

「군산시민문화회관 민관협력형 운영자 선정 공모」 공고

군산시민문화회관의 창의적이고 효과적인 운영을 위해 민관협력형 운영자 및 도시재생 사업시행자를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 공모개요

1.1. 공모 명칭

- 군산시민문화회관 민관협력형 운영자 선정 공모

1.2. 공모 목적

- 본 공모는 세금부담을 경감하면서 시민에게 매력적인 공공서비스를 제공할 운영자와 설계공모 지명 대상자를 선정하는 것을 목적으로 합니다.

1.3. 공모 방식

- 본 공모는 운영자와 설계자가 밀접하게 협력하여 최적의 운영 방안을 마련하는 방식으로 진행됩니다.
 - 본 공모는 도시재생인정사업과 연계해 추진되며, 군산시민문화회관 도시재생인정사업은 운영자 선정 공모, 설계자 선정 공모를 통해 선정된 민간 주체에 의해 실행됩니다.
 - ▶ 운영자 선정 공모: 군산시민문화회관의 민관협력형 운영자를 선정하는 공모로, 실현 가능한 운영계획안과 시민문화회관 공간 및 시설 활용에 대한 구상안을 평가하여 선정합니다.
 - ▶ 설계자 제안 공모: 설계자 선정은 운영자 선정 공모단계 중 기본제안서 평가를 통과한 경쟁적 대화 참여 적격자를 대상으로 지명공모를 통해 진행합니다.
- ※ 본 공모지침서는 운영자 선정에 관한 것이며, 설계자 선정 공모는 추후 별도 진행

- 군산시민문화회관 운영자 선정 공모 추진 경과에 따라 설계자 선정 공모의 참가자가 지명되므로, 각 공모에 참가를 희망하는 운영자와 설계자는 공동수급체으로 응모해야 합니다.

- ※ 단일 민간 주체가 운영, 설계 역량을 모두 보유하고 있을 시 단독 지원 가능
- ▶ (기본제안서 제출 단계) 운영자와 설계자는 완공 시까지 영역의 경계 없이 유기적인 소통과 협력을 이어가야 하므로, 기본제안서 제출 시 공동수급체로 응모해야 합니다.
- ▶ (경쟁적 대화 단계) 기본제안서 평가에서 선정된 참여 적격자들은 2단계의 경쟁적 대화를 통해 시민문화회관의 방향성과 용도 및 평가 기준 등의 세부 내용을 사업추진단과 협의합니다.
- ▶ (최종제안서 심사 단계) 경쟁적 대화 참여자 간 협의를 바탕으로 최종제안요청서가 확정된 이후 건축서비스산업진흥법에 따라 별도 설계공모가 시작될 예정이며, 설계응모자는 개별 제안공모 절차를 거칩니다.
- ※ 단, 운영자 선정 공모와 설계자 선정 공모는 각각 독립성을 지닌 개별 법적 절차이므로 각 공모의 최종 당선자가 하나의 팀이 아닐 수 있습니다.

1.4. 당선자 선정 및 계약 방식

- 선정 방법 : 경쟁적 대화에 의한 계약 방식 준용
 - ※ 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제44조의2(경쟁적 대화에 의한 계약체결)을 준용하되, 일부 사항에 한하여 「민간투자사업기본계획(기획재정부 공고 제2020-83호)제5장 경쟁적 협의 절차를 준용
 - ※ 행정안전부 예규 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 제9장(경쟁적 대화에 의한 계약체결기준) 준용
- 계약 방법 : 수의의 방법
 - ※ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등) 4항 및 「도시재생법 시행령」 제37조(국유재산·공유재산 등의 처분에 관한 특례의 적용범위)
 - ※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조 3항 13호
- 본 공모는 기술적 요구사항이나 최종 계약목적물의 세부내용을 미리 정하기 어렵고 계약목적물 내용의 난이도가 높은 경우로 판단하여 경쟁적

대화에 의한 계약체결 방식을 준용합니다.

