

Urban Architecture Design

도시건축 통합계획 건축으로 도시하기

2024.07.11

도시건축 통합계획(제3차 건축정책기본계획, 2021~2025)

□ 도시와 건축이 통합계획 될 수 있도록 제도 개선

- 그간 토지이용을 다루는 2차원적인 도시계획이 수립된 이후 개별 필지에 대한 건축계획이 이루어져 통합적인 공간환경 조성 미흡
 - 신도시개발 등 대규모개발사업의 경우 초기단계에서 입체적 공간환경에 대한 고려가 부족한 채 개발계획 확정
 - 건축물, 도로, 가로시설물, 조경시설 등 공간환경을 구성하는 요소들이 전체 도시공간의 구조와 상호 유기적인 관계를 이루지 못하는 결과 초래
- 각 부처에서 지자체 지원사업으로 시행되고 있는 다양한 지역개발사업의 계획수립 절차를 개선하여 도시건축 통합계획을 확대 적용할 필요

👉 “도시와 건축을 통합하여 구현하는 도시건축 통합계획”

- * ‘도시설계 통합계획’은 도시의 초기 기획단계에서부터 도시, 건축, 시설물을 아우르는 입체적인 3D 도시 마스터플랜을 선 수립하고, 이를 기반으로 도시계획과 건축계획을 통합하여 지구단위계획을 수립하는 도시설계기법

도시건축 통합계획(제3차 건축정책기본계획, 2021~2025)

실천과제 2.1 건축과 도시가 소통하는 열린 도시 구현

1) 도시건축 통합설계 관련 제도 개선	① 도시·건축 통합계획 제도화 및 확산	국토교통부 건축정책과	국토교통부 도시정책과 공공주택추진단					
	② 특별건축구역 등 건축 통합계획 특례 활성화	국토교통부 건축정책과	국토교통부 도시정책과, 도시재생정책과, 공공택지관리과, 공공택지개발과, 행정중심복합 도시개발청 도시정책과 개별 지자체					
	③ 민간전문가 제도 도입 및 활성화로 통합경관 형성	국토교통부 건축문화경관과	개별 지자체					
	④ 소규모 블록 중심 주거지조성 활성화를 위한 법규 개정		국토교통부 주택건설공급과					
	⑤ 장소기반 도시설계 기법 개발과 조직 및 교육 정착		-					



통영신아조선소 도시재생

One out of every two are unemployed in Tongyeong

조선업 불황의 쓰나미, 통영의 2명 중 1명은 무직자

In 2009, Tongyeong exceeded KRW 3 trillion in GDP for the first time. Three dockyards of Mireuk island amounted to more than KRW 1.4 trillion which is 50% of GDP in the region. But the current economy is in crisis.

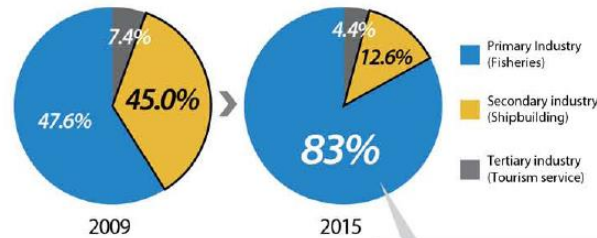
The unemployment rate in Tongyeong recorded below 1% in 2008 and 2009, but has increased rapidly after 2010. In 2018, the unemployment rate was the highest 6.2% and the employment rate was the lowest in Korea as 51.3% which means that half of the economically active population in Tongyeong is barely working.

2009년 통영은 최초로 지역내총생산이 3조원을 돌파하였다. 당시 미륵도의 3개 조선소는 1조 4천억원 이상의 매출을 올려 지역 내 총생산의 50% 정도를 차지했으나, 이제는 위기에 빠졌다.

통영시의 경제활동인구 현황을 살펴보면 2008년과 2009년에는 실업률이 1.0%이하를 기록하다가 2010년 이후에는 급격한 증가추세를 보이고 있다. 2018년 통영시의 실업률은 역대 최고치인 6.2%이고, 고용률은 51.3%로 전국 최하위를 기록했다. 경제활동인구 중 일하는 사람이 절반을 가깝게 넘고 있다는 뜻이다.

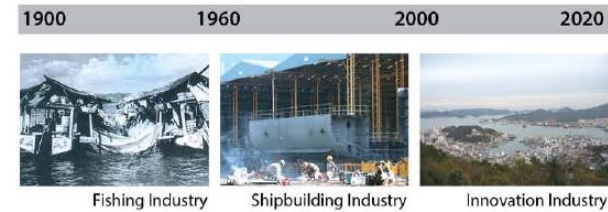
Industrial Structure in Tongyeong (Production Basis)

통영의 산업구조(생산기준)



*Reference : Tongyeong city statistics

SOC, social welfare, tourism service increase.



Transform of Industrial Structure

Tongyeong's industry needs to change for leading the growth of Tongyeong.

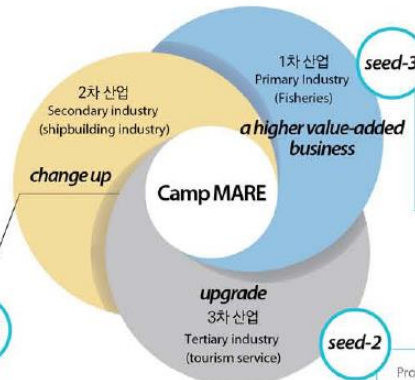
Three seed projects shall be initiated through the establishment of the new industrial structure by commercializing research, education, arts and crafts, start-up and tourism.

통영의 성장촉진과 경쟁력 창출을 주도할 산업생태계의 전환이 필요하다. 연구, 교육, 관광, 예술, 공예산업의 사업화와 창업 그리고 관광이 동시에 일어나는 산업생태계 구축을 통해 3개 분야의 혁신사업을 시작해야 한다.

Invite the Tongyeong campus of Korea National University of Arts (Ministry of Culture and Tourism Cooperation) in order to secure growth and evolution as a "UNESCO Creative City"

"유네스코 창의도시" 로 성장과 진화를 담보하기 위해, 한국예술종합학교 통영캠퍼스 유치(문화관광부 부처협력)

seed-1

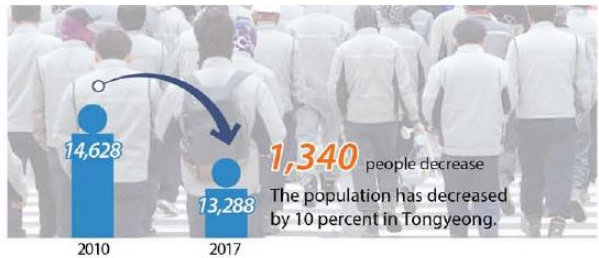
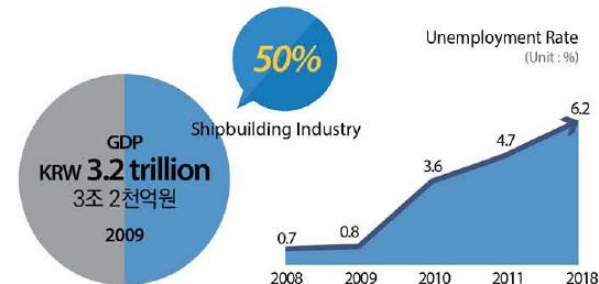


Operate the Seafood processing and distribution center by cooperating with private companies (CJ, Pulmuone) to upgrade the image of "City of Fresh Seafood"

*상징한 해산물의 도시라는 이미지를 업그레이드하기 위해 민간기업 (CJ, 풀무원 등)과 연계한 씨푸드 가공유통산업센터 운영

Promote the Southern coastal maritime tourism center for yacht, fishing and marine sports to strengthen the position as "The most attractive coastal city"

