동행·매력 특별시 서울

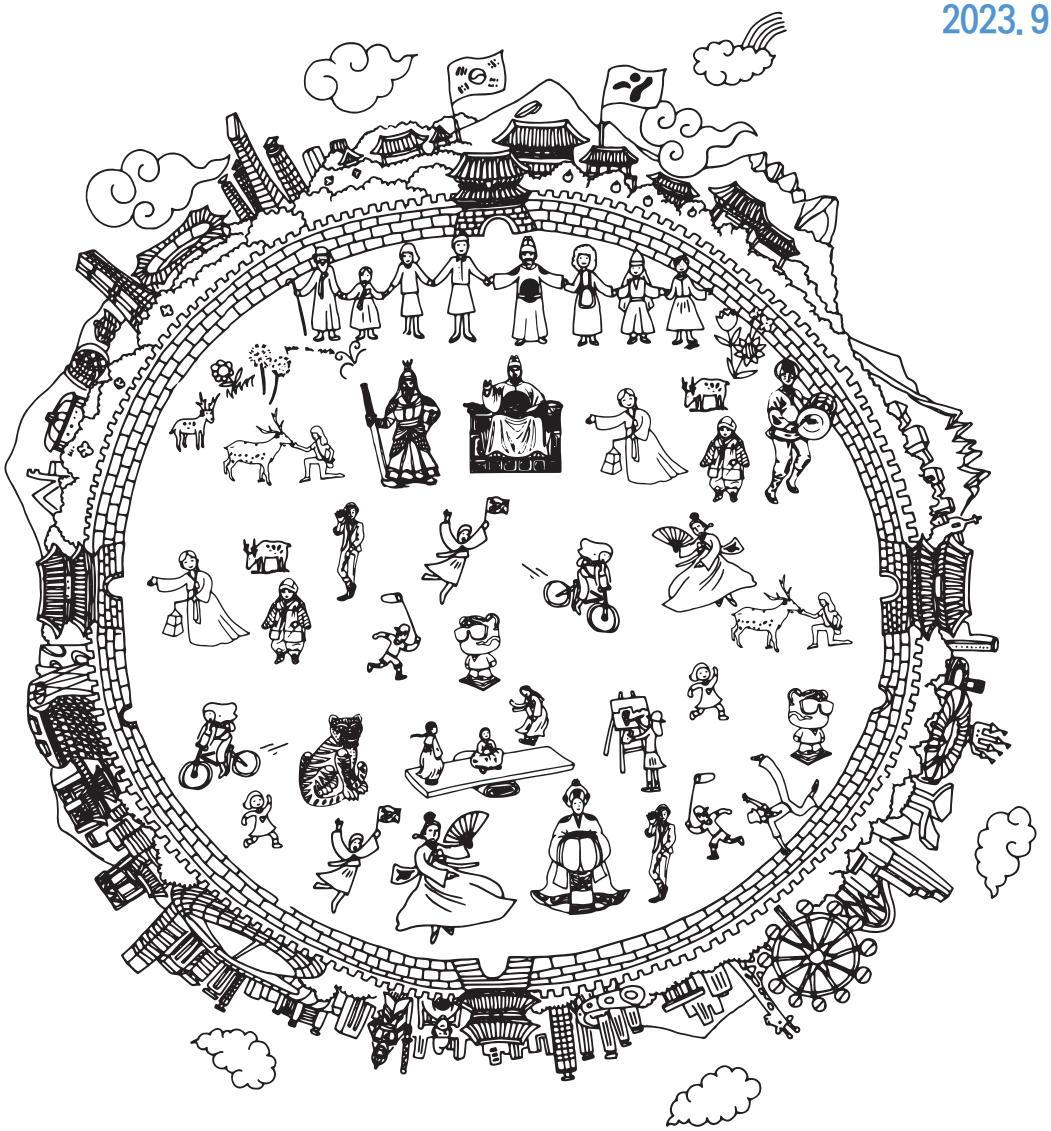
서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제3906호

2023. 9. 8.(금)



서울특별시

목 차

◈ 자치법규 등

[행정예고]

제2023-2613호 서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준 일부개정고시안 행정예고 ····· 2

◈ 서울특별시교육청

[입법예고]

제2023-289호 서울특별시 사립학교 재정지원에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고 ···· 114

자치법규 등

[행정예고]

◈ 서울특별시공고 제2023-2613호

서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준 일부개정고시안 행정예고

「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」을 개정함에 있어 그 취지와 주요내용을 시민에게 널리 알려 의견을 구하고자 「행정절차법」 제46조에 따라 다음과 같이 행정예고합니다.

2023년 9월 8일
서 울 특 별 시 장

1. 개정이유
「공공지원 시공자 선정기준」을 개정하여 시공자 선정을 보다 공정하고 투명하게 운영하고자 함.

2. 주요내용
가. 기준 명칭을 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」으로 개정함
나. ‘정비계획’ 및 ‘대안설계’ 용어 정의를 신설하고, 정비계획 범위를 용적률 및 최고 높이의 경미한 변경도 불허하는 것으로 규정함(안 제10조 및 제11조 신설)
다. 입찰시 조합은 공동주택성능요구서를 입찰참여자에게 제시함(안 제4조제2항 신설)
라. 설계도서는 정비계획 범위 내에서 작성하고 기본설계도면 작성방법을 따름(안 제4조제3항)
마. 입찰참여자는 총액입찰시에는 공사비총괄내역서를, 내역입찰시에는 물량내역서 및 산출내역서를 조합에 제출하고 조합은 이를 검토함 (안 제4조의2 신설)
바. 급격하고 과도한 공사비 증액을 방지하기 위하여 최초 사업시행계획인가 이후 분양공고 전에 조합은 검증기관에 검증을 요청하여야 하며, 검증보고서를 총회에서 공개 후 변경계약 체결 의결받아야 함(안 제5조제3항 및 제4항)
사. 조합은 시공자 선정 전에 원활한 정비사업 추진을 위해 건설사업관리 업무 등에 관하여 건설엔지니어링사업자에 자문할 수 있음(안 제5조제7항)
아. 입찰 참가자격 제한 규정을 명문화하고, 실계 및 홍보 위반의 입찰 무효 사항을 신설함(안 제10조)
자. 건설업자등의 홍보 규정을 철저히 준수토록 해당 기준을 명시함(안 제15조)
차. 시공자 선정은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제77조제1항으로 따르고, 세부 선정방법은 조합의 정관을 따르도록 함(안 제15제3항)
카. 시공자 선정 과정의 각 단계별로 조합이 제출할 자료 및 시기를 명확히 하고, 대의원회 소집 공고전 · 입찰 공고 의뢰전 · 총회 소집 공공전에 공공지원자의 사전검토를 의무화함(안 제

21조제2항 신설)

타. 상위법령에 따른 시장 또는 공공지원자의 감독 규정을 명시함(안 제23조)

파. 금품 제공 등을 하거나 건설업자등의 홍보 규정을 위반한 경우에 시장은 시공자 선정 취소 명령 등을 할 수 있고, 해당 업체 현황을 매년 공개할 수 있도록 함(안 제24조 신설)

3. 의견제출

이 기준의 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 10월 4일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시장(참조 : 주거정비과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 제출내용

(1) 행정예고 사항에 대한 의견

(2) 의견 제출자의 성명(법인 또는 단체의 경우에는 법인명 또는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 제출방법 : 이메일 · 등기우편·온라인

(1) E-mail : seoulscrap@seoul.go.kr

(2) 등기우편 : 서울특별시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어빌딩 13층 주거정비과(서소문동, 서소문2청사)

(3) 온라인 : 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)

다. 문 의 : 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208, 7206)

※ 이 행정예고문 및 개정안은 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)에서도 확인하실 수 있습니다.

공공지원 시공자 선정기준 일부개정고시안

공공지원 시공자 선정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “공공지원 시공자 선정기준”을 “서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준”으로 한다.

제1조 중 “제73조”를 “제73조 및 제77조”로 한다.

제2조제7호를 삭제하고, 같은 조 제5호, 제6호 및 제8호를 각각 제7호, 제8호 및 제12호로 하며, 같은 조에 제5호, 제6호 및 제9호부터 제11호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. “공동주택성능요구서”란 조합원이 원하는 공동주택 성능을 확보하기 위해 조합이 별표 1과 같이 공동주택 요구성능을 기재하여 시공자 선정 전에 제시하는 서류를 말한다.
6. “공사비총괄내역서”란 공종별 공사에 소요되는 공사비를 총액으로 산출한 내역서를 말한다.
9. “검증기관”이란 법 제114조에 따른 정비사업 지원기구 또는 정비사업 지원기구 업무를 대행하여 공사비 검증을 수행할 기관으로써 「한국부동산원법」에 의한 한국부동산원 또는 「지방공기업법」에 따라 설립된 서울주택도시공사를 말한다.
10. “정비계획”이란 법 제16조에 따라 결정·고시된 계획을 말한다. 다만, 법(법률 제6852호, 2002.12.30. 제정) 부칙 제5조제3항에 따라 정비계획으로 간주된 「주택건설촉진법」 제20조의 규정에 의하여 수립된 아파트지구개발기본계획은 제외한다.
11. “대안설계”란 정비계획 범위(용적률 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다. 이하 같다) 내에서 창의적인 건축디자인, 혁신적인 건설기술 등을 포함하여 제안하는 설계안을 말한다.

제3조제1항 중 “계약업무 처리기준에서”을 “국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다)에서”로 한다.

제4조제1항 중 “(사업시행계획인가”를 “(정비계획”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 설계도서 작성은 정비계획 범위 내에서 하여야 한다. 이 경우 설계도서 중 설계도면은 국토교통부장관이 고시한 「주택의 설계도서 작성기준」 제5조에 따른 기본설계도면 작성방법에 따른다.

③ 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우 별표 1의 공동주택성능요구서를 입찰참여자에게 제시하여야 한다. 이 경우 입찰참여자는 제시된 공동주택성능요구서의 대안을 제안할 수 있다.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(총액입찰, 내역입찰 등) ① 조합이 총액입찰로 하는 경우 입찰참여자는 공사비총괄내역서를 조합에 제출하여야 한다. 이 경우 선정된 시공자는 특별한 사유가 없으면 선정된 날부터 45일 이내에 공사비총괄내역서와 관련된 물량내역서 및 산출내역서를 조합에 제출하여야 한다.

② 조합이 내역입찰로 하는 경우 입찰참여자는 물량내역서 및 산출내역서를 조합에 제출하여야 한다.

③ 조합은 제1항 후단 및 제2항에 따라 제출받은 물량내역서 및 산출내역서의 적정성에 대해 검토하여야 하며, 검토 결과에 따라 수정이 필요한 경우에는 선정된 시공자에게 수정을 요청할

수 있다.

제5조의 제목 “(공사원가 자문)”을 “(공사원가 자문, 공사비 검증 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 후단 중 “공사도면”을 “설계도면”으로 하며, 같은 조에 제3항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 조합은 최초 사업시행계획인가 이후 분양공고 전에 설계도면, 변경 전·후 물량내역서 및 산출내역서 등 공사비 내역을 증빙하는 서류를 구비하여 검증기관에 공사비 검증을 요청하여야 하며, 이 경우 조합은 공사비 검증을 요청한 사실을 조례 제72조제1호에 따른 공공지원자(이하 “공공지원자”라 한다)에게 알려야 한다.

④ 제3항에 따라 조합이 검증기관에 공사비 검증을 요청하는 경우 시공자는 변경 전·후 물량내역서 및 산출내역서 등 공사비 검증을 위한 서류를 조합에 제출하여야 하며, 조합은 공사비 검증이 완료된 검증보고서를 총회에서 공개 후 변경계약 체결을 의결 받아야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사비 검증 관련 사항은 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 공사비 검증기준」(이하 “공사비 검증기준”이라 한다)에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 시공자는 조합에 공사비 증액 계약을 요청하는 경우에는 미리 공공지원자에게 신고하여야 한다. 이 경우 공공지원자는 공사비 검증 절차 이행 필요 여부 등을 검토하여 조합, 시공자 및 시장에게 통지하여야 한다.

⑦ 조합은 시공자 선정 전에 건설공사에 관한 설계의 경제성 검토, 입찰관리, 계약관리, 시공관리 등 원활한 정비사업 추진을 위해 「건설기술진흥법」 제2조제9호에 따른 건설엔지니어링사업자로부터 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리 업무 등에 관하여 자문할 수 있다.

제7조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “조례 제72조제1호에 따른 공공지원자(이하 “공공지원자”라 한다)”를 “공공지원자”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “이때”를 “이 경우”로, “제출한 자료가 미비한”을 “제출 자료 미비 등 필요한”으로 하며, 같은 항 제1호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “따라 공공지원자의 검토를 거친 경우”를 “따른 공공지원자의 검토 결과를 선정계획안에 반영하고,”로 한다.

1. 입찰참가자격 및 제한에 관한 사항

제8조제1항 본문 중 “정비사업 e-조합시스템 또는 클린업시스템”을 “서울특별시 정비사업 종합정보관리시스템인 정보몽땅(이하 “정비사업 정보몽땅”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “제9조”를 “제29조제1항”으로 한다.

제9조제1항 전단 중 “경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조에 따른 사업시행계획의 경미한 변경의 범위에서”를 “경우”로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항 중 “입찰서”를 각각 “입찰제안서”로 하며, 같은 조 제5항 중 “입찰 내역서 작성 및 조합의 입찰 내역서”를 “입찰제안서 및 내역서 등 작성과 이에 대한 조합의”로 한다.

제10조의 제목 “(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)”을 “(입찰 참가자격 제한, 입찰 무효 등)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

① 조합은 입찰 시 대의원회의 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰 참가자격을 제한할 수 있다. 이 경우 조합은 지체없이 해당 업체명과 부정당 사유 및 일자 등을 공공지원자와 시장에게 제출하여야 한다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공 의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자

② 시장은 법 제113조의3에 따라 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다. 이 경우 시장은 대상, 기간, 사유, 그 밖의 입찰참가 제한과 관련된 내용을 공개하고, 공공지원자 및 조합에 통보하여야 하며, 통보를 받은 조합은 해당 건설업자등의 입찰참가 자격을 제한하여야 한다.

③ 입찰참여자가 제4조제2항 또는 제9조제1항을 위반하여 설계 또는 대안설계 등을 제안한 경우와 제15조제3항을 위반하여 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보, 사은품 제공 등을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우에는 해당 입찰참여자의 입찰은 무효로 본다.

④ 조합은 제1항부터 제3항에 따라 입찰 참가를 제한받거나 입찰이 무효된 건설업자등과 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “입찰서 제출마감일”을 “입찰제안서 제출 마감일”로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “사업시행계획인가의”를 “정비계획”으로 하며, 같은 호 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 하고, 같은 호 마목을 바목으로 하며, 같은 호에 마목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 바목(종전의 마목) 중 “산출내역서”를 “공사비총괄내역서, 물량내역서 또는 산출내역서”로 하며, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “입찰참여안내서”를 “입찰안내서”로 하고, 같은 호 다목 중 “무효”를 “참가자격 제한 및 무효”로 하며, 같은 조 제2항 본문 중 “입찰참여자는”을 “제4조의2제2항에 따른 내역입찰을 하는 경우 입찰참여자는”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “시공자 입찰참여”를 “입찰참여”로 한다.

가. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서

나. 설계도면

마. 공동주택성능요구서

제12조제2항 중 “참가하는”을 “참여하는”으로, “시공자 입찰참여”를 “입찰참여”로 한다.

제13조 중 “건설업자등이 제출한”을 “입찰참여자가 제출한 별지 제3호 서식”으로, “별지 제3호”를 “별지 제4호”로, “건설업자등과”를 “입찰참여자와”로 한다.

제14조제3항을 삭제한다.

제17조 앞에 “제3장 보칙”을 삭제한다.

제17조부터 제21조까지를 각각 제18조부터 제22조까지로 하고, 제15조 및 제16조를 각각 제16조 및 제17조로 하며, 제15조를 다음과 같이 신설한다.

제15조(건설업자등의 홍보) ① 조합은 제14조에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 조합은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 하며, 건설업자등이 제출한 입찰제안서 사본을 조합원이 확인할 수 있도록 전자적 방식(정비사업 정보몽땅을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통해 게시할 수 있다.

② 조합은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 한다.

③ 건설업자등의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등

은 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업 전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

④ 조합은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 조합이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 조합원 등에게 홍보할 수 있다.

⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 조합에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 조합은 등록된 홍보직원의 명단을 조합원에게 알릴 수 있다.

제16조(종전의 제15조)제3항을 다음과 같이 한다.

③ 조합은 조례 제77조제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 하며, 세부 선정 방법은 조합의 정관에서 정한 바에 따른다.

제16조(종전의 제15조)제4항 중 "제3항에 따라 재투표하는"을 "재투표하는"으로 하고, 같은 조 제5항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 공공지원자는 근무일 기준 3일 이내에 검토 결과를 회신하여야 하며, 제출 자료 미비 등 필요한 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다.

제17조(종전의 제16조)제2항 중 "제6항까지를 준용한다"를 "제6항까지 및 공사비 검증기준에 따른다."로 한다.

제22조를 삭제한다.

제18조(종전의 제17조)를 다음과 같이 한다.

제18조(입찰보증금) 입찰보증금에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제10조의2에서 정하는 바에 따른다.

제19조(종전의 제18조) 제1항 전단 중 "조합장"을 "조합"으로 한다.

제20조(종전의 제19조)의 제목 "(입찰참여안내서 등의 작성)"을 "(입찰안내서 등의 작성)"으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 "별지 제3호 및 제4호"를 "별표 2 및 별지 제4호"로 한다.

제21조(종전의 제20조) 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 "조합장"을 "조합"으로, "관한 자료를 다음 각 호의 방법에 따라"를 "관하여 다음 각 호 규정의 시기에 관련 자료를"로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 제5호 중 "그 행위가 있은"을 "현장설명회"로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 조합은 제1항에 따라 제출한 자료에 대해 제1호는 대의원회 소집 공고 전, 제2호는 입찰 공고 의뢰 전, 제3호는 총회 소집 공고 전에 공공지원자의 사전검토를 받아야 하며, 공공지원자는 사전검토 결과를 근무일 기준 3일 이내에 회신하여야 한다. 다만, 제출 자료 미비 등 필요한 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다.

③ 조합은 제2항에 따른 공공지원자의 사전검토 결과를 반영하여 입찰 등을 진행하여야 한다.

제22조(종전의 제21조) 각 호 외의 부분 중 “(클린업시스템 또는 정비사업 e-조합시스템을 말한다)”를 “(정비사업 정보몽땅)”으로 하고, 같은 조 제4호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제7호 중 “(제16조 및”을 “(제5조제3항 및 제17조,”로 한다.

4. 이사회·대의원회 및 총회의 의사록

제23조를 제25조로 하고, 제23조 및 제24조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제23조(감독 등) ① 법 제113조에 따라 시장 또는 공공지원자는 시공자 선정과 관련된 사항이 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 위반되었다고 인정되는 때에는 시공자 선정의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 조합에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다.

② 시장 또는 공공지원자는 시공자 선정의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 조합은 관련 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

제24조(시공자 선정 취소 명령 등) ① 시장은 법 제113조의2에 따라 건설업자등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합에게 건설업자등의 해당 정비사업에 대한 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자등에게 조합과 시공자 사이의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공자 선정 취소의 명을 받은 조합은 시공자 선정을 취소하여야 한다.

