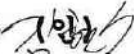


2023. 02. 22.

제 목: 양주시 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례안

위의 조례안을 「지방자치법」 제76조의 규정에 따라 불임과
같이 발의합니다.

불임 양주시 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례안 1부. 끝.

발 의 자 김 현 수 

김현수 의원 등 7 인

(찬 성 자 서 명 별 첨)

찬 성 자 서 명

(양주시 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례안)

의원명	날인(서명)	비고
윤 창 철	주 모 철.	
한 상 민	한 상 민	
이 지 연	이 지 연	
정 현 호	정 현 호	
최 수 연		
김 현 수	김 현 수	
정 희 태	정 희 태	
강 혜 숙	강혜숙	

양주시 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례안

(김현수 의원 대표발의)

의안 번호	71333
----------	-------

발의연월일: 2023. 02. 22.

발 의 자: 김현수 의원 등 7인

1. 제안이유

- 공동주택 품질점검단은 전문성이 부족한 입주민을 대신해 분야별 전문가가 아파트 등 현장을 직접 확인·검수하여 건설 중인 공동주택의 하자발생 사전 예방 및 공동주택의 품질 제고를 위한 제도로써
- 광역 및 대도시뿐 아니라, 동일한 국가의 우수한 서비스를 24만 시민의 삶의 터전인 우리 시에도 적용하여 공동주택 입주자의 이익과 복리증진, 권익향상을 통해 양주시의 주거환경 경쟁력을 확보코자 함.

2. 주요내용

가. 조례의 목적 (안 제1안)

나. 공동주택 품질점검단 설치 및 구성에 관한 사항

(안 제2조 ~ 안 제3조)

다. 품질점검단의 기능과 점검 대상 및 시기에 관한 사항

(안 제4조 ~ 안 제6조)

라. 품질점검단의 점검 절차 및 자료요구 등에 관한 사항

(안 제7조 ~ 안 제8조)

마. 점검단 회의 운영 및 위원의 임기·제척·해촉 등에 관한 사항

(안 제9조 ~ 안 제14조)

3. 참고사항

가. 관계법령: 주택법, 주택법 시행령, 주택법 시행규칙

경기도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례

나. 예산조치: 담당부서 협의

다. 그 밖의 사항

- 협의기간: 2023. 2. 10. ~ 2023. 2. 17(7일간)

- 협의결과: 의견 없음

- 의정협의회: 2023. 2. 22.

라. 입법예고: 2023. 3. 2. ~ 2023. 3. 5.(3일간)

양주시 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례안

제1조(목적) 이 조례는 공동주택 품질과 관련된 분쟁을 사전 예방하고 건실한 공동주택 건설을 유도하기 위하여 양주시 공동주택 품질점검단의 설치와 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(공동주택 품질점검단 설치) 양주시장(이하 “시장”이라 한다)은 양주시(이하 “시”라 한다)에 건설되는 공동주택에 대한 양질의 공동주택 공급을 위하여 양주시 공동주택 품질점검단(이하 “점검단”이라 한다)을 설치·운영한다.

제3조(구성) ① 점검단은 30명 이내의 품질점검 위원(이하 “위원”이라 한다)으로 구성하며, 점검 대상 공동주택별로 품질점검반(이하 “점검반”이라 한다)을 별도로 구성·운영할 수 있다.

② 점검반은 점검 대상 공동주택의 품질을 점검하기 위해 위원 중에서 분야별 전문가 10명 이내로 구성하며, 해당 공동주택의 규모에 따라 그 수를 증감할 수 있다.

③ 위원은 「주택법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제53조의4제1항 각 호에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다.

제4조(기능) 점검단의 기능은 다음 각호와 같다.

