

문서번호	안전총괄팀-507
보존기간	년
결재일자	2020.02.18
공개여부	공개

★담당자	팀장	건설안전본부장
		02/18
강봉호	김주호	임창수
협 조	팀장 팀장 팀장 팀장 팀장	이종욱 손봉희 서경남 이니세 김대영
감 사		

가락시장 입주자 시설변경 관리계획(안)

2020. 2.



서울특별시농수산물공사

안전총괄팀

가락시장 입주자 시설변경 관리계획(안)

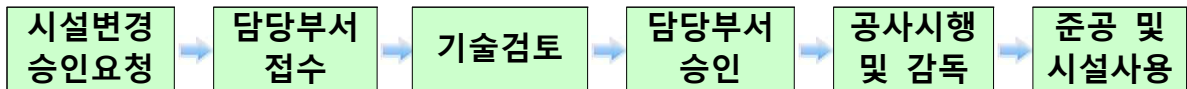
가락몰과 도매권의 입주자 시설변경 기준수립과 팀별 업무분장을 명확히 하여 시설변경 소요기간 단축 및 시설물 관리의 효율성 제고

I 관련 근거

- 「시설물 운영관리규정」 24조 용도변경 등의 금지
 - 입주자 내부시설 변경에 관한 사항
- 「시설물 운영관리규정 시행내규」 제2장 입주자 시설물의 설치 및 변경

II 입주자 시설변경 개요

■ 시설변경 절차



■ 기술검토 적용대상

적용 구분	내용	비고
건축인허가의 저촉여부	신축, 증축, 용도변경 등	
구조물의 안전성 확인	기둥, 보, 슬래브 등 주요구조부의 철거·변경	
	벽체, 바닥, 천장의 구조물 철거 및 개구부 설치	
	지하층이 있는 1층 또는 2층이상 이상의 바닥에 구조물 설치시	냉장고, 창고시설, 각종구조물
용량 및 부하 확인	중량 500kg이상 하중을 적재시	냉장고, 선반
기존시설의 영향	사용시설의 용도, 용량의 변경	
	시설의 변경으로 인하여 기존시설의 정상 사용에 영향을 주는 경우	
	칸막이, 벽, 등의 변경으로 인하여 소방시설의 구획 및 위치가 변경되는 경우	
기타의 기술검토가 필요한 경우	사용시설의 외관, 규격 변경	
	소관부서 또는 기술검토부서에서 기술검토가 필요한 경우	

■ 기술검토 적용 제외 대상

적용 구분	내 용	비고
단순 마감재의 교체	바닥, 벽, 칸막이, 천장재의 교체	내장재교체
소모성 자재의 교체	반복적인 시설 교체보수	
노후 시설의 보수	노후 시설에 대한 단순 보수	
창호재의 교체 및 설치	창호, 출입문, 셔터의 교체	
간판의 설치	점포간판의 교체 및 정비	
점포내부시설의 앵글설치	건물 내부 선반, 앵글의 설치	
기타 경미한 시설의 변경	변경이 경미하거나 기술검토가 필요하지 않다고 판단되는 경우	

Ⅲ 입주자 시설변경 관리계획

- 입주자 시설변경 단계별 업무분장 정립
- 시설변경 기준 수립으로 부실시공 방지 및 검토기간 단축
- FMS를 활용한 입주자 시설변경 사후관리 강화로 불법시설방지

■ 시설변경 단계별 업무분장

구 분	담당부서	관련서류	비고
신청서 접수	가락몰 운영팀 안전총괄팀	입주자시설변경 승인신청서 ·설계도서(도면, 시방서 등) ·설계/시공업체 사업자 등록증	처리기한 : 5일 이내
기술 검토	안전총괄팀	관련법규 및 규정 기술사항 검토	처리기한 : 3일 이내
승인	가락몰 운영팀 안전총괄팀		
공사 감독	안전총괄팀 (기계, 전기, 소방, 건축)	착공계, 예정공정표, 현장조직도 등	
준공	안전총괄팀 (기계, 전기, 소방, 건축)	준공계, 준공도면, 공사전후 사진	

