

# 강남아파트 주택재건축 정비사업 「서울주택도시공사 수행업무」

2022. 04. 16





# 공사기술지원 업무 - 1. 품질관리

## 1단계(기초공사) 품질점검 시행 완료

### 점검개요

- 일시 : 2020.03.03(화)
- 평가분야 : 건축, 토목
- 주요점검 항목 : 구조안전 및 지하층 골조 시공상태
- 위원구성 : 건축구조기술사 1명,  
토질및기초(토목시공/토목품질시험)기술사 1명



### 점검결과

- 점검사항 13건 중 10건 조치완료 (3건 해당없음)
- 주요 점검사항
  - 파일공내 배수 및 흠처리
  - 띠장과 CIP구간 채움 철저
  - 계층계획 중 strut에 하중계와 변위계를 지그재그로 설치
  - 기초부 이어치기부 단면 및 철근 처리 철저
  - 일부 기둥구간 철근 Hoop 철저 외



# 공사기술지원 업무 - 1. 품질관리

## 2단계(골조공사) 품질점검 시행 완료

### 점검개요

- 일시 : 2021.08.25(수) [공정률: 64.09%]
- 평가분야 : 건축, 기계, 전기
- 주요점검 항목:구조안전, 단열, 방수, 기계, 전기통신 시설 등의 적정성
- 위원구성 : 건축구조기술사 1명, 건축시공 및 건설안전기술사 1명  
건축기계설비기술사 1명, 건축전기설비기술사 1명



### 점검결과

- 점검사항 27건 중 17건 조치완료, 8건 조치중 (2건 해당없음)
- 주요 점검사항
  - 개구부에서 창틀과 콘크리트 구체 틈을 열손실 없게 조밀하게 시공 요망 → 우레탄폼 충전 후 코킹시공 완료
  - 지하주차장 외벽 배수처리 방안 강구할 것 → 배수판 안쪽 통수관 설치하여 배수처리 시공 완료
  - 발코니2 설비배관 뒤쪽 조적쌓기 부분 전선배관 주위를 밀실하게 사춤할 것 → 주변 사춤 완료
  - 저수조 상부 안전난간대 설치범위 확대 필요 → 보완 설치 예정
  - 일부 EPS실 공간협소하여 유지관리 어려움 → EPS실 분전반 위치이동 실시 및 판넬 도어 사이즈 조정 예정



# 공사기술지원 업무 - 1. 품질관리

## 3단계(마감공사) 품질점검 시행 완료

### 점검개요

- 일시 : 2022.01.24(월) [공정률: 81.01%]
- 평가분야 : 건축, 기계, 전기
- 주요점검 항목: 마감, 방수, 결로방지, 기계, 전기통신 시설 등의 적정성
- 위원구성 : 건설안전기술사 1명, 건축시공기술사 2명  
                   건축기계설비기술사 1명, 건축전기설비기술사 1명



### 점검결과

- 점검사항 48건 중 21건 조치완료, 24건 조치중 (3건 적용불가)
- 주요 점검사항
  - 무동력 벤츄레이터 바닥주변 단열재 제거후 Back-UP재와 방수코킹 마감 요망 → 보완시공 예정
  - 거실 이중유리 외부유리 추락방지 예방을 위한 안전인증 유리 여부 확인 → 안전성 검토 완료
  - 대피소 방화문틀 상부 사춤부위 과다로 골조+사춤 Joint 부위 균열방지 조치 → V커팅-퍼티 후 도장 예정
  - 각동 2층 및 최상층 급수계량기 동파방지 열선 시공 요함 → 동파방지열선 시공 완료
  - 월패드와 현관 카메라 연결배관 결로 방지를 위해 코킹 등 충진 필요 → 현관 카메라 설치전 우레탄 충진 예정



# 1. 품질관리

## 4단계(준공대비) 품질점검 시행 계획

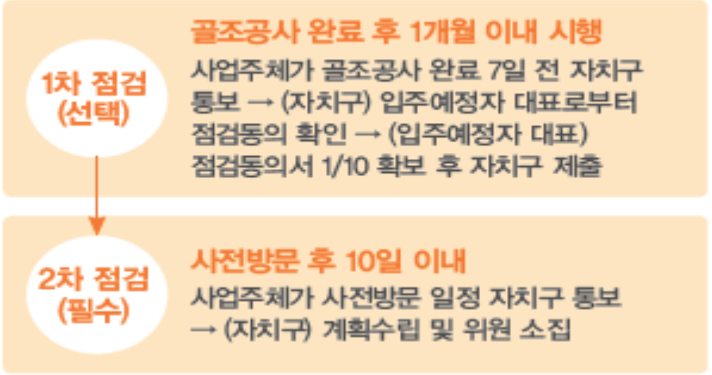
### 점검개요

- 일시 : **2022.07월중**
- 평가분야 : 건축, 기계, 전기, 토목, 조경
- 주요점검 항목 : 준공가능여부 및 생활불편민원 등
- 위원구성 : 건축시공 1명, 토목시공 1명, 기계설비 1명, 전기설비 1명  
조경 및 친환경 1명

