

직할시공제 시범사업이 실패라고?

2013년 03월 11일 (월)

홍성호 ☎ 111



‘세 사람이면 없던 호랑이도 만든다’는 뜻으로 삼인성호(三人成虎)라는 한자성어가 있다. 한비자의 ‘내저설(內儲說)’에 나오는 내용으로 근거 없는 조언비어(造言蜚語)도 여러 사람이 하면 참말로 믿기 쉽다는 것을 나타낸 고사이다. 이 말은 편향된 시각의 위험성을 경고하고 있다.

삼인성호와 같은 어처구니없는 일이 건설산업에서 일어나고 있다. 바로 직할시공제 시범사업 성과에 관한 일부 언론과 전문가의 잘못된 사실 전달이 그것이다.

발주자의 과중한 기획?조정업무, 분양원가 상승, 불명확한 하자책임으로 직할시공제 시범사업이 실패했다는 것이다.

첫째, 과중한 기획·조정업무로 한국토지주택공사가 직할시공제를 중단했다는 주장이다. 직할시공제는 새로운 발주방식으로 3단계 건설생산 구조와 다른 공종 패키지 구성, 발주자와 시공사와의 역할분담 등을 모두 재정립해야 한다. 또한 발주자가 종합적 계획·관리조정 업무도 수행해야 하므로, 3단계 건설생산 구조에 비해 업무가 증가할 수밖에 없다.

그러나 안양·관양지구 시범사업을 통해 경험과 노하우가 축적돼 후속 공사인 전북혁신도시 시범사업에서는 업무 부담이 최소화되고 있다. 따라서 직할시공제가 활성화되지 않는 이유는 3단계 건설생산 구조를 선호하는 한국토지주택공사 내부 상황에서 찾아야 할 것이다.

둘째, 분양원가가 늘어났다는 주장이다. 직할시공제의 분양가 인하효과는 당초 5% 가량으로 예상됐으나, 실제로는 2~3% 가량 발생한 것으로 추정되고 있다.

그러나 이러한 분양가 인하효과는 전문건설업체 부도로 인한 공기연장, 다수의 공종 패키지로 인한 발주 및 관리업무 추가 등 공사비 증가요인이 모두 발생한 상황에서 거둔 성과이다. 따라서 직할시공제로 인한 분양가 감소효과는 분명히 있으며, 추후에는 당초 목표도 달성될 것으로 전망된다.

셋째, 하자보수의 불명확과 전문건설업체 불응으로 입주자의 만족도가 낮다는 주장이다. 불명확한 하자보수 책임 논란은 3단계 건설생산 구조에서도 비일비재하며, 오히려 공종별로 시공자가 명확한 하자보수 책임이 명확한 것으로 판명되고 있다. 또한 전문건설업체의 하자보수 불응은 보증을 통해 해결하고 있으며, 안양·관양 지구 시범사업에서는 전혀 발생하지 않고 있다.

얼마 전 대통령직 인수위원회가 ‘공공공사 분리발주 원칙 법제화 추진’을 발표함에 따라 일부 언론과 전문가가 직할시공제를 실패로 끝난 사업이라 주장하고 있다.

분리발주를 반대하기 위해서는 어쩔 수 없이 유사한 형태인 직할시공제의 문제점을 부각하고 성과를 평가 절하해야 하기 때문이다. 그렇다고 왜곡된 사실을 퍼뜨리는 것은 바람직하지 않다. 지금이라도 직할시공제 시범사업의 성과에 대한 정확한 이해를 바란다. /홍성호 대한건설정책연구원 연구위원