

공동주택 하자유형 체크리스트



S H 공 사

마곡 11,12단지 아파트 건설공사.

공동주택 하자유형 체크리스트

□ 건축분야

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
지하 주차장	지하주차장 층간방수 적용 (지하2층 이상 시)	○	방수시공	조치중
	지하주차장 중간층 SLAB 균열 누수하자 발생	없음	지속관리	
	슬라브 모체(인젝션 포함) 바탕 완전 건조 후 방수시공	○		
	지하주차장 램프 경사도 적정 경사 설계, 시공 여부 - 경사로에서 출구 시야확보(지나친 구배 지양) - 램프 출구 모서리에서 차 바닥이 닿지 않도록	○		
	장비 반입구 위치 및 구조가 우수유입을 방지가능 여부	해당없음		
	지하주차장 집수정 적정 위치 시공(트렌치 구배 고려) - 집수정이 원거리일시 중간에서 배관으로 유도 - 집수정 침전물로 인한 배수불량 및 악취 발생 - 집수정 오물거름망 설치	○	일정구간 배수배관 매립 시공함.	조치완료
	지하주차장 SLAB 및 외부벽체 균열누수백화하자 발생	없음	지속관리	
	아파트 동 익스펜션 조인트 누수하자 발생	해당없음	-	
	지하주차장 외부벽체 표면, 최하층 바닥 결로하자 발생	없음	지속관리	
	지하주차장 램프입구에 차량높이 제한 안전봉 설치	○	지하 2층입구	조치예정
	차량불빛 세대 유입 여부(대안 검토) - 지하주차장진출입, 단지진출입 시	해당없음		
	주차장램프와 주차장사이 트렌치 충분한 크기 확보	○		
	아파트동 지하층 계단실 및 엘리베이터홀 결로하자 발생	없음	지속관리	
	지하주차장 등 지하구조물 바닥, 벽체, 기둥, 천정 균열하자 발생	없음	지속관리	
	지하주차장 외부벽체 균열 누수하자 발생 (흙과 접하는 부위)	없음	지속관리	
	지하층 외벽 외부의 인입배관 방수 - 실링 가스켓 등 시공 조치 등	○	지수판 스리브 처리	
	지하주차장 차량회전 부분 소음 방지 - 회전구간 에폭시 엠보 처리 등	○	에폭시 엠보 처리	조치예정
	지하주차장 시인성(출입표시, 동안내 등) 확보	○		조치예정
	아파트동 등 지하구조물 조적벽체 배관 관통부위 마감 미흡	없음	지속관리	
	아파트동 등 지상 또는 지하구조물 콘크리트 타설 마감처리 미흡	없음	지속관리	

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
세대내	화장실 틱 7cm 확보 (최소 6cm 이상 확보)	○		
	가구류 하자 발주전 검토 - 가구와 가전배치 및 가전사용(문개폐)시 간섭 - 서랍과 가구 문짝 간 간섭 - 드레스룸 가구 뒷면 공간(7-10cm) 확보 - 가구 배치로 인한 사공간 발생 확인	○		중점민원
	주방가구 발주전 검토 - 자재(주방상판,쿡탑) 오염에 강한자재 선정 - 냉장고장 높이, 폭 확보, 문짝 개폐간섭 - 썬크대 상판 물흐름 방지턱 적용 - 콘센트와 주방가구 식기건조대 간섭 검토 - 쿡탑과 가스배관(PL창호) 이격거리 적정여부	○		중점민원
	가구류 개폐불량 (수평, 수직도 불량 포함)	없음	지속관리	중점민원
	신발장 타공(분전함) 오시공	없음	지속관리	중점민원
	다용도실 세탁기 반입 검토 - 세탁기를 다양하게 검토 : 순간격 720mm이상	○		
	방수턱 계획 및 시공	○		
	창호 발주 전 개폐가 용이한 세장비 검토	○		
	터닝도어 가스켓 불량(미시공 등)	없음	철저시공 예정	중점민원
	창문유리 일부 코킹 누락시공하자 발생	없음	철저시공 예정	
	방(화장실)문 개폐불량 (잘 안열리거나 자동 열림)	없음	철저시공 예정	중점민원
	발코니 결로로 인한 목문 처짐 및 트러짐 발생 - 목문의 결로 방지 대책 검토	해당없음	PL창호	
	강화마루 시공 시 시공계획 철저 - 거실 중앙에 프로파일이 위치하는 등 민원 야기	해당없음	강마루	중점민원
	아파트동 단위세대 발코니 결로하자 발생	없음	복합단열재 시공	
	아파트동 단위세대 측벽내부 및 최상층 천정 결로하자 발생	없음	단열시공 철저	
	건식벽체 이음 틈새로 소음이 전달되지 않도록 밀실시공 - E/V 알림음 및 보행 소음 등으로 인한 민원유발	없음	사춤철저	중점민원
	거실마루에 대한 하자발생 지속 증가 ※ 찍힘, 패임 및 층간소음 방지체가 수분을 포함함으로써 변색, 뒤틀림 현상 발생	없음	철저시공 보양 관리 철저	중점민원
	단열재 이음부 촘촘한 우레아폼 충전 및 고정용 못 시공부위 단열 처리	없음	철저시공	

