

**공공건축사업 평가체계 개선 연구**  
**- 공용재산취득사업을 중심으로 -**

Improvement of the Evaluation System for Public Building Development Projects  
- Focused on Central Government Office Building Projects -

염철호 Yoom, Chirl Ho  
여혜진 Yeo, Hae Jin

( a u r i

AURI-기본-2015-1  
공공건축사업 평가체계 개선 연구  
- 공용재산취득사업을 중심으로 -  
Improvement of the Evaluation System for Public Building Development Projects  
- Focused on Central Government Office Building Projects -

지은이: 엄철호, 여혜진  
펴낸곳: 건축도시공간연구소  
출판등록: 제569-3850000251002008000005호  
인쇄: 2015년 10월 26일, 발행: 2015년 10월 31일  
주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호  
전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608  
<http://www.auri.re.kr>  
가격: 19,000원, ISBN: 979-11-5659-043-9

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

┆ 연구책임	염철호 연구위원
┆ 연구진	여혜진 부연구위원
┆ 외부연구진	(주) 이마이닝
┆ 연구보조원	이경미 연구인턴

---

┆ 연구심의위원	유광흠 선임연구위원 서수정 선임연구위원 조외영 기획재정부 사무관 박인석 명지대학교 교수 전영훈 중앙대학교 교수
----------	---



## 연구요약

### 제1장 서론

2013년 5월 현재 우리나라의 공공건축물은 약 15만동으로, 매년 약 6천동의 공공건축물이 신축(2008~2013 통계청 건축물 현황) 되고 있다. 또한, 국유재산 총액 (309.6조 원, 2008년 기준)중 건물재산은 약 35조이며, 지자체 공유재산 (246조, 2006년 기준) 중 건물재산은 24조로 국·공유재산의 약 10%를 공공건축물이 차지할 정도이다. 이처럼 국·공유자산으로서 공공건축의 중요성은 크다고 할 수 있으며, 무엇보다도 공공건축물은 주민 자치센터, 구청, 보육시설, 학교, 복지관, 도서관 등 일상적으로 지역주민이 이용하는 공간으로서 국민 삶의 질 향상과 직결되는 중요한 시설이다.

하지만, 공공건축은 전시행정 등으로 인한 시설 대형화 문제, 지역수요와 관련 없이 비슷한 유형의 공공건축물이 양산중복되거나 건립 이후의 활용방안 마련 미흡으로 인한 이용률 저하 문제, 공공건축의 디자인 가치 경시와 단순 행정업무 중심의 공공건축 조성 체계 등의 문제점이 지속적으로 제기되어 왔다. 이러한 문제를 개선하기 위한 방안으로 「건축서비스산업진흥법」에 따라 공공건축의 부실한 기획과정을 개선하기 위하여 일정 규모 이상 공공건축 사업에 대한 사업계획 사전검토가 의무화되었다. 그러나 여전히 현행 공공건축사업 평가 및 관리제도는 주로 신규 조성과 초기 단계에 치우쳐 있어 공공건축물 조성사업 전반에 대한 성과평가는 미흡한 실정이다.

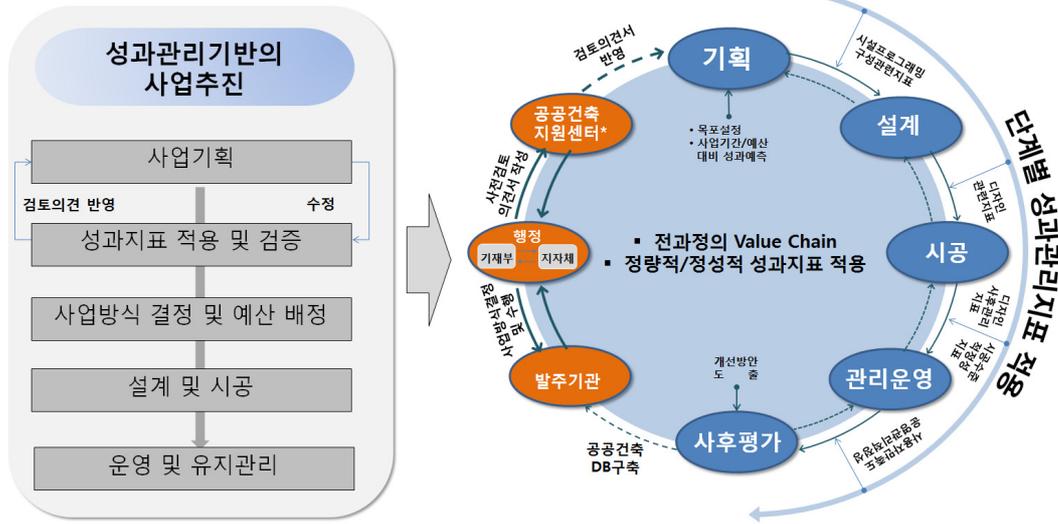
국유재산관리기금을 통해 중앙정부에서 추진하는 청·관사 조성사업인 공용재산취득 사업은 연간 9천억원 정도의 예산이 투입되는 대표적인 공공건축사업이나 초기 예산배정 단계에서의 심의와 사업 과정에서의 예산관리 이외에는 제대로 된 사업의 평가가 이루어지지 못해 왔다. 기획재정부는 증가하는 공용재산취득사업 수요와 국유재산관리기금의 한정된 재원에 따라 「국유재산관리기금 운용지침」에 공용재산취득사업의 성과평가를 위한

규정을 마련하고, '14년도 준공 사업을 대상으로 성과평가를 시범적으로 실시한 바 있다. 공용재산취득사업을 통해 조성하는 공공건축물의 수준을 제고하고 기획과정의 내실화, 사업 전반에 걸친 체계적인 관리, 사업과정 및 결과에 대한 정보구축 및 활용 등을 실현하기 위해서는 보다 체계적이고 효율적인 성과평가 체계 구축이 필요한 시점이다. 본 연구에서는 공공건축사업의 선순환관리체계 구축을 통한 예산집행의 효율화와 공공건축물의 품질·품격향상을 위하여 대표적인 공공건축사업으로서 중앙부처 청·관사 조성사업인 공용재산취득사업을 대상으로 공공건축사업 평가체계를 제시하는 것을 목적으로 한다.

본 연구의 주요대상인 공용재산취득사업은 중앙관서의 장이 기금으로 공용재산을 취득하는 일련의 사업으로, 세무서, 법원, 경찰서, 파출소, 재외공관 등 32개 중앙관서의 청·관사가 해당된다. 선행 연구를 통해 공공건축의 문제점, 공공건축 조성체계와 관련한 문제점과 개선사항 등은 여러 차례 정리 및 제시되어 왔으므로 본 연구에서는 이에 대해서는 별도로 다루지 않는 것으로 한다. 또한, 본 연구에서는 공용재산취득사업 관리의 선순환체계를 구축하는 것을 목적으로 하고 있으므로, 공용재산취득사업과 관련한 각종 절차와 제도의 개선사항을 중심으로 검토하고, 각 단계별 평가방식의 개별적인 개선방안을 구체적으로 다루지는 않는다.

## 제2장 공공건축 평가체계 현황 및 문제점

제2장에서는 우선 공공건축사업 평가체계 개선의 필요성을 정리하였다. 공공건축의 효율적 조성과 품격제고를 위해서는 특히 초기 기획단계의 강화가 필수적이나 현행 공공건축 조성체계에서의 기획단계의 부실 문제는 여전히 상존하고 있다. 초기 기획과정에서 사업의 목표와 성과지표를 설정하도록 하고, 예산편성, 설계, 시공, 사후평가, 관리운영에 이르는 사업추진 전 과정에서 초기 기획과정에서 설정한 사업의 목표와 성과지표에 따라 성과관리가 이루어 질 수 있는 전 과정의 Value Chain 구축이 필요하다. 또한, 사업성과에 대한 단계별 점검과 평가가 DB화됨으로써 성과평가에 대한 객관성을 담보하고 사업추진과정에서 발생하는 문제점 및 개선책이 지속적으로 축적됨으로써 향후 유사사업의 추진을 위한 자료로 활용될 수 있도록 환류체계가 구축되어야 한다.



성과관리기반의 사업추진체계 구축

다음으로, 예비타당성조사, 타당성조사, 투융자 심사, 사업계획 사전검토, 설계적정성 검토, 사후평가에 이르는 공공건축사업에 대한 현행 평가제도의 현황을 정리하고, 공공건축사업 평가체계의 한계 및 문제점을 다음과 같이 도출하였다. 첫째, 공공건축사업의 단계별로 사업의 타당성과 효율성, 사업 과정의 적절성, 사업 사후평가 등 각 평가가 이루어지고 있으나, 이러한 절차들이 각기 개별적으로 진행되고 있고 이를 연계할 수 있는 체계가 정비되어 있지 못해 사업 전 과정에 걸친 성과관리나 환류체계가 이루어지지 못하고 있다. 둘째, 현재의 각 단계별 평가체계는 대규모 토목사업에 초점이 맞추어져 있어 중소규모 건축물이 대부분인 공공건축사업의 특성을 반영하기에는 한계가 있으며, 전체 공공건축의 95% 정도는 이렇다 할 평가과정을 전혀 거치지 않고 진행되고 있다. 셋째, 평가내용 또한 사업비 위주로 진행되다 보니 품질 및 이용 측면의 성과관리는 상대적으로 미흡한 실정이다. 넷째, 현행 사후평가 제도의 대상에 공공건축이 포함되어 있으나 제대로 이루어지지 못하는 경우가 대부분이며, 그 내용 또한 초기 목표와 결과를 단순 비교하는 수준에 그치고 있다.

공공건축 사업규모별 적용 평가제도

사업 (공사)비		50억원 미만	50억원~ 100억원	100억원~ 200억원	200억원 ~300억원	300억원 ~500억원	500억원 이상
공공 건축 비율 (13년 기준)	건 수	95.70% (12,910건)	2.22% (299건)	1.10% (148건)	0.70% (95건)		0.28% (38건)
	공 사 비	35.42% (6조2,517억)	11.46% (2조234억)	11.63% (2조537억)	16.84% (2조9,720억)		24.65% (4조3,521억)
예비 타당성조사 (총사업비)		×	×	×	×	×	●
타당성 조사 (사업비 및 공사비)		×	×	×	×	×	● (예타대상 면제)
투·융자심사 (사업비)		● (40억원 미만 _자체심사)	● (시/도심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)
사업계획 사전검토 (공사비)		×	●	●	●	●	● (예타대상 면제)
설계 적정성 검토 (사업비)		×	×	×	●	●	●
사후평가 (총공사비)		×	×	×	×	●	●

\* 공공건축 비율은 대한건설협회가 발표한 2013년도 종합건설업 계약액 자료를 바탕으로 산출

### 제3장 공용재산취득사업 실태분석

제3장에서는 본 연구의 주요대상인 공용재산취득사업의 실태를 분석하여 평가체계 개선을 위한 과제를 도출하였다. 먼저 관련한 제도 및 기준, 현황, 절차 및 평가방식 등을 조사·정리한 다음, 공용재산취득사업 성과관리체계 구축의 필요성을 도출하였다. 국유재산 관리기금으로 지원하는 공용재산취득사업의 대상 중에는 행정업무를 위한 공간만이 아니라 법원, 세무서, 경찰서, 파출소 등 국민의 이용 빈도가 높은 공공건축물이 많다. 공용재산취득사업을 통해 조성되는 공공건축물이 단순한 시설물로서가 아니라 지역의 대표적인 건축물로 자리매김하고 후속적으로 추진되는 유사 청·관사 등에 모범이 될 수 있도록 선도적이고 우수한 공공건축물을 조성하기 위한 관리 및 성과평가 체계가 구축될 필요가 있다. 매년 1조원에 가까운 공용재산취득사업 관련 예산이 소요되고 있고, 향후 국유재산관리기금의 안정적인 수입원 확보가 녹록치 않은 상황에서 한정된 기금을 효율적으로 운용하기 위해서는 준공시설의 성과에 대한 면밀한 평가와 진단을 통해 우수사례를 발굴하여 전파하고, 사업의 취지에 부합하지 않는 문제 사례에 대해서는 불이익을 주는 등 성과관리를 강화할 필요가 있다. 공용재산취득사업을 통해 예산을 효율적으로 활용하고 우수한 공공건축물을 창출하기 위해서는 일회성적인 평가가 아니라 사업의 기획단계에서 유지관리에 이르기까지의 성과관리체계를 구축하고 사업의 진행과정과 결과에 대한 정보 등이 축적됨으로써 타 사업 추진 시 참고·활용될 수 있는 선순환체계 구축이라는 관점에서 성과평가체계가 자리매김 될 필요가 있다.

다음으로, 14년도 준공한 11개 사업을 대상으로 관련 자료 분석, 현장 확인, 사업담당자 인터뷰 등을 실시하여, 공용재산취득사업의 문제점과 평가체계 개선의 필요성을 다음과 같이 도출하였다. 상당수 사업에서 설계지침서 등을 유사사례를 그대로 차용하는 등 사업의 기획과정이 매우 부실함을 확인하였으며, 사업담당자는 그 이유로 사업관리에 대한 전문성 부족 및 관련 정보의 확보 및 제공 미흡, 사업 추진과정에서의 전문적인 지원 부재 등을 문제점으로 들고 있다. 전담조직이나 전문가 참여가 없어서 사업을 계획적·전문적으로 추진하지 못하는 여건에서 청사시설기준표 및 지침만으로 공용재산취득사업계획서 작성이 어렵고 설계 및 기술 검토 없이 예산협의 차원에서 사업비 조정을 하기 때문에 예산확보 과정에서 사업의 합리적 운영여건을 갖추는데도 한계가 있다. 경험이 없는 사업담당자가 사업과정 전반을 참고할 수 있는 선행자료는 공식적으로 제공되고 있지 않

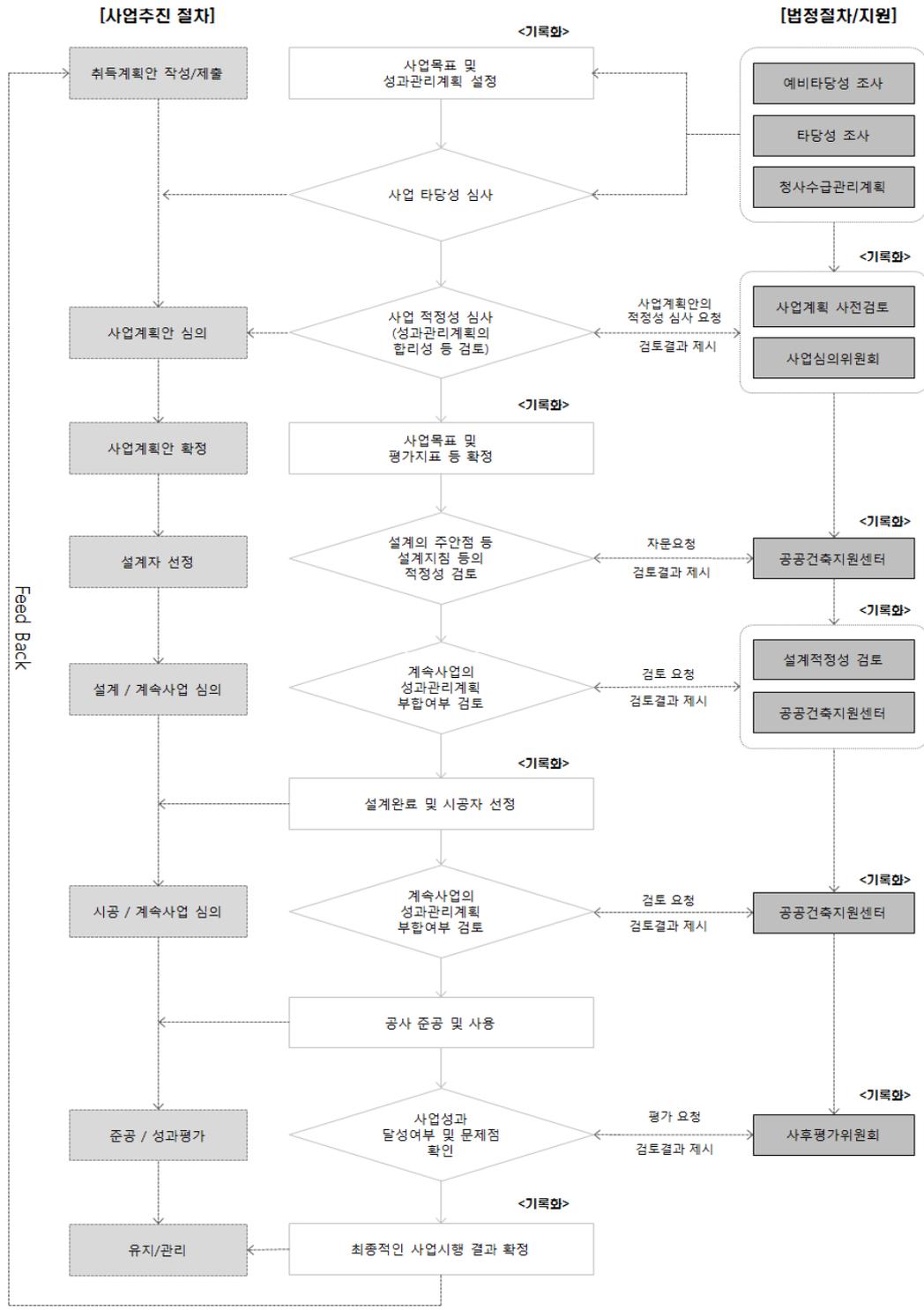
으며, 사업담당자가 개인적 노력으로 유관부서나 인근 기관의 사업담당자에게 샘플을 요청하여 이를 바탕으로 사업계획서를 수립하고 있어 비전문성의 한계를 답습하는 여건이다. 예산 변경, 설계 변경, 공사 및 사업기간 변경 등의 사례는 거의 없었는데, 이것이 사업계획이 매우 충실하였다기 보다는 초기 결정된 사항을 변경하기 어려운 사업체계의 경직성 때문임을 이유로 들고 있어, 초기 기획이 잘못될 경우 그 결과가 사업 전체에 영향을 미치고 있음을 예측할 수 있다. 공공건축물의 선도성 측면에서는 대체로 에너지효율화를 지향하고 있으나 디자인 항목을 예산집행의 우선순위로 두기에는 한계가 있으며, 지역 사회 친화적 설계나 공간제공의 이슈와 청사 유형별 고유한 보안 이슈가 엇갈리는 등 건축물 유형별로 중요하게 고려할 평가항목이 다르나 이에 대한 고려 없이 일률적인 항목을 요구하는 점도 공용재산취득사업의 체계적인 성과관리에 걸림돌이 될 것으로 판단된다.

#### 제4장 공용재산취득사업 평가모델 설정

제4장에서는 우선 미국, 일본, 영국의 공공건축사업 평가체계를 살펴보고, 공용재산취득사업 평가체계와의 비교를 통해 시사점을 도출하였다. 첫째, 초기 기획(사업 채택)과정에서 구체적인 성과목표를 설정할 필요가 있다. 일본, 미국, 영국의 사례 모두 사업 채택 및 기획단계에서의 평가는 해당 사업의 목표를 명확히 설정하고 이를 실현하기 위한 구체적인 추진계획을 수립할 수 있도록 유도하는 것에 중점을 두고 있다. 이에 비해 한국의 경우에는 안전성, 협소, 철거대상, 직제 개편, 노후화 등 신규 시설 건립의 타당성 심사 편중되어 있어, 기획과정에서의 명확한 사업 목표 설정과 구체적인 추진계획 수립을 유도하는 수단이 부족하다. 둘째, 초기에 설정한 사업목표를 바탕으로 한 일관성 있는 사업평가 및 성과관리가 필요하다. 일본의 경우, 사업채택 시의 평가 관점인 사업계획의 필요성, 사업계획의 합리성, 사업계획의 효과의 3가지 지표를 재평가 시와 사후평가 시에도 적용함으로써 초기 기획과정에서의 사업의 목표와 주안점이 일관되게 유지되고 있는지를 평가하고 있다. 또한, 영국 KPI와 DQI, 미국 PDRI 또한 추진과정에서 초기에 설정한 기준에 따라 평가와 확인을 거쳐 사업 추진현황을 점검하고, 향후의 대응방침을 설정하는 것에 활용하고 있다. 한국의 경우, 매년 공용재산취득계획안 심의 시 계속사업에 대한 사항을 점검하고 있으나, 계속사업의 공용재산취득계획안 자체가 신규사업 채택 시와 유사한 내용으로 구성되어 있고, 공사 추진상황과 예산집행현황이 추가되는 데에 그쳐 사업의

목표와 주안점이 일관되게 유지되고 있는지를 평가하기에는 한계가 있다. 셋째, 평가 결과를 바탕으로 개선조치 시행 및 정보제공 등 환류체계를 구축할 필요가 있다. 일본의 경우, 모든 관청영선사업의 성과평가 결과를 공개하고, 별도의 시스템을 구축하여 모든 관련자가 이를 활용할 수 있도록 하고 있으며, 영국 DQI의 경우, 사용 단계까지 DQI를 활용함으로써 현재 프로젝트와 다음 프로젝트의 개선점 파악을 위하여 사용자의 의견을 수렴하는 데에 활용하고 있다. 한국의 경우, 공용재산취득사업이 도입된 지 오래되지 않았고, 성과평가를 시행한 것이 '14년도부터이지만, 많은 사업 수, 1조원 가까운 관련 예산규모, 일부 부처를 제외한 대다수 부처 담당조직의 비전문성 등을 감안할 때 평가결과에 대한 자료 구축과 정보제공을 통한 환류체계 구축은 매우 필요한 사항이다.

다음으로, 공용재산취득사업 실태조사, 유사 평가제도 분석, 해외 유사사례 분석 등의 결과를 바탕으로 공용재산취득사업의 평가지표와 평가모델을 도출하고, 실제 현장에서 이를 활용할 수 있도록 하면서 관련 정보들을 축적·확인할 수 있도록 성과관리 프로그램을 개발하였다. 우선 공용재산취득사업의 성과지표를 필수 평가지표와 선택 평가지표로 구분하고 사업을 수행하는 중앙관서의 수행주체가 공용재산취득계획안 제출 시 사업의 목표와 주안점을 감안하여 해당 지표를 선택하고 각 지표에 대한 가중치를 설정하도록 하였다. 사업 채택을 위한 심의에 앞서 객관성과 공정성을 담보하는 공공기관 또는 별도의 위원회를 통해 공용재산취득계획안의 타당성 심사와 함께 사업의 수행주체가 설정한 성과평가지표와 가중치의 적절성을 검토할 수 있도록 하였다. 또한, 사업시행 과정에서의 중요 단계인 설계자 선정, 계획설계, 기본설계, 실시설계, 시공사 선정, 준공 등에 있어서 초기 기획과정에서 설정한 사업의 목표와 성과평가 지표에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는지를 점검할 수 있도록 하였다. 기획재정부는 수행주체가 제출한 계속사업의 공용재산취득계획안에 대하여 해당 사업의 목표에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는지에 대하여 설계 적정성 검토 등 사업 시행 과정에서의 점검 및 관리체계를 활용하거나 별도의 점검체계를 구축하여 점검하고, 문제가 있는 경우에는 그에 상응하는 조치를 시행할 수 있도록 하였다. 해당 사업의 준공에 따른 사후평가 실시에 있어서도 초기에 설정한 사업의 목표와 성과평가 지표에 따라 사업의 성과를 평가하고, 평가결과를 기록화하여 해당 사업에 대한 조치와 함께 타 사업 추진 시 이를 참고할 수 있도록 정보를 구축하여 공개할 수 있도록 하였다. 아울러 기획재정부는 사후평가 결과 등을 종합하여 차년도 성과평가체계를 개선하는 등 지속적인 성과평가체계의 개선을 도모할 수 있도록 하였다.



공공재산취득사업 평가모델

## 제5장 및 제6장 제도개선 사항 및 향후과제

본 연구에서 검토한 공용재산취득사업의 평가체계 개선을 위해서는 공용재산취득사업에 대한 주요사항을 규정하고 있는 「국유재산관리기금 운용지침」을 다음과 같이 개정할 필요가 있음을 제시하였다. 첫째, 현행 면적·단가기준의 심사에 치우쳐져 있는 취득계획안 심사에서 사업의 적정성과 성과관리계획의 적절성을 중점적으로 검토하도록 개선하고, 신규사업 뿐만 아니라 계속사업에 대해서도 성과관리계획의 이행여부 등을 심사하도록 개선할 필요가 있다. 둘째, 공용재산취득사업의 평가를 위한 취득계획안 작성지침 개정, 평가위원회 구성·운영, 평가지표의 활용, 성과관리시스템의 구축·운영, 평가 가이드라인 등의 근거를 마련하여야 한다. 셋째, 본 연구에서는 「건축서비스산업진흥법」 시행을 통해 도입된 ‘공공건축지원센터’의 ‘사업계획 사전검토 제도’를 공용재산취득사업 평가체계 개선과 연계하고자 다음과 같은 제도개선 사항을 제시하였다. 공용재산취득사업에 대해서는 사업 취득계획안 접수 후 기획재정부의 타당성 검토를 거친 후 사업 확정 전 사업계획 사전검토를 시행하도록 하여, 공용재산취득사업의 적정성과 성과관리계획의 충실성 및 타당성 정도를 검토하도록 함으로써 사업 기획의 내실화와 함께 사업계획 사전검토의 실효성을 제고할 수 있도록 하였다. 또한, 공용재산취득사업에 대한 평가 및 성과관리를 공공건축지원센터가 수행할 수 있도록 하여 공공건축지원센터가 공용재산취득사업의 효율적 운용과 질적 개선에 기여할 수 있는 역할을 할 수 있도록 하였다.

본 연구는 공공건축 관련 선행연구에서 제기되었던 기획과정의 내실화, 성과관리 및 환류체계 구축, 정보체계 구축·활용 등 공공건축사업 내실화 및 공공건축물 품격제고를 위한 여러 과제들에 대해 공용재산취득사업을 대상으로 구체적 실천방안을 검토하고 제시하였다는 점에서 우선 의의를 찾아볼 수 있다. 또한, 매년 1조원 가까운 예산이 배정되고 국가의 대표적인 공공건축 사업인 공용재산취득사업에 대해 실태를 파악하고, 사업계획 사전검토 제도와의 연계, 공공건축지원센터의 역할 확대, 성과관리 웹 어플리케이션의 개발 등 실질적으로 적용 가능하면서 구체적인 대안을 제시하였다는 점 또한 본 연구의 의의라 하겠다. 본 연구에서 제시한 공용재산취득사업의 평가체계 개선방안이 차년도 이후 점차적으로 공용재산취득사업에 적용되고, 이를 통해 사업 기획과정에서의 성과목표의 설정, 사업 진행과정에서의 체계적인 관리와 정보 구축, 사후평가 및 피드백 등의 성과관리 및 환류체계가 구축됨으로써 공공건축 사업 전체에 확대되고 반영되기를 기대한다.

본 연구의 그 출발점은 전체 공공건축사업의 평가체계의 문제점과 그 개선에 두고 있으나, 분석과 정책 제언은 공용재산취득사업을 중점적으로 다루고 있어 공용재산취득사업의 특수성과 보편성을 감안한 전체 공공건축사업의 평가체계 개선방안에 대해서는 구체적인 결과로서 제시하지는 못하였다. 우선, 본 연구에서 제시한 공용재산취득사업의 평가체계 개선방안을 바탕으로 실제 공용재산취득사업의 수행과정에 있어 적용 및 검증의 절차가 필요한데, 전면적인 시행 보다는 일부 사업에 시범적으로 적용한 뒤 전체 사업에 점차적으로 확대하는 방안이 바람직할 것이며, 이 부분 또한 연구와 모니터링을 통해 실효성에 대한 검증과 개선안 도출이 필요하다. 또한, 기획재정부의 담당부서에서 이를 전체적으로 관리하고 모니터링하는 것은 사실상 불가능하므로 초기 사업기획에 대한 평가를 수행하는 공공건축지원센터가 공용재산취득사업의 실질적인 관리·지원주체 역할을 수행하는 것이 바람직하는데, 이를 위해서는 공공건축지원센터의 사업계획 사전검토를 비롯하여 사업성과관리 업무 전반에 대한 재검토 연구가 이루어질 필요가 있다. 또한, 본 연구에서는 현행 예비타당성 조사, 타당성 조사, 설계 적정성 검토, 사후평가 등 관련 법률을 통해 이루어지는 단계별 평가제도의 문제점을 검토하였으나, 본 연구에서 제시한 평가체계 개선을 위한 방안들이 관련 제도와 어떠한 관계를 가지는 지, 평가체계 개선을 위해 관련 제도들을 어떠한 방향과 방식으로 개선하여야 하는 지에 대해서는 제시하지 못하였다. 본 연구에서 제시한 개선방안을 우선적으로 공용재산취득사업에 적용하고, 그 결과를 검증하여 전체 공공건축사업의 평가체계 개선에 적용할 수 있는 후속 연구가 필요하다.

**주제어 : 공공건축, 평가체계, 공용재산취득사업, 사업계획 사전검토, 성과관리**

# 차 례

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
1) 연구의 배경	
2) 연구의 목적	
2. 연구의 범위 및 방법 .....	5
1) 연구의 범위	
2) 연구의 방법	
3. 기존 연구와의 차별성 .....	8
<b>제2장 공공건축사업 평가체계 현황 및 문제점</b> .....	<b>13</b>
1. 공공건축사업 평가체계 개선의 필요성 .....	13
2. 공공건축사업 단계별 평가제도 및 평가체계 현황 .....	17
1) 예비타당성조사	
2) 타당성조사	
3) 투·융자심사	
4) 사업계획 사전검토	
5) 총사업비 관리지침에 따른 설계적정성 검토	
6) 사후평가	
3. 공공건축사업 평가체계의 한계 및 문제점 .....	33
1) 단계별로 이루어지는 사업평가의 연계 및 환류체계 미흡	
2) 대규모 토목사업 위주의 평가에 따른 중소규모 건축물의 성과관리 부재	
3) 사업비 위주의 평가 및 성과관리에 따른 품질 및 이용 측면의 성과관리 미흡	
4) 사후평가 제도의 실효성 미흡	

**제3장 공용재산취득사업 실태분석 ..... 41**

- 1. 공용재산취득사업 현황 및 성과관리체계 구축의 필요성 ..... 41
  - 1) 관련 법령 및 기준
  - 2) 공용재산취득사업 현황
  - 3) 공용재산취득사업 절차 및 평가방식
  - 4) 공용재산취득사업 성과관리체계 구축의 필요성
- 2. 공용재산취득사업 실태조사 ..... 58
- 3. 공용재산취득사업 실태조사 분석종합 및 시사점 ..... 62
  - 1) 분석 종합
  - 2) 시사점

**제4장 공용재산취득사업 평가모델 설정 ..... 69**

- 1. 해외 공공건축사업 평가체계 분석 ..... 69
  - 1) 일본 관청영선부의 관청영선사업 평가체계
  - 2) 미국 CII와 PBS의 PDRI
  - 3) 영국의 KPI와 DQI
  - 4) 공용재산취득사업 평가체계와의 비교를 통한 해외사례의 시사점
- 2. 공용재산취득사업 평가모델 설정 ..... 93
  - 1) 평가지표 1차안 도출
  - 2) 평가지표 1차안에 대한 전문가 자문(설문조사) 실시 및 결과 분석
  - 3) 평가지표 2차안 설정
  - 4) 평가지표 및 평가모델 확정
  - 5) 공용재산취득사업 성과관리 프로그램 개발

**제5장 제도개선 사항 및 정책제언 ..... 125**

- 1. 공용재산취득사업 평가체계 개선을 위한 제도개선 사항 ..... 125
  - 1) 국유재산관리기금 운용지침 개정 사항
  - 2) 공용재산취득사업계획안 작성지침 개정 사항
  - 3) 건축서비스산업진흥법 개정 사항

2. 공공건축사업 평가체계 개선을 위한 정책제언 .....	138
<b>제6장 결론 .....</b>	<b>141</b>
1. 연구의 결론 .....	141
2. 연구의 의의와 향후과제 .....	146
참고문헌 .....	149
Summary .....	153
부록 1. 공용재산취득사업 실태조사 결과 .....	157
부록 2. 공용재산취득사업 평가지표(안) 설문조사 .....	221



## 표차례

[표 1-1] 본 연구에서 다루는 공공건축사업 단계별 성과평가체계와 관련한 법령 및 관련 제도	6
[표 1-2] 공공건축 조성체계 관련 선행연구 현황	8
[표 1-3] 공공사업 평가 및 성과관리 관련 선행연구 현황	9
[표 2-1] 건설사업 예비타당성조사 항목	19
[표 2-2] 지방재정 투·융자심사 적용대상	23
[표 2-3] 사업계획 사전검토 항목	25
[표 2-4] 설계 적정성 검토 항목	28
[표 2-5] 정량적 성과평가 평가표	31
[표 2-6] 사업수행평가 평가표	31
[표 2-7] 사업효율 및 파급효과 평가표	32
[표 2-8] 공공건축사업 평가제도의 적용대상	35
[표 2-9] 공공건축 사업규모별 적용 평가제도	37
[표 2-10] 타당성조사 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식	38
[표 2-11] 실시설계 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식	38
[표 2-12] 시공 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식	38
[표 2-13] 건설사업 정보포털시스템에 게재된 사후평가 사례	39
[표 3-1] 청사취득 및 배정면적기준	43
[표 3-2] 25개 중앙관서 사무용청사 보유현황 총괄표	44
[표 3-3] 2012~2015년 국유재산관리기금 부처별 사업현황	46
[표 3-4] 노후 청·관사 현황	48
[표 3-5] 부처별 공용재산취득사업 현황	49
[표 3-6] 신규 공용재산의 심사 적용대상 우선순위 기준	53

[표 3-7] 계속사업 반영 순위표 .....	54
[표 3-8] 공용재산취득계획안 세부심사 절차 .....	55
[표 3-9] 14년도 공용재산취득사업 성과평가 항목 .....	59
[표 3-10] 관련 제도 및 선행연구에 따른 평가항목 도출 .....	59
[표 3-11] 공용재산취득사업 실태조사 항목 .....	60
[표 3-12] 조사대상으로 설정한 공용재산취득사업 .....	61
[표 3-13] 공용재산 취득사업 실태조사 종합 .....	65
[표 4-1] 사업계획의 필요성 평가지표_재건축의 경우 .....	71
[표 4-2] 사업계획의 필요성 평가지표_신규시설의 경우 .....	73
[표 4-3] 사업계획의 합리성 평가지표 .....	73
[표 4-4] 사업계획의 효과성 평가지표_사업계획의 효과의 발취예상 평가 .....	74
[표 4-5] 사업계획의 효과성 평가지표_시책에 근거한 부가기능 발현 예상 체크리스트 .....	75
[표 4-6] 건축사업 PDRI 구성 현황 .....	81
[표 4-7] KPI를 활용하는 영국 건설사업 분야 및 추진주체 현황 .....	86
[표 4-8] 건설사업 KPI의 부문별 핵심지표 .....	87
[표 4-9] DQI 항목 .....	89
[표 4-10] 공공건축사업 단계별 성과평가제도의 주관부처와 평가 수행주체 .....	91
[표 4-11] 공공건축사업 평가지표 사례 .....	94
[표 4-12] 공용재산취득사업 평가지표(안)의 대분류 항목 도출 .....	95
[표 4-13] 공용재산취득사업 평가지표 1차안 .....	97
[표 4-14] 대분류 평가항목의 가중치 .....	98
[표 4-15] 중분류 평가항목의 가중치 .....	99
[표 4-16] 소분류 평가항목의 채택률 .....	100
[표 4-17] 조정된 평가지표 2차안 .....	105
[표 4-18] 사업기획의 체계성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안) .....	106
[표 4-19] 사업내용의 우수성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안) .....	107
[표 4-20] 사업관리의 합리성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안) .....	108
[표 4-21] 전문가 자문회의 주요 의견 .....	109
[표 4-22] 사업의 적정성 심사기준 .....	115

[표 4-23] 사업 평가지표(최종 확정안) .....	117
[표 5-1] 국유재산관리기금 운용지침 제13조(면적·단가 기준) 개정안 .....	126
[표 5-2] 국유재산관리기금 운용지침 제14조(계속사업의 심사·조정) 개정안 .....	131
[표 5-3] 국유재산관리기금 운용지침 제6장 성과평가 부문 개정안 .....	132
[표 5-4] 공용재산취득사업계획 작성지침 ‘II. 일반 작성지침’ 개정안 .....	136
[표 5-5] 건축서비스산업진흥법 시행령 제20조 개정안 .....	137



## 그림차례

[그림 2-1] 각 단계별 완결 중심에서 컨셉의 계승 중심으로의 전환 .....	14
[그림 2-2] 성과관리기반의 사업추진체계 구축 .....	15
[그림 2-3] 사업계획 사전검토 절차 .....	26
[그림 2-4] 설계 적정성 검토 절차 .....	29
[그림 2-5] 단계별 사업평가의 연계 및 환류체계 미흡 .....	34
[그림 2-6] 건설사업 정보포털시스템에 입력된 사후평가 결과 사례 .....	40
[그림 3-1] 공용재산취득사업 절차 .....	52
[그림 4-1] 일본의 건설사업 평가흐름 .....	69
[그림 4-2] 관청영선사업 사후평가 실시 절차 .....	78
[그림 4-3] 미국 PBS 기획단계(Capital Program)에서의 PDRI 제출단계 .....	84
[그림 4-4] 일본 관청영선부 사업평가 카르텔 시스템 .....	92
[그림 4-5] 공공사업 평가에서의 평가항목 가중치 설정 예시 .....	96
[그림 4-6] 공용재산취득사업 평가모델 .....	114
[그림 4-7] 성과관리 프로그램 메인 페이지(안) .....	119
[그림 4-8] 취득계획안의 주요내용 입력 페이지(안) .....	120
[그림 4-9] 취득계획안 선정 페이지(안) .....	121
[그림 4-10] 사업의 적정성 심사 페이지(안) .....	121
[그림 4-11] 설계단계 주요 정보 입력 페이지(안) .....	122
[그림 4-12] 시공단계 주요 정보 입력 페이지(안) .....	123
[그림 4-13] 성과평가 페이지(안) .....	124



## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 기존 연구와의 차별성

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구의 배경

##### □ 국·공유자산으로서 공공건축의 중요성

2013년 5월 현재 우리나라의 공공건축물은 약 15만동이며, 매년 약 6천동의 공공건축물이 신축(2008년~2013년 통계청 건축물 현황) 되고 있다. 경기침체로 민간건축물 허가건수 및 연면적은 2007년을 기점으로 지속적으로 감소하고 있으나, 공공건축물 허가건수 및 연면적은 6년간(2005년~2010년) 약 140% 증가 (2008년 기준 건축공사 기성액(114조원)중 1/5(22조원) 규모)하고 있는 실정이다.<sup>1)</sup>

또한, 국유재산 총액 (309.6조원, 2008년 기준)중 건물재산은 약 35조이며, 지자체 공유재산 (246조, 2006년 기준) 중 건물재산은 24조로 국·공유재산의 약 10%를 공공건축물이 차지하고 있다. 지자체당 평균 약 600여동의 공공건축물을 보유하고 있으며, 매년 지자체당 평균 60여동의 공공건축물이 신축되고 있다. 정부의 공공건축 관련 예산은 4조 7,370억원 규모(2011년 기준)이며, 기금 및 특별회계 예산까지 포함할 경우, 정부의 공공건축 관련 예산은 약 6조원 이상으로 추정된다.<sup>2)</sup>

1) 국가건축정책위원회(2014), 정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구, p.144

2) 국가건축정책위원회(2014), 상계서, p.144

무엇보다도 공공건축물은 주민자치센터, 구청, 보육시설, 학교, 복지관, 도서관 등 일상적으로 지역주민이 이용하는 공간으로서 국민 삶의 질 향상과 직결되는 중요한 시설이다. EIU(Economist Intelligence unit)의 삶의 질 평가는 공공건축 수준과 직결되는 안정성, 문화와 환경, 교육, 생활기반시설 지표로 평가되며, 높은 공공건축 수준을 가진 멜버른, 비엔나, 토론토 등의 도시가 상위에 랭크되어 있어 공공건축이 국가 전체의 삶의 질과 국민의 행복에 미치는 영향이 크을 알 수 있다.<sup>3)</sup>

#### □ 공공건축의 문제점과 부실한 관리체계

앞서 서술한 공공건축의 중요성에도 불구하고 그동안 공공건축이 가지는 문제점이 여러 차례 지적되어 왔다. 전시행정 등으로 인한 시설 대형화 문제가 제기되었으며, 지방청사 등에서 고급 내·외장재 사용 및 지자체장실의 과도한 면적 등으로 예산낭비 및 호화청사라는 사회적 비난을 초래한 적도 있었다. 지방 문화시설 등에서 지역인구 규모에 비해 과도한 규모의 시설을 건립하여 주민 이용이 현저히 떨어지는 사례가 다수 있었으며, 지역수요와 관련 없이 비슷한 유형의 공공건축물이 양산중복되거나 건립 이후의 활용방안 마련 미흡으로 이용률이 저하되는 경우도 어렵지 않게 찾아볼 수 있다. 또한, 지역특화 및 행사유치, 부서별 경쟁적인 예산·사업 확보 등 정치적인 이유로 공공건축물을 중복 건립한 사례, 사후 활용도나 시설 운용에 대한 면밀한 사전검토가 미흡한 채 사업을 추진한 결과 조성 후 개점휴업 상태의 공공건축물 문제 사례 등도 들 수 있다.<sup>4)</sup>

공공건축사업의 기획업무는 공공건축의 적절한 소요예산을 책정하고 나아가 품질을 결정짓는 가장 중요한 단계이나 예산편성에 치우친 단순한 검토수준에 그치는 경우가 많아, 결과적으로 공공건축의 효율성, 이용편의성, 공공성 등에 대한 고려가 충분하지 못하다. 게다가, 공공건축 업무가 전문성을 필요로 함에도 불구하고 조직 내 전문인력의 확보가 어렵고, 공공건축의 총괄적인 계획·관리기능을 수행할 전담조직 또한 부재한 경우가 많은 근본적인 한계가 있다. 또한, 많은 공공건축물이 해당 시설 용도에 따른 기능과 경제성에 치중하여 조성되다 보니 시민의 일상적 접근 및 활용, 조화로운 도시경관 구축 등 공공건축의 디자인 가치 실현에 대한 고민이나 비중은 상대적으로 적은 실정이다.<sup>5)</sup>

3) 서수정 외(2011), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1), 건축도시공간연구소, p.1

4) 국가건축정책위원회(2010), 공공건축 품격향상을 위한 건축프로세스 개선 및 에너지효율 제고 방안, p.41~44

5) 서수정 외(2011), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1), p.2~3

□ 기획에서 운영까지의 전 조성 프로세스에 걸친 선순환 관리체계 구축 필요

「건축서비스산업진흥법」이 시행(2014년 6월)됨에 따라 공공건축의 부실한 기획과정에 대한 개선방안으로서 일정 규모 이상의 공공건축 사업에 대한 사업계획 사전검토가 의무화되었다. 이를 통해 그동안 부실했던 공공건축 사업의 기획단계가 어느 정도 내실화 될 것으로 기대되나, 이후의 설계, 시공, 유지관리 등 전 단계에 걸쳐 초기 기획이 충실히 반영되고 준수되었는지에 대해서는 여전히 관리 및 평가수단이 부재한 실정이다.

「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 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.
  1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
  2. 발주방식
  3. 디자인관리방안
  4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
  5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항
- ③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④ 공공건축지원센터는 제2항에 따라 제공받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.

현행 공공건축사업 평가 및 관리제도는 신규 조성과 초기 단계에 치우쳐 있어 공공건축물 생애주기를 고려한 조성사업 전반에 대한 성과평가가 제대로 이루어지지 못하고 있다. 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사 및 총사업비 관리지침, 「지방재정법」에 따른 투융자심사, 「지방재정법」과 「건설기술진흥법」에 따른 타당성조사, 「건축서비스산업진흥법」에 따른 사업계획 사전검토 등은 모두 신규 조성과 초기 단계(예산계획~시공)에 편중되어 있다. 「건설기술진흥법」에 따른 건설공사 사후평가제도가 있으나 공공건축사업 보다는 토목사업 중심의 건설공사의 효율성에 초점을 맞추고 있어 이를 통해 공공건축사업의 성과평가를 효과적으로 시행하기는 어렵다.

또한, 정부청사관리소, 조달청 등 공공건축 조성업무를 전담하는 기관을 제외하고는

대부분의 발주기관에서 공공건축 관련 업무에 대한 전문성을 갖추지 못하고 있으나 그간의 공공건축 조성과 관련한 업무 실태나 성과에 대한 정보제공 체계가 미흡하다 보니 공공건축 조성 실태 및 성과에 대한 정보구축 및 활용에 대한 요구도 증대되고 있다.

한편, 국유재산관리기금을 통해 중앙정부에서 추진하는 청·관사 조성사업인 공용재산취득사업은 연간 9천억원 정도의 예산이 투입되는 대표적인 공공건축 사업이다. 하지만, 초기 예산배정단계에서의 심의와 사업 과정에서의 예산관리 이외에는 제대로 된 사업의 평가가 이루어지지 못해 왔다. 이에 기획재정부는 증가하는 공용재산취득사업 수요와 국유재산관리기금의 한정된 재원에 따라 「국유재산관리기금 운용지침」에 공용재산취득사업의 성과평가를 위한 규정을 마련<sup>6)</sup>하고, 2014년도 준공사업을 대상으로 성과평가를 시범적으로 실시한 바 있으며, 이를 바탕으로 일회성 평가가 아닌 지속적이고 선순환체계를 구축할 수 있는 방안이 요구되어 왔다. 공용재산취득사업을 통해 조성하는 공공건축물의 수준을 제고하고 기획과정의 내실화, 사업 전반에 걸친 체계적인 관리, 사업과정 및 결과에 대한 정보구축 및 활용 등을 실현하기 위한 평가체계 구축이 필요한 시점이다.

## 2) 연구의 목적

본 연구에서는 공공건축사업의 선순환관리체계 구축을 통한 예산집행의 효율화와 공공건축물의 품질·품격향상을 위하여 대표적인 공공건축 사업으로서 중앙부처 청·관사 조성사업인 공용재산취득사업을 대상으로 평가체계의 구축 및 개선방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 우선 공공건축 평가체계 구축의 필요성을 제시한 다음, 공용재산취득사업과 관련한 제도와 사례 분석, 국내외 유사 평가체계 및 제도 분석 등을 통해 공용재산취득사업의 평가모델을 제시하고, 공용재산취득사업의 평가체계 개선을 위한 정책 및 제도개선 사항을 제시하고자 한다.

---

6) 기획재정부, 「국유재산관리기금 운용지침」, 제31조(평가 및 자문 실시), 제32조(평가 및 자문결과의 활용)

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### □ 검토 및 적용 대상 공공건축 : 공용재산취득사업

현행 「건축서비스산업진흥법」에서는 “공공건축”이란 ‘공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 말한다’ 라고 규정하고 있고, 공공기관의 범위를 ‘국가기관, 지방공공단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업’으로 규정하고 있다. 또한, 「총사업비 관리지침」에서는 ‘관리대상 사업’의 범위를 ‘국가가 직접 시행하는 사업, 국가가 위탁하는 사업, 국가의 예산이나 기금의 보조·지원을 받아 지자체·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관·기타 공공기관 또는 민간이 시행하는 사업’으로 규정하고 있다. 한편, ‘타당성조사’와 ‘건설공사 사후평가 시행지침’ 제도의 근거법인 「건설기술진흥법」에서는 ‘발주청’의 범위를 매우 폭넓게 규정하고 있는데, 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공사·지방공단, 국가 및 지방자치단체의 출연기관, 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관이 위탁한 사업의 시행자, 국가, 지방자치단체 또는 공기업·준정부기관이 관계 법령에 따라 관리하여야 하는 시설물의 사업시행자 등을 포함하고 있다.

‘공용재산취득사업’이란 중앙관서 장이 기금으로 공용재산을 취득하는 일련의 사업으로, 세무서, 법원, 경찰서, 파출소, 재외공관 등 32개 중앙관서의 청·관사가 해당되며, 다른 특별회계 또는 기금인 경우, 용도가 특정된 도시계획시설인 학교·문화시설 등의 취득 사업은 제외된다. 사무용 청사를 보유하고 있는 25개 중앙관서 사무용청사 건물 동수는 총 6,143동, 총 재산가액은 약 6.9조원에 달하며, 2015년 예산 기준으로 공용재산취득사업의 총 사업수는 328개이며, 총지출은 1조 1,320억원 규모이다.<sup>7)</sup> 본 연구에서는 연구수행의 효율성, 제도개선의 시급성 및 파급효과 등을 고려하여 중앙관서의 청·관사 조성 사업인 ‘공용재산취득사업’을 연구의 대상으로 설정하고자 한다.

7) 기획재정부·한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.13~18

□ 내용적 범위

선행 연구를 통해 공공건축의 문제점, 공공건축 조성체계와 관련한 문제점과 개선사항 등은 여러 차례 정리 및 제시되어 왔으므로 본 연구에서는 이에 대해서는 별도로 다루지 않는 것으로 한다. 본 연구에서 다루고자 하는 공공건축사업의 단계별 성과평가체계와 관련한 법령 및 관련 제도는 다음과 같으며, 「정부청사관리규정」에 따라 시행하고 있는 ‘청사수급관리계획’의 경우 해당되는 대상이 제한적이고 평가의 절차로 보기가 어려워 본 연구의 검토대상에서는 제외한다. 본 연구에서는 공용재산취득사업 관리의 선순환체계를 구축하는 것을 목적으로 하고 있으므로, 공용재산취득사업과 관련한 절차와 지침의 개선사항을 중심으로 검토하고, 각 단계별 평가방식의 개별적인 개선방안은 구체적으로 다루지 않는다. 「국유재산법」과 「국유재산관리기금 운용지침」 및 관련 제도를 본 연구의 주요 검토대상에 포함하며, 공용재산취득사업과 관련한 「정부청사관리규정」, 「예산안 편성지침」도 검토대상에 포함한다. 그리고 공공건축사업의 조성절차와 관련한 예비타당성 조사, 사업계획 사전검토, 타당성조사, 총사업비 관리, 사후평가 등과 관련한 제도로도 검토대상에 포함한다.

[표 1-1] 본 연구에서 다루는 공공건축사업 단계별 성과평가체계와 관련한 법령 및 관련 제도

조성 단계	관련 법령 및 제도
기획단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국유재산법」 : 국유재산관리기금 운용지침</li> <li>- 「국가재정법」 : 예비타당성조사, 총사업비관리지침</li> <li>- 「지방재정법」 : 투융자심사, 타당성조사</li> <li>- 「건설기술진흥법」 : 타당성조사</li> <li>- 「건축서비스산업진흥법」 : 사업계획 사전검토</li> </ul>
설계단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국유재산법」 : 국유재산관리기금 운용지침</li> <li>- 「국가재정법」 : 총사업비관리지침</li> </ul>
준공단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국유재산법」 : 국유재산관리기금 운용지침</li> <li>- 「건설기술진흥법」 : 사후평가</li> </ul>

## 2) 연구의 방법

### □ 문헌검토

- 공공건축 조성 단계별 평가 등 성과관리 관련 제도 조사·분석
- 공공건축사업 평가지표 등 선행연구 검토
- 해외 공공건축사업 평가지표 등 관련 국내외 문헌 및 자료 조사·분석

### □ 공공건축사업 평가 및 성과관리 관련 국내외 선행사례 조사·분석

- 국내 공공사업 평가모델 사례 조사·분석
- 해외 공공사업 평가모델 사례 조사·분석

### □ 공용재산취득사업 관련 현황 및 제도, 사례 실태조사

- 공용재산취득사업 현황 분석
- 공용재산취득사업 관련 제도 조사 및 분석
- 공용재산취득사업 실태조사 및 사업 담당자 인터뷰 조사 실시

### □ 공공건축사업 평가모델 설정

- 공용재산취득사업 평가지표 도출
  - 국내외 유사 평가지표 사례분석과 공용재산취득사업 실태조사를 바탕으로 도출한 평가지표(안) 및 평가절차 등에 대한 전문가 설문조사 실시
- 공용재산취득사업 평가모델 설정
  - 공용재산취득사업 평가를 위한 평가모델(안)에 대한 전문가 자문회의 실시
  - 공용재산취득사업 성과관리 웹 어플리케이션 개발 (위탁용역)

### 3. 기존 연구와의 차별성

#### □ 공공건축 조성체계 관련 선행연구

공공건축 조성체계와 관련한 선행연구에서는 기획단계에서부터 유지관리에 이르기까지 총괄적인 관리체계의 필요성을 지적하고, 이를 위한 현행 공공건축 조성 프로세스의 개선과 디자인관리방안을 제시하였다. 특히 상대적으로 부실한 기획단계의 강화가 필요함을 지적하고, 제도적 개선방안 및 지원시스템을 제안한 연구가 다수이며, 관련 연구를 바탕으로 「건축서비스산업진흥법」에 근거한 ‘사업계획 사전검토’ 및 ‘공공건축지원센터’가 제도화된 바 있다. 또한, ‘공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구’에서는 기존 공공건축물의 효율적인 자산관리를 위한 전략 및 제도개선 방안을 제시하였다.

[표 1-2] 공공건축 조성체계 관련 선행연구 현황

연구목적	연구방법	주요연구내용
-과제명: 건축도시환경 공공사업 정책실태 조사연구 -연구자(년도): 이교선 외, 건설기술·건축문화 선진화위원회 (2007) -연구목적: 건축도시 공공사업의 효율적 추진방안 모색	-대규모 중앙정부 주도형 공공사업에 대한 현황조사 -해외사례 조사	-공공사업 정책수립 및 추진실태 파악 -문제점 분석 -건축도시 공공사업 관리체계 전환 방향 및 제안
-과제명: 공공건축 품격향상을 위한 건축프로세스 개선 및 에너지 효율 제고 방안 -연구자(년도): 염철호 외, 국가건축정책위원회 (2010) -연구목적: 공공건축의 품격향상과 에너지효율화를 위한 종합적인 개선대책 마련	-공공건축 관련 기존 문헌 고찰 -공공건축 현황 조사 -국내외 공공건축 사례 및 법제도 분석 -전문가 자문회의 개최	-공공건축 조성현황 및 관련 제도 분석 -품격향상 및 에너지효율 제고 관련 해외 공공건축 사례 분석 -공공건축 조성체계의 문제점 분석 및 원인 진단 -정책 및 제도개선 과제 도출
-과제명: 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구 -중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로- -연구자(년도): 이상민 외 (2011) -연구목적: 공공건축의 통합적 운영을 위한 총괄관리방안 마련	-공공건축 관련 업무 및 행정체계 운영 실태조사 -공공건축 관련 법·제도 검토 -해외 공공건축 총괄관리체계 실태조사	-공공건축 총괄관리체계 개념 및 기본방향 정립 -국내외 공공건축 조성 및 관리시스템 조사 분석 -공공건축 총괄관리방안 및 제도개선방안 제시
-과제명: 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1) -연구자(년도): 서수정 외 (2011) -연구목적: 중앙 및 지방정부의 공공건축 조성 프로세스를 지원하	-공공건축 조성체계 실태조사 -지원센터 수요파악을 위한 공공건축 업무 담당자 면담 및 설문 -해외 관련기관 조사	-공공건축 조성실태 파악 -중앙 및 지방정부의 행정체계 및 인력운영 실태 파악 -해외 공공건축 지원센터 관련기관의 운영체계 분석

연구목적	연구방법	주요연구내용
고 공공건축가를 육성하기 위한 공공건축지원센터 구축방안 마련		-공공건축 지원센터 조직화 방안 -공공건축 지원센터 운영방안
-과제명: 공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구 -연구자(년도): 김상호 외 (2012) -연구목적: 공공건축 디자인품질관리시스템의 개발·시범적용을 통한 제도화 방안 마련	-선행연구 고찰 -관련 담당공무원, 평가위원 설문조사	-기존 공공건축 디자인품질관리시스템의 문제점 보완 및 적용성 검토 -공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용을 통한 효과검증 및 개선점 도출 -공공건축 디자인품질관리시스템 제도화방안 제시
-과제명: 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구 -연구자(년도): 임현성 외(2013) -연구목적: 기존 공공건축물을 대상으로 지역 차원의 종합적인 자산관리 정책 제안	-문헌고찰 및 관련 정책·법령 분석 -인식조사 실시 -공공건축 현황조사 -실태조사 및 시뮬레이션 -전문가 인터뷰 및 자문회의 -해외 사례 조사	-공공건축 분포현황 및 수급특성 분석 -공공건축 활용에 대한 인식현황 파악 -공공건축 활용실태 분석 및 활용도 제고 시뮬레이션 실시 -공공건축 활용도 제고를 위한 자산관리 전략 및 제도개선 방안 제시

#### □ 공공투자사업의 성과평가 및 성과관리 관련 선행연구

공공투자사업 성과관리와 관련한 선행연구에서는 공통적으로 각 검증단계의 부실, 전 단계와의 연계 및 피드백 미흡, 평가 결과의 활용도 미흡 등을 문제점으로 제시하고, 각 단계별 검증절차 강화 및 조직·제도 등의 보완 필요성을 언급하고 있다. 특히, 건설공사 사후평가제도의 경우, 사후평가대상임에도 불구하고 평가가 제대로 이루어지지 않는 경우가 상당수이며, 자기평가방식 적용으로 인한 객관성 담보 미흡 등 제도의 목적에 부합하는 내실 있는 평가가 제대로 이루어지고 있지 못함을 지적하고 관련 제도 및 관리방식의 강화가 필요함을 제시하고 있다.

[표 1-3] 공공사업 평가 및 성과관리 관련 선행연구 현황

연구목적	연구방법	주요연구내용
-과제명: 공공투자사업 예산관리의 효율화방안(1) -연구자(년도): 김재형 외 (2000), 기획예산처 -연구목적: 공공투자사업의 단계별(사전적 준비단계, 총사업비 관리단계, 유지관리 및 사후적 평가단계) 예산관리 효율화를 위한 개선대안 제시	-선행연구 고찰 -문헌조사 -해외사례 분석	-공공투자사업 예산관리체계의 현황 및 문제점 분석 -선진국 공공투자사업 예산관리체계 분석 -공공투자사업 예산관리체계 개선의 기본방향 설정 -사전적 준비단계 개선방안 -총사업비 관리단계 개선방안 -유지관리 및 평가단계 개선방안

연구목적	연구방법	주요연구내용
<p>-과제명: 생애주기를 고려한 공공건축물의 유형별 타당성평가모델 제안</p> <p>-연구자(년도): 노병옥 (2011), 동아대학교 박사학위논문</p> <p>-연구목적: 국내 공공건축물의 타당성 평가기준 개선방안 제시</p>	<p>-선행연구 고찰</p> <p>-관련 담당공무원, 평가위원 설문조사</p> <p>-전문가AHP설문조사</p>	<p>-국내공공건축사업 타당성 평가기준의 한계 도출</p> <p>-공공건축시설 생애주기 타당성 평가항목 검토</p> <p>-생애주기를 고려한 공공건축의 유형별 타당성 평가기준 도출</p>
<p>-과제명: 지방재정 투·융자심사제도개선 방안</p> <p>-연구자(년도): 한국지방행정학회 (2010)</p> <p>-연구목적: 지방재정 투융자심사제도의 현황 및 문제점 분석을 바탕으로 개선방안 제시</p>	<p>-문헌조사</p> <p>-공무원 면담 및 설문조사</p> <p>-부처 내부자료 및 통계자료 분석</p>	<p>-투·융자심사제도 현황 분석</p> <p>-투·융자심사제도의 문제점 분석</p> <p>-투·융자심사제도의 개선방안 제시</p>
<p>-과제명: 지방투자사업의 효율적 추진을 위한 지방투융자심사제도 발전방안</p> <p>-연구자(년도): 조기현 외 (2012), 한국지방행정연구원</p> <p>-연구목적: 지방재정 투융자심사제도의 발전방안 모색</p>	<p>-문헌조사</p> <p>-국내외 심사제도 분석</p> <p>-국내 심사제도 운용실태 분석</p>	<p>-투융자심사제도의 정책의의 및 운용체계 분석</p> <p>-지방투융자 심사제도의 실태분석 및 문제점 분석</p> <p>-지방 투융자심사제도의 발전방안 제시</p>
<p>-과제명: 서울시 지방재정 투·융자사업 심사제도 개선방안</p> <p>-연구자(년도): 박영민·신창호, 서울공공투자관리센터 (2012)</p> <p>-연구목적: 투·융자사업 심사제도의 효율적 운영을 위한 현 제도의 문제점 분석 및 개선방안 제안</p>	<p>-문헌조사</p> <p>-투·융자심사 결과자료 분석</p> <p>-관리실태조사 (조사카드 활용)</p> <p>-유사 사례 조사</p>	<p>-서울시 투·융자사업 심사제도 실태 분석</p> <p>-서울시 투·융자사업 심사제도 문제점 도출</p> <p>-서울시 투·융자사업 심사제도 개선방안 제시</p>
<p>-과제명: 건설공사 사후평가제도 내실화방안 연구</p> <p>-연구자(년도): 한국건설기술연구원, 국토교통부 (2012)</p> <p>-연구목적: 사후평가의 검증지표, 절차 등의 방안을 마련하고 사후평가 수행결과의 활용성을 제고하여 사후평가 제도의 내실화도모</p>	<p>-문헌조사</p> <p>-사후평가결과보고서 전수조사</p> <p>-공공발주기관 대상 설문조사</p> <p>-사후평가 제도 담당자 면담조사</p> <p>-전문가 자문회의</p>	<p>-건설공사 사후평가제도 운영 현황 및 문제점 분석</p> <p>-수요예측 결과 신뢰성 확보 및 평가방법 개발</p> <p>-사후평가 결과의 활용도 제고방안 마련</p>
<p>-과제명: 공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구</p> <p>-연구자(년도): 송도홍 (2015), 전남대학교 박사학위 논문</p> <p>-연구목적: 공공건축사업의 사후평가결과에 대한 실효성을 확보하기 위하여 유형별 사후평가모델을 구축</p>	<p>- 문헌 및 관련 제도 조사</p> <p>- 국내외 사례분석</p> <p>- 전문가 설문조사</p>	<p>- 건설공사 사후평가항목 선정</p> <p>- 공공건축사업 사후평가지표 수립</p> <p>- 공공건축공사 사후평가 중점관리항목 선정</p> <p>- 공공건축사업 유형별 사후평가모델 구축</p>

#### □ 선행연구와 본 연구와의 차별성

공공건축의 조성체계 개선과 관련한 일련의 연구는 주로 초기 기획 및 설계단계에 초점을 맞추고 있으며, ‘공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구’는 기존 공공건축물을 대상으로 다루고 있어, 공공건축 조성 전 과정에 대한 평가체계를 구축하는 연구는 이루어지지 않았다. 공공투자사업 성과관리와 관련한 선행연구는 건축사업의 특성을 반영하기 보다는 전체 재정투자사업에 대한 전반적인 부분을 다루고 있고, 현행 제도가 대규모 토목사업을 중심으로 운용되고 있음을 감안할 때 공공건축사업의 특성을 반영한 성과관리체계 연구가 필요하다. ‘공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구’는 본 연구의 성격과 가장 유사하면서 최근에 수행된 연구로 해당 연구에서 제시한 사후평가지표의 도출과 평가모델 구축 등은 본 연구에 시사하는 바가 매우 크다. 다만, 해당 연구는 현행 대규모 토목 사업을 중심으로 되어 있는 건설사업의 사후평가제도의 문제점을 보완하기 위하여 대표적인 유형별(주택, 교육, 복지, 문화, 체육) 건설사업의 사후평가모델을 제시하고 있어, 공용재산취득사업을 대상으로 사업의 선순환체계 구축을 위한 사업 전 과정에 대한 평가체계를 구축하고자 하는 본 연구와는 차별성이 있다.