*가장 가보고 싶은 해안도시"로서 입지를 강화하기 위해 남해안 해상관광산업 (요트, 낚시, 레저스포츠) 육성센터 운영

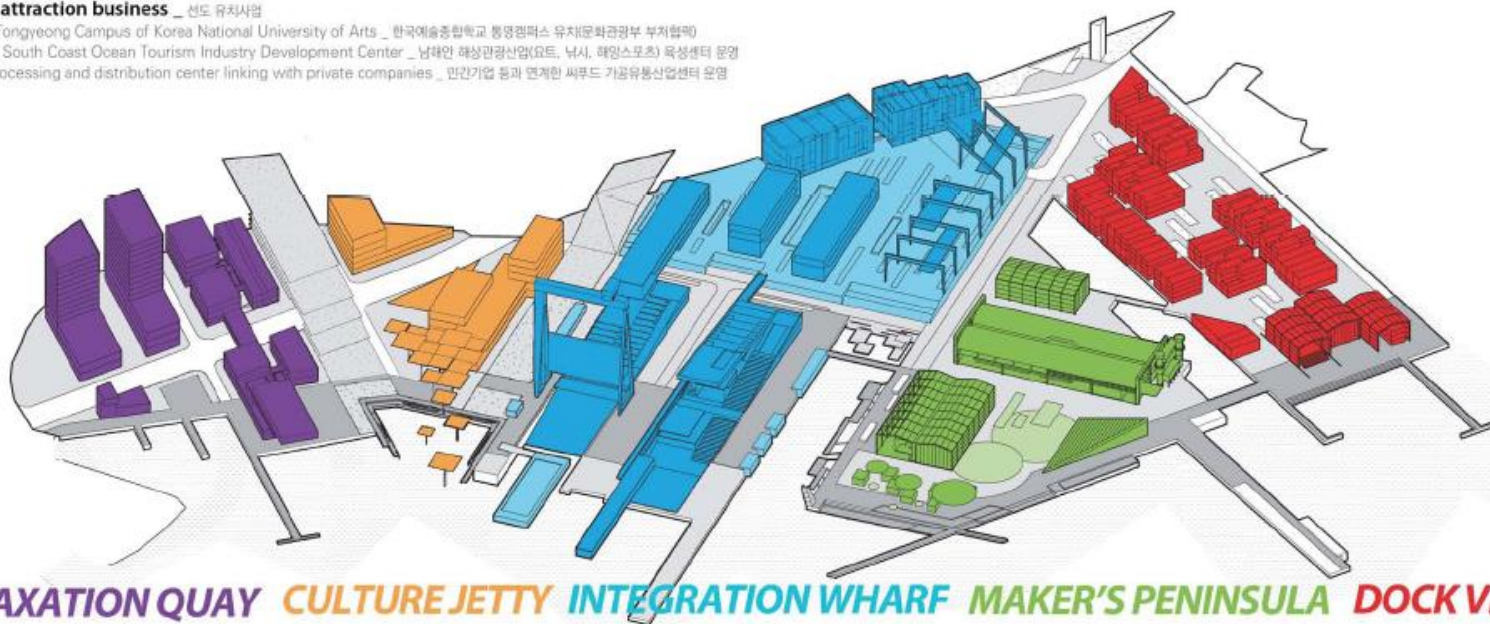


PHASING PLAN

	2019	2020	2021	2022	2023
Phase 1 INCUBATING _역량강화 INTEGRATION WHARF	Tongyeong's the biggest festival plaza and the public park for citizens and visitors Anchor space for hosting wide range of activities, from a massive performance to an Crane Pool 통영의 가장 큰 페스티벌 플라자이자 시민과 방문객을 위한 열린 공간. 초대형 수변공간부터 크레인 풀까지 다양한 활동이 창조되는 핵심공간				
	Incubating Dot	Incubating Dot Entrance Plaza	Crane Ramp Sky Dock	Ferry Terminal	R&D Platform
Phase 2 ACCELERATING _지역활성화 MAKER'S PENINSULA CULTURE JETTY	Tradition of shipbuilding and 12 crafts continues in Maker's Space with Ship-Maker School and Crystal Garden celebrates Hallyeosudo's natural environment. 조선업과 12공방의 전통을 잇는 초대형 메이커스페이스(Ship-Maker School)와 한려수도의 환경 자연을 연경하는 Crystal Garden				
			Maker's space Art agency	Maker's market & Crystal garden F & B/ Maker's bay & Village bay	Music academy R&D center Crane Park
Phase 3 THRIVING _지속적인 확산 DOCK VILLAGE RELAXATION QUAY	Studio/residence type housing for the Nomad and 3rd Age generation, Rental housing for 3months up to 3 years, Amenity and retail facilities The 3rd Age 및 노마드형 작업자를 위한 작업 주거 공용공간(스튜디오형 주택 및 주거형 스튜디오), 3개월에서 3년 살이를 위한 일사학(임대형) 주거 작업공간. 작업 및 주거를 지원하는 생활상점 및 편의시설				
				Community Center Dock Village	Healing Center Hotel Mountain Park

Leading attraction business _ 선도 유치사업

Invite the Tongyeong Campus of Korea National University of Arts _ 한국예술종합학교 통영캠퍼스 유치문화관광부 부처협매
 Operate of South Coast Ocean Tourism Industry Development Center _ 남해안 해상공관산업(요트, 낚시, 해양스포츠) 육성센터 운영
 Seafood processing and distribution center linking with private companies _ 민간기업 등과 연계한 씨푸드 가공유통산업센터 운영



RELAXATION QUAY **CULTURE JETTY** **INTEGRATION WHARF** **MAKER'S PENINSULA** **DOCK VILLAGE**



3기 신도시 기본구상 및 입체적 도시공간계획

국토교통부(장관 김현미), 한국토지주택공사(사장 변창흠)는 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양 등의 ‘3기 신도시 기본구상 및 입체적 도시공간계획* 공모’ 선정 결과를 3.30일 발표했다.

* 도시 기획단계에서부터 건축, 시설물 등을 아우르는 입체적(3D) 마스터플랜을 수립하고 이를 기반으로 도시계획·건축계획을 수립하는 방식

이번 공모는 친환경·일자리·교통친화 등 3기 신도시 개발컨셉을 구체화하기 위해 시행하였으며, 평면적 도시계획만을 수립하는 기존 방식에서 더 나아가 신도시 내 특화구역을 설정하고 이에 대한 입체적 도시공간계획(3D)도 수립하였다.

2030 계양, 마음을 연결하는 초시대의 신도시

HYPER TERRA CITY

위치: 인천광역시 계양구 굴현 동양, 박촌, 병방, 상아동 일원

면적: 3349천 m² (1013천평)

주택 및 인구: 기정 17000호 / 39000인

계획 17166호 / 41073인

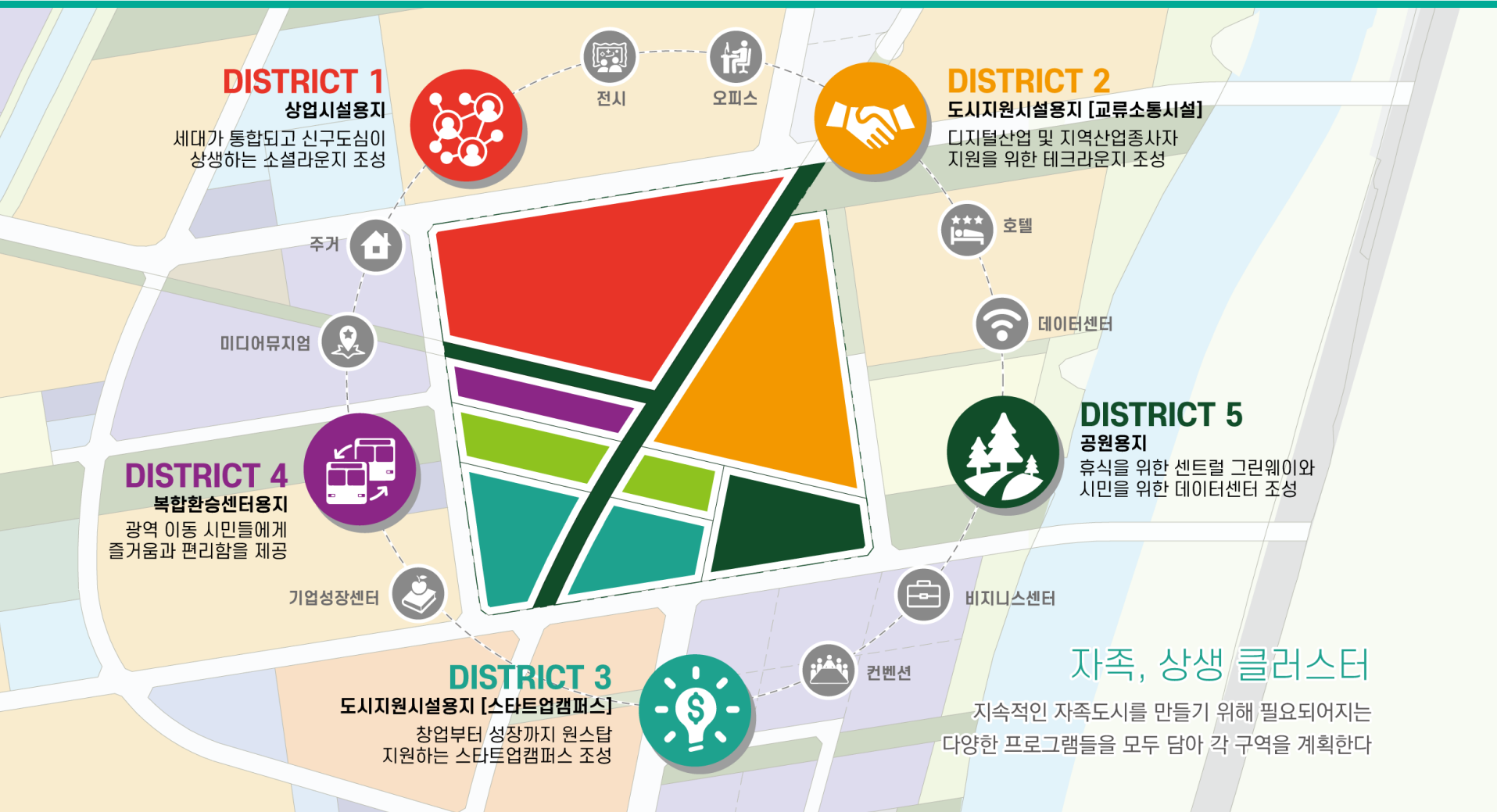


새로운 도시 중심지의 선도적 모델, 입체적으로 특화된 새로운 도시
[HYPER TERRA]



