

공동주택 현장검수를 통한 품질향상 및 주민갈등 해소



이종구 | 경기도 주택정책과 주택품질팀장

품질검수 제도 도입배경을 알다

공동주택 품질에 대해서는 공동주택을 공급할 때 일반적으로 선분양 주택공급 방식이 추진되고 있어 전문지식이 부족한 입주자는 분양안내서나 견본주택만 보고 공동주택을 구입하기 때문에 입주 시점에서는 입주자와 시공사 사이에 분쟁이 빈번히 발생하였다.

• 한국아파트연합회 발표 : '01~'05년 동안 분양된 약 2천600개 아파트 중 54%가 시공품질 피해 신고

실제로 00시 등 다수 지방자치단체에서는 공동주택 부실시공에 따른 입주자의 불만으로 시공사와 지자체, 입주민 사이에 분쟁 및 소송 등으로 행정낭비 뿐만 아니라 경제적인 손실은 물론 사회적 비용도 크게 증가하게 되어 주택 품질을 보장할 수 있는 제도적 장치가 필요한 실정이었다.

이에 따라, 경기도에서는 주택 품질과 관련하여 분쟁과 갈등을 최소화시키고 견실한 공동주택 건설 유도 등 주택 품질향상을 위하여 전국 최초로 2007년부터 분야별(건축, 토목, 조경, 전기·기계설비 등) 민간 전문가를 위촉하여 「경기도 공동주택 품질검수」 제도를 전국 최초로 실시하게 되었다.

• 품질검수 제도 : 지방자치단체에서 위촉한 분야별(건축 등) 민간전문가(80명)와 함께 직접 공동주택 건설현장을 방문하여 입주자 대신 입주 전에 공동주택의 품질을 점검하는 제도



모범사례

품질검수단 구성과 운영 그리고 추진 성과

「경기도 공동주택 품질검수단」은 2006년 10월에 최초로 민간 전문가 9명으로 구성하여 시작했으나 점차 소규모 공동주택 및 주상복합건축물 등으로 확대하여 실시하게 되었으며, 이에 따라 품질검수단도 보강하고 재구성하여 현재는 민간 전문가 80명 pool제로 운영하고 있다.

품질검수단 운영 제도가 정착되고 활성화되는 과정을 살펴보면,

첫째, 워크숍 교육을 통한 건설관계자 교육 및 홍보 활동

경기도에서는 2007년부터 품질검수 제도를 신문과 옥외 전광판 그리고 인터넷 배너 등을 통한 홍보와 2009년에는 홍보영상물 2,000매를 제작하여 건설사 등 전국 지자체에 배포하였으며, 2009년부터 2014년까지는 품질검수제도의 이해 및 품질 개선·우수사례 등을 공동주택 건설관계자(시공자, 감리자, 공무원 등) 매년 워크숍 등을 통해 1,404명에게 정기적인 교육을 실시하여 하자 등 품질향상을 위한 인식을 높이고 기존 패러다임을 타파하는 것은 물론, 상호 소통과 정보 교환의 장을 마련하여 품질검수 제도의 발전방안과 효율적인 운영 방향 등을 모색하여 정착시켜 왔다.

둘째, 누구나 알기 쉬운 품질검수 매뉴얼 제작·배포

2011년에는 입주자의 하자에 대한 이해와 정당한 권리 주장을 위해 그동안 현장 품질검수 때 나타난 주요 하자발생 사항과 품질저해 부분, 입주자 안전 및 생활 편의 개선에 필요한 사항 등을 누구나 알기 쉽게 확인할 수 있는 「품질검수 업무 매뉴얼」을 매년 제작(업그레이드)하여 전국 지자체 및 시·군, 건설업체(시공, 감리), 유관기관 등에 2,810부를 배포하였고, KBS, 조선일보, 중앙일보 및 지역신문 등 수 많은 언론홍보는 물론, 경기도 인터넷 홈페이지에도 게시하여 누구나 항상 열람이 가능하도록 하였다.



