

현장설명서

유네스코회관 외벽 및 창호 등 보수 공사

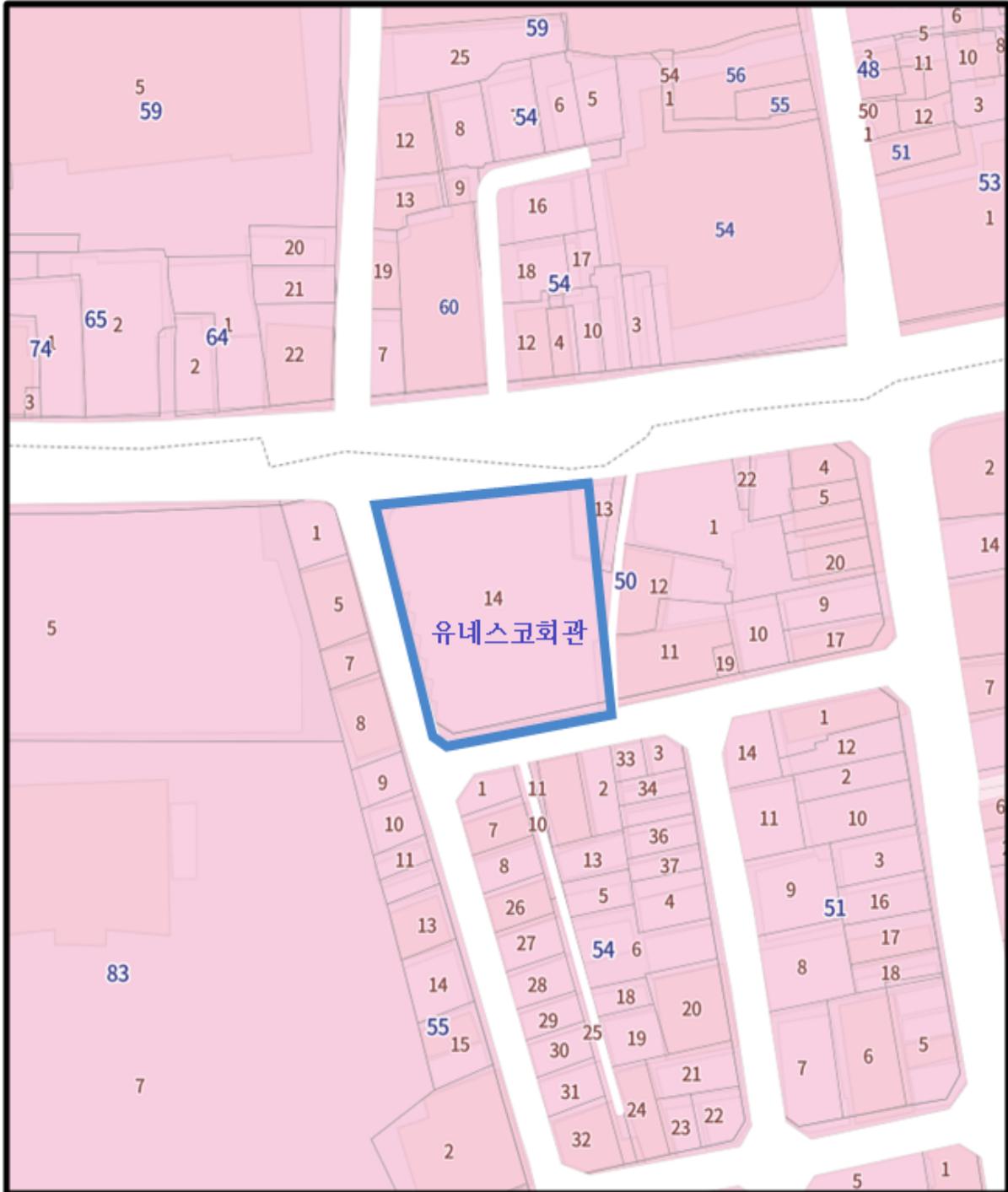
관련문의 : 송형진 주임 02-6958-4311

송진섭 기사 02-6958-4317

2023. 10.

