

설계자 선정 입찰공고

사가정역세권 재개발정비사업의 원활한 추진을 위하여 설계자를 선정하고자 정비사업 계약업무 처리기준(국토교통부 고시 제 2025-448호) 및 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(서울특별시 고시 제2025-71호)에 따라 다음과 같이 공고하오니 많은 관심과 참여를 바랍니다.

- 다 음 -

1. 정비사업 개요

- 1) 사 업 명 : 사가정역세권 재개발정비사업
- 2) 위 치 : 서울특별시 중랑구 면목3,8동 572-1번지 일대
- 3) 구역면적 : 69,712.70㎡
- 4) 신축면적: 340,155.54㎡ (※ 추정 계획으로 인허가 진행 시 변경될 수 있음)
- 5) 규 모 : 공동주택 2,037세대 및 부대복리시설 ※ 사업규모는 인·허가 과정에서 변경될 수 있음.

2. 입찰방법 및 입찰참여자적

- 1) 입찰방법 : 「도시 및 주거환경정비법」 제29조 및 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 의한 전자조달시스템을 이용한 일반경쟁입찰방식(적격심사 방식), 공동참여(컨소시엄) 불가
- 2) 입찰참여자자격 : 아래 각 호를 모두 충족하여야 함.
 - ① 입찰공고일 현재 건축사법 제23조에 따라 건축사사무소의 신고를 필한 업체로 동법 제28조에 따른 결격 사유가 없는 업체
 - ② 공고일 현재 관련법령을 위반하여 벌금(부실 벌점), 과태료 등 처분 사실이 없는 업체(공고일 현재 해당 관청으로부터 업무정지 중인 업체는 입찰 불가)
 - ③ 국세 및 지방세 완납한 업체
 - ④ 현장설명회 참석업체
 - ⑤ 국토교통부 고시 제2025-448호(2025. 8. 13.) 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조 각호에 해당 사항 없는 업체

3. 입찰일시 및 장소, 낙찰자 결정방법

- 1) 현장설명회
 - 일 시 : 2026년 10월 12일(월) 오후 2시 (지정시간 이후 도착 시 입찰참가 불가)
 - 장 소 : 추진위원회 사무실 [서울특별시 중랑구 면목로49길 43, 1층 101호(면목동)]
 - 제출서류 : ① 사업자등록증 사본, 건축사사무소 등록증 사본 각 1부
② 현장설명회 참여확인서[별첨1] 1부
③ 대리인 참석 시 재직증명서 및 위임장 각 1부 및 신분증
- 2) 입찰마감
 - 접수기한 : 2026년 10월 23일(금) 오후 2시 까지 (지정시간 이후 제출 불가)
 - 입찰서류 개봉 : 2026년 10월 23일(금) 오후 4시
 - 제출장소 : 추진위원회 사무실
 - 제출방법 : 1) 가격입찰 : 입찰마감 전까지 전자조달시스템(나라장터, <https://www.g2b.go.kr>)에 가격 전자입찰 (가격 입찰서도 함께 스캔 등록)
2) 입찰가격제안서 및 입찰보증금 납입 보증서 별도 밀봉하여, 그 외 구비서류와 함께 하나의 봉투에 담아 밀봉한 후 추진위원회 사무실에 직접 방문 제출(우편접수 불가)
※ 나라장터 투찰금액과 입찰가격제안서 상 금액은 반드시 일치하여야 함
- 3) 선정방법
 - ① 심사기준 : 서울시 고시 제2025-71호 “서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준” 제4조에 따른 별표1의 설계자 적격심사 기준
 - ② 선정방법 : 서울시 고시 제2025-71호 “서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준” 제4조에 따라 추진위원회 의결을 거쳐 총회에 상정할 상위 4개 이상 업체를 선정하여 총회 의결을 거쳐 선정함.

4. 부정당업자의 입찰참가자격 제한에 관한 사항

- “정비사업 계약업무 처리기준” 제12조에 해당하는 업체는 입찰에 참여할 수 없음.

5. 기타사항

- 1) 참가자는 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하고 입찰에 참가하고, 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있음.
- 2) 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성된 것으로 판명된 때에는 선정된 후에도 입찰 무효처리됨.
- 3) 입찰 시 제출한 서류는 일체 반환하지 않음.
- 4) 문의사항 : 추진위원회 사무실(Tel. 02-6737-2200)

2026년 10월 02일

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 위원장 김 종 울 [직인생략]

입찰 지침서

사가정역세권 재개발정비사업
설계용역

2026. 10.

사가정역세권 재개발정비사업
조합설립추진위원회

< 목 차 >

I . 일반사항

II . 입찰 참여 규정

III . 별첨서류

I . 일반사항

1. 목적

본 지침서는 사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)에서 추진하는 재개발 정비사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 한다), 정비사업 계약업무 처리기준(국토교통부 고시 제2025-448호) 및 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(서울특별시고시 제2025-71호)에 따라 건축설계자 선정과 관련 입찰에 참여자가 준수해야 할 유의사항 등을 정하는 데 목적을 둔다.

2. 사업계획의 개요

구 분	내 역
사 업 명	■ 사가정역세권 재개발정비사업
대 지 위 치	■ 서울특별시 중랑구 면목3,8동 572-1번지 일대
구 역 면 적	■ 69,712.70m ²
토지등소유자 수	■ 771인
신축세대 수	■ 아파트 총 2,037세대 외 부대복리시설
신축 연면적	■ 약 340,155.54m ²

※ 상기 내용은 사업추진과정에서 변경될 수 있음.

3. 입찰 일정

① 입찰공고 : 2026년 10월 02일 (금)

② 현장설명회 일시 및 장소

- 일 시 : 2026년 10월 12일(월) 오후 2시(지정시간 이후 도착 시 입찰참가 불가)
- 장 소 : 추진위원회 사무실 (서울특별시 중랑구 면목로49길 43, 1층 101호(면목동))
- 제출서류 : 1) 사업자등록증 사본, 건축사사무소 등록증 사본 각 1부
2) 현장설명회 참여확인서[별첨1] 1부
3) 대리인 참석 시 재직증명서, 위임장 각 1부 및 신분증

③ 입찰등록 및 서류제출 : 나라장터 및 추진위원회 사무실

- 제출방법 : 1) 가격입찰 : 입찰마감 전까지 전자조달시스템(나라장터, <https://www.g2b.go.kr>)에 가격 전자입찰 (가격 입찰서도 함께 스캔 등록)
2) 입찰가격제안서 및 입찰보증금 납입 보증서 별도 밀봉하여, 그 외 구비서류와 함께 하나의 봉투에 담아 밀봉한 후 추진위원회 사무실에 직접 방문 제출(우편접수 불가)

