

「정비사업의 시공자 선정기준」 일부개정

2012. 3.

국 토 해 양 부

정비사업의 시공자 선정기준 일부개정

1. 개정 이유

- 정비사업 시공자 선정의 공정성 및 투명성을 제고하여 우수 건설업체의 참여를 촉진하고, 부조리를 효과적으로 차단하는 등 그간 정비사업 시공자 선정 제도의 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것임

2. 주요 내용

- 가. 지명경쟁입찰은 조합원 수가 200명 이하인 정비사업에만 적용하고, 조합은 제한경쟁입찰시 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 시장·군수·구청장이 인정한 것으로만 자격을 제한할 수 있도록 함(안 제5조 및 제6조)
- 나. 시공자 선정을 위한 입찰공고시 입찰참가에 따른 준수사항 및 준수사항 위반시 자격박탈에 관한 사항을 포함하도록 함(안 제9조)
- 다. 대의원회에서 총회에 상정하는 업체를 3개 이상에서 6개 이상으로 하고, 5인 이하인 때에는 모두 총회에 상정하도록 함(안 제12조제2항)
- 라. 조합은 건설업자의 합동홍보설명회시 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하도록 함(안 제13조제1항)

마. 시공자 선정을 위한 총회 의결시 서면의결권을 인정하되, 조합에서
지정한 기간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하도록 함
(안 제14조제1항부터 제4항)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 신·구조문 대비표 별첨

정비사업의 시공자 선정기준 일부개정

정비사업의 시공자 선정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(입찰의 방법) ① 조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 지명경쟁입찰의 방법은 조합원이 200명 이하인 정비사업으로 한정한다.

② 제1항에도 불구하고 미 응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조의2에서 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

제6조 중 “도급한도액·시공능력 또는 당해 공사와 같은 종류의 공사실적 등으로”를 “시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 해당 공사와 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 조합의 신청으로 시장·군수·구청장이 따로 인정한 것으로만”으로 한다.

제9조 중 제5호를 다음과 같이 하고, 제6호를 다음과 같이 신설한다.

5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제13조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항
6. 그 밖에 조합이 정하는 사항

제12조제2항 중 “3인”을 “6인”으로 하고, “2인”을 “5인 이하”로 한다.

제13조제1항 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 중 “홍보”를 “홍보(홍보관·웹터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)”로 한다.

이 경우 조합은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 한다.

제14조를 다음과 같이 한다.

제14조(총회의 의결 등) ① 총회는 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석하여 의결하여야 한다. 이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다.

② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 제1항에 따른 직접 참석자의 수에는 포함되지 아니한다.

③ 제2항에 따른 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회 개최 안내서 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

부 칙

① (시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

② (경쟁입찰의 방법에 대한 적용례) 이 개정 기준에 따른 경쟁입찰의 방법은 이 기준 시행 후 최초로 제8조에 따라 시공사 선정을 위하여 입찰공고를 하는 분부터 적용한다.

신·구조문 대비표

현	행	개	정	안
제5조(입찰의 방법) 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 하며, 건설업자들의 자격을 제한하거나 지명하여 경쟁에 부칠 수 있다. 다만, 미응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조의2에서 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.		제5조(입찰의 방법) ① 조합이 건설업자들을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 지명경쟁입찰의 방법은 조합원이 200명 이하인 정비사업으로 한정한다. ② 제1항에도 불구하고 미 응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조의2에서 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.		
제6조(제한경쟁에 의한 입찰) ① 조합은 제5조의 규정에 의하여 건설업자들의 자격을 도급한도액·시공능력 또는 당해 공사와 같은 종류의 공사실적 등으로 제한할 수 있으며, 5인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다. 이 경우 공동참여의 경우에는 1인으로 본다. ② (생략)		제6조(제한경쟁에 의한 입찰) ①----- ----- 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 해당 공사와 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 조합의 신청으로 시장·군수·구청장이 따로 인정한 것으로만----- ② (현행과 같음)		
제9조(공고 등의 내용) 제8조의 규		제9조(공고 등의 내용) -----		

현행	개정안
정에 의한 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다. 1.~4. (생략) <u><신설></u> 5. (생략)	----- -----. 1.~4. (현행과 같음) 5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제13조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항 6. (현행 제5호와 같음)
제12조(대의원회의 의결) ① (생략) ② 대의원회는 총회에 상정할 3인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 2인인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다. ③ (생략)	제12조(대의원회의 의결) ① (현행과 같음) ② ----- 6인 ----- -----. ----- 5인 이하----- -----. ③ (현행과 같음)
제13조(건설업자등의 홍보) ① 조합은 제12조의 규정에 의하여 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 즉시 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. <u><후단 신설></u>	제13조(건설업자등의 홍보) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 이 경우 조합은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 한다.

