

시설관리지침

제정 2016. 1. 1
개정 2019.12.23 시행 2020. 1. 1
개정 2020.12.30 시행 2020.12.31

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 한국방송광고진흥공사(이하 “공사”라 한다)의 고정자산 운영관리규정(이하 ”규정“이라 한다)에서 위임한 시설관리 에 필요한 세부 절차와 그 기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “시설”이란 건물과 부대시설 등을 말한다.
2. “부대시설”이란 냉·난방, 전기, 통신, 소방, 급수, 위생 등 관리가 필요한 설비를 말한다.
3. “시설관리”란 건물과 부대시설 등이 최적상태로 유지되어 그 기능을 최대로 활용할 수 있도록 하는 제반 활동으로서 시설의 유지·보수 계획, 설계, 시공, 운전 및 사용, 장비, 청소 등에 따른 업무를 말한다.
4. “용역회사”란 공사가 시설관리 업무를 효율적으로 수행하기 위해 업무를 위탁한 시설관리 회사를 말한다.

5. “대규모 수선”이란 시설을 보수하지 아니하면 입주자 등 사용자가 정해진 목적에 따른 사용·수익을 할 수 없을 정도 수선을 요하는 경우를 말한다.

제3조(적용범위) ①시설의 관리에 관하여 법령에 특별히 정한 경우를 제외하고는 본 지침이 정하는 바에 따른다.

②시설의 관리에 관하여 이 지침과 달리 정한 지침(연수원관리지침을 제외한다)이 있는 경우에는 이 지침을 우선하여 적용한다.

제4조(시설관리자) ①총괄관리자는 시설관리에 관한 업무를 총괄하며, 하위 관리자로 부문관리자와 단위관리자를 둔다.

②부문관리자는 총괄관리자를 보좌하여 소관 업무를 처리하고 각 단위관리자를 지휘·감독한다.

③단위관리자는 개별 건물 등 시설에 관한 관리·보수에 관한 기획, 집행 등의 세부 업무를 담당한다.

제5조(시설관리자의 의무) 시설관리자는 입주자 및 시설 사용자에게 최상의 서비스를 제공하기 위하여 쾌적한 업무환경을 조성하고 시설 유지·관리에 관하여 선량한 관리자의 의무를 다하여야 한다.

제6조(위탁관리) ①총괄관리자는 시설관리에 관하여 위탁하여 관리할 수 있다. 다만, 승강기의 유지·관리를 위탁하는 경우에는 「승강기안전관리법」 제39조에 따라 승강기유지관리업에 등록된 자를 선정하여야 한다. <개정 2020.12.30.>

②제1항에 따라 위탁할 수 있는 업무의 범위는 별표 1의 관리항목

에 따른 업무에 한한다.

③부문관리자는 용역회사의 위탁업무 집행에 관하여 관리·감독하며, 용역회사로 하여금 월 1회 이상 위탁 업무 전반에 관하여 점검하여 보고하도록 하여야 한다. 이 경우 부문관리자는 시설 관리에 관하여 중요한 사항이 발생한 경우에는 총괄관리자에게 보고하여야 한다.

④단위관리자는 제1항에 따라 위탁관리를 하는 경우에도 시설의 멸실 또는 훼손 등 시설유지를 위해 중요한 사항이 발생한 경우에는 그 세부사항에 대하여 직접 점검하여야 한다.

⑤시설관리 위탁을 위하여 입찰에 부치는 경우에는 관리 업무의 효율성과 연계성을 고려하여 위탁 할 업무 전체를 하나의 입찰에 부친다. 다만, 승강기 유지·관리업무 등 전문적인 기술을 요하는 경우와 같이 분할하여 위탁하는 것이 필요하다고 판단되는 경우에는 예외로 한다.

제2장 시설관리

제1절 통칙

제7조(계획수립) 부문관리자는 매 회계연도 개시 1개월 전까지 시설관리 사업계획을 수립하여야 한다. 이 경우 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다.

