

응암동 755번지 일대 주택정비형
재개발정비사업조합

설계자 선정계획서 (적격심사방식)

본 선정계획서는 응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합의 설계자를 선정하기 위하여 입찰에 관련된 사항을 명시한 것으로 충분히 숙지하고 입찰에 참여하시기 바랍니다.

2026. 10. 19.

응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합

서울특별시 은평구 가좌로7길 20-1 / 2층 TEL : 02)372-8959

- 목 차 -

I. 선정계획(안)

1. 목적
2. 선정근거
3. 사업개요
4. 추진경과
5. 선정기준
6. 선정일정(안)

II. 입찰지침서

1. 입찰공고문
2. 일반사항
3. 입찰참여규정
4. 별지서식 등

I . 선 정 계 획 (안)

1. 목적
2. 선정근거
3. 사업개요
4. 추진경과
5. 선정기준
6. 선정일정(안)

응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합

1. 목적

본 계획서는 응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합에서 재개발사업을 시행함에 있어 [서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준] 중 **적격심사+설계제안 방식**에 따라 공정하고 효율적으로 설계자를 선정하기 위한 계획서이다.

2. 선정근거

- 도시 및 주거환경정비법 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등), 제118조(정비사업의 공공지원)
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제77조(시공사 등의 선정기준)
- 정비사업 계약업무 처리기준(국토교통부 고시 제2025-448호)
- 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(서울특별시 고시 제2025-71호)

3. 사업개요

- 사 업 명 : 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업
 - 소 재 지 : 서울특별시 은평구 응암동 755번지 일원
 - 구역면적 : 59,407m²
 - 연 면 적 : 209,232.36m²
 - 토지등소유자 : 755명
- ※ 사업개요는 사업진행 과정 중 변경될 수 있습니다.

4. 추진경과

2025.08.14	정비구역지정.고시(서울시보 제4086호)
2025.11.20	공공지원자/정비사업전문과리업자 협약
2026.03.09	조합직접설립 주민협의체 구성공고
2026.08.22	창립총회 개최
2026.09.16	조합설립인가

5. 선정기준

1. 선정방법

- (1) 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준 및 정비사업 계약업무 처리기준에 따름
- (2) 기타 상세사항은 관계법령 및 조합정관 등에 의거 조합 총회에서 결정함

2. 입찰방법

- (1) 전자입찰 [나라장터(<http://www.g2b.go.kr>)]을 통한 일반경쟁입찰 적격심사 방식
- (2) 전자조달시스템에 투찰하고 입찰서류는 입찰마감일시까지 **입찰 접수 장소에 직접 제출**

3. 입찰자격

- (1) 국토교통부고시 제2025-448호 「정비사업계약업무 처리기준」 제12조 및 서울특별시 고시 제 2025-71호 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」 제9조에 위배되지 않은 업체
- (2) 현장설명회에 참석하여 조합이 배부한 입찰지침서를 수령한 업체

4. 선정기준

- 가. 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」, “입찰공고문”, “설계자 입찰지침서” 참조
- 나. 주민총회 상정업체 4개 업체 미만 응찰 시 모두 총회에 상정하며, 기호 배정은 입찰업체의 배점 순위에 따름

6. 선정일정(안)

일 자	절 차	내 용	비 고
2026.09.21.	공공지원자 검토요청	정비사업전문관리업자 선정계획서제출, 조합 자료제출)	선정기준 제18조 1항
2026.10.14.	조합회의 개최	대의원회 개최 (정비사업전문관리업자 선정계획서 등)	조합
2026.10.15.	공공지원자 보고	조합회의결과보고, 입찰공공 의뢰 전 보고	선정기준 제18조 제1항
2026.10.19.	입찰공고	정비사업전문관리업자 선정 입찰 공고 (정보몽땅, 누리장터, 일간신문 ,현장설명회7일전)	선정기준 제7조
2026.10.27.	현장설명회	입찰마감일 10일전 (입찰지침서 배부)	선정기준 제8조
2026.10.28.	공공지원자 보고	공공지원자 자료제출 (현장설명회 결과 등)	조합→공공지원자
2026.11.09.	입찰마감	입찰마감(14시). 누리장터 개찰(15시)	조합
2026.11.09. ~10.	적격심사	적격심사	조합
2026.11.11.	적격심사검토	공공지원자 검토요청 (입찰마감 결과 등 제출) 및 조합회의자료 제출	조합→공공지원자
2026.11.16.	적격심사통보	공공지원자 검토 결과 회신 (업체 배점표 등)	공공지원자→조합
2026.12.04.	조합회의개최	대의원회 개최 총회 상정할 상위 4인 이상 선정심 의 ※4인 미만의 경우 모두총회상정	조합
2026.12.07.	공공지원자 보고	공공지원자 검토요청 (대의원회 결과 회신 및 총회안 검토요청)	조합→공공지원자
2026.12.14.	총회공고	총회 개최공고 및 자료 발송	총회 개최 14일전
2026.12.29.	총회개최	총회 개최(정비사업전문관리업자 선정 등)	조합
2026.12.29.	공공지원자 보고	공공지원자 자료제출 (총회결과 등)	선정기준 제18조 제1항
선정일~3개월 이내	계약체결공공지 원자보고	기준 제17조제2항 및 제12조에 따른 계약체결	선정기준 제18조 제1항

※ 상기 일정계획(안)은 공공지원자의 검토결과 또는 대의원회 의결결과 또는 업무추진과정 등에 따라 변동될 수 있음

Ⅱ. 입찰지침서

1. 입찰공고문
2. 일반사항
3. 입찰참여규정
4. 별지서식 등

1. 입찰공고문

응암동755번지주택정비형재개발정비사업조합 공고 제2026-04호

설계자 선정 입찰공고

응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업의 원활한 추진을 위하여 설계자를 선정하고자 '정비사업 계약업무 처리기준(이하 "계약업무 처리기준")' 및 '서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(이하 "선정기준")'에 따라 다음과 같이 공고하오니 많은 관심과 참여를 바랍니다.

- 다 음 -

1. 정비사업 개요

- 1) 사업명 : 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합
 - 2) 위 치 : 서울특별시 은평구 응암동 755번지 일대
 - 3) 면 적 : 구역면적 59,407㎡ / 연면적 209,232.36㎡
 - 4) 규 모 : 공동주택 1,486세대 및 부대복리시설,
 - 5) 토지등소유자 : 755명
- ※ 상기 사업규모는 인·허가 과정에서 변경될 수 있음.

