
공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침

2020. 2. 13.

국 가 공 공 건 축 지 원 센 터

제 1 장 총 칙

제1조(지침의 목적) 이 지침은 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 제24조에 따라 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토(이하 '사전검토'라 한다)의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 사전검토 제도의 원활한 운영을 목적으로 한다.

제2조(사전검토의 목적) 사업계획서 사전검토는 공공기관의 공공건축 사업계획에 대한 객관적이고 중립적인 검토를 통해 국가의 주요한 자산인 공공건축의 공공적 가치 구현을 목적으로 하며, 합리적인 예산계획과 적절한 수준의 기획 및 설계 품질을 담보할 수 있는 업무수행의 효율성을 제고하고자 한다.

제3조(용어의 정의) 이 업무지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “공공건축 사업계획”이란 공공건축의 조성 시 기획단계에서 수립하는 계획으로, 사업의 목표와 이에 따른 공간 구성 및 프로그램 기획에 관한 사항, 공공건축물의 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항, 일관된 디자인구현을 위한 관리체계 마련 등 합리적인 사업 수행에 필요한 사항을 정하는 계획을 말한다.
2. “공공건축”이란 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 말한다.
3. “건축디자인”이란 건축물과 공간환경을 기획하고 설계하는 행위를 말한다.
4. “디자인관리”란 건축물과 공간환경의 품격과 품질을 확보하기 위해 기획 및 설계단계에서 우수한 디자인이 이루어질 수 있도록 하고, 시공단계에서 설계 의도대로 구현될 수 있도록 관리하는 것을 말한다.
5. “공공건축의 품격”이란 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 공공건축의 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성을 말한다.
6. “공공건축의 품질”이란 안전, 보건, 기능, 쾌적, 자원절약과 재활용 등 공공건축의 객관적 성능을 말한다.
7. “공공건축의 공공적 가치”란 공공건축이 갖추어야 할 사회적, 문화적, 경제적인 가치를 종합적으로 고려한 것을 말한다.

제2장 공공건축 사업계획서 사전검토의 대상

제4조(사전검토 대상사업) 사전검토 대상은 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항제2호에 따라 국토교통부장관이 공모방식을 우선적으로 적용하여야 한다고 정하여 고시하는 용도의 건축물
3. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항 및 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따른 사전검토 면제 대상 사업 중 설계공모 의무화 대상 사업을 설계공모를 적용하지 아니하고자하는 건축물

제5조(면제 대상사업) 사전검토 면제 대상은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항 및 제20조, 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 설계비 추정가격이 1억원 미만인 건축물
2. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사를 받은 건축물
3. 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사를 받은 건축물
4. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 받은 건축물
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물
6. 「건축서비스산업 진흥법」 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역공공건축지원센터가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우

제3장 공공건축 사업계획서 사전검토 수행절차

제6조(사전검토의 신청) ① 공공기관의 장은 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우 설계용역 입찰공고 전에 사전검토에 소요되는 기간을 감안하여 공공건축지원센터에 사전검토를 요청하여야 한다.

② 사전검토 접수는 매년 1월부터 10월까지는 첫 번째 주 화요일, 11월은 첫 번째, 세 번째 주 화요일로 하며, 12월은 법정업무 결산기간으로 사전검토 접수를 받지 아니한다. 단, 공공건축지원센터와 사전협의를 거쳐, 관계법률에 명시된 국가사업으

로서 긴급한 추진이 요구되는 것으로 인정되는 경우에는 12월에도 접수할 수 있다.
③ 공공건축지원센터의 장은 사전검토 업무의 실효성 등을 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사전검토 접수일을 변경하거나 접수를 보류할 수 있다.

1. 제2항에 따른 접수일이 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일에 해당할 경우
2. 동일 기관에서 한회 차에 3건을 초과하는 사업을 접수하여 사전검토 업무 수행상 조정이 필요한 경우
3. 그 밖에 공공건축지원센터의 장이 공공건축지원센터 운영상 필요하다고 인정하는 경우

④ 제3항에 따라 접수일이 변경될 경우 그 사유와 변경된 접수일을 1개월 전에 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

⑤ 공공기관의 장은 사전검토 신청시 「건축서비스산업 진흥법 시행규칙」 제7조에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서’(이하 ‘사전검토 신청서’라 한다)를 작성하여 [별첨 1], [별첨 2]에 따른 첨부자료와 함께 공문으로 공공건축지원센터의 장에게 제출하여야 한다.

