

	주소 : 본사) 제주특별자치도 제주시 남조로 1717-35 (제주특별자치도개발공사 삼다수공장) 임시사무동) 제주특별자치도 제주시 첨단로 330 세미양빌딩 홈페이지 : http://www.jpdc.co.kr	
---	--	---

제주특별자치도개발공사 공고 제2026-266호

[성산읍 고성리 도시재생사업 통합 감독권한대행 등 건설사업관리 집행계획 및 사업수행능력평가서(P.Q) 제출안내 공고

- 입찰참가자격 등록, 나라장터 시스템 : 정부조달 콜센터(☎ 1588-0800)
- 계약부서(입찰 등에 관한 사항) : 제주특별자치도개발공사 구매계약팀 ☎ 064-780-3415
- 주소: 우) 63309 제주특별자치도 제주시 첨단로 330
- 사업부서(용역 등에 관한 사항) : 제주특별자치도개발공사 도시재생팀 ☎ 064-780-3571



「건설기술진흥법」 제35조 및 같은 법 「시행령」 제51조, 제52조, 같은 법 「시행규칙」 제28조의 규정에 의거 우리공사가 시행하는 『성산읍 고성리 도시재생사업 통합 감독권한대행 등 건설사업 관리』의 업체 선정을 위한 용역사업 집행계획 및 사업수행능력평가서 제출에 따른 안내 사항을 다음과 같이 공고합니다.

1. 용역사업 집행계획

- 건설엔지니어링명 : 성산읍 고성리 도시재생사업 통합 감독권한대행 등 건설사업관리
- 건설엔지니어링사업 시행기관명 : 제주특별자치도개발공사
- 건설엔지니어링사업의 주요 내용
 - 위 치 : 서귀포시 성산읍 고성리 1135-37번지 등 일원
 - 용 역 기 간 : 착수일로부터 571일(18.8개월, 건축공사 +1개월)
 - 용 역 금 액 : 금 2,642,156,000원(추정가격 2,401,960,000원, 부가세 240,196,000원, 손해보험료 포함)
 - 계 약 방 식 : **총액입찰, 사업수행능력평가(P.Q) 및 기술인평가(SOQ), 공동계약**
 - 과 업 범 위 : 건축/기계/토목/조경/소방분야 시공단계 건설사업관리 업무 (※ 과업지시서 참조)
 - 착수예정일 : 2026월 9월 23일(우리공사 사정에 따라 변경 가능)
 - 공 사 개 요

구 분	마음에온 고성 통합공공임대주택	웰니스 위케이션센터	마을안길 교류센터	고수천 생태공원	동남 웰니스 거리
위 치	고성리 1135-37 외 3필지	고성리 1135-7 외 4필지	고성리 1399-1	고성리 1151번지 일원	고성오조로, 동류암로 일원
대지면적	4,626㎡	3,816㎡	239㎡	-	-
건축면적	790.18㎡	963.69㎡	137.75㎡	-	-
연 면 적	3,488.52㎡	2,324.67㎡	224.93㎡	-	-
용 도	아파트 (도시형생활주택)	업무시설, 관광숙박시설, 1·2층 근린생활시설	제2종 근린생활시설	-	-
규 모	지상5층 (50세대)	지하1층, 지상4층	지상2층	목재데크 설치 594㎡	ASP 표층포장 11,826㎡ 투수콘크리트 3,367㎡
총공사비	8,640,622,000	10,255,776,000	753,431,000	855,627,000	1,984,732,000
공사기간	'26.10.~'27.12. (15개월)	'26.10.~'28.03. (17.8개월)	'26.10.~'27.06. (8.5개월)	'26.09.~'27.03. (6개월)	'26.10.~'27.06. (9개월)

◇	기타 세부사항은 전자입찰 공고서에 첨부된 시방서 및 설계도서 등을 반드시 확인하시기 바랍니다.
◇	본 입찰과 관련하여 입찰시 제출하는 모든 서류(입찰참가 및 증빙서류 등)에 허위정보 기재 및 위변조 자료를 제출한 경우 관련 규정에 따라 입찰자격상실, 부정당업자 입찰참가자격제한 및 계약해제·해지 등의 불이익을 받을 수 있으며 기재한 내용에 대한 사실 확인에 대한 의무 및 입증 책임은 입찰자 본인에게 있습니다.

