

본 책자는 서울시 고가하부공간 활용사업에 대한 '가이드라인'으로써, 사업을 진행하는 자치구의 담당자, 설계, 시공, 운영에 있어서 참여주체들, 그리고 사업을 시작하려는 공무원 및 고가하부공간 활용사업에 관심있는 모든 사람들을 위해 작성되었습니다. 주요업무를 가능한 한 압축하여 실무자가 필요한 업무를 빠르게 확인할 수 있도록 하였고, 다양한 사업 특성에 대응할 수 있도록 본문 이외에 주석과 참고자료(법령, 예시자료 등)를 풍부하게 수록하였습니다.

우리동네 고가하부 활용하기

# 우리동네 고가하부 활용하기

고가하부  
활용사업  
조성지침

# 우리동네 고가하부 활용하기

고가하부  
활용사업  
조성지침

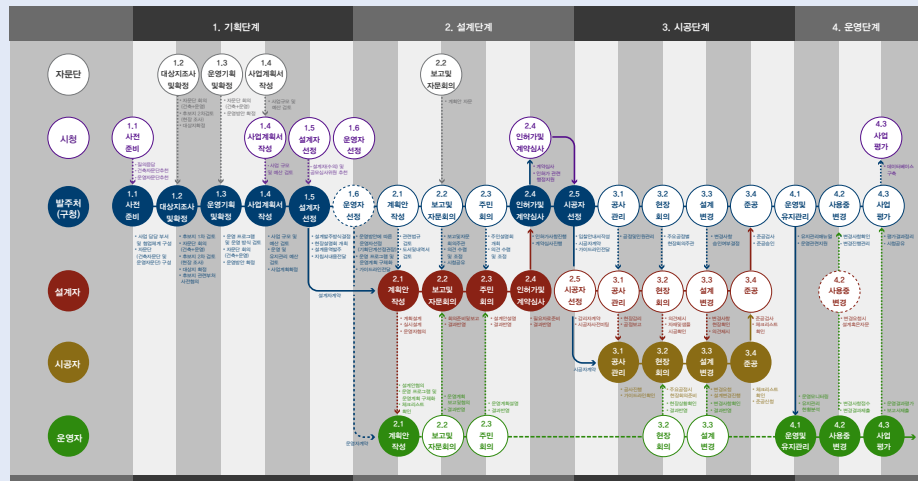
# 고가하부 공간 활용에 관심있는 당신에게

본 책자는 서울시 고가하부공간 활용사업에 대한 ‘가이드라인’으로써, 사업을 진행하는 자치구의 담당자, 설계, 시공, 운영에 있어서의 참여주체들, 그리고 사업을 시작하려는 공무원 및 고가하부공간 활용사업에 관심있는 모든 사람들을 위해 작성되었습니다. 주요업무를 가능한 압축하여 실무자가 필요한 업무를 빠르게 확인할 수 있도록 하였고, 다양한 사업특성에 대응할 수 있도록 본문이외에 주석과 참고자료(법령, 예시자료 등)를 풍부하게 수록하였습니다.

책은 크게 1. 사업의 개요, 2. 단계별 가이드라인, 3. 분야별 가이드라인, 4. 시범사업 소개, 5. 부록으로 구성됩니다.

1. 사업의 개요는 고가하부공간 활용사업의 전반적인 이해를 돕기 위해 작성되었으며, 기초적인 일계를 잡는데 도움이 될 것입니다.
2. 단계별 가이드라인에서는 기획→설계→시공→운영에 있어서 각 단계별 수행절차와 체크리스트를 알아보기 쉽게 정리하였습니다.

## ① 단계별수행개요



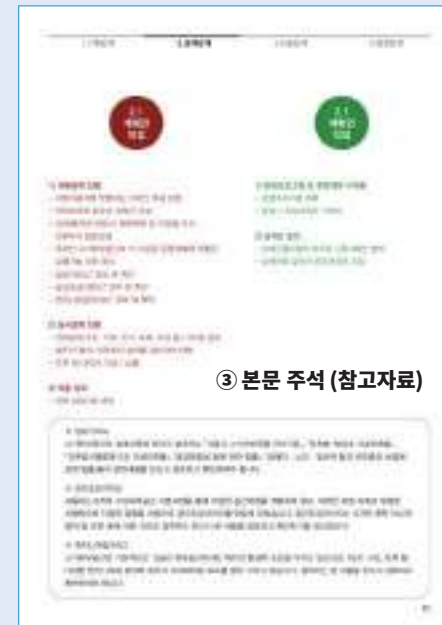
3. 분야별 가이드라인에서는 입지선정, 프로그램, 공간조성, 엔지니어링, 법규 등 각 분야별로 필수적으로 검토해야 할 내용을 풀어서 정리하였습니다.
4. 시범사업 소개에서는 지난 몇 년간 서울시에서 진행한 6개 고가하부공간 시범사업을 소개하였습니다.
5. 부록에서는 사업진행에 도움이 될 수 있도록 표준설계공모지침서와 표준과업지시서를 수록하였습니다.

- ① 수행개요(20p)는 각 주체별 다른 색상과 유형으로 도식화되고 절차별로 순차적으로 나열되어 전체 사업 과정을 한눈에 알아볼 수 있도록 정리되어 있습니다.
- ② 단계별 세부수행가이드(21p~51p)에서는 단계별로 각 주체의 세부 수행 역할을 상세히 소개하고 있습니다.
- ③ 세부수행가이드의 각 페이지 우측하단에 본문내용의 주석으로, 부가적으로 설명이 필요한 내용 및 관련된 참고자료를 보여주고 있습니다.
- ④ 각 단계별로 세부수행가이드 설명 후 바로 ‘체크리스트’를 통해 각 주체별로 검토 및 확인할 사항들을 제공해주고 있습니다.

## 특징

단계별 가이드라인은 사업을 각 단계별로 세분화하여 순차적으로 보여주고 있습니다.

## ② 단계별 세부수행가이드



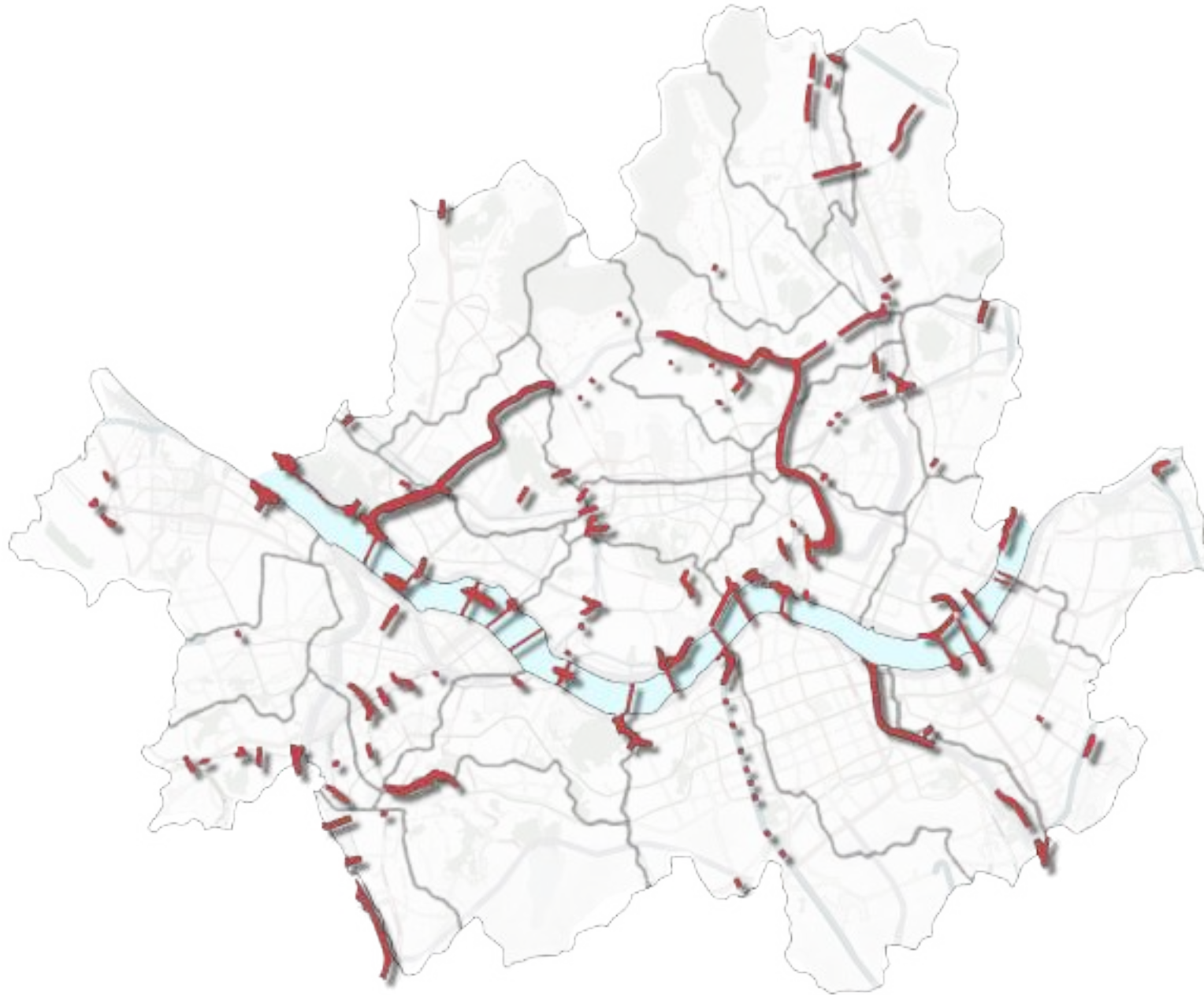
## ③ 본문 주석 (참고자료)



## ④ 단계별 체크리스트



# 목차



<b>I 사업의 개요</b>	
1. 고가하부공간 활용사업이란	008
2. 고가하부공간 활용사업의 특징	010
3. 고가하부공간 활용 시범사업	012
4. 고가하부공간 활용 조성지침	014
<b>II 단계별 가이드라인</b>	
1. 기획단계	026
2. 설계단계	040
3. 시공단계	052
4. 운영단계	056
<b>III 분야별 가이드라인</b>	
1. 사업기획 가이드	064
2. 입지선정 가이드	066
3. 프로그램 가이드	070
4. 공간조성 가이드	072
5. 엔지니어링 가이드	074
6. 법규가이드 1	076
7. 법규가이드 2	076
<b>IV 시범사업 소개</b>	
1. 옥수고가하부	086
2. 이문고가하부	090
3. 한남고가하부	094
4. 종암사거리고가하부	098
5. 금천고가하부	102
6. 노원고가하부	106
<b>V 부록</b>	
1. 고가하부공간조성 표준과업내용서	114
2. 고가하부공간조성 표준설계지침서	124



# I. 사업의 개요



# 고가하부공간 활용사업이 뭐예요?

서울은 지난 50년간 급격한 고밀화와 도시팽창에 따른 도시기반시설 (고가, 철도, 지하공간 등) 을 건설해왔습니다. 고가차도는 과거 부족했던 도로와 교통체계가 정비됨에 따라 노후화 정도, 주변경관 등을 고려하여 2000년대부터 순차적으로 철거 또는 정비되어 오고 있습니다.

한편, 고가도로와 철도고가 등의 하부공간은 무단점유나 방치, 단편적 활용으로 도시경관을 저해할 뿐 아니라 위생 및 방범등 안전문제와 지역간 단절문제를 야기해 왔습니다.

현재 서울시에 조사한 215개 고가하부들 중 약 10%는 주차장, 공원, 사무실, 체육시설 등으로 활용되고 있으나, 90%에 달하는 대부분의 고가하부공간은 방치된 잠재적 가용지로 남아 있습니다.

**고가하부공간 활용사업이란, 가용지가 부족한 서울에서 상대적으로 활용도가 낮은 고가도로의 하부공간을 발굴하고 이를 활용하여 도심 내 부족한 사회기반시설을 조성하는 것입니다.**

이를 통해 방치된 고가하부공간이 단절된 도시를 연결해줄 수 있는 지역 커뮤니티의 거점이 되기를 바랍니다.

## 분포현황



공간적 소외와 도시적 단절의 회복한 지역맞춤형 장소 조성

고가하부 입지적 특성을 살린 지역내 커뮤니티 거점공간

지역적 수요에 맞춘 생활형 SOC 프로그램 및 다목적 공간 조성



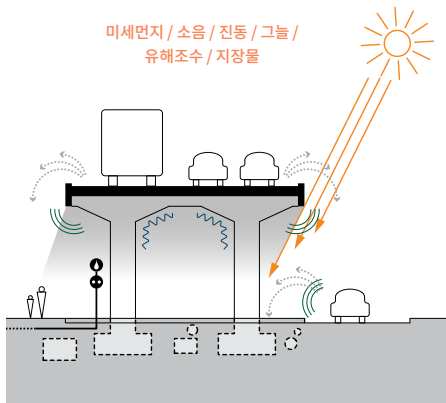
**가용지가 부족한 서울에서 상대적으로 활용도가 낮은 고가도로의 하부공간을 발굴하고 이를 활용하여 도심 내 부족한 사회기반시설을 조성**

# 고가하부활용사업에 대해 무엇이 궁금하신가요?

1

## 고가하부 어디서든지 다 할수 있나요?

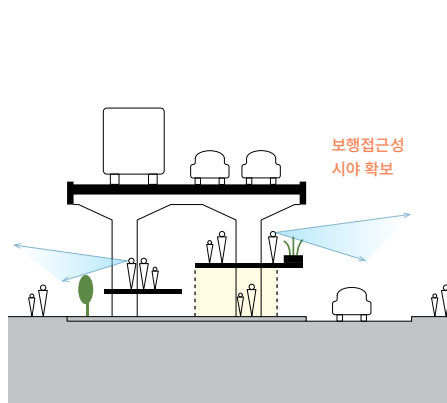
고가하부공간은 부지에 따라 규모와 조건이 다릅니다. 고가하부의 물리적 조건에 따라 가용높이, 가용폭 등이 다릅니다. 지상에는 기존 적치물, 지하에는 전기/통신/상하수도/기존고가기초 등 지하매설물이 존재할 경우가 많습니다. 또한 채광/소음/진동/먼지/유해조수 등 고려해야 할 여러 환경적 조건이 있습니다. 그리고 주변으로부터의 보행접근성, 주변여건, 전기/통신/상하수인입여건 등이 다를 수 있습니다. 따라서 입지선정에서부터 대상지에 대한 세심한 사전조사와 전문가 자문이 필요합니다. 자세한 내용은 입지선정가이드(p52-53)를 참고바랍니다.



2

## 공간을 어떻게 조성해야 하나요?

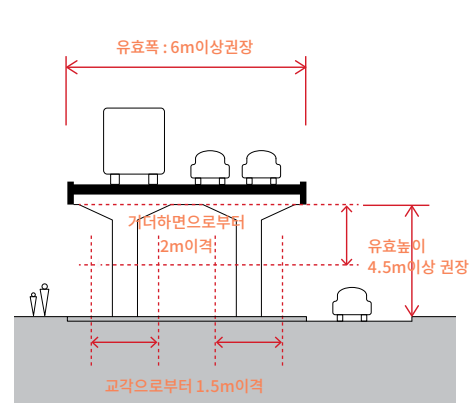
고가도로는 도시적 흐름을 단절하고 있습니다. 고가하부공간 활용사업은 그 단절을 연결하고 소통하는 방향으로 계획되어야 합니다. 따라서 지역민들이 쉽게 인지하고 다가갈 수 있는 동선과 공간 디자인을 필요로 합니다. 그늘지고 어두운 콘크리트 하부 공간임을 고려하여 조명 및 조경요소를 통해 밝고 자연친화적 공간으로 디자인 될 필요가 있습니다. 또한 공공시설로써 법규와 관계없이 기본적인 장애인, 안전, 보안 등을 섬세하게 고려하여야 합니다. 자세한 내용은 공간조성가이드(p56-57)를 참고바랍니다.



3

## 프로그램은 무엇을 운영해야 하나요?

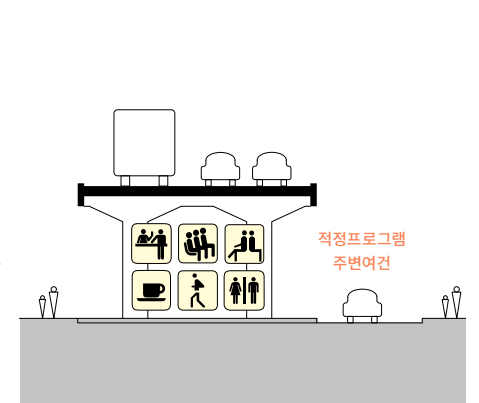
고가하부활용사업은 주어진 프로그램이 정해져 있지 않습니다. 각 지자체가 고가하부공간에 운영할 프로그램을 직접 선정하고 기획하여야 합니다. 이는 고가하부공간의 물리적, 도시적 조건에 따라 크게 달라질 수 있습니다. 또한 장기적인 계획을 갖고 운영방식과 운영자, 운영예산을 초기부터 같이 고려하여야 합니다. 따라서 사업준비단계에서부터 건축전문가, 해당 프로그램 관련 운영전문가로 이루어진 자문단을 구성하고 협의하여 사업을 철저히 기획하여야 합니다. 자세한 내용은 프로그램가이드(p54-55)를 참고바랍니다.



4

## 지켜야하는 제약 조건이 있을까요?

고가하부 유희공간(토지)의 지목은 도로로 도로법에 근거하여 시설을 조성하며, 건축법상 가설건축물 구조로 축조합니다. 또한 고가하부 공간에 시설물을 조성할 경우 '서울특별시 고가하부점용 허가기준'에 따라야 하며, 고가하부 거더면, 고가 기둥 등으로부터의 최소 이격거리 등이 규정되어 있습니다. 이외에도 도로시설물의 구분(고가차도, 고가철도, 복개구조 등) 및 용도에 따라 도로 및 철도 관련법령에 제약을 받고 해당 유관기관과 사전협의를 거쳐야 할 경우가 많습니다. 자세한 내용은 본 가이드라인의 법규가이드(p60-63)를 참고바랍니다.





## 서울시에서는 이러한 시범사업을 진행했어요!

서울시에는 약500여개의 고가도로가 있습니다. 2016년 서울시 공간정보 담당과에서 208개소를 전수조사 한 바 있으며, 2017년 ‘고가하부공간 활용사업 타당성 조사 및 종합계획’을 통해 철거대상을 제외한 215개소를 조사 및 분석하여 38개소의 우선사업대상지를 선정하여 기본계획을 검토한 바 있습니다.

2017-2020년 서울시에서는 각 자치구의 수요조사를 기반으로 선정심사를 거쳐 선정한 6개고가하부에 대해 ‘고가하부공간 활용 시범사업’을 진행하였습니다. 그 결과 옥수고가하부(2018), 이문고가하부(2020), 한남고가하부(2020), 종암사거리고가하부(2021), 금천고가하부(2021), 노원고가하부(2021)가 새로운 공간으로 준공되거나 준공예정에 있습니다.



시범사업지



옥수고가하부, 2018



이문고가하부, 2020



한남고가하부, 2020



종암사거리고가하부, 2021





## 본 책자는 이렇게 만들어졌어요!

최근 수년간에 걸쳐 고가하부공간에 대한 다양한 연구와 조사가 이루어져 왔고, 이를 토대로 2017년 고가하부공간 활용사업에 대한 타당성 조사 및 종합계획이 수립되었습니다. 이후 서울시는 옥수, 이문, 종암사거리, 한남, 금천, 노원 등 6개 고가하부에 대해 시범사업을 진행하여 2021년 현재 준공되어 운영 또는 운영예정에 있습니다.

한편, 고가하부공간은 서울시 뿐만 아니라 전국 방방곡곡에 산재되어 있고 방치되어 있습니다. 서울시는 본 ‘고가하부공간 활용사업 조성지침’을 통해 고가하부 유휴공간에 대한 자치구 주도의 자생적인 사업으로의 확장을 지원하고자 합니다.

이를 위해 서울시는 2020년 ‘고가하부공간 활용 시범사업 모니터링 및 조성지침 학술용역’의 일환으로 6개 시범사업을 모니터링 과 성과평가를 하였습니다. 이러한 과정을 통해 다양한 문제점과 개선방안이 도출되었고, 이는 본 조성지침의 토대가 되었습니다.

### 서울시 유휴공간 활용 방안 - 고가 하부 공간 활용 방안 기초연구

- 서울시 고가하부공간의 재구성 방안 연구 - 서울연구원, 2013
- 고가도로 및 철도고가의 하부 공간의 기초조사 - 서울시 공간정보담당과, 2016

### 고가하부공간 시범사업 타당성 조사 및 종합계획, 2017

- 현황조사: 활용가능지 및 사업가능지 선택 및 분석
- 현행제도 및 법령 검토
- 종합활용지침: 기획 - 조성 - 운영 및 유지관리
- 가용지 활용 가이드라인 (37개소) 및 가용지 기본구상안 (6개소)

### 6개소 시범사업 (옥수, 이문, 종암사거리, 한남, 금천, 노원) 수행, 2017-2021

- 옥수고가하부, 2017-2018
- 이문고가하부, 2018-2020
- 한남고가하부, 2019-2020
- 종암사거리고가하부, 금천고가하부, 2019-2021
- 노원고가하부, 2020-2021

### 고가하부공간 활용사업 모니터링 및 조성 지침 수립, 2020-2021

- [고가하부공간 시범사업 타당성 조사 및 종합계획] 업데이트
- 6개 고가하부 시범사업 모니터링 : 조사 및 분석
- 조성지침 “고가하부공간 활용사업 가이드라인” 수립

### ‘우리동네 고가하부 활용하기’ (조성지침) 자치구 배부, 2021







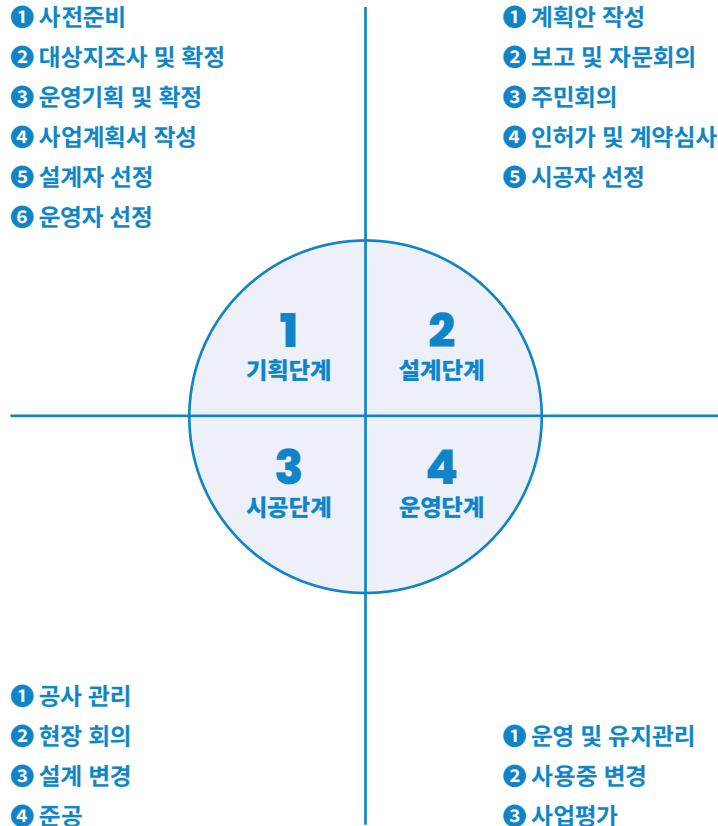


## II. 단계별 가이드라인



# 고가하부공간 활용사업은 이렇게 진행됩니다

고가하부활용사업의 절차는 기획단계, 설계단계, 시공단계, 운영단계로 나뉘게 됩니다. 기본 절차는 일반적인 다른 공공사업 발주방식과 유사하나, 각 단계에 따라 고가하부공간 사업이 갖는 특이사항을 가지고 있습니다. 본 가이드라인에서는 단계별 수행에 있어서 다음과 같은 주요사안에 대해 순차적으로 설명하고 있습니다.



## 1 기획단계

자문단(건축자문위원+운영자문위원)을 구성하고 자문단과 협의하여 사업 발주전 대상지 조사와 확정, 운영프로그램 검토와 확정이 이루어져야 합니다. 또한, 설계용역 발주시 가급적 운영방식과 운영자(부서)를 정하기를 권장합니다. 일반적으로 시공이 종료되기 전 운영자와 유지관리부서를 정하게 되는데, 그러한 경우 운영준비에 또 몇 개월의 시간이 소모되게 되고, 설계와 시공에 운영자의 의견이 전혀 반영되지 못합니다. 따라서 **설계용역 시작 전 미리 운영방식과 운영자를 정하기를 권장**합니다.

## 2 설계단계

발주처 회의는 보고 및 자문회의를 겸하여 자문단과 운영자의 전문적 의견을 청취하고 설계에 반영하는 것을 기본으로 합니다. 보고회의의 횟수는 과도한 회의를 지양하여 기본적으로 착수-중간-최종 3회를 권장합니다. 공공시설로서 지역 주민들을 대상으로 한 주민회의도 필수적으로 함께 진행되어야 합니다.

## 3 시공단계

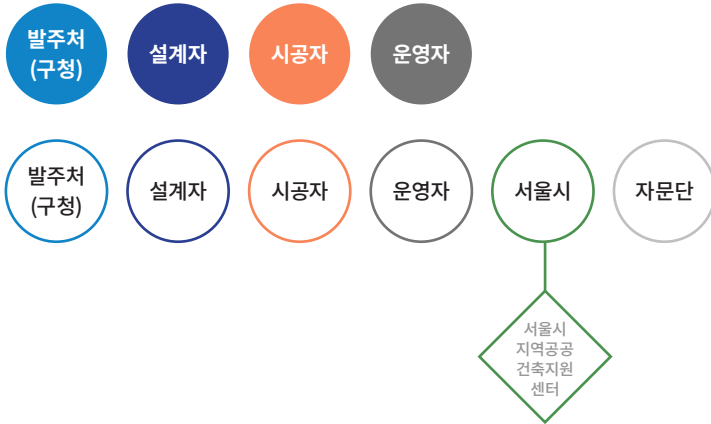
지하매설물 등으로 인한 시공중 설계변경의 요소가 많아 **설계자의 디자인 감리 역할이 중요**합니다. 현장회의에는 운영자도 참석하여 향후 시공상의 변경부분과 운영상 필요한 부분을 미리 파악하여 운영을 준비하는데 차질이 없도록 합니다.

## 4 운영단계

사용중 변경사항이나 **사업평가에 대해 발주처는 그 정보를 시청과 공유**하여 사업의 성과가 축적되어 향후 다른 지역의 고가하부공간 활용사업에 도움이 될 수 있도록 협조합니다.

각 단계는 주관하고 진행하는 주체가 있고, 이에 협조·지원하거나 관리·감독하는 주체가 있습니다. 각 주체가 서로의 역할에 충실하고 원활한 소통과 협조가 이루어질 때 전체 사업이 단계별로 문제없이 수행될 수 있습니다. 본 가이드라인에서는 각 주체별 역할을 서로 다른 색상과 서로 다른 유형으로 도식화하고 있습니다.

주관/진행



협조/지원  
관리/감리

<b>발주처</b>	주관부서
<b>설계자</b>	설계를 진행하는 건축가
<b>시공자</b>	공사를 진행하는 시공자
<b>운영자</b>	운영부서 혹은 운영을 위탁받은자
<b>시청</b>	서울시 담당부서(도시공간개선단)로 시범사업을 진행해온 담당부서
<b>서울시 지역공공건축지원센터</b>	서울시 모든 공공건축을 사전검토 및 심의하는 센터
<b>자문단</b>	마을건축가 MP, 공공건축가 등 역량있는 건축가로 구성된 건축자문단과 관련 프로그램 운영 전문가로 추천된 운영자문단

# 단계별 세부 수행 가이드

본 가이드는 고가하부공간 활용사업에 있어서 각 단계(기획-설계-시공-운영)로 분리하여 업무 주체 별 수행내용과 필수적으로 확인해야 할 체크리스트를 제안하고 있습니다. 사업의 참여자는 각 단계·분야·주체별로 세부 수행 내용에 대해 확인할 것을 권장합니다.



# 사전준비를 철저히 하세요



고가하부공간 활용사업은 먼저 체계적인 사전준비작업으로 시작합니다. 사업의 특성상 여러 부서 혹은 기관의 협업이 요구되고, 건축 및 운영 전문가들로 구성된 자문단의 의견도 중요한 절차가 됩니다. 또한, 서울시에서 시범사업들과 관련 보고서들에 대한 검토도 사업을 추진함에 있어서 중요한 준비과정이 됩니다. 단계별 사업 추진 절차를 이해하고 자문단의 의견과 선례를 바탕으로, 전체 사업의 일정과 규모, 예산 등을 적절히 산정하는 것이 가장 중요한 시작점일 것입니다.

## 4. 사례조사 및 시범사업 답사

- 고가하부활용사업 사례조사
- 서울시 6개 고가하부공간 시범사업\*\*\* 사례답사: 옥수 / 이문 / 한남 / 종암사거리 / 금천 / 노원

## 1. 사전 준비

### 1. 사업준비 자문

- 고가하부공간 활용사업 가이드라인\*\* 제공
- 사업 추진 절차에 대한 질의응답 (도시공간개선탄)

### 2. 자문단 추천

- 자문단\* (건축자문단(공공건축가) 및 운영자문단)추천

## 1. 사전 준비

### 1. 사업 담당체계 구축

- 사업 주관 부서 선정
- 구청 내 협업 부서(건축과, 공원관리과, 문화체육과 등) 담당자, 시청 담당자 (도시공간개선탄 등) 협업체계 구성

### 2. 자문단(건축 및 운영)\* 구성

- 건축 : 자치구 마을건축가MP, 공공건축가 (필요시 서울시 도시공간개선탄 추천)
- 운영 : 자치구 문화재단 혹은 관련 부서 추천자
- 신축사업의 경우 「서울시 공공건축물 설계발주기준 (2015.04.15., 도시공간개선탄)」에 따라 자문단 구성
  - ① 자문위원은 발주기관의 장이 위촉 또는 지명
  - ② 지역주민, 전문가, 공무원으로 3~10인 구성(건축자문단, 운영자문단 포함)
  - ③ 공무원은 50%미만으로 하고 발주기관의 소속 직원으로 구성
  - ④ 자문단 운영위원장 위촉

### 3. 고가하부공간 활용사업 가이드라인\*\* 검토

- 단계별 수행 절차 확인
- 필요시 서울시 질의

#### \*자문단(건축 및 운영)이란?

건축자문위원은 마을건축가 MP 혹은 공공건축가 등의 관련경험을 보유한 전문가로 지명되어 자문회의 및 현장조사에 참석하고 대상지 공간에 대한 의견을 제시합니다. 적정 대상지와 적정 프로그램을 찾는 것이 우선된 목표이고, 사업규모, 사업일정, 사업예산 등에 대한 의견을 제시합니다. 또한, 설계자 선정시 심사위원으로 위촉될 수 있고, 설계단계에 있어서 보고및자문회의를 통해 자문의 역할을 합니다.