2014년 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

《품질검수 매뉴얼 홍보 현황》

2012-03-05	인천일보	아파트 품질 누구나 쉽게 확인
2012-03-04	아시아투데이	우리 아파트 품질, 나도 쉽게 알 수 있다
2011-10-26	아시아투데이	애매한 아파트 하자, 경기도가 찾아드립니다
2011-08-29	서울신문	「아파트 시공품질 쉽게 확인하세요」
2011-08-17	경인일보	공동주택품질 확인 책자발간
2011-08-17	인천일보	道, 공동주택품질 매뉴얼 배부
2011-08-16	아시아투데이	택의 아파트는 안녕하십니까?...품질검수 매뉴얼 발간
2011-08-16	서울경제	경기도 「아파트품질검수매뉴얼」 발간
2011-08-16	프리임경제	택의 아파트는 안녕하십니까?...품질검수 매뉴얼 발간
2011-08-16	KBS	경기도, 공동주택 품질설명서 발간

• 실제로 경기도 ○○시 신축 아파트 입주예정자인 A씨는 「하자에 대한 전문지식이 없어도 사진으로 상세히 설명되어 있어 내 집에 어떤 문제점이 있는지 쉽게 알 수 있었다」며 「이 매뉴얼을 본 후 시공사와 협의를 진행하는 것이 수월했다」고 칭찬을 아끼지 않았다

셋째, 건설관계자 자긍심 고취를 위한 평가 및 표창 수여

2007년부터 2013년까지는 그 동안 품질검수를 거쳐 사용승인된 공동주택을 대상으로 재 평가하여 품질향상과 쾌적한 주거환경에 기여한 시공·감리 45개 업체와 시공·감리자, 품질검수 위원, 공무원 등 148명을 표창함으로써 건설관계자의 자긍심 고취 및 사기진작과 함께 자발적 품질향상을 유도하였다.

넷째, 품질검수위원의 적극 참여와 긍정적인 마인드

「경기도 품질검수 제도」가 성공적으로 정착할 수 있도록 도와주신 분은 바로 품질검수단 위원들이라 볼 수 있겠다.

품질검수단 위원들은 공동주택 품질 향상과 분쟁 최소화 및 건실한 주택건설을 위하여 본연의 생업이 있음에도 불구하고 적극적인 사명감을 가지고 참여한 결과, 도민으로부터 많은 호응을 받으며 원활히 정착할 수 있도록 만들어 주었다.

또한, 검수 위원들은 품질검수 시 자주 지적되는 사례, 타 현장의 우수 사례, 공동주택 주요 하자, 입주민의 안전성과 편의성 등을 현장 검수 때에 점검과 설명 등으로 입주자들의 불

《품질검수 제도 홍보 현황》

2013-07-03	매일경제	경기도에서 가장 잘 지은 아파트는 어디?
2012-05-10	매일경제	‘좋은 아파트’ 시공감리자, 최고 어디?
2012-02-15	매일경제	경기도에서 가장살기 좋은 아파트 누가 만들었나?
2011-05-27	경기일보	한강신도시 쌍용예가 품질 ‘굿’
2011-04-14	아시아투데이	‘우리 아파트가 달라졌어요!’
2010-12-07	경인일보	경기도 아파트는 거짓말을 하지 않는다
2010-11-11	동아일보	아파트 건설현장 ‘반가운 암행어사’
2009-11-27	경기일보	용인 ‘흥덕이던하우스’ 품질 우수단지 선정
2009-10-22	경인일보	경기도 아파트 품질검수단 호평… 줄 잇는 벤치마킹
2008-10-14	KBS	아파트하자, ‘민간점검단’ 이 해결사
2007-10-25	문화일보	경기도 주민 10명 중 8명 「아파트 품질검사 받겠다」
2007-10-20	KBS	경기도 아파트 품질검수제 호응
2007-10-19	파이낸셜뉴스	경기도 아파트 품질검수제 호응 높아
2007-10-19	KBS	경기도 아파트 품질검수제 ‘호응’
2007-06-05	SBS	아파트 품질, 우리가 책임진다
2007-05-29	YTN	아파트 입주 전 미리 점검 받으세요
2007-04-30	조선일보	아파트가 모델하우스와 다른니까?
2007-04-27	한국경제	경기도 아파트 품질검사 깐깐해진다



현장 품질검수 실시



현장 품질검수결과 설명 및 방향 제시

만을 최소화 시키고 입주자와 시공사 사이에 갈등을 해소하는 등 주택품질 향상에 노력해 왔다

▶ 품질검수 실적과 반응

2007년부터 2014년 6월 말까지 총 748개 단지, 444,529 세대의 공동주택을 품질검수 했으며, 이를 통해 입주자 편의 저해요인을 32,137건 지적하였고, 그 중 94%인 30,212건을 개선함으로써 도 내 공동주택의 품질을 크게 향상 시켰다.