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
세대내	도배지, 창호 쉬트 이색, 찍힘, 터짐, 벗겨짐 발생 (보양철저)	없음	철저시공 보양철저 관리	중점민원
	도배지 블록해짐, 스위치 위치 오타공 등	없음	시공관리 철저	중점민원
	현관문, 디지털도어록의 결로방지대책 - 결로 발생으로 인한 버튼 오작동으로 출입 불가능 - 디지털도어록 자체 결로방지를 위한 제작 필요 (내부기판 방수, 외부 가스켓 적용)	-	결로방지 용 디지털도 어록 설치	
	아파트동 단위세대 측벽내부 및 최상층 천정 결로하자 발생	없음	철저시공	
	아파트동 단위세대 복층 계단실 외부벽체 결로하자 발생	해당없음		
	발코니 전체 단열재 재료분리대 결로로 인한 재료 분리대 탈락	없음	철저시공	
단지내	1층(저층)세대 불편사항 - 차폐시설 설치의 적정성 검토 - (준)협오시설 세대앞 설치 지양 : D/A, 맨홀, 쓰레기 분리시설등	해당없음	1층세대 없음	
	음식물쓰레기 및 분리수거장 위치 적정성 여부 - 세대와 근접, 세대 거실(발코니)을 피해 배치 - 지붕, 수도시설, 전등, CCTV설치 등 - 차량으로 음식물쓰레기 등 반출 가능하도록 시공	적정	검토후 위치선정	
	단지내 교차도로 차량 반사경 위치의 적정성 - 주차장램프, 주차장내, 단지내 도로 커브 코너 등 사각지역 설치	적정		
	안전 난간대 설치시 내식성 자재 설치 - 지하환기 및 채광을 위한 지상돌출물 개구부 추락 방지조치		SSTL'적 용	
	경비실 시야확보 (창호계획, 조경 식재 검토 등)	○		
	차량불빛 세대 유입 검토 - 지하주차장 진출입 시, 단지내 차량 진입 시	○		
	자전거 보관소 충분한 확보 - 단지의 특성을 감안하여 탄력적 배치	○	단지별 확보함.	
	이삿짐 운반 차량 동선 확보되지 않는 동 및 세대 - 조경 식재계획과 협의	○		
동출입구	동 입구 낙하물 방z시설 적용	○		
	아파트동 현관 구매 미흡으로 물고임 하자발생	없음		
	각 실 출입구 캐노피 설치 여부	○		
	바닥 미끄럼 방지 바닥재 사용 여부	○		
	우편물 수취함 위치 및 외부 접근(우편 배달부) 용이성 고려	○	피로티 설치	

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
공용부위	공용부위(계단실 및 유리벽 등) 코킹처리 미흡하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 등 지상구조물 난간하부 마감시공 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	EPS/TPS실 또는 PD덕트 내부 조적벽체 마감처리 미흡하자 발생	없음	지속관리	
	외부 노출 점검구 출입문 등은 녹슬지 않는 재질	해당없음	스텐레스 적용	
	E/V홀 출입문 방화유리 미적용시 적용 검토	해당없음	10T 강화유리	
	아파트동 등 지상구조물 외벽창호주위 누수하자 발생	없음	철저시공	
	아파트동 필로티, 복도, 계단실, 엘리베이터홀 구배 미흡으로 물고임 하자발생	없음	지속관리	
	기계실 없는 승강기 내부 결로하자 발생 - 결로 시 승강기 고장 유발	없음	철저시공	
	아파트동 등 지상구조물 외벽 및 외벽하부 도장마감 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	아파트동 등 지상구조물 외벽 균열보수 후 도장마감 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	바닥석재 균열 또는 파손하자 발생	없음	철저시공	
	바닥석재(타라조 타일 포함) 변색, 파손하자, 줄눈 박락 또는 변색하자 발생	없음	철저시공	
	아파트동 기단부 상부 또는 지붕 세라믹몰딩과 벽체와의 코킹파손 등의 틈새발생에 따른 빗물유입 하자발생	없음	철저시공	
	아파트동 기단부 상부 또는 지붕 세라믹몰딩 표면박리 또는 들뜸하자 발생	없음	철저시공	
	아파트동 복도, 지상구조물 외벽 층분리 균열 누수하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 복도바닥 SLAB 균열 누수하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 등 지상구조물 외부벽체 균열누수백화하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 등 지상구조물 외부벽체 균열하자 (수직/수평/경사)	없음	지속관리	
	아파트동 지하층 계단실 및 엘리베이터홀 결로하자 발생	없음	지속관리	

