

조달청, 국민 아파트 '공공주택' 더 공정하고 안전하게 짓는다

- 공공주택 건설사업관리용역 심사규정 대폭 개정, 건설현장 부실 차단
- '안전'과 '품질'을 최우선으로...공공주택 건설현장 공정성 및 투명성 확보

조달청(청장 백승보)은 공공건설 현장의 입찰 비리와 부실 문제를 해결하고 공공주택 건설사업관리용역의 질적 수준을 높이기 위해 '공공주택 건설사업관리용역 심사 관련 규정 2종'을 전면적으로 개정해 9월 10일부터 본격적으로 시행한다고 밝혔다.

* 개정규정 : 「조달청 공공주택 건설사업관리용역 **종합심사낙찰제** 세부심사기준」(**중심제**).
「조달청 공공주택 건설사업관리용역사업자 **사업수행능력** 세부평가기준」(**PQ**)

조달청은 규정 개정에 앞서 적극적인 의견 수렴을 위해 지난 3월부터 세 차례에 걸쳐 협회 및 업체 설명회를 개최하는 동시에 수요기관인 한국토지주택공사(LH)와 상시 실무협의회를 통해 개정 취지 및 내용에 대한 공감대를 형성한 뒤 최종안을 확정했다.

이번 개정안은 조달청이 집행하는 지난해(6,002억 원)보다 26% 증가한 연 8천억 원 규모의 LH 공공주택 건설사업관리용역에 적용되며 기술력과 신뢰도가 높은 업체의 수주 기회를 확대하는 데 초점을 맞췄다.

새로운 심사 기준은 공정성·투명성 확보와 안전·품질 강화 그리고 업체 부담 완화 등이 핵심이다.

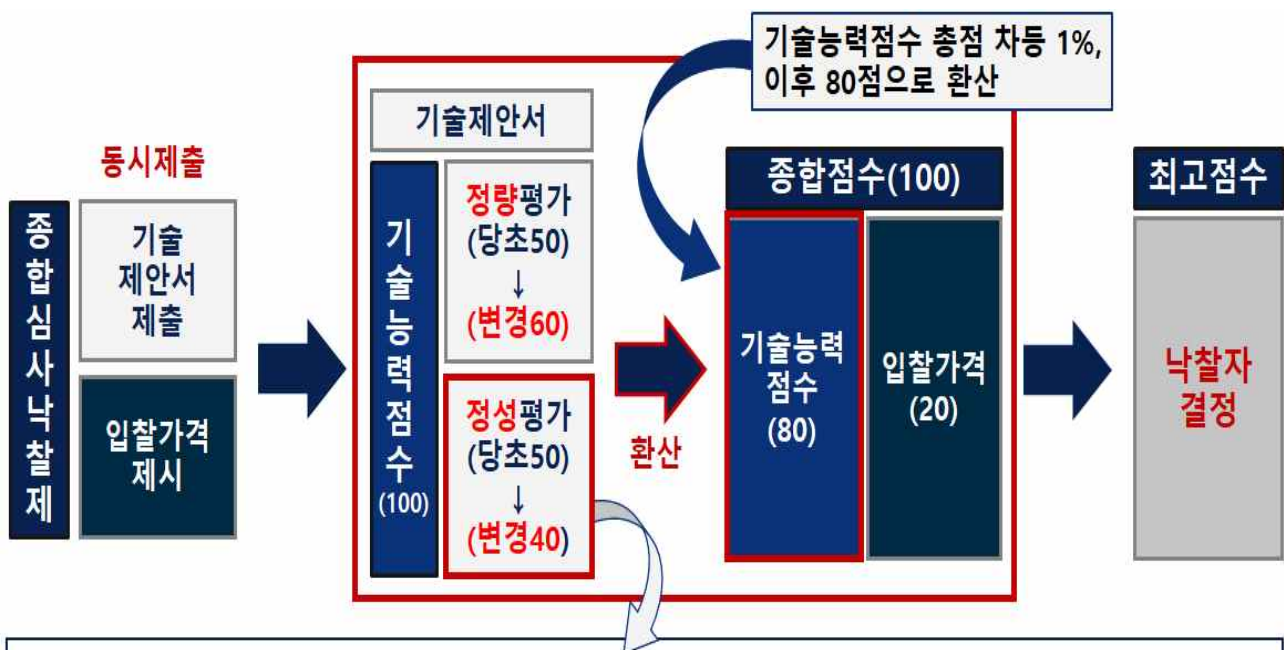
공정성·투명성 강화

◆ 정성평가 비중 축소

이번 개정된 심사 규정에서는 과도한 입찰 로비 등 부작용을 낳았던 평가 방식에 대한 공정성을 높이기 위해 정성평가 비중을 축소, 정성 : 정량 평가의 배점을 기존 '50 : 50'에서 '40 : 60'으로 조정했다.