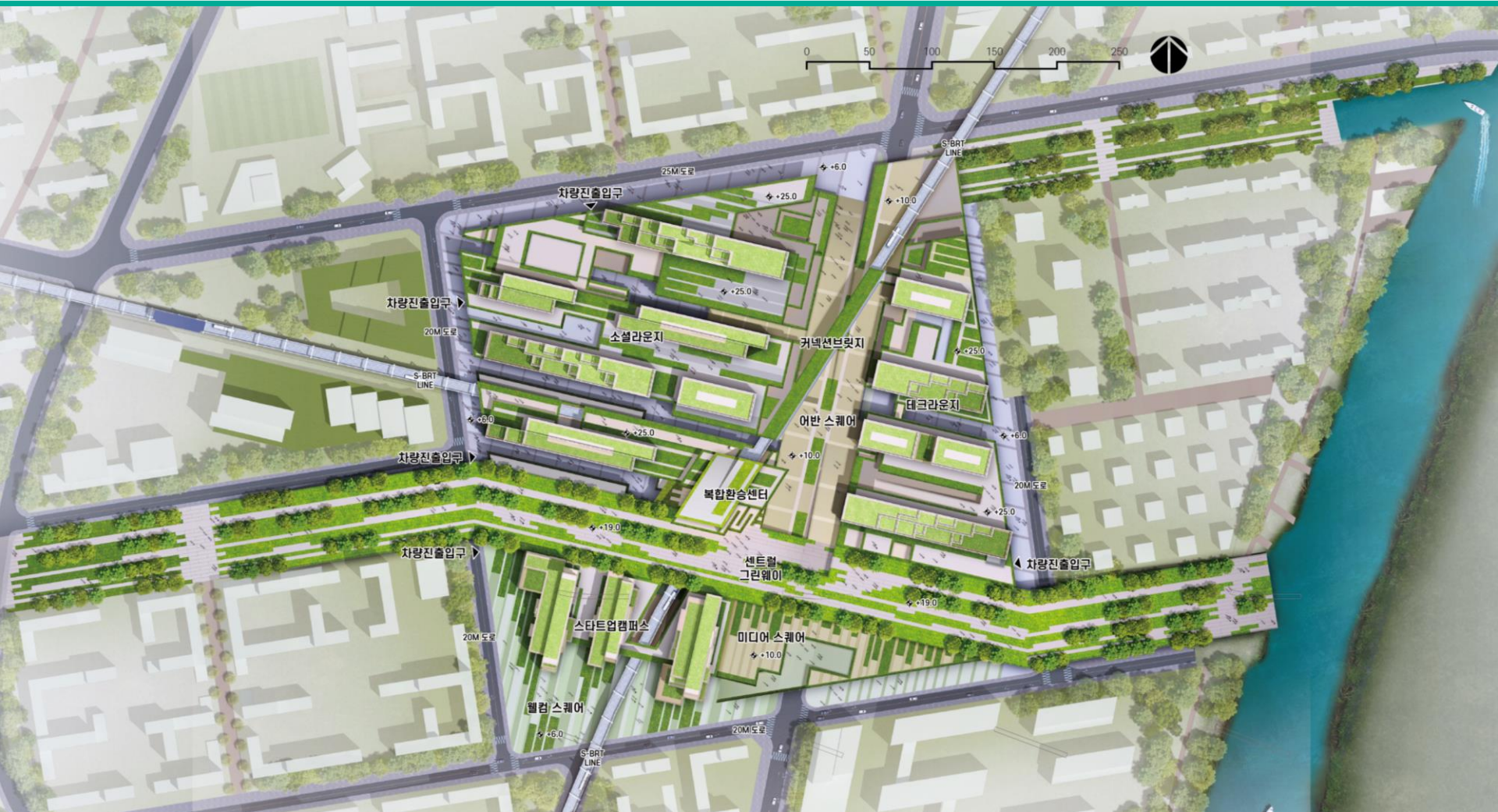
자족, 상생 클러스터

지구단위계획



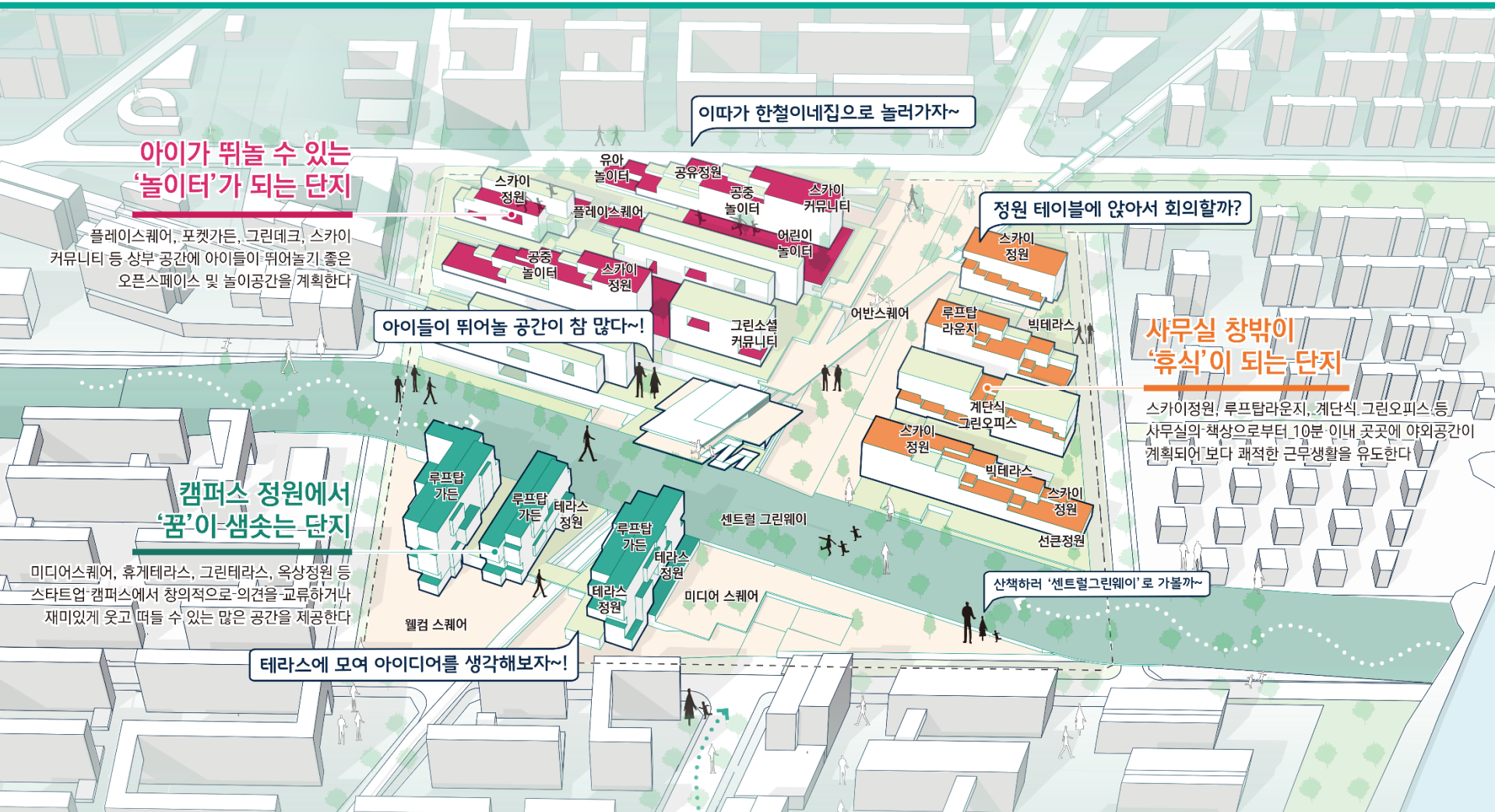
도심 속 입체공간화

도시공간환경 계획



도심의 보행자 공간화

보행동선 계획



차 없는 도시의 기약

교통 및 동선계획



3기 신도시 기본구상 및 입체적 도시공간계획 : 주요업무범위

3. 주요 과업내용

- 가. 과업의 정의 및 기본방향
- 나. 입체적 도시공간계획 수립을 위한 자료검토 및 현장조사
- 다. 입체적 공간기능 분석 및 실현전략 수립
- 라. 입체적 공간기능을 고려한 토지이용계획 수립
- 마. 도시·건축이 통합된 입체적 도시공간계획 수립
- 바. 랜드마크 등 주요 결절점이나 분야별 시범지구의 입체적 특화
구역 선정 및 기본 가이드라인 설정
- 사. 성과품 작성

4. 과업기간 : 착수일로부터 36개월

(기본계획과 연계수행하며 지구계획 승인시까지)

