

공공건축 사업계획 사전검토제도의 이해

2019. 07. 16.

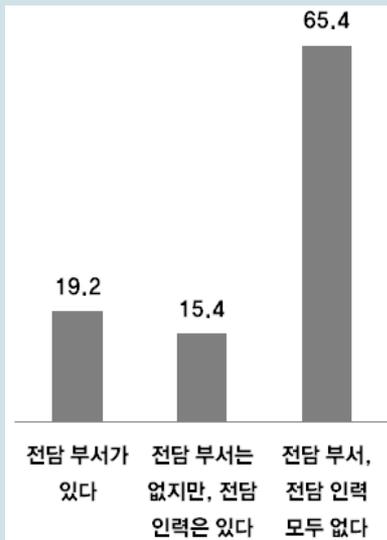
01

사업계획 사전검토의 개요와 수행현황

1. 사업계획 사전검토의 필요성과 목적

공공건축 사업계획 사전검토 필요성

- 공공건축물 조성과정에서 발생하는 잦은 설계변경, 공기지연, 그로 인한 업무효율 저하 및 예산 낭비방지를 위한 체계적인 초기 기획업무의 중요성 부각
- 중앙 및 지방정부의 정책 · 사업이 다양해지면서 공공기관이 추진하는 사업의 종류도 증가하였으나 부문별, 단계별 연계 부족으로 인한 사업 효율 저하 및 통합적 관리 효율 저하
- 기존의 공공건축물이 기능과 경제성에 치중하여 조성됨으로써 시민들의 일상생활과 괴리, 공공건축물 활용 및 공공성 저하



공공건축 기획업무 전담부서 또는 인력 보유 여부를 질문한 결과, '전담부서가 있다'는 답변은 19.2%로 나타났고, '전담부서·인력 모두 없다'는 답변이 65.4%, '전담부서는 없지만, 전담인력은 있다'는 답변이 15.4%로 나타남

*2016년 공공건축 사업계획 사전검토 대상 공공기관(100곳) 대상 설문조사 결과

1. 사업계획 사전검토의 필요성과 목적

» 공공건축 사업계획 사전검토 목적

- 공공건축 사업의 합리적인 목표 수립을 유도하고 사업 전 과정에 걸친 적절한 관리체계 구축을 통하여 **공공기관의 전문성 향상**
- **사업 목적과 규모에 따른 합리적인 예산 책정** 등을 통한 기획 역량 제고
- 사업의 특성과 건축물의 기능에 맞는 **적정한 계획 방향을 제시**하여 우수한 디자인의 공공건축 설계와 시공을 유도
- 공공건축물의 공공적 가치향상과 질적 제고, 국민 중심의 공간복지 향상 기대

» 공공건축 사업계획 사전검토

→ 「건축서비스산업 진흥법」 제23조

- ① 공공기관은 건축물 등이 **건축의 공공적 가치를 구현하고, 적정한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록** 노력하여야 한다.
- ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터”라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

2. 사업계획 사전검토 수행기관

▶ 공공건축지원센터 지정 및 운영 (「건축서비스산업 진흥법」제24조 및 동법 시행령 제21조)

→ 제24조(공공건축지원센터)

- ① 국토교통부장관은 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토와 같은 조 제3항에 따른 자문에 대한 응답 등의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있다.

→ 제21조(공공건축지원센터의 지정 등)

- ① 법 제24조제1항에 따른 관계 공공기관은 다음 각 호의 공공기관으로 한다.
 1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원
 2. 다음 각 목의 사항을 모두 갖춘 공공기관(법 제2조제1항제5호다목 및 라목에 따른 공공기관 및 지방공기업만 해당한다)
 - 가. 공공건축 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설
 - 나. 공공건축 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력
 - 다. 공공건축 지원업무 운영규정

2. 사업계획 사전검토 수행기관

» 공공건축지원센터 지정 현황

건축도시공간연구소는 「건축서비스산업 진흥법」 제 24조에 따른 공공건축지원센터로 단독 지정되어 법정 업무 수행 중

제 1 호

공공건축지원센터 지정서

1. 공공기관명: 건축도시공간연구소(법인등록번호:111222-0000361)
2. 대 표 자: 제해성
3. 소 재 지: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 B-301
4. 전화번호: 031-478-9600
5. 지정 연월일: 2014. 6. 23.

「건축서비스산업 진흥법」 제24조제1항 및 제4항, 같은 법 시행령 제21조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제8조에 따라 공공건축지원센터로 지정합니다.

2014년 6월 23일

국토교통부장관



3. 사전검토 외부전문가



외부 전문가 107인 (「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」제12조)

→ 제12조(사전검토 전문가의 선정)

사전검토 업무를 수행하는 자(이하 사전검토 전문가라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로 선정한다.

- ① 「건축사법」에 따라 건축사 자격을 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ② 해당 전문분야의 박사학위를 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ③ 해당 전문분야의 석사학위를 취득한 후 9년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ④ 해당 전문분야의 학사학위를 취득한 후 12년 이상 해당 업무를 수행한 자

분야	인원(인)	분야	인원(인)
건축계획	75	기계, 소방, 전기, 통신	3
도시계획 및 교통	6	조경	2
토목	3	친환경 및 에너지 관련	2
구조	3	문화재 관련	2
부동산개발	3	실내건축	2
CM	2	기타	4
합 계			107

4. 사전검토 신청 및 의견서 통지 시점



사전검토 신청 시기 (「건축서비스산업 진흥법 시행령」제23조, 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」제6조)

→ 건축서비스산업 진흥법 시행령 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계 용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 법 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제출하여야 한다.

→ 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침 제6조(사전검토의 신청)

② 사전검토 접수는 매월 첫 번째 주 화요일로 한다. (12월은 법정업무 결산을 위해 미접수)



사전검토 기간 (「건축서비스산업 진흥법」제23조)

→ 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

④ 공공건축지원센터는 제2항에 따라 제공받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.

5. 사전검토 대상



사전검토 대상 및 면제사업 (「건축서비스산업 진흥법」제23조 및 동법 시행령 제20조)

→ 사전검토 대상사업

1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 같은 표 제10호가목에 따른 유치원, 같은 표 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물

→ 사전검토 면제사업 (총사업비 또는 공사비 규모가 500억원 이상인 대규모 사업)

1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사
2. 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사
3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사

5. 사전검토 대상

» 사전검토 대상 기관 (「건축서비스산업 진흥법」제2조)

→ 사전검토 대상 기관

1. 국가기관
2. 지방자치단체
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

사전검토 대상 기관 분류

2017.12 기준

사전검토 대상기관												
구분	국가기관			지방자치단체		공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관			지방공기업법에 따른 지방 공기업			총 합계
	부	처	청	광역	기초	공기업	준정부 기관	기타 공공기관	직접경영		간접경영	
									지방 직영기업	지방 공사	지방 공단	
개수	18	5	17	17	226	35	93	210	248	63	88	1,020
계	40			243		338			399			

6. 사전검토 수행

▶▶ 사전검토 수행 현황 (2019)

→ 사전검토 접수 469건 (완료 433건, 반려·철회 23건)

- 설계용역 공고 이후 사전검토를 신청하거나 면제대상인 경우 반려, 설계비 고시금액 이하인 경우 철회

구분	2017년											합계
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	
접수	33	40	31	39	37	37	31	41	20	45	115	469
완료	31	38	27	39	35	36	30	40	17	44	109	446
철회·반려	2	2	4	0	2	1	1	1	3	1	6	23

- 신청기관 : 기초자치단체(237건, 50.5%) > 국가기관(77건, 16.4%) > 공공기관(64건, 14.6%)

국가기관	지방자치단체			공공기관	지방공기업	합계
	광역	기초	교육청			
77	50	237	35	64	6	469

- 용도 : 업무시설(129건, 27.5%) > 교육연구시설(120건, 25.6%) > 문화집회시설(63건, 13.4%)

공동주택	근린생활 시설	문화집회 시설	판매시설	운수시설	교육연구 시설	노유자 시설	의료시설	수련시설	운동시설	업무시설	관광휴게 시설	단독주택	숙박시설	합계
9	14	63	1	11	120	27	13	15	61	129	2	2	2	469

6. 사전검토 수행

» 사전검토 수행 현황 (2019)

- 건축행위 : 신축(328건, 69.9%) > 증축(87건, 18.6%)

신축	증축	대수선	리모델링	개축	이전	재축	개보수	합계
328	87	15	18	9	2	2	6	469

- 총사업비 : 100억 원~200억 원 (170건, 36.2%)

