

2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서

Preliminary Review of Public Building Projects : 2017 Annual Report

국가공공건축지원센터
National Public Building Center

(a u r i

일반연구보고서 2017-4

2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서

Preliminary Review of Public Building Projects : 2017 Annual Report

지은이	국가공공건축지원센터
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제569-3850000251002008000005호
인쇄	2017년 12월 26일, 발행: 2017년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 17,000원, ISBN: 979-11-5659-149-8

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

| 연구책임

임유경 부연구위원

| 연구진

변나향 부연구위원

김동희 연구원

김혜련 연구원

이상아 연구원

곽선남 연구원

이경재 연구원

김수빈 연구원

이성일 연구원

박석환 연구원

김지현 연구원

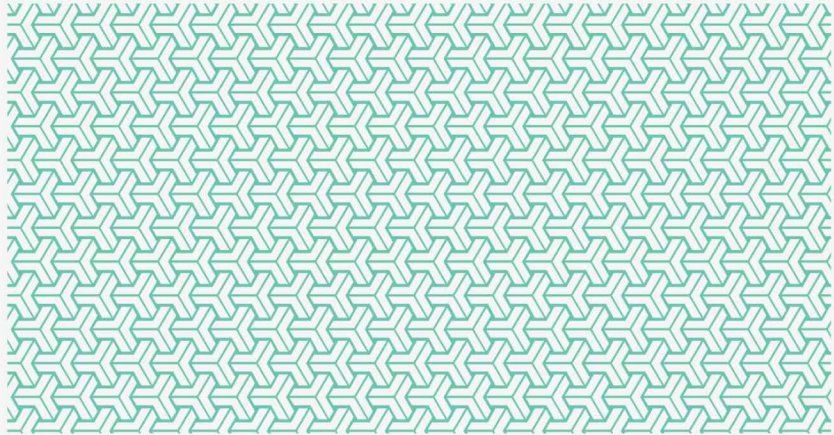
이화영 연구원

| 설문조사

(주)마크로밀엠브레인

연구요약

Summary



2017년 5월에 출범한 새 정부는 ‘국민이 주인인 정부(목표 1)’, ‘내 삶을 책임지는 국가(목표 3)’를 국정 목표로 설정하였다. ‘국민이 주인인 정부’는 제도와 일상에서 국민 주권을 실현한다는 의미이며, ‘내 삶을 책임지는 국가’는 복지·보육·교육·안전·환경 등에서 국가의 책임을 강화하고 국민의 삶을 제고하겠다는 의지의 표명이다. 「건축서비스산업 진흥법」에서 “공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경”으로 정의하는 “공공건축”은 이러한 국정 목표를 실현하는 수단이 된다. 국민 주권 시대에 공공건축은 더 이상 ‘공공기관의’ 건축이 아니라 국민의 필요와 눈높이에 맞는 ‘국민의’ 건축이어야 하고, 국민의 일상적인 복지와 보육, 교육과 안전을 책임지는 공간이어야 한다.

2014년 6월부터 시행된 「건축서비스산업 진흥법」에서는 공공기관이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다고 명시하였으며, 이를 실현하기 위한 제도적 장치로써 공공건축지원센터가 공공기관의 공공건축 사업계획서를 검토하도록 규정하였다. 국토교통부로부터 공공건축지원센터로 지정받은 건축도시공간연구소는 2014년 6월부터 공공건축 사업계획 사전검토 업무를 시작하였으며, 2017년까지 총 798건이 접수되었다. 본 보고서는 2017년 사전검토 현황과 2014년 이후 사전검토 시행 효과를 분석하여 사전검토 발전방안을 제시하고자 기획되었다.

2017년에는 259건의 사업이 신청되었으며, 이 중 철회·반려한 12건을 제외하고 247건의 사전검토를 진행하였다. 제도 시행 초기였던 2014년에는 월 평균 접수 건수가 9건에 그쳤으나 2015년 18.3건, 2016년 21.3건으로 해마다 큰 폭으로 증가하였으며, 2017년에는 21.6건으로 전년도와 비슷한 수준을 유지하였다. 발주기관별 신청 건수는 기초자치단체가 89건으로 가장 높은 비율(34.4%)을 보였으며, 국가기관, 공공기관이 각 21.6%(각 56건), 광역자치단체가 10.8%(28건)를 차지했다. 건축물 용도별로는 도서관과 학교 등 교육연구시설이 가장 큰 비중을 차지하였으며(79건, 30.5%), 청사 등의 업무시설이 74건(28.6%)으로 그 뒤를 이었다. 건축행위 유형별로는 신축이 196건 (75.7%)으로 가장 많았으나, 증축 역시 44건(17.0%)으로 높은 비율을 보였다. 총사업비 규모는 100억~200억 원 사이의 사업이 가장 높은 비율을 보이며(88건, 34.0%), 200억 원 미만의 사업이 전체의 65.3%(169건)를 차지했다.

사전검토에서는 예산과 규모의 적정성, 건축디자인 기본방향, 디자인 관리체계, 사업추진 절차와 일정 등에 대한 의견을 제시하였다. 예산 부분에서는 총사업비에 대한 의견보다는 건축공사비와 설계 관련 비용(설계공모비, 설계비)에 대한 의견을 주로 제시하였다. 설계 관련 비용은 증가가 필요하다는 의견이 절반 이상이었으며, 인증 및 평가조사 관련 비용이 누락된 경우가 많아서 이를 적정 수준으로 확보하라는 의

견을 제시하였다. 건축공사비가 부족한 경우 사업 규모를 조정할 필요가 있다는 의견을 제시하였으며, 공용면적 비율이 과소하게 책정된 경우가 많아서(56.9%) 용도별로 적정 공용면적 비율을 확보하도록 권고하였다. 배치 및 시설계획에서는 부지 전체의 활용 계획 수립 필요성, 주변 건축물과 조화, 공공공간과 연계, 이용자 수요에 기반한 시설계획 구체화 필요성 등에 대한 의견을 제시하였다. 디자인 관리체계와 관련해서 조직 내 건축부서와 협업, 분야별 전문가가 포함된 위원회 운영, 설계의도 구현 업무 필요성에 대한 의견을 제시하였으며, 사업 특성을 반영하여 일반설계공모와 제안공모 등 적정 발주방식을 제안하였다. 주요 의견을 종합하면 입지·부지·배치와 관련된 의견이 가장 많았으며(24.0%), 다음으로 수요추정·스페이스프로그램 구체화·규모 조정(19.7%), 설계방향과 발주방식(17.6%) 순으로 나타났다.

사전검토 제도를 시행한지 3년이 지났다. 2014~2015년 사전검토 결과를 모니터링한 결과, 사전검토는 우수한 설계자 선정을 위한 발주 방식을 개선하고 설계비와 설계공모비 등 공공건축사업 예산과 사업기간(설계공모, 설계, 공사)을 합리적으로 조정하는 데에 기여한 것으로 나타났다. 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조 제3항에 따라 공공건축지원센터로 제출한 조치 결과(13건)에서도 디자인관리방안, 사업 추진 일정, 건축디자인 기본방향 등의 항목에서 사전검토 의견서를 반영하여 사업을 추진한 것으로 나타났다.

영주선비도서관은 사전검토 결과를 반영하여 우수한 공공건축을 실현한 대표적인 사례이다. 영주선비도서관 신축사업은 영주교육지원청에서 2014년 10월 사전검토를 신청하여 2015년 설계공모를 거쳐 2017년 9월에 준공되었으며, 사업 일정계획, 배치계획의 주안점, 규모·공간·시설계획의 주안점, 발주방식과 설계공모 운영 방식, 설계의도 구현 등 사업 관리 방향에 있어서 사전검토 의견을 충실하게 반영하였다. 도서관 조성 과정에서 영주시청과 도서관 운영자, 학교운영위원회, 학교장 대표와 영주시건축사협회가 포함된 자문협의회가 구성되었으며, 설계의도 구현 용역을 체결하여 시공 과정에서도 건축가가 적극적으로 참여하였다. 결과적으로 도서관은 인근 공원과 연계되고 개방된 주민 커뮤니티 공간이자 도심의 쉼터로 계획되었다.

공공기관의 시설 조성 담당자들은 사전검토의 효과를 긍정적으로 평가하는 것으로 나타났다. 2017년 10~11월에 걸쳐 사전검토 신청기관 담당자 256명을 대상으로 실시한 인식조사 결과, 전체 응답자 191명(응답률 74.6%)의 90.1%(172명)가 사전검토가 업무에 도움이 되었다고 응답하였다. 응답자들은 특히 사업 추진방향과 건축계획의 기본방향을 설정하고 설계공모지침서와 과업지시서를 보완하는 데에 사전검토가 도움이 되었다고 응답하였다. 또한 사전검토가 각종 기준 적용의 적정성을 확인하고 발주방식을 결정하는데 실질적으로 반영되었다고 응답하였다.

사전검토 모니터링과 조치사항 분석, 인식조사 결과를 분석할 때, 사전검토는 역량이 부족한 공공건축 관계자의 업무에 직접적인 도움을 주고 있음을 알 수 있다. 사업 추진 방향을 제시하고 예상 문제점을 사전에 검토하며, 우수한 설계자를 선정하는 방식으로 발주방식을 개선하고 일정-예산규모 계획을 합리화하는 효과를 보였다. 또한 지역 특성과 부지 여건, 이용자 수요 조사를 유도함으로써 지역 수요에 맞는 공공건축을 조성하는 데에 기여하였다.

사전검토가 긍정적인 효과를 거두고 있지만, 동시에 여러 문제점을 안고 있다. 다양한 규모와 용도의 사업계획을 제한된 시간 내에 한정된 인력이 검토하고, 발주 이후 단계에서 발생하는 여러 문제에는 대응할 수 없기 때문에 '좋은 공공건축 만들기'라는 궁극적인 목표를 실현하는 데에는 한계가 있다. 지역 여건과 이용자 특성에 대한 근거 자료가 부족하여 내실 있는 검토에 한계가 있으며, 검토 항목이 포괄적으로 규정되어 있어서 신청자와 검토자 모두 어려움을 겪고 있다. 사업계획을 수립하는 단계에서 확정해야 하는 내용을 중심으로 검토항목을 재조정하고 항목별 검토기준을 고도화할 필요가 있다. 또한 투자심사 등 유사 제도와 검토항목 일부가 중복되고 관련 제도 간 연계가 미흡하여 담당자들이 불만을 호소하고 있으므로 중복되는 항목을 최소화하고 제도의 차별성을 강화하여 위상을 재정립할 필요가 있다.

위와 같은 사전검토의 한계를 극복하기 위한 사전검토 합리화 방향은 다음과 같다. 첫째는 공공건축의 지역성과 공공성을 높이기 위한 조치를 강화하는 것이다. 사전검토 시 사업부지 주변 지역에 대한 면밀한 현황조사와 지역 특성에 적합한 시설계획방향을 수립할 것을 유도하고 주민 수요조사를 통한 절차적 공공성을 확보하고자 한다. 두 번째는 좋은 공공건축 실현을 위해 합리적인 절차를 따르도록 유도하는 것이다. 세 번째는 보다 객관적인 검토체계와 기준을 마련하는 것이다. 사전검토의 신뢰성과 일관성을 확보하기 위해 검토체계를 정비하고 항목별 검토방법을 고도화하고자 한다. 마지막으로 건축기획 업무 내실화를 위한 검토기능을 보완하고 관련 제도 및 절차와 연계를 강화하고자 한다. 현행 사전검토에서 검토 비중이 낮은 사업의 필요성과 적정성 검토 기능을 강화하고 유사 제도와 차별성을 확보하고자 한다.

사전검토의 합리화 기본방향에 맞춰 사전검토의 목적을 사업 기획의 내실화, 건축계획의 전문화, 과정과 절차의 합리화를 통해 공공건축의 가치를 높이는 것으로 재정립하였다. '사업기획'과 '설계기획'으로 구분되는 기획 업무를 내실화하기 위해 사전검토에서도 사업기획을 검증하기 위한 '사업개요'와 '사업계획', 설계기획을 검증하기 위한 '건축계획'으로 대분류를 설정하였다. '사업개요' 검증 단계는 타당성 조사 등 사전절차 수행 여부와 결과를 확인하고 신청기관의 기획업무 내실화 노력 정도를 검토하여 사업의 필요성을 확인하는 단계이다. '사업계획' 검증 단계에서는 사업 방향

의 합목적성에 초점을 두고 지역·부지 특성·규모·예산·발주방식·일정·사업관리의 순으로 적정성을 검토한다. ‘건축계획’ 검증 단계에서는 검토 업무보다 전문성이 부족한 신청기관의 기획업무를 지원하는 성격으로 검토내용을 통해 설계지침이 구체화될 수 있도록 유도한다. 조정한 사전검토 단계와 단계별 주요 검토 항목은 아래 다이어그램과 같다.



사전검토의 검토단계와 주요 검토항목(안)

위의 단계 구분과 항목 설정 이후, 담당자 검토와 전문가 자문회의, 공무원 워크숍을 거쳐 세부 항목을 조정하고 항목별 검토기준을 정리하였다. 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터는 조정된 항목과 절차를 반영하여 사전검토 신청서와 의견서를 개편하고 안내서를 발간할 예정이다. 이번 사전검토 합리화 노력으로 신청자와 검토자의 업무 편의가 증진되고 효율이 높아지기를 기대하며, 사전검토의 실효성을 높이고 더 나아가 좋은 공공건축을 실현하는 데에 이바지하기를 기대한다.

주제어

공공건축, 공공건축 사업계획 사전검토, 사전검토 합리화, 사업기획, 설계기획

차례

TABLE OF CONTENTS

제1장 2017 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황	1
1. 공공건축 사업계획 사전검토 개요	2
1) 사전검토 제도 시행 근거	2
2) 사전검토 제도 운영 현황	2
2. 2017 사전검토 수행 현황	7
1) 공공건축 사업계획 사전검토 신청 현황 통계	7
2) 2014-2017년 사전검토 현황 종합	9
3. 2017 사전검토 주요 내용	15
4. 세부 용도별 사전검토 수행 현황	23
1) 공동주택	23
2) 복지시설	39
3) 의료시설	64
제2장 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과 분석	81
1. 사전검토 결과 모니터링	82
1) 공공건축 사업계획 사전검토 결과 모니터링	82
2) 사전검토 의견 조치사항 분석	88
3) 사전검토 사례 : 영주선비도서관	93
2. 공무원 인식조사	97
1) 조사 개요	97
2) 조사 결과	99
3) 신청시기별·용도별 결과 분석	110
4) 분석 종합	112
3. 소결 : 사전검토 시행 효과와 한계	114
1) 사전검토 시행 효과	114
2) 사전검토 제도의 한계	116

제3장 공공건축 사업계획 사전검토 발전방안	119
1. 공공건축 사업계획 사전검토 합리화 기본방향	120
2. 공공건축 사업계획 사전검토 업무 개선	126
1) 사전검토 목적 재정립	126
2) 사전검토 업무절차 재정립	126
3) 검토항목의 선별 및 조정	129
4) 항목별 기준 검토	135
5) 신청서 및 의견서 양식 개편	152
제4장 공공건축 사업계획 사전검토 관련 양식(안)	155
1. 신청서	156
2. 의견서	169
참고문헌	175

표차례 LIST OF TABLE

[표 1-1] 사전검토 주요내용	5
[표 1-2] 분야별 검토 전문가 구성 현황(2017년 기준)	6
[표 1-3] 분야별 외부전문가 활용 현황(2017년 기준)	6
[표 1-4] 2017년 사전검토 접수 현황	7
[표 1-5] 신청기관 유형	7
[표 1-6] 지역(사업대상지 기준)	7
[표 1-7] 건축물 용도	8
[표 1-8] 건축행위 유형	8
[표 1-9] 총사업비 규모	8
[표 1-10] 설계용역비	8
[표 1-11] 설계발주방식	8
[표 1-12] 2014 ~ 2017년 사전검토 신청 현황(종합)	10
[표 1-13] 항목별 의견 분석(예산)	15
[표 1-14] 항목별 의견 분석(규모)	17
[표 1-15] 항목별 의견 분석(설계발주방식)	19
[표 1-16] 항목별 의견 분석(일정)	20
[표 1-17] 의견서(갑지) 주요 내용	22
[표 1-18] 공동주택 세부 유형별 사전검토 수행현황	24
[표 1-19] 발주기관 유형별 공동주택 사전검토 수행현황	25
[표 1-20] 건축행위 유형별 공동주택 사전검토 수행현황	26
[표 1-21] 사업규모별 공동주택 사전검토 수행현황	26
[표 1-22] 공공건설임대주택 표준건축비 (국토교통부고시 제2016-339호)	28
[표 1-23] 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 중 기본형건축비	28
[표 1-24] 아파트 공사비 예산계획 현황	28
[표 1-25] 교육부 기숙사 기준면적	29
[표 1-26] 조달청 공공건축 유형별 공사비 사례	29
[표 1-27] 기숙사 건립사업 공사비 예산계획 현황	30
[표 1-28] 기숙사 건축유형별 공사비 예산계획 현황	30
[표 1-29] 공동주택 배치계획 관련 주요의견	32
[표 1-30] 공동주택 규모, 공간, 시설계획 관련 주요의견	34
[표 1-31] 공동주택 사업계획 사전검토 총괄표	36
[표 1-32] 복지관련 시설 월별 사전검토 수행현황	40
[표 1-33] 복지시설의 용도별 사전검토 수행현황	41

[표 1-34] 복지시설의 발주기관별 사전검토 수행현황	42
[표 1-35] 복지시설의 건축행위 유형별 사전검토 수행현황	42
[표 1-36] 복지시설의 설계발주방식 현황	43
[표 1-37] 총사업비 규모별 사전검토 수행현황	44
[표 1-38] 연면적 규모별 사전검토 수행현황	44
[표 1-39] 세부용도별 평균 단위면적당 공사비 및 설계비(신축 기준)	45
[표 1-40] 복지관련시설 사전검토 신청 사업의 세부복합용도 현황	47
[표 1-41] 복지관련시설 사전검토 신청 사업의 공용면적 현황	49
[표 1-42] 복지시설 공사비 기준 사례-1	56
[표 1-43] 복지시설 공사비 기준 사례-2	57
[표 1-44] 복지시설 사업계획 사전검토 총괄표	60
[표 1-45] 의료시설 월별 사전검토 수행현황	64
[표 1-46] 의료시설의 사업규모별 사전검토 수행현황	65
[표 1-47] 의료시설 사업의 공사비 분석표	66
[표 1-48] 공공건축물(병원) 건립 공사비 기준 사례	66
[표 1-49] 의료시설 리모델링 사업의 공사비 분석표	67
[표 1-50] 병원의 내진등급 기준	74
[표 1-51] 의료시설 사업계획 사전검토 총괄표	79
[표 2-1] 사전검토 모니터링 개요	82
[표 2-2] 예산, 기간 및 규모에 대한 사전검토 의견서 수	83
[표 2-3] 사전검토 신청서 및 설계공모서의 예산, 기간 및 규모의 평균값	84
[표 2-4] 의견서 결과에 따른 항목별 평균값	84
[표 2-5] 사전검토 신청서의 설계발주방식	86
[표 2-6] 설계공모서의 설계발주방식	86
[표 2-7] 설계발주방식의 변화	86
[표 2-8] 신청서 대비 설계공모서 증감(예산부문)	87
[표 2-9] 신청서 대비 설계공모서 증감(일정 및 규모부문)	88
[표 2-10] 사전검토 조치결과 제출 사업	89
[표 2-11] 사전검토 의견서 항목	90
[표 2-12] 조치결과가 제출된 사업의 반영 항목 및 미반영사유	92
[표 2-13] 영주시 선비도서관 신축사업 개요	93
[표 2-14] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 사업개요	95
[표 2-15] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 건축디자인 기본방향	95
[표 2-16] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 디자인 관리방향	96
[표 2-17] 설문조사 응답률	97
[표 2-18] 설문조사 항목	98
[표 2-19] 설문응답자 소속기관 현황	99
[표 2-20] 사전검토 신청사업 건축물 용도	100
[표 2-21] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기	101
[표 2-22] 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무	102

[표 2-23] 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유(다중응답)	103
[표 2-24] 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)	104
[표 2-25] 사전검토의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도	105
[표 2-26] 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)	106
[표 2-27] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)	107
[표 2-28] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위)	108
[표 2-29] 제도 개선사항 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점	109
[표 2-30] 신청시기별 사전검토의 업무 도움 유무	110
[표 2-31] 신청시기별 검토의견 반영의 차이	111
[표 2-32] 건축물 용도별 검토의견 반영의 차이	111
[표 2-33] 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과(전시장, 연구소)	112
[표 3-1] 공공건축사업 검토제도의 종류 및 특징	123
[표 3-2] 사전검토 기준의 특성과 문제점	129
[표 3-3] 사전검토 검토항목 1차안	131
[표 3-4] 검토항목에 대한 주요 자문의견	131
[표 3-5] 신청서 1차안에 대한 주요 자문의견	132
[표 3-6] 사전검토 검토항목 2차안	133
[표 3-7] 신청서 2차안과 항목별 기준에 대한 주요 자문의견	134
[표 3-8] 사전절차 관련 행정규칙 및 지침	136
[표 3-9] 정부청사 공용면적 적정성 검토기준	140
[표 3-10] 주차 1대당 면적기준 비교	141
[표 3-11] 주차장법 시행규칙 일부개정령(안)	141
[표 3-12] 각종 부대비 관련 점검사항 및 기준	142
[표 3-13] 표준시장단가의 노무비 할증 기준	143
[표 3-14] 제안공모 권장 사업	144
[표 3-15] 공사비 대비 설계기간	145
[표 3-16] 적정 공사기간 산정방식	146
[표 3-17] 건축물 유형별 관련법령 및 기준	148
[표 3-18] 사전검토 신청서 검토항목별 개선사항	153

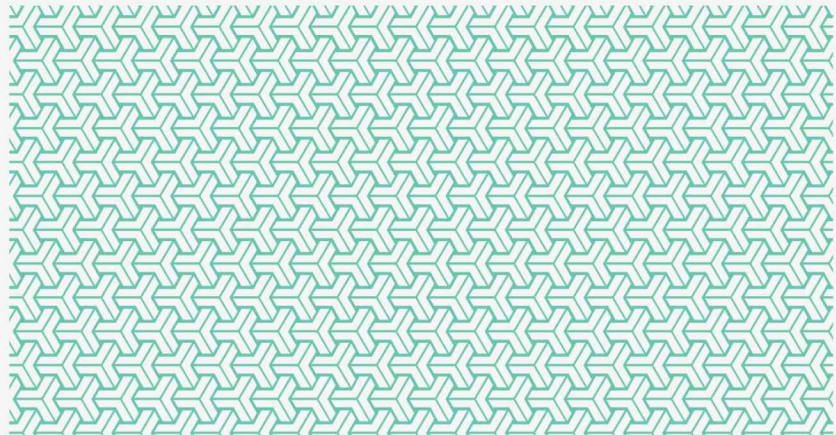
그림차례

TABLE OF FIGURES

[그림 1-1] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스	4
[그림 1-2] 2014~2017년 사전검토 신청 건수 비교	9
[그림 1-3] 2014~2017년 월 평균 사전검토 접수 건수	9
[그림 1-4] 2014~2017년 사전검토 접수현황 및 신청기관 유형	12
[그림 1-5] 2014~2017년 사전검토 신청 사업대상지 현황	12
[그림 1-6] 2014~2017년 사전검토 신청 건축물 용도 현황	13
[그림 1-7] 2014~2017년 사전검토 신청 건축행위 유형 및 설계발주방식 현황	13
[그림 1-8] 2014~2017년 사전검토 신청 총 사업비 규모(좌) 및 설계 용역비(우) 현황	14
[그림 1-9] 연도별 공동주택 사전검토 현황	24
[그림 1-10] 공동주택 사업유형별 현황	24
[그림 1-11] 공동주택 발주기관별 현황	24
[그림 1-12] 공동주택 건축행위별 현황	26
[그림 1-13] 공동주택 사업규모별 현황	26
[그림 1-14] 연도별 복지시설 사전검토 현황	40
[그림 1-15] 복지시설 용도별 현황	40
[그림 1-16] 복지시설 발주기관별 현황	42
[그림 1-17] 복지시설 건축행위별 현황	42
[그림 1-18] 복지시설 총사업비 규모별 현황	43
[그림 1-19] 복지시설 연면적 규모별 현황	43
[그림 1-20] 연도별 의료시설 사전검토 현황	64
[그림 1-21] 의료시설 건축행위별 현황	64
[그림 1-22] 의료시설 발주기관별 현황	65
[그림 1-23] 의료시설 총사업비 규모별 현황	65
[그림 2-1] 사전검토 모니터링 대상	82
[그림 2-2] 사전검토 모니터링 방법	82
[그림 2-3] 사전검토 완료 현황	89
[그림 2-4] 영주선비도서관 신축사업 추진경위	93
[그림 2-5] 영주선비도서관 설계공모 당선작	96
[그림 2-6] 영주선비도서관 내부	96
[그림 2-7] 설문응답자 소속기관 (단위 : 명)	99
[그림 2-8] 사전검토 신청 사업의 건축물 용도 (단위 : 개소)	100
[그림 2-9] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기 (단위 : 명)	101
[그림 2-10] 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무 (단위 : 명)	102

[그림 2-11] 사전검토가 업무에 도움이 된 이유 (단위 : 명)	103
[그림 2-12] 사전검토가 업무에 도움이 되지 않는 이유 (단위 : 명)	104
[그림 2-13] 사전검토의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도	105
[그림 2-14] 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합) (단위 : 명)	106
[그림 2-15] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위) (단위 : 명)	107
[그림 2-16] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위 종합) (단위 : 명)	108
[그림 3-1] 사전검토 주요의견 분석결과	122
[그림 3-2] 공공건축 사업계획 사전검토 역할 정립	122
[그림 3-3] 공공건축사업 검토 제도의 사업 추진 단계별 적용 범위	124
[그림 3-4] 공공건축사업 검토 제도의 사업규모별 적용 범위	124
[그림 3-5] 사전검토의 목적	126
[그림 3-6] 사전단계로서 건축기획의 이중적 의미(pre-project vs pre-design)	127
[그림 3-7] 사전검토의 검토단계구분	128
[그림 3-8] 사전절차 이행여부 확인 사례	136
[그림 3-9] 주민여론 등에 관한 검토 사례	138
[그림 3-10] 공공공간 관련 행정주체의 협력적 운영체계 구축 방안과 특성	147

제1장 2017 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황



1. 공공건축 사업계획 사전검토 개요
2. 2017 사전검토 수행 현황
3. 2017 사전검토 주요 내용
4. 세부 용도별 사전검토 수행 현황

1. 공공건축 사업계획 사전검토 개요

1) 사전검토 제도 시행 근거

① 「건축서비스산업 진흥법」 제정 및 시행(2014.6.5.)

□ 건축서비스산업 발전 기반 조성 및 진흥을 위한 「건축서비스산업 진흥법」 제정

- 건축서비스산업 진흥을 통해 국민 편의 증진과 경제 발전에 기여하고자 함
- 건축물의 품격제고를 통한 건축서비스산업 진흥 도모
- 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상을 위해 적합한 발주 방식을 선정하도록 하고, 설계공모방식을 우선 적용 대상 공공건축물의 용도·규모를 정함(법 제21조)
- 공공기관은 건축물이 공공적 가치를 구현하고 적정 수준의 품격을 갖추며 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 하며, 공공건축 사업의 경우 사업계획 사전검토를 거치도록 함(법 제23조)

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

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

2) 사전검토 제도 운영 현황

① 사전검토 대상

□ 사전검토 대상 기관

- 사전검토 대상 “공공기관”은 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제1항제5호에 따라 국가기관과 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 포함

「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
5. "공공기관"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.
 - 가. 국가기관
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
 - 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조(공공기관)

① 기획재정부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 "기관"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다. <개정 2008.2.29.>

1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관
3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
4. 정부와 제1호 내지 제3호의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
5. 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
6. 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

□ 사전검토 대상 사업

- 사전검토 대상사업은 설계공모를 우선 적용하는 공공건축물로 설계비 추정 가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시 금액 이상인 건축물을 말함
 - 다만 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 등 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물과 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」에 따른 타당성조사를 시행한 경우 제외
 - 기타 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 국토교통부장관이 필요하다고 정하여 고시하는 용도의 건축물은 규모에 상관없이 사전검토 대상

② 사전검토 절차

□ 신청시기

- 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제23조2항
 - 설계용역 입찰 공고 전으로 사업초기 기획단계에 실행

□ 신청방법

- 매월 첫째, 셋째 화요일(월 2회)까지 '공공건축 사업계획 사전검토 신청서'를 작성하여 첨부자료와 함께 공문으로 제출

□ 사전검토의 재요청 및 철회

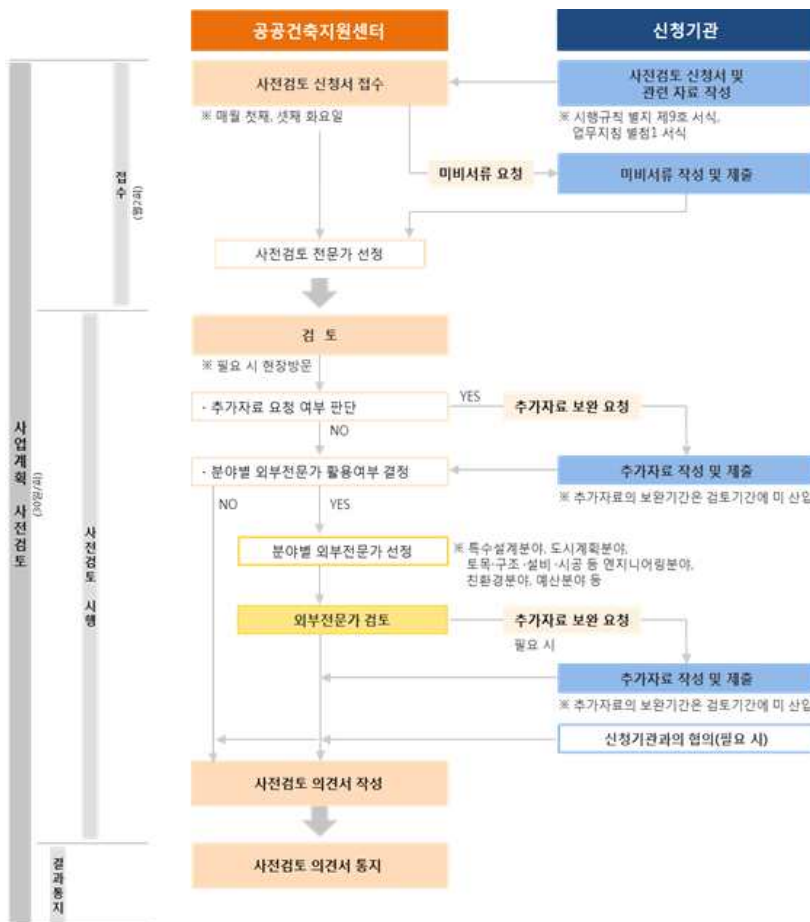
- 다음과 같은 변경 사항이 있을 시 사전검토 재요청 필요
 - 대상 사업의 대지 위치가 변경된 경우
 - 건축물의 주용도 변경 또는 건축물 연면적의 20% 이상 증감이 발생한 경우
 - 총 사업예산금액의 20% 이상 증감이 발생한 경우

□ 결과의 통지

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조4항, 시행령 제23조3항
 - 접수 후 30일 이내에 검토의견을 해당 공공기관, 관계 중앙행정기관의 장, 관계 지방자치단체의 장에게 공문서의 형태로 통지

□ 검토의견의 활용

- 설계발주 이전 : 사업계획, 설계공모지침서 및 과업지시서 작성, 추가예산 편성 자료 작성
- 설계발주 이후 : 건축 및 경관심의, 문화재 심의, 공사 입찰안내서, 과업 지시서 작성 등



[그림 1-1] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스

출처: 국가공공건축지원센터(2014), 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」, 건축도시공간연구소

③ 사전검토 주요 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」제23조, 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」제14조
- 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인관리방안, 에너지효율화 등 지속가능성 제고 방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격제고를 위한 사항

[표 1-1] 사전검토 주요내용

구분	사전검토 주요 내용
사업개요	· 사업의 배경 및 목적 · 일정계획 · 부지현황 및 특성 · 기타 사업추진 시 예상 문제점
건축디자인 기본방향	· 배치계획, 규모, 공간 및 시설계획의 주안점 · 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안 · 품격제고 방안 등
예산	· 예산수립 현황 · 재원조달 및 집행계획
디자인 관리방안	· 발주방식의 적정성 등 · 디자인관리체계의 적정성 등

출처: 「건축서비스산업 진흥법」제23조와 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」제14조 내용을 바탕으로 연구진 재작성

④ 외부전문가 활용

- 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」제13조에 근거, 사전검토의 전문성을 높이고 운영의 효율성을 제고하기 위해 외부전문가를 활용

「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조(외부전문가의 활용)

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

- 외부전문가 구성
 - 사전검토 전문가는 국가공공건축지원센터 사전검토 전담인력과 사전검토 외부전문가(종합검토 및 분야별검토)로 구성됨

「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제12조(사전검토 전문가의 선정)

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

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

- 기타 사전검토 대상 사업의 특수성을 고려하여 다음의 자격을 갖춘 사람을 추가적으로 활용

- ① 「국가기술자격법」에 따라 관련분야의 기술사 자격을 취득한 후 3년 이상의 해당 업무를 수행한 자
- ② 기타 특정분야의 관련자격을 취득한 후 7년 이상의 해당업무를 수행한 자

- 분야별 외부 전문가 구성
 - 해당 분야의 항목별로 검토하고 이에 대한 의견서를 작성

① 해당 사업과 관련하여 특수한 전문성을 필요로 하는 경우에는 분야별 검토 외부전문가(건축계획, 기획분야)를 종합검토 외부전문가로 활용할 수 있음
 ※ 분야별검토 외부전문가(건축계획, 기획분야)를 종합검토 외부전문가로 활용하는 경우 수당은 '2015년도 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표의 가. 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가'의 특급기술자(건설) 단가를 기준으로 산정함
 ② 아래 분야 이외에 별도의 (특수)분야에 대한 검토가 필요한 경우에는 '분야별 검토 외부전문가 구성(안)'에 포함되지 않았더라도 사전검토 외부전문가와 동일한 자격을 갖춘 해당분야의 전문가를 위촉하여 활용할 수 있음
 ※ 비용 지급은 분야별 검토 외부전문가 지급기준에 준함

[표 1-2] 분야별 검토 전문가 구성 현황(2017년 기준)

검토분야	인원	검토분야	인원
건축계획 (종합검토)	40 (10)	실내건축	2
도시계획 및 교통	4	문화재	3
친환경 및 에너지 관련	2	전시기획	1
토목	3	지하철연결	1
구조	4	감정평가	1
조경	1	교통	1
기계, 소방	2	부동산 개발	3
전기, 통신	1	CM	2
합 계		71	

- 사업계획 사전검토를 위한 분야별, 건축물 용도별 전문가 활용 현황
 - 2017. 1. 1. ~ 2017. 12.31. 기간 중 사전검토를 접수하여 통지 완료한 사업 (230건)과 사전검토 진행 중인 사업(17건)을 포함하여 총 247건 대상
 - 대부분 건축계획 분야의 검토가 이루어졌으며(250건, 86.8%) 사업 특성에 따라 구조, 전기통신, 기계소방 등의 검토가 이루어 짐

[표 1-3] 분야별 외부전문가 활용 현황(2017년 기준)

검토분야	건수	검토분야	건수
건축계획	250	문화재	2
도시계획 및 교통	2	전기, 통신	3
구조	12	토목	5
기계, 소방	7	사업타당성	4
기타(유니버설디자인, 지역활성화, 친환경)	3		
합 계		288	

2. 2017 사전검토 수행 현황

1) 공공건축 사업계획 사전검토 신청 현황 통계

□ 업무수행 개요

- 기간 : 2017. 1. 1. ~ 2017. 12. 31.
- 사전검토 접수 : 259건 (완료 230건, 진행 17건, 반려·철회 12건)
- 2017년 12월 말 기준 259건 접수, 230건 의견서 통지 완료
- 259건 중 12건은 철회 및 반려 : 설계용역 입찰 공고 이후에 사전검토를 신청하거나 용도상 면제 대상에 해당하는 경우 반려조치 하였으며, 설계비가 고시금액 이하인 경우 철회

[표 1-4] 2017년 사전검토 접수 현황

구분	2017년												총합
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
접수	32	39	25	23	14	28	25	7	16	17	15	18	259
완료	31	35	25	22	12	28	25	7	16	15	14	-	230
진행	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
철회·반려	1	4	-	1	2	-	-	-	-	2	1	1	12

- 발주기관별 신청 건수는 기초자치단체 89건(34.4%), 국가기관, 공공기관이 각 56건(21.6%), 광역자치단체 28건(10.8%)의 순으로 나타남

[표 1-5] 신청기관 유형

국가기관	지방자치 (광역)	지방자치 (기초)	지방자치 (교육청)	공공기관	지방공기업	총합
56	28	89	19	56	11	259

[표 1-6] 지역(사업대상지 기준)

강원도	경기도	경상남도	경상북도	광주 광역시	대구 광역시	대전 광역시	부산 광역시	서울 특별시	총합
12	51	19	16	10	14	12	11	12	259
세종 특별자치시	울산 광역시	인천 광역시	전라남도	전라북도	제주 특별자치도	충청남도	충청북도	국외	
9	2	18	11	13	10	19	20	-	

- 건축물 용도별로는 도서관, 학교 등 교육연구시설이 가장 큰 비중을 차지하였으며(79건, 30.5%), 청사 등의 업무시설(74건, 28.6%)이 뒤를 이음

[표 1-기] 건축물 용도

공동주택	제1·2종 근린생활시설	문화 및 집회시설	판매시설	운수시설	교육연구 시설	총합
23	7	24	3	4	79	259
노유자시설	의료시설	수련시설	운동시설	업무시설	숙박시설	
16	7	5	17	74	0	

- 건축행위 유형 중 신축이 196건(75.7%)으로 가장 많고, 증축(44건, 17.0%) 건수도 높은 비율을 보임

[표 1-8] 건축행위 유형

신축	증축	개보수	대수선	리모델링	개축	총합
196	44	-	9	4	6	259

- 총사업비 규모는 100~200억 원 미만의 사업이 가장 높은 비율을 보이며(88건, 34.0%) 200억 원 미만의 사업이 전체의 65.3%(169건)을 차지함

[표 1-9] 총사업비 규모

50억원 미만	50~100억원 미만	100~200억원 미만	200~300억원 미만	300~500억원 미만	500~1000억 원 미만	1000억원 이상	총합
3	78	88	39	39	9	3	259

[표 1-10] 설계용역비

3억원 미만	3~5억원 미만	5~10억원 미만	10~20억원 미만	20억원 이상	총합
38	85	79	47	10	259

- 설계발주방식 중 일반설계공모가 전체의 71.4%(185건)를 차지하고 제안공모의 비중도 15.8%(41건)를 차지함

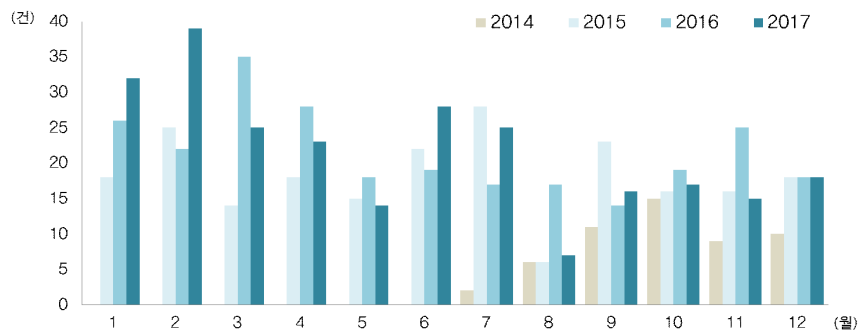
[표 1-11] 설계발주방식

설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)	기타	총합
일반설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
185	41	-	6	24	3	259

2) 2014~2017년 사전검토 현황 종합

□ 시기별

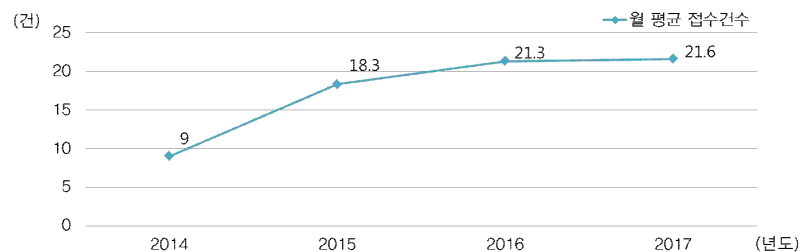
- 사전검토 신청서 접수 (총 798건) : 2014년 총 54건, 2015년 총 229건, 2016년 256건, 2017년 259건 접수
- 2015년 이후 월별 건수는 연구소 이전으로 1회만 접수한 2015년 8월을 제외하고 최소 7건(2017년 8월)에서 최대 39건(2017년 2월)까지 변화를 보임 : 향후 연간 자료를 축적하고 공공기관의 사업계획 수요를 사전에 파악하여 사전검토 업무량을 예측하고, 이를 바탕으로 인력운영 및 예산계획을 수립할 필요가 있음



[그림 1-2] 2014~2017년 사전검토 신청 건수 비교

□ 월 평균 접수 건수

- 2014년 월 평균 접수 건수 9건, 2015년 18.3건, 2016년 21.3건, 2017년 21.6건으로 지속적으로 증가하는 추세를 보임(제도 시행 3년차인 2016년부터 월 평균 접수건수가 21.5건 내외로 유사한 수치를 보임)



[그림 1-3] 2014~2017년 월 평균 사전검토 접수 건수

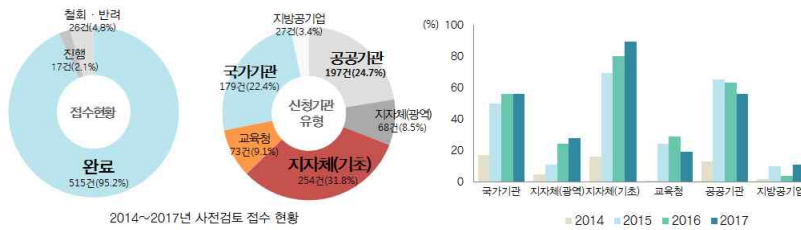
[표 1-12] 2014 ~ 2017년 사전검토 신청 현황(종합)

구분		2014	2015	2016	2017	총합	
						건수	비율
접수현황	접수	54	229	256	259	798	100.0%
	완료	53	216	246	230	745	93.4%
	진행	-	-	-	17	17	2.1%
	철회·반려	1	13	10	12	36	4.5%
신청기관 유형	국가기관	17	50	56	56	179	22.4%
	지방자치(광역)	5	11	24	28	68	8.5%
	지방자치(기초)	16	69	80	89	254	31.8%
	지방자치(교육청)	1	24	29	19	73	9.1%
	공공기관	13	65	63	56	197	24.7%
	지방공기업	2	10	4	11	27	3.4%
지역 (사업대상지 기준)	강원도	3	21	16	12	52	6.5%
	경기도	11	46	46	51	154	19.3%
	경상남도	6	9	15	19	49	6.1%
	경상북도	8	18	17	16	59	7.4%
	광주광역시	3	3	6	10	22	2.8%
	대구광역시	1	6	17	14	38	4.8%
	대전광역시	1	11	11	12	35	4.4%
	부산광역시	3	10	9	11	33	4.1%
	서울특별시	4	22	15	12	53	6.6%
	세종특별자치시	-	14	7	9	30	3.8%
	울산광역시	1	1	2	2	6	0.8%
	인천광역시	2	9	18	18	47	5.9%
	전라남도	2	14	14	11	41	5.1%
	전라북도	3	16	13	13	45	5.6%
	제주특별자치도	1	3	6	10	20	2.5%
	충청남도	2	15	23	19	59	7.4%
	충청북도	3	9	21	20	53	6.6%
	국외	-	2	-	-	2	0.3%
건축물용도	공동주택	3	13	18	23	57	7.1%
	제1종근린생활시설	1	2	4	6	13	1.6%
	제2종근린생활시설	-	-	-	1	1	0.1%
	문화 및 집회시설	2	29	33	24	88	11.0%
	판매시설	-	2	1	3	6	0.8%
	운수시설	3	4	4	4	15	1.9%
	교육연구시설	14	79	83	79	255	32.0%
	노유자시설	-	11	4	16	31	3.9%
	의료시설	3	11	10	7	31	3.9%

구분		2014	2015	2016	2017	총합	
						건수	비율
	수련시설	1	1	9	5	16	2.0%
	운동시설	5	16	23	17	61	7.6%
	업무시설	22	59	65	74	220	27.6%
	위락시설	-	2	-	-	2	0.3%
	숙박시설	-	-	2	-	2	0.3%
건축행위 유형	신축	40	157	180	196	573	71.8%
	증축	9	57	61	44	171	21.4%
	개보수	2	10	1	-	13	1.6%
	대수선	3	2	-	9	14	1.8%
	리모델링(증축 및 대수선)	-	3	10	4	17	2.1%
	개축	-	-	4	6	10	1.3%
총사업비 규모	50억 원 미만	1	13	8	3	25	3.1%
	50~100억 원 미만	12	71	75	78	236	29.6%
	100~200억원 미만	21	80	94	88	283	35.5%
	200~300억원 미만	12	27	44	39	122	15.3%
	300~500억원 미만	5	32	30	39	106	13.3%
	500~1000억원 미만	2	3	2	9	16	2.0%
	1,000억원 이상	1	3	3	3	10	1.3%
설계용역비	3억원 미만	4	38	42	38	122	15.3%
	3~5억원 미만	23	79	78	85	265	33.2%
	5~10억원 미만	21	80	96	79	276	34.6%
	10~20억원 미만	4	26	33	47	110	13.8%
	20억원 이상	2	6	7	10	25	3.1%
설계발주방식	일반설계공모	35	152	182	185	554	69.4%
	제안공모	3	36	47	41	127	15.9%
	2단계 설계공모	-	3	-	-	3	0.4%
	제한공모	1	5	5	6	17	2.1%
	사업수행능력평가(PQ)	14	31	20	24	89	11.2%
	기타	1	2	2	3	8	1.0%

□ 접수 현황 및 신청기관 유형

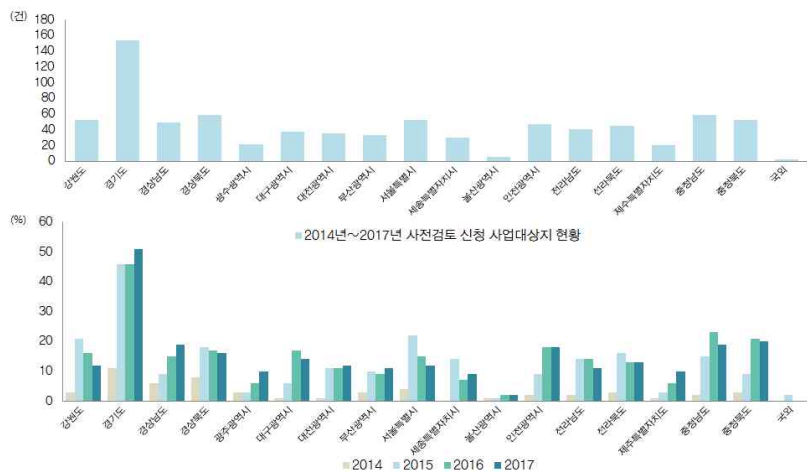
- 2014년 6월 사전검토 시행 이후 2017년 12월까지 798건이 접수되었으며, 그 가운데 745건(93.4%)은 검토 완료하였고 36건(4.5%)은 철회 및 반려됨
- 신청기관의 연도별 추이를 보면, 기초지자체가 매년 약 32%의 가장 큰 비중을 차지하며 공공기관(약 24.7%)과 국가기관(약 22.4%)이 유사한 수준을 유지함



[그림 1-4] 2014~2017년 사전검토 접수현황 및 신청기관 유형

□ 지역 기준

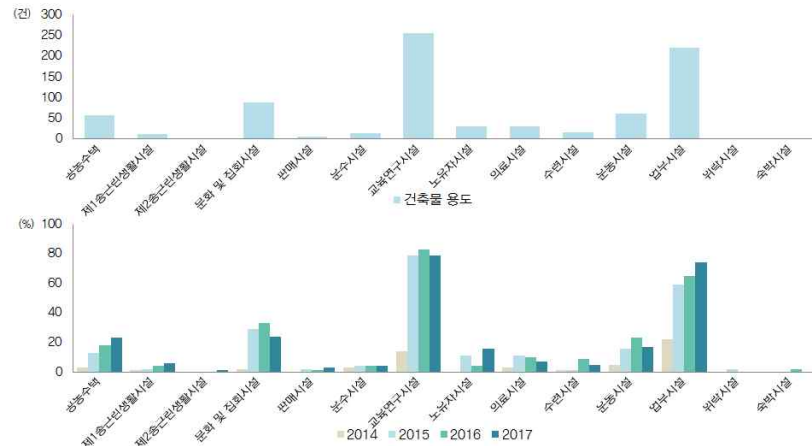
- 사전검토 신청 사업 대상지는 경기도가 154건(19.3%)으로 가장 많았으며, 다음으로는 경상북도 및 충청남도 59건(7.4%), 서울특별시 및 충청북도 53건(6.6%), 강원도 52건(6.5%)의 순으로 높은 비율을 보임
- 경기도, 경상남도, 광주광역시, 대전광역시, 인천광역시, 제주특별자치도의 사전검토 신청 건수는 꾸준한 증가 추세를 보이는 반면, 경상북도, 서울특별시, 세종특별자치시, 전라도의 경우 감소 추세를 보임



[그림 1-5] 2014~2017년 사전검토 신청 사업대상지 현황

□ 건축물 용도

- 건축물 용도별로는 학교, 도서관 등을 포함한 교육연구시설(255건, 32%)과 업무시설(220건, 27.6%)이 전체의 60%를 차지하였으며 문화 및 집회시설(88건, 11%), 운동시설(61건, 7.6%), 공동주택(57건, 7.1%)도 꾸준히 높은 수치를 보임



[그림 1-6] 2014~2017년 사전검토 신청 건축물 용도 현황

□ 건축행위 유형 및 설계발주방식

- 건축행위 유형은 신축이 573건(71.8%)으로 매년 가장 큰 비중을 차지하며, 2014년 이후 증축의 비율도 21%에 가까운 수치를 보임
- 설계발주방식은 일반설계공모가 554건으로 약 70%의 비중을 차지하여 가장 높은 수치를 보이며, 제안공모를 진행하고자 하는 사업이 점차 증가하는 반면(2015년 36건, 2016년 47건, 2017년 41건) PQ방식은 줄어들고 있음(2015년 31건, 2016년 20건, 2017년 24건)



[그림 1-7] 2014~2017년 사전검토 신청 건축행위 유형 및 설계발주방식 현황

□ 총 사업비 규모 및 설계용역비

- 총 사업비 규모는 100~200억 원 미만 사업이 283건(35.5%)의 높은 비율을 차지하며, 다음으로는 50~100억 원 미만 사업이 236건(29.6%)을 차지함
- 200억 원 미만 사업이 전체의 68.2%를 차지하며, 200~500억 원 미만 사업도 28.6%의 수치를 보임
- 설계용역비는 5~10억 원 미만 사업이 평균 34.6%의 비율로 가장 많으며, 10억 원 이상 사업은 꾸준한 증가 추세를 보임(2015년 32건, 2016년 40건, 2017년 57건)



[그림 1-8] 2014~2017년 사전검토 신청 총 사업비 규모(좌) 및 설계 용역비(우) 현황

3. 2017 사전검토 주요 내용

- 2017년 1월 1일부터 12월 30일까지 의견서 통지가 완료된 230건의 사업을 대상으로 함
 - 사전검토 접수 : 259건
 - 사전검토 완료 : 230건, 사전검토 진행 : 17건, 철회 및 반려 : 12건

① 사업예산 관련

□ 예산 관련 항목별 의견 분석

- 설계와 직접적으로 관련된 비용(설계비, 공모보상비)은 ‘증가필요’ 의견이 가장 많고, 인증 및 평가·조사 관련 비용은 절반 이상이 ‘증가필요’
 - 신청서에 작성된 대부분의 예산항목이 사업 규모와 특성에 비해 부족하여 증가필요 의견 제시
- 대부분 인증 및 평가·조사비는 별도로 확보하지 않고 설계비에 포함하여 제대로 된 설계비가 확보되지 못하고 있음

[표 1-13] 항목별 의견 분석(예산)

(단위 : 건)

예산	적정	의견없음	감소필요	증가필요	자료없음	합계
총사업비	6 (2.6%)	210 (91.3%)	1 (0.4%)	12 (5.2%)	1 (0.4%)	230 (100.0%)
건축공사비	112 (48.7%)	4 (1.7%)	4 (1.7%)	108 (47.0%)	2 (0.9%)	230 (100.0%)
설계비	105 (45.7%)	6 (2.6%)	2 (0.9%)	113 (49.1%)	4 (1.7%)	230 (100.0%)
공모보상비	74 (32.2%)	7 (3.0%)	1 (0.4%)	132 (57.4%)	16 (7.0%)	230 (100.0%)
감리비	116 (50.4%)	25 (10.9%)	2 (0.9%)	85 (37.0%)	2 (0.9%)	230 (100.0%)
인증관련	63 (27.4%)	26 (11.3%)	2 (0.9%)	134 (58.3%)	5 (2.2%)	230 (100.0%)
평가·조사 관련	38 (16.5%)	55 (23.9%)	- (0.0%)	120 (52.2%)	17 (7.4%)	230 (100.0%)
그 외 기타	9 (3.9%)	94 (40.9%)	1 (0.4%)	122 (53.0%)	4 (1.7%)	230 (100.0%)
합계	523 (28.4%)	427 (23.2%)	13 (0.7%)	826 (44.9%)	51 (2.8%)	1,840 (100.0%)

□ 의견서 주요 내용

- (총사업비) 총사업비 자체에 대해서는 대부분 의견을 제시하지 않음
 - 다만, 건축규모 증가 또는 감소에 따른 총사업비 조정 의견 제시
 - 연도별 재원조달 계획(재원조달 방안의 적정성)이 설계공모 및 계약, 각종 행정절차, 철거 및 착공 등 추진 일정에 부합할 수 있도록 구체적인 예산 계획 수립 권고
- (설계비) 건축물 종별, 설계도서, 현실적 여건에 따른 요율 산정 및 적절한 설계비 산출 여부 확인
 - 설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제20150911호)'에 따라 건축물의 종별·난이도에 따른 '건축설계 대가요율(별표4)'과 인증 관련 추가요율(제11조제4항)을 가산하여 적정하게 산정되었는지 검토
 - 단순히 건축물의 용도를 기준으로 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 요율에 따라 설계비를 산정하는 것이 아닌, 건축물의 구조, 설비, 성능을 고려한 요율 산정 필요
- (공사비) 유사사례, 부지의 특수여건, 물가상승률 감안한 공사비의 적정성 검토
 - '2016 공공건축물 유형별 공사비 분석(조달청)', '2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)'의 유사사례와 물가상승률을 고려하여 공사비의 적정성 판단
 - 사업의 특수 여건 및 부지 현황에 따라 공사비 증액 필요성을 검토
 - 예산이 부족한 경우 예산 추가 확보 또는 예산에 적합한 건축규모로 변경 계획 유도
 - 기존 건축물의 철거가 필요한 경우 철거공사비 별도 확보 및 필요 시 석면 해체작업 감리비 확보
 - 최근 발생한 지진 등에 대비하기 위한 내진설계, 내진보강 관련 비용 등 다양한 구조보강에 대한 공사비 확보
- (부대비) 적절한 감리비 산출 여부, 각종 부대비의 별도 확보 여부 검토
 - '조달청 맞춤형 서비스'를 이용할 경우 BIM(Building Information Modeling-건설정보 모델링) 설계비 및 맞춤형서비스 수수료 추가 확보
 - 설계공모보상, 측량 및 지반조사, 각종 평가 및 조사, 각종 인증, 설계의도 구현 비용은 설계비와 별도로 구분하여 확보
 - 설계 경제성 검토(Value Engineering) 적용 시 관련 업무수행비용이 누락되지 않도록 확보

② 건축디자인 및 규모 관련

□ 규모 관련 항목별 의견 분석

- 사업부지에 대해서는 대부분 적정 또는 의견을 제시하지 않음
- 건축물 연면적의 감소필요는 총사업비 대비 규모가 과다하게 산정된 경우이며, 증가필요는 법정 주차대수 확보를 위한 지하주차장 확보에 대한 의견이 있음
- 공용면적비는 건물용도별 차이가 있지만 최소 30% 이상 확보를 권장하는 의견이 다수

[표 1-14] 항목별 의견 분석(규모)

(단위 : 건)							
규모	적정	의견없음	감소필요	증가필요	자료없음	기타	합계
부지면적	47 (20.4%)	167 (72.6%)	1 (0.4%)	13 (5.7%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	230 (100.0%)
연면적	57 (24.8%)	140 (60.9%)	14 (6.1%)	16 (7.0%)	3 (1.3%)	- (0.0%)	230 (100.0%)

