

[경기리츠1호] 기본설계기술제안입찰 질의회신 사항

연번	지침 내용	질의내용	답변
1	입찰지침서 p16 제12조 평가분야 및 배점기준	1. 설계도면은 꼭 A3로 해야되는 것인지와 별도의 설계도면 제출이 없는데 제안서에 포함되는 것인지 아니면 제안서 외 근거자료로 별첨자료에 첨부하여도 되는지, 그리고 별첨할 경우 페이지수에 산정 여부 질의드립니다. 2. 제출도서항목에서 설계도면이 누락된 것인지 누락되었다면 표지양식을 제공바랍니다.	- 설계도면은 필요에 따라 A4, A3 규격 모두 가능하며, 제안서 상 필요할 경우 설계도면을 포함하시면 됩니다. 제안서의 별첨자료도 페이지수에 포함하여 산정합니다. - 설계도면은 제출도서에 포함되지 않으므로, 별도로 제출하실 필요 없습니다. (설계도면은 우선협상대상자로 선정시 즉시 제출)
2	입찰지침서 p18~19 제14조 제안서 비계량 부분평가방법	1. 각각의 평가위원의 점수를 강제차등한 후 평가위원의 수로 나누는 것인지 아니면 분야별로 강제차등점수가 부여되는 것인지 질의드립니다.	- 각각의 평가위원은 평가항목별로 구체적인 점수가 아닌 A, B, C 등급으로만 평가하며, 평가항목별 만점을 기준으로 강제차등 점수를 부여하게 됩니다. Ex) 3개사가 입찰에 참여, 30점 배점 항목일 경우 - 3개사가 참여했으므로 A, B, C 3개 등급으로 평가하며 배점 차등폭은 10% → A 30점, B 27점, C 24점 부여 → 평가분야별 점수는 심사위원별 평가점수의 평균값
3	입찰지침서 p16 2) 녹색건축인증 목표등급 [붙임1] 제안서작성지침 p6	1. 녹색건축인증 우수등급 이상 제안 시 <서식19>에 따라 자기평가를 제출하여야 하며(입찰지침서 16p), <서식19>에 따른 첨부서류는 <서식20>녹색건축 인증등급 산정표와 <서식21>공동주택 항목별 목표 성능등급서로 명시되어 있습니다. 이에 따라 첨부서류는 <서식20> 및 <서식21>만 제출하면 되는 것인지, 아니면 제안서 작성지침 6페이지의 내용을 반영하여 각 평가항목별 산출기준과 경제성을 함께 제시해야 하는지 질의드립니다. 2. 또한 각 평가항목별 목표 등급의 산출기준 및 경제성을 제시해야 하는 경우 항목별 공사비가 중복되거나 '대중교통의 근접성' 등의 항목은 공사비 및 유지관리비 산출이 어려운 항목이 발생됩니다. 이에 평가항목별 목표 등급 산출기준과 경제성 제시에 대한 내용을 제외할 수 있는지 아니면 평가항목별 목표 등급 산출기준과 경제성 제시에 대한 해당 서식을 제공해주실 수 있는지 질의드립니다.	- 녹색건축인증 등급은 계량평가 가점에 대한 항목으로 <서식19>, <서식20>, <서식21>만 작성하여 "계량평가 제안서"에 포함하시면 됩니다. 목표 녹색건축인증 등급 확보를 위한 세부적인 사항들은 비계량평가 제안서에 포함하시면 됩니다. - 별도의 목표등급 산출기준과 경제성 평가에 대한 서식은 없으며, 목표 녹색건축인증 등급 달성을 위한 제반 사항을 고려해서 제안해주시면 됩니다.
