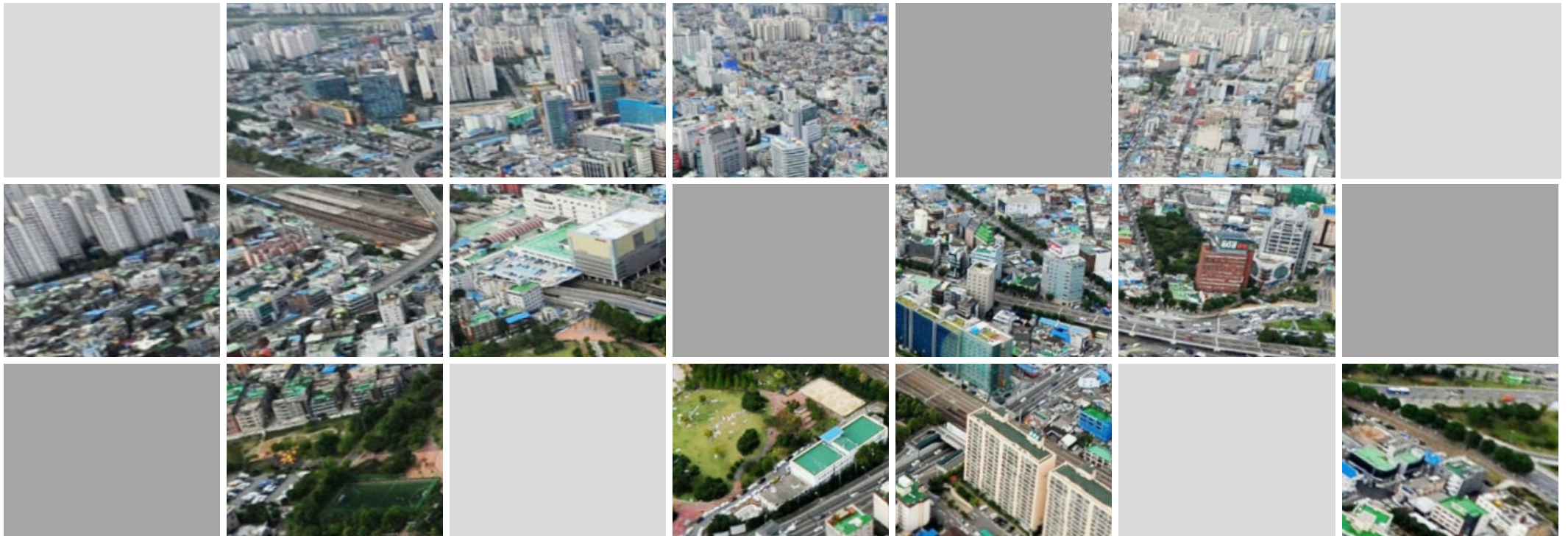


문래동 공공공지 복합문화시설 기본계획 수립 용역

2017. 09. 01.



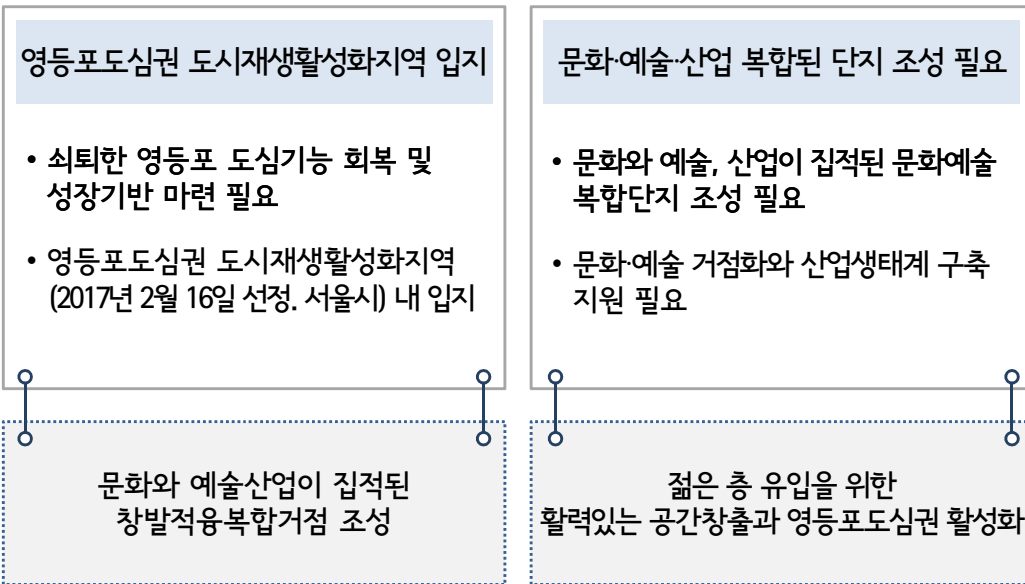
Contents

1. 과업의 배경 및 목적
2. 과업의 범위
3. 사업모델 검토방향 제안
4. 문화시설 사례
5. 대상지 여건분석
6. 사업계획 검토
7. 타당성분석
8. 공간계획
9. 사업추진 일정 및 추진계획