2. 입찰의 일시 및 장소

- 접수기한 : 2026년 10월 19일(월요일) ~ 2026년 11월 9일(월요일) 14:00 까지
- 제출서류 : 현장설명회 시 배부하는 입찰지침서에 의함
- 입찰서류 개봉 : 2026년 11월 9일(월요일) 15:00
- 제출장소 : 「전자조달시스템」 나라장터에서 입찰가격을 전자입찰 후, 부속서류 일체를 조합 사무실로 직접 제출(우편 및 팩스 접수 불가) (입찰마감일시까지 전자조달시스템(나라장터)에 입찰가격의 투찰이 있는 경우에만 유효한 입찰로 인정) (우편제출 불가, 입찰가격제안서는 별도 밀봉제출)

3. 입찰방법 및 입찰참여자격

- 1) 입찰방법 : 일반경쟁입찰(적격심사+설계제안 방식)
- 2) 입찰참여자격 : 아래 각 호를 모두 충족하여야 함.
 - ① 공고일 현재 건축사법 제18조에 따른 자격 등록을 필하고 제23조에 적합한 건축사사무소(법인에 한함) 등록을 필하고, 동법 제9조 및 제28조에 따른 결격사유가 없는 업체로서 당 현장설명회에 참여한 업체
 - ② 입찰공고일 기준 최근 3년 이내에 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조 각 호에 해당하지 않는 업체
 - ③ 입찰 마감시간 전까지 입찰관련 서류 일체를 제출한 업체
 - ④ 입찰 마감시간 전까지 입찰보증금(입찰금액의 100분의 5)의 이행보증보험증권을 발급(제출)한 업체
 - ⑤ 공고일 현재 국세 및 지방세 체납 사실이 없는 업체
- 3) 선정방법
 - ① 심사기준 : "선정기준" 제4조(설계자의 선정방법)에 따른 적격심사+설계제안
 - ② 현장설명회에서 배부하는 "지침서", 관련 법·령 등의 규정에 의거 주민총회에서 선정

4. 현장설명회 일시 및 장소

- 1) 현장설명회
 - 일 시 : 2026년 10월 27일(화요일) 14:00 (지정시간 이후 도착 시 입찰참가 불가)
 - 장 소 : 조합 사무실[서울시 응암동 752-28/ 2층 (가좌로7길 20-1/2층)]
 - 지참물 : ① 참석자명함
② 재직증명서
③ 위임장
④ 사업자등록증 사본

5. 부정당업자의 입찰참가자격 제한에 관한 사항

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

6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항

- 입찰참여 업체는 국토교통부 고시 2025-448호 정비사업 계약업무 처리기준 및 당 조합의 입찰지침서를 준수하여야 하며, 이를 위반할 경우 자격박탈 등 조치를 취할 수 있음.

7. 기타사항

- 1) 입찰참가자는 입찰에 필요한 모든 사항을 열람 및 완전히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있음.
- 2) 선정된 후에도 제출한 서류 등에 허위사실이 발견된 경우 입찰 무효처리됨.
- 3) 입찰 시 제출한 서류는 일체 반환하지 않음.
- 4) 문의사항 : 조합 사무실(Tel. 02-372-8959)

2026년 10월 19일

응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합 조합장 이군식

2. 일반사항

1. 입찰의 목적

본 입찰지침서는 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합에서 추진하는 재개발 정비사업의 성공적인 사업수행을 위하여, 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」(서울특별시 고시 제2025-71호) 및 「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부 고시 제2025-448호)등 관계법령에 따라 진행하는 설계자 선정 입찰에 관한 업무의 범위와 기준 및 입찰에 참가하고자 하는 자가 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2. 사업개요

- 1) 사 업 명 : 응암동 755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합
- 2) 위 치 : 서울특별시 은평구 응암동 755번지 일대
- 3) 구역면적 : 59,407㎡ / 연면적 : 209,232.36㎡
- 4) 규 모 : 공동주택(아파트)1,486세대 및 부대복리시설,
※ 본 사업계획은 2026. 8.14_서울시 정비구역 지정, 지구단위계획 결정(안) 기준으로 작성 되었으며, 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

3. 설계자 선정 일정 등

- 1) 입찰공고 : 2026년 10월 19일(월)
- 2) 공고방법 : 일간신문, 「전자조달시스템」 누리장터, 서울시 정보몽땅을 통해 공고
- 3) 현장설명회 : 2026년 10월 27일(화) 오후2시(시간 엄수)
가. 장 소 : 조합 사무실 [서울시 응암동 752-28/ 2층 (가좌로7길 20-1/2층)]
나. 지참물 : 참석자명함, 재직증명서, 위임장, 사업자등록증 사본
- 4) 질의 및 회신기간 : 2026년 10월 27일(화) ~ 2026년 11월 6일(금) 오후5시까지
- 5) 입찰서 및 입찰부속서류 등의 접수 : 2026년 11월 9일(월) 오후2시까지
가. 제출방법 : 「전자조달시스템」 나라장터를 통해 입찰가격 전자 입찰 후, 부속서류 일체를 조합 사무실로 직접 제출(우편 및 팩스 접수 불가) (입찰마감일 시까지 전자조달시스템(나라장터)에 입찰가격의 투찰이 있는 경우에만 유효한 입찰로 인정)
나. 제출장소 : 조합 사무실 [서울특별시 은평구 응암동 752-28, 2층]
- 6) 입찰서 개봉 : 2026년 11월 9일(월) 오후3시
- 7) 제출서류 : 입찰지침서 [제3장. 입찰참여규정] 참조

3. 입찰참여규정

제1조 (입찰의 목적)

본 입찰지침서는 응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업 조합에서 추진하는 재개발사업의 성공적인 사업수행을 위하여, 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준(서울특별시 고시 제2025-71호)」 및 「정비사업 계약업무 처리기준(국토교통부 고시 제2025-448호)」등 관계법령에 따라 진행하는 설계자 선정 입찰에 관한 업무의 범위와 기준 및 입찰에 참가하고자 하는 자가 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

- ① "본 용역"이라 함은 「응암동755번지일대 주택정비형재개발정비사업 건축설계용역」을 말한다.
- ② "발주자"라 함은 본 용역을 발주한 「응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업조합」을 말한다.
- ③ "입찰자"라 함은 입찰참가자격 조건을 갖추고, 본 용역 입찰에 참여하는 자를 말한다.
- ④ "낙찰자"라 함은 발주자의 총회에서 최종 선정된 자를 말한다.
- ⑤ "설계기획 제안서"는 응암동755번지일대 주택정비형재개발정비사업의 설계에 있어 창의적인 아이디어를 창출하고, 설계 디자인하여, 본 사업에 부합하는 최적의 설계와, 입주 후 지속적인 가치상승을 위한 아이디어 및 노하우를 반영한 설계제안서를 말한다.
- ⑥ "자격심사기준"이라 함은 본 지침서의 설계자 적격심사 기준을 말한다.
- ⑦ "전자입찰"이라 함은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조 제4호에 따른 국가종합전자조달시스템인 "나라장터"를 이용하여 하는 입찰을 말한다.
- ⑧ 입찰공고에서 본 입찰지침서와 달리 정한 경우에는 입찰공고가 우선하고, 관계 법령에서 따로 용어를 규정하고 있는 경우에는 관계 법령에 따른 용어의 정의를 따르며, 기타 의미가 불분명한 것은 발주자의 해석에 따른다.