## 제2장 공공건축사업 평가체계 현황 및 문제점

1. 공공건축사업 평가체계 개선의 필요성
2. 공공건축사업 단계별 평가제도 및 평가체계 현황
3. 공공건축사업 평가체계의 한계 및 문제점

### 1. 공공건축사업 평가체계 개선의 필요성

#### □ 초기 기획과정에 중점을 둔 사업평가 및 관리체계 강화 필요

공공건축의 효율적 조성과 품격 제고를 위해서는 특히 기획단계의 강화가 필수적이거나 현행 조성체계에서의 기획단계의 부실 문제는 여전히 상존하고 있다. 미국 연방정부의 건축물 조성을 전담하는 미국 조달청(GSA) 산하 PBS(Public Buildings Service)에서는 초기 기획단계의 내실화는 전체 사업의 효율성을 제고할 수 있는 중요한 요소임을 검증한 바 있는데, 사업기획 단계의 내실화를 통해 전체 사업비의 20%까지 절감효과가 있음을 제시하였다.<sup>8)</sup> 또한, PBS는 기획업무의 충실도를 진단하는 평가지표로 PDRI(Project Definition Rating Index)를 개발·운용 중인데, 기획단계 내실화를 통해 예산절감 3~13%, 공기단축 3~21%, 변경에 따른 손실절감 7~14%의 효과를 검증한 바 있다.<sup>9)</sup>

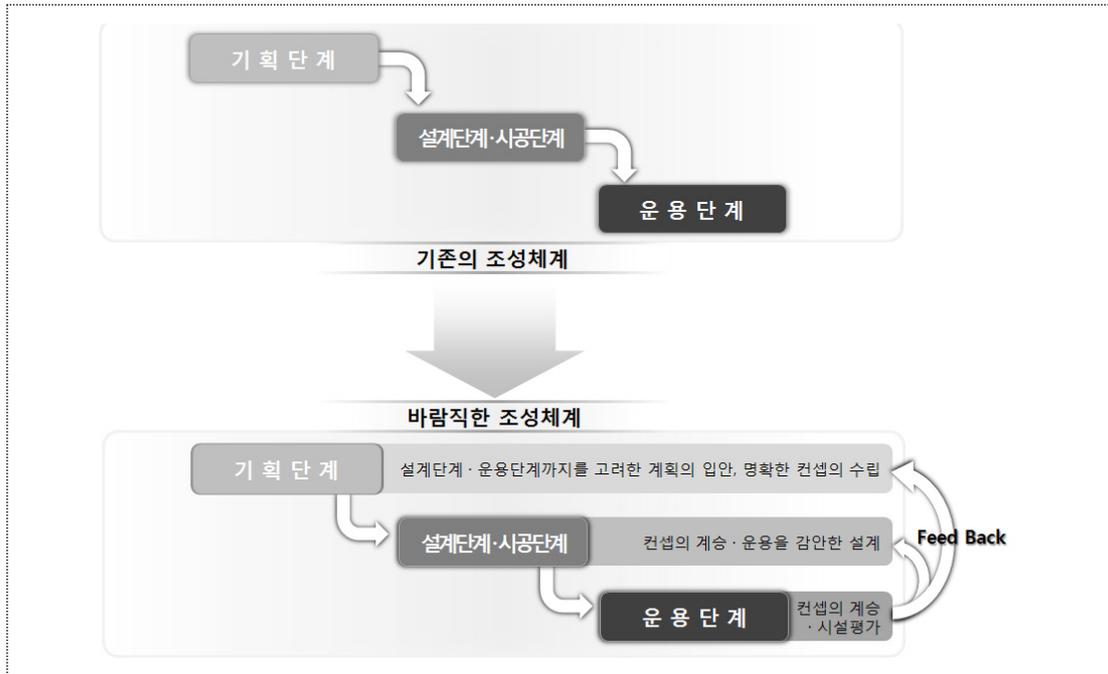
우리나라에서도 공공건축사업의 초기 기획과정의 강화를 위해 「건축서비스산업진흥법」에서 일정 규모 이상의 공공건축사업에 대한 ‘공공건축지원센터’의 ‘사업계획 사전검토’를 의무화하였으나, 대부분의 경우 사업방향 및 예산이 확정된 이후에 사업계획 사전검토가 이루어짐에 따라 검토결과를 반영하는 데 한계가 있어 ‘사업계획 사전검토’를 통한 기획과정 내실화의 실효성을 제고할 수 있는 방안 마련이 필요함이 지적되고 있다.

8) 총 33개 사업에 대해 9년여에 걸친 검증결과를 토대로 건축사업 초기단계에 체계적인 예비기획단계가 진행될 경우 사업비용을 20% 감소시킬 수 있다고 밝힘 (Chung-Suk Cho, G. Edward Gibson Jr., 「Building Project Scope Definition Using Project Definition Rating Index」, Journal of Architectural Engineering, Dec. 2001, 7(4), pp.115)

9) 1999년에서 2001년 사이 78개 프로젝트를 대상으로 분석 (G. Edward Gibson Jr.외, What Is Preproject Planning, Anyway?, Journal of management in engineering, Jan. 2006, 22(1), pp.35~42)

□ 초기 기획과정에서 설정한 성과목표를 바탕으로 한 체계적인 성과관리 수행 필요

예비타당성조사, 타당성조사, 사업계획 사전검토, 설계적정성 검토, 사후평가 등 현재 단계별로 이루어지는 사업관리 및 평가의 연계 미흡 문제를 개선할 필요가 있다. 현재의 공공건축물 조성 과정은 계획, 설계, 시공, 운영이 제각각 개별적으로 독립된 업무로 진행되어 각 단계에서 완결성을 가지고 있어, 초기에 설정한 사업 컨셉이 지속적으로 계승되지 못하는 한계가 있다.<sup>10)</sup> 따라서, 초기 기획과정에서 사업의 목표와 성과지표를 설정하도록 하고, 예산편성 단계, 설계단계, 시공단계, 사후평가단계, 관리운영 단계에 이르는 사업추진 전 과정에서 초기 기획과정에서 설정한 사업의 목표와 성과지표에 따라 성과관리가 이루어 질 수 있는 전 과정의 Value Chain을 구축하는 것이 필요하다.



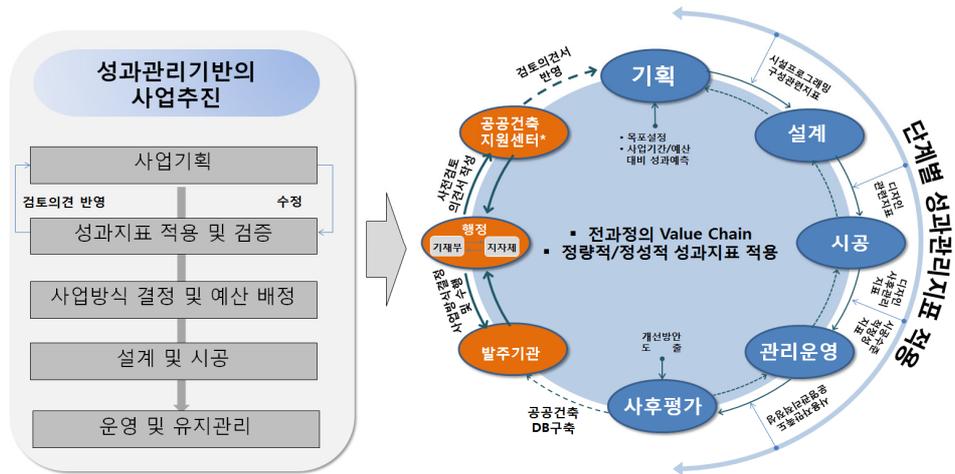
[그림 2-1] 각 단계별 완결 중심에서 컨셉의 계승 중심으로의 전환

출처 : 염철호 · 임현성(2010), 공공청사 건축디자인기준 설정방안 연구, 건축도시공간연구소, p.167

10) 염철호 · 임현성(2010), 공공청사 건축디자인기준 설정방안 연구, 건축도시공간연구소, p.167

□ 사업 전 과정에 걸친 성과평가와 DB화를 통한 선순환체계 마련

사업 전 과정에 걸친 지속적인 모니터링을 통해 최종적인 사후평가만이 아니라 사업 추진 전 과정에 대한 성과평가를 수행하고, 성과평가 결과를 토대로 우수사례를 발굴, 확산하고 다음 사업에 반영할 수 있는 선순환적인 관리체계를 구축하여야 한다.<sup>11)</sup> 또한, 사업성과에 대한 단계별 점검과 평가가 DB화됨으로써 성과평가에 대한 객관성을 담보하고 사업추진과정에서 발생하는 문제점 및 개선책이 지속적으로 축적됨으로써 향후 유사사업의 추진을 위한 자료로 활용될 수 있도록 환류체계를 정립하는 것이 필요하다.



[그림 2-2] 성과관리기반의 사업추진체계 구축

출처 : 국가건축정책위원회(2014). 정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구. p.152

□ 공공건축사업의 특성을 반영한 평가체계 마련

대규모 토목사업에 중점을 두고 있는 현행 사후평가제도의 한계를 극복하고, 규모가 다양하고 사업 유형별로 특성이 다른 공공건축사업의 특성을 반영할 수 있는 별도의 성과평가체계를 마련하여야 한다. 이를 위해서는 현재 중소규모 공공건축사업에 적용되고 있는 사업계획 사전검토 제도의 실효성을 확보할 수 있도록 사업계획 사전검토의 예산편성 전 실시 및 사업계획 사전검토 결과의 예산검토 시 반영, 설계 이후 과정에서의 사업계획 사전검토 결과의 반영 등이 우선 개선될 필요가 있다. 또한, 사업비 관리 위주의 현행 평가제도의 한계에서 벗어나 공공성, 편의성, 상징성, 선도성 등 공공건축에 요구되는 다양한 사항을 반영한 성과평가제도의 마련이 요구된다.

11) 기획재정부(2013). 국유지 개발 활성화방안 연구, p.174

**□ 이용자의 다양한 요구를 반영하고 모든 사람이 이용하기에 편리할 것**

- 지역이 당연한 마을만들기의 과제를 파악하고 이를 바탕으로 보다 적절한 공공청사의 입지와 계획의 방향성을 검토할 것
- 지역의 마을만들기와 관련한 검토가 성과를 얻기 위해서는 검토과정을 가능한 한 지역주민에게 공개하고, 지역주민의 요구를 파악하기 위한 다양한 방안을 검토할 것
- 사업의 각 단계별로 유니버설 디자인의 관점에서 시설의 용도, 입지, 규모 등 검증해야 할 목표와 항목을 미리 설정하고, 단계별로 요구사항의 파악, 문제점의 검토, 검증 및 평가 등 피드백 과정을 수행할 것

**□ 주변 환경과 조화를 이루고 가로경관에 대해 선도적인 역할을 수행할 것**

- 주변의 경관 및 토지이용상황, 지역의 경관목표 등을 면밀히 검토하여 경관 측면에서의 고려사항을 설정할 것
- 경관형성의 기본적인 원칙과 방향성 등 경관형성방침을 설정하고, 관련주체와 단계별로 경관형성방침이 공유되고 계승되도록 할 것

**□ 장래의 수요변화에 대응할 수 있는 가변성과 유연성을 고려할 것**

- 미래 인력규모 및 향후 조직체계 변화에 대한 보다 면밀한 검토가 이루어질 수 있도록 사례 분석, 전문가 자문 등 다양한 방안을 검토할 것
- 수요변화에 대한 필요성의 정도를 분석하여 이에 따라 각 시설과 기능별로 요구되는 가변성과 유연성의 수준을 사전에 설정할 것

**□ 보다 많은 이용자가 접근하기 쉽고 개방적일 것**

- 시설 입지 및 배치 등의 방향설정 및 검토 시 사업 추진의 용이성과 함께 시민 접근의 편의성에 대한 고려가 같이 이루어질 수 있도록 할 것
- 지역주민이 야간 및 주말에도 시설을 이용할 수 있도록 하기 위한 계획적 검토사항과 운영 프로그램적 검토사항을 설정할 것

**□ 환경부하가 적고 에너지를 효율적으로 사용할 것**

- 시설이 라이프사이클을 통해 환경에 미치는 영향을 분석하고, 시설의 성격, 규모 및 예산에 적합한 환경성능수준을 설정할 것
- 목표로 설정한 환경성능수준을 만족하기 위하여 건축계획상 검토하여야 할 사항, 도입이 필요한 기술적 사항 등에 대한 방침을 사전에 설정할 것
- 목표로 한 환경성능수준을 확보하기 위하여 사업 단계별로 환경성능에 관한 평가를 실시하고 이에 따른 보완 등 피드백 과정을 수행할 것

**공공청사 건축디자인 기준의 기본방향**

출처 : 염철호 · 임현성(2010), 공공청사 건축디자인기준 설정방안 연구, 건축도시공간연구소, p.174~175

## 2. 공공건축사업 단계별 평가제도 및 평가체계 현황

### 1) 예비타당성조사<sup>12)</sup>

예비타당성조사의 근거법령은 「국가재정법」 제38조(예비타당성조사), 동법 시행령 제13조(예비타당성조사), 「예비타당성조사 운용지침」(기획재정부)이다. 「예비타당성조사 운용지침」 제3조에 따르면 예비타당성조사는 대규모 재정사업의 타당성에 대한 객관적이고 중립적인 조사를 통해 재정사업의 신규투자를 우선순위에 입각하여 투명하고 공정하게 예산편성 여부를 결정하고 기금운용계획을 수립함으로써 예산낭비를 방지하고 재정운영의 효율성 제고에 기여함을 목적으로 하고 있다.

#### 「국가재정법」 제38조(예비타당성조사)

① 기획재정부장관은 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규 사업으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대규모사업에 대한 예산을 편성하기 위하여 미리 예비타당성조사를 실시하고, 그 결과를 요약하여 국회 소관 상임위원회와 예산결산특별위원회에 제출하여야 한다. 다만, 제4호의 사업은 제28조에 따라 제출된 중기사업계획서에 의한 재정지출이 500억원 이상 수반되는 신규 사업으로 한다.

1. 건설공사가 포함된 사업
2. 「국가정보화 기본법」 제15조제1항에 따른 정보화 사업
3. 「과학기술기본법」 제11조에 따른 국가연구개발사업
4. 그 밖에 사회복지, 보건, 교육, 노동, 문화 및 관광, 환경 보호, 농림해양수산, 산업·중소기업 분야의 사업

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외한다.

③ 제1항의 규정에 따라 실시하는 예비타당성조사 대상사업은 기획재정부장관이 중앙관서의 장의 신청에 따라 또는 직권으로 선정할 수 있다.

④ 기획재정부장관은 국회가 그 의결로 요구하는 사업에 대하여는 예비타당성조사를 실시하여야 한다.

⑤ 기획재정부장관은 제1항의 규정에 따른 예비타당성조사 대상사업의 선정기준·조사수행기관·조사방법 및 절차 등에 관한 지침을 마련하여 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다.

예비타당성조사의 적용대상은 총사업비가 500억원 이상이면서 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규사업으로, 재정지출이 500억원 이상인 사회복지, 보건, 교육, 노동, 문화 및 관광, 환경보호, 농림해양수산, 산업·중소기업 분야의 사업이 포함되며, 제1항 제1호의 규정에 의한 건설사업, 정보화사업 및 국가연구개발사업에 해당하지 않는 사업을 말한다. 조사 대상은 의뢰를 요청 받은 예비타당성조사 대상사업에 대해 ‘예비타당성조사위원회’<sup>13)</sup>에서 부처 협의를 통해 최종 선정하게 된다.<sup>14)</sup>

12) 기획재정부(2014), 2014년도 예비타당성조사 운용지침

대상사업 유형은 국가직접시행사업, 국가대행사업, 지방자치단체보조사업, 민간투자사업 등 정부 재정지원이 포함되는 모든 사업이다. 민간투자사업 중 정부고시사업에 대한 예비타당성조사는 ‘한국개발연구원’ 공공투자관리센터에서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 수행하는 타당성분석을 함께 실시할 수 있다. 다만, 민간투자사업 중 민간 제안사업은 한국개발연구원 공공투자관리센터가 수행하는 적격성조사 또는 제안서 검토를 받은 경우 예비타당성조사를 받은 것으로 본다.<sup>15)</sup>

건설사업의 경우 예비타당성조사의 분석은 사업의 향후 추진여부 및 적정 사업시기, 사업규모 등의 합리적 의사결정이 이루어질 수 있도록 사전적인 타당성 및 대안의 검토, 사업 추진과정에서 고려할 점 등을 중심으로 이루어진다. 평가항목은 경제성 분석, 정책성 분석, 지역균형발전 분석의 세 가지인데, 우선 ‘경제성 분석’에서는 사업 시행에 따른 수요를 추정하고 편익을 산정하여, 총사업비와 해당 사업의 운영에 필요한 모든 경비를 합하여 비용을 산정한다. ‘정책성 분석’에서는 해당사업과 관련된 정책의 일관성 및 사업 준비 정도, 사업 추진상의 위험요인, 고용효과, 사업별 특수평가 항목 등의 평가항목을 정량적 또는 정성적으로 분석하게 된다. 사업 특수평가 항목은 환경적 가치 고려사업의 경우에는 국가·시도 지정문화재가 다수 분포하는 문화유적지나 갯벌·습지 등 생태적 중요성이 높은 지역의 보전 또는 친환경적 활용이나 관광을 촉진하는 사업 등, 저탄소·녹색성장 기여 사업의 경우에는 환경오염 저감, 저탄소·에너지 효율개선 등 기후변화 대응 사업, 녹색위 지정 10대 기술분야 사업 및 녹색기술인정 사업 등이 해당된다. ‘지역균형발전 분석’에서는 지역낙후도 개선, 지역경제 파급효과, 고용유발 효과 등을 분석한다. ‘종합평가’에서는 평가항목별 분석결과를 토대로 계층화분석법(AHP)을 활용하여 계량화된 수치로 도출하게 되며, 일반적으로 AHP가 0.5 이상이면 사업 시행이 바람직함을 의미한다. 건설사업의 AHP 수행 시 각 평가항목별 가중치는 특별한 사유가 없는 한 경제성 40~50%, 정책성 25~35%, 지역균형발전 20~30%로 하고 있다.<sup>16)</sup>

13) 예비타당성조사위원회는 기획재정부, 관계부처, 한국개발연구원, 기타 정부출연기관, 민간전문가 등으로 구성되며, 예비타당성조사 사업선정요건은 ①사업계획의 구체성 및 사업추진의 시급성 등을 판단, ②관련분야 정부 중장기 계획상의 우선순위를 감안하여 사업추진의 시급성이 인정된 사업을 우선적으로 선정, ③구체적인 사업내용이 없는 사업은 사업 구체화후 예비타당성조사 시행 검토, ④사업계획이 정부 정책방향과 부합되지 않는 사업은 예비타당성조사 대상에서 제외함 등이다.

14) 임용수(2009), 타당성조사의 정책적 분석단계를 위한 정량적 의사결정모델 개발 연구, 고려대학교 석사학위 논문, p.11

15) 기획재정부(2014), 2014년도 예비타당성조사 운용지침, 제5조(대상사업의 유형)

16) 기획재정부(2014), 상계서, 제6장 예비타당성조사 분석방법

[표 2-1] 건설사업 예비타당성조사 항목

구분	사업개요 및 기초자료	경제성 분석	정책적 분석	지역균형발전 분석	종합평가(다기준 분석, AHP)
항목	-사업 배경, 목적, 기대효과 -지역현황 -유사시설 사례분석 -공학적 자료조사 및 분석 -사업 쟁점파악	-수요추정 -기술검토 -편익 추정 -비용 추정 -비용편익 분석 -민감도 분석 -재무성 분석	-정책 일관성 및 추진의지 -사업추진상 위험 요인 -사업특수 평가항목 -재원조달 가능성 -상위계획과 일치성 -환경성 평가	-지역낙후도 -지역경제 활성화	-사업추진 타당성 유무 -투자우선순위 -재원조달 및 분담 방안 -투자시기 미치 사업기간 -기타 정책제언

출처 : 임용수(2009), 전게서, p.13

기획재정부장관이 대상사업 선정기준(제24조 규정)에 따라 각 중앙관서의 예비타당성조사 요구사업을 검토한 후 ‘공공기관 예타 자문회의’를 구성(2012년 제도개정으로 도입)하여 예타 대상사업 선정, 면제기준 및 평가방식 변경, 예타 수행기관 지정 등을 심의하게 된다. 예비타당성조사는 한국개발연구원(KDI) 공공투자관리센터(PIMAC)가 수행하는데, 효율적인 조사를 위해 필요한 경우 예비타당성조사 수행기관을 변경하거나 추가로 지정할 수 있도록 하고 있다. 수익형, 비수익형에 따라 평가방식을 구분하고, 수익형은 공공성 30%, 수익성 70%를 적용하며, 비수익형은 공공성 70%, 수익성 30%를 적용한다. 경제적 타당성평가를 거쳐 지역경제 파급효과를 평가하여 투자 우선순위를 결정하고 민간투자사업가능성을 평가하여 민간투자사업으로 추진하거나 정부 재정사업으로 추진하는 사업방식을 결정하게 된다.<sup>17)</sup>

17) 기획재정부(2014), 2014년도 예비타당성조사 운용지침, 제6장 예비타당성조사 분석방법

## 2) 타당성조사<sup>18)</sup>

타당성조사의 근거법령은 「건설기술진흥법」 제47조, 동법 시행령 제39조 및 제81조, 「지방재정법」 제37조제2항, 동법 시행령 제41조제5항, 「총사업비 관리지침」 제13조 (타당성조사) 등이다. 타당성조사는 시행하려는 건설공사에 대하여 계획수립 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서 적정성을 검토하는 것을 목적으로 하고 있다.

### 「건설기술진흥법」 제47조(건설공사의 타당성조사)

- ① 발주청은 시행하려는 건설공사에 대하여 계획 수립 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서 적정성을 검토하기 위하여 타당성 조사를 하여야 한다.
- ② 발주청이 발주한 타당성 조사 용역을 수행한 건설기술용역업자는 수요예측 자료 등 국토교통부령으로 정하는 자료를 용역 완료 후 지체 없이 발주청에 보고하여야 한다.
- ③ 발주청은 제2항에 따라 보고받은 자료를 해당 건설공사의 완료 후 10년 동안 보관하여야 한다.
- ④ 발주청은 타당성을 조사하는 과정에서 작성한 수요예측과 실제 이용실적의 차이가 100분의 30 이상인 경우에는 제3항에 따른 자료를 근거로 건설기술용역업자의 고의 또는 중과실 여부를 조사하여야 한다.
- ⑤ 발주청은 제4항의 조사 결과에 따라 고의 또는 중과실로 발주청에 손해를 끼친 건설기술용역업자에 대하여 제31조제1항에 따른 영업정지처분 등 조치를 시·도지사에게 요청할 수 있다.
- ⑥ 제1항에 따른 타당성 조사 대상 건설공사의 범위, 타당성 조사의 방법 및 절차, 제4항에 따른 수요예측과 이용실적 차이의 평가시점 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

타당성조사의 적용대상은 「건설기술진흥법」에 따라 총공사비가 500억원 이상으로 예상되는 건설공사(시행령 제81조제1항)로 재해복구 등 긴급히 시행하여야 하는 건설공사, 보수·철거 또는 개량을 위한 건설공사, 보안이 필요한 국방·군사시설의 건설공사, 해당 건설공사 및 그 시행과정의 특성상 건설공사의 시행과정의 조정이 필요하다고 인정되는 경우로서 발주청이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 정하는 건설공사는 제외된다. 또한 「지방재정법」 제37조제2항에 따라 총공사비가 500억원 이상인 신규사업으로 예비타당성 조사를 실시하지 않은 사업은 타당성조사를 실시하여야 한다.<sup>19)</sup>

타당성조사에서는 「건설기술진흥법」 시행령 제81조에 따라 해당 건설공사로 건축되는 건축물 및 시설물 등의 설치 단계에서 철거 단계까지의 모든 과정을 대상으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 조사·검토하여야 하며, 그 건설공사

18) 기획재정부, 총사업비 관리지침

19) 법률 개정 전에는 동법 시행령에서 건축비 100억원 이상인 청사·시민회관·구민회관 등 공용 또는 공공용건물의 건축사업인 경우에는 행정자치부장관이 정하여 고시하는 전문기관에 타당성조사를 의뢰하여야 하고 규정하고 있었으나, 법령 개정(2014.11.28.)을 통해 해당조문 삭제

의 공사비 추정액과 공사의 타당성이 유지될 수 있는 공사비의 증가 한도를 제시하여야 한다. 발주청은 타당성 조사가 완료되었을 때에는 발주청 및 관계 행정기관의 공무원과 관련 분야의 전문가로 하여금 타당성 조사의 적정성을 검토하여야 하며, 발주청은 「건설 기술진흥법」 제47조제4항에 따른 타당성 조사 과정에서 작성한 수요 예측과 실제 이용실적의 차이를 동법 제52조제1항에 따른 건설공사의 사후평가를 할 때에 평가하여야 한다. 또한 발주청은 동법 제52조제2항에 따른 사후평가위원회의 심의를 거쳐 제7항에 따른 평가 결과의 적절성을 검토하여야 한다.

### 3) 투·용자심사<sup>20)</sup>

투·용자심사의 근거법령은 「지방재정법」 제37조, 동법 시행령 제41조, 지방재정 투·용자사업 심사규칙(행정자치부령 제4호), 지방재정 투·용자사업 심사 매뉴얼 등이다.

「지방재정법」 제36조에서는 투·용자심사의 목적을 지방재정의 계획적이고 효율적인 운영을 기하고, 각종 투·용자사업에 대한 무분별한 중복투자 방지를 위해 주요 투·용자사업에 대하여 예산 편성 전에 타당성 및 효율성 등을 심사하고 사업추진 여부를 결정하기 위함이라고 규정하고 있다. 지방자치단체가 예산을 편성할 때에는 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획과 동법 제37조에 따른 투자심사 결과를 기초로 하도록 하고 있다.

#### 지방재정법 제37조(투자심사)

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 "투자심사"라 한다)를 하여야 한다.
  1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성
  2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청
    - 가. 채무부담행위
    - 나. 보증채무부담행위
    - 다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담
- ② 지방자치단체의 장은 총 사업비 500억원 이상인 신규사업(제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업을 포함한다)에 대해서는 행정자치부장관이 정하여 고시하는 전문기관으로부터 타당성 조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 하여야 한다. 다만, 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사를 실시한 경우 타당성 조사를 받은 것으로 본다.
- ③ 제2항에 따른 타당성 조사의 절차·방법 및 비용의 납부절차 등에 관하여 필요한 사항은 행정자치부령으로 정한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 타당성 조사 계약을 행정자치부장관에게 위탁하여 체결할 수 있다.

지방재정투자사업 심사규칙에서는 투자심사의 구분에 따라 심사대상사업의 범위를 다르게 운영하고 있으며, 신규투자사업이 아닌 사업, 농어촌 생활환경 정비사업이나 민간 투자사업 등 관련 법령에 따라 추진하는 특정 사업, 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산의 대체 취득, 사업비 전액이 민간자본 또는 외국자본인 사업, 사업비 전액이 국가에서 지원한 재원인 사업은 지방재정투자사업 심사규칙(심사기준 및 절차 등)을 적용하지 않을 수 있는 대상으로 규정하고 있다.

20) 행정자치부(2015), 지방재정 투/용자사업 심사규칙, 지방재정 투/용자사업 심사매뉴얼

[표 2-2] 지방재정 투·융자심사 적용대상

심사 구분	대상 사업
자체심사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시/군/구의 사업비(용역비 등 각종 부대경비 포함) 40억원 미만의 신규투자사업</li> <li>- 시/군/구의 사업비 전액을 자체재원(지방채 제외)으로 부담하여 시행하는 신규투자사업</li> <li>- 시/도의 사업비 200억원 미만의 신규투자사업</li> <li>- 시/도의 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 신규투자사업</li> <li>- 시/군/구의 총사업비 3억원 이상 5억원 미만의 공연/축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업</li> </ul>
시/도의뢰심사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시/군/구의 사업비 40억원 이상 100억원 미만의 신규투자사업</li> <li>- 시/군/구의 총사업비 5억원 이상 30억원 미만의 공연/축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업</li> <li>- 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 시/군/구의 청사 신축사업과 문화/체육시설 신축사업</li> </ul>
중앙의뢰심사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시/도의 사업비 200억원 이상 또는 시/군/구의 사업비 100억원 이상의 신규투자사업</li> <li>- 외국의 자본이 도입되는 총사업비 10억원 이상의 신규투자사업</li> <li>- 시/도 또는 시/군/구의 총사업비 30억원 이상의 공연/축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업</li> <li>- 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 시/도의 청사 신축사업과 문화/체육시설 신축사업</li> <li>- 기타 행정자치부장관이 국가경제 및 사회정책상 필요하다고 인정하는 사업</li> </ul>

투·융자심사에서는 재정담당관에게 투·융자사업 심사지침을 준수하여 작성한 투·융자사업 심사분석 의뢰서를 제출하여야 하며, 여기에는 단위사업계획서, 투자사업 우선순위표, 회계별 가용재원판단서, 시·군·구의 본청 및 의회청사 신축사업의 경우 해당 청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서, 공립박물관 건립사업의 경우 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서, 기타 투자심사에 필요한 자료가 포함되어야 한다. 투·융자심사위원회 심사는 분야별 전문가, 공무원, 민간단체 소속원 등 15명 이내 위원으로 위원회를 구성하고, 사업 1건당 2인 이상의 위원이 심사하며, 위원회 심사 시 쟁점 사업을 선정하여 사업부서의 설명을 듣고 가급적 위원 만장일치로 결정 혹은 다수결에 의해 결정한다. 또한, 매년 1회 이상 예산 반영률 및 사업추진상황 등을 점검하여 투자심사의 적정성 여부에 대한 평가를 실시하는 데, 투자심사 사후평가 대상사업은, 행자부장관이 지방자치단체로부터 의뢰받아 심사한 투자사업, 시·도지사가 자체심사 및 시·군·구로부터 의뢰받아 심사한 투자사업, 시·군·구의 자체심사 사업이 해당된다.

#### 4) 사업계획 사전검토<sup>21)</sup>

사업계획 사전검토의 근거법령은 「건축서비스산업진흥법」 제23조, 동법 시행령 제20조이다. 사업계획 사전검토제도는 공공건축의 공공적 가치 구현, 적절한 품격 확보 및 공간복지 향상 실현을 목표로, 공공건축 조성 기획단계에서 합리적인 목표 수립과 설계·시공·유지관리 방안 설정, 합리적인 예산 실행을 도모하는 것을 목적으로 하고 있다.

##### 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 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.
  1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
  2. 발주방식
  3. 디자인관리방안
  4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
  5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항
- ③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④ 공공건축지원센터는 제2항에 따라 제공받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.
- ⑥ 제2항부터 제5항까지에 따른 검토의 절차 및 활용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

사업계획 사전검토의 적용대상은 「건축서비스산업진흥법」 시행령 제17조에서 규정하고 있는데, 공공기관<sup>22)</sup>이 발주하는 설계비 추정가격 고시금액 이상인 사업이 해당되며, 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」에 따른 타당성조사, 「건설기술진흥법」에 따른 타당성조사를 시행한 경우나 「건축법」 시행령 별표 제17호부터 26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 면제대상이다.

사업계획 사전검토에서는 사업추진에 관한 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인 관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격제고를 위한 사항에 대해 검토하게 되며, 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제21조에 의한 '공공건축지원센터'가 사업계획 사전검토 업무를 수행한다. 공공기관의 장이 사전검토를 요청하려

21) 공공건축지원센터(2014), 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드, 건축도시공간연구소

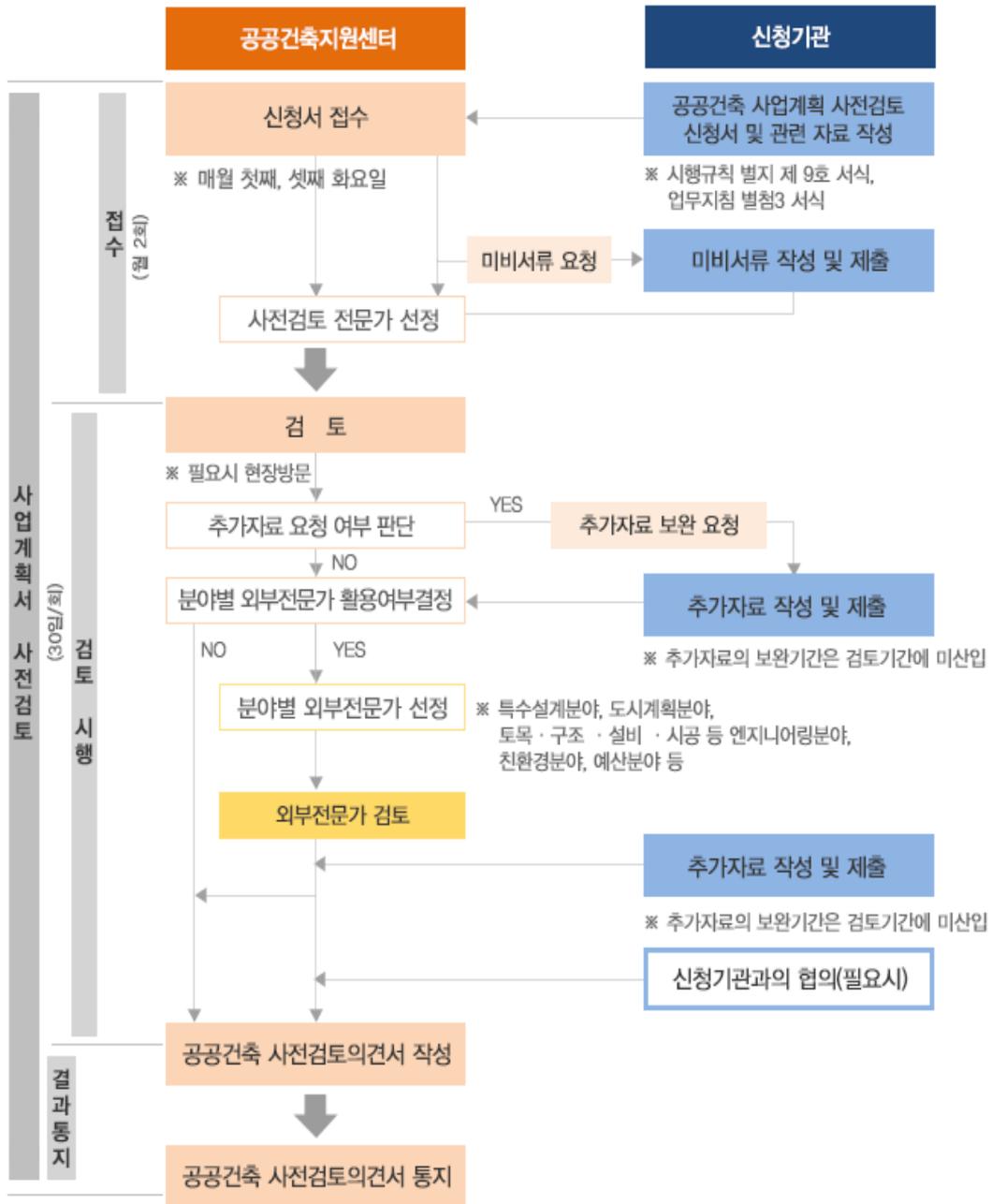
22) 국가기관, 지방자치단체, 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관, 지방공기업법에 따른 지방공기업

는 경우 설계용역 입찰공고 전에 ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서’와 첨부자료를 공공건축지원센터에 제출하게 되며, 공공건축지원센터는 추가자료가 필요한 경우 추가자료를 요청하며, 사전검토 자료에 대해 분야별 외부전문가를 활용하여 공공건축 사전검토의견서를 작성하여 통지한다.

[표 2-3] 사업계획 사전검토 항목

구분	세부항목
사업추진에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업의 목적, 추진경위, 일정계획 등</li> <li>- 대상 부지 선정의 적정성, 주변과의 연계성 등</li> <li>- 사업추진 시 예상되는 문제점 및 애로사항</li> <li>- 항목별 예산계획 및 산출근거</li> <li>- 자원조달 방안 및 단계별 집행계획</li> <li>- 설계조건과 관련하여 상위계획과의 부합성</li> <li>- 건축물의 배치 계획에 있어서 주안점 등</li> <li>- 규모, 공간 및 시설계획 및 관련근거</li> </ul>
발주방식 및 디자인 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계단계: 사업의 특성에 적합한 설계공모 방식 및 입찰방식 등</li> <li>- 시공단계: 공사의 특성에 적합한 발주방식 등</li> <li>- 기타 단계에서 필요한 발주방식 등</li> <li>- 기획, 설계, 시공, 유지관리 등 단계별 관리체계 및 관련주체 선정</li> <li>- 설계의도 구현을 위한 디자인 관리방안 등</li> </ul>
에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 효율화 등 각종 인증에 대한 사항</li> <li>- 각종 영향평가 및 문화제 조사의 해당 여부</li> </ul>
그 밖에 공공적 가치 및 품격제고를 위한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 관리방식, 사용자의 편의 등을 고려한 기능성 제고, 주변환경과의 조화, 경제성 향상 등 품격제고 관련 사항</li> <li>- 지역 내 유사시설과의 차별성, 안전계획 등에 관한 사항 등</li> </ul>

※ 출처 : 건축도시공간연구소 공공건축지원센터 홈페이지 (20150306)



[그림 2-3] 사업계획 사전검토 절차  
출처 : 건축도시공간연구소 공공건축지원센터 홈페이지 (20150306)

## 5) 총사업비 관리지침에 따른 설계적정성 검토<sup>23)</sup>

설계적정성 검토의 근거법령은 「국가재정법」 제50조(총사업비의 관리), 동법 시행령 제21조(총사업비의 관리) 및 제22조(타당성 재조사), 「총사업비 관리지침」(기획재정부)이다. 「총사업비 관리지침」 제1조에서는 설계적정성 검토의 목적을 국가의 예산 또는 기금으로 시행하는 대규모 사업의 총사업비를 사업추진 단계별로 합리적으로 조정·관리함으로써 재정지출의 효율성을 제고하기 위함이라고 두고 있다.

### 「국가재정법」 제50조(총사업비의 관리)

- ① 각 중앙관서의 장은 완성에 2년 이상이 소요되는 사업으로서 대통령령이 정하는 대규모사업에 대하여는 그 사업규모·총사업비 및 사업기간을 정하여 미리 기획재정부장관과 협의하여야 한다. 협의를 거친 사업규모·총사업비 또는 사업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.
- ② 기획재정부장관은 제1항의 규정에 따른 사업 중 총사업비가 일정 규모 이상 증가하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 사업 및 감사원의 감사결과에 따라 감사원이 요청하는 사업에 대하여는 사업의 타당성을 재조사(이하 "타당성재조사"라 한다)하고, 그 결과를 국회에 보고하여야 한다.
- ③ 기획재정부장관은 국회가 그 의결로 요구하는 사업에 대하여는 타당성재조사를 하고, 그 결과를 국회에 보고하여야 한다.
- ④ 기획재정부장관은 총사업비 관리에 관한 지침을 마련하여 각 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다.

「총사업비 관리지침」 제3조에 따르면 설계적정성 검토의 적용대상은 국가가 직접 시행하거나 위탁하는 사업, 국가의 예산이나 기금의 보조·지원을 받아 지자체·공기업·준정부기관·기타 공공기관 또는 민간이 시행하는 사업 중 완성에 2년 이상이 소요되는 사업으로서, 총사업비가 500억원 이상인 토목사업 및 정보화사업과 총사업비가 200억원 이상인 건축사업이다. 국고에서 정액(定額)으로 지원하는 사업, 국고에서 용자로 지원하는 사업, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업, 도로 유지·보수, 노후 상수도 개량 등 기존 시설의 효율 증진을 위한 단순 개량 및 유지·보수 사업은 관리대상 사업에서 제외된다.

건축공사의 경우, 중앙관서의 장은 기본설계 완료 후 및 실시설계 완료 이전에 조달청장에게 설계의 적정성에 대한 검토를 의뢰하고, 조달청장은 설계의 적정성에 대한 검토를 의뢰받은 경우 15일 이내에 그 결과를 당해 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다.<sup>24)</sup> 다만, 「조달사업에 관한 법률」 시행령 제9조의3제4항에 따라 시행하는 '맞춤형서비스'를 대

23) 기획재정부, 총사업비 관리지침

24) '총사업비 관리지침' 제57조(설계의 적정성 검토)

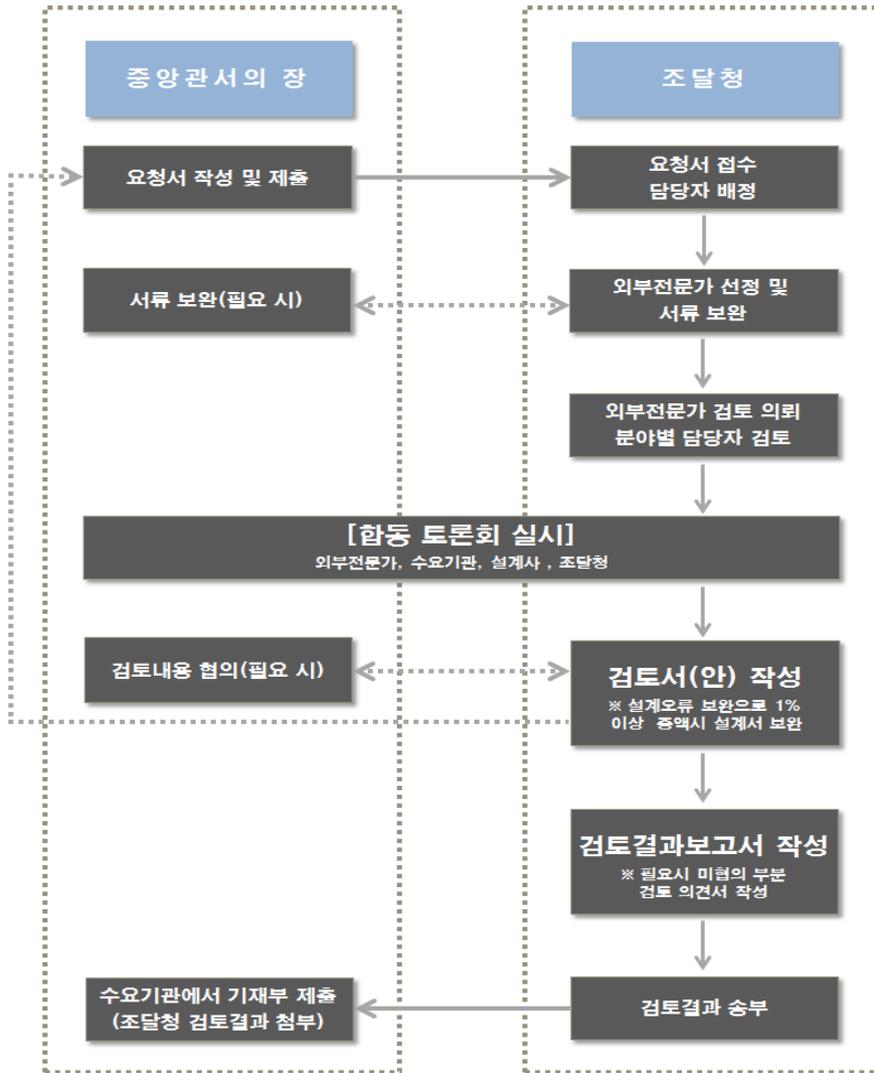
행하게 한 경우에는 설계의 적정성 검토 및 설계변경의 타당성 검토를 별도로 의뢰하지 않아도 된다. 계획설계 검토, 기본설계 검토, 실시설계 검토, 조달청 자체 검토로 구분하여 평가를 실시하며, 조달청장은 설계 적정성 검토 완료 후 검토결과보고서를 작성하여 수요기관 및 기획재정부 총사업비관리과에 통보한다. 중앙관서의 장은 기본설계 용역이 완료되면 실시설계 용역 의뢰 이전에 기본설계 용역 결과보고서 및 요약보고서와 함께 조달청장으로부터 받은 적정성 검토 결과를 첨부하여 기획재정부 장관과 사업규모, 총사업비, 사업기간 등을 협의하여야 한다.<sup>25)</sup>

[표 2-4] 설계 적정성 검토 항목

구분	세부항목
계획설계 검토 (기술자문위원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 스페이스 프로그램 등 건축 규모의 적정성 검토</li> <li>- 배치, 평면, 입면, 단면 건축계획 검토</li> <li>- 구조공법 채택의 적절성</li> </ul>
기본설계 검토 (기술자문위원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 배치, 평면, 입면, 단면 계획의 적정성 검토</li> <li>- 외벽 및 내부마감자재의 적정성 검토</li> <li>- 토목, 구조공법 및 각종 설비·장비선정의 적정성 검토</li> </ul>
실시설계 검토 (기술자문위원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각종 상세도면의 적합성 및 과다·중복설계여부 검토</li> <li>- 실내재료마감표 및 마감상세도면의 검토</li> <li>- 구조계산서, 부하계산서 등 설계내용 일치 확인</li> <li>- 각종 설비·장비 상세도 등의 적정성 검토</li> </ul>
조달청 자체 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 총사업비 변경 요청사유서 검토 (규모 및 사업기간의 변동, 공사비 증액요구 등)</li> <li>- 설계도면 검토 (관련 법규, 공종별 크로스체크 등)</li> <li>- 공종별 원가계산서 검토</li> <li>- 특정자재, 규격 적용여부 및 적용사유의 타당성 검토</li> </ul>

※ 출처 : 조달청(2014), 총사업비 설계적정성 및 설계변경 사전타당성 검토 매뉴얼, p.17~18

25) '총사업비 관리지침' 제18조(기본설계 완료)



[그림 2-4] 설계 적정성 검토 절차

※ 출처 : 조달청(2014), 총사업비 설계적정성 및 설계변경 사전타당성 검토 매뉴얼, p.8

## 6) 사후평가<sup>26)</sup>

사후평가 제도의 근거법령은 「건설기술진흥법」 제52조(건설공사의 사후평가), 동법 시행령 제86조(건설공사의 사후평가), 동법 시행규칙 제46조(사후평가 결과의 공개), 「건설공사 사후평가 시행지침」(국토부 고시 제2014-284호)이다. 「건설공사 사후평가 시행지침」 제3조에 따르면 사후평가 제도는 향후 건설공사 시행의 효율성을 도모하기 위해 타당성 조사 등 건설공사를 계획하는 과정과 공사완료후의 공사비, 공사기간, 수요, 효과 등에 대한 예측치와 실제치를 종합적으로 분석·평가하는 것을 목적으로 하고 있다.

### 「건설기술진흥법」 제52조(건설공사의 사후평가)

- ① 발주청은 대통령령으로 정하는 건설공사가 완료되었을 때에는 공사 내용 및 효과를 조사·분석하여 사후평가를 하고 사후평가서를 작성하여야 한다.
- ② 사후평가서의 적절성에 대한 발주청의 자문에 응하게 하기 위하여 발주청에 사후평가위원회를 둔다.
- ③ 발주청은 사후평가위원회에 자문하여 의견을 받은 결과 그 내용이 타당하면 사후평가서에 반영하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ④ 발주청은 사후평가서를 공개하여야 하며, 공개의 방법과 절차 등은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 발주청의 사후평가서가 유사한 건설공사의 효율적 수행을 위한 자료로 활용될 수 있도록 방안을 마련하여야 한다.
- ⑥ 제1항에 따른 건설공사 사후평가의 내용·방법, 사후평가위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

사후평가의 적용대상은 「건설기술진흥법」 제2조제6호에 따른 발주청이 발주하는 총공사비 300억원 이상의 건설공사이며, 건설공사의 특성상 평가가 곤란하거나 평가에 실익이 없는 건설공사는 평가 대상에서 제외하고 있다.<sup>27)</sup> 사후평가에서는 예상 공사비 및 공사기간과 실제 소요된 공사비 및 공사기간의 비교·분석, 공사기획 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료후의 실제 수요 및 공사효과의 비교·분석, 당해 건설공사의 문제점과 개선방안, 주민의 호응도 및 사용자 만족도, 건설공사 시행단계별 발생하는 건설정보의 내용 및 조치계획, 일괄입찰 및 대안입찰 방식으로 수행한 경우 건설공사의 추진성과, 공사비, 공사기간, 효과 등 당해 건설공사에 대한 전반적인 평가, 당해 건설공사에 따른 주변환경의 변화 및 영향, 자원조달의 타당성 등 기타 발주청에서 필요하다고 인정하는 사

26) 국토교통부, 건설공사 사후평가 시행지침

27) 사후평가 적용 제외대상에는 「국가재정법 시행령」 제13조 제2항 각 호의 건설공사, 기숙사 등 단독주택, 공동주택, 고등 교육시설, 도서관, 의료시설, 연수원의 산중축사업 등 사업효과가 국지적이고 정형화된 건설공사, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제1호와 제2호에 명시되어 있는 군사기지 및 군사시설 등 국가안보에 관계되거나 보안을 요하는 국방 관련 사업, 「건설산업기본법」 제2조제4호의 건설공사에서 '기계설비' 공사를 제외한 총공사비가 300억원 미만인 건설공사가 해당된다.

항 등을 다루게 된다. 사업수행성과 평가는 준공 후 60일 이내에 실시하며, 사업효율 및 파급효과 평가는 건설공사의 특성에 따라 전체공사의 준공 이후 5년 이내에 실시하도록 하고 있다. 사후평가는 발주청이 직접 수행하거나 외부기관<sup>28)</sup>에 사후평가업무의 전부 또는 일부를 수행토록 할 수 있다. 정량적 성과평가 및 사업수행평가에서는 사업 전체 과정에서 사업비, 공사기간, 공정, 설계변경 등의 증감여부를 주로 평가하고, 사업효율 및 파급효과 평가에서는 사업효율, 민원 및 하자발생, 지역경제에의 파급효과 등을 평가한다.

[표 2-5] 정량적 성과평가 평가표 (출처 : 국토교통부, 건설공사 사후평가 시행지침 [별표2])

평가항목	사업단계	예타당성조사	타당성 조사	기본설계	실시설계	보상※	시공
	용역비 및 공사비 (단위:백만원)	계약금액					
추정공사비						-	-
추정공사기간		0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	-	-
준공금액							
공 정	계약공기	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	년 월 일	년 월 일 - 년 월 일 (0년 00개월)
	실제공기	-	-	-	-	년 월 일	년 월 일 - 년 월 일 (0년 00개월)
설계변경 (물가변동 금액 제외)	건 수	-	-	-	-	-	
	증 감 액	-	-	-	-	-	
	계약자 귀책금액	-	-	-	-	-	
재시공 금액		-	-	-	-	-	

[표 2-6] 사업수행평가 평가표 (출처 : 국토교통부, 건설공사 사후평가 시행지침 [별표2])

평가분야	평가항목	평가지표	평가결과
사업 수행성과	사 업 비	사업비 증감율	계획 : 000억원→실제 : 000억원(증감율 %)
		보상비 증감율	계획 : 000억원→실제 : 000억원(증감율 %)
	사업기간	사업기간 증감율	계획 : 0년00월→실제 : 0년00월(증감율 %)

28) 외부기관이라 함은 ①국가 및 지방자치단체의 출연연구기관 또는 출연연구원, ②법 제26조 및 영 별표 5에 따른 설계 등 용역업무를 수행 할 수 있는 용역업자, ③기타 건설공사 사후평가 업무의 수행경력이 있거나, 이와 유사한 업무를 수행한 경력이 있는 기관으로서 발주청이 인정하는 기관을 말한다. ( '건설공사 사후평가 시행지침' 제9조 제2항)

[표 2-7] 사업효율 및 파급효과 평가표 (출처 : 국토교통부, 건설공사 사후평가 시행지침 [별표4])

공사명		
공사규모		
위치		
공사개요		
발주기관		
	평가담당자(부서/직위/성명)	

평가분야	평가항목	평가지표		평가결과
사업효율	수요	수요		계획 : 000 → 실제 : 000 (증감율 %)
	기대효과	B/C 비율		계획 : 000 → 실제 : 000 (증감율 %)
파급효과	주민의 호응도 및 사용자 만족도	민원	다수민원 발생 건수	
			다수민원 처리 건수	
		하자	하자 발생 건수	
			하자 처리 건수	
	지역경제	인구 수		
		종사자 수		
		지역 총 생산		
		지가 상승율		
	환경	-		
	※ 주요사항 기타(반드시 기록)			
※당해 건설공사 시행과정이나 유지관리 업무를 시행하면서 발생하는 문제점 등을 기술할 것 ※특히 평가항목 중 수요, 기대효과가 계획과 상이할 경우 그 원인을 자세히 기술할 것				

사후평가결과의 활용을 위해 발주청은 사후평가를 실시한 후 사후평가위원회의 심의를 거쳐 국토교통부에 제출하고, 건설공사지원통합정보체계(건설사업정보포털시스템) 내의 ‘건설공사 사후평가시스템’에 사후평가 결과를 입력하여야 한다. 발주청이 새로운 공사를 시행하고자 하는 경우, ‘건설공사 사후평가시스템’에 접속하여 유사한 공사를 확인하고, 건설공사에 반영할 수 있으며, 국토교통부장관은 발주청의 사후평가 활용실적을 분석하여 건설공사의 목적물별·시행과정별 표준적인 소요기간과 투자비용 기준을 정할 수 있다.

### 3. 공공건축사업 평가체계의 한계 및 문제점

#### 1) 단계별로 이루어지는 사업평가의 연계 및 환류체계 미흡

「건축서비스산업진흥법」 제정으로 ‘사업계획 사전검토’ 제도가 도입되었으나, 후속 단계에서 사업계획 사전검토 결과의 반영 여부를 검증하거나 평가할 수 있는 장치가 부재하다. 또한, 대부분의 사업계획 사전검토를 수행하는 절차가 이미 예산편성 등이 확정된 이후에 이루어지기 때문에 사업계획 검토를 통해 예산집행 효율화나 사업내용의 내실화 등으로 연결되는 데에는 한계가 있다.

예비타당성조사나 타당성조사를 실시하는 총 사업비나 공사비가 500억원 이상인 사업에 대해서는 사업계획 사전검토를 면제하고 있어 해당 사업에 대해서는 사업계획 사전검토에서 다루는 디자인 관리나 품격향상과 관련한 사항에 대한 사전검증이 이루어지지 못하고 있다. 총사업비 관리대상의 경우, 예비타당성 조사, 타당성 조사, 기본계획 수립 등의 과정에서 전 단계에서 검토 또는 확정된 내용을 준수하도록 하고 있고 변경이 발생한 경우 기획재정부 장관과 협의하도록 규정하고 있으나, 사업규모, 총 사업비, 사업기간 등의 변경이 발생한 경우로만 한정되어 있고, 설계 적정성 검토 시 사업계획 사전검토 결과에 대한 반영여부를 확인하는 절차는 없는 상태이다. 사후평가에서 각 단계별 주요사항을 자료화하고 검토결과를 입력하도록 하고 있으나 의무사항이 아니기 때문에 제대로 이루어지지 않고 있으며, 사후평가 시 초기단계에서 설정한 사업비와 사업기간의 증감률만을 확인하고 있다.

예비타당성조사는 KDI 공공투자관리센터, 사업계획 사전검토는 AURI 공공건축지원센터, 총 사업비 관리에 따른 설계적정성 검토는 조달청, 사후평가는 발주기관 직접시행 또는 위탁(사후평가 시스템 관리는 건설기술연구원) 등 사업의 각 단계에서 조사 또는 평가를 실시하는 주체가 다르고, 조사 및 평가 결과나 사업추진과정에서의 주요 사항 등을 DB화하거나 확인할 수 있는 시스템이 부재하기 때문에 사업 전 과정에 걸친 성과관리나 환류체계가 이루어지지 못하는 한계가 있다.



[그림 2-5] 단계별 사업평가의 연계 및 환류체계 미흡

## 2) 대규모 토목사업 위주의 평가에 따른 중소기업 건축물의 성과관리 부재

사업계획 사전검토를 제외하고는 대부분의 평가제도에서 공사비(사업비) 200억원~500억원 이상인 규모를 가진 대규모 공사를 적용대상으로 하고 있으며, 각종 관련 법령에 따라 면제되는 사업 또한 상당수이다. 기획단계에서 사업계획 사전검토 또는 예비타당성 검토를 거치는 사업은 전체 공공건축 건수 중 4.3%에 불과하여, 95% 정도의 공공건축 사업이 전 단계에 걸쳐 객관적인 검토나 평가가 전혀 없이 진행되고 있다. 또한 설계단계에서 설계의 적정성 검토를 거치는 사업은 전체 공공건축 건수 중 약 1%에 불과 (공사비 규모로는 전체의 41.5%에 해당)하며, 준공 이후단계에서 사후평가를 거치는 사업은 전체 공공건축 건수 중 약 0.5%에 불과할 것으로 예측된다.

[표 2-8] 공공건축사업 평가제도의 적용대상

구분	근거법	적용대상	면제대상
예비 타당성조사	국가 재정법	총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공청사</li> <li>· 교정시설</li> <li>· 초/중등 교육시설의 신/증축사업</li> <li>· 문화재복원사업</li> <li>· 국방관련사업</li> <li>· 남북교류협력에 관계되거나 국가간 협약/조약에 따라 추진되는 사업</li> <li>· 단순 개량 및 유지보수사업</li> <li>· 재난/복구지원/시설 안전성 확보/보 건식품 안전문제로 시급한 추진이 필요한 사업</li> <li>· 재난 예방을 위해 국회 소관 상임위의 동의를 받은 사업</li> <li>· 법령에 따라 추진하는 사업</li> <li>· 예비타당성조사의 실익이 없는 사업</li> <li>· 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업 등</li> </ul>
타당성 조사	지방 재정법, 건설기술 진흥법	총 사업비 500억원 이상인 신규사업 (지방재정법) 총 공사비 500억원 이상인 신규사업 (건설기술진흥법)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재해 복구 등 긴급히 시행하여야 하는 건설공사</li> <li>· 보수·철거 또는 개량을 위한 건설공사</li> <li>· 보안이 필요한 국방·군사시설의 건설공사</li> <li>· 해당 건설공사 및 그 시행과정의 특성상 건설공사의 시행과정의 조정이 필요하다고 인정되는 경우로서 발주청이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 정하는 건설공사</li> </ul>

투·융자 심사	지방재정 법	(자체심사) 40억원 미만 (시도심사) 50억원~100억원 (중앙심사) 100억원~	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 농어촌생활환경정비사업</li> <li>· 개발촉진지구개발</li> <li>· 특정지역개발</li> <li>· 어촌종합개발사업</li> <li>· 민간투자사업심의위원회의 심의대상인 민간투자사업</li> <li>· 국가공단지정에 따른 사업</li> <li>· 외국인투자촉진법에 따른 심의사업</li> <li>· 문화재 보수/정비 및 복원사업 등</li> </ul>
사업계획 사전검토	건축서비스 산업진흥 법	예정설계비 고시금액 이상 건축사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가재정법에 따른 예비타당성조사, 지방재정법에 따른 타당성조사, 건설기술관리법에 따른 타당성조사 시행한 경우</li> <li>· 건축법 시행령 별표 제17호~26호 및 제28호에 해당하는 건축물</li> </ul>
설계 적정성 검토	국가재정 법, 총사업비 관리지침	총사업비가 200억원 이상인 건축사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국고에서 정액(定額)으로 지원하는 사업</li> <li>· 국고에서 용자로 지원하는 사업</li> <li>· 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업</li> <li>· 도로 유지·보수, 노후 상수도 개량 등 기존 시설의 효용 증진을 위한 단순 개량 및 유지·보수 사업</li> </ul>
사후평가	건설기술 진흥법	총공사비가 300억원 이상인 건설공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「국가재정법 시행령」 제13조 제2항 각 호의 건설공사</li> <li>· 기숙사 등 단독주택, 공동주택, 고등교육시설, 도서관, 의료시설, 연구원의 신증축사업 등 사업효과가 국지적이고 정형화된 건설공사</li> <li>· 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제1호와 제2호에 명시되어 있는 군사기지 및 군사시설 등 국가안보에 관계되거나 보안을 요하는 국방관련 사업</li> <li>· 「건설산업기본법」 제2조제4호의 건설공사에서 '기계설비' 공사를 제외한 총공사비가 300억원 미만인 건설공사</li> </ul>

[표 2-9] 공공건축 사업규모별 적용 평가제도

사업 (공사)비		50억원 미만	50억원~ 100억원	100억원~ 200억원	200억원 ~300억원	300억원 ~500억원	500억원 이상
공공 건축 비율 (13년 기준)	건 수	95.70% (12,910건)	2.22% (299건)	1.10% (148건)	0.70% (95건)		0.28% (38건)
	공 사 비	35.42% (6조2,517억)	11.46% (2조234억)	11.63% (2조537억)	16.84% (2조9,720억)		24.65% (4조3,521억)
예비 타당성조사 (총사업비)		×	×	×	×	×	●
타당성 조사 (사업비 및 공사비)		×	×	×	×	×	● (예타대상 면제)
투·융자심사 (사업비)		● (40억원 미만 _자체심사)	● (시/도심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)	● (중앙심사)
사업계획 사전검토 (공사비)		×	●	●	●	●	● (예타대상 면제)
설계 적정성 검토 (사업비)		×	×	×	●	●	●
사후평가 (총공사비)		×	×	×	×	●	●

\* 공공건축 비율은 대한건설협회가 발표한 2013년도 종합건설업 계약액 자료를 바탕으로 산출

### 3) 사업비 위주의 평가 및 성과관리에 따른 품질 및 이용 측면의 성과관리 미흡

예비타당성조사는 공공건축사업의 예산편성 여부를 결정하는 유일한 승인단계이기 때문에 사업에 의한 공적 효과를 종합적으로 살펴보는 것이 중요하지만, 정책과 지역균형 발전에 대한 비중은 낮고 계량분석 위주의 경제성에 치중되어 있다. 정책 분석항목에 재원조달 가능성 등 예산관련 항목이 많이 포함되어 있고, 지역균형발전 항목은 지역낙후도와 지역경제 활성화 두 가지 뿐으로 B/C분석에서 간접적·무형적 편익이 산정범위에서 제외되어 있어 공공건축사업의 지역개발 효과를 충분히 살펴보기 어려운 실정이다.<sup>29)</sup> 또한, 사후평가 제도에 따라 각 단계별로 용역 또는 시공 등이 준공된 이후 입력하도록 하고 있는 건설사업 수행내용도 총 공사비, 공사기간, 설계변경에 한정되어 있어 충분한 성과관리가 어려운 한계를 가지고 있다.

[표 2-10] 타당성조사 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식 (출처 : 건설공사 사후평가 시행지침)

예비타당성조사단계		타당성조사단계			증감율 및 변동사유		
총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	공사비 증가한도액 (백만원)	공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
	○년 ○○개월		○년 ○○개월				

[표 2-11] 실시설계 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식 (출처 : 건설공사 사후평가 시행지침)

실시설계				공사비 증가시 재검증		증감율 및 변동사유				비고
용역비 (백만원)	수행기간	추정 공사비 (백만원)	추정 공사기간	실시여부 (○, ×)	미실시시 사유	기본 설계비 증감율	기본 설계기간 증감율	공사비 증감율	공사기간 증감율	
	년 월 일 - 년 월 일		○년 ○○개월							

[표 2-12] 시공 완료 후 건설사업 수행내용 작성 양식 (출처 : 건설공사 사후평가 시행지침)

일반사항		안전, 변경, 재시공 및 증감율						공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
공사비 (계약시점)	공사기간 (계약시점)	안전		변경	재시공					
		강도율	재해율	설계변경 공사비 계수	총재시공 비용계수	재시공 시간계수				
백만원	년 월 일 - 년 월 일									

29) 김재형 외(2000), 공공투자사업 예산관리의 효율화 방안 I: 사전기획부터 사후평가까지의 통합관리 강화, KDI 공공투자관리센터, p.182

#### 4) 사후평가 제도의 실효성 미흡

사후평가 결과는 2015년 3월 9일 현재 건설사업 정보포털시스템에 총405건이 게재되어 있으며, 이 중 공동주택, 발전시설 등을 제외한 공공건축 사업은 총 5건에 그치는 등 사후평가 실시 및 게재 건수가 극소수에 불과한 것을 알 수 있다. 감사원의 『주요 재정사업 예산 운용 실태』 감사 결과(2012년 5월~6월), 2011년도 사후평가 대상사업 37건 중 31건(약 84%)이 자료입력이 미비된 것으로 지적되었다.<sup>30)</sup>

[표 2-13] 건설사업 정보포털시스템에 게재된 사후평가 사례 (2015.03.09.현재)

유형	건수	비고
도로	202건	
철도	22건	
공항	6건	
항만	27건	
수자원	10건	다목적댐 3건, 광역상수도 7건
기타(건축포함)	58건	공동주택, 발전시설 등을 제외한 공공건축사업은 5건 (한국광고문화회관, 제주첨단과학기술단지 지원시설 건립공사, 나라키움 대전센터 개발사업, 화성직업훈련교도소 신축, 오송생명과학단지 국책기관 신축공사

사후평가 제도는 공공건설사업 수행결과를 반영하여 향후 유사한 공공건설사업의 계획 수립 시 활용되어야 하나, 현행 제도는 당초 기획·계획 당시에 추정된 수요, B/C비율, 공사비, 공기 등 예측치와 건설공사완료 후 일정기간 경과 후에 측정된 실제 결과치를 단순 비교하여 제시하는 수준에 그치고 있다.<sup>31)</sup> 건설사업 정보포털시스템에서 열람 가능한 사업수행성과표를 확인해보면, 실질적인 사업평가 및 유사사업의 참고자료로 활용하기 어려운 단편적이고 형식적인 사항만 기재되어 있음을 알 수 있다.

