

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업
설계공모 지침서

2026. 10.

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회

서울시 강동구 명일동 257-1번지. 3층

전화 : 02-427-7796, 전송 : 02-428-7796

1. 사 업 개 요

1.1 사업의 목적

본 지침서는 “고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회”에서 시행하는 설계자 선정을 위한 입찰 지침으로써 선정과 관련된 제반사항 및 업무 범위에 대한 기본적인 사항을 기술한 자료로 설계자 선정의 기본 지침서로서 활용한다.

1.2 개 요

- 1) 사업명 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 건축설계용역
- 2) 발주자 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회
- 3) 위 치 : 서울특별시 강동구 명일동 257-1. 3층
- 4) 사업규모
 - 가. 구역면적 : 76,090.5㎡
 - 나. 건축 연면적 : 약 346,486.21㎡(±5% 범위내에서 조정 가능)
 - 다. 건립 규모 : 공동주택 1,861세대 및 부대복리시설
 - 라. 건축계획
 - 법적상한용적률 : 299.96% 이하
 - 규 모 : 지하3층 지상49층
- 5) 예정설계금액 : 7,969,182천원(㎡당 23,000원 이하 / 부가세별도)
※ 사업규모는 향후 사업 여건에 따라 변경될 수 있으며, 설계금액은 사업시행인가 기준으로 확정된 연면적으로 정산 예정
- 6) 설계기간 : 계약일로부터 준공시까지

2. 설계공모의 목적, 방법, 일정 등

2.1 설계공모의 목적

설계자를 선정함에 있어 설계안에 대해 응모를 통하여 보다 창의적인 설계안을 제출한 설계자를 선정함으로써 보다 독창적이고 아름다운 건물이 건립되도록 하여 건축문화의 발전과 공공에 이바지함에 그 목적이 있다.

2.2 설계공모의 방법 : 일반공개공모

(전자입찰, 서울특별시 공공지원 설계자 선정기준)

2.3 설계공모 추진일정

- 1) 응모공고 : 2026년 10월 14일(수)

- 2) 현장설명 : 2026년 10월 26일(월) 오후 3시, 조합설립추진위원회 사무실
 - 3) 응모신청 : 2026년 10월 26일(월) 오후3시 ~ 2026년 11월 06일(금) 오후 3시
 - 4) 질의기간 : 2026년 10월 26일(월) ~ 2026년 11월 11일(금) 오후 15시까지
 - 5) 질의회신 : 질의기간 마감일로부터 5일 이내 (* 국·공휴일 제외)
 - 6) 작품접수 : 2026년 12월 16일(수) 오후 3시까지
 - 7) 작품심사 : 2026년 12월 21일(월) (예정)
 - 8) 우수작발표 : 2026년 12월 22일(화) (예정)
- ※ 상기 일정은 추진위원회 사정으로 변경될 수 있음.

2.4 설계공모 참가자의 자격 (공동수급 불가)

- 1) 건축사법에 의한 건축사자격을 소지하고, 같은 법에 의하여 건축사업무신고를 필한자로서 건축사법 제9조의 결격 사유가 없는 자
- 2) 등록일 현재 해당 관청으로부터 업무 정지 중인 업체(자)는 등록할 수 없다.
- 3) 응모신청서 등록 시에 업무정지 자격 없음을 증빙할 수 있는 건축사협회 및 등록 관청에서 발급한 증빙서류를 첨부하여야 한다.
- 4) 현장설명회에 참석한 자로 응모신청서를 제출한 자

2.5 응모신청서 등록 ※ 우편접수(등록)는 불가

- 1) 등록기간 : 2026년 10월 26일 ~ 2026년 11월 06일 (오후 3시까지)
- 2) 등 록 처
 【입 찰 서】 국가전자조달시스템(누리장터)에 응모신청서 등록
 【부속서류】
 - (1) 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회 사무실
 - (2) 주소 : 서울시 강동구 명일동 257-1. 3층
 - (3) 전화번호 : 02-427-7796, 팩스 : 02-428-7796
- 3) 기타 설계공모 응모 신청 및 부속 서류는 조합설립추진위원회로 제출함.

2.6 응모신청자 구비서류

본 설계공모에 참여하고자 하는 자는 등록기간 내에 다음의 서류를 지참하고 등록하여야 한다.

- 1) 설계공모 응모신청서 1부.
- 2) 위임장, 재직증명서 각 1부. (대리인이 접수 등록할 경우에 한함)
- 3) 대표자선임계 (법인건축사사무소 대표2인 이상의 경우)
- 4) 건축사사무소등록증, 건축사 면허증, 사업자등록증 사본 각 1부.
- 5) 법인인감증명서 및 사용인감계 각 1부. (사용인감 사용 시)
- 6) 건축사 행정처분 조회서

- 7) 법인인감(또는 사용인감) 및 신청자 명함 지참
- 8) 이행각서, 종람확인서, 청렴 서약서 각 1부.
- 9) 입찰보증금 보증서 1부.
 - 입찰보증금은「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조 제2항 각 호의 보증서로 납부한다.
- 10) 가격제안서 1부. (밀봉제출)
- 11) 계약서(안) 1부.
- 12) 지명원 1부.

