

★ ◎

본부장 방침 제180호

문서번호	위례사업부-760
보존기간	10년
결재일자	2016.04.04
공개여부	공개
일상감사	대상아님

부 원	위례사업부장	마곡위례사업단장	택지사업본부장	
			04/04	
장상옥	김영배	이광윤	정현규	
협조				

위례지구 택지개발사업 단지조성공사(3공구)

특전사 건축물 철거공사 시행방안 보고

서울특별시 SH공사
(택지사업본부 위례사업부)

특전사 건축물 철거공사 시행방안 보고

위례지구내 3공구 군부대(특전사) 건축물 철거공사 시행주체 일원화(위례사업부) 방침에 따라 원활한 사업추진을 위해 건축물 철거공사 시행방안 검토보고

I 건축물 철거공사 진행현황

- 시설물 현황 : 아파트 18동(5~12층) 및 막사 등 144동(연면적 131,307㎡, 일부 지하층 포함)



○ 추진경위

- 15.12.18. 건축물 철거공사 계약심사 의뢰(위례보상팀→서울시)
- 15.12.23. 건축물 철거공사 계약심사 결과 알림(서울시→위례보상팀)
- 16.01.14. 건축물 철거공사 일원화 협조요청(위례사업부→용지보상부)
→ 효율적인 업무추진을 위해 용지보상부 또는 위례사업부에서 일괄 시행 제안
- 16.02.11. 건축물 철거공사 일원화에 대한 회신(용지보상부→위례사업부)
→ 효율적인 업무추진을 위해 위례사업부에서 일괄 시행요청
- 16.02.17. 건축물 철거공사 시행주체 일원화보고(본부장방침 제63호)
→ 특전사 지상 및 지하건축물 철거를 위례사업부에서 일괄 시행

II 건축물 철거공사 시행방안 검토

1. 설계내역서(사업비) 검토

- 건축물 철거공사 시행부서 일원화에 따라 용지보상부에서 추진중인 관련 자료를 이관받아 검토한 바, 기 용지보상부에서 공사비를 산정하여 서울특별시 계약심사 완료

○ 추진경위

- 15.12.18. 건축물 철거공사 계약심사 의뢰(위례보상팀→서울시)
- 15.12.23. 건축물 철거공사 계약심사 결과 알림(서울시→위례보상팀)

○ 건축물 철거공사 계약심사 결과

- 설계금액 : 5,431,932 천원
- 심사금액 : 5,024,580 천원(감 407,352 천원)

○ 설계내역서(사업비) 검토결과

- 용지보상부에서 작성하여 서울시 계약심사를 완료한 설계내역서를 기준으로 수량 및 단가 등 검토한 바,
- ‘철근콘크리트철거’ 일위대가를 표준시장단가(2015년 하반기)로 적용하고 작업부산물인 철근을 공제처리 하였으나, 표준시장단가는 ‘철근고재의 매각대금을 공제한 단가’ 이므로 추가로 고재를 공제한 것은 이중으로 공제한 오류이므로 설계내역서에서 ‘고재’ 는 삭제하는 것이 타당함
* 단, 철골 및 단순 철물은 당초대로 공제처리함(125,946kg)

- 건축물철거 공사비 검토결과

(단위 : 천원)

당초(계약심사 결과)	변경	증감	비고
5,024,580	6,608,910	증 1,548,330	간접비 포함

2. 건축물 철거공사 발주방법 검토

○ 발주(안) 비교검토

구분	1 안	2 안
시행(안)	단지조성공사에 설계변경	신규 발주(적격심사 입찰)
관련 근거	<ul style="list-style-type: none"> - 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제74조 (설계변경으로 인한 계약금액 조정) - 공사계약 일반조건 제6절 1. 가. 4) 	<ul style="list-style-type: none"> - 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제42조 (재정지출의 부담이 되는 입찰에서의 낙찰자 결정) - 행정자치부 예규 제19호(15.4.10.)

구분	1 안	2 안
설계공사비	6,608,910천원	
적용공사비	직접공사비×협의낙찰율(85.355%) (간접공사비는 기 계약요율 적용)	설계금액×낙찰율(85.495%이상) (적격심사 하한 낙찰율 적용)
	5,123,470천원	5,650,288천원
장점	- 공사비용 절감(526,818천원) - 동일 현장에 한 시공사에 추진함에 따라 공기단축 등 공사추진 원활(하자 책임 명확) - 지하구조물 철거물량 산정 및 철거시 토공사 등 정산 용이	- 중소 건설업체 입찰 참여기회 부여
단점	- 중소 건설업체 입찰 참여기회 제한	- 설계변경 대비 공사비 증가(526,818천원) - 1개 현장에 2개 시공사에서 공사 시행으로 상호 간섭에 따른 원활한 공사추진 어려움

○ 검토결과

- (시행방안) 「위례지구 택지개발사업 단지조성공사(3공구)」에 설계 변경(1안)
- (검토의견) 관련 법령 및 현장상황을 고려할 때 설계변경 시행 적정

<ul style="list-style-type: none"> ◇ 공사계약일반조건 제6절 1. 가. 4) : 발주처의 필요에 의한 설계변경 ◇ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제25조 1항 4호 나목 : 작업상의 혼잡 등으로 동일 현장에서 2인 이상의 시공자가 공사를 할 수 없는 경우로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 적합한 현재의 시공자와 계약을 하는 경우

- 적격심사 낙찰 예상금액 대비 약 526백만원 예산절감 가능
- 단지조성공사에 ‘지장물철거(철근콘크리트깨기)’ 가 기 반영되어 있어 동일한 시공사에서 공사함으로써 현장관리가 용이하여 원활한 공사추진 가능
- * 착공보고회(2.24.) 결과 : 효율적인 현장관리 및 분쟁소지 방지, 공기단축 등을 위해 택지시공사에서 처리하는 것이 바람직함

- 상부 및 하부건축물 철거를 일원화하여 철거물량 조사 및 공사를 신속히 진행히 가능하고 공사완료후 정산 용이
 - * 공동사업시행자인 LH의 경우 단지조성공사에 포함하여 시행중
- 건축물의 신속한 철거를 통해 2016년 서울시 임대주택 8만호 공급 물량(A1-3BL, 13BL) 확보에 기여 가능
 - * 단, 공동주택 착공시기는 군부대 이전 및, 문화재시굴조사, 미 조사된 지하구조물(벙커 등) 철거, 폐기물처리, 토양오염 등에 따라 조정될 수 있음

Ⅲ

향후 추진계획

- 상기 검토결과와 같이 「위례지구 택지개발사업 단지조성공사(3공구)」에 설계변경 시행토록 함

- 붙임 1. (본부장님 방침서) 군시설 건축물 철거업무 시행주체 일원화 보고(160217)
2. 특전사 건축물 철거공사 설계내역서(고재 제외)
3. 특전사 건축물 철거공사 도급내역서(안). 끝.