- 경쟁적 대화에 의한 계약은 행정기관에서 시민문화회관의 용도를 미리 정하지 않고 공모 지원자가 용도를 제안하며, 운영자와 설계자 선정과정을 연동하는 본 공모 취지에 따른 방식입니다.
- 최종 선정자는 「도시재생법」제26조 1항에 의한 ‘도시재생사업의 시행자’의 지위를 가지며, 「도시재생법」제30조 4항에 의거, 군산시민문화회관 사용허가 우선협상대상자의 자격을 부여받습니다.

1.5. 공모 참가 자격

- 「도시재생법」 제2조 1항 9호에서 규정하는 ‘마을기업’의 정의에 부합해야 합니다.

「도시재생법」 제2조(정의) ① 9. “마을기업”이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 같은 법 시행규칙 제14조에 의한 자격이 있는 자로서, 아래의 자격요건을 모두 갖추어야 합니다.
 - ▶ 군산시민문화회관 운영·관리 업무를 수행할 문화예술분야 인력 확보와 상업시설 조성·운영이 가능한 법인·단체
 - ▶ 다른 법령에 따라 관련법에 의한 허가, 인가, 면허, 등록, 신고 등을 요하는 경우 제한 사유가 없는 자
 - ▶ 사업설명회에 참가한 자
 - ▶ 제안서 제출 시 우리 시의 선정방식과 평가방식에 이의가 없음을 확약한 자
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제92조의 규정에 의해 부정당업자로 입찰참가자격 제한을 받은 자는 제외합니다.
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제88조에 따라 입찰참가자격을 모두 갖춘 자 간에 최대 5개 법인·단체 이내의 공동이행방식 참가가 가능합니다.
 - ▶ 공동수급 희망업체는 당사자 간 공동으로 책임, 권리, 의무 관계를 명백히 규정하는

합의각서와 공동수급협정서를 제출해야 합니다.

- ▶ 공동수급 희망업체는 최종 선정시 군산시와 계약 이전에 수의의 방법으로 사용수익허가 가능한 단일 법인을 설립해야 하므로, 법인설립계획서를 제출해야 합니다.
- ※ 추후 운영 계획에 따라 설계자는 법인설립계획에 포함하지 않을 수 있습니다.
- ▶ 최종선정자로 결정된 이후에는 공동수급체 대표사를 변경할 수 없으며, 공동수급체의 구성원은 본 사업의 다른 공동수급체에 중복적으로 참가할 수 없습니다.
- ▶ 대표사는 사업수행을 위한 지분비율 가장 높은 업체를 대표사로 선임하고 총괄책임자를 맡으며, 각 구성원의 최소지분은 10% 이상이어야 합니다.
- 공동수급자로 참여하는 설계 응모자의 경우, 「건축사법」에 의한 건축사 면허(자격)를 소지하고 같은 법에 의하여 건축사사무소의 등록을 필한 자로서 「건축사법」 제9조의 결격사유가 없어야 합니다.
- ▶ 기본제안서 제출 시 건축사의 경우 건축사협회 또는 등록관청에서 발급한 업무정지중이 아님을 증빙하는 서류를 제출해야 합니다.
- ▶ 공고일 전일기준 등록취소, 부정당업체 지정 등의 결격사유가 있는 자는 본 공모에 참여할 수 없으며, 공모에 참가한 업체의 모든 행위는 원천적으로 무효입니다.
- ▶ 외국건축사 면허(자격)를 취득한 자는 국내 건축사사무소 개설자와 공동응모방식으로 참여가능하며 주계약자는 국내 건축사로 해야 합니다. (공동응모방식은 국내외 건축사 모두 가능)

1.6. 공모범위

- 사용·수익허가 대상 재산의 개요

소재지	▪ 군산시 나운동 790-3
대상면적	▪ 부지면적 7,879㎡ / 건물 연면적 4,491㎡ / 인접 어린이공원(나운동 791-5) 활용 가능
건축규모	▪ 지하1층 ~ 지상3층 (옥상 포함)
건축물 용도	▪ 관람 집회 시설
사용허가기간	▪ 개관 시점부터 최대 20년

