

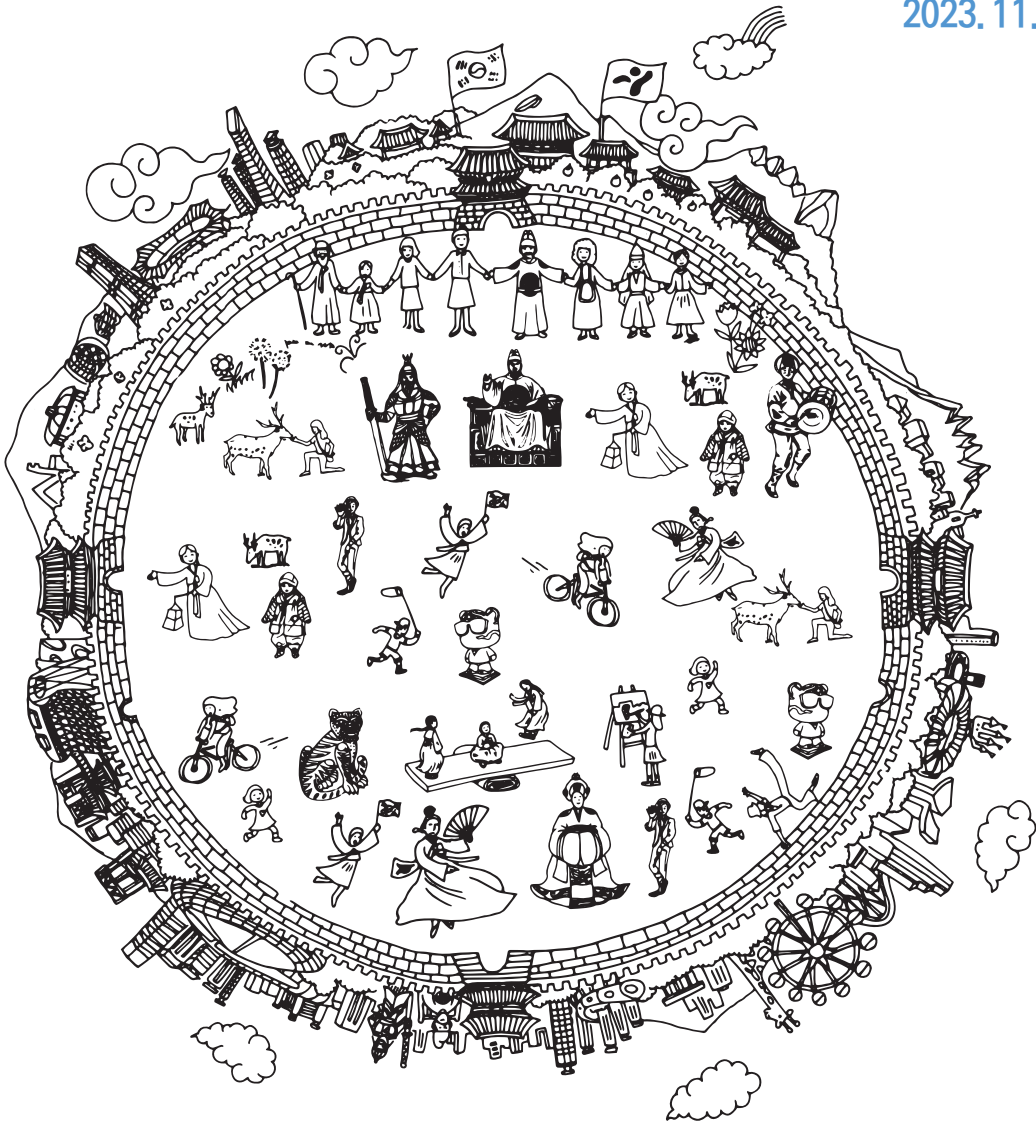
동행·매력
특별시 서울

서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제3927호
2023. 11. 10.(금)



목 차

◆ 자치법규 등

[행정예고]

제2023-3167호 공공지원 시공자 선정기준 일부개정고시안 재행정예고 2

◆ 서울특별시교육청

[입법예고]

제2023-346호 서울특별시교육청 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안
입법예고 109

자치법규 등

[행정예고]

◆ 서울특별시공고 제2023-3167호

공공지원 시공사 선정기준 일부개정고시안 재행정예고

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

2023년 11월 10일

서울특별시장

1. 개정이유

「공공지원 시공사 선정기준」을 개정하여 시공사 선정을 보다 공정하고 투명하게 운영하고자 함.

2. 주요내용

가. 기준 명칭을 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준」으로 개정함

나. ‘정비계획’ 및 ‘대안설계’ 용어 정의를 신설하고, 정비계획 범위를 법 시행령 제13조제4항 및 조례 제11조제1항에 따른 경미한 변경사항은 허용하되, 건축물의 건폐율·용적률·최고 높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비기반시설의 변경은 불허하는 것으로 규정함(안 제2조 제10호~11호)

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 법 제72조에 따른 분양공고 전에 조합은 검증기관에 검증을 요청하여야 하며, 검증보고서를 총회에서 공개 후 변경계약 체결 의결받아야 함(안 제5조제3항 및 제4항)

사. 조합은 시공사 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 홍보를 위해 조합에 등록할 수 있는 직원의 수를 제한함(안 제15조)

차. 시공사 선정은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제77조제1항으로 따르고, 세부 선정

방법은 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 제21조제2항 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)

※ ‘나’ 및 ‘자’ 사항 의견 반영하여 재행정예고함

3. 의견제출

기준의 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 11월 20일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시(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.

◆ 서울특별시고시 제 호

이 개정안은 확정된 입법안이 아니므로
중요문서 심사 결과에 따라 내용이 변경
될 수 있습니다.

공공지원 시공사 선정기준 일부개정고시안

공공지원 시공사 선정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “공공지원 시공사 선정기준” 을 “서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 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 시공사 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(법 시행령 제13조제4항 및 조례 제11조제1항에 따른 경미한 변경사항은 허용하되, 건축물의 건폐율·용적률·최고 높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비가반시설의 변경은 허용하지 아니한다. 이하 같다) 내에서 창의적인 건축디자인, 혁신적인 건설기술 등을 포함하여 제안하는 설계안을 말한다.

제3조제1항 중 “계약업무 처리기준”을 “국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다)”으로 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 별지 제1호 서식의 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 법 제72조에 따른 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 검증 기준」 (이하 “공사비 검증 기준” 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 건설엔지니어링사업자에게 「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 “따라 공공지원자의 검토결과를 선정계획안에 반영하고,” 로 한다.

1. 입찰참여자격 및 제한에 관한 사항

제8조제1항 본문 중 “정비사업 e-조합시스템 또는 클린업시스템” 을 “서울특별시 정비사업 중합정보관리시스템인 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 중 “입찰서” 를 “입찰제안서” 로, “공사비 명세서, 물량산출 근거” 를 “물량 및 산출내역서” 로 하며, 같은 조 제3항 중

“입찰서”를 “입찰제안서”로, “공사비 명세서, 물량산출 근거”를 “물량 및 산출내역서”로 하고, 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(중전의 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 입찰참여자 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 입찰 참가는 무효로 본다.

④ 조합은 제1항부터 제3항에 따라 입찰 참가를 제한받거나 입찰 참가가 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 “정비계획의”로 하며, 같은 호 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 하고, 같은 호 마목을 바목으로 하며, 같은 호에 마목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 바목(중전의 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 “입찰참여자”를 “제4조의2제2항에 따른 내역입찰을 하는 경우 입찰참여자”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “시공자 입찰참여”를 “입찰참여”로 한다.

가. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서

나. 설계도면

마. 공동주택성능요구서

제12조의 제목 “(입찰서의 접수 및 개봉)”을 “(입찰제안서의 접수 및 개봉)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “입찰서”를 “입찰제안서”로 하며, 같은 조 제2항 중 “참가하는”을 “참여하는”으로, “시공자 입찰참여”를 “입찰참여”로 한다.

제13조 중 “건설업자등이 제출한”을 “입찰참여자가 제출한 별지 제4호 서식의”로, “별지 제3호”를 “별지 제5호”로, “건설업자등과”를 “입찰참여자”로 한다.

제14조제3항을 삭제한다.

제17조부터 제21조까지를 각각 제18조부터 제22조까지로 하고, 제15조 및 제16조를 각각 제16

조 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 정보망 등을 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, 시공사 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 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 등록하는 홍보직원의 수는 조합원 100명당 1인으로 하되 최대 20명 이내로 하며, 조합은 등록된 홍보직원의 명단을 조합원에게 알릴 수 있다.

제16조(중전의 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(중전의 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(중전의 제16조) 제2항 중 “제6항까지를 준용한다”를 “제6항까지 및 공사비 검증 기준에 따른다”로 한다.

제22조를 삭제한다.

제18조(중전의 제17조)를 다음과 같이 한다.

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

제19조(중전의 제18조) 제1항 전단 중 “조합장”을 “조합”으로 한다.

제20조(중전의 제19조)의 제목 “(입찰참여안내서 등의 작성)”을 “(입찰안내서 등의 작성)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “별지 제3호 및 제4호의 서식을”을 “별표 2 및 별지

제5호 서식의 입찰제안서 비교표를” 로 한다.

제21조(중전의 제20조) 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 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(중전의 제목 외의 부분) 제5호 중 “그 행위가 있는”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(중전의 제21조) 각 호 외의 부분 중 “(클린업시스템 또는 정비사업 e-조합시스템을 말한다)”를 “(정비사업 정보모방)”으로 하고, 같은 조 제4호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제7호 중 “(제16조 및”을 “(제5조제3항 및 제17조, 법 제29조의2제1항,”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 정보모방에 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.

별표 1을 별지와 같이 한다.

별표 2를 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.

별지 제5호 서식을 별지와 같이 한다.

[별표 1]

○○구역 재개발(재건축)사업

○○구역 정비사업 공동주택성능요구서

20 . . .

○○구역 재개발(재건축)사업조합

00구역 정비사업 공동주택 성능요구서(예시)

□ 일반사항

- 가. 본 예시는 「주택법」 제39조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 공동주택 성능 등급에 기반하여 공동주택에 기본적으로 요구되는 성능을 제시한다.
- 나. 조합은 본 예시를 참고·수정·보완하여 당해 정비사업의 공동주택에 요구되는 성능을 확정하고, 현장설명회 시 입찰참여자에게 제시한다.
- 다. 입찰참여자는 조합이 제시한 공동주택 요구 성능을 반영한 공사비총괄내역서 등을 작성하여 조합에 제출하여야 하며, 제출한 서류의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있다.

□ 공동주택 요구 성능

가. 구조 관련 성능

1. 내구성

- 가) 요구성능: 건축물의 내용년수(물리적 수명)는 65년 이상으로 한다.
- 내구성 정의: 수명기간(내용년수) 동안 일상의 유지관리 조건 하에서 대규모 이상의 보수, 보강을 필요로 하지 않음.

나) 세부요건

- 1) 부재의 최소단면: 외벽은 180mm, 슬래브는 150mm 이상으로 한다.
- 2) 설계기준강도(fck): 27MPa 이상으로 한다.

2. 가변성

- 가) 요구성능: 세대 내부 내력벽 및 기둥의 길이 비율이 10% 이상으로 한다.

$$\text{내력벽 및 기둥의 길이 비율} = \frac{\text{세대 내부 내력벽 및 기둥의 길이}}{\text{세대 내부 전체벽 및 기둥의 길이}} \times 100$$

- 내력벽 및 기둥의 길이 비율 산정은 세대 내부를 기준으로 하며, 전체 세대를 대상으로 평가한다.
- 벽 및 기둥의 길이는 장변의 길이로 산출한다.

3. 수리용이성

가) 요구성능(전용부분): 아래 선택 항목 중 3개 이상으로 한다.

- 1) 욕실 바닥의 건식공법 적용 여부
- 2) 모든 욕실 천장에 600mm×600mm 이상 크기의 점검구 적용 여부
- 3) 배관 및 배선의 구조체 매립 여부
- 4) 난방용 분배기 전용함 설치
- 5) 구조체에 매립되지 않은 수평 2중 배관 구조
- 6) 급수 급탕 분배기 존별 차단 볼밸브 설치

나) 요구성능(공용부분): 아래 선택 항목 중 5개 이상으로 한다.

- 1) 배관배치 : 공용입상 배관의 공용부분 배치계획
- 2) 배관구조 : 조립이 가능한 배관구조의 적용
- 3) 예비배관 : 예비 배관의 설정
- 4) 전기실 : 향후 용량 증가 및 관리를 위한 공간 확보
- 5) 전기실 : 수배전반의 보수 및 점검 교체에 지장이 없는 구조 확보
- 6) 점검구 : 개보수를 고려한 점검구의 크기, 위치, 구조 확보
- 7) 점검구 : 점검시설 및 계측시설의 확보
- 8) 수요의 증가와 통합 분리를 고려한 공용 PS의 추가 배치 계획 수립의 적용
- 9) PS(Pipe Shaft)에 개폐문이나 패널 등의 설치
- 10) PS(Pipe Shaft) 입상관에서 세대 인입관 사이에 유니온 또는 유니온 일체형 밸브 설치

나. 화재·소방 관련 성능

1. 내화성능

가) 요구성능 : 법규상의 내화구조에 콘크리트 피복두께 15mm 증가, 전층 수직 공용부 내화충전재 설치 또는 철골 내화피복두께 5mm 증가 이상으로 한다.

- 콘크리트 피복두께의 기준은 '콘크리트구조 설계기준(KDS 14 20 00)'의 최소피복 두께로 하며, 철골의 경우는 내화구조인정 피복두께로 한다.
- 근린생활시설, 노유자시설 등 피난 안전상 시야 확보가 필요한 방화문의 경우 방화 유리창 설치를 검토한다.

2. 감지 및 경보설비

가) 요구성능 : 법규에 따른 감지, 경보 및 수신 설비와 아날로그 감지기 및 방재실 내 통합방재설비를 설치한다.

- 아날로그 감지기란 주위의 온도 또는 연기량의 변화에 따라 감지하여, 작동 위치 확인이 가능한 감지기를 말한다.
- 통합방재설비란 소방시설 및 소방관련 시설을 효율적으로 관리하기 위하여 평상시에는 소방·방재시설의 작동상황을 종합적으로 감시할 수 있고, 화재 시 신속한 상황 대처가 이루어지도록 설치되는 시스템을 말한다.

3. 제연설비

가) 요구성능: 계단실에 제연설비(피난층 포함) 설치한다.

4. 피난설비

가) 요구성능: 전 층에 복합형 유도등 설치 또는 피난유도선 설치한다.

5. 복도 및 계단 유효너비

가) 요구성능 : 건축법 규정에 따른 계단실 출입구 및 복도의 유효너비를 확보하되 내부에서 계단실로 통하는 출입구 유효너비는 1m 이상으로 하며, 복도의 유효너비는 5% 이상 증가한다.

- 출입구 유효너비는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조(피난 계단 및 특별피난계단의 구조)에 따르며, 복도의 유효너비는 같은 규칙 제15조의2(복도의 너비 및 설치기준)를 기준으로 한다.

다. 소음 관련 성능

1. 경량충격음 차단성능

가) 요구성능 : 역A특성 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 48 이하로 하거나, 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 41 이하로 한다.

- "경량충격음레벨"이란 공동주택바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준 제2조에 따라 KS F ISO 717-2에서 규정하고 있는 평가방법 중 "가중 표준화 바닥충격음레벨"을 말한다.
- 상·하층 간 경계바닥구조-화장실, 현관, 발코니(확장한 경우에는 포함) 등의 바닥구조는 제외한다.

2. 중량충격음 차단성능

- 가) 요구성능 : 역A특성 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 43 이하로 하거나,
A특성 가중 최대 바닥충격음레벨(dB)을 41 이하로 한다.
- "중량충격음레벨"이란 공동주택바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준 제2조에 따라 KS F ISO 717-2에서 규정하고 있는 평가방법 중 "A-가중 최대 바닥충격음레벨"을 말한다.
 - 상·하층간 경계바닥구조-화장실, 현관, 발코니(확장한 경우에는 포함) 등의 바닥구조는 제외한다.