30) 이두현·박재우(2013), 건설공사 사후평가 수행결과 활용도 개선 방안, 한국건설관리학회 논문집 제14권 제6호, pp.85

31) 이두현·박재우(2013), 상계서, pp.78

<b>사업명</b>		화정직업훈련교도소 신축		
<b>종합평가표</b>				
<b>작성양식</b>		[별표 3] 종합사후평가표		
<b>평가분야</b>	<b>평가항목</b>	<b>평가지표</b>	<b>평가결과</b>	
사업효율	수요	수요 (단위)	계획 : 0 → 실제 : 0 증감율 : %	
	기대효과	B/C 비율	계획 : 0 → 실제 : 0 증감율 : %	
사업 수행성과	사업비	사업비 증감율	계획 : 66,500백만원 → 실제 : 66,500백만원 증감율 : 0%	
		보상비 증감율	계획 : 0백만원 → 실제 : 0백만원 증감율 : %	
	사업기간	사업기간 증감율	계획 : 3년 6개월 → 실제 : 3년 6개월 증감율 : 0%	
파급효과	주민의 호응도 및 사용자 만족도	민원	다수민원 발생 건수	0
			다수민원 처리 건수	0
		하자	하자 발생 건수	0
			하자 처리 건수	0
		지역경제	인구 수	
			종사자 수	
	지역 총 생산			
	지역 사회	지가 상승율		
		지역 낙후도		
	환경	-		
사후평가 추가 실시의 필요성과 실시시기			· 필요성 : <input type="radio"/> 유 <input checked="" type="radio"/> 무, · 실시시기 : 년도	
<b>주요 사항 기타</b>				
해당사항 없음				
※ 당해 건설공사 시행과정이나 유지관리 업무를 시행하면서 발생되는 문제점 등을 기술할 것 ※ 특히 평가항목 중 수요, 기대효과, 사업비, 사업기간이 계획과 상이할 경우 그 원인을 자세히 기술할 것 ※ 신기술 적용, 우수사례 등 차후 유사사업에 참고할 수 있는 중요사항을 기술할 것				
주)	① 평가분야 중, '파급효과' 부분의 제시한 평가지표에 대해서는 기본적으로 측정하되, 발주청에서 필요하다고 판단시에는 세부적인 평가항목을 추가하여 측정할 수 있음 ② '다수민원'은 민원사무처리에 관한 법률 시행령 제22조 제1항에서 명시한 '다수인관련민원'을 말함 ③ '환경'에 대한 측정은 환경영향평가법 시행령 [별표2]에서 제시한 항목 3개 이상을 발주청에서 선정하여 측정하되 사후환경영향조사 대상사업인 경우에는 사후환경영향조사로 같음할 수 있다.			
<b>미입력 내용</b>				

[그림 2-6] 건설사업 정보포털시스템에 입력된 사후평가 결과 사례

출처 : 건설사업정보포털시스템 (<https://www.calspia.go.kr/>)

## 제3장 공용재산취득사업 실태분석

1. 공용재산취득사업 현황 및 성과관리체계 구축의 필요성
2. 공용재산취득사업 실태조사
3. 실태조사 분석종합 및 시사점

### 1. 공용재산취득사업 현황 및 성과관리체계 구축의 필요성

#### 1) 관련 법령 및 기준

##### □ 국유재산관리기금 운용지침<sup>32)</sup>

「국유재산관리기금 운용지침」은 「국유재산법」 제26조2에 따라 설치된 국유재산관리기금의 투명하고 효율적인 운용에 필요한 사항을 규정하고 있다. ‘공용재산취득사업’은 중앙관서의 장이 제출한 공용재산취득사업계획안에 대하여 기금청이 그 타당성 및 적정성을 심사·조정하고, 기금계획안에 반영한 후, 중앙관서의 장이 기금재원으로 공용재산을 취득하는 일련의 사업으로 정의된다. 우선, 중앙관서의 장은 작성지침에 따라 당해 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간 동안의 신규사업 및 기획재정부장관이 정하는 주요 계속사업에 대한 중기사업계획서를 작성하여 직전 연도 12월 10일까지 기금청에 제출하여야 한다. 수탁기관 및 사업청은 매년 3월 31일까지 다음연도 사업계획을 작성하여 기금청에 제출하여야 하며, 기금청은 기금운용계획안을 국유재산정책심의위원회 심의를 거쳐 매년 5월 31일까지 기획재정부 장관에게 제출하여야 한다.

기금지원 대상사업은 「국유재산법」 제6조 제2항 제1호의 규정에 의한 공용재산으로서 법 제26조의5 제2항에 따라 취득 후 일반회계 소속이 되는 공용재산이다. 취득사업의 주체가 국유재산관리기금 이외의 다른 특별회계 또는 기금인 경우, 국유림 등과 같이 개별 법률에 따라 해당 중앙관서의 장이 직접 취득하는 공용재산, 「국유재산법」 제8조

32) 기획재정부(2014), 국유재산관리기금 운용지침

제5항 및 동법 시행령 제4조의3 제1항에 따라 중앙관서의 장에게 그 취득이 위임된 공용 재산, 용도가 특정된 도시계획시설인 학교·문화시설 등의 취득사업, 유적 정비시설, R&D 사업으로 편성되는 연구목적시설, 국가기관이 아닌 별도 법인의 취득사업은 기금 비지원 대상사업에 해당한다. 「국유재산관리기금 운용지침」에서 규정하고 있는 신규사업에 대한 우선순위는 사무용·사업용 시설의 경우, 안전도, 철거대상, 택지개발지구 편입, 협소, 직제 제·개정, 노후화, 임차청사 매입전환의 순으로 결정된다. 주거용 시설의 경우에는 안전도, 철거대상, 택지개발지구 편입, 협소, 직제 제·개정, 노후화, 관사 입주율, 임차청사 매입전환의 순으로 결정된다.

한편, 기금청은 기금사업을 효율적으로 추진하기 위하여 기금의 사업운영부문, 자산 운용부문에 대한 평가를 실시할 수 있도록 규정하고 있는데, 기금청 및 수탁기관은 평가 결과를 기금운용 개선에 반영할 수 있으며, 성과평가결과에 따라 수탁기관, 사업청 및 관련직원에 대하여 사업기금 우대지원, 포상 등을 실시할 수 있다고 규정하고 있다.

#### □ 정부청사관리규정<sup>33)</sup>

「정부청사관리규정」에서 규정하고 있는 청사라 함은 국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지를 말한다. 청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 매년 2월 말일까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정자치부장관에게 제출하여야 한다. 행정자치부장관은 제1항의 규정에 의하여 행정기관의 장으로부터 청사수급관리계획안을 제출받은 때에는 그 타당성 및 적정성 등을 검토하여 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하여야 한다. 행정자치부장관은 제2항의 규정에 의하여 수립한 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 매년 4월 30일까지 기획재정부장관과 해당 행정기관의 장에게 통보하여야 한다. 또한 「정부청사관리규정」 시행규칙에서는 청사수급관리계획안의 주요내용과 청사취득 및 배정면적기준을 규정하고 있다.<sup>34)</sup>

33) 정부청사관리규정(대통령령 제25751호)

34) 행정자치부, 정부청사관리규정 시행규칙(행정자치부령 제1호)

[표 3-1] 청사취득 및 배정면적기준 (출처 : 정부청사관리규정 시행규칙 별표1)

계급별	구분	일반사무실 (제곱미터)	단독사무실 (제곱미터)	비고
장관급	장관실 · 장관급 기관장실		165	집무실 · 접견실 · 비서실
	위원실		99	집무실 · 비서실
차관급	차관실 · 처의 차장실		99	집무실 · 비서실
	청장실		99	집무실 · 비서실
	차관급 기관장실		99	집무실 · 비서실
	위원실		66	집무실 · 비서실
차관보급 1급	차관보실		50	집무실
	기획관리실장실		50	집무실
	청의 차장실		66	집무실 · 비서실
	기관장실		66	집무실 · 부속실
	위원실		33	집무실
2 · 3급	국장실 · 담당관실		33	집무실
	기관장실		50	집무실 · 부속실
	위원 3급과장	17 17		집무면적 집무면적
4급	국장 · 과장	17		집무면적
	서기관 기관장실	7 33		집무면적 집무실 · 부속실
5급	과장	17		집무면적
	사무관 기관장실	7 17		집무면적 집무실
6급 이하	과장	10		집무면적
	일반직원	7		집무면적
	기관장	17		집무면적

## 2) 공용재산취득사업 현황<sup>35)</sup>

### □ 중앙관서 사무용 청사 보유현황

기획재정부의 2012년 10월 중앙관서 사무용청사 보유현황 조사결과에 따르면 32개 기관 중 25개 중앙관서는 사무용청사를 보유하고 있으며, 7개 중앙관서는 임차하여 사용하거나 사업용청사만 보유한 것으로 조사되고 있다. 25개 중앙관서의 사무용청사 건물의 동수는 총 6,143동, 평균 건축연한은 17년, 총 재산가액은 약 6.9조원이며, 대지면적, 건물연면적 및 순사무실면적은 각각 총 23백만㎡, 8.3백만㎡, 2.3백만㎡이며, 평균용적률은 51%에 달한다. 이 중 경찰청과 법무부의 청사 수가 가장 많으며, 이들의 평균 건축연한이 18년, 26년으로 기획재정부의 감사원 재무결산보고서에서 밝힌 건물의 내용연수 20~50년에 근접하거나 도달하였기 때문에 앞으로 청·관사의 수요가 크게 늘어날 것으로 예상된다.

[표 3-2] 25개 중앙관서 사무용청사 보유현황 총괄표 (단위: 동, ㎡, 년, 백만원)

부처	건물수	재산상태			총장부가액
		대지면적	건물연면적	평균준공연도	
감사원	11	359,436	38,021	1986	27,646
경찰청	2,774	5,880,074	2,369,709	1996	1,926,715
고용노동부	32	125,475	112,891	1999	265,404
관세청	51	326,386	144,308	1994	93,820
교육과학기술부	10	48,899	55,567	1992	49,802
국가보훈처	22	48,699	30,354	1999	47,957
국세청	123	720,939	525,166	1995	508,460
국토해양부	119	539,670	171,274	1997	154,217
국회	4	330,579	212,695	1990	93,120
기상청	55	397,721	63,957	1999	85,159
농림수산식품부	174	1,616,877	187,601	1997	155,091
농촌진흥청	8	87,113	24,379	1975	21,521
대법원	99	1,147,682	987,510	1994	905,504
문화체육관광부	1	7,773	10,285	1972	5,472
방송통신위원회	22	341,204	53,520	1994	30,103
법무부	1,951	8,374,068	2,108,596	1988	1,352,582
병무청	38	124,488	89,240	1998	74,693
보건복지부	14	22,274	15,303	2001	19,678
산림청	51	214,947	35,688	1999	32,310

35) 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.13~18

부처	건물수	재산상태			총장부가액
		대지면적	건물연면적	평균준공연도	
식품의약품안전청	6	25,926	29,159	2005	37,841
중앙선관위	183	245,916	126,969	1999	104,636
통계청	31	72,072	35,544	2001	37,590
통일부	5	66,825	6,039	1978	34,165
해양경찰청	343	403,193	161,663	2000	176,766
행정안전부	16	1,150,221	687,213	1994	621,081
합 계 (평균)	6,143	22,678,457	8,282,651	(1994)	6,861,333

출처 : 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.14

#### □ 부처별 청·관사 사업현황과 수요예측

2015년 예산 기준으로 총 사업수는 328개이며, 총지출은 1조 1,320억원 규모이다. 이 중 계속사업의 경우 사업수는 199개, 총지출은 1조 316억원이며, 신규사업의 경우 사업수는 129개, 총지출은 1,005억원 규모이다. 전체 부처 중에서 경찰청, 국세청, 대법원, 법무부, 외교부, 해양경찰청의 지출이 전체 지출 중 59.3%를 차지하며, 사업수도 전체 328개 중 259개로 79.0%에 해당한다. 특히 경찰청과 법무부의 비중이 상당히 높은데, 경찰청의 경우 지출이 전체 지출 중 23.4%(사업수 기준 43.9%)를 차지하며, 법무부의 경우 전체 지출 대비 13.9%(사업수 기준 11.0%)의 지출을 차지한다.<sup>36)</sup>

총지출금액은 연평균 5.33%씩 증가하였고, 총사업수도 연평균 7.64%의 증가를 보이고 있다. 전체 지출규모에서 비중이 가장 높은 경찰청은 사업지출금액이 연평균 11.65%씩 증가하는 모습을 보였고, 다른 부처의 증가율을 보면, 국세청 4.05%, 대법원 4.53%, 법무부 9.79%이다. 행정부 국가공무원의 증가와 기존에 있던 청·관사들의 내용연수 도래로 인하여 앞으로 청·관사의 수요가 더 늘어날 것으로 예상된다.<sup>37)</sup>

36) 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.15

37) 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 상계서, p.18

[표 3-3] 2012~2015년 국유재산관리기금 부처별 사업현황 (단위: 백만원)

부처명	회계연도	계속사업		신규사업		합계	
		사업수	금액	사업수	금액	사업수	금액
총지출	12년 예산	113	830,405	150	138,237	263	968,642
	13년 예산	143	1,011,023	154	121,105	297	1,132,128
	14년 예산	168	910,095	157	123,935	325	1,034,030
	15년 예산	199	1,031,552	129	100,456	328	1,132,008
사업비 (비축토지포함)	12년 예산	113	823,586	150	138,237	263	961,823
	13년 예산	143	835,701	154	121,105	297	956,806
	14년 예산	168	820,955	157	123,935	325	944,890
	15년 예산	199	875,866	129	100,456	328	976,322
경찰청	12	20	131,505	61	58,666	81	190,171
	13	32	102,892	83	58,119	115	161,011
	14	52	144,334	83	56,894	135	201,228
	15	70	209,759	74	54,928	144	264,687
고용노동부	12	4	10,820	1	240	5	11,060
	13	5	17,347			5	17,347
	14	3	8,185	1	297	4	8,482
	15	2	4,122	1	1,039	3	5,161
관세청	12	3	7,437	3	3,733	6	11,170
	13	3	7,645	4	2,788	7	10,433
	14	4	20,419	2	1,324	6	21,743
	15	3	25,953	3	1,189	6	27,142
국세청	12	9	47,542	10	4,839	19	52,381
	13	14	48,913	9	5,364	23	54,277
	14	20	47,374	7	2,812	27	50,186
	15	20	58,550	5	452	25	59,002
기상청	12	5	17,425	7	2,295	12	19,720
	13	8	24,491	6	5,721	14	30,212
	14	5	12,423	5	3,734	10	16,157
	15	7	16,985	2	534	9	17,519
대법원	12	10	94,406	7	2,650	17	97,056
	13	8	72,905	11	7,739	19	80,644
	14	15	95,075	5	1,408	20	96,483
	15	17	109,761	4	1,100	21	110,861

부처명	회계연도	계속사업		신규사업		합계	
		사업수	금액	사업수	금액	사업수	금액
법무부	12	17	97,409	13	21,252	30	118,661
	13	19	163,422	8	17,902	27	181,324
	14	19	140,078	16	26,055	35	166,133
	15	28	148,288	8	8,732	36	157,020
산림청	12	4	21,262	2	856	6	22,118
	13	1	12,304			1	12,304
	14	1	675	1	609	2	1,284
	15	1	2,157	3	1,754	4	3,911
안전행정부	12	6	98,466			6	98,466
	13	4	44,850	1	223	5	45,073
	14	2	5,572	2	4,113	4	9,685
	15	4	6,055	5	9,018	9	15,073
외교부	12	6	29,853			6	29,853
	13	14	62,930	1	304	15	63,234
	14	13	48,251	4	7,306	17	55,557
	15	14	48,264	2	8,727	16	56,991
중앙선관위	12	2	4,822	6	4,344	8	9,166
	13	2	4,949	3	3,925	5	8,874
	14	2	14,544	4	1,147	6	15,691
	15	5	23,963			5	23,963
통계청	12			3	1,033	3	1,033
	13	3	5,361	3	1,308	6	6,669
	14	4	11,386	4	1,006	8	12,392
	15	6	5,691	2	1,538	8	7,229
해양경찰청	12	8	41,005	18	5,841	26	46,846
	13	9	64,500	15	5,773	24	70,273
	14	8	48,185	12	4,787	20	52,972
	15	6	16,762	11	5,394	17	22,156
기획재정부	12			1	1,200	1	1,200
	13	1	7,943			1	7,943
	14	1	25,182	2	2,748	3	27,930
	15	3	13,165	2	1,218	5	14,383

※ 출처 : 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.16~17

[표 3-4] 노후 청·관사 현황 (25년 이상) (단위: 개, m<sup>2</sup>, 천원)

부처	청·관사수	평균 토지크기	평균 건물크기	평균재산가액
경찰청	1,008	3,718	781	42,442,661
고용노동부	4	3,370	2,817	5,689,405
관세청	24	7,494	3,111	12,592,348
교육부	2	13,134	8,913	18,377,410
국가보훈처	6	4,738	1,162	4,393,336
국세청	67	3,584	1540	6,983,319
국토교통부	7	23,608	6,017	17,042,215
국회	2	165,483	55,494	1,247,205,427
기상청	4	2,937	835	1,481,039
농림축산식품부	27	3,369	967	2,414,725
대법원	17	15,037	13,580	1,677,214,080
대통령경호실	7	38,516	15,630	47,508,100
문화재청	8	49,189	4,169	4,233,005
문화체육관광부	15	50,183	18,704	22,995,189
미래창조과학부	6	15,832	1,497	98,664,159
민주평화통일부	1	6,475	5,115	12,690,390
법무부	79	43,453	12,909	98,500,883
병무청	5	9,075	5,708	12,120,841
보건복지부	8	19,423	5,005	89,604,676
산림청	77	23,803	488	2,412,294
산업통상자원부	9	2,773	1,551	1,512,492
외교부	90	4,679	1,253	8,700,787
중소기업청	4	7,418	3,092	3,302,579
중앙선거관리부	43	1,027	568	648,554
통계청	18	1,960	646	880,930
통일부	2	20,426	3,054	11,889,947
해양경찰청	25	1,257	651	498,028
해양수산부	9	15,126	5,493	9,237,533
행정자치부	1	97,380	21,273	66,218,640
헌법재판소	1	2,810	1,051	8,711,300
전체 합계	1,576	11,960,939	3,243,883	83,761,679,262

※ 출처 : 기획재정부·한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p19

□ 부처별 공용재산취득사업 현황

2013년 공용재산취득사업 예산액은 8,638억원으로 2012년 9,047억원 대비 약 4.5% 감소하였고, 2013년 집행실적은 7,930억원으로 2012년의 8,628억원 대비 약 8.1% 감소하였다. 2013년 집행실적 기준으로 500억원 이상 사용된 곳은 법무부, 경찰청, 대법원, 해양경찰청, 외교통상부, 국세청이다.<sup>38)</sup>

[표 3-5] 부처별 공용재산취득사업 현황 (단위: 억원)

구분	2012년					2013년				
	예산 (A)	집행실적			비율 (B/A)	예산 (A)	집행실적			비율 (B/A)
		12년 실적	13년 이월	소개(B)			13년 실적	14년 이월	소개(B)	
감사원	67.1	57.9	9.2	67.1	100.0%	44.8	44.8	0.0	44.8	100.0%
경찰청	1,901.7	1,389.6	458.5	1,848.1	97.2%	1,610.1	1,348.3	181.4	1,529.7	95.0%
고용노동부	110.6	77.7	31.9	109.6	99.1%	173.5	167.7	0.0	167.7	96.7%
관세청	111.7	99.1	11.7	110.8	99.2%	104.3	80.3	22.7	103.0	98.7%
교육과학기술부	54.3	32.5	17.0	49.5	91.1%	77.4	68.5	8.7	77.2	99.8%
국가보훈처	31.5	25.5	-	25.5	81.1%	-	-	-	-	-
국세청	523.8	304.3	209.2	513.4	98.0%	542.8	170.7	334.0	504.7	93.0%
국토해양부	42.4	16.5	23.4	39.9	94.2%	5.4	2.4	3.1	5.4	100.0%
국회	828.5	824.0	3.6	827.6	99.9%	270.8	247.9	20.6	268.5	99.2%
권익위원회	-	-	-	-	-	15.1	7.3	7.5	14.9	98.8%
기상청	197.2	53.9	141.4	195.2	99.0%	302.1	68.1	187.1	255.2	84.5%
농림수산식품부	145.8	40.3	80.4	120.8	82.8%	224.7	75.6	19.5	95.1	42.3%
농촌진흥청	83.7	0.2	-	0.2	0.3%	68.0	27.1	38.1	65.2	95.8%
대법원	970.6	751.4	189.6	941.0	97.0%	806.4	639.3	114.2	753.5	93.4%
대통령실	-	-	-	-	-	6.1	6.0	0.0	6.0	99.1%
문화재청	32.3	32.0	-	32.0	99.1%	-	-	-	-	-

38) 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 전계서, p.50

방송통신위원회	9.0	7.2	1.5	8.6	96.0%	29.4	29.3	-	29.3	99.6%
법무부	1,186.6	855.9	239.2	1,095.1	92.3%	1,813.2	1,394.4	301.7	1,696.0	93.5%
병무청	103.5	71.6	31.0	102.6	99.1%	215.4	109.5	92.4	201.9	93.7%
보건복지부	197.1	69.8	78.2	148.1	75.1%	182.4	83.6	84.8	168.4	92.3%
산림청	221.2	153.8	56.9	210.6	95.2%	123.0	56.8	66.2	123.0	100.0%
소방방재청	23.5	12.4	11.1	23.5	100.0%	28.7	0.2	-	0.2	0.7%
외교통상부	476.8	476.8	-	476.8	100.0%	632.3	500.2	69.8	570.0	90.1%
중앙선거관리위원회	91.7	87.0	4.2	91.2	99.5%	88.7	85.2	2.9	88.1	99.3%
통계청	10.3	9.5	0.6	10.2	98.3%	66.7	66.3	-	66.3	99.4%
통일부	172.7	167.4	-	167.4	96.9%	53.8	46.6	-	46.6	86.6%
해양경찰청	468.5	165.8	291.0	456.8	97.5%	702.7	540.4	139.2	679.6	96.7%
행정안전부	984.7	868.3	88.0	956.4	97.1%	450.7	368.8	1.2	370.0	82.1%
계	9,046.6	6,650.4	1,977.4	8,627.9	95.4%	8,638.6	6,235.3	1,695.2	7,930.5	91.8%

※ 출처 : 기획재정부 · 한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p.51

### 3) 공용재산취득사업 절차 및 평가방식

#### □ 공용재산취득사업 절차<sup>39)</sup>

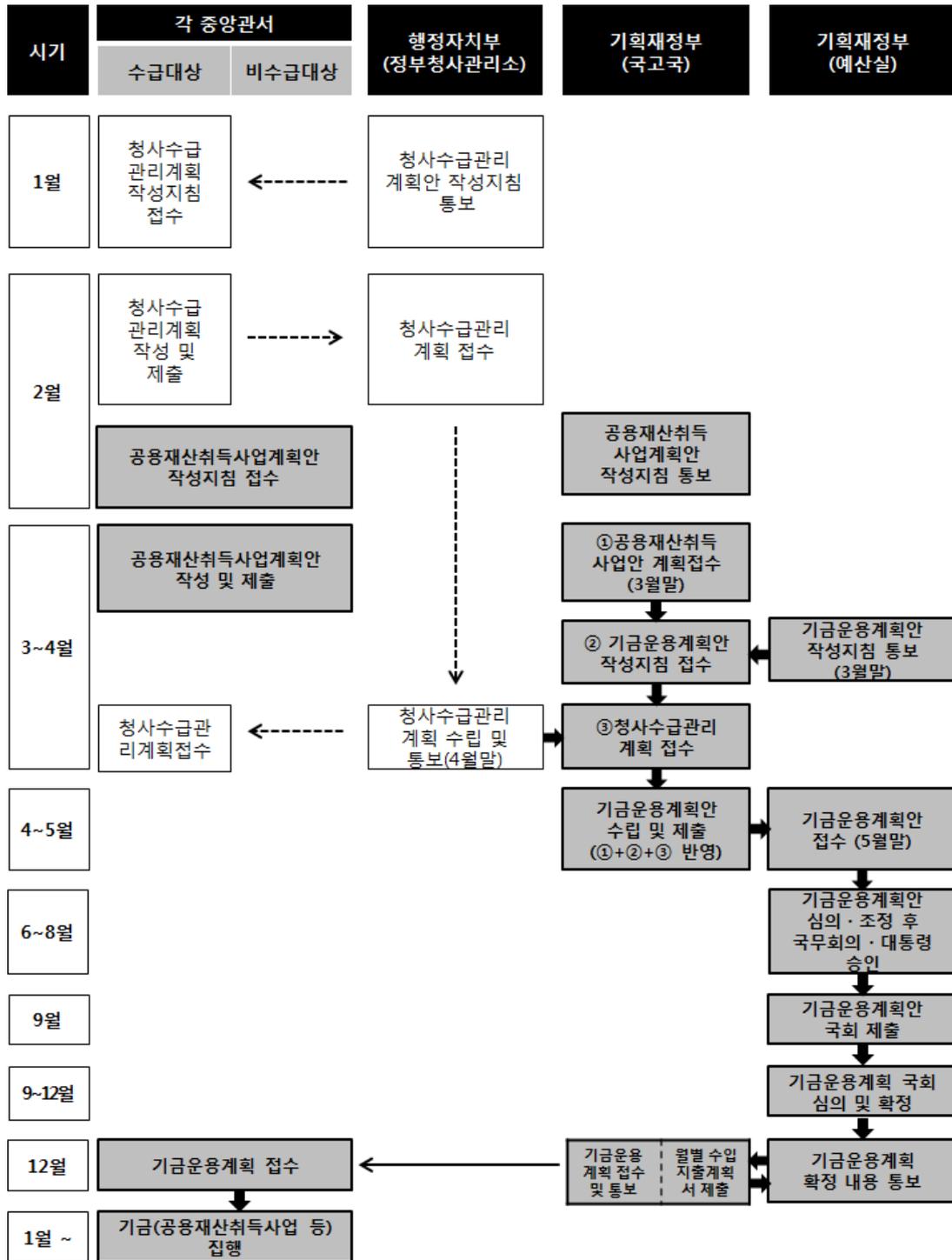
중앙관서의 장은 직전연도 12월 10일까지 5회계연도 이상 기간 동안의 신규사업 및 주요 계속사업에 대한 중기사업계획서를 기금청에 제출하게 되며, 이와 함께 중앙관서의 장은 매년 2월말까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정자치부 장관에게 제출하여야 한다. 기금청은 매년 1월말까지 공용재산취득계획안 작성지침을 중앙관서의 장에게 통보하도록 하고 있으며, 중앙관서의 장은 다음 연도 취득계획안을 작성하여 매년 3월 31일까지 기금청에 제출하여야 한다. 기금청은 제출된 취득계획안에 대하여 신규사업 및 계속사업의 타당성을 심사·조정하여 적정하다고 판단되는 취득계획안을 대상사업으로 선정하여 기금운용계획안에 반영한 후 국무회의·대통령 승인을 거쳐 국회에 제출하게 된다. 국회심의를 거쳐 기금운용계획이 확정되면 해당 중앙관서에 이를 전달하고 차년도부터 공용재산취득사업에 착수하게 되며, 기금청은 필요한 경우 수탁기관 또는 사업청에게 기금집행상황의 보고 및 관계서류의 제출을 요구하거나 사업현장을 확인할 수 있다.

#### □ 공용재산취득사업 평가방식<sup>40)</sup>

기금청은 중앙관서의 장이 제출한 취득계획안에 대하여 사전협의, 주요 재정제도, 「정부청사관리규정」 상의 정부청사수급관리계획 등 사전절차를 준수한 경우에만 심사를 진행하게 된다. 사업의 타당성 심사에 있어서는 취득계획안에 대하여 안전도를 우선 심사하여 반영여부를 결정하고, 해당 사업이 사무용·사업용일 경우에는 철거대상, 택지 개발지구 편입, 협소, 직제 제·개정, 노후화, 임차청사 매입전환 등을 고려하게 된다. 해당 사업이 주거용일 경우에는 관사입주율과 임차관사 매입전환을 함께 고려하게 된다. 사업의 타당성 심사를 통해 선정된 사업에 대해서는 추가적으로 사업의 면적 및 기준단가를 심사한다. 우선 「국유재산관리기금 운용지침」에서 규정하고 있는 ‘청사취득 및 배정면적 기준’과 ‘청사시설 기준표’를 바탕으로 기준 준용여부를 심사하며, 시설비는 조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위면적 당 기준 단가를 적용하여 심사를 진행하게 된다. 또한, 토지매입비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비 및 시설부대비는 「예산안 작성 세부지침」을 기준으로 심사하게 된다.

39) 기획재정부(2014), 국유재산관리기금 운용지침

40) 기획재정부(2014), 상계서



[그림 3-1] 공용재산취득사업 절차

출처 : 기획재정부, 2016년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침, p21

[표 3-6] 신규 공용재산의 심사 적용대상 우선순위 기준

구분	세부내용	
① 안전도	안전성 평가 결과, 안전진단 결과 D, E 등급의 권고내용을 감안	
기타사유	② 철거대상	도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거 (지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적정한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려)
	③ 택지개발지구 편입	택지개발에 따른 토지 취득
	④ 협소	당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물내의 순 사무실 면적/단위건물내에 부여된 정원)이 기준면적 보다 60% 이하인 경우
	⑤ 직제 제·개정	직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생
	⑥ 노후화	안전진단을 받지 않은 30년 이상된 청사
	⑦ 임차청사 매입전환	연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우
주거용 공용재산의 추가 타당성 심사 적용기준	⑧ 관사입주율	해당 관서의 비연고지 근무자 중 관사에 입주한 비연고지 근무자 비율이 50% 미만이거나 이에 준할 것
	⑨ 임차관사 매입전환	임차비가 매입비의 90% 이상인 경우

※ 출처 : 기획재정부(2014), 국유재산관리기금 운용지침

신규사업이 아닌 계속사업에 대해서는 당초 취득계획에 변경이 없는 경우에는 당초 계획에 반영된 투지비용 범위 내에서 심사하게 되며, 당초 계획에 반영된 투자계획 대비 이월액·불용액 합계가 50% 이상인 경우 이월액·불용액의 합계액을 차감하여 다음 연도 투자계획을 조정하고 있다. 당초 취득계획에 변경이 있는 경우에는 해당 사업이 주요 재정 제도의 적용대상이 되는 지 여부를 우선 확인하게 된다. 계속사업에 대한 반영은 국유재산관리기금 운용지침 별표 5에서 규정하고 있는 사업의 진행상황에 따라 반영의 우선순위가 정해진다.

이처럼 공용재산취득사업의 사업 선정에서의 평가는 주요 재정절차의 준수여부, 면적 및 공사비 등 기준 준수여부, 계속사업의 진행 추이 등을 일률적으로 검토하는 것이 대부분으로, 해당 사업의 특성 등을 고려한 기획의 충실성이나 사업 추진체계 등에 대해서 구체적으로 검토하거나 향후 사업에 반영할 수 있는 절차 등은 마련되어 있지 않거나 구체화되어 있지 않음을 알 수 있다.

[표 3-7] 계속사업 반영 순위표

순위	항목		판단기준
1순위	건축 단계	준공 예정사업	▪ 해당년도 완공소요로 총사업비 변경이 불가한 사업(준공금 지급)
2순위		착공중인 사업	▪ 계약이 체결되어 선금이 지급되고 공사가 진행중인 사업(기성금 지급)
3순위		공사업체 선정중인 사업	▪ 공사 입찰업체 선정 전후로 공사 선금이 지급되기 전인 사업(선금 지급)
4순위	설계 단계	실시설계중인 사업	▪ 건축 인허가가 완료되어 실시설계중인 사업
5순위		건축 인허가중인 사업	▪ 기본설계가 완료되고 인허가 진행중인 사업
6순위		기본설계중인 사업	▪ 설계업체가 선정되고 기본설계중인 사업
7순위		설계업체 선정중인 사업	▪ 토지 확보 후 설계업체 선정중인 사업
8순위	부지확 보단계	토지만 확보된 사업	▪ 토지 매입, 자체부지, 관리전환 등으로 토지가 확보된 사업(토지매입비, 교환차액 등)
9순위	-	이월액 과다 사업	▪ 전년도 이월액이 당해년도 기금운용계획안의 30% 초과한 사업
10순위	-	기타사유로 인해 사업 정지	▪ 천재지변, 기타 등으로 진행이 정지된 사업

※ 출처 : 기획재정부(2014), 국유재산관리기금 운용지침, 별표5

[표 3-8] 공공재신취득계획안 세부심사 절차 (기획재정부(2014), 국유재산관리기금 운용지침, 별표1)

구 분	1단계 취득대상사업의 기금지원 대상 여부 (제10조 관련)	2단계 주요 재정제도 준수 여부 (제11조 관련)	3단계 타당성 및 적정성 심사(제12 및 제13조 관련)		4단계 기금수입 규모 반영 (제14조 내지 18조 관련)
			타당성	적정성 면적규모 기준단가	
계속 사업	사무용 사업용	당초 사업계획이 변경되어 주요 재정제도 대상사업에 해당하는 경우 재정부와 사전협의 진행 여부 검토	-	* 연차별 소요예산 신청의 적정성 - 진행률, 이월액, 불용액 감안 - 토지매입 후 설계비 반영사업 단가 검토 (물가상승률 반영 여부 등)	
	주거용				
신규 사업	사무용 사업용	① 주요 재정지침 준수 - 예비타당성지침 (총사업비 500억이상, 국가재정지원 300억이상 건설사업) - 총사업비관리지침 (사업기간 2년이상, 총사업비 토폴 500억, 건축 200억이상) - 재정규율준수지침 (총지출 2,000억, 연간 500억이상) ② 청사수급계획 반영여부 - 청사수급계획 대상기관인 경우	사무·사업용 기준 1. 안전도 2. 기타사유 ① 철거대상 ② 택지개발지구 편입 ③ 협소 ④ 직제 제·개정 ⑤ 노후화 ⑥ 임차청사 매입전환 ..... 주거용 기준(추가) ① 관사입주율 ② 임차관사 매입전환	* 연차별 소요예산 신청의 적정성 - 진행률, 이월액, 불용액 감안 - 토지매입 후 설계비 반영사업 단가 검토 (물가상승률 반영 여부 등)	기금의 사업 지출예산액이 ① 수입예산액* 범위내인 경우 - 대상사업 전체에 대해 예산 편성 ② 수입예산액 초과할 경우 - 수입예산액내로 조정 (원칙) 신규보다 계속사업 우선 * 수입예산액은 기금의 자체수 입에서 기금개발사업비, 비축 토지매입비, 기금 운영비 등 을 제외한 금액
	주거용		① 사무용·주거용 - 청사취득 및 배정면적 기준 - 청사시설기준표 ② 사업용(특수시설) - 사업용에 부수하는 사무용·주거용 시설 : 청사 취득 및 배정면적기준, 청사시설기준표 - 고유업무에 위한 특수시설은 관련법령 등 준용	① 조달청 - 공공시설물 유형별공공사비 ② 재정부 - 예산인편성지침 (시설부문부대 경비용을 적용)	

\* 타당성 검토 완료사업  
→ 기금개발 검토 병행

#### 4) 공용재산취득사업 성과관리체계 구축의 필요성

##### □ 선도적이고 우수한 공공건축물 창출 유도

그동안 공공건축물은 천편일률적이거나 권위적인 형태, 낮은 공간활용도, 주변 및 지역에 대한 배려 부족 등 많은 문제점이 지적되면서, 「건축기본법」, 건축정책기본계획, 「건축서비스산업진흥법」 등 각종 법령 및 법정계획 등에서 품격향상과 효율적 제고의 필요성이 제기되었고, 이를 위한 각종 정책이 추진되어 왔다. 국유재산관리기금으로 지원하는 공용재산취득사업의 대상 중 법원, 세무서, 경찰서, 파출소 등 행정업무를 위한 공간만이 아니라 국민의 이용 빈도가 높은 공공건축물이 많고, 특히 재외공관의 경우 우리나라를 대표하는 상징성이 요구되는 시설이다. 따라서 공용재산취득사업을 통해 조성되는 공공건축물이 단순한 시설물로서가 아니라 지역의 대표적인 건축물로 자리매김하고 후속적으로 추진되는 유사 청·관사 등에 모범이 될 수 있도록 선도적이고 우수한 공공건축물을 조성하기 위한 관리 및 성과평가 체계가 구축될 필요가 있다.

##### □ 국유재산관리기금의 효율적 운용

매년 1조원에 가까운 공용재산취득사업 관련 예산이 소요되고 있고, 향후 국유재산관리기금의 안정적인 수입원 확보가 녹록치 않은 상황에서 공용재산취득사업 관련 예산의 효율적 운용의 필요성이 증대되고 있다. 현재 행정수요가 지속적으로 늘어나고 있고, 1980년에 조성한 청·관사의 내용연수가 40년에 도달하고 있어 이들 건축물에 대한 재건축 수요 또한 크게 늘어날 것으로 전망된다. 한편 일부 사업에서 과도하게 낮은 단가로 사업 예산을 편성하고 사업 추진과정에서 당초 사업내용에 없었던 관사, 차고 등을 추가로 사업내용에 포함시킴으로써 시설의 품질이 저하되는 등 문제가 발생하는 경우도 많다.<sup>41)</sup> 한정된 기금을 효율적으로 운용하기 위해서는 준공시설의 성과에 대한 면밀한 평가와 진단을 통해 우수사례를 발굴하여 전파하고, 사업의 취지에 부합하지 않는 문제 사례에 대해서는 불이익을 주는 등 성과관리를 강화할 필요가 있다.

---

41) 기획재정부·한국자산관리공사(2014), 국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구, p70

#### □ 공용재산취득사업 관리의 선순환체계 구축

외교부나 법원과 같이 전담조직을 운용함으로써 전문성을 제고하고 관련 정보를 체계적으로 구축·활용하는 경우도 있으나, 많은 경우가 개별 사업을 수행하는 담당자의 전문성이 부족하고 사업의 과정이 축적되지 못하는 한계가 있음을 확인할 수 있다. 기획재정부에서는 2014년도부터 공용재산취득사업의 성과평가를 실시하기로 하고, 2015년 4월 2014년도에 준공된 청·관사 중 신청한 사례를 대상으로 평가를 실시하여 우수사례를 포상한 바 있다. 공용재산취득사업을 통해 예산을 효율적으로 활용하고 우수한 공공건축물을 창출하기 위해서는 일회성적인 평가가 아니라 사업의 기획단계에서 유지관리에 이르기까지의 성과관리체계를 구축하고 사업의 진행과정과 결과에 대한 정보 등이 축적됨으로써 타 사업 추진 시 참고·활용될 수 있는 선순환체계 구축이라는 관점에서 성과평가체계가 자리매김 될 필요가 있다.

## 2. 공용재산취득사업 실태조사

### □ 실태조사의 목적

공용재산취득사업 실태조사의 목적은 다음과 같다. 첫째는 공용재산취득사업 관련 절차 및 기준 등의 문제점을 파악하는 것이다. 사전절차 준수여의 어려움, 관련 예산 및 규모 책정 시 참고할 만한 유사사례 부족, 해당 사업 및 부지 등의 특수성 반영 곤란, 계획안 작성에 전문성 부족, 심의결과의 불합리성 등 공용재산취득사업 계획안 작성 및 심사시의 애로사항을 파악한다. 둘째는 실제 사업 추진 시의 애로사항을 파악하는 것이다. 공용재산취득사업을 위한 설계용역 발주, 시공업체 발주 등 추진과정에서의 디자인 관리, 전문기관의 지원, 예산운용 등 어려운 사항과 이를 개선하기 위하여 필요한 사항 등을 확인한다. 셋째는 공용재산취득사업 평가지표 도출을 위한 의견을 수렴하는 것이다. 2014년도에 시행한 평가를 대상으로 평가가 곤란하거나 평가용 자료 작성이 곤란한 항목, 해당 사업의 특성을 반영하지 못하는 경우, 추가로 필요한 항목 등을 파악한다. 넷째로 공용재산취득사업 평가체계 구축을 위한 제도개선 사항을 파악하는 것이다. 기획의 내실화 및 심의의 객관성 담보를 위한 '사업계획 사전검토'의 우선 시행, 사업 신청 시 평가지표 등에 대한 발주기관의 가중치 설정방안, 소관 사업 및 타 사업의 추진과정 및 평가결과 등에 대한 정보구축의 필요성 및 주로 참고하고자 하는 사항, 성과평가방식의 세부사항 등에 대한 사업청 담당자의 의견을 파악하였다.

### □ 실태조사 대상 및 방법

실태조사항목 도출을 위해 우선 2014년도 성과평가 시 기관별로 제출한 평가항목별 주요내용(표 3-9)을 정리하고, 현행 공공건축 성과평가 관련 제도 및 선행연구의 평가지표에 따른 평가항목을 도출(표 3-10)한 다음, 조사 가능성 등을 감안하여 최종적인 실태조사 항목을 선정(표 3-11)하였다. 실태조사 조사 대상은 2014년도 준공된 공용재산취득사업으로서 2014년도에 시행한 평가대상 사업 중 사업의 규모, 유형, 사업청 등을 고려하여 11개 사업으로 설정하였으며, 각 해당사업에 대해 자료요청 및 검토, 담당자 인터뷰, 현장 확인 등의 방법으로 조사를 실시하였다.<sup>42)</sup>

---

42) 실태조사 결과에 대한 세부적인 내용은 부록 1 참조

[표 3-9] 14년도 공공재산취득사업 성과평가 항목 (출처 : 기획재정부, 2014년도 공공재산취득사업 성과평가계획)

평가분야	평가항목	평가분야	평가항목
예산집행 효율성	① 예산집행의 적정성	공공성	⑦ 주변 조화성
	② 사업관리의 합리성		⑧ 지역사회 파급효과
	③ 토지활용의 적절성		
지속가능성	④ 건물의 내구성	편의성	⑨ 사용자 만족도
	⑤ 유지관리 용이성		⑩ 공간계획 · 접근성
	⑥ 에너지절감 · 친환경정도		

[표 3-10] 관련 제도 및 선행연구에 따른 평가항목 도출

구분	평가분야	평가항목
예비타당성 조사	경제성 분석	비용-편익 분석
	정책적 분석	관련 정책의 일관성 및 사업준비 정도
		사업 추진상의 위험요인
		사업 특수평가 항목
	지역균형 발전 분석	지역낙후도 개선
		지역경제 파급효과
고용유발 효과		
사업계획 사전검토	건축디자인 기본방향	배치계획의 주안점
		규모, 공간 및 시설계획의 주안점
		에너지효율화 등 지속가능성 제고방안
		품격제고 관련 사항
	예산	예산계획
		재원조달 및 집행계획
디자인관리방안	발주방식	
	관리체계	
건설공사 사후평가	사업수행 성과	사업비 증감률
		보상비 증감률
		사업기간 증감률
	사업효율	수요
		기대효과(B/C비율)
	파급효과	다수민원 발생 및 처리 건수
		하자 발생 및 처리 건수
		인구 수 변화
		종사자 수 변화
		지역 총생산 변화
지가 상승률 변화		
환경 변화		

[표 3-11] 공용재산취득사업 실태조사 항목

조사분야	조사항목	주안점
사업관리의 적정성 및 효율성	사업추진 체계	사업추진을 위한 전담조직 구성 및 운영
	사전조사 및 기본계획	사업기획 단계에서의 검토방법
	예산 증감	사업비 증감률 및 증감 사유
	단위면적당 공사비	적정 사업비 책정 여부 및 증감 사유
	설계기간	적정 설계기간의 책정 여부 및 증감 사유
	설계자 선정방식	설계 발주방식의 종류 및 채택 사유
	단계별 설계안 검토	설계과정에서의 디자인관리 방식
	공사기간	적정 공사기간의 책정 여부 및 증감 사유
	시공자 선정방식	시공자 선정방식의 종류 및 채택 사유
	설계변경 사항	설계변경 여부 및 사유
	시공 관리방식	시공과정에서의 시공관리 방식
선도성	사업의 주안점	본 사업에서의 주안점 및 이를 위한 조치 등
	디자인의 차별성	디자인의 차별성을 위한 지침 및 계획 요소
	유사(선행) 시설과의 차별성	유사(선행)시설과의 차이점 및 발전된 내용
	에너지 효율화 등 지속가능성	에너지절감, 친환경적인 요소
편의성 및 공공성	접근성	시설로의 접근성, 대지 내 이용자 동선 등
	시설 활용도	시설 내 각 주요 공간의 활용 정도
	주변지역에 대한 배려	주변지역 주민을 위한 공간 제공 등
	지역사회 파급효과	고용, 경제, 문화 등 지역사회에 끼친 효과
	주변 경관과의 조화	주변경관과의 조화 노력

[표 3-12] 조사대상으로 설정한 공용재산취득사업

사업명	부처	총사업비 (백만원)	위치	규모	사업기간
광주교도소 이전	법무부	115,665	광주광역시 북구 삼각월산길 49-43	49,598㎡ (지하1층/지상4층)	2004년~ 2014년
울산지방법원	대법원	75,822	울산광역시 남구 옥동 1415번지	34,719㎡ (지하1층/지상12층)	2009년~ 2014년
강남세무서	국세청	19,982	서울특별시 강남구 청담동 45번지	9,292㎡ (지상7층)	2011년~ 2014년
UAE대사관 청사·관저	외교부	18,897	PLOT NO. 36, SECTOR W 59_02, ABU DHABI, UAE	4,550㎡ (지상3층)	2011년~ 2014년
울산해경서	해양 경찰청	17,041	울산광역시 남구 신선로 20	6,864㎡ (지하1층/지상5층)	2011년~ 2014년
고용노동부 여수지청	고용 노동부	9,515	전남 여수시 웅천북로 33	3,025㎡ (지상4층)	2010년~ 2014년
신항 세관검사장	관세청	5,505	부산광역시 강서구 송정동 1709-1번지	5,200㎡ (지상1층)	2011년~ 2014년
통계청 통영사무소	통계청	3,290	경남 통영시 용남면 동달리 100-2번지	1,498㎡ (지상3층)	2013년~ 2015년
국회 제3어린이집	국회	2,563	국회 운동장옆 주차장 부지	1,025㎡ (지상2층)	2013년~ 2014년
용인동부 보라파출소	경찰청	1,244	경기 용인시 기흥구 보라동 609-2번지	305㎡ (지상2층)	2014년
경기양주 장흥파출소	경찰청	388	경기 양주시 장흥면 일영리 139-4, 24번지	205㎡ (지상2층)	2014년

### 3. 공용재산취득사업 실태조사 분석종합 및 시사점

#### 1) 분석 종합

##### □ 2014년도 평가의 성과 측면

2014년도 성과평가 시 평가항목은 예산과 시설의 용도와 관련 없이 예산집행의 적정성, 사업관리의 합리성, 토지활용의 적절성, 건물의 내구성, 유지관리 용이성, 에너지 절감/친환경 정도, 주변 조화성, 지역사회 파급효과, 사용자 만족도, 공간계획/접근성으로 동일하게 적용되었다. 사업담당자의 관점에서는 설계변경이나 예산 증가가 가능한 사유가 매우 제한적인 여건이기 때문에 공용재산취득사업에서 예산집행의 적정성이나 사업관리의 합리성은 반드시 준수해야 하는 사항이므로 평가의 의미가 없다고 판단하고 있었다. 또한 토지 매입비 절감을 위해서는 접근성이 양호한 도심에 위치하기 어렵기 때문에 토지활용의 적절성에서는 대부분 국공유지의 활용성을 평가하게 되는 한계가 있었다. 건축물에 대해서는 사업규모에 따라 에너지효율 1등급이 의무화되어 있는 등 대체로 에너지 관련사항에 대한 평가에 치우치고 있었다.

이외에 주변 조화성, 지역사회 파급효과는 동선처리나 소규모 휴게시설을 마련하는 사례가 대부분이어서 공공건축물이 지역사회의 중요한 거점이자 지역자원이 되기 위해서는 좀 더 적극적이고 구체적인 추진방안 모색이 필요함을 파악하였다. 사용자 만족도 평가도 필요하지만 사업 종료 후 입주한 내부직원들을 대상으로 만족도 조사를 실시한 사례가 없고, 질적 평가에 어려움이 있을 것으로 예상된다.

##### □ 사업별 설계지침서의 구체성 측면

11개 실태조사 대상 중 입수가 가능했던 7개 사업의 설계지침서를 살펴본 결과, 분량은 적게는 24쪽에서 많게는 88쪽 정도이며, 이 중 건축설계분야 지침 내용은 2쪽~18쪽 분량에 4가지 항목에서 25가지 항목을 제시하는 수준으로 사업에 따라 편차가 큼을 알 수 있다. 대부분의 설계지침서에서 건축설계 일반지침과 건축분야별 설계지침을 제시하고 있는데 설비, 공간규모 및 실 배치, 주요자재 사용계획, 시공현장 관리사항 등의 내용이 다수를 차지하고 있다. 특히 건축설계분야에서는 대지의 조건, 에너지 절약형에 대한 요건은 구체적으로 제시되어 있지만, 건축계획의 방향에 대해서는 상당히 추상적으로 제시하고 있어 사업 내용이나 입지적인 특성을 제대로 반영하고 있지 못함을 확인하였다. 또한

국세청, 국민안전처, 국회가 수행한 신축사업의 설계지침서 상의 건축설계 지침 내용이 거의 흡사한 것으로 볼 때, 각 부처별 신축사업에 대한 사례 DB 등이 구축되어 있지 않고 사업청의 전문성이 부족하여 사업담당자가 개인적으로 선행사례를 검토하고 선행사례의 사업담당자에게 자료협조를 요청하는 과정에서 건축설계 지침이 천편일률적으로 활용되는 측면이 있어, 각 사업별 목적과 특징을 고려할 수 있도록 구체적인 방향을 제시하는 데는 어려움이 있음을 알 수 있다.

#### □ 사업관리의 적정성 및 효율성 측면

사업추진을 위한 전담조직 구성 및 운영체계 구축은 매우 미비하며, 이에 따라 사업 기획 단계에서의 사전조사 및 기본계획을 수립하는 경우는 거의 없는 형편이다. 전담조직이 공용재산취득사업계획서 작성, 예산협의 및 집행, 설계/시공 발주 등 관리 관련 업무를 수행한 사례는 울산지방법원(대법원 기획조정실 시설담당관실(예산), 기술담당관실(설계/시공)), UAE 대사관(외교부 기획조정실 국유재산팀), 국회(국회사무처 관리국 시설과) 뿐이며, 이외의 사례는 전문성이 부족한 사업 담당자가 지정되어 1~2인이 전체 사업을 기획 및 운영하는 여건이다. 따라서 사전조사 및 기본계획을 수립할 수 있는 예산의 부족과 전담조직이 부재하다는 이유 등으로 사전조사와 기본계획을 수립하여 체계적으로 공용재산취득사업을 추진할 수 있는 여건이 마련되어 있지 못하다.

울산가정법원을 위한 공간이 추가됨에 따라 예산 증가 및 설계/공사기간 변경된 울산지방법원 사례를 제외하고는 예산 결정 후에 변경한 사례는 없다. 사업비 증감, 설계 및 공사기간 변경 사례가 거의 없는 것이 결과적으로 총사업비 규모가 모두 적정함을 의미하는 것은 아니며, 단위면적당 공사비 등 적정 사업비 책정 기준의 합리성 및 현실성이 부족하다는 의견이 지배적이다. 사업담당자는 모두 사업비가 적정하여 예산 증가 사례가 없었던 것이 아니라 예산 증가요구가 받아들여지지 않는다고 판단하고 있으며, 대체로 사업의 합리적 시행을 위한 예산 확보에 어려움이 있다는 의견이 많다.

설계 발주방식은 대체로 공개경쟁 및 입찰방식으로 이루어져 가격을 중심으로 설계자를 선정하는 데에 치중하고 있으며, 마찬가지로 시공자 선정방식도 설계자 선정방식과 같은 맥락에서 가격 기준으로 선정되고 있다. 대체적으로 100억원 이상 사업은 일반공개경쟁, PQ, 제한공개공모방식으로 추진하였고, 100억 이하 사업은 가격입찰과 소액수의계약방식으로 진행하며, 최저가입찰, 경쟁입찰, 제한공모방식으로 선정하고 있다.

설계안 검토는 대부분 사업담당자 1인이 담당하여 비전문성의 한계를 가졌을 것으로 판단되며, 대법원 기획조정실은 청사건축위원회(전문가 10인, 내부 3~4인 구성)가 있지만 단계별 설계안 검토를 위해 운영하기 보다는 설계공모 선정 및 신규사업 계획을 위한 자문 정도로 운영하는 수준이며, 이외는 사업담당자의 개인적인 노력으로 전문가의 의견수렴을 하는 정도이다.

#### □ 선도성 측면

사업계획서 원안에 비해 예산이 약 50~70% 수준으로 삭감되기 때문에 디자인 선도성에 대한 고려는 거의 하기 힘들며, 사업담당자의 개인적인 노력에 따라 달라진다는 것이 사업담당자 대부분의 의견이다. 본 사업에서의 주안점 및 이를 위한 디자인 차별성, 유사시설과의 차별성 등의 조치는 미흡하나, 에너지 효율화, 친환경적 요소 등 지속가능성에 대한 방안은 상대적으로 추진되고 있어, 모든 사례에서 설계, 자재 선정, 시공단계에서 친환경 및 에너지 절감을 위한 노력을 기울이고 있었다. 다만, 강남세무서와 국회어린이집의 경우에는 친환경 인증을 받기 위해 오히려 실내공간에 과도한 녹지면적을 확보해야 하는 문제점을 지적하기도 하였다.

#### □ 편의성 및 공공성 측면

일부 사업에서 접근성, 주변지역에 대한 배려, 지역사회 파급효과, 주변 경관과 조화를 위한 노력이 있지만, 예산 집행의 우선순위에 있지는 않으며, 대사관과 같이 보안이 중요한 건축물 유형의 경우 편의성 및 공공성에 대한 고려는 전혀 다른 맥락으로 볼 필요가 있음을 지적하였다. 보안이 요구되는 대사관 청사와 국회 직원을 대상으로 하는 어린이집 사업을 제외하면 대체로 주변지역을 고려하여 접근성을 개선하고 지역주민에게 공간 제공, 경관 조화 등을 위해 나름대로의 노력을 하였음을 알 수 있었다. 그러나 총사업비가 적은 소규모 사업들은 사용자 편의시설(파출소의 샤워실 면적 협소, 체력단련장은 시설기준에 없어서 설치 불가) 조차 갖추기 어렵고, 주변 지역사회에 친화적인 공간을 조성하는 등의 조치는 사실상 불가능한 실정임을 토로하였다.

[표 3-13] 공공재신취득사업 실태조사 종합

구 분	광주교도소	울산 지방법원	강남 세무서	UAE 대사관	울산해경서	여수차량	부산신항 세관검사장	통영사무소	국회 제80대입법	영인 보리파출소	영주 경찰대출소
사업관리 의 적정성 및 효율성	전담조직	○	×	○	×	×	×	×	○	×	×
	사전조사/기본계획	○	×	○	×	×	×	×	○	×	×
	예산 증감	○	○	×	×	○	×	○	×	×	×
	사업비 적정성	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×
	실제기간 변경	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	실제 발주방식	PQ	일반공개 공모	PQ	제한공개 공모	PQ	경쟁입찰	PQ	입찰	입찰	소액수의계약
	단계별 설계안검토	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○
	공사기간 변경	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×
	시공자 선정방식	PQ	최저가입찰	PQ	입찰	입찰	경쟁입찰	PQ	지역제한 경쟁입찰	지역제한 경쟁입찰	지역제한 경쟁입찰
	실제변경	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×
	시공 관리방식	책임관리	책임관리	책임관리	비상주관리	책임관리	비상주관리	비상주관리	비상주관리	비상주관리	비상주관리
	선도성	사업 주안점	○	○	○	○	○	○	○	○	○
디자인 차별성		×	○	○	○	○	×	○	×	○	○
유사 시설 차별성		○	○	○	○	○	○	○	×	○	○
에너지 효율화		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
집근성		×	○	○	×	○	×	○	×	○	○
편의성 및 공공성	시설 활용도 고려	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	주변지역 배려	×	○	×	○	○	○	○	×	○	○
	지역사회 파급효과	×	○	○	×	○	×	○	×	○	○
	주변경관 조화	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○

## 2) 시사점

### □ 전문성 및 참고자료 부족 등으로 인한 기획 부실문제 개선 필요

사업 담당자들은 전문적 전담조직 없이 1인의 사업담당자가 기획, 예산협의, 설계검토, 설계자/시공사 선정, 시공관리 등 전 과정을 관리하는 경우, 지침의 청사시설면적기준과 단위면적당 공사비 단가 등의 자료만 활용하여 공용재산취득사업계획서를 작성하는 것은 매우 어렵다는 의견을 제시하고 있다. 경험이 없는 사업담당자가 사업과정 전반을 참고할 수 있는 선행자료는 공식적으로 제공되고 있지 않으며, 사업담당자가 개인적 노력으로 유관부서, 인근 기관의 사업담당자에게 샘플을 요청하여 샘플을 바탕으로 사업계획서를 수립하고 있어 비전문성의 한계를 답습하는 여건이다. 기획재정부 심의 과정에서도 예산 협의 차원에서 사업비 조정을 하기 때문에 사업의 합리적 운영 여건을 갖추는 데에는 한계가 있다. 예산 결정 이전의 기획 단계에서 전담조직이 없는 부처/기관이 사업계획을 보다 내실화 할 수 있는 정보 제공과 지원주체의 역할 등이 필요한 실정이다.

전담조직이 있는 법원의 경우에도 예산을 담당하는 시설담당관실은 모두 행정직이기 때문에 선행 자료를 참고하여 작성하고 있기는 하나 전문성을 갖추어 사전조사와 기본계획 수립 후 사업계획서를 작성하는 체계는 갖추어지지 못하고 있다. 외교부의 대사관 청사 사업은 예산계획을 급하게 세우지 않고, 대사관의 건의와 주변지역의 공간분석을 토대로 사업계획서를 세우는 등 상당히 체계적으로 추진하고 있으나, 이 경우 사업담당자는 건축사이기 때문에 타 사례와 조직체계의 여건이 매우 다르고, 대부분의 정부부처/기관의 여건과 큰 격차를 보여준다. 전제적으로 전담조직의 유무와 관계없이 사전조사 및 기본계획 수립 등 사업을 체계적으로 진행하는 사례는 거의 없다는 점에서 사업계획서는 매우 부실하고 천편일률적일 수밖에 없을 것으로 판단된다.<sup>43)</sup>

### □ 관련 지침·기준의 경직성을 극복할 수 있는 유연화된 사업계획 수립체계 정립 필요

행정자치부의 청사시설기준표(정부청사관리규정시행규칙 별표)와 조달청의 건축유형별 단위 면적당 공사비 단가(공용재산취득사업계획안 작성지침)만으로는 사업의 특성을 반영하여 합리적이고 적절한 사업계획을 수립하기 곤란하다는 지적이 다수 있었다. 단위

43) 외교부는 '07년부터 국유재산팀을 운영하면서 데이터를 축적해왔으며, 대사관 건의사항과 인근 공간분석 등 탄탄한 사전조사와 기본계획을 바탕으로 공용재산취득사업계획서를 작성할 수 있는 여건이고, 법원은 예산 관련 담당하는 시설담당관(11명)과 설계/시공 담당하는 기술담당관(15명, 건축, 전기, 기계 등)이 있기 때문에, 행정직이 전담조직을 구성하는 국회와도 사업 추진체계 측면에서 매우 다르다고 할 수 있다.

면적 당 공사비는 대지 여건을 고려하지 않고 단순히 청사 연면적만 고려하고 있는데, 예를 들어 장흥파출소의 경우 청사규모는 198㎡이지만 대지면적은 947㎡로 부대 토목공사 시 옹벽 공사, 도시가스 인입공사, 펜스 및 주차장 공사 등의 공사비가 추가 발생하기 때문에, 배정된 사업비로 집행하는데 많은 어려움을 겪을 수밖에 없었다. 청사 면적이 작을 수록 토목공사비 부담이 커지는 점을 반영할 수 있도록 단위면적당 공사비 단가 기준 재 설정에 대한 의견이 있고, 특히 파출소는 인근 지역사회에 있어서 중요한 공공시설로서 사업 초기부터 주민들의 관심이 높음에도 불구하고 지역사회에 필요한 공간 조성 등 소기의 목적을 달성하는 데는 한계가 있음을 토로하고 있다.

#### □ 개별 사업의 특성을 고려한 성과평가체계 마련 필요

대부분 일반적인 공공청사 건물의 전형을 따를 수밖에 없는 한계가 있기 때문에 사업의 성과평가에 있어서 디자인 항목을 예산 집행의 우선순위로 두기에는 근본적으로 한계가 있으며, 지역사회 친화적 설계나 공간제공의 이슈와 청사 유형별 고유한 보안 이슈가 엇갈리는 등 건축물 유형별로 중요하게 고려할 평가항목이 다르나 이에 대한 고려 없이 일률적인 성과평가 항목을 설정하는 것에 대한 문제 제기가 다수 있었다. 예산의 여유가 없는 100억원 미만의 소규모 신축사업의 경우 디자인의 차별성은 대체로 건물 입면의 마감처리에 반영하는 정도이며, 에너지효율화를 위해 LED 전등사용 등 간단한 방법으로 시공하는 수준에 그치고 있는 실정이다. 국세청 강남세무서의 경우에는 지역주민과 함께 사용할 수 있는 식당을 갖추고, 이면가로와 전면가로를 연결하는 공공통로를 대지 측면에 조성하여 주민들의 이동과 접근에 편리성을 더하고 있으나, 이러한 경우는 공용재산취득 사업의 경우에 극히 드물고 대부분의 청사는 보안상의 이유와 예산부족 등의 이유로 지역의 거점이 되는 공공시설로서의 기능을 제대로 갖추지 못하고 있는 것으로 판단된다.

건축물 유형별로 중요한 평가항목과 중요하지 않은 평가항목에 대한 사업담당자의 의견을 살펴보면, 건축물의 특성이나 예산의 한계로 편의성과 공공성을 고려하기 어렵다고 보고 있으며, 사업 진행 중 예산 증감 및 설계/시공 변경이 거의 불가능하기 때문에 사업관리의 적정성 및 효율성 측면의 평가는 무의미하거나 상대적으로 중요하지 않다는 의견이 많았다. 따라서, 건축물 유형에 따라 편의성 및 공공성을 고려하는 항목을 달리 적용하는 등 사업의 특성과 상황에 따라서 성과평가 항목을 차별적으로 적용하여야 한다는 의견이 지배적이다.



## 제4장 공용재산취득사업 평가모델 설정

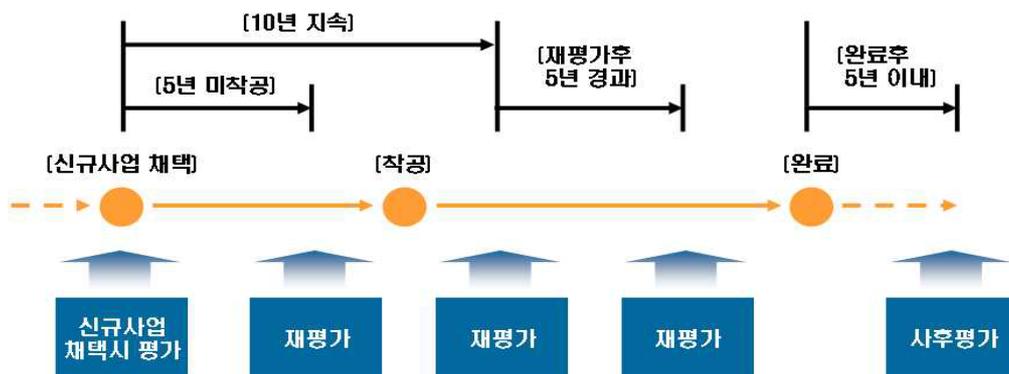
1. 해외 공공건축사업 평가체계 분석
2. 공용재산취득사업 평가모델 설정

### 1. 해외 공공건축사업 평가체계 분석

#### 1) 일본 관청영선부 관청영선사업 평가체계

□ 건설사업 평가 제도의 개요<sup>44)</sup>

일본에서 공공건설사업의 평가는 사업평가제도의 틀에 따라 수행되고 있는데, 사업 시행 전에 사업의 목적이 타당한지의 판단과 기대효과, 예상비용 등을 추정하고, 중간 및 사후의 시점에서 사전에 수행된 평가내용을 근거로 하여 실제의 효과와 비용 등을 검증하는 체계로 되어 있으며, 평가 시점에 따라 신규사업 채택 시 평가, 재평가, 사후평가의 세 가지로 구분된다.



[그림 4-1] 일본의 건설사업 평가흐름

※ 출처 : 국토교통부(2012), 건설공사 사후평가제도 내실화방안 연구, p.41

44) 국토교통부(2012), 건설공사 사후평가제도 내실화방안 연구, p.41~42

우선, 신규사업 채택 시 평가에서는 비용효과(B/C ratio) 분석을 포함한 사업평가를 실시하고 있으며, 우리나라의 예비타당성제도 및 타당성제도와 유사하다고 할 수 있다. 각 공공발주기관에서 차후년도 이후 추진예정인 공공건설사업에 대해 자료를 작성·제출하면, 이를 검토하여 예산집행 여부를 결정하여 공표하게 된다. 재평가는 신규사업으로 채택된 사업중 사업추진이 결정된 후 일정기간 경과한 시점에서 미착공인 사업이나, 10년 이 경과한 시점에서 지속중인 사업에 대해서 수행하게 되며, 경우에 따라서는 사업추진에 대한 재검토를 하여, 사업의 지속이 적당하다고 인정되지 않은 경우에는 사업을 중지토록 하고 있다. 지방지부에서 재평가와 관련한 자료와 이에 대한 대응방침을 작성하여 학계 전문가들로 구성된 '사업평가 감시위원회'에서 검토 후, 최종적인 대응방침을 작성하여 국토교통성에서 사업추진의 계속여부를 판단하여 이를 공표하는 절차로 진행되게 된다. 사후평가는 사업완료 후 5년 이내에 실시하고 있으며 사업의 효과, 환경 등의 영향을 확인하고 적절한 개선조치를 실시하는 한편, 동종사업의 계획·조사 시에 유용한 정보를 제공할 수 있도록 피드백(feed-back)을 하고 있다.