운영자문위원은 자치구 문화재단 혹은 관련 협업 부서 추천자로 지명되어 대상 고가하부 공간에 적합한 운영 프로그램에 대한 의견을 제시합니다. 운영프로그램과 운영주체, 운영방안에 대해 논의하고, 향후 지속가능한 운영을 위한 운영예산 및 유지관리 등에 대한 의견을 제시합니다. 또한, 설계자 선정시 심사위원으로 위촉될 수 있고, 설계단계에 있어서 보고및자문회의를 통해 자문의 역할을 합니다.

#### \*\*고가하부공간 활용사업 가이드라인

본 가이드라인은 서울시에서 6개 고가하부공간 시범사업을 통해 축적된 경험과 개선사항을 반영하여 만들어진, 발주처의 성공적인 사업추진을 지원하기 위한 가이드라인입니다. 사업준비부터 사업진행의 각 단계에 있어서 본 가이드라인에 대한 면밀한 검토가 요구됩니다.

#### \*\*\*서울시 6개 고가하부공간 시범사업이란?

서울시는 지난 2017~2020년 서울 시내 6개 고가하부(옥수, 이문, 한남, 종암사거리, 금천, 노원)를 대상으로, 고가하부활용 공공공간 조성 시범사업을 진행하였습니다. 서울시는 각 대상지에 따라 각각 다양한 공간 유형을 기획하였고 공모를 통해 선정된 우수한 계획안을 완성하였습니다. 사전준비 과정에 있어서 기존 시범사업의 다양한 사례에 대한 현장답사와 자료검토는 성공적인 사업진행을 위해 꼭 필요한 절차입니다.

# 사업대상지 선정 시 꼭 참고하세요



본 사업은 고가하부공간이라는 도시 속 특정 유휴공간을 대상지로 합니다. 따라서 대상지에 따라 각기 다른 입지조건과 법규조건을 검토하는 것이 우선적으로 선행되어야 할 과정입니다.

후보지가 선정되면 이에 대해 건축 및 운영 자문단과 함께 적격 여부를 검토하게 됩니다. 이때 대상지에 대한 현장조사는 반드시 필요한 과정이며, 현장조사시 자문단과 함께 방문하여 대상지에 대한 전문가의 의견을 청취하는 것을 권장드립니다.

2  
대상지조사  
및 확정

### 1. 후보지 공간 조사

- 자치구내 고가하부 후보지 조사: 규모, 환경, 접근성, 주변여건 등 고려
- 후보지 활용 가능 여부 검토: 법적 사용 가능여부, 기존 점유시설 이전 및 철거 가능여부
- 입지조건가이드\* 검토
- 법규가이드\*\* 검토

### 2. 자문단 회의 주관 (건축+운영)

- 후보지에 대한 물리적, 도시적 관점의 적격 여부 검토
- 후보지에 대한 운영 프로그램의 적격 여부 검토(운영 후보 프로그램과 동시 검토)
- 입지조건가이드\* 확인

### 3. 후보지 현장 조사 주관

- 자문단(건축+운영)과 고가하부 후보지 현장조사: 현황조사(높이/폭/도로경계 등) 및 지장물(전기/통신/상하수도/교각기초 등) 현황조사
- 기존 자료/도면(디지털) 확보, 특이사항 확인
- 후보지 적격 여부 결정 및 활용 공간 범위 검토
- 입지조건가이드\* 확인

### 4. 후보지 관련부처 사전협의

- 대상지소유기관 (서울교통공사, 국토교통부 등), 교량안전과 등과 대상지 이용 가능 여부 및 이용 조건 - 확인

### 5. 대상지조사 확정

- 대상지 확정: 사업대상지 범위 및 대지경계 설정
- (필요시) 자문단(건축+운영) 의견 수렴

2  
대상지조사  
및 확정

### 1. 자문 회의 참여 (건축전문가+운영전문가)

- 후보지에 대한 물리적, 도시적 관점의 적격성 여부 검토
- 후보 운영 프로그램에 대한 예산 및 지역적 관점의 적격 여부 검토
- 후보지와 후보 운영 프로그램의 대응, 사업 대상 및 규모 등에 대한 종합적 자문
- 입지조건가이드\* 확인
- 법규가이드\*\* 확인

### 2. 후보지 현장 조사 참여

- 사업추진부서와 건축+운영 자문단 후보지 현장조사
- 후보지 적격 여부 결정 및 활용 공간 범위 검토
- 입지조건가이드\* 확인

### 3. 대상지조사 확정안 검토

- (필요시) 대상지 확정안 검토

#### \*입지조건가이드

고가하부공간 활용사업은 물리적 조건, 도시적조건, 환경적 조건, 법규적 조건 등 기본적인 조건이 먼저 충족되어야 입지가 가능합니다. 본 가이드라인의 입지선정 가이드(p60-61)는 이러한 다양한 입지조건을 고려사항을 상세하게 분석하였습니다.

#### \*\*법규가이드

고가하부공간에는 다양한 법규 및 제도적 조건이 있습

니다. 사업준비단계에서는 입지선정을 위한 법규로, 대상지의 소유 및 관리 주체에 따라 「복합적·입체적 시설 설치와 관련된 법률」에 해당 부분을 검토할 필요가 있습니다. 또한 공간의 물리적 입지조건에 있어서는 「서울특별시 고가 하부 점용 허가 기준」을 필수적으로 고려하여야 하며, 본 가이드라인의 법규가이드(p68-71)는 다양한 법규 및 제도상 고려사항을 상세하게 분석하였습니다.

# 무엇을 운영할지 먼저 검토하세요



고가하부공간이라는 도심 속 유휴공간은 질 좋은 공간의 제공 뿐만 아니라 새로운 프로그램의 발굴을 필요로 합니다.

따라서 대상지와 대상지 주변 지역 커뮤니티에 대한 세심한 조사분석에 따라, 지역에서 필요한 것이 무엇인지 검토하고 파악하는 것이 본 사업이 지속가능한 사업이 되기 위해 중요한 절차 중 하나가 됩니다.

이를 위해, 자문단과 현장조사 및 회의를 통해 프로그램을 발굴하고, 해당 프로그램의 용도, 규모, 예산 등을 검토해보고 운영프로그램을 최종적으로 확정하게 됩니다.

- (필요시) 자문단(건축+운영) 의견 수렴
- 운영프로그램 확정 : 고가하부 사업 운영프로그램 용도, 규모, 대상, 개략 소요예산 설정

## 3 운영기획 및 확정

### 1. 운영 프로그램 조사

- 후보지 주민 의견 (주민, 동주민센터 등) 수렴
- 운영 후보 프로그램에 따른 운영 예산 검토
- 프로그램가이드\* 검토

### 2. 자문단 회의 (건축+운영)

- 후보 프로그램에 대한 예산 및 지역적 관점의 적격 여부 검토
- 후보 프로그램에 대한 후보지의 적격성 검토(대상 후보지와 동시 검토)
- 프로그램가이드\* 확인

### 3. 후보지 현장조사

- 자문단(건축+운영)과 고가하부 후보지 현장조사
- 후보 대상지 운영 프로그램 검토: 현장여건, 주변여건, 지역커뮤니티 등 고려
- 후보 프로그램 적격 여부 결정 및 적정 규모 검토
- 프로그램가이드\* 확인

### 4. 운영 프로그램 검토 및 확정

- 운영 프로그램 세부 검토: 사례조사, 적정 규모, 내외부 공간면적
- 운영 및 유지관리 예산 검토: 용도 및 규모에 따른 예산 세부검토
- 사업운영 방식 검토: 민간입찰, 문화재단위탁, 구청 관련부서 직접운영 등

## 3 운영기획 및 확정

### 1. 자문단 회의 (건축전문가+운영전문가)

- 후보프로그램에 대한 물리적, 도시적 관점의 적격성 여부 검토
- 후보프로그램에 대한 예산 및 지역적 관점의 적격성 검토
- 후보지와 후보 프로그램의 대응이 적절한지에 대한 종합적 자문
- 프로그램가이드\* 확인

### 2. 후보지 현장 조사

- 사업추진부서와 건축+운영 자문단 후보지 현장조사
- 후보지 적격 여부 결정 및 활용 공간 범위 검토
- 프로그램가이드\* 확인

### 3. 운영프로그램조사 및 확정

- 프로그램 확정안 검토

#### \*프로그램가이드

프로그램의 선정은 기본적으로 대상지가 위치한 고가하부공간의 현장상황, 그리고 주변여건 및 지역커뮤니티가 고려되어야 합니다. 또한 지속가능한 사업이 되기 위해 운영예산 및 자원, 운영 및 관리의 주체가 누가 되는지에 대해 면밀한 사전검토가 필요합니다. 이에 따라 프로그램의 성격이 내부공간형 혹은 외부공간형 프로

그램 일지, 프로그램의 운영은 구청이 직영 혹은 민간위탁 운영일지 등 구체적인 프로그램의 유형이 도출되어야 합니다.

본 가이드라인의 프로그램가이드(p62-63)는 고가하부공간 활용사업 프로그램 선정시 다양하게 고려해야할 내용을 상세하게 분석하였습니다.



# 사업계획서는 이렇게 작성하세요



고가하부사업은 고가차도, 철도고가 하부 유휴공간을 활용하여 지역주민들에게 필요한 공공 공간을 조성하는 사업으로, 보다 세밀한 검토를 통해 적정 사업 규모와 적정 사업 예산을 조정하는 것이 매우 중요한 과정이 됩니다.

사업예산에는 사업추진예산과 중장기적인 사업운영예산까지 고려되어야 합니다. 이를 위해 자문단의 의견을 수렴하고 서울시 시범사업을 검토하고 시범사업을 진행한 서울시의 의견을 수렴할 필요가 있습니다.



## 1. 사업계획 검토

- 사업계획의 적절성 검토
- 시설의 적정 규모 및 공간 기획의 방향성 검토
- 사업 추진 예산 및 운영예산 검토
  - : 대상지조사 (현황측량(높이/폭/도로경계 등) 및 지장물(전기/통신/상하수도/교각기초 등)조사 미비시 사업추진 예산에 적절히 포함되었는지 검토
- 지역민을 위한 공공시설로써의 공공성 고려



## 1. 사업계획 검토

- 사업 추진 예산\*: 적정 규모에 따른 설계비, 시공비, 감리비, 운영비 검토
- 대상지조사 (현황측량(높이/폭/도로경계 등) 및 지장물 (전기/통신/상하수도/교각기초 등)조사) 예산 사업추진 - 예산에 반드시 포함
- 서울시 (도시공간개선단) 사업계획서 검토 및 자문 요청
- (필요시) 서울시 예산지원(보조금) 가능여부 요청
- (필요시) 자문단(건축+운영) 회의

## 2. 서울시 지역공공건축지원센터\*\* 사업계획 사전검토

- (자치구 고가사업 시행 확인 및 관리 목적)
- 서울시에 공공건축사업계획사전검토 신청서 제출
- 사전검토 의견 수렴

## 3. 사업계획서 작성

- 확정된 대상지, 운영프로그램, 운영예산, 발주방식, 서울시사전검토를 종합하여 최종 사업계획서 작성
- 자문단(건축+운영) 최종 의견 수렴
- 최종 사업계획서 확정 및 제출



## 1. 사업계획 검토

- 사업계획의 적절성 검토
- 시설의 적정 규모 및 공간 기획의 방향성 검토
- 사업 추진 예산 및 운영예산 검토
  - : 대상지조사 (현황측량(높이/폭/도로경계 등) 및 지장물(전기/통신/상하수도/교각기초 등)조사 미비시 사업추진 예산에 적절히 포함되었는지 검토
- 지역민을 위한 공공시설로써의 공공성 고려

### \*사업 추진 예산

사업예산은 크게 사업추진예산과 사업운영예산으로 구분됩니다. 사업예산은 고가하부사업의 특성상 대상지의 현황과 프로그램의 유형에 따라 소요비용이 크게 차이가 날 수 있습니다. 따라서 단순 면적을 기준으로 한 정량적 사업비 산출보다는 시범사업 혹은 다른 유사 사업의 소요비용을 참고하고 건축자문단 및 운영자문단의 의견을 수렴하여 사업예산을 산정하는 것이 합리적입니다.

### \*\*서울시 지역공공건축지원센터

서울시는 건축서비스산업진흥법 개정('19.1개정, '20.1

시행)에 맞추어 공공건축물 건축기획에 대한 사전검토와 공공건축심의를 시행하고 있습니다. 따라서 자치구는 사업기획단계에서 서울시 도시공간개선단 내 지역공공건축지원센터를 통해 공공건축사업계획사전검토 신청서를 제출하여 사전검토를 받고 자문 의견을 반영하여야 합니다. 또한, 설계단계에서 지역공공건축지원센터의 공공건축심의위원회의 심의를 통해 사전검토 반영 여부를 심의받고, 공사단계에서 설계의도구현 여부를 확인받는 단계를 거쳐 사업초기 설계의도를 합리적으로 구현하고 공공건축물의 품질을 향상합니다.

# 설계자와 운영자를 잘 선정하세요



사업계획이 확정되면, 설계자와 운영자를 선정하는 과정을 거치게 됩니다. 본 사업은 공간조성과 운영계획이 함께 가야하는 사업으로 운영방식과 운영부서(혹은 운영자)를 기획단계에 미리 선정하는 것을 권장합니다. 만약 운영자를 늦게 선정하게 되더라도, 운영준비시간을 고려하여 늦어도 준공 3-4개월전에는 선정되어야 합니다. 설계발주는 규모, 예산 등을 바탕으로 발주기관의 면밀한 검토 후 진행합니다, 본 가이드라인은 고가하부활용 사업 설계발주와 관련하여 「표준설계공모지침서」와 「표준과업내용서」를 제공하고 있습니다. 이를 기반으로 대상지와 프로그램의 특징에 맞추어 설계를 발주하게 됩니다.

- ④ 설계공모지침서 작성 : 「표준설계공모지침서」 참고  
- 도시공간개선단 「설계공모의 기술」 참고

## 4. 설계용역발주

과업내용서 작성 : 「표준과업내용서」 참고, 설계용역 계약, 가이드라인 제공



\* 기획단계 운영 방식 및 운영자 선정권

### 1. 운영 방식 결정

① 자치구 직접운영 ② 문화재단, 도시관리공단 등 위탁운영 ③ 민간 입찰

### 3. 문화재단 위탁운영 경우

위탁범위 및 과업수행내용 결정, 사업추진부서와 긴밀한 협업관계 구축

### 2. 자치구 직접운영 경우

운영부서 및 유지관리 주무부서, 사업추진부서와 긴밀한 협업관계 구축, 가이드라인 제공

### 4. 민간 입찰 경우

과업내용서 작성, 입찰 용역 계약 정리



### 1. 설계 발주방식 결정\* : 수의계약 혹은 설계공모

- 현장설명회 필수 : 대상지 현황 및 조건 현장 설명

### 2. 수의계약 경우

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(약칭 : 지방계약법)의 수의계약에 해당되는 경우
- 설계공모에 당선된 건축가, 서울시건축상 수상자, 서울시 공공건축가, 사후이용자평가에서 우수한 건축물로 인정된 건축물의 설계자, 그밖의 방법에 의하여 능력이 검증된 자: 해당자치구 건축사지회 추천 등

### 3. 설계공모 경우

- ① 상징성, 기념성, 예술성 등의 창의성이 요구되는 설계용역 필요시
  - 제출양식이 간략화된 제안공모 방식 권장
- ② 건축사면허를 취득한 자
  - 해당 자치구 건축사 지회 추천 건축가, 설계공모 보상금을 발주 전 편성
- ③ 설계공모 심사위원 : 마을건축가/서울시 공공건축가(서울시추천), 건축자문단 등
  - 설계공모 심사위원 사전공개 원칙
  - 평가방식 : 「건축설계공모운영지침(국토교통부)」, 「서울시 공공건축물 설계발주기준(도시공간개선단)」에 의거하여 평가(심사위원 선 토론 후 투표 방식 권장)



### 1. 설계자 및 운영자 선정 관련 지원

설계 발주방식 자문, 운영 범위 및 방식 자문, 표준과업내용서 및 표준설계지침서 제공

공공건축가) 추천, 심사위원 추천, 서울시 심사참여 1~2인

### 2. 설계 수의계약 및 지명공모 지원

필요시 설계자(마을건축가 혹은

### 3. 민간위탁운영 지원

민간 운영자 추천, 입찰시 운영관련 평가위원 추천

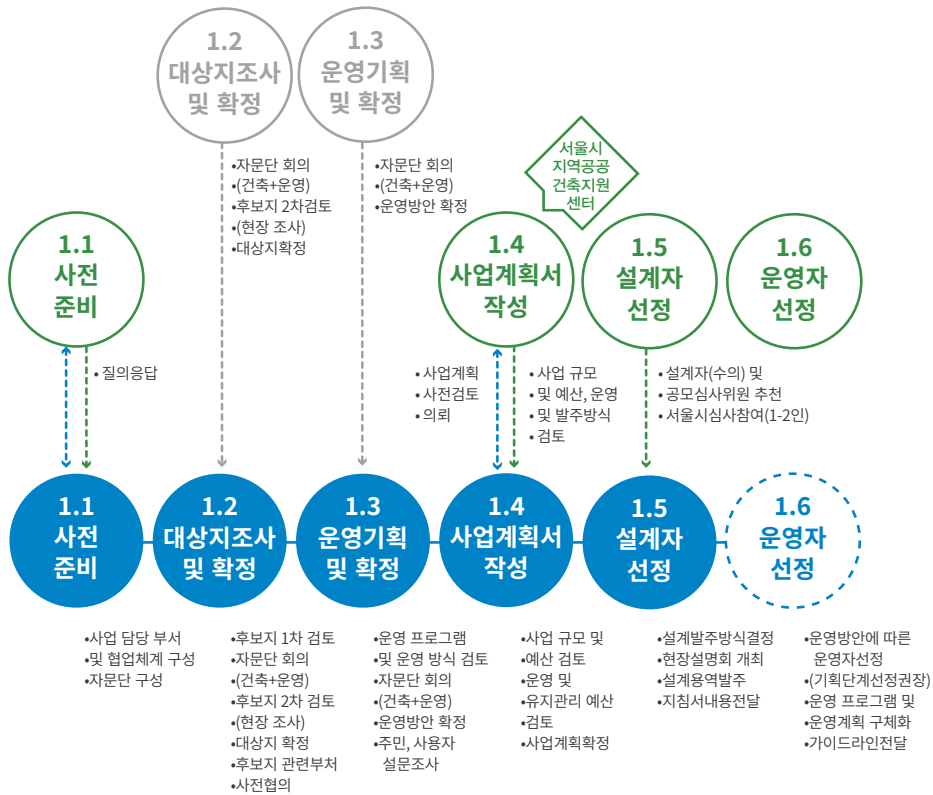
#### \*설계 발주방식 결정

건축서비스산업진흥법 개정('19.12.19.)에 따라 공공건축사업에 대한 「공공건축 사업계획 사전검토」 및 「공공건축심의」 시행

1. 공공건축 사업계획 사전검토(법 제23조, 시행령 제20조)
  - 대상: 설계비 추정가격 1억원 이상 공공건축 사업
  - 시기: 사업계획 수립 후 예산편성 전

- 절차: 건축기획 → 사전검토 → 기획보완 → 공공건축 심의 → 설계발주
- 2. 공공건축심의(법 제22조의3, 시행령 제19조의 3, 4)
  - 대상: 설계비 추정가격 0.5억원 이상 공공건축 사업
  - 시기: 설계용역 입찰공고(설계공모 포함) 전
  - 절차: 건축기획 → 공공건축심의 → 설계발주

## 기획단계 업무 프로세스



## 설계단계 체크리스트

◎ 주관 ○ 협조

분야	체크리스트	발주자	설계자	시공자	운영자	시청	자문단
사업 준비	구청 및 시청의 협업부서 담당자를 확인하였는가?	◎					○
	건축자문단 및 운영자문단은 구성하였는가?	◎					○
	고가하부공간 활용사업 가이드라인을 검토하였는가?	◎					○
	관련사업 사례조사를 진행 및 시범사업은 답사하였는가?	◎					○
대상지 선정	고가하부 공간후보지를 조사하고 활용가능 여부를 검토하였는가?	◎					
	입지조건가이드 및 입지조건 관련 법규가이드를 검토하였는가?	◎					○
	사업대상지 고가의 안전등급 및 철거여부를 검토하였는가?	◎					○
	사업대상지의 현장조사 및 적정성을 자문단과 논의하고 검토하였는가?	◎					
	후보지 소유기관 및 관련부처와 사전협의를 진행하였는가?	◎					○
	기존 자료/도면(디지털)을 확보하였는가?	◎					
운영기획 및 사업 계획서	사계절의 특성을 고려한 대상지의 특이사항은 확인하였는가?	◎					○
	운영프로그램에 대한 주민의견(주민, 이용자 설문조사 등)을 수렴하고 관련 예산을 검토하였는가?	◎					
	자문단회의를 통해 운영프로그램의 적격성, 운영방식, 규모, 예산 등을 검토하였는가?	◎					○
	대상지조사(현황측량 및 지장물조사)를 진행하였거나 혹은 사업추진예산에 반영하였는가?	◎					○ ○
	서울시 지역공공건축지원센터에 사업계획 사전검토를 의뢰하였는가?	◎					
	서울시 사전검토 결과를 사업계획서에 반영하였는가?	◎					○
설계자 운영자 선정	설계 발주방식을 검토하고 결정하였는가?	◎					○
	운영방식과 운영자 선정방식을 검토하고 결정하였는가?	◎					○
	과업지시서 및 공모지침서를 사업특성에 맞게 작성하였는가?	◎					
	대상지에서 공모참여자 혹은 설계자를 대상으로 현장설명회를 진행하였는가?	◎					





# 설계를 진행하면서 이견 꼭 알아두세요



설계자는 과업내용서를 기반으로 계획안 작성을 주도하게 됩니다. 이때, 고가하부공간의 특성상, 본 가이드라인이 제공하는 ‘법규가이드’, ‘공간조성가이드’, ‘엔지니어링가이드’ 등을 반드시 검토하고 확인하여야 합니다. 운영자는 설계안에 맞추어 지속가능한 운영계획을 수립하고 설계단계에 설계자와 이를 상시 소통하여 발주처의 관할 하에 설계안과 운영안을 협의하고 서로 맞추어가야 합니다.

- 법규가이드\* 검토 및 확인
- 공간조성가이드\*\* 검토 및 확인
- 엔지니어링가이드\*\*\* 검토 및 확인

## 2. 실시설계 진행

- 연관분야(구조, 기계, 전기, 토목, 조경 등) 시스템 검토
- 발주처 협의, 자문회의 결과를 검토하여 반영
- 도면 및 내역서 작성 / 납품

## 3. 각종 심의

- 관련 심의자료 준비

### 1. 계획안 작성

#### 1. 계획설계 관리

- 법규가이드\* 검토 및 확인
- 공간조성가이드\*\* 검토 및 확인
- 엔지니어링가이드\*\*\* 검토 및 확인
- 발주처, 설계자, 운영자, 자문단 의견 수렴 및 조정
- 과업내용서의 공공성을 위한 추가 세부 요청사항 정리 전달

#### 2. 실시설계 관리

- 발주처, 설계자, 운영자, 자문단 의견 수렴 및 조정
- 설계도서 및 설계내역서 검토

#### 3. 각종 심의

- 서울특별시 빗공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례, 좋은빛위원회 심의대상 시설 확인(담당부서: 서울특별시 도시빛정책과)
- 서울특별시 공공디자인 진흥 조례, 공공디자인진흥위원회 심의대상 시설물 확인(담당부서: 서울특별시 디자인정책과)

### 1. 계획안 작성

#### 1. 계획설계 진행

- 과업내용서에 부합하는 디자인 개념 설정
- 관련법규에 맞추어 계획안 작성
- (설계용역에 포함시) 현황측량 및 지장물 조사, 관련부서 협조요청
- 주어진 고가하부공간과 기 수립된 운영계획에 적합한 실행가능 대안 제시

### 1. 계획안 작성

#### 1. 운영프로그램 및 운영계획 구체화

- 운영프로그램 계획
- 중장기 운영계획안 구체화

#### 2. 설계안 협의

- 설계진행과정에 맞추어 건축계획안 협의
- 설계안에 맞추어 운영계획안 조정

#### \*법규가이드

고가하부공간의 설계과정에 있어서 설계자는 「서울시 고가하부점용 허가기준」, 「건축법 제20조 가설건축물」, 「건축법시행령제15조 가설건축물」, 「공공화장실 등에 관한 법률」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 등의 관련내용을 반드시 검토하고 확인하여야 합니다.

#### \*\*공간조성가이드

서울시는 6개의 고가하부공간 시범사업을 통해 다양한 공간유형을 개발하여 왔고, 이러한 과정 속에서 발생한

시행착오와 다양한 경험을 바탕으로 공간조성가이드를 만들게 되었습니다. 공간조성가이드는 디자인 뿐만 아니라 편익 및 안전 등에 대한 것으로 설계자는 반드시 본 내용을 검토하고 확인하기를 권고합니다.

#### \*\*\*엔지니어링가이드

고가하부공간은 기본적으로 그늘진 외부공간이라는 특수한 환경적 조건을 가지고 있으므로, MEP, 구조, 토목 등 다양한 엔지니어링 분야에 있어서 고려해야 할 요소가 많이 가지고 있습니다. 설계자는 본 내용을 반드시 검토하고 확인하여야 합니다.

# 설계는 같이 소통하며 만들어가는 작업이에요



설계단계에서 설계자는 발주처와 자문단을 대상으로 보고 및 자문회의를 통해 진행내용을 보고합니다. 설계용역의 기간과 원활한 용역진행을 고려하여 과업의 범위를 벗어난 보고 혹은 무리한 변경요구는 지양합니다. 또한 사업진행의 전문성을 높이기 위해 자문단의 배석하에 보고회의를 진행하기를 권장하고, 운영자와의 원활한 소통과 협의를 위해 운영자도 항상 회의에 참여하는 것이 좋습니다. 주민회의는 사업에 대한 주민들의 관심과 참여의식을 고취시키고, 사업을 홍보할 수 있는 중요한 수단이 됩니다. 설계자는 이러한 모든 회의의 결과를 최종설계에 반영합니다.



### 1. 설계용역 관리

- 과업내용서 기한내 설계용역이 완료될 수 있도록 관리
- 설계관리 관련 체크리스트 확인

### 2. 보고 및 자문회의 주관

- 발주처는 구청 결정권자, 설계자, 운영자, 자문단 간의 자문회의 주관
- 설계 보고는 자문단(건축+운영)과 운영자가 참석하는 자문회의를 겸함
- 보고 횟수와 방식은 과업내용서에 명시한 대로 진행 : 구청 결정권자, 설계자 간의 공식적인 보고회의는 자문회의를 포함 총 3회 (착수, 중간, 최종) 권장
- 설계 용역기간 3개월 이내의 짧은 프로젝트의 경우, 과도한 보고와 과업내용서를 벗어난 설계안의 무리한 변경은 지양 : 설계 계획안이 정리된 중간 보고시, 주요 결정권자가 모두 참석하여 최종안을 결정하는 것을 권장

### 3. 주민회의 주관

- 발주처는 기획단계 또는 계획설계 단계 시 주민설명회를 통해 지역민에 해당 사업을 설명.
- 지역주민의 반영 가능한 요구사항을 검토하여 설계에 반영
- 고가하부활용사업이 지역에 주는 긍정적인 면을 적극 홍보하고 주민들의 참여를 독려해 향후 민원 발생을 최소화

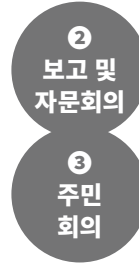


### 1. 보고 및 자문회의 준비 및 보고

- 설계 보고 및 자문회의 자료\* 준비(총 3회 : 착수, 중간, 최종)
- 설계안 진행 경과 보고, 회의 결과 설계에 반영

### 2. 주민회의 준비 및 협조

- 설계안에 대한 주민설명회 자료\* 준비
- (필요시) 설계안에 대한 주민설명 발표



### 1. 보고 및 자문회의 준비 및 보고

- 운영계획 관련 보고 및 자문회의 자료\* 준비(총 3회 : 착수, 중간, 최종)
- 회의 결과 설계에 반영

### 2. 주민회의 준비 및 협조

- 설계안에 대한 주민설명회 자료\* 준비
- (필요시) 운영안에 대한 주민설명 발표, 회의 결과 설계에 반영



### 1. 보고 및 자문회의 참석

- 사업의 일관성 유지, 발전적 사업진행 위한 의견제시



### 1. 공공건축심의

- 서울시 지역 공공건축 지원센터
- 공공건축심의위원회 자문 (사전검토 반영 여부 확인)

#### \*보고 및 자문회의 / 주민설명회 자료

운영자와 주민은 건축 전문가가 아니므로 도면에 익숙하지 않습니다. 설계자는 보고 및 자문회의, 주민회의에서 운영자에게 성실하고 구체적으로 설계안에 대해 설명해

야할 의무가 있습니다. 가능하다면 모형, 3D 등의 3차원 표현을 기본으로하여 협의하기를 권장합니다. 충분한 설명과 원활한 소통이 이루어지지 않을 경우 사후 변경 및 불필요한 민원을 초래할 수 있습니다.



# 인허가와 시공자선정은 이렇게 하세요



중간설계 완료 후 인허가 절차 (도로점용허가 및 가설건축물 축조 등) 진행, 실시설계 완료 후 시공사 선정에 위한 사전절차로 계약심사를 진행합니다. 시공사 선정은 「지자체입찰및계약집행 기준」에 따라 입찰로 정하되, 선정된 시공사와 충분히 협의하여 공사중 문제가 발생되지 않도록 합니다. 특히 본 사업은 설계자가 감리를 하는 것을 권장하며, 감리자를 별도로 지정할 경우 설계자를 사후설계관리자(디자인감리자)로 지정하여 완성도 높은 공공건축사업을 목표로 합니다.