세부 항목별로는 기술 변별력이 크지 않은 항목은 배점을 줄이고, 일부 정성평가 항목은 정량평가로 전환하여 지표를 합리적으로 개선했다.

평가위원 1명의 영향력을 줄이기 위해서 위원 및 평가항목별 차등평가 폭을 기존 10%에서 5%로 낮춰 평가의 객관성과 공정성을 높였다.



- ☐ 정성평가 항목 : <당초:50> 사업수행방법(25) + 작업 및 직원투입계획(10) + 전문가역량(15)
 <변경:40> 사업수행방법(20) + 작업계획(5) + 전문가역량(15)
- ☐ 차등평가 : (1) 평가항목별 차등폭 < 당초10% → 변경5% >
 (2) 위원별 차등폭 < 당초10% → 변경5% >

안전·품질 제고

◇ 기술인 심층면접 도입

국민의 주거 안전을 책임지는 '기술인 역량 검증'도 대폭 강화한다.

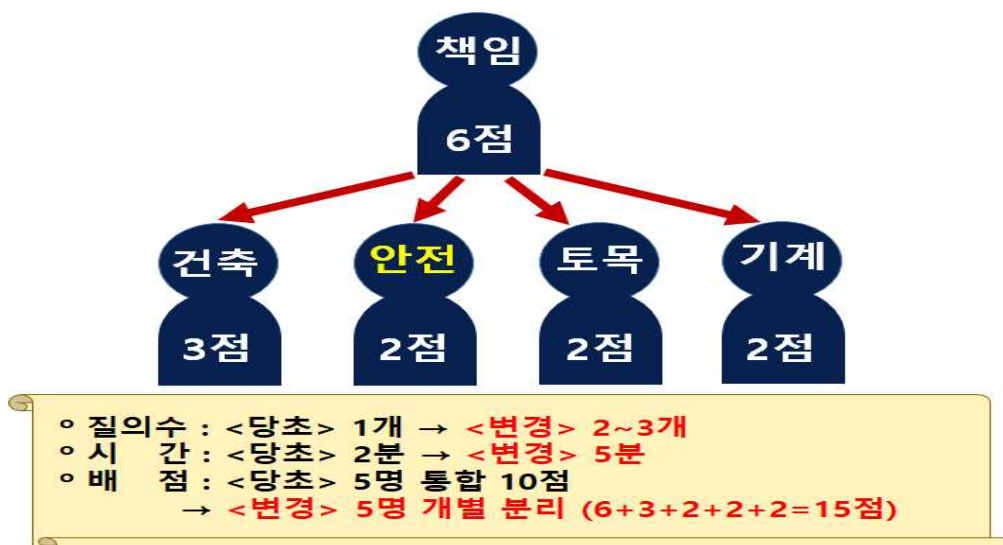
현장에서 상주하며 공사의 모든 단계를 관리하고 책임지는 건설사업관리 기술자인 책임, 건축, 안전, 토목, 기계 등 5명 기술인에 대해 현재는 기술인당 2분내 질의 1개에 대해서만 답변을 하고, 기술인별 평가점수가 구분되지 않아 개별역량 검증에 한계가 있었다.

이를 개선하기 위해 엄정하고 철저한 이력서 검증과 심도 높은 면접평가를 실시한다.

인터뷰 배점은 기존 10점에서 15점으로 높이고 기술인별 평가가 가능하도록 개인당 배점으로 분리해 업무 수행의 역량과 적합성을 철저히 확인한다.

개인별 질의 개수는 기존 1개에서 2~3개로, 면접시간은 2분에서 5분으로 늘려 서류만으로는 파악하기 어려운 기술인의 전문성과 업무 적합성을 밀도있게 검증할 계획이다.

특히, 안전관리 전문가가 공공주택 현장의 안전관리에만 전념할 수 있도록 안전기술인의 시공현장 경력은 안전업무를 전담한 안전관리자 경력만 인정하기로 했다.



◇ 부실사업의 수행실적 제외

그동안 철근누락 등 주요 구조부의 시공 불량으로 중대한 부실 관리에 책임이 있는 사업에 대해 주요 별점, 감점으로 운영해 왔지만 앞으로는 사업 실적을 실적평가에서도 제외시키는 등 페널티를 대폭 강화한다.

대표적으로 인천 점단 사고와 같은 사업 실적을 용역수행실적 평가에서 제외함으로서 과거 부실 이력이 있는 업체의 참여를 원천적으로 제한한다.