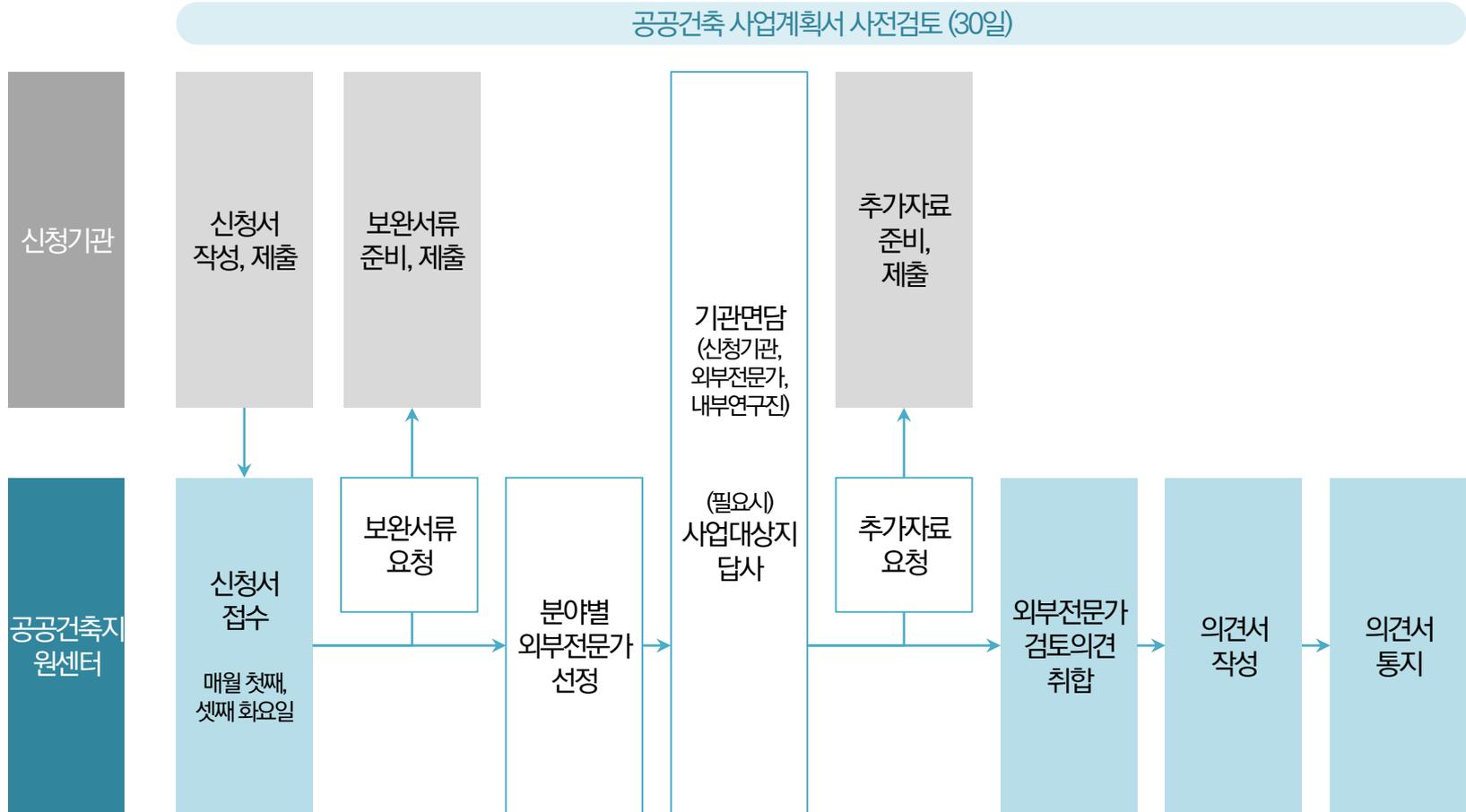
50억원 미만	50억원 이상 100억원 미만	100억원 이상 200억원 미만	200억원 이상 300억원 미만	300억원 이상 500억원 미만	500억원 이상	합계
22	138	170	65	68	6	469

- 설계발주방식 : 일반설계공모(329건, 70.1%)

설계공모				사업수행 능력평가(PQ)	기타	합계
일반설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
329	100	3	5	25	7	469

6. 사전검토 수행

» 사전검토 업무 수행 절차



6. 사전검토 수행

▶▶ 사전검토 의견서 주요 내용

→ 사업추진 절차·일정 관련

- 사업기획·설계 단계에 필요한 도시계획 및 평가·조사 절차
- 공공건축 품질 확보를 위해 적절한 설계·공사기간 제시

→ 예산의 적정성 검토 관련

- (공사비) 유사사례, 부지여건, 물가상승률 감안
- (부대비) 적정 설계비·감리비 산출, 각종 부대비 확보 여부 검토

→ 건축디자인 기본방향 관련

- (마스터플랜) 전체 부지를 대상으로 마스터플랜 수립 권장
- (배치 및 외부공간계획) 입지여건, 주변 현황 고려한 배치 권장
- (건축규모 및 공간계획) 수요, 시설운영계획, 예산에 적합한 규모
- (기타) 각종 인증 의무대상 여부 검토, 유지관리 성능 고려

→ 디자인 관리체계 관련

- (설계발주 방식) 사업의 특성을 고려한 발주방식 검토 및 효과적인 평가 기준 제시
- (사업관리체계) 담당부서의 전문성 고려한 디자인 관리방안 제시

02

사업계획 사전검토 신청서 작성 요령

NATIONAL
PUBLIC
BUILDING
CENTER

건축서비스산업 진흥법에 따른
**공공건축 사업계획
사전검토 신청서 작성
가이드** (Ver.2)

201812

사전검토 신청서 [시작] 사전검토 신청서 작성의 이해

공공건축 사업계획 사전검토 신청서

• 어두운 란은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수인주	접수일자	처리일자
------	------	------

1. 신청인 개요

국가 []	지방자치단체 []	공공기관 []	지방공기업 []
부처명 :	자치단체명 :	기관명 :	기관명 :

대표자 성명 : _____ 인 락 처 : _____
주 소 : _____

2. 사업 개요

사업명	
건축구분	[] 신축 [] 증축 [] 개축 [] 재축 [] 이전 [] 대수선
부지위치	

사업기간	사업규모
총사업비	용도

주요내용 (요약)	1. 사업의 내용, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 - 사업목적 및 특성 등에 대해 간략히 기술합니다.
	2. 발주방식 - 해당항목을 체크합니다. □ 설계유무서 □ 일반 □ 전산에 의한 계약 □ 기타 □ 컨설팅기술 공급방식 □ 기본설계 기술제안 입찰방식 □ 실시설계 기술제안 입찰방식 □ 기타
	3. 디자인관리방안 - 관련 주체 및 주용 단계에 대해 간략히 기술합니다.
	4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 - 각종 인증의 획득/대상 및 해당 어휘에 대한 사항유 기술합니다.
	5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항 - 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항을 간략히 기술합니다.

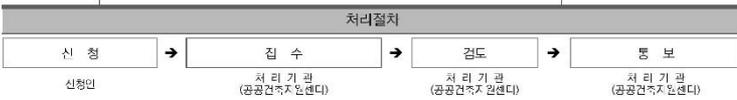
「건축서비스산업 진흥법」 제23조, 같은 법 시행령 제20조제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 위와 같이 사업계획 사전검토 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

건축도시공간연구소장 귀하

첨부서류	「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항에 따라 작성한 공공건축 사업계획서	수수료 없음
------	--	--------



210mm×297mm(박상지) 80g/㎡(재활용품)

□ 사업개요

1. 사업의 목적

사업의 목적	
--------	--

※ 사업의 추진배경 및 목적, 기대효과를 중립적으로 기술

2. 사업 추진경위

수행 여부	사전결자	[] 공동재산취득사업계획 [] 총사업비 협의 [✓] 장기세정계획 [] 공유재산관리계획 [✓] 지방채정투자사업투자
	건축기획업무	[✓] 기본계획 [] 마스터플랜 [] T/F 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사
각종 조사·협의 평가		[] 문화재 관련조사 [] 측량 및 지반조사 [] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의 (기관명:) [✓] 환경관련 평가 [] 교통관련 평가 [] 교육환경 평가
	사업 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> • '16.00. : ○○공인 조형사업 추진계획 변경 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자사업 (결과 : 재검토) • '16.00. : ○○회사공인 전내외국경영양평가 평가부 승인 • '16.00. : ○○공인 조형 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자사업 의뢰 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자사업 (결과 : 조준부 승인)

※ 사전 행정절차의 귀속기(책임)무, 각종 조사 협의·평가의 수행 여부는 체크(✓)하고, 사업 추진경위 관련 시간 수으로 기술
※ 비기던 절차 및 수행 절차(비복합영양평가, 공공누이전 관련 사전협의, 업무변부, 기존 건물 평면인원전달, 석면조사 등)는 '사업 추진경위'란에 직접 기재

