

# 탄벌A지구 특별계획구역 개발사업 사업기본계획 수립 및 개발구역 지정 용역

- 과 업 내 용 서 -

2025. 2.

# - 목 차 -

I. 과업의 개요 .....	1
II. 일반사항 .....	2
III. 과업수행 세부지침 .....	9
① 사업기본계획 수립 .....	9
② 개발구역 지정 .....	18
③ 교통성검토 .....	25
④ 환경성검토 .....	27
⑤ 경관성검토 .....	28
⑥ 농지·산지분야협의 .....	29
IV. 예정공정표 .....	30
V. 성과품 작성 .....	31

# I

## 과업의 개요

### 1. 과업명

○ 탄벌A지구 특별계획구역 개발사업 사업기본계획 수립 및 개발구역 지정 용역

### 2. 과업목적

- ① 광주시가 특별계획구역으로 지정·고시한 탄벌A지구를 공공주도(광주도시관리공사)형 민관합동사업으로 추진함에 있어 시민의 안정적인 주거공간 확보를 위한 토지의 취득·개발·공급 및 관리에 그 목적이 있으며, 금회 용역을 통해 사업기본계획을 수립하여 도시개발구역을 지정하고자 합니다.

### 3. 과업수행기간

- ① 착수일로부터 20개월(1차 6개월, 2차 14개월)

### 4. 과업범위

#### 가. 공간적 범위

- ① 위치 : 경기도 광주시 탄벌동 산73번지 일원  
② 면적 : 100,552㎡

#### 나. 내용적 범위

##### ① (1차)사업기본계획 수립

- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| 1) 기초조사 및 현황분석  | 4) 타당성 검토   |
| 2) 기본구상(안) 수립   | 5) 사업화방안 검토 |
| 3) 사업기본계획(안) 수립 |             |

##### ② (2차)개발구역 지정

- |            |             |
|------------|-------------|
| 1) 개발구역 지정 | 4) 경관성검토    |
| 2) 교통성검토   | 5) 농지산지분야협의 |
| 3) 환경성검토   |             |

### 1. 적용범위

- ① 본 과업내용서는 『탄별A 특별계획구역 개발사업 사업기본계획 수립 및 개발 구역 지정 용역』을 수행하기 위하여 필요한 사항을 규정하며, 모든 과업은 본 과업내용서에 의하여 수행하고 이에 규정되지 아니한 사항은 관계법령 및 관련지침, 관계기관 협의사항 등과 연계 검토한 후 발주기관과 협의하여 수행하여야 합니다.

### 2. 용어정의

- ① “발주기관”이라 함은 본 용역의 시행 주체인 「광주도시관리공사」를 나타내며, 수급인에 대한 계약당사자를 말합니다.
- ② “수급인”이라 함은 「용역계약일반조건」의 「계약상대자」를 말합니다.
- ③ “감독관”이라 함은 수급인이 과업수행을 원활히 진행할 수 있도록 지휘·감독 할 수 있는 자로서 발주기관이 임명·통보한 직원을 말합니다.

### 3. 감독관의 권한

- ① 감독관은 이 과업을 수행함에 있어 수시로 수급인에 대하여 다음의 계약 관련 업무내용을 확인·감독할 권한을 가지며, 수급인은 이에 적극 협조하여야 합니다.
- 책임·참여기술자 인력동원 현황
  - 공종별 업무수행상태 및 투입인원 업무수행능력
  - 기타 확인이 필요한 사항
- ② 감독관은 용역업무수행에 대한 정기 또는 수시점검을 실시할 수 있으며, 특별한 사유가 없는 한 수급인은 감독관과 협의하여 지적사항을 시정하여야 합니다.

## 4. 수급인의 책임

### 가. 책임한계

- ① 본 과업수행 과정에서 작성되는 각종 도서는 감독관의 승인을 얻어야 하고 감독관의 승인을 받은 성과품이라 할지라도, 수급인의 잘못으로 발생한 모든 하자에 대하여 수급인의 책임이 면제되는 것은 아니며, 수급인은 용역 준공 후에도 이러한 사항에 대해 감독관의 수정·보완 요구가 있을 때에는 수급인 부담으로 시정·조치하여야 합니다.
- ② 수급인은 본 과업과 관련하여 제3자에게 피해를 주었을 경우 이에 대한 손실보상 등 모든 책임을 져야 합니다.
- ③ 수급인이 감독관에 대하여 행하는 보고, 통지, 요청 또는 이의제기는 서면으로 하여야만 그 효력이 발생합니다.

### 나. 지시의 이행

- ① 감독관이 용역업무의 수행에 관하여 수급인에게 지시부를 통하여 지시한 경우 책임기술자는 지시된 사항의 이행계획서 및 검토보고서를 작성하여 서명 날인한 후 제출하여야 하며 이에 응하지 않을 경우 그에 따른 과업 지연 등에 대한 책임은 수급인에 있습니다.

### 다. 관계기관 협의

- ① 원활한 과업수행을 위해 각종 관계기관과 협의가 필요할 경우 수급인은 직접 관계기관과 업무협의를 하여야 하며, 협의후 협의문서, 회의록 등 협의 결과를 정리하여 감독관에게 제출하여야 합니다.

### 라. 공정관리

- ① 수급인은 과업수행 시 과업량과 과업기간을 상시 점검·관리하여 잔여과업 기간 부족으로 인한 부실계획이 수립되지 않도록 조치하여야 합니다.

### 마. 문서의 기록비치

- ① 수급인은 본 과업을 수행함에 있어 발생하는 관계기관과의 협의사항, 감독관의 지시 및 조치사항 등 과업추진에 따른 주요 내용을 문서로 작성·비치하여야 하며, 감독관의 제출요구가 있을 경우에는 이에 따라야 합니다.

## **바. 재조사**

- ① 감독관이 조사과정 및 성과를 인정할 수 없다고 판단할 경우 수급인에 재조사를 요청 할 수 있으며, 이에 정당한 사유가 인정되는 경우 수급인은 이에 따라야 하고, 이에 소요되는 비용은 수급인 부담으로 지불하여야 합니다.

## **사. 안전관리의 의무**

- ① 수급인은 본 과업을 수행함에 있어 안전관리 수칙 준수 의무를 가지며, 안전관리 수칙 미준수에 따라 발생하는 모든 안전사고에 대하여 책임을 져야 합니다.

## **아. 법률준수의 의무**

- ① 수급인은 본 과업을 수행함에 있어 관련법규에 저촉되는 행위로 인해 발생하는 민·형사상 모든 피해에 대하여 책임을 져야 합니다.
- ② 과업 내용은 제반 관련 법규에 적합하여야 하며, 법규개정이 예상되는 내용에 대하여는 개정 방향에 따라 수행하여야 합니다.

## **5. 과업수행 기준**

- ① 본 과업은 과업내용서 및 제반 규정, 관련 법규, 관련 기관 협의 사항에 의하여 당해 기술자의 책임하에 성실하게 수행하여야 합니다.
- ② 본 용역은 목적 달성에 필요한 분야를 종합적으로 분석하고, 관련법령, 지정·협의권자가 요구하는 사항에 대해서는 본 과업내용서에 포함하지 않은 사항 외에도 원활한 용역을 위해 발주기관이 절차상 필요하다고 인정하는 경우 수급인은 발주기관과 협의하여 과업을 적극 검토지원·수행하여야 합니다.
- ③ 본 과업내용서에 제시된 사항은 임의로 해석할 수 없으며, 내용이 불분명하거나 명시되지 아니한 사항에 대하여는 발주기관과 협의하여 정해야 합니다.
- ④ 통계 및 조사자료는 최신자료를 이용하되, 정부 및 공공기관의 통계와 신뢰할 수 있는 연구기관의 보고서와 현지 조사 결과를 사용할 수 있으며, 이 경우 출처를 명기하여야 합니다.