⑥ 공공건축지원센터의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사유를 명시하여 사전검토 신청을 반려할 수 있다.

1. 제4조에 따른 사전검토 대상사업이 아닌 경우
2. 제5항에 따른 서류를 제출하지 아니하였거나 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
3. 제10조제3항에 따른 보완기간 내 보완을 완료하지 아니한 경우

제7조(사전검토 신청서의 주요내용) ① 사전검토 신청서의 주요내용은 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항을 포함하며, 세부 내용은 다음과 같다.

1. 사업개요(사업의 목적, 사업 추진경위)
2. 사업계획(지역 특성, 부지 특성, 규모, 예산, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 설계용역 발주방식, 향후일정, 사업관리체계)
3. 건축계획(배치 계획의 주안점, 공간 및 시설계획의 주안점, 지역 활성화에 대한 기여 방안, 향후 시설 운영·활용 계획)

② 사전검토 신청서는 사업목표와 해당 공공건축에서 추구하는 공공적 가치가 명확히 드러나고, 그에 따른 사업의 추진방향 및 사업추진 방식 등에 대해 합리적인 검토가 될 수 있도록 작성하여야 한다.

제8조(사전검토의 재신청) 사전검토의 재신청은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」

제20조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 공공기관의 장은 공공건축지원센터에 사전검토를 재신청하여야 한다.

1. 건축물등의 입지를 변경하는 경우
2. 건축물등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
3. 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
4. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우

제9조(사전검토의 철회) 사전검토 신청 후 사업취소 등 중대한 변경 사항이 발생했을 경우, 해당 공공기관의 장은 사전검토 철회를 요청할 수 있다.

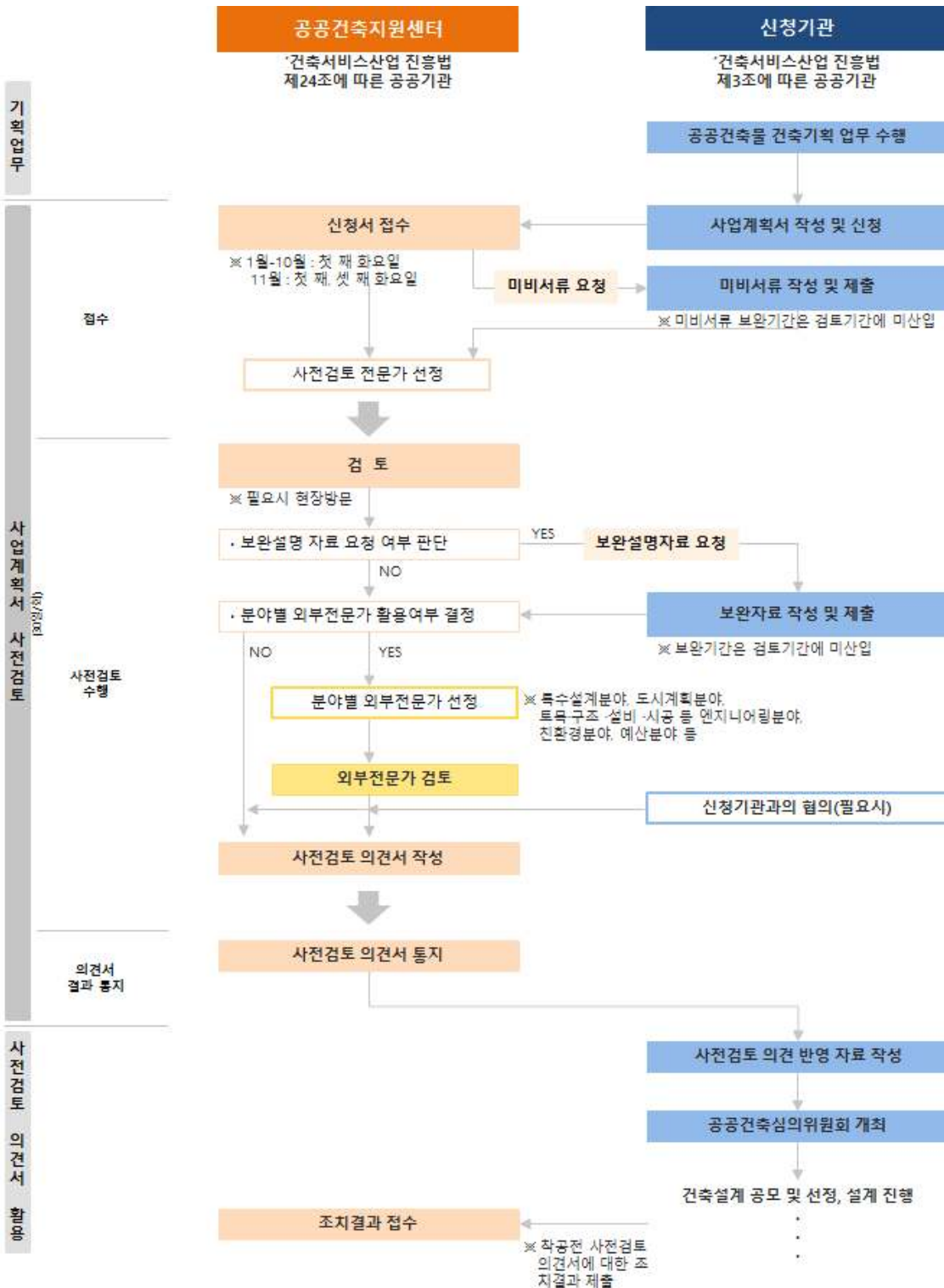
제10조(사전검토 기간) ① 사전검토에 소요되는 기간은 접수 후 30일 이내(「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일은 제외한다.)로 한다. 다만, 사업의 규모, 검토의 난이도 등을 고려하여 그 기간을 연장하거나 단축할 수 있다.