3 계속 →

4 계속 →

5 계속 →

→ 사전검토 신청서 작성 기본 방향

사전검토 신청서는 발주자, 설계자, 사용자 모두가 사업의 목적을 공유하고 일관성 있게 사업을 추진 할 수 있도록 다음의 방식으로 작성

- 어떤 건축물을 어떤 목적으로 짓고자 하는지 사업의 전반적인 내용을 기술
- 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화
- 건축물을 짓기 위해 무엇이 필요한지 설계 요구 조건 등을 구체적으로 기술

→ 사전검토 신청서 작성 시 주안점

- 해당사업의 중점 추진 사항을 강조하여 기술
- 일반적인 사항을 기술하기보다 다른 사업과 차별화되는 특이 사항을 보다 자세히 기술
- 예산 및 시설 규모 등과 관련된 사항은 반드시 산출근거를 첨부

» 사업개요 : 사업의 목적과 이에 따른 추진 경위를 구체적으로 기술

→ 사업의 목적

- 정부정책 및 상위 계획과의 부합성 확인
- 사업의 목적과 시설계획 방향의 정합성 검토
 - 사업의 추진배경 및 필요성, 목적을 종합적으로 기술
 - 국정과제 등 각 중앙부처가 추진하는 역점사업, 도시·군기본계획, ○○종합계획, 마스터플랜 등 상위계획과의 부합성과 연계성에 대해 기술
 - 도시·군기본계획, 마스터플랜 등 관련 상위계획이 있을 경우 필히 제출

→ 사업 추진 경위

- **(사전절차)** 사업예산 승인 여부를 확인하고 사전검토 시 타 심사·심의와의 정합성 확보
- **(건축기획 업무)** 건축기획업무의 내실화 노력 정도를 검증하고 사업의 전문성 확보 여부 확인
- **(각종 조사·협의·평가)** 부지조건에 대한 사전조사 수행 여부를 확인하고, 부지의 제약조건과 입지 가능성 점검
 - 사전 행정절차와 건축기획업무, 각종 조사·협의·평가의 수행 여부를 체크 [✓]하고, 사업 추진경위 란에 시간 순으로 기술
 - 표기된 절차 외 수행 절차(교육환경영향평가, 공공도서관 건립 사전평가, 업무협약, 기존 건물 정밀안전진단, 석면조사 등)는 '사업 추진경위'란에 직접 기재

→ 사업 추진 경위의 작성예시

작성예시

수행 여부	사전절차	[] 공용재산취득사업계획 [] 총사업비 심의 [] 중기재정계획 [] 공유재산관리계획 [✓] 지방재정투자사업심사
	건축기획 업무	[✓] 타당성조사 [✓] 기본계획 [] 마스터플랜 [] TFT 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사
	각종 조사·협의 ·평가	[] 문화재 관련조사 [] 측량 및 지반조사 [] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의 (기관명:) [✓] 환경관련 평가 [] 교통관련 평가 [] 교육환경 평가
사업 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> • '16.00. : ○○공원 조성사업 추진계획 방침 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 재검토) • '16.00. : ○○역사공원 전략환경영향평가 환경부 승인 • '16.00. : ○○공원 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 의뢰 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 조건부 승인) 	

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

1. 지역특성

- **(부지 주변 지역 여건)** 면밀한 현황조사와 분석을 통해 지역 상황에 대응하는 건축물 조성 유도
 - 도시계획 및 개발현황, 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성 기술
 - 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요
- **(지역사회의 요구)** 지역사회와 주민들의 관심도, 여론 동향 등을 확인 및 예상되는 민원과 문제점 점검, 주민여론 수렴을 통한 절차의 공공성 확보 유도
 - 본 사업과 관련한 설문조사, 언론 보도자료, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁 사항 및 기타 지역사회의 영향에 대해 기술
 - 설문조사, 주민 공청회 등 시설 이용자(주민)의 수요조사를 실시한 경우 기간·대상·결과 등 주요 내용을 간략히 기술

사전검토 신청서 [작성] 사전검토 신청서 작성

작성예시

구 분	특 성	대 응																		
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 주변으로 ○○중학교(2015.8월 개교), ○○고등학교(2016.3월 개교) 등 교육시설이 위치하고 있으며, 인접 주거 단지는 2018년 전후로 준공 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 인접 주거단지 입주 전 공사가 완료될 수 있도록 일정관리 철저 																		
인구특성	<ul style="list-style-type: none"> ○○군은 전국에서 4번째로 노령화지수가 높은 지역 [참고 : 통계지리정보서비스(https://sgis.kostat.go.kr), 통계주제도_노령화지수] <table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th> <th>행정구역</th> <th>노령화지수(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>경상북도 ○○군</td> <td>597.01</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>경상북도 ○○군</td> <td>569.55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>전라남도 ○○군</td> <td>472.74</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>경상북도 ○○군</td> <td>459.6</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>전라남도 ○○군</td> <td>455.96</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 노령화지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세이상) 인구</p>	순위	행정구역	노령화지수(%)	1	경상북도 ○○군	597.01	2	경상북도 ○○군	569.55	3	전라남도 ○○군	472.74	4	경상북도 ○○군	459.6	5	전라남도 ○○군	455.96	<ul style="list-style-type: none"> ○○군의 특성(60세 이상 전체인구의 42%)을 고려하여 장년층 및 노인들이 관심을 가질만한 농업자료·건강 정보·향토자료·역사 자료 등을 충분히 확보하고, 평생학습실·문화교실 등을 마련하여 은퇴 계층의 이용을 배려
순위	행정구역	노령화지수(%)																		
1	경상북도 ○○군	597.01																		
2	경상북도 ○○군	569.55																		
3	전라남도 ○○군	472.74																		
4	경상북도 ○○군	459.6																		
5	전라남도 ○○군	455.96																		
산림지·녹지 분포	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 지침 상 서측 아파트단지 남쪽으로 연결녹지 계획 지구단위계획 지침(환경영향평가)에 의해 근린공원 중앙(사업부지 북측)에 원형보존된 보존녹지 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 북측의 보존녹지를 경관자원으로 적극 활용하고, 연결녹지·보존녹지·산책로를 도서관 외부공간과 통합적으로 계획 																		
주변 공공건축·공공공간 연계	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 동측에 ○○천변 친수공간(미루나무숲, 잔디구장 등)으로 연결되는 육교가 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 친수공간 연계를 고려하여 보행동선을 계획 																		

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

2. 부지특성

- **(사업부지 개요)** 부지경계, 면적, 지역·지구 등 부지의 기본적인 정보와 법적 규제 사항을 사전에 확인하여 향후 설계공모 시 공모범위를 확정하고 명확한 정보 전달 유도
 - 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재 (토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)를 통해 토지이용계획확인서(원)를 열람하여 제출(필수 첨부자료))
- **(접근성)** 부지의 접근성을 분석하여 현황을 파악하고 개선방향 도출 및 부지 내 시설 건립뿐만 아니라 부지 주변의 환경 개선을 유도
 - 부지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 검토하여 기술
 - 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재
- **(물리적 특성)** 부지의 특성에 따른 규모 및 예산의 적정성 검토를 통한 향후 부지조건으로 인한 설계변경 방지
 - 부지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술
 - 경사·고저 기준, 부지의 지반상태, 부지 내 활용 가능 시설 및 철거 시설에 대해 기재

→ 부지 물리적 특성의 작성예시

작성예시		
구 분	현 황	대 응
경사·고저	<ul style="list-style-type: none"> • 급경사 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지가 급경사지이므로 토목공사비 상승 고려 • 자연지형에 순응하는 배치계획 수립(절·성토 최소화 방안 고려)
지반상태 (성토지반, 하천인접, 매립지· 간척지 등)	<ul style="list-style-type: none"> • 부지는 ○○강변에 위치하여 지반은 대부분 연약지반이며, 지하수위는 -2m 레벨에 분포함으로 지하공사에 어려움이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 지반조사를 통해 적절한 기초방식 및 지반 보강대책 수립이 필요하며 공사기간 및 공사비에 이를 고려
부지정리 완료 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 내 ○○건축물 사용 중 	<ul style="list-style-type: none"> • 신축건물 배치와 철거시점 결정 등 순차적 공사계획 수립
기 타		

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

3. 규모

- **(실별 규모와 산출 근거)** 효율적인 공간 활용과 적정 예산 책정 및 산출근거의 적절성 확인
 - 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기
 - 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따른 면적 산출이 가능한 시설은 산출근거를 제시토록 하고, 적정 수요추정을 유도
- **(부지와 건축물의 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 외부공간의 규모를 추정하고 부지면적의 적정성 검토
 - 법정규모는 관련법규를 참조하여 산정하고, 계획규모는 현재 예상하고 있는 사업규모를 기재
- **(주차장 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 주차대수와 규모의 적정성 검토 및 지하주차장 조성 여부와 필요성 검토
 - 법정 주차대수와 계획 주차대수를 기재하고 지하주차장 계획 시 규모(면적, 대수)를 명시
 - 관할 지방자치단체의 주차장 조례를 확인하여 단위면적당 주차대수(○○○㎡당 1대) 기재

