공공건축 사업계획 사전검토제도의 이해

2021.3.17.

방 재 성

(aur) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

국가공공건축지원센터

목 차

01. 사업계획 사전검토 운영 체계
02. 수행 현황과 성과
03. 대상과 절차
04. 사전검토 신청서 작성방법
05. 사전검토 의견서 구성과 활용

01

사업계획 사전검토 운영 체계

1. 사업계획 사전검토의 필요성과 목적

공공건축 사업계획 사전검토 법제화의 배경 및 필요성

공공건축의 가치 경시 + 전문 공무원의 부재 → 기획 및 관리업무 부실

사업기획시 문제점	사업조성시 문제점	운영관리시 문제점
· 기획의 목표 부재 · 획일적인 기획서 작성 · 디자인가치 인식 부족	· 잦은 설계변경 · 공기지연 · 사업비용 증대	· 시민의 활용도 저조 · 공공성 저하 · 유지관리 비용 증대

↓

사업 기획 및 운영시 전문가 의견을 반영하는 프로세스 필요

타당성 있는 사업의 목표 수립	합리적인 단계별 디자인 관리방안 수립	적정한 예산계획 수립 및 예산 집행

↓

공공건축 사업계획서 사전검토 시행 법제화

1. 사업계획 사전검토의 필요성과 목적

공공건축 사업계획 사전검토 목적

공공적 가치 구현	적정한 수준의 품격 확보	국민 중심의 공간복지 향상

2. 사업계획 사전검토 수행기관

공공건축 사업계획 사전검토의 수행 근거

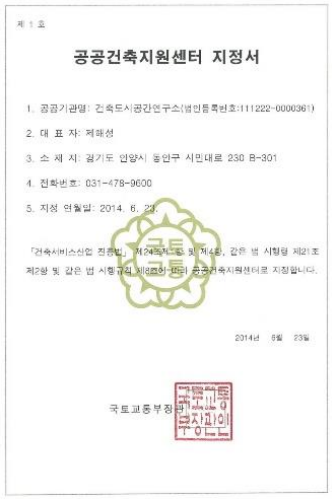
→「건축서비스산업 진흥법」 제23조 (공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

사전검토 수행기관 (공공건축지원센터로 지정(인가) 받은 기관)

→ 국가공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터

- 건축공간연구원 공공건축지원센터 (2014. 06.)
- 서울시 지역 공공건축지원센터 (2020. 02.)
- 서울시교육청 지역 공공건축지원센터 (2020. 03.)
- 충청남도 지역 공공건축지원센터 (2020. 05.)
- 부산시 지역 공공건축지원센터 (2020. 06.)
- 경기도교육청 지역 공공건축지원센터 (2020.10.)


제 1 호

공공건축지원센터 지정서

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

「건축서비스산업 진흥법」 제24조제1호 및 제4호, 같은 법 시행령 제21조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제8조에 따라 공공건축지원센터로 지정합니다.

2014년 6월 23일

국토교통부장관

2. 사업계획 사전검토 수행기관

지역공공건축지원센터의 주요업무

→ 「건축서비스산업 진흥법」제24조의2 (지역 공공건축지원센터의 설치 등)

① 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치 · 운영할 수 있다.

② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시 · 군 · 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시 · 군 · 구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무
3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 요청하는 사항

지역공공건축 지원센터 주요 업무 (진흥법 제24조, 제24조의2)

- 사업계획 사전검토
- 건축기획
- 공공건축 관계자 교육

공공건축 자문응답 (제24조 2항)

- 공공건축 발주, 기획 및 관리, 디자인관리
- 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안
- 공공건축 유지· 관리, DB 구축
- 그 밖의 자문 및 지원업무
  (설계공모, 공공건축계획, 모니터링 등)