1. 건설업자등이 법 제132조제1항 또는 제2항을 위반한 경우
2. 건설업자등이 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자등이 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 법 제132조제1항을 위반한 경우

② 시장은 시공자 선정과 관련하여 입찰참여자 중 입찰 참가자격의 제한, 입찰 무효 또는 시공자 선정 취소가 된 업체의 업체명, 사유 및 일자 등을 정비사업 정보몽땅에 매년 반기마다 그 현황을 공개할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 기준 시행일 이전 종전의 기준 제8조에 따라 입찰공고한 조합은 종전의 기준(제15조는 제외한다)에 따라 시공자를 선정할 수 있다.

별표1을 별지와 같이 한다.

별표2를 별지와 같이 한다.

별지 제1호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제2호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제3호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제4호 서식을 별지와 같이 한다.

[별표 1]

○○구역 재개발(재건축)사업

00구역 정비사업 공동주택성능요구서

20 . .

○○구역 재개발(재건축)사업조합

- 목 차 -

1. 구조안전성능
2. 내구성능
3. 방화안전성능
4. 소음방지성능
5. 방수성능
6. 결로방지성능
7. 단열 및 보온성능
8. 통풍 및 환기성능
9. 방범 및 보안성능
10. 실내환경성능
11. 사용편리기능
12. 유지관리기능
13. 일상의 안전성
14. 미관· 환경디자인
15. 외부공간의 디자인 및 재료
16. 기타 조합이 요구하는 사항

OO구역 정비사업 공동주택성능요구서

Ⅰ. 일반사항

① 본 예시는 「주택법」 제39조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 공동주택 성능등급에 기반하여 공동주택에 기본적으로 필요한 성능을 제시한다.

② 조합은 본 예시를 참고·수정·보완하여 당해 정비사업 공동주택에 요구되는 성능을 확정하고, 현장설명회 시 입찰참여자에게 제시할 수 있다.

③ 입찰참여자는 조합이 제시한 공동주택 요구성능을 반영한 공사비 총괄표, 내역서 등을 작성하여 조합에 제출하여야 하며, 제출한 서류의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있다.

Ⅱ. 세부사항

1. 구조안전성능

1) 관계 법령 및 국토교통부 등 국가기관 등에서 정한 설계기준을 만족하여야 한다.

2) 하중 및 지반 조건에 충분하게 안전하여야 한다.

3) 구조안전에 대한 여유 안전율을 확보하여야 한다.

4) 건축물 구조체(이하 “구조물”이라 한다) 및 부착물은 필요한 내진성능, 내풍성능, 내설성능, 내충격성능 등을 가져야 한다.

2. 내구성능

1) 구조물의 구조설계 시 내구연한이 확보되도록 하여야 한다.

2) 건축물 자재 등은 부위 및 용도별로 가장 내구성이 높은 등급의 것을 사용하여야

한다.

3) 건축물에 작용 또는 영향을 미치는 각종 역학적 하중, 열, 광, 자외선, 물, 습기, 불, 화학적 물질, 해충, 기타 유기불순물 등에 대하여 필요한 조치를 하여 충분한 내구성이 확보되도록 하여야 한다.

4) 부식성 자재의 사용은 지양하고, 부득이한 경우에는 충분한 방청 처리를 하여 최대한 부식되지 않도록 한다.

5) 구조물의 균열 발생을 기준 이하로 최대한 억제하기 위하여 관계 법령 기준에서 제시한 철근배근간격을 사용한다.

6) 내구연한을 확보할 수 있도록 콘크리트 중성화에 대한 예방조치(철근피복두께 확보 및 내구성 마감재 붙임 등)를 하여 구조물이 쉽게 열화되지 않도록 하여야 한다.

7) 습기가 많은 위치 또는 물과 접하는 곳에 설치되는 금속제품은 부식방지가 되는 자재를 사용하여야 하며, 관련 전기시설은 접지하여야 한다.

8) 구조물과 연결되는 각종 설비의 연결은 부동침하, 신축변형, 진동 등 변형에 대비한 Flexible Joint 등을 설계에 적용하여야 한다.

9) 건축 관련 법규에서 정하는 처짐 규정에 만족되어야 한다.

10) 향후 설비시설의 원활한 교체를 위한 설계가 되도록 한다.

3. 방화안전 성능

1) 구조물은 내화구조로 하며, 소방 관계 법령에 따른 소방설비를 갖추어야 한다.

2) 사용 자재는 가연성이 아니어야 하며, 조합이 인정하는 부득이한 사유로 사용하는 경우에는 소정의 연소방지 및 방염성능이 있는 것이어야 한다.

3) 화재가 발생할 경우에도 인명 피해를 최소화할 수 있도록 필요한 자동소화설비, 경보, 유도, 피난, 방연, 배연 및 대피시설을 갖추어야 한다.

4) 배관 및 덕트 등 방화구획을 관통하는 부분과 층별 방화구획, 방화문틀 주위 등은 불연재료를 사용하여 틈이 없도록 한다.

5) 연결통로는 종합방재계획서에 의한 건축방재 및 소방시설을 적용토록 하여 화재

시 원활한 피난 및 연소방지가 되도록 적용한다.

6) 화재 발생 시 그 확산이 최소화되도록 방화구획 등을 설치하여야 한다.

7) 방화문 및 자동방화셔터는 관련 고시 기준에 의한 구성요소 및 성능기준 등에 적합하게 적용한다.

8) 옥상출입문을 방범을 위하여 잠궈 놓는 경우가 많아 화재 시 피난을 할 수 없으므로 이곳의 출입문에는 화재 시 열리는 비상문 자동개폐장치로 설계한다.

9) 실의 자물쇠를 버튼식으로 할 경우 화재 시 열에 의하여 문이 열리지 아니하여 탈출을 못하는 경우가 있으므로 이 점을 고려하여 설계한다.

10) 화재안전설계의 적정성을 종합적으로 평가한 방재계획서와 화재 등 비상상황에 대비한 위기관리 매뉴얼을 작성한다.

11) 기타 소방 관련 법령에서 요구하는 기준 이상의 시설을 갖추어야 한다.

4. 소음방지성능

1) 건축물의 실 및 용도별로 충분한 차음, 흡음, 방음 조치를 하여야 한다.

2) 건축물의 실간, 층간 및 세대간 차음 성능이 충분히 확보되어야 한다.

3) 엘리베이터 코어 주변에 침실 배치를 지양한다.

4) 엘리베이터 홀에는 외부요인(바람, 공조설비 등)에 의한 양압에 의해 발생되는 불쾌음이 최소화 되도록 도어 적용 시 이를 반영토록 한다.

5) 기계실, 발전기실, 공조실 등(출입문 포함)의 내부 기계소음 및 진동이 발생하는 모든 실은 기계음을 흡수할 수 있는 구조방식을 채택해야 하며, 충격음 및 진동이 상·하부층에 전달되지 않도록 해야 한다.

6) 주변 도로의 교통소음으로 인한 지장이 없도록 한다.

7) 관련 기준에 의거하여 허용 소음 데시벨을 확인하여 소음으로 인한 지장이 없도록 한다.

5. 방수성능

1) 건축물의 어느 부분 및 어느 부위에서도 누수 및 흡수가 되지 않아야 한다.

2) 방수는 누수의 우려가 없는 공법을 설계에 반영하여야 한다.

3) 구조체의 신축, 균열, 산성비 등에 견딜 수 있는 방수재료를 선택하여 충분한 내구성과 내식성이 확보되도록 하여야 한다.

4) 배수는 가장 신속하고 안전한 경로를 채택하고, 배수구 및 배수관의 수와 크기는 일부가 막히더라도 넘쳐흐르지 않도록 충분한 여유를 감안하여 설계해야 한

다. 또한 최대 강우량(국지성 집중호우)를 고려하여 설계에 적용하되 최단 시간에 배수시킬 수 있도록 해야 한다.

5) 환기구 등 외부로부터의 침입수 및 건축물 내 사용수 등은 적정규모의 배수로를 통해 흐름이 막히거나 지체되지 않고 집수정으로 원활히 배수될 수 있도록 계획한다.

6) 방수재료는 산성비에 대하여 내식성, 내구성이 우수한 것을 적용해야 한다.

7) 지붕 및 지하 구조체에서 누수 발생 시 합리적인 비용과 공법으로 완전 보수가 가능하도록 재료 및 공법을 적용해야 한다.

8) 건축물 준공 후 하자발생 시 건물 사용을 일시 중단하지 않으면 보수·보강이 거의 불가능한 구조물은 구조설계기준(사용성 및 내구성, 철근상세 등) 이상으로 설계하고, 가능한 방수공법도 건축물의 내구연한 이상이 되도록 적절한 조치를 강구해야 한다.

9) 구조물의 시공 조인트, 각 부재 제거 부위 등의 유지관리 및 청소 시 누수 우려가 있는 부분은 사전에 충분한 방수가 가능한 재료로 조치한다.

10) 각종 배수로 및 지하주차장 등 지하공간의 경우는 완벽한 방수 처리로 여타의 장소에 물이 흐르지 않도록 한다.

11) 최하층 바닥의 결로를 방지할 수 있도록 원활한 배수와 충분한 방수가 이루어져야 한다.

12) 기상이변으로 인한 집중호우·폭설·기습한파 등을 고려하여 배수로, 트랜치, 맨홀, 외벽단열, 스노우멜팅 등 적절한 안전시설을 구축하도록 계획한다.

13) 구조물 상부에 수목 등이 식재되는 경우에는 충분한 방근 기능이 반영되어야 한다.

6. 결로방지성능

1) 건축물 및 구조물에 결로방지 구조로 표면결로 및 내부결로가 발생하지 않도록 하여야 하며, 특히 지하층, 창호, 벽체접합부, 모서리 등의 결로방지에 유의한다. 또한 단열설계 보강, 적절한 환기성능 유지 등의 기법으로 결로 방지성능이 확보되어야 한다.

2) 지하층, 주차장 상부 및 외기에 면하는 상부 슬래브, 외기에 접한 계단실 외벽과 창호 등은 결로 및 누수 방지에 특히 유의하여야 한다.

3) 지하층 이중벽에는 표면결로를 방지하기 위한 통풍구를 벽의 상하부에 설치하여 결로가 발생하지 않도록 한다.

7. 단열 및 보온성능

1) 자연에너지를 최대한 활용할 수 있게 하여야 하며, 에너지를 절약할 수 있는 구조로 설계하고, 관계 법령에서 규정하는 값 이상의 단열성능이 확보되도록 한다.
2) 단열 및 보온 구조는 열교 및 내부결로 현상이 발생하지 않도록 한다.
3) 단열재 및 보온재는 내화성, 내구성 및 내부식성이 있는 것이어야 하며, 내습 및 내수가 가능한 재료로서 같은 종류가 있을 경우에는 상급품을 사용해야 한다.
4) 외기에 접하는 모든 부위(벽, 바닥 및 천장 슬래브, 보 하부 등)에는 단열재를 설치하여 동파 및 동해에 대비하도록 하며 건물의 기밀(Air Tight)이 유지되어야 한다.
5) “고효율 에너지 기자재 보급촉진에 관한 규정”(산업통상자원부고시 제2021-166호)에 정한 성능 이상의 기자재(창호 등)로 설계하여야 한다.
6) “건축물의 에너지절약설계기준”(국토교통부고시 제2023-104호)에 따라 창호는 기밀재료를 사용하도록 한다.

8. 통풍 및 환기성능

1) 통풍이 원활한 자연환기가 가능하도록 「실내공기질 관리법」을 적용하여 설계하고, 또한 실의 용적 또는 최대 사용인원수 및 용도에 적합한 통풍 및 환기가 가능토록 하여야 한다. 또한 배열회수가 가능한 전열교환기의 설치 등 최적의 환기방식을 검토하여 쾌적한 실내공기 환경을 확보하면서 에너지절약이 가능한 환기성능을 확보하여야 한다.
2) 주방 및 식당 존의 환기, 공조설비 및 배기장치는 조리 시 발생하는 음식 냄새가 타 공간으로 확산되지 않도록 천장형 후드시스템을 선정하고 대상 실의 급배기 풍량에 따른 에어 밸런스(Air Balance)를 고려하여 적절한 성능을 확보하여야 한다.
3) 화장실은 악취의 확산을 방지할 수 있도록 항상 음압이 유지되도록 하고, 기계실은 연소용 공기를 고려한 풍량이 확보되도록 한다.
4) 외부의 개구부 처리는 태풍, 강우 시에도 피해가 없는 구조로 하여야 한다.

9. 방범 및 보안성능

1) 건축물 각 실의 기능에 맞는 방범설비를 갖추도록 고려하여 설계한다.
2) 각 실의 기능에 따라 개별 제어가 가능한 방범 설비를 고려한다.

3) 강재창호 및 부속철물, 잠금장치(시건장치)는 내구성과 보안성을 고려한다.
4) 외부로 통하는 주·부출입구 및 각 층의 계단실, 공용홀, 공용복도와 연결되는 출입구 및 창호는 방범장치를 고려하고, 출입을 위한 자물쇠, 카드키 등의 통합적인 계획을 수립하여 시행하여야 한다.
5) 건물 내·외부 전체를 파악할 수 있으며 단지 전체를 조망할 수 있는 CCTV를 설치하고, 이중문 설치, Card Key시스템, 지문인식시스템 등으로 필요에 맞는 적절한 방범 및 보안 조치가 이루어지도록 한다.
6) 각 건물은 외부인의 침입 방지를 위한 조치를 강구하여야 하며, 외부로 통하는 유리문에는 미관을 고려한 적정한 방범시설(CCTV 등)을 설치하여야 한다.
7) 공사 중 경비 관련 장비를 계획하며, 준공 전 장비 및 시설 등 보안설비를 계획하고 보안감시단을 운영한다.

10. 실내환경성능

1) 세대 내 각 실 반자높이의 가장 낮은 부분은 2.4미터 이상으로 계획한다.
2) 일상으로 사용되는 실은 가능한 자연채광이 되도록 하고, 조망성을 확보할 수 있도록 한다.
3) 각 실은 균일한 조도가 확보되도록 인공조명을 설치하고, 자연채광을 이용할 수 있도록 조명설비의 부분별 On-Off조닝을 구분하여 설계하여야 한다.
4) 각 시설은 각 실 용도기준에 적합한 조도를 확보하여야 한다.

11. 사용편리기능

1) 용도 기능상 서로 연관성을 가지고 있는 제실은 사용하는데 편리하도록 배치 및 구성해야 한다.
2) 각종 설비 등은 사용에 편리하도록 인간공학적으로 설계하여야 하며, 각종 제어장치는 중앙 집중화 되어 사용상 불편함이 없도록 하여야 한다.
3) 주차장 관련 계획
- 지하 주차장 입구 주변에는 학원차, 방문차 등을 위해 회차로를 계획한다.
- 지하 주차장 입구 높이는 택배차량 등이 진·출입 및 조업할 수 있도록 2.7미터 이상으로 계획한다.
- 주차단위구획은 승·하차 편리 및 문콕 방지 등을 위해 기둥 배치를 최적화하고, 확장형 주차단위구획으로 계획한다.
- 주차구획은 안전하고 편리한 주차를 위해 주차유도시스템을 계획한다.

12. 유지관리기능

1) 본 정비사업과 관련된 모든 시설 및 설비는 유지관리가 용이하여야 한다.
2) 시설 및 설비 등은 유지관리에 소요되는 소모품이 적게 들어야 하며, 보수용 자재를 쉽게 확보될 수 있는 것이어야 한다. 또한, 국산품이 아닌 외산 기자재는 소모품 및 보수용 자재가 국내에 항상 비축이 되어 있음을 입증할 수 있는 자료(품명, 수량, 단가 등)를 제출하여야 한다.
3) 내구연한이 건축물 보다 짧은 전기, 기계설비 등은 건축물을 사용하면서 쉽게 교체가 가능하도록 설계에 반영하여야 한다.
4) 층고가 1개층 이상으로 층고가 높아 리프트 등으로 관리가 어려운 시설은 각 시설 및 설비별로 관리 및 보수용 점검구, 통로(Catwalk, 사다리 등 포함), 작업공간 등을 충분히 확보하여야 한다.
5) 추후 보수와 유지관리를 감안하여 배관(덕트) 등의 보수 및 유지관리를 위한 공간을 확보하여야 한다.
6) 구조설계 시 적용된 적재하중(활하중)을 건축설계도면에 실별로 명시한다.
7) 천장재 등을 포함한 각종 마감재 설계 시 주요부재를 수시 점검, 조사할 수 있도록 개폐가 자유로운 점검구 혹은 마감방법 등을 강구하여야 하며, 필요시 조사·점검 통로를 설치하여야 한다.
8) 건축물 외벽 및 천창 등의 청소·유지관리를 위하여 지붕층, 외벽 등에 적절한 조치를 강구 하여야 한다.
9) 단지 내의 영구보존이 될 수 있도록 최소 3개소의 독립 축조되는 Bench Mark를 시공도와 함께 건축도면에 명시하여야 한다.
10) 건축물 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼과 사용자 매뉴얼을 상세히 제공한다.
11) 건축물 운영·유지관리 등에 필요한 관리 인력이 최소화되도록 계획한다.
12) 건축물의 여러 가지 하자에 신속히 대응 및 보수하기 위해 하자관리 전담조직을 설치·운용한다.

13. 일상의 안전성

1) 일상적인 생활 중에서 일어날 수 있는 부주의에 의해서 추락, 넘어짐, 부딪힘, 끼임, 화상, 감전, 가스 중독 등의 사고가 발생하지 않도록 한다.
2) 난간 및 계단은 추락, 전도 등이 발생하지 않도록 하여야 한다.
3) 부착물은 일상적인 사용에 의하여 탈락되거나 신체에 위해를 끼치지 않도록 하

여야 한다.

4) 기상이변(집중호우, 폭설, 기습한파 등)을 대비한 적절한 안전시설이 구비되도록 한다.

5) 모든 실의 벽체에 설치하는 부착물(싱크대, 세면대, 안전그립 등)부분은 반드시 별도의 보강판을 설치 후 마감 시공하여야 하며, 특히 건식벽체의 보강을 유의한다.

14. 미관·환경디자인

1) 단지 내 건축물의 내·외부는 시각적 아름다움으로 주변 경관과 어울려야 하며, 각 시설별로 조화를 이룰 수 있도록 계획하여야 한다.

2) 단지 내 건축물의 미관은 건축, 구조, 설비, 조경 등의 모든 분야가 협의하여 시너지 효과를 추구한다.

3) 단지 내 옥외시설 및 조경은 주위 경관과 어울리게 하여야 하며, 옥상공간을 휴게공간 등으로 적극적으로 계획한다.

4) 건물의 실내 및 옥외 디자인을 실시설계에 포함시켜야 하며, 색채·사인 시스템 계획은 실시설계 시 색채에 대한 전문가의 자문을 받아 조합과 협의를 거쳐 결정하여야 한다(가로등, 음수대, 파고라, 벤치 등).

6) 색채계획은 전체적인 색상(외부 및 주요 실내 마감재)과 조화를 이룰 수 있도록 고려하여야 하며, 환경 친화적인 페인트 등 친환경 공법 및 재료를 적극적으로 사용하여야 한다.

7) 사인시스템(Signage System) 계획

- 입주민 및 방문객들이 편리하고 안전하고 쉽게 확인할 수 있는 위치에 설치한다(종합배치도, 진입로, 각 건물 주출입구 및 유도방향, 주요장소 등으로 구분)
- 신축 건물과 주변 환경에 조화되는 이미지로 계획하고 인간 척도에 맞는 기준으로 제작 설치하여야 한다.
- 반영구적인 재료로서 쉽게 변색이나 탈색이 되지 않는 재료로 계획되어야 한다.

15. 외부공간의 디자인 및 재료

1) 단지의 특성을 나타낼 수 있는 적절한 조경공간 및 경관조명을 계획한다.