→ 실별 규모와 산출근거의 작성예시

작성예시					
구 분	세부시설	산출근거	면적(m ²)	비율(%)	비 고
00영역	00실	1명 × 00m ²			
	소계				
00영역	소계				
	소계				
00영역	소계				
	소계				
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등				
	기계·전기실, 창고 등				
주차공간		00대 × 00m ²			
	합 계				

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

4. 예산

- **(총사업비)** 분야별로 명확한 예산 규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용 및 집행을 유도하고 각종 부대비 등 사업 관련 예산이 누락되지 않도록 점검
 - 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재
 - 각종 인증 비용 및 평가 및 조사 관련 비용 책정
 - 표기된 항목 외 소요비용은 <기타>란에 줄을 추가하고 예산 항목을 직접 기재한 후 작성
- **(건축공사비 검토)** 공사범위(신축, 증축, 리모델링 등)와 건축물 용도에 맞는 적정 공사비 검토 및 예상되는 공사비 증가 요인 점검
 - 공사비는 공종별(건축, 기계, 전기·통신, 토목 등)로 구분하여 구체적으로 추정하는 것을 원칙으로 하나, 설계도서 작성 전으로 공사에 필요한 수량이나 노무량을 구체적으로 산출할 수 없으므로 개산 견적으로 추정
 - 조달청에서 매년 제시하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 참조하여 유사사례(건축물용도, 규모의 유사성 확인)의 단위면적당 단가 산출
 - 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 할증율 또는 추가비용을 기재하여 보정

사전검토 신청서 [작성] 사전검토 신청서 작성

→ 총사업비의 작성예시

(단위 : 백만 원)

작성예시		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	000.0	
	보상비		
	소계		
B. 공사비	부지조성공사비	000.0	
	건축공사비		
	기존시설 철거비	-	해당없음
	특수요인 보정		
	전시공사비	-	해당없음
	소계		
C. 부대비	설계공모안 작성비용	000.0	
	설계용역비	00.0	기본설계, 실시설계
	설계의도 구현관련		
	감리 및 건설사업관리 관련		
	인증 관련	000.0	건축물에너지효율, 녹색건축 인증 비용
	평가 및 조사 관련	000.0	석면조사, 측량 및 지반조사 비용
	〈기타〉 설계 경제성 검토(VE) 관련		
	소계		
D. 예비비			(A+B+C)의 00%
E. 총사업비		000.0	A+B+C+D

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

4. 예산

- (설계비 검토) 사업 특성에 따른 적정 설계비 산출을 유도하여 공공건축의 품질 향상을 도모
 - ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제 2015-911호)’을 기준으로 작성
 - 설계비 산정 시 ‘공사비’라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액
 - 설계공모 시 공고되는 ‘설계비’는 ‘예정 가격’이 아닌 ‘낙찰 금액으로 결정된 금액’이므로 원칙적으로 낙찰율 적용을 통한 낙찰차액이 발생하여서는 안 됨
- (감리 및 건설사업관리 비용 검토) 시공단계에서 설계 질 구현을 위한 적정 감리 방식을 검토하고, 현행 법률에 적합한 감리비 산정 유도
 - 감리비 산출근거는 건축사법에 따른 기준 또는 건설기술진흥법에 따른 기준 등 근거법령을 기재하고 자세한 산출자료는 별도 첨부

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

5. 에너지 효율화 등
지속가능성 제고방안

- 건축물의 지속가능성 확보 차원에서 에너지 효율화, 녹색건축, 장애물 없는 생활환경 인증 등에 대한 계획 여부를 확인
 - 에너지 효율화 등 지속가능성 제고를 위한 인증 항목의 해당여부를 체크하고 예상 등급 및 적용 내용을 기술
 - 항목별 인증 적용이 필수적으로 요구되는 사업이지만, 사업부지의 특수성으로 인해 관련 법, 조례 등에서 규정하는 바를 준수하는 것이 어려운 경우 충분한 사유를 기술
 - 기타 향을 고려한 건축물의 배치, 일사량, 단열, 환기 등을 고려한 패시브 (Passive) 계획에 대해 기술

작성예시

구 분	취득 계획	추진근거
각종 인증의 의무 대상 여부 등	건축물에너지효율 등급	[✓] 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상이므로 건축물 에너지효율 1등급 이상 취득 의무
	제로에너지건축물	[✓] 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 ○○○형 공기업 ○○시설 신축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
	녹색건축 인증	[✓] 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡이상 신축 건물로 인증 의무 대상
	지능형건축물 인증	[]
	초고속정보통신건물 인증	[]
	장애물 없는 생활환경 인증	[✓] 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항에 따라 ○○○○가 신축 하는 ○○시설로 인증 의무 대상
기타 패시브(Passive)계획 등 건축물의 에너지 효율 제고방안	연면적 10,000㎡이상의 신축 건축물로 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축 운영 예정	

※ 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 체크 [✓]

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

6. 설계용역 발주방식

- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성을 안내하여 사업특성에 맞는 설계공모방식을 선정하도록 유도
 - 「건축서비스산업 진흥법」 제21조와 시행령 제17조에서는 설계비 추정가격이 고시금액(2019년 기준 1억 원) 이상으로 다중이 이용하는 공공 건축물의 건축설계발주는 설계공모 적용을 의무화
 - 설계공모방식은 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 중 선택하여 활용

» 사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

7. 향후 일정

- 공공건축의 공공적 가치 구현과 품격 향상을 위한 적정기간 확보
 - 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성
 - 설계공모기간은 「공공건축 설계발주 가이드」를 준용하여 작성

8. 사업관리체계

- 일회적이고 단편적인 자문이 아닌 사업의 지속적인 관리와 효율적인 추진을 위한 협력체계 구축 유도
- 사업을 추진하는 행정담당자뿐만 아니라 관련분야 전문가, 준공 후 운영자 등 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고 조율하여 사업의 실효성 제고
 - TF팀 운영계획, 총괄계획가 활용 계획 등 구체적인 운영방안에 대한 세부내용을 기재
 - 내부 전문인력 확보 여부, 외부전문가의 활용 등 사업관리의 전문성과 공공성 확보방안에 대해 작성
 - 공공건축 관련 업무를 효율적으로 수행하기 위한 사업 추진체계와 협의체계 구성을 점검하고 사업특성에 따라 자문위원회, 외부전문가 활용 여부를 검토하여 작성

→ 사업관리체계의 작성예시

작성예시	
주무부서명	○○시청 ○○과
현황 및 계획사항	<input checked="" type="checkbox"/> 내부 전문직렬(건축, 토목 등) 담당 <input type="checkbox"/> TF팀 등 부서 간 협력체계 구축 <input checked="" type="checkbox"/> 자문위원회 또는 운영위원회 구성 <input type="checkbox"/> 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> • ○○기관과 업무협약을 통해 협력체계 구축 • 주민, 운영자, ○○분야 전문가로 구성된 자문위원회 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 기획 단계부터 준공 후 시범운영 단계까지 운영 - 사업계획에 대한 비전 제시, 기본계획안 검토 등의 업무 수행 - 외부전문가는 ○○분야 ○명, ○○분야 ○명, ○○분야 ○명으로 구성 - 자문회의 월 ○회 이상 개최, 운영비 ○○○만원 확보 • ○○분야 전문가를 총괄계획가로 위촉하여 초기 기획업무부터 사업 종료 시까지 전 과정에 활용할 계획

» 건축계획 : 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

1. 배치 계획

- 대상지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 건축물의 위치 및 형태 계획에 영향을 미치는 사항들을 점검
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도
 - 시설의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재하고, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토
 - 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요
 - 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 디자인방향을 제안하는 것은 지양

작성예시

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 배치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지 동쪽의 자연경관(○○강 조망 가능)이 우수하므로, ○○동 배치 및 평면계획 시 조망을 확보하도록 유도 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 도로(○○로)와 부지 계획고의 레벨 차이가 크므로 전면 도로에서 보행 접근이 어려움. 대중교통 이용자 등 ○○로에서 접근하는 보행자를 고려하여 진입로 조성 필요 • 외부공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 조성 예정인 남측 ○○파크와 프로그램이 유사하므로 연결통로 조성 및 편의시설 배치 등 외부공간 연계를 고려
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 주변으로 ○○시설과 ○○관을 건립할 예정이므로 가로경관과 방문객 동선을 고려하여 경계부에 충분한 오픈스페이스(보행광장, 가로공원 등)를 확보
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • 마스터플랜이 수립되어 있으므로 마스터플랜 상의 취지와 목적을 유지하되, 공모 시 창의적인 계획이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 지침으로 제시