4	입찰지침서 p7 [붙임1] 제안서작성지침 p4	1. 사업기간에서 '21년6월까지 공사를 완료하고, 준공이후 '21년 7월부터 입주계획이 되어 있으나, 전체 입주기간이 없습니다. 입주기간을 몇 개월로 계획하여야 하는지 알려주시기 바랍니다. 2. 준공 및 입주관리 프로세스가 발주처 기준이 따로있는지 질의합니다.(예: 준공전 입주자 사전점검기간 등)	- 입주지정기간은 사용승인 후 3개월 이내로 지정할 예정입니다. - 입주전 점검 및 하자보수 관련 하기 조항 참조 바랍니다. - 공사계약특수조건 제15조 (준공 후 입주 전 점검 및 하자준공검사제 실시) 제17조 (하자보수 운영계획서 제출 및 하자보수요원 상주) 제26조 (부실시공 등에 대한 제재)
5	[붙임1] 제안서작성지침 p7	1. 원안대비 현재 지금 A-1블록의 땅면적이 늘어나있는데 땅면적비율 변경분에 따라 비용을 산정하면 되는 것인지 기준을 제시 부탁드립니다.	- 지금 A-2블록의 경우 변경된 지구단위계획 기준(대지면적 및 세대수 증가)으로 설계안을 제안해주시면 됩니다. (제시된 추정공사금액은 현 지구단위계획 기준 금액임)
6	[붙임1] 제안서작성지침 p7	1. 다산진건 및 지금지구의 택지조성 진행현황이 2018년 상반기 준공 예정으로, 제공된 기본도서와 현재 시공중인 기반시설현황이 서로 상이한 부분이 있는 것으로 확인되는 바, 기 시공현황과 일치되는 최종 기반시설도서 제공을 요청드립니다. 2. 사업대상 부지중 진건 B-1블럭과 인접하여 별내선이 계획되어 있는 바 별내선 설계도서, 사업기간 중 별내선 예상공정율, 별내선과 관련된 공사 중 또는 설계시 고려사항에 대해 질의드립니다.	- 별도로 제공되는 자료는 없으며, 해당 사업 시행자에게 별도로 문의하셔서 확인 바랍니다. (경기도시공사 다산신도시 사업단 다산총괄부)
7	[붙임1] 제안서작성지침 p7	1. 본 사업의 사업자공모기간이 길지 않은 관계로 추가 지반조사를 시행할 경우 일정의 여유가 없을 것으로 판단되는 바, 지반조사 인허가(굴착행위신고) 절차시 필요한 토지소유권의 문제 등 사전 고려사항은 없는지 문의드립니다.	- 원안설계안 작성시 수행한 지질조사보고서를 지정웹하드에 추가로 등록하였으니 참조 바랍니다.
8	[붙임3] 내·외부 마감재 최소 기준	1. 피로티 하부바닥이 화강석 적용으로 되어 있는데 피로티를 하부를 통과하는 보행통로도 이에 해당하는지와 하자발생을 고려해 다른 재료(인조화강석블럭)로 변경이 가능한지 문의드립니다.	- 제시된 마감재 대비 동등 이상의 마감재를 적용하시면 됩니다.

연번	지침 내용	질의내용	답변
9	[붙임3] 설계반영기준 지구단위계획지침	1. 입찰지침서와 지구단위 지침내용 중 지상주차에 대한 기준이 상이하여 정확한 기준 제시 부탁드립니다. 2. 교통영향평가자료와 입찰지침서상 상의 세대당 주차대수기준이 상의 한데 어느 기준에 맞춰 적용하면 되는지 질의드립니다. 3. 지상주차를 불허할 경우, 상가주차나 노약자들을 위한 분리가 필요한 주차도 지상주차를 불허하는지 질의드립니다.	- 설계반영기준을 준수하시되, 지하에 주차를 계획하더라도 노약자, 임산부 등의 편의를 고려 바랍니다. - 설계반영기준 준수 바랍니다. - 설계반영기준 준수 바랍니다.
10	[붙임3] 설계반영기준	1. 주방공간의 간섭이 되지 않도록 PD를 배치하라는 것인지 아니면 직배기로 계획하는 것인지 질의드립니다.	- 주방 코너부 등에 PD가 설치되지 않도록하여 주방공간의 활용성을 향상시킬 수 있도록 계획 바랍니다.
11	[붙임3] 설계반영기준	1. 안방을 확장하고 다른 방이나 주방 등을 비확장으로 적용할 수는 없는지 질의드립니다.	- 설계반영기준 준수 바랍니다. (안방 전면발코니 비확장, 이외 발코니 전체 확장)
12	[붙임3] 설계반영기준	1. 발코니에 대피공간 설치시 대피공간내부에도 CRC보드를 설치해야 하는지 한다면 대피공간규정에 맞는 불연재로 적용해야 하는지 질의드립니다.	- 설계반영기준 준수 바랍니다. (CRC보드 + 단열재 설치, 필요시 불연재 사용)
13	[붙임3] 설계반영기준	1. 지하층에 설치하도록 되어 있는데 단지출입구부분에 통합형 무인택배시스템으로 대체가능한지 질의드립니다.	- 설계반영기준 준수 바랍니다. (세대수의 20%, 동별 지하층에 설치)
14	[붙임4] 서식	1. <서식12>, <서식13>, <서식14>의(비계량)제안서 내용양식에서 일반적으로 기술제안 수행 시 제안서 작성의 합리성을 위해 필요시 양식의 일부 변경을 허용한 바 있습니다.<서식12>, <서식14>의 좌측"제안내용"칸을 제외하고 제안서 작성이 가능한지 질의 합니다.	- 제시 양식 준수 바랍니다.
