

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1378
----------	------

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 10. 16. 이성배 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례는 「도시 및 주거환경정비법」 제118조제1항에 따른 공공지원의 대상사업을 법 제25조에 따른 조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)으로 규정하고 있음.
- 따라서, 공공지원 대상이 아닌 공공시행자, 지정개발자, 사업대행자 등이 정비사업을 시행하는 경우, 각종 용역업체 선정이 무분별하게 이루어지고 있어 향후 법적 분쟁에 따른 사업지연이 우려됨.
- 이에 공공지원 대상이 아닌 정비사업의 경우에도 시공사 선정 등 업체와 계약을 하는 경우, 조례 제77조(시공사 등의 선정기준)를 적용하도록 개선하여 토지등소유자의 권익을 보호하고자 함.

3. 주요내용

가. 문구를 명확히 함(안 제73조제1항)

나. 공공지원 대상이 아닌 공공시행자, 지정개발자, 사업대행자 등도 조례 제77조(시공사 등의 선정기준)를 적용하도록 함(안 제73조제2항)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

○ 이 개정안은 현행 조례상 공공지원의 대상사업(조합 방식)이 아닌 정비사업(공공시행자, 지정개발자, 사업대행자 방식 등)에도 ‘공공지원 시공사 선정기준’^{1)2)등3)}을 적용하여 시공사등을 선정할 수 있게 하려는 것으로, 2023년 10월 16일 이성배 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

< 개정안 주요내용 >

현 행	변 경
<p>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 건설비율이 50퍼센트 미만인 도시정비형 재개발사업은 제외한다.</p> <p><u>< 신 설 ></u></p>	<p>제73조(공공지원의 대상사업) ① ----- ----- 시행자 중 조합이 시행하거나 조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 정비사업을 말한다. ----- ----- 정비구역의 지정·고시가 있는 날 당시 ----- ----- 미만이고, ----- -----.</p> <p>② 제1항 본문의 규정에도 불구하고, 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업이 법 제29조에 따른 계약을 체결하는 경우에는 제77조를 따른다.</p>

○ 현행 조례 제73조는 정비사업의 공공지원을 규정하고 있는 「도시 및 주

1) 서울특별시 개정고시 제2019-159호('19.05.30.)

※ 개정기준(서울특별시 공공지원 시공사 선정기준)은 최근 행정예고를 마쳤음('23.9.8.~10.4.).

2) 서울시, 시공사 선정기준 개정해 신속한 정비사업 지원(서울시 보도자료, '23.9.8.)

3) 공공지원 시공사 선정기준, 공공지원 설계자 선정기준, 공공지원 정비사업전문관리업자 선정기준, 공동사업시행건설업자 선정기준, 서울특별시 정비사업 감정평가업자 선정 평가 세부기준 등

거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제118조제1항⁴⁾에 근거하여 공공지원의 대상사업을 도시정비법 제25조제1항제1호⁵⁾에 따른 ‘조합’이 시행하는 정비사업으로 한정하고 있으며, 이에 따라 재개발·재건축사업 추진 시 ▲조합이 직접 시행하거나 ▲조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우에는 서울시의 ‘공공지원 시공자 선정기준’을 적용하여 시공자를 선정토록 하고 있음.

- 이에 법 제25조제1항제2호에 따른 ‘토지등소유자 20인 미만’, 법 제26조에 따른 ‘공공시행자’, 법 제27조에 따른 ‘지정개발자’, 법 제28조에 따른 ‘사업대행자’ 방식으로 정비사업을 추진하는 경우에는 조례상 공공지원 대상사업에 해당하지 않아 시공자 선정 시 ‘공공지원 시공자 선정기준’을 적용하지 않고 있는데, 이로 인해 공공이 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”)하고 정비사업을 관리함에 있어 사각지대가 발생할 우려가 있는 것으로 사료됨.
- 공공지원을 받지 않는 방식으로 정비사업을 시행할 경우, 정비계획이 결정되기 전에 확정되지 않은 계획(안)을 바탕으로 공사비 세부내역 등의 자료가 부재한 상황에서 총공사비만 제시하는 ‘총액입찰’ 방식으로 시공자

4) 도시정비법 제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)하거나 토지구택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다

5) 도시정비법 제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다

선정 입찰이 이루어질 수 있는데, 추후 정비계획이 결정된 후 설계가 변경될 경우에는 공사비 증액에 대한 비교검증이 어렵게 되어 법적 분쟁이 발생하여 사업이 지연될 가능성을 배제할 수 없겠음.