※ 나라장터 투찰금액과 입찰가격제안서 상 금액은 반드시 일치하여야 함

- ④ 입찰서 등의 마감 : 2026년 10월 23일 (금) 오후 2시 나라장터 및 추진위원회 사무실
- ⑤ 입찰서 등의 개봉 : 2026년 10월 23일 (금) 오후 4시 나라장터 및 추진위원회 사무실
 - 개봉방법 : 입찰 참여자(대표 또는 대리인)와 추진위원회 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여하여 개봉(단, 입찰참여자 대리인 참여시 위임장, 재직증명서 및 신분증 지참)
- ⑥ 입찰 참가 자격 : 아래 각 호를 모두 충족하여야 함.
 - 가. 입찰공고일 현재 건축사법 제23조에 따라 건축사사무소의 신고를 필한 업체로 동법 제28조에 따른 결격 사유가 없는 업체
 - 나. 공고일 현재 관련법령을 위반하여 벌금(부실 벌점), 과태료 등 처분 사실이 없는 업체(공고일 현재 해당 관청으로부터 업무정지 중인 업체는 입찰 불가)
 - 다. 국세 및 지방세 완납한 업체
 - 라. 현장설명회 참석업체
 - 마. 국토교통부 고시 제2025-448호(2025. 8. 13.) 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조 각호에 해당 사항 없는 업체
- ⑦ 제출 서류 : 입찰지침서 제8조(입찰참가 제출서류) 일체
- ⑧ 입찰서 질의
 - 일 시 : 입찰마감일 3일 전
 - 방 법 : 서면(FAX 포함) 또는 유선을 통한 방법

Ⅱ. 입찰 참여 규정

제1조(목적)

본 지침서는 사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)에서 추진하는 재개발 정비사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 한다), 정비사업 계약업무 처리기준(국토교통부 고시 제2025-448호) 및 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(서울특별시 고시 제2025-71호)에 따라 건축설계자 선정과 관련 입찰에 참여자가 준수해야 할 유의사항 등을 정하는 데 목적을 둔다.

제2조(용어의 정리) 본 규정에서 사용하는 용어의 정의는 아래의 각 호에서 정하는 경우를 제외하고는 일반 법률용어의 정의에서 정하는 바에 의한다.

- ① "발주자"라 함은 "추진위원회"를 말한다.
- ② "입찰자"라 함은 입찰공고 및 본 입찰참여규정 등에서 제시한 자격조건을 갖추고, 입찰에 참여하는 자를 말한다.
- ③ "낙찰자"라 함은 선정된 "입찰자"를 말한다.
- ④ "나라장터"라 함은 "전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률"에 의한 "국가종합전자 조달시스템"으로 조달청장이 구축·운용·연계하는 정보시스템을 말한다.
- ⑤ "입찰서"라 함은 "나라장터"에서 전자적으로 생성된 전자정보를 말한다.
- ⑥ "입찰 부속서류"라 함은 제8조(입찰참가 제출서류)를 말한다.
- ⑦ "입찰서 등"이라 함은 "입찰서" 및 "입찰 부속서류"를 말한다.

제3조(입찰방법) 입찰의 방법은 다음 각 항에 모두 충족하여야 한다.

- ① 입찰서류 중 가격제안은 입찰 마감 전까지 전자조달시스템에 직접 입력하고(가격 입찰서도 함께 스캔 등록), 그 외 제출 서류(적격심사자기평가서 및 입찰가격제안서 포함)는 추진위원회 사무실 직접 제출
- ② 입찰에 제출된 부속서류 일체는 출력물로 제출
- ③ 자격심사기준은 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」(서울특별시 고시 제2025-71호)의 적격 심사방식으로 하되, 입찰에 참가한 업체들 중에서 적격심사 기준에 따라 주민총회에 상정할 상위 4개 이상의 업체를 추진위원회 의결로 선정하고, 주민총회에 상정된 업체 중 최종 낙찰업체는 총회 출석한 토지등소유자(서면결의서 포함)의 과반수를 득한 업체로 선정한다
- ④ 입찰방법은 일반경쟁입찰 적격심사방식에 의한다.

제4조(입찰참가자격) 입찰참여업체의 자격은 다음 각 항에 모두 충족하여야 한다.

- ① 입찰공고일 현재 건축사법 제23조에 따라 건축사사무소의 신고를 필한 업체로 동법 제28조에 따른 결격 사유가 없는 업체
- ② 공고일 현재 관련법령을 위반하여 벌금(부실 벌점), 과태료 등 처분 사실이 없는 업체
(공고일 현재 해당 관청으로부터 업무정지 중인 업체는 입찰 불가)
- ③ 국세 및 지방세 완납한 업체
- ④ 현장설명회 참석업체
- ⑤ 국토교통부 고시 제2025-448호(2025. 8. 13.) 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조 각호에 해당 사항 없는 업체

제5조(입찰 일정 등)

- ① 입찰공고 : 2026년 10월 02일 (금)
- ② 현장설명회 일시 및 장소
 - 일 시 : 2026년 10월 12일 (월) 오후 2시 (지정시간 이후 도착 시 입찰참가 불가)
 - 장 소 : 추진위원회 사무실 (서울특별시 중랑구 면목로49길 43, 1층 101호(면목동))
 - 제출서류 : 1) 사업자등록증 사본, 건축사사무소 등록증 사본 각 1부
2) 현장설명회 참여확인서[별첨1] 1부
3) 대리인 참석 시 재직증명서, 위임장 각 1부 및 신분증
- ③ 입찰서 제출마감일 : 2026년 10월 23일 (금) 오후 2시까지(지정시간 이후 제출 불가)
- ④ 제출 장소 : 나라장터(<https://www.g2b.go.kr>) 및 추진위원회 사무실
- ⑤ 제출 방법
 1. 전자조달시스템'나라장터(<https://www.g2b.go.kr>)'에 입찰서 제출(가격입찰서도 함께 스캔 등록)
 2. 입찰가격제안서 및 입찰보증금 납입 보증서 별도 밀봉하여, 그 외 구비서류와 함께 하 나의 봉투에 담아 밀봉한 후 추진위원회 사무실에 직접 방문 제출(우편접수 불가)

※ 나라장터 투찰금액과 입찰가격제안서 상 금액은 반드시 일치하여야 함.

※ 제8조 참고
- ⑥ 입찰서 개봉
 1. 일 시 : 2026년 10월 23일 (금) 오후 4시
 2. 장 소 : 나라장터(<https://www.g2b.go.kr>) 및 추진위원회 사무실
 3. 개봉방법 : 입찰 참여자(대표 또는 대리인)와 추진위원회 임원, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여하여 개봉(단, 입찰참여자 대리인 참여시 위임장, 재직증명서 및 신분증 지참)

* 상기 일정은 추진위원회 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

제6조(용역범위) 낙찰자는 건축법 및 관계 법령, 국토교통부에서 고시하는 「주택의 설계도서 작성기준」 등을 준용하여 설계 도서를 작성하며 발주자에게 제공할 구체적인 용역의 범위는 아래와 같다.

- ① 건축계획, 토목, 조경, 구조도면 및 구조계획서 등 (기본 및 실시 설계)
- ② 건축심의 및 사업시행계획인가와 관련된 행정업무
- ③ 공사 일반 시방서 및 각종 계산서
- ④ 단지 조감도 작성
- ⑤ 교통, 환경, 기타 영향평가 등 이와 유사한 업무의 건축 부분 지원 업무
- ⑥ 공공지원 정비사업 설계자 선정기준 제15조에 따른 업무
- ⑦ 자세한 과업범위는 발주자와 낙찰자의 계약서에 따른다.

제7조(용역기간)

- ① 계약체결일부터 준공 시까지

제8조(입찰참가 제출서류)

- ① 입찰자는 추진위원회에서 지정한 기간에 현장설명회에 참석 후 전자조달시스템(나라장터)을 통해 투찰하고, 아래의 입찰서류를 입찰마감 시까지 추진위원회에 제출하여야 한다.