국토교통성 관청영선부에서는 전체 공공사업 평가제도의 틀에 대응하면서도 관청영선사업의 특성을 감안하여 관청영선사업의 평가방법을 별도로 규정하여 운용하고 있는데, 관청영선사업의 평가방법은 크게 ①신규채택 시 평가방법과 실시요령세목, ②재평가방법과 실시요령세목, ③사후평가방법과 실시요령세목으로 구분된다.<sup>45)</sup>

#### □ 신규사업 채택 시 평가방법<sup>46)</sup>

신규사업 채택 시 평가는 재무성에 건물본체 사업비의 개산요구서를 제출하는 연도에 실시하는 것을 원칙으로 하며, 건물본체 사업비의 예산화에 앞서 사업계획을 확정하려는 사업에 대해서는 해당 사업의 사업계획 확정이 예상되는 연도의 전년도에 실시한다. 사업계획의 필요성, 사업계획의 합리성, 사업계획의 효과의 3가지 관점에서 평가를 실시하여 각각의 평점이 100점 이상임을 확인한 후 대응방침을 정리하도록 하고 있다.

45) [http://www.mlit.go.jp/gobuild/sesaku\\_valuation\\_valuation.htm](http://www.mlit.go.jp/gobuild/sesaku_valuation_valuation.htm) (20150713)

46) <http://www.mlit.go.jp/common/001085594.pdf>, <http://www.mlit.go.jp/common/000121065.pdf> (20150713)

[표 4-1] 사업계획의 필요성 평가지표\_재건축의 경우 (출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法, p3)

계획이유	내용	100	90	80	70	60	50	40	비고
노후	시설의 노후(원존율)	50%이하	60%이하	70%이하	80%이하				
	구조내구력의 현저한 저하	경과연수, 피재 등으로 구조내구력이 현저하게 저하하여, 비상에 위험한 상태에 있는 것							재해위험지역 또는 기상조건이 아주 가혹한 장소인 경우 10점 가산한다.
협소	청사면적(면적률)	0.50이하	0.55이하	0.60이하	0.65이하	0.70이하	0.75이하	0.80이하	부자 등의 관계에서 증축이 불가능한 경우만 신영의 주 이유로 든다.
차용반환	퇴실요구가 있는 경우		차용기한 만기, 즉각 퇴실		기한부 퇴실 요구		될 수 있으면 빨리 반환해야 할 것		
	반환해야 할 경우 관계단체로 부터 발된 경우 또는 임대료가 고액의 경우			긴급하게 반환해야 할 것			될 수 있으면 빨리 반환해야 할 것		
분산	사무능률저하 · 면적군관			2개소 이상으로 분산, 상호거리가 1km 이상으로(동일부지 외), 업무상 현저한 지장이 있는 것		2개소 이상으로 분산, 상호거리가 300m 이상으로(동일 부지 외), 업무상 매우 지장이 있는 것		동일 부지 내에 분산, 업무상 지장이 있는 것	상호거리는 통상 이용하는 도로의 연장으로 한다.
도시계획 관계	가로, 공원 및 구획정리 등 도시계획사업 시행지	주요구 획정리 등이 시행되어 해당 시행분단이 남아 있는 것	구획정리 시행으로 빨리 퇴실하지 않으면 법해가 되는 것		구획정리 등 사업이 결정 난 것			구획정리 등 계획이 결정 난 것	시빅코어 계획에 근거한 것 중 시빅코어 내의 해당 시행분을 제외한 시설, 관련 도시정비사업 등 진부가 정비가 끝난 것은 7점, 진부가 정비필 또는 건설 중인 것은 4점을 가산한다.



[표 4-2] 사업계획의 필요성 평가지표\_신규시설의 경우 (출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法, p3)

계획이유	100	90	80	70	60	50	40	비 고
<b>내용 평점</b>								
<b>범령 등</b> 범령 등에 근거한 정비	범령, 각의결정 등에 근거한 정비가 필요한 것							
<b>새로운 행정 수요</b> 새로운 행정수요에 대응한 정비	해당 행정수요에 대응이 특히 긴급한 것		해당 행정수요에 대응을 시급하게 해야 할 것		해당 행정수요 대응의 필요성은 인정되나, 서둘러야 하는 것.			
<b>기구신설</b> 기구신설에 따른 정비	정비를 하지 아니할 경우, 업무수행이 현저하게 곤란한 것		정비를 하지 아니할 경우, 업무수행이 곤란한 것		정비를 하지 아니할 경우, 업무수행에 지장을 초래하는 것		정비를 하지 아니할 경우, 업무상 바람직하지 않은 것	

1. 동일 사유로 2가지 이상의 평점이 있는 경우는 높은 쪽의 점수를 채용한다.
2. 각 린 기재 사항은 일반적 기준을 나타내는 것으로 들어맞지 아니한 경우는 기본에 비추어 적의 판단한다.
3. 현직원은 관청건물 실태조사 결과에 의한다.
4. 면적률은 일반 사무관청에 대해서는 별표에 따라 산출한다. 다만, 고유 업무실이 있는 경우는 분모에 그 면적을 가산한다.

[표 4-3] 사업계획의 합리성 평가지표 (출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法, p5)

내용 평점	평 가
<b>100점</b>	아래의 어느 하나에 해당한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>· 동등의 성능을 확보할 수 있는 다른 안과의 경제비교를 하였을 때 사업안이 경제적이라고 평가된 경우</li> <li>· 동등의 성능을 확보할 수 있는 다른 안과의 경제비교를 하였을 때 리스크 등 종합적인 판단에 의해 사업안이 합리적이라고 평가된 경우</li> <li>· 다른 안으로는 사업안과 동등의 성능을 확보할 수 없다고 평가된 경우</li> <li>· 다른 조직·기관이 채산성 등의 심사에 의해 평가를 한 경우로 해당 평가방법에 합리성이 있다고 확인할 수 있는 경우</li> </ul>
<b>0점</b>	상기의 어디 하나에도 해당하지 아니한다.

[표 4-4] 사업계획의 효과성 평가지표\_사업계획의 효과의 발후예상 평가 (출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法, p6)

분류	항	목	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
위치	용지의 취득·차용	용지의 취득·차용	국기로서 용지를 보유할 수 있음	용지 취득 등을 할 수 있는 구체적인 전담이 있거나 될 요한 기간에 용지 차용이 담보되어 있거나 구체적인 전담이 있음				용지 취득·차용의 전망을 세울 수 없음
	재해방지·환경보전	재해방지·환경보전 상 양호한 상태임	재해방지·환경보전의 상 지점은 모두 기술적으로 해결할 수 있을 것으로 예상	재해방지·환경보전의 상 지점이 있고, 기술적으로 전부 해소를 할 수 없을 것으로 예상				재해방지·환경보전의 상 지점이 있고, 기술적으로 전부 해소를 할 수 없을 것으로 예상
	액세스의 확보	시설 액세스는 양호	시설 액세스에 지장이 없거나 또는 그 지점은 전부 해소될 전망	시설 접근에 지장이 있고, 그 지점이 전부 해소되지 않고, 경미한 지장이 남을 것으로 예상				시설 접근에 지장이 있고, 그 지점이 전부 해소되지 않고 중대한 지장이 남을 것으로 예상
	도시계획 그 밖의 토지이용에 관한 계획과의 정합성		도시계획 그 밖의 토지이용에 관한 계획과 정합	관련 계획과 정합되지 않지만 가능하며, 건설까지 정합될 구체적인 전망이 있음				관련 계획과 정합되지 않고, 또 건설까지 정합될 전망이 없음
규모	부지 향상 등		부지전체의 유효이용이나 부지로 인한 원활한 출입이 실현되기 쉬운 부지향상·점도 상황이거나, 건설까지 그런 상황이 될 전망	부지전체의 유효이용을 실현하기에는 기술적으로 연구가 필요한 부지향상·점도 상황이고, 건설까지 그런 상황이 개선될 전망이 없음			부지전체의 유효이용이나 부지로 인한 원활한 출입이 실현되는 데는 기술적으로 연구가 필요한 부지향상·점도 상황이고, 또 건설까지 그런 상황이 개선될 전망이 없음	
	건축물의 규모		업무내용 등에 대응한 적절한 규모임	업무내용 등에 비해 다소 부적절한 규모임			업무내용 등에 대하여 합치히 부적절한 규모임	
	부지의 규모		건축물 규모 및 업무내용에 대응하여 적절한 규모로 되어 있다.	건축물 규모 및 업무내용에 대하여 다소 부적절한 규모로 되어 있다.			건축물 규모 및 업무내용에 대하여 합치히 부적절한 규모로 되어 있다.	
구조	기능성(임무를 위한 기능)에 해당하는 부분		건축물 규모 및 업무내용에 대응하여 적절한 규모로 되어 있다.	건축물 규모 및 업무내용에 대응하여 적절한 규모로 되어 있다.			건축물 규모 및 업무내용에 대하여 합치히 부적절한 규모로 되어 있다.	
	기능성(임무를 위한 기능)에 해당하는 부분		건축물 규모 및 업무내용에 대응하여 적절한 규모로 되어 있다.	건축물 규모 및 업무내용에 대응하여 적절한 규모로 되어 있다.			건축물 규모 및 업무내용에 대하여 합치히 부적절한 규모로 되어 있다.	

각 항목별로 사업의 현상에 가장 가까운 기재 내용란을 선택하여 그 개수(1.1~0.5)를 모두 곱하여 100배로 한 수치를 「사업계획의 효과에 관한 평점」으로 한다.

[표 4-5] 사업계획의 효과성 평가지표\_시책에 근거한 부가기능 발현 예상 체크리스트 (출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法, p7)

분류	평가항목	평가	대처상황		평가요령	
			특히 충실한 대처가 계획되어 있다.	충실한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 2개 이상 마련 되어 있다(또는 그 계획이 있다).	오른쪽 시책이 1개 이상 마련 되어 있다(또는 그 계획이 있다).
사회성	지역성	A	특히 충실한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 2개 이상 마련 되어 있다(또는 그 계획이 있다).	관련 법령, 조례, 계획, 합정 등과 정합이 도모되어 있다.	<시책※ 1 > 특별한 에너지절약기기의 도입(빙축열, 조명제 어, 어도퍼스 변압기 등)/축전지/녹화를 위한 특별대책(옥상 녹화 등)/자연에너지 이용을 위한 특별대책(태양광발전, 풍력 등)/수자원의 유효활용을 위한 특별대책(수리용 설비 등)/ 외단열/고성능유리
		B	충실한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 1개 이상 마련 되어 있다(또는 그 계획이 있다).		
		C	일반적인 대처가 계획되어 있다.	관련 법령, 조례, 계획, 합정 등과 정합이 도모되어 있다.		
환경보전성	환경보전성	A	관청시설의 환경보전성 기준※2에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 특히 충실한 환경부하저감화에 배려한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 4개 이상 마련 된 계획이 있다.	에너지절약형 기구 등의 도입이 되어 있다. (H조명, 고효율변압기, 에코케이블, 노프레온 기기, 고효율열원, V A.V.VWV, 절수설비 등)	<시책※ 1 > 특별한 에너지절약기기의 도입(빙축열, 조명제 어, 어도퍼스 변압기 등)/축전지/녹화를 위한 특별대책(옥상 녹화 등)/자연에너지 이용을 위한 특별대책(태양광발전, 풍력 등)/수자원의 유효활용을 위한 특별대책(수리용 설비 등)/ 외단열/고성능유리
		B	관청시설의 환경보전성 기준※2에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 충실한 환경부하 저감화에 배려한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 2개 이상 마련 된 계획이 있다.		
		C	관청시설의 환경보전성 기준※2에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 일반적인 환경부하저감화에 배려한 대처가 계획되어 있다.	에너지절약형 기구 등의 도입이 되어 있다. (H조명, 고효율변압기, 에코케이블, 노프레온 기기, 고효율열원, V A.V.VWV, 절수설비 등)		
기능성	무재이용 촉진	A	특히 충실한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 2개 이상 마련 된 계획이 있다.	관련 법령, 조례, 계획, 합정 등과 정합이 도모되어 있다.	<시책※ 3 > 목조화, 내장 등의 목재화, 목질 바이오매스를 연료로 하는 기구의 설치
		B	충실한 대처가 계획되어 있다.	오른쪽 시책이 1개 이상 마련 된 계획이 있다.		
		C	일반적인 대처가 계획되어 있다.	관련 법령, 조례, 계획, 합정 등과 정합이 도모되어 있다.		
기능성	유니버설 디자인	A	특히 충실한 대처가 계획되어 있다.	건축물이동 등 원활화 유도기준을 갖추고 특히 유니버설디자인에 배려※ 4를 하는 계획이다.	건축물이동 등 원활화 유도기준을 갖추는 계획이다.	건축물 이동 등 원활화 유도기준을 갖추고 있다. 또는 건축물 이동 등 원활화 기준의 적용대상의 시설이다.
		B	충실한 대처가 계획되어 있다.	건축물 이동 등 원활화 유도기준을 갖추는 계획이다.		
		C	일반적인 대처가 계획되어 있다.	건축물 이동 등 원활화 기준을 갖추고 있다. 또는 건축물 이동 등 원활화 기준의 적용대상의 시설이다.		

						<시책※ 1 > 화재 특별대책(가스소화 등)/침수 특별대책 (방조제, 지수판 등)/ 강풍 특별대책(빌딩의 바람 대책 등)/낙뢰 특별대책(고도한 리모호기 등)
방재성	A	관청시설의 종합내진·대 쓰나미 계획기준에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 특히 방재에 배려한 대 처가 이루어져 있다.	오른쪽 시책이 2개 이상 마련 된 계획이 있다.	관청시설의 종합내진·대 쓰나미 계획 기준에 따른 정비 등 일반적인 대처가 이루어져 있다.		
	B	관청시설의 종합내진·대 쓰나미 계획기준에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 방재에 배려한 대처가 이루어져 있다.	오른쪽 시책이 1개 이상 마련 된 계획이 있다.			
	C	관청시설의 종합내진·대 쓰나미 계획기준에 따라 대처가 되어 있고 그 밖에 방재에 관한 일반적인 대처가 이루어져 있다.				

이 표 사용법 : 아래의 항목별로 요령에 따라 체크를 하고, 해당하는 평가문언을 선정한다. 다만, 각 사업에서 취하고 있는 시책은 해당사업의 특성에 합치할 것.  
 ※ 1 평가의 실시주체가 평가(안)을 작성할 때 개별 사업의 특성에 따라 이 표에 기재가 없는 시책을 평가에 더하는 것은 관한다.  
 ※ 2 「관청시설의 환경보전성 기준」(2014년3월28일 국영환 제3호) 중 2.3(2)에 의한다.  
 ※ 3 「공공건축물에 화재이동 축진을 위한 계획」(2011년5월10일 국토교통성)에 의한다.  
 ※ 4 「건축설계기준」(2014년3월31일 국영정 제245호)중 2.2.3(2), 2.7.2(2(3)), 2.8.4(2)에 의한다.

□ 관청영선사업의 재평가방법<sup>47)</sup>

사업 재평가는 사업채택 후 3년이 경과한 시점에서 미착공인 사업, 사업채택 후 5년이 경과한 시점에서 계속 중(일부 공용사업을 포함)인 사업, 재평가 실시 후 3년이 경과한 시점에서 계속 중 또는 미착공 사업, 사회경제정세의 급격한 변화, 기술혁신 등에 의한 재평가 실시의 필요성이 생긴 사업을 대상으로 실시하게 된다. 재평가 실시 시에는 사업의 필요성 등에 관한 관점 (사업을 둘러싼 사회경제정세의 변화, 사업의 투자효과, 사업의 진척상황), 사업진척 예상의 관점, 코스트 감축이나 대체안 입안 등의 가능성 관점 등의 관점에서 평가를 진행한다. 재평가 실시에서도 신규사업 채택의 평가방법에 따른 사업계획의 필요성, 사업계획의 합리성, 사업계획의 효과의 각 평점을 산출하여 그 결과에 따른 대응방침을 정리하도록 하고 있다.

□ 관청영선사업의 사후평가방법<sup>48)</sup>

사후평가는 사업완료(해당사업에 관련된 시설을 관리관서에 인도한 시점을 말한다) 후, 원칙적으로 2년이 경과한 사업, 사업평가감시위원회의 심사결과(실시요령 제6의4에서 정하는 심의결과를 말한다)를 근거로 사후평가의 실시주체의 장이 필요하다고 판단한 사업을 대상으로 시행한다. 총 7개의 관점에서 평가를 실시하게 되며, 사후평가 실시에서의 관점 ①과 ②의 분석은 원칙적으로 신규사업 채택 시의 평가방법에 따른 사업계획의 필요성, 사업계획의 합리성, 사업계획의 효과의 각 평점을 산출하며, 고객만족도(CS) 조사 등의 데이터나 CASBEE 등 다른 평가방법에 따른 평가가 있는 경우는 이를 참고하게 된다.

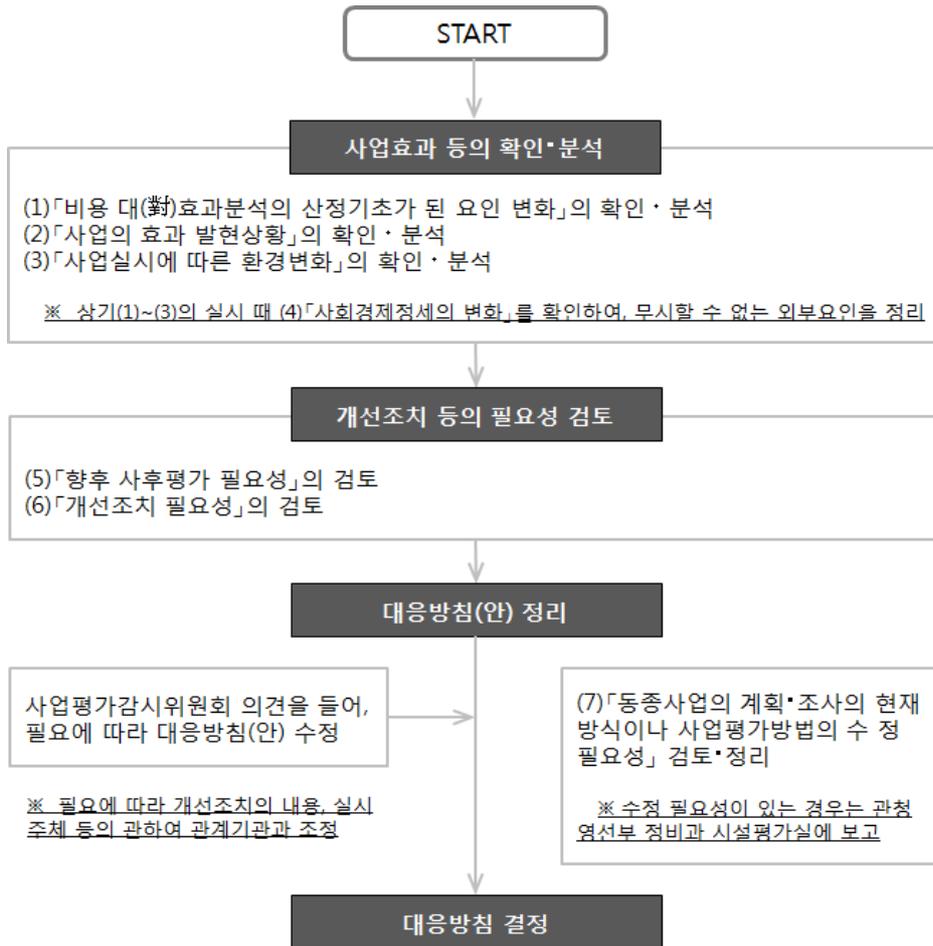
**사후평가 실시에서의 관점**

- ① 「비용 대(對)효과분석의 산정기초가 된 요인의 변화」 확인·분석
  - 비용대비 효과분석의 산정기초가 된 사업에 관한 기초적인 수치(비용, 수요, 사업기간 등)에 대하여 될 수 있으면 전회 평가(신규사업채택시 평가 또는 재평가)시점의 상정·예측과 사후의 실적을 비교하여 그 결과에 대한 원인을 분석
- ② 「사업의 효과의 발현 상황」 확인·분석
  - 전회 평가 시점에서 상정하였던 사업의 효과와 동등 이상의 효과가 적절하게 발현되는 지를 확인하며, 특히, 전회 평가 시에 상정과 공용(供用)개시 후 효과의 발현상황을 비교하여 그 결과에 대한 원인을 분석
- ③ 「사업실시에 따른 환경의 변화」 확인·분석
  - 사업의 실시로 주변의 환경에 미친 영향에 관하여 확인하고, 그 내용과 원인을 분석

47) <http://www.mlit.go.jp/common/001085594.pdf>, <http://www.mlit.go.jp/common/000121065.pdf> (20150713)

48) <http://www.mlit.go.jp/common/001085594.pdf>, <http://www.mlit.go.jp/common/000121065.pdf> (20150713)

- ④ 「사업경제정세의 변화」 확인·정리
  - 사업에 관련된 외부요인 변화에 따라, 상정보다 비용이 증가하여 애초 상정되었던 사업효과가 나타나지 않거나, 또는 환경에 영향을 미치는 외부요인 정리
- ⑤ 「향후 사후평가의 필요성」 검토
  - 사업효과와 발현 상황이나 상정되는 사회경제정세 등의 변화 등에 착안하여, 향후 사후평가의 필요성에 관하여 검토
- ⑥ 「개선조치의 필요성」 검토
  - 사업의 달성도, 효과의 발현상황 등을 고려하여, 애초 상정된 효과가 충분히 발현되지 아니한 경우에 적절한 개선조치에 관하여 검토
- ⑦ 「동종사업의 계획·조사의 현재 방식이나 사업평가방법의 수정 필요성」 검토·정리
  - 동종사업의 계획·조사의 현재 방식이나 사업평가방법에 관한 과제를 정리하여, 관청영선부 정비과 시설평가실에 보고



[그림 4-2] 관청영선사업 사후평가 실시 절차  
출처 : 일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法, p3

## 2) 미국 CII와 PBS의 PDRI (Project Definition Rating Index)<sup>49)</sup>

### □ PDRI 도입 취지<sup>50)</sup>

연방정부 조달청(GSA, Government Service Administration) 내 국가 공공건축물의 건설과 관리를 전담하는 PBS(Public Building Service)는 연방건물기금을 통해 조성하는 공공건축물의 평가지표로 PDRI를 활용하고 있다. 건축물 조성사업 초기단계 업무절차의 중요성과 이에 따른 비효율성에 관한 문제들이 누적되면서 사업의 효과적인 성과평가 및 환류 등 관리체계 도입의 필요성이 대두되었다. 이에 따라 미국 텍사스대학 내 건설산업연구소(Construction Industry Institute, CII)가 9년 동안 건축물의 예비 기획단계 효율화 연구를 수행하고, 체계적인 예비 기획단계 수립으로 사업비용 약 20% 감소와 사업 예측성을 제고하는 효과 등을 제시하여 관련 시스템을 개발·도입하게 된다.

건축사업 기획/계획의 전담조직이 사업을 체계적으로 관리하고 모니터링하기 위해 도입된 PDRI에서는 사업 착수 초기단계에서 사업의 전략, 목표, 필요조건들을 정의하고, 그에 대한 자가진단 또는 평가, 사업정보 및 현실적 고려사항을 체크하여 사업 진행방향을 관리하게 된다. 또한, 건축물의 조성과정에서 다음 단계를 집행하는 사업 주체에게 사업관련 정보를 종합적으로 인수할 수 있도록 하고, 참여주체의 추가/변동여건과 관계없이 일관성 있는 사업 추진을 가능하게 하고 있다.

### □ PDRI 개발배경과 개발과정<sup>51)</sup>

건설산업연구소는 9년에 걸쳐 건축시설의 예비 기획단계(pre-project planning)와 관련된 연구를 진행했으며, 사업 초기단계 업무절차의 중요성과 이에 따른 비용효율성에 대해 다수의 PM들의 인식 변화에 기여해왔다. 이를 통해 체계적인 예비 기획단계(pre-project planning) 업무 수행은 사업비용을 20%, 일정수립에 따른 비용(schedule savings)은 39% 감소시킴을 밝혔으며, 이러한 예산 감소를 사업 예측성(project predictability) 제고와 연관시켰다. 또한, 사업 예측성(project predictability)을 제고시키기 위해서는 사업 집행 이전에 사업의 과업범위에 대한 종합적 고려가 우선시되어야 하

49) 미국 건설산업연구소 PDRI 관련 웹 페이지 참조([https://www.construction-institute.org/scriptcontent/more/rr113\\_11\\_more.cfm](https://www.construction-institute.org/scriptcontent/more/rr113_11_more.cfm)), 서수정 외(2012), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(2), 건축도시공간연구소, p.34~40

50) 서수정 외(2012), 상계서, p.34

51) 서수정 외(2012), 상계서, p.34~35

며, 이는 사업성과에 큰 영향을 미친다고 주장하였다.

PDRI 개발과정에서는 1998.7~1998.10에 걸쳐 매회 4시간이 소요되는 워크숍을 7차례 운영하였으며, 경력직 PM, 건축가, 엔지니어 총 69인이 참여하여 PDRI의 항목 및 가중치에 대한 평가를 수행하였다. 다음으로, PDRI의 평가 능력 및 가치를 입증하기 위해 사업성과가 좋게 평가되었던 사업과 나쁘게 평가되었던 사업 총 33건에 대한 자료를 수집하여 데이터 샘플로 활용하였으며, 이를 통해 PDRI의 최종 평가점수가 사업의 예산, 일정 등에 대한 효율성 및 시설 이용자 만족도와 연관성이 있는지를 점검하였다. 건설산업 연구소는 평가 설문지에 대한 응답이 각 개인의 주관적 판단에 의해 수행되었음을 감안하였으나, PDRI 개발 관련 높은 전문성이 투입되었던 점과 높은 샘플 규모를 고려할 때, 향후 추가적인 연구에 의한 보완이 필요하다는 전제하에 우선적으로 사용 가능하다고 결론지었다.

#### □ PDRI의 구성<sup>52)</sup>

PDRI는 3개 부문 및 11개 범주로 구성되는데, 우선 ‘사업 진단기준’ 부문에서는 사업의 기본적인 전략 및 시설 운영·관리 원칙 등을 바탕으로 지향하는 가치, 디자인기준, 과업범위, 사업일정과 같은 주요 사안들에 대한 의사결정 내용을 검토하게 되며, 해당 범주는 사업전략, 발주기관의 사업철학, 사업 필요조건이다. ‘디자인 기준’ 부문에서는 사이트, 시설 프로그램, 장비 등과 같이 추진사업의 구체적인 설계 및 디자인 관련 사항을 고려하여 검토하게 되며, 해당 범주는 사이트 정보, 시설 프로그램, 빌딩/디자인 파라미터, 시설장비이다. ‘사업 수행방식’ 부문에서는 조달관련 업무에 대한 의사결정과 제출해야 하는 최종성과물에 대해 합의하여 사업집행 및 관리를 위한 계획수립 여부를 검토하게 되며, 해당 범주는 조달전략, 최종성과물 정의, 사업관리 방식, 사업집행계획이다.

---

52) 서수정 외(2012), 전계서, p.35

[표 4-6] 건축사업 PDRI 구성 현황

구 분	검 토 사 항						총 점수 범위 (range)	
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4		5
1부문 사업진단기준 (Basis of Project Decision)	〈사업전략(A. Business Strategy)〉						0~241	
	·A1. 사용목적	0	1	12	23	33		44
	·A2. 사업타당성	0	1	8	14	21		27
	·A3. 사업계획	0	2	8	14	20		26
	·A4. 경제적 분석	0	2	6	11	16		21
	·A5. 시설 필요조건	0	2	9	16	23		31
	·A6. 미래 증·개축계획	0	1	7	12	17		22
	·A7. 입지선정계획	0	1	8	15	21		28
	·A8. 사업목표 서술	0	1	4	8	11	15	
	〈발주기관의 사업철학(Owners Philosophy)〉						0~68	
	·B1. 신뢰성 원칙	0	1	5	10	14		18
	·B2. 시설관리원칙	0	1	5	9	12		16
	·B3. 시설운영원칙	0	1	5	8	12		15
	·B4. 디자인원칙	0	1	6	10	14	19	
	〈사업 필요조건(Project Requirements)〉						0~131	
	·C1. 가치 분석과정	0	1	6	10	14		19
	·C2. 사업 디자인기준	0	1	7	13	18		24
	·C3. 기존시설의 평가 및 분석	0	1	7	13	19		24
·C4. 과업범위 설정	0	1	5	9	13	17		
·C5. 사업일정	0	1	6	11	15	20		
·C6. 추정 소요예산	0	1	8	15	21	27		
2부문 디자인기준 (Basis of Design)	〈사이트 정보(Site Information)〉						0~109	
	·D1. 사이트 레이아웃	0	1	4	7	10		14
	·D2. 사이트 감정/조사	0	1	4	8	11		14
	·D3. 토목/지질공학 관련 사항	0	2	6	10	14		19
	·D4. 법률제도 관련 사항	0	1	4	8	11		14
	·D5. 환경평가	0	1	5	9	12		16
	·D6. 유틸리티 공급 관련 사항	0	1	4	7	10		13
	·D7. 사이트 안전 관련 사항	0	1	2	4	6		8
·D8. 폐수처리 필요조건	0	1	3	6	8	11		

구 분	검 토 사 항						총 점수 범위 (range)	
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4		5
〈시설 프로그램(Building Programming)〉								
	·E1. 프로그램 개요	0	1	5	9	12	16	0~162
	·E2. 빌딩 공간 리스트/인벤토리	0	1	6	11	16	21	
	·E3. 평면 다이어그램	0	1	3	6	8	10	
	·E4. 스택킹 다이어그램	0	1	4	7	10	13	
	·E5. 단계적 개발계획	0	1	5	8	12	15	
	·E6. 동선 및 공개공지 필요조건	0	1	4	7	10	13	
	·E7. 기능적 관계도	0	1	3	5	8	10	
	·E8. 로드/언로드/창고 필요조건	0	1	2	4	6	8	
	·E9. 교통 필요조건	0	1	3	5	7	9	
	·E10. 빌딩 마감	0	1	5	8	12	15	
	·E11. 실별 데이터	0	1	4	7	10	13	
	·E12. 가구, 장비, 빌트인 시설	0	1	4	8	11	14	
	·E13. 창문 처리 관련 사항	0	0	2	3	4	5	
〈빌딩/디자인 파라미터(Building/Project Design Parameters)〉								
	·F1. 사이트 디자인	0	1	4	7	11	14	0~122
	·F2. 건축 디자인	0	1	7	12	17	22	
	·F3. 구조 디자인	0	1	5	9	14	18	
	·F4. 기계설비 디자인	0	2	6	11	15	20	
	·F5. 전기설비 디자인	0	1	5	8	12	15	
	·F6. 시설 안전관련 필요조건	0	1	3	5	8	10	
	·F7. 시공가능성 분석	0	1	4	8	11	14	
	·F8. 기술적용 관련 사항	0	1	3	5	7	9	
〈시설장비(Equipment)〉								
	·G1. 시설장비 인벤토리	0	1	5	8	12	15	0~36
	·G2. 시설장비 설치 도면	0	1	3	5	8	10	
	·G3. 시설장비·유틸리티 설치 필요조건	0	1	4	6	9	11	

구 분	검 토 사 항						총 점수 범위 (range)	
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4		5
3부문 사업수행방 식 ( Execution Approach)	〈조달전략(Procurement Strategy)〉						0~25	
	·H1. 조달소요기간이 긴 시설장비 및 자재	0	1	4	7	10		14
	·H2. 조달절차 및 계획	0	1	3	6	9	11	
	〈최종성과물 정의(Deliverables)〉						0~11	
	·J1. CAD/모델 필요조건	0	0	1	2	3		4
	·J2. 최종문서	0	1	2	4	6	7	
	〈사업관리 방식(Project Control)〉						0~62	
	·K1. 사업품질 확보 및 관리	0	1	3	4	6		8
	·K2. 사업예산 관리	0	1	4	7	10		13
	·K3. 사업일정 관리	0	1	4	8	11		14
	·K4. 리스크 관리	0	1	6	10	14		18
	·K5. 안전절차	0	1	3	5	7	9	
	〈사업집행계획(Project Execution Plan)〉						0~60	
	·L1. 사업의 체계적 관리를 위한 사항	0	1	3	5	8		10
	·L2. 소유주 승인 필요조건	0	1	4	6	9		11
	·L3. 사업 진행방안	0	1	5	8	12		15
	·L4. 설계/시공계획 및 업무 수행방식	0	1	4	8	11		15
·L5. 입주예비 필요조건	0	1	3	5	7	9		
합 계							1000	

출처 : Chung-Suk Cho, Jeffrey C. Furman and G. Edward Gibson Jr.(Dec 1999), 「DEVELOPMENT OF THE PROJECT DEFINITION RATING INDEX (PDR) FOR BUILDING PROJECTS」, The University of Texas at Austin, 서수정 외(2012), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(2), 건축도시공간연구소, p.36~37(재인용)

□ PDRI의 운영방식<sup>53)</sup>

PDRI는 일반적으로 사업조성의 초기단계에 적용되며, 추진 프로그램의 적정성 검토 및 타당성조사 단계에서 시행되나, 디자인을 발전시키기 위한 수단으로써도 사용 가능하다. PDRI 사용 시 제3자 또는 중립적 개체에 의해 운영지원을 받는 것이 가장 효율적이며, 채점점수 자체에 의미를 두기보다는 채점 과정에서 논의되는 사항들에 주목하는 것이 필요하며, 시범적으로 적용하여 운영상의 미숙함을 지속적으로 극복할 필요가 있다. 미국 PBS는 기획단계 업무(Capital Program)중, 타당성조사와 프로그램개발계획(PDS) 작성 시, 검토된 PDRI 내용을 포함하여 제출하도록 규정하고 있다.



[그림 4-3] 미국 PBS 기획단계(Capital Program)에서의 PDRi 제출단계

※ 출처 : 서수정 외(2012), 전계서, p.39 [그림 3-2]

PDRI 운영절차를 살펴보면, 우선 PDRI평가 참석 멤버(프로젝트 팀)와 함께 각 항목을 읽고 이해하는 작업을 선행하게 되며, 사업의 주요사항을 논의하고 관련 서류를 검토한 다음, 채점에 앞서 각 항목에 대한 정의를 내려 채점에 있어서 모호한 사항을 해결한다. 개별 채점 점수를 합산하여 최종 PDRI 점수를 산정한 다음, 향후 사업전략을 수립하고 적절한 대응방안을 마련하게 된다. PDRI 운영 이후에는 항목별·카테고리별 점수에 대한 확인 및 평가를 거쳐, 사업의 필수항목들을 재검하며, 사업에 따른 리스크와 관련하여 연계된 항목을 확인한다. 또한, 사업관리 및 참여주체간 커뮤니케이션을 통해 의견수렴을 하며 적절한 향후방침을 선택하게 된다.

53) 서수정 외(2012), 전계서, p.38~39

### 3) 영국의 KPI (Key Performance Indicator)와 DQI (Design Quality Index)

#### ① KPI (Key Performance Indicator)

##### □ 도입 취지

영국에서 KPI는 정량적으로 성과를 측정할 수 있는 대표적이고 핵심적인 지표를 설정하여 산업 평균(벤치마킹 대상기업)에 대한 자사(개인)의 성과를 비교하여 측정하는데 활용되어 왔다. 1990년대 후반 영국은 발주자와 건설산업계가 공동으로 건설산업의 비용 효과성을 향상시키기 위한 전략의 일환으로 건설산업 수행에 대한 개선목표와 목표치(Bset Practice)를 설정하고 그 목표를 성취하기 위한 성과측정기법으로 KPI를 개발하여 사용하게 된다.<sup>54)</sup> 핵심성과지표(Key Performance Indicator)의 개념은 성과를 측정하는 지표 중에서도 핵심이 되는 지표만 선정하여 측정하는 체계로서 기존의 성과지표(Performance Indicator)가 업무의 전 과정에서 적용될 수 있는 성과 측정방법을 필요로 하기 때문에 다양한 관점과 기준을 바탕으로 지표를 도출하고 측정해야 하는 어려움과 비효율성에 대한 문제를 개선하는 것을 목적으로 하고 있다.<sup>55)</sup>

##### □ 활용 분야

핵심성과지표는 조직의 비전을 지향하는 성과목표에 대한 그 성취된 상태를 측정할 수 있는 계량적 지표로, 리더쉽 육성, 고용, 서비스, 고객 만족과 같은 정량적 계측이 어려운 요소를 정량화하는데 사용된다. 실제 KPI는 조직의 특성이나 전략에 따라 다른데, 이는 특정 조직의 목표 달성 정도를 측정하기 위해 다양한 성과지표 중 핵심이 되는 지표를 선별하여 사용하기 때문이며, 특히 정량화하기 어려운 지식 베이스 절차에 관한 지표가 포함되는 경우가 많다. 건설산업 분야에서는 주택, 건설 컨설턴트, 친환경 건설, 유지관리 등에서 핵심성과지표를 도입하고 있다.

---

54) John Egan(1998), "Rethinking Construction" ; KPI Working Group, 2000, KPI Report for the Minister for Construction; 신용일·김한수(2004), 건설사업 성과측정기법 비교분석 및 성과측정 베스트 프랙티스에 관한 연구, 대한건축학회 구조계 논문집 20권 3호, pp,109

55) David parmenter저·류명재 역(2013), KPI 핵심성과지표의 개발과 활용, 인터워크솔루션즈, p.31

[표 4-7] KPI를 활용하는 영국 건설사업 분야 및 추진주체 현황

분야		추진주체
건설사업	공공주택 신축	CBPP
	민간주택 신축	
	공공의 비주거용 건축물 신축	
	개인의 비주거용 건축물 신축	
	기반시설	
	개보수 등	
빌딩 서비스(Building Service, M&E Contractors)		Building Services Research and Information Association(BSRIA)
건설 컨설턴트		Association of Consulting Engineers(ACE)
친환경 건설		M4I
Construction Products Industry(CPI)		Construction Products Association(CPA)

※ 출처 : KPI Working Group(2000), KPI Report for The Minister for Construction, (신용일 · 김한수(2004), 전개서, pp.111 재인용)

#### □ KPI 도출시 주안점

KPI 도출 시에는 우선 비전을 실현하는 목표치를 설정하여야 하며, 성과 목표를 이루기 위해 구체적으로 수행해야 하는 핵심 직무를 설정하여야 한다. 성과목표의 달성수단이 되도록 목표치와 연계성을 확보하는 것이 필요하며, 성과목표를 달성하기 위한 다양한 단위사업 또는 핵심직무 활동 결과의 총합을 측정할 수 있어야 한다. 또한, 합리적이고 구체적인 추진계획을 포함할 것, 예산 등 자원과 연계될 것, 성과책임이 누구에게 귀속되는지를 명확히 할 것을 강조하고 있다.

#### □ 유사 평가지표

우선 SLA(서비스수준계약)과 KPI를 접목한 사례가 있는데, 기존의 사양발주 형태에서는 파악하기 어려운 서비스 품질 달성도를 파악할 수 있기 때문에 성과 보증 및 품질 향상을 위한 객관적 평가에 유리할 것으로 평가되었다. 지식경제부가 시설관리서비스에 대한 KS 규격을 제정함과 동시에 SLA+KPI를 이용한 건물관리용역 계약 도입방안을 제시한 바 있으나 상세한 지침은 마련되지 않았다.<sup>56)</sup> 또한, BSC (균형성과표, Balance

56) 박노열(2009), 사무소건물 유지관리 서비스의 사용자 클레임에 대한 중요성공요인(CSF) 및 KPI 수준, 대한건축학회 계획계 논문집 제25권 제7호, pp.337

Score Card)의 경우, 재무, 고객, 내부경영 프로세스, 학습 및 성장의 4개 관점을 종합하여 재무적 관점과 비재무적 관점을 포괄적으로 측정하여 전략적으로 관리하는데 강점이 있다고 알려져 있다. 그러나 조직마다 목표로 하는 전략과 비전이 상이하므로 전략 설정에서 ‘무엇을 측정할 것인가’에 대한 합의를 이끌어 내는 것이 어려운 문제가 있고, 기업 경영 평가를 위한 운영 효과성에 중점을 둔 평가표이므로 건축사업 등 프로젝트 성공요인 충족 정도를 평가하는 데는 적합하지 않은 것으로 평가되었다.<sup>57)</sup>

□ 건설사업 분야의 KPI 예시

건설사업 분야에서의 KPI 도입을 검토한 선행연구(신용일·김한수, 2004)에서는 KPI를 3가지 레벨로 분류하고 있다. ‘핵심지표’(Headline Indicator)는 기업의 전반적인 상태를 측정하고, ‘사용가능지표’(Operational Indicator)는 경영활동의 향상을 위한 특정분야를 측정한다. ‘자가진단지표’(Diagnostic Indicator)는 핵심지표와 사용가능지표에서 변화가 일어나는 이유와 향상이 필요한 분야를 분석하는 것이 왜 유용한지에 대한 정보를 제공하도록 하는 방식이다. 전체 7개 부문 38개 지표로 구성되며, 이 중 핵심지표는 공기, 비용, 품질, 고객만족도, 사업수행, 보건 및 안전 부문에서 12개 지표를 설정하였다.<sup>58)</sup>

[표 4-8] 건설사업 KPI의 부문별 핵심지표

부문	핵심지표
공기(Time)	건설공기
	실제 공기 예측도
	시공 공기 예측도
비용(Cost)	건설 공사비
	설계비 예측도
	공사비 예측도
품질(Quality)	하자
고객만족도(Client Satisfaction)	생산품 고객만족도
	서비스 고객만족도
사업수행(Business Performance)	이윤
	생산성
보건 및 안전(Health & Safety)	안전사고

※ 출처 : 신용일 · 김한수(2004), 전게서, pp.112

57) 강지선 외(2006), 건설사업 성공지수 개발에 관한 연구, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, pp.428

58) 신용일 · 김한수(2004), 전게서, pp.111~112

## ② DQI (Design Quality Index)<sup>59)</sup>

### □ 도입 취지<sup>60)</sup>

DQI는 공공건축물의 조성과정에서 프로젝트에 참여하는 이해당사자들의 다양한 의견을 수렴하고, 차명주체별로 상반된 의견에 대한 의사 결정 및 합의 도출을 최단기간에 효율적으로 수행하기 위해 도입되었다. DQI의 기본 수단은 일종의 합의도구로써, 완공 이후의 설계 변경이나, 시공자, 설계자 간의 의견 차이로 인한 재시공 등의 요인들에 대한 사전검토를 통해 공공건축의 디자인 품질 향상과 조성 과정에 투입되는 시간과 공공건축의 비용 절감을 목적으로 한다.

### □ DQI의 3가지 수단(Tool)<sup>61)</sup>

우선 질문지(Questionnaire)는 안전성(build quality), 유용성(functionality), 심미성(impact)에 관한 10가지 세부 질문 범주로 구성되며, 짧고 간단하고 기술적이지 않은 질문으로 구성하도록 하고 있다. 가중치(Weightings)는 기초사항(Fundamental)과 특성요소(Excellence)로 나누는데, 가중치는 건축물 본연의 목적에 부합하기 위해 성취해야 하는 기본적 요소에 관한 사항이며, 특성요소는 건축물의 차별화된 특성을 창출하거나 전체적으로 디자인적 특수성을 만들어내는 요소에 관한 사항이다. 시각화(Visualisations)는 그래픽을 이용하여 비교하는 사항으로, 공급자와 사용자 간의 견해를 비교할 수 있도록 응답자 그룹간의 의견 차이를 시각화하여 설명하도록 하며, 프로젝트 기획단계에서 만들어진 의견이 디자인 진행과정에서 어떻게 성취되는지 확인할 수 있도록 하고, 프로젝트 포트폴리오상의 계획안의 차이를 설명할 수 있도록 하고 있다.

### □ DQI 적용 절차 및 항목<sup>62)</sup>

DQI는 전체적으로 5단계의 적용과정을 거치게 된다. 1단계의 준비단계에서는 기획 단계에서 리더와 퍼실리테이터의 선정, 프로젝트의 성격과 목표설정, 디자인품질지표의 구성 및 가중치 선정 등이 이루어진다. 2단계의 설계단계는 구체적인 설계안에 대한 참가자의 평가와 토론을 통해 설계안을 발전시켜 가는 과정이다. 3단계의 시공전 단계는 완성

59) 김상호 외(2009), 공공건축의 디자인 향상을 위한 디자인품질지표 개발 연구, 건축도시공간연구소, p.45~55

60) 김상호 외(2009), 상계서, p.47

61) 김상호 외(2009), 상계서, p.48 [표4-1]

62) 김상호 외(2009), 상계서, p.53~55

된 설계안에 대한 최종적인 평가와 승인이 이루어지는 단계이며, 4단계의 시공단계는 건축물이 완공된 이후 설계안이 당초 의도대로 시공되었는지의 여부를 평가하는 단계이다. 5단계의 이용단계에서는 완공된 건축물이 실제 사용되는 시기이며 프로젝트의 성공여부와 문제점, 실패요인 등을 찾아내어 다음에 진행될 유사한 프로젝트에서 참고할 선행사례를 축적하게 된다.

DQI 항목은 기능성(functionality), 품질 (build quality), 영향력(impact)의 3개 분야에서 총 10개 항목으로 구성되며, 각 항목별로 세부지표가 설정되어 있다.

[표 4-9] DQI 항목

구분	항목	세부지표수	지표 개요
기능성 (functionality)	접근성 (Access)	(12)	대중교통 접근성 및 주차공간 장애인 및 휠체어 사용자를 위한 접근 용이성
	공간 (Space)	(6)	규모 및 면적의 적정성과 배치 동선 및 창고시설의 배치
	사용성 (Use)	(9)	사용자 만족도 및 효율성 가변성
품질 (build quality)	성능 (Performance)	(14)	청결 및 유지보수, 관리의 용이성 구조적 효율성 및 마감의 내구성
	기술 (Engineering)	(15)	자원의 효율적 사용, 설비 성능 적절한 설비 디자인과 관리시스템
	건설 (Construction)	(7)	자재의 적합성, 적용공법의 타당성 해체와 재활용 고려, 배치와 구조, 기술시스템의 통합
영향력 (impact)	도시 및 사회와 조화 (Urban & Social Integration)	(15)	건물 배치의 적합성 및 조경의 품격 입지의 적합성 및 인근 지역사회에 대한 기여도 경제성
	실내 환경 (Internal Environmental)	(11)	물의 안전성과 실내환경의 품질 상태 조명 및 실내공기질, 온도, 차음 성능
	형태 및 재료 (Form & Materials)	(6)	색채, 질감 등 외관의 주관적 이미지 상태 양식과 자재의 디테일 및 품격에의 영향
	특성과 혁신 (Character & Innovation)	(9)	안전성 및 거주자 참여 건물의 품격 및 비전 신지식 개발 공헌도

출처: 김상호 외(2009), 전계서, p.74~76

#### 4) 공용재산취득사업 평가체계와의 비교를 통한 해외사례의 시사점

##### □ 초기 기획(사업 채택)과정에서의 구체적인 성과목표 설정

일본, 미국, 영국의 사례 모두 사업 채택 및 기획단계에서의 평가는 해당 사업의 목표를 명확히 설정하고 이를 실현하기 위한 구체적인 추진계획을 수립할 수 있도록 유도하는 것에 중점을 두고 있다. 이에 비해 한국의 경우에는 안전성, 협소, 철거대상, 직제 개편, 노후화 등 신규 시설 건립의 타당성 심사에 편중되어 있어, 기획과정에서의 명확한 사업 목표 설정과 구체적인 추진계획 수립을 유도하는 수단이 부족하다.

또한, 해외의 경우 기획과정에서의 평가의 관점이 매우 다양하고 종합적인 평가 결과를 도출하는 것에 비해, 한국의 경우 우선순위와 관련 기준 등의 준수여부만을 다루고 있다. 사업 기획내용의 전반적인 사항을 검토하는 절차로 예비타당성조사, 타당성조사를 들 수 있으나 공사비 500억원 이상의 대규모 사업에 한정되어 있어 대부분의 공용재산취득사업에서 초기 기획단계에서의 평가를 통한 구체적인 목표설정은 제대로 이루어지지 못하고 있다고 평가할 수 있다. 실제로 중앙관서에서 기획재정부에 제출한 공용재산취득계획안을 살펴보면 해당 사업의 채택여부를 판단하는 심의기준에 맞추어 청사 조성의 필요성을 설명하는 내용만으로 구성되어 있음을 알 수 있다.

- 사업개요 : 위치, 사업비, 사업기간, 부지, 사업규모
- 신규사업의 필요성
  - 現 임차청사, 관련법 상 입주불가 지역
  - 건물주, 임차기간 종료 시 이전요청
  - 임차청사 사용에 따른 제반 문제점 조속해결 필요
  - 민원 편의시설 절대부족, 대국민 서비스 질 하락
- 사업타당성 설명자료
  - 신규사업 타당성 기준
  - 연차별 투자계획
  - 現 임차청사 현황
  - 주요 추진경과 및 향후계획
  - 인원현황
  - 총 사업비 구성 및 산출
  - 사업규모 산출내역

□ 초기에 설정한 사업목표를 바탕으로 한 일관성 있는 사업평가 및 성과관리

일본의 경우, 사업채택 시의 평가 관점인 사업계획의 필요성, 사업계획의 합리성, 사업계획의 효과의 3가지 지표를 재평가 시와 사후평가 시에도 적용함으로써 초기 기획과정에서의 사업의 목표와 주안점이 일관되게 유지되고 있는 지를 평가하고 있다. 미국 PDRI, 영국 KPI와 DQI 또한 추진과정에서 초기에 설정한 기준에 따라 평가와 확인을 거쳐 사업 추진현황을 점검하고, 향후의 대응방침을 설정하는 것에 활용하고 있다.

한국의 경우, 매년 공용재산취득계획안 심의 시 계속사업에 대한 사항을 점검하고 있으나, 계속사업의 공용재산취득계획안 자체가 신규사업 채택 시와 유사한 내용으로 구성되어 있고, 공사 추진상황과 예산집행 현황이 추가되는 데에 그쳐 사업의 목표와 주안점이 일관되게 유지되고 있는 지를 평가하기에는 한계가 있다. 공사비 200억원 이상 사업의 경우에는 설계과정에서 설계적정성 검토를 시행하고 있으나, 대규모 사업에 한정되어 있고 전 단계에서 검토 또는 확정된 내용을 준수하도록 하고 있으나 사업규모, 총 사업비, 사업기간 등의 변경이 발생한 경우 기획재정부 장관과 협의하도록 규정하고 있는 정도에 그치고 있다.

또한, 해외의 경우 성과평가 및 성과관리주체가 일원화되어 있어 단계별 평가결과의 축적, 확인, 피드백이 원활하게 이루어 질 수 있으나, 한국의 경우에는 단계별 성과평가 체계가 각각 다른 법령에 의해 규정되어 있고, 소관부처 또한 기획재정부로 일원화되어 있지 않아 단계별 평가결과의 축적이나 확인, 피드백이 원활히 이루어지지 못하는 한계가 있다. 각 단계별 평가 또한 대규모 사업에 편중되어 있어 대부분의 공용재산취득사업은 별도의 단계별 성과평가를 거치지 않고 있다고 볼 수밖에 없다.

[표 4-10] 공공건축사업 단계별 성과평가제도의 주관부처와 평가 수행주체

구분	주관부처	평가 수행주체	근거법
예비타당성조사	기획재정부	공공투자관리센터(KDI)	국가재정법
타당성조사	국토교통부	발주기관의 위탁기관	건설기술진흥법
사업계획 사전검토	국토교통부	공공건축지원센터(AURI)	건축서비스산업진흥법
설계 적정성 검토	기획재정부	조달청	국가재정법
사후평가	국토교통부	발주기관 또는 위탁기관	건설기술진흥법

□ 평가 결과를 바탕으로 개선조치 시행 및 정보제공 등 환류체계 구축

일본의 경우, 모든 관청영선사업의 성과평가 결과를 공개하고, 별도의 시스템(사업 평가 카르텔 검색, <http://www.mlit.go.jp/tec/hyouka/public/jghks/chart.htm>)을 구축하여 모든 관련자가 이를 활용할 수 있도록 하고 있으며, 영국 DQI의 경우, 사용 단계(In Use)까지 DQI를 활용함으로써 현재 프로젝트와 다음 프로젝트의 개선점 파악을 위하여 사용자의 의견을 수렴하는 데에 활용하고 있다. 한국의 경우, 공용재산취득사업이 도입된 지 오래되지 않았고, 성과평가를 시행한 것이 2014년도부터이지만, 연간 수행되는 많은 사업 수, 1조원 가까운 관련 예산규모, 일부 부처를 제외한 대다수 부처 담당조직의 비전문성 등을 감안할 때 평가결과에 대한 자료 구축과 정보제공을 통한 환류체계 구축은 매우 필요한 사항이다. 공사비 300억원 이상 사업의 경우에는 건설기술진흥법에 근거하여 사후평가를 실시하고 이를 건설사업 정보포털시스템에 게재, 열람할 수 있도록 하고 있으나, 대규모사업에 한정되어 있고 사후평가가 제대로 이루어지지 않고 있으며, 대규모 토목사업에 중점을 두고 있는 등 공용재산취득사업에 적용하기에는 한계가 있다.



[그림 4-4] 일본 관청영선부 사업평가 카르텔 시스템  
출처 : <http://www.mlit.go.jp/tec/hyouka/public/jghks/chart.htm>

## 2. 공용재산취득사업 평가모델 설정

### 1) 평가지표 1차안 도출

#### □ 평가지표 설정 방법

공용재산취득사업의 평가지표는 6단계의 절차를 거쳐 마련하였는데, 관련 유사 사례를 수집하고 평가지표 설정의 원칙을 설정한 다음, 도출한 평가지표(안)에 대한 설문조사를 실시하였으며, 결과 분석과 전문가 자문을 거쳐 평가모델과 평가지표를 확정하였다.

- 1단계 : 공공건축 관련 유사 성과지표 사례 수집 및 분석
  - 공공건축사업 단계별 성과평가와 관련한 국내외 성과지표 사례 수집
- 2단계 : 평가지표 설정의 원칙 설정
  - 공용재산취득사업으로 조성하는 청관사의 특성에 부합할 것
  - 사후평가 위주가 아닌 사업 기획 및 채택 단계에서 우선 활용하고 사업 전 과정에 걸쳐 성과관리가 가능할 것
  - 성과평가 지표의 달성여부를 측정·판단할 수 있을 것 (가급적 정량화 또는 계층화)
- 3단계 : 평가지표 1차안 설정
  - 수집한 공공건축사업 성과평가지표 사례를 바탕으로 평가지표 설정의 원칙에 따라 유사성, 중복성, 관련성 등을 검토하여 평가지표 1차안 도출
- 4단계 : 평가지표 도출을 위한 설문조사 실시
  - AHP 설문조사 등을 통해 평가지표의 계층화 및 중요도 결정
  - 건축 관련 공무원, 건축 실무자, 건축 관련 연구자 등 120명 대상
- 5단계 : 평가지표 2차안 및 평가모델(안) 설정
  - 사업 기획부터 최종 성과평가에 이르는 전 과정에서의 평가지표 2차안 및 평가모델(안) 설정
- 6단계 : 전문가 자문회의 및 부처 협의 등을 통한 평가지표 및 평가모델 확정
  - 설문조사 결과 분석과 전문가 자문회의를 통해 내용을 수정하여 평가모델과 평가지표 확정

#### □ 평가지표 사례검토 등을 통한 평가지표 1차안 도출

우선, 공공건축사업의 평가와 관련한 제도로서 예비타당성조사, 건설공사 사후평가, 14년도 공용재산취득사업 사후평가지표 등 국내 제도에서의 평가지표, 일본 국토교통성 관청영선사업 평가, 미국 PDRI 등 해외 제도에서의 평가지표, 공공건축사업 평가지표와 관련한 연구에서 제시된 평가지표 등을 취합, 정리하였다.

[표 4-11] 공공건축사업 평가지표 사례

구분	주요 항목	근거 및 출처
예비타당성조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제성 분석</li> <li>정책적 분석</li> <li>지역균형발전 분석</li> </ul>	예비타당성조사 운용지침
건설공사 사후평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업수행 성과</li> <li>사업 효율</li> <li>파급효과</li> </ul>	건설공사 사후평가 시행지침
공공건축 사업계획 사전검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축디자인 기본방향</li> <li>예산</li> <li>디자인 관리방안</li> </ul>	공공건축 사업계획 사전검토 시행지침
14년도 공용재산취득사업 성과평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>예산집행의 효율성</li> <li>지속가능성</li> <li>공공성</li> <li>편의성</li> </ul>	-
일본 국토교통성 관청영선사업 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획의 필요성</li> <li>사업계획의 합리성</li> <li>사업계획의 효과</li> </ul>	관청영선사업에 관련된 신규사업 채택시 평가방법
미국 PDRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업진단 기준</li> <li>디자인 기준</li> <li>사업수행 방식</li> </ul>	
관련 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 효율</li> <li>사업수행 성과</li> <li>파급효과</li> </ul>	공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구(2015, 송도흠)

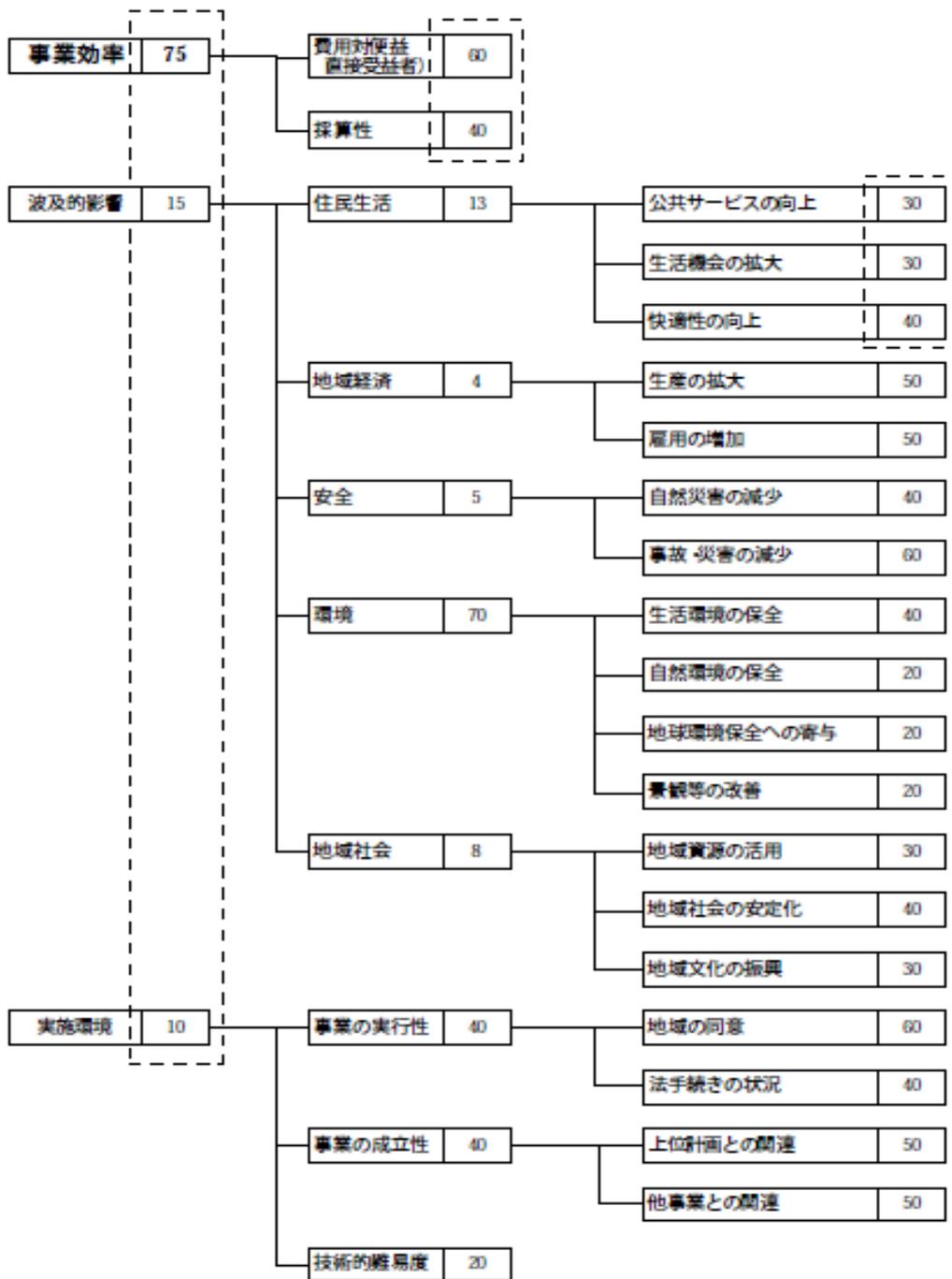
다음으로, 공공건축사업의 특성이나 본 평가체계의 성격과 부합하지 않는다고 판단되는 평가항목을 제외하였는데, 사업의 필요성 부분은 사업 채택 여부의 문제이므로 성과 평가지표에서는 제외하였으며, 도로 등 대규모 토목사업에 해당되어 공공건축 사업의 특성과 부합하지 않는 사항이나, 세부적인 건축디자인이나 건설공사에 해당하는 사항도 제외하였다. 또한, 사용자 만족도 등 실질적으로 측정이 어려운 사항도 제외하였다.

평가지표(안)의 도출에 있어서는 사업 전 과정에서 적용 가능한 평가체계 본 평가체계의 성격에 부합하도록 사업기획 단계부터 최종 완료 단계까지 일관되게 적용·관리 가능한 항목이나 문구로 설정하였다. 전체 대분류를 사업의 효율성, 시설의 선도성, 사업관리

의 합리성으로 구성하였는데, 우선 ‘사업의 효율성’은 사업계획 부문으로서 선행연구 및 유사지표에서의 사업 효율, 사업진단 기준, 예산집행 효율성, 건축디자인 기본방향, 예산 등에 해당된다. ‘시설의 선도성’은 건축물의 질적인 부문으로서 선행연구 및 유사지표에서의 사업수행 성과, 파급효과, 디자인 기준, 지속가능성, 공공성, 편의성 등에 해당된다. ‘사업관리의 합리성’은 사업관리방식 부문으로서 선행연구 및 유사지표에서의 사업수행방식, 실시환경, 디자인 관리방안 등에 해당된다. 성과평가지표는 모든 사업에 공통적으로 적용하기 보다는 개별 사업의 특성과 목표에 따라 차별화하는 것이 바람직하며, 이를 위해서는 평가지표의 계층화(대분류-중분류-소분류)와 항목별 가중치를 설정하는 방안을 도입할 필요가 있었다. 이에 대해서는 일본 정부 공공사업의 평가제도와 관련한 자문을 수행하는 ‘공공사업평가시스템 연구회’가 제시한 ‘공공사업평가방법에 관한 해설’에서 제시한 방안을 참고하였으며, 설문조사를 통해 최종적으로 평가지표의 계층화(대분류-중분류-소분류)와 항목별 가중치를 설정하고자 하였다. 이상을 바탕으로 공용재산취득사업 평가지표(안)(표 4-13)을 도출하였다.

[표 4-12] 공용재산취득사업 평가지표(안)의 대분류 항목 도출

대분류 항목	참고한 선행연구 및 유사 지표					
	공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구	미국 PBS PDRI	건설공사 사후평가 지표	2014 공용재산취득사업 사후평가 지표	공공건축사업계획 사전검토	일본 국토교통성 공공사업 평가지표
사업의 효율성	사업 효율	사업진단 기준	사업 효율	예산집행 효율성	건축디자인 기본방향	사업의 효율성
					예산	
시설의 선도성	사업수행 성과	디자인 기준	사업수행 성과	지속가능성	-	파급적 영향
	파급효과		파급효과	공공성		
				편의성		
사업 관리의 합리성	-	사업수행 방식	-	-	디자인 관리방안	실시 환경



[그림 4-5] 공공사업 평가에서의 평가항목 가중치 설정 예시  
출처 : [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/13/130830/130830\\_4.pdf](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/13/130830/130830_4.pdf), p26

[표 4-13] 공용재산취득사업 평가지표 1차안

대분류	중분류	소분류
사업의 효율성	예산계획의 합리성	예산규모의 적정성
		재원조달 계획의 합리성
		기존 관련시설의 활용 및 연계성
		민간자본 활용, 복합화 등 예산절감 노력
	시설계획의 적절성	주요 기능의 적절성
		시설 규모의 적정성
		토지이용계획의 합리성
	정책과의 연계성	중장기 정책과의 부합
		상위계획의 반영
	운영 프로그램의 적절성	시설 운영 프로그램의 적절성
시설 운영조직의 적절성		
시설의 선도성	상징성	주변 경관과의 조화
		지역특성 반영
		디자인의 차별성
	기능성 및 효율성	행정업무의 효율성
		유지관리의 효율성
		자연채광, 환기, 조망 등 쾌적성
		가변성 및 증축 가능성
		친환경 및 에너지 효율성
	공공성	지역사회 요구 반영
		지역경제 활성화 기여
접근성 및 이용 편의성		
시설의 지역 개방		
사업관리의 합리성	사업추진 일정의 적정성	사업기간의 적절성
		단계별 사업관리계획 수립·운영의 적절성
	예산집행의 적절성	단계별 예산집행의 적절성
		예산변경·설계변경의 합리성
	사업관리 체계의 적절성	사업 관리조직의 전문성
		외부 전문가 활용의 적절성
		관련 협의체 구성·운영의 적절성
		설계, 시공 등 용역 발주·관리방식의 적절성

## 2) 평가지표 1차안에 대한 전문가 자문(설문조사) 실시 및 결과 분석

### □ 평가지표 1차안에 대한 전문가 자문(설문조사) 실시

평가지표 1차안에 대하여 관련 공무원, 교수 및 연구자, 건축사 총 120명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문기간은 09월 18일부터 10월 11일까지로 약 3주간이었으며, 총 82명이 답변을 주어 회수율은 68.3%이다. 설문조사 항목은 직업, 관련분야 등의 일반항목, 대분류 및 중분류 지표에 대한 항목별 중요도 쌍대비교, 대분류별 소분류 항목의 중요도, 평가지표(안) 개선방안 등으로 구성하였다.