2. 사업계획 사전검토 수행기관

공공건축지원센터의 사전검토 역할분담

→ 국가공공건축지원센터는 국가기관(정부부처 및 공공기관) 중심으로 사전검토 수행

: 지역 공공건축지원센터가 미설립 된 자치단체의 사전검토 수행

→ 광역자치단체나 교육청 별로 설립된 지역공공건축지원센터가 독립적으로 사전검토 수행

: 광역자치단체 본청, 기초자치단체, 지방공기업, 출연기관이 발주하는 공공건축사업

: 교육청은 산하 교육지청 및 학교의 공공건축사업

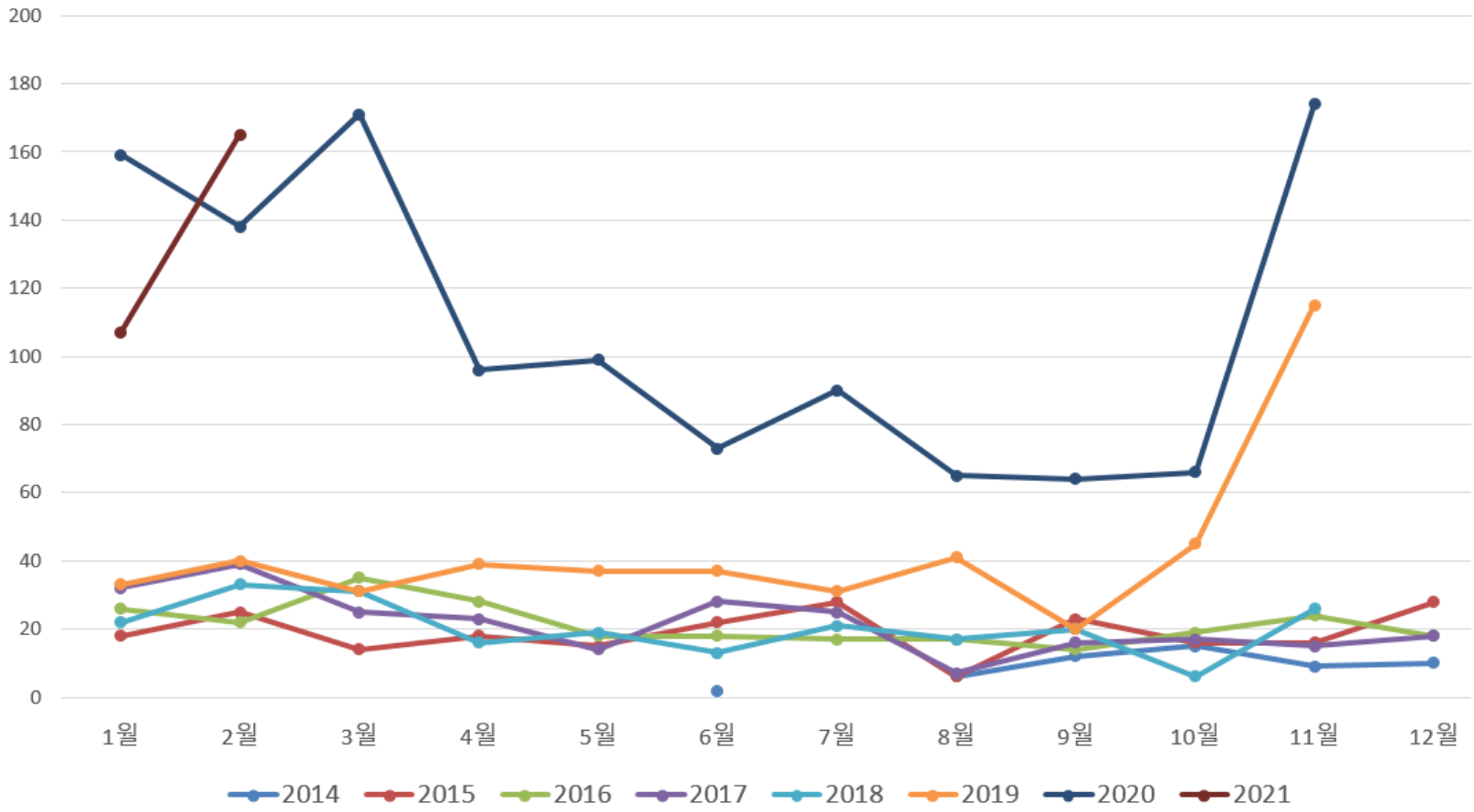
국가공공건축지원센터 (건축공간연구원)	서울특별시 지역 공공건축지원센터 (서울시 도시공간개선단)	서울시교육청 지역 공공건축지원센터 (서울시교육청 교육시설안전과)	+ 7번째 공공건축지원센터? Who is the next?
충청남도 지역 공공건축지원센터 (충남연구원 공공디자인센터)	부산광역시 지역 공공건축지원센터 (부산시 총괄건축기획과)	경기도교육청 지역 공공건축지원센터 (경기도교육청 시설과)	