- ⑤ 감독관의 승인을 받은 성과품이라 할지라도 수급인의 잘못으로 발생한 모든 하자에 대하여 수급인의 책임이 면제되는 것은 아니며, 수급인은 용역 준공 후에도 이러한 사항에 대해 발주기관의 수정·보완요구가 있을 때에는 수급인 부담으로 시정·조치하여야 합니다.
- ⑥ 용역 목적 달성을 위하여 관련 법령·지침 또는 협의·심의 등 절차 이행에 따라 요구되는 과업에 대해 검토·계획·설계서 작성하여 원활한 진행이 될 수 있도록 처리하여야 합니다.
- ⑦ 1차 과업(① 사업기본계획 수립) 완료 후 2차 과업(② 도시개발구역 지정) 착수는 발주자의 서면 통보로 시행 가능합니다.

## 6. 착수신고서 제출

- ① 수급인은 과업내용서에 의거 성실하게 과업을 수행하여야 하고, 계약문서에 정하는 바에 따라 계약체결 후 7일 이내 용역을 착수하며, 과업 착수 시 관계법령에서 정한 서류 및 아래의 사항이 포함된 착수신고서를 제출하여야 합니다.
  - 착수계
  - 과업책임기술자 선임계 및 사용인감계
  - 책임기술자 이력서 및 기술자격증 사본
  - 과업에 참여하는 기술자의 조직표, 기술자격 및 재직사실을 입증하는 서류
  - 예정공정표
  - 과업수행계획서
    - 예정공정표
    - 단계별 세부 공정계획서
    - 인력 및 장비투입계획서
  - 보안각서 및 보안대책
  - 개인정보 수집·이용 동의서
  - 기타 공사의 계약담당자가 요청한 사항

## 7. 과업수행 보고

### 가. 착수보고

- ① 수급인(책임기술자)은 현장 여건 등을 검토하고 과업 착수 후 15일 이내에 착수 내용을 보고하여야 하며, 과업 수행계획서 내용을 중심으로 세부 과업 수행계획을 보고하여야 합니다.

### 나. 월간공정보고

- ① 수급인은 과업수행 기간 중 다음사항을 포함하여 매월 말일을 기준으로 하는 월간공정보고를 매월 첫째 주 목요일까지 서면으로 제출하여야 합니다.
  - 과업추진내용 및 공정현황(공정률)
  - 과업수행계획
  - 주요 현안사항 및 조치·해결방안

### 다. 수시 및 중간 보고

- ① 감독관이 용역 수행상 필요하여 책임기술자의 수시보고를 요청할 경우 수급인은 즉시 응해야 하며, 용역 주요성과를 완료하거나 중요 의사결정이 필요한 경우 해당 내용에 대하여 보고하여야 합니다.

## 8. 과업수행자의 배치 및 교체

- ① 과업에 참여하는 기술자 및 연구원은 각 세부과업별 충분한 학력, 경험 및 자격을 갖추어야 하며, 발주기관에서 과업 수행에 부적합하다고 판단한 기술자에 대해서 교체 요청이 있는 경우 수급인은 정당한 사유가 없는 한 즉시 교체하여야 합니다.
- ② 과업에 참여하는 기술자가 퇴직 혹은 기타 다른 사유로 과업을 수행할 수 없을 때는 그와 동등한 등급·경력 이상을 갖춘 기술자로 발주기관의 승인을 받아 교체하여야 하며, 인계·인수를 철저히 하여 과업 수행에 차질이 없어야 합니다.



## 9. 용역 일시정지

- ① 발주기관은 다음의 경우 용역의 전부 또는 일부의 수행을 정지할 수 있습니다.
- 사업 여건 변화, 정책 변경, 관계기관 협의 지연, 민원 등 수급인의 귀책이 아닌 사유 발생으로 인하여 용역의 계속 수행이 불가하다고 인정하는 경우
  - 천재지변 등 기타 부득이한 사정으로 발주기관이 용역 일시정지가 불가피하다고 인정하는 경우

## 10. 용역기간 연장

- ① 발주기관은 다음의 경우 용역의 계약기간을 연장 할 수 있습니다.
- 추가 과업, 특별 업무수행, 조사·검토 물량 증가 등으로 용역 수행을 위한 기간 연장이 불가피한 경우
  - 여건 변화에 따라 용역 기간을 연장할 필요가 있는 경우
  - 천재지변 등 기타 부득이한 사정으로 발주기관이 용역 수행 기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우

## 11. 설계변경 및 정산

- ① 발주기관은 다음과 같은 경우에 설계변경을 요구할 수 있으며 수급인은 이에 따라야 합니다.
- 과업 기간 중 상위계획 및 사업방식 변경 또는 발주기관의 사정으로 인하여 과업 내용의 범위가 변경될 때
  - 여건 변화, 관계기관 정책변경 및 협의내용 반영을 위해 과업 내용 변경이 필요하다고 인정하는 경우
  - 기타 발주기관이 필요하다고 인정하는 경우
- ② 발주기관은 과업 추진과 관련하여 다음의 경우 본 용역을 부분 준공 및 계약 해지 할 수 있으며, 수급인은 이에 따른 이의제기를 하지 않습니다. 부분 준공 및 계약 해지 시 정산기준은 지방계약법에 따릅니다.

- 관계기관 협의 지연 및 정책 변경, 사업 여건 변화, 민원 등으로 인하여 용역의 계속 수행이 불가하다고 발주기관이 인정하는 경우
- 천재지변 등 기타 부득이한 사정으로 용역의 계속 수행이 불가능하다고 발주기관이 인정하는 경우
- 발주기관의 시정 요구에도 불구하고, 수급인 또는 수급인 직원의 불성실한 업무수행으로 인하여 용역의 원활한 수행을 기대하기 어려운 경우
- 발주기관의 과업 내용의 변동으로 수급인에게 업무를 위탁하는 것이 부적절하다고 발주기관이 판단하는 경우

## 12. 보안 및 비밀유지

### ① 보안관계 법규의 준수

- 수급인은 정부 또는 발주기관에게 필요한 보안 관계법규 등에 저촉되는 일이 없도록 세심한 주의와 의무를 다하여야 합니다.

### ② 수급인은 과업수행기간 중 모든 용역사항에 대한 보안책임이 있으며, 보안 대책을 수립하여야 하고, 용역 착수제와 함께 수급인 보안각서와 용역 참여자에 대한 보안각서를 제출하여야 합니다. 또한 용역참여자가 교체될 시에도 보안각서를 제출하여야 합니다.

### ③ 용역참여자가 교체될 시에는 인계·인수를 철저히 하고, 감독관의 승인을 받아야 하며 과업수행에 차질이 없어야 합니다.

### ④ 과업성과품 발간 시 유의사항

- 수급인은 필요시 중간 및 최종보고서 등 과업성과물을 감독관과 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 분류 및 관리하여야 하고, 대외비로 분류되는 자료의 발간 시에는 감독관과 협의하여 발간하여야 합니다.

