

## 20. 대구광역시 공동주택 품질검수 자문위원회 설치 및 운영 조례안

# 심 사 보 고 서

### 1. 심사경과

- 제안일자 : 2019년 2월 28일
- 제 안 자 : 김성태, 김동식, 김원규, 김태원, 박갑상, 송영현, 윤영애, 이태손 의원
- 회부일자 : 2019년 3월 4일
- 상정일자
  - 대구광역시의회 제265회 임시회
  - 제1차 건설교통위원회(2019년 3월 18일) : 원안가결

### 2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김성태 의원)

#### ☐ 제안이유

- 공동주택은 우리나라의 가장 대표적인 주거유형으로 자리매김 하고 있으나, 선분양 후입주의 공급방식에 따라, 완성된 주택을 확인하지 못하고 주택건설업자가 제공하는 견본주택이나 평면도, 조감도 등의 제한적이거나 왜곡 또는 과장이 가능한 정보에 의존해 분양신청과 매매계약을 할 수밖에 없는 제도적 한계를 가지고 있음.
- 또한, 입주 전후에 이루어지는 현장 확인도 전문성이 부족한 일반시민들이 공사품질을 확인하기 힘들며, 특히, 조정시설이나 주

차장, 진출입로 등의 공동시설에 대한 점검은 현실적으로 불가능해 입주 이후 공동주택 품질관련 분쟁이 지속적으로 발생함에 따라, 이를 방지하기 위해 대구시에서는 「공동주택 품질검수단」를 운영하고 있으나, 상위법이나 조례의 근거가 없어, 소극적인 활용에 그치고 있는 현실임.

- 따라서, 공동주택 품질검수 지원제도의 근거를 마련하여, 보다 체계적이고 효율적인 품질검수 지원서비스를 제공함으로써, 주택공급제도의 취약점을 보완하고, 안전하고 쾌적한 공동주택 공급에 기여하고자 함.

## □ 주요내용

- 가. 공동주택의 품질점검 등의 검수가 전문적으로 이루어질 수 있도록 지원하기 위해 대구광역시(이하 “시장”)으로 하여금 공동주택 품질검수 자문위원회(이하 “위원회”)를 설치·운영할 수 있는 근거를 명시함. (안 제2조)
- 나. 주택건설사업의 승인권한, 공동주택 사용승인 권한 등 행정권한, 대시민 행정서비스 지원의 필요성 등을 종합적으로 고려하여 위원회의 검수자문 대상을 대구시가 승인한 주택건설사업 중구청장·군수가 검수자문을 요청하거나 분양계약자 등이 요청하는 단지 등으로 규정하고, 건축물의 시공상태, 하자발생원인과 해결방안 등의 자문사항을 명시하여 충실한 품질확인이 가능하도록 함. (안 제3조 및 제4조)

다. 위원회의 구성에 있어, 전체 위원의 수를 70명 이내로 하되 개별 단지의 검수 자문을 위한 15명 이내의 소위원회를 설치할 수 있도록 하고, 위원회에 간사와 검수업무 전담부서를 설치 또는 지정할 수 있도록 하였으며, 위원회의 전문성 확보를 위해 건축사를 비롯해 공동주택 관련 분야의 전문가를 위원으로 위촉하도록 해 위원회의 전문성과 효율적인 운영을 함께 고려하였음. (안 제5조부터 제7조까지, 안 제11조)

라. 우수한 공동주택 단지의 시공자나 자문 업무에 대한 유공자 등에 대해 포상할 수 있도록 하고, 우수 단지에 대한 인증마크를 수여할 수 있도록 해, 안전하고 쾌적한 공동주택 건설 문화를 확산시키는데 기여하고자 하였음. (안 제13조)

## □ 참고자료

가. 신·구조문대비표 : 조례안 참조

나. 관계법령 : 「주택법」, 「대구광역시 사무 위임 조례」, 「대구광역시 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」

## 3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 전배운)

### □ 조례 제정의 목적 및 위원회 설치(안 제1조~제2조)

○ 본 조례안은 대구시 관내에 공급되는 아파트의 품질과 관련된

분쟁을 사전에 예방하고 아파트의 품질 검수 자문을 하기 위해 전문가로 구성된 대구광역시 품질검수 자문위원회 설치 및 운영에 관한 필요한 사항 등을 규정한 것으로,

- 안 제1조와 안 제2조에서는 본 조례안의 목적과 위원회의 설치를 규정하였음.