가. 용역관련 기본 서류(등록증 등) 사본 각 1부

- (1) 적격심사신청서 (별지 제2호서식)
- (2) 재직증명서 및 위임장(대리인 제출 시)
- (3) 건축사사무소등록증 사본(원본대조필 명기 후 인감날인)
- (4) 사업자등록증 사본(원본대조필 인감날인) 및 법인등기부등본(말소사항 포함) 각 1부
- (5) 법인인감증명서 1부(사용인감 사용 시 사용인감계 첨부)
- (6) 이행각서 (별지 제5호서식)
- (7) 입찰참여지침서에 대한 총람 확인서 (별지 제6호서식)
- (8) 입찰보증금 대여금 전환 동의서 (별지 제7호서식)
- (9) 국세, 지방세 완납증명서 각1부
- (10) 지명원(회사소개서) 4P이내 (초과시 임의 편집, 평가점수와 무관)- 총회책자 수록 예정
- (11) 계약서(안) - 총회 책자 수록 예정
- (12) 입찰보증금 납입 보증서 또는 증권(* 입찰가격제안서와 함께 별도 밀봉 후 제출)
- (13) 적격심사 자기평가서 및 입찰가격 제안서 (별지 제3호서식) (* 별도 밀봉 후 제출, 나라장터 투찰금액과 일치해야 함)

나. 사업수행능력평가서

- (1) 페이지 수 : 제한 없음
- (2) 인쇄 및 제본
 - (가) 용지크기 : A4 (210mm × 297mm)

(나) 재 질 : 백상지 (80g/m²)

(다) 인쇄방법 : 컴퓨터조판 인쇄

(라) 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고 좌단에 철함)

(마) 제본순서(해당사항이 없는 경우에도 “해당없음”을 표기하여 자료 제출)

1) 사업수행능력평가서 (별지 제4호서식)

2) 용역관련 등록증사본

3) 공동수급표준협정서 (공동이행방식) : 해당없음

4) 참여기술자 자격사항 (서식 4-2)

5) 참여기술자 경력사항 (서식 4-3)

6) 기술자보유현황 확인서

7) 사업책임건축사 경력확인서

8) 참여기술자 경력확인서

9) 참여기술자 유사용역 수행실적 (서식 4-4)

10) 회사 유사용역사업수행실적 (서식 4-5)

- 공고일 기준 최근 7년간의 100세대 이상 공동주택에 한한 사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가 실적만 해당(해당 설계에 대한 준공실적서류만 제출시 실적 미인정.)

- 실적증빙서류는 건설기술인 경력증명서 및 설계업무 실적증명서로 공사명(용역명)을 확인할 수 있어야 하며, 공사명, 수행기간, 규모(세대수) 가 명확히 기재된 추가 증빙서류가 동시에 제출되어야 실적으로 인정.

(사업시행인가서, 건축허가서, 사업시행인가고시문 등 구청에서 발급받은 서류만 추가 증빙 서류로 인정)

11) 관련기관(협회)발행 실적증명서

12) 업체 입찰참여자격제한 및 기술자자격·업무정지 등 (서식 4-6)

13) 업무정지 및 제재현황확인서

14) 신용평가등급 확인서

15) 부실벌점 관련사항 (서식 4-7)

16) 기술자격정지 또는 업무정지처분확인서

※ 해당사항이 없는 경우에도 “해당없음”을 표기하여 자료제출

※ 등록증 및 기타 제출서류 사본 : 하단 여백에 업체대표자 원본대조필을 날인하여야 한다.

※ 상기 입찰서류(가,나) 일체를 USB제출 (PDF파일). 단, 입찰보증서, 입찰가격제안서는 제외

- 모든 서류는 항목별로 개별 스캔하여 서류명과 동일한 파일명의 PDF파일로 저장하여 제출

※ 사가정역세권 재개발정비사업을 위한 설계제안서 제출 (USB에 포함 제출)

- 평가점수에 합산되거나 반영되지 않음.

- 설계제안서: 설계개요, 배치도, 입면도, 단면도, 평면도, 조감도 등 자유양식

- 설계 제안서 작성 시 “서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준” 제2조제10호의 단서조항에 의거하여 작성

제9조(관계사항 등의 숙지)

- ① “입찰자”는 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(제2025-71호), 입찰공고 및 이 지침서의 내용을 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 해당 “입찰자”에게 있다.
- ② “입찰자”는 제1항의 규정에 의한 입찰에 관한 서류의 검토 과정에서 발견한 입찰지침서 상의 착오, 누락 또는 기타 설명이 요구되는 사항에 대하여는 입찰마감 3일전까지 “발주자”에게 서면 또는 FAX로 질의하여야 한다.
- ③ “발주자”는 본 입찰지침서에 추가 또는 수정사항이 있을 경우 이를 “나라장터”에 변경 또는 정정 공고를 내야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 “입찰자”에게 있다.

제10조(입찰의 무효) 다음 각 호에 1에 해당하는 경우 당해 업체의 입찰은 무효로 한다.

- ① “입찰자”가 1인 이하일 경우
- ② 입찰참여자자격이 없는 자가 한 입찰
- ③ 대리권이 없는 자가 한 입찰
- ④ “입찰 부속서류”를 소정 일시에 제출하지 아니한 입찰
- ⑤ “나라장터”에 등록하지 않은 경우
- ⑥ 동일사항에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
- ⑦ 타인의 입찰참가를 방해하거나 “발주자”의 입찰업무 집행을 방해한 자의 입찰
- ⑧ 일부 첨부 서류가 미비하거나 제출하지 않을 경우
- ⑨ 입찰자의 기명날인이 없는 경우(적격심사신청서 제출 시 신고한 인감과 입찰자가 입찰 부속 서류에 날인한 인감이 상이할 경우에도 포함한다.)
- ⑩ 금품,향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공 의사를 표시하거나 제공을 약속하여 처벌을 받았거나 입찰 또는 선정이 무효된 자
- ⑪ 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자
- ⑫ 총회에서 선정된 자가 총회 개최일로부터 3월 이내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우
- ⑬ 입찰참여자가 정당한 사유 없이 계약업무 처리기준 제13조제2항에 의한 입찰서 개봉 전에 입찰을 취소 또는 철회하는 등 입찰을 방해하는 경우
- ⑭ 입찰 규정(제한사항) 및 제반 조건을 위반한 업체
- ⑮ 홍보를 목적으로 소유자 또는 조합원에게 사은품 등 물품, 금품, 재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속한 경우
- ⑯ 개별홍보 등 위반으로 1회 적발된 경우
- ⑰ 정비계획 범위를 벗어나 왜곡된 설계 제안을 한 경우
- ⑱ 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성된 경우

제11조(입찰의 연기 및 취소)

- ① “발주자”는 다음 각 호의 경우에는 공고문, 입찰지침서에 기재된 내용 및 입찰마감 일시를 연기 할 수 있다.
 - 1. 설명 및 요구사항의 변경내용이 중대하여 연기가 불가피하다고 판단되는 경우
 - 2. 기타 천재지변 등, 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 입찰을 실시하지 못하는 경우
- ② “발주자”는 제1항의 규정에 의한 입찰연기의 경우에는 연기사유와 기간을 “입찰자”에게 통보하여야 한다.
- ③ 계약체결 전, 후라도 “발주자”의 사업추진 불가 또는 사업계획의 변경, 관련 법령의 변경 등의 중대한 사유가 있을 때에는 입찰결과를 취소할 수 있다.