1. 과업의 배경 및 목적

- 문화, 예술, 산업이 집적된 복합문화시설 조성을 통한 지역경제 활성화 및 서울대도시권 서남부 성장 견인 목적
- 기본계획 수립, 사업화방안 제시, 각종 분석 등을 통해 최적안을 도출하여 영등포 도심권 활성화 기여

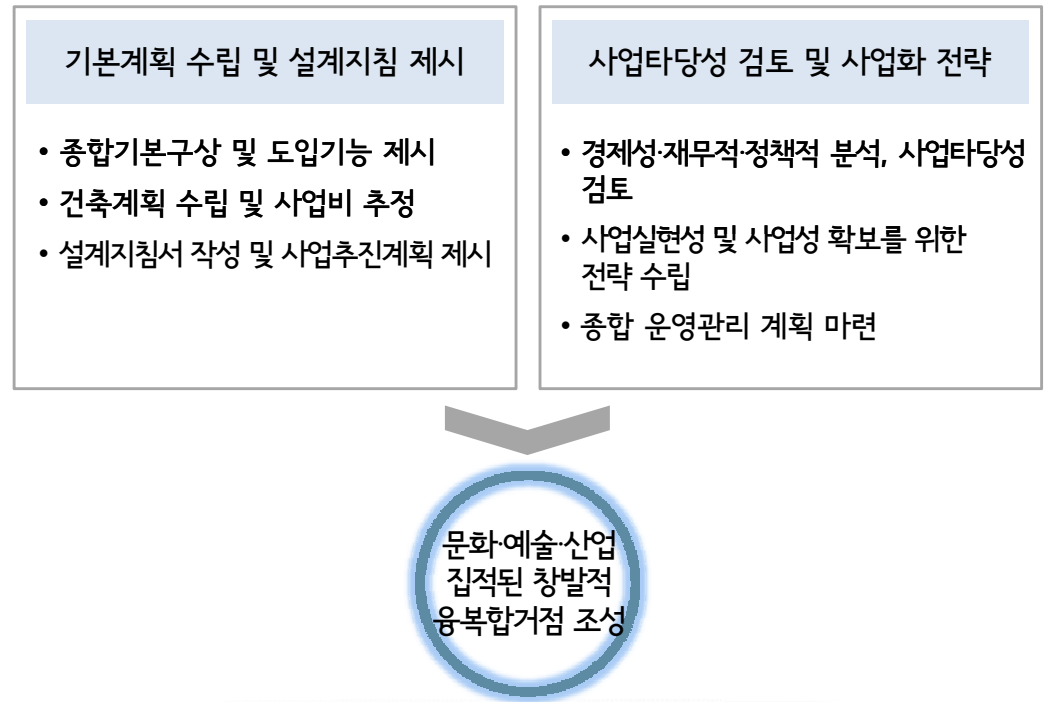
과업의 배경 및 목적



• 개발여건 및 수요분석을 통해 타당성 조사 및 도입용도를 검토하고, 기본계획(안)에 대한 검토 및 기본계획을 수립

• 실시협약(안)을 제시하고 개발방식, 운영방식 마련

과업의 목표



최적의 기본계획, 타당성분석, 설계 및 사업추진계획 등을 통해 문래동 공공공지 복합문화시설의 활성화 증진 및 경쟁력 강화

2. 과업의 범위

- 대상지는 방림방적으로부터 기부채납 받은 공공공지로, 본 과업을 통해 240일간 현황조사 및 여건분석, 기본구상 및 타당성 분석, 기본계획 수립, 설계 및 사업추진계획, 사업화전략 및 관리운영계획 수행