2. 입찰예정시기

- 「건설기술진흥법」 시행령 제52조에 의거 사업수행능력평가 등의 절차 이행에 따라 선정된 업체에 한하여 개별 통지
 - ※ 입찰참가자격 사전심사 후 선정된 업체에 한하여 입찰예정시기를 개별통지하며, 용역기간, 입찰 예정시기 등은 우리 공사 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.
 - ※ 본 용역은 '통합 감독권한대행 등 건설사업관리'에 해당합니다.

3. 사업수행능력평가서 제출 자격

가. 참가자격

아래의 조건을 모두 갖춘 자이어야 합니다.

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조(입찰의 참가자격) 및 동법 시행규칙 제14조(입찰 참가자격 요건의 증명)에 의한 자격을 갖춘 자
- 「건설기술진흥법」 제26조, 같은 법 「시행령」 제44조 별표5의 규정에 의하여 건설엔지니어링업(종합, 업종코드 4966) 또는 건설엔지니어링업(설계,사업관리-일반, 업종코드 4967) 또는 건설엔지니어링업(설계,사업관리-건설사업관리, 업종코드 4969)으로 등록한 업체
- 「소방시설공사업법」 제4조에 따른 전문소방공사감리업(업종코드 1492) 또는 일반소방공사감리업(기계, 업종코드 1493) 및 일반소방공사감리업(전기, 업종코드 1494)을 등록한 자

나. 공동도급(공동이행방식, 분담이행방식, 혼합방식) 가능

- 공동도급의 구성원 수는 대표사 포함 5개 업체 이내여야 하며 참여하는 업체는 “참가자격 기준”을 모두 충족한 업체여야 하고, 공동수급체의 대표사는 참여비율이 가장 높은 업체로 하여야 합니다. (분담이행을 제외한 최소 지분율은 5%이상)

구 분	계	건축,기계(승강기포함),토목	소방	비 고
참여비율	100%	97.1%	2.9%	

- 면허보완을 위한 공동도급은 분담이행방식의 공동도급만 가능합니다.
- 공동도급으로 용역을 수행하고자 하는 경우에는 공동수급체구성원은 공동도급계약운영요령에 따라 「공동수급 표준협정서」를 작성하고 공동수급체 대표자를 선임한 후 공동수급체 대표자 명의로 평가서를 제출하여야 하며 「공동수급 표준협정서」내 구성원 각각의 **용역참여비율(지분, 금액비율)**을 반드시 명시해야 합니다.
- 혼합방식의 경우 공동이행방식으로 참여한 구성원이 분담이행방식으로 참여할 수 없습니다.

- 예시1 : A, B, C 3개 업체가 공동수급체를 구성
- 공동이행 : A+B, 분담이행 : C ⇒ 참여 가능
- 예시2 : A, B 2개 업체가 공동수급체를 구성
- 공동이행 : A+B, 분담이행 : A ⇒ 참여 불가능

