

2023. 3. 9.(목) 석간용

이 보도자료는 2023년 3월 9일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장	김장수	2133-7130
재건축정책팀장	김병철	2133-7136
주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	조성국	2133-7205
기술심사담당관	김창환	2133-8550
심사총괄팀장	신현석	2133-8552

주거정비과

기술심사담당관

사진없음 사진있음 쪽수 : 3쪽

서울시, '공사비 검증제도' 강화해 조합-시공사 갈등 줄인다

- 정비사업 공사비 둘러싼 갈등 예방 위해 검증기구 확대... 검증기구 'SH공사'
- 서울 시내 주택건설·정비사업 운용 등 SH공사의 경험 접목하여 공사비 검증
- 검증결과에 대한 의견제시 절차 추가, 검증 미이행 시 처벌 등 규정 신설 건의
- 시 "정비사업 갈등 줄이고, 양질의 주택 공급 위해 제도 지속 개선해 나갈 것"

서울시는 정비사업 중 과도한 공사비 책정, 공사비 증액 등으로 인한 조합-시공사 간 분쟁을 예방하기 위해 '공사비 검증제도 강화'를 추진한다고 밝혔다.

시는 재개발·재건축 사업의 사업시행자가 요청할 경우 시공자와 계약 체결 이전 적정 공사원가가 산정될 수 있도록 사전 자문하고 시공자와 계약 체결 이후 공사비가 증액되는 경우에는 내실 있게 검증, 공사비 증액으로 인한 갈등을 줄여간다는 계획이다.

- 이를 위해 서울시는 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구인 '서울주택도시공사(이하 SH공사)'에 그간의 택지개발, 주택건설, 정비사업 운용 등 축적된 경험과 노하우를 기반으로 공사원가 사전자문, 공사비 검증 업무를 대행토록 한다는 방침이다.
- 지금까지는 '한국부동산원'이 주로 공사비 검증 업무를 대행하고 있어 공사비 검증기관에 대한 선택의 폭이 좁았던 실정이다.

〈공사비 검증 요청 대상 (도시 및 주거환경정비법 제29조의2)〉

1. 토지등소유자 또는 조합원 1/5 이상이 검증을 요청하는 경우
2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 일정 비율 이상인 경우
 - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우 : 10% 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우 : 5% 이상
3. 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 3% 이상

- 아울러 시는 공사비 검증 이후에도 공사비 증액으로 인한 갈등이 최소화될 수 있도록 '공사비 갈등 중재 자문기구' 구성·운영, '정비사업 코디네이터 파견'을 확대한다.
- '공사비 갈등 중재 자문기구'는 시 건설기술심의위원회 위원으로 자문단을 구성하여 공사비 검증결과에 대한 조합-시공사 의견 청취, 공사비 산정 적정성 등에 대한 자문을 거쳐 원만한 합의를 유도하는 역할을 하게 된다.
- 또한, 지난 둔촌주공아파트 공사중단 재개에도 큰 역할을 했던 '정비사업 코디네이터'를 갈등 발생 초기에 파견함으로써 장기적인 분쟁으로 이어지지 않도록 할 계획이다.

- 한편 서울시는 2019년 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 도입된 '공사비 검증 요청 제도'가 적정 공사비를 산출하고 조합-시공사 간 분쟁을 줄이는 데는 효과가 있으나 공사비 검증 요청을 이행하지 않는 경우 처벌 규정이 없는 등 한계점을 보완하기 위한 제도개선을 요청한다.
- 시는 지난해 6월 공사비 검증절차 명확화, 공사비 검증 미이행에 대한 처벌규정 신설 등의 「도시 및 주거환경정비법」 개정(안)을 건의한 바 있다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 "이번 공사비 검증제도 강화를 통해 재개발·재건축 사업의 투명성이 더욱 높아지고 공사비로 인한 갈등이 줄어들기를 기대한다"며 "서울 시내에 양질의 주택을 빠르게 공급하기 위해 정비사업 관련 제도 및 절차를 지속적으로 개선해 나가겠다"고 말했다.