

F M S

시설물통합정보관리시스템
FACILITY MANAGEMENT SYSTEM

관 리 주 체 사 용 법
제1·2종시설물 보고서
자동생성시스템 사용법 매뉴얼

정기안전점검 보고서자동생성

2025. 4.



국토안전관리원

Korea Authority of Land & Infrastructure Safety



보고서자동생성기능 동영상 매뉴얼

기능개선, 오류개선 등으로 인해 시스템과 매뉴얼이
상이할 수 있으니 양해 부탁드립니다.

가. 정기안전점검 실적 작성 [관리주체가 직접 점검수행시, 이하 “자체수행”]

※ 점검지단 실적을 입력하기 위해서는 기술인력을 꼭 등록하여야 합니다.

STEP 01 점검개요

점검진단실적 | 보수보강실적 | 사용제한 등 조치 | 중대결함등사후관리 | 결과보고서 제출 가이드라인 | 보고서 작성 방법 | PDF

가 1 점검개요 2 외관조사 3 자동생성보고서 (정기점검표) 4 e-보고서 5 승인요청

안전진단정지기(국토안전관리청 포함) 및 유지관리업체에서 수행한 점검결과, 점검안전진단 실적은 관련업체의 점검진단 실시현황보고(수시)에서 자동으로 입력되어 지며, 관리주체에서는 별도로 입력하지 않습니다.

점검진단구분	정기안전점검	하반기	점검진단기간	2024-07-04	~	2024-07-04
작성자명	국토리					
책임(참여)기술자	역할	성명	생년월일	시작일	종료일	일수
	책임기술자	담당자	1968-03-01	2024-07-04	2024-07-04	1
						참여율(%)
						100
						기술등급
						초급기술인

※ 책임(참여)기술자 자격 안내

사실물명	사실물종류	종별	주요 점검진단결과	주요 보수보강(안)	안전등급	금액(천원)
안전아파트 102동	공동주택	2층 0		0	양호	0

㉓ 점검개요 작성

점검진단구분	A~C등급	1·2중시설물 반기(상·하반기)1회이상	3중시설물 반기(상·하반기)1회이상
	D~E등급	1년 3회이상 * 해빙기 전(2·3월) 우기 전(5월·6월) 동절기 전(11월·12월)선택	1년 3회이상 * D~E등급의 3중시설물은 1·2중시설물과 같이 해빙기·우기·동절기 전의 점검시기 권고
점검진단기간	점검기간 선택		작성자명 입력
책임(참여)기술자	나 선택		

기술인력 찾기

성명: 검색 | 퇴직자 포함

소속	성명	생년월일	직무분야	기술등급	기술자신청일
테스트 관리주체	테스트	2019-09-13	건축	기타	2021-07-19
	테스트0	1900-02-14	건축	기타	

나 선택

㉔ 등록된 기술인력 중 책임기술자 선택

※ 기술자 등록 필수 (기술자 신청일 날짜로 등록여부 확인)

점검진단실적 | 보수보강실적 | 사용제한 등 조치 | 중대결함등사후관리 | 결과보고서 제출 가이드라인 | 보고서 작성 방법 | PDF

1 점검개요 2 외관조사 3 자동생성보고서 (정기점검표) 4 e-보고서 5 승인요청

안전진단정지기(국토안전관리청 포함) 및 유지관리업체에서 수행한 점검결과, 점검안전진단 실적은 관련업체의 점검진단 실시현황보고(수시)에서 자동으로 입력되어 지며, 관리주체에서는 별도로 입력하지 않습니다.