제3조 입찰의 방법 및 참여자격

- ① 입찰의 방법 : 일반경쟁입찰(적격심사+설계제안 방식)
- ② 참여자격
 - 가. 공고일 현재 건축사법 제18조에 따른 자격 등록을 필하고 제23조에 적합한 건축사사무소(법인에 한함) 등록을 필하고, 동법 제9조 및 제28조에 따른 결격사유가 없는 업체로서 당 현장설명회에 참여한 업체
 - 나. 입찰공고일 기준 최근 3년 이내에 「정비사업 계약업무 처리기준」 제12조 각 호에 해당하지 않는 업체
 - 다. 입찰 마감시간 전까지 입찰관련 서류 일체를 제출한 업체
 - 라. 입찰 마감시간 전까지 입찰보증금(입찰금액의 100분의 5)의 이행보증보험증권을 발

급(제출)한 업체

마. 공고일 현재 국세 및 지방세 체납 사실이 없는 업체

제4조 (입찰참여 구비 서류)

- ① 입찰자는 제3조 제2항에서 정한 입찰참여자격을 만족하는 자에 한해 참여 가능하다.
- ② 본 입찰에 참여하고자 하는 자는 등록기간 내에 다음의 서류를 지참하고 등록하여야 한다.

1. 전자입찰 제출(나라장터)

(1) 적격심사 자기평가서 및 입찰가격

2. 조합 사무실 제출

(1) 적격심사신청서 - (서식1)

(2) 적격심사 자기평가서 및 입찰가격 제안서 - (서식2) [별도 밀봉 제출]

(3) 사업수행능력 평가서 - (서식3)

※ 평가서는 서울특별시 고시 제2025-71호 「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」 별표1의 적격심사 기준에 따라 작성하고, 이를 증명하는 서류를 제출한다.

가. 참여기술자 자격사항

나. 참여기술자 경력사항

다. 사업책임건축사 경력확인서

라. 참여기술자 경력확인서

마. 참여기술자 유사용역 수행실적

바. 회사 유사용역 사업수행실적

사. 관련기관(협회)발행 실적 증명서

아. 업체 입찰참가자격제한 및 기술자자격 및 업무정지 등

자. 부실벌점 관련 사항

※ 해당사항이 없는 경우에는 "해당없음"을 표기하고 자료제출

(4) 이행각서 - (서식4)

(5) 종람확인서 - (서식5)

(6) 대표자선임계 (법인의 공동대표자가 2인 이상일 때 제출 - (서식6)

(7) 공동수급협정서 - (서식7) [필요시 작성]

(8) 사업자등록증 사본 1부 (원본대조필 명기 후 인감날인)

(9) 건축사사무소 등록증 사본 1부 (원본대조필 명기 후 인감날인)

(10) 법인등기부등본 1부

(11) 법인인감증명서 1부 (사용인감 사용시 사용인감계 제출)

(12) 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부

(13) 신용평가등급 확인서 1부

(14) 입찰보증금 납입 보증서 1부

(15) 지명원 1부 - [별도제출]

(16) 설계기획 제안서 및 홍보동영상(적격심사 가점 없음) - 5부 [별도제출]

(단, 작성시 「설계기획 제안서 작성시 유의사항」에 명시된 기준을 준수하여야 함.)

(17) 계약서(안) 1부

<설계기획 제안서 및 홍보동영상 작성시 유의사항>

가. 페이지수 : 30페이지 이내 (표지 포함)

나. 용지크기 등 : A4(210mm x 297mm) / 무선좌편철 / 컬러사용가능

다. 홍보영상 : 10분 이내 분량으로 제출 가능 (온라인으로 토지등소유자에게 배포 예정으로 저작권에 문제되지 않게 제작) ※ 제출한 설계계획안에 대한 내용으로만 작성

라. 제출방법 : 출력인쇄물 5부 및 제안서(PDF or PPT) 및 홍보동영상을 저장한 USB장치 밀봉제출

마. **제출기한 : 2026년 10월 19일(월)** - 정확한 기한은 조합에서 별도 통보 예정

※ 2025.8.14. 서울특별시고시 제2025-447에서 가결된 응암동755번지일대 주택정비형재개발정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 준수하되, 정비계획의 경미한 변경 범위 이내에서 제안 가능함. (단, 건폐율, 용적률, 최고높이의 확대, 정비구역 면적의 증가 및 정비기반시설의 변경은 허용하지 아니하며, 정비계획 및 지구단위계획 미준수로 인하여 인허가 지연 등 발주자 사업추진에 손해를 입힌 경우 그 책임을 부담하여야 한다.)

※ 또한, 모든 설계기획 제안서(홍보동영상 포함)에는 평형별 분양가 및 소유주 부담금 등 자산가치와 관련된 구체적인 금액 및 변동폭(*예시 : 부담금 000억 감소, 자산가치 000억 상승, 공사비 000억 감소 등) 등을 일체 제시 불허. 본 내용을 위반했다고 판단하는 경우 일부 및 전부를 삭제할 수 있으며, 해당 내용은 홍보자료로 활용할 수 없다.

3. 등록증 및 기타 제출서류 중 사본은 하단여백에 업체대표자 원본대조필을 날인하여야 한다.

4. 제출서류 일체(원본) 1부 및 제2항 제1호 적격심사 자기평가서 및 입찰가격 제안서를 제외한 제출서류를 스캔한 전자파일(PDF)이 저장된 USB 저장매체를 함께 제출한다.

③ 서류 작성 방법(제3조)

1. 페이지 수 : 제한 없음

2. 인쇄 및 제본

1) 용지크기 : A4(210mm x 297mm)

2) 재질 : 백상지

3) 제본방법 : 무선좌편철(끈이나 철선을 사용하지 않고 좌단에 철함)

※ 입찰가격제안서는 입찰마감 제출기한 전까지 전자조달 시스템 나라장터(www.g2b.go.kr)에 전자투찰을 하고 조합 사무실에 입찰서류 일체를 현장 직접 제출한다.

※ 전자조달시스템(나라장터)에 입찰금액을 기입하여 투찰 시, 상기 입찰서류 중 [제2호 서식. 입찰가격]을 스캔하여 첨부하여야 한다.

제5조 (입찰서류 작성)

① 입찰서는 발주자가 배부한 서식에 따라 작성하여야 한다.

- ② 모든 서류는 한글로 작성하며, 필요시 괄호에 한자 또는 영자로 표기할 수 있다.
- ③ 입찰서의 기재사항 중 삭제 또는 정정이 필요한 경우 입찰마감 전까지 수정할 수 있으며, 해당 내용에 인감으로 날인하여야 한다.
- ④ 입찰가격의 금액 표시는 아라비아 숫자와 한글로 기재하여야 하며, 한글 또는 아라비아 숫자로 기재된 숫자에 차이가 있을 때에는 한글로 기재된 것에 따른다. 단, 입찰가격은 밀봉하여 제출하여야 한다.
- ⑤ 입찰 참가시 소요되는 비용은 입찰 참여업체의 부담으로 하며, 제출된 자료는 취소, 철회, 교환 또는 변경할 수 없으며, 입찰서류 일체는 일체 반환하지 아니하고 발주자에게 귀속된다.
- ⑥ 입찰 서류의 내용을 고의로 허위 기재하였을 경우 입찰 무효처리하며, 본 입찰지침서에 명시된 사항을 준수하지 아니한 입찰서류에 대해서는 평가를 제외할 수 있다.
- ⑦ 전자조달시스템 나라장터(www.g2b.go.kr)에 전자투찰 금액은 건축연면적 기준 m²당 금액(부가가치세 포함)을 입력하고 적격심사 자기평가서 및 입찰가격(서식2)을 스캔하여 첨부하여야 하며, 입찰금액 제안서와 전자투찰 금액이 서로 상이할 경우 전자투찰 금액에 의한다.