2.7 질의회신

- 1) 질의기간 : 2026년 10월 26일(월) ~ 2026년 11월 11일(금) 오후 3시까지
- 2) 설계공모지침서, 제공도서 또는 설계공모에 관하여 질의할 사항이 있는 경우에는 서면 또는 SNS 등의 방법으로 하며, 질의에 대한 답변은 모든 등록자에게 일괄 통보한다.
- 3) 질의방법은 “질의서 서식”에 의한 우편물 또는 SNS등의 전송에 한한다.
(이 경우에는 접수 사실을 반드시 유선으로 확인하여야 한다.)
- 4) 질의서에는 질의자의 회사명, 주소, 응모자(대표자) 성명을 기재한다.
- 5) 질의서에 대한 답변사항은 본 설계공모의 지침서와 동일한 효력을 갖는다.

3. 작품제출 및 제출도서 작성

3.1 작품 제출도서

- 1) 제출장소 : 응모 등록처와 동일하다.
응모작 접수 시 응모자에게 [서식4]에 의한 접수증을 교부한다.
- 2) 제출일자 : 2026년 12월 16일(수요일) 오후 3시까지
- 3) 제출도서 및 서류의 종류
 - (1) 심사용 설계도판 5매
 - (2) 설계설명서 20부
 - (3) 축소모형[축척(1:800)]모형 1점/각사가 자유롭게 제작가능(칼라 4색이하 권장)
 - 가로(900)× 세로(900)×높이 자율
 - (4) USB(설계도판, 설계 설명서) 1부

※ 제출도서는 제출서류 원본과 함께 마감 전까지 당 조합설립추진위원회 제출장소에 직접 제출하여야 한다.
- 4) 응모등록을 하지 않은 자는 작품을 접수할 수 없고, 응모작품수는 응모자별 1점으로 한다.

5) 통합심의회시 가결되기 어려운 설계안 지양

3.2 제출도서의 익명성 확보

제출도서에 대한 익명성확보의 원칙은 심사위원회의 최종 결정시까지 전 설계공모기간 동안 적용되고, 그 방법은 다음과 같다.

- 1) 봉투에 사무소명, 응모자명을 기재한 서류를 넣어 봉인한 후 제출도서(설계도판, 설계설명서 등)와 함께 1개의 묶음으로 백색종이로 포장하여 제출하여야 한다.
- 2) 제출도서(설계도판, 설계설명서 등)의 표지는 발주자가 제공하는 서식을 사용한다.
- 3) 사무소명, 응모자명은 심사종료 시까지 밀봉하여 공개하지 않는다.
- 4) 모든 응모작품에는 응모자를 인지할 수 있는 어떠한 암호나 기호가 표기되어서는 안되며, 심사 전에 심사위원을 접촉하여 작품설명을 하여서는 아니 된다.
- 5) 제출도서 제본은 스프링, 클립 등은 사용불가하며, 접착제제본만 가능하다.
- 6) 심사용 설계도판의 심사번호기재란 및 도판번호(도판의 전시순서를 표시한 번호 A, B, C) 작성은 아래와 같다.

<도판번호 기재란>

- 글씨크기: 48point(진하게)
- 글 씨 체 : 한글(신명태고딕)
- 테두리선 : 진하게
- 정렬방식 : 중앙정렬

<심사번호 기재란>

- 테두리선 : 진하게



3.3 제출도서의 작성

1) 공통사항

- (1) 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.

★ 종이의 색상은 백색으로 통일하여 응모작품별 익명을 유지토록 한다.

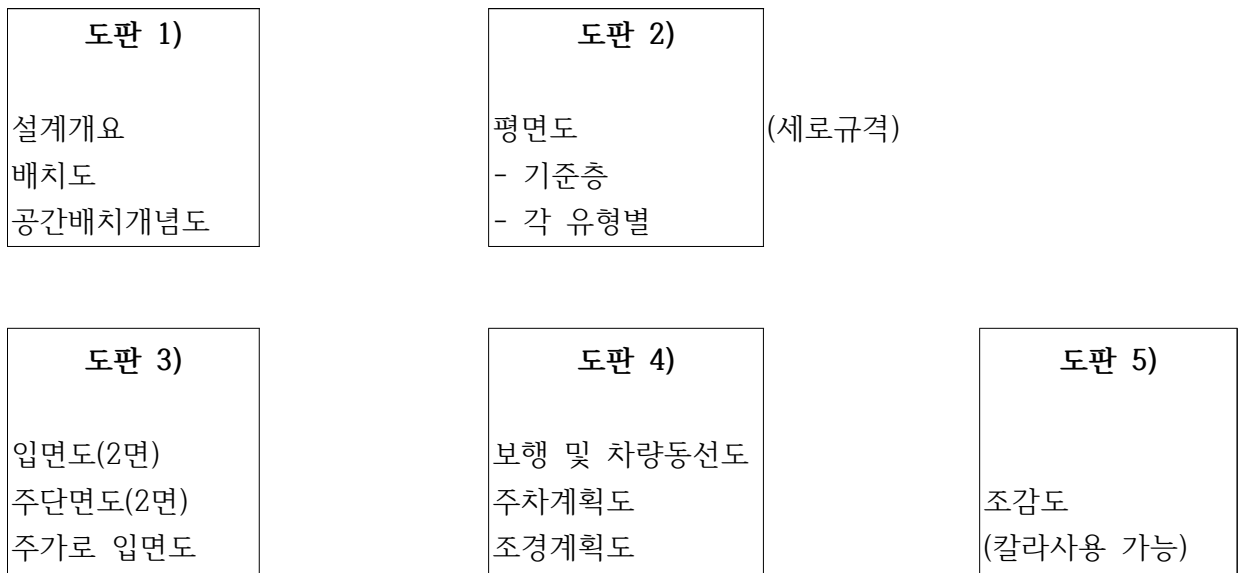
- (2) 심사용 설계도판의 표현은 색채사용 가능하다.
- (3) 축척과 방위는 각 도면 및 도판의 좌측상단에 정확히 표현한다.

