

참가신청자질의답변

1. 지구단위계획 CAD 제공여부

(질의) 홈페이지에 지구단위계획이 PDF로만 제공하고 있는 바, 토지이용계획의 CAD파일 제공을 문의합니다.

☞ (답변) 토지이용계획의 CAD파일을 추가 제공할 예정입니다.
※ 시홈페이지 게재 또는 업체별 수인인에게 이메일 송부

2. 교통 종합개선안도 CAD 파일 제공여부

(질의) 제공된 교통영향평가서 내 종합개선안도가 누락되어 있습니다. 이에 교통 종합개선안도 자료 및 CAD파일 제공을 문의합니다.

☞ (답변) 교통영향평가서 내 종합개선안도 CAD파일을 추가 제공할 예정입니다.
※ 시홈페이지 게재 또는 업체별 수인인에게 이메일 송부

3. 설계공모지침서 14p 1.2.3. “인근시설에서 발생하는 소음차단, 사생활보호, 경관 등을 위한 계획을 수립하여야 합니다.”에 따른 자료요청

(질의) 계획레벨 및 건물의 위치파악을 위한 디오션호텔·리조트에 대한 자료 제공 가능한지 문의합니다.

☞ (답변) 현재 여수시 공영개발과는 디오션호텔·리조트와 관련된 자료가 존재하지 않아 제공은 어렵겠습니다.

4. 지구단위계획 시행지침 18p : 제2장 제9조(주거동의 입면적)

(질의) 주거동 내에 커뮤니티시설 계획 시 주거동 입면적에 산정해야 하는지 문의합니다.

(질의) 주거동 사이에 커뮤니티시설이 걸쳐 있을 경우, 입면적 산정 시 커뮤니티의 입면적을 분할하여 각 동의 입면적에 산정 해야 하는지 문의합니다.

☞ (답변) 지상부의 커뮤니티는 주거동 입면적에 포함하여 계산하며, 지반에 있는 경우는 제외합니다.

☞ (답변) 두 동 이상에 걸쳐 연결된 커뮤니티 시설은 각 주거동에 균등 분할하여 적용하시기 바랍니다.

<참조사항 : 지구단위계획 시행지침 제Ⅰ편 제1장 제4조(지침 적용의 기본원칙) 및 제2장제3조(건축물의 용도), 제2장 제6조(건축물의 배치)/ 제Ⅱ편 제2장 제8조(입면의 구성 및 층수변화) 및 제9조(주거동의 입면적)/ 65번 질의답변 참조>

5. 지구단위계획 시행지침 18p : 제2장 제9조(주거동의 입면적)

(질의) 주거동 내에 필로티 계획시 필로티 부분의 입면적을 주거동 입면적에 산정해야 하는지 문의합니다.

☞ (답변) 본 지구단위계획 시행지침에는 규정이 없으나, 필로티는 주거동 입면적 산정에 제외하시기 바랍니다.

6. 설계공모지침서 9p : 9.3.3. 설명회의 설명자료

(질의) 제출되는 3D모델링자료(스케치업)를 영상화하여 포함 가능한데, 스케치업에서 만든 영상만 가능한 것인지, 별도 렌더링 프로그램(엔스케이프, 루미온, 트윈모션 등)을 활용한 영상까지도 가능한 것인지 문의합니다.

☞ (답변) 공모지침서 9p 및 22p 하단 참고/ 심사위원 설명자료는 편집 없이 작품설명자료(PPT 등)에 내레이션을 녹음한 동영상 형식의 파일로 작성하며, 제출되는 3D 모델링자료는 스케치업으로만 영상화하여 포함할 수 있습니다.

7. 설계공모지침서 24p : 접지 가능한 용지 사용가능 페이지

(질의) 공간계획도 및 인동거리 검토도면은 A3로 접지 가능한 용지사용 가능으로 기재되어 있으나, 부대복리시설 계획도, 옥외공간계획, 주차장계획도 등 다른 페이지들도 접지 가능한 용지 사용 가능한지 문의합니다.

☞ (답변) A2 이상 도면 작성 시 A3로 접지 가능하며, 매수 산정은 늘어납니다. 아울러, '매수 제한 제외부분' 을 제외하고 매수제한 기준을 준수해 주시기 바랍니다.(A2는 1매 사용 시 A3를 2매, A1는 1매 사용 시 A3를 4매로 산정함.)

8. 설계공모지침서 24p : 접지 가능한 용지 사용가능 페이지

(질의) 용지 규격 : A2 1매를 A3 2매로 산정하도록 되어 있는데, A3 용지를 가로로 두장 붙여 사용하는 이형페이지(840mm×297mm)도 접지하여 사용시 A2로 산정 가능한지 문의합니다.

☞ (답변) 심사 평가에 통일성을 기하기 위해 이형페이지(840mm×297mm) 접지는 허용하지 않겠습니다.

9. 공모지침서 23~24p : 조감도, 투시도

(질의) 제출도서에 사용하는 조감도, 투시도는 렌더링한 CG를 사용해도 되는지 문의합니다.

☞ (답변) 조감도와 투시도는 스케치업 외 다른 프로그램으로 표현 가능합니다. (별도 제한없음)

10. 공모지침서 24~25p : 조감도

(질의) 조감도는 매수산정표상 기준 매수 2매, 구성내용 기준은 ‘계획범위 전체를 표현한 1컷’ 이 지침인데 조감도 2컷을 작성해도 되는지 문의합니다. 조감도 컷 작성시 계획범위 전체를 표현한 1컷 외의 추가컷은 계획범위 전체가 아닌 부분을 표현한 부분컷으로 작성해도 되는지 문의합니다.

☞ (답변) 조감도 표현은 공모구역 전체(A3블록, A4블록)에 대한 조감도 1매(1컷)와 A3블록과 A4블록을 임의로 분배한 조감도(1매, 2컷)로 표현하실 수 있습니다.

11 공모지침서 23p : 제출도서 작성요령 (설계도판)

(질의) 도판1 내용에 적혀있는 색채계획을 도판2에 표현해도 되는지 문의합니다. (설계도면상 색채계획은 ⑨건축계획개념도에 들어가며 도판2에 건축계획개념도 내용이 들어가도록 되어 있음)

☞ (답변) 색채계획은 도판1 또는 도판2에 제한 없이 포함하시면 됩니다.

12 공모지침서 24p : 2.3. 설계도면

(질의) ④공간계획도 : 단면계획도 작성 시 1/2,000 스케일로 작성해야 할지, 스케일을 조정하여 작성하여도 되는지 문의합니다.

☞ (답변) 공간계획도 내 단면계획도 작성시에도 1/2,000 스케일을 적용하여 표현하시기 바랍니다. 다만, 필지별(블록별) 공간계획도 작성 시에는 1/1,000~1/2,000 범주 내 작성 가능합니다.

13. 공모지침서 24p : 2.3. 설계도면

(질의) ④공간계획도 : 설계도판1의 공간계획도는 방위상 정북방향을 상단으로 표현하도록 되어 있는데, 설계도면 상의 공간계획도는 방위에 대한 지침이 없습니다. 설계도면 상의 공간계획도의 방위를 정북방향을 상단으로 해야 하는지 자유롭게 변경해서 표현해도 되는지 문의합니다.

☞ (답변) 설계도판 1의 공간계획은 방위상 정북방향을 상단으로 표기하므로 심사 평가에 통일성을 기하기 위해 공간계획도 또한 정북방향을 상단으로 표현하시기 바랍니다.

14. 공모지침서 24p : 2.3. 설계도면

(질의) ⑩단위세대 장은 스케일 1/150으로 지정되어 있는데, 단위세대평면도 외에 옵션형 혹은 가변형 타입 설명시 부분적으로 확대, 축소하여 NONE 스케일로 표현해도 되는지 문의합니다.

☞ (답변) 단위세대평면도 기준 스케일을(1/150)을 준수하여 주시기 바랍니다.

15. 작품설명서 작성 26p

(질의) 설계공모지침서 22p에는 “설계도판·설계도면의 내용을 변경없이 사용”이며 26p에는 “설계도판, 설계도면의 내용만으로 설계평가 착안사항에 대한 특징적인 계획 등을 작성”인데, 이 같은 경우 내용을 왜곡하지 않는 범위 내에서 이미지의 크롭, 부분적인 글씨의 조정 등이 가능한지 문의합니다.