### ⑤ 보안관리의 책임

- 수급인은 관계법규에 의해 보안관리에 최선을 다하여야 하며, 수급인의 과실이나 부주의로 인하여 발생한 손해에 대하여 책임을 져야 합니다.

### ⑥ 수급인은 본 과업을 수행함으로써 산출된 자료 및 내용 등을 발주기관의 사전승인 없이 소유 또는 임의로 복사하거나 외부단체 및 개인에게 제공 또는 공개해서는 안 됩니다.

## ① 사업기본계획 수립

### 1. 과업내용

- 1) 기초조사 및 현황조사·분석
- 2) 기본구상(안) 수립
- 3) 사업기본계획(안) 수립
- 4) 타당성 검토
- 5) 사업화방안 검토

### 2. 일반지침

- ① 본 과업수행에 참여하는 자는 사업타당성 및 도시개발 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 전문가로 구성하여 합리적이고 효율적인 과업이 추진될 수 있도록 하여야 합니다.
- ② 지역경제 활성화와 지역 균형발전을 위한 차원에서 사업대상지에 대한 합리적 개발방안을 위한 계획을 수립하여야 합니다.
- ③ 본 과업은 상위계획인 국토종합계획, 경기도종합계획, 광주시 도시기본계획, 도시관리계획(지구단위계획 포함) 및 기타 타 법령에 의한 제반 시설계획 및 제영향성 검토와 관련하여 종합 검토하여야 합니다.
- ④ 본 과업과 관련한 계획 및 시설기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 도시개발업무지침 및 기타 개발사업 관계법령과 기준에 의하여 계획하여야 합니다.
- ⑤ 본 계획에 앞서 면밀한 현황조사와 분석을 통한 지구 자체의 잠재력을 도출하여 계획에 반영하고, 도시공간패턴 및 인접지의 토지이용과 조화될 수 있도록 합니다.
- ⑥ 성과품 작성

- 성과품 및 보고서의 작성은 그 내용, 순서, 편집방법 등을 감독관과 사전에 협의하여야 하며, 사전에 원고 및 원도를 작성하여 감독관의 검사를 받은 후 인쇄, 작성하여야 합니다.

⑦ 기타 통상적으로 인정되는 수급인의 업무를 포함합니다.

### 3. 기초조사 및 현황조사 · 분석

#### 가. 관련 법령법규 및 상위계획 조사 · 분석

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 수도권정비계획법, 도시개발법, 공공주택특별법 등 관련 법령, 조례, 지침 등과 사업 여건의 연계성·부합성 등을 조사 · 분석합니다.
- ② 국토종합계획, 수도권정비계획, 광주시 도시기본계획, 광주시 도시관리계획(지구단위계획 포함) 등 상위계획 및 관련계획을 검토합니다.
- ③ 각종 토지이용규제 등 법적사항 및 대응방안 검토를 시행합니다.
- ④ 광역적 도로 및 철도 계획, 광주시 중장기 도로망계획 등을 검토합니다.

#### 나. 자연환경, 인문환경, 사회경제환경 등 조사

- ① 사업대상지 기초자료(인문·사회, 자연환경, 주변현황, 산업여건·현황 등) 조사·분석을 통한 지역적 여건 및 현황 등을 분석합니다.
  - 자연환경 : 지형, 지세, 기상 등
  - 인문환경 : 인구, 가구, 주택 및 건축물 현황, 광주시 주요 추진사업 등
  - 사회경제환경 : 상업 · 산업 현황, 교통현황, 주택 및 지가(변동)현황 등
- ② 사업대상지 및 주변지역 토지이용 현황을 조사하고 검토합니다.
  - 논, 밭, 대지, 임야, 도로, 하천 등 토지이용
  - 가옥, 상가, 공장, 주유소, 철탑, 주요 지하시설물 등
  - 도로, 상수도, 오 · 폐수처리시설 등 도시기반시설 및 계획
- ③ 조사 결과는 과거부터의 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 분석하여 기타 계획을 수립하는데 쉽게 이용할 수 있는 형태로 저장·관리하여야 합니다.

## 다. 현장조사

- ① 사업대상지 현황 및 주요시설물이 표현될 수 있도록 원·중·근경 사진촬영하여 사진첩을 작성합니다.
  - 원경사진 : 사업대상지 주변지역이 보이는 사진
  - 중경사진 : 부지특성과 예상지구계를 표현한 다양한 각도의 사진
  - 근경사진 : 사업대상지 내 주요시설물 또는 세부사항을 기록한 사진

## 라. 부동산 정책 및 시장환경 분석

- ① 정부정책 및 전망, 주변 주택 시장의 공급형태 및 분양성 등을 조사·분석하여야 합니다.
- ② 광주시 및 주변지역 개발계획의 주거시설(분양·임대아파트), 상업시설, 업무시설 분양현황 및 가격동향(매매, 임대 등)을 조사하여야 합니다.
- ③ 사업대상지 인근 주택공급현황(유형별, 평형별, 공급가격 등) 특성을 분석하여야 합니다.
- ④ 본 과업과 관련하여 국내외 유사 사례조사 및 벤치마킹 등을 통해 사례별 유형 및 특성을 비교·분석합니다.

## 마. 종합분석

- ① 본 사업과 관련된 제반 법규 및 관련 규정과 상위계획의 검토로 사업의 실현 가능성을 판단하여야 합니다.
- ② 현황조사 및 개발여건 분석 결과를 바탕으로 사업대상지가 가지고 있는 강점, 약점, 기회, 위협요인을 도출하고 강점·기회 강화방안 및 약점·위협 해소방안 등 전략을 도출합니다.

## 4. 기본구상(안) 수립

### 가. 개발방향

#### ① 개발목표

- 입지특성과 개발 잠재력을 적극 활용할 수 있는 실현가능한 대안으로 설정합니다.

#### ② 개발방향 설정

- 개발방향, 개발규모 등의 분석 결과를 토대로 지역 관련성 등을 충분히 검토하여 가장 설득력 있고 체계적인 구상(안)을 작성합니다.
- 정부, 경기도 및 광주시의 정책과 부합하는 사업(택지개발, 공공주도의 주택 공급 방안 등)을 검토합니다.

#### ③ 계획지표

- 도입가능 시설에 대한 미래 잠재수요, 전략수요 등을 검토하며, 그 결과를 유치 시설용지에 대한 토지수요로 제시합니다.
- 사업대상지의 물리적 환경과 법적사항 등을 종합 검토하여 건축물 유형, 건폐율, 용적률 등과 적정 대지면적, 건축면적, 연면적, 층별·실별 적정 면적을 산출하여 제시합니다.
- 한강수계 수질오염총량관리제에 따른 유치시설 별 오수발생량 및 지역개발 부하량을 검토하고 계획지표에 반영하도록 합니다.

#### ④ 공간구조

- 획지규모, 진·출입 및 단지계획고 등을 고려한 공간배분을 구상합니다.
- 주요 도입시설·기능 외에 도입 가능한 연계시설(지원시설 등)에 대해 검토하고 합리적으로 배분합니다.
- 장래 개발의 확장과 토지이용 변화를 무리 없이 수용할 수 있도록 융통성 있는 공간구조를 구상합니다.
- 기본구상 및 대안은 개발방향을 토대로 토지이용체계구상과 이에 따른 기능별 교통동선체계구상, 공원 및 녹지체계구상 등의 내용을 포함하여 부문별 구상안을 2개 이상 검토 제시합니다.

