공 사 시 방 서

(병영삼일아파트 노후세대 도배·장판 교체공사)

2026. 10.

울산광역시 도시공사

(주 택 사 업 팀)

Ⅰ. 일반시방서

1. 적용범위

1.1 본 시방서는 병영삼일아파트 노후세대 도배·장판 교체공사(**이하 "당해 공사"**)에 적용한다.

1.2 본 시방서에 없는 부분을 국토교통부의 표준시방서를 준용한다.

2. 감독관

"감독관"이라 함은 당해 공사에 대한 감독업무를 수행하는 자로서 우리공사에서 임명한자를 말한다.

3. 현장대리인

3.1 **"현장대리인"**라 함은 계약상대자가 지정하여 당해 공사에 대한 업무전반을 관리하는 자를 말한다.

3.2 현장대리인은 감독관의 지시에 따라 계약서와 설계도서에 의거 충실히 업무를 수행하여야 한다.

4. 재료

4.1 재료일반

공사용 자재는 소정의 품질을 가진 제품으로 하며, 자재 선정에 관한 사항은 감독관의 지시에 따른다.

4.2 검사

현장에 반입한 재료의 검사는 상품을 완전히 표시하고 개봉되지 않은 채로 현장에 반입하여, 감독관의 검사를 받아 합격한 것을 사용하고, 품질에 이상이 있는 반입재료는 즉시 장외로 반출한다.

4.3 사용시의 불량품

검사에 합격된 재료라도 사용 시 변질 또는 손상되어 불량품으로 인정될 때는 즉시 장외반출하며 이를 사용하지 아니한다.

5. 해체재료 및 발생자재

5.1 공사현장에서 발생하는 기존 건축물 또는 공작물의 해체로서 발생되는 각종 발생품은 모두 감독관이 지정하는 현장 내의 장소에 정리·보관 하고 불필요하다고 인정하는 것은 장외로 반출한다. 해체 및 발생재료의 처분 또는 재사용에 대하여는 감독관의 지시에 따른다.

5.2 건설폐기물은 관계법규에 따라 적절히 처분한다.

6. 시공검사

6.1 공사부분은 미리 감독관이 지정한 공정에 이르렀을 때에 검사를 받고 승인을 받은 후 다음 공정에 옮긴다.

6.2 시공 후에 검사가 불가능하거나 곤란한 공사부분은 감독관의 입회하에 시공한다.

7. 공사현장 관리

7.1 공사현장의 관리는 근로기준법, 근로안전관리규정, 기타 관계 법규에 위배되지 않도록 하여야 한다.

8. 안전관리

8.1 계약상대자는 산업안전보건법 및 기타 관계법령을 준수하고 현장 시공에 수반하는 각종 재해를 방지하기 위하여 철저한 안전관리를 하여야 한다.

8.2 안전사고 예방을 위해 필요한 경우 일반인 및 현장종사원의 출입을 통제하여 보안과 안전에 최대로 유의하여야 한다.

8.3 착공과 동시에 현장 노무자에게 안전점검 및 안전에 대한 사항 등을 철저히 교육시켜야 한다.

8.4 공사 중 안전사고가 발생하였거나 발생할 우려가 있을 경우에는 즉시 응급조치를 취하고 감독관에게 보고하여야 한다.

9. 공사보고 및 공사사진

9.1 보고서

공사의 진척, 작업자 투입, 재료의 반입, 기후 등 감독관이 필요하다고 인정하여 지시한 사항에 대하여는, 그의 상황·결과를 기재한 보고서를 제출하여야 한다.

9.2 공사사진

주요 시공사항 및 기타 감독관이 필요하다고 인정하여 지시하는 공정에 이르렀을 때에는 전·후 사진을 구분하여 촬영하여 공정완료 후 제출하여야 한다.

10. 마무리청소 및 원상복구

10.1 공사 완료시에는 기존 시설물의 마무리 청소 및 손상부분에 대하여 공사 기간 내 원상복구 한다.

11. 공사의 정산 및 준공

11.1 계약상대자는 실지 퇴거세대에서 발생하는 공사물량에 따라 정산하여야 한다.

11.2 계약상대자는 정산물량에 따라 설계 변경하여야 한다.

11.3 공사의 준공은 준공검사 결과 이상이 없을 때를 준공으로 한다.

11.4 검사결과 기준에 미달하였을 경우 검사원의 지시에 따라 수급인 부담으로 재시공 한다.

12. 제출물

12.1 공사 위치별 공사 전·후 사진대지

12.2 기타 건물유지관리 및 우리공사 비치가 요구되는 서류

12.3 각종 시험성적서 및 자재 제품자료

12.4 공사완료 확인서

13. 보수작업 시 유의사항

13.1 보수작업 순서

가. 보수작업은 관독관의 보수작업 지시서에 명시된 사항을 완료하고 임차인과 관리사무소의 보수완료 확인서를 받아 우리공사에 공사완료 신청을 하여야 한다.