3. 세대 간 경계벽 차음성능

- 가) 요구성능 : 차음성능에 의한 평가로서 공기전달음 차단성능 평가치를 63dB 미만으로 하거나, 경계벽 구조에 의한 평가로서 세대간 경계벽체의 두께를 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조(시멘트 모르타르 등 바름두께 포함)는 210mm 이상, 무근콘크리트조·조적조·블록조·석조(시멘트 모르타르 등 바름두께 포함)는 260mm 이상, 조립식 콘크리트판은 180mm 이상으로 한다.

4. 화장실 급배수 소음

- 가) 요구성능 : 화장실 급배수 소음 저감공법 및 설비 채택 점수 합계를 8점 이상으로 한다.
- 나) 세부요건 : 화장실 급배수 소음 저감공법 및 설비 채택 점수는 아래와 같다.
- 1) 세대별 급수압을 0.245MPa 이하로 유지: 2점
 - 2) 저소음형 변기¹⁾ 채용: 2점
 - 3) 벽체 고정형 변기²⁾ 채용: 3점
 - 4) 벽체 및 바닥의 배관 관통부, 하부층 배수관 고정부, 욕조 하부 진동절연 시공, 변기 하부 절연시공법 중 1~2개 채택: 1점
 - 5) 벽체 및 바닥의 배관 관통부, 하부층 배수관 고정부, 욕조 하부 진동절연 시공, 변기 하부 절연시공법 중 3개 이상 채택: 2점
 - 6) 오·배수관의 당해 층 배관방식 채택: 5점
 - 7) 저소음형 배수관(배수공법 포함)³⁾과 일반용 경질 폴리염화비닐관(KS M 3404의 VG2)과의 소음레벨 차가 5dB 이상 10dB 미만은 1점, 10dB 이상 15dB 미만은 2점, 15dB 이상 20dB 미만은 3점, 20dB 이상은 4점으로 한다.

8) 배기용 AD(air duct)를 통한 상하층 간 소음전달 방지대책 수립 여부에 따라 소음 차단형 배기구⁴⁾ 설치는 2점, 독립 급배기관 설치는 3점으로 한다.

- * 1) 저소음형 번기란 동일한 장소(공동주택 화장실이나 이와 동등하게 구축된 시험용 주택 화장실) 및 측정조건(배수관, 하부층의 천장마감 등이 동일)에서 사이폰(또는 사이폰제트)형 번기와 비교 측정한 배수 시(급수음은 제외)의 최대 소음도(Lmax) 차가 3dB(A) 이상인 번기를 말하며, 소음도 측정은 번기가 설치된 층에서 실시함.
- * 2) 벽체 고정형 번기란 번기용 배수관이 벽을 통해 곧바로 배관 덕트(pipe duct)에 연결된 경우를 말함.
- * 3) 저소음형 배수관에는 배관 내에 소음저감을 목적으로 장치나 부품(재료 포함) 등을 설치하는 공법을 포함하며, 동일한 장소(공동주택 화장실이나 이와 동등하게 구축된 시험용 주택의 화장실) 및 측정조건(동일한 번기 타입, 세면대, 욕조 타입(욕실 모든 배수관), 동일한 배수량, 하부층의 천장마감이 없는 상태 등)에서 실시한 일반용 경질 폴리염화비닐관(KS M 3404)과 측정대상 배수관(공법 포함)과의 최대 소음도(Lmax) 차이로써 판단함.
- * 4) 소음차단형 배기구라 함은 동일한 측정조건에서 측정한 일반 배기구와의 소음차단성능 차가 5dB(A) 이상인 배기구를 말함.

라. 에너지 관련 성능

1. 에너지 성능

가) 요구성능 : 에너지성능지표 검토서 평점 합계 85점 이상, 건축물 에너지효율등급 1+등급 이상 또는 에너지절약형 친환경주택 건설기준 66% 이상 절감하는 경우 중 유리한 등급을 적용한다.

2. 에너지 모니터링 및 관리지원 장치

가) 요구성능 : 세대 전체에 에너지 모니터링 장치와 공용부분에서 소비되는 모든 에너지를 모니터링 할 수 있는 장치를 설치하되, 설치된 장치에 에너지 분석 기능을 포함한다.

가) 세부요건

- 1) 에너지 모니터링 및 관리지원 장치는 세대의 경우 모든 세대 내, 공용부분의 경우 관리사무소 등에 모니터링 장치를 설치한 경우를 인정한다.
- 2) 공용부분은 세대를 제외한 모든 부분을 말하며, 상가 등 분양면적에 해당되지 않는 부분은 제외한다.
- 3) 에너지 모니터링 장치는 전력, 가스, 지역냉난방, 유류 등 사용 에너지원의 에너지소비량 구분이 가능하여야 한다.

- 4) 세대에 설치되는 에너지 모니터링 및 관리지원 장치는 월패드와 같이 필요한 정보를 원활히 표시하고 조작할 수 있는 것을 의미한다.
- 5) 에너지 분석 기능이란 세대 및 공용부분에서 사용자 또는 관리자가 분석을 위하여 에너지원(비용포함), 사용기간, 시스템별 정보(관제점) 등을 선택 및 지정하여 비교할 수 있도록 하는 설정 기능을 의미한다.

3. 물 사용량 모니터링

- 가) 요구성능 : 건축물 전체에 설치된 물 사용량 측정 계량기의 100%가 환경표지(마크) 인증을 받거나 또는 그에 준하는 기준에 적합한 계량기를 설치하고, 건축물 내 모니터링 장치를 통해서 물 사용량 정보를 확인할 수 있도록 하며, 물 사용량 계측기 및 물 소비량을 관리할 수 있는 수돗물 관리 프로그램과 장치를 설치하여 물 소비량을 감시, 관리한다.

마. 환경 관련 성능

1. 실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용

- 가) 요구성능 : 실내공기 오염물질 저방출 제품 적용기준 점수합계 15점 이상으로 한다.
- 나) 세부요건 : 적용 점수는 아래의 기준으로 산출한다

실내공기 오염물질	구분 항목		적용부위	적용 점수	추가점수 ²⁾	
					적용기준의 50% 감소제품	유해물질 감소 인증제품
폼알데하이드 (HCHO) 및 총휘발성 유기화합물 (TVOC)	최종 마감재	벽체	실내벽면(기둥, 간막이벽 포함)	1.0	0.5	0.5
		천장	천장면	0.5	0.5	0.5
		바닥	바닥면	1.0	0.5	0.5
	접착제	벽체	실내벽면	1.0	0.5	0.5
		천장	천장면	0.5	0.5	0.5
		바닥	바닥면	1.0	0.5	0.5
폼알데하이드 (HCHO) 및 총휘발성 유기화합물 (TVOC)	그 밖의 내장재	벽체	실내벽면(기둥, 간막이벽 포함)	1.0	0.5	0.5
		천장	천장면	0.5	0.5	0.5
		바닥	바닥면	0.5	0.5	0.5
	불박이 가구	주방	싱크대 등 주방가구	1.0	0.5	0.5
		현관	신발장 등	1.0	0.5	0.5
		침실 및 거실	단순선반 제외	1.0	0.5	0.5
	실란트(실링제)		불박이 가구	0.5	-	-
			욕실	0.5	-	-
			실내마감재	0.5	-	-
라돈 등 방사능 농도 지수 ³⁾	천연석 기반 자재		욕실상판, 현관바닥재, 주방가구상판(아일랜드 식탁 포함) 등	1.0	-	-

- * 1) 폼알데하이드(HCHO) 및 총휘발성유기화합물(TVOC) 적용기준은 「건강친화형 건설기준」 [별표1] 및 [별표5]에서 제시하는 기준을 따름.
- * 2) 적용점수 외에 추가점수는 적용기준의 50% 감소자재, 유해물질 감소 인증제품을 적용하였을 경우 부여함.
- * 3) 라돈 등 방사능 농도 지수 적용기준은 「환경표지 대상제품 및 인증기준」에서 제시하는 기준을 따름[방사능 농도 지수(CRa, CTh, CK) 1.0 이하].

2. 단위세대 환기성능 확보

가) 요구성능 : 「건강친화형 주택 건설기준」 [별표3]의 효율적인 환기성능의 확보에 적합한 환기설비가 설치하며 단위세대 내에서 실내공기 오염물질*이 측정되고 이에 따른 환기풍량이 자동으로 제어가 되도록 한다.

나) 세부요건

- 1) 실내공기 오염물질은 초미세먼지(PM2.5) 및 이산화탄소(CO2)를 포함하여 측정할 수 있어야 한다.
- 2) 공동주택성능등급의 경우에는 전체 세대가 각 등급에 적합하게 적용된 경우에만 인정한다.

3. 자동온도조절장치 설치 수준

가) 요구성능: 난방장치의 세대별 일괄 가동·정지(on/off)에 대한 시간대별 제어가 가능하거나, 실별로는 시간대별 온도제어가 가능한 온도조절기와 온도조절 밸브 설치한다.

- 각 세대의 실별 또는 난방 존(zone)마다 별도의 실내 온도조절기를 설치한 경우와 각 실에 온도센서를 두고 특정 실에 통합 온도조절기를 설치한 경우를 모두 인정한다.

바. 생활환경 관련 성능

1. 커뮤니티센터 및 시설공간의 조성 수준

가) 요구성능 : 주민공동시설을 법적기준면적의 1.10배 이상 설치하고 커뮤니티 공간을 계획한다.

- 커뮤니티 공간면적: 세대 당 0.3㎡ 이상[단, 전체세대가 국민주택규모(전용 85㎡) 이하는 0.15㎡/세대 이상]

※ 최소 50㎡ 이상, 최대 400㎡(계산상 400㎡ 이상일 경우에는 400㎡로 인정)

※ 커뮤니티 공간은 근린교제가 가능한 오픈공간으로서, 단지 내 중앙광장, 노천극장, 테마광장 등이 포함된다.

2. 홈네트워크 종합시스템

가) 요구성능: 전체 평가항목 중 20개 이상 항목에 해당되도록 한다.

나) 세부요건: 전체 평가항목은 다음과 같다.(기본항목 2개 이상 포함하여야 한다)

1) 인프라 부문

- ① 세대 및 공용 부문의 제어 및 연동을 위한 세대단말기 설치(기본항목)
- ② 세대 내 무선 AP 설치
- ③ 세대 내 IoT 허브 설치

2) 세대부문

2-1) 안전한 삶

- ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 현관 도어 카메라 설치(기본항목)
- ② 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 현관 방범센서 설치
- ③ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 세대 동체감지기 설치
- ④ 관리서버와 연동된 외부침입 감지센서 설치
- ⑤ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 주방의 가스 또는 전기 차단 장치 설치
- ⑥ 세대단말기와 관리서버가 연동된 욕실 비상호출기 설치
- ⑦ 정전 시 비상전원 장치 설치

2-2) 편리한 삶

- ① 세대단말기와 연동된 다기능 스마트 스위치 설치
- ② 세대단말기와 연동된 주차위치 및 날씨정보 스마트 스위치 설치
- ③ 세대단말기와 연동된 주방TV 설치
- ④ 세대단말기와 양방향 연동된 양방향 통신 디지털 도어락 설치
- ⑤ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 학습 및 예측제어 센서 설치
- ⑥ 세대단말기와 연동된 음성 인식 장치 설치

2-3) 건강한 삶

- ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 환경감지기 설치
- ② 조도, 습도, 동작 등 센서가 적용된 지능형 욕실 팬 설치
- ③ 세대단말기와 연동된 층간소음 경보장치 설치

2-4) 저에너지 삶

- ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 세대 에너지 사용량 원격검침 설치(기본항목)
- ② 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 조명 원격 On/Off 제어기, 일괄소등 스위치 설치
- ③ 세대단말기와 연동된 조명 디밍 제어 스위치 설치
- ④ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 난방 제어 설치
- ⑤ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 냉방 제어 설치

3) 공용부문

3-1) 안전한 삶

- ① 세대단말기와 관리서버가 연동된 주동 현관통제기 설치(기본항목)
- ② 세대단말기와 관리서버가 연동된 차량 통제기 설치(기본항목)
- ③ 관리서버와 연동된 지하주차장 비상벨 통화 장치 설치(기본항목)
- ④ 관리서버와 연동된 스마트키 원패스 시스템 설치
- ⑤ 관리서버와 연동된 입주자 위치인식 센서 설치
- ⑥ 관리서버와 연동된 승강기 내 범죄 예방장치 설치

3-2) 편리한 삶

- ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 커뮤니티센터 시설 예약시스템 설치
- ② 조도, 습도, 동작 등 센서가 적용된 지능형 욕실 팬 설치
- ③ 세대단말기와 연동된 층간소음 경보장치 설치
- ④ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 무인택배함 설치

3-3) 건강한 삶

- ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 단지 공기질 측정기 설치

3-4) 저에너지 삶

- ① 지하주차장 LED 조도 제어장치 설치(기본항목)
- ② 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 전기차 충전시스템 설치
- ③ 관리서버와 연동된 에너지저장시스템 설치

3. 방법안전 콘텐츠

가) 요구성능

- 1) 비상사태 알람은 세대 단말기 비상경보* 설치하고 세대단말기·관리소(경비실) 자동통보와 휴대폰 자동통보가 가능하도록 한다.
* 세대 단말기 비상경보는 세대 내에 설치된 비디오폰 또는 월패드의 비상버튼기능 조작 시 세대 단말기 및 관리소(경비실 포함)에 경보를 발하는 것을 말한다.
- 2) 외부인 출입통제는 세대현관 방문자 영상확인이 가능하며 주동 방문자 영상확인, 부재중 방문자 녹화와 방문차량 통보가 가능하도록 한다.

4. 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 제공

- 가) 요구성능: 준공도면* 및 준공서류**, 정기점검 목록에 의거한 정기점검 문서***를 제공하고, 운영·유지관리 매뉴얼 중 7개 항목 이상을 제공한다.

* 건축, 구조, 기계, 전기, 소방설비, 조경, 토목 등

** 지질조사보고서, 구조계산서, 시방서 등

*** 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침에 근거한 정기점검 매뉴얼

나) 세부요건: 운영·유지관리 매뉴얼의 전체 항목은 다음과 같다.

- 1) 옥상방수의 유지관리 매뉴얼
- 2) 건축물의 구조체·비내력벽체의 유지관리 매뉴얼
 - ※ 건축물 운영·유지관리 매뉴얼에는 현황, 점검방법, 상시유지관리 점검사항, 해당업체(공사참여자, 설비 설치업체 등), 유지관리 담당자의 연락처를 포함하여야 한다.
- 3) 냉난방열원 및 급탕설비의 운영 및 유지관리 매뉴얼
- 4) 승강기, 외부조명기기, CCTV, 주차관제시설의 운영 및 유지관리 매뉴얼
- 5) 조명설비 및 조명기기에 관한 유지관리 매뉴얼
- 6) 조경 관련 유지관리 매뉴얼
- 7) 급수 및 배수시설(우수, 중수 포함)의 유지관리 매뉴얼
- 8) 지하주차장 및 공용부분에 대한 결로 유지관리 매뉴얼
- 9) 신재생에너지 설비의 유지관리 매뉴얼
- 10) 주민공동시설 등 부대시설 유지관리 매뉴얼
- 11) 소방 및 소화설비 유지관리 매뉴얼

5. 사용자 매뉴얼 제공

가) 요구성능: 사용자 매뉴얼 중 6개 항목 이상을 제공한다.

※ 사용자 매뉴얼은 점검, 고장감지 및 교체방법, 효율적인 운전방법 등과 유지관리, 보수 점검 주기에 기초한 정기적인 예방보전방법을 포함하여야 한다.

나) 세부요건: 사용자 매뉴얼의 전체 항목은 다음과 같다.