- 설문조사 대상 : 총 120명
  - 관련 공무원 : 40명(국토교통부 건축정책 관련 부서, 기관별 공용재산취득사업 담당자 등)
  - 교수 및 연구자 : 40명(건축학과 교수, 지역발전연구원 건축분야 관련 연구자 등)
  - 건축사 : 40명
- 설문조사 회수 : 총 82명 (회수율 68.3%)
  - 공무원 : 24명(회수율 60%), 교수 및 연구자 : 32명(80%), 건축사 : 26명(65%)
- 설문조사서 구성

구분	항목 수	주요 내용
일반항목	2항목	직업, 관련 분야 경력
항목별 중요도 쌍대비교	4항목	대분류 및 중분류 지표별 중요도 쌍대비교
대분류별 소분류 항목 중요도	3항목	대분류 3개 항목별 소분류 지표의 중요도(중요도 5점척도) 추가적으로 필요한 지표(자유기입)
평가지표(안) 개선방안 등	1항목	평가지표(안)에 대한 개선방안 및 평가체계 구축에 반영이 필요한 사항 등(자유기입)

### □ 대분류 평가항목

AHP분석에 의한 대분류 평가항목의 가중치는 사업의 효율성이 가장 높았으며, 시설의 선도성, 사업관리의 합리성 순으로 나타났다.

[표 4-14] 대분류 평가항목의 가중치

대분류 평가항목	가중치	일관성 비율
사업의 효율성	0.524	0.0297
시설의 선도성	0.290	
사업관리의 합리성	0.186	

□ 중분류 평가항목

‘사업의 효율성’에 관한 중분류 평가항목에서는 ‘예산계획의 합리성’과 ‘시설계획의 적절성’이 가장 큰 비중을 차지하였고, ‘시설의 선도성’에 관한 중분류 평가항목에서는 ‘기능성 및 효율성’이 가장 큰 비중을 차지하였으며, ‘사업관리의 합리성’에 관한 중분류 평가항목에서는 ‘사업추진 일정의 적정성’이 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

[표 4-15] 중분류 평가항목의 가중치

대분류	중분류 평가항목	가중치	일관성 비율
사업의 효율성	예산계획의 합리성	0.333	0.0209
	시설계획의 적절성	0.335	
	정책과의 연계성	0.165	
	운영 프로그램의 적절성	0.166	
시설의 선도성	상징성	0.297	0.0162
	기능성 및 효율성	0.425	
	공공성	0.278	
사업관리의 합리성	사업추진 일정의 적정성	0.452	0.0130
	예산집행의 적절성	0.286	
	사업관리 체계의 적절성	0.262	

□ 소분류 평가항목

‘사업의 효율성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 “중요하다” 또는 “매우 중요하다”라고 응답한 경우(이하 채택률)가 90%를 넘는 지표는 ‘예산규모의 적절성’, ‘주요 기능의 적절성’, ‘시설 규모의 적정성’, ‘시설 운영 프로그램의 적절성’이며, 채택률이 70%를 넘지 않는 지표는 ‘민간자본 활용, 복합화 등 예산절감’, ‘상위계획의 반영’으로 나타났다. ‘시설의 선도성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 채택률이 90%를 넘는 지표는 ‘주변 경관과의 조화’, ‘업무의 효율성’, ‘유지관리의 효율성’, ‘자연채광, 환기, 조망 등 쾌적성’, ‘접근성 및 이용 편의성’이며, 채택률이 70%를 넘지 않는 지표는 ‘디자인의 차별성’, ‘지역경제 활성화 기여’로 나타났다. ‘사업관리의 합리성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 채택률이 90%를 넘는 지표는 ‘사업 관리 조직의 전문성’이 유일했으며, 채택률이 70%를 넘지 않는 지표는 ‘외부전문가 활용의 적절성’과 ‘관련 협의체 구성·운영의 적절성’으로 나타났다.

[표 4-16] 소분류 평가항목의 채택률

대분류	중분류	소분류	채택률(%)
사업의 효율성	예산계획의 합리성	예산규모의 적정성	92.7
		자원조달 계획의 합리성	75.6
		기존 관련시설의 활용 및 연계성	79.3
		민간자본 활용, 복합화 등 예산절감 노력	57.3
	시설계획의 적절성	주요 기능의 적절성	98.8
		시설 규모의 적정성	92.7
		토지이용계획의 합리성	81.7
	정책과의 연계성	중장기 정책과의 부합	70.7
		상위계획의 반영	54.9
	운영 프로그램의 적절성	시설 운영 프로그램의 적절성	92.7
시설 운영조직의 적절성		80.5	
시설의 선도성	상징성	주변 경관과의 조화	91.5
		지역특성 반영	75.6
		디자인의 차별성	57.3
	기능성 및 효율성	행정업무의 효율성	90.2
		유지관리의 효율성	92.7
		자연채광, 환기, 조망 등 쾌적성	91.5
		가변성 및 증축 가능성	72.0
		친환경 및 에너지 효율성	86.6
	공공성	지역사회 요구 반영	72.0
		지역경제 활성화 기여	51.2
접근성 및 이용 편의성		96.3	
시설의 지역 개방		74.4	
사업관리의 합리성	사업추진 일정의 적정성	사업기간의 적절성	81.7
		단계별 사업관리계획 수립·운영의 적절성	86.6
	예산집행의 적절성	단계별 예산집행의 적절성	80.5
		예산변경·설계변경의 합리성	87.8
	사업관리 체계의 적절성	사업 관리조직의 전문성	91.5
		외부 전문가 활용의 적절성	65.9
		관련 협의체 구성·운영의 적절성	62.2
		설계, 시공 등 용역 발주·관리방식의 적절성	87.8

\* 채택률 : 전체 응답자 중 '중요하다' 또는 '매우 중요하다'를 선택한 비율

‘사업의 효율성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 추가할 필요가 있거나 개선이 필요하다고 생각되는 항목에 대해서는 특히 ‘예산규모의 적정성’ 등 일부 항목에 대해서는 공용재산취득사업의 성격과 부합하지 않는다는 의견과 ‘사업기간의 적정성’과 ‘운영주체 및 운영예산 확보방안의 적절성’ 항목을 추가하여야 한다는 의견이 다수 있었다.

- 공공건축물의 입지가 향후 주변지역에 미치는 영향이나 그 상징성을 볼 때, 입지의 적정성(타당성)을 검토항목에 추가하는 것이 필요
- 사업요구사항(brief)등이 합리적이고 상세히 정리되어야 함
- ‘예산규모의 적정성’, ‘시설규모의 적정성’, ‘자원조달계획의 합리성’, ‘민간자본 활용’ 등은 행정자치부 및 조달청의 단가 등을 기준으로 국유기금으로 조성되는 공용재산취득사업의 성격과 부합한다고 보기 어려움
- ‘중장기 정책과의 부합’이나 ‘상위계획의 반영’은 표현이 모호한 측면이 있음
- ‘운영주체 및 운영예산 확보방안의 적절성’ 항목 추가
- ‘사업기간의 적정성’ 항목 추가
- ‘시설 운영 프로그램’ 보다는 정부 청·관사 시설로 규모가 천차만별임을 감안하여 ‘시설 운영방안의 적절성’ 이 더 바람직

‘시설의 선도성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 추가할 필요가 있거나 개선이 필요하다고 생각되는 항목에 대해서는 특히 중분류인 ‘상징성’의 세부항목이 자의적으로 평가되기 싶거나, 과도한 디자인을 조장할 우려가 있으므로 적용에 주의할 필요가 있다는 의견이 다수 있었다.

- ‘주변 시설과의 연계성’ 항목 추가
- 서로 유사한 개념인 ‘쾌적성’ 과 ‘친환경성’ 을 통합하고, ‘유지관리의 효율성’ 과 ‘에너지 효율성’ 을 통합할 필요
- ‘상징성’ 의 소분류 평가항목은 모두 자의적인 평가가 될 우려가 있으며, ‘상징성’ 이라는 표현 보다는 ‘독창성’ 이 보다 바람직하며, ‘디자인의 차별성’ 도 ‘디자인의 완성도’ 로 변경 필요
- ‘시설의 안전성’ 항목 추가
- 일반시민들의 이용보다는 행정업무의 공간으로 주로 활용되는 공용재산취득사업의 특성을 감안하여 ‘지역경제 활성화 기여’ 나 ‘시설의 지역 개방’ 등은 중요도가 떨어짐

‘사업관리의 합리성’에 관한 소분류 평가항목에 대하여 추가할 필요가 있거나 개선이 필요하다고 생각되는 항목에 대해서는 특히 ‘사업 관리조직의 전문성’에 대해서 전담조직을 갖추지 못하는 기관의 특성을 감안할 필요가 있다는 의견과 ‘전문성’보다는 ‘지속성, 일관성’이 보다 중요하다는 의견이 다수 있었다.

- ‘예산집행의 적절성’ 은 총사업비 관리지침 등에 따라 집행되는 공용재산취득사업의 성격과 부합한다고 보기 어려움
- ‘사업 관리조직의 전문성’ 은 부처별로 전문조직이 없거나 담당자가 자주 변경되는 문제점을 감안하여 ‘외부 전문가의 지원’ 과 ‘사업 관리조직 및 담당자의 지속성’ 등이 함께 고려될 필요
- ‘설계, 시공 등 용역발주방식의 적정성’ 에 합리적이고 충분한 용역비 확보여부가 포함될 필요

#### □ 평가지표(안) 및 공용재산취득사업 평가체계 개선에 대한 의견

평가지표(안)에 대해서는 우선 실질적으로 적용을 하기 위해서는 특히 ‘시설의 선도성’ 등 각 지표 항목에 대한 상세한 설명이 추가되어야 혼란이나 오해가 없을 것이라는 의견이 많았다. 또한, 본 평가지표가 사업선정 단계나 사업 후 이용 단계 등도 포함이 되는 지 등 사업의 어느 단계에서 어느 단계까지를 아우르는 것인지에 대해 혼란이 있다는 의견도 다수 있었다.

- 평가나 각 항목의 적용단계에서 각각의 항목이 구체적이고 세부적으로 정리 되어있지 않으면 적용자나 평가자가 주관적 관점에 의한 개략적인 기준에 의해 반영 될 소지가 있으므로, 각 항목별 주제적, 세부적 지침이 제시될 필요
- 사업의 효율성과 사업관리의 합리성에 있어서 중분류와 소분류에 대한 정리가 다소 혼란스러운 부분이 있으므로, 대분류의 사업의 효율성, 시설의 선도성, 사업관리의 합리성을 각각 사업기획의 적정성, 사업내용의 상징성 및 기능성, 사업관리의 적절성 등으로 변경하는 방안 검토 필요
- 사업의 효율성 단계에서 기획-시공의 단계가 제대로 연결되려면 첫 단추와 같은 기획단계가 충분히 수행되어야 후속과정이 잘 진행이 될 텐데, 충분한 시간과 예산반영이 잘 안 되는 경우가 많으므로 이 단계의 평가체계가 중요하게 다뤄져야 할 것으로 생각됨
- 기재부의 사업대상 선정 시 필요한 평가요소와 각 부처의 개별사업에 대한 성과관리체계 구축에 적용될 요소를 구분할 필요
- 평가의 범위가 어디부터 어디까지인지 범위를 명확히 할 필요가 있으며, 입지가 결정된 이후 부터인지 입지선정부터라면 가장 중요한 가치판단 기준이 될 수 있는 입지선정과정의 합리성도 검토할 필요가 있음
- 지역과의 연계 부분은 각 세 가지 주요항목의 사이사이에 섞여 들어가 있는데 이 부분을 좀 더 강조해서 ‘시설의 선도성’ 의 중분류에 ‘지역성’ 항목을 추가해서 지역특성 반영, 지역사회 요구 반영, 지역경제 활성화 기여 등으로 묶고, ‘공공성’ 부분은 정보의 공적공유나 이용 편의성, 시설의 개방성 등으로 정리하는 방안 제안
- 준공된 공공건축물을 대상으로 결과를 평가하여 선순환적인 성과관리체계를 만드는 방법도 좋겠지만 사업추진의 중간과정(부지확보 후, 설계완료 후, 공사완료 후, 입주 후 평가 등)에서 점검하고, 그 결과를 종합하는 방식으로 성과관리를 하는 것이 가장 이상적인 방법일 것임
- ‘시설의 선도성’ 의 중분류는 다른 항목과 달리 상징성, 기능성, 효율성, 공공성 등 매우 포괄적인 표현으로 개인에 따라 자칫 오해를 할 수 있는 우려가 있으므로 보다 구체적인 표현으로 변경하는 것이 바람직

- 일정 지역적인 공간스케일에서 청·관사의 시설 및 운영 프로그램을 통합운영 관리하는 데이터베이스에 의해 적절한 규모와 적절한 운영 프로그램이 검증된 청·관사 구축계획 평가 프로그램이 제시되었으면 함. 예를 들면, 근거리에 인접한 세무서와 법원이 있다고 하면 구내식당을 같이 활용한다든지, 또는 세무서와 경찰서가 운동시설을 같이 활용할 수도 있을 것이며, 이런 시설들을 지역주민과 적절히 공유한다면 효율성이 극대화되고 국민의 커다란 공감대를 얻을 수 있을 것임
- 공공건축 사업에 대해서 기획단계에서부터 전체 사업기간 동안 일관되게 관리·평가할수 있도록 하는 성과관리체계를 구축하는 것은 대단히 중요하고 바람직하다고 생각됨. 다만, 우려되는 부분은 매 단계 평가체계에 의해 사업의 유연성이 줄어들어 다소 경직될 수 있을 가능성이 있다는 것임. 특히 평가 항목과 그 지표에 의해 사업의 전 단계에 대한 평가를 계량화시키다 보면 사업자체가 수치적 결과에 매달릴 수 있으므로 이를 보완할 수 있는 방안 필요
- 사용자들이 실제 사용할 때 느끼는 내용에 대한 평가항목이 추가될 필요
- 3개의 대분류 항목을 통해 사업의 전 과정에 대한 성과평가가 가능할지 판단이 잘 안 되는 부분이 있으므로, 각 평가항목이 사업의 어느 시점에 해당하는 지에 대한 구체적인 설명이 추가될 필요

### 3) 평가지표 2차안 설정

설문 결과를 반영하여 평가지표 2차안을 도출하였다. 사업부서의 담당자가 직접 평가항목과 가중치를 설정하도록 하고 이를 사업선정 단계와 완료단계에서 검증·평가하는 본 평가체계의 특성과 공용재산취득사업의 유형과 규모가 매우 다양한 점을 고려할 때 평가지표 체계와 문구를 가급적 단순화하는 것이 바람직하다고 판단하였다. 우선, 평가지표 항목의 위계를 대분류-중분류-소분류로 구성하는 방식에서 평가분야-평가항목-필수 평가지표와 선택 평가지표로 조정하여 사업의 성격이나 주안점에 부합하지 않는 일부 평가지표에 대해서는 반영하지 않을 수 있도록 유연화 하였다. 전문가 자문 및 설문에서 중요도가 높은 항목으로 평가되었던 평가지표를 필수 평가지표로 설정하고, 중요도가 낮거나 부정적 의견이 많았던 일부 평가지표는 삭제하였다. 평가분야와 평가항목에 대해서는 설문조사 결과로 도출된 가중치를 참고하여 가중치의 범위를 예시로 제시하도록 하였다.

대분류 항목(사업의 효율성, 시설의 선도성, 사업관리의 효율성)을 사업기획의 체계성, 사업내용의 우수성, 사업관리의 합리성으로 조정하여 평가분야를 명확하게 구분하였다. ‘사업기획의 체계성’ 분야는 평가항목을 ①예산계획의 합리성, ②시설계획의 적절성, ③운영계획의 적절성으로 구성하고, 부정적 의견이 많았던 정책과의 연계성은 ‘시설계획의 적절성’의 평가지표로 조정하였다. ‘사업내용의 우수성 분야’는 부정적 의견이 많았던 ‘상징성’ 평가항목을 삭제하고 평가지표를 ‘지역성 및 공공성’ 평가항목의 평가지표로 조정하되, 중요도가 낮았던 디자인의 차별성은 삭제하였으며, 평가항목을 ①기능성 및 효율성, ②지역성 및 공공성으로 구성하였다. ‘사업관리의 합리성 분야’는 평가항목을 ①사업추진 일정의 적정성, ②예산집행의 합리성, ③사업관리체계의 전문성으로 구성하였다. 또한, 각 평가지표별로 달성여부 및 정도에 대한 평가기준을 설정하였다.

[표 4-17] 조정된 평가지표 2차안

평가분야	평가항목	평가지표 (음영부분 : 필수 평가지표)
사업기획의 체계성 (30~50)	예산계획의 합리성 (30~50)	예산 배분 및 편성의 적절성
		예산낭비 방지 및 예산절감 방안의 적절성
	시설계획의 적절성 (30~50)	주요 기능의 적절성
		기능별 규모배분의 적정성
		입지 및 토지활용의 합리성
		정책과의 연계성
		선행 및 유사시설과의 차별성
	운영계획의 적절성 (20~40)	시설 운영 프로그램의 적절성
		시설 운영조직의 적절성
		시설 운영예산의 적절성
사업내용의 우수성 (20~40)	기능성 및 효율성 (50~70)	행정업무의 효율성
		에너지절감 및 유지관리의 효율성
		쾌적성 및 친환경성
		가변성 및 증축 가능성
		시설 안전성
	지역성 및 공공성 (30~50)	지역특성 및 지역사회 요구 반영
		주변 경관과의 조화
		시설의 지역개방 및 주변 건물과의 연계
		접근성 및 이용 편의성
		건축 디자인의 품격 제고
사업관리의 합리성 (10~30)	사업추진 일정의 적정성 (30~50)	사업기간의 적절성
		단계별 사업관리계획 수립·운영의 적절성
	예산집행의 합리성 (20~40)	단계별 예산 집행률의 적정성
		예산변경·설계변경의 합리성
	사업관리 체계의 전문성 (20~40)	사업 관리자(조직)의 전문성
		사업 관리자(조직)의 일관성
		설계, 시공 등 용역 발주·관리방식의 적절성

[표 4-18] 사업기획의 체계성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안)

평가지표	달성여부 및 정도의 평가기준
예산 배분 및 편성의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조달청 ‘공공시설물 유형별 공사비’ 및 선행 및 유사사례와의 비교 등 사전검토 여부</li> <li>• 사업기간에 따른 조사비, 설계비, 시공비 등 예산의 배분·편성 비율의 적절성 정도</li> </ul>
예산낭비 방지 및 예산절감 방안의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과거 선행 및 유사사업의 분석을 통한 예산낭비 방지 대책 검토 여부</li> <li>• 공기 설계비 및 시공비 예산의 단순 삭감이 아닌 사업 추진 시 예상되는 문제점 및 애로사항을 사전에 검토하고 이를 개선하기 위한 방안 제시 여부</li> </ul>
주요 기능의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 사업의 목표에 따른 주요 기능의 반영 및 누락 여부</li> <li>• 최근의 변화하는 행정업무 환경에 대응하는 새로운 기능의 검토 및 반영 여부</li> </ul>
기능별 규모배분의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청사면적기준 및 선행 및 유사사례와의 비교 등을 통한 규모배분의 적정성 정도</li> <li>• 사업의 목표 및 주요 기능 설정에 따른 차별성 반영 여부</li> </ul>
입지 및 토지활용의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업의 특성 및 지역사회와의 관계 등을 고려한 입지설정의 타당성 정도</li> <li>• 외부공간 활용, 증축 고려 등 토지활용계획의 구체성 정도</li> </ul>
정책과의 연계성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부 및 해당 부처 관련 정책의 반영 여부</li> </ul>
선행 및 유사시설과의 차별성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 선행 및 유사사례에 대한 분석을 통한 문제점 검토 및 개선 노력 여부</li> </ul>
시설 운영 프로그램의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 준공 후 운영계획에 대한 검토 여부</li> <li>• 시설 준공 후 운영을 고려한 사업기획의 주요 사항 여부 및 구체성 정도</li> </ul>
시설 운영조직의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 준공 후 운영 주체의 설정 여부</li> <li>• 사업 기간 중 준공 후 운영주체의 의견수렴 여부 및 방식의 구체성 정도</li> </ul>
시설 운영예산의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 운영예산 확보 계획 및 예산규모·예산조달 방식의 적절성 정도</li> </ul>

[표 4-19] 사업내용의 우수성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안)

평가지표	달성여부 및 정도의 평가기준
행정업무의 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 행정업무 및 대민업무의 효율성 제고를 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 효율성 제고를 위한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
에너지절감 및 유지관리의 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 절감을 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> <li>• 유지관리의 효율성 제고를 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
쾌적성 및 친환경성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적성 및 친환경성 제고를 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 쾌적성 및 친환경성 제고를 위한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
가변성 및 증축 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가변성 및 증축 가능성을 고려한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 가변성 및 증축 가능성에 대한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
시설 안전성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보안, 안전사고, 재해 등을 대비한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 보안, 안전사고, 재해 등을 대비한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
지역특성 및 지역사회 요구 반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 특성 및 지역사회 요구에 대한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 지역 특성 및 지역사회 요구에 대응한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
주변 경관과의 조화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 경관과의 조화에 대한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도</li> <li>• 주변 경관과의 조화를 고려한 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
시설의 지역개방 및 주변 건물과의 연계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설의 지역개방에 대한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> <li>• 주변에 위치한 유사시설 등과의 기능 연계 및 통합 운영 등을 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
접근성 및 이용 편의성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설에 대한 접근성 제고를 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> <li>• 이용자의 이용 편의성을 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>
건축 디자인의 품격 제고	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축디자인의 품격 제고를 위한 설계요구사항의 여부 및 구체성 정도, 설계 내용의 반영 및 우수성 정도</li> </ul>

[표 4-20] 사업관리의 합리성 분야의 평가지표별 달성여부 및 정도에 대한 평가기준(안)

평가지표	달성여부 및 정도의 평가기준
사업기간의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업특성 및 규모에 부합하는 사업기간 설정의 적절성 정도</li> <li>• 설정된 사업기간 내 사업 완료 여부 및 변경의 타당성 정도</li> </ul>
단계별 사업관리계획 수립·운영의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단계별 사업관리 계획의 수립 여부</li> <li>• 단계별 사업관리 운영의 적절성 정도</li> </ul>
단계별 예산 집행률의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연차별, 단계별(설계, 시공) 예산집행 계획 수립 여부 및 적절성 정도</li> <li>• 단계별 예산집행 실적의 적절성 정도</li> </ul>
예산변경·설계변경의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산변경 및 설계변경의 유무</li> <li>• 예산변경 및 설계변경 사유의 타당성 정도</li> </ul>
사업 관리자(조직)의 전문성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업관리자(조직)의 전문성 정도</li> <li>• 외부전문가 활용, 자문위원회 구성·운영 등 사업관리자(조직)의 전문성 제고를 위한 노력 정도 및 성과</li> </ul>
사업 관리자(조직)의 일관성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 기간 중 사업관리자(조직)의 변경 여부</li> <li>• 사업 기간 중 사업관리자(조직)의 변경 등에 대응한 업무 일관성 확보 노력</li> </ul>
설계, 시공 등 용역 발주·관리방식의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업특성에 적합한 설계 및 시공 발주방식의 적절성 정도</li> </ul>

#### 4) 평가지표 및 평가모델 확정

##### □ 전문가 자문회의 실시 결과 및 공용재산취득사업 절차 등을 감안한 개선방안 마련

평가지표 2차안 및 평가절차 등에 대한 전문가 자문회의에서 도출한 개선사항은 다음과 같다. 첫째, 평가지표(안)이 사업기획 단계의 평가지표인지 사업 종료 후의 사후평가지표인지가 모호한 부분이 있으므로, 평가지표를 사업기획단계의 평가지표와 사업종료 후의 평가지표로 구분한다. 둘째, 사업기간이 장기간 소요되는 사업의 경우, 단계별 평가나 점검을 통해 초기 사업목표나 평가지표의 수정이 필요한 경우 이를 반영할 수 있도록 한다. 셋째, 평가의 객관성을 높이기 위해 사업청이 제시한 평가지표나 지표별 가중치의 적정성을 검토하여 이를 조정하는 절차를 거치도록 한다. 넷째, 사업 완료 후 건축물의 디자인이나 시공의 질적인 부분을 평가할 수 있는 지표를 반영한다. 다섯째, 사업청의 평가지표 선택 시 사업의 특성을 감안하여 평가지표를 추가로 설정할 수 있도록 한다. 여섯째, 사후평가의 실효성을 제고하고 사업진행 과정이나 평가결과를 타 사업에 반영하기 위해 성과관리시스템을 구축·활용하고, 사업 추진 과정에서의 주요 사항, 성과평가 결과 등을 시스템에 저장·확인할 수 있도록 한다.

[표 4-21] 전문가 자문회의 주요 의견

구분	주요 의견
사전평가와 사후평가의 구분 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가지표가 사업종료 단계에서만 활용되기 보다는 사업초기 단계에서 도움을 줄 수 있는 매뉴얼적인 성격을 결합하는 것이 바람직</li> <li>• 사업기획에 대한 사전평가지표와 사업 종료 후의 사후평가지표로 구분하고 사전평가와 사후평가가 연계될 수 있도록 할 필요</li> <li>• 사전단계의 경우에는 사업의 합목적성, 사업관리방안, 기대효과 및 성과가 중요하며, 사후평가의 경우에는 진행과정의 적정성과 사업 성과가 평가될 필요</li> </ul>
사업기간을 감안한 조정 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업기간이 긴 사업이나 중요한 사업의 경우에는 2-3단계의 단계별 평가를 통해 중간에 보완과 수정이 필요한 경우 반영할 수 있도록 체제 마련</li> <li>• 사업 진행 중 변경이 일어나는 경우가 발생할 수 있으므로 이에 대한 대응방안도 고려될 필요</li> </ul>
평가의 객관성 확보를 위한 평가지표의 검토·조정 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평가지표나 가중치를 사업청이 결정하게 하면 객관성이 결여되므로 평가주체가 이를 조정·확정하는 것이 바람직</li> <li>• 평가자료는 기획단계와 종료단계로 나누어 제출하도록 하고 객관적인 비교를 통해 평가를 진행</li> </ul>

<p>디자인 수준, 시공의 질 등 평가 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 예산운영의 합리성에 맞추어져 있는 사업운영 및 평가를 개선하기 위해서는 해당 건축물의 디자인 목표를 명확히 제시하도록 하고 이를 평가지표의 필수항목으로 하여야 사업청이 과업지시서 작성 시 반영할 수 있음</li> <li>• 시공의 질에 대한 평가지표 마련 및 사후평가 필요</li> <li>• 모든 사업에 대해 당장 디자인 특화를 적용하기는 어려울 수 있으므로 사업 기획단계에서 해당 사업청의 응모 또는 사업계획 사전 검토 단계에서 지정하는 방안으로 특화사업 또는 선도사업을 실시하는 방안 검토</li> </ul>
<p>사업 특성을 감안한 평가지표 추가 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보편적(일반적)인 평가지표와 함께 선도성이나 특화성의 평가지표를 함께 만들어서 좋은 공공건축의 모범이 될 수 있는 방안을 마련</li> <li>• 사업목표에 맞는 지표를 해당 사업청이 추가할 수 있는 방안을 검토할 필요</li> <li>• 사업비 50억원 미만 사업 등 소규모 사업과 중규모 이상 사업의 평가지표를 구분하여 적용</li> <li>• 공용재산취득사업의 특성을 감안하여 주민이나 일반인에 대한 고려보다는 건축물을 주로 이용하는 공무원의 입장이 보다 고려될 필요</li> </ul>
<p>사업과 관련한 자료 등 구축 및 활용 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업추진 과정에서 진행되는 사항과 변경되는 사항 등을 기록하고 변경사유 및 적절성 등을 평가에서 반영</li> <li>• 평가운영을 위해 필요한 도서 및 자료에 대해서도 구체적인 가이드라인을 제시할 필요가 있으며, 관련 자료가 DB로 구축되어 향후 후속사업의 담당자 등이 활용할 수 있도록 시스템을 마련할 필요</li> </ul>

공용재산취득사업에서는 각 사업청이 제출한 취득계획안에 대하여 우선 1차적으로 선행 절차 준수여부를 확인한 다음, 타당성 심사를 거쳐 기금운용계획안의 반영여부를 결정하고, 선정된 사업을 대상으로 사업의 적정성을 심사하는 절차로 진행된다. 따라서, 사업의 적정성을 심사하는 과정이 실질적인 사업기획에 대한 검토과정이라고 할 수 있으므로 현행 사업의 적정성 심사단계에서 검토하는 면적규모와 적정단가를 포함하여 예산계획, 시설계획, 운영계획, 사업추진계획, 성과관리계획을 종합적으로 심사하여 기획단계의 내실화를 도모한다. 사업을 수행하는 중앙관서의 수행주체가 공용재산취득계획안 제출 시 사업의 목표와 주안점을 감안하여 해당 지표를 선택하고 각 지표에 대한 가중치를 설정하도록 한다. 수행주체는 공용재산취득계획안 작성과 관련하여 선행되어야 하는 예비타당성 조사나 사업계획 사전검토 등의 사전절차를 통해 해당 사업의 목표와 목표의 달성여부를 측정하기 위한 성과평가 지표를 검토한다. 기획재정부는 사업채택을 위한 심의에 앞서 객관성과 공정성을 담보하는 공공기관 또는 별도의 위원회를 통해 공용재산취득계획안의 타

당성 심사와 함께 사업 수행주체가 설정한 성과평가지표와 가중치의 적절성을 판단한다.

사업시행 과정에서의 중요단계인 설계자 선정, 계획설계, 기본설계, 실시설계, 시공자 선정, 준공 등에 있어서 초기 기획과정에서 설정한 사업의 목표와 성과평가 지표에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는 지를 점검한다. 사업 수행주체는 주요 단계별 성과관리를 위한 점검을 실시하고, 결과를 기록화하여 매년 기획재정부에 제출하는 계속사업의 공용재산취득계획안에 명기한다. 기획재정부는 수행주체가 제출한 계속사업의 공용재산취득계획안에 대하여 해당 사업의 목표에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는 지에 대하여 설계 적정성 검토 등 사업 시행 과정에서의 점검 및 관리체계를 활용하거나 별도의 점검체계를 구축하여 점검하고, 문제가 있는 경우에는 상응하는 조치를 시행한다.

해당 사업의 준공에 따른 사후평가 실시에 있어서도 초기에 설정한 사업의 목표와 성과평가 지표에 따라 사업의 성과를 평가하고, 평가결과를 기록화하여 해당 사업에 대한 조치와 함께 타 사업 추진 시 이를 참고할 수 있도록 정보를 구축하여 공개한다. 사업 수행주체는 사후평가 결과 중 유지관리 단계에서 개선 가능한 사항에 대해서는 반영하고, 부처 내 유사사업 추진 시 사업 추진 과정에서의 성과평가 내용을 공유하여 시행착오를 최소화하고 유사사업의 발전을 도모한다. 기획재정부는 사후평가 결과 등을 종합하여 차년도 성과평가체계를 개선하는 등 지속적인 성과평가체계의 개선을 도모한다.

#### □ 기본방향\_1 : 취득계획안 심사와 사업계획 사전검토 절차의 연계

우선 취득계획안에 사업의 특성 및 목표에 따른 ‘성과관리계획’을 함께 제출하도록 한다. ‘성과관리계획’에는 해당 사업의 평가분야, 평가항목, 평가지표, 가중치, 성과목표를 포함하도록 하고, 기획재정부는 타당성 심사를 거친 사업의 적정성 심사 시 사업청이 제시한 ‘성과관리계획’의 합리성에 대한 검토를 통해 이를 조정·확정함으로써 사업의 특성과 사업청의 상황을 반영하면서 평가의 객관성을 담보한다. 현재, 「건축서비스산업진흥법」에 따라 설계용역비가 고시금액 이상인 공공건축 사업에 대해 시행되고 있는 ‘사업계획 사전검토’ 제도는 기획단계의 검토를 강화하여 사업계획의 내실화를 도모하고자 하는 취지에도 불구하고 대부분의 경우가 사업 확정 이후 설계발주 전 단계에서 이루어져 실효성을 발휘하지 못하는 한계가 지적되어 왔다. 이 문제를 극복하고 취득계획안에 대한 적정성 심사를 강화하기 위해 현행 ‘사업의 적정성 심사’ 항목과 ‘사업계획 사전검토 항목’을 결합하고 ‘성과관리계획’의 합리성에 대한 검토를 추가하여 취득계획안에 대한 적정성 심

사 절차를 ‘사업계획 사전검토’ 절차로 같음함으로써 적정성 심사의 내실화와 사업계획 사전검토제도의 실효성 확보를 도모한다.

#### □ 기본방향\_2 : 사업계획의 단계의 평가지표와 사업종료 후의 평가지표로 구분

사업청이 제출한 취득계획안에 대한 심의에서는 주로 공용재산취득사업의 취지와 사업목표에 부합하는 충실한 계획안이 수립되었는지를 평가하고, 사업 추진을 위한 준비대체가 갖추어졌는지를 평가할 수 있는 기준을 마련한다. 건축물의 질적 수준과 관련해서는 사업계획 단계에서 설계지침서이나 과업지시서 등에 반영하여야 하는 주요 기능 및 시설계획의 주안점 등의 적정성을 검토하도록 하고, 사업 종료 후 평가에서는 시설물의 디자인 수준이나 시공의 질적 수준 등에 대한 평가를 실시하도록 한다. 우선, 사업 기획단계의 평가부문을 ‘사업의 적정성에 대한 심사기준’으로 하여 ‘사업계획의 체계성’과 ‘사업관리의 합리성’으로 구분한다. ‘사업계획의 체계성’에서는 ①예산계획의 합리성, ②시설계획의 적절성, ③운영계획의 적절성을 검토하고, ‘사업관리의 합리성’에서는 ①사업추진계획의 합리성, ②성과관리계획의 합리성을 검토한다. ‘성과관리계획의 합리성’에서 사업 종료 후 평가를 위한 지표와 가중치를 해당 사업청이 제시하고, 취득계획안 심사를 통해 이를 조정·확정하게 된다. 사업 종료 후 단계의 평가부문을 ‘예산운용의 합리성’, ‘사업내용의 우수성’, ‘사업관리의 합리성’으로 구분하고, 각각의 부문에 대하여 필수 평가지표와 선택 평가지표를 설정한다.

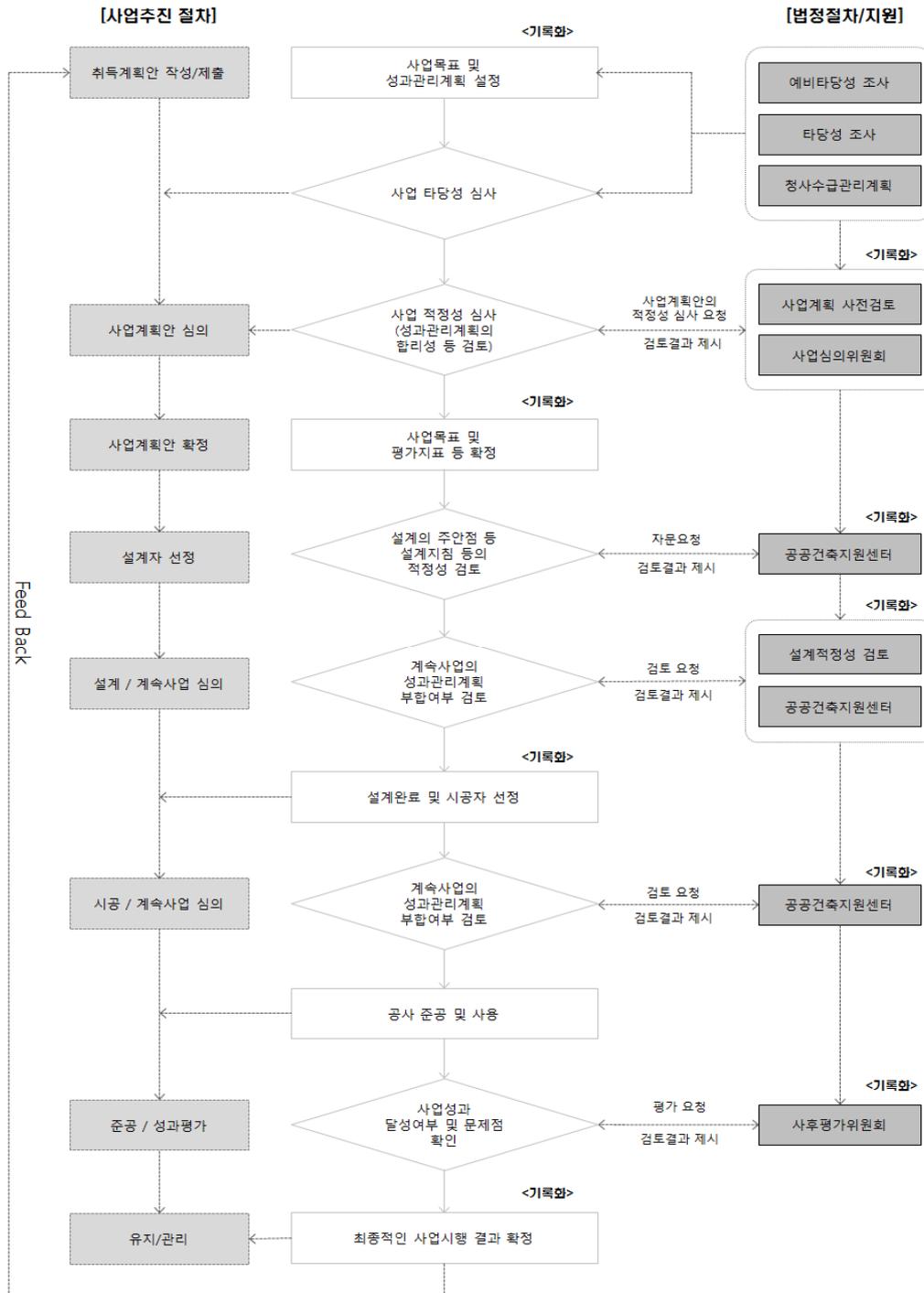
#### □ 기본방향\_3 : 사업 성과관리시스템의 구축 및 활용

최근 해외 공공사업에서는 사업관련 주체가 엄격하고 객관적인 의사결정을 수행하고, 의사결정의 과정과 결과는 국민에 대하여 설명책임(Accountability)을 이행할 것을 요구하고 있어, 사업추진과정 및 결과의 기록화 및 공개는 설명책임(Accountability)을 이행한다는 점에서도 중요한 사항이다. 하지만, 현행 건설정보시스템은 대규모 토목사업에 초점이 맞추어져 있어 공용재산취득사업의 특성이나 추진체계와 부합하지 않고, 향후 기획재정부의 디지털 예산회계시스템이나 국유재산관리시스템 등과의 연동을 위해서는 별도의 성과관리시스템의 구축이 필요하다.

공용재산취득사업의 기획, 심사, 사업 진행, 중간 점검, 최종 완료, 성과평가에 이르는 전 과정을 하나의 시스템에서 관리하고, 관련 정보를 축적하여 해당 사업 및 타 사업에 반영할 수 있는 성과관리시스템을 함께 도입한다. 공용재산취득사업의 초기 기획과정

에서 설정한 성과목표와 성과목표를 달성하기 위해 설정한 지표 및 지표에 대한 가중치 등은 사업의 전 과정에 걸쳐 반영되어야 할 필요가 있다. 또한, 법정절차 및 지원을 통한 검토와 점검 결과는 후속 사업의 추진에 있어 중요한 자료가 되며, 사업 완료 후의 성과 평가를 위해서는 사업 전 과정에서 확정되거나 검토, 평가된 사항을 바탕으로 사업 추진 과정의 적절성과 일관성 등을 평가할 필요가 있다. 사업 추진과정에서 도출된 문제점 및 이에 대한 대응방안, 사업 추진과정에서의 각종 검토 결과 등은 후속사업의 추진에 있어 매우 중요한 자료로 활용될 수 있다.

□ 평가모델



[그림 4-6] 공공재산취득사업 평가모델

□ 평가지표

우선, 기획단계에서의 사업의 적정성에 대한 심사기준을 다음과 같이 설정하였는데, 크게 ‘사업기획의 체계성’과 ‘사업관리의 합리성’으로 구분되며, ‘사업기획의 체계성’에서는 ①예산계획의 합리성, ②시설계획의 적절성, ③운영계획의 적절성을 검토하고, ‘사업관리의 합리성’에서는 ①사업추진계획의 합리성, ②성과관리계획의 합리성을 검토한다. 해당 사업의 평가지표는 ②성과관리계획의 합리성 부문에서 적절성을 검토하게 된다.

[표 4-22] 사업의 적정성 심사기준

구분	항목	심사기준	비고
<b>1. 사업기획의 체계성</b>			
예산계획의 합리성	예산 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가 등 유사사례와의 비교를 통한 예산규모의 적정성 (이를 적용할 수 없는 경우에는 「국가계약법」 제9조에 따른 예정가격)</li> </ul>	물가상승률, 에너지 절약형 설계·시공, 사업 추진 시 예상되는 애로사항 등을 고려하여 30%이내에서 조정 가능
	예산 편성	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업기간에 따른 토지매입비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비, 시설비, 시설부대비 등 예산의 배분·편성 비율의 적절성</li> </ul>	토지매입비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비 및 시설부대비는 「예산안 작성 세부지침」에 따른 기준으로 해당 중앙관서의 장과 협의·조정
시설계획의 적절성	입지 및 토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 특성 및 지역사회와의 관계 등을 고려한 입지설정의 타당성</li> <li>외부공간 활용, 증축 고려 등 토지활용계획의 구체성</li> </ul>	
	주요 기능의 배분	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사업의 목표에 따른 주요 기능 설정의 적절성</li> <li>최근의 변화하는 행정업무 환경에 대응하는 새로운 기능의 반영 여부</li> </ul>	
	기능별 면적 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적기준 등과의 부합 여부</li> <li>사업의 목표 및 주요기능 설정에 따른 차별성 반영 여부</li> </ul>	(사무용) [별표3] 청사취득 및 배정면적 기준 (부대시설) [별표4] 청사시설기준표

	공간 및 시설계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>실내외 공간 및 주요 시설물 계획과 관련하여 고려하여야 하는 사항</li> <li>에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안</li> </ul>	
	품격 제고 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>각별한 기술성의 고려, 건축의 예술성, 이용자의 편의 증진, 주변 환경과의 조화, 경제성 향상, 범죄·재해대응 등 시설안전계획 등의 실현을 위하여 고려되어야 할 사항과 수준</li> </ul>	
	유사시설과의 중복 여부 및 연계 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변에 유사한 용도의 건축물 분포현황과 활용실태</li> <li>시설 건립 후의 주변 관련시설과의 연계방안</li> </ul>	
운영계획의 적절성	시설 운영 프로그램의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>위탁·임대 등 별도의 운영계획</li> <li>시설 운영을 고려한 예산·시설계획의 주요 사항의 구체성</li> </ul>	
	시설 운영조직의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설 준공 후 운영조직의 구체성</li> <li>사업 기간 중 준공 후 운영주체의 의견수렴 방식의 적절성</li> </ul>	
	시설 운영예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설 운영예산 확보 계획</li> <li>시설 운영 관련 예산규모·예산조달 방식의 적절성</li> </ul>	

## 2. 사업관리의 합리성

사업추진계획의 합리성	사업 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업특성 및 규모에 부합하는 사업기간 설정의 적절성</li> </ul>	
	사업관리 체계	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업관리자(조직)의 전문성 확보 방안*</li> <li>사업관리자(조직)의 일관성</li> </ul>	* 전담팀 운영, 외부전문가 활용, 자문위원회 구성·운영 등
	용역발주 및 관리방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>설계 등 용역 발주 및 관리방식의 적절성</li> <li>시공 발주 및 관리방식의 적절성</li> </ul>	
성과관리계획의 합리성	평가지표의 설정 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>평가항목별 평가지표 및 평가지표별 성과목표 설정의 타당성</li> </ul>	
	가중치 부여	<ul style="list-style-type: none"> <li>평가분야, 평가항목, 평가지표별 가중치 설정의 적절성</li> </ul>	

사업 종료 후 단계의 평가지표를 다음과 같이 설정하였는데, 크게 ‘예산운용의 합리성’, ‘사업내용의 우수성’, ‘사업관리의 합리성’으로 구분되며, ‘예산운용의 합리성’은 가중치 범위를 30점~50점, ‘사업내용의 우수성’은 가중치 범위를 30점~50점, ‘사업관리의 합리성’은 가중치 범위를 20점~40점으로 설정하도록 한다. 각 분야별로 반드시 반영하여야 할 지표를 필수평가지표로 설정하였으며, 사업청이나 사업의 특성에 따라 선택지표 또는 추가적인 지표를 반영할 수 있도록 한다. 또한, 해당 지표에 따른 성과목표를 제시하되, 가급적 정량화하여 객관적인 평가와 성과관리가 가능하도록 한다. 각 부문별 채택한 평가지표별로 가중치를 부여하고 각 부문별 평가지표 가중치의 합은 100점으로 한다.

[표 4-23] 사업 평가지표(최종 확정안)

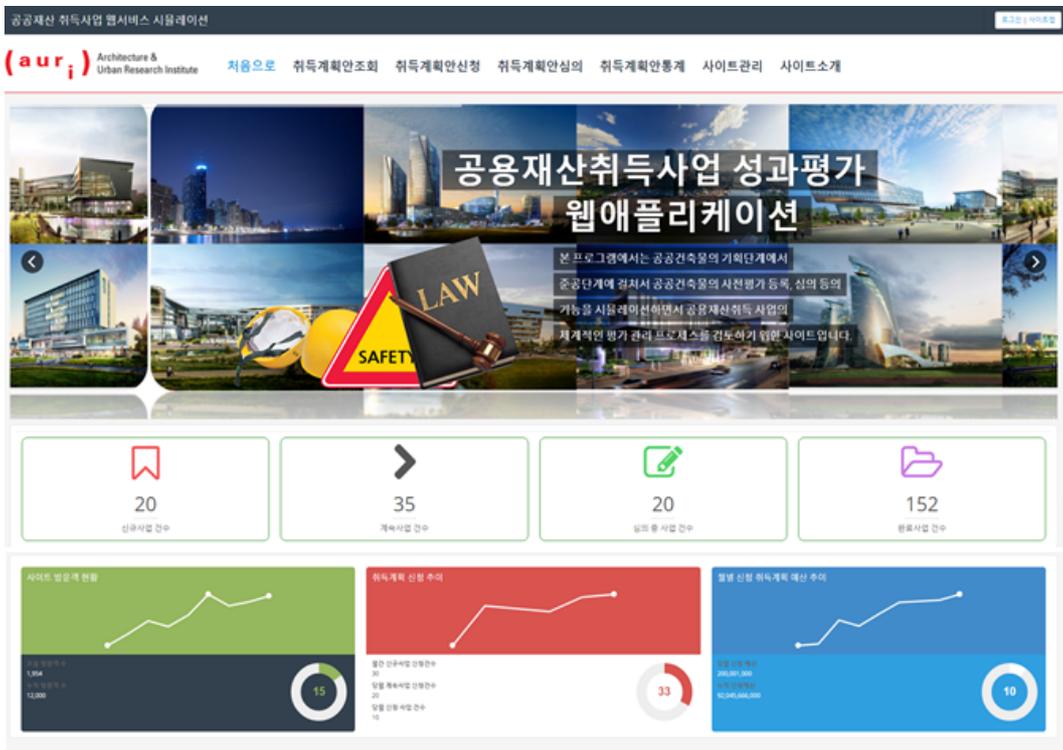
평가분야	평가지표 (음영부분 : 필수 평가지표)	성과목표 (예시)
예산운용의 합리성 (30~50)	① 총 사업비 준수 여부	총 사업비 범위 내 사업 완료
	② 예산변경·설계변경 여부	사업기간 중 예산변경 제로 달성 설계변경 건수 5건 미만
	③ 예산낭비 방지 및 예산절감	총 사업비의 최대 5% 절감 달성
	④ 단계별 예산집행의 적절성	예산이월 제로 달성
사업내용의 우수성 (30~50)	① 업무의 효율성	대민업무시설 1층 집중배치, 회의공간 확충(유사시설 대비 +20%), 지능형 건축물 인증 등 행정·대민업무의 효율성 제고를 위한 주안점
	② 에너지절감 및 유지관리의 효율성	건축물에너지효율등급 1등급 확보, 건물제어 통합관리시스템 도입 등 에너지절감 및 유지관리의 효율성 제고를 위한 주안점
	③ 쾌적성 및 친환경성	직원 휴게시설 확충(유사시설 대비 +20%), 녹지공간 확충(유사시설 대비 +20%), 장애물 없는 생활환경 인증 등 쾌적성 및 친환경성 제고를 위한 주안점
	④ 시설 안전성	침입, 범죄 등에 대비한 CCTV 등 범죄예방 요소 도입, 민원인 공간과 업무공간의 층별 분리 및 출입통제 등 시설 안전성 제고를 위한 주안점
	⑤ 주변특성 및 지역사회 요구 반영	옥외 휴게 및 체육시설 외부 개방, 인접 공공청사와 주차공간 통합 이용 등 주변특성 및 지역사회 요구 반영을 위한 주안점

	⑥ 주변 경관과의 조화	외관 디자인 특화, 주변시설을 고려한 층수 계획, 다양한 수목 식재 등 주변 경관과의 조화를 위한 주안점
	⑦ 접근성 및 이용 편의성	주출입구 주변에 민원인 주차공간 확보, 민원인 휴게공간 확충(유사시설 대비 +20%), 원스톱 민원공간 확보 등 접근성 및 이용 편의성 제고를 위한 주안점
사업관리의 합리성 (20~40)	① 사업기간 준수 여부	총 사업기간 내 사업 완료
	② 사업관리자(조직)의 전문성	전담부서 설치, 건축전문직 확보, 사업담당자 교육 훈련 시행, 사업시행 지침 운영, 외부전문가 활용, 자문위원회 구성·운영 등 사업관리자(조직)의 전문성 제고를 위한 노력
	③ 사업관리자(조직)의 일관성	사업기간 중 담당자 변경 제로, 단계별 사업관리계획 수립·운영, 담당자 변경 등에 따른 업무 일관성 확보 방안 등 사업관리자(조직)의 일관성 제고를 위한 노력
	④ 설계용역 발주 및 관리의 적절성	계획 기간 내 설계 완료, 설계 기간 중 설계내용 변경 건수 5건 미만 등 설계용역 발주 및 관리의 적절성 관련 주안점
	⑤ 시공 발주 및 관리방식의 적절성	계획기간 내 시공 완료, 민원 및 하자발생 건수 5건 미만 등 시공발주 및 관리방식의 적절성 관련 주안점

## 5) 공공재산취득사업 성과관리 프로그램 개발

### □ 성과관리 프로그램의 전체 구성 및 특징

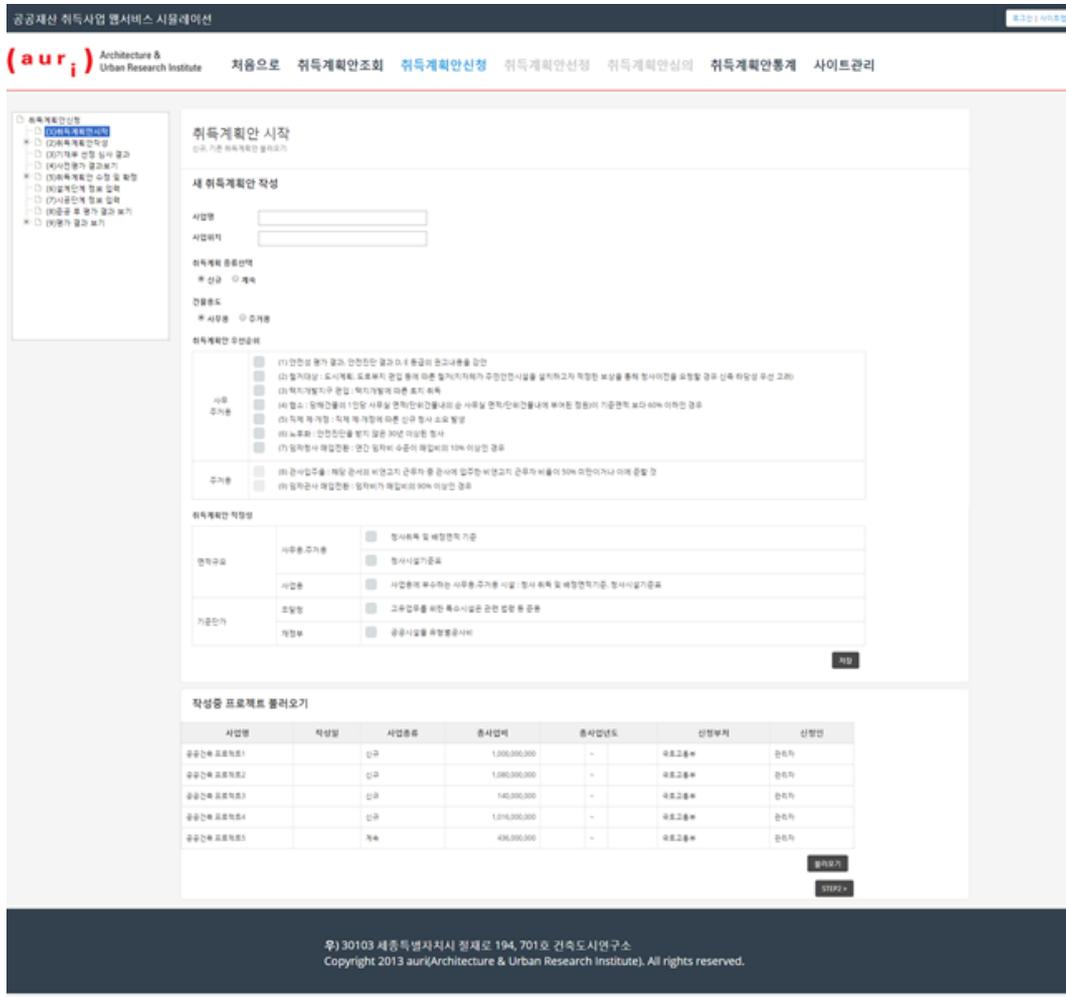
성과관리 프로그램은 본 연구에서 제안하는 평가모델과 평가지표를 활용하여 공공재산취득사업의 전체 과정을 관리하고 자료를 축적하기 위해 웹 어플리케이션으로 개발하였다. 전체 구성은 현행 공공재산취득사업의 계획안 신청부터 준공 후 평가에 이르기까지 사업 전 과정에 대한 정보를 구축하고, 이를 사업담당자, 기획재정부, 공공건축지원센터, 평가자, 국민 등이 확인할 수 있도록 하였다. 기획재정부의 신규 및 계속사업에 대한 공공재산취득사업 세부심사, 공공건축지원센터의 사업계획 사전검토, 조달청의 설계적정성 검토 등 사업 추진과정 중의 각종 평가 및 검토를 본 시스템을 통해 수행하고, 그 결과를 기록·확인 할 수 있도록 하였다. 이를 위해 공공재산취득사업계획 작성 지침, 사업계획 사전검토서 작성지침, 설계적정성 검토서 작성 지침 등 관련 지침 및 양식의 내용을 반영하였으며, 유사 사업에 대한 관련 정보의 확인, 각종 통계자료 제공 등 사업관리 경험이 부족한 사업 담당자에 대해 유익한 정보를 제공 가능하도록 구성하였다.



[그림 4-7] 성과관리 프로그램 메인 페이지(안)

□ 사업기획 및 공용재산취득사업 계획안 작성 단계

공용재산취득사업의 취득계획안 신청 시 사업 담당자가 주요내용을 입력하고, 기재부의 신규 사업 우선순위 해당 사항 등을 입력하게 된다. 또한, 과거에 진행한 사업의 취득계획안의 DB를 구축하여 이를 참고할 수 있도록 하였다.



[그림 4-8] 취득계획안의 주요내용 입력 페이지(안)

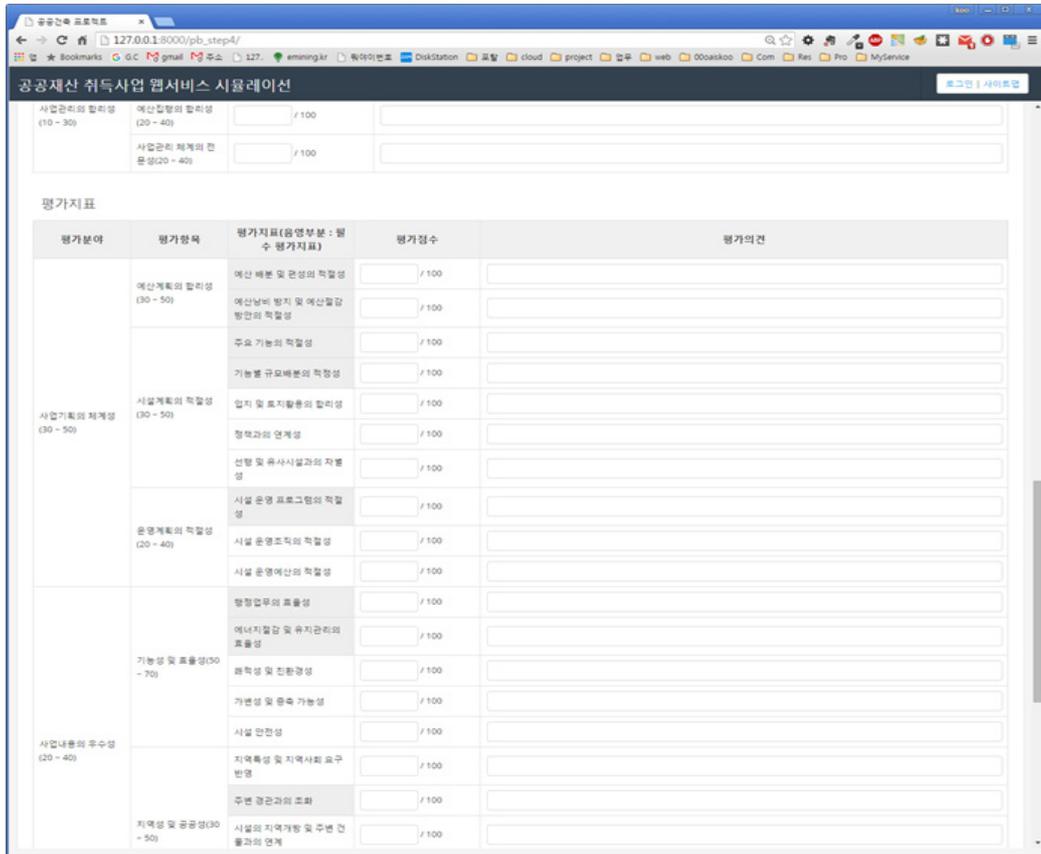
□ 취득계획안 심의 단계

기획재정부에서 취득계획안 내용을 검토하여 사업 타당성 심사를 통해 적정성 심사대상을 선정하는 단계이다. 적정성 심사대상 사업에 대해서는 본 연구에서 제시한 적정성

심사기준에 따라 사업계획 사전검토를 포함하여 사업계획 내용에 대한 심사를 실시하게 된다. 이를 위해 사업계획 사전검토의 절차와 양식을 반영하였다. 검토된 내용을 기록하고, 이를 반영하여 해당 사업의 사업계획서를 수정할 수 있도록 하였다.



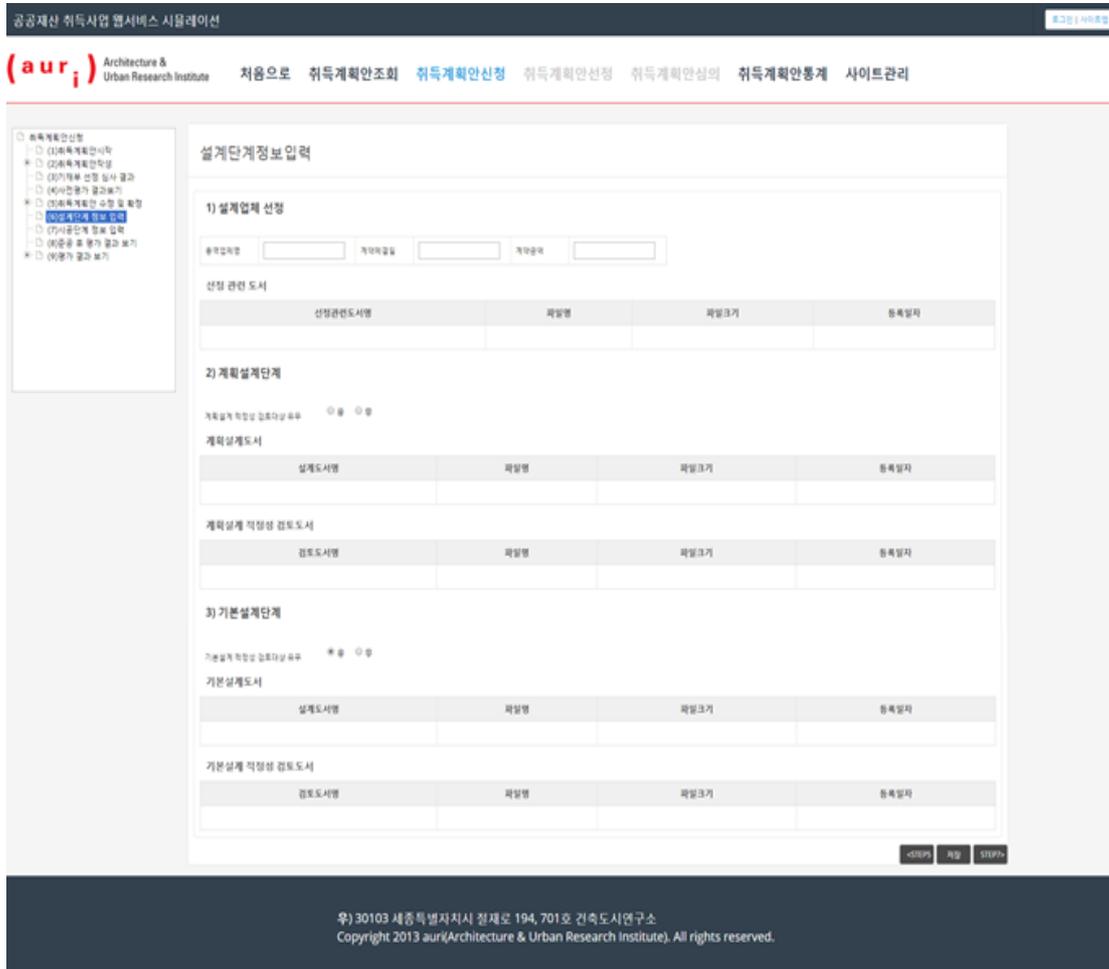
[그림 4-9] 취득계획안 선정 페이지(안)



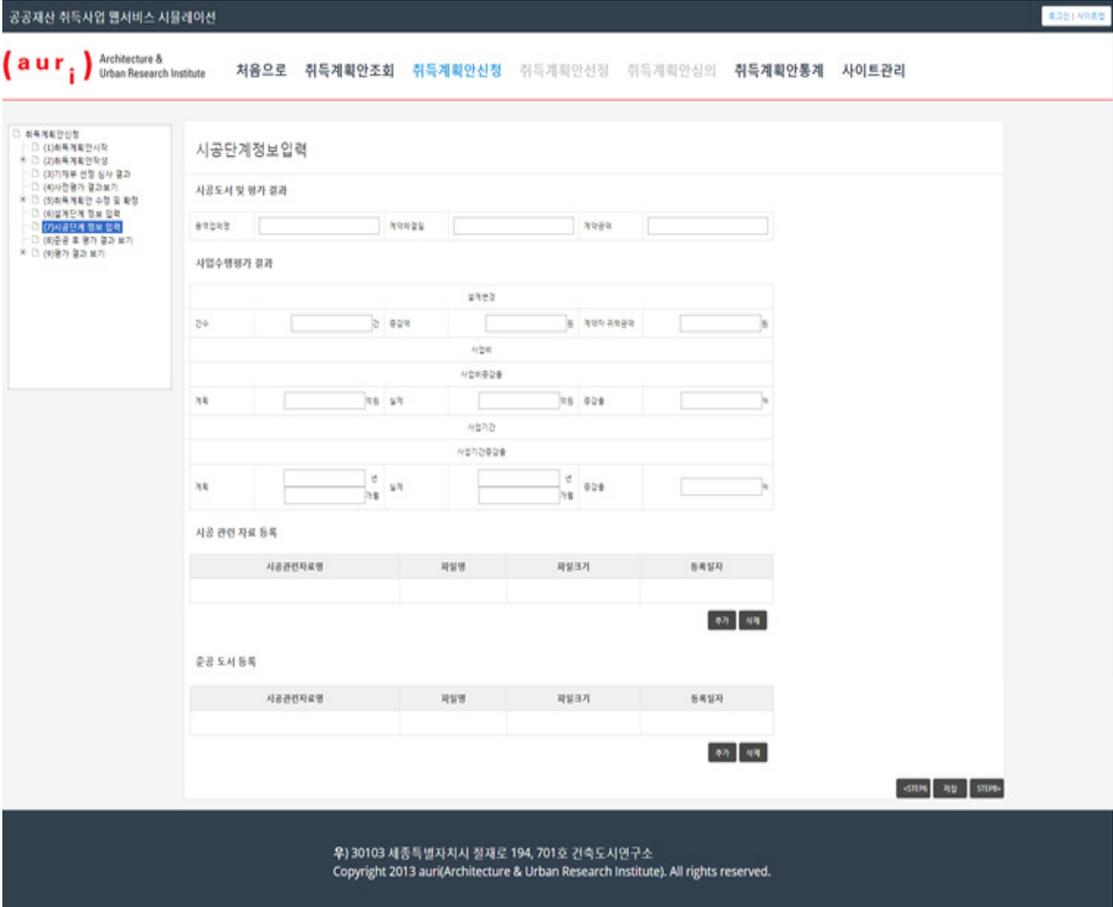
[그림 4-10] 사업의 적정성 심사 페이지(안)

□ 설계 및 시공단계

사업이 확정되고 사업이 착수되면 사업 담당자가 설계 및 시공 단계에서의 주요 사항에 관한 정보를 입력하고, 관련 도서를 첨부하도록 하였다. 계획설계, 기본설계, 실시설계 등 설계 단계별 주요 정보를 입력하고, 설계 적정성 심사 대상의 경우에는 설계 적정성 심사 결과를 함께 기록하도록 하였다.