나. 보수작업 시작 전에 공사 일정, 내용, 업체명, 담당책임자, 연락처 등을 임차인과 관리사무소에 안내하여야 하며, 세대 보수작업은 임차인에게 작업시작 1시간 전까지 유·무선 상으로 작업계획을 통지하고 의견을 청취한다.

13.2 민원 예방

보수작업 중 거주자 또는 인근주택 주민으로부터 소음·진동, 비산먼지, 공사자재 적치, 원상복구 및 청소 미흡 등으로 민원이 발생하지 않도록 다음 각 호의 사항을 준수하고 필요한 조치를 하여야 한다.

가. 소음·먼지·냄새 방지

세대 현관문을 닫고 공사를 진행하여 공사소음, 냄새 및 먼지가 계단실 및 복도를 통해 다른 세대로 전달되지 않도록 한다.

나. 공사용 폐자재, 쓰레기, 먼지 등은 당일 공사완료 전에 청소 및 반출을 완료한다.

다. 하수냄새 제거

세대 현관문을 닫고 외기에 면한 발코니 창을 열어 환기한다.

라. 단수, 단전 등 공급중단

- 보수작업으로 인해 다른 세대에 급수, 가스, 전기가 중단되어 민원이 발생하지 않도록 한다.
- 공사로 인해 부득이하게 단수, 단전시킬 경우 임차인에게 사전 안내 및 공지(24시간 전)를 철저히 한다.
- 단수, 단전이 복구될 때에는 복구상태를 반드시 확인하고 바로 임차인에게 알려야 하며, 특히 가스보일러의 복구는 동파사고가 발생하지 않도록 철저히 이행한다.

마. 세대 보수작업에 따른 이동물품은 즉시 원상 복구하여 임차인의 생활불편이 없도록 하여야 한다.

바. 공가와 옥상은 방범과 안전사고에 유의하여 작업완료 후 창호의 잠금상태를 반드시 확인하여야 한다.

사. 보수작업 착수 전 해당 동 입구 및 작업으로 인한 소음, 먼지 등으로 민원 발생이 가능한 세대현관문에 작업 협조문을 부착 및 사전 방문하여 협조를 구한다.

13.3 보수작업 협의

가. 계약상대자는 당해 공사와 연관되어 임차인 불편을 예방하고, 보수작업이 차질 없이 진행되도록 공사 여부, 시공 순서, 진행 속도, 공사 준비, 시설물 보호, 임차인 사생활 보호, 가설 시설 및 민원 예방 등에 대하여 충분히 협의하여 감독원에게 보고하고 지시에 따른다.

나. 다음 각 호 사항은 감독관과 협의하여 보수작업을 시행한다.

- 배관 노후, 방수층 파손 등으로 누수가 발생하는 경우
- 입주 및 우기가 되어야만 발견될 수 있는 누수 하자의 경우
- 벽체균열이 심하여 건물의 안전에 문제가 있다고 판단될 경우
- 우리공사의 시공기준과 상이하여 전면적인 보수가 필요하다고 인정되는 사항
- 시설물의 기능유지를 위하여 필요하다고 인정되는 사항
- 우리공사에서 지시한 내용이 현장상황과 일치하지 않는 경우
- 작업지시 사항 외에 임차인 또는 관리사무소가 추가로 보수를 요구하는 경우
- 기타 우리공사의 사정으로 보수작업 사항이 바뀐 경우

13.4 보수작업 시 준수사항

가. 민원 등의 사유로 보수작업이 지연되어 다른 세대에 피해가 우려되거나, 과다한 인력 투입, 난해한 작업인 경우 지체없이 감독원에게 통보하고 지시에 따른다.

나. 당일 작업완료 후 퇴실 시에는 발코니창의 개폐상태, 분전반 개폐여부, 수도·가스 밸브의 잠금 상태를 확인하여야 하며, 특히 현관문은 반드시 닫힘 상태를 확인하여야 한다.

다. 곰팡이가 있는 부분은 누수, 단열재 시공 하자 등 근본적인 원인을 확인(보수)한 후 곰팡이를 완벽하게 제거하여야 한다. 도배 전·후 곰팡이 제거제를 도포하여 곰팡이가 발생하지 않도록 관리하여야 하며, 보수작업 이후에 곰팡이 발생 시는 재보수하여야 한다.

라. 작업시작 전에 누수 여부를 확인하여야 하며, 누수가 확인되는 경우에는 감독원에게 즉시 통보하고 지시를 받아야 한다.

마. 하절기에 시행된 보수작업 후, 다습한 환경으로 인한 결로·곰팡이가 발생하지 않도록 창문을 열어 적절한 환기가 되도록 조치한다. 이 경우 빗물이 유입되지 않도록 주의한다.

