

주택건설공사 감리제도 개선방안

한국건설기술연구원 박환표 선임연구원

□ 건설경영정보연구부의 박환표 선임연구원은 효율적인 주택건설공사 수행과 공동주택의 품질 및 성능확보를 위하여 주택감리제도의 현황과 문제점을 파악하고 개선방안을 마련하였다.

- 최근 우리나라의 주택보급률은 지난 89년에 발표된 '주택200만호 건설계획'에 힘입어 지속적으로 증가하였으며, 2002년을 기준으로 볼 때 약 1,200만호로써 보급률이 100% 이상 달하는 등 양적으로 급속하게 팽창하였다.

- 그러나, 이러한 양적 팽창에도 불구하고 국민이 느끼는 공동주택의 품질과 성능이 기대치에 못 미치고 있으며, 하자가 지속적으로 증가하는 등 입주자의 불만이 가중되고 있는 실정이었다.

- 특히, 99년부터 주택건설공사의 비용절감을 이유로 일부 공종이 감리대상에서 제외됨에 따라, 품질을 확보하려는 감리자와 공사비를 줄이려는 시공자간의 갈등이 내재되어 왔다.

- 이밖에도 주택건설공사 감리자 지정권한에 대한 문제, 감리업무 세부수행기준 및 감리대가 지급주체 등 여러 가지 현안에 대하여 사업주체와 감리자, 그리고 사업계획승인권자 간에 많은 논란이 발생하고 있다.

□ 본 연구결과, 주택건설공사 감리자 지정기준 개선을 위하여

- 사업계획승인과 동시에 감리자 모집공고를 추진할 수 있도록 제안하였고,

- 감리자의 기술능력 평가점수 선정기준 개선 방안으로, 재무상태 건실도를 전체 건설업 기준에서 '건축기술 및 엔지니어링서비스' 기준으로 개선하였고, 감리자 및 감리원의 상훈을 폐지하는 방안 등을 제안하였다.

□ 주택건설공사 감리업무 세부기준을 개선하기 위하여

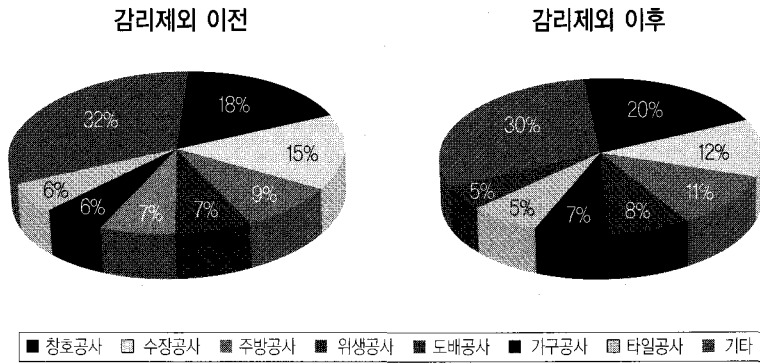
- 감리원의 업무 중 주택건설촉진법에서 정하는 사항 외에 건축사법 또는 건설기술관리법에서 정하는 사항을 삭제하고, 감리업무 세부사항에 안전관리, 환경관리 등 감리업무를 추가하였으며, 감리업무 세부기준에 대한 용어정의 및 주체별 업무를 명확하게 제시하였다.

□ 또한, 주택건설공사 감리제의 대상공종에 대하여

- 감리대상 제외이전 5개 아파트와 감리대상 제외이후 5개 아파트를 대상으로 공공주택의 하자분포를 분석한 결과, 62개의 감리대상 공종에 비해 13개 감리제외 대상공종의 하자발생빈도가 감리제외 이전보다 7.5% 증가하였다.

- 특히, 하자발생 분포는 창호공사, 수장공사, 주방용구공사 등 전체 하자발생의 5%가 넘는 공

〈그림 1〉 감리제외 이전과 이후의 하자발생 분포



종이 모두 마감공사에 포함되는 것들로써, 감리의 필요성이 높다고 할 수 있다.

- 정부는 감리대상에서 제외된 도배공사, 가구공사 등 마감공종에 대한 품질확보를 위하여 입주자 사전점검제도를 추진하고 있지만, 실제 추진현황을 보면, 전체 입주자들 중 약 75% 정도가 사전점검에 참여하고 있으며 도배공사, 가구공사, 주방용구공사 등 일부 마감공사에서는 오히려 하자발생이 증가하는 등 제도시행의 문제점이 노출되고 있다.

- 따라서, 재해·안전사고 및 환경관리 관점, 선·후행 공종의 연계성 등 기술 측면의 관점, 그리고 각 주체별 설문결과와 하자증감 여부 등에 의거하여 현행 감리제외 대상공사를 감리대상으로 환원하는 방안을 제안하였다.

- 특히, 99년 당시 13개 공종을 감리에서 제외한 목적이 분양가를 낮추기 위한 것이었으나, 이후 분양가가 자율화되면서 98년 대비 02년의 분양가가 약 150% 상승하는 등 감리제외 당초 목적을 상실하였으며,

- 13개 공종이 감리대상으로 환원되더라도 가구당 감리비 부담금이 1만 7천원에 불과하여 감

리환원으로 인해 분양가에 미치는 영향은 극히 적은 것으로 드러났다.

□ 한편, 주택건설공사의 감리비 지급 및 배치 기준에 대하여

- 사업주체가 감리자에게 감리비를 지급하는 것은 공정한 감리업무를 수행하는데 어렵기 때문에, 사업계획승인권자에게 감리비를 예치하여 공정율에 따라 감리비를 지급토록 하는 방안을 제안하였고,

- 감리원의 배치가 수석감리사 위주로 배치되어 신규인력 유입이 어렵기 때문에 이의 해결방안으로, 300세대 이상은 책임감리원 1인과 보조감리원 2인만 심사하고, 300세대 미만은 책임감리원 1인과 보조감리원 1인만 평가함으로써 신규인력 유입을 촉진하고, 감리원의 효율적인 배치가 가능할 것이다.

□ 향후 본 연구결과를 건설교통부 정책입안시 반영하여 주택건설공사 감리제도를 효율적으로 운영하며, 공동주택의 질적 향상과 내구성 향상, 그리고 친환경적 주택단지 구성에 일익을 담당할 것으로 기대한다. ☎