업체부담 완화

◇ 기술인 교체기준 명확화

계약이전 평가완료한 기술인은 사망, 퇴직 등 교체사유가 발생하였을 경우 기존에는 기술인의 정량, 정성 모두 평가점수 이상을 받아야만 교체가 가능했지만, 정성평가의 경우 재평가를 할 수 없어 사실상 교체가 불가능하였다. 이를 개선하여 재평가 대상을 '정량' 평가 이상으로 한정해 이에 해당되면 기술인을 바꿀 수 있게 됐다.

◇ 기술지원기술인 상주+비상주 경력도 인정

참여기술인 수행능력 평가 시 그동안은 현장 내 상주하는 경력만 인정하였지만, 앞으로는 현장에서 상주하지 않더라도 여러 현장의 기술지도 및 검사 등의 업무를 수행한 기술지원경력도 포함해 평가한다.

◇ 업체 진입장벽 완화

신생 중소기업의 입찰 부담을 덜어주기 위해 개발활용실적과 건설기술인 신규고용을 산정방식을 개선하였다.

먼저, 건설 신기술 및 특허 등에 대한 개발활용실적을 1건 또는 12억원 미만도 인정하기로 했다.

또한, 기술인 신규 고용률 평가시, 평균 고용인원을 기존 ‘직전년도 동기간 평균’에서 ‘최근 1년간 월 평균’으로 변경하여 1년미만의 신생업체도 해당항목의 가점을 받을 수 있게 하였다.

이외에도, 공동수급체 평가방법, 평가대상 기술인의 실격사항, 이의신청 등 그동안 입찰자에게 혼란을 주었던 불명확한 규정을 정비하고 입찰공고문에서 별도로 정하고 있던 사항을 기준에 반영하여 업무 안정성을 높인다.

백승보 조달청장은 “공공주택에 대한 국민의 의구심을 덜고, 입찰비리로 인한 불공정하다는 우려를 불식시키기 위해 심사기준을 전면적으로 개편하게 되었다”면서

“이번 제도 개선은 공공주택 현장에서 공정한 경쟁을 정착시키는 중요한 발걸음이며, 공공주택의 품질과 안전이라는 국민의 기대를 충족시키기 위하여 지속적으로 개선을 추진해 나가겠다”고 말했다.

한편, 각 개정사항에 대한 표준공고문을 마련, 사전에 입찰자에게 제공하여 입찰자의 혼선을 방지할 계획이다.

담당 부서	시설사업국 공공주택계약팀	책임자	과장	윤일주 (042-724-7140)
		담당자	사무관	김애나 (042-724-7417)

더는 없다 '부실 아파트!' 공공주택 건설사업관리용역 심사 이렇게 달라집니다

목표	주요항목	개정내용 요약
공정성·투명성 강화	정성평가 비중 축소	심사는 더 공정하게! '객관적 실력'이 우선 - 정성: 정량 = 50점 : 50점 → 40점 : 60점 * 세부평가 항목별 배점의 합리적 개선 - 위원별 및 평가 항목별 차등폭: 10% → 5%
	기술인 심층면접 도입	현장 책임자 검증은 더 깐깐하게! '진짜 전문가'를 찾습니다 - 인터뷰 배점: 10점 → 15점, 이력서와 통합평가 - 기술인별 배점 분리: 통합 10점 → 분리 15점(책임6+건축3+안전2+토목2+기계2) - 기술인별 질의개수 1개 → 2~3개 - 면접시간 2분 → 5분
안전·품질 제고	부실사업 수행실적 제외	'부실 이력'은 원천 차단! '원스트라이크 아웃' 강화 주요 구조부의 시공 불량으로 중대한 부실 관리 사업은 주요 별점 감점 외에 용역수행실적에서도 제외
	기술인 교체기준 명확화	계약 이전 평가 완료한 기술인 교체는 정량평가 점수 이상으로 한정하여 실효성 확보
업체 부담 완화	기술지원 기술인 경력 인정	그간 반영하지 않은 실제 참여한 기술지원(비상주) 수행경력을 인정하여 기술지원 기술인의 권리 보호
	업체 진입장벽 완화	- 신기술 개발활용실적: 1건(또는 12억 원)도 인정 - 신규 고용률의 평균 고용인원: 직전년도 같은 기간 평균 → 최근 1년간 월평균
업무 안정성 향상	불명확한 규정 정비	공동수급체 평가 방법, 평가대상 기술인의 실력사항, 이의신청 등 외에 입찰공고문에서 정한 사항 기준 반영하여 입찰자 혼선 최소화