- 1) 건축물 구조체(내력벽/비내력벽), 기둥의 위치, 치수 등이 포함된 단위세대 설계도
- 2) 난방(냉방)·급탕·가스설비 등 사용자 매뉴얼
- 3) 급수, 배수, 위생 등 사용자 매뉴얼
- 4) 조명 및 전기설비 등 사용자 매뉴얼
- 5) 정보통신설비 등 사용자 매뉴얼
- 6) 공동주택에서의 안전 및 생활에티켓 관련지침(소화시설사용법, 피난방법, 쓰레기 처리방법 등)
- 7) 층간소음 대처 관련 지침

사. 건축물 주동 및 단위세대 관련 성능

- 1) 단열 및 보온성능

- ① 단열재 및 보온재는 내화성, 내구성 및 내부식성이 있는 것이어야 하며, 내습 및 내수가 가능한 재료로서 같은 종류가 있을 경우에는 상급품을 사용해야 한다.
- ② “고효율 에너지 기자재 보급촉진에 관한 규정”(산업통상자원부고시 제2021-166호)에 정한 성능 이상의 기자재(창호 등)로 설계하여야 한다.
- ③ “건축물의 에너지절약설계기준”(국토교통부고시 제2023-104호)에 따라 틈새바람에 의한 열손실을 방지하기 위하여 외기에 직접 또는 간접으로 면하는 거실 부위에는 기밀성 창 및 문을 사용한다.
- ④ 창 및 문의 종류에 따라 창 및 문의 단열성능은 아래 표를 준수하여야 한다.
- 창 및 문의 단열성능 (단위: W/m²·K)

창 및 문의 종류			창틀 및 문틀의 종류별 열관류율										
			금속재						플라스틱 또는				
			열교차단제 ¹⁾ 미적용			열교차단제 적용			목재				
유리의 공기층 두께[mm]			6	12	16 이상	6	12	16 이상	6	12	16 이상		
창	복층창	일반복층창 ²⁾	4.0	3.7	3.6	3.7	3.4	3.3	3.1	2.8	2.7		
		로이유리(하드코팅)	3.6	3.1	2.9	3.3	2.8	2.6	2.7	2.3	2.1		
		로이유리(소프트코팅)	3.5	2.9	2.7	3.2	2.6	2.4	2.6	2.1	1.9		
		아르곤 주입	3.8	3.6	3.5	3.5	3.3	3.2	2.9	2.7	2.6		
		아르곤 주입+ 로이유리(하드코팅)	3.3	2.9	2.8	3.0	2.6	2.5	2.5	2.1	2.0		
		아르곤 주입+ 로이유리(소프트코팅)	3.2	2.7	2.6	2.9	2.4	2.3	2.3	1.9	1.8		
	삼중창	일반삼중창 ²⁾	3.2	2.9	2.8	2.9	2.6	2.5	2.4	2.1	2.0		
		로이유리(하드코팅)	2.9	2.4	2.3	2.6	2.1	2.0	2.1	1.7	1.6		
		로이유리(소프트코팅)	2.8	2.3	2.2	2.5	2.0	1.9	2.0	1.6	1.5		
		아르곤 주입	3.1	2.8	2.7	2.8	2.5	2.4	2.2	2.0	1.9		
		아르곤 주입+ 로이유리(하드코팅)	2.6	2.3	2.2	2.3	2.0	1.9	1.9	1.6	1.5		
		아르곤 주입+ 로이유리(소프트코팅)	2.5	2.2	2.1	2.2	1.9	1.8	1.8	1.5	1.4		
	사중창	일반사중창 ²⁾	2.8	2.5	2.4	2.5	2.2	2.1	2.1	1.8	1.7		
		로이유리(하드코팅)	2.5	2.1	2.0	2.2	1.8	1.7	1.8	1.5	1.4		
		로이유리(소프트코팅)	2.4	2.0	1.9	2.1	1.7	1.6	1.7	1.4	1.3		
		아르곤 주입	2.7	2.5	2.4	2.4	2.2	2.1	1.9	1.7	1.6		
		아르곤 주입+ 로이유리(하드코팅)	2.3	2.0	1.9	2.0	1.7	1.6	1.6	1.4	1.3		
		아르곤 주입+ 로이유리(소프트코팅)	2.2	1.9	1.8	1.9	1.6	1.5	1.5	1.3	1.2		
	단창			6.6			6.10			5.30			
	문	일반문	단열 두께 20mm 미만	2.70			2.60			2.40			
			단열 두께 20mm 이상	1.80			1.70			1.60			
		유리문	단창문	유리비율 ³⁾ 50%미만	4.20			4.00			3.70		
				유리비율 50%이상	5.50			5.20			4.70		
			복층창문	유리비율 50%미만	3.20	3.10	3.00	3.00	2.90	2.80	2.70	2.60	2.50
				유리비율 50%이상	3.80	3.50	3.40	3.30	3.10	3.00	3.00	2.80	2.70

- * 1) 열교차단재 : 열교 차단재라 함은 창 및 문의 금속프레임 외부 및 내부 사이에 설치되는 폴리염화비닐 등 단열성을 가진 재료로서 외부로의 열흐름을 차단할 수 있는 재료를 말한다.
- * 2) 복층창은 단창+단창, 삼중창은 단창+복층창, 사중창은 복층창+복층창을 포함한다.
- * 3) 문의 유리 비율은 문 및 문틀을 포함한 면적에 대한 유리면적의 비율을 말한다.
- ※ 창 및 문을 구성하는 각 유리의 공기층 두께가 서로 다를 경우 그 중 최소 공기층 두께를 해당 창 및 문의 공기층 두께로 인정하며, 단창+단창, 단창+복층창의 공기층 두께는 6mm로 인정한다.
- ※ 창 및 문을 구성하는 각 유리의 창틀 및 문틀이 서로 다를 경우에는 열관류율이 높은 값을 인정한다.
- ※ 복층창, 삼중창, 사중창의 경우 한면만 로이유리를 사용한 경우, 로이유리를 적용한 것으로 인정한다.
- ※ 삼중창, 사중창의 경우 하나의 창 및 문에 아르곤을 주입한 경우, 아르곤을 적용한 것으로 인정한다.

2) 방수성능

- ① 건축물의 어느 부분 및 어느 부위에서도 누수 및 흡수가 되지 않아야 한다.
- ② 구조체의 신축, 균열, 산성비 등에 견딜 수 있는 방수재료를 선택하여 충분한 내구성 및 내식성이 확보되도록 하여야 한다.
- ③ 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)을 고려하여 설계에 적용하되 최단 시간에 배수시킬 수 있도록 해야 한다.
- ④ 각종 배수로 및 지하주차장 등 지하공간의 경우는 완벽한 방수 처리로 여타의 장소에 물이 흐르지 않도록 한다.
- ⑤ 기상이변으로 인한 집중호우·폭설·기습한파 등을 고려하여 배수로, 트랜치, 맨홀, 외벽단열, 스노우멜팅 등 적절한 안전시설을 구축하도록 계획한다.
- ⑥ 구조물 상부에 수목 등이 식재되는 경우에는 충분한 방근 기능이 반영되어야 한다.

3) 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 결로방지성능이 확보되어야 한다.
- ② 특히 세대 내 거실·침실의 벽체와 천장의 접합부위(침실에 옷방 또는 불박이 가구를 설치하는 경우에는 옷방 또는 불박이 가구의 벽체와 천장의 접합부위 포함), 최상층 세대의 천장부위, 지하주차장·승강기홀의 벽체부위, 모서리 등 결로 취약부위에 대하여 결로방지성능이 확보되어야 한다.
- ③ 공동주택 세대 내 출입문, 벽체접합부, 창 부위는 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 따른 해당 온도차이비율 이하의 결로방지성능을 갖추도록 하여야 한다.

4) 단위세대 반자높이

- ① 세대 내 각 실 반자높이의 가장 낮은 부분은 2.4m 이상(욕실 또는 화장실 제외)으로 계획한다.

아. 주차장 관련 성능

- 1) 지하 주차장 입구 주변에는 학원차, 방문차 등을 위해 회차로를 계획한다.
- 2) 지하 주차장 입구 높이는 택배차량 등이 진·출입 및 조업할 수 있도록 2.7미터 이상으로 계획한다.
- 3) 주차단위구획은 승·하차 편리 및 문콕 방지 등을 위해 기둥 배치를 최적화하고, 관련 법령에서 정한 비율 이상으로 확장형 주차단위구획으로 계획한다.
- 4) 주차구획은 안전하고 편리한 주차를 위해 주차유도시스템을 계획한다.

자. 하자관리 전담조직 운용

- 준공 후 건축물 하자 발생 시 신속한 대응 및 보수를 위해 하자관리 전담조직을 설치·운용한다.

차. 기타 조합이 요구하는 성능

- 건축물 내·외 마감재 수준 및 리스트, 외부공간의 디자인 및 재료 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. 입찰제한서 작성 기준

※ 서식1 - 입찰참여 신청서 [별지 제3호 서식과 동일]

※ 서식2 - 입찰제한서 [별지 제4호 서식과 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)사업조합(이하 ‘조합’이라 한다)이 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. 입찰제안서를 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. 입찰제안서 접수 마감(※ 전자조달시스템을 통해 입찰제안서 접수)

- (1) 제출시한 : 20 년 월 일(요일)00:00까지 (우편접수 불가)
- (2) 장 소 : 조합 사무실(※ 입찰제안서 이외 입찰부속서류 등 방문접수)

라. 시공사 선정 방법

- (1) 입찰방법 : 일반경쟁 또는 지명경쟁
- (2) 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다) 및 서울특별시장의 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준」(이하 “시공사 선정기준”이라 한다)에 따른.

Ⅱ. 시공사 선정 입찰 참여 규정

【제 1 조】 총 칙

1. 이 규정은 조합이 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 시공사 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 조합을 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 사용
인감계 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
 - 시공사 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】 시공사 선정방법

1. 투표용지의 기호 순번은 입찰제안서 제출 순서에 따른다.
2. 시공사 선정은 총회에서 조합원의 비밀투표에 따라 선정한다.
3. 계약업무 처리기준 및 시공사 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 홍보직원에게 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 합동 홍보설명회를 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. 시공사 선정에 관하여 입찰참여 규정 등에서 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 관계법·령, 계약업무 처리기준, 시공사 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.

IV. 입찰제안서 작성 기준

1. 입찰제안서는 발주자가 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 발주자가 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 발주자가 제시하는 기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보물 제공에 따른 설정비용 부담사항까지 표기하여야 한다.
4. 이주기간(발주자가 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 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 결정·고시된 정비계획의 범위(법 시행령 제13조제4항 및 조례 제11조제1항에 따른 경미한 사항은 허용하되, 건축물의 건폐율·용적률·최고 높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비기반시설의 변경은 허용하지 아니한다.) 내에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자자는 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, 입찰참여자자는 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 입찰참여자자가 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 대안설계 제안내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 예정가격의 범위 안에서 입찰금액을 제안하여야 한다.

라. 대안설계를 제안한 입찰참여자자가 시공자로 선정된 경우에는 입찰서에 포함된 설계도서, 물량 및 산출내역서, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다.

< 서식2 >

입찰제안서			
입찰공고번호	제20 - 호	입찰일자	20 년 월 일
입찰건명	○○구역 재개발(재건축)사업		
사업발주방식	도급제(지분제)		
전요면적/거주 m ² - 세대 m ² - 세대 부대복리시설	(이제) m ² - 세대 m ² - 세대 동 m ² 세대		
공사기간			

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, 산출 내역서, 수량산 출서, 대안설명 서 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 입찰제안 내용과 사실에 근거하여 작성하였으며, 이를 조합에 제출합니다. 만약 허위 사실을 작성함에 따른 모든 책임은 당사에 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)		

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

< 서식4 >

입찰안내서에 대한 공람 확인서

당사는 귀 조합의 시공사 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 시공사 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 시공사 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 입찰참가 무효) ·조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격 또는 시공사 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 선정자 격 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 시공사 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 개방 된 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 촬 영 등)를 첨부해야 함. ·조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공사의 자격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.	

년 월 일

위 계약인 업체명 :

대표자 : (인감)

주 소 :

○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중

< 서식6 >

이 행 각 서

귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공사 선정 입찰참여를 신청함에 있어 시공사로 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 시공사로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생한 경우 조합이 차순위 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 따르겠음.
8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음.
9. 시공사 선정과정 중 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공사 선정기준」과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음.

첨부 : 법인인감증명서

(사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공사 선정관련 이행
각서용)

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

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<u>공공지원 시공자 선정기준</u> 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. 제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) <신설> <신설> 5.·6. (생략)	<u>서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준</u> 제1조(목적) ----- ----- ----- ----- 제73조 및 제77조 ----- ----- -----. 제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 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. 7.·8. (현행 제5호 및 제6호와 같음)

현행	개정안
<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(법 시행령 제13조제4항 및 조례 제11조제1항에 따른 경미한 변경사항은 허용하되, 건축물의 건폐율·용적률·최고 높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비기반시설의 변경은 허용하지 아니한다. 이하 같다) 내에서 창의적인 건축디자인, 혁신적인 건설기술 등을 포함하여 제안하는 설계안을 말한다.
7. “검증기관”이란 국토교통부고시 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다) 제36조제3항에서 정한 공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국감정원법」에 의한 한국감정원을 말한다.	<삭 제>
8. (생략)	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 ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
② (생략) 제4조(설계도서의 작성 등) ① 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우 제7조제1항에 따른 이사회 개최 전에 공사입찰에 필요한 설계도서(사업시행계획인가 내용을 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. <신설> <신설>	----- 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다)-----. ② (현행과 같음) 제4조(설계도서의 작성 등) ① ----- ----- ----- (정비계획) ----- ----- -----. 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. 제4조의2(총액입찰, 내역입찰 등) ① 조합이 총액입찰로 하는 경우 입찰참여자는 별지 제1호 서식의 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 제출

현행	개정안
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 <u>공사도면</u>, 공사시방서, 물량내역서 등을 자문기관에 제공하여야 하고, 자문에 따라 발생하는 비용을 부담하여야 한다. ② (생략) <신설> <신설>	<u>하여야 한다.</u> ③ 조합은 제1항 후단 및 제2항에 따라 제출 받은 물량내역서 및 산출내역서의 적정성에 대해 검토하여야 하며, 검토 결과에 따라 수정이 필요한 경우에는 선정된 시공자에게 수정을 요청할 수 있다. 제5조(공사원가 자문, 공사비 검증 등) ① - ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- 설계도면----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ 조합은 최초 사업시행계획인가 이후 별 제72조에 따른 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, 조합

현행	개정안
<신 설> <신 설> <신 설>	은 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 검증 기준」(이하 “공사비 검증 기준”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 건설엔지니어링사업자에게 「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 <u>조례 제72조제1호에 따른 공공지원자</u>(이하 “공공지원자”라 한다)의 검토를 받아야 한다. 이때 공공지원자는 근무일 기준 3일 이내에 검토결과를 회신하여야 하며, 제출한 자료가 <u>미비한</u> 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다.	제7조(선정계획 결정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 공 공지원자----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현 행	개 정 안
1. 입찰참여자격 2. ~ 6. (생 략) ② 조합은 제1항에 따라 공공지원자의 검토를 거친 경우 대의원회를 소집하여 정관에 정한 방법에 따라 시공사 선정계획을 의결하여야 한다. 제8조(입찰 공고 등) ① 조합은 시공사 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 내용증명우편으로 입찰 대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다. ② 제1항에 따라 공고를 할 때에는 계약업무처리기준 제9조 각 호의 사항을 명시하여야 한다. 제9조(대안설계 제안 시공내역 제출 등) ① 건설업자들은 시공사 선정 입찰에 참여하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조에 따른 사업시행계획의 경미한 변경의 범	제출 자료 미비 등 필요한 ----- -----. 1. 입찰참여자격 및 제한에 관한 사항 2. ~ 6. (현행과 같음) ② ----- 다른 공공지원자의 검토결과를 선정계획안에 반영하고, ----- -----. 제8조(입찰 공고 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -- 서울특별시 정비사업 종합정보관리시스템인 정보몽땅(이하 “정비사업 정보몽땅”이라 한다)------. ----- ----- ----- -----. ② ----- 제29조제1항 -----. 제9조(대안설계 제안 시공내역 제출 등) ① ----- ----- ----- 경우 -----

현행	개정안
<u>위에서</u> 대안설계를 제안할 수 있다. 이 경우 건설업자 등은 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다. ② 조합은 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 제출하는 <u>입찰서</u>에 포함된 설계도서, <u>공사비 명세서</u>, <u>물량산출 근거</u>, <u>시공방법</u>, <u>자재사용서</u> 등 시공 내역의 적정성을 검토하여야 한다. ③ 건설업자등이 대안설계를 제안하는 경우 원안이 아닌 제안 내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 조합은 입찰서에 포함된 설계도서, <u>공사비 명세서</u>, <u>물량산출 근거</u>, <u>시공방법</u>, <u>자재사용서</u> 등 입찰제안 내용에 대한 시공 내역을 반영하여 계약 체결하여야 한다. ④ (생략) ⑤ 조합은 건설업자등의 <u>입찰 내역서</u> 작성 및 조합의 입찰 내역서 적정성 검토에 필요한 충분한 기간을 반영하여 입찰 추진일정을 계획하는 등 조합원 권익보호에 만전을 기하여야 한다. 제10조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 조합은 계약업무 처리기준 제12조에 따라 부정당업자의 입찰참가자격을 제한하는 경우	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ② ----- ----- <u>입찰제안서</u>----- <u>물량 및 산출내역서</u>----- ----- ----- ----- ③ ----- ----- ----- ----- <u>입찰제안서</u>----- ----- <u>물량 및 산출내역서</u>----- ----- ----- ----- ----- ④ (현행과 같음) ⑤ ----- <u>입찰제안서 및 내역서 등 작성과 이에 대한 조합의</u> ----- ----- ----- ----- ----- 제10조(입찰 참가자격 제한, 입찰 무효 등) ① 조합은 입찰 시 대의위원회의 의결을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대해

현행	개정안
에는 지체 없이 해당 업체명과 부정당 사유 및 일자를 공공지원자와 시장에게 제출하여야 한다. <신 설> <신 설> <신 설> 제11조(현장설명회) ① 조합은 입찰서 제출 마감일 45일 전까지 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명회를 개최하여야 한다.	여 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 건설업자들의 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 입찰 참가는 무효로 본다. ④ 조합은 제1항부터 제3항에 따라 입찰참가를 제한받거나 입찰 참가가 무효된 건설업자등과 계약(수의계약을 포함한다)을 체결해서는 아니 된다. 제11조(현장설명회) ① ----- 입찰제안서 제출 마감일 ----- ----- -----.