공간적 범위

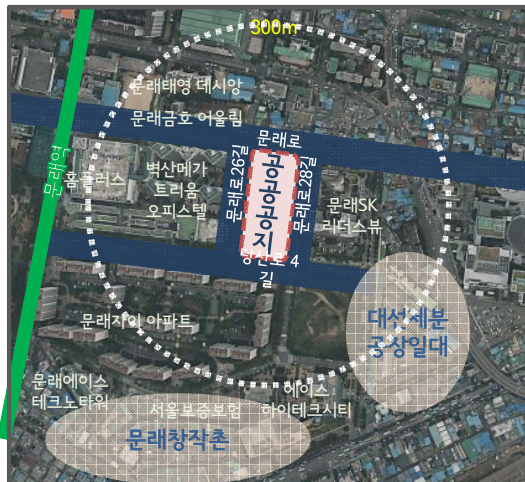
위치	서울특별시 영등포구 문래동3가 55-6
대지면적	12,947.4㎡
도시관리계획	준공업지역, 도시계획시설(공공공지)

시간적 범위

과업기간	240일 (8개월)
------	------------

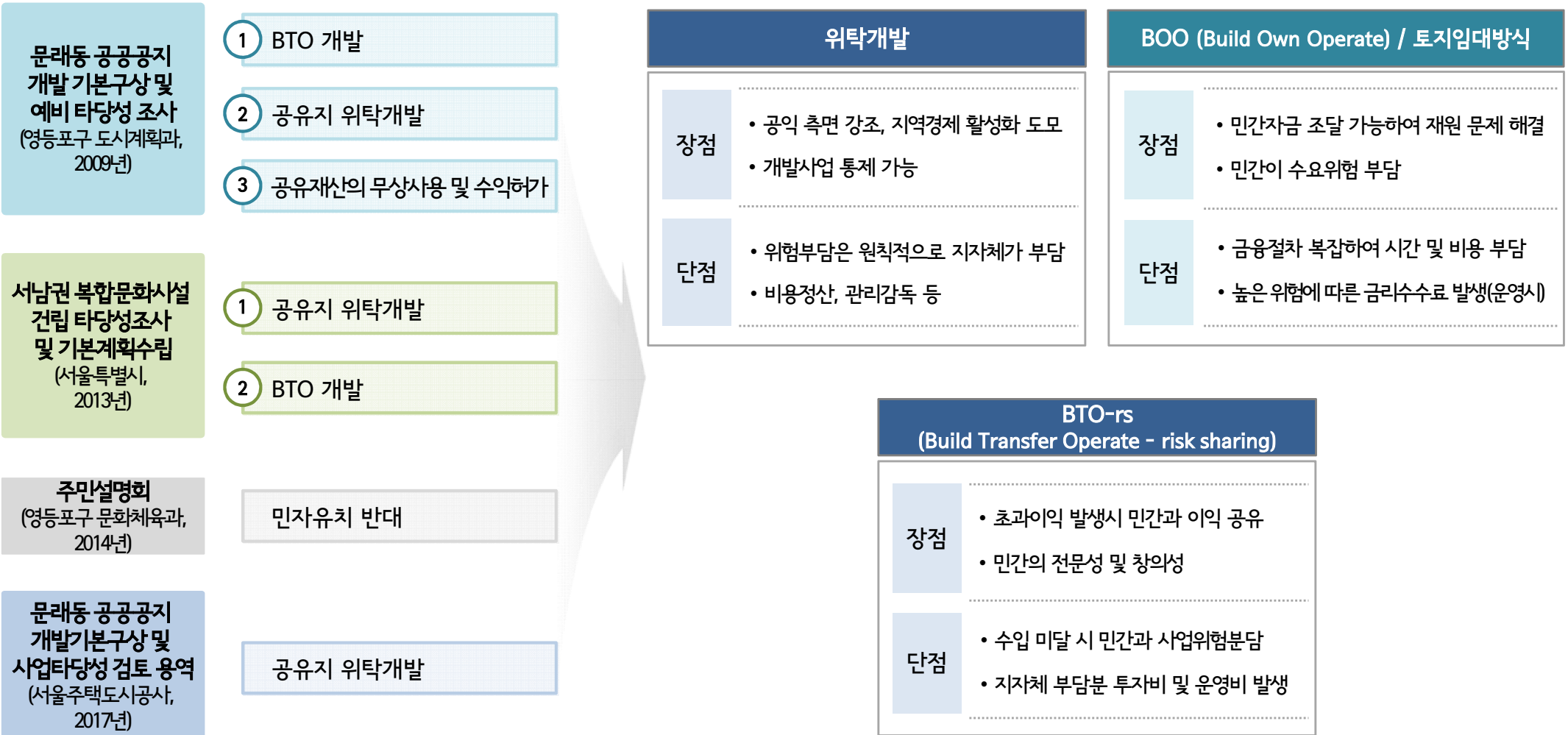
내용적 범위

I. 현황조사 및 여건분석	⇒	개발여건 분석 및 이용자 추정, 수요분석
II. 기본구상 및 타당성 분석	⇒	투자심사 승인에 필요한 타당성 조사 및 검토
III. 기본계획 수립	⇒	기본계획(안)에 대한 검토 및 기본계획 수립
IV. 설계 및 사업추진계획	⇒	실시협약(안), 설계지침 등 제시
V. 사업화전략 및 관리운영계획	⇒	개발방식, 투자배분, 운영방식 마련