구분		총면적	전용면적	공유면적	예정가격(원)
사용수익 허가 면적	①	3,181.62	1,827.53	1,354.09	39,591,559
	②	1,310.01	752.47	557.54	16,301,489
	총계	4,491.63	2,580	1,911.63	55,893,048

* ①: 공연장 및 부속시설 / ②: 전시실 및 사무실(기본제안요청서 별첨 도면 참조)

- ▶ 예정가격은 연간 사용료(최초 계약일로부터 1년) 기준이며 부가가치세(10%)가 포함된 금액입니다.
- ▶ 차년도 사용료는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제31조에 따라 재산정됩니다. 재산정시점 기준 5% 이상 상승 시 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제16조 및 「군산시 공유재산 관리조례」 제32조에 따라 감액조정됩니다.

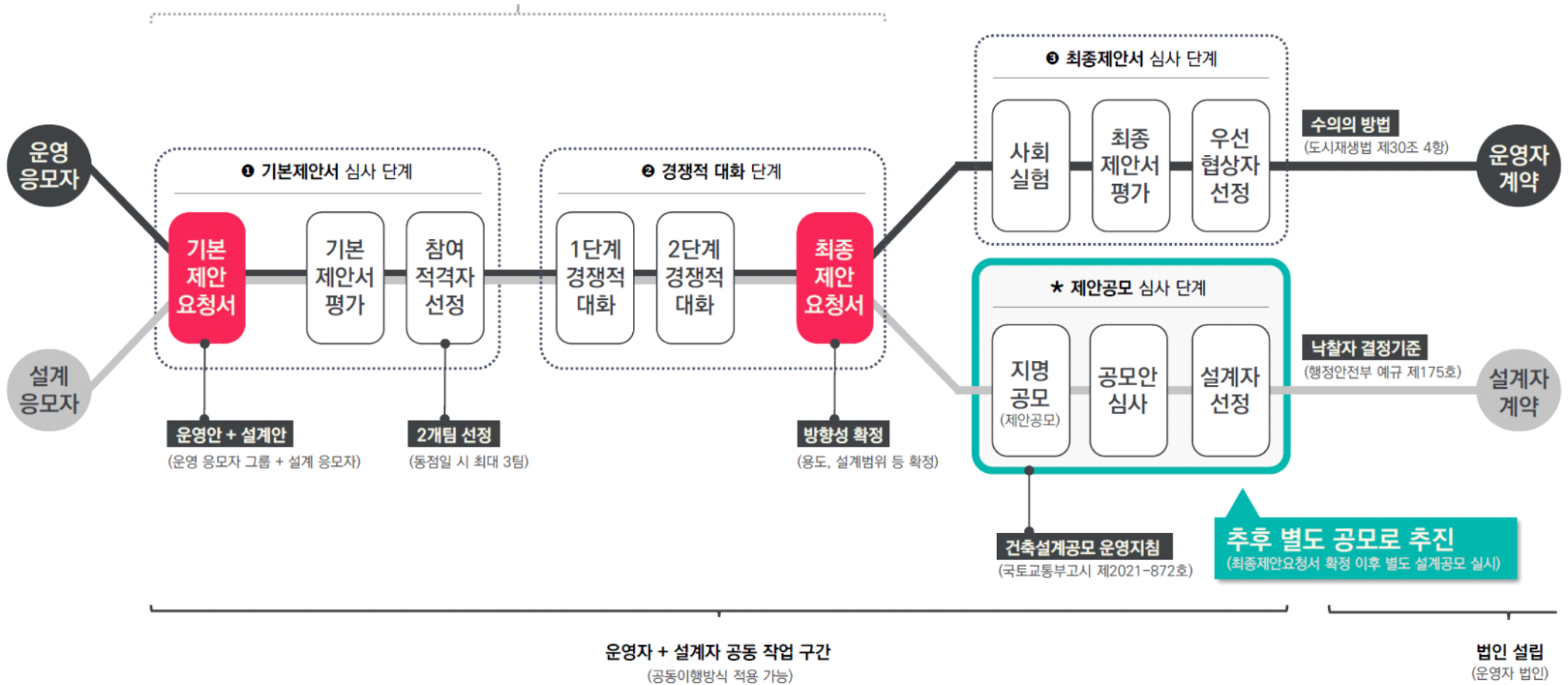
「군산시 공유재산 관리조례」 제32조(대부료 또는 사용료의 조정) 영 제16조 및 영 제34조에 따라 해당 연도의 연간 사용료 또는 대부료가 전년도 사용료 또는 대부료(법 또는 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감경 받거나 영 제14조제1항 단서 또는 영 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경전 연간 사용료를 말한다.) 보다 100분의 5이상 증가한 부분에 대하여 감액조정하는 감액율은 최대 100분의 100으로 한다.