1. 시설관리의 기본 방향

2. 주요 현황 및 계획

가. 건물별 개요

나. 관리조직 및 인원(용역회사 포함)

다. 시설관리(유지·보수)에 필요한 사항 및 소요예산

라. 그 밖에 필요한 사항

3. 리스크관리계획

4. 에너지관리계획

5. 별표 1의 세부분야별 관리 계획

6. 각 분야별 연간 추진 일정표

제8조(관리기준) ①부문관리자는 각종 시설의 효율적인 운용과 안전 관리를 위하여 시설관리기준을 수립·시행하여야 한다.

②건물별 시설관리기준에는 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다.

1. 개문·폐문, 입주사 및 그 관계인, 시설 이용자 등 출입에 관한 사항

2. 물품(우편물 포함) 반·출입 기준과 절차에 관한 사항

3. 냉·난방, 온수, 배전 등 에너지관리에 관한 사항

4. 전기·통신시설에 관한 사항

5. 승강기 운영에 관한 사항

6. 사인물(간판, 명판, 광고물 등) 설치 등에 관한 사항

7. 환경정리, 위생시설 및 방역시설에 관한 사항

8. 화기단속 및 방재관리에 관한 사항

9. 그 밖에 시설의 유지와 보수에 필요한 사항

제9조(시설이용준수사항) ①부문관리자는 용역회사의 임직원 및 입주자 등을 대상으로 시설이용준수사항을 정하여 이를 시행한다.

②제1항의 시설이용준수사항은 용역 과업지시서, 임대차계약서 등에 명시하여야 한다.

③제1항의 시설이용준수사항에는 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다.

1. 제8조 제2항 각 호에서 정한 사항

2. 에너지 절약에 관한 사항

3. 건물 등 시설 유지·보수 및 그 책임에 관한 사항

4. 인테리어 등 내부 시설공사 및 작업원의 출입에 관한 사항

5. 제4호에 따른 공사의 경우 원상복구 등 사후처리에 관한 사항

6. 업무 해태 또는 관리 소홀 등에 따른 손해배상에 관한 사항

7. 각 점유부분의 시건장치 관리 등 그 밖에 건물 등 시설 이용 시 준수하여야 할 사항

제10조(리스크관리계획) ①부문관리자는 자연재해 및 인위적 재해, 전염병 등으로 인해 발생할 수 있는 리스크를 사전에 방지할 수 있도록 대책을 수립하여 시행하여야 한다.

②부문관리자는 실제 기상특보가 발령된 경우에는 안전사고 및 시설 멸실·훼손을 방지하기 위한 대책을 마련하고 적절한 예방조치를

시행하여야 한다.

③기상특보 발령 등 안전사고와 시설 보호를 위하여 특별히 필요하다고 인정되는 경우에는 비상대책반을 구성하여 24시간 근무체제를 유지하도록 한다.

④그 밖에 리스크관리에 관한 세부사항은 리스크관리매뉴얼로 따로 정한다.

제11조(에너지관리계획) ①부문관리자는 에너지의 효율적 운용을 통한 비용 절감을 위한 월간·연간계획을 수립하여 시행하여야 한다.

②부문관리자는 제1항과 별도로 하절기, 동절기 대책을 마련하여야 한다.

③그 밖에 에너지관리에 대한 세부적인 사항은 시설관리기준에서 정한다.

제12조(안전관리자 선임) ①총괄관리자는 법령상 요구되는 안전관리자들을 각 건물별로 선임하고 관계법령에서 요구하는 교육 등을 받도록 하여야 한다.

②법정 안전관리자 선임사항은 별표 2에 따르며, 건물별 특성과 해당 법령의 적용여부 등을 고려하여 선임한다.

③시설관리를 위탁한 경우에는 용역회사의 직원을 법정 안전관리자로 선임할 수 있다. 다만, 「화재예방소방시설설치유지및안전관리에 관한법률」 제20조에 따른 소방안전관리자에 한해서는 공사의 직원으로 선임하여야 한다. <개정 2020.12.30.>

제2절 시설점검과 보수

제13조(법정검사) ①단위관리자는 법정검사 계획을 수립하여 실시하고 그 결과를 부문관리자에게 보고하여야 한다.