점검진단구분	정기안전점검	하반기	점검진단기간	2024-07-04	~	2024-07-04
작성자명	국토리					
책임(참여)기술자	역할	성명	생년월일	시작일	종료일	일수
	책임기술자	담당자	1968-03-01	2024-07-04	2024-07-04	1
						참여율(%)
						100
						기술등급
						초급기술인

※ 책임(참여)기술자 자격 안내

사실물명	사실물종류	종별	주요 점검진단결과	주요 보수보강(안)	안전등급	금액(천원)
안전아파트 102동	공동주택	2층 0		0	양호	0

라 다

㉕ 점검결과를 입력할 시설물의 [입력] 클릭

㉕ 아파트 단지 등 여러 시설물의 경우 [추가] 클릭 후 해당시설물 선택하여 추

점검진단 대상 시설물

시설물명	안전아파트 102동		
비용(천원)	0		
안전등급	양호	<input type="checkbox"/>	재해 및 재난예방과 시설물의 안전성 확보 등을 위하여 정밀안전진단 필요
주요 점검진단결과	시설물 주요 점검진단결과, 특이사항 없음.		
주요 보수보강(안)	시설물의 주요 보수보강(안), 해당사항 없음.		
환기구(덮개 등):		해당없음	※ 환기구(덮개 등)는 사람의 접근이 가능하며, 보행가능한 환기구(덮개 등)를 입력하시기 바랍니다. ※ 중대결함 입력은 외관조사 탭에서 부재별로 입력합니다.
중대결함	없음		
공중이 이용하는 부위에 결함	없음		
	※ 공중이 이용하는 부위에 결함 입력은 외관조사 탭에서 부재별로 입력합니다.		



확인

× 취소

시설물명	선택한 시설물명
비용	0원
안전등급	제1·2종 시설물: 양호/보통/불량 중 선택 제3종 시설물: A/B/C/D/E 중 선택
주요점검진단결과	주요 점검진단 결과 입력
주요보수보강(안)	보수보강이 필요한 경우 작성
중대결함	※ 외관조사 탭에서 부재별로 작성
공중이 이용하는 부위에 결함	※ 외관조사 탭에서 부재별로 작성

㉠ 점검내용 작성 후 [확인] 클릭

점검진단실적
보수보강실적
사용제한 등 조치
중대결함등사후관리

결과보고서 제출 가이드라인
보고서 작성 방법
PDF

1 점검개요
2 외관조사
3 자동생성보고서 (정기점검표)
4 e-보고서
5 승인요청

안전진단대상시설(위·하부구조물)의 점검 또는 유지관리업자에서 수행한 점검결과를, 점검대상시설의 점검결과를 점검결과에 등록한 시설물(위·하부구조물)에 등록하여 입력하여, 점검결과에 등록한 시설물(위·하부구조물)에 등록하여 입력하여 등록합니다.

점검진단구분	정기안전점검	하반기	점검진단기간	2024-07-04	2024-07-04
작성자명	국토리				
책임(참여)기술자	역할	성명	생년월일	사각일	종료일
	책임기술자	담당자	1988-03-01	2024-07-04	2024-07-04
					합수
					참여율(%)
					100
					기술등급
					초급기술인

■ 점검진단 대상 시설물의 현황 (1개소, 0원)

시설물명	시설물종류	종별	주요 점검진단결과	주요 보수보강(안)	안전등급	금액(천원)
안전아파트 102동	공동주택	2종	0	0	양호	0



저장

× 취소

㉠ [저장] 클릭 ⇒ STEP 02 외관조사 클릭

STEP 02 외관조사 (시설물 상태를 부재별로 입력할 수 있습니다.)

※ 주의사항

1. 외관조사는 시설물별로 부재/부위가 달라지며, 첨부된 예시는 건축시설물입니다.
2. 외관조사 시 손상 등이 없는 경우 생략이 가능합니다.

