

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	853
----------	-----

2019. 8. 29  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2019. 8. 7 강대호 의원 공동 발의 (2019. 8. 13 회부)

## 2. 제안이유

- 가로주택정비사업 조합과 소규모재건축사업 조합이 시공자와 정비사업전문관리업자를 선정하는 방법 등에 있어, 그 적용기준을 명확히 하여 일선 행정기관과 사업시행자 등의 혼란을 예방하고 원활한 사업추진을 도모하고자 함.

## 3. 주요내용

- 토지등소유자의 수가 100명 이상으로서 공공지원 대상사업으로 보는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 경우 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따르도록 함(안 제24조 단서 신설).

#### 4. 참고사항

- 가. 관련 법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도시 및 주거환경 정비법」
- 나. 예산 조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

#### 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 “소규모주택정비법”)에 따라 조합이 시행하는 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 경우, 조합이 시공사 및 정비사업전문관리업자를 선정함에 있어 그 적용기준을 명확히 하려는 것으로 강대호 의원이 발의하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 사업시행자가 조합인 경우, 가로주택정비사업과 소규모재건축사업(이하 “가로주택정비사업 등”)의 시공사 선정은 소규모주택정비법<sup>1)</sup>(제20조제2항)에 따라 조합설립 이후에 하도록 정하고 있고, 조합의 시공사 또는 정비사업전문관리업자(이하 “시공사 등”) 선정을 위한 입찰마감일 기준은 국토교통부의 「소규모주택정비사업의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정기준」<sup>2)</sup>에서 정한 바에 따르면 됨(법 제20조제2항 및 제21조제2항).

---

1) 「소규모주택정비법」 제20조(시공자의 선정 등) ② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. (단서 생략)

2) 이 기준은 「소규모주택정비법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따라 가로주택정비

- 이 기준에 따르면, 사업시행자가 가로주택정비사업 등의 시공자 등을 선정하는 경우 내역입찰<sup>3)</sup>이 아닌 경우 사업시행자는 현장설명회를 입찰서 제출마감일 20일 전까지, 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 35일 전<sup>4)</sup>까지 현장설명회를 개최하도록 명확하게 규정되어 있음.

<기준에 따른 현장설명회 일자>

구 분	현장설명회	비 고
정비사업 계약업무 처리기준 (국토교통부)	입찰서 제출마감일 20일 전까지 ※ 내역입찰 : 45일 전까지	제31조
소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준 (국토교통부)	정비사업 계약업무 처리기준에 따르되, ※ 내역입찰의 경우 입찰서 제출 마감일 35일 전까지	제2조 및 제3조제1호
공공지원 시공자 선정기준 (서울시)	입찰서 제출마감일 ※ 내역입찰(의무) : 45일 전까지	제11조

사업조합 및 소규모재건축사업조합의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함(국토교통부 고시 제2018-128호, 2018. 2. 23 제정·시행).

3) “내역입찰”이란 입찰시 입찰서와 함께 입찰금액의 산출내역서(현장설명시에 배부된 물량 내역서에 단가를 기재하여 입찰금액을 산정한 서류)를 제출하는 입찰제도를 말함.(출처: 공공조달정보포털)

4) 「소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준(국토교통부)」

**제2조(기준의 준용)** ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자 또는 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제29조제3항에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 제2조부터 제39조까지를 준용한다.

**제3조(시공자 선정 시 예외사항)** 제2조에도 불구하고 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자를 선정하는 경우 다음 각 호의 방법에 따라야 한다.

1. 사업시행자가 시공자를 내역입찰로 선정하는 경우 입찰서 제출마감일 35일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.

(2~3호 생략)

○ 그럼에도 불구하고, 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업<sup>5)</sup>이라는 이유로 일선 행정기관에서는 시공사 등의 선정 시 「서울시 공공지원 시공사 선정기준」을 적용함으로써 민원을 야기하는 사례가 발생하고 있음.

- 공공지원 대상 정비사업의 경우, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」<sup>6)</sup>(이하 “도시정비조례”)에 따라 시공사 선정은 사업시행인가를 받은 후 총회에서 하도록 정하고 있고, 「서울특별시 공공지원 시공사 선정기준」 제11조<sup>7)</sup>에 따라, 조합은 내역입찰로 입찰 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하도록 하고 있음. 내역입찰이 아닌 경우 「정비사업 계약업무 처리기준」<sup>8)</sup>(국토교통부 고시)에 따르면 20일 전에 현장설명회<sup>9)</sup>를 개최하도록 되어 있음.

---

5) 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 “소규모주택 정비 조례”) 제24조에 따르면, 토지등소유자가 100명 이상으로서 조합이 시행하는 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」과 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에 따른 공공지원 대상사업임.

공공지원 대상사업으로 한 이유는 주택재건축과 주택재개발사업과 동일하게 소규모주택 정비사업을 공공지원 대상으로 하여 공공지원자(구청장)의 도움을 받을 수 있도록 하기 위해서임.