현행	개정안
1. <u>사업시행계획인가</u>의 내용을 반영한 다음 각 목의 설계도서 가. <u>사업시행계획인가서</u> 나. <u>공사도면</u> 다.·라. (생략) <신설> 마. <u>산출내역서</u> 작성방법 및 설계도서 열람방법(도면과 시방서 등은 현장설명회 참여자에게 정보저장매체로 제공할 것) 2. 입찰에 필요한 다음 각 목의 내용이 포함된 <u>입찰참여안내서</u> 가.·나. (생략) 다. 입찰의 <u>무효</u>에 관한 사항 라.·마. (생략) 3.·4. (생략) ② <u>입찰참여자</u>는 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. ③ 조합은 현장설명회에 참가한 건설업자등이 입찰에 참여할 수 있도록 하고, 현장설명회에 참가한 건설업자들에게 별지 제1호 서식의 <u>시공자 입찰참여</u> 의향서를 작성·제출	1. <u>정비계획</u>의 ----- ----- 가. <u>정비계획 결정 및 정비구역 지정</u> 도서 나. <u>설계도면</u> 다.·라. (현행과 같음) 마. <u>공동주택성능요구서</u> 바. <u>공사비총괄내역서</u>, <u>물량내역서</u> 또는 <u>산출내역서</u> ---- 2. ----- ----- <u>입찰안내서</u> 가.·나. (현행과 같음) 다. ---- <u>참가자격 제한 및 무효</u> ---- ----- 라.·마. (현행과 같음) 3.·4. (현행과 같음) ② <u>제4조의2제2항에 따른 내역입찰을 하는 경우 입찰참여자</u>는 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ③ ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
하도록 하여 조합의 인감이 날인된 접수증을 교부하여야 한다.	----- <u>입찰참여</u> ----- ----- ----- -----.
제12조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 시공자 선정을 위한 <u>입찰서</u>의 접수 및 개봉에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제22조에 따른다.	제12조(입찰제안서의 접수 및 개봉) ① ----- ----- <u>입찰제안서</u> ----- ----- -----.
② 제1항에 따라 입찰 부속서류 접수 시에 조합은 입찰에 <u>참가하는</u> 건설업자등에게 별지 제2호 서식의 <u>시공자 입찰참여</u> 신청서를 작성·제출하게 하고, 조합의 인감이 날인된 확인서를 교부하여야 한다.	② ----- ----- <u>참여하</u> <u>는</u> ----- ----- <u>입찰참여</u> ----- ----- -----.
제13조(입찰제안서 비교표 작성 등) 조합은 계약업무 처리기준 제22조제3항 및 제4항에 따라 입찰 부속서류를 개봉한 때에는 <u>건설업자등이 제출한</u> 입찰제안서에 따라 별지 제3호 서식의 입찰제안서 비교표를 작성하고, <u>건설업자등과</u> 각각 확인·날인하여 사업을 완료하는 때까지 보관하여야 한다.	제13조(입찰제안서 비교표 작성 등) ----- ----- ----- ----- <u>입찰참여자가</u> <u>제출한 별지 제4호 서식의</u> ----- ----- <u>별지 제5호</u> ----- ----- <u>입찰참여자와</u> ----- ----- -----.
제14조(대의원회의 의결) ①·② (생략)	제14조(대의원회의 의결) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따라 총회에 상정될 <u>건설업자등의 홍보에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제34조에 따른다.</u>	<삭제>
<신설>	제15조(건설업자등의 홍보) ① 조합은 제14조에 따라 총회에 상정될 <u>건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 통지하여야 하</u>

현행	개정안
	<u>며, 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.</u> <u>② 조합은 제1항에 따라 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 한다.</u> <u>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 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.</u> <u>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.</u> <u>⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"</u>

현행	개정안
제15조(시공자 선정을 위한 총회의 의결 등) ①·② (생략) 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 총회의결에 따라 시공자를 선정한다. ④ 조합은 제1항에 따른 총회에서 제3항에 따라 재투표하는 경우 재투표를 하기 전에 조합원의 과반수 직접 출석 여부를 확인하여야 한다. ⑤ 조합은 제1항에 따른 총회의 소집을 통지하기 전에 공공지원자에게 관련 자료의 검토를 받아야 한다. <후단 신설> 제16조(수의계약의 공사비 검증) ① (생략) ② 그 밖에 공사비 검증에 관한 사항은 계약업무 처리기준 제36조제4항부터 제6항까지	이라 한다)의 명단을 조합에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 등록하는 홍보직원의 수는 조합원 100명당 1인으로 하되 최대 20명 이내로 하며, 조합은 등록된 홍보직원의 명단을 조합원에게 알릴 수 있다. 제16조(시공자 선정을 위한 총회의 의결 등) ①·② (현행과 같음) ③ 조합은 조례 제77조제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 하며, 세부 선정 방법은 조합의 정관에서 정한 바에 따른다. ④ ----- -- 재투표하는 ----- ----- -----. ⑤ ----- ----- ----- ----- . 이 경우 공공지원자는 근무일 기준 3일 이내에 검토 결과를 회신하여야 하며, 제출 자료 미비 등 필요한 경우에는 처리기한을 연장할 수 있다. 제17조(수의계약의 공사비 검증) ① (현행과 같음) ② ----- -----

현행	개정안
를 준용한다.	----- 제6항까지 및 공사비 검증 기준에 따른다.
제17조(입찰보증금) ① 조합은 계약업무 처리 기준 제26조에 따른 입찰시 입찰에 참여한 건설업자등에게 입찰보증금을 미리 납입하 게 할 수 있다.	제18조(입찰보증금) 입찰보증금에 관한 사항 은 계약업무 처리기준 제10조의2에서 정하 는 바에 따른다.
② 제1항에 따른 입찰보증금은 현금 또는 「 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 납부하게 할 수 있다.	
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 경우 조합은 미 리 그 뜻을 해당 건설업자등에게 통지하여야 한다.	제19조(입찰보증금의 예입조치) ① 조합-- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제19조(입찰참여안내서 등의 작성) 조합은 해 당 정비구역의 여건 등에 따라 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 적합한 범위에서 별지 제3호 및 제4호의 서식을 수 정·보완하여 작성할 수 있다.	제20조(입찰안내서 등의 작성) ----- ----- ----- ----- ----- 별표 2 및 별지 제5호 서식의 입 찰제안서 비교표를 -----.
제20조(자료제출 등) 조합장은 시공사 선정에 관한 자료를 다음 각 호의 방법에 따라 공공 지원자에게 제출하여야 한다.	제21조(자료제출 등) ① 조합----- --- 관하여 다음 각 호 규정의 시기에 관 련 자료를 ----- --.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)

현행	개정안
5. 현장설명회 결과 : <u>그 행위가 있는 후 지체없이</u> <신설> <신설> 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(<u>클린업시스템 또는 정비사업 e-조합시스템을 말한다</u>)과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) 4. <u>조합총회·대의원회 및 이사회</u>의 의사록 5.·6. (생략) 7. 공사비 검증보고서(<u>제16조 및 계약업무처리기준 제36조제3항에 따라</u> 공사비 검증을 받은 경우에 한함) <신설>	5. ----- <u>현장설명회</u> ----- 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(자료의 공개 등) ----- ----- ----- ----- ----- (정비사업 정보망) ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>이사회·대의원회 및 총회</u>의 의사록 5.·6. (현행과 같음) 7. ----- (<u>제5조제3항 및 제17조, 법 제29조의2제1항</u>, ----- ----- 제23조(감독 등) ① 법 제113조에 따라 시장 또는 공공지원자는 시공사 선정과 관련된 사

현행	개정안
<신설>	항이 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

현행	개정안
<u>제22조(감독) 공공지원자는 조합이 관계법령 등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에 따라 시공자를 선정하지 않는 경우에는 적절한 시행을 위하여 법 제113조에 따라 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 임원의 개선 권고 등 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다.</u> <u>제23조(부정행위 단속) ① (생략)</u>	<u>및 일자 등을 정비사업 정보공방에 매년 반기마다 그 현황을 공개할 수 있다.</u> <u><삭제></u> <u>제25조(부정행위 단속) ① (현행과 같음)</u>

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

00구역 정비사업 공동주택 성능요구서(예시)

□ 일반사항

가. 본 예시는 「주택법」 제39조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 공동주택 성능 등급에 기반하여 공동주택에 기본적으로 요구되는 성능을 제시한다.

나. 조합은 본 예시를 참고·수정·보완하여 당해 정비사업의 공동주택에 요구되는 성능을 확정하고, 현장설명회 시 입찰참여자에게 제시한다.

다. 입찰참여자는 조합이 제시한 공동주택 요구 성능을 반영한 공사비총괄 내역서 등을 작성하여 조합에 제출하여야 하며, 제출한 서류의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있다.

□ 공동주택 요구 성능

가. 구조 관련 성능

1. 내구성

가) 요구성능: 건축물의 내용년수(물리적 수명)는 65년 이상으로 한다.

- 내구성 정의: 수명기간(내용년수) 동안 일상의 유지관리 조건 하에서 대 규모 이상의 보수, 보강을 필요로 하지 않음.

나) 세부요건

1) 부재의 최소단면: 외벽은 180mm, 슬래브는 150mm 이상으로 한다.

2) 설계기준강도(f_{cd}): 27MPa 이상으로 한다.

2. 가변성 가) 요구성능: 세대 내부 내력벽 및 기둥의 길이 비율이 10% 이상으로 한다. $\text{내력벽 및 기둥의 길이 비율} = \frac{\text{세대 내부 내력벽 및 기둥의 길이}}{\text{세대 내부 전체벽 및 기둥의 길이}} \times 100$ - 내력벽 및 기둥의 길이 비율 산정은 세대 내부를 기준으로 하며, 전체 세대를 대상으로 평가한다. - 벽 및 기둥의 길이는 정변의 길이로 산출한다. 3. 수리용이성 가) 요구성능(전용부분) : 아래 선택 항목 중 3개 이상으로 한다. 1) 욕실 바닥의 건식공법 적용 여부 2) 모든 욕실 천장에 600mm×600mm 이상 크기의 점검구 적용 여부 3) 배관 및 배선의 구조체 매립 여부 4) 난방용 분배기 전용함 설치 5) 구조체에 매립되지 않은 수평 2중 배관 구조 6) 급수 급탕 분배기 준별 차단 밸브 설치 나) 요구성능(공용부분) : 아래 선택 항목 중 5개 이상으로 한다. 1) 배관배치 : 공용입상 배관의 공용부분 배치계획 2) 배관구조 : 조립이 가능한 배관구조의 적용 3) 예비배관 : 예비 배관의 설정 4) 전기실 : 향후 용량 증가 및 관리를 위한 공간 확보 5) 전기실 : 수배전반의 보수 및 점검 교체에 지장이 없는 구조 확보 6) 점검구 : 개보수를 고려한 점검구의 크기, 위치, 구조 확보	
--	--

가) 점검구 : 점검시설 및 계측시설의 확보 8) 수요의 증가와 통합 분리를 고려한 공용 PS의 추가 배치 계획 수립의 적용 9) PS(Pipe Shaft)에 개폐문이나 패널 등의 설치 10) PS(Pipe Shaft) 입상권에서 세대 입입관 사이에 유니온 또는 유니온 일체형 밸브 설치 나. 화재·소방 관련 성능 1. 내화성능 가) 요구성능 : 범규상의 내화구조에 콘크리트 피복두께 15mm 증가, 전층 수직공용부 내화충진재 설치 또는 철골 내화피복두께 5mm 증가 이상으로 한다. - 콘크리트 피복두께의 기준은 '콘크리트구조 설계기준(KDS 14 20 00)'의 최소피복두께로 하며, 철골의 경우는 내화구조인정 피복두께로 한다. - 근린생활시설, 노유자시설 등 피난 안전상 시야 확보가 필요한 방화문의 경우 방화유리창 설치를 검토한다. 2. 감지 및 경보설비 가) 요구성능 : 범규에 따른 감지, 경보 및 수신 설비와 이발로그 감지기 및 방재실 내 통합방재설비를 설치한다. - 이발로그 감지기란 주위의 온도 또는 연기량의 변화에 따라 감지하여, 작동 위치 확인이 가능한 감지기를 말한다. - 통합방재설비란 소방시설 및 소방관련 시설을 효율적으로 관리하기 위하여 평상시에는 소방·방재시설의 작동상황을 종합적으로 감시할 수 있고,	
---	--

화재 시 신속한 상황대처가 이루어지도록 설치되는 시스템을 말한다. 3. 제연설비 가) 요구성능 : 계단실에 제연설비(피난층 포함) 설치한다. 4. 피난설비 가) 요구성능 : 진 층에 복합형 유도등 설치 또는 피난유도선 설치한다. 5. 복도 및 계단 유효너비 가) 요구성능: 건축법 규정에 따른 계단실 출입구 및 복도의 유효너비를 확보하되 내부에서 계단실로 통하는 출입구 유효너비는 1m 이상으로 하며, 복도의 유효너비는 5% 이상 증가한다. - 출입구 유효너비는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조)에 따르며, 복도의 유효너비는 같은 규칙 제15조의2(복도의 너비 및 설치기준)를 기준으로 한다.	다. 소음 관련 성능 1. 경향충격을 차단성능 가) 요구성능 : 역A특성 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 48 이하로 하거나, 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 41 이하로 한다. - '경향충격음레벨'이란 공동주택바닥충격을 차단구조 인정 및 검사기준 제2조에 따라 KS F ISO 717-2에서 규정하고 있는 평가방법 중 "가중 표준화 바닥충격음레벨"을 말한다. - 상·하층 간 경계벽·구조·화장실, 현관, 발코니(확장한 경우에는 포함) 등의 바닥구조는 제외한다. 2. 중향충격을 차단성능
---	--