02

사업계획 사전검토 수행현황과 성과

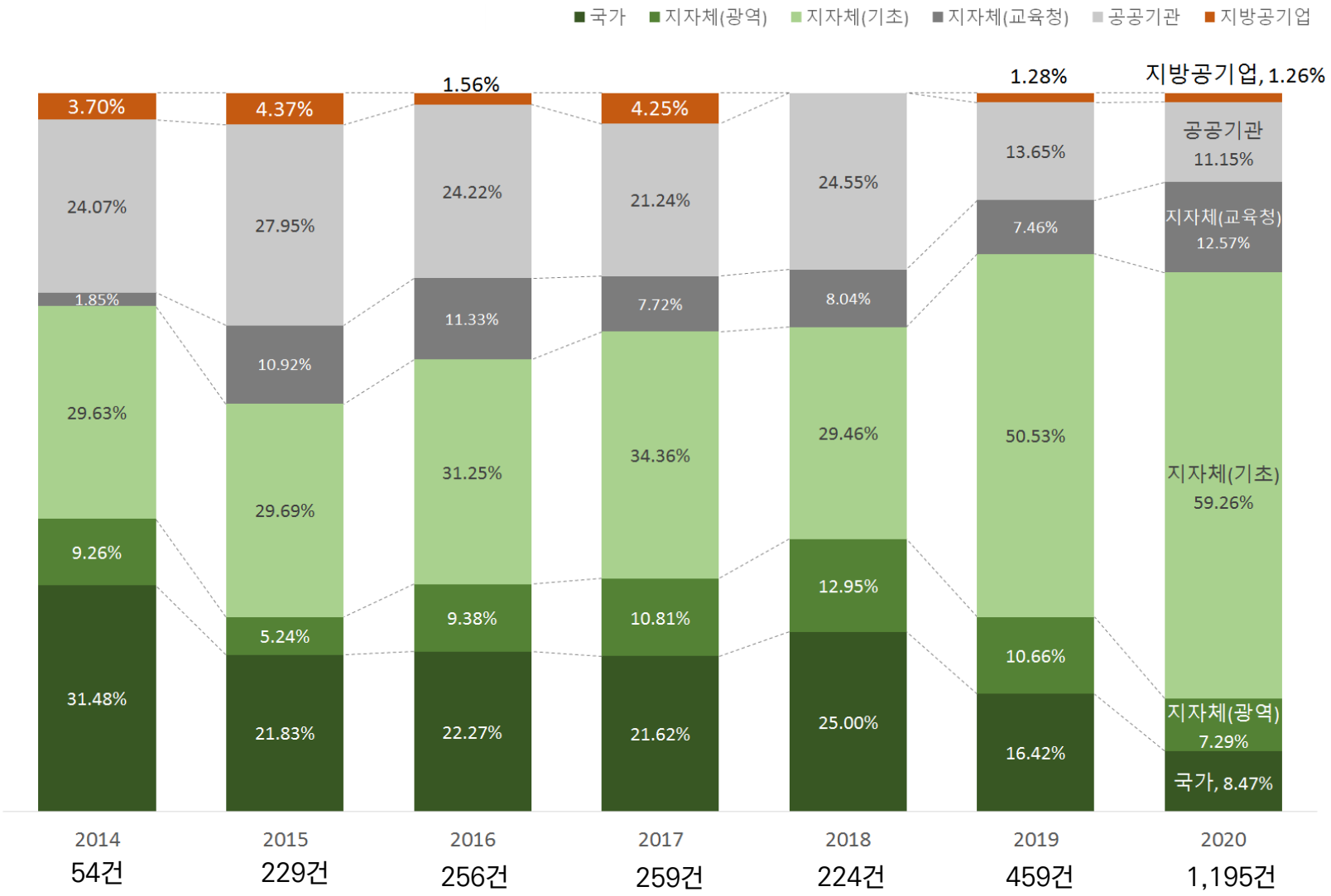
1. 사업계획 사전검토 수행현황과 성과

공공건축 사업계획 사전검토 접수 현황(2014.6.-2021.2.)