- 공동도급으로 참여할 경우 『지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준』(행정안전부 예규 제373호, 2026.06.29.) 제2장의2 기술학술연구 용역 적격심사 세부기준에 의해 지역업체 참여도 비율에 따른 배점(가점)을 적용합니다.
- 지역업체 참여도 평가는 전체 참여업체 중 지역업체의 합산 참여비율에 따른 점수로 하며 **지역 업체가 단독으로 참여하는 경우**와 지역 업체 **참여비율이 20% 미만인 경우에는 0점으로 처리**합니다.(지역업체 합산비율 30% 이상인 경우 3점, 지역업체 합산비율 30%미만 20%이상인 경우 1점)
- 주의사항
 - ※ 각 평가항목별 평가기준일은 입찰공고 등에서 따로 정한 경우를 제외하고는 **입찰공고일**로 한다. 다만, 업무중첩도의 평가기준일은 “**입찰공고 시 명시된 착수예정일**”을 기준으로 한다.
 - ※ 참여업체에서는 용역 평가 및 입찰참여 과정 중 타 용역과 계약체결되어 참여기술인(상주기술인)이 중복될 경우에는 지체없이 용역평가 및 입찰참여를 취소 및 포기조치를 취하여야 하며, 이를 불이행할 경우, 본 건설사업관리용역의 입찰공고일 시점으로부터 12개월간 우리공사에서 발주하는 건설사업관리용역의 입찰참가자격을 제한한다.
 - ※ 해당 감리원의 중복배치 등으로 입찰취소 및 포기조치를 취한 경우 또한 입찰 또는 낙찰자 결정이 취소되며 차순위 업체를 낙찰업체로 선정합니다.
 - ※ 소방분야 건설사업관리기술인은 기계 및 전기분야 소방감리자격을 모두 갖추어야 합니다.
 - ※ 낙찰된 업체의 기술인평가서는 당해 건설사업관리용역의 계약문서로 효력을 발휘합니다.
 - ※ 공고일 현재 부도 또는 도산상태에 있는 업체와 「건설기술진흥법 시행령」 제58조와 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조의 규정에 의거 당해 공사 수급업체 계열사인 감리전문회사는 입찰에 참가할 수 없습니다.

4. 입찰 참가 신청 및 사업수행능력 평가서 등 제출

가. 평가기준(작성요령 포함) 교부

- 교부 : 국가종합전자조달(www.g2b.go.kr) 또는 제주특별자치도개발공사 홈페이지(www.jpdc.co.kr)
- 기 간 : 2026. 08. 07. ~ 2026. 08. 14.

나. 참가등록 및 사업수행능력평가서 제출 및 장소

- 입찰 참가등록 및 평가서 제출 : 2026. 08. 21. 17:00까지
- 등록 및 평가서 제출장소 : 제주특별자치도개발공사 도시재생팀
(제주특별자치도 제주시 첨단로 330 C동 2층, ☎ 064-780-3571)
※ 방문접수만 가능, 우편 및 택배접수 불가

다. 등록 및 평가서 제출시 제출서류 및 구비서류

- 제출서류

구분	제출 수량 및 형태	비고(유의사항)
제출신청서 (공문)	1부	※ 대리인 제출 시 위임장 및 재직증명서 각 1부 첨부
사업수행능력 평가서	2부 (원본 1부, 사본 1부)	- 전체 스캔본(PDF)은 아래 전산자료와 함께 USB에 저장하여 제출
수행실적평가 전산자료	USB 1식	- 웹하드 게시 양식 활용 - 파일명 및 형식 변경 금지 ※ 파일명: (작성자료)수행실적평가 엑셀 양식 ※ 파일형식: xlsx. 또는 xls

※ 사업수행능력평가서는 **우리공사 '건설사업관리용역사업자 사업수행능력 세부평가기준'에 따라 작성 제출**하되 우편, 팩스, 쿼서비스 접수 등은 일체 불가하며, 제출기한까지 접수되지 않은 서류는 인정하지 않습니다.

5. 입찰참가대상 용역업체 선정 및 낙찰자 결정방법

가. 입찰참가대상 용역업체 선정

- 본 용역은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제14조, 「건설기술진흥법」 제35조 및 같은 법 시행령 제52조, 같은 법 시행규칙 제28조, 「건설엔지니어링사업자 사업수행능력 세부평가 기준」(국토교통부 고시 제2025-387호, 2025.7.9.)에 의하여 발주기관에서 정한 세부평가기준에 따라 평가하고 이후 가격입찰을 진행합니다.
※ PQ통과 업체 → SOQ통과 업체 → 가격경쟁입찰
- 사업수행능력평가서(PQ) 평가 후 일정점수(90점 이상)를 얻은 업체를 선정합니다. (다만, 90점 이상 득점업체가 1개사인 경우에는 재공고를 실시)
- 이후 조달청에 입찰참가자격등록을 필하고 기술인 평가서(SOQ) 평가결과 85점 이상인 자에게 입찰참가자격을 부여합니다.
(기술인평가서 제출자격은 수행실적평가 점수가 90점 이상인 자에게 부여하며, 수행실적평가서 제출업체가 15인 미만인 경우에는 모든 업체를 '기술인평가 적격자'로 선정하되 수행실적 평가 점수가 60점

이상인 자로 한하고, 수행실적평가 점수가 90점 이상인 자가 15인 미만인 경우에도 수행실적 평가 점수가 60점 이상인 자 중 득점 순으로 15위까지를 '기술인평가 적격자'로 선정한다.)

