

2024. 7. 18.(목) 조간용

이 보도자료는 7월 17일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 주거정비과

사진 없음 사진 있음 쪽수: 3쪽

주거정비과장	김유식	02-2133-7190
주거사업 협력센터장	오종규	02-2133-7856
공동주택지원과장	남정현	02-2133-7130
재건축정책팀장	장지광	02-2133-7136

서울시, 잠실진주대조1구역청담삼익 등 4곳 공사비 갈등 해결

- 공사비 갈등 정비사업 6곳에 갈등 조정 코디네이터 파견해 갈등 조정·중재
- (잠실진주아파트 재건축) 조합·시공자 간 공사비 합의유도·총회의결('24.7.)
- (대조1구역 재개발) 새로운 조합집행부 구성 및 공사재개 성과('24.6.)
- (청담삼익아파트 재건축) 공사비 및 공사 기간 합의('24.7.), 총회의결 예정
- (행당7구역 재개발) SH공사 공사비 검증 시범사업, 변경계약 체결('24.6.)
- 시, “신속한 갈등 조정·중재로 사업 지연 등 조합원 피해 예방 지속 추진할 것”

서울시가 공사비 증액 등으로 갈등을 빚어온 정비사업에 코디네이터를 파견하는 등 갈등 조정·중재를 위해 적극 노력 한 결과, 잠실진주아파트·대조1구역·청담삼익아파트 등 3곳에 대해 공사비 합의 등을 이끌어 냈다고 밝혔다.

- 정비사업 코디네이터는 현재 대조1구역, 잠실진주아파트, 방화6구역, 청담삼익아파트, 미아3구역, 안암2구역 등 6곳의 정비사업 현장에 파견되어 있으며,
- 도시행정·도시정비·법률·세무·회계 분야의 전문가로 구성되어, 정비사

업 분쟁 발생 시 시·구·갈등당사자와 협의체를 구성하여 당사자 간 의견청취 및 갈등원인 분석을 통해 적절한 조정안을 제시함으로써 효과적으로 갈등을 중재하는 역할을 수행하고 있다.

□ 잠실진주아파트 재건축사업은 시공자가 설계변경, 마감재 상향, 물가 상승, 금융비용 등의 사유로 공사비 증액요구가 있었으나, 총회에서 공사계약변경 약정체결 안건이 부결되는 등 시공사와 공사비 관련 협의 지연으로 서울시 코디네이터 파견을 요청하였으며 코디네이터 및 시·구·조합·시공자가 함께 참여한 6차 중재 회의를 거쳐 공사비 증액에 대한 합의안을 마련했다.

○ 공사비 증액에 대한 조합·시공자로부터 제출된 근거자료 등을 상호 검토하여 공사도급계약서에 근거하여 조정안을 제시하여 양측의 합의안을 마련하였으며,

○ '24.7.16 조합총회를 통해 합의안이 의결됨으로써 공사비 증액에 대한 갈등을 해소하고, 하반기 일반분양 등의 일정을 순조롭게 진행할 예정이다.

□ 잠실진주 아파트 재건축 조합은 “공사비 증액 총회 부결 이후, 시공자와의 공사비 증액, 공사기간 연장에 따른 합의점을 찾는 데 어려움이 있었으나, 서울시가 파견한 코디네이터의 적극적인 중재로 공사기간 조정, 지연이자 절감 등 조합원의 목소리가 적극 반영돼 총회에서 안건이 가결될 수 있었다”라고 말했다.

□ 이외에도 대조1구역은 조합내부 갈등 및 공사비 미지급 등으로 '24.1월부터 공사 중단 등 극심한 갈등을 겪었으나, 서울시 코디네이터 파견하여 총회를 통해 새로운 집행부 구성을 완료하고 공사를

재개하게 됐다.