1. 공동주택의 건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 소방, 통신 등의 시공 상태와 안전관리에 대한 자문
2. 공동주택의 주요 결함과 하자 발생원인 및 시정에 대한 자문

3. 공동주택의 품질과 관련한 분쟁의 원인 및 대책에 대한 자문
4. 입주예정자 사전방문 시 지적인 하자에 대한 하자 여부 자문
5. 그 밖에 공동주택의 품질관리에 필요한 자문

제5조(점검대상) ① 점검단의 점검 대상은 영 제53조의5제1항으로 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조에 따라 시장으로부터 사업계획승인을 받은 공동주택으로 한다.

② 「주택법 시행규칙」 제20조의4제4항에 따라 전유부분 점검을 위한 세대수는 주거전용면적별 3세대 이상으로 하고 사전방문 결과와 해당 공동주택의 규모 등을 고려하여 선정한다.

③ 제1항에도 불구하고 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 공동주택은 점검할 수 있다.

제6조(점검시기 및 방법) ① 시장은 제5조에 따른 점검 대상이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 품질점검을 시행할 수 있다. 다만, 경기도 품질점검단에서 품질점검을 시행하였을 때는 제외한다.

1. ‘골조 공사 완료’(공정률 50 ~ 65%) 시기
2. ‘사후 점검’(사용검사 후 3개월 이내) 시기
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 때

② 시장은 점검단 운영을 위하여 월별, 분기별 또는 연간 등으로 구분하여 운영계획을 수립할 수 있으며, 수립된 운영계획에 따라 단지별 점검반을 구성하여 현장 품질점검을 시행한다.

③ 제1항에 의한 점검은 사업의 사업계획승인 인허가를 담당하는 부

서에서 주관하여 실시한다.

④ 점검단의 활동은 법 제44조, 「건축법」 제25조 및 「건축법 시행령」 제19조와 「**건축사법**」 제4조에 근거한 공사감리의 권한을 침해 하여서는 아니 된다.

제7조(점검절차) ① 시장은 점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사업주체에게 점검일시, 점검내용과 점검반 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

② 점검반은 품질점검을 시행한 후 점검 종료일로부터 5일 이내에 점검 결과를 시장에게 제출해야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우 시장의 승인을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제8조(자료요구 등) ① 점검단은 시공 품질점검을 위하여 필요한 경우에는 사업주체·감리자 등 관계자에게 공사개요 및 진행 상황 등 공동주택의 공사현황에 관한 서류와 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따른 자료 제출을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따른다.

제9조(회의 등) ① 시장은 점검단의 운영과 점검 결과 등에 대하여 필요한 경우에는 점검단과 점검반 회의를 구분하여 개최할 수 있고, 관계 공무원·시공사·관계 전문가 등의 의견을 듣거나 설명하게 할 수 있다.

② 점검단 관련 부서의 업무 담당자는 회의 운영에 필요한 사항을 준비하고 진행, 회의록 작성, 보고 등 필요한 조치를 해야 한다.

제10조(위원의 임기) 공무원이 아닌 위원 임기는 2년으로 하고, 두 차례만 연임할 수 있으며 보궐위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

제11조(위원의 제척·회피) ① 위원이 영 제53조의4제3항에 해당하는 경우 품질점검에서 제척한다.

② 위원은 품질점검의 공정을 기대하기 어려운 사유가 있는 경우에는 회피하여야 한다.

제12조(위원의 해촉) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 제3조제3항에 따른 자격을 상실한 경우
2. 직무를 성실히 수행하지 아니한 경우
3. 직무와 관련하여 민원을 야기한 경우
4. 제11조제1항에 따른 제척(除斥) 사유가 있음에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
5. 스스로 직무를 수행하기 어렵다고 의사를 밝히는 경우
6. 제14조에 따른 업무상 비밀 준수 의무를 위반한 경우

제13조(수당 등) 시장은 품질점검에 참석한 위원에게 예산의 범위에서 「양주시각종위원회실비변상조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제14조(업무상 비밀 준수 의무) 위원은 점검단 활동을 통하여 알게 된 비밀을 누설해서는 아니 된다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소 관		양주시의회
입 안 자	직위·성명	김현수 의원 (대표발의)

□ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9., 2020. 8. 18., 2021. 12. 21.>

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택

나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

7. “민영주택”이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

8. “임대주택”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

9. “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

10. “사업주택”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도
- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도
- 4) 광주광역시 및 전라남도
- 5) 전라북도
- 6) 대구광역시 및 경상북도
- 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원도
- 9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

13. “부대시설”이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

15. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

16. “기간시설”(基幹施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.