City in City, 주변을 아우르는 도시의 중심이자 경계를 허무는 다양성의 도시 조성

신설통게이트 특화방안

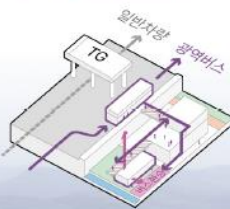
유기적으로 연결된 어반노드



경험과 접촉이 다양한 공간



교통이 편리한 순환클러스터



대중교통 환승체계

광역버스 마을버스 일반차량
신설TIC 복합환승센터



교통 동선 계획



입체적 보행동선 계획



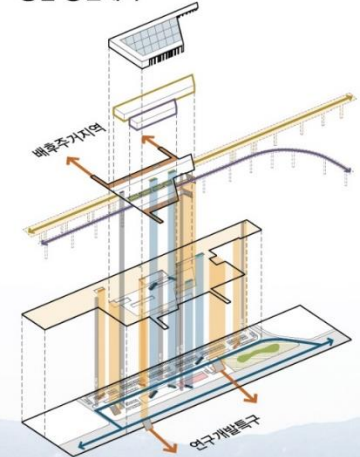
주차 배치 계획



커뮤니티 플랫폼 계획



통합 동선계획



배후 주거지 연계



업무상업 연계



대저역 복합환승센터



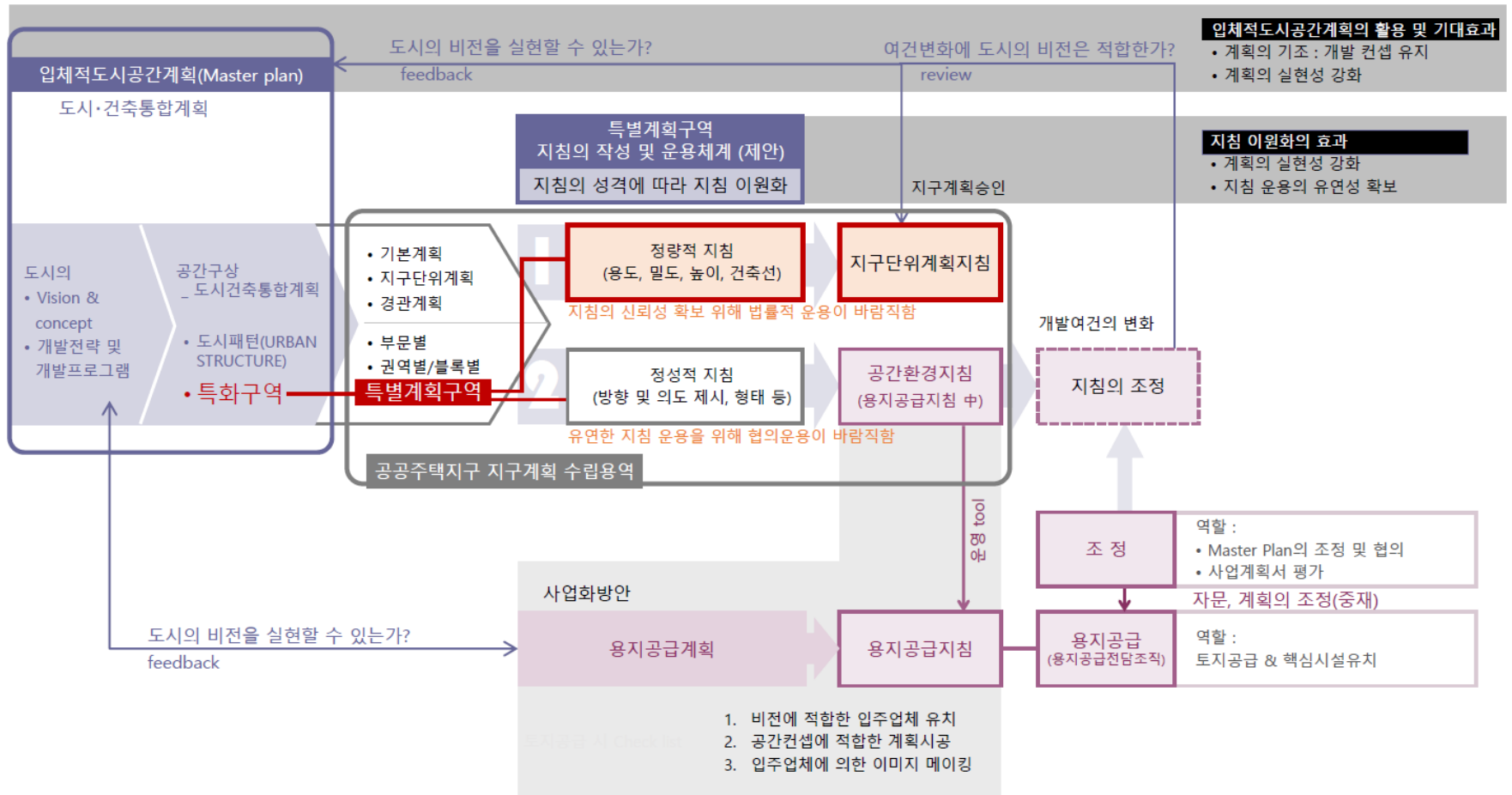
그랑루프



7. 성과품 작성

- 7.1 과업종료시까지 수행된 각종 자료를 종합적으로 정리하고 기본 계획, 지구단위계획, 경관계획 등에 반영할 수 있는 입체적 도시공간계획 수립보고서 등을 작성하여 제출하여야 한다.
- 7.2 지구단위계획으로 제어하기 어려운 항목에 대해서는 도시·건축 통합적 공간계획 가이드라인으로 작성되어야 하며, 지구계획 승인서의 계획설명서와 충실히 연계될 수 있도록 하여 향후 BA 운영 등과 연계될 수 있도록 하여야 한다.
- 7.3 기본계획 및 기본설계용역의 VR 및 조감도 제작 담당자와 협업하여 입체적 공간계획 구상내용이 VR 및 조감도로 충실히 제작될 수 있도록 협조하여야 한다.

입체적 도시공간계획의 위상 및 수립과정



소규모 주택정비 관리계획

공원, 지하주차장 등 생활시설 확충을 통하여 모아주택을
계획적·효율적으로 추진하기 위하여 관리계획을 수립합니다.

대상지역 | 신축노후주택이 혼재되어 재개발 등이 곤란한 지역
세부요건 | 10만㎡ 미만, 전체 노후도 50% 이상



소규모주택정비 관리지역을 뜻하는 모아타운은

대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지의 새로운 정비모델인 '모아주택'을
블록 단위로 모아 단지화를 이루는 개념으로 아파트 단지처럼 체계적으로
관리할 수 있으며, 다양한 편의시설도 함께 조성됩니다.



소규모 주택정비 관리계획

I 사업내용

1. 사업개요

가. 사업명: 석관동 124-42번지 일대 소규모주택정비 관리계획 수립 및 관리지역 지정 용역

나. 사업내용

- 기초조사 및 현황 분석
- 부문별 계획 수립
- 재원조달 및 단계별집행계획 수립
- 관리계획 운영 및 관리 방안 마련
- 모아타운 관리계획의 수립 및 관련 행정절차 이행
- 기타 발주자가 요구하는 사항 이행

다. 사업기간: 착수일로부터 12개월

라. 사업비: 금379,706,000원(금산역철거구백칠십만육천원, 부가가치세 포함)

2. 과업범위 및 내용 : 과업내용서 참조



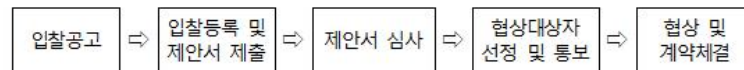
II 계약체결에 필요한 기준 및 절차

1. 계약일반

가. 입찰방법 : 일반공개경쟁입찰

나. 계약방법 : 협상에 의한 계약

다. 제안절차



2. 입찰 참가자격

가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 같은 법 시행규칙 제14조 규정에 의한 자격요건을 구비한 업체로서 입찰공고일 전일까지 다음의 자격을 모두 갖춘 업체

1) 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조 규정에 따라 건설부문(도시계획)의 엔지니어링 활동주체 신고를 필하고 도시계획기술사를 보유한 업체 또는 「기술사법」 제6조 규정에 따라 건설분야(도시계획)의 합동기술사사무소를 개설 등록한 업체

2) 「건축사법」 제23조 규정에 의한 건축사사무소개설신고를 한 건축사사무소

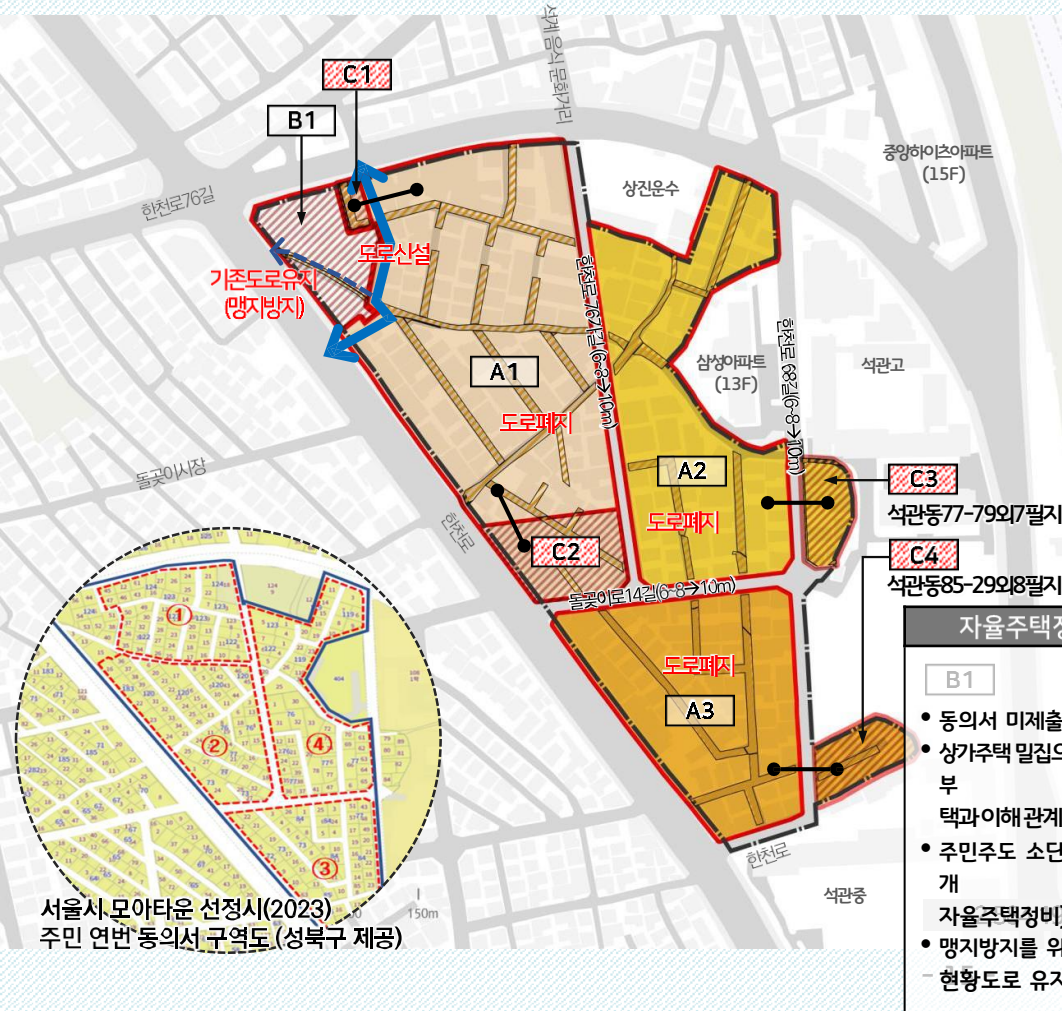
나. 업종 및 면허보완을 위해 2개 이내 업체가 공동수급(분담이행방식)이 가능하며, 대표자 및 사업책임기술자는 1)항 업체 소속으로 하고, 대표자 분담비율은 60% 이상, 2)항 업체의 최소 분담비율 20% 이상으로 함. 공동수급체 구성원은 분담이행에 필요한 자격요건을 충족하여야 함