규모	적정	의견없음	30%미만	30-34%	35-39%	40%이상	기타	합계
공용면적비	35 (15.2%)	55 (23.9%)	5 (2.2%)	74 (32.2%)	42 (18.3%)	8 (3.5%)	11 (4.8%)	230 (100.0%)

□ 의견서 주요 내용

- (마스터플랜) 개별 건축물 계획에 앞서 전체 부지를 대상으로 마스터플랜 수립을 권장
 - 대학캠퍼스, 각종 단지 등 넓은 부지에 다수의 건축물이 있거나 계획되는 경우 전체 부지를 대상으로 마스터플랜을 먼저 수립하고 마스터플랜에 따라 개별 건축물을 계획하도록 유도
- (배치 및 외부공간계획) 사업대상지의 입지 여건, 주변 건축물 현황을 고려한 배치계획
 - 사업대상지 주변 가로의 경관을 고려한 건축물의 위치 및 형태 계획 유도
 - 시설 보안을 고려하여 외부공간 개방 범위를 정하고, 지역주민의 접근과 활용을 고려한 외부공간을 계획하여 공공건축의 공공성 확보 유도
 - 향후 증축이 예상되는 경우 증축 방식을 검토 하여 필요한 경우 유보지 확보
 - 외부공간 조성비용이 누락되지 않도록 사업예산계획을 수립하고 예산에

적합한 공간 계획을 유도

- 주차장 규모는 법정주차대수와 주차수요를 고려한 규모로 계획하되, 지상 주차장은 부지규모, 외부공간의 활용도를 고려하여 적정하게 계획
- (건축규모 및 공간계획) 수요, 시설운영계획, 예산에 적합한 건축규모 및 공간계획
 - 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 면밀한 수요조사를 추가로 실시하여 시설의 활용도를 제고하도록 유도
 - 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획을 수립하고 구체적인 요구사항을 설계공모지침서에 명시
 - 시설유형별 세부기준이 마련되어 있는 경우 해당기준을 제시하여 적절하게 설계 유도
 - 건축물 용도, 기능, 도입되는 시설에 따라 적정한 공용면적비를 제시하고, 이를 확보할 수 있도록 추가 예산 확보 또는 시설 규모 재조정 필요
- (기타) 각종 인증 의무대상 여부 검토 및 유지관리 성능 고려
 - 각종 인증, 영향평가, 문화재조사 적용의 적정성을 검토
 - 모범적인 공공건축 조성을 위해 저에너지 건축물, 주변환경과 조화로운 외관계획, 유지관리의 경제성, 범죄예방을 고려한 설계를 유도
 - 리모델링 또는 증축 사업의 경우 공사 중에 일어날 수 있는 사고를 미연에 방지할 수 있는 계획 수립
 - 설계 시 LCC(Life Cycle Cost) 분석을 수행하여 준공 이후 유지관리비 절감방안 고려

③ 디자인 및 사업관리체계 관련

□ 설계발주방식에 대한 의견 분석

- 사전검토 대상은 「건축서비스산업진흥법」에 의한 설계공모 대상이므로 대부분의 사업이 일반설계공모 또는 제안공모로 신청하고 있음
- 일반설계공모 중 제한공모로 접수된 6건은 공동주택(아파트) 4건, 업무시설(소방서) 1건, 특수시설(수용·보호시설, 훈련시설) 1건으로 설계 전문성이 요구되는 사업이며, 그 중 업무시설(소방서)를 제외한 나머지 사업은 제한공모가 적정하다는 의견 제시
- 입찰(PQ 등)로 접수된 22건 중 신축 7건, 증·개축 및 리모델링 9건, 대수선 6건이었으며 이 중 신축 7건을 포함한 16건(72.7%)은 일반 또는 제안공모 방식을 권장하였음

- 입찰방식이 적절하다고 한 경우는 구체적인 설계가이드가 있거나, 단순 환경정비 또는 시설개선사업(6건)임

[표 1-15] 항목별 의견 분석(설계발주방식)

(단위 : 건)

의견서 신청서	적정	일반설계공모	제한공모	일반 또는 제한공모	2단계 설계공모	합계
일반설계공모	139 (84.8%)	- (0.0%)	7 (4.3%)	17 (10.4%)	1 (0.6%)	164 (100.0%)
제한공모	5 (83.3%)	- (0.0%)	- (0.0%)	1 (16.7%)	- (0.0%)	6 (100.0%)
제한공모	33 (86.8%)	1 (2.6%)	- (0.0%)	4 (10.5%)	- (0.0%)	38 (100.0%)
입찰	6 (27.3%)	2 (9.1%)	11 (50.0%)	3 (13.6%)	- (0.0%)	22 (100.0%)
합계	183 (79.6%)	3 (1.3%)	18 (7.8%)	25 (10.9%)	1 (0.4%)	230 (100.0%)

□ 의견서 주요 내용

- (설계발주방식) 사업특성에 적합한 발주방식 검토 및 효과적인 평가기준 제시
 - 타당성조사 및 기본계획 등을 통해 사업계획이 구체화되어 변동요인이 적은 경우 일반설계공모 적용
 - 특수시설로서 유사경험 및 역량 있는 설계자를 선정하여 협력적인 설계 진행이 필요한 경우 제안공모방식을 권장하고 제안공모의 경우 사업에서 요구되는 주요 쟁점사항을 바탕으로 제안공모 과제를 구체적으로 확정하도록 함
- (설계공모 운영) '건축 설계공모 운영지침'에서 규정하고 있는 제반사항 준수
 - 설계공모 진행에 필요한 제반사항을 규정하고 있는 '건축 설계공모 운영지침'을 준수(심사위원 사전 공개, 평가결과 공개, 제출물 간소화, 적정 설계공모보상비 지급, 적정한 공모일정, 설계공모 진행방법 등)
- (사업관리체계) 발주기관 담당부서의 전문성을 고려하여 디자인 관리방안 제시
 - 해당 시설의 품질·품격 제고를 위해 건축분야 전문가로 구성된 자문위원회 운영을 권장
 - 사업계획 내용과 설계요구사항을 설계공모지침서에 구체적이고 합리적으로

- 로 명시하기 위해 관련 분야 전문가의 자문·검토 등 적극적인 협업을 권장
- 발주 담당부서의 전문성이 미흡한 경우 총괄계획가 선정, 자문위원회 운영 등 사업 전 단계에 걸쳐 전문적이고 합리적인 사업관리가 가능하도록 보완 방안 마련 유도

④ 사업추진 절차 및 일정 관련

□ 일정 관련 항목별 의견 분석

- 일정에 대한 의견은 사전검토 연차가 진행될수록 적정 의견이 증가하는 추세
 - 공모기간 : `14(2.0%) ▶ `15(26.5%) ▶ `16(35.1%) ▶ `17(64.3%)
 - 설계기간 : `14(2.0%) ▶ `15(26.0%) ▶ `16(30.6%) ▶ `17(54.8%)
 - 공사기간 : `14(2.0%) ▶ `15(24.7%) ▶ `16(44.5%) ▶ `17(62.2%)
- 공모기간에 대한 '의견없음'은 설계발주방식이 공모가 아닌 입찰인 경우임

[표 1-16] 항목별 의견 분석(일정)

(단위 : 건)

일정	적정	의견없음	감소필요	증가필요	자료없음	기타	합계
공모기간	148	9	3	51	10	9	230
	(64.3%)	(3.9%)	(1.3%)	(22.2%)	(4.3%)	(3.9%)	(100.0%)
설계기간	126	1	1	91	5	6	230
	(54.8%)	(0.4%)	(0.4%)	(39.6%)	(2.2%)	(2.6%)	(100.0%)
공사기간	143	1	28	54	4	-	230
	(62.2%)	(0.4%)	(12.2%)	(23.5%)	(1.7%)	(0.0%)	(100.0%)
합계	417	11	32	196	19	15	690
	(60.4%)	(1.6%)	(4.6%)	(28.4%)	(2.8%)	(2.2%)	(100.0%)

□ 의견서 주요 내용

- (사업추진절차) 원활한 진행을 위해 설계공모 발주 전에 수행되어야 하는 사전절차 선 수행 필요
 - 발주 전 단계에서 준비해야 할 사항(지반조사, 관련 도면 확보, 수요조사 등), 행정절차, 사업특성(리모델링, 증축 등)에 맞는 사업범위 파악 필요
 - 건물 이용자를 대상으로 한 수요조사 수행과 수요조사 결과를 바탕으로 스페이스프로그램 구체화 등 운영 계획 수립 필요
 - 도시관리계획(지구단위계획) 변경, 도시계획시설 결정(변경), 경관계획 등 상위계획 관련 절차 검토

- 문화재보존영향 검토대상구역, 비행안전구역 등 부지제한사항 관련 절차 검토
- (사업추진일정) 공공건축 품질 확보를 위해 적절한 설계·공사기간 제시
 - 설계자 선정 후 협의기간 및 내부의사결정, 단계별 성과품 제출·승인, 각종 인·허가 및 인증에 소요되는 기간을 포함하여 적정 설계기간 확보 유도 (최소 6개월 이상)
 - 설계 완료 후 물량, 공사원가 산출 등 공사발주 준비기간은 최소 2개월 확보 유도
 - 지반조사 결과, 부지조성 기간 및 공사가 불가능 기간을 고려하여 적정 공사기간 산정 여부 검토
 - 설계적정성 검토(총사업비 200억 이상), 설계경제성 검토(VE, 공사비 100억 이상)를 적용할 경우 준비, 검토, 도서반영을 위한 적정기간(각각 최소 1개월 이상) 확보 유도

⑤ 의견서(갑지) 주요 내용

- 의견서(갑지)의 내용은 크게 7가지 항목으로 구분할 수 있으며, 항목별 세부 내용은 다음과 같음
 - 수요 : 상위계획 및 법률과의 정합성, 사업타당성 분석, 수요추정, 시설증복, 스페이스 프로그램, 프로그램별 세부면적, 실별 건축조건 구체화 등
 - 입지 : 부지적정성, 접근성, 토지이용계획, 지구단위계획, 부지 내 외부공간 활용, 시설배치 방향, 주변과의 관계 등
 - 예산 : 재원조달 가능성, 전체 예산규모, 설계비, 공사비, 부대비 등
 - 일정 : 공모기간, 설계기간, 공사기간 등
 - 제도(절차) : 도시계획시설 결정(변경), 마스터플랜 수립, 건축성능 달성 등
 - 설계방향 : 발주방식(설계), 설계방향(외관, 동선, 공용면적비율 등), 설계 지침서 검토
 - 사업관리 : 전담팀, 전문가 의견수렴, 시설운영계획, 유지 및 운영방안 등
- 의견서(갑지) 주요 의견으로 입지·부지·배치와 관련된 의견(24.2%)이 가장 많으며, 다음으로 수요추정·스페이스프로그램 구체화·규모(19.8%), 설계방향·발주방식(17.3%) 순임
- 순위별로 살펴보면 1-2순위에는 입지, 수요 관련 의견이 많고, 4-5순위에는 예산, 일정, 사업관리 관련 의견이 주를 이루고 있음

[표 1-17] 의견서(갑지) 주요 내용

(단위 : 건)

주요의견	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	합계	
수요	규모	8 (0.8%)	9 (0.8%)	10 (0.9%)	7 (0.7%)	2 (0.2%)	36 (3.4%)
	수요추정	15 (1.4%)	13 (1.2%)	23 (2.2%)	8 (0.8%)	3 (0.3%)	62 (5.8%)
	스페이스 프로그램	14 (1.3%)	20 (1.9%)	27 (2.5%)	26 (2.4%)	10 (0.9%)	97 (9.1%)
	정합성	4 (0.4%)	1 (0.1%)	1 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (0.6%)
	타당성	8 (0.8%)	1 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)	10 (0.9%)
	배치	11 (1.0%)	34 (3.2%)	32 (3.0%)	16 (1.5%)	7 (0.7%)	100 (9.4%)
입지	부지	43 (4.0%)	40 (3.8%)	21 (2.0%)	13 (1.2%)	6 (0.6%)	123 (11.5%)
	입지	24 (2.3%)	8 (0.8%)	2 (0.2%)	1 (0.1%)	0 (0.0%)	35 (3.3%)
	예산	15 (1.4%)	16 (1.5%)	27 (2.5%)	37 (3.5%)	30 (2.8%)	125 (11.7%)
일정	일정	6 (0.6%)	8 (0.8%)	18 (1.7%)	15 (1.4%)	13 (1.2%)	60 (5.6%)
	관련계획	11 (1.0%)	6 (0.6%)	7 (0.7%)	10 (0.9%)	6 (0.6%)	40 (3.8%)
제도(절차)	인증허가	1 (0.1%)	3 (0.3%)	6 (0.6%)	2 (0.2%)	2 (0.2%)	14 (1.3%)
	발주방식	3 (0.3%)	4 (0.4%)	4 (0.4%)	9 (0.8%)	13 (1.2%)	33 (3.1%)
설계방향	설계방향	33 (3.1%)	37 (3.5%)	25 (2.3%)	35 (3.3%)	21 (2.0%)	151 (14.2%)
	운영계획	13 (1.2%)	12 (1.1%)	10 (0.9%)	6 (0.6%)	3 (0.3%)	44 (4.1%)
사업관리	관리감독	21 (2.0%)	18 (1.7%)	17 (1.6%)	24 (2.3%)	49 (4.6%)	129 (12.1%)

4. 세부 용도별 사전검토 수행 현황

1) 공동주택

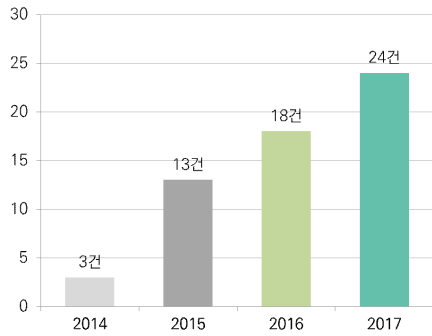
① 공동주택 사업 개요

- 공동주택 사업 유형은 크게 기숙사와 아파트(연립주택 포함)로 구분
 - 두 유형의 가장 큰 차이점은 단위실 내 취사 여부로 아파트는 취사가 가능한 주방이 있는 반면, 기숙사는 공동 식당 또는 취사실을 운영함
- 기숙사는 학생 기숙사(고등학교, 대학교)와 직원 기숙사(정부, 공공기관)로 구분
 - 고등학생을 위한 학교 기숙사(1건)는 해당 교육청에서 추진하며, 교육청과 학교 담당자 협력 하에 사업이 추진되고 있음
 - 대학생을 위한 기숙사(총 9건)는 대학 내 조성되는 캠퍼스형 기숙사(5건)와 각 지자체에서 해당 지자체 출신 수도권 재학생 주거안정을 위해 건립하는 기숙사(4건)로 대별됨
 - 직원 기숙사(7건)는 직원 주거 여건이 열악한 경우 해당 정부기관 또는 공공기관에서 소속 근무자의 주거복지 향상을 위해 제공하는 숙소임
- 아파트는 공공임대주택과 정부 또는 공공기관 근무자를 위한 관사로 구분
 - 공공임대주택은 정부 정책의 일환으로 저소득층 또는 젊은층 주거안정을 위한 행복주택, 공공실버주택 사업이 주를 이룸
 - 정부기관 또는 공공기관 소속 근무자를 위한 사택 유형이 있으며, 원룸형 '직원 기숙사'와 달리 취사공간이 있는 주거유형으로 가족과 함께 생활 가능함

② 공동주택 사업계획 사전검토 수행현황

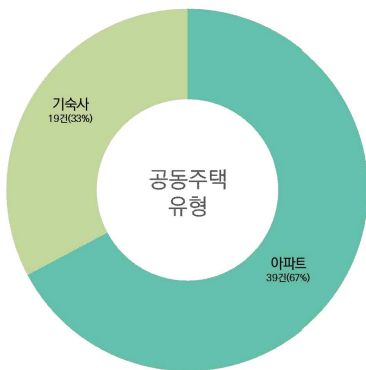
- 2014년부터 2017년 12월까지 사전검토를 수행한 공동주택 사업은 총 58건
 - 공동주택 사전검토 누계 건수는 58건으로 총 760건¹⁾ 중 7.6%를 차지함
 - 2014년 3건, 2015년 13건, 2016년 18건, 2017년 24건으로 매년 증가 추세임

1) 2017년 12월 30일 현재 사전검토 총 접수 건수(반려, 철회, 전환 건 제외)

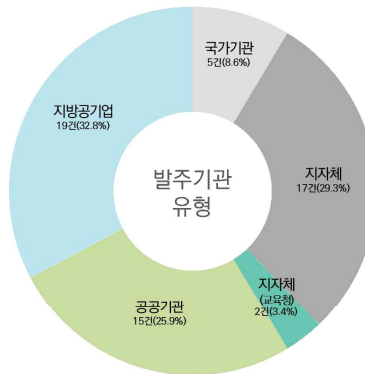


[그림 1-9] 연도별 공동주택 사전검토 현황

- 공동주택 사업 유형별 현황
 - 건축법에 따른 공동주택 유형에 따라 기숙사 19건, 아파트 37건, 주상복합 1건, 연립주택 1건
 - 기숙사 약 33%, 아파트(연립주택 포함) 약 67%로 구성



[그림 1-10] 공동주택 사업유형별 현황



[그림 1-11] 공동주택 발주기관별 현황

[표 1-18] 공동주택 세부 유형별 사전검토 수행현황

구분	2014	2015	2016	2017	합계
기숙사	-	4	8	7	19
아파트	3	9	10	17	39
계	3	13	18	24	58

2017년 아파트 17건에는 연립주택 1건, 주상복합 1건 포함

- 아파트의 경우 정부에서 추진하는 젊은층, 저소득노인층 주거안정을 위한 주택정책에 따라 지방자치단체와 지방공기업에서 추진하는 행복주택, 공공실버주택 사업이 21건으로 39건 중 절반 이상을 차지함

• 행복주택

- 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 임대주택
- 2017년까지 15만호 공급 목표(2016년까지 사업승인 약 10.2만호, 17년 4.8만호 목표)
- 행복주택 사업비 지원(2017년 정부 예산안) : 호당 건축비 10,230만원(720.4만원/3.3㎡×47㎡) 중, 재정에서 30%, 기금에서 40% 지원

출처: 국토교통부 행복주택 관련 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/happyhouse/>) 및 브로슈어

• 공공실버주택

- 저소득 노인계층의 주거안정과 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택
- 공동주택의 저층부에는 복지관을 설치하고 상층부에는 고령자 맞춤형 주택을 건설
- (대상) 공급대상은 65세 이상 저소득(수급자 등) 고령자에게 공급하되 국가유공자, 독거노인에게 우선 공급
- (특징) 주택은 문턱제거, 복도·욕실 등 안전손잡이, 욕실 침실 비상콜, 높낮이 조절 세면대 등 고령자 편의 설계, 복지관에서는 물리치료·건강진단 등 건강관리, 탁구·댄스·치매예방용 보드게임 등 여가활동, 텃밭가꾸기·직업상담 등 다양한 프로그램 운영

출처: 국토교통부 보도자료(2017.3.17), '웅진·진도·제천·광양 등 11곳에 공공실버주택 건설'

• 발주기관 유형별 현황

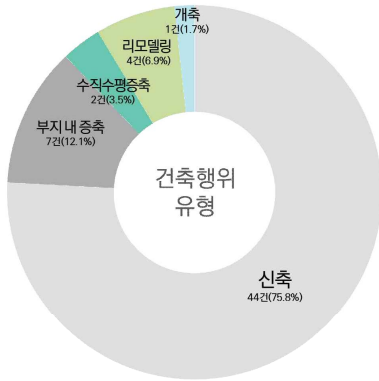
- 발주기관 유형에 따라 국가기관 5건(약 8.6%), 지방자치단체 17건(약 29.3%), 교육청 2건(약 3.4%), 공공기관 15건(약 25.9%), 지방공기업 19건(약 32.8%)으로 국가기관과 교육청을 제외한 지자체, 공공기관, 지방공기업이 비슷한 비율을 보임
- 아파트의 발주기관은 공공기관 및 지방공기업이 약 66.7%로 높은 비중을 차지하며, 기초 지방자치단체가 30.8%에 해당함
- 기숙사의 발주기관은 국가, 지자체, 공공기관이 유사한 분포를 보임

[표 1-19] 발주기관 유형별 공동주택 사전검토 수행현황

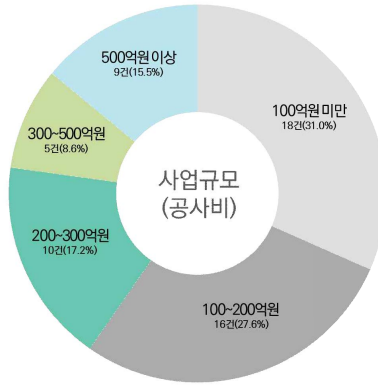
구분	국가	지자체		공공기관	지방공기업	합계
		기초·광역	교육청			
기숙사	4	5	2	7	1	19
아파트	1	12	-	8	18	39
계	5	17	2	15	19	58

• 건축 유형별 현황

- 신축 44건, 증축 9건, 리모델링 등 대수선 4건, 개축 1건으로 신축 비율이 75.8%를 차지하며, 부지 내 별동으로 건립하는 유형을 포함하면 약 88%가 신축에 해당
- 증축 9건 중 7건은 부지 내에 별동으로 증축하는 경우이며, 수평증축과 수직증축은 각 1건에 불과
- 아파트는 1건을 제외한 38건이 신축에 해당하며, 기숙사는 신축, 증축, 대수선 등 다양한 건축 유형을 보임



[그림 1-12] 공동주택 건축행위별 현황



[그림 1-13] 공동주택 사업규모별 현황

[표 1-20] 건축행위 유형별 공동주택 사전검토 수행현황

구분	신축	증축			리모델링·대수선	개축	합계
		별동 증축	수직·수평증축	계			
기숙사	6	6	2	8	4	1	19
아파트	38	1	-	1	-	-	39
계	44	7	2	9	4	1	58

• 사업 규모별 현황

- 공사비 100억 원 미만 18건(약 31.0%), 100억 원 이상 200억 원 미만 16건(약 27.6%), 200억 원 이상 300억 원 미만 10건(약 17.2%), 300억 원 이상 500억 원 미만 5건(약 9%), 500억 원 이상 9건(약 15%)
- 기숙사는 200억 원 이하가 약 84%를 차지하며 모두 500억 원 이하 규모임
- 아파트도 200억 원 이하 규모가 18건으로 약 48%를 차지함

[표 1-21] 사업규모별 공동주택 사전검토 수행현황

구분	100억 원 미만	100~200억 원	200~300억 원	300~500억 원	500억 원 이상	합계
기숙사	8	8	2	1	-	19
아파트	10	8	8	4	9	39
계	18	16	10	5	9	58

③ 공동주택 사업계획의 특성 및 문제점

□ 정책 지향적 공공임대주택 사업

- 아파트의 경우 행복주택, 공공실버주택 등 정부 정책과 연관성이 높고, 정책목표 달성을 위해 무리하게 일정계획을 수립하는 경우가 있음
 - 공공실버주택사업은 2017년 3월에 대상 사업 선정이 완료되고 지방자치단체별로 사업계획을 구체화하고 사업방식을 결정하고 추진됨
 - 공공실버주택 사업 선정 시 연내 인허가 완료를 조건으로 하고 있어 상기의 내부 절차와 사업계획 사전검토(1개월), 일반설계공모(3개월), 설계(6개월)를 적정 기간에 걸쳐 수행하는 데 문제가 있었음

• ○○군 공공실버주택 건립사업 사례

2016. 09. : 공공실버주택 공모사업 제안서 제출
 2016. 10. : 타당성 검토 현지 실사(국토교통부, 한국토지주택공사)
 2017. 03. : 공공실버주택 사업대상지 선정(국토교통부)
 2017. 04. : 공공건축 사업계획 사전검토
 2017. 05. ~ 2016. 08. : 공공실버주택 설계공모(설계자 선정)
 2017. 08. ~ 2017. 10. : 실시설계 및 사업계획승인
 2018. 04. : 공사 착공
 2019. 06. : 입주자 모집
 2019. 10. : 공사 준공 및 입주, 시설운영

- 행복주택의 경우 정책적으로 연간 목표 세대수가 정해져 물량 중심으로 사업을 추진하여 일부 사업은 착공시기가 불투명함에도 불구하고 연내 인허가 완료를 목표로 추진되는 사례가 있음. 이 경우 착공시점에 설계변경 가능성이 높아짐

• ○○ ○○따복하우스 건립사업 사례

- 사업대상지가 ○○○○지구에 위치하고 있어 군사보호구역 해제가 필요
 - 군사보호구역 시점을 고려할 때, 2020년 이후 착공 가능
 - 2017년 말 주택건설사업계획승인 완료를 목표로 하고 있어, 설계 시점과 착공 및 입주 시점의 시차로 수요·트렌드 변화에 따라 착공시점에 설계변경 예상

□ 현실에 맞지 않는 공사비 기준

- 공동주택 공사비 산정기준과 실제 공사비의 차이로 현실성 있는 예산계획 곤란하고, 초소형 단위세대, 발코니 확장 등 공사비 상승요인 반영 필요
 - 공공기관에서 발주하는 아파트는 주로 40㎡이하의 임대주택이 대부분이므로 국토교통부에서 고시한 ‘공공건설임대주택 표준건축비’와 ‘국토교통부 고시 표준건축비’와 ‘공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침’

의 기본형 건축비를 참고하고, 공사비의 적정성은 유사사례조사를 통해 적정 공사비 추정 여부, 물가상승률 반영 여부, 추가적인 공사비 증액요인에 대한 검토를 통해 판단하고 있음

- 국토교통부는 공공건설임대주택 표준건축비(약 110만 원/㎡)와 분양주택 기본형건축비(137만 원/㎡)를 고시하고 있으나 실제 지방 공기업 실적 공사비(150만 원/㎡ 이상)²⁾와 비교할 때 차이가 큼

[표 1-22] 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호)

구 모	주거전용면적(㎡)	건축비 상한가격(원/㎡)	비 고
5층 이하	40 이하	1,026,100	주택공급면적에 적용
	40 초과 50 이하	1,043,000	
6~10층 이하	40 이하	1,101,800	
	40 초과 50 이하	1,116,700	
11~20층 이하	40 이하	1,041,000	
	40 초과 50 이하	1,051,100	
21층 이상	40 이하	1,058,800	
	40 초과 50 이하	1,037,500	

[표 1-23] 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침(국토부고시 제 2017-131호) 중 기본형건축비

항목	지상층건축비(원/㎡) (주택공급면적)	지하층건축비(원/㎡) (지하층면적)	비 고
직접	1,055,000	642,000	지상층 건축비는 11~20층 이하, 전용 60~85㎡ 기준
간접	315,000	185,000	
공사비 계	1,370,000	808,000	

- 적정 공사비(150만 원/㎡ 이상)를 계획하고 있는 사업은 약 31.6%에 불과 (12건/총 38건)하고, 바닥면적에 산입되지 않는 발코니, 필로티가 공동주택 계획에 보편적으로 이루어지므로 사업기획 시 공사비에 반영 필요

[표 1-24] 아파트 공사비 예산계획 현황

기준공사비 (만원/㎡)	사업 개수 (신축/부지 내 증축)	공사비 산출근거
100 미만	2	공공임대주택 표준건축비 기준
100~130	8	공공임대주택 표준건축비와 기본형건축비 기준
130~150	11	공공실버주택, 행복주택 등 기본형건축비와 유사사례 기준
150~200	7	
200 이상	2	공공기관 사택 사업으로 유사 분양주택 사례 기준

2) 경기도시공사, 성남판교 파복하우스 사전타당성 조사용역 보고서 P.46

- 교육부의 기숙사 시설 단가기준은 실제 기숙사 건립 공사비(조달청)에 비해 낮아 교육청에서 시행하는 고등학교 기숙사 건립사업의 경우 예산 부족으로 품질 저하 우려
 - 교육부 예산 및 면적기준에 따르는 교육청 사업의 경우에는 ‘특별교부금 교부·운용기준’에 따라 기숙사 신축 기준 공사비를 약 164만원³⁾으로 계획하고 있으나 조달청 사례에 못 미치는 금액임
 - 조달청의 기숙사 공사비 평균 2016년 약 227만 원/㎡, 2015년 약 187만 원/㎡으로 교육부 기준과 차이가 큼

[표 1-25] 교육부 기숙사 기준면적

구분	기준면적(㎡)	산출근거	비고
중·고	16N	침실 1실, 4인, 학생당 6.0㎡ 침실 면적비 : 37%	기숙형고교 기숙사 표준안 적용 N:수용학생수

[표 1-26] 조달청 공공건축 유형별 공사비 사례

구분	사업명	연면적(㎡)	규모	공사비(원/㎡)	비고
2015년	○○ 장학숙 건립공사	4,013	지상6층	2,036,795	경기도 안양시
	○○ 생활관 증축공사	2,588	지상3층	1,577,625	전북 전주시
	○○ 대학교 대학원기숙사	3,543	지하1층/지상4층	2,009,872	충남 부여군
	2015 평균			1,874,764	
2016년	○○○ 부설고 기숙사 신축공사	1,708	지상4층	2,169,338	충북 충주시
	○○ 대학교 기숙사 신축공사	6,985	지상7층	2,400,361	경남 양산시
	○○ 생활관 증축공사	973		2,249,898	부산광역시
	2016 평균			2,273,199	

- 신축, 부지 내 증축, 개축 등 새로이 기숙사를 건립하는 유형 15건의 평균 공사비(약 174만원/㎡)는 조달청 사례 평균공사비에 미치지 못하여 전반적으로 공사비 예산이 낮게 책정됨
- 기숙사 대수선 4건은 공사비가 약 99만원/㎡에서 230만원/㎡으로 편차가 크게 나타나 일반화하기에 무리가 있음. 대학교 리모델링사업 두 건은 각각 99만 원, 136만 원으로 신축공사비의 약 50~70%를 확보하였으며 사업변경으로 사전검토를 두 차례 거친 공공기관 기숙사는 증축과 리모델링이 복합되어 높은 예산을 책정함
- 일반적으로 교육부 소관인 고등학교, 대학교의 예산이 공공기관과 지자체 연합기숙사에 비해 낮게 책정됨

3) ‘특별교부금 교부·운용기준(교육부 지방재정교육과, 2017.2.6.)’에 따른 기숙사 시설기준단가 1.638천 원/㎡

[표 1-27] 기숙사 건립사업 공사비 예산계획 현황

	사업명	건축구분	기준 공사비 (만원/㎡)	기관구분
신축 증축	○○○대학교 기숙사 및 게스트하우스 건립공사	신축	113	지자체(기초)
	○○○ 시설안전 및 ○○○○개선사업	증축	183	공공기관
	○○○○○○○ 건립사업	신축	172	지자체(광역시)
	○○○도 ○○학사 건립사업	신축	174	지방공기업
	○○○○○ 근로기숙사 건립사업	증축	165	공공기관
	기숙사 증축 및 리모델링 공사	증축	240	공공기관
	○○○○○대학교 기숙사 증축	증축	170	지자체(광역시)
	○○○○○연수원 기숙사 증축공사	증축	140	국가
	○○시 제1장학관 건립사업	증축	128	지자체(기초)
	○○○○○학사 건립사업	신축	221	지자체(광역시)
	○○○○○○○○○연구원 기숙사 건립사업	증축	193	공공기관
	○○○○○○○고등학교 기숙사 개축사업	개축	162	지자체(교육청)
	○○○○○○○대학교 학생기숙사 신축사업	증축	211	국가
	○○○○○공고 기숙사 및 실습실 건립사업	증축	174	지자체(교육청)
	학생종합복지센터(대학생 연합기숙사)	신축	170	공공기관
리모델링 대수선 증축	노후기숙사 환경개선사업(1차)	복합 증축/리모델링	187	공공기관
	노후기숙사 환경개선사업(2차)	복합 증축/리모델링	230	공공기관
	○○대학교 남자기숙사(○○○) 리모델링	대수선	136	국가
	○○○○○대학 캠퍼스 기숙사 설비 등 리모델링 사업	대수선	99	국가

[표 1-28] 기숙사 건축유형별 공사비 예산계획 현황

기준공사비 (만원/㎡)	사업 개수 (신축/부지 내 증축/개축)	공사비 산출근거	사업 개수 (리모델링)	공사비 산출근거
100 미만	-	-	1	신축비용의 약 50%
100~130	2		-	
130~150	1		1	신축비용의 약 70%
150~200	9	조달청 사례(187만원/㎡) 기준	1	증축과 리모델링 복합된 사업
200 이상	3	유사사례 기준	1	

□ 설계비 등 부대비 예산 계획 미흡

- 대부분의 사업이 감리비를 적정하게 책정하고 있는 반면에 설계비와 각종

부대비용은 부족하게 책정됨

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」제10조에 의거 공동주택 설계비 산정 기준은 건축물 난이도 제2종(보통)에 해당
- 사전검토를 요청한 대부분의 공동주택 사업이 제2종(보통) 중급에 해당하는 요율에 따라 설계비를 산정하였으나 각종 인증에 따른 가산요율을 반영하지 않았고, 아파트 단위세대와 기숙사 단위실 인테리어 설계비용도 누락됨

□ 사업관리부서 또는 담당자의 전문성 편차

- 기숙사 건립사업은 전문성을 갖춘 전담부서가 담당 또는 지원
 - 공공기관 시설관리부서는 시설 유지관리를 위한 최소한의 전문인력을 보유하고 있으며 인력이 부족한 경우 조달청 맞춤형서비스 이용, 건설사업 관리 적용 등 보완책을 마련함
 - 대학교도 시설관리 전담부서에서 전문인력을 확보하고 있어 자체적으로 현장감독도 가능하며 기획, 설계, 시공, 유지관리 전 과정 통합관리가 이루어짐
 - 고등학교 기숙사의 경우 해당 지자체 교육지원청 시설담당자가 학교와 협의 체계를 구축하여 사업을 추진하며 교육청 시설감리단에서 자체적으로 감리 수행
- 아파트 중 공공임대주택 사업은 전문적인 관리체계 확보
 - 국토교통부 공모사업에 참여하여 당선되는 공공임대주택(공공실버주택) 사업은 전문인력을 갖춘 해당 지자체 건축담당부서에서 전담적으로 추진
 - 경기도시공사와 같은 공공기관에서 공공임대주택을 추진하는 경우 전문성을 갖춘 전담부서가 담당하며 유사 사업 실적도 보유하고 있어 합리적인 사업추진 가능
- 국가, 지방자치단체, 공공기관 사택은 담당부서의 전문성에 편차가 있음
 - 지방자치단체 사업담당자의 전문성이 미흡한 경우 지방공기업에 건설사업관리를 의뢰하는 방식으로 보완하고 있음
 - 직원 사택 단지를 건립하는 경우 대부분 해당 공공기관에 별도의 시설관리부서를 보유하고 있어 전문성은 확보하였으나 기관장 의도가 과도하게 반영되는 경향
- 지방공기업에서 추진하는 공동주택 사업에서는 기본설계 기술제안입찰로 시공사를 선정하고자 하는 경우가 있음
 - 시공성, 경제성 위주의 설계변경 가능성에 유의할 필요

④ 공동주택 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

□ 건축디자인기본방향

- 배치계획
 - 캠퍼스 또는 단지 내에 위치하는 기숙사의 경우 전체 부지활용계획 또는 마스터플랜에 따르도록 하고 주변 건축물 높이·형태와 조화, 동선 연계 고려
 - 단일건축물로 조성되는 기숙사는 거주자의 질을 높이기 위해 수요에 적합한 외부 편의시설(휴게시설, 운동시설 등)을 계획하고 실내외 공공공간 연계
 - 아파트 단지의 경우 일조 확보, 소음 방지 등 쾌적한 거주환경을 조성하고 주민 커뮤니티 활성화를 위한 외부 공간계획, 안전한 보행환경 확보
 - 아파트 단지의 일반적인 건폐율은 약 20%로 다른 용도의 공공건축에 비해 외부공간이 차지하는 비중이 커 쾌적한 외부공간 조성을 위해 입주자 특성을 고려한 편의시설 배치 및 친환경적인 외부환경 조성을 위해 적정 녹지율과 조경계획 필요

[표 1-29] 공동주택 배치계획 관련 주요의견

구분	사전검토 주요의견	
기숙사	쾌적한 외부공간	거주의 질을 높이기 위해 부지 내 외부공간 및 1층의 다양한 활용계획
	주변과 조화	캠퍼스 내에 위치한 경우 주변 건물과 조화, 학생동선 고려 인접 건축물 높이와 건축벽면선 고려
	안전한 보행환경	진출입동선 계획 시 보차분리
아파트	입주민 커뮤니티	입주자 특성을 고려한 적정 유형의 외부 편의시설 설치 입주자 커뮤니티를 활성화하고 여가생활에 기여할 수 있는 외부공간 계획 고려
	자연지형 활용	경사지는 대지레벨에 따라 합리적으로 영역을 구분하여 외부공간 배치 레벨차 있는 경우 노출 사면 미관 유의
	쾌적한 외부공간	주거동 배치 시 일조 확보, 소음 방지 등 성능 수준 확보
	주변과 조화	단지 주변 가로 및 단지 내 보행로 활력 제고를 위해 단지 내외부 공공공간 연계하여 계획
	안전한 보행환경	주 차량동선은 단지 진입부에서 주차장으로 유도하여 단지 내부로의 차량동선유입 최소화 단지 내 도로체계는 보행자 및 자전거 이용자의 안전을 최우선으로 계획
	친환경 녹지조성	친환경적인 단지환경 조성을 위해 적정 녹지율 확보 단위녹지는 하나의 생태적 공간이 될 수 있도록 되도록 크게 확보할 것 주거동 전후면 녹지는 사생활보호와 수목식재를 위해 가급적 녹지를 넓게 확보

- 규모, 공간 및 시설계획
 - 기숙사는 일반적으로 단위실, 편의시설, 지원시설로 구성되며 단위실은 거주환경의 쾌적성을 확보하기 위해 적정면적과 효율적인 공간구성, 샤워

실·세면실 내부 배치를 유도하고, 편의시설은 입소자 수요에 적합한 용도와 규모, 지원시설은 효율적인 시설 관리와 서비스가 가능하도록 위치와 규모를 정하도록 함

- 기숙사의 경우 유지관리의 경제성을 확보하기 위해 효율적인 냉난방 방식을 검토하도록 하되, 바닥난방과 개별냉방 방식을 권장
- 공동주택 단위세대의 경우 쾌적성, 안전성을 확보하기 위한 기술적 지침을 제시하고 생애주기 변화에 대응 가능한 가변형 평면 구성을 권장
- 공동주택 부대복리시설은 수요에 적합한 시설과 규모를 계획하되, 유지관리를 고려하여 과도한 규모와 프로그램은 지양할 필요
- 행복주택의 지역편의시설, 공공실버주택의 실버복지관과 같이 지역사회와 공유하는 시설은 해당 지역 수요를 고려한 프로그램과 운영계획을 검토하고, 입주민의 프라이버시 보호를 위해 이용 동선은 분리
- 획일적으로 유형화된 공동주택 디자인을 차별화하기 위해서는 단위세대 유형과 단위세대 조합 방식을 다양하게 검토할 필요
- 지하주차장을 계획하는 경우 동별 주차대수를 균등히 배분하고 지하주차장에서 주동 코어(core)로 진입 가능하도록 계획
- 공동주택은 '장애물 없는 생활환경 인증' 의무대상에는 해당하지 않으나, 입주자 편의와 안전을 위해 인증기준에 준하는 계획을 권장, 특히 주동 출입구는 장애인 및 노약자 출입을 고려하여 무장애공간으로 계획하고 필로티 부분은 2개층 이상 높이로 계획하여 보행 통로로서 쾌적성 확보
- 공동주택 중 행복주택, 공공실버주택 등 '공공임대주택'은 「공공임대주택 업무처리지침」에 따라 초고속정보통신등급 인증 의무 대상에 해당

[표 1-30] 공동주택 규모, 공간, 시설계획 관련 주의의견

구분	사전검토 주의의견	
기숙사	쾌적한 단위실	수용인원 및 남녀 비율 제시 실별 수용인원에 따라 적정 면적 확보 가구배치를 감안하여 계획하고 가급적 빌트인수납공간 설치
	적정 지원시설	유사사례 분석, 수요조사를 통해 종류 및 규모를 구체화 휴게실, 세탁실, 취사실 등 공용시설은 입소자 편의 고려 북카페, 커뮤니티 라운지, 택배보관실, 상담실 설치 권장 컴퓨터실은 개별 노트북 보급률과 수요를 고려하여 설치여부 및 적정 규모 산정 식당은 학생 수요 및 사용 회전에 따라 규모 산정(2회전 적용 시 1.08㎡/인, 3회전 적용 시 0.79㎡/인), 조리실(세척실, 전처리실, 영양사실, 창고, 냉장보관 시설) 면적은 25% 이상 확보(사립대학 기숙사 사업 건축 표준모델에대한 연구' p.50.)
	유지관리의 경제성	냉난방 방식은 제어가 용이한 바닥복사난방, 개별냉방 권장 캠퍼스 기숙사 소방 설비는 인근 건물과 통합사용 검토
아파트	장수명주택	주택의 평균수명 연장 고려 장래 수요변화에 대비하여 리모델링이 가능한 계획 구조의 경제성(벽식, 기동식) 비교 검토 필요
	주민커뮤니티시설	입주자 특성, 단지 규모를 고려한 부대복리시설 종류 및 규모 계획 차별화 과도한 규모와 프로그램 지양, 유지관리의 편의와 수요에 적합한 계획
	거주자 프라이버시 확보	지역커뮤니티시설은 거주자의 프라이버시 및 안전 확보를 위해 동선 분리 절곡형, 탑상형 주동은 세대 간 시각적 프라이버시 확보
	단위세대의 쾌적성	쾌적한 단위세대 계획을 위해 채광, 환기, 단열, 결로방지 등 성능기준 확보 시공단계에서 기밀테스트를 통해 주택의 에너지 성능 확보 및 결로, 누수 등 하자 방지 세대별 채광 성능 향상을 위해 일조시뮬레이션 권장 충간소음기준, 친환경기준 충족을 위해 적정 층고 확보(2.9미터)
	단위세대의 안전성	문 손끼임 방지, 바닥 미끄럼 방지, 모서리 및 각진 부분 안전장치 적용으로 생활안전 사고 방지 각 세대에 이삿짐 차량 및 비상차량 접근이 가능하도록 동선계획
	단위세대 구성의 효율성	가구배치를 감안하고 충분한 수납공간 확보 생애주기 변화에 대응 가능한 가변형 레이아웃
	주동디자인 차별화	입주자의 다양한 거주방식 수용과 변화감 있는 주동계획을 위해 단위세대 타입 다양화 및 새로운 코어 구성 아이디어
	주동 출입구	주동 출입구는 장애자 및 노약자 출입을 고려하여 무장애공간으로 계획 필로티는 2개 층 이상 높이로 계획하여 적정 천정고 확보
	주차장	주차장은 동별로 균등 배분 지하주차장에서 주동진입 가능하도록 코어계획

□ 예산 관련

- **적정공사비 확보**
 - 유사 사례 공사비에 비해 부족하게 책정되었거나 연약지반, 발코니 확장, 필로티 주차장 등 공사비 상승요인이 있는 경우 적정 공사비 확보 유도
 - 리모델링 공사비는 사업범위에 따라 편차가 크며 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'에 따르면 신축공사비의 약 50~80%에 해당함

을 참고하여 적정 공사비를 확보하고 정밀구조안전진단이 필요한 경우 구조보강에 소요되는 비용을 확보하도록 함

- 적정 부대비용 확보
 - 설계공모비용은 일반설계공모 시 설계비 추정가의 10% 이하, 제안공모 시 소정의 상금과 심사에 소요되는 비용을 확보하도록 함
 - 설계비는 일반적인 경우 공동주택 설계대가 산정 기준인 '제2종(보통) 중급'을 적용하고 인증 관련 가산 요율이 누락되지 않도록 하며, 중급에 비해 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우에는 상급으로 분류하여 적절한 설계대가요율을 산정하도록 함
 - 비상주 감리를 계획한 경우 담당 직원의 철저한 현장감독의 필요성을 제시하고, 상주감리 또는 건설사업감리를 계획한 경우 공사기간과 투입인원을 고려하여 기준에 적합한 비용을 산출하도록 함
 - 각종 인증 수수료, 설계의도 구현비용, 설계의 경제성 검토 등 설계·감리비 외의 비용이 누락되는 경우가 다수로 각각의 부대비 항목별로 적정 예산을 확보하도록 유도

□ 디자인 관리체계 관련

- 공공주택과 다른 용도의 시설이 복합되는 경우
 - 공공실버주택의 경우 공동주택과 노인복지시설이 복합되고 공동주택 또한 노인을 대상으로 하므로 관련 분야 전문가 협업을 유도함. 노인복지, 방문보건 등 유관부서 담당자로 구성된 TF팀을 구성하여 사업초기부터 시설 운영계획을 협의하도록 하고 관련 분야 전문가들로 자문위원회를 구성하여 주요 의사결정 단계마다 적극 활용하도록 함
- 시설 운영을 민간사업자 공모로 하는 경우
 - 행복주택 사업 중 시설의 운영 효율을 고려하여 민간사업자 공모방식을 계획하고 있는 경우 시설 운영계획에 따라 과도한 설계변경이 발생하지 않도록 유의할 것을 의견으로 제시

[표 1-31] 공동주택 사업계획 사전검토 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관구분
		신청서	의견서		부지	연면적	층수	총사업비	공사비	설계비		
2014 (3건)	○○○○교정시설 비상대기소	제안	제안	신축	10,410	7,150		109.4	100.0	3.8	140	국가
	○○○○국민임대주택	일반	일반	신축	36,238	50,000		911.0	714.9	20.5	143	지방 공기업
	○○○○○본부 3단지 사택	일반	일반	신축	27,000	20,722		424.0	337.4	7.0	163	공공 기관
2015 (13건)	○○○○ ○-○BL 공공분양주택	일반	일반	신축	22,512	35,215		751.9	511.9	12.9	145	지방 공기업
	○○○○○본부 직원사택(2단계 대체사택)	일반	일반	증축	15,000	12,136		258.0	202.0	8.0	166	공공 기관
	○○○○동 행복주택	일반	일반	신축	2,136	4,760		68.2	53.7	2.3	113	지방 공기업
	○○○○○본부 직원사택(재요청)	일반	일반	신축	29,900	12,136		472.3	348.0	11.0	287	공공 기관
	○○○○단지 공무원0파트 재건축	입찰	일반	신축	55,153	161,660		2,680.9	1,999.7	74.5	124	공공 기관
	○○○대학교 기숙사 및 게스트하우스	제안	제안	신축	6,600	5,848		80.0	66.3	3.0	113	지자체 (기초)
	기숙사시설안전및 거주환경개선사업	일반	일반	신축	8,875	9,509		187.0	173.9	6.7	183	공공 기관
	○○○군 행복주택 건립사업	일반	일반	신축	6,154	9,233		105.0	82.0	4.2	89	지자체 (기초)
	○○○○○본부 2단지 사택	일반	일반	신축	12,500	17,724		370.0	245.0	8.7	138	공공 기관
	○○형 주거지원서비스 임대주택	일반	일반	신축	3,542	8,335		153.0	145.8	5.5	175	지방 공기업
	○○○○○확충 건립사업	일반	일반	신축	5,960	14,292		466.0	245.5	10.5	172	지자체 (광역)
	○○○○○본부 2단지 사택	일반	일반	신축	12,500	22,155		489.8	321.0	7.5	145	공공 기관
	○○○○ ○○○확사 건립사업	일반	일반	신축	4,474	10,000		195.0	174.1	6.5	174	지방 공기업
2016 (18건)	○○○도청 이전 신도시 공공임대주택	일반	일반	신축	44,437	63,292	자상22	1,523.0	1,061.4	23.4	168	지방공 기업
	○○○○ 근로기숙사	일반	일반	증축	1,195	3,428	자하1 자상5	64.0	56.7	3.1	165	공공 기관
	기숙사 증축 및 리모델링	일반	일반	증축	100,509	3,499	자하1 자상4	95.7	84.0	3.6	240	공공 기관
	○○○○○대학교 기숙사 증축	제안	제안	증축	136,579	5,594	자상4	100.4	95.2	3.9	170	지자체 (광역)
	○○○군 공공임대주택 건립	일반	일반	신축	6,418	6,615	자상15	114.3	84.6	5.0	128	지자체 (기초)

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관구분
		신청서	의견서		부지	연면적	층수	총사업비	공사비	설계비		
	○○○○연수원 기숙사 증축	일반	일반	증축	67,038	7,600	자상4	118.9	106.4	4.4	140	국가
	○○군 공공실버주택	일반	일반	신축	2,071	7,100	지하1 자상15	114.3	76.1	6.3	107	지자체 (기초)
	교사·공무원 통합 숙소	입찰	일반	신축	8,311	12,161	지하1 자상20	125.0	108.9	5.4	90	지자체 (기초)
	노후기숙사 환경개선사업(증 축, 리모델링)	일반	일반	리모 델링	246,526	8,400	지하1 자상7	190.0	156.7	6.8	187	공공 기관
	○○군 ○○지구 행복주택	일반	일반	신축	5,043	14,382	지하1 자상15	185.0	162.2	7.7	113	지자체 (기초)
	○○병원 주차장 복합화 따뜻하우스	제한	일반	신축	1,876	9,200	지하4 자상7	141.0	121.0	5.0	132	지방 공기업
	○○신도시 공공실버주택	제한	일반	신축	2,716	9,300	지하1 자상10	193.0	134.4	6.0	145	지방 공기업
	○○시 제1장학관	입찰	입찰	증축	2,525	5,173	지하1 자상3	210.0	66.0	3.9	128	지자체 (기초)
	○○○○○○단지 공공주택건설사업	일반	일반	신축	48,792	73,395	지하1 자상6	1,033.8	916.9	34.6	125	공공 기관
	노후기숙사 환경개선사업	일반	일반	증축	100,509	6,447	지하1 자상5	155.7	148.3	5.4	230	공공 기관
	○○군 ○○마을 공공임대주택	일반	일반	신축	3,200	8,300	지하2 자상12	136.3	103.1	3.9	124	지자체 (기초)
	○○군 행복주택	일반	일반	신축	2,172	3,473	지하1 자상10	82.0	55.0	2.7	158	지자체 (기초)
	○○○○화사	일반	일반	신축	3,746	9,256	지하1 자상6	465.5	205.0	10.0	221	지자체 (광역)
	○○대학교 남자기숙사(○○관) 리모델링	일반	일반	대수 선	781,345	10,651	지하1 자상4	153.6	145.2	3.3	136	국가
	○○○○○○○ ○연구원 기숙사	일반	일반	증축	2,900	4,151	지하1 자상4	90.0	80.0	3.6	193	공공 기관
2017 (23건)	○○○○○○ 고등학교 기숙사 개축	일반	일반	개축	115,217	5,760	자상3	99.0	93.2	4.8	162	공공 기관
	○○공항 독산자 사택	제한	제한	신축	1,462	2,148	자상4	84.5	48.1	2.5	224	공공 기관
	○○○ 따뜻하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	8,250	27,600	지하1 자상15	344.0	287.0	9.7	104	지방 공기업
	○○ 따뜻하우스(행복 주택)	제한	일반	신축	8,385	20,342	지하1 자상20	351.0	278.5	10.0	137	지방 공기업
	○○○○ 따뜻하우스(행복 주택)	제한	일반	신축	5,288	19,271	지하2 자상8	353.0	282.2	8.1	146	지방 공기업
	○○○○ 따뜻하우스(행복 주택)	제한	일반	신축	9,745	13,000	지하1 자상15	230.0	204.0	5.0	157	지방 공기업

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관구분
		신청서	의견서		부지	연면적	층수	총사업비	공사비	설계비		
	○○○○○○ 대학교 학생기숙사	제안	제안	증축	403,162	7,838	지하1 지상7	195.0	165.0	8.2	211	공공 기관
	○○○○○○대학 캠퍼스 기숙사 설비 등 리모델링	입찰	입찰	대수 선	33,000	5,050	지상4	65.0	50.0	2.4	99	공공 기관
	○○군 공공실버주택	일반	일반	신축	3,800	6,400	지하1 지상13	117.5	87.5	8.0	137	지자체 (기초)
	○○○○ 따복하우스(행복 주택)	제한	일반	신축	7,968	21,000	지하2 지상10	465.0	289.4	9.1	138	지방 공기업
	○○ 공공실버주택	일반	일반	신축	2,152	7,570	지상16	168.5	126.4	8.8	167	지자체 (기초)
	○○○○공고 기숙사 및 실습실	일반	일반	증축	34,464	7,515㎡	지상5	143.0	132.1	7.0	174	지자체 (교육청)
	○○시 공공실버주택	일반	일반	신축	4,432	4,000	지상10	96.3	78.4	5.3	151	지자체 (기초)
	○○○○ 따복하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	3,802	9,190	지하1 지상14	159.0	132.0	4.6	143	지방 공기업
	학생종합복지센 터(대학생 연합기숙사)	일반	일반	신축	6,157	20,000	지하1 지상10	400.0	340.0	20.2	170	공공 기관
	○○ 국민임대아파트	일반	일반	신축	5,474	6,000	지하1 지상10	96.0	82.9	3.8	125	지방 공기업
	○○○○ 따복하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	25,293	51,055	지하1 지상16	996.5	632.0	24.7	129	지방 공기업
	○○○○○ 따복하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	5,331	5,188	지하1 지상10	112.0	83.8	3.5	162	지방 공기업
	○○○○ 따복하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	11,750	39,839	지하1 지상15	601.0	490.9	19.3	123	지방 공기업
	○○○신도시 ○○○블럭 따복하우스(행복 주택)	일반	일반	신축	54,072	105,721	지하1 지상20	2,013.0	1,296.1	24.1	153	지방 공기업
	○○○○ ○○○블럭 공공주택	일반	일반	신축	62,630	114,132	지하2 지상25	2,032	1,379.8	35.0	99	지방 공기업
	평균				46,292.9	20,542.3	-	388.3	285.0	9.9	152.3	-

2) 복지시설⁴⁾

① 복지시설 사업 개요

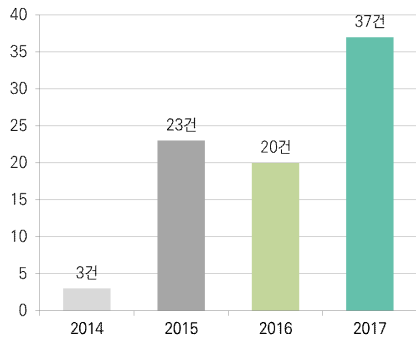
- 복지시설 용도는 노유자시설, 문화 및 집회시설, 수련시설, 업무시설, 제1종 근린생활시설의 다섯 가지 용도로 구분
 - 노유자시설은 노인복지시설, 아동복지시설, 사회복지시설로 분류되며, 노인복지회관, 장애인복지회관, 여성회관, 육아종합지원센터, 가족센터 등이 해당함
 - 문화 및 집회시설은 전시장, 공연장, 집회장으로 분류되며, 주로 문화센터와 다양한 용도가 복합된 복합커뮤니티센터가 있음
 - 수련시설은 청소년 관련 시설로 청소년수련관, 청소년 문화의 집, 청소년 특화시설이 해당함
 - 업무시설의 세부용도는 공공청사와 공공업무시설로 구분되며 주민센터, 행정복합센터, 면사무소, 장애인복지지원센터 등이 해당함
 - 제1종 근린생활시설은 변전소와 노유자시설이 복합된 시설로 주용도는 변전소이나 노인복지회관과 복합된 사례임

② 복지시설 사업계획 사전검토 수행현황

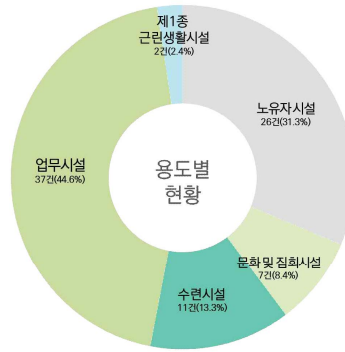
- 2014년부터 2017년 12월 말까지 사전검토를 수행한 복지시설 사업은 총 83건
 - 복지시설 사전검토 누계건수는 83건으로 사업계획 사전검토 총 760건⁵⁾ 중 10.9%를 차지함
 - 2014년에 3건, 2015년에 23건, 2016년에 20건, 2017년 12월 현재 37건 수행
 - 복지시설 사업계획 사전검토의 월별 접수건은 2015년에는 12월이 5건, 2016년에는 2월, 12월이 3건, 2017년에는 6월, 7월이 6건으로 가장 높게 나타남

4) 아동, 청소년, 노인, 장애인을 포함한 지역주민 대상의 문화·행정·복지 지원시설을 '복지시설'로 정의했으며, 「건축법」제3조5 [별표1] '용도별 건축물의 종류'와 무관함

5) 2017년 12월 30일 현재 사전검토 총 접수 건수(만려, 철회, 전환 건 제외)