가) 요구성능 : 역A특성 가중 표준화 바닥충격음레벨(dB)을 43 이하로 하거나, A특성 가중 최대 바닥충격음레벨(dB)을 41 이하로 한다. - "중량충격음레벨"이란 공동주택바닥충격을 차단구조 인정 및 검사기준 제2조에 따라 KS F ISO 717-2에서 규정하고 있는 평가방법 중 "A-가중 최대 바닥충격음레벨"을 말한다. - 상·하층간 경계바닥구조·화장실, 현관, 발코니(확장한 경우에는 포함) 등의 바닥구조는 제외한다. 3. 세대 간 경계벽 차음성능 가) 요구성능 : 차음성능에 의한 평가로서 공기전달음 차단성능 평가치를 63dB 미만으로 하거나, 경계벽 구조에 의한 평가로서 세대간 경계벽체의 두께를 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조(시멘트 모르타르 등 바름두께 포함)는 210mm 이상, 무근콘크리트조·조적조·블록조·석조(시멘트 모르타르 등 바름두께 포함)는 260mm 이상, 조립식 콘크리트판은 180mm 이상으로 한다. 4. 화장실 급배수 소음 가) 요구성능 : 화장실 급배수 소음 저감공법 및 설비 채택 점수 합계를 8점 이상으로 한다. 나) 세부요건 : 화장실 급배수 소음 저감공법 및 설비 채택 점수는 아래와 같다. 1) 세대별 급수압을 0.245MPa 이하로 유지: 2점 2) 저소음형 변기¹⁾ 채용: 2점 3) 벽체 고정형 변기²⁾ 채용: 3점	
--	--

4) 벽체 및 바닥의 배관 관통부, 하부층 배수관 고정부, 옥조 하부 진동절연 시공, 변기 하부 절연시공법 중 1~2개 채택: 1점 5) 벽체 및 바닥의 배관 관통부, 하부층 배수관 고정부, 옥조 하부 진동절연 시공, 변기 하부 절연시공법 중 3개 이상 채택: 2점 6) 오·배수관의 당해 층 배관방식 채택: 5점 7) 저소음형 배수관(배수공법 포함)³⁾과 일반용 경질 폴리염화비닐관(KS M 3404의 VG2)과의 소음레벨 차이가 5dB 이상 10dB 미만은 1점, 10dB 이상 15dB 미만은 2점, 015dB 이상 20dB 미만은 3점, 20dB 이상은 4점으로 한다. 8) 배기용 AD(air duct)를 통한 상하층 간 소음전달 방지대책 수립 여부에 따라 소음 차단형 배기구⁴⁾ 설치는 2점, 독립 급배기관 설치는 3점으로 한다. * 1) 저소음형 변기란 동일한 장소(공동주택 화장실이나 이와 동등하게 구축된 시설)에서 활용 주택 화장실) 및 측정조건(배수관, 하부층의 천장마감 등이 동일)에서 사이폰(또는 사이폰제트)형 변기와 비교 측정된 배수 시(급수음은 제외)의 최대 소음도(Lmax) 차이가 3dB(A) 이상인 변기를 말하며, 소음도 측정은 변기가 설치된 층에서 실시함. * 2) 벽체 고정형 변기란 변기용 배수관이 벽을 통해 곧바로 배관 덕트(pipe duct)에 연결된 경우를 말함. * 3) 저소음형 배수관에는 배관 내에 소음저감을 목적으로 장치나 부품(재료 포함) 등을 설치하는 공법을 포함하며, 동일한 장소(공동주택 화장실이나 이와 동등하게 구축된 시설)를 주택의 화장실) 및 측정조건(동일한 변기 타입, 세면대,	
--	--

옥조 타입(옥실 모든 배수관), 동일한 배수량, 하부층의 전장마감이 없는 상태 등에서 실시한 일반용 경질 폴리염화비닐관(KS M 3404)과 측정대상 배수관(공법 포함)과의 최대 소음도(Lmax) 차이로서 판단함. * 4) 소음차단형 배기구리 함은 동일한 측정조건에서 측정한 일반배기구와의 소음차단 성능 차이가 5dB(A) 이상인 배기구를 말함. 라. 에너지 관련 성능 1. 에너지 성능 가) 요구성능 : 에너지성능지표 검토서 평점 합계 85점 이상, 건축물 에너지 효율등급 1+등급 이상 또는 에너지절약형 친환경주택 건설기준 66% 이상 절감하는 경우 중 유리한 등급을 적용한다. 2. 에너지 모니터링 및 관리지원 장치 가) 요구성능 : 세대 전체에 에너지 모니터링 장치와 공용부분에서 소비되는 모든 에너지를 모니터링 할 수 있는 장치를 설치하되, 설치된 장치에 에너지 분석 기능을 포함한다. 가) 세부요건 1) 에너지 모니터링 및 관리지원 장치는 세대의 경우 모든 세대 내, 공용부분의 경우 관리사무소 등에 모니터링 장치를 설치한 경우를 인정한다. 2) 공용부분은 세대를 제외한 모든 부분을 말하며, 상가 등 분양면적에 해당되지 않는 부분은 제외한다. 3) 에너지 모니터링 장치는 전력, 가스, 지역냉난방, 유류 등 사용 에너지원의 에너지소비량 구분이 가능하여야 한다.	
---	--

4) 세대에 설치되는 에너지 모니터링 및 관리지원 장치는 웹페드와 같이 필수 정보를 원활히 표시하고 조작할 수 있는 것을 의미한다. 5) 에너지 분석 기능이란 세대 및 공용부분에서 사용자 또는 관리자가 분석을 위하여 에너지원(비용포함), 사용기간, 시스템별 정보(관제점) 등을 선택 및 지정하여 비교할 수 있도록 하는 설정 기능을 의미한다. 3. 물 사용량 모니터링 가) 요구성능 : 건축물 전체에 설치된 물 사용량 측정 계량기의 100%가 환경표지(마크) 인증을 받거나 또는 그에 준하는 기준에 적합한 계량기를 설치하고, 건축물 내 모니터링 장치를 통해서 물 사용량 정보를 확인할 수 있도록 하며, 물 사용량 계측기 및 물 소비량을 관리할 수 있는 수돗물 관리 프로그램과 장치를 설치하여 물 소비량을 감시, 관리한다. 마. 환경 관련 성능 1. 실내 공기 오염물질 저방출 제품의 적용 가) 요구성능 : 실내공기 오염물질 저방출 제품 적용기준 점수합계 15점 이상으로 한다. 나) 세부요건 : 적용 점수는 아래의 기준으로 산출한다.	
---	--

신내 공기 오염물질	구분 항목	적용 범위	적용 점수	추가점수 ²⁾ 적용기준의 유해물질 50% 감소제품 인증제품
폼알데하이드 (HCHO) 및 중화발성 유기화합물 ¹⁾ (TVOC)	벽체	실내벽면 (기둥, 간대, 벽 포함)	1.0	0.5
		천장면	0.5	0.5
		바닥면	1.0	0.5
	천장	실내벽면	1.0	0.5
		천장면	0.5	0.5
		바닥면	1.0	0.5
폼알데하이드 (HCHO) 및 중화발성 유기화합물 ¹⁾ (TVOC)	그 밖의 내장재	실내벽면 (기둥, 간대, 벽 포함)	1.0	0.5
		천장면	0.5	0.5
		바닥면	0.5	0.5
	불박이 가구	싱크대 등 주방가구	1.0	0.5
		현관	1.0	0.5
		신발장 등	1.0	0.5
		침실 및 거실	1.0	0.5
	실린트(실링제)	불박이 가구	0.5	-
		욕실	0.5	-
		실내마감재	0.5	-
리톤 등 방사능 ³⁾ 농도 지수 ⁴⁾	천연석 기반 자재	독실상판, 현관바닥재, 주방가구상 판(아일랜드 식탁 포함) 등	1.0	-

* 1) 폼알데하이드(HCHO) 및 중화발성유기화합물(TVOC) 적용기준은 「건강환경형 건
설기준」 [별표1] 및 [별표5]에서 제시하는 기준을 따름.

* 2) 적용점수 외에 추가점수는 적용기준의 50% 감소자재, 유해물질 감소 인증제품을 적
용하였을 경우 부여함

* 3) 리톤 등 방사능 농도 지수 적용기준은 「환경표지 대상제품 및 인증기준」에서 제시

하는 기준을 따름[방사능 농도 지수(CRa, CTh, Ck) 1.0 이하]. 2. 단위세대 환기성능 확보 가) 요구성능 : 「건강친화형 주택 건설기준」 [별표3]의 효율적인 환기성능의 확보에 적합한 환기설비가 설치하며 단위세대 내에서 실내공기 오염물질*이 측정되고 이에 따른 환기풍량이 자동으로 제어가 되도록 한다. 나) 세부요건 1) 실내공기 오염물질은 초미세먼지(PM2.5) 및 이산화탄소(CO2)를 포함하여 측정할 수 있어야 한다. 2) 공동주택상승등급의 경우에는 전체 세대가 각 등급에 적합하게 적용된 경우에 한하여 인정한다. 3. 자동온도조절장치 설치 수준 가) 요구성능 : 난방장치의 세대별 일괄 가동-정지(on/off)에 대한 시간대별 제어가 가능하거나, 실별로는 시간대별 온도제어가 가능한 온도조절기와 온도조절 밸브 설치한다. - 각 세대의 실별 또는 난방 존(zone)마다 별도의 실내 온도조절기를 설치한 경우와 각 실에 온도센서를 두고 특정 실에 통합 온도조절기를 설치한 경우를 모두 인정한다. 바. 생활환경 관련 성능 1. 커뮤니티센터 및 시설공간의 조성 수준	
---	--

가) 요구성능 : 주민공동시설을 범접기준면적의 1.10배 이상 설치하고 커뮤니티 공간을 계획한다. - 커뮤니티 공간면적 : 세대 당 0.3㎡ 이상[단, 전체세대가 국민주택 규모(전용 85㎡) 이하는 0.15㎡/세대 이상] ※ 최소 50㎡ 이상, 최대 400㎡(계산상 400㎡ 이상일 경우에는 400㎡로 인정) ※ 커뮤니티 공간은 근린교제가 가능한 오픈공간으로서, 단지 내 중앙광장, 노천극장, 테마광장 등이 포함된다. 2. 홈네트워크 종합시스템 가) 요구성능 : 전체 평가항목 중 20개 이상 항목에 해당되도록 한다. 나) 세부요건 : 전체 평가항목은 다음과 같다.(기본항목 2개 이상 포함하여야 한다) 1) 인프라 부문 ① 세대 및 공용 부문의 제어 및 연동을 위한 세대단말기 설치(기본항목) ② 세대 내 무선 AP 설치 ③ 세대 내 IoT 허브 설치 2) 세대부문 2-1) 안전한 삶 ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 현관 도어 카메라 설치(기본항목) ② 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 현관 방범센서 설치	
---	--

	③ 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 세대 동체감지기 설치 ④ 관리서버와 연동된 외부침입 감지센서 설치 ⑤ 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 주방의 가스 또는 전기 차단 장치 설치 ⑥ 세대단말기와 관리서버가 연동된 욕실 비상호출기 설치 ⑦ 정전 시 비상전원 장치 설치 2-2) 편리한 삶 ① 세대단말기와 연동된 다기능 스마트 스위치 설치 ② 세대단말기와 연동된 주차위치 및 날씨정보 스마트 스위치 설치 ③ 세대단말기와 연동된 주방TV 설치 ④ 세대단말기와 양방향 연동된 양방향 통신 디지털 도어락 설치 ⑤ 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 화상 및 예측제어 센서 설치 ⑥ 세대단말기와 연동된 음성 인식 장치 설치 2-3) 건강한 삶 ① 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 환경감지기 설치 ② 온도, 습도, 동작 등 센서가 적용된 지능형 욕실 팬 설치 ③ 세대단말기와 연동된 중간소음 경보장치 설치 2-4) 자에너지 삶 ① 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 세대 에너지 사용량 원격 점검 설치(기본항목) ② 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 조명 원격 On/Off 제어
--	---

기, 일괄소등 스위치 설치 ③ 세대단말기와 연동된 조명 디밍 제어 스위치 설치 ④ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 난방 제어 설치 ⑤ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 냉방 제어 설치 3) 공용부분 3-1) 안전한 삶 ① 세대단말기와 관리서버가 연동된 주동 현관통제기 설치(기본항목) ② 세대단말기와 관리서버가 연동된 차량 통제기 설치(기본항목) ③ 관리서버와 연동된 지하주차장 비상벨 통화 장치 설치(기본항목) ④ 관리서버와 연동된 스마트키 원패스 시스템 설치 ⑤ 관리서버와 연동된 입주자 위치인식 센서 설치 ⑥ 관리서버와 연동된 승강기 내 범퍼 예방장치 설치 3-2) 편리한 삶 ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 커뮤니티센터 시설 예약시스템 설치 ② 조도, 습도, 동작 등 센서가 적용된 지능형 욕실 팬 설치 ③ 세대단말기와 연동된 홍간소음 경보장치 설치 ④ 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 무인택배함 설치 3-3) 건강한 삶 ① 세대단말기와 스마트홈 애플리케이션과 연동된 단지 공기질 측정기 설치 3-4) 저에너지 삶	
--	--

① 지하주차장 LED 조도 제어장치 설치(기본항목) ② 세대단말기와 스마트폰 애플리케이션과 연동된 전기차 충전시스템 설치 ③ 관리서버와 연동된 에너지저장시스템 설치 3. 방법안전 콘텐츠 가) 요구성능 1) 비상사태 알림은 세대 단말기 비상경보* 설치하고 세대단말기관리소(경비실) 자동통보와 휴대폰 자동통보가 가능하도록 한다. * 세대 단말기 비상경보는 세대 내에 설치된 비디오폰 또는 웹페드의 비상버튼기능 조작 시 세대 단말기 및 관리소(경비실 포함)에 경보를 발하는 것을 말한다. 2) 외부인 출입통제는 세대현관 방문자 영상확인이 가능하며 주동 방문자 영상확인, 부재 중 방문자 녹화와 방문차량 통보가 가능하도록 한다. 4. 운영 • 유지관리 문서 및 매뉴얼 제공 가) 요구성능 : 준공도면* 및 준공서류**, 정기점검 목록에 의거한 정기점검 문서***를 제공하고, 운영·유지관리 매뉴얼 중 7개 항목 이상을 제공한다. * 건축, 구조, 기계, 전기, 소방설비, 조경, 토목 등 ** 지질조사보고서, 구조계산서, 시방서 등 *** 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침에 근거한 정기점검 매뉴얼 나) 세부요건 : 운영·유지관리 매뉴얼의 전체 항목은 다음과 같다.	
--	--

	1) 옥상방수의 유지관리 매뉴얼 2) 건축물의 구조체 비내력벽체의 유지관리 매뉴얼 ※ 건축물 운영·유지관리 매뉴얼에는 현황, 점검방법, 상시유지관리 점검사항, 해당업체(공사참여자, 설비 설치업체 등), 유지관리 담당자의 연락처를 포함하여야 한다. 3) 냉난방열원 및 급탕설비의 운영 및 유지관리 매뉴얼 4) 승강기, 외부조명기기, CCTV, 주차관제시설의 운영 및 유지관리 매뉴얼 5) 조명설비 및 조명기기에 관한 유지관리 매뉴얼 6) 조경 관련 유지관리 매뉴얼 7) 급수 및 배수시설(우수, 중수 포함)의 유지관리 매뉴얼 8) 지하주차장 및 공용부분에 대한 결로 유지관리 매뉴얼 9) 신재생에너지 설비의 유지관리 매뉴얼 10) 주민공동시설 등 부대시설 유지관리 매뉴얼 11) 소방 및 소화설비 유지관리 매뉴얼 5. 사용자 매뉴얼 제공 가) 요구성능 : 사용자 매뉴얼 중 6개 항목 이상을 제공한다. ※ 사용자 매뉴얼은 점검, 고장감지 및 교체방법, 효율적인 운전방법 등과 유지관리, 보수 점검 주기에 기초한 정기적인 예방보전방법을 포함하여야 한다. 나) 세부요건 : 사용자 매뉴얼의 전체 항목은 다음과 같다.
--	---

1) 건축물 구조체(내력벽/비내력벽), 기둥의 위치, 치수 등이 포함된 단위 세대 설계도 2) 난방(냉방)·급탕·가스설비 등 사용자 매뉴얼 3) 급수, 배수, 위생 등 사용자 매뉴얼 4) 조명 및 전기설비 등 사용자 매뉴얼 5) 정보통신설비 등 사용자 매뉴얼 6) 공동주택에서의 안전 및 생활에티켓 관련지침(소화시설사용법, 피난방법, 쓰레기 처리방법 등) 7) 층간소음 대처 관련 지침	사. 건축물 주동 및 단위세대 관련 성능 1) 단열 및 보온성능 ① 단열재 및 보온재는 내화성, 내구성 및 내부식성이 있는 것이어야 하며, 내습 및 내수가 가능한 재료로서 같은 종류가 있을 경우에는 상급품을 사용해야 한다. ② "고효율 에너지 기자재 보급촉진에 관한 규정"(산업통상자원부고시 제2021-166호)에 정한 성능 이상의 기자재(창호 등)로 설계하여야 한다. ③ "건축물의 에너지절약설계기준"(국토교통부고시 제2023-104호)에 따라 틈새바람에 의한 열손실을 방지하기 위하여 외기에 직접 또는 간접으로 면하는 거실 부위에는 기밀성 창 및 문을 사용한다. ④ 창 및 문의 종류에 따라 창 및 문의 단열성능은 아래 표를 준수하여
--	--

아 한다.

