

성남여수2 공공주택지구

도시건축통합계획 설계공모 지침서

(제2권 : 계획지침)

2026. 04.

목 차

1. 공모의 비전과 목표	1
2. 공모 대상지 개요	2
2.1. 사업의 목적	2
2.2. 대상지 범위	2
2.3. 입지여건	3
2.4. 교통여건	5
2.5. 대상지 및 주변현황	5
3. 계획지침	6
3.1. 도시건축통합계획의 원칙	6
3.2. 계획지표	7
3.3. 기본구상 지침	8
4. 중점 평가사항	19

1. 공모의 비전과 목표

1.1. 공모의 비전

- 성남여수2 공공주택지구는 성남시의 공간적 중심이자, 서울과 성남의 주요 도심 거점을 잇는 전략적 요충지이다. 기 구축된 풍부한 생활 인프라와 쾌적한 자연환경을 바탕으로 청년, 신혼부부를 비롯한 다양한 계층에게 양질의 맞춤형 주거 환경을 제공하고자 한다. 나아가 단순한 주택 공급을 넘어, 주변 지역과의 단절을 극복하고 기존 시가지에 새로운 활력을 불어넣는 포용적인 주거 플랫폼으로 도약하는 것을 본 공모의 핵심 비전으로 삼는다.
- 주변 도시와의 물리적 단절, 교통 체증 등 장기적으로 예상되는 제약 요인들을 극복하고, 단절된 생활권을 이어 시민들의 일상을 회복하는 지속가능한 주거 플랫폼을 구현하고자 한다.

1.2. 공모의 목표

- 성남여수2 공공주택지구는 정부의 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안(’26.01.29.)」에 따라, 도심 내 선호도 높은 양질의 주택을 공급하여 국민 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하는 데 그 목적이 있다. 본 공모는 기존 시가지 및 인프라와의 유기적인 연계를 도모하고, 대상지가 지닌 물리적 한계를 창의적인 입체적 도시건축통합계획으로 극복할 수 있는 최적의 설계안을 도출하고자 시행된다.
- 이번 공모를 통해 실현하고자 하는 핵심 도시계획적 목표는 다음과 같다.
 - 기존 시가지 및 인프라와의 유기적 연계: 인접한 기(既) 개발지 및 생활 인프라와의 기능적·공간적 연계를 통해, 도시 기능이 단절 없이 유기적으로 작동하는 통합적 도시구조를 형성한다.
 - 물리적 제약 극복 및 도시문제의 통합적 해결: 수도권제1순환고속도로 등 주변 간선 도로로 인한 공간적 단절, 모란변전소 및 고도제한 등 대상지가 지닌 물리적 제약 요건을 창의적인 공간계획으로 상쇄하고, 교통·녹지·교육 등 장기적인 도시문제에 대한 통합적인 해결 방안을 제시한다.
 - 자연 친화적 환경 조성 및 생태적 가치 실현: 여수 근린공원 등 대상지 인근의 우수한 자연환경을 적극 활용하여 광역 녹지축을 연결하고, 기후변화에 대응하는 회복력 높은 시민 체감형 생태 네트워크를 구축한다.
 - 광역교통망 연계 및 보행자 중심의 교통체계 확립: 주변 주요 광역교통 및 철도망과의 연계를 통해 대중교통 접근성을 극대화하고, 대상지 내·외부를 안전하고 연속적으로 이어주는 입체적인 보행 및 교통체계를 수립한다.
 - 맞춤형 단지설계 및 조화로운 도시경관 창출: 대상지의 지형 여건을 면밀히 반영한 경제적이고 실현 가능한 단지 및 공급처리계획을 수립한다. 아울러 주변 자연경관 및 인근 개발지와 자연스럽게 어우러지는 상징적인 스카이라인 및 입체 경관을 도출한다.
- 결론적으로 본 공모를 통해 다각적인 제약 요소를 혁신적인 아이디어로 극복하고, 주변 자연 및 도시 인프라와 완벽히 동화되는 일체감 있는 도시공간계획을 마련하고자 한다.

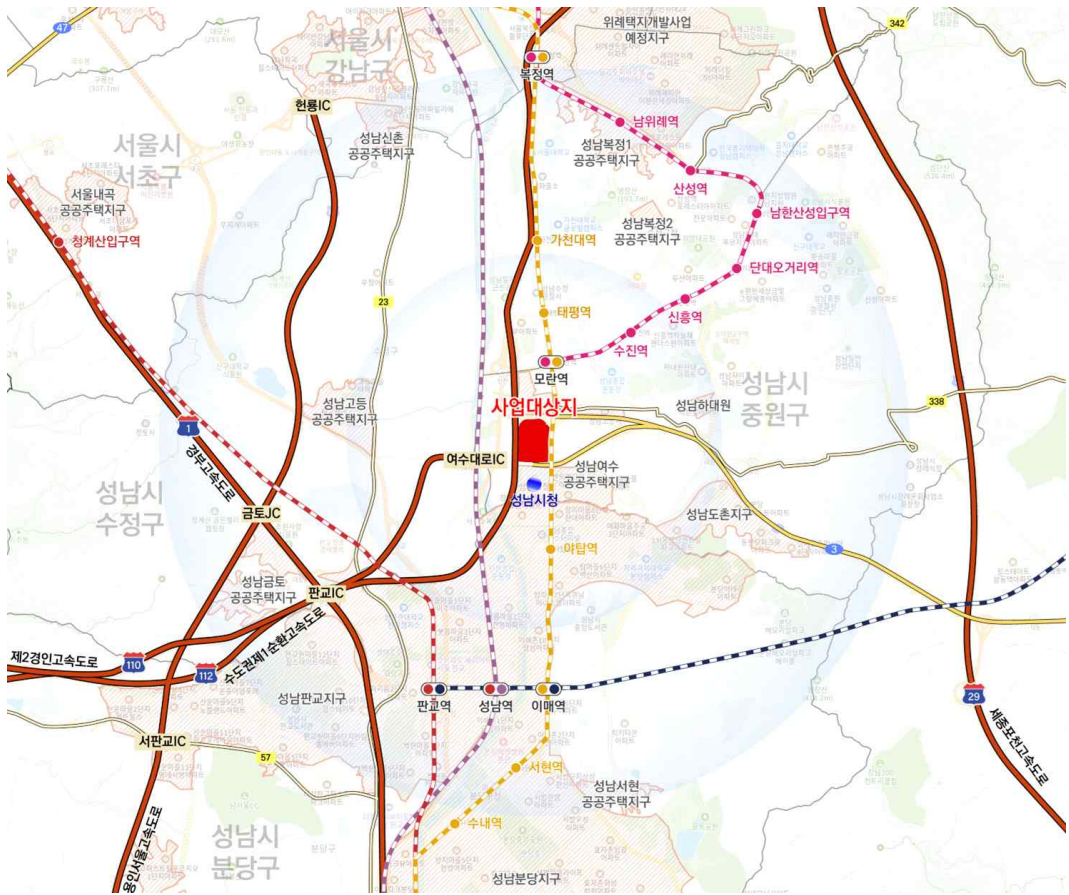
2. 공모 대상지 개요

2.1. 사업의 목적

- 정부의 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안(’26.01.29.)」에 따라 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하고자 경기도 성남시 중원구 성남동, 여수동 일원을 대상으로 공공주택지구 사업을 추진하고자 한다.