점검진단실적
보수보강실적
사용제한 등 조치
중대결함등사후관리

1 점검개요
2 외관조사
3 자동생성보고서
(정기점검표)
4 e-보고서
5 승인요청

안경아파트 102동

- 지하1층
- 기동
- 콘도
- 작은보
- 천장슬래브
- 바닥슬래브
- 내벽벽
- 바내벽벽
- 지하2층
- 기동
- 콘도
- 작은보
- 천장슬래브
- 바닥슬래브
- 내벽벽
- 바내벽벽
- 지하3층
- 기동
- 콘도
- 작은보

부재를 선택하세요

세부위치		대표결함	<input type="checkbox"/>
손상내용			
손상크기		(물량:)	등급 미지정
중대결함			찾기 취소
(중대한결함등)중에서 이용하는 부위에 결함			
발생원인		보수보강방안	
조사자의견			
사진등록			파일찾기

다
문 저장

☒ 개별부재에서 발견된 결함 및 손상

조사위치	손상유형	손상크기	발생원인	보수보강방안	사진	등급
등록된 자료가 없습니다.						

⑦ 외관조사 상태를 입력할 부재 선택

※ [시설물관리] - [시설물관리대장] - [부재구성] 메뉴 작성 후, 외관조사 결과 입력

※ [부재구성] 작성이 안된 경우 「FMS 총괄매뉴얼(2024.12.)」 p.156를 참고하여 작성

④ 외관조사 결과 입력(예시)

세부위치	부재의 세부위치 입력	대표결함	대표결함인 경우 선택
손상내용	손상내용 선택/세부사항 선택		
손상크기	손상크기 입력 및 크기에 따른 등급 선택		
중대결함	중대결함이 발견된 경우 입력		
공중이 이용하는 부위에 결함	공중이 이용하는 부위에 결함이 발견된 경우 입력		
발생원인	발생원인 선택	보수보강방안	보수보강방안 선택
조사자의견	조사자의 의견 등 기타 사항 입력		
사진등록	손상부위에 대한 사진 첨부 (외관조사 사진첩 출력)		

④ [저장] 클릭 ⇒ **STEP 03** 정기점검표 클릭

※ ㉡ → ㉢를 반복하여 부재별 외관조사 결과 입력

㉔ 아파트 단지 등 여러시설물인 경우 ☐ 를 클릭하여 시설물 변경 후 ㉓ → ㉔를 반복

STEP 03 정기점검표

※ 주의사항

1. 정기점검표는 시설물별로 점검항목이 달라지며, 첨부된 예시는 건축시설물입니다.

> 안전아파트 102동

시설물관리대장

유지관리계획

공동주택실적

유지관리실적

시설물비용정보

점검진단대기신청

점검진단실적

보수보장실적

사용제한 통 조치

공동주택물사무관리

결과보고서 제출 기미요약

보고서 작성 방법

PDF

1 점검개요

2 외관조사

3 자동생성보고서
(정기점검표)

4 e-보고서

5 승인요청

No	시설물명	종별	등급	세척	점검항목	점검결과			의견	보수	
						양호	보통	불량		필요	불필요
1	안전아파트 102동	2층	양호	해당없음							
건축구조물	용도변경	○	○	○	해당사항 없음						
	구조부재 변경	○	●	○	해당사항 없음						
	주변조건 변경	○	●	○	해당사항 없음						
	균열발생현황	●	○	○	해당사항 없음						
	누수·백태현황	●	○	○	해당사항 없음						
	철근노출 및 부식	○	●	○	해당사항 없음						
	강재구조 노후	●	○	○	해당사항 없음						
	마감재	○	●	○	해당사항 없음						
	기타	●	○	○	해당사항 없음						
부대시설	지반(포장)	○	●	○	해당사항 없음						
	옹벽(축대)	●	○	○	해당사항 없음						
	담장	○	●	○	해당사항 없음						
	천창 및 채광창 상태	○	●	○	해당사항 없음						
	공중이 이용하는 부위	●	○	○	해당사항 없음						
	기타	○	◎	○	해당사항 없음						
기타	기타	○	●	○	해당사항 없음						
특기사항	특기사항	해당사항 없음									
점검자의견	점검자의견	해당사항 없음									

