

- ○○ 도시개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역 -

과 업 내 용 서

2026. 8.

목 차

I. 과 업 의 개 요	1
II. 과업수행 일반사항	3
III. 세 부 과 업 내 용	11
IV. 성 과 품 작 성	20
V. 예 정 공 정 표	21

I. 과업의 개요

1. 과업명

- ○○ 도시개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역

2. 과업의 목적

- 본 과업은 ○○역 주변지역에 대해 인근 사업지구와 연계한 계획적·체계적 도시개발 사업을 추진함에 있어,
- 시장성, 경제성, 재무성, 정책성, 자원조달 등 종합적인 개발여건을 검토하여 최적의 기본구상(안)을 마련하고 사업타당성을 확보하는데 목적이 있음

3. 과업의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 경기도 화성시 ○○리 일원
- 과업면적 : 약 500,000m²

※ 과업 수행 과정에서 위치 및 면적은 증감이 있을 수 있음

나. 내용적 범위

- 현황조사 및 개발여건 분석
- 개발목표 및 개발방안 설정
- 기본구상 및 기본계획(안) 수립
- 타당성 검토
- 사업화 방안 수립
- 지방공기업평가원 또는 한국지방행정연구원 예비검토 및 심의지원

4. 과업기간

가. 착수일로부터 15개월

※ 본 용역의 범위는 착수 후 용역보고서를 작성하여 지방공기업평가원 또는 한국 지방행정연구원에 제출(예비검토), 타당성검토 심의 완료 후 용역보고서 제출 시 까지로 한다.

나. 과업의 추진은 합리적인 공정계획에 의하여 차질없이 수행하여야 하며 다음의 경우에는 발주자와 협의하여 과업기간을 변경할 수 있다.

- 천재지변으로 과업수행에 차질이 있을 때
- 발주자의 계획변경 등 방침에 따라 본 과업의 중단 또는 과업내용의 현저한 변경이나 증·감이 있을 때
- 당초 과업수행에서 예기치 못한 사항의 발생으로 변경이 불가피하게 될 때
- 기타 과업과 관련하여 통념상 인정되는 부득이 한 사유가 발생되었을 때

5. 과업의 기준년도

- 기준년도 : 2026년
- 목표연도 : 2027년
- 개발기간 : 2028년 ~ 2034년

Ⅱ. 과업수행 일반사항

1. 적용범위

- 본 과업내용서는 「○○ 도시개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역」을 수행하기 위하여 필요한 사항을 규정하며, 과업수행의 모든 사항은 본 과업내용서에 의하여 수행하며, 이에 규정되지 아니한 사항은 관계법령, 지침 및 관련기관 협의사항 등과 연계하여 검토 후 감독자와 협의하여 수행하여야 한다.

2. 용어의 정의

가. 발주자

- 「발주자」라 함은 해당용역의 시행주체인 「화성도시공사」, 수급인에 대한 계약당사자, 「건설기술진흥법 제2조 제6호」의 「발주청」을 말한다.

나. 수급인

- 「수급인」이라 함은 「용역계약일반조건」의 「계약상대자」를 말한다.

다. 감독자

- 「감독자」라 함은 수급인이 과업수행을 원활히 진행할 수 있도록 지휘·감독할 수 있는 자로써 화성도시공사가 임명·통보한 직원을 말한다.

3. 법규 우선준수

- 수급인은 이 과업내용서에 "○○은 관련법규(조례 포함)의 규정에도 불구하고 이 항에서 정하는 바에 따른다."라고 별도로 명시 되어 있지 않는 한 이 과업내용서의 내용이 대한민국 관련 법규와 상호 모순될 경우(과업수행 중에 관련법규가 변경되고 변경된 규정에 따라야 할 경우를 포함 한다.)는 대한민국 관련법규의 규정을 우선하여 준수하여야 한다.

4. 용역감독의 권한

가. 용역감독

- 감독자는 이 과업을 수행함에 있어 수시로 수급인에 대하여 다음의 계약 관련 업무내용을 확인·감독할 권한을 가지며, 수급인은 이에 적극 협조하여야 한다.
 - 1) 참여기술인 인력동원 현황
 - 2) 공정별 업무수행상태 및 투입인원 업무수행능력
 - 3) 기타 확인이 필요한 사항

나. 용역점검

- 감독자는 용역의 적정성 확보를 위해 수급인에 대한 정기 또는 수시점검을 실시할 수 있으며, 특별한 사유가 없는 한 수급인은 감독자와 협의하여 지적사항을 시정하여야 한다.

5. 수급인의 책임

가. 책임한계

- 감독자의 승인을 받은 성과품이라 할지라도, 수급인의 잘못으로 발생한 모든 하자에 대하여 수급인의 책임이 면제되는 것은 아니며, 수급인은 용역 준공 후에도 이러한 사항에 대해 발주자의 수정·보완 요구가 있을 때에는 시정·조치하여야 한다.
- 수급인은 본 과업과 관련하여 제3자에게 피해를 주었을 경우 이에 대한 손실보상 등 모든 책임을 져야 한다.
- 수급인이 감독자에 대하여 행하는 보고, 통지, 요청 또는 이의제기는 서면으로 하여야 그 효력이 발생한다.

나. 지시의 이행

- 감독자가 용역업무의 수행에 관하여 사업책임기술인에게 지시부를 통하여 지시한 경우 책임기술인은 지시된 사항의 이행계획서 및 검토보고서를 작성하여 서명날인 후 제출하여야 한다.

