

★ ◎

본부장 방침 제259호

문서번호	마곡사업부-2244
보존기간	영구
결재일자	2018.05.29
공개여부	비공개(5)
일상감사	대상

부원	파트장	마곡사업부장	마곡위레스미트사업장	도시공간사업본부장
				05/29
양우석	최봉석	김영배	김익성	김소겸
협조				

일상	No. 502	감사	의견
감사	2018/05/29	김영준	의견없음

마곡구역 도시개발사업

마곡지구 2공구 계약변경 시행 검토 보고

서울주택도시공사

(도시공간사업본부 마곡위레스미트사업단 마곡사업부)

마곡지구 도시개발사업

마곡지구 2공구 계약변경 시행 검토 보고

마곡구역 단지조성공사(2공구) 책임감리원으로부터 공기연장 및 물가변동(ES)에 따른 계약 변경 요청이 있어 이에 대한 타당성을 검토·보고하고 계약변경을 시행코자 함

공사 개요

구 분	내 용
공사명	마곡구역 도시개발사업(2공구) 단지조성공사
위치	서울시 강서구 마곡동 일원
공사개요	· 토공 1,152,943㎡ · 상수도 26,166m · 하수도공 14,551m · 우수공 16,275m · 공동구 1,506m · 포장공 3,195a
도급사	진흥기업(주), 에이스건설(주)
감리단	(주)유신, (주)동명기술공단
도급금액	109,424백만원
공사기간	2010. 02. 01 ~ 2018. 05. 31

관련근거

- 지방자치단체 공사계약일반조건 VIII 2. 계약기간의 연장
- 공사계약특수조건 제13조 「계약기간의 연장」
- 공사계약특수조건 제29조 「공사기간의 연장에 따른 계약금액의 조정」
- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약과 관한 법률 제22조, 동법 시행령 제73조 및 시행규칙 제72조
- 지방자치단체 공사계약 일반조건 제7절 3. 물가변동으로 인한 계약금액의 조정

추진경위

- 2010.01.28. 공사 계약
- 2010.02.01. 공사 착공
- 2012.12.27 공사기간 변경계약

- 1차 공사기간변경(연장 24개월) 준공기한연기:2012.12.31→2014.12.31
- 2014.12.29 공사기간 변경계약(2차)
 - 2차 공사기간변경(연장 15개월) 준공기한연기:2014.12.31→2016.03.31
- 2016.03.29 공사기간 변경계약(3차)
 - 3차 공사기간변경(연장 9개월) 준공기한연기:2016.03.31→2016.12.31
- 2016.12.20 공사기간 변경계약(4차)
 - 4차 공사기간변경(연장 6개월) 준공기한연기:2016.12.31→2017.06.30
- 2017.06.27 공사기간 변경계약(5차)
 - 5차 공사기간변경(연장 6개월) 준공기한연기:2017.06.30→2017.12.31
- 2017.12.28 공사기간 변경계약(6차)
 - 6차 공사기간변경(연장 5개월) 준공기한연기:2018.01.01→2018.05.31

I . 공사기간 연장

1 공기 연장사유

구분	계 획 평 면 도	공 사 구 간	비고
내용		① 강서로, 양천로 도로공사 시행 구간 ② 중(집)3-5도로와 기존도로 연결공사 시행 구간	

① 강서로 및 양천로 공사 시행을 위한 공기 확보

- 마곡지구 교통영향평가 변경사항을 반영한 강서로 및 양천로 공사시행(자전거도로 설치, 식수대 설치, 차로폭 변경)을 위한 유관기관 협의(지장물 협의, 교통규제 협의, 도로점용허가 협의)기간 소요 및 이에 따른 공사기간 확보 필요

② 중(집)3-5도로와 기존도로 연결공사 시행을 위한 공기 확보

- 마곡지구 중(집)3-5도로와 기존도로 연결공사 시행을 위한 구역경계 밖 강서구 소유 공원부지 일부의 계획변경(발산지구 지구단위계획 변경(공원→도로))에 따른 기간소요로 공사 기간 확보 필요

2 연장기간 검토

○ 강서로 및 양천로 공사 시행을 위한 공기 확보

- 강서로 및 양천로는 도로점용허가 협의가 진행 중에 있으며, 협의 완료 후 교통소통대책에 따라 단계별 공사 착공하여 공사 시행(착공 후 8개월 필요)

○ 중(집)3-5도로와 기존도로 연결공사 시행을 위한 공기 확보

- 간섭되는 공원부지 계획변경(발산지구 지구단위 계획변경) 완료 후 공사 착공하여 공사시행(착공 후 2개월 필요)

○ 공기연장 반영

구 분	당 초	변 경	비 고
공사기간	2010.02.01.~ 2018.05.31	2010.02.01.~ 2018.12.31	7개월 증

- 강서로, 양천길은 교통소통대책에 따라 단계별 공사 시행 시 착공일로부터 약 8개월이 소요되나, 현재는 강서구 및 강서도로사업소와 도로점용허가 협의가 진행 중에 있어 금회는 당초 2010.02.01.~2018.05.31에서 2010.02.01~2018.12.31로 7개월 연장

※ 계약상대자의 귀책사유 없으므로 지체상금 미부과

3 공기연장으로 인한 계약금액 변경

○ 공사기간 연장에 따른 간접비 검토

- 공사기간 연장에 따른 현장유지 관리에 필요한 최소 인력은 공사계약특수조건 제29조에 따라 법정기술자 4인을 적용

구 분	간접노무비 계상 대상	인원
현장대리인	건설산업기본법 제40조 현장대리인	1명
품질관리자	건설기술진흥법 제55조 품질관리자	2명
안전관리자	산업안전보건법 제15조 안전관리자	1명