[그림 1-14] 연도별 복지시설 사전검토 현황



[그림 1-15] 복지시설 용도별 현황

[표 1-32] 복지관련 시설 월별 사전검토 수행현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	3
2015	1	0	3	1	2	3	1	1	2	3	1	5	23
2016	1	3	1	1	2	2	0	1	2	2	2	3	20
2017	4	2	2	2	1	6	6	2	1	3	4	4	37
계	6	5	6	4	5	11	7	5	6	9	7	12	83

- 복지시설의 건축물 용도별 현황
 - 노유자시설이 26건(31.3%), 문화 및 집회시설 7건(8.4%), 수련시설 11건(13.3%), 업무시설 37건(44.6%), 제1종 근린 생활시설 2건(2.4%)을 수행했으며, 업무시설이 가장 높은 비율을 차지함
 - 노유자시설은 2015년에 11건, 2017년에 12건 수행했으며, 문화 및 집회 시설은 2015년과 2016년에 2건씩, 2017년에 3건을 수행, 수련시설은 2016년도에 6건을 수행했으며, 업무시설은 2014년에 2건, 2015년에 9건, 2016년에 9건, 2017년에 17건으로 증가 추세로 나타남
 - 세부용도별로는 노인복지시설을 2015년에 6건, 사회복지시설을 2017년에 7건, 청소년문화의집을 2016년에 4건, 공공업무시설을 2017년에 12건 수행함

[표 1-33] 복지시설의 용도별 사전검토 수행현황

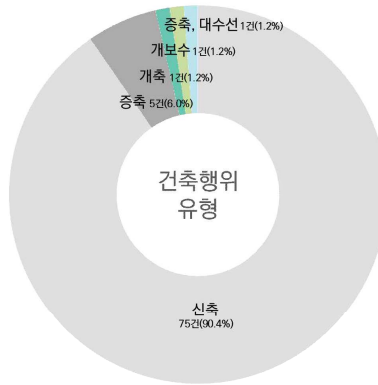
구분	세부용도	2014	2015	2016	2017	합계
노유자시설	노인복지시설	-	6	2	2	10
	사회복지시설	-	5	1	7	13
	아동복지시설	-	-	-	3	3
	소계	-	11	3	12	26
문화및집회시설	공연장	-	-	1	1	2
	운동시설	-	-	-	1	1
	전시장	-	2	1	-	3
	집회장	-	-	-	1	1
	소계	-	2	2	3	7
수련시설	청소년문화의집	-	-	4	1	5
	청소년수련관	-	1	2	2	5
	청소년특화시설	1	-	-	-	1
	소계	1	1	6	3	11
업무시설	공공업무시설	-	3	-	12	15
	공공청사	2	6	9	5	22
	소계	2	9	9	17	37
제1종근린생활시설	공공업무시설	-	-	-	1	1
	에너지, 통신, 급·배수시설	-	-	-	1	1
	소계	-	-	-	2	2
계		3	23	20	37	83

• 발주기관 유형별 현황

- 발주기관 유형에 따라 국가기관 3건(3.6%), 지방자치단체 77건(92.7%), 공공기관 2건(2.4%), 지방공기업이 1건(1.2%)으로 지방자치단체가 가장 높은 비율로 구성
- 지방자치단체가 발주한 사업 77건 중 광역자치단체가 8건(9.6%), 기초자치단체가 69건(83.1%)으로 복지시설의 발주는 기초자치단체의 비율이 높게 나타남
- 기초자치단체가 발주한 69건의 사업 중 업무시설이 31건(37.3%), 노유자시설이 23건(27.7%), 수련시설이 8건(9.6%), 문화 및 집회시설이 6건(7.2%)으로 나타남
- 지방자치단체가 발주한 사업 73건(92.4%)을 제외한 6건(7.6%) 중 국가기관이 발주한 사업은 업무시설 2건·노유자시설 1건, 공공기관이 발주한 사업은 업무시설 1건·제1종근린생활시설 1건, 지방공기업이 발주한 사업은 업무시설 1건으로 나타남



[그림 1-16] 복지시설 발주기관별 현황



[그림 1-17] 복지시설 건축행위별 현황

[표 1-34] 복지시설의 발주기관별 사전검토 수행현황

구분	국가	지자체		공공기관	지방공기업	합계
		광역	기초			
노유자시설	1	2	23	-	-	26
문화및집회시설	-	1	6	-	-	7
수련시설	-	3	8	-	-	11
업무시설	2	2	31	1	1	37
제1종근린생활시설	-	-	1	1	-	2
계	3	8	69	2	1	83

- 건축행위 유형
 - 복지시설 사전검토 사업은 신축이 75건(90.4%)으로 가장 높은 비율을 차지하며, 증축 5건(6%), 개축, 개보수, 증축·대수선 사업을 1건(1.2%) 씩 수행함

[표 1-35] 복지시설의 건축행위 유형별 사전검토 수행현황

구분	신축	증축	개축	개보수	증축·대수선	합계
노유자시설	23	3	-	-	-	26
문화및집회시설	5	2	-	-	-	7
수련시설	10	-	-	-	1	11
업무시설	35	-	1	1	-	37
제1종근린생활시설	2	-	-	-	-	2
계	75	5	1	1	1	83

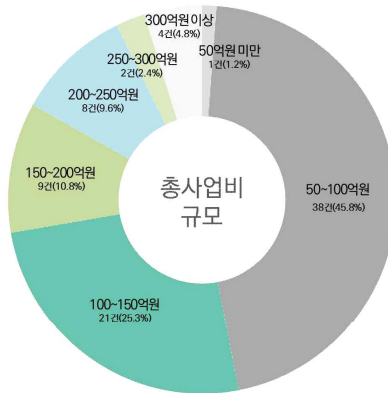
- 설계발주방식(신청)별 현황
 - 복지시설 사업계획 사전검토 사업의 설계발주방식은 설계공모방식이 총 78건(94%), 입찰방식이 5건(6%)으로 나타났으며, 일반설계공모방식(64건,

77.1%)이 제안공모방식(14건,16.9%)보다 높은 비중을 차지함

[표 1-36] 복지시설의 설계발주방식 현황

구분	일반설계공모	제안공모	입찰(PQ적용)	합계
노유자시설	20	4	2	26
문화및집회시설	6	1	-	7
수련시설	9	1	1	11
업무시설	27	8	2	37
제1종근린생활시설	2	-	-	2
계	64	14	5	83

- 총사업비 규모별 현황
 - 총사업비 50억 원 미만의 사업 1건(1.2%), 50억 원 이상 100억 원 미만 38건(45.8%), 100억 원 이상 150억 원 미만 21건(25.3%), 150억 원 이상 200억 원 미만 9건(10.8%), 200억 원 이상 250억 원 미만 8건(9.6%), 250억 원 이상 300억 원 미만 2건(2.4%), 300억 원 이상 4건(4.8%)
 - 복지시설의 모든 건축물 용도에서 총사업비 50억 원 이상 100억 원 미만의 사업이 가장 높은 비중을 차지함



[그림 1-18] 복지시설 총사업비 규모별 현황



[그림 1-19] 복지시설 연면적 규모별 현황

[표 1-37] 총사업비 규모별 사전검토 수행현황

구분	50억 미만	50~ 100억	100~ 150억	150~ 200억	200~ 250억	250~ 300억	300억 이상	합계
노유자시설	1	13	6	3	2	-	1	26
문화및집회시설	-	3	1	-	2	1	-	7
수련시설	-	6	3	-	1	1	-	11
업무시설	-	15	11	5	3	-	3	37
제1종근린생활시설	-	1	-	1	-	-	-	2
계	1	38	21	9	8	2	4	83

- 연면적 규모별 현황
 - 연면적 규모별로는 2,000㎡ 이상 3,000㎡ 미만의 사업이 33건(39.8%), 4,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만이 14건(16.9%), 6,000㎡ 이상 사업이 13건(15.6%)을 차지함

[표 1-38] 연면적 규모별 사전검토 수행현황

구분	2,000 미만	2,000~ 3,000	3,000~ 4,000	4,000~ 5,000	5,000~ 6,000	6,000 이상	합계
노유자시설	1	11	5	2	4	3	26
문화및집회시설	-	1	2	1	1	2	7
수련시설	1	6	-	1	2	1	11
업무시설	2	14	4	9	1	7	37
제1종근린생활 시설	-	1	-	1	-	-	2
계	4	33	11	14	8	13	83

- 세부용도별 단위면적당 공사비 및 설계비⁶⁾
 - 단위면적당 공사비 기준은 노유자시설 중 사회복지시설과 운동시설의 복합용도 시설이 300만 원/㎡으로 가장 높게 나타나며 청소년문화의집이 276만 원/㎡, 문화 및 집회시설 중 전시장을 세부용도로 포함하는 시설이 275.2만 원/㎡, 운동시설용도를 세부용도로 포함하는 시설 267.7 만 원/㎡으로 나타나며, 업무시설 중 공공업무시설이 252.7 만 원/㎡으로 나타남
 - 단위면적당 설계비는 운동시설을 세부용도로 포함하는 문화 및 집회시설이 14.2만 원/㎡, 사회복지시설과 운동시설이 복합된 노유자시설 13.6만 원/㎡, 청소년문화의집 12.9만 원/㎡ 순으로 나타나며, 문화집회시설 중 전시장이 5.9만 원/㎡으로 가장 낮게 나타남

6) 건축행위 유형 중 '신축' 기준 총 75건 분석

[표 1-39] 세부용도별 평균 단위면적당 공사비 및 설계비(신축 기준)

구분	세부용도	공사비(만 원/㎡)	설계비(원/㎡)
노유자시설	노인복지시설	247.9	83,975
	아동복지시설	218.8	111,332
	사회복지시설	225.2	83,089
	사회복지시설+운동시설	300.0	136,000
	어린이집	235.0	100,000
문화및집회시설	전시장	275.2	59,120
	공연장	220.8	115,221
	운동시설	267.7	142,500
수련시설	청소년수련관	228.5	79,995
	청소년문화의집	276.0	129,221
업무시설	공공청사	229.9	95,550
	공공업무시설	252.7	116,485
	공공업무시설+아동복지시설	245.6	99,268
제1종근린생활시설	에너지, 통신, 급·배수시설	322.4	128,968

③ 복지시설 사업계획의 특성 및 문제점

□ 기존 청사의 노후화 및 공간 협소로 인한 신축 증가

- 기존 동·읍·면사무소의 노후화 및 공간 협소 문제로 인한 신축·증축 증가
 - 1970년대, 80년대 건립 청사의 노후화
 - 행정서류 무인발급기 도입을 비롯한 행정업무 고도화로 인한 민원 공간 변화
 - 30년 이상 운영된 기존 청사의 지속적인 자료 축적으로 인한 문서보관 공간 부족
 - 기존 주민센터의 공간이 협소하여 분리 운영된 주민자치센터를 통합 신축
- 도시개발사업지역의 인구유입으로 인한 주민복지 수요 대응
 - 공공청사용지에 주민센터, 복합커뮤니티센터, 청소년수련관 등의 주민복지시설 건립 증가
 - 도시개발사업지역에 건립되는 복지시설은 소방서, 우체국, 파출소 등 기타 공공시설과 인접하여 계획하는 사례가 증가하는 추세임
- 공공업무시설은 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령에 따른 표준 면적 적용
 - 「공유재산 및 물품 관리법」 별표1, 2의 '지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적', '지방자치단체의 장의 집무실 기준 면적'과 지자체별 공유재산 관리 조례 별표의 '시청사 등의 표준 설계면적기준', '청사, 종합회관의 표준

설계면적기준'을 적용하여 면적을 산정함

- 업무시설에 국한된 면적기준으로 행정업무의 고도화, 주민복지공간의 요구 등 현실적인 수요 반영이 미비함

• 청사 면적기준 사례 : 인천광역시 남동구 공유재산관리 조례 [별표] 청사·종합회관의 표준 설계면적기준의 본청 및 동 청사 면적

가. 직무관련 1인당 면적기준 (단위 : ㎡)

구 분	기관장실	부기관장실	실·국장실	실과장실	담당 또는 계장	직 원
구 본 청	99	38.88	38.88	17.92	7.65	7.2
동 청 사	23	14.80	-	-	7.65	7.2

나. 부속공간 면적 (단위 : ㎡)

실 명		설 계 기 준					비 고
회 의 실 (사용인원)	24명 미만	25~49명	50~99명	100~149명	150~199	200명이상시 면적 = 0.8㎡ × 사용인원	
	4~2.4㎡/인	2.6~1.5㎡/인	2~1.2㎡/인	1.6~1㎡/인	1.2~0.9㎡/인		
상 황 실		2.64 × (과장급 이상 수 + 동장 수)					
서비스 및 동선 부분	화 장 실	100명 미만	100명~200명	200명 이상			
		0.43㎡ / 인	0.40㎡ / 인	0.33㎡ / 인			
	엘리베이터		(12.87~19.6㎡) × 대수				
	식 당		1.63㎡ × 공무원 수 × 0.3				
	휴 게 실		2.0㎡ × 공무원 수 × 0.15				
	민 원 실		{(6.55㎡ × 민원담당공무원 수) × 1.1} + {(0.13㎡~0.2㎡ × 민원인 수 × 0.5)}				
숙 직 실	1인	2~3인	4인 이상				
	15.12㎡ / 인	11.52㎡ / 인	8.64㎡ / 인				
자 료 실		(0.3~0.4㎡) × 공무원수					
창 고		0.72㎡/인 ~ 0.85㎡/인					
전 산 실		9.79㎡ × 담당직원 수 × 1.2					
민방위대피시설		개소당 660㎡ 이상					평시 충무시설로 이용

다. 설비관계 면적 (단위 : ㎡)

실 명		설 계 기 준					
공조기계실	연 면 적	~3,000	3,000 ~7,500	7,500 ~13,000	13,000 ~18,000	18,000 ~23,000	23,000~
	연면적대(%)	4.5~7.0	4.0~6.0	3.5~4.5	3.0~4.0	2.5~3.5	2.3~2.8
충장비실	사무공간	500㎡		800㎡		1,000㎡	
	충장비실	6.6㎡		8.4㎡		10.2㎡	
주장비실	사무공간	~1,000	1,000 ~4,000	4,000 ~8,000	8,000 ~12,000	12,000 ~16,000	
	주장비실	14	37	74	111	149	
	사무공간	16,000 ~20,000	20,000 ~24,000	24,000 ~28,000	28,000 ~32,000		
	주장비실	186	223	260	297		

라. 공용면적 : [(직무면적+부속공간면적+설비관계면적) × 30~40%]

□ 공공업무시설과 노유자·수련·문화 및 집회시설의 복합화

- 행정업무 중심의 사무용도와 고도화되는 복지서비스 공간의 복합화
 - 행정업무 중심 사무용도에서 주민 복지 및 문화향유 수요 증가

- 기존의 행정업무 중심 공간에서 지역주민에게 다양한 복지 서비스를 제공하기 위해 주민자치공간, 교육문화 공간과 복합하여 신축하는 사례 증가
- 다양한 용도의 복합으로 인한 기능별, 사용자별 공간 분리계획 요구 증가
- 복합용도 복지시설의 사전검토 사업은 2015년에 9건, 2016년에 7건, 2017년 12월까지 12건 수행
- 복합용도는 공공업무시설인 주민센터 혹은 면사무소와 주민자치회관, 도서관, 경로당, 체육시설 등이 복합되는 시설과 ‘복합커뮤니티센터’ 용도에 복지시설, 문화시설, 체육시설, 공연시설 등이 결합되는 형태임

[표 1-40] 복지관련시설 사전검토 신청 사업의 세부복합용도 현황

접수번호	사업명	주요도	세부복합용도
사2015-073	○○면 종합복지타운 조성사업	노유자시설	면사무소+사회복지관+도서관+보건지소
사2015-085	○○ 문화복지 복합건물 신축	문화및집회시설	문화원+청소년문화의집
사2015-120	○○구 복합 커뮤니티 센터 건립	노유자시설	노인복지관 +행복마을 행복센터(마을카페)
사2015-181	행정복합청사 건립	업무시설	주민센터+보건소+도서관+여성직업센터
사2015-220	○○동 주민자치센터 복합건축물 신축공사	업무시설	보건지소+주민자치센터
사2015-221	○○○동 주민센터 및 노인복지시설 신축공사	업무시설	주민센터+노인복지시설(노인정,체력단련실,다목적강의실)
사2015-222	○○동 복합커뮤니티센터 신축공사	업무시설	주민센터+청소년수련관
사2015-225	○○복합커뮤니티센터	업무시설	주민센터+도서관+보육시설+노인문화센터+체육시설
사2015-226	○○ 복지지원센터 건립사업	노유자시설	노인+아동+청소년+여성가족+보건의료+장애인 복지
사2016-013	○○면 종합청사 신축사업	업무시설	면사무소+주민자치센터
사2016-030	○○○동 복합청사 건립공사	업무시설	주민센터+주민자치회관
사2016-051	○○○동 종합청사 신축공사	업무시설	주민센터+주민자치회관
사2016-118	○○○동 복합청사 건립	업무시설	주민센터+경로당
사2016-187	○○○동 복합청사 건립공사	업무시설	주민센터+체육시설
사2016-233	○○면사무소 건립사업	업무시설	면사무소+주민자치센터
사2016-243	복합 문화복지커뮤니티센터 건립사업	문화및집회시설	커뮤니티센터(도서관, 교육, 동아리, 갤러리 등)+공연장
사2017-003	배전스테이션용 노인복지회관 신축사업	제1종근린생활시설	변전소+노인복지회관
사2017-011	○○○동 복합청사 건립사업	업무시설	주민센터+주민자치회관+작은도서관
사2017-039	○○복합커뮤니티센터 건립사업	업무시설	주민센터+도서관+보육시설+노인문화센터+체육시설
사2017-099	○○광역시 ○○ 복합청사(보건소 및 주민대피시설) 건립사업	업무시설	보건소+대피소
사2017-159	○○○읍 제2복합커뮤니티센터 건립사업	문화집회시설	복지시설+문화시설+도서관+체육시설
사2017-171	○○동 주민센터 건립사업	노유자시설	사회복지시설+체육시설
사2017-183	○○○○복지회관 건립사업	노유자시설	사회복지시설+체육시설
사2017-188	○○○ 종합복지관 건립사업	노유자시설	사회복지시설+청소년문화의집+도서관+공연장
사2017-191	○○동 복합커뮤니티센터 건립사업	업무시설	공공업무시설+아동복지시설
사2017-197	○○동 주민·주민자치센터 건립사업	업무시설	주민센터+주민자치센터
사2017-212	○○ 복합커뮤니티센터 건립사업	노유자시설	주민센터+어린이집+청소년문화의집
사2017-213	○○ 행정문화복합센터 건립사업	제1종근린생활시설	주민센터+소극장+도서관

□ 노유자시설·수련시설·문화 및 집회시설 증가

- 다양한 사용자를 포괄하는 통합 복지시설 증가
 - 노인복지시설, 청소년문화의집, 보육시설, 문화시설, 보건의료시설 등을 통합적으로 수용하는 복지시설 증가
 - 「청소년기본법」 제18조제1항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 청소년수련관을 1개소 이상 설치·운영해야하며, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 읍·면·동에 청소년문화의집을 1개소 이상 설치·운영해야함
 - 특정 사용자에게 국한되지 않은, 장애인, 노약자, 임산부, 영유아, 외국인 등의 다양한 사용자를 고려한 설계 요구

□ 구체적인 운영계획 및 프로그램 부재

- 지역 여건 및 실수요에 대한 검토 부족
 - 지역주민 및 기존 시설 이용자 대상 수요조사 미수행
- 수익시설 유치를 고려한 프로그램 검토 필요
 - 국비 미지원시 전액 시비, 도비로 추진되므로 시설유지관리비용, 운영비용을 최소화하기 위한 수익시설 유치 대책 필요
- 프로그램의 중복성 검토 부재
 - 공동주택단지 밀집지역은 공동주택 주민공동시설의 현황을 파악하여 지속적인 운영을 고려한 도서관, 운동시설 등 중복되는 프로그램 재검토
 - 복합화로 인해 인접한 시설의 용도와 중복이 나타남
- 구체적인 프로그램 마련 미흡
 - 기존 운영 중인 프로그램 외에 향후 운영 예정 프로그램에 대한 계획 부재
 - 옥외주차장 외의 외부 공간 프로그램 부재

□ 사용자의 접근을 고려하지 않은 입지 선택

- 입지에 대한 검증과정 부재
 - 사업부지 주변에 화물차량 통행을 유발하는 시설(버스차고지, 창고, 공장 등)이 밀집하여 노약자의 접근에 부적합한 부지 선택
 - 장애인, 어린이·청소년, 노약자의 안전한 접근 고려 부재
- 대중교통 이용자의 접근 고려 미흡
 - 주변 버스정류장으로부터 접근을 위한 보행전용도로, 횡단보도 미설치

□ 실별 구체적인 요구사항 부재

- 층별 실 배치에 국한된 시설 계획
 - 사용인원 수, 운영 프로그램, 수납공간, 부속공간 설치에 대한 고려 부족
 - 사용자의 특성, 실별 운영 프로그램을 고려한 연계·분리 방안 검토 필요
- 공용면적 확보에 대한 인식 부족 및 최소한의 공용면적 확보
 - 2016년, 2017년도에 수행한 복지시설 사업계획 사전검토 사업 52건 중 26건은 공용면적이 누락되었으며, 전체 연면적의 10% 이상 20% 미만 확보한 사업이 8건, 20% 이상 30% 미만 확보한 사업 12건, 30%이상 확보한 사업이 6건으로 나타남

[표 1-41] 복지관련시설 사전검토 신청 사업의 공용면적 현황

사업명	주용도	세부용도	연면적(㎡)	공용면적(㎡)	공용면적비율(%)
○○○동 복합청사 건립공사	업무시설	주민센터, 체육시설	4,000	488	12.2%
청소년문화의집 건립사업	수련시설	청소년문화의집	2,940	717	24.4%
○○면사무소 건립사업	업무시설	면사무소, 주민자치센터	4,100	647	15.8%
복합 문화복지커뮤니티 센터 건립사업	문화및집회시설	도서관, 교육연구시설, 공연장	3,800	1,447	38.1%
○○광역시 ○○ 청소년문화의집 건립사업	수련시설	청소년문화의집	2,925	497	17.0%
배전스테이션용 노인복지회관 신축사업	제1종근린생활시설	변전소, 복지회관	2,016	635	31.5%
○○ ○○동 주민센터 건립사업	업무시설	업무시설	2,500	442	17.7%
○○군 청소년수련관 건립사업	수련시설	청소년수련관	2,500	550	22.0%
○○광역시 ○○ 복합청사 건립사업	업무시설	보건소, 대피소	4,168	791	19.0%
○○동 주민센터 건립사업	업무시설	주민센터	2,970	1,070	36.0%
청소년문화의집 건립사업	수련시설	청소년문화의집	1,500	250	16.7%
청소년수련관 건립사업	수련시설	청소년수련관	5,506	1,101	20.0%
○○○읍 제2복합커뮤니티센터 건립사업	문화집회시설	사회복지시설, 문화 및 집회시설, 체육시설	8,000	2,080	26.0%
○○읍 행정복지센터 건립사업	업무시설	공공업무시설, 보건지소	2,491	523	21.0%
○○동 주민센터 건립사업	노유자시설	사회복지시설, 체육시설	2,088	555	26.6%
○○○○복지회관 건립사업	노유자시설	사회복지시설, 체육시설	2,500	750	30.0%
○○○ 종합복지관 건립사업	노유자시설	사회복지시설, 청소년문화의집, 도서관, 공연장	6,500	1,748	26.9%
○○동 복합커뮤니티센터 건립사업	업무시설	공공업무시설, 사회복지시설	4,100	1,103	26.9%
○○동 주민·주민자치센터 건립사업	업무시설	주민센터	2,000	406	20.3%

- 기획단계에 예측하지 못하는 프로그램 발생을 대비한 충분한 공용공간 확보

필요

- 향후 수익시설 입주를 감안한 공용공간의 가변형 계획 및 설비(수전 등) 마련 검토

□ 복합용도 및 패시브하우스 적용을 위한 시설 기준 및 예산 기준 부재

- 예산계획 기준 부재
 - 복합용도를 반영한 예산 기준이 부재
 - 주용도 혹은 단위면적당 기준공사비가 낮은 용도의 공사비 기준을 일괄 적용
 - 패시브하우스 성능구현을 반영한 공사비 및 설계비 기준 부재
 - 사례에 의존한 예산 기준을 적용하여 사업부지의 특수성(지반, 경사 등) 미반영

④ 복지시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

□ 운영계획

- 주변시설과의 중복성을 검토하고, 유사시설과 차별화된 운영계획 마련
 - 지속적인 운영을 위해 사업부지 주변시설과 중복되는 시설 건립을 지양하고, 주변 유사시설(도서관, 공연장, 운동시설 등)과 차별화를 고려한 프로그램 마련

• 운영계획 관련 의견 사례-1

- 해당 자치구에 위치한 광주문화예술회관(대극장1곳, 소극장2곳)과 차별화를 고려하여 시설 중복을 피하고 주민이 원하는 프로그램을 파악하여 구체적인 스페이스 프로그램을 설계 발주 전에 결정할 것
- 지구단위계획 상 사업부지의 동측에 보육시설 용지가 지정되어있으므로 본 사업의 일부인 보육시설과 중복되지 않도록 사전에 유관부서와 협의하여 운영계획 조정

- 지역 여건 및 수요를 고려한 구체적인 운영계획을 마련하여 시설계획에 반영
 - 복합용도의 복지시설이 증가하는 추세이므로, 합리적인 시설 운영을 위해 시간대별(0~24시), 사용자별(연령대, 성별), 공간별 운영계획·시나리오를 마련하여 지침에 명시
 - 지역주민을 대상으로 수요조사를 실시하여 고도화되는 복지수요에 대응함과 동시에 지역주민이 선호하는 프로그램을 마련하여 시설계획에 반영
 - 해당 시설에 대한 시설운영방안과 규모계획을 구체화하고 지역의 특성과 주 이용자의 특성 지역의 특성을 고려한 세부계획을 마련

• 운영계획 관련 의견 사례-2

- 시설계획 중 '조리실', '물리치료실' 등 전용공간과 특수설비가 필요한 시설의 규모 및 운영방안은 사업초기에 결정하여 추후 설계변경 최소화
- 시설 이용자의 특성(연령별 대비, 남·녀 인원, 직업종사 유형, 관내지역 경제기반, 가족 및 자원 봉사자의 참여도 등)을 검토하여 시설 활용 및 운영방안을 마련
- 노인의 행동 특성과 노인복지시설의 선진사례를 조사·검토하여 증가하는 노인복지수요에 대응 가능한 시설 및 운영계획 수립
- 부지에 인접한 공원 방문자가 이용 가능한 프로그램 및 시설계획 검토
- 지구단위계획 상 사업부지의 동측에 보육시설 용지가 지정되어있으므로 본 사업의 일부인 보육시설과 중복되지 않도록 사전에 유관부서와 협의하여 운영계획 조정

- 운영비용 최소화를 고려한 수익시설 유치 및 프로그램 검토
 - 지역주민이용자의 수요를 반영한 다양한 프로그램을 운영하고, 구체적인 수익 창출 방안을 마련하여 운영비용 최소화를 고려
 - 주차장의 유료 운영방안을 검토

□ 배치 및 시설계획

- 주변 환경 및 지형 특성을 고려한 외부공간계획
 - 인접한 시설 및 부지 전체의 활용을 고려한 배치계획 유도
 - 지형의 특성(경사, 지반, 수목 등)을 고려하고, 경사지형의 경우에 지형을 적극적으로 활용한 친환경 시설계획을 유도
 - 기존의 수목, 수림 존치 여부를 사전에 확정하여 부지활용계획을 수립하고 지침에 명시
 - 부지의 경계부에 옹벽 설치 시, 옹벽의 친환경 계획 방안을 도출

• 배치계획 관련 의견 사례-1

- 남동측의 근린공원과 적극적인 연계를 고려한 동선계획 및 시설배치
- 동측의 공영주차장을 고려한 동선계획 및 시설배치 검토
- 주변 자연환경(○○천, ○○산, ○○산)의 조망을 고려
- 남측 전면도로(○○로)의 가로경관을 고려한 시설(건물, 주차, 조경 등) 배치 및 입면계획 도출
- 시청사, 우체국, 주민복합센터 등 주변 공공건축물과 어울리는 경관계획을 도출하고 부지 서측에 접한 공원의 연계 및 통경을 고려한 배치 및 외관계획을 유도
- 사업부지 서측의 공동주택 단지 경계부는 거주자의 프라이버시를 확보하되 사각지대가 발생하지 않도록 자연감시가 이루어지는 시설계획 검토

- 노약자의 접근을 고려한 안전한 보행환경의 조성 및 보·차동선 분리
 - 대중교통 이용자 및 지역주민의 안전한 보행접근을 고려한 보행자전용도로와 과속방지턱 설치
 - 안전한 보행동선을 고려한 차량 진출입구 위치 검토
 - 진출입구 계획 시 보행자의 안전한 접근을 고려
 - 경사지형은 BF인증기준 적용 및 장애인 편의를 고려한 평탄한 부지 조성 필요

• 배치계획 관련 의견 사례-2

- 사업대상지의 주변시설(버스차고지, 창고, 공장 등)로 인한 사용자(노인, 장애인)의 접근 편의대책 마련
- 가로와 접하는 부지 전면부는 쾌적한 보행환경과 휴게공간 조성
- 보행자의 접근 편의와 안전을 위해 사업부지 전면도로에 보도, 고원식 횡단보도, 과속방지턱 등의 설치가 필요하므로 사전에 유관 부서와 협의하여 설치 여부 및 위치를 확정
- 보행도로를 포함한 부지 전체의 경사를 1/18 이하로 완화
- 휠체어 이용자의 이동 편의를 고려하여 보행자도로 확폭

- 지역 커뮤니티 활성화를 고려한 옥외활동 프로그램 제시
 - 지상주차장, 옥외활동공간, 법정조경면적, 공개공지, 향후 증축부지 등의 필요면적에 대한 규모검토를 토대로 부지 활용계획을 수립
 - 시설 사용자의 옥외활동 프로그램과 지역 커뮤니티 활성화를 고려한 외부 공간계획

• 배치계획 관련 의견 사례-3

- 근린공원과 연계한 주민 행사(바자회, 야외공연)공간, 쉼터, 놀이공간, 신재생 에너지공원 등 제시
- 옥외공간에 주민행사(바자회, 야외공연) 및 쉼터, 텃밭, 녹지시설 및 놀이시설 등 구체적인 외부공간 프로그램을 제시하여 설계자가 배치 구상에 창의력을 발휘할 수 있도록 유도
- 청소년의 옥외활동프로그램(야영장, 체육활동공간 등)과 지역 커뮤니티 활성화를 고려한 활용 방안을 모색하여 지침에 제시

- 주차장 운영계획을 마련하여 외부공간계획에 반영
 - 이용자(장애인, 직원, 방문객 등)를 구분하여 위치 및 규모 조건을 제시
 - 주차장 유료 운영 방안을 사전에 검토하여 통제시설 설치 여부를 제시
 - 자전거 및 이륜차(오토바이) 이용자를 고려하여 건물과 연계한 보관소 및 주차공간 확보
 - 셔틀버스 운영을 고려한 대형주차공간 확보 및 안전한 승하차(drop-off zone) 공간 확보
 - 옥외 주차공간은 잔디블록 등의 투수성포장재 반영하여, 필요시 이벤트공간으로 활용 가능하도록 프로그램 주차 적용 권장
 - 복지타운 내 주차장의 공동사용을 고려한 해당 시설의 주차계획과 부지 전체의 주차장 활용계획을 동시에 고려

• 배치계획 관련 의견 사례-4

- 보건소 운영에 필요한 특수차량(구급차, 방역차 등), 어린이집 버스, 직원 및 방문객 주차 수요를 반영한 주차계획을 검토하고 내·외부주차장의 주차 특성(장애인 등)및 대수를 산정하여 지침서에 명시

- 범죄예방 고려한 계획
 - 합리적인 공휴일 및 야간시간까지 개방되는 시설범위를 정하여 제시하고 범죄예방디자인(CPTED) 적용 유도
 - 「건축법」제53의2(건축물의 범죄예방)에 해당하는 건축물로 국토교통부 고시 제2015-198호 '범죄예방 건축기준 고시'를 준용할 것

□ 공간 계획

- 복합용도를 고려한 정적 활동, 동적 활동, 소음발생, 시간대별 이용에 따른 공간 연계 및 분리 검토
 - 합리적인 동선 및 시설조닝(zoning)계획을 이루도록 해당 시설 내 공간별 기능, 실(室)간 연계·분리가 필요한 시설, 이용자별 특성 및 요구사항을 명시
 - 외부공간과 연계하여 주민의 활용도가 높은 공간으로 계획하고 지역주민의 편의성을 높일 것
 - 다양한 교육 강의, 활동이 이루어지는 공간으로 정적활동, 동적활동공간으로 분류하고 동시에 복합기능이 가능한 유연한 공간조성 검토

• 공간계획 관련 의견 사례-1

- 소음 발생 및 이동이 잦은 동적 공간과 집중이 필요한 정적 공간으로 구분(zoning 계획)하고 이에 따른 상호 연계 또는 이격 배치 적용
- 동적 공간: 댄스연습실, 공연장 등
- 정적 공간: 강의실, 프로그램실, 아카데미실, 독서실 등
- 북카페/키즈카페, 강의실/조리실 등의 기능 및 목적이 유사한 실은 통합운영 또는 연계활용 가능여부를 검토

- 이용자의 편의와 쾌적한 환경을 고려하여 전체연면적의 35% 이상 확보
 - 기획단계에 예측하지 못하는 프로그램 발생을 대비한 충분한 공용공간 확보 필요
 - 최근에 휴대전자기기의 충전수요가 증가하고 있으므로, 이를 고려한 공간 및 가구계획 검토
- 장애물 없는 생활환경 인증 기준 고려
 - 휠체어 이용자의 대피공간, 통로·계단의 유효폭 확보와 경사로 설치 등을 감안하여 공용공간을 전체 연면적의 35%~40% 이상 확보
 - 휠체어 사용자의 상호교행을 고려하여 유효폭은 최소 1.8m 이상 확보
 - 층별 남·녀 분리된 장애인 화장실 설치
 - 수영장의 경우, 휠체어 이용자가 사용 가능한 경사형 레인(1개)을 설치하고, 부속실로 가족 탈의 및 샤워실 설치
 - 노약자와 임산부의 편의를 위해 주·부출입구와 인접한 곳에 유모차, 실버카(전동휠체어) 보관 공간을 확보
 - 주차장과 주출입구의 바닥레벨을 맞추어 장애인의 접근 편의 확보

• 공간계획 관련 의견 사례-2

- 노인복지시설의 경우 휠체어나 지팡이 등 이동보조수단 이용자와 의료기구의 이동을 고려하여 복도의 폭을 확보하고 복도, 홀의 규모를 이용자 특성에 맞게 계획하도록 유도
- 노인들이 거주하는 시설이므로 일광이 양호하도록 시설을 배치하고 안락한 실내공간계획(색채, 마감재, 조명, 가구 등) 수립을 유도

- 재난 발생 시 피난을 고려한 동선 및 시설계획
 - 출입구, 복도, 문, 화장실, 엘리베이터, 대피공간은 휠체어 등의 사용에 장애가 없도록 계획
 - 단순하고 명쾌한 내·외부 동선계획을 통해 재난 발생 시 긴급한 대피 가능하도록 유도
 - 장애인 및 노약자를 포함한 모든 사용자가 응급상황에 대해 시급히 인지할 수 있도록 재난상황 고지 설비 설치
 - 재난약자(장애인·노인·외국인)를 고려한 안전 대피공간(층별 발코니) 및 재난 대비 대피시설 설치 검토(공기순환식 피난설비, 피난 미끄럼대, 개폐형 난간대 등)
- 향후 증축계획에 대한 방향 제시
 - 향후 수직 증축 가능성을 고려하여 증축범위와 규모 등을 검토하고 기둥스팬, 층고, 구조하중에 반영하도록 지침서 명시 필요
 - 건축구조계획, 엘리베이터, 주차대수 등 증축에 대비한 구조 및 설비 계획이 필요
- 커뮤니티 활성화를 고려한 개방형 공간 조성
 - 외부공간과 연계한 개방형 공간을 조성하여 커뮤니티 형성 도모
 - 주민 공유공간, 친목도모, 상호 교류, 회의, 교육, 휴식 공간을 고려
 - 체육활동, 영화관람, 연극, 작은 음악회, 전시 등 지역주민의 다양한 활동이 가능한 공간 조성
- 실별 구체적인 요구사항 명시
 - 운영 프로그램에 따른 음향시설, 화이트보드, 빔프로젝트, 수전 설치
 - 댄스, 악기 등의 연습공간은 거울벽, 음향시설, 무대조명, 방음재와 수납창고 설치
 - 가구 창고, 강연자 대기공간 등의 부속공간
 - 가변형 벽체 설치
- 추후 시설의 이용 환경변화에 유연하게 대처할 수 있도록 구조 및 설비계획을 수립

• 공간계획 관련 의견 사례-3

- 다목적 공연장은 주민요구사항인 예식장 및 각종 행사(강의, 연습, 전시 등)를 수용하되, 유사시설과 기능이 중복되지 않도록 검토
- 다목적 공연장은 별도의 무대장치·음향·냉난방설비·제연설비·캐뎁크 등이 반영
- 공연을 위한 별도의 부속공간(조정실, 영사실, 공연대기자를 위한 탈의·샤워실 등) 및 시설(엘리베이터 및 하역관련 시설) 명시
- 사무실, 회의실, 동아리방, 연습실, 자료실의 경우 전체 면적으로 제시하기보다는 각각의 구체적인 실면적 또는 수용인원 및 별도의 요구사항을 명확히 제시
- 다중이 동시에 집중적으로 사용하는 건축물은 행사 전후의 피크타임(peak time)과 화재 등의 비상 시를 고려하여 로비, 복도, 홀 등의 면적을 여유있게 확보
- 공연장과 도서관은 공간별 기능이 상충되므로 분리 배치하고, 북카페 등의 열린 도서 공간은 공용공간을 활용하여 공연장과 연계 계획 검토
- 북카페와 갤러리는 공용공간을 활용한 개방형 공간의 적용을 고려하고 어린이를 동반한 어른들의 이용을 고려
- 청소년의 이용이 저조한 시간대에 일부시설을 지역주민에게 개방하여 시설의 활용성을 높일 수 있도록 운영계획 수립

- 사용자를 고려한 공간 계획 유도
 - 청소년, 노인, 아동의 특성을 고려한 시설계획
 - 다양한 사용자의 편의를 고려한 유니버설디자인을 적극적으로 반영

• 공간계획 관련 의견 사례-4 : 청소년

- 청소년 상담실은 상담기능의 성격에 따라 방음계획 및 상담자의 심리적인 안정감을 확보하는 공간계획이 필요하므로 사전에 기능을 결정하여 설계공모지침서에 명기
- 청소년기 학생의 정서적 안정감과 창의력을 향상시킬 수 있도록 실내·외 공간 연계, 공간의 높이, 깊이, 재료의 변화 등을 고려한 공간 계획 유도
- 청소년들의 창작물을 전시, 공유할 수 있도록 시설배치 계획 시 고려하고 외부공간과 연계 활용여부 검토 후 적용 권장

• 공간계획 관련 의견 사례-5 : 아동·유아

- 교실 및 유희실은 유아의 안전한 보호관찰을 위해 사각지대가 없도록 계획하고 복도 벽면 및 문에서 실 내부를 관리·감독하기 용이하도록 함
- 보육실은 물 사용(메시)구역과 건조(청결)구역의 경계를 구분하고 사용자를 고려한 합리적인 수납 공간 및 가구배치 유도
- 신체활동이 많은 실내 놀이터 및 유희실에는 가급적 기둥 및 돌출부 설치를 지양하여야 하며, 불가피한 경우 해당부분에 충격방지 완충재를 설치
- 실내·외 전이공간은 포치, 데크, 테라스 등을 설치하여 아동이 안전하고 쉽게 이동할 수 있도록 하고 실내의 보육활동이 실외 공간으로 연결될 수 있도록 계획
- 어린이활동공간의 설계 및 시공 시「환경보건법」, 동법 시행령「별표2」어린이활동공간에 대한 환경안전관리기준을 준수

• 공간계획 관련 의견 사례-5 : 노인

- 경로당 계획 시 노인의 실내 활동을 고려한 가구 선택 및 배치와 바닥 난방시설 설치를 검토

- 과도한 입면 디자인 지양
 - 디자인에 치중하지 않은 사용자의 이용 편의를 고려한 시설 계획 도출
 - 외관 및 형태는 지나치게 차별성을 강조하기보다 주변 경관의 조화를 우선 고려

□ 예산계획

- 조달청의 ‘공공 건축물 유형별 공사비 분석’을 기준으로 물가상승률과 각종 인증비용을 추가하여 산정
 - 일반청사와 노유자시설, 복지시설, 체육시설의 평균 공사비단가를 기준으로 판단

• 공사비 기준 사례-1

[표 1~42] 복지시설 공사비 기준 사례-1

출처: 조달청(2015,2016), 「공공 건축물 유형별 공사비 분석」

구분	규모	연면적	㎡당 공사비	비고
일반청사①	지하1층,지상4층	3,885㎡	243.4만 원/㎡	0000센터, 경기도 화성시, 공공청사
일반청사②	지하1층,지상4층	3,460㎡	193.8만 원/㎡	0000합동청사, 강원도 태백시, 공공청사
일반청사③	지하1층,지상3층	1,546㎡	200.0만 원/㎡	0000사옥, 충청남도 아산시, 공공청사
일반청사④	지하1층,지상3층	1,959㎡	258.8만 원/㎡	0000사옥, 경기도 안성시, 공공청사
일반청사⑤	지하1층,지상3층	2,446㎡	237.9만 원/㎡	0000사옥, 경기도 오산시, 공공청사
일반청사⑥	지하1층,지상3층	2,456㎡	211.5만 원/㎡	0000청사, 전라남도 여수시, 공공청사
일반청사⑦	지하1층,지상6층	7,511㎡	181.2만 원/㎡	0000청사, 서울시 은평구, 일반청사
일반청사⑧	지하1층,지상4층	5,980㎡	209.9만 원/㎡	0000청사, 전라북도 전주시, 공공청사
노유자시설①	지하1층,지상3층	5,195㎡	169.1만 원/㎡	00유치원, 충청남도 홍성군, 교육연구시설
2016 노유자시설②	지하1층,지상2층	2,995㎡	242.1만 원/㎡	00유치원교사, 광주광역시, 교육연구시설
노유자시설③	지하1층,지상2층	3,417㎡	220.2만 원/㎡	00유치원, 충청남도 당진시, 교육연구시설
복지시설①	지하1층,지상3층	11,735㎡	230.9만 원/㎡	커뮤니티센터1, 경기도 화성시, 업무·운동·노유자·제1종근생
복지시설②	지하1층,지상3층	14,213㎡	216.3만 원/㎡	복합 커뮤니티센터, 세종특별자치시, 복지시설
복지시설③	지하1층,지상4층	14,100㎡	216.1만 원/㎡	복합 커뮤니티센터, 세종특별자치시, 업무·교육연구·운동·노유자 등
체육시설①	지하2층,지상4층	7,946㎡	275.0만 원/㎡	0000체육센터, 경기도 군포시
체육시설②	지하1층,지상2층	6,497㎡	301.1만 원/㎡	0000수영장, 전라남도 여수시
체육시설③	지하1층,지상5층	12,976㎡	227.3만 원/㎡	0000체육센터, 경기도 시흥시
일반청사①	지하1층,지상6층	4,987㎡	194.6만 원/㎡	0000청사, 울산광역시 중구, 일반업무시설
일반청사②	지하1층,지상5층	6,539㎡	242.3만 원/㎡	0000청사, 충청북도 청주시, 일반업무시설
일반청사③	지하1층,지상4층	3,599㎡	226.9만 원/㎡	0000사옥, 충청북도 청주시, 일반업무시설
일반청사④	지상3층	1,838㎡	225.6만 원/㎡	0000사옥, 충청남도 논산시, 일반업무시설
일반청사⑤	지하1층,지상8층	9,441㎡	218.5만 원/㎡	0000청사, 강원도 원주시, 일반업무시설
노유자시설①	지하1층,지상2층	3,532㎡	209.2만 원/㎡	00유치원, 전라북도 전주시
2015 노유자시설②	지하1층,지상2층	1,450㎡	187.4만 원/㎡	00부설유치원, 강원도 원주시
노유자시설③	지상3층	2,115㎡	212.9만 원/㎡	00유치원, 강원도 춘천시
복지시설①	지하2층,지상4층	4,156㎡	208.1만 원/㎡	00복지관, 경기도 화성시
복지시설②	지하1층,지상4층	15,664㎡	225.7만 원/㎡	광역복지지원센터, 세종특별자치시, 복지시설
체육시설①	지하2층,지상4층	7,997㎡	301.3만 원/㎡	0000체육센터, 서울 노원구
체육시설②	지하2층,지상3층	6,572㎡	272.7만 원/㎡	00스포츠클럽, 충청남도 당진시
체육시설③	지하1층,지상3층	8,502㎡	229.5만 원/㎡	0000체육관, 충청남도 예산시

• 공사비 기준 사례-2

[표 1-43] 복지시설 공사비 기준 사례-2

출처: 서울특별시(2015), 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」

구분	연면적	㎡당 공사비	비고
복합청사	3,000㎡ ~ 4,000㎡	2,455,000원	신축기준
주민자치센터	2,000㎡ 초과	2,352,000원	신축기준
청소년·문화수련시설	1,500㎡ ~ 2,000㎡	2,563,000원	신축기준
어린이집	1,000㎡ 초과	2,577,000원	신축기준
경로당	4000㎡ 초과	2,134,000원	신축기준

※ 각종 인증 관련 비용 미반영, 물가상승률 미반영

- 복합용도에 대한 세부 예산계획 마련
 - 특수한 시설의 성능구현을 고려한 공사비 기준 마련
 - 공연장 계획시 성능구현 기준에 따른 공사비 증가 우려가 있으므로 공연장 조성 기준 정립 필요
 - 공연장 시설, 기타 시설의 인테리어 및 시스템구축비용을 별도로 마련하고 이를 지침서에 명시
- 부지현황을 반영한 부지조성비용 필요
 - 산지, 경사지, 지반 등의 부지 현황을 고려한 토목공사비를 면밀히 검토하여 예산운영에 차질이 발생하지 않도록 유의 필요
- 제로에너지 및 패시브하우스 적용을 고려한 예산 기준 필요
 - 제로에너지 및 패시브하우스 디자인을 적용한 사업의 사례를 참고
- 각종 인증관련 수수료 확보 및 설계 추가업무 비용 반영
 - 복지시설은 건축물 에너지효율 등급 인증, 녹색건축 인증(연면적 3,000㎡ 이상), 장애물 없는 생활환경 인증 대상에 해당하므로 설계비와 별도로 인증 수수료와 인증추가업무비용이 반영된 설계용역비 확보 필요

□ 디자인관리체계 및 사업관리

- 건축 관련 전문가 및 해당시설 관련 분야별 전문가가 기획 단계부터 사업 관리에 참여하도록 검토
 - 시설의 품격 · 품질의 확보를 위해 건축관련 전문가, 복지관련 전문가, 사업관리부서 담당자, 유지관리 및 사용부서 인원, 지역주민을 포함한 위원회를 구성하고 사업추진 단계별 주요 의사결정 단계마다 적극 활용할 것을 권장함
 - 장애인시설 전문가, 노인복지 전문가, 청소년 활동 전문가, 아동·유아 교육 관련 전문가 등 시설별 전문가를 사업 추진단계별 주요 의사결정 단계에 활용

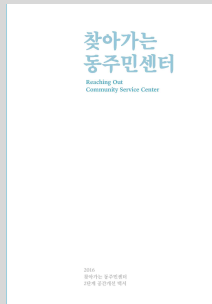
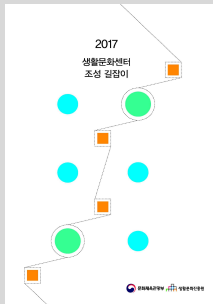
- 설계공모 심사위원 선정 시 해당 분야의 전문가를 심사위원에 포함
- 지역 공공건축가 활용 방안 검토
- 패시브하우스 시공 품질 확보 및 사업 리스크 관리를 위한 전문인력 활용
- 기획 단계부터 사용자의 의사결정 참여 기회 마련
 - 지역주민자치위원회, 지역 청소년위원회를 활용하여 주요 의사결정 단계에 활용
 - 위탁운영업체를 미리 선정하여 실제 지역수요와 사용자(지역주민, 청소년, 아동, 노인, 장애인 등)의 활동 특성을 반영한 운영계획 및 소요공간계획을 구체적으로 마련

• 디자인관리체계 및 사업관리 관련 의견 사례 - '은평구 구산동 도서관마을' 사업추진 사례

- 주민협의체 구축 방안 및 주민참여방안을 검토
- 주민 필요 공간 및 프로그램 제안
- 주민 소모임 개최
- 주민네트워크 활성화를 위한 문화 교육 프로그램 운영

- 각종 가이드라인과 연구보고서 참고 권장
 - 서울특별시, '찾아가는 동주민센터 1단계 사업백서'(2016)
 - 서울특별시, '찾아가는 동주민센터 2단계 공간개선 백서'(2017)
 - (재)생활문화진흥원, '생활문화센터 조성 길잡이'(2017)
 - 서울특별시, '서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인'(2017)

• 주민 복지시설 관련 가이드라인 사례



출처 : 생활문화진흥원 홈페이지(<http://www.nccf.or.kr/>),
서울시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr/main/index.html>)

• 복지서비스 고도화 사례 - 서울시 '찾아가는 동주민센터'

- 서울시가 2015년부터 추진하고 있는 사업으로 기존의 행정중심 동주민센터에서 벗어나 주민복지와 마을공동체 중심의 적극적인 복지서비스를 제공
- 주민의 생애주기별 맞춤 복지와 마을단위 공동체 활성화를 목표로 '우리동네주무관', '마을사업전문가', '복지플래너', '복지상담전문관'을 운영

서울시 '찾아가는 동주민센터 2016' 가이드라인 주요내용

고정관념을 깨는 창의적 공간개선으로 주민 공유공간 마련	18시 행정업무 이후 민원대기공간을 주민공유공간으로 활용 기존 민원대기공간을 카페같은 주민공간으로 조성 활용도가 낮은 유휴공간(필로티 하부, 지하공간 등)을 주민 공유공간으로 활용 자투리공간을 활용하여 주민 커뮤니티공간(쉼터, 실내조경) 조성 실감 연계공간(예. 민원실과 마을카페)에 텃마루 설치
문화재생, 마을재생으로의 확장	동주민센터 주변지역 새로운 가치 발견을 통한 마을재생으로 확장 - 인근 폐가와 공터를 장기 임대하여 마을문고 조성, 침체된 마을의 활력소 역할 공공미술과의 만남으로 문화재생 실현 - 문화재단 '공공미술프로젝트' 설치
내외부 공간연계를 통한 열린 민원실 조성	주변 공간의 적극 활용을 통한 도시로의 열린 민원실 - 인접한 쌈지공원과 동주민센터를 연계하고, 연결 공간에 갤러리 조성 버려진 텃마당과 민원실을 연계, 데크를 설치하여 민원실 공간 확장 오래된 고목을 살려 휴게공간을 조성하여 풀당도어로 민원실과 연계 입구 디자인 변경을 통한 동네 경관 개선 무표정한 입구를 안전성과 함께 디자인을 가미하여 행사광장으로 조성 정문 앞의 주차를 없애고 민원실의 출입구를 동네로 열린 구조로 계획
마을·복지기능 강화에 따른 업무공간 및 상담공간 재배치	인력증원 및 팀 신설에 따른 업무 공간 마련 주민들이 편안하게 상담을 받을 수 있는 복지상담창구 및 상담실 개선 민원실 한켠에 상담실 및 건강이음터를 반투명 또는 투명으로 설치하여 주민들이 편안하게 이용할 수 있도록 조성 현장 중심의 복지·행정 실현을 위한 업무공간 재배치 동선이 복잡하고 비효율적으로 사용되던 공간을 전체적으로 재구성하여 주민 공간과 직원 근무환경을 개선
경제적이고 실용적인 예산 활용 및 설계	기존 공간에서 예산 범위내에서 벽체를 제거하여 마을도서관을 활성화
사용자 편의 중심의 유니버설 디자인 적용	공간유형별 동선을 색깔별로 구분하여 누구나 찾기쉬운 공간 배치 동주민센터의 문턱을 낮추기 위해 장애인 등 약자를 위한 진입램프 조성 휠체어 이동이 가능토록 민원대를 제작하여 이동약자를 고려한 계획
주민, 전문가(건축가 등)의 참여와 협업을 통한 공간개선	설계부터 시공·감리까지 주민과 직원이 참여하는 협업체계 구축 기획단계 : 자치구, 건축가 협의 진행 설계단계 : 주민, 건축가, 동 공무원 협의를 통한 공간계획 준공 : 주민, 건축가 모두의 축제의 장이 된 작은 준공식 개최
기타 사례	창신한 건축적 아이디어가 돋보이는 사례 감각적 색채 코디네이션을 통해 효율적인 공간이미지 연출 3차원 입체적 상상력을 동원한 천장 설계로 시각적 다양성 제공 공간 확보를 위한 곡선형 민원대 제작 동장실 개방하여 주민들이 언제나 이용 가능한 공유공간으로 활용

출처 : 서울특별시(2016), 「2016 찾아가는 동주민센터 2단계 공간개선 백서」, pp.18-25. 요약

[표 1-44] 복지시설 사업계획 사전검토 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주 용도	규모(㎡, 층)			사업비(억 원)			㎡당 건축비 (만 원)	기관 구분
		신청서	의견서			부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
2014 (3건)	○○○도청 서부청사 소수선 사업	PQ	PQ	개보수	업무 시설	58,530	29,843	지하1 지상8	191.0	173.1	7.1	58	지자체 (광역)
	○○면사무소 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	18,765	3,910	지하1 지상3	126.6	88.7	4.5	227	지자체 (기초)
	시립청소년직업 체험센터	PQ	제안 공모	중축· 대수선	수련 시설	3,704	5,256	지하1 지상6	113.0	86.7	4.5	165	지자체 (광역)
2015 (23건)	○○시육아종합복지센터 신축 공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	1,711	2,986	지하1 지상2	65.0	58.2	2.5	195	지자체 (기초)
	○○시 여성화관 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	중축	노유자 시설	24,187	10,258	지하1 지상5	232.6	200.0	9.8	195	지자체 (기초)
	○○군 장애인종합복지관 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	노유자 시설	5,500	2,952	지하1 지상3	70.0	61.6	3.0	209	지자체 (기초)
	○○동 노인종합복지관 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	중축	노유자 시설	123,695	5,443	지하2 지상3	133.8	110.0	5.0	202	지자체 (기초)
	○○면 종합복지타운 조성사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	10,162	5,005	지하1 지상3	163.0	120.0	9.0	240	지자체 (기초)
	○○ 문화복지 복합건물 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	문화 및 집회시설	3,258	3,517	-	108.5	80.5	3.8	229	지자체 (기초)
	○○동 종합행정타운 건립사업	일반설계 공모	제안 공모	신축	업무 시설	8,500	7,000	지하1 지상5	339.4	175.0	5.0	250	지자체 (기초)
	○○ 청소년수련관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	7,507	2,506	지상3	60.0	59.3	2.4	237	지자체 (기초)
	○○면 문화센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	중축	문화 및 집회시설	9,769	4,017	지하1 지상4	80.0	74.0	4.0	184	지자체 (기초)
	○○○○ 노인복지관 건립사업	일반설계 공모	제안 공모	신축	노유자 시설	4,646	3,300	지하1 지상3	97.0	89.0	0.3	272	지자체 (기초)
	○○구 복합 커뮤니티센터 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	노유자 시설	873	1,310	지상4	45.0	32.8	1.5	250	지자체 (기초)
	○○동 주민센터 신축사업	제안 공모	제안 공모	신축	업무 시설	1,602	2,950	지하1 지상3	112.5	61.4	2.7	208	지자체 (기초)
	○○군 장애인 종합문화복지센터 건립공사	일반설계 공모	제안 공모	신축	노유자 시설	11,393	3,250	지하1 지상3	55.0	51.9	3.0	160	지자체 (기초)
	○○면 종합행정타운 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	4,205	3,000	지하1 지상4	75.5	67.0	2.6	223	지자체 (기초)
	○○시 장애인복지관 건립사업	PQ	제안 공모	신축	노유자 시설	12,431	2,500	지상2	57.0	52.0	2.6	208	지자체 (기초)
	○○군 노인종합 복지관 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	3,100	3,300	지하1 지상4	79.8	75.1	3.0	228	지자체 (기초)
	○○○ 행정복합청사 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모/2단계	신축	업무 시설	3,480	10,585	지하1 지상5	247.0	218.2	7.4	206	지방 공기업
	○○군 노인 장애인 종합복지관 건립공사	제안 공모	제안 공모	신축	노유자 시설	3,560	5,289	지하1 지상3	150.0	120.0	5.8	227	지자체 (기초)
	○○동 주민자치센터 복합건축물 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	3,212	4,000	지하1 지상2	168.0	89.1	4.5	223	지자체 (기초)
	○○○동 주민센터 및 노인복지시설 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	4,623	2,145	지상3	85.9	47.5	1.8	221	공공기관
	○○동 복합커뮤니티센터 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	8,800	9,721	지하1 지상4	230.0	210.0	9.0	216	지자체 (기초)
	○○동 복합커뮤니티센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모/제안 공모	신축	업무 시설	10,763	12,380	지하1 지상4	460.7	331.1	15.9	267	국가
	○○광역시 복지지원센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	13,289	15,000	지하1 지상4	477.2	337.1	15.5	225	국가