다. 관계기관 협의

- 과업수행을 위해 요구되는 각종 인·허가, 협의의견 등 대외협의를 위하여 수급인이 필요하다고 판단할 시 감독자와 협의 후 또는 감독자가 직접 요구할 시 수급인은 관계기관과 업무협의를 하고 기록을 유지하여야 한다.
- 수급인은 관계기관과 업무협의 전에 협의할 내용 및 자료 등에 대하여는 감독자의 승인을 받아야 한다.
- 수급인은 협의 완료 후 협의 결과를 감독자에게 즉시 보고하여야 하며, 용역 준공 시에 회의록 등 회의자료를 정리하여 제출하여야 한다.

라. 공정관리

- 수급인은 과업수행 시 과업량과 과업기간을 상시 점검·관리하여 일정에 차질이 없도록 하여야 한다.
- 수급인은 발주자의 사업추진 일정을 감안하여 공종별 세부 잔여 과업량 및 소요 일수 등을 작성하여 감독자에게 보고하여야 한다.

마. 문서의 기록비치

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

바. 재조사

- 수급인이 본 과업을 수행함에 있어 감독자가 조사과정 및 성과가 부실하여 재조사를 요구할 경우에는 이에 따라야 한다.

사. 안전관리의 의무

- 수급인은 관련법규에 의한 안전관리에 최선을 다하여야 하며 과업 수행 중 발생하는 사고 및 손해에 대하여 책임을 져야 한다. 단, 불가항력 등 상호 책임이 없는 경우에는 발주자와 수급인이 협의하여 처리한다.

아. 법규준수의 의무

- 수급인은 이 과업을 수행함에 있어 관련법규에 저촉되는 행위로 인한 모든 피해 상황에 대하여 책임을 져야 한다.

6. 주요 업무의 사전승인 등

- 수급인은 다음 사항에 대해서는 사전에 감독자의 승인을 받고 과업을 수행하여야 한다.
 - 1) 주요 과업내용의 변경(과업수행계획서, 착수신고서의 내용변경 등)
 - 2) 자문 및 관계기관과의 협의사항
 - 3) 기타 감독자가 요구하는 사항이나 수급인의 판단에 따라 승인 받아야 할 사항

7. 용역수행자의 교체

- 본 과업에 참여하는 기술인은 해당분야에 충분한 학력, 경험 및 자격을 갖추어야 하며, 사업책임기술인 또는 용역에 참여하고 있는 건설기술인이 과업의 수행에 불성실하거나 부적당하다고 감독자가 인정하는 경우 수급인에게 교체를 요구할 수 있으며 수급인은 정당한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- 본 과업에 참여하는 기술인이 퇴직 혹은 기타, 다른 사유로 과업을 수행할 수 없을 때에는 감독자의 승인을 받아 그와 동등 이상의 자격을 갖춘 기술인으로 즉시 교체하여야 한다.

8. 제출물

- 수급인은 각 제출물에 대하여 계약문서와의 일치여부를 확인한 후 서명 또는 날인하여 제출하여야 한다.

- 수급인은 모든 제출물에 대하여 주요한 내용의 변경을 수반하는 사유가 발생되었을 경우에는 지체없이 재작성하여 제출하여야 한다.
- 수급인은 과업수행과 관련하여 발주자, 해당 지방자치단체 또는 관계기관과 협의한 사항에 대하여는 회의록 및 관련 자료를 작성 제출하여야 한다.
- 수급인이 제출한 제출서류가 계약에 위배되는 경우 수급인은 감독자가 검토 승인한 자료를 근거로 책임을 회피할 수 없다.

9. 착수신고서 제출

- 수급인은 계약 체결 후 7일 이내에 착수하여야 하며 다음 각 호의 사항을 제출하여야 한다.
 - 1) 착수계
 - 2) 사업책임기술인 선임계
 - 3) 사업책임기술인 사용인감계
 - 4) 사업책임기술인 이력서 및 기술자격증 사본
 - 5) 분야별 책임기술인 이력서 및 기술자격증 사본
 - 6) 과업수행계획서 및 예정공정표
 - 7) 보안각서 및 보안대책
 - 8) 기타 발주자가 요구하는 사항

10. 과업수행 보고

가. 공정보고

- 수급인은 과업수행기간 중 다음 사항을 포함한 전월추진사항 및 금월 추진계획을 매월 말일을 기준으로 익월 5일 이내에 감독자를 경유하여 서면으로 보고하여야 한다. 보고는 대표사 책임기술인이 직접 수행하여야 한다.
 - 1) 과업추진내용 및 공정현황
 - 2) 과업 수행중 중요 문제점 및 대책
 - 3) 다음 달 과업수행계획

나. 수시보고

- 다음의 경우에는 관련 자료를 제출하고 중간 또는 수시보고를 하여야 한다.
 - 1) 과업 항목별 종료시
 - 2) 주요계획 및 방침의 설정과 변경시
 - 3) 감독자가 용역수행상 필요하여 요구시

다. 보고회 개최

- 착수·중간보고회 등 과업수행보고 횟수와 시기는 발주자와 협의하여 결정한다.
- 보고회 개최시 지적 및 보완 사항에 대하여 과업에 적극 반영하여야 한다.

11. 협의와 조정

- 본 과업을 수행하면서 타 부문 용역시행기관과 협조체제를 구축하여 기타 용역 등이 과업에 서로 유기적으로 반영되어 추진될 수 있도록 하여야 한다.
- 수급인은 의견조정 시 중요사항은 감독자와 협의하여 결정하여야 하고, 회의록을 작성하고 참석자들의 날인을 받은 후 감독자에게 제출하여야 한다.
- 수급인은 별도로 시행되는 타 부문 용역 수행에 필요한 현황 및 기초자료와 용역성과 등을 타 부문 용역수행업체에 제공하여야 한다.
- 수급인은 타 부문 용역 수행기관과 의견조정을 위하여 회의 또는 협의를 실시하여야 하며, 회의 및 협의 시 도출된 문제점 및 처리계획 등이 포함된 회의록을 작성하여 참석자들의 날인을 받은 후 감독자에게 제출하여야 한다.

