

아이마음 놀이터 영등포점 신축공사 입찰 안내서

2026년 07월

발주자: 사단법인 루트임팩트

목 차

1. 공사 개요
2. 입찰 일정
3. 선정 절차 및 평가 개요
4. 1차 공모 제출 서류
5. 입찰 유의사항
6. 계약 조건
7. 1차 제공 자료 목록

1. 공사 개요

공사명	아이마음 놀이터 X 어울숲 문화쉼터 신축공사
공사위치	서울시 영등포구 신길동 4969-8(어울숲 근린공원 내)
설계개요	- 용도: 제1종 근린생활시설(휴게음식점, 주민공동이용시설) - 구조: 중목구조, 철근콘크리트조 - 공사 영역: 건축/부대토목/기계/전기/통신/소방 등 일체(주변 조경 및 각종 인입 포함) - 주요 외장재: 호피석 산석 불임(외벽), 알루미늄징크 거멸접기(지붕), 알루미늄 시스템 창호(창호) - 주요 설비: 전기히트펌프(EHP) 냉난방기, 바닥 복사난방 시스템, 부패탱크식 정화조(50인) - 층수: 지상 1층 - 높이: 8.0m(최고높이), 2.5m(처마하부높이) - 건축면적: 569.39㎡ - 연면적: 569.39㎡ - 건폐율: 4.02%(법정 : 20%이내) - 용적률: 4.02%(법정 : 150% 이내) - 주차대수: 4대(법정 : 4대, 시설면적 134㎡ 당 1대)
발주자	사단법인 루트임팩트
계약방식	총액입찰(Lump Sum) / 적정가 우선협상 대상자 선정

2. 입찰 일정

단계	일시	내용	비고
7/20(월) ~ 7/26(일)	1차 서류 제출	루트임팩트 홈페이지 공개 공고 및 1차 서류 제출 마감 (7/26(일) 23:59까지)	이메일 접수: littlehearts@rootimpact.org
7/27(월) ~ 7/28(화)	1차 평가	1차 서류 평가 및 선정사 2차 평가 자료 배포	1차 결과 개별 통보(7/29(수), 유선 또는 이메일)
7/29(수) ~ 7/31(금)	현장설명회	서울시 영등포구 어울숲 근린공원	2차 평가 대상자 필참
~ 8/10(월) 15:00	2차 서류 제출	2차 입찰서류 제출 마감 (이메일 및 실물 서류 제출)	서울 성동구 뚝섬로1나길 5 헤이그라운드 G205 루트임팩트
8/11(화) ~ 8/14(금)	2차 평가	제안 평가위원회 실행 및 우선협상대상자 통보 (8/14까지 유선 또는 이메일)	2차 결과 개별 통보(8/14(금), 유선 또는 이메일)
8/17(월) ~ 8/21(금)	우선협상	최종 낙찰자 선정 및 계약 준비	
8/24(월) ~ 8/28(금)	계약 체결	계약 및 착공 신고, 중목구조 선발주	
8/31(월) ~ 9/4(금)	착공	착공 실행	준공 목표: 2027년 3월

※ 모든 질의 및 서류는 이메일로만 접수합니다. 기한 내 미제출 시 입찰 무효 처리됩니다.

3. 선정 절차 및 평가 개요

본 입찰은 1차 공개 공모(서류 평가) → 2차 종합 제안 평가(선정위원회) 2단계로 진행됩니다.

3.1 선정 절차

단계	구분	내용
1	1차 서류 검토	제출 서류 완결성 및 자격 요건 확인 / 실적 증빙 확인
2	2차 평가위원회	가격 적정성 + 기술 역량 종합 평가 (100점 만점)
3	우선협상 통보	2개사 이상 우선협상 대상자 선정 후 개별 통보
4	우선협상	내역서 공종별 단가 검토 / VE 제안 협의 / 최종 계약금액 확정
5	최종 낙찰	발주자가 최종 낙찰자 결정 및 계약 체결 (계약보증보험 등 착공 전 가입 필수)

※ 평가 결과는 우선협상 대상자에게만 개별 통보하며, 타 업체 결과는 공개하지 않습니다.