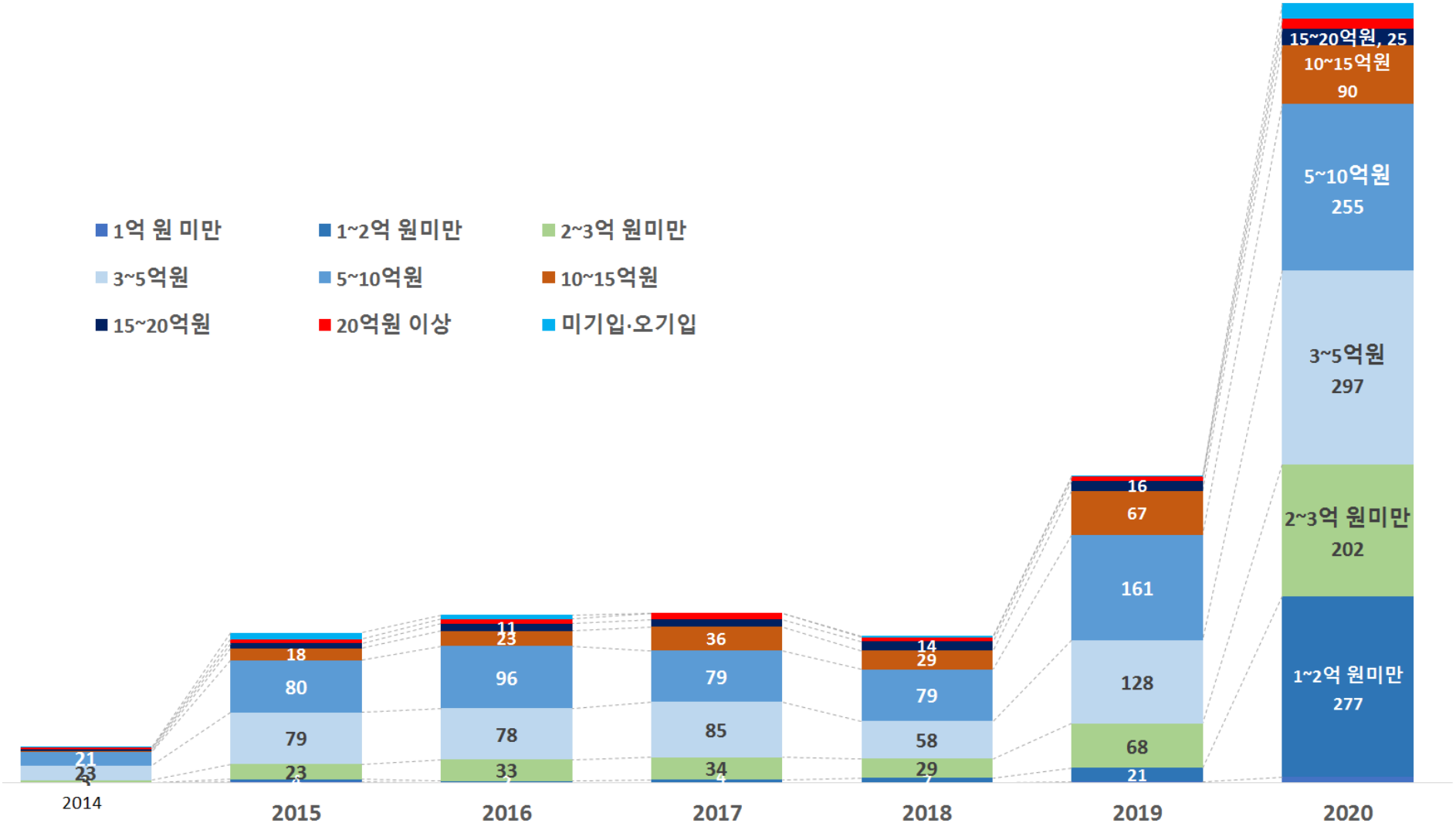
1. 사업계획 사전검토 수행현황과 성과

사전검토 신청기관 백분율 현황 (2014년-2020년)



1. 사업계획 사전검토 수행현황과 성과

사전검토 신청사업의 설계비 현황 (2014년-2020년)



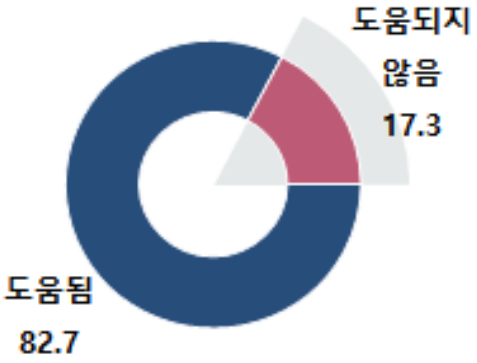
2. 사업계획 사전검토에 대한 평가

사전검토 수행 공공기관 담당자 인식

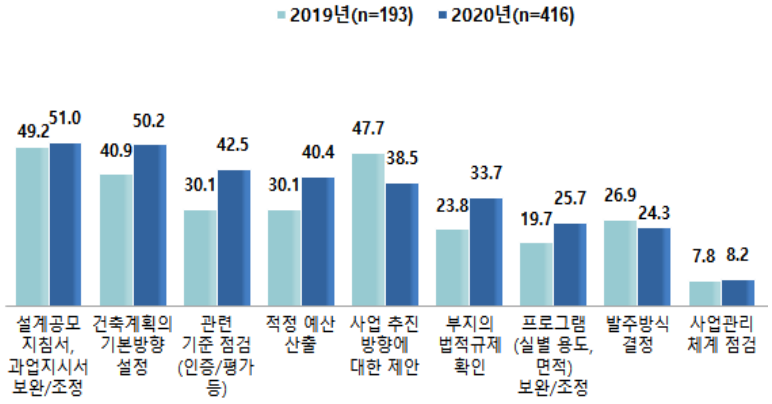
*조사개요

조사명 : 2020 공공건축 사업계획 사전검토 공무원 인식조사
조사대상 : 2019.10.~2020.9. 기간 접수된 사전검토 사업 담당자 932명
응답률 53.9%(503명 응답)
조사방법 : 온라인 조사
조사기간 : 2020.10.14.~2020.10.30.

공공건축 사업계획 사전검토가 실질적으로 업무에 도움이 되는지에 대한 설문조사 결과,
응답자의 82.7%가 업무에 도움이 된다고 응답함



2020년 응답 기준,
사전검토가 업무에 도움이 된 이유를 살펴보면,
'설계공모 지침서, 과업지지서 보완·조정'(51%)에 가장 큰 도움이 된 것으로 조사됨.
또한, **'건축계획의 기본방향 설정'(50.2%)** 및 **'관련기준(인증, 평가 등) 점검'(42.5%)**에도 도움이 되었다고 응답



03

사업계획 사전검토의 대상과 절차

1. 사전검토 대상기관과 사업

사전검토 대상 기관 (「건축서비스산업 진흥법」제2조)

→ 사전검토 대상 기관

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

「건축서비스산업 진흥법」에 따른 사업계획 사전검토 대상 기관(2020)