유네스코한국위원회

공사 현장 위치도



※ 주변 및 도로현황



	동측	서측	남측	북측
주변	명동파출소와 인접건물 가까이 접해있음	도로 건너편에 고층건물이 위치해 있음	도로 건너편에 5층 전후의 상가건물 밀집해 있음	도로 건너편에 회관과 비슷한 층의 빌딩이 있음
도로	1.2m폭의 도로. 비교적 유동인구 적음	6m도로. 유동인구 및 물류차량 통행이 잦음	6미터 도로. 유동인구는 비교적 적으나 물류차량 통행이 잦음	16m도로. 노점상, 유동인구, 차량통행이 가장 많음

1. 공 사 명 : 유네스코회관 외벽 및 창호 등 보수 공사
2. 공사목적 : 국가등록문화재인 유네스코회관의 노후화로 인한 안전사고를 예방하고 건물의 기능과 가치 회복
3. 현장위치 : 서울특별시 중구 명동길 26
4. 공사개요

구 분	내 용	비 고	
건 물 개 요	건물명	유네스코회관	국가등록문화재
	준공일	1967.02.15.	
	대지위치	서울특별시 중구 명동길26	
	지역지구	중심상업지구, 방화지구, 중점경관관리구역, 제1종지구단위계획구역, 역사도심(4대문안), 건축선, 도로(접합)	
	대지면적	1,345.8㎡	
	도로현황	북측 16m, 서측 6m, 남측 6m, 동측 1.2m	
	연면적	13,367㎡	
	건축면적	1,152.2㎡	
	건폐율	85.62%	

용적률	911.46%	
구조	철근콘크리트	
층수	지상13층, 지하1층	
용도	근린생활시설, 사무실, 관람집회시설, 점포	
최고높이	약 51.38m	
주차대수	없음	

◎ 외부 마감

- 외벽 : 커튼월, 화강석, 스톤코트, 페인트
- 외부창호 : 알루미늄 창호, 복층유리

◎ 내부 마감 : 콘크리트, 미장, 페인트

◎ 층별 바닥면적 및 주요 용도

구분	면적(m ²)	용도
13층	111.47	물탱크실(고가수조)
12층	277.95	기계실, 제1종근린생활시설(휴게음식점)
11층	910.66	점포
10층	1,106.84	사무실
9층	1,152.23	사무실
8층	1,152.23	제1, 2종근린생활시설, 교육연구시설
7층	1,152.23	제1종근린생활시설, 사무실
6층	1,152.23	사무실, 제1종근린생활시설

5층	894.48	사무실, 관람집회시설(극장), 제1종근린생활시설
4층	993.75	사무실, 관람집회시설(극장), 제1종근린생활시설
3층	1,152.23	사무실, 관람집회시설(극장)
2층	1,097.62	사무실, 제1종근린생활시설
1층	1,023.60	사무실, 제1종근린생활시설
지상중1층	88.83	사무실
지상층 소계	12,266.37	
지하1층	992.17	점포, 기계, 전기실
지하중층	108.56	보일러실
지하층 소계	1,100.73	
합계	13,367.1	

5. 공사범위

1) 가설공사

- 가설비계설치: 시스템비계 (* 1층 영업장 노출 및 보행통로 확보)
- 분진망(PE넛트, 프린팅 포함) 및 방호판 설치

2) 해체공사

- 외벽 마감재(스톤코트) 해체: 2,403.29m²
- 외벽 마감재(드라이비트) 해체: 555.68m²
- 외벽 마감재(페인트) 해체: 1,614.29m²
- 바닥 마감재 해체: 101.04m²
- 난간 해체: 213.33m
- 가설 부착물 해체: 340.59m²
- 바닥 타일 해체: 191.32m²
- 기존 방수마감 해체: 501.08m²
- 가설 구조물 해체(3, 4, 5층): 27.99m²