15	[붙임4] <서식13>	1. 지금 A-2BL은 제공된 원 설계와 연면적, 세대수의 차이가 큼니다. 제안내용에 대한 공사비 산정 시 원안에 대한 기준을 어떻게 봐야 하는지 질의합니다.	- 제시된 원안설계안 대비 개선된 점을 비교하여 제안서를 작성 해주시면 됩니다. (제시된 추정공사금액은 현 지구단위계획 기준 금액임)
16	[붙임4] <서식16>	"사업비 제안서 작성 시 하단 별도표기" 1. 신·재생에너지 공사비의 경우 직접 공사비인지 질의합니다.	- 직접 공사비로 표기 바랍니다.
17	공사계약 일반조건 p27	"12. 국민건강보험료 등의 사후정산 <삭제>" 1. 명기되었는데 각종 보험료는 정산이 없는지 질의합니다.	- 별도 정산은 없습니다. ※ 계약조건 관련 공통사항 <삭제> 표기 부분은 해당 조항을 삭제하여 미적용합니다.
18	지구단위지침 p3	"제7조 (건축물 용도에 관한 용어의 정의) ④'주거동'이라 함은 공동주택용지 내의 독립된 주거용 건물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물 이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주거동을 산정한다." 1. 3개층 이하를 주거용도로 계획하고 독립된 건물이 공유하는 경우도 해당되는지 답변 부탁드립니다.	- 현 지구단위계획 지침을 준수하시기 바라며 관련부서 의견조회를 통해 확인하시기 바랍니다. (경기도시공사 다산신도시 사업단 다산총괄부)
19	공사비	1. 원안 공사비를 제공받을 수 있는지 질의 드립니다. 2. 추정공사비를 확장형/비확장형 중 어느 것으로 산정해야하는지 질의드립니다.	- 입찰시 제시된 추정공사비 외 추가제공자료는 없습니다. - 추정공사비는 전세대 전체 확장형 기준이며, 제안 공사비도 동일한 기준으로 제안하셔야 합니다.
20	기타	1. 지금 A-2블록의 경우 대지면적이 변경되어 비교기준이 명확치 않은데 대지가 늘어난 비율로 공사비나 세대수를 늘려서 비교 하면 되는 것인지 질의드립니다..	- 제시된 원안설계안 대비 개선된 점을 비교하여 제안서를 작성 해주시면 됩니다. (제시된 추정공사금액은 현 지구단위계획 기준 금액임)
21	기타	1. 기본제공 도서 중 기본설계 내역서, 계산서, 시방서 등을 제공 받을 수 있는지 질의드립니다.	- 현 제공된 자료 외 추가 제공 자료는 없습니다.
22	공사도급계약 일반조건 2의3	본 사업은 사업주체인 리츠의 영업인가, 기금심의(출자 및 용자) 등이 완료된 후에 정상적인 착공이 이루어지는 바, 공사도급계약 일반조건 제1절 2의3 '계약상대자의 책임준공'이라함은 리츠가 기금출자/용자/민간차입을 통한 총사업비 재원을 확보하고, 공사기성금 및 준공관련 필수사업비(설계비, 간접비 등)를 적시에 지급하는 조건으로 계약상대자는 기한 내 책임준공 의무를 이행하는 것인지 질의합니다.	- 착공 이후 기성금 지급은 계약 일반조건 제9절에 따릅니다. ※ 시공자는 도급계약 체결 전 우선협상대상자 상태에서 진행되는 기금심의시 '책임준공 약속서'를 제출해야 하며, 기금출자심의 및 리츠 영업인가가 완료된 이후에 정식 도급계약을 체결하게 됩니다.
23	입찰지침서 2절 5조 기타비용	입찰지침서 제2절 사업개요, 5조 추정사업비 중 기타비용은 '광고홍보비 ~ 견본주택 임차비/건립비/운영비 ~ 입주관리 비용을 포함한 다'라고 되어 있는 바, - M/H 운영기간 및 입주지정기간이 각 어느 시점에 몇개월을 적용해야 하는지 질의합니다.	- M/H 운영기간은 입찰참여자 작성할 제안서(임대공급 관리계획) 세부지침에 입찰참여자가 제안하시면 됩니다. - 입주지정기간은 사용승인 후 3개월 이내로 지정할 예정입니다.