다. 입찰등록 이후에는 공동수급체 구성원을 변경할 수 없으며, 공동수급업체 구성원은 본 사업의 다른 공동수급업체에 중복으로 참가할 수 없음

라. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조 규정에 의한 부정당업자로 입찰참가자격을 일정기간 제한받은 업체(제안서 제출 마감일 현재 영업정지 등 처분기간 중인 업체) 또는 제안서 제출 마감일 현재 부도, 파산, 해산, 영업정지 등의 상태에 있는 업체는 입찰을 제한함

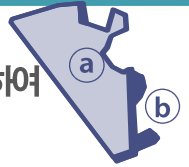
마. 미자격자가 고의로 입찰에 참가하여 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제92조에 해당될 경우에는 관계 규정에 따라 부정당업자로 제재할 수 있음

전략#1 : 도시공간구조 유지 및 신속한 사업추진을 위한 적정개발단위 설정 주민의견 고려 및 통합정비를 위한 적정 사업시행구역 검토



모아타운 구역계면적 확대

- 한천로68길에 의해 나뉘어진 학교변 소규모블록들 포함(a+b)하여 통합정비를 위한 구역경계 확대



구역계: 공고약 48,145㎡ → 제안약 53,056㎡(증4,911㎡)

주민의견 고려한 적정단위 설정

- 서울시 모아타운 선정시(2023) 제출된 주민연변구역도를 고려한 적정 단위의 개발 단위 재설정
- 사업여건을 고려한 정비방식 검토 및 블록 조정
- 도로폐지를 통한 적정단위의 통합개발 유도

자율주택정비	모아주택가능구역	모아주택가능구역 2	
B1 - 동에서 미제출 - 상가주택 밀집으로 내부 주택과 이해관계 상이 - 주민주도 소단위 공동개발(자율주택정비) 유도 - 맹지방지를 위해 기존 현황도로 유지	A1 C1 C2 - 공공기여를 통해 2만㎡ 이하의 1개 구역으로 통합 - 공원 및 지하주차장 중복결정 - B1블록 사이 이면도로 신설	A2 C3 - 현제2종일반주거(7층), 용도상향 시 기준 용적을 동일 - 이형부지. 삼성아파트로 배치 - 불리 - C3부지 통합정비 및 기부채납 통한 용적률 상향	A3 C4 - 공공기여를 통해 2만㎡ 이하의 하나의 구역으로 통합 - 공원 및 지하주차장 중복결정 B1블록 사이 이면도로 신설

전략#2 : 개발밀도를 고려한 기반시설 및 생활SOC 인프라 확충 계획

블록별 정비를 고려한 도로 확폭, 공원·주차장 입체화, 생활SOC 확충

도로확폭을 통한 보행공간 확대



- 한천로76가길, 한천로66길 일대 단지 연결가로를 양방향통행 및 **보차분리**가 가능한**폭원**으로 확충을 통한 보행환경 개선 (8m(실측6m)→10m)
- 커뮤니티 가로 내, 건축지정선(저층부, 6m), 벽면지정선(3층이상, 9m) 지정하여가로공간의 개방감 확보

정비기반시설 면적 확충

- 폐지되는 기존 정비기반시설 면적 만큼 도로확폭 또는 공원확대 조성 필요
- 공공기여를 통해 확보되는 국공유지에 **지역 내 부족한공원녹지 및 공영주차장**을 입체복합화하여 조성



부족한 생활SOC 확충

취약시설 확충 + 커뮤니티 중심 + 복지+보육 기능

- 공공기여를 통한 지역 내 부족한 생활SOC 복합화 추진

C1: 공공시설

- ✓ 대지면적: 1,357.51㎡
- ✓ 주용도: 우체국등

C4: 어린이공원

- ✓ 대지면적: 1,357.51㎡
- ✓ 주용도: 다양한 연령대, 장애통합형거점 공원 '모두의 놀이터'

C3: 청소년아동시설+생활SOC시설

- ✓ 대지면적: 1,154.59㎡
- ✓ 연면적: 약 2,100㎡
- ✓ 층별 구성:
 - 1층: 북카페, 장난감나라, 공동육아나눔터
 - 2층: 커뮤니티지원실, 사무실, 휴게실
 - 3층: 청소년 독서실, 자료실

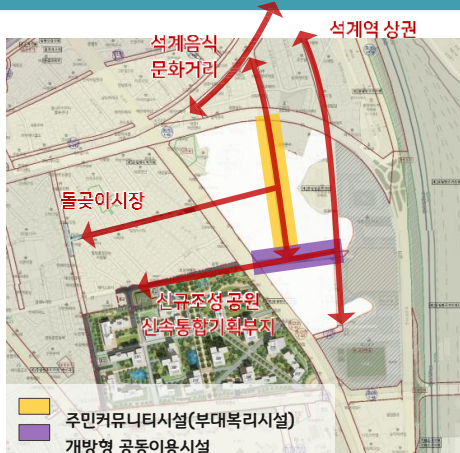
정비기반시설

생활SOC 공급

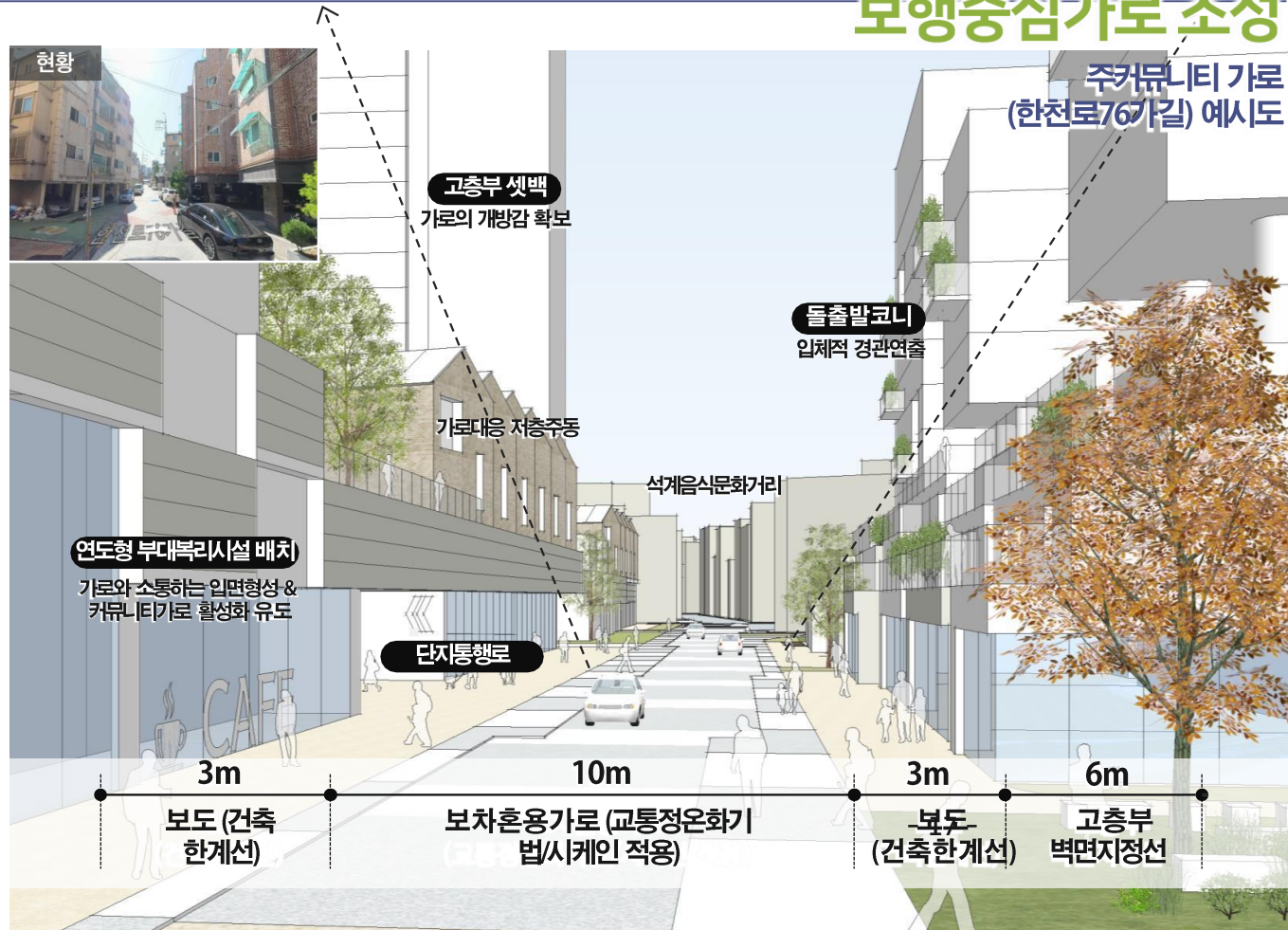
전략#3 : 보행일상생활권을 위한 가로활성화 및 커뮤니티 형성

주변지역과 연계한 촘촘한 동선배치와 연도형 가로활성화 시설 배치를 통한
보행중심가로 조성

주변지역과의 촘촘한 동선연계



- 돌곶이시장, 석계역상권, 주변개발사업과의 **촘촘한 동선연계**체계 확보를 통한 지역상권 활성화 기여
- 대상지를 관통하는 커뮤니티가로 변으로 주민커뮤니티시설 위주로, 주가로와 연결되는 대상지 **경계부**에 개방형 공동이용시설 위주로 구분하여 배치