6) 「도시정비조례」 제77조(시공사 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 사업시행계획인가를 받은 후 총회에서 시공사를 선정하여야 한다. (단서 생략)

7) 「공공지원 시공사 선정기준(서울시)」 제11조(현장설명회) ① 조합은 입찰서 제출마감일 45일 전까지 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명회를 개최하여야 한다.(이하 생략)

8) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

- 또한, 소규모주택정비법에서는 가로주택정비사업 등의 시공사 선정은 조합설립인가 이후에 하도록 하고 있고, 사업시행계획인가 시 공사비를 포함한 관리처분계획을 수립하여 함께 인가를 받도록 하고 있으므로, 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업이라 하더라도 절차상 사업시행계획인가를 받은 후에 시공사를 선정할 수 없다 할 것임.
- 따라서, 이 개정조례안은 가로주택정비사업 등이 공공지원 대상사업이라 하더라도, 조합이 시공사 및 정비사업전문관리업자를 선정함에 있어서는 이 조례의 상위법인 소규모주택정비법이 정하는 바에 따라 국토교통부 고시 「소규모주택정비사업의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정기준」에 따르도록 명확하게 규정하려는 것으로, 일선행정기관과 사업시행자의 혼란 방지 및 이해도 제고, 원활한 사업 추진을 위해 필요한 사항이라 판단됨.

---

9) 「정비사업 계약업무 처리기준(서울시)」 제31조(현장설명회) ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출하여야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

## 【붙임】 관련 규정

### ○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제20조(시공자의 선정 등) ② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

제21조(정비사업전문관리업자의 선정) ① 주민합의체는 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)를 선정하는 경우 주민합의서로 정하는 바에 따라 선정하여야 한다.

② 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다.

제53조(기술지원 및 정보제공) ① 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 사업시행자 등에게 다음 각 호에 해당하는 기술지원 및 정보제공을 할 수 있다.

1. 주택의 설계·시공·유지관리(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)
2. 주민합의체의 구성 및 조합의 설립
3. 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 시장·군수등은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공을 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 센터를 활용할 수 있다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라 설치된 도시재생지원센터
5. 그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제1호부터 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령**

**제18조(시공자의 선정)** ① 법 제20조제2항 단서 및 같은 조 제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업"이란 각각 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 소규모주택정비사업을 말한다.

○ **소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준**(국토교통부고시 제 2018-128호, 2018.2.23.제정)

**제2조(기준의 준용)** ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "소규모주택 정비법"이라 한다)에 따라 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자 또는 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다) 제29조제3항에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 제2조부터 제39조까지를 준용한다.

**제3조(시공자 선정 시 예외사항)** 제2조에도 불구하고 사업시행자가 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시공자를 선정하는 경우 다음 각 호의 방법에 따라야 한다.

1. 사업시행자가 시공자를 내역입찰로 선정하는 경우 입찰서 제출마감일 35일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.

**제5조(적용 제외)** ① 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.

② 토지등소유자 또는 조합원 전원의 동의를 얻어 별도의 선정기준을 마련한 경우 그 기준에 따라 시공자 및 정비사업전문관리업자를 선정할 수 있다.

○ **정비사업 계약업무 처리기준**(국토교통부고시 제2018-101호, 2018.2.9. 제정)

**제31조(현장설명회)** ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

○ **서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례**

**제24조(공공지원 적용)** 토지등소유자 수가 100명 이상으로서 조합(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 시행하는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 대하여는 도시정비법 제118조제1항 및 도시정비조례 제73

조에 따른 공공지원 대상사업으로 본다.

## ○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

**제73조(공공지원의 대상사업)** 법 제118조제1항에서 "시·도조례로 정하는 정비사업"이란 법 제25조에 따른 조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)을 말한다. 다만, 법 제16조에 따라 정비구역 지정·고시가 있는 날의 토지등소유자의 수가 100명 미만으로서 주거용 건축물의 건설 비율이 50퍼센트 미만인 도시정비형 재개발사업은 제외한다.

**제77조(시공자 등의 선정기준)** ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 사업시행계획인가를 받은 후 총회에서 시공자를 선정하여야 한다. 다만, 법 제118조제7항제1호에 따라 조합과 건설업자 사이에 협약을 체결하는 경우에는 시공자 선정 시기를 조정할 수 있다.

## ○ 공공지원 시공자 선정기준(서울특별시고시 제2019-159호, 2019.5.30.개정)

**제11조(현장설명회)** ① 조합은 입찰서 제출마감일 45일 전까지 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명회를 개최하여야 한다.

1. 사업시행계획인가의 내용을 반영한 다음 각 목의 설계도서

가. 사업시행계획인가서, 나. 공사도면, 다. 공사시방서 라. 물량내역서(필요시)

마. 산출내역서 작성방법 및 설계도서 열람방법(도면과 시방서 등은 현장설명회 참여자에게 정보저장매체로 제공할 것)

2. 입찰에 필요한 다음 각 목의 내용이 포함된 입찰참여안내서

가. 입찰제안서 작성방법·제출서류·접수방법 및 입찰유의사항 등

나. 입찰보증금의 납부 및 예입조치에 관한 사항

다. 입찰의 무효에 관한 사항

라. 건설업자등의 공동홍보방법 및 위반시 제재사항

마. 시공자 선정방법 및 일정에 관한 사항

3. 공사도급계약서 작성에 관한 사항

가. 공사도급계약서(안), 나. 공사도급계약조건 및 특수조건(안), 다. 공사도급 계약금액의 조정에 관한 사항

라. 기타 공사도급 계약조건에 관한 사항, 4. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항