2) 주요 보행공간 및 광장 등의 포장 패턴은 특별히 디자인하고 재료계획을 수립하여 미적인 공간이 되도록 계획한다.

16. 기타 조합이 요구하는 사항

1) 건축물 내·외 마감재 수준 및 리스트 등

[별표 2]

○○구역 재개발(재건축)사업

입찰 안내서

20 . .

○○구역 재개발(재건축)사업조합

- 목 차 -

Ⅰ. 일반사항

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여규정

Ⅲ. 정비구역 현황

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

※ 서식1 - 입찰참여 신청서 [별지 제2호서식 동일]

※ 서식2 - 입찰제안서 [별지 제3호서식 동일]

※ 서식3 - 입찰참여견적서(밀봉)

※ 서식4 - 입찰안내서에 대한 공람확인서

※ 서식5 - 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서

※ 서식6 - 이행각서

※ 서식7 - 회사소개서

Ⅰ. 일 반 사 항

1. 지침의 성격

○○구역 재개발(재건축)사업조합이 시공자를 선정함에 있어 필요한 사항을 규정한 것이며, 사업참여 및 입찰에 필요한 제안서인 동시에 총회에서 선정된 시공자와의 계약 등을 이행하는 데 기준이 되는 지침서이다.

2. 입찰참여자격

가. 입찰보증금 원(금○○○○○원)을 입찰마감 전까지 납부한 업체

나. 현장설명회에 참석하여 조합이 배부한 입찰안내서를 수령한 업체

다. 입찰서를 입찰마감 전까지 제출한 업체

라. 면허에 관한 사항

(1)「건설산업기본법」에 따른 토목공사업과 건축공사업 면허를 겸유하거나 토목건축공사업 면허를 보유하고,

(2)「건설산업기본법」에 따른 조경공사업 면허,「소방시설공사업법」에 따른 전문소방시설공사업 면허,「전기공사업법」에 따른 전기공사업 면허,「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사업 면허를 겸유한 업체

(3) (1)에 해당하는 자가 (2)의 면허 보완을 위해 공동도급 가능

(4) 각각의 면허를 만족하는 업체간 공동도급 가능

마. 개별홍보 등 입찰참여 규정을 위반한 업체는 입찰참여 자격이 박탈됨.

3. 시공자 선정 추진일정

가. 입찰공고 : 20 년 월 일 (요일)

나. 입찰안내서 배부 (현장설명회시)

- 일 시 : 20 년 월 일 (요일) 00:00(오후 시)

- 장 소 : 조합 사무실 (☎ :)

다. 입찰서 접수 마감(※ 전자조달시스템을 통해 입찰서 접수)

(1) 제출시한 : 20 년 월 일(요일)00:00까지 (우편접수 불가)

(2) 장 소 : 조합 사무실(※ 입찰서 이외 입찰부속서류 등 방문접수)

라. 시공자 선정 방법

(1) 입찰방법 : 일반경쟁 또는 지명경쟁

(2) 국토교통부장관이 고시한「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 "계약업무 처리기준"이라 한다) 및 서울특별시장이 고시한「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」(이하 "시공자 선정기준"이라 한다)에 따름.

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여 규정

【제 1 조】총 칙

1. 이 규정은 ○○구역 재개발(재건축)사업조합(이하 '조합'이라 한다)이 시행하는 서울특별시 ○○구 ○○동 ○○ 번지 일대 재개발(재건축)사업에 참여하고자 하는 자가 유의하여야 할 사항을 규정한다.
2. 이 규정은 제1호의 정비사업의 입찰제안서 작성·입찰참여 자격에 관한 사항 및 시공자 선정을 위한 기준이 된다.
3. 이 사업의 계획은 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 등 결정내용에 따라 변경될 수 있다.
4. 이 규정 및 낙찰자의 제출서류는 해당 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 자료로서 시공계약서의 일부가 된다.
5. 이 규정에서 특별히 정하고 있지 않은 사항은 「도시 및 주거환경정비법」·

「도시 및 주거환경정비법 시행령」·「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」및 정관에 정한 바에 따른다.

【제 2 조】 용어의 정의

이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “발주자”라 함은 해당 ○○구역 재개발(재건축)사업조합을 말한다.
2. “입찰자”라 함은 이 규정에서 제시된 자격 조건을 갖추고, 시공입찰에 참여하는 자를 말한다.
3. “낙찰자”라 함은 입찰자 중 발주자의 총회에서 선정되어 시공계약의 우선권이 부여된 자를 말한다.
4. “예정가격”이란 발주자인 조합이 설계도서에 따라 산출한 공사원가 범위 안에서 입찰공고 시 공표한 입찰금액의 기준이 되는 가격을 말한다.

【제 3 조】 입찰참여 신청 서류

입찰자는 발주자가 지정한 기간 안에 다음 각 호의 입찰서류를 발주자에게 제출하여야 한다.

1. 입찰참여 신청서 1부
2. 입찰제안서 1부
   가. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
   나. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
   다. 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서 1부
   라. 이행각서 1부

마. 회사소개서 1부

바. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)

사. 대안계획서 1부(필요시, 밀봉)

아. 법인인감증명서 1부

자. 법인등기부 등본 1부

차. 사업자등록증 사본 1부

카. 재무제표(최근 2년간) 1부

타. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부

파. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

【제 4 조】 입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항

1. 입찰제안서는 발주자가 배부한 서식에 따라 작성하여야 한다.
2. 입찰제안서의 기재사항 중 삭제 또는 정정이 필요한 경우 입찰마감 전까지 수정할 수 있으며, 해당 내용에 인감으로 날인하여야 한다.(사용인감 가능)
3. 입찰제안서의 금액 표시는 아라비아 숫자와 한글로 기재하여야 하며, 이 경우 한글 또는 아라비아 숫자로 기재된 숫자에 차이가 있을 때에는 한글로 기재한 것에 따른다.
4. 입찰제안서의 제출시 입찰참여견적서는 밀봉하여 제출하여야 한다.
5. 입찰제안서는 일체 반환하지 아니하고 발주자에게 귀속한다.
6. 입찰제안서 제출시 발주자가 배부한 서식에 따라 작성하여야 하며, 입찰자

가 무상제공계획서 또는 대안설계계획서를 제출하는 경우 제출된 계획서에 대한 모든 저작권은 발주자에게 귀속되며, 선정 여부와 관계없이 향후 설계변경시 응용 및 활용될 수 있다.

【제 5 조】 입찰의 참가자격 제한 및 무효

1. 입찰제안서 제출 마감일시까지 소정 장소에 도착하지 아니한 때
2. 예정가격 이상으로 입찰금액을 제시한 업체
3. 현장설명회 후 개별 홍보 등 관련 규정을 위반한 때
   - 시공자 선정기준 제10조 규정을 위반하여 자에 대한 입찰 참가자격 및 입찰 무효 등에 관한 사항 포함
4. 입찰제안서의 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 날인을 누락한 업체
5. 담합·타사의 참여 방해 또는 발주자의 입찰 업무집행을 방해한 자가 속한 업체
6. 이행각서의 내용을 위반한 때
7. 입찰안내서에 따른 참여규정(제한사항) 및 제반 조건을 위반한 때
8. 현장설명회에 참여하지 않았거나 입찰안내서를 미수령한 업체
9. 우편 또는 FAX로 접수된 입찰제안서
10. 허위 사실을 기재하였거나 구비서류가 누락된 입찰제안서
11. 2개 이상의 상이한 입찰제안서를 제출한 회사
12. 입찰제안서 제출후 제안내용과 다르게 홍보한 업체
13. 계약업무 처리기준 제29조제2항 규정을 위반하여 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익 제공을 제안한 업체

【제 6 조】 입찰의 연기 및 재입찰

1. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 입찰공고(내용증명) 또는 입찰안내서에 기재된 입찰제안서 제출마감 일시를 연기할 수 있다.
   가. 입찰자의 설명 요구사항의 내용이 중대하여 연기가 불가피한 경우
   나. 기타 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 현장설명회 또는 입찰을 실시하지 못하는 경우
2. 발주자는 제1호에 따라 입찰을 연기하고자 하는 경우 그 연기 사유와 기간을 포함하여 재공고 또는 서면통지하여야 한다.
3. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 재입찰을 하여야 한다.
   가. 입찰자가 없는 경우
   나. 발주자가 제시한 입찰참여조건과 입찰자의 제안내용이 현격한 차이가 있어 재입찰이 불가피한 경우

【제 7 조】 시공자 선정방법

1. 투표용지의 기호 순번은 입찰제안서 제출 순서에 따른다.
2. 시공자 선정은 총회에서 조합원의 비밀투표에 따라 선정한다.
3. 계약업무 처리기준 및 시공자 선정기준 등이 정한 방법 및 절차에 따라 선정한다.
4. 일반경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 2인 미만인 경우 재공고한다. 다만, 미응찰 또는 단독응찰 등의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있다.
5. 지명경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 3인 미만인 경우 재공고

하거나 해당 입찰을 무효로 하고 일반경쟁입찰 방식으로 전환한다.

6. 입찰자는 발주자가 주관하는 합동홍보설명회 이외의 개별홍보를 할 수 없다. 다만, 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 제34조 제4항 내지 제5항에 따라 조합이 제공한 개방된 형태의 홍보공간에서는 조합에 미리 등록된 홍보직원에 한하여 조합원 등에게 홍보할 수 있다.

【제 8 조】 계약체결

1. 낙찰자는 총회에서 선정된 날부터 3월 이내에 계약을 체결하여야 한다.
2. 발주자는 제1호에 따른 기간 안에 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우 총회 의결을 거쳐 당해 선정을 무효로 할 수 있다.

【제 9 조】 입찰제안서 제출 및 입찰 서류 확인

1. 입찰자는 이 규정과 입찰제안서 작성기준에 따라 입찰제안서를 작성 제출하여야 한다.
2. 입찰 마감 이후 입찰제안서 일체를 개봉하되, 입찰제안서 중 입찰참여견적서 개봉 시기는 발주자가 입찰참여 업체에 추후 통지하여 건설업자등의 대표(대리인을 지정한 경우 그 대리인) 1인과 조합임원 및 기타 이해 관계인이 참여한 가운데 개봉하여 확인·날인 한다.
3. 개봉된 입찰참여견적서의 원본은 해당 입찰자가 모두 인감 날인 후 발주자의 책임하에 보관·관리한다.

【제 10 조】 건설업자등의 개별홍보 금지

1. 발주자는 대의원회에서 총회에 상정할 입찰자로 결정된 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다.
2. 제1호에 따른 최초 합동홍보설명회 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다.
3. 시공자 선정기준 제10조제4항에 따라 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보, 사은품 제공 등을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우에는 해당 입찰참여자의 입찰은 무효로 본다.
4. 발주자는 합동홍보설명회의 개최 일시·장소 및 방법 등을 설명회 개최 7일 전까지 입찰자에게 통지하여야 한다.

【제 11 조】 입찰보증금

1. 입찰보증금은 입찰제안서 제출 전까지 발주자가 지정한 계좌로 입금하여야 하며, 그 금액은 원으로 한다.
   - 금융기관 : 은행
   - 예 금 주 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합
   - 계좌번호 :
2. 입찰보증금은 시공자의 담합 또는 홍보지침 미준수 등 관련규정을 위반하여 입찰참여자격의 박탈 등 발주자에게 손해를 입힌 경우 또는 낙찰자가 정당한 사유없이 계약을 체결하지 않아 총회에서 선정이 무효로 된 경우 발주

자에게 귀속된다.

3. 발주자는 대의원회 또는 총회 개최 후 입찰자가 예치한 입찰보증금을 14일 이내 환급하되, 낙찰자의 입찰보증금은 계약 체결 후 14일 이내 환급한다. 이 경우 예치기간중 발생한 이자는 발주자에게 귀속된다.

【제 12 조】 관계사항의 숙지 등

1. 입찰자는 입찰안내서 등 입찰참여에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰제안서 제출 전에 숙지하여야 하며, 입찰시 입찰안내서에 대한 공람확인서를 제출하여야 한다. 이 경우 관련 내용을 숙지하지 못하여 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있다.
2. 시공자 선정에 관하여 입찰참여 규정 등에서 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 관계법·령, 계약업무 처리기준, 시공자 선정기준 및 정관과 발주자가 정하는 바에 따른다.
3. 입찰자는 입찰안내서 등의 해석에 이견이 있는 경우에는 조합에 서면으로 질의하여야 한다. 이 경우 조합은 서면으로 입찰자 모두에게 유권해석의 내용을 통지하여야 하며, 조합임원 등이 개인적인 의견으로 답변한 내용은 효력이 없다.

Ⅲ. 정비구역 현황

1. 일반현황

가. 사 업 명 : ○○구역 재개발(재건축)사업

나. 위 치 : 서울특별시 번지 일대

다. 시행면적 : ㎡

라. 기존건축물 동수 :

마. 거주가구 및 인구 :

바. 용도지역 :

사. 조합원수 : 명

2. 정비계획

가. 건축시설

- 대지면적 : ㎡
- 주 용 도 :
- 건축면적 : ㎡(건폐율 %)
- 건축연면적 : ㎡(용적률 %)
- 층수 및 동수 :
- 주택규모별 건설세대수(전용면적 기준)

공급구분	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)					
합계								
분양								
임대								

나. 정비기반시설

시설구분	도로			공원		녹지	공용 주차장	공공 공지	비고
	대로	중로	소로						
시설규모									

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

1. 입찰제안서는 발주자(이하 “조합”이라 한다.) 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 조합에서 배부한 양식에 따라 작성하여야 한다.

2. 공사비 산출내역

총액입찰 경우 입찰참여자는 설계도서를 면밀히 검토하여 공사비총괄내역서를 제출하여야 하며, 내역입찰 경우 입찰참여자는 물량내역서를 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 한다.

3. 사업비 대여에 관한 사항

입찰자가 사업비를 대여할 수 있는 총액·이율 및 대여조건을 기재하되 조합이 제시하는 기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보물 제공에 따른 설정비용 부담사항까지 표기하여야 한다.

4. 이주기간(조합이 시공자의 업무범위에 이주를 포함한 경우에 한함)

이주기간을 제시한다.

5. 공사기간

가. 이주 완료 후 철거공사, 부지조성( )개월(철거 및 잔재처리 포함) 이내로 한다.

나. 착공 후 준공 시까지 ( )개월 이내로 한다.

다. 공사기간은 총 ( )개월 이내로 한다.

6. 금리기준

사업비 대여이자와 연체이자로 구분하여 제시한다.

7. 대안설계제안에 관한 사항

가. 계약업무 처리기준 제29조제3항에 따라 입찰에 참가하는 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 법 제16조에 따라 결정·고시된 정비계획의 범위(용적률 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다.) 내에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자는 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다.

나. 대안설계는 조합이 작성한 원안설계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공기단축 또는 비용절감이 가능한 설계이며, 입찰참여자는 설계도면, 수량산출서 및 산출내역서, 시공방법, 자재사용서 등 입찰서와 대안설계 설명서를 제출하여야 한다. 이는 조합총회에서 선정된 시공자가 계약 체결 후 대안을 제시하는 경우에도 또한 같다.

다. 이 기준에 따라 입찰참여자가 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 대안설계 제안내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 예정가격의 범위 안에서 입찰금액을 제안하여야 한다.

라. 대안설계를 제안한 입찰참여자가 시공자로 선정된 경우에는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다.

< 서식1 >

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 신청서

입찰참여자	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 입찰참여 신청서를 제출합니다.

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 확인서

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자	
제출자		전화번호	

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.

년 월 일

○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 ○○○ (인)

< 서식2 >

입 찰 제 안 서

입찰공고번호	제20 - 호	입 찰 일 자	20 년 월 일
입 찰 건 명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전용면적별 건축 아파트세대/ 부대복리시설	㎡ - 세대 (이내) ㎡ - 세대 부대복리시설 동 ㎡	㎡ - 세대 ㎡ - 세대	
공 사 기 간			

당사는 귀 조합의 입찰안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다.

구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
2. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
3. 건설업자등 홍보 지침 및 준수서약서 1부
4. 이행각서 1부
5. 회사소개서
6. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)
7. 대안설계계획서 1부(필요시, 밀봉)
8. 법인인감증명서 1부
9. 법인등기부 등본 1부
10. 사업자등록증 사본 1부
11. 재무제표(최근 2년간) 1부
12. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부
13. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

20 . . .

입찰참여신청자 업체명 :
주 소 :
대표자 : (인)

< 서식3 >

입찰참여 견적서

구 분			입찰조건 및 작성기준	비고
회사 일반 사항	업체명			
	시공능력 평가순위			
	신용등급/부채비율			
	정비사업 준공실적			
공사 금액	원안	순공사비	철거비 포함	산출내역서, 수량산출서 등 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
	대안	순공사비	철거비 포함	설계도면, 산출내역서, 수량산출서,대안설명서 등 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
사업비 대여	대여자금(원)		원 이상	조합은 항목별 세분 가능
	금리조건			
	상환조건			
청산 방법	부담금 납부시점/방법		예)계약:중도:입주 =20%:60%:20% 기준	금융비용 제시
	환급금 지급시점/방법			
공사 도급 조건	물가상승에 따른 설계변경 여부		변경 여부와 변경시 기준일 기재	
	지질여건 변동시 설계변경 여부			
	착공시기		이주 완료 후 개월 이내	
	공사기간		착공 후 개월 이내	
	공사비 지급방법		기성/분양	
분양책임/조건				
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상 조건				
사실 확인			당사의 입찰제안내용과 사실에 근거하여 작성하였으며, 이를 조합에 제출합니다. 만약 허위 사실을 작성함에 따른 모든 책임은 당사에 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)	

※ 입찰참여자는 공사금액 항목 중 원안인지, 대안으로 제시하는지 여부를 명확히 기재하여야 한다.

< 서식4 >

입찰안내서에 대한 공람 확인서

당사는 귀 조합의 시공자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 귀 조합이 작성, 제시한 입찰참여 안내서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 공람확인서를 제출합니다.

20 . . .

확인자 :

업체명 :

주 소 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

< 서식5 >

건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서

당사는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정과정에서 아래 사항을 준수하며, 이를 위반한 경우 귀 조합에서 입찰 지위 및 선정된 시공자의 지위를 박탈하여도 민·형사상의 어떠한 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

아울러 아래 사항을 위반하여 귀 조합이 시공자를 적법하게 선정하지 못하거나, 총회를 다시 개최하여야 하는 경우 당사는 귀 조합에서 시공자 선정을 위해 지출한 제반비용의 부담 및 이에 따른 조합의 손실을 배상할 것을 서약합니다.