※ 입찰가가 발주자 예산을 초과하는 경우 재입찰을 실시할 수 있습니다.

3.2 1차 평가 - 공개 공모 서류 평가

- 방식: 루트임팩트 홈페이지 공개 공고 후 평가
- 평가 방향: 프로젝트 기본 역량 및 조직 안정성 중심
- 결과: 1차 선정사는 2차 평가 대상으로 전환

평가항목	배점	세부 기준
조직 역량	35점	팀 구성·인원, 건축공사업 면허, 시공능력평가액 및 공사 실적
프로젝트 경험	35점	지자체·공공건축 수행 경험 어린이시설·공공건축·문화시설 시공 경험 중목구조 하이브리드 복합 시공 경험
수상 경력	10점	목조건축대전, 건축명장, 서울시건축상, 공공건축상 등
조직 안정성	20점	3개년 재무제표 (차입금의존도, 자기자본비율) 신용평가등급, 부도·폐업 이력 여부
합 계	100점	

3.3 2차 평가 - 종합 제안 평가 (선정위원회)

- 방식: 1차 통과 조직 대상 제안 평가 (선정위원회 운영)
- 평가 방향: 가격 적정성과 시공 역량을 총체적으로 평가
- 낙찰: 총점 기준 우선협상대상자 2개사 선정 후 발주자 최종 결정

평가항목	배점	세부 기준
가격 적정성	30점	총액 제안가 적정성 공종별 단가 합리성 및 내역 성실도 VE 제안 및 누락 내역 발굴 시 가점 부여
기술 제안	20점	공사계획서 충실도, 시공방법 제안의 구체성, 공정표 완결성
현장 운영 체계	20점	현장대리인 경력·선임계획 (건축시공기술사 자격 보유 권장) 하도급사 확보 체계(주요 컨소시엄 협력사 정보) 안전관리 체계
1차 평가 점수 반영	30점	조직 역량, 프로젝트 경험, 수상 경력, 조직 안정성 등
합 계	100점	

※ 2차 평가 상세 내용(제출 서류, 평가 기준, 배점 세부 기준)은 1차 통과 업체에 한해 별도 안내합니다.

※ 전기·소방·통신 공사는 관련 법령(전기공사법, 소방시설공사법)에 따라 분리발주 원칙입니다. 주관 시공사를 중심으로 해당 전문업체와 컨소시엄을 구성하여 지원 가능합니다.

4. 1차 공모 제출 서류 (7/26(일) 마감)

아래 서류를 모두 준비하여 2026년 7월 26일(일) 23:59까지 이메일로 제출하여 주십시오.

이메일 주소: littlehearts@rootimpact.org

4.1 기본 서류

- 입찰참가신청서 (제공 양식)
- 사업자등록증 사본
- 법인등기부등본 (3개월 이내 발급)
- 법인인감증명서 (3개월 이내 발급)
- 사용인감계
- 정보 제공 및 비공개 동의서 (제공 양식)

4.2 조직 역량

- 조직표 (팀 구성 및 인원 명시, 자유 양식)
- 건설업 보유기술자 확인서 (국토교통부 건설산업지식정보시스템(KISCON) 발급)
- 건설업등록증 사본 (건축공사업 면허)
- 시공능력평가액 확인서 (대한건설협회 발급)

4.3 프로젝트 경험

- 공사 실적 확인서 (대한건설협회 발급)
- 유관 프로젝트 실적표 (제공 양식)
 - 정부 및 지자체 프로젝트 수행 경험
 - 어린이시설·공공건축·문화시설 시공 경험
 - 중목구조 하이브리드 복합 시공 경험