- 창 및 문의 단열성능 (단위: W/m² · K)

창 및 문의 종류	창틀 및 문틀의 종류별 열관류율							
	열교차단재 ¹⁾ 미적용				열교차단재 적용			
	금속계				플라스틱 또는 목재			
창	유리의 공기층 두께 [mm]		6	12	16	6	12	16 이상
복층 창	일반복층창 ²⁾							
	포이유리(하드코팅)							
	포이유리(소프트코팅)							
	아르곤 주입							
	아르곤 주입+포이유리(하드코팅)							
삼중 창	아르곤 주입+포이유리(소프트코팅)							
	일반삼중창 ²⁾							
	포이유리(하드코팅)							
	포이유리(소프트코팅)							
	아르곤 주입							
사중 창	아르곤 주입+포이유리(하드코팅)							
	아르곤 주입+포이유리(소프트코팅)							
	일반사중창 ²⁾							
	포이유리(하드코팅)							
	포이유리(소프트코팅)							
단 창	아르곤 주입							
	아르곤 주입+포이유리(하드코팅)							
	아르곤 주입+포이유리(소프트코팅)							
	단창							
	단열 두께 20mm 미만							
유리 창	단열 두께 20mm 이상							
	단창 유리비율 ³⁾ 50% 미만							
	복층 유리비율 50% 이상							
	삼중 유리비율 50% 미만							
	사중 유리비율 50% 이상							

* 1) 열교차단재 : 열교 차단재라 함은 창 및 문의 금속프레임 외부 및 내부 사이에 설치되는 폴리염화비닐 등 단열성을 가진 재료를써 외부로의 열흐름을 차단할 수 있는 재료를 말한다. * 2) 복층창은 단창+단창, 삼중창은 단창+복층창, 시중창은 복층창+복층창을 포함한다. * 3) 문의 유리비율은 문 및 문틀을 포함한 면적에 대한 유리면적의 비율을 말한다. ※ 창 및 문을 구성하는 각 유리의 공기층 두께가 서로 다를 경우 그 중 최소 공기층 두께를 해당 창 및 문의 공기층 두께로 인정하며, 단창+단창, 단창+복층창의 공기층 두께는 6mm로 인정한다. ※ 창 및 문을 구성하는 각 유리의 창틀 및 문틀이 서로 다를 경우에는 열관류율이 높은 값을 인정한다. ※ 복층창, 삼중창, 시중창의 경우 한면만 로이유리를 사용한 경우, 로이유리를 적용한 것으로 인정한다. ※ 삼중창, 시중창의 경우 하나의 창 및 문에 아르곤을 주입한 경우, 아르곤을 적용한 것으로 인정한다. 2) 방수성능 ① 건축물의 어느 부분 및 어느 부위에서도 누수 및 흡수가 되지 않아야 한다. ② 구조체의 신축, 균열, 산성비 등에 견딜 수 있는 방수재료를 선택하여 충분한 내구성과 내식성이 확보되도록 하여야 한다. ③ 배수는 가장 신속하고 안전한 경로를 채택하고, 배수 및 배수관의 수와 크기는 일부가 막히더라도 넘쳐흐르지 않도록 충분한 여유를 감안하여 설계해야 한다. 또한 최대 강우량(국지성 집중호우)를 고려하	
---	--

여 설계에 적용하되 최단 시간에 배수시킬 수 있도록 해야 한다. ④ 각종 배수로 및 지하주차장 등 지하공간의 경우는 완벽한 배수 처리로 여타의 장소에 물이 흐르지 않도록 한다. ⑤ 기상이변으로 인한 집중호우·폭설·기습한파 등을 고려하여 배수로, 트랜치, 맨홀, 외벽단열, 스노우멜팅 등 적절한 안전시설을 구축하도록 계획한다. ⑥ 구조물 상부에 수목 등이 식재되는 경우에는 충분한 방근 기능이 반영되어야 한다. 3) 결로방지성능 ① 간축물 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 결로방지성능이 확보되어야 한다. ② 특히 세대 내 거실·침실의 벽체와 천정의 접합부위(침실에 옷방 또는 불박이 기구를 설치하는 경우에는 옷방 또는 불박이 기구의 벽체와 천장의 접합부위 포함), 최상층 세대의 천장부위, 지하주차장·승강기홀의 벽체부위, 모서리 등 결로 취약부위에 대하여 결로방지성능이 확보되어야 한다. ③ 공동주택 세대 내 출입문, 벽체접합부, 창 부위는 「공동주택 결로방지를 위한 설계기준」에 따른 해당 온도차이비율 이하의 결로방지성능을 갖추도록 하여야 한다. 4) 단위세대 반자높이	
---	--

① 세대 내 각 실 반지높이의 가장 낮은 부분은 2.4m 이상(옥실 또는 화장실 제외)으로 계획한다. 아. 주차장 관련 성능 1) 지하 주차장 입구 주변에는 학원차, 방문차 등을 위해 회차로를 계획한다. 2) 지하 주차장 입구 높이는 턱배지량 등이 진 출입 및 조업할 수 있도록 2.7미터 이상으로 계획한다. 3) 주차단위구획은 승·하차 편리 및 문폭 방지 등을 위해 기둥 배치를 최소화하고, 관련 법령에서 정한 비을 이상으로 확장형 주차단위구획으로 계획한다. 4) 주차구획은 안전하고 편리한 주차를 위해 주차유도시스템을 계획한다. 자. 하차관리 전담조직 운용 - 준공 후 건축물 하자 발생 시 신속한 대응 및 보수를 위해 하차관리 전담조직을 설치·운용한다. 차. 기타 조항이 요구하는 성능 - 건축물 내외 미감재 수준 및 리스트, 외부공간의 디자인 및 재료 등	
---	--

<u><별지 제4호 서식></u> ○○구역 재개발(재건축)사업 입찰 참여 안내서 20 . . . ○○구역 재개발(재건축)사업조합	<u>[별표 2]</u> ○○구역 재개발(재건축)사업 입찰 안내서 20 . . . ○○구역 재개발(재건축)사업조합
--	--

- 목 차 -	- 목 차 -
I. 일반사항 II. 시공자 선정 입찰 참여규정 III. 정비구역 현황 IV. 입찰제안서 작성 기준 ※ 서식1 - 입찰참여 신청서 [별지 제3호 서식과 동일] ※ 서식2 - 입찰제안서 [별지 제4호 서식과 동일] ※ 서식3 - 입찰참여견적서(밀봉) ※ 서식4 - 입찰안내서에 대한 공람확인서 ※ 서식5 - 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서 ※ 서식6 - 이행각서 ※ 서식7 - 회사회개서	I. 일반사항 II. 시공자 선정 입찰 참여규정 III. 정비구역 현황 IV. 입찰제안서 작성 기준 <신설> ※ 서식 - 입찰제안서 ※ 서식 - 이행각서 ※ 서식 - 입찰참여안내서에 대한 공람확인서 ※ 서식 - 입찰참여견적서(밀봉) ※ 서식 - 시공자 홍보 지침 및 준수 서약서

I. 일 반 사 항	I. 일 반 사 항
1. 지원의 성격 ○○구역 재개발(재건축)사업조합이하 '조합'이라 한다.이 -----	1. 지원의 성격 ○○구역 재개발(재건축)사업조합이 시공자를 선정함에 있어 필요한 사항을 규정한 것이며, 사업 참여 및 입찰에 필요한 제안서인 동시에 총회에서 선정된 시공자와의 계약 등을 이행하는 데 기준이 되는 지침서이다.
2. 입찰참여자자격 가. 입찰보증금 원(금○○○○○원)을 입찰마감 전까지 납부한 업체 나. ----- 다. 입찰제안서 ----- 라. ----- (1) 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업과 건축공사업 면허를 겸유하거나 토목건축공사업 면허를 보유하고, (2) 「건설산업기본법」에 따른 조경공사업 면허, 「소방시설공사법」에 따른 전문소방시설공사업 면허, 「전기공사법」에 따른 전기공사업 면허, 「정보통신공사법」에 따른 정보통신공사업 면허를 겸유한 업체 (3) ----- (4) ----- 마. -----	2. 입찰참여자자격 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, 소방시설공사법에 따른 전문소방시설공사업 면허, 전기공사법에 따른 전기공사업 면허, 정보통신공사법에 따른 정보통신공사업 면허를 겸유한 업체 (3) (1)에 해당하는 자가 (2)의 면허 보증을 위해 공동보증 가능 (4) 각각의 면허를 만족하는 업체간 공동보증 가능 마. 개별정보 등 입찰참여 규정을 위반한 업체는 입찰참여 자격이 박탈됨.
3. 시공자 선정 추진일정 가. ----- 나. 입찰안내서 -----	3. 시공자 선정 추진일정 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(※ 입찰서 이외 입찰부속서류 등 방문접수) 라. 시공자 선정 방법 (1) 입찰방법 : 일반경쟁 또는 지명경쟁 (2) 국토교통부 고시 「계약업무 처리기준」 및 서울특별시 고시 「공공직원 시공자 선정기준」에 따른다.	다. 입찰제안서 (1) ----- 입찰제안서 (2) ----- (※ 입찰제안서 라. ----- (1) ----- (2) 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다) 및 서울특별시 고시한 「서울특별시 공공직원 정비사업 시공자 선정기준」(이하 “시공자 선정기준”이라 한다)에 따른다.
II. 시공자 선정 입찰 참여 규정 【제 1 조】 총 칙 1. ----- 조항 ----- 서울특별시 ○○구 ○○동 ○○번지 2. ----- 3. ----- 4. ----- 5. ----- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 -----.	II. 시공자 선정 입찰 참여 규정 【제 1 조】 총 칙 1. 이 규정은 ○○구역 재개발(재건축)사업조항(이하 “조항”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 입찰제안서의 일부가 된다. 5. 이 규정에서 특별히 정하고 있지 않은 사항은 관계 법령 및 장관 등에 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 2 조】 용어의 정의 1. ----- 조항 ----- 2. ----- 3. ----- 4. -----
【제 3 조】 입찰참여 신청 서류 입찰자는 발주자가 지정한 기간 안에 다음 각 호의 입찰서류를 발주자에게 제출하여야 한다. 1. 입찰제안서 1부 2. 입찰참여 신청서 1부 3. 이행각서 1부 4. 공인화인서 1부 5. 입찰참여 견적서 1부(밀봉) 6. 시공자 홍보 지침 및 준수 서약서 1부 7. 무상재공계획서 및 대안계획서 1부(설계도면과 산출내역을 첨부) 8. 산출내역서 1부(하일 첨부) 9. 법인인감증명서 1부 10. 법인등기부 등본 1부 11. 사업자등록증 사본 1부 12. 재무제표(최근 2년간) 1부 13. 회사 소개서 1부	【제 3 조】 입찰참여 신청 서류 1. 입찰참여 신청서 1부 2. 입찰제안서 1부 가. 입찰참여 견적서 1부(밀봉) 나. 입찰안내서에 대한 공인화인서 1부 다. 건설업자등 홍보 지침 및 준수 서약서 1부 라. 이행각서 1부 마. 회사소개서 1부 바. 공사비추산내역서 1부(하일첨부, 밀봉) 사. 대안계획서 1부(필요시, 밀봉) 아. 법인인감증명서 1부 자. 법인등기부 등본 1부 차. 사업자등록증 사본 1부 카. 재무제표(최근 2년간) 1부

14. <u>입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부</u> 15. <u>법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장이 경우 사용인감계 제출)</u>	타. <u>입찰보증금 예치 확인자료 및 환급받을 통장 사본 각 1부</u> 파. <u>법인인감도장 또는 사용인감도장 지참(단, 사용인감도장이 경우 사용인감계 제출)</u>
【제 4 조】 입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항 1. ----- 발주자가 ----- 2. ----- 3. ----- 4. ----- 5. ----- 발주자에게 ----- 6. ----- 발주자가 ----- 발주자에게 -----	【제 4 조】 입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항 1. 입찰제안서는 조항의 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 조항에 귀속한다. 6. 입찰제안서 제출시 조항의 배부한 서식에 따라 작성하여야 하며, 입찰자가 무상제공계획서 또는 대인계획서를 제출하는 경우 제출된 계획서에 대한 모든 저작권은 조항에 귀속되며, 선정 여부와 관계없이 향후 설계변경시 응용 및 활용될 수 있다. 【제 5 조】 입찰의 무효 1. 입찰제안서 제출 마감일시까지 소정 장소에 도착하지 아니한 때 2. 예정가격 이상으로 입찰금액을 제시한 업체 3. 현장설명회 후 개별 정보 등 관련 규정을 위반한 때 <신설> 4. 입찰제안서의 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 날인을 누락한 업체 5. 담합타사의 참여 방해 또는 조항의 입찰 업무집행을 방해한 자가 속한 업체 6. 이행각서의 내용을 위반한 때
【제 5 조】 입찰의 참가자격 제한 및 무효 1. ----- 2. ----- 3. ----- - 시공자 선정기준 제10조 규정을 위반하는 자에 대한 입찰 참가자격 및 입찰 무효 등에 관한 사항 포함 4. ----- 5. ----- 발주자의 -----	

7. 입찰참여안내서에 따른 참여규정(제한사항) 및 제반 조건을 위반한 때 8. 현장설명회에 참여하지 않았거나 입찰참여안내서를 미수령한 업체 9. 우편 또는 FAX로 접수된 입찰제안서 10. 허위 사실을 기재하였거나 구비서류가 누락된 입찰제안서 11. 2개 이상의 상이한 입찰제안서를 제출한 회사 12. 입찰제안서 제출 후 제안내용과 다르게 봉보한 업체 13. <u>국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 제29조제2항</u> 규정을 위반하여 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금액이나 제안상 이익 제공을 제안한 업체	6. ----- 7. ----- 8. ----- <u>입찰안내서</u> ----- 9. ----- 10. ----- 11. ----- 12. ----- 13. <u>계약업무 처리기준</u> -----
【제 6 조】 입찰의 연기 및 재입찰 1. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 입찰공고(내용증명) 또는 입찰참여안내서에 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 제공고 또는 서면통지하여야 한다. 3. 발주자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 재입찰을 하여야 한다. 가. 입찰자가 없는 경우 나. 발주자가 제시한 입찰참여자조건과 입찰자의 제안내용이 현격한 차이가 있어 재입찰이 불가피한 경우	【제 6 조】 입찰의 연기 및 재입찰 1. ----- <u>입찰안내서</u> ----- 가. ----- 나. ----- 2. ----- 3. ----- 가. ----- 나. -----
【제 7 조】 시공자 선정방법 1. 투표용지의 기호 순번은 입찰제안서 제출 순서에 따른다.	【제 7 조】 시공자 선정방법 1. -----

