

★ ◎

사장 방침 제317호

문서번호	시설계획부-1197
보존기간	3년
결재일자	2018.05.04
공개여부	비공개(5)
일상감사	대상

부원	시설계획부장	시설관리처장	주거복지본부장	사장
				05/04
성환	손오성	휴가	신범수	김세용
협조	파트장 박선준			

일상 감사	No. 414	감사	의견
	2018/05/04	김현식	의견없음

2018년 임대아파트 도배장판교체 시행계획

109751542266287

서울주택도시공사
(주거복지본부 시설계획부)

2018년 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 시행계획

2018년 임대주택 시설보수 계획에 의거 우리공사에서 관리중인 임대아파트에 대한 도배 및 장판 교체공사 시행계획을 수립하고, 수선주기가 도래한 세대에 대하여 장기수선 계획공사를 시행코자 함.

I 관련 근거

- 사장방침 제212호(2018.03.23) 2018년 임대주택 시설보수 계획
- 사장방침 제250호(2012.05.18) 임대주택 수선주기 제도개선
- 본부장직무대행 방침 제43호(2018.01.23.) 사장 지시사항 시달(2호)
- 공공주택특별법시행규칙 별지 제5호 표준임대차계약서 제9조(보수의 한계)
 - 벽지 및 장판 수선주기 : 10년
- 민간임대주택에관한특별법시행규칙 별지 제24호 표준임대차계약서 제9조(보수의 한계)
 - 벽지 및 장판 수선주기 : 10년
- 주택관리규정 시행내규 제12조 '수선유지 책임범위의 한계'
 - 임대차계약서 및 수선주기에 의거 시행하는 바닥, 벽, 천정의 도배지 (비닐계 바닥재 포함)
- 서울시 계약심사과-7570호(2018.04.23.) 2018년 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 계약심사 결과알림(유사사업 통합심사)
109751542266287

II 도배 및 바닥재 교체기준 검토

○ 교체기준

구 분		수선주기	마감재질	시행방법	비 고
장기거주 세대	도배	10년	친환경벽지 (실크벽지, 도배위 도장, 또는 검토후 천연벽지 적용가능)	공사발주	· 가재도구정리 입주인 부담 · 도배위 도장의 경우, 입주인이 요청하는 경우 및 수선주기 10년에 동의한 경우에 한함
	바닥재		방,거실 : 비닐슈트 (2.0T)		

○ 공법검토

구 분	도배장판	도배위 도장	퍼티후 도장
공사비용 · 1세대 기준 · 수서6 · 전용 23m ² · 발주금액 기준	약 135만원 (100%)	약 118만원 (87%)	약 204만원 (151%)
공법개요	· 기존공법 · 입주민 장롱 등 짐정리후 · 기존 도배 및 장판 철거후 · 신규 도배 및 장판 설치	· 기존 도배위 도장공법 · 입주민 장롱 등 짐정리후 · 기존 도배 도장 및 장판 · 설치	· 입주민 장롱 등 짐정리 후 · 기존 도배 및 장판 철거 후 · 신규 도배 및 장판설치
특성	· 공사기간이 최소화되어 거 주 입주민의 당일공사 료가 가능함 · 내구성 및 내오염성이 상 대적으로 우수함 · 수선주기 : 10년	· 공사기간이 1일 이내로써 거주 입주민의 당일공사 완료가 가능하나 입주민의 짐정리시간이 도배장판 대 비 다소 부족 · 부분보수가 용이함 · 수선주기 : 사규상 일반도 장 수선주기는 6년이나 도 배위 도장은 수선주기를 10년으로 해야 원가절감 효과있음	· 공사기간이 양생기간 고려시 최소3일이상 소요되어 입주 민 거주시 시행하는 장기거 주세대 대상사업은 현실적으 로 적용이 어려움 · 신축시 미장(또는 올퍼티후) 도장이 기존에 적용되어 있 고 수선주기가 10년 이상일 경우 공동주택이 수명이 50 년 이상을 고려했을 경우 적 정한 공법이며 부분보수가 용이함 · 기존 임대아파트 실내의 경우 콘크리트 타설후 미장처리가 별도로 되어있지 않아 미장 또는 퍼티후(벽 : 올퍼티, 천 정 : 줄퍼티) 도장이 가능함
공사기간 (1세대 기준)	최소 0.5일	최소 1일	최소 3일

109751542266287

III 적용단가 검토

- 자재비 : 우리공사 내역관리시스템 자원단가(건축분야) 및 상시단가 없는 품목등은 물가정보지 및 조사가격 검토후 적용
- 노무비 : 「2018년 상반기 노임단가」

IV 발주시행(안)

- 교체대상 단지 및 세대 검토
 - 기준 : 2018년 기준으로 수선주기가 도래한 임대아파트(10년경과) 세대
 - 권역별 교체대상 단지 및 세대 수요조사 현황

구 분	단 지 수			세 대 수			비 고
	택지(SH)	재개발	소계	택지(SH)	재개발	소계	
강 남 권역	3	1	4	590	5	595	남부
송 파 권역	5	4	9	316	79	395	
관 악 권역	6	19	25	67	889	956	
노 원 권역	12	7	19	235	57	292	북부
동대문 권역	4	15	19	187	350	537	
성 북 권역	1	17	18	5	171	176	
강 서 권역	12	0	12	944	0	944	서부
양 천 권역	7	6	13	1,112	455	1,567	
성 동 권역	2	16	18	133	163	296	중부
마 포 권역	3	10	13	77	72	149	
은 평 권역	0	13	13	0	648	648	
계	55	108	163	3,666	2,889	6,555	