[그림 4-11] 설계단계 주요 정보 입력 페이지(안)



[그림 4-12] 시공단계 주요 정보 입력 페이지(안)

□ 사후평가 단계

사업 준공 후 사업 기획 시 설정한 성과관리계획에 따른 성과평가 항목 및 지표에 근거하여 평가자가 관련 자료 등을 확인하고 성과평가를 하게 된다. 사업평가가 종료되면 사업 담당자 및 제3자는 본 시스템을 통해 사업평가 결과를 확인할 수 있다.

평가분야	평가항목	평가지수	평가의견
사업계획의 합리성 (10 - 30)	예산계획의 합리성 (30 - 50)	/100	
	사업계획의 체계성 (30 - 50)	/100	
	운영계획의 적절성 (20 - 40)	/100	
사업내용의 우수성 (20 - 40)	기능성 및 효율성(50 - 70)	/100	
	지역성 및 공공성(30 - 50)	/100	
사업관리 체계의 건전성 (10 - 30)	사업추진 상황의 적정성(30 - 50)	/100	
	예산집행의 합리성 (20 - 40)	/100	
	사업관리 체계의 건전성(20 - 40)	/100	

평가분야	평가항목	평가지표(운영부분 : 필수 평가지표)	평가점수	평가의견
사업계획의 체계성 (30 - 50)	예산계획의 합리성 (30 - 50)	예산 배분 및 관성의 적절성	/100	
		예산낭비 방지 및 예산절감 방안의 적절성	/100	
		주요 기능의 적절성	/100	
	사업계획의 적절성 (30 - 50)	기능별 주요내용의 적정성	/100	
		입지 및 토지활용의 합리성	/100	
		정책과의 연계성	/100	
		선형 및 유사사업과의 차별성	/100	
	사업 운영 프로그램의 적절성	/100		

[그림 4-13] 성과평가 페이지(안)

## 제5장 제도개선 사항 및 정책제언

1. 공용재산취득사업 평가체계 개선을 위한 제도개선 사항
2. 공공건축사업 평가체계 개선을 위한 정책제언

### 1. 공용재산취득사업 평가체계 개선을 위한 제도개선 사항

#### 1) 국유재산관리기금 운용지침 개정 사항

본 연구에서 제안한 공용재산취득사업의 평가체계 개선사항을 작용하기 위해서는 공용재산취득사업의 관련 사항을 규정하는 지침인 「국유재산관리기금 운용지침」을 개정할 필요가 있다.

##### □ 사업의 적정성 심사기준 도입

사업기획 단계에서 도입하고자 하는 적정성 심사 기준을 반영하기 위해서는 제13조(면적·단가 기준)을 제13조(사업의 적정성 심사)로 개정하여 적정성 심사에 관한 기준을 규정하도록 한다. 또한, 「건축서비스산업진흥법」에 따라 시행되는 ‘사업계획 사전검토’와의 연계 및 기획재정부의 적정성 심사 지원 등을 위해 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따라 ‘사업계획 사전검토’ 법정업무를 수행하는 ‘공공건축지원센터’가 적정성 심사의 사전검토 업무를 수행하고 그 결과를 심사에 반영할 수 있는 규정을 추가한다. 또한 [별표 8]을 신설하여 사업의 적정성에 대한 세부적인 심사기준을 규정하고, 해당 사업의 평가지표, 가중치 등을 설정하기 위하여 [별표 9] ‘성과관리계획 수립기준’을 제시한다.

[표 5-1] 국유재산관리기금 운용지침 제13조(면적·단가 기준) 개정안

현행	개정안
<p>제13조(면적·단가 기준)                      기금청은 제12조에 따라 선정된 사업의 면적 및 기준단가를 다음 각 호에 따라 심사하여야 한다.                      &lt;이하 생략&gt;</p>	<p>제13조(사업의 적정성 심사)                      ①기금청은 제12조에 따라 선정된 사업의 적정성을 심사하여야 하며, 필요 시 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 ‘공공건축지원센터’에 선정된 사업의 취득계획안에 대한 사전검토를 의뢰하여 그 결과를 심사에 반영할 수 있다.                      ②사업의 적정성에 대한 심사기준은 다음 각 호를 따르며, 세부적인 사항은 [별표8]을 따른다.</p> <p>1. 사업기획의 체계성</p> <p>가. (예산계획의 합리성) 조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공자유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가 적용 등 예산계획의 적정성 등을 심사한다.</p> <p>나. (시설계획의 적절성) 입지 및 토지이용계획, 주요 기능 배분, 기능별 면적규모([별표3] “청사취득 및 배정면적 기준”, [별표4] “청사시설기준표” 준용), 공간 및 시설계획의 주안점, 시설 운영계획 등이 사업의 성격과 목표에 부합하는 지 등을 심사한다.</p> <p>다. (운영계획의 적절성) 시설 조성 후 운영계획, 시설 운영조직 및 운영예산 계획의 적절성 등을 심사한다.</p> <p>2. 사업관리의 합리성</p> <p>가. (사업추진 계획의 합리성) 사업기간의 적정성, 사업관리체계의 전문성 및 일관성 확보 방안, 설계·시공 등 용역발주·관리방식의 적절성 등을 심사한다.</p> <p>나. (성과관리계획의 합리성) 성과평가항목 및 성과평가지표의 설정 및 가중치 부여([별표9] “성과관리계획 수립기준” 준용)의 적절성에 대해 심사한다.</p>

[별표8] 사업의 적정성에 대한 심사기준(제13조 관련)

1. 사업계획의 체계성

구분	항목	심사기준	비고
① 예산계획의 합리성	예산 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가 등 유사사례와의 비교를 통한 예산규모의 적정성 (이를 적용할 수 없는 경우에는 「국가계약법」 제9조에 따른 예정가격)</li> </ul>	물가상승률, 에너지절약형 설계·시공, 사업 추진 시 예상되는 애로사항 등을 고려하여 30%이내에서 조정 가능
	예산 편성	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업기간에 따른 토지매입비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비, 시설비, 시설부대비 등 예산의 배분·편성 비율의 적절성</li> </ul>	토지매입비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비 및 시설부대비는 「예산안 작성 세부지침」에 따른 기준으로 해당 중앙관서의 장과 협의·조정
② 시설계획의 적절성	입지 및 토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 특성 및 지역사회와의 관계 등을 고려한 입지설정의 타당성</li> <li>외부공간 활용, 증축 고려 등 토지활용계획의 구체성</li> </ul>	
	주요 기능의 배분	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사업의 목표에 따른 주요 기능설정의 적절성</li> <li>최근의 변화하는 행정업무 환경에 대응하는 새로운 기능의 반영 여부</li> </ul>	
	기능별 면적 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적기준 등과의 부합 여부</li> <li>사업의 목표 및 주요기능 설정에 따른 차별성 반영 여부</li> </ul>	(사무용) [별표3] 청사취득 및 배정 면적 기준 (부대시설) [별표4] 청사시설기준표
	공간 및 시설계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>실내외 공간 및 주요 시설물 계획과 관련하여 고려하여야 하는 사항</li> <li>에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안</li> </ul>	
	품격 제고 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>각별한 기술성의 고려, 건축의 예술성, 이용자의 편의 증진, 주변 환경과의 조화, 경제성 향상, 범죄·재해대응 등 시설안전계획 등의 실현을 위하여 고려되어야 할 사항과 수준</li> </ul>	

	주변 유사시설과의 중복 여부 및 연계 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변에 유사한 용도의 건축물 분포현황과 활용실태</li> <li>시설 건립 후의 주변 관련시설과의 연계방안</li> </ul>	
③ 운영계획의 적절성	시설 운영 프로그램의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>위탁·임대 등 별도의 운영계획</li> <li>시설 운영을 고려한 예산·시설계획의 주요 사항의 구체성</li> </ul>	
	시설 운영조직의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설 준공 후 운영조직의 구체성</li> <li>사업 기간 중 준공 후 운영주체의 의 견수렴방식의 적절성</li> </ul>	
	시설 운영예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설 운영예산 확보 계획</li> <li>시설 운영 관련 예산규모·예산조달 방식의 적절성</li> </ul>	

## 2. 사업관리의 합리성

구분	항목	심사기준	비고
① 사업추진계획의 합리성	사업 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업특성 및 규모에 부합하는 사업기간 설정의 적절성</li> </ul>	
	사업관리 체계	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업관리자(조직)의 전문성 확보 방안*</li> <li>사업관리자(조직)의 일관성</li> </ul>	* 전담팀 운영, 외부전문가 활용, 자문위원회 구성·운영 등
	용역발주 및 관리방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>설계 등 기술용역 발주 및 관리방식의 적절성</li> <li>시공 발주 및 관리방식의 적절성</li> </ul>	
② 성과관리계획의 합리성	평가지표의 설정 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>평가항목별 평가지표 및 평가지표별 성과목표 설정의 타당성</li> </ul>	
	평가항목 등의 가중치 부여	<ul style="list-style-type: none"> <li>평가분야, 평가항목, 평가지표별 가중치 설정의 적절성</li> </ul>	

□ 성과관리계획 수립기준 도입

제13조 개정을 통해 규정하는 [별표 9] ‘성과관리계획 수립기준’에서는 각 사업청이 취득계획안 작성 시 포함하여야 하는 성과관리계획의 수립방법을 제시하고, ‘예산운용의 합리성’, ‘사업내용의 우수성’, ‘사업관리의 합리성’ 3개 분야별 평가지표, 가중치, 성과목표(예시)를 제시하여 충실한 성과관리계획을 수립하도록 유도한다.

**[별표9] 성과관리계획 수립기준(제13조, 제32조 관련)**

1. 성과관리계획은 해당 사업사업의 기획단계(취득계획안 작성 및 심의)에서 사업의 특성 및 목표에 따라 가중치와 성과목표를 설정하고, 사업의 준공 단계까지 일관성 있게 사업이 추진되도록 하는 것을 목표로 한다.
2. 사업청은 취득계획안 작성 시 해당 사업의 평가분야, 평가항목, 평가지표에 대한 채택여부(평가지표만 해당), 가중치, 성과목표를 설정한 성과관리계획을 포함하여 제출하고, 취득계획안 심의를 거쳐 이를 조정·확정한다.
3. 평가분야는 예산운용의 합리성, 사업내용의 우수성, 사업관리의 합리성으로 구분되며, 세 분야의 가중치 합계는 100점이 되어야 하며, 평가분야별 평가항목의 가중치 합계, 평가항목별 평가지표의 가중치 합계 또한 각각 100점이 되어야 한다.
4. 평가분야와 평가항목의 가중치는 제시된 범위를 넘을 수 없으며, 평가지표 중 필수 평가지표가 아닌 평가지표는 채택하지 않을 수 있으며, 사업의 특성과 목표에 따라 새로운 평가지표를 추가할 수 있다.
5. 사업청은 채택한 평가지표에 대하여 구체적이고 측정 가능한 성과목표를 설정하여야 하며, 성과평가 시 이를 확인할 수 있는 상세한 자료를 근거로 제시하여야 한다.
6. 평가분야별 평가지표의 가중치 및 성과목표(예시)
  - 1) 예산운용의 합리성 (가중치 범위 : 30점~50점)

성과지표 (음영부분은 필수평가지표)		성과목표(예시)
1	총 사업비 준수 여부	총 사업비 범위 내 사업 완료
2	예산낭비 방지 및 예산절감	총 사업비의 최대 5% 절감 달성
3	예산변경·설계변경 여부	사업기간 중 예산변경 제로 달성 설계변경 건수 5건 미만
4	단계별 예산집행의 적절성	예산이월 제로 달성

2) 사업내용의 우수성 (가중치 범위 : 30점~50점)

성과지표 (음영부분은 필수평가지표)		성과목표(예시)
1	업무의 효율성	대민업무시설 1층 집중배치, 회의공간 확충(유사시설 대비 +20%), 지능형 건축물 인증 등 행정·대민 업무의 효율성 제고를 위한 주안점
2	에너지절감 및 유지관리의 효율성	건축물에너지효율등급 1등급 확보, 건물제어 통합관리시스템 도입 등 에너지절감 및 유지관리의 효율성 제고를 위한 주안점
3	쾌적성 및 친환경성	직원 휴게시설 확충(유사시설 대비 +20%), 녹지공간 확충(유사시설 대비 +20%), 장애물 없는 생활환경 인증 등 쾌적성 및 친환경성 제고를 위한 주안점
4	시설 안전성	침입, 범죄 등에 대비한 CCTV 등 범죄예방 요소 도입, 민원인 공간과 업무공간의 층별 분리 및 출입통제 등 시설 안전성 제고를 위한 주안점
5	주변특성 및 지역사회 요구 반영	옥외 휴게 및 체육시설 외부 개방, 인접 공공청사와 주차공간 통합 이용 등 주변특성 및 지역사회 요구 반영을 위한 주안점
6	주변 경관과의 조화	외관 디자인 특화, 주변시설을 고려한 층수 계획, 다양한 수목 식재 등 주변 경관과의 조화를 위한 주안점
7	접근성 및 이용 편의성	주출입구 주변에 민원인 주차공간 확보, 민원인 휴게 공간 확충(유사시설 대비 +20%), 원스톱 민원공간 확보 등 접근성 및 이용 편의성 제고를 위한 주안점

3) 사업관리의 합리성 (가중치 범위 : 20점~40점)

성과지표 (음영부분은 필수평가지표)		성과목표(예시)
1	사업기간 준수 여부	총 사업기간 내 사업 완료
2	사업관리자(조직)의 전문성	전담부서 설치, 건축전문직 확보, 사업담당자 교육 훈련 시행, 사업시행 지침 운영, 외부전문가 활용, 자문위원회 구성·운영 등 사업관리자(조직)의 전문성 제고를 위한 노력
3	사업관리자(조직)의 일관성	사업기간 중 담당자 변경 제로, 단계별 사업관리계획 수립·운영, 담당자 변경 등에 따른 업무 일관성 확보 방안 등 사업관리자(조직)의 일관성 제고를 위한 노력
4	설계용역 발주 및 관리의 적절성	계획 기간 내 설계 완료, 설계 기간 중 설계내용 변경 건수 5건 미만 등 설계용역 발주 및 관리의 적절성 관련 주안점
5	시공 발주 및 관리방식의 적절성	계획기간 내 시공 완료, 민원 및 하자발생 건수 5건 미만 등 시공발주 및 관리방식의 적절성 관련 주안점

□ 계속사업 심사 시 성과관리계획의 이행여부 및 정도 심사

제14조(계속사업의 심사·조정)에서 사업 선정 시 제출·조정된 성과관리계획의 이행여부 및 이행정도에 대한 심사·조정을 하도록 규정하고, 이를 위해 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 공공건축지원센터에 계속사업의 취득계획안의 사전검토를 의뢰하여 그 결과를 심사에 반영할 수 있도록 규정한다.

[표 5-2] 국유재산관리기금 운용지침 제14조(계속사업의 심사·조정) 개정안

현행	개정안
<p><b>제14조(계속사업의 심사·조정)</b> 계속사업은 당초 취득계획안의 변경 여부에 따라 다음 각 호에 따라 심사 한다.</p> <p>1. 당초 취득계획에 변경이 없는 경우</p> <p>가. 당초 취득계획에 반영된 해당연도 투자비용 범위 내에서 심사함을 원칙으로 하되, 물가상승 등 불가피한 사유가 있는 경우 해당 중앙관서의 장과 협의하여 조정한다.</p> <p>나. 당초 취득계획에 반영된 투자계획 대비 이월액·불용액 합계가 50% 이상인 경우 이월액·불용액의 합계액을 차감하여 다음 연도 투자계획을 조정할 수 있다.</p> <p>다. 토지매입 후 설계비가 반영되는 사업의 경우 제13조에 따라 심사한다.</p> <p>2. 당초 취득계획에 변경이 있는 경우</p> <p>가. 당초 취득계획의 변경으로 해당 사업이 주요 재정제도의 적용 대상이 되는 경우, 사전 협의절차를 진행한 취득계획안을 다시 제출하여야 한다. 다만, 정부청사수급관리 계획과의 연계는 생략할 수 있다.</p> <p>나. 제12조 및 제13조의 규정에 따라 심사·조정한다.</p> <p>다. 당초 취득계획 중 변경되지 아니한 부분에 대하여는 제1호의 규정에 따라 심사·조정한다.</p>	<p><b>제14조(계속사업의 심사·조정)</b> ①계속사업은 당초 취득계획안의 변경 여부에 따라 다음 각 호에 따라 심사 한다.</p> <p>1. 당초 취득계획에 변경이 없는 경우</p> <p>가. 당초 취득계획에 반영된 해당연도 투자비용 범위 내에서 심사함을 원칙으로 하되, 물가상승 등 불가피한 사유가 있는 경우 해당 중앙관서의 장과 협의하여 조정한다.</p> <p>나. 당초 취득계획에 반영된 투자계획 대비 이월액·불용액 합계가 50% 이상인 경우 이월액·불용액의 합계액을 차감하여 다음 연도 투자계획을 조정할 수 있다.</p> <p>다. 토지매입 후 설계비가 반영되는 사업의 경우 제13조에 따라 심사한다.</p> <p>2. 당초 취득계획에 변경이 있는 경우</p> <p>가. 당초 취득계획의 변경으로 해당 사업이 주요 재정제도의 적용 대상이 되는 경우, 사전 협의절차를 진행한 취득계획안을 다시 제출하여야 한다. 다만, 정부청사수급관리 계획과의 연계는 생략할 수 있다.</p> <p>나. 제12조 및 제13조의 규정에 따라 심사·조정한다.</p> <p>다. 당초 취득계획 중 변경되지 아니한 부분에 대하여는 제1호의 규정에 따라 심사·조정한다.</p> <p><u>②기금청은 필요 시 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 ‘공공건축지원센터’에 계속사업의 취득계획안에 대한 사전검토를 의뢰하여 그 결과를 심사·조정에 반영할 수 있다.</u></p> <p><u>③중앙관서의 장은 계속사업의 취득계획안에 성과관리계획의 이행여부 및 정도에 대한 사항을 포함하여야 하며, 기금청은 심사·조정 시 이를 반영할 수 있다.</u></p>

□ 사업 종료 후 성과평가 실시 및 성과관리시스템 도입

제6장 성과평가에서 별도의 조항으로 제32조(공용재산취득사업의 성과평가)를 신설하여 종료된 사업에 대한 성과평가를 실시하고, 성과관리, 성과평가 등과 관련한 정보구축 및 관리를 위한 성과관리시스템을 구축·운영 할 수 있도록 한다. 또한, [별표 10] ‘공용재산취득사업 성과평가 세부지침’을 별도로 신설하여 평가 적용대상, 평가의 내용, 평가의 시기 및 방법, 성과관리시스템, 성과평가표 등 성과평가와 관련한 세부적인 사항을 규정한다.

[표 5-3] 국유재산관리기금 운용지침 제6장 성과평가 부문 개정안

현행	개정안
<p><b>제31조(평가의 실시)</b> 〈이하 생략〉</p> <p><b>제32조(평가 및 자문결과의 활용)</b> ①기금청 및 수탁기관은 제29조, 제31조와 「국가재정법」 제82조에 따른 평가 및 자문결과를 기금운용 개선에 반영할 수 있다. ②기금청은 평가 및 자문결과에 따라 수탁기관, 사업청 및 관련직원에 대하여 사업기금 우대지원, 포상 등을 실시할 수 있다.</p> <p><b>제33조(지도·감독 등)</b> 〈이하 생략〉</p> <p><b>제34조(재검토기한)</b> 〈이하 생략〉</p>	<p><b>제31조(평가의 실시)</b> 〈이하 생략〉</p> <p><b>제32조(공용재산취득사업의 성과평가)</b> ①기금청은 사업이 완료된 공용재산취득사업을 대상으로 제12조 및 제13조에 따라 심사·조정된 성과관리계획의 이행결과에 대하여 성과평가를 실시할 수 있으며, 성과평가와 관련한 세부적인 사항은 [별표10] ‘공용재산취득사업 성과평가 세부지침’을 따른다. ②기금청은 공용재산취득사업에 대한 성과관리, 성과평가 등과 관련한 정보구축 및 관리를 위하여 성과관리시스템을 구축·운영할 수 있다. ③기금청은 공용재산취득사업의 성과평가 및 성과관리시스템과 관련한 업무의 전부 또는 일부를 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 ‘공공건축지원센터’에 의뢰 또는 위탁할 수 있다.</p> <p><b>제33조(평가 및 자문결과의 활용)</b> 〈이하 생략〉</p> <p><b>제34조(지도·감독 등)</b> 〈이하 생략〉</p> <p><b>제35조(재검토기한)</b> 〈이하 생략〉</p>

## [별표10] 공용재산취득사업 성과평가 세부지침(제32조 관련)

**제1조(목적)** 본 세부지침은 「국유재산법」 제26조의2에 따라 설치된 국유재산관리기금을 재원으로 중앙관서의 장이 공용재산을 취득하는 ‘공용재산취득사업’에 대한 성과평가에 관하여 필요한 사항을 정하여 관련 주체가 참고·활용할 수 있도록 하는 것을 목적으로 한다.

### 제2조(적용대상)

- ①매년 11월 말일 기준 당해 연도에 준공된 사업을 대상으로 한다.
- ②사업청은 매년 11월 말일까지 성과평가 대상 사업의 리스트 및 사업과 관련하여 기금청이 요구하는 일체의 자료를 기금청에 제출하여야 하며, 부득이한 사유로 인정되는 경우 해당 사업의 평가를 차년도에 시행할 수 있다.

### 제3조(평가의 내용)

- ①중앙관서의 장은 취득계획안 제출 시 [별표9] “성과관리계획 수립기준”에 따른 평가분야, 평가항목, 평가지표의 가중치와 성과목표 등을 제출하여야 한다.
- ②기금청은 [별표9] “성과관리계획의 수립기준”에 따라 사업청이 제출한 성과관리계획의 이행결과에 대하여 평가한다.
- ③기금청은 사업청이 확정된 성과관리계획에 따른 예산운용의 합리성, 사업내용의 우수성, 사업관리의 합리성 각각에 대하여 평가하며, 평가항목, 평가지표, 가중치는 사업청이 확정된 성과관리계획을 따른다.

### 제4조(평가의 시기 및 방법)

- ①기금청은 매년 12월 31일 이전에 당해 연도의 성과평가대상에 대하여 [별표10-1] “성과평가표”에 따라 성과평가를 실시하여 그 결과를 해당 사업청에 통보한다.
- ②기금청은 성과평가의 원활한 수행을 위하여 기금청에 해당 사업에 대한 자기평가기술서를 요구할 수 있다.
- ③기금청은 성과평가의 수행을 위하여 별도의 평가위원회를 구성·운영할 수 있으며, 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 ‘공공건축지원센터’에 성과평가와 관련한 업무의 전부 또는 일부를 의뢰·위탁할 수 있다.
- ④기금청은 필요한 경우 성과평가를 위하여 현장을 방문·확인하거나 추가적인 자료 등을 요청할 수 있으며, 기금청은 특별한 사유가 없는 경우 이에 따라야 한다.
- ⑤사업청은 평가결과에 대하여 서면으로 이의를 제기할 수 있으며, 사업청의 이의가 있는 경우 기금청은 이에 대한 검토결과를 사업청에 통보하여야 한다.

### 제5조(평가 수행주체)

- ①기금청은 공용재산취득사업의 성과평가를 위하여 사후평가위원회를 구성·운영할 수 있으며, 성과평가와 관련한 업무의 전부 또는 일부를 「건축서비스산업진흥법」 제24조에 따른 ‘공공건축지원센터’에 의뢰 또는 위탁할 수 있다.
- ②사후평가위원회의 위원은 국유재산정책심의위원회 위원, 국가건축정책위원회 위원 또는 중앙건축위원회 위원 등 건축 관련 법정위원회 위원, 기금청의 담당부서장, 해당 분야의 전문가 중에서 기금청이 임명 또는 위촉한다.
- ③기금청은 사후평가위원회를 구성함에 있어 당해 사업과 이해관계가 있는 자를 배제하여야 한다.

### 제6조(성과관리시스템)

- ①사업청은 예비타당성조사, 타당성조사, 설계 적정성 검토 등 재정 관련 주요 제도에 따른 검토 결과, 취득계획안 적정성 검토 결과, 설계용역 발주 및 실시 결과, 시공 발주 및 실시 결과 등 주요 단계별 관련 자료를 해당 절차가 완료되는 즉시 기금청이 운영하는 성과관리시스템에 게재하여야 한다.

②기금청은 해당 사업의 성과평가 시 성과관리시스템에 게재된 주요 정보를 활용할 수 있으며, 성과평가 결과를 성과관리시스템에 게재하여 관련자가 참고할 수 있도록 한다.

[별표10-1]

공용재산취득사업 성과평가표

I. 사업 개요								
사업명								
사업청								
사업 규모	대지면적, 건축면적(건폐율), 연면적(용적률), 건축물 층수 등							
위치								
사업기간								
II. 예산운용의 합리성								
성과지표	가중치	우수 (1.0)	양호 (0.9)	보통 (0.8)	미흡 (0.7)	불량 (0.6)	점수	평가 사유
(필수) 총 사업비 준수 여부								
(필수) 예산 및 설계변경 여부								
(선택) 성과지표-1								
(선택) 성과지표-2								
총점		항목별 획득점수×전체 가중치=						
III. 사업내용의 우수성								
성과지표	가중치	우수 (1.0)	양호 (0.9)	보통 (0.8)	미흡 (0.7)	불량 (0.6)	점수	평가 사유
(필수) 업무의 효율성								
(필수) 에너지 절감 및 유지관리 효율성								
(선택) 성과지표-1								
(선택) 성과지표-2								
총점		항목별 획득점수×전체 가중치=						

IV. 사업관리의 합리성								
성과지표	가중치	우수 (1.0)	양호 (0.9)	보통 (0.8)	미흡 (0.7)	불량 (0.6)	점수	평가 사유
(필수) 사업기간 준수 여부								
(필수) 사업관리자의 전문성								
(선택) 성과지표-1								
(선택) 성과지표-2								
총점		항목별 획득점수×전체 가중치=						
VI. 평가결과								
성과평가 점수								
종합 의견								

## 2) 공용재산취득사업계획안 작성지침 개정 사항

공용재산취득사업계획안 일반 작성지침 “2.작성내용 및 유의사항”에 성과관리계획에 관한 사항을 명기하여 제출 시 포함하도록 규정한다.

[표 5-4] 공용재산취득사업계획 작성지침 ‘II. 일반 작성지침’ 개정안

현행	개정안
<p>② 작성시 유의사항</p> <p>1) 관련 법규 및 지침에 적합할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공용재산의 취득 및 처분이 관련 법규(국유재산법, 수도권정비계획법, 건축법, 지방자치단체 조례 등) 및 지침에 적합한지 여부 검토</li> <li>○ 재정규율준수협약의 대상사업, 예비타당성조사 대상사업(타당성재조사 대상사업 포함), 총사업비 관리 대상사업은 관련 지침에 따라 기획재정부와 사전 협의</li> </ul> <p>2) 타 계획과의 관계</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공용재산 취득사업계획은 반드시 해당 부처의 '16년도 국유재산종합계획과 연계되어야 함</li> <li>○ 「정부청사관리규정」의 적용을 받는 기관의 청·관사 취득은 「2016년도 정부청사수급관리계획」에 반영된 경우만 2016년도 기금운용계획안에 반영 검토</li> </ul> <p>3) 기타 사항</p>	<p>② 작성시 유의사항</p> <p>1) 관련 법규 및 지침에 적합할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공용재산의 취득 및 처분이 관련 법규(국유재산법, 수도권정비계획법, 건축법, 지방자치단체 조례 등) 및 지침에 적합한지 여부 검토</li> <li>○ 재정규율준수협약의 대상사업, 예비타당성조사 대상사업(타당성재조사 대상사업 포함), 총사업비 관리 대상사업은 관련 지침에 따라 기획재정부와 사전 협의</li> </ul> <p>2) 타 계획과의 관계</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공용재산 취득사업계획은 반드시 해당 부처의 '16년도 국유재산종합계획과 연계되어야 함</li> <li>○ 「정부청사관리규정」의 적용을 받는 기관의 청·관사 취득은 「2016년도 정부청사수급관리계획」에 반영된 경우만 2016년도 기금운용계획안에 반영 검토</li> </ul> <p><b>3) 성과관리계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>공용재산취득사업의 성과관리를 위하여 취득계획안 작성 시 명확한 성과목표를 설정하고 이를 달성, 평가하기 위한 성과관리계획을 수립하여 취득사업계획안에 반영</u></li> <li>- <u>국유재산관리기금 운용지침 제13조(사업의 적정성 심사), 제14조(계속사업의 심사·조정), 제32조(공용재산취득사업의 성과평가) 등 참조</u></li> </ul> <p>4) 기타 사항</p>

### 3) 건축서비스산업진흥법 개정 사항

공용재산취득사업으로 선정되어 취득계획안에 대한 공공건축지원센터의 사전검토를 거친 사업에 대해서는 「건축서비스산업진흥법」 제23조에 따른 ‘사업계획 사전검토’를 받은 것으로 간주하여 적용대상에서 제외할 필요가 있다. 이를 위해 「건축서비스산업진흥법」 시행령 제20조 제1항을 개정할 필요가 있다. 단, 기금운용계획안 국회 제출 후 국회 심의과정 등에서 추가로 신규 반영되는 사업으로서 ‘사업계획 사전검토’ 대상에 해당하는 용도와 규모인 경우에는 이후 사업계획 사전검토를 받아야 하므로, 모든 공용재산취득사업이 아닌 공공건축지원센터의 사전검토를 거친 사업만을 대상으로 한다.

[표 5-5] 건축서비스산업진흥법 시행령 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등) 개정안

현행	개정안
<p><b>제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)</b></p> <p>① 법 제23조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공건축 사업"이란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물의 조성을 위한 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 타당성 조사 등을 한 건축물의 조성을 위한 사업은 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사</li> <li>2. 「지방재정법」 제37조에 따른 재정투자사업계획의 타당성 등에 대한 심사</li> <li>3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사</li> </ol> <p>② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 법 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제출하여야 한다.</p>	<p><b>제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)</b></p> <p>① 법 제23조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공건축 사업"이란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물의 조성을 위한 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 타당성 조사 등을 한 건축물의 조성을 위한 사업은 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사</li> <li>2. 「지방재정법」 제37조에 따른 재정투자사업계획의 타당성 등에 대한 심사</li> <li>3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사</li> <li><b>4. 「국유재산법」 제26조의2에 따라 설치된 국유재산관리기금으로 조성하는 공용재산 취득사업에 대한 공공건축지원센터의 사전검토</b></li> </ol> <p>② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 법 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제출하여야 한다.</p>

## 2. 공공건축사업 평가체계 개선을 위한 정책제언

본 연구에서는 공공건축물 중 대표적이면서 파급효과가 큰 사업인 공용재산취득사업을 대상으로 평가체계 개선방안을 검토하였다. 이를 바탕으로 전체 공공건축 사업에 대한 평가체계 개선방안을 다음과 같이 제시한다.

### □ 적용대상

현재 기획단계에서 사업계획에 대하여 적정성을 평가하는 절차 중 가장 광범위하게 적용하는 절차는 「건축서비스산업진흥법」의 ‘사업계획 사전검토’ 단계이다. 하지만, 이 또한 사업비 50억원 이상 사업에 국한되고 있어 검토 대상이 전체 공공건축 사업의 5%에 불과하며, 예산 등 사업의 기본사항이 확정된 이후 검토를 진행할 수밖에 없는 한계를 가지고 있다. 따라서, 우선적으로 전체 공공건축의 5%에 해당하는 공사비(사업비) 50억원 이상 사업에 대해서는 기획단계, 설계단계, 사후평가단계에서의 일관된 성과평가체계를 마련하는 것을 목표로 설정하고, 사업기획의 내실성을 높이기 위하여 예산을 확정하기 전 단계에서 기획안의 적절성을 검토할 수 있는 절차가 마련될 필요가 있다. 아울러 50억원 미만 사업에 대해서도 지역 공공건축 지원센터 지정 및 투·융자심사 강화(지자체 사업의 경우) 등을 통해 사업기획의 적절성을 심사하고, 사업의 진행과정과 종료까지의 전 과정에 걸친 성과관리체계를 강화할 필요가 있다.

### □ 기획단계

우선 공사비 50억원~500억원 규모 지자체 사업의 경우, 투·융자심사와 사업계획 사전검토와의 연계성을 제고하고, 사후평가 제도를 강화하여 사업 전 과정에 걸친 일관된 성과관리체계를 구축할 필요가 있다. 또한 사업 기획단계에서 투·융자심사, 예비타당성조사, 타당성조사를 거치는 않는 사업의 경우, 사업계획 사전검토를 예산확정 전 받도록 조정하여 예산 등 주요 사항을 확정하기 전에 사업기획의 내실화를 도모하고 사업계획 사전검토 제도의 실효성을 제고할 필요가 있다. 한편, 공사비 500억원 이상 규모 사업의 경우, 예비타당성조사 및 타당성조사와 사업계획 사전검토와의 연계성을 제고하기 위하여 사업계획 사전검토의 평가기준을 이원화하여 예비타당성조사 및 타당성조사를 거친 사업에 대해서도 성과관리계획을 수립하고 이를 사업 준공 후 성과평가 시 반영하는 시스템을 마련할 필요가 있다.

#### □ 설계단계

특히 설계 적정성 검토를 시행하는 공사비 200억원 이상 사업의 경우, 예비타당성 조사, 타당성조사, 사업계획 사전검토와 설계 적정성 검토와의 연계성을 제고할 필요가 있다. 설계 적정성 검토 시 기획단계에서 검토된 사항들이 사업 진행 과정에서 제대로 이행되고 있는 지를 확인할 수 있는 체계가 마련될 필요가 있으며, 사후평가 단계에서도 단순한 예산 변경, 사업기간 준수 등의 기계적인 사항만이 아니라 성과관리계획의 수립과 적용이라는 측면에서 성과평가를 진행할 필요가 있다. 또한, 설계 적정성 검토를 시행하지 않는 공사비 50억원~200억원 사업의 경우, 기본설계 완료 전후 단계에서 간이 설계 적정성 검토(제도 신설)를 받거나, 사업계획 사전검토의 검토결과 또는 사업기획단계에서의 검토결과와 반영여부 등을 검토·확인하는 절차를 마련할 필요가 있다.

#### □ 사후평가단계

현행 사후평가 적용 대상(총 공사비 300억원 이상)을 설계 적정성 검토 대상(총 사업비 200억원 이상) 및 사업계획 사전검토 적용 대상(총 사업비 50억원 이상) 규모까지 확대하여 제도간의 정합성을 확보할 필요가 있다. 본 연구에서는 공용재산취득사업에 대해서는 사업비 규모와 관련 없이 취득계획안에 대한 적정성 심사를 통해 기획의 충실성과 성과관리계획의 합리성 등을 검토할 수 있도록 제도개선 방안을 제시하였다. 전체 공공건축 사업에 대해 사후평가를 강화하기 위해서는 우선 본 연구에서 제시한 공용재산취득사업에 대한 성과평가체계를 바탕으로 현행 「건축서비스사업진흥법」에서 별도의 사후평가 체계를 규정하여 「건설기술진흥법」에 의한 사후평가와는 별도로 공공건축사업에 대한 사후평가체계를 구축할 필요가 있다. 또 다른 대안으로 토목공사 위주로 되어 있는 「건설기술진흥법」에 의한 사후평가가 사후평가지표를 개선하거나 이원화하여 공공건축사업의 특성을 감안한 별도의 사후평가지표를 마련할 필요가 있다.

#### □ 공공건축 성과관리시스템 구축

본 연구에서는 공용재산취득사업을 대상으로 성과관리시스템을 제안하였다, 이를 바탕으로 향후에는 전체 공공건축사업의 기획부터 사후평가에 이르기까지 진행되는 절차와 결과를 확인할 수 있도록 공공건축사업에 대한 성과관리시스템 등 정보체계를 구축할 필요가 있다. 이를 위해서는 현행 청사관리수급계획 수립, 공용재산취득사업 취득계획안 심의, 사업계획 사점검토, 예비타당성 조사, 타당성 조사, 설계 적정성 검토, 사후평가에 이

르는 공공건축사업에 대한 법정 검토 및 평가절차를 아우르는 관리시스템을 구축하는 것이 필요하다. 여기에는 현행 '건설사업정보포털시스템'을 활용하는 방안, 공공건축 조성과정에서 검토업무를 수행하는 기관(조달청, 건축도시공간연구소) 또는 총괄청(기획재정부)에서 별도의 시스템을 구축·관리하는 방안 등 여러 방법이 있을 수 있다.

#### □ 국가 공공건축 수급관리 기본계획 등의 도입

현재 우리나라의 공공건축 관련 제도는 국가가 주관하는 국가 공공건축물과 지자체가 주관하는 지역 공공건축물에 따라 관련 법령과 절차 등을 명확히 구분하고 있다. 우선 국가 공공건축물의 경우, 전체 국가 공공건축물에 대한 소관 부처가 개별적으로 관련 사업과 정책을 추진하고 있는 한계를 개선하기 위해서는 국가 차원의 공공건축물에 대한 정책방향을 설정하고 세부적인 수급관리전략을 수립하는 절차가 필요하다. 이를 위해서는 건축과 관련한 기본법인 「건축기본법」 개정 등을 통하여 국가 공공건축물에 대한 수급관리 기본계획을 수립하고, 이를 바탕으로 각 사업청에서 사업청 차원의 실행계획을 수립함으로써 전체 국가 공공건축물의 체계적인 사업추진과 성과관리를 도모할 필요가 있다. 국가 공공건축물의 정책방향으로서 수급관리 기본계획과 성과관리체계가 마련되면 지자체의 공공건축 사업에 대한 관리는 관련 절차인 투·융자심사나 시후평가 제도 등의 도입 및 개선을 유도하여 국가 공공건축물의 성과관리체계를 적용·개선할 수 있도록 한다.

## 제6장 결론

1. 연구의 결론
2. 연구의 의의와 향후과제

### 1. 연구의 결론

본 연구에서는 공공건축사업의 선순환관리체계 구축을 통한 예산집행의 효율화와 공공건축물의 품질·품격향상을 위하여 공공건축사업의 중 대표적인 중앙부처 청·관사 조성사업인 공용재산취득사업을 대상으로 평가체계를 제시하는 것을 목적으로 하였다. 국유재산관리기금을 활용하여 중앙부처 청·관사를 조성하는 공용재산취득사업은 우리나라의 대표적인 공공건축사업이라 할 수 있으며 공용재산취득사업의 평가체계를 개선함으로써 공공건축사업의 성과관리체계를 구축하는 것은 전체 공공건축사업에 미치는 파급효과 또한 크다고 할 수 있다.

#### □ 공공건축사업 평가체계의 한계 및 문제점 도출

우선 전체 공공건축사업의 평가체계를 정리·분석한 결과, 다음과 같은 한계와 문제점을 도출하였다. 첫째, 공공건축사업의 단계별로 사업의 타당성과 효율성, 사업 과정의 적절성, 사업 사후평가 등 각 평가가 이루어지고 있으나, 이러한 절차들이 각기 개별적으로 이루어지고 있고 이를 연계할 수 있는 체계가 정비되어 있지 못해 사업 전 과정에 걸친 성과관리나 환류체계가 이루어지지 못하고 있다. 둘째, 현재의 각 단계별 평가체계는 대규모 토목사업에 초점이 맞추어져 있어 중소규모 건축물이 대부분인 공공건축사업의 특성을 반영하기에는 한계가 있으며, 전체 공공건축의 95% 정도는 이렇다 할 평가과정을 전혀 거치지 않고 진행되고 있다. 셋째, 평가내용 또한 사업비 위주로 진행되다 보니 품질 및 이용 측면의 성과관리는 상대적으로 미흡한 실정이다. 넷째, 현행 사업평가 제도의

대상에 공공건축이 포함되어 있으나 제대로 이루어지지 못하는 경우가 대부분이며, 그 내용 또한 초기 목표와 결과를 단순 비교하는 수준에 그치고 있다.

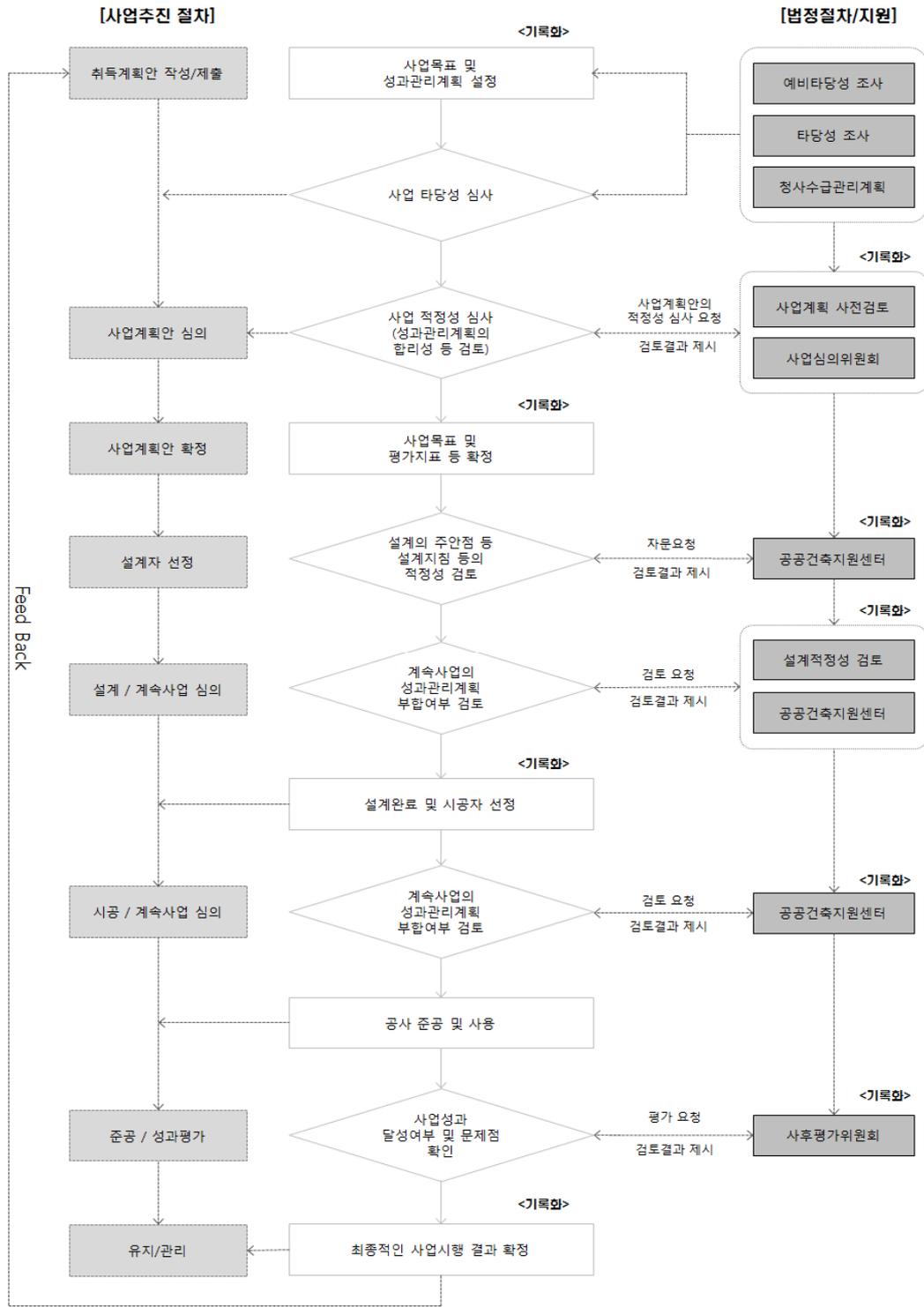
#### □ 공용재산취득사업 실태파악을 통한 문제점 및 평가체계 개선의 필요성 도출

공용재산취득사업의 현황과 사업평가 관련 제도를 살펴본 다음, 14년도 준공한 11개 사업을 대상으로 관련 자료 분석, 현장 확인, 사업 담당자 인터뷰 등을 실시하여, 공용재산취득사업의 문제점과 평가체계 개선의 필요성을 도출하였다. 상당 수 사업에서 설계지침서 등을 유사사례를 그대로 차용하는 등 사업의 기획과정이 매우 부실함을 확인하였으며, 사업담당자는 그 이유로 사업관리에 대한 전문성 부족 및 관련 정보의 확보 및 제공 미흡, 사업 추진과정에서의 전문적인 지원 부재 등을 문제점으로 들고 있었다. 전담조직이나 전문가 참여가 없어서 사업을 계획적/전문적으로 추진하지 못하는 여건에서 청사시설기준표 및 지침만으로 공용재산취득사업계획서 작성이 어렵고 설계 및 기술 검토 없이 예산 협의 차원에서 사업비 조정을 하기 때문에 예산확보과정에서 사업의 합리적 운영 여건을 갖추는데 한계가 있다. 경험이 없는 사업담당자가 사업과정 전반을 참고할 수 있는 선행자료는 공식적으로 제공되고 있지 않으며, 사업담당자가 개인적 노력으로 유관부서, 인근 기관의 사업담당자에게 샘플을 요청하여 샘플을 바탕으로 사업계획서를 수립하고 있어 비전문성의 한계를 답습하는 여건이다. 예산 변경, 설계 변경, 공사 및 사업기간 변경 등의 사례는 거의 없었는데, 이것이 사업기획이 매우 충실하였다기 보다는 초기 결정된 사항을 변경하기 어려운 사업체계의 경직성 때문임을 이유로 들고 있어, 초기 기획이 잘못될 경우 그 결과가 사업 전체에 영향을 미치고 있음을 예측할 수 있다. 공공건축물의 선도성 측면에서는 대체로 에너지효율화를 지향하고 있으나 디자인 항목을 예산 집행의 우선순위로 두기에는 한계가 있으며, 지역사회 친화적 설계/공간제공의 이슈와 청사 유형별 고유한 보안 이슈가 엇갈리는 등 건축물 유형별로 중요하게 고려할 평가항목이 다르나 이에 대한 고려 없이 일률적인 항목을 요구하는 점도 공용재산취득사업의 체계적인 성과관리에 걸림돌이 될 것으로 판단된다. 현행 공용재산취득사업 추진과정에서 사업관리의 적정성 및 효율성을 평가하는 것은 부적절하거나 무의미하다는 의견이 많으며, 건축물 유형에 따라 편의성 및 공공성을 고려하는 항목을 달리 적용할 필요가 있다는 의견이 지배적이다.

## □ 공용재산취득사업 평가지표 및 평가모델 설정

우선, 일본, 미국, 영국의 공공건축사업 평가체계를 검토하고 공용재산취득사업 평가체계와의 비교를 통해 초기 기획(사업 채택)과정에서 구체적인 성과목표를 설정할 필요가 있고, 초기에 설정한 사업목표를 바탕으로 한 일관성 있는 사업평가 및 성과관리가 이루어져야 하고, 평가결과를 바탕으로 개선조치 시행 및 정보구축·제공 등 환류체계를 구축할 필요가 있음을 확인하였다. 공용재산취득사업 실태조사, 유사 평가제도 분석, 해외 유사사례 분석 등의 결과를 바탕으로 공용재산취득사업의 평가지표와 평가모델을 도출하고, 실제 현장에서 이를 활용할 수 있도록 하면서 관련 정보들을 축적·확인할 수 있도록 성과관리 프로그램을 개발하였다.

우선, 공용재산취득사업의 취득계획안에 대한 사업의 적정성 심사 절차를 강화하여 성과관리계획을 사업 기획단계에서 수립하도록 하고, 이의 적절성을 심사하여 해당 사업에 대한 성과목표와 성과평가지표를 초기에 설정하도록 하였다. 공용재산취득사업의 성과지표를 필수 평가지표와 선택 평가지표로 구분하고 사업을 수행하는 중앙관서의 수행주체가 공용재산취득계획안 제출 시 사업의 목표와 주안점을 감안하여 해당 지표를 선택하고 각 지표에 대한 가중치를 설정하도록 하였다. 기획재정부는 사업 채택을 위한 심의에 앞서 객관성과 공정성을 담보하는 공공기관 또는 별도의 위원회를 통해 공용재산취득계획안의 타당성 심사와 함께 사업의 수행주체가 설정한 성과평가지표와 가중치의 적절성을 판단할 수 있도록 하였다. 사업 시행 과정에서의 중요 단계인 설계자 선정, 계획설계, 기본설계, 실시설계, 시공자 선정, 준공 등에 있어서 초기 기획과정에서 설정한 성과관리계획에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는 지를 점검할 수 있도록 하였다. 기획재정부는 수행주체가 제출한 계속사업의 공용재산취득계획안에 대하여 해당 사업의 목표에 따라 사업이 일관성 있게 수행되고 있는 지에 대하여 설계 적정성 검토 등 사업 시행 과정에서의 점검 및 관리체계를 활용하거나 별도의 점검체계를 구축하여 점검하고, 문제가 있는 경우에는 그에 상응하는 조치를 시행할 수 있도록 하였다. 아울러 해당 사업의 준공에 따른 사후평가 실시에 있어서도 초기에 설정한 사업의 목표와 성과평가 지표에 따라 사업의 성과를 평가하고, 평가결과를 기록화하여 해당 사업에 대한 조치와 함께 타 사업 추진 시 이를 참고할 수 있도록 정보를 구축하여 공개할 수 있도록 하였다.



공공재산취득사업 평가모델

#### □ 공용재산취득사업 평가체계 개선을 위한 제도개선 사항 제시

본 연구에서 검토한 공용재산취득사업의 평가체계 개선을 위해서는 공용재산취득사업에 대한 주요사항을 규정하고 있는 국유재산관리기금 운용지침을 다음과 같이 개정할 필요가 있음을 제시하였다. 첫째, 현행 면적·단가기준의 심사에 치우쳐져 있는 취득계획안 심사에서 사업의 적정성에 대한 심사를 중점적으로 검토하도록 개선하고, 신규사업 뿐만 아니라 계속사업에 대해서도 성과관리계획의 이행여부 등을 심사하도록 개선하였다. 둘째, 공용재산취득사업의 평가를 위한 취득계획안 작성지침 개정, 평가위원회 구성·운영, 평가지표의 활용, 성과관리시스템의 구축·운영, 평가 세부지침 등의 근거를 마련하였다. 셋째, 본 연구에서는 「건축서비스산업진흥법」 시행을 통해 도입된 ‘공공건축지원센터’의 ‘사업계획 사전검토제도’를 공용재산취득사업 평가체계 개선과 연계하고자 다음과 같은 제도개선 사항을 제시하였다. 공용재산취득사업에 대해서는 사업 취득계획안 접수 후 기획재정부의 타당성 검토를 거친 후 사업 확정 전 사업계획 사전검토를 시행하도록 하여, 공용재산취득사업의 적정성과 성과관리계획의 충실성 및 타당성 정도를 검토하도록 하여 사업 기획의 내실화 및 사업계획 사전검토의 실효성을 제고할 수 있도록 하였다. 또한, 공용재산취득사업에 대한 평가 및 성과관리를 공공건축지원센터가 수행할 수 있도록 하여 공공건축지원센터가 공용재산취득사업의 효율적 운용과 질적 개선에 기여할 수 있는 역할을 수행할 수 있도록 하였다.

## 2. 연구의 의의와 향후과제

본 연구는 그간의 공공건축 관련 연구에서 제기되었던 초기 기획과정의 내실화, 성과관리체계 및 환류체계의 구축, 정보체계의 구축 및 활용 등 공공건축사업 내실화 및 공공건축물의 품격제고를 위한 여러 과제들에 대해 공용재산취득사업을 대상으로 구체적인 실천방안을 검토하고 제시하였다는 점에서 우선 그 의의를 찾아볼 수 있다. 또한, 매년 1조원 가까운 예산이 배정되고 국가의 대표적인 공공건축 사업인 공용재산취득사업에 대해 실태를 파악하고, 사업계획 사전검토 제도와의 연계, 공공건축지원센터의 역할 확대, 성과관리 웹 어플리케이션의 개발 등 실질적으로 적용 가능하면서 구체적인 대안을 제시하였다는 점 또한 본 연구의 의의라 하겠다. 본 연구에서 제시한 공용재산취득사업의 평가체계 개선방안이 차년도 이후 점차적으로 공용재산취득사업에 적용되고, 이를 통해 사업 기획과정에서의 성과목표의 설정, 사업 진행과정에서의 체계적인 관리와 정보 구축, 사후평가 및 피드백 등의 성과관리 및 환류체계가 구축됨으로써 공공건축 사업 전체에 확대되고 반영되기를 기대한다.

이하, 본 연구의 한계와 향후의 과제를 제시한다. 본 연구의 그 출발점은 전체 공공건축사업의 평가체계의 문제점과 그 개선에 두고 있으나, 분석과 정책 제언은 공용재산취득사업을 중점적으로 다루고 있어 공용재산취득사업의 특수성과 보편성을 감안한 공공건축사업의 평가체계의 개선방안에 대해서는 구체적인 결과로서 제시하지는 못하였다. 우선, 본 연구에서 제시한 공용재산취득사업의 평가체계 개선방안을 바탕으로 실제 공용재산취득사업의 수행과정에 있어 적용 및 검증의 절차가 필요한데, 전면적인 시행 보다는 일부 사업에 시범적으로 적용한 뒤 전체 사업에 점차적으로 확대하는 방안이 바람직할 것이며, 이 부분 또한 연구와 모니터링을 통해 실효성에 대한 검증과 개선안 도출이 필요하다. 또한, 기획재정부의 담당부서에서 이를 전체적으로 관리하고 모니터링하는 것은 사실상 불가능하므로 초기 사업기획에 대한 평가를 수행하는 공공건축지원센터가 공용재산취득사업의 실질적인 관리주체 역할을 수행하는 것이 바람직하다. 이를 위해서는 공공건축지원센터의 사업계획 사전검토를 비롯하여 사업성과관리 업무 전반에 대한 재검토 연구가 추가적으로 이루어질 필요가 있다. 본 연구에서는 현행 예비타당성 조사, 타당성 조사, 설계 적정성 검토, 사후평가 등 관련 법률을 통해 이루어지는 단계별 평가제도의 문제점을 검토하였으나, 본 연구에서 제시한 평가체계 개선을 위한 방안들이 관련 제도와 어떠한

관계를 가지는 지, 평가체계 개선을 위해 관련 제도들을 어떠한 방향과 방식으로 개선하여야 하는 지에 대해서는 제시하지 못하였다. 마지막으로 본 연구에서 제시한 개선방안을 우선적으로 공용재산취득사업에 적용하고, 그 결과를 검증하여 전체 공공건축사업의 평가체계 개선에 적용할 수 있는 후속 연구가 필요하다.



## 참고문헌

### □ 단행본

- 공공건축지원센터(2014), 『공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드』, 건축도시공간연구소
- David parmenter·류명재 역(2013), 『KPI 핵심성과지표의 개발과 활용』, 인터위크솔루션즈
- G. Edward Gibson Jr(2006), "What Is Preproject Planning, Anyway?," 「Journal of management in engineering」
- Chung-Suk Cho, Jeffrey C. Furman and G. Edward Gibson Jr.(Dec 1999), 『DEVELOPMENT OF THE PROJECT DEFINITION RATING INDEX (PDRI) FOR BUILDING PROJECTS』, The University of Texas at Austin

### □ 보고서

- 국가건축정책위원회(2014), 「정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구」
- 국토교통부(2012), 「건설공사 사후평가제도 내실화방안 연구」
- 건설기술·건축문화 선진화위원회 (2007), 「건축도시환경 공공사업 정책실태 조사연구」
- 염철호·임현성(2010), 「공공청사 건축디자인기준 설정방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 기획재정부·한국자산관리공사(2014), 「국유재산관리기금 중장기 운영방안 연구」
- 한국지방행정학회(2010), 「지방재정 투·융자심사 제도개선 방안」
- 김상호 외(2009), 「공공건축의 디자인 향상을 위한 디자인품질지표 개발 연구」, 건축도시공간연구소
- 박영민·신창호(2012), 「서울시 지방재정 투·융자사업 심사제도 개선방안」, 서울공공투자관리센터
- 김상호 외(2012), 「공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구」, 건축도시공간연구소
- 김재형 외(2000), 「공공투자사업 예산관리의 효율화방안(1)」, KDI 공공투자관리센터
- 국가건축정책위원회(2010), 「공공건축 품격향상을 위한 건축프로세스 개선 및 에너지 효율 제고 방안」

- 이상민 외(2011), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구 -중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로-」, 건축도시공간연구소
- 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 건축도시공간연구소
- 서수정 외(2011), 「국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1)」, 건축도시공간연구소
- 서수정 외(2012), 「국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(2)」, 건축도시공간연구소
- 조기현 외(2012), 「지방투자사업의 효율적 추진을 위한 지방투융자심사제도 발전방안」, 한국지방행정연구원

#### □ 학술지

- Chung-Suk Cho, G. Edward Gibson Jr., 「Building Project Scope Definition Using Project Definition Rating Index」, Journal of Architectural Engineering, Dec. 2001, 7(4), pp.115~125
- G. Edward Gibson Jr.외, What Is Preproject Planning, Anyway?, Journal of management in engineering, Jan. 2006, 22(1), pp.35~42
- 이두현·박재우(2013), “건설공사 사후평가 수행결과 활용도 개선 방안”, 「한국건설관리학회 논문집」 제14권 제6호, pp.78~89
- 신용일·김한수(2004), “건설사업 성과측정기법 비교분석 및 성과측정 베스트 프랙티스에 관한 연구”, 「대한건축학회 구조계 논문집」 제20권 제3호, pp.109~116
- 곽노열(2009), “사무소건물 유지관리 서비스의 사용자 클레임에 대한 중요성공요인(CSF) 및 KPI 수준”, 「대한건축학회 계획계 논문집」 제25권 제7호, pp.337~344
- 강지선 외(2006), “건설사업 성공지수 개발에 관한 연구”, 「한국건설관리학회 학술발표대회 논문집」, pp.427~430

#### □ 학위논문

- 노병욱(2011), “생애주기를 고려한 공공건축물의 유형별 타당성평가모델 제안”, 동아대학교 박사학위논문
- 송도흠(2015), “공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구”, 전남대학교 박사학위논문
- 임용수(2009), “타당성조사의 정책적 분석단계를 위한 정량적 의사결정모델 개발 연구”, 고려대학교 석사학위 논문

#### □ 관련 홈페이지

- 건축도시공간연구소 공공건축지원센터(<http://www.npbc.or.kr/>)
- 건설사업정보 포털시스템(<http://www.calspia.go.kr/>)
- 일본 국토교통성 (<http://www.mlit.go.jp/>)

미국 건설산업연구소 PDRI 관련 웹 페이지([https://www.construction-institute.org/scriptcontent/more/rr113\\_11\\_more.cfm](https://www.construction-institute.org/scriptcontent/more/rr113_11_more.cfm))

일본 관청영선부 사업평가 카르텔 시스템(<http://www.mlit.go.jp/tec/hyouka/public/jghks/chart.htm>)

#### □ 기타자료

일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法

일본 국토교통성(2015), 官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法

John Egan(1998), "Rethinking Construction"; KPI Working Group, 2000, KPI Report for the Minister for Construction

KPI Working Group(2000), KPI Report for The Minister for Construction

기획재정부(2014), 2014년도 예비타당성조사 운용지침

기획재정부, 국유재산관리기금 운용지침

기획재정부, 총사업비 관리지침

기획재정부, 2016년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침

행정자치부(2015), 지방재정 투·융자사업 심사규칙

행정자치부(2015), 지방재정 투·융자사업 심사 매뉴얼

행정자치부, 정부청사관리규정 시행규칙(행정자치부령 제1호)

정부청사관리규정(대통령령 제25751호)

조달청(2014), 총사업비 설계적정성 및 설계변경 사전타당성검토 매뉴얼

국토교통부, 건설공사 사후평가 시행지침



## Improvement of the Evaluation System for Public Building Development Projects

- Focused on Central Government Office Building Projects -

### Introduction

Today, public buildings reached approximately 150,000 buildings in Korea and about 6,000 public buildings are newly built every year. Public buildings is not only composed of major portion of state & common properties, but also a daily visiting place of residents such as community center, borough office, nursery facility, school, library and so on. It is directly connected with the quality of people's life.

However, many problems regarding public buildings have been remained unsolved. For example, central departments propose a project as a bigger scale in accordance with the custom, and they usually construct buildings with similar building uses without local demand survey. It causes its lower coefficient of utilization. Furthermore they belittle the value of design, and are proceeding whole working process oriented administratively. "Review In Advance" is expected as a betterment of public building planning phase by the ARCHITECTURE SERVICE INDUSTRY PROMOTION ACT. Still evaluation and management system is one-sided to early stage of new building projects only and being insufficient for the whole result evaluation.

The central government builds and rebuilds 'Government Office Building & Official Residence Building' operating 'National Property Management Fund' and this type of project is called 'Public Property Acquisition Project(PPAP)'. The total budget of PPAP is roughly 900 billion won. This research is aiming to propose evaluation system of national public architecture projects for the purpose of budget execution efficiency and progress of design quality through good circulation system.

## **Chapter 2. Review of National Public Architecture Projects Evaluation System**

The present condition of evaluation system is reviewed. Its limits and problems are as follows. First, evaluating procedure is disconnected and working at the individual phase without linkage programme in the system. Second, current system is mainly operating for large scale public engineering works and difficult to evaluate small scale public building projects. This becomes major reason almost 95% of public building construction projects are excluded from the existing evaluation system so far. Third, the system hardly evaluates planning, design quality or building use, rather evaluates construction expenses. Forth, the system evaluate public building as a mere formality, simply comparing project purpose and the result.

These issues drive the necessity of evaluation system improvement. The system needs to be developed to establish project purpose and result index, and set a 'Value Chain' at every stage of compilation of a budget, design, construction, post-evaluation, and management. In addition, feedback system should be adapted to transform results of each stage's inspection and evaluation to data base. The new data base would accumulates problems and improvements of each projects and provides worthy references for the future projects.

## **Chapter 3. Analysis on Public Property Acquisition Projects**

The main drawback to public property acquisition projects is related with issues of technicalities and special knowledge value. Most of project managers who were interviewed with a structured questionnaire point out three issues; first, lack of specialty for project management, second, difficulty of securing relevant information and data, and last, absence of professional support. The guidelines given from Ministry of Strategy and Finance and Ministry of The Interior do no have enough information for a project manager to well prepare project proposal.

The adjustment of project expenses is depending only on the issue of effectiveness of total fund's execution without review of architectural and technical

design. Overall, the existing system has its limit for a appropriate project management condition throughout whole process. Budget change, design change and project schedule change are allowed only few cases. It implies the rigidity of present project procedure and shows the possibility how erroneous strategic plan governs the whole project to the end phase.

Public building leadership in general aims for energy efficiency. But the relevant energy design fee is not considered importantly in the order of budget priority. Every public building projects should concern issue of community friendly design with no association of building use and their unique security system. These issues are supposed to be main obstacle to develop systematic management of achievement.

#### **Chapter 4. Proposal on Evaluation Model of Public Property Acquisition Projects**

The evaluation systems of US, Japan and UK generally display more systematic and detailed evaluation and management procedure compared to Korea one. Policy implications are three; first, it is critical to set up specific performance goal in the early planning process, second, coherent evaluation and management of achievement based on project goal is necessary, third, it is very needed to construct feedback system allowing information offering and remedial action based on evaluation results.