» 건축계획 : 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

2. 공간 및 시설계획
- 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획 점검
 - 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적 계획 유도
 - 조닝, 동선계획, 설비·구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재
 - 공공성 확보 방안 작성 시 공용공간 활용, 지역 주민들이 이용 가능한 개방형 로비 설치, 주변 보행로와 연계된 통로 확보, 건축물 옥상녹화 등을 고려

작성예시

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 실별 고려사항 <ul style="list-style-type: none"> - ○○실은 향후 필요에 따라 개별공간의 크기를 조절할 수 있는 가변형 공간으로 계획 - ○○장은 최소 ○○석 이상 확보해야하며 어린이와 성인 모두 관람이 편한 창의적 좌석구조 및 동선으로 설계 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접근이 가능한 공간 마련 - ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 시설 활성화를 위해 접도된 북측과 서측 도로에 면한 저층부를 개방감 있게 조성하고 1층 공용공간에는 인접지역 근무자들을 위한 편의시설 설치 고려
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재·폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

» 건축계획 : 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

3. 지역 활성화에
대한 기여방안

- 해당 사업의 지역 활성화에 대한 기여방안을 기술설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안 유도
- 외부 조경, 공공 휴게공간, 문화공간 조성 등 주민 편의성 및 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 계획에 대해 기재

4. 향후 시설
운영·활용 계획

- 해당 시설의 운영방식과 운영주체, 향후 활용 계획에 대해 기술
- 직접운영, 위탁운영, 기타 운영방식 등 해당 시설의 운영방식을 고려하여 해당란에 체크 [✓]
- 별도의 시설 운영주체가 있는 경우, 운영주체 또는 운영 전담조직을 기재
- 세부 운영계획에는 운영인력 현황, 운영 예정인 프로그램, 운영경비 확보방안, 콘텐츠 확보방안, 타 기관 및 시설과의 교류 협력계획 등을 기술

→ 사전검토 신청서 제출 방법

- 공공기관은 작성 완료된 사전검토 신청서를 국가공공건축지원센터에 공문으로 제출
- 각종 첨부 파일도 공문과 함께 제출
- 공문은 전자공문을 원칙으로 하되 이메일과 우편으로도 접수 가능
- 사전검토 접수는 매월 첫 번째 화요일로 하며, 매년 12월은 법정업무 결산기간으로 사전검토 접수를 받지 않음 (예외 : 관계법률에 명시된 국가사업으로서 긴급한 추진이 요구되는 것으로 인정되는 경우)

→ 사전검토 신청서 제출 후 확인사항

- 사전검토 신청서 접수가 완료되면 국가공공건축지원센터가 접수 확인 공문 발송
- 해당 사전검토 신청서의 접수번호는 추후 자료보완 요청 이메일 및 사전검토 의견서 등에 명시

사전검토 신청서 [제출] 국가공공건축지원센터에 제출

작성예시

예) 2020년 6월의 경우 2일이 공문접수 일이 됩니다.

예) 2020년 6월 2일까지 수신된 공문의 경우 2일 기준으로 일괄접수 되며 3일 날 수신된 문서부터는 7월 7일 기준으로 접수 됩니다.

2020년 6월

일	월	화	수	목	금	토
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11

보완 자료 작성 및 제출

- 사전검토 과정에서 보완 자료를 요청받게 되면 해당 자료를 작성하여 국가공공건축지원센터에 제출
- 보완 자료 요청을 받은 공공기관의 장은 요청받은 날로부터 15일 이내에 관련 자료를 국가공공건축지원센터의 장에게 제출
- 자료 보완 기간은 전체 사전검토 기간에 미 산입 되므로 사전검토 기간을 단축시키기 위해서는 최초 사전검토 신청서 접수 시 필요한 자료를 빠짐없이 제출하는 것이 중요

사전검토 재신청 및 철회

- 다음 각 호의 하나에 해당되는 경우, 해당 공공기관의 장은 국가공공건축지원센터에 사전검토를 재신청하여야 함
 - 건축물등의 입지를 변경하는 경우
 - 건축물등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
 - 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
 - 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우

사전검토 신청 후 사업취소 등 중대한 변경 사항이 발생했을 경우, 해당 공공기관의 장은 사전검토 철회 요청 가능

사전검토 의견서 수령 기간

- 사전검토에 소요되는 기간은 접수 후 30일 이내(「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일은 제외)로 함. 다만 사업의 규모, 검토의 난이도 등을 고려하여 그 기간을 연장. 단축 가능
- 보완자료 요청 및 작성기간은 검토기간(30일)에 산입하지 않으므로 이를 고려하여 사전검토 의견서 수령시기를 계획해야 함

사전검토 의견서 서식 및 내용

- 사전검토 의견서는 종합검토의견서와 세부검토의견서로 구성
- 종합검토의견서에는 사업계획에 대한 전반적인 사항이 제시
- 세부검토의견서에는 사업계획 항목별 주요 검토사항 및 개선방향이 제시

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2017-000
사업명	00시 00관 건립사업		
신청기관	00시		
부지위치	00도 00시 00동 00번지		
부지면적	0,000 m ²	주 용 도	교육연구시설(도서관)
연 면 적	0,000 m ²	총사업비	00.0억 원(용지비 없음) 설 계 비 0.0억 원

■ 추진경위

- 1) 신청서 제출일 : 2000.0.00.(월)
- 2) 신청서 접수일 : 2000.0.00.(월)
- 3) 보완자료 요청 및 제출 : 보완요청 2000.0.00.(월) / 제출 2000.0.00.(월)
- 4) 협의일 : 2000.0.00.(월) / 참석자 : 000, 000(이상 00시청), 000, 000(이상 국가공공 건축지원센터), 외부전문가 1인
- 5) 담당자 : 000

■ 검토의견

1. 주요 검토의견

본 의견서는 '00시 00관 건립사업'(이하 본 사업)의 사업계획 사전검토 신청서를 검토한 결과입니다. 주요 검토 의견은 다음과 같습니다.

- 첫째,
- 둘째,
- 셋째,

사전검토 신청서 [수령 및 활용] 사전검토 의견서 수령 및 의견 내용 반영

II. 검토결과표

○ : 적정, ▽ : 감소필요, △ : 증가필요, - : 의견없음, × : 자료없음

예 산										
총사업비	건축 공사비	㎡당 공사비	설계 공모비	설계비	설계대가요율		감리비	인종관련	평가· 조사관련	그 외 기타비용
					신청서	검토결과				
-	△	000.0만 원	○	△	제2종 중급	제2종 상급	×	△	○	-

규 모				일 정			발주방식		기획업무	
부지면적	연면적	공용면적비		공모기간	설계기간	공사기간	신청서	검토결과	수행유무	기간
		신청서	검토결과							
▽	-	00.0%	△	△	△	○	일반설계 공모	제안공모	외부기관 위탁	0개월