제12조(입찰의 성립)

- ① “입찰참여 희망자”가 이 규정 제8조에 의한 “입찰 부속서류”를 추진위원회에 제출하고, “나라장터”에 “입찰서”를 접수하여 응찰한 경우에만 입찰이 성립된다.
- ② “발주자”가 접수서류를 개봉시 서류의 미비 또는 하자가 있음을 발견한 경우에는 제1항에도 불구하고 입찰의 성립이 불가함을 서류 개봉 현장에서 통보한다.
- ③ 제2항에 해당될 경우에는 해당자의 입찰이 성립되지 아니하며, 관련 서류는 반환하지 않는다.

제13조(입찰서 등의 작성 및 제출)

- ① “입찰자”가 제출하는 모든 서류에는 입찰참가 시 제출한 사용인감 또는 법인인감을 사용하여야 한다. 단, 인감이 상이하게 제출된 서류는 무효 처리한다.
- ② “입찰 부속서류”의 기재 사항 중 삭제 또는 정정이 필요한 경우 입찰에 사용하는 인감으로 날인하여야 하며, 인감이 틀린 경우 제출된 서류는 무효로 한다.
- ③ “입찰 부속서류”는 별도로 규정한 경우를 제외하고는 한글로 작성하여야 한다.
- ④ “입찰 부속서류”의 금액표시는 원화를 원칙으로 한글로 기재하여야 하며, 아라비아 숫자를 병기한다. 이 경우 한글로 기재된 금액과 차이가 있을 때에는 한글로 기재한 금액에 의한다.
- ⑤ “입찰자”가 제출한 서류를 교환, 변경 또는 취소할 수 없으며, 일체 반환하지 않는다.
- ⑥ “입찰자”는 지정된 시간 내에 “입찰서”를 “나라장터”에 접수하여야 한다.
- ⑦ 입찰서류는 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(제2025-71호)을 숙지한 후 별표 1의 「설계자 적격심사 기준」에 따라 착오 없이 작성하여야 한다.

제14조(“입찰자”의 공정한 경쟁의무)

- ① “입찰자”는 상호 비방하지 않아야 하며, 추진위원회 임원, 추진위원, 토지등소유자 등에게 개별접촉을 시도하거나 향응제공 및 금품살포 등 불법, 불공정행위를 하여서는 아니 된다.

- ② “입찰자”가 위 제1항의 의무를 위반한 경우에는 당해 업체에 대하여 이 입찰지침서 규정에 따라 입찰 무효로 한다.

제15조(재입찰)

- ① “발주자”는 당해 입찰에 참여한 “입찰자”가 1인 이하인 경우에는 “입찰 부속서류”를 개봉하지 아니하고, 유찰을 선포한 후에 즉시 재입찰 일정을 추진할 수 있다.
- ② “입찰자”는 제1항에 의한 재입찰에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제16조(“입찰서등”의 개봉 및 보관)

- ① 접수 마감된 “입찰 부속서류”는 추진위원회가 정하는 방법으로 평가까지 관리 및 보관한다.
- ② “입찰서 등”의 개봉은 입찰공고에 정한 날에 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 “발주자”의 임원 및 그 밖에 지정한 이해관계인 각 1인의 참여하에 공개된 장소에서 개봉한다. 기타 사정에 따라 개봉일, 개봉장소는 변경할 수 있으며, 변경된 개봉일과 개봉장소는 “발주자”가 입찰참여자에게 통보한다.
- ③ “입찰서 등”의 개봉일에 참석하지 않은 입찰참여자는 “발주자”의 결정에 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제17조(“낙찰자”의 결정 및 계약 등)

- ① 발주자는 “서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(제2025-71호)” [별표 1] 설계자 적격심사방식에 따라 입찰자에 대해 사업수행능력평가(40%)+가격평가(60%)를 실시하여 평가점수를 책정하여 공공지원자에게 검토받아야 하며, 검토 결과를 바탕으로 추진위원회의 의결을 거쳐 참가한 자 중에서 자격심사 기준에 따라 상위 4개 업체 이상을 주민총회에 상정하고, 4개 업체 미만 참가 시 입찰에 참여한 업체 중 입찰제반규정을 위반한 자를 제외하고는 전부 총회 상정한다.
- ② 낙찰자는 다음 각 목의 방법으로 결정한다.
 - 가. 총회에 상정된 업체 중 최종 낙찰업체는 출석한 토지등소유자(서면결의서 포함)의 과반수 찬성으로 선정한다.
 - 나. 총회상정 업체는 선정방법에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 않는 것으로 한다.
- ③ 총회상정 업체의 투표용지 기호는 입찰평가 점수순으로 정한다.
- ④ “낙찰자”는 “발주자”와 협의하여 계약을 체결하여야 하며, “낙찰자”가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.
- ⑤ 계약금액은 건축 연면적에 계약단가를 곱하여 산정하기로 하며 최종 사업시행(변경)인가를 득한 연면적으로 확정하고 정산한다.

제18조(비밀유지의 의무)

“입찰자”는 “발주자”로부터 배부 받은 입찰에 관한 서류 또는 각종 자료 등 입찰과정에서 얻은 정보에 대해 입찰 이외의 목적으로 사용하여서는 안되며, 이로 인하여 발생하는 모든 민·형사상의 책임은 “입찰자”가 진다.

제19조(홍보지침)

- ① “입찰자”는 추진위원회 임원, 추진위원, 토지등소유자 등에 대하여 개별 홍보를 할 수 없으며 홍보를 목적으로 토지등소유자에게 사은품 등 물품, 금품, 재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 안된다.
- ② 위의 제1항의 규정을 위반하는 경우 해당 업체에 대하여 “발주자” 임의로 입찰자격 박탈, 또는 입찰대상, 적격심사대상에서 제외하여도 “입찰자”는 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제20조(입찰보증금 등)

입찰보증금은 가격 입찰서 상 입찰금액의 100분의 5로 하며, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서로 제출하고, 보증기간은 입찰서류 제출일로부터 120일 이상으로 한다.

제21조(입찰보증금의 예입 조치 및 대여금 전환 등)

- ① 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입찰보증금을 추진위원회에 귀속시킬 수 있다. 이 경우 추진위원회는 미리 그 뜻을 입찰자에게 통지하여야 한다.
 1. 입찰 참여자가 정당한 사유 없이 입찰을 취소 또는 철회하는 경우
 2. 입찰 신청 서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 입찰이 무효되거나, 업체 선정이 무효된 경우
 3. 입찰 참여자가 홍보를 목적으로 토지등소유자에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익 및 향응 등을 제공하거나, 제공을 약속하여 업체 선정이 무효된 경우
 4. 총회에서 선정된 낙찰자가 총회 개최일로부터 3개월 이내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우
- ② 추진위원회는 다음 각 호에 따라 입찰 참여자에게 입찰 보증금을 환급한다.
 1. 총회 상정 업체 선정에서 제외된 입찰 참여자 : 추진위원회 개최일로부터 14일 이내
 2. 총회에서 선정되지 않은 입찰 참여자 : 총회 개최일로부터 14일 이내
 3. 총회에서 선정된 입찰 참여자 : 계약일로부터 14일 이내
- ③ 제2항의 규정에도 불구하고, 총회의 의결을 거쳐 입찰보증금을 대여금으로 전환하기로 결의한 경우, 총회에서 선정된 업체의 입찰보증금은 대여금으로 전환하며 이자율은 무이

자로 정하고 금전소비대차계약을 체결하기로 한다.