- 사업대상지 여건분석을 통해 적정개발 규모, 대안 제시 등 설립 규모 검토 및 개발 콘셉트를 구상합니다.
- 사업대상지의 지형, 주변 환경을 감안한 기능별 적정규모 및 활용방안, 시설물 배치, 지원시설 공간배치 계획 및 공간구상안을 제시합니다.

## 나. 토지이용구상

- ① 해당 사업지역에 대한 기초자료를 토대로 충분히 검토하여 가장 설득력 있고 체계적인 기본구상(안)을 작성합니다.
- ② 장기적인 관점에서 다양한 사업방식으로 활발히 개발을 진행될 수 있도록 현지특성을 고려하여 계획하되, 필요시 선진사례를 연구하여 이를 반영합니다.
- ③ 과업 목표에 부합하도록 복수(2개 이상)의 대안을 작성하여 장·단점을 비교하여 최적의 기본구상을 도출합니다.
- ④ 토지이용구상은 적정 수준의 사업성과 공공성을 담보할 수 있도록 시설별 배분 비율, 공공시설의 위치·확보비율 등 기준을 제시합니다.

## 다. 교통구상

- ① 입지특성과 교통여건에 부합되도록 구역 내 차량 및 보행동선의 기본 틀을 제시하며, 주변 교통망체계와의 효과적 연계방안을 검토합니다.
- ② 도로율, 노외주차장 등 사업시행을 위한 계획기준을 제시합니다.

## 라. 공원·녹지구상

- ① 공원·녹지는 개발유형과 거주자, 방문객의 이용특성, 인접 기능·시설과의 상충요인, 주변 녹지체계 등을 종합적으로 고려하여 설정합니다.
- ② 관련 법령 및 기준에 부합되도록 공원·녹지 계획기준을 제시합니다.

# 5. 사업기본계획(안) 수립

## 가. 토지이용계획(안)

- ① 토지이용계획을 통해 기본구상에서 제시한 공공시설의 위치, 시설별 배분 비율, 공공시설 확보비율 등 사업성과 공공성 확보에 영향을 미치는 계획 기준의 적정성 여부를 검토하여 반영합니다.

- ② 사업대상지 수용능력의 한계를 감안하고 개발과 자연환경 보존과의 균형이 유지되도록 계획합니다.
- ③ 수요검토 결과를 반영하여 용지 및 필지별 규모를 결정합니다.

#### 나. 인구수용계획(안)

- ① 도시기본계획 등 상위계획의 인구지표와 해당 생활권의 인구배분계획, 주변 지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성합니다.
- ② 개발구역 안의 단위지구별 밀도배분은 상위계획 등 관련자료의 분석을 토대로 환경수준, 소득구조 및 지역여건, 공간구성의 특징, 도시경관과의 조화, 인접 토지이용을 고려하여 수립합니다.
- ③ 용도별 밀도기준은 계획목표년도의 인구규모, 인구구조 및 시설이용인구 등을 기초로 하여 개발목표를 달성하기 위한 계획의 원칙과 상위계획에서 전제된 계획기준 등을 고려하여 적절한 개발밀도를 설정합니다.

#### 다. 교통계획(안)

- ① 차량동선은 사업대상지와 주변지역, 광역교통체계와의 연계방안을 검토하며, 기존 교통망 체계에 대한 개선 필요성도 검토하여 반영합니다.
- ② 보행동선은 사업대상지와 인접한 대중교통 결절점, 사업대상지 내·외 공원·녹지나 하천 등의 자연환경과 생활공간 등을 연결하는 경우 보행 안전성과 쾌적성 등을 검토하여 반영합니다.
- ③ 기본구상에서 제시한 도로율 등 계획기준의 적정성 여부를 검토합니다.
- ④ 교통의 원활 및 주민편의를 위하여 주차장법 및 자치조례 등 관련기준에 따라 적절한 위치에 적정규모의 주차장 계획을 수립합니다.

#### 라. 공원·녹지 계획(안)

- ① 사업대상지 내·외 공원, 녹지, 하천 등과의 효율적 연계로 공익성과 쾌적성을 확보하기 위한 방안을 검토하여 반영합니다.
- ② 공원·녹지율 등 계획기준의 적정성 여부를 검토하여 반영합니다.

#### 마. 도시기반시설(공공기여 등) 검토

- ① 탄별A지구 지구단위계획 고시(광주시 고시 제2023-376호, 2023.5.18.)에



따른 별원교차로 입체화 방안 등 구역외 도시기반시설(공공기여 등)에 대한 대안을 검토합니다.

- ② 탄별A지구 특별계획구역을 비롯한 인근 개발사업자들과의 학교용지 확보 및 분담에 관한 방안을 검토합니다.

## 6. 사업타당성 검토

### 가. 수요검토

- ① 용도별 도입기능과 유치시설에 대한 수요검토를 통해 시설 계획 및 입지에 대한 적정성을 분석합니다.
- ② 사업대상지가 속한 지역을 기준으로 주택 수요 권역을 설정하고 주택 수요를 분석합니다.
- ③ 인근 공공임대, 민간임대, 분양주택의 수요를 함께 고려하여 단위세대별 구성비율의 적정성에 따른 최적 구성비율을 추정하여야 하며, 이미 조사된 공식적인 자료나 분석방법 등이 있을 경우, 이를 활용하도록 합니다.

### 나. 타당성 검토

- ① 사업추진을 위한 법률적·제도적 타당성을 검토하여 합리적 추진방안을 제시하여야 합니다.
- ② 각종 보상비, 조성비, 기타비용 등 항목별 사업비를 연차별로 추정하여야 합니다.(교차로 입체화 방안 대안별 조성 및 보상비 포함)
- ③ 사업비, 용지비 등 투자사업비에 대한 기준적용 및 산정기준 상이 등 이견이 예상되는 부분은 감독관과 협의하여야 합니다.
- ④ 지방공기업법 시행령 제47조 제4항 의거 전문인력 및 조사·연구 능력 등 요건을 갖춘 전문기관에서 검토하여야 합니다.
- ⑤ 대안별 사업타당성 검토 결과를 수행하여, 수익성과 공공성이 동시에 확보될 수 있는 최적의 대안을 제시하여야 합니다.
- ⑥ 다음의 지방공기업 타당성 검토 지침, 연구보고서 등 기준에 따라 사업 타당성 검토를 수행합니다.

- 지방공기업 신규투자사업 타당성 검토 지침(행정안전부, 2024.)

- 지방공기업 신규투자사업 타당성검토를 위한 일반지침 연구(지방공기업평가원, 2021.)
  - PFV 출자타당성 검토 매뉴얼(한국지방행정연구원, 2022.) 등
- ⑦ 수급인은 과업수행을 위하여 필요하다고 판단할 경우 관계전문가의 자문 및 관계전문기관의 협의를 받아 그 결과를 감독관에게 보고, 협의한 후 과업내용에 반영하여야 합니다.