- 입찰참가자 및 입찰일시는 선정된 업체에 한하여 개별통지하고 별도의 공고로 가격입찰을 실시합니다. (2026. 09월 예정) ※ 단, 입찰참가 대상에서 제외된 업체는 개별통보를 생략함.

나. 적격심사기준 및 평가방법

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제42조 규정에 의한 적격심사 규정을 적용합니다.
- 본 용역은 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」(행정안전부 예규 제373호 2026.06.29) 제2장의2 기술·학술용역 적격심사 세부기준 [별표1] 추정가격이 10억원 이상인 PQ대상 기술용역의 평가기준에 따라 적격심사하며 적격심사 시 지역업체 참여에 따라 점수를 부여합니다.
- 낙찰예정가격이 동일가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 때에는 수행능력 심사 결과 최고점수인 자를 낙찰자로 결정하며, 수행능력 심사점수도 동일한 경우 전자조달시스템을 통한 자동추첨 방식으로 낙찰자를 결정합니다.

다. 낙찰자 결정방법

- 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준 제2장의2 기술·학술용역 적격심사 세부기준[별표1] 추정가격이 10억 원 이상인 P.Q대상 기술용역에 의거 입찰적격자 중 예정가격이하로서 최저가로 입찰한 자부터 순서대로 심사하여 종합평점 92점 이상인 자를 최종 낙찰자로 결정합니다.

※ 적격심사 배점한도(100점)

구분	해당용역 수행능력	지역업체 참여도	경영상태	입찰가격	기술인력	계약질서준수
배점	65	3	2	30	△10	△1

- 해당용역수행능력(64점): PQ점수를 환산하여 적용합니다.
- 해당용역수행능력 중 「해당 용역의 사업 책임 및 분야별 책임기술자 경력 평가(1점)」 항목은 별도로 평가하지 않고 배점한도(만점)를 부여합니다.
- 지역업체참여도: 지역업체 합산비율 30% 이상인 경우 3점, 지역업체 합산비율 30%미만 20% 이상인 경우 1점, 참여비율이 20% 미만인 경우에는 0점으로 처리 합니다.
- 경영상태평가: P.Q점수에 경영상태 평가점수가 반영되므로 배점한도(만점)를 부여합니다

- 동일가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 때에는 당해 용역 수행능력 평가결과 최고점수를 받은 자를 낙찰자로 결정하고 사업수행능력 평가점수도 동일한 경우에는 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 제2장의2 기술·학술연구 용역 적격심사 세부기준에 의거 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
- 낙찰자 결정사항은 국가종합전자조달시스템(www.g2b.go.kr)에 게재되며 낙찰자 이외에는 별도 통지하지 않습니다.

6. 질의사항

가. 평가서 작성 관련 질의는 서면질의를 이용하여야 하며 다음과 같이 진행합니다.

- 질의 접수기간 : 2026. 08. 10. ~ 2026. 08. 13. 17:00까지
 - 질의서는 이메일 및 연락처 필수 기입 요망
 - (담당자명 및 연락처 미기재 시 회신하지 않음)

○ 접수방법

웹하드 주소	ID/PW	연락처
http://webhard.co.kr	게스트 체크 ID : jpcdc3575 PW : jpcdc9999	제주특별자치도 제주시 첨단로 330 제주개발공사 주택도시사업본부 도시재생팀 ☎ 064-780-3571

- 웹하드 guest폴더 올리기 전용의 '성산읍 고성리 도시재생사업 건설사업관리 질의사항' 폴더에 한하여 업로드(양식은 내리기전용 폴더 공지사항 및 양식 참조)

- 질의 회신기간 : **2026. 08. 14. 17:00**까지 웹하드 내리기 전용폴더에 일괄게시
 ※ 우리공사 사정에 의해 변경될 수 있으며 업체별 개별 통보는 진행하지 않습니다.