3) 금속공사: 난간설치475.04m

4) 도장공사

- 세라믹도료 마감: 3,860.00m²

- 기존 AL PIPE 재도장(지정색): 1,150.36m

5) 미장공사

- 스테코 마감: 555.68m²

- 바탕면 정리: 95.63m²

6) 창호 및 유리공사

- 일반창호 교체: 46개소

- 커튼월 창호 교체: 29개소

- AL MULLOIN 설치: 1개소(3.8m)

- 커튼월 코킹 재시공: 2,251.84m

- AL PIPE 복원(폴딩도어 및 밴딩파이프): 3개소

7) 보존처리공사

- 콘크리트 균열 보수: 4,360.00m²

- 화강석 마감 세척: 53.54m²

8) 방수공사

- 누수보수공사: 122.14m²(슬라브 하부 주입식 균열보수 공법)

- 도막방수: 162.30m²

- 도막시트복합방수: 317.24m²

- 합성고분자시트방수: 19.71m²

9) 수장공사

- 내부 벽체 마감 정비: 108.71m²

- 내부 바닥 및 천장 마감 정비: 114.40m²

10) 천장공사: 외부 AL천장 마감: 69.45m²

11) 부대공사

- 바닥포장: 101.04m²
- 쇠석깔기: 173.76m²
- 타일깔기: 191.32m²
- 화강석 디딤석 깔기: 7.20m²
- 방수턱 설치: 2.79m²
- 커튼월 창호 부착필름 제거 및 세척: 100.61m²

6. 관급자재 현황: 해당 없음

7. 사토(토취)장 거리표: 별도 지정 없음

8. 개산 계약, 사후원가검토 조건부 계약, 잠정(P.S)비용: 해당 없음

9. 공사기간 : 착공일로 부터 6개월

※ 공기연장 인정범위

- 최근 5년간의 평균강수량을 초과함으로 인하여 작업하지 못한 일수
- 동절기 중지기간
- 국가계약법 및 공사계약일반조건에서 정하는 사항에 의한 경우
- 기타 계약상대자의 책임에 속하지 아니하는 사유로 인하여 지체된 경우

10. 특기사항

유네스코회관은 국가등록문화재이며, 본 공사는 회관의 노후화로 인한 안전사고 예방 및 건물의 기능과 가치를 회복하고자 시행하는 공사이므로 계약대상자는 현장 상황 및 역사적, 문화적 가치를 충분히 이해하고 공사에 임해야 함

- 1) 본 공사 입찰방법은 입찰공고서 내용에 따른다.
- 2) 본 현장설명서는 계약서의 일부가 된다.
- 3) 본 공사는 회관 내 임차자를 유치한 상태로 공사를 시행해야 하므로 입찰자는 본 현장설명서 및 설도계서를 숙지한 후 입찰하여야 하며, 미숙지로 인한 입찰, 계약 등 이 공사와 관련한 모든 불이익에 대한 책임은 입찰자에 있다.
- 4) 공사현장의 외부 및 내부 공용 공간은 입찰공고일로부터 마감일까지 자유롭게 현장 조사가 가능하다. 단, 공용 공간 외 통제구역(전기실, 기계실, 등) 및

사무실 등에 출입 시에는 반드시 발주처의 사전 승인을 받은 후 발주처 담당자와 동행하여야 한다.

