

< 서울양천우체국 복합청사 건립공사 >

건축 설계공모 질의내용 답변서

2021. 10. 6.

1. 우정사업조달센터 공고 제2021-166호(2021. 9. 14.)로 공고한 ‘서울양천우체국 복합청사 건립공사 설계용역’의 건축 설계공모에 대한 질의 사항 및 응답 내용을 다음과 같이 공지합니다.

□ 질의 및 답변내용

번호	질의 및 답변내용																								
1	설계지침서 33~35p 나. 용도별 세부면적(전용면적) 및 요구성능																								
	질의	면적표의 물류업무 면적 합산 값은 2,083으로, 표 하단 "계"에 표기된 1,834와 상이합니다.																							
	답변	물류업무 면적 합산 값은 2,083입니다.																							
2	설계지침서 33~35p 나. 용도별 세부면적(전용면적) 및 요구성능																								
	질의	면적표의 영업창구업무, 물류업무, 관리업무면적 합산 값은 6,217로 "합계"에 표기된 8,134와 상이합니다.																							
	답변	영업창구업무, 물류업무, 관리업무면적 합계는 6,217입니다.																							
3	설계지침서 39~40p 2.3.2. 설계공모안 제출 목록 및 표기사항 및 54p《속지 예시》																								
	질의	39p "1. 제출목록, 수량 및 규격 등"의 표의 설계설명서와 기본설계도서의 규격은 A4로 50쪽 이하, 20쪽 이하로 표기되어 있고, 40p 두 번째 줄에는 A3 페이지 수를 기준으로 산정하게 되어 있습니다. 54p 《속지 예시》에는 설계설명서, 기본설계도 일련번호가 각각 25-1, 20-1로 표기되어 있어 설계설명서와 기본설계도의 페이지 산정기준이 모호합니다. 각 도서의 페이지 산정기준을 알려주시기 바랍니다.																							
	답변	설계설명서 및 기본설계도 일련번호는 '전체쪽수' - '해당쪽'를 의미합니다. 작성가능한 최대 쪽수는 A3 기준 설계설명서는 50쪽, 기본설계도는 20쪽으로서 이때 표기는 50-1, 20-1 등으로 표기합니다.																							
4	설계지침서 40p 나. 설계설명서 및 기본설계도																								
	질의	설계설명서와 기본설계도 사이의 간지에 이미지 또는 텍스트 삽입이 가능한가요?																							
	답변	'설계설명서' 및 '기본설계도'의 텍스트만 삽입가능합니다.																							
5	설계지침서 55p																								
	질의	건물개요 내용에 용적률이 두 번 표기되어 있습니다.																							
	답변	아래와 같이 하단의 용적률 열을 삭제 후 작성하시기 바랍니다 <당초> <변경> <table><tr><td>건축면적</td><td>m²</td><td>연 면 적</td><td>m²</td><td>건축면적</td><td>m²</td><td>연 면 적</td><td>m²</td></tr><tr><td>건 폐 율</td><td>%</td><td>용 적 률</td><td>%</td><td>건 폐 율</td><td>%</td><td>용 적 률</td><td>%</td></tr><tr><td>용 적 률</td><td></td><td></td><td>%</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	건축면적	m ²	연 면 적	m ²	건축면적	m ²	연 면 적	m ²	건 폐 율	%	용 적 률	%	건 폐 율	%	용 적 률	%	용 적 률			%			
건축면적	m ²	연 면 적	m ²	건축면적	m ²	연 면 적	m ²																		
건 폐 율	%	용 적 률	%	건 폐 율	%	용 적 률	%																		
용 적 률			%																						