㉓ 점검항목에 따라 점검결과 및 의견 입력

㉔ [저장] 클릭

※ 아파트 단지 등 여러시설물인 경우 좌측 시설물명을 클릭하여 시설물 변경 후 ㉓ → ㉔를 반복

나. 정기점검보고서 생성

> 안전아파트 102동

시설물관리담당 유지관리계획 중대결함발생관리 유지관리실적 시설물비용정보 중대결함대기사항

점검진단실적 보수보강실적 사용제한 등 조치 중대결함통시부관리

결과보고서 제출 가이드라인 보고서 작성 방법 PDF

1 점검개요 2 외관조사 3 자동생성보고서 (정기점검표) 4 e-보고서 5 승인요청

No	시설물명	종별	등급	세척
1	안전아파트 102동	2층	양호	매달점검

점검항목		점검결과			의견	보수 필요
기타	기타	양호	보통	불량		
기타	기타	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	특정사항 없음	<input type="checkbox"/>
특기사항	특기사항				특정사항 없음	<input type="checkbox"/>
점검자의견	점검자의견				특정사항 없음	<input type="checkbox"/>

①

점검항목 추가 저장 전체삭제

정기점검보고서생성

① [정기점검보고서생성] 클릭

※ 아파트 단지 등 여러시설물인 경우 시설물별 [정기점검보고서생성] 작성

01 위치도

> 정기점검보고서생성

대상시설물명 안전아파트 101동

위치도 요약표 자료수집현황 중합결론 출력

□ 위치도

사진 업로드

↓ 위치도 1.JPG (219,843 Byte)

②

파일찾기

□ 전경사진

사진 업로드

↓ 전경 1.JPG (204,367 Byte)

파일찾기

③

저장

② [파일찾기] 클릭 ⇨ 위치도 및 전경사진 첨부

③ [저장] 클릭

02 요약표

> 정기점검보고서생성

대상시설물명 안전아파트 101동

위치도 요약표 자료수집현황 중합결론 출력

□ 정기안전점검 실시결과 요약표

부재(부위)	점검결과	조치 필요사항
지하1층 내력벽 지하주차장 벽체	수평균열 폭(0.2mm), 길이(0.9m)	표면처리공법
지상3층 천장슬래브 복도 슬래브	누수, 습윤 가로(0.3m) x 세로(0.5m) = 0.15m²	표면처리공법

④ STEP 02 외관조사에서 작성된 개별부재의 결함 및 손상 확인

※ 요약표는 외관조사에서 선택된 대표결함만 출력되며 별도로 작성하실 필요없습니다.

03 자료수집현황

정기점검보고서생성

대상시설물명		안전아파트 101동	
위치도	요약표	자료수집현황	종합결론

보존대상목록		보유현황	제출현황
설계관련 자료	<ul style="list-style-type: none"> 공통 <ul style="list-style-type: none"> -공사시방서 -각종계산서 -토질 및 지반조사 보고서 -기타 특이사항 보고서 설계도면 <ul style="list-style-type: none"> -위치도, 평면도, 단면도(중·경), 상부 - 하부 구조물도 	대상-이보존	대상-미제출
시설물 관리대상	<ul style="list-style-type: none"> 기본현황 상세제원 유지관리 이력 등 		
감리보고서	<ul style="list-style-type: none"> 최종 감리보고서 		

안전 점검 및 정밀안전진단 자료

보수·보강 자료

사고이력

수집된 자료에 대한 특이사항 및 향후조치
설계도서 제출 및 보수·보강 계획

제출현황

유	무	해당없음
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

설계도서는 현재 보관되어 있는 자료가 없는 상태로 추후 점검, 진단 용역 수행시 설계도서 작성/제출 예정

⑤ 해당 항목의 제출현황 선택 및 작성

※ 설계관련 자료, 시설물관리대장, 감리보고서의 보유·제출현황은 보고서 출력시 자동 입력됩니다.