- 아 래 -

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재조치

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
1	합동설명회	·1차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·2차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·회사소개 및 홍보동영상 : 20분 이내 ·홍보인원 : 회사별 5명 이내 (해당 명단과 증명사진을 조합에 제출)	·합동설명회 이외 개별홍보 활동 일체금지 적발시 입찰무효 ·조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격 또는 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
2	시공사 선정 총회일	각사 화환 설치 불가. 총회 당일 전단지·홍보물 배포 및 현수막 설치 금지. 무대·파라솔·천막 및 가설물 등 설치 일체금지	·임원,공공지원자등 감시단 통제에 불응할 경우, 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
3	홍보물	·홍보물(카다로그) 1종 : 40쪽 이내 (표지포함) ·전단지 1종 : 국전 양면 ·크기 : A4 규격(반드시 준수) ·수량 : 400매 (조합원 우편물 발송용) ·합동설명회 및 총회시 A.V 시스템은 각사 준비	·홍보물은 조합이 지정한 날까지 조합에 제출하여야 하며, ·합동설명회 전까지 조합에 신고된 것만 인정하고, 임의 변경시 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
4	현수막 설치	·현수막 설치 및 홍보물 부착 일체금지	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
5	허위과장 홍보 및 상호비방, 허위사실 유포금지	·사실과 다른 내용의 홍보물 제작 금지 ·경쟁사를 비방하는 행위 금지 ·타사를 가장하는 홍보활동 금지	·타사를 가장하여 고의로 자격박탈 요건에 해당하는 행위를 한 경우 입찰참여 및 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
6	부정행위	·금품살포 및 이권약속 금지 ·조합원의 정당한 권리행사를 방해하는 일체 행위 금지	·적발시 입찰무효 및 선정 자격 박탈 - 입찰 보증금 조합 귀속
7	기 타	·모델하우스,무대,파라솔,천막 및 가설물 등 설치 일체금지(조합이 제공하는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 함)	·적발시 입찰무효 및 선정 자격 박탈 - 입찰 보증금 조합 귀속
8	공통사항	·홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우, 반드시 서면으로만 할 수 있음 ·타사의 위반행위를 적발하여 본 조합에 제재조치를 요구하고자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진,녹취,동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. ·조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공자의 자격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.	

년 월 일

위 확약인 업체명 :

대표자 : (인감)

주 소 :

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

< 서식6 >

이 행 각 서

귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공자 선정 입찰참여를 신청함에 있어 시공자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 않고 따를 것을 약속하여 이 각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 조합의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정 기간일까지 어김없이 이행하겠음.
2. 홍보시에는 기 제출된 사업계획서 내용 범위 안에서만 홍보하고, 기 제출된 사업계획서 내용을 변경하는 등 일체의 행위를 하지 않겠음.
3. 다른 참여업체를 비방하거나 관련 업무를 방해하지 않겠음.
4. 외부인을 고용하거나 관계인으로 하여금 유언비어 유포, 상호비방, 과대선전 등의 행위를 하지 않겠음.
5. 어떠한 경우에도 임원, 대의원, 조합원을 상대로 향응을 제공하거나 금전 등을 일절 제공하지 않겠음.
6. 낙찰에 관계없이 조합의 결정사항을 이의없이 따르겠음.
7. 총회에서 시공자로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생된 경우 조합이 차순위 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 따르겠음.
8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음.
9. 시공자 선정과정 중 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음.

첨부 : 법인인감증명서

(사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공자 선정관련 이행각서용)

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

< 서식7 >

회사 소개서

□ 회사(업체)명 :

○ 경영실적

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
총 자 산				
자본총계				
부채비율				
매 출 액				
순 이 익				

○ 시공능력 평가 순위(도급순위)

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
순 위				
평가액				

○ 정비사업 실적(최근 3년간)

사업명	대지면적	총연면적	건립세대수	착공/준공일	비 고

첨부 : 증빙서류 각 1부

<별지 제1호서식>

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 의향서

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 현장 설명회에 참석하여 귀 조합에서 정한 규정 및 절차에 따라 성실히 이행할 것을 확약하며, 입찰참여의향서를 제출합니다.

참여 건설업자등	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 의향서 접수증

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정과 관련 현장 설명회에 참석하여 입찰참여의향서를 접수하였음을 확인합니다.

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자명	

년 월 일

○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 ○○○ (인)

<별지 제2호서식>

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 신청서

입찰참여자	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 입찰참여 신청서를 제출합니다.

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 확인서

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자	
제출자		전화번호	

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.

년 월 일

○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 ○○○ (인)

<별지 제3호서식>

입 찰 제 안 서

입찰공고번호	제20 - 호	입 찰 일 자	20 년 월 일
입 찰 건 명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전용면적별 건축 아파트세대/ 부대복리시설	㎡ - 세대 (임대) ㎡ - 세대 ㎡ - 세대 ㎡ - 세대 부대복리시설 동 ㎡		
공 사 기 간			

당사는 귀 조합의 입찰안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다.

구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
2. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
3. 건설업자등 홍보 지침 및 준수서약서 1부
4. 이행각서 1부
5. 회사소개서
6. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)
7. 대안설계계획서 1부(필요시, 밀봉)
8. 법인인감증명서 1부
9. 법인등기부 등본 1부
10. 사업자등록증 사본 1부
11. 재무제표(최근 2년간) 1부
12. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부
13. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

20 . . .

입찰참여신청자 업체명 :
주 소 :
대표자 : (인)

<별지 제4호 서식>

입찰제안서 비교표

구 분			기호1	기호2	기호3	비고
회사 일반 사항	업체명					
	시공능력 평가순위					
	신용등급/부채비율					
	정비사업 준공실적					
공사 금액	조합 작성 설계서 기준 (원안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
	대안계획 (원설계의 대안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
사업비 대여	대여자금(원)					
	금리조건					
	상환조건					
청산 방법	부담금 납부시점/방법					
	환급금 지급시점/방법					

구 분		기호1	기호2	기호3	비고
공사 도급 조건	물가상승에 따른 설계변경 여부				
	지질여건 변동시 설계변경 여부				
	착공시기				
	공사기간				
	공사비 지급방법				
분양책임/조건					
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상조건					
사실 확인		본 입찰제안서 비교표는 각 사에서 제출한 입찰제안서를 바탕으로 작성하였으며, 입찰제안서 등 일체 서류와 상이하지 않음을 확인 합니다.			
		(인)	(인)	(인)	
		○○구역 재개발(재건축)사업 조합장 ○○○ (인) (법인 인감)			

(주1) 조합은 해당 정비구역의 여건 등에 따라 「도시 및 주거환경정비법」·「도시 및 주거환경정비법 시행령」·「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 이 기준에 적합한 범위 안에서 수정·보완할 수 있다.

(주2) 조합은 대안설계계획에 대한 세부 자료를 포함하여 조합원에게 통지하여야 한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
공공지원 시공자 선정기준	서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준
제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제118조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제73조에 따른 공공지원 대상 정비사업 조합의 시공자 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ---------- ---------- ---------- -------- 제73조 및 제77조-- ---------- ---------- ----------.
제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ---------- ----------.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신 설>	5. “공동주택성능요구서”란 조합원이 원하는 공동주택 성능을 확보하기 위해 조합이 별표 1과 같이 공동주택 요구성능을 기재하여 시공자 선정 전에 제시하는 서류를 말한다.
<신 설>	6. “공사비총괄내역서”란 공종별 공사에 소요되는 공사비를 총액으로 산출한 내역서를 말한다.
5.·6. (생 략)	7.·8. (현행 제5호 및 제6호와 같음)

<신 설>	9. “검증기관”이란 법 제114조에 따른 정비사업 지원기구 또는 정비사업 지원기구 업무를 대행하여 공사비 검증을 수행할 기관으로써 「한국부동산원법」에 의한 한국부동산원 또는 「지방공기업법」에 따라 설립된 서울주택도시공사를 말한다.
<신 설>	10.“정비계획”이란 법 제16조에 따라 결정·고시된 계획을 말한다. 다만, 법(법률 제6852호, 2002.12.30. 제정) 부칙 제5조제3항에 따라 정비계획으로 간주된 「주택건설촉진법」 제20조의 규정에 의하여 수립된 아파트지구개발기본계획은 제외한다.
<신 설>	11.“대안설계”란 정비계획 범위(용적률 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다. 이하 같다) 내에서 창의적인 건축디자인, 혁신적인 건설기술 등을 포함하여 제안하는 설계안을 말한다.

7. “검증기관”이란 국토교통부 고시 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다) 제36조제3항에서 정한 공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국감정원법」에 의한 한국감정원을 말한다.	<삭 제>
8. (생 략)	12. (현행 제8호와 같음)
제3조(다른 법령 등과의 관계) ① 조합의 시공자 선정에 관하여 법·같은 법 시행령·조례(이하 “관계법령등”이라 한다)에서 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 않은 사항은 계약업무 처리기준에서 정하는 바에 따른다.	제3조(다른 법령 등과의 관계) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다)에서----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
제4조(설계도서의 작성 등) ① 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우 제7조제1항에 따른 이사회 개최 전에 공사입찰에 필요한 설계도서(사업시행계획인가 내	제4조(설계도서의 작성 등) ① -- ---------- ---------- ---------- ------(정비계획 ----------

용을 반영한 설계도서를 말한다. 이하 같다)를 작성하고 공사원가를 산출하여야 한다.	----------.
② 제2조제4호의 설계도서 중 설계도면의 작성은 국토교통부장관이 고시한 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조제1항에 따른 실시설계도면 작성방법에 따른다.	② 제1항에 따른 설계도서 작성은 정비계획 범위 내에서 하여야 한다. 이 경우 설계도서 중 설계도면은 국토교통부장관이 고시한 「주택의 설계도서 작성기준」 제5조에 따른 기본설계도면 작성방법에 따른다.
<신 설>	③ 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우 별표 1의 공동주택성능요구서를 입찰참여자에게 제시하여야 한다. 이 경우 입찰참여자는 제시된 공동주택성능요구서의 대안을 제안할 수 있다.
<신 설>	제4조의2(총액입찰, 내역입찰 등) ① 조합이 총액입찰로 하는 경우 입찰참여자는 공사비총괄내역서를 조합에 제출하여야 한다. 이 경우 선정된 시공자는 특별한 사유가 없으면 선정된 날부터 45일 이내에 공사비총괄내역서와 관련된 물량내역서 및 산출내역서를 조합에 제출하여야 한다.

	② 조합이 내역입찰로 하는 경우 입찰참여자는 물량내역서 및 산출내역서를 조합에 제출하여야 한다.
	③ 조합은 제1항 후단 및 제2항에 따라 제출받은 물량내역서 및 산출내역서의 적정성에 대해 검토하여야 하며, 검토 결과에 따라 수정이 필요한 경우에는 선정된 시공자에게 수정을 요청할 수 있다.
제5조(공사원가 자문) ① 조합은 제4조에 따라 설계도서 및 공사원가가 산정된 경우에는 입찰공고 30일 전까지 서울특별시 계약심사부서, 검증기관, 전문기관에 공사원가에 대하여 자문할 수 있다. 이 경우 조합은 공사도면, 공사시방서, 물량내역서 등을 자문기관에 제공하여야 하고, 자문에 따라 발생하는 비용을 부담하여야 한다.	제5조(공사원가 자문, 공사비 검증 등) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- -----. ---------- 설계도면---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
<신 설>	③ 조합은 최초 사업시행계획인가 이후 분양공고 전에 설계도면, 변경 전·후 물량내역서 및

		산출내역서 등 공사비 내역을 증빙하는 서류를 구비하여 검증기관에 공사비 검증을 요청하여야 하며, 이 경우 조합은 공사비 검증을 요청한 사실을 조례 제72조제1호에 따른 공공지원자(이하 “공공지원자”라 한다)에게 알려야 한다.
	<신 설>	④ 제3항에 따라 조합이 검증기관에 공사비 검증을 요청하는 경우 시공자는 변경 전·후 물량내역서 및 산출내역서 등 공사비 검증을 위한 서류를 조합에 제출하여야 하며, 조합은 공사비 검증이 완료된 검증보고서를 총회에서 공개 후 변경계약 체결을 의결 받아야 한다.
	<신 설>	⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사비 검증 관련 사항은 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 공사비 검증기준」(이하 “공사비 검증기준”이라 한다)에서 정하는 바에 따른다.
	<신 설>	⑥ 시공자는 조합에 공사비 증액 계약을 요청하는 경우에는 미리 공공지원자에게 신고하여

	야 한다. 이 경우 공공지원자는 공사비 검증 절차 이행 필요 여부 등을 검토하여 조합, 시공자 및 시장에게 통지하여야 한다.
<신 설>	⑦ 조합은 시공자 선정 전에 건설공사에 관한 설계의 경제성 검토, 입찰관리, 계약관리, 시공관리 등 원활한 정비사업 추진을 위해 「건설기술진흥법」 제2조제9호에 따른 건설엔지니어링사업자로부터 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리 업무 등에 관하여 자문할 수 있다.
제7조(선정계획 결정) ① 조합은 시공자를 선정하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함한 선정계획안을 작성하여 이사회의 의결을 거쳐야 하며, 이사회가 의결한 선정계획안에 대하여 대의원회의 소집을 통지하기 전에 미리 조례 제72조제1호에 따른 공공지원자(이하 “공공지원자”라 한다)의 검토를 받아야 한다. 이때 공공지원자는 근무일 기준 3일 이내에 검토결과를 회신하	제7조(선정계획 결정) ① ----- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- --- 공공지원자---------- ---------- ----------. 이 경우 ---------- ----------

여야 하며, 제출한 자료가 미비한 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다.	------- 제출 자료 미비 등 필요한 ----------.
1. 입찰참여자격	1. 입찰참가자격 및 제한에 관한 사항
2. ~ 6. (생 략)	2. ~ 6. (현행과 같음)
② 조합은 제1항에 따라 공공지원자의 검토를 거친 경우 대의원회를 소집하여 정관에 정한 방법에 따라 시공자 선정계획을 의결하여야 한다.	② ---------- 따른 공공지원자의 검토 결과를 선정계획안에 반영하고, ----------.
제8조(입찰 공고 등) ① 조합은 시공자 선정을 위하여 입찰을 하고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 서울특별시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하고 정비사업 e-조합시스템 또는 클린업시스템을 통하여 공개하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템또는 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용	제8조(입찰 공고 등) ① ------- ------ 서울특별시 정비사업 종합정보관리시스템인 정보몽땅(이하 “정비사업 정보몽땅”이라 한다)-----. ----------

증명우편으로 입찰 대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다) 하여야 한다.	---------- ---------- --------.
② 제1항에 따라 공고를 할 때에는 계약업무 처리기준 제9조 각 호의 사항을 명시하여야 한다.	② ---------- ---------- 제29조 제1항 ---------- --.
제9조(대안설계 제안 시공내역 제출 등) ① 건설업자등은 시공자 선정 입찰에 참여하는 경우 ｢도시 및 주거환경정비법 시행령｣ 제46조에 따른 사업시행계획의 경미한 변경의 범위에서 대안설계를 제안할 수 있다. 이 경우 건설업자 등은 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다.	제9조(대안설계 제안 시공내역 제출 등) ① ---------- ---------- 경우 --- ---------- ---------- ---------- ---------- ---. ---------- ---------- ---------- ----------.
② 조합은 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토하여야 한다.	② ---------- ---------- 입찰제안서---------- ---------- ---------- ---------- --.
③ 건설업자등이 대안설계를 제	③ ----------

안하는 경우 원안이 아닌 제안 내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 조합은 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공 내역을 반영하여 계약 체결하여야 한다.	---------- ---------- ---------- 입찰제안서 ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
④ (생 략)	④ (현행과 같음)
⑤ 조합은 건설업자등의 입찰내역서 작성 및 조합의 입찰 내역서 적정성 검토에 필요한 충분한 기간을 반영하여 입찰 추진일정을 계획하는 등 조합원 권익보호에 만전을 기하여야 한다.	⑤ ---------- 입찰제안서 및 내역서 등 작성과 이에 대한 조합의 ---------- ---------- ---------- ---------- --.
제10조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 조합은 계약업무 처리기준 제12조에 따라 부정당업자의 입찰참가자격을 제한하는 경우에는 지체 없이 해당 업체명과 부정당 사유 및 일자를 공공지원자와 시장에게 제출하여야 한다.	제10조(입찰 참가자격 제한, 입찰무효 등) ① 조합은 입찰 시 대의원회의 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰 참가자격을 제한할 수 있다. 이 경우 조합은 지체없이 해당 업체명과 부정당 사유 및 일자 등을 공공지원자와 시장에게 제출하여야 한다. 1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재

	산상 이익을 제공하거나 제공 의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나, 입찰 또는 선정이 무효 또는 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
	2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자
<신 설>	② 시장은 법 제113조의3에 따라 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있다. 이 경우 시장은 대상, 기간, 사유, 그 밖의 입찰참가 제한과 관련된 내용을 공개하고, 공공지원자 및 조합에 통보하여야 하며, 통보를 받은 조합은 해당 건설업자등의 입찰참가 자격을 제한하여야 한다.
<신 설>	③ 입찰참여자가 제4조제2항 또는 제9조제1항을 위반하여 설계 또는 대안설계 등을 제안한 경우와 제15조제3항을 위반하여 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보, 사은품 제공 등을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우에는

	해당 입찰참여자의 입찰은 무효로 본다.
<신 설>	④ 조합은 제1항부터 제3항에 따라 입찰 참가를 제한받거나 입찰이 무효된 건설업자등과 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다.
제11조(현장설명회) ① 조합은 입찰서 제출마감일 45일 전까지 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명회를 개최하여야 한다.	제11조(현장설명회) ① ---- 입찰제안서 제출 마감일 ----------.
1. 사업시행계획인가의 내용을 반영한 다음 각 목의 설계도서	1. 정비계획 ----------
가. 사업시행계획인가서	가. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서
나. 공사도면	나. 설계도면
다.·라. (생 략)	다.·라. (현행과 같음)
<신 설>	마. 공동주택성능요구서
마. 산출내역서 작성방법 및 설계도서 열람방법(도면과 시방서 등은 현장설명회 참여자에게 정보저장매체로 제공할 것)	바. 공사비총괄내역서, 물량내역서 또는 산출내역서 ----------
2. 입찰에 필요한 다음 각 목의 내용이 포함된 입찰참여안내서	2. ---------- 입찰안내서

가.·나. (생 략)	가.·나. (현행과 같음)
다. 입찰의 무효에 관한 사항	다. ---- 참가자격 제한 및 무효----------
라.·마. (생 략)	라.·마. (현행과 같음)
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)
② 입찰참여자는 제1항제1호라목의 물량내역서를 직접 작성하고 단가를 기재하여 조합에 제출하여야 하며, 제출한 물량내역서의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있다. 다만, 조합은 입찰참여자가 설계도서의 검토에 참고할 수 있도록 물량내역서를 제공할 수 있다.	② 제4조의2제2항에 따른 내역입찰을 하는 경우 입찰참여자는 ----------. ----------.
③ 조합은 현장설명회에 참가한 건설업자등이 입찰에 참여할 수 있도록 하고, 현장설명회에 참가한 건설업자등에게 별지 제1호 서식의 시공자 입찰참여 의향서를 작성·제출하도록 하여 조합의 인감이 날인된 접수증을 교부하여야 한다.	③ ---------- 입찰참여 ---------.
제12조(입찰서의 접수 및 개봉)	제12조(입찰서의 접수 및 개봉)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 입찰 부속서류 접수 시에 조합은 입찰에 참가	② ---------- 참여

하는 건설업자등에게 별지 제2호 서식의 시공자 입찰참여 신청서를 작성·제출하게 하고, 조합의 인감이 날인된 확인서를 교부하여야 한다.	하는 ---------- 입찰참여 ---------- .
제13조(입찰제안서 비교표 작성 등) 조합은 계약업무 처리기준 제22조제3항 및 제4항에 따라 입찰 부속서류를 개봉한 때에는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 따라 별지 제3호 서식의 입찰제안서 비교표를 작성하고, 건설업자등과 각각 확인·날인하여 사업을 완료하는 때까지 보관하여야 한다.	제13조(입찰제안서 비교표 작성 등) ---------- 입찰참여자가 제출한 별지 제3호 서식 ------- 별지 제4호 ---------- 입찰참여자와 ---------- .
제14조(대의원회의 의결) ①·② (생 략)	제14조(대의원회의 의결) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따라 총회에 상정될 건설업자등의 홍보에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제34조에 따른다.	<삭 제>
<신 설>	제15조(건설업자등의 홍보) ① 조합은 제14조에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설