이 경우 상환기일은 정비사업 용자금 대여 또는 시공자 대여 자금을 확보할 때까지로 한다.

- ④ 제3항의 규정에 따라 입찰보증금을 대여금으로 전환하는 경우, 낙찰자가 보증금을 보증서 등으로 납부한 때에는 계약체결일로부터 14일 이내에 현금으로 전환하여 납부하여야 한다.

제22조(기타사항)

- ① 입찰공고 조건 및 입찰지침서에 명시되지 아니한 사항은 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」, 「정비사업 계약업무 처리기준」 등 관련 법령 및 기준에 준수해야 하며, “입찰자”는 이에 대해 일체 이의를 제기할 수 없다.
- ② 입찰지침서가 보완 및 수정되는 경우에도 입찰지침서의 일부로 보며, “발주자”는 나라장터에 정정 또는 변경해야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 “입찰자”에게 있으며 이의를 제기할 수 없다.
- ③ “발주자”는 선정된 “낙찰자”에게 계약체결 전이라도 “발주자”의 사업추진에 따른 필요한 조치(각종 자문 및 자료제출 포함)를 요구할 수 있으며, 선정된 “낙찰자”는 “발주자”의 요구에 성실히 응하여 필요한 조치를 이행하여야 한다.
- ④ “낙찰자”는 “발주자”를 보조하여 제반 인·허가 업무를 적극적으로 추진하여야 하며 업무 제안서, 계약서 및 문서 등에 의하여 “발주자”와 합의된 사항을 성실히 이행하여야 한다.
- ⑤ “낙찰자”의 입찰 참여에 필요한 각종 공부 발급 등 각종 자료의 수집 및 소요된 모든 경비 또는 비용 일체는 “낙찰자”의 책임하에 수행하며 이에 대한 비용은 “낙찰자”의 부담으로 한다.
- ⑥ “낙찰자”는 사업추진과 관련한 필요 사항에 대해 미리 사전 자문하여야 하며, “발주자”가 요청한 사항에 대해 성실히 서면으로 자문하여야 한다.
- ⑦ 제출된 “입찰 부속서류” 일체는 반환하지 아니하고 추진위원회에 귀속된다.
- ⑧ 본 지침서에 별도의 규정이 없는 경우 평가의 기준이 되는 자료는 입찰공고일을 기준으로 작성함을 원칙으로 한다.
- ⑨ 사업수행능력평가를 증빙하는 서류가 미제출 또는 확인이 불가능한 경우 해당 평가항목의 점수를 0점으로 처리한다.
- ⑩ 입찰서에 거짓 또는 부정한 방법으로 작성된 것으로 판명된 때에는 선정 또는 계약을 취소한다.
- ⑪ 서류 심사에서 탈락한 업체 및 “낙찰자”로 선정되지 아니한 “입찰자”에 대하여는 개별통지는 하지 않는다.
- ⑫ 제출서류는 입찰지침서 제8조 제1항의 순서에 따라 정리하여 제출해야한다.

제23조(부칙)

본 입찰지침서는 사가정역세권 재개발정비사업 추진위원회의 설계자 선정에 한한다.

설계자 적격심사 기준

(제4조 제2항 관련)

I. 목 적

이 기준은 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」에 따라 추진위원회등이 설계자를 선정할 때 적용할 적격심사의 세부기준을 정함에 있다.

II. 수행능력 결격사유

1. 적격심사대상자가 부도.파산상태에 있는 경우에는 적격심사대상에서 제외한다.
2. 부도.파산상태에 있는 경우로서 입찰공고일 이후 적격심사서류 제출일까지 부도.파산상태에서 벗어나 화의결정 후 당좌거래가 재개되어 보증서 발급확인서를 제출할 수 있는 경우에는 적격심사대상에 포함한다.

III. 제출서류

입찰참여자자가 제출하여야 하는 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사신청서 1부[별지 제2호서식]
2. 적격심사 자기평가서 1부[별지 제3호서식]
3. 사업수행능력평가서 1부[별지 제4호서식]

IV. 총회 상정할 업체 결정방법

1. 추진위원회등은 평가점수 순위에 따라 상위 4개이상 업체를 결정하여 [별지 제1호서식]의 "평가결과 비교표"와 함께 총회에 추천하고, 총회에서 설계자를 선정한다.

○ 평가점수 : 적격심사 규모별 반영비율에 따라 사업수행능력평가 점수와 가격평가 점수를 합산한 점수

- 사업수행능력평가 점수 = 배점표에 따라 평가
- 가격평가 점수= $100 \times [1 - |1 - \text{입찰가격} / \text{예정가격}|]$, ※ | | 는 절대값 표시

★ 예정가격 : 입찰자의 평균가격(최저가와 최고가는 예정가격 산출에서 제외한다. 입찰자가 5개업체 미만인 경우에는 포함.

- 정비사업의 종류 및 규모에 따른 평가점수 반영비율
- 주택재개발.재건축사업

건립예정 세대수	500미만	500이상~1,500미만	1,500이상
사업수행능력평가	20%	30%	40%
가격평가	80%	70%	60%
계	100%	100%	100%

※ 소수점 이하의 숫자가 있는 경우 소수점 다섯째자리에서 반올림함.

- 주거용도 외 시설연면적이 20%를 초과하는 경우

전체연면적	8만㎡미만	8만㎡이상 ~24만㎡미만	24만㎡이상
사업수행능력평가	20%	30%	40%
가격평가	80%	70%	60%
계	100%	100%	100%

※ 소수점 이하의 숫자가 있는 경우 소수점 다섯째자리에서 반올림함.

2. 동일순위가 2이상인 때에는 사업수행능력평가 점수가 높은 자를 추천하며, 사업수행능력평가 점수도 동일한 경우에는 추첨에 의한다.

V. 사업수행능력 세부평가기준

1. 사업수행능력평가서 작성방법

가. 제출서류 명세

- (1) 용역관련 해당등록증사본 각1부

(가) 건축사사무소등록증

(나) 사업자등록증

- (2) 사업수행능력평가서 1부

나. 서류 작성 방법

- (1) 페이지 수 : 제한 없음

- (2) 인쇄 및 제본

(가) 용지크기 : A4 (210mm × 297mm)

(나) 재 질 : 백상지 (80g/㎡)

(다) 인쇄방법 : 컴퓨터조판 인쇄

(라) 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고 좌단에 철함)

(마) 제본순서

- 1) 사업수행능력평가서 [별지 제4호서식]
- 2) 용역관련 등록증사본
- 3) 공동수급표준협정서 (서식4-1)
- 4) 참여기술자 자격사항 (서식4-2)
- 5) 참여기술자 경력사항 (서식4-3)
- 6) 기술자보유현황 확인서
- 7) 사업책임건축사 경력확인서
- 8) 참여기술자 경력확인서
- 9) 참여기술자 유사용역수행실적 (서식4-4)
- 10) 회사 유사용역사업수행실적 (서식4-5)
- 11) 관련기관(협회)발행 실적증명서
- 12) 업체 입찰참여자자격제한, 기술자자격 및 업무정지 등 (서식4-6)
- 13) 업무정지 및 제재현황확인서