- (4) 주요실의 명칭 및 면적 등은 해당실에 직접 기재한다.
- (5) 모든 도면의 표기는 한글과 아라비아숫자로 하며 미터법을 사용한다. 단, 영문이나 한문 등 외국어를 사용하지 않으면 표현할 수 없는 경우에는 외국어를 사용할 수 있다.
- (6) 제출된 도서는 수정, 변경, 보완할 수 없다.

2) 심사용 설계도판

- (1) 규격 : A1(가로 841mm × 세로 594mm)의 도판 1매 단위로 하여 장변이 수평이 되도록 작성한다.
- (2) 매수 : 5매
- (3) 도판은 작품심사 시 게시 가능하도록 두께 10mm 폼보드에 테두리 없이 부착하여 제출한다.
- (4) 도판도면 중 평면도와 배치도의 축척은 임의로 하고 가로, 세로 부분치수를 기재한다.
- (5) 작품심사 시 게시되는 도판의 조합은 다음과 같다.

(가로 규격)



(6) 도판 1 : 설계개요 및 배치도 작성

- ① 설계개요 : 건물, 마감, 설비, 주차, 조경개요 등을 작성하고 설계안의 특징을 나타내는 핵심개념 등에 대한 사항을 표기
- ② 배치도 : 시설배치, 도로, 녹지 및 부대시설(주차장)배치계획 및 이격거리에 대한 사항 등을 작성하고 지하구조물은 점선으로 표기한다.
- ③ 공간배치개념도

(7) 도판 2 : 평면도 - 기준층, 각 유형별

- 지상1층 평면도는 대지내외의 상황을 함께 표현한다.

(8) 도판 3 : 입면도 2면, 주단면도 2면, 추가로 입면도

(9) 도판 4

① 동선계획도 : 보행자 및 차량동선을 표시

② 주차계획도 : 전체 주차개념 및 진·출입동선을 표시

③ 조경계획도

(10) 도판 5 : 조감도 1면(투시도 포함 가능)

3) 설계 설명서

(1) 규격 : A4 (가로 210mm × 세로 297mm)크기로 상단을 철하여 제출한다.

(2) 분량 : 20쪽 이내(표지포함)

(3) 부수 : 20부

(4) 지질 : 모두 일반복사용지로 한다.

(5) 글씨 : 크기 13포인트의 신명조체로 하여 한글워드프로세서로 작성한다.

(6) 작성순서

① 표지

② 목차

③ 설계개요 및 시설면적표

④ 기본계획방향

⑤ 대지현황분석

⑥ 건축계획(배치, 평면, 단면, 입면 등)

⑦ 재료마감표

⑧ 조경 및 외부공간계획

⑨ 구조 및 설비계획

⑩ 신공법, 신소재 등에 관한 사항

⑪ 방재 및 토목계획

⑫ 관련 법규검토서

⑬ 추정 예상공사비 개략내역서

⑭ 생태환경 적용성 검토서

4. 심사 시 불이익처분기준

4.1 불이익처분기준 적용방법

실격처리는 심사위원회구성 후 작품심사시작 전에 실격사유와 대상작품을 심사위원회에 상정하여 실격여부를 심의결정하고 실격판정 시 평가대상에서 제외한다.

4.2. 실격처리대상

- 1) 아래 기준을 위반할 경우에는 실격대상으로 심사위원회에 상정한다.
 - (1) 건폐율 : 30% 이하(관계법령에서 정한 건폐율)
 - (2) 용적률 : 299.97% 이하(관계법령에서 정한 용적률)
 - (3) 건축선 후퇴부분관리
 - (4) 건축물의 높이제한 : 49층 이하
 - (5) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
 - (6) 직통계단의 설치기준
 - (7) 대지안의 조경설치기준
 - (8) 부설주차장 설치기준
 - (9) 다음 사항중 하나에 해당하는 설계를 한 경우
 - ① 대지경계를 실제와 다르게 작성하여 실현이 불가능한 설계
 - ② 설계 연면적이 제시된 연면적을 $\pm 5\%$ 이상 초과하여 설계
 - ③ 제출도서에 응모자의 인지가 가능하도록 하거나 업체명 등을 표시
 - (10) 도시관리계획에 부적합
 - (11) 정비계획에 부적합
 - (12) 기타 심각한 법규 위반사항이 있어 대폭적인 계획변경이 불가피한 경우