- 5) 회관 내 주차장이 없는 관계로 자재 반입 차량 및 공사 관계자 차량(현장소장, 인부 등)의 주차가 불가하니 별도의 방안을 마련하여야 한다.
- 6) 공사현장은 주변 건물 및 내부 민원이 많은 지역으로 시공자는 민원발생에 각별히 유의하고 민원 해결은 감리자와 협의할 수 있으며 시공사의 책임으로 한다.
- 7) 자재의 보관장소가 매우 협소(거의 없음)하므로 시공사는 자재의 적치 및 보관 계획을 면밀히 검토하여 발주처에 계획서를 제출 및 승인 받아야 한다.
- 8) 본 회관은 금연건물로 건물 내에서는 흡연을 절대 금한다.
- 9) 임차인과 관련된 공사(창호, 내부 정비 등)의 경우 다음과 같은 내용을 검토 및 제출하여야 하며, 발주처 및 감리자의 승인을 득한 후 시공하여야 한다.
 - 가. 공사 일정(임차인의 영업 시간 중 공사 불가)
 - 나. 마감, 인테리어 등의 변형 및 훼손에 대한 원복
- 10) 계약상대자는 필요 시 공사 착수 전 및 준공 전 자기 부담으로 확인측량 및 시공경계명시측량을 실시하여 적정한 시공이 이루어지도록 한다.
- 11) 계약상대자는 공사 착수 전에 현장사무실 사용계획서, 시공계획서 및 관련법규에 따라 품질시험계획서, 안전관리계획서를 제출하여 감리자의 승인을 받아 시행하여야 한다.
- 12) 현장 사무실(공사감독관실 및 상황실 등)의 설치는 발주처와 협의하여 정한다.
- 13) 현장 사무실에 비치하여야 할 공사현황판, 컴퓨터(인터넷), 사무집기류 등은 계약상대자의 부담으로 한다.
- 14) 계약상대자는 설계도서 및 본 공사 발주 당시의 현장여건을 정밀하게 파악하여 본 공사로 인한 인적, 물적 사고가 없도록 최선의 노력을 다하여야 하며, 사고 발생 시 계약상대자 부담으로 즉시 원상복구하거나 변상하여야 한다.
- 15) 계약상대자는 필요 시 공사 착수 전 공사에 지장을 초래할 수 있는 지중 매설물에 대한 조사를 실시하여야 하며 가스관로, 전기·통신관로, 상·하수도관로 등은 관할기관의 협조를 받아 공사에 장애가 되지 않도록 사전에 확인 조치한다.
- 16) 계약상대자는 공사착수 전에 설계 도서를 철저히 검토하여 시공에 불합리하거나, 사후 중대한 하자가 예상되거나, 현장상황과 상이한 부분이 있을 경우에는 즉시 감리자에게 서면으로 보고하여 도면이 보완될 수 있도록

조치하여야 하며, 물량의 과다산출 및 누락, 설계서 간 모순, 누락, 오류 등이 있을 시 감리자에게 보고하고 감리자의 지시에 따라 시공하여야 한다.

이때, 시공 및 구조상 필요한 부분은 시공 상세도면을 작성하여 감리자의 승인을 받아 시행한다.