※ 권역별 주거복지센터에서 수요 조사한 10년이상 경과된 임대아파트 장기거주세대 및 현재 까지 수선주기가 경과되었지만 도배장판 교체공사를 이행하지 않은 세대를 우선적으로 교체시행하며, 변색훼손오염이 심한 6년이상 경과된 임대아파트 거주세대도 시행이 가능하나 해당년도 계약금액이내 시행이 가능할 경우에 한함

○ 공법적용(안)

- 도배장판 교체공법을 우선 적용하며, 도배위 도장의 경우 해당공법을 주민이 요청하고 수선주기 10년 동의서를 작성한 세대에 한하여 적용
- 도배위 도장 공법의 홍보등을 위해 필요시 센터별 1세대 이상 샘플하우스를 설치하여 홍보
- 퍼티후 도장의 경우 입주민 거주중 공사등을 감안하여 미적용
 - 기존 임대아파트의 미장(도배 바탕면)이 미시공되어 있어 초기비용이 높음 (기존 도배장판 공법대비 약 151% 109751542266267 장판포함 비교시)
 - 공사기간이 양생기간을 포함하여 3일이상 소요됨에 따라 기존 입주민이 거주하는 세대에 공사시행시 민원 가능성 높음 (도배장판 : 0.5일이상, 도배위 도장 : 1일이상 소요예상)



○ 발주시행(안)

- 주거복지단 및 센터별 발주시행 예산

구 분	발주예정금액(원)			비 고
	소 계	택지(SH)	재개발	
강남권역	925,247,658	916,954,115	8,293,543	남부 주거복지단
송파권역	769,443,162	661,068,543	108,374,619	
관악권역	1,346,135,180	81,630,505	1,264,504,675	
소 계	3,040,826,000	1,659,653,163	1,381,172,837	
노원권역	469,099,952	387,704,119	81,395,833	북부 주거복지단
동대문권역	766,648,451	273,970,185	492,678,266	
성북권역	246,319,597	9,538,170	236,781,427	
소 계	1,482,068,000	671,212,474	810,855,526	
강서권역	1,583,689,340	1,583,689,340	0	서부 주거복지단
양천권역	2,198,063,660	1,690,290,286	507,773,374	
소 계	3,781,753,000	3,273,979,626	507,773,374	
성동권역	488,436,857	269,562,438	218,874,419	중부 주거복지단
마포권역	203,804,013	105,666,259	98,137,754	
은평권역	889,295,130	0	889,295,130	
소 계	1,581,536,000	375,228,697	1,206,307,303	
계	9,886,183,000	5,980,073,960	3,906,109,040	

- 발주시행(안) : 11개 권역 주거복지센터를 4개 권역 주거복지단으로 아래와 같이 통합발주를 시행함으로써 업무의 효율성을 제고

계 약 명	발주예정금액(원)			비 고
	소 계	택지(SH)	재개발	
2018년 남부지역주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 <small>109751542266287</small>	3,040,826,000	1,659,653,163	1,381,172,837	강남,송파,관악
2018년 북부지역주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사	1,482,068,000	671,212,474	810,855,526	노원,성북,동대문
2018년 서부지역주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사	3,781,753,000	3,273,979,626	507,773,374	강서,양천
2018년 중부지역주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사	1,581,536,000	375,228,697	1,206,307,303	마포,은평,성동
계	9,886,183,000	5,980,073,960	3,906,109,040	

- 공사기간 : 계약일로부터 2018년 11월 30일까지
- 하자담보책임기간 : 준공검사 완료일로부터 1년
- 입찰방법 : 제한경쟁입찰(시공능력평가 제한, 적격심사, 총액입찰)
- 입찰참가자격 : 실내건축공사업, 지역의무공동도급(49%) 등 (붙임 "계약요청서" 참조)

○ 예산과목

구 분	예산과목	계정과목	비 고
택지 등	임대,임대,수선,아파트	수선유지비(임대) (특별수선충당기금)	특별수선충당금
재개발	대행, 임대,수선유지교체비	재개발(수탁)예수금 (특별수선충당기금)	

V 추진 계획

- 2018. 05 : 발주계획 수립 및 입찰공고
- 2018. 06 ~ 2018. 11 : 계약 및 공사시행
- ※ 상기 일정은 업무처리 일정등에 따라 조정될 수 있음.

VI 행정 사항

- 방침수립후 계약의뢰, 적격심사, 계약체결후 업무이관 : 시설관리처 시설계획부
- 계약후 공사착공, 기성, 품질, 안전관리, 준공, 민원 및 인센티브 마일리지 시행 등 감독업무수행 : 해당권역 주거복지센터

- 붙임 1. 계약요청서(2018년 도배 및 장판 교체공사)
2. 계약특수조건(2018년 도배 및 장판 교체공사)
3. 2018년 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 시방서 및 유의사항(안)
4. 발주내역서-2018년 남부주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 발주내역서(도배위도장 포함 분)-계약심사후-3,040,826천원-심사후
5. 발주내역서-2018년 북부주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 발주내역서(도배위도장 포함 분)-계약심사후-1,482,068천원-심사후
109751542266287
6. 발주내역서-2018년 서부주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 발주내역서(도배위도장 포함 분)-계약심사후-3,781,753천원-심사후
7. 발주내역서-2018년 중부주거복지단 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 발주내역서(도배위도장 포함 분)-계약심사후-1,581,536천원-심사후
8. 도배 및 장판교체공사 관련 수성페인트 적용비용 검토(안)
9. 공사개요(2018년 도배 및 장판 교체공사)
10. 제한경쟁입찰 사유서(2018년 도배 및 장판 교체공사). 끝.