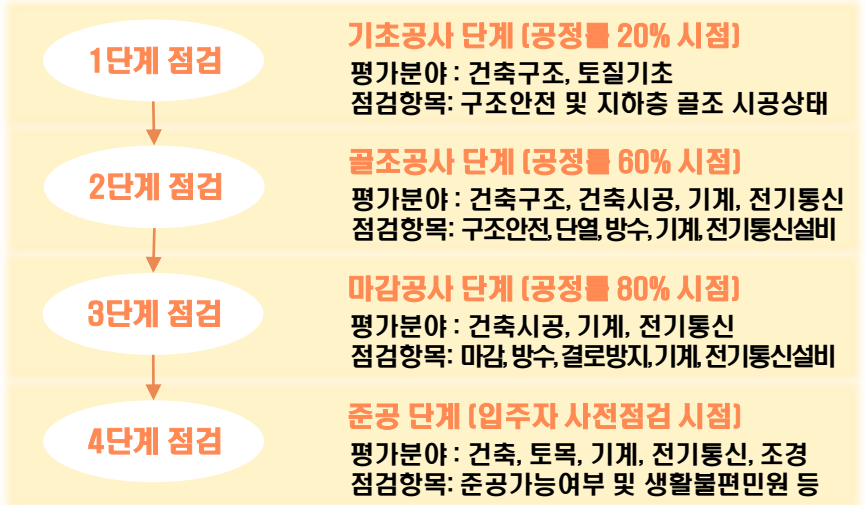


### 서울시 공동주택 품질점검단

품질점검 대상 : 민간에서 건설하는 150세대이상의 공동주택(주상복합 포함)  
SH사업장은 자체 점검제도 운영



### SH 품질평가위원회





# 공사기술지원 업무 - 2. 원가관리

## 공사 기성검사

### 검사 개요

- 일시 : 2022.03.17 → 제15회공사기성
- 분야 : 건축, 기계, 전기, 토목, 조경
- 점검인원 : 주택정비사업부장 외 각 공종별 담당자



### 공사 기성현황

(단위: 백만원)

계약금액	전회누계기성	금회	누계기성	공정율 (2022.02기준)	비고
192,974	152,697(79.13%)	10,150(5.26%)	162,847(84.39%)	계획: 87.00% 실시: 84.39%	

**감리단, 우리공사 및 HUG에서 공정 및 공사기성 확인 후 조정을 통해 최종 공사금액 집행**



# 공사기술지원 업무 - 3. 공정관리

## 월간 공정회의 개최

### 공정회의 개요

- 일시 : 매월 첫째주 수요일
- 장소 : 조합사무실 및 현장
- 참석인원 : 조합, 서울주택도시공사, 시공사, 감리단, 그 외 필요시 관련 협력업체



### 공정회의 내용

- 공사 추진사항 및 추진계획 확인, 공정을 확인
  - ▶ 부진공정(계획대비 90%미만)시 대책마련
- 안전 / 품질/ 민원사항 및 조치사항 확인
  - ▶ 현장 품질안전점검 시행 사항 조치요청
- 감리단 업무 추진 현황 확인
- 사업추진 현안사항 및 협조사항, 문제점 등 논의



**추진사항 확인 및 추진계획 사전 검토, 현안사항 등 논의를 통해 하자 예방 및 원활한 사업추진**



# 공사기술지원 업무 - 4. 기술검토

## 공사관련사항 기술검토

### 수행 실적

- 건축감리 계약 변경 검토
  - 사유: 계약기간 변경(19.6.1~22.6.30 → 19.6.19~22.8.31) 및 투입감리원산출 대상공사비 변경

감리단 변경요청금액	SH 검토 변경금액	절감액	검토사항
90,160천원	18,846천원	감) 71,314천원	감리대상 공사비 적정성 산출된 감리인월수 적정성

- 12차 공사기성 검토

시공사 요청금액	SH 검토 변경금액	절감액	검토사항
12,740,185천원	12,141,626천원	감) 598,559천원	공정률 산정 적정성 공사 시공 적정성

- 기반시설부담금 반환금 산출 검토, 보류지등 매각 공고문 및 입찰서 등 검토, 공동주택 위수탁 계약서 검토 등

**공종별 전문가에 의한 기술검토로 사업비 절감, 적정 사업비 지출 및 적정한 계약체결 노력**





# 협조 요청사항

## 조합원 분담금 납부 관련

### ✓ 조합원 분담금 납부 현황

계약금액	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	5차 중도금	비고
99.72% (2세대 미계약)	93.80%	92.95%	91.81%	86.22%	85.44%	6차 중도금 22.04.27

**준공 및 차입금 상환 등에 따른 자금 집행의 규모가 커짐에 따라 원활한 자금 집행이 가능할 수 있도록 6차 중도금 납부 및 미납 중도금 납부에 적극 협조하여 주시기 바랍니다!!**

# 감사합니다.

**SH** 서울주택도시공사  
Seoul Housing & Communities Corporation