12. 자 문

- 감독자는 과업수행 중 중요한 사항의 결정을 위해 당해 전문가에게 자문을 받도록 수급인에게 요구할 수 있으며, 수급인은 효율적인 용역이 될 수 있도록 전문기관 또는 전문가에게 별도 자문을 구하여 그 결과를 감독자에게 보고하고 과업내용에 반영하여야 한다.
- 관계기관 협의 또는 전문가 자문내용을 계획에 반영할 때는 감독자와 협의 하여야 하며, 정부부처, 지자체 및 발주자에서 관계기관 협의, 회의 및 자문 등을 요구할 때에는 이에 응하여야 한다.

13. 통계자료의 사용

- 통계자료는 그 근거가 명확하고 객관적으로 인정되는 자료를 적용하여야 하며, 다음 각 호의 1의 순서로 활용하고 자료의 출처, 근거를 명시하여야 한다.
 - 1) 기획재정부 통계자료
 - 2) 국토교통부 및 정부기관 통계자료
 - 3) 과업 대상지구 관할 지방자치단체 통계자료
 - 4) 기타 공공기관 통계자료
 - 5) 현지 조사결과

14. 용역의 중지

- 수급인의 귀책사유가 아닌 다음의 경우 감독자와 협의 후 과업을 중지할 수 있다.

- 1) 관련기관의 각종 협의기간 등이 과다하게 소요될 경우로서 우리공사에서 인정하는 경우와 상위계획 변경, 기타 정책적인 변화 등으로 인하여 과업추진이 지연될 경우
- 2) 민원발생에 의해 과업수행이 지연 또는 불가능할 경우
- 3) 천재지변, 전쟁, 내란 등 불가항력 사태의 발생으로 업무수행이 불가능할 경우
- 4) 기타 우리공사가 필요하다고 인정하는 경우

15. 설계변경

- 발주자는 다음과 같은 경우에 설계 변경을 요구할 수 있으며, 수급인은 이에 따라야 한다.
 - 1) 상위계획 또는 발주자의 계획변경으로 인하여 과업범위가 변경될 때
 - 2) 지자체 또는 관계기관과의 협의내용 반영을 위한 과업내용 변경시
 - 3) 기타 우리공사에서 필요하다고 인정하는 경우
 - 4) 각 호의 사유로 과업 변경 요인이 발생할 경우 또는 계약 체결 후 예정 가격 또는 계약금액의 결정에 따라 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 기타 계약금액을 조정할 사유가 발생할 경우

16. 계약의 해지

- 수급인의 중대한 과실로 용역수행을 하지 못하는 사유가 발생되거나 용역성과품이 부실하여 용역목적 달성을 하지 못하는 사례가 발생하는 때에는 수급인이 그 책임을 지고 재용역을 수행하여야 한다.
- 수급인의 귀책사유로 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생할 경우 당해 계약의 전부 또는 일부를 해지할 수 있다.
 - 1) 정당한 사유 없이 약정한 착수기일이 경과되어도 용역에 착수치 못한 때
 - 2) 단위사업별 과업에 대한 용역수행기한 내 과업수행을 완료하지 못하거나, 수급인의 귀책사유로 인하여 완료할 가능성이 없음이 명백하다고 인정될 경우
 - 3) 기타 계약조건의 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정될 경우

17. 타절준공

- 본 과업의 추진과정에서 정부정책의 변경, 관계기관과의 협의, 기타 발주자의 사정에 의하여 과업 추진이 불가한 것으로 결정된 경우 또는 발주자가 과업 추진이 불가한 것으로 판단하는 경우 공정율 및 과업성과를 기준으로 타절준공할 수 있다.
- 타절 준공일은 발주자가 지정하는 일자를 기준으로 한다.

- 수행공정에 따른 용역성과를 발주자가 제시한 작성양식에 따라 제출하여야 하며, 직접경비 항목의 경우 관련 증빙자료를 제출하여야 한다.

18. 보안 및 비밀유지

- (보안관계 법규의 준수) 수급인은 발주자에게 필요한 보안 관계법규 등에 저촉되는 일이 없도록 세심한 주의와 의무를 다하여야 하며, 이의 불이행으로 인한 모든 책임은 수급인이 져야 한다.
- 수급인은 보안대책을 수립하여야 하며 용역 착수계와 함께 수급인 보안각서와 용역 참여자에 대한 보안각서를 제출하되 반드시 날인 또는 자필로 서명하여야 하며, 용역 참여자가 교체 시에도 또한 같다.
- 용역참여자 교체 시에는 인계, 인수를 철저히 하고 감독자의 승인을 받아야하며 과업 수행에 차질이 없어야 한다.
- 자료보관함은 별도 비치하되 비밀, 대외비, 일반자료 보관함으로 구분하고 정·부 책임자를 지정하여 관리하여야 한다.
- 수급인은 필요시 착수 및 최종보고서 등 과업성과물을 감독자와 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 분류, 관리하여야 하고, 과업종료 시 원지·폐지 등을 완전 회수·소각하여야 한다.
- 보안관리의 책임
 - 1) 수급인은 보안대책을 수립해야 하며, 보안각서(별지 1호 서식)를 착수계와 함께 제출해야 한다.
 - 2) 수급인은 관련법에 의해 보안 관리에 최선을 다하여야 하며 수급인의 과실이나 부주의로 인하여 발생한 손해에 대하여 책임을 져야 한다.
- 수급인은 본 과업을 수행함으로써 산출된 자료 및 내용 등을 발주자의 사전승인 없이 소유 또는 임의로 복사하거나 외부단체 및 개인에게 제공 또는 공개해서는 안 된다.
- 과업 수행 과정에서 발생하는 원지, 파지, 잉여분 등 과업폐기물은 반드시 소각 또는 분쇄처리 하여야 한다.
- 기타 용역 수행과정의 보안사항 이행은 우리공사의 보안업무규정 등을 따른다.

