청렴韓세상

SH 서울주택도시공사 청렴세움

건설산업 체질 개선을 통한 선순환 체계 구축

2025. 6

SH 서울주택도시공사

□ 추진배경 및 필요성

ㅇ 건설산업 시스템 전반에 내재된 부패요인 근절 위한 실효성 있는 대책 필요

- 여전히 반복되는 부실시공·입찰비리 등으로 근본적인 원인 해소를 위한 산업체질 개선이 요구됨
- 특히 만연한 하도급 관행, 가격 중심의 발주제도로 저가 수주, 부실 감리는 부실시공으로 이어져 시민 안전에 치명적임.

❖ **최근 빈번하게 발생하는 부실시공의 가장 큰 원인** ('24년 건설근로자 종합생활 실태조사, 건설근로자공제회) 다단계 하도급에 따른 공사비 절감으로 자재·인력 감축(65.5%), 임금수준 등 근로환경 불만족에 따른 책임감 저하(11.2%), 현장 내 외국인력 증가로 인한 의사소통의 어려움(11.0%), 관리 감독 부재(8.0%), 현장 인력의 고령화(4.3%)

□ 주요 추진내용

① [투명성] 시민과 함께하는 투명한 업무 추진으로 기관 신뢰도 향상

ㅇ 시민이 함께하는 설계공모과정 및 안전 시민참여단 운영

구분	추진내용	추진실적
설계공모 시민참여	· 설계비 5억원 이상 설계공모 대상으로 **시민 선호도 조사 도입**('24.4월 설계공모 시행사업부터 적용) - (기존) 외부 심사위원 7인 구성된 위원회에서 선정 - (개선) 시민 선호도 조사결과를 심사위원에게 제공	· 사용자 친화적 건축설계안 유도 - 서초 성뒤마을 공공주택지구(A1) 설계공모 **시민 선호도 조사 총 2,459건 투표수** 기록 - 영등포 공공주택지구 총 818명 투표 참여
안전 시민참여단	· 입주예정자 대상으로 모집한 시민참여단이 직접 건설현장 방문하여 **산업재해 발생 요인 및 시공상태 적정여부 등 체크리스트 작성** 통한 현장점검 시행 - 공정률 등 현장 관리 제반사항 정보 공유	· 실제 이용자의 시선으로 안전·품질관리 강화 - **답십리 제17구역 현장**(5.19.): **입주예정자(12인)**, 공종별 담당자(2인), 시공사 관계자(7인) 등 점검 - **고덕강일 3단지 현장**(5.24.): **입주예정자(5인)**, 공종별 담당자(10인), 시공사 관계자(4인) 점검

② [부패통제] 선제적 대응 노력으로 부패 위험요인 사전 예방

ㅇ 사전접촉·입찰비리 차단을 위한 설계·감리 용역 선정기준 강화

- 공공공사의 설계·감리부문의 입찰비리 사건으로 부패행위 사전가능성 원천 차단 필요

구분	기 존	개 선
심사공정성 제고	· 발주부서·참가업체 대상으로 심사위원에 대한 공정성 기명 평가 시행 · 공모작품 제출 및 심사과정 대면 시행 - 업체명 노출 등 입찰 비리가능성 상존	· 심사위원 무기명 사후평가제도 도입('23.12.) · **설계업체 평가 시 인터넷 생중계 및 비대면 평가 시행** - 자발적비자발적 불공정 심사 가능성 사전 예방
부실시공 제재기준 현실화	· 경고처분누적건수 누계평균방식 적용 - 각 계약 참여비율의 상대적 비율에 산정됨에 따라 실효성 부족	· **경고처분 누적건수 합산방식**으로 개선('24.6.) - 점검 현장수를 감안하지 않는 '단순합산' 방식으로 **부실시공 방지 제재 목적 현실화**

○ 공사비 검증 전담부서 신설 통한 정비사업 공사비 검증 시행 지방공기업 최초

- 공사비 갈등으로 건설현장 중단 등 주택공급 불안정 및 조합-시공사간 공사비 정보 비대칭으로 인한 부패 등 잠재적 리스크 해소 필요

구 분	추진 내용
검증체계 구축	· 한국부동산원 外 **지방공기업 공사비 검증업무 최초 시행에 따른 근거 마련** · **공사비검증부(TF) 신설**('23.10.)을 통한 공사비 검증체계구축 및 시범 운영 - 조합·시공사 의견 수렴(사업지당 평균 7회) 기반 공사비 분석 및 외부전문가 최종 검증으로 수용성 강화 검증 접수 (조합→SH) ▸ **실무자 공사비검증** (조합-시공사간 업무협의 기반 검증) ▸ **자문위원회 개최** (외부전문가 과반수 참석하여 최종 검토) ▸ 결과통보 (SH→조합)
성과측정	· **공사비 검증 결과 토대로 조합-시공사간 합의** 이끌어내 공사 재개 등 사업추진 정상화 - (**행당 7구역**) 증액요청 526억원의 53%인 282억원으로 조합·시공사간 합의로 갈등 해소('24.6.) - (**신반포22차**) 증액분 881억 중 25%인 220억 감액 도출('24.8.)