#### **다. 기술적 타당성**

- ① 사업추진을 위한 법률적·제도적 타당성을 검토하여 합리적인 사업추진 방안 제시합니다.
- ② 사업화계획과 연계하여 항목별 사업비를 연차별로 추정하고, 토지분양 및 건축물 분양·임대 등의 경우로 구분하여 수익산출 구조를 제시합니다.

#### **라. 재무적 타당성**

- ① 국내·외 부동산경기 동향 및 유사 개발사업 데이터 등을 이용한 구체적인 투자·회수계획을 수립·분석하여 재무적 타당성 검토를 실시합니다.
- ② 투자계획 : 재원조달계획 수립 시 산출한 사업비를 토대로 사업시행자 측면의 실제 투자금액을 산출하며, 세부 산출 근거를 제시합니다.
- ③ 회수계획 : 분양률 및 대금회수계획 근거를 제시합니다.
  - 조성원가 및 분양비·임대료 산정, 분양성 등을 검토합니다.
  - 광주시 인접지역의 개발사업과 비교하여 용지별 분양성을 검토합니다.
- ④ 재무적 타당성분석은 투입계획과 회수계획을 토대로 현금흐름(Cash flow) 방식에 의해 분석하며, 이를 토대로 수익성지수(PD), 재무적 순현재가치(FNPV), 재무적 내부수익률(FIRR) 등을 산정합니다.
- ⑤ 장래 사업의 여건변화 시 사업성 변동성을 검토하기 위해 민감도 분석을 실시하며, 분석 요소는 사업시점, 용지비, 분양가, 분양율, 임대료, 물가상승률 등의 변수를 토대로 분석 결과를 도출합니다.

#### **마. 경제적 타당성**

- ① 경제적 효과와 투자적합성을 분석하는 핵심적 조사과정으로서 비용-편익

분석(Cost-Benefit Analysis)을 기본으로 하고, 순현재가치법(NPV)과 내부 수익률법(IRR)방식으로 투자가치를 평가합니다.

- ② 경제적 타당성에 중요한 영향을 미치는 요인(투자비, 분양율, 가처분율 변화 등)을 도출하여, 그 요인변화에 따른 민감도 분석(Sensitivity Analysis)을 시행합니다.

## 바. 종합분석

- ① 사업추진에 따른 公社·지자체 재정 및 주민복리에 미치는 효과를 분석합니다.
- ② 사업을 추진함으로써 생산유발, 부가가치유발, 고용유발효과 등 지역경제에 미치는 파급효과를 다양한 분석모형을 적용하여 분석합니다.
- ③ 당해 사업의 전 과정을 대상으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 발생하는 비용을 토대로 평가하고, 가장 합리적인 대안을 선정하여 제시합니다.
- ④ 대안별 수익성, 자금조달 용이성 등에 대한 평가와 함께 개발리스크에 대한 분석과 이에 대한 대응전략을 도출하여 제시합니다.

## 7. 사업화방안 검토

- ① 기술적 부문(입지여건, 개발의 용이성 등) 및 재무적 부문, 경제적 부문(사업성, 분양성 등)의 복합적인 평가를 통하여 기술적·재무적·경제적 타당성이 높은 개발구상(안)을 최종 선정하고, 사업추진을 위해 선결되어야 할 사항을 검토 및 제안합니다.
- ② 관련 법령 및 다양한 시행방식에 대하여 비교 분석하여 본 사업의 효과를 최대한 도출할 수 있는 사업추진방식에 대한 최적의 대안을 제시합니다.
- ③ 사업 추진 단계별 세부 추진내용 및 인허가 등 절차별 예상 소요기간을 고려한 합리적 일정계획 및 세부 전략을 제시합니다.
- ④ 상기 조사·분석된 사항을 종합적으로 평가하여 公社가 사업 추진 시 고려 사항 및 필요한 개선대책 등의 종합적인 의견을 제시합니다.
- ⑤ 재원조달 및 사업집행계획은 재원조달이 가능하고 예정된 시행계획에 따라 사업이 완료될 수 있도록 현실적으로 달성 가능한 계획을 수립합니다.

## **2 개발구역 지정**

### **1. 과업내용**

- 1) 개발구역 지정
- 2) 교통성검토
- 3) 환경성검토
- 4) 경관성검토
- 5) 농지산지분야협의

### **2. 일반지침**

- ① 본 과업수행에 참여하는 자는 신도시 및 신시가지, 주택단지 및 도시개발, 복합 도시개발 등 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가로 구성하여 합리적이고 효율적인 과업이 추진될 수 있도록 하여야 합니다.
- ② 본 과업은 상위계획인 국토종합계획, 경기도종합계획, 광주시 도시기본계획, 도시관리계획 및 기타 타 법령에 의한 제반 시설계획과 제영향성 검토와 관련하여 종합 검토하여야 합니다.
- ③ 본 과업과 관련한 계획 및 시설기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 도시개발업무지침 및 기타 개발사업 관계법령과 기준에 의하여 계획하여야 합니다.
- ④ 본 계획에 앞서 면밀한 현황조사와 분석을 통한 지구 자체의 잠재력을 도출하여 계획에 반영하고, 도시공간패턴 및 인접지의 토지이용과 조화될 수 있도록 합니다.
- ⑤ 문화재와 같은 관리보호를 요하는 시설 또는 혐오시설, 지구 내 산재해 있는 건축물 등 개발에 지장이 있는 시설들에 대하여는 관계기관과 긴밀한 협의를 거쳐 그 보호 및 처리방안을 제시합니다.
- ⑥ 통계자료의 적용은 다음의 순위로 활용하고 자료의 출처를 기재합니다.
  - 기획재정부의 통계자료

- 국토교통부 및 정부기관 통계자료
  - 경기도 및 광주시 통계자료
  - 기타 공공기관 통계자료
- ⑦ 미래지표는 정부공식자료가 있는 경우에는 이를 적용하고 기타는 정부기관의 잠정자료, 당해 부분전문기관의 공개 자료의 순으로 적용하고 자료가 없는 경우에는 발주기관과 협의 결정합니다.
- ⑧ 기타 본 과업 수행 시 개발구역 지정에 따른 관계기관 협의자료 작성 및 협의 의견을 검토하여야 하며 개발구역 지정 제안, 승인신청, 협의, 승인 등에 필요한 도서와 추진 개발법령 및 관련지침에 규정된 개발계획의 표준 내용이 포함된 계획서를 작성 제출하여야 합니다.
- ⑨ 성과품 작성
- 성과품 및 보고서의 작성은 그 내용, 순서, 편집방법 등을 감독관과 사전에 협의 하여야 하며, 사전에 원고 및 원도를 작성하여 감독관의 검사를 받은 후 인쇄, 작성하여야 합니다.
- ⑩ 기타 통상적으로 인정되는 수급인의 업무를 포함합니다.

### 3. 개발구역 지정

#### 가. 현황조사 및 분석

- ① 기초조사는 본 과업에 필요한 관련계획과 각종 통계 등의 기본 자료를 검토 분석하여야 하며,
- ② 개발구역에 대한 자연환경, 인문환경, 산업경제부분 등 조사 분석과 기존 상위계획 검토분석과정으로 기 조사 및 분석된 결과물은 계획수립에 있어 가장 기초가 되는 부분이므로 계획수립의 지표로써 활용되도록 합니다.