☞ (답변) 공모지침서에 따라 설계도판, 설계도면의 내용을 변경 없이 사용해 작품설명자료를 작성하여야 합니다.

16. 공모지침서 26p : 2.5. 작품설명자료(동영상, 심사위원 설명자료)

(질의) 심사위원 설명자료 제작 시 파워포인트 프로그램 내의 애니메이션 효과를 사용할 수 있는지 문의합니다.

☞ (답변) 심사위원 작품설명자료는 색상 변경, 페이지 내 이미지 요소 위치변경, 페이지 순서변경, 애니메이션, 시물레이션, 일러스트 등의 편집 없이 준비하시기 바랍니다.

17. (질의) A3BL, A4BL 주차대수의 수요예측이 가능한 교통영향평가 본보고서 · 교통영향평가 최종변경심의 보고서 및 종합개선안도(CAD파일)를 제공하여 주시기 바랍니다.

☞ (답변) 교통영향평가 본보고서, 교통영향평가 최종변경심의 보고서 및 종합개선안도(CAD파일)를 추가 제공할 예정입니다.

※ 시홈페이지 게재 또는 업체별 수인인에게 이메일 송부

18. (질의) 각 종 상위계획 도면(CAD파일)을 제공하여 주시기 바랍니다.

(지구단위계획결정도, 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획결정도, 토지이용계획도 등)

☞ (답변) 지구단위계획결정도, 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획결정도, 토지이용계획도를 추가 제공할 예정입니다.

※ 시홈페이지 게재 또는 업체별 수인인에게 이메일 송부

19. (질의) 정지계획 평면도 · 단면도, 공사계획 단면도 및 지반조사보고서를 제공하여 주시기 바랍니다.

☞ (답변) 해당 내용은 시홈페이지에 이미 게시된 공사계획평면도 및 토질조사보고서를 참고하시기 바라며, 자료 확인결과 별도로 제공할 수 있는 추가 자료가 없음을 알려드립니다.

20. 공모지침서 8P

- 8.3. 작품의 익명성

8.3.1. 응모작품을 포함한 모든 제출물에는 응모자의 신원이 노출될 수 있는 어떠한 표시도 있어서는 안 되며, 이를 위반한 경우 감점처리 합니다.

(질의) 익명성이라함은 제출도서 내 컨셉·테마표기 및 조감도 등에 브랜드 표기도 불허한 것을 의미하는지 질의합니다.

☞ (답변) 제출도서에는 업체를 특정하는 어느 표기도 허용되지 않습니다.

21. 공모지침서 9P, 22P

- 9.3. 응모작품 설명회

9.3.3. 설명회의 설명자료에는 제출되는 3D 모델링자료(스케치업)를 영상화하여 포함 가능합니다.

(질의) 3D 모델링자료(스케치업)이란 기타프로그램(브이레이, 엔스케이프 등 렌더링 프로그램)을 일체 사용하지 않는 것을 말하는지 질의합니다.

☞ (답변) 작품설명자료의 3D 모델링자료는 스케치업(ver2010이하)으로 작업하고, 조감도와 투시도는 스케치업 외 다른 프로그램으로 표현 가능합니다.
(별도 제한없음)

22. 공모지침서 9P, 22P

④ 작품설명자료	A4 (297×210mm)	- 설계도판·설계도면의 내용을 변경 없이 사용	13부	· [서식9] 참조 · 30매 이내 (PPT 형식) (표지, 목차 제외)
⑤ U S B	-	- 설계도판, 설계도면, 설계개요 및 면적산출표, 작품설명자료, 심사위원설명자료, 사회적가치 작성 서류, 3D모델링 자료 등 자료 일체	1식	· [서식10] 참조 (제출용봉투) · 심사위원 설명자료(동영상)는 10분 및 700mb 이하로 제작

(질의) 설명회의 작품설명자료와 심사위원 설명자료의 기준이 모호합니다.

작품설명자료 (30매 이내 PPT) 13부 제출하고, 설명회의 작품설명자료&심사위원 설명자료(내레이션 및 동영상이 추가된 자료)는 동일한 자료로 적용하여도 되는지 질의합니다.

☞ (답변) 심사위원 설명자료는 작품설명자료에 내레이션이 녹음된 10분 이내의 동영상 형식의 파일로써 기타 음향효과는 불허합니다. <공모지침서 9p>

23. 공모지침서 9P, 22P

(질의) 심사위원 설명자료(동영상)는 작품설명자료(PPT 30매 이내)의 내용을 가감 없이 모두 포함하여야 하는지 질의 드립니다. 또한 영상화하여 포함한 동영상 산입 시 페이지 기준 등 세부기준이 별도로 없는지 질의 드립니다.

☞ (답변) 심사위원 설명자료(동영상/ 10분, 700mb)는 작품설명자료를 기반으로 작성됩니다. 작품설명자료 내 동영상 산입은 건별 페이지가 산정됩니다.

24. 공모지침서 20P

- 3. 평가 세부채점표

3.3. 감점

1) 도서작성 위반 등

구분		감점 항목	감점	
도서 작성 위반	공통	· 투시도 및 조감도 등 입체화(3D) 표현 위반	-2점/건	최대 -15점 (1,000점 만점 기준)
		· 도판·도면 축척 위반	-2점/건	
		· 도판·도면 표현 위반	-2점/건	
		· 지정도서 작성지침 위반(매수, 규격 등)	-2점/건	
		· 제출도서 누락	-2점/건	
익명성 위반		· 응모자의 신원 노출 위반	-5점/건	

(질의) 각종 제출도서 작성내용에는 조감도·투시도가 포함되어 있습니다. 위 항목의 내용상 투시도 및 조감도 등 표현이 불가한 것으로 보입니다.

감점항목의 세부내용을 제시바랍니다.

예1 : 랜더링한 이미지의 투시도, 조감도를 포함한 일체 효과 없는(브이레이, 엔스케이프 등) 랜더링하지 않은 스케치업 이미지 사용

예2 : 랜더링한 이미지의 투시도 및 조감도를 제외한 제출도서 내 모든 입체화(3D) 표현 금지 등

☞ (답변) 투시도 및 조감도 등 입체화(3D) 표현 위반이라 함은 실제 도면과 다르게 투시도와 조감도의 이미지를 왜곡하는 것을 말하며, 조감도와 투시도는 스케치업 외 다른 프로그램으로 표현 가능합니다.(별도 제한없음)

25. 공모지침서 22P

- 1. 제출도서의 종류 및 규격

(질의) 제출도서의 경우 A3BL, A4BL을 각각 작성하여 2SET로 제출하는 것인지, 아니면 A3BL, A4BL을 통합하여 1SET로 제출하는 것인지 질의합니다.

☞ (답변) 본 공모대상은 A3블록과 A4블록 전체를 공모하는 것으로 A3블록과 A4블록을 통합하여 제출하여야 합니다.

26. 공모지침서 22P

- 1. 제출도서의 종류 및 규격

④ 작품설명자료	A4 (297×210mm)	설계도판·설계도면의 내용을 변경 없이 사용	13부	· [#서식9] 참조 · 30매 이내 (PPT 형식) (표지, 목차 제외)
----------	-------------------	----------------------------	-----	--

(질의) 작품 설명자료 작성 시 설계도판·설계도면 내용의 역상, 사이즈 및 위치조정이 가능한지 질의합니다.

☞ (답변) 공모지침서에 따라 설계도판, 설계도면의 내용을 변경 없이 사용해 작품설명자료를 작성하여야 합니다.

27~30. 공모지침서 23P

2. 제출도서 작성요령

2.1 공통사항

- 모든 도서에는 용모자를 알아볼 수 있는 어떤 표시도 할 수 없으며 **모든 제출도서는 색채 제한이 없습니다.**
- 주거동과 대지의 크기, 제출도서 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 심사위원회에 상정하여 사실이 확인되면 심사위원회 판단에 따라 감점 또는 실격처리 될 수 있습니다.
- 모든 작품제출도서에는 주최자가 임의의 번호를 부여하여 심사기간 동안 사용합니다.