The research proposes index of evaluation and evaluation model, which has been simulated as performance management programme to operate in the field. The index of evaluation is composed of a mandatory index and an elective index. This evaluation system is innovative to authorize each ministry(project manager) select index based on project's goal and allow to put weight on more important index. The index list that project manager submitted is required to review by public institute or committee at the level of validity and appropriacy. The project should be deliberated at several critical phase to verify its coherent progress. Post evaluation plan is carried in terms of project goal and performance evaluation index. All the result of evaluation should be registered and accessible for project managers to

consult.

The research is significant to design specific action plan proposing evaluation system and feedback system which several advanced researches have discussed on reinforcing early strategic planning process, evaluation and feedback system, information system, and so on. Future research tasks related with this subject will be three; first, pilot project of evaluation and feedback system should be delivered and monitored whether it is applicable to current public property acquisition projects. Second, overall research on project achievement management including advanced review which National Public Architecture Center is currently undertaking needs to be done. Third, this proposed evaluation system operating on a legal basis of revised ‘Guideline of National Property Management Fund’, needs to be fully considered effective orchestrating with relevant law and guidelines.

**Keyword : Public Building, Evaluation System, Public Property Acquisition Project(PPAP), Advanced Review of Project Proposal, Management of Achievement**

## 부록 1. 공용재산취득사업 실태조사 결과<sup>63)</sup>

### 1) 광주교도소

#### ① 사업의 개요

##### □ 사업의 필요성

- 준공 후 42년 경과된 노후협소한 교정시설 현대화를 통한 수용환경 개선 및 수용자 인권신장 도모

##### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2004~2014년
- 총사업비 : 114,730백만원 (토지매입비 18,550 공사비 90,902, 시설부대비 5,278)
- 사업규모 : 연면적 49,589㎡ (지하1층, 지상4층)
- 사업위치 : 광주광역시 북구 삼각월산길 49-43(삼각동)
- 사업시행 주체 : 법무부(직접수행)

##### □ 사업 추진경과

- 1999. 4월 : 광주교도소 외곽이전 건의(광주시)
- 2010. 6월 : 공사 착공
- 2014. 11월 : 공사 준공시설의 주요 특징

63) 본 실태조사 결과 내용 중 사업의 개요와 시설의 주요 특징은 '14년도 준공사업 성과평가를 위하여 각 사업청이 기획재정부에 제출한 평가용 자료를 바탕으로 작성한 것임

## ② 시설의 주요 특징

주변 환경과 조화되는 저층 분산형 건물 배치 및 외부공간 조성(편의성, 쾌적성, 안전성 중점 고려)



전면부 주벽청사동으로 우측편은 차고, 연무장, 구내정문울, 중앙부는 행정지원영역을, 좌측편 1층 접견민원영역을 배치(외부에서의 거부감 최소화, 재료 및 형태의 조형적 요소 가미)



구내 보안과동 전경으로 원형 및 수직타워를 결합한 형상에 치장벽돌 마감을 통해 시각적 정서적 친밀감 형성



수용자 생활관인 수용동의 외부 전경으로 기와지붕, 치장벽돌 마감을 통해 본연의 기능에 부합한 형태와 정서적 안정감 구현



수용동 내부 전경으로 채광, 환기, 질서 등이 양호한 환경 조성에 역점 및 정서적 안정감에 도움을 주는 색상 적용(각 수용실은 출입문은 자동식 원격 제어시스템 반영)



비상대기숙소의 야경으로서 건물, 주차, 조경, 어린이놀이터 등을 조성하여 직원 복지의 기반 제공



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업계획에 맞는 예산의 적정 집행</li> <li>- 건축 규모 대비 공사비 (15,000평, 시설비 881.34억원 → 평당 587만원)</li> <li>- 사업기간 준수 (계획 : 2014년 완료, 결과 : 2014년 완료)</li> <li>- 시공단계 총사업비 조정 (착공에서 준공까지 물가변동 반영)</li> <li>• 예산 절감 노력</li> <li>- 진입도로와 교차되는 예비군 이동통로에 대하여 당초 입체형 다리를 계획하였으나 군부대와 협의하여 삭제 절감</li> <li>- 수용동 복도 바닥 내구성 증대(에폭시페인트→테라조타일마감)</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축규모의 적정성</li> <li>- 수용자 1,480명 수용시설로서 규모 적정</li> <li>• 규모 대비 공사기간 적정성</li> <li>- 사업기간 연장 여부 : 준수</li> <li>- ' 10년 6월 착공하여 ' 14년 11월 준공</li> <li>- 총 공사기간 4.5년으로 다소 장기간이 소요됨 (적정 3.5년)</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지면적 적정성</li> <li>- 전체 면적 287,512㎡ (86,960평)</li> <li>- 수용인원 1,480명 기준 1인당 194㎡</li> <li>• 국유지 활용 적절성</li> <li>- 교정시설에 대한 주민과의 마찰이 최소화되는 지역을 선정 (개발제한구역입지)</li> <li>- 계획부지 내 미활용 국유지의 시설부지 조성 활용</li> <li>* 토지매입비 집행 : 104억 6800만원 (평당 약 12만원)</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내구성 확보 위한 노력</li> <li>- 지붕 누수 방지 위해 당초 수용동 지붕 위 태양광 설치 방식을 삭제 (지열시스템으로 변경)</li> <li>• 지형, 입지 특성에 적합한 내구성 확보 노력</li> <li>- 수용동 지붕을 2면 경사형으로 적용 → 누수요인 경감 → 내구성 증대 (평지붕 옥상은 낙엽 등 퇴적물로 인해 주기적 점검 관리가 필요하나 출입 통제 등으로 곤란)</li> <li>- 경사지붕 처마흡통 생략(폭우 시 우배수 용이성 증대 및 퇴적물 막힘 방지)</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유지관리 계획과 비용의 적정성</li> <li>- 수용동 외벽을 외단열 세라믹계열의 치장벽돌로 마감하여 노출 콘크리트면의 주기적 도색비용을 절감</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경 친화적 건물 구현 노력</li> <li>- 수용동 경사지붕 위 태양광시스템의 유지관리, 효율성 등을 재검토하여 합리적 대안으로 지열시스템 적용 (수용동 옥상 및 지붕은 접근통제 장소이고 고소작업으로 인한 위험성 내재 → 유지관리 곤란)</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조형미, 상징성, 주변경관과 어울림 등</li> <li>- 저층 분산형 건물배치를 통해 주변경과 조화 도모 (채광, 환기, 통풍 등이 양호한 실내 환경 확보 지향)</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설물의 지역 개방 여부</li> <li>- 시가지에 입지한 개방적 성격의 일반공공청사와 달리 시민의 비선호시설로 인식되어 외부로부터의 시선 차단, 접근 제한 등이 확보된 장소에 입지</li> <li>- 과거 교정시설에서 볼 수 있었던 감시탑 등이 전자경비시스템으로 삭제하여 주변에서 시각적 거부감 해소</li> <li>- 시설 전면부는 외주벽(담장) 기능을 겸한 청사동 건물(2층)을 배치하고 조형미를 가미함으로써 시각적 거부감 완화 및 교육연구시설과 유사한 이미지 구현</li> </ul>

사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물 이용자의 만족도 및 편의 제고 노력</li> <li>- 만족도 조사는 준공 후 차년도에 자체 계획 후 실시 예정</li> <li>- 장애인 편의시설(경사로, 핸드레일, 점자블록 등) 완비</li> <li>- 수용자, 민원인, 직원 등 이용자별 눈높이에 맞는 공간 조성 (쉼터, 운동, 산책, 차폐, 개방 등)</li> </ul>
공간계획 · 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이용의 편리성 및 접근의 용이성</li> <li>- 외정문 주변에 방문 민원인 전용 주차장 조성</li> <li>• 이용자 동선의 합리성</li> <li>- 접견, 운동, 작업, 수강 등 활동 유형별, 연령별, 성별 특성에 적합하도록 수용동, 주복도, 접견실, 대강당, 공장동, 후생동, 의료병동, 여자수용동 등을 유기적으로 배치</li> <li>- 수용질서 관리 및 확보의 용이성과 수용자 생활환경의 쾌적성 및 편리성이 조화되도록 조성</li> </ul>

#### ④ 설계용역 과업지시서 주요내용

- 62쪽에 달하는 설계지침서에서 건축분야설계의 기본방향에 관한 내용은 2쪽 분량, 25가지 항목을 제시함
- 25개 항목은 대부분 설비와 관련된 사항이며, 광주교도소가 디자인 차별성을 갖는 입면 및 마감자재에 관한 지침사항은 아래와 같이 설명됨
  - “건물의 입면 및 마감자재는 주변 환경과 조화를 이루면서 부드럽고 친근감을 느낄 수 있도록 설계(교육시설 또는 연구시설과 유사한 형태)”

구분	주요내용
총칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업계획에 맞는 예산의 적정 집행</li> <li>- 건축</li> </ul>
일반지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업개요</li> <li>• 설계 기본방침</li> <li>- 기능별 구획과 보안차단관계, 도주방지 및 내/외부 소요방지관계, 시야 차단 및 통음방지관계, 교신방지관계, 각 동 및 실 간의 동선과 기능원활관계, 각 시설별 독립성 확보, 각 실의 면적은 법무시설기준규칙을 적용, 에너지 절약형 설계</li> <li>• 설계범위</li> <li>• 설계심의</li> <li>• 설계의 조정</li> <li>• 설계도서의 검사/수정 및 재작성</li> <li>• 각종 협의, 인허가 및 설계보완 등</li> <li>• 제출물의 전산화</li> </ul>
건축분야설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축설계의 기본방향</li> <li>- 면적, 배치 및 건축물 높이, 운영프로그램, 입면 및 마감자재, 동선, 설비, 방문자/지역주민 고려사항, 장애인편의시설, 편의시설, 관련 법 및 매뉴얼 참고사항</li> <li>• 규모 및 구조</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 설치기준(에너지, 건축, 기계설비)</li> <li>• 토목/조경 설계 및 측량, 지질조사 지침서</li> <li>• 문화재 지표조사</li> </ul>
전기/통신분야 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계 기본방향</li> <li>• 설계 지침</li> <li>• 에너지 절약사항</li> </ul>
신/재생에너지 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계 기본방향</li> </ul>
설계시방서	
설계용역 특수조건	
붙임자료	- 신축시설 규모 목록, 작업공장 및 직업훈련 설치계획, 설계도서 작성요령, 전자경비시스템에 관한 사항, 설계도서 작성요령 등

**표. 광주교도소 신축공사 설계지침서**

<p>가. 건축설계의 기본방향</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 각 실의 면적 및 오수정화시설용량(필요시) 등은 법무시설기준규칙(법무부훈령 제565호, 2006. 9. 29)에 맞게 설계</li> <li>○ 건물배치는 3층 이하의 저층 분산형으로 배치(비상대기소 제외)</li> <li>○ 목공, 봉제 등 작업훈련기능을 활성화시킬 수 있도록 설계</li> <li>○ 건물의 입면 및 마감자재는 주변 환경과 조화를 이루면서 부드럽고 친근감을 느낄 수 있도록 설계 (교육시설 또는 연구시설과 유사한 형태)</li> <li>○ 음식물 및 물품운반은 경사로 및 주복도를 이용할 수 있도록 설계하되 필요시 수직이동 방식 고려</li> <li>○ 미결수용동에는 1인용 운동장을 설치</li> <li>○ 첨단 보안장비가 구비된 현대적인 교정시설로 설계</li> <li>○ 오수처리시설 등 환경관련시설은 제반 관계법령 및 현 실태를 고려하여 설계</li> <li>○ 보안, 계호, 교정, 교화업무 등 각 기능에 적합하도록 설계</li> <li>○ 건물 냉난방설비는 구획별로 제어가 가능하도록 하고 수용거실에 난방 및 냉방(선풍기)시설 설치</li> <li>○ 수용동 각층에 향후 수용관리 여건변동에 대비하여 다용도실 설계</li> <li>○ 자연채광 및 통풍 이용, 단열, 방풍설비, 절수형 수도꼭지, 고효율 기계기구 등 에너지절약형 시설로 설계</li> <li>○ 주방, 목욕탕 등 다량의 물을 저장 또는 사용하는 실은 1층에 위치하도록 설계</li> <li>○ 수용자를 수용, 관리하는 각 건물의 출입문에는 직원호출용 차임벨, 출입자 확인용 시찰구, 실 외 측에 설치된 빗장의 시건장치(함자물쇠 등) 조작용 핸드 홀 등과 부속철물은 견고한 자재로 설계</li> <li>○ 수용자들의 동선은 가급적 중복되지 않도록 하고, 특히, 수용동에는 주 통로 이외의 비상계단을 설치</li> <li>○ 무기고 및 탄약고 등은 교정예규 「보안장비 관리규정」에 적합하도록 설계</li> <li>○ 비상대기소는 직원가족과 지역주민의 융화촉진을 위하여 마을인접에 배치</li> <li>○ 외래인 전용주차장 등 구외시설은 공원형태의 개방형으로 설치하여 주민이 이용할 수 있도록 배려</li> <li>○ 수용사동 및 공장 일부에 휠체어, 목발 등 보조기구 없이는 보행이 불가능한 지체장애인을 위한 경사로, 손잡이, 변기 등 장애인편의시설 설치</li> <li>○ 청사, 접견실, 연무장, 차고 및 창고는 가능한 주벽동에 통합설치</li> <li>○ 각 건물의 외부출입구에는 이중문을 설치하되, 청사 등 사무동은 방풍실로 수용동 등 수용자가 사용하는 실은 철격자와 철재문으로 설치</li> <li>○ 미결수용동에는 출정 시 사복착용에 대비하여 각 동별로 1층에 사복보관 및 갱의실을 설치</li> <li>○ 혼거수용거실에는 식기세척 등을 위한 개수대 설치</li> <li>○ 감시대 대체시설로 첨단 전자경비시스템 구축(붙임 6 참조)</li> <li>○ 수용거실 내에 취침용 전등을 설치하되 층별로 통제가 가능하도록 할 것</li> <li>○ 여자 수용동에 여자전용진료실 설치</li> <li>○ 각 수용동에 동절기 온수(식수)공급 등을 위한 식수배관 설치</li> <li>○ 보호실은 자살 및 화재방지 설비를 진정실은 일반수용거실로부터 격리되어 있고 자살 및 화재방지,</li> </ul>
--

방음설비를 갖춘 거실을 말한다.

- 징벌독거실은 일반 독거실과 동일한 크기로 하고 이중 복도는 설치하지 않으며 출입문은 일반실보다 견고하게 하고 내부마감재는 화재방지 등을 위해 충격흡수가 뛰어난 재질로 할 것
- 보안과동 내 직원침실은 3~5명이 취침할 수 있도록 소형화하고 직원목욕탕에는 냉온탕을 설치하지 말 것
- 접견민원실에 안내 전광판을 설치하고 무인접견시스템을 완비
- “소방시설의 설치유지 및 안전관리에 관한 법률” 개정에 따라 수용거실내에는 스프링클러 설비 완비 (2008. 8. 15부터 시행)
- 각 시설은 관리(계호 등)인력이 최소화되도록 설계
- 법부시설기준규칙 및 교정시설 설계 매뉴얼에 적합하게 설계
- 장애인 편의시설 등은 “장애인노인임산부등의편의증진보장에관한법률”에 적합하도록 설계

출처 : p.10~11

## ⑤ 심층면담 주요내용

### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 사업구상단계에서 수요파악 및 사업계획서 초안 작성은 교정보부 담당하고 이를 시설담당관실에서 취합하여 중기사업계획 채택 후 기재부 제출
- (사전조사 및 기본계획) 교정보부 DB와 샘플가지고 있고 실국 요청에 따라 시설담당관실중기사업계획 채택 후 기술검토 담당
- (예산증감) 있음
  - 설계 완료 후 예산 변경(2004년 5월부터 2014년 12월까지 설계, 최초 평당 450만원 → 6년 후 발주 시 평당 700만원 → 낙찰차액 반납 후 최종 587만원)
- (단위면적당 공사비) 587만원/m<sup>2</sup>
- (설계기간) 3.5년
  - 시의 이전요구에 따라 추천 선택 지자체 협조 주민 반발과 갈등 때문에 3.5년 걸림
- (설계자 선정방식) PQ
- (단계별 설계안 검토) 법무부 전담조직인 시설담당관실에서 검토
- (시공자 선정방식) 조달청 맞춤형 서비스
- (설계변경 사항) 없음
- (시공 관리방식) 책임감리

□ 선도성

- (사업의 주안점) 교정시설의 부정적 이미지 해소를 위해 곡선, 벽돌마감 등 새로운 입면 디자인을 시도하고, 수감인원 증가를 고려한 넓은 실내공간 확보
- (디자인 차별성) 시설 전면부는 외주벽(담장) 기능을 겸한 청사동 건물(2층)을 배치하고 조형미를 가미하여 시각적 거부감 완화 및 교육연구시설과 유사한 이미지 구현
- (유사시설과 차별성) 건물 외벽 점토벽돌, 기와지붕 설치로 편안한 이미지, 수용동실 문 자동화, 외주벽 전자경비 흰스 설치, 샤워실 층별 설치
- (지속가능성) 수용동 경사지붕 위 태양광시스템의 유지관리, 효율성 등을 재검토하여 합리적 대안으로 지열시스템 적용

□ 편의성 및 공공성

- (접근성) 외정문 주변에 방문 민원인 전용 주차장 조성
- (시설활용도) 접견, 운동, 작업, 수강 등 활동 유형별, 연령별, 성별 특성에 적합하도록 수용동, 주복도, 접견실, 대강당, 공장동, 후생동, 의료병동, 여자수용동 등을 유기적으로 배치하여 수용질서 관리 및 확보의 용이성과 수용자 생활환경의 쾌적성 및 편리성이 조화되도록 조성
- (주변지역 배려) 시가지에 입지한 개방적 성격의 공공청사와 달리 시민의 비선호시설로 인식되어 외부로부터의 시선 차단, 접근 제한 등이 확보된 장소에 입지
- (지역사회 파급효과) 해당없음
- (주변경관 조화) 과거 교정시설에서 볼 수 있었던 감시탑 대신 전자경비시스템 도입하여 주변에서 시각적 거부감 해소, 시설 전면부는 외주벽(담장) 기능을 겸한 청사동 건물(2층)을 배치하고 조형미를 가미하여 시각적 거부감 완화 및 교육연구시설과 유사한 이미지 구현

□ 기타 담당자 의견

- (평가지표 및 배점) 교도소의 경우 지역주민 접근성과 지역사회 파급효과는 평가항목으로 적절치 않으며 내구성과 사용자 만족도는 평가 시 중요 평가항목으로 판단
- (기획 전문성) 전문기관의 도움은 절차상의 번거로움과 보안시설 특수성을 이유로 불필요
- (예산운영) 사업기간이 총 10년 소요되면서 설계 완료 후 도시계획시설 결정을 받기까지 3년이 경과된 후 착공하면서 물가상승률의 반영이 어렵고 관급자재 도급자에 한정하여 자재를 구입해야 하는 시스템의 한계로 예산 운영에 어려움이 있음

## 2) 울산지방법원

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 노후(건축년도 1982년) 협소한 청사를 이전·신축하여 업무효율성 증진 및 대국민 사법서비스 지원

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2009~2014년
- 총사업비 : 75,969백만원 (토지매입비 7,209, 공사비 63,088, 시설부대비 5,672)
- 사업규모 : 부지 39,471㎡, 연면적 34,719㎡ (지하1층, 지상12층)
- 사업위치 : 울산 남구 옥동 1415
- 사업시행 주체 : 대법원(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2009년 토지매입 및 2010년 설계
- 2011년 ~ 2014년 공사
- 2014년 공사완료 및 입주

## ② 시설의 주요 특징

청사 앞면은 울산 십리대밭의 대나무를 패턴화하여 곧고 강직한 법관의 이미지를 상징화하였으며, 국민과 함께하는 법원의 이미지를 형상화하기 위하여 자유로운 곡선요소를 도입함



청사 뒷면은 석재와 알루미늄 복합패널을 적절히 조합하여 현대적인 감각과 법원 고유의 위엄이 공존할 수 있도록 함



[종합민원실] 민원인 이용이 많은 종합민원실은 인테리어를 강화하고 사용편의를 고려하여 시공함



[대회의실] 층고를 높이고 수납식 객석을 설치하여 배드민턴 등 실내운동은 물론 세미나, 혼인예식장 등 다양한 용도로 활용할 수 있는 다목적 공간으로 시공함



[도서실] 층고를 높여 개방감을 강화하고, 북카페를 설치하여 도서실 활용성을 높였으며, 소장하고 있는 장서는 민원인들의 학술용으로 열람할 수 있도록 개방하고 있음



[옥상정원] 3층 옥상에 개방형 옥상정원을 설치하여 민원인들이 재판을 대기하며 잠시 휴식할 수 있도록 공간을 제공함



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연도내 집행률               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 집행 연도별로 적정하게 집행함</li> </ul> </li> <li>• 시공단계 총사업비 조정 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「신축 공공청사 건물 에너지 효율 1등급 취득 의무화」 시행에 따라 조정됨</li> <li>- 2018년 3월 「울산가정법원」 개원 예정에 따른 추가공간 확보를 위하여 설계 변경 및 일부 증액 조정됨</li> </ul> </li> <li>• 사업기간 준수 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「울산가정법원」 개원 예정 관련 설계 변경으로 인해 공사기간이 2개월 연장되었으며, 그 외에는 공사기간을 준수함</li> </ul> </li> <li>• m<sup>2</sup>당 시설비 규모               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설비 65,269,198,700원, 연면적 35,146.33m<sup>2</sup></li> <li>- m<sup>2</sup>당시설비 : 65,269,198,700원 ÷ 35,146.33m<sup>2</sup> = 1,857,070원</li> </ul> </li> <li>• 총사업비 조정 항목               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부의 공공기관 건물의 에너지 효율 향상을 위하여 2010. 1. 1부터 전면적으로 「신축 공공청사 건물 에너지 효율 1등급 취득 의무화」가 시행되어 기존 집행되었던 예산보다 추가공정에 따라 예산이 증액됨</li> </ul> </li> <li>• 공개 경쟁 통한 업체 선정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사업체 뿐만 아니라 관급자재 구입, 소규모 공사 발주에 이르기까지 전반적인 계약을 공개 경쟁(전국 규모)을 통해 선정함으로써 예산을 절감하고 다양한 업체에 참여 기회를 부여함</li> </ul> </li> <li>• 대체주차장 확보 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구 법원청사 부지를 지역민에게 개방하여 주차장으로 활용하도록 하여 주차난을 일부 해소함</li> </ul> </li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축규모의 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>시설기준 규모준수 여부(1인당 면적)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 : 35,146.33m<sup>2</sup>, 청사 상주 인원 : 약 370명, 1인당 면적 : 94.99m<sup>2</sup></li> <li>- 법원 특성상 법정(36개) 및 조정실(10개), 민원인 공간 등이 많아 획일적으로 판단하는 것 무리</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• 규모 대비 공사기간 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업기간 연장여부 : 「울산가정법원」 개원 예정에 따라 추가공간 확보를 위한 설계 변경으로 인해 공사기간이 2개월 연장되었으며, 그 외에는 사업기간 연장이 없음</li> <li>- '11년 8월 착공하여' 14년 10월 준공</li> </ul> </li> <li>• 건축설계 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계변경 사례 여부 : 「신축 공공청사 건물 에너지 효율 1등급 취득 의무화」 시행에 따라 설계 변경, 2018년 3월 「울산가정법원」 개원 예정에 따른 추가공간 확보를 위하여 설계 변경</li> <li>- 디자인 혁신성 · 창의성 : 설계는 전국 공모를 통하여 선정하였으며, 지역적 특성을 살린 현 설계안을 건축에 적용함</li> </ul> </li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지면적 적정성 및 국유지 활용 적절성               <ul style="list-style-type: none"> <li>교환을 통한 사업부지 확보로 예산 절감</li> <li>- 해당 지자체와 협약을 체결하여 지자체로 하여금 사업부지를 조성하게 한 후 구 법원청사와 지자체 조성부지를 교환하는 방식으로 사업부지를 확보함으로써 예산을 절감함</li> </ul> </li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내구성 확보를 위한 노력               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철저한 검사, 검수를 통해 규정에 맞는 시공이 되도록 노력함</li> </ul> </li> <li>• 지형 · 입지에 따른 내구성 확보 노력               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 건물 배치 당시 지반의 견고성 등을 고려하여 성토면이 아닌 절토면 위에 건물을 배치함으로써 지반 침하 등 우려를 줄임</li> <li>- 성토면에 주차장 배치함</li> </ul> </li> </ul>

유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유지관리비용 절감을 위한 노력</li> <li>- 신재생에너지(지열) 사용을 통해 청사 냉·난방시 28~33%의 열원을 분담하게 함으로 에너지 절감 및 비용 절감에 힘씀</li> <li>- 청사 건물에 대한 에너지 효율 1등급 취득으로 에너지 효율을 높임</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 절감 노력</li> <li>- 신재생에너지 이용</li> <li>설치장비 : 지열원 Heat Pump</li> <li>개 요 : 무공무진한 지열에너지를 지열히트펌프 냉난방 사이클의 열교환체로 이용하여 공기 열원식 히트펌프보다 2배 이상의 높은 열효율(COP, EER)을 내는 고효율 냉난방 시스템을 적용함</li> <li>적 용 : 8층~12층 고층부 전체, 7층이하 중 상시 가동이 필요한 공간 (식당, 주방, 대회의실)</li> <li>• 환경친화적 건물 구현 노력</li> <li>- 건물을 편복도 형태로 설계하므로 대부분의 법관 집무실 및 민원 실·과들이 남향에 배치되어 에너지 절감에 기여하고 있음</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계컨셉</li> <li>- 법원의 조직과 기능을 고려한 현대식 건물로 설계되었으며, 청사 전면의 외관은 울산의 자랑인 십리대밭의 대나무를 패턴화하여 적용하였고, 국민과 함께하는 법원의 이미지를 형상화하기 위하여 자유로운 곡선요소를 도입하였음</li> <li>• 주변경관과 조화 노력</li> <li>- 절토와 성토를 적절히 하여 북측 남산에 대한 조망을 최대한 훼손하지 않았으며, 부지의 46.8%에 달하는 18,481.91㎡에 다양한 수목을 식재하여 주변과 조화되도록 하였음</li> <li>• 부처의 상징성 구현</li> <li>- 청사 전면의 십리대밭 대나무 패턴은 곧고 강직한 법관의 이미지를 상징화하였고, 석재와 알루미늄 복합패널을 적절히 조합하여 현대적인 감각과 법원 고유의 위엄이 공존할 수 있도록 하였음</li> <li>- 또한 투명한 유리커튼월은 열린 법원의 이미지를 나타내며, 공공건물로서의 안정감과 균형감을 추구하기 위해 수평매스와 수직매스간 조화를 이룰 수 있는 외관 형성에 주안점을 두고 기존 법원 건물에 나타나는 획일성을 탈피하여 차별화되는 새로운 외관을 갖추었음</li> <li>• 지역적 특성 반영 여부</li> <li>- 청사 전면의 외관은 울산의 자랑인 십리대밭의 대나무를 패턴화하여 적용함</li> <li>- 청사 뒤의 남산 조망을 고려하여 청사 유리창 및 층간 구간을 하늘색과 유사한 푸른색을 적용하여 시공함</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언론보도 사례</li> <li>- 청사 부지 선정을 비롯하여 착·준공 및 공사 주요 공정 진행별로 지역 언론이 관심있게 보도하였으며, KBS, MBC 등도 지역민이 관심을 갖고 있는 사안이므로 수차례 보도함</li> <li>• 시설물 지역개방 여부</li> <li>- 공개공지로 녹지 2,939.59㎡를 지역민에게 개방하고 있으며, 그 외의 전체 조경 시설 18,481.91㎡도 지역민에게 개방하고 있음</li> <li>- 지상 주차장 289면도 상시 개방하여 민원들이 사용하게 하고 있음</li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 만족도 조사사례</li> <li>- 법원 노조를 통해 만족도를 조사하고 불만사항을 파악하여 개선해 나아감</li> <li>• 이용자 편의 제고 노력</li> <li>- 건축 설계 단계에서부터 설계안 설명회, 사진 전시 등을 통해 건축과정을 직원들에게 알리고 다양한 의견을 수렴하여 설계에 반영함</li> <li>- 구내 통신망을 통해 만족도에 대한 의견을 수렴하고 개선함</li> </ul>
공간계획·접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민원인 주차 편의 제공</li> <li>- 동편 출입구와 근접하여 민원인 주차장을 집중 배치하여 활용성을 극대화 함</li> <li>• 이용자 동선 고려 여부</li> <li>- 다중 민원시설을 1~2층에 집중 배치하여 민원인 동선을 최소화 함</li> </ul>

#### ④ 설계용역 과업지시서(현상설계 공모지침)

- 38쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 18쪽 분량에 해당
- 일반지침은 14가지 사항을 다루고, 개별시설의 규모와 설계 시 유의사항은 10가지 시 설별 설계사항을 다루고 있는데, 대부분 공간규모와 배치, 인접 공간과의 연계성에 대한 사항을 제시하고 있음

구분	주요내용
공모의 목적	
사업의 개요	
공모 요강	
설계 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반지침               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사의 외관 및 성능, 방실 배치의 원칙, 사무자동화에 대비, 도서실/서고 및 전산기계실의 하중, 방실의 용도전환, 확장, 재배치에 대한 대비, 출입통로, 보안과 방재에 대한 고려, 방음대비책, 전기 및 기계설비 등, 장애인 이용편의 고려, 주차장, 지하연결통로, 여성휴게실, 정문 분리설치</li> </ul> </li> <li>• 개별시설의 규모와 설계 시 유의사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법원장실, 판사실, 사무국장실 및 사무실, 사법보좌관실, 법정, 서고와 창고, 공판 준비절차실, 집행관실, 전산실, 기타 필요 부속시설</li> </ul> </li> <li>• 청사 규모 내역</li> </ul>
조직 및 인원 전망	

#### ⑤ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 시설담당관실 예산편성(행정 11명), 기술담당관실 설계/시공 담당(기술 15명)
- (사전조사 및 기본계획) 법원 관련 공사의 경우 법원 어린이집, 등기소, 청사 등에 따라 자체 샘플 자료를 기본계획 시 참고
- (예산증감) 있음
  - 「신축 공공청사 건물 에너지 효율 1등급 취득 의무화」 시행 및 2018년 3월 「울산 가정법원」 개원 예정에 따른 추가 공간 확보를 위한 설계변경에 따른 증액
- (단위면적당 공사비) 1,857천원/m<sup>2</sup>
- (설계기간) 설계변경에 따른 설계기간 연장
- (설계자 선정방식) 일반공개경쟁

- (단계별 설계안 검토) 청사건축위원회(내부 3~4명, 교수 10명) 구성하여 현상 공모 시 당 선작 결정, 단계별 설계안 검토 및 논의
- (공사기간) 실제공사기간 '11. 08. 03 ~ '14. 10. 14
  - 「울산가정법원」 개원 예정에 따라 추가 공간 확보를 위한 설계 변경으로 인해 공사 기간 2개월 연장
- (시공자 선정방식) 최저가입찰
- (설계변경 사항) 있음
  - 「신축 공공청사 건물 에너지 효율 1등급 취득 의무화」 시행 및 2018년 3월 「울산 가정법원」 개원 예정에 따른 추가 공간 확보를 위해 설계변경
- (시공 관리방식) 전면책임감리(기술직 직접 공사감독)

#### □ 선도성

- (사업의 주안점) 건물 에너지 효율 1등급 취득을 위한 신재생에너지(지열)를 사용해 청사 냉난방의 28~33% 열원 확보 조치, 부지의 46.8%(18,481.91㎡)를 녹지로 조성하여 공개공지로 지역주민에게 개방
- (디자인 차별성) 청사 앞면은 울산 십리대밭의 대나무를 패턴화 하여 곧고 강직한 법관의 이미지 상징화
- (유사시설과 차별성) 해당없음
- (지속가능성) 에너지 효율 1등급 취득 및 신재생에너지 사용(지열원 히트펌프 이용), 건물 편복도 형태로 설계로 법관 집무실 및 민원 실·과가 남향 배치되어 에너지 절감 기여

#### □ 편의성 및 공공성

- (접근성) 동편 출입구와 근접하여 민원인 주차장을 집중 배치하여 활용성 극대화, 다중 민원시설을 1~2층에 집중 배치하여 민원인 동선 최소화
- (시설활용도)
- (주변지역 배려) 건축 설계 단계에서부터 설계안 설명회와 사진 전시를 통해 건축과정을 직원들에게 알리고 다양한 의견 수렴하여 설계에 반영, 구내 통신망을 통해 만족도에 대한 의견 수렴
- (지역사회 파급효과) 공개공지로 녹지 2,935.59㎡와 조경시설 18,481.91㎡를 지역민에

게 개방, 지상 주차장 289면 상시 개방하여 민원들이 사용하도록 함

- **(주변경관 조화)** 적절한 절·성토로 북측 남산 조망을 훼손하지 않고 부지의 46.8%에 달하는 18,481.9㎡에 다양한 수목 식재

□ 기타 담당자 의견

- **(평가지표 및 배점)** 법원의 경우 주변과의 조화는 평가지표로 맞지 않거나 중요한 평가항목으로 보기 어려우며, 사용자 편의성 항목은 중요한 평가항목으로 판단
- **(기획 전문성)** 초기 기획 단계에서 전문가의 도움 없이 예산 편성 하게 되면 기술과 디자인 측면 보다 예산 감소에 초점을 맞추게 되는 한계점 나타남, 기획에서 관리까지 전담해주는 외부전문기관은 업무의 효율을 높여줄 것으로 기대

### 3) 강남세무서

#### ① 사업의 개요

##### □ 사업의 필요성

- 건물 노후화로 균열과 누수가 발생
- 사무실이 협소하여 내방납세자 및 직원의 환경이 열악

##### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2011~2014년
- 총사업비 : 20,321백만원 (토지매입비 0,000, 공사비 18,421 시설부대비 1,900)
- 사업규모 : 부지 4,701.6㎡, 연면적 9,292㎡ (지상7층)
- 사업위치 : 서울 강남구 청담동 45번지
- 사업시행 주체 : 국세청(직접수행)

##### □ 사업 추진경과

- 2011~2014년 : 설계
- 2013. 2월 초 : 철거공사 완료
- 2013. 12월 : 골조공사 완료
- 2014. 6월 : 준공식

## ② 시설의 주요 특징

건물을 뒤로 한켠 물려 배치하고 전면에 휴게광장을 배치하여 방문객과 주민에게 여유로운 공간 제공



주변의 주거지역과 조화를 위한 낮은 건물 배치, 시각적, 공간적으로 주변으로 열린 형태의 디자인



최적의 규모의 밝은 로비공간 조성으로 효율적인 동선 분배, 계단의 높은 활용도를 고려하여 넓은 계단공간 조성



옥상휴게공원을 조성하여 부족한 직원 복지시설(휴게공간) 계획 및 녹색건축물 구현



넓은 전면창의 조망이 가능하며 자연채광을 통한 에너지 절감을 고려한 다목적 강당



직사각형 형태의 남향으로 우수한 채광 및 가변성의 효율적인 사무공간계획



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획재정부 총사업비관리지침에 따라 설계 시부터 사전협의 및 승인을 통한 철저한 예산관리로 공사 준공 시까지 진행</li> <li>• 조달청 합동토론회를 통한 설계경제성 검토로 설계 대상 시설물의 주요 기능별로 설계내용에 대한 대안별 경제성과 현장 적용의 타당성을 검토하여 진행</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조달청 맞춤형서비스 약정체결을 하여 설계부터 시공까지 관리</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 건물의 전면의 넓은 옥외 주차공간과 후면 도로변의 3m옹벽은 공공기관 청사로서 주변지역과 세무서간의 원활한 소통에 저해 요인이었음</li> <li>• 전면의 넓은 옥외 주차공간은 후면의 지하주차장으로 옮기고, 넓은 조경광장으로 조성하여 개방된 공간을 주변 지역과 함께할 수 있도록 배려함</li> <li>• 후면의 높은 옹벽은 열린 지하주차장으로 계획하여 시각적, 공간적으로 개방된 공간을 조성하고, 저녁이나 주말에는 공용주차장 활용이 가능하도록 운영</li> <li>• 옥외 자투리 공간 및 건축물 옥상은 조경공간으로 조성하여 건물 사용자, 방문객을 위한 한 층 풍요로운 환경을 제공</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물의 구조는 철근콘크리트조로 건축되었으며, 외장재는 외풍과 오염에 강한 알루미늄 복합판넬로 시공이 되어있음</li> <li>• 대지의 지질이 우수하지 못하여 이에 따른 안전과 내구성을 고려하여 파일(말뚝)기초로 시공</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 주변 3면 이상이 개방적인 배치로 각종 관리의 동선의 유입이 원활하며, 내외부의 각종 설비 등의 점검을 위한 동선을 적절히 마련하였음</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2014년 에너지효율1등급, 친환경 우수등급 건축물</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고층, 저층 혼재의 주거지역과 일부 상업건물과 접한 다소 복잡한 환경에서 7층이내의 높지 않은 규모로 계획</li> <li>• 현대적인 재료인 알루미늄 패널을 사용하면서 복잡한 패턴의 주변지역에서의 단정함을 갖는 외관 디자인으로 편안한 이미지를 갖도록 고려함</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역민과의 소통이 가능한 열린 외부공간을 조성하여 지역민들에 휴식공간을 제공</li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 직원 및 민원인이 상당히 만족하고 있음</li> </ul>
공간계획·접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역민과의 다양한 접근을 통한 소통이 가능한 열린 외부공간 (전면광장, 휴게공간, 직원운동시설, 주차장)을 조성</li> </ul>

#### ④ 설계용역 과업지시서

- 49쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 6쪽 분량에 해당
- 일반지침은 13가지 사항을 다루고, 개별시설의 규모와 설계 시 유의사항은 12가지 사항을 다루고 있는데, 발주기관과 수급인의 계약조건에 대한 사항이 다수를 차지하며, 시공현장 관리를 위한 사항을 설계에 반영하도록 제시하고 있음
- 그런데 아래와 같이 친환경건축물 설계요구사항에 건폐율, 일조 사선제한에 따른 건축물 높이 계획, 대지 내 자전거 보관소 설치 등 실제 친환경설계와 무관한 여러 가지 내용을 포함하고 있으며, 추상적인 내용과 구체적인 내용이 혼합되어 있는 경향

구분	주요내용
총칙	
과업의 내용	
과업수행 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령 등의 적용기준</li> <li>• 설계 일반 지침               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 납품, 협조, 발주기관 요구, 기술자 협력, 대지의 입지조건에 적합한 합리적 설계, 미래지향적 첨단시설 설계, 소음대책, 에너지절약형 설계, 환경친화적 부지환경 조성, 방법/방재 등 유지관리, 안전성과 시공성, 증축대비, 주요자재 사용계획</li> </ul> </li> <li>• 설계진행 시 유의사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신/재생에너지 사용계획, 지질조사, 발주기관 감독관실 집기류 임대비용, 지하매설물, 상수도, 지반검토, 대지설계, T.B.M., 사토 운반비용 반영, 축종기 현장 설계 반영, 흙막이설계, 장애인편의시설</li> </ul> </li> <li>• 청사 규모 내역</li> </ul>
설계도서 작성요령	
설계도서 납품목록	

표. 국세청 강남세무서 신축공사 설계용역 과업내용서

- 다. 친환경건축물을 위한 최소한 반영해야 할 사항
- 1) 본 친환경건축물 설계기준은 친환경건축물인증 세부 심사기준(국토해양부)을 일정 부분 수용하여 적정수준의 평가점수를 획득할 수 있는 수준으로 설계한다.
  - 2) 분야별 설계기준
    - (토지이용)
      - ① 계획건폐율은 법규 상 최대건폐율의 80% 이하로 계획함을 원칙으로 한다.
      - ② 인접대지의 경계선으로부터 건물의 각 부분의 높이를 불리한 정북방향으로 잔 최대양각을 최소화하는 설계안을 제시한다.
    - (교통)
      - ③ 대지 내에 자전거보관소를 설치한다. 보관소는 법정 자동차 주차대수의 10% 이상 규모로 자전거이용시설의구조·시설기준에 관한규칙 제16조(자전거주차장의 설치)에 따른 표지판, 조명, 도난방지 장치, 천막 등을 포함한다.
      - ④ 교통 유발을 간접 억제할 수 있도록 초고속정보통신설비 2등급 수준 이상을 설치하여

초고속정보통신 예비인증을 취득할 수 있도록 설계하여야 한다.

- (에너지)

- ⑤ 건물의 에너지절약 설계기준(건교부 고시 제2010-371호)의 에너지 성능지표(EPI) 점수를 74점 이상 획득한다.  
(에너지 효율1등급과 EPI 점수는 별도 사항임)
- ⑥ 건축물에 설치하는 신-재생에너지 시설은 냉방, 난방 또는 전기 설계 부하의 5%이상을 담당할 수 있도록 설계한다.
- ⑦ 기준층 사무공간은 KS A 3011에 의한 작업면 평균조도를 확보 하도록 하고 천장면 평균조명밀도는 13W/m<sup>2</sup>이하로 설계한다.

출처 : 국세청 강남세무서 신축공사 설계용역 과업내용서, p.10~11

## ⑤ 심층면담 주요내용

### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 운영지원과 업무지원팀 팀장(1명)과 담당자(1명)로 구성되어 있으나 전담 조직은 없으며, 사업 추진 시 의문사항은 국세청 시설과 도움(문의사항 답변 및 샘플전송) 받아 해결
- (사전조사 및 기본계획) 행자부 청사면적 설계 기준 외 세무서 관련 가이드라인 존재하지 않기 때문에 타 세무서 사례 참고, 조달청 맞춤형 서비스 이용
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 2,150,495원/m<sup>2</sup>
- (설계기간) 210일
- (설계자 선정방식) 조달청 맞춤형 서비스(일반경쟁, PQ)
- (단계별 설계안 검토) 조달청 합동토론회를 통한 설계 경제성 검토로 설계 대상 시설물의 주요 기능별로 설계내용에 대한 대안별 경제성과 현장 적용의 타당성 검토
- (공사기간) 600일
- (시공자 선정방식) 조달청 맞춤형 서비스
- (설계변경 사항) 없음
  - 건물 기능상 설계변경 없음, 강남구청 미관 심의를 통해 엘리베이터 자재 변경(유리)
- (시공 관리방식) 조달청 맞춤형 서비스

□ 선도성

- **(사업의 주안점)** 에너지효율1등급, 친환경 우수등급 건축물 계획, 기존 건물의 배치가 주변지역에 대해 폐쇄적인 점을 개선하기 위해 건물 전면에 조경광장 조성, 대지내 공공 통로 조성 등 개방적인 배치 계획
- **(디자인 차별성)** 현대적인 재료인 알루미늄 패널을 사용하여 복잡한 패턴의 주변지역에서의 단정함을 갖는 외관 디자인
- **(유사시설과 차별성)** 환경에 따라 민원인의 행동과 태도가 달라지는 것에 착안하여 깔끔한 인테리어를 유지할 수 있도록 디자인 고려
- **(지속가능성)** 2014년 에너지효율 1등급, 친환경 우수등급 건축물

□ 편의성 및 공공성

- **(접근성)** 주변지역민과의 다양한 접근을 통한 소통이 가능한 열린 외부 공간(전면광장, 휴게공간, 직원운동시설, 주차장) 조성
- **(시설활용도)** 민원 수요에 따른 층 배치
- **(주변지역 배려)** 전면의 넓은 옥외 주차공간은 후면의 지하주차장으로 옮기고, 넓은 조경광장으로 조성하여 개방된 공간을 주변 지역과 함께할 수 있도록 배려함
- **(지역사회 파급효과)** 주변지역민과의 소통이 가능한 열린 외부공간을 조성하여 지역민들에 휴식공간을 제공
- **(주변경관 조화)** 고층, 저층 혼재의 주거지역과 상업건물과 연접한 복잡한 환경에서 7층 이내의 높지 않은 규모로 계획

□ 기타 담당자 의견

- **(평가지표 및 배점)** 세무서의 경우 예산집행 적정성은 평가 시 가중치를 줄이는 것을 선호하며 내구성, 사용자 만족도, 유지관리 용이성은 관공서 특성상 중요한 평가항목으로 판단
- **(기획 전문성)** 조달청 맞춤형 서비스를 이용하여 담당자의 업무 중압감을 다소 해결한 부분이 있으나 전문가의 도움이 업무의 효율을 높여줄 것으로 기대

#### 4) UAE대사관

##### ① 사업의 개요

###### □ 사업의 필요성

- 국가 위상에 걸맞는 외교활동 기반 조성
- 주재국 정부의 부지 무상제공 취지 및 향후 중동지역 진출 교두보로서의 기반 구축을 위해 공관 국유화

###### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2011~2014년
- 총사업비 : 18,897백만원 (토지매입비 -, 공사비 16,852, 시설부대비 2,045)
- 사업규모 : 부지 21,181㎡, 연면적 4,550㎡ (지상3층)
- 사업위치 : PLOT NO. 36, SECTOR W 59\_02, ABU DHABI, UAE
- 사업시행 주체 : 외교부(직접수행)

###### □ 사업 추진경과

- 2011. : 국유화사업 착수
- 2012. 6월 : 설계 완료
- 2013. 4월 : 착공
- 2014. 12월 : 준공

## ② 시설의 주요 특징

현대화된 전통 창호문양의 입면계획



창호문양 입면 및 야간조명 계획



대나무 중정을 중심으로 한 시설배치로 한국적 정취를 줌



수목화를 연상시키는 다목적 강당 입구 폴딩도어



전통요소를 가미한 담장과 지붕디자인으로 대사관으로서의 한국적 이미지를 부각



외빈을 맞이하는 의전마당



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산 절감 노력</li> <li>- 신축부지는 UAE정부가 무상제공</li> <li>- 지하주차장 등 지하구조물을 없애고, 부지를 활용하여 공사비 절감</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사기간 : 2013.4월~2014.10월, 사업기간 연장 없음</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조화와 균형</li> <li>- 대지를 어떻게 경영하고 건물을 어떻게 위치할 것인가의 기본을 음양 사 상에서 찾을 수 있음</li> <li>• 한국 전통 건축의 내재적 승화</li> <li>- 한옥이 주변을 얼마나 소중히 여기는지를 살펴보면, 한국건축의 정신은 주변과의 관계에 바탕이 있음을 알 수 있음</li> <li>• 비움과 채움, 그 여백의 미</li> <li>- 한국을 대표할 대사관 부지에 음양의 원리를 바탕으로, 비움과 채움의 조 화를 통해 우리 고유의 여백의 미 실현</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구조설계 기본방향</li> <li>- 사용성 : 차음·내화성 극대화로 거주성 향상, 사용자의 안락감 확보를 위 한 바닥 진동 최소화</li> <li>- 경제성 : 합리적인 구조재료 사용, 효율적인 구조시스템 제안, 경제성 확 보</li> <li>- 안전성 : 하중에 대한 안정성 확보, 3-D 정밀해석을 통한 내진·내풍 설계 로 수직·수평 변위 검토, 구조적 안전성 검토</li> <li>- 시공성 : 기계화, 일체화로 가설공사 및 현장 작업의 간소화, 시공의 단순 화 및 공업화로 고품질 확보, 신기술·신공법 적용으로 공기단축 및 경제 성 확보</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 실내환경 조성</li> <li>- 실 사용용도에 맞는 적절한 온,습도 및 공기정화방식 채택</li> <li>- 실내의 충분한 외기도입량 및 환기량 확보</li> <li>- 소음, 진동에 대한 설비계획</li> <li>- 연중 가변적으로 발생하는 냉방부하의 변동에 적절히 대응할 수 있는 SYSTEM</li> <li>• 유지관리의 간편화</li> <li>- 설비장비의 적정대수 분할</li> <li>- 관리의 효율화</li> <li>- 보수점검이 원활한 장비배치 계획</li> <li>- 부분부하 운전에 대비한 SYSTEM 구성</li> <li>• 에너지절약적인 설비</li> <li>- 고효율 기기 적용</li> <li>- 부분부하에 유연하게 대응할 수 있는 SYSTEM 구성</li> <li>• 설비의 내구성을 고려</li> <li>- LIFE CYCLE COST를 고려한 장비선정</li> <li>- 내식성 자재 선정</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획의 주안점</li> <li>- 지역의 기후적 특성을 고려한 건물형태 및 재료선정</li> <li>- 에너지 시뮬레이션을 통해 연간 에너지 사용량을 최소화</li> <li>- 현지 친환경 기준인 Estidama Pearl 2 획득 목표</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일사량, 조도 계획</li> <li>- 외벽의 사선형태와 입면패턴(GFRC) 적용으로, 일사량 33% 감소와 조도 32% 감소효과</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청사 입면계획</li> <li>- 지역의 기후적 특성을 고려한 GFRC (Sun Shade Device) 적용</li> <li>- 전통 창호패턴을 경제성 및 시공성을 고려하여 현대적으로 해석한 입면패턴계획</li> <li>• 다목적 홀 입면</li> <li>- GFRC로 둘러싸인 청사입면과 다목적홀의 매스가 어색하지 않도록 다양한 패턴 적용</li> <li>- 친환경 자재인 테라코타 판넬을 통한 차별화 된 디자인요소를 적용</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>-외교 기반 마련</li> <li>-아랍에미리트 주재 교민 등 자긍심 고취</li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당없음</li> </ul>
공간계획·접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VIP 방문 동선</li> <li>- 진입에 편리한 Drop Off Zone</li> <li>- VIP동선 거리의 최소화</li> <li>• 연회 및 행사 동선</li> <li>- 연회를 고려한 주차 공간 확보</li> <li>- 서비스를 위한 동선을 별도로 확보</li> <li>• 비상차량 동선</li> <li>- 비상시 건물별 동선 연계 가능</li> <li>- 남측과 서측 대지 출입구 연계</li> <li>• 영사민원 / 청사직원 / 관저동선 분리계획</li> <li>- 시설별 동선을 분리하여 테러 및 보안에 대비하고, 동선의 혼잡함을 최소화</li> </ul>

#### ④ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) '07년부터 국유재산팀 구성·운영을 통해 사업추진
- (사전조사 및 기본계획) 대사관 청사 신축사업은 일반적으로 4년이 소요되는 장기사업이므로 예산확보를 위한 수요파악, 해외 대상지 검토 등 사전조사를 상세히 진행
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 3,461,629원/m<sup>2</sup>
- (설계자 선정방식) 제한공개공모
- (단계별 설계안 검토) 외교부 건축자문위원회 자문 및 답사
- (공사기간) 19개월('13. 04 ~ '14. 10)

- (시공자 선정방식) 입찰
  - 현지 진출 경험, 해당국가 시공면허 유무, 대상지 거리 인접성 고려
- (설계변경 사항) 없음
  - 건물 기능상 설계변경 없음, 시공과정 중 담장 변경하여 냉방시설 설치하여 중정을 아트리움으로 만들
- (시공 관리방식) 월 1회 출장 감리

#### □ 선도성

- (사업의 주안점) 대사관 요청사항 반영된 중동지방 미세먼지, 직사광선 고려한 설계
- (디자인 차별성) 전통 창호문양 입면 및 야간조명 계획, 전체 대지를 전통적 공간구성 개념 적용하여 계획
- (유사시설과 차별성) 대사관 청사, 관저의 특성상 국가 정체성 표현 및 차별성을 중요하게 고려하였으며, 사막기후 여건을 고려
- (지속가능성) 지역 기후적 특성 고려한 건물형태 및 재료선정, 에너지 시뮬레이션 통해 연간 에너지 사용량 최소화, 현지 친환경 기준 Estidama Pearl 2 획득 목표

#### □ 편의성 및 공공성

- (접근성) 해당없음
- (시설활용도) 해당없음
- (주변지역 배려) 해당없음
- (지역사회 파급효과) 해당없음
- (주변경관 조화) 해당없음

#### □ 기타 담당자 의견

- (평가지표 및 배점) 대사관의 경우 사용자만족도, 지역사회 파급효과, 주변 조화성, 토지 활용 적정성은 평가지표로 맞지 않거나 중요한 평가항목으로 보기 어려우며 사업별 평가요소 다변화를 통한 평가체계 개선 희망
- (기획 전문성) 해당없음

## 5) 울산해경서 청사

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 1993년 준공된 청사로 해풍에 의한 부식과 균열이 심각해 2010년 4월 실시한 건물안전진단 결과 D급 판정을 받아 신축 진행

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2011~2014년
- 총사업비 : 17,041백만원 (공사비 15,521, 시설부대비 1,520)
- 사업규모 : 부지 17,464m<sup>2</sup>, 연면적 6,864m<sup>2</sup> (지상5층, 지하1층)
- 사업위치 : 울산광역시 남구 신선로 20
- 사업시행 주체 : 해양경찰청(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2011. 1월 : 청사 신축 계획수립 및 검토(사업반영)
- 2012. 5월 : 설계완료 및 건축 인·허가
- 2012. 8월 : 공종별 업체선정 및 공사착공
- 2014. 9월 : 준공

## ② 시설의 주요 특징

전반적 디자인은 해양경비안전본부의 대표 장비인 경비함정을 형상화. 화강석 건물외벽에 커튼월, 티타늄아연판, 복합판넬 등 특수 목적실의 외형적 구분을 위해 이질재를 통한 색채적 포인트를 주었음



청사 배면 또한 해양경비안전본부의 대표 장비인 함정을 형상화, 강당부분의 외형적 구분을 위해 티타늄아연판으로 색채적 포인트를 주었음



민원인 접근성을 최우선으로 감안, 청사 입구에 민원실을 배치하였고 측면에 옥외 휴게공간 목적의 돌출 구조물을 설치하여 디자인적 요소를 가미하였음



청사 좌측 강당 외부를 티타늄아연판으로 마감하여 사무공간과의 디자인적 구획을 주었으며 외부창을 선박 현창 형태로 설치하여 경비함정을 형상화



대민친화를 고려한 공간계획의 일환으로 간선도로 측면 및 등산로 입구 통행인 동선의 중심에 청사부지의 일부를 할애하여 주민쉼터 조성



부지서측 암반층 상단의 자연녹지 공간을 활용하여 족구장 및 산책로 조성, 자연상태를 최대한 훼손하지 않고 조성하여 환경 친화적이며, 인근주민에 개방함으로써 대민친화를 고려한 공간계획



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연도내 집행률               <ul style="list-style-type: none"> <li>- '14년도 사업완료에 따라 사업배정액 7,971백만원 중 집행잔액인 863백만원을 제외한 전액 집행완료</li> </ul> </li> <li>• 총사업비 조정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법령에 따른 의무설치 및 각종 안전보강사유 발생에 따른 사업비조정(716백만원, 증)</li> <li>- 소방법에 따른 상수도 소화용수설비 설치 : 107백만원</li> <li>- 안전사고 방지를 위한 보강토 옹벽시공 : 609백만원</li> </ul> </li> <li>• 사업기간 준수               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당초 4년차 사업계획에 준하여 차질없이 공사완료</li> <li>- 부지전체가 암반층으로 토목 굴착작업에 상당한 기간이 소요되었고, 공사시분진, 진동 소음에 따른 민원으로 공사진행에 많은 어려움 산재</li> <li>- 인력 및 장비의 추가보강으로 지연된 공기만회 및 대민친화적 공간조성을 통한 인근주민 설득으로 사업기간 내 준공</li> </ul> </li> <li>• m<sup>2</sup>당 시설규모               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단위면적당 사업비는 약 216만원으로 기획재정부 경찰서 기준금액(178만원)원 보다 다소 높게 편성</li> <li>- 부지전체가 암반층에 따른 굴착비용 증대 및 안전보강공사비, 신재생에너지(지열냉난방) 설치비에 따라 단위면적당 공사비가 일부 상승됨</li> </ul> </li> <li>• 예산낭비 최소화 및 절감               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공정별·품목별 계약변경을 통해 당해연도 예산 불용방지 및 부지확보 관련 약 30억 비용절감</li> <li>- 불용관련 : 공정물을 고려하지 않고 계획한 감리단의 공사계약분 및 관급자재 계약분에 대하여 해경서 자체검토, 계약내역 전체 조정을 통해 약 6억원 불용방지</li> <li>- 부지관련 : 신축부지는 울산 남구청 소유부지로 상호 재산교환(울산해경서 舊청사)을 통해 확보예정이었으나 재산가액 차이로(약29억) 남구청에서 현금정산 요구 (차액분에 대한 추가부지 확보를 통한 교환제시 별도 예산없이 교환 완료, 교환시 울산해경서 가액이 상대적으로 높아 약 1.3억원 국고수입)</li> </ul> </li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설기준 규모               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계 및 시공당시 인력기준 1인당 9.4m<sup>2</sup>(순사무실 면적)</li> <li>- 해양레저인구 및 해양범죄 급증등 해경에 대한 국민적 Needs에 부합하기 위한 인력증원 감안 행안부 기준(7m<sup>2</sup>)보다 다소 넓게 계획 (일반 공공기관과 다른 경찰조직으로 해상안전 및 치안업무수행을 위한 특수목적실이 많음)</li> </ul> </li> <li>• 실제 공사기간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대외적 악재에도 불구하고 공사기간 연장없이 예산 편성시 계획했던 공사기간( '11~ '14) 내 차질없이 준공</li> <li>- 공사진동, 소음, 분진에 의한 집단민원으로 사업진행에 막대한 차질이 있었으나 민원인별 맨투맨 대응 및 대민친화적 공간조성으로 원만히 해결</li> <li>- 건설기계노조파업, 레미콘파동, 이상고온등 다수 공정진행 걸림돌 타개를 위해 일일점검, 주간 및 월간회의개최, 인력 및 장비 추가보강으로 지연공정 만회</li> </ul> </li> <li>• 설계변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불요불급 개소의 설계변경이 아닌 안전시설강화, 향후 하자방지, 사용편의성을 감안한 최소한의 변경을 통한 개선</li> <li>- 안전관련 : 보강토옹벽(낙석에 의한 안전사고방지), 지하 시스템동바리 설치(골조공사시 좌굴방지), 지하층 외부 쌍줄비계(골조공사 안전을 위한 가시설 등)</li> <li>- 하자방지 관련 : 바닥마감 변경(테라조→화강석), 내벽페인트(수성→본타일), 핸드레일 재질(철재→알루미늄), 벽타일공법(압착붙이기 → 떠붙이기) 등</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용편의성 관련 : 의경주방설치, 남녀화장실 구조변경, EPS·TPS 바닥마감 변경(콘크리트 재물치장 →에폭시도장) 등</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지관련 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 효율신해경서 국유재산(토지+건물)과 지자체 소유 現부지의 상호교환을 통하여 신축부지 확보, 별도 기금투입 없이 국유지를 활용하여 교환</li> <li>- 재산가액의 차액발생으로 지자체에서 현금대납을 요구하였으나 대체국유지 확보 후 교환토록 협의 완료하여 약 30억의 예산절감 효과 발생</li> </ul> </li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물 구조 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물전체 내진설계 적용 및 향후 1개층 수직중축 고려하여 구조반영, 콘크리트 수명 100년 유지토록 설계 및 시공</li> <li>- 콘크리트 중성화 및 철근 부식, 균열방지를 위한 기준상의 피복두께 확보</li> <li>- 보 깊이를 800mm로 적용하여 고질적 차침방지로 균열발생 원인제거</li> <li>- 개구부등 Open부위 균열발생 방지를 위한 철근 대각보강 조치</li> </ul> </li> <li>• 지반특성 고려 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임반층 직상부상에 건물 신축감안 지반특성 설계반영</li> <li>- 임반층 지하수에 의한 구조물 부력방지를 위해 영구배수공법 적용</li> </ul> </li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유지관리 관련 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용기간 경과에 따라 발생하는 마모, 훼손 최소화 및 유지관리에 소요되는 시간·비용절감을 위한 공법변경 및 현장반영</li> <li>- 핸드레일 : 철재 부식에 따른 강도저하 및 재도장 감안 알루미늄으로 변경</li> <li>- 내부페인트 : 오염방지 및 내구성감안 수성을 분타일 도장으로 변경</li> <li>- 바닥마감 : 내구성, 내오염성, 내마모성 감안 테라조를 화강석으로 변경</li> <li>- 도어록 : 보안강화 및 유지관리를 위해 일반도어록을 디지털 도어록으로 변경</li> </ul> </li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지절감 설계 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지효율 1등급 취득 청사로서 신재생에너지 및 각종 고효율 마감자재 반영</li> <li>- 신재생에너지 : 지하 150m 지열을 활용한 냉난방공법 반영</li> <li>- 고효율 마감재 : 건물 외피 경질우레탄 단열재 시공, 외부유리 아르곤주입 로이복층유리 설치</li> </ul> </li> <li>• 친환경 건축 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 자연녹지를 훼손하지 않는 부지활용, 콘크리트 마감 부위 조경식재 및 녹생토 시공을 통한 환경친화적 건축을 구현</li> </ul> </li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계컨셉 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인접시설물 및 해양경비안전본부 상징성 감안 계획</li> <li>- 도심속 녹지공간 조성을 위해 따라 최대한 자연녹지를 훼손하지 않고 사업시행</li> <li>- 부처 상징성구현을 위해 외형은 해경의 대표 장비인 경비함정을 형상화, 상황센터 등 특수목적실은 이질 마감재 사용으로 색채적 포인트 부여</li> </ul> </li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언론보도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청사 이전 및 준공식 관련 총 17회 언론보도 게재</li> <li>- 연합뉴스 및 지역언론사 : 녹색성장을 위한 친환경 건축공법 반영 및 첨단상향관제 시스템을 통한 신속한 현장지휘 기능을 언급하며 호평</li> </ul> </li> <li>• 시설 주민개방 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 내 일부시설 주민개방을 통한 공공성의 확보</li> <li>- 지역주민 주차난 해소를 위해 야간시간 주차장 개방</li> <li>- 강당 및 산책로 지속적인 시설개방으로 대민친화적 이미지 구현</li> </ul> </li> </ul>

사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이용자 편의 제고 관련 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 이전입주 1개월 후 사용에 따른 개선 필요사항 및 미흡사항개소 파악 및 보수조치</li> <li>- 실별 마감불량개소 및 추가 필요개소 시공 (지속적 시행 중)</li> <li>- 향후 각 공종별 하자이행보증기간 종료 전 종합점검 및 보수조치</li> </ul> </li> </ul>
공간계획·접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민원인 주차편의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 132개 주차면 중 민원인용 30면 설계반영·시공</li> <li>- 민원전용 주차공간은 야간 개방을 통해 지역주민 편의제공</li> </ul> </li> <li>• 접근성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해경 방문 민원인 특성을 고려한 각 과별 유기적 공간 배치</li> <li>- 청사입구 민원주차장 및 민원실 배치로 원스톱 행정서비스 제공</li> <li>- 민원방문이 잦은 기능의 저층배치로 국민 편의위주 평면구현</li> </ul> </li> </ul>

#### ④ 설계용역 과업지시서

- 88쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 6쪽 분량에 해당
- 일반지침은 13가지 사항을 다루고, 개별시설의 규모와 설계 시 유의사항은 12가지 사항을 다루고 있는데, 발주기관과 수급인의 계약조건에 대한 사항이 다수를 차지하며, 시 공현장 관리를 위한 사항을 설계에 반영하도록 제시하고 있음
- 국세청 강남세무서의 설계용역 과업지시서의 설계일반지침 및 설계진행 시 유의사항과 거의 동일함

구분	주요내용
과업의 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과업수행 중 단계별 제출서류</li> <li>• 업무보고 및 회의</li> <li>• 관급자재의 선정</li> <li>• 친환경건축물인증</li> <li>• 에너지절약형 건축물 설계</li> <li>• 설계 VE</li> <li>• 보안성 검토</li> <li>• 물량내역 수정입찰에 따른 자료작성</li> </ul>
과업수행 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령 등의 적용기준</li> <li>• 설계 일반 지침 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 납품, 협조, 발주기관 요구, 기술자 협력, 대지의 입지조건에 적합한 합리적 설계, 미래지향적 첨단시설 설계, 소음대책, 에너지절약형 설계, 환경친화적 부지환경 조성, 방법/방재 등 유지관리, 안전성과 시공성, 증축대비, 주요자재 사용계획</li> </ul> </li> <li>• 설계진행 시 유의사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신/재생에너지 사용계획, 지질조사, 발주기관 감독관실 집기류 임대비용, 지하매설물, 상수도, 지반검토, 대지설계, T.B.M., 사토 운반비용 반영, 축종기 현장 설계 반영, 흙막이설계, 장애인편의시설</li> </ul> </li> <li>• 단계별 심사일의 지정 및 제출도서의 승인</li> <li>• 설계도서의 분리작성</li> <li>• 설계도서 표기</li> <li>• 도면작성</li> </ul>