##### 1) 토지 및 권리조사

- ① 지적도, 토지대장 및 등기부 발급 : 지적도, 토지대장, 토지등기부 등을 발급 하여 토지대장작성 및 집계하고 소유자별 토지조서 및 목록작성

##### 2) 도시시설 조사

- ① 기본조사 : 상위계획·도시계획사항조사, 인구현황조사, 토지이용현황조사 등

- ② 교통관계조사 : 도로현황과 장래계획조사, 교통시설현황과 장래계획조사 등
- ③ 시설관계조사 : 교육시설조사, 상업시설조사, 공원 및 식생조사 등
- ④ 조성관계조사 : 개발구역과 주변의 재해조사, 관계법규 조사
- ⑤ 공급처리시설 관계조사 : 상하수도 시설조사, 전력·통신 시설조사, 하천·수로조사
- ⑥ 이전물건조사 : 이설물건의 조사, 이전물건위치도 작성

### 3) 현황조사 및 자료수집

- ① 자연환경 조사 : 현지조사를 통하여 기후, 지형, 지세, 지하수, 토양, 수계, 동식물상, 토지이용현황, 재해우려지역과 발생빈도, 보전해야할 경관, 개발가능지 등을 조사합니다.
- ② 인문환경조사 : 국토종합계획, 도종합계획, 도시기본계획 등의 관련 상위·관련 계획 및 인근지역의 개발계획 등을 조사, 관련자료를 수집합니다.
- ③ 기타 자료수집, 조사 : 개발구역 및 광주시 등의 역사, 풍토, 문화 등 관련 자료 수집 및 사업대상지 내 문화재 소재여부, 교통시설, 기타시설 등의 현황을 조사합니다.

### 4) 조사자료 분석 및 종합

- ① 수집된 자연, 인문환경, 기타 현황자료를 면밀히 분석하여 개발구역에 대한 최적의 토지이용방향, 보전해야할 환경과 계획의 제한요소 등 문제점들을 종합, 정리하여 토지이용계획 등 개발 계획수립의 기초자료로 사용합니다.

## 나. 개발정비조건 및 계획내용 설정

### 1) 개발정비조건

- ① 개발정비방향 설정과 계획범위를 정립하고 주변 환경 조건 분석, 계획구역 조건 분석, 기본구상안의 검토 등을 포함합니다.

### 2) 계획내용 설정

- ① 계획의 전제, 계획대상구역의 테마컨셉 설정, 인구규모 설정, 개발규모 및 지표설정, 규모 및 배분계획, 시설물 계획 등을 포함합니다.

## 다. 구상안 작성

- ① 기초조사 및 수요조사 분석결과를 토대로 지역관련성 등을 충분히 검토하여 가장 설득력 있고 체계적인 구상대안(2개 이상)을 작성하여야 합니다.
- ② 각 구상안에 대하여 인구 및 개발밀도, 용도배분, 생활권계획, 가로망, 경제성, 공사비 등을 고려하여 합리적이고 경제적인 최상의 대안을 선택하되 최종 대안은 감독관과 협의하여 결정합니다.

## 라. 구역지정 제안서·요청서 작성

- ① 사업기본계획 수립시 검토된 토지이용계획(안)을 토대로 충분히 검토하여 사업추진이 가능한 계획을 수립합니다.
- ② 도시개발법 등 사업추진 근거법령 기준에 따라 구역지정에 필요한 사항을 작성합니다.
- ③ 지구지정 제안 및 관련기관 협의에 따른 관련 도면 및 조서는 감독관과의 협의 하에 작성합니다.

## 마. 개발사업 구역(지구) 조사서 작성

- ① 자연·인문·사회·경제 등 환경조사 및 인접지역과의 연결체계, 기존도시계획 및 관련 상위계획 등을 조사분석 하여야 합니다.
- ② 국토종합계획, 수도권정비계획, 도시기본/관리계획 등 당해 지역에 대한 상위계획상 개발방향 및 개발지표 등을 검토하여야 합니다.
- ③ 개발 및 제한사항의 조사
  - 관련법에 의하여 개발이 제한되거나 용이하지 아니한 지역 여부 및 개발이 이루어지고 있거나 계획이 수립 중인 사항 등을 검토 및 도상에 표기하여야 합니다.
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 수도권정비계획법, 농지법, 산지관리법, 하천법, 수도법, 문화재보호법 등 관련법에 의하여 개발이 제한되거나 용이하지 아니한 지역과 개발이 이루어지고 있거나 계획이 수립중인 사항 등을 조사하여 도상에 표기하여야 합니다.
- ④ 개황 및 세부조사는 향후 자료 활용도를 감안하여 조사의 종류 및 기준

등은 감독관과 협의하여 시행합니다.

- 개황조사

- 토지이용현황
- 지가 및 거래동향 조사
- 도시기반시설 현황
- 교통현황
- 하천현황

- 세부 조사내용

- 논, 밭, 대지, 임야, 도로, 하천 등 토지이용 현황
- 가옥, 상가, 공장, 종교시설, 분묘, 철탑등 주요 지장물 및 지하매설물 현황 등
- 편입토지 지번, 지목 및 공시지가, 거래가등
- 문화재, 보호수 등 보존이 필요한 사항
- 도로, 상하수도, 쓰레기 매립장등 도시기반시설
- 지구내외의 공해유발 및 혐오시설
- 쓰레기매립 등 지반사항
- 하천범람, 침수 등 재해사례
- 군사시설보호 구역, 역사문화보존지역 등 공법상 제한사항
- 기타 구역지정 제안서 작성에 필요한 사항

## 바. 인구수용계획

- ① 도시기본계획 등 상위계획의 인구지표와 해당 생활권의 인구배분계획, 주변 지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성합니다.
- ② 개발구역 안의 단위지구별 밀도배분은 상위계획 등 관련자료의 분석을 토대로 환경수준, 소득구조 및 지역여건, 공간구성의 특징, 도시경관과의 조화, 인접 토지이용을 고려하여 수립합니다.
- ③ 용도별 밀도기준은 계획목표년도의 인구규모, 인구구조 및 시설이용인구 등을 기초로 하여 개발목표를 달성하기 위한 계획의 원칙과 상위계획에서 전제된 계획기준 등을 고려하여 적절한 개발밀도를 설정합니다.



## 사. 토지이용계획

- ① 사업기본계획 수립시 검토된 토지이용계획(안)을 구체화하여 관련법령 및 상위계획에 부합되는 토지이용계획을 제시하여야 합니다.
- ② 토지이용계획은 장래 이용계획을 고려한 용도지역·용도지구 계획을 포함하여 수립합니다.
- ③ 토지이용의 효율성을 증대하고 도시별·지역별 특성(물리적, 지리적, 문화적) 및 현재의 토지이용 상황, 기반시설의 용량과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 고려하여 계획하여야 하며 주변과 연접한 지역의 개발계획이 있을 경우에는 반드시 연계할 수 있도록 계획합니다.
- ④ 개발구역의 가로망 체계, 녹지체계 및 공공편익시설 체계와 조화를 이루도록 합니다.

