

여천지역아동센터 옥상 및 외벽 환경개선공사

공사범위 및 간단 시방서

1. 공사명	여천지역아동센터 옥상 및 외벽 환경개선공사
2. 지원사업	전남사회복지공동모금회(사랑의열매) 「2026년 복지현안우선지원사업」
3. 공사장소	전라남도 여수시 율촌면 당머리길 6-4
4. 공사기간	2026. 9. 1.부터 2026. 10. 31.까지(61일간)
5. 공사금액	금 30,000,000원(부가가치세 포함)

※ 공사기간은 계약 및 현장 여건, 기상상황, 센터 운영일정 등에 따라 센터와 계약상대자가 협의하여 변경할 수 있습니다.

6. 공사목적

누수와 침수로 노후화된 지붕 및 외벽을 보수하고, 기존 양지붕 중 한쪽 지붕을 철거하여 옥상 공간을 조성하고자 합니다. 옥상 바닥 방수, 잔여 지붕 보수, 건물 전체 외벽 징크강판 및 징크판넬 설치, 이에 수반되는 에어컨 배관·배선 및 관련 설비의 이전·재설치와 전기설비 이설·정비 및 복구를 통해 시설의 안전성·방수성·내구성을 개선하는 것을 목적으로 합니다.

7. 공사개요

1. 기존 지붕 일부 철거 및 옥상 공간 조성
2. 옥상 바닥 방수 및 누수 취약 부분 보강
3. 잔여 지붕 부분 보수 및 연결부 마감
4. 건물 전체 외벽 기존 마감재 철거·보수 및 징크강판·징크판넬 설치
5. 외벽공사에 수반되는 에어컨 배관·배선 및 관련 설비의 이전·재설치
6. 공사에 수반되는 전기배선·조명 등 전기설비 이설·정비 및 복구
7. 철거 자재와 공사폐기물 처리 및 현장 정리
8. 그 밖에 설계서, 현장사진 및 본 시방서에 포함된 공사 일체

8. 세부 공사범위

가. 기존 지붕 일부 철거 및 옥상 공간 조성

- 기존 양지붕 중 한쪽 지붕(전체 지붕의 약 1/2)과 철거 대상 부속 구조물을 철거합니다.
- 시공 전 철거 범위, 기존 구조 상태, 잔여 지붕과 벽체의 안전성 및 건축 신고·허가 필요 여부를 확인하고 센터와 협의합니다.
- 구조 - 철거 후 노출되는 옥상 바닥면과 벽체의 손상·균열·파손 부분을 보수하고 옥상으로 사용할 수 있도록 정리합니다.
- 잔여 지붕, 옥상, 벽체가 만나는 연결부는 빗물이 침투하지 않도록 후레싱·실링·방수 마감합니다.
- 철거 과정에서 발생하는 자재와 폐기물은 관계 기준에 따라 수거·운반·처리합니다.

나. 옥상 바닥 방수공사

- 옥상 바닥의 먼지, 이물질, 오염물 및 들뜬 기존 도막을 제거하고 바탕면을 정리합니다.
- 바닥과 벽체의 균열·파손·들뜸 부분을 보수하고 충분히 건조한 후 방수공사를 시행합니다.
- 옥상용 우레탄 방수재 또는 동등 이상의 제품을 사용하여 하도·중도·상도를 제품 시방에 맞게 시공합니다.
- 배수구, 모서리, 벽체 연결부 및 지붕 연결부 등 누수 취약 부위는 보강 방수합니다.
- 배수구가 막히거나 물이 고이지 않도록 배수 경사와 배수 상태를 확인합니다.
- 방수 완료 후 들뜸·균열·기포·미도포 부분 및 누수 여부를 확인하고 이상 부위를 보완합니다.

다. 잔여 지붕 보수 및 마감

- 철거하지 않고 남기는 지붕의 노후·파손·부식 상태를 점검하고 필요한 부분을 보수합니다.
- 잔여 지붕과 새로 조성되는 옥상 사이 연결부는 후레싱과 실링재로 마감하여 누수를 방지합니다.
- 지붕 고정철물, 마감재 및 배수 관련 부속품의 이탈·부식 여부를 확인하고 보강합니다.