② 공공건축지원센터의 장은 해당 공공기관의 장에게 추가자료의 보완을 요청할 수 있다. 이 경우 해당 공공기관이 제출서류를 보완하는 기간은 제1항의 기간에 산입하지 아니한다.

③ 제2항에 따라 해당 공공기관의 장은 15일 이내에 관련 보완자료를 공공건축지원센터의 장에게 제출하여야 한다.

제11조(사전검토 의견의 통지) 공공건축지원센터의 장은 사전검토 결과가 사업추진에 효과적으로 활용될 수 있도록 검토가 완료되는 즉시 그 결과를 해당 공공기관의 장에게 공문으로 통지하고 필요시 관계 공공기관의 장에게 제공하여야 한다.

[사전검토 절차도]



제4장 공공건축 사업계획서 사전검토 수행방법

제12조(사전검토 전문가의 선정) 사전검토 업무를 수행하는 자(이하 '사전검토 전문가'라 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

제13조(외부 전문가의 활용) 공공건축지원센터의 장은 사전검토의 전문성 확보를 위해 필요한 경우 별도의 외부 전문가를 활용할 수 있으며, 외부 전문가의 자격 요건은 제12조에 따른다.

제14조(사전검토 수행 지침) ① 사전검토 전문가는 [별첨 2]의 서식에 따라 사업목표에 따른 건축디자인 방향의 적정성, 이를 구현하기 위한 디자인관리체계의 실효성 및 예산계획의 합리성을 종합적으로 판단하여 작성한다.

② 제1항의 원활한 업무수행을 위해, 필요한 경우 대상 부지를 방문하거나 해당 공공기관 담당자와 면담 등 현장확인 업무를 시행할 수 있다.

제15조(보안유지) ① 사전검토 전문가는 사전검토 수행과정에서 획득한 정보 및 자료 등이 유출이 되지 않도록 보안각서를 제출하여야 하며 철저한 보안을 유지하여야 한다.

② 공정한 업무수행을 위해 사전검토 전문가는 해당 검토 대상사업의 설계용역업체로 입찰 등에 참여할 수 없다.

제5장 공공건축 사업계획서 사전검토 내용의 활용

제16조(사전검토 내용의 활용) ① 검토의견을 제공받은 공공기관은 예산편성, 발주방식의 결정, 설계지침서 및 과업지시서 작성 등 해당 사업과 관련된 소관업무를 추진할 때 이를 참고하여야 하며, 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따라 공공건축심의위원회에 사전검토 의견의 반영에 관한 사항을 확인할 수 있는 자료를 제공하여야 한다.

