

# 다용도 복합건물 장교빌딩

취재 / 조 태 업 <홍보부>

**삼일** 고가도로를 달리다 보면 장교동 수하동 일대의 을지로2가 인쇄골목 자리에 신기루처럼 우뚝 솟아 있는 초현대식 빌딩군과 마주하게 된다.

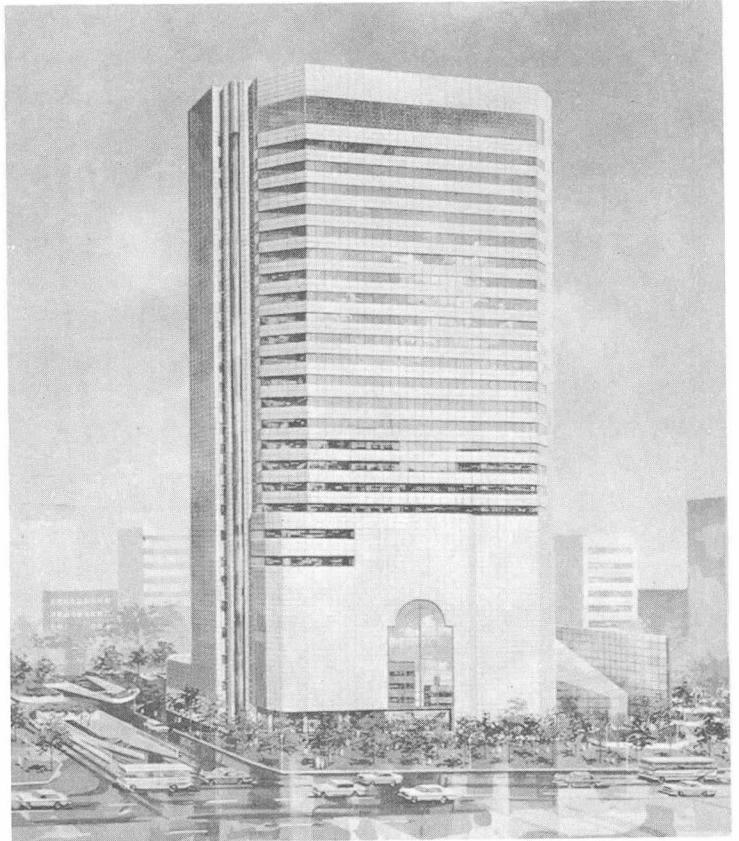
단지개념을 도입, 슈퍼블럭으로 개발된 이곳은 각기 개성이 강조된 3개동이 조화있게 배치되고 특이한 외형과 공간구성, 상징적인 색채가 주는 미려함으로 인해 중앙에 위치한 시민휴식 공간과 함께 도심속의 공원으로 수도 서울에 또 하나의 명소로 등장했다.

본 호에는 이 곳에서 볼특정다수인의 출입이 가장 많은 장교빌딩을 찾아 방재시설과 방화관리 실태를 소개한다.

## 건물개요

이 지역은 지난 82년 4월부터 대한주택공사에서 사업에 착수, 87년 11월에 준공을 본 재개발사업지구로서 3개동으로 구성되어 있다.

사업 이전에는 목조건물 106개동을 비롯 180개동에 인쇄소 및 식당 등이 있었으나 이들을



철거하고 3개동에 총연면적 22만1천30평방미터, 철골철근콘크리트 구조에 커튼월 외벽구조로 된 현대식 건물이 들어서게 된 것이다.

이 중에서 2동인 장교빌딩은

지하4층 지상27층 연면적7만2천7백30평방미터로서 건물의 용도 또한 다양하다.

주차능력 700대의 주차장(지하1층~지하4층), 278개소의 지하점포, 백화점(1~6층), 20개소

의 전문식당가(7, 8층), 사무실(9~20층), 오피스텔(21~27층)로서 주변의 금융기관과 조화를 이룬 다용도 복합건물이다.

### 시설현황

건물내 방재시스템은 초대형 건물의 방재시설을 운영키 위해 국내기술진에 의해 개발된 다중전송장치인 D-MUX system으로서 그래픽판넬, CRT 모니터, 프린터 등의 상호연동에 의해 감시·제어된다.