- 14) 신용평가등급 확인서
 - 15) 부실벌점 관련사항 (서식4-7)
 - 16) 기술자격정지 또는 업무정지처분확인서 사본
 - ※ 해당사항이 없는 경우에도 “해당없음”을 표기하여 자료제출
- (3) 등록증 및 기타 제출서류 사본
- 등록증 및 기타 제출서류 중 사본은 하단여백에 업체대표자 원본대조필을 날인하여야 한다.
- (4) 기타사항
- (가) 사업수행능력평가에 필요한 서류를 위조, 변조, 허위 등 부정한 방법으로 작성하여 제출한 경우에는 아래와 같이 처리하고 작성한 자(공동수급체의 구성원 포함)는 관련 규정에 따라 입찰참여자자격제한 등의 조치를 할 수 있다.
 - 1) 계약체결 이전인 경우에는 평가대상에서 제외 또는 선정을 취소한다.
 - 2) 계약체결 이후인 경우에는 해당 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - (나) 추진위원회등은 제출된 서류가 현저히 부실하여 객관적인 평가가 어렵다고 판단될 경우에는 해당 입찰참여자의 입찰참여를 무효로 할 수 있다.
 - (다) 평가대상사업에 대한 사업책임건축사, 참여기술자는 반드시 해당 용역수행에 참여하여야 하며, 해당 용역에 참여하지 아니하는 경우 그 기술자에 대한 평가가 업체선정의 중요한 요소인 경우에는 계약해제 또는 해지의 사유가 될 수 있다. 단, 퇴직·질병 등의 사유로 부득이 구성원을 변경할 경우에는 미리 추진위원회등의 승인을 받은 후 당초 구성원과 동등하거나 그 이상의 자격, 경력을 가진 자를 배치하여야 한다.
 - (라) 제출된 서류는 반환하지 않으며, 서류 작성에 소요된 비용은 지급하지 않는다.

2. 항목별 세부 배점기준

평가항목			평가 방법	배점	점수 계산 방법										
참 여 기 술 자 (50)	사 업 책임건축사 (30)		경 력	절대 평가	20	15년 이상 20	15년 미만 12년 이상 19	12년 미만 9년 이상 18	9년 미만 17						
			유사용역 실적	절대 평가	10	5건 이상 10	5건 미만 ~3건 이상 9.5	3건 미만 ~1건 이상 9.0	1건 미만 8.5						
						자 격	절대 평가	5	특 급 5	고 급 4.8	중 급 4.6	초 급 4.4			
			경 력	절대 평가	10				10년 이상 10	10년 미만 7년 이상 9.5	7년 미만 4년 이상 9.0	4년 미만 8.5			
	유사용역 실적	절대 평가				5	5건 이상 5	5건 미만 ~3건 이상 4.8	3건 미만 ~1건 이상 4.6	1건 미만 4.4					
			유사 용역 실적 (40)	회사실적			실적건수	절대 평가	20	5건 이상 20	5건 미만 ~3건 이상 19	3건 미만 ~1건 이상 18	1건 미만 17		
	실적세대	절대 평가				20				2000세대 이상 20	2000세대 미만 1000세대 이상 19	1000세대 미만 500세대 이상 18	500세대 미만 17		
							신 용 도 (10)	입찰참여 제한 업무정지, 부실벌점 등(7)		지정기간	절대 평가	7	· 용역업자가 설계 등 용역과 관련하여 최근 1년간 관계법령에 따라 입찰참여제한을 받은 기간을 합산하여 합산기간 1월마다 0.2점씩 감점(1월 미만인 경우 1월로 계산) · 참여기술자가 설계 등 용역과 관련하여 최근 1년간 관계법령에 따라 기술자격정지 또는 업무정지를 받은 기간을 합산하여 합산기간 1월마다 0.2점씩 감점 · 참여업체 및 참여기술자가 설계용역과 관련하여 「건설기술 진흥법 시행령」 제87조 규정에 의하여 부실벌점을 받은 경우 동 규정에서 정하는 기준에 따라 감점		
재정상태 건설도 (3)		신용평가 등급				절대 평가							3	(예시 : 신용평가등급 기준)	
			회사채	A-이상	A-미만 B-이상									CCC+ 이하	미제출
			기업어음	A2-이상	A2-미만 B-이상									C이하	미제출
			기업신용	A-이상	A-미만 B-이상		CCC+ 이하	미제출							
					점수	3.0	2.7	2.4	0						
합 계				100											

【일반사항】

1. 입찰공고기간 중 입찰희망자에게 세부평가기준을 반드시 배부하거나 공람토록 하여야 하며, 설계자 선정 후 그 결과를 공개하여야 한다.
2. 참여기술자의 경력 및 실적은 대한건축사협회, 한국건설기술인협회, 한국엔지니어링진흥협회 등의 확인을 받아야 한다.
3. 사업수행능력평가 시 관련서류의 사본 또는 입찰참여자가 작성한 서류를 활용한 후 상위4개 업체에 한하여 대한건축사협회, 한국건설기술인협회, 한국엔지니어링진흥협회 등 공인기관에 관련서류의 진위여부 등을 확인할 수 있다.

4. 평가에 관한 사항을 공공지원자등에게 위탁하고자 하는 경우에는 추진위원회 또는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.
5. 사업수행능력평가에서 평가점수에 영향을 미치는 상이한 부분이 발견되는 경우, 적격심사 대상에서 제외한다.
6. 이 기준을 적용함에 있어 입찰공고 등에 특별히 정한 경우를 제외하고는 입찰공고일을 기준으로 하며, 평가점수계산 시 소수점 이하의 숫자가 있는 경우에는 소수점 다섯째자리에서 반올림한다.
7. 평가자료 제출 시에 본 평가기준을 적용하여 과업에 참여하고자 하는 자는 스스로 사업수행능력을 평가한 자기평가서를 포함하여 제출하여야 한다.
8. 공동수급체(공동이행방식)를 구성하여 용역을 수행하는 경우에는 용역참여비율을 곱하여 산정한 후 이를 합산하여 평가한다. 단, 사업책임건축사는 참여비율이 높은 업체의 소속기술자로 지정하여야 한다.
9. 설계용역실적평가에서 동일한 사업에 대한 동일한 설계자의 설계변경실적은 중복하여 평가하지 아니한다.

