feel GyeongNam

대한민국 번영 1번지 경남

# 경상남도 공동주택 품질검수단 운영

경 상 남 도
(친환경건축과)

GYEONGNAM

GYEONGSANGNAM-DO PROVINCIAL GOVERNMENT REPORT

# 목 차

Ⅰ 들어가며

Ⅱ 품질검수제 도입 배경

Ⅲ 품질검수단 운영

# 들어가며









# 품질검수 도입 배경



## 사전방문제도

- 정부에서는 도장, 도배, 가구, 타일, 주방용구, 위생기구공사 등 6개 공정이 감리 업무 범위에 포함되어 있다 하더라도 최종 사용검사전 입주자가 사전 방문하여 확인 가능함 (주택공급에 관한 규칙 제8조 '05. 11. 17.이후)

## 한계

- 많은 자재와 신공법 건축기술이 집약된 복합적 인공구조물인 공동주택을 비전문가인 일반 소비자가 품질이상 여부 확인에는 애로

# 품질검수 도입 배경



## 주택공급 유형




**품 질 검 수 단**

## 소비자 피해

- 입주 후 주민과 시공자, 해당 자치단체 간에 부실 및 하자문제가 집단민원, 보상 및 법적 분쟁 발생

feel GyeongNam

# 품질검수단 운영



## 시기

- 입주자 사전방문을 완료한 사용검사 앞둔 때

## 대상

- 다음중 시장군수가 요청한 공동주택
  - 300세대 이상
  - 150세대 이상(승강기 설치 또는 중앙집중 난방)
  - 건축허가 득한 주택 150세대 이상

## 점검내용

- 도장, 도배, 창호, 붙박이가구, 싱크대, 욕실, 단지내 노약자. 장애인 편의시설, 조경, 지하주차장 설비, 옥상난간, 배수구 등

# 품질검수단 운영



## 검수위원 구성

- **대상자**
  - 분야별 민간 전문가(건축, 구조, 안전, 토목, 조경, 전기, 기계.설비)로 관련기관(협회.단체) 추천

- **자격요건**
  - 건축사, 특급기술자, 수석감리사, 박사학위 소지자로서 실무경력 10년 이상인 자
  - 주택(건축)분야 전문공종별 실무경력 10년 이상인 자

# 품질검수단 운영



## 검수 흐름도

| | | |
|---|---|---|
| 월별 검수 수요 파악<br>(도 → 시.군) | 월별 검수계획 수립<br>( 도 ) | 품질검수 요청<br>(시·군 → 도) |
| 검수위원 선정 및<br>현장 품질검수<br>(도 및 검수단) | 검수결과 통보<br>(도 → 시.군 ) | 시정조치<br>(시.군 → 시공자) |
| 조치결과 보고<br>(시.군 → 도) | 월별 검수결과 분석<br>( 도 ) | 개선사항 발굴 및<br>관계기관 전파 |

# 품질검수단 운영



## 추진과정

- 전담팀 운영 : ‘12. 1.
  - 4명 : 검수단 운영, 주택관리
- 조례제정 : ‘11. 11.
- 규칙제정 : ‘12. 3. 2.
- 공동주택 품질검수단 구성(90명) : ‘12. 3.
  - 검수반(15명 내외) : 6개반(권역별)
- 품질검수단 위원 및 시군 담당자 교육 : ‘12. 4.
- 품질검수단 운영 : ‘12. 5. -6.

# 품질검수단 운영



## 제도 비교

| 구 분 | 사전방문제도 | 품질검수제도 |
|---|---|---|
| 근거 | 주택공급에 관한 규칙 | 도 조례. 지침 |
| 시행시기 | ‘05. 11. 17.0이후 | ‘12. 5. 0이후 |
| 이행의무 | 강제 | 시군 자율 |
| 검사자 | 아파트 피분양자 | 분야별 전문가 |
| 검사시기 | 사용검사전 | 피분양자 사전검사후 사용검사전 |


감사합니다