②법정검사의 항목은 별표 3과 같다.

제14조(일반점검) ①단위관리자는 다음 각 호에 따라 정기적으로 시설 점검을 실시하고 그 결과를 부문관리자에게 보고하여야 한다.

1. 수시점검(1일 1회 또는 공사가 필요하다고 판단되는 경우)
2. 일상점검(분기별 1회 이상)
3. 정기점검(매년 1회 이상)

②제1항의 따른 점검은 별표1의 세부분야별 관리항목에 따라 시설 전반에 실시한다. 다만, 수시점검의 경우에는 검사가 필요한 부분에 한하여 실시한다.

③부문관리자는 제1항 제1호의 점검 결과를 종합하여 분기별로 총괄관리자에게 보고한다.

④부문관리자는 제1항 제2호 및 제3호의 점검 결과를 점검 후 15일 이내에 총괄관리자에게 보고하여야 한다.

제15조(긴급점검) 단위관리자는 관계행정기관의 요청, 시설 안전 문제 등으로 긴급하게 시설 점검이 필요한 경우에는 이를 실시하고 그 결과를 부문관리자에게 보고하여야 한다.

제16조(특별점검) ①단위관리자는 기상특보가 발령된 경우 지체 없이 시설 등에 대하여 점검을 실시하여 부문관리자에게 보고하여야 한다.

②단위관리자는 기상특보가 해제된 경우 안전사고의 유무, 시설 멸실·훼손 여부 등을 점검하여 지체 없이 부문관리자에게 보고하여야 한다.

제17조(시설보수) ①부문관리자는 시설관리 사업계획에 따라 시설보수 공사를 시행하며, 그 진행과정을 총괄관리자에게 보고한다.

②단위관리자는 제13조부터 제16조까지의 점검 결과 시설의 멸실·훼손이 발생하거나 건물 및 이용자 안전을 위하여 보수가 필요한 경우에는 제1항과는 별도로 시설보수계획을 수립하여 부문관리자에게 보고하여야 한다.

③제2항에 따라 보고를 받은 부문관리자는 지체 없이 총괄관리자의 승인을 받아 시설보수 절차를 진행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 승인 전에 시설보수에 착수할 수 있다.

1. 안전관리 등을 위하여 긴급하게 시설 보수가 필요한 경우
2. 시설보수 비용이 1천만원 이하인 경우

④전3항에도 불구하고 시설의 원형이나 기능에 변경을 요하는 경우에는 사장의 승인을 받아야 한다.

⑤시설보수 공사 설계 시에는 건설공사 표준품셈, 설계당시의 물가 정보, 가격정보 등에 의거, 발생 고재를 설계 내역서에 반영하여 공

제하고, 설계에 반영하지 않은 고재는 별도 매각하여 잡수익으로 처리한다. <신설 2019.12.23.>

제18조(임대부분의 시설보수) ①제3자에게 임대한 시설의 경우에는 대규모 수선이 필요한 경우에 한하여 공사가 시설보수의 책임을 진다. 다만, 특약으로 수선의 범위를 별도로 정할 수 있다.

②제1항에 따른 시설 보수를 위하여 임대 공간에 출입하는 경우 임차인의 허락을 받아야 한다. 다만, 긴급한 보수의 경우에는 예외로 한다.

③제1항 단서에 따라 특약으로 임대인의 수선의무를 면제하는 경우에도 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적인 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 공사가 책임을 부담한다.

제19조(공사 계약 등) ①시설보수 및 유지를 위한 공사를 체결하는 경우 계약에 관한 사항은 자산운영지침 제5장을 준용한다.

②공사계약의 이행보증에 관하여는 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제52조를 준용한다.