3. 항목별 세부평가방법

가. 참여기술자 : 50점

(1) 사업책임건축사[1인] : 30점

○ 경력평가(20점)

- 참여기술자의 경력은 자격취득시기, 자격보유의 여부와 관계없이 해당분야에 대한 설계의 경력에 따라 평가
- 경력은 해당기술자의 건설기술자경력관리수탁기관 또는 건축사사무소 소속 건설기술자경력관리수탁기관이 발행하는 경력으로 평가
- 참여건설기술자가 발주청·감독기관 또는 건설관련업체의 임·직원으로서 해당분야의 설계업무를 감독 또는 관리한 경우 이를 해당분야의 경력 및 실적으로 인정

○ 유사용역실적평가(10점)

- 유사용역실적이라 함은 공고일 기준 최근 7년간 해당 용역과 유사한 (100세대이상 공동주택에 한한다) 설계용역실적(사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가)을 말함.
- 유사용역실적은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업은 100%, 「건축법」 및 「주택법」에 의한 실적은 85%를 인정함
- 해당기술자에 대한 건설기술자경력관리수탁기관 또는 발주청(처)에서 발행한 경력증명의 실적 중 공사명, 수행기간, 규모 및 담당업무가 명확히 기재된 수행실적만 인정함

(2) 참여기술자[건축1인] : 20점

○ 자격심사(5점)

- 참여기술자의 평가는 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조 별표 1의 기준에 의하여 국가기술자격법에 의한 기술자격자와 학력 또는 경력에 의한 건설기술자를 등급별로 차등평가(건축사는 기술사에 준함)

○ 경력평가(10점)

- 참여기술자의 경력은 자격취득시기, 자격보유의 여부와 관계없이 해당분야에 대한 설계의 경력기간에 따라 평가
- 경력은 해당기술자의 건설기술자경력관리수탁기관 또는 건축사사무소 소속 건설기술자경력관리수탁기관이 발행하는 경력으로 평가
- 참여건설기술자가 발주청·감독기관 또는 건설관련업체의 임·직원으로서 해당분야의 설계업무를 감독 또는 관리한 경우 이를 해당분야의 경력 및 실적으로 인정

○ 유사용역실적평가(5점)

- 유사용역실적이라 함은 공고일 기준 최근 7년간 해당 용역과 유사한(100세대이상 공동주택에 한한다.) 설계용역실적(사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가)을 말함.
- 유사용역실적은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업은 100%, 「건축법」 및 「주택법」에 의한 실적은 85%를 인정함
- 해당기술자에 대한 건설기술자경력관리수탁기관 또는 발주청(처)에서 발행한 경력증명의 실적 중 공사명, 수행기간, 규모 및 담당업무가 명확히 기재된 수행실적만 인정함.

나. 유사용역실적평가(회사) : 40점

- (1) 유사용역실적이라 함은 공고일 기준 최근 7년간 해당 용역과 유사한 (100세대이상 공동주택에 한한다) 설계용역실적(사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가)으로 실적건수, 실적세대수(누계)에 따라 절대평가
- (2) 유사용역실적은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업은 100%, 「건축법」 및 「주택법」에 의한 실적은 85%를 인정함
- (3) 건설기술자경력관리수탁기관, 발주청(처), 엔지니어링진흥협회 등 자료 확인

다. 신용도 : 10점

(1) 입찰참여제한, 업무정지, 부실벌점 등(7점)

- 입찰참여자가 「건설기술 진흥법 시행령」 제44조에 의한 설계 등 용역업무와 관련하여 최근 1년간 관계법령에 따라 입찰참여제한 또는 업무정지를 받은 기간을 합산하여 1월마다 배점의 0.2점씩 감점(1월 미만인 경우 1월로 계산)
- 참여건설기술자 또는 참여건축사가 「건설기술 진흥법 시행령」 제44조에 의한 설계 등 용역업무와 관련하여 최근 1년간 관계법령에 따라 기술자격정지 또는 업무정지를 받은 기간을 합산하여 합산기간 1월마다 0.2점씩 감점
- 참여업체 및 참여건설기술자가 설계용역과 관련하여 「건설기술 진흥법 시행령」 제87조에 따라 부실벌점을 받은 경우에는 동 규정에서 정하는 기준에 따라 감점
※ 점수계산방법은 참여업체 및 참여건설기술자의 누계평균부실벌점에 따라 감점

(2) 재정상태 건실도(3점)

- 신용평가등급은 회사채에 대한 신용평가등급을 기준으로 하되, 기업어음 및 기업신용에 관한 신용등급도를 활용(붙임1)할 수 있다.
- 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조제1항제1호 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 입찰공고일 기준으로 유효기간 내에 있는 회사채(기업어음 또는 기업신용)에 대한 신용평가등급(위의 신용정보업자가

신용평가등급, 등급평가일 및 등급유효기간 등을 명시하여 작성한 '신용평가등급확인서')을 기준으로 평가하여야 한다.

- 합병한 업체에 대하여는 합병 후 새로운 신용평가등급으로 심사하여야 하며 합병 후 새로운 신용평가등급이 없는 경우에는 합병대상업체 중 가장 낮은 신용평가등급을 받은 업체의 신용평가등급으로 평가하여야 한다.

붙임 1. 신용평가등급의 기준

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가 등급
AAA	-	AAA (회사채에 대한 신용평가등급 AAA에 준하는 등급)
AA+, AA0, AA-	A1	AA+, AA0, AA- (회사채에 대한 신용평가등급 AA+, AA0, AA-에 준하는 등급)
A+	A2+	A+ (회사채에 대한 신용평가등급 A+에 준하는 등급)
A0	A20	A0 (회사채에 대한 신용평가등급 A0에 준하는 등급)
A-	A2-	A- (회사채에 대한 신용평가등급 A-에 준하는 등급)
BBB+	A3+	BBB+ (회사채에 대한 신용평가등급 BBB+에 준하는 등급)
BBB0	A30	BBB0 (회사채에 대한 신용평가등급 BBB0에 준하는 등급)
BBB-	A3-	BBB- (회사채에 대한 신용평가등급 BBB-에 준하는 등급)
BB+, BB0	B+	BB+, BB0 (회사채에 대한 신용평가등급 BB+, BB0에 준하는 등급)
BB-	B0	BB- (회사채에 대한 신용평가등급 BB-에 준하는 등급)
B+, B0, B-	B-	B+, B0, B- (회사채에 대한 신용평가등급 B+, B0, B-에 준하는 등급)
CCC+ 이하	C 이하	CCC+ 이하 (회사채에 대한 신용평가등급 CCC+에 준하는 등급)

[별첨 1]

현장설명회 참여확인서[보관용]

사 업 명	사가정역세권 재개발정비사업	입찰공고	
상 호		대 표 자	
주 소			
전화번호		FAX	

당사는 사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회의 설계자 선정을 위한 현장설명회에 참석하였음을 확인합니다.

2026 년 월 일

[참여사] 상 호 :

제출자 : (서명)

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 귀중

..... <절 취 선>

직 인

날 인

현장설명회 참여확인서[설계자용]

접수번호		참여사명	
제출자명	(서 명)		

당 사는 사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회의 설계자 선정을 위한 현장설명회에 참석하였음을 확인합니다.

년 월 일

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회

적격심사신청서

- 관 리 번 호 :
- 용 역 명 : 사가정역세권 재개발정비사업 건축설계용역
- 입 찰 일 시 : 2026년 월 일

위 건 용역입찰의 적격심사와 관련하여 적격심사자기평가표 및 관련서류는 신의 성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하며, 만일 제출한 서류가 허위 또는 부정한 방법으로 작성된 사실이 확인될 경우에는 심사대상에서 제외 및 계약의 해지 등 어떠한 처리에도 아무런 이의를 제기하지 않겠음을 확약합니다.

입찰자 주 소 :

회사명 :

대표자 :

사가정역세권 재개발정비사업 추진위원회 귀중

직 인

날 인

- 접 수 증 -

1. 관리번호 :
2. 용 역 명 : 사가정역세권 재개발정비사업 건축설계용역
3. 제 출 자 :

위 건 용역입찰 적격심사신청서 및 관련서류를 접수하였음을 확인합니다.

2026. . .

사가정역세권 재개발정비사업 추진위원회 귀중

이 행 각 서

- 업 체 명 :
- 주 소 :
- 대표자성명 :

상기인은 귀 추진위원회에서 실시하는 설계자 선정 입찰에 참여함에 있어, 설계자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 추진위원회에서 자격의 상실 또는 선정의 무효 등 귀 추진위원회에서 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기치 않을 것을 서약합니다.