전략#4 : 쾌적하고 조화로운 높이 및 공간계획을 통한 주거환경 성능개선

특별건축구역을 적용한 중정형 가로주택계획, 조화로운 스카이라인 창출

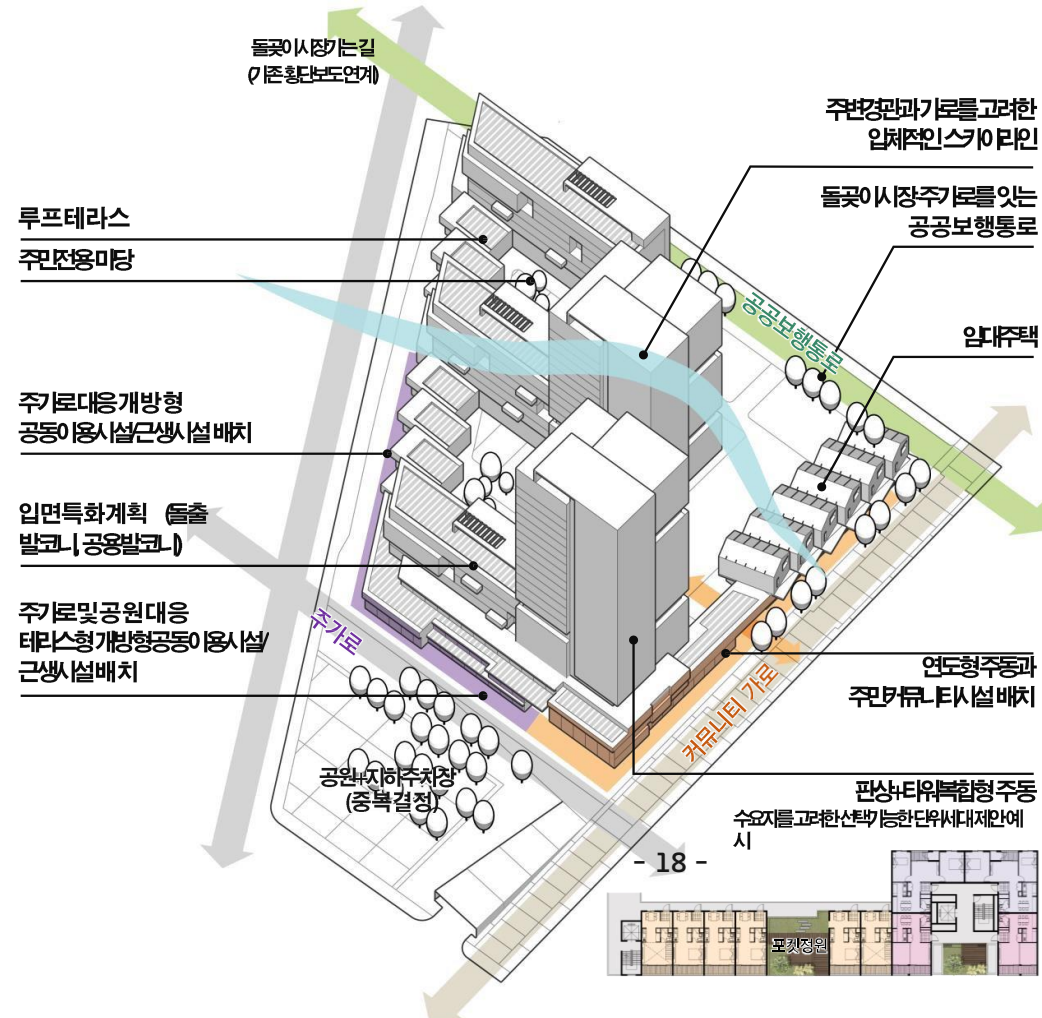
❖ 단지배치개념

가로대응 주동 및
외부공간 배치

- 중정형 배치를 통한 가로특성에 따라 대응하는 보행친화형 단지경계부조성
- 가로와 연계한 생활SOC시설 및 주민공동시설 배치(공공 기여활용)

입체적인 높이 계획

- 중저층과 고층 주동의 혼합으로 주변지역과의 조화롭고 입체적인 스카이라인 창출



한천마을 노후 다세대·다가구 주거지에서 촉촉한 지역연결 & 다채로운 풍경의 커뮤니티 마을로 조성

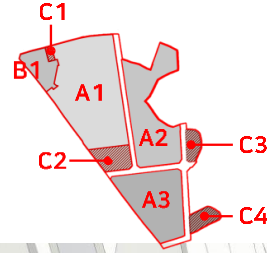


자율주택정비: B1	
대지면적	2,584.19㎡
용도지역	2종일반
용적률	200% 이하
건폐율	60% 이하
세대수	-

모아주택기능구역 1: A1+C1+C2	
대지면적	18,140.90㎡
용도지역	2종일반주거 ▶ 3종일반주거
용적률	200% ▶ 250% 이하
건폐율	60% 이하
세대수	449세대(임대 20.0%)

모아주택기능구역 3: A3+C4	
대지면적	9,710.30㎡
용도지역	2종일반주거 ▶ 3종일반주거
용적률	200% ▶ 250% 이하
건폐율	60% 이하
세대수	284세대(임대 18.2%)

모아주택기능구역 2: A2+C3	
대지면적	10,715.95㎡
용도지역	2종일반주거 7층 ▶ 2종일반주거
용적률	200% 이하
건폐율	60% 이하
세대수	234세대(임대 21.1%)



석관동 62-1일대
신속통합기획 대상부지

석관중학교

한천로 66길

발주서류 검토

2. 용역개요

- 가. 용역명 : 부산항 용호부두 재개발사업 수정 사업계획 수립용역
 나. 사업기간 : 착수일로부터 12개월
 다. 추정금액 : 334,000,000원(VAT 별도)
 라. 과업위치 : 부산광역시 남구 용호부두 일원
 마. 과업내용

구분	주요내용	비고
일반사항	①항만재개발법에 의한 사업계획 및 사업타당성 분석 ②발주처와 협의하여 기술자문 시행(실비정산)	
기초자료조사	①국내외 개발사례조사(자료) ②다양한 방법으로 지역주민 의견수렴 및 전문가 자문을 시행하여 공간활용 선호도 심층 분석 ③갈등상황 예측 및 대책수립 ④사업 인·허가 절차 검토	
현지조사	①지형측량 ②지장물 및 물건조사 ③용지도 작성	
관련계획 검토	①기 수행용역 조사분석 ②관련계획 및 법규 조사 분석	
사업계획 수립	①개발 정비조건 및 계획지표 검토(목표 명확화) - 예측수요와 전략수요 검토 ②기본구상 - 주변지역과 연계한 공간구조, 생활권, 토지이용, 교통 및 동선체계, 공원녹지 체계 등 공간 대안 구상 ③공공시설계획(해역포함) - 적정 공공시설 규모 추정하여 배치계획 수립 ④도시군계획시설 및 공급시설 계획 수립 ⑤사업지구 내·외 가로망 및 교통효율화계획 수립 ⑥공공시설 건축 기본구상	

라. 입찰참가자격

- 1) 국가종합전자조달시스템(나라장터) 입찰참가자격등록규정에 의하여 반드시 입찰전일까지 나라장터에 가입하고 경쟁입찰 참가 등록한 업체
- 2) 공고일 현재 「엔지니어링산업진흥법」 제21조 규정에 따른 엔지니어링 사업자로서, “도시계획 및 항만·해양분야”에 신고된 업체로서 해당 분야의 기술자를 보유한 업체
- 3) 공동수급체의 구성은 상기 '1)'항의 필수조건을 갖추어야 하고, '2)'항에 해당하는 업체를 대표업체로 하여야 하며, 용역내용의 상호 보완을 위해 「(회계예규)공동계약운용요령」에 따라 공동도급(도시계획 및 항만·해양에 해당하는 업체는 공동이행방식으로 참여가 가능함)
 - ※ 공동수급체의 대표자는 출자비율(금액)이 가장 많은 자이어야 함
 - 공동참여 업체는 「(계약예규)공동도급계약운용요령」에서 정한 공동수급 표준협정서(공동이행)를 작성하여 제안서에 반드시 첨부하여야 합니다. 입찰서 제출 마감일까지 나라장터를 통해 전자문서로 제출하여야 합니다.
 - ※ 사업책임기술인은 도시계획분야로 참여자본이 가장 많은 업체 소속 1인으로 지정
- 4) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조(부정당업자의 입찰참가자격 제한 등) 및 같은 법 시행령 제76조(부정당업자의 입찰참가자격제한)에 해당되지 아니한 자
- 5) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제12조(경쟁입찰의 참가자격) 및 같은 법 시행규칙 제14조(입찰참가자격요건의 증명)에 따른 유자격자

발주서류 검토

7) 토지이용계획

가) 토지이용 기본구상안(대안)을 바탕으로 특히 다음 사항을 고려하여 토지이용종합계획을 수립한다.

- 대상지의 물리적, 지리적, 역사·문화적 지역특성을 계획에 반영한다.
- 계획대상지 수용능력의 한계를 감안하고 개발과 자연환경 보존과의 사이에 균형이 유지되도록 계획한다.
- 장래 개발의 확장과 토지이용 변화를 무리없이 수용할 수 있도록 융통성 있는 토지이용 패턴을 수립한다.
- 도시기반시설을 건설하고 운영 관리하는데 드는 비용을 최소화하도록 효율적인 토지이용패턴을 수립한다.
- 대상지의 가로망체계, 녹지체계 및 공공편의시설체계 등 조화를 이루도록 한다.
- 상충되는 용도간의 분리와 상호보완적인 용도간의 연계를 유도한다.
- 토지의 용도배분, 위치와 형상 및 규모 등을 고려하여 계획을 수립하여야 한다.