2.2. 대상지 범위

〈대상지 개요 및 위치도〉



지구명	성남여수2 공공주택지구
위 치	경기도 성남시 중원구 성남동, 여수동 일원
면 적	227천㎡(68.7천평)
건설호수	2,500호(5,750인)
용도지역	도시지역(자연녹지지역 100%)
제한사항	개발제한구역(100%), 비행안전제5구역(100%)
사업기간	2027년 ~ 2035년



2.3. 입지여건

- 대상지는 성남시의 중심부에 위치하며 서울시 서초구·강남구·송파구와 연접하여 있고, 성남여수지구 등 연접 지역과 연계한 개발 여건이 우수하며, 교통 입지 여건이 우수한 지역으로 북측 성남IC를 통한 수도권제1순환고속도로, 서측 여수대로IC로 진입이 가능한 제2경인고속도로가 근처에 위치해 광역 교통 여건이 우수하며, 수인분당선과 8호선 환승이 가능한 모란역이 대상지 북쪽에 위치해 있다.
- 여수근린공원, 탄천, 탄천변체육공원, 모란생태공원 조성 등으로 접근 가능한 공원·녹지가 주위에 다수 존재하며, 인근에는 성남시청, 모란시장, 성남여수 공공주택지구가 입지해 있어 공유가능한 인프라가 다수 분포해 있으므로 주거 환경을 조성하기에 유리하다.

[개발사업 추진현황 및 계획]

지구명	사업유형	시행자	면적 (천㎡)	계획 세대수	비고
수서역세권	공공주택	LH, SH, 국가철도공단	386	2,531	진행중
서울강남	공공주택	LH	939	6,592	준공
서울세곡2	공공주택	SH	770	4,331	부분준공
위례	택지개발	LH, SH	6,755	44,458	부분준공
성남복정1	공공주택	LH	577	4,327	진행중
성남복정2	공공주택	LH	90	892	진행중
성남신촌	공공주택	LH	69	564	진행중
성남고등	공공주택	LH	569	4,073	부분준공
성남금토	공공주택	LH, 성남시, GH, 경기도	585	3,672	진행중
성남여수	공공주택	LH	870	3,559	준공
성남도촌	공공주택	LH	801	5,453	준공
성남판교	택지개발	LH, 경기도, 성남시	8,921	29,263	준공
판교대장	도시개발	민간	917	-	진행중
성남분당	신도시	LH	19,639	97,580	준공
성남서현	공공주택	LH	248	883	진행중

[산업단지 추진현황 및 계획]

지구명	산단유형	시행자	면적 (천㎡)	비고
판교테크노밸리 (1,2,3)	일반	민·관	1,674	부분준공

2.4. 교통여건

- 반경 5km 이내 광역적 교통접근성을 고려하였을 때, 서측으로 수도권제1순환고속도로, 제2경인고속도로, 용인서울고속도로가 위치해 있으며, 대상지 북측에 위치한 경충대로와 접하여 있으며, 남쪽에는 여수대로와 접하고 있다.
- 반경 1km 이내 8호선·수인분당선 환승역인 모란역이 존재하며, 반경 5km 이내에는 신분당선, 경강선, GTX-A 호선이 있어 대중교통 이용이 용이하다.

[주요 교통시설 현황]



구 분		노선명	비 고
철도	A	8호선	암사 - 모란
	B	수인분당선	인천 - 수원
	C	신분당선	신사 - 광고
	D	GTX-A	수서 - 동탄
	E	경강선	성남 - 여주
도로	①	수도권제1순환고속도로	8차로
	②	제2경인고속도로	4차로
	③	용인서울고속도로	4차로
	④	경충대로	4~6차로
	⑤	여수대로	6~8차로

2.5. 대상지 및 주변현황 : 사업지구 현황도 및 주요 교통시설 계획 등 관련 제공자료 참조

3. 계획지침

3.1. 도시건축통합계획의 원칙

- 성남여수2 공공주택지구의 기본구상은 다음의 원칙을 바탕으로 수립하여야 한다.

① 주변 지역과의 유기적 연계 및 광역 접근성 향상

- 성남 원도심, 분당, 판교 등 주변 핵심 거점과 성남시청, 모란시장, 여수근린공원 등 주요 인프라를 공간적·기능적으로 연결하는 통합형 도시공간 구조 구상
- 수도권제1순환고속도로, 경충대로, 성남대로, 여수대로 등 주요 광역교통축과의 연계성 극대화 및 환승 편의성, 보행 연속성을 고려한 대중교통 연계계획 수립

② 입지 여건 및 개발 제약 요인을 극복하는 창의적 종합계획 수립

- 간선도로로 인한 물리적 단절(남-북, 동-서)을 극복할 수 있는 입체적 보행·교통체계 수립 및 교통량, 도로시설기준을 반영한 합리적인 진출입 체계 제시
- 성남공항(고도제한), 주변도로(소음), 모란변전소 등 대상지가 지닌 입지적 제약 요인을 면밀히 분석하고, 이를 상쇄할 수 있는 창의적인 도시공간 구상 및 극복 방안 마련
- 인근 지역의 인프라 현황을 종합 고려한 생활편의시설 및 공공시설 적정배치

③ 쾌적한 생활환경 보전 및 체감형 생태 네트워크 구축

- 여수근린공원와 연계한 광역녹지축을 형성하고, 보행 접근성을 높여 주민들이 일상에서 누릴 수 있는 체감형 공원·녹지 네트워크 구축
- 주거동, 가로공간, 공개공지 등 다양한 조경 및 오픈스페이스 요소의 유기적 배치
- 주변도로, 모란변전소 등 주거환경 저해 요인에 대한 자연친화적 대응방안 제시

④ 성남 진입 관문으로서의 상징적 경관 이미지 제고

- 성남 원도심과 신도시를 잇는 핵심 결절점으로서의 도시 상징성을 부여하고, 주변 자연지형 및 도심 인프라와 조화로운 경관·스카이라인 수립
- 수도권제1순환고속도로(성남IC) 등 주요 광역교통 결절점 진출입 시의 시각적 인지성을 고려, 랜드마크가 될 수 있는 주동 배치 및 입면 특화 디자인 적용