## ⑤ 심층면담 주요내용

### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 전담조직 없음. T/F팀 구성하여 이용 편의사항과 직원 선호도 조사하여 의견반영
  - 사업담당자는 건축시공 경력과 건축자격증 소지자였기 때문에 전담조직 없이도 업무수행 시 어려움이 적었음
- (사전조사 및 기본계획) 수행하지 않음. 타 기관의 사업담당자에게 사업계획서를 협조받아서 참고함
- (예산증감) 있음
  - 법령에 따른 의무설치 및 각종 안전보강사유 발생에 따른 사업비 조정(소방법에 따른 상수도 소화용수설비 설치 107백 만원, 안전사고 방지를 위한 보강토 옹벽시공 609백 만원)
- (단위면적당 공사비) 약 216만원
- (설계기간) 당초 4년 차 사업계획에 준하여 차질 없이 공사완료
- (설계자 선정방식) PQ
- (시공자 선정방식) 경쟁입찰
- (설계변경 사항) 있음
  - 안전시설강화, 향후 하자방지, 사용편의성을 감안한 변경
- (시공 관리방식) 책임감리

### □ 선도성

- (사업의 주안점) 관공서 건물의 경직된 이미지를 탈피하기 위한 입면디자인
- (디자인 차별성) 부처 상징성 구현을 위해 외형은 해경의 대표 장비인 경비함정을 형상화
- (지속가능성) 에너지효율 1등급 취득 청사로서 신재생에너지 및 각종 고효율 마감자재 반영

### □ 편의성 및 공공성

- **(접근성)** 총 132개 주차면 중 민원인용 30면 설계반영·시공
- **(시설활용도)** 각 과별 유기적 공간 배치(민원방문 잦은 기능은 저층배치, 청사입구 민원 주차장 및 민원실 배치로 원스톱 행정서비스 제공)
- **(주변지역 배려)** 대민친화를 고려한 공간계획 일환으로 간선도로 측면 및 등산로 입구 통행인 동선 중심에 청사부지의 일부를 할애하여 주민쉼터 조성, 민원전용 주차공간은 야간 개방을 통해 지역주민 편익제공
- **(지역사회 파급효과)** 지역주민 주차난 해소를 위해 야간시간 주차장 개방과 강당 및 산책로 등 지속적인 시설개방으로 대민친화적 이미지 구현
- **(주변경관 조화)** 도심 속 녹지공간 조성을 위해 최대한 자연녹지를 훼손하지 않고 사업 시행, 부처 상징성구현을 위해 외형은 해경의 대표 장비인 경비함정을 형상화하고 상황 센터 등 특수목적실은 이질 마감재 사용으로 색채적 포인트 부여

#### □ 기타 담당자 의견

- **(평가지표 및 배점)** 사업기간 내 준공은 평가지표로 맞지 않거나 중요한 평가항목으로 보기 어려운 것으로 판단(환경영향평거나 도시계획 변경 등 외부적 요인 발생 가능성 존재)
- **(기획 전문성)** 향후 해양경찰서 신축공사 수요는 꾸준히 증가할 것으로 전망되므로 기획 단계부터 전문가 도움을 받아 진행하면 업무수행에 도움이 될 것으로 판단, 예산책정 시 부지 상황 및 지역특성 고려하지 않고 일관된 예산편성으로 사업진행의 어려움 있음

## 6) 여수지청 청사

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 현 청사는 '89년 준공된 산재기금청사로 국정감사('99년)시 국회지적\*에 따라 자체청사 신축 (\* 지방관서에서 산재기금청사를 사용하는 것은 기금목적에 위배됨으로 빠른 시일 내에 일반회계 자체청사를 확보)

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2010~2014년
- 총사업비 : 9,515백만원 (토지매입비 2,774, 공사비 6,382, 시설부대비 359)
- 사업규모 : 부지 6,713m<sup>2</sup>, 연면적 3,025m<sup>2</sup> (지상4층)
- 사업위치 : 전남 여수시 웅천북로 33
- 사업시행 주체 : 광주지방고용노동청 여수지청(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2010. ~ 2011. : 토지매입 완료
- 2012. 2월 : 설계완료(설계기간 2012. 7. 19. ~ 12. 15.)
- 2013. 8월 : 공사착공
- 2014. 8월 : 신청사 준공(2014. 9. 20. 신청사 입주)

## ② 시설의 주요 특징

[건물정면도] 외장재로(리코날+대리석)를 사용하여 노사 협력 상생적 관계를 조형화하고 주변 여수(바다)를 상징하는 옥탑조형물 설치



[건물배면도] 민원인에 접근성을 고려, 건물 배면에 지상주차장을 설치하여 바로 접근할 수 있도록 하였으며, 대리석을 이용한 자연친화적 조형계획



[옥상정원] 청사 에너지효율 향상을 통한 유지관리비 절감을 위하여 쾌적한 옥상정원을 설치하여 민원인에게 개방함으로써 힐링공간으로 활용



[민원편의시설] 민원인 전용 정보검색대, 휴게쉼터, 고객대기실 및 편의설비 비치하여 내방민원인의 편의 도모



[직원 사무공간, 근로개선지도과] 임금체불 조사시 민원인의 프라이버시 보호 편의를 위하여 민원대를 설치하고, LED조명·친환경 마감재로 쾌적한 사무공간 창출



[고용센터 2층] 청사의 사무실 전체를 중간크막이를 제거하여 향후 사무실 재배치에 따른 공간 가변성을 확보하고 소통의 공간으로 계획 (사무실 구획필요시 가변형 칸막이로 공간 설계)



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산집행                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업기간 '10~'14년, 총사업비 9,515백만원으로 총사업비 조정 및 이월 없이 '14. 9월 준공하여 단계별 사업기간 준수</li> </ul> </li> <li>• 공사비 적정성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 건물 연면적은 3,288㎡로 행자부 청사수급승인 면적(4,000㎡) 이내로, ㎡당 공사비는 1,950천원/㎡</li> </ul> </li> <li>• 예산절감 노력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 여수시에서 개발한 여수웅천택지개발지구내 업무용 부지를 원가(413천원/㎡)에 매입하여 부지매입비를 절감</li> <li>- 지반이 암반으로 굴착공사비 절감을 위하여 지하층 없이, 자연 경사지를 활용 지상층으로 건립하여, 사업비 조정 없이 사업비 범위 내에서 완공</li> </ul> </li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도별 사업규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- '10년 행자부 청사수급면적은 4,000㎡로 건물 연면적이 3,288㎡으로 수급승인 면적 범위 내에서 완공</li> </ul> </li> <li>• 공사기간 적정성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업계획상 공사 사업기간은 '13년(착공)~'14년(준공)이며, 실제 공사기간은 '13.8.30~'14.9.17로 사업기간내 준공</li> </ul> </li> <li>• 건축설계 적정성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 및 부처 특성을 고려하여 노사정의 상생적 협력관계를 상징적으로 청사외관 디자인 요소에 도입하고, 바다의 고향 여수를 상징하는 부드러운 파도 형태의 데크로 설계</li> <li>- 청사의 내방 민원인 및 지역민 활용도 제고를 위하여 내부 고객 정보검색대, 휴게쉼터 및 옥외 종합경기장 등을 설치</li> <li>- 지열·태양광 및 축냉식설비 등 에너지효율 1등급 청사로 유지관리비를 절감하고 내부 칸막이를 제거하여 공간 가변성 확보</li> </ul> </li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 여수시에서 개발한 웅천택지개발지구내 업무용지를 원가(413천원/㎡)에 매입하고 자연경사지를 활용·설계하여 부지매입·시공비 절감</li> <li>• 부지매입비(28억)내에서 충분한 부지(면적 6,652㎡)을 확보하여 민원편의용 지상주차장 및 체육시설등 편의시설을 설치하여 지역민 편의청사를 건립하여 국유재산활용가치를 제고</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청사는 철근콘크리트조로 바다와 인접한 지역으로 해풍 및 염해로 인한 사용자재의 부식을 고려하여 내식성자재를 선택(RC, 리코날 아연강판 등), 안정감 있는 평면구조로 내구성능 확보</li> <li>• 콘크리트 슬럼프, 압축강도 등 품질시험을 실시하고 피복두께 확보 등의 현장 감독을 통하여 내구성 확보 노력</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유지관리비 절감을 위하여 지열·태양광시스템, LED(100%) 및 복층 로이유리(24mm) 등 에너지절감형 자재로 에너지효율1등급 취득</li> <li>• 건물 제어 통합관리시스템을 도입하여 한 장소에서 건물을 일괄 모니터링 할 수 있어 불필요한 냉난방 부하 차단 등 유지관리 용이</li> </ul>

에너지 절감 · 친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지절감 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지효율 1등급 청사로 친환경인 지열 및 태양열 시스템을 적용 설치하고, 옥상정원 설치 및 외벽면적에 대한 창면적비를 50% 미만을 유지 등 에너지절감형 청사 시공</li> </ul> </li> <li>• 환경친화적 노력 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용자재도 대기전력콘센트, 고효율 수배전반, 축냉식시스템 공사, 로이복층유리 등 에너지효율이 높은 친환경 인증제품을 사용하여 환경 친화적인 청사구현에 노력</li> </ul> </li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계컨셉 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우리부의 업무 특성을 고려 노사정이 상생적 협력 이미지를 건물 외관디자인에 도입하여 청사 외관 조형계획</li> <li>- 민원인들에게 부드러운 인상을 줄 수 있게 유선형으로 외관을 계획하고 상징적으로 아름다운 미향 여수를 상징 할 수 있는 부드러운 파도 형태의 데크 디자인요소를 도입</li> </ul> </li> <li>• 주변과의 조화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사입지가 여수 웅천택지개발지구내의 업무용지로서 인접 여수세관, 국정원 청사와 조화를 이루도록 건물을 배치하고 인접 건물과의 조화를 고려 화강석 등 외장재를 도입</li> </ul> </li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 여수시에서 개발한 웅천택지개발지구의 업무용지에 신청사를 개청('14.12.19)하여 지역사회 개발에 일조</li> <li>• 청사 외부 휴게편의시설과 옥외경기장(농구 · 족구장 시설) 등을 민원인 및 청소년 등 시민에게 상시 개방하여 지역민과 함께하는 고용노동청사 구현 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청사 내부시설로 고객센터, 민원인대기실 및 정보검색대, 편의설비(혈압측정기) 등 민원인 편의시설을 다수 배치</li> </ul> </li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민원인 편의를 위하여 민원이 많은 순서로 층을 구분하여 배치하고 같은 층에서 원스톱 민원을 볼 수 있도록 공간을 설계 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민원인이 많은 고객지원실, 근로개선지도과 등을 1층에 배치하고, 고객지원실에 민원제기 후 추가 업무를 같은 1층에서 볼 수 있도록 민원인대기실, 근로개선지도과 등을 같은 층에 배치</li> <li>- 실업급여 신청, 취업지원 등의 업무를 담당하는 고용센터 관련 부서를 2층에 집중 배치하여 민원인 편의 도모(건물후면 주차장에서 바로 진입)</li> </ul> </li> <li>• 옥외 휴게시설, 운동시설을 민원인에게 상시 개방하고 대회의실, 옥상정원, 취업검색대, 고객센터 등 민원 편의시설 중심으로 공간을 계획하여 민원인 만족도 제고</li> </ul>
공간계획 · 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 여수 웅천택지개발지구의 업무용지에 위치하여 인접 여수세관 · 국정원 등 공공기관이 밀집하여 인지도가 좋고 차량이용객에 불편이 없도록 이용이 편리한 지상에 충분한 주차공간을 확보 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장애인, 여성주차장을 별도로 구획하여 사회적 약자를 고려</li> </ul> </li> <li>• 민원인의 최단동선을 고려하여 취업 등 고용관련 사무실을 2층에 집중하고, 임금체불 등 노동관련 사무실은 1층에 집중배치 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내방민원인이 편리하게 행정을 볼 수 있도록 공간설계</li> </ul> </li> <li>• 옥외 휴게 및 체육시설, 1층 고객상담실, 2층 고객센터 및 정보검색대, 옥상정원 등 청사 곳곳에 민원인 이용 편의시설을 배치</li> </ul>

#### ④ 설계용역 과업지시서

- 88쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 12쪽 분량에 해당
- 설계일반사항의 설계용역 일반사항에서 설계의 기본방향 및 개요를 제시(예를 들면, 공공업무시설로서의 상징성 및 개방성이 보장된 설계, 대지의 입지조건에 적합한 합리적인 설계, 에너지 절약형 설계 등)
- 설계 일반 지침의 분야별 설계일반지침에서 건축설계분야에 대한 10가지 사항, 구조계획에 대한 7가지, 주요자재 사용계획에 4가지 등 요구
- 설계일반지침의 내용은 “건물 양식은 주변 환경과 조화를 이루어야 하며, 구조는 경제성을 검토한다” 등의 추상적인 지침내용이 대부분

구분	주요내용
설계 일반 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계용역 개요</li> <li>• 설계용역 일반사항</li> </ul>
설계 진행 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계도서 작성</li> <li>• 설계진행 시 제출서류</li> <li>• 업무보고 및 회의</li> <li>• 보안성 검토</li> <li>• 설계자문</li> </ul>
설계 일반 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반사항</li> <li>• 분야별 설계일반지침               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 : 건축설계 일반사항, 구조계획, 주요자재 사용계획</li> <li>- 토목 : 일반사항, 현황측량 및 경계측량, 토공사 및 흙막이 설계, 구내 우/오수 설계, 도로 및 포장설계, 상수도, 기타</li> <li>- 조경 : 일반사항, 조경수목, 조경시설물</li> <li>- 기계설비 : 기계설비 일반사항, 기계설비 일반지침, 전기설비, 정보통신</li> </ul> </li> <li>• 설계도서의 분리작성</li> <li>• 설계도서 표기</li> <li>• 도면작성 및 서명</li> </ul>

## ⑤ 심층면담 주요내용

### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 고용노동부에 전담조직은 없으며 시설직이 있으나 소수여서 신축사업 업무 전담을 하지는 못하는 여건
- (사전조사 및 기본계획) 고용노동부의 경우 신축사업을 추진하는 지청에서 사업계획서 작성, 설계관리, 시공관리 등 전 과정을 담당하며 본청은 컨설팅과 자료협조 업무만 수행함. 지청은 본청으로부터 고용센터 사업관련 매뉴얼을 협조받아서 시설 내부 공간면적 등을 참고함
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 1,950천원/m<sup>2</sup>
- (설계기간) 변경없음
- (설계자 선정방식) PQ
- (단계별 설계안 검토) 지청 담당자가 수행하였으며, 중간설계 후 실시설계 전에 전문가 자문을 1회 수행함
- (공사기간) '13.8.30.~ '14.9.17.
- (시공자 선정방식) 경쟁입찰
- (설계변경 사항) 없음
- (시공 관리방식) 비상주 감리

### □ 선도성

- (사업의 주안점) 구 청사에서 부족했던 회의실, 직원휴게실, 민원인 대기실 등 공간수요를 만족하기 위한 공간계획
- (디자인 차별성) 관공서의 경직된 이미지를 탈피하는 입면 디자인과 지구단위계획에 의한 주민휴게공간 조성
- (지속가능성) 에너지효율1등급 의무대상

### □ 편의성 및 공공성

- (접근성) 택지개발사업지구 공공용지를 공급받아 조성함에 따라 기반시설 여건 및 접근성은 비교적 양호하나, 개발된 지 얼마 되지 않아서 구도심의 대중교통체계와 연계성이 취약한 상황

- (시설활용도) 민원인의 방문은 잦으나 주변 지역주민의 방문은 거의 없는 편
- (주변지역 배려) 지구다위계획에서 청사 주변 외부공간에 지역주민에게 개방된 휴게공간을 조성하도록 함에 따라 주차장 측면에 휴게공간을 조성하였으나 활용도는 낮은 편
- (지역사회 파급효과) 주변 택지의 공급과 개발이 완료되는 단계에서 의미있는 지역거점으로 이용될 것으로 판단
- (주변경관 조화) 지하층을 조성하지 않고 지상층으로만 조성하면서 적절한 질/성토로 대지 계획

□ 기타 담당자 의견

- (평가지표 및 배점) 유지관리 용이성, 주변과의 조화성, 사용자 만족도의 경우 중요한 지표로 판단
- (기획 전문성) 전담조직이 없기 때문에 선행 자료를 DB로 구축하여 기획, 착수, 중간, 최종 단계별 필요한 자료를 찾아볼 수 있도록 하는 것이 중요함. 또한 현재 고용노동부의 지침자료는 매우 부실하므로 콘텐츠의 내실화가 필요함

## 7) 신항 세관검사장

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 신항 물류 이동 가속화에 따른 신항 지역 지정장치장 설치 필요
- 관세청 직제개정 추진에 따른 부산신항통관국 추가 신설 대비

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2011~2014년
- 총사업비 : 5,504백만원 (설계비 240, 공사비 5201, 감리비49, 시설부대비 14)
- 사업규모 : 부지 7,863.3m<sup>2</sup>, 연면적 5200m<sup>2</sup> (지상1층)
- 사업위치 : 부산광역시 강서구 송정동 1709-1
- 사업시행 주체 : 부산세관(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2011. 6월 : 청사 수급관리계획 반영
- 2012. 5월 : 청사 기본계획 및 실시설계
- 2013. 9월 ~ 2014. 9월 : 청사 신축
- 2014. 10월 : 준공

## ② 시설의 주요 특징

접근편의 및 대지활용을 극대화하기 위한 건축물의 배치, 창고동과 사무동을 연결배치 아드 공간을 최대화하면서 업무 효율성을 높임



전면과 더불어 후면 오버헤드 도어를 장착하여 자연통풍 토록 하고 조경수를 식재하여 작업환경의 쾌적성을 더함



기능중심의 ㄷ형 지붕을 탈피하여 현대식 곡선지붕으로 디자인 창고동과 사무동의 디자인요소를 통일시켜 간결하고 현대적인 조형 연출



기능중심의 ㄷ형 지붕을 탈피하여 현대식 곡선지붕으로 디자인 창고동과 사무동의 디자인요소를 통일시켜 간결하고 현대적인 조형 연출. 건물명칭 및 관세청 로고를 부착하여 방문자 편의증대 및 홍보효과



누수 등 하자를 극소화하면서 단열효과를 높이고 건물의 전체 외관을 미려하게 하는 이트그린판넬 지붕 시공 및 자연채광으로 쾌적한 작업환경 조성



사무동 및 창고동 벽면 및 지붕라인을 시트판넬로 마감함으로써 현대적인 조형 연출



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>예산 집행관리에 철저를 기함으로써 애초 기금배정 및 집행계획에 따라 총사업비 조정 없이 사업기간 내 건축을 완료하였으며 시설비 항목은 집행률 99.7% 달성</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>동 사업은 대지가 해수면 매립지반에 위치하여 설계예측보다 지하수위가 낮아 시공관리에 상당한 애로를 겪어 공사기간을 9개월로 계획하였다가 실제로는 4개월을 연장하였으나 총 사업기간 내 완료</li> <li>건축공사 계약기간 연장 및 일부 토목공사 부분 물량 누락 등 예산 증가에 대처하기 위하여 공사완료시 정산금액을 미리 파악하였고 공용녹지 조경수에 가려 설계도면에서 구현하고자 하는 조형이 나타나지 않는 장식벽체 일부에 대한 설계변경으로 예산절감</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물의 부지면적, 위치에 대한 검토는 사업계획 수립시 타당성에 대한 면밀한 검토를 통하여 선정</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>해수면 매립지반을 고려하여 설계와 시공에서 사무동과 창고동을 분리함으로써 각각 침하가 발생하더라도 상호 영향을 주지 않도록 하여 구조물의 내구성 확보</li> <li>창고동 바닥 슬라브를 팽기기초공법과 SOG 슬라브 공법으로 시공함으로써 연약지반을 보완함</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>창고동 바닥에 SFRC 공법을 적용함으로써 표면 마모성, 사용수명을 작업 중 손상에 따른 유지보수 비용을 최소화</li> <li>바닥과 지붕간격이 높은 창고의 특성상 지붕에 설치된 조명등은 통상 수명이 다 된 개별 전등을 즉시 교체하지 못하고 크레인 등 장비를 동원하여 일괄 교체하나 부산세관 신항 세관검사장은 승강식 조명기구를 설치함으로써 유지보수의 효율성을 높임</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반적인 사무동에 채택하는 투명복층유리(16mm)에 비해 단열 성능이 탁월한 로이복층유리(24mm)를 사무동 전체에 부착</li> <li>창고동 바닥에 적용한 SFRC 공법은 별도의 화학제품에 의한 콘크리트 바닥 마감의 필요 없고 마모에 따른 먼지 발생 우려가 없어 쾌적한 작업환경을 갖춤</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>신항 배후의 수출입 물류흐름 개선이라는 핵심 건축 목적을 담아 기능위주의 "스"형 지붕을 탈피하고 아트그린판넬을 채택함으로써 미려한 곡선지붕을 표출함</li> <li>사무동 캐노피와 창고동 캐노피를 일체화 시키는 등 사무동과 창고동의 디자인요소를 통일 시켜 간결하고 현대적인 조형 연출</li> <li>신항 터미널 및 거가대교에 진입 방향에서 관세청 로고 및 건물 명판을 설치</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>KBS 외 각 공중파 방송 등 지역언론은 동 건물의 개장소식을 일제히 보도하여 향후 부산 신항의 수출입 물류흐름 선진화에 대한 기대감 표출</li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>창고동 내 대형 갤러리창 설치 및 전면은 물론 배면에도 오버헤드도어를 설치하여 개방성을 높여 자연통풍 효과를 최대화하였고</li> </ul>

	지붕을 통한 자연채광으로 근무환경에 대한 배려 • 사무동 전면에 조성된 정원은 물론 사무동 3층에 녹지공간을 설계하여 사용자의 만족도를 높임
공간계획 · 접근성	• 접근성 및 대지활용성을 고려하여 대지 북쪽에 야드, 남쪽에 건물을 배치 • 사무동, 수위동 및 보도를 전면에 배치한 "┌"형 구조는 보행자와 차량의 통행을 명확히 분리하여 이용자 동선의 편리 제공 • 사무동 현관홀 출입 계단을 중심으로 사무공간, 공용공간, 휴게 공간을 계획함으로써 활용성 증대

#### ④ 설계용역 과업지시서

- 24쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 5쪽 분량에 해당
- 설계 일반 지침의 분야별 설계일반지침에서 건축설계분야에 대한 4가지 사항, 이하는 토목, 조경, 기계설비, 전기설비, 정보통신 설계에 대한 사항을 제시
- 설계일반지침의 건축설계분야 내용은 “각 기능별 유기적 관련성을 고려”, “창호는 환기 및 채광이 최적화되도록 설계” 등의 추상적인 지침내용이 다수이고, 일부 “보안성이 중요시되는 실 등을 제외하고는 가변성이 확보되도록 경량칸막이 설계” 등 구체적인 설계지침 제시

구분	주요내용
설계 일반 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계개요</li> <li>• 설계용역 일반사항</li> <li>• 설계의 기본방향 및 개요</li> <li>• 관급 및 주요자재 등</li> </ul>
설계 진행 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계도서 작성</li> <li>• 설계진행 시 제출서류</li> <li>• 업무보고 및 회의</li> <li>• 인허가를 위한 자료 제공</li> <li>• 보안성 검토</li> </ul>
설계 일반 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반사항</li> <li>• 분야별 설계일반지침               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 : 건축설계 일반사항, 건축설계 특기사항, 구조계획, 주요자재 사용계획</li> <li>- 토목 : 일반사항, 특별사항, 현황측량, 토공사, 구내 우/오수 설계, 도로 및 포장설계, 기타</li> <li>- 조경 : 일반사항, 조경수목</li> <li>- 기계설비 : 기계설비 일반사항, 기계설비 일반지침</li> <li>- 전기설비설계</li> <li>- 정보통신설계</li> </ul> </li> <li>• 설계도서의 분리작성</li> <li>• 설계도서 표기</li> <li>• 도면작성 및 서명</li> </ul>

## ⑤ 심층면담 주요내용

### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 전담조직 없음
- (사전조사 및 기본계획) 관세청 관련 가이드라인 존재하지 않기 때문에 타 세관의 사례 참고
- (예산증감) 없음
- (설계자 선정방식) 경쟁입찰
- (공사기간) 9개월
- (설계변경 사항) 없음
- (시공 관리방식) 감리 의견서를 바탕으로 담당자가 공사 진행

### □ 선도성

- (사업의 주안점) 대지가 해수면 매립지반에 위치하여 설계예측보다 지하수위가 낮아 시공에 어려움이 예상되어 건축물 기반 조성관련 설계 및 시공에 주력
- (디자인 차별성) 사무동 캐노피와 창고동 캐노피를 일체화 시켜 디자인요소를 통일 시켜 간결하고 현대적인 조형 연출
- (지속가능성) 지붕을 통한 자연채광으로 근무환경 배려(하절기 자연채광만으로 시설 이용 가능)

### □ 편의성 및 공공성

- (접근성) 접근성 및 대지활용성을 고려하여 대지 북쪽에 야드, 남쪽에 건물을 배치
- (시설활용도) 사무동 현관홀 출입 계단을 중심으로 사무공간, 공용공간, 휴게공간을 계획함으로써 활용성 높이고 사무동, 수위동 및 보도를 전면에 배치한 ㄱ형 구조는 보행자와 차량의 통행을 명확히 분리하여 이용자 동선의 편리 제공
- (주변지역 배려) 신항 터미널 및 거가대교에 진입 방향에서 관세청 로고 및 건물명판을 설치
- (주변경관 조화) 신항 배후의 수출입 물류흐름 개선이라는 핵심 건축 목적을 담아 기능 위주의 ㄱ형 지붕을 탈피하고 아트그린판넬을 채택함으로써 미려한 곡선지붕을 표출함

### □ 기타 담당자 의견

- (평가지표 및 배점) 공간계획과 접근성을 동일선 상에 두고 평가하는 것은 무리가 있는 것으로 사료
- (기획 전문성) 외부 전문기관의 도움과 매뉴얼이 있다면 업무의 효율을 높여줄 것으로 기대

## 8) 통영사무소 청사

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 동남지역 최대 수산통계 생산사무소로서 자체청사 필요
- 현 임시 사무실로 문서고 및 창고, 주차장 면적이 좁아 직원들 업무에 불편이 크며, 수산통계선타 등 특수시설 설치 할 수 없음

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2013~2015년
- 총사업비 : 3,923백만원 (토지매입비 369, 공사비 3,353, 시설부대비 201)
- 사업규모 : 부지 2,772m<sup>2</sup>, 연면적 1498.12m<sup>2</sup> (지상3층)
- 사업위치 : 경남 통영시 용남면 동달리 100-2번지
- 사업시행 주체 : 통계청(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2012. 7월 : 총괄청(기재부) 소유 청사신축 예정부 사용승인
- 2013. 4월 : 통영시 소유 사유지 매매관련 협의 및 매입추진
- 2013. 5월 : 청사신축 설계용역 계약 및 착수
- 2014. 4월 : 통영사무소 청사신축 기공식
- 2015. 2월 : 청사부지 도시계획시설 준공 및 청사 준공

## ② 시설의 주요 특징

경남 통영의 상징인 거북선의 용머리를 형상화한 입체모형



거북선과 판옥선을 형상화 하였고, 건물 인접의 전산주를 지중화



주위 배경과 조화 및 건물의 역동성을 위해 고밀도 목재판별로 마감



경남통영, 바다, 이순신장군, 거북선을 형상화한 건물 배치



친환경 주차장 및 개방형 조경공사로 시민들의 휴게 및 산책공간



직원 및 통계조사원의 교육장으로 방음벽 마감재 사용



청사부지 인근 펜션과 조화를 생략한 건물 배치 및 주차 공간 확보



직원들의 업무 능률향상을 위한 휴게실로 친환경 자재로 마감



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예산집행 현황               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014년 사업비 집행 현황 : 예상배정액 3,520,000천원, 집행액 3,520,000천원 (집행률 100%)</li> </ul> </li> <li>• 총사업비 조정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현장 확인결과를 반영하여 시공전 총사업비 조정 완료</li> <li>- 조정내역 : 증 588백만원 (기준공사비 현실화 439백만원, 현장특이사항 반영 149백만원, 시설부대경비 45백만원)</li> </ul> </li> <li>• 예산절감               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유휴 국유지 활용을 통한 토지매입비 절감</li> <li>- 관급자재 및 일부마감공사 등 직접발주를 통한 간접공사비 절감</li> <li>- 내부벽체 이동식칸막이 설치를 통한 예산절감 및 공간 활용성 제고</li> </ul> </li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사기간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당초 공사기간 : 2014. 4. 15. ~ 2014. 11. 09.(210일)</li> <li>- 변경 후 공사기간 : 2014. 4. 15. ~ 2014. 12. 08.(239일)</li> <li>- 토목공사 및 부대 조경공사 추가계약에 따른 공사기간 연장</li> </ul> </li> <li>• 건축설계 변경 및 디자인               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현장불일치에 따른 설계변경 : 현장여건에 따른 파일시공 공법 변경, 내진을 위한 철근 규격 변경</li> <li>- 발주자 요청에 따른 설계변경 : 건물내구성을 위한 바닥 및 천정 마감재 변경, 사용자 편의를 위한 휴게시설, 강의실 마감 인테리어 공사실시</li> <li>- 부지를 건축공간, 주차공간, 녹지공간으로 구분하여 배치하여 지역공동체 형성에 기여하는 방향으로 건물배치</li> <li>- 경남 통영의 상징인 이순신장군, 거북선 및 판옥선을 형상화 하여 건물 배치 및 건물 디자인 실시</li> </ul> </li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지면적 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지면적 2,772㎡ (국유지 사용승인 1,764㎡, 지자체 매입 1,008㎡)</li> <li>- 사용현황 : 건축면적 553.92㎡, 주차면적 450.00㎡, 조경면적 1,004.16㎡, 기타면적 : 763.92㎡</li> <li>- 청사 건물 및 부지 인근에 12m 계획도로가 있어 접근성 우수</li> </ul> </li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내구성 확보 위한 노력               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연약지반 보강을 위한 평이공법 시공으로 안전성 확보</li> <li>- 내진 등을 위한 철근규격 강화</li> <li>- 건물외부 내구성 및 주위와의 조화를 위해 고밀도 목재판넬 및 베이스 시멘트판넬 시공</li> </ul> </li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유지관리비 절감 노력               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지절감을 위한 태양광발전장치(20kw) 설치</li> <li>- 내부조명 및 가로등 100% LED 설치로 유지비용 절감</li> <li>- 외벽 고밀도 목재판넬 및 베이스 시멘트판넬 시공으로 도색 비용발생 방지</li> <li>- 내부바닥 자연석판석 및 데코타일 시공으로 내구성 강화</li> </ul> </li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 절감 노력               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자체 태양광 발전으로 일 60~80kw 생산 사용</li> <li>- 사무실 모든 조명을 LED조명으로 교체</li> <li>- 단열효과를 위해 외기와 접한 모든 벽면 압출스チ로폼 시공 및 170MM 이중창호 설치</li> </ul> </li> </ul>

주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조형미, 상징성, 주변경관과 어울림 등</li> <li>- 청사 인근 펜션 및 바다와 조화를 위한 건물배치 및 건축</li> <li>- 인근 부지와 조화를 위한 마감재 시공 및 건물 배치</li> <li>- 청사와 진입로의 조화, 민원 접근성 향상을 위한 진입로 구성</li> </ul>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 준공식 행사시 지역단체장 및 주민 초대, 지역 방송 및 신문 보도</li> <li>- 청사 진입로 콘크리트 포장을 아스콘으로 확장 포장하여 지역민 주차 활용성 제고</li> <li>- 청사 주변 펜션 및 지역주민 산책로 제공을 위해서 친환경 주차장 및 도로 인근에 소공원 조성</li> </ul>
사용자 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물 이용자의 만족도 및 편의 제고 노력</li> <li>- 설계 시 이용자 의견수렴 반영</li> <li>- 공사기간 중 이용자 의견 수시 수렴하여 설계변경</li> <li>- 강당 및 소회의실 벽면 마감자재 변경(흡음제 설치)</li> <li>- 직원 휴게시설 마감 인테리어 공사로 만족도 증가</li> </ul>
공간계획 · 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이용의 편리성 및 접근의 용이성</li> <li>- 청사 진입도로 아스팔트 확장 포장 및 수목, 퍼걸러 이설로 민원인 접근성 개선</li> <li>- 청사전면 차량진출입로 설치하여 장애인 등 방문 편의 제공</li> <li>- 청사 입구 주차공간 민원인에게 제공</li> <li>- 청사내부 진입 편의를 위한 주차장~건물입구 고압투수 블럭 설치</li> </ul>

#### ④ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) T/F팀 구성하여 청사신축 관련 업무 추진하고 현장소장(통영사무소 소장)과 담당자가 거주자 의견 반영 위해 노력함
- (사전조사 및 기본계획) 없음
- (예산증감) 있음
  - 현장 확인결과 반영하여 시공 전 총사업비 조정 완료(증 588백만원)
- (단위면적당 공사비) 추후보완
- (설계자 선정방식) 조달청 맞춤형 서비스(청사신축 설계용역이 동시에 진행중이던 경산 사무소와 통합 설계 발주)
- (단계별 설계안 검토) 조달청 맞춤형 서비스 담당자아 통계청 통영사무소 TF 회의 월별 1회 이상 운영
- (공사기간) 당초 공사기간보다 29일 연장
- (시공자 선정방식) 경쟁입찰
- (설계변경 사항) 있음

- 현장불일치에 따른 설계변경(파일시공 공법 변경, 내진을 위한 철근 규격 변경), 발주자 요청에 따른 설계변경(건물내구성을 위한 바닥 및 천정 마감재 변경, 사용자 편의를 위한 휴게시설, 강의실 마감 인테리어 공사실시), 디자인변경(부지를 건축공간, 주차공간, 녹지공간으로 구분하여 배치, 경남 통영의 상징인 이순신장군, 거북선 및 판옥선을 형상화 하여 건물배치 및 건물 디자인 실시하여, 지역공동체 형성에 기여하는 방향으로 건물배치)

- (시공 관리방식) 조달청 맞춤형 서비스

#### □ 선도성

- (사업의 주안점) 근무직원의 주거 안정을 위한 소규모 숙박시설을 마련하고, 수변경관지구의 주변 펜션 등 건물에 개방감을 부여하고 주차장을 공동사용하도록 하여 환경의 쾌적함 유지
- (디자인 차별성) 통영의 상징인 이순신장군, 거북선 및 판옥선을 형상화하여 건물배치 및 건물 디자인 실시
- (지속가능성) 기존 통영청사 부지는 자연환경보전지역으로 통영시 도시관리계획 변경이 전에는 청사신축이 불가능 하였으나 청사부지 전체를 도시계획시설(공공청사)로 변경

#### □ 편의성 및 공공성

- (접근성) 청사 진입도로 아스팔트 확장 포장 및 수목, 파고라 이설로 민원인 접근성 개선
- (시설활용도) 청사 내 대강당을 지역민에게 개방하여 지자체 교육 및 시민강좌의 장소로 활용하고 인근 학교 학생을 대상으로 통계자료센터 개방하여 공부쉼터의 장소로 제공
- (주변지역 배려) 청사 내 대강당은 지역민에게 개방하고 주차장은 인근 펜션 이용자에게 개방
- (지역사회 파급효과) 청사 주변 펜션 및 지역주민 산책로 제공을 위해서 친환경 주차장 및 도로 인근에 소공원 조성
- (주변경관 조화) 안전 확보 및 조망권 고려하여 고압전선 지중화, 청사 인근 펜션 및 바다가 등과의 조화를 위한 건물배치 및 건축

#### □ 기타 담당자 의견

- (평가지표 및 배점) 통계청의 경우 직원의 순환근무 주기가 짧기 때문에 평가항목 중 사용자 만족도 항목은 조사의 어려움 있음. 공공성, 지속가능성 항목은 중요 평가항목으로 판단
- (기획 전문성) 전문가 도움 없이 공용재산취득사업 계획서를 작성하는데 어려움이 크며, 외부의 전문기관의 지원이 있다면 사업의 기획과 예산협의를 합리성을 개선하는데 큰 효과가 있을 것으로 사료

## 9) 국회 제3어린이집

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 국회 직원의 어린이집 대기수요가 많아서 제1,2어린이집에 이어 제3어린이집 신축

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2013.9.~2014.5.
- 총사업비 : 2,570백만원
- 사업규모 : 부지 2,413m<sup>2</sup>, 연면적 1,025m<sup>2</sup>(지상2층)
- 사업위치 : 국회 운동장 옆 주차장
- 사업시행 주체 : 국회사무처

## ② 시설의 주요 특징

주출입구는 화강석 마감으로 국회건물들과의 조화를 고려



외부놀이터로 이동하는 경로 및 옥상으로 가는 계단실이 있음



아이들의 성장발달 등을 고려하여 남향으로 보육실 배치



아이들의 안전을 고려하여 웬스 설치



놀이터를 보육실 아래쪽의 남향에 배치



보육실은 친환경 종이벽지로 마감



## ③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

※ 2014년도 기획재정부의 성과평가는 의무사항이 아니어서 국회 사업담당자는 평가항목별 주요내용을 작성하지 않고 사진자료만 제출하였음

#### ④ 설계용역 과업지시서

- 56쪽의 설계공모지침에서 설계지침은 6쪽 분량에 해당
- 일반지침은 13가지 사항을 다루고, 개별시설의 규모와 설계 시 유의사항은 12가지 사항을 다루고 있는데, 발주기관과 수급인의 계약조건에 대한 사항이 다수를 차지하며, 시공현장 관리를 위한 사항을 설계에 반영하도록 제시하고 있음
- 국세청 강남세무서 신축사업 및 국민안전처 울산해경서 청사 신축사업의 설계용역 과업지시서와 매우 흡사한 내용으로 구성

구분	주요내용
설계수행 지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령 등의 적용기준</li> <li>• 설계 일반 지침               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 납품, 협조, 발주기관 요구, 기술자 협력, 대지의 입지조건에 적합한 합리적 설계, 미래지향적 첨단시설 설계, 소음대책, 에너지절약형 설계, 환경친화적 부지환경 조성, 방법/방재 등 유지관리, 안전성과 시공성, 증축대비, 주요자재 사용계획, 하도급의 범위</li> </ul> </li> <li>• 설계진행 시 유의사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신/재생에너지 사용계획, 지질조사, 발주기관 감독관실 집기류 임대비용, 지하매설물, 상수도, 지반검토, 대지설계, T.B.M., 사토 운반비용 반영, 축종기 현장 설계 반영, 흙막이설계, 장애인편의시설</li> </ul> </li> <li>• 단계별 설계추진 이행 일정</li> <li>• 설계도서의 분리작성</li> <li>• 설계도서 표기</li> <li>• 도면작성</li> </ul>

#### ⑤ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 신축공사의 경우 예산협의 시설계획팀, 설계/시공은 시설과 담당, 어린이 집의 경우 운영기관에 해당하여 운영지원과 요청에 의해 시설과에서 공사 담당
- (사전조사 및 기본계획) 수용가능 인원 165명, 면적 2000㎡, 예산 48억으로 계획 되었으나 예산 1/2로 줄면서 계획 축소
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 2,439,024원/㎡
- (설계기간) 총 90일
- (설계자 선정방식) 입찰

- (단계별 설계안 검토) 담당자와 업체 간 의사결정
  - (공사기간) 총 254일
  - (시공자 선정방식) 제한공모
  - (설계변경 사항) 없음
  - (시공 관리방식) 추후보완
- 선도성
- (사업의 주안점) 국회 직원의 어린이집 대기수요를 고려하여 수용인원을 최대한 확보할 수 있는 평면계획
  - (디자인 차별성) 국회 내 타 건물과의 통일성 위해 외관 화강석 도장
  - (유사시설과 차별성) (예산 문제)국회 제1어린이집, 제2어린이집과 차별성 가지지 못함
  - (지속가능성) 녹색인증, 의원회관과 동일한 1등급 받기 위해 노력
- 편의성 및 공공성
- (접근성) 해당없음
  - (시설활용도) 아이의 건강을 고려해 식당과 주방 분리, 주출입구 외 외부놀이터로 이동 하는 경로 및 옥상으로 가는 계단실 있음
  - (주변지역 배려) 해당없음
  - (지역사회 파급효과) 해당없음
  - (주변경관 조화) 국회 내 건물과의 통일성 고려한 외관 디자인
- 기타 담당자 의견
- (평가지표 및 배점) 없음
  - (기획 전문성) 조달청 실적단가 자료 만들어지면 업무 효율성 높아질 것으로 사료, 예산 책정 시 대지특성에 관한 자료 검토 요구

## 10) 용인동부 보라파출소

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- 보라지구 · 공세지구 · 서천지구 등 택지개발로 인한 치안수요 증가

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2014년
- 총사업비 : 1,244백만원
- 사업규모 : 부지 601.20㎡, 연면적 305.01㎡ (지상2층)
- 사업위치 : 용인시 기흥구 보라동 609-2번지
- 사업시행 주체 : 경찰청(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2014. 2월 : NH공사와 토지매매 계약 체결
- 2014. 4월 : 설계용역 의뢰
- 2014. 7월 : 공사 착공
- 2014. 11월 : 준공 및 개소

## ② 시설의 주요 특징

경직된 관공서의 이미지를 탈피하고자 미적 감각과 의미를 부여한 외곽 디자인



최소의 간격 만 띄우고 부지면적을 최대한 활용 건축



건물부지의 최적화로 주차장 전면 배치, 순찰차 및 민원인 차량 진·출입 용이



실제는 지상 2층 건물이나, 향후 활용도 및 전체 외관을 고려한 건축



<울타리> 조경이 돋보이도록 두드러지지 않은 심플한 소재 활용, 웬스 시공



<전체 조망> 주변 상가 건물과도 조화롭도록 색상 및 건물 디자인을 고려한 건축



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시공단계 총사업비 조정 없이 편성받은 예산범위에서 사업 수행 완료</li> <li>- 내공사와 토지매매 계약 체결 시 선납을 통하여 38백만원 할인받아 예산 절감에 기여함</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100일(7.28~11.4)간의 공사기간을 효율적으로 활용하여 사업기간 내 완공하였음</li> <li>- 건축설계 시 치안수요 확대에 의한 향후 증축 등을 고려, 측·후면의 반가벽을 설치하여 주변 건물과의 조화로우음을 도모하였고</li> <li>- 건물 정면 외벽의 일부를 1~2층 걸친 유리 창문으로 설계하여 채도를 높였으며, 투명한 유리창 자체를 건물 한 점의 디자인으로 승화시켰음</li> <li>※ 외곽 디자인 설계: 관공서의 딱딱한 이미지를 탈피하고자 전통문양의 아름다운 색과 면을 이용한 디자인을 시도하여 친근한 관공서 이미지 부각</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 새로이 형성된 택지지구 내 파출소 부지면적(601.20㎡)으로는 넓지 않으나 주변에 초·중고 및 주택지와 상가 등이 위치, 가시적 방법 예방 효과를 높일 수 있는 우수 부지를 선정하였음.</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 치안수요 증가 시 지구대 개편 시에도 사용이 가능한 규모로 설계</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유지관리 비용은 별도로 들지 않도록 설계</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전층 LED등 설치로 에너지 절감, 시스템 냉·난방 설치</li> </ul>
주변 조화성	<p>&lt;설계 컨셉&gt; 한국적인 미(美)를 살리고자 우리나라의 전통 놀이용품과 생활용품에서 착안하여 '방패연' 과 '조각보' 를 디자인.</p> <p>&lt;지역적 특성 반영 ① 민속촌&gt;          용인동부경찰서 '보라파출소' 의 위치는 우리나라를 대표하는 세계적인 관광지 '한국민속촌(KOREAN FOLK VILLAGE)' 이 바로 옆에 소재하고 있어, 이 점을 착안, 건물 외곽 디자인을 우리나라의 전통 이미지로 구현하고자 노력하였고 실제로 내방 민원인중 외국인도 많아 파출소 내 안내데스크 밑 문구에도 'May I help you?' 를 넣어 디자인.</p> <p>&lt;지역적 특성 반영 ② 주변 환경&gt;          파출소 주변이 초·중·고, 주택, 상가 등이 있어 한층 더 주민과 가까이 할 수 있는 친화적인 관공서 건물로서 자리매김</p>
지역사회 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 언론보도 : "파출소 개소식 관련 및 TV드라마 촬영"</li> <li>• '14.11.21(금) 경기etv뉴스, 국제뉴스, 아시아투데이</li> <li>• '14.11.23(일) 경인일보, 경기신문, 기호일보, 뉴시스미디어다음</li> <li>• '14.11.30(일) KBS 2TV 드라마스페셜 '아빠를 소개합니다' 등에서 세계적인 관광지인 '한국민속촌' 이 소재하고 있는 점을 착안, 건물외곽 디자인을 통해 우리 전통 문화의 독창성과 우수성을 알리는데 일조했다는 평.</li> <li>- 별도 공간의 민원 상담 및 휴게실이 있어 방문 민원인이 잠시 쉬어 갈 수 있는 공간 확보, 주민에게 개방</li> </ul>

사용자 만족도	- 신속한 신고출동의 편의를 위해 2층 직원방 외 1층에 간이 사물함을 별도로 마련하여, 경찰장구 등을 비치케 하여 만족도 극대화.
공간계획 · 접근성	- 민원인 주차 편의 제공 : 파출소 부지 중 민원인 주차장을 도로에서 바로 진 · 출입이 가능토록 전면에 배치하여 이용의 편의를 제공 - 이용자 동선 고려 : 근무 직원의 관리(피의자)를 용이하게 하기 위한 피의자 대기석 위치 선정 및 신속한 출동을 할 수 있도록 주차장 설계

#### ④ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 경리계 예산집행 전담, 경위가 공사감독관, 실무자가 설계/시공선정, 설계 검토 및 시공관리 등 전체 과정 추진 담당하였으며, 디자인 보안을 위해 전문가(건축학과 교수)에게 자문 구함
- (사전조사 및 기본계획) 경리계 전담
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 417,449원/m<sup>2</sup>
  - 청사시설 면적 기준에 따라 정해짐
- (설계기간) 총 77일(기본 · 실시설계 '14. 04. 08 ~ 06. 28)
- (설계자 선정방식) 경쟁입찰
- (단계별 설계안 검토) 파출소 내 협의
- (공사기간) 100일
- (시공자 선정방식) 경기도 지역제한 경쟁입찰
- (설계변경 사항) 없음
- (시공 관리방식) 추후보완

##### □ 선도성

- (사업의 주안점) 지역사회와 파출소 특성 반영하여 일률적인 파출소 외관과 차별화 시도
- (디자인 차별성) 건물 전면 전통문화 이미지 색과 면으로 표출
- (유사시설과 차별성) 외관 디자인 및 향후 증축을 고려하여 측 · 후면의 반 가벽 설치하여 주변 건물과의 조화로움 도모
- (지속가능성) LED전등 시공, 시스템 냉 · 난방 설치

□ 편의성 및 공공성

- **(접근성)** 도로에서 바로 진출입이 가능하도록 건물 전면에 주차장을 조성하여 지역주민 및 방문자의 주차 편의 제공
- **(시설활용도)** 청사시설기준표가 제시하는 기본적인 공간만 조성하기 때문에 시설활용도 조사는 무의미하며, 오히려 유연하게 활용할 수 있는 공간을 분리하여 조성하여야 할 경우 시설 활용도 측면에서 불합리함
- **(주변지역 배려)** 주변 초·중고 및 주택지와 상가 등의 위치를 고려하여 가시적 방법 예방 효과를 높일 수 있는 우수부지 선정
- **(지역사회 파급효과)** 단조로운 파출소 입면디자인을 탈피함에 따라 지역주민들에게 긍정적인 이미지 제공
- **(주변경관 조화)** 관내 소재의 한국 민속촌에 착안하여 전통문화의 이미지 중 방패연과 조각보를 외관 디자인에 반영

□ 기타 담당자 의견

- **(평가지표 및 배점)** 공공청사의 경우 예산집행 효율성은 평가지표로 적절하지 못하며, 파출소의 경우 편의성 및 공공성은 평가지표로 맞지 않거나 중요한 평가항목으로 보기 어려운 것으로 판단
- **(기획 전문성)** 기획 단계부터 전문가 도움을 받아 진행하면 업무수행에 도움이 될 것으로 판단되나 추가적인 비용 발생 우려

## 11) 경기양주 장흥파출소

### ① 사업의 개요

#### □ 사업의 필요성

- '85년 건축, 노후된 청사로 청사시설면적기준 198㎡ 58%수준에 불과한 116㎡로 협소

#### □ 사업 내용

- 사업기간 : 2014년
- 총사업비 : 388백만원
- 사업규모 : 부지 947㎡, 연면적 204.68㎡ (지상2층)
- 사업위치 : 경기 양주시 장흥면 일영리 139-4, 24번지
- 사업시행 주체 : 경찰청(직접수행)

#### □ 사업 추진경과

- 2014. 4월 : 기존건물 철거 및 실시설계 완료
- 2014. 5월 : 시공업체(건축·전기·통신) 계약 및 착공
- 2013. 9월 : 9. 23일 준공
- 2013. 10월 : 시공업체 준공금 지급 및 신축사업 종료

## ② 시설의 주요 특징

경찰 전용색상(블루·노랑)의 조형물이 일관된 경찰 이미지를 전달할 수 있도록 제작출입구 방풍실 부분은 전면 유리로 처리하여 투명함 전면과 대지경계선 부분의 수목을 식재하여 주변 환경과의 조화를 이루었음



계단실을 유리로 개방하여 청사 뒤 많은 수목들을 볼 수 있게 하였고, 부지에는 경찰오토바이, 자전거 등 보관 장소로 활용



좌측면 계단실 유리시공으로, 개방감 강조하고 에어컨 배관의 스테인레스 커버 마감으로 동일 재질의 배수 홈통과 조화



계단실에서 바로 2층 테라스로 이동할 수 있는 통로를 설치, 휴식 공간의 편의성과, 일부 구간 철제 설치로 단조로운 외벽에서 탈피, 대지 경계선 중심으로 웬스를 설치하여 피의자 도주방지 저지



<피해자 조사실> 출입문을 기준으로 좌·우로 피의자/ 피해자 대기석을 분리하여 사고위험 차단, 강화유리 차단벽을 설치하여 피의자 감시를 용이하게 하고 도주 저지에 기여



별도의 경찰 민원인 및 피해자 대기 공간 확보로 안정감 제공



③ 평가항목별 주요내용 (14년도 성과평가 시 제출자료)

평가항목	주요내용
예산집행의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 체계적인 자금집행의 일정관리로, 집행 예상시기, 예상금액 등을 파악하여 자금을 신청 및 집행하였고,</li> <li>- 예산 집행시마다 설계내역서, 계약내역서, 준공내역서의 및 공사현장 공정현황 등을 면밀한 검토로 공사 대금의 과 지급을 방지하였으며,</li> <li>- 준공대금 지급시, 각 보험료 정산시 증빙자료 철저히 확인하여, 증빙자료만큼 보험료를 정산하여 예산 과지급 방지</li> <li>- 기타 업체선정시 입찰, 계약 등에 있어 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 정부 입찰· 계약 집행기준 등 관련 규정 철저히 준수하여 사업 수행</li> <li>- 석면건축자재가 사용된 본건물 등 4개동 철거공사, 도시가스인입 900㎡가 넘는 부지의 환경 조성에 배정예산 대비 공사비가제한적이나, 우선순위 중요도를 파악하여 설계시 반영, 합리적인 사업추진 및 예산집행 실현</li> </ul>
사업관리의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 공사기간 110일, 실제 공사기간( '14.6.3.~' 14.9.23.)로써, 적절한 공사기간 내에 합리적으로 사업 완료</li> </ul>
토지활용의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정방향 및 남·북방향의 토지로써, 전면에는 주차 및 행사공간을 두고 후면에는 경찰 오 토바이 등 보관구역 배치</li> <li>- 정화조를 하수 종말처리장에 연결 하였고 도시가스의 신설 및 기존 우수관을 보강 공사하여 대지 내 우수처리를 용이하도록 시공</li> <li>- 대지경계선을 중심으로 조경식재 및 웬스를 설치하여 피의자의 도주를 방지하고, 인접 건물의 폐가를 시아에서 차단하여 주변경관과 어울림을 주었음.</li> </ul>
건물의 내구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본건축물은 철근 콘크리트 구조의 건물로써 계획단계부터 시공까지 내진 구조 설계하여 시공하였고,</li> <li>- 전면의 조형물은 알루미늄을 사용하여, 장기간 경과에 따른 철재부식에 의한 도장 벗겨짐과 빗물 유입시 녹 발생을 방지하여 내구력 확보</li> </ul>
유지관리 용이성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초 및 벽체, 지붕등의 구조체의 단열을 중부지방 단열기준에 적합하게 설치하였고</li> <li>- 전면 조형물에 알루미늄으로 시공하여 일반 철재 사용시 발생하는 녹에 대한 도색작업 기간을 늘려 유지보수에 용이</li> </ul>
에너지 절감·친환경 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 창호부분도 복층유리 및 알루미늄단열 창호를 설치하고, 전등의 LED사용 및 화장실 대변의 센서등 설치로 에너지소비 절감을 확보</li> <li>- 건축물 전면의 방향을 남향으로 배치, 전면에 채광창을 설치하여 민원실 및 직원숙소의 채광을 확보 하여, 겨울철 난방효과 증대하였고,</li> <li>- 기초 및 벽체· 지붕등의 구조체의 단열을 중부지방 단열기준에 적합하게 설치, 창호부분도 복층유리 및 알루미늄단열 창호를 설치하여 에너지소비의 절감을 확보</li> </ul>
주변 조화성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장흥면 39번국도변에 위치한 파출소로써 주변경관과의 어울림을 저해하는 색채는 지양하여 전체적으로 회색계통의 화강석과 경찰의 상징적 이미지가 표출 가능한 푸른색의 색채를 강조 색으로 사용하여 시인성을 높였음</li> <li>- 전면 중심 테라스부분에 P형상의 푸른 구조물의 설치하였고 주 출· 입구 방풍실 부분은 전면 유리로 처리하여 파출소의 상징성을 두었음</li> <li>- 파출소 인접건물의 폐가가 주변경관을 저해 하였는데, 파출소 주변으로 펜스와 폐가의 높이만큼 시아에서 가려지도록 식재하고, 주변 경관과 어울림을 두었음</li> </ul>

지역사회 파급효과	- 장흥유원지 단지내 위치한 기존 노후화된 장흥파출소를 30년만에 개축함으로써 파출소 본연의 시인성 개선과 지역 민원인의 사용시 편의성 증대 및 직원들의 근무환경 개선 통한 보다나은 치안서비스에 기여함
사용자 만족도	- 본 건물은 일반인 및 장애인등의 편의시설을 고려(주출입구 점자블럭, 각실 표지판, 장애인 화장실, 장애인주차장 등) - 민원인의 파출소 출·입시 민원상담 직원과의 직접적 동선을 확보하여 민원사무의 접근성 향상 - 2층 직원숙소의 후면에 테라스를 설치하여 채광을 확보하고 이용 편의성을 높여 만족도를 극대화 하였음
공간계획·접근성	- 1층 민원실은 칸막이를 설치하지 않아 공간의 개방감을 높였으며, 피의자 및 피해자의 대기실에 대한 사무실에서 근무하는 직원의 시야를 확보 - 민원실 문서고는 경량칸막이 구조로 차후 변경이 용이 하도록 설치하고, 출·입문으로 협소한 문서고 공간의 불편함이 없도록 벽체 매립형 여닫이 문 설치로 공간 활용을 증대

#### ④ 심층면담 주요내용

##### □ 사업관리의 적정성 및 효율성

- (사업추진체계) 파출소장이 공사감독관, 경장이 실무담당하여 기획, 예산협의, 설계/시공 선정, 설계 검토 및 시공관리 등 전체 과정 추진 담당하였으며, 자체적으로 설계심의위원회(각 과 여경, 평직원, 계장, 관내 주민)를 구성하여 3차례 회의를 통해 의견 수렴
- (사전조사 및 기본계획) 직원과 민원 등을 설계에 반영
- (예산증감) 없음
- (단위면적당 공사비) 1,661천원/m<sup>2</sup>
  - 예산부족으로 토목공사 어려움, 건물외장 및 인테리어 마감재료를 변경하고, 냉난방 장치, LED 전등은 준공 후 일반회계로 별도 구매하여 처리함
- (설계기간) 총 50일(기본설계 20일, 실시설계 30일)
- (설계자 선정방식) 관내 설계사무소 대상 소액수의계약
- (단계별 설계안 검토) 설계심의위원회 및 주민의견 수렴하여 반영
- (공사기간) 120일
- (시공자 선정방식) 건축공사는 경기도 지역제한 경쟁입찰, 전기통신공사는 양주시 지역제한 소액수의계약
- (설계변경 사항) 없음

- **(시공 관리방식)** 주1회 및 수시로 공정회의 개최(현장소장, 설계사무소, 감리, 시설담당자, 감독관, 총책임자 참석)

#### □ 선도성

- **(사업의 주안점)** 관리자 중심에서 직원 중심, 근무자 중심으로 민원인 중심으로 설계방향 설정하고, 일률적인 파출소 외관과 차별화 시도
- **(디자인 차별성)** 건물 전면 조형물 설치
- **(유사시설과 차별성)** 피의자와 피해자 대기석을 분리 배치하여 사고위험성을 낮추고, 활용도가 낮은 2층 면적을 줄이고 1층 면적을 넓게 시공하여 공간의 활용성을 제고
- **(지속가능성)** 단열재 시공, 기능성 창 설치, 남향 배치로 겨울철 자연채광 및 난방 효과 제고, LED 전등 시공

#### □ 편의성 및 공공성

- **(접근성)** 교차로에 위치하여 경찰차 출동에 편리하고 건물 전면에 주차장을 조성하여 지역주민 및 방문자의 주차 편의 제공
- **(시설활용도)** 청사시설기준표가 제시하는 기본적인 공간만 조성하기 때문에 시설활용도 조사는 무의미하며, 오히려 유연하게 활용할 수 있는 공간을 분리하여 조성하여야 할 경우 시설 활용도 측면에서 불합리함
- **(주변지역 배려)** 경찰과 주민의 협력치안 강화를 위해 대지 내 기존 자율방범대 사무실을 유지하고, 자율방범대 차량을 고려하여 주차공간을 충분히 확보
- **(지역사회 파급효과)** 단조로운 파출소 입면디자인을 탈피함에 따라 지역주민들에게 긍정적인 이미지 제공
- **(주변경관 조화)** 관내 예술가, 조각가가 많은 특징과 경찰 상징컬러를 사용하여 건물 외관 디자인

#### □ 기타 담당자 의견

- **(평가지표 및 배점)** 파출소의 경우 지역사회 파급효과, 주변 경관과 조화, 사용자 만족도는 평가지표로 맞지 않거나 중요한 평가항목으로 보기 어려우며, 사업관리의 합리성과 지속가능성(건물의 내구성, 유지관리 용이성, 에너지 절감/친환경 정도) 항목은 중요한 평가항목으로 판단
- **(기획 전문성)** 전문가 도움 없이 공용재산취득사업 계획서를 작성하는데 어려움이 크며, 외부의 전문기관의 지원이 있다면 사업의 기획과 예산협의를 합리성을 개선하는데 큰 효과가 있을 것으로 사료



## 부록 2. 공용재산취득사업 평가지표(안) 설문조사

### < 기본사항 >

■ 귀하의 직업은 어떻게 되십니까?

- ① 공무원                      ② 건축사                      ③ 교수                      ④ 연구자

■ 귀하의 경력은 어떻게 되십니까?

- ① 5년 미만                      ② 5년 이상~10년 미만                      ③ 10년 이상~15년 미만  
④ 15년 이상~20년 미만                      ⑤ 20년 이상

### < 평가지표의 대분류 항목 >

※ 예시 : '사업의 효율성'이 '시설의 선도성' 보다 매우 중요하다고 생각하는 경우

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
사업의 효율성		√								시설의 선도성

1. 평가지표의 대분류 항목은 사업의 효율성(전체 사업계획에 관한 사항), 시설의 선도성(건축물의 품질에 관한 사항), 사업관리의 합리성(사업추진 기관의 대응체계에 관한 사항)으로 구분됩니다. 항목별로 성과목표 설정 시 또는 성과평가 시 상대적으로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
사업의 효율성										시설의 선도성
사업의 효율성										사업관리의 합리성
시설의 선도성										사업관리의 합리성

**< 평가지표의 중분류 항목 >**

2. 평가지표의 대분류 항목 중 '사업의 효율성'에 관한 중분류 평가 항목입니다. 항목 별로 성과목표 설정 시 또는 성과평가 시 상대적으로 중요하다고 느끼시는 정도에 √ 해주시기 바랍니다.

- 예산계획의 합리성 : 예산규모, 자원조달 계획, 기존 관련시설의 활용, 예산절감 노력 등
- 시설계획의 적절성 : 주요 기능, 시설 규모, 토지이용계획 등
- 정책과의 연계성 : 중장기 정책과의 부합, 상위계획 반영 등
- 운영계획의 적절성 : 시설 운영 프로그램, 시설 운영조직 등

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
예산계획 의 합리성										시설계획 의 적절성
예산계획 의 합리성										정책과의 연계성
예산계획 의 합리성										운영계획 의 적절성
시설계획 의 적절성										정책과의 연계성
시설계획 의 적절성										운영계획 의 적절성
정책과의 연계성										운영계획 의 적절성

3. 평가지표의 대분류 항목 중 '시설의 선도성'에 관한 중분류 평가 항목입니다. 항목별로 성과목표 설정 시 또는 성과평가 시 상대적으로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

- 상징성 : 주변 경관과의 조화, 지역특성 반영, 디자인의 차별성 등
- 기능성 및 효율성 : 업무 효율성, 유지관리 효율성, 쾌적성, 가변성, 에너지 효율성 등
- 공공성 : 지역사회 요구 반영, 지역경제 활성화 기여, 접근성, 지역개방 등

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
상징성										기능성 및 효율성
상징성										공공성
기능성 및 효율성										공공성

4. 평가지표의 대분류 항목 중 '사업관리의 합리성'에 관한 중분류 평가 항목입니다. 항목별로 성과목표 설정 시 또는 성과평가 시 상대적으로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

- 사업추진의 적정성 : 사업기간, 단계별 사업관리계획 수립·운영 등
- 예산집행의 적정성 : 단계별 예산집행, 예산변경 및 설계변경 등
- 사업관리체계의 적절성 : 사업 관리조직, 외부전문가 활용, 관련 협의체, 용역 발주방식 등

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
사업추진 의 적정성										예산집행 의 적절성
사업추진 의 적정성										사업관리 체계의 적절성
예산집행 의 적절성										사업관리 체계의 적절성

**< 평가지표의 소분류 항목 >**

5. 평가지표의 대분류 항목 중 ‘사업의 효율성’에 관한 소분류 평가 항목입니다. 각 항목별로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

중분류	소분류	전혀 중요하지 않다	중요하지 않다	그저 그렇다	중요하다	매우 중요하다
예산계획 의 합리성	예산규모의 적정성					
	재원조달 계획의 합리성					
	기존 관련시설의 활용 및 연계성					
	민간자본 활용, 복합화 등 예산절감 노력					
시설계획 의 적절성	주요 기능의 적절성					
	시설 규모의 적정성					
	토지이용계획의 합리성					
정책과의 연계성	중장기 정책과의 부합					
	상위계획의 반영					
운영계획 의 적절성	시설 운영 프로그램의 적절성					
	시설 운영조직의 적절성					

6. ‘사업의 효율성’에 관한 소분류 평가 항목에 추가할 필요가 있다고 생각되시는 항목이 있으시면 자유롭게 기입해 주시기 바랍니다.

7. 평가지표의 대분류 항목 중 ‘시설의 선도성’에 관한 소분류 평가 항목입니다. 각 항목별로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

중분류	소분류	전혀 중요하지 않다	중요하지 않다	그저 그렇다	중요하다	매우 중요하다
상징성	주변 경관과의 조화					
	지역특성 반영					
	디자인의 차별성					
기능성 및 효율성	업무의 효율성					
	유지관리의 효율성					
	자연채광, 환기, 조망 등 쾌 적성					
	가변성 및 증축 가능성					
	친환경 및 에너지 효율성					
공공성	지역사회 요구 반영					
	지역경제 활성화 기여					
	접근성 및 이용 편의성					
	시설의 지역 개방					

8. '시설의 선도성'에 관한 소분류 평가 항목에 추가할 필요가 있다고 생각되시는 항목이 있으시면 자유롭게 기입해 주시기 바랍니다.

9. 평가지표의 대분류 항목 중 ‘사업관리의 합리성’에 관한 소분류 평가 항목입니다. 각 항목별로 중요하다고 느끼시는 정도에 √표 해주시기 바랍니다.

중분류	소분류	전혀 중요하지 않다	중요하지 않다	그저 그렇다	중요하다	매우 중요하다
사업추진 의 적절성	사업기간의 적절성					
	단계별 사업관리계획 수립·운영의 적절성					
예산집행 의 적절성	단계별 예산집행의 적절성					
	예산변경·설계변경의 합리성					
사업관리 체계의 적절성	사업 관리조직의 전문성					
	외부전문가 활용의 적절성					
	관련 협의체 구성·운영의 적절성					
	설계, 시공 등 용역 발주·관리방식의 적절성					

10. ‘사업관리의 합리성’에 관한 소분류 평가 항목에 추가할 필요가 있다고 생각되시는 항목이 있으시면 자유롭게 기입해 주시기 바랍니다.

**< 종합의견 >**

11. 마지막으로 본 평가지표(안)에 대한 개선방안이나 공용재산취득사업 평가체계의 구축에 있어서 연구나 정책에 반영하고자 하는 의견을 기입해 주시기 바랍니다.