2. 시공자 선정은 총회에서 조합원의 비밀투표에 따라 선정한다. 3. 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준' 및 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준' 등이 정한 방법 및 절차에 따라 선정한다. 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. 5. 지방경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 3인 미만인 경우 재공고 하거나 해당 입찰을 무효로 하고 일반경쟁입찰 방식으로 전환한다. 6. 입찰자는 조합의 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 홍보책인에 한하여 조합원 등에게 홍보할 수 있다.	2. ----- 3. 계약업무 처리기준 및 시공자 선정기준 ----- 4. ----- ----- 5. ----- 6. ----- 발주자가 ----- 발주자가 -----
【제 8 조】 계약체결 1. ----- 2. 발주자는 -----	【제 8 조】 계약체결 1. ----- 2. 발주자는 -----
【제 9 조】 입찰제안서 제출 및 입찰 서류 확인 1. ----- 2. ----- ----- 발주자가 ----- 3. -----	【제 9 조】 입찰제안서 제출 및 입찰 서류 확인 1. ----- 2. ----- ----- 발주자가 ----- 3. -----

[제 10 조] 건설업자등의 개별정보 금지 1. 조항은 대의원회에서 총회에 상정한 입찰자로 결정된 건설업자등의 합동정보설명을 2회 이상 개최하여야 한다. 2. 제1호에 따른 합동정보설명회 이외에 임직원과 정보요원 등을 통하여 개별정보를 허가나 시애틀 및 금문제공 등 국토교통부 고시 「계약업무 처리기준」 제14조제4항(제34조제3항)에 따라 조합원 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 한이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다. 3. 조합은 합동정보설명회의 개최 일시·장소 및 방법 등을 설명회 개최 3일 전까지 입찰자에게 통보하여야 한다.	[제 10 조] 건설업자등의 개별정보 금지 1. 발주자는 ----- 2. 제1호에 따른 최초 합동정보설명회 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구에 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 사용할 수 있도록 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할 수 있다. 3. 시공자 선정기준 제10조제4항에 따라 조합원 등을 상대로 개별적인 홍보·시애틀 제공을 한 행위가 1회 이상 적발된 경우에는 해당 입찰참여자의 입찰은 무효로 본다. 4. 발주자는 ----- ----- 불지 -----
[제 11 조] 입찰보증금 1. 입찰보증금은 입찰제안서 제출 전까지 조합이 지정한 계좌로 입금하여야 하며, 그 금액은 원으로 한다. ----- 불지 ----- ----- 발주자 ----- ----- ----- 금융기관 : 은행 ----- 예 금 주 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 ----- 계좌번호 : 2. 입찰보증금은 시공자의 담보 또는 홍보지침 미준수 등 관련규정을 위반하여 입찰참여자의 낙찰 등 조합에 손해를 입힌 경우 또는 낙찰자가 정당한 사유없이 계약을 체결하지 않아 총회에서 신장이 무효로 된 경우 조합에 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.	[제 11 조] 입찰보증금 1. 발주자는 ----- ----- ----- 금융기관 : 은행 ----- 예 금 주 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 ----- 계좌번호 : 2. ----- ----- 발주자에게 ----- ----- 발주자에게 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. 2. 시공자 선정에 관하여 입찰참여 규정 등에서 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 관계법령, 국토교통부 고시 '계약업무 처리기준', 서울특별시 고시 '공공지원 시공자 선정기준' 및 정관과 조항의 정하는 바에 따른다. 3. 입찰자는 입찰참여안내서 등의 해석에 이견이 있는 경우에는 조합에 서면으로 문의하여야 한다. 이 경우 조합은 서면으로 입찰자 모두에게 유권해석의 내용을 통지하여야 하며, 조합 입원 등이 개인적인 의견으로 답변한 내용은 효력이 없다.	1. ----- 입찰안내서 ----- 2. ----- 3. ----- 계약업무 처리기준, 시공자 선정기준 및 정관과 발주자가 정하는 바에 따른다. ----- ----- 입찰안내서 -----
III. 정비구역 현황 1. 일반현황 가. 사업명 : ○○구역 재개발(재건축)사업 나. 위치 : 서울특별시 ----- 번지 일대 다. 시행면적 : m² 라. 기존건축물 동수 : 마. 거주가구 및 인구 : 바. 용도지역 : 사. 조합원수 : 명 2. 사업시행계획 (현행 가. 삭제) 가. 건축시절 - 대지면적 : m² - 주 용 도 : -----	III. 정비구역 현황 1. 일반현황 가. 사업명 : ○○구역 재개발(재건축)사업 나. 위치 : 서울특별시 ----- 번지 일대 다. 시행면적 : m² 라. 기존건축물 동수 : 마. 거주가구 및 인구 : 바. 용도지역 : 사. 조합원수 : 명 2. 정비계획 (현행 가. 삭제) 가. 건축시절 - 대지면적 : m² - 주 용 도 : -----

- 주 용 도 : - 건축면적 : m²(건폐율 %) - 건축연면적 : m²(용적률 %) - 층수 및 동수 : - 주택규모별 건설세대수(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th>주택규모</th> <th>동수</th> <th>세대수</th> <th>주택규모별 세대수(전용면적 기준)</th> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>분양</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>임대</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 나. 정비기반시설 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th rowspan="2">시설구분</th> <th colspan="2">도로</th> <th rowspan="2">공원</th> <th rowspan="2">녹지</th> <th rowspan="2">공원</th> <th rowspan="2">주차장</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>대도</th> <th>중도</th> <th>소도</th> </tr> <tr> <td>시설규모</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	주택규모	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)	합계				분양				임대				시설구분	도로		공원	녹지	공원	주차장	비고	대도	중도	소도	시설규모								- 건축면적 : m²(건폐율 %) - 건축연면적 : m²(용적률 %) - 층수 및 동수 : - 주택규모별 건설세대수(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th>주택규모</th> <th>동수</th> <th>세대수</th> <th>주택규모별 세대수(전용면적 기준)</th> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>분양</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>임대</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 다. 정비기반시설 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th rowspan="2">시설구분</th> <th colspan="2">도로</th> <th rowspan="2">공원</th> <th rowspan="2">녹지</th> <th rowspan="2">공원</th> <th rowspan="2">주차장</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>대도</th> <th>중도</th> <th>소도</th> </tr> <tr> <td>시설규모</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	주택규모	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)	합계				분양				임대				시설구분	도로		공원	녹지	공원	주차장	비고	대도	중도	소도	시설규모							
주택규모	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)																																																																				
합계																																																																							
분양																																																																							
임대																																																																							
시설구분	도로		공원	녹지	공원	주차장	비고																																																																
	대도	중도						소도																																																															
시설규모																																																																							
주택규모	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)																																																																				
합계																																																																							
분양																																																																							
임대																																																																							
시설구분	도로		공원	녹지	공원	주차장	비고																																																																
	대도	중도						소도																																																															
시설규모																																																																							
IV. 입찰제안서 작성 기준 1. 입찰제안서는 발주자가 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 발주자가 배부한 양식에 따라 작성하여야 한다. 2. 공사비 산출내역 입찰자는 설계도서를 면밀히 검토하여 물량내역을 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 하며, 조항이 제공한 물량내역서는 단순히 참고용으로만 작성하는 한도 내에서 계약 후 계약도서의 누락 또는 오류 등을 이유로 설계변경을 요구할 수 없다. 3. 사업비 대역에 관한 사항	IV. 입찰제안서 작성 기준 1. 입찰제안서는 발주자가 제시한 설계도서에 대하여 입찰자들이 제안하는 공사비 및 이주비 산출내역을 동일한 기준에서 공정하게 비교하고 평가하기 위한 것으로서 발주자가 배부한 양식에 따라 작성하여야 한다. 2. 공사비 산출내역 총액입찰 경우 입찰참여자자는 설계도서를 면밀히 검토하여 공사비총괄내역을 제출하여야 하며, 내역입찰 경우 입찰참여자자는 물량내역을 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 한다. 3. 사업비 대역에 관한 사항 입찰자가 사업비를 대역할 수 있는 총액이율 및 대역조건을 기재하되 발주자가 제시하는																																																																						

입찰자가 사업비를 대어할 수 있는 종역이율 및 대역조건을 기재하되 조항이 제시하는 기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보를 제공에 따른 설정 비용 부담사항까지 표기하여야 한다. 4. 이주기간(조항이 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 대역이자와 연체이자로 구분하여 제시한다. 7. 대안실제예산 및 무상제공에 관한 사항 가. 국도고통부 고시 '정비사업 계약업무 처리기준' 제29조제3항에 따라 입찰에 참가하는 건설업체는 건설투자를 제	기준 이상이어야 하며, 항목별로 구분하여 조건을 명시할 수 있고, 담보를 제공에 따른 설정 비용 부담사항까지 표기하여야 한다. 4. 이주기간(조항이 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 대역이자와 연체이자로 구분하여 제시한다. 7. 대안실제예산에 관한 사항 가. 계약업무 처리기준 제29조제3항에 따라 입찰에 참가하는 건설업체가 대안실계를 제
안하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 결정·고시된 정비계획의 범위(운)를 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다.」내에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자자는 발주자가 작성한 원안실계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다. 나. 대안실계는 발주자가 작성한 원안실계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공	안하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 결정·고시된 정비계획의 범위(운)를 및 최고높이에 관하여는 경미한 변경 범위도 허용하지 아니한다.」내에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자자는 발주자가 작성한 원안실계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 한다. 나. 대안실계는 발주자가 작성한 원안실계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공

안할 수 있다. 이 경우 입찰금액과 구분하여 그 품목의 가격, 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, 포사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다. <u><서식 신설></u>	<u>(현행 리플 삭제)</u> 라. 대안설계를 제안한 입찰참여자가 시공자로 선정된 경우에는 입찰서에 포함된 설계도서, 물량 및 산출내역서, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공내역을 반영하여 조합과의 계약을 체결하여야 한다. <u><서식 1></u>
---	---

<접수번호 : 제 호>			
임찰참여 신청서			
임찰참여자	업체명 소재지 대표자	전화번호 팩스번호	
귀 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 소정의 양식을 갖추어 임찰참여 신청서를 제출합니다.			
년 월 일 업체명 : 대표자 : (인) ○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중			
<접수번호 : 제 호>			
임찰참여 확인서			
접수번호	제 호	점수자 확인 대표자	(인)
업체명		대표자	
제출자		전화번호	
당 조합에서 실시하는 ○○구역 재개발(재건축)사업의 시공자 선정에 관한 서류를 첨부하여 제출하였음을 확인합니다.			
○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합장 ○○○ (인) 년 월 일			

식2

입찰공고번호		제20 - 호		입찰일자		20 년 월 일	
입찰건명		○○구역 재개발(재건축)사업					
사업발주방식		도급제(지분제)					
전용면적별 건축		㎡ - 세대 (임대)		㎡ - 세대		㎡ - 세대	
아파트세대/부대복리시설		㎡ - 세대		㎡ - 세대		㎡ - 세대	
공사기간		동 평					
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 준수서안서 1부 4. 이행각서 1부 5. 회사소개서 6. 공사비총괄내역서 1부(하일첨부, 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)							
입찰참여신청자 외제묘 : 주소 : 대표자 : (인)							

입찰공고번호		제20 - 호		입찰일자		20 년 월 일	
입찰건명		○○구역 재개발(재건축)사업					
사업발주방식		도급제(지분제)					
전용면적별 건축		㎡ - 세대 (임대)		㎡ - 세대		㎡ - 세대	
아파트세대/부대복리시설		㎡ - 세대		㎡ - 세대		㎡ - 세대	
공사기간		동 평					
당사는 귀 조합의 입찰안내서에 따라 입찰제안서를 작성하여 구비서류와 같이 제출합니다. 구비서류 : 1. 입찰참여 견적서 1부(밀봉) 2. 시공자 홍보 지침 및 준수서안서 1부 3. 이행각서 1부 4. 입찰참여안내서에 대한 공람확인서 1부 5. 회사소개서 6. 산출내역서 1부(하일첨부, 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 (신청)							
입찰참여신청자 상 호 : 주 소 : 대표자 : (인)							

<서식3>

입찰참여 견적서				
구	분	입찰조건 및 작성기준	비고	
회사 입찰 방식	업체명			
	시공능력 평가순위			
	신용등급/부채비율			
	정비사업 준공일적			
공사 금액	순공사비	철거비 포함	사출내역서 수 리산출서 등 첨 부	
	제경비			
	총공사비	VAT 포함		
	순공사비	철거비 포함	상계도면, 사출내 역서, 수리산출 서, 대한 설명서 첨부	
대안	제경비			
	총공사비	VAT 포함	표도면 규격 수량 표준도면 산출도서 및 도면 첨부	
	대여자금(원)	원 이상		
	금리조건		조항은 항목별 세분 가능	
상환조건	상환조건			
	부담금 납부시점/방법	예)계약중도입주 =20%:60%:20% 기준	금융비용 제시	
	환급금 지급시점/방법			
	평가사수에 따른 설계변경 여부	변경 여부와 변경시 기준일 기재		
공사 도급 조건	지정여건 변동시 설계변경 여부			
	착공시기	이후 완료 후 개월 이내		
	공사기간	착공 후 개월 이내		
	공사비 지급방법	기성분양		
분양책임/조건				
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상 조건				

입찰참여 견적서				
구	분	입찰조건 및 작성기준	비고	
회사 입찰 방식	업체명			
	시공능력 평가순위			
	신용등급/부채비율			
	정비사업 준공일적			
공사 금액	순공사비	철거비 포함	사출내역서 수 리산출서 등 첨 부	
	제경비	VAT 포함		
	총공사비	철거비 포함	상계도면, 사출내 역서, 수리산출 서, 대한 설명서 첨부	
	순공사비	VAT 포함	표도면 규격 수량 표준도면 산출도서 및 도면 첨부	
대안	제경비			
	총공사비	총금액 기재		
	대여자금(원)	원 이상		
	금리조건		조항은 항목별 세분 가능	
상환조건	상환조건			
	부담금 납부시점/방법	예)계약중도입주 =20%:60%:20% 기준	금융비용 제시	
	환급금 지급시점/방법			
	평가사수에 따른 설계변경 여부	변경 여부와 변경시 기준일 기재		
공사 도급 조건	지정여건 변동시 설계변경 여부			
	착공시기	이후 완료 후 개월 이내		
	공사기간	착공 후 개월 이내		
	공사비 지급방법	기성분양		
분양책임/조건				
시공자 책임에 따른 공사지연시 보상 조건				

구	분	입찰조건 및 작성기준	비고
사실 확인		단사의 인적사항과 사실에 근거하여 작성하였으 며, 이를 조항에 제출합니다. 단, 하위 사실은 작성함에 따른 모든 책임은 당사 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)	
※ 입찰참여자자는 공사금액 항목 중 원안인지, 대안으로 제시하는지 여부를 명확히 기재하여야 한 다.			
사실 확인		단사의 인적사항과 사실에 근거하여 작성하였으 며, 이를 조항에 제출합니다. 단, 하위 사실은 작성함에 따른 모든 책임은 당사 있음을 서약합니다. 업체명 : (인) (법인 인감)	
※ 입찰참여자자는 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 입찰여 안내서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 공람확인서를 제출합니다. 20 확인자 : 직책명 : 주 소 : 대표자 : (인) ○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중	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 : 직책명 : 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 민형사상의 어떠한 이익을 제 기하지 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.

건설업자 **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 민형사상의 어떠한 이익을 제 기하지 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.