< 정비사업 시행방식의 종류 >

도시정비법 조항			내용		공공지원 시공사 선정기준 등 적용 대상 여부		
					현행	개정안	
제25조	사업시행자	재개발	제1항제1호 조합 방식	단독시행	조합	대상	대상
				공동시행	건설업자, 등록사업자, 시장·군수등, 토지주택공사등, 신탁사 또는 한국감정원	일부 대상	대상
		토지등소유자 (20인 미만)	단독시행	토지등소유자	비대상	대상	
			공동시행	시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁사 또는 한국감정원			
	재건축	제2항 조합 방식	단독시행	조합	대상	대상	
			공동시행	건설업자, 등록사업자, 시장·군수등, 토지주택공사등	일부 대상	대상	
제26조	공공시행자	- 시장·군수등 직접 시행 - 토지주택공사등 지정 시행 - 토지주택공사등 + 건설업자/등록사업자 공동 지정 시행			비대상	대상	
제27조	지정개발자	- 토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자(지정개발자) 지정 시행			비대상	대상	
제28조	사업대행자	- 시장·군수등 대행 - 토지주택공사등 또는 지정개발자(신탁업자) 대행			비대상	대상	

※ 출처: 주택정책실(주거정비과) 내부자료

○ 따라서 토지등소유자의 권익을 보호하고, 정비사업의 투명성 강화 및 효율성을 제고하기 위해서는 개정조례안과 같이 시공사등을 선정할 때 공공지원 대상이 아닌 방식에서도 ‘공공지원 시공사 선정기준’ 등을 적용토록 유도하

여 공공지원 제도의 틀 안에서 관리토록 하는 것이 바람직하다고 사료됨.

- 다만, ‘토지등소유자 방식’ 또는 ‘공공시행자 단독방식’에도 공공지원 시공자 선정기준 등을 적용토록 하는 부분에 대해서는 추가적인 검토가 필요해 보임.

※ 참고로,

1. ‘토지등소유자 방식’의 경우, 주로 도시정비형 재개발사업⁶⁾에 적용⁷⁾되며, 추진주체는 1인의 토지등소유자 또는 프로젝트금융투자회사(PFV)의 전문가로 구성된 사업시행자가 맡게 되는데, 신속한 사업추진을 위해 의사결정 방법은 도시정비법 제2조 제11호나목⁸⁾에 따른 자치규약⁹⁾으로 정하도록 하고 있는 바, 도시정비법 제29조제5항에 근거한 규약에 따라 운영토록 하는 것이 합리적이라 사료됨.

2. 한편, ‘공공시행자 단독방식’의 경우, 공공시행자 방식의 정비사업은 도시정비법 제29조의2에 따라 공사비 검증 대상에서 제외되어 있음을 고려할 때, 공공지원 시공자 선정기준 등의 적용대상에서 제외하는 것이 바람직할 것으로 보임.

- **안 부칙 제2조**는 개정안의 개정규정이 조례 시행 후 (재)입찰공고를 하는 경우부터 적용할 수 있게 적용례를 두는 것으로, 개정사항의 신속한 적용을 도모할 수 있을 것으로 판단됨.

- **끝으로, 이 개정조례안은 공공지원의 대상사업을 확대하는 것이 아닌, ‘공**

6) 상업지역/공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업. 재건축, 재개발과 달리 다양한 사업시행자가 있으며 주로 구역내 토지 매입을 통한 토지등소유자 또는 조합이 시행자가 됨(출처: 서울시 주택분야 누리집)

7) 집행기관에서 조사한 자료에 따르면, 전체 사업의 약 84% 이상(51곳 중 43곳)이 토지등소유자 방식으로 추진중이며, 나머지는 조합이 2곳, 공공시행자(SH공사) 1곳, 신탁업자 5곳으로 나타남

8) **도시정비법 제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ⑤** 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하는 경우에는 제1항에도 불구하고 사업시행계획인가를 받은 후 제2조제11호나목에 따른 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

9) **도시정비법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “정관등”이란 다음 각 목의 것을 말한다.

나. 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약

공지원 시공사 선정기준' 등의 '적용 대상을 확대'하는 것을 골자로 하고 있으므로, 조문 일부를 아래와 같이 수정할 필요가 있겠음.