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
옥상	아파트동 단위세대 복층 계단실 외부벽체 결로하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 옥상바닥 균열하자 발생	없음	지속관리	
	아파트동 최상층 지붕 구배 미흡으로 물고임 하자발생	없음	지속관리	
	옥상바닥 표면 박리 또는 부풀림 하자 발생	없음	지속관리	
	박공지붕내 점검을 위한 점검문 설치 여부	해당없음	-	
	옥상난간 높이(H=1.2m이상), 살간격(10cm이하), 부식방지재질, 가로난간살	해당없음	-	
	지붕 금속기와 탈락하자 발생	해당없음	-	
	아파트동 등 지상구조물 지붕층 난간고정 미흡하자 발생	해당없음	-	
	옥상우수관 지상 우수맨홀 연결 적정 여부, 적정 관경 검토 - 엘보 사용 연결 지양(1,2층세대 역류 우려) - 발코니 노출 하부배관 동결방지(보온재,바람막이 등 시설) ※ 동절기시 저층세대 역류로 인한 민원 발생	해당없음		
	최종마감을 에폭시로 시공 검토 (평슬라브) - 미세크랙으로 인한 민원 발생 및 일차적인 방수효과	해당없음	삭제	
	방수작업 적정성 여부	없음		
	무동력 흡출기 설치위치 확인 - 벽, 구조물 간섭시 배기불량 대책마련	없음	철저시공	
	옥상 출입계단 단높이의 적정성	없음	18CM 이하	
	옥상 드레인 배수구의 루프 드레인 선시공 후 옥상방수 시공	없음		
	안전 난간대 등 안전시설 설치 여부 - 전기 피뢰설비와 간섭되므로 사전 검토 필요 - 내식성 자재 선정	없음	스텐재질	

□ 기계분야

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
승강기	MRL승강기 설치시 승강로 온도 상승(평슬라브)		환기구설치	
	소음, 진동 세대 전달 - 최상층 기계소음 진동 저감방안 강구 (단위세대 침실과 인접시)	없음	철저시공	
	오작동으로 인한 잦은 멈춤 발생	없음	지속관리	
배관	배관 용접부 누수 - 급수,급탕,난방,소화배관 용접 불량에 의한 누수 - 방청제 도포 누락	없음	철저시공	
	지하 오배수관 구배불량	없음	철저시공	
	배관 보온마감재 탈락하자 발생	없음	철저시공	
	피트내 오수관 누수	없음	철저시공	
	가대 및 플렌지 녹발생 하자발생	없음	방청페인트 처리	
	PD 점검구 점검 용이 여부 - 피트내 난방, 급탕 점검 시 육안 점검 용이(최상층,관말 등) - 점검구내 결로 방지대책 (최상층)	○	철저시공	
	외부에 노출된 배관의 동파방지 시설(열선 등) 시공	○	열선시공	
	외벽을 통과하는 배관주위 코킹 밀실 시공 필요 - 우기시 배관 주변으로 누수현상 발생	없음	지속관리	
	주 출입구 등에 노출된 배관 존재 여부 - 미관저하로 인한 민원 발생	없음	철저시공	
	각종 펌프 가동시 세대 소음 전달 여부 - 외부로 연결되는 배관이 세대 하부를 통할 때 소음 발생	없음	철저시공	
	동지하 난방 드레인밸브 설치 위치에 배수로 설치 여부 - 동 피트에 설치된 트랜치로 연결	없음	철저시공	
밸브	1층 우수선흡통 결빙하자 발생	없음	지속관리	
	소방용 앵글밸브 누수	없음	지속관리	
	차압조절밸브 소음하자 발생	없음	철저시공	
	빗물유입밸브 개폐 미흡하자 발생	없음	철저시공	
펌프	알람밸브 압력계 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	펌프연결부분 누수	없음	철저시공	
	동피트 배수펌프 작동 미흡하자 발생	없음	철저시공	
자동제어	펌프 명판오류 하자발생	없음	철저시공	
	난방환수 온도 제어하자 발생	없음	철저시공	
	펌프실 자동전환 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	급수펌프 경보 작동 미흡하자발생	없음	철저시공	
	배수펌프 작동 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	기계실 압력계 및 온도계 작동 미흡하자 발생	없음	철저시공	
세대내	저수조 수위표시계 연결 미흡하자 발생	없음	철저시공	
	드레스룸 및 붙박이장 하부에 난방배관을 적절하게 설치여부	○	검토반영	
	스프링클러 배치 시 가구 배치를 감안하여 간섭	○	검토반영	
	세탁실 배관 누수	없음	-	
기타	온도조절기 작동 미흡하자발생	○	철저시공	
	보일러 연통 고드름 결빙 발생 - 입주인 동선 등의 생활공간과 간섭여부 체크	해당없음	-	
	부대시설 난방 미흡하자 발생	해당없음	철저시공	