제6조 (입찰의 무효)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 할 수 있으며, 입찰자와 낙찰자는 발주자의 결정에 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

- ① 입찰참가자격이 없거나 대리권이 없는 자가 한 입찰
- ② 우편 또는 팩스로 접수된 입찰참가제안서 및 입찰서류
- ③ 입찰서 제출 마감일시까지 전자조달시스템(나라장터)에 투찰하지 아니하고, 입찰서류를 발주자가 정한 장소에 제출하지 아니한 경우
- ④ 본 입찰지침서에 따른 규정 및 제반 조건을 위반한 경우
- ⑤ 입찰서류의 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 날인을 누락한 경우
- ⑥ 업체의 평가에 필요한 서류를 위조, 변조, 허위, 누락 또는 부정한 방법으로 작성하여 제출한 업체
- ⑦ 담합 또는 타사의 경쟁참가를 방해하거나 본 입찰업무의 집행을 방해한 자의 소속업체
- ⑧ 발주자의 임원 또는 토지등소유자에게 향응 등을 제공하여 적발된 업체
- ⑨ 허위사실을 기재하였거나 구비서류가 누락된 경우
- ⑩ 발주자가 입찰을 무효로 하고 재입찰을 결의하는 경우

제7조 (입찰의 연기 및 재입찰)

① 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입찰공고 또는 입찰지침서에 기재된 입찰제안서 제출마감 일시를 연기할 수 있다.

1. 입찰자의 설명 요구사항의 내용이 중대하여 연기가 불가피한 경우
2. 기타 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 입찰을 실시하지 못하는 경우

- ② 발주자가 입찰을 연기하는 경우에는 입찰연기의 사유와 기간을 포함하여 재공고 또는 서면으로 통지한다.
- ③ 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재입찰을 할 수 있다.
 - 1. 발주자가 제시한 입찰참가조건과 입찰자의 제안내용이 현격한 차이가 있어 재입찰이 불가피한 경우
 - 2. 미 응찰 또는 단독 응찰이거나 기타 입찰 무효사항 등에 해당하여 발주자가 재입찰을 결정할 경우
- ④ 발주자는 다음 각 호에 해당하는 경우 설계자 선정 제반일정을 취소할 수 있다.
 - 1. 총회의 지연, 무산 등 발주자의 사유로 최종 낙찰자를 선정하지 못할 경우 당해 입찰을 취소할 수 있다.
 - 2. 최종 선정된 낙찰자와의 계약체결 이전에 발주자의 사업추진이 불가하거나 사업계획의 변경, 관련 법령의 변경 등으로 설계계약을 체결하지 못할 중대한 사유가 있을 때에는 낙찰자 선정을 취소할 수 있다.
 - 3. 입찰자 및 낙찰자는 발주자가 입찰의 연기 또는 재입찰 등의 조치에 대한 이의를 제기하거나 손해배상을 청구할 수 없다.

제8조 (입찰자의 공정한 경쟁의무)

- ① 입찰자는 사전에 입찰가격을 협정하거나 특정인이 낙찰되도록 협의하는 등의 불공정 행위를 하여서는 아니 된다.
- ② 입찰자가 상기 제1항의 의무를 위반한 경우에는 입찰 무효로 한다.
- ③ 입찰자는 본 입찰을 위한 입찰 공고일 이후부터 어떠한 사전 홍보도 할 수 없으며, 입찰자 또는 제3자를 통하여 조합 임원 또는 토지등소유자를 상대로 금품, 향응, 홍보물 등을 제공할 수 없다.
- ④ 공정한 경쟁의무를 다하지 않는 입찰자에 대해서 발주자는 경고 또는 입찰자격 박탈 등의 조치를 할 수 있으며, 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제9조 (설계자 선정방법)

- ① 설계자의 선정방법은 일반경쟁입찰의 방법으로 선정하며, 발주자가 정한 [설계자 적격심사 기준]에 따라 적격심사+설계제안 방식으로 진행한다. 입찰자의 기호 순번은 적격심사 점수 상위 순번에 따른다.
- ② 발주자는 입찰에 참가한 업체 중에서 적격심사 기준에 따라 조합에서 총회에 상정할 상위 4개 이상 업체를 결정하고 선정은 총회에서 의결한다. 다만, 입찰에 참가한 업체가 4개 미만인 경우에는 입찰 참여규정을 위반한 업체를 제외하고 모두 총회에 상정한다.
- ③ 설계자의 선정은 조합 정관 및 각종 규정에 의한 의결방법에 의해 선정한다.
- ④ 발주자는 입찰참여업체의 평가결과 비교표와 입찰서 마감시 제출한 지명원 및 설계기획제안서 등을 총회 책자에 수록할 수 있으며, 입찰자는 그 외의 어떠한 홍보자료도 토지등소

유자에게 제공할 수 없다.

- ⑤ 발주자는 입찰자가 제시한 설계기획 제안서의 내용이 본 지침을 위반했다고 판단되는 경우 일부를 삭제하거나 전체를 총회 책자 수록에서 제외할 수 있다.
- ⑥ 설계자 선정을 위한 총회의 소집·개최 및 토지등소유자의 서면의결권 또는 총회투표 등에 대하여는 조합에서 정한 바에 따른다.
- ⑦ 입찰참가 설계자가 2인 미만인 경우 입찰을 취소하고 재공고 한다. 다만, 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 관련 법령 및 운영규정에 따라 총회의결을 거쳐 수의계약으로 선정할 수 있다.
- ⑧ 총회 상정업체는 참여업체가 선정되기 전이나 선정된 후에도 선정방법에 대하여 일체의 민·형사상 이의를 제기하지 않는 것으로 한다.

제10조 (계약체결)

- ① 낙찰자는 총회에서 선정된 날부터 3개월 이내에 계약을 체결하여야 한다. 단, 상호 합의에 의하여 계약체결기간을 연장할 수 있다.
- ② 발주자가 정한 기간 이내에 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회의 의결로 선정을 무효로 할 수 있다. 이 경우 발주자는 선정무효(낙찰취소)를 내용증명우편으로 통지하고 통지일로부터 낙찰자의 선정은 무효로 본다.
- ③ 계약서는 향후 낙찰자가 제시한 「건축설계계약서(안)」에 대하여 조합과 협의하여 최종 합의된 사항으로 계약을 체결한다.
- ④ 계약체결은 「설계계약서」를 작성하고, 발주자와 낙찰자가 각각 기명, 날인함으로써 성립된다.
- ⑤ 발주자는 제2항에 따라 낙찰자와 계약을 체결하지 못하는 경우 조합 의결을 거쳐 입찰공고 절차를 다시 거치거나, 2순위 업체와 계약을 체결할 수 있다.