17. “간선시설”(幹線施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

18. “공구”란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

19. “세대구분형 공동주택”이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.

20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정

하는 주택을 말한다.

21. “에너지절약형 친환경주택”이란 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
22. “건강친화형 주택”이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.
23. “장수명 주택”이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.
24. “공공택지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설 등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 1. 12.>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
 2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
- ② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.
- ③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.
1. 공구별 공사계획서
 2. 입주자모집계획서
 3. 사용감사계획서
- ④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
- ⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체없이 송부하여야 한다.

제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다.

② 품질점검단은 대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따른 품질점검단의 점검에 협조하여야 하며 이에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해해서는 아니 된다.

④ 사용검사권자는 품질점검단의 시공품질 점검을 위하여 필요한 경우에는 사업주체, 감리자 등 관계자에게 공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 보수·보강 등의 조치명령을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조치를 하고, 그 결과를 사용검사권자에게 보고하여야 한다. 다만, 조치명령에 이의가 있는 사업주체는 사용검사권자에게 이의신청을 할 수 있다.

⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성 및 운영, 이의신청 절차 및 이의신청에 따른 조치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 주택법 시행령

제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람
 7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
 8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
 9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람
 - 가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관
 - 나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업
 - ② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.
 - ③ 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공동주택의 품질점검에서 제척된다.
 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 주택건설사업의 사업주체, 시공자 또는 감리자(이하 “사업주체등”이라 하며, 이 호 및 제2호에서는 사업주체등이 법인·단체 등인 경우 그 임직원을 포함한다)이거나 최근 3년 내에 사업주체등이었던 경우
 2. 위원이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 친족이거나 친족이었던 경우
 3. 위원이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
 4. 위원이 임직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 법인·단체 등이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
 5. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 대리인이거나 대리인이었던 경우
 6. 위원이나 위원의 친족이 해당 주택의 입주예정자인 경우
 - ④ 위원이 제3항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 공동주택의 품질점검에서 회피해야 한다.
 - ⑤ 시·도지사는 위원에게 예산의 범위에서 업무수행에 따른 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 품질점검에 참여하는 경우에는 지급하지 않는다.
 - ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성·운영 등에 필요한 세부적인 사항은 해당 행정구역에 건설하는 주택단지 수 및 세대수 등의 규모를 고려하여 조례로 정한다.
- 제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등)①법 제48조의3 제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”이란법 제2조 제10호 다목및라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.
- ② 품질점검단은법 제48조의3 제2항에 따라 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.
 1. 공동주택의 공용부분
 2. 공동주택 일부 세대의 전용부분
 3. 제53조의3 제2항에 따라 사용검사권자가 하자 여부를 판단하기 위해 품질점검단에 자문을 요청한 사항 중 현장조사가 필요한 사항
 - ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 관하여 필요한 사항은국토교통부령으로 정한다.

□ 주택법 시행규칙

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의2제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의5제1항에 해당하는 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 같은 항 전단에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)의 점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문기간 종료일부터 10일 이내에 품질점검단이 영 제53조의5제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위하여 3세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단에 따라 대도시 시장이 권한을 위임받은 경우에는 대도시를 말한다)의 조례로 정한다.

⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사와 사용검사권자에게 제출해야 한다.

□ 경기도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례

제2조(설치) ① 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 경기도(이하 “도”라 한다)에 건설되는 공동주택의 품질을 점검하여 건설한 공동주택이 건설되도록 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제48조의3에 따라 공동주택 품질점검단(이하 “점검단”이라 한다)을 설치하여 운영한다.