## 1. 인허가 및 계약심사 진행

- 도로점용허가 협의: 대상지 지목 (도로) → 해당 자치구의 도로점용 허가 협의
- 가설건축물 축조 신고/허가 협의: 도시계획시설 결정여부에 따라 축조 신고/허가 대상으로 구분 (건축법 제20조)
- 계약심사\*: 공사발주를 위한 입찰공고 전 계약심사

## 2. 시공자 선정 진행

- 「지자체입찰및계약집행기준」에 따라 입찰안내서 작성
- 제한적 최저가 낙찰제도: 해당구에서 정한 예정가격보다 높으면서 가장 최저가인 업체가 낙찰되면 그 후 적격심사 세부기준에 따라 시공경험, 기술능력, 경영상태, 신인도 등을 평가하여 최종 시공자 선정
- 시공자와 충분히 도면과 공사에 대해 협의해서 공사 중 문제가 발생하지 않게 예방
- 선정된 시공자에 본 가이드라인 제공

## 3. 감리자 선정 진행

- 공공건축의 디자인 품격 및 설계의도 구현을 위해
- 설계자를 감리자로 선정을 권장
- 감리자를 별도로 지정할 경우, 설계자를 사후설계 관리자(디자인 감리자)로 선정



## 1. 인허가 및 계약심사 준비

- 도로점용허가, 가설건축물 축조 신고/허가 등에 필요 도서 및 설계자료 준비
- 계약심사\* 자료 준비: 공사발주를 위한 입찰공고 전 계약심사 준비 및 협조
- 계약심사 결과 내역서 및 설계도서 반영



## 1. 인허가 및 계약심사

- 서울시 계약심사\*
- 인허가 관련 행정지원

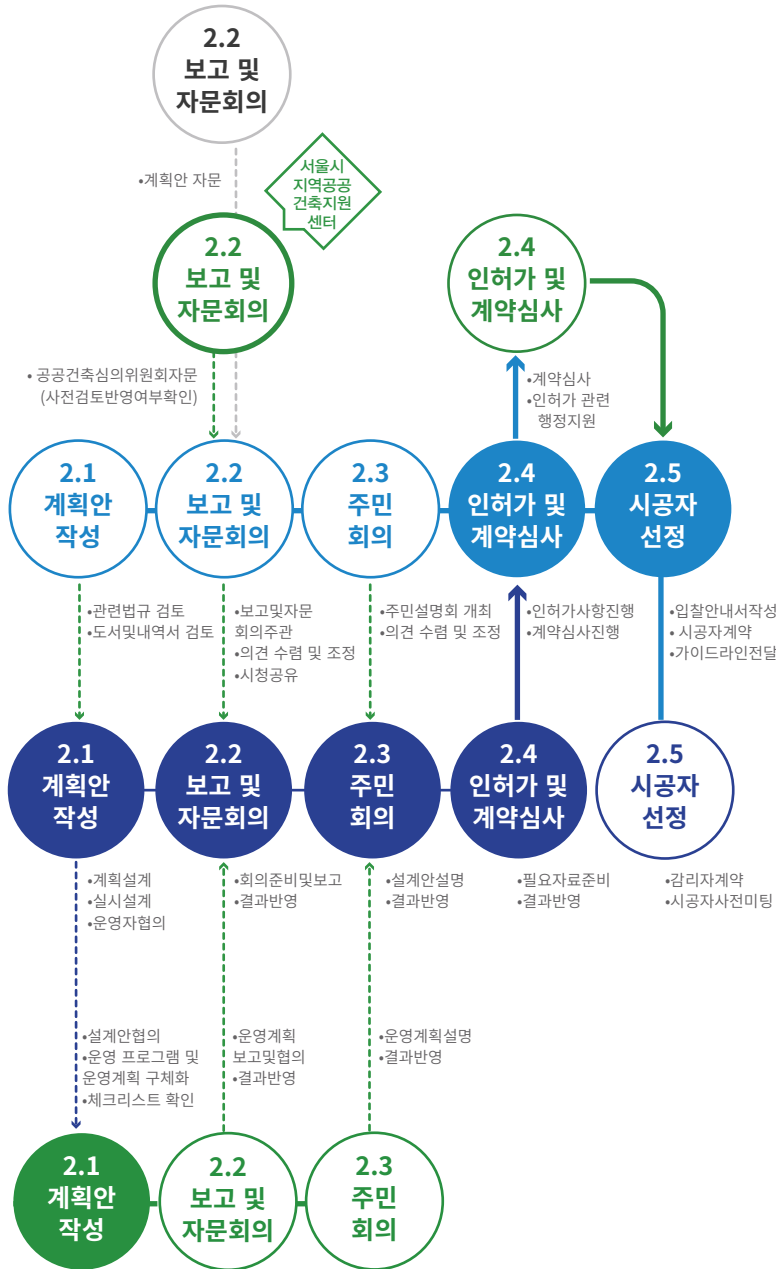
### \*계약심사

계약심사제도는 「지방재정법」 제3조에 따라 지방자치단체 재정을 건전하고 효율적으로 운영하기 위하여 지방자치단체가 발주하는 사업(공사, 용역, 물품 등)의 입찰·계약을 하기 위한 기초금액·예정가격, 설계변경 증감 금액의 적정성을 심사·검토하는 제도입니다. 서울특별시 계약심사의 경우 건축공사 발주 시 토목+건축+조경+기계 합산 5억 이상, 전기 3억 이상, 통신 3억 이상, 소방 3억 이상인 경우 계약심사 대상이 됩니다.

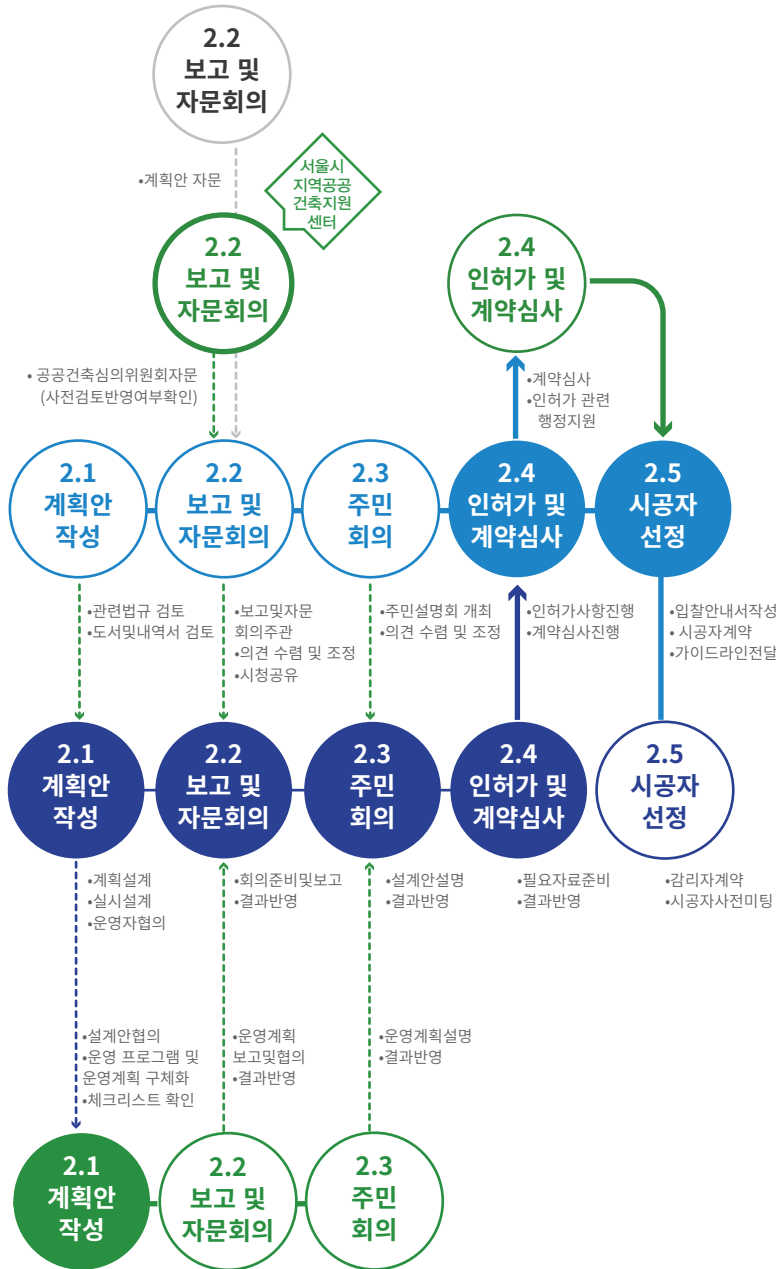
### 고가하부공간 활용 시범사업 계약심사 절차(참고)

절차	계약심사	입찰공고 (자치구 공사 부서)	적격심사(자치구)		계약절차 (자치구)	착공준비 (자치구)	계 2개월
	(자치구 → 서울시 의뢰)		서류준비	심사			
최소 소요기간	1~2주	1주	1~2주	1~2주	1~2주	2주	

※ 서울특별시 공사분야 계약심사 기준으로 작성되었으며, 지방자치단체별 소요기간 및 절차는 상이할 수 있습니다.



분야	체크리스트	발주자	설계자	시공자	운영자	시청	자문단
사업 준비	자치구 해당부서와 도로점용 허가를 협의 하였는가?	◎	○				
	도시계획시설 결정 여부에 따라 가설건축물 축조 신고/허가를 협의하였는가?	◎	○				
	과업지시서와 요구조건을 반영하여 계획안이 작성되었는지 확인하였는가?	◎	○				
	가이드라인에 맞추어 설계 계획안이 작성되었는지 확인하였는가?	◎	○				
	설계안에 맞추어 운영프로그램을 적절히 계획하고 중장기 운영계획안을 수립하였는가?	◎			○		
	설계안은 운영프로그램과 운영자의 의견을 적절히 반영하고 있는지 확인하였는가?	◎	○		○		
	보고 및 자문회의는 구청 내 결정권자와 설계자, 운영자, 자문단이 참석하였는가?	◎	○		○		○
	설계안을 주민설명회를 통해 주민들에게 구체적으로 설명하고 홍보하였는가?	◎	○				
	시공자 선정방식을 적절히 정하고 시공자를 선정하였는가?	◎					
	낙찰된 시공자에게 가이드라인에 대해 충분히 설명하고 전달하였는가?	◎		○			
디자인	설계자를 감리자 혹은 디자인감리자로 선정하였는가?	◎	○				
	서울시 공공건축지원센터 공공건축심의위원회에 사전검토 반영여부에 대한 자문을 받았는가?	◎					○
	서울시 공공건축지원센터 공공건축심의위원회 자문결과를 설계자에게 전달하였는가?	◎	○				○
	과업지시서와 요구조건을 반영하여 계획안을 작성하였는가?	○	◎				○
	주변의 도시적 맥락과 주변환경과의 관계를 고려하여 공간 및 형태를 계획하였는가?	○	◎				○
	인지성과 접근성, 주변동선을 고려하여 출입구 및 내외부 계획을 하였는가?	○	◎				○
	각 기능에 따른 내외부 실별 소요 공간 면적은 적정한가?	○	◎		○		○
	주변 도시 환경과 외부 경관을 고려한 조망계획은 적정하게 이루어졌는가?	○	◎				○
	필수 가구 및 물품 리스트를 구청, 운영자와 함께 작성하고 설계에 반영하였는가?	○	◎		○		
	외부조경의 경우, 고가하부 공간에 적정한 수종을 선정하고 유지관리에 대한 계획을 하였는가?	○	◎				○
유지관리가 용이한 마감재를 선정하였는가?	○	◎				○	
서울시 유니버설디자인 기준이 적용되었는가?	○	◎				○	
시설간판, 주출입구현판, 안내표지판 등에 영어 병기가 되었는가?	○	◎				○	



분야	체크리스트	발주자	설계자	시공자	운영자	시청	자문단
안전 및 시민 편의	안전사고 예방 및 모니터링을 위한 CCTV가 적소에 설치되어 작동하는가?	○	◎				
	난간, 계단, 경사부 등은 안전하게 계획하였는가?	○	◎				
	실내외 공간에 대해 적절한 피난, 방화구조에 대한 조치를 계획하였는가?	○	◎				
	외부 보안방식은 검토하였는가?(별도 감지기, 시큐리티설비, 시건장치 등)	○	◎				
	시민편의(화장실) 및 안전 등에 대해 사업초기부터 면밀히 계획하였는가?	○	◎				
	화장실을 비롯한 내외부 공간에 장애인/노약자/임산부의 편의성을 고려하였는가?	○	◎				
예산	내외부 마감재에 대해 화재에 대비한 방염처리를 설계에 반영하였는가?	○	◎				
	공사비는 적정 단위 공사비에 맞추어 계획하였는가?	○	◎				
	공사비는 각 요소에 맞추어 적정하게 배분되었는가?	○	◎				
법규	외장재, 내장재에 대해 적절한 재료, 색상 대안* 검토하였는가?	○	◎				
	건축법 제20조(가설건축물), 건축법시행령 제15조(가설건축물)의 기준에 맞추어 구조 및 재료를 계획하였는가?	○	◎				
	서울시 고가하부 점용 허가기준에 맞추어 계획하였는가?	○	◎				
MEP 및 토목	기타 관련 법규 미 조례에 저촉됨이 없이 계획하였는가?	○	◎				
	실내공간의 경우, 공간 용도에 맞추어 적절한 단열 조치를 계획하였는가?	○	◎				
	실내공간의 경우, 환기를 위한 개구부는 적절히 계획하였는가?	○	◎				
	급배수, 위생, 소화, 관수시설 등은 겨울철 동파를 고려하여 계획 하였는가?	○	◎				
	공조시스템 및 냉난방기 설치로 쾌적한 내외부 환경 조성 및 연중 상시이용이 가능하도록 계획 하였는가?	○	◎				
	전기 및 통신 인입, 상하수도 관입이 필요한 경우, 이에 대한 계획과 관련부서 협의를 하였는가?	○	◎				
대상지 및 대상지 주변을 고려한 우수 계획은 적절하게 이루어졌는가?	기존 지장물(상하수도, 한전, 가스, 통신, 맨홀, 기존고가기초)에 대한 이설이 필요하다면 관련부서와 협의하였는가?	○	◎				
	대상지 및 대상지 주변을 고려한 우수 계획은 적절하게 이루어졌는가?	○	◎				

\* 재료 및 색상은 '서울시 공공디자인 가이드라인'을 참고합니다.





## 주기적인 현장 회의를 진행하세요



시공사는 공사진행과 현장관리를 책임지고 수행합니다. 감리자(설계자)는 공사가 도면과 내역에 맞게 진행되는지 확인하면서 설계안이 설계자의 설계 의도에 맞추어 구현될 수 있도록 노력합니다.

현장회의는 현장의 주요한 단계에 있어서 필요에 따라 이루어집니다. 이때 발주처, 설계자, 시공자, 그리고 운영자도 함께 모여 현장에서의 진행상황을 확인하고 협의할 수 있도록 합니다.



### 1. 공사진행 관리감독

- 공사 현장의 안전, 민원 문제에 대한 관리감독
- 공사 일정 및 비용 관리감독

### 2. 현장회의\* 참석

- 구청, 설계자, 시공자, 운영자 간 협의체 구성 후 정기적·비정기적 현장 회의 주관



### 1. 공사진행 관리감독

- 공사 현장의 안전, 민원 문제에 대한 관리감독
- 공사 일정 및 비용 관리감독

### 2. 현장회의\* 참석

- 구청, 설계자, 시공자, 운영자 간 협의체 구성 후 정기적/비정기적 현장 회의 주관



### 1. 공사진행 및 현장관리

- 안전과 민원에 유의하여 공사 진행
- 공정관리, 시공관리, 품질관리, 안전관리
- 가이드라인 및 체크리스트 확인

### 2. 현장회의\* 주관

- 정기적 현장 회의
- 주요 공정시 현장 회의 주최(발주처, 설계자(감리자))



### 1. 현장회의\* 참석

- 현장 안전에 대한 의견 제시
- 운영에 필요한 사항 요청사항 전달

#### \*현장회의

현장회의는 현장에서 시공사 주관하에 발주처(구청), 감리자(설계자), 운영자가 모두 참석하는 회의입니다. 공사가 진행되면서 기초공사, 골조공사, 마감공사, 준공 등 주요 공정에 맞추어 협의하여 일정을 정합니다. 전체적인 공정과 시공 현황을 확인하고 점검합니다. 자재 샘플은 공사자는 미리 감리자(설계자)에게 승인을 받아 진행하고, 샘플 시공이 필요한 부분은 반드시 샘플시공을 합니다. 도면 및 내역에 포함되지 않은 결정 사항은 현장회의를 통해 결정합니다.



# 설계변경이 필요하다면 이렇게 하세요



- 1 기획단계
- 2 설계단계
- 3 시공단계
- 4 운영단계

고가하부공간 공사는 지장물 등 다양한 변수가 많기 때문에 일반적인 공사에 비해 설계변경이 이루어질 가능성이 많은 공사입니다. 기본적으로는 설계변경을 최소화하려는 노력을 하여야 하고, 필요한 경우 시공자는 감리자(설계자)의 확인을 거쳐 설계변경을 신청하여 발주처의 승인을 받아 진행합니다. 공사가 완료되면 발주처의 준공승인을 거쳐 운영자가 운영에 들어갑니다.



### 1. 설계변경\* 승인

- 시공사에 의해 요청된 설계 변경 내용이 있다면 설계자의 승인 후 현장 회의에서 협의 후 승인

### 2. 준공 승인

- 준공도면(As Built Drawing) 검토 및 보관
- 준공 검사 후 승인
- 준공 전, 체크리스트 확인



### 1. 설계변경\* 검토

- 설계 변경 발생시 변경 후 상황이 향후 운영에 문제가 없는지 검토
- 원칙적으로 운영자는 시공 기간 중 설계변경 요청 불가



### 1. 설계변경\* 검토

- 시공자 설계변경 요청시 협의 및 현장 확인, 검토 후 설계변경 사항 승인
- 종합적 현장 상황을 고려하여 감리자 의견 제시
- 감리의견서 제출



### 2. 준공 확인

- 준공 검사 실행
- 준공도면(As Built Drawing) 검토
- 하자부위 확인 및 보고
- 준공 전, 체크리스트 확인



### 1. 설계변경\* 요청

- 설계 변경 필요 시, 현장 회의 안건 상정
- 설계자의 승인 필요한 사항을 미리 확인하여 현장 회의시 협의

### 2. 준공 신청

- 도면과 체크리스트 사항이 모두 현장에 반영되었는지 확인 후 준공신청
- 준공도면(As Built Drawing) 작성 및 제출
- 하자 발생 시 반드시 보수 완료 후 신청
- 실내공사의 경우, 충분한 베이크 아웃(Bake-Out)\*\* 실행



### 1. 설계의도 구현 자문

- 서울시 공공건축지원센터 설계의도구현관련 자문

#### \*설계변경

공사비의 증가가 필요한 범위의 변경을 말하며, 색채 변경과 같은 경미하고 금액 변동이 없는 변경은 현장 협의에 의해 결정이 가능합니다. 단, 잦은 변경은 공사기간이 늘어나는 주요인이고 공사기간 증가는 공사 관리비 증가로 이어질 수 있습니다. 따라서 원칙적으로는 설계안의 변경없이 공사가 진행되어야 합니다. 설계변경에 대한 수행자간 의견 조율은 자치구 내부적으로 해결하는

것이 원칙으로 합니다. 그러나 수행자간 의견차이가 커서 조율이 불가한 경우, 구청 담당자는 건축자문단와 협의할 수 있습니다.

#### \*\*베이크 아웃(Bake-Out)

실내공사의 경우, 공사완료 후 건축자재에 남아있는 공기 오염 물질을 제거하는 과정으로 최소 3일의 베이크 아웃 기간을 권장합니다.



# 운영하면서 모니터링을 잊지 마세요



사업의 운영단계는 시설물의 유지관리와 프로그램의 운영으로 구분됩니다. 운영자는 기본적으로 청소, 보안, 보수 등 시설물의 유지관리를 수행해야 합니다. 한편, 조성된 공간이 활성화 될 수 있도록 구체적인 운영계획을 갖추고 다양한 프로그램을 운영해가야 합니다. 각 대상지에 따라 다양한 방식의 사업이 진행되는 본 사업의 특성상, 사업의 성과는 축적되고 공유되어야 합니다. 사용중 변경사항과 전체 사업에 대한 평가는 운영자에 의해 모니터링되어 발주처와 시청에 공유되어야 합니다.

- ① 운영 및 유지관리
- ② 사용 중 변경
- ③ 사업 평가

### 1. 운영 및 유지관리 관리감독

- 운영 및 유지관리 계획 승인, 사업 평가 관리
- 문제점 대응 및 개선책 마련

### 2. 사용 중 변경

- 운영자의 사용 중 공간 변경이 필요한 사항을 접수 받을 경우, 검토 후 승인
- 변경 요청사항을 설계자에게 자문 또는 설계요청
- 각 디자인 변경건 사유를 정리하여 서울시에 공유

### 3. 사업평가\* 진행

- 전체 사업을 객관적으로 평가하고 장단점, 특이사항 등을 정리해 다음사업에 참고
- 정리된 사업평가를 시청에 공유

- ① 운영 및 유지관리

### 1) 운영 및 유지관리

- 준공된 공간에 맞춘 운영 및 유지관리 계획 수립
- 모든 주민이 이용할 수 있도록 주말과 주중, 주간 야간 운영시간 포함 (예시) 운영시간 : 화~금(09:00~21:00), 토·일(09:00~18:00), 휴관: 매주 월
- 발주처와 협의하여 적절한 운영지침 결정
- 소음 발생 최소화 : 주거지 인접한 주민편의공간으로써 소음 발생에 대한 대책 필요, 주민들간의 상생 방안 마련

- ② 사용 중 변경
- ③ 사업 평가

- 환기(내부공간경우) : 공기청정기 및 가습기 설치 필요
- 하자보수 : 매년 구청과 정기적인 하자보수 시설점검
- 코로나19 관련 사회적거리두기 지침에 따른 운영
- 일정기간 운영 후 이용 실태 분석 및 평가 보고
- 문제점 및 개선사항 평가 보고

### 2. 사용 중 변경 접수, 승인 후 변경진행

- 사용 중 부득이하게 공간을 변경할 사유가 발생시 해당 - 내용을 정리해 구청에 접수
- 구청 승인 후 변경, 변경 완료 후 보고서 제출

### 3. 사업평가\* 협조

- 운영자 및 사용자의 입장에서 사업평가 협조

- ③ 모니터링 2차

### 1. 사업평가\* 데이터베이스화

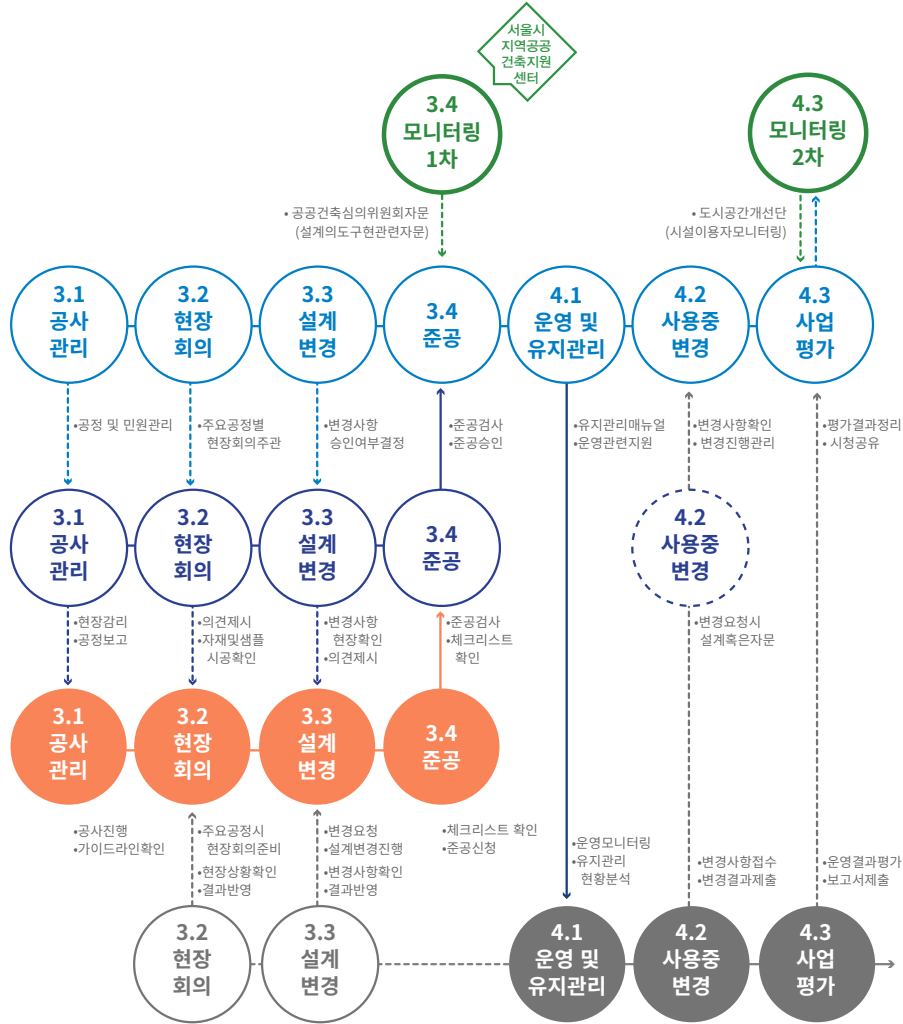
- 각 고가하부 사업평가 내용을 데이터베이스 구축
- 추후 서울시 공공건축사업에 활용

### 2. 이용자 모니터링

- 서울시 도시공간개선단 시설이용자 모니터링

#### \*사업평가

사업평가는 고가하부공간 활용사업의 특성상 반드시 필요한 과정입니다. 다른 공간조성 사업과 달리 각 대상지의 특성에 따라 계획되는 공간과 프로그램이 각각 다르게 나타날 수 있기 때문에, 각 사업에 대한 모니터링과 분석을 통해 사업의 성과를 객관적으로 평가하는 절차가 꼭 필요합니다. 각 사업의 평가는 시청으로 공유되어 데이터베이스화되어 향후 고가하부공간 활용사업을 진행하는 데 있어서 중요한 밑거름이 될 것입니다. 사업 평가의 대상은 주관부서, 설계자, 시공자, 운영자, 이용자가 될 것이고, 사업 평가의 내용은 사업과정, 사업결과, 이용실태, 주민만족도 등 다양한 면에서 진행되어야 할 것입니다.



분야	체크리스트	발주자	설계자	시공자	운영자	시청	자문단
시공	공사 일정표를 작성하여, 구청, 감리자, 운영자에게 공유하였는가?	○	○	◎			
	공사 펜스와 공사 안내판을 적절히 설치하였는가?	○	○	◎			
	공사 가설공사는 보행자 및 차량을 고려하여 안전하고 적절하게 설치하였는가?	○	○	◎			
	건축공사 감리세부기준에 맞추어 감리자에 의해 감리 업무가 시행되는가?	○	◎				
	공사 소음 및 진동, 교통 및 주차, 주민 보행 불편 등으로 인한 민원 대책을 수립하였는가?	○	○	◎			
	설계에 적용된 자재(색상, 세부사양포함)를 검토하고 승인하였는가?	○	○	◎			
	관급 자재 항목 및 구매일정을 확인하였는가?	○	○	◎			
	시공방법 및 디테일은 적절하게 구현하고 있는가?	○	○	◎			
	안전에 대한 현장 관리가 잘 이루어지고 있는가?	○	○	◎			
	협업체를 구성하여 주요공정별 혹은 정기적인 현장회의를 하는가?	○	○	◎	○		
	현장 회의중 의견조율이 힘들 경우 마을건축가 MP에게 조율을 요청하였는가?	◎	○	○			○
	시공사, 운영자에 의한 설계변경 요청시 설계자와 승인여부를 협의하였는가?	○	○	◎			
	체크리스트를 확인하여 준공검사를 완료하였는가?	○	○	◎			
	실내공사의 경우 베이크 아웃을 수행하였는가?	○		◎			
	설계변경에 대해 원설계자와 협의/승인 등을 거쳤는가?	○	○	◎			
준공도면(As Built Drawing)/분야별 도서는 작성/검토/승인/보관/이관 하였는가?	○		◎				
공사로 인한 비산먼지 저감시설이 설치되어 있는가?	○		◎				
조경수목에 이미 고사목이 식재되어 있지는 않은가?	○		◎				
서울시 지역공공건축지원센터에 설계의도구현 관련 자문을 받아는가?	◎		○			○	
운영	단계별 운영계획을 적절히 세우고 계획대로 수행하고 있는가?	○			◎		
	상시/비상시 운영 인력, 유지관리 인력은 목적에 맞게 충분히 배정하였는가?	○			◎		
	유지관리 예산과 운영계획에 따른 운영예산은 충분히 배정하였는가?	○			◎		
	운영에 따른 시설의 사후변경은 관련부서 및 자문단과 적절한 협의하에 이루어졌는가?	○	○		◎		
	단계별 운영 후 이용 실태에 대한 모니터링 및 성과평가와 결과의 발주처 공유은 이루어졌는가?	○			◎	○	
	운영시간 및 운영지침은 발주처와 협의하에 적절하게 작성되어 운영되고 있는가?	○			◎		
	실내공간의 경우 공기청정기 및 가습기는 설치하였는가?	○			◎		
	하차보수와 관련하여 정기적인 시설점검 및 계획을 수행하고 있는가?	○			◎		
	코로나19와 관련된 사회적거리두기 및 방역 지침에 맞추어 운영하고 있는가?	○			◎		



고가하부 활용사업의 운영





# III. 분야별 가이드라인



고가하부공간 활용사업은 초기 단계에서의 사업기획이 중요합니다. 성공적인 사업을 위해 우선 적절한 사업비와 사업기간의 책정이 매우 중요합니다. 사업비는 크게 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 기타부대비 등으로 구성되며, 이를 합산하여 전체 사업비를 책정합니다. 사업기간 검토 시에는 우선 사업 범위를 명확히 설정하고 이에 따라 사전조사 기간, 발주 준비기간설계, 공사, 설계기간, 공사기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토하여야 합니다.

해당 지자체는 서울시 지역공공건축지원센터에 이렇게 작성된 「사업계획 사전검토 신청서」를 제출하여 사전검토 의견을 받아 반영하여야 합니다.

## 1. 사업비 책정

### 공사비의 책정

건축공사비는 관련자료를 참고하여 단위면적(m<sup>2</sup>)당 공사비를 산정하고, 착공시점을 감안한 물가상승률 및 에너지 성능향상, 건축물 성능수준 관련비용을 추가로 반영합니다.

#### 건축공사비 관련 자료 예시

- 조달청 “유형별 공사비 분석자료”, “공사비 정보광장 홈페이지”
- 행정안전부 “지방자치단체 예산편성 운영기준 및 금융영계회 수립기준”
- 한국건설기술연구원 “연도별 건설공사비 지수동향”
- 한국감정원 “건축신축단가표” 등 관련 기관 자료
- 서울특별시 “서울시 공공건축물 공사비 가이드라인”

### 설계비의 책정

설계비는 국토교통부 고시 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 내용을 토대로 다른 각 호의 사항을 고려하여 산정합니다.