⑥ [저장] 클릭

04 종합결론

정기점검보고서생성

대상시설물명		안전아파트 101동		정기점검보고서 출력
위치도	요약표	자료수집현황	종합결론	출력

■ 종합결론 및 건의

정기안전점검 실시결과와 종합결론	<p>가. 주요 점검진단결과</p> <ul style="list-style-type: none"> - 옥탑층 E.V 기계실/물탱크실 수직/사선균열/누수흔적 - 복도 단간 창하부 벽체 수직균열 - 복도 천장 슬래브 균열/누수흔적 및 세대 벽체(조적) 균열(다수) - 아파트 외벽 균열 및 박리 - 중상층부 계단실 벽체 수직/수평균열/누수흔적 - 지하주차장 벽체/보/슬래브 균열/누수(흔적) 다수 <p>나. 주요보수보강(안)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) 구조체 균열시 - 0.3mm미만 균열 : 에폭시 퍼티 표면처리공법, - 0.3mm이상 : 에폭시 주입공법
정밀안전점검, 정밀안전진단 및 시설물의 사용 제한의 필요성	
유지관리 시 특별한 관리가 요구되는 사항	
기타 필요한 사항	

⑦ 종합결론 입력

⑧ [저장] 클릭

05 정기점검보고서 출력

> 안전아파트 101동

시설물관리대장 유지관리계획 중대결함실적 유지관리실적 시설물비용정보 점검진단대상장

점검진단실적 보수보강실적 사용제한 등 조치 중대결함등사후관리

승인표(시설물명)

STEP 01 점검개요

STEP 02 외관조사

STEP 03 정기점검표

STEP 04 e-보고서

STEP 05 승인요청

> 정기점검보고서생성

대상시설물명 안전아파트 101동

위치도 요약표 자료수집현황 종합결론 출력

- 9
- 정기점검보고서 출력
 - 시설물관리대장 출력
 - 외관조사 사진첩 출력

⑨ 정기점검보고서 출력 클릭

※ 종합결론 및 건의사항 내용 미작성시 정기점검보고서 출력불가

리포트뷰어 - Chrome

rpt.fms.or.kr/com/viewer/HTML5ViewerPop.jsp?report_head=정기점검보고서&report_id=/cxReport/maint/manRptMain.mrd¶m=/rp%20%5BA00...

10

PDF

DOC

2023 년

안전아파트 101동

(하반기)정기안전점검 보고서

※ 파일명 수정 불가

반드시 출력된 파일명 그대로 e-보고서에 첨부바랍니다.

- 정기점검보고서: (Auto)시설물번호_Report.pdf
- 시설물관리대장: (Auto)시설물번호_FacilityLog.pdf
- 외관조사사진첩: (Auto)시설물번호_InspectionAlbum.pdf

⑩ 출력화면 확인 후 PDF파일 저장

※ 부록으로 첨부되어야 하는 시설물관리대장, 외관조사 사진첩 출력 방법은 동일

STEP 04 e-보고서

점검진단실적 보수보강실적 사용제한 등 조치 중대결함등사후관리 **결과보고서 제출 가이드라인** 보고서 작성 방법 PDF

1 점검개요 2 외관조사 3 자동생성보고서 (정기점검표) **가** 4 e-보고서 5 승인요청

㉓ [e-보고서] 클릭

e-보고서 제출 제출도구 열람도구 로그아웃

제출기관 관리주체A관리사무소

점검진단구분 전체

점검진단기간 ~

시설물명

접수번호 결과 - 2025 - 026800 검색

나 선택 시설물명 제출 상태 접수번호

인전아파트 101동 (2025-04-01 ~ 2025-04-15) 제출중 결과-2025-02

다 e-보고서(폴더)
계약서 및 대가내역서
과업지시서
결과표
보고서
보고서 부록
기술심의(자문)증빙

No	파일명	파일크기	폴더명	전송
1	정기안전점검보고서.pdf	209.48 KB	보고서	대기

※ 결과표 폴더에는 보고서 내 결과표만 발체하여 제출 바랍니다.(요약표, 점검표 제외)
파일 개당 50MB 이하, 총 3GB 이하, 파일 개수는 1,000개 이하까지 첨부 가능합니다.

선택한 폴더에는 1개 **마** 있으며 용량은 209.48 KB 입니다.