번호	질의 및 답변내용	
6	설계지침서 55p 서식8 설계개요 및 용도별 면적	
	질의	용도별 면적 산출표의 우체국 업무시설과 우체국 지원시설의 구분은 어떻게 나누어지나요?(33p의 지침 면적표에는 우체국 시설 전체가 “가)우체국 업무시설”로 표기됨)
	답변	우체국 지원시설은 나. 용도별 세부면적(전용면적) 및 요구성능 중 35p 관리업무 중 시설관리실을 말합니다.
7	설계지침서 19p 4. 단면계획	
	질의	용도별 기준 층고로 로비 8m, 상업시설 2.7~3.0m, 업무시설 2.7~3.0m 오피스텔 2.4m로 제시되어 있는데, 층고가 아닌 천장고를 의미하는 것인가요?
	답변	제시된 높이는 천장고를 말합니다 .
8	설계지침서 19p 4. 단면계획	
	질의	로비 8m 이상을 확보하기 위해 2층 일부를 활용해도 무방한지요?
	답변	활용가능합니다.
9	설계지침서 1p 3. 사전조사	
	질의	현지국 방문 가능일을 별도로 정하여 전자메일로 통보하는 일정이 어떻게 되는지요?
	답변	금주 중 통보예정입니다.
10	설계지침서 10p 6. 설계공모 발표 및 질의응답	
	질의	발표자의 기준 중 책임건축사의 조건은 건축사자격증 유무와 상관없이 설계공모 안 작성 등을 총괄하고, 재직기간 확인이 충족되면 되는지요?
	답변	심사대상 업체 소속 건축사자격증을 가진 자로서 6개월 이상 재직한 자이어야 합니다.
11	설계지침서 17p 2. 건물기능별 단위 공간	
	질의	공공기여시설은 “미술관, 업무시설(사무소) 등”으로 제시된 바 법적허용용도 범위 안에서 다른 용도의 제안도 가능한지요? 가능하다면, 미술관, 업무시설(사무소)를 포함하여 추가적인 제안으로 해야하는지요?
	답변	공공기여 세부계획은 서울시 및 양천구와 협의하여 결정하는 사안으로 설계지침서에 제시된 내용으로 계획해야 하며, 향후 공공기여량, 시설위치 및 용도 등이 변경될 수 있습니다.
12	설계지침서 19p 4. 단면계획	
	질의	마. 용도별 기준 층고의 원칙 내용 중 1층을 제외한 기준이 천장고로 보이는 바 재확인 요청드립니다. [1층 로비 8m이상, 상업시설 2.7~3.0m이상, 업무시설(사무소 등) 2.7~3.0m, 업무시설(오피스텔) 2.4m이상]
	답변	제시된 높이는 천장고를 말합니다.

