



# 건설 소식

CONSTRUCTION NEWS



## 공동주택 하자기준 신설한다

국토부, 연말 새 기준 시행 목표

공동주택의 하자 여부를 판정할 정부 차원의 기준이 신설된다. 이에 따라 아파트 하자를 둘러싼 소비자, 건설사간 분쟁 및 소송이 대폭 줄어들 것이라는 게 업계의 기대다.

관련업계에 따르면 국토해양부는 이런 내용의 '건설 하자 판정기준'을 연내 제정할 방침이다.

국토부는 연구용역을 맡을 사업자를 선정한 후 5월부터 11월까지 용역을 거쳐 연내 새 기준을 마련, 시행한다.

새 기준에는 하자의 개념에 대한 정의부터 이를 판단하기 위한 구체적 기준 등이 담길 예정이다.

정부가 기준 마련에 착수한 이유는 아파트 관련 하자분쟁 및 소송이 급증하는 반면 하자 여부

와 보수비용 등을 판정할 정부 차원의 기준이 없기 때문이다.

공동주택 하자 관련 분쟁이 발생할 경우 서울중앙지방법원의 건설소송실무연구회가 재판 때 이용하기 위해 작년에 발간한 '건설감정실무'가 거의 유일한 기준이다. 그마저 법적 효력이 없이 판사들이 하자 관련 분쟁소송 때 참고하는 수준인 데다 하자판정 기준마저 '육안관측', '미관상 지장' 등의 형태로 모호하게 규정돼 실제 분쟁해결에는 한계가 있다는 게 업계의 중론이다.

새 기준은 일단 국토부 산하 공동주택하자심사분쟁조정위원회의 운영규칙으로 활용하되 장관고시(훈령)화를 통한 법적 기준화도 검토될 예정이다.

국토부 관계자는 "아파트 균열만 해도 기술자들은 0.3mm 이하는 하자가 아니라고 하지만 소비자들은 하자라고 본다"며 "이런 쟁점들에 대한 정부 차원의 구체적인 법적기준을 제시하기 위한 작업이며 공동주택 하자 관련 갈등을 소송 이전 단계에서 해결하는 계기가 될 것"으로 기대했다.



**공공공사 표준품셈 적용 확대한다**

조달청, 자재가격 지난해 하반기보다 1.7% 올려

공공공사에 대한 표준품셈 적용이 크게 늘어난다. 또 올 상반기 공공발주 공사비 산정에 적용하는 시설자재 가격이 지난해 하반기 대비 1.7% 상향 조정된다.

조달청은 표준품셈과 겹치는 시장시공가격은 기본적으로 표준품셈을 적용하되, 가격 편차가 큰 일부 품목에 한해 시장시공가격을 적용한다고 밝혔다.

또 최근 '시설자재가격 심의위원회'를 열어 정부 발주공사에 적용하는 시설자재 등 총 1만 388개 품목(시설자재 8,678개, 시장시공가격 1,710개)에 대한 가격을 확정하고, 지난 4월 17일부터 적용한다고 밝혔다.

이 중 콘크리트 절단, 유리끼우기 등 2,684개 품목은 가격이 오른 반면 744개 품목은 내렸고 6,855개 품목은 보합으로 전체 시설자재 가격이 지난해 하반기에 비해 1.7% 오를 전망이다.

조달청은 또 그동안 별도로 조사해 가격을 낮게 적용하는 것으로 인식된 시장시공가격 적용을 축소하고, 표준품셈 적용 범위를 확대하기로 했다.

이에 따라 향후 표준품셈이 있는 품목의 경우 표준품셈 적용을 원칙으로 하되, 가격 편차가 큰 일부 품목에 한해 조달청 조사가격을 적용하기로 했다.

현재 표준품셈과 중복되는 시장시공가격은 654개 품목으로 전체 시장시공가격(1,599개 품목)의 40.9%를 차지한다.

이 중 토목분야 품목이 568개로 가장 많고, 건축분야 품목은 64개, 기계분야 품목은 22개 순이다.

표준품셈 대비 시장시공가격 평균 비율은 토목이 93.7%로 가장 높고, 이어 건축, 기계 등의 순이다. 따라서 표준품셈과 가격 편차가 적은 토목분

야 시장시공가격부터 대거 표준품셈으로 전환될 전망이다.

하지만 표준품셈과 가격 편차가 큰 건축 및 기계분야는 편차가 적은 품목에 한해 선별적으로 표준품셈이 적용된다.

아울러 조달청은 현실에 맞지 않는 표준품셈은 관련 부처에 개정을 요청하기로 했다.

이번에 확정된 시설자재 가격은 공공기관과 설계사무소 등에서 공사비 산정에 활용할 수 있도록 조달청 나라장터(<http://www.g2b.go.kr>)에 공개되며, 인터넷 가격검증(Feed-Back) 시스템을 통해 지속적으로 관련업계 의견을 수렴해 적정공사비 산정에 반영할 예정이다.