⑤ 경제적이고 실현 가능한 안전 단지 설계

- 도시기본구상(안)을 효과적으로 구현하면서도, 구조적 안정성과 유지관리 효율성이 높은 합리적인 단지설계(안) 제시
- 단지 설계 전반에 걸쳐 유해·위험 요인을 선제적으로 발굴하고 이를 저감할 수 있는 안전 계획 수립
- 경계부 단차 극복 및 절·성토 균형을 고려하여 최적의 단지 계획고 설정 및 대상지 특성에 부합하는 효율적인 공급처리시설 계획 수립

3.2. 계획지표

3.2.1. 인구주택계획

- 인구주택계획은 지구지정 제안 기준인 2,500호, 5,750인으로 하며, ±10%의 범위 내에서 조정이 가능하다.
- 공공주택건설 비율 등은 「공공주택 특별법」 제2조 및 시행령 제3조(공공주택의 건설 비율), 「공공주택 업무처리지침」 제5조(공공주택의 건설 비율)에 의거하여, 공공주택을 전체 호수의 50% 이상 필수 확보한다. 다만, 그 외 공공주택 건설비율은 30만㎡ 이하 공공주택지구로 별도 조정이 가능하다.

〈공공주택 계획기준_참고자료〉

구분	공공주택 계획기준			
	공공주택	공공임대	장기임대	공공분양
기준	전체호수 50%이상	전체호수 35%이상	전체호수 20%이상	전체호수 30%이하
		(조정 가능)		

- 「민간임대주택에 관한특별법」 제18조에 따라 민간임대주택을 계획한다..
- 주택 유형 및 면적별 배분은 「공공주택 특별법」, 「공공주택 업무처리지침」, 「민간임대주택에 관한 특별법」상 계획기준을 준수하되 아래와 같이 유형별 평균평형을 반영하여 적정 유형 및 비율을 제안한다.

주택규모	유형	평균평형	비 고
60㎡이하	통합공공임대	66㎡	지구지정
60㎡이하	공공분양, 민간임대, 민간분양	86㎡	제안
60-85㎡		110㎡	기준

- 주거가 포함되는 복합용지를 제안하는 경우에는 인구주택계획에 반영한다.
- 오피스텔 계획은 국토부 오피스텔계획 가이드라인 등 관련 기준을 준수하여야 한다.

3.2.2. 토지이용계획

- 토지이용계획은 각자의 계획 개념 및 방향에 따라 토지이용의 규모, 범위, 용도 등을 새롭게 제안한다. 단, 아래 사항은 준수하여 계획해야 한다.
 - 공원·녹지는 공공주택특별법 등 관련 법령을 준수하여 확보한다.
 - 교육시설용지는 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'과 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정 등을 검토하여 계획한다.
 - 상업시설용지, 도시지원시설용지는 지구내·외 공급 및 수요여건을 고려하여 계획하되, 상업시설용지 계획 시 업무, 자족, 주차장, 점포주택 등이 허용되는 상업시설 연면적 까지 고려하여 계획한다.
 - 주차장용지는 「주차장법」 및 성남시의 관련 조례 등을 고려하여 계획한다.

3.3. 기본구상 지침

3.3.1. 일반사항

3.3.1.1. 관련법령 및 기준준수

- 「공공주택 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」 등 관련 법령과 상위 지침을 엄격히 준수하여야 하며, 제5차 국토종합계획, 제4차 수도권정비계획, 2035년 성남 도시기본 계획, 제4차 경기도 환경보전계획 등 상위 및 관련 계획을 충분히 반영하여야 한다.
- 성남시의 도시계획, 건축 등과 관련된 조례 및 세부 규정을 준수하여야 한다.
- 향후 환경·교통·재해·교육환경 등 각종 영향평가 및 인허가 절차가 원활하게 수행될 수 있도록 제반 기준을 충족하는 계획을 수립한다.

3.3.1.2. 실현가능한 계획수립

- 제안 내용은 관련 법령을 벗어나 실현 불가능한 제안을 해서는 안되며, 인허가 과정에서 크게 변동되지 않아야 한다.
- 본 지구는 청년, 신혼부부 등 사회활동 주도 계층 및 주거 취약계층의 주거 안정 도모를 목적으로 한다. 따라서 창의적이고 혁신적인 아이디어를 제안하되, 유상공급면적(가치분을 확보), 토지 매각 가능성, 과도한 유지관리 비용 발생 여부 등 경제성과 사업 실현성을 종합적으로 고려하여야 한다.
- 제안 내용이 토목·건축 설계·시공이 가능한 계획을 수립하여야 하며, 계획의 실현성을 높이기 위한 제도적 인센티브 제안 등을 계획할 수 있다.
- 향후 지구지정 등 사업 과정에서 중앙도시계획위원회 심의, 각종 영향평가 협의 결과 등 사업 추진 여건에 따라 제안 내용의 일부가 변경되거나 수용되지 않을 수 있다.

3.3.2. 기본방향

- 대상지 입지여건과 현황, 본 공모의 개발 방향 및 계획 원칙을 종합적으로 분석하여, 참신하면서도 실현 가능한 도시 비전 및 개발 콘셉트를 설정하고 이에 부합하는 공간 구상과 토지이용계획을 수립한다.
- 성남시청, 모란시장, 여수근린공원 등 인접한 주요 시설 및 기성 시가지와의 물리적 단절을 극복하고, 기능적·공간적으로 자연스럽게 이어질 수 있는 입체적 연계 방안을 마련한다.
- 주변 인프라 현황과 미래 유입 인구의 수요를 면밀히 예측하여, 학교를 포함한 공공 시설 및 생활편의시설을 적정 규모로 균형 있게 배치한다.
- 수도권제1순환고속도로 등 주요 간선도로, 성남공항, 모란변전소 등 주변시설로 인한 주거환경 영향을 최소화할 수 있도록 건축물 배치, 방음·완충녹지 조성, 차폐 식재 등 다각적이고 계획적인 대응 방안을 제시한다.
- 수도권제1순환고속도로를 비롯한 광역 도로망 및 지하철 8호선, 수인분당선 등 대중 교통망과의 연계성을 극대화하는 종합 교통체계를 구상하며, 개발에 따른 주변 교통량 변화와 그 영향을 심도 있게 검토한다.
- 대상지가 간선도로로 둘러싸인 특성을 감안하여 합리적인 진출입 체계 등 최적의 교통

처리계획을 수립하고, 내·외부를 안전하게 잇는 연속적인 보행 네트워크를 구축한다.