제11조 (입찰서류 제출 및 입찰서류 확인)

- ① 입찰자는 이 규정과 입찰서류 작성기준에 따라 입찰서류를 작성 제출하여야 한다.
- ② 개찰일에는 입찰에 참가한 각사 대표자(대리인을 지정한 경우 그 대리인) 1인과 조합 및 기타 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개봉한다. 단, 입찰자가 개봉에 불참한 경우에는 참여한 업체만으로 개봉하고 개봉결과에 대해 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 입찰서류는 「전자조달시스템(나라장터)」을 포함하여 입찰을 하여야 하며, 입찰서류 개봉 후 발주자가 보관·관리한다.

제12조 (설계자 홍보)

- ① 발주자는 총회에 상정된 설계자인 입찰자가 제출한 입찰서류에 대하여 사업수행능력, 입찰가격 등이 포함된 비교표를 작성하여 토지등소유자에게 제공하며, 입찰자는 발주자가 작성한 비교표에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

- ② 입찰자는 홍보규정을 준수하여야 하며, 발주자가 정하는 홍보방법 이외의 개별홍보를 할 수 없으며, 입찰자 또는 제3자를 통하여 토지등소유자 또는 이해관계자에게 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익의 제공(제공의사의 표시 또는 제공을 약속하는 행위를 포함)을 약속하거나 이를 승낙하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ③ 설계자의 임·직원, 설계자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 토지등소유자를 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 또는 이해관계인에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.
- ④ 발주자는 입찰자 등이 홍보규정 등을 위반하는 경우 해당 입찰자의 입찰자격을 박탈하거나 선정을 무효로 할 수 있으며, 이러한 발주처의 결정에 대하여 입찰자는 일체의 이의를 제기할 수 없다.
- ⑤ 입찰자의 제출서류 내용의 구체적인 제시 또는 해명 등이 필요하다고 판단되어 발주처가 입찰자에게 답변을 요청할 수 있으며, 이 경우 입찰자는 발주처의 요청사항에 한하여 서면으로 답변서를 제출하여야 한다.
- ⑥ 입찰시 제출한 입찰서 및 홍보물만으로 홍보를 할 수 있으며 입찰시 제출하지 않는 홍보물을 사용하여 홍보시 홍보규정위반으로 간주하여 입찰을 무효로 할 수 있다.

제13조 (관계사항의 숙지 등)

- ① 입찰자는 입찰지침서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰제안서 제출 전에 숙지하여야 하며, 입찰시 입찰지침서의 종람확인서를 제출하여야 한다. 이 경우 관련 내용을 숙지하지 아니하여 발생 하는 모든 책임은 입찰자에게 있다.
- ② 설계자 선정에 관하여 입찰지침서 등에서 특별히 규정하고 있지 않은 경우에는 관계법령, 운영규정 및 발주처의 결정으로 정한 바에 따른다.
- ③ 입찰과 관련한 문구 해석 등의 의문이 있을 경우 입찰마감 3일 전까지 서면(팩스포함)으로 질의하여 유권 해석을 받아야 하며, 입찰자는 발주자의 유권 해석에 따른다.

제14조 (입찰보증금)

- ① 발주자는 계약업무 처리기준 제10조의2에 따라 입찰참여자에게 입찰보증금을 미리 납입하게 할 수 있다.
- ② 발주자는 제1항에 따른 입찰보증금을 납입하게 할 경우에는 입찰금액의 100분의 5이내에서 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서로 납부하게 하여야 한다. 이 경우 보증기간은 입찰서 접수일로부터 120일 이상으로 한다.
- ③ 총회에서 최종 선정된 업체는 계약이후 10일 이내 입찰보증증권에 해당하는 금액을 현금 전환 대여하여야 한다. 단, 대여금액은 조합과 협의하여 결정한다.

제15조 (입찰보증금의 예입조치)

- ① 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입찰보증금을 해당 발주처에 귀속 시킬 수 있다. 이 경우 발주자는 미리 그 사실을 해당 입찰참여자에게 통지하여야 한다.
- 1. 낙찰자는 선정된 날로부터 3월 이내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우
 - 2. 입찰참여자가 정당한 사유 없이 입찰서 개봉 전에 입찰을 취소 또는 철회하는 등 입찰을 방해하여 입찰이 무효화 된 경우
 - 3. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 낙찰자 선정 또는 계약이 취소된 경우
- ② 발주자는 다음 각 호에 따라 해당 입찰참여자에게 입찰보증금을 반환하여야 한다.
- 1. 총회 상정 업체 결정에서 제외된 입찰참여자 : 조합의 총회개최일부터 14일 이내
 - 2. 총회에서 선정된 입찰참여자 : 계약일부터 14일 이내
 - 3. 위 1호와 2호 외의 입찰참여자 : 총회 개최일부터 14일 이내

제16조 (업무의 범위)

- ① 업무의 범위 :
- 가. 본 지침서에 따른 신축 건축물에 대한 설계도서의 작성 시에는 국토교통부에 고시하는 「주택의 설계도서 작성기준」을 반영하여 작성한다.
 - 나. 건축설계 관련 각종 자문 및 컨설팅 업무 지원
 - 다. 상기 가호 외에 다음 각 호(대관업무를 포함)를 수행하여야 한다.
- 1. 시공사 선정도서 작성 및 예정 공사비(산출내역서 포함) 산정
 - 2. 설계도서 작성을 위한 기초 조사(지반조사, 현황측량, 경계명시측량 포함)
 - 3. 계획설계, 기본설계, 실시설계 도서작성[건축, 토목(흙막이 포함), 설비, 구조, 조경 등]
 - 4. 부대복리시설(놀이터, 상가, 휴게소, 관리사무소, 경로당 등) 등에 대한 설계도서 작성
 - 5. 설계관련 계산서 및 시방서 작성
 - 6. 건축(통합)심의관련 도서 작성 및 제출, 사업시행계획인가 등 관련 인허가 대관업무 수행
 - 7. 각종 영향평가, 성능심의 등 업무 지원
 - 8. 착공신고용 도면 지원
 - 9. 구조안전심의, 굴토심의
 - 10. 산업안전보건법 등에 따른 안전보건대장보고서 등
 - 11. 사용승인용 도면 지원
 - 12. 건축물관리대장 관련 지원
 - 13. 준공도서 검토 확인 및 준공도서 작성 등 관련 부대업무 일체(취합 최종확인 및 날인 등)
 - 14. 건축심의용 CG(배치도, 조감도, 투시도 등) 및 3차원 시뮬레이션 작성, 스터디모형 제작 및 인테리어, 투시도 작성 등

15. 우수디자인 인증업무

16. 기타 세부 용역범위는 발주자와 낙찰자가 체결하는 용역계약서상 업무 범위에 따름

② 업무지원 범위는 다음과 같다.

