

제4장 안전점검 업무

1. 업무개요

1.1 법적근거 및 목적

법 제14조(공동주택 등의 안전점검)에 따른 자가용전기설비의 공동주택 세대 및 전통시장 점포의 전기설비에 대한 정기점검업무를 수행하기 위한 제반사항을 규정함으로써 해당 전기설비의 안전성을 확보를 목적으로 한다.

1.2 점검대상(범위)

법 제14조에 따른 자가용전기설비 공동주택과 전통시장의 세대 및 점포

- (1) 「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택의 세대
- (2) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」제2조제1호에 따른 전통시장 점포

1.3 안전점검 기준 및 시기

1.3.1 점검기준

공동주택 세대 및 전통시장 점포의 안전점검은 법 제14조제2항에 따라 같은 법 제12조제2항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.

- 일반용전기설비의 점검기준 및 점검방법을 준용하여 점검

1.3.2 점검시기(법 시행규칙 제20조)

- 공동주택(법 제14조제1항제1호)의 세대: 사용전검사를 받은 후 25년이 경과한 날부터 3년 이내에 실시한 후, 안전점검을 한 날부터 매 3년이 되는 날의 전후 2개월 이내
- 전통시장(법 제14조제1항제2호) 점포: 인정서가 발급된 날부터 1년 이내에 실시한 후, 안전점검을 한 날부터 매 1년이 되는 날의 전후 2개월 이내

2. 자가용 공동주택 세대별 업무처리

2.1 용어의 정의

- 「공동주택」 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.

2.2 점검대상 및 범위

2.2.1 점검대상

- 법 제14조제1항제1호 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따라 분류되는 공동주택(자가용전기설비에 한정한다)의 세대 단위로 점검한다.

<주택법 시행령 제3조제1항(공동주택의 종류와 범위)>

① 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다

1. 건축법 시행령 별표 1 제2호가목에 따른 아파트
2. 건축법 시행령 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택
3. 건축법 시행령 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택

<건축법 시행령 별표1 제2호(용도별 건축물의 종류)>

- 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

2.2.2 점검범위

- (1) 전력량계를 포함하여 세대 내 분전반 인입선부터 분기회로 2차측 전기설비까지 점검한다.
- (2) 공용시설물(주차장, 계단, 부속시설 등)은 점검 대상에서 제외한다.
- (3) 「주택법 시행령」 제4조제4호에 따라 “준주택”으로 구분되는 시설은 점검대상에서 제외한다.
- (4) 공동주택 세대 중 어린이집, 공부방 등 영업행위를 하는 경우에도 안전점검을 실시한다. 다만, 상호를 입력하지 않고 동·호수로 기록한다.

<주택법 시행령 제4조(준주택의 종류와 범위)>

주택법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다

1. 건축법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 건축법 시행령 별표 1 제4호거목 및 제15호 다목에 따른 다중생활시설
3. 건축법 시행령 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 건축법 시행령 별표 1 제14호나목(2)에 따른 오피스텔

3. 업무 절차

3.1 사전안내

일 정	실시사항
전월 10일 이내	○ 안전점검대상 공동주택 안내 공문 발송 - 행정청, 관리사무소 대상 - 법적근거, 점검기준, 처리절차, 행정사항 등 첨부
점검 5일 전	○ 안전점검일정 안내 공문 발송 - 월간계획 수립, 담당자 지정 후 - 담당자 연락처, 점검일정 안내 공문(또는 등기) 발송 ○ 해당 관리사무소 방문 또는 유선연락 - 점검안내문 게시 및 점검일정 2일전 방송 요청

- (1) 공동주택 안전점검 실시 전월 10일 이내에 관할 행정청 및 관리사무소에 세대별 점검과 관련된 법적근거, 점검기준, 처리절차 등의 행정사항을 포함한 공문을 발송한다.
- (2) 월 초 월간계획 수립을 통해 담당자가 지정되면 담당자는 연락처, 점검 일정이 포함된 공문을 점검 실시 5일 이내에 관리사무소에 발송한다.
- (3) 안전점검 5일 전 점검자는 관리사무소를 방문하여 점검기준, 처리절차 등을 구두설명하고 원활한 점검을 위해 점검 2일 전부터 점검 종료일까지 점검안내문 부착 및 안내방송을 요청한다.
단, (2)항에 따라 실시월 초 안내공문 발송 시 안내방송 요청 내용 및 점검안내문을 첨부하여 발송할 경우 해당 절차는 유선으로 확인할 수 있다.
- (4) 관리사무소가 없는 공동주택의 경우에는 일반용전기설비 점검업무 처리방법을 준용한다.
(점검업무처리방법 제3장 4.2.3 사전안내)

