

# 조달청 공공주택 심사기준 개정(9월 10일 시행) | 공정·안전·품질 강화

조달청소식

2025/09/19 08:50

<http://blog.naver.com/kangsan2023/223999587240>

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

# 더는 없다 ‘부실 아파트!’

## 공공주택 건설사업관리용역 심사 이렇게 달라집니다

목표	주요항목	개정내용 요약
공정성·투명성 강화	정성평가 비중 축소	<b>심사는 더 공정하게! ‘객관적 실적’이 우선</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>정성: 정량 = 50점:50점 → 40점:60점</li> <li>* 세부평가 항목별 배점의 합리적 개선</li> <li>위원별 및 평가 항목별 차등폭: 10% → 5%</li> </ul>
안전·품질 제고	기술인 심층면접 도입	<b>현장 책임자 검증은 더 깐깐하게! ‘진짜 전문가’를 찾습니다</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>인터뷰 배점: 10점 → 15점, 이력서와 통합평가</li> <li>기술인별 배점 분리: 통합 10점 → 분리 15점(책임6+건축3+안전2+토목2+기계2)</li> <li>기술인별 질의개수 1개 → 2~3개 면접시간 2분 → 5분</li> </ul>
	부실사업 수행실적 제외	<b>‘부실 이력’은 원천 차단! ‘원스트라이크 아웃’ 강화</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>주요 구조부의 시공 불량으로 중대한 부실 관리 사업은 주요 별점 감점 외에 용역수행실적에서도 제외</li> </ul>
업체 부담 완화	기술인 교체기준 명확화	<ul style="list-style-type: none"> <li>계약 이전 평가 완료한 기술인 교체는 정량평가 점수 이상으로 한정하여 실효성 확보</li> </ul>
	기술지원 기술인 경력 인정	<ul style="list-style-type: none"> <li>그간 반영하지 않은 실제 참여한 기술지원(비상주) 수행경력을 인정하여 기술지원 기술인의 권리 보호</li> </ul>
	업체 진입장벽 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>신기술 개발활용실적: 1건(또는 12억 원)도 인정</li> <li>신규 고용률의 평균 고용인원: 직전년도 같은 기간 평균 → 최근 1년간 월평균</li> </ul>
입주 안정성 향상	불명확한 규정 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동수급체 평가 방법, 평가대상 기술인의 실적사항, 이의신청 등 외에 입찰공고문에서 정한 사항을 기준에 반영하여 입찰자 혼선 최소화</li> </ul>

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 개정 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.

## <안전·품질 제고>

### ◇ 기술인 심층면접 도입

국민의 주거 안전을 책임지는 ‘기술인 역량 검증’도 대폭 강화한다.

현장에서 상주하며 공사의 모든 단계를 관리하고 책임지는 건설사업관리기술자인 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 벌점, 감점으로 운영해 왔지만 앞으로는 사업 실적을 실적평가에서도 제외시키는 등 페널티를 대폭 강화한다.

대표적으로 인천 검단 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 심사 기준을 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.

\* 문의: 공공주택계약팀 김애나 사무관(042-724-7417)



조달청 이(가) 창작한 조달청, 국민아파트 ‘공공주택’...더 공정하고, 안전하게 짓는다 저작물은 공공누리 제1유형:출처표시 조건에 따라 이용 할 수 있습니다.