2.2. 설계도판 (칼라가능)

구분		내용	구분		내용
도판1 (A0)	설계개요	- 공동주택 설계 개요 - 대지위치, 건축면적, 연면적, 건축물, 용지율, 녹지율, 세대수 등	① 초감도	공모구역 및 주변 조망	제한구역, 건축면적, 연면적, 건축물, 용지율, 세대수 등 설계내용이 왜곡되지 않도록 표현
	총감도	- 건축물, 도로 및 시설의 위치와 비열 등 - 수계 및 하수관로를 표시하여 규모, 방향, 유량 등 표시		1차 설계내용의 전체를 표현	입주자가 자율적으로 배치
	공간계획 (축척 : 1/1,500)	- 단차계획, 구역, 방화구획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 방화구획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 방화구획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등		2차 설계	제한구역, 건축면적, 연면적, 건축물, 용지율, 세대수 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현
	공간 배치계획	- 공간 배치계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 공간 배치계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등	② 투시도	투시도는 최소 3점 이상 표시	투시도의 기준점은 단차의 폭을 75% 할 표현할 수 있는 것으로 자율적으로 선정 (단, 주동 내부 투시도는 제외)
	투시도	- 투시도는 최소 3점 이상 표시 - 투시도는 최소 3점 이상 표시		3차 공간계획개념도	현황분석 및 계획내용, 특히 주변지역과의 연계성, 도시구조에 대한 제언 - 지도 등을 다각도로 분석, 표현
도판2 (A0)	건축계획 개념도	- 건축계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 건축계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등	③ 공간계획개념도	대형지 전체를 1/1,000~1/2,000 사이로 작성(배수인할 제외)	설계개요(단차면적, 연면적, 건축물, 녹지율, 주차대수 등)를 설계지침에 맞게 간략히 표현
	건축 배치계획	- 건축 배치계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 건축 배치계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등		주거동상부에 동행, 무리별로 현용면적, 규모, 세대수, 층수 등을 표시	
	단위세대 평면계획 (축척 : 1/150)	- 단위세대 평면계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 단위세대 평면계획, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등		주거동 단위세대의 규모(㎡), 세대수 및 층수의 표현(예 : 101 - 60호 - 15F) 1개 동에서 서로 다른 2층 이상에 층수 표현(예 : 15+20F, 15+18+20F) 1개 동 내에서 서로 다른 2개 이상의 평면, 층수 등으로 계획된 경우는 서로 다른 부분의 구분과 가능하도록 구분 표시	
	주거동 평면 및 입면도 (축척 : 1/400)	- 주거동 평면도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 주거동 평면도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등	④ 공간계획도	단차 내 보행로 표현 주거동을 활용한 부대복리시설은 배설부위에 시설용도 명기 대형화 주차장 출입구는 설계 면적에 수 있도록 표시 (▲표시) 단차 계획은 계획도, 주거용입면도, 지하공간, 대지 구조, 계단, 승강장 등을 표현	
	부대복리시설 계획도 (축척 : 1/400)	- 부대복리시설 계획도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 부대복리시설 계획도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등		단차 계획도 작성 시 유의사항 - 각 블록당 총 층 단면도를 도면에 표시(기함 포함) - 배설 블록에 공원, 녹지, 학교 등 타용도가 결합 경우 이를 포함하여 표현	
	기타	- 기타 계획도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등 - 기타 계획도, 방화벽, 방화문, 방화셔틀 등	⑤ 부대복리시설 계획도	관리사무소, 복리시설, 상가, 기타 부속시설 등 전체사수 및 주요 시설 세수를 표현 각종 평면도, 입면도(1면 이상), 중단면도 주요 내외장 재료와 질의 명칭을 표현 녹지공간을 부속을 고려한 입면계획	

27. (질의) 모든 제출도서는 ‘색채 제한이 없음’ 이라고 명기되어 있습니다. 하지만 지침서 P.25 경우 조감도, 투시도 이외 칼라표현여부가 표현되어 있지 않아 지침이 모호합니다. 설계도면 내 기타도면(평면도, 각종계획서, 개념도 등) 칼라사용여부를 질의 합니다.

☞ (답변) 모든 제출도서는 색채 제한 없이 표현 가능합니다.

28. (질의) 공간계획도 내 ‘인동거리’ 는 설계도면 내 인동거리 검토도 산입을 의미하는 것인지 질의드립니다. 또한 산입 시 축척(1/1500)도 동일하게 표현 하는지 질의합니다.

☞ (답변) 「도판2」 공간계획도 내 인동거리는 설계 도면 중 ‘인동거리검토도 제출’ 이 별도 의무화되어 있기 때문에 도면을 산입하기 보다 인동거리를 표기하시기 바랍니다.

29. (질의) 주거동 평면 및 입면도 작성 시 유형별 기준층 평면도의 표기는 기준층 평면도의 유형이 많을 경우 모두 다 표현하는 것은 불가할것으로 보여집니다.

이에 다수의 평면적용 시 대표평면 표기 및 축적의 변경이 가능한지 질의합니다.

☞ (답변) 「도판2」 내 주거동 평면은 유형별 기준층 평면도가 다수일 경우, 4개 주거동 이하로 표현해 주시고 스케일은 1/400을 준수하여 주시기 바랍니다.

30. (질의) ‘주거동 입면은 대표입면 4면’ 이라함은 동갯수에 관계없이 임의 선정한 주거동 입면 4면만 표현하면 되는 것인지 질의합니다.

☞ (답변) 「도판2」 내 주거동 대표입면 4면은 심사평가에 적합한 4면을 임의 선정하여 표현하시기 바랍니다.

31. 공모지침서 24P

2.3. 설계 도면

□ 매수 : 아래의 『매수산정표』에 제시된 합계 매수 이내

『매수 산정표』 - A3 규격을 기본으로 산정

구분	기준매수	비고
① 조감도	2매	
② 투시도(3컷 이상)	1매	
③ 공간계획개념도	1매	
④ 공간계획도 (Scale : 1/2,000)	4매 (A2=A3 2매)	· 공간계획도는 필지별로 각 1매 추가 작성 가능(단, 매수산정 제외)
⑤ 부대복리시설 계획도 (Scale : 1/400)	4매 (A2=A3 2매)	
⑥ 옥외공간계획	2매 (A2=A3 2매)	
⑦ 주차장계획도 (Scale : 1/1,500)	4매	
⑧ 공간 특화계획도	4매	
⑨ 건축계획개념도 (건축특화 계획개념 포함)	1매	
⑩ 단위세대평면도 (Scale : 1/150)	-	매수제한 없음
⑪ 주거동 평면 및 입면도 (Scale : 1/400)	-	
⑫ 인동거리검토도 (Scale : 1/1,500)	4매	
⑬ 건축 특화설계도	4매	
⑭ 내외부 재료마감 계획서	-	매수제한 없음
합 계	31매	⑩+⑪+⑭ 제외

(질의) 매수산정표에 명기된 기준매수의 합계는 ⑩,⑪,⑭를 제외한 31매이며, 제시된 합계매수 이내로 작성하라 명기되어 있습니다. 이에 전체 설계도면의 최대매수 기준이 있는지 질의합니다.

☞ (답변) 단위세대평면도, 주거동 평면 및 입면도, 내외부 재료마감 계획서는 매수 제한이 없으므로 이를 제외한 설계 도면은 총 31매수를 준수하여 주시기 바랍니다.