제20조(공사계약의 하자담보책임기간) ①부문관리자는 공사의 도급계약을 체결할 때에는 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날(공사계약의 부분 완료로 관리·사용이 이루어지고 있는 경우에는 부분 목적물을 인수한 날과 공고에 따라 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날을 말한다)부터 1년

이상 10년 이하의 범위에서 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙」 제70조에서 정하는 기간 동안 해당 공사의 하자보수를 보증하기 위한 하자담보책임기간을 정하여야 한다.

②공사의 성질상 하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 않는다.

1. 「건설산업기본법시행령」 별표 1에 따른 건설업종의 업무내용 중 구조물 등을 해체하는 공사
2. 공사의 성질상 객관적으로 하자보수가 필요하지 아니한 공사
3. 계약금액이 3천만원을 초과하지 아니하는 공사(조경공사를 제외한다)

③장기계속공사에 있어서는 연차계약별로 제1항의 규정에 의한 하자담보책임기간을 정한다. 다만, 연차계약별로 하자담보책임을 구분할 수 없는 공사인 경우에는 제1차 계약을 체결할 때에 총 공사에 대하여 하자담보책임기간을 정하여야 한다.

제21조(하자검사) ①단위관리자는 제20조에 의한 하자담보책임기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자를 검사하여야 한다.

②시설을 위탁 관리하는 경우에는 제1항에 따른 검사를 용역회사에 위임하여 검사하게 할 수 있다.

③제1항에 의한 하자검사가 특히 전문적인 지식 또는 기술을 필요로 하거나 예정가격의 100분의 86 미만으로 낙찰된 공사로서 「시설물의안전및유지관리에관한특별법」 제2조 제1호의 시설에 대한

것인 경우에는 전문기관에 의뢰하여 필요한 검사를 하여야 한다.

<개정 2020.12.30.>

④제1항 및 제2항에 의하여 하자를 검사하는 자는 하자검사조서를 작성하여야 한다. 다만, 계약금액이 3천만원이하인 공사계약의 경우에는 하자검사조서의 작성을 생략할 수 있다.

제22조(하자보수보증금)①단위관리자는 공사의 하자보수 보증을 위하여 하자보수보증금을 받아야 한다. 이 경우 금액은 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙」 제72조 제1항을 준용한다.

②제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 하자보수보증금의 일부 또는 전부를 면제할 수 있다.

1. 공사의 성질상 하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 제20조 제2항 각 호의 경우에 해당하는 경우
2. 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제62조 제4항에 해당하는 경우

③시설관리자는 제1항에 의한 하자보수보증금을 그 공사의 대가를 지급하기 전에 수납하고 이를 하자담보책임기간동안 보관하여야 한다.

④장기계속공사에 있어서는 연차계약별로 제1항 및 제2항에 의한 하자보수보증금을 납부하게 하여야 한다. 다만, 연차계약별로 하자담보책임을 구분할 수 없는 공사인 경우에는 총 공사의 준공검사 후 하자보수보증금을 납부하게 하여야 한다.

⑤하자보수보증금의 납부 및 귀속에 관한 사항은 자산운영지침 제50조 제2항부터 제4항까지를 준용한다.

제22조의2(기성 및 준공 검사)①단위관리자는 계약상대자로부터 당해 계약의 이행을 완료한 사실을 통지받은 날부터 14일 이내에 검사를 실시한다.

②검사완료일부터 3일 이내에 기성 및 준공검사 결과에 관한 조서(별표4)를 작성한다. 다만, 계약금액이 3천만원 이하인 공사계약의 경우에는 기성 및 준공검사 조서의 작성을 생략할 수 있다.

③기성 및 준공 검사결과에 대한 조서 작성 시 설계 내역서 대로 공사가 진행 및 완료되었는지 확인 후 작성하여야 한다.

[본조신설 2019.12.23.]

제3장 재물조사와 기록관리 등

제23조(기타자산의 재물조사) ①시설관리 부문관리자는 기타자산의 관리상태를 파악하기 위하여 연 1회 정기 재물조사를 시행하여야 한다. 이 경우에 자산현황 불일치 등 자산목록과 실제 현황 사이에 중요한 차이가 발생한 경우에는 그 원인을 파악하고 총괄관리자와 사장에게 보고하여야 한다.