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주 용도	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			㎡당 건축비 (만 원)	기관 구분
		신청서	의견서			부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
2016 (20건)	○○면 종합청사 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	4,953	1,778	지상3	60.0	54.9	2.3	308	지자체 (기초)
	○○○동 복합청사 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	760	2,700	지하2 지상5	146.5	79.5	4.1	294	지자체 (기초)
	○○ 청소년수련관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	6,625	2,506	지하1 지상3	60.0	56.5	2.6	226	지자체 (기초)
	○○장애인종합 복지관 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	21,834	2,500	지하1 지상3	78.2	72.0	3.1	288	지자체 (기초)
	○○○동 종합청사 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	개축	업무 시설	737	2,163	지하1 지상5	56.0	49.1	2.9	227	지자체 (기초)
	○○회원 노인종합복지관 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	노유자 시설	1,839	4,000	지하1 지상5	122.5	92.2	4.0	230	지자체 (기초)
	○○○동 복합청사 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	2,088	4,170	지하1 지상4	92.0	86.4	4.1	207	지자체 (기초)
	○○동 주민센터 신축	제안 공모	제안 공모	신축	업무 시설	1,938	2,800	지하1 지상3	99.7	65.8	3.0	235	지자체 (기초)
	○○광역시 노인회관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	467	2,287	지하2 지상5	57.0	51.1	2.3	224	지자체 (광역)
	○○종합문화센터 건립사업	제안 공모	일반설계 공모/제안 공모	신축	문화 및 집회시설	5,430	5,921	지하1 지상4	200.0	190.2	7.0	321	지자체 (기초)
	시립 청소년문화의 집 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	1,587	4,000	지하1 지상5	110.0	101.8	4.5	254	지자체 (광역)
	○○○동 복합청사 건립공사	PQ	제안 공모	신축	업무 시설	2,029	4,000	지하1 지상4	101.0	67.7	3.2	169	지자체 (기초)
	○○동 주민센터 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	업무 시설	4,770	3,800	지하1 지상3	112.4	80.5	3.6	212	지자체 (기초)
	○○시 청소년문화의집 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	23,000	2,940	지하1 지상3	95.0	85.9	4.4	292	지자체 (기초)
	○○아동청소년센터 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	수련 시설	1,286	2,900	지하1 지상3	60.0	57.0	3.0	197	지자체 (기초)
	○○군 ○○면 다목적 청사 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	업무 시설	14,370	4,180	지하1 지상5	159.3	92.6	4.2	222	지자체 (기초)
	○○면사무소 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	4,452	4,100	지하1 지상4	84.0	60.0	2.5	146	지자체 (기초)
	○○시 청소년수련관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	3,135	7,000	지하1 지상4	238.0	137.0	5.7	196	지자체 (기초)
	복합 문화복지커뮤니티센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	문화 및 집회시설	5,000	3,800	지하1 지상3	90.0	69.0	3.4	182	지자체 (기초)
	○○광역시 ○○ 청소년 문화의집 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	1,300	2,925	지상5	106.8	81.0	3.7	277	지자체 (기초)
2017 (37건)	배전스테이션용 노인복지회관 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	제1종 근린생활 시설	298	2,016	지하4 지상8	68.0	65.0	2.6	322	공공기관
	○○○동 복합청사 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	906	2,984	지하2 지상4	79.0	70.2	3.0	235	지자체 (기초)
	○○○동 주민센터 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	586	2,300	지하1 지상5	55.9	51.5	2.5	224	지자체 (기초)
	○○○○동 주민센터 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	1,400	3,300	지하1 지상4	96.9	72.8	3.6	221	지자체 (기초)
	○○복합커뮤니티센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	7,917	12,380	지하1 지상5	442.3	341.0	17.0	275	국가
	○○○○동 주민센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	3,187	2,500	지하1 지상3	143.0	72.6	3.1	290	지자체 (기초)
	○○군 청소년수련관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	2,645	2,500	지하1 지상3	76.6	59.0	2.6	236	지자체 (기초)

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주 용도	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			㎡당 건축비 (만 원)	기관 구분
		신청서	의견서			부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
	○○○ 북부장애인복지관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	8,126	3,300	지하1 지상3	73.0	69.0	2.7	209	지자체 (기초)
	○○광역시 ○○ 복합청사 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	업무 시설	2,043	4,168	지하1 지상4	116.6	88.3	4.5	212	지자체 (기초)
	○○ 건강복지타운 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	14,398	7,450	지상4	247.3	215.4	8.0	289	지자체 (기초)
	○○시 ○○동 주민센터 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	5,100	2,970	지하1 지상3	99.9	93.1	4.3	313	지자체 (기초)
	○○시 청소년 문화의집 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	600	1,500	지상3	60.0	54.0	2.3	360	지자체 (기초)
	○○시 육아종합지원센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	3,832	2,200	지하1 지상3	60.0	54.0	3.1	245	지자체 (기초)
	○○○○○ 행정복지센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	8,266	5,000	지하1 지상5	185.2	120.0	4.7	240	지자체 (기초)
	○○광역시 ○○ 가족센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	797	5,100	지하1 지상7	120.0	98.0	4.1	192	지자체 (기초)
	○○시○○○청소년수련관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	수련 시설	14,513	5,506	지하1 지상3	266.3	136.9	6.1	249	지자체 (광역)
	○○○○을 제2복합커뮤니티 센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	문화 및 집회시설	15,323	8,000	-	245.4	214.2	11.4	268	지자체 (광역)
	○○사회복지 종합센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	2,700	4,500	지하1 지상5	195.0	87.0	3.6	193	지자체 (광역)
	○○시 육아종합지원센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	4,000	2,700	지하1 지상3	70.0	64.6	3.2	239	지자체 (기초)
	○○을 행정복지센터 건립사업	제안 공모	일반설계 공모/ 제안공모	신축	업무 시설	11,160	2,491	지하1 지상3	89.0	55.0	2.9	221	지자체 (기초)
	○○동 주민센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	2,944	2,088	지하1 지상3	116.0	60.7	3.0	291	지자체 (기초)
	○○군 노인문화센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	11,114	2,660	지하1 지상3	80.1	73.4	3.3	276	지자체 (기초)
	○○○○○복지회관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자시 설	4,000	2,500	지하1 지상2	83.0	75.0	3.4	300	지자체 (기초)
	○○○ 종합복지관 건립사업	제안 공모	일반설계 공모/ 제안공모	신축	노유자 시설	5,714	6,500	지하1 지상4	204.0	134.0	5.4	206	지자체 (기초)
	○○동 복합커뮤니티센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	3,000	4,100	지하1 지상3	162	100.7	4.1	246	지자체 (기초)
	○○동주민·주민자치센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	9,835	2,000	지상2	66.5	60.6	3.5	303	지자체 (기초)
	○○복합커뮤니티센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	4,063	2,850	지상3 지하1	109.4	66.9	2.9	235	지자체 (기초)
	○○행정문화복합센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모/ 제안공모	신축	제1종 근린생활 시설	22,063	4,628	지상2	196	163.7	10.6	270	지자체 (기초)
	○○군문화회관커뮤니티센 터 건립사업	일반설계 공모	제안공모	신축	문화 및 집회시설	9,925	2,270	지상3	71	66.4	3.2	260	지자체 (기초)
	○○○○○장애인복지 종합지원센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	3,300	4,000	지상3 지하1	119	104	3.9	260	지자체 (광역)
	○○동 종합사회복지관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	1,983	3,600	지상3 지하1	90	83.8	3.5	232	지자체 (기초)
	○○종합사회복지관 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	8,590	2,100	지상3 지하1	101.6	60	3.0	285	지자체 (기초)
	○○○○○복지센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	노유자 시설	615	2,400	지상5 지하2	99.7	65.9	3.3	274	지자체 (기초)
	○○○ 주민센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	2,106	2,700	지상5 지하1	50	45.9	3.2	170	지자체 (기초)

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주 용도	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			㎡당 건축비 (만 원)	기관 구분
		신청서	의견서			부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
	○○○ 행정복지센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	업무 시설	1,371	2,300	지상4 지하1	77.5	72.6	3.8	316	지자체 (기초)
	○○○○○ 복합문화커뮤니티센터 조성사업	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	문화 및 집회시설	29,660	14,322	지상4 지하1	280	93	20	65	지자체 (기초)
	○○○ 행정복지센터 건립사업	제안공모	일반설계 공모/ 제안공모	신축	업무 시설	4,284	1,500	지상3 지하1	58	42	3	280	지자체 (기초)
	평균					8,449	4,545	—	131.4	98.1	4.7	235	—

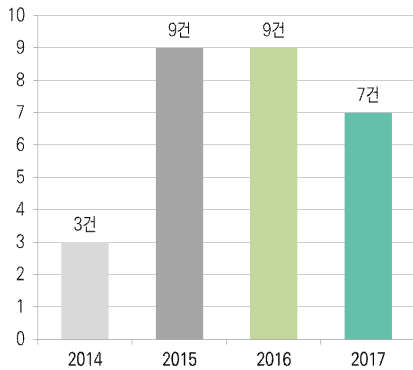
3) 의료시설

① 의료시설 사업 개요

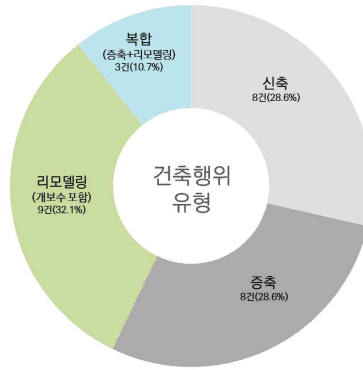
- 의료시설은 「건축법」 제3조5 [별표1] 용도별 건축물의 종류에 따라 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원)과 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로 구분
 - 사전검토를 신청한 사업은 대부분 병원에 포함됨

② 의료시설 사업계획 사전검토 수행현황

- 2014년 7월부터 2017년 12월까지 사전검토를 수행한 의료시설 사업은 총 31건임
 - 2014년 3건, 2015년 11건, 2016년 10건, 2017년 7건으로 연평균 7건 접수
 - 의료시설 사전검토 누계건수는 31건으로 총 760건⁷⁾ 중 4.1%를 차지함
 - 접수된 31건 중 철회된 사업 1건, 장례식장 조성사업 2건을 제외하여 28건을 분석함
 - 총사업비 평균 217.0억 원, 공사비 평균 176.8억 원, 설계비 평균 8.2억 원, 연면적 평균 13,401㎡ 임



[그림 1-20] 연도별 의료시설 사전검토 현황



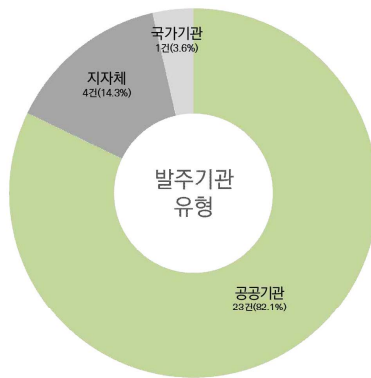
[그림 1-21] 의료시설 건축행위별 현황

[표 1-45] 의료시설 월별 사전검토 수행현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
2015	6	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-	9
2016	1	-	1	1	1	-	3	1	-	-	1	-	9
2017	2	1	1	1	-	-	-	-	1	-	-	1	7
계	9	1	2	2	2	2	3	1	1	3	1	1	28

7) 2017년 12월 30일 현재 사전검토 총 접수 건수(반려, 철회, 전환 건 제외)

- 건축행위 유형별 현황
 - 신축이 8건(28.6%), 증축 8건(28.6%), 개보수를 포함한 리모델링 9건(32.1%), 복합유형(증축+리모델링) 3건(10.7%)으로 전체 28건 중 증축과 리모델링이 74.1%로 높은 비율을 차지함
 - 증축 8건 중 별도의 건축물을 독립적으로 조성하는 경우가 5건(62%), 수평으로 증축이 2건(25%), 수직 증축이 1건(13%)임
- 발주기관 유형별 현황
 - 공공기관 23건(82.1%), 지방자치단체 4건(14.3%), 국가 1건(3.6%)
 - 공공기관은 공단과 대학교병원의 비중이 높으며, 지방자치단체는 의료원의 비중이 높음



[그림 1-22] 의료시설 발주기관별 현황



[그림 1-23] 의료시설 총사업비 규모별 현황

- 사업 규모별 현황
 - 사업비 100억 원 이상 200억 원 미만이 15건으로 53.6%를 차지하고, 공사비 100억 원 이상 200억 원 미만의 사업 수가 18건으로 64.3%를 차지함

[표 1-46] 의료시설의 사업규모별 사전검토 수행현황

구분	100억 원 미만	100~200억 원	200~300억 원	300~400억 원	400~500억 원	500억 원 이상	합계
총사업비	2	15	6	3	1	1	28
건축공사비	4	18	4	1	-	1	28

- 건축행위 유형별 공사비
 - 신축 및 별도도로 증축하는 사업의 경우 157.3만 원/㎡~268.2만 원/㎡으로 계획하여 사업마다 공사비 편차가 크게 발생. 수평으로 증축하는 사업의 경우 214.1만 원/㎡~326만 원/㎡, 수직증축의 경우 216.8만 원/

㎡~284.7만 원/㎡으로 공사비를 계획함

- 신축 및 별동으로 증축하는 사업의 경우 서울특별시 '2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련'과 비교 시 대부분의 사업이 평균 공사비 (249만 원/㎡)에 미치지 못함

[표 1-47] 의료시설 사업의 공사비 분석표

사업 명	건축 유형	공사비
○○○○병원 건립공사	신축	204.5만 원/㎡
○○○○ 재활병원 건립사업		157.3만 원/㎡
○○임상시험센터 건립사업		268.2만 원/㎡
○○○○임상시험센터 신축공사		267.4만 원/㎡
○○권 통합의학센터 건립사업		198.9만 원/㎡
○○○○○ 장애인전용 건강검진센터 건립사업		220만 원/㎡
○○대학교 ○○임상시험센터 건립사업		240.1만 원/㎡
○○○○연구소 건립공사	별동으로 증축	206만 원/㎡
○○의료원 ○○○○센터 증축공사		188.7만 원/㎡
○○○연구지원센터 시설공사		188.2만 원/㎡
○○의료원 복합병동 건립공사		209만 원/㎡
○○대학교병원 ○○○진료연구동 건립사업		240.2만 원/㎡
○○병원 증축사업	수평 증축	214.1만 원/㎡
○○대학교병원 지하복합공간 증축공사		233만 원/㎡
○○병원 응급 및 감염관리센터 증축사업		326만 원/㎡
○○의료원 5층 증축공사	수직 증축	216.8만 원/㎡
○○대학교병원 중앙수술실 증축사업		284.7만 원/㎡

[표 1-48] 공공건축물(병원) 건립 공사비 기준 사례

연면적	신 축	증 축(수평)	증축(수직)
10,000㎡미만	259만 원/㎡	248.9만 원/㎡	227.9만 원/㎡
10,000㎡~30,000㎡	249.5만 원/㎡	239.5만 원/㎡	-
10,000㎡~50,000㎡	244만 원/㎡	234.2만 원/㎡	-
50,000㎡초과	244.2만 원/㎡	234.4만 원/㎡	-
평 균	249만 원/㎡	239.1만 원/㎡	-

출처: 서울특별시(2015), 「2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」

- 리모델링의 사업의 공사비
 - 설비 시설 개보수 위주의 사업은 49.9만 원/㎡~53.8만 원/㎡(신축공사비의 20%), 노후 환경 개선 및 용도 변경에 따른 리모델링의 경우 40만 원/㎡~165.6만 원/㎡(신축공사비의 16%~66%)으로 계획하여 공사 범위에

따라 편차가 크게 발생

- 수술장 리모델링 사업은 234만 원/㎡~278만 원/㎡으로 공사비를 계획함

[표 1-49] 의료시설 리모델링 사업의 공사비 분석표

사업 명	리모델링 유형	공사비
○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	설비시설 개보수 위주의 리모델링	50.8만 원/㎡
○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사		52.5만 원/㎡
○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사		53.8만 원/㎡
○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사		50.6만 원/㎡
○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사		49.9만 원/㎡
○○대학교병원 수술장 리모델링 사업	수술장 리모델링	278만 원/㎡
○○대학교병원 중앙수술실 리모델링 사업		234만 원/㎡
○○병원 본관 리노베이션	전반적 리모델링	129.9만 원/㎡
○○의료원 기능보강사업		107.8만 원/㎡
○○대학교병원 의생명연구원 리모델링		74만 원/㎡
○○대학교 어린이병원 리모델링	용도 변경에 따른 리모델링	165.6만 원/㎡
○○대학교병원 노후병동 개보수공사	부분적 리모델링	40만 원/㎡

• 병원시설의 설계비 분석

- 산정요류(실시설계비만 책정, 설계비 산정의 기준 공사비 축소, 과도하게 낮은 효율로 산정) 5건, 2종 중급으로 산정한 경우 6건, 3종 중급 8건, 3종 상급은 7건임. 리모델링 사업의 경우 추가 대가를 산정한 사업은 없음

• 국토교통부고시 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'

제10조(종별 구분과 도서작성 구분) ①건축설계 및 건축공사감리 대가요율을 산정하는데 필요한 건축물의 종별은 별표3과 같이 건축물의 난이도에 따라 구분한다.

②건축설계 대가요율 별표4를 적용함에 있어 필요한 도서작성 구분은 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우에는 기본으로 하며, 공중별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우에는 중급으로 하며, 중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우에는 상급으로 분류하고 도서작성구분에 따른 세부적인 설계도서의 내용은 별표2와 같다.

[별표 3] 건축물의 종별구분에 따라 의료시설은 3종(복잡)에 해당

[별표 4] 건축설계 대가요율 발체

공사비	종 별 도서의양	제 3 종(복잡)		
		상급	중급	기본
50억원		5.65%	4.71%	3.77%
100억원		5.50%	4.59%	3.67%
200억원		5.33%	4.44%	3.56%
300억원		5.29%	4.41%	3.53%
500억원		5.19%	4.32%	3.46%
1000억원		5.10%	4.25%	3.40%

주) "공사비"라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

제11조(설계업무 대가의 산정) ④제5조제1호라목의 규정에 따른 설계업무대가의 산정은 다음 각 호와 같다.

1. 제5조제1호라목 1) 및 2)의 설계업무의 대가는 제2항에 따라서 산정된 대가의 1.5배를 적용한다.

③ 의료시설 사업계획의 특성 및 문제점

□ 마스터플랜 수립 필요

- 의료시설은 향후 수요 증가에 따른 증축이 수반되는 경우가 많으므로 장기적인 부지활용계획(masterplan)을 사업 초기에 수립하여 무계획적인 증축이 이루어지지 않도록 관리 필요

□ 증축 및 리모델링 사업계획의 비중이 높음

- 신축 사업에 비해 증축 및 리모델링 사업이 많으므로 아래 사항에 유의하여 사업 계획 수립 필요
 - 증축 및 리모델링 사업은 기존 시설의 현황 파악이 중요함. 사전 현황조사 및 각종 진단을 통해 공사범위 검토 요구됨
 - 시설 증축에 따른 기존 설비(냉·난방, 급수, 급탕, 오·배수, 자동제어 등)용량의 적정성을 확인하고, 연계방안을 종합적으로 고려한 설비계획 수립이 요구됨
 - 기존 건물의 구조성능과 병원시설에 적합한 내진 등급 확보 여부를 확인하고, 부족할 경우 구조 보강이 요구되므로 검토 필요
 - 기존 시설 사용 중에 공사가 시행되므로 단계별 공사 계획을 수립하고 그에 따라 적정 공사기간 확보 필요
 - 공사 기간 중 기존 시설 운영에 지장을 초래하지 않도록 안전관리, 물품, 각종 설비 시설의 연계 계획을 면밀히 수립할 필요

□ 설계발주 이전에 기본계획 등 기획단계 충실히 수행 필요

- 의료시설의 특수성을 고려하여 사업기획을 통한 시설계획 구체화가 요구됨
 - 기획업무 수행을 위한 예산 확보
 - 사용자(의료진 등), 운영자, 병원분야 전문가 등 관계자 의견을 반영하여 스페이스프로그램 마련
 - 의료시설 특성을 반영한 설계기준(의료장비 사양, 적정 층고, 향온·향습, 청정도) 마련 필요
 - 공용면적을 적정 수준으로 확보
 - 의료시설은 향후 수요 증가에 따라 지속적인 증축이 발생하므로 그에 따른 주차장 규모 계획을 초기에 수립할 필요
- 기획단계에서 합리적인 예산 계획 수립 필요
 - 대부분의 신축사업 공사비가 적정단가보다 낮게 책정되므로 유사사례 검

도를 통해 합리적인 예산 및 규모 계획이 요구됨

- 설계비 적정 요율에 따라 산정할 필요가 있으며, 리모델링 사업의 경우 추가 대가 산정 고려 필요. 각종 부대비 항목이 누락되지 않도록 면밀한 검토 요구됨

□ 의료시설 특성을 고려한 설계지침 마련 필요

- 시설 계획
 - 감염관리에 유의한 시설계획 요구됨
 - 수직동선(엘리베이터)을 일반인과 함께 사용하지 않도록 동선을 분리해야 하며, 격리병동은 유사 시 감염에 대비하여 별도로 구분된 동선계획 필요
 - 의료제품 반·출입, 다양한 사용자 동선 계획에 유의
 - 증축시설은 기존 시설 현황에 유의하여 연결부분 및 의료진·환자·의료물품·배식 동선을 합리적으로 계획
- 외부공간 계획
 - 외부공간에 대한 고려가 전반적으로 미흡함. 환자 치유환경을 고려한 쾌적한 외부공간 조성 필요
- 주차 및 교통 계획
 - 일반차량·택시·앰블런스·서비스차량의 특성에 유의하고, 승용차나 택시 이용이 가능하도록 충분한 공간(승하차공간 및 대기공간)을 확보하는 계획이 요구됨
 - 교통전문가와 협의하여 부지 내·외부의 교통흐름을 검토하여 주출입구, 내부 도로 체계 계획 필요
 - 첨두 시 유발교통량 및 주차수요 산정을 통해 출입구 개소수 및 차로수를 산정하고 운영방안 수립 필요
 - 교통영향평가 결정 또는 변경이 수반되는 경우가 많으므로 사업기획 시 필요 여부 검토

④ 의료시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

□ 배치계획

- 외부공간 계획의 고려사항
 - 사업부지가 시설 규모에 비해 넓어 본 시설, 주차장, 조경, 유희부지 등을 예산범위 내에서 종합적으로 고려하여 부지활용계획(masterplan)을 수립하고 그에 따라 본 시설의 위치와 외부공간의 조성범위 확정

- 외부공간의 계획방향을 수립하여 배치계획에 반영될 수 있도록 할 것 : 법
정조경면적, 공개공지, 외부주차장 규모 검토
- 보도에 접한 경계부에 쾌적한 보행환경을 조성하고 공개공지는 보행자가
이용하기 편리한 장소에 설치
- 증축 및 리모델링 사업의 고려사항
 - 증축에 따라 차량 및 보행동선, 주출입구, 조경, 주차 등 외부공간의 변화
가 수반되므로 이를 고려하여 사업 범위를 설정하고, 지상층의 보행 흐름
을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경이 조성될 수 있도록 유도
 - 증축 대상지가 병원의 주 진입공간에 위치하여 교통 혼잡이 우려되므로
병동 위치를 확정하기 이전에 교통전문가와 협의하여 부지 내·외부의 교
통흐름을 검토
 - 기존 시설 현황에 유의하여 연결부분 및 의료진·환자·의료물품·배식 동
선을 합리적으로 계획

• 배치계획 의견 사례

- 교통전문가와 협의하여 부지 내·외부의 교통흐름을 검토하여 주출입구, 내부 도로 체계를 계획
- 기존에 비해 주차대수가 많이 증가하므로 추후 교통영향평가 과정에서 점도 시 유발교통량 및 주차수요 산정을
통해 출입구 개소수 및 차로수를 산정하고 운영방안 수립 필요
- 주출입구에 혼잡이 발생하지 않도록 유의
- 일반차량·택시·앰블런스·서비스차량의 특성에 유의하고, 가급적 분리할 것
- 승용차나 택시 이용이 가능하도록 충분한 공간(승하차공간 및 대기공간)을 확보할 것

- 주변 여건을 고려한 배치계획 유도
 - 사업부지 주변 지역을 고려하여, 지상층이 위압적이지 않고 주변 환경과
조화되는 규모로 조성될 수 있도록 유의하고, 교통 혼잡, 소음 유발 등 주
거지역에 피해가 발생하지 않도록 여유 있는 진입공간의 확보와 완화차선
의 설치를 권장
 - 인접한 주택의 일조권 확보 및 프라이버시를 고려하여 건축물을 배치
 - 자연경관이 좋은 부지 환경을 적극 고려한 시설 배치 계획을 수립
 - 부지 서측 공장에서 소음이 발생하므로 건축물을 가급적 이격하여 배치
 - 완충녹지에 접하므로 외부 공간 계획 시 적극적으로 연계
- 사업부지 지형 및 경관 고려
 - 저층부 계획 시 지형특성을 최대한 활용하도록 유도
 - 부지의 지형차를 적극 활용(지하주차장, 데크주차장)하여 지상층 주차공
간을 최소화
- 주변 경관 고려
 - 대상지가 주 간선도로에 면할 경우 가로경관을 고려한 건축물 및 외관 계

획이 이루어질 수 있도록 유의

- 증축하는 사업에서는 기존 외관과 조화를 고려하고, 외부주차장(공작물)은 경관을 고려한 외관 계획이 이루어질 수 있도록 유도
- 도시계획시설 결정 또는 변경 필요 여부 검토
 - 기존 시설이 도시계획시설(종합의료시설, 대학교)로 결정되어있으므로 해당 시설 조성에 따른 세부시설 조성계획 변경 필요
 - 사업부지가 공원 등 도시계획시설에 포함될 경우 설계발주 이전에 부지 경계 및 면적을 명확히 설정하고 해당 시설 조성에 따른 도시계획시설 변경 필요
- 심의, 인·허가 고려사항
 - 사업부지가 '중점경관관리구역'에 위치할 경우 경관심의 해당여부에 대해 관계기관(지자체 관련과)과 협의 필요
 - 사업부지가 '문화재보존영향 검토대상구역' 내에 있는 경우 관계기관(지자체 문화재관련과, 문화재청)과 사전 협의가 요구됨. 문화재심의와 관련해서 경관저해 여부 검토

□ 규모계획

- 예산에 부합하는 규모 계획
 - 계획한 건축공사비가 유사시설 사례와 비교 시 부족할 경우 적정 공사비를 재검토하고, 예산의 추가확보가 불가능할 경우 규모 축소
- 실제 수요를 고려한 주차장 규모 계획
 - 주차장은 수요(의료진 및 직원, 환자(외래 및 입원), 보호자 등)를 고려하여 적정 규모로 재검토
 - 향후 시설 증축으로 인해 주차수요 증가가 예상되는 경우 장기적인 부지 활용 측면에서 주차장계획 필요

• 규모계획 관련 의견 사례-1

□ 주차장 계획 시 법정주차대수와 주차수요를 고려하여 적정 주차장 면적을 계획할 것

- 법정주차대수는 「○○시 주차장 조례」제13조, 별표2(부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준)에 따라 의료시설은 시설면적 〇〇〇㎡ 당 1대이므로, 약 〇〇대로 예상됨. 〇〇대를 계획 시 필요면적은 약 〇,〇〇〇㎡~〇,〇〇〇㎡임

- 재활병원 환자 특성 상 동일 규모의 일반병원에 비해 주차수요가 많을 것으로 예상되므로 충분한 주차공간 마련 필요

- 직원(〇〇〇명), 병상 수(〇〇〇병상), 외래환자 수를 바탕으로 지하 및 지상에 적정 규모를 계획

- 향후 시설 증축에 따른 주차공간 확보에 대해서도 고려할 것

- 명확한 공사 범위 계획
 - 증축 및 리모델링에 따른 건축, 구조, 설비 공사범위를 명확하게 제시할

것. 배관경로를 고려하여 천장공사 범위를 검토하고, 구조부(슬래브, 보) 보강 시 하부층 천장공사가 요구되므로 이에 유의

- 구조정밀진단을 통해 증축에 따른 구조 및 내진보강의 범위 결정 필요
- 에너지 성능을 높이기 위한 외벽 단열 보강, 창호교체 여부 검토
- 증축으로 인해 인접한 건축물과 동선 및 공간 연계가 필요하고 그에 따라 인접 공간의 내부 시설 재배치가 요구되므로 이를 고려한 시설 계획 유도
- 지상층 면적은 법정용적률을 단순히 수치상 맞추어 산정된 규모이므로 부지 제한 사항을 파악하여 건축 가능한 면적 및 층수를 검토하여 지상층 면적을 계획

• 규모계획 관련 의견 사례-2

- 리모델링에 따른 공사범위(건축, 설비, 구조)를 명확히 제시할 것
- ① 구조정밀점검 결과 B등급으로 건물의 사용 및 공사에 지장이 없으나, 내부 시설 재배치 및 장비 교체 등으로 인한 주요 구조부의 보강 필요 여부를 검토할 것
 - 장비 하중 증가, 바닥에 무근콘크리트 타설이 필요한 경우도 있으므로 이에 대한 구조 검토 필요
 - 중량의 수술 장비 설치할 경우, 수술실 뿐만 아니라 장비의 이동 경로에 대한 구조 검토 필요
 - 수술실 벽을 조적 또는 철근콘크리트 벽체로 조성할 경우 해당 슬래브와 보에 대한 구조검토 필요
- ② 건물진단 전문회사 기술용역의 기계, 전기, 통신, 소방시설의 정밀진단을 통해 장비용량의 적정성, 에너지 절약차원에서 효율성, 향후 사용기간 등을 검토하여 교체범위 및 증설방향을 설정할 것을 권장
- ③ 구조부(슬래브, 보) 보강 시 하부층(1층) 천장공사가 필요할 것으로 예상되므로 이에 유의
- ④ 배관 경로, 석면해체 범위를 고려하여 천장공사 범위를 검토할 것
- ⑤ 에너지성능을 높이기 위한 외벽 단열 보강, 창호교체 여부를 검토할 것
- ⑥ 명확한 공사범위 제시로 설계자에게 과도한 용역범위가 전가되지 않도록 하고, 공사의 범위는 공사비에 영향을 미치므로 사업 초기에 확정하는 것이 중요함

• 규모계획 관련 의견 사례-3

- 기존시설 현황을 파악하기 위한 각종 조사 및 진단 필요
 - 기존 지반조사보고서에 상부 30m까지 평균 전단파 속도자료가 없을 경우 전단파속도 측정을 위한 탄성 파탐사(downhole test)를 실시할 것
 - 구조 정밀안전진단을 시행하여 보강범위를 결정할 것
 - 설비 정밀진단을 통해 기계·전기설 장비 및 각종 배관의 용량 적정성 검토 필요

□ 공간계획 및 시설계획

- 운영을 고려한 스페이스프로그램 마련
 - 운영 방식을 반영하여 시설계획(필요 실, 실의 규모 계획)을 마련하고 규모의 적정 여부를 재검토
 - 시설 운영자, 건축전문가와 협의하여 시설계획 구체화
 - 계획한 규모검토 안을 토대로 사용자(의료진)와 협의하여 스페이스프로그램과 설계기준 구체적으로 마련 필요
 - 운영자와 충분히 협의하여 각종 실의 규모 재검토
 - 향후 설계변경을 최소화하여 설계품질을 향상시키기 위해 기본계획을 토대로 사용자(의료진 등)와 협의하여 스페이스프로그램(실의 종류, 실의 규모)을 확정 후 설계 공모 시행

- 실의 기능, 의료장비 사양, 사용인원 수를 토대로 면적의 적정성을 재검토하고, 현 시설의 문제점, 사용자(의료진) 요구사항을 파악하여 사업 계획에 반영 필요
- 특수 수술실(하이브리드 등)의 도입 여부, 응급 및 음압 병상 수는 계획안에 영향을 미치는 주요한 사항이므로 사전에 검토하여 확정
- 격리병동의 기계실 및 공조실은 별도 계획이 요구되므로 이를 유의하고, 2인1실로 계획한 격리병실의 적정성 재검토
- 층수와 층별 용도 및 바닥면적을 확정하여 공모를 추진하기보다 부지 여건, 시설 기능을 고려하여 연면적 범위 내에서 합리적으로 조정이 가능하도록 유도
- 공용면적이 부족한 경우 면적을 재조정하여 적정 수준의 공용면적 확보 필요

• 공간 및 시설계획 의견 사례-1

□ 공용면적을 적정하게 확보할 것

- 공조실·기계실·전기실·통신실 등의 유틸리티실, 계단·복도 등의 통로, 로비·각종 홀(hall)·화장실 등의 편의공간을 포함한 공용공간의 면적은 연구용역을 통해 검토된 공용면적의 비율(연면적의 약49%) 반영 권장
- 각종 유틸리티실은 기존 시설의 설비 용량 확인 후 증설 혹은 연계 방안을 결정할 것
- 격리병동의 기계·공조설비는 별도 설치가 필요하므로 적정 면적을 검토할 것
- 통로의 폭은 의료장비 이동을 고려

• 공간 및 시설계획 의견 사례-2

□ 실(室) 별 기능적 요구조건과 인접배치가 필요한 실을 사전 검토하여 제시할 것

- 각종 진료 및 검사실 등 실의 기능을 정확히 제시할 것
 - a) '중앙공급실'은 물품의 반·출입을 고려 시 하역장과 연결하는 물류동선에 대한 고려 필요함
 - b) '검체분석실', '임상병리실'은 여러 층에 분산되어 있는 검사실, 채혈실 등에서 채취한 검사물에 대한 반·출입동선 및 반출방법에 대한 고려가 요구됨
- 의료 장비 및 설비가 필요한 실은 설계기준(의료장비 사양, 적정 층고, 향온·향습, 청정도)을 제시할 것
- 방사능 장비가 필요한 실은 조닝 및 운영 계획에 대해 사전 검토 필요
- 사람이 상주하는 실은 사용인원 수 제시

• 설계 기준 마련

- 본 시설의 기능이 합리적으로 구현될 수 있도록 설계기준(기능, 동선, 의료 장비 사양을 고려한 실의 규모, 설비 등)을 마련하여 설계자에게 제공

• 조닝 및 동선계획의 고려사항

- 기능별로 조닝계획을 수립하고 공동으로 사용할 수 있는 시설은 적정 위치에 배치할 수 있도록 유도
- 의료제품 반·출입, 다양한 사용자 동선 계획에 유의
- 격리병동은 유사 시 감염에 대비하여 별도로 구분된 동선계획 필요

• 증축 및 리모델링 사업의 고려사항

- 기존 시설과 밀접하게 연계되므로 기존 병원의 층별 도면, 각종 설비 현황 자료를 제공하고, 기존 병원과의 연계성을 명확히 제시하여 합리적인 시설이 조성될 수 있도록 조치

- 시설 증축에 따른 기존 설비(냉·난방, 급수, 급탕, 오·배수, 자동제어 등) 용량의 적정성을 확인하고, 연계방안을 종합적으로 고려하여 설비계획을 수립
- 기존 시설 현황에 유의하여 연결부분 및 의료진·환자·의료물품·배식 동선을 합리적으로 계획
- 옥상층 설비시설(fan room, 엘리베이터 기계실 등) 이설 방안에 대해 관련분야 전문가와 협의하여 합리적인 계획을 수립
- 내진설계
 - 「건축법 시행령」에 따른 내진설계 대상은 지상 2층이거나 연면적 500㎡인 건축물이므로 현재의 건축구조기준에 따라 내진설계를 하여야 함
 - 기존 시설은 내진설계가 되어 있지 않은 건축물임. 내진성능평가를 실시하여 내진 '특'등급 확보 여부를 확인하고, 부족할 경우 구조를 보강

[표 1-50] 병원의 내진등급 기준

건축물의 내진등급	건축물의 내진등급	건축물의 용도 및 규모	중요도계수(IE)
특	특	종합병원, 수술시설이나 응급시설이 있는 병원	1.5
I	1	수술시설과 응급시설 모두 없는 병원, 기타 연면적 1,000㎡이상인 의료시설로서 중요도(특)에 해당하지 않는 건축물	1.2

출처: '건축물의 구조기준 등에 관한 규칙' 제60조에서 발췌

□ 예산 계획

- 설계비
 - 리모델링 공사의 설계는 신축건물의 설계에 비해 기존 건물의 성능 및 설비시설의 활용가능성 확인, 현황 및 철거 도면 작성 업무가 추가되고, 각종 조사 결과에 따른 공종별 간섭사항에 대해 긴밀히 협업하는 등 업무량이 증가하므로 추가 비용 고려
 - 국토교통부고시 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따라 설계비를 재산정

· 예산 관련 의견 사례-1

- 계획한 2.35억 원의 설계비는 산출요율이 1.6%로 부적정. 국토교통부고시 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따라 설계비를 재산정할 것
- 3중(복잡)중급의 설계비 산출 요율은 4.44%~4.59%(6.56~6.78억 원)임
- 중급에 비해 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우에는 상급으로 분류하므로 국토교통부고시 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제10조와 [별표2]를 참조하여 도서 수준을 고려한 적절한 설계대가요율을 산정할 것

· 예산 관련 의견 사례-2

- 본 사업의 공사비는 247.84억 원(부가가치세 포함)이나 설계비 산정 공사비를 약 152억 원(부가가치세 제외)으로 축소하여 설계비 산정함
- '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에서는 "공사비"라 함은 건축주의 공사비 총예정금액 중 용지비, 보상비, 법률수수비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다. 라고 공사비를 규정하고 있으므로 이를 준용하고, 건축물의 종류·공사비·도서의양을 고려하여 적정 비율로 산정할 것

· 예산 관련 의견 사례-3

- 설계비 4.1억 원은 설계업무 중 실시설계에 해당하는 비용만 책정. 3중(복잡)/중급으로 산정하면 약6억 원, 3중(복잡)/상급으로 산정하면 약7억 원 이상 산출되므로 이를 고려한 적정한 설계비를 책정할 것

- 공사비
 - 기존시설과 접하여 지하층 위주로 조성하는 경우 터파기공사, 흙막이공사 등으로 인한 토목공사비 상승을 감안하여 공사비를 재검토
 - 유사시설 사례, 옥상층 설비시설 이설, 구조·내진보강, 기존 시설의 설비 증설 등을 고려하여 적정 공사비를 재검토
- 부대비
 - 설계공모보상비, 측량 및 지반조사비, 지장물조사비, 교통영향평가비, 설계의도구현비 등 누락된 비용을 검토하여 확보
 - 건축물 에너지효율, 녹색건축, 장애물 없는 생활환경 인증 취득에 대한 업무수행비, 예비인증(허가단계) 및 본인증(사용승인단계) 취득에 따른 수수료는 설계비와 별도로 확보

· 예산 관련 의견 사례-4

- 건축물 에너지효율, 녹색건축, 장애물 없는 생활환경 인증 취득에 대한 업무수행비, 예비인증(허가단계) 및 본인증(사용승인단계) 취득에 따른 수수료는 설계비와 별도로 확보할 것
- ① 인증업무 수행비용은 국토교통부 고시 제2015-911호 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준' 제11조 준용
- ② 인증수수료는 다음을 참조
 - 건축물 에너지효율 : 국토교통부 고시 제2015-1019호 '건축물 에너지효율등급 인증 기준' 제6조(인증 수수료) [별표 4] 건축물 에너지효율등급 인증 수수료
 - 녹색건축 : 환경부고시 제2014-213호 '녹색건축 인증기준' 제8조(인증 수수료) [별표14] 녹색건축 인증 수수료
 - 장애물 없는 생활환경 : 보건복지부고시 제2015-141호 '장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등' 제4조(인증 수수료) [별표8]장애물 없는 생활환경 인증 수수료

□ 일정 계획

• 교통영향평가

- 시설 증축으로 인해 교통영향평가 대상에 해당하게 되므로 이에 소요되는
기간 및 비용을 고려할 것

• 교통영향평가 관련 법령

- 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제13조의2(교통영향평가 대상사업 등) 제3항, 별표1(교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출·심의 시기)의 비교 5. 교통영향평가의 특례 사항

바. 사업의 인가·허가·승인 등을 받은 당시에 교통영향평가 대상사업에 해당되거나 교통영향평가 대상규모 미만이어서 교통영향평가를 실시하지 않은 사업이 다음의 하나에 해당하게 된 경우에는 그 사업 전체에 대하여 교통영향평가를 실시하여야 한다.

1) 사업의 인가·허가·승인 등이 이루어진 후에 교통영향평가 대상규모의 기준이 강화되지 않은 경우로서 동일 영향권역에서 사업계획의 변경으로 사업규모가 교통영향평가 대상규모에 이르거나 신규허가 등으로 종전에 허가 등이 된 사업규모와 신규로 허가 등이 된 사업규모의 합이 교통영향평가 대상규모에 이른 경우

주용도	세부용도	도시교통정비지역	교통권역(㎡)
8)의료시설	병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원)	건축 연면적 25,000㎡이상	건축 연면적 37,500㎡이상

- 아래 내용에 해당할 경우 교통영향평가 신고 대상사업에 해당

① 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제13조의8(교통영향평가서의 변경 심의) 제2항 제4호에 따른 교통개선대책의 변경허용 인정범위는 '교통영향평가 지침' 제29조(교통개선대책의 변경허용 인정범위 등 신고 대상) 별표4(교통개선대책의 변경허용 인정 범위)와 같음

② '교통영향평가 지침' 제29조(교통개선대책의 변경허용 인정범위 등 신고 대상) 제2항 제1호에 따라 교통개선대책의 변경허용 인정범위 이내에서 이미 수립된 교통개선대책을 변경하는 경우에는 승인관청에게 신고를 하여야 함

다. 주 차	주차면수(면적) 추가	주차면수(면적)제거	주차동선
변경허용 인정범위	심의·의결대수의 10%이하 증가	심의의결대수의 5%이하	-주차통로폭 : 5%이하 축소 -주차통로위차 : 10m이하 변경 -회전반경 : 5%이하 축소
기 타	규모 증가 비율 적용 가능	규모 감소 비율 또는 법령 및 조례의 제·개정 등에 따른 법정주차대수 감소인 경우 제거 가능	규모 감소 비율 또는 법령 및 조례의 제·개정 등에 따른 법정주차대수 감소인 경우 제거 가능

* '교통영향평가 지침' 제29조, 별표4(교통개선대책의 변경허용 인정 범위)

• 공사기간

- 구조 보강에 소요되는 기간을 고려하고 병원 운영 중에 기존 시설과 연결하여 증축되는 점을 감안하여 충분한 공사기간을 계획

• 일정 관련 의견 사례-1

□ 계획한 공사기간은 공사발주 기간을 제외하면 약 12개월임. 기본계획에서 제시한 공사기간(11개월)을 반영하여 적정할 것으로 판단되나, 지하층 구조보강에 소요되는 기간, 기존 병원부분과 연결하여 증축되는 점을 감안하여 충분한 공사기간을 확보할 수 있도록 유의

- 수술장 등 의료시설 운영 중에 공사가 시행되므로 의료진과 충분히 협의하여 운영 계획을 감안한 합리적인 공사계획을 마련할 것
- 준공 후 시운전기간을 고려할 것

□ 인증 및 평가

- 건축물 에너지효율등급 인증
 - 「건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙」제2조에 따라 적용대상이며, 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」제6조(신축건축물의 에너지이용 효율화 추진)에 따라 연면적 3,000㎡이상을 신축하거나 별등으로 증축하는 경우에 건축물에너지효율 1등급 이상 취득 의무대상에 해당
- 녹색건축 인증
 - 「녹색건축인증에 관한 규칙」제2조에 따라 적용대상에 해당, 「녹색건축물 조성 지원법」제16조(녹색건축의 인증)제5항에 해당할 경우 취득 의무임

· 병원시설의 친환경 인증관련 사항

- 「녹색건축물 조성 지원법」제16조(녹색건축물의 인증)제5항 : 대통령령으로 정하는 건축물을 건축 또는 리모델링하는 건축주는 해당 건축물에 대하여 녹색건축의 인증을 받아 그 결과를 표시하고, 「건축법」제22조에 따라 건축물의 사용승인을 신청할 때 관련 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 사용승인을 한 허가권자는 「건축법」제38조에 따른 건축물대장에 해당 사항을 지체 없이 적어야 한다.
- 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」제11조의3(녹색건축 인증대상 건축물) 법제16조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 기준에 모두 해당하는 건축물을 말한다.
 1. 제9조제2항 각 호의 기관(중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「저탄소 녹색성장 기본법」시행령 제43조제1항에 따른 공공기관 및 교육기관의 장)이 소유 또는 관리하는 건축물일 것
 2. 신축·재축 또는 증축하는 건축물일 것. 다만, 증축의 경우에는 건축물이 있는 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.
 3. 연면적(하나의 대지에 복수의 건축물이 있는 경우 모든 건축물의 연면적을 합산한 면적을 말한다)이 3천 제곱미터 이상일 것
 4. 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상일 것

- 장애물 없는 생활환경 인증
 - 의료시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」시행령 제5의2(장애물 없는 생활환경 인증 의무시설의 범위)에 따라 ‘장애물 없는 생활환경 인증’ 의무 대상에 해당
 - 증축사업은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제10조의2(장애물 없는 생활환경 인증)에 따라 ‘장애물 없는 생활환경 인증’ 의무 대상에 해당하지 않으나, 환자 등 신체약자의 이용이 많은 병원시설이므로 장애가 없는 공간 환경을 조성
- 교통영향평가
 - 시설 증축으로 인해 교통영향평가 대상에 해당하게 되므로 이에 소요되는 기간 및 비용을 고려할 것

□ 운영 및 사업관리

- 발주방식

- 일반설계공모로 설계발주를 추진할 경우, 향후 설계변경을 최소화하고 설계품질을 향상시키기 위해서 설계발주 이전에 시설세부계획을 구체적으로 마련하여 시행
- 종합병원의 수술장 전체를 리모델링하고 기존 시설과 연계하여 증축하는 경우 제안공모방식 권장
- 기타사항
 - 공사 시행 중 혼잡이 예상되므로 사전에 교통처리 및 보행계획을 수립하고 비상차량(앰블런스) 동선, 택시 대기주차 공간 확보에 유의
 - 수직 증축 공사 시 소음분진 등으로 인해 입원환자에게 상당한 불편을 초래할 것으로 예상되므로 병동을 임시 폐쇄하거나 다른 공간에 환자를 수용하는 등 병동 운영계획을 수립

· 운영 및 사업관리 의견 사례-1

- 의료원 사용 중에 시행되는 공사이므로 사용자의 불편을 최소화하는 방안을 마련하고, 기존 시설에 영향을 주지 않는 공법 선정 및 안전한 공사 진행에 유의할 것
- 공사기간 중 발생하는 소음, 분진, 진동, 안전사고 등에 유의하고, 작업동선(공사차량 진·출입, 자재반입 등)으로부터 보행자의 안전한 통행 환경을 확보하고, 교통유도 인원을 충분히 배치하여 차량 흐름을 원활히 할 것
- 5층 증축 공사 시 입원환자들에게 상당한 불편을 초래할 것으로 예측됨. 소음이나 진동이 심한공사(철거·골조 공사) 시 최소한 4층 병동을 임시 폐쇄하거나 다른 공간에 환자를 수용하는 등 공사 특성에 따라 적절한 병동 운영 계획 요구됨

- 수술장 운영 중에 공사 시행 예정이므로 의료진과 충분히 협의하여 합리적인 단계별 공사 계획 수립 필요
- 수술장 운영 계획을 감안한 적정 공사기간을 확보하고, 공사 기간 중 수술장 운영에 지장을 초래하지 않도록 안전관리, 물품, 각종 설비 시설의 연계 계획을 면밀히 수립 필요

· 운영 및 사업관리 관련 의견 사례-2

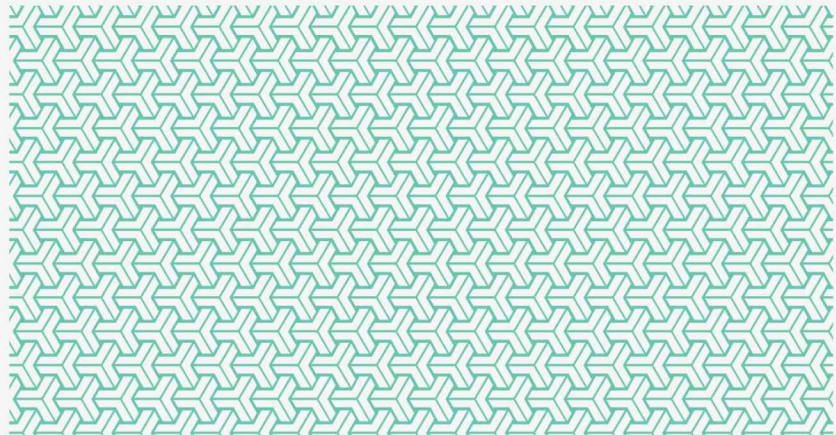
- 단계별로 공사 진행 시 체계적인 운영계획과 공사 진행 계획 수립이 필요
- 기능별, 지역별 우선공사와 순서를 수요기관에서 명확히 정하여 공사 중 혼란을 최소화 할 것
- 공사 기간 중 수술장 운영에 지장을 초래하지 않도록 안전관리, 물품, 각종 설비 시설의 연계 계획을 면밀히 수립할 것 : 정전 없이 공사를 진행할 수 있도록 공사 단계별 전력 공급 계획 필요
- 설비 공사로 인한 화재 발생 우려가 높으므로 가급적 설비 배관은 용접 방식을 배제하고 무용접 이음방식을 적용할 것. 설계단계에서부터 공사 중 화재 발생 방지 대책 수립필요
- 공사 중 마감 철거 후 구조부 손상부위는 구조보강 필요여부를 확인하여 조치할 것
- 철거에서 구조보강, 시공까지의 철저한 관리가 이루어질 수 있도록 '공사계획서' 작성 권장

[표 1-51] 의료시설 사업계획 사전검토 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축구분	규모(㎡, 층)			사업비(억 원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지	연면적	층수	총사업비	공사비	설계비		
2014 (3건)	○○병원 증축 및 본관 리노베이션	일반설계 공모	일반설계 공모	증축 및 리모델링	23,162	9,478	-	399.0	339.5	18.2	214(증 130(리)	공공 기관
	○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	PQ	PQ	개보수	39,886	37,015	-	207.3	188.2	5.1	51	공공 기관
	○○대학교 어린이병원	일반설계 공모		리모델링	34,336	9,057	-	220.0	150.0	7.4	166	공공 기관
2015 (9건)	○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	PQ	PQ	개보수	22,955	22,955	-	127.8	120.6	5.2	53	공공 기관
	○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	PQ	PQ	개보수	24,235	24,235	-	146.8	130.4	5.4	54	공공 기관
	○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	PQ	PQ	개보수	27,955	27,955	-	149.9	141.5	5.9	51	공공 기관
	○○○○공단 ○○병원 노후 안전시설 개선공사	PQ	PQ	개보수	18,920	18,920	-	108.5	94.4	4.0	50	공공 기관
	○○○○병원 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	31,452	11,050	-	436.7	235.0	15.9	205	공공 기관
	○○대학교병원 노후병동 개보수공사	PQ	제한공모	증축 리모델링	34,336	9,400	-	80.0	75.5	3.7	40	공공 기관
	○○의료원 기능보강사업	일반설계 공모	제한공모	리모델링	110,899	13,537	-	146	146	6.3	107(리) 212(증)	공공 기관
	○○대학교병원 의생명연구원 리모델링	일반설계 공모	제한공모	리모델링	80,859	22,278	-	176.5	165.8	8.8	74	공공 기관
	○○○○연구소 건립공사	제한공모	제한공모	증축 (별동)	66,520	6,526	-	164.0	135.6	4.1	206	공공 기관
	○○○○도 재활병원 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	12,909	15,000	-	270.0	236.0	14.0	157	지자체 (광역)
2016 (9건)	○○의료원 ○○○○센터 증축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	증축 (별동)	12,221	3,100	지상4	63.0	58.5	2.4	189	공공 기관
	○○임상시험센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	15,710	6,600	지하1 지상4	382.3	177.0	8.3	268	공공 기관
	○○○○임상시험센 터 신축공사	제한공모	제한공모	신축	14,545	6,600	지하1 지상4	311.3	177.0	8.3	267	공공 기관
	○○대학교병원 지하복합공간 증축공사	제한공모	제한공모	증축	64,556	10,600 (주차장 5,300)	지하1	247.8	247.84	7.0	233	공공 기관
	○○○연구지원 센터 시설공사	일반설계 공모		증축 (별동)	34,336	8,700	지상1	198.4	163.7	8.9	188	공공 기관
	○○의료원 5층 증축공사	일반설계 공모	일반 또는 제한	증축 (수직)	24,689	3,700	지상1	104.0	92.2	4.3	217	공공 기관
	○○의료원 복합병동 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	증축 (별동)	17,181	7,175	지하1 지상5	175.0	150.0	6.8	209	공공 기관
	○○대학교병원 수술장 확충 및 리모델링 사업	제한공모	제한공모	리모델링	80,859	6,410	지상2	190.0	178.4	9.6	278	공공 기관

신청 연도	사업명	발주방식		건축구분	규모(㎡, 층)			사업비(억 원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지	연면적	층수	총사업비	공사비	설계비		
2017 (7건)	○○대학교병원 ○○○진료연구동 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	증축 (별동)	988,691	34,935 (주차장 21,782)	지하3 지상1 0	615.9	556.9	24.0	240 (병원) 110 (주차장)	공공 기관
	○○권 통합의학센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	26,970	9,738	지상4	228.0	211.0	10.0	199	지자체 (기초)
	○○○○○ 장애인전용 건강검진센터 건립사업	제한공모	제한공모	신축	1,343	6,715	지하3 지상4	159.6	147.7	2.4	220	국립 기관
	○○병원 응급 및 감염관리센터 시설확충 증축사업	일반설계 공모	제한공모	증축	22,733	6,116 (주차장 3,967)	지상4	152.0	121.6	7.2	326(병원) 130 (주차장)	공공 기관
	○○대학교병원 중앙수술실 증축 및 리모델링 사업	PQ	제한공모	증축 및 리모델링	64,556	6,566 (증축 2,353)	지상3	187.5	164.4	8.9	234(리) 285(증)	공공 기관
	○○대학교 ○○○○시험센터 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	14,545	6,700	지하1 지상5	198.0	160.9	6.9	240	공공 기관
	○○○○○○타운 의료서비스센터 건립사업	일반설계 공모	일반 또는 제한	신축	11,743	9,000	지하1 지상3	296.0	245.4	9.8	272.7	공공 기관
평 균					57,527.9	13,401	-	217.0	176.8	8.2	-	-

제2장 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과 분석



1. 사전검토 결과 모니터링
2. 공무원 인식조사
3. 소결 : 사전검토 시행 효과와 한계

1. 사전검토 결과 모니터링

1) 공공건축 사업계획 사전검토 결과 모니터링

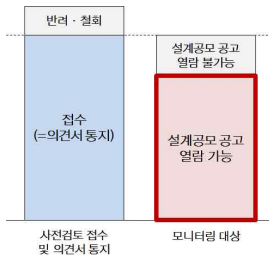
① 모니터링 개요

□ 기간 및 대상

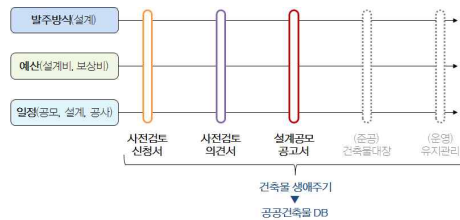
- 2014 - 2015년까지 사전검토 접수 및 의견서 통지 완료 사업(283건) 중 설계공모 열람이 가능한 사업 232건

□ 방법

- 사전검토 신청서와 의견서 통지가 완료된 사업 268건을 대상으로 나라장터(G2B)에서 다양한 키워드로 검색
- 검색결과 열람이 가능한 설계공모서와 신청서 및 의견서의 항목(발주방식, 예산, 일정 등)을 비교·분석
- 의견서가 설계공모 및 설계 진행에 충실하게 반영된 사례를 발굴하여 사전검토 효과를 심층 분석



