

[일반/경남 김해] 장유역 한라비발디센트로 - 입주민 이슈 #56

건설사[시공사/시행사] # 60 (신규): 장유역 한라비발디센트로 입주예정자 협의회 요청사항 공문

아파트도색은 변경 안되는걸까요? 신축 아파트 치고는 너무 올드한 느낌인거같아요.

2023-09-22 01:02 - Shin Young-gyun

상태:	해결	시작시간:	2023-02-01
우선순위:	보통	완료기한:	
담당자:			
범주:			
목표버전:			
설명			

이력

#1 - 2023-09-22 01:03 - Shin Young-gyun

입주예정자들의 개선사항 중 가장 큰 니즈가 있는 부분입니다.

#2 - 2023-09-22 02:23 - Shin Young-gyun

입예협에서 법무법인 선정이후 건축전문가와 함께 도면분석한 내용을 바탕으로 시공사에 1차 요구사항은 전달해놓은 상태입니다. 1차 요구사항에 해당 도색 외관부분이 포함되어 있습니다.

#3 - 2023-09-22 02:23 - Shin Young-gyun

이번에 입주한 김해 주촌 일동미라주는 엽전무늬가 없더라고요.
해당건 김해시에 문의해보겠습니다.
무늬가 필수인지 색깔제한이 있는지.

#4 - 2023-09-22 02:25 - Shin Young-gyun

민원 :
김해시 내 아파트 도색관련 문의의 건

안녕하세요. 김해 장유역 한라비발디센트로 입주예정자협의회 회장입니다.

김해시 내 아파트 도색은 신라의 도장무늬 토기를 필수로 사용해야 한다고 전해들었는데,

이번에 입주한 주촌 일동미라주는 무늬가 없더군요.

그래서 김해 시 내 도색관련 아래와 같이 제한기준이 있는지 문의드립니다.

아래

- 1. 신라의 도장무늬 토기가 필수인지
- 2. 도색관련 색깔제한이 있는지
- 3. 아파트 동 표시 위치에 제한이 있는지

항상 적극적으로 문의사항 대응해 주시는점 감사합니다.

#5 - 2023-09-22 02:25 - Shin Young-gyun

1. 안녕하십니까?

귀하께서 국민신문고에 신청하신 민원(신청번호 1AA-2302-0007367)에 대한 검토 결과를 다음과 같이 알려드립니다.

- 2. 귀하의 민원내용은 공동주택 외벽 도색과 관련하여 "신라의 도장무늬 토기 필수여부", "도색관련 색깔제한", "아파트 동 표시 위치 제한"에 관한 것으로 판단됩니다.
- 3. 귀하의 질의사항에 대해 검토한 의견은 다음과 같습니다.

가. 신라의 도장무늬 토기 필수 여부

- 우리 시는 가야역사의 고도로 정체성을 반영한 차별화된 도시이미지 창출을 위하여 ‘가야상징 슈퍼그래픽 디자인’을 개발하여 공동주택 및 대형건축물에 적용 시 반영하도록 하고 있습니다.

나. 도색관련 색깔제한

- 공동주택 사업시행자는 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 김해시에서 수립한 「김해시 도시색채(건축물) 가이드라인」에 따라 ‘공동주택 권장 색상범위’ 내에서 자유로운 색상계획이 가능합니다.

다. 아파트 동 표시 위치 제한

- 「주택건설기준등에 관한 규정」 제31조(안내표지판등) 제2항에 따라 주택단지에 2동 이상의 공동주택이 있는 경우에는 각동 외벽의 보기쉬운 곳에 동 번호를 표시하도록 규정되어 있으며 별도의 위치 제한은 없습니다.

4. 귀하의 질문에 만족스러운 답변이 되었기를 바라며, 답변 내용에 대한 추가 설명이 필요한 경우, ‘가’, ‘나’ 관련 : 도시디자인과 최세나 주무관(☎055-330-3345), ‘다’ 관련 : 공동주택과 김은지 주무관(☎055-330-3666)에게 연락주시면 친절히 안내해 드리도록 하겠습니다.