- 간접비 적용 검토

(단위 : 원)

구 분	금 액	비고
1. 간접노무비	150,352,356	
2. 기타경비 및 일반관리비 등	18,647,644	
3. 부가세	169,00,000	
합 계	185,900,000	

※ 간접비 산출근거 별도 첨부(금회 공기연장에 따른 하도급지급보증수수료와 공사이행보증수수료는 추후 정산 반영)

○ 공기연장 보증수수료(5,6차) 정산 반영

(단위 : 원)

구 분	공기연장(5차)	공기연장(6차)	합 계	비고
1. 계약이행 보증	83,752,229	68,803,119	152,555,348	
2. 하도급대금지급보증	27510406	4734246	32,244,652	
합 계	111,262,635	73,537,365	184,800,000	

○ 계약금액 변경

(단위 : 원)

구 분	당 초	변 경	증 · 감	비고
직접공사비	79,203,461,951	79,203,461,951	0	
제경비 및 부가세	29,177,638,105	29,177,638,105	0	
공기연장에 따른 간접비	1,042,699,944	1,413,399,944	370,700,000	7개월
도금액	109,423,800,000	109,794,500,000	370,700,000	

II. 물가변동(ES 6회)

1 물가변동 조정 요건 검토

구분	기준 시점	비교 시점 (조정기준일)	충족 요건	충족 여부
가. 기간 요건	2017.01.31. (직전조정일)	2018.01.01.	직전 조일로부터 90일 이상 경과	충족 (334일 경과)
나. 등락 요건	2017.01.31. (직전조정일)	2018.01.01.	직전 조정일을 기준일로하여 지수조정률이 100분의 3이상 증감된 때	충족 (3.47% > 3.0%)

※ 비교시점 기준으로 기간요건 및 등락요건 모두 충족

2

물가변동 적용 금액 검토

제외 공정률								제외금액	대상금액
예정공정('17.12.31.)		기성공정		실행공정		PS공정			
공정률	금액(원)	공정률	금액(원)	공정률	금액(원)	공정률	금액(원)	금액(원)	금액(원)
97.72%	106,536,020,000	94.12%	102,933,505,000	96.31%	106,380,757,000	0.02%	24,455,339	108,211,670,399	1,212,129,601

- 1) 물가변동 공제 금액(공제공정률 금액 + PS금액 = 108,211,670,399원)
 ☞ 예정, 기성, 실행공정 중 각 단가 항목별 물량 많은 부분 우선 공제
- 2) 물가변동 조정 대상금액
 최종 도금액 - 물가변동 제외금액 = 물가변동 조정 대상금액
 109,423,800,000원 - 108,211,670,399 원 = 1,212,129,601원

3

물가변동으로 인한 계약 금액 변경

구분	금액(원)	산출근거	비고
1. 도급계약 금액	109,423,800,000	현 도금액	
2. 물가변동 적용제외금액	108,211,670,399	물가변동 적용대가 산출근거	예정, 기성, 실행공정 중 각 단가 항목별 물량 많은 부분 우선 공제
3. 물가 변동 적용 대가	1,212,129,601	물가변동 적용대가 산출근거	
4. 물가변동 조정률	3.47%	지수 조정률 산출표	
5. 등락 금액	41,300,000	지수 조정률 산출표	부가세 포함
6. 선급금 공제	-	물가변동적용대가×ES율×선급율	해당사항 없음
7. 물가변동 조정 금액	41,300,000	등락금액-선급금	
8. 변경 계약 금액	109,465,100,000	현 도금액+등락금액	

Ⅲ. 계약 변경 시행

상기와 같이 마곡구역 도시개발사업 단지조성공사(2공구) 공사기간 연장 및 물가변동(ES) 발생에 따른 검토사항을 반영하여 동공사 계약변경(12회) 시행

계약변경 내용

○ 공사기간 변경

구 분	당 초	변 경	비 고
공사기간	2010.02.01.~ 2018.05.31	2010.02.01.~ 2018.12.31	7개월 증

○ 계약금액 변경

- 금액 변경 사항

(단위 : 천원)

구분	공 증	변경사유	도금액	비고
1	제 6 회 물 가 상 승 비 반 영	- 제6회 물가상승비 발생 (비교시점 18.01.01, 지수조정을 = 3.47%)	41,300	
2	공사기간 연장 간접비 반 영	- 강서로 양천길 공사기간 및 중(집) 3-5와 기존도 로 연결공사 공사기간 확보를 위한 공기 7개월 연장 에 따른 간접비와 5~6차 공사기간 연장시 발생된 보 증수수료 정산 반영	370,700	
합 계			412,000	

- 계약금액 변경 총괄

(단위 : 천원)

구 분	당 초	변 경	증·감	비 고
도급공사비	109,423,800	109,835,800	증) 412,000	
지급자재비	12,693,000	12,693,000	증) 0	
총공사금액	122,116,800	122,528,800	증) 412,000	

향후계획

- 상기 검토내용과 같이 『마곡구역 도시개발사업 단지조성공사(2공구)』에 대한 준공기한 연장 및 물가변동 사항에 대하여 계약부서에 통보하여 동공사 계약변경 시행

- 붙임 1. (주)유신 감리 18-415호(2018.05.18.)(별첨)
2. 마곡 2공구 계약변경 내역서. 끝.