라. 건물 전체 외벽 징크강판 및 징크판넬 설치

- 건물 전체 외벽의 기존 마감재 상태를 확인하고 들뜨거나 파손된 부분을 철거·보수합니다.
- 외벽 바탕면을 정리하고 필요한 하지틀을 설치하며, 기존 부식·손상 부위는 보강합니다.
- 건물 전체 외벽에 징크강판 및 징크판넬을 수평·수직 및 고정간격에 맞추어 설치합니다.
- 창문, 출입문, 건물 모서리, 지붕 및 벽체 연결부에 후레싱을 설치합니다.
- 패널 이음부, 창호 주변 및 관통부는 외부용 실리콘 또는 동등 이상의 실링재로 방수 처리합니다.
- 패널 절단면과 고정철물은 부식 방지 처리하고, 완료 후 들뜸·변형·틈새·고정 불량 및 누수 여부를 점검합니다.

마. 에어컨 배관·배선 및 관련 설비 이전·재설치

- 외벽 판넬 공사에 영향을 받는 에어컨 배관, 배선, 배수관, 커버 및 관련 부속설비의 위치와 상태를 사전에 확인합니다.
- 외벽공사를 위해 이전이 필요한 배관·배선 및 관련 설비는 손상되지 않도록 안전하게 철거·이설합니다.
- 외벽공사 완료 후 기존 기능에 문제가 없도록 재설치하고 배관 및 관통부는 누수되지 않도록 마감합니다.
- 재설치 후 에어컨의 정상 작동 여부를 확인합니다.
- 위치나 설치방법을 변경할 필요가 있는 경우에는 사전에 센터와 협의하여야 합니다.

바. 전기설비 이설·정비 및 복구

- 지붕 철거와 외벽 패널 공사로 영향을 받는 전기배선, 외부 조명, 스위치, 콘센트 및 부속설비를 확인합니다.
- 공사에 방해되거나 손상 우려가 있는 전기설비는 안전하게 철거·이설하고 공사 완료 후 정상적으로 복구합니다.
- 외부 노출 배선과 접속부는 방수형 자재를 사용하고 빗물 유입과 누전 위험이 없도록 마감합니다.

- 전기설비의 위치나 사양을 변경할 경우에는 사전에 센터의 승인을 받아야 합니다. 안전에 영향을 줄 수 있는 주요 부재는 센터의 사전 승인 없이 임의로 철거하지 않습니다.
- 전기 관련 작업은 관계 법령과 전기설비 기준에 맞게 시공하며, 필요한 경우 자격을 갖춘 기술자가 작업합니다.
- 공사 완료 후 조명 · 스위치 · 콘센트 등 관련 설비의 정상 작동 여부를 확인합니다.

사. 부대공사

- 공사에 필요한 비계, 고소작업 장비, 안전펜스, 낙하물 방지시설 및 안내표지를 설치합니다.
- 자재 운반, 장비 사용, 양중 및 현장 내 이동에 필요한 비용과 작업을 포함합니다.
- 공사폐기물은 적법하게 수거 · 운반 · 처리하고 관련 증빙을 제출합니다.
- 공사 완료 후 현장 청소와 잔재물 처리를 실시합니다.
- 공사 전 · 중 · 후 주요 공정과 완료 상태를 사진으로 촬영하여 제출합니다.

9. 주요 자재 및 규격

구분	기준
외벽 및 지붕 마감재	징크강판 및 징크판넬. 세부 제품 · 규격과 적용 부위는 현장 확인 결과에 따릅니다.
설치 범위	건물 전체 외벽과 잔여 지붕의 보수 · 마감이 필요한 부분
패널 두께	본 시방서에 명시되지 않은 사항은 관계 법령, 공고문, 계약서 및 센터와 계약상대자의 협의에 따라 처리합니다.
패널 색상	센터와 협의 후 결정
하지틀	75×45mm 및 75×75mm 아연각관
옥상 방수재	외부 옥상용 우레탄 방수재 또는 동등 이상의 제품
절곡 · 후레싱 · 방수	절곡재, 후레싱 및 크랙 방수용 자재
부자재	양카, 화스너, 용접재, 베이스 등 공사에 필요한 부속자재
전기 자재	외부 설치 장소에 적합한 방수형 또는 내후성 제품

※ 모든 자재는 새 제품을 사용하며, 자재의 제조사 · 제품명 · 두께 · 색상 등 견적서에 기재되지 않은 세부 규격은 시공 전에 제품자료 또는 견본을 제출하여 센터의 승인을 받아야 합니다.