■ 시설변경 기준

분야	세부 기준
건축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 내부의 마감재로는 방화에 지장이 없는 재료사용 ○ 기존 구조체가 손상되지 않도록 할 것
소방	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배관은 배관용 탄소강관(KS D3507) 사용 ○ 칸막이를 재 구획 할 경우 SP헤드를 증설 또는 이설하여 살수반경을 확보 ○ 칸막이 등으로 구획 할 경우 화재감지기는 구획된 각 실에 1개 이상 설치 ○ 화재감지기 증설 시 화재수신기 프로그램(CRT) 수정 ○ 복도, 출입구 등을 재 구획할 경우 유도등, 시각경보장치는 관련규정에 맞게 증설 또는 이설 ○ 방화구획을 관통하는 설비 주위 개구부는 불연재 또는 내화충전성능을 인정한 구조로 밀폐할 것 ○ 기타 국가화재안전기준(NFSC)에 적합하게 시공 할 것
전기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배관 <ul style="list-style-type: none"> - 천장내 및 매입배관 : 금속관 및 제2종금속제가요 전선관 - 노출배관 : 금속관 ○ 분기배선 <ul style="list-style-type: none"> - 전열 : HFIX 4SQ(분기), E-4SQ(접지) - 전등 : HFIX 2.5SQ, E-2.5SQ(접지) - 통신 : UTP CAT5E이상 ○ 콘센트, 통신아울렛, 스위치 박스 : 접지형 주물 노출박스 ○ 세대 분전반 <ul style="list-style-type: none"> - 전등, 전열 회로 분리 및 신설은 부하분담을 고려 - 저온차고, 에어컨 등 대용량 전기부하는 단독전원사용 - 점포 변경 등에 의한 신규분전반 설치 시 전력간선 및 차단기 규격은 IEC 규정 준수 ○ 계량기 신설, 조명 변경 등 시스템 변경 시 프로그램 수정 ○ 전기 및 통신은 별도로 배관 할 것(공통사용 금지) ○ 전기 계량기는 원격검침계량기 사용
기계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 급수배관은 배관용 스텐레스관 사용 ○ 배관이음은 50A 이하 EZ/SR 조인트, 65A 이상 용접시공 ○ 배관 분기 지점에는 차단밸브를 설치 ○ 급수계량기는 점포 내부에 검침이 용이한 곳에 설치 ○ 동파의 우려가 있는 구역은 정온식 열선을 시공하고 온도센서는 외기와 접하도록 할 것 ○ 배수관은 PVC(VG1)를 사용하고 소음 발생이 우려되는 곳은 배관보온을 실시 ○ 보온재는 가교발포폴리에틸렌(난연)시공 후 매직테이프 마감 ○ 열원설비 실외기 설치위치는 공사 협의 후 정할 것
공동	<ul style="list-style-type: none"> ○ 내부시설변경 설계 및 시공은 자격업체가 시행 ○ 기기 및 재료는 KS규격품을 사용하여야 하며, KS가 없는 품목은 국산 최상품을 사용 ○ 공사 중 발생한 폐자재는 반드시 시장 밖으로 반출 적법하게 처리 ○ 시설물 파손 주의하며, 파손시 즉시 원상회복 할 것 ○ 시설물 변경으로 인하여 기존 시설물의 점검에 지장이 없도록 시공

입주자 시설변경 사후관리 강화

- FMS(시설관리시스템)을 활용한 시설변경 이력관리

- 입주자 시설변경 내역을 반영한 도면 리뉴얼(1회/년)
- 상시안전점검반 입주자 시설물 점검관리로 불법 시설방지

IV 행정 사항

- 입주자 계약시 시설변경 절차 및 변경기준 배포(가락물운영팀, 안전총괄팀)
- 입주자 시설변경 공사 관리 및 이력관리(안전총괄팀)

- 붙임 1. 입주자 시설변경 관련서류 1부.
2. 입주자 시설변경 절차 1부.
3. 입주자 시설변경 기준 1부.
4. 입주자 시설변경 공사 안내 1부.
5. 부당청탁 및 금품수수 금지 서약서 1부. 끝.

시설물 변경 공사에 대한 각서

- 시설번호 :
- 상호 :
- 성명 :
- 주민(법인)등록번호 :
- 공사명 :

상기인은 위 공사에 있어 다음과 같은 조건으로 공사할 것을 각서 합니다.