- 17) 계약상대자는 공사 시행중 품질관리를 위하여 필요 시 계약상대자 부담으로 토질, 구조, 시공 등 전문기관의 자문을 받을 수 있다.
- 18) 계약상대자는 공종별 시공계획서를 공종착수 14일 전에 제출하여야 하며, 감리자의 승인을 받아 시공하여야 한다.
- 19) 계약대상자는 본 공사에 투입되는 모든 자재는 사전에 견본품을 제출하여 감리자의 승인을 받은 후 사용한다.
- 20) 계약상대자는 현장대리인 및 담당기술자를 배치함에 있어 기술과 경험이 풍부하고 본 공사와 유사한 건축물의 시공경험이 있는 기술자를 선정·배치하여야 하며, 사전에 감리자의 확인을 받아 공사착공과 동시에 현장에 상주토록 조치하여야 한다.
- 21) 계약상대자는 산업안전보건법 제30조에 따라 산업재해예방을 위한 산업안전보건관리비를 도급금액에 계상하여야 한다. 또한 산업안전보건법 시행령 제12조 및 제14조에 의한 안전관리자를 선임하고 동법 시행령 제13조의 업무를 수행하도록 하여야 한다.
- 22) 계약상대자는 건설기술진흥법 제62조, 동법 시행령 제100조에 의거 안전관리계획서에서 정한 시기와 횟수에 따라 안전점검을 실시하여야 하며, 정기 및 정밀안전점검 대상에 해당될 경우에는 건설 안전점검 전문기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.
- 23) 공사시행 중 건축법, 도로법, 총포화약류단속법, 소방법, 공해방지법, 환경보전법, 대기환경보전법, 수질환경보전법, 소음·진동규제법, 폐기물관리법, 전염병예방법, 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 등에 저촉되지 않도록 하여야 하며 정부의 에너지정책과 환경정책에 부응하여야 한다.
- 24) 계약상대자는 건축인·허가 조건 등을 이행하여야 하며, 계약한 공사내용과 건축허가 조건 등 각 조건이 변경된 경우 이를 발주기관과 협의 후 설계변경 조치하여야 한다.
- 25) 계약상대자는 시공 시 공사 종사자에 대한 안전교육을 실시하고 공사전반에 대한 안전관리(보험 가입 포함), 소방관리 및 방재관리를 철저히 하여야 하며, 민·형사상의 문제점 발생 시 계약상대자가 책임진다.

- 26) 공사범위의 구분은 공종별 설계도서 및 내역에 따르고 설계도서에 표기되지 않은 사항 및 현장 여건상 설계변경이 불가피한 부분은 감리자의 승인을 받아 변경할 수 있다.
- 27) 계약상대자는 설계변경 및 시공변경 등에 대한 공사내용을 정확히 기록, 유지하여 준공 시 준공설계도서에 명확히 표기하여 제출(준공도면: 원도 1부, 청사진 3부)하여야 하며 준공 사진첩 및 공사 종결보고서, 기타 공사 관련 서류를 편철하여 제출한다. 또한, 상기 전체내용이 포함된 **USB 3개**를 제출하여야 한다. 단, 작성방법에 대하여는 발주자의 지시에 따른다.
- 28) 공사현장에서 발생하는 부산물 및 일체의 폐기물은 관계법을 준수하여 재활용이 가능한 품목은 재활용하고 재활용이 어려운 일반(건설)폐기물은 관계법에 따라 처리되도록 조치하여야 한다. 다만, 즉시 장외처리가 어려운 경우에는 공정진행에 방해 및 민원이 발생하지 않는 장소에 모아서 보관하여야 하며 미관에 지장이 없도록 비닐 등으로 덮고 폐기물이 주위로 확산되지 않도록 조치하여야 한다. 아울러, 관련법에 따라 폐기물 성상별 분리배출을 철저히 하고 가수, 토사혼입 등으로 인한 폐기물 물량 오류(증가)를 방지하는 등 건축·전기·통신·소방공사 등의 계약상대자는 공동관리를 철저히 하여야 할 책임이 있다.
- 29) 계약상대자는 외부로의 토사 반출 시 관련규정에 따라 필요한 경우 축중계를 설치·관리하여야 한다.
- 30) 계약상대자는 자재의 소요시기 및 제작기간 등을 충분히 감안하여 공사추진에 지장이 없도록 하여야 한다.
- 31) 계약대상자는 자재사용 계획서(용도, 수량, 반입, 보관 등)를 작성하여 제출하고 감리자의 승인을 받아야 한다.
- 32) 자재에 대한 관리상의 책임은 계약상대자에게 있다. 이를 멸실 또는 훼손하였을 경우에는 계약상대자의 부담으로 발주자에게 변상하여야 한다.
- 33) 기타 내용은 일반시방서(국토교통부제정 표준시방서 포함), 특기시방서 및 설계서 등에 의한다.
- 34) 문화재 시굴/발굴로 인하여 공사착공이 전체 또는 일부 지연 발생시 발주기관의 지시에 따라 공사를 수행하여야 한다.
- 35) 신기술 및 특허가 적용되는 공사인 경우에는 입찰공고상에 첨부된 신기술(특허)사용협약과 신기술(특허)이 포함된 공종의 공사내용, 금액 등을 확인하여야 하고 추후 사용협약서를 제출하여야 한다.
- 36) 본 공사 입찰에 참가하고자 하는 자(공동도급 구성원 포함)는 반드시 공사입찰 설명서를 열람 숙지하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.