3. 사업모델 검토방향 제안

- 공유지 위탁개발이 검토, 공유지 위탁개발 방식도입에 따른 위험분산 방안을 도출하여 보완 모델 검토
- 공공성확보를 위해 시비(국비) 확보 가능성 검토 → 공공재원 확보

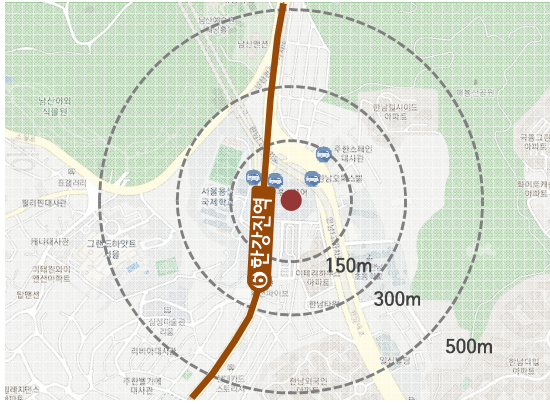
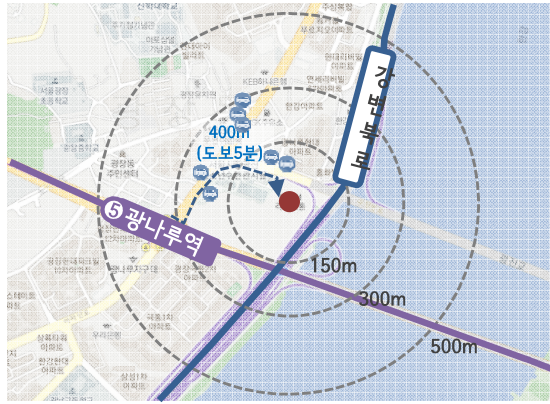



4. 문화시설 사례

- 국내 대표적 문화시설 사례 운영현황, 개발방식별 문화시설 비교·검토를 통해 리스크 최소화 할 수 있는 방안 제안
- 재정부담을 최소화하기 위하여 운영사(기획사)가 개발 후 주도적인 운영 전략 및 전문운영이 필요

구분	대구 시민회관	세종문화회관	블루스퀘어	예스24 라이브홀
현황사진				
개발방식	위탁개발	재정사업	민간투자사업	민간투자사업
위치	대구광역시 중구 태평로 2가 1-1	종로구 세종대로 175	용산구 이태원로 294	광진구 광장동 319-33
시설	대공연장(1,284석), 전시관 등	공연장 3,022석	공연장 1,726석	공연장 1,051석
총사업비	548억 원	-	547억 원	41억 원
운영현황	타당성조사 수요불일치로 매년 지자체 재정부담 가중	적자운영으로 지자체 재정부담 가중	공연기획 업체(인터파크) 중심 개발 민간사업자-성공적인 운영사례	공연기획 업체(AX-Korea) 중심 개발 단기간 활성화 성공 사례

5. 대상지 여건분석

구 분	블루스퀘어	에스24라이브홀	사업지
입지 및 교통			
지하철역과의 접근성	6호선 한강진역 지하철역 연결통로	5호선 광나루역 2번출구에서 400m(도보 5분)	2호선 문래역 4번출구에서 300m(도보 4분)
버스정류장 접근성 (반경 300m내)	4개 버스정류장 인접 14개 버스노선(광역 1개, 간선 10개, 순환 1개, 지선 2개)	7개의 버스정류장 인접 22개 버스노선(직행 4개, 일반 17개, 마을 1개)	5개 버스정류장 인접 2개 버스노선(지선1개, 마을1개)
진출입로측 인접도로	왕복 5~6차선	왕복 6차선	(예상)왕복 2차선
주변 상권	이태원 상권과 800m 거리	반경 1km 내 주요상권 없음	반경 500m 내 대형 상권(영등포역 상권) 입지
해당 자치구 공연장수	9개 (1,000석이상 2개, 300~999석 3개, 300석미만 4개)	15개 (1,000석이상 3개, 300~999석 8개, 300석미만 4개)	6개 (1,000석이상 1개, 300~999석 4개, 300석미만 1개)
주거 / 직장 / 유동인구수 (반경 500m내)	3,530명 / 6,976명 / 12,347명	12,264명 / 5,325명 / 25,887명	12,149명 / 33,859명 / 52,953명