5. 설계 지침

5.1 개요

1) 설계공모 개요

가. 설계공모방법 : 전자입찰을 통한 일반경쟁 설계공모

나. 용역명 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 설계용역

다. 용역범위

- (1) 설계도서 작성 : 국토교통부 고시 "주택의 설계도서 작성기준" 적용
- (2) 설계도서작성을 위한 기초조사(지반조사 및 현황측량)
- (3) 일조분석, 경관분석 및 예정공사비(산출내역서 포함)산정 등 과업내용서 업무
- (4) 재건축사업 관련 각종 영향평가 등 업무 지원
- (5) 구체적인 과업내용은 설계계약에 따름

라. 용역기간

- (1) 계약일 ~ 준공시까지
- (2) 용역기간은 계획(발주계획 등) 일정에 따라 조정될 수 있음.

※ 상기 용역기간은 계획(발주계획 등) 일정에 따라 조정될 수 있음.

5.2 지구현황 및 계획지침

1) 사업구역 현황

가. 위 치 : 서울특별시 강동구 명일동 257번지

나. 개 요

(1) 구역면적 : 76,090.5m²

(2) 용도지역 : 일반주거지역

(3) 위치 및 주변현황 (서울시고시 제2026-383호, 2026년 7월 2일 참조)

다. 사업추진일정

사업인가	착 공	공 급	준 공
2027년	2029년	2031년	2034년

※ 위 사업추진일정은 예상 일정으로 사업추진 여건에 따라 조정될 수 있음.

2) 건설계획지표

가. 토지이용계획

- ① 조합설립추진위원회에서 제시한 「고덕주공9단지아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정의 토지이용계획을 기준으로 작성하며, 관련 상위계획, 법, 기준 등 준수

※ 서울시고시 제2026-383호, 2026년 7월 2일 참조

나. 건설지표

- (1) 서울시고시 제2026-383호, 2026년 7월 2일 참조하여 수익성 제고를 위한 아이디어를 제안할 수 있음.
- (2) 공동주택단지
- ① 용적률, 건폐율, 층수(층고)
 - ② 건설호수
 - ③ 주차계획 : 관련법 및 규정에 따름
 - ④ 단지 내 근린생활시설
 - ⑤ 근린생활시설용지의 상가계획
 - ⑥ 부대복리시설 : 관련법 및 규정에 따름

3) 개발계획

가. 계획 방향

계획주제	도시속 주변과 소통이 가능한 주거단지
계획목표	가로에 생동감이 넘치는 주거단지
	자연과 숲이 어우러진 주거단지
	공원과 녹지가 연계된 친환경 주거단지

나. 개발 목표

- (1) 합리적인 지형적응 Level계획으로 경제성 및 안전성을 확보하고 보행자를 위한 무장애공간계획
- (2) 지역특성에 대한 고려
- (3) 기타 필요한 사항

4) 계획 주요지침

가. 공통사항

- (1) 본 항은 계획의 방향을 보다 구체화한 세부지침으로서 사전검토의 주요지표가 된다.
- (2) 본 지침서에서 규정하고 있는 사항 이외에 정비계획 및 각종 영향평가사항, 관련 법규, 서울특별시조례, 서울시공동주택심의기준, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 고도제한 등을 준수·반영하여야 한다.

나. 정비계획결정내용 준수사항

- (1) 결정도의 구역경계, 대지경계 및 용도에 적합한 시설을 설치한다.
- (2) 토지이용계획도의 건축한계선, 공개공지, 공공보행통로, 차량 출입불허구간을 준수한다.
- (3) 정비계획의 도시경관, 환경보전, 재난방지, 경관계획 및 교통처리계획 등을 준수한다.
- (4) 지구단위 및 정비계획의 토지이용계획 및 기타 정비계획 결정내용을 숙지하여 계획에 반영한다.

다. 단지계획

(1) 주동배치계획

- ① 주동배치 관련(높이제한 등) 제반법규, 규정 및 서울시 각종조례 및 공동주택 심의기준, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 고도제한 등을 준수한다.
- ② 단지 내 전체 주동이 도시계획도로변과 평행 또는 직각방향으로 일률적으로 배치되지 않고 다양한 도시경관을 연출할 수 있도록 계획한다.
- ③ 단지 내 보행중심 가로변에는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공

간의 분절, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성이 확보 되도록 계획한다.

- ④ 「군사기지 및 군사시설보호법」에 따른 고도제한에 따라 건축물의 최고높이 (피뢰침높이 포함)를 준수한다.