※ 설계서에 자재 규격이 별도로 정해진 경우에는 해당 기준을 우선 적용합니다.

10. 시공기준

- 착공 전 계약상대자는 공정표, 현장책임자 지정서, 안전관리계획서, 공사환경관리계획서 및 폐기물 처리 계획서를 센터에 제출하여야 합니다. 지정된 현장책임자는 공사 완료 시까지 현장을 책임하며, 부득이한 사유가 없는 한 공사 기간 중 변경할 수 없습니다. 현장책임자는 현장설명회부터 공사 완료 시까지 공사를 총괄 관리하고, 주요 공정이 진행되는 동안에는 현장에 상주하여야 합니다.
- 계약상대자는 착공 전 공사 참여자 명단과 현장책임자를 제출하여야 하며, 발주기관의 승인 없이 작업자를 임의로 변경할 수 없습니다.
- 계약체결 전 「아동권리 보호 및 아동학대 예방 서약서」와 개인정보 보호 및 비밀유지 서약서를 제출하여야 합니다.

- 공사에 참여하는 현장책임자 및 작업자는 발주기관이 실시하는 아동권리 및 아동학대 예방교육에 참석하여야 하며, 교육 미이수자는 공사현장에 출입할 수 없습니다.
- 업체는 착공 전에 지붕 철거 범위, 옥상·외벽 면적, 전기설비 위치, 자재 운반 여건 및 작업환경을 확인합니다.
- 철거·방수·잔여 지붕 보수·외벽·에어컨 설비·전기 등 공정별 작업방법과 일정을 포함한 공정표를 센터에 제출합니다.
- 지붕 철거 전에 구조 상태와 안전성을 확인하고 안전한 철거계획을 수립합니다.
- 철거 작업으로 기존 벽체, 옥상 바닥, 잔여 지붕 및 센터 시설물이 손상되지 않도록 보호합니다.
- 철거 후 노출되는 부분은 즉시 임시 방수 또는 마감하여 우천 시 빗물이 유입되지 않도록 합니다.
- 방수공사는 바탕면 보수와 충분한 건조 후 시행하고, 제품별 권장 도포량과 건조시간을 준수합니다.
- 외벽 징크강판 및 징크판넬은 수평·수직을 맞추고 연결부와 창호 주변에 틈이 없도록 시공합니다.
- 전기설비는 공사 중 감전·누전·합선 위험이 없도록 전원을 차단하고 안전하게 작업합니다.
- 공사 완료 후 센터 담당자와 함께 방수상태, 배수상태, 지붕 및 외벽 마감상태, 에어컨 관련 설비 및 전기설비 작동상태 확인합니다.