19. 성과품

- 수급인은 과업이 완료되기 전에 보고서의 초안을 발주자에 제출하여 확인을 받고, 수정사항에 대해서는 보완토록 한다.
- 보고서 작성과정에서 수급인은 항상 발주자와 긴밀한 협의를 하여야 한다.

- 보고서 작성은 그 내용, 순서, 편집방법 등을 감독자와 협의해야 하며, 원고 및 원도를 작성하여 감독자와 사전협의 후 인쇄하여야 한다.
- 수급인은 감독자가 요청한 성과품 제출 예정일에 성과품에 대한 사전검사를 받아야 하며, 지적사항을 보완하여 최종 성과품을 제출하여야 한다.

20. 경미한 사항의 과업수행

- 과업목적을 달성하기 위하여 필요한 사항 중, 본 과업내용서에 누락된 경미한 사항은 발주자와 협의를 통해 시행한다.

21. 기타사항

- 본 과업내용서에 명시되지 않은 사항이라도 과업수행상 필요하다고 인정되는 중요사항 및 기타 경미한 추가과업, 부대업무, 관련법규 등의 개정으로 인한 소요업무에 대하여는 발주자와 수급인이 협의하여 진행 할 수 있다.
- 본 과업이 완료된 후라도 각종 성과품의 미비사항이 발생 시는 보완하여야 한다.
- 본 과업내용서의 해석상 의견이 서로 상이할 경우 발주자와 수급인이 협의하여 결정한다.
- 수급인은 지방공기업평가원 「지방공기업 신규투자사업 타당성검토를 위한 일반지침」 또는 한국지방행정연구원 「PFV 출자 타당성 검토 매뉴얼」에 준하여 과업을 수행하여야 하며, 우리공사가 타당성자료(각종 보고자료 등)를 작성함에 있어 수급인은 협조하여야 한다.
- 화성시에서 수립한 「중점 개발예정지 기본구상 수립용역」 내용을 참고한다.

Ⅲ. 세부 과업내용

1. 현황조사 및 개발여건분석

가. 기본원칙

- 기초조사는 본 과업뿐만 아니라 기타 계획수립 시 사용할 수 있도록 작성하여야 한다.
- 기초조사는 기준년도를 기준으로 조사하고, 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 과거자료로부터 추정하여 활용할 수 있다.
- 기초조사는 다음의 목적을 수행하기 위하여 실시된다는 점에 유의하여 조사하여야 한다.
 - 1) 과업대상지가 화성시 전체에서 차지하는 위치와 역할에 대한 이해 및 현안과제의 도출
 - 2) 현지역의 당면과제를 파악하고 이를 감안한 개발방향을 설정하여 토지이용계획 수립 반영
 - 3) 현지역과 화성시 내 지역 상호간의 관계와 전체의 구조를 이해
 - 4) 위 사항을 분석하여 장래 변화를 예측
 - 5) 조사 자료의 지속적인 축적

나. 조사항목

- 조사내용은 지형·지질·수문·기후·자원 등과 같은 자연환경과 인구·사회·문화·교통·산업경제·토지이용 등과 같은 인문환경으로 구별할 수 있다.
- 경기도 및 과업대상지의 내부환경과 도시세력권, 연결도로망, 인구유입(활동인구)과 같은 주변지역과의 관계를 조사하여야 한다.
- 자연환경·토지이용·기반시설 등과 같은 정적사항과 함께 인구집중·교통량·기능간의 연계 등 동적사항도 조사·분석하여야 한다.
- 용지 및 지장물 조사를 통해 사업비 산정 등 자료로 활용하여야 한다.

다. 조사방법

- 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료의 수집, 현지답사 등의 방법을 고루 활용하되, 문헌이나 각종 통계자료를 조사한 후 현지답사, 주민인식조사 등을 통하여 현지 확인 및 검증함으로써 신뢰도를 높이도록 한다.
- 다른 법령의 규정 또는 공공기관에서 수집된 자료는 시각적 효과를 높이기 위하여 필요한 경우 도표형태로 변환하거나 대표성 있는 수치를 구하여 정리한다.

라. 자료분석 및 조사결과의 관리

- 기초조사결과는 과거부터의 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 분석하여 기타 계획을 수립하는데 활용할 수 있도록 하여야 한다.

- 기초조사결과는 각종 통계자료를 분석하여 종합적으로 관리하되, 계획수립 과정에서 쉽게 이용할 수 있는 형태로 저장·관리하여야 한다.

마. 환경영향 조사

- 대상지에 대한 문화재 분포, 생태계 보존 필요성 등을 관련자료 또는 현지 답사를 통해 조사하여야 한다.
- 사업시행으로 인하여 자연에 미치는 환경영향을 조사·검토하고, 환경영향 피해를 최소화 할 수 있는 방안을 강구하여야 한다.