32. 공모지침서 25P

2. 제출도서 작성요령

2.3. 설계도면

매수 산정표 - A3규격을 기본으로 산정

④ 공간계획도 (Scale : 1/2,000)	4매 (A2=A3 2매)	· 공간계획도는 필지별로 각 1매 추가 작성 가능(단, 매수산정 제외)
------------------------------	------------------	--

구성 내용

④ 공간계획도	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 전체를 하나의 도면으로 표현하되, 필요시 추가로 각 필지별 공간계획도 작성 가능 ※ 각 필지별 공간계획도 작성 시 축척은 1/1,000~1/2,000 사이로 작성(매수산정 제외) · 설계개요(대지면적, 연면적, 건폐율, 녹지율, 주차대수 등)를 설계지침에 맞게 간략히 표현 · 주거동상부에 동별·부위별로 전용면적 규모·세대수·층수 등을 표시 ※ 주거동 단위세대의 규모(㎡), 세대수 및 층수의 표현(예 : 101 - 60호 - 15F) · 1개동에 서로 다른 2종류 이상의 층수 표현(예 : 15+20F, 15+18+20F) · 1개동 내에서 서로 다른 2개 이상의 필형, 층수 등으로 계획된 경우는 서로 다른 부분의 구분이 가능하도록 구분 표시 · 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 표시 · 단지 내 보행로 표현 · 주거동을 활용한 부대복리시설은 해당부위에 시설용도 명기 · 데크형 주차장 출입구는 쉽게 인지할 수 있도록 표현 (▲표시) · 단면 계획은 계획고, 주거출입방법, 지하공간, 데크 구조, 계단, 슬로프 등을 표현 ※ 단면계획도 작성 시 유의사항 <ul style="list-style-type: none"> - 각 블록당 횡·종 단면도를 도면에 표시(키값 포함) - 해당 블록에 공원·녹지, 학교 등 타용도가 접할 경우 이를 포함하여 표현
---------	--

(질의) 매수 산정표와 구성 내용간의 공간계획도 스케일이 상이합니다.

2개 필지를 모두 표현시의 축척은 1/2,000, 1개 필지를 각각 표현시에는 1/1,000~1/2,000의 범위내에서 스케일 임의변동으로 보아도 되는지 질의합니다.

☞ (답변) 네 맞습니다. 공간계획도 스케일은 1/2,000을 준수해 주시고, 추가로 각 필지별(블록별) 공간계획도 작성 시에는 1/1,000~1/2,000 범주 내 작성하시기 바랍니다.

33. 공모지침서 29P / 지구단위시행지침 15P

< 공동주택 평형별 공급계획 >

구 분		면 적(㎡)	건설호수(호)	인구수(인)	평균면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		132,670	2,944	7,361	-	100.0	
60㎡ ~ 85㎡	소계	39,794	869	2173	-	29.5	
	공동2	12,633	281	703	110	9.5	
	공동4	27,161	588	1,470	110	20.0	
60㎡ ~ 85㎡ 85㎡ 초과	소계	92,876	2,075	5,188	-	70.5	
	공동1	39,575	803	2,008	95	27.3	(60㎡ ~ 85㎡)
			171	428	140	5.8	(85㎡ 초과)
	공동3	53,301	884	2,210	110	30.0	(60㎡ ~ 85㎡)
			217	542	140	7.4	(85㎡ 초과)

주) 1 평균면적은 세대수 산정을 위한 기준으로 규제사항이 아님

주) 2 건설호수는 설치 타입별 최대 호수임

주) 3 공동3의 85㎡ 초과 비율은 공동3 전체 건설호수의 15~20% 의무

(질의) 유형별 세대수 변경이 가능한지 질의합니다.

예) 유형별±3% 범위 내에서 조정가능

☞ (답변) 공동주택 평형별 공급계획 지침에 따라 건설호수 규정을 준수하시기 바랍니다.

34. 공모지침서 39P

(질의) 설계도판, USB봉투에 기재하는 PIN번호 양식에는 작품제출 시 PIN번호를 기재하여 제출하는지 아니면 빈칸으로 제출하는지 질의합니다.

☞ (답변) 공모지침서 서식6(39p) 및 서식10(49p)의 편번호 기재사항을 오기 하였습니다. 편번호 없이 공란으로 제출하시기 바랍니다.
제출도서는 접수현장에서 공개되지 않은 별도 임의번호를 부여하여 관리될 계획입니다.

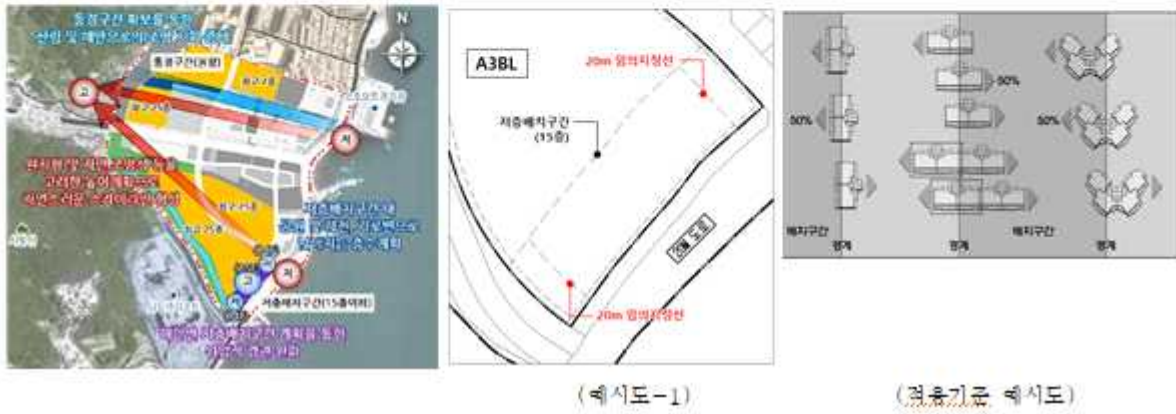
35~36. 지구단위계획 시행지침 4P

제1편 2장 용어의 정의

제4조 건축물의 규모 및 높이, 배치에 관한 용어의 정의

④ “저층배치구간”

2. “저층배치구간”으로 명기된 경우에는 15층이하로 건축하여야 한다.
3. “저층배치구간” 중 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 단독주택용지 및 리조트와 인접한 20m구간에 대해 해안도로와 가장 가까운 호에 대해 14층 이하로 배치하여야 한다.



35. (질의) 결정도 내 단독주택용지 및 리조트와 인접한 20m구간(14층 이하)에 대한 내용이 별도 표기되지 않았습니다.
 상기이미지(예시도-1)처럼 20m 14층 구간에 대해 임의지정 하여도 되는지 질의합니다.

☞ (답변) 획지선(대지경계선)을 기점으로 20m를 선정하여야 합니다.

36. (질의) 단독주택용지 및 리조트와 인접한 20m구간(14층 이하)을 상기 이미지 (예시도-1)와 동일하게 적용시 지구단위계획 시행지침 제2편 2장 6조의 적용기준 예시도를 적용하면 되는지 질의합니다.

☞ (답변) 획지선(대지경계선)을 기점으로 20m를 선정하여야 하며, 지구단위계획 시행지침 제2편 제2장 제6조의 적용기준 예시도는 별개입니다.

37. 지구단위계획 시행지침 4P

제1편 2장 용어의 정의

제6조 건축물의 형태 및 색채에 관한 용어의 정의

③ "조망차폐율"이라 함은 단지 주위의 주요 조망축 방향에서 수직으로 투영된 건축물의 입면적 합계를 주요 조망축 방향이 지정된 단지의 조망면적으로 나눈 것을 말한다.

(질의) 조망차폐율에 관한 기준 및 세부내용이 있는지 질의합니다.

또한 A3BL, A4BL의 경우 해당사항이 없는지 질의합니다.

☞ (답변) 본 지구단위계획 시행지침 상 별도 기준은 없습니다.

38. 지구단위계획 시행지침 15P, 16P

제1편 2장 용어의 정의

제2조 주택유형의 지정 / 제4조 건축물의 규모

·A3BL : 대지면적 53,301㎡ / 용적률 250%이하

·A4BL : 대지면적 27,161㎡ / 용적률 250%이하

(질의) 추후 가감속 차로의 설치, 버스베이의 설치, 기부채납(사업승인조건, 건축허가 조건)등으로 대지면적이 변경되어 용적률이 명기된 용적률 250%를 초과하는 경우 용적률의 완화가 가능한지 질의합니다.

☞ (답변) 현 지구단위계획 시행지침에 따라 용적률 250% 이하로 적용바랍니다.
(용적률 완화 불가)

39. 지구단위계획 시행지침 39P

제3편 1장 아파트용지

제5조 건축물의 배치형태와 외관

① 주동입구마다 경비실을 배치하여 감시를 강화하거나 주동배치의 상호감시가 가능하도록 N-S형 또는 ㄷ자형으로 하고 이를 전체 동을 감시할 수 있는 주요 부분에 경비실을 배치시킨다.



