

빌딩의 유지관리는 보수와 수선의 차원에서 진일보하여 건물 기능의 유지, 에너지의 절감, 위생, 보안, 방재 등 종합기술이 요구되는 영역으로서, 최근의 대규모 건물들은 완벽한 전산시스템을 갖추고 건물기능의 극대화에 주력하고 있다. 따라서 이러한 업무를 수행키 위해 고도의 기술과 경험을 보유한 전문인력이 요구되면서 다수의 빌딩관리 전문업체가 등장, 활동하고 있다. 그 중에서 빌딩등을 조직적으로 관리운영하고 있는 중앙개발주식회사를 찾아, 대형 건물의 방화설비실태와 방재대책등에 대하여 알아보았다.

삼성본관 3층에 위치한 중앙개발(주)는 삼성그룹산하 부동산 전문관리 회사로 이 회사내에는 빌딩관리사업부, 골프장사업부, 자연농원사업부, 개

발사업부, 관리본부 등으로 조직되어 있으며 이중 빌딩관리사업부는 본관관리소를 포함, 2부·5관리소·2팀으로 조직, 전국 24개의 그룹소유 빌딩등을 전문적으로 관리하며 본관관리소에서는 삼성본관, 중앙일보 신사옥, 동방본사 건물등을 관리하고 있다.

본관관리소에서 관리하고 있는 건물의 용도가 신문사·옥내관매장·사무실 등 다양한 용도와 대형 건물인 점을 감안하여 본부조직내에 설비, 전기, 연선등 보수를 전담하는 기술과가 있으며, 동방본사와 삼성본관에는 운전관리 및 점검을 담당하는 시설과와 관리과를, 중앙일보신사옥에는 관리과를 두어 각기 건물 특성에 맞는 관리방식을 취하고 있다.

탐방/중앙개발주식회사

빌딩관리 전문업체의 선봉

취재/이 상건 <홍보부 대리>



● 컴퓨터를 이용한 방재설비

동방본사 사옥의 경우, 지하5층 지상24층에 연면적이 2만6천2백여평으로서 지하 1,2층은 옥내관매장(동방프라자)이고 지상의 사무실 부분은 삼성반도체외 6개 계열사를 포함 19개 업체가 입주, 3천여명이 상주하고 상시 유동인원이 2만3천여명에 달하는 대형복합건물로써 4대의 마이크로컴퓨터(M.C.G.power PDP11-23, 512KB)에 HVAC(자동 공조설비), VAVE(가변풍량방식), 조명, 보안, 주차제어, 냉난방설비는 물론 각종 댐퍼, 방화문, 배연설비, 소화시설등 방재시설을 전산화하여 최첨단의 빌딩 BAS system을 구성하여 놓고 있다.

특수장소의 하론소화설비외에 전층에 스프링클

러설비를 비롯, 각종 경보설비와 피난유도설비 등을 법정 기준치보다 초과한 완벽한 시설을 갖추고 있으며 인근 삼성본관과 중앙일보 신사옥에도 이 건물과 같은 기준의 각종 방화시설을 갖추고 있다. 이 시설들은 현재 각 건물별로 설치된 컴퓨터에 의해 관리되고 있으나 금년내에 삼성본관 건물과 동방생명건물의 방재실을 통합관리방재실로 운영토록 할 것이라 한다.

● 경영진의 깊은 이해

이와같은 완벽한 시설과 최고경영진의 철저한 방화의식에 따라 직원들의 근무 평점 100점중 안전평점을 15점으로 하는 등 직원개별 안전관리에 역점을 두고 있다. 이러한 직원들의 개인별 평점 외에도 소방훈련과 교육도 철저히 시행하고 있다. 위험예지훈련, 원포인트훈련, 작업전 안전교육 등을 실시, 건물의 안전관리를 위해 다각적인 노력을 기울이는 한편 방재시설 전반에 대한 정기적인 점검과 일상점검을 수시로 실시하고, 이와 별도로 그룹비서실내 방재전문직으로 구성된 품질안전팀으로부터 정밀하고도 강도 높은 검사를 받아, 완벽한 방화관리체제를 확립하여 놓고 있다. 경영진의 화재예방에 대한 관심에 대하여 본관관리소 梁在吉소장은 「그룹최고경영자의 관심이 안전제일주의로 경영철학을 갖고 있기 때문에 모든 경영진이 화재예방에 관한 많은 관심과 이해로 적극적인 지원을 해주고 있다」고 강조한다.

