

요 약

- ▶ **최근 정부는 보금자리 주택 건설에 ‘발주자-시공사’의 2단계 생산 구조 적용 계획을 발표함.**
 - 기존의 ‘발주자-종합건설업체(원도급)-전문공사업체(하도급)’의 3단계 거래 구조를 ‘발주자-시공사’의 2단계로 단순화함으로써, 이에 발생하는 거래 비용을 줄이고 원도급자의 관리 비용 절감을 통한 분양가 인하를 목적으로 도입함.

- ▶ **그러나, 직할시공제는 아래와 같은 문제점이 발생할 가능성이 큼.**
 - 시공에 대한 책임의 분산 및 발주자의 사업관리 역량이 부족할 경우 공종별(혹은 패키지별) 계약자 간 조정 및 통합 관리가 어려움.
 - 설계 관련 서류, 계약 관련 서류의 증가 및 분할 발주로 입낙찰 업무 증가
 - 공공기관의 비대화에 대한 우려 및 발주자의 역량에 따라 발주자의 사업관리 비용이 오히려 원도급자의 비용보다 증가할 가능성이 높음.

- ▶ **직할시공제의 도입으로 인한 분양가 인하는 기대하기 어려움.**
 - 정부는 직할시공제 적용시 기존 3단계 생산 체계에 비하여 종합건설업자의 일반관리비와 이윤을 줄일 수 있을 것으로 기대하고 있음. 그러나, 종합건설업자의 부재에 따른 발주자의 부담이 증가해 발주자 비용이 증가하고 조직이 비대화됨으로써 공사비 절감을 기대하기 어려움.
 - 공사비는 토지비에 비해서 공동주택 분양가에 미치는 영향력이 상대적으로 크지 않아 공사비 절감으로 인한 분양가 인하는 크게 기대하기 어려움.

- ▶ **관련법 검토 및 건설시장 환경 고려 필요**
 - 기본적으로 직할시공제의 도입은 정부의 도입 논리인 분양 원가 절감 효과는 기대하기 어려움. 그러나, 발주 방식의 다양화와 발주 방식 선정에 있어서 발주자의 재량권 부여라는 점에서 도입을 고려할 경우, 「국계법」 및 관련법과 제도에 대한 검토가 필요함.
 - 현행법상 종합 건설업과 전문건설업의 업역 구분이 엄연히 존재하는 가운데, 생산 체계상에서 중요한 역할을 담당해 온 종합건설업자(원도급자)의 배제 혹은 역할 축소는 최근 어려운 건설시장 환경과 맞물려 원도급자에게는 큰 어려움으로 다가올 것이므로 이에 대해 신중히 고려해야 함.

- ▶ **시범 사업을 통한 검증 후 도입 여부 판단 필요**
 - 국내외에 직할시공제가 체계적으로 적용된 사례를 찾기 힘들고, 국내 공공공사에 적용되기에는 시기상조이므로, 소규모 사업을 대상으로 시범 사업을 실시하여 해당 방식에 대한 검증과 보완을 통한 신중한 접근이 필요함.