1. 건축공사비를 기준으로 종별 및 도서량을 확인하여 건축설계 대가요율을 산정하고 이를 기준 설계비 책정
2. 각종 인증대상여부를 확인하여 등급에 따른 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 업무수행비용을 책정
3. 각종 인증수수료는 발주기관에서 부담해야하는 것으로 관련기준을 참고하여 책정

### 감리비 책정

- 「건설기술진흥법」 및 「건축법」에 따른 적정 감리방식을 검토합니다.
- 연면적 660m<sup>2</sup> 이상인 경우 「건설기술진흥법」 제39조의 2에 따른 “건설사업관리계획”을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가를 산정
- 연면적 660m<sup>2</sup> 미만인 경우 「건설기술진흥법」 제39조제2항에 따른 건설사업관리 대상여부를 검토하고,

제외 대상인 경우에는 「건축법」 제25조에 따른 적정 공사감리방식 적용 및 대가 산정

### 설계의도구현 비용 책정

해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공자·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 ‘설계의도구현’업무 수행 비용을 책정할 것

#### 설계의도 구현 업무 내용

- 설계도서 관련 질의에 대한 답변
- 별도 용역에 대한 협조: 실내건축 및 전시기획 등의 용역을 건축물 설계와 별도 발주한 경우
- 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명
- 상세시공도면에 대한 검토
- 설계도서 변경에 대한 검토
- 자재와 장비의 선정 및 변경 검토

#### 설계의도 구현 업무 대가기준

- 공공기관은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등 계약 관계법령에 따라 설계의도 구현 업무 수행을 위한 계약 체결
- 공공기관은 「국가재정법」에 따른 예산안편성지침에서 규정하는 바에 따라 설계의도 구현(사후설계관리업무) 예산을 편성하여 설계자에게 대가를 지급

### 그밖의부대비비용책정

그 밖에 설계공모 비용, 측량 및 지반조사비용, 각종 영향평가환경, 교통, 문화재 관련 비용, 구조안전진단 비용, 도시계획시설 변경 관련 비용의 해당여부를 확인하여 별도로 산정

### 재원조달계획 및 예산집행계획 수립

- 재원조달계획을 수립할 때는 관련법에 따라 공용재산 취득사업계획, 총사업비 심의를 비롯하여 중기재정계획 수립, 재정사업투자심사, 공유재산관리계획 등의 관련 절차 이행계획을 함께 검토
- 사업유형에 따라 국비, 지방비, 자체비 등 각각의 재원 구성 비율을 검토하고 이에 따른 재원조달방식 및 예산집행계획을 마련하여야함

## 2. 사업기간 책정

### 사전조사기간산정

- 사전조사 기간 산정시에는 다음의 각 호 사항을 검토
1. 문화재지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등 각종 평가 해당 여부
  2. 지반조사 사전 실시 여부
  3. 도시계획시설 변경 등 인허가절차해당 여부
  4. 마스터플랜 수립 필요 여부
  5. 부지매입 및 수용 절차
  6. 지하안정성검토

### 발주준비기간산정

설계 및 공사의 발주 준비기간은 사업별로 차이는 있으나 다음 각 호의 사항을 고려하여 최소 2개월 이상의 기간을 확보

1. 설계발주 준비기간에는 공모지침서, 과업내용서 작성을 비롯하여 사업계획 사전검토,공공건축심의위원회, 계약심사 및 일상감사 수행 등의 기간을 감안하여 산정
2. 공사발주 준비기간에는 설계내역 검토를 비롯하여 계약심사 및 일상감사, 입찰자 적격심사, 제안서 평가 등을 위한 기간을 감안하여 산정

### 설계기간산정

설계기간 산정 시에는 다음 각 호의 사항을 고려

1. 계획설계 및 중간설계 의견청취, 사전 주민설명회, 건축심의, 도서검수 등을 고려한 적정 설계기간
2. 인·허가업무협의 소요기간
3. 각종 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

### 공사기간산정

공사기간은 관련 자료를 참고하여 산정하되, 기존시설 철거기간 및 동절기 등을 비롯하여 공사 불가능 기간 등을 별도로 고려

#### 공사기간 산정 관련 자료 예시

1. 국토교통부 “공공 건설공사의 공사기간 산정기준
2. 조달청 “유형별 공사비 분석자료”
3. 행정안전부 “정부청사 건립 실무편람”에 따른 적정 공사기간 산정방식

고가하부공간 활용사업은 대상지 선정이 매우 중요합니다. 우선적으로, 현황조사를 통해 높이, 폭, 지장물 등 물리적 조건이 충족되는지, 가능하다면 어느정도의 규모가 가능한지가 확인하여야 합니다.

또한 채광, 소음, 진동, 먼지, 유해조수 등 환경적 조건을 고려하여야 합니다.

마지막으로 주민들의 보행접근성과 주변의 도시적 맥락을 고려하여 공간과 프로그램 그리고 향후 운영을 고려한 사업성에 대해 종합적인 검토가 이루어져야 합니다.

1. 물리적 조건

높이

- 서울특별시 고가하부 점용 허가기준에 따르면 교각의 유지보수 및 안전을 위해 고가 거더 하면으로부터 아래로 2m 이상 이격할 것으로 명시. 따라서 유효 높이가 2.5m 이상의 실내공간이 있는 구조물이 설치되기 위해서는 지면으로부터 고가 거더 하면까지 4.5m 이상 확보 필요.
- 특히 고가의 레벨 혹은 지면의 레벨이 변화하는 장소의 경우, 가용 공간 높이에 대한 현장 확인이 필요.

폭

- 서울특별시 고가하부 점용 허가기준에 따르면 교각의 교대 및 교각으로부터 1.5m(고정물 적치시 2m) 이상 이격할 것으로 명시. 실내공간을 고려한 구조물 설치시 교대 및 교각으로부터의 이격거리를 고려한 공간의 가용 폭이 최소 6m 이상이 되기를 권장.

지장물

- 옥외지장물 : 컨테이너/창고/조형물/조경/시설물 등.
- 지하매설물 : 전기/통신/상하수도/기존고가기초 등. 특히 도로를 따라 형성된 고가하부공간의 경우, 도시계획상 도로를 따라 놓인 전기/통신/상하수도 지장물이 있는 경우가 많고 설계 및 공사 진행시 이설이 어려운 경우가 많아 발주처는 이러한 매설물들의 정확한 위치, 대상지와의 간섭상황, 이설가능여부 등을 관련부서와 미리 협의하는 것이 필요. 기존고가하부기초의 경우도 각 고가의 기초의 크기, 깊이, 위치 등을 미리 파악하는 것이 필요.

2. 환경적 조건

채광 / 소음 / 진동

- 고가하부는 기본적으로 음지로서 어두운 공간으로 방치된 경우가 많음. 특히 넓고 낮은 고가하부의 경우 채광 면적이 극히 제한적이기 때문에 외부 공간의 설정 및 조경 식재 수종 선정에 있어서 매우 세심하게 고려필요.
- 철도 고가 하부 혹은 철도 근처의 경우, 소음 및 진동이 매우 심각할 수 있어 입지 선정에 유의가 필요. 또한 철도로부터 30m이내 지역은 철도보호지구로써, 관련 법규(철도안전법 제45조)에 의해 시설물의 설치와 공사가 제한될 수 있음. 원활한 사업진행을 위해서는 철도공사에 행위신고를 하고 협의와 허가가 필요하며 이러한 과정에 상당한 시간이 소요되기 때문에 관련 행정 절차를 우선적으로 완료해 놓는 것이 반드시 필요.

먼지 및 유해조수

- 고가하부는 일반적으로 교통섬에 위치한 경우가 많고, 혹은 도시 하천 위에 위치한 경우도 있음. 사방이 도로로 둘러싸인 교통섬의 경우 미세먼지 농도가 매우 높을 수 있고 도시 하천 위에 위치한 경우 유해조수에 의한 악취와 오염 그리고 범람의 위험도 있음. 그러한 공간의 경우 실내공간 위주로 운영 가능한 적절한 프로그램 선정이 매우 중요.

3. 도시적 조건

보행 접근성

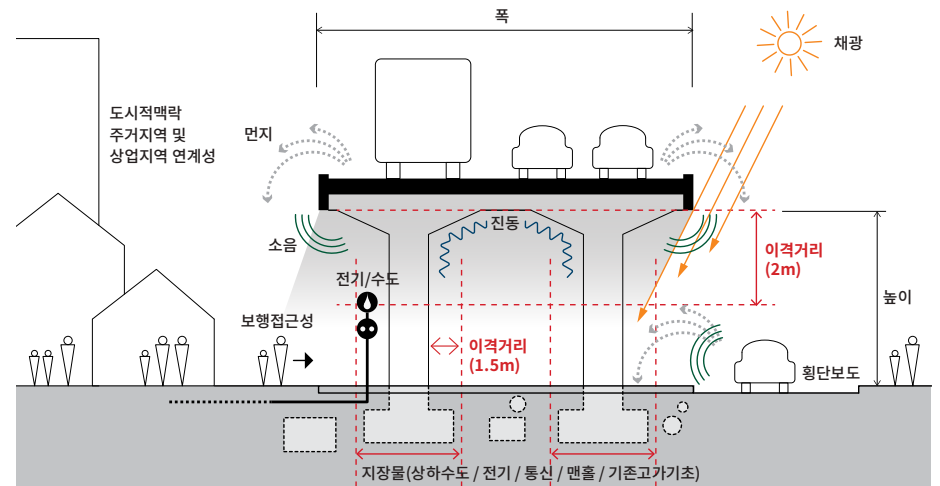
- 고가하부공간은 양측이 기존 도로에 인접한 경우가 많기 때문에 대상지가 보행 접근성이 충분한지에 대한 고려가 필요. 특히 도로 한복판 교통섬에 위치한 고가도로의 경우, 근처 횡단보도, 인도 등의 유무, 도로의 차량 혼잡도 등을 다각도로 검토할 필요가 있음.

도시적 맥락

- 고가하부공간은 주거지가 밀집한 지역에 위치하기도 하지만 때로는 주변이 주거지가 아닌 상업지역, 산업부지, 공원, 주차장 등에 위치한 경우도 많음. 이러한 경우 도시속 주민들의 편의를 공공시설로써, 주민들의 이용이 제한적일 수 있음. 따라서 지역민들이 쉽고 편하게 이용가능하도록 가급적 주거지역 근처에 주변공공시설과 주변커뮤니티시설을 고려하여 위치할 필요가 있음.

전기, 통신, 상하수 인입

- 고가하부 공간의 전기/통신/상하수도 인입은 필수적으로 필요할 수 있음. 이에 대해 인입해울 위치와 동선 파악과 관련부서와의 협의가 사업 추진 전 선행되어야 함.









고가하부공간 활용사업은 기본적으로 지역 주민들을 위한 공공공간 조성을 목적으로 합니다. 따라서 주민들을 위한 지역에 필요한 프로그램의 선정이 중요합니다. 한편 고가하부공간은 각 대상지마다 다른 공간상의 특수성으로 인해 가능한 프로그램에 있어서 제약이 있습니다. 또한 재정적으로는 사업추진예산, 장기적인 사업운영예산을 동시에 고려하여 프로그램을 선정하여야 합니다.

이와 함께 장기적 관점에서 운영방식과 운영주체, 운영비 등을 초기 기획단계에서 미리 검토하고 결정하여야 원활한 사업진행이 가능합니다.

### 1. 프로그램 선정 기준

#### 주민수요

- 무엇보다도 지역주민들에게 필요한 프로그램이 중요. 지역 주민들을 대상으로 한 설문조사 혹은 공청회를 통해 필요한 시설에 대한 의견을 청취하는 과정이 필요.
- 수요조사를 통해 필요한 프로그램에 대한 리스트를 만들고 이에 대해 운영비, 운영주체 등 사업 가능여부를 종합적으로 검토.

#### 운영비

- 지속가능한 운영비 재원은 프로그램을 가능여부를 결정할 수 있는 중요 요소. 특히 작은 도서관, 북카페, 커뮤니티 시설 등 상주시설은 인건비, 유지관리비 등 고정비가 상대적으로 많이 소요. 이에 대해 정기적인 예산 지원 여부, 지원규모 등을 고려.

#### 운영주체

- 프로그램의 운영의 주체를 누가 할 것인지는 프로그램 선정 시 매우 중요. 해당 지자체 관련부서에서 직접 운영을 할 것인지, 지자체 관할의 문화재단 등이 있다면 이를 통할 것인지, 입찰을 통한 민간 운영을 할 것인지 등에 따라 수행할 수 있는 프로그램의 범위와 성격이 달라질수 있음.

#### 운영방식

- 프로그램의 기본방향이 결정되면 전문가(운영자문단)와의 자문회의를 통해 프로그램의 구체적 규모와 운영방식을 결정하는 것이 필요.
- 서울시 고가하부 시범사업의 다양한 사례를 참고하여 가능한 모델을 찾고 이를 발전적으로 변형할 수 있는 방향을 모색.

### 2. 프로그램 선정시 유의사항

#### 내부시설 위주 공간

- 역세권 혹은 주거지역의 중심부에 위치한 고가하부의 경우, 내부시설 위주의 프로그램을 고려. 작은 도서관, 북카페, 실내 체육관, 스타디움, 어린이집, 코워킹 공간 등을 고려할 수 있고 자생적인 수익모델도 가능.
- 채광, 소음, 진동, 미세먼지, 유해조수 등 고가하부의 환경적 제약조건에 덜 민감하고, 보다 안정적이고 지속적인 프로그램 운영이 가능. 그러나 사업 추진 전 운영 주체 설정과 운영비 재원에 대한 준비가 필요.
- 내부시설 위주 공간도 접근성 및 주변지역과의 소통을 위해 외부공간과의 연계, 주변지역과의 관계에 대한 고려가 계획 시 반드시 필요.



옥수고가하부 : 북카페, 공연, 전시, 대관 등



종암사거리고가하부 : 실내체육관, 커뮤니티룸 등

### 3. 프로그램 선정시 유의사항

#### 외부시설 위주 공간

- 도시의 밀집주거지로 주변에 녹지 및 공원이 부족한 경우, 외부시설 위주의 프로그램을 고려. 작은 공연장, 야외 쉼터, 야외 놀이터, 야외 체육시설 등 지역 커뮤니티를 위한 보다 다양한 야외 프로그램을 고려.
- 채광, 소음, 진동, 미세먼지, 유해조수 등 고가하부의 환경적 제약조건에 민감하여, 이러한 조건에 대한 건축적/공간적 대처가 필요함. 특히 야외 공간조성의 경우, 음지에 따른 식재선정, 구조물 상하부 보행자의 안전문제, 야간 경관조명에 대한 섬세한 검토가 필요.
- 외부시설 위주 공간도 별도의 프로그램 운영비가 들지 않더라도 청소 및 유지보수 등 지속적인 유지관리비가 필요하고, 사업 추진시 이에 대한 유지관리 부서 설정과 유지관리 예산 확보가 필요.



이문고가하부 : 플라마켓, 쉼터, 공원, 전시 야외체육시설 등



한남고가하부 : 카페, 쉼터, 공원, 공연장 등

고가하부공간 활용사업은 고가하부라는 특수한 상황으로 인해 공간조성에 있어서 여러가지 고려해야할 요건이 많습니다. 일반적으로 고가하부는 어둡고 소외된 지역으로, 주민들이 보다 쉽고 편하게 이용할 수 있도록 개방적 공간과 편안한 접근이 가능하도록 해주어야 합니다.

한편, 고가하부에는 반드시 지켜야하는 법규적 제약조건들이 있습니다. 설계자는 이를 준수하여 공간과 구조물을 계획하여야 합니다. 또한, 본 사업은 공공시설이자 주민편의 공간을 조성하는 사업으로, 장애인, 안전, 보안 등 기본적인 공공성을 위한 디자인 검토가 꼭 필요합니다.

## 1. 디자인

### 주변과의 관계

- 고가도로는 기본적으로 거대 인프라스트럭처로 주변의 도시적 맥락을 단절시켜놓고 있고 그 하부는 소외된 유휴공간이 된 경우가 많음. 이에 따라 고가하부 활용 사업의 건축적 디자인은 단절된 주변지역 간 소통을 향상시키고 소외된 고가하부와 주변지역을 연계시킬 수 있는 방향에서 고려되어야 함.
- 고가하부공간의 특성상 컨테이너 박스와 같이 폐쇄적이고 기능적이기만한 공간의 설치는 지양. 또한 하나의 독립적 오브제적인 디자인은 지양하고 공공공간으로써 공공성을 고려하여 보다 주변지역에 개방적이고 주민들이 쉽게 다가갈 수 있는 디자인 권장.

### 공간 및 동선

- 고가하부 공간은 주변이 차로로 둘러싸이거나 주차장으로 활용되는 공간이 많음. 따라서 보행 접근성과 보행 안전성을 필수적으로 고려하여 공간에 대한 주민들의 접근로와 메인 동선을 설정.
- 한 인접 보행로 다방면에서 인지되고 접근이 가능하도록 하는 계획이 필요. 내외부의 공간과 동선은 가능한 한 개방적으로 노출되어 멀리서도 한눈에 공간과 동선을 쉽게 인지할 수 있도록 하는 계획이 필요.
- 서울특별시 고가하부 점용 허가기준에 따르면 교각

의 유지보수 및 안전을 위해 고가 거더 하면으로부터 아래로 2m 이상 이격할 것으로 명시. 따라서 계획하는 고정 설치물 설치시 거더 하면으로부터 2m 이상 이격.

- 서울특별시 고가하부 점용 허가기준에 따르면 고가의 교대 및 교각으로부터 1.5m (고정물 적치시 2m) 이상 이격할 것으로 명시. 따라서 계획하는 고정 설치물이 교대 및 교각으로부터 최소 1.5m 이상 이격.
  - 고가하부공간 주변의 소음 및 먼지, 유해조수 등 부정적 요소로부터 공공공간을 보호할 수 있는 건축적 요소 및 장치, 그리고 이를 활용하는 적극적인 공간 아이디어가 필요.
- ### 재료 및 구조
- '서울특별시 고가하부 점용 허가기준'에 따르면 고가하부에 설치되는 구조물은 '가설건축물'로 분류됨. 따라서 건축법 시행령 제15조(가설건축물)에 따르면 가설건축물의 주요 구조는 철근콘크리트조 또는 철골철근 콘크리트조가 아닐 것으로 명시됨.
  - 동 기준에 따르면 내화구조 또는 화재로 고가도로의 구조 또는 교통에 지장이 없는 구조이어야 하며 고가도로의 교대 및 교각과의 이격거리를 지키며 서로 구조적 영향이 없도록 하여야 함.

### 조명 및 조경

- 고가하부 공간은 어둡고 침침하고 소외된 지역인 경우가 많음. 따라서 적절한 조도를 통해 대상지와 주변부를 밝혀줄 수 있는 경관 조명 계획이 필수.
- 고가하부 외부공간은 콘크리트 구조물 사이의 삭막한 공터인 경우가 많음. 이에 조경시설물 혹은 적절한 식재계획을 통해 주민 친화적 공간을 만들어줄 필요

가 있음. 특히 상시 채광이 부족한 그늘진 공간이며 자연 관수가 어려운 공간임을 고려하여, 인공 관수 및 유지관리가 용이한 식재의 선정이 필요.

## 2. 편의 및 안전

### 장애인

- 고가하부에 설치되는 구조물은 '가설구조물'에 해당하기에 '장애인, 노약자, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률'의 대상이거나 BF(장애물없는 생활환경 인증제도)의 대상이 되지 않음. 그러나, 주민들의 편의를 위한 공공시설물이자 공공공간으로써 기본적인 장애인, 노약자, 임산부 등의 편의증진을 고려하여 설계되어야 함.
- 입지조건에 따라 차이는 있으나, 장애인 접근성을 고려하여 급경사 1/12 경사를 맞추고 진입부에 턱을 두지 않도록 배려하며, 시각장애인의 이용을 고려.
- 입지조건에 따르는 차이는 있으나, 장애인 편의성을 고려하여 화장실 및 복도 등 공공공간을 설계. 또한 장애인 편의성을 고려하여 계단, 난간 등 세부 디테일을 설계.

### 안전

- 고가하부에 설치되는 구조물은 주로 도로에 인접한 공공시설물로서 이용자들의 안전에 유의하여야 함. 보차분리가 필요한 부분은 경계석 또는 볼라드 등을 활용하여 명확히 분리해주고, 보행안전에 위협되는 부분은 난간을 설치.
- 2층이나 1층 옥상이 아니더라도, 추락 등 안전사고로 인한 피해가 발생할 우려가 있는 단 차이가 나는 경우, 안전, 기능 및 미관에 이상이 없도록 계단 및 난간을 설치.

### 보안

- 내부 공간 설치의 경우, 보안을 위해 시건 장치를 반드시 설치.
- 외부 공간의 경우, 보안 및 공공의 안전을 위해 발주처와 설계자는 CCTV 등 설치를 고려하고 이에 대해 사전협의.



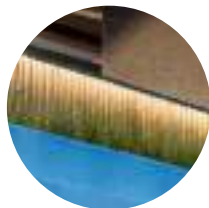
주변과의 관계



공간 및 동선



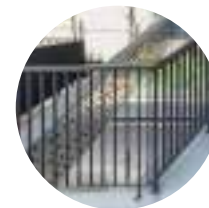
재료 및 구조



조명 및 조경



장애인



안전및보안

**고가하부공간은 대상지가 갖는 특수성으로 인해 다양한 기술적 상황이 고려되어야 합니다. 상시 음지가 되는 대상지의 특성을 고려하여, 조정의 인공관수, 배관의 동파방지 등 설비를 고려해야 합니다. 미세먼지등에 상시 노출되는 고가하부공간은 환기 및 공기질에 대한 세밀한 검토도 필요합니다.**

**구조적으로는 가설건축물의 기준과 고가하부공간 적용 허가기준에 맞추어 설계되어야 합니다. 또한, 각종 지장물이 많은 대상지의 특성상, 지장물에 대한 면밀한 사전조사와 기초공사시 간섭을 최소화하는 계획이 필요합니다.**

## 1. MEP

### 친환경

- 고가하부공간이 도로의 미세먼지 등 유해한 공기질에 상시 노출되어 있음을 고려하여 내부시설의 경우 쾌적한 공기질 확보를 위해 적절한 환기시스템과 공기청정기를 적용.
- 고가하부공간이 자연채광이 어려운 점을 고려하여 태양광 반사시스템, 태양광 집광장치 등친환경적 장치를 고려.
- 주변의 소음과 진동이 있는 고가하부공간의 특성상 실내공간의 경우 흡음재나 흡음성능이 있는 재료를 선정하기를 권장.
- 내부조명의 경우 고효율인증제품을 사용하고 외부 경관조명의 경우 계절 및 시간에 따른 타이머를 설치하여 유지관리비용을 최소화할 수 있도록 설계함.

### 관수·급배수 시설

- 외부 조정공간의 경우 고가하부의 안쪽부분은 직접적인 자연관수가 어렵기 때문에 인공관수 시설이 필수적임.
- 인공 관수시설은 계절 및 시간에 따른 타이머 관수 셋팅을 통해 유지관리비용을 최소화할 수 있도록 설

계함. 이때 관수시설은 겨울철 동절기 동파가 될 수 있기에 위치에 따른 적절한 보양작업이 필수적으로 고려되어야 함.

- 고가하부 조정 및 지붕의 배수시설은 우선시 직접비를 맞지 않기에 양이 많지 않으나 필수적으로 고려되어야 함. 이때 상부로부터 지면으로 내려오는 배수관 등이 디자인을 해치지 않도록 세심한 고려가 필요함.

### 전기·통신·상하수 인입

- 화장실의 설치의 경우 적정 용량의 정화조가 필요하므로 설계 초기단계에 정화조의 규격, 위치 및 주변의 상하수 인입을 우선적으로 고려함.
- 전기, 통신 인입의 경우 관련 부처와의 협의 하에 전기 및 통신 인입 라인을 계획하고 분전함의 위치를 계획.

### 단열 및 설비

- 내부시설의 경우 벽 단열 및 창호 공사시 현행 법규 기준 적용.
- 급배수, 위생, 소화, 관수시설의 경우 고가하부공간은 주로 그늘진 외부시설임을 고려하여 동절기 동파방지를 고려한 보양을 계획.
- 내부시설의 경우 적절한 냉난방 설비를 계획.

### 소방

- 건축법상 가설건축물은 내화구조의 대상에 포함되지는 않으나 서울시 고가하부점용 허가기준에 의거하여 고가하부 구조물은 기본적으로 내화구조 또는

화재로 인한 고가도로의 구조 또는 교통에 지장이 없는 구조이어야 함.

- 목재 등을 마감재로 사용시 방염페인트 도장 필수.
- 건축물에 필요한 소화시설 설치 의무.
- 화재에 대비하여 점용시설에 소화기 등 상시 비치.

## 2. 구조 및 토목

### 구조

- 고가하부에 설치되는 구조물은 '가설건축물'로 주요 구조는 철근콘크리트조 또는 철골철근 콘크리트조가 아닐 것으로 명시.
- 서울특별시 고가하부 점용 허가기준에 따라 기준 고가의 하면과 교각으로부터의 이격거리를 준수하고 고가하부 기초 및 구조물을 이용하지 않고 서로 구조적인 간섭이 없도록 계획.
- 주변의 철로나 도로 등에 의한 진동을 고려하여 계획.

### 토목

- 상하수관, 전기, 통신 등 고가하부 지장물들을 사전 조사하고 이들과의 간섭을 최소화 하여 계획.
- 주변에 상가 및 주거지역 등이 위치하여 잦은 민원 발생이 예상되는 경우 터파기나 흙막이 공사 등 부대 토목공사를 최소화하는 방안을 강구.
- 대지를 포함한 주변부의 정확한 레벨을 측량하여 대지 및 대지주변의 배수에 차질이 없도록 오우수 계획.



한남고가하부 : 기초공사



한남고가하부 : 철골공사



이문고가하부 : 관수/급배수 공사



종암사거리고가하부 : 수장공사



고가하부공간 활용사업은 고려해야 할 법규적 조건이 있습니다. 기획단계에서 대상지를 선정함에 있어서, 고가차도이나 고가철도이나에 따라, 고려하는 용도에 따라 사업의 가능여부, 협의 부서 혹은 기관, 협의 절차가 달라집니다. 또한, 설계 및 시공단계에 있어서는 고가하부점용 기준, 가설건축물 관련 법규의 특수한 제약조건을 고려하여야 합니다.

또한, 기본적으로 공공시설물을 조성함에 있어서, 장애인 관련 법규, 공중화장실 관련 법규 등도 고려하여야 합니다. 마지막으로 운영단계에 있어서, 관리 위탁 및 수익금에 관련된 법규를 검토하여야 합니다.

## 1. 기획단계

### 도로의 점용 및 부속시설물의 용도범위 결정

관련법령 : 도로법 / 도로법 시행령

- 도로의 구역에서 공작물이나 물건, 그밖의 시설을 신설, 개축, 변경, 제거 또는 그밖의 목적으로 도로를 점용하려는 자는 관리청의 허가 필요
- 점용가능시설 : 공공성이 강한 기반시설 및 공공시설, 도로구조의 안전과 통행에 문제가 없는 시설
- 부속시설물 : 도로관리에 필요한 기능적인 시설, 이용자의 편의를 고려한 휴게시설, 도로관리에 필요한 기능적인 시설, 도로의 이용증진을 위한 휴게시설 (주유소, 충전소, 교통, 관광안내소 등)
- 고가하부공간 설치가능시설 : 사무소, 점포, 창고, 주차장, 광장, 공원, 체육시설 등 공공의 목적을 가진 시설
- 행위제한 : 도로구조와 안전에 위협을 가하는 시설 및 행위, 토지의 형질변경행위, 횡단 등 방법으로 공작물 설치 행위, 고가도로 노면 밑에 인화성물질을 취급하는 사무소, 점포, 창고 등의 시설 설치 행위
- 설치가능 부속시설의 용도 : 도로관리에 필요한 기능적인 시설, 도로의 이용증진을 위한 휴게시설(주유소, 충전소, 교통 및 관광안내소 등)
- 상업용도 시설 설치 : 교량 구조 및 안전에 위험이 없는 범위에서 부속시설(휴게시설) 설치가능 (사례 : 한강다리카페, 독점전망문화콤플렉스 등)

### 철도의 점용 및 부속시설물의 용도 범위 결정

관련 법령 : 철도건설법, 철도사업법, 산업발전법, 도시철도법

- 점용허가 가능시설 : 철도의 운영 및 유지관리를 위한 기능적인 시설, 한국철도시설공단과 같은 사업시행자가 철도시설의 활성화와 이용객 편의증진을 위해 설치하는 시설물
- 국가가 소유·관리하는 철도시설에 건물이나 시설물을 설치하는 경우 시설물의 종류 및 기간 등을 정하

여 점용허가 가능

- 점용허가를 받은 자는 국토교통부장관에게 점용료 지불
- 철도시설(철도운영 및 보수를 위한 시설) : 선로 및 철도차량을 보수, 정비하기 위한 시설(선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설), 역사설(물류시설, 환승시설, 편의시설 등 포함)

### 도시계획시설 관련법상 설치 가능시설

관련법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령, 서울특별시 고가하부 점용 허가기준

- 도시계획시설 : 기반시설중 도시·군관리계획으로 결정된 시설
- 설치가능시설 원칙 : 지상, 수상, 공중, 수중, 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류, 명칭, 위치, 규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정해야 함
- 설치가능시설 예외 : 용도지역, 기반시설의 특성을 고려한 임의시설의 경우 도시·군 관리계획으로 결정하지 않아도 설치가능
- 고가하부점용 가능시설 : 공공적 또는 공익적인 이용을 목적으로 하는 시설(도로법 시행령 제28조 제5항에 명시된 사무소, 창고, 주차장, 광장, 공원, 체육 시설에 한함)
- 고가하부점용 불가시설 : 고가도로 주위의 도로 교통에 지장을 미치는 것, 인화성·폭발성·가연성이 있는 물건의 보관 또는 설치, 인화성물질 적재차량의 주차, 악취·소음 등을 발생시키는 물건의 보관 또는 설치, 영업용·주거용 시설과 그 외 이와 유사한 것 등

### 설치절차 (도로 점용 경우)

관련법령 : 도로법시행령

- 구분지상권 : 입체적 도로구역 지정시 토지 및 건물의 소유자, 구분지상권의 범위, 보상금, 유효기간 등에 관한 협의를 통해 구분지상권을 설정
- 도로점용절차 : 점용허가신청서 제출 → 관리청허가 → 점용 → 연장(연장신청 → 관리청허가)
- 점용장소 : 교통에 영향을 끼치지 않고 안전에 지장이 없는 장소
- 고가하부 점용장소 : 고가도로의 구조보전에 지장이 없는 장소
- 도로점용기간 : 국가사업에 관계되는 점용물 → 10년

이내(전신주·수도관·주유소·철도·지하상가 및 그 밖에 유사한 것, 고가도로의 노면 밑에 설치하는 사무소·점포·창고·주차장·광장·공원·체육시설·그 밖의 유사한 시설)

- 그 밖의 점용률 : 3년 이내

### 설치절차 (철도 점용 경우)

관련법령 : 철도사업법 시행령, 철도건설법, 철도사업법

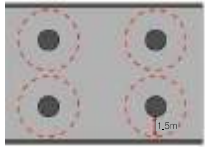
- 철도점용절차 : 점용허가신청서 작성 → 국토교통부장관 제출 → 점용허가
  - 30년 : 철골조, 철근콘크리트조, 석조 또는 이와 유사한 견고한 건물의 축조
  - 15년 : 그 외 건물 축조
  - 5년 : 건물 외의 공작물의 축조
- 매각 및 양도 제한 : 실시계획에 포함된 사업구역이 있는 국가나 지방자치단체 소유의 토지로서 철도건설사업에 필요한 토지는 철도건설사업 외의 목적으로 매각, 양도 불가
- 국토교통부장관과 중앙행정기관 및 지방자치단체의 장과 협의후 사업시행자에게 수익계약으로 대부하거나 매각가능
- 무상귀속
  - 기존의 공공시설 등 : 사업시행자에게 무상귀속
  - 대체공공시설 등 : 국가·지방자치단체 또는 기존공공시설 등 소유자에게 무상귀속
  - 새로 설치되는 공공시설 : 해당시설 관리청에 무상귀속 또는 이관 또는 해당시설 관리 지방자치단체에 무상양여
- 공동활용 : 철도사업자가 철도역 및 철도시설의 공동활용을 요청하는 경우, 철도시설 관리자는 협정을 체결하여 이용할 수 있도록 해야 함

2. 설계 및 시공단계

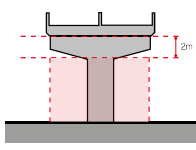
서울특별시 고가 하부 점용 허가 기준 주요사항

고가하부공간에 구조물을 설계함에 있어서 법적 제약 조건은 다음과 같다.