③ [소통협력] 이해관계자 의견 수렴 기반한 적극행정 실천

○ 건설생태계 구조개선을 위한 '서울시 건설산업 발주자 협의회' 체계 구축

- 부실공사 근절을 위해서는 근본적으로 '발주자'의 안전 책임의식·전문성 필요

공공부문 협의회 구성('24.5.)

· **건설산업 공공발주자간 협력적 교류 추진 위한 정례회의** 통해 협의회 개요 및 추진목적 공유
- 市, 자치구, 서교공 등 공공기관, 건설산업비전포럼 등 **서울시내 건설공사 수행주체 19명 참석**

협회 업무 구성 및 기능 정의

구 성	기 능
· (공공부문) 건설공사 발주기관 · (민간부문) 조합, 시행사 등 · (운영진) 업계·학회 전문가 등	· (교육·정보) 건설산업의 가치와 의식전환, 설계·시공 교육 등 · (기술지원) 공사비, 하자관리 등

발주자의 가치와 의식의 전환 및 민간주체와의 거버넌스 추진으로 건설산업 체질 개선 도모

○ 안전하고 건강한 건설환경 조성을 위한 SH형 건설사업관리 고도화

❖ **수많은 건설안전 대책에도 불구, 건설업 구조·인식 개선 선행 필요**

불법하도급	부실시공 품질저하 ⟷	근로환경 열악	근본적 개선 →	감리
· 다단계 하도급에서 무리한 원가절감		· 인건비 절감 등 이유로 미숙련 외국인 근로자에 의존		**(직접시공제)** 안전·품질 책임성 강화 **(적정임금제)** 숙련공·청년 인력 유입

구 분	추진 내용
1 기술인 양성 유도	· SOQ(사업수행능력) 대상 **청년기술인 1인 배치 의무화** · **용역 면접평가 대상자 확대**(주요공종 용역 착수시점 배치 상주 기술인 3명 추가) 우수기술인 확보 유도
2 직접시공 현장교육	· 직접시공 원활한 정착을 위한 **현장밀착형 교육 시행**('23.1.~3.) 및 애로사항 청취로 개선방향 도출 - 마곡 도시개발사업지구 10-2단지, 고덕강일 공공주택지구 3단지 등 직접시공 확대 선도사업 현장(4곳)
3 적정임금제 추진강화	· 건설사업관리용역에 참여하는 **기술인의 임금이 적정하게 지급될 수 있도록 지급확인제** 시행('24.1.) - 용역 기성 청구 시 기술인 임금명세서 확인 통해 적정임금 지급 확인으로 내국인 근로자 현장 유입 도모

□ 추진 과정 중 장애요인 및 극복 방안

장애요인	**공사비검증 업무 첫 시행에 따른 인프라 부족**	**구성원의 공감대 확산방안 병행추진 필요**
	· 주택사업 및 정비사업에 노하우는 있으나 검증 권한 및 절차·기준 미비	· 제도의 지속가능성 확보를 위한 구성원의 참여와 실천, 이해관계자와의 협력 추진 필요
	'기관장 주도의' 건설산업 구조의 근본적 개선 추진	
극복방안	· 조직·인력 기반 마련 등 **추진력 확보** - (SH→국토부) 정비사업 공사비 검증기준에 지방공사 포함 요청 등 **상향식 제도개선** - **공사비검증 전담 조직 신설**('23.10)을 통한 체계 구축 및 **기관장 주도 현황 점검** √(점검) 사업계획 보고회('23.12.), 임원보고회('24.5.)	· **기관장 비전 확산** 및 **이해관계자와의 소통 강화** - 건설산업 혁신 도모, 건설현장 공개 등('24년 신년사) 기관장 경영철학 기반 핵심과제 추진 - **관계기관(한국건설기술인협회 등) 의견수렴** 기반 건설사업관리용역 기준 개선 및 한국기술사회 협력체계 구축('24.9.)