- ▶ 예정가격은 운영자가 별도로 부담하는 전기, 수도 사용료 등 일반 관리비를 포함되지 않습니다.

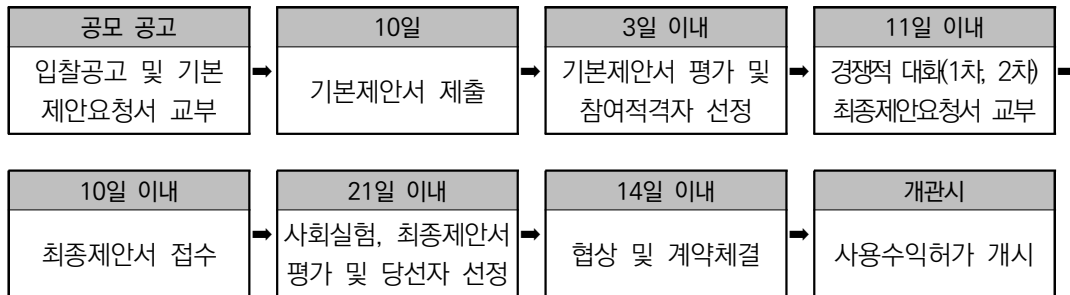


군산 시민문화회관 운영자+설계자 공모 종합 절차도

경쟁적 대화 과정을 통한 최적의 <운영+설계> 방향 도출
(조달청 경쟁적 대화에 의한 계약체결 세부기준 준용)



2. 추진일정



구분	일시	비고
공모 공고	2021.10.15.(금)	<ul style="list-style-type: none"> 군산시청, 건축공간연구원 홈페이지 게시
기본제안요청 설명회 개최	2021.10.19.(화) 14:00	<ul style="list-style-type: none"> 온라인 개최 개별 이메일 사전신청 필요 응모희망자 필수 참석
기본제안서 접수	2021.10.25.(월) 13:00 까지	<ul style="list-style-type: none"> 이메일 접수 유선상 접수확인 후 답변메일 수신 필
기본제안서 평가	2021.10.26.(화)	<ul style="list-style-type: none"> 대화참여 적격자 2개팀 선정 결과 개별 서면 통보
경쟁적 대화	1차 10월 4주차 중 개최 (10.28.(목) ~ 10.29.(금)) 2차 11월 1주차 중 개최 (11.01.(월) ~ 11.05.(금))	<ul style="list-style-type: none"> 온라인/오프라인 개최 여부 추후 공지 경쟁적 대화 참여적격자에 한해 진행 협약에 따라 일정 확정
최종제안요청서 교부 및 열람	2021.11.08.(월) 예정	<ul style="list-style-type: none"> 경쟁적 대화 추진 경과에 따라 변동 가능 군산시청, 건축공간연구원 홈페이지 게시
최종제안서 접수	2021.11.18.(목) 13:00 ~ 16:00 - 평가위원 추첨: 당일 16:30	<ul style="list-style-type: none"> 최종제안서 제출자격 확정된 대화참여자 대상 이메일 접수, 직접 방문 접수
사회실험	2021.11.26.(금)~27.(토)	<ul style="list-style-type: none"> 시민문화회관 현장 행사 운영 평가위원회 현장방문
최종제안서 평가	2021.12.03.(금)	-
최종선정자 발표	2021.12.06.(월)	<ul style="list-style-type: none"> 군산시청, 건축공간연구원 홈페이지 결과 개별 서면 통보
협상 및 계약체결	2021.12.20.(월) 이내	-