- 여수근린공원 및 탄천변 제1체육공원 등 인근 자연환경과 연계하여 대상지 내부로 이어지는 광역 녹지축을 형성하고, 일상에서 쉽게 접근할 수 있는 체감형 공원·녹지 계획을 통해 쾌적한 정주환경을 조성한다.
- 수도권제1순환고속도로 성남IC와 인접한 입지적 특성을 살려 성남시 진입부로서의 상징적인 관문 경관을 창출하되, 주변 자연환경 및 도시 맥락과 조화롭게 어우러지는 입체적 경관 향상 방안을 제안한다.
- 도시건축통합계획은 다음과 같은 부문별 계획안을 포함해야 한다.

1. 도시 비전 및 개발컨셉
2. 토지이용계획
3. 인구·주택건설 및 생활권 계획
4. 공원·녹지 계획
5. 교통 및 보행동선 계획
6. 경관 및 스카이라인 계획
7. 건축물 및 공간환경계획
8. 에너지·친환경
9. 스마트도시계획
10. 지구단위계획(안)
11. 단지설계 및 설계의 안전성 검토
12. 입체적 도시공간계획 구상 지침

3.3.3. 부문별 세부 계획지침

3.3.3.1. 도시 비전 및 개발컨셉

- 본 공모의 개발 방향과 계획 원칙, 대상지의 입지 여건 및 주변 현황을 종합적으로 분석하여 독창적이면서도 실현 가능한 도시 비전과 개발 콘셉트를 도출하고, 설정된 테마가 공간 구조와 토지이용계획에 일관되게 구현되도록 수립한다.
- 간선도로 등으로 인한 공간적 단절과 입지적 제약 요건을 극복하기 위해 혁신적인 입체공간계획을 적용하여 도시건축통합설계의 완성도와 정합성을 극대화한다. 나아가 파편화된 일상생활권을 유기적으로 잇고, 청년·신혼부부 등 미래 세대의 다양한 라이프 스타일을 포용하는 지속가능한 복합 주거단지를 제안한다.

3.3.3.2. 토지이용계획

중점 계획사항

- 여수지구, 모란시장, 성남시청 등 대상지 인근 주거지 및 핵심 인프라와의 기능적·공간적 연계를 통해 상호 보완성 있는 통합형 도시공간 구조와 가로망 체계를 구상한다.
- 주변 간선도로(수도권제1순환고속도로, 경충대로, 성남대로, 여수대로 등)로 인한 물리적 단절 및 성남공항 입지에 따른 고도제한 등 대상지의 제약조건을 극복하는 창의적인 개발계획(안)을 제안한다.
- 여수근린공원 등 광역 녹지축과의 연계를 강화하고, 모란변전소 및 간선도로 소음 등 주거환경 저해 요소 극복방안을 수립하여 쾌적한 정주 여건을 확보한다.

- 관련 상위계획, 수요조사, 분석, 지형, 지세, 지구경계, 적정면적, 기타 기존의 연구조사자료 등을 고려하여 도입시설을 결정한다.
- 도시 비전 및 개발컨셉, 입체적 도시공간계획 구상에 따라 지구 전체의 토지이용계획을 계획한다.
- 공간구조, 가로망체계, 공원·녹지체계, 공공편익시설체계 등 각 부문간에 조화를 이루도록 하고 서로 상충되는 용도간의 분리와 보완적인 용도간의 연계를 유도한다.
- 주거, 상업, 공공시설, 공원·녹지 등 다양한 도시기능들을 긴밀하게 연계하고 활력 있는 도시공간이 조성될 수 있도록 복합적이고 입체적인 토지이용계획을 수립 및 표현한다.
- 주택건설용지(단독, 공동, 근생) 계획 시 획지 형상은 크기, 원활한 차량동선을 위한 토지이용 등을 종합적으로 계획하여 설정한다.
- 가로공간을 고려한 다양한 규모의 블록 계획을 수립한다.
- 판매·업무시설용지는 도입 기능의 성격(일반상업, 업무, 도시지원 등)에 맞춰 다양하게 계획하며, 주변 지역과의 연계성 및 거점 공간(가로 등) 활성화를 최우선으로 고려하여 배치한다.
- 「공공주택 업무처리지침」 제12조의10(상업용지 등의 계획기준) 및 별표 1의9 등 관련 규정과 지구 특성을 감안하여 적정 상업시설 총소요 연면적을 산출하고, 이를 바탕으로 상업시설의 입체적인 배분 계획을 수립한다.
- 학생 발생률 검토를 통해 신설학교 설립수요 발생 시 기능, 가로망체계, 공원·녹지체계 등을 고려하여 안전한 통학로, 일조·소음 등을 고려한 양질의 교육환경을 조성할 수 있는 최적의 교육시설(초등학교 등)을 계획한다.
- 주변지역과 연계를 고려하여 생활SOC 및 상업시설을 배치하고, 점포주택 및 근린생활시설 등을 도입하여 도시활성화를 제고한다.
- 지구 내 위치한 모란변전소의 영향을 최소화할 수 있는 다각적인 완충 및 개발계획(안)을 제시한다.
- 대상지 주변 현황 도로의 여건을 감안하여, 차량 소음 저감, 보행 접근성 확보 및 대상지 활성화를 종합적으로 고려한 개발계획(안)을 제시한다.

3.3.3.3. 인구·주택건설 및 생활권 계획

중점 계획사항

- 인구주택계획은 지구지정 제안 기준인 2,500호, 5,750인을 수용할 수 있도록 계획한다.
- 다양한 생활방식에 맞춤형 주거선택이 가능하도록 임대·분양 등의 공공주택, 주상복합 등 다양한 주거 및 공급유형을 갖춘 주택공급계획을 수립할 수 있다.

- 주민교류 활성화를 위해 주민화합형 커뮤니티를 중심으로 보행가로와 연계한 공유공간을 조성한다.
- 청년, 신혼부부, 1인 가구, 고령자 등 각 계층 및 세대의 라이프스타일, 분양·임대 등을 고려하여 주민들이 자연스럽게 공존하며 다양한 주거 선택의 기회를 제공할 수 있도록 계획한다.
- 블록별 인구주택계획을 제시하고 밀도(용적률), 세대수, 평균평형을 함께 제시한다.

3.3.3.4. 공원·녹지 계획

중점 계획사항

- 여수근린공원 등 주변 자연환경과 이어지는 광역녹지축을 연결하고, 주거지와 보행 접근성을 향상하여 주민이 실질적으로 이용하고 체감할 수 있는 공원·녹지계획을 수립한다.
- 주변 간선도로, 모란변전소 등 생활환경 저해 요인에 대응하여 자연 친화적인 저감·차단 방안을 마련함으로써 지속가능한 정주 여건을 확보한다.