1. 본 시설물 변경에 따른 사고에 대한 모든 민·형사상의 책임과 타 영조물의 손해에 대하여 일체의 책임을 지겠습니다.
2. 기타 분야별 기술적인 제반 사항에 대하여 공사 기술직 직원의 지도 및 감독을 받아 성실히 시공하겠습니다.
3. 도면대로 시공하고 블록벽 철거시 구조물이 훼손되지 않도록 시공 하겠으며, 공사시 통행인의 불편이 없도록 현장관리 및 안전관리를 철저히 하겠습니다.
4. 공사용 잔재는 시공자의 책임하에 시장 밖으로 반출하겠습니다.
5. 사무실을 임차, 일부 구조물을 변경하여 사용한 후, 임대기간 만료와 동시에 원상대로 완전히 복구하여 인도할 것을 약정합니다.
6. 고의 또는 과실(전기, 가스, 용접작업등)로 화재등 재난이 발생하여 시설을 훼손 멸실할 때는 향후 관련규정(시설물운영관리규정 제30조 및 제35조, 임대차계약서 제13조)에 의거 임대차 계약 목적물의 사용제한 및 계약해지등 공사의 일방적인 조치에도 민·형사상의 어떠한 권리 및 이의를 공사에 제기하지 않을 것을 각서(동의)합니다.

위 각서인

(인)

서울특별시농수산식품공사 사장 귀하

착 공 계

시설번호 :

공 사 명 :

o 공사내용 :

계약년월일 :

착공년월일 :

준공예정일 :

시공사(상호) :

대표자 :

o 주소 :

o 현장대리인(안전관리책임자) 성명 :

연락처 :

신청자

o 상호 :

성명 :

연락처(-)

서울특별시농수산물공사 시설물운영관리규정 시행내규 제8조 규정에 의
하여 위와 같이 착공계를 제출합니다.

20 . . .

위 신청인 :

(인)

첨부 : 관련도서 1부.

서울특별시농수산물공사 사장 귀하

준 공 계

시설번호 :

공사명 :

승인일 :

착공년월일 :

준공년월일 :

신청자

o 상호 :

성명 :

연락처(-)

준공 확인자		
부서	직급	성명
		(인)
		(인)
		(인)

서울특별시농수산물공사 시설물운영관리규정 시행내규 제8조의 규정에 의
하여 위와 같이 공사를 완료하고 준공계를 제출합니다.

20

위 신청인 :

(인)

첨부 : 1. 준공사진 1부.

서울특별시농수산물공사 사장 귀하

붙임2. 입주자 시설변경 절차

입주자 시설변경 절차

I. 시설변경 승인 신청

- 입주자 → 가락물운영팀, 안전총괄팀
- 관련서류
 - 입주자 시설변경 승인 신청서
 - 설계도서(변경 전·후 도면, 시방서, 구조계산서, 사용자재 등)
 - 설계업체의 사업자 등록증/면허사본
 - 시공업체 사업자 등록증/면허사본(미 확정시 착공전 제출)
- 도면 필요시 계약 담당 부서에 필요한 도면 리스트를 요청

II. 시설변경 신청서 검토

- 시설물의 위치, 용도, 기능 등에 대한 타당성을 검토
- 기술적 부분 검토요청 : 가락물운영팀 → 안전총괄팀
- 기술 검토결과 회신 : 안전총괄팀 → 가락물운영팀

III. 시설변경 승인

- 승인신청내역 및 기술검토 결과 종합검토
- 가락물운영팀, 안전총괄팀 → 입주자

IV. 공사시행

- 입주자 → 안전총괄팀
- 관련서류
 - 착공계 (현장대리인계 및 안전관리자 선임계)
 - 공사예정공정표
 - 현장조직도(비상연락망 포함)
 - 자재 성능인증서 등
- 공사 개시 신고 : 시공업체(원도급사) → 업체등록 및 안전공사 확인서 작성(통합안전실)

V. 준공검수

- 준공검수 요청 : 입주자 → 안전총괄팀
- 관련서류
 - 준공계
 - 준공도면, 공사 전후 사진

VI. 입주자 시설변경 완료 통보

- 안전총괄팀 → 가락물 운영팀

입주자 시설변경 기준

□ 건축분야

- 철거공사는 기존 구조체가 손상되지 않도록 시공
- 건축물 내부의 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 할 것

□ 소방분야

- 칸막이를 재 구획 할 경우 SP헤드를 증설 또는 이설하여 살수반경을 확보
- 칸막이 등으로 구획 할 경우 화재감지기는 구획된 각 실에 1개 이상 설치
- 화재감지기 증설 시 **화재수신기 프로그램(CRT) 수정**
- 복도(통로) 또는 출입구 등을 재 구획할 경우 유도등, 시각경보장치는 관련 규정에 맞게 증설 또는 이설
- 방화구획을 관통하는 설비 주위 개구부는 불연재 또는 내화충전성능을 인정한 구조로 밀폐
- 배관은 배관용 탄소강관(KS D3507)을 사용하여 용접 시공
- 배연창 부분은 커튼, 블라인드, 버티컬 등 화재 시 배연에 지장을 주는 인테리어는 불가(사전에 감독관과 협의 또는 우리공사 시공사례 참고)
- SP헤드 주변 살수에 방해되는 지장물 등 설치 불가
- 옥내소화전함 전면에는 지장물 설치 불가
- 파티션 설치 높이는 **천장으로부터 60cm 이상의 거리를 유지**
- SP헤드 이설 또는 증설 공사 시 **소방밸브 개폐는 감독관 입회하 실시**
- 기타 국가화재안전기준에 적합하게 시공