사전검토 신청서 [수령 및 활용] 사전검토 의견서 수령 및 의견 내용 반영

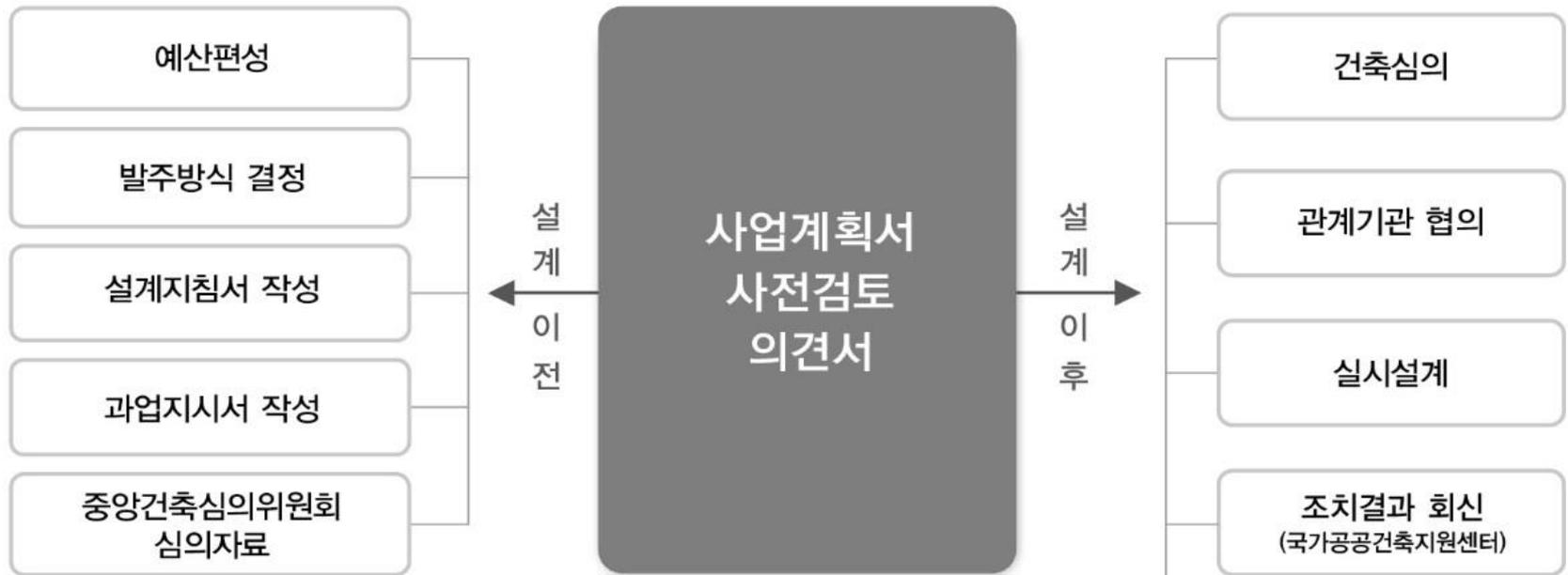
접수번호 사2000-000

사업명

00시 00관 건립사업

구 분	검토 주안점		검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 피신)	
				반영여부 (○,×,△)	세부 조치사항
2. 부지특성	2) 지역사회의 요구		<p>[수요조사 수행 여부, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> 0000년 00월 주민의견수렴 내용은 00관 건립 여부와 관련된 의견이므로 00관 운영 및 프로그램과 관련한 수요조사는 별도 수행이 필요함 - 본 시설 조성을 위한 사회적 합의와 절차가 매우 중요한 것으로 판단되므로, 수요조사를 통한 프로그램 구체화 및 다양한 내안 검토를 위한 별도의 기획 설계 발주를 권장함 		
	1) 행위제한 여부		<p>[법령에 의한 행위제한 여부]</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지가 '과밀억제권역'에 해당하므로 관할관청(000)에 본 시설 조성 가능여부 확인 필요 		
	2) 접근성		<p>[차량 진출입 여건, 대중교통 및 보행 접근성]</p> <ul style="list-style-type: none"> 부지는 000르에서 직접 접근이 가능하며, 인근 00역에서 약 000m 거리에 위치하여 접근성 양호 부지와 0축 0000 긴 보행등선 연결과 외부공간의 연계를 적극적으로 고려하고, 사이 도로(000길)는 안전사고의 위험이 있으므로 보행연결 구간에 차량속도 저감 대책(바닥포장의 변화, 고원식 흉관보도(Humo) 등) 수립을 권장 사업부지는 능경지이고 진입도로(00길)의 폭이 좁아 차량 통행이 어려우므로 000 조성을 위한 도로 확폭, 기반시설(전력, 상·하수도 등) 입입 등이 필요, 해당 사항에 따라 00시의 지원 여부를 확인하고, 공사 착공 이전에 도로 및 기반시설 공사가 완료될 수 있도록 조치 		

사전검토 신청서 [수령 및 활용] 사전검토 의견서 수령 및 의견 내용 반영



* 설계공모 우선적용 대상 건축물을 사전검토를 거쳐 설계공모방식을 적용하지 않으려는 경우 사전검토 내용을 중앙건축위원회의 심의자료로 제공

03

사업계획 사전검토의 성과

사전검토의 성과

사업계획의 내실화

수요에 적합한 시설계획 유도

사업예산의 계획적 운용과 집행 점검

면밀한 현황조사를 통한 지역성 반영

건축계획의 전문화

분야별 전문가 활용

건축디자인 고려사항 제시

에너지 효율화 등 지속가능성 제고

과정과 절차의 합리화

합리적 의사결정을 위한 관리체계 제시

우수 설계자 선정을 위한 발주방식 안내

예상 문제점 점검과 면밀한 일정 관리



“공공건축의 가치 제고”

2014년 6월 이후

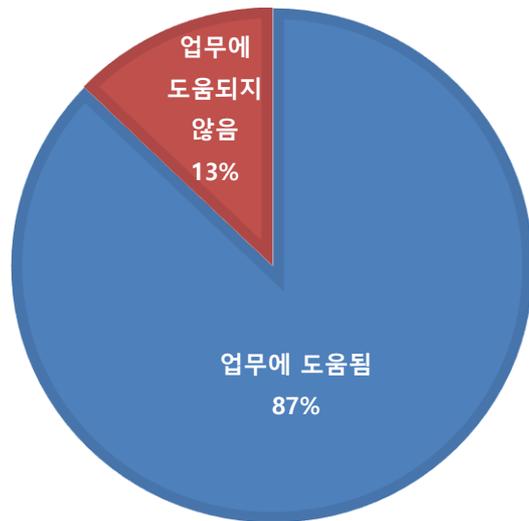
1,068건, **22조 6,159**억 원, **952만 7,739**m²

(롯데월드 타워 연면적의 22.7배, 여의도 면적의 3.3배)

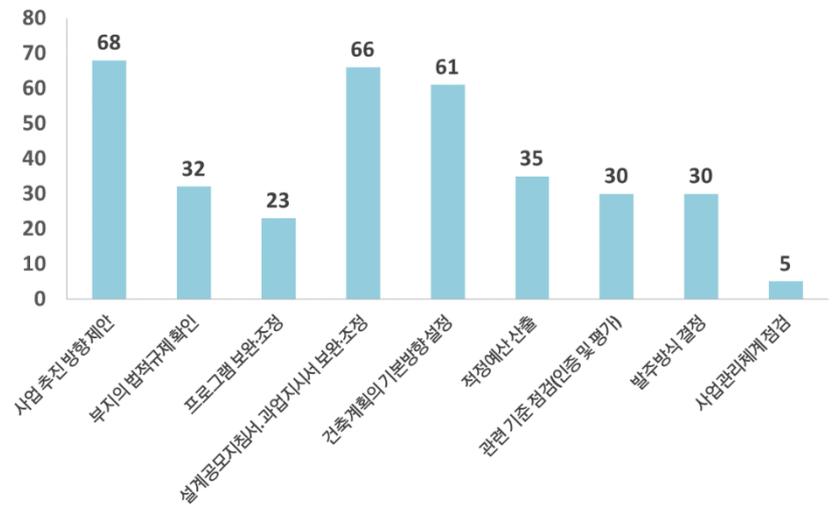
사전검토의 성과

» 사전검토 수행 공공기관 담당자 인식

공공건축 사업계획 사전검토가 실질적으로 업무에 도움이 되는지에 대한 설문결과를 살펴보면 응답자의 87.2%가 업무에 도움이 된다고 응답함



사전검토가 업무에 도움이 된 이유를 살펴보면, 사업 추진방향에 대한 제안(68명 / 19.4%)이 가장 큰 도움이 된 것으로 조사됨. 또한, 설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정(66명 / 18.9%) 및 건축계획의 기본방향 설정(61명 / 17.4%)도 큰 도움이 된 것으로 조사됨



*2017년 하반기 ~ 2018년 상반기 사전검토 신청기관 담당자(164명)

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 입지

- 복지시설, 체육센터 등 주민이 일상적으로 이용하여야 하는 시설임에도 불구하고, 대중교통을 이용한 접근이 매우 어려운 곳에 위치하거나 부지규모가 협소하여 충분한 시설 이용을 기대하기가 어려운 경우가 다수
- 경사가 매우 심하거나 단차 등이 있어 장애인이나 노약자의 원활한 접근과 이용이 어려운 부지를 선정한 경우도 많이 확인



- 다른 적절한 입지를 확보하거나 해당 대지로의 접근성을 보완할 수 있도록 대중교통과의 연계, 부지 레벨 차의 조정 등을 추진하도록 의견을 제시
- 다만, 많은 사업들이 부지가 확정된 이후 사전검토를 신청하기 때문에 입지를 근본적으로 재검토하기에는 사실상 한계

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 규모

- 프로그램에 비해 계획규모가 과대한 경우는 거의 없지만 30%~40% 정도를 확보하여야 하는 공용면적이 과부족하거나 주차장 규모를 과소하게 설정한 사례가 다수
- 많은 사업들이 부지협소 및 건축규모 축소 어려움 등으로 공용면적을 제대로 확보하지 않거나 외부공간의 대부분을 주차장으로 조성하는 한계



- 핵심기능 설정에 따른 건축규모 축소, 주차대수의 재검토 및 인접 부지 활용 등을 통해 일정 수준의 공용공간과 외부공간을 확보하도록 의견을 제시