1. 정비계획(도시계획) 변경시 건축계획 업무 지원, 자문 및 협의

2. 각종 영향평가 등 업무 지원 및 협의

- 교통영향평가, 환경영향평가, 재해영향평가, 교육환경영향평가, 지하안전영향평가(흙막이가 시설 등 굴토 관련 용역 포함)

3. 각종 친환경인증 분야 업무 지원 및 협의

- 녹색건축인증, 서울시 녹색건축설계기준, 에너지절약형친환경주택, 에너지절약계획서, 건강친화형주택건설기준, 장수명주택인증, 제로에너지건축물, 결로방지를 위한 설계기준, 일조환경분석, 수질오염총량제, 범죄예방건축기준, 저영향개발 사전협의, 공동주택 소음 영향예측 평가, 건축물 전과정평가 등

4. 소방성능위주설계 및 구조 관련(성능기반설계, 특수전단설계, 풍동실험) 업무 협의 및 지원

5. 경관·색채 심의 관련 업무 협의 및 지원(일조·경관 분석 포함)

6. 관련법상 발주자 직접 발주 용역(소방, 전기 등)에 대한 업무 협의 및 지원

7. 사용검사 및 건축물관리대장 관련 업무 지원

8. 각종 정비기반시설과 관련된 업무 협의 및 지원

9. 정비계획 관련 설계 지원 업무업무

③ 다음의 업무는 관계 법령에 따라 발주자의 직접 발주 항목으로 설계자의 업무 범위에서 제외한다. 단, 발주자가 해당 업체를 선정하는 경우 설계자는 이를 관리, 감독 및 지원한다.

1. 전기설계

2. 소방설계

3. 교통영향평가

4. 환경영향평가

5. 지하안전영향평가

6. 재해영향평가

7. 성능위주 설계(소방)(해당시)

④ 다음의 용역 및 인증 업무는 설계자의 업무 범위에서 제외한다. 단, 발주자가 해당 업체를 선정하는 경우 설계자는 이를 관리, 감독 및 지원한다.

1. 경관심의(건축물 경관심의)

2. 일조영향 검토(내·외부)

3. 에너지절약계획서(EPI)

4. 에너지절약형 친환경주택

5. 건강친화형 주택건설기준

6. 장수명주택인증

7. 범죤예방건축기준
8. 수질오염총량
9. 도로교통소음평가(예측·실측)
10. 녹색건축 예비인증·본인증(복합건축물)
11. 건축물 전과정평가(LCA)(입주자 모집공고시·착공 후)
12. 제로에너지건축물 예비인증·본인증(주거·비주거)
13. 결로방지평가
14. 서울특별시 녹색건축 설계기준 컨설팅
15. 서울특별시 저영향개발 사전협의

⑤ 설계자는 제1항과 제2항 외 사업시행계획의 변경, 납품서류의 증가 또는 업무범위 추가 등 용역비에 증감이 발생할 것으로 예상되는 경우, 해당 용역비를 발주자와 별도 협의하기로 한다.

⑥ 업무의 기간 : 계약체결시부터 용역 완료 시까지로 한다.

⑦ 기타 세부 용역범위는 발주자와 낙찰자가 체결하는 용역계약서상 업무 범위에 따른다.

제17조 (낙찰자로 선정된 회사의 의무 및 업무)

① 발주자는 선정된 낙찰자에게 계약 체결 전이라도 발주자의 사업 추진에 따른 필요한 조치(각종 자문 및 자료 제출 포함)를 요구할 수 있으며, 선정된 낙찰자는 발주자의 요구에 성실히 응하여 필요한 조치를 이행하여야 한다.

② 낙찰자는 발주자를 보조하여 제반 업무를 적극적으로 추진하여야 하며, 업무제안서, 계약서 및 문서 등에 의하여 발주자와 합의된 사항을 성실히 이행하여야 한다.

③ 낙찰자는 사업 추진과 관련한 필요사항에 대해 미리 사전 자문하여야 하며, 발주자가 요청한 사항에 대해 성실히 서면으로 자문하여야 한다.

제18조 (비밀유지 의무)

입찰자(관련 직원 포함)는 발주자로부터 받은 입찰에 관한 서류 또는 각종 자료 및 입찰 과정에서 얻은 정보를 당해 입찰 외의 목적으로 사용하여서는 아니 되며, 이로 인하여 발생하는 모든 민·형사상의 책임은 해당 입찰자에게 있다.

① 입찰자가 본 입찰과 관련한 정보를 제3자에게 누설하여 발주자의 사업추진 및 업무에 피해가 발생하는 경우 발주자는 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.

제19조 (기타 설계자 선정에 관하여 필요한 사항)

① 입찰공고 및 본 입찰지침서에 명시되지 아니한 사항은 국토교통부고시 제2025-448호「정비사업 계약 업무 처리기준」 및 서울특별시 고시 제2025-71호「서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준」에 의거하여 발주자 정한 바에 따라야 한다.

② 입찰자는 본 입찰지침서, 선정일정(절차), 선정기준 및 선정결과 등에 대하여 일체 이의를

제기할 수 없으며, 이에 따라야 한다.

③ 입찰공고, 입찰지침서, 입찰관련 공문서, 용역수행계획서, 현장설명회 등 입찰과 관련한 모든 서류 등은 본 용역계약서의 기준이 된다.

④ 본 입찰지침서에 대한 해석이 불분명한 경우 발주자가 정하며, 입찰자는 일체 이의 없이 따라야 한다.

⑤ 본 입찰공고 및 입찰지침서에 명시되지 아니한 사항에 대해서는 관련법규 및 사회통념에 따르되, 발주자의 의사를 우선하며 발주자가 정하는 바에 따른다.

⑥ 낙찰자의 입찰가격이 본 사업 주변 재개발사업의 해당 용역의 가격과 비교하였을 때 적정수준이 아니라고 발주자가 판단할 경우, 계약체결 전, 후를 막론하고 발주자는 낙찰자에게 계약금액 조정을 요구하거나 계약체결을 하지 아니할 수 있으며 낙찰자는 이에 대해 이의를 제기할 수 없다.

⑦ 낙찰자는 “응암동755번지일대주택정비형재개발사업”업무를 수행하기 위한 전담팀을 구성하여야 하며, 낙찰일로부터 30일내에 발주자에게 전담인력 구성 및 업무 착수에 대한 내용을 보고하여야 한다. 계약이후 전담인력 구성이 변경되는 경우에도 본 조항에 따른다.

[제3장. 설계자 적격 심사 기준]

제1조 (목 적)

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

제2조 (평가점수 산정)

1. 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.