- 조합원, 시공사 등 이해당사자 간 5차 회의를 통해 반복되는 소송 제기 등 불완전한 상태에 있던 조합 집행부 구성에 대해 공감대를 형성하였고,
 - 새로운 조합집행부 구성을 위한 총회 및 선거관리까지 조합정상화를 위한 전 과정에서 컨설팅 및 중재활동을 통해 공사재개까지 이끌어 냈다.
-
- 청담삼익아파트 재건축사업은 ‘공사중지 예고’ 등 시공사에서 공사를 중단하고 일반분양 일정이 연기될 예정이었으나, 코디네이터 파견을 통해 시·구·조합·시공자가 함께 3차 중재 회의를 개최했다.
 - '24.7.8 공사비, 금융비용, 공사기간 등을 조정하여 합의를 도출 하였으며, 8월 말로 예정된 총회에서 의결을 거친 뒤 본격적으로 일반분양 절차에 착수할 예정이다.
-
- 행당7구역은 SH공사 공사비 검증 시범사업 대상지로 선정하여 조합-시공자간 긍정적인 합의를 도출한 바 있다.
 - 자재비 등 이례적인 공사비 상승으로 인한 조합-시공자간 갈등 해소를 위해 객관적인 산출 방안을 제안하여 양측이 수용가능 한 범위 내 증액하는 긍정적인 합의를 도출하였다.
-
- 한병용 서울시 주택실장은 “최근 급격한 건설공사비 지수 상승 및 금리 인상으로 공사비 증액, 공사 중단 등 정비사업 현장 곳곳에서 갈등이 발생하고 있다”면서, “상시 모니터링 및 현장조사를 통해 공사비 갈등 원인을 사전에 파악하고, 공사비 갈등으로 인한 사업지연 등 조합원 피해 예방을 위해 적극적으로 조정·중재에 나설 것”이라고 말했다.

□ **잠실진주 아파트 재건축사업**

- 대지위치: 송파구 신천동 20-4번지 (104,029.80㎡)
- 시 공 사: 삼성물산, HDC현대산업개발

세대수(공공)	층 수(지상/지하)	연면적(지상/지하)	용적률
2,678(352)	35층 / 4층	524,197.92㎡ (306,593.9㎡ / 217,604.04㎡)	299%

- 공사비 증액요인 : 금융비용, 설계변경, 마감재 상향, 물가상승
- 증액내역 : (당초) 666만원/3.3㎡ → (요구)889만원/3.3㎡ ▲223만원/3.3㎡
- 진행현황 : 일반 분양공고 예정일('24.10월) 기준으로 조합-시공사 합의
※ (최종)811.5만원/3.3㎡ ▲145.5만원/3.3㎡

□ **대조1구역 주택재개발사업**

- 대지위치: 은평구 대조동 88번지 (111,665.3㎡)
- 공사개요

세대수(공공)	층 수(지상/지하)	연면적	용적률
2,451(368)	25층 / 3층	363,149㎡	243.48%

- 시공자 : 현대건설
- 진행현황 : 조합설립변경인가('24.7.10.), 공사재개('24.6.12.)

□ **청담삼익 아파트 재건축사업**

- 대지위치: 강남구 청담동 134-18번지외 일대 (61,823.90㎡)
- 공사개요

세대수(공공)	층 수(지상/지하)	연면적(지상/지하)	용적률	공사기간
1,261(144)	35층 / 4층	154,917.89㎡/107,849.81㎡	299.31%	'21.12~'25.8

- 시공자 : 롯데건설
- 증액요인 : 일반분양 지연, 마감재 변경, 공사기간 연장, 금융비용
- 진행현황 : 합의안 도출(일반분양 시기, 금융비용, 공사기간 연장 등)

□ **행당7구역 주택재개발사업**

- 대지위치: 성동구 행당동 128번지 일대 (49,018.3㎡)
- 공사개요

세대수(공공)	층 수(지상/지하)	연면적(지상/지하)	용적률
958(190)	35층 / 4층	83,973㎡ / 49,489㎡	299.57%

- 시공사 : (주)대우건설
- 증액요인: 물가인상 및 암반지질로 인한 공사비 증액
- 증액내역: (당초) 543만원/3.3㎡ → (변경) 632만원/3.3㎡ ▲89만원/3.3㎡
- 진행현황: 변경계약 체결 ('24.6.25)
 - ※ (최종) 618만원/3.3㎡ ▲75만원/3.3㎡