#### □ 위원회의 검수자문 대상 및 범위와 시기(안 제3조~안 제4조)

- 안 제3조, 안 제4조는 위원회의 검수자문 대상과 범위를 지역 실정에 맞게 규정하고 건축물의 시공상태, 하자발생원인과 해결방안 등의 자문 사항과 시기를 명시하여 충실한 공동주택 품질검수가 가능하도록 명시함.
- 다만, 위원회 자문기간, 자문결과 조치 등 세부사항은 운영계획 수립 시 구체화할 필요성이 있어 보임.

#### □ 위원회의 구성 및 소위원회(안 제5조~안 제6조)

- 안 제5조, 안 제6조는 위원회 및 소위원회의 구성에 관한 사항으로 별다른 이견이 없으며,

#### □ 위원의 위촉 및 임기, 위촉 해제 등(안 제7조~안 제9조)

- 안 제7조는 성별, 전문분야 등을 종합적으로 고려해 시장이 위

촉하도록 규정한 것으로, 건축, 전기, 소방, 안전 등 분야별로 다양한 경험과 학식이 풍부한 전문가가 참여할 수 있도록 위촉하고, 공동주택 검수를 위한 검수반을 구성하는 등 위원회의 운영의 묘를 살려야 할 것으로 보임.

- 안 제8조, 안 제9조의 위원의 위촉 해제, 제척 등에 관한 사항에 대해서는 별다른 이견이 없음.

#### □ 종합 검토 의견

- 본 조례안은 현행 공동주택 공급방식이 착공과 동시에 입주자를 모집하는 선분양제도로 분양안내서나 견본주택을 근거로 아파트를 구입하는 실정으로 입주자 사전점검제도가 있기는 하나 전문지식 부족으로 공사품질 점검을 제대로 하기가 어렵고, 특히 공동시설에 대한 점검은 입주민이 확인하기에는 한계가 있어 입주 후 주택품질에 관한 분쟁의 여지가 남아 있음.

※ 「입주자 사전점검제도」 입주시 발생할 수 있는 하자에 대한 사항을 최소화 하고 입주자의 피해를 줄이기 위해서 입주하기 전 세대내의 각종 시설물의 설치 및 기능을 사전에 입주자가 방문하여 입주 시설의 상태를 확인하는 제도

① 점검시기 : 입주예정일 1~2월전

② 점검대상 : 주택건설촉진법령에 의해 사업계획승인을 받아 건설하는 공동주택 건설공사 중 감리대상에서 제외되는 11개 공사

- 조경, 부대시설, 가구, 유리, 타일, 돌, 도장, 도배, 주방용구, 기타(잡)공사

③ 점검방법 : 입주자가 당해 주거전용 및 공용시설부분을 사전점검표에 따라 직접 점검

- 따라서, 공동주택 준공 전 품질검수를 통해 분쟁을 사전에 예방하고 건실한 공동주택 건설을 유도하여 주민들의 부실시공

에 대한 불안감 해소와 품질관련 분쟁해결을 위한 법적근거와 제도적 장치를 마련하려는 것으로 필요한 조례로 판단됨.

- 또한, 입주를 앞두고 각종 결함과 하자를 둘러싼 민원이 빈번히 발생되고 있지만, 시공사의 적절한 하자 보수와 대응이 미흡하여 큰 불편과 어려움을 겪고 있는 입주민에게 위원회의 효율적인 운영으로, 아파트 품질 향상을 도모함으로써 입주민들에게 만족도를 높여 주민 불편없는 공동주택 건설에 이바지할 것으로도 기대됨.

- 다만, 본 조례가 실효성 있게 운영되기 위해서는 향후 필요한 사항 등을 세부적으로 구체화시켜 나가야 할 것임.

## 4. 질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 위원 위촉시 2회로 한하여 연임할 수 있도록 한 특별한 이유가 있는지?	○ 위원회 구성시 설비, 화재예방 분야 등에는 전문가가 한정된 점을 감안하여, 분야별 위원 구성시 애로가 있어 2회로 규정하였음.
○ 공동주택 품질검수 지원제도의 근거를 마련한 본 조례가 실효성 있게 운영되기 위해서는 세부적으로 구체화시켜 나가야 할 필요가 있는데 규칙에 담은 내용은 무엇인가?	○ 2013년부터 ‘공동주택 품질검수단’을 운영하고 있어 ‘공동주택 품질검수 자문위원회’ 시행을 위한 기본적인 틀은 가지고 있음. 세부적인 사항을 규칙으로 보완하여 더 실효성 있게 운영되도록 노력하겠음.

## 5. 토론요지

○ 없음

## 6. 수정안 요지

○ 없음

## 7. 심사결과

○ 원안가결(출석위원 전원 찬성)

## 8. 소수의견 요지

○ 없음

## 9. 기타 필요한 사항

○ 없음