		명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 조합은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 조합원에게 제공하여야 하며, 건설업자등이 제출한 입찰제안서 사본을 조합원이 확인할 수 있도록 전자적 방식(정비사업 정보몽땅을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통해 게시할 수 있다. ② 조합은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 한다. ③ 건설업자등의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이

		익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다. ④ 조합은 제1항에 따른 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 조합이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 조합원 등에게 홍보할 수 있다. ⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 조합에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 조합은 등록된 홍

	보직원의 명단을 조합원에게 알릴 수 있다.
제15조(시공자 선정을 위한 총회의 의결 등) ①·② (생 략)	제16조(시공자 선정을 위한 총회의 의결 등) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따른 총회에 상정된 건설업자등 중 어느 하나도 출석한 조합원(서면의결권을 포함한다)의 과반수 동의를 얻지 못한 경우에는 조합의 정관에서 정한 바에 따르며, 정관에서 특별히 정하지 않은 경우에는 총회 의결에 따라 시공자를 선정한다.	③ 조합은 조례 제77조제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 하며, 세부 선정 방법은 조합의 정관에서 정한 바에 따른다.
④ 조합은 제1항에 따른 총회에서 제3항에 따라 재투표하는 경우 재투표를 하기 전에 조합원의 과반수 직접 출석 여부를 확인하여야 한다.	④ ---------- 재투표하는 ----------.
⑤ 조합은 제1항에 따른 총회의 소집을 통지하기 전에 공공지원자에게 관련 자료의 검토를 받아야 한다. <후단 신설>	⑤ ----------. 이 경우 공공지원자는 근무일 기준 3일 이내에 검토 결과를 회신하여야 하며, 제출 자료 미비 등 필요한 경우에

	는 처리기한을 연장할 수 있다.
제16조(수의계약의 공사비 검증) ① (생 략) ② 그 밖에 공사비 검증에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제36조제4항부터 제6항까지를 준용한다.	제17조(수의계약의 공사비 검증) ① (현행과 같음) ② ---------- ---------- -------- 제6항까지 및 공사비 검증기준에 따른다..
제17조(입찰보증금) ① 조합은 계약업무 처리기준 제26조에 따른 입찰시 입찰에 참여한 건설업자등에게 입찰보증금을 미리 납입하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 입찰보증금은 현금 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 납부하게 할 수 있다.	제18조(입찰보증금) 입찰보증금에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제10조의2에서 정하는 바에 따른다.
제18조(입찰보증금의 예입조치) ① 조합장은 총회에서 선정된 건설업자등이 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하거나 입찰참여 규정 등을 위반하여 조합에 손해가 발생한 경우 해당 건설업자등의 입찰보증금을 해당 조합에 귀속시킬 수 있다. 이	제19조(입찰보증금의 예입조치) ① 조합---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. --

경우 조합은 미리 그 뜻을 해당 건설업자등에게 통지하여야 한다.	----------
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제19조(입찰참여안내서 등의 작성) 조합은 해당 정비구역의 여건 등에 따라 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 적합한 범위에서 별지 제3호 및 제4호의 서식을 수정·보완하여 작성할 수 있다.	제20조(입찰안내서 등의 작성) ---------- 별표 2 및 별지 제4호----------.
제20조(자료제출 등) 조합장은 시공자 선정에 관한 자료를 다음 각 호의 방법에 따라 공공지원자에게 제출하여야 한다.	제21조(자료제출 등) ① 조합---------- 관하여 다음 각 호 규정의 시기에 관련 자료를 ----------.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 현장설명회 결과 : 그 행위가 있은 후 지체없이	5. ---------- 현장설명회 ----------
<신 설>	② 조합은 제1항에 따라 제출한 자료에 대해 제1호는 대의원회 소집 공고 전, 제2호는 입찰 공고 의뢰 전, 제3호는 총회 소집 공고 전에 공공지원자의 사전검토를 받아야 하며, 공공지원자는 사전검토 결과를 근무일 기준 3일 이내에 회신하여야 한

	다. 다만, 제출 자료 미비 등 필요한 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다.
<신 설>	③ 조합은 제2항에 따른 공공지원자의 사전검토 결과를 반영하여 입찰 등을 진행하여야 한다.
제21조(자료의 공개 등) 조합은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류 및 자료가 작성되거나 변경된 경우에는 15일 이내에 이를 조합원 또는 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷(클린업시스템 또는 정비사업 e-조합시스템을 말한다)과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.	제22조(자료의 공개 등) ---(정비사업 정보몽땅)--.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 조합총회·대의원회 및 이사회의 의사록	4. 이사회·대의원회 및 총회의 의사록
5.·6. (생 략)	5.·6. (현행과 같음)
7. 공사비 검증보고서(제16조 및 계약업무 처리기준 제36조제3항에 따라 공사비 검증을 받은 경우에 한함)	7. ----------(제5조제3항 및 제17조, ---
<신 설>	제23조(감독 등) ① 법 제113조에 따라 시장 또는 공공지원자는

	시공자 선정과 관련된 사항이 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 위반되었다고 인정되는 때에는 시공자 선정의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 조합에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 임원의 개선권고, 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다. ② 시장 또는 공공지원자는 시공자 선정의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 조합은 관련 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.
<신 설>	제24조(시공자 선정 취소 명령등) ① 시장은 법 제113조의2에 따라 건설업자등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합에게 건설업자등의 해당 정비사업에 대한 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 그 건설업자등에게 조합과 시공자 사이

의 계약서상 공사비의 100분의 20 이하에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과할 수 있다. 이 경우 시공자 선정 취소의 명을 받은 조합은 시공자 선정을 취소하여야 한다. 1. 건설업자등이 법 제132조제1항 또는 제2항을 위반한 경우 2. 건설업자등이 제132조의2를 위반하여 관리·감독 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우로서 용역업체의 임직원(건설업자등이 고용한 개인을 포함한다. 이하 같다)이 법 제132조제1항을 위반한 경우 ② 시장은 시공자 선정과 관련하여 입찰참여자 중 입찰 참가자격의 제한, 입찰 무효 또는 시공자 선정 취소가 된 업체의 업체명, 사유 및 일자 등을 정비사업 정보몽땅에 매년 반기마다 그 현황을 공개할 수 있다.	
<삭 제>	제22조(감독) 공공지원자는 조합이 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 따라 시공자를 선정하지 않는 경우에는 적

정한 시행을 위하여 법 제113조에 따라 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 임원의 개선 권고 등 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다.	
제23조 (생 략)	제25조 (현행 제23조와 같음)

<신설>	[별표 1]
	○○구역 재개발(재건축)사업 00구역 정비사업 공동주택성능요구서 20 . . ○○구역 재개발(재건축)사업조합

- 목 차 -

1. 구조안전성능
2. 내구성능
3. 방화안전성능
4. 소음방지성능
5. 방수성능
6. 결로방지성능
7. 단열 및 보온성능
8. 통풍 및 환기성능
9. 방범 및 보안성능
10. 실내환경성능
11. 사용편리기능
12. 유지관리기능
13. 일상의 안전성
14. 미관· 환경디자인
15. 외부공간의 디자인 및 재료
16. 기타 조합이 요구하는 사항

OO구역 정비사업 공동주택성능요구 (안)

Ⅰ. 일반사항

① 본 예시는 「주택법」 제39조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 공동주택 성능등급에 기반하여 공동주택에 기본적으로 필요한 성능을 제시한다.

② 조합은 본 예시를 참고·수정·보완하여 당해 정비사업 공동주택에 요구되는 성능을 확정하고, 현장설명회 시 입찰참여자에게 제시할 수 있다.

③ 입찰참여자는 조합이 제시한 공동주택 요구성능을 반영한 공사비 총괄표, 내역서 등을 작성하여 조합에 제출하여야 하며, 제출한 서류의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있다.

Ⅱ. 세부사항

1. 구조안전성능

1) 관계 법령 및 국토교통부 등 국가기관 등에서 정한 설계기준을 만족하여야 한다.
2) 하중 및 지반 조건에 충분하게 안전하여야 한다.
3) 구조안전에 대한 여유 안전율을 확보하여야 한다.
4) 건축물 구조체(이하 "구조물"이라 한다) 및 부착물은 필요한 내진성능, 내풍성능, 내설성능, 내충격성능 등을 가져야 한다.

2. 내구성능

1) 구조물의 구조설계 시 내구연한이 확보되도록 하여야 한다.
2) 건축물 자재 등은 부위 및 용도별로 가장 내구성이 높은 등급의 것을 사용하여야 한다.
3) 건축물에 작용 또는 영향을 미치는 각종 역학적 하중, 열, 광, 자외선, 물, 습기, 불, 화학적 물질, 해충, 기타 유기불순물 등에 대하여 필요한 조치를 하여 충분한 내구성이 확보되도록 하여야 한다.
4) 부식성 자재의 사용은 지양하고, 부득이한 경우에는 충분한 방청 처리를 하여

	최대한 부식되지 않도록 한다. 5) 구조물의 균열 발생을 기준 이하로 최대한 억제하기 위하여 관계 법령 기준에서 제시한 철근배근간격을 사용한다. 6) 내구연한을 확보할 수 있도록 콘크리트 중성화에 대한 예방조치(철근피복두께 확보 및 내구성 마감재 붙임 등)를 하여 구조물이 쉽게 열화되지 않도록 하여야 한다. 7) 습기가 많은 위치 또는 물과 접하는 곳에 설치되는 금속제품은 부식방지가 되는 자재를 사용하여야 하며, 관련 전기시설은 접지하여야 한다. 8) 구조물과 연결되는 각종 설비의 연결은 부동침하, 신축변형, 진동 등 변형에 대비한 Flexible Joint 등을 설계에 적용하여야 한다. 9) 건축 관련 법규에서 정하는 처짐 규정에 만족되어야 한다. 10) 향후 설비시설의 원활한 교체를 위한 설계가 되도록 한다. **3. 방화안전 성능** 1) 구조물은 내화구조로 하며, 소방 관계 법령에 따른 소방설비를 갖추어야 한다. 2) 사용 자재는 가연성이 아니어야 하며, 조합이 인정하는 부득이한 사유로 사용하는 경우에는 소정의 연소방지 및 방염성능이 있는 것이어야 한다. 3) 화재가 발생할 경우에도 인명 피해를 최소화할 수 있도록 필요한 자동소화설비, 경보, 유도, 피난, 방연, 배연 및 대피시설을 갖추어야 한다. 4) 배관 및 덕트 등 방화구획을 관통하는 부분과 층별 방화구획, 방화문틀 주위 등은 불연재료를 사용하여 틈이 없도록 한다. 5) 연결통로는 종합방재계획서에 의한 건축방재 및 소방시설을 적용토록 하여 화재 시 원활한 피난 및 연소방지가 되도록 적용한다. 6) 화재 발생 시 그 확산이 최소화되도록 방화구획 등을 설치하여야 한다. 7) 방화문 및 자동방화셔터는 관련 고시 기준에 의한 구성요소 및 성능기준 등에 적합하게 적용한다. 8) 옥상출입문을 방범을 위하여 잠궈 놓는 경우가 많아 화재 시 피난을 할 수 없으므로 이곳의 출입문에는 화재 시 열리는 비상문 자동개폐장치로 설계한다. 9) 실의 자물쇠를 버튼식으로 할 경우 화재 시 열에 의하여 문이 열리지 아니하여 탈출을 못하는 경우가 있으므로 이 점을 고려하여 설계한다. 10) 화재안전설계의 적정성을 종합적으로 평가한 방재계획서와 화재 등 비상상황에 대비한 위기관리 매뉴얼을 작성한다.

	11) 기타 소방 관련 법령에서 요구하는 기준 이상의 시설을 갖추어야 한다. **4. 소음방지성능** 1) 건축물의 실 및 용도별로 충분한 차음, 흡음, 방음 조치를 하여야 한다. 2) 건축물의 실간, 층간 및 세대간 차음 성능이 충분히 확보되어야 한다. 3) 엘리베이터 코어 주변에 침실 배치를 지양한다. 4) 엘리베이터 홀에는 외부요인(바람, 공조설비 등)에 의한 양압에 의해 발생되는 불쾌음이 최소화 되도록 도어 적용 시 이를 반영토록 한다. 5) 기계실, 발전기실, 공조실 등(출입문 포함)의 내부 기계소음 및 진동이 발생하는 모든 실은 기계음을 흡수할 수 있는 구조방식을 채택해야 하며, 충격음 및 진동이 상·하부층에 전달되지 않도록 해야 한다. 6) 주변 도로의 교통소음으로 인한 지장이 없도록 한다. 7) 관련 기준에 의거하여 허용 소음 데시벨을 확인하여 소음으로 인한 지장이 없도록 한다. **5. 방수성능** 1) 건축물의 어느 부분 및 어느 부위에서도 누수 및 흡수가 되지 않아야 한다. 2) 방수는 누수의 우려가 없는 공법을 설계에 반영하여야 한다. 3) 구조체의 신축, 균열, 산성비 등에 견딜 수 있는 방수재료를 선택하여 충분한 내구성과 내식성이 확보되도록 하여야 한다. 4) 배수는 가장 신속하고 안전한 경로를 채택하고, 배수구 및 배수관의 수와 크기는 일부가 막히더라도 넘쳐흐르지 않도록 충분한 여유를 감안하여 설계해야 한다. 또한 최대 강우량(국지성 집중호우)를 고려하여 설계에 적용하되 최단 시간에 배수시킬 수 있도록 해야 한다. 5) 환기구 등 외부로부터의 침입수 및 건축물 내 사용수 등은 적정규모의 배수로를 통해 흐름이 막히거나 지체되지 않고 집수정으로 원활히 배수될 수 있도록 계획한다. 6) 방수재료는 산성비에 대하여 내식성, 내구성이 우수한 것을 적용해야 한다. 7) 지붕 및 지하 구조체에서 누수 발생 시 합리적인 비용과 공법으로 완전 보수가 가능하도록 재료 및 공법을 적용해야 한다. 8) 건축물 준공 후 하자발생 시 건물 사용을 일시 중단하지 않으면 보수·보강이 거의 불가능한 구조물은 구조설계기준(사용성 및 내구성, 철근상세 등) 이상으로 설계하고, 가능한 방수공법도 건축물의 내구연한 이상이 되도록 적절한 조치를 강구해야 한다.

	9) 구조물의 시공 조인트, 각 부재 제거 부위 등의 유지관리 및 청소 시 누수 우려가 있는 부분은 사전에 충분한 방수가 가능한 재료로 조치한다. 10) 각종 배수로 및 지하주차장 등 지하공간의 경우는 완벽한 방수 처리로 여타의 장소에 물이 흐르지 않도록 한다. 11) 최하층 바닥의 결로를 방지할 수 있도록 원활한 배수와 충분한 방수가 이루어져야 한다. 12) 기상이변으로 인한 집중호우·폭설·기습한파 등을 고려하여 배수로, 트렌치, 맨홀, 외벽단열, 스노우멜팅 등 적절한 안전시설을 구축하도록 계획한다. 13) 구조물 상부에 수목 등이 식재되는 경우에는 충분한 방근 기능이 반영되어야 한다. **6. 결로방지성능** 1) 건축물 및 구조물에 결로방지 구조로 표면결로 및 내부결로가 발생하지 않도록 하여야 하며, 특히 지하층, 창호, 벽체접합부, 모서리 등의 결로방지에 유의한다. 또한 단열설계 보강, 적절한 환기성능 유지 등의 기법으로 결로 방지성능이 확보되어야 한다. 2) 지하층, 주차장 상부 및 외기에 면하는 상부 슬래브, 외기에 접한 계단실 외벽과 창호 등은 결로 및 누수 방지에 특히 유의하여야 한다. 3) 지하층 이중벽에는 표면결로를 방지하기 위한 통풍구를 벽의 상하부에 설치하여 결로가 발생하지 않도록 한다. **7. 단열 및 보온성능** 1) 자연에너지를 최대한 활용할 수 있게 하여야 하며, 에너지를 절약할 수 있는 구조로 설계하고, 관계 법령에서 규정하는 값 이상의 단열성능이 확보되도록 한다. 2) 단열 및 보온 구조는 열교 및 내부결로 현상이 발생하지 않도록 한다. 3) 단열재 및 보온재는 내화성, 내구성 및 내부식성이 있는 것이어야 하며, 내습 및 내수가 가능한 재료로서 같은 종류가 있을 경우에는 상급품을 사용해야 한다. 4) 외기에 접하는 모든 부위(벽, 바닥 및 천장 슬래브, 보 하부 등)에는 단열재를 설치하여 동파 및 동해에 대비하도록 하며 건물의 기밀(Air Tight)이 유지되어야 한다. 5) “고효율 에너지 기자재 보급촉진에 관한 규정”(산업통상자원부고시 제2021-166호)에 정한 성능 이상의 기자재(창호 등)로 설계하여야 한다.

	6) "건축물의 에너지절약설계기준"(국토교통부고시 제2023-104호)에 따라 창호는 기밀재료를 사용하도록 한다. **8. 통풍 및 환기성능** 1) 통풍이 원활한 자연환기가 가능하도록 「실내공기질 관리법」을 적용하여 설계하고, 또한 실의 용적 또는 최대 사용인원수 및 용도에 적합한 통풍 및 환기가 가능토록 하여야 한다. 또한 배열회수가 가능한 전열교환기의 설치 등 최적의 환기방식을 검토하여 쾌적한 실내공기 환경을 확보하면서 에너지절약이 가능한 환기성능을 확보하여야 한다. 2) 주방 및 식당 존의 환기, 공조설비 및 배기장치는 조리 시 발생하는 음식 냄새가 타 공간으로 확산되지 않도록 천장형 후드시스템을 선정하고 대상 실의 급배기 풍량에 따른 에어 밸런스(Air Balance)를 고려하여 적절한 성능을 확보하여야 한다. 3) 화장실은 악취의 확산을 방지할 수 있도록 항상 음압이 유지되도록 하고, 기계실은 연소용 공기를 고려한 풍량이 확보되도록 한다. 4) 외부의 개구부 처리는 태풍, 강우 시에도 피해가 없는 구조로 하여야 한다. **9. 방범 및 보안성능** 1) 건축물 각 실의 기능에 맞는 방범설비를 갖추도록 고려하여 설계한다. 2) 각 실의 기능에 따라 개별 제어가 가능한 방범 설비를 고려한다. 3) 강재창호 및 부속철물, 잠금장치(시건장치)는 내구성과 보안성을 고려한다. 4) 외부로 통하는 주·부출입구 및 각 층의 계단실, 공용홀, 공용복도와 연결되는 출입구 및 창호는 방범장치를 고려하고, 출입을 위한 자물쇠, 카드키 등의 통합적인 계획을 수립하여 시행하여야 한다. 5) 건물 내·외부 전체를 파악할 수 있으며 단지 전체를 조망할 수 있는 CCTV를 설치하고, 이중문 설치, Card Key시스템, 지문인식시스템 등으로 필요에 맞는 적절한 방범 및 보안 조치가 이루어지도록 한다. 6) 각 건물은 외부인의 침입 방지를 위한 조치를 강구하여야 하며, 외부로 통하는 유리문에는 미관을 고려한 적정한 방범시설(CCTV 등)을 설치하여야 한다. 7) 공사 중 경비 관련 장비를 계획하며, 준공 전 장비 및 시설 등 보안설비를 계획하고 보안감시단을 운영한다. **10. 실내환경성능**

	1) 세대 내 각 실 반자높이의 가장 낮은 부분은 2.4미터 이상으로 계획한다. 2) 일상으로 사용되는 실은 가능한 자연채광이 되도록 하고, 조망성을 확보할 수 있도록 한다. 3) 각 실은 균일한 조도가 확보되도록 인공조명을 설치하고, 자연채광을 이용할 수 있도록 조명설비의 부분별 On-Off조닝을 구분하여 설계하여야 한다. 4) 각 시설은 각 실 용도기준에 적합한 조도를 확보하여야 한다. **11. 사용편리기능** 1) 용도 기능상 서로 연관성을 가지고 있는 제실은 사용하는데 편리하도록 배치 및 구성해야 한다. 2) 각종 설비 등은 사용에 편리하도록 인간공학적으로 설계하여야 하며, 각종 제어장치는 중앙 집중화 되어 사용상 불편함이 없도록 하여야 한다. 3) 주차장 관련 계획 - 지하 주차장 입구 주변에는 학원차, 방문차 등을 위해 회차로를 계획한다. - 지하 주차장 입구 높이는 택배차량 등이 진·출입 및 조업할 수 있도록 2.7미터 이상으로 계획한다. - 주차단위구획은 승·하차 편리 및 문콕 방지 등을 위해 기둥 배치를 최적화하고, 확장형 주차단위구획으로 계획한다. - 주차구획은 안전하고 편리한 주차를 위해 주차유도시스템을 계획한다. **12. 유지관리기능** 1) 본 정비사업과 관련된 모든 시설 및 설비는 유지관리가 용이하여야 한다. 2) 시설 및 설비 등은 유지관리에 소요되는 소모품이 적게 들어야 하며, 보수용 자재를 쉽게 확보될 수 있는 것이어야 한다. 또한, 국산품이 아닌 외산 기자재는 소모품 및 보수용 자재가 국내에 항상 비축이 되어 있음을 입증할 수 있는 자료(품명, 수량, 단가 등)를 제출하여야 한다. 3) 내구연한이 건축물 보다 짧은 전기, 기계설비 등은 건축물을 사용하면서 쉽게 교체가 가능하도록 설계에 반영하여야 한다. 4) 층고가 1개층 이상으로 층고가 높아 리프트 등으로 관리가 어려운 시설은 각 시설 및 설비별로 관리 및 보수용 점검구, 통로(Catwalk, 사다리 등 포함), 작업공간 등을 충분히 확보하여야 한다. 5) 추후 보수와 유지관리를 감안하여 배관(덕트) 등의 보수 및 유지관리를 위한 공간을 확보하여야 한다. 6) 구조설계 시 적용된 적재하중(활하중)을 건축설계도면에 실별로 명시한다.