②부문관리자는 사장의 지휘를 받아 수시로 재물조사를 실시 할 수 있고 그 결과를 사장에게 보고하여야 한다.

③부문관리자는 유희자산이나 불용결정이 필요한 자산 등을 발견한

경우에는 해당 자산의 처분계획, 대체자산의 구매계획 등의 방법을 강구하여야 한다.

제24조(기타자산의 변경) ①부문관리자는 시설관리를 위해 기타자산을 전용하거나 용도를 변경하고자 하는 경우에는 총괄관리자에게 보고한다.

②제1항의 보고를 받은 총괄관리자는 그 타당성을 검토한 후 사장의 승인을 받아야 한다.

제25조(기타자산의 손망실) 기타자산이 손망실된 경우 규정 제21조 및 자산운영지침 제67조에 따라 보고하고 처리하여야 한다. <개정 2020.12.30.>

제26조(기록관리) ①부문관리자는 기타자산대장에 관한 관리책임을 진다.

②단위관리자는 기타자산에 변경이 발생할 경우 이를 발생순서순으로 기록한다.

③단위관리자는 시설보수 등 시설관리에 관한 계약 서류 등을 보관하여야 한다.

부 칙

이 지침은 2016년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙<2019.12.23.>

이 지침은 2020년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙<2020.12.30.>

이 지침은 2020년 12월 31일부터 시행한다.

[별표 1]

세부분야별 관리항목

세부계획	관리 항목
소방설비	소화설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 경보설비, 피난설비, 배연설비
기계설비	냉·난방설비, 열교환기설비, 공조설비, 위생설비, 급배기설비, 펌프시설, 정화조설비, 물탱크설비, 가스설비, 자동제어설비, 기타 기계 설비
전기설비	수·변전설비, 조명설비, UPS설비, 자동제어설비, 동력설비, 피뢰침설비, 비상발전기설비, 승강기설비, 기타 전기설비
방송·통신설비	방송설비, CATV설비, 무선통신설비, CARD Key설비, 인터넷 설비, 음향 및 영상설비 등
건축설비	구조설비, 청소설비, 수장설비, 방수설비, 내부칸막이 설비, 출입문
환경·미화	바닥청소, 화장실청소, 건물내부청소, 카페트청소, 외부유리 및 외벽청소, 승강기청소, 주차장청소, 로비청소, 폐기물 분리배출 등
보안관리	건물 내·외의 시설보호, 외부인 출입 통제, 물품의 반·출입 통제, 건물출입문 시건장치 관리, 순찰 및 점검, 차량관리, 안내 등
조경관리	시비, 방제, 제초, 겨울철 잠복소 설치, 전지작업, 수목소독, 수목보식 등
주차장관리	차량출입통제설비, 주차요금 정산설비, 차량 유도표시 및 표식 등
그 밖의 분야	위험물 저장취급시설, 하론 가스 등

[별표 2] <개정 2020.12.>

법정 안전관리자 선임사항

법정 안전관리자	관련법령	주기	비고
소방안전관리자	공공기관의소방안전관리에관한규정 제5조, 화재예방소방시설설치유지및안전관리에관한법률 제20조	계속	
가스안전관리자	도시가스사업법 제29조		
위험물안전관리자	위험물안전관리법 제15조		
전기안전관리자	전기사업법 제73조		
검사대상기기 관리자	에너지이용합리화법 제40조		보일러
냉동기안전관리자	고압가스안전관리법 제15조		
승강기안전관리자	승강기안전관리법 제29조		