(질의) 주동 입구마다 경비실을 배치하라는 것은 각각의 주동 코아마다 각각의 경비실을 계획하거나 또는 중정형으로 계획하여야 하는 것인지 질의합니다.

☞ (답변) 주동 입구마다 경비실을 배치하거나 감시 강화를 위한 셉티드 설계(범죄예방기법)가 적용된 계획을 추진하시기 바랍니다.

40. (질의) 주거동의 호수 및 주거동 길이제한이 있는지 질의합니다.

예) 10층 이하 : 8호 이하 또는 100m이하
 11~15층 이하 : 6호 이하 또는 80m이하
 16층 이상 : 4호 이하 또는 60m이하

☞ (답변) 지구단위계획 시행지침 제2편 제2장 제8조(18p) 및 공동주택 평형별 공급계획 지침(15p)에 따른 건설호수 규정을 참조하여 주시기 바랍니다.

41~42. 2023년 제5회 전라남도 경관심의위원회 조건부 의결사항

**2023년 제5회 전라남도 경관심의위원회
 조건부 의결사항에 대한 조치계획
 -여수국가산업단지 소재지구 택지개발사업(변경)-**

제시 의견	조치 계획	반영여부
1. 최고 25층으로 조정하되 착공부 배치구간 인접부는 저층 15층 이하와 25층 사이의 스카이라인이 형성되도록 검토	○ 향후 건축을 설계 시 저층 15층 이하와 25층 사이의 스카이라인 형성이 가능하도록 설계 공모 지침에 명시하겠습니다	반영 (별첨1)
2. 중수 환경에 따른 주변 가로 상가에 대응하는 다양한 높이계획의 조정이 필요하며 즉후 단지설계 공모시 반드시 반영할 것	○ 향후 건축을 설계 시 가로 상가에 대응하는 높이 연출이 가능하도록 설계 공모 지침에 명시하겠습니다	반영 (별첨1)
3. 당초의 보행자관용도로가 없어진 대신 계획시 대체할 동선을 마련할 것	○ 향후 건축을 설계 시 상업시설-공원-공동주택-공 원으로 보행네트워크 형성이 가능하도록 설계 공모 지침에 명시하겠습니다	반영 (별첨1)
4. 복측 학교용지 위치 변경에 따른 공동성이 침해되지 않는 계획을 세울 것	○ 교육환경영향평가 및 여수 교육지원청 의견을 반영한 사항으로 공동성을 가질 수 있도록 계획하겠습니다	반영
5. 중수조정이 상향되어 기존 심의결과를 반복하고 있으므로 공모시 이 위치를 충분히 반영하도록 설계공모에 명시할 것	○ 향후 건축을 설계 시 원지향에 순응하고, 자연스러운 스카이라인 형성이 가능하도록 설계 공모 지침에 명시하겠습니다	반영 (별첨2)

【 별첨1 】

- 15층 이하와 25층 사이의 자연스러운 스카이라인 형성
- 가로 상가에 대응하는 높이 계획
- 상업시설-공원을 연계하는 보행네트워크 형성



2023. 12. 7.

41. (질의) 지침서 및 결정도내에는 상업시설-공원-공동주택-공원의 보행네트워크의 구체적인 위치와 크기 및 구성방법(공공보행통로, 통경축 등)의 제시여부를 질의합니다.

☞ (답변) 별도의 규정은 없으며 공모구역과 주변이 조화롭게 표현되고 제안의도가 잘 표현될 수 있도록 자유롭게 작성해 주시기 바랍니다.

42. (질의) 공동주택 사업자가 학교용지 부담금의 납부 주체인지 질의합니다.

☞ (답변) 관련 법령에 따라 적용합니다.

43~47. 기타 설계공모 지침서 관련 질의사항

43. (질의) (2 page, 공모운영지침 3.2.1.) 블록별 평균면적(110, 140㎡)은 공동주택 공급면적 기준인지와 A3, A4블록 각 개별블록의 공급가격에 대해 질의합니다.

☞ (답변) 지구단위계획 시행지침 제2편 제2장 제2조를 참조하시기 바랍니다.

☞ (답변) A3블록 및 A4블록은 전체 감정평가액(2개사 산술평균)과 감정평가 수수료를 합산해 공급가격을 결정하였습니다.

(단위: 원)

블록	지목	면적(㎡)	감정평가액(가)	감정평가 수수료(나)
총 계(가+나)			132,882,181,400	
소 계			132,757,195,000	124,986,400
A3	대	53,301	88,213,155,000	124,986,400
A4	대	27,161	44,544,040,000	

44. (질의) (5~6 page, 공모운영지침 6.2.3., 6.2.4. / 12 page, 공모운영지침 11.9.) 6.2.3의 ‘공동명의’ 의미에 컨소시엄이 설립할 PFV 또는 SPC(6.2.4. 조건에 따른 금융회사 포함)도 포함되는지 질의합니다.

☞ (답변) 공모지침서 6.2.4.(6p)에 따라 공급대상자 선정 후 공급대상자로 선정된 컨소시엄 자본조달에 안정성을 제고할 목적으로 주최자(여수시)의 승인을 득하여 금융회사를 공동참가자에 포함할 수 있습니다.(PFV 또는 SPC)

45. (질의) (9 page, 공모운영지침 9.2.5.) 심사위원의 질의 및 응답이 서면으로 이루어진다고 했는데 서면 질의응답은 어떤 절차 및 일정으로 진행되는지 질의합니다.

☞ (답변) 응모작 제출시(2024.3.26.) ‘서면질의 답변 담당자 지정 통보서’를 제출토록 되어 있습니다. 심사위원 본심사 시에는 응모작품에 대한 전반적인 심사위원 심사의 질의사항에 성실히 답변사항을 작성해 당일 평가시간 내 제출해 주시면 되겠습니다. 자세한 일정 및 시간계획은 추후 개별 안내토록 하겠습니다.

46. (질의) (12 page, 공모운영지침 11.1.) 인허가 과정에서 지구단위계획변경, 세대수, 용적률 등이 변경될 경우에 용지 공급금액 조정이 가능한지 질의합니다.

☞ (답변) 현 공모지침서에 따라 공급금액 조정은 불가하며 여수시 공고 제 2023-3567호(2023.12.26.)에 의거 설계공모 공고 제8조(정산 및 비용부담)을 참조하시기 바랍니다.

47. (질의) (21 page, 평가지침 3.3.2) 해당조항은 본 설계공모와 관련된 행위에 대해 적용되는지와, ‘3. 감점부과는 여수시가 시행하는 설계공모와 관련하여 부과한 감점을 모두 적용합니다’ 라는 문구의 의미는 무엇인지 질의합니다.

☞ (답변) 본 설계공모와 관련하여 평가위원 선정 후보자와 사전접촉, 사전설명, 기타 비리, 부정행위 적발사항에 대한 감점사항을 적용할 계획입니다. 아울러, 감점항목에 따라 공모참여가 제한되므로 작품심사시까지 신의성실의 원칙에 입각해 각종 비위행위가 발생치 않도록 각별히 유의해 주시기 바랍니다.

48. 공고문 1p 1.분양대상

블록	대지면적 (㎡)	주택유형	세대수 (호)	평균면적 (㎡)	최고층수 (층)	공급가격 (원)	건폐율 (%)	용적률 (%)
계	80,462		1,689					
A3	53,301	60~ 85 ㎡	884	110	25	132,882,181,400	60이하	250이하
		85 ㎡초과	217	140	(일부 15)			
A4	27,161	60~ 85 ㎡	588	110	25			

(질의) 공고문에는 분양대상 공동주택용지 A3BL, A4BL 2개 블록에 대한 총 공급가격이 명기되어 있는데, 각 블록별로 산정한 공급가격이 있다면 제공 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) A3블록 및 A4블록은 전체 감정평가액(2개사 산술평균)과 감정평가 수수료를 합산해 공급가격을 결정하였습니다.

