

국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안 발표

- 국토부, 보금자리주택에 직접시공제(발주자 → 시공사) 도입 예정 -

향후 10년간 그린벨트 100㎢와 뉴타운 25곳이 추가 개발돼 500만 가구의 주택이 들어선다. 국토해양부는 내년부터 2017년까지 수도권 300만가구를 포함해 전국에 500만 가구를 짓는 내용의 '국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안'을 확정 발표했다. 특히 120조원이 투입돼 150만 가구가 지어질 '보금자리 주택'은 사업기간이 1년 6개월로 줄고 분양가도 현행 분양가상한제 적용 때보다 15% 낮게 책정된다. 여기서 설비업계의 관심을 끌고 있는 것은 보금자리 주택 건설 시 유통구조를 개선하여 15%까지 원가절감하는 방안으로, 현재의 '공사 → 종합공사사업자(원도급) → 전문공사사업자(하도급)'의 도급구조를 공사 → 시공사로 합리화한 것이다. 이는 그동안 대한설비건설협회가 정부와 국회 등 관계요리에 줄기차게 건의했던 CM에 의한 분리발주제도를 정부에서 공식적으로 채택한 것이다. 대한설비건설협회는 이를 계기로 앞으로 직영공사방식이 더욱 확대될 수 있도록 노력할 계획이다. [편집자 주]

건설 생산체계 변화 예상

발주기관, 원·하도급의 전통적 3단계 시공구조가 공공주택을 시작으로 발주기관, 시공사의 2단계로 축소될 것으로 전망된다.

국토해양부는 향후 10년간 공급할 공공주택의 새 이름인 '보금자리주택' 건설 때 직영공사방식을 적용할 방침이라고 밝혔다.

직영공사방식이 적용될 보금자리 주택은 주택공사가 내년부터 2018년까지



10년 동안 150만 가구를 건설할 계획이다.

원도급사의 종합관리 기능을 발주기관에 넘겨 건설사의 중간이윤을 없애는 이 방식은 ‘보금자리 주택’을 시작으로 도로, 철도, 댐 등 토목시설공사까지 확대, 적용될 예정이다.

직영공사방식은 발주기관 → 종합공사사업자(원도급) → 전문공사사업자(하도급)로 짜인 3단계 시공절차를 발주기관 → 시공사(원·하도급 포괄) 구조로서 중간단계를 없앤 유통구조의 발주제도이다.

즉, 공공주택을 건설할 때 발주기관인 주택공사가 종합공사사업자와 일괄계약하면 종합공사사업자가 공종별 전문공사사업자와 개별적으로 계약해 전체 공사를 관리하는 현행 시스템에서 주공이 전체 시공의 조율관리를 맡

거나 혹은 CM업체를 선정해 전문건설업체 및 종합공사사업자가 공종별로 시공하는 구조로 바뀐다는 것이다.

이같은 제도 개선은 그동안 대한설비건설협회가 정부 및 국회 등 관계요로에 수없이 건의한 결과로 보여진다.

직영공사방식이란?

직영공사방식은 일본 등 일부 선진국에서 원가절감을 위해 선별적으로 시행되는 시공관리기법이다.

발주기관이 사업시행은 물론 CM 역할까지 총괄하고 건설하는 원·하도급 구분 없이 동등한 자격에서 공종별 단 순시공만 맡는 형태이다.

이 제도의 장점은 원도급업체가 가져가는 중간이윤과 관리비를 줄여 원가를 절감할 수 있고 품질향상 및 공기단축 효과가 뛰어난 점이다.

유형별 주택공급체계 및 공급계획(2009~2018)

목 표	주거안전망 구축			내집마련 촉진			주택가격 안정				
	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위	
소득계층											
수요 특징	임대료 부담 능력 취약계층		자가구입 능력 취약계층		정부지원시 자가구입가능 계층		자력으로 자가구입 가능 계층, 교체수요 계층				
분양 주택	다세대·단독주택(100만)						중대형 민간분양(200만) (규제개선 등)				
	중소형 민간분양(40만) (택지, 기금지원 등)										
임대 주택	공공분양(70만)			공공임대(30만) (지분형, 전세형)		민간임대 (10만)					
	국민임대(40만)										
	영구임대 (10만)								⇒ 직접시공제(공사→시공자)로 15% 원가 절감		
공급 주체	공공부문 주도			공공부문 + 민간부문			민간부문 주도				
공공 지원	재정, 주택기금, 택지			주택기금, 택지			규제개선				
주택 규모	전용 60㎡ 이하			전용 60~85㎡			전용 85㎡ 초과				

※빗살 무늬 음영 부분이 보금자리 주택(공공분양, 공공임대, 국민임대, 영구임대)