- 성공사례인 블루스퀘어와 에스24라이브홀은 공연기획업체 중심으로 운영하는 공통점이 있음
- 사업지는 성공사례와 비교 시 대중교통 접근성 및 인접도로측면에서 경쟁력이 부족한 반면, 주변 상권측면과 주거/직장/유동인구수 측면에서는 다소 우위에 있어 주변 상권과 인구수를 활용한 차별화 전략 필요

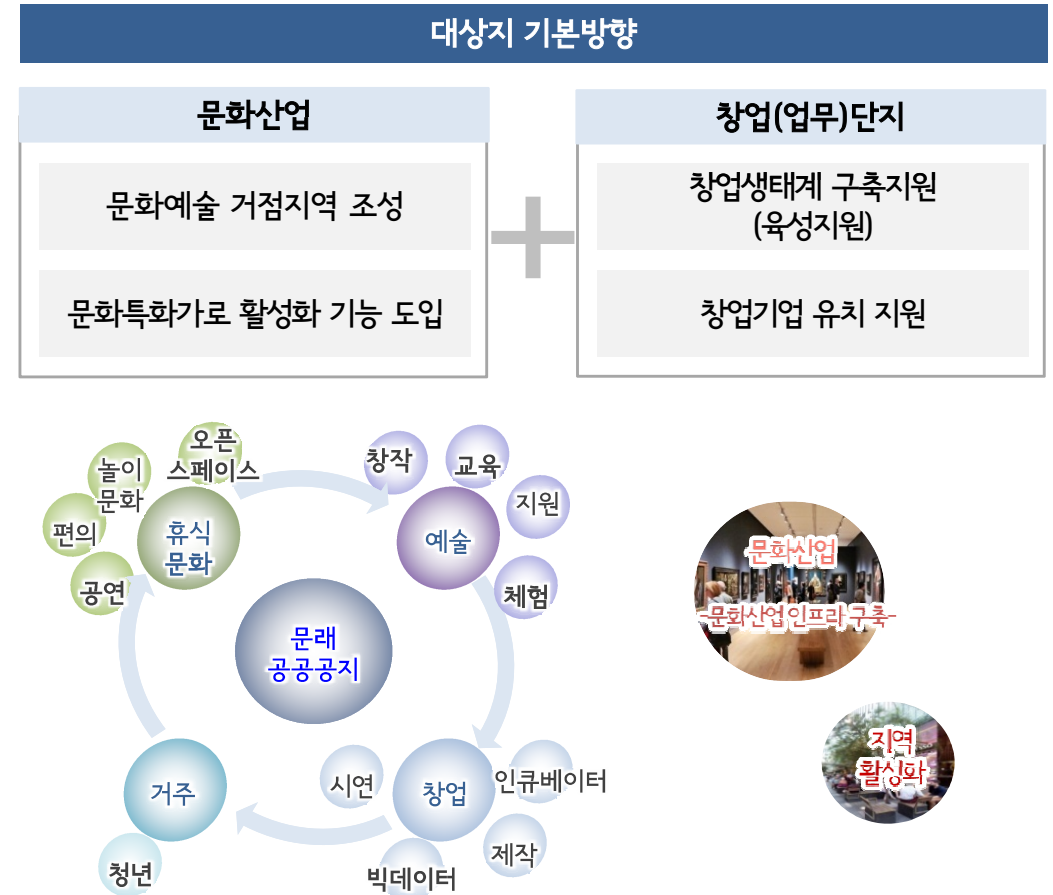
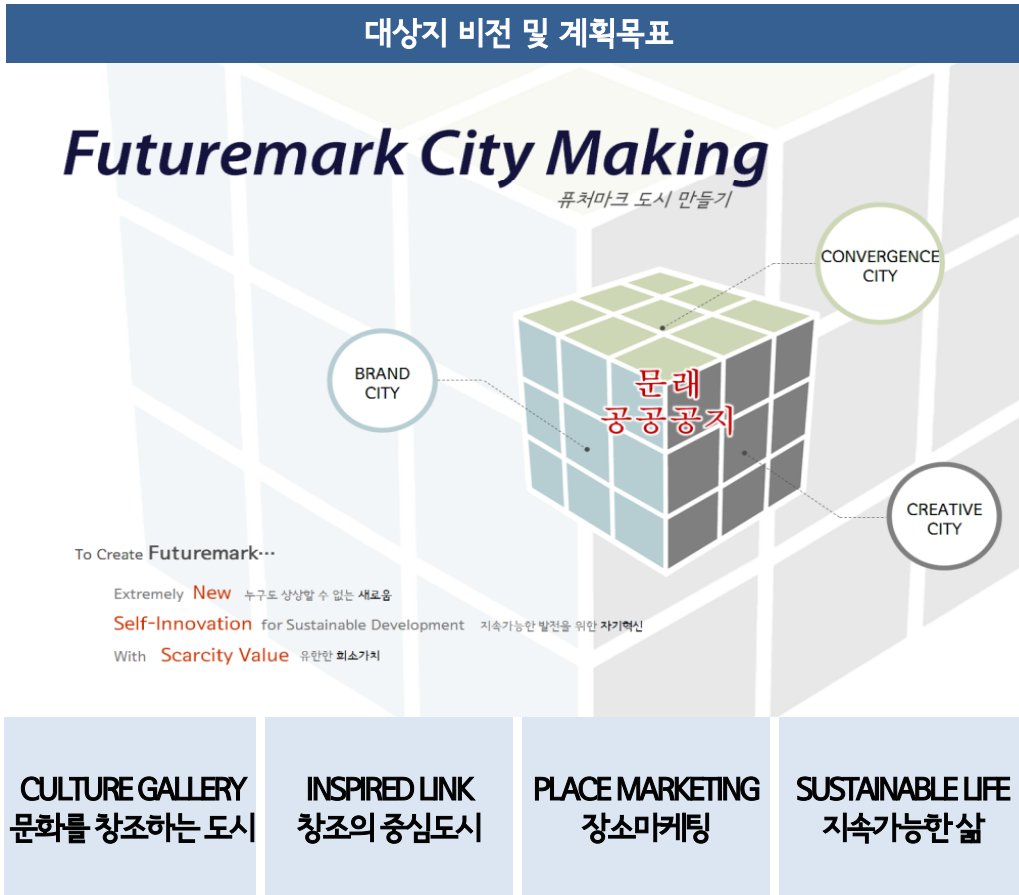
※ 자료원 : 해당 자치구 공연장수 - 문화공간_공연장(서울 통계정보시스템, 2015년 기준)
 주거/직장/유동인구수 - 상권분석보고서(소상공인시장진흥공단, 2017년 7월 기준)