(단위: 원)

블록	지목	면적(㎡)	감정평가액(가)	감정평가 수수료(나)
총 계(가+나)			132,882,181,400	
소 계			132,757,195,000	124,986,400
A3	대	53,301	88,213,155,000	124,986,400
A4	대	27,161	44,544,040,000	

49. 공고문 2p 3.대금의 납부

(질의) 매수인이 토지 중도금 대출시 여수시의 협약대출이 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) 여수시가 공급우선대상자의 토지매매대금 금융대출을 위한 금융기관 등과의 금융협약은 불가합니다.

50. 공고문 2p 3.대금의 납부

(질의) 공동참가시 컨소시엄 지분율로 PFV 또는 SPC 설립하여 토지매매계약이 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) 공모지침서 6.2.4.(6p)에 따라 공급대상자 선정 후 공급대상자로 선정된 컨소시엄 자본조달에 안정성을 제고할 목적으로 주최자(여수시)의 승인을 득하여 금융회사를 공동참가자에 포함할 수 있습니다.(PFV 또는 SPC)

51. 공고문 4p 7.토지의 사용승락 및 소유권이전

- 시는 조성공사 완료 이전이라도 매수인이 공동주택을 건설하고자 토지 사용을 신청할 경우 현상 등 제반 여건을 감안하여 이를 승낙할 수 있음. 단, 매수인은 매각대금의 50%이상 납부하고 잔여 금액에 대해 시가 정한 기관의 지불보증 또는 보증보험증서 등을 제출하여야 함

(질의) 『건설산업기본법』에 따라 설립된 건설공제조합이 발행한 부지매입 보증서도 인정되는지? 안된다면, 시가 정한 기관의 지불보증 또는 보증보험증서 발행기관을 공개해주실 수 있는지 질의드립니다.

☞ (답변) 택지(토지)매매계약체결 시 안내하겠습니다.

52. 공고문 4p 8.정산 및 비용부담

- 시가 위 표시 토지내의 분양 부지조성사업을 완료후 확정측량에 의거 분양지 면적에 증감이 생겼을 경우에는 시와 매수인간 당초 분양단가에 의하여 금전으로 정산하되 이자는 계산하지 아니함

(질의) 면적정산기준일의 대략적인 시기는 언제인지 질의드립니다.

☞ (답변) 택지(토지)매매계약체결 시 안내하겠습니다.

53. 공모지침서 p.3 4.2. 설계공모안 작성요령

4.2. 설계공모안 작성요령

- 4.2.1. 공식 언어는 한국어로 하고 필요에 따라 한자 또는 영자로 표기할 수 있으며 이 경우 괄호를 사용하여 한국어와 함께 표기합니다.

(질의) 한국어와 함께 표기해야하는 범위가 설계도집 등에 들어가는 다이어그램 등에도 해당되는지 질의합니다.

☞ (답변) 공식 언어는 한국어이므로 한국어와 함께 표기하여야 합니다.

54. 공모지침서 6p 6.2.3 참가신청 방법

- 입상자로 결정된 경우 매매계약체결은 공동명의(지분표시)로 하여야 하며, 대금납부 등 계약 내용에 대하여는 연대하여 이행하여야 하고 반드시 공동 명의로 주택사업을 추진해야 합니다. 이 경우 공동계약자는 매수 토지를 분할할 수 없습니다.

(질의) 매매계약체결시 A3BL, A4BL 블록별로 각각 계약을 체결하는지?

매수 토지를 분할할 수 없다는 말이 한개의 블록내 토지분할이 불가능하다는 의미인지, 그게 아니라면 두개 블록을 분할하여 블록별 사업추진이 불가능하다는 의미인지 질의드립니다.

- ☞ (답변) 본 공모대상은 A3블록 및 A4블록을 전체로 하는 공모 사업입니다. 따라서 공급우선대상자로 선정된 컨소시엄 업체는 2개 블록(A3블록 및 A4블록)에 대해 토지매매계약체결이 이루어집니다. 또한 토지 분할은 A3블록 및 A4블록 각각의 블록뿐만 아니라 전체 블록 내 어떠한 토지 분할도 불가함을 안내드립니다.

55. 공모지침서 p.9 9.3. 응모작품 설명회

9.3. 응모작품 설명회

9.3.2. 설명회는 작품설명자료(ppt 등)에 내레이션이 녹음된 동영상(mp4확장자, 700mb 이하) 형식의 파일로 작성(10분 이내)하여 재생하며 기타 음향효과는 불허합니다.

(질의) 3D 모델링자료(스케치업) 영상화 작업시 스케치업을 활용한 렌더링 프로그램(루미온, 엔스케이프 등)을 활용한 영상제작이 가능한지 질의드립니다.

- ☞ (답변) 작품설명자료의 3D 모델링자료는 스케치업(ver2010이하)으로 작업 하고, 조감도와 투시도는 스케치업 외 다른 프로그램으로 표현 가능합니다. (별도 제한없음)

56. 공모지침서 p.14 1.3. 계획수립 준수사항

1.2. 계획수립 유의사항

1.2.3. 인근시설(디오션호텔·리조트)에서 발생하는 소음차단, 사생활보호, 경관 등을 위한 계획을 수립하여야 합니다.

(질의) 디오션호텔·리조트에 대한 소음관련 자료 및 건축물의 높이, 레벨, 차량 진출입로 등을 확인할 수 있는 도면 요청이 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) 현재 여수시 공영개발과는 디오션호텔·리조트와 관련된 자료가 존재하지 않아 제공은 어렵겠습니다.

57. 공모지침서 p15 2.1 유형A(공공기여)

2.1. 유형A[공공기여]

구분	배점	내용[예시]
독창성	100	시너지효과를 극대화할 수 있도록 각 단지 내 커뮤니티 공간을 연계하고, 공원 및 하천의 산책로와 공공가로변, 안전 통학로 등을 감안하여 커뮤니티코리더 개념을 반영하여 설계 * 커뮤니티코리더(Community Corridor)란 도로변 및 단지 내 보행로변 중심으로 선형 및 광장형태로 형성되는 옥외공간 및 부대복리시설
지역화합		지역민이 입주민의 생활을 방해하지 않고 편안하게 출입할 수 있는 동선과 위치를 제시하며, 입주민과 지역민이 참여 가능한 화합의 장 제공 * 연령층별(세대별) 니즈(Needs) 및 이용패턴을 고려해 설치하고, 모든 지역주민이 혜택을 누릴 수 있도록 계획
지속가능성		공공개방형 커뮤니티 시설로 장기간 운영할 수 있는 지속가능한 운영방안 제시(지자체 운영 또는 자체 운영비를 조달할 수 있는 사업) * 공공개방형 커뮤니티란 지역에서 필요한 커뮤니티 기능 및 수요를 반영한 공공개방 커뮤니티 시설로 지자체 등에 위탁 또는 주민관리하에 지역에 개방

(질의) 공공기여시설의 구체적인 범위나 최소면적 기준이 있는지 질의드립니다.

예)도시계획시설, 기반시설 등

☞ (답변) 공공기여 시설물은 지역주민을 위한 공공개방형 커뮤니티를 위한 건축물 또는 시설물을 말하며, 최소 면적 및 수량 기준 등 별도 제한없이 자유롭게 제안해 주시면 됩니다.

58. 공모지침서 p16 2.2 유형B(주택 품질제고)

2.2. 유형B[주택 품질제고]

구분	평가요소	점수부여 기준 및 배점	
일반 (70)	녹색건축인증	최우수(그린 1등급)	40
		우수(그린 2등급)	30
		우량(그린 3등급)	20
		일반(그린 4등급)	10
	신재생에너지의무비율	15% 이상	30
		10%이상 ~ 15%미만	20
		5%이상 ~ 10%미만	10
		5%미만	5

(질의) 블록별 주택 품질제고 등급이 상이할시 점수부여 방법이 어떻게 되는지 질의드립니다.