○ 관련 계약예규 및 조달청 집행기준은 나라장터의 '나라장터서비스 → 법령정보' 또는 조달청 홈페이지의 '정보제공→법령정보'에서 열람할 수 있다.

11. 현장사진



북방면 8~11층

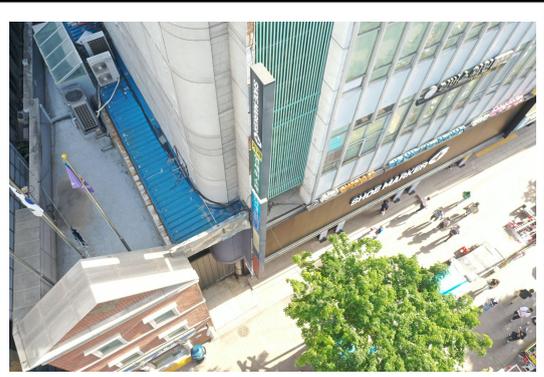


북방면 6~8층

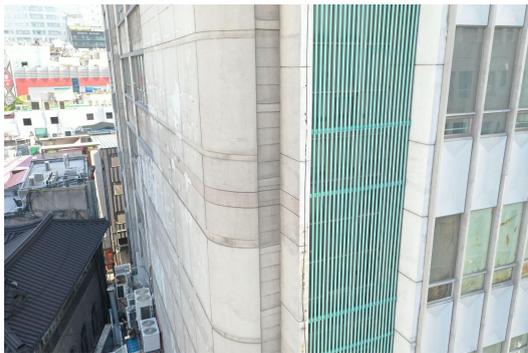


북방면 5~7층

북방면 2~5층(1층일부)