[별표 3] <개정 2020.12.30.>

법령상의 시설 점검

시설	검사항목	주기	관련법령
건축물 설비	-정기 안전점검	년 2회	시설물의안전및유지관리에관한 특별법 제11조, 시행령 제8조
	-정밀 안전점검	3년 1회	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제11조, 시행령 제8조
	-정밀 안전진단	5년 1회	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제12조
	-건축물 정기점검	3년 1회	건축물관리법 제13조
	-실내공기 중 석면농도 측정	2년 1회	석면안전관리법 시행령 제33조, 시행규칙 제28조
소방 시설	-소방시설종합정밀점검 -소방시설작동기능점검	년1회이상 년1회이상	화재예방소방시설설치유지및안전관리에 관한법률 제25조, 시행규칙 제18조
자가용 전기설비	-전기설비 정기검사	3년 1회	전기사업법 제65조, 시행규칙 제32조
	-전기설비 안전점검	년 1회	전기사업법 제73조, 시행규칙 제44조, 전기안전관리자의 직무(산자부 고시)
가스시설	-특정가스사용시설의 정기검사	년 1회	도시가스사업법 제17조, 시행규칙 제25 조
	-정압기 분해점검	4년 1회	도시가스사업법 시행규칙 제17조
냉동제조 시설	-고압가스냉동제조시설의 정기 검사 -고압가스냉동제조시설의 자율 검사	2년 1회/ 격년	고압가스안전관리법 제16조의2, 시행규 칙 제30조
승강기	-승강기 정기검사	년 1회	승강기안전관리법 제32조, 시행규칙 제 54조
	-승강기 정밀안전검사	3년 1회	승강기 안전관리법 제32조
	-승강기 자체점검	월 1회	승강기 안전관리법 제31조
저수조	-저수조 청소 -저수조 위생점검	반기1회/ 월 1회이상	수도법 제33조, 시행령 제50조, 시행규 칙 제22조의3
	-저수조 수질검사	년 1회	수도법 시행규칙 제22조의3, 먹는물관리법 시행규칙 제35조
정화조	-오니수거 청소	년 1회	하수도법 제39조, 시행규칙 제33조
보일러	-검사대상기기계속사용 안전검 사 -검사대상기기계속사용 운전성 능검사	년 1회 년 1회	에너지이용합리화법 제39조, 시행규칙 제31조의7
	-대기오염물질측정검사	1년 2회	대기환경보전법 제39조(자가측정) 및 동

			법 시행규칙 제52조
방역소독	-방역소독	년 6회	감염병 예방 및 관리에 관한 법률 제51조, 시행규칙 제36조
주차장	-실내공기질 측정	2년 1회/격년	실내공기질관리법 제12조, 제13조 시행령 제2조, 시행규칙 제3조 제4조
위험물 탱크	-위험물저장소안전점검	년 1회	위험물 안전관리법 제18조, 시행령 제16조 시행규칙 제64조내지제69조
공연장	-정기 안전검사	3년 1회	공연법 제12조
	-정기 정밀안전진단	9년 1회	공연법 제12조, 시행령 제10조
유류저장 탱크	-토양오염도검사	1년 1회	토양환경보전법 제13조제4항 및 같은 법 시행규칙 제16조
	-유류탱크 누출검사	8년 1회	
LPG저장 소	-정기검사	1년 1회	액화석유가스의 안전관리 및 사업법제37조
식당	-음용수(먹는물)수질검사	1년 1회	식품위생법 제44조 및 같은 법 시행규칙 제57조

기 성 검 사 조 서(제 회)

1. 공 사 명 :
2. 계 약 자 :
3. 계약금액 :
4. 전회 기성금액 :
5. 금회 기성금액 :
6. 누계 기성금액 :
7. 계약 년월일 :
8. 착공 년월일 :
9. 준 공 기 한 :
10. 검 사 일 자 :

상기 공사의 기성부분에 대하여 검사를 실시한 결과 계약 내용대로 완료되었음.

20

(검 사 관) 소 속

직위/성명 (인)

준 공 검 사 조 서

1. 공 사 명 :
2. 계 약 자 :
3. 계약금액 :
4. 준공금액 :
5. 계약일자 :
6. 착 공 일 :
7. 준공기한 :
8. 준 공 일 :
9. 검 사 일 :

상기 공사에 대하여 준공검사를 실시한 결과 계약 내용대로 준공되었음.

20

(감 독 관) 소 속

직위/성명 (인)

(검 사 관) 소 속

직위/성명 (인)