예)A3BL - 녹색건축인증 우수(30점), A4BL - 녹색건축인증 우량(20점)

☞ (답변) 블록별 주택 품질제고 점수가 상이할 경우 블록별 가장 낮은 득점을 인정합니다. 예를 들어 A3블록의 녹색건축인증 평가항목이 최우수-40점, A4블록의 녹색건축인증 평가항목은 우량-20점일 경우, 녹색건축인증 평가 요소는 20점을 득점으로 인정해 드립니다.

59. 공모지침서 p.20 3.3 감점

3.3. 감점

1) 도서작성 위반 등

구분	감점항목	감점
도서 작성 위반	· 투시도 및 조감도 등 입체화(3D) 표현 위반	-2점/건
	· 도판·도면 축척 위반	-2점/건
	· 도판·도면 표현 위반	-2점/건
	· 지정도서 작성지침 위반(매수, 규격 등)	-2점/건
	· 제출도서 누락	-2점/건
익명성 위반	· 응모자의 신원 노출 위반	-5점/건

(질의) 도서작성위반 감점 중 ‘투시도 및 조감도 등 입체화(3D) 표현 위반’은 투시도 및 조감도의 스케일 등 설계내용을 왜곡하는 표현을 말하는 건지 아니면 설계도면 등 투시도 및 조감도 장 이외에서 표현을 하면 안되는 건지 질의드립니다

☞ (답변) 입체화(3D) 표현 위반의 기준은 실제 도면과 다르게 투시도 및 조감도의 이미지를 왜곡하는 것을 말합니다.

60. 공모지침서 p.20 3.3 감점

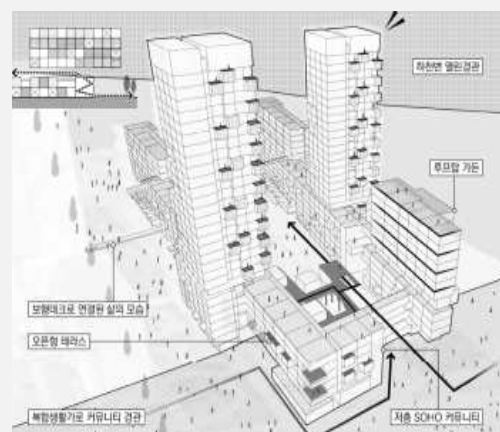
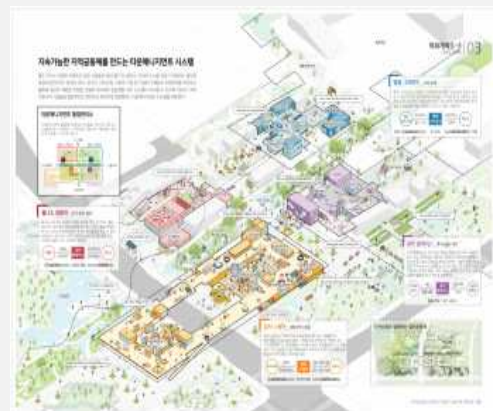
3.3. 감점

1) 도서작성 위반 등

구분		감점항목	감점	
도서 작성 위반	공통	· 투시도 및 조감도 등 입체화(3D) 표현 위반	-2점/건	최대 -15점 (1,000점 만점 기준)
		· 도판·도면 축척 위반	-2점/건	
		· 도판·도면 표현 위반	-2점/건	
		· 지정도서 작성지침 위반(매수, 규격 등)	-2점/건	
		· 제출도서 누락	-2점/건	
익명성 위반		· 응모자의 신원 노출 위반	-5점/건	

(질의) 설계도면 등에 작품설명자료로 활용되는 스케치업 파일을 활용한 입체화 삽도나 라인드로잉 표현을 사용할 수 있는지 질의드립니다 (예시첨부)

(입체화 삽도 및 라인드로잉 예시이미지)



☞ (답변) 3D 모델링 자료는 스케치업(ver2010이하)으로 작업하고, 공정한 심사 평가를 위해 입체화 삽도 또는 라인드로잉 표현을 자제하시기 바랍니다.

61. 공모지침서 p.24 2.3 설계도면

2.3. 설계 도면

□ 규격 : A3 (420mm×297mm)

- ※ 공간계획도 및 인동거리 검토도면은 A3로 접지 가능한 용지사용 가능
(A2는 1매 사용 시 A3를 2매, A1는 1매 사용 시 A3를 4매로 산정함)
- ※ 아래의 『매수 산정표』에 제시된 지정 규격을 사용

(질의) 공간계획도 및 인동거리 검토도면 외에 부대복리시설계획도, 옥외공간계획 등도 A1 혹은 A2 용지를 A3로 접지하여 사용 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) A2 이상 도면 작성 시 A3로 접지 가능하며, 매수 산정은 늘어납니다. 아울러, ‘매수 제한 제외부분’을 제외하고 매수제한 기준(31매)을 준수해 주시기 바랍니다.(A2는 1매 사용 시 A3를 2매, A1는 1매 사용 시 A3를 4매로 산정함.)

62. 공모지침서 p.24 2.3 설계도면

2.3. 설계 도면

『매수 산정표』 - A3 규격을 기본으로 산정

구분	기준매수	비고
⑥ 옥외공간계획	2매 (A2=A3 2매)	

(질의) 옥외공간계획도의 스케일이 표기 되어있지 않은데, 별도의 스케일 제한 없이 표현 가능한지 질의드립니다.

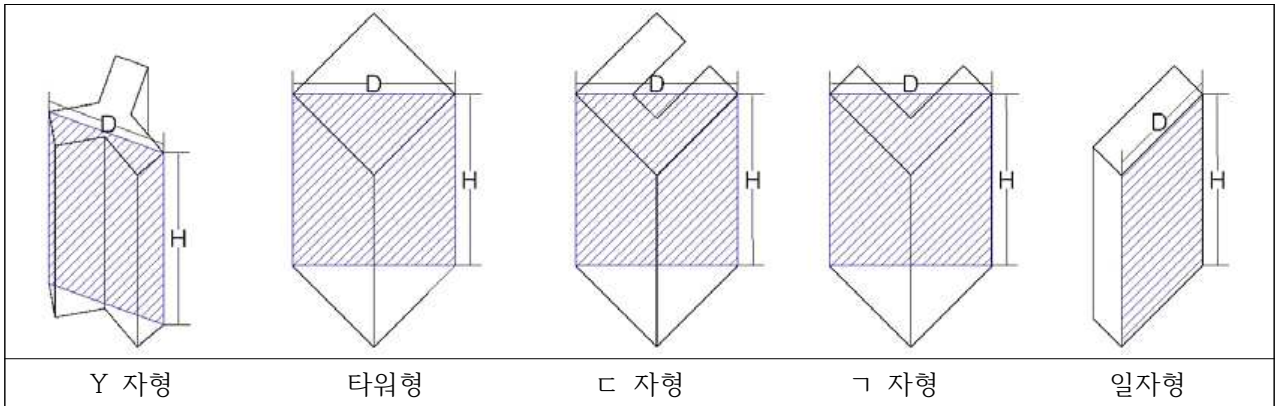
☞ (답변) 스케일이 별도로 제시되어 있지 않은 구분은 임의로 스케일 작성 가능합니다.

63. 공모지침서 p.25 2.3 설계도면

⑥ 옥외공간계획	<ul style="list-style-type: none"> · 보행 및 차량동선과 지상부분 비상차량 및 이삿짐차량 동선계획 (레벨, 도로폭, 회차공간 등 표현) · 옥외공간 주요계획개념, 단지내마당 계획, 조경계획, 구조물 및 건축물 녹화계획, 우수활용계획 등 · 단지 전체를 연결하는 단지내보행로 연계부위, 하천, 공원 등 주변 연계계획
⑦ 주차장계획도	<ul style="list-style-type: none"> · 주차장별 주차대수 및 주차동선 표현 · 입면 및 단면계획을 포함하여 작성 · 전기실, 지하 저수조 등 지하 구조물 계획을 포함하여 작성 · 채광, 환기 등 지하주차장 환경 계획

(질의) 옥외공간계획도, 주차장계획도 작성시 대상지 전체(A3, A4BL)를 하나의 도면으로 표현하는 것인지 질의드립니다.