● 철저한 점검과 교육

전기, 기계, 가스, 방화관리분야등 전문직 12명으로 방화관리조직을 편성, 1일1회 전기 및 가스 시설과 방화관리상태를 체크하며, 전열기, 소화용 MCC점검 비상배터리, 각종 수신반은 주1회, 초기소화기, 각종 소화설비와 방화셔터, 방연커튼, 비상전화기, 비상방송설비 등은 월1회 반드시 점검 정비토록 하고 있다. 이와 별도로 1일 5회의 방화순찰을 실시, 사무실, 아케이트, 주차장, 기타의 취약장소를 중점적으로 화재발생요인과 피난통로의 장애물 적치 여부를 확인하고 있다.

또한 2개월에 1회의 정기교육과 월1회의 과단위 교육을 실시하여 화재시 행동요령, 초기진화 및 소방시설의 사용법, 고압가스의 안전관리, 화기취급기기의 유지관리, 화재사례별 예방대책 등을 중

점적으로 교육하며, 매월 1회씩 각종 입주사 별로 소방교육을 실시하고 매월 민방위 훈련시, 각사의 민방위 담당부서의 협조하에 대피 및 진화훈련, 소방홍보 영화 상영 등으로 방화의식을 고취시키고 있다. 이와는 별도로 2개조 18명으로 비상대기조를 조직하여 상황의 조기 통보 및 통제, 진화작업 및 소화시설의 운전조작, 인명의 안전대피를 위한 유도 및 통제, 인명의 구조 및 후송조치 등의 직무교육을 매월 1회 실시, 화재진압요원의 정예화를 기하고 있다.

전층에 설치된 80개소의 옥내소화전함내 내장된 비상전화와 171개소의 화재경보발신기, 또는 구내전화로 부터 화재발생이 접수되면 즉시 무선기를 휴대한 방재요원이 현장을 확인, 비상암호방송에 따라 2분 대기조가 출동, 인명안전대피유도, 화재초기진화 및 연소방지 조치를 취하며, 입주사 및 아케이트고객에게 비상 안전대피 안내방송과 동시에 비상대기조가 즉각 화재발생장소에 출동토록 조직 훈련을 시키고 있다.

소방관계 법규 및 제도상 개선사항에 대하여 징건길 관리과장은 『규격화된 각종 법정일시의 의무비치, 청원소방관 제도 등은 경비 및 인력면에서 기업에 부담이 될 수 있으므로 건물의 용도 규모 시설 및 관리운영상태를 감안하여 융통성을 발휘할 필요가 있다』는 의견과 함께 한국화재보험협회에서 실시하고 있는 안전점검에 대한 느낌을 묻자, 『점검으로 많은 것을 배우고 있으며 전문적인 견해에 상당한 공감을 느끼고 있습니다. 특히 우리가 일상적인 관리상태에서 느끼지 못한 부분에 대한 지적으로 주의를 환기시켜 주어 화재예방에 도움이 되고 있습니다. 다만 검사를 받는 입장에서 점검결과의 처리 방법을 법규나 원칙에서 탈피하여 협회에 축적된 기술과 관계 기술기준, 정보 등을 정리하여 건물주가 개선방향을 선택할 수 있도록 지도함으로써 기술풀로서의 화합을 활용할 수 있도록 하여 주시면 좋겠습니다』고 주문한다.

인간이 불을 이용할 수 있게된 이래 불의 적절한 통제 능력에 따라 편리함과 재앙의 양면성을 경험하여 왔다. 과거의 경험을 토대로 적절한 소화설비와 잘 교육된 관리체제, 의무와 권한이 주어진 사명감 등 효과적인 방화조치로 유용한 불로만 존재시키기 위해 많은 투자와 노력이 진행되고 있는 것이다. ☐