참고2

심사기준 개정안 변경전후 비교

개정사항	세부항목	당초	변경
1. 정성평가 비중 축소	정성:정량 배점	50 : 50	40(10↓) : 60(10↑)
	위원별 평가항목별 차등평가 폭	10%	5%
	세 부 평 가 항 목	직원투입계획	정량(교체빈도) 5점
		사업목적의 이해도 및 방법론	5점
		용역수행조직의 운영 방법	5점
		과업내용서에 대한 개선사항	10점
2. 기술인 심층면접 도입	인터뷰와 이력서 통합평가	이력서는 책임·건축 기술인만 제출하여 별도로 5점 평가하고, 인터뷰는 5명(책임, 건축, 안전, 토목, 기계)의 기술인에 대해 10점 평가	이력서도 인터뷰와 동일하게 5명의 기술인 모두 제출하고, 이력서와 인터뷰를 구분하지 않고 합산하여 15점 통합 평가
	기술인별 배점	기술인 5인 구분없이 합산 10점	인터뷰 배점을 기술인별로 분리하여 개별 평가 ☞ (책임 : 6점) + (건축 : 3점) + (안전 : 3점) + (토목 : 2점) + (기계 : 2점) = 15점
	발표·면접 시간	책임기술인 제안서 발표 10분 기술인 면접 인당 2분	책임기술인 제안서 발표 5분 기술인 면접 인당 5분
	공통질의개수	인당 1개	인당 2~3개
3. 부실사업 수행실적 제외	유사용역 수행실적	철근누락 등 주요 구조부 부실시공 사업관리 즉, 주요 벌점처분 사업은 감점만 적용하고, 실적평가에는 포함	철근누락 등 주요 구조부 부실시공 사업 관리 즉, 주요벌점처분 사업은 감점뿐만 아니라, 실적평가에서도 제외
4. 기술인 교체 기준	평위원료후 계약전 교체 요청시 평가점수	당초 기술인의 평가점수(정량+정성)이상인 자 ☞ 정성평가에 대한 재평가 불가로, 실질적 평가불가	당초 기술인의 '정량'평가점수이상인 자 ☞ 정량평가로만 한정하여, 실질적 평가가능으로 교체 가능
5. 참여기술인 수행능력 평가	안전기술인 (상주)	공고문 명시(기준×) : 안전관리, 안전분야 상주건설사업관리, 안전분야 상주감리 인정 (아파트 100%, 그 외 70% 인정)	기준에 반영 : 안전관리(안전관리자), 안전분야 상주건설사업 관리, 안전분야 상주감리 인정 (아파트 100%, 그 외 70% 인정)

개정사항	세부항목	당초	변경
	기술지원기술인	상주경력만 인정 기술지원경력 = 상주경력	누락된 기술지원CM(감리)경력도 인정 기술지원경력 = 상주 + 비상주(기술지원)경력
6. 개발활용 실적	중복 인정	공고문 명시(기준x) : 건설신기술의 선행기술로 확인된 특허와 해당 건설신기술은 중복 불인정, 활용실적 점수 높은 1건만 인정	기준에 반영 : 건설신기술의 선행기술로 확인된 특허와 해당 건설신기술은 중복 불인정, 활용실적 점수 높은 1건만 인정
	실적 인정	1건, 12억원이상 인정	1건, 12억원미만 구간도 신설하여 인정 * 국토부 개정(중소업체 부담 완화)
7. 인력고용	신규고용률	최근 1년간 신규고용인원 / 직전년도 동기간 평균 고용인원	최근 1년간 신규고용인원 / 최근 1년간 월 평균 고용인원 * 국토부 개정(신생업체 진입장벽 완화)
	증빙서류	공고문 명시(기준x) : 재직증명은 국민건강보험, 국민 연금 관련 증빙서류로 확인	기준에 반영 : 재직증명은 국민건강보험, 국민연금 관련 증빙서류로 확인
8. 책임기술인 실격사항	해당 공사분야	공고문 명시(기준x) : 아파트	기준에 반영 : 아파트
9. 기술지원 기술인 평가	기술자격	평가대상 3인 → 공고문 명시(기준x) : 건축기술인만 평가	평가대상 3인 → 기준에 반영 : 건축기술인만 평가
	교육훈련	평가대상 3인 → 공고문 명시(기준x) : 3인 산술평균	평가대상 3인 → 기준에 반영 : 3인 산술평균
10. 결격사유	주된과업	공고문 명시(기준x) : 건설엔지니어링업	기준에 반영 : 건설엔지니어링업
11. 이의신청	재심사	정량평가, 종합심사(정량+정성 +가격)결과 각각 통보 → 종합심사점수 통보만 이의 신청에 따른 재심사 명시, 정량평가 재심사 누락 (정성평가 이의신청 불가)	정량평가, 종합심사(정량+정성+가격)결과 각각 통보 → 정량평가점수 통보도 이의신청에 따른 재심사가 가능 함을 추가 (정성평가 이의신청 불가)

* '공고문 명시(기준x)'는 공고문에는 반영하여 운영하였으나, 심사기준에는 미반영된 사항이었음