< 수정의견 >

현 행	개 정 안	수 정 안
제73조(공공지원의 대상사업) (생략) <신설>	제73조(공공지원의 대상사업) ① (생략) ② 제1항 본문의 규정에도 불구하고, 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업이 법 제29조에 따른 계약을 체결하는 경우에는 제77조를 따른다.	제73조(공공지원의 대상사업) (개정안과 같음) <삭제>
제77조(시공사 등의 선정기준) ① ~ ⑦ (생략)	제77조(시공사 등의 선정기준) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <신설>	제77조(시공사 등의 선정기준) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 시장은 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업에서 사업시행자 등이 정비사업 전문관리업자·설계자·시공사 등을 선정하는 경우에는 제73조에도 불구하고 제2항, 제6항 및 제7항에 따른 기준을 적용하게 할 수 있다.

- 종합하면, 이 개정조례안은 공공지원의 대상사업이 아닌 정비사업에도 '공공지원 시공사 선정기준' 등을 적용하여 시공사등을 선정할 수 있게 하려는 것으로, 토지등소유자의 권익을 보호하고 정비사업의 투명성과 효율성을 제고할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임] 관계법령(p.8)

■ 도시 및 주거환경정비법

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때

7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

④ 제1항제3호에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법으로 한다. 이 경우 동의서에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요

2. 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)

3. 정비사업비의 분담기준(신탁업자에게 지급하는 신탁보수 등의 부담에 관한 사항을 포함한다)

4. 사업 완료 후 소유권의 귀속

5. 정비사업의 시행방법 등에 필요한 시행규정

6. 신탁계약의 내용

⑤ 제2항에 따라 시장·군수등이 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약의 체결을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준 계약서 및 표준 시행규정을 마련하여 그 사용을 권장할 수 있다. <신설 2023. 7. 18.>

[시행일: 2024. 1. 19.]

제28조(재개발사업·재건축사업의 사업대행자) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자에게 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등 소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우

2. 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)의 과반수 동의로 요청하는 경우

② 제1항에 따라 정비사업을 대행하는 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자(이하 “사업대행자”라 한다)는 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 대한 권리로서 사업시행자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.

③ 제1항에 따라 정비사업을 대행하는 경우 사업대행의 개시결정, 그 결정의 고시 및 효과, 사업대행자의 업무집행, 사업대행의 완료와 그 고시 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다. <신설 2017. 8. 9.>

② 제1항 본문에 따라 일반경쟁의 방법으로 계약을 체결하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 계약은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)을 이용하여야 한다. <신설 2017. 8. 9.>

③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2017. 8. 9.>

④ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

⑤ 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하는 경우에는 제1항에도 불구하고 사업시행계획인가를 받은 후 제2조제11호나목에 따른 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

⑥ 시장·군수등이 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 제26조제2항 및 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정·고시 후 제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약의

방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

- ⑦ 제6항에 따라 시공자를 선정하거나 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 사업시행자가 시공자를 선정하는 경우 제47조에 따른 주민대표회의 또는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의는 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>
- ⑧ 제7항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다. <개정 2017. 8. 9.>
- ⑨ 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
 2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우
- ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2019. 4. 23.]

제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 “위탁지원자”라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정한다)
3. 설계자 및 시공사 선정 방법 등
4. 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립
5. 관리처분계획 수립
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

③ 시장·군수등은 위탁지원자의 공정한 업무수행을 위하여 관련 자료의 제출 및 조사, 현장점검 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 위탁지원자의 행위에 대한 대외적인 책임은 시장·군수등에게 있다.

④ 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑤ 추진위원회가 제2항제2호에 따라 시장·군수등이 선정한 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 제32조제2항을 적용하지 아니한다.

⑥ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공사 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑦ 제6항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자(제35조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)의 과반수 동의를 받아 제29조제4항에 따라 시공자를 선정할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 해당 건설업자를 시공자로 본다.

<개정 2017. 8. 9.>

1. 조합이 제25조에 따라 건설업자와 공동으로 정비사업을 시행하는 경우로서 조합과 건설업자 사이에 협약을 체결하는 경우
2. 제28조제1항 및 제2항에 따라 사업대행자가 정비사업을 시행하는 경우

⑧ 제7항제1호의 협약사항에 관한 구체적인 내용은 시·도조례로 정할 수 있다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제77조(시공자 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 한다. <개정 2023.3.27.>

② 제1항에 따라 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다. <개정 2023.3.27.>

③ 삭제 <2023.3.27>

④ 삭제 <2023.3.27>

⑤ 삭제 <2023.3.27>

⑥ 시장은 정비사업전문관리업자·설계자·시공자 및 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다. <개정 2022.12.30.>

1. 업체 선정에 관한 세부절차

2. 업체 선정 단계별 공공지원자 등의 기능 및 역할

3. 그 밖에 업체 선정 방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

⑦ 시장은 제75조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등에 대하여 제6항을 준용하여 정할 수 있다. <개정 2022.12.30., 2023.3.27.>