품질검수 제도가 얼마나 도움이 되는지 품질검수를 시행한 공동주택에 대해서 입주자와 감리·시공사 등 3,725명을 대상으로 2008년 7월부터 2014년 6월 말까지 동 제도에 대하여 설문조사를 실시한 결과 이 중 85%인 3,158명이 만족한다고 응답하였고, 64%인 2,390명이 확대 발전되어야 한다고 응답하는 등 품질검수 제도에 대하여 매우 높은 만족도를 보이고 있다.

▶ 품질검수 제도 타 지자체 전파와 확산

2010. 4. 19. 「경기도 공동주택 품질검수단 설치 및 운영 조례」를 전국 최초로 제정한 이후 이런 선진행정 은 타 시·도 여러 기관의 벤치마킹 대상이 되었으며 현재 광주광역시, 충청북도, 경상남도, 전라남도 등

12개 지방자치단체가 경기도에서 시행하고 있는 품질검수제도를 도입하여 조례를 제정하여 운영하는 등 전국적으로 확산되고 있는 추세이다.

품질검수 제도 자랑하기

2007년부터 현재까지 품질검수 제도를 시행한 결과 공동주택 품질이 해를 거듭할수록 전반적으로 향상되고 있으며, 입주자들의 편의 및 안전을 위한 개선 사례들도 점차 늘어나고 있다.

예를 들면, 안전난간 가로형을 세로형 설치, 실외기 실 방충망 추가 설치, 지하주차장 안전시설 설치 등은 따로 지적하지 않아도 자발적으로 개선하고 있다.

또한, 품질검수 시 주민으로부터 시공사와 공공기관의 행정 불신이 많았으나, 불신까지 사라지고 신뢰 받는 현장 행정으로 거듭나고 있다.

하나의 사례를 들자면 경기도 00시 A아파트 품질검수 당시 입주예정자들이 검수 시작 전부터 단체행동으로 격한 반응을 보였으나, 검수위원과 현장 동행과 검수결과 설명을 듣고 입주예정자들의 갈등이 해소 되는 등 품질검수 제도가 검수만 하는 것이 아닌 상호간의 소통의 장이 되는 제도가 되었다.



2014년 건설관계자 등 품질향상을 위한 워크숍

이러한 노력 끝에 경기도 품질검수 제도는 주택품질을 향상 시키고 주민들의 갈등해소에 대한 공로를 인정받아 2012년 5월 경기도 우수 공무원(4G 마스터) 발로 뽐 상을 수상하였으며, 2013월 7월에는 감사원의 전환기 공직기강 특별 점검 결과 우수 모범사례로 선정되

기도 하였고, 그 해 12월에는 국민불편 해소 및 주민복지 향상을 위한 제도개선에 기여한 공으로 안전행정부장관 기관표창과 대통령으로부터 주거복지 향상을 통하여 국가 사회 발전에 이바지한 공으로 기관표창을 수여함으로써 품질검수 제도의 우수성을 인정받았다.

품질검수 제도 발전방향 및 향후계획은 무엇일까

경기도에서는 「공동주택 품질검수 제도」에 대해서 공동주택 품질향상 및 건실한 주택건설 유도과 쾌적하고 안전한 주거공간이 제공될 수 있도록 품질검수 업무 매뉴얼을 매년 업그레이드하여 제작·배포하고, 건설관계자 등 교육 지속 실시, 타 시·도, 시·군 등 기관에 노하우를 전수·전파하여 찾아가는 현장 서비스를 도민뿐만 아니라 온 국민들이 혜택을 받을 수 있도록 더욱 노력할 예정이다.

경기도는 현재 품질검수 제도에 만족하지 않고, 공동주택 품질검수 제도의 정착을 바탕으로 민간 전문가의 재능을 기부 받아 아파트는 물론 오피스텔, 다세대·연립주택, 단독주택 등 열악하고 취약한 모든 주택을 기획단계부터 준공 후 관리분야까지 건설기술 노하우를 전파할 수 있는 「맞춤형 주택건설 재능기부단」(2014년 도정발전 아이디어 제안심사 공모에 채택)을 신설하여 도 내 주택건설에 대하여 모든 절차가 알기 쉽고 품질이 향상된 건실한 주택 건설이 될 수 있도록 경기도가 현장 주택행정 서비스를 앞장서 나갈 계획을 가지고 있다. 