나. 현장설명(과업설명)은 별도로 실시하지 않으며 다음의 내용을 반드시 확인하시기 바랍니다.

- 우리공사 홈페이지 : <http://www.jpdc.co.kr/>
 - 『건설엔지니어링사업자 사업수행능력 세부평가기준』
 - 행정안전부예규 제373호(2026. 06. 29.) 『지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준』
 - 행정안전부예규 제332호(2026. 06. 29.) 『지방자치단체 입찰 및 계약집행기준』
 - 본 용역 『과업설명서』 및 용역계약 특수조건 등
- 우리공사 웹하드 : <http://webhard.co.kr>
 - 공지사항 및 양식(질의회신 포함)
 - 공중별 설계도면, 지반조사보고서 및 공 내역서 등

7. 기타사항

- 참가등록을 한 업체에 한하여 사업수행능력평가서를 제출할 수 있으며, 참가등록을 하지 않은 업체는 평가서 제출자격이 없습니다.
- 본 용역 “사업수행능력 세부평가기준”에 의거 순서대로 작성하되, 모든 양식은 “사업수행능력 세부평가 기준”에 제시한 양식에 따라야 합니다.
- **안내공고에 명시되지 않은 사항은 첨부된 “사업수행능력 세부평가기준”에 따릅니다.**
- 평가서 각 항목은 빠짐없이 채워야 하며, 해당사항이 없을 경우에도 “**해당사항 없음**” 표기를 반드시 하여야 하며 기간 계산은 공고일(단, **업무중첩도는 착수에정일**)을 기준하며, 평가점수계산은 소수점 2째 자리까지로 하고 소수점 3째 자리에서 반올림합니다.
- 평가서 작성 시 증빙서류가 필요한 경우에는 이를 반드시 첨부하여야 하며, 제출된 자료와 추가로 받은 확인자료 등에서 평가에 영향을 미치는 상이한 부분이 발견될 시 해당 업체는 입찰 참가자 선정에서 제외하고 잔여 업체만 입찰 참여자로 선정합니다.
- 사업수행능력 평가자료 제출자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」, 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」, 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」, 「건설엔지니어링사업자 사업수행능력 세부평가기준」, 과업내용, 공지사항 및 기타 입찰에 필요한 모든 사항 등에 대하여 확인하여야 하며 숙지하지 못하여 발생하는 사항에 대한 책임은 제출자에게 있습니다.
- 입찰자는 국가종합전자조달시스템 조달업체이용약관, 국가종합전자조달시스템 전자입찰특별유의서, 과업지시서, 기타 입찰에 필요한 모든 사항(지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령 및 예규 등)을 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.

- 본 평가와 관련하여 추가할 사항이나, 수정 사항이 있으면 우리 공사 홈페이지 또는 웹하드에 게시할 예정이며, 기타 의문 사항이나 문의 사항은 제주특별자치도개발공사 도시재생팀 담당자(☎ 064-780-3571)로 문의하시기 바랍니다.

2026.08.07.

제주특별자치도개발공사 계약담당

제주특별자치도개발공사 공정거래 자율준수 프로그램 안내

공사는 자율적인 공정거래 준수체계 구축과 협력사와의 동반성장을 통한 상생문화 정착을 위해 노력하고 있습니다.

공사와의 계약 과정 중 **대리점법/하도급법/공정거래법/약관법**을 위반하는 부당한 사실이 발견될 경우에는 아래로 신고하여 주시기 바랍니다.

· **홈페이지**(<https://www.jpdc.co.kr>) **신고**
: 윤리&준법경영 > 공정거래자율준수프로그램 > 신고센터

제주특별자치도개발공사 계약 불편사항 등 접수 안내

공사는 계약업무 추진 시 고객 및 협력사의 의견을 직접 듣고 반영하여 고객의 권익보호에 앞장서고 있습니다.

공사와의 계약 업무 시 개선해야 할 사항 등에 대하여 언제든지 연락하여 주시면 귀사의 고견이 반영될 수 있도록 노력하겠습니다.

· **홈페이지**(<https://www.jpdc.co.kr>) **접수**
: 열린소통 > 소통 > 고객의 소리
· **담당부서 접수** : 구매계약팀 (☎ 064-780-3410)