[그림 2-1] 사전검토 모니터링 대상



[그림 2-2] 사전검토 모니터링 방법

[표 2-1] 사전검토 모니터링 개요

상황	2014	2015	합계
사전검토 접수(㉠+㉢)	54	229	283
의견서 통지	52	216	268
반려	1	10	11
철회	1	3	4
설계공모 공고 열람 가능(㉠)	44	188	232
설계공모 공고 열람 불가능(㉢)	10	41	51
공고내용없음	2	28	30
미입력	8	13	21

□ 2014 - 2015년 예산, 기간 및 규모 항목의 사전검토 의견

- 사전검토 의견서는 사업 현황 및 특성에 따라 예산, 일정 및 규모에 대해 3가지 유형(적정, 보완필요(증가 또는 감소), 미입력)으로 구분
 - 보완필요 : 신청서에 명시된 값에 보완이 필요한 경우
 - 적 정 : 신청서에 명시된 값이 적절한 경우
 - 미 입 력 : 의견없음 또는 해당없음
- 232건의 예산, 일정 및 규모 관련 의견서 주요 내용을 살펴보면 2014년도 의견서에서는 총사업비에 대한 보완이 필요하다는 의견(33건, 75%)이 가장 많았으며, 다음으로 설계비(25건, 56.8%), 설계기간(21건, 47.7%), 설계공모보상비(20건, 45.5%) 순으로 나타남
- 2015년도 의견서에서는 설계기간에 대한 보완이 필요하다는 의견(120건, 63.8%)이 가장 많았으며, 다음으로 설계비(84건, 44.7%), 총사업비(78건, 41.5%), 연면적(77건, 41%) 순으로 나타남
- 2014년도에는 예산에 대한 보완의견 비중이 높았으며, 2015년도에는 예산 뿐 아니라 일정에 대한 보완의견도 높게 나타남
- 규모면에서는 2014년 전체의 20.5%(9건), 2015년 전체의 41%(77건)가 연면적에 대해 보완이 필요하다는 의견을 제시함

[표 2-2] 예산, 기간 및 규모에 대한 사전검토 의견서 수

연도	의견서 결과	예산			일정			규모	
		총사업비	설계비	설계공모 보상비	공모기간	설계기간	공사기간	부지면적	연면적
'14	보완필요	33	25	20	3	21	14	-	9
	적정	3	4	1	1	1	1	-	-
	미입력	8	15	23	40	22	29	44	35
'15	보완필요	78	84	70	53	120	59	32	77
	적정	36	33	4	48	46	44	11	7
	미입력	74	71	114	87	22	85	145	104

② 모니터링 결과

□ 예산, 일정, 규모 증감 현황

- 사전검토를 거쳐 설계공모가 공고된 232개의 항목별 평균값들 중에서 2014년도는 공사기간 및 연면적, 2015년도 연면적이 신청서에 비해 증가 되었으며, 그 외의 항목(총사업비, 설계비, 설계공모보상비, 공모기간, 설계

기간, 부지면적)은 모두 감소됨

- 사전검토 신청 단계에서는 명확한 사업부지 경계가 정해지지 않은 상태에
서 접수되기 때문에 부지면적은 참고용으로 확인

[표 2-3] 사전검토 신청서 및 설계공모서의 예산, 기간 및 규모의 평균값

연도	단계	예산			일정			규모	
		총사업비 (억원)	설계비 (억원)	설계공모보 상비(만원)	공모기간 (일)	설계기간 (개월)	공사기간 (개월)	부지면적 (㎡)	연면적 (㎡)
'14	신청서	221.11	7.26	2,700	82.26	7.25	17.63	105,511	11,850
	공모서	186.00	7.17	2,632	50.88	6.31	20.80	25,266	11,895
	공모서-신청서	▼35.11	▼0.09	▼68	▼31.38	▼0.94	▲3.17	▼80,245	▲45
'15	신청서	198.46	7.00	4,800	63.83	6.41	18.16	3,551,491	7,635
	공모서	143.55	6.18	2,452	45.91	6.01	17.91	42,503	7,653
	공모서-신청서	▼54.91	▼0.82	▼2,348	▼17.92	▼0.40	▼0.25	▼3,508,988	▲18

□ 항목별 평균값

- 앞서 사전검토를 거쳐 설계공모가 공고된 사업 232건의 예산, 일정 및 규모의 평균값을 살펴보고, 이번에는 의견서 검토 결과에 따라 평균값이 얼마나 증가 또는 감소되었는지를 살펴보고자 함
 - 이는 의견서가 실제 공고서에 어느 정도 반영되었는지를 확인하는 보조자료로 활용될 수 있음

[표 2-4] 의견서 결과에 따른 항목별 평균값

연도	의견서 결과	평균 총사업비(억원)				평균 설계비(억원)			
		신청서 [㉠]	설계공모 ㉡	증감 [㉢] (=㉡-㉠)	㉢/㉠	신청서 [㉠]	설계공모 ㉡	증감 [㉢] (=㉡-㉠)	㉢/㉠
'14	보완필요	215.69	181.48	▼34.21	▼15.9%	8.31	8.10	▼0.22	▼2.6%
	적정	166.00	115.67	▼50.34	▼30.3%	5.49	5.43	▼0.06	▼1.0%
	미입력	264.14	220.54	▼43.60	▼16.5%	5.98	6.09	▲0.10	▲1.7%
'15	보완필요	175.72	144.58	▼31.14	▼17.7%	7.69	6.56	▼1.14	▼14.8%
	적정	236.62	193.29	▼43.33	▼18.3%	5.54	6.03	▲0.49	▲8.8%
	미입력	204.03	118.64	▼85.38	▼41.8%	6.86	5.79	▼1.07	▼15.6%
총계	보완필요	187.61	155.12	▼32.48	▼17.3%	7.84	6.91	▼0.92	▼11.8%
	적정	231.18	188.98	▼42.21	▼18.3%	5.54	5.96	▲0.43	▲7.7%
	미입력	210.04	128.96	▼81.07	▼38.6%	6.71	5.85	▼0.86	▼12.8%

연도	의견서 결과	평균 설계공모보상비(만원)				평균 공모기간(일)			
		신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①	신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①
'14	보완필요	3,011	2,664	▼347	▼11.5%	45.00	47.00	▲2.00	▲4.4%
	적정	3,000	3,000	0	0.0%	120.00	62.00	▼58.00	▼48.3%
	미입력	2,256	2,550	▲294	▲13.1%	83.57	50.90	▼32.67	▼39.1%
'15	보완필요	3,318	2,579	▼739	▼22.3%	59.75	45.25	▼14.50	▼24.3%
	적정	4,750	3,050	▼1,700	▼35.8%	69.21	49.28	▼19.93	▼28.8%
	미입력	5,352	2,339	▼3,012	▼56.3%	63.21	44.46	▼18.75	▼29.7%
총계	보완필요	3,229	2,594	▼635	▼19.7%	58.41	45.34	▼13.07	▼22.4%
	적정	4,400	3,040	▼1,360	▼30.9%	71.75	49.54	▼22.21	▼31.0%
	미입력	4,948	2,360	▼2,588	▼52.3%	72.56	46.48	▼26.07	▼35.9%

연도	의견서 결과	평균 설계기간(개월)				평균 공사기간(개월)			
		신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①	신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①
'14	보완필요	7.14	6.26	▼0.88	▼12.3%	19.31	22.00	▲2.69	▲13.9%
	적정	7.00	7.00	0.00	0.0%	20.00	-	-	-
	미입력	7.36	6.32	▼1.05	▼14.2%	16.79	20.00	▲3.21	▲19.1%
'15	보완필요	5.74	5.56	▼0.18	▼3.2%	18.40	19.96	▲1.56	▲8.5%
	적정	7.17	6.98	▼0.19	▼2.6%	18.95	19.86	▲0.90	▲4.8%
	미입력	8.48	6.39	▼2.09	▼24.7%	17.58	15.56	▼2.03	▼11.5%
총계	보완필요	5.96	5.66	▼0.30	▼5.0%	18.40	19.96	▲1.56	▲8.5%
	적정	7.16	6.98	▼0.18	▼2.6%	18.98	19.86	▲0.88	▲4.6%
	미입력	7.91	6.35	▼1.55	▼19.7%	17.38	16.67	▼0.71	▼4.1%

연도	의견서 결과	평균 부지면적(㎡)				평균 연면적(㎡)			
		신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①	신청서①	설계공모 ②	증감③ (=②-①)	③/①
'14	보완필요	-	-	-	-	15,311	15,101	▼211	▼1.4%
	적정	-	-	-	-	-	-	-	-
	미입력	105,511	25,266	▼80,245	▼76.1%	10,960	11,046	▲86	▲0.8%
'15	보완필요	45,090	26,678	▼18,412	▼40.8%	7,077	7,256	▲179	▲2.5%
	적정	21,935	21,782	▼153	▼0.7%	14,284	7,078	▼7,206	▼50.4%
	미입력	4,622,626	47,634	▼4,574,992	▼99.0%	7,599	7,987	▲387	▲5.1%
총계	보완필요	45,090	26,678	▼18,412	▼40.8%	7,939	8,107	▲168	▲2.1%
	적정	21,935	21,782	▼153	▼0.7%	14,284	7,078	▼7,206	▼50.4%
	미입력	3,566,996	42,649	▼3,524,347	▼98.8%	8,452	8,775	▲323	▲3.8%

③ 사전검토 효과 분석

□ 설계발주방식의 개선

- 사전검토 신청서 상 설계발주방식은 설계공모가 전체의 83.2%, 입찰이 15.9%, 협상에 의한 계약이 0.9%를 차지

[표 2-5] 사전검토 신청서의 설계발주방식

연도	설계공모		입찰					협상에 의한 계약	기타	합계
	일반설계 공모	2단계 설계공모	제안공모	제한공모	지명공모	PQ적용	PQ미적용			
'14	29	-	3	-	-	11	-	1	-	44
'15	123	2	33	3	-	25	1	1	-	188
합계	152	2	36	3	-	36	1	2	-	232

- 설계공모서 상 설계발주방식은 설계공모가 전체의 89.2%로 신청서보다 6.0%p 증가하였으며, 입찰이 9.5%로 6.4%p 감소하였고, 협상에 의한 계약이 0.4%로 나타남

[표 2-6] 설계공모서의 설계발주방식

연도	설계공모		입찰					협상에 의한 계약	기타	합계
	일반설계 공모	2단계 설계공모	제안공모	제한공모	지명공모	PQ적용	PQ미적용			
'14	29	-	5	2	-	7	-	-	1	44
'15	116	2	50	2	1	14	1	1	1	188
합계	145	2	55	4	1	21	1	1	2	232

- 사전검토 신청 시 PQ 적용에서 일반설계공모로 변경한 경우 5건, 제안공모 16건, 제한공모 1건으로, PQ 적용으로 신청한 36건 중 61.1%(22건)이 공모 방식으로 발주방식을 변경함

[표 2-7] 설계발주방식의 변화

설계공모서	신청서	일반 설계공모	2단계 설계공모	제안공모	제한공모	PQ적용	PQ 미적용	협상에 의한 계약	합계
	일반설계공모								
일반설계공모		132		6		5		2	145
2단계 설계공모			2						2
제안공모		12		28	1	16	1		58
제한공모		3				1			4

신청서 설계공모서	일반 설계공모	2단계 설계공모	제안공모	제한공모	PQ적용	PQ 미적용	협상에 의한 계약	합계
지명공모			1					1
PQ적용	5				13			18
PQ미적용				1				1
협상에 의한 계약				1				1
기타	1				1			2
합계	153	2	35	3	36	1	2	232

□ 예산(설계비 및 공모보상비)의 합리화

- 총사업비의 경우 의견서 내용을 반영하지 못하고 대부분 감소함
- 사업예산 가운데 설계비와 공모보상비는 사전검토 의견에서 보완필요 의견을 받은 경우 신청서 대비 예산이 증가됨
 - 설계비는 의견서 검토결과와 상관없이 비슷한 비율로 증가함
 - 공모보상비는 보완필요 검토를 받은 사업의 61.1%가 공모보상비를 증가하였으며, 검토의견을 받지 않은 사업은 35.0%만 공모보상비를 신청서 대비 증가함

[표 2-8] 신청서 대비 설계공모서 증감(예산부문)

의견서 결과	총사업비			설계비			설계공모보상비		
	증가	감소	동일 (누락)	증가	감소	동일 (누락)	증가	감소	동일 (누락)
합계	12	201	7(12)	116	104	10(2)	103	70	13(46)
보완필요	4	99	2(6)	53	49	6(1)	55	19	4(12)
적정	1	34	1(3)	19	18	0(0)	0	4	1(0)
미입력	7	68	4(3)	44	37	4(1)	48	47	8(34)

□ 사업 추진 일정(공모, 설계기간) 및 규모(연면적)의 합리화

- 사업일정 및 규모는 사전검토 의견에서 보완필요 의견을 받은 경우 신청서 대비 증가율이 가장 큼
 - 공모기간은 보완필요 검토를 받은 사업의 71.4%가 공모기간을 증가하여 다른 의견(적정 69.4%, 미입력 58.3%)보다 증가율이 큼
 - 설계기간은 보완필요 검토를 받은 사업의 36.2%가 설계기간을 증가함
 - 연면적은 보완필요 검토를 받은 사업의 38.4%가 신청서 대비 연면적이 증

가 또는 감소한 것으로 나타나 다른 의견(적정, 미반영)보다 증감 반영비율이 높은 것으로 나타남

[표 2-9] 신청서 대비 설계공모서 증감(일정 및 규모부문)

의견서 결과	공모기간			설계기간			연면적		
	증가	감소	동일 (누락)	증가	감소	동일 (누락)	증가	감소	동일 (누락)
합계	148	75	5(4)	78	86	61(7)	38	45	138(11)
보완필요	40	14	2(0)	51	43	41(6)	17	16	50(3)
적정	34	13	1(1)	17	19	10(1)	1	0	5(1)
미입력	74	48	2(3)	10	24	10(0)	20	29	83(7)

2) 사전검토 의견 조치사항 분석

□ 연혁

- 2015.07.01. : 조치결과 회신 문구 공문에 명시

3. 사업계획사전검토 실효성 제고를 위해 본 검토의견에 대한 조치결과(반영여부 및 미반영사유 등)를 건축공사 착공 이전에 국가공공건축지원센터에 제출해 줄 것을 요청드립니다.

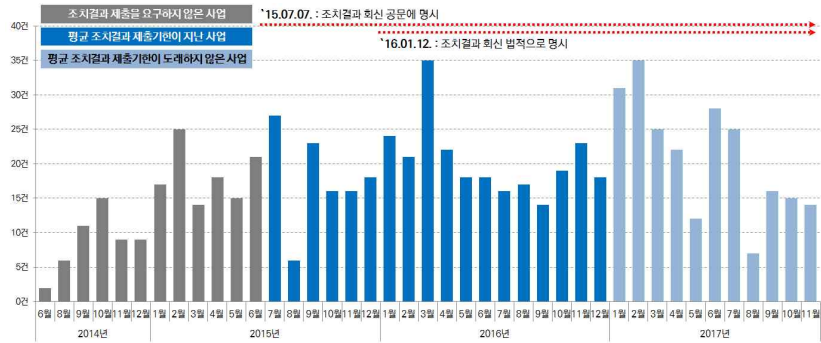
- 2016.01.12. : 조치결과 회신 법적으로 명시 (「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조제3항)

「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제3항(시행2016.1.12.)

③ 공공건축지원센터는 법 제23조제4항에 따라 사전검토 의견을 제공할 때에 해당 사전검토 의견에 대한 해당 공공기관의 처리방향을 공공건축 사업의 착공 전에 통보하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 이유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

3. 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제3항(시행2016.1.12.)에 따라 본 검토의견에 대한 조치결과(반영여부 및 미반영사유 등)를 건축공사 착공 이전에 국가공공건축지원센터에 제출해 줄 것을 요청드립니다.

- 2016.09.01. : 첫 조치결과 제출
- 조치결과 제출을 시행한 2015년 7월부터 2017년 12월까지 의견서 통지가 완료된 사업은 581건(전체의 72.8%)이고, 이 중 조치결과를 제출한 사업은 13건(2.2%)
 - 2017년 12월 31일을 기준으로 조치결과가 제출된 13건의 평균 소요기간(386일)을 제외하면 의견서 통지가 완료되고 평균 소요기간(386일)이 지난 사업은 345건이고, 이 중 조치결과를 제출한 사업은 13건(3.8%)



[그림 2-3] 사전검토 완료 현황

- 조치결과가 제출된 13건이 제출에 걸린 평균 소요기간은 386일이며, 최소 119일, 최대 635일인 것으로 나타남
- 조치결과를 제출한 시점은 실시설계가 완료되고, 공사공고를 발주하기 전 단계인 것으로 확인

[표 2-10] 사전검토 조치결과 제출 사업

접수번호	통지일	사업명	신청기관	제출일	소요기간
2015-113	15-08-06	가평 중앙도서관 신축사업	가평군	16-10-14	435
2015-167	15-10-15	실험동물자원은행 건축	식품의약품안전평가원	16-10-12	363
2016-008	16-02-04	해양환경측정분석센터 건립사업	해양환경관리공단	17-10-31	635
2016-013	16-02-18	줄포면 종합청사 신축사업	부안군	17-02-02	350
2016-042	16-03-17	보령소방서 이전 신축공사	충청남도	17-11-28	621
2016-054	16-04-01	장성군 공공실버주택 건립공사	장성군	17-07-18	473
2016-055	16-04-01	건강보험심사평가원 원주2사옥 신축공사	건강보험심사평가원	17-10-11	558
2016-060	16-04-01	보은군 공공실버주택 건립사업	보은군	17-05-02	396
2016-079	16-04-14	웅진백제4대왕송모관및체험관 건립사업	공주시	16-12-26	256
2016-097	16-05-05	충청유교문화관 건립사업	논산시	16-09-01	119
2016-106	16-05-19	전라남도 보건환경연구원 동부지원 건립공사	전라남도보건환경연구원	17-03-14	299
2016-160	16-08-04	천안의료원5층 증축공사	충청북도천안의료원	17-05-19	288
2017-085	17-04-06	효천1초등학교 교사 신축사업	광주광역시교육청	17-11-20	228

□ 조치사항 반영 결과

- 조치결과 문서서식은 따로 없으며 대부분 사전검토 의견서에 반영 여부 및 미 반영사유를 표시하여 제출하기 때문에 사전검토 의견서 항목별로 반영 여부를 확인할 수 있음
- 검토항목은 크게 4항목, 세부항목은 14항목으로 구분

[표 2-11] 사전검토 의견서 항목

검토항목 대분류	세부항목
① 사업개요	사업목적, 추진경위, 향후일정, 부지현황 및 특성, 예상되는 문제점
② 건축디자인 기본방향	배치계획, 규모·공간·시설계획, 에너지효율화 등, 품격제고, 기타
③ 예산	예산계획, 재원조달 및 집행계획
④ 디자인 관리방안	발주방식, 관리체계

- 조치결과 입력방식이 정해진 바가 없고, 반영 여부를 판단할 수 있는 구체적인 기준이 없어 기관이 제출한 조치결과를 아래와 같은 기준으로 다시 살펴봄
- 조치사항 반영 여부는 반영(◎), 부분반영(○), 변경(△), 미반영(×), 해당 없음(-)으로 구분
 - 반영(◎)은 사전검토 의견서에서 제시한 검토의견을 모두 반영한 것이고, 부분반영(○)은 그 중 일부만 반영함을 뜻함
 - 변경(△)은 사전검토 의견서에서 제시한 검토의견을 반영하지는 못했으나 검토의견 취지에 부합하는 조치를 한 경우임
 - 해당 없음(-)은 사전검토 의견서에서 적정하다는 의견을 받은 항목으로 조치결과를 따로 회신하지 않음
- 부분반영(○), 변경(△), 미반영(×)은 사유를 예산, 일정, 규모, 기타, 이유 없음 등으로 구분
 - 검토의견을 반영하지 못하는 주 이유로는 예산 부족(예산증액 반영 불가, 사업비, 공사비, 유지관리비 절감 등)
 - 사업일정 추가 확보 의견을 제시한 경우에도 사업비 확보가 지연되어 설계 및 공사기간 단축이 불가피한 경우 존재
 - 건축디자인 기본방향에서는 주로 설계공모지침서에 설계자에게 구체적인 정보를 제공하라는 검토의견이 있으나, 설계공모지침서에 반영하지 못하고 설계용역 중 설계자와 협의하여 진행하겠다는 경우 존재
 - 지역사회 및 주변시설을 고려한 시설배치의 경우 시설규모 축소로 인한 공간 확보 불가 등이 있음
 - 관리체계의 경우 이미 반영된 경우보다 추후 사업 진행과정에서 필요 시 반영하겠다는 경우가 다수

- 검토항목별 반영 비율을 살펴보기 위해 반영(◎) 1점, 부분반영(○) 0.5점, 변경(△) 0.4점, 미반영(×) 0점을 부여하여 모두 반영(◎)하였을 때 대비 비율을 계산
 - 검토항목의 반영 비율은 ④디자인관리방안이 92.5%로 가장 많이 반영되었으며, ③예산이 89.2%로 가장 적게 반영된 것으로 나타남
 - ④디자인관리방안(92.5%) > ①사업개요(91.9%) > ②건축디자인기본방향(89.5%) > ③예산(89.2%)
 - 세부항목별로는 사업목적, 건축디자인 기본방향의 기타, 자원조달 및 집행계획이 모두 반영(100%)한 것으로 나타났고, 예산계획 반영률(78%)이 가장 낮은 것으로 나타남

[표 2-12] 조치결과가 제출된 사업의 반영 항목 및 미반영사유

접수번호	1				2				3			4		
	사업 목적	추진 경위	향후 일정	부지 현황	예산 문제	배치 계획	규모, 공간	에너지 지	품격 제고	기타	예산 계획	재원, 집행	발주 방식	관리 체계
2015-113	-	-	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	예산													
2015-167	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
2016-008	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎
2016-013	-	-	-	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	-	◎	◎
2016-042	-	-	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	일정													
2016-054	-	-	◎	○	◎	◎	○	-	○	-	◎	◎	◎	◎
	규모				예산				예산					
2016-055	-	-	-	◎	-	△	◎	◎	◎	◎	△	◎	◎	△
	기타						예산						예산	
2016-060	-	-	◎	◎	◎	○	○	◎	○	-	○	◎	◎	○
	규모				예산				일정				예산	
2016-079	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	기타													
2016-097	-	○	◎	◎	○	◎	○	○	-	-	◎	◎	◎	◎
	기타				기타				기타					
2016-106	-	◎	○	◎	△	◎	○	◎	◎	-	△	◎	○	◎
	예산				규모				기타				예산	
2016-160	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	○	-	-	-
	예산													
2017-085	◎	◎	△	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	△	◎	-	-
	일정				기타						예산			
반영 비율(%)	100	88	85	96	91	80	81	95	92	100	78	100	95	90

3) 사전검토 사례 : 영주선비도서관

□ 영주선비도서관 사업 개요

- 영주선비도서관⁸⁾ 신축사업은 영주교육지원청에서 사전검토를 신청하여 2015년에 설계공모 공고를 시작으로 2017년 9월에 시공이 완료된 교육연구시설(도서관)임

[표 2-13] 영주시 선비도서관 신축사업 개요

사전검토 신청기관	영주교육지원청	건축구분	신축
부지위치	경상북도 영주시 영주로 60번길 38	주용도	교육연구시설(도서관)
부지면적	6,000㎡	총사업비	122억 원
연면적/건축면적	4,782㎡ / 1,857㎡	설계비	4.7억 원
규모	지상 4층, 지하 1층	설계기간	2015. 06. ~ 2015. 12.
설계	(주)스페이스연건축사사무소	시공기간	2016. 07. ~ 2017. 09.

□ 추진경위

- 영주공공도서관(영주교육지원청 소속)과 영주시립도서관(영주시 소속) 시설에 대한 개선 및 운영 효율화 요구
- 2013년 7월에 영주시와 영주교육지원청 간의 공공도서관 통합 신축을 추진한. 경상북도교육청은 토지를 매입하고 영주시가 건축비를 부담하기로 합의하였으며, 2014년 중앙정부의 지자체 예산 효율화 우수사례로 선정됨
- 2017년 7월 경상북도교육청 소속 도립도서관으로 개편됨



[그림 2-4] 영주선비도서관 신축사업 추진경위

□ 사전검토 의견서 주요 내용 및 반영사항

- 의견서 주요 내용 종합

8) 2014년 10월 공공건축 사업계획 사전검토 시 사업명은 '경상북도 도립 영주통합도서관'이었으며, 이후 명칭 공모(2016.5)를 거쳐 '경상북도 도립 영주선비도서관'으로 명칭을 변경하였다. 본 보고서에서는 '영주선비도서관'으로 칭한다.

- 2014년 10월 20일에 영주교육지원청에서 공공건축 사업계획 사전검토 신청서를 제출하였으며, 공공건축지원센터는 사업 추진경위와 예산, 건축디자인 기본방향, 발주방식과 디자인관리 방안을 검토하였음
- 의견서에는 설계공모와 설계기간을 합리적으로 조정(추가 확보)할 것, 도시계획시설 결정 관련 사항을 영주시와 협의할 것, 철거비 누락, 설계비 부족, 부대비 누락 문제를 해결할 것, 사업수행능력평가(PQ)보다는 일반설계공모방식으로 설계자를 선정할 것, 심사위원 사전 공개 등 설계공모 운영지침을 준수할 것을 명시
- 또한 도서관을 자료 열람 중심이 아니라 지역 주민의 교류의 장으로 조성할 필요가 있음을 강조하였으며, 부지에 인접한 공원과 유기적으로 연계하고 어린이 공간 계획에 유의할 것을 요구
- 발주방식 및 설계공모 운영방식
 - 공공건축 사업계획 사전검토 결과를 반영하여 영주교육지원청은 발주 방식을 일반설계공모 방식으로 변경하였으며, 설계공모 공고 시 심사위원 명단을 공개하는 등 설계공모 운영지침을 준수하여 설계공모를 진행
 - 설계공모를 진행한 2015년 당시 조달청에서는 설계용역비 5억 원 이하는 공모 대행 서비스를 하지 않았기 때문에 발주기관은 자체적으로 공모를 진행할 수밖에 없었는데, 공공건축지원센터는 사전검토 의견서 통지 이후에도 설계공모 지침서를 작성하는 업무를 지속적으로 지원
 - 사전검토 의견서에서 제시한 배치계획과 공간시설계획의 주안점은 설계공모 지침서에 반영하였으며, 설계공모와 설계기간 역시 의견서에 따라 합리적으로 조정
- 사업관리체계
 - 사업관리체계를 마련하는데 있어서도 사전검토가 중요한 영향을 미침
 - 영주시교육지원청은 사전검토 결과에 따라 영주시청(도시과, 인재양성과), 영주공공도서관, 학교운영위원회, 학교장대표, 영주시건축사협회가 포함된 '자문협의회'를 구성하고 설계공모 실시 전에 회의를 개최하여 의견을 조율
 - 특히 운영자(영주시도서관장, 영주공공도서관장)를 협의회에 참여시켜 사업 초기부터 의견을 수렴
- 설계 기본방향
 - 2015년 3월부터 약 3개월에 걸쳐 시행한 설계공모에는 10개 업체가 작품을 제출하였으며, 심사를 거쳐 (주)스페이스연건축사사무소(한형우)가 당선자로 선정
 - 설계자는 "공원과 공존하는 도서관을 만들고자 했다. 공원은 시민들의 휴

식장소로 흔히 사용되므로, 도서관은 이런 휴식에 시너지를 일으킬 수 있는 프로그램으로 충분했다.(중략) 도심 속의 쉼터로써 이곳이 활발히 사용되길 바란다.”고 설계 의도를 설명하였는데, 이는 사전검토 단계에서 계획의 주안점으로 제시하여 설계공모 지침서에 명시된 도서관 설계의 지향점과 일치

- 사전검토에서는 장애인 및 모든 연령대 이용자의 편의를 위해서 유니버설 디자인 및 장애물 없는 생활환경 인증 기준(BF)에 준하는 건물로 조성할 것과 효율적인 유지관리를 위해 친환경 및 에너지 효율화 계획이 필요하다는 점을 강조하였는데, 이들 사항이 설계에 반영됨
- 설계의도 구현
 - 설계 완료 후 시공 과정에서 영주교육지원청은 (주)스페이스연건축사사무소와 설계의도구현 용역을 체결하여 설계자의 의도가 시공 과정에서 제대로 구현되도록 지원

[표 2-14] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 사업개요

	의견서 주요내용	의견 반영사항
사업 일정계획	- 설계공모 기간 확보 - 설계기간 부족	- 설계공모 기간 연장(4개월▲) - 설계기간 연장(50일▲)
부지현황 및 특성	- 부지 인접한 공원과의 연계 필요 - 자연적 요소 적극 도입할 필요	설계지침서 상 남북측 공원과 연계 중시
예상 문제점	도시계획 미결정으로 부지면적 축소가 우려되므로 영주시와 사전 협의 필요	설계 발주 전 도시계획 관련 협의 진행

[표 2-15] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 건축디자인 기본방향

	의견서 주요내용	의견 반영사항
배치계획 주안점	- 부지 남북측에 위치한 공원과의 연계성을 고려한 외부공간 계획 필요 - 커뮤니티 공간 확보 및 활성화 방안 마련	주변과 연계되고 도서관과 인근 공원 전체가 지역의 커뮤니티 공간으로 이용되는 계획을 추진
규모, 공간 및 시설계획 주안점	- 층수에 따른 층별 면적 제한 지양 - 어린이 공간 등 이용자 특성과 용도 특성을 고려한 계획 필요(실간 연계성, 배치, 동선 등)	설계지침서 상에 영역별 면적을 제시하여 설계자의 합리적이고 창의적인 공간 계획을 유도
인증 및 평가조사	- 장애인 및 모든 연령대 사용자 편의 고려 - 친환경 및 에너지 효율화 계획 필요	- 에너지 효율 1등급, 녹색건축물 인증 일반등급(유지관리 및 에너지 최소화 방안 마련) - 장애물 없는 생활환경(BF) 우수등급 인증
품질 제고	- 향후 증축을 고려한 계획 필요 - 지역 주민 교류의 장으로 조성 - 과도한 디자인 지양	- 증축을 고려한 배치 및 모듈계획 적용 - 설계공모 시 외관디자인보다 내부 기능에 충실한 계획안 요구

[표 2-16] 사전검토 의견서 주요내용 및 반영사항 - 디자인 관리방향

	의견서 주요내용	의견 반영사항
예산계획	• 총사업비 재검토 (기존시설 철거비 누락, 설계비 추가 확보 필요)	• 예산 추가 확보 불가능
발주방식	• 일반설계공모방식 적용 권장	• PQ방식에서 설계공모방식으로 변경
설계공모 운영	• 설계공모지침서 검토, 심사위원 추천 등 사후 업무지원 수행	• 사업초기 심사위원회 구성 • 설계공모 공고시 심사위원 사전 공개
사업관리	• 전문가를 포함한 위원회 설치 권장 • 사용자(지역주민) 참여방안 마련	• 자문협의회 개최, 설계공모 결과를 지역주민에게 공개

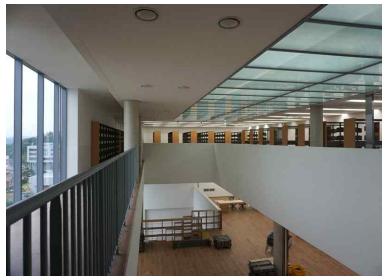
□ 사전검토 후 사업 추진 지원

- 설계공모 단계
 - 설계공모 발주 전(2015.1-2)에 설계공모 운영을 위한 제반 사항 안내 : 설
계용역비 산정 방법, 공모보상비 지급, 심사에 필요한 절차, 심사방법, 일
정과 공모안 작성 지침 등
 - 설계공모지침서 형식 및 내용 검토, 심사위원 추천
 - 질의응답 내용 검토 및 작성 협조(2015.3-5)
- 설계안 선정 후(2015.6-9)
 - 저작권 침해에 대한 지침을 제공하여 설계 의도를 유지하도록 함
 - 설계의도 구현 업무의 필요성을 안내하고, 관련 예산을 확보하고 관리체
계를 구성하도록 지원하였으며, 영주교육지원청은 설계자와 설계의도 구
현 용역을 체결



[그림 2-5] 영주선비도서관 설계공모 당선작

출처: 스페이스연건축사사무소 홈페이지
[https://www.spaceyeon.com/\(2017.12.27.\)](https://www.spaceyeon.com/(2017.12.27.))



[그림 2-6] 영주선비도서관 내부

©국가공공건축지원센터

2. 공무원 인식조사

1) 조사 개요

□ 조사목적

- 공공건축 사업계획 사전검토를 수행한 사업의 실질적인 효과를 검증하고 검토의견서 통지 후 사업 진행상황과 의견 반영 여부를 모니터링 하고자 함
- 사업의 피드백(feedback)을 통해 향후 사전검토 서식 개편, 업무체계 개선 등 발전방안을 모색하고자 함

□ 기간

- 온라인조사 기간 : 2017. 10. 30.(월) ~ 11. 10.(금)
- 결과취합 및 분석 : 2017. 11. 13.(월) ~ 11. 30.(목)

□ 대상 및 방법

- 대상 : 2016년 하반기 ~ 2017년 상반기 사전검토 신청기관 담당자 256명
- 방법 : 온라인 설문조사(사전 전화 연락 후 온라인설문 발송)
- 설문대상자를 상대로 설문조사를 실시한 결과, 191명이 응답하여 74.6%의 응답률을 보였으며 지방자치단체(광역) 88.9%, 공공기관 82.1%, 지방자치단체(기초) 72.1%, 국가기관 69.7%, 지방자치단체(교육청) 66.7%, 지방공기업 50.0% 순으로 응답률을 보였음

[표 2-17] 설문조사 응답률

소속기관	설문대상자(명)	응답자(명)	응답률(%)
국가기관	66	46	69.7
지방자치단체(광역)	27	24	88.9
지방자치단체(기초)	86	62	72.1
지방자치단체(교육청)	15	10	66.7
공공기관	56	46	82.1
지방공기업	6	3	50.0
합계	256	191	74.6

□ 설문항목

- 설문항목은 일반사항, 사전검토의 실효성 진단, 모니터링, 사전검토 개선사항 등으로 구성됨
 - 일반사항은 소속기관, 사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도, 사전검토 신청시기에 대한 명목척도로 구성함
 - 사전검토의 실효성 진단에 대해서는 업무의 도움 유무와 도움이 된 요인, 도움이 되지 않은 요인, 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과 등을 명목척도와 다중응답으로 구성함
 - 모니터링은 사전검토의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 유무와 제출하지 않았다면 그 이유에 대한 명목척도, 사전검토의견서가 사업추진에 반영된 정도에 대한 등간척도로 구성함
 - 개선사항에 대해서는 개선 필요사항과 신청서 작성 시 어려운 항목, 사전검토제도 개선 및 건의사항에 대해 명목척도와 다중응답으로 구성함
- 응답자 의견을 적극 유도하기 위해 구조화된 설문항목과 기술형 항목으로 구성함

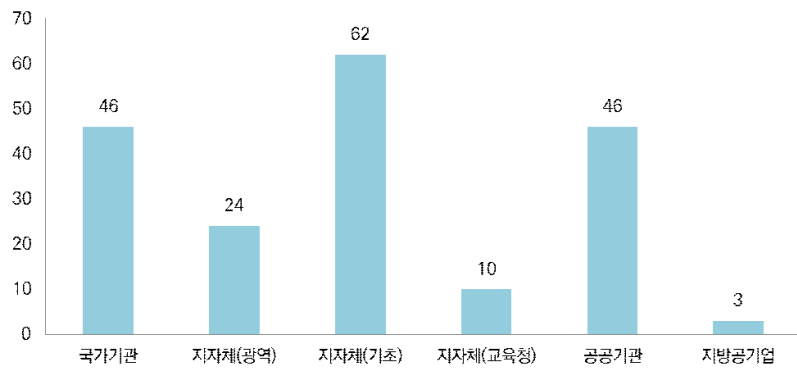
[표 2-18] 설문조사 항목

소속기관	설문항목	척도	항목 수
일반사항	소속기관	명목척도	1
	사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도	명목척도	1
	사전검토 신청 시기(예산, 부지, 프로그램 기준)	명목척도	3
사전검토의 실효성 진단	사전검토의 업무 도움 유무	명목척도	1
	사전검토가 업무에 도움이 된 요인	명목척도	1
	사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 요인	명목척도	1
	사전검토 의견 중 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과(사업명, 의견내용, 조치결과 및 예정사항)	명목척도	3
모니터링	사전검토의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 제출 유무	명목척도	1
	조치결과를 제출하지 않은 이유	명목척도	1
	사전검토의견서가 사업추진에 반영된 정도	등간척도	8
개선사항	사전검토 제도에 대한 개선 필요 사항	명목척도	1
	사전검토 신청서 작성 시 작성이 어려운 항목	명목척도	1
	제도 개선사항 및 건의사항	명목척도	1

2) 조사 결과

□ 일반사항

- 설문응답자 소속기관 현황
 - 설문대상자 256명 중 설문에 응답한 191명에 대한 소속기관을 살펴보면 지방자치단체(기초)가 62명(32.5%)으로 가장 높게 조사되었음
 - 지방자치단체(기초) 다음으로는 국가기관 및 공공기관이 각각 46명(24.1%), 지방자치단체(광역)이 24명(12.6%), 지방자치단체(교육청)이 10명(5.2%), 지방공기업이 3명(1.6%) 순으로 조사되었음

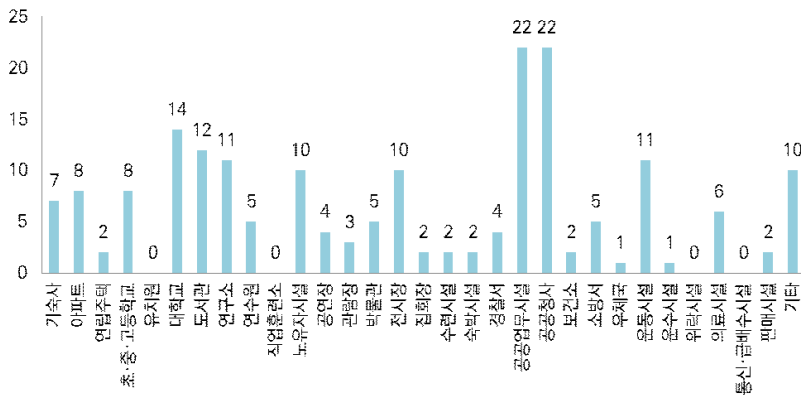


[그림 2-7] 설문응답자 소속기관 (단위 : 명)

[표 2-19] 설문응답자 소속기관 현황

구분	기관구분	빈도	(%)
소속기관	국가기관	46	(24.1)
	지방자치단체	광역	24
		기초	62
		교육청	10
	공공기관	46	(24.1)
	지방공기업	3	(1.6)
	합계	191	(100.0)

- 공공건축 사업계획 사전검토를 신청한 사업의 건축물 용도
 - 2016년 하반기부터 2017년 상반기 기간에 사전검토를 신청한 사업의 건축물 용도를 살펴보면 공공업무시설과 공공청사가 각각 22개소(11.5%)로 가장 높게 조사되었음
 - 대학교(14개소 / 7.3%), 도서관(12개소 / 6.3%), 연구소(11개소 / 5.8%) 등 교육연구시설도 다수 사전검토에 신청한 것으로 조사되었음
 - 기타시설로는 변전소 등의 근린생활시설, 시청자미디어센터, 데이터센터, 복합건물, 공장, 관람장·공연장 부속주차장 등이 있음

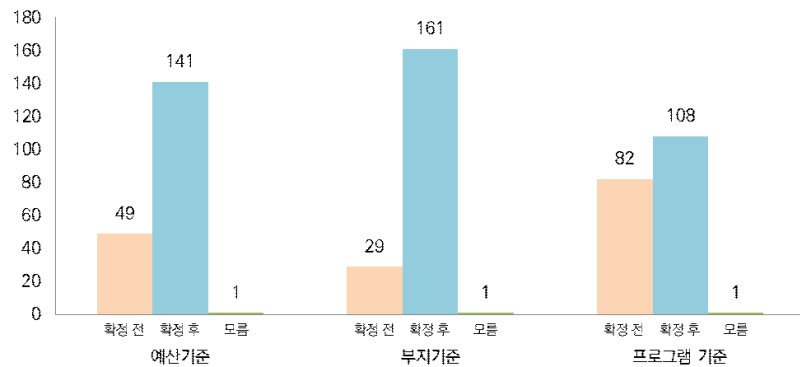


[그림 2-8] 사전검토 신청사업의 건축물 용도 (단위: 개소)

[표 2-20] 사전검토 신청사업 건축물 용도

용도구분	빈도	(%)	용도구분	빈도	(%)
1) 기숙사	7	(3.7)	17) 수련시설	2	(1.0)
2) 아파트	8	(4.2)	18) 숙박시설	2	(1.0)
3) 연립주택	2	(1.0)	19) 경찰서	4	(2.1)
4) 초·중·고등학교	8	(4.2)	20) 공공업무시설	22	(11.5)
5) 유치원	0	(0.0)	21) 공공청사	22	(11.5)
6) 대학교	14	(7.3)	22) 보건소	2	(1.0)
7) 도서관	12	(6.3)	23) 소방서	5	(2.6)
8) 연구소	11	(5.8)	24) 우체국	1	(0.5)
9) 연수원	5	(2.6)	25) 운동시설	11	(5.8)
10) 직업훈련소	0	(0.0)	26) 운수시설	1	(0.5)
11) 노유자시설	10	(5.2)	27) 위락시설	0	(0.0)
12) 공연장	4	(2.1)	28) 의료시설	6	(3.1)
13) 관람장	3	(1.6)	29) 에너지통신·급배수시설	0	(0.0)
14) 박물관	5	(2.6)	30) 판매시설	2	(1.0)
15) 전시장	10	(5.2)	31) 기타	10	(5.2)
16) 집회장	2	(1.0)			

- 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기
 - 사전검토 신청 시기는 예산 기준, 부지 기준, 프로그램(실별 용도 및 면적) 기준에 따라 3가지를 조사하였음
 - 예산 기준에 따른 사전검토 신청 시기는 예산 확정 후(141명 / 73.8%)가 높게 조사되었으며, 부지 기준에 따른 사전검토 신청 시기는 대지 확정 후(161명 / 84.3%)가 높게 조사되었음
 - 프로그램(실별 용도 및 면적) 기준에 따른 사전검토 신청 시기는 예산 및 부지기준 신청시기보다 편차가 적게 조사되었지만 프로그램 확정 후(108명 / 56.5%)에 사전검토를 신청하는 경우가 높게 조사되었음



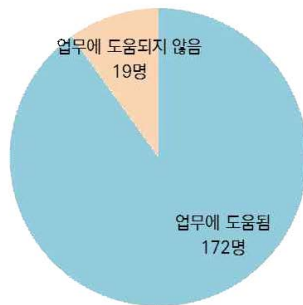
[그림 2-9] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기 (단위 : 명)

[표 2-21] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

구분	설문 항목	전체	소속기관							
			국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업		
			빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)
예산 기준	예산 확정 전	49 25.7	7 3.7	6 3.1	24 12.6	2 1.0	8 4.2	2 1.0		
	예산 확정 후	141 73.8	38 19.9	18 9.4	38 19.9	8 4.2	38 19.9	1 0.5		
	모름	1 0.5	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		
	합계	191 100	46 24.1	24 12.6	62 32.5	10 5.2	46 24.1	3 1.6		
부지 기준	대지 확정 전	29 15.2	8 4.2	5 2.6	6 3.1	1 0.5	9 4.7	0 0.0		
	대지 확정 후	161 84.3	37 19.4	19 9.9	56 29.3	9 4.7	37 19.4	3 1.6		
	모름	1 0.5	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		
	합계	191 100	46 24.1	24 12.6	62 32.5	10 5.2	46 24.1	3 1.6		
프로그램 (실별용도, 면적) 기준	프로그램 확정 전	82 42.9	14 7.3	14 7.3	37 19.4	3 1.6	13 6.8	1 0.5		
	프로그램 확정 후	108 56.5	31 16.2	10 5.2	25 13.1	7 3.7	33 17.3	2 1.0		
	모름	1 0.5	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0		
	합계	191 100	46 24.1	24 12.6	62 32.5	10 5.2	46 24.1	3 1.6		

□ 사전검토의 실효성 진단에 대한 설문 분석 결과

- 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무
 - 사전검토가 실질적으로 업무에 도움이 되는지에 대한 설문결과를 살펴보면, 응답자 10명 중 9명의 비율(90.1%)로 업무에 도움이 된다는 응답이 높게 조사되었음
 - 소속기관별로 사전검토의 업무 도움에 대한 설문결과를 보면, 국가기관이 93.5%로 가장 높은 긍정적 답변을 하였으며 지방자치단체(기초) 91.9%, 지방자치단체(광역) 91.7%, 지방자치단체(교육청) 90.0%, 공공기관 87.0%, 지방공기업 33.3% 순으로 조사되었음

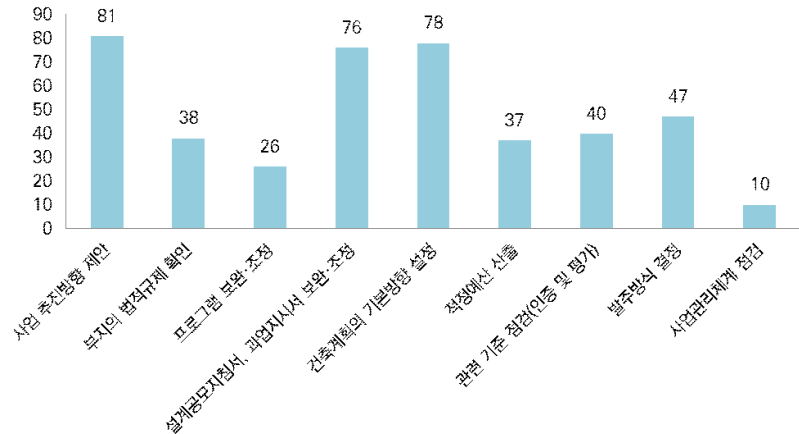


[그림 2-10] 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무 (단위 : 명)

[표 2-22] 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무

구분	설문 항목	전체		소속기관							
				국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업		
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
업무 도움	그렇다	172	90.1	43	22.5	22	11.5	57	29.8	9	4.7
	그렇지 않다	19	9.9	3	1.6	2	1.0	5	2.6	1	0.5
	합계	191	100	46	24.1	24	12.6	62	32.5	10	5.2
사전검토 대한 긍정적 답변		90.1		93.5		91.7		91.9		90.0	
								87.0		33.3	

- 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유
 - 사전검토가 업무에 도움이 된 이유에 대한 분석결과를 살펴보면, 사업 추진방향에 대한 제안(81명 / 18.7%)이 가장 큰 도움이 된 것으로 조사됨
 - 또한, 건축계획의 기본방향 설정(78명 / 18.0%) 및 설계공모지침서, 과업 지시서 보완·조정(76명 / 17.6%)도 큰 도움이 된 것으로 조사됨

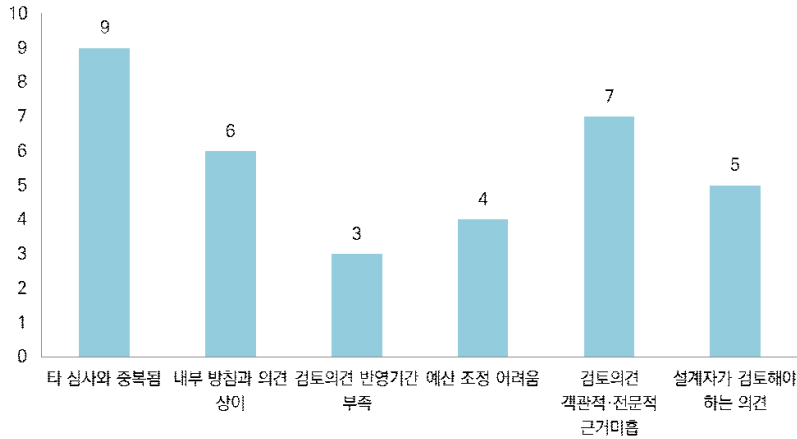


[그림 2-11] 사전검토가 업무에 도움이 된 이유 (단위: 명)

[표 2-23] 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유(다중응답)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
				빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
업무에 도움이 된 이유	1)사업추진방향 제안	81	18.7	23	5.3	9	2.1	31	7.2	5	1.2	13	3.0	0	0.0
	2)부지의 법적규제 확인	38	8.8	12	2.8	1	0.2	11	2.5	2	0.5	11	2.5	1	0.2
	3)프로그램 보완조정	26	6.0	4	0.9	4	0.9	11	2.5	1	0.2	6	1.4	0	0.0
	4)설계공모지침서, 과업지시서 보완	76	17.6	13	3.0	9	2.1	27	6.2	5	1.2	21	4.8	1	0.2
	5)건축계획의 기본방향 설정	78	18.0	15	3.5	12	2.8	33	7.6	1	0.2	17	3.9	0	0.0
	6)적정 예산 산출	37	8.5	9	2.1	3	0.7	14	3.2	2	0.5	9	2.1	0	0.0
	7)관련 기준 점검 (인증 및 평가)	40	9.2	8	1.8	5	1.2	19	4.4	1	0.2	7	1.6	0	0.0
	8)발주방식 결정	47	10.9	11	2.5	5	1.2	13	3.0	2	0.5	16	3.7	0	0.0
	9)사업관리체계 점검	10	2.3	3	0.7	2	0.5	4	0.9	0	0.0	1	0.2	0	0.0
합계		433	100	98	22.6	50	11.5	163	37.6	19	4.4	101	23.3	2	0.5

- 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유
 - 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유에 대한 분석결과를 살펴보면, 타 심사(각종 예산심사, 심의 등)와 중복됨(9명 / 26.5%)이 가장 높게 조사됨
 - 또한, 검토의견의 객관적·전문적 근거가 미흡(7명 / 20.6%)하다는 의견이 높게 조사되어 사전검토 추진 시 객관적인 근거 마련 및 검토방법의 전문성을 높일 수 있는 방안이 필요할 것으로 판단됨

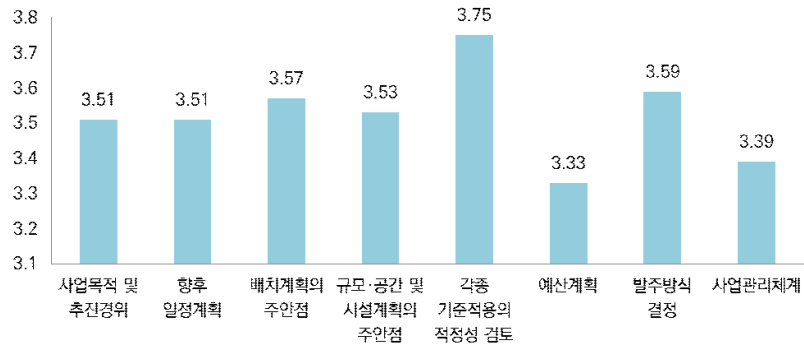


[그림 2-12] 사전검토가 업무에 도움이 되지 않는 이유 (단위 : 명)

[표 2-24] 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)

구분	설문 항목	전체	소속기관							
			국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업		
		빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)
업무에 도움이 되지 않은 이유	1)타 심사와 중복됨	9 26.5	2 5.9	2 5.9	3 8.8	0 0.0	2 5.9	0 0.0		
	2)내부 방침과 의견 상이	6 17.6	2 5.9	0 0.0	2 5.9	1 2.9	1 2.9	0 0.0		
	3)검토의견 반영 기간 부족	3 8.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 5.9	1 2.9		
	4)예산 조정 어려움	4 11.8	1 2.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 8.8	0 0.0		
	5)객관적·전문적 근거미흡	7 20.6	1 2.9	1 2.9	3 8.8	0 0.0	2 5.9	0 0.0		
	6)설계자가 검토 해야 하는 의견	5 14.7	1 2.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 5.9	2 5.9		
합계		34 100	7 20.6	3 8.8	8 23.5	1 2.9	12 35.3	3 8.8		

- 사전검토의견서가 사업추진에 반영된 정도
 - 사전검토의견서 항목별로 사업추진에 반영된 정도를 조사한 결과, 각종 기준 적용의 적정성 검토(3.75) 항목이 가장 높게 반영된 것으로 조사되었으며, 발주 방식에 대한 결정(3.59)과 배치 계획의 주안점(3.57) 항목이 다른 사전검토의견서 항목보다 사업추진에 높게 반영된 것으로 조사되었음
 - 기관별로 살펴보면, 모든 기관이 각종 기준 적용의 적정성 검토항목을 사업추진 시 가장 높게 반영한 것으로 조사되었으며, 국가기관, 지방자치단체(기초 및 교육청), 공공기관은 발주방식의 결정 항목을 지방자치단체(광역)와 지방공기업은 배치계획의 주안점을 사업추진 시 높게 반영한 것으로 조사되었음



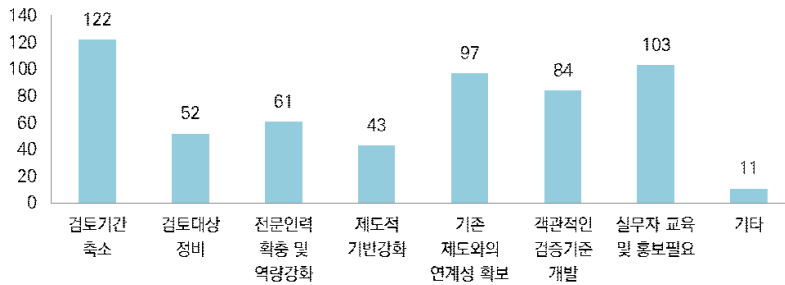
[그림 2-13] 사전검토의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도

[표 2-25] 사전검토의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도

구분	설문 항목	전체	소속기관					
			국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업
			평균 (표준편차)	평균 (표준편차)	평균 (표준편차)	평균 (표준편차)	평균 (표준편차)	평균 (표준편차)
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도	1)사업목적 및 추진경위	3.51 (.923)	3.67 (.896)	3.54 (.884)	3.66 (.723)	3.40 (1.075)	3.21 (1.114)	2.67 (.577)
	2)향후 일정계획	3.51 (.800)	3.59 (.858)	3.50 (.659)	3.66 (.651)	3.20 (1.135)	3.33 (.896)	3.00 (.000)
	3)배치계획의 주안점	3.57 (.836)	3.61 (.977)	3.67 (.761)	3.65 (.770)	3.30 (1.059)	3.46 (.781)	3.33 (.577)
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	3.53 (.838)	3.57 (.834)	3.63 (.824)	3.65 (.749)	3.50 (.972)	3.37 (.928)	2.67 (.577)
	5)각종 기준적용의 적정성 검토	3.75 (.839)	3.76 (.848)	3.79 (.932)	3.82 (.736)	3.70 (1.160)	3.65 (.849)	3.33 (1.155)
	6)예산 계획	3.33 (.924)	3.39 (.977)	3.17 (.963)	3.56 (.842)	3.20 (.919)	3.13 (.909)	2.33 (.577)
	7)발주방식 결정	3.59 (.919)	3.70 (.840)	3.42 (.929)	3.69 (.781)	3.60 (1.174)	3.50 (1.070)	2.33 (.577)
	8)사업 관리체계	3.39 (.845)	3.43 (.834)	3.33 (.817)	3.53 (.762)	3.30 (.949)	3.30 (.916)	2.00 (.000)

□ 개선사항 대한 설문 분석 결과

- 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)
 - 사전검토 제도에 대해 개선이 필요한 사항을 1순위~3순위까지 종합적으로 살펴보면, 1순위로 개선이 필요한 사항에 대한 결과와 유사한 경향을 보이고 있으며, 검토기간에 대한 축소(122명 / 21.3%), 실무자 교육 및 홍보 필요(103명 / 18.0%), 기존 제도와의 연계성 확보(97명 / 16.9%) 등이 사전검토 제도에 대한 주요 개선사항으로 조사되었음
 - 기타의견(11건)으로는 매월 접수 기간 연장 필요(1건), 최대한 기간 단축이 필요(1건), 기재부 예산에 대한 건의가 필요(1건), 검토 이후 지속적인 지원이 필요(1건), 조달청과 업무구분이 필요(1건), 관련 정보DB화가 필요(1건), 제안서 작성 등 협조적인 분위기가 필요(1건) 등이 있었음

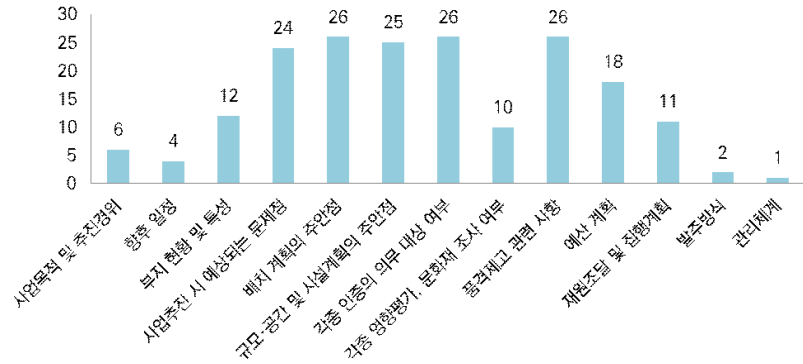


[그림 2-14] 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합) (단위 : 명)