회관, 명동파출소 사이



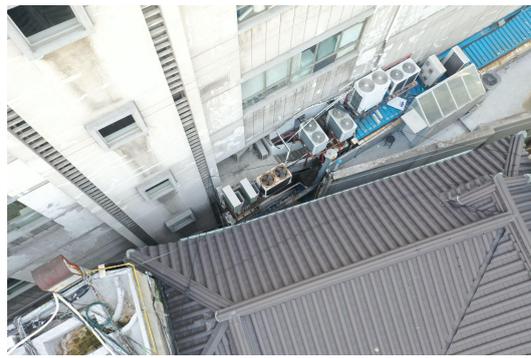
북방면 알루미늄파이프



동방면 7~12층



동방면 3~7층



동방면 실외기 설치 현황



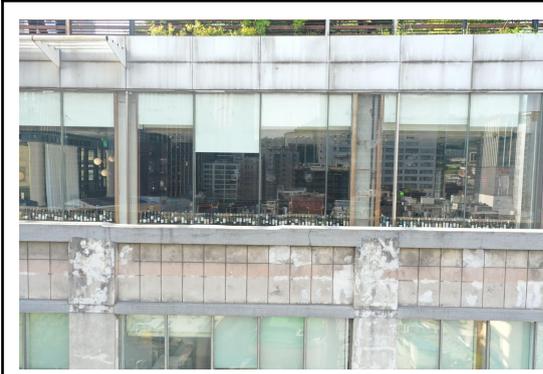
동방면 벽 및 창호 컨디션



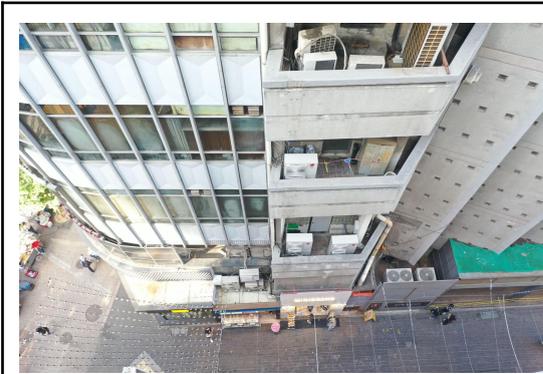
남 방면 7~12층



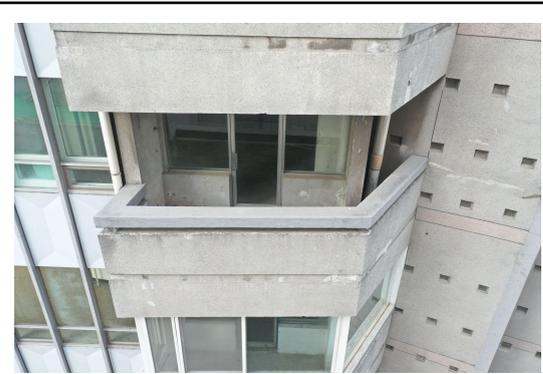
남 방면 2~7층



남 방면 벽 및 창호 컨디션



서 방면 베란다 3~5층



서 방면 베란다 6~7층



서 방면 베란다 8층



서 방면 베란다 9층



서 방면 베란다 10층



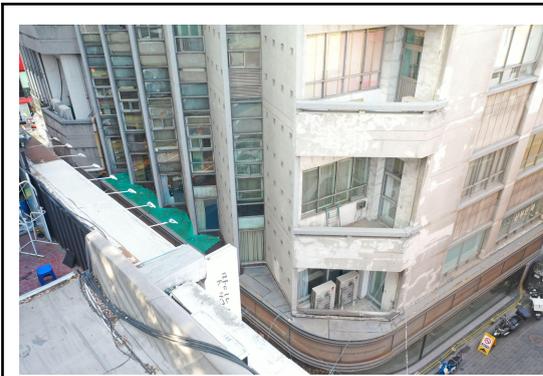
서쪽코너 베란다 8~10층



서쪽코너 베란다 6~8층



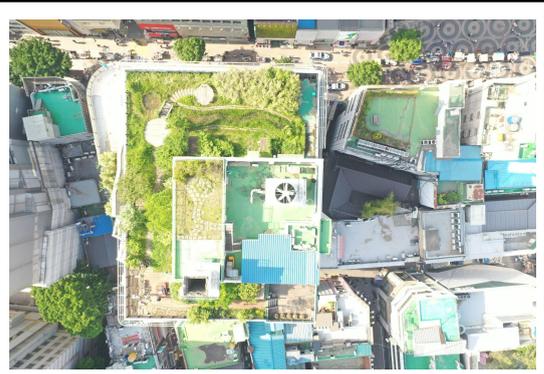
서쪽코너 베란다 4~6층



서쪽코너 베란다 2~4층



12층 벽체 컨디션



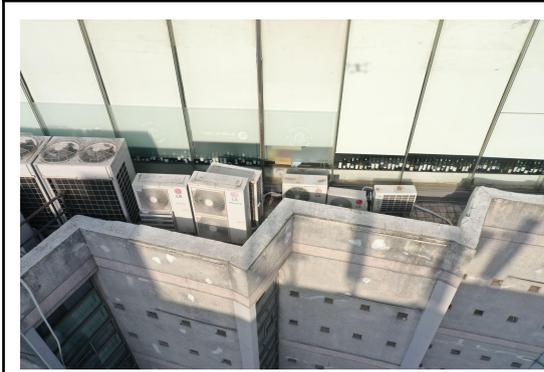
13층 골뚝, 실외기 설치



12~13층 현황



12~13층 현황



11층 실외기 현황

서쪽코너 베란다 6~8층

서쪽코너 베란다 4~6층