6. 사업계획 검토

대상지 활용 기본방향 설정 및 기본구상

- 공공공지의 복합용도개발을 통한 한정된 토지자원의 효율적 활용
- 젊은 층 유입을 위한 활력 있는 공간창출
- 경제기반형 도시재생의 전략적 거점 형성을 위한 문화·예술 및 창업 인프라로 구성된 복합단지 개발

대상지 비전 및 계획목표 등 기본방향 설정

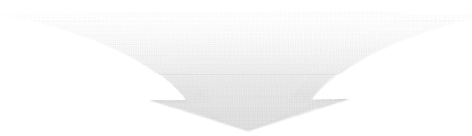
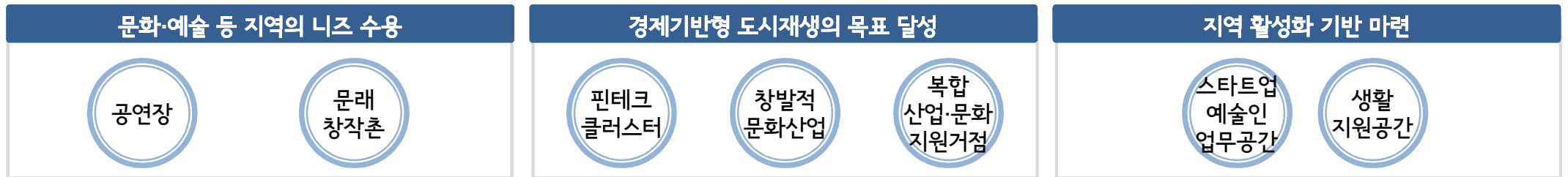