[표 2-26] 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)

구분	설문 항목	전체	소속기관							
			국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업		
		빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)
사전검토 제도에 대한 개선사항	1)검토기간 축소	122 21.3	28 4.9	15 2.6	42 7.3	7 1.2	28 4.9	2 0.3		
	2)검토대상 정비	52 9.1	17 3.0	4 0.7	13 2.3	1 0.2	15 2.6	2 0.3		
	3)전문인력 확충 및 역량강화	61 10.6	13 2.3	8 1.4	21 3.7	2 0.3	17 3.0	0 0.0		
	4)제도적 기반강화 (제재조치 마련)	43 7.5	10 1.7	3 0.5	18 3.1	1 0.2	11 1.9	0 0.0		
	5)기존 제도와의 연계성 확보	97 16.9	27 4.7	13 2.3	28 4.9	7 1.2	20 3.5	2 0.3		
	6)객관적인 검증기준 개발	84 14.7	17 3.0	15 2.6	26 4.5	4 0.7	21 3.7	1 0.2		
	7)실무자 교육 및 홍보 필요	103 18.0	21 3.7	13 2.3	36 6.3	8 1.4	24 4.2	1 0.2		
	8)기타	11 1.9	5 0.9	1 0.2	2 0.3	0 0.0	2 0.3	1 0.2		
합계		573 100	138 24.1	72 12.6	186 32.5	30 5.2	138 24.1	9 1.6		

- 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)
 - 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)으로는 배치 계획의 주안점, 각종 인증의 의무 대상 여부, 품격제고 관련 사항(각 26명 / 13.6%)이 높은 응답률을 보였음
 - 또한, 규모·공간 및 시설계획의 주안점(25명 / 13.1%)과 사업 추진 시 예상되는 문제점(24명 / 12.6%)을 기술하는 항목이 사전검토 신청서 작성 시 어려움을 느끼는 것으로 조사됨

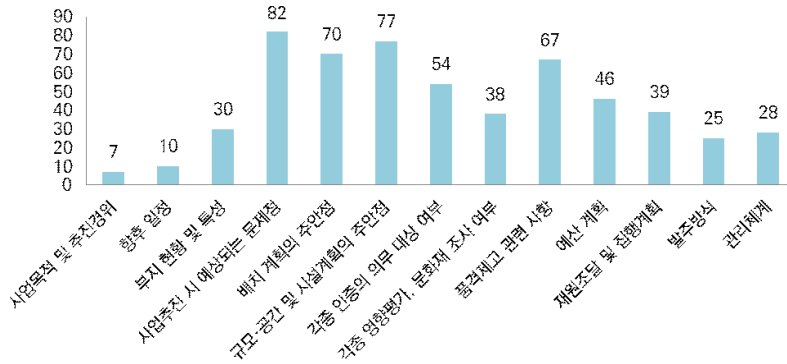


[그림 2-15] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위) (단위 : 명)

[표 2-27] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)

구분	설문 항목	전체		소속기관							
				국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체(교육청)	공공 기관	지방 공기업		
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
사전검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목 (1순위)	1)사업목적·추진경위	6	3.1	0	0.0	1	0.5	5	2.6	0	0.0
	2)향후 일정	4	2.1	1	0.5	0	0.0	1	0.5	1	0.5
	3)부지 현황, 특성	12	6.3	0	0.0	1	0.5	2	1.0	3	1.6
	4)사업 추진 시 예상되는 문제점	24	12.6	2	1.0	3	1.6	8	4.2	2	1.0
	5)배치 계획 주안점	26	13.6	7	3.7	3	1.6	10	5.2	1	0.5
	6)규모·공간 및 시설계획 주안점	25	13.1	3	1.6	3	1.6	16	8.4	0	0.0
	7)각종 인증의 의무 대상 여부	26	13.6	12	6.3	2	1.0	3	1.6	0	0.0
	8)각종 영향평가, 문화재 조사여부	10	5.2	5	2.6	1	0.5	1	0.5	0	0.0
	9)품격제고 관련 사항	26	13.6	9	4.7	5	2.6	6	3.1	1	0.5
	10)예산 계획	18	9.4	5	2.6	3	1.6	4	2.1	0	0.0
	11)재원조달 및 집행계획	11	5.8	2	1.0	1	0.5	4	2.1	2	1.0
	12)발주방식	2	1.0	0	0.0	0	0.0	2	1.0	0	0.0
	13)관리체계	1	0.5	0	0.0	1	0.5	0	0.0	0	0.0
합계		191	100	46	24.1	24	12.6	62	32.5	10	5.2

- 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위 종합)
 - 사업 추진 시 예상되는 문제점(82명 / 14.3%)이 다른 항목보다 신청서 작성 시 가장 큰 어려움을 겪고 있는 것으로 조사되었으며, 규모·공간 및 시설계획의 주안점(77명 / 13.4%)과 배치 계획의 주안점(70명 / 12.2%) 등 건축계획과 관련된 항목을 작성하는데 어려움을 겪고 있는 것으로 조사됨



[그림 2-16] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위 종합) (단위 : 명)

[표 2-28] 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
				빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
사전검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목 (1~3순위)	1)사업목적·추진경위	7	1.2	1	0.2	1	0.2	5	0.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	2)향후 일정	10	1.7	2	0.3	1	0.2	1	0.2	2	0.3	4	0.7	0	0.0
	3)부지 현황, 특성	30	5.2	2	0.3	5	0.9	11	1.9	4	0.7	8	1.4	0	0.0
	4)사업 추진 시 예상되는 문제점	82	14.3	22	3.8	6	1.0	26	4.5	3	0.5	23	4.0	2	0.3
	5)배치 계획 주안점	70	12.2	14	2.4	7	1.2	29	5.1	6	1.0	14	2.4	0	0.0
	6)규모·공간 및 시설계획 주안점	77	13.4	14	2.4	11	1.9	31	5.4	3	0.5	17	3.0	1	0.2
	7)각종 인종의 의무 대상 여부	54	9.4	21	3.7	5	0.9	11	1.9	0	0.0	15	2.6	2	0.3
	8)각종 영향평가, 문화재 조사 여부	38	6.6	10	1.7	5	0.9	6	1.0	0	0.0	16	2.8	1	0.2
	9)물격제고 관련 사항	67	11.7	17	3.0	12	2.1	21	3.7	3	0.5	13	2.3	1	0.2
	10)예산 계획	46	8.0	8	1.4	4	0.7	18	3.1	4	0.7	12	2.1	0	0.0
	11)재원조달 및 집행계획	39	6.8	13	2.3	5	0.9	12	2.1	2	0.3	6	1.0	1	0.2
	12)발주방식	25	4.4	6	1.0	6	1.0	7	1.2	1	0.2	5	0.9	0	0.0
	13)관리체계	28	4.9	8	1.4	4	0.7	8	1.4	2	0.3	5	0.9	1	0.2
합계		573	100	138	24.1	72	12.6	186	32.5	30	5.2	138	24.1	9	1.6

- 제도 개선사항 또는 국가공공건축지원센터에 바라는 점
 - 사전검토 제도 개선사항 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점에 대한 설문분석 결과, '법제적·제도적 개선이 필요(25명 / 13.1%)'하다는 의견이 가장 많았으며 사전검토 결과에 따른 예산확보 기준 마련, 사전검토 대상 시설 선별 기준개선, 의무 및 벌칙사항 추가 등의 의견을 제시하였음
 - 또한, '사전검토의 전문성 및 객관성 제고가 필요(21명 / 11.0%)'하다는 의견을 통해 국가공공건축지원센터 사전검토 담당자 및 외부 전문가의 역량 제고, 사전검토 의견서 내용의 전문성과 객관성 제고를 위한 노력을 제안함
 - 사전검토 해당기관 및 관련 직무자에 대한 '공공건축 및 사전검토제도와 관련된 교육·홍보가 필요(19명 / 9.9%)'하다는 의견도 다수 제시되었음

[표 2-29] 제도 개선사항 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점

항목	빈도(명)	(%)
사전검토의 실효성이 부족함	8	4.2
법제적·제도적 개선이 필요함 (사전검토 결과에 따른 예산확보 기준 마련, 대상시설 선별 기준개선, 의무 및 벌칙사항 추가 등)	25	13.1
사전검토 신청 기관 및 건축물 용도별 대응방안 모색 (건축물 용도 및 행위 특수성 반영 등)	7	3.7
사전검토 절차 수행에 대한 절차대행서비스 및 협조시스템(컨설팅) 도입 필요	12	6.3
타 심사 및 검토와의 중복에 대한 개선 필요	5	2.6
사전검토의 전문성 및 객관성 제고 필요 (사전검토 담당자 및 외부전문가의 역량 제고, 의견서 내용의 전문성 및 객관성 제고 등)	21	11.0
사전검토의 간소화(검토기간, 절차, 신청서 항목 등)	16	8.4
사전검토 시기의 변경	7	3.7
공공건축 및 사전검토 관련 교육·홍보 필요	19	9.9
사업추진기관의 의견 반영이 어렵고, 입장이 고려되지 않음	8	4.2
사후 모니터링 및 사업관리 필요(사전검토사항의 현장적용 여부, 사후 자문 등)	3	1.6
무응답	60	31.4
합계	191	100.0

3) 신청시기별·용도별 결과 분석

□ 신청시기별 사전검토의 업무 도움 정도

- 전반적으로 사전검토 실효성에 대한 긍정적 답변이 우세하고 신청시기별로 크게 차이를 나타내지는 않으나, 대지 확정 전(96.6%)과 프로그램 확정 전(95.1%) 가장 도움이 되고 상대적으로 대지 확정 후(89.4%)와 프로그램 확정 후(87.0%) 사전검토 실효성이 낮은 것으로 나타남
- 예산 확정 전(89.8%)과 확정 후(90.8%)의 업무 도움 정도는 별 차이가 없는 것으로 보아 예산 확정 여부와 사전검토의 업무 도움 정도는 큰 연관성이 없는 것으로 판단됨

[표 2-30] 신청시기별 사전검토의 업무 도움 유무

구분	신청시기별	사전검토의 업무 도움 유무	
		그렇다(%)	그렇지 않다(%)
예산	예산 확정 전	89.8	10.2
	예산 확정 후	90.8	9.2
부지	대지(부지경계) 확정 전	96.6	3.4
	대지(부지경계) 확정 후	89.4	10.6
프로그램	프로그램 확정 전	95.1	4.9
	프로그램 확정 후	87.0	13.0

□ 신청시기별 검토의견 반영의 차이

- 부지와 프로그램은 확정 전이 후보다 검토의견 반영도가 높았으나, 예산은 확정 후가 전보다 반영도가 높게 나타남
- 일반적으로 예산 확정과 동시에 사업의 추진 여부가 결정되기 때문에 예산 확정 전 단계에서 사전검토 신청 시 사업의 방향과 내용이 가변적인 상태 이므로 명확하고 구체적인 검토가 어려움, 그에 따라 검토의견 반영도 원 활하지 않았던 것으로 추정됨
- ‘예산 계획’ 관련 의견도 예산 확정 후(59.04)가 전(56.12)보다 반영도가 높 게 나타남, 총사업비에 대한 예산 확정 후 전체 조달 가능한 재원의 윤곽이 결정되어 오히려 공사비, 설계비, 부대비 증감 등 세부 예산 조정과 관련한 의견 반영이 수월했을 것으로 판단됨

[표 2-31] 신청시기별 검토의견 반영의 차이

구분	설문 항목	신청시기 구분					
		예산		부지		프로그램	
		확정 전	확정 후	확정 전	확정 후	확정 전	확정 후
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도 (100점 환산 평균)	1)사업목적 및 추진경위	58.16	64.54	65.52	62.42	65.24	61.11
	2)향후 일정계획	57.14	64.72	67.24	61.96	65.85	60.42
	3)배치계획의 주안점	58.16	66.49	63.79	64.44	65.24	63.66
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	59.69	64.72	67.24	62.73	66.77	60.88
	5)각종 기준적용의 적정성 검토	66.33	69.68	73.28	68.01	70.43	67.59
	6)예산 계획	56.12	59.04	64.66	57.14	61.89	55.56
	7)발주방식 결정	59.69	66.49	72.41	63.35	66.77	63.19
	8)사업 관리체계	56.12	61.17	65.52	58.85	62.50	57.87
	평균	58.93	64.61	67.46	62.36	65.59	61.29

□ 건축물 용도별 검토의견 반영의 차이

- 전시장(71.25)과 연구소(69.89)의 검토의견 반영도가 높게 나타났으며, 운 동시설(53.13)과 공공업무시설(59.67)은 상대적으로 반영도가 낮게 나타남
- 전시장의 경우 ‘각종 기준적용의 적정성 검토’(80.00)와 ‘발주방식 결 정’(80.00) 관련 의견의 반영도가 가장 높게 나타남
- 연구소의 경우 ‘예산 계획’(63.64)을 제외하고 전반적으로 반영도가 높게 나타났으며, ‘향후 일정계획’(72.73)과 ‘각종 기준적용의 적정성 검 토’(72.73)의 반영도가 가장 높게 나타남

[표 2-32] 건축물 용도별 검토의견 반영의 차이

구분	설문 항목	주요 건축물 용도(표본수 10 이상)							
		대학교	도서관	연구소	노유자 시설	전시장	공공업무 시설	공공 청사	운동 시설
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도 (100점 환산 평균)	1)사업목적 및 추진경위	62.50	64.58	70.45	65.00	67.50	60.71	70.45	52.27
	2)향후 일정계획	60.71	66.67	72.73	62.50	72.50	55.95	65.91	54.55
	3)배치계획의 주안점	66.07	66.67	70.45	70.00	70.00	60.71	70.45	54.55
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	62.50	64.58	70.45	65.00	67.50	60.71	70.45	52.27
	5)각종 기준적용의 적정성 검토	69.64	70.83	72.73	65.00	80.00	65.48	69.32	56.82
	6)예산 계획	57.14	64.58	63.64	55.00	62.50	57.14	64.77	45.45
	7)발주방식 결정	66.07	64.58	70.45	65.00	80.00	60.71	62.50	56.82
	8)사업 관리체계	62.50	66.67	68.18	60.00	70.00	55.95	57.95	52.27
	평균	63.39	66.15	69.89	63.44	71.25	59.67	66.48	53.13

[표 2-33] 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과(전시장, 연구소)

건축물 용도	가장 도움이 되었던 의견	조치결과
전시장	전체적인 사업방향 제시	설계공모지침서에 명시, 실별 규모 및 면적 조정
	사업의 특하나 성공적인 관리운영을 위해 부족한 건축비에 대한 보완 권고	중앙부처와의 사업비 조정시 권고 의견 근거자료로 제시
	적정공기 및 사업절차 제시	사업비, 사업기간, 행정절차에 대한 재검토
	적정한 건축배치계획 및 전시방향 설정	설계공모지침서에 명시
	마스터플랜 수립 권장	설계공모지침서에 명시
	기존 시설과 연계운영 및 독립성 확보, 보행동선 및 주차시설 연계활용 등 부지 활용도 측면에서 증축부지 선정에 대한 검토의견 제시	최종 부지선정시 사전검토의견을 운영위원들에게 피력할수 있었고 조기에 사업진행 하는데 도움이 많이 되었음
	설계제안공모 및 진행사항 문의 및 협조	설계제안공모 추진
연구소	전문가 자문을 통해 시설요구사항과 기준을 설정 하고 설계공모 시 명확한 기준 제시	설계공모지침서에 명시
	공사비와 설계비 산출 요율 제시, 적정 예산 재검토	공사비와 설계비 산출 재검검, 추가 예산 확보에 도움이 됨
	직원 수요조사 반영	직원 의견수렴 회의 개최 및 수시 의견 접수
	설계공모 방식 결정	당초 ○○공모 계획을 ○○공모로 전환하여 추진
	○○시 경관 가이드라인 고려	○○시 경관 가이드라인 숙지

4) 분석 종합

□ 예산 관련 항목에 비해 계획 항목(사업추진방향, 건축계획 등)의 실효성이 높음

- 사전검토 의견 중 건축계획과 관련한 ‘사업 추진방향 제안’, ‘건축계획의 기본방향 설정’, ‘설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정’이 업무에 가장 도움이 되었다고 응답
- ‘적정 예산 산출’(8.5%)에 대한 의견은 업무 도움 정도가 높지 않고, 사전검토 의견서 항목 중 ‘예산 계획’의 사업 반영도(3.33)가 가장 낮은 것으로 나타났다
- 사전검토가 재원조달 가능성 등 정책적 항목보다 배치와 공간 계획 등 건축계획 관련 검토의 비중이 상대적으로 높기 때문에 예산부분에 대한 영향과 실효성이 전반적으로 낮은 것으로 판단됨

□ 기관별(용도별)로 실효성이 높은 항목과 기여 정도에 대한 인식 차이

- 사전검토가 업무에 도움이 된 이유에 대한 기관별 분석결과를 살펴보면, 국가기관은 ‘사업추진방향 제안’이 가장 높았고, 광역지자체와 기초지자체는 ‘건축계획의 기본방향 설정’, 공공기관은 ‘설계공모지침서, 과업지시서

보완·조정'이 업무에 가장 도움이 되었다고 응답

- 기관별로 전담부서 및 전문 인력의 보유 정도가 다르고, 예산과 프로그램 확정 시기⁹⁾ 등 사업 추진 절차가 다르기 때문인 것으로 추정됨

□ 신청서 개편과 제도 개선에 대한 필요성 확인

- 사전검토의 실효성을 높이기 위해서 타 심사(각종 예산심사와 평가 등)와 중복성에 대한 면밀한 검토가 필요하며¹⁰⁾, 그러기 위해서 '기존 제도와의 연계성 확보', '객관적인 검증기준 개발' 등의 고려가 시급히 요구됨
- 담당자들이 사전검토 신청서를 작성하는데 어려움을 겪고 있는 것으로 나타나¹¹⁾ 신청서 양식을 보다 작성하기 쉽도록 개편하는 것이 필요함
- 실무자 교육 및 홍보에 대한 요구가 높게 나타난 것을 볼 때, 공공건축에 대한 충분한 교육과 안내를 통해 관련 직무자의 전반적인 인식 제고가 필요함¹²⁾

9) 국가기관은 예산(82.6%)과 프로그램(67.4%) 확정 후 사전검토를 신청하는 비율이 높으나, 지방자치단체(기초)는 예산 확정 후 신청비율(61.3%)이 높지 않고, 프로그램은 오히려 확정 전 신청비율(59.7%)이 높음

10) 사전검토가 도움이 되지 않은 이유로 '타 심사와 중복됨'이 26.5%로 가장 높게 나타남

11) 사전검토 신청서 항목 중 '사업추진 시 예상되는 문제점', '배치 계획의 주안점', '규모·공간 및 시설계획 주안점' 등 건축계획과 관련된 항목을 작성하는데 어려움을 겪고 있는 것으로 조사됨

12) 사전검토 제도 개선사항에 대해 '실무자 교육 및 홍보 필요'(18.0%)라고 응답한 비율이 '검토기간 축소' 다음으로 높게 나타남

3. 소결 : 사전검토 시행 효과와 한계

1) 사전검토 시행 효과

□ 공공건축의 공공성 제고

- 지역 특성과 이용자 수요를 반영한 공공건축 유도
 - 공공건축은 지역 특성과 이용자 수요를 반영하여 계획되어야 함에도 불구하고 면밀한 조사 없이 사업을 진행하는 경우가 많으며, 지역 수요를 고려하지 않고 건축물이 조성될 경우 이용이 저조하고 만족도가 떨어지는 등의 문제 야기
 - 공공건축 사업계획 사전검토에서는 각 사업에서 지역 특성에 대한 조사 수행과 이용자 수요 조사 여부를 검토하여 의견을 제시함으로써 보다 면밀한 현황 조사를 유도하였음
- 배치계획과 시설계획, 외부공간계획 주안점 제시
 - 지역 사회에 열린 공간 조성, 보행자 친화적인 외부공간 조성을 위한 주차 방식 조정 등의 의견을 제시하였음
 - 다른 용도의 공공시설, 근린공원과 연계하여 원활한 공공공간 네트워크를 구축하도록 유도
 - 위와 같은 의견은 영주선비도서관 사례에서 확인한 바와 같이 설계공모 지침서에 명시되고 설계에 반영됨

□ 공공건축 기획 지원과 조성 절차 합리화

- 공공기관 관계자 업무 지원 및 예상 문제점 점검
 - 공공기관 내에 건축사업 추진 경험이 풍부한 전문인력이 부족해서 사업계획 수립에 어려움을 겪는 경우, 사전검토는 예산, 규모, 일정 등 사업 추진 계획을 합리적으로 조정하는 데에 기여함
 - 사전검토를 통해 공공건축사업의 합리적인 기획을 위한 지원, 각종 기준의 적정성을 검토하고 있으며, 사업 추진 시 예상 문제점을 사전에 확인
 - 사전검토 신청기관 담당자 인식조사 결과 응답자의 90.1%가 사전검토가 업무에 도움이 되었다고 응답하였음
- 일정과 예산 등 사업계획 합리화
 - 사전검토 시행 이후 연차가 진행될수록 설계공모기간, 설계기간, 공사기간에 대한 적정 의견이 증가하는 추세를 보이는데, 이는 사업계획이 점차 합리화되고 있다는 사실을 보여줌

- 사전검토 모니터링 결과, 설계공모비, 설계비 등에 대한 보완 의견에 해당 비용을 조정하여 신청서 대비 공모 시점에는 해당 비용이 보다 합리적으로 책정되었음을 확인
- 우수 설계자 선정을 위한 발주방식 개선
 - 사전검토에서는 가격 중심이 아니라 설계자의 역량과 설계안의 우수성으로 설계자를 선정하는 공모 방식으로 사업을 추진할 것을 유도
 - 설계공모의 공정하고 투명한 운영을 위해 심사위원을 사전에 공개하고, 다양한 규모의 건축사사무소가 보다 적극적으로 참여할 수 있도록 공모 제출물을 간소화하는 등 설계공모 운영 방식 개선
 - 영주선비도서관의 경우, 신청서 상 PQ방식으로 계획하였으나 사전검토 후 설계공모로 발주방식을 변경하여 진행

□ 공공건축 품질 향상을 위한 디자인 관리체계 구축 유도

- 디자인 관리체계 마련
 - 사전검토에서는 공공건축의 품질 향상을 위해 발주기관이 적정한 디자인 관리체계를 갖추도록 의견을 제시함
 - 특히 기관 내에 전문인력이 없는 경우 전문가로 구성된 위원회를 구성하여 사업 추진의 전 단계에 걸쳐 활용하도록 유도
 - 기획의 내실화를 위해 시설별로 해당 분야의 전문가(공연, 문학, 역사 등)의 의견을 충분히 수렴하도록 함
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 설계의도 구현 업무 시행 유도
 - 「건축서비스산업 진흥법」 제22조에 설계의도 구현 업무가 규정되어 있음에도 불구하고 발주기관에서 해당 제도를 모르거나 예산 확보 근거가 부족하여 시행에 어려움을 겪고 있음
 - 사전검토에서는 건축과정에 설계자 참여 필요성을 설명하고 법적 근거를 소개하여 발주기관이 설계의도 구현 업무를 수행하도록 유도함
 - 영주교육지원청에서는 사전검토 의견을 받아들여 설계자(스페이스연건축사사무소)와 설계의도 구현 용역을 체결하여 시공과정에서 설계자의 의도가 지켜지도록 함

2) 사전검토 제도의 한계

□ 공공건축 기획 부실 문제 해결에 한계

- 사전검토 대상 기관이 광범위하고 사업 성격이 다양함
 - 사전검토 대상 기관은 국가기관, 지방자치단체, 공공기관과 지방공기업 등을 모두 포함하며, 기관별로 전담부서 유무, 전문인력 현황, 사업 추진 절차, 내부 지침 유무, 사업의 규모와 종류가 상이
 - 업무시설, 교육연구시설, 문화집회시설 등 사업의 규모와 성격이 다양하고, 부지 여건, 주 이용층, 운영방식 등도 사업별로 현격한 차이를 보임
 - 사전검토 실효성에 대한 인식조사에서도 기관별로 차이를 보이는데, 기관과 사업 특성을 고려하여 사전검토 항목과 기간 등을 조정할 필요
- 지역 특성과 이용자 수요 파악 미흡
 - 인식조사 결과, 사전검토에서 사업 추진방향과 배치시설 계획의 주안점을 제시하는 것이 업무에 많은 도움이 된다고 응답하였음
 - 사전검토 신청서와 보완자료를 바탕으로 사업 추진방향과 계획의 주안점을 제시하고 있으나, 짧은 검토기간(30일)에 다양한 지역과 용도의 사업을 검토하는 현 상황에서 지역 여건과 이용자 특성에 대한 이해가 부족하여 내실 있는 검토에 어려움을 겪고 있음
 - 공공건축의 기획을 내실화하고 사전검토의 효율성을 높이기 위해서는 사업 초기 단계에서 지역 특성과 이용자 수요에 대해 보다 면밀한 현황조사를 실시하도록 유도할 필요가 있음

□ 검토항목 체계화 및 항목별 검토기준 객관화고도화 필요

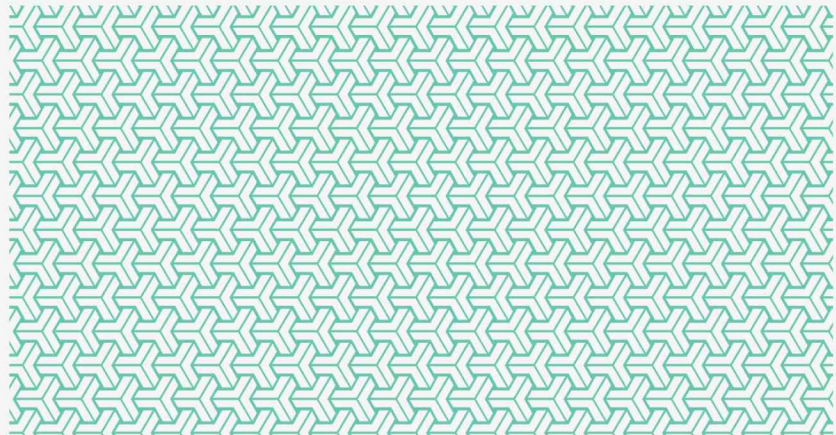
- 사전검토 내용이 포괄적으로 규정되어 있음
 - 현행「건축서비스산업 진흥법」 제23조에서 사전검토 내용을 규정하고 있으나(사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획, 발주방식, 디자인 관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안, 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항), 사업 기획 단계에서 수행해야 할 사항을 세부적으로 검토하기에는 한계가 있음
 - 사전검토가 좋은 공공건축 조성에 실질적으로 기여하기 위해서는 사업 기획 단계에서 필요한 사항들을 보다 체계적으로 검토할 필요가 있으며, 이를 위해 기획 단계 수행 사항을 중심으로 검토 항목을 보다 세부적으로 제시할 필요

- 객관적이고 구체적인 사전검토 기준 미흡
 - 사전검토 항목별로 기준이 모호해서 기관 담당자들이 사전검토 의견을 이해하고 적절한 조치를 취하는 데에 어려움을 겪고 있음
 - 인식조사 결과에서도 사전검토 의견서 내용의 전문성 및 객관성을 높일 필요가 있다는 의견이 다수 제시되었음
 - 다양한 용도와 규모의 사업을 다루기 때문에 기준 개발에 어려움이 있음

□ 다른 제도와 중복 문제, 차별성 확보 미흡

- 투자심사 등 타 제도와 검토항목 중복
 - 「건축서비스산업 진흥법」 제정에 따라 공공건축의 ‘공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록’ 한다는 목표 하에 공공건축 사업계획 사전검토 제도가 도입되었으나 일부 검토 항목은 타 제도와 중복됨
 - 특히 사업의 필요성과 예산 관련 항목은 「지방재정법」에 따른 투자심사와 일부 중복
- 관련 제도 및 절차와 연계 미흡
 - 다른 법령에서 규정하는 심사 제도, 담당 부처 방침으로 시행하는 사전타당성 심사 등 사업 추진 단계에 적용되는 여러 심사 및 검토 제도와 연계가 미흡하여 동일 항목을 중복 심사하거나 검토 기준과 방향이 상이한 경우 발생
 - 사전검토 개선사항에 대한 인식조사에서도 ‘기존 제도와 연계성 확보’ 응답 비율이 높게 나타남

제3장 공공건축 사업계획 사전검토 발전방안



1. 공공건축 사업계획 사전검토 합리화 기본방향
2. 공공건축 사업계획 사전검토 업무 개선

1. 공공건축 사업계획 사전검토 합리화 기본방향

□ 공공건축의 지역성·공공성 강조

- 공공건축은 지역성을 대표하는 문화적 상징성을 부여함과 동시에 지역주민의 다양한 삶을 반영하여 지역의 장소가치를 부각시킬 수 있는 촉매로서 기능해야 함¹³⁾
- 따라서 공공건축물을 건립하고자 할 때 해당 지역의 장소성을 탐색하고 지역 주민들의 일상생활을 섬세하게 조사하고 기록하는 과정을 반드시 포함해야 함
- 사전검토 시 사업부지 주변 지역에 대한 면밀한 현황조사와 지역 특성에 적합한 시설계획방향을 수립할 것을 유도하고 주민 수요조사를 통한 절차의 공공성 확보 필요
 - 인구가 급격히 줄어드는 지방 중소도시의 경우 면밀한 수요 조사를 바탕으로 규모와 용도의 적정성을 검토하고 이용자의 의견 수렴을 통해 스페이스 프로그램(space program)을 구체화하여 과다 설계를 방지하는 것이 중요
- ‘공공건축의 지역성·공공성 제고’는 사전검토의 주요 시행 효과이기도 하므로 그동안의 성과는 유지하면서 향후에도 지속적으로 강조해야 하는 지향점으로 설정

• 현황 및 수요조사의 필요성

얼마나 많은 정책이나 연구가 적당히 수집된 통계자료를 기초로 수립되고 있는가? 얼마나 많은 의견들이 주관적인 인상이나 단편적인 경험에 의거하여 주장되고 있는가? 얼마나 많은 대규모 사업들이 현장 확인 없이, 또한 현장의 목소리를 무시하고, 막연한 추론이나 상식을 가장한 일반적인 편견, 문화적 맥락을 무시하고 수입된 전문지식에 의거하여 추진되고 있는가? 얼마나 많은 정책들이 사회문화적 맥락이나 그러한 정책들이 가져올 파급효과와 역기능 등을 무시한 채 추진되고 있는가? 다른 요인들은 외면한 채 당면 문제만 해결하면 된다는 접근 방식은 하나의 문제를 해결하면서 결과적으로 더욱 많은 문제를 만들어 내고 있지는 않은가? 신뢰할 수 없는 자료를 가지고 있으면 아무리 열심히 생각을 하고 정교한 분석을 하더라도 좋은 결과를 낼 수 없기 마련이다.

출처: 줄리아 크레인·마이클 앙그로시노(1997), 『문화인류학 현지조사 방법』, 한경구·김성례 역, 일조각, 역자 서문 中

□ 좋은 공공건축 실현을 위한 합리적인 절차 유도

- 사전검토의 내용이 실제 설계단계의 내용과 중복될 우려가 있으므로, 물리적인 계획에 대한 의견보다는 발주기관의 요구를 정확히 파악하고 이를 설계지침서 등으로 정리하는 역할이 중요
- 따라서 사전검토 시 건축행위에 대한 규제나 디자인 자체를 정하는 것이 아닌 좋은 건축을 만들어 낼 수 있는 프로세스에 대한 체계를 정립하는 것이 중요

13) 서수정, 김영현, 조시은. (2011). 국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구. 건축도시공간연구소. P.23.

- 사전검토는 물리적인 계획에 대한 규제·평가심사가 아닌, 사업 진행과정과 합리적 절차에 대한 협의·점검·조정 성격의 강조
- 향후 사전검토는 공공건축 사업의 추진과정·절차에 대한 방향 제시와 기획 단계의 각 업무에서 준수해야 할 의사결정 과정 및 좋은 공공건축 실현을 위한 절차를 안내하는 역할 필요

□ 객관적인 검토체계와 기준 마련

- 사전검토의 신뢰성과 일관성 확보를 위해서 검토체계를 정비하고 검토항목에 대한 분석방법을 개발할 필요
 - KDI 공공투자관리센터(PIMAC), 지방투자사업관리센터(LIMAC), 서울공공투자관리센터는 타당성조사의 일관성을 높이기 위해 각 분야(도로 및 교통, 주거 및 상업, 공공청사, 문화·체육·관광, 환경 등)의 가이드라인을 개발하여 배포
 - 공공건축 사업계획 사전검토는 업무 수행을 위한 내부 지침(「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」)을 운영하고 있을 뿐, 객관적인 검토 기준이 정립되지 않았음¹⁴⁾
- 사전검토는 공공건축 사업계획의 현황과 문제를 보여줄 수 있는 중요한 연구 자료이므로 데이터화(DB)에 대한 고려가 전제되어야 함
- 향후 사전검토 항목을 보다 체계적으로 정비할 필요가 있으며, 연구자료 활용이나 타 기관 데이터베이스(조달청DB, 건축물대장DB 등) 연계를 위해 보다 근본적인 연구가 필요함
 - 데이터화가 전제되지 않은 기존 자료는 DB구축을 위해 일반화 과정이 별도로 필요하나, 비계량적 검토 비중이 높고 검토항목별 검토기준이 부재하여 사전검토 데이터베이스(DB) 구축에 한계가 있음
- 현재 사전검토 항목 중 비교적 일반화가 가능한 정량적 검증 항목(예산, 규모, 일정 등)을 자료화하여 활용하고, 정성적 검증 항목(사전준비, 설계방향, 사업관리 등)에 대해서도 일반화 기법을 개발할 필요

□ 건축기획업무 내실화를 위한 검토기능 보완

- 원칙적으로 사전검토는 사업의 추진 여부를 결정하는 필요성·타당성 평가가 아닌 공공건축의 품질과 품격을 높이기 위해 사업의 적정성·구체성을 검증하는 제도이나, 사전검토 사업은 일반적으로 예비타당성조사 또는 타당성조사 의무수행 대상(총사업비 500억 원 이상)에서 제외되므로 사전검토

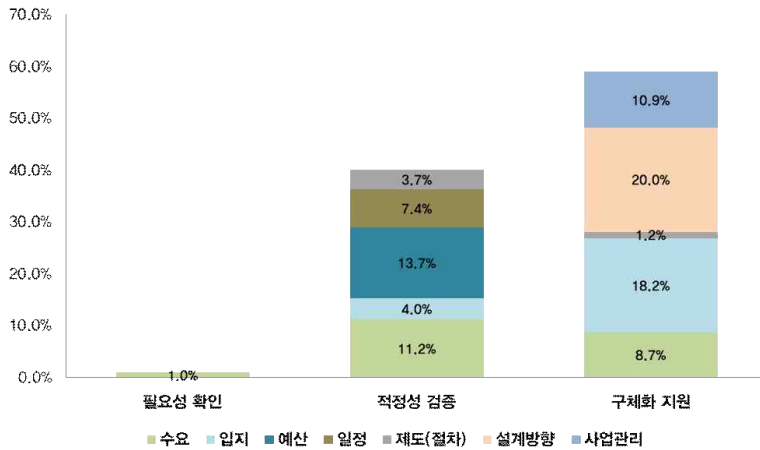
14) 국가공공건축지원센터(2016), 「공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과 및 개선방향」, 건축도시공간연구소, p.111.

시 사업의 타당성을 확인하는 과정이 필요

- 실제, 사전검토 주요의견을 분석한 결과 사전검토는 '타당성(필요성) 검증'보다 '구체화 지원'에 초점이 맞춰져 있음

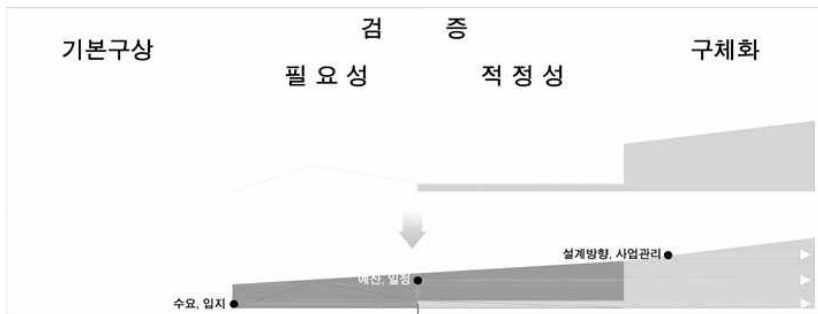
※ 사전검토 주요의견 유형 분석

- 분석범위 : 2016년 1월 ~ 2017년 5월 사전검토 사업(총 365건)
- 분석방법 : 사전검토 의견서 '주요 검토의견(감지)' 서류 분석(세부항목 중 중요한 검토 사항을 요약한 의견서 감지의 '주요 검토의견' 내용을 분석)
- 주요 검토의견의 검토항목을 7가지 유형(수요, 입지, 예산, 일정, 제도, 설계방향, 사업관리) 및 검증단계(필요성-적정성-구체화)별로 구분하여 통계



[그림 3-1] 사전검토 주요의견 분석결과

- 현행 사전검토에서 상대적으로 검토비중이 낮은 사업의 필요성과 적정성에 대한 검토 기능을 강화하고, 사업계획을 구체화 시키는 단계(발주방식 결정, 설계지침서 작성 등)와 연속성을 확보하여 사업의 전반적인 검토 기능을 보완



[그림 3-2] 공공건축 사업계획 사전검토 역할 정립

출처: 임현성(2016), "공공건축의 기획과 사전검토", 건축도시공간연구소 세미나 자료, p.59.

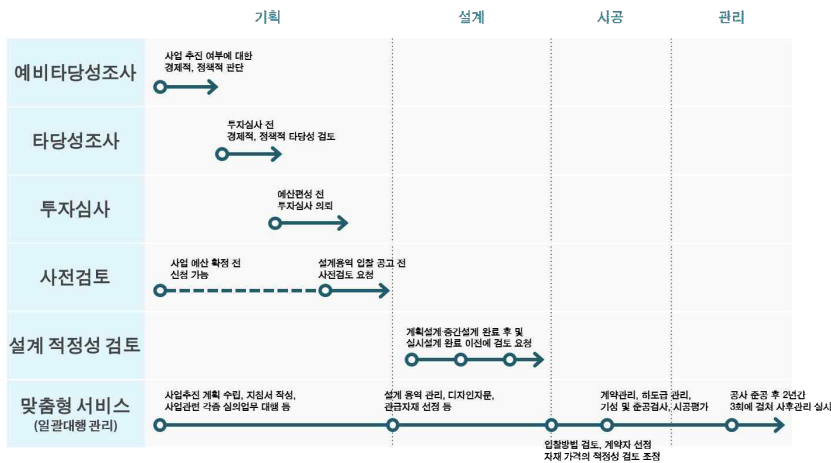
□ 관련 제도 및 절차와 연계 강화

- 공공건축사업의 사업규모별 평가제도(그림 3-3, 3-4 참조)를 살펴보면 사전검토는 투자심사와 거의 동일한 규모의 사업을 대상으로 하므로 두 심사의 검토항목과 기준을 비교하여 중복항목은 간소화하고 그렇지 않은 항목은 판단기준을 차별화하여 검토목적에 명확히 정립해야 함
 - 투자심사는 재원조달 가능성 등 예산과 관련된 정책적 항목에 검토 비중이 높으며, 사전검토는 시설계획의 검토, 규모의 적정성 등 실질적인 사업계획에 대한 검토 비중이 높음
 - 투자심사뿐만 아니라 시설유형별 각종 제도 및 법정절차와 상호 연관성 및 중복성을 사전에 검토하여 상이한 판단과 기준으로 인한 혼란을 방지할 필요
 - 특히 공공건축의 기획·조성에 직접적으로 관여하는 주무부처와 협조하여 관련 지침의 일관성을 확보(기획재정부, 행정안전부, 교육부의 예산편성 지침 등)

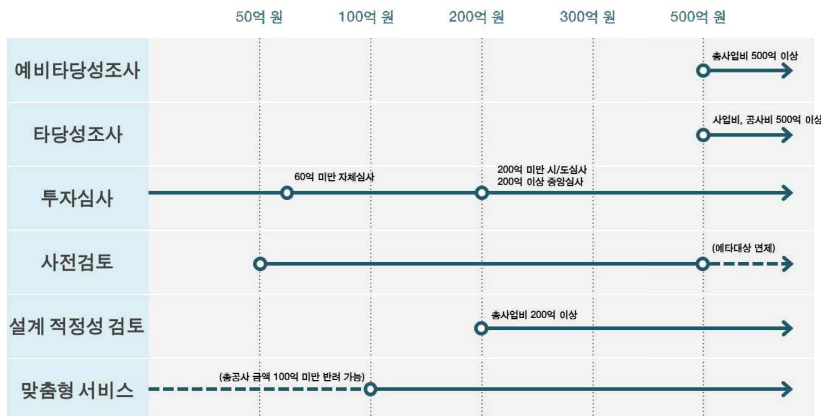
[표 3-1] 공공건축사업 검토제도의 종류 및 특징

구 분	목적 및 특징	법적 근거	수행기관
예비타당성조사	• 대규모 신규 사업에 대한 예산편성 및 기금운용 계획을 수립하기 위하여 기획재정부장관 주관으로 실시하는 사전적인 타당성 검증평가 • 조사결과에 따라 사업의 추진여부를 결정	국가재정법 제38조	한국개발연구원 공공투자관리센터 (PIMAC)
타당성조사	• 투자심사에 앞서 정밀조사를 통해 경제적, 정책적 타당성을 사전에 검토 • 개념상으로는 예비타당성조사와 유사하지만, 조사결과와 활용 목적은 상이함(투자심사의 의사결정에 도움을 주는 참고자료를 제공하는데 목적, 사업의 추진여부는 투자심사에서 결정)	지방재정법 제37조	한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터 (LIMAC)
투자심사	• 지방예산의 계획적·효율적 운영과 중복투자 방지를 위해 예산편성 전에 자체 또는 상급기관이 사업의 타당성과 효율성 등을 심사 • 지방채 발행제도(총액한도제도)와 함께 중앙정부가 대형 자본지출을 규제하고 관리하는 핵심 수단으로서 역할을 수행		자체, 시·도, 중앙 (투자심사위원회)
서울시 투자심사 의뢰 사업의 타당성검토	• 서울시 투자심사 의뢰사업에 대한 재무적·경제적 타당성을 검토 • 투자심사의 객관적·전문적 검토를 유도하는데 목적(분석 결과에 따라 경제성이 낮은 사업 및 검토불가 사업에 대해 실무심사, 소·본위원회 심의 시 집중 심사)	서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례	서울연구원 서울공공투자관리센터
총사업비 관리제도	• 총사업비 관리대상 사업 등에 대하여 각 단계별 설계내용을 보완·개선하고 현장 적용의 타당성과 더불어 예산 및 시설규모의 적정성을 확인 • 계획설계, 중간설계 완료 후 및 실시설계 완료 전, 총 3회 검토	국가재정법 제50조, 총사업비 관리지침	조달청

구 분	목적 및 특징	법적 근거	수행기관
타당성 재조사	- 사업추진 과정에서 사업추진의 타당성을 재조사하여 불필요한 사업비 증액을 억제하고 재정지출의 효율성을 제고하고자 수행 - 국가재정운용의 효율성 제고 측면에서 수행하는 예비타당성조사와 그 목적에 있어 큰 차이가 없음(예타조사 지침을 준용)		한국개발연구원 공공투자관리센터 (PIMAC)
사업계획 적정성 재검토	타당성재조사를 시행하지 않은 사업에 대하여 타당성재조사 방식에 준하여 적정 사업규모 및 총 사업비와 효율적인 대안을 검토하는 것을 목적		
맞춤형서비스	- 전문 인력이 없거나 발주 경험이 부족하여 사업추진에 어려움이 있는 기관을 대상으로 사업추진단계의 전 과정, 또는 일부단계 업무를 위임받아 건설행정 서비스 제공 - 일괄대행 서비스, 기획·설계관리 서비스, 심의대행 서비스, 시공관리 서비스로 구분		조달청



[그림 3-3] 공공건축사업 검토 제도의 사업 추진 단계별 적용 범위



[그림 3-4] 공공건축사업 검토 제도의 사업규모별 적용 범위

- 신청기관별로 담당자의 경력과 전문성에 차이가 있고 공공건축 유형별로 조성 절차의 내실화·체계화 정도가 다르므로 장기적으로 공공건축 유형별로 사전검토의 역할과 검토수준을 재검토해야 함
 - 2017년 11월 「박물관 및 미술관 진흥법」 개정으로 지방자치단체에서 공립 박물관·공립 미술관 건립 시 문화체육관광부장관으로부터 설립타당성에 관한 사전평가가 의무화
 - 2016년 2월 「교육환경보호에 관한 법률」 제정으로 학교설립 시 교육환경평가서 검토가 의무화

2. 공공건축 사업계획 사전검토 업무 개선

1) 사전검토 목적 재정립

- 합리화 기본방향에 맞춰 사전검토의 목적을 재정립
- 사전검토는 공공건축의 공공적 가치를 구현하고 적절한 수준의 품격을 확보하기 위해 수행하며, ‘사업기획의 내실화’, ‘건축계획의 전문화’, ‘과정과 절차의 합리화’를 목적으로 함

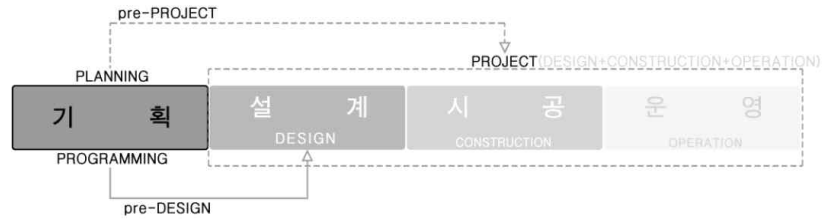


[그림 3-5] 사전검토의 목적

2) 사전검토 업무절차 재정립

□ 사업기획과 설계기획의 구분

- 사전검토는 ‘기획업무’의 내실화 정도를 검토하는 제도이므로 무엇보다 기획업무를 명확히 정의하는 일이 선행되어야 함
- ‘공공건축 기획업무’는 공공건축물의 입지, 용도, 규모, 예산 등을 계획·조정하는 업무로서 발주자가 사업 초기단계에서부터 설계 발주 전까지 수행하는 업무(사업목표 설정, 후보 부지 검토, 소요예산 책정, 사업추진방식 결정, 발주방식 결정 등)를 말하며, 크게 ‘사업기획’과 ‘설계기획’으로 구분할 수 있음
 - 사업기획 : 사업실행을 위한 준비단계의 업무로서 “언제까지”, “얼마만큼”, “무엇을”, “어떻게” 실현할 것인가를 정하는 업무
 - 설계기획 : 원하는 건물의 결과를 예측하고 이에 관련된 요소들을 발견해 내고 체계화하여, 이것을 설계자로 하여금 쉽게 이해하고 사용할 수 있는 방법으로 제시해주어 설계의 지침이 되게 하는 작업과정을 말함¹⁵⁾



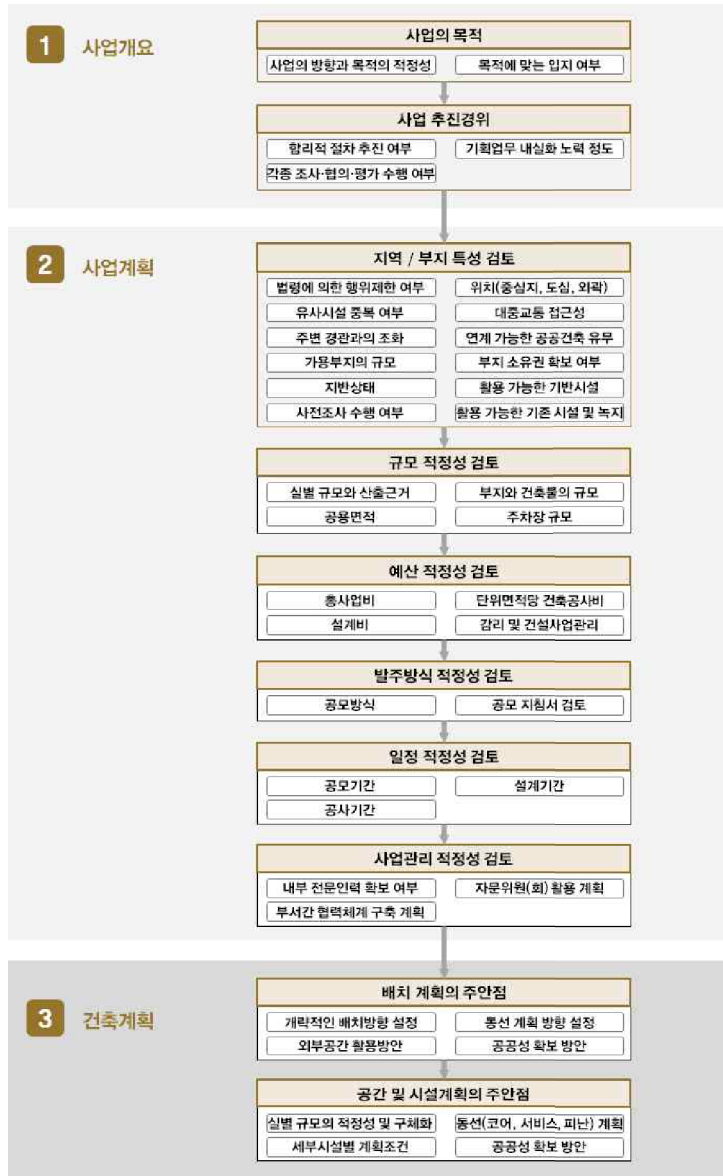
[그림 3-6] 사전단계로서 건축기획의 이중적 의미(pre-project vs pre-design)

출처: 임현성, 김영현. (2012). 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구. 건축도시공간연구소. p. 16.

- 기획업무의 목적과 내용에 따라 사전검토의 검토항목과 방법을 설정해야 하며, 이를 위해 '사업기획(planning as pre-project work)'과 '설계기획(programming as pre-design work)'을 구분하여 검토할 필요
- 사전검토 시 사업기획 검증은 '사업개요', '사업계획'으로 구분하고 설계기획 검증은 '건축계획'으로 분류하여 검토하도록 설정
- '사업개요' 검증 단계에서는 타당성조사 등 사전절차 수행 여부와 결과를 확인하고 신청기관의 기획업무 내실화 노력 정도를 검토하여 사업의 필요성을 확인
 - 예산 승인 전 단계에서 예산심의, 투자심사 등을 통해 사업의 필요성에 대한 검증을 1차적으로 수행하게 되므로 사전검토 시에는 사업의 추진여부를 판단하려고하기보다 사업 기획의 부실한 부분을 지적하여 전반적인 사업 기획 내실화를 유도
- '사업계획' 검증 단계에서는 사업 방향의 합목적성에 초점을 두고 지역·부지 특성·규모·예산·발주방식·일정·사업관리의 순으로 적정성을 검토
- 검토의 순서는 사업기획의 일반적인 흐름을 고려하여 제안하였으나, 사업별로 선후관계의 차이(규모에 적합한 입지를 선정하는 경우 or 입지에 따른 규모를 검토하는 경우)가 있으므로 해당 사업의 특성을 고려하여 검토 수행
 - 규모 결정 후 입지 선정: 입지선정위원회 등을 통해 입지를 선정한 경우로 규모 산출 근거의 적정성을 검토한 후 계획규모의 수용 가능성 등 입지 적정성 검토
 - 입지 결정 후 규모 산정: 일반적으로 입지 변경이 불가한 경우로 입지 적정정보보다 입지 및 부지조건에 적합한 규모를 검토
- '건축계획' 검증 단계는 검토 업무보다 전문성이 부족한 신청기관의 기획업무를 지원하는 성격으로 검토내용을 통해 설계지침이 구체화될 수 있도록 유도

15) 임현성, 김영현. (2012). 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구. 건축도시공간연구소. p. 15.

- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안이 도출될 수 있도록 유도하되, 상식적인 일반지침이 아닌 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 점검하는 것이 중요



[그림 3-7] 사전검토의 검토단계구분

3) 검토항목의 선별 및 조정

□ 검토항목 조정 방법

- 현행 사전검토의 검토항목의 특성과 문제점을 분석하고, 개선을 위한 검토 항목 설정의 원칙을 설정한 다음, 도출한 1차안에 대한 공공건축지원센터 내부 담당자 의견 수렴과 전문가 자문을 거쳐 확정

1. 현행 사전검토 검토항목의 특성과 문제점 분석
 - 검토항목의 특성과 검토방법의 적정성·실효성 분석
2. 검토항목 설정의 원칙 수립
 - ‘사업개요’, ‘사업계획’, ‘건축계획’으로 분류하여 검토하도록 설정
 - 검토지표의 달성 여부를 측정하고 판단할 수 있을 것(정량화, 고도화)
 - 기존 심사 및 평가와 중복 검증을 최소화할 것
3. 검토항목 1차안 설정
 - 설정 원칙에 따라 유사성, 중복성, 관련성 등을 검토하여 1차안 설정
4. 전문가의 자문을 통한 검증
 - 전문가 자문회의를 통해 내용을 보완하여 확정

① 현행 사전검토 검토항목의 특성과 문제점 분석

- 각 항목별로 정확한 측정수단이 부재하며, 주관적 판단이나 비계량적 판단을 요하는 것들이 많음
- 주관적인 판단을 필요로 하는 항목과 객관적인 계량평가를 필요로 하는 항목 간 체계적인 구분 결여
- 검토기준, 검토 판정 방식(적정, 부적정, 보완필요, 해당없음)에 일관적인 연계성이 약함
- 최종 판정을 주관적 가치판단에 의존함

[표 3-2] 사전검토 기준의 특성과 문제점

검토항목	세부항목	검토기준 특성	고려사항	문제점
1.사업개요	사업의 목적	S/NQ	사업의 방향 및 목적의 적정성 검토	정책적 타당성 분석을 위해 수요 점검 및 측정이 필요하나 객관적인 기법 부재
	사업 추진경위	S/NQ	합리적 절차 추진 여부, 기획업무의 내실	법정절차와 비법정절차 구분 필요, 법정절차는 행정의 기본요건으로 적정여부 판단이 아닌 점검사항임

검토항목	세부항목	검토기준 특성	고려사항	문제점
2. 건축디자인 기본방향			화 노력 정도	
	항후 일정	S/Q	발주 전 준비, 설계공모, 설계, 공사 기간의 적정성 검토	적정 설계기간에 대한 객관적 기준 필요, 발주 전 준비사항은 '각종 평가 및 조사여부 확인', '부대비' 항목과 중복 검토임
	입지 현황	S/NQ, 일부Q	수요 및 지역특성, 접근성, 지질상태, 경사도, 수목분포 등 부지현황에 대한 특성 검토	부지규모의 적정성, 제약조건 등을 검토하여 입지가능성에 대한 정량적 검토 필요
	사업 추진 시 예상되는 문제점	S/NQ		기타사항의 성격
	배치 계획의 주안점	S/NQ, 일부Q	관계계획과의 연계성 검토, 배치방향, 조닝, 동선 등 외부공간 계획의 주안점과 의도 검토	시설계획이 수립되지 않은 상황이므로 자문의견을 제시하는 수준으로 검토, 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 디자인방향을 제안하는 것은 오히려 지양해야 함
	규모, 공간 및 시설계획의 주안점	S/NQ, 일부Q	실별 규모, 적정성 및 구체화 정도 검토	규모의 적정성은 정량적으로 검토가 가능한 항목(층수, 주차대수, 공용면적 등)이므로 적극적인 기준 마련 필요
	에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안	Q	각종 인증 및 영향평가 적용의 적정성 검토	법적 의무사항이므로 적정여부 판단이 아닌 점검사항임
3. 예산	품격제고 관련 사항	S/NQ	건축물의 기능성 및 예술성 향상을 위한 계획방향 검토	개념이 모호하고 판단하기 곤란한 항목임
	예산 계획	S/Q	적정 사업비(설계비, 공사비, 부대비)의 산출 여부 검토	정량적으로 검토하여 의견을 제시하고 있으나, 현실적으로 반영이 어려움
4. 디자인 관리방안	재원조달 계획	S/NQ	재원조달 방안의 적정성 검토	판단하기 어려운 항목이며, 투자심사 시 구체적으로 검증함
	발주방식의 적정성	S/NQ, 일부Q	설계, 시공 발주방식의 적정성 검토	설계 발주 관련 규정 및 절차는 법에서 규정한 기준으로 검토가능하나, 시공 발주 방식은 판단하기 곤란한 항목임
	관리체계의 적정성	S/NQ	기획-설계-시공-유지관리 단계별 관리체계의 적정성 검토	사업의 전문성과 일관성 확보 여부는 시설의 품질확보를 위해 필수적인 검토항목이나 강제하기 어려운 권장사항의 성격임

※ S: 주관적, Q: 정량적, NQ:비정량적

② 검토항목의 원칙과 1차안 설정

- 사전검토의 목적과 업무절차에 따라 검토항목의 원칙을 수립하고, 원칙에 부합하는 1차안을 설정함

1. '사업계획'과 '건축계획'을 구분할 것
2. 검토지표의 달성 여부를 측정하고 판단할 수 있을 것
3. 기존 심사 및 평가와 중복 검증을 최소화할 것
4. 실질적으로 검토가 가능하며, 실효성이 있을 것

[표 3-3] 사전검토 검토항목 1차안

① 사업의 필요성		
1. 사전절차	• 합리적 절차 수행 여부(법정계획)	
2. 사전기획	• 기획의 내실화 정도(비법정계획)	
② 사업의 적정성		
1. 규모	• 산출근거의 적절성 • 층수 및 높이 • 주차대수 • 공용면적	
2. 입지	• 법령에 의한 행위제한 여부 • 유사시설 중복 여부 • 주변 경관과의 조화 • 접근성 • 연계 가능한 공공건축 유무	
3. 부지	• 사전조사 수행 여부 • 가용부지의 규모 • 지반상태 • 활용 가능한 기반시설 • 활용 가능한 기존 시설 및 녹지	
4. 예산	• 건축공사비 • 설계비 • 부대비	
5. 발주방식	• 공모방식, 운영방식	
6. 일정	• 설계공모, 설계, 공사	
7. 사업관리	• 전문성 확보 여부	
③ 건축계획의 적정성		
1. 배치 계획의 주안점		
2. 공간 및 시설계획의 주안점		

③ 전문가 자문 실시

- 1차안에 대하여 관련 공무원(4), 교수, 건축사 등 전문가(3) 총 7명을 대상으로 자문회의를 실시함
 - 검토항목에 대한 전문가 자문회의 1회, 검토항목 1차안을 반영한 신청서 양식 개정에 대한 전문가 자문회의 2회와 공무원 의견청취 1회 수행

[표 3-4] 검토항목에 대한 주요 자문의견

구분	주요 내용
개편방향의	

구분	주요 내용
적절성	· '건축계획의 적정성'은 검토 업무보다는 지원 업무라는 관점을 유지해야 하고, 계획을 위한 기획사항(적정 면적 산출, 계획의 주안점, 실별 연계성 등)이 계획으로 바로 준용되지 않도록 유의해야 함(건축사업무대가 기획업무의 법적 정의와 연계 필요)
검토항목의 적절성	· 검토 절차가 진행될수록(사업의 필요성 → 사업의 적정성 → 건축계획의 적정성) 따라 정량적 평가보다 정성적 평가 항목을 확대하여 적용 · 현재 시설 유형별 예산은 공정별 예산으로 세부화 할 필요가 있으며 사전검토 대상을 추적 관찰하여 발주 예산과 시공예산의 격차를 정리, 현실적인 개선안 제시
검토방법의 적절성	· 공공건축물에 전반적으로 적용되는 절차 기준(국가 및 지방재정법, 국유 및 공유재산법, 청사관리규정 등)을 제외하고 시설별로 개별 적용되는 프로세스와 지침을 단계적으로 조사·연계할 필요(학교, 유치원 등) · 면적 기준은 우선 많은 사례를 종합하여 평준화된 기준을 활용하고 사전검토의 축적된 사례를 통해 NPBC만의 새로운 면적기준을 도출 · 설계기간은 현재로서는 명확한 기준이 없어, 연구를 통한 적정 설계기간을 시급히 도출할 필요 - 필수 요구되는 평가기간, 검토기간, 협의기간 등을 조사하고 설계사무소 등의 의견을 수렴하여 시설 규모별·유형별로 절대적으로 필요한 최소 설계기간을 도출

[표 3-5] 신청서 1차안에 대한 주요 자문의견

구분	주요 내용
신청서 작성 관련	· 작성에 업무 과중이 우려되므로 기술내용 부담을 줄이고 사업의 핵심내용을 작성하는 쪽으로 개선 · 충분한 작성방법 안내와 축적한 내용을 토대로 작성 샘플을 제공 · 모든 항목에 기입여부를 사전에 공지 · 안내할 필요 · 사전검토 필수 첨부자료를 사전에 제출하도록 유도 · 첨부자료가 필요한 경우 체계적으로 넘버링하여 표기하고 한글서식보다는 웹페이지 입력방식이 더욱 편의성이 높을 것으로 판단 · 신청서 양식을 일부 변경하여 작성하지 않도록 안내 필요
검토항목의 적절성	· 사전검토 체크리스트 항목 및 평가방법과 연계할 필요, 정량평가가 가능한 항목은 계량화된 수치가 제시될 수 있도록 기입 · 건축서비스산업진흥법에 명시된 5개 항목 소제목 반영 고려 · 신청서 1쪽 건축구분에 리모델링과 관련한 '기타()' 항목 신설 필요 · '부지주변 지역특성'은 본 사업과 연관되는 부분으로 한정 · 추진배경에서 상위계획과의 부합성을 추가
검토방법의 적절성	· '사업의 필요성' 부분은 주요 내용의 비중을 줄이고 간략하게 이행 여부를 판단하게끔 간소화 · 사전준비 부분의 부지관련 각종 조사협의 내용을 통합 · '경사도 · 고저차'는 '필지특성'으로 용어를 변경하고 지목특성 정보를 참고하여 기입 · 주차 1대당 면적 예시 불필요 · 설계기간은 세분화하여 상세일정을 기입할 수 있도록 조정
표현방식의 적절성	· 대분류 제목 변경 필요, '필요성', '적정성' 등의 표현은 검토서에 적합함 · '언론보도'는 '민원동향'으로 표현 변경

- 자문의견을 반영하여 2차안을 도출함
- 대분류 항목(사업의 필요성, 사업의 적정성, 건축계획의 적정성)을 사업개요, 사업계획, 건축계획으로 조정하여 검토단계를 명확하게 구분
- 사업개요 부분의 '사전절차', '사전기획'은 검토대상이 명확하지 않고 관련된 절차와 업무가 매우 다양한 점을 고려할 때, 문구와 검토방식을 가급적

단순화하는 것이 바람직하다고 판단하여 조정

- ‘주변 경관과의 조화’, ‘유사시설 중복여부’ 등 판단하기 곤란한 항목들을 배제
- ‘부지’, ‘입지’ 내 세부항목 중 다른 항목과 중복성이 염려되는 항목들을 정리하여 ‘지역 특성’, ‘부지 특성’으로 조정

[표 3-6] 사전검토 검토항목 2차안

① 사업개요	
1. 사업의 목적	• 사업의 추진배경 및 목적
2. 사업 추진경위	• 사전절차 수행 여부와 결과 • 건축기획업무 수행 여부 및 주요 내용 • 부지관련 각종 조사협의평가 주요 내용과 결과
② 사업계획	
1. 지역 특성	• 부지 주변 지역 여건 • 지역사회와의 요구
2. 부지 특성	• 사업부지 개요 • 지역지구 등 안에서의 행위제한 여부 • 접근성 • 물리적 특성
3. 규모	• 실별 규모와 산출 근거 • 부지와 건축물의 규모 • 주차장 규모
4. 예산	• 총사업비 • 공사비, 설계비, 감리비 검토
5. 발주방식	• 발주방식
6. 향후 일정	• 사업 일정계획 • 공모기간, 설계기간, 공사기간
7. 사업관리체계	• 전문성 확보 여부 • 공공성 확보 방안
③ 건축계획	
1. 배치 계획의 주안점	• 설계의 주안점 • 공공성 확보 방안 • 기타 특수조건
2. 공간 및 시설계획의 주안점	• 설계의 주안점 • 공공성 확보 방안 • 기타 특수조건

- 2차안과 검토항목별 기준에 대하여 관련 교수, 건축사 등 전문가 총 13명을 대상으로 자문회의를 2회 실시함

[표 3-7] 신청서 2차안과 항목별 기준에 대한 주요 자문의견

구분	주요 내용
검토항목의 적절성	• 사전검토 업무 이전에 사업기획과 건축기획에 대한 가이드라인 및 정책적 권고 필요 • 기획업무에 대한 법적 용어 정립 등 건축서비스산업 진흥법 개정을 통해 제도의 실효성이 발휘될 수 있을 것으로 판단 • 합리성과 행정효율성 측면에서 많은 발전이 이루어진 것으로 판단되나, 사용자와 시민의 참여 확대, 민·관·전문가 그룹의 협조와 컨센서스 도출에 대한 점검사항을 조금 더 보완할 필요가 있음 • 사전검토가 기술적 검토에 국한된 것처럼 보이므로, '공공성'이란 가치 구현의 검증은 주된 목적으로 재조정 • 현재 신청서 양식이 건축사업 중심으로 작성되어 있으나 리모델링, 증축 사업이 증가함에 따라 해당 사업들의 특수성을 반영할 수 있는 양식 고려 • 정책적 판단에 의해 추진되는 사업일 경우 사전검토 시 의사결정의 합리성을 어떻게 확보할 수 있을지 고민이 필요
검토방법의 적절성	• 사업의 목적과 추진 방향, 사업 추진시 예상되는 문제점을 명확하게 기술하도록 유도하여 사전검토 담당자와 외부전문가가 발주처에서 필요한 사항에 대해 정확하게 인지하고 의견을 제시할 필요 • 스페이스 프로그램 부분과 설계주안점 작성 부분의 연계가 필요함 • 예산, 일정과 관련하여 조달청, 서울시 사례를 제시하고 있으나 사전검토의 실효성 확보를 위하여 공공건축지원센터 내부 DB를 구축할 필요(용도유형별, 사업 특성별 가이드라인 제시) • 신청서 상에 '주차장 규모'의 경우 발주처가 유사용도 사례 확인을 통해 주차소요 면적을 미리 확인하는 것을 유도
표현방식의 적절성	• '부지'보다는 건축법 상 용어인 '대지'의 사용을 권장 • 공사비 항목 중 일반토목(건축물 지하층 관련)과 부대토목(대지조성 관련)이 어떤 항목으로 포함되는 것인지 불분명하므로, 해당 토목비 포함 여부를 명시 • 주차장 33㎡/1대 등의 기준은 경사로, 계단 등을 포함하는 것인지 구체적으로 제시 • 각 인증비, VE수행비 등을 규모와 용도별로 산출근거를 제시하여 안내할 필요 • 스페이스 프로그램에 사용인원을 함께 기입할 수 있도록 조정
기타 사전검토 발전방안 관련	• 국가공공건축지원센터는 '공공건축'의 품격 향상과 사회적 가치 함양을 위한 국가 차원의 위상 확보(사회적 공공성 구현)가 필요하며, 생활공간적 공공성 구현과 지자체 단위 사업의 업무 대응을 위해서는 지역공공건축지원센터의 설립 등 이원화 노력이 필요한 시점 • 항목에 따라 정성적인 기준을 정량화 시킬 필요는 있지만 일반적인 체크리스트가 되는 것은 지양 • 사전검토 의견서는 신청기관에서 내부 검토 및 의견조정 시 중요한 판단근거가 되므로 의견서 작성 시 명확한 근거제시가 필요함 • 일반적으로 기본계획 내용이 예산확보의 기준이 되므로, 입지선정 및 기본계획 구상 시 사전검토를 신청하도록 유도하는 것 필요 • 지역적 특성에 대한 기술 등 디자인 지침과 관련된 내용이 추후 발주 기준(설계공모 지침)에 충분히 반영될 수 있도록 유도

- 자문의견을 반영하여 신청서 개편안과 검토항목별 기준을 설정함
- 건축계획은 정량적인 검증이 아닌 정성적인 검토에 초점을 맞추고, 특히 공공건축의 공공성 확보 측면을 강조하도록 조정
- '부지'는 건축법 상 용어인 '대지'로 용어를 통일하여 조정
- 사업기획과 건축기획의 구분에 대한 가이드라인 등 신청기관이 신청서 개편안에 대해서 잘 이해할 수 있도록 '신청서 작성 가이드(안내서)'를 통해 검토방법과 검토기준을 안내할 계획
 - 사전검토의 목적, 대상, 절차, 신청시기 등 상세히 안내
 - 각종 인증과 평가 관련하여 대상사업 및 방법 등 안내
 - 설계공모 지침서 작성, 내부 의사결정 등 사전검토 의견서 활용과 관련한 내용 명시

4) 항목별 기준 검토

① 사업개요

□ 사업의 목적

- 검토목적 : 정부정책 및 상위 계획과의 부합성을 확인, 사업의 목적과 시설 계획 방향의 정합성을 검토
 - 기존 양식과 동일하며 사업의 추진배경 및 필요성, 목적을 사전에 확인하여 신청기관의 요구를 정확히 파악하기 위한
- 검토방법 : 국정과제 등 각 중앙부처가 추진하는 역점사업, 도시·군기본계획, ○○종합계획, 마스터플랜 등 상위계획과의 부합성과 연계성에 대해 확인, 도시·군기본계획, 마스터플랜 등 관련 상위계획 확인

□ 사전절차 수행 여부와 결과

- 검토목적 : 타 심사와의 정합성 확보, 사업예산 승인 여부 확인, 긴급사업(국회 심의과정에 추가된 사업) 여부 확인
- 검토방법 : 중앙정부와 지방자치단체로 구분하여 해당 사전절차 수행 여부 확인
 - 중앙정부: 청사수급관리계획, 예산편성 및 기금운용계획, 총사업비관리 대상 확인 등
 - 지방자치단체: 투자심사, 중기지방재정계획, 공유재산관리계획, 각종 국비사업 지원 대상 확인 등
 - 해당 절차 주요내용과 수행 결과 확인(투자심사 조건부 의견, 관계기관 협의내용 등)
- 기존 양식의 '사업 추진경위'를 통해 확인·검토하던 사항들을 종합하고 체계화된 항목으로 구성
- 현재까지 진행된 사항들을 우선적으로 파악하고 중복검토를 최소화하는 방안 고려(기관의 특성에 따른 검토양식 조정 등)
- 합리적인 절차 수행 여부와 사전절차를 통해 제기되었던 의견의 보완 여부 확인
- 공공건축물에 전반적으로 적용되는 절차 기준(국가 및 지방재정법, 국유 및 공유재산법, 청사관리규정 등)을 제외하고 시설별로 개별 적용되는 프로세스와 지침을 단계적으로 조사·연계할 필요(학교, 유치원 등)

[표 3-8] 사전절차 관련 행정규칙 및 지침

구분	관련 행정규칙 및 지침
국가재정법 운용 관련	- 예비타당성조사 운용지침(기획재정부) - 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부) - 총사업비 관리지침(기획재정부)
지방재정법 운용 관련	- 지방재정투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼(행정자치부) - 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(행정자치부)
국유재산법 운용 관련	- 국유재산관리기금 운용지침(기획재정부) - 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침(기획재정부)
공유재산 및 물품 관리법 운용 관련	- 지방자치단체 공유재산 관리계획 수립기준(행정자치부)
정부청사관리규정	- 청사수급관리계획안 작성지침(정부청사관리소)

○ 사전절차 이행여부

사 전 절 차	주 요 내 용	반영여부	미적합시 의뢰사유
중기재정계획	○ 반영연도 : () ○ 사 업 명 : ○ 사업개요 : ○ 재원별 연도별 투자계획		
타당성조사	○용역기간 : ○용 역 비 : 백만원 ○종합결과 :		
타당성검증	○검증기간 : ○종합결과 :		
기본계획	○계 획 명 : ○수립일자 : ○방침결정일자 : ○최종결제자 :		

[그림 3-8] 사전절차 이행여부 확인 사례

출처: 서울특별시(2017), 「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」, p.89.

□ 건축기획업무 수행 여부 및 주요 내용

- 검토목적 : 건축기획업무의 내실화 노력 정도를 검증하고 사업의 전문성 확보 여부를 확인
 - 합리적인 공공건축 사업 추진을 위해서 사전 기획업무의 전문성 확보가 매우 중요
 - 발주 전 명확한 설계지침 작성을 위해 다양한 대안 검토와 의견수렴, 관계 부처 협의사항 점검
 - 기획단계의 준비기간(계획방향 설정, 주민 여론 수렴, 세부프로그램 구체화·검증 등)을 충분히 확보하여 명확한 지침을 제시하고 향후 설계변경을 미연에 방지하는 것이 중요
- 검토방법 : (비법정)기획업무 수행 여부와 기본계획 수립 내용의 적정성 검토
 - 기획업무: 마스터플랜 수요조사(설문조사), 기본계획, 전문가(자문위원회) 자문 등

- 스페이스 프로그램(space program) 확정 및 실별 설계조건 구체화 검증
(특히 전시시설은 콘텐츠 개발 및 운영에 관한 계획 수립 여부 확인)

• <사례> 타당성 조사 의뢰서 제출 시 사업기본계획서 첨부 의무

출처: 행정자치부 재정정책과(2016) 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」, p.127

- 타당성 조사 의뢰 제출서류를 검토하여 사업기본계획 수립 내용이 타당성 조사를 수행하기에 충분치 않거나, 자료간의 일관성이 없는 경우 타당성 조사 의뢰 반려
- 조사의뢰서 작성시 '기본계획' 혹은 '사업계획' 작성시 건축사업 추진과정상 '기획업무'에 준하여 세부내용을 작성

※ (참고) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」: 「건축사법」제19조의3 규정에 따라 건축사의 업무범위와 대가기준을 정함

단계	사업구상	설계 및 인허가				공사	사업준공
내용	기본구상	기획 업무	계획 설계	기본 설계	실시 설계	인허가	시공 사용승인

- 사업기본계획서 적정성 검토내용(시설사업의 경우)

구분		내용
사업 개요	사업개요	사업배경·목적, 사업 추진경위 및 시행주체 등
	시행 근거	관계법령, 상위 및 관련계획 검토
규모 검토서 (공간 계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토
	계획인원	수요추정을 통한 배치 및 수용인원
	규모(면적) 기준	시설물 배치 및 규모결정 관련기준 제시
	개략배치도	건축물의 개략배치
	대지총횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도
		각층 평면도
	개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면
운영계획(운영비)		인건비, 운영관리비(시설관리비, 수도광열비, 물품구입비 등), 유지보수비(시설물, 운영설비), 기타(물품구입비 등)
현장 조사	대지·주변현황 확인	대지상태, 주변건축물
	대지·주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량, 현 운영비 지출자료
설계지침서		공사관련 예산서
프로젝트 공정표		심와허가 등 설계공정 및 기타 공정
기존 유사건물 조사비교		규모, 층수, 용도 비교
		시설, 마감재 비교
		공사비 비교

② 사업계획

□ 지역 특성

- 검토목적 : 입지 선정 시 합리적 절차 수행 여부 확인, 입지조건 분석
 - 공공건축 기획업무의 가장 큰 문제점은 수요조사 및 현황분석의 부재
 - 적절한 투자계획 수립과 체계적 개발방향 설정을 위해 면밀한 입지분석

선행 필요

- 지역사회와 주민들의 관심도, 여론 동향 등을 확인하여 사업의 필요성과 시급성 인지
- 검토방법 : 법령에 의한 행위제한 여부 확인, 주변 지역 특성(자연지리환경, 역사문화환경, 인문사회환경, 접근성, 주변 공공건축-공공공간 연계 가능성 등) 분석
 - 입지는 일반적으로 사전절차(심사)를 통해 타당성 검증 과정을 거치므로 입지 타당성보다는 입지조건 분석에 초점(단, 입지 선정 절차가 생략된 경우 입지 적정성에 대한 개략적인 검증 수행)
 - 주변 지역 특성은 각종 통계자료와 지리 정보(GIS)를 활용하여 작성하도록 유도
 - 지역 특성 분석을 위한 별도 양식(현황·여건 분석서) 작성 고려

• <참조> 활용 가능한 각종 통계자료와 지리정보(GIS) 사이트

- 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)
- 도시계획정보서비스 (<http://upis.go.kr/upispweb>)
- 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr>)
- 환경공간정보서비스(<https://egis.me.go.kr>)
- 문화재보존관리지도(<http://gis-heritage.go.kr>)
- 교육환경정보시스템(<https://epss.edumac.kr>)
- 생활안전지도(<http://www.safemap.go.kr>)
- 전국 공공도서관 지도(<http://lib-bldg.clip.go.kr>)
- 공공 체육시설 GIS서비스(<http://www.sportsmap.or.kr>)

4) 사업추진 제약요인

구 분	내 용	검토의견
도시계획 사전협의		
주민 여론수렴		
언론 기사		
민원 동향		
기타 요인		

<작성요령>

- ※ 관계기관(부서)과 협의가 필요한 사안의 경우 협의과정에서 발생가능한 문제점 / 예상 되는 민원·분쟁·소송 사항 / 기타 사회·경제적 영향 / 재원조달시 문제 / 시설 설치사업의 경우 운영·관리상 문제점과 같은 애로요인 및 대응방향 등 기술
- ※ 사업관련 언론 기사, 민원 동향 등은 반드시 기재
 - 예 1) '13. 0.00, 00일보, "00사업, 타당성이 낮은데도 사업 강행할 계획" 등 외 0건
 - ▶ " " 내의 내용은 해당 언론의 기사 제목 등으로 기재하고 유사한 기사는 대표적인 언론 기사의 0건으로 기재
 - 예 2) '13. 0.00~0.00, 00면 주민 00명, "00사업 부지선정이 주민의견 수렴 없이 결정되었다며 00시청 앞에서 항의 시위" ('13. 0.00 현재 주민반발은 00된 상황)

[그림 3-9] 주민여론 등에 관한 검토 사례

출처: 서울특별시(2017), 「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」, p.106.

□ 대지 특성

- 검토목적 : 계획면적을 수용하기 위한 대지규모의 적정성 검토, 대지의 특성 검토, 공공성 확보 방안
 - 대지규모의 적정성, 제약조건 등을 검토하여 입지 가능성에 대한 정량적 검토 필요
 - 특히, 공공건축물로서 공공성 확보를 위한 배치와 계획의 방향성을 검토 (오픈스페이스 제공, 외부공간 개방 및 활용, 경관에 대한 선도적 역할 등)
- 검토방법 : 법령에 의한 가용대지 면적 검토, 대지조건에 대한 사전조사 수행 여부 확인, 대지의 지형적·환경적 특성 고려
 - 법적 규제사항 : 건폐율, 용적률, 조경면적, 부설주차장, 공개공지, 층수제한
 - 대지조건에 대한 사전조사 : 측량, 지반조사, 문화재조사, 기반시설 조사 등
 - 대지의 특성 : 지반상태, 경사도, 지하매설물, 일조, 조망 등

• 〈사례〉 대지규모 적정성 관련 지침

출처: 기획재정부(2017), 「총사업비 관리지침」

- 대지가 저활용되고 있다는 판단기준 : 법적용적률의 50%미만 건축물로 규정

제91조(건축규모 등)

② 건축사업의 부지규모는 「건축법」·「도시계획법」 등 관계법령의 규정에 의하되, 용적률, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정한다.

③ 건축부지를 선정함에 있어서는 기존 국유지의 활용, 저활용되고 있는 기존 청사(법적용적률의 50%미만 건축물)와 의 공동·합동청사화 등 기존 국유지의 활용방안을 다각도로 검토하여야 한다.

④ 중앙관서의 장은 제3항의 규정에 의한 검토 결과에 해당 지역의 국유지 및 기존 청사 현황을 첨부하여 예산안 또는 총사업비 조정 요구시 제출하여야 한다.

□ 규모

- 검토목적 : 수요추정에 따른 적정 규모 확인, 대지 조건에 따른 (층수, 지하 주차장 등) 적정 규모 검토
 - 산출근거가 명확한 경우 근거의 적절성 확인(단, 주차대수, 층수, 공용면적 등은 대지조건과 시설용도에 따라 검증)
 - 규모의 적정성은 효율적인 공간 활용과 적정 예산 책정을 위해 반드시 검토가 필요한 항목이나 시설별로 적정 규모를 판단하기 어려워 그동안 검토가 미흡했음
- 검토방법 : 관련기준에 따른 적정규모 검토, 유사사례 면적 비교
 - 적정 규모를 판단하기 어려우므로 기존의 시설별 면적기준을 활용하거나 유사사례를 통해 추정
 - 면적 기준은 우선 많은 사례를 종합하여 평균화된 기준을 활용하고 사전 검토의 축적된 사례를 통해 NPBC만의 새로운 면적기준을 도출

- 장기적으로 객관적인 검토(정량 검토)를 위한 기준 확보 필요
- 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따른 면적 산출이 가능한 시설은 산출 근거를 제시토록 하고, 적정 수요추정을 유도
- 면적기준 : 청사취득 및 배정면적기준, 청사수급관리계획 및 청사시설기준표, 지자체 청사 기준면적, 각 기관별 시설기준자료
- 공용면적기준 : 청사수급관리계획 공용면적비 기준(아래 참조), 각 기관별 시설기준자료
- 주차대수기준 : 지자체 부설주차장 설치기준(법정주차대수), 교통영향분석 등 주차수요 추정자료
- 주차 1대당 면적기준 : 유사사례 적용 기준, 국토교통부 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙(해설)」, 2013 기준 등 활용 (단, 주차장 규모 산정 시 주차장법 개정에 따른 주차단위구획 확대 기준 적용이 필요하며, 이를 주차계획과 공사비에 반영하도록 안내)
- 층수기준 : 법정높이, 주변 경관과 대지규모를 고려하여 판단

[표 3-9] 정부청사 공용면적 적정성 검토기준

출처: 정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, p.21.

구 분	전용면적 1,000㎡ 미만	전용면적 1,000㎡ ~5,000㎡ 미만	전용면적 5,000㎡ 이상
전용면적	60%	55%	50%
공용면적	40%	45%	50%

• [참조] 「건축법」에 따른 법정규모(최대 건축 가능 규모) 산정 예시

1. 토지이용규제정보서비스와 자치법규 정보시스템을 통해 해당부지의 지역·지구, 건폐율, 용적률, 대지안의 조정, 공개공지 기준을 확인

- 부지면적 = 10,000㎡
- 용도지역: 제2종 일반주거지역
- 「○○시 도시계획조례」에 따라 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하
- 「○○시 건축조례」제00조(대지안의 조정)에 따라 조정의무면적 = 대지면적의 15%이상
- 「○○시 건축조례」제00조(공개공지 등의 확보)에 따라 공개공지 면적 = 대지면적의 5%

2. 건축 가능한 대지면적 확인

- 「건축법」에서 규정하는 접도요건을 갖추고 「건축법 시행령」 제119조제1항제1호에 따른 제외면적이 없는 경우 부지면적(10,000㎡) = 대지면적으로 산정

3. 건축면적, 연면적, 조정의무면적, 공개공지 면적의 산정

- 건축면적 = 10,000㎡ × 60%(0.6) = 6,000㎡까지 가능
- 연면적 = 10,000㎡ × 200%(2.0) = 20,000㎡까지 가능
- 조정의무면적 = 10,000㎡ × 15%(0.15) = 1,500㎡ 이상 확보
- 공개공지 면적 = 10,000㎡ × 5%(0.05) = 500㎡ 이상 확보

※ (주의) 연면적은 각 층 바닥면적의 합을 말하나 용적률 산정시의 연면적은 원칙적으로 지상층 바닥면적의 합을 기준으로 하므로, 계획규모 용적률 산정 시 지하층 바닥면적은 제외

[표 3-10] 주차 1대당 면적기준 비교

구 분	「건축계획」 (윤천근 외, 2014)	「건축계획방법」 (이경희, 2009)	서울시내 대규모 부설주차장 사례비교	「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙(해설)」 (국토교통부, 2013)
주차 1대당 면적	27.2㎡~43.1㎡	30㎡~46㎡	34.3㎡	18.4㎡~30.1㎡
비 고	KDI 분석자료, 2016			휴게소 등 노상주차장에 해당

[표 3-11] 주차장법 시행규칙 일부개정령(안)

현 행			개 정 안		
제3조(주차장의 주차구획) ① 법 제6조제1항에 따른 주차장의 주차단위구획은 다음 각 호와 같다.			제3조(주차장의 주차구획) ① ----- -----.		
1. (생략)			1. (현행과 같음)		
2. 평행주차형식 외의 경우			2. 평행주차형식 외의 경우		
구분	너비	길이	구분	너비	길이
경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상	경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상
일반형	2.3미터 이상	5.0미터 이상	일반형	2.5미터 이상	5.0미터 이상
확장형	2.5미터 이상	5.1미터 이상	확장형	2.6미터 이상	5.2미터 이상
장애인 전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상	장애인 전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상	이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

□ 예산

- 검토목적 : 적정 공사비 검증, (대가기준에 따른) 설계비 산출근거 확인, 각종 부대비 고려 여부 확인
- 검토방법 : 예산은 건축계획적인 측면(용도별 특수시설, 별동 계획, 지하공사 유무 등)에서 예상되는 공사비 증가 요인을 점검하는 수준에서 검토(투자심사의 경우 재원조달 가능성과 적정성, 경제적 수익성 측면에서 예산을 검토함)
 - 건축공사비 : 단위면적(㎡)당 공사비 비교(조달청·서울시 공사비 분석자료 활용하되, 건설투자 GDP Deflator(한국은행 경제통계시스템에서 공표)를 사용하여 보정)
 - 설계비 : ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’ 제11조(설계업무 대가의 산정) 준용
 - 수의상담과 낙찰차액 활용의 문제, 적극적인 제도 필요
 - 설계공모 시에 공고되는 ‘설계비’는 ‘예정 가격’이 아닌 ‘낙찰 금액으로 결

정된 금액'이므로(아래 법령 참조) 원칙적으로 낙찰을 적용을 통한 낙찰자
액이 발생하여서는 안 됨

- 설계공모 시 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제
25조에 따른 수의계약이 아닌 제42조의4 '설계공모에 의한 낙찰자 결정'
조항에 따라 계약을 진행해야 함(계약체결 시 수의시담 불요)

* 설계공모에 의한 낙찰자 결정(「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제42조의4)

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 법 제133조제2항제3호에 따라 설계공모에 당선된 자를 낙찰자로 결정
하려는 경우에는 설계공모를 하고, 공모에 응모한 작품을 심사하여 가장 높은 점수를 받은 자를 낙찰자로 결정하
되, 가장 높은 점수를 받은 자가 2인 이상일 때에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

* 설계비의 정의(행정자치부 예규 제87호 '지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준' 제7장 설계공모 운영요령 제
1절 2.)

- "설계비"란 계약담당자가 낙찰자(공모 당선자)에게 지급하기로 결정하여 입찰공고에 명시한 대가

[표 3-12] 각종 부대비 관련 점검사항 및 기준

구 분	관련 기준
설계 경제성 검토 (Value Engineering)	국토교통부고시 제2015-470호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제 성 등 검토에 관한 지침' 제48조(설계VE실시대상)에 따라 총공사비 100억 원 이 상인 건설공사는 해당
설계 적정성 검토 (총사업비 관리대상 사업)	기획재정부지침 제317호「총사업비 관리지침」 제3조(관리대상 사업)에 따라 사 업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상인 건축사업(전기·기계·설비 등 부 대공사비 포함)은 해당
건물에너지관리시스템 (BEMS) 설치	산업통상자원부고시 제2017-13호 '공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정' 제6조제4항에 따라 공공기관에서 연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축 하거나 별도로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지 관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치 확인 을 받아야 함

• [참조] 설계비 산정 시 주의사항

1. 설계비 산정에 적용되는 공사비는 부가가치세를 제외한 금액이므로 설계비의 부가가치세는 별도로 고려해야함
- (예시) 공사비 100억 원(VAT제외), 설계대가요율 5.0%
→ 설계비 = 100억 원 × 5.0% × 1.1(VAT)
2. '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부)' 또는 '지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용
계획 수립기준(행정자치부)'의 최신판의 '건축'부문 요율을 적용('건설'부문 요율을 적용하지 않도록 유의)
3. 사업범위에 리모델링 관련 업무가 포함되어있을 경우 관련 비용을 추가 산정하여 반영 필요
- 기존 건물의 성능(구조안전진단, 내진안전확인) 및 설비관련시설의 활용 가능성 확인, 현황 및 철거 도면 작성 업
무 등 업무량이 증가하므로 추가 비용에 대한 고려 필요
- 리모델링공사의 설계업무대가는 '설계대가 요율'에 따라 산정된 금액의 1.5배를 적용하도록 규정하고 있음
4. 하나의 대지(건축법 제2조제1항제1호의 규정에 따른 대지를 말함) 안에 각기 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건
축물을 신축하는 사업의 경우 각 동마다 대가를 산정하고 그 값을 합산하여 설계비를 산출
- (참조) '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제11조제2항제1호
- (예시) 하나의 대지 안에 강의동을 신축하고 체육관을 리모델링하는 사업
→ 설계비 = [강의동: '2종(보통)' 기준 설계비] + [체육관: '3종(복잡)' 기준 설계비의 1.5배]

• [참조] 건설투자 GDP Deflator 적용 방법

1. 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>), 10.2.3.2 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자
항목 확인(아래 표 참조)

(참조) 공사비 단가 보정지수(2016년 기준)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2016	140.7	136.5	130.2	117.0	115.0	110.6	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3

2. 조달청 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료의 발간연도를 확인하여 단가를 보정

- (예시) 2017년에 사전검토를 신청한 경우, 기준연도 = 2016년
2013년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 101.9
2014년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 100.5

※ (주의) 조달청 분석 자료는 부가가치세가 포함된 금액이므로 추가로 별도의 부가가치세를 적용하지 않도록 유의

[표 3-13] 표준시장단가의 노무비 할증 기준

출처: 한국건설기술연구원(2017), 「2017년 하반기 건설공사 표준시장단가 적용 공종 및 단가」, 국토교통부. pp.1~3. 재구성

구 분		할증율	비고
시간 외, 야간 및 휴일 근무가 불가피한 경우			근로기준법 제50조, 제56조에 정하는 바에 따라
유해 위험작업인 경우			산업안전보건법 제46조에 정하는 바에 따라
군작전지구내에서 작업능률에 현저한 저하를 가져올 때		20%까지	
도시지구(본토에서 인력동원파견시), 공항(김포, 김해, 제주공항 등에서 1일비행기 이착륙횟수 20회 이상) 및 도로개설이 불가능한 산악지역		50%까지	
PERT/CPM공정계획에 의한 공기산출결과 정상작업(정상공기)으로는 불가능하여 야간작업을 할 경우나 공사성질상 부득이 야간작업을 하여야 할 경우		25%까지	
지세구분	아산지	25%	
	번화가	2차선도로	30%
		4차선도로	25%
		6차선도로	20%
	주택가	15%	
고소작업에 따라 노무비 할증			비계 사용/ 불사용 구분
지하 4m이하 작업의 경우		10%	

- 검토의 한계
 - 일반적으로 예산 편성·확정 후에 사전검토를 받게 되므로 예산 관련 검토 의견의 실효성 문제 발생
 - 구체적인 건축계획(형태, 구조, 재료 등)이 부재한 상황에서 물량산출없이 개략공사비(계획면적에 기준단가를 적용)를 산정하게 되므로 공사비의 적정 여부를 판단하기 어려움
 - 향후 시설 유형별 예산은 공정별 예산으로 세분화 할 필요가 있으며 사전 검토 대상을 추적 관찰하여 발주 예산과 시공예산의 격차를 정리, 현실적인 개선안 제시

□ 발주방식

- 검토목적 : 사업 특성에 맞는 발주방식 적용 여부, 공모운영방식 적정성 검토, 제안과제 제시
- 검토방법 : 공모 운영가이드 기준으로 검토, 설계공모지침서, 과업지시서 검토
 - 설계공모방식은 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 중 선택하여 활용 가능함
 - 일반적으로 설계공모를 통한 공공건축은 디자인이 우선 시 되어 건축공사비가 많이 들어간다는 인식이 강함(교육청 등 일부 공공기관에서 공사비 상승이 우려되기 때문에 일반설계공모보다 제안공모를 선호하기도 함)
 - 따라서, 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성 안내 필요
 - 설계공모 우선적용 대상 사업 중 PQ 설계발주 가능 사업 기준 안내 필요
 - 시공발주방식에 대한 법령 개정사항 반영 및 검토 기준 마련 필요(‘건설기술 공모방식’ 폐지 법령개정 예정¹⁶⁾, 2014년 중앙정부 종합심사 낙찰제도 시범도입(현재 300억 이상 최저가낙찰제, 300억 미만 적격심사) 등

「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」시행령 제42조제4항

④ 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 공사입찰에 대해서는 각 입찰자의 입찰가격, 공사수행능력 및 사회적 책임 등을 종합심사하여 합산점수가 가장 높은 자를 낙찰자로 결정한다.〈개정 2015.12.31.〉

1. 추정가격이 300억 원 이상인 공사

[표 3-14] 제안공모 권장 사업

출처: 국가공공건축지원센터(2016), 「공공건축 제안공모 운영가이드」, 건축도시공간연구소, p.8.

항 목	내 용	비 고
사업 규모	규모에 대한 제한은 없으나 사업 관리여건 등을 감안하여 중·소규모의 사업을 권장함	설계비 1억원 ~ 10억원 미만
사업 여건	기획단계에서 세부시설 계획방향, 프로그램 등이 확정되지 않은 사업으로 설계공모지침을 상세하게 작성하기 힘든 사업	
	설계단계에서 사용자 수요조사 및 이해관계자(발주처 등) 간 협의가 반드시 수반되어야 하는 사업으로 공모단계에서 기획 설계(안)를 확정하기 어려운 사업	
	디자인의 우수성 보다는 전문성 있는 기술력 평가가 필요한 사업	
	사업에 필요한 세부시설 계획기준 및 표준(안)을 갖춘 상태로 보다 신속한 설계발주가 필요한 사업	
건축물의 용도	도시재생사업, 주민참여형사업 등 수요자 중심의 계획이 필요한 건축물(커뮤니티센터, 복지시설 등)	
	세부시설 계획기준 및 매뉴얼 등을 구축하고 있는 학교시설	
	특수한 기술력 및 전문적인 시설이 필요한 연구시설	

16) 건설공사를 건설기술공모 방식으로 발주하는 경우, 계약법령상 계약절차에 대한 명확한 규정이 없어 발주청의 자의적 해석에 따라 계약절차와 입찰방식을 선정하여 대부분 일괄입찰 또는 기술제안입찰과 유사한 방식으로 추진되어 옴, 이에 따라 국토부에서 건설기술공모 공사 및 용역을 계약규정과 입찰절차가 명확한 기술제안입찰과 설계공모 제도에 통합하고 건설기술공모제도는 폐지하는 법령개정 예정

항 목	내 용	비 고
발주처의 수행경험	설계안을 발주처 등과 협의하여 만들어가는 과정이 수반되므로 설계관리에 경험 있는 전담인력이 확보되어 있는 사업을 권장함	발주처와 설계자의 명확한 업무 범위 설정 중요

□ 일정

- 검토목적 : 적정 공모기간·설계기간·공사기간 검토
- 검토방법 : 건축설계공모운영지침 준수 여부 확인, 공사비 대비 설계기간 검토, 건축물의 규모 및 특성 고려한 공사기간 검토
 - 설계기간 기준 : 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침(국토교통부 고시 제2016-101호)
 - 공사기간 기준 : (정부청사 건립 실무편람 참조) 아사쿠라 산정식+한국건설정보시스템 지역별 작업불능일 적용
- 검토의 한계 : 설계기간은 규모와 용도에 따른 세부적인 기준이 없어, 연구를 통한 적정 설계기간을 시급히 도출할 필요(필수 요구되는 평가기간, 검토기간, 협의기간 등을 조사하고 설계사무소 등의 의견을 수렴하여 시설 규모별·유형별로 절대적으로 필요한 최소 설계기간을 도출)

• 〈사례〉 효율적인 청사건립을 위한 적정 설계기간

출처: 정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부, p.115.

- 정부청사관리소 시행사업의 설계기간은 국토부 적정 설계기간 대비 52% ~ 86%로서 소요일수 부족으로 총실한 설계 완성에 어려움이 있음
- 향후 예산의 효율적 집행 및 내실 있는 건설 사업을 추진하기 위하여 국토부의 표준 설계기간을 반영하여 용역기간 산정 ※ 공모를 통한 설계(안) 선정 시에는 기본설계(계획설계+중간설계) 기간 중 계획설계가 완료된 것으로 간주하여 당초 기본설계 기간 보다 축소된 중간설계 기간으로 추진 가능

[표 3-15] 공사비 대비 설계기간

출처: 국토교통부, 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」, 2016.3

1. 기본설계, 실시설계의 기간은 관계기간 협의, 환경영향평가, 교통영향 평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간임
2. 단순, 보통, 복잡 등에 따라 공종별 설계기간에 $\pm 10\%$ 의 범위내에서 가중치를 적용할 수 있음
3. 실시설계시 기본설계를 함께 수행하는 경우는 업무내용을 고려하여 실시설계기간의 1.3 ~ 1.5배를 적용할 수 있음

공 종	기본설계			실시설계		
	100~500억	500~1,000억	1,000억이상	100~500억	500~1,000억	1,000억이상
건 축	4.5개월	7개월	9.5개월	7개월	7.5개월	8개월

• 〈사례〉 적정 공사기간 산정방식

출처: 정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부, pp.118~119.

정부청사 건립 시 건축물의 형태 및 지역별 특수성과 더불어 적용 가능성 등을 포함한 바람직한 공사기간 산식을 검토한 결과, 다양한 공사 진행요소를 반영한 아사쿠라 산정식에 한국건설정보 시스템의 지역별 작업불능일(동절기, 우기 및 혹서기)을 적용하여 공사기간을 산정함

[표 3-16] 적정 공사기간 산정방식

산출식: {0.25 + 1.05 × (A+B+C) + e} × f + (Z1 + Z2 + Z3)			
A = 말뚝, 토공사 기간 : (0.6+0.02×√건축면적(㎡) + a × 1.1×지하층수) × b			
B = 골조공사 기간 : {0.6+0.02 ×√연면적(㎡) + 0.35 × (지하층수 + 지상층수+0.3×옥탑층 수) × c}			
C = 마감공사 기간 : (2.0+0.015×√연면적(㎡)) × d			
구분		보정내용	
a	말뚝의 종류에 의한 보정	말뚝 없음	0.9
		기성 말뚝	1.0
		제자리 말뚝	1.1
		특수 공법	1.3 ~ 1.5
b	토질에 의한 보정	양 호	0.9
		보 통	1.0
		불 량	1.1
c	구조에 의한 보정	RC, SRC	1.1
		철골조	0.9
d	용도에 의한 보정	공장, 창고	0.8
		사무소, 학교, 백화점, 은행, 아파트	1.0
		병원, 호텔	1.2
		특수건물(사찰 등)	1.5 ~ 2.0
e	본공사 착공 전 철거 등의 공사나 완료 후 외부공사가 특수한 경우	소요 개월 수	
f	주민민원, 자재, 장비, 인력상황, 입지, 설계조건, 교통	양 호	0.9
		보 통	1.0
		불 량	1.1
구분		공사중지일수(일)	
Z1	동절기	강원도 관서(인제, 홍천, 춘천)	95
		서울, 경기, 강원도 관서남부(원주), 충북, 충남일부(천안)	80
		충남, 전북일부(전주, 익산), 경북일부(상주, 영주)	60
		전북, 전남일부(광주), 경북내륙(안동, 구미, 대구, 영천),	40
		경남내륙(진주), 강원 관동	
		전남해안(목포, 나주, 강진, 순천, 여수),	20
		경안해안(충무, 창원, 울산, 김해), 부산, 경부해안(경주, 포항), 제주도	
Z2	우기	경기도 일원	45
		강원도 일원	50
		충남, 충북일원	45
		경남, 경북일원	45
		제주, 전남, 전북 일원	50
Z3	혹서기	경기도 일원	11
		강원도 일원	11
		충남, 충북일원	18
		경남, 경북일원	15
		제주, 전남, 전북 일원	15

□ 사업관리

- 검토목적 : 사업 추진체계(수행주체, 추진절차)의 적정성, 적정 설계시공 관리 (감리)방식 선정
 - 대부분의 지자체에서 공공건축 관련 사업을 시설의 관리주체에 따라 개별 부서에서 추진하고 있으나, 이는 디자인관리 차원의 협력체계가 아니라 행정지원 차원의 협력체계로 공공공간의 통합적 관리를 위한 협력체계의 역할을 못하고 있음
 - 공공건축 관련 업무를 효율적으로 수행하기 위한 사업 추진체계와 협의체 구성을 점검하고 사업특성에 따라 자문위원회, 외부전문가 활용을 제안
- 검토방법 : 사업 추진주체 구성 확인, 외부전문인력 활용 여부 검토
 - TF팀 등 사업협의체 구성 시 협조가 필요한 관련부서(도서관의 경우 사서 직 포함 여부 등) 포함 필요성 검토
 - 외부전문가(총괄계획가, 자문위원(회), MA) 활용 시 역할 및 참여 시점 검토(기획단계에서부터 사업 종료까지 일관되게 참여 가능하도록)
 - 기타 : 설계의도 구현 안내 및 적용 유도

		기존 부서 중심의 협의체계 강화	공공공간 전담부서 설치	독립된 설계조직 설립	외부 전문가 활용
유형 별 특 성	개념도				
	특징	• 기존 조직 내 협의체계 강화 • 단기적 적용방안 • 업무처리시간이 많이 소요됨	• 공공공간 전담부서 설치 • 사업 발주주체의 일원화 가능 • 장기적, 통합적 계획 수립 가능 • 장기적 적용방안 • 현 제도 적용 어려우므로 사업특성에 따라 전담반을 구성할 수 있음	• 기존 행정조직과 독립된 도시설계 전문조직 운영 • 공공 또는 비영리 민간조직으로 설립 • 계획수립, 설계, 시행, 관리 일원화 • 민간 개발사업시 유도 가능 • 중기적 적용방안	• 행정 조직과 외부 전문가 협의체계 구축 • 전문가의 지속적인 검토와 모니터링 가능 • 단기적 적용방안
	필요조건	• 부서 내 전문가 • 장기적, 통합적 계획 • 긴밀한 협의체계 • 관련자들의 공감대	• 행정조직의 전면 개편	• 유연한 협의체계 • 행정조직과 긴밀한 협력관계 • 관련 행정절차 간소화	• 민간전문가 활용 제도 • 관련자들의 의지와 관심
	통합가능성	○	◎	◎	○
	통합 목적	물리적 대상	○	◎	○
		계획과 경	○	◎	○
적 합 성	도시계획 시설사업	○	◎	○	○
	개발사업	○	◎	◎	○

매우 적합함◎, 적합함○

[그림 3-10] 공공공간 관련 행정주체의 협력적 운영체계 구축 방안과 특성

출처: 이상민, 차주영, 임유경, 김영현(2008), 「도시 공공공간의 통합적 계획을 위한 제도 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소. p.113.

③ 건축계획

- '건축계획'은 특정한 기준이나 가이드라인으로 정형화할 수 없는 부분이 분명히 존재하므로 정량적인 검토가 아닌 정성적인 검토를 수행
- 신청기관의 전문성을 보완하고 지원하는 성격으로 신청서 작성은 간소화하고 공공건축지원센터의 검토를 통해 설계방향 수립 등 도움을 받을 수 있도록 구성
- 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해서 강조

□ 배치계획의 주안점

- 검토목적 : 대상지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 건축물의 위치 및 형태 계획에 영향을 미치는 사항들을 점검, 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도
- 검토방법 : 1차적으로 현재 수립되어 있는 건축물 유형별 기준을 확인하되, 기준과 지침으로 규정될 수 없는 부분에 대해서 관련 분야의 전문가를 적극 활용하여 사업의 특성과 대지의 상황에 맞게 검토

□ 공간 및 시설계획의 주안점

- 검토목적 : 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획을 점검, 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도
- 검토방법 : 1차적으로 현재 수립되어 있는 건축물 유형별 기준을 확인하되, 기준과 지침으로 규정될 수 없는 부분에 대해서 관련 분야의 전문가를 적극 활용하여 사업의 특성과 건축물 용도에 맞게 검토

[표 3-17] 건축물 유형별 관련법령 및 기준

구 분	검토사항
주거시설	· 주택법[2017.11.10. 시행] [법률 제14866호, 2017.8.9., 일부개정]
	· 주택법 시행령[2017.11.10. 시행] [대통령령 제28418호, 2017.11.7., 일부개정]
	· 주택법 시행규칙[2017.11.10. 시행] [국토교통부령 제463호, 2017.11.8., 일부개정]
	· 주택건설기준 등에 관한 규정[2017.10.17. 시행] [대통령령 제28373호, 2017.10.17., 일부개정]
	· 주택건설기준 등에 관한 규칙[2016.09.12. 시행] [국토교통부령 제362호, 2016.9.12., 일부개정]
	· 공동주택 디자인가이드라인[2016.12.06. 시행] [국토교통부고시 제2016-823호, 2016.12.6., 일부개정]
	· 공동주택 결로 방지를 위한 설계기준[2016.12.07. 시행] [국토교통부고시 제2016-835호, 2016.12.7., 일부개정]
	· 공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준[2016.12.06. 시행] [국토교통부고시 제2016-824호, 2016.12.6., 일부개정]

구 분	검토사항
	· 리모델링이 용이한 공동주택 기준[2007.11.01. 시행] [건설교통부고시 제2007-456호, 2007.11.1., 제정] · 건강친화형 주택건설기준[2018.01.01. 시행예정] [국토교통부고시 제2016-1084호, 2016.12.30., 일부개정] · 장수명 주택건설·인증기준[2017.08.19. 시행] [국토교통부고시 제2017-559호, 2017.8.19., 일부개정] · 에너지절약형 친환경주택의 건설기준[시행 2017.12.15.] [국토교통부고시 제2017-392호, 2017.6.15., 일부개정] · 공동주택의 소음측정기준[2017.08.19. 시행] [국토교통부고시 제2017-558호, 2017.8.19., 일부개정] · 공동주택의 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙[2014.06.03. 시행] [국토교통부령 제97호, 2014.06.03., 제정]
전시장	· 공연법[2018.11.29. 시행예정] [법률 제15055호, 2017.11.28., 일부개정] · 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제96조(문화시설), 제97조(문화시설의 결정기준), 제98조(문화시설의 구조 및 설치기준) · 과학관의 설립·운영 및 육성에 관한 법률[2017.07.26. 시행] [법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정] · 전시산업 발전법 시행령[2017.01.01. 시행] [대통령령 제27751호, 2016.12.30., 타법개정] - 제3조(전시시설의 규모) · 공연장 무대시설 안전진단 시행세칙[2016.09.02.] [문화체육관광부고시 제2016-24호, 2016.9.2., 일부개정] - 제5조(설계검토) - 제6조(등록 전 안전검사) - 제7조(정기 안전검사)
문화 및 집회시설	· 체육시설의 설치·이용에 관한 법률[2017.04.22. 시행] [법률 제14635호, 2017.3.21., 일부개정] · 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령[2017.01.01. 시행] [대통령령 제27751호, 2016.12.30., 타법개정] - [별표.1] (체육시설의 종류) - [별표.1의2] (체육시설 안전점검의 항목) - [별표.2] (체육시설의 종류별 범위) - [별표.3] (체육시설의 종류별 범위) · 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙[2017.11.06. 시행] [문화체육관광부령 제309호, 2017.11.6., 일부개정] - [별표.1] (전문체육시설 설치기준) - [별표.2] (생활체육시설 설치기준) - [별표.3] (직장체육시설 설치기준) - [별표.4] (체육시설업의 시설기준)
체육시설	· 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제91조(운동장), 제92조(운동장의 결정기준), 제93조(운동장의 구조 및 설치기준), 제99조(체육시설), 제91조(체육시설의 결정기준), 제101조(체육시설의 구조 및 설치기준) · 긴급히 개수·보수가 필요한 체육시설 기준[2014.09.01. 시행] [문화체육관광부고시 제2014-31호, 2014.9.1., 제정] - [제2조] (체육시설의 기준 등) · 체육시설 안전점검 지침[2016.11.09. 시행] [문화체육관광부고시 제2016-34호, 2016.11.9., 제정] · 지자체 체육시설, 종합운동장, 국민체육센터 설치 및 운영조례
의료시설	· 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제151조(종합의료시설), 제152조(종합의료시설의 결정기준), 제153조(종합의료시설의 구조 및 설치기준)

구 분	검토사항
	· 의료분야의 방사선안전관리에 관한 기술기준[2015. 04.01. 시행] [원자력안전위원회고시 제2015-5호, 2015.04.01., 일부개정] · 국립00병원 기본운영규정 · '한국보건산업진흥원' 등 전문기관 용역을 통해 규모 및 시설 프로그램 계획 · 국립대학병원 설치법[2014.01.07. 시행] [법률 제12177호, 2014.01.07., 일부개정] · 국립대학병원 설치법 시행령[2013.03.23. 시행] [대통령령 제24423호, 2013.03.23., 타법개정] · 국립대학치과병원 설치법[2014.01.07. 시행] [법률 제12178호, 2014.01.07., 일부개정] · 국립대학치과병원 설치법 시행령[2013.03.23. 시행] [대통령령 제24423호, 2013.03.23., 타법개정]
초·중·고등학교 교육연구시설	· 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제89조(학교의 결정기준) · 학교운동장 설계지침 및 시설기준(서울시교육청) · 학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률[2015.08.04. 시행] - 제7조 (학교시설 안전관리기준) · 유·초·중·고 계획시설 지침서(해당 시·군 교육청) - 권장 · 학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률 시행령[2017.07.26. 시행] - [별표.1] (학교시설 안전관리기준) · 어린이놀이시설 안전관리법, 시행령, 시행규칙[2017.07.26. 시행] - 제16조 안전진단의 실시 · 장애인편의시설 학교 평가지표 개발연구(국립특수교육원, 2007) · 특수교육기관 장애인 편의시설 실태분석(국립특수교육원, 2004) · 특수학교 계획·설계 지침서(서울시교육청) · 교육 및 여가시설의 편의시설 평가 및 기준설정연구(국토해양부, 한국건설교통기술평가원, 2010)
연구소	· 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제105조(연구시설), 제106조(연구시설의 결정기준 및 구조·설치기준)
도서관	· 공공도서관 건립운영 매뉴얼[2013, 문화체육관광부] · 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙[2017.07.26. 시행] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제96조(문화시설), 제98조(문화시설의 구조 및 설치기준) · 도서관법시행령[2017.07.26. 시행] [대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.1] 도서관의 종류별 시설 및 도서관자료의 기준(제3조 제1항 관련) · 공공도서관 설립운영전략 매뉴얼[2008, 문화체육관광부] · 한국도서관 연감[2007, 문화체육관광부] · 공공도서관 현황(문화체육관광부, e-나라지표)
노유자시설	· 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률[2016.08.12.] [법률 제13805호, 2016.1.19., 타법개정] · 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령[2017.07.26.] [대통령령 제 28211호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.1] 편의시설 설치 대상시설 - [별표.2] 대상시설별 편의시설의 종류 및 설치기준 - [별표.2.2] 장애물 없는 생활환경(BF) 인증의무시설 · 장애인 복지법 시행규칙[시행 2017.12.30.] [보건복지부령 제534호, 2017.11.23., 일부개정] - [별표.4] 장애인 복지시설의 종류(제41조 관련) - [별표.5] 장애인 복지시설의 종류별 사업 및 설치·운영기준(제41조 및 제42조 관련) · 노인복지법 시행규칙[시행 2017.11.3.] [보건복지부령 제533호, 2017.11.3., 일부개정] - [별표.1] 노인일자리 지원기관의 시설 및 인력 기준(제2조 관련) - [별표.1의2] 노인복지시설의 건축기준공정표(제15조 제8항 및 제19조 제7항 관련) - [별표.2] 노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(제17조 제1항 관련) - [별표.3] 노인주거복지시설의 운영기준(제17조 제2항 관련) - [별표.4] 노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(제22조 제1항 관련)