바. 개발여건분석

- 장래여건 변화 전망
- 대상지 입지여건 조사 및 종합적 환경분석
- 국내외 사례조사 및 벤치마킹

사. 상위계획 및 관련법령 분석

- 상위계획과 도시계획, 도로, 상하수도 등 관련 개발법, 국내 관련법 및 정책현황 조사 등

아. 지역여건분석

- 공간입지 : 개발대상지의 지리적·행정적 위치, 영향을 미치는 세력권의 범위, 그 범위 내에서 대상지의 특성을 파악하고 고속도로 및 간선도로 등 주요도로와의 교통여건 등을 검토한다.
- 지역특성 : 화성시의 인문사회적 여건(인구구조, 경제소득, 산업구조, 지역문화 등)과 자연적 여건(지형, 기후 등), 행정여건(각종 제도 등) 등을 파악하여 검토한다.
 - 1) 주거, 상업 등 기존 편의시설을 종류별로 본 위치, 규모, 형태, 이용능력 등을 조사·분석한다.

자. 종합분석

- 본 사업에 관련된 제반법규 및 관련규정과 상위계획의 검토로 사업의 실현 가능성을 판단한다.
- 화성시 전체의 인구, 토지이용, 건축적 특성, 교통여건, 경제현황, 주요 개발사업 등을 심층적으로 조사·분석하여 계획수립의 과제 등을 도출하는데 기초 자료로 활용한다.

2. 개발목표 및 개발방안 설정

가. 계획목표의 설정

- 개발방향 설정

- 1) 주변환경 여건분석, 계획구역 여건분석 등을 통해 중장기적인 지역 발전 축 및 공간구조 변화와 연계한 미래 지향적인 개발목표 및 개발방향을 설정한다.
- 2) 현황조사 및 분석과정은 계획수립에 있어서 가장 기초가 되는 부분이므로 정확하고 면밀히 수행하여 신뢰도가 높은 자료로 활용되도록 한다.

나. 수요분석

○ 수요예측

- 1) 주변 지자체와 유사한 시설규모를 기준으로 추정하되 본 지역의 특성과 개발에 부합되는 모델을 선정, 추정한다.
- 2) 이용인구의 구성, 규모, 계층별 성향 등은 기초자료 및 부동산 시장과 관련된 다양한 자료(주택보급률, 자가점유율 등)를 통하여 파악한다.

○ 주요지표 설정

- 1) 인구, 경제, 사회, 문화 및 생활환경 등 주요지표를 설정한다.
- 2) 상위계획에서 지역별로 배분된 지표는 설정되는 생활권 특성을 감안하여 융통성 있는 목표를 설정한다.
- 3) 지표 설정시 가능한 다양하고 계량모형을 설정, 활용함으로써 도출된 지표의 과학성과 객관성이 제고될 수 있도록 한다.
- 4) 주변지역 및 화성시의 향후 부동산 시장 상황을 고려하여 개발규모와 개발지표를 설정한다.

○ 시설의 규모산정

- 1) 지구특성에 부합되는 규모와 소요공간을 산정한다.
- 2) 주어진 대상부지의 여건과 시설 입지의 적정성을 고려하여 계획부지를 규모별로 예정지 현황 및 이용자 규모설정을 한다.
- 3) 기존 시설을 분석하여 경제적, 기술적으로 입지 가능한 시설을 추정하고, 이에 따른 시설별 수요를 선정한다.

○ 수요분석 및 부동산 전망

- 1) 인구이동 등 수요예측을 통해 사업대상지 수요를 분석한다.
- 2) 국내 부동산시장 전망을 통해 본 과업에 미칠 영향을 고려하고 사업시행의 적정 시기를 예측한다.

다. 개발규모 및 개발방향 설정

○ 대상지 적합성 검토

- 1) 지형적 여건 : 사업대상지의 표고, 경사도, 향 등을 검토하여 도입시설의 유형 및 공간 구상의 적정성을 판단한다.

- 2) 물리적 여건 : (교통 및 접근체계)사업대상지와 내부, 외부로 연결되는 도로 현황을 검토하여 개발지역으로서 가능성을 판단 및 (토지이용 현황)토지의 용도지역, 생태계 등 이용실태와 특성, 장래의 토지이용 방향 등을 파악하여 검토한다.

○ 지구계 설정기준 검토

- 1) 사업대상지의 원활한 기반시설의 확보 및 양호한 경관 및 환경의 보전, 기존 간선시설과의 연계 등을 종합적으로 고려하여 경계를 설정한다.

3. 기본구상 및 기본계획(안) 수립

가. 기본구상 및 대안작성

- 기초조사 분석결과를 토대로 가장 효율적이고 체계적인 계획을 작성하고, 각 구상안에 대하여 토지이용, 생활권계획, 가로망체계 등에 있어 합리적이고 효율적인 최적안을 제시하되 최종대안은 발주처와 협의하여 결정한다.
- 최상의 컨셉 도출을 위해 국내 유사사례 조사 및 답사를 통하여 지형에 가장 적합하고 효율적인 위치와 공간배치를 조사하여 대안을 작성하여야 한다.
- 필요시 경기도 및 화성시와 사전협의를 시행하며, 그 결과에 따라 도시개발사업 개발방안을 작성하여야 한다.

나. 인구수용계획 및 생활권계획

- 도시기본계획 등의 인구지표나 계획구역의 특성을 감안하여 수용인구 규모를 설정한다.
- 수용인구, 가로망계획, 기타 계획구역의 특성 등을 감안하여 생활권을 구분하고, 공공편익시설 등 소요시설을 산정한다.
- 주택용지 계획 시 지역적 특성, 소득 및 선호도와 인구밀도 등을 고려하여 합리적으로 배분하고 다양한 주택유형이 조화될 수 있도록 계획을 수립한다.