- ② 제1항의 사전검토 의견의 반영에 관한 사항을 확인할 수 있는 자료는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제5항 및 동법 시행령 제20조제4항에 따라 해당 건축물 등의 착공 전에 공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터에 통보해야 한다.
- ③ 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제2항에 따라 설계공모 우선적용 대상 건축물을 사전검토를 거쳐 설계공모방식을 적용하지 않으려는 경우 해당 공공기관은 사전검토 내용을 중앙건축위원회의 심의자료로 제공하여야 한다. 단, 설계비 추정가격 5억 원 미만인 경우에는 자료를 제공하지 아니할 수 있다.
- ④ 공공기관은 「건축법」 제4조의2에 따른 건축심의, 실시설계 및 시공발주 시 과업지시서 작성 등의 업무와 관련하여 검토의견을 준용하여야 한다.

공공건축 사업계획 사전검토 신청서

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

접수번호	접수일자	처리일자
------	------	------

1. 신청인 개요

국가 []	지방자치단체 []	공공기관 []	지방공기업 []
부 처 명 :	자치단체명 :	기 관 명 :	기 관 명 :

대표자 성명 :

연 락 처 :

주 소 :

2. 사업 개요

사 업 명			
건축구분	[] 신 축	[] 증 축	[] 개 축 [] 재 축 [] 이 전 [] 대수선
부지위치			
사업기간		사업규모	
총사업비		용 도	
주요내용 (요약)	1.사업의 내용, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 - 사업목적 및 특성 등에 대해 간략히 기술합니다.		
	2.발주방식 - 해당항목을 체크합니다. <input type="checkbox"/> 설계공모방식 <input type="checkbox"/> 입찰 <input type="checkbox"/> 협상에 의한 계약 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> 건설기술 공모방식 <input type="checkbox"/> 기본설계 기술제안 입찰방식 <input type="checkbox"/> 실시설계 기술제안 입찰방식 <input type="checkbox"/> 기타		
	3.디자인관리방안 - 관련 주체 및 적용 단계에 대해 간략히 기술합니다.		
	4.에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 - 각종 인증의 의무대상 및 해당 여부에 대한 사항을 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

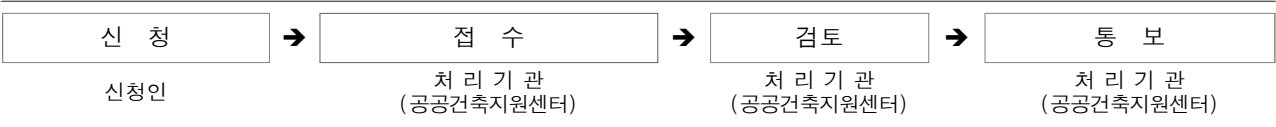
신청인

(서명 또는 인)

건축도시공간연구소장 귀하

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

처리절차



※ 신청서 서식 작성요령

1. 음영이 없는 부분(흰 바탕)에 해당 내용을 기재(편집·수정 가능)
2. 음영 부분()은 편집·수정하지 않음

구 분	현 황	대 응
경사·고지	<div style="border: 1px dashed black; padding: 20px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p>음영이 없는 부분 (편집 가능)</p> </div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 20px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p>음영 부분 (편집 불가)</p> </div>
지반상태 (성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)		
부지정리 완료 여부		
기 타		

3. 신청서 분량(페이지)은 편집에 따라 늘어날 수 있으나, 용지 규격(A4), 여백, 글자크기는 기존 양식을 유지
4. 신청서와 ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’를 함께 작성하여 제출
 - ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’의 필수자료에 해당하는 자료는 필히 첨부하여 제출해야하며, 선택자료는 제출 가능 시 필히 첨부
 - 첨부자료가 누락되었거나 제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음

1 사업개요

1. 사업의 목적

사업의 목적	
--------	--

※ 사업의 추진배경 및 목적, 기대효과를 종합적으로 기술

2. 사업 추진경위

수행 여부	사전절차	[] 공용재산취득사업계획 [] 총사업비 심의
		[<input checked="" type="checkbox"/>] 중기재정계획 [] 공유재산관리계획 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지방재정투자사업심사
	건축기획 업무	[<input checked="" type="checkbox"/>] 기본계획 [] 마스터플랜 [] TFT 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사
	각종 조사·협의·평가	[] 문화재 관련조사 [] 측량 및 지반조사 [] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의 (기관명:) [<input checked="" type="checkbox"/>] 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) 	

※ 사전 행정절차와 건축기획업무, 각종 조사·협의·평가의 수행 여부를 체크[]하고, 사업 추진경위란에 시간 순으로 기술

※ 표기된 절차 외 수행 절차(교육환경영향평가, 공공도서관 건립 사전평가, 업무협약, 기존 건물 정밀 안전진단, 석면조사 등)는 '사업 추진경위'란에 직접 기재