## 아. 교통처리계획

- ① 가로망 체계설정, 가로망 구상안(대안)작성, 간선 가로망 계획, 교통성 검토 등 결과를 참고하고 특히 다음 사항을 고려하여 계획합니다.
  - 대로, 중로, 소로의 위계별로 자연스런 연결 관계를 갖게 하고, 각각의 경우 뚜렷한 기능을 부여하는 방안을 검토합니다.
  - 토지이용정도에 따라 교통량의 예측과 간선도로망 및 보조간선도로망 등 원활한 교통체계를 확립합니다.
  - 간선도로는 가로주변의 미화계획을 포함하며, 결절부 등 교통 혼잡이 예상되는 부분에 대하여는 도류화계획 등 구체적인 동선계획을 수립합니다.
  - 교통의 원활 및 주민 편의를 위하여 주차장법 등 관련 기준에 의거 적정 위치, 규모의 주차장계획을 수립하여야 합니다.
  - 자전거이용 활성화에 관한 법률 및 자전거도로 계획 및 시설기준에 관한 지침 등에 의거 자전거도로 체계구성 및 자전거 이용시설(도로, 주차장, 횡단시설 등)에 관한 계획을 수립하여야 합니다.

## 자. 환경보전 계획

- ① 친환경 계획수립에 관한 계획, 설계 등 기본방향을 제시합니다.

- ② 환경 친화적이며 자원 절약적인 계획, 설계기준을 제시합니다.
- ③ 환경성검토 내용과 연계하여 제반 환경시설계획을 수립합니다.

#### **차. 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획**

- ① 수용인구, 가로망계획, 기타 계획구역의 특성 등을 감안하여 공공편익시설 등 소요시설을 산정 합니다.
- ② 공급처리시설계획은 상수, 하수 및 통신 등에 대하여 상위계획과 인접 연관 시설 등을 고려하여 합리적이고 경제적으로 계획합니다.
- ③ 전력공급계획을 수립하고 도시가스공급 및 지역난방공급 가능 여부를 검토 합니다.
- ④ 사업지구의 규모 및 소요 등을 고려하여 필요한 경우에 계획하되, 장래의 수요변화에 대처할 수 있도록 합니다.
- ⑤ 규모 및 배치는 당해 시설이 생활권의 중심시설로 활용되거나 생활권 중심 시설과 연계되도록 계획합니다.
- ⑥ 결정기준 및 설치기준은 도시계획시설 기준에 관한 규칙 및 관계 법령 등의 규정에 따릅니다.

#### **카. 재원조달 계획**

- ① 재원조달 및 사업시행계획 작성과 관련한 자료를 수집하고 재원조달계획 및 자금투자계획을 수립하며, 단계별 조성계획이 있을 경우 연차별 자금투자 계획을 수립합니다.

#### **타. 기타 개발법령 상 구역지정 및 개발계획에 포함될 사항**

- ① 개발구역지정 관련 관계기관 협의 등 사업추진 개발법 및 개발업무지침에 의거 구역지정 및 개발계획에 필요한 사항을 작성합니다.
- ② 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- ③ 녹색도시개발계획
  - 녹색도시개발 계획수립 및 평가기준(도시개발업무지침 별표1의 2)에 관한 내용은

도시개발업무지침 별표1의 각 항목에 포함하되, 해당 항목이 없으면 이를 새로이 추가하여 작성합니다.

- 이 경우 도시개발업무지침(녹색도시 개발계획 평가총괄표)의 내용에 포함하기 곤란하거나 녹색도시를 효율적으로 조성하기 위하여 필요한 경우에는 이를 따로 작성하여 개발계획서에 포함할 수 있으며, 이때 별표 1의 내용에 그 주요 사항을 정리·수록하여야 합니다.

## 파. 인·허가 승인도서 작성 등

- ① 개발구역지정 제안 및 입안에 따른 인·허가도서를 작성하여 행정협의를 원활히 수행 될 수 있도록 하고 성공적인 개발구역 결정이 될 수 있도록 합니다.
  - 개발구역 지정을 위한 관련기관 협의를 책임감 있게 적극적으로 추진하며, 협의 과정 중 발생하는 보완사항을 신속하고 원활하게 처리합니다.
- ② 개발구역지정 이후 행정절차 이행계획, 민간사업시행자 공모 등 사업추진을 위한 검토 및 자료를 작성하여야 합니다.
  - 사업추진 시 발생하는 인허가 등 각종 평가절차 검토 및 추진계획을 수립 하여야 합니다.
  - 민간사업시행자 공모지침서, 평가방법 등을 검토하여 제시하고, 발주기관이 필요 하고 요청하는 경우 법률자문 등의 검토 내용을 포함하여야 합니다.

## 3 교통성검토

### 가. 일반지침

- ① 교통성검토서 주요항목 및 작성방법은 도시·군관리계획수립지침의 규정에 의하여 작성하며, 필요시 교통영향평가지침(국토교통부, 경기도)을 참조 하여 계획을 수립합니다.
- ② 구체적인 토지이용계획을 포함시켜 교통영향을 가늠할 수 있도록 구체적 으로 작성하여야 하고, 교통분석에 포함되는 내용은 발췌 요약 제시하며, 사업의 배경·목적 및 내용 등을 검토합니다.

## 나. 교통시설 현황분석

- ① 분석의 공간적 범위 내 가로망 등 교통시설물 및 교통 소통 현황을 조사합니다.
  - 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황
  - 주요 가로 및 교차로 교통량
  - 분석대상 교차로상의 평균지체도와 차량평균속도 등
- ② 교통시설 설치계획 및 교통관련계획 조사결과를 구체적으로 수록하며, 제반 관련계획 및 지역의 여건을 종합적으로 검토합니다.
- ③ 대중교통 개선계획, 보행자도로 확충계획, 자전거도로망 건설계획 등 친환경 교통수단에 관한 개선계획을 검토하여 분석합니다.
- ④ 공신력 있는 교통자료를 근거로 하여 사업대상지 및 주변지역의 교통수요를 분석·시행하여야 합니다.

## 다. 교통시설 계획

- ① 예측된 문제점을 해소하기 위한 적절한 대책을 강구하여야 하며 장기적인 교통대책을 수립 제시하여야 하며, 대중교통, 보행, 자전거교통 등 친환경 교통수단에 관한 개선방안을 제시하여야 합니다.
- ② 개선방안 수립 시에는 사업지 내부와 사업지 외부인 주변가로에 대하여 구분하여 필요 시기별로 구체적 제시하여야 하며, 개선방안에 대한 개선 효과를 정량적으로 분석하여 도출하여야 합니다.

## 라. 개선안의 시행계획

- ① 교통개선대책은 시행시기 및 시행기관을 명시한 구체적 시행계획을 제시하여야 합니다.
- ② 예측 평가된 결과를 종합적으로 기술하되 객관성 있는 사실에 토대를 두어 전체내용을 알기 쉽게 정리하고 개선안에 대한 실질적인 시행계획 및 결론을 제시합니다.

## 4 환경성검토

### 가. 일반지침

- ① 환경성검토서 주요항목 및 작성방법은 도시·군관리계획수립지침 및 도시개발업무지침 등의 규정에 의하여 작성하며, 필요시 환경영향평가법을 참조하여 계획을 수립합니다.
- ② 대상사업의 시행으로 인하여 예상되는 자연 및 생활환경에 미치는 영향을 예측하고 영향에 대한 저감방안 수립 등의 검토내용이 객관적, 구체적으로 기술되어야 합니다.