#6 - 2023-09-22 02:28 - Shin Young-gyun

- 파일에 2.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(18-31).pdf이(가) 추가되었습니다.
- 파일에 3.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(32-41).pdf이(가) 추가되었습니다.
- 파일에 4.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(42-56).pdf이(가) 추가되었습니다.

가야 문양 목록

#7 - 2023-09-26 06:09 - Shin Young-gyun

인근 창원 센트럴파크 에일린의 뜰에서 도색 변경을 하였다고 하여 입예협 회장과 확인 결과 해당 아파트는 조합아파트라 조합이 시행 사이고 조합에서 입예협에서 요구하기 전부터 도색 변경을 할 예정이었다고 합니다.

상황은 다르지만 절차가 어떻게 되는지 확인해 보도록 하겠습니다.

#8 - 2023-09-26 06:14 - Shin Young-gyun

- 파일에 한라 김해 입면색채계획.pdf이(가) 추가되었습니다.

현재 도색 계획이 어떻게 되어있는지 확인하기 위해 시공사에게 확인 요청하였고 자료 전달받았습니다.

#9 - 2023-09-26 06:20 - Shin Young-gyun

- 파일에 도색관련 설문조사 내용.png이(가) 추가되었습니다.

현재 도색 계획 자료를 전달받았으니 이 계획에 대한 변경이 필요한지 필요하다면 어떻게 변경했으면 하는지에 따른 설문조사를 시행하였습니다. 해당 설문조사는 도색이라는 취향적인 부분이 크기 때문에 의견을 듣기 위한 참여도가 굉장히 중요합니다.

장유역 한라비발디 센트로 외벽도색 관련 설문조사의 건 (2023.04.26 ~ 2023.05.05)

장유역 한라비발디 센트로 외벽도색 관련 설문조사입니다.

현재 외벽도색 관련 계획은 입예협 공식 카페에 공유해 드렸습니다.

설문조사 URL : <https://naver.me/G6y7E1ZN>

입주예정자들의 변경 및 업그레이드 요구사항 중 상당수가 도색 변경을 원하시고 계십니다.

현재 한라비발디센트로에는 오래전 예전 덕진 임대 아파트에서 사업을 인계받을 때 사용했던 경관을 그대로 사용한 것으로 추측되고 추가로 경관심의를 받지 않은 것으로 확인되었습니다.

따라서 최근 트렌드와 도색이 많이 벗어난 것으로 파악되는데 이 부분에 대해 도색 변경을 원하시는지, 원한다면 어떤 느낌으로 원하시는지 투표 부탁드립니다.

해당자료는 시행사와 시공사에게 전달하여 도색변경 요청에 대한자료로 사용될 예정입니다.

기간 : 2023.04.26 ~ 2023.05.05

현재 도색 계획 자료 : <https://cafe.naver.com/hallacentro/223>

#10 - 2023-09-26 06:29 - Shin Young-gyun

시청 담당자와 논의해 보니 도색 같은 경우 경관심의 중에서도 변경한 도색 항목만 재 심의를 올리면 돼서 부담은 적고 매월 말에 접수해 다음 달 정도에 승인 처리가 된다고 합니다. 채도(밝기)만 변경돼도 김해시에선 재심의 대상이기 때문에 무조건 경관심의를 다시 하긴 해야 되지만 외부 조명이나 조정 등 전체 변경을 요구하는 거보다 시행사 부담도 덜할 것으로 예상되며 이 부분을 강력히 전달할 것입니다.

#11 - 2023-09-27 06:43 - Shin Young-gyun

- 파일에 장유역 한라비발디센터로 도색관련 자료 요청_20230421.pdf이(가) 추가되었습니다.

도색 계획을 받을 수 있도록 협조 공고문 전달

#12 - 2023-09-27 06:57 - Shin Young-gyun

- 파일에 장유역 한라비발디센터로 도색변경요청 및 일정확인 관련 미팅요청의 건_20230428.pdf이(가) 추가되었습니다.