	7) 천장재 등을 포함한 각종 마감재 설계 시 주요부재를 수시 점검, 조사할 수 있도록 개폐가 자유로운 점검구 혹은 마감방법 등을 강구하여야 하며, 필요시 조사·점검 통로를 설치하여야 한다. 8) 건축물 외벽 및 천창 등의 청소·유지관리를 위하여 지붕층, 외벽 등에 적절한 조치를 강구 하여야 한다. 9) 단지 내의 영구보존이 될 수 있도록 최소 3개소의 독립 축조되는 Bench Mark를 시공도와 함께 건축도면에 명시하여야 한다. 10) 건축물 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼과 사용자 매뉴얼을 상세히 제공한다. 11) 건축물 운영·유지관리 등에 필요한 관리 인력이 최소화되도록 계획한다. 12) 건축물의 여러 가지 하자에 신속히 대응 및 보수하기 위해 하자관리 전담조직을 설치·운용한다. **13. 일상의 안전성** 1) 일상적인 생활 중에서 일어날 수 있는 부주의에 의해서 추락, 넘어짐, 부딪힘, 끼임, 화상, 감전, 가스 중독 등의 사고가 발생하지 않도록 한다. 2) 난간 및 계단은 추락, 전도 등이 발생하지 않도록 하여야 한다. 3) 부착물은 일상적인 사용에 의하여 탈락되거나 신체에 위해를 끼치지 않도록 하여야 한다. 4) 기상이변(집중호우, 폭설, 기습한파 등)을 대비한 적절한 안전시설이 구비되도록 한다. 5) 모든 실의 벽체에 설치하는 부착물(싱크대, 세면대, 안전그립 등)부분은 반드시 별도의 보강판을 설치 후 마감 시공하여야 하며, 특히 건식벽체의 보강을 유의한다. **14. 미관·환경디자인** 1) 단지 내 건축물의 내·외부는 시각적 아름다움으로 주변 경관과 어울려야 하며, 각 시설별로 조화를 이룰 수 있도록 계획하여야 한다. 2) 단지 내 건축물의 미관은 건축, 구조, 설비, 조경 등의 모든 분야가 협의하여 시너지 효과를 추구한다. 3) 단지 내 옥외시설 및 조경은 주위 경관과 어울리게 하여야 하며, 옥상공간을 휴게공간 등으로 적극적으로 계획한다. 4) 건물의 실내 및 옥외 디자인을 실시설계에 포함시켜야 하며, 색채·사인 시스템 계획은 실시설계 시 색채에 대한 전문가의 자문을 받아 조합과 협의를 거쳐 결정하여야 한다(가로등, 음수대, 파고라, 벤치 등).

	6) 색채계획은 전체적인 색상(외부 및 주요 실내 마감재)과 조화를 이룰 수 있도록 고려하여야 하며, 환경 친화적인 페인트 등 친환경 공법 및 재료를 적극적으로 사용하여야 한다. 7) 사인시스템(Signage System) 계획 - 입주민 및 방문객들이 편리하고 안전하고 쉽게 확인할 수 있는 위치에 설치한다(종합배치도, 진입로, 각 건물 주출입구 및 유도방향, 주요장소 등으로 구분) - 신축 건물과 주변 환경에 조화되는 이미지로 계획하고 인간 척도에 맞는 기준으로 제작 설치하여야 한다. - 반영구적인 재료로서 쉽게 변색이나 탈색이 되지 않는 재료로 계획되어야 한다. **15. 외부공간의 디자인 및 재료** 1) 단지의 특성을 나타낼 수 있는 적절한 조경공간 및 경관조명을 계획한다. 2) 주요 보행공간 및 광장 등의 포장 패턴은 특별히 디자인하고 재료계획을 수립하여 미적인 공간이 되도록 계획한다. **16. 기타 조합이 요구하는 사항** 1) 건축물 내·외 마감재 수준 및 리스트 등

<별지 제4호 서식>

○○구역 재개발(재건축)사업

입찰참여 안내서

20 . .

○○구역 재개발(재건축)사업조합

[별표 2]

○○구역 재개발(재건축)사업

입찰 안내서

20 . .

○○구역 재개발(재건축)사업조합

- 목 차 -

Ⅰ. 일반사항

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여규정

Ⅲ. 정비구역 현황

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

<신설>

※ 서식 - 입찰제안서

※ 서식 - 이 행 각 서

※ 서식 - 입찰참여안내서에 대한 공람확인서

※ 서식 - 입찰참여견적서(밀봉)

※ 서식 - 시공자 홍보 지침 및 준수 서약서

- 목 차 -

Ⅰ. 일반사항

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여규정

Ⅲ. 정비구역 현황

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

※ 서식1- 입찰참여 신청서 [별지 제2호서식 동일]

※ 서식2 - 입찰제안서 [별지 제3호서식 동일]

※ 서식3 - 입찰참여견적서(밀봉)

※ 서식4 - 입찰안내서에 대한 공람확인서

※ 서식5 - 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서

※ 서식6 - 이행각서

※ 서식7 - 회사소개서

Ⅰ. 일 반 사 항	Ⅰ. 일 반 사 항
1. 지침의 성격 ○○구역 재개발(재건축)사업조합이 시공자를 선정함에 있어 필요한 사항을 규정한 것이며, 사업참여 및 입찰에 필요한 제안서인 동시에 총회에서 선정된 시공자와의 계약 등을 이행하는 데 기준이 되는 지침서이다. 2. 입찰참여자격 가. 입찰보증금 원을 입찰마감 전까지 납부한 업체 나. 현장설명회에 참석하여 조합이 배부한 입찰참여안내서를 수령한 업체 다. 입찰서를 입찰마감 전까지 제출한 업체 라. 면허에 관한 사항 (1) 건설산업기본법에 따른 토목공사업과 건축공사업 면허를 겸유하거나 토목건축공사업 면허를 보유하고, (2) 건설산업기본법에 따른 조경공사업 면허, 소방시설공사업법에 따른 전문소방시설공사업 면허, 전기공사업법에 따른 전기공사업 면허, 정보통신공사업법에 따른 정보통신공사업 면허를 겸유한 업체 (3) (1)에 해당하는 자가 (2)의 면허 보완을 위해 공동도급 가능 (4) 각각의 면허를 만족하는 업체간 공동도급 가능 마. 개별홍보 등 입찰참여 규정을 위반한 업체는 입찰참여 자격이 박탈됨. 3. 시공자 선정 추진일정	1. 지침의 성격 ---------- ---------- ----------. 2. 입찰참여자격 가. 입찰보증금 원(금○○○○○원)을 입찰마감 전까지 납부한 업체 나. ---------- 입찰안내서 ---------- 다. ---------- 라. ---------- (1) 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업과 건축공사업 면허를 겸유하거나 토목건축공사업 면허를 보유하고, (2) 「건설산업기본법」에 따른 조경공사업 면허, 「소방시설공사업법」에 따른 전문소방시설공사업 면허, 「전기공사업법」에 따른 전기공사업 면허, 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사업 면허를 겸유한 업체 (3) ---------- (4) ---------- 마. ----------. 3. 시공자 선정 추진일정 가. ---------- 나. 입찰안내서 ----------

가. 입찰공고 : 20　　년　　월　　일 (　요일)
나. 입찰참여안내서 배부 (현장설명회시)
　- 일 시 : 20　년　월　일 (　요일)　00:00(오후　시)
　- 장 소 : 조합 사무실 (☎ :　　)
다. 입찰서 접수 마감(※ 전자조달시스템을 통해 입찰서 접수)
　(1) 제출시한 : 20　년　월　일(　요일)00:00까지 (우편접수 불가)
　(2) 장　　소 : 조합 사무실(※ 임찰서 이외 임찰부속서류 등 방문접수)
라. 시공자 선정 방법
　(1) 입찰방법 : 일반경쟁 또는 지명경쟁
　(2) 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 및 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준'에 따름.

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여 규정

【제 1 조】총 칙

1. 이 규정은 ○○구역 재개발(재건축)사업조합(이하 '조합'이라 한다)이 시행하는 서울특별시　　번지 일대 재개발(재건축)사업에 참여하고자 하는 자가 유의하여야 할 사항을 규정한다.
2. 이 규정은 제1호의 정비사업의 입찰제안서 작성·입찰참여 자격에 관한 사항 및 시공자 선정을 위한 기준이 된다.
3. 이 사업의 계획은 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 등 결정내용에 따라 변경될 수 있다.
4. 이 규정 및 낙찰자의 제출서류는 해당 사업의 성격과 업무범위를 이해하는 데 필요한 자료로서 시공계약서의 일부가 된다.

- ----------
- ----------
다. ----------
　(1) ----------
　(2) ----------
라. ----------
　(1) ----------
　(2) 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 "계약업무 처리기준"이라 한다) 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」(이하 "시공자 선정기준"이라 한다)에 따름.

Ⅱ. 시공자 선정 입찰 참여 규정

【제 1 조】총 칙

1. ---------- --- 서울특별시 ○○구 ○○동 ○○ 번지 ---------- ----------.
2. ---------- ----------.
3. ---------- ----.
4. ---------- ----------.
5. ---------- 「도시 및 주거환경정비법」·「도시 및 주거환경정비법 시행령」·「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 ----------.

5. 이 규정에서 특별히 정하고 있지 않은 사항은 관계 법·령 및 정관 등에 정한 바에 따른다.	
【제 2 조】 용어의 정의	**【제 2 조】 용어의 정의**
이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.	----------.
1. “발주자”라 함은 해당 ○○구역 재개발(재건축)사업조합을 말한다.	1. ----------.
2. “입찰자”라 함은 이 규정에서 제시된 자격 조건을 갖추고, 시공입찰에 참여하는 자를 말한다.	2. ---------- -------.
3. “낙찰자”라 함은 입찰자 중 발주자의 총회에서 선정되어 시공계약의 우선권이 부여된 자를 말한다.	3. ---------- ----------.
4. “예정가격”이란 발주자인 조합이 설계도서에 따라 산출한 공사원가 범위 안에서 입찰공고 시 공표한 입찰금액의 기준이 되는 가격을 말한다.	4. ---------- ----------.
【제 3 조】 입찰참여 신청 서류	**【제 3 조】 입찰참여 신청 서류**
입찰자는 발주자가 지정한 기간 안에 다음 각 호의 입찰서류를 발주자에게 제출하여야 한다.	----------.
1. 입찰제안서 1부	1. 입찰참여 신청서 1부
2. 입찰참여 신청서 1부	2. 입찰제안서 1부
3. 이행각서 1부	가. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
4. 공람확인서 1부	나. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
5. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)	다. 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서 1부
	라. 이행각서 1부
	마. 회사소개서 1부

6. 시공자 홍보 지침 및 준수 서약서 1부

7. 무상제공계획서 및 대안계획서 1부(설계도면과 산출내역서를 첨부)

8. 산출내역서 1부(화일 첨부)

9. 법인인감증명서 1부

10. 법인등기부 등본 1부

11. 사업자등록증 사본 1부

12. 재무제표(최근 2년간) 1부

13. 회사 소개서 1부

14. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부

15. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

【제 4 조】입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항

1. 입찰제안서는 조합이 배부한 서식에 따라 작성하여야 한다.
2. 입찰제안서의 기재사항 중 삭제 또는 정정이 필요한 경우 입찰마감 전까지 수정할 수 있으며, 해당 내용에 인감으로 날인하여야 한다.(사용인감 가능)
3. 입찰제안서의 금액 표시는 아라비아 숫자와 한글로 기재하여야 하며, 이 경우 한글 또는 아라비아 숫자로 기재된 숫자에 차이가 있을 때에는 한글로 기재한 것에 따른다.
4. 입찰제안서의 제출시 입찰참여견적서는 밀봉하여 제출하여야 한다.
5. 입찰제안서는 일체 반환하지 아니하고 조합에 귀속한다.
6. 입찰제안서 제출시 조합이 배부한 서식에 따라 작성하여야 하며, 입찰자가 무상제공계획서 또는 대안계획서를 제출하는 경우 제출된 계획서에 대한 모든 저작권은 조합에 귀

바. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)

사. 대안계획서 1부(필요시, 밀봉)

아. 법인인감증명서 1부

자. 법인등기부 등본 1부

차. 사업자등록증 사본 1부

카. 재무제표(최근 2년간) 1부

타. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부

파. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

【제 4 조】입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항

1. ---------- 발주자가 ----------.
2. ---------- ---------- ----------
3. ---------- ---------- ----------
4. ----------.
5. ---------- 발주자에게 -------.
6. ---------- 발주자가 ---------- ---------- 발주자

속되며, 선정 여부와 관계없이 향후 설계변경시 응용 및 활용될 수 있다.	에게 ----------.
【제 5 조】 입찰의 무효	**【제 5 조】 입찰의 참가자격 제한 및 무효**
1. 입찰제안서 제출 마감일시까지 소정 장소에 도착하지 아니한 때	1. ----------
2. 예정가격 이상으로 입찰금액을 제시한 업체	2. ----------
3. 현장설명회 후 개별 홍보 등 관련 규정을 위반한 때	3. ----------
<신설>	- 시공자 선정기준 제10조 규정을 위반하는 자에 대한 입찰 참가자격 및 입찰 무효 등에 관한 사항 포함
4. 입찰제안서의 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 날인을 누락한 업체	4. ----------
5. 담합·타사의 참여 방해 또는 조합의 입찰 업무집행을 방해한 자가 속한 업체	5. ---------- 발주자의 ----------
6. 이행각서의 내용을 위반한 때	6. ----------
7. 입찰참여안내서에 따른 참여규정(제한사항) 및 제반 조건을 위반한 때	7. ----------
8. 현장설명회에 참여하지 않았거나 입찰참여안내서를 미수령한 업체	8. ---------- 입찰안내서 ----------
9. 우편 또는 FAX로 접수된 입찰제안서	9. ----------
10. 허위 사실을 기재하였거나 구비서류가 누락된 입찰제안서	10. ----------
11. 2개 이상의 상이한 입찰제안서를 제출한 회사	11. ----------
12. 입찰제안서 제출 후 제안내용과 다르게 홍보한 업체	12. ----------
13. 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 제29조제2항 규정을 위반하여 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익 제공을 제안한 업체	13. 계약업무 처리기준 ---------- ----------
【제 6 조】 입찰의 연기 및 재입찰	**【제 6 조】 입찰의 연기 및 재입찰**

1. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 입찰공고(내용증명) 또는 입찰참여 안내서에 기재된 입찰제안서 제출마감 일시를 연기할 수 있다.	1. ---------- -입찰안 내서----------.
가. 입찰자의 설명 요구사항의 내용이 중대하여 연기가 불가피한 경우	가. ----------
나. 기타 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 현장설명회 또는 입찰을 실시하지 못하는 경우	나. ---------- ----------
2. 발주자는 제1호에 따라 입찰을 연기하고자 하는 경우 그 연기 사유와 기간을 포함하여 재공고 또는 서면통지하여야 한다.	2. ---------- ----------.
3. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 재입찰을 하여야 한다.	3. ----------.
가. 입찰자가 없는 경우	가. ----------
나. 발주자가 제시한 입찰참여조건과 입찰자의 제안내용이 현격한 차이가 있어 재입찰이 불가피한 경우	나. ---------- ----------
【제 7 조】 시공자 선정방법	**【제 7 조】 시공자 선정방법**
1. 투표용지의 기호 순번은 입찰제안서 제출 순서에 따른다.	1. ----------.
2. 시공자 선정은 총회에서 조합원의 비밀투표에 따라 선정한다.	2. ----------.
3. 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 및 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준' 등이 정한 방법 및 절차에 따라 선정한다.	3. 계약업무 처리기준 및 시공자 선정기준 ---------- ----------.
4. 일반경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 2인 미만인 경우 재공고 한다. 다만, 미응찰 또는 단독응찰 등의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있다.	4. ---------- ---------- ----------.
5. 지명경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 3인 미만인 경우 재공고 하거나 해당	5. ---------- ----------

입찰을 무효로 하고 일반경쟁입찰 방식으로 전환한다.	----------.
6. 입찰자는 조합이 주관하는 합동홍보설명회 이외의 개별홍보를 할 수 없다. 다만, 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 제34조 제4항 내지 제5항에 따라 조합이 제공한 개방된 형태의 홍보공간에서는 조합에 미리 등록된 홍보직원에 한하여 조합원 등에게 홍보할 수 있다.	6. ------- 발주자가 ---------- --------- ---------- 발주자가 --------- ---------- ---------- ----------.
【제 8 조】 계약체결	**【제 8 조】 계약체결**
1. 낙찰자는 총회에서 선정된 날부터 3월 이내에 계약을 체결하여야 한다.	1. ----------.
2. 조합은 제1호에 따른 기간 안에 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우 총회 의결을 거쳐 당해 선정을 무효로 할 수 있다.	2. 발주자는 ---------- --------- ----------.
【제 9 조】 입찰제안서 제출 및 입찰 서류 확인	**【제 9 조】 입찰제안서 제출 및 입찰 서류 확인**
1. 입찰자는 이 규정과 입찰제안서 작성기준에 따라 입찰제안서를 작성 제출하여야 한다.	1. ---------- --------- -.
2. 입찰 마감 이후 입찰제안서 일체를 개봉하되, 입찰제안서 중 입찰참여견적서 개봉 시기는 조합이 입찰참여 업체에 추후 통지하여 건설업자등의 대표(대리인을 지정한 경우 그 대리인) 1인과 조합임원 및 기타 이해 관계인이 참여한 가운데 개봉하여 확인·날인 한다.	2. ---------- --------- ----- 발주자가 ---------- ---------- ---------- ---------- -----.
3. 개봉된 입찰참여견적서의 원본은 해당 입찰자가 모두 인감 날인 후 발주자의 책임하에 보관·관리한다.	3. ---------- --------- ----------.