② 사업계획

1. 지역 특성

○ 부지 주변 지역 여건

구 분	특 성																		
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 남측 ○○로는 ○○고속도로 지하화 사업구간에 해당하며, ○○○○년 준공을 목표로 추진 중 • 인접 부지에 복합형 직속기관(○○연수원, ○○연구정보원, ○○○○진흥원)이 조성될 예정 • ○○○○ 남측(○○로-주출입구)과 동측(○○로터리-○○로)으로 신규 도시계획도로와 공원(예정) 조성을 추진 중 																		
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
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 원형보전된 보존녹지 위치 																		
주변 공공건축 · 공공공간 현황	<ul style="list-style-type: none"> • 인근에 ○○지원·지검, ○○○○정보원, ○○대학교·병원 등이 입지하여 본 시설과 업무연계성이 높을 것으로 예상 • 사업부지 동측에 ○○천변 친수공간(○○나무숲, 잔디구장 등)으로 연결되는 육교가 위치 																		
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • ○○산업단지 중심에 위치하여 주변 공장의 악취, 소음, 날림먼지 대책 필요 																		

※ 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성을 기술

※ 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요

○ 지역사회의 요구

구 분	주요 내용	대 응
수요조사	<p><주민들의 주요 의견></p> <ul style="list-style-type: none"> • 자전거 주차장에 비가림시설이 있었으면 좋겠다 • 공원에는 나무 그들이 풍부했으면 좋겠다 	<ul style="list-style-type: none"> • 공모 시 설계지침에 반영 • 운영계획 수립 시 주민의견 반영
민원 동향	<언론보도>	<ul style="list-style-type: none"> • 계획 초기부터 지역주민, 이해당사자,

구 분	주요 내용	대 응
	<ul style="list-style-type: none"> “○○○미술관, 건립 방향 논의”(‘16.00.00, ○○일보) “○○ 원도심 지역, 테마형 미술관 조성하자”(‘16.00.00, ○○일보) <p><예상되는 민원></p> <ul style="list-style-type: none"> 기피시설 신설에 따른 지역 주민과의 마찰 및 민원 발생이 예상되며, 이에 따른 해당공사의 공정관리 난점 예상 	○○시 등의 민관협의체를 조직하고 공청회 등 정기적인 업무협의를 실시하여 갈등 조정

※ 본 사업과 관련한 설문조사, 언론 보도자료, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항 및 기타 지역사회의 영향에 대해 기술

2. 부지 특성

○ 사업부지 개요

사업부지 개요	부지위치	○○시 ○○구 ○○동 ○○○
	부지면적	0,000 m ²
	지역·지구	○○○○구역
지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부	건축물 용도	교육연구시설(연구소)
	조건·제한· 예외사항	상대보호구역(○○초등학교)으로 지정되어 있으므로, ‘교육환경 보호에 관한 법률’에 의한 행위제한 내용(고압가스 안전관리, 폐기물관리 등)검토 필요

※ 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재

(참조) 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.molit.go.kr/web/actreg/arservice/ArParcelRestrictListExtFrame.jsp>)

○ 접근성

구 분	현 황	대 응
대중교통 접근성	지하철역 또는 노선버스 정류장으로부터 00m 이내	셔틀버스 운영 예정
보행 접근성	주변 보행로 조성 유무, 횡단보도의 위치 등	횡단보도 신설 협의
진입도로 유무	○층 ○○도로 (○m 도로, 왕복 ○차선) 근접	도시계획도로 개설 예정('00.00.)

※ 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

구 분	특 성
경사·고저	<ul style="list-style-type: none"> • 토지특성조사의 고저구분 : 급경사 • 사업부지는 전체적으로 동고서저의 형상(표고차: 10~15m)을 하고 있으며, 부지 남동측 진입도로(+75)와 북쪽(+85)은 약 5m의 레벨차이가 있음
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
부지정리 완료 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 내 ○○건축물 사용 중
기 타	

※ 부지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술

※ 경사·고저 기준은 공시지가 조사·산정을 위한 ‘토지특성조사’의 고저구분(저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지)을 따름