다. 토지이용계획

- 공간구조체계설정, 토지이용구상안(대안), 용도지역계획, 용도지구계획 작성 등을 포함하여야 하며, 특히 다음사항을 고려하여 계획한다.
 - 1) 대상지의 물리적, 지리적, 역사 문화적 지역 특성을 계획에 반영한다.
 - 2) 계획대상지 수용능력의 한계를 감안하고 개발과 자연환경 보존과의 사이에 균형이 유지되도록 계획한다.
 - 3) 장래 개발의 확장과 토지이용 변화를 무리 없이 수용할 수 있도록 융통성 있는 토지이용 패턴으로 계획을 수립한다.
 - 4) 도시기반시설을 건설하고 운영·관리하는데 드는 비용을 최소화하도록 효율적인 토지이용 패턴으로 계획을 수립한다.

- 5) 대상지의 가로망 체계, 녹지체계, 공공편익시설 체계와 조화를 이루도록 한다.
- 6) 상충되는 용도간의 분리와 상호 보완적인 용도간의 연계를 유도한다.
- 7) 단지의 특성을 감안하여 가장 효율적인 개발방안을 구상하고, 단지 내 산재되어 있는 개별건축물의 처리방안을 검토 반영하여야 한다.
- 8) 상업용지 및 업무용지는 다양한 업무 및 상업기능, 생산기능의 입지수요 등을 고려하여 수립하여야 한다.

라. 교통처리계획

- 교통량 수요추정, 가로망 체계설정, 가로망 구상안 작성, 간선가로망 계획, 교통분석 등 결과를 반영하고, 다음사항을 고려하여 계획한다.
 - 1) 도로의 위계별로 연관관계를 갖게 하고, 각각의 경우 뚜렷한 기능을 부여하는 방안을 검토한다.
 - 2) 토지이용 정도에 따라 교통량의 예측과 간선도로망 및 보조간선도로망 등 원활한 교통체계를 확립한다.
 - 3) 간선도로는 가로주변의 미화계획을 포함하며, 결절지 등 교통 혼잡이 예상되는 부분에 대하여는 도류화 계획 등 구체적인 동선계획을 수립한다.
 - 4) 많은 보행량이 예상되는 곳은 보행과 차량을 분리하는 방안을 수립한다.
 - 5) 교통의 원활 및 주민 편의를 위하여 도시교통정비 촉진법, 주차장법 등 관련 기준에 의거 적정위치, 규모의 공용주차장계획을 수립하여야 한다.
- 자전거이용 활성화에 관한 법률, 자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙, 자전거도로 계획 및 시설기준에 관한 지침 등에 의거 자전거도로 체계구성 및 자전거 이용시설에 관한 계획을 수립하여야 한다.
- 교통의 원활한 흐름과 교통사고예방을 위하여 계획된 교통시설의 연계성, 안정성을 종합평가하여 교차로 접속, 교통통제시설 및 교통안전시설을 충분히 확충하도록 계획한다.
- 대중교통체계의 방향 설정 시에는 광역적 교통체계를 고려하여 계획하여야 한다.

마. 공급처리시설 계획

- 공급처리시설계획은 상수, 하수 및 통신 등 인접 연관시설 등을 고려하여 합리적이고 경제적으로 계획하고, 필요시 공공하수처리시설 용량 등을 확인하고 사전 협의하여야 한다.

바. 공원·녹지 계획

- 개발구역 안의 보전할 필요성이 있는 지역에 대하여는 보전계획을 수립하고 개발 계획의 내용에 반영한다.

- 공원은 도시생활에서 자연과 접촉할 수 있도록 접근이 용이한 위치에 입지하도록 해야 하며, 옥외의 정적 및 동적 활동을 충분히 수용할 수 있는 활동 공간의 확보가 이루어 질 수 있도록 관련법령에 근거한 계획을 수립하여야 한다.
- 공원녹지는 소공원, 어린이공원, 근린공원 등 도시공원과 시설녹지, 완충녹지 등을 검토한다.
- 공원녹지의 적정규모 산정은 공원녹지체계에 대한 배치구상을 수립한 후 공원 및 녹지의 유형을 정하고, 공원 유형별로 적정면적을 산정하며, 녹지의 경우는 설치 목적에 따라 그 기능을 수행할 수 있도록 계획하여야 한다.
- 사업지구 내 임상양호지 등 자연자원은 적극적으로 보전하여야 하며, 공원, 녹지와 연계하여 접근성과 활용도가 높도록 계획하여야 한다.

사. 경관 및 미관계획

- 지구전체의 개발구상과 테마구상을 발굴하여 특색 있는 계획이 되도록 한다.
- 계획구역 주변의 자연환경 및 경관, 지역특성과 조화되도록 계획한다.
- 계획구역 내외의 주요지점에 대한 조망분석을 실시하고 지구전체의 통합적 이미지가 창출되도록 계획요소를 발굴한다.
- 보존할 가치가 있는 경관에 대한 보존계획을 수립하고 새로운 구상에 의해 확보된 장소 등을 공원녹지계획과 체계적으로 연계되도록 수립한다.

아. 기타사항

- 주변 개발계획을 고려한 학교·공공·문화시설 등 기반시설 계획을 수립하여야 한다.
- 도시개발법에 부합하는 공공기여 방안을 고려한 기반시설 계획 수립하여야 한다.

4. 타당성검토

가. 공통사항

- 사업추진을 위한 법률적·제도적 타당성을 검토하여 합리적 추진방안을 제시하여야 한다.
- 보상비, 조성비, 기타비용 등 항목별 사업비를 연차별로 추정하여야 한다.
- 후보지의 순차 개발 시 투자 우선순위와 조건을 제시하여야 한다.
- 총 사업비를 고려하여 다양한 사업시행방식에 대한 검토와 대안을 제시하여야 한다.