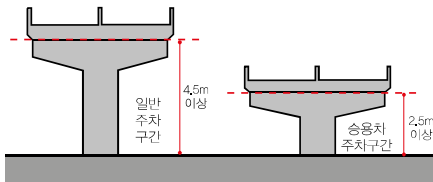
- 사무소, 창고, 주차장, 광장, 공원, 체육시설 그 밖에 이와 유사한 시설일 것
- 내화구조 또는 그 외 화재로 인한 고가도로의 구조 또는 교통에 지장을 미치지 않는다고 여겨지는 구조일 것
- 건축물에서 필요한 소화시설을 설치할 것
- 건축물의 벽체는 고가도로의 구조를 직접 이용하지 않을 것
- 고가하부로부터 차도 등에 튀어나오는 사고를 방지하기 위한 안전책이 충분히 갖추어 지도록 할 것
- 교대 및 교각으로부터 1.5m 이상으로 한다(단, 고정물 적치시 2.0m 이상).



교대 및 교각으로부터 1.5m 이상(고정물 적치시 2m이상)



고가 거더 하면으로부터 아래로 2m이상 이격할 것



도로시설물 형하부(고가하부 노면에서 거더하부 사이의 높이)가 4.5m 이하인 구간은 주차장으로 사용할 수 없음(승용차 주차시 2.5m 로 완화 가능)

- 고가 거더하면으로부터 아래로의 이격거리는 최소 0.0m 이상으로 할 것
- 주차장은 도로시설물 형하부(고가하부 노면에서 거더하부 사이의 높이)가 4.5m 이하인 구간은 사용 불가. 단, 승용차만을 주차하는 곳은 2.5m로 완화 가능
- 그 밖의 세부내용은 부록 <현행제도 및 법령검토>참고

가설건축물 법규 관련 주요사항

고가하부공간 활용 구조물은 기본적으로 가설건축물로 이는 <건축법제20조 가설건축물/건축법시행령제15조 가설건축물>의 규정을 따른다. 설계시 주요 이슈사항은 다음과 같다.

- 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장의 허가
- 구조방식 : 3층이하, 철근콘크리트 또는 철골철근 콘크리트조가 아닐 것.
- 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시, 군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장 가능
- 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
- 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것
- 그 밖의 세부내용은 <건축법제20조 가설건축물/건축법시행령제15조 가설건축물>을 참고한다.

장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 주요사항

고가하부공간 활용사업의 공간구조물은 용도에 따라 다를 수 있으나, 기본적으로 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설로 볼 수 있다. 이러한 경우 '장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률'에서 정의하는 장애인 편의시설 설치무대상 (BF인증대상)은 아니나, 개방된 주민공동이용시설로써 다음의 내용을 검토하여 계획안에 반영할 수 있다.

- 장애인등의 통행이 가능한 접근로
- 높이차이가 제거된 건축물 출입구
- 장애인등의 출입이 가능한 출입구 등
- 장애인등의 통행이 가능한 복도
- 장애인등의 통행이 가능한 계단, 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로
- 장애인 등의 이용이 가능한 화장실

화장실 관련 법률 주요사항

고가하부공간 활용사업에서 화장실은 필수조건은 아니나, 시범사업의 경우 공공시설로써 여러 대상지에서 요구되었다. 따라서 화장실을 계획할 시, <공공화장실 등에 관한 법률>의 규정에 따라 설치될 필요가 있다.

- 적용범위 : 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 장소 또는 시설에 설치하는 공중화장실, 개방화장실, 이동화장실, 간이화장실 및 유료화장실에 대하여는 다른 법률보다 우선하여 이 법을 적용.
- 설치기준 : 남녀화장실을 구분하여야 하며, 여성화장실의 대변기 수는 남성화장실의 대·소변기 수의 합 이상이 되도록 설치. 다만, 행정안전부령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니함
- 관리 : 공중화장실이 설치된 장소 또는 시설을 소유·관리하는 자는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 공중화장실을 관리하는 사람을 지정하여 관리, 공중화장실 관리인은 공중화장실과 그 주변의 청결을 위하여 공중화장실 관리기준을 준수.
- 개방 : 해당 시설물에 설치된 화장실을 공중이 이용하도록 제공함을 원칙, 단, 보안 또는 안전관리가 필요하여 일반 공중이 출입하기에 적합하지 아니한 경우 혹은 해당 시설물의 구조적 특성으로 많은 사람이 이용하는 화장실을 설치하기 어려운 경우는 예외

3. 운영단계

고가하부에 관한 조항

- 도시시설사업, 도시개발사업, 도시환경정비사업, 체육시설업, 문화시설 설치/운영사업의 경우 민간투자사업과 연계하여 시행 가능
- 지자체의 귀속시설사업의 경우 사업시행자에게 보 조금 지급 가능

- 고가하부는 사무소, 창고, 주차장, 광장, 공원, 체육시설 및 기타 유사시설로 사용 가능

관리위탁에 관한 조항

- 행정재산의 수익 허가 및 관리 위탁 가능
- 수익허가 기간은 5년 이내
- 수탁자는 조건에 위반되지 않는 범위에서 제 3자에 게 전대 가능
- 문화시설은 비영리 법인·단체 또는 개인에게 관리위탁 가능

서울특별시 조례

- 시설 관리 등 단순한 사무는 민간위탁 가능
- 문화·관광시설 운영, 공원시설 운영에 관한 사무는 위탁 가능
- 수탁기관은 위탁받은 사무의 일부만 재 위탁 가능
- 서울디자인재단은 디자인 진흥을 위하여 시장이 위탁하는 사업 관리 가능
- 서울문화재단과 세종문화회관의 경우 문화예술진흥을 위하여 시장이 위탁하는 사업관리 가능

사업비, 수익금에 관한 조항

- 사용·수익허가 된 행정재산의 경우 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사용자 징수
- 징수된 이용료는 경비에 충당하고 그 외의 수입은 수탁자의 수입으로 가능
- 지자체는 수탁기관에 경비 지원 가능
- 수입의 일부를 정해진 기준에 따라 지자체에 귀속시켜야 함

서울특별시 조례

- 시장은 수탁기관에 관리에 필요한 물품 및 예산을 지원 가능
- 수탁기관은 이용자들에게 요금 징수 가능
- 시장은 수탁기관에 수익금의 일부를 납부하게 하거나 운영에 사용하게 할 수 있음
- 서울 디자인재단과 문화재단은 설립목적의 범위 안에서 수익사업 가능





# IV. 시범사업 소개

# 서울시 고가하부공간 활용 시범사업 (2017~2021)

서울시에서는 2017년 ‘고가하부공간 활용사업 타당성조사 및 종합계획’을 통해 38개의 우선사업대상지들을 선별하였고 그 중에 6개 고가하부에 대해 2017~2020년 자치구와 함께 ‘고가하부공간 활용 시범사업’을 진행하였습니다. 2017~2018년 옥수고가하부를 시작으로 2018~2020년 이문고가하부, 2019~2020년 한남고가하부, 2019~2021년 중암사거리고가하부, 금천고가하부, 2020~2021년 노원고가하부까지 총 6개의 고가하부 시범사업이 진행되었고, 본 사업들은 다양한 활용 가능성을 보여주고 있습니다.



① 옥수고가하부, 2017-2018



② 이문고가하부, 2018-2020



③ 한남고가하부, 2019-2020



④ 중암사거리고가하부, 2019-2021



⑤ 금천고가하부, 2019-2021



⑥ 노원고가하부, 2020-2021





**사업개요**

<b>위치</b>	서울특별시 성동구 옥수동 332-1, 352, 354-1, 360-4, 401-1, 412-1
<b>용도</b>	제1종 근린생활시설
<b>대지면적</b>	765.03㎡
<b>건축면적</b>	646.18㎡
<b>연면적</b>	196.08㎡
<b>규모</b>	지상 1층
<b>높이</b>	시설물: 4.2m / 지붕캐노피: 7.76m
<b>설계</b>	(주)조진만건축사사무소
<b>감리</b>	(주)조진만건축사사무소
<b>시공</b>	(주)탑종합건설
<b>주관</b>	성동구청 마을공동체과
<b>운영</b>	성동 문화재단
<b>개관</b>	2018. 4



시범사업 전

**설계개념**

**고가하부다락(多樂) - 숨겨진 공간의 새로운 가능성**

1차 시범사업으로 설정한 옥수역 하부 공간은 주변 주거 유형이 다양하고, 유동인구 및 대중교통의 접근성이 좋으며 고가 철도와 도로 세개가 동시에 지나가는 공간적 크기에 있어서 시도 해볼 가치가 있었다. 고가교각으로 인해 넓은 공간은 이등분 되어 있었고 기존에 간헐적으로 열리는 옥외 프로그램 (벼룩시장, 공연 등)을 유지하면서 입체적으로 공간을 활용하고 기존 소광장의 정주성/폐쇄성을 높이기 위해 위치가 역 출구앞으로 설정되었다.

형태 구성은 단순히 채워진 건축의 실내공간 보다는 경관 측면에서 접근하였다. 고가하부라는 메가스트럭처에 어떻게든 자연이라는 메타퍼를 통해 풀과 나무가 자라는 생명의 풍경으로 시민들의 인식이 바뀌는 것이 중요하다. ‘고가하부 숲’이라는 주제로 식재 언덕과 거친 자연의 나무 기둥들 그리고 그것을 가로에 투영시켜줄 5000개의 미러판은 시시각각 보행자의 관점에서 다양한 자연 (빛과 숲)을 경험하게 한다.

하부공간의 비어있음으로 끊어지는 가로의 연속성을 되살리기 위해 각 면마다 다른 구성을 취하였다. 동측에 인접한 아파트와 사찰에서는 낮게 경사진 언덕, 서측의 상업가로에서는 실내 프로그램을, 남측의 지하철 출입구와 보행통로에서는 입구겸 소무대를, 북측 광장에서는 스탠드형 휴게쉼터로 도시 가로의 각 컨디션 별로 대응하였다. 내부는 어린이를 포함한 주민들이 언제든지 들러 이용할 수 있는 북카페에 다양한 프로그램이 운영되며 상부 지붕에 설치된 태양광 반사 시스템을 통해 차후 시범사업의 실내 도시 농업의 실험을 가능토록 한다.



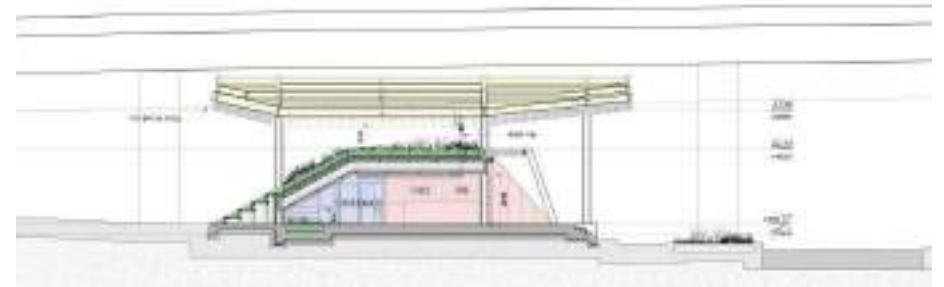
자료제공 : (주)조진만건축사사무소





사업완료 후

평·단면도



**사업개요**

<b>위치</b>	서울특별시 동대문구 이문동 184-35, 180-4
<b>용도</b>	제1종 근린생활시설
<b>대지면적</b>	600㎡
<b>건축면적</b>	425.05㎡
<b>연면적</b>	262.12㎡ (화장실: 31.72㎡)
<b>규모</b>	지상 2층
<b>높이</b>	6m
<b>설계</b>	HGA 에이치지아키텍처 (국형걸)
<b>감리</b>	HGA 에이치지아키텍처 (국형걸)
<b>시공</b>	(주)다원 G&C
<b>주관</b>	동대문구청 도로과
<b>운영</b>	동대문 문화재단
<b>개관</b>	2020. 4



시범사업 전

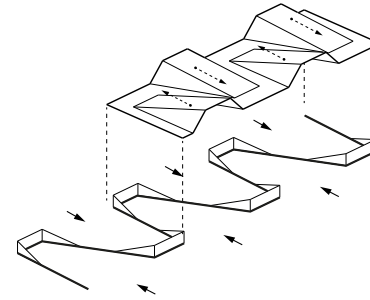
**설계개념**

**Roof Square (지붕놀이)**

대상지는 전철과 고가도로가 중첩되는 거대 Infrastructure 의 하부 공간이다. 고가도로에 의해 도시의 Scale과 주변 Street은 단절되었고, 그 사이에 위치한 대상지는 소외되고 시간이 멈춘 듯 정적인 공간으로 남겨져 있다. 본 프로젝트는 이러한 도심 속 유휴지에 ‘지붕’이라는 건축적 요소를 활용하여 단절된 주변부를 연결시키고, 다양한 문화 체육 활동을 위한 커뮤니티 공간으로 지역 사회 소통의 중심이 되고자 하였다.

Roof Square는 고가하부에 만들어진 중간레벨 공간으로써, 지붕 상부와 하부에 새로운 공공공간을 만들어준다. 상부에서는 고가하부로 단절된 동서방향으로 서로 번갈아 열리고 하부에서는 주변을 고가하부로 끌어들이고 고가하부를 주변부로 확장시킨다. 지붕 상부에는

문화 이벤트와 휴식을 위한 공간, 간단한 운동을 위한 공간이 위치한다. 지붕의 하부는 낮에는 지역민들의 쉼터, 밤에는 주변 음식점 및 상인들의 야외 테라스로써, 시간에 따라 달라지는 지역민들의 일상이 묻어나는 마당이 된다.



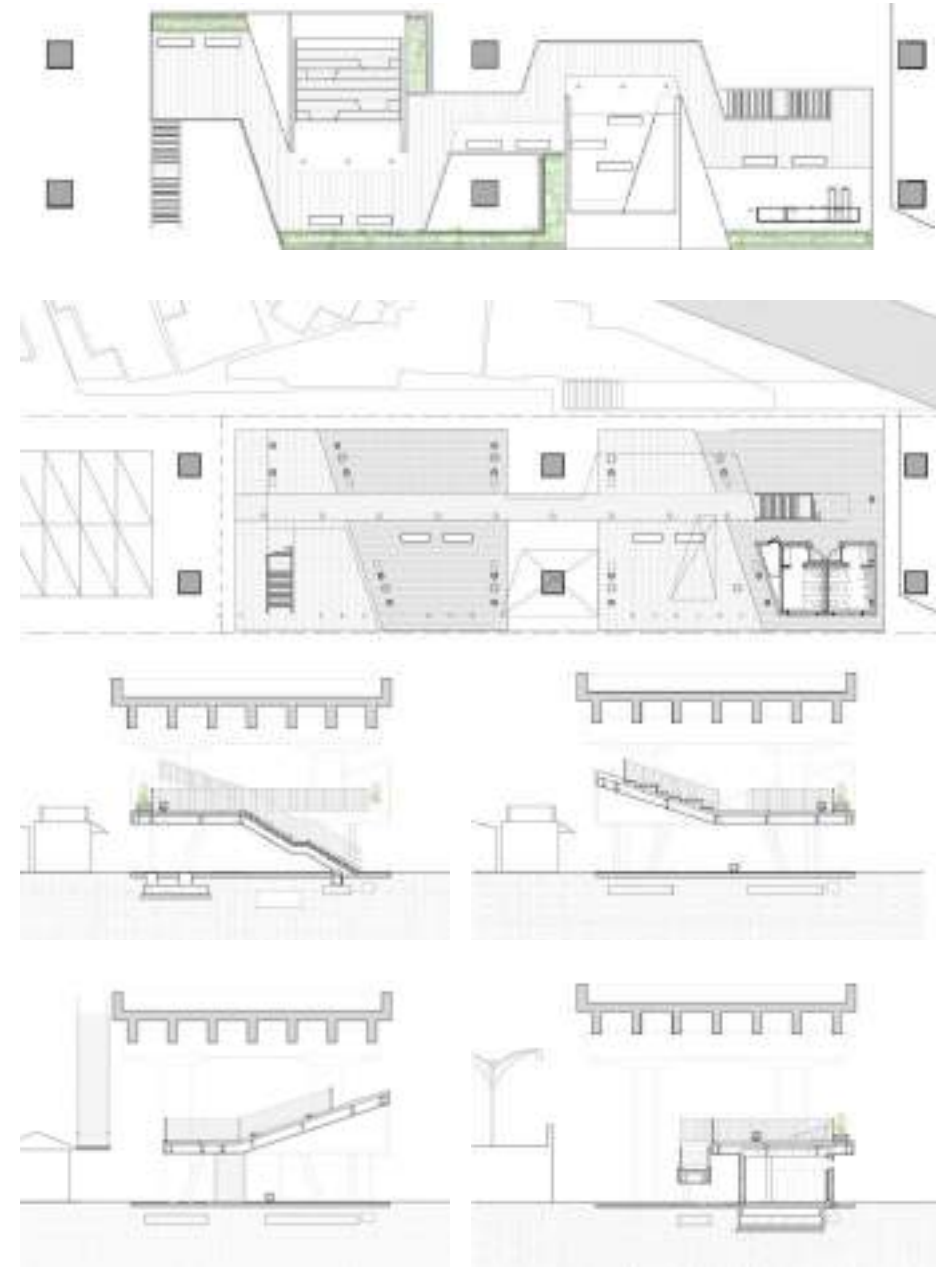
자료제공: 국형걸(이화여대) + HG-Architecture





사업완료 후

평·단면도



자료제공: 국형걸(이화여대) + HG-Architecture



사업개요

위치	서울특별시 용산구 한남동 727-33, 34, 35, 726-503, 727-51
용도	제1종 근린생활시설
대지면적	약 2,305㎡
건축면적	80.67㎡
연면적	80.67㎡
규모	지상 1층
높이	4m
설계	EMER-SYS (천장환) / 김은희 건축사사무소
감리	EMER-SYS (천장환) / 김은희 건축사사무소
시공	동방공업(주)(건축) / (주)거성토건(조경)
주관	용산구청 도로과
운영	민간입찰 (블루스퀘어)
개관	2020. 11



시범사업 전

설계개념

(Extra)Ordinary Arboretum((비)일상의 수목원)

서울의 중심부와 한강이남을 연결하는 한남1고가차도는 서울의 주요 교통축으로서 행정구역상 하나인 한남동을 반으로 나누어 양쪽에 전혀 다른 분위기의 동네가 자리잡도록 만들었다. 다양한 문화와 즐길 거리가 널린 이태원의 거리는 남산을 바로 앞에 두고 녹지가 많아 보이지만 막상 보행자가 돈을 내지 않고 앉아서 즐길 열린 공공공간은 턱없이 부족한 실정이고 고가하부에서 이태원의 가로체계 흐름이 단절되어 이곳은 사람들이 찾지 않는 삭막한 공간이 되었다.

한남1고가하부를 들여다 보면서 단순히 필요에 의한 기능보다는 좀 더 큰 범위에서 이 장소에 필요한 것이 무엇인지를 고민했고, 인공적인 고가하부와는 정반대되는 자연의 환경을 만들고자 했다. 멀리서 바라보기만 하는 남산을 끌어와 쏟아지는 햇빛을 받으며 남산의 숲 속을 걷는 듯한 경험을 만들기 위해 자연을 추상화한 나팔꽃잎모양 구조물 9개를 설치하고 여러 방향의 보행로에서 사람들이 자연스럽게 흘러 들어오도록 하였다. 블루스퀘어랑 가까운 곳에 카페랑 화장실을 만들고 자유롭게 앉을 수 있는 계단식 외부공간을 많이 만들어서 서로 즐겁게 소통하는 생동하는 도시공간이 되기를 기대했다.

6미터 지름의 날개로 이루어진 꽃잎모양 구조물은 척박한 환경의 고가하부에 자연을 끌어오기 추상화된 ‘인공의 자연’이다. 구조물 사이로 빛나는 LED 조명은 사람들에게 낮에는 햇빛이 나뭇잎 사이로 쏟아지는 숲을 거니는 느낌을 주고, 밤에는 별빛이 쏟아지는 들판을 거니는 듯한 느낌을 준다. 도시는

우리를 땅에서, 숲에서, 들에서 멀어지게 하지만 이 고가하부 공간은 도시가 가져간 자연을 잠시나마 우리에게 되돌려준다.

오랜 시간 버려졌던 고가하부가 계절에 따라, 시간에 따라, 끊임없이 변하는 모습을 통해, 내가 어느 공간에 있는지, 어느 시간에 있는지를 질문하게 하는 ‘장소’가 되기를 기대한다.

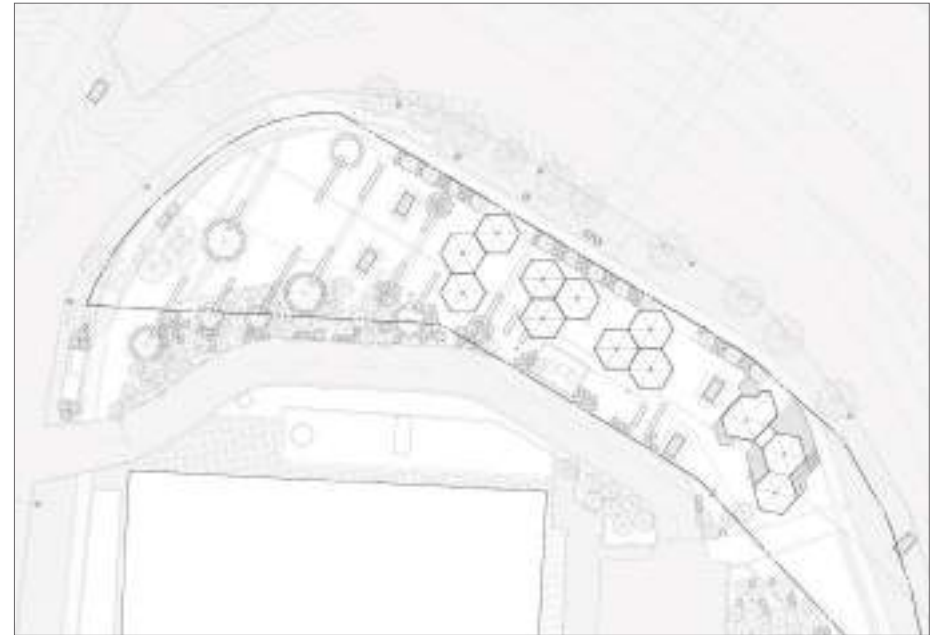


자료제공 : 천장환(경희대학교)+Emer-sys

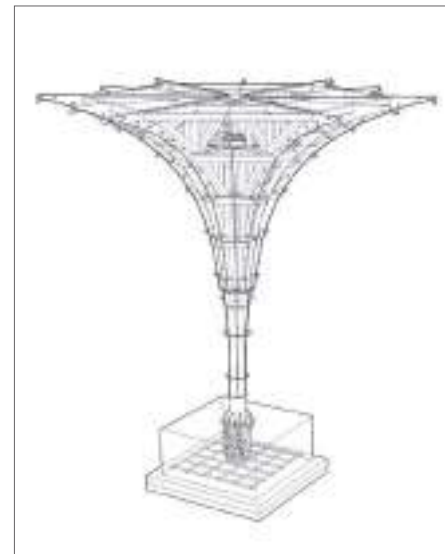


사업완료 후

## 배치도



## 모듈계획도



자료제공 : 천장환(경희대학교)+Emer-sys

## 사업개요

위치	서울특별시 성북구 종암동 3-1288
용도	운동시설
대지면적	1,455㎡
건축면적	751.06㎡
연면적	693.77㎡
규모	지상 1층
높이	7.8m
설계	심플렉스 건축사사무소 (박정환)
감리	심플렉스 건축사사무소 (박정환)
시공	소보건설
주관	성북구청 건축과
운영	성북구청 문화체육과
개관	2021. 5



시범사업 전

## 설계개념

### 분절된 광장

북부간선도로와 내부순환로의 교차지점, 높이 10미터의 고가도로 하부에 위치한 종암사거리의 유휴공간은 15~20미터 도로에 둘러 쌓인 교통섬에 자리하고 있다. 인근에 간선도로 진입구간이 위치해 있으며 상습 정체구간으로 상시적으로 교통량이 굉장히 많은 지역이다. 이로 인해 교통 소음과 매연, 미세먼지 등이 극도로 심하여 최악의 환경적 조건을 극복하는게 중요 한 과제이다. 행정구역상 돈암1동, 월곡1동, 종암동의 경계선상에 위치하여 인근에 대규모 주거단지과 초등학교가 밀집되어 있고 서측 블럭의 상업지역과 교차하여 빈번한 보행의 흐름이 발생하고 있으나 주변에 공원 녹지 등의 공간은 부족하며 기존의 유휴공간도 활용도가 매우 떨어지고 있는 실정이다. 청계천까지 이어지는 정릉천의 복개가 시작된 부분으로 도심산책로 생태라인이 조성되어 있으나 제대로 정비 되지 않아 악취가 심하며 좋지 않은 미관으로 인해 이용률이 낮다. 이러한 문제점들을 해결한다면 주변을 연계하고 심터 및 커뮤니티 공간으로 이용될 많은 가능성을 지닌 공간이다.

대상지는 어긋나게 배치되어 있는 2개소의 횡단보도를 연결하는 공간이며 동측에는 정릉천으로 진입하는 보행 경사로가 놓여있다. 동측의 데크와 중앙의 분수대는 오히려 보행의 흐름을 방해하는 장애물이 되어 이를 철거한다. 3 방향으로 접근하는 보행동선을 연결하는 주동선을 설정하였고 이는 신설되는 커뮤니티 공간과 긴밀하게 연계되어 다양한 행위와 소통을 촉발한다. 자연스러운 보행의 흐름은 단절된 커뮤니티를 회복하고 확장할 것이다. 대상지의 외부에는 매연, 소음, 미세먼지, 악취 등이 심한 상황이며 수많은 비 돌기로 인한 배설물을 막기 위한 지붕이 필요한 상황이다. 측면과 상부를 둘러싸는 철골구조와 목구조는 외부환경을 극복하고 내부와 외부의 공간적 소통을 만들어낸다. 다목적

체육공간은 운동, 공연, 상영 등을 위한 공간으로 활용가능하며, 커뮤니티 공간들은 내외부가 연계되어 플리마켓, 전시, 소규모 모임 등의 행위를 담을 수 있도록 한다. 곳곳에 설치된 선반과 벤치 등 목재를 이용하여 미니멀하게 디자인된 설치물들은 다채로운 행위를 수용하게 된다. 또한 흩뿌려진 실내공간들은 각각의 외부 공간과 연계되어 이를 극대화 한다.



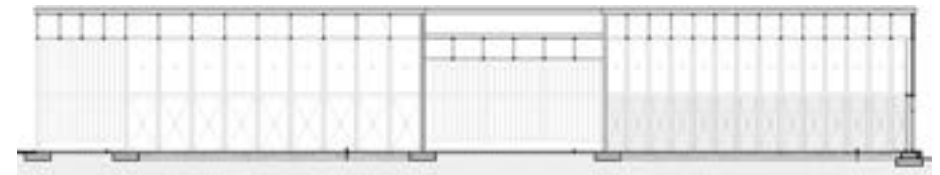
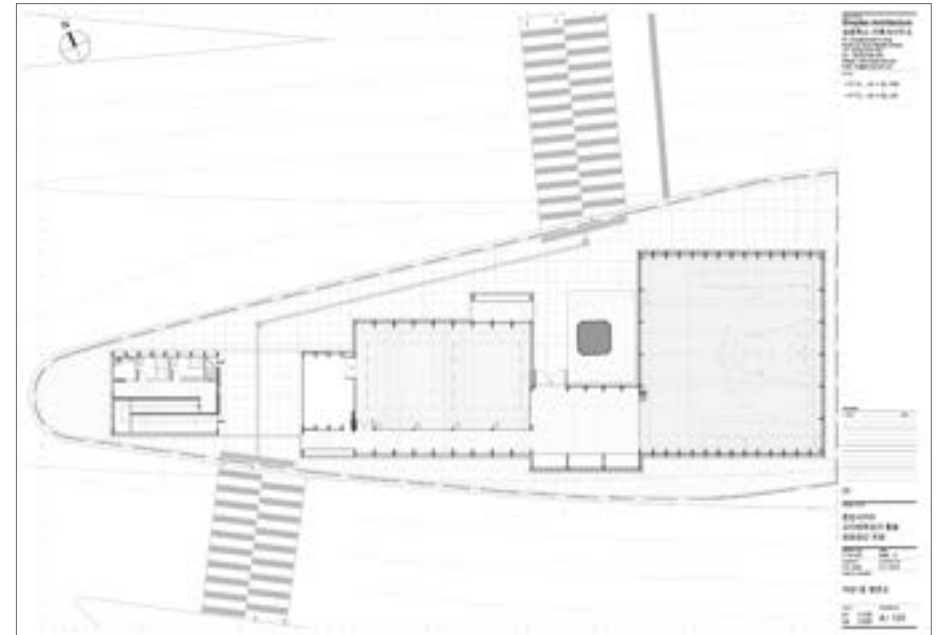
자료제공 : 심플렉스건축사사무소(박정환)





사업완료 후

평·단면도



자료제공 : 심플렉스건축사사무소(박정환)

사업개요

위치	서울특별시 금천구 가산동 677
용도	제1종 근린생활시설
대지면적	341㎡
건축면적	128.36㎡
연면적	210.96㎡
규모	지상 2층
높이	5.8m
설계	건축사사무소 니즈건축 (박진희/안대호)
감리	건축사사무소 니즈건축 (박진희/안대호)
시공	(주)송원스페이스 엔지니어링
주관	금천구
운영	금천문화재단
개관	2021. 4



시범사업 전

설계개념

도심 속 조명상자

대상지는 고가도로 하부의 유휴공간으로 독산역과 인접하여 있으며 업무시설이 밀집되어 있는 지역에 자리하고 있다. 출퇴근시 유동인구가 많고 지하철을 이용하는 사람들이 일상적으로 지나치는 장소이다. 사람들의 발길이 계속 닿는 장소라는 위치적 장점으로 인해 고가도로 하부 공간이 가지는 한계에도 기존 컨테이너 형태의 작은 도서관을 이용하는 사람들이 있었다.