□ 주요 추진성과

ㅇ 선제적 지역문제 해결을 위한 모범사례 발돋움 및 타기관 참여 유도

- 조합·시공사간 정보 비대칭으로 인한 **잠재적 부패리스크 해소** 및 공사비 갈등에 따른 **주민 숙원 해결**
- 한국부동산원 단독 수행하던 공사비검증 업무를 **지방공사 최초로 시행**함으로써 선도적 사례 제시

ㅇ 건설산업 구조의 근본적인 개선대책 추진으로 사회적 환기 유도

- **민간주체와의 거버넌스 구축**으로 발주자의 역량강화 및 가치변화 유도하여 **건설산업 체질 개선 도모**
- 추진 정책의 환류를 통해 제도를 점검하고 개선함으로써 **건설산업구성원 체감도 제고**

□ 우수사례 선정 사유

ㅇ 공공 건설산업의 신뢰성 제고 필요 및 타기관에 선도적 개선안으로 적용 가능

- 건설업은 도시경쟁력에 미치는 파급력이 상당하나 반복되는 건설산업 사건사고로 3不(부정·부패·부실) 이미지가 고착화되어 **건설산업 내부의 본질적인 속성을 개선하는 노력이 필요한 시점**임.
- **지자체, 대다수 공공기관은 건설사업 발주자이자 사용자**이므로 품질 확보와 시민 수용성 제고를 위해 기관 내부 실정에 맞게 적용 가능한 개선과제라고 판단됨.

√ **해당 사례가 '22~'24년도 권익위에 제출한 '부패취약분야 개선과제'에 해당 여부**	예 ☑ 아니오 ☐
√ **과제 제출 년도** * ('22년도) 청렴노력도 평가 ⑤번, ('23년도) 청렴노력도 평가 ②번, ('24년도) 청렴노력도 평가 ②번	'22년 ☐ '23년 ☐ '24년 ☑
√ **'22~'24년도 미평가기관에 해당(자율과제 제출)**	예 ☐ 아니오 ☑

[붙임] 증빙자료 목록

연번	문서제목	문서번호	날짜
1	서울주택도시공사 정관 개정(안)	송무부-4022호	2023.11.16.
2	분양원가 공개 관련 설문조사 결과보고	원가관리부-193호	2024.01.24.
3	설계공모 대시민 선호도 조사 도입 보고	건축설계부-993호	2024.03.28.
4	서울 영등포 공공주택지구 건축설계공모 관련 시상계획 보고	건축설계부-2933호	2024.09.12.
5	서울형 안전 시민참여단 시행계획 보고	건설사업부-1707호	2024.05.13.
6	서울형 안전 시민참여단 사업추진 관련 간담회 실시결과 보고	건설사업부-2173호	2024.06.17.
7	서울형 안전 시민참여단 상반기 실시 결과보고	건설사업부-2365호	2024.06.28.
8	임시조직(TF) 설치(안)	경영관리부-3203호	2023.09.26.
9	정비사업 공사비검증 시범사업 시행계획(안)	공사비검증부(TF)-29호	2024.01.03.
10	공사비 검증 자문위원회 운영방안	공사비검증부(TF)-1208호	2024.05.28.
11	공사비 검증 결과보고(행당제7구역 주택재개발정비사업)	공사비검증부(TF)-1381호	2024.06.18.
12	공사비 검증 결과보고(신반포22차 주택재건축정비사업)	공사비검증부(TF)-1967호	2024.08.26.
13	정비사업 공사비 분석 및 검증 강화방안 수립용역 시행계획(안)	공사비검증부(TF)-1710호	2024.07.25.
14	설계공모 운영방안 관련 서울시 총괄건축가 회의 결과보고	건축기술부-1221호	2024.04.11.
15	공사 및 건설사업관리용역 계약특수조건 개정 검토회의 결과보고	건축기술부-858호	2024.03.18.
16	공사 및 건설사업관리용역 계약특수조건 개정 검토회의(2차) 결과보고	건축기술부-1236호	2024.04.12.
17	설계 및 건설사업관리용역 입찰심사 사후평가 체계화 계획 보고	건축기술부-2347호	2024.07.25.
18	창동역 복합환승센터 국제설계공모 시행	복합설계부-3434호	2023.12.07.
19	건설사업관리용역 계약특수조건 개정(안)	건축기술부-1875호	2024.06.14.
20	서울주택도시공사 건설사업관리용역 운영개선(안) 관련 검토 요청	건축기술부-2726호	2023.09.22.
21	건설기술심의(사업수행능력 평가기준 심의) 요청	건축기술부-3025호	2023.10.20.
22	SH형 건설사업관리용역 운영방안 개선 보고	건축기술부-3628호	2023.12.04.
23	직접시공계획서 작성 매뉴얼 수립을 위한 현장관계자 면담 결과 보고	건설현장불공정행위근절단(TF)-901호	2024.04.11.
24	건설혁신제도 고도화 및 건설현장 숙련공 확보방안 연구용역	기술연구부-591호	2024.03.06.
25	SH건설혁신을 위한 건설근로자 현황 설문조사 용역 추진계획(안)	기술연구부-1116호	2024.04.24.