11. 안전관리 및 센터 운영

- 공사구역은 아동과 종사자가 출입하지 못하도록 안전펜스와 안내표지를 설치하고 작업구역을 분리합니다.
- 지붕 철거와 옥상·외벽 고소작업 시 낙하물 방지시설, 안전대, 안전모 등 필요한 안전장비를 사용합니다.
- 비계 또는 고소작업 장비는 안전하게 설치·사용하고, 작업 전 이상 여부를 확인합니다.
- 철거 자재, 공구, 전선 및 장비는 아동이 접근할 수 없는 장소에 안전하게 보관합니다.
- 공사 중 발생하는 먼지와 소음을 줄이기 위한 조치를 실시하고, 센터 운영에 영향이 큰 작업은 사전에 일정을 협의합니다.
- 우천·강풍 등으로 안전한 작업이 어렵다고 판단되는 경우 고소작업과 철거작업을 중단합니다.
- 계약상대자는 공사 중 발생한 안전사고와 시설물 훼손에 대하여 필요한 조치를 하고 관련 책임을 부담합니다.
- 부득이하게 아동 이용시간에 작업이 필요한 경우에는 반드시 사전에 센터와 협의하여야 합니다.
- 공사자재·공구·장비 및 폐기물을 아동의 출입구, 복도, 계단 등 주요 이동동선에 적치하지 않습니다.
- 공사 관계자는 센터 건물 및 부지 내에서 흡연 및 음주를 하지 않습니다.
- 욕설, 고성, 위협적인 언행 등 아동의 정서에 부정적인 영향을 줄 수 있는 행위를 하지 않습니다.
- 공사 완료 후 먼지·분진·이물질을 제거하고 충분한 청소 및 환기를 실시합니다.
- 공사 과정에서 알게 된 아동 및 종사자의 개인정보를 외부에 유출하거나 다른 목적으로 사용하지 않습니다.
- 계약상대자는 모든 작업자에게 센터의 아동보호수칙을 사전에 교육하여야 하며, 욕설·폭언·고성·흡연·음주 후 작업·아동 촬영·SNS 게시·아동에게 불필요하게 접근하거나 대화하는 행위를 금지하여야 합니다.
- 공사 중에는 아동의 안전을 위하여 센터가 작업시간, 작업구역 또는 공사방법의 조정을 요구할 수 있으며, 계약상대자는 특별한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 합니다.
- 매일 작업 종료 후 공구, 자재, 못, 철근, 유리 등 위험물을 즉시 수거하고 작업장을 청결하게 정리한 후 센터의 확인을 받아야 합니다.

- 계약상대자의 고의 또는 과실로 시설물을 훼손하거나 아동의 안전에 위험을 초래한 경우에는 관계 법령 및 계약조건에 따른 책임을 부담합니다.

12. 현장확인 및 견적조건

- 본 공사는 최근 3년간 운영 중인 사회복지시설에서 1천만원 이상의 환경개선공사 실적 1건 이상이 있는 업체를 대상으로 하며, 공사실적증명서 또는 이에 준하는 증빙서류를 제출하여야 합니다.
- 위 실적요건은 운영 중인 사회복지시설에서 공사 중 이용자 안전관리 및 분진·소음 관리 경험을 확인하기 위한 최소 참가요건이며, 필요 시 센터는 제출된 실적에 대하여 해당 시설에 사실 여부를 확인할 수 있습니다.
- 센터는 정확한 공사범위와 현장여건 확인을 위하여 현장설명을 총 3회 실시하며, 견적제출을 희망하는 업체의 공 사현장책임자는 원칙적으로 1차·2차·3차 현장설명에 모두 참석하여야 합니다.
 - 1차 현장설명: 2026. 7. 28.(화) 17:00 / 현장 확인(대기순)
 - 2차 현장설명: 2026. 7. 29.(수) 17:00 / 공사범위 확인서 등 제출
 - 3차 현장설명: 2026. 7. 31.(금) 10:00 / 질의·응답 및 최종 공사범위 확인
- 1차 현장설명 참석을 원하는 업체는 2026. 7. 28.(화) 12:00까지 센터장(010-2423-0524)에게 전화로 신청한 후, tamarisk0517@hanmail.net으로 사업자등록증과 최근 3년 이내 사회복지시설 공사 경력 확인서를 제출하여야 합니다.
- 다만, 모금회 견적 제출을 위하여 동일한 현장을 이미 1회 이상 방문하여 충분한 현장확인을 완료한 업체는 그 사실을 센터로부터 확인받은 경우 현장설명 참석 의무를 면제할 수 있습니다.
- 현장이 복잡하고 노후되어 옥상 등 좁고 위험한 장소를 확인하여야 하므로 현장확인 시 안전에 각별히 유의하여야 합니다. 현장확인 과정에서 참가자의 고의 또는 과실로 발생한 안전사고 및 시설물 파손에 대해서는 관계 법령에 따른 책임을 부담하며, 시설물을 훼손한 경우 원상회복 또는 손해를 배상하여야 합니다.
- 센터는 정확한 공사범위와 현장여건 확인을 위하여 공고문에서 정한 일정에 따라 현장설명을 2회 실시 합니다.
- 견적제출을 희망하는 업체는 1차·2차·3차 모두 참석 현장설명에 모두 참석하여야 합니다.
- 현장설명 시 지붕 철거범위, 옥상 방수범위, 외벽 판넬 설치범위, 에어컨 및 전기설비 이전·재설치 사항, 장비 진입 및 자재 운반여건 등을 확인하여야 합니다.
- 현장설명 참석 의무가 적용되는 업체가 1차·2차·3차 현장설명에 모두 참석하지 않은 경우에는 견적제출 참가자격에서 제외됩니다.
- 견적금액은 부가가치세를 포함하여 자재비, 인건비, 철거비, 장비비, 비계 및 안전시설비, 에어컨 관련 설비 이전·재설치비, 전기설비 이설·복구비, 폐기물 처리비, 운반비 등 공사 수행에 필요한 모든 비용을 포함합니다.
- 견적제출자는 현장설명 결과를 반영한 공사범위 확인서 및 세부 산출내역을 제출하여야 하며, 예산 범위인 금 30,000,000원(부가가치세 포함) 이내에서 적용 공사범위와 사용 자재를 구체적으로 명시하여야 합니다.