6. 사업계획 검토

예상 도입기능 검토 및 도입기능 설정

- 프로세스 및 평가를 통해 도입시설 구성에 따른 대안별 비교분석을 통해 도입시설 설정

세부용도 및 도입시설 도출



3가지 도입기능을 모두 충족하는 다양한 용도 검토

대중음악공연장

임대오피스

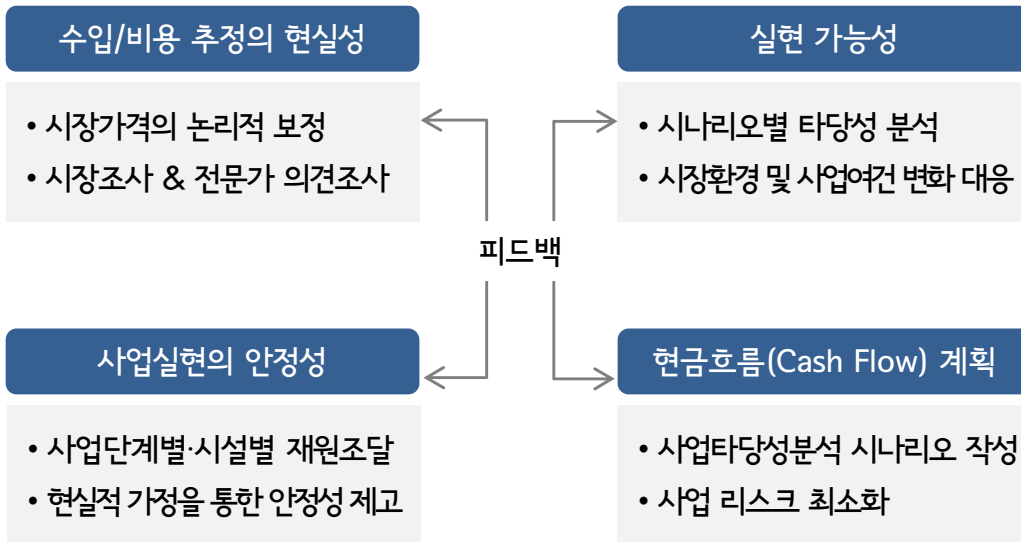
지식산업센터

근린생활시설

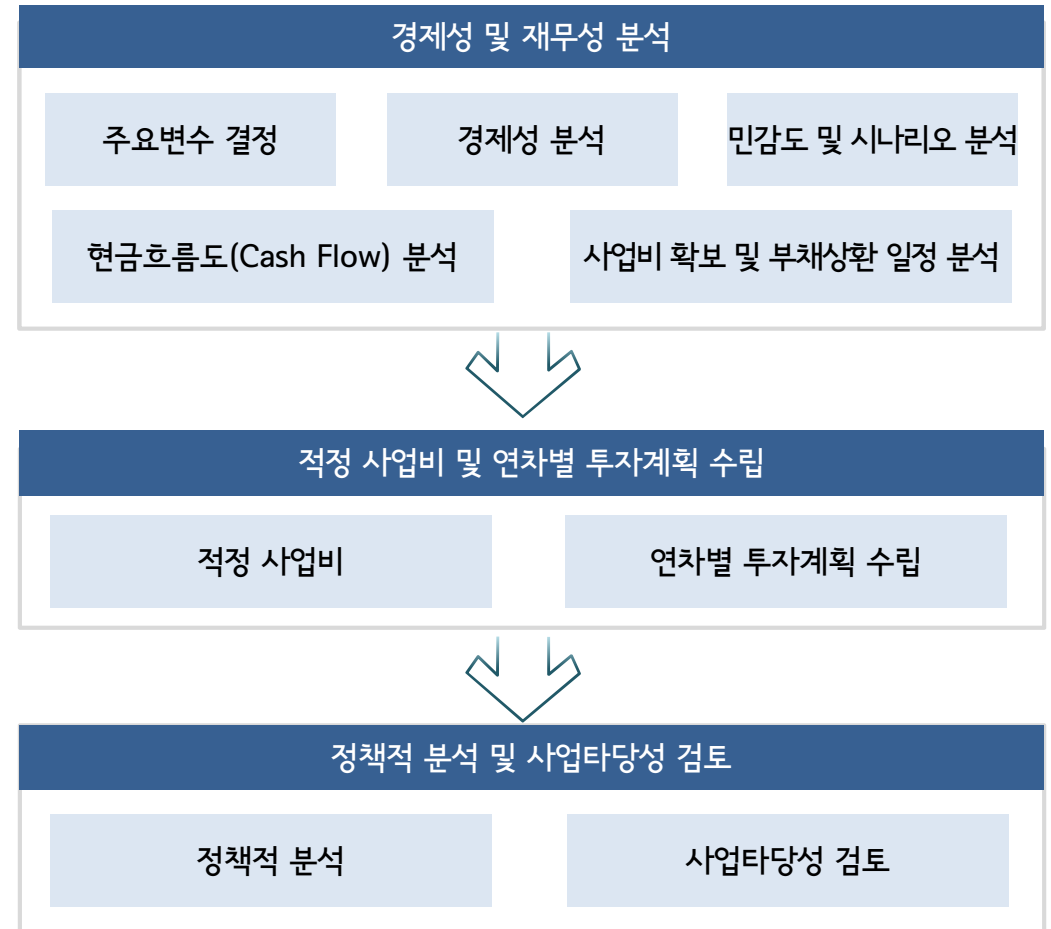
7. 타당성 분석

- 건설기술진흥법 및 지방재정법 타당성 조사를 위한 사업추진의 필요성 및 계획의 타당성 검토
- 경제적·재무적·정책적 분석, 사업타당성 검토, 적정 사업비 및 연차별 투자계획 수립을 통한 최적방안을 도출하여 사업의 현실성 및 안정성 제고