8) 경관 및 미관계획

가) 경관 및 미관계획은 쾌적한 공간이 될 수 있도록 친수시설 체계, 배치계획 및 적정규모 등을 검토하여야 한다.

나) 경관 및 미관계획에 따른 환경보전 및 재난방지에 관한 계획을 수립하여야 한다.

다) 경관계획은 조망경관, 도시경관체계, 도시스카이라인, 도시통경구간에 대한 내용이 포함되어야 하며, 건축물의 밀도, 높이 계획과도 연계되어야 한다.

9) 공공시설 건축 기본구상

가) 기존 계획 내용을 검토하여 수정 사업계획 수립시 활용한다.

나) 사례조사, 설문조사 등을 통해 공공성과 수익성을 감안한 시설활용 기본방향을 설정한다.

다) 시설물 및 규모 산정

- (1) 도입시설 설정 및 시설별 수요추정
- (2) 추정 수요에 따른 시설별 적정 규모 산정

라) 적정규모 계획 수립

- (1) 기존 및 향후 도입 예상시설을 고려한 입지여건 분석, 시설별 위치 대안제시, 수요자의 이용 편의성, 장래 타 지역으로의 확장성 등을 고려하여 수립한다.

발주서류 검토

용역 전자입찰 공고

(가격입찰 후 사업수행능력평가)

1. 용역사업 집행계획 및 입찰에 부치는 사항

가. 용역명: 염곡농산물도매시장 이전 연계 유통업무설비 조성 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역

나. 용역범위: 부산광역시 강서구 일원

다. 용역내용

- 기초조사, 현황분석 및 유통업무설비 조성 최적 후보지 제시
- 농식품(K-food) 수출허브 조성 기본구상 및 실행화 방안
- 도매시장 연계 유통업무설비 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토
- 염곡농산물도매시장 시설현대화 기본계획 수립 및 타당성 검토

라. 용역기간: 착수일로부터 16개월간 *장기계속 1차: 10개월

마. 기초금액: 금297,000,000원(추정가격 270,000천원, 부가가치세 27,000천원)

+ '23년 180백만원, '24년 117백만원

2. 입찰 및 계약방식

가. 총액, 지역제한, 가격입찰 후 사업수행능력평가, 적격심사, 단독 또는 공동(공동이행), 장기계속계약

3. 입찰서 제출

가. 입찰서 제출기간 : 2023.3.10.(금) 09:00 ~ 2023.3.14.(화) 10:00

나. 전자입찰서는 반드시 국가종합전자조달시스템 홈페이지의 전자입찰시스템을 이용하여 제출하여야 합니다.

다. 본 입찰은 「지문인식 신원확인 입찰」이 적용되므로 개인인증을 보유한 대표자 또는 입찰대리인은 「국가종합전자조달시스템 전자입찰특별유서서」 제7조제1항 제5호에 따라 미리 지문정보를 등록하여야 전자입찰서 제출이 가능합니다.

라. 한 업체의 소속 대표자 중 1인이 다른 업체의 대표자를 겸임할 경우 해당 업체들이 하나의 입찰에 동시 참여하면 동일인이 2통의 견적서를 제출한 것으로 간주되어 모두 무효 입찰로 처리됩니다. 이에 따라 대표자가 2인 이상인 업체의 경우 입찰참가자격 등록 시 대표자 전원을 등록하여야 하고, 현재 1인만 등록된 경우에는 변경등록을 하여야 하며, 변경등록을 하지 아니하고 입찰에 참가한 자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제42조

4. 개찰일시장소 및 재입찰

가. 개찰일시: 2023.3.14.(화) 11:00

나. 개찰장소: 국가종합전자조달시스템(나라장터)

다. 재입찰 집행(개찰)일시: 2023.3.14.(화) 16:00

- 개찰 후 낙찰예정자가 없을 경우(별도 통보없음, 투찰자 확인) 재입찰을 실시하며, 당일 15:00까지 국가종합전자조달시스템에서 재투찰 하여야 합니다.

5. 입찰참가자격 : 아래의 자격을 모두 갖춘 업체이어야 합니다.

가. 입찰공고일 전일까지 부산광역시내에 주된 영업소를 두고, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조에 따라 입찰 참가자격을 갖추고, 「엔지니어링산업진흥법」 제21조 및 같은 법 시행령 제33조에 따라 공고일 현재 건설부문(도시계획, 교통, 구조)분야 엔지니어링사업자로 신고하고 해당 기술자를 보유한 업체 또는 「기술사법」 제6조에 따라 해당 분야의 기술사사무소를 개설 등록하고 해당 기술자를 보유한 업체

나. 상기 자격을 갖춘 업체는 단독 또는 공동도급(공동이행방식)으로 참여할 수 있으며, 공동수급체 구성원 수는 대표사를 포함하여 3개사 이내로 제한하며 공동수급규준협정서를 제출하여야 함(원활한 업무 추진과 과업 수행을 위해 공동수급체 구성원 수를 제한함)

다. 출자지분이 가장 많은 회사를 대표사로 하며, 사업책임기술인은 대표사에 재직중인 도시계획분야 기술자로 배치하여야 하며, 입찰시에는 대표사가 참가하여야 함

6. 공동계약

가. 공동수급체 구성

- 1) 공동도급(공동이행)이 가능하며 공동수급체 구성원 모두 본 입찰에서 요구하는 입찰참가자격을 갖추어야 합니다.
- 2) 공동수급체 구성원 수는 3인 이하로 구성하여야 하며, 구성원별 계약참여 최소 지분율은 5%이상으로 하여야 합니다.(원활한 업무 추진과 과업 수행을 위해 공동수급체 구성원 수를 제한함)
- 3) 공동수급 참여업체는 중복하여 타 업체와 공동수급을 구성할 수 없습니다.
- 4) 공동수급체 구성원 간에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조의 규정에 의거 자회사 또는 계열회사가 아니어야 함

나. 공동수급체 대표자 선임 : 공동수급체 구성원은 상호 협의하여 대표자를 선임하되, 지방계약법에 따라 입찰공고 등에서 요구한 자격을 우수하게 갖추고

발주서류 검토

7. 과업의 주요내용

가. 기초조사 및 현황분석

- 1) 업궁농산물도매시장 시설현대화(이전)의 필요성
- 2) 관련법령 검토
- 3) 상위계획 및 관련계획과 부합성 검토
- 4) 사업대상지 인근의 현황조사 및 분석
- 5) 후보지 선정, 입지조건 분석 및 예정지 확정(안) 제시
- 6) 농식품 유통망 체계, 물동량, 수출 현황 등 파악 및 분석
- 7) 국내·외 유사사례 검토 및 시사점 도출
- 8) 지반침하, 교통상황 등 기술용역심사위원회에서 권고한 사항

나. 유통업무설비 조성 및 농산물도매시장 시설현대화 의견수렴

- 1) 유통업무설비 조성 인허가 절차 검토
- 2) 농산물도매시장 시설현대화 인허가 절차 검토 및 국비사업 공모 지원
- 3) 도매시장 유통종사자, 지역주민 및 유통물류업계 의견 청취
- 4) 국내외 저명 전문가 자문 등

다. 농식품 수출허브 조성 기본구상 및 실행화 방안

- 1) 농식품 수출허브 기본 개념 설정 및 사례조사
- 2) 농식품 수출허브 비전, 목표, 추진전략, 주요사업방향, 운영관리 등 세부전략
- 3) 기반시설 및 인근시설 등 연계 식품수출 활성화 방안
- 4) 농식품 수출허브 조성 실행화 방안
- 5) 농식품 수출허브의 경제성, 일자리 창출 등 파급효과

라. 유통업무설비 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토

- 1) 기본계획 수립(규모, 유치시설, 건축기본계획, 사업비 산출 등)
 - 업궁농산물도매시장 시설현대화(이전) 연계
- 2) 실행화 방안 제시
 - 지속적인 운영조직(기구), 경쟁력확보 방안, 소요예산, 사후관리방안 등
- 3) 유통업무설비 조성의 타당성 및 경제성, 일자리 창출 등 파급효과 검토
- 4) 안전한 먹거리 공급 및 지속가능한 식품산업 발전 방안