(2) 차량동선 및 보행동선

- ① 단지 내 차량동선의 최소화 및 지상주차 최소화로 충분한 녹지공간을 확보하고, 보행자의 안전을 위하여 차량동선 및 보행동선의 교차를 최소화 하도록 계획한다.
- ② 단지진입구간은 정비계획지침도에 적합하도록 계획한다.
- ③ 단지 내 내부도로는 십자교차로를 지양하고, 통과교통의 이용을 억제하는 방향으로 하고, 주차동선은 가급적 짧게 계획한다.
- ④ 비상차량동선은 각 주동으로의 이삿짐차량의 접근 및 비상시 접근에 지장이 없도록 하고, 세대내 대피공간에 접근이 가능하도록 계획한다.
- ⑤ 단지차량출입구는 안전을 고려하여 계획한다.
- ⑥ 단지 내 동선계획은 보행자안전을 우선으로 보행네트워크의 연속성을 확보하고, 보.차 분리포장 등 보행자전용공간을 확보한다.
- ⑦ 보도는 보행자의 통로에 지장이 없도록 계획한다.
- ⑧ 근린공원, 어린이공원 및 공개공지와의 보행연결축을 확보한다.
- ⑨ 보도는 차도에 우선하여 계획하여 보도와 차도가 교차할 때는 보도면높이가 유지. 연속되도록 한다.
- ⑩ 보행동선은 단지 내.외부 열린공간과의 연계 뿐 아니라 학교, 대중교통 등과의 접근성 및 연계를 고려하여 계획한다.

(3) 옥외공간계획

- ① 외부공간은 주변가로 위계를 파악하여 주요 가로변 또는 보행중심의 생활가로변 등에 면하여 소공원형태로 설치하되, 이 경우 단지주변의 근린공원, 어린이공원 등과 연계방안을 우선 고려하여 계획한다.
- ② 단지외부의 생태 및 녹지축이 단지내부와 연계될 수 있도록 하고 이를 이용한 다양한 놀이, 휴게, 테마공간 등을 확보한다.
- ③ 외부공간의 연접부에는 주민들의 휴게, 담소 등을 위한 주민공동시설 등이나 공연장, 전시장 등 문화예술공간을 배치한다.
- ④ 외부공간이 설치되는 가로변에 면한 대지 부분에는 외부공간에 대하여 개방성을 배려하고, 시각적으로 보행자를 배려하는 형태 및 입면계획을 한다.
- ⑤ 단지 외곽에 담장을 설치하는 대신 가로와 연계될 수 있는 시설(조경, 경사형자연석쌓기, 주민공동시설 등)을 배치한다.
- ⑥ 단지외곽에 방음시설을 설치하는 경우 방음림을 식재하거나 벽화, 친환경재료의 사용, 담쟁이넝쿨 등 디자인된 방음시설로 계획한다.
- ⑦ 단지내 커뮤니티시설과 연계한 열린공간을 적정하게 계획하고, 단지 내 주민

교류 및 이동의 장소로 활용되도록 생활가로축을 계획한다.

- ⑧ 외부공간에 레벨차이로 형성되는 옹벽 및 기타 지상돌출구조물에 대해서는 입면녹화 및 녹지율향상을 위한 계획을 한다.

라. 건축계획 부문

(1) 주거동계획

- ① 주동배치 관련(높이제한 등) 제반법규, 규정 및 서울시 각종조례 및 공동주택 심의기준, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 고도제한 등을 준수한다.
- ② 단지 내 전체 주동이 도시계획도로변과 평행 또는 직각방향으로 일률적으로 배치되지 않고 다양한 도시경관을 연출할 수 있도록 계획한다.
- ③ 단지 내 보행중심 가로변에는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공간의 분절, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성이 확보되도록 계획한다.
- ④ 「군사기지 및 군사시설보호법」에 따른 고도제한에 따라 건축물의 최고높이 (피뢰침높이)를 준수한다.
- ⑤ 주동의 입면은 기단부, 중층부, 상층부를 구분하여 색채, 구조물(창호, 발코니 등), 외장재료 등의 변화에 의한 입면디자인특화를 계획한다.
- ⑥ 주동의 지붕의 형태는 주동형태 및 최상층특화계획(복층, 펜트하우스 등)을 통한 다양한 지붕계획을 적용할 수 있다.
- ⑦ 아파트의 층수는 단지 내 변화감 있는 스카이라인을 형성할 수 있도록 계획한다.

(2) 단위세대 평면계획

- ① 발코니확장형평면계획 시 대피공간설치 등 계획기준은 국토교통부에서 제정한 ‘발코니관련 기준’, ‘공동주택의 발코니설계 및 구조변경 업무처리지침’, ‘발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준’ 등 관련규정 및 지침에 적합하게 계획하여야 한다.
- ② 발코니는 확장을 반영하여 다음과 같이 평면을 계획하여야 한다.
 - 단위세대는 발코니 등 서비스면적을 활용하여 생활영역이 확장되도록 계획하되, 방재대피공간 등 발코니 고유의 기능을 갖는 부위를 세대당 가급적 1개소 이상 계획한다.
 - 동일한 형별의 평면은 유형별로 확장면적의 차이가 크지 않도록 계획한다.
- ③ 주택규모별 건설비율은 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시)」제5조 제2항의 규정을 적용한다.
- ④ 세대 내의 천정고는 개방감을 위하여 여유있게 계획한다.

(3) 주차장

- ① 지하주차장 등은 단지 내 옥외생활공간에 썬큰광장, 천창 등을 활용하여 자연 환기, 자연채광시스템 도입을 적극적으로 계획한다.

- ② 주차배분은 편리성을 고려하여 동별로 적정 배분한다.
- ③ 입주민의 편의를 위해 지하주차장은 주동통합형(지하주차장에서 주거동의 코어로 출입이 가능한 구조)으로 계획하고, 가급적 세대 당 여유로운 대수로 계획한다.
- ④ 지하주차장은 접근성, 방범성, 경제성 등을 고려하여야 한다.