24	입찰지침서 p8 제6조 사업대상지 1. 사업개요	블록별 주택유형에서 기존안(원안)내에서 평형비율을 유지해야 하는 건지요? 제안할 수 있다면, 지구단위지침 상(p.25) 평균주택규모 내에서 평형비율을 제안 할 수 있는지요?	- 지구단위지침을 준수하시면 됩니다.
25	입찰지침서 p13 제10조 신청서류	'도판 : 2매(각 블록별 작성)'의 의미는 블록별 2매씩으로 총 4매를 작성하는 것인지요?	- 블록별 1매씩 총 2매입니다.
26	입찰지침서 p15 제12조 평가분야	건축계획 / 주거동 및 단위세대계획 / 합리적 주거동 형태 및 구조 계획에서 있어, 기술적으로 필요한 안전 이상 및 구조적 안정성 확보를 전제로, 구조형식을 변경 제안하여도 되는지요?	- 원안설계안 대비 동등이상의 품질/성능 확보가 가능할 경우 구조형식 변경제안도 가능합니다.

연번	지침 내용	질의내용	답변
27	입찰지침서 p16 1) 작성지침 위반	1. 항목 중 설계도면 기준쪽수 초과 / 설계도면 제한기준 위배에 관한 감점기준이 있으나, 제출물중 설계도면에 대한 내용이 없습니다. 별도의 제출 기준이 있는지요? 2. 바탕면 및 여백부(2cm)등의 치장금지로 되어있는 부분에 페이지 번호 표기는 가능한지요?	- 설계도면은 제출도서에 포함되지 않으므로, 별도로 제출하실 필요 없습니다. - 하단 페이지 번호표기는 가능합니다.
28	[붙임1] 제안서작성지침 p1~2 2. 비계량평가 제안서 작성지침 2.1 제출규격	'제안서의 작성순서는 배점표에 의거하여 작성하되...(중략)... B-1, A-2블록을 별도의 챕터로 나누어 작성하되 1권으로 작성한다'라고 되어있는데 제출 최대 제출매수인 120page를 반으로 나누어 구성하는지 아니면, 공통부분은 합쳐도 되는지요?	- 120페이지 범위 내에서 자유롭게 작성하시면 됩니다.
29	[붙임1] 제안서작성지침 p14 7.1.2 도판제작기준	도판에 표기될 종합배치도의 별도의 스케일은 없는지요?	- A0 세로방향 규격 내에서 자유롭게 작성하시면 됩니다.
30	기본설계도서 - 지금지구 E-001~004 - 진건지구 E-006~013	게시자료에 배포된 기본설계도서 중 전기 분야 단위세대는 전원 회로를 전등, 전열로 구분하지 않고 거실, 침실 등 실별로 회로를 구분하도록 설계되어 있습니다. 입찰 참가자는 단위세대 설계를 동등 이상의 성능 및 품질수준이 확보 가능한 범위에서 일반적으로 모든 공동주택에 적용하는 전등, 전열로 회로를 구분하도록 제안 가능한지 질의드립니다.	- 일괄소등 장치 적용 등 에너지효율 측면에서 원안설계안 대비 장점이 있을 경우 적용 가능합니다.
31	공사도급계약서 (p63~69)	공동수급협정서 작성 관련하여 [별첨3] 공동수급협정서 중 제9조 (구성원의 출자비율 등) 내용 작성시 업종별 금액구분이 되지 않아 공동수급 협정서 제출 시점에 공종별 비율을 확정이 불가한 상황입니다. 각 사별 분담업종별 출자비율만 기재해도 무방한지 질의합니다. 아울러 설계분야의 경우 상기표에 설계분야를 추가하여 작성해야 하는것인지 아니면 공동수급표준협정서(분담이행방식)를 별도로 작성하여 제출해야 하는지요?	- 시공분야는 참여 시공사 간 분담업종별 출자비율만 기재해도 무방합니다. - 설계분야도 같은 서류에 항목만 별도로 기재하여, 참여 설계 사별 비율 및 면허보완을 위한 분담이행업체를 명기해주시면 됩니다.
32	[붙임1] 제안서작성지침 p12 5.1 계량부분 제안서 작성요령	전문업체 평가결과서, 검토의견서, 시공 실적 등... 관련 서식은 별도로 없는지요?	- 별도 서식은 없이 발급기관의 서식을 활용합니다.