### 나. 환경현황조사

- ① 사업시행 지역과 사업시행에 따른 영향을 받을 지역의 환경(자연환경, 생활환경, 사회·경제환경)을 조사 분석하여 기술하되 지도, 사진 및 도표 등을 적절히 사용합니다.
- ② 각 항목별로 현지조사를 원칙으로 하고 현황조사 일시·지점·분석방법 등을 제시하여야 하며 필요에 따라 기존의 조사 자료를 인용할 수 있습니다.

### 다. 환경성 예측

- ① 환경에 미칠 영향(직접·간접적 영향, 단기·장기적 영향)요인 및 문제점을 항목별로 세밀히 검토하고, 현재 및 당해 사업이 시행되지 않은 경우의 미래 환경도 예측하여 비교 평가합니다.
- ② 검토내용(대기환경, 수환경, 토지환경, 자연생태환경, 생활환경, 사회, 경제 환경에 미치는 영향)의 표현방법은 가능한 정량적이며 기술적으로 표현하여야 하며, 예측 방법도 신뢰성이 있는 모델을 이용하여야 합니다.
- ③ 환경에 미칠 영향은 공사시와 운영시로 구분하여 예측·검토합니다.

### 라. 저감방안

- ① 환경영향 저감방안의 수립단계에서는 현재의 기술적, 경제적 수준으로 실시 가능한 현실성 있는 최선의 방안을 제시하여야 합니다.
- ② 저감방안을 제시할 때에는 저감방안에 대한 여러 가지 대안을 제시하고,

제시된 대안의 장·단점을 비교·분석하여 최적안을 선정하여야 합니다.

- ③ 수립된 저감대책에 대하여는 그 저감효과 분석을 실시하고 저감대책을 고려한 영향예측을 실시하여야 합니다.

#### 마. 종합평가 및 결론

- ① 각 검토 환경항목에 대한 개별적인 평가를 실시하고 개별적인 평가에 따른 영향정도를 종합해석기법 등을 이용하여 정량·정성적으로 기술하고 결론을 내려야 합니다.

### 5 경관성검토

#### 가. 일반지침

- ① 경관성검토서 주요항목 및 작성방법은 도시·군관리계획수립지침, 경관심의 운영지침(국토교통부) 등의 규정에 의하여 작성하며, 광주시 경관조례, 2025 광주시 기본경관계획 등 광주시 상위계획에 부합하는 계획을 수립합니다.
- ② 필요한 경우 「경관법」 및 지방자치단체 조례 등에 따른 경관심의 및 관련 인·허가 등을 위한 자료를 감독관의 지시에 따라 작성·제출하여야 하며, 심의·협의 등의 이행을 위해 적극적으로 협조하여야 합니다.

#### 가. 경관 및 환경현황조사·분석

- ① 사업대상지 전체의 경관적 특징과, 지역별 경관유형을 구분하여 조사·분석합니다.
- ② 경관과 관련한 도시계획현황, 장기발전계획, 경관계획 등 상위계획에서 다루고 있는 대상지의 계획방향을 정리하고 키워드와 계획의 주안점을 조사합니다.
- ③ 사업대상지 및 주변지역의 현황을 종합한 결과에 따른 경관계획 측면의 긍정적, 부정적, 기회적, 제약적 요인을 분석하고, 도출된 전략은 기본방향 및 목표 설정 시 반영합니다.

#### 나. 경관기본구상

- ① 사업대상지 개발이 지향해야 할 목표와 방향, 추진전략을 제시합니다.
- ② 자연환경, 인문 환경적 특성 등 다양한 측면을 고려하여 대상지역의 이미지를 부각시킬 수 있도록 미래상을 설정합니다.
- ③ 대상지역 전역의 경관골격을 형성하고 양호한 경관자원을 보전하며, 경관을 형성하거나 관리하기 위한 구상을 제시합니다.

#### **다. 부문별 경관계획**

- ① 조망대상과 시각회랑, 보전 및 관리대상 등이 명확하게 표현되도록 원경, 중경, 근경 등 다양한 각도의 주요 조망점을 선정하여야 합니다.
- ② 기본계획 등에서 검토·계획된 내용들이 종합적으로 표현되 수 있도록 조망점별 경관 시뮬레이션을 작성하여 종합적인 경관 영향을 검토합니다.
- ③ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등 위한 주변지역과 조화로운 입체적 도시공간구조가 형성될 수 있는 경관계획을 수립합니다.
- ④ 야간경관 색채, 공공시설물, 옥외광고물 등의 계획방향을 제시합니다.

#### **라. 경관영향 분석 및 저감방안 도출**

- ① 경관시뮬레이션 등 부문별 경관계획 결과를 바탕으로 경관영향을 분석하고 개발에 따른 경관 영향 저감방안을 도출합니다.

### **6 농지·산지분야협의**

- ① 과업수행자는 농지·산지전용(분야)에 필요한 관련법규 및 상위계획을 검토 하고 본 과업에 영향을 미칠 수 있는 관계기관의 계획 및 자료를 수집하여 과업의 자료로 활용하여야 합니다.
- ② 농지법, 산지관리법 등 법령 및 관련규정 등에 따라 농지·산지에 대한 관련 부서·기관 협의(승인)를 위한 제반서류(지목별 토지조서, 피해방지 계획 등의 서류를 작성하여야 합니다.

# IV

## 예정공정표

구	분	개월										비고
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	
① 사업기본계획 수립		착수 보고	중간 보고	결과 보고								
② 개발구역 지정					공정 착수							
						지정 제안				위원회 심의	지정 고시	
③ 교 통 성 검 토					공정 착수							
④ 환 경 성 검 토					공정 착수							
⑤ 경 관 성 검 토					공정 착수							
⑥ 농지산지분야협의					공정 착수							
주요보고일정		착수 보고	1차 중간 보고	1차 결과 보고		2차 중간 보고 (1회)				2차 중간 보고 (2회)		

※ 관련절차 이행 및 발주기관 여건 등에 따른 변동 가능.



## 1. 성과품 작성방법

- ① 모든 도서의 표기는 한글과 아라비아 숫자로 표기하는 것을 원칙으로 하며 미터법을 사용하여야 합니다.
- ② 모든 자료는 A4(210mm×297mm)양식, 도면은 A1(817mm×570mm) 양식 등으로 작성토록 하며, 파일을 저장한 USB 등을 제출하여야 합니다.
- ③ 모든 성과품은 감독관과 협의하여 승인을 받아 제출하여야 하며, 구체적인 목록 및 제출부수는 제출전 발주기관과 협의하여 조정·결정 합니다.

## 2. 성과품 목록

구 분	성과품 목록	부 수	비 고
① 사업기본계획 수립	○ 사업기본계획 보고서	15부	
	○ 기타 관련 자료	5부	
② 도시개발구역 지정	○ 도시개발구역 지정서 등 관련 도서 (협의도서 포함)	15부	
	○ 기타 관련 자료	5부	
③ 교통성검토	○ 교통성검토 보고서	15부	
	○ 기타 관련 자료	5부	
④ 환경성검토	○ 환경성검토 보고서	15부	
	○ 기타 관련 자료	5부	
⑤ 경관성검토	○ 경관성검토 보고서	15부	
	○ 경관심의 자료	10부	심의 시행 시
	○ 시뮬레이션 결과 및 조감도(2장)	2부	
⑥ 농지산지분야협의	○ 농지산지분야협의 관련 도서	15부	
	○ 기타 관련 자료	5부	
공 통	○ 모든 성과물의 파일(USB)	2부	