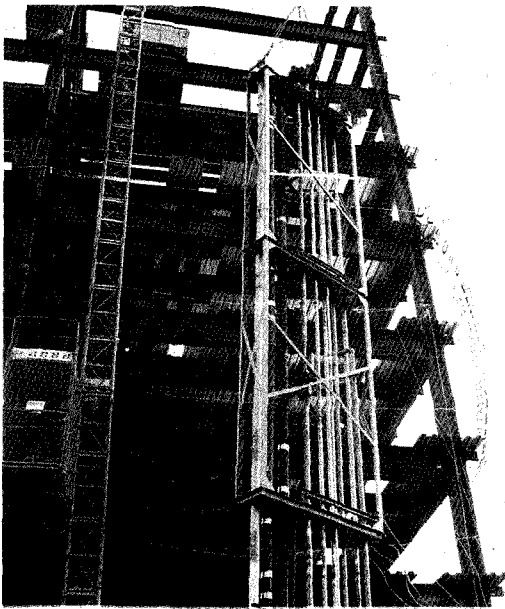


# '95 대한주택공사 공사관리방안



대한주택공사는 세계화 및 시장화시대에 적합한 현장관리체제를 정착시키고 고품질의 주택공급을 위해 공사부실의 원인이 되는 불량현장을 통해 더한 제재를 더욱 강화하기로 하는 것을 주요내용으로 하는 「'95주공 공사관리방안」을 마련했다.

## [책임시공 풍토조성]

### (1) 분기별 중점관리 항목 설정

기간별로 중점관리항목을 설정해 집중적인 현장지도점검을 실시한다.

- ① 1/4분기: 기초안전
- ② 2/4분기: 균열방지
- ③ 3/4분기: 누수방지
- ④ 4/4분기: 내부마감질 확보

### (2) 원도급업체 관리강화

부실시공으로 경고 받은 업체 및 재시공물량이 과다한 업체는 입찰참가를 제한하는 등 제재를 강화하며, 부실시공 관련업체 현장책임자에 대해 상·하반기로 나누어 지사별로 집체교육을 실시한다. 특히 매년 시공평가를 실시해 하위 일정수의 업체는 입찰참가를 제한할 방침이며, 반면에 품질 및 안전관리 우수지구 등 공사추진에 공로가 많은 업체와 현장책임자에게는 표창한다.

### (3) 건설자재 품질관리 강화

품질시험에 합격한 제품만을 사용하고 불합격율이 높은 생산업체는 제재할 방침이며 시공업체가 자율적으로 우수자재를 선정하여 사용하도록 유도한다. 불량자재의 현장 반입을 없애기 위하여 그동안 5~6개 공구에 하나씩 설치하던 현장시험실을 3개 공구에 1개를 설치하고 시험사와 기능사도 늘리는 등 운영을 강화한다.

### (4) 재해 및 안전사고 예방활동 강화

사망사고 등 안전관리 미흡업체에 대해 일정기간 입찰참가를 제한하고, 무재해운동을 실시하여 무재해 50만·1백만 시간 달성업체에 대해서는 표창 등 혜택을 부여한다.

이밖에 소음과 분진 등 환경관련 민원에 적

극 대처하기 위해 착공전 현장조사를 통해 민원예상 사항을 도출, 설계변경 등 신속한 대응을 유지 관리한다.

**[하도급관리 강화]**

**(1) 불법하도급 제재 강화**

무면허 하도급 등 불법하도급을 방지하기 위해 공사 착공시 원도급업체로부터 하도급 이행보증서 제출을 의무화한다.

특히 그동안 준공이 끝난 공사에 대해서는 불문율에 붙여오던 불법하도급에 대해서도 준공후에도 제재할 방침이다.

**(2) 우수하도급업체 지원 강화**

그동안 매년 6개 공종별로 최우수, 우수하도급업체 12개사를 선정하여 원도급업체에 명단을 제공하였으나 실질적인 혜택이 없었다.

향후 이들 우수하도급업체에 대해서는 실질적인 혜택이 돌아갈 수 있도록 턴키공사의 경우 원도급업체가 우수하도급업체와 컨소시엄을 구성하여 입찰에 참가하면 가점을 줄 예정이다.

**(3) 설계변경 하도급반영 실시**

물가연동제 및 물량변경에 따른 설계변경시 원도급업체들이 하도급업체에 적용해 주지 않은 사례가 많아 지난해 10월부터 집중관리하여 오고 있다.

연동제 설계변경 미반영은 93년 하반기 49건, 94년 상반기 43건으로 나타났으나 94년 하반기에는 한 건도 없었던 것으로 나타났다.

물량설계변경 미반영의 경우 94년 상반기에 6건이던 것이 하반기에는 2건으로 줄었다.

향후 물가연동제 및 물량변경에 따른 설계변경이 하도급업체에 적용되는지를 철저히 조사하여 위반업체에 대해서는 관계기관에 통보할 방침이다.

특히 매년 상·하반기로 나누어 전현장에 대한 불법하도급 방지를 위한 특별점검활동을 강화하여 불법하도급으로 인한 부실시공을 철저히 차단할 방침이다.