구 분	검토사항
	- [별표.5]노인의료복지시설의 운영기준(제22조 제2항 관련) - [별표.7]노인여가복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(제26조 제1항 관련) - [별표.8]노인여가복지시설의 운영기준(제26조 제2항 관련) - [별표.9]재가노인복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(제29조 제1항 관련) - [별표.10]재가노인복지시설의 운영기준(제29조 제2항 관련) · 영유아보육법 시행규칙(2017.09.15.)[보건복지부령 제524호, 2017.9.15., 일부개정] - [별표.1]어린이집의 설치기준(제9조 관련) - [별표.1의2]폐쇄회로 텔레비전의 관리기준(제9조 제2항 관련) - [별표.2]보육교직원의 배치기준(제10조 관련) - [별표.8]어린이집의 운영기준(제23조 및 제34조 관련) - [별표.8의4]표준보육과정(제30조 관련) · 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(2017.07.26.)[국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제107조(사회복지시설), 제108조 사회복지시설의 결정기준, 제109조(사회복지시설의 구조 및 설치기준) · 어린이활동공간에 대한 환경안전관리기준(환경부) - 아래 내용으로 변경된 듯.. · 환경보건법 시행령(2017.07.26.)[대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] - 제1조의 2(정의), 제16조(어린이 활동공간에 대한 환경안전관리기준), 제16조의2(확인 검사를 받아야 하는 증축·수선의 규모) - [별표.2] 어린이활동공간에 대한 환경안전관리기준(제16조 제1항 관련-16.12.20 개정) · 어린이놀이시설 안전관리법 시행령(2017.07.26.)[대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.2] 어린이 놀이시설(제2조 관련-2016.07.06. 개정) · 어린이 놀이시설의 시설기준 및 기술기준(2017.07.26.)[행정안전부고시 제 2017-1호, 2017.07.26., 타법개정] · 발달장애인 권리보장 및 지원에 관한 법률(2017.07.26.)[법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정] - 제22조(발달장애인 지원센터), 제34조(발달지원센터의 임무) · 발달장애인 권리보장 및 지원에 관한 법률 시행규칙(2017.05.30.)[보건복지부령 제497호, 2017.5.30., 타법개정] - [별표.2] 발달장애인 지원센터의 설치기준(제23조 제1항 관련) - [별표.3] 발달장애인 지원센터의 운영지침(제23조 제2항 관련) · 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 (2016.08.12.)[대통령령 제27444호, 2016.8.11., 타법개정] - [별표.1] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준(제4조 관련) · 노인복지관 운영지침(보건복지부) · 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준(국토해양부고시, 2011.05) · 장애인·고령자 등의 정보접근 및 이용편의 증진을 위한 지침[2016.03.29.]
업무시설 공공청사	· 도시·군 계획의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(2017.07.26. 시행)[국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정] - 제94조(공공청사), 제95조(공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준) · 공유재산 및 물품관리법 시행령(2017.07.26. 시행)[대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.1] 지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적(제95조 제2항 제1호 관련) - [별표.2] 지방자치단체의 집무실의 기준 면적(제95조 제2항 제2호 관련) - [별표.2] 지방자치단체의 의회청사의 기준 면적(제95조 제2항 제3호 관련) · 정부청사 관리규정(2017.07.26. 시행)[대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] · 정부청사 관리규정 시행규칙(2017.07.26. 시행)[행정안전부령 제1호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.1] 청사취득 및 배정면적기준(제2조 제2항 관련) - [별표.2] 청사임대차 계약준칙 · 청사수급관리계획 및 청사시설 기준표[정부청사관리소 2014.11.12.] · 정부청사 건립 실무편람[정부청사관리소 2016.07] · 시군구 민원실 표준모델[안전행정부, 2013]

구 분	검토사항
경찰서	· 공유재산 및 물품관리법 시행령(2017.07.26. 시행)[대통령령 제28211호, 2017.7.26., 타법개정] - [별표.1] 지방자치단체의 본청 청사의 기준면적(제95조 제2항 제1호 관련) - [별표.2] 지방자치단체의 집무실의 기준면적(제95조 제2항 제2호 관련) · 노후유치장 환경개선(경창청 브리핑, 2012.11) · 업무특성을 반영한 첨단 경찰서 모델개발·도입 사업(서울강서경찰서, 부산해운대경찰서, 2014.01.01.~2015.12.31. · (예규)유치장 설계표준규칙[2013.03.29. 시행] · 수사부서 사무환경 설계기준(출처명시)-비공개자료 · 경찰서 수사부서 사무환경 개선계획(2015), 경찰청 수사국(수사연구관실)-비공개자료 · 공유재산 취득사업계획[참고.1]-경찰관서 시설기준
소방서	· 소방기본법(2017.07.26. 시행)[법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정] - 제3조(소방기관의 설치) · 소방기본법 시행령(2017.07.26. 시행)[대통령령 제28216호, 2017.7.26., 타법개정] · 소방기본법 시행규칙(2017.07.26. 시행)[행정안전부령 제2호, 2017.7.26., 타법개정] · 소방시설공사 등의 하도급계약 적정성심사기준(2017.07.26. 시행)[소방청고시 제2017-1호, 2017.7.26., 타법개정] · 소방장비관리규칙(2017.07.26. 시행)[행정안전부령 제2호, 2017.7.26., 타법개정] · 지방소방기관 설치에 관한 규정(2013.02.22. 시행)[대통령령 제24393호, 2013.2.22., 일부개정] - [별표.2] 소방서·119안전센터 등의 설치기준(제5조·제8조 및 제9조 관련) · 경기도 소방건축물 표준설계 가이드라인[2015]

5) 신청서 및 의견서 양식 개편

① 신청서 전체 구성 및 특징

- 신청서(ver.2.)는 앞 절에서 제안하는 검토항목과 검토 프로세스를 반영하여 정비하며 기본적인 개선방향은 다음과 같음
 - 기존 신청서 작성항목 중 실질적으로 검토에 필요한 내용과 검토 가능한 내용을 선별하여 조정
 - 지역현황에 대한 기초자료 나열 등 형식적 기술 항목을 배제하고, 검토에 필요한 정보를 구체적으로 기입할 수 있도록 작성 항목을 세분화
 - 현황에 대한 정보뿐만 아니라 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 기술하도록 유도
 - 장기적으로 온라인 신청을 고려하여 작성 항목을 구체화하여 제시하고, 계량적으로 기입이 가능한 항목(규모, 예산, 일정 등)은 수치를 기입하도록 유도
 - 사업별 특성에 따라 표기된 항목 외 기타사항을 기입할 수 있도록 편집이 가능한 부분 (줄칸 추가 등)을 색상으로 표시
 - 별도의 보완자료 요청을 최소화할 수 있도록 필수 첨부자료를 목록화하여 제시하고 신청서 접수 시 함께 제출하도록 유도

[표 3-18] 사전검토 신청서 검토항목별 개선사항

검토항목	세부항목	개선사항
① 사업개요	(주요 사업개요 입력란)	신청서 감지와 중복 입력되는 부분이므로 삭제
	1. 사업의 목적	
	2. 사업 추진경위	사전절차 및 각종 조사협의평가의 수행 여부를 확인할 수 있는 체크박스 추가
	3. 향후 일정	정비된 검토프로세스를 반영하여 순서 조정
	4. 부지 현황 및 특성	부지 주변 지역과 해당 부지의 특성을 구분하고, 부지 주변 지역 여건, 지역사회의 요구, 행위제한 여부, 접근성, 물리적 특성으로 세분화
② 건축디자인 기본방향	5. 사업 추진 시 예상되는 문제점	지역사회의 영향 측면에서 '예상되는 민원분쟁사항'을 기입하도록 '②-1. 지역특성' 하부 항목으로 조정
	1. 배치 계획의 주안점	건축계획에 해당하는 부분은 별도 항목으로 구분하고 순서 조정, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 작성을 유도
	2. 규모, 공간 및 시설 계획의 주안점	1) 건축물의 면적 및 높이 등에 관한 규모 계획
		'②-3. 규모'로 별도 항목을 구성하고, 실별 규모, 부지와 건축물의 규모, 주차장 규모로 세분화
		2) 공간 및 시설 계획의 주안점
		건축계획에 해당하는 부분은 별도 항목으로 구분하고 순서 조정, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 작성을 유도
	3. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	3) 산출근거
		스페이스 프로그램 작성표 내 산출근거를 함께 작성하도록 조정
	4. 품격제고 관련 사항	1) 각종 인증의 의무 대상 여부 등
		'②-4. 예산'의 인증 관련 예산 검토 시 점검 가능하므로 별도 항목으로 구성하지 않음
③ 예산	2) 각종 영향평가 및 문화재 조사의 해당 여부	'①-2. 사업추진경위' 하부 항목으로 조정
	5. 기타 사항	개념이 모호하며, 주요 내용이 타 항목에서 충분히 검토 가능하므로 삭제
	1. 예산계획	형식적 기술이 우려되므로 삭제
④ 디자인 관리방안	2. 자원조달 및 집행계획	예산 작성부분은 유지하되 건축공사비, 설계비, 감리비는 산출근거를 구체적으로 제시하도록 조정
	1. 발주방식	1) 자원조달 방안
		판단하기 어려운 항목이고, 자원 구성은 투자심사자료를 제출받아 확인 가능하므로 삭제
	2. 관리체계	2) 예산 집행계획
		구체적인 설계공모방식을 바로 체크할 수 있도록 단순화하고, 시공 발주방식은 판단하기 어려운 항목이므로 삭제
		전문인력 확보 현황, 부서 간 협력체계, 자문위원회 운영, 총괄계획가 활용으로 세분화하여 작성 유도

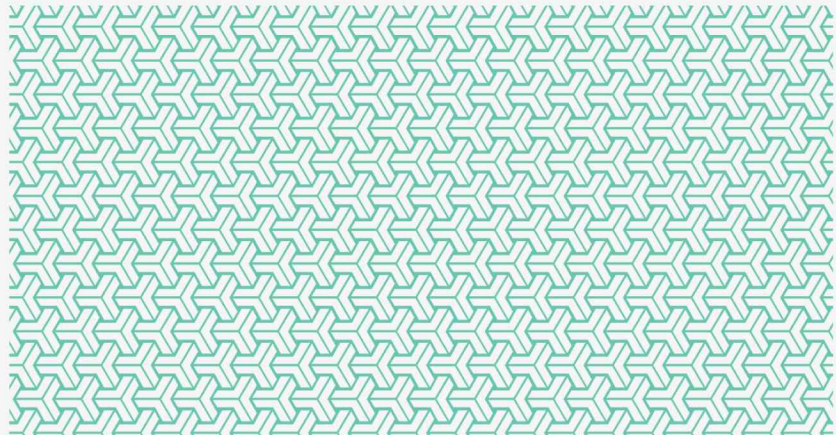
② 의견서 전체 구성 및 특징

- 의견서(ver.2.)는 전체 양식을 일원화하기 위해 신청서 양식과 동일한 검토

항목으로 구성하며 기본적인 개선방향은 다음과 같음

- 모니터링과 동일 항목으로 주요 검토내용 결과표 신설(I. 주요 검토의견, II. 검토결과표, III. 세부항목별 검토의견)
- II장의 양식 중 적정여부(적정, 부적정, 보완필요, 해당없음)는 검토의견 내용을 통해 충분히 확인 가능하므로 삭제
- 신청기관에서 조치결과 회신 양식으로도 의견서를 활용할 수 있도록 검토 의견 반영 여부(반영 ○, 미반영 ×)와 미반영사유를 작성하는 칸을 신설

제4장 공공건축 사업계획 사전검토 관련 양식(안)



1. 신청서
2. 의견서

1. 신청서

[별첨1] 공공건축 사업계획 사전검토 신청서

공공건축 사업계획 사전검토 신청서

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

접수번호	접수일자	처리일자
------	------	------

1. 신청인 개요

국가 []	지방자치단체 []	공공기관 []	지방공기업 []
부 처 명 :	자치단체명 :	기 관 명 :	기 관 명 :
대표자 성명 :		연 락 처 :	
주 소 :			

2. 사업 개요

사 업 명	
건축구분	[] 신축 [] 증축 [] 개축 [] 재축 [] 이전 [] 대수선
부지위치	
사업기간	사업규모
총사업비	용 도
주요내용 (요약)	1.사업의 내용, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 - 사업목적 및 특성 등에 대해 간략히 기술합니다.
	2. 발주방식 - 해당항목을 체크합니다. ☐ 설계공모방식 ☐ 입찰 ☐ 협상에 의한 계약 ☐ 기타 ☐ 건설기술 공모방식 ☐ 기본설계 기술제안 입찰방식 ☐ 실시설계 기술제안 입찰방식 ☐ 기타
	3. 디자인관리방안 - 관련 주체 및 적용 단계에 대해 간략히 기술합니다.
	4.에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 - 각종 인증의 의무대상 및 해당 여부에 대한 사항을 기술합니다.
	5.그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항 - 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항을 간략히 기술합니다.

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

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

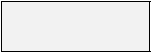
건축도시공간연구소장 귀하

첨부서류	「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항에 따라 작성한 공공건축 사업계획서	수수료 없음				
처리절차						
신 청	→	접 수	→	검 토	→	통 보
신청인		처 리 기 관 (공공건축지원센터)		처 리 기 관 (공공건축지원센터)		처 리 기 관 (공공건축지원센터)

210mm×297mm [백상지 80g/㎡ (재활용품)]

※ 신청서 서식 작성요령

1. 음영이 없는 부분(흰 바탕)에 해당 내용을 기재(편집 가능)

2. 음영 부분()은 편집하지 않음

구분	현 황	대 응 방 안
경사고지	음영이 없는 부분 (편집 가능)	
양자반 유무 (성토자반 하천안정 매립자간척지 등)		
부자정리 완료 여부		
기 타		

← 음영 부분
(편집 불가)

3. 신청서 분량(페이지)은 편집에 따라 늘어날 수 있으나, 용지 규격(A4), 여백, 글자크기는 기존 양식을 유지

4. 신청서와 ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’를 함께 작성하여 제출

- ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’의 필수자료에 해당하는 자료는 필히 첨부하여 제출해야하며, 선택자료는 제출 가능 시 필히 첨부
- 첨부자료가 누락되었거나 제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음

1 사업개요

1. 사업의 목적

사업의 목적	
--------	--

※ 사업의 추진배경 및 목적, 기대효과를 종합적으로 기술

2. 사업 추진경위

수행 여부	사전절차	[] 공용재산취득사업계획 [] 총사업비 심의		
		[] 중기재정계획 [] 공유재산관리계획 [✓] 지방재정투자사업심사		
	건축기획 업무	[✓] 타당성조사 [✓] 기본계획 [] 마스터플랜 [] TFT 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사		
	각종 조사협의 ·평가	[] 문화재 관련조사 [] 측량 및 지반조사		
		[] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의		
[✓] 환경관련 평가 [] 교통관련 평가 [] 교육환경 평가				
사업 추진경위		• '16.00. : ○○공원 조성사업 추진계획 방집 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 재검토) • '16.00. : ○○역사공원 전략환경영향평가 환경부 승인 • '16.00. : ○○공원 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 의뢰 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 조건부 승인)		

※ 사전 행정절차와 건축기획업무, 각종 조사협의·평가의 수행 여부를 체크[✓]하고, 사업 추진경위 란에 시간 순으로 기술

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

2 사업계획

1. 지역 특성

○ 대지 주변 지역 여건

구 분	특 성	대 응																		
도시계획	사업부지 주변으로 ○○중학교(2015.8월 개교), ○○고등학교(2016.3월 개교) 등 교육시설이 위치하고 있으며, 인접 주거단지는 2018년 전후로 준공 예정	인접 주거단지 입주 전 공사가 완료될 수 있도록 일정관리 철저																		
인구 특성	○○군은 전국에서 4번째로 노령화지수가 높은 지역 [참고 : 통계주제도_노령화지수] <table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th><th>행정구역</th><th>노령화지수(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>경상북도 ○○군</td><td>597.01</td></tr> <tr> <td>2</td><td>경상북도 ○○군</td><td>569.55</td></tr> <tr> <td>3</td><td>전라남도 ○○군</td><td>472.74</td></tr> <tr> <td>4</td><td>경상북도 ○○군</td><td>459.6</td></tr> <tr> <td>5</td><td>전라남도 ○○군</td><td>455.96</td></tr> </tbody> </table> ※ 노령화지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세이상) 인구	순위	행정구역	노령화지수(%)	1	경상북도 ○○군	597.01	2	경상북도 ○○군	569.55	3	전라남도 ○○군	472.74	4	경상북도 ○○군	459.6	5	전라남도 ○○군	455.96	○○군의 특성(60세 이상 전체인구의 42%)을 고려하여 장년층 및 노인들이 관심을 가질만한 농업자료·건강 정보· 향토자료·역사자료 등을 충분히 확보하고, 평생학습실·문화교실 등을 마련하여 은퇴 계층의 이용을 배려
순위	행정구역	노령화지수(%)																		
1	경상북도 ○○군	597.01																		
2	경상북도 ○○군	569.55																		
3	전라남도 ○○군	472.74																		
4	경상북도 ○○군	459.6																		
5	전라남도 ○○군	455.96																		
산림지 ·녹지 분포	- 지구단위계획 지침 상 서측 아파트단지 남쪽으로 연결녹지 계획 - 지구단위계획 지침(환경영향평가)에 의해 근린공원 중앙(사업부지 북측)에 원형보전된 보존녹지 위치	사업부지 북측의 보존녹지를 경관자원으로 적극 활용하고, 연결녹지·보존녹지·산책로를 도서관 외부공간과 통합적으로 계획																		
주변 공공건축 ·공공공간 연계	사업부지 동측에 ○○천변 친수공간(미루나무숲, 잔디구장 등)으로 연결되는 육교가 위치	친수공간 연계를 고려하여 보행동선을 계획																		
기 타	○○산업단지 중심에 위치하여 주변 공장의 악취, 소음, 날림먼지 대책 필요	환경부 '날림먼지 관리 매뉴얼' 참조하여 구체적인 저감방안 마련																		

- ※ 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성을 기술
- ※ 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요

○ 지역사회 의 요구

구 분	주요 내용	대 응
수요조사 (설문조사)	〈주민들의 주요 의견〉 • 자전거 주차장에 비가림시설이 있었으면 좋겠다 • 공원에는 나무 그늘이 풍부했으면 좋겠다	• 공모 시 설계지침에 반영 • 운영계획 수립 시 주민의견 반영
민원 동향	〈언론보도〉 • “○○○미술관, 건립 방향 논의”(16.00.00, ○○일보) • “○○ 원도심 지역, 테마형 미술관 조성하자”(16.00.00, ○○일보) 〈예상되는 민원〉 • 기피시설 신설에 따른 지역 주민과의 마찰 및 민원 발생이 예상되며, 이에 따른 해당공사의 공정관리 난점 예상	• 계획 초기부터 지역주민, 이해당사자, ○○시 등의 민관협의체를 조직하고 공청회 등 정기적인 업무협의를 실시하여 갈등 조정

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

2. 대지 특성

○ 사업대지 개요 및 지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부

사업대지 개요	대지위치	○○시 ○○구 ○○동 ○○○
	대지면적	0,000 m ²
	지역·지구	○○○○구역
지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부	토지이용행위	연구소
	건축가능 여부	건축가능
	조건·제한·예외 사항	상대보호구역(○○초등학교)으로 지정되어 있으므로, '교육환경 보호에 관한 법률'에 의한 행위제한 내용(고압가스 안전관리, 폐기물관리 등)검토 필요

※ 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재
(참조) 토지이용규제정보서비스 (<http://uris.molit.go.kr/web/actreg/arservice/ArParcelRestrictListExtFrame.jsp>)

○ 접근성

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

※ 대지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 검토하여 기술, 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재

○ 물리적 특성

구 분	현 황	대 응 방 안
경사고저	• 급경사	• 대지가 급경사지이므로 토목공사비 상승 고려 • 자연지형에 순응하는 배치계획 수립(질·성토 최소화 방안 고려)
지반상태 (성토지반, 하천침매, 암반지 등)	• 대지는 ○○강변에 위치하여 지반은 대부분 연약지반이며, 지하수위는 -2m 레벨에 분포함으로 지하공사에 어려움이 예상됨	• 지반조사를 통해 적절한 기초방식 및 지반보강대책 수립이 필요하며 공사기간 및 공사비에 이를 고려
부지정리 완료 여부	• 대지 내 ○○건축물 사용 중	• 신축건물 배치와 철거시점 결정 등 순차적 공사계획 수립
기 타		

※ 대지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술

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

3. 규모

○ 스페이스 프로그램(space program)과 산출근거

구 분	세부시설	산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비 고
00영역	00실	1명 × 00㎡			
	소계				
00영역	소계				
	소계				
00영역	소계				
	소계				
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등				
기타공간	기계·전기실, 창고 등				
합 계					

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

○ 대지 조건에 따른 규모 검토

구분	대지면적	건축면적 (건폐율)	연면적 (용적률)	조경면적	공개공지	층수
법정 규모	000㎡	000㎡ (00%)	000㎡ (00%)	대지면적의 00%이상	대지면적의 00%이상	0층 이하
계획 규모	000㎡	000㎡ (00%)	000㎡ (00%)	대지면적의 00%	대지면적의 00%	0층
관련 법규	-	‘00 지구단위계획’	‘00 지구단위계획’	「00시 건축 조례」	「00시 건축 조례」	‘00 지구단위계획’

○ 주차장 규모

관련 법규	주차대수 산정용 연면적	법정 주차대수	계획 주차대수	주차장 규모(예상)	지하주차장 규모
000㎡당 1대	0,000㎡	00대 이상	00대	0,000㎡	000㎡ (00대)

※ (주의) 법정 주차대수 산정 시 주차장, 기계실·전기실·발전기실의 면적을 제외한 연면적을 적용

4. 예산

○ 총사업비 (단위 : 백만 원)

항 목		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	000.0	
	보상비		
	소계		
B. 공사비	대지조성공사비	000.0	
	건축공사비		
	기존시설 철거비		
	특수요인 보정		
	전시공사비		
	소계		
C. 부대비	설계공모안 작성비용	000.0	
	설계용역비		
	설계의도 구현관련		
	감리비		
	인증 관련	000.0	건축물에너지효율, 녹색건축 인증 비용
	평가 및 조사 관련	000.0	석면조사, 측량 및 지반조사 비용
	<기타> 설계 경제성 검토(VE) 관련		
	소계		
D. 예비비			(A+B+C)의 00%
E. 총사업비		000.0	A+B+C+D

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

○ 단위면적당 건축공사비 검토 (단위 : 만 원/㎡)

단위면적당 건축공사비	산 출 근 거		
	조달청 유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
000.0	253.5 (기준연도 '14~'15, 건설투자 GDP Deflator 보정지수 적용)	252.5 (000 예산편성 지침 / 000 매뉴얼)	20% (공사 난이도와 제로에너지 건축물에 따른 할증을 반영)

- ※ 조달청 유사사례 공사비는 조달청 '공공건축물 유형별 공사비 분석' 자료를 토대로 작성
- 공사비 검토 시 유사사례 완공연도를 감안하여 비교하고 건설투자 GDP Deflator 보정지수를 적용
- ※ 대지조건(급경사지, 연약지반 등) 또는 물가상승률에 따른 공사비 상승이 우려될 경우
'특수요인 보정'란에 할증을 또는 추가비용을 기재하여 보정

○ 설계비 검토 (단위 : 백만 원)

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

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

○ 감리비 검토 (단위 : 백만 원)

감 리 비	산 출 근 거	
	감리방식	근 거 법 령
000.0	[] 상주감리 [] 비상주감리 [] 건설사업관리	"공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준" 제14조(공사감리업무의 대가산정)제2항 및 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) / "건설기술용역 대가 등에 관한 기준"(제3장 건설사업관리 대가기준)

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

5. 발주방식

설계 공모방식	[] 일반 설계공모 [] 2단계 설계공모 [] 제안공모 [] 제한공모 [] 지명공모
기 타	[] 입찰 [] 협상에 의한 계약 [] 기타 ()

※ 설계 발주방식에 대해 해당란에 체크 [✓]

6. 향후 일정

구 분	기 간	세 부 일 정
설계공모기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	• '공공건축 설계발주 가이드' 일반설계공모 기간 기준(132일 이상) 준용
설계기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	• 발주 전 준비기간 0개월 • 기본설계 0개월 • 실시설계 0개월 • 설계경제성검토(VE) 0개월 • 각종 인·허가 및 인증 취득 0개월
공사기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	• 발주 전 준비기간 0개월 • 대지조성공사 0개월 • 공사기간 0개월 • 시운전기간 0개월 • 개관목표 '00.00.

※ 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성

7. 사업관리체계

주무부서명	〇〇시청 〇〇과
현황 및 계획사항	[✓] 내부 전문직렬(건축, 토목 등) 담당 [] TF팀 등 부서 간 협력체계 구축 [✓] 자문위원회 또는 운영위원회 구성 [] 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용
세부내용	• 〇〇기관과 업무협약을 통해 협력체계 구축 • 주민, 운영자, 〇〇분야 전문가로 구성된 자문위원회 구축 - 사업 기획 단계부터 준공 후 시범운영 단계까지 운영 - 사업계획에 대한 비전 제시, 기본계획안 검토 등의 업무 수행 - 외부전문가는 〇〇분야 〇명, 〇〇분야 〇명으로 구성 - 자문회의 월 〇회 이상 개최, 운영비 〇〇〇만원 확보 • 〇〇분야 전문가를 총괄계획가로 위촉하여 초기 기획업무부터 사업 종료 시까지 전 과정에 활용할 계획

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

3 건축계획

1. 배치 계획의 주안점

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	• 배치계획 - 사업대지 동쪽의 자연경관(○○강 조망 가능)이 우수하므로, ○○동 배치 및 평면계획 시 조망을 확보하도록 유도 • 동선계획 - 도로(○○로)와 대지 계획고의 레벨 차이가 크므로 전면 도로에서 보행 접근이 어려움. 대중교통 이용자 등 ○○로에서 접근하는 보행자를 고려하여 진입로 조성 필요 • 외부공간 계획 - 향후 조성 예정인 남측 ○○파크와 프로그램이 유사하므로 연결통로 조성 및 편의시설 배치 등 외부공간 연계를 고려
공공성 확보 방안	• 대지 주변으로 ○○시설과 ○○관을 건립할 예정이므로 가로경관과 방문객 동선을 고려하여 경계부에 충분한 오픈스페이스(보행광장, 가로공원 등)를 확보
기타 특수조건	• 마스터플랜이 수립되어 있으므로 마스터플랜 상의 취지와 목적을 유지하되, 공모 시 창의적인 계획이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 지침으로 제시

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

2. 공간 및 시설계획의 주안점

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	• 주요 실별 고려사항 - ○○실은 향후 필요에 따라 개별공간의 크기를 조절할 수 있는 가변형 공간으로 계획 - ○○장은 최소 ○○석 이상 확보해야하며 어린이와 성인 모두 관람이 편한 창의적 좌석구조 및 동선으로 설계 • 동선계획 - 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접근이 가능한 공간 마련 - ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함
공공성 확보 방안	• 시설 활성화를 위해 접도된 북측과 서측 도로에 면한 저층부를 개방감 있게 조성하고 1층 공용공간에는 인접지역 근무자들을 위한 편의시설 설치 고려
기타 특수조건	• ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재·폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

※ 조닝, 동선계획, 설비구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재

[별첨2] 첨부자료 목록표

첨부자료 목록표

구 분		필 수	선 택	첨 부
① 사업 개요	1. 사업의 목적		- 상위계획 자료	1.1.1 도시기본계획
	2. 사업 추진경위	- 투자심사자료 및 예산승인 자료	- 중기재정계획 - 공유재산관리계획 - 기금운용계획 - 타당성조사 보고서 - 마스터플랜 보고서 - 기본계획 (기본구상) 보고서 - 전문가 자문의견 - 지질조사 및 지반조사보고서 - 문화재 조사보고서 - 교통영향평가 (교통성평가) 자료 - 환경영향평가 (환경성평가) 자료 - 교육환경영향평가 자료 - 도시관리계획 (도시계획시설) 결정도서 - 관계기관 업무협약서	1.2.1 투자심사의뢰서 1.2.2 타당성조사 보고서 1.2.3 기본계획 보고서 1.2.4 마스터플랜 보고서
② 사업 계획	1. 지역 특성	- 문화재보존관리지도	- 대지 주변 지역의 도시계획 정보를 확인할 수 있는 지도를 첨부 - 설문조사 관련자료 - 언론기사 등 보도자료	2.1.1 문화재보존 관리지도 2.1.2 대지 주변 도시계획정보
	2. 대지	- 토지이용계획 확인서(원) - 대지 경계 및 레벨을 확인할 수 있는 자료(지적도, 수치지형도(CAD파일)) - 기존 시설이 있을 경우, 건축물 대장	- 현재 대지상황, 주변 경관, 접근로 등이 확인 가능한 현황사진 - 토지특성조사표 - 대지 주변 위성사진	2.2.1 토지이용계획 확인원 2.2.2 수치지형도 2.2.3 건축물 대장 2.2.4 토지특성조사표
	3. 규모		- 지구단위계획 시행지침 및 결정도(해당구역만) - 면적 산출근거 자료(유사사례 분석 등 수요조사 자료)	2.3.1 지구단위계획 시행지침

구 분		필 수	선 택	첨 부
			- 각 기관별 시설기준자료	
	4. 예산	- 공사비 산출근거(조달청 공사비 분석자료, 예산편성 기준자료)	- 설계비, 감리비, 부대비 등 각종 비용 산출자료	2.4.1 조달청 공사비 분석자료 2.4.2 20**년 시설예산 기준단가
	5. 발주 방식		- 과업내용서 - 설계지침서	2.5.1 설계지침서 2.5.2 과업내용서
	6. 향후 일정		- 유사사례 조사 등 일정검토 자료	2.6.1 사업 일정계획
	7. 사업 관리체계		- 전담팀, 자문위원회 등 추진협의체 구성 시 운영계획	2.7.1 TF팀 운영계획
③ 건축 계획	1. 배치계획의 주안점		- 배치구상(안), 배치도 - 배치대안 검토자료	3.1.1 배치대안 검토자료
	2. 공간 및 시설계획의 주안점		- 평면계획(안), 평면도 - 동선계획(안)	3.2.1 평면계획(안)

※ '필수' 첨부자료는 사전검토 신청 시 **완비하여 제출**해야하며, 첨부자료가 누락되었거나
제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음,
'선택' 첨부자료는 **제출가능 시 첨부**(첨부자료는 1.1.1, 1.1.2, ...의 순서로 표기)

2. 의견서

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2017-000
사 업 명	00시 00관 건립사업		
신청기관	00시		
부지위치	00도 00시 00동 00번지		
부지면적	0,000 m²	주 용 도	교육연구시설(도서관)
연 면 적	0,000 m²	총사업비	00억 원 (용자비 없음)
		설 계 비	0억 원

■ 추진경위

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

■ 검토의견

I. 주요 검토의견

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

첫째,
둘째,
셋째,

이 외 사업계획의 세부항목별 검토의견(II)을 아래와 같이 제시하오니 설계공모지침서 작성 및 설계와 시공관리 등 추후 업무 진행 시 반영하시기 바랍니다.

II. 검토결과표

○ : 적정, ▽ : 감소필요, △ : 증가필요, - : 의견없음, × : 자료없음										
예 산										
총사 업비	건축 공사 비	㎡당 공사 비	설계 공모 비	설계 비	설계대가요율		감리 비	인증 관련	평가· 조사 관련	그 외 기타 비용
					신청 서	검토 결과				
-	△	000.0 만원	○	△	제2종 중급	제2종 상급	×	△	○	-

규 모				일 정			발주방식		기획업무	
대지 면적	연면 적	공용면적비		공모 기간	설계 기간	공사 기간	신청 서	검토 결과	수행 유무	기간
		신청 서	검토 결과							
▽	-	00.0 %	△	△	△	○	일반 설계 공모	제안 공모	외부 기관 위탁	0개월

※ 주의사항

수익시담을 통해 설계비를 감액하여 지급하는 경우, 사업 지연, 분쟁 발생, 설계품질 저하 등의 문제가 우려됩니다. 설계공모 방식으로 낙찰자를 결정할 때 사업주체는 공모 당선자에게 시행공고에 명시한 대가를 지급하여 원활한 사업 추진과 공공건축의 품질 향상을 도모하시기 바랍니다.

- ① 국토교통부는 설계의 질을 높여 공공건축의 발전 및 공간문화 창조에 기여하기 위하여 설계

비 감액지급 관행 개선 등의 내용을 담아 '건축 설계공모 운영지침'을 개정하였습니다(국토교통부 고시 제2017-524호, 2017.9.1. 공포).

② 개정된 '건축 설계공모 운영지침' 제2조에는 '설계비'를 '계약담당자가 공모 당선자에게 지급하기로 결정하여 시행공고에 명시한 대가'로 정의하고 있습니다.

귀하께서 제출하신 사업계획 사전검토 신청서는 상기의 내용과 같이 검토되었으며, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제4항에 의거 사전검토 의견서를 교부합니다.

2017 년 ○ 월 ○○ 일

건축도시공간연구소장 (직인)

II. 세부항목별 검토의견

구 분	검토 주안점	검토의견
① 사업개요	1. 사업의 목적	[사업의 방향 및 목적의 적정성] - 본 사업은 '문화관'으로 추진 중이나 전시공간보다 주민을 위한 복합문화공간을 주요한 시설로 계획 중이므로 명칭의 조정 및 사업방향의 재검토가 필요 - 지역 문화관은 시민들에게 교육 및 서비스공간을 제공하는 기능을 포함하고 있으나, 무엇보다 문화예술인이 태어나고 활동한 지역에서 인물의 문화적 업적을 재조명하고 관련 문화자료를 수용하고 향유시키는 본래의 기능이 강조되어야 함
	2. 사업 추진경위	[합리적 절차 추진 여부, 기획업무(기본구상, 타당성조사, 기본계획)의 내실화 노력 정도, 각종 조사·협의·평가 수행 여부] - 중앙투자심사 '조건부' 판정에 따른 보완 필요 '○○○ ○○관 건립타당성 및 기본계획 수립'(○○○○.○○)은 적정 규모 및 예산 산정을 위한 기초자료이며, 합리적인 사업추진을 위해서는 전시콘텐츠 개발 및 운영에 관한 구체적인 계획 수립이 필요함 - 대지 측량과 지반조사는 설계자 선정전에 실시하여 설계에 반영 - 문화재보존영향 검토대상구역(○○○ 민속자료 제○-○호 '○○○')과 매장문화재 유존지역(○○○○)에 해당하므로 관련절차에 대해 관계부서와 협의 필요 - 기존 사실 석면철거대상여부를 사전에 검토(석면지도 검토 또는 석면조사)하고 결과에 따라 석면해체·제거 공사를 수행
② 사업계획	1. 지역 특성	1) 대지 주변 지역 여건 [도시 맥락, 수요 및 지역 특성, 역사·문화적 특성, 산림자·녹지 분포, 주변 공공건축·공공공간 연계 가능성] - 초·중·고 학교와 주거지역에 인접하고 근린공원과 연계되어 지역 주민의 접근이 용이한 위치에 입지하므로 도서관 본래의 기능인 교육연구뿐 아니라 복합문화공간 및 지역 커뮤니티 거점으로서의 역할을 고려하여 사업을 추진 - 특히 어린이와 청소년의 이용이 많을 것으로 예상되므로 이에 적합한 프로그램 및 운영계획을 검토
		2) 지역사회 요구 [수요조사 수행 여부, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항] ○○○○년 ○○월 주민의견수렴 내용은 ○○관 건립 여부와 관련된 의견이므로 ○○관 운영 및 프로그램과 관련한 수요조사는 별도 수행이 필요함 - 본 시설 조성을 위한 사회적 합의와 절차가 매우 중요할 것으로 판단되므로, 수요조사를 통한 프로그램 구체화 및 다양한 대안 검토를 위한 별도의 기획설계 발주를 권장함
	2. 대지 특성	1) 행위제한 여부 [법령에 의한 행위제한 여부]

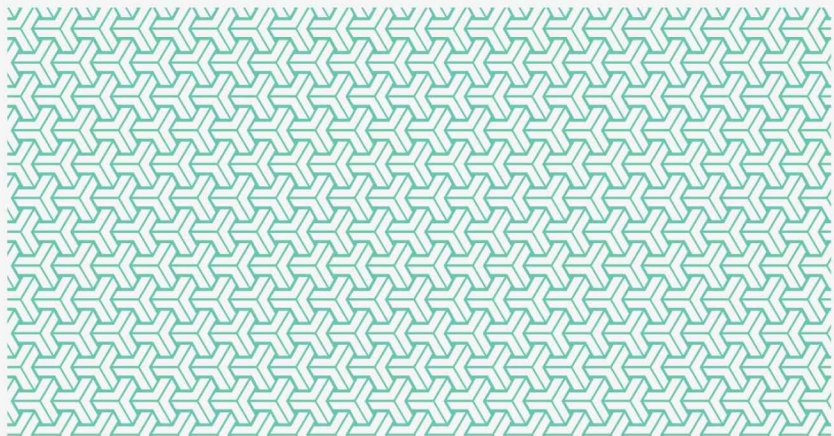
구 분	검토 주안점			검토의견
				대성지가 '과밀억제권역'에 해당하므로 관할관청(○○○)에 본 사실 조성 가능여부 확인 필요
				[차량 진출입 여건, 대중교통 및 보행 접근성] - 대지는 ○○○로에서 직접 접근이 가능하며, 인근 ○○역에서 약 ○○○m 거리에 위치하여 접근성 양호 - 대지와 ○측 ○○○○ 간 보행동선 연결과 외부공간의 연결을 적극적으로 고려하고, 사이 도로(○○○길)는 안전사고의 위험이 있으므로 보행연결 구간에 차량속도 저감 대책(바닥 포장의 변화, 고원식 횡단보도(Hump) 등) 수립을 권장 - 사업대지는 농경지이고 진입도로(○○길)의 폭이 좁아 차량통행이 어려우므로 본 ○○○ 조성을 위한 도로 확폭, 기반시설(전력, 상·하수도 등) 인입 등이 필요. 해당 사항에 대해 ○○시의 지원 여부를 확인하고, 공사 착공 이전에 도로 및 기반시설 공사가 완료될 수 있도록 조치
			3) 물리적 특성	[지형지세 및 지반상태 확인 유무, 대지정리 완료 여부] - 대지가 급경사이므로 토목공사비 상승 고려 - 사업대지는 농경지를 성토한 지역으로 연약지반일 것으로 판단됨. 지반조사를 통한 적절한 기초방식과 지반보강대책 수립이 필요하며 공사기간과 공사비에 이를 고려할 것 - 대지 내 ○○건축물이 사용 중이므로 신축건을 배치와 철거 시점 결정 등 순차적 공사계획 수립 필요
	3. 규모		1) 실별 규모 (스페이스 프로그램)	[실별 규모(프로그램 면적 배분)의 적정성(관련기준 유무) 검토 및 구체화 여부] - 각종 실(室)의 필요여부와 규모의 적정성 재검토 필요. 실의 규모는 사용인원수, 실의 기능 등을 고려하여 계획하고, 주요 실 이외에 세부적으로 요구되는 부속공간을 파악하여 필요 실을 확정할 것 - 향후 장비 증설 가능성이 높으므로 단계적으로 가변적인 공간 구성과 확장성 고려, 중장기적으로 증축이 용이한 배치와 조닝(zoning)을 설계지침으로 제시하여 합리적인 계획을 유도 - 급회 사업 설계 시 증축 수요(기계전기실, 발전기실, UPS실, 주차장 등의 추가 확보)와 추가 공사비 포함 여부를 결정하고 계획에 반영
			2) 대지 및 건축물의 규모	[대지 조건(건폐율, 용적률, 조정면적, 공개공지, 층수 등)에 따른 규모 검토] - 예정 사업대지 면적(○,○○○㎡)은 1층 계획면적(○,○○○㎡) 및 외부공간 고려 시 다소 부족하므로 대지를 추가 확보하거나 1층 계획면적을 조정 - 대지 면적(○,○○○㎡)이 기준 면적(○,○○○㎡) 대비 부족하므로 진출입용 도로 및 지상주차장 최소화, 옥상공간 활용 등 외부공간을 효과적으로 활용하는 방안을 검토
			3) 주차장 규모	[주차장 면적과 주차대수의 적정성] - 주차대수는 법정주차대수와 실질적인 주차수요를 고려하여 계획하고, 셔틀버스 주차장이 필요할 경우 지침에 명시 - 법정주차대수 : 「○○시 주차장 조례」 제○○조(부설주차장의 설치)에 따라 시설면적 ○○○㎡당 1대(그 밖의 건축물)이므로 연면적 ○,○○○㎡로 계획할 경우 ○대 예상됨 - 버스의 경우 주차장 소요면적이 크므로 적정 주차대수를 고려하여 결정하고 주차대수는 설계지침으로 제시
	4. 예산	1) 공사비	대지 조성 공사비	[지반상태를 고려한 토목공사(절·성토) 비용, 도로개설비용 등] - 진입도로 확장에 대해 ○○시와 협의가 필요하며 협의내용에 따라 공사비 추가 발생 가능 - 지반조사 후 지질상태에 따라 공사비 추가 발생 가능 - 연약지반일 경우 파일(pile)기초 설치 시 비용 상승 고려

구 분	검토 주안점		검토의견
		건축 공사비	[단위면적(㎡)당 공사비 적정성 검토] 본 사업의 건축공사비(○○○.○만 원/㎡)는 조달청 「공공건축물 유형별 공사비 분석」의 ○○시설 유사사례(평균 ○○○.○만 원/㎡)와 ○○공단 타 ○○○ 사례(평균, ○○○.○만 원/㎡)의 평균값으로 산정하여 적정함
		기존 시설 철거비	[철거공사비, 석면철거감리비 등 확보 여부] - 신청서 상 철거비 ○.○○억 원은 서울시 「2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안)」(철거비 및 설계비 책정기준)과 비교했을 때 적정하다고 판단되나 석면건축물 여부를 검토하고 석면해체에 따른 석면철거비, 석면철거감리비를 별도로 확보할 것 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정필요
		전시 공사비	[전시제작 설치비, 자산취득비 등 확보 여부] - 전시내용에 따라 사업비가 증가할 것으로 예상되므로 전시 프로그램을 구체화하여 관련 예산(전시제작 설치비, 자산취득비 등) 금액을 확보 - 건축공사비와 전시공사비는 구분하여 명확한 예산 규모를 제시하고 사업비 증가에 대비할 것
	2) 설계비	설계 공모비	[설계공모비용, 공모보상금 책정 여부] ○.○○억 원을 책정하였으나, 아래 기준을 참고하여 적정 비용을 재산정 「건축서비스산업진흥법」 제17조 및 국토교통부 고시 제 2017-524호 '건축 설계공모 운영지침' 제21조에 따라 설계공모비용의 보상금으로 최대 1억 원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급
		용역비	[설계용역비 산정 근거, 각종 추가요율(인증, BIM, 리모델링 등) 반영 여부] 설계비 ○.○○억 원은 '○종(○○) ○급' 기준으로 적정하나, 각종 인증 취득을 고려하고 있으므로 추가요율을 적용하여 설계비에 반영 필요
	3) 부대비	측량 및 지반 조사비	[측량 및 지반조사비 확보 여부] 측량과 지반조사 등의 업무는 건축사의 업무범위에 해당하지 않으므로 관련 비용은 설계용역비와 구분하여 별도로 확보할 것
		문화재 조사 관련	[문화재 조사 관련 비용 확보 여부]
		각종 영향평가 관련	[각종 영향평가(환경, 교통, 교육) 관련 비용 확보 여부]
		설계의도 구현 관련	[설계의도구현 비용 확보 여부] 해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공사·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 '설계의도구현' 비용이 누락되지 않도록 유의할 것(「건축서비스산업 진흥법」 제22조) * '설계의도 구현'을 위한 설계자의 업무 내용(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조) ① 설계도서의 해석 및 자문 ② 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수, 위치, 재질, 질감, 색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토·보완
		도시계획 시설 변경 관련	[도시계획시설 변경 관련 비용 확보 여부] 도시계획시설 및 세부시설조성계획 결정(변경) 관련 비용을 설계비와 별도로 확보

구 분	검토 주안점			검토의견
			인증 관련	[인증 관련 수수료 및 업무수행비용 확보 여부] 예비인증 및 본인증을 위한 수수료 및 업무수행 비용이 누락되지 않도록 유의
			VE 비용	[설계경제성검토(VE) 의무 대상(총공사비 100억 원 이상 건설공사)과 비용 확보 여부] '설계 경제성 검토(Value Engineering)' 대상에 해당하므로 관련 업무수행 비용이 누락되지 않도록 유의 - 국토교통부 고시 제2015-470호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제48조(설계 VE 실시대상)에 따라 총공사비 100억 원 이상인 건설공사는 해당
			총사업비 관리 관련	[총사업비관리 대상(총사업비 200억 원 이상 건축사업)과 설계적정성검토 비용 확보 여부] - 본 사업은 총사업비 관리대상 사업(2년 이상, 200억 원 이상 건축사업)으로 설계적정성 검토 요청에 따른 업무수행비용 검토·반영 필요 - 기획재정대지침 제317호 「총사업비 관리지침」 제3조(관리대상 사업)에 따라 사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상인 건축사업(전가·기계·설비 등 부대공사비 포함)은 해당
			감리 및 건설사업 관리 관련	[감리방식과 감리비 적정성 검토] '건설사업관리'방식에 의한 감리는 적정함 - 감리비(○○.○○억 원, 공사비의 ○○.○○%)는 '2017년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세대지침'의 전면 책임감리비(○○.○○억 원(보통의 공종, ○.○○%))와 비교했을 때 많으므로 적정 감리비 재검토 필요
	5. 발주 방식	1) 발주방식 적정성		[설계발주 방식 적정성] 본 사업은 설계비 추정가격이 고시금액(2.1억 원) 이상으로 설계공모 우선적용 대상이며, 우수한 설계안 도출을 위한 '일반 설계공모' 방식 적용은 적정함
		2) 설계공모 진행 시 유의사항		[설계공모 진행 시 유의사항] - 설계공모 진행 시, 국토교통부 고시 제2017-524호 '건축 설계공모 운영지침'(2017.7.31., 일부개정)에서 규정하고 있는 제반사항을 준수하기 위하여 특히, 아래 사항에 유의하여 운영 - 제12조제1·2·3항, 심사위원 공개 및 사전접촉 금지서약서 제출 의무화 - 제14조제1항, 각 심사위원의 평가점수, 평가사유서, 공모안 등 심사결과를 심사위원과 응모자의 설명과 함께 공개 - 제14조제2항, 설계공모 참가자는 평가결과에 대한 열람 가능 - 설계자가 기존 건물을 잘 이해하고 계획할 수 있도록 다음 자료를 설계공모 시 제공 - 상위계획 자료(○○ ○○○ 지구단위계획 시행지침), 인접지역 현황자료(도시기반시설 인입 현황 등), 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과, 인접지역 계획자료(○○○ 배치도)
	6. 향후 일정	1) 설계공모기간		[설계공모 소요기간 고려 여부] 신청서에 제시한 설계공모기간(20○○.○.~20○○.○○. 약 ○개월)은 적정하며 다음 예시를 참조하여 운영할 것 [공공건축 설계발주 가이드]

구 분		검토 주안점	검토의견															
			<table><tr><th>구분</th><th>일반설계공모</th></tr><tr><td>설계공모 공고</td><td>20일</td></tr><tr><td>등록마감</td><td rowspan="3">90일(최소 45일) 이상</td></tr><tr><td>현장설명회 및 질의응답</td></tr><tr><td>공모안의 접수</td></tr><tr><td>심사위원회 개최</td><td rowspan="2">15일</td></tr><tr><td>심사결과 발표</td></tr><tr><td>공모안의 전시 및 반환</td><td>7일</td></tr><tr><td>총 설계공모기간</td><td>132일(최소 87일) 이상</td></tr></table> * 설계공모 공고, 심사위원회 개최 및 심사결과 발표의 소요기간은 예시이며 설계공모방식 및 사업의 시급성 등에 따라 단축하거나 연장 가능	구분	일반설계공모	설계공모 공고	20일	등록마감	90일(최소 45일) 이상	현장설명회 및 질의응답	공모안의 접수	심사위원회 개최	15일	심사결과 발표	공모안의 전시 및 반환	7일	총 설계공모기간	132일(최소 87일) 이상
			구분	일반설계공모														
			설계공모 공고	20일														
			등록마감	90일(최소 45일) 이상														
			현장설명회 및 질의응답															
공모안의 접수																		
심사위원회 개최	15일																	
심사결과 발표																		
공모안의 전시 및 반환	7일																	
총 설계공모기간	132일(최소 87일) 이상																	
2) 설계기간	[기본 및 실시설계기간 적정성, 인·허가업무, 각종 인증취득, VE 등 소요기간 고려 여부] • 설계기간(착수일로부터 ○○○일, 약 ○개월)은 설계자 선정 후 협의기간, 내부 의사결정과정, 단계별 성과품(도면 등)의 제출 및 승인, 각종 인·허가 및 인증 취득에 소요되는 기간을 고려하면 부족한 설계기간(○개월 이상)을 확보하고 다음과 같이 일정을 운영할 것 - 기관의 명확하고 신속한 의사결정을 통해 설계기간이 지연되지 않도록 유의하고, 아울러 의사변경에 의한 과도한 설계변경이 발생하지 않도록 운영할 것																	
3) 공사기간	[공사기간 적정성, 기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려 여부] • 공사기간(20○○.○.~20○○.○. 약 ○○개월)은 유사규모 공사기간(○○~○○개월)과 비교하여 적정																	
7. 사업관리체계	[사업의 전문성(총괄건축가 활용, 자문위원회 운영, 협의체계 등) 확보 여부] • 기획-설계-시공-유지관리 전 과정에 걸쳐 '○○○○○'이 관리하므로 일관되고 합리적인 사업추진이 예상된다. 다만, 시설의 품격·품질의 확보를 위해 건축-○○-○○ 분야 전문가로 구성된 '건축자문위원회'를 설치하여 운영할 것을 권장함																	
③ 건축계획	1. 배치 계획의 주안점	1) 주동 배치	[향(向), 조망, 경관, 소음, 지형 등을 고려한 배치계획 방향]															
		2) 외부동선	[보행자차량의 진출입동선, 주차동선, 서비스동선 등 동선계획 방향]															
		3) 외부공간	[주변 건물과의 관계 고려, 광장·휴게공간·녹지공간 등 외부공간 활용 방향]															
		4) 공공성 확보	[지역 주민의 이용을 고려한 배치, 보행가로와 연계한 광장·소공원 설치, 교통약자 배려, 안전에 대한 고려 등]															
		5) 기타 특수조건	[마스터플랜 수립 필요성, 증축에 대한 고려, 대지 내 보존시설물(수목, 건축물, 지형 등) 유무]															
	2. 공간 및 시설 계획의 주안점	1) 조닝(zoning)	[기능별·층별 조닝 계획 방향]															
		2) 내부동선	[근무자방문자 동선, 서비스동선, 피난동선 등 동선계획 방향]															
		3) 공공성 확보	[공용공간 활용, 지역 주민들이 이용 가능한 개방형 로비 설치, 주변 보행로와 연계된 통로 확보, 건축물 옥상녹화 등]															
		4) 기타 특수조건	[충고, 일조, 환기, 하중, 냉·난방조건 등 세부시설별 계획조건]															

참고문헌



국가공공건축지원센터(2014), 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」, 건축도시공간연구소

국가공공건축지원센터(2016), 「공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과와 개선방향」, 건축도시공간연구소

국가공공건축지원센터(2016), 「공공건축 제안공모 운영가이드」, 건축도시공간연구소
기획재정부(2017), 「총사업비 관리지침」

서울공공투자관리센터(2016), 「서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인」, 서울연구원

서울특별시(2017), 「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」

서울특별시(2015), 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015)」

서울특별시(2016), 「2016 찾아가는 동주민센터 2단계 공간개선 백서」

서울특별시(2017), 「찾아가는 동주민센터 2단계 공간개선 백서」

(재)생활문화진흥원(2017), 「생활문화센터 조성 길잡이」

서울특별시(2017), 「서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인」

서수정, 김영현, 조시은(2011), 「국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구」, 건축도시공간연구소

이상민, 차주영, 임유경, 김영현(2008), 「도시 공공공간의 통합적 계획을 위한 제도 개선 방안 연구」, 건축도시공간연구소

임현성, 김영현(2012), 「건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구」, 건축도시공간연구소

정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부

조달청(2015), 「2015년 공공건축물 유형별 공사비 분석」

조달청(2016), 「2016년 공공건축물 유형별 공사비 분석」

줄리아 크레인, 마이클 앙그로시노(1997), 「문화인류학 현지조사방법」, 한경구, 김성례 역, 일조각

한국건설기술연구원(2017), 「2017년 하반기 건설공사 표준시장단가 적용 공종 및 단가」, 국토교통부

행정자치부(2017), 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」

국토교통부 행복주택 관련 홈페이지 <http://www.molit.go.kr/happyhouse>

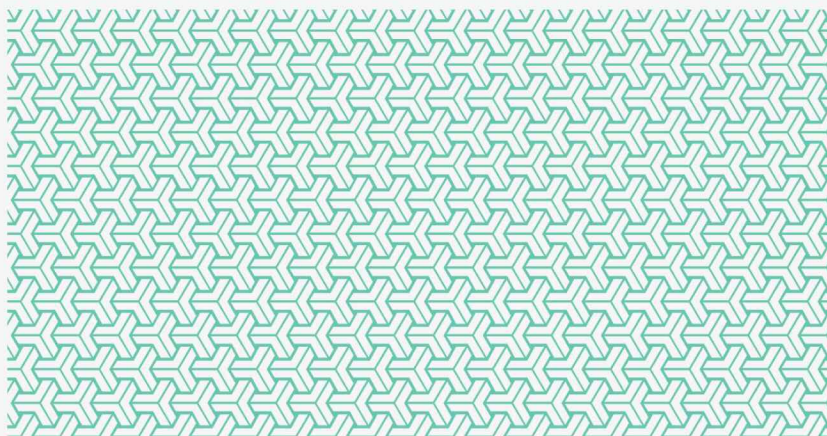
나라장터 홈페이지 <http://www.g2b.go.kr/index.jsp>

생활문화진흥원 홈페이지 <http://www.nccf.or.kr>

서울시 홈페이지 <http://www.seoul.go.kr/main/index.html>

스페이스엔건축사사무소 홈페이지 <https://www.spaceyeon.com>

Preliminary Review of Public Building Projects : 2017 Annual Report



「Architectural Service Promotion Act」 was enacted in June 2014 and Architecture and Urban Research Institute(AURI) was designated as 'public building center' by the ministry of Land, Infrastructure & Transport in accordance with the act. National Public Building Center(NPBC) of AURI has begun to carry out the services stipulated by the 「Architectural Service Promotion Act」 ; preliminary review of public building projects, help and advice on commissioning and managing public building projects, education of public clients, construction and management of public building database. The preliminary review is one of the most important services offered by NPBC. This report provides the summary of the preliminary reviews carried out in 2017.

Numbers

In 2017, 259 applications were received, of which 247 were reviewed. Twelve projects are withdrawn or refused. In 2014, the average number of applications received per month was only 9, but it increased to 18.3 in 2015 and 21.3 in 2016 and remained at 21.6 in 2017, similar to the previous year. The local governments showed the highest rate(34.5%), their applications were 89. Government agencies and public organizations are equally 21.6% (56 cases each), and metropolitan municipalities occupied 10.8% (28 cases). In terms of building use, educational facilities such as libraries and schools accounted for the largest portion(79 cases, 30.5%), followed by government offices and other public office buildings with 74 cases (28.6%). By construction type, 196 cases (75.7%) were the new construction, but the building enlargement was 44 cases (17.0%).

Survey

From October to November 2017, a questionnaire survey was conducted on 256 preliminary review applicants. As a result, 90.1% (172) of 191 respondents answered that the preliminary review was helpful for their work. The facility managers of the public institutions showed positive evaluation of the effect of the preliminary review. They said that the preliminary review was a great help in establishing the project implementation strategy, setting the direction of the architectural plan, and supplementing the design competition guidelines and task directives. In addition, the preliminary review was helpful in identifying the application of various regulations and in determining the project procurement method.

Effects

Preliminary reviews directly assist in the work of public building officials lacking competence. Reviewers suggested the direction of the project and reviewed the possible problems beforehand. The preliminary review improved the project procurement method and adjusted the schedule, budget and scale of the project, for ensuring that buildings better serve the needs of the organizations and people who use them. It also contributed to the creation of public buildings that fits local needs by inducing local characteristics analysis and user demand research.

Problems

Although the preliminary review has had a positive effect, there are problems at the same time. It is difficult for a limited workforce to review in depth the projects of various sizes and uses within 30 days. In addition, there are limitations in realizing the ultimate goal of 'realizing a good public buildings' because it can not cope with various problems that arise in the design-construction stage. There is a lack of reliable data on local conditions and user characteristics, and there is a limit to the substantial review. Both the applicant and the reviewer are experiencing difficulties because the review objectives and some criteria are not clear. It is necessary to readjust the review items and improve the criteria. It is also necessary to minimize the number of items that overlap with other examination systems.

Challenges

In order to enhance the effectiveness of the preliminary review, we have set the following improvement directions; The first is to strengthen measures to improve the local and public nature of public buildings. We intended to induce the organizations to establish a plan that reflects the current status of the area around the business site and the characteristics of the area. In addition, the residents' demand survey should be conducted to ensure procedural publicity. The second is to encourage them to follow reasonable procedures to build good public buildings. The third is to establish a more objective review system and standards. In order to ensure the reliability and consistency of the preliminary review, the review system should be improved and the method of item review should be upgraded. Finally, the role of project review should be complemented and linked closely with related systems so that the architectural planning work can be carried out more efficiently.

After adjusting the steps of the preliminary review and resetting the items, the detail items were adjusted through the staff review, the expert consultation, the civil servant workshop, and the item-by-item review criteria.

The National Public Building Center plans to change the preliminary review application and review report form and issue the guide in the near future. We expect that this preliminary review improvement measure will improve the convenience of applicants and reviewers and increase the efficiency, contribute to making the preliminary review more effective, and finally to contribute to creating good public buildings that have a positive impact on the community.

Keywords :

public building, National Public Building Center, preliminary review of public building projects