【제 10 조】 건설업자등의 개별홍보 금지	**【제 10 조】 건설업자등의 개별홍보 금지**
1. 조합은 대의원회에서 총회에 상정할 입찰자로 결정된 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다.	1. 발주자는 ---------- ---------- ----------.
<신설>	2. 제1호에 따른 최초 합동홍보설명회 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다.
2. 제1호에 따른 합동홍보설명회 이외에 임·직원과 홍보요원 등을 동원하여 개별홍보를 하거나 사은품 및 금품제공 등 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 제14조제4항(제34조제3항)에 따라 조합원 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다.	3. 시공자 선정기준 제10조제4항에 따라 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보, 사은품 제공 등을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우에는 해당 입찰참여자의 입찰은 무효로 본다.
3. 조합은 합동홍보설명회의 개최 일시·장소 및 방법 등을 설명회 개최 3일 전까지 입찰자에게 통보하여야 한다.	4. 발주자는 ---------- ---------- 통지---------.
【제 11 조】 입찰보증금	**【제 11 조】 입찰보증금**
1. 입찰보증금은 입찰제안서 제출 전까지 조합이 지정한 계좌로 입금하여야 하며, 그 금액은 원으로 한다. - 금융기관 : 은행 - 예 금 주 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 - 계좌번호 :	1. ---------- 발주자가 ---------- ----------. - 금융기관 : 은행 - 예 금 주 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 - 계좌번호 :

2. 입찰보증금은 시공자의 담합 또는 홍보지침 미준수 등 관련규정을 위반하여 입찰참여자격의 박탈 등 조합에 손해를 입힌 경우 또는 낙찰자가 정당한 사유없이 계약을 체결하지 않아 총회에서 선정이 무효로 된 경우 조합에 귀속된다.	2. ---------- 발주자에게 ---------- 발주자에게 귀속된다.
3. 조합은 대의원회 또는 총회 개최 후 입찰자가 예치한 입찰보증금을 14일 이내 환급하되, 낙찰자의 입찰보증금은 계약 체결 후 14일 이내 환급한다. 이 경우 예치기간 중 발생한 이자는 조합에 귀속된다.	3. 발주자는 ---------- 발주자에게 귀속된다.
【제 12 조】 관계사항의 숙지 등	**【제 12 조】 관계사항의 숙지 등**
1. 입찰자는 입찰참여안내서 등 입찰참여에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰제안서 제출 전에 숙지하여야 하며, 입찰시 입찰안내서에 대한 공람확인서를 제출하여야 한다. 이 경우 관련 내용을 숙지하지 못하여 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있다.	1. ------ 입찰안내서 ---------- .
2. 시공자 선정에 관하여 입찰참여 규정 등에서 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 관계 법·령, 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준', 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준' 및 정관과 조합이 정하는 바에 따른다.	2. ----------, 계약업무 처리기준, 시공자 선정기준 및 정관과 발주자가 정하는 바에 따른다.
3. 입찰자는 입찰참여안내서 등의 해석에 이견이 있는 경우에는 조합에 서면으로 질의하여야 한다. 이 경우 조합은 서면으로 입찰자 모두에게 유권해석의 내용을 통지하여야 하며, 조합임원 등이 개인적인 의견으로 답변한 내용은 효력이 없다.	3. -------- 입찰안내서 ---------- .
Ⅲ. 정비구역 현황	Ⅲ. 정비구역 현황
1. 일반현황	1. 일반현황
가. 사 업 명 : ○○구역 재개발(재건축)사업	가. 사 업 명 : ○○구역 재개발(재건축)사업

나. 위　　치 : 서울특별시　　번지 일대

다. 시행면적 :　　㎡

라. 기존건축물 동수 :

마. 거주가구 및 인구 :

바. 용도지역 :

사. 조합원수 :　　명

2. 사업시행계획

가. 공사기간 : 사업시행계획인가일부터　　개월

나. 건축시설

- 대지면적 :　　㎡
- 주 용 도 :
- 건축면적 :　　㎡(건폐율　　%)
- 건축연면적 :　　㎡(용적률　　%)
- 층수 및 동수 :
- 주택규모별 건설세대수(전용면적 기준)

공급구분	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)					
합계								
분양								
임대								

다. 정비기반시설

나. 위　　치 : 서울특별시　　번지 일대

다. 시행면적 :　　㎡

라. 기존건축물 동수 :

마. 거주가구 및 인구 :

바. 용도지역 :

사. 조합원수 :　　명

2. 정비계획

(현행 가. 삭제)

가. 건축시설

- 대지면적 :　　㎡
- 주 용 도 :
- 건축면적 :　　㎡(건폐율　　%)
- 건축연면적 :　　㎡(용적률　　%)
- 층수 및 동수 :
- 주택규모별 건설세대수(전용면적 기준)

공급구분	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)					
합계								
분양								
임대								

나. 정비기반시설

시설구분	도로			공원		녹지	공공공지		비고
	대로	중로	소로						
시설규모									

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

1. 입찰제안서는 발주자가 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 조합에서 배부한 양식에 따라 작성하여야 한다.
2. 공사비 산출내역

   입찰자는 설계도서를 면밀히 검토하여 물량내역서를 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 하며, 조합이 제공한 물량내역서는 단순히 참고용으로서 낙찰자는 향후 계약체결 및 계약후 설계도서의 누락 또는 오류 등을 이유로 설계변경을 요구할 수 없다.

3. 사업비 대여에 관한 사항

   입찰자가 사업비를 대여할 수 있는 총액이율 및 대여조건을 기재하되 조합이 제시하는 기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보물 제공에 따른 설정비용 부담사항까지 표기하여야 한다.
4. 이주기간(조합이 시공자의 업무범위에 이주를 포함한 경우에 한함)

   이주기간을 제시한다.
5. 공사기간

시설구분	도로			공원		녹지	공용 주차장	공공 공지	비고
	대로	중로	소로						
시설규모									

Ⅳ. 입찰제안서 작성 기준

1. 입찰제안서는 발주자(이하 “조합”이라 한다.)가 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 조합에서 배부한 양식에 따라 작성하여야 한다.
2. 공사비 산출내역

   총액입찰 경우 입찰참여자는 설계도서를 면밀히 검토하여 공사비총괄내역서를 제출하여야 하며, 내역입찰 경우 입찰참여자는 물량내역서를 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 한다.

3. 사업비 대여에 관한 사항

   입찰자가 사업비를 대여할 수 있는 총액이율 및 대여조건을 기재하되 조합이 제시하는 기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보물 제공에 따른 설정비용 부담사항까지 표기하여야 한다.
4. 이주기간(조합이 시공자의 업무범위에 이주를 포함한 경우에 한함)

   이주기간을 제시한다.
5. 공사기간

   가. 이주 완료 후 철거공사, 부지조성( )개월(철거 및 잔재처리 포함) 이내로 한다.

가. 이주 완료 후 철거공사, 부지조성( )개월(철거 및 잔재처리 포함) 이내로 한다. 나. 착공 후 준공 시까지 ( )개월 이내로 한다. 다. 공사기간은 총 ( )개월 이내로 한다. 6. 금리기준 사업비 대여이자와 연체이자로 구분하여 제시한다. 7. 대안설계제안 및 무상제공에 관한 사항 가. 국토교통부 고시 '정비사업 계약업무 처리기준' 제29조제3항에 따라 입찰에 참가하는 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조에 따른 사업시행계획의 경미한 변경 범위 안에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자는 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다. 나. 대안설계란 조합이 작성한 원안설계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공기단축 또는 비용절감이 가능한 설계를 말하며, 입찰참여자는 설계도면, 수량산출서 및 산출내역서, 시공방법, 자재사용서 등 입찰서와 대안설계 설명서를 제출하여야 한다. 이는 조합총회에서 선정된 시공자가 계약 체결 후 대안을 제시하는 경우에도 또한 같다. 다. 이 기준에 따라 입찰참여자가 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 대안설계 제안내용로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 예정가격의 범위 안에서 입찰금액을 제안하여야 한다. 라. 입찰참여자는 국토교통부 고시 '정비사업 계약업무 처리기준' 제30조에 따라 시공과 관련이 있는 사항에 한하여 입찰금액 외에 별도로 설계에 없는 부분을 무상제공 할 항목을 제안할 수 있다. 이 경우 입찰금액과 구분하여 그 품목의 규격, 수량 및 금액 등 산출조서와 설계도면을 제출하여야 하며, 이는 계약 체결시 기초자료가 된다. 마. 대안설계 및 무상제공할 항목을 제안한 입찰참여자가 시공자로 선정된 경우에는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다.	나. 착공 후 준공 시까지 ( )개월 이내로 한다. 다. 공사기간은 총 ( )개월 이내로 한다. 6. 금리기준 사업비 대여이자와 연체이자로 구분하여 제시한다. 7. 대안설계제안에 관한 사항 가. 계약업무 처리기준 제29조제3항에 따라 입찰에 참가하는 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 법 제16조에 따라 결정·고시된 정비계획의 범위(용적률 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다.) 내에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자는 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다. 나. 대안설계는 조합이 작성한 원안설계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공기단축 또는 비용절감이 가능한 설계이며, 입찰참여자는 설계도면, 수량산출서 및 산출내역서, 시공방법, 자재사용서 등 입찰서와 대안설계 설명서를 제출하여야 한다. 이는 조합총회에서 선정된 시공자가 계약 체결 후 대안을 제시하는 경우에도 또한 같다. 다. 이 기준에 따라 입찰참여자가 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 대안설계 제안내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 예정가격의 범위 안에서 입찰금액을 제안하여야 한다. (현행 라목 삭제) 라. 대안설계를 제안한 입찰참여자가 시공자로 선정된 경우에는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다.

<서식 신설>

<서식1>

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 신청서

입찰참여자	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 입찰참여 신청서를 제출합니다.

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 확인서

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자	
제출자		전화번호	

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.

년 월 일

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인)

<서식2>

입 찰 제 안 서

입찰공고번호	제20 - 호	입 찰 일 자	20 년 월 일
입 찰 건 명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전용면적별 건축 아파트세대/ 부대복리시설	㎡ - 세대 (임대) ㎡ - 세대 부대복리시설 동 평		㎡ - 세대 ㎡ - 세대
공 사 기 간			

당사는 귀 조합의 입찰참여안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다.

구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
2. 시공자 홍보 지침 및 준수서약서 1부
3. 이행각서 1부
4. 입찰참여안내서에 대한 공람확인서 1부
5. 회사소개서
6. 산출내역서 1부(화일첨부, 밀봉)
7. 무상제공계획 및 대안계획서 1부(필요시, 밀봉)
8. 법인인감증명서 1부
9. 법인등기부 등본 1부
10. 사업자등록증 사본 1부
11. 재무제표(최근 2년간) 1부
12. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부
(신설)

20 . . .

입찰참여신청자 상 호 :
주 소 :
대표자 : (인)

입 찰 제 안 서

입찰공고번호	제20 - 호	입 찰 일 자	20 년 월 일
입 찰 건 명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전용면적별 건축 아파트세대/ 부대복리시설	㎡ - 세대 (임대) ㎡ - 세대 부대복리시설 동 ㎡		㎡ - 세대 ㎡ - 세대
공 사 기 간			

당사는 귀 조합의 입찰안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다.

구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
2. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
3. 건설업자등 홍보 지침 및 준수서약서 1부
4. 이행각서 1부
5. 회사소개서
6. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)
7. 대안계획서 1부(필요시, 밀봉)
8. 법인인감증명서 1부
9. 법인등기부 등본 1부
10. 사업자등록증 사본 1부
11. 재무제표(최근 2년간) 1부
12. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부
13. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

20 . . .

입찰참여신청자 업체명 :
주 소 :
대표자 : (인)

<서식3>

입찰참여 견적서

구 분			입찰조건 및 작성기준	비고
회사일반사항	업체명			
	시공능력 평가순위			
	신용등급/부채비율			
	정비사업 준공실적			
공사금액	원안	순공사비	철거비 포함	산출내역서, 수량산출서 등 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
	대안	순공사비	철거비 포함	설계도면, 산출내역서, 수량산출서, 대안 설명서 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
사업비대여	대여자금(원)		원 이상	조합은 항목별 세분 가능
	금리조건			
	상환조건			
첫사방법	부담금 납부시점/방법		예)계약:중도:입주 =20%:60%:20% 기준	금융비용 제시
	환급금 지급시점/방법			
공사도급조건	물가상승에 따른 설계변경 여부		변경 여부와 변경시 기준일 기재	
	지질여건 변동시 설계변경 여부			
	착공시기		이주 완료 후 개월 이내	
	공사기간		착공 후 개월 이내	
	공사비 지급방법		기성/분양	
분양책임/조건				

입찰참여 견적서

구 분			입찰조건 및 작성기준	비고
회사일반사항	법인명			
	시공능력 평가순위			
	신용등급/부채비율			
	정비사업 준공실적			
공사금액	원안	순공사비	철거비 포함	산출내역서, 수량산출서 등 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
	대안	순공사비	철거비 포함	설계도면, 산출내역서, 수량산출서, 대안 설명서 첨부
		제경비		
		총공사비	VAT 포함	
무상제공계획(무상품목)			총금액 기재	품목별 규격, 수량, 금액 등 산출조서 및 도면 첨부
사업비대여	대여자금(원)		원 이상	조합은 항목별 세분 가능
	금리조건			
	상환조건			
첫사방법	부담금 납부시점/방법		예)계약:중도:입주 =20%:60%:20% 기준	금융비용 제시
	환급금 지급시점/방법			
공사도급조건	물가상승에 따른 설계변경 여부		변경 여부와 변경시 기준일 기재	
	지질여건 변동시 설계변경 여부			
	착공시기		이주 완료 후 개월 이내	
	공사기간		착공 후 개월 이내	
	공사비 지급방법		기성/분양	
분양책임/조건				

구 분	입찰조건 및 작성기준	비고
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상 조건		
사실 확인	당사의 입찰제안내용과 사실에 근거하여 작성하였으며, 이를 조합에 제출한니다. 만약 허위 사실을 작성함에 따른 모든 책임은 당사에 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)	

※ 입찰참여자는 공사금액 항목 중 원안인지, 대안으로 제시하는지 여부를 명확히 기재하여야 한다.

구 분	입찰조건 및 작성기준	비고
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상 조건		
사실 확인	당사의 입찰제안내용과 사실에 근거하여 작성하였으며, 이를 조합에 제출한니다. 만약 허위 사실을 작성함에 따른 모든 책임은 당사에 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)	

※ 입찰참여자는 공사금액 항목 중 원안인지, 대안으로 제시하는지 여부를 명확히 기재하여야 한다.

입찰참여안내서에 대한 공람 확인서

당사는 귀 조합의 시공자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 귀 조합이 작성, 제시한 입찰참여 안내서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 공람확인서를 제출합니다.

20 . . .

확인자 :
상 호 :
주 소 :
대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

<서식4>

입찰안내서에 대한 공람 확인서

당사는 귀 조합의 시공자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 귀 조합이 작성, 제시한 입찰참여 안내서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 공람확인서를 제출합니다.

20 . . .

확인자 :
업체명 :
주 소 :
대표자 : (인)

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

시공자 홍보 지침 및 준수 서약서

당사는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정과정에서 아래 사항을 준수하며, 이를 위반한 경우 귀 조합에서 입찰 지위 및 선정된 시공자의 지위를 박탈하여도 민·형사상의 어떠한 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

아울러 아래 사항을 위반하여 귀 조합이 시공자를 적법하게 선정하지 못하거나, 총회를 다시 개최하여야 하는 경우 당사는 귀 조합에서 시공자 선정을 위해 지출한 제반비용의 부담 및 이에 따른 조합의 손실을 배상할 것을 서약합니다.

- 아 래 -

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재조치

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
1	합동 설명회	·1차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·2차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·회사소개 및 홍보동영상 : 20분 이내 ·홍보인원 : 회사별 5명 이내 (해당 명단과 증명사진을 조합에 제출)	·합동설명회 이외 개별홍보활동 일체금지 ·조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격 또는 시공자 자격

<서식 5>

건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서

당사는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정과정에서 아래 사항을 준수하며, 이를 위반한 경우 귀 조합에서 입찰 지위 및 선정된 시공자의 지위를 박탈하여도 민·형사상의 어떠한 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

아울러 아래 사항을 위반하여 귀 조합이 시공자를 적법하게 선정하지 못하거나, 총회를 다시 개최하여야 하는 경우 당사는 귀 조합에서 시공자 선정을 위해 지출한 제반비용의 부담 및 이에 따른 조합의 손실을 배상할 것을 서약합니다.

- 아 래 -

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재조치

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
1	합동 설명회	·1차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·2차 : 20 년 ○월 ○일(○) 오후 ○시 ·회사소개 및 홍보동영상 : 20분 이내 ·홍보인원 : 회사별 5명 이내 (해당 명단과 증명사진을 조합에 제출)	·합동설명회 이외 개별홍보활동 일체금지, 적발시 입찰무효 ·조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
			박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
2	시공사 선정 총회일	각사 화환 설치 불가. 총회 당일 전단지·홍보물 배포 및 현수막 설치 금지. 무대·파라솔·천막 및 가설물 등 설치 일체금지	·임원,공공지원자등 감시단 통제에 불응할 경우, 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
3	홍보물	·홍보물(카다로그) 1종 : 40쪽 이내 (표지포함) ·전단지 1종 : 국전 양면 ·크기 : A4 규격(반드시 준수) ·수량 : 400매 (조합원 우편물 발송용) ·합동설명회 및 총회시 A.V 시스템은 각사 준비	·홍보물은 조합이 지정한 날까지 조합에 제출하여야 하며, ·합동설명회 전까지 조합에 신고된 것만 인정하고, 임의변경시 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
4	현수막 설치	·현수막 설치 및 홍보물 부착 일체금지	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
5	허위과장 홍보 및 상호비방, 허위사실 유포금지	·사실과 다른 내용의 홍보물 제작 금지 ·경쟁사를 비방하는 행위 금지 ·타사를 가장하는 홍보활동 금지	·타사를 가장하여 고의로 자격박탈 요건에 해당하는 행위를 한 경우 입찰참여 및 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
6	부정행위	·금품살포 및 이권약속 금지 ·조합원의 정당한 권리행사를 방해하는 일체 행위 금지	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
7	기 타	·모델하우스,무대,파라솔,천막 및 가설물 등 설치 일체금지(조합이 제공하는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 함)	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
8	공통사항	·홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우, 반드시 서면으	

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
			또는 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
2	시공사 선정 총회일	각사 화환 설치 불가. 총회 당일 전단지·홍보물 배포 및 현수막 설치 금지. 무대·파라솔·천막 및 가설물 등 설치 일체금지	·임원,공공지원자등 감시단 통제에 불응할 경우, 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
3	홍보물	·홍보물(카다로그) 1종 : 40쪽 이내 (표지포함) ·전단지 1종 : 국전 양면 ·크기 : A4 규격(반드시 준수) ·수량 : 400매 (조합원 우편물 발송용) ·합동설명회 및 총회시 A.V 시스템은 각사 준비	·홍보물은 조합이 지정한 날까지 조합에 제출하여야 하며, ·합동설명회 전까지 조합에 신고된 것만 인정하고, 임의변경시 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
4	현수막 설치	·현수막 설치 및 홍보물 부착 일체금지	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
5	허위과장 홍보 및 상호비방, 허위사실 유포금지	·사실과 다른 내용의 홍보물 제작 금지 ·경쟁사를 비방하는 행위 금지 ·타사를 가장하는 홍보활동 금지	·타사를 가장하여 고의로 자격박탈 요건에 해당하는 행위를 한 경우 입찰참여 및 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
6	부정행위	·금품살포 및 이권약속 금지 ·조합원의 정당한 권리행사를 방해하는 일체 행위 금지	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
7	기 타	·모델하우스,무대,파라솔,천막 및 가설물 등 설치 일체금지(조합이 제공하는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 함)	·적발시 입찰무효 및 선정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
		로만 할 수 있음 ·타사의 위반행위를 적발하여 본 조합에 제재조치를 요구하고자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진,녹취, 동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. ·조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공자의 자격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.	