□ 기계분야

- 급수설비
 - 관재질 : 배관용 스텐레스관[KS D3595(50A이하), KS D3576(65A이상)]
 - 배관이음 : EZ 조인트 또는 SR 조인트(50A 이하), 용접식(65A 이상)
 - 배관 분기 지점에는 차단밸브를 설치
 - 시공 후 공기압 테스트 이상이 없을 때 밸브를 개방
 - 급수계량기는 점포 내부에 검침이 용이한 곳에 설치

- 동파의 우려가 있는 구역은 정온식 열선을 시공하고 온도센서는 외기와 접하도록 할 것

○ 배수설비

- 관재질 : 일반용 경질 염화비닐관 PVC(VG1), 이음관 : DRF(URF) TYPE
- 바닥 천공 후 방수조치를 철저히 하여 누수가 없도록 할 것
- 소음 발생이 우려되는 곳은 배관보온을 실시

○ 보온재

재 료 명	규 격	적 용	외장재
유리면	KS L 9102	덕트 보온, 밸브 보온, 증기배관	
가교발포 폴리에틸렌(난연)	KS M 3862	냉온수배관, 급수, 급탕, 환탕, 정수관 배수관(점포)	매직테이프

○ 냉난방 설비

- 개별 냉난방기 설치는 건물 구조에 따라 제한 될 수 있음
- 실외기 설치위치는 공사와 협의하여 정 할 것
- 덕트
 - 재질 : 알루미늄피복 페놀릭덕트(관리업무동), 아연도강판 KSD 3506

□ 전기 · 정보통신분야

○ 배관

- 천장내 및 매입배관(은폐) : 금속관 및 제2종금속제가요 전선관
- 노출배관 : 금속관

○ 분기배선

- 전열 : HFIX 4SQ(분기), E-4SQ(접지)
- 전등 : HFIX 2.5SQ, E-2.5SQ(접지)
- 통신 : UTP CAT5E이상

○ 콘센트, 통신아울렛, 스위치 박스 설치 : 접지형 주물 노출박스 사용

○ 세대 분전반

- 전등, 전열 회로 분리 및 신설은 부하분담을 고려하여 설계 할 것
- 저온창고, 에어컨 등 대용량 전기부하는 단독전원사용(전용ELB사용)
- 점포 통합(변경)등에 의한 신규분전반 설치 시 전력간선 및 차단기 규격 별도협의 할 것(IEC규정 준수)

○ 점포 통합등에 의한 계량기 신설, 조명 변경 등 시스템 변경시 프로그램 수정 할 것

- 원격검침 프로그램 수정업체 : 옴니시스템(070-4169-8635)

- 조명 및 전력제어 프로그램 수정업체 : 싸이몬(031-778-3000)
- ※ 세부 프로그램 수정협의는 공사 전기실과 협의 할 것(02-3435-0640)

- 바닥시스템 BOX 은폐시 점검구 설치할 것
- 가락물은 구내통신사업장으로 주간통신사인 LG유플러스(6978-0000)와 협의 후 개통할 것
- 전기 및 통신은 별도로 배관 할 것(공통사용 금지)
- 전기 계량기는 원격검침계량기 설치