□ 전기분야

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
단위 세대	세대내 앞뒤 맞벽으로 각종박스 설치 - 소음발생 및 세대간 소음 전달 발생	없음	기 검토됨	
	결로 취약부위에 각종 박스 설치 - 최상층 천정 박스 결로 발생 - 측벽 및 외벽 박스 결로 발생	없음	기 검토됨	
	배관 결로 발생 - 외부에서 내부로 연결된 배관(발코니, 복도 부분) - 최상층은 특히 옥상과의 온도차로 인한 결로발생 심함 (최상층 천정에 배관/박스매입 지양)	없음	기 검토됨	
	배선기구 수직, 수평 불량	없음	철저시공	
	배선기구 부착 불량(들뜸, 조임 등)	없음	철저시공	
	배선기구 결선 불량	없음	철저시공	
	월패드 오작동 및 오류	없음	철저시공	
	주방TV폰 및 라디오폰 작동 불량	없음	철저시공	
	동체감지기 동작 불능 및 감지위치 부적정	없음	철저시공	
	점등불량(깜박임, 오결선 등)	없음	철저시공	
센서등 작동 불량	없음	철저시공		
등기구 커버 파손	없음	관리철저		
공용부위	옥상(박공) PIT 점검용 전등 설치	해당없음	-	
	유도등 미점등	없음	철저시공	
	자동화재탐지설비 오동작	없음	관리철저	
지하주차장	지하주차장 차량유도등 설치 미흡 - 교차로 누락, 안내표지 글자크기	없음	철저시공	
	지하주차장 분전반 결로 발생	없음	철저시공	
	CCTV 화질미흡	없음	철저시공	
단지내	단지출입구 주차차단기 위치 부적정 (경비실 위치, 차량동선)	적정	철저시공	
	단지내 한전패드 및 변압기 위치 부적정(세대, 보행로 인접)	적정	녹지설치	
	발전기 급, 배기 방향 적정 여부 (세대, 보행로 방향 설치 지양)	적정	현장여건 조정	
	옥외 사각지대 발생 - 취약지역, 무인택배함 등 관리상 필요한 곳			
	옥외보안등 세대 불빛 유입	해당없음	2층부터 세대임	
	출차주의등 소음 발생 - 볼륨조정 가능한 타입 반영 여부	해당없음	-	

□ 토목분야

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
단지	단지내 성토 흙에 대한 적정성 여부 - 조정식재 장소에 자갈 등이 섞여 민원 발생	적정	철저관리	토질 고르기
	맨홀 등 (준)협오시설은 잘 안보이는 곳으로 설치위치 조정	조정	위치선정	
	길가 투명방음벽 설치시 버드세이버 적용	해당없음	-	
	발코니 하부 성토 및 다짐 실시 여부 - 우기시 발코니 하부에 물 고임으로 인한 지반 침하	해당없음	-	
	단지내 성토 흙에 대한 적정성 여부 - 조정식재 장소에 자갈 등이 섞여 민원 발생	적정	철저시공	자갈제거 고르기
	성토시 하부에 쓰레기 등 폐기물 존재 여부 확인 - 조정 고사목 처리시 하부에 폐기물 존재로 민원발생	철저확인	철저관리	폐기물 반출
	도로와 상가 입구의 레벨 적정 여부 (우기 시 역류)	○	사전검토	레벨검토 시공반영
	지반침하로 인한 맨홀과 도로간 단차 발생	해당없음	-	다짐철저
	차량 진출입 가능 구간 강화블럭 시공 여부 - 점토블럭은 차량 진출입시 침하 및 파손되니 재검토	○	사전검토	사고석 선시공
	단지내 차량 진출입 가능 구간 칼라맨홀 커버 설치 지양 - 칼라맨홀이 강도가 약해 차량 운행 시 파손	○	사전검토	강재맨홀

□ 조경분야

구분	하자 유형	해당여부	대책	조치여부
단지	보도주변 야간 식별 가능한 야광 볼라드 설치	○	철저시공	
	어린이놀이터 - 장애인 출입 가능한 계획 - 배수의 적정성 - 저소음자재 사용 검토	○	여건에 맞게 조정시공	
	옥상 조경녹화 계획 시 배수대책 수립 및 시공	○	철저시공	
	저층세대 차량 불빛 유입 방지 조정식재 여부	해당없음	-	