이 시스템은 현장에 설치된 각종 소방 및 방재시설의 발신기·경종·알람벨브·담파·방화문 등 기계장치와 송수신하여 화재 발생구역의 작동 상황을 수신반에 디지털로 나타냄과 동시에 CRT 모니터에 작동 상태를 일목요연하게 표시한다. 이때 각종 상황은 프린터에 의해 자동 기록하게 된다.

지하1층에 있는 방재실에서는 이 시스템을 통하여 전층에 설치된 자동화재탐지설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비, 방송설비, 하론소화설비는 물론 전관의 방·배연설비, 방화셔터 등의 작동상태를 감시 또는 제어하게 된다. 또한 지하동의 소방시설중 지하1층의 지하점포는 장교빌딩에서, 지하 주차장의 소방시설은 인접 현암빌딩에서 관리토록 시공되어 있어 각 빌딩간 방화시설의 연계를 위해 지하연동반을 별도로 설치, 2개 빌딩의 컴퓨터의 입·출력 상황을 상호 감시·제어토록 이중안전조치를 취하여 놓고 있다.

### 소방안전관리

본 건물은 분양주 및 입주자가 3백80여명에 이르고 있어 최종 책임을 저줄 대표적인 관리주체가 없음은 물론 첨단시설을 운영해야 하는 기술적인 문제가 개관시 대두되었다.

이에 대한 대책으로 입주자대표회의에서는 시공회사인 대한주택공사에 본 건물의 관리를 전담할 전문용역회사의 설립을 의뢰하여 두성개발을 만들었다.

따라서 현재는 건물관리에 대한 일체의 사항은 입주자대표회의와 협의 또는 결의에 의해 두성관리에서 시행하고 있다.

두성관리에는 행정 및 기술부를 두고 기술부에는 기술담당이사 밑에 전기·기계과를 두어 각종 시설의 유지보수를 담당토록 하고 있다.

두성관리에서는 방재담당직원으로 11명을 확보, 월별 외관작동점검과 분기별 작동기능점검을 실시하는 외에 년2회 종합정밀점검을 통하여 설비의 유지관리에 주력하며, 소방교육에 특히 많은 시간을 할애하고 있다고 한다.

그러나 3백여 입주사를 대상으로 하는 소방교육에 있어서는 무엇보다 입주사의 이해가 필요하기 때문에 노력에 비해 효과가 적었다고 판단, 입주자대표회의를 중심으로 여러가지 방안들이 논의되고 있다고 한다. 우선은 층별, 용도별, 입주사의 업태별로 자위소방대를 개편하여 공동체 의식을 조성한 다음 취약적인 문

제부터 교육을 실시하겠다고 한다.

그동안 안전관리업무를 담당해 오면서 느낀점에 대해 정우탁 대리는 『대규모의 복합 건물에서의 안전관리란 어느 특정인만의 능력으로는 어렵습니다. 각 부서 및 입주자 상호간에 방화관리업무를 이해하는 공감대가 형성되지 않는다면 돌발적인 재난을 당했을 때 속수무책일 수 밖에 없습니다』며 그간의 경위를 겸하여 교육방법의 개선이 시급한 점을 강조한다.

이런 점과 맥락을 같이 하여 『협회에서 실시하는 안전점검은 관계자의 무관심을 자극, 방재시설의 중요성은 물론 방화의식을 일깨워주는데 큰 도움이 되고 있다. 욕심같아서는 점검회수를 늘려주었으면 좋겠습니다』하면서 시설관리자나 입주자들의 방화의식을 평가하여 보험료에서 할인하여 준다면 어떻겠느냐는 의견을 제시한다.

다수의 분야주들이 입주해 있기 때문에 일원화된 방화관리를 하자면 여러사람의 동의가 필요하다. 교육을 통하여 화재의 위험을 일깨워 주거나, 경제적인 면에서 도움이 된다는 인식이 되어야 자발적인 참여를 기대할 수 있다는 설명에 공감하면서 잘 관리되고 있는 방재시설과 방화의식의 저변이 확대되어 조화를 이룰 때 재난없는 내일이 있음을 확신하며 선진방재의 그날을 기대해본다. (㉹)