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 예산

- 설계비는 관련대가 기준에 따라 책정하고 있으나, 설계의 난이도와 상관없이 설계도서 수준을 일률적으로 중급으로 산정하는 경우, 각종 인증에 따른 추가비용을 누락하는 경우가 다수
- 감리비는 사업 규모와 용도에 따라 감리방식이 달라짐에도 불구하고 이를 제대로 반영하지 않는 경우가 많음
- 공사비는 신축의 경우에는 조달청의 공사비 관련 정보를 참고하여 적정 수준의 예산을 산정하고 있으나, 리모델링이나 증축 사업의 경우 소요 공사비에 비해 부족한 예산을 책정한 경우가 다수 발견



- 사업의 특수 여건 및 부지 현황에 따라 공사비의 증액 필요성을 검토하여 예산을 추가 확보하거나 예산에 적합한 건축규모로 변경할 것을 유도
- 「건축서비스산업진흥법」제22조에 따른 공사 과정에서의 설계자의 설계의도 구현 업무를 위한 비용이 누락되지 않도록 강조



항목별 주요 의견

→ 발주방식

- 가격입찰로 추진하겠다는 사업에 대해서는 대부분 설계공모로 추진할 것을 의견으로 제시
- 실내 설비교체가 주를 이루는 사업, 건축물의 특정 기능 확충에 따라 제한적으로 규모를 증축하는 사업 등에 한해 제한적으로 사업수행능력평가에 의한 적격심사가 가능함을 의견으로 제시
- 제안공모를 적용하는 경우에는 설계자 선정 이후 계획안을 확정하는 데에 시간과 발주기관의 전문성이 요구되므로 이를 고려하여 사업을 추진하도록 의견을 제시
- 제안공모의 적용이 타당한 사업에 대해서는 수요기관의 요청에 따라 제안공모 과제(안)을 의견서에 포함하여 발주기관이 활용할 수 있도록 제공



항목별 주요 의견

→ 사업추진 일정

- 관련 정보를 확인하여 설계발주 이전에 도시계획 시설결정, 문화재 관련 협의 등 사전절차가 필요한 사업에 대해서는 관련 절차를 누락하지 않도록 의견을 제시
- 사업의 시급성 등을 이유로 적정한 설계기간을 확보하지 않는 사업이 상당수 있어, 사업규모와 유형별로 적정한 설계기간에 대한 기준을 내부적으로 마련하여 이를 바탕으로 적정 설계기간을 제시
- 최근에 강화된 각종 인증 절차 등을 고려할 때 충분한 설계기간을 확보하지 않을 경우 자칫 부실한 설계로 이어질 수 있어 제반사항을 검토할 수 있는 적정 설계기간을 반드시 설정하도록 유도
- 제안공모를 적용하는 사업에 대해서는 계획안 확정을 위한 설계기간을 추가적으로 2~3개월 확보하도록 권장

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 배치계획의 주안점

- 여러 시설이 함께 조성되거나 기존 시설에 추가적으로 시설이 조성되는 사업에서 전체적인 마스터 플랜이 부재하거나 중장기적인 부지활용 계획이 확정되지 않은 채 사업이 추진되는 경우
- 인접한 대지에 위치하는 시설이나 공공공간 등과의 연계를 고려하지 않는 경우



- 먼저 마스터플랜을 수립하거나 이를 고려한 배치계획을 검토하도록 의견을 제시
- 인접 시설의 정보를 확보하고 해당 기관이나 부서와의 사전협의를 통해 연계방안을 검토하여 설계를 발주하도록 유도



항목별 주요 의견

→ 공간 및 시설계획의 주안점

- 스페이스 프로그램이 명확하지 않거나 기능이 인접한 유사시설과 중복되는 경우도 많고, 이를 해결하는 것을 설계자의 역할로 생각하는 발주기관도 상당 수



- 설계발주 전에 스페이스 프로그램을 명확하게 구성하되, 각 층별로 소요 면적과 기능을 확정하기 보다는 설계자가 창의적인 대안을 제시할 수 있도록 여지를 어느 정도 두는 방식으로 사업계획 및 설계공모 지침을 수립하도록 의견을 제시
- 사업의 특성에 따라서는 향후 증축이나 용도변경 등이 예상되는 경우가 있는데, 초기 설계단계에서 설계자가 이를 고려할 수 있도록 지침으로 제시할 것을 유도

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 시설 운영

- 조성주체와 이용주체, 운영주체가 각각 다름에도 사전에 이용 및 운영주체의 의견을 수렴하지 않는 경우가 많음



- 사전에 협의체 구성 등을 통해 이용 및 운영주체의 의견을 파악하여 사업계획에 반영
- 위탁운영을 고려하는 경우에도 가급적 설계과정에서 사전에 운영주체를 고려하여 운영자의 의견을 설계에 반영할 수 있도록 권장

사전검토의 성과



항목별 주요 의견

→ 리모델링

- 초기에 신축으로 사업을 추진하다 예산 등의 문제로 리모델링으로 전환한 사업의 경우, 기존 건축물의 상황에 대한 면밀한 진단과 조사가 부족한 채 사업비만을 확정하고 사업을 추진하는 경향



- 리모델링 사업의 경우 설계 및 시공 과정에서 예상치 못했던 문제점들이 발견되면서 사업의 방향과 범위가 크게 바뀔 수 있으므로 신축에 비해 기획과정에서의 보다 충실한 검토가 요구
- 기존 건축물의 진단을 바탕으로 리모델링을 통해 구현하고자 하는 사업의 목적과 기능을 명확히 설정하도록 하고, 이를 바탕으로 공사의 범위와 규모를 산정하도록 의견을 제시
- 설계발주 방식에 있어서 사업을 진행하면서 설계의 범위나 세부적인 계획 방향을 결정하는 것이 바람직한 경우가 많으므로 설계안을 사전에 확정하는 일반설계공모 보다는 설계자를 우선 확정하는 제안공모를 우선적으로 검토할 것을 권장

04

지역 공공건축지원센터 설립

1. 공공건축 관련 전담조직 구성/운영 사례



영주시 도시건축관리단

- **(설립 목표 및 역할)** 2009년 도시 전체를 아우르는 공공 디자인 행정 체계 ‘영주시 도시-건축 통합 마스터플랜’ 구축함
- 도시 전체의 개발 계획을 수립하고 장기적으로 관리·조정하며 진행
- **(조직 체계)** 2010년 시장직속의 ‘디자인관리단(현 도시건축관리단)’ 신설
- 부서 간 사업을 장소 중심으로 연계하고 총괄 조정하는 코디네이터 역할 수행
- **(운영 성과)** 도시발전의 구체적 목표와 장기적 발전 방향을 제시하여 연속성 있고 일관된 계획 유지(담당자가 교체되어도 사업 내용의 일관성이 유지되는 체계 구축)
- 영주시 경관기본계획, 공공디자인계획 수립, 영주시 건축디자인 기준 마련



출처: 월간공간지 2017.9월호(통권598) p.56

1. 공공건축 관련 전담조직 구성/운영 사례



세종시 공공건축추진단

- **(설립 목표 및 역할)** 다양한 공공서비스 시설을 하나의 건축물에 조성하는 복합커뮤니티센터의 건립을 위해 기존의 건축과(공공건축담당), 총무과(청사관리담당) 업무 이관
- 다양한 수요를 분석하고 개별 부서 의견을 취합하여 시설 조성·관리를 총괄
- **(조직 체계)** 당초 건축과 내 별도 조직으로 운영되었으나 행정도시지원과 공공건축추진단으로 확대 개편
- **(운영 성과)** 읍·면 복합커뮤니티센터, 공사규모 및 난이도, 시정 중요도가 높은 사업을 집중 관리하며 발주부서의 건립사업 기획 및 계획(사업비 산출 등)을 지원하여 공공건축 사업의 효율화 증진

'행복도시 복합커뮤니티센터' 주민만족도 64%

행정중심복합도시에 건립되어 운영 중인 복합커뮤니티센터 시설에 대한 주민들의 만족도가 높은 것으로 조사됐다. 행정중심복합도시건설청(청장 이충재)은 건축도시공간연구소(소장 김대익)와 함께 복합커뮤니티센터 이용주민 만족도를 조사한 결과 '만족 64.2%', '보통 31.3%', '불만족 4.6%'로 나타났다고 17일 밝혔다.

복합커뮤니티센터 시설규모 적정성 여부 만족도는 '적정하다'는 의견이 45.8%, '전체적으로 적정 일 부확장 필요' 의견이 22.4%로 나타나 전체 규모면에서 적정의견이 68.2%로 높게 조사됐다.