□ 공통사항

- 내부시설변경 설계 및 시공은 자격업체가 시행
- 입주자 시설변경공사 전 관련서류(착공계, 예정공정표, 현장조직도, 자재 성능인증서, 시공업체 사업자 등록증 등)를 제출 후 착공할 것
- 시설변경공사 후 준공계(준공도면 포함) 제출 및 감독관의 준공확인을 받은 후 시설물을 사용
- 작업 시 화재예방 및 안전 조치 철저(용접작업 시 소화기 배치 및 소화전 사용법 숙지)
- 자재의 반입·반출 및 비품의 운반은 지정된 승강기를 이용 할 것.
- 점포, 사무실을 통합하는 경우 계량기(전기, 수도 등)는 1개소 원칙
- 기기 및 재료는 KS규격품을 사용하여야 하며, KS가 없는 품목은 국산 최상품을 사용
- 시공 시 소음, 진동, 먼지 등으로 인한 민원발생 방지 및 공사 중 발생한 폐자재는 반드시 시장 밖으로 반출 적법하게 처리 할 것
- 시설물 파손 주의하며, 파손시 즉시 원상회복 할 것
- 시설물 변경으로 인하여 기존 시설물의 점검에 지장이 없도록 시공
- 바닥 시스템 BOX구간은 물청소 하지 말 것(누전 및 통신장애 발생)
- 특별한 명기가 없는 사항은 해당분야 표준시방서를 따를 것
- 기존 설비와의 연결 공사 시 감독관 입회하에 실시할 것
- 기타 의문사항은 감독관 협의 후 진행 할 것

감독관			
건축분야 3435-0272	전기·통신분야 3435-0642	기계분야 3435-0634	소방분야 3435-0653

입주자 시설변경 공사 안내

01 공통사항

- 1 공사 중 발생한 자재, 쓰레기, 기물은 시장 밖으로 배출할 것 (CCTV 작동 중)
 **→ 적발 시 폐기를 관련법에 의해 고발조치 함
- 2 공사 중 배관 컷팅, 합판 절단 등은 영업장 외의 장소에서 작업할 것 (예: 주차장)
 **→ 공사에서 발생하는 먼지, 소음은 인근 점포 영업에 방해됨
- 3 공사 중 필히 주변에 소화기를 비치 후 공사할 것
 **→ 용접, 절단 중 화재발생 위험
- 4 저온창고 설치 시 기존 풀러 및 배관은 사용하지 못 함



※ 위 모든사항은 공사 시설물운영관리 규정 및 입주자 시설변경 공사 방침에 의해 다음의 단계로 절차가 진행됩니다.



02 분야별 주요사항



1 SP 헤드 설치
 SP 헤드 주변 실수에 방해되는 자장물 설치 금지 및 실수안경을 확보 할 것
 특히 14V 절연 장갑을 위한 신발 밑창 폭은 13cm 이상을 설치 할 것



2 방염제품 사용
 정모 인테리에 공사 시 마감재로는 방염제품을 사용



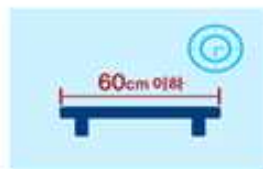
3 분기배선 (VCTF 사용 금지)
 - 단 : HFX 400형기, E-400형기
 - PPM32 : HFX, HFDG, TFR-CV 400형기, E-400형기
 - 단 : HFX 2,550, E-2,550형기
 - 물 : UTP CAT5이성



4 분전반
 세대 분전반 앞에는 고정식 물간, 신반 등 설치 금지



5 급수설비(방색 테이프 배관)
 집요 개방하는 시간별마다 설치 후 당일에 물이난 뒤에 수압체크 설치 (내방기전 설치)



6 선반제작
 선반의 높이 소성시공에 영향을 주지 않을 것 (즉 450mm이하, "L", "C" 형태로 설치)



7 CCTV
 반드시 방화구개 내에 설치할 것, 방화구에 설치 금지, 방화구개는 20mm 이하로 할 것.



『가락시장 입주자 시설변경 업무의 공정한 수행을 위한』
부당청탁 및 금품수수 금지 서약서

서울시농수산물식품공사 안전총괄팀은 가락시장 입주자 시설변경업무와 관련하여 어떠한 부탁청탁 및 금품수수도 받지 않으며 가락시장 유통인 및 공사 업체 여러분께 더욱 신뢰받는 공공기관이 될 수 있도록 다음과 같이 서약합니다.

- ◆ 하나, 나는 입주자 시설변경 공사업무와 관련하여 법과 규정을 준수하여 업무를 수행하며 어떠한 부당청탁도 받지않는다.
- ◆ 하나, 나는 입주자 시설변경 업무의 공정성과 청렴성을 의심 받을 수 있는 어떠한 금품도 받지 않는다.
- ◆ 하나, 나는 사적 이해관계에 영향을 받지 아니하고 직무를 공정하고 청렴하게 수행한다.
- ◆ 하나, 나는 직무 수행과 관련하여 유통인 및 업체를 우대하거나 차별하지 않고 공평하게 응대한다.

2020 년 02 월 일



서울시농수산물식품공사 안전총괄팀 일동