제2조 (사업수행능력 평가기준)

1. 항목별 세부 배점기준

평가항목			평가 방법	배점	점수 계산 방법					
참 여 기 술 자 (50)	사 업 책임건축 사 (30)		경 력	절대 평가	20	15년 이상	15년 미만 12년 이상	12년 미만 9년 이상	9년 미만	
						20	19	18	17	
			유사용역 실적	절대 평가	10	5건 이상	5건 미만 ~3건 이상	3건 미만 ~1건 이상	1건 미만	
						10	9.5	9.0	8.5	
	참 여 기 술 자 (20)	건 축	자 격	절대 평가	5	특 급	고 급	중 급	초 급	
						5	4.8	4.6	4.4	
			경 력		10	10년 이상	10년 미만 7년 이상	7년 미만 4년 이상	4년 미만	
						10	9.5	9.0	8.5	
			유사용역 실적		절대 평가	5	5건 이상	5건 미만 ~3건 이상	3건 미만 ~1건 이상	1건 미만
							5	4.8	4.6	4.4
유사 용역 실적 (40)	회사실적		실적건수	절대 평가	20	5건 이상	5건 미만 ~3건 이상	3건 미만 ~1건 이상	1건 미만	
						20	19	18	17	
			실적세대	절대 평가	20	2000세대 이상	2000세대 미만 1000세대 이상	1000세대 미만 500세대 이상	500세대 미만	
						20	19	18	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 경우1월로 계산) · 참여기술자가 설계 등 용역과 관련하여 최근 1년간 관계법령에 따라 기술자격정지 또는 업무정지를 받은 기간을 합산하여 합 산기간 1월마다 0.2점씩 감점 · 참여업체 및 참여기술자가 설계용역과 관련하여 「건설기술 진흥 법 시행령」 제87조 규정에 의하여 부실벌점을 받은 경우 동 규정 에서 정하는 기준에 따라 감점				
						(예시 : 신용평가등급 기준)				
	재정상태 건실도 (3)		신용평가 등급	절대 평가	3	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 조합의 대의원회 의결을 거쳐야 한다.
5. 사업수행능력평가에서 평가점수에 영향을 미치는 상이한 부분이 발견되는 경우, 적격심사대상에서 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 용역참여비율이 높은 업체(주관사 지분51% 이상) 기준으로 평가한다. 단, 사업책임건축사는 참여비율이 높은 업체의 소속기술자로 지정하여야 한다.
9. 설계용역실적평가에서 동일한 사업에 대한 동일한 설계자의 설계변경실적은 중복하여 평가하지 아니한다.

2. 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 실적으

로 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」 제 87조에 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)

적격심사신청서

- 관 리 번 호 :
- 용 역 명 :
- 입 찰 일 시 :

위 건 용역입찰의 적격심사와 관련하여 적격심사자기평가표 및 관련서류는 신의성실의 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 : (인)

응암동755번지 일대 주택정비형 재개발정비사업 조합 귀중

직인
날인

- 접수증 -

1. 관리번호 :
2. 용 역 명 : 응암동755번지일대주택정비형재개발정비사업 건축설계 용역
3. 제 출 자 :

위 건 용역입찰 적격심사신청서 및 관련서류를 접수하였음을 확인합니다.

2026 . . .

응암동755번지일대 주택정비형 재개발정비사업 조합 (인)

적격심사 자기평가서 및 입찰가격

- 용역명 :
 ■ 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

입찰금액	m ² 당 : 원(부가가치세포함) (₩) ※ 건축연면적 기준
입찰보증금	- 납입방법 : 보증서(지방계약법시행령 제37조 제2항) - 금 액 : (입찰금액의 5% 이내)

대표자 : (인)

응암동755번지일대 주택정비형 재개발정비사업조합 귀중

※ 봉투에 넣어 봉인한 후 제출

[서식 3]

접수번호	
------	--

사업수행능력평가서

용역명 :

업체명 :

대표자 :

주소 :

전화번호 :

F A X 번호 :

평가서 작성자 :

(연락처 : ☎)

[서식 3-1]

참여기술자 자격사항

구 분			분 야	등급	주민등록 번호	자 격 내 용		학 력 내 용		소속회사	비고
						자격명	취득일	최종학력	취득일		
사업 책임건축사	○ ○ ○										
참 여 기술자	건축 ○ ○ ○										

붙임 : 1. 자격증사본
2. 기술자 경력확인서 1부.

[서식 3-2]

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 3-3]

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	()				

※ 유사용역 참여 실적은 주공종분야 설계참여실적으로 참여기간, 실적건수, 실적규모를 기재한다.

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

[서식 3-4]

회사 유사용역사업수행실적

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

※ 최근 7년 이내에 발주청(처)에서 수행하는 당해용역과 유사한 설계수행실적으로 건설기술자경력관리수탁기관 또는 엔지니어링진흥협회 등 증빙자료 첨부

[서식 3-5]

업체 입찰참여자자격제한, 기술자자격 및 업무정지 등

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

※ 최근 2년간(공고일 기준) 업체 업무정지 부정당업자로 입찰참여자자격제한을 받은 사항과 기술자 자격정지 또는 업무정지처분 받은 사항을 기재

붙임 : 각 관련기관(협회)의 확인서

[서식 3-6]

부실벌점 관련 사항

참여업체 및 참여기술자	측정기관	부실벌점 누계	부실점수	비 고
계				

※ 참여업체 및 참여기술자가 설계업무와 관련하여 받은 부실벌점에 따라 평가

▣ 이 행 각 서 ▣

- 업 체 명 :
- 주 소 :
- 대 표 자 :

상기인은 응암동755번지일대 주택정비형 재개발 정비사업 조합의 건축설계자 선정 입찰에 참여함에 있어, 설계자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 조합에서 자격의 상실 또는 선정의 무효 등 발주자가 정한 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기치 않을 것을 서약합니다.

----- 아 래 -----

1. 제출된 모든 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 조합의 요구가 있을 때에는 요구하는 지정기일까지 어김없이 이행하겠음.
2. 조합에서 정한 선정방법에 동의하고, 설계자 선정과 관련하여 토지등소유자 개별방문, 서신, 통신 등을 통한 일체의 홍보행위를 하지 않겠음.
3. 토지등소유자를 상대로 향응을 제공하거나 금전·물품 등을 일체 제공하지 않겠음.
4. 참여업체 상호간 비방 또는 흑색 선전행위, 과대선전은 물론 부정한 방법, 공정한 경쟁을 저해하는 행위를 하지 않겠으며, 타 업체의 관련 업무를 일체 방해하지 않겠음.
5. 가격담합 등으로 공정한 업체선정에 혼란을 주지 않겠음.
6. 위법행위가 발견되었을 경우나, 위 각 호를 위반하는 경우에는 선정취소, 형사고발 등 조합 측의 결정에 일체의 이의 제기 없이 따를 것임.
7. 설계자 선정에 관한 기준 및 방법 등은 조합이 정한 기준과 절차에 의하고, 기타 본 입찰 안내서에 규정된 이외의 사항은 관계법과 시행령 및 규칙, 조례 그리고 일반 관례에 따름을 원칙으로 하며 명시되지 않은 사항에 대하여는 귀 조합의 해석에 따를 것임.