- 도시계획시설의 중복결정을 적극 활용하여 상·하부 입체 공원을 조성하는 등 도시공간의 효율성을 높이고, 주택용지 및 주요 공공시설에서 최소 동선으로 접근할 수 있도록 네트워크를 구상한다.
- 기존의 가로변에 조성되는 평면적이고 획일적인 녹지에서 탈피하여, 도로와 녹지의 통합설계를 통해 체감형 선형녹지를 조성하고 입체적인 가로 경관을 연출한다.
- 보행로와 연계하여 운동, 휴식, 교류 등 다양한 활동을 유도할 수 있는 오픈스페이스(공원, 광장 등)를 체계적으로 배치하고, 사계절 다채로운 경관을 제공할 수 있는 수목 식생 계획을 제시한다.
- 지구 내 공원·녹지는 보행자 전용도로 및 녹도로 유기적으로 연결하여 주민 접근성을 높이며, 보행자와 자전거 등 개인형 이동수단의 동선이 상충하지 않도록 안전한 보행 체계를 계획한다.
- 공원·녹지율은 「공공주택 특별법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등 관련 법령 및 지침의 기준을 모두 충족하여야 하며, 산출된 공원·녹지율을 명확히 제시한다.

3.3.3.5. 교통 및 보행동선 계획

중점 계획사항

- 성남시청, 모란시장, 여수근린공원 등 주변 핵심 인프라와의 입체적인 교통·보행 연결 체계를 구축하고, 차량과 보행 동선이 분리되는 안전한 보행 환경을 확보한다.
- 주변 간선도로와 대상지 간 효율적이고 합리적인 진출입지점을 면밀히 검토하고, 사업시행에 따른 주변도로 영향을 최소화하는 교통계획을 수립한다.
- 수도권제1순환고속도로 등 주요 광역 교통축과의 연계성 확보 및 모란역 등 대중 교통과 연결성을 고려한 대중교통체계를 구축하여 광역교통 네트워크를 강화한다.

- 대상지의 지형 여건 및 주변 교통 시설을 종합적으로 분석하여 지구 내·외부 가로망을 체계적으로 구상하고, 외부 간선도로망과의 원활한 연계 방안을 제시한다.
- 인근 간선도로(수도권제1순환고속도로, 경충대로, 성남대로, 여수대로)의 교통 흐름과 도로시설기준 등을 통합적으로 분석하여 최적의 진출입 계획을 수립한다.
- 모란역(수인분당선, 8호선) 및 향후 철도 연장 계획 등을 고려하여 대중교통 중심의 교통 체계를 확립하고, 이와 유기적으로 이어지는 보행 동선을 계획한다.
- 지구 내 도로체계는 주변 지역과 원활히 연결되도록 계획하고, 개인교통수단과 대중 교통 간 상호 연계성이 확보될 수 있도록 한다.
- 생활가로 및 통학가로에는 보행자 안전과 차량 흐름이 조화를 이루도록 교통정온화 기법을 적용하여 보행자 중심의 안전한 가로환경을 조성한다.
- 대중교통 접근성, 근린생활시설, 공원·녹지 등 일상생활 기반 시설과의 연계를 종합적으로 고려하여, 일상 속에서 자연스럽게 보행이 유도되고 다양한 활동과 경험이 형성 될 수 있도록 보행체계를 계획한다.
- 대중교통수단 및 다양한 교통수단과의 연계를 통해 도시 내 주요 활동공간으로 접근 이 용이하도록 편리하고 쾌적한 보행동선을 계획한다.
- 보행의 안전성과 쾌적성 확보를 위해 노약자, 어린이, 장애인 등 교통약자를 고려한 무장애도시(Barrier-Free) 실현방안을 수립한다.
- 차량 동선에 병행된 획일적 보행계획은 지양하고, 보행자의 이동패턴과 보행수요를 반영한 독립적이고 자율적인 보행축 중심의 보행체계를 계획한다.

3.3.3.6. 경관 및 스카이라인 계획

중점 계획사항

- 인근 기성 시가지 및 자연환경과 조화롭게 연계되는 입체적인 경관 및 스카이라인을 계획하고, 대상지 내·외부로 열린 시각적 통경축 확보 방안을 마련한다.
- 성남시로 진입하는 주요 관문으로서의 상징성을 부여할 수 있는 특화된 경관 요소 및 입면 계획을 수립하여 도시 이미지를 제고한다.
- 지구 내 공원·녹지와 주거지 간의 경관을 체계적으로 개선하여, 생활권 간의 시각적 연계성을 높이고 보행 활성화를 도모한다.

- 주요 조망점을 선정하고 시뮬레이션 결과를 바탕으로 공원녹지계획, 건축구상, 주변 지형·지물이 포함된 도시경관 및 가로경관에 대한 계획내용을 설명한다.
- 주변 산지 및 기 개발지와의 조화로운 스카이라인 구성과 비행안전구역에 따른 고도 제한을 고려한 밀도·높이 계획을 수립한다.
- 표현된 시뮬레이션은 주요 조망점을 기준으로 하여, 사업시행 전(당초)과 사업시행 완료 후(변경)의 경관 변화를 비교할 수 있도록 명확하게 표현한다.
- 지형, 바람길, 주변 자연환경의 경관 확보 등을 고려하여 차별화된 경관이 창출될 수 있도록 건축물 높이계획 및 스카이라인을 제시한다.
- 대상지 내 핵심공간을 선정하고, 해당 공간의 건축물 용도 배분, 스카이라인 구성, 건축물과 가로공간의 관계, 지형과의 조응 등을 단면계획과 함께 제시한다.

3.3.3.7. 건축물 및 공간환경계획

중점 계획사항

- 간선도로변 주거용지의 조망권 확보 및 소음 피해 저감을 위한 전략적인 건축물 배치 계획을 수립하고, 지구 경계부는 주변 환경과 이질감 없이 어우러지는 경관 완화 방안을 제시한다.
- 고도제한 등 대상지의 물리적 제약 요건을 반영하여 입체적인 스카이라인을 계획하고, 지역 정체성을 살린 창의적인 형태 및 입면 디자인을 제안한다.
- 학생 유발률을 고려하여 교육시설의 적정 위치를 계획하고 통학로의 연속성과 안전성을 확보한다.
- 보행자 중심의 가로 활성화와 용지의 균형 있는 배치를 통해 건축물과 공공 오픈스페이스가 하나의 유기적인 공간으로 통합되는 도시설계 기법을 발굴 및 적용한다.

- 건축계획은 개별 필지 차원을 넘어 블록 전체의 층수(스카이라인), 밀도, 연접 가로 및 오픈스페이스와의 관계를 종합적으로 고려하여 수립한다.
- 용지에 따른 단순 건축물 유형분류 계획이 아닌 입지적, 공간적 특성에 따른 도시경관을 고려한 다양한 건축유형을 제시한다.