----- 아 래 -----

1. 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 추진위원회의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정기일까지 어김없이 이행하겠음.
2. 추진위원회에서 정한 선정방법에 동의하고, 공적인 업무이외에는 일체의 사적행위를 하지 않겠음.
3. 추진위원회의 승인 없이 토지등소유자에게 일체의 홍보를 하지 않겠음.
4. 추진위원회 임원, 추진위원, 토지등소유자를 상대로 향응을 제공하거나 금전·물품 등을 일체 제공하지 않겠음.
5. 참여업체 상호 간 비방 또는 흑색 선전 행위, 과대 선전은 물론 부정한 방법, 공정한 경쟁을 저해하는 행위를 하지 않겠으며, 타 업체의 관련 업무를 일체 방해하지 않겠음.
6. 저가 입찰 및 가격담합 등으로 공정한 업체선정에 혼란을 주지 않겠음
7. 위법행위가 발견되었을 경우나, 위 각 호를 위반하는 경우에는 선정취소, 형사고발 등 추진위원회 측의 결정에 일체의 이의 제기 없이 따를 것임.
8. 설계자 선정에 관한 판단은 발주자의 해석에 따르고, 일체의 이의를 제기하지 않겠음.

2026년 월 일

위 각서인 업 체 명 :

대표자명 :

(인)

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 귀중

입찰참여지침서에 대한 종람확인서

당사는 귀 추진위원회의 설계자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 귀 추진위원회에서 작성, 제시한 입찰참여지침서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 종람확인서를 제출합니다.

년 월 일

확인자

상 호 :

주 소 :

대표자 :

(인)

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 귀중

입찰보증금의 대여금 전환 동의서

당 사는 사가정역세권 재개발정비사업의 설계자 선정 입찰에 참여한 업체로서 발주자의 총회에서 입찰자가 설계자로 당선될 경우 설계자 선정을 위한 입찰지침서의 설계자 선정 입찰 참여 규정 제21조에 따라 입찰보증금(이행 보증 보험증권 등)으로 납부한 금액을 대여금으로 전환하여 계약 체결일로부터 14일 이내에 현금으로 지급하는 것에 대해 확인하고 동의함.

20 . . .

확인자 :

상 호 :

주 소 :

대표자 : (인)

사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 귀중

[별지 제3호서식]

적격심사 자기평가서 및 입찰가격 제안서

- 용역명 : 사가정역세권 재개발정비사업 건축설계용역
○ 업체명 :

■ 사업수행능력평가 자기평가서

평 가 항 목 및 배 점				배점	점수
구 분	세부평가내용				
사업수행 능력평가	참여기술자 (50)	사업책임건축사	경 력	20	
			유사용역실적	10	
		참여기술자	자 격	5	
			경 력	10	
			유사용역실적	5	
	유사용역 수행실적 (40)	실적건수		20	
		실적세대		20	
	신 용 도 (10)	입찰참가제한, 업무정지, 부실벌점		7	
		신용평가 등급		3	
	계				100

■ 입찰가격 제안서

입찰금액 (VAT 별도)	m ² 당 일금 _____ 원 (₩ _____) ※ 건축연면적 기준, 부가가치세 별도
입찰보증금	- 납입방법 : 보증서(지방계약법시행령 제37조 제2항) - 금 액 : _____ 원(입찰금액의 5%)

대표자 : (인)

사가정역세권 재개발정비사업 추진위원회 귀중

--	--

사업수행능력 평가서

용역명 : 사가정역세권 재개발정비사업 건축설계용역

2026. .

회사명 :

대표자 : (인)

주소 :

전화번호 :

FAX번호 :

평가서 작성자 : (연락처 :)

업체명

[서식 4-2]

참여기술자 자격사항

구 분	성 명	분 야	등급	주민등록 번호	자 격 내 용		학 력 내 용		소속 회사	비 고
					자격명	취득일	최종학력	취득일		
사업 책임건축사										
참 여 기술자	건축									

- 붙임 : 1. 자격증사본
2. 기술자 경력확인서 1부.

[서식 4-3]

참여기술자 경력사항

구 분		성 명	현재까지 경력	비 고
사업책임건축사			년 개월	
참여기술자	건축		년 개월	

- ※ 현재까지의 경력은 소지한 자격과 석사 또는 박사학위 취득시기와 관계없이 해당분야 실제경력 기재
붙임 : 설계용역수행실적확인서(경력관리수탁기관 또는 발주청(처) 확인)

[서식 4-4]

참여기술자 유사용역 수행실적

성 명	용 역 명	위 치	평가대상 실적		용역기간 (년/월/일)		참여기간	
			공종	규모(세대수)	착공	준공일	착수일	종료일
	소 계(건)	()	소계	()				
	소 계(건)	()	소계	()				

- 공고일 기준 최근 7년간의 100세대 이상 공동주택에 한한 사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가 실적만 해당(해당 설계에 대한 준공실적서류만 제출시 미인정.)
- 실적증빙서류는 건설기술인 경력증명서 및 설계업무 실적증명서로 공사명(용역명)을 확인할 수 있어야 하며, 공사명, 수행기간, 규모(세대수) 가 명확히 기재된 추가 증빙 서류가 동시에 제출되어야 실적으로 인

정. (사업시행인가서, 건축허가서, 사업시행인가고시문 등 구청에서 발급받은 서류만 추가 증빙 서류로 인정)

붙임 : 설계용역수행실적확인서사본(경력관리수탁기관 또는 발주청(처) 확인)

[서식 4-5]

회사 유사용역사업 수행실적

업체명	용역명	위치	발주청 (처)	용역기간 (년/월/일)		평가대상 실적		지분율 (%)
				계약	준공	공종	규모 (세대수)	
	소 계 건	()				소계	()	

- ※ - 공고일 기준 최근 7년간의 100세대 이상 공동주택에 한한 사업시행인가, 사업계획승인, 건축허가 실적만 해당(해당 설계에 대한 준공실적서류만 제출시 실적 미인정.)
- 실적증빙서류는 건설기술인 경력증명서 및 설계업무 실적증명서로 공사명(용역명)을 확인할 수 있어야 하며, 공사명, 수행기간, 규모(세대수)가 명확히 기재된 추가증빙서류가 동시에 제출되어야 실적으로 인정.
- (사업시행인가서, 건축허가서, 사업시행인가고시문 등 구청에서 발급받은 서류만 추가 증빙 서류로 인정)

[서식 4-6]

업체 입찰참여자격제한 및 기술자자격.업무정지 등

업체명 및 기술자성명	정지 및 제재기간	기간(월)	조치기관명	사 유 요 약
	~			
	~			
	~			
	~			
	~			

- ※ 최근 1년간(공고일 기준) 업체 업무정지 부정당업자로 입찰참여자격제한을 받은 사항과 기술자 자격정지 또는 업무정지처분 받은 사항을 기재

붙임 : 각 관련기관(협회)의 확인서

[서식 4-7]

부실벌점 관련 사항

참여업체 및 참여기술자	측정기관	부실벌점 누계	부실점수	비 고
계				

※ 참여업체 및 참여기술자가 설계업무와 관련하여 받은 부실벌점에 따라 평가