※ 상기 일정은 발주기관의 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경된 세부 일정은 공모 참여자 개별 통보

3. 기본제안서 제출 및 평가

3.1. 기본제안요청 설명회 개최

- 일시: 2021.10.19.(화) 14:00
- 장소: 온라인
- 참가방법

가. 설명회 참석자에 한해 공모참가 자격이 부여되므로 응모희망자 참석 필수

※ 공동수급체의 경우 대표업체 인원 필수 참석

나. 이메일로 개별 사전 신청

- 접수 기한 : 2021.10.18.(월) 12:00 까지
- 접수 메일 : archae@auri.re.kr
- 제목 형식 : [프로젝트 거인의 잠] 사업설명회 참가신청
- 작성 내용 : ① 업체명, ② 참석인원수 및 성명, ③ 대표 연락처(연락받을 휴대전화번호, 이메일), ④ 간단한 질의사항

다. 대표연락처 통해 접속 링크 개별전달 예정

※ 별도 홍보가 없을 예정이므로 접수기간 내 개별 사전 신청

3.2. 기본제안서 제출

- 제출기한 : 2021년 10월 25일 (월) 오후 13:00 까지
- 제출서류: 기본제안요청서 참고
- 제출방법: 이메일 접수
 - 접수 메일 : archae@auri.re.kr
 - 제목 형식 : [프로젝트 거인의 잠] 운영자 선정 공모_대표업체 이름
 - 문의 : 044-417-9883

※ 아래 절차를 모두 거쳐야 접수 완료되며, 미이행시 미제출로 처리됩니다.

※ 평가에 필요한 자료 또는 관련증빙서류 등을 누락하여 받는 불이익의 책임은 공모 참가자에게 있습니다.

- ① 제출 기한내 이메일 접수
- ② 문의 연락처로 유선상 접수 확인 요청
- ③ 접수 확인 여부 답변 메일 수신

3.3. 기본제안서 평가

- 평가일시: 2021.10.26.(화)
- 평가장소: 군산시청
- 평가항목 및 배점: 기본제안요청서 참고
- 평가주체: 기본제안서 평가위원회(사업추진단)

3.4. 경쟁적 대화 참여적격자 선정

- 기본제안서에 의한 평가점수가 평가분야 배점한도의 70% 이상인 업체 중 상위 2개 팀을 “경쟁적 대화 참여적격자”로 선정하되, 동점자 발생 시 최대 3개 팀을 선정합니다.

※ 경쟁적 대화 적격자가 없는 경우, 재공고에 부칠 수 있습니다.

- 기본제안서 평가결과(경쟁적 대화 참여적격자)는 평가 종료 후 3일 이내에 군산시청 및 건축공간연구원 홈페이지를 통해 공개하며, 대화 참여적격자 선정 통보는 해당 업체에 개별 통보합니다.
- 그 밖에 기본제안서 평가 관련 사항은 행정안전부 예규 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 제9장 경쟁적 대화에 의한 계약체결기준 및 「조달청 경쟁적 대화에 의한 계약체결 세부기준」를 우선 준용합니다.

※ 본 공모의 특성을 고려하여 일부 절차가 다를 수 있으며, 세부 추진절차는 사업추진단의 결정에 따릅니다.

4. 경쟁적 대화

4.1. 경쟁적 대화 진행 방식

- 경쟁적 대화는 기본제안서 평가를 통해 선정된 경쟁적 대화 참여적격자를

대상으로 실시합니다.