- 건축물 배치계획으로 필지별 적정 용적률, 건폐율을 포함한 건축개요를 작성해야 하며 주거용도(공동주택 등)의 경우 세대수를 포함한다.
- 주변 지역과의 연계 및 제약조건(소음 등)을 고려한 건축물 배치 계획을 수립한다.
- 공공공간(가로, 광장, 공원 등)과 건축물이 하나의 공간으로 인식할 수 있도록 연계하여 계획하고 이를 실현하기 위한 도시설계기법을 발굴·적용한다.

① 공동주택 등 주거

- 건축물의 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 단지경계부처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치, 주동길이, 지붕층 형태 및 단지입구, 공공조경, 광장, 보행자통로 등과 관련하여 통합적 계획을 수립한다.
- 도로변 소음에 대응하여 방음벽/수림대 설치 등 도시와 개별 공동주택 용지를 물리적으로 분리하는 계획을 지양하고 건축물의 다양한 높이계획을 도입, 입체적 건축한계선 지정 등 건축적으로 해결가능한 요소를 적극 발굴·적용한다.
- 공동주택지의 열린 생활권 조성을 위해 부대복리시설을 가로중심으로 배치하여 가로와 적극적으로 교류할 수 있는 가로활성화 계획을 제시하며, 특히 소규모 블록 계획시 부대복리시설을 인근 블록과 공유하는 방안을 제시한다.
- 각 주거동은 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하며, 타블록에 영구음영이 발생하지 않도록 일조를 고려한 건축계획을 수립한다.
- 다양한 주거문화의 선도 및 차별화된 도시경관을 창출하기 위하여 테라스형 주거, 연도형주거, 입면특화 등 공동주택의 디자인 특화방향을 제시한다.
- 다양한 계층과 세대의 커뮤니티 활성화를 위해 거주공간의 믹스를 통한 함께 어우러져 살 수 있는 사회적 통합을 실현하는 방향으로 계획한다.
- 자녀 성장 등에 따른 공간 변형이 가능한 맞춤형 미래 주거모델을 제시하여 지속가능한 주거단지를 형성한다.
- 저층주거지에 옥상·베란다 녹화를 통한 미기후 개선 및 친환경 이미지를 강화한다.

② 판매시설 등

- 건축물과 오픈스페이스를 결합하는 통합디자인을 제시하여 상업, 근린생활시설, 수변공원 등의 프로그램이 복합적으로 구성되도록 계획한다.
- 견고 체류하고 싶은 상업공간 조성을 위하여 이용자의 행태-공간-건축물을 통합적으로 고려한 3차원 가이드라인을 제시한다.
- 기존 취약과의 연결성을 고려하여 대상지 내 판매업무시설들의 접근성을 제고하고, 수변공간을 활용한 다양한 경관을 창출할 수 있도록 경관 향상 방안을 제시한다.

③ 공공건축물

- 보행자 중심의 가로 활성화와 생활SOC 시설의 균형 배치를 통해 공공시설과 도시공간을 통합하여 상업·문화 기능을 강화하고, 다양한 세대가 함께 이용할 수 있는 공간을 조성한다.

- 주민교류공간을 활성화하여 생활권의 활력을 증진시키고, 다양한 서비스를 편리하게 제공하여 주거생활의 질을 향상시킬 수 있도록 커뮤니티시설의 입체적 복합화를 고려하여 계획한다.
- 주민의 편리한 생활을 위하여 교육시설, 육아지원시설, 공원, 어린이놀이터 등이 보행 단절 없이 연결되어 거주민의 만족도를 높이는 방안을 제시한다.
- 교육시설은 일조 검토를 통하여 입지를 선정해야 하며, 주변 건축물 배치검토를 통하여 정온한 교육환경 조성방안을 제시한다.
- 공공시설과 주변 생활편익시설이 상호 연계되어 적정 배치될 수 있도록 계획한다.

3.3.3.8. 에너지·친환경 계획

중점 계획사항

- 기후변화에 대응하기 위해 저영향개발(LID) 기법과 제로에너지 건축 기술을 적극 도입하고, 주변 집단에너지 시설 등을 종합적으로 검토하여 경제적이고 효율적인 에너지·친환경 계획을 수립한다.
- 도심 내 열섬 현상을 완화하고 미기후를 조절할 수 있도록 지하 공간의 입체적 활용, 옥상·벽면 녹화, 바람길 확보 등 다각적인 친환경 설계 기법을 적용한다.
- 기존 중앙집중형 전력 시스템의 한계를 보완할 수 있도록 대상지 특성에 맞는 분산 에너지 시스템을 도입하고 고효율 에너지 사용 계획을 제시한다.

- 투수성 포장 사용, 건축물 옥상·벽면 녹화 등 저영향개발(LID) 적용계획을 제시한다.
- 단열시스템 및 고효율 기밀창호, 제로에너지 기술도입 등을 검토하고 제시한다.
- 사업지역 주변의 집단에너지공급시설과 에너지소비업체와 연계성을 검토하여야 하며 주변지역과 연계되지 않을 경우 개별난방, 자가용열병합 발전 등 개발지구에 적합한 열원공급방식을 제시한다.
- 각종 축전기·출열기·충냉기 도입, 개별난방 및 자가용열병합 발전, 전기에너지저장 설비 등 에너지이용 부문별, 용도별로 에너지부하 평준화를 위한 구체적 방안을 제시하고, 경제적 타당성 및 절감량을 검토한다.
- 향후 지역난방시설 도입, 연료의 탄력적 공급 등에 대비하여 공동주택 및 상업시설은 최적의 난방방식을 제시한다.
- 신재생에너지 이용계획, 에너지절감·CO2저감 분석 등 사업지역의 효율적 에너지사용 계획 수립을 위한 토지이용계획과 시설배치계획 제시 등 에너지이용 효율향상방안을 검토한다.

3.3.3.9. 스마트도시계획

중점 계획사항

- 국토교통부·성남시 등에서 수립하거나 추진 중인 스마트도시계획의 내용을 반영하고, 교통·안전·환경 등 대상지의 제반 도시문제를 해결할 수 있는 맞춤형 스마트도시 구현 방안을 제안한다.
- 기후 재난에 대비하는 스마트 재해안전 인프라(IoT 수위 감지기 등)와 친환경 인프라(태양광 가로등, 빗물 재활용 등)를 선제적으로 도입하여 미래 변화에 유연하게 대응하는 지속가능한 도시를 조성한다.

- 국내외 최신 스마트도시 구현기술(IoT, Cloud, Big Data, Mobile 등) 현황 및 적용 사례 분석, 적용가능성, 정부정책 방향 등을 고려하여 도시민의 삶의 질 향상과 도시문제를 해결할 수 있는 스마트도시 비전과 목표를 수립하고 사업지구 특성에 맞는 스마트도시서비스 및 특화방안을 제시한다.
- 각종 환경오염(대기, 수질 등), 화재·안전·재난 사고 등 도시문제 해결을 통해 도시민에게 안전하고 편안한 생활환경을 제공하기 위한 스마트안전도시 구현방안을 제시한다.
- 지구계획·설계부문 등 각 과업에 반영될 수 있도록 상호간 유기적인 연계체계를 구축하여야 하며 스마트도시서비스 운영을 위한 스마트도시기반시설 구축 및 운영관리방안을 제시한다.
- 용도별, 위치별 스마트도시서비스를 명확히 제시하고 특히, 우범지대가 발생되지 않도록 예상 사각지대에 대한 범죄예방과 학생 통학로 안전에 대한 스마트도시 서비스를 제시한다.

