

2015. 09. 02.(수) 조간용

이 보도자료는 2015년 9월 1일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 재무국 계약심사과

계약심사과장	김성규	2133-3300
심사총괄팀장	이정임	2133-3302
담당자	김종은	2133-3303

사진없음 사진있음 매수 : 4매

서울시 재개발재건축 무료 원가지문.. 공사비 거품 뺀다

- 올 하반기 공공관리 적용 5곳 시범... '16년 주민참여형 재생사업까지 전면 시행
- 공공분야 계약원가 심사 노하우 바탕, 전국 최초 민간분야 원가지문 서비스
- 객관적 적정 공사비 안내로 시공비 절감 및 주민-시공사간 갈등·분쟁 해소
- 분야별 담당 공무원 원가심사→외부전문가·조합원 참여 거버넌스로 최종 확정

- 서울시가 연 평균 2,239억 원의 원가절감 효과를 톡톡히 보고 있는 공공분야 계약원가 심사 과정에서 쌓은 노하우를 활용해 민간분야인 재개발·재건축 공사비의 원가가 적절한지 무료로 자문해주는 '원가지문 무료서비스'를 전국 최초로 시행한다.
- 서울시는 지난 '03년 전국 최초로 계약원가 심사제도를 도입한 이래로 지난 13년간 SH공사 등이 발주하는 뉴타운, 보금자리주택 등 대규모 아파트 공사원가를 자문·조정해 연 평균 2,239억 원을 절감하고 있다.
- 시는 우선 올 하반기 주민이 신청한 재개발·재건축(주거재생사업) 사업 5곳에 대해 '원가지문 무료서비스'를 시범 운영한다고 1일(화) 밝혔다.

- 시범사업 대상지 5곳은 공공관리제가 적용되는 재개발, 재건축 등 주거재생사업지 가운데 주민이 요청한 사업지다.

【 2015년 원가자문 시범서비스 신청 현황 】

연번	자치구	조합명	건축규모	신청자 (조합장)	서비스 시기
1	서초	서초무지개아파트 재건축	1,481세대	주경수 조합장 직무대행	'15.9월
2	동대문	용두5구역 재개발	823세대	이용문	'15.9월
3	중랑	중화1 재정비촉진구역	1,055세대	황병수	'15.10월
4	중랑	면목6구역 재건축	237세대	김형인	'15.11월
5	강동	길동 신동아3차 재건축	366세대	안병석	'15.11월

- 아울러, 시는 내년부터는 공공관리제가 적용되는 재개발·재건축은 물론, 주민 스스로 주택을 정비·개량하는 주민참여형 재생사업(주거환경관리사업)으로 영역을 확대해 원가자문 서비스를 전면 시행한다. 단, 시공자가 이미 선정된 사업은 제외된다.
- 주거환경관리사업 : ▲주거환경정비구역 내에 있는 저층주거지 노후주택개량 ▲7층 이하 재건축 등 소규모 정비사업인 가로주택 정비사업 ▲사회적협동조합·마을공동체 등이 발주하는 공유주택 등
- 시는 1) 적정 공사비 안내로 시공비와 원가검증 추가 용역비 절감
2) 공사원가 적정성 논란으로 인한 주민-시공사간 갈등, 분쟁 해소
3) 추가 분담금에 따른 갈등 줄여 사업기간 단축, 3대 효과를 기대했다.
- 공사비 원가 산정에 대한 전문지식이 부족한 조합원들에게 투명하고 공정한 원가검증 서비스를 통한 적정 공사비를 안내함으로써 이들의

막연한 불신감도 해소할 수 있을 것으로 시는 내다봤다.

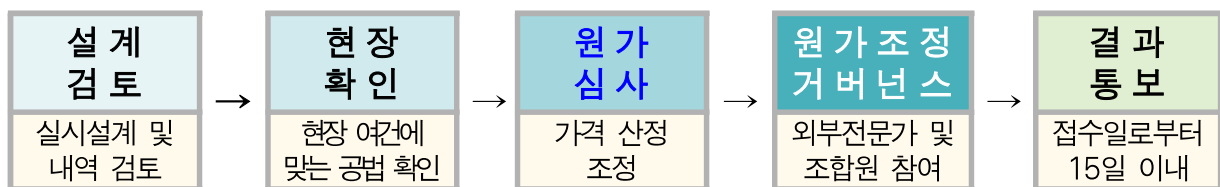
- 기존 정비사업은 관할 구청의 사업인가가 떨어지면 각 조합에서 민간 적산업체를 통해 설계 공사비 원가를 산출하고, 이 원가를 기준으로 시공자를 선정하고 계약하게 된다. 원가가 적절하게 산출됐는지 검증하고 싶을 땐 설계용역금액의 10%~15% 정도의 추가 용역비가 부담됐다.

- '원가자문 무료서비스'는 정비사업의 조합장 또는 주민이 원가자문을 요청하면 토목, 건축, 조경, 전기, 기계 등 각 분야별 공사전문 담당 공무원 10여 명이 설계 내용을 검토하고 현장을 직접 확인하는 방식으로 공사비 원가를 심사해주는 것이다.

- 주요 검토 내용은 설계서에서 누락된 것이나 오류가 있는지, 자재 단가와 노임이 적정하게 매겨졌는지, 과다·중복 계상된 공종이나 물량이 있는지 등이다.

- 심사 결과에 공정성을 담보하기 위해 최종결과를 확정하기 전 외부 원가전문가, 건축 설계사, 조합원이 함께 참여해 논의하는 '원가조정 거버넌스'를 거친다. 접수일부터 최종결과가 통보되기까지 15일 이내가 소요된다.

【 서비스 절차 : 5단계 처리(15일 이내) 】



- 시는 재개발·재건축 시범 사업지 선정을 위해 공공관리제 클린업시스템 (<http://cleanup.seoul.go.kr>)을 통해 사업시행인가(실시설계)가 완료됐거나 10월까지 완료 예정인 재건축·재개발 조합을 조사하고, 담당 공무원이 조합을 직접 찾아가는 방법 등으로 '원가자문 무료서비스'를 홍보했다.
 - 시는 홍보 과정에서 조합장과 조합원들이 예상보다 적극적으로 참여의사를 밝히면서 당초 계획보다 2개 지역이 추가된 총 5개 지역을 선정했다고 설명했다.
 - 한 참여 조합장은 “민간 설계업체가 제출한 공사비에 대한 검증이 필요하지만 조합원들이 원가산정에 대한 전문지식이 부족한 상황이고 민간에 원가검증을 맡기려면 기존 설계용역금액의 10%~15%에 해당되는 추가 용역비가 부담되는 것이 사실”이라며 “서울시에서 객관적인 원가검증 서비스를 제공하면 검증 용역비용도 절감되고 민간용역보다 신뢰성이 높아 그 경제적 이익이 조합원들에게 돌아간다”고 말했다.

- 시는 11월까지 시범사업을 완료하고, 만족도 조사 등 결과를 분석 보완해 오는 12월 민간에 적용 가능한 원가자문 모델을 마련할 예정이다.

- 박재민 서울시 재무국장은 “재개발·재건축 등 주거재생사업 추진 과정에서 공사비와 관련한 시공사와 주민 간 갈등, 공사원가에 대한 조합원들의 막연한 불신감 등으로 걱정한 공사원가를 알고 싶어하는 주민 요구가 높아지고 있다”며 “공공분야에서 13년간 축적한 서울시의 원가심사 노하우를 민간영역으로 확장해 공사비로 인한 갈등과 분쟁을 줄여나가도록 지속 추진하겠다”고 말했다.