☞ (답변) 옥외공간계획도 및 주차장계획도는 전체(A3블록, A4블록)에 대한 도면 표현의 의무는 없으며 임의로 A3블록, A4블록을 각각 포함해 정해진 매수를 준수해 주시기 바랍니다.(옥외공간계획도 2매/ 주차장계획도 4매)



66. 지구단위계획 시행지침 p.16 II 2장 제4조(건축물의 규모)

제4조(건축물의 규모)

③ 부대복리시설의 건축물의 층수는 5층 이하로 한다.

(질의) 부대복리시설의 층수 규정은 스카이라이프(최고층) 등의 5층 초과 층에 설치를 규제하는 건지 아니면 단일건물일 경우만 5층 이하로 규제하는 건지 질의드립니다

☞ (답변) 해당 제4조제3항의 부대복리시설 층수는 단일건물로 건축했을 경우 5층 이하로 규제하는 내용입니다. 이 외에는 별도 규정하고 있지 않습니다.

67. 지구단위계획 시행지침 p.18 II 2장 제11조(건축물의 색채 및 외관)

제11조(건축물의 색채 및 외관)

① 건축물재료의 고유색을 적용하여 무게감있고 안정된 이미지로 계획한다.

② 건축물의 입면 색채변화는 수직적 변화보다 수평적 변화를 권장하고, 1차적으로 지상층부, 중간부, 상층부로 구분하여 색채변화를 주며, 기본단위는 16층이상의 아파트는 5개층 차이, 15층 이하의 아파트는 3개층 차이로 색채의 변화를 권장한다.

(질의) ‘16층 이상의 아파트는 5개층 차이, 15층 이하의 아파트는 3개층 차이로 색채의 변화를 권장한다’ 각각 5개층마다, 3개층마다 변화를 주는 것을 권장하는 것인지, 아니면 색채 변화를 줄 경우 각각 5개층, 3개층의 변화는 기단부에 해당하는지 전체층에 해당하는지 질의드립니다

☞ (답변) 16층 이상 아파트는 5개층마다, 15층 이하 아파트는 3개층마다 변화를 주는 것을 권장하며 전체층에 해당됩니다.

68. 여수시 건축조례 _ 정북일조 관련

제8장 건축물의 높이

제34조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. <개정 2022. 4. 21.>

1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터
2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1

② 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에서 “건축조례로 정하는 거리”란 1미터를 말한다.

③ 영 제86조제3항제2호가목에서 “건축조례로 정하는 거리”란 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배(도시형 생활주택 포함)를 말한다.

④ 제3항에도 불구하고 영 제86조제3항제2호나목의 경우 10미터 이상으로서, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배(도시형 생활주택 포함)의 거리 이상으로 한다. <개정 2022. 12. 1.>

⑤ 법 제61조제4항에 따라 법 제61조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물로서 맞벽 건축하여 동시 시공하는 경우
2. 단층 무속건축물로서 면면적의 합계가 10제곱미터 이하인 것(높이 3미터 이하인 것으로 한정한다)

⑥ 법 제61조제2항에도 불구하고 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제53조의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역 : 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 3배 이하
2. 준주거지역 : 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 4배 이하

(질의) 여수시 건축 조례에는 정북방향 완화에 대한 별도 명기가 되어 있지 않는데, 건축법 시행령에 의거한 정북방향 완화조건을 적용받는지, 적용받는다면 A-3, A-4BL 사이의 20M 도로가 정북방향 완화조건이 되는지 질의합니다

☞ (답변) 건축법 시행령 제86조 등 건축 법령을 참조하시기 바랍니다.

69. 여수시 건축조례 _대지 안의 공지 관련

[별표 3]대지 안의 공지 기준(개정 2022. 4. 21.)

대지 안의 공지 기준(제32조 관련)	
1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리	
대상 건축물	띄어야 하는 거리
마. 공동주택	• 아파트 :
	4.5미터 이상
	• 연립주택 :
	2.0미터 이상
	• 다세대주택 :
	1.0미터 이상

(질의) 건축한계선 기준이 제공된 건축물에 관한 계획도(3M)와 여수시 건축조례(4.5M)로 서로 상이한데 어느 것을 적용하는 건지 질의드립니다.

☞ (답변) 지구단위계획 시행지침 도면상 표기 내역이 상이한 경우, 여수시 건축조례 등 현행 법규를 우선 적용하여야 합니다.<지구단위계획 시행지침 제 I 편 제1장 제4조 참고>

70. (질의) 여수소제지구 교통종합개선안도 캐드 파일 제공 가능한지 질의드립니다

☞ (답변) 교통 종합개선안도 CAD파일을 추가 제공할 예정입니다.

71. (질의) 여수소제지구 토지이용계획도 캐드 파일 제공 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) 토지이용계획의 CAD파일을 추가 제공할 예정입니다.

72. (질의) 제공된 ‘05 공원조성계획’ 자료 중에 역사공원(2), (3)의 변경도서 및 각 공원들의 레벨이 누락 되어있는데 추가로 제공이 가능한지 질의드립니다.

☞ (답변) 역사공원(2), (3) 변경도서 및 각 공원 레벨과 관련된 자료를 추가 제공할 예정입니다.

73. (질의) 전라남도 건축 조례 제4조에 따르면 21층 이상인 건축물은 전라남도 건축심의를 받는데 전라남도 건축위원회 심의기준 (전라남도 고시 제2021 -264호) 별표2 공동주택 적용기준에 따르면 ‘동별 규모는 4호 조합 이하를 검토(권장) 한다’ 로 되어있습니다. 동별 규모는 4호 조합 이하로 적용하여야 하는지 권장 이니 4호 조합 이상으로 하여도 되는지 질의드립니다.

☞ (답변) 지구단위계획 시행지침을 참고하여 주시기 바랍니다.

74. (질의) 본 사업 공모에 참여하지 않은 업체가 향후 본 사업의 시공 등에 참여할 경우 아래와 같은 문제가 발생할 수 있는 바, 본 사업 공모에 참여하지 않은 업체는 향후 이 사업의 시공 등에 참여하지 못하도록 하는게 정당하다고 생각되는데 여수시의 입장은 어떠신지 질의드립니다.

1-1. 공모지침서 9.1.4. 및 9.4.1.에 의하면 응모업체는 위원 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안된다고 되어 있는데, 응모업체가 아닌 회사가 접촉 및 사전설명을 진행하고 향후 시공 등에 참여할 가능성이 있습니다.

1-2. 공모지침서 9.4.2.에 의하면 제척사유에 해당하는 심사위원에 대한 기피신청을 해야 하는데, 응모업체가 아닌 임직원과 관계가 확인된 심사위원에 대한 기피 신청을 할 수 없으며, 이를 통하여 이득을 얻고 향후 시공 등에 참여할 가능성이 있습니다.

1-3. 공모지침서 9.4.3.에 의하면 사전설명에 대한 감점처리 내용이 있는데, 응모업체가 아닌 회사가 사전설명을 진행할 경우 확인이 불가능하며, 이를 통한 이득 등으로 향후 시공 등에 참여할 가능성이 있습니다.

1-4. 공모지침서 9.4.5.에 의하면 본심사 당일 응모업체 관계자와 심사위원간의 접촉 및 대화를 불허하고 적발 시 감점처리 된다고 되어 있는데, 응모업체가 아닌 회사가 접촉 및 대화를 할 경우 단속이 불가능하며, 이를 통하여 이득을 얻고 향후 시공 등에 참여할 가능성이 있습니다.

☞ (답변) 공모지침서 9.4.심사의 공정성 확보(10p) 및 III 평가지침 3.3.감점 (20~21p)를 참고(준수)하여 주시기 바랍니다.

75. (추가 안내사항) 토지매매계약을 체결하는 택지공급우선권자의 아파트 브랜드 네이밍 선정과 관련, 컨소시엄 참여 대표사의 아파트 브랜드 네이밍으로 공사를 원활히 추진하시기 바랍니다.

76. (추가 안내사항) <공모지침서 16p> 2.3. 유형C[상생노력] <기타>란의 배점 수정 변경

- 컨소시엄 참여업체 중 평가결과가 없는 업체는 평가대상에서 제외하고, 모든 구성원이 평가결과가 없을 경우 ‘6점’에서 ‘4점’으로 변경