타당성 분석의 기본방향



타당성 분석 방법

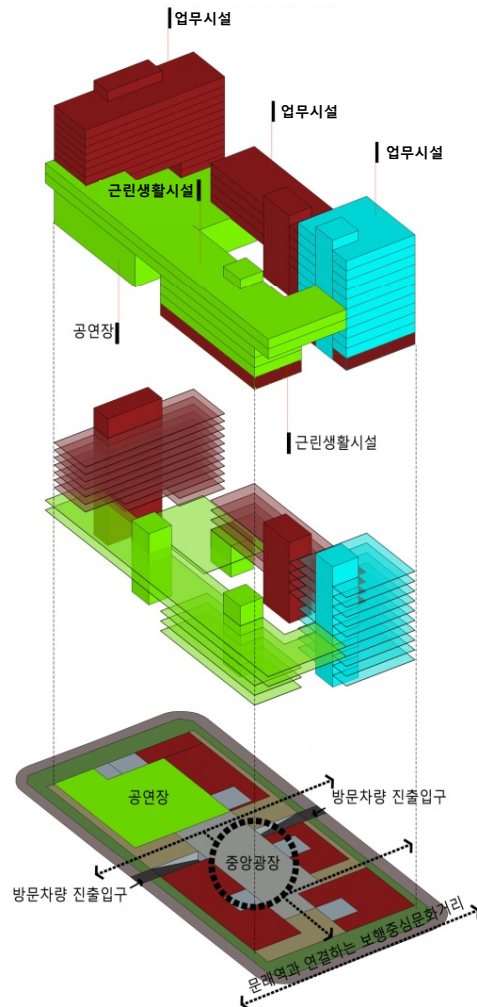


8. 공간계획

공간계획, 동선계획, 공간 연계 계획 등 공간 활용 계획 수립

- 용도별 합리적 공간계획, 합리적 동선계획을 통한 문화/예술/창업(업무) 인프라 조성 및 파급효과 극대화 계획

복합용도개발
프로그램을 위한
공간

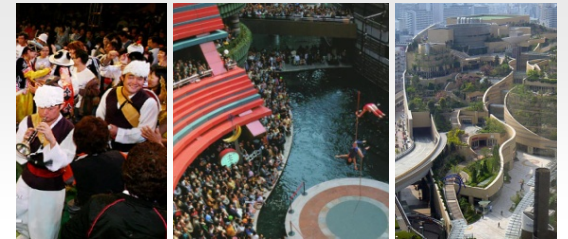


효율적인 동선계획

대상지 여건에
부합하는 대지계획

CULTURE GALLERY

“문화를 창조하는 Gallery”



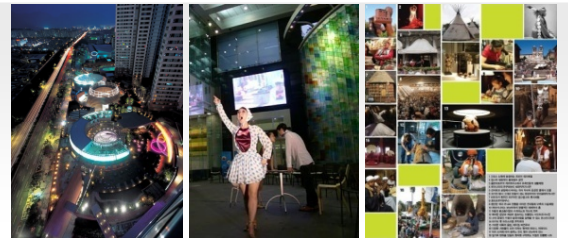
INSPIRED LINK

“창조의 중심 도시”



PLACE MARKETING

“장소 마케팅”



SUSTAINABLE LIFE

“지속 가능한 삶”



9. 사업추진 일정 및 추진계획

· 분야별 업무의 중요도 및 연계성을 고려한 일정계획 수립

분야별 세부 과업수행 계획		과업기간(착수일로부터 240일)							
		'17. 7.	'17. 8.	'17. 9.	'17. 10.	'17. 11.	'17. 12.	'18. 1.	'18. 2.
I. 현장조사 및 여건분석		■	■	■					
II. 기본구상			■	■					
III. 타당성 분석		■	■	■	■				
IV. 기본계획 수립					■	■	■		
VI. 사업화 전략 및 관리운영계획					■	■	■	■	
VII. 타당성 조사 의뢰서 작성								■	■
VIII. 현상설계 공모지침서 및 설계용역 과업내용서 작성								■	■
보고 사항	착수, 중간, 최종보고	▲		▲					▲
	월간 정기 공정보고		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

감사합니다.