마. 업궁농산물도매시장 시설현대화(이전) 기본계획 수립 및 타당성 검토

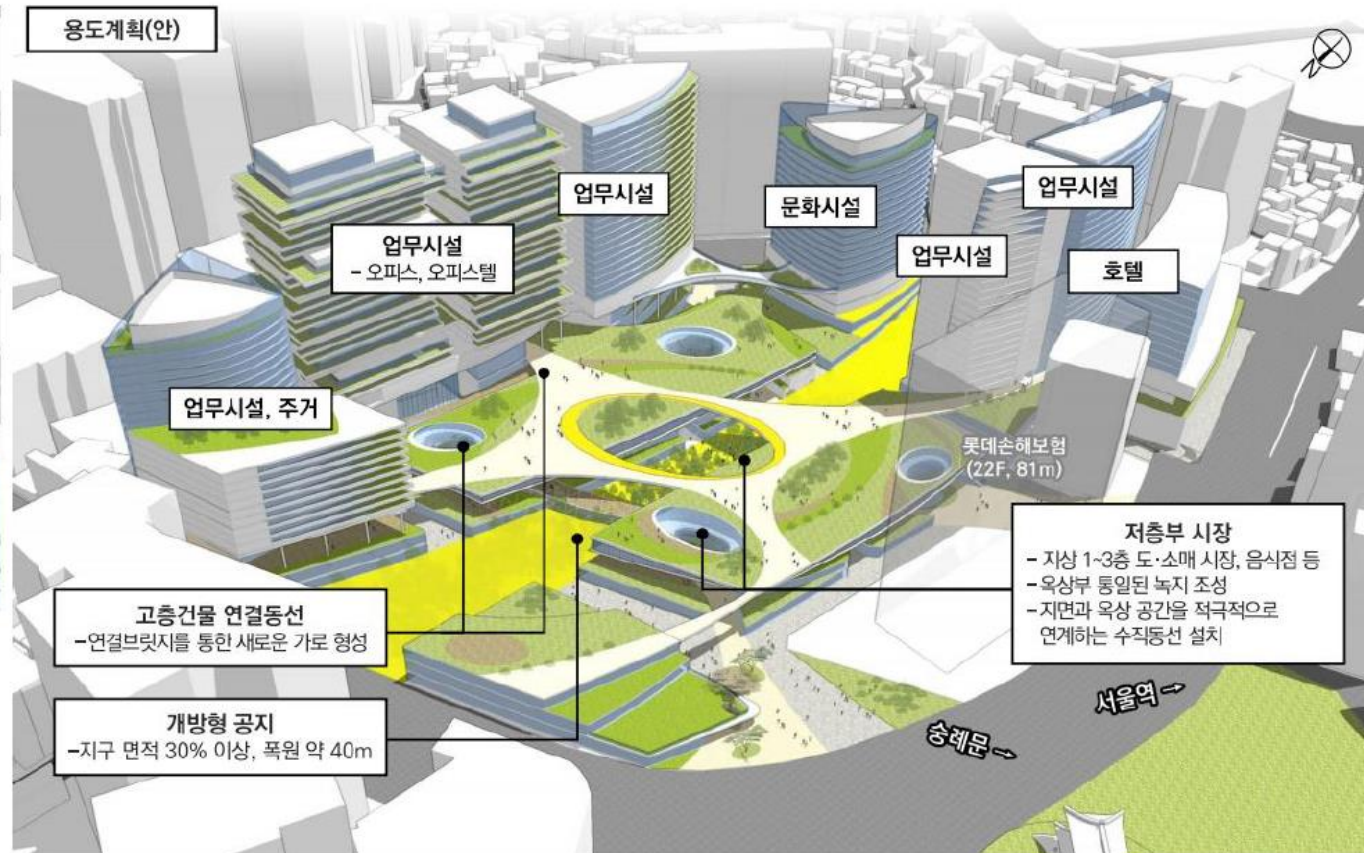
- 1) 기본계획 수립(규모, 시설, 건축기본계획, 사업비 산출 등)
- 2) 실행화 방안 제시
- 3) 업궁농산물도매시장 시설현대화(이전)의 타당성 및 경제성, 파급효과 검토
 - 기획재정부 예비타당성 조사에 준하는 수준

바. 기타 본 과업지시서에서 정하는 사항

남대문시장 정비계획(안)

통합 정비를 통해 개별 부지의 한계를 극복하고, 다양한 오픈스페이스 확보

〈자료 : 서울형 건축혁신 전통시장, 2022〉



발주서류 검토

서울형 건축혁신 전통시장 종합계획 수립 용역

I 과업안내

1. 과업개요

- 가. 과업명 : 서울형 건축혁신 전통시장 종합계획 수립용역
- 나. 과업기간 : 계약체결일로부터 18개월
- 다. 사업비 : 금990,000,000원(부가가치세 포함)
- 라. 계약방법 : 일반경쟁입찰 (협상에 의한 계약)
 - 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조

2. 과업의 배경 및 목적

- 전통시장의 시설낙후, 유통환경(소비자 트렌드) 변화 등으로 상권 유지의 어려움
- 현행 시장정비사업은 사업성 확보를 위해 주거중심의 단순 복합건축물로 조성되고 있어 전통시장으로써 역할 상실
- 이에, 전통시장 활성화를 위해 추진되고 있는 현행 사업의 틀에서 벗어나 침체되어가는 전통시장을 지역 거점으로 조성하는 방안 마련
- 지역 거점 조성을 위하여 관광명소화·상권활성화의 파급력이 높은 서울의 대표 전통시장과 지역에 건축혁신 추진
- 건축혁신은 도시적 차원의 혁신방안으로 시장생태계 뿐 아니라 도시 경제생태계 활성화 및 저변 확대
- 획기적·창의적 아이디어가 적용된 혁신방안은 관광·문화·경제·생활의 21세기 서울형 모델로 활용

3. 과업범위

- 1) 공간적 범위
 - 공간적 범위 : 남대문, 동대문, 마장축산물시장 및 주변지역(1,347,025㎡)
 - 남대문시장 일대 : 서울시 중구 남대문시장4길 21 일대 (106,982㎡)
 - 동대문시장 일대 : 서울시 중구 장충단로 282-10 일대 (663,072㎡)
 - 마장축산물시장 일대 : 서울시 성동구 마장로31길 40 일대 (576,971㎡)
- ※ 시장별 주요 검토대상지는 별첨자료 참고 (입찰참가자에 한해 제공)
- 2) 내용적 범위
 - 각종 현황조사·분석 및 건축혁신 추진을 위한 중점활용대상지 선정
 - 관련제도 검토 및 우수사례 조사 분석
 - 서울형 건축혁신 전통시장 추진의 주요 과제 검토
 - 대상지별 서울형 건축혁신의 추진 목표·전략 설정 및 마스터플랜 제시
 - 서울형 건축혁신 전통시장 조성 세부계획 수립
 - 체계적이고 실현가능성 있는 사업구도 마련

4. 과업내용 : 과업내용서 참조

II 제안안내

1. 일반 제안 안내

- 가. 입찰방법 : 일반경쟁입찰
- 나. 낙찰자(사업수행자) 선정방식 : 협상에 의한 계약
 - 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제9조
 - 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조
 - 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정 기준 (행정자치부 예규 제138호, 2022.1.11)
 - 서울특별시 제안서평가위원회 설치 및 운영에 관한 규칙

발주서류 검토

다. 입찰참가자격

- 1) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)에 해당되지 아니하고,
- 2) 같은 법 시행령 제13조 및 같은 법 시행규칙 제14조에 의한 요건을 갖추고, 「국가종합전자조달시스템 입찰참가자격등록규정」에 의해 반드시 전자입찰서 제출 마감일 전일까지 입찰참가자격을 등록한 업체로서,
- 3) 당해 용역수행이 가능한 다음 각 항의 자격 중 어느 하나에 해당하는 자격을 보유한 자
 - ① 입찰참가신청 서류 접수마감일 기준 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조 규정에 따라 건설부문(도시계획)의 엔지니어링 활동주체 신고를 필한 업체
 - ② 입찰참가신청 서류 접수마감일 기준 「기술사법」 제6조 규정에 의하여 건설부문(도시계획)의 기술사사무소를 개설한 업체
 - ③ 입찰참가신청 서류 접수마감일 기준 「건축사법」 제23조 규정에 따라 건축사업무신고를 한 건축사사무소
- 4) 본 용역은 단독계약 또는 공동계약(분담이행방식, 공동이행방식, 혼합방식)으로 참여 가능함. 공동계약으로 참여할 경우 구성원수는 5개 이하로 구성하고, 대표사 참여비율은 50% 이상, 기타 구성원 최소 분담비율은 5% 이상이어야 함.

※ 분담이행방식의 경우 계약참여 최소지분율을 적용하지 않고 별도 기준을 적용함

<이행방식에 따른 공동계약>

공동이행방식 : 계약이행에 필요한 자금·인력등을 공동수급체의 구성원이 공동으로 출자하거나 파견하여 계약을 수행(2인 이상의 업체가 같은 일을 나누어서 수행)

분담이행방식 : 계약이행을 공동수급체의 구성원별로 분담하여 수행하는 공동계약 (2인 이상의 업체가 다른 일을 각각의 면허 등에 따라 각각 수행)

혼합방식 : 공동이행방식과 분담이행방식을 혼합하여 공동수급체 구성

- ① 공동수급을 하고자 하는 경우에는 공동수급업체 참여자는 입찰참가 자격을 모두 충족하여야 하며, 공동수급협정서를 제출하여야 함

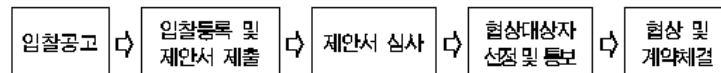
- ② 낙찰자로 결정된 이후에는 공동수급체 구성원을 변경할 수 없으며, 공동수급체의 구성원은 본 사업의 다른 공동수급체에 중복적으로 참가할 수 없음

- ③ 분담이행 시 구성원 분담비율은 아래와 같음

구분	도시계획 분야	건축 분야	합계
분담비율	70	30	100

- ④ 기타 공동수급 관련 사항은 「행정안전부 예규 제114호」, 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준 제7장 공동계약 운영요령에 따름
- 5) 공동수급협정서 제출일 현재 부도파산·해산·영업정지 등의 상태에 있는 업체는 공동수급체를 구성할 수 없음
- 6) 미 자격자가 고의로 입찰에 참가하여, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 시행령 제49조에 해당될 경우에는 관계규정에 따라 부정당업자로 제재할 수 있음

라. 선정절차



2. 입찰등록

가. 제출일시 : 공고문에 정한 바에 따름

3. 제안서 및 가격입찰서 제출

가. 접수일시 : 공고문에 정한 바에 따름

나. 제출장소

- 입찰참가등록 및 가격투찰 : 나라장터(G2B)
 - 제안서 : 미래공간기획관 공공개발사업담당관 (서울시청 본관 11층)
- ※ G2B 입찰금액과 제출하는 가격제안서의 금액은 반드시 동일해야 함.

다. 제출서류

- 1) 입찰참가 공문 1부
- 2) 입찰참가 등록서류 1부

No Where, Now Here

세상 어디에도 없는, 오직 **여기**에만 있는 공간