※ 자체사업의 경우 : 「지방공기업법」 제65조의3 및 행정안전부 「지방공사 신규 투자사업 타당성 검토 운영기준」 등에 따라 과업을 수행한다.

※ 다른 법인 출자의 경우 : 「지방공기업법」 제54조 및 행정안전부 「지방공사의 다른 법인 출자 타당성 검토 운영기준」 등에 따라 과업을 수행한다.

나. 경제성 검토

○ 기본전제

- 1) 타당성 분석기간 및 사회적 할인율을 설정하고 그 근거를 제시하여야 한다.
- 2) 반영 항목(유지 관리비 및 잔존가치 등) 및 제외항목(이전소득 및 이중계산) 등을 설정하고 그 사유를 검토하여 제시한다.
- 3) 경제적, 재무적 타당성은 회계기준에 따른 엑셀 작성을 원칙으로 하며, 불변가와 경상가를 모두 검토하여야 하고 변경요인에 대해 민감도 분석을 수반하여야 한다.

○ 비용

- 1) 도시개발에 따른 사회적 비용 항목을 검토하여 제시하고 산출근거를 제시한다.
- 2) 도시개발에 따른 잔존가치를 설정하고 최종 연도의 비용에서 공제하여 잔존가치를 반영한다.

○ 편익

- 1) 도시개발로 인한 주거환경 개선, 생산활동 증대 등에 따른 편익항목을 검토하여 제시하고 산출 근거를 제시한다.

○ 분석결과 및 민감도 분석

- 1) 경제성 분석 방법 및 분석을 위한 전제 조건에 대해 근거를 제시한다.
- 2) 분석결과(NPV, IRR, B/C)를 제시하고 산출근거 파일을 제출하여야 한다.
- 3) 경제성 평가의 편익과 비용의 계산에서 내포되어 있는 불확실성에 대처하기 위해 민감도 분석을 시행 한다.
- 4) 민감도 분석 항목은 경제성에 영향을 미칠 수 있는 중요한 변수를 선정하고 변수에 따른 상호 유기적 분석을 시행한다.
- 5) 민감도 분석 전산파일은 추후 발주처에서 별도 입력/검토가 가능하도록 가독성과 이용편의성을 고려하여 작성하여야 한다.

다. 재무성 검토

○ 총사업비의 추정

- 1) 사업면적과 구역을 설정하고 사업구역 내·외부 사업비를 구분하여 산출한다.
- 2) 사업비는 도시개발업무지침 [별표3 사업비(조성원가) 표준항목 및 산정기준]의 항목을 반영하여 수립하고 산출근거를 제시하여야 한다.

○ 수입 검토

- 1) 조성원가는 관련법령 및 도시개발업무지침에 의해 검토하고 수입 항목과 산출 근거를 제시하여야 한다.
- 2) 조성토지의 용도별 단위매각 금액에 대해 주변 시장 가격을 검토하여 매각 금액의 적정성을 검토하여 제시하여야 한다.
- 3) 수입 검토시 운영기간 소요경비 및 분양계획을 분기별로 작성하여 제시하여야 한다.

○ 분석결과 및 민감도 분석

- 1) 재무성 분석 방법 및 분석을 위한 전제 조건에 대해 근거를 제시한다.
- 2) 분석결과(FNPV, FIRR, PI)를 제시하고 산출근거 등 파일을 제출하여야 한다.
- 3) 사업에 영향을 주는 분석 항목을 선정하고 항목의 변동에 따른 민감도를 분석하여 그 결과를 제시하여야 한다.

※ 경제성분석과 재무성분석 시 반영, 미반영 항목에 대해 별도 페이지로 비교 설명하고 그 사유를 명기하여야 한다.

라. 정책성 검토

○ 정부정책 부합성

- 1) 본 사업과 관련한 해당지자체의 추진 노력 등을 검토하고 개발에 대한 지자체의 정책 방향 등을 검토하여 제시 한다.

○ 사업추진 필요성 및 시급성

- 1) 지역낙후도 등 지역의 특성을 검토하여 지역 균형발전에 대한 검토와 사업시행에 따른 사업대상지 및 인근 도시 등 지역별 파급효과를 분석한다.

○ 지역경제 파급효과

- 1) 사업시행으로 인하여 발생하는 생산량, 부가가치, 고용 등의 증가를 수치로 표현하여 지역경제와 지역 재정에 미치는 효과를 분석하고 그 결과와 근거를 제시하여야 한다.

마. 재원조달

○ 조달규모 추정

- 1) 분기별 사업비 투자계획에 따른 투자비와 사업기간 중 분양 수입을 고려한 재원 조달 규모를 산정하여 제시한다.
- 2) 재원조달 금리 및 상환조건을 설정하고 근거를 제시하여야 한다.

○ 공사채 발행 검토

- 1) 공사채 발행 관련 법령 및 발행 기준, 가능 금액 등을 검토하여 제시한다.
- 2) 재원조달 검토시 지방공기업법 제68조(사채발행 및 차관), 같은법 시행령 제62조(사채발행), 화성도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 제30조 등을 검토하여 그 결과를 제시하여야 한다.