3.3.3.10. 지구단위계획(안)

- 지구단위계획(안)은 일반적인 지구단위계획 시행지침, 결정도면을 참고하여 각 건축물 및 공공공간의 특성과 설계방향을 지침 형식으로 제시하고 블록별 개요(획지별 건폐율, 용적률, 높이, 용도 등), 주요 공간 구성 및 마스터플랜, 건축, 외부공간, 공원, 도로, 특화방안 등을 포함하도록 한다.
- 부문별 계획, 입체적 도시공간계획 등을 종합적으로 반영하여 실제 각 획지에서 도시건축통합계획(안)이 구현될 수 있도록 지구단위계획을 제시한다.
- 결정도(안)에 표현되는 계획요소(예: 건축선, 테라스 조성구간, 중저층 배치구간, 연도 배치, 통경, 공공보행통로, 저층구간, 포인트타워, 특별계획구역 등)를 제시한다.
- 새로운 지구단위계획 제어 요소를 신설할 경우 명확한 용어의 정의, 기준을 수립하여 제안할 수 있다.

3.3.3.11. 단지설계 및 설계의 안전성 검토

중점 계획사항

- 사업지구 경계부의 지형적 단차 해소, 주변 간선도로로 인한 공간 단절 극복, 기능적 연계 및 완충 공간(Buffer Zone) 확보 방안을 제시하며, 이를 검증하기 위해 단면 계획 및 3D 경관 시뮬레이션을 적극 활용한다.
- 특히, 인근지역과의 단절을 고려한 주변지역과의 입체적 연계 및 도시적·경관적 통합설계 방안을 수립하고, 경제적·기술적 타당성을 종합적으로 고려하여 그 결과를 제시한다.
- 최초 주민 입주시기 등을 고려하여 단지설계의 통합 개발방안을 제안하고, 사업단계·공정별 예상문제점 및 대안(해결방안)을 선제적으로 제시하여 사업·개발계획 간 신속하고 정합성 있는 시행절차를 수립한다.
- 절·성토, 구조계획, 공법 설정 등 단지설계 전반에서 위험요소를 저감하기 위한 계획을 수립하고, 시공 및 안전관리, 단계별 단지조성 계획 등 원활한 단지설계 및 개발사업 시행을 위한 종합사업관리계획을 제안한다.

- 사업지구로 진입하는 주변도로에서의 교통량 처리(접근로) 및 기하구조 개선 등을 통한 교통개선방안을 제시한다.
- 주변도로 및 공원·녹지 등을 고려한 단지계획고를 설정(주요지점별 계획고 표기)하고, 주요 지점별 동서 및 남북 방향 개략횡단도를 제시한다.
- 단지계획·설계의 기획단계부터 건설재해 감소를 위해 근본적인 예방대책을 고려하여야 한다.
- 경계부는 불필요한 단절을 피하고 외부 지역과의 보행·경관·기능 연계를 유도하도록 정형화하며, 필요시 지형 조건에 따라 유연한 경계 조정 및 단지 내 기능 배치 전략을 함께 수립한다.
- 해당 구간은 단지계획고의 면밀한 평·단면계획을 분석을 통해 대안을 마련하고, 다양한 각도의 경관시뮬레이션을 검토하여 주변지역과 지리적·경관적 연계를 위한 개선방안을 제안한다.
- 지구계획 시 재해저감 대책을 마련하고, 필요시 홍수유출저감시설(저류지 등)을 반영하여 안전한 개발사업 방안을 제안한다.

3.3.3.12. 입체적 도시공간계획 구상 지침

중점 계획사항

- 면밀한 현황 분석을 바탕으로 대상지의 핵심 콘셉트를 설정하고, 지역 활성화를 견인할 수 있는 구체적인 특화 방안을 제시한다.
- 도시 공간별 용도 및 기능을 합리적으로 배분하고, 다채로운 공간 환경이 조성될 수 있도록 용도 간 조화 및 시각적 연계성을 고려한 '입체 디자인 가이드라인'을 마련한다.
- 주변 간선도로 등에 의한 물리적·시각적 도시 공간 단절을 극복하고, 대상지 내·외부를 유기적으로 잇는 입체적인 보행 및 교통 연결 방안을 제시한다.
- 입체적 도시공간계획은 컨셉 및 전략, 도시공간 계획, 교통 및 동선계획, 공원·녹지 및 외부공간 계획, 건축물 계획을 포함하여 제시한다.

- 입체적 도시공간계획은 제시된 대상지의 개발컨셉을 건축적으로 구체화하고 공간환경 계획 개념을 나타내어야 하며, 주거, 공공, 상업, 여가, 교통 등 다양한 도시기능이 유기적으로 통합된 입체적 공간구조를 제시한다.
- 실현가능성과 유지관리 측면을 고려한 지속가능한 계획을 수립하고, 필요 시 특화구역 등 제도적 수단을 활용한 유연한 개발계획을 제안한다.
- 입체적 도시공간계획의 관점에서 토지이용체계, 공간구조체계를 설정하고, 용도지역 및 용도지구 계획 등 법적 토대 위에서 통합적 계획을 작성한다.
- 설계자의 의도가 도시공간에 구현될 수 있도록 건축물 배치계획에 공간구조, 공공성, 입체성 등을 통합적으로 반영한다.
- 도시 비전과 개발컨셉에 부합하는 도시공간구조 및 공간환경을 통합적으로 제시하고, 도시건축통합계획(안)이 토지이용계획 및 교통, 경관, 공원 등 부문별 계획과 유기적으로 연계되도록 한다.
- 도시건축통합계획(안)은 전체 배치도, 토지이용계획도, 조감도 등을 통해 도시공간구조와 공간환경을 직관적으로 이해할 수 있도록 시각적으로 표현한다.
- 대상지의 비전과 콘셉트가 가장 잘 드러날 수 있는 주요 결절점을 선정하고, 해당 구역에 대한 세밀한 건축·공간 통합 3D 입체설계안(평·입·단면도 포함)을 제시한다.
- 인접한 기성 시가지 및 여수근린공원 등 자연환경과의 시각적 연계성을 확보하고, 조화롭고 상징적인 경관 및 스카이라인 계획을 수립한다.
- 지형의 고저차, 주변 시가지 및 주요 자연 요소를 고려하여 최적의 조망점을 선정하고, 3D 경관 시뮬레이션 결과를 바탕으로 공원·녹지, 건축 구상, 가로 경관 계획의 효과를 상세히 설명한다.