도색 변경에 관련하여 김해 시청과 일정이랑 사실관계 확인 중 아파트의 경관심의를 따로 받지 않아 자료가가 없다는 것을 인지하게 되었습니다. 사유는 기존에 해당 부지에 덕진종합건설의 "광양의 봄"이라는 임대 아파트가 지어질 예정이었는데 이를 시행사와 시공사가 변경되면서 한라로 변경되었습니다. 변경될 때 기존의 덕진에서 설계한 부분을 일부만 변경 승인받아 대부분 그대로 유지되었습니다.

임대 아파트의 설계를 이어받은 부분도 문제지만 10년이 더 지난 계획을 그대로 이어받으면서 도색이나 외관이 너무 오래되었다는 걸 김해 시청과 설계 디자인한 업체를 통해 확인하였습니다.

따라서 현재 시점의 분양가를 받으면서 도색이나 외관이 노후화된 도색이라는 점을 강조하여 시행사와 시공사에게 최신 도색과 외관을 적용해달라고 요청하였습니다.

또한 설문조사 결과 40% 정도의 참여율이지만 99%가 아닌 100%가 변경을 원하는 부분을 강조하였으며 도색은 취향에 따라 민감함으로 원하는 도색의 방향은 정하였지만 입주 예정자의 취향이 아닌 아파트 브랜드의 최신 도색을 입혀달라고 요구하였습니다. 추후 입주 예정자들에게도 도색이 변경되면 시안은 한라에서 제공한 최신 트렌드를 입힌 거라고 설명할 예정입니다.

#13 - 2023-09-27 07:04 - Shin Young-gyun

- 파일에 장유역 한라비발디센터로 도색변경 관련 업무협조 요청의 건_20230622.pdf이(가) 추가되었습니다.

위의 파악한 내용을 시공사와 시행사에 공문을 통해 전달하여 긍정적으로 검토 중이라고 하였습니다.

도색 변경에 대한 업무 단계도 어느 정도 파악하여 가이드 해 주었습니다.

시공사, 시행사도 전문가이지만 모든 분야에 대한 정보를 알지 못하며 지역마다 다 다르기 때문에 어느 정도 실행하기 위한 방안은 입예협에서 알아봐야 했습니다.

#14 - 2023-09-27 07:11 - Shin Young-gyun

시공사 담당자가 입예협의 내용과 상황을 공감해 주어 시행사를 만난 적은 없지만 요구사항이 받아들여 도색 변경 작업과 요청사항에 대한 일부 항목을 업그레이드해주겠다고 확답을 받았습니다.

다만 앞으로 시공에 대한 업그레이드 추가 요청사항은 하지 않는다는 조건으로 아래의 업그레이드 항목을 적용해 준다고 하여 협약서를 작성해달라고 요청이 왔습니다.

이에 협약서를 작성하면 더 이상 요구사항을 전달하지 못하기 때문에(하자는 제외) 입주 예정자들의 의견을 듣고, 혹시나 추가 요청사항이 있는지 파악하는 기간을 가졌습니다.

아래는 의견수렴에 대한 공고입니다.

- 아래 -

입예협 요청사항에 대한 시공사, 시행사 업그레이드 항목 결과 및 의견수렴의 건

안녕하세요. 입예협 회장입니다.

만 원짜리 물건을 사면서도 꼼꼼히 따지는 시대에 정작 수억 원대 아파트는 짓지도 않는 아파트를 사야 하는 세계에서 유일한 선분양제이기에 제대로 지어졌는지, 하자는 없는지 확인할 길이 없습니다. 특히 최근 아이파크, 자이와 같이 부실공사가 큰 이슈라 입주 예정자들의 불안감은 더 큼니다.

하지만 시행사, 시공사 입장에선 코로나로 인한 전국 곳곳에서 건설자재와 인건비 상승 등 원가부담 고조로 공사를 중단하는 아파트 건설 현장이 많습니다. 저희 아파트 현장 또한 계약한 업체(골조 업체, 도장업체 등등)들의 인건비 상승 요구로 인해 현장이 멈추는 경우가 있었습니다. 이에 따라 원가부담에 시행사에서 공사비 증액에 대한 협상 및 난항을 겪고 있는 현실입니다.