# 주공아파트에 원룸아파트 도입



지난 94년도 주택분야의 히트상품인 원룸아파트가 주공아파트에도 도입되며, 또 아파트 내부 일부를 임대하는 부분임대형, 도심에서 흔히 볼 수 있는 주상 복합형, 가구가 벽체를 대신하는 가구설치형 등 다양한 형태의 주공아파트가 선보일 예정이다.

**[원룸아파트]**

전용면적 13평 이하의 소형아파트에만 적용되며, 현재는 방이 2개인데 이 방과 거실을 연결하는 벽체를 없애는게 기본 개념이다. 물론 화장실이나 주방은 따로 구획된다.

6월 이후 분양되는 아파트부터 적용되는데 처음부터 원룸 형태로 못박아 분양하는 것이 아니라 계약자가 원할 경우에만 원룸으로 시공해주는 선택사양 형태이며, 분양가는 가구당 70만~1백만원 정도 싸질 전망이다.

수요층은 자유직업인이나 미혼 독신자와 학생 등이며 서울에서는 주공아파트 사업지

구가 향후 3년간 없기 때문에 지방대 인근이나 수도권과 지방대도시가 주 사업대상 지역이 될 전망이다.

**[부분임대형 아파트]**

전용면적 25.7평(32평형)중 18.7평은 주인이 사용하고 나머지 7평이 부분 임대된다.

부분임대 공간에는 방 1개와 취사시설 및 화장실 등 꼭 필요한 시설만 시공되면 주인이 사는 공간의 방수는 2개이다.

부분임대 아파트는 임대를 함으로써 전세가만큼 자금부담을 줄일 수 있는 장점이 있고 노부모용 3세대 동거형 아파트나 신혼부부 자녀용 공간으로 활용할 수 있다.

지방대 인근 사업지구에 학생들을 상대로 임대할 수 있도록 오는 10월부터 도입할 계획이며 고양 능곡·대구 대곡·부산 당감지구 등에 25.7평 규모가 들어서는 단지중 일부를 부분임대형으로 내놓을 계획이다.

시설이나 벽체 등이 추가로 들어가기 때문에 분양가가 어느 정도 올라가는 것은 불가피할 것으로 보인다.

**[주상복합 아파트]**

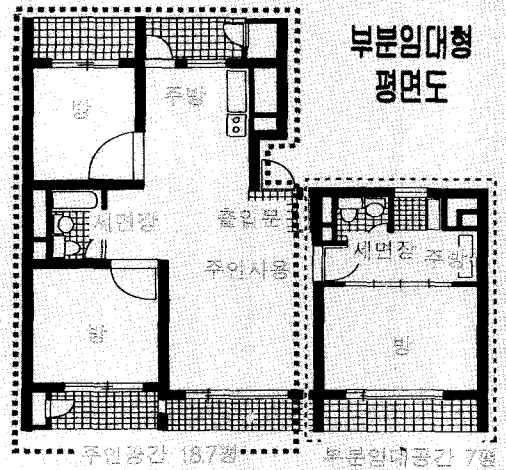
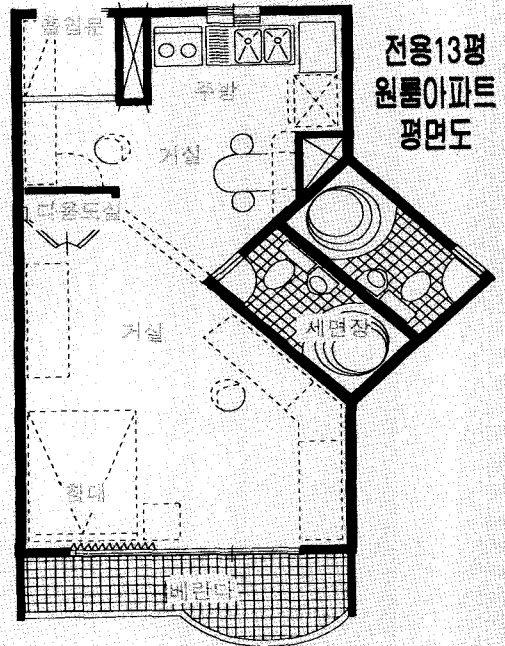
민간업체들이 도심에 활발히 건축하고 있는 아파트인데 택지개발지구중 대로를 끼고 있는 지구에 우선적으로 도입한다는 방침이다.

도심의 경우 도심재개발 사업지구에 도입해 직주근접(職住近接) 기능을 살린다는 것이다.

오는 11월부터 도입할 예정이며 민간업체와는 달리 택지개발지구가 주사업 대상이기 때문에 분양가가 인상 요인은 없다.

**[가구설치형 아파트]**

지난해 고양 능곡지구 소형아파트에 시범적으로 적용했던 가구설치형 아파트는 거실과 방 사이의 벽체를 장롱과 가구로 대체하기



때문에 이사할 때 가구를 가지고 다닐 필요가 없게 된다.

주로 전용면적 18평 이하 아파트가 대상이며 가구값이 벽체 시공비용보다 비싸기 때문에 분양가가 올라가고 방음처리가 잘 되지 않는게 단점이다.