4.4 수상 경력

- 수상증 및 인증서 사본 (해당 시)
 - 대한민국 목조건축대전, 건축명장, 서울시건축상, 공공건축상, 한국건축가협회 건축상 등

4.5 조직 안정성

- 최근 3개년 재무제표
 - 외부감사 대상: 금융감독원 전자공시시스템(DART) 감사보고서
 - 비대상: 세무사/회계사 작성 재무제표 (세무조정계산서 포함)
- 신용평가등급 확인서 (나이스평가정보, 한국기업데이터 등 공인기관 / 3개월 이내 발급)
- 사업자등록증명원 (국세청 홈택스 발급 / 계속사업자 및 부도·폐업 이력 확인용)

※ 제출 서류 중 미비 사항이 있을 경우 보완 요청 후 미이행 시 평가에서 제외될 수 있습니다.

※ 메일 제목 기준: [입찰참가] 아이마음 놀이터 영등포점_회사명

※ 첨부 파일명 기준: 회사명_항목명_자료명(예시: 루트임팩트_01.기본 서류_입찰참가신청서)으로 항목명은 01.기본 서류, 02.조직 역량, 03.프로젝트 경험, 04.수상 경력, 05.조직 안정성으로 구성하여 전체 첨부파일을 하나의 폴더에 넣어서 압축 파일로 제출

※ 각각의 파일은 PDF, JPG, PNG 파일로 제출

5. 입찰 유의사항

5.1 입찰 무효 사유

- 아래에 해당하는 경우 입찰이 무효 처리됩니다.
 - 입찰 참가 자격이 없는 업체의 입찰
 - 동일 공사에 2통 이상의 입찰서를 제출한 경우
 - 타인의 대리를 겸한 경우
 - 입찰서 주요 기재사항이 불명확한 경우
 - 담합 행위 또는 경쟁 방해 행위
 - 기명 날인이 없는 입찰서

5.2 우선협상 대상자로 선정되지 않는 경우

- 담합 행위 업체
- 덤핑 입찰이 우려되는 저가 제시 업체
- 제안서 및 견적서 작성에 성의가 없다고 판단되는 업체
- 정당한 이유 없이 입찰에 불참하거나 고의로 기권한 업체

5.3 기타 유의사항

- 제출 후 입찰서의 교환, 반환, 기재 사항 변경 또는 취소는 불가합니다.
- 입찰 서류 검토에 소요된 비용은 발주자에게 청구할 수 없습니다.
- 발주자는 금회 입찰 참여 업체와 반드시 계약할 의무가 없습니다.
- 본 안내서에 명시되지 않은 사항은 발주자와 협의 후 결정합니다.

6. 계약 조건

6.1 계약 성립

- 우선협상에 의한 낙찰자 선정 후 7일 이내에 계약 서류를 제출하고 계약서에 날인함으로써 계약이 성립됩니다.

6.2 착공 전 필수 보험 가입

아래 보험은 계약 조건에 명문화되며, 착공 전 증권 사본을 발주자에게 제출하여야 합니다.

- 계약보증보험
- 하자보수보증보험
- 건설공사보험 (제3자 배상책임 포함)

6.3 현장 기술 인력

- 현장소장은 건축시공기술사 자격 보유자를 배치하는 것을 원칙으로 합니다.
- 공사 중 필요 시 건축시공기술사 별도 자문을 의뢰할 수 있습니다.
- 감리는 설계사인 리웅건축사사무소가 담당합니다.

6.4 중대재해처벌법 관련

- 2024년 1월 27일부터 공사금액 규모에 관계없이 상시근로자 5인 이상 법인에 중대재해처벌법이 적용됩니다.
- 시공사는 안전보건관리체계를 구축하고 공사안전보건대장을 작성·이행하여야 합니다.
- 발주자(루트임팩트)는 기본안전보건대장을 작성하고 설계·시공 단계 이행 여부를 확인합니다.

7. 1차 제공 자료 목록

- 별첨 1) 입찰안내서
- 별첨 2) 설계설명서
- 별첨 3) 관련 서식
 - 입찰참가신청서
 - 정보 제공 및 비공개 동의서
 - 유관 프로젝트 실적표