

12. 住宅建設工事監理者指定指針

자료제공 : 건설교통부

1. 목적

주택건설촉진법 제33조의 6의 규정에 의하여 각 사업계획승인권자가 주택건설공사의 감리자를 지정하는 경우 사업계획승인권자별로 세부시행기준을 효율적으로 작성하는데 도움을 주고자 함.

2. 적용방법

사업계획승인권자는 주택건설촉진법, 건축법, 건설기술관리법등의 관련법령과 주택의 건설공급 및 관리에 관한 규정이 정하는 범위내에서 본 요령을 참고하여 주택건설촉진법 제33조 6의 규정에 의한 감리자지정시의 세부시행기준을 수립·시행

3. 감리자 지정방법

가. 감리자 자격

- (1) 300세대 미만의 주택건설공사
 - 건축사법에 의한 감리자격이 있는 자를 지정
- (2) 300세대 이상의 주택건설공사
 - 건설기술관리법에 의한 건축 및 종합감리전문회사를 지정

나. 지정원칙

- (1) 사업계획승인권자는 공개모집 공고후 자격요건을 갖춘 응모자를 모집하고 이들로부터 응모서류 및 감리입찰서를 별도로 제출받아 배점기준에 따라 평가하여 3

개회사를 선정 한 후 이중 최저가격으로 응모한 감리자를 지정하는 것을 원칙으로 하며,

- (2) 응모자가 없는 경우에는 감리자격이 있는 자중 사업주체로부터 복수의 추천을 받아 지정하거나 감리자격이 있는 전차용역자를 지정하는 등의 적절한 지정원칙을 별도 마련·시행

다. 지정신청방법

감리자로 지정받고자 하는 자(응모자)는 공고기간내에 사업계획승인권자가 정한 주택건설공사 감리자지정에 필요한 응모서류 및 감리입찰서(별지 제2호 서식)를 제출하되, 감리입찰서는 비밀유지를 위하여 별도로 밀봉하여 제출

라. 감리자 지정절차

(1) 감리응모자 모집공고

- 공고시기 : 사업주체로부터 사업계획승인신청을 받은 후 사업의 원활한 추진등을 고려하여 사업계획승인권자가 공고시기를 적절히 조정
- 공고내용 : 사업내역, 응모서류 등 기타 응모에 필요하다고 사업계획승인권자가 정하는 사항
- 공고방법 : 일간지·시보 게재, 게시판 게시 및 한국건설 감리협회·대한건축사협회 통보등 적정방법을 이용

(2) 관련기관 의견조회 및 배점기준에 의한 평가

사업계획승인권자는 응모서류의 내용 및 행정처분사항 등의 사실확인을 위하여 필요한 경우 관계기관에 의견을 조회하여 배점기준에 의한 평가 실시

(3) 감리자 지정

평가후 우수한 감리자 3개회사를 선정하고, 동 감리자들의 참관하에 제출된 감리입찰서를 개봉하여 최저가응모자를 감리자로 지정

(4) 지정통보

사업주체·지정된 감리자 및 관련협회 등 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하는 관련자에게 지정사실 통보

마. 감리자 평가 및 의견조회

(1) 응모감리자 평가

사업계획승인권자는 별표 1의 감리자 평가기준(예시)을 참고하여 다음 항목 등을 검토한 후 해당지역 실정에 맞는 감리자 평가기준을 작성하여 응모자를 평가하고 공사에 적합한 자를 지정

- 당해 주택건설공사의 규모 및 건설기간
- 감리원의 감리업무실적 및 감리원 보유현황
- 감리원의 기술자격 및 경력
- 감리자가 주택건설촉진법, 건설기술관리법 또는 건축법에 의하여 현재 감리업무를 수행하고 있는 공사의 규모 및 기간등의 감리업무 현황
- 감리자가 부실감리등으로 인하여 행정제재 등을 받았는지 여부
- 기타 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

4. 기타사항

- 가. 감리응모시 제출한 감리원과 실제 공사의 감리원은 동일인이 투입되어야 하는 것이 원칙이며,
- 나. 감리원 교체·변경의 경우에는 감리원 평가기준의 배점상 해당 각 항목당 동점 배점이상의 감리원으로 교체하여야 하며 사업계획승인권자는 교체된 감리원 자격의 적정성을 확인
- 다. 타 현장 상주감리원은 당해 사업의 감리원이 될 수 없으므로 평가대상에서 제외
- 라. 응모서류를 허위작성·위조한 경우 또는 감리자로 지정된 후 정당한 사유없이 감리업무를 포기하는 등의 경우에는 사업계획승인권자가 감리자교체·향후 응모제한 등 적의조치 가능

주택건설공사 감리자지정신청서(예시)

1. 공사개요

사업주체	상 호		대 표 자		
사업계획	위 치		대지면적	m ²	
	사업내용	규 모	연 면 적	착공예정일	완료예정일
		층, 동, 세대	m ²		

2. 자료제출

참여감리원 현황	① 참여감리원 계통도(상주감리원, 비상주감리원 구분)
	② 참여감리원 현황표 및 자격증 사본 (한국건설기술인협회 및 건설감리협회 발행 건설기술자 보유증명서)
	③ 참여감리원 경력증명서(건설감리협회 발행 경력확인원)
신용도	④ 최근 3년간 행정처분 또는 부정당 사업자 지정유무 (300세대 이상 : 건설감리협회 발행 감리전문회사등록부) (300세대 이하 : 시·도지사 발행건축사사무소등록부)
	⑤ 재무제표 증명원(공인회계사작성분 또는 해당세무서발행)
업무량과 여유	⑥ 현재 수행중인 감리현황(감리용역 수행실적확인서)
최근 3년간 감리수행실적	⑦ 주택건설공사 및 유사건축물 감리실적 (건설감리협회 발행 감리용역 수행실적확인서)
전차용역참여	⑧ 해당 공사 설계·감리참여 여부

위 주택건설공사에 대하여 주택건설촉진법 제32조의 6의 규정에 의한 감리자로 지정하여 줄것을 신청합니다.