그렇다고 하여 입주 예정자의 입장에선 가족이 살 공간인 아파트를 눈으로 보지도 않고 지어지는 대로 살 순 없습니다.

발전적이고 살기 좋은 아파트를 만들기 위해 건설 과정에서 협상을 통해 요구사항을 전달해야 했습니다.

협상 과정에 대한 자료를 공유드리며, 아래와 같은 결과에 시행사, 시공사와 요구사항에 대한 협상을 입예협에서 하려 합니다. 다만 협상 조건이 협정서를 작성한 이후는 "시공에 대한 업그레이드를 추가 요청사항을 하지 않겠다는 조건"이면 진행한다고 합니다. (하자 및 부실시공은 별도)

협상과정 자료 : <https://cafe.naver.com/hallacentro/30251>

도색 변경에 대한 시공 일정이 정해져있어 8월 초에는 시행사에서 새로운 도색 시안 제작에 착수가 들어가야 합니다.

따라서 "협정서를 작성하기 전 최종 추가 요청사항이 있는지, 또는 관련하여 의견을 수렴"하고자 합니다.

협상 결과는 협약한 주관사, 법무법인에 검토 요청 결과 타 단지는 건설업체가 어려워 요청사항이 반영이 되지 않는 곳이 대부분이라 하여 협정서를 진행하는 방향이 좋을 거 같다고 의견을 주셨습니다.

추후 입예협은 아파트 근처 인프라(내삼천, 유수지) 개선을 위해 김해시청에 대해 민원활동을 할 예정입니다.

많은 참여 부탁드립니다.

● 아래 *

1. 외벽 저층부 마감재 뿔칠에서 화강석 업그레이드 (반영 完)

2. 외부 도색 변경 진행 (변경 심의 미 통과시 원안 진행)

- 변경 도색 심의가 통과되도록 입예협에서 김해시청에 민원 및 활동 예정

3. 한라비발디 로고 사인물 조명형 1개소 추가

- 기존 1개만 조명이 들어오는 걸 1개 추가하여 2개 시공

4. 지하주차장 카스토퍼 2개소로 설치(1개 추가)

- 기존에 1개만 카스토퍼가 시공예정이었음.

5. 드레스룸 및 팬트리 콘센트 추가 설치

도색 일정이 촉박하여 (~7월 30일)까지 댓글로 의견수렴하겠습니다.

PS) 외부 경관조명은 주관사, 법무법인과 협조하여 시공예정

#15 - 2023-09-27 07:24 - Shin Young-gyun

추가 요청사항에 외관 경관조명과 석가산이나 물 조경을 추가해달라는 요청사항이 있었습니다.

해당 부분 이미 검토하여 건설사에 요청하였으나 석가산은 아파트 단지의 콘셉트에 위배되어 말이 나올 수 있고 석가산이란 특화가 오래전부터 사용되어 트렌드와 되어 있지 않아 호불호가 많이 갈린다는 의견이 많아 요청사항에서 제외되었습니다.

경관조명은 주관사를 통해 입예협에서 시공 준공 이후 발전 기금을 활용하여 시공할 예정으로 되어 있었습니다.

타 단지도 경관조명은 시에서 불빛 때문에 제한도 많고 경관심의에서 통과되지 않는 경우가 많기 때문에 준공 이후 하는 방향으로 많이 한다고 합니다.

따라서 추가 요청사항이 없는 것으로 판단하여 협약서를 작성하기로 하였습니다.

#16 - 2023-09-27 07:33 - Shin Young-gyun

- 파일에 김해장유역 한라비발디센트로아파트 신축공사 추가공사관련 확약서.pdf(가) 추가되었습니다.

시공사에서 전달한 확약서입니다.

현장에서 만나 작성하기로 하였고 추가로 입예협 회장의 인감도장과 증명서를 요청하였습니다.

#17 - 2023-10-02 07:30 - Shin Young-gyun

- 상위 일감을(를) #60(으)로 지정되었습니다.