- 단계별 대화는 집단협의 방식으로 진행하되 비밀유지가 필요한 경우에는 개별 대면 방식으로 진행합니다.
- 군산시는 경쟁적 대화를 위한 사업추진단을 구성하여 군산시민문화회관 사용수익허가 최종제안요청 세부사항의 협의 과정을 진행합니다.

4.2. 경쟁적 대화의 일정 및 횟수

- 1차 대화: 10.28.(목) ~ 10.29.(금) 중 대화 참여자별 1회(개별 공지)
- 2차 대화: 11.01.(월) ~ 11.05.(금) 중 대화 참여자별 1회(개별 공지)
- 경쟁적 대화 장소: 추후 개별 공지
 - ※ 2회의 경쟁적 대화를 거쳐 최종제안요청서를 확정할 수 없다고 판단할 경우 대화 참여자격자 전원의 동의를 받아 횟수나 기간을 조정할 수 있습니다.

5. 최종제안요청서 교부

- 사업추진단은 경쟁적 대화 과정을 끝마친 후 최종제안요청서를 작성하고, 최종제안서 제출 자격이 있는 공모참가자에게 최종제안요청서를 교부합니다.
- 최종제안요청서의 교부는 공모참가자의 최종제안서 작성 기간을 고려하여 최종제안서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일 전에 이루어질 예정입니다.
- 최종제안서의 기술능력평가는 제안서 평가위원회 심의를 거쳐 선정하며 최종제안서 기술능력평가 및 입찰가격평가 점수를 합산한 점수가 가장 높은 자를 공모 당선자로 선정합니다.
 - ※ 최종제안서 세부평가기준은 경쟁적 대화 일정 후 참여한 업체에 개별 통보합니다.
 - ※ 합산 점수가 동일할 경우 기술능력 평가점수가 높은 제안자 순으로 합니다.

6. 당선자의 권리 및 의무

- 최종 선정자는 「도시재생법」제26조 1항에 의한 ‘도시재생사업의 시행자’로의 지정 자격을 부여받습니다.

- ▶ 도시재생사업의 시행자 자격은 추후 도시재생법에 따른 처리절차를 거쳐 확보됩니다.
- 최종 선정자는 군산시민문화회관 사용수익허가 우선협상권을 부여받습니다.
 - ▶ 사용수익은 최종 선정자가 도시재생사업의 시행자로 지정된 후, 「도시재생법」 제30조 4항과 「공유재산법 시행령」 제13조 3항에 의거하여 수의의 방법으로 허가됩니다.
 - ▶ 공모 당선과 도시재생사업의 시행자 지정 및 사용수익허가는 각각의 독립성을 가진 별개의 절차로, 공모 최종 선정자가 행정 처리 절차에 따라 수의의 방법에 의한 대상자가 되지 못할 수 있으며, 이 경우 공모 주최자는 법적 책임을 지지 않습니다.
- 사용수익허가와 관련된 사항은 공유재산 및 물품관리법 및 군산시 공유재산 관리조례에 따릅니다.

7. 기타사항

- 본 공모에 참가하는 자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」, 기본제안요청서 및 최종제안요청서 등 공모 접수에 필요한 모든 사항을 숙지한 후 응모하시기 바라며, 이를 숙지하지 못하여 발생하는 책임은 공모참가자에게 있습니다.
- 공모 최종 선정자가 사용수익허가 우선협상권을 포기하는 경우 당선된 사업방식 및 운영계획에 대한 법적 권리 및 모든 권한을 공모 주최자에게 무상양도하고 사업지연 등으로 인한 손해배상의무를 부담합니다.
- 본 공모의 추진과정은 사업추진단과 건축공간연구원에서 진행될 예정이며, 공모의 내용에 문의 또는 이의가 있는 경우와 담당자에게 문의하신 후 공모에 참여하시기 바랍니다.
- 제안서 및 공모 관련 문의 : 건축공간연구원 김보미 T.044-417-9826

위와 같이 공고합니다.

2021년 10월 15일

군산시장