라 e-보고서 폴더 구성체계에 따라 첨부파일을 등록하세요.

정기안전점검보고서.pdf (209.48 KB)
시설물관리대장사본.pdf (9.57 MB)
외관조사 사진첩.pdf (209.48 KB)

파일 개수 : 3개(최대 1000개) 9.98 MB/3.00GB

파일추가 선택파일삭제 전체파일삭제

㉒ e-보고서를 제출할 시설물 선택

㉓ 제출할 폴더 선택(보고서 및 부록은 필수 제출사항)

㉔ 제출할 보고서 및 부록 파일을 드래그하거나, 하단 [파일추가]를 클릭하여 파일추가, 삭제필요 시 [선택파일삭제], [전체파일삭제]를 클릭하여 전체 또는 일부 삭제 가능

※ 제출항목(폴더명)별 생략 구분 및 제출 가능한 파일형식

- 계약서 및 대가내역서/과업지시서: **자체수행 시 생략**
- 결과표: **자동생성기능활용 시 생략**
- 보고서: **필수항목**, PDF파일만 제출 가능
- 보고서 부록: **필수항목**, PDF파일 및 그 외 파일형식(CAD파일 등) 제출 가능

※ 보고서 및 부록은 필수 제출사항으로 해당폴더에 파일이 저장되어 있지 않은 경우 승인요청이 불가하여, 반드시 각각의 폴더에 해당파일을 등록 후 [전송하기] 실시 필요

㉕ [전송하기] 클릭 후 [승인요청] 클릭

※ [전송하기] 후 [승인요청]은 e-보고서 제출을 위한 승인요청으로 유지관리실적 제출의 승인요청과 상이함.

유지관리실적 제출 승인요청은 **STEP 05** 절차로 진행

STEP 05 승인요청

안전 및 유지관리 > 안전아파트 101동 > 점검진단실적 > 보수보강실적 > 사용제한 등 조치 > 응대결함동사후관리

점검진단실적 | 보수보강실적 | 사용제한 등 조치 | 응대결함동사후관리

1 점검개요 2 외관조사 3 자동생성보고서 (정기점검표) 4 e-보고서 5 **가** 승인요청

점검진단구분: 정기안전점검 | 하반기 | 점검진단기간: 2023-08-30 ~ 2023-08-30

관련종류: | 파실시기: | 작성자명: | 국로리: |

책임(참여)기술자: | 역할: | 성명: | 생년월일: | 사적일: | 종로일: | 할수: | 참여율(%): | 기술등급: | 추가: |

책임(참여)기술자: | 책임기술: | 담당자: | 1968-03-01 | 2023-08-30 | 2023-08-30 | 1 | 100 | 특급기술인 | 추가: |

점검진단 대상 시설물의 현황 (1개소, 0건)

시설물명	시설물종류	종류	주요 점검진단결과	주요 보수보강(안)	안전등급	금액(천원)	추가
안전아파트 101동	공동주택	2층	○	○	양호	0	수정

⇒ [가] 클릭시 팝업창 생성

나

점검진단실적보고 승인요청

☒ 지금 승인요청

☐ 유효성 검사 후, 승인요청(목록)화면에서 나중에 일괄 승인요청

[확인] [취소]

㉠ STEP 05 승인요청 클릭

㉡ 지금 승인요청 선택 후 [확인] 클릭



2025 시설물통합정보관리시스템 관리주체 사용법 (제1·2종시설물 보고서 자동생성시스템 사용법 매뉴얼)



보고서자동생성기능 동영상 매뉴얼

발 간 일 2025년 4월

집필·편집 국토안전관리원 시설성능관리실

발 행 처



52856 경상남도 진주시 예나로128번길 24

(Tel. 1588 - 8788)

-
1. 이 책자를 허가 받지 않고 수정해서는 안 됩니다.
 2. 본 내용은 시설물통합정보관리시스템 홈페이지(<https://www.fms.or.kr>)에 게시되어 있습니다.
-