3. 규모

○ 실별 규모(space program)와 산출근거

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

구분	세부시설	산출근거	면적(m ²)	비율(%)	비고
주차공간		00대 × 00m ²			
합 계					

※ 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기

○ 부지와 건축물의 규모

구분	부지면적	건축면적 (건폐율)	연면적 (용적률)	조경면적	공개공지	층수
법정 규모	0,000m ²	0,000m ² (00%)	0,000m ² (00%)	대지면적의 00%(00 m ²) 이상	-	0층 이하
계획 규모	0,000m ²	0,000m ² (00%)	0,000m ² (00%)	대지면적의 00%(00 m ²)	-	0층
관련 법규	-	'00 지구단위계획'	'00 지구단위계획'	'00시 건축 조례' 제00조(대 지안의 조경)	해당사항 없음	'00 지구단위계획'

○ 주차장 규모

관련 법규	주차대수 산정용 연면적	법정 주차대수	계획 주차대수	주차장 규모(예상)	지하주차장 규모
'00시 주차장 설치조례' 제00조(부설주 차장 설치기준) 000m ² 당 1대	0,000m ²	00대 이상	00대	0,000m ²	000m ² (00대)

4. 예산

○ 총사업비 (단위 : 백만 원)

항 목		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	000.0	
	보상비		
	소계		
B. 공사비	부지조성공사비	000.0	
	건축공사비		
	기존시설 철거비		
	특수요인 보정		
	전시공사비		
	소계		
C. 부대비	설계공모비용	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

- ※ 총사업비를 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재, 구성내역에 대한 소분류 항목은 필요 시 조정하여 작성할 수 있음
- ※ 인증 관련 : 건축물에너지효율, 제로에너지건축물, 녹색건축, 장애물없는생활환경, 초고속정보통신 건물, 지능형건축물 등 각종 인증 비용을 책정
- ※ 평가 및 조사 관련 : 측량 및 지반조사, 석면조사, 정밀구조안전진단, 환경관련 평가, 교통관련 평가, 문화재관련 조사 등 각종 평가 및 조사 관련 비용을 책정
- ※ 표기된 항목 외 소요비용(설계 경제성 검토(VE), 총사업비 설계 적정성 검토, 조달청 맞춤형서비스 관련, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가 관련, 건물에너지관리시스템 (BEMS) 관련 등)은 <기타>란에 줄을 추가하고 예산 항목을 직접 기재한 후 작성

○ 건축공사비 검토 (단위 : 만 원/m²)

단위면적당 건축공사비	산 출 근 거		
	조달청 유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
000.0	000.0 (완공연도 '00~'00)	000.0 (000 예산편성 지침 / 000 매뉴얼)	0.0% (공사 난이도에 따른 할증을 반영)

- ※ 조달청 유사사례 공사비는 조달청 '공공건축물 유형별 공사비 분석' 자료를 토대로 작성
 - 공사비 검토 시 유사사례 완공연도를 감안하여 비교하고 건설투자 GDP Deflator 보정지수를 적용
- ※ 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지 성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 할증을 또는 추가 비용을 기재하여 보정

○ 설계비 검토 (단위 : 백만 원)

설 계 비	산 출 근 거				
	종별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
000.0	제[○]종 [○]급	0.00%	0.0%	0.0% (전통양식설계)	000.0

- ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2015-911호)을 기준으로 작성
- ※ 설계비 산정 시 '공사비'라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말함
- ※ BIM설계, 전통양식설계, 리모델링, 인테리어 등 설계비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 추가요율을 기재하여 보정

○ 감리 및 건설사업관리 비용 검토 (단위 : 백만 원)

감 리 비	산 출 근 거	
	감리방식	근 거 법 령
000.0	[<input checked="" type="checkbox"/>] 상주감리 [<input type="checkbox"/>] 비상주감리 [<input type="checkbox"/>] 건설사업관리	(건축사법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-911호 "공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준" 제14조(공사감리업무의 대가산정)제2항 및 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) / (건설기술진흥법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-472호 "건설기술용역 대가 등에 관한 기준"(제3장 건설사업관리 대가기준)

- ※ 감리방식에 대해 해당란에 체크 []
- ※ 감리비 산출근거는 건축사법에 따른 기준 또는 건설기술진흥법에 따른 기준 등 근거법령을 기재하고 자세한 산출자료는 별도 첨부