번호	질의 및 답변내용	
13	설계지침서 38p 2. 작성 시 유의사항	
	질의	다. 설계설명서에 부착되는 투시도(칼라)는 반드시 5'x7'Size 1장만을 사용할 때 5'x7'사이즈는 12.7cm x 17.78cm로 세로형으로 부착해야하는지요? 또는 사이즈만 제시된 규격에 맞추되 세로 또는 가로에 상관없이 부착 가능한지요?
	답변	응모자 임의로 부착가능합니다.
14	설계지침서 39p 2. 공모안 작성 기준 / 가. 설계도판	
	질의	"2)항 사)항의 기타 내, 외부투시도 등은 응모자 임의 작성 가능과 3)항의 투시도는 1컷으로 제한합니다"의 내용이 상이합니다. 투시도 1컷 이외에 투시도와 동등 표현(칼라사용)의 내,외부투시도 작성이 컷 수 제한 없이 제안 가능한지요?
	답변	사)항의 기타 내, 외부투시도는 가)항의 투시도 외 응모자가 설계설명을 위해 작성한 것을 말하며, 응모자 임의 작성가능(컷 수 제한없음)하나 흑색 또는 회색으로 표현하여야 합니다.
15	설계지침서 39p 2. 공모안 작성 기준 / 가. 설계도판	
	질의	"4)항의 3D(2차원이미지 및 3차원 매스다이어그램)은 3)항의 개념도 이미지- 3차원 포함"과 동일한 것으로 보이는 바 3)항의 내용 기준인 칼라 표현이 가능한 것인지요?
	답변	도판의 투시도 1컷만 칼라로 표현 가능하며, 이 외에는 흑색이나 회색으로 표현하여야 합니다.
16	설계지침서 40p 2) 설계설명서 및 기본설계도 작성내용	
	질의	"가.항의 내용 중 작성 내용의 순서대로 누락 없이 내용별로 별도 작성"하되 설계의 이해를 돕기 위해 설계의 의도를 표현할 수 있는 내용을 별도로 추가하여 작성할 수 있는지요?
	답변	설계설명서 및 기본설계도 작성 내용 외 추가 작성은 불가합니다.
17	설계지침서 40p 2) 설계설명서 및 기본설계도 작성내용	
	질의	"다.항의 내용 중 설계설명서의 설계개요에 층별, 실별 면적, 조경면적, 전면공지 면적, 주차대수(법정, 계획) 산출근거(산출식)를 명확하게 기재하여야 합니다."는 기본설계도에 면적산출도면이 있는 바 내용이 중복되는 것으로 판단됩니다. 명시된 기본설계도의 면적산출도면이 아닌 설계설명서의 설계개요에 산출근거를 기재하여야 하는지요? (감점기준적용에 해당됨)
	답변	2) 설계설명서의 설계개요에도 산출근거를 기재하여야 합니다.
18	설계지침서 41p 2) 설계설명서 및 기본설계도 작성내용	
	질의	아.항의 "투시도 및 모형사진 외 설계설명서 작성 시 설명에 필요한 사진 이미지, 엑소노로 표현된 간단한 Mass를 이용한 개념도는 사용 가능하며, 3D Mass표현 시에는 세부마감재질 등이 표현된 랜더링 이미지는 사용이 불가합니다."는 투시도 1컷 이외에 추가적인 투시도(조감도)는 불가한 것인지요?
	답변	투시도 1컷 외에 추가적인 투시도(조감도) 사용가능하나 흑색이나 회색으로 표현하여야 합니다.

번호	질의 및 답변내용	
19	설계지침서 41p 다. 모형 / 5) 기타	
	질의	모형의 스케일은 다)항의 모형 바닥판 우측 하단에 기입할 내용인 SCALE : 1/300로 제작하는지요?
	답변	모형의 스케일은 1/300로 제작하여야 합니다.

2. 서울양천우체국 복합청사 관련 공공기여시설 (변경)협의[2021. 10. 05.]에 따라 설계지침서의 일부 내용이 변경되어 알려드리니 이를 반영하여 계획하시기 바랍니다.

○ 설계지침서 33p 17. 공간계획 가. 건물 용도별 면적(전용면적+공용면적)

[임대시설 면적 감소(업무시설 면적 감소, 상업시설 면적 증가), 공공기여시설 면적 증가]

<당초>

구분		면적(m ²)	주요내용
공공청사	우체국	14,633	- 우체국 업무시설(영업, 물류, 관리업무)
임대시설	업무시설	29,381	- 사무소 등
	오피스텔	32,066	- 180세대 이상
	상업시설	6,301	- 근린생활시설, 판매시설 등
	계	67,748	
공공기여시설		12,004	- 미술관 - 그 외 잔여분은 업무시설 용도로 계획
합계		94,385	

<변경>

구분		면적(m ²)	주요내용
공공청사	우체국	14,633	- 우체국 업무시설(영업, 물류, 관리업무)
임대시설	업무시설	25,482	- 사무소 등
	오피스텔	32,066	- 180세대 이상
	상업시설	7,492	- 근린생활시설, 판매시설 등
	계	65,040	
공공기여시설		14,712	- 업무시설 용도로 계획
합계		94,385	

○ 설계지침서 36p 2) 임대시설 [업무시설 면적 감소, 상업시설 면적 증가]