년 월 일

위 확약인 업체명 :

대표자 : (인감)

주 소 :

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
8	공통사항	·홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우, 반드시 서면으로만 할 수 있음 ·타사의 위반행위를 적발하여 본 조합에 제재조치를 요구하고자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진,녹취, 동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. ·조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공자의 자격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.	

년 월 일

위 확약인 업체명 :

대표자 : (인감)

주 소 :

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

<서식6>

이 행 각 서

귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공자 선정 입찰참여를 신청함에 있어 시공자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 않고 따를 것을 약속하여 이 각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 조합의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정 기간일까지 어김없이 이행하겠음.
2. 홍보시에는 기 제출된 사업계획서 내용 범위 안에서만 홍보하고, 기 제출된 사업계획서 내용을 변경하는 등 일체의 행위를 하지 않겠음.
3. 다른 참여업체를 비방하거나 관련 업무를 방해하지 않겠음.
4. 외부인을 고용하거나 관계인으로 하여금 유언비어 유포, 상호비방, 과대선전 등의 행위를 하지 않겠음.
5. 어떠한 경우에도 임원, 대의원, 조합원을 상대로 향응을 제공하거나 금전 등을 일절 제공하지 않겠음.
6. 낙찰에 관계없이 조합의 결정사항을 이의없이 따르겠음.
7. 총회에서 시공자로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생된 경우 조합이 차순위 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 따르겠음.
8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음.
9. 시공자 선정과정 중 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 및 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준'과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음.

첨부 : 법인인감증명서
(사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공자 선정관련 이행각서용)

년 월 일

업체명 :
대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

이 행 각 서

귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공자 선정 입찰참여를 신청함에 있어 시공자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 않고 따를 것을 약속하여 이 각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 조합의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정 기간일까지 어김없이 이행하겠음.
2. 홍보시에는 기 제출된 사업계획서 내용 범위 안에서만 홍보하고, 기 제출된 사업계획서 내용을 변경하는 등 일체의 행위를 하지 않겠음.
3. 다른 참여업체를 비방하거나 관련 업무를 방해하지 않겠음.
4. 외부인을 고용하거나 관계인으로 하여금 유언비어 유포, 상호비방, 과대선전 등의 행위를 하지 않겠음.
5. 어떠한 경우에도 임원, 대의원, 조합원을 상대로 향응을 제공하거나 금전 등을 일절 제공하지 않겠음.
6. 낙찰에 관계없이 조합의 결정사항을 이의없이 따르겠음.
7. 총회에서 시공자로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생된 경우 조합이 차순위 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 따르겠음.
8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음.
9. 시공자 선정과정 중 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음.

첨부 : 법인인감증명서
(사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공자 선정관련 이행각서용)

년 월 일

업체명 :
대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

회사 소개서

□ 회사명 :

○ 경영실적

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
총 자 산				
자본총계				
부채비율				
매 출 액				
순 이 익				

○ 시공능력 평가 순위(도급순위)

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
순 위				
평가액				

○ 정비사업 실적(최근 3년간)

<서식7>

회사소개서

□ 회사(업체)명 :

○ 경영실적

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
총 자 산				
자본총계				
부채비율				
매 출 액				
순 이 익				

○ 시공능력 평가 순위(도급순위)

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적			비 고
	년	년	년	
순 위				
평가액				

○ 정비사업 실적(최근 3년간)

사업명	대지면적	총연면적	건립세대수	착공/준공일	비 고

첨부 : 증빙서류 각 1부

사업명	대지면적	총연면적	건립세대수	착공/준공일	비 고

첨부 : 증빙서류 각 1부

현 행 (목차)	개정안 (목차)
<별지 제1호 서식>	<별지 제1호 서식>

현 행 (목차)

<접수번호 : 제 호>

시공자 입찰참여 의향서

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발사업(재건축사업)의 시공자 선정에 관한 현장설명회에 참석하여 귀 조합에서 정한 규정 및 절차에 따라 성실히 이행할 것을 확약하며, 입찰참여의향서를 제출합니다.

참여시공자	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 의향서 접수증

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발사업(재건축사업)의 시공자 선정과 관련 현장설명회에 참석하여 입찰참여의향서를 접수하였음을 확인합니다.

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
참여사명		대표자명	

년 월 일

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인)

개정안 (목차)

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 의향서

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발사업(재건축사업)의 시공자 선정에 관한 현장설명회에 참석하여 귀 조합에서 정한 규정 및 절차에 따라 성실히 이행할 것을 확약하며, 입찰참여의향서를 제출합니다.

참여 건설업자등	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 의향서 접수증

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발사업(재건축사업)의 시공자 선정과 관련 현장설명회에 참석하여 입찰참여의향서를 접수하였음을 확인합니다.

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자명	

년 월 일

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인)

현 행 (목차)

<별지 제2호 서식>

<접수번호 : 제 호>

시공자 입찰참여 신청서

입찰참여자	회사명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 입찰참여 신청서를 제출합니다.

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 확인서

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
회사명		대표자	
제출자		전화번호	

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.

년 월 일

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인)

개정안 (목차)

<별지 제2호 서식>

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 신청서

입찰참여자	업체명			
	소재지		전화번호	
	대표자		팩스번호	

귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 입찰참여 신청서를 제출합니다.

년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

<접수번호 : 제 호>

입찰참여 확인서

접수번호	제 호	접수자 확인	(인)
업체명		대표자	
제출자		전화번호	

당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.

년 월 일

○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인)

현 행 (목차)	개정안 (목차)
<신설>	<별지 제3호 서식>

입 찰 제 안 서

입찰공고번호	제20 - 호	입 찰 일 자	20 년 월 일
입 찰 건 명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전용면적별 건축 아파트세대/ 부대복리시설	㎡ - 세대 (임대) ㎡ - 세대 부대복리시설 동 ㎡	㎡ - 세대 ㎡ - 세대	
공 사 기 간			

당사는 귀 조합의 입찰참여안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다.

구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉)
2. 입찰안내서에 대한 공람확인서 1부
3. 건설업자등 홍보 지침 및 준수서약서 1부
4. 이행각서 1부
5. 회사소개서
6. 공사비총괄내역서 1부(화일첨부, 밀봉)
7. 대안계획서 1부(필요시, 밀봉)
8. 법인인감증명서 1부
9. 법인등기부 등본 1부
10. 사업자등록증 사본 1부
11. 재무제표(최근 2년간) 1부
12. 입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부
13. 법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장인 경우 사용인감계 제출)

20 . . .

입찰참여신청자 업체명 :
주 소 :
대표자 : (인)

현 행 (목차)

<별지 제3호 서식>

입찰제안서 비교표

구 분			기호1	기호2	기호3	비고
회사 일반 사항	법인명					
	시공능력 평가순위					
	신용등급/부채비율					
	정비사업 준공실적					
공사 금액	조합 작성 설계서 기준 (원안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
	대안계획 (원설계의 대안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
무상제공계획(무상품목)						총금액
사업비 대여	대여자금(원)					
	금리조건					
	상환조건					
청산 방법	부담금 납부시점/방법					
	환급금 지급시점/방법					

개정안 (목차)

<별지 제4호 서식>

입찰제안서 비교표

구 분			기호1	기호2	기호3	비고
회사 일반 사항	업체명					
	시공능력 평가순위					
	신용등급/부채비율					
	정비사업 준공실적					
공사 금액	조합 작성 설계서 기준 (원안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
	대안계획 (원설계의 대안)	순공사비				철거 포함
		제경비				
		총공사비				VAT 포함
사업비 대여	대여자금(원)					
	금리조건					
	상환조건					
청산 방법	부담금 납부시점/방법					
	환급금 지급시점/방법					

현 행 (목차)

구 분		기호1	기호2	기호3	비고
공사 도급 조건	물가상승에 따른 설계변경 여부				
	지질여건 변동시 설계변경 여부				
	착공시기				
	공사기간				
	공사비 지급방법				
분양책임/조건					
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상조건					
기타사항(무상지분율 환산)					
사실 확인		본 입찰제안서 비교표는 각 사에서 제출한 입찰제안서를 바탕으로 작성하였으며, 입찰제안서 등 일체 서류와 상이하지 않음을 확인 합니다.			
		(인)	(인)	(인)	
		○○구역 재개발(재건축)사업조합 (인) (법인 인감)			

(주1) 조합은 해당 정비구역의 여건 등에 따라 법·령과 이 기준에 적합한 범위 안에서 수정·보완할 수 있다.

(주2) 조합은 대안설계 또는 무상제공계획에 대한 세부 자료를 포함하여 조합원에게 통지하여야 한다.

(주3) 조합은 필요한 경우 시공자 입찰금액 등 사업비를 기준으로 조합원·일반분양수입 등 수익금을 토대로 무상지분율을 환산하여 조합원에게 비교·제시할 수 있다.

개정안 (목차)

구 분		기호1	기호2	기호3	비고
공사 도급 조건	물가상승에 따른 설계변경 여부				
	지질여건 변동시 설계변경 여부				
	착공시기				
	공사기간				
	공사비 지급방법				
분양책임/조건					
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상조건					
사실 확인		본 입찰제안서 비교표는 각 사에서 제출한 입찰제안서를 바탕으로 작성하였으며, 입찰제안서 등 일체 서류와 상이하지 않음을 확인 합니다.			
		(인)	(인)	(인)	
		○○구역 재개발(재건축)사업조합장 ○○○ (인) (법인 인감)			

(주1) 조합은 해당 정비구역의 여건 등에 따라 「도시 및 주거환경정비법」·「도시 및 주거환경정비법 시행령」·「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 이 기준에 적합한 범위 안에서 수정·보완할 수 있다.

(주2) 조합은 대안설계에 대한 세부 자료를 포함하여 조합원에게 통지하여야 한다.

(주3) (삭제)

규제영향분석

Ⅰ. 분석대상규제의 개요

<table>
<tr><td rowspan="2">1. 규제사무명</td><td rowspan="2">공공지원 시공자 선정기준 일부개정기준안</td><td colspan="8">2. 구 분</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>○</td><td>강화</td><td>○</td><td>내용심사</td><td></td><td>존속기한연장</td><td></td></tr>
<tr><td>3. 소관부처명 및 작성자 인적사항</td><td colspan="9">주택정책실 주거정비과
주택정책실장 한병용, 주택공급기획관 김승원
주거정비과장 고현정, 공공지원실행팀장 정재현, 담당 이용규</td></tr>
<tr><td>4. 근거법령명등</td><td colspan="5">도시 및 주거환경정비법, 같은 법 시행령</td><td colspan="2">관 련
규제수</td><td colspan="2">4건</td></tr>
<tr><td>5. 피규제집단 및 이해관계자</td><td colspan="9">정비사업 조합, 시공자 선정을 위한 입찰 참여자</td></tr>
<tr><td>6. 규제존속기한</td><td colspan="9">도시 및 주거환경정비법 및 같은 법 시행령 개정 전까지</td></tr>
<tr><td>7. 종전규제 및 신설(변경) 규제의 내용</td><td colspan="9">① 물량내역서 및 산출내역서 제출(안 제4조의2)
– 시공자의 45일 이내에 물량내역서 및 산출내역서의 제출의무
② 사업시행계획 인가 후 공사비 검증 의무(안 제5조)
– 조합의 공사비 검증 의무화
– 시공자의 공사비 검증 관련 제출협조 의무, 조합의 총회에서 검증보고서 공개 및 변경계약체결 의결 의무
– 공사비 증액 계약요청 시 시공자가 공공지원자에 신고
③ 입찰 참가자격 제한, 입찰무효등 (안 제10조)
– 개별홍보 등을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우 입찰참가자 자격 무효
④ 공공지원자의 사전검토 기능 강화 (안 제21조)
– 조합의 입찰공고 의뢰 전 공공지원자의 자료 사전검토 의무
– 사전검토결과 반영 의무</td></tr>
</table>

Ⅱ. 평가요소별 규제영향분석

1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제77조 규정이 조합설립인가를 받은 후 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 선정하도록 개정되었으며,

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2에 재개발사업 · 재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약 체결후 공사비 증액비율 또는 조합원이 요청하는 경우 공사비 검증을 요청하도록 하고 있음

○ 우리시에서는 시공자 선정 시기가 앞당겨짐에 따라 내역입찰로 진행하던 시공자 선정을 총액입찰도 가능하도록하고, 기존 깜깜이 공사비 증액 등의 부작용 재발생 우려가 있어 선정된 시공자가 산출한 물량내역서 및 산출내역서를 선정된 날로부터 45일 이내 조합에 제출하도록 함으로써 향후 계약변경 시 비교 활용토록 한 것임.

○ 사업시행계획 인가 후 공사비 검증 의무에 관한 사항 또한, 전문성이 부족한 조합이 최초 사업시행계획인가 이후 분양공고 전 시공자로부터 변경 전 · 후 물량내역서 및 산출내역서 등 공사비 검증을 위한 서류를 제출받아 검증기관에 공사비를 검증하고, 시공자가 공사비 증액을 요청하는 경우 공공지원자에게 신고하여 공사비 검증 절차 이행 필요 여부 등을 검토함으로써 추후 일시적으로 과도하고 급격한 공사비 증액 및 당사자 간 분쟁 방지하고자 하는 것임.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제132조, 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조,제14조는 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위, 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보 등을 하여서는 아니된다고 규정하고 있음.

○ 정비사업의 분명한 원칙을 세우기 위해 시공자 선정기준을 위반한 업체의 입찰 무효 규정을 강화하여 개별홍보 행위 등을 한 행위가 1회 적발된 업체는 즉시 해당 입찰 무효 처리토록 규정함으로써 공정하고 투명한 시공자 선정과 주민의 재산권을 보호하기 위한 것임.

○ 공정하고 투명한 시공자 선정을 위해 조합이 입찰을 진행하는 과정에 공공지원자가 조합으로부터 관련자료를 제출받아 단계별 이행사항 준수여부 등을 사전 확인 · 검토하고 이를 반영토록 함으로써 사후 치유 · 조치가 곤란한 상황발생을 최소화하기 위한 것임.

2. 규제목적의 실현가능성

○ 시공자 선정시기가 조합설립인가 후로 앞당겨져 발생할 수 있는 부작용 예방 및 업체간 과열경쟁 방지, 투명하고 공정한 시공자 선정 등을 위한 목적으로, 시공자 선정시 실제로 적용 가능한 사항만을 반영하여 이용자(조합 및 입찰 참가자)의 혼란을 방지하고, 동 기준 이용에 따른 불편사항을 개선하여 민원 해소

3. 규제외 대체수단의 존재 및 기존 규제중복 여부

○ 도시정비법 및 정비사업 계약업무처리기준을 반영하여 종전 기준을 개정하는 사항으로 대체수단 및 유사 기존규제 중복사항 없음

4. 규제의 비용과 편익 분석

○ “공사비 검증” 운영 과정에서 조합의 업무 증가 및 제반 비용 발생할 수 있음

5. 경쟁 제한적요소 포함 여부
○ 해당없음

6. 규제내용의 객관성, 명료성
○ 본 기준은 내·외부전문가 및 법률 전문가 심사를 통해 객관적이고 일관성 있게 표현

7. 행정기구, 인력 및 예산의 소요
○ 해당없음

8. 민원사무의 구비서류·처리절차등의 적정성
○ 조합이 시공자 선정시 공공지원자인 구청장이 공정한 계약 방법 및 절차 여부를 확인하는 사항 및 건설업자 부정행위에 대한 관리감독 등 실효성 확보를 위한 사항으로 자치구에서 관련 서류 등에 관한 처리 절차는 적정함.

서울특별시교육청

[입법예고]

◈ 서울특별시교육청 공고 제2023-289호

서울특별시 사립학교 재정지원에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고

「서울특별시 사립학교 재정지원에 관한 조례」를 개정함에 있어 그 개정 이유와 주요내용을 시민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 교육·학예에 관한 입법예고 조례」에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 9월 8일
서울특별시교육감

1. 개정 이유

가. 「공공재정 부정청구 금지 및 부정이익 환수 등에 관한 법률」(법률 제16323호, 2020. 1. 1. 시행)이 제정되어 공공재정에 대한 환수 근거 규정이 마련되었으며, 사립학교에 지원하는 지원금은 위 법률의 적용대상인 공공재정지급금으로 공공재정환수법에서 규정한 부정청구 등에 대한 반환 근거가 조례에는 미비하여 보완하고자 함

나. 조직 개편에 따른 기관(부서) 업무 조정으로 사무 위임 사유가 소멸되어 관련 조항을 삭제하고 자치법규 입안 길라잡이와 알기 쉬운 법령 기준 등에 따른 용어·띄어쓰기 등을 정비하고자 함

2. 주요 내용

가. 「공공재정 부정청구 금지 및 부정이익 환수 등에 관한 법률」에서 정의한 '부정청구등' 의 사항을 조문에 반영하여 지원금 반환 근거 보완

- 지원금 과다청구, 잘못 지급된 경우 등 조항 신설(안 제10조 신설)

나. 조직 개편 등에 따른 사무의 위임에 관한 사항 정비

- 조직 개편에 따른 기관(부서) 업무 조정으로 교육지원청 재정지원과에 위임되었던 사립중학교 재정결함보조 업무가 본청으로 이관됨에 따라 사무 위임 사유가 소멸되어 관련 조항 삭제(제12조 삭제)

다. 자치법규 입안 길라잡이와 알기 쉬운 법령 기준 등에 따른 용어·띄어쓰기 등 정비(안 제1조, 제2조, 제12조, 제13조 정비)

3. 의견 제출

이 개정 조례안에 대하여 의견이 있는 법인·단체 또는 개인은 2023년 10월 4일(수)까지 다음 사항을 기재한 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견 (찬·반 여부와 그 이유)

나. 의견 제출자의 성명(단체인 경우 단체명과 대표자명), 주소, 전화번호 등

□ 보내실 곳: 서울특별시교육청 (담당부서: 학교지원과)

○ 주소: 서울특별시 종로구 송월길 48 (신문로 2가)

○ 연락처: 전화 02-3999-619, FAX 02-6973-9944

○ 이메일: archer72@sen.go.kr

※ 이 조례의 개정안은 서울시특별시교육청 홈페이지(http://www.sen.go.kr) [행정정보 - 공지사항]에 게재되어 있습니다.

[입법예고 의견제출 서식]

서울특별시 사립학교 재정지원에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고 의견 제출

성 명 : (인) (단체인 경우) 단체명 : 대표자 성 명 :
주 소 : 전화번호 :

개정안	수정요구안	사 유
제0조(00)	제0조(00)	○ –

2023년 월 일



기관의 장
선람

공람									

발행인 서울특별시장 편집인 홍보기획관 서울시 중구 세종대로 110 ☎ 02-2133-6431 문의 : ☎120