본 프로젝트를 시작하면서 지역주민들이 집으로 가는 길 지나치는 장소, 직장인들이 점심시간 혹은 퇴근길 머무를 수 있는 장소, 바쁜 일상 속 잠깐의 여유를 가지는 장소로 활용될 수 있는 가능성을 보았고 그 가능성이 프로젝트의 큰 줄기였다. 대상지에서 받았던 인상과 가능성을 받아들여 대상지에 자리하던 기존의 작은 도서관 프로그램의 성격을 유지하되 교육문화시설로의 성격을 확장하면서 지역주민과 인근 직장인 모두가 이용할 수 있는 커뮤니티 공간을 제공해주는 것으로 계획의 방향을 잡았다.

건물의 1층은 열린 공간으로 낮에는 지역주민들이 이용하고 밤에는 인근 직장인들 혹은 취업준비생을 위한 교육프로그램이 운영되는 가변적인 다목적 공간이다. 2층은 폴리카보네이트와 책장으로 둘러싸인 공간 안에서 온전히 책을 마주하는 공간이다. 건물 안에 들어섰을 때 책장너머로 교각이 보이고 지하철역으로의 시선이 열리면서 대상지의 성격은 도서관 안에서도 그대로 느껴진다. 저녁이 되면 고가하부의 어두운 공간에 들어선 단순한 형태의 작은 공간은 은은한 빛을 발산할 것이고 모두가 집으로 돌아가는 밤 늦은 시간에도 도시의 조명같은 장소가 될 것이다.

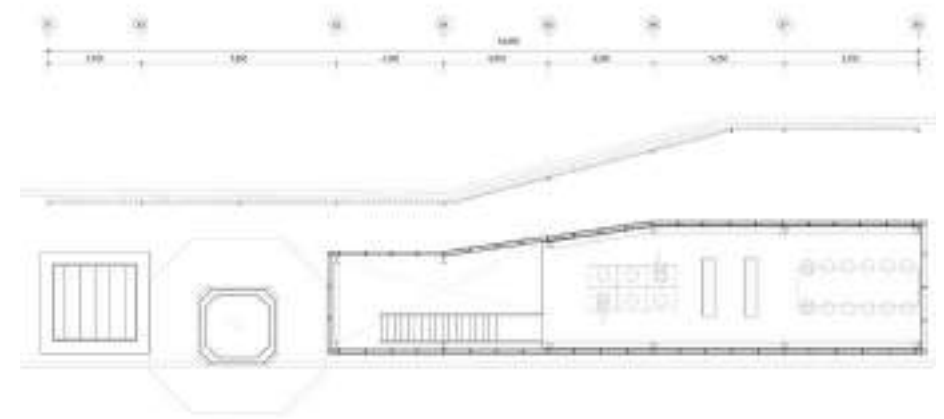


자료제공 : 건축사사무소 니즈건축(안대호)

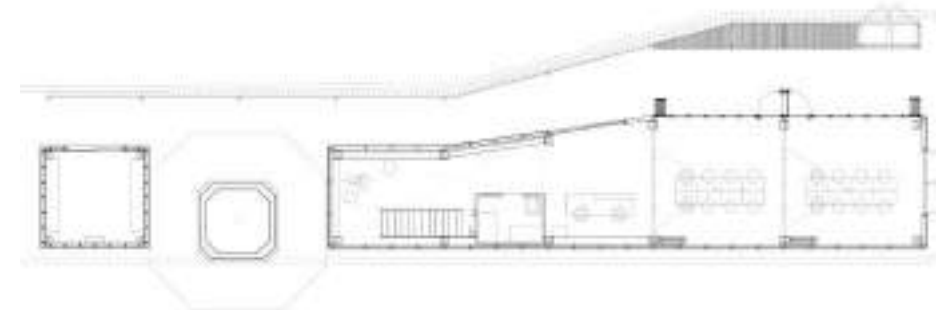


사업완료 후

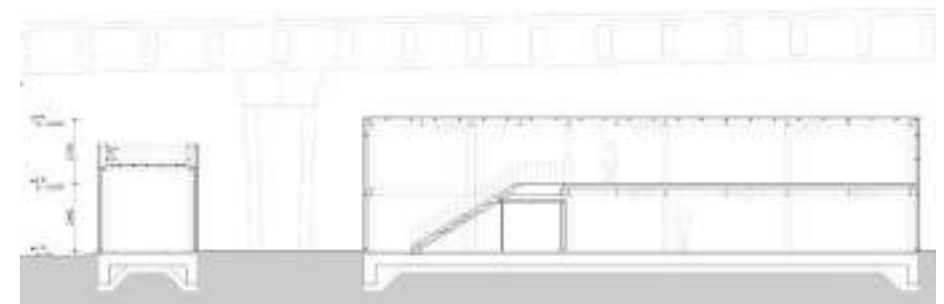
평·단면도



2층



1층



자료제공 : 건축사사무소 니즈건축(안대호)



사업개요

위치	서울시 노원구 상계동 335-4 (노원역 4호선 고가 하부)
유형	노후된 고가하부 경관 및 공공시설물 디자인 개선
대지면적	5,060㎡ (1번 출구 ~ 문화의 거리 입구 일대)
건축면적	점유면적 없음
연면적	점유면적 없음
규모	폭: 약 22m, 길이: 약 230m
높이	9.6m (기존)
설계	조소은건축사사무소 (조소은), 건축사사무소 에스오에이 (강예린)

설계개념

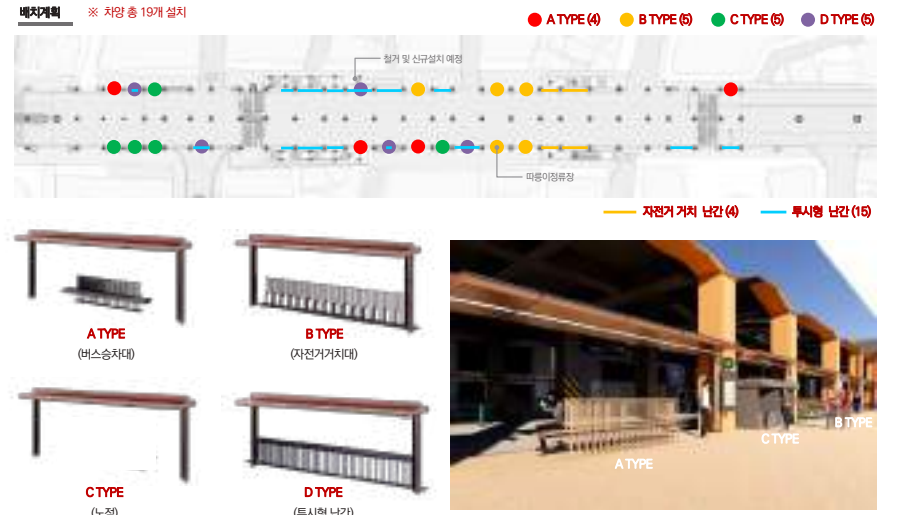
머무름의 장소로서의 고가하부

노원역 고가하부는 지하철 4호선과 7호선, 그리고 여러 버스노선이 지나가는 교통의 요지이다. 게다가 고가하부 서측에는 동네의 다운타운 역할을 맡고있는 백화점과 문화의 거리가 자리하고 있다. 때문에 어둡고 삭막한 환경에도 불구하고 주중과 주말, 밤낮을 가리지 않고 사람들이 많은 곳이 바로 노원역 고가하부이다. 본 프로젝트는 차양과 조명 두 요소를 중심으로 노원역 고가하부를 그저 지나다니던 공간에서 머무기 좋은 장소로 변모시키고자 한다.

차양은 사람들이 머무는 구간의 교각 기둥들 사이에 삽입되어 버스정류장, 자전거보관소, 노점 앞의 공간을 밝혀주며 지붕이 되어준다. 차양과 일체형인 기둥패널은 기둥을 타고 어지러이 내려오는 각종 설치물들을 가려주며, 새롭게 디자인된 난간과 자전거 보관소, 버스정류장, 사이니지 시스템은 차양과 함께 고가하부 전체의 디자인에 통일감을 부여한다.



시범사업 전

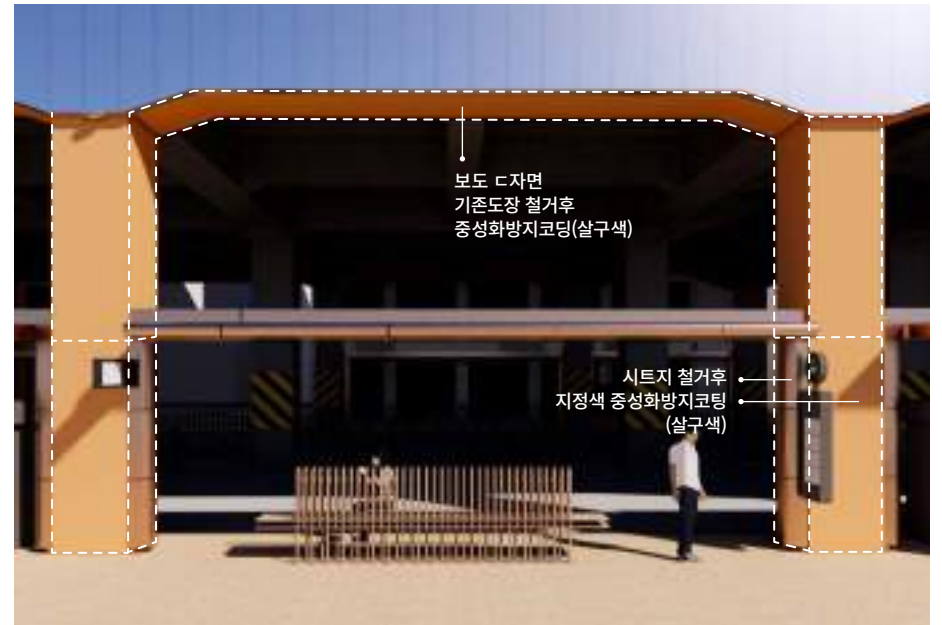


자료제공 : 건축사사무소 에스오에이(SoA)





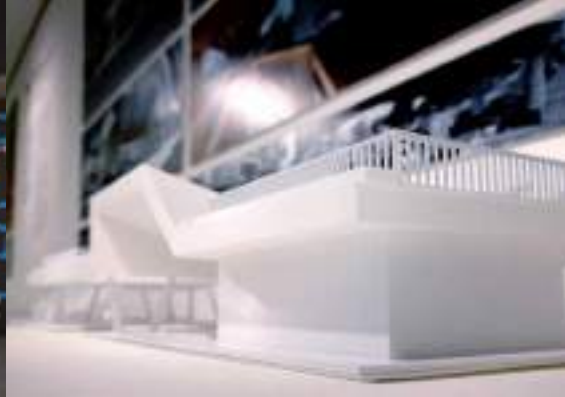
사업완료 후(진행중)



사업완료 후(진행중)

자료제공 : 건축사사무소 에스오에이(SoA)





고가하부공간활용 시범사업 전시



# V. 부록



## 고가하부공간조성 표준과업내용서

고가하부공간 활용사업 설계용역은 건축서비스산업진흥법에 의거한 공공발주 설계용역의 하나로써, 공공건축물 설계용역이 갖추어야 할 기본적인 과업내용서의 내용을 기본으로 합니다.

한편, 고가하부공간 활용사업은 고가하부라는 물리적 조건이 갖는 공간적 특수성과 함께 대상지마다 각기 다른 조건을 갖는 지역적 차별성을 가지고 있습니다. 본 표준과업내용서는 서울시 고가하부 시범사업과 이에 대한 모니터링 및 성과평가를 거쳐 고가하부공간조성에 필수적인 내용을 담은 과업내용서로, 발주처와 각 대상지의 상황에 맞추어 변경 및 조정할 수 있습니다.

### I. 과업개요

#### 1. 과업의 명칭

\_\_\_\_\_ 고가하부공간 활용 공공공간 조성 설계용역

#### 2. 과업의 목적

지역을 단절시키고, 방치되어있는 \_\_\_\_\_ 고가하부 유휴공간을 지역에 필요한 놀이시설 및 주민들의 교류 공간으로 조성하여 단절된 지역생활권을 연결시키고, 그늘지고 삭막했던 하부 공간을 개선하여 대상지 일대를 생기고 활기찬 환경으로 만들어 \_\_\_\_\_ 구의 생활환경 및 도시 경관을 향상시키고자 함

#### 3. 과업의 개요

1) 위치: \_\_\_\_\_ 고가하부공간 (대상지 주소)

<대상지 지도 >

\* 대상지 경계선 이내에서 계획 가능 (단, 제시된 공사비 이하에서 제안 가능)

2) 과업규모

(1) 대상지 면적: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

(2) 구조: 가설건축물(철근콘크리트조 또는 철골콘크리트조가 아닌 것)

(3) 용도: \_\_\_\_\_

\* 가설건축물과 외부시설 구분 없이 용도 계획 가능

\* 용도별로 조성 비율 구분 없이 응모자의 아이디어에 따라 계획 가능

(4) 예정공사비: \_\_\_\_\_ 천원 (부가세포함)

3) 과업수행기간: 착수일로부터 90일(사업추진과정에서 조정 될 수 있음)

4) 과업의 내용

(1) 기획업무 1식

(2) 계획, 중간 및 실시설계 1식

(3) 관령법령 준수 및 과업내용서에서 정하는 사항

5) 용도별 조성규모(안)

\* 용도 및 면적은 기획업무 및 향후 보고회 결과에 따라 변경될 수 있음

### 4. 과업의 범위

본 과업은 계획설계, 중간설계, 실시설계로 구성되며, 건축협의 등 각종 인허가에 필요한 서류 작성, 제출, 제반협의 등 인허가 처리를 포함하며 특히 건축, 기계설비, 전기, 통신, 소방, 폐기물 등의 기본 사항을 현지 조사하여 설계도면, 공사비, 공사기간 등의 기본적인 내용을 작성 제출 후 승인을 득한 후 구체화하여 공사시행에 필요한 설계도서를 작성함에 있다.

1) 기타 기술(설계) 용역을 수행하는 데 발주기관이 필요하다고 인정하여 지시하는 일체의 사항에 대한 이행 및 보고서 작성

2) 본 과업을 수행함에 있어 과업내용서에 명기되지 아니한 사항은 발주기관과 수급인의 협의 하에 수행한다.

3) 인·허가 업무

(1) 본 용역의 시행에 필요한 일체의 대 관청 인·허가는 용역업체에서 대행하여 한다.

(2) 용역업체는 용역착수 후 현장을 답사하고 해당 인허가 관청을 방문·협의하여 관련 법규 및 규제사항 등을 면밀히 분석하여 본 과업의 건축협의 및 건축협의를 취득하기 위한 선결 조건 등을 파악한다.

(3) 본 과업에 기타 관련 용역이 진행될 경우, 용역업체는 타 용역업체와 협의하여 발주처 업무에 적극 협조하여야 한다.

(4) 수급인은 향후 사용승인 신청 시 준공도서 작성, 인장날인, 건축물대장 현황도면 작성 등 해당 용역수행자의 업무에 적극 협조하여야 한다.

(5) 용역업체는 본 용역이 완료된 후라도 대 관청 인·허가(협의사항)에 따른 서류보완이 필요하여 발주기관의 요청이 있을 시 적극 협조하여야 한다.

### 5. 과업 일반사항

1) 예정공사비는 최적의 공법 및 가장 경제적 공사비가 산출될 수 있도록 하여야 하고 \_\_\_\_\_ 원의 범위(부가가치세 포함)내에서 설계한다.

(단, 설계과정에서 심의회, 보고회 등에서 결정, 보완 또는 지시된 사항을 설계에 반영할 경우 공사비 내용을 증감할 수 있다)

2) 설계자료 조사 성실

성실하게 자료를 조사하기 위하여 잘된 타 지역 고가하부공간 활용 2개소 이상을 조사하여 기본설계에 적용 등 벤치마킹하여야 하며, 실시설계를 진행함에 있어 충분한 자료수집으로 질적 향상은 물론 안전하고 경제적인 시설이 되도록 노력해야 한다. (조사 수집된 자료 및 재료선택 등은 사전에 발주청과 협의해야 한다)

3) 회의참석 등

용역 건축사는 본 과업과 관련된 각종 심의회, 보고회에 참석하여 설명하고 분야별 기술사항에 대하여 분야별 책임 기술자로 하여금 질의에 답변토록 하여야 한다.

4) 자료제출 성실

과업 수행 중 과업 수행 후 각종 자문회의, 심의회, 보고회 등을 위하여 자료제출 요구가 있을 시 이에 응하여 자료를 제출하여야 한다.

5) 용역 착수시 제출 서류

착수계 접수 시 아래와 같은 서류를 구비하여 제출하여야 한다.

(1) 예정공정표(세부 계획서)

(2) 참여기술자 현황(건축, 기계, 전기, 통신, 소방 등 해당분야)-(붙임1, 붙임2) 각 분야별로 관계법규 규정에 적합한 기술 인력으로 구성하되 참여기술자들은 해당 자격증사본(원본대조필) 또는 관계법규와 관련된 증빙서류 첨부

(3) 분야별 참여기술자 투입계획 및 작업계획서

(4) 기타 용역수행에 필요한 사항

6) 업무협의 및 공정보고

(1) 계약자는 다음과 같은 경우에는 반드시 업무협의 를 하여야 한다.

• 조사 및 자료수집 완료시

• 기본계획 완료시

• 실시계획 완료시(납품전)

• 성과품(납품전)

(2) 과업 수행사항에 대하여 전자메일로 보고하여 감독원 지시를 받아야 한다. (붙임3)

7) 변경 및 정산

(1) 발주청이 본 과업의 일부 또는 전부를 중지 시키거나 과업을 변경할 필요가 있다고 인정할 때는 용역자에게 이 사실을 요구할 수 있으며 발주청의 방침

- 을 따라야 한다.
- (2) 시공 중 부득이한 설계변경(구조변경, 공법변경, 시공 불가능 발생, 설비시공 불가능 등)이 수반될 경우 건축사는 대안 등 검토의견을 제출한 후 변경과 관련된 일체의 설계도서(변경도면, 변경내역서, 변경시방서, 변경구조계산서 등)을 제출하여야 한다.
  - (3) 본 용역 과업비는 추정공사비에 의한 것이므로 설계 완료 후 공사금액이 감소될 경우 정산 감액 조치한다.
- 8) 설계상의 하자의 책임  
 용역자가 설계의 잘못으로 공사 또는 공사 후이라도 다음과 같은 중대 하자사항이 발생하였을 경우에는 민·형사상의 책임은 물론 손해를 배상하여야 한다.
- (1) 구조 및 기능상 중요하자가 발생하였을 경우
  - (2) 기술상 중대한 결함으로 인해 경제적 손실 및 공사 진행에 지장이 초래되었을 경우
  - (3) 설계 수량의 착오로 인하여 발주청에 피해가 있을 때 또는 설계자로서의 의무와 필요한 조치를 이행하지 않을 경우
- 9) 기타
- (1) 각종 관련법규에 의거 인·허가 및 심의를 득하여야 하고 제반 절차를(대행) 취하여 이에 따른 보완사항이 있을시 보완하여 인허가등 승인을 득할 수 있도록 하여야 한다. (“에” 경관심의, 미관심의, 건축, 전기, 소방, 통신, 도로점용, 가스, 상·하수도, 오·배수, 가설건축, 문화재 형상 변경, 농지전용, 개발행위, 환경, 에너지 등)
  - (2) 본 과업내용서에 정하지 않았거나 누락된 부분에 대하여는 발주청과 협의하여 결정한다.
  - (3) 감독원이 과업 수행중 하도급자나 연계고용인이 과업수행에 부적합하다고 인정될 때에는 즉시 교체 요구 할 수 있으며 용역자는 이에 응하여야 한다.
- 10) 계약해제  
 다음의 경우에는 발주청에서 일방적인 계약해제를 하여도 이의를 제기하지 못한다.
- (1) 계약조항 및 과업지침에 의한 지시사항을 이행치 아니할 경우
  - (2) 계약상대자의 귀책사유로 인하여 계약을 수행할 가능성이 없음이 명백하다고 인정될 때

- 11) 설계용역의 진도보고  
 계약상대자는 계약 이행의 추진사항을 주기적으로 발주청에 보고하여야 한다.
- 12) 설계도서의 납품  
 설계도서는 실시설계로 원도와 CD로 납품하여야 하며 설계검사 시 설계도서의 결함, 또는 수정할 사항이 있을 경우 이를 보완 수정하여 다시 납품하여야 한다.
- 13) 저작권 및 소유권  
 계약상대자는 본 계약과 관련하여 제출한 모든 설계도서 및 제출자료에 대한 소유권 등 일체의 권리는 발주자에게 귀속된다. 다만 계약상대자가 발주자의 승인을 얻어 설계서의 전부 또는 일부를 서적 등에 인용 또는 복사할 수 있다.

## II. 계획사항

### 1. 기본방향

- 1) 프로젝트의 혁신적인 성격  
 \_\_\_\_\_
- 2) 프로그램의 적합성과 도시적 맥락의 적절성
- 3) 프로젝트의 경관 및 건축적 특성과 주변 환경과의 조화
- 4) 법률 및 재정적인 측면의 현실성 및 신뢰성
- 5) 친환경 계획
  - (1) 에너지 효율성을 고려
    - ① 에너지 생산과 소비의 측면에서 건물 사용주기 고려
    - ② 패시브 에너지와 자연채광을 최적화 하도록 함
    - ③ 시각적·열효율적·방음적 성능이 우수한 자연재료의 사용을 권장 (예시: 녹화된 건물 등)
  - (2) \_\_\_\_\_ 일대 자연 환경을 연계하여, \_\_\_\_\_ 도시 녹지 네트워크에 참여
    - ① 방법 1: 선적인 연속성 확보 (가로식재, 도로 변경사지, 보도주변 화단 설치 등)
    - ② 방법 2: 점적인 요소들의 증식을 통한 “디딤돌 구조” 구성 (벽, 텃밭, 나무, 화단, 흙바닥 등)
    - ③ 방법 3: 건물의 생물 다양성 수용 능력 향상(옥상녹화, 적합한 재료 사용, 건축 형태 등)

- 6) 고가하부의 장애요인(소음, 먼지, 어두움, 유해조수 퇴치 등)을 해결하기 위한 혁신적인 방법 제안 (태양광, 태양열, 미세먼지 정화, 새로운 유형의 방음벽 조성 등)

### 2. 계획지침

- 1) 계획범위
  - (1) 본 과업은 대상지 주소 \_\_\_\_\_ 고가하부공간에 조성 예정인 ‘\_\_\_\_\_ 고가하부공간 활용 공공공간 조성사업’에 대한 계획·중간설계 및 실시설계 용역이다.
  - (2) 본 내용서에서 요구한 \_\_\_\_\_ ‘고가하부공간 활용 공공공간 조성사업’의 운영 및 공간 프로그램이 반영된 건축물과 공간 환경을 제안한다.
  - (3) 본 내용서에서 요구한 \_\_\_\_\_ ‘고가하부공간 활용 공공공간 조성사업’의 운영 및 공간 프로그램이 반영된 건축물과 공간 환경을 제안한다.
- 1) 일반사항
  - (1) 대상지를 고려하여 예정공사비를 초과하지 않는 범위 안에서 설계한다.
  - (2) 외부기후(미세먼지, 기온 등) 및 주변 여건(소음 등)을 고려하여 사용자가 편안하게 놀이 및 휴식 할 수 있는 공간으로 계획한다.
  - (3) 컨테이너 형태의 시설물은 지양한다.
  - (4) 인접주거지, 고가하부 소공원 등 주차장 등 주변 동선을 고려하여 계획한다.
  - (5) 장애인이 이용하기에 불편을 최소화 할 수 있도록 동선계획을 수립한다.
  - (6) 조성 재료는 내구성, 안전성, 유지보수, 관리 등을 고려하여 계획한다.
  - (7) 친수시설의 겨울철 동파를 고려하여 설비시설을 계획한다.(유지관리 용이)
  - (8) 실내 공간 조성 시 소음, 먼지가 최대한 차단되도록 재료를 고려하여 계획한다.
  - (9) 공조시스템 및 냉난방기 설치로 쾌적한 내부 환경 조성 및 연중 상시이용이 가능하도록 계획한다.
  - (10) 기타 지침에 명시되지 않은 사항은 발주자와 협의한다.
- 1) 유의사항

- (1) 사업대상지는 도로법, 건축법 등 고가하부공간 활용에 관한 관련법 및 기준(서울시 고가하부 점용허가 기준 등)을 준용하여 계획한다.
- (2) 제안용도는 주변현황을 고려하여 계획의도에 따라 규모 및 세부용도를 설계자가 계획한다. 단, 제시된 공사비 이하에서 계획 가능하다.
- (3) 사업대상지는 점용허가를 통해 조성하는 부지임을 고려하여 가설건축물 및 시설물을 포함한 공간을 계획한다.
- (4) 본 과업은 기획업무 단계에서 설계자와 협의하여 제안사항을 조정하고 구체화한다.
- (5) 사업진행의 원활한 대응을 위하여 주변현황을 고려하여 창의적 아이디어를 적용하여 계획한다.

## III. 계획설계 및 중간설계

### 1. 계획설계

- 설계자는 조사 및 자료수집단계에서 발주기관에 제출·승인된 자료에 의하여 다음과 같이 기본계획을 수행한다.
- 1) 용역내용
    - (1) 설계자는 기본 프로그램을 평가하고, 상세한 사업 범위를 규정하기 위하여 가능한 합리적으로 많은 검토를 해야 하며, 추정 공사비의 검토와 계약조건에 따라 추가적인 업무가 따를 수 있다.
    - (2) 사업의 명확한 범위에 대해 발주기관의 승인을 득한 후 설계자는 요구되는 수량의 도서와 추정 공사비 산출서를 제출해야 한다.
    - (3) 동일 또는 유사공종의 건설공사 사후평가 조사 및 피드백
      - ① 동일 또는 유사공종의 건설공사 사후평가 결과를 조사한다.
      - ② 동일 또는 유사공종의 건설공사 사후평가 결과를 면밀히 검토·분석하여 본 설계에 반영해야 한다.
    - (4) 계획의 내용은 다음과 같다.
      - ① 설계대상이 되는 건축물의 용도, 규모, 형식 등의 설계상 기본적 조건을 확정하기 위해 필요한 기초적 조건에 관한 조사, 계획, 검토 등의 업무



- 각종 법령상의 제약조건
  - 부지의 입지조건
  - 유지관리상의 조건(기계·전기설비 계획 포함)
  - 자연적 환경 조건 : 기상, 지형·지질, 동·식물, 수리·수문 등
  - 사회적 환경 조건: 인구·주거, 교육, 교통, 문화재 등
  - 생활환경적 조건- 토지이용, 대기질, 수질, 토양, 폐기물, 소음·진동, 위락경관 등
  - 건축물의 배치 계획상의 조건
  - 시공상의 기술적 조건
- ② 설계방침 결정
- 본 사업의 조성계획
  - 관련 기관 또는 부서와 협의
  - 요구 성능 및 안전성능의 설정
  - 설계 개념의 확립
- ③ 설계대상이 되는 건축물에 요구되는 공사비 예산을 확정하기 위해 필요한 업무
- 개략설계에 따른 공사비 계산
  - 유지관리상의 조건에 관한 조사 연구
  - 공사비의 사례에 관한 조사 연구
- ④ 설계 대상이 되는 건축물의 주변 환경에 미치는 영향을 사전에 파악하는 업무
- ⑤ 토목공사 검토 내용
- 토목 계획의 수립(단지내 도로 및 포장 계획 등)
  - 설계기준 및 조건제시
  - 개략적인 계산근거 제시 : 흙막이 가시설, 포장 구조, 오·우수 수리계산
  - 개략 구조계산에 따른 주요 구조물의 표준단면도 및 표준 구조 상세도 작성
  - 주요 자재·장비 사용성 검토
- 2) 착수 회의
- (1) 기본계획 착수시 사업 관련 분야 관계자 회의를 개최하고 이때 대지 현황, 설계 기준 또는 자료, 계약 조건 등과 같은 모든 중요한 사항들이 토의되어야 한다.
- (2) 설계자는 과업수행 체크리스트와 공정 계획, 각 단계별 승인요청 일정 등을 작성하여 제출하여야 한다.
- 3) 보고서
- (1) 용역 내용과 계약 사항의 요구 조건을 충족시킨다.

- (2) 전문분야별 책임기술자의 확인이 있어야 한다.
- (3) 내구성 표지로 제본한다.
- (4) 제목, 목차, 쪽수(Page) 표기 등을 하여야 한다.
- 4) 기존 현황 도면  
기존의 조건 및 상태에 대한 도면을 작성하여 제출한다.
- 5) 공간(면적) 요구 조건  
건축물의 각 기능별 소요 공간(면적)의 요구 조건에 대한 프로그램을 제출한다.
- 6) 업무 수행 절차
- (1) 설계자는 과업수행에 요구되는 중간검토용 보고서를 도식 또는 서술 형식으로 발주기관에 제출하여 승인을 받는다.
- (2) 문제발생 시 발주기관과 긴밀히 협의하여 해결하고 구술에 의한 의사 결정 또는 지시는 반드시 회의 결과로 문서화 하여야 한다.
- (3) 설계자는 발주기관에 의하여 소집되는 업무 회의에 참석하여야 한다.
- 7) 제출도면  
제출도면은 건축사법에 의한 ‘공공발주사업에 대한 건축사업범위와 대가기준’에 의한 계획설계의 도서내용에 따라 성과품을 작성하여 제출한다
- 2. 중간설계**
- 설계자는 사전 조사 및 기본계획 단계에서 발주기관에 제출·승인된 결과에 의하여 다음과 같이 중간설계를 수행해야 한다.
- 설계자는 사업 프로그램을 평가하고 발주기관이 요구하는 기본 설계안을 준비하여 제출하여야 한다. 이들은 지역·지구에 따른 건축 법규 분석과 추정 공사비 산출을 포함한다.
  - 외벽, 지붕, 구조, 설비 시스템과 배치, 방향, 지형 등에 대한 여러 가지 대안들을 제공해야 한다.
  - 설계 요구 조건을 만족해야 한다.
- 1) 용역 내용
- (1) 계획설계(안) 세부화  
계획설계의 성과품을 검토하여 다음과 같은 내용 등을 재확인하고 반영하여 계획설계안을 더 세부적으로 설계한다.