② 법 제48조의3제1항에 따라 도지사는 인구 50만 이상의 대도시 시장에게 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 위임할 수 있고, 도지사는 대도시의 시장으로부터 품질점검을 위한 위원 추천 요청이 있는 경우 이에 적극 협조하여야 한다.

[전문개정 2021.3.16.]

제4조(기능) 점검단의 기능은 다음 각 호와 같다.<개정 2021.3.16.>

1. 공동주택의 건축, 구조, 조경, 안전, 실내 내장·가전, 난방·방재 등의 시공상태 자문<개정 2021.3.16.>
2. 공동주택 주요결함과 하자 발생원인의 시정(是正) 자문
3. 공동주택 품질관리를 위한 법·제도적 개선 권고
4. 그 밖의 공동주택의 품질관리에 필요한 사항 자문

제5조(점검대상) ① 점검단의 점검대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다. 다만, 시장·군수가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 품질점검을 실시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[단서신설 2021.3.16.]<개정 2018.10.1., 2021.3.16.>

1. 30세대 이상의 공동주택<개정 2015.11.04.>
2. 50세대 이상의 도시형생활주택<개정 2015.11.04.>

3. 주택이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 100세대 이상인 건축물<개정 2021.3.16.>

4. 세대수가 30세대 이상 증가하는 공동주택의 리모델링<개정 2015.11.04.>

5. 500실 이상의 주거용 오피스텔 [신설 2021.3.16.]

② 사용검사권자는 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문 결과와 해당 공동주택의 규모 등을 고려하여 「주택법 시행규칙」 제20조의4제4항에 따라 세대의 전유부분 점검을 위한 표본세대를 무작위 또는 입주예정자의 의견을 청취한 후 3세대 또는 4세대를 선정하여 점검반에게 통보한다. [신설 2021.3.16.]

[본조신설 2012.12.28.]

제6조(점검시기) ① 도지사는 제5조제1항 각 호의 공동주택 등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 품질점검을 실시할 수 있다.

1. ‘골조공사 중’(공정률 25% 내외) 시기

2. ‘사용검사 전’(공정률 95 ~ 99%) 시기

② 사용검사권자는 영 제53조의2제1항의 판정기준에 따라 하자 여부를 판단하기 위하여 점검단의 자문이 필요한 경우 제1항제2호 점검 현장에서 점검반에게 자문을 요청할 수 있다.

[본조신설 2021.3.16.]

참고 2

공동주택 품질검수단 운영 지자체 현황(30개소)

경기도(6개소)	경기도, <u>김포시</u> , 성남시, 수원시, <u>의정부시</u> , 화성시
타 지자체(41개소)	<u>천안시</u> , 포항시, <u>예산군</u> , <u>창원시</u> , <u>영천시</u> , 충청북도, 전라남도, <u>아산시</u> , 충청남도, 전라북도, <u>정읍시</u> , <u>익산시</u> , 해남군, <u>칠곡군</u> , <u>목포시</u> , 통영시, <u>예천군</u> , <u>영덕군</u> , 경상남도, <u>거제시</u> , 전라남도, <u>군산시</u> , 전라북도, 울산광역시, 인천광역시, 광주광역시, <u>서울 은평구</u> , 부산 강서구, 부산 사하구, 부산 기장군, 광주 광산구, 대구 달서구, <u>부산 북구</u> , <u>서울 양천구</u> , 부산 연제구, 광주 동구, 광주 서구, 광주 북구, <u>대구 서구</u> , 안동시, 영주시,