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재조치

연번	구분	준수사항	제재조치
1	합동 설명회	1차 : 20 년 C월 C일(○) 오후 C시 2차 : 20 년 C월 C일(○) 오후 C시 회사소개 및 홍보동영상 : 20분 이내 홍보인원 : 회사별 5명 이내 (해당 평단과 증명사진을 조합에 제출)	합동설명회 이외 개별홍보활동 일체금지(직접 시 입찰참가 무효) 조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격 또는 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
2	시공사 선정 총회일	각사 화환 설치 불가. 총회 당일 전단지홍보를 배포 및 현수막 설치 금지. 무대파라솔천막 및 가설물 등 설	입원공공지원자들 간 시간 통제에 불응할 경우 입찰자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재조치

연번	구분	준수사항	제재조치
1	합동 설명회	1차 : 20 년 C월 C일(○) 오후 C시 2차 : 20 년 C월 C일(○) 오후 C시 회사소개 및 홍보동영상 : 20분 이내 홍보인원 : 회사별 5명 이내 (해당 평단과 증명사진을 조합에 제출)	합동설명회 이외 개별홍보활동 일체금지(직접 시 입찰참가 무효) 조합에 등록된 인원 외의 홍보자 적발시 입찰자격 또는 시공자 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
2	시공사 선정 총회일	각사 화환 설치 불가. 총회 당일 전단지홍보를 배포 및 현수막 설치 금지.	입원공공지원자들 간 시간 통제에 불응할 경우 입찰자격 박탈

연번	구분	준수사항	제재조치
		치 일체금지	홍보물은 조합이 지정 한 날까지 조합에 제출 하여야 하며, 합동설명회 전까지 조합에 신고된 것만 인정 하고, 임의변경시 입찰 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
3	홍보물	홍보물(카타로그) 1종 : 40쪽 이내 (표지포함) 전단지 1종 : 국전 양면 크기 : A4 규격(반드시 준수) 수량 : 40매 (조합원 우편물 발송용) 합동설명회 및 종회시 A.V 시스템은 각사 준비	홍보물은 조합이 지정 한 날까지 조합에 제출 하여야 하며, 합동설명회 전까지 조합에 신고된 것만 인정 하고, 임의변경시 입찰 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
4	현수막 설치	현수막 설치 및 홍보물 부착 일체금지	적발시 입찰무효 및 선 정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
5	하위과장 홍보 및 상호비방, 허위사실 유포금지	사실과 다른 내용의 홍보물 제작 금지 경쟁사를 비방하는 행위 금지 타사를 가장하는 홍보활동 금지	타사를 가장하여 고의 도 자각박탈 요건에 해당하는 행위를 한 경우 입찰참여 및 시공사 자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
6	부정행위	금품신포 및 이권박속 금지 조합원의 정당한 권리행사를 방해하 는 일체 행위 금지	적발시 입찰무효 및 선 정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
7	기 타	모텔하우스,무대,파라솔,천막 및 가 실물 등 설치 일체금지(조합이 제공하 는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 함)	적발시 입찰무효 및 선 정자격 박탈 - 입찰보증금 조합 귀속
8	공통사항	홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우, 반드시 서면으 로만 할 수 있음 타사의 위반행위를 적발하여 본 조합에 제제조치를 요구하고 자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진,녹취, 동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. 조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공사의 자 격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.	홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우, 반드시 서면으 로만 할 수 있음 타사의 위반행위를 적발하여 본 조합에 제제조치를 요구하고 자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진,녹취, 동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. 조합은 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공사의 자 격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음.

년 월 일 위 확인인 업체명 : (인감) 대표자 : (인감) 주 소 : ○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중	년 월 일 위 확인인 업체명 : (인감) 대표자 : (인감) 주 소 : ○○구역 재개발(재건축)사업 조합 귀중
---	---

이 행 각 서 귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공자 선정 임찰참여를 신청함에 있어 시공자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 정한 절차에 대하여 민행사상 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 지장 기간일까지 이견없이 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 입원, 대의원, 조합원을 상대로 향응을 제공하거나 금전 등을 일체 제공하지 않겠음. 6. 낙찰에 관계없이 조합의 결정사항을 이의없이 이행하겠음. 7. 총회에서 시공자로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생된 경우 조합이 처분할 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 이행하겠음. 8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음. 9. 시공자 선정과정 중 국토교통부 장관이 고시한 「재미사업 계약업무 처리기준」 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음. # 첨부 : 법인이감증명서 (사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공자 선정관련 이행각서용)	이 행 각 서 귀 조합 재개발(재건축)사업의 시공자 선정 임찰참여를 신청함에 있어 시공자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 귀 조합에서 정한 절차에 대하여 민행사상 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 지장 기간일까지 이견없이 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 입원, 대의원, 조합원을 상대로 향응을 제공하거나 금전 등을 일체 제공하지 않겠음. 6. 낙찰에 관계없이 조합의 결정사항을 이의없이 이행하겠음. 7. 총회에서 시공자로 선정된 후 공사 시공을 이행하지 못하는 사유가 발생된 경우 조합이 처분할 계약상대자와 약정을 체결하여도 이의없이 이행하겠음. 8. 입찰지침서 상의 입찰보증금 처리 규정에 따라 이의없이 이행하겠음. 9. 시공자 선정과정 중 국토교통부 장관이 고시한 「재미사업 계약업무 처리기준」 및 서울특별시장이 고시한 「서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준」과 귀 조합에서 제시한 입찰참여 규정 등을 위반한 경우 조합의 결정에 이의없이 따르겠음. # 첨부 : 법인이감증명서 (사용용도 기입요망 : ○○구역 재개발(재건축)사업조합 시공자 선정관련 이행각서용)
<서식6>	년 월 일 인체명 : (인) 대표자 : ○○구역 재개발사업(재건축사업) 조합 귀중

회사 소개서

□ 회사명 : _____

○ 경영실적

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적		비 고
	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	
순 위			
평가액			

○ 정비사업 실적(최근 3년간)

사업명	대지면적	총연면적	건립세대수	착공/준공일	비 고

첨부 : 증빙서류 각 1부

회사소개서

□ 회사명 : _____

○ 경영실적

(단위 : 백만원)

구 분	최근 3년간 경영실적		비 고
	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	
순 위			
평가액			

○ 정비사업 실적(최근 3년간)

사업명	대지면적	총연면적	건립세대수	착공/준공일	비 고

첨부 : 증빙서류 각 1부

규제영향분석

I. 분석대상규제의 개요

1. 규제사무명	공공지원 시공자 선정기준 일부 개정기준안	2. 구 분						
		신설	○	강화	○	내용 심사		존속 기한 연장
3. 소관부처명 및 작성자 인적사항	주택정책실 주거정비과 주택정책실장 한병용, 주택공급기획관 김승원 주거정비과장 고현정, 공공지원실행팀장 정재현, 담당 이용규							
4. 근거법령명등	도시 및 주거환경정비법, 같은 법 시행령				관 련 규제수		5건	
5. 피규제집단 및 이해관계자	정비사업 조합, 시공자 선정을 위한 입찰 참여자							
6. 규제존속기한	도시 및 주거환경정비법 및 같은 법 시행령 개정 전까지							
7. 종전규제 및 신설(변경) 규제의 내용	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 변경계약 체결 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 ⑤ 조합에 등록할수 있는 홍보직원의 수 제한 (안 제15조제5항) - 조합에 등록하는 홍보직원의 수 조합원 100명당 1인(최대 20명)							

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 증액비용 또는 조합원이 요청하는 경우 공사비 검증을 요청하도록 하고 있음
- 우리시에서는 시공사 선정 시기가 앞당겨짐에 따라 내역입찰로 진행하던 시공사 선정을 총액 입찰도 가능하도록하고, 기존 값값이 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 시공사 선정기준을 위반한 업체의 입찰 무효 규정을 강화하여 개별홍보 행위 등을 한 행위가 1회 적발된 업체는 즉시 해당 입찰 무효 처리토록 규정함으로써 공정하고 투명한 시공사 선정과 주민의 재산권을 보호하기 위한 것임.
- 공정하고 투명한 시공사 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.
- 합동홍보설명회 개최 이후 조합에서 제공·지정한 홍보공간에서만 홍보활동을 허용하고, 홍보를 수행할 홍보직원은 미리 조합에 등록하고 홍보직원의 수를 제한함으로써 홍보직원을 동원한 개별·사전 홍보 기승 및 상호 비방 홍보로 과열경쟁 폐해를 방지하고자 함.

2. 규제목적의 실현가능성

- 시공사 선정시기가 조합설립인가 후로 앞당겨져 발생할 수 있는 부작용 예방 및 업체간 과열 경쟁 방지, 투명하고 공정한 시공사 선정 등을 위한 목적으로, 시공사 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 대체 수단 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 구비서류처리절차등의 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]

◆ 서울특별시교육청공고 제2023-346호

서울특별시교육청 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고

「서울특별시교육청 행정기구 설치 조례 시행규칙」을 개정함에 있어 그 개정 이유와 주요 내용을 시민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 교육·학예에 관한 입법예고 조례」에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 11월 10일

서울특별시교육감

1. 개정이유

- 가. 직속기관 명칭 변경(서울특별시교육청과학전시관→서울특별시교육청융합과학교육원)
- 나. 서울특별시교육청융합과학교육원 내 시설물 명칭 변경 및 띄어쓰기 등 정비
- 다. 부서에 분산된 학교 복합화 시설 추진 기능을 미래학교추진단으로 일원화(통합)

2. 주요내용

- 가. ‘서울특별시교육청과학전시관’ 명칭을 ‘서울특별시교육청융합과학교육원’으로, ‘분관’을 ‘분원’으로, ‘관장’을 ‘원장’으로, ‘분관장’을 ‘분원장’으로 수정(안 제9조제3항, 제14조, 제20조~제23조, 제25조)
- 나. ‘생태체험학습관’을 ‘생태체험학습장’으로, ‘과학정보센터’를 ‘융합과학자료실’로 수정(안 제22조제4항, 안 제23조)
- 다. 교육시설안전과 분장 사무 중 ‘각급학교 시설 복합화 계획 수립 및 총괄’을 미래학교추진단으로 이관(안 제11조제5항 및 제6항)

3. 의견 제출

이 규칙안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 11월 17일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

- 가. 의견 제출자 성명(단체인 경우 단체명, 대표자명), 주소, 전화번호 등
- 나. 예고사항에 대한 항목별 의견 (찬·반 여부와 그 이유)
- 다. 제출방법

- 우편: 서울특별시 종로구 송월길 48, 서울시교육청 10층 행정관리담당관 (우 03178)
- 이메일: kalismahan@sen.go.kr (※ 문의: 전화 02-2282-8643)

4. 개정규칙안: 붙임 참조

◆ 서울특별시교육규칙 제 호

서울특별시교육청 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안

서울특별시교육청 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제3항제16호 중 “과학전시관” 을 “융합과학교육원” 으로 한다.

제11조제5항제7호 “각급학교 시설 복합화 계획 수립 및 총괄” 을 같은 조 제6항제7호로 이동하며, 제6항제7호를 같은 항 제8호로, 제6항제8호를 같은 항 제9호로 한다.

제14조제5항제1호 중 “과학전시관” 과 “분관” 을 각각 “융합과학교육원” 과 “분원” 으로, 제2절 중 “과학전시관” 을 “융합과학교육원” 으로, 제20조 중 “관장” 과 “과학전시관장” 을 각각 “원장” 과 “융합과학교육원장” 으로, 제21조제1항 중 “과학전시관” 을 “융합과학교육원” 으로 한다.

제22조제3항제10호 중 “전시관” 을 “융합과학교육원” 으로, 같은 조 제4항제5호 중 “자연관찰원 생태체험학습관” 을 “자연관찰원, 생태체험학습장” 으로 한다.

제23조제1호 중 “전시관” 을 “융합과학교육원” 으로, 같은 조 제9호 중 “과학정보센터” 와 “전시관” 을 각각 “융합과학자료실” 과 “융합과학교육원” 으로, 같은 조 제13호 중 “분관” 을 “분원” 으로, 같은 조 제17호 중 “전시관내” 를 “융합과학교육원 내” 로 한다.

제25조제1항 중 “분관장” 을 “분원장” 으로, 같은 조 제2항 중 “분관장” 과 “관장” , “분관” 을 각각 “분원장” 과 “원장” , “분원” 으로 한다.

부 칙

이 규칙은 2024년 1월 1일부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현행	개정안	비고
제9조(교육정책국) ① ~ ③ (생략)	제9조(교육정책국) ① ~ ③ (현행과 같음)	
1. ~ 15. (생략)	1. ~ 15. (현행과 같음)	
16. 서울특별시교육청 <u>과학전시관</u> 운영 지도	16. ----- <u>융합과학교육원</u> -----	명칭변경
17. ~ 47. (생략)	17. ~ 47. (현행과 같음)	
④ ~ ⑦ (생략)	④ ~ ⑦ (현행과 같음)	
제11조(교육행정국) ① ~ ⑤ (생략)	제11조(교육행정국) ① ~ ⑤ (현행과 같음)	
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)	
7. <u>각급학교 시설 복합화 계획 수립 및 총괄</u>	7. <u>삭제</u>	제6항 제7호로 이동
8. ~ 22. (생략)	8. ~ 22. (현행과 같음)	
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)	
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)	

현행	개정안	비고
7. 미래학교 BTL(민자시설사업) 추진에 관한 사항	7. <u>각급학교 시설 복합화 계획 수립 및 총괄</u>	제5항 제7호에서 이동
8. 그 밖의 미래학교 추진에 관한 사항	8. <u>미래학교 BTL(민자시설사업) 추진에 관한 사항</u>	제7호를 제8호로 이동
<신설>	9. <u>그 밖의 미래학교 추진에 관한 사항</u>	제8호를 제9호로 이동
제14조(총무부) ① ~ ⑤ (생략)	제14조(총무부) ① ~ ⑤ (현행과 같음)	
1. 청사·시설(서울특별시교육청 <u>과학전시관</u> 남산 <u>분관</u> 시설 포함) 관리에 관한 사항	1. ----- ----- <u>융합과학교육원</u> ----- <u>분원</u> ----- -----	명칭변경
2. ~ 5. (생략)	2. ~ 5. (현행과 같음)	
제2절 서울특별시교육청 <u>과학전시관</u>	제2절 ----- <u>융합과학교육원</u>	명칭변경
제20조(<u>관장</u>) 서울특별시교육청 <u>과학전시관장</u> 은 교육연구관으로 보한다.	제20조(<u>원장</u>) ----- ----- <u>융합과학교육원장</u> ----- -----.	명칭변경

현행	개정안	비고
제21조(하부조직) ① 서울특별시교육청 <u>과학전시관</u> 에 총무부, 기획운영부 및 교육연수부를 둔다.	제21조(하부조직) ① ----- ----- <u>융합과학교육원</u> ----- ----- -----.	명칭변경
② (생략)	② (현행과 같음)	
제22조(총무부) ① ~ ③ (생략)	제22조(총무부) ① ~ ③ (현행과 같음)	명칭변경
1. ~ 9. (생략)	1. ~ 9. (현행과 같음)	
10. 그 밖의 <u>전시관</u> 내 다른 부·과에 속하지 아니하는 사항	10. ----- <u>융합과학교육원</u> ----- -----	명칭변경
④ (생략)	④ (현행과 같음)	
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)	
5. 과학놀이체험장, 체험전시물, <u>자연관찰원 생태체험학습관</u> 관리·운영에 관한 사항	5. ----- ----- <u>자연관찰원, 생태체험학습</u> <u>장</u> ----- -----	
제23조(기획운영부) (생략)	제23조(기획운영부) (현행과 같음)	

현행	개정안	비고
1. <u>전시관</u> 교육기획·조정에 관한 사항	1. <u>융합과학교육원</u> ----- -----	명칭변경
2. ~ 8. (생략)	2. ~ 8. (현행과 같음)	
9. <u>과학정보센터</u> 운영 및 <u>전시관</u> 의 홍보에 관한 사항	9. <u>융합과학자료실</u> ----- <u>융합과학교육원</u> -----	명칭변경
10. ~ 12. (생략)	10. ~ 12. (현행과 같음)	
13. <u>분관</u> 운영에 관한 사항	13. <u>분원</u> -----	명칭변경
14. ~ 16. (생략)	14. ~ 16. (현행과 같음)	
17. 그 밖의 <u>전시관내</u> 다른 부·과에 속하지 아니하는 과학교육에 관한 사항	17. ----- <u>융합과학교육원 내</u> -- ----- ----- -----	명칭변경 띄어쓰기
제25조(<u>분관장</u>) ① <u>분관장</u> 은 교육연구관 또는 교육연구사로 보한다.	제25조(<u>분원장</u>) ① <u>분원장</u> ----- ----- -----.	명칭변경
② <u>분관장</u> 은 <u>관장</u> 의 명을 받아 그 <u>분관</u> 의 업무를 총괄하며 소속 공무원을 지휘·감독한다.	② <u>분원장</u> -- <u>원장</u> ----- -- <u>분원</u> ----- ----- -----.	명칭변경



기관의 장	
선	
람	

공 람									