<당초>

용도	면적(m ²)	요구 성능
★오피스텔	16,442	◦ 단위세대 면적: 전용면적 84m²내외 (최대 85m² - 바닥난방 계획) ◦ 180세대 이상 ◦ 홈네트워크 건물 인증 ◦ 층간 및 세대간 소음을 차단할 수 있는 구조로 계획 ◦ 전용출입구 계획 및 타 시설 이용자 출입통제 방안 제시
입주자 전용 편의시설	설계면적	◦ 오피스텔 전용 또는 업무시설과 혼용으로 이용가능하도록 용도 및 위치 등 설계자가 제안 (피트니스센터, 키즈센터, 독서실 등) ◦ 다양한 편의시설로 활용이 가능하도록 계획 ◦ 가급적 1개층 전체를 편의시설로 계획 ◦ 연면적 산정 시 공용면적으로 반영
★업무시설	18,560	◦ 기준층 전용률 75%이상 확보 ◦ 최대한 무주공간으로 계획하고 층별 공용 탕비실 확보 ◦ 임차인의 요구에 대응할 수 있는 가변성 설비 계획 (ex. 전산실 등 별도의 냉방 요구에 대응할 수 있는 계획 필요)
★상업시설	4,347	◦ 주변 상권 분석 및 사례조사를 통해 적정 단위 모듈 제안 ◦ 다양한 임대시설 용도를 고려 ◦ 개별 관리가 가능하도록 계획
계	39,349	

<변경>

용도	면적(m ²)	요구 성능
★오피스텔	16,442	◦ 단위세대 면적: 전용면적 84m²내외 (최대 85m² - 바닥난방 계획) ◦ 180세대 이상 ◦ 홈네트워크 건물 인증 ◦ 층간 및 세대간 소음을 차단할 수 있는 구조로 계획 ◦ 전용출입구 계획 및 타 시설 이용자 출입통제 방안 제시
입주자 전용 편의시설	설계면적	◦ 오피스텔 전용 또는 업무시설과 혼용으로 이용가능하도록 용도 및 위치 등 설계자가 제안 (피트니스센터, 키즈센터, 독서실 등) ◦ 다양한 편의시설로 활용이 가능하도록 계획 ◦ 가급적 1개층 전체를 편의시설로 계획 ◦ 연면적 산정 시 공용면적으로 반영
★업무시설	14,831	◦ 기준층 전용률 75%이상 확보 ◦ 최대한 무주공간으로 계획하고 층별 공용 탕비실 확보 ◦ 임차인의 요구에 대응할 수 있는 가변성 설비 계획 (ex. 전산실 등 별도의 냉방 요구에 대응할 수 있는 계획 필요)
★상업시설	5,486	◦ 주변 상권 분석 및 사례조사를 통해 적정 단위 모듈 제안 ◦ 다양한 임대시설 용도를 고려 ◦ 개별 관리가 가능하도록 계획
계	36,759	

- 설계지침서 36p 3) 공공기여시설 [미술관 삭제, 업무시설 면적 증가]

〈당초〉

용도	면적(㎡)	요구 성능
★미술관	1,000	◦ 지하1층에 계획하고 전용 출입구 계획 ◦ 건축협회의 결과에 따라 다른 용도로 변경이 가능토록 단면 등 계획
★업무시설	6,991	◦ 4층 이상에 배치 ◦ 추후 임대시설로 활용 가능하도록 계획
계	7,991	

〈변경〉

용도	면적(㎡)	요구 성능
★미술관	0	미반영
★업무시설	10,580	◦ 4층 이상에 배치 ◦ 추후 임대시설로 활용 가능하도록 계획
계	10,580	

3. 설계지침서 40p 2)설계설명서 및 기본설계도 작성내용 관련 법적 기준 체크리스트는 설계개요 다음 페이지에 작성하여야 합니다.
4. 공지사항은 설계공모 지침서의 내용보다 우선하여 효력을 가지며, 공지사항을 숙지하지 않아 발생하는 책임은 건축 설계공모 응모자에게 있음을 알려드립니다.
5. 현지국 방문 중에 취득한 정보가 설계공모 지침서와 상충되는 경우 설계공모 지침서의 내용을 우선하여 ‘실격 및 감점 기준’ 이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.