33	[붙임2] 사업관리지침 p5 6.3 임대주택 공급업무	임대주택 공급예정시기가 언제인지 답변부탁드립니다. (선분양,후분양 여부 및 모델하우스 운영시기 등)	- 임대주택 공급시기는 공공임대주택특별법 및 주택공급에 관한 규칙 등에 따라 협의하여 결정할 예정입니다. '- M/H 운영기간은 입찰참여자가 작성할 제안서(임대공급 관리 계획) 세부지침에 입찰참여자가 제안하시면 됩니다.
34	입찰지침서 p7 제5조 추정공사비	[질의] 기타비용 중 견본주택 부지 임차비용 필요여부 질의함	- 기존 전시관 활용 또는 별도 부지임차를 고려중으로 적정 임차비용을 고려 바랍니다.
35	입찰지침서 p13 제10조 신청서류	[질의] 비계량부분 제안서 및 도판의 임의 포장여부 질의함	- 입찰기준에 명기하지 않은 제출물은 임의 포장 가능
36	입찰지침서 p13 제10조 신청서류	[질의] 블록별로 A0 각각 1매 작성하는 것인지 아니면, 블록별로 각각 A0 2매를 작성하는지 질의함	- 블록별 1매씩 총 2매입니다.
37	공사계약 일반조건, 특수조건 제32조 (손해보험의 가입)	[질의] 손해보험 가입 의무사항 여부 질의함.	- 의무사항이 아닙니다.
38	[붙임1] 제안서작성지침 p2 2.1.1	[질의] 각종 증빙자료 및 첨부서류도 매수에서 제외되는지 질의함. [질의] 각종 증빙자료 및 첨부서류가 별첨이라면 제안서에 합본하여 제출하면 되는지 질의함.	- 계량평가, 비계량평가 제안서는 각각 평가부분에 대한 내용으로만 작성하시면 됩니다. - 해당 증빙/첨부자료가 계량평가 항목에 포함된다면 계량평가 제안서에 합본하시고, 계량평가와 무관한 신청서, 서약서, 각서 등은 합본하지 말고 별도 제출 바랍니다.
39	[붙임1] 제안서작성지침 p2 2.1.2	[질의] 마케팅의 경우 두 블록 내용이 크게 다르지 않을 것으로 예상되는데 마케팅은 두 블록을 통합하여 작성하고 나머지 분야는 챕터별로 분리해서 작성해도 되는지 질의함.	- 120페이지 범위 내에서 자유롭게 작성하시면 됩니다.
40	[붙임1] 제안서작성지침 p6 3.5.2 1)	[질의] 에너지 절약 등 관리비 산정시 에너지비 분석에 필요한 가스, 전기, 열에너지 사용량에 따른 사용 요금기준이 제시되어 있지 않음. 입찰사간 상이한 에너지 요금기준 적용시 비용차이가 크게 상이하여 객관적 평가 어려움이 예상됨. 이에 전기, 가스, 열요금 등 기준요금에 대해 질의함.	- 해당 지역 아파트단지의 평균 관리비 등 객관적인 기준을 근거로 제시하여 비교 바랍니다.
41	[붙임1] 제안서작성지침 p6 3.5.2 2)	[질의] 전문업체의 평가서를 받기위한 지정된 인정평가기관과 별도의 양식이 있는지 질의함.	- 별도의 지정 평가기관 및 양식은 없습니다.
42	[붙임1] 제안서작성지침 p9 3.7.2 2)	[질의] 진건 B-1블록 인접한 완충녹지, 근린공원과 지금 A-2블록과 인접한 소공원, 경관녹지 부지의 경우 토공사 위한 일시 점용 가능 여부 질의함.	- 해당구간 사업시행자와 협의가 필요한 사항입니다.
43	기타	[질의] 당초설계와 동등 이상의 수준을 유지하기 위해 기존안의 특수아이템 (미러폰드, 멀티코트)의 시설들을 유지해야하는지 질의함. 또한 유지해야 한다면 형태의 변경이 가능한지 질의함.	- 제시된 원안설계안 대비 개선된 점을 비교하여 제안서를 작성 해주시면 됩니다.
44	기타	[질의] 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치 기준이 지구단위계획의 표와 환경부 생태면적률 적용 지침이 상이함. 이에 환경부의 적용기준을 따르면 되는지 질의함.	- 기준이 상이할 경우 상향된 기준을 준수 바랍니다.