#18 - 2023-10-02 07:48 - Shin Young-gyun

도색 변경을 위해 시공사에게서 도색 변경 시안을 만들어줄 이전에 한라비발디 센트로 현장의 도색을 제작하였던 업체에게 연락처를 전달받았습니다. 계약적인 부분은 시행사와 진행하기로 하여 일에 착수하기로 하였고 입주 예정자들의 의견을 최대한 포함하여 도색 진행하기로 하였습니다. 우선 디자인 업체를 통해서 최신 한라비발디의 도색컨셉 자료를 전달받았습니다.

#19 - 2023-10-02 08:00 - Shin Young-gyun

도색 변경은 취향적인 부분이 많기 때문에 100%의 동의를 얻기 힘들다고 입예협에서 판단하였습니다.

따라서 아래와 같이 진행하였습니다.

- 아래-

1. 진행 방법을 최신 한라컨셉을 쏘운 디자인을 제작

2. 제작한 디자인에서 입주 예정자들의 요구사항(김해 문양이 최대한 안 보이도록 구성)을 반영

3. 입주 예정자들에게 가 시안을 보여주지 않고 김해 시청에 심의 통과로 제출한 최종 자료를 추후 공유
민원이 나오지 않도록 어느 누구의 취향에 따라 도색한 부분이 아니라 10년전 오래된 도색디자인을 최신 한라 컨셉을 적용한 것이라고 공유할 예정

#20 - 2023-10-02 08:02 - Shin Young-gyun

김해 시청 담당자에게 접수일(매월 마지막 주에 도색 변경 접수)을 확인하였고 심의 결과가 한 달 뒤 나온다고 일정을 재확인하였습니다. 이
부분에서 접수라는 부분은 통과될 수 있도록 양식, 자료를 다 완료되어야 하는 과정으로 제출 전 1~2주 전에 담당자에게 자문을 하러 방문을 하여
김해 시청 담당자에게 확인하라고 요청받았습니다.

따라서 최종 접수할 시안을 가지고 김해 시청을 시공사, 입예협, 도색 디자인 업체와 방문할 예정입니다.

#21 - 2023-10-02 08:09 - Shin Young-gyun

김해 시청 방문하여 자문 결과 준비한 자료(변경될 도색)만 있어서는 안되고 기존의 도색 안과 변경되는 도색 안을 비교하는 자료가 필요하고
적용되면 어떤 느낌이 나는지 그래픽 작업과 주변 경관에 대한 부분도 필요하다고 하였습니다.
따라서 기존에 생각한 도색 변경할 부분에 자료만 필요한 게 아니라 경관심의에 준하는 자료가 필요한 것이었습니다.
디자인 업체는 기존 경관심을 어떻게 받았는지 자료가 없어 자료를 만들 수 없었으며 결국 추가로 경관심을 진행했던 경관심의 업체와 계약하여
자료를 만들어야 했습니다. 도색 시공 기간이 임박하여 경관심의 업체가 계약하더라도 바로 착수가 필요하고 시행사에서 추가적으로 비용을
지불해야 되는 부분에서 부담을 느끼고 있는 상황입니다.

하지만 이미 시작한 일이기에 어느 정도 추가 비용이 들더라도 마무리는 되어야 한다고 입예협 입장을 전달하여 시공사에서도 추가 견적서 발행과
시행사에게 입장을 전달해놓은 상태입니다.

도색 디자인 업체도 다른 지역에서도 여러 단지 변경에 대한 업무를 진행하였지만 김해시는 추가자료가 더 많고 엄격한 부분이라고 하여 지역마다
확인이 필요하다고 하였습니다. 다른 지역들은 준비한 자료만 가지고 변경을 진행하였는데 김해시는 달라서 당황스럽다고 하였습니다.

#22 - 2023-10-10 05:46 - Shin Young-gyun

- 파일에 (견적서) 김해장유 한라비발디 공동주택 경관자문.pdf이(가) 추가되었습니다.
- 파일에 장유역 한라비발디센터로 도색변경 관련 업무협조 요청의 건_20231010.pdf이(가) 추가되었습니다.