(4) 복리시설

- ① 부대복리시설은 블록별로 옥외공간 등과 연계하여 단지 내 주민이용의 중심적 역할을 수행할 수 있도록 계획한다.
- ② 노유자시설(경로당 및 보육시설)은 접근성, 안전성이 양호한 지상1층에 계획하며 주변에 유아놀이터, 부속정원 등을 계획한다.
- ③ 부득이한 경우 노유자의 접근성에 지장이 없는 부대복리시설 등은 지하층에 계획가능하나, 채광 및 환기에 지장이 없도록 계획한다.
- ④ 보육시설은 지상1층에 계획하며, 내.외부 공간과의 연계를 고려한다.
- ⑤ 단지인근에 공원이나 녹지 등이 있을 경우 우선적으로 인접 배치한다.
- ⑥ 관리사무소 및 주민공동시설은 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 계획한다.
- ⑦ M.D.F실은 지상에 면한 층에, 종합 방재실은 파난층에 계획하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑧ 지하공간에 복리시설의 일부 실을 설치할 경우 썬큰(Sunken)등으로 채광 및 환기를 고려하여 계획한다.
- ⑨ 주민공동시설은 각 실간 통합과 분리가 가능하도록 가변식구조로 계획한다.
- ⑩ 모든 세대가 여유롭게 이용할 수 규모를 반영한 커뮤니티시설을 계획한다.

(5) 단지 내 근린생활시설

- ① 단지내 근린생활시설은 가로활성화 및 접근성 등을 고려하여 계획한다.
- ② 근린생활시설은 설계지침에 제시된 규모로 계획하되 아파트부지와 경계석 등에 의한 물리적 방법으로 구획한다.
- ③ 각 점포의 천정고는 최소 2.7m이상으로 하고, 반자에는 천정형에어콘설치가 가능한 반자높이 확보를 고려한다.
- ④ 근린생활시설출입구는 가급적 2개소이상 설치하며, 2면이 외부 개방시에는 1면 1개 이상 설치한다.
- ⑤ 근린생활시설은 주차대수는 법적대수 이상을 확보하되, 가급적 점포 1~2호당 1주차 가능하도록 한다.
- ⑥ 근린생활시설주차장은 아파트주차와 구분하여 계획한다.
- ⑦ 근린생활시설점포는 대형매장 입점이 가능한 가변형구조로 계획한다.

(6) 기타사항

- ① 관련법령 및 규정에 적합하도록 계획한다.
- ② 입주민의 편의와 안전한 주거단지 실현을 위하여 주동 및 지하주차장에서의

출입구는 무인경비시스템을 적용한다.

- ③ 통합경비실은 지상에 필요한 최소한의 개소를 설치하여, 택배물보관실 등 다용도시설공간을 확보하여야 한다.

6. 제공 도서

본 설계공모에 등록한 설계자는 다음의 도서를 제공받거나 열람할 수 있다.

- 설계공모지침서
- 「고덕주공9단지아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시문」

7. 심사 및 우수작 선정

- 1) 서울시 공공지원 설계자 선정기준에 따라 심사위원회를 구성하여 공정하고 합리적으로 심사한다.
- 2) 심사결과 응모목적에 적합하지 않거나 작품수준이 현저히 떨어진다고 결정될 경우 우수작을 선정하지 않을 수 있다.
- 3) 응모자는 심사결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 설계공모지침서 및 응모공고 시 규정한 보상이외의 보상을 요구할 수 없다.

8. 기 타

8.1 당선작설계자의 의무

- 1) 당선작설계자는 심사위원회의 보완요구사항과 발주자의 요구사항을 종합하여 설계변경 및 보완이 필요한 경우 기본 및 실시설계 시 수정·보완하여 이를 설계에 반영하여야 한다.
- 2) 당선작의 설계자는 해당공사에 대하여 발주자와 기본 및 실시설계용역을 체결할 의무를 갖는다. 다만, 발주자의 사정으로 해당공사의 용역을 이행할 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

8.2 저작권

응모안의 저작권의 귀속 등 저작권과 관련한 제반사항은 저작권법령이 정하는 바에 따른다. 다만, 발주자가 응모에 참여한 자와 협의한 경우에는 예외로 할 수 있다.

8.3 작품 전시

필요시 우수작을 전시할 수 있으며, 이외의 작품은 응모자의 동의가 있을 경우 전시할 수 있다.

8.4 기본 및 실시설계권부여

당선작의 설계자가 자의 또는 타의에 의하여 기본 및 실시설계의 수행이 불가능할 경우 차점자(우수작설계자)에게 기본 및 실시설계권을 부여할 수 있다.

8.5 작품반환

- 1) 응모작품의 반환은 공고한 반환일로부터 3일 안에 반출하여야 하며, 이에 따른 비용은 응모자가 부담한다.
- 2) 위의 기간 내에 반출하지 않은 작품은 발주자가 임의로 처리할 수 있으며, 이러한 처리에 대하여 응모자는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

8.6 설계비 보상

공모에 참여한 자 중 총회에 상정되어 당선되지 아니한 자에 대하여 공모에 든 비용에 대한 보상은 지급하지 아니한다.