이 밖에도 복합커뮤니티센터 시설별 이용측면에서는 주민센터(38.8%), 도서관(28.3%), 문화의 집(12.2%), 다목적 강당(7.2%), 체육관(4.6%)순으로 주민센터와 문화시설 이용도가 가장 높았다.

한창섭 공공건축추진단장은 "복합커뮤니티센터에 대한 '사용후 평가 조사'와 '주민 수요조사' 결과를 토대로 향후 설계시 주민들의 요구사항을 적극 반영할 예정"이라며 "복합커뮤니티센터 운용상 나타난 결과에 대해서도 세종시와 충분한 협의를 거쳐 앞으로 복합커뮤니티센터가 행복도시의 주민공동체 활성화를 위한 중심시설이 되도록 최선을 다하겠다"고 말했다. 출처 뉴시스 2016. 10. 17



1. 공공건축 관련 전담조직 구성/운영 사례



서울시 도시공간개선단

- (설립 목표 및 역할) 도시 건축문화의 선진화 방향을 제시하고 시민을 위한 공공디자인 실현을 목표
- 공공건축 사업 기획업무 지원·자문, 설계공모 운영·관리, 설계모니터링, 업무지침 및 가이드라인 작성, 교육 및 연구과제 수행
- (조직 체계) 주택건축국의 건축업무 일부와 문화관광디자인 본부의 디자인 업무를 합쳐 신설
- (운영 성과) 서울총괄건축가, 건축정책위원회, 도시디자인위원회 운영을 통하여 도시공간정책을 수립하고 각종 행사, 교육, 사업과 연구를 통해 시민과 소통하는 행정 시스템 구축

※ 서울시 도시공간개선단 2017년도 추진업무

정책목표	정책과제	추진업무
도시공간 정책 소통과 협력의 자문역할	도시공간정책 조정 및 자문	- 서울시총괄건축가 운영 - 건축정책위원회 운영 - 도시디자인위원회 운영
	지속적인 도시공간 정책수립과 추진	- 서울 유니버설디자인 기본계획 수립 - 공공건축제도 운영 및 관련 사업 추진 - 설계공모 일원화 및 통합 홈페이지 운영 - 도시공간개선 자체공간계획 및 통합계획 수립
	도시·건축문화 선진화방안 제시	- 2017 서울도시건축비엔날레 - 건축문화 저변확대를 위한 서울시 기초건축교육 체계 확립

출처 도시공간개선단(2017), 2017 주요 업무계획 바탕으로 재구성



2017 서울도시건축비엔날레 홍보자료
출처 서울도시건축비엔날레 홈페이지

2. 지역 공공건축지원센터의 역할

**지역 공공건축 정책
추진의 중추적 역할**

지역 공공건축의 효율적 운용과 품격향상과 관련한 정책 발굴 및 추진을 위한 핵심적 조직으로서 역할

사업계획 사전검토
(진흥법 제23조)

해당 광역 지자체 또는 관할 시군구에서 발주하는 공공건축사업에 대한 사업계획 사전검토 수행

공공건축 건축기획
(진흥법 제22조의2)

공공기관의 의뢰를 받아 공공건축 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인 관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 등을 담은 건축기획 수행

공공건축 자문응답
(진흥법 제22조의2)

공공건축의 발주, 기획 및 관리, 디자인관리, 지속가능성 제고방안 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등

2. 지역 공공건축지원센터의 역할

공공건축 심의위원회 운영

(진흥법 제22조의3)

공공건축 사업의 기획에 관한 사항을 심의하거나 자문
(건축기본법에 따른 지역건축위원회 / 건축법에 따른 지방건축위원회로 대체 가능)

민간전문가 운영

(건축기본법 제23조)

공공건축 정책 추진 및 공공건축 사업의 내실화를 위한 민간전문가 (총괄건축가, 공공건축가) 의 추천, pool 관리, 모니터링 등

설계공모 시행

(진흥법 제21조)

시행령 개정으로 설계공모 의무대상이 설계비 1.0억원 이상 사업으로 확대됨에 따라 설계공모 지원 및 대행 필요성 증대

2. 지역 공공건축지원센터의 역할

지역 공공건축 통합계획 수립

지역 공공건축의 구성과 유지관리에 관한 전략 계획 수립
(지역 공공건축물의 종합적 자산관리, 지역 발전 및 도시재생 등과 연계한 공공건축 활용 계획 등 포함)

공공건축 사업 모니터링 및 평가

공공건축 사업의 기획에서 유지관리에 이르는 전 과정의 모니터링 수행
공공건축 사업에 대한 사후평가를 통해 성과와 문제점을 피드백

3. 지역 공공건축지원센터 구축 방안

지자체 행정조직 내 전담조직

지자체 내 공공건축 조성 지원업무를 수행하는 전문 전담조직을 구성하여 행정조직 내 센터를 설치하는 형태

<장점>

기존 조직 내 협의체계 활용
수요파악 및 업무협력 등 유리
업무기획 및 추진 용이성

<단점>

발주부서와 센터 일원화
인력 수급 등에 한계
독립적 업무 추진에 한계

외부기관 지정 또는 위탁형

지자체 외부조직(공공기관 등)에 센터를 지정하거나 업무를 위탁하여 운영하는 형태

<장점>

지방공사, 연구기관 등 기존 조직 활용 가능
인력 수급 등 상대적 수월
조기 센터 구축 가능

<단점>

발주부서와의 협력체계 어려움 발생 가능
수요파악 등 불리
업무기획 및 추진 난항 우려

4. 국가-지역 공공건축지원센터 협력체계

(국가 센터)

중앙부처 및 공공기관에 대한 지원

(지역 센터)

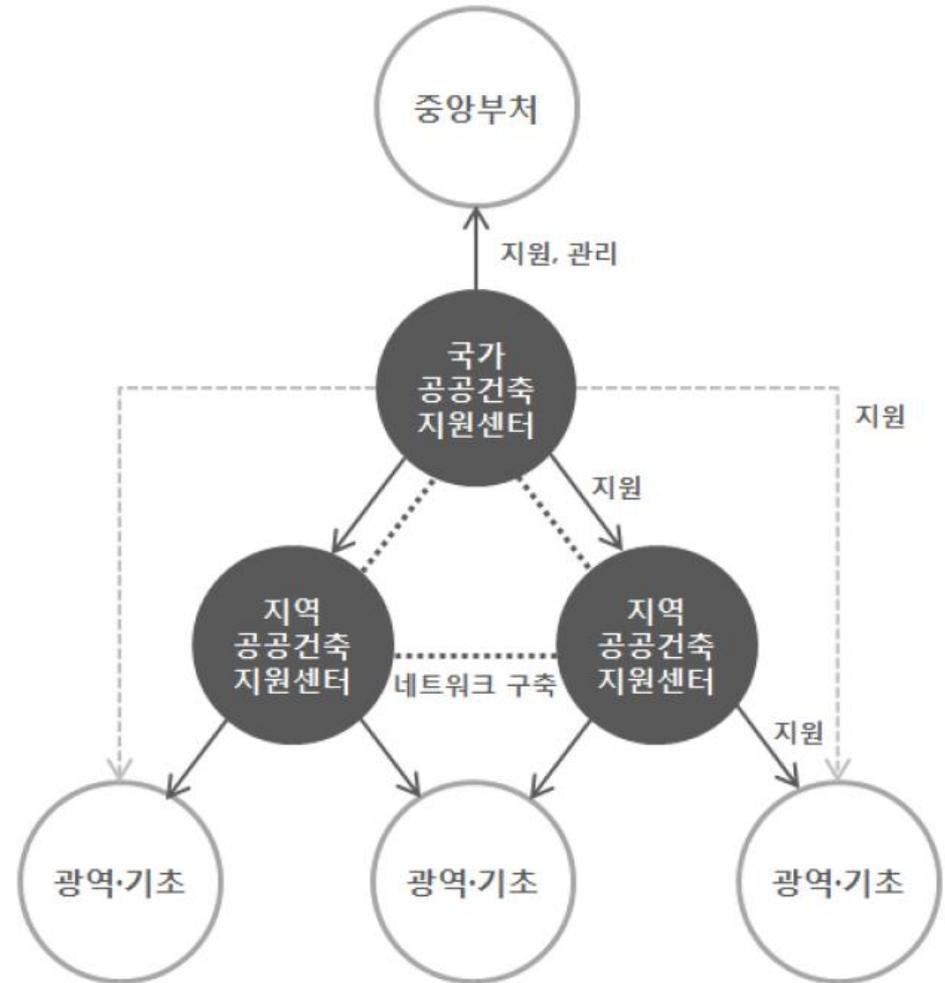
광역 및 자치구에 대한 지원

(센터간 협력)

사전검토 결과 공유

사전검토 및 기획 내실화를 방안 도출

공공건축 관련 정책 발굴 등



감사합니다