**건축물 신·증축 때 창문 줄이고 천장 낮춘다**

국건위, 도시개발 때 차로도 축소

건축물의 에너지효율을 높이기 위해 건축물의 신증축 때 창문을 줄이고 천장을 낮추는 방안이 추진된다. 도시 내부의 대중교통 이용을 확산하기 위해 차로를 줄이는 방법도 모색한다.

국가건축정책위원회는 지난 4월 25일 대통령 업무보고 때 이런 내용의 '건축물·도시 에너지부하 저감방안'을 보고했다.

2009년부터 녹색도시 및 녹색건축물 활성화를 위한 다각적 전략을 마련, 추진했지만 에너지저감 효과가 여전히 기대에 미치지 못하는 판단 때문이다.

건축물 에너지부하 저감방안은 공공주택 10%, 공공청사 15%의 에너지부하를 줄이는 게 목표다. 국건위는 이를 위해 건축물 유형별 에너지성능을 고려한 창면적과 차폐율 기준을 신설한다. 보급 자리주택지구를 시작으로 임대주택 등 국민주택

규모의 공동주택에 확대 적용하고 공공청사 신축 및 리모델링 때도 창면적, 유리성능, 차양 등을 고려한 냉방부하기준을 신설, 운용한다.

현재 2.8m인 공공주택 층고도 2.7m로 낮춘다. 층고를 줄이는 것만으로도 에너지손실량을 상당 부분 줄일 수 있다는 게 국건위의 판단이다. 나아가 층고를 20~30cm 낮춘 무반자 공동주택 시범사업도 추진하고 공공청사는 기준층 층고를 20cm 이상 줄이고 에너지손실의 주범으로 꼽히는 저층의 로비 층고도 획기적으로 낮춘다.

민간건축물에 대해서는 에너지성능 평가 때 층고 인하분에 상응해 용적률 인센티브를 부여하는 방안도 검토한다. 건축물 배치 때도 일조, 통풍, 채광 등 패시브디자인 요소 분석을 의무화해 건축허가 시 제출하는 에너지절약계획서에 분석 결과를 담아 제출토록 개편한다.

지하주차장 자연채광과 공공청사 설계공모 때 패시브디자인 의무화(배점 신설)도 병행한다. 설계와 심의 때 각각 활용할 패시브디자인 가이드라인과 평가 툴도 개발하는 등 공공건축 부문의 패시브디자인 총괄관리체계도 구축한다.

도시 에너지부하 저감책의 목표는 신도시 내 이동거리 10% 감축, 녹색교통 분담비율 60%, 도시온도 섭씨 1℃ 저감이다.

**서울시, 빗물 펌프장·저류조 대거 확충**

수해방지 위해 2017년까지 빗물저류조 41곳 설치

서울시가 여름철 집중호우에 대비해 빗물펌프장과 빗물저류조를 대거 확충한다.

서울시는 도시수해안전망 종합개선 대책의 하나로 오는 2017년까지 빗물 펌프장 88곳의 시설

용량을 증설한다고 밝혔다.

이 사업은 10년 빈도로 되어 있는 빗물펌프장 시설 용량을 30년 빈도로 증설하는 것이다.

지난 2010년 9곳, 2011년 19곳의 용량을 증설했고 올해는 12곳이 공사를 벌이고 있다.

현재 공사 중인 빗물펌프장이 완료되면 서울시 내 30년 빈도의 빗물펌프장은 47곳으로, 전체 펌프장의 42%에 달한다. 2017년 88곳 펌프장이 완료되면 79%를 달성해, 펌프장의 수방시설 능력이 향상될 전망이다.

서울시는 또 2017년까지 41곳의 빗물저류조를 설치할 계획이다.

빗물저류조는 일시적으로 지하에 빗물을 저장했다가 집중호우가 멈춘 후 빗물을 배출해 침수를 예방하는 시설이다.

현재 중랑구 망우산 등 16곳에 9만7314㎡의 저류시설이 설치돼 운영되고 있다.

시는 앞으로 올해 3곳을 비롯해 △2013년 9곳 △2014년 3곳 △2015~2017년 10곳을 새로 만든다.

시는 이와 관련, 이미 빗물펌프장 16곳과 빗물저류조 6곳에 대한 신설 및 증설 설계용역을 발주했다고 설명했다. 이들 시설은 올해 설계를 마치고 2014년 공사가 완료될 예정이다.

시는 또 지하철, 지하차도, 지하주택 등 저지대 침수 취약지역을 중심으로 물막이판, 수중자동펌프, 하수역류 방지시설, 홍수경보시스템 설치 등을 확대할 방침이다.

아울러 침수 위험이 높은 지역에는 공무원을 1:1로 연결하는 공무원 돌봄 서비스를 확대해 집중호우로 인한 침수피해를 방지하고 신속히 대응한다는 계획이다. ㉠