참고 3

양주시 공동주택(아파트) 시공 현황/2022.7.7.현재

공사명	착공일	준공예정일	세대수	시공사
양주 옥정지구 A-4(2)BL 대방2차 디에트로프레스티지 공동주택	2019-10-07	2022-10-06	1859	대방건설(주)
양주 삼송지구 41블럭 공동주택	2019-11-20	2022-07-31	946	(주)대광건설
양주 삼송지구 42블럭 공동주택	2019-11-20	2022-07-31	297	(주)대광건설
양주 옥정지구 A-20(1)BL 유림노르웨이숲 공동주택	2020-01-03	2022-12-30	1140	유림E&C
양주 회천지구 A-16BL 대방노블랜드/디에트로센트럴시티로 아파트 공동주택	2020-03-05	2022-12-03	860	대방건설(주)
양주 부곡2지구 B1-2 송주 북한산 경남아너스빌 공동주택	2020-03-11	2022-10-31	604	경남기업(주)
양주 옥정지구 A-10(1)BL 제일 풍경채1차 공동주택	2020-06-01	2023-04-30	1246	제일건설(주)
양주 옥정지구 A-10(2)BL 제일 풍경채2차 공동주택	2020-04-22	2023-03-31	1228	제일건설(주)
양주 옥정지구 A-17(1)BL 대성베르힐 공동주택	2020-04-28	2022-10-31	804	디에스종합건설(주)
양주 옥정지구 A-17(2)BL 한신더휴 공동주택	2020-04-28	2023-04-19	935	한신공영(주)
양주 회천지구 A-22BL 금강 펜테리움 공동주택	2020-06-03	2023-01-31	767	(주)금강주택
양주 옥정지구 A-2BL 대방3차 /3차디에트로 공동주택	2020-07-15	2023-04-30	1086	대방건설(주)
양주 회천지구 A-19BL 회천 대광로제비앙 공동주택	2020-08-01	2023-04-30	424	(주)대광건설
양주 회천지구 A-20BL 회천 대광로제비앙 공동주택	2020-12-29	2023-05-31	526	(주)대광건설
양주 옥정지구 A-23BL 양주옥정더원파크빌리지 공동주택	2021-01-19	2023-02-28	930	(주)라인산업
양주 옥정지구 A-19(2)BL 공공지원민간임대	2021-05-11	2023-10-31	1304	제일건설(주)
양주 회천지구 회정동 96번지 양주신원지역주택조합	2021-03-16	2023-11-30	629	대림건설(주)
양주 덕정동 84번지 양주덕정지역주택조합	2021-08-24	2024-05-15	931	(주)서희건설
양주 옥정지구 D-1BL 라피아노 스위첸 공동주택	2021-11-04	2024-03-01	138	(주)KCC건설
양주 옥정지구 D-2BL 라피아노 스위첸 공동주택	2021-11-04	2024-03-01	200	(주)KCC건설

양주 옥정지구 D-3BL 라피아노 스위트 공동주택	2021-11-04	2024-03-01	118	(주)KCC건설
양주 옥정지구 A-24BL 대림5차 공동주택	2022-02-10	2024-04-26	938	디엘이앤씨
양주 백석읍 홍죽리 산1-12 신양주 모아엘가니케 공동주택	2022-02-16	2024-08-16	570	헤림건설(주), 거성토건(주)
양주 옥정지구 B-5BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	122	(주)현대건설
양주 옥정지구 B-6BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	186	(주)현대건설
양주 옥정지구 B-7BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	160	(주)현대건설
양주 옥정지구 B-8BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	60	(주)현대건설
양주 옥정지구 B-9BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	156	(주)현대건설
양주 옥정지구 B-10BL 힐스테이트 파티오포레 공동주택	2022-04-29	2024-01-01	125	(주)현대건설
양주 일영지구 B-1(5)BL 장흥역 경남아너스빌 북한산뷰 공동주택	2022-05-19	2025-02-01	283	경남기업(주)
양주 일영지구 B-1(4)BL 장흥역 경남아너스빌 북한산뷰 공동주택	2022-06-13	2025-03-01	458	경남기업(주)
양주 옥정지구 A-5BL 공공지원민간임대주택 공동주택	2022-06-20	2025-02-01	921	(주)계룡건설

▪ 출처: 공공데이터포털(DATA.GO.KR)