현행	개정안
② (생략) ③ 건설업자등관련자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니된다.	② (현행과 같음) ③ -----홍보(홍보관·웹터설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) -----
제14조(총회의 의결) ① 총회는 조합원 과반수가 직접 참석한 경우에 의사를 진행할 수 있다. 이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다. ② 조합원은 정관에 따라 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 이 경우 제1항의 규정에 의한 직접 참석자의 수에는 포함되지 아니하며, 건설업자등관련자는 총회의 시공사 선정에 관하여 서면결의서를 징구할 수 없다.	제14조(총회의 의결 등) ① 총회는 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석하여 의결하여야 한다. 이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다. ② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 제1항에 따른 직접 참석자의 수에는 포함되지 아니한다. ③ 제2항에 따른 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다. ④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공사 선정을 위한 총회 개최 안내시 서면결의서

현행	개정안
③ (생략)	<u>제출요령을 충분히 고지하여야 한다.</u> ⑤ (현행 제3항과 같음)

정비사업의 시공사 선정기준 개정전문

국토해양부고시 제2012-93호, 2012. 3. 8 일부개정

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제11조제1항의 규정에 의하여 주택재개발사업조합·주택재건축사업조합 및 도시환경정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)의 정비사업의 시공사(이하 "시공사"라 한다) 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "건설업자등"이라 함은 건설산업기본법 제2조제5호의 규정에 의한 건설업자 또는 주택법 제12조제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
2. "건설업자등관련자"라 함은 건설업자등의 임·직원, 그 피고용인, 용역요원 등 건설업자등으로부터 당해 시공사 선정에 관하여 재산상 이익을 제공받거나 제공을 약속 받은 자(조합원인 경우를 포함한다)를 말한다.

제2장 시공사 선정의 원칙

제3조(기준의 적용) 이 기준으로 정하지 않은 사항은 정관 등이 정하는 바에 따르며, 정관 등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회의 의결(대의원회를 두지 않은 경우 총회의 의결에 의한다. 이하 같다)에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무) ① 조합·건설업자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

② 조합임원 및 대의원은 입찰에 관한 업무를 수행함에 있어 직무의 적정성을 확보하여 조합원의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.

제3장 시공사 선정의 방법

제5조(입찰의 방법) ① 조합이 건설업자등을 시공자로 선정하고자 하는 경우에는 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 지명경쟁입찰의 방법은 조합원이 200명 이하인 정비사업으로 한정한다.

② 제1항에도 불구하고 미 응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제19조의2에서 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

제6조(제한경쟁에 의한 입찰) ① 조합은 제5조의 규정에 의하여 건설업자등의 자격을 시공능력평가액, 신용평가등급(회사채 기준), 해당 공사와 같은 종류의 공사실적, 그 밖에 조합의 신청으로 시장·군수·구청장이 따로 인정한 것으로만 제한할 수 있으며, 5인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다. 이 경우 공동참여의 경우에는 1인으로 본다.

② 제1항의 규정에 의하여 자격을 제한하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 조합은 제5조의 규정에 의하여 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(공고 등) 조합은 시공자 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전에 1회 이상 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전에 내용증명우편으로 발송하여야 하며, 반송된 경우에는 반송된 다음날에 1회 이상 재발송하여야 한다.

제9조(공고 등의 내용) 제8조의 규정에 의한 공고 등에는 다음 각호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 현장설명회의 일시 및 장소

4. 입찰참가 자격에 관한 사항
5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제13조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항
6. 그 밖에 조합이 정하는 사항

제10조(현장설명회) ① 조합은 입찰일 20일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 현장설명에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계도서(사업시행인가를 받은 경우 사업시행인가서를 포함하여야 한다)
2. 입찰서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등
3. 건설업자등의 공동홍보방법
4. 시공자 결정방법
5. 계약에 관한 사항
6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

제11조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 조합은 밀봉된 상태로 참여제안서를 접수하여야 한다.

② 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 건설업자등의 대표(대리인을 지정한 경우 그 대리인) 각 1인과 조합임원 기타 이해관계인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

제12조(대의원회의 의결) ① 조합은 제출된 입찰서를 모두 대의원회의에 상정하여야 한다.

② 대의원회의는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 5인 이하인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 건설업자등의 선정은 대의원회의 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

제13조(건설업자등의 홍보) ① 조합은 제12조의 규정에 의하여 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 즉시 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 조합은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능

력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 한다.

② 조합은 제1항의 규정에 의하여 합동홍보설명회를 개최할 때에는 미리 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 한다.

③ 건설업자등관련자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·쉽터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 인터넷 홍보 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니된다.

제14조(총회의 의결 등) ① 총회는 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석하여 의결하여야 한다. 이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다.

② 조합원은 제1항에 따른 총회 직접 참석이 어려운 경우 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 제1항에 따른 직접 참석자의 수에는 포함되지 아니한다.

③ 제2항에 따른 서면의결권 행사는 조합에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 조합은 제3항에 따른 조합원의 서면의결권 행사를 위해 조합원 수 등을 고려하여 서면결의서 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회 개최 안내시 서면결의서 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

제4장 계약의 체결

제15조(계약의 체결) 조합은 제14조의 규정에 의하여 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 제14조의 규정에 의한 총회의 의결을 거쳐 당해 선정을 무효로 할 수 있다.

제16조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 3월 8일까지로 한다.

부 칙 <제2012-93호, 2012. 3. 8>

- ① (시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.
- ② (경쟁입찰의 방법에 대한 적용례) 이 개정 기준에 따른 경쟁입찰의 방법은 이 기준 시행 후 최초로 제8조에 따라 시공사 선정을 위하여 입찰공고를 하는 분부터 적용한다.