5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

구 분		취득 계획	추진근거
각종 인증의 의무 대상 여부 등	건축물에너지효율 등급	[<input checked="" type="checkbox"/>]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상이므로 건축물에너지효율 1등급 이상 취득 의무
	제로에너지건축물	[<input checked="" type="checkbox"/>]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 000형 공기업 00시설 신축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
	녹색건축 인증	[<input checked="" type="checkbox"/>]	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡이상 신축 건물로 인증 의무 대상
	지능형건축물 인증	[<input type="checkbox"/>]	
	초고속정보통신건물 인증	[<input type="checkbox"/>]	
	장애물 없는 생활환경 인증	[<input checked="" type="checkbox"/>]	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항에 따라 0000가 신축하는 00시설로 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 []

6. 설계용역 발주방식

설계 공모방식	[<input checked="" type="checkbox"/>] 일반 설계공모 [<input type="checkbox"/>] 2단계 설계공모 [<input type="checkbox"/>] 제안공모 [<input type="checkbox"/>] 제한공모 [<input type="checkbox"/>] 지명공모		
기 타	[<input type="checkbox"/>] 입찰 [<input type="checkbox"/>] 협상에 의한 계약 [<input type="checkbox"/>] 기타 ()		

※ 설계 발주방식에 대해 해당란에 체크 []

7. 향후 일정

구 분	기 간	세 부 일 정
설계공모기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • '공공건축 설계발주 가이드' 일반설계공모 기간 기준(132일 이상) 준용
설계기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • 발주 전 준비기간 0개월 • 기본설계 0개월 • 실시설계 0개월 • 설계경제성검토(VE) 0개월 • 각종 인·허가 및 인증 취득 0개월
공사기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • 발주 전 준비기간 0개월 • 부지조성공사 0개월 • 공사기간 0개월 • 시운전기간 0개월 • 개관목표 '00.00.

※ 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성

8. 사업관리체계

주무부서명	○○시청 ○○과
현황 및 계획사항	<p>[<input checked="" type="checkbox"/>] 내부 전문직렬(건축, 토목 등) 담당</p> <p>[<input type="checkbox"/>] TF팀 등 부서 간 협력체계 구축</p> <p>[<input checked="" type="checkbox"/>] 자문위원회 또는 운영위원회 구성</p> <p>[<input type="checkbox"/>] 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용</p>
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

※ 사업관리체계의 현황 및 계획사항에 대해 해당란에 체크 [] (중복체크 가능)

3 건축계획

1. 배치 계획의 주안점

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 조성과 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

※ 주동의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토

※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

2. 공간 및 시설계획의 주안점

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

※ 조닝, 동선계획, 설비·구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재

※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

3. 지역 활성화에 대한 기여 방안

주민 개방시설	외부 조정 및 휴게공간과 북카페, 기획전시실 등 1층 홀·로비 개방 예정
기타 지역 활성화 방안	

4. 향후 시설 운영·활용 계획

운영방식	<input type="checkbox"/> 직접운영 <input checked="" type="checkbox"/> 위탁운영 <input type="checkbox"/> 기타()
운영주체	○○협동조합
세부 운영계획 (운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 컨텐츠 확보방안, 교류협력계획 등)	

첨부자료 목록표

구 분		필 수	선 택	첨 부
① 사업개요	1. 사업의 목적		- 상위계획 자료	<i>1.1.1 도시기본계획</i>
	2. 사업 추진경위	- 투자심사자료 및 예산승인 자료 - 건축기획 자료	- 중기재정계획 - 공유재산관리계획 - 기금운용계획 - 타당성조사 보고서 - 마스터플랜 보고서 - 기본계획(기본구상) 보고서 - 전문가 자문의견 - 지질조사 및 지반조사보고서 - 문화재 조사보고서 - 교통영향평가(교통성평가) 자료 - 환경영향평가(환경성평가) 자료 - 교육환경영향평가 자료 - 도시관리계획(도시계획시설) 결정도서 - 관계기관 업무협약서	<i>1.2.1 투자심사의뢰서</i> <i>1.2.2 건축기획 자료</i> <i>1.2.3 타당성조사 보고서</i> <i>1.2.4 기본계획 보고서</i> <i>1.2.5 마스터플랜 보고서</i>
② 사업계획	1. 지역 특성	- 문화재보존관리지도 (http://gis-heritage.go.kr/re 에서 부지 검색 후 규제정보 검색결과를 캡춰하여 제출)	- 부지 주변 지역의 도시계획 정보를 확인할 수 있는 지도를 첨부 (참조) 도시계획정보서비스 (http://upis.go.kr/upispweb), 서울 도시정보 지도서비스 (http://gis.seoul.go.kr/SeoulGis/Naver/MetroInfo.jsp?tr_code=metroinfo) - 설문조사 관련자료 - 언론기사 등 보도자료	<i>2.1.1 문화재보존관리지도</i> <i>2.1.2 부지 주변 도시계획정보</i>