8.7 유의 사항

- 1) 응모자는 현장을 답사하여 현장조건을 조사한 후 계획하여야 한다.
- 2) 응모자는 가능한 현장 부지조건을 고려하여 계획하여야 한다.
- 3) 응모자는 모든 관계법규(입법예고 포함) 및 제반규정에 대해 적합하게 계획하여야 한다.

9. 각종 서식

9.1 설계공모응모신청서	[서식1]
9.2 대표자선임계	[서식2]
9.3 설계공모 서면질의서	[서식3]
9.4 설계공모 참여신청서	[서식4]
9.5 설계설명서 표지규격	[서식5]
9.6 설계개요 및 시설면적표	[서식6]
9.7 관련법규 검토서	[서식7]
9.8 추정 예상공사비 개략내역서	[서식8]
9.9 이행각서	[서식9]
9.10 종람확인서	[서식10]
9.11 청렴서약서	[서식11]
9.12 가격제안서	[서식12]

설계공모 응모신청서				
※ 접수번호				
설계사무소	상 호 (건축사)		법인번호 (주민등록번호)	
	소 재 지		전화번호 (FAX번호)	
고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 설계공모(현상설계)공모에 있어서 공모요강 및 설계지침을 준수하여 응모할 것을 신청합니다. 첨부 : 등록서류 (공고문 참조) 2026년 월 일 신청인 : (인) (대표자)				
고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회				

설계공모(현상설계) 응모신청 접수증				
※ 접수번호				접수인
설 계 사무소명		전화번호 (FAX번호)		
대 표 자 (건축사)		주민등록번호		
고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회				

대 표 자 선 임 계

본인은 ○○○ 건축사사무소의 공동대표로서 고덕주공9단지아파트
재건축정비사업에서 시행하는 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업
설계공모(현상설계)에 관한 모든 권한을 본 설계사무소 공동대표
○○○에게 위임합니다.

2026. . .

○○○ 건축사사무소

대표건축사 ○○○

※ 하나의 설계사무소에 대표 건축사가 2인 이상 있는 경우 한사람의 대표자를 선임해야 함.

[서식3]

설계공모 서면질의서

대 표 자 (건축사)	(인)	신 청 접수번호	
설 계 사무소명		전화번호	
소 재 지		FAX번호	
지침서 쪽번호 (Page)	질 의 내 용		

[서식4]

설계공모 참여 신청서

신 청 인	1) 상호 및 대표자의 성명		2) 설립일자	
	3) 주된 사무소 소재지		4) 전화번호	
	5) 사 업 내 용			

위와 같이 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 설계를 위한 설계공모(현상공모) 참여를 신청합니다.

2026년 월 일
신 청 인 (인)

구비서류

1. 심사용 도판 5매.
2. 설계설명서 20부.
3. 축소모형 1점.
4. USB(PDF) 1부.

----- (절취선) -----

설계공모 참여 접수증

※ 접수번호				접수인
설계사무소명		전화번호		
대 표 자 (건축사)		주민등록번호		

[서식5]

설 계 설 명 서

- 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 -

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회

[서식6]

설계개요 및 시설면적표

가. 시설물 개요

구 분			단위	설계내역	비 고
토 지 이 용 계 획	대 지 면 적		m ²		
	건 축 면 적		"		
	연 면 적		"		
	건 폐 율		%		
	용적률(지상연면적) 도로율(주차장포함) 녹지율(조경면적)		%(m ²) " "		
건 설 내 역	아파트 m ²		세대		전용면적기준
	소 계 m ²		"		
부 대 복 시 설	복리 및 후생 시설	관 리 사 무 소	m ²		
		경 로 당	"		
		주민공동시설	"		
		보 육 시 설	"		
		문 고	"		
	근린 생활 시설	체 력 단 련 실	"		
		소 계			
		근린생활시설	m ²		
		소 계			
		지상주차장	대		지하주차장대당연면적: m ² /대
	주차 시설	지하주차장	대(m ²)		
		소 계			. () : 연면적
	체육 및 놀이 시설	어린이놀이터	m ²		관련규정에 맞는 적정시설 및 규모 결정
		유아놀이터	m ²		
		운 동 장	개소		
		배드민턴장	"		
		-	"		
	공동 저수 시설	기 타	개소		
		소 계			
		지하저수조	톤		
		옥상저수조	"		
		소 계			
	기타 시설	쓰레기수거함	개소		관련조례에 적합하게 설 치
		재활용품보관소 통합경비실	" "		

※ 소수점 기입방법 : 소수점이하 절사

단, 단위세대면적은 소수점셋째자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기
(단위세대 총면적을 기준으로 각 실면적 배분)

나. 전체 면적표

(단위 : m²)

구분	동 별	층수	세대수	지하층	1 층	기준층	연면적	지상층 연면적	지하층 연면적	건축 면적	비 고
아파트											
	소 계										
부대 복리 시설	지하주차장1 " 2		-		-	-					
	주민복지관		-								
	경 비 실		-								
	근린생활시설		-								
	소 계		-								
합 계											

※ 용적률산정을 위한 연면적은 과장되지 않도록 산출해야 하며, 평가자가 정확성 여부를 쉽게 판단할 수 있도록 작성하여 첨부

다. 주택유형별 면적표

(단위 : m²)