13. 준공검사 및 하자보수

- 하자담보책임기간은 공종별 관련 법령 및 계약조건에서 정한 기간에 따릅니다.
- 하자가 발생하여 센터가 보수를 요청한 경우 계약상대자는 통보받은 날부터 7일 이내에 보수에 착수하여야 합니다.
- 누수, 누전, 자재 탈락 등 아동 및 시설 안전에 영향을 줄 수 있는 긴급한 하자는 즉시 안전조치 및

보수조치를 실시하여야 합니다.

- 계약상대자는 준공 시 하자보수보증보험증권 또는 이에 준하는 하자보증서류를 제출하여야 합니다.
- 하자담보책임기간 중 누수, 방수층의 들뜸·균열, 외벽 판넬의 들뜸·변형·고정불량, 지붕 마감 불량, 전기설비 및 에어컨 배관·배선 이전·재설치 부분의 이상 등 시공과 관련된 하자가 발생한 경우 계약상대자는 무상으로 보수하여야 합니다.
- 정당한 사유 없이 하자보수를 이행하지 않는 경우 센터는 하자보수에 따라 필요한 조치를 할 수 있습니다.

14. 준공 시 제출서류

- 1) 준공계 또는 공사완료 확인서
- 2) 공사 전·중·후 사진대지
- 3) 세부 정산내역서 및 대금청구서
- 4) 산업안전보건관리비 등 법정경비 사용내역과 증빙자료
- 5) 공사폐기물 처리 관련 증빙자료
- 6) 하자보수 약약서 또는 계약서에서 정한 하자보증서류
- 7) 국세·지방세 완납증명서 및 전자세금계산서
- 8) 그 밖에 사랑의열매 사업정산과 준공 확인을 위해 센터가 요구하는 서류

15. 기타사항

- 본 시방서에 명시되지 않은 사항은 관계 법령, 공고문, 계약서 및 센터와 계약상대자의 협의에 따라 처리합니다.
- 공고문과 본 시방서의 내용이 서로 다른 경우에는 센터에 확인한 후 공사를 진행합니다.
- 지붕 철거 범위와 옥상·외벽 세부 시공방법은 현장 확인 및 구조 안전성 검토 결과에 따라 센터와 협의하여 최종 확정합니다.
- 계약상대자는 아동의 안전과 센터 운영에 지장이 없도록 공사일정을 센터와 협의하여야 합니다.
- 계약상대자는 임의로 공사방법·자재·공사범위를 변경하여 시공하여서는 안 되며, 변경이 필요한 경우 반드시 사전에 센터와 협의하고 승인을 받아야 합니다.

2026년 7월

여천지역아동센터