추가로 도색 변경 전, 후의 자료를 만들기 위해 경관심의 자문 용역 업체의 견적서를 요청하여 시공사에게 전달받았습니다.
하지만 시행사에서 추가적인 비용은 안된다는 입장이라고 하여 입예협 자체적인 비용으로 처리 가능한지 용역 견적에 대한 비용을 협의해 보았지만
큰 금액의 네고가 되지 않았습니다. 입예협 입장에선 기존에 건축심의 안에 경관심의 자료가 있는 내용을 바탕으로 전, 후 자료만 만드는 것이기에 재
자문으로 공수가 작게 들것이라고 협의해 보았으나 업체가 변경되면서 결국 새로운 자료는 만드는 것과 같으며 2500만 원 정도의 비용처리가
필요하였습니다.

주관사를 통해서 발생하는 발전 기금을 사용해 보려고 하였으나 발전 기금은 행사가 진행되어야 발생하는 금액으로 아직 행사가 진행되지 않아 발전
기금으로 처리가 불가능했으며 입주 예정자들의 모금(기부) 형태로 해보려고 검토도 해보았으나 일정이 정해져 있는 도색 변경에 맞추기 위해선
언제 모금이 끝날지 모르는 모금 형태로는 불가능하다고 판단하였습니다. 따라서 다시 한번 시행사에서 비용처리를 요청하였으며 추가 비용처리가
힘들다고 하면 협약서에 명시된 추가 시공 항목 중 카스토퍼 추가에 대한 내용을 제외하고 그 비용으로 처리를 해달라고 공문을 발송하였습니다.

#23 - 2023-11-22 06:25 - Shin Young-gyun

- 파일에 230921 한라 김해 주동색채 변경 (색채가이드).pdf이(가) 추가되었습니다.
- 상태를(를) 신규에서 해결(으)로 변경되었습니다.

건설사에서 금액도 금액이지만 자칫 잘못하면 도색 변경으로 준공 자체에 문제가 생길 걸 우려하는 분위기입니다.
따라서 실외기실 방충망이나 분수 추가 같은 추가 공사 반영해 볼 테니 인허가 문제랑 공사 공기 문제 등으로 변경이 어렵다고 방향을 잡아달라고
요청이 왔습니다.

타 건설사 관계자가 봐도 현장이 시공이 늦어지고 있는 거 같다고 하여 만일 준공 일자가 늦어질 경우 무리한 요구를 한 입예협의 책임으로 전과시
킬 수도 있다고 입예협에서 판단하였습니다. 따라서 도색 변경에 대한 요구사항은 무산된 것으로 판단되어 추가로 준공 이후 시공할 수 있는 외관
조명과 물 조정(분수)를 요청하여 협의하도록 하였습니다.

변경하려고 하였던 시안은 시공사를 통하여 전달받았습니다.

파일

3.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(32-41).pdf	1.27 MB	2023-09-22	Shin Young-gyun
2.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(18-31).pdf	3.28 MB	2023-09-22	Shin Young-gyun
4.가야상징 슈퍼그래픽 디자인 개발연구(42-56).pdf	3.11 MB	2023-09-22	Shin Young-gyun
한라 김해 입면색채계획.pdf	322 KB	2023-09-26	Shin Young-gyun
도색관련 설문조사 내용.png	5.16 MB	2023-09-26	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 도색관련 자료 요청_20230421.pdf	513 KB	2023-09-27	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 도색변경요청 및 일정확인 관련 미팅요청의 건_20230428.pdf	2.19 MB	2023-09-27	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 도색변경 관련 업무협조 요청의 건_20230615.pdf	6.25 MB	2023-09-27	Shin Young-gyun
김해장유역 한라비발디센터로아파트 신축공사 추가공사관련 협약서.pdf	8 MB	2023-09-27	Shin Young-gyun

(견적서) 김해장유 한라비발디 공동주택 경관자문.pdf	305 KB	2023-10-10	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 도색변경 관련 업무협조 요청의 건_20231004.pdf	894 KB	2023-10-10	Shin Young-gyun
230921 한라 김해 주동색채 변경 (색채가이드).pdf	118 MB	2023-11-22	Shin Young-gyun