구 분		필 수	선 택	첨 부
	2. 부지	<ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획확인서(원) (http://luris.molit.go.kr/web/index.jsp) - 부지 경계 및 레벨을 확인할 수 있는 자료(지적도, 수치지형도(CAD파일)) - 기존 시설이 있을 경우, 건축물 대장 	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 부지상황, 주변 경관, 접근로 등이 확인 가능한 현황사진 - 토지특성조사표 - 부지 주변 위성사진 	<ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 토지이용계획확인원 2.2.2 수치지형도 2.2.3 건축물 대장 2.2.4 토지특성조사표
	3. 규모		<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 시행지침 및 결정도(해당구역만) - 면적 산출근거 자료(유사사례 분석 등 수요조사 자료) - 각 기관별 시설기준자료 	<ul style="list-style-type: none"> 2.3.1 지구단위계획 시행지침
	4. 예산	<ul style="list-style-type: none"> - 공사비 산출근거(조달청 공사비 분석자료, 예산편성 기준자료) 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계비, 감리비, 부대비 등 각종 비용 산출자료 	<ul style="list-style-type: none"> 2.4.1 조달청 공사비 분석자료 2.4.2 20**년 시설예산 기준단가
	5. 발주방식		<ul style="list-style-type: none"> - 과업내용서 - 설계지침서 	<ul style="list-style-type: none"> 2.5.1 설계지침서 2.5.2 과업내용서
	6. 향후 일정		<ul style="list-style-type: none"> - 유사사례 조사 등 일정검토 자료 	<ul style="list-style-type: none"> 2.6.1 사업 일정계획
	7. 사업관리체계		<ul style="list-style-type: none"> - 전담팀, 자문위원회 등 추진협의체 구성 시 운영계획 	<ul style="list-style-type: none"> 2.7.1 TF팀 운영계획
	③ 건축계획	1. 배치계획의 주안점		<ul style="list-style-type: none"> - 배치구상(안), 배치도 - 배치대안 검토자료
2. 공간 및 시설 계획의 주안점			<ul style="list-style-type: none"> - 평면계획(안), 평면도 - 동선계획(안) 	<ul style="list-style-type: none"> 3.2.1 평면계획(안)
3. 지역 활성화에 대한 기여 방안			<ul style="list-style-type: none"> - 지역과 시설 간 협력·교류방안 등 	<ul style="list-style-type: none"> 3.3.1 지역활성화를 위한 기여방안

구 분	필 수	선 택	첨 부
4. 향후 시설 운영·활용 계획		- 운영·활용 방식, 주체 등 - 세부적인 운영·활용계획	3.4.1 세부 운영·활용계획

- ※ ‘필수’ 첨부자료는 사전검토 신청 시 **완비하여 제출**해야하며, 첨부자료가 누락되었거나 제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음,
‘선택’ 첨부자료는 **제출가능 시 첨부**(첨부자료는 1.1.1, 1.1.2, ...의 순서로 표기)
- ※ ‘**건축기획 자료(필수)**’란 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 따른 ‘1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항’, ‘2. 발주방식에 관한 사항’, ‘3. 디자인관리방안’, ‘4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안’, ‘5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령(① 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안, ②지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안, ③건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점, ④향후 시설 운영·활용 계획, ⑤사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안, ⑥그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항)으로 정하는 사항’을 말함

[별첨3 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 서식

(생략)

보안각서

- 대상사업명 :
- 검토 기간 :
- 해당 분야 :

본인은 상기 대상사업의 사전검토업무를 수행함에 있어 다음 사항을 준수할 것을 서약하고 이에 본 각서를 제출합니다.

- 다 음 -

본인은 사전검토 업무수행에 있어 취득한 자료와 정보 등을 일체 외부에 유출하지 않을 것을 약속하며 이를 위반했을 경우에는 「건축서비스산업 진흥법」 제36조(벌칙)에 따라 어떠한 제재조치(2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 등)를 취하여도 이의를 제기하지 않을 것을 서약함

20 . .

서약자 성명 : (인)
주민등록번호 :
주소
연락처 :

공공건축지원센터장 귀하