2026 년 월 일

위 각서인 업 체 명 :

대표자명 : (인)

응암동755번지일대 주택정비형 재개발정비사업조합 귀중

종 란 확 인 서

당사는 귀 조합에서 발주한 설계자 선정을 위한 입찰에 참가함에 있어 귀 조합이 작성하여 제시한 입찰지침서 및 입찰공고 등의 내용을 충분히 숙지하였기에 이를 포함한 입찰 전반에 대하여 일체 이의가 없으며, 귀 조합에서 행하거나 제시한 모든 사항을 전적으로 따를 것임을 확약합니다. 이에 본 종람확인서를 제출합니다.

2026년 월 일

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 : (인감날인)

응암동755번지일대 주택정비형 재개발정비사업조합 귀중

대표자선임계

본인은 000 건축사사무소의 대표로서 응암동755번지일대 주택정비형 재개발 정비사업조합에서 추진하는 건축설계자 선정 입찰에 관한 모든 권한을 본 000설계사무소 대표 에게 위임합니다.

2026년 월 일

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 : (인감날인)

응암동755번지일대 주택정비형 재개발정비사업조합 귀중

공동수급협정서(공동이행방식)

제1조 (목적)

이 협정서는 아래 사업을 ○○○○(주)와 ○○○○(주)가 재정·경영 및 기술능력과 인원을 동원하여 용역에 대해 공동 연대하여 사업을 영위할 것을 약속하는 협약을 정함에 있다.

1. 사 업 명 :
2. 계약금액 :
3. 발주자명 :

제2조 (공동수급체)

공동수급체의 명칭, 사업소의 소재지, 대표자는 다음과 같다.

1. 명 칭 :
2. 사무소 소재지 :
3. 대 표 자 명 :

제3조 (공동수급체의 구성원)

① 공동수급체의 구성원은 다음과 같다.

1. ○○○(주) (대표자 : 소재지 :)
2. ○○○(주) (대표자 : 소재지 :)

② 공동수급체 대표자는 ○○○(주) 대표자 ○○○로 한다.

③ 공동수급체 대표자는 발주자와 제3자에 대하여 공동수급체를 대표하며, 공동수급체 재산의 관리 및 대금의 청구 등의 권한을 가진다.

제4조 (효력기간)

이 협정서는 당사자간의 기명(서명)·날인과 동시에 발효하며, 해당 계약의 이행으로 종결된다. 다만, 발주자 또는 제3자에 대하여 해당 계약과 관련한 권리·의무 관계가 남아있는 한 이 협정서의 효력은 존속된다.

제5조 (의무)

공동수급체의 구성원은 제1조에서 정한 목적을 수행하기 위하여 성실, 근면 및 신의를 바탕으로 하여 필요한 모든 지식과 기술을 활용할 것을 약속한다.

제6조 (책임)

공동수급체의 구성원은 발주기관에 대한 계약의 의무이행에 대하여 연대하여 책임을 진다.

제7조 (하도급)

공동수급체 구성원 중 일부 구성원이 하도급계약을 체결하려는 경우에는 다른 구성원의 동의를 받아야 한다.

제8조 (거래계좌)

기성대가 등은 공동수급체의 대표자 또는 각 구성원의 다음 계좌로 지급받는다. 다만, 선금은 공동수급체대표자의 계좌로 지급받는다.

- 1. ○○○회사(공동수급체 대표자) : ○○은행, 계좌번호○○○, 예금주○○○
- 2. ○○○회사 : ○○은행, 계좌번호○○○, 예금주○○○

제9조 (구성원의 지분비율)

① 각 구성원의 지분비율은 다음과 같이 정한다.

- 1. ○○○(주)(공동수급체 대표자): %
- 2. ○○○(주): %

② 제1항의 지분비율은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 변경할 수 있다. 다만, 지분비율을 변경함에 있어 일부 구성원의 지분 전부를 다른 구성원에게 이전할 수 없다.

- 1. 발주자의 계약내용 변경에 따라 계약금액이 증감되었을 경우
- 2. 공동수급체의 구성원 중 파산, 해산, 부도 등의 사유로 인하여 당초 협정서의 내용대로 계약이행이 곤란한 구성원이 발생하여 공동수급체의 구성원 연명으로 지분비율의 변경을 요청한 경우

제10조 (손익의 배분)

계약을 이행한 후 이익·손실이 발생한 경우에는 제9조에서 정한 비율에 따라 배당하거나 분담한다.

제11조 (비용의 분담)

- ① 본 계약이행을 위하여 발생한 하도급대금, 재료비, 노무비, 경비 등에 대하여 출자비율에 따라 각 구성원이 분담한다.
- ② 공동수급체 구성원은 각 구성원이 분담할 비용의 납부시기, 납부방법 등을 상호 협의하여 별도로 정할 수 있다.
- ③ 공동수급체 구성원이 제1항에 따른 비용을 미납할 경우에 지분비율을 고려하여 산정한 미납금에 상응하는 기성대가는 공동수급체 구성원 공동명의로의 계좌에 보관하며, 납부를 완료하는 경우에는 해당 기성대가를 구성원에게 지급한다.
- ④ 분담금을 3회 이상 미납한 경우 나머지 구성원은 발주기관의 동의를 얻어 해당 구성원을 탈퇴시킬 수 있다. 다만, 탈퇴시킬 수 있는 미납 횟수에 대해서는 분담금 납부주기 등에 따라

발주기관의 동의를 얻어 다르게 정할 수 있다.

제12조 (권리 . 의무의 양도제한)

구성원은 이 협정서에 따른 권리의무를 제3자에게 양도할 수 없다.

제13조 (중도탈퇴에 대한 조치)

- ① 공동수급체의 구성원은 발주기관 및 구성원 전원의 동의가 없으면 입찰 및 당해 계약의 이행을 완료하는 날까지 탈퇴할 수 없다. 다만, 공동수급체 구성원 중 파산, 해산, 부도 기타 정당한 이유 없이 당해계약을 이행하지 아니하여 관련법에 의거 입찰참가자격제한조치를 받은 구성원에 대하여는 다른 구성원이 탈퇴조치를 하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 구성원 중 일부가 탈퇴한 경우에는 잔존구성원이 당해계약을 이행한다. 다만, 잔존구성원만으로는 당해계약이행요건을 갖추지 못할 경우에는 연대보증인과 연대하여 당해계약을 이행하여야 하며, 연대보증인이 없거나 연대보증인이 계약을 이행하지 않는 경우에는 잔존구성원이 발주기관의 승인을 얻어 당해요건을 충족하여야 한다.
- ③ 탈퇴하는 자의 출자금은 계약이행 완료 후 제10조의 손실을 공제한 잔액을 반환한다.

제14조 (하자담보책임)

공동수급체가 해산한 후 해당용역에 관하여 하자가 발생한 경우에는 연대하여 책임을 진다.

위와 같이 공동수급협정을 체결하고 그 증거로서 협정서 통을 작성하여 공동수급체의 구성원이 기명날인하여 각자 보관한다.

2026년 월 일

○○○(주) (인)

○○○(주) (인)