구 분	유 형	전용 면적	공 용 면 적			연 면 적			공용 면적 비율	동번호	비 고
			코 아	복 도	소 계	지상층 연면적	지하층 연면적	소 계			
아파트											
합 계											

라. 단위세대 면적표

(단위 : m²)

구 분	설계내역 (000m ²)	비 고
전 - 용 - 침 - 부 - 욕 - 현 - 창 - 기 소 면 적 1 2 실 실 역, 식 당 관 고 타 계		-소계 및 각실별 면적은 소수점 3자리이하는 버림 -각 실 면적의 합은 소계와 일치시켜야 한다.
공 - 용 - 주 - 거 공 용 (복도, 지하층 등) - 기 타 공 용 (관리소 등)		-단지내 공유시설 (관리소, 경로당, 기계실, 경비실 등) 면적 포함
계		
발 발 소 코 코 니 니 1 2 계		-서비스면적으로 계산
합 계		

마. 부대복리시설 면적표

구 분		실 명	산 식	면 적
관리 사무소	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
경로당	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
근린생활시 설	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
、 、 、	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		

※ 각 시설별로 구분(관리사무소, 경로당, 도서실 등)하여 산출

관련법규 검토서

법 규	조 합	대 상	법적기준	설계적용	비 고
주택 건설 기준 등에 관한 규정	제25조 진입도로 제26조 단지내도로 제27조 주차장 제28조 관리사무소 제35조 비상급수 제46조 어린이놀이터 제50조 근린생활시설등 제53조 주민운동시설 제55조 경로당, 주민공동시설	500세대 이상 500세대 이상	도로폭 12m이상 도로폭 12m이상	00m 00m	1.5m이 상 보 도 포함
건축법 · 건축 조례 국토법 등					

[서식8]

추 정 예 상 공 사 비 개 략 내 역 서

사업명 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업

품 명	규격	단위	수량	재료비	노무비	경 비	계	비고
건축공사								
토목공사								
기계공사								
조경공사								
전기공사								
통신공사								
○○공사								
○○공사								
제경비 (비율계산)								
계								

[서식 9]

이 행 각 서

- 업 체 명 :
- 주 소 :
- 대표자성명 :

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

----- 아 래 -----

1. 입찰제안서 사항을 준수하며 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 조합설립추진위원회의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정기일까지 어김없이 이행 하겠음.
2. 조합설립추진위원회에서 정한 선정방법에 동의하고, 공적인 업무 이외에는 일체의 사적 행위를 하지 않겠음.
3. 조합설립추진위원회의 승인 없이 토지등소유자에게 일체의 홍보를 하지 않겠음.
4. 토지등소유자를 상대로 향응을 제공하거나 금전·물품 등을 일체 제공하지 않겠음.
5. 참여업체 상호간 비방 또는 흑색 선전행위, 과대선전은 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 조합설립추진위원회측의 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)

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회 귀중

[서식 10]

종 람 확 인 서

당사는 귀 조합설립추진위원회의 설계자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 귀 조합
설립추진위원회에서 작성, 제시한 설계공모 지침서 등을 충분히 숙지하였기에 이에 종람
확인서를 제출합니다.

2026년 월 일

확인자 :

상 호 :

주 소 :

대표자 : (인)

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회 귀중

[서식 11]

청 렬 서 약 서

☐ 사 업 명 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업

☐ 발 주 자 : 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회

본인은 위 사업에 참여한 업체의 대표자로서 위 사업의 설계공모심사가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 적극 협조할 것을 다짐하며, 아울러 아래사항을 준수할 것을 서약합니다.

- 설계공모 심사위원(후보)과는 심사가 종료될 때까지 개별 면담은 물론 전화 통화 등 어떠한 접촉도 하지 않겠으며, 만약 이와 관련하여 불미스러운 사태가 발생할 경우에는 어떠한 불이익 처분에도 이의를 제기하지 않겠습니다.
- 설계공모 심사과정에 이유여하를 막론하고 심사위원이나 관계자에게 금품 및 향응과 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
- 위 사항을 위반할 경우에는 관계법령에 따라 책임을 짐은 물론 입상 결정을 취소하여도 일체의 민.형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

2026년 월 일

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회 귀중

가 격 제 안 서

참 여 내 용	참여부문	고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 건축설계용역		
	제시기준	건축설계용역비 : (총 _____ 원) (숫자)	건축연면적 m ² 당 용역금액: _____ 원/m ² (한글) (₩ _____ /m ²) (숫자) (※과세분 부가세 별도)	
		※ 설계용역비 : 공고문에서 제시한 연면적 기준, 예정설계비 단가 이하로 m ² 당 단가 제안하고, 전자조달시스템(나라장터)에 같은 금액으로 단가 투찰 ※ 한글 단가와 숫자 단가가 상이한 경우 한글 단가에 따름		
참 여 자	상 호		사업자등록번호	
	대표자명	(인)	법인등록번호	
	소재지			
	전화번호		FAX	

당사는 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업의 설계자로 선정되기 위하여
상기와 같은 입찰금액을 제안합니다.

2026년 월 일

고덕주공9단지아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회 귀중