- ① 건축규모
- ② 평면 및 입면, 단면 계획
- ③ 동선계획
- ④ 교통처리계획
- ⑤ 방음대책
- ⑥ 배수계획
- ⑦ 구조물 형식 및 공법
- ⑧ 설계하중
- ⑨ 구조물설계 및 연약지반설계
- ⑩ 시공계획
- ⑪ 유지관리계획
- ⑫ 지장물현황
- ⑬ 민원유발사항 검토
- (2) 비교 및 검토
- ① 성능면에서의 기능의 검토
- 외장재의 내식성, 내구성 검토
  - 칸막이벽의 가변형 벽체 사용의 적정성 검토
  - 바닥재의 유지관리의 용이성 검토
- ② 설계 이념·의향 및 구조 형식 등의 검토
- ③ 계획을 실행하기 위한 공사비의 검토
- ④ 계획을 실행하기 위한 시공성의 검토
- ⑤ 시방, 구조 방식, 설비 방식 등의 종합적 검토
- ⑥ 유지관리상의 검토
- ⑦ 사용기기, 재료 등의 검토
- ⑧ 토사운영, 굴착계획(흙막이 가시설 및 계속 포함), 포장계획, 상·하수도 계획검토
- ⑨ 지하매설물(상하수도, 한전, 가스 등) 이설 및 보강공법 비교검토
- ⑩ 지역사회 및 주변교육기관과 연계방안 모색
- (3) 종합화
- ① 기능 배치 계획의 책정
- ② 공간 구성 계획서의 책정
- ③ 공사비 배분 계획의 책정
- ④ 동선 계획의 책정
- ⑤ 방재 계획의 책정
- ⑥ 시설 배치 계획의 책정
- ⑦ 평면, 입면, 단면 계획의 책정
- ⑧ 구조 계획의 책정

- ⑨ 내외 환경 계획(조명, 소음, 방진, 공조 등)의 책정
- ⑩ 토목계획의 수립
- ⑪ 조경 계획의 책정
- ⑫ 각종 설비(전기, 급배수, 위생, 소화, 공조, 환기, 특수설비 등)계획의 책정
- ⑬ 에너지 절약 계획의 책정 및 신재생에너지 설비 계획(관계규정에 따른 비율 의무 적용)
- ⑭ 수요자의 요구사항 종합 및 책정
- ⑮ 각종 계획의 종합 조정
- (4) 기타 (추가용역)
- ① 업무 수행에 따르는 인허가 및 승인을 위한 기술 자료의 작성 또는 기술적 검토
- ② 통상의 성과도서 이외의 자료 작성
- ③ 관계 기관 및 이해 당사자의 의견 등에 있어 기술적 검토 사항
- ④ 지반조사, 기초지반의 지내력에 따른 기초형식의 선정 및 굴착을 위한 흙막이 가시설 공법 선정 등에 관한 기술적 검토(필요시)
- ⑤ 인접 구조물의 조사 또는 그에 관한 지도 조연
- ⑥ 표준 성과도서 이외의 자료 작성
- ⑦ 기타 조건의 변화 등에 따른 설계 변경의 처리
- 2) 착수 회의
- (1) 기본계획 착수시 사업 관련 분야 관계자 회의를 개최하고 이때 대지 현황, 설계 기준 또는 자료, 계약 조건 등과 같은 모든 중요한 사항들이 토의되어야 한다.
- (2) 설계자는 과업수행 점검표와 공정 계획, 각 단계별 승인요청 일정 등을 제출하여 발주기관의 승인을 받아야 한다.
- 3) 제출 도면  
제출도면은 건축사법에 의한 ‘공공발주사업에 대한 건축사업범위와 대가기준’ [별표2]에 의한 중간설계의 도서내용에 따라 성과품을 작성하여 제출한다.
- IV. 실시설계**
- 1. 실시설계의 범위**
- 실시설계는 기본설계를 바탕으로 하여 입찰 계약 및 공사

에 필요한 설계도서를 작성하는 단계로서 발주청과의 협의 등을 거쳐 최종 확정하여 한다.

**2. 설계도서 작성기준**

1) 건축분야

(1) 건축법 및 관계 법령기준 및 기타 본 과업에 적용되어야 할 관련 기준 등 준수

2) 배치계획

① 기본방향

- 이용자의 접근을 최대한 확보할 수 있는 배치
- 시설 기능의 효율성을 최대한 확보할 수 있는 배치
- 장래의 시설확장 및 기능변화에 대응할 수 있는 가변성있는 공간 배치
- 친환경적 설계를 고려한 공간 배치

② 세부계획

- 환기성 : 여름이 무더운 우리나라의 경우 시설의 쾌적성을 높이는데 특히 중요하다. 즉 환기를 통해 시설의 냉방부하를 줄이고 시설에 좋지 않은 냄새를 배출시킬 수 있도록 계획 요함.
- 공공성 : 대지의 주요 시설로의 접근 및 보행자용 통로는 신체장애자 등의 이용을 고려하여 휠체어 사용자 등의 통행에 지장이 없도록 하며, 시각장애인을 위하여 시각 장애자용 유도로를 대지 경계에서 건축 주출입구에 이르기까지 시각장애자의 유도도를 고려한다.

(3) 평면계획

- ① 각각의 시설 기능에 적합한 합리적 계획을 중심으로 함
- ② 시설에 운영비를 효과적으로 절약 할 수 있는 계획적 고려가 필요함
- ③ 장래의 공간변화에 대응할 수 있는 계획 고려

(4) 동선계획

① 기본방향

- 기능에 적합한 동선계획을 통해 이용의 효율과 편리성을 그 목표로 함
- 수평동선과 수직동선의 유기적 연결을 유도함

② 세부지침 : 내외부 동선의 명료화

- 시설 내부에는 다양한 시설이 존재하므로 이러한 시설의 기능이 효과적으로 이루어질 수 있는 내부 동선 체계가 필요함
- 내부 동선 공간은 장애인 이동할 수 있는 폭이 확보되어야 하며 단차를 없애 이동 중에 불편이 없어야 함

2) 기계분야

- 각종 시설물은 유지관리가 용이하게 시공되도록 설계하여야 한다.
- 고효율에너지 기자재를 도입 반영하여 설계한다.
- 기계분야, 환경관계법령 및 기타 법령에 위배됨이 없이 설계한다.

(1) 기본지침

- ① 수질오염이나 대기오염의 억제나 방지에 대한 대책을 고려한다.
- ② 건축, 전기 등 관련된 타 기술 분야의 긴밀한 협조 하에 건축물의 각 구성요소가 서로 원활한 기능을 유지할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 보수, 유지 관리가 용이하여야 하고 장애 증설, 변경 및 개보수에 대한 적용성이 있어야 한다
- ④ Life Cycle Cost를 고려하여 초기 투자비, 운전 경비 및 유지관리비를 최소화 할 수 있는 설비 방식을 고려한다.
- ⑤ 「에너지절약 설계기준」 에 의한 에너지 절약을 극대화 할 수 있는 최적 설비방식을 추구한다.
- ⑥ 각 시설의 운영시간을 고려하여 열원공급계획 및 시스템을 구성토록 한다.
- ⑦ 기계실은 유지 관리를 고려충분한 면적을 확보한다.
- ⑧ 관계 법규의 규정을 준수한다.
  - 건축법, 동법시행령 및 시행규칙, 건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙
  - 소방법, 동시행령 및 시행규칙, 소방 기술 기준에 관한 규칙
  - 에너지이용합리화법, 동시행령 및 시행규칙, 열 사용 기자재관리 규칙
  - 폐기물 관리법, 동시행령 및 시행규칙
  - 오수, 분뇨 및 축산 폐수의 처리에 관한 법률, 동법시행령 및 시행규칙

(2) 냉난방설비

- ① 개별 계량이 될 수 있도록 냉난방시설은 필요 시 시스템패키지 형태로 설치할 수 있도록 냉난방설비를 설치한다.
- ② 덕트의 보온은 에너지 손실을 최대한 방지하고 노출 덕트 시 습기 차단이 잘되고 개보수 시 재활용이 가능한 보온재를 채택한다.

3) 전기분야

각 분야별, 분기회로별 총 부하 용량계산 및 냉난방, 건조, 환기 등 설비부하 및 기타 전원(항후 증설) 등을 고려하여 동력전원 및 부하설비를 계산 설계한다.

- (1) 경제성, 기능성 및 안정성이 있고 상호 융통성이 있는 계통으로 계획한다.
- (2) 시설물 유지관리 보수 및 안전관리에 역점을 둔다.
- (3) 에너지 절약에 역점을 둔다.
- (4) 장애 부하 변동에 따른 신속성이 있는 계통을 구성한다.
- (5) 고장이 적고 고장시 수리 교환이 용이한 구성으로 한다.
- (6) 기술진보에 따른 빌딩 자동화 등에 효과적으로 대처할 수 있다.
- (7) 구획별 문화체육과, 도로과 등 공용시설에 대한 별도 계량이 될 수 있도록 전기설비를 구성한다.
- (8) 관련 제 법규의 규정을 준수한다.
  - ① 한국공업규격(KS)및 전기용품안전관리법, 동시행령 및 시행규칙
  - ② 전력기술관리법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ③ 전기사업법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ④ 대한전기협회의 내선규정
  - ⑤ 한국전력공사 전기공급규정
  - ⑥ 소방법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ⑦ 소방기술기준에 관한 규칙
  - ⑧ 전기통신기본법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ⑨ 전기통신설비의 기술기준에 관한 규칙
  - ⑩ 건축법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ⑪ 전파법, 동법 시행령 및 시행규칙
  - ⑫ 건축물의 설비기준등에 관한 규칙
  - ⑬ 에너지이용합리화법, 동법 시행령 및 시행규칙

⑭ 기타 관련 제 법규 및 규칙

4) 통신분야

- (1) 국선 및 내선의 회선, 케이블 규격선정 및 인입선 고려설계
- (2) 행정 전선망 구성 및 각종 정보 통신망 구축 및 최신의 첨단장비로 구성되는 데이터 통신설비 설계
- (3) Lan, 전화설비, 인터넷설비
  - ① 구내 통신선로설비는 설치된 후 배관의 교체나 증설 시공이 용이한 구조로 설치한다.
  - ② 구내 통신선로설비 또는 구내 선로설비는 그 구성과 운영에 있어 사업용 전기 통신설비와의 접속이 용이하도록 한다.
  - ③ 구내 통신선로설비, 종합유선방송 전송선로 설비 등은 초고속정보통신망 및 종합유선방송망을 접속하기 위한 통신장비를 설치할수있도록 하여야한다.구체적인 설치방법은 정보통신부장관의 고시를 따른다.
  - ④ 구내 통신선로설비에는 구내로 인입되는 국선의 수용, 구내회선의 구성 및 단말장치 등의 증설에 지장이 없도록 충분한 회선을 확보한다.
  - ⑤ 사무자동화 추세에 따른 각종 사무기기 설치를 고려하여 장애 증설을 고려하여 소요 회선수 및 제반 시스템에 적합하도록 설계한다.

5) 소방분야

조성공간 전체 면적에 대하여 소방법 등 관련법 규정에 적합하게 설계한다.

6) 공통사항

- (1) 천장 및 소방, 방송설비로 보강을 요할시 설계에 반영
- (2) 각 설계도는 더 이상 세부설계가 필요 없도록 최대한 상세히 표현 되도록 완벽하게 설계하고 주요부분은 시공에 필요한 시공 상세도를 작성한다.
- (3) 각 설계도서는 분야별로 구분 작성하되 건축사 책임아래 상호 긴밀한 협조체제로 각종 장비 등 설치에 필요한 층고, 천정고, 배치관계 등을 종합적으로 고려하여 분야별 시공시 설계상 하자가 발생하지 않도록 하여야 한다.
- (4) 장애인의 이용에 지장이 없도록 관계규정에 적합하도록 설계하여야 한다.

(5) 주요 자재, 특히 신기술 공법, 장비 사용성 검토 등을 비교분석하여 사전에 우리 구와 협의 지침확정 후 설계에 반영하여야 한다.

**3. 설계 설명서**

- 1) 설계 설명서는 본 과업의 전체 순위를 정하여 아래와 같이 알아보기 쉽게 하여야 한다.  
\* 개요, 구조 및 면적, 부대시설, 공정표, 기타 필요한 시설
- 2) 설계 설명서에는 조건 적용 등 설계 특수사항을 표기하여야 한다.
- 3) 각 설명서는 공사별 분야 이외의 사항도 표기하도록 하여야 한다.
- 4) 세부시설 설명서는 시설별로 현장 단위로 시설개요, 면적, 규모, 층고, 일반시설 내용 등 전반에 걸쳐 기술하고 그 실의용도, 기능, 설치 목적 등을 표기하여 실제 사용자에게 시설물 이용에 편하도록 기준이 되는 근거와 안내가 되도록 작성한다.

**4. 시방서**

- 1) 일반시방서  
건설공사 표준시방서에 기준하여 각 공종별로 상세하게 기술하여야 한다.
- 2) 특기시방서  
(1) 주요자재에 대한 사항  
(2) 공법에 관한 사항  
(3) 기타 주의를 요하는 사항 등

**5. 설계 도면**

- 1) 건축 설계도서는 KSA0005 제도 통칙에 준하여 작성한다.
- 2) “건축물의 설계도서 작성기준”(국토교통부 고시 제 2016-1025호, 2016.12.30.)  
[별표]설계도서 작성방법에 의거 계획설계, 중간설계, 실시설계 도서를 작성한다.
- 3) 과업 시설물의 설계도서는 공종별 발주, 구분별로 편철하여 목록표, 배치도, 구적도, 평면도, 단면도 등의 순으로 작성한다.
- 4) 도면 제작 중 중복이 있을 시는 단일화 할 수 있으며 동

일 도면에 표시할 수 있다.

- 5) 도면 규격과 설계도 축척이 맞지 않을 경우에는 일부 축척을 변경할 수 있다.
- 6) 필요한 도서 등은 발주기관에서 요구할 수 있다.

**6. 설계 내역서**

- 1) 공사비 원가계산은 회계예규(원가계산에 의한 예정가 격작성준칙) 공사원가 계산방식에 의거 작성한다.
- 2) 공사비 적산은 정부 표준품셈, 정부발표 노임단가 등에 의거 산출하되 아래와 같이 사전조사 및 판단을 하여 적산하여야 한다.  
(1) 재료 단가 조사
  - ① 본 공사에 소요되는 모든 자재를 각 품목, 품질 및 규격별로 조사한다.
  - ② 단가는 조달청에서 고시하는 자료를 우선 적용하고 이에 누락된 품목은 일반 시장조사를 하되 기획재정부에 등록된 기관(대한건설협회, 한국물가협회, 한국물가정보센터 등)의 물가자료 책자등과 직접 시장조사 된 3개 이상의 견적 등에 의한다.
  - ③ 공사자재 및 자재단가 결정은 거래 실례가격에 기준 한다. 단, 재료 및 자재단가에 운반비가 포함되어 있지 않은 경우 구입 장소로부터 현장까지의 운반비를 계상 할 수 있다.
  - ④ 사용자재는 국내 생산품 중 KS품목 및 최고품 사용을 원칙으로 한다.

(2) 수량산출

- ① 수량 산출은 공사비의 효율적인 운용을 기하도록 한다.
- ② 경제적이고 합리적인 공법을 채택하여 작성 산정한다.

**7. 관련법령 준수사항 (공통)**

- 건축법 및 건축사법, 동시행령 및 동시행규칙
- 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙
- 철근 콘크리트구조 기준(내진 설계 포함)
- 국토해양부 고시 에너지절약 설계기준
- 건설기술관리법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 에너지이용 합리화법, 동법시행령 및 동법시행규칙

- 건설산업기본법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률
- 산업안전보건법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 소방법 관련규정 및 기준
- 산업표준화법 관련규정 및 기준
- 전기사업법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 전기공사업법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 폐기물관리법 관련 규정 및 기준
- 대기환경보존법 및 수질환경보존법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 전기통신법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 전기통신공사업법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 전파관리법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 장애인 노인 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법 동시행령 및 시행규칙
- 수도법 및 하수도법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 주차장법, 동법시행령 및 동법시행규칙, 관련규정 및 기준
- 도시계획법, 동법시행령 및 동법시행규칙
- 건설교통부제정 건축공사 표준시방서
- 건설교통부제정 조경공사 표준시방서
- 건설교통부제정 건축표준상세도
- 기타 정부관련 법규 및 지방자치단체 조례방침 등

**8. 성과물 제출 (공통)**

연번	설계도서	수량	비고
1	설계도면	각 0부	분야별로 작성
2	분야별 합본(내역서, 설명서, 시방서, 계산서, 도면 등)	각 0부	
3	설계설명서	각 0부	
4	공사시방서	각 0부	
5	내역서(내역서, 일위대가표, 수량산출조사서, 단가산출조사서 등)	각 0부	
6	각종 설계계산서 (부하량 산출서 등)	각 0부	
7	공사예정공정표	각 0부	
8	조감도(투시도)	1식	

연번	설계도서	수량	비고
9	공사판넬 (설계개요+배치도+평면도)	각 0부	분야별로 작성
10	건축협의용 도서 및 각종 신고 협의도서	소요량	
11	설계도서 일체 USB	3매	

- \* 계약심사 및 일상감사 후 제본 납품하여야 한다.
- \* 상기 설계도서는 분야별(건축(토목, 기계, 조정 포함), 전기, 통신, 소방)으로 작성하여야 한다.
- \* 조감도 제작 시에는 작성형식 및 내용에 대해서 발주기관과 사전협의하여야 하며 제출수량은 추후 과업성과품 배부계획에 따라 조정될 수 있다.
- \* 계약상대자는 과업완료전이라도 발주에 필요한 관계도서에 대한 납품요구가 있을 시는 우선 납품하여야 한다.

**9. 기타**

- 1) 건축협의 관련서류를 작성하고 협의에 협조하여야 한다.
- 2) 관계부서 협의 등으로 의견을 수렴하는 경우 그 결과를 검토하여 설계에 반영하여야 한다.
- 3) 기타 과업내용서 및 계약조건에 없는 사항은 발주청의 협의하여 방법과 내용을 결정하고 수행한다.

**10. 용역 결과물의 귀속 등**

- 1) 본 과업 수행과 관련하여 계약업체가 과업 수행과정에서 취득 또는 작성되는 산출물에 대한 소유권은 발주처에 있고, 과업 수행완료 즉시 발주자에게 제출하여야 한다.
- 2) 용역 성과물은 발주처의 검사를 받아야하며, 이에 필요한 자료제출 등의 요구가 있는 경우에는 이에 응하여야 한다.
  - (1) 용역 성과물이 과업지시서의 내용과 상이 또는 미흡하여 발주처에서 보완·요구가 있는 경우에는 수정·보완하여야 한다.
  - (2) 본 용역과 관련하여 입수된 자료와 산출물은 발주처의 승인 없이 제3자에게 제공하거나 과업목적 외에는 사용할 수 없다.
  - (3) 사진·이미지 등에 대한 저작권 관련 문제가 제기되지 않도록 유의해야 하며, 저작권 관련 문제의 민형사상 책임은 계약상대자에 있다.



# 고가하부공간조성 표준설계지침서

고가하부공간 활용사업 설계용역은 건축서비스산업진흥법에 의거한 공공발주 설계용역의 하나로써, 공공건축물 설계용역이 갖추어야 할 기본적인 설계지침서의 내용을 기본으로 합니다. 한편, 고가하부공간 활용사업은 고가하부라는 물리적 조건이 갖는 공간적 특성과 함께 대상지마다 각기 다른 조건을 갖는 지역적 차별성을 가지고 있습니다. 본 표준과업지침서는 서울시 고가하부 시범사업과 이에 대한 모니터링 및 성과평가를 거쳐 고가하부공간조성에 필수적인 내용을 담은 설계지침서로, 발주처와 각 대상지의 상황에 맞추어 변경 및 조정할 수 있습니다.

\* 2019년 서울시에서 설계공모를 추진할 때 작성한 설계공모지침서입니다. 관계법령 및 고시에서 규정한 사항 이외에는 법적 구속력이 없음을 알려드립니다.

## I. 공모 개요

### 1. 시작하는 말

\_\_\_\_\_ 구는 고가하부공간 활용사업 설계공모를 다음의 9가지 혁신 원칙에 따라 추진하여, 서울형 SOC모델 확립 및 지역 커뮤니티 활성화에 기여하고자 한다.

- 1) 용도에 있어서 혁신성을 가진 공간
- 2) 새로운 생활양식 변화에 대한 적용 가능성을 가진 공간
- 3) 시민참여와 공공의견 수렴이 가능한 공간
- 4) 서울시 문화유산 가치의 재생을 담을 수 있는 공간
- 5) 새로운 장소성을 가진 공간
- 6) 도시 탄력성 강화하고, 에너지 효율성을 고려한 공간
- 7) 서울시의 매력과 영향력을 제공 할 수 있는 공간
- 8) 더 쉽게 더 빨리 연결 가능한 공간
- 9) 경제적으로 실행 가능한 공간

### 2. 공모 명칭

\_\_\_\_\_ 고가하부공간 활용 공공공간 조성 설계 제안공모

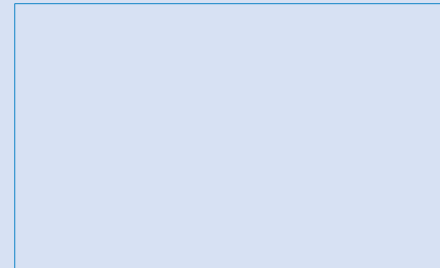
### 3. 공모 목적

- 1) 사업 목적  
본 사업은 가용지가 부족한 서울에서 상대적으로 활용도가 낮은 고가도로의 하부공간을 활용하는 “고가하부공간 활용사업”으로, 현재 남아있는 고가하부공간을 활용하여 지역커뮤니티 거점공간을 조성함으로써 시민 공감대를 형성하고, 서울시 전역으로 확장하여 공공문화 네트워크를 구축하고자 하는 데 목적이 있다.
- 2) 공모 목적  
본 사업은 설계자 선정 후 발주처와 긴밀한 협의를 통해 사업 범위와 설계안을 완성해 나가는 방식으로 진행될 예정이며, 이를 위해 본 공모 또한 완성된 설계안을 요구, 평가하는 것이 아니라 설계자의 역량과 수행 계획, 방법 등을 기술한 제안서를 통해 본 사업의 특수성을 이해하고 기술적, 전문적인 설계를 수행할 수 있는지에 대한 능력을 평가하여 과업 수행에 적합한 설계자를 선정하고자 한다.

## 4. 사업 개요

- 1) 발주처 : 서울특별시
- 2) 공모 형식 : 제안 공모 · 일반 공모
- 3) 공모 내용 : \_\_\_\_\_ 고가하부공간 활용 공공공간 조성 설계의 계획과 개략적 구상(안4) 과업 내용 : \_\_\_\_\_ 고가하부공간 활용 공공공간 조성 기획업무, 기본 및 실시설계
- 5) 사업 위치 : \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ 고가하부, 지목: \_\_\_\_\_ )
- 6) 사업 규모  
  - 대상지면적 : 약 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - 시설 조성 면적 : 약 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 이하 (제한하는 모든 시설물이 점유하는 바닥 면적)
  - 높이 : 약 \_\_\_\_\_ m이하 (고가하부 높이 약 8.4m로부터 2m 이격된 높이)

\* 공간조성 취지에 부합하는 범위와 예정공사비 내에서 자유롭게 계획 가능
- 7) 용도 : \_\_\_\_\_
- 8) 예정공사비 : \_\_\_\_\_ 천원 (부가세포함)  
\* 제시된 공사비는 공공공간 조성에 소요되는 총 비용임
- 9) 예정설계비 : \_\_\_\_\_ 천원 (부가세포함)  
\* 제시된 설계비는 기본계획안 수립과 기본 및 실시설계, 각종 인허가 등 일체의 비용 포함임
- 10) 설계 용역기간 : 착수일로부터 90일 (사업추진과정에서 조정될 수 있음)
- 11) 위치도



- 12) 공모 웹사이트 :
- 13) 공모 담당자 :

## II. 공모 요강

### 1. 공모 방식

본 공모는 국토부고시 제2017-524호 ‘건축 설계공모 운영지침’ 제 29조에 따른 제안공모이다.

### 2. 참가 자격

- 1) 「건축사법」에 의한 건축사자격을 소지하고 같은 법에 의한 건축사 사무소의 등록을 필한 자로서 같은 법 제9조에 의한 결격사유가 없는 자가 단독 또는 공동으로 참가할 수 있다.
- 2) 건축사법시행령 제21조의2에 의한 외국건축사면허를 취득한자는 국가 간 상호 FTA 양허기준에 의해 국내에 사무소를 개설한 자(상업적 주주)만이 한국에서 건축사업무를 할 수 있다. 따라서 한국에 사무실을 개설한 외국면허 소지자는 단독 또는 공동으로 참가할 수 있다. 단 계약 시까지 국내건축사사무소 개설자와 공동수급체를 구성하여야 설계 용역 계약을 체결할 수 있다.(주계약자는 국내건축사로 한정함)
- 3) 건축사법시행령 제21조의2에 의한 외국건축사면허를 취득하였으나, 국내에 사무소를 개설하지 못한 자는 국내건축사사무소 개설자와 공동수급체를 구성하여 공동으로 참가할 수 있으며, 설계 용역 계약 시 까지 공동수급체를 유지해야 한다.
- 4) 공동으로 응모하는 경우 총 2팀까지 공동 응모할 수 있으며, 팀원 중 1인을 대표자로 선정하여야 한다.
- 5) 대표자는 변경할 수 없으며, 참가등록 기간 중 팀원 변경은 가능하다.
- 6) 참가 등록일을 기준으로 등록취소, 휴업, 폐업, 업무정지 및 자격정지와 기타 행정관청의 행정처분을 받은 자는 본 설계공모에 참여할 수 없다.

### 3. 공모 일정

- 1) 공모 웹사이트 주소 :
- 2) 상기 및 본 지침서의 모든 시각은 한국시간(GMT+9)을 기준으로 하며, 발주기관의 사정에 따라 조정될 수 있다. 조정 시 웹사이트에 이를 공고한다.
- 3) 일정의 관장

- (1) 일정상의 모든 수속은 업무시간에 한함
- (2) 공모 일정의 변경이 불가피할 경우 변경된 일정은 전화, 설계공모 홈페이지 등을 통하여 참가 등록한 모든 응모자에게 통지함
- (3) 공모 진행 기간 중 응모자의 주소 등이 변경되었을 경우에는 신속히 통지하여야 하며, 그러하지 아니하여 발생하는 모든 책임은 응모자에게 있음화, 설계공모 홈페이지 등을 통하여 참가 등록한 모든 응모자에게 통지함
- (4) 공모 진행 기간 중 응모자의 주소 등이 변경되었을 경우에는 신속히 통지하여야 하며, 그러하지 아니하여 발생하는 모든 책임은 응모자에게 있음.

4) 설계공모 일정

구분	공모일정	비고
공고 등록		웹사이트를 통해서 공고
참가 등록		웹사이트를 통해서만 가능
질의 접수		웹사이트를 통해서만 가능
질의 회신		웹사이트 일괄 게재
제안서 / 온라인		제출처: 웹사이트 등록
제출 / 오프라인 / 현장		설계제안서 심사
제안서 1차 심사		1차 당선자 선정
제안서 2차 심사		1차 당선자의 작품설명(PT) 당선작 및 입상작 선정
심사결과 발표		웹사이트를 통해서 공고

4. 질의 및 응답

- 1) 질의방법  
참가등록을 완료한 팀은 공고된 질의 기간 내 웹사이트를 통해 정해진 절차에 따라 질의할 수 있으며, 이메일이나 전화를 통해서도 질의를 받지 않는다.
- 2) 질의접수일 :
- 3) 질의 답변 :
- 4) 유의사항  
(1) 질의에 대한 답변은 모든 참가자가 볼 수 있도록 웹사이트를 통해 제공될 예정이며, 개별 회신은 하지 않는다. 또한 일정 변경 시 웹사이트를 통해 공지한다.

- (2) 질의에 대한 답변은 설계공모 규정 및 지침에 대한 추가 또는 수정으로 간주한다.
- (3) 질의 내용이 설계공모 지침과 관련이 없는 사항에 대하여는 응답하지 아니할 수 있다.

5. 제공자료

- 1) 본 설계공모를 위해 공모지침서, 서식 등은 공모 웹사이트를 통해 제공되며, 참가등록을 완료한 응모자는 공모에 필요한 관련 자료를 웹사이트 로그인 후 직접 다운로드하는 방식으로 제공받을 수 있다.
- 2) 필요 시 추가적인 자료가 제공될 수 있다. 이 경우 웹사이트를 통해 공지되며, 공모안 제출 전 반드시 확인해야 한다.
- 3) 제공도서 및 자료 내용의 일부 또는 전부는 설계공모 외 다른 목적으로 사용할 수 없다.

6. 사용언어 및 단위

- 1) 공식 언어는 한국어로 한다. 단, 필요에 따라 한문 또는 영문으로 표기가 가능하다.
- 2) 공모지침서는 한국어로 작성·배포되며 한국어와 영어 사이에 해석상 충돌이 있을 경우 한국어를 우선으로 한다.
- 3) 모든 계량되는 단위는 미터법을 사용한다.

III. 설계지침

1. 사업추진배경

본 사업은 지역을 단절시키고, 방치되어있는 \_\_\_\_\_ 고가하부 유휴공간을 지역에 필요한 놀이시설 및 주민들의 교류 공간으로 조성하여 단절된 지역생활권을 연결시키고, 그늘지고 삭막했던 하부공간을 개선하여 대상지 일대를 생기 있고 활기찬 환경으로 만들어 주민들의 생활환경 및 도시경관을 향상시킴으로서, 궁극적으로는 서울시 전역의 고가하부공간 활용사업에 대한 시민 공감대를 형성하는데 목적이 있다.