3.2 점검 절차

- (1) 업무 절차
 - 일반용전기설비의 점검기준 및 점검방법을 준용하여 점검을 실시한다.
- (2) 점검결과 처리방법

점검결과		처리방법
적합 (정기/재)	정기	분전반에 “적합” 필증 부착
	부적합	- 분전반에 “부적합” 필증 부착 - 점유자 또는 입회자에게 부적합통지서 발부 - 부적합 개소를 자세히 설명, 개수방법 등 안내 - 통지일로부터 2개월 이내에 재점검 실시 안내
누설 전류 측정	재	- 부적합통지서 발부 - 지자체 신고 등 행정사항 안내 - 개수 후 점검자에게 확인점검을 요청하도록 안내
	적합 (1mA 이하)	- 누설 적합 판정 후 종결 - 방문점검을 원할 경우 신청점검 안내(Post-it)
	부적합 (1mA 초과)	Post-it을 활용하여 점검 신청 안내
측정불가		신청점검 안내(Post-it) 후 종결 처리
결과안내		세대별 안전점검 종료 후 관리사무소에 점검결과 공문 (적·부 판정, 세부 부적합내역 등) 발송 안내

(3) 부재 수용가

- 점검기간 내에 점검을 실시하기 위하여 방문하였으나 당해 설비의 소유자 또는 점유자의 부재로 인하여 점검을 하지 못한 경우 점검 가능한 사항
(인입구배선, 개폐기, 차단기, 누설전류 및 접지 등)을 점검한다.

(4) 점검결과 안내

- 세대별 부적합 사항이 발생한 경우, 부적합통지서를 작성하여 입회자에게 서명 날인 후 발행한다.
 - 부적합 사항은 입회자가 관리사무소를 통해 개수하도록 안내
- 부적합 설비의 개선 주체는 세대 소유자 또는 점유자가 수행함을 명시한다.
- 세대별 정기점검 종료 후 익월 5일 이내에 관리사무소에 공동주택 단위별로 점검결과 공문을 발송한다.
 - 세대별 부적합내역 및 누설전류 부적합 사항, 재점검 일자 등 안내
 - 관리사무소에서 부적합설비 개수를 위한 지원 협조 요청
- 재점검 결과 부적합인 경우, 익월 5일 이내에 행정청 및 관리사무소에 공동주택 단위별로 점검결과 공문을 발송한다.
 - 행정청에는 일반용전기설비 재점검 부적합 현황에 포함하여 발송

3.3 직접개선 명령 및 개수확인

- 일반용전기설비 점검업무 처리방법을 준용하여 처리한다.

3.4 전산발행외 고객

- 점검시 전산자료가 미 구축된 점검대상을 현장에서 실제수용여부를 확인하여 전산발행외 고객으로 생성 후 안전점검 실시
- 대상
 - 세대별 미구축 점검 대상
 - 공동주택 동별 미구축 점검 대상
- 처리방법
 - 세대 미구축 시 : 해당 분구 내 “전산외”를 선택 후 생성한다.
 - 분구(동 단위) 미구축 시 : 분구 목록에서 “전산외” 선택, “분구생성” 선택 후 신규 분구를 생성한다.
 - ※ 상호: 공동주택 명과 동 입력, 위치: 호수 입력
 - 업종분류 : 노후 공동주택 선택
 - 신규 분구에 대한 “분구 조정” 공문을 본사로 발송한다.(매년 대상구축)

3.5 기타사항

(1) 철거 및 재개발

- 점검시기에 방문했을 때 해당 공동주택이 철거가 되었거나 이미 새로운 공동주택이 건축되었을 경우, 전폐 처리를 하지 않고 귀사하여 본사에 해당 분구(공동주택) 삭제 요청 공문을 발송한다.
- 재개발된 공동주택은 안전점검 대상에서 제외한다.

(2) 전기설비 변경 등

- 공동주택 세대 내부의 리모델링 등으로 인한 전기설비 변동이 생긴 경우 인체감전보호용 누전차단기 미설치, 차단기 용량 과다 등의 사항은 공동주택 건축년도를 기준으로 하여 판정한다.(구두통보 사항)

(3) 계량함 봉인

- 계량함이 잠금장치 등으로 봉인되어 누설전류 측정이 불가능한 경우, 관리사무소의 협조를 통해 봉인을 해제하고 누설전류를 측정한다.

(4) 사후 안내

- 공동주택 전체 세대의 부적합 사항 및 개선사항이 필요할 경우, 공동주택 세대별 정기점검을 종료한 후 관리사무소 공문 통보 시 조연사항에 포함한다.
- 저항성분의 누설전류 측정값이 1mA를 초과하는 세대의 경우 관리사무소 또는 전기안전관리자가 자체 점검할 수 있도록 협조 요청한다.