4. 중점 평가사항

평 가 항 목	배 점
도시건축통합계획 구상	100
<ul style="list-style-type: none"> ● 도시비전 및 개발컨셉 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 특성을 반영한 개발 콘셉트의 창의성 및 테마 구현의 적절성 	5
<ul style="list-style-type: none"> ● 공모의 주안점 <ul style="list-style-type: none"> - (주변 지역과의 유기적 연계성 강화) 기 개발지 및 주요 인프라와의 기능적·물리적 연계 및 통합 도시구조 형성 방안의 우수성 - (계약조건 극복 및 도시문제의 통합적 해결) 간선도로 단절, 고도제한 등 물리적 제약 극복 및 장기적 도시문제(교통·녹지·교육 등) 통합 해결 방안의 합리성 - (쾌적한 환경과 생태적 가치 실현) 주변 환경과 연계한 광역녹지축 조성 계획 및 접근성·체감도 높은 공원·녹지 네트워크 구상의 우수성 - (광역교통망 연계 및 보행·교통체계 수립) 주요 광역 교통망 및 철도망과의 연계 구축을 통한 광역 접근성 향상방안의 적절성, 대상지 내·외부 연결방안 및 보행 동선 계획의 우수성 - (대상지 맞춤형 공간설계 및 경관적 연속성 확보) 대상지 지형 여건에 부합하는 실현 가능한 단지설계 및 상징적 경관·스카이라인 연속성 확보의 우수성 	20
<ul style="list-style-type: none"> ● [토지이용계획 및 인구·주택건설계획] <ul style="list-style-type: none"> - 각종 주요기능 배분의 적정성, 대상지 주변과의 기능적·공간적 연계방안, 지구 내 제약사항 극복방안 및 통합형 도시공간 및 가로망 배치계획의 우수성 - 주택블록 배치 등 인구·주택계획의 적정성 ● [공원·녹지계획] <ul style="list-style-type: none"> - 광역녹지축 연결방안, 주요기능별 공원·녹지 연결 및 동선계획의 우수성 - 주거환경 저해요인에 대한 자연친화적 저감방안 계획의 적정성 ● [교통 및 보행동선계획] <ul style="list-style-type: none"> - 주변 지역과의 교통·보행 연결체계 및 동선계획의 창의성 및 우수성 - 도로 현황을 고려한 대상지 진출입계획 합리성과 실현가능성 - 광역 교통체계 및 대중교통체계와의 연계성 ● [경관 및 스카이라인계획] <ul style="list-style-type: none"> - 주변 지역과 연계되는 경관·스카이라인계획 및 통경축 확보방안의 적정성 - 성남 관문 도시이미지 제고를 위한 상징적인 경관요소 및 입면계획의 창의성 - 공원·녹지공간과의 경관 연계성 및 보행 활성화 방안의 우수성. ● [건축물 및 공간환경계획] <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 유형(민간, 공공 등), 배치, 주요 용도 설정, 높이 계획의 합리성 - 제약요소(소음, 고도제한, 조망 등) 및 인접지역을 고려한 배치계획의 적절성 - 지형순응형 배치, 생태특화형 배치 등 혼합형 주거유형과 선도적인 디자인을 통한 특화계획 수립의 우수성 ● [에너지·친환경계획] <ul style="list-style-type: none"> - 저영향개발(LID), 제로에너지 기술도입 등 에너지·친환경 계획 수립의 적절성 - 입체적 도시공간 활용을 통한 녹지와 여가공간 확보 및 열섬현상 완화 등의 친환경 계획 수립의 우수성 ● [스마트 도시계획] <ul style="list-style-type: none"> - 대상 특성을 반영한 스마트도시서비스 도입 및 특화방안의 독창성 및 합리성 - 스마트 재해안전, 친환경 인프라 등 도시문제 해결을 위한 스마트도시 구현방안이 실제 적용 가능한 수준으로 마련되었는지에 대한 실현가능성 - 주변 지역과 스마트기술 연계·상호작용 방안의 적정성 	45

평 가 항 목	배 점
<ul style="list-style-type: none"> • [지구단위계획(안)] <ul style="list-style-type: none"> - 계획을 반영한 토지이용수립과 지형, 입지 등 제약사항에 대응하는 지침이 마련되어 실현 가능한 상세계획 제안 수준 - 용지별 계획방향, 입체적 도시공간계획 수립을 위한 획지별 제어요소 및 체크리스트 등 세부가이드라인 수준 	5
<ul style="list-style-type: none"> • [단지설계 및 설계의 안전성 검토] <ul style="list-style-type: none"> - 주요 도시기본구상(안)에 대한 경제적 및 실현가능성 있는 단지설계 제시 - 경계부의 단차 해소, 도로로 인한 단절 극복·기능적 연계가 가능한 토지이용계획, 완충공간(Buffer Zone) 조성 방안의 적정성 - 최초 주민 입주시기 등을 고려하여 단지설계의 통합 개발방안 및 사업단계·공정별 예상문제점, 대안(해결방안)의 타당성 - 절·성도, 구조계획, 공법 설정 등 단지설계 전반의 위험요소 저감계획 및 시공, 안전관리, 단계별 단지조성 계획 등 종합사업계획의 적정성 	10
<ul style="list-style-type: none"> • [입체적 도시공간계획 구상] <ul style="list-style-type: none"> - (컨셉 및 전략) 컨셉 설정과 디자인 특화전략이 대상지의 특성과 정체성을 반영하여 독창적이고 차별화된 방식으로 제시되었는지에 대한 차별성 - (도시공간환경 계획) 컨셉 및 전략에 맞는 도시공간 환경계획 구상 - (교통 및 동선계획, 공원·녹지 및 외부공간 계획, 건축물 계획) 주변과의 연계 등 계획의 합리성, 창의성 및 우수성, 입체적 계획의 완결성, 계획 여건을 활용한 다양한 특화계획 제시의 우수성, 경제성 및 실현가능성 	15
- 건설기술 설계용역평가 상위업체 가점	(+)
- 사전검토 감점	(-)
- 비리·부정행위 감점	(-)
- 업무정지, 부실벌점, 중대한 건설사고 등에 따른 감점	(-)
- 공정거래 관련법 위반 감점	(-)
- 제안발표 중 익명성 노출 감점	(-)
- LH 퇴직자 전관 보유(설계작품 심사점수에 반영하여 기준점수 통과여부 판단)	-10
- LH 3급 퇴직자 기술인 참여(설계작품 심사점수에 반영하여 기준점수 통과여부 판단)	-5
합 계	100