2. 설계의 기본방향

- 1) 주민들이 이용가능한 \_\_\_\_\_ 공간 제안

- 2) 프로그램의 적합성과 도시적 맥락의 적절성
- 3) 프로젝트의 경관 및 건축적 특성과 주변 환경과의 조화
- 4) 법률 및 재정적인 측면의 현실성 및 신뢰성
- 5) 친환경 계획

(1) 에너지 효율성을 고려

- ① 에너지 생산과 소비의 측면에서 건물 사용주기 고려
- ② 패시브 에너지와 자연채광을 최적화 하도록 함
- ③ 시각적·열효율적·방음적 성능이 우수한 자연 재료의 사용을 권장 (예시: 녹화된 건물 등)

(2) \_\_\_\_\_ 천원고가 일대 자연 환경을 연계하여, \_\_\_\_\_ 도시 녹지 네트워크에 참여

- 방법 ① : 선적인 연속성 확보 (가로식재, 도로 변경사지, 보도주변 화단 설치 등)
- 방법 ② : 점적인 요소들의 증식을 통한 “디딤돌 구조” 구성 (벽, 텃밭, 나무, 화단, 흙바닥 등)
- 방법 ③ : 건물의 생물 다양성 수용 능력 향상 (옥상녹화, 적합한 재료 사용, 건축 형태 등)

6) 고가하부의 장애요인(소음, 먼지, 어두움, 유해조수 등)을 해결하기 위한 혁신적인 방법 제안

\* 예시 : 태양광, 태양열, 미세먼지 정화, 새로운 유형의 방음벽 조성 등

3. 설계의 일반사항

- 1) 대상지를 고려하여 예정공사비를 초과하지 않는 범위 안에서 설계한다.
- 2) 외부기후(미세먼지, 기온 등) 및 주변 여건(소음 등)을 고려하여 사용자가 편안하게 머무를 수 있는 공간으로 계획한다.
- 3) 컨테이너 형태의 시설물은 지양한다.
- 4) 인접주거지, 고가하부 소공원 및 주차장 등 주변 동선을 고려하여 계획한다.
- 5) 장애인 이용하기에 불편을 최소화 할 수 있도록 동선계획을 수립한다.
- 6) 「서울시특별시 고가하부 적용 허가기준」에 맞게 계획한다. ※ [별지 관련 기준] 제공
- 7) 친수시설의 거울절 동파를 고려하여 설비시설을 계획한다.(유지관리 용이)

- 8) 실내 공간 조성 시 소음, 먼지가 최대한 차단되도록 재료를 고려하여 계획한다.
- 9) 조성 재료는 내구성, 안전성, 유지보수, 관리 등을 고려하여 계획한다.
- 10)공조시스템 및 냉난방기 설치로 쾌적한 내부 환경 조성 및 연중 상시이용이 가능하도록 계획한다.
- 11)기타 지침에 명시되지 않은 사항은 발주자와 협의하여 정한다.

4. 제안공모 대상 및 내용

- 1) 현황사진
- 2) 현황 평면도 및 분석 : \_\_\_\_\_ 고가하부공간  
\* 인접부지는 대상지에 인접한 부지로 본 공모 계획 시 고려해야하는 대상지 이다.
- 3) 용도 및 면적

용도	세부 내용
<b>A. 실내시설</b>	
<b>B. 실외시설</b>	
시설 조절 면적	합계 : 약 _____ 이하 * 시설 조성 면적이란 제안자가 제안하는 모든 시설물이 점유하는 바닥면적임 * 시설물이란 실내시설, 실외시설(물놀이터, 모래놀이터, 분수, 마당, 정원 등) 등 새로 조성되는 모든 시설임

\* 대상지 전체의 현황 및 요구 프로그램을 고려하여 A, B의 세부용도와 세부면적을 공모자가 자유롭게 제안한다.

IV. 제안서의 제출 및 작성

1. 제출물의 종류

- 1) 참가신청서 1부 [별지 서식 1]
- 2) 설계공모 제안서(A3, 가로방향) 15부
- 3) 대표자신청제 1부(공동 응모의 경우) [별지 서식 2]
- 4) 공동응모협정서 1부(공동 응모의 경우) [별지 서식 3]
- 5) 서약서 1부 [별지 서식 4]
- 6) 사용인감제 1부 [별지 서식 5]
- 7) 담당 건축사 경력 및 실적 1부 [별지 서식 6]

- 8) 위임장, 재직증명서 1부(대리인 작품제출 시) [별지 서식 7]
- 9) 심사위원 기피·회피 신청서 1부(해당 시) [별지 서식 8]
- 10) 온라인 제출 확인서 1부
- 11) USB 1개 [제안서 파일(PDF)등 제출물 1식]

- \* 응모자를 인지할 수 있는 어떠한 암호나 기호 등(업체명을 포함)을 표기(식)할 수 없으며, 위반 시 실격처리
- \* 상기 제출서류 목록 이외의 서류류 제출은 불가하며 제출된 작품은 심사가 완료되기 전에 반환하지 않음
- \* [별지 표지 양식] 제공

**2. 익명성**

- 1) 익명성 확보 및 준수: 제출도서에 대한 익명성 확보 원칙은 전 공모기간 동안 유지되며, 그 방법은 다음과 같다.
  - (1) 응모 제출된 문서에는 응모자를 인지할 수 있는 어떠한 암호나 기호 표기가 불가하다.
  - (2) 이를 위반하였을 경우 심사 시 불이익 또는 실격처분을 받을 수 있다.
  - (3) 응모 제출된 제안서에는 15권 중 1부만 PIN번호(참가 등록 시 전산 자동 부여) 및 사무소 명을 기재하여 별도 제출하고 나머지 14부는 익명 관리한다.
  - (4) 제안공모 제안서 표지의 “업체명”에는 “제안업체명”을 제안서 제출부수 15부 중 1부만 기재하여 별도 제출하고, 나머지 14부의 “업체명”란은 기재하지 않고 제출한다.

\* [별지 표지 양식] 제공

**2) 핀(PIN) 번호 기재 방법**

등록 시 전산으로 자동 부여된 알파벳 2자와 아라비아 숫자 5자로 구성된 임의의 PIN번호를 제출도서에 표기한다. 이 PIN번호는 참가등록 시 최초로 사용하여 공모 마감 시까지 일관되게 사용한다. 각 제출도서의 PIN번호 표기는 다음과 같다.

- (1) 참가신청서(서식1)의 PIN번호란에 표기한다.
- (2) 제안서에는 ‘제안서 양식’에 맞춰 표기한다. (1부만 PIN번호 기재)
- (3) 각 제출도서를 포함한 포장지의 우측 상단에 아래의 그림과 같이 표기하고 USB에는 몸체 자체에 표기한다.
- (4) PIN번호의 글씨체 및 크기는 ‘Arial 20point’, 색상

은 검정색, 위치는 가운데 정렬로 하고, 선은 두께 1mm의 검정색으로 통일한다.

**3. 제출 방법**

**4. 제출물의 작성**

**1) 일반사항**

- (1) 제출도서 등은 수정, 변경, 보완, 반환, 추가제출, 열람 등을 할 수 없다.
- (2) 조감도, 모형 등은 제출도서에서 원칙적으로 제외하며, 설계공모 참가자가 제출물에 조감도나 이와 유사한 내용을 포함하는 경우에는 감점기준에 따라 감점 처리한다. (담당건축사의 대표작품 포트폴리오 자율 작성)
- (3) 다만, 제안서의 명확한 설명을 위하여 필요한 경우 일러스트, 이미지, 다이어그램, 유사사례의 사진, 동선 표시 등을 위해 단선으로 표시된 공간 계획안, 배치개념도, 평면입면계획도, 단면계획도, 스테디 모델 수준의 모형사진, 스케치 이미지 등은 추가할 수 있다.
- (4) 모든 도서의 컬러 사용에 제한이 없다.
- (5) 제출도서의 본문 내용은 찾기 쉽도록 페이지 하단 중앙에 일련번호를 부여하고, 일련번호가 표기된 목차를 제안서 첫 부분에 기재한다.

**2) 제안서 구성**

\* 모든 페이지는 단면 인쇄함 / 표지, 목차도 제안서 총 쪽수에 포함됨

순서	항목	세부내용	매수
1	표지	별지 표지양식에 따라 기재	1
2	목차	세부내용에 따른 목차	2
3	수행계획 및 방법	① 업무에 대한 이해도	1 6
4		② 과제에 대한 기술제안	4
5		③ 수행계획	1
6	설계자의 경험 및 역량	담당건축사의 대표작품 포트폴리오 (최근 10년 이내 1작품)	1
합계		담당건축사의 대표작품 포트폴리오는 공모의 투명성을 위해 정량적 평가 후 제안서에서 제외하여 심사위원회에 상정함	9

3) 제안서 작성 시 유의사항

구분	수행계획 및 방법	설계자의 경험 및 역량
용지크기	A3(횡)	A4(횡)
여백	상 30mm, 하 25mm	상 30mm, 하 25mm
	좌 20mm, 우 20mm	좌 20mm, 우 20mm
글자체	HY중고딕	자율
글자크기	· 본문제목, 소제목 등 자율 · 본문내용: 10포인트 미만 사용불가	자율
도표, 이미지	자율	자율
줄간격	160%	자율
분량	6쪽	1쪽
재질	표지 흰색 스노우(무광택), A3(횡) *용지무게: 120~180g/m <sup>2</sup>	
	본문 1면 인쇄(칼라 가능) *용지무게: 80~120g/m <sup>2</sup>	
	간지 1면 인쇄, 흑백 *용지무게: 80~120g/m <sup>2</sup>	
제본방법	A3(횡) 좌절(무사우선절, *별지 제본방법) 제공	
제본내용 및 순서	· 업무에 대한 이해도 · 과제에 대한 기술제안 · 수행계획	담당건축사의 대표작품 포트폴리오 1점

4) 수행 계획 및 방법 부분 작성 기준

- (1) 업무에 대한 이해도 (10점 / A3, 총 1쪽)
  - \* 설계의 기본방향, 일반사항, 대상 및 내용을 감안한 실현방안 제시(“3. 설계지침”을 참고하여 작성)
- (2) 과제에 대한 기술제안 (60점 / A3, 총 4쪽)
  - ① 프로젝트의 혁신적인 성격
  - ② 프로그램의 적합성과 도시적 맥락의 적절성
  - ③ 프로젝트의 경관 및 주변 환경과의 조화
  - ④ 법률 및 재정적인 측면의 현실성 및 신뢰성
  - ⑤ 친환경적 수행능력
  - ⑥ 고가하부의 장애요인을 해결하기 위한 혁신적인 방법
- (3) 수행계획 (10점 / A3, 총 1쪽)
  - ① 설계과업 완수를 위한 일정 계획
  - ② 건축물의 완성도를 높이며, 원활한 사업 추진을 위한 합리적인 의사결정 방법 제시

- 관련 분야 전문가와 외부 전문가 구성계획 및 운영방안
- 업무 추진현황 보고 및 협의 발주처와 긴밀한 협업계획
- ③ 예산에 적합한 현실적인 프로젝트를 수행하기 위한 기술적 제안과 해결방법 제시
- ④ 원활한 사업추진을 위한 추가적인 제안 (운영계획 제안 등)

**V. 심사 및 선정**

**1. 심사위원회**

심사위원회는 총 5인의 심사위원으로 구성한다.

- 1) 심사위원회 명단
- 2) 심사위원회 운영

- (1) 심사위원회는 심사위원, 공모담당팀이 참석하여 개최하며, 최초 회의에서 심사위원장을 선출한다.
- (2) 위원회는 심사위원 중 과반수가 참석하여야 하며, 심사 중 결정이 필요한 사항이 있을 경우 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- (3) 심사위원장은 설계공모 규정 및 심사위원들의 의견을 수렴하여 응모 작품 심사 및 선정을 위한 심사규정을 정하며, 심사위원들을 대표하여 심사결과 보고서를 작성하여 발주처에 제출한다.
- (4) 아래 사유에 해당하는 제출 작품은 심사위원의 합의에 따라 심사 진행과 관계없이 탈락시킬 수 있으며 사후에 발견되었을 경우에도 심사위원회의 결정에 의해 수상을 취소할 수 있다.
  - ① 두 개 이상의 작품을 제출한 경우
  - ② 공모전 규정과 요구사항을 따르지 않은 경우
  - ③ 작품의 익명성을 무시한 경우
  - ④ 최종 심사 결과 발표 이전에 작품이 공개된 경우
  - ⑤ 참가자격에 해당하지 않은 자가 출품했을 경우
  - ⑥ 기존에 공개된 타인 또는 본인의 작품이거나 그와 유사한 경우
- (5) 심사결과 설계공모 목적에 적합하지 아니하거나 작품 수준이 현저히 떨어진다고 의결될 경우 당선



- 작 등을 선정하지 않을 수 있다.
  - (6) 응모자는 심사결과에 이의를 제기할 수 없다.
  - (7) 응모작품 수량에 따라 심사기간이 조정될 수 있다. 이 경우 웹사이트를 통해 공지한다.
  - \* 심사과정은 투명성 및 공정성을 위하여 「서울특별시 시민감사옴부즈만 운영 및 주민 감사 청구에 관한 조례」 제25조에 따른 공공사업 청렴계약 감시 및 평가활동으로 시민감사 옴부즈만이 입회할 수 있다.
  - (8) 작품선정을 위한 논의과정은 비공개로 하되 심사 내용을 녹음 또는 녹화할 수 있다.
  - (9) 심사결과는 ‘\_\_\_\_\_’ 공모 웹사이트에 게재하여 공개한다.
- 3) 기밀유지
- (1) 심사와 관련된 일체의 내용은 위원회의 최종 결정 시까지 비공개를 원칙으로 한다.
  - (2) 위원으로 선정된 사람은 업무상 알게 된 비밀누설 등을 방지하기 위해 심사위원 선정 동의 및 보안각서를 제출하여야 한다.
  - (3) 심사위원은 본 심사와 관련하여 어떠한 경우라도 개별절의에 응답할 수 없으며, 심사결과 발표 시까지 비밀을 준수하여야 한다.
- 4) 심사위원의 제척·기피·회피
- (1) 심사위원이 다음 각목 중 하나에 해당될 경우 심사에서 제척된다.
    - ① 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 심사 대상 업체의 당사자가 되거나 그 업체의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
    - ② 위원이 심사 대상 업체의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
    - ③ 위원이 심사 대상인 사업의 시행으로 이해당사자(대리관계를 포함한다)가 되는 경우
    - ④ 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 심사 대상 업체 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
    - ⑤ 위원이 최근 3년 이내에 해당 심사 대상 업체에 임·직원으로 재직하던 경우
      - 위원이 최근 2년 이내에 해당 심사 대상 업체와 관련된 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

- (2) 설계공모 참가자는 심사위원에게 심사의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 근거자료를 발주기관등에게 제출하여 기피신청서를 제출할 수 있다. → [별지 서식 8] 작성
  - (3) 심사위원은 회피사유에 해당하면 회피신청서를 제출하고 스스로 그 안건의 심사에서 회피하여야 한다. → [별지 서식 8] 작성
- 5) 심사절차
- 심사는 1차 심사와 2차 심사의 2단계로 진행한다. 단, 제출된 작품이 10개 미만일 경우 심사위원회의 결정에 따라 모든 작품에 대해 1차 심사를 생각하고 2차 심사(제안서발표)를 시행할 수 있다.
- (1) 심사일시
- ① 1차 심사일시 :
  - ② 2차 심사일시 :
- (2) 심사방법
- ① 1차 심사에서는 전체 작품 중 2차 심사에 오를 5개 작품을 선정한다. 이때, 선정 작품의 수량은 심사위원회의 의결에 따라 변경될 수 있으며, 1차 심사 후 선정 작품을 웹페이지에 공지하고 2차 심사 진출 참가자(팀)에게 개별 통보한다.
  - ② 심사위원회는 2차 심사에서 1차 심사를 통해 선정된 작품들에 대해 심사위원들의 최종 심사를 거쳐, 당선작 및 입상작들을 최종 선정한다.
- 6) 1차 당선자의 작품 설명 방법 (2차 심사)
- (1) 심사일시 :
  - (2) 심사장소 : 1차 당선자에게 별도 공지
  - (3) 심사방법
    - ① 심사는 발표형식으로 진행하며, 질의응답을 할 수 있다.
    - ② 심사는 심사의 전문성 및 공정성을 높이기 위해 투표제 또는 채점제를 선택하거나 병행 할 수 있다.
- (4) 제안서 내용 발표
- ① 발표자 : 담당 건축사 또는 참여자
  - ② 발표내용 : 수행계획 및 방법 제안서 (담당 건축사의 대표작품 포트폴리오 발표 제외)
  - ③ 유의사항
    - 1차 당선자의 작품 설명방법은 PT형식 발표이

- 다. 발표시간은 총10분이다.
- 설계공모 제안서 내용으로만 구성하되, 제안서 내용 중 일부는 확대 편집 가능하다.
- 제안서 이외의 내용을 넣을 경우 삭제할 수 있다. (폰트, 이미지 등 제안서와 동일하게 작성)
- 발표시간 10분 이내를 감안하여 작성한다.
- 발표자는 공고일 이전부터 재직하고 작품계획에 참여한 설계자(담당 건축사 또는 참여자) 1인으로 한하며, 발표 당일 재직기간이 명기된 재직증명서 및 신분확인을 위한 신분증 사본을 제출하여야 한다.
- 심사의 공정성을 위해 다른 형식(화상, 음성 등)의 발표는 할 수 없다.

2. 평가 기준

1) 평가항목별 배점 기준

(1) 설계자의 경험 및 역량 (20점)

① 정량적 평가\_경력 (5점)

평가항목	배점	세부평가기준		
담당건축사의 경력	5	8년 이상	6년 이상	4년 이상
		5	4	3
* 건축사면허취득일 이후 경력만 인정(공공공고일을 기준으로 경력 기간 산정)				

② 정량적 평가\_담당건축사의 유사프로젝트 실적 (10점)

평가항목	배점	세부평가기준		
담당건축사의 유사프로젝트 실적	5	4건 이상	3건	2건 이하
		10	9	8
• 유사프로젝트 실적은 공공기관에서 발주한 사업으로 건축물, 경관 및 공간시설을 말하며 10년 이내 완료된 설계용역에 한함				
• 실적관리 수탁기관 또는 발주기관에서 발급한 증빙서류를 함께 제출				

③ 정성적 평가\_담당건축사의 대표작품 포트폴리오(5점)

평가항목	평가주안점	배점	세부 배점기준				
담당건축사의 대표작품	설계의 작품성, 창의성 등 준공작품 위주의 1작품 제출 (최근 10년 이내)	5	상	중	하		
			5	4	3		

(2) 정성적 평가\_수행계획 및 방법 (80점)

평가항목	평가주안점	배점	세부 배점기준				
			배	A	B	C	D
가. 업무에 대한 이해도	설계의 기본방향, 일반사항, 대상 및 내용을 감안한 현방안 제시 ('3.설계지침' 참고)	10	10	8	6	4	2
나. 과제에 대한 기술제안	① 프로젝트의 적합한 주민 커뮤니티 공간제안	15	10	8	6	4	2
	② 프로그램의 적합성과 도시적 맥락의 적절성	5	10	8	6	4	2
	③ 프로젝트의 경관 및 주변 환경과의 조화	10	10	8	6	4	2
	④ 법률 및 재정적인 측면의 현실성 및 신뢰성	10	10	8	6	4	2
	⑤ 친환경적 수행능력과 특징 • 에너지 효율성을 고려 • 주변 자연환경을 연계하여, 도시 녹지 네트워크에 참여	10	10	8	6	4	2
다. 수행계획	⑥ 고가하부의 장애요인 (소음, 먼지, 어두움, 유해 조수퇴치 등)을 해결하기 위한 혁신적 방법	10	10	8	6	4	2
다. 수행 계획	① 과업완수를 위한 일정계획	10	10	8	6	4	2
	② 건축물의 완성도를 높이며, 원활한 사업 추진을 위한 합리적인 의사결정 방법 제시						
	③ 예산에 적합한 현실적인 프로젝트를 수행하기 위한 기술적 제안과 해결방법 제시						
	④ 원활한 사업추진을 위한 추가적인 제안						

\* 심사위원회 의결로 평가배점 조정가능

\* 공모제출자 수별 평가등급 배분(정성적 평가부분)

심사 대상수	등급					심사 대상수	등급				
	A	B	C	D	E		A	B	C	D	E
2	1	1				22	2	5	9	4	2
3	1	1	1			23	2	5	9	5	2
4	1	1	1	1		24	2	5	10	5	2
5	1	1	2	1		25	3	5	10	5	2
6	1	1	2	2	1	26	10	5	10	5	3
7	1	1	2	1	1	27	3	5	11	5	3
8	1	2	3	2	1	28	3	6	11	5	3
9	1	2	3	2	1	29	3	6	11	6	3
10	1	2	4	2	1	30	3	6	12	6	3
11	1	2	5	2	1	31	3	6	13	6	3
12	1	3	5	3	1	32	3	7	13	6	3
13	1	3	5	3	1	33	3	7	13	7	3
14	1	3	6	3	1	34	3	7	14	7	3
15	2	3	6	3	1	35	4	7	14	7	3
16	2	3	6	3	2	36	4	7	14	7	4
17	2	3	7	3	2	37	4	7	15	7	4
18	2	4	7	3	2	38	4	8	15	7	4
19	2	4	7	4	2	39	4	8	15	8	4
20	2	4	8	4	2	40	4	8	16	8	4
21	2	4	9	4	2						

2) 실격 및 감점 기준

위반내용	실격 및 감점기준	감점 한도
제출도서의 규격을 현저히 위반한 경우	실격	
제안서의 해당업체를 특정할 수 있는 문구나 이미지 등에 포함된 경우 (단, 제안서 15부 중 1부는 제외)	(심사제외)	
익명성 유지의 원칙 등 공정한 평가를 하는데 영향을 미칠 의도로 불공정 행위를 할 때		
직간접적으로 심사에 영향을 미치는 부당한 청탁이나 압력을 행사한 경우		
심사 전에 심사 관련자와 접촉하여 설명을 한 경우		

위반내용	실격 및 감점기준	감점 한도
제출한 서류 등에 허위사실이나 과제 누락 등 중대한 미비사항이 발견될 경우		
기타 실격 해당 사항 (심사위원회에서 판단)		
설계공모 작성 일반사항	0.5점/항목당	3점
제출물의 형식과 규격 및 작성기준	0.5점/항목당	3점
제출 매수 초과시	0.5점/매수당	3점
제출 부수 부족시	0.5점/부당	3점

3. 심사결과 발표 및 당선작 통보

- 1) 일시 : 심사 후 7일 이내
- 2) 발표방법 : 웹사이트 게시 및 당선작 및 입상작에 한하여 개별 통지  
\* 발표일은 발주기관 사정에 따라 조정될 수 있으며, 조정 시 웹사이트를 통해 안내 예정
- 3) 당선작 및 입상작 구분
  - (1) 최우수작(당선작 1점) : 본 제안공모의 기본 및 실시 설계권
  - (2) 입상작 보상 및 시상내용

구분	지침	시상 금액
참가업체 수	보상대상 수	
2개 이하	1	시상 예산의 3분의 1
3개	2	시상 예산의 10분의 4
		시상 예산의 10분의 3
4개	3	시상 예산의 10분의 4
		시상 예산의 10분의 3
5개 이상	4	시상 예산의 10분의 2
		시상 예산의 10분의 1

\* 시상금 총액 : 원 (예정설계비의 10% 이내)

\* 보상대상 수는 1등(당선작)을 제외한 수

- (3) 시상 금액 및 보상 금액은 부가가치세 및 제세공과금을 포함한다.
- (4) 개별통지 후 당선작을 제외한 입상자가 특별한 사유 없이 통지일로부터 30일 이내에 공모안의 작성비용에 대한 보상 요청을 하지 아니하는 경우 보상금 권리를 포기한 것으로 간주한다.
- (5) 보상금에는 심사 및 시상식에 참석할 경우의 항공료 등 교통비용, 일체의 저작권료와 세금 및 환전송금 등 각종 수수료를 포함하며, 세금은 대한민국의 세법을 적용한다.
- (6) 발주기관은 입상하지 못한 설계공모 참가자 등의 실명 및 관련 심사결과를 공개하지 않을 수 있다.
- (7) 발주기관은 당선작 선정 이후라도 금품·향응 등의 제공·수수·담합·알선·청탁 등 불공정행위가 발생하였음을 인지한 경우에는 선정된 당선작을 취소할 수 있다.
- (8) 당선자는 이 지침서의 내용을 계약이행 기간 동안에도 준수하여야 한다.

4. 당선 이후 조건

- 1) 발주기관은 심사위원회에서 당선작으로 선정된 공모안의 제출자를 계약상대자로 결정하여야 한다.
- 2) 발주기관은 계약상대자가 결정되면 협상이 성립된 후 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 계약을 체결하여야 한다. 다만, 발주기관의 사정, 사업의 추진여건에 따라 계약상대자와 협의하여 계약체결 기한을 조정할 수 있다.
- 3) 설계계약은 대한민국의 관련 법률규정을 준수하여 이루어지며, 기본 및 실시설계를 포함한다.
- 4) 계약상대자가 계약체결 이전에 부적격자로 판명되어 계약상대자 결정이 취소되거나 부도 등 불가피한 사유로 해당 계약을 이행할 수 없거나, 계약상대자가 포기를 제출한 경우에는 심사위원회의 결정에 따라 기타 입상자 중에서 계약상대자를 선정하거나, 계약상대자를 정하지 않을 수 있다.
- 5) 계약상대자가 우선협상권을 포기하거나 우선협상이 결정되어 차순위자에게 협상권을 부여할 경우, 계약을 체결한 차순위자는 수령상금을 반환하여야 하며 반환

- 된 상금을 1등 당선자에게 지급하도록 한다.
- 6) 계약상대자가 정당한 이유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 「지방계약법 시행령」 제92조제1항 제6호에 따라 부정당업자 입찰참가자격 제한 및 「지방계약법」 제12조제3항에 따라 입찰보증금을 귀속하여야 한다.
- 7) 계약의 체결 및 이행에 관하여는 지방계약법 및 시행령, 시행규칙과 이에 근거한 계약 일반조건, 입찰유의서 등 관련규정에 따른다.
- 8) 설계계약 체결은 당선자와 이루어지며, 당선자는 계약시 건축분야를 바탕으로, 구조·토목·조경·기계·전기·정보통신·소방분야 등 관계 전문 기술분야의 중간 및 실시 설계를 업무영역에 포함하여 각 분야의 관계 전문 기술자와 공동도급계약을 통해 자격 및 면허를 보완하고, 계약상의 업무를 완수하여야 한다. 이때, 공동수급체의 각 구성원은 국내 관계법령에 적합한 자여야 한다.
- 9) 발주기관은 설계공모 시 제시한 설계용역 비용을 계약상대자에게 지급하여야 한다.
- 10) 본 프로젝트의 설계와 관련된 설계비는 현황측량, 기본 및 실시설계 그리고 필요시 각종 심의 및 허가 등의 대관행정 업무를 수행하기 위한 모든 과정의 비용을 포함한다.
- 11) 당선자는 다음과 같은 사유에 대해 발주기관과 협의하여 설계를 변경할 의무를 지닌다. 단, 모든 수정과 변경은 당선작의 디자인 보호가 보장된 범위 안에서 한다.
  - 심사위원회의 보완 요구사항, 발주기관 및 운영주체의 요구사항
  - 당선작의 계획안이 공사비 범위를 초과한 경우
- 12) 계약서는 한국어이며 서울시의 규정에 의한 과업내용서를 바탕으로 작성된다. 과업내용서는 별도로 첨부되어 있으며 웹사이트를 통해 제공된다. 별도로 제공되는 과업내용서에는 추후 당선자가 계약 후 이행해야 할 과업내용들이 포함되어 있고 응모자는 반드시 이 내용을 숙지하고 공모에 참가해야 한다. 응모작을 제출함으로써 과업내용을 이행할 것에 동의한 것으로 간주된다.

### 5. 저작권 및 출판전시

- 1) 참가작은 창작품이어야 하며 타인의 저작권을 침해해서는 안 된다. 타인의 저작권 침해에 따른 모든 책임은 참가자(팀)에게 있으며, 당선작의 경우 입상이 취소될 수 있다.
  - 2) 참가작품은 모든 권리(저작권, 소유권 포함)는 참가자(팀)에게 있다. 주최자 및 주관자는 필요한 경우 참가작에 관한 저작권을 양도받거나 이용 허락을 받을 수 있으며, 이 경우에는 참가자(팀)와 별도로 약정하여 정한다.
  - 3) 당선작에 대한 저작권은 저작권법에 따라 당선자(팀)에 있다. 다만 서울시는 당선작 및 입상작을 당선자(팀) 및 입상자(팀)와 별도의 보상 및 협의 없이 전시할 수 있으며, 모든 응모작품은 참가자(팀)와 별도의 보상 및 협의 없이 상업적 이익을 목적으로 하지 않는 홍보에 한하여 SNS 또는 웹사이트 등에 게재하거나 도서로 출판할 수 있다. 응모자는 이상의 전시, 게재 및 발간에 적극 협조하여야 하며, 응모작을 제출함으로써 이에 동의한 것으로 간주된다.
- 2) 응모자는 설계공모에 참가 등록함으로써 이 지침서의 내용을 승인하는 것으로 간주한다.
  - 3) 본 지침서의 문구 해석상 발주기관과 응모자 간에 차이가 있을 경우에는 발주기관의 해석을 우선으로 하고, 기타 명시되지 않은 사항에 대하여는 발주기관이 정하는 바에 따라야 한다.

### 6. 분쟁

설계공모는 대한민국의 법률에 근거하여 집행될 것이며 공모와 관련하여 분쟁이 발생할 경우 대한민국 발주기관 소재지의 법원에서 조정하거나 판결한다.

### 7. 작품반환

- 1) 입상작(당선작, 입상작)은 반환하지 않는다.
- 2) 응모작품의 반환은 입상작 공고일로부터 7일 이내에 반출하여야 하며, 반출에 따른 비용은 응모자가 부담한다.
- 3) 반환 기간 내에 반출되지 않은 작품은 발주처가 임의로 처리하며, 응모자는 이러한 발주처의 처리에 대하여 어떠한 경우에도 이의를 제기할 수 없다.

### 8. 기타

- 1) 응모자가 2개 업체 미만인 경우에는 재공고하며, 재공고 후에도 응모자가 2개 업체 미만인 경우 주최자의 결정에 따라 진행한다.





# 우리동네 고가하부 활용하기 \_ 1권

발행일 2021. 2.

발행처 서울특별시

참여진 도시공간개선단장 김태형  
도시공간개선반장 김동구 (전 최원석)  
도시공간기획팀장 서민수 (전 임종현)  
도시공간기획팀 주무관 조아라  
에이치지아키텍처

주소 서울특별시 중구 세종대로 110

발행부서 서울시 도시공간개선단

디자인 에이치지아키텍처  
(주)크리에이티브 다다(credada.com)

비매품