바. 출자타당성 검토

○ 출자대상 법인이 수행하는 사업의 적정성 여부

○ 출자대상 법인이 수행하는 사업별 수지분석

○ 재원 조달방법

○ 출자대상 법인이 수행하는 사업이 지역경제에 미치는 영향

5. 사업화 방안 수립

가. 기본방향

- 본 사업의 성공적 수행을 위한 개발전략수립 시 사업추진구조, 추진절차 및 개발 계획에 대해 조사·분석하고 이를 성공적으로 추진하기 위해 예상되는 문제점 등을 검토한 후 실현가능한 해결전략 및 추진방안을 제시하여야 한다.

나. 사업시행방식 검토

- 사업규모 및 총사업비를 고려하여 다양한 사업시행방식에 대해 비교·분석하여 대안을 제시하여야 한다.
- 자체시행, 민관합동개발 등을 비교분석하여야 한다.

다. 사업추진 및 사업화 방안

- 사업추진 주체, 민간자본 유치 검토, 주체별 사업 방식을 검토(장·단점)하여야 한다.
- 최적의 개발사업 사업구도를 설정하여야 한다.
- 지역 특성을 고려한 사업지구 특화방안을 수립하여야 한다.

IV. 성과품 작성

1. 성과품 작성 등

가. 성과품 작성양식

- 성과품 내용에 사용하는 문장은 주어와 술어가 일치하여야 하고 목적어가 빠진 문구의 사용은 지양한다.
- 형용사, 부사는 문장의 연결이 확실히 되도록 사용한다.
- 누구나 쉽게 이해될 수 있도록 평이한 문장 사용한다.
- 의사전달이 명확하도록 간결하고 서술적, 명령적 구술체를 사용하며, 애매한 표현 (원칙적으로, 대체로, 충분한 등)은 최대한 배제 한다.
- 성과품의 표지 및 양식, USB납품, 제작 등은 감독자와 협의하여 작성하며, 최종 보고서(안)을 용역 완료 10일 전에 제출하여 검토받아야 한다.

나. 소유

- 과업이행 과정에서 생산된 보고서 및 조사자료 등 과업성과품에 대한 판권 등 모든 권리와 과업수행을 위해 구입한 각종 자료 등은 발주자가 소유한다.
- 수급인은 준공 시 성과품을 전량 납품하여야 하며, 인쇄책자는 추가 인쇄하여 보관할 수 없다.
- 모든 성과품은 발주자의 승인 없이 제3자에게 제공 또는 대여할 수 없다

다. 검토 결과의 요약

- 사업개요, 타당성 검토 결과, 사업추진효과 등 주요 내용에 대해 요약보고서를 작성한다.
- 요약 보고서에는 현황조사 및 개발여건 분석, 개발목표 및 개발방안 설정, 기본구상 및 기본계획(안) 수립, 경제성·재무성·정책성 검토, 자원조달 등에 대한 부분별 검토결과를 반영하여야 한다.

2. 성과품의 종류와 납품부수

성 과 품 명	규 격	수 량	비 고
1. 최종보고서	A4	20부	
2. 각종 보고·설명자료(PPT, 미니차트 등)	-	필요부수	
3. 전체 용역성과물 CD 및 USB	-	2개	
4. 기타 발주자가 요구하는 자료	-	1식	

※ 납품도서의 제작방법 및 규격 등은 감독자와 협의하여 수정가능하며, 필요부수는 발주자의 필요에 따라 증감될 수 있음

V. 예정공정표

○ 본 과업의 예정공정표는 다음과 같이 수행하되 계약 후 별도의 세부공정표를 작성하여 감독자와 협의 후 제출 하여야한다.

구 분	과 업 기 간 (15개월)														
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	13월	14월	15월
1. 현황조사 및 개발여건분석	■														
2. 개발목표 및 개발방안 설정		■													
3. 기본구상 및 기본계획(안) 수립			■	■											
4. 타당성 검토					■	■									
5. 사업화방안 수립							■								
6. HU 중간보고 / 지방공기업평가원 (한국지방행정연구원) 예비검토 및 계약							■	■							
7. 지방공기업평가원 (한국지방행정연구원) 타당성검토 심의지원									■	■	■	■	■	■	■

보안각서

본인은 2026년 월 일 귀 공사와 계약 체결한 “○○ 도시개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역”을 시행함에 있어 다음사항을 준수할 것을 자의 각서로 제출합니다.

1. 본인은 본 용역을 시행함에 있어 계약서 및 과업내용서의 제반 보안사항을 철저히 이행할 것임은 물론 용역 수행 전에 용역 참여자에 대하여 보안교육을 실시하고 보안각서를 징구하여 용역시행부서에 제출할 것임.
2. 본인은 물론 당 회사 직원이 보안사항을 외부에 누설시켜 문제점을 발생시켰을 경우에는 누설자가 보안관계 제 법규에 의거 처벌 받음은 물론 회사에 대한 용역업의 등록취소, 부정당업자의 입찰참가 자격제한 등 어떠한 제재조치를 취하여도 이의를 제기하지 않을 것임.

2026년 월 일

소속 :

직위 :

성명 : (인)

(계약 시 사용인감을 사용할 것)

화성도시공사 사장 귀하

[별지 제1-2호 서식]

보안각서

(용역참여자용)

본인은 2026년 월 일 귀 공사와 계약 체결한 “○○ 도시개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역”을 시행함에 있어 다음사항을 준수할 것을 자의 각서로 제출합니다.

1. 본인은 본 용역을 시행함에 있어 계약서 및 과업지시서상의 제반 보안사항을 철저히 이행할 것임.
2. 보안사항을 외부에 누설시켜 문제점을 발생 시켰을 경우에는 보안관계 법규에 의거 처벌받음은 물론 어떠한 제재조치를 취하여도 이의를 제기하지 않을 것임.

2026년 월 일

소속 :

직위 :

성명 : (인)

화성도시공사 사장 귀하