바. 동절기 작업 중 동파가 발생하지 않도록 시설물관리에 만전을 기하여야 한다.

사. 동절기에 보수작업 후 퇴실할 경우 반드시 발코니창호 문을 닫고 발코니 출입문은 열어 발코니 배관 등이 동결되지 않도록 한다.

아. 작업완료 또는 작업 중에 발생하는 폐기물, 작업으로 인한 공용부분의 먼지 등은 민원이 발생하기 전에 당일 작업이 종료되면 깨끗이 정리하여야 한다.

Ⅱ. 특기시방서

1. 건축공사

1.1 철거

가. 작업 중 건물이 계속적으로 사용되는 사항을 감안하여 먼지, 소음 발생을 최소하도록 보양 후 작업을 하여야 한다.

나. 철거로 인한 구조물의 변형, 붕괴 등이 일어나지 않도록 시설물에 안전조치를 취한 후 후속작업을 실시한다.

다. 철거작업 중 안전사고에 대비하여 예비조치를 취한다.

라. 철거작업 중 시설물 훼손시 게약상대자는 원상복구 하여야 하며, 이에 필요한 비용을 우리공사에 청구 할 수 없다.

1.2 도배 시공

가. 도배작업을 위해 제거가 필요한 벽과 천장의 기존 마감재(벽지, 천장지 등)는 완전히 제거하여야 하고 청소를 하여야 한다.

나. 기존 마감재(벽지, 천장지 등) 제거시에 도배풀칠 부위는 기존 도배 잔존물(초배지 등)이 없도록 깨끗이 제거하여 도배 들뜸이 없도록 하여야 한다.

다. 벽과 천장의 기존 마감재 제거 시 콘크리트 또는 미장면은 작업 후 도배면의 요철이 발생치 않도록 필요한 조치를 취해야 한다.

라. 훼손된 석고보드 바탕면은 보수·보완 처리하여 평활한 상태에서 도배지 시공 등 후속작업을 하여야 한다.

마. 도배지는 크기에 따라 나누어 보고 색깔, 무늬에 맞추어 마름질 한다.

바. 도배지 바르기는 풀을 고루 도포한 후 붙이고 솔 헝겊 등으로 문질러 주름살이 생기지 않도록 하고, 특히 갓 둘레 등은 밀착시공하여야 한다.

사. 스위치 커버 플레이트, 조명기구 부착부위 등은 반드시 제거 후 도배 시공하여야 하며 바른 후 원상복구 설치하여야 한다.

아. 문틀 및 문짝 등 도배 이외의 부분이 도배풀에 오염되지 않도록 한다.

1.3 장판 시공

가. 바닥면은 충분히 건조시키고 틈, 요철 등은 메우거나 제거하여야 하며, 이물질을 깨끗이 청소하여야 한다.

나. 비닐장판지 이음부는 접착제로 깨끗이 고정하여야 한다.

다. 굽도리는 5cm정도 치켜 올린다.

라. 문양은 이음부가 표시나지 않게 맞추어 시공하여야 한다.

1.4 도장 시공

가. 표면의 이물질을 완전히 제거하고, 기존 도장 면이 들뜬 부분은 완전히 벗겨 내야한다.

나. 균열 부위는 보수 후 다음 공정으로 작업을 진행한다.

다. 단면 손상부위, 철근 노출부위는 부식된 부분을 와이어 브러쉬 등으로 제거하고, 수지 몰탈을 사용하여 손상된 단면을 복구하여야 한다.

라. 균열로 인한 누수부위에 대해서는 감독원이 지시하는 공법으로 균열보수를 완료한 후 도장작업을 시행 한다.

마. 바탕 자재 및 바탕표면이 건조하지 않을 때에는 충분한 양생기간을 두어 충분히 건조시킨 후 다음 공정으로 작업을 진행하여야 한다.

사. 칠공법은 도료의 특성과 도장부위, 주위여건에 따라 붓칠, 롤러칠 공법으로 실시하여야 하며, 기존 바탕면이 보이지 않게 시공하여야 한다.

아. 색상이 달라지는 부분의 경계선은 일직선이 되도록 테이핑 작업을 한다.

자. 얼룩, 흘러내림, 주름, 거품, 솔자국 등의 결함이 생기지 않도록 균등하게 칠하여야 한다.

차. 도장부위에 인접한 비도장 부위는 도료가 묻지 않도록 보양한 후 작업하여야 한다.

카. 부착성을 고려하여 과다한 희석은 피하여야 한다.

타. 칠공사시 칠이 묻지 않아야 하는 곳에 칠재료를 흘리거나 묻힌 경우는 해당 부위에 유해하지 않는 방법으로 즉시 제거해야 한다. 작업이 진행 중이거나 완료된 부위는 후속공정이나 타공정으로 인해 손상을 받지 않도록 적절히 보양한다.