199 년 월 일

신청인 : 주소

상호

대표자

(인)

사업계획승인권자

귀하

감리자 평가기준(예시)

□ 분야별 배점

항 목	배 점	비 고
1. 참여감리원 ○ 자격증 ○ 해당분야 경력 ○ 해당분야 감리실적	60 (20) (20) (20)	○ 감리원 배치계획 적정성 검토 ○ 현장상주감리원과 비상주 감리원구분평가
2. 신용도 ○ 재정상태 건실도 ○ 부정당업자 지정기간	15 (5) (10)	○ 행정제재 등의 여부 검토
3. 업무량과 여유	10	
4. 감리수행실적	10	
5. 전차 용역업자	5	○ 설계·전차감리자 등의 여부

□ 분야별 평가방법

항 목	배 점	평 가 방 법												
1. 참여감리원 가. 자격증	60 (20)	<p>○ 배점기준(건설기술관리법시행령 별표3의 기술자 자격자 기준에 해당하는 자)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">건축사 기술사</th> <th style="text-align: center;">특급 감리원</th> <th style="text-align: center;">고급 감리원</th> <th style="text-align: center;">중급 감리원</th> <th style="text-align: center;">초급 감리원</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th style="text-align: center;">배점</th> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 점수산출방법</p> <ul style="list-style-type: none"> · 상주감리원 = 등급별배점 × 인원수 · 비상주감리원 = 등급별배점 × 인원수 × 12 <p>○ 총점이 높은 회사순으로 1위를 20점으로 하며 순위별로 1점씩 감점하되, 10점을 기본점수로 함</p>	구분	건축사 기술사	특급 감리원	고급 감리원	중급 감리원	초급 감리원	배점	5	4	3	2	1
구분	건축사 기술사	특급 감리원	고급 감리원	중급 감리원	초급 감리원									
배점	5	4	3	2	1									

항 목	배 점	평가방법														
		구분	1위	2위	3위	4위	5위 이하									
		점수	5	4	3	2	1									
3. 업무량과 여유 (감리수행여유)	10	<p>○ 점수=(사업잔여기간합계항목 등위점수+건수항목 등위점수)÷2</p> <p>※현재 감리업무수행중인 사업자의 잔여기간과 건수가 적을수록 각각 높은 점수 부여</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>1위</th> <th>2위</th> <th>3위</th> <th>4위 이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>점수</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>※등위점수 : 건수항목과 사업잔여기간합계 항목 각각의 등수에 따라 배점</p>					구분	1위	2위	3위	4위 이하	점수	10	8	6	4
구분	1위	2위	3위	4위 이하												
점수	10	8	6	4												
4. 감리업무수행실적	10	<p>○ 배점기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th> <th>1위</th> <th>2위</th> <th>3위</th> <th>4위 이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배점</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 순위결정 : 최근 3년간 주택건설공사를 감리한 총감리비 수주합계 순위별</p>					순위	1위	2위	3위	4위 이하	배점	10	8	6	4
순위	1위	2위	3위	4위 이하												
배점	10	8	6	4												
5. 전차용역여부	5	<p>○ 전차용역업자(설계·감리)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 동일회사시 5점 · 계열회사의 5점 														
6. 지역실정 파악 (가산)	5	<p>○ 해당 시·도(시·군)에 주된 사무소 설치 : 5점</p> <p>○ 해당 시·도(시·군)에 상주 사무소 설치 : 3점</p> <p>※사업계획승인권자가 적용여부 결정</p>														
7. 상훈(가산)		<p>○ 감리자가 최근 3년간 공사감리와 관련하여 사업승인권자 이상의 상훈을 받은 경우 다음의 범위안에서 가점을 줄 수 있다. 다만, 2개 이상 일 경우 높은 상훈의 점수 반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구청장 : 3점 - 시장·장관 : 4점 														

항 목	배 점	평 가 방 법
		-국무총리 : 5점 -대통령 : 6점
8. 기타(가산·감산)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 총점이 같은 경우에는 사업계획승인권자가 감리자의 업무능력 및 감리기회의 형평성 등을 감안하여 책임자를 지정가능 ○ 참여감리원이 최근 3년간 공사감리와 관련하여 상훈을 받은 경우의 가점 <ul style="list-style-type: none"> -구청장 : 배점×1.2 -시장·장관 : 배점×1.3 -국무총리 : 배점×1.4 -대통령 : 배점×1.5 ※ 참여감리원 항목중 가. 자격증 나. 해당분야 경력항목에 적용 ○ 참여감리원이 최근 3년간 공사감리와 관련하여 자격정지등의 처분을 받은 경우의 감점 <ul style="list-style-type: none"> -3월 미만 : 1개월×0.9 -3월 이상~ 6월 미만 : 1개월×0.8 -6월 이상~ 9월 미만 : 1개월×0.7 -9월 이상~12월 미만 : 1개월×0.6 -12월 이상 : 1개월 ×0.5 ※ 참여감리원 항목중 가. 자격증 나. 해당분야 경력항목에 적용 ○ 감리자가 허위 또는 위조된 자료를 제출했거나, 과거 제출한적이 있고 또는 정당한 사유없이 감리업무를 포기한적이 있는 등 경우 <ul style="list-style-type: none"> -감리자교체·응모제한 또는 총점 5점 감점

※ 위 감리자 평가기준(예시)의 배점과 항목 등은 사업계획승인권자가 지역 상황등을 고려하여 배점기준을 자체적으로 정하여 운영