국가기관			지방자치단체		공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관			지방공기업법에 따른 지방 공기업			총 합계
								직접경영	간접경영		
부	처	청	광역	기초	공기업	준정부 기관	기타 공공기관	지방 직영기업	지방공사	지방공단	
18	5	17	17	226	36	95	209	254	65	86	1,028
40			243		340			405			

출처 : 연구진 작성

1. 사전검토 대상기관과 사업

사전검토 대상사업 (「건축서비스산업 진흥법」제23조 및 동법 시행령 제17조, 제23조)

→ 사전검토 대상사업

1. 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항제2호에 따라 국토교통부장관이 공모방식을 우선적으로 적용하여야 한다고 정하여 고시하는 용도의 건축물 (관련 고시 없음)

→ 설계비 추정가격

1. 연구용역, 건축기획 등을 제외한 실질적인 설계용역비 (부가세 제외)
2. 건축설계가 주공종인 사업으로 부속공종(전기, 기계 분야 등)을 포함하는 전체 설계비를 산정
3. 설계자 선정 후 이루어지는 모든 설계업무에 해당하는 용역비

(‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 ’ 에 따른 계획-중간-실시설계를 모두 포함)

→ 설계비 추정은 합리적인 공사비와 설계요율 산정에서 시작

추정 설계비 = 설계비 산정 공사비 * 건축설계 대가요율 * 인증관련 추가요율 * 특수요인 보정

→ 합리적인 공사비와 설계요율 산정은 건축기획으로 가능

건축설계 및 계획 분야 전문가에 의한 합리적인 공사비와 설계비 산정이 사전검토 대상여부의 시작

1. 사전검토 대상기관과 사업

사전검토 면제사업 (「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제17조, 제20조)

→ **사전검토 면제사업** (설계비, 용도, 타당성 조사 수행 여부)

1. 설계비 추정가격이 1억 원 미만인 사업
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물
   : 공장, 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동식물 관련시설, 자원순환 관련시설 등
3. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사를 한 사업
4. 「지방재정법」 제37조제2항에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사를 한 사업
5. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 한 사업

「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사	총사업비가 500억 원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억 원 이상인 신규 사업
「지방재정법」 제37조제2항에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사	지방자치단체가 추진하는 총사업비가 500억 원 이상인 신규 사업 (행정안전부장관이 정하는 전문기관으로부터 타당성 조사)
「건설기술진흥법」 제47에 따른 건설공사의 타당성 조사	총공사비가 500억 원 이상으로 예상되는 건설공사 (「건설기술진흥법」 시행령 제81조)

2. 사전검토 신청시기와 절차

사전검토 신청 시기 (「건축서비스산업 진흥법 시행령」제20조)

→ 설계용역 입찰공고 전

② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터에 제출하여야 한다.

→ 전체 사업일정을 고려한 사전검토 신청 시기 선정이 중요

1. ‘설계용역 입찰공고 전’은 발주기관에게 사전검토 신청시기 선정의 자율성을 부여하기 위한 조항
   (설계용역 입찰공고가 진행 중 이거나 완료된 사업은 사전검토 접수 불가)
2. 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따른 공공건축 조성절차를 고려하여 신청할 필요
3. 건축기획 완료 후 바로 신청하고 공공건축 심의 전 보완기간 확보할 필요

건축기획 → 사업계획 사전검토 → 공공건축 심의 → 설계용역 입찰공고 (설계공모공고) → 설계공모

→ 사업지연 방지를 위해서는 건축기획을 통한 합리적인 사업일정계획 수립이 중요

2. 사전검토 신청시기와 절차

사전검토 기간 (「건축서비스산업 진흥법」제23조)

→ **사전검토 소요기간은 30일 (「건축서비스산업 진흥법」제23조)**

⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다

사전검토 재검토 사업 (「건축서비스산업 진흥법」제23조)

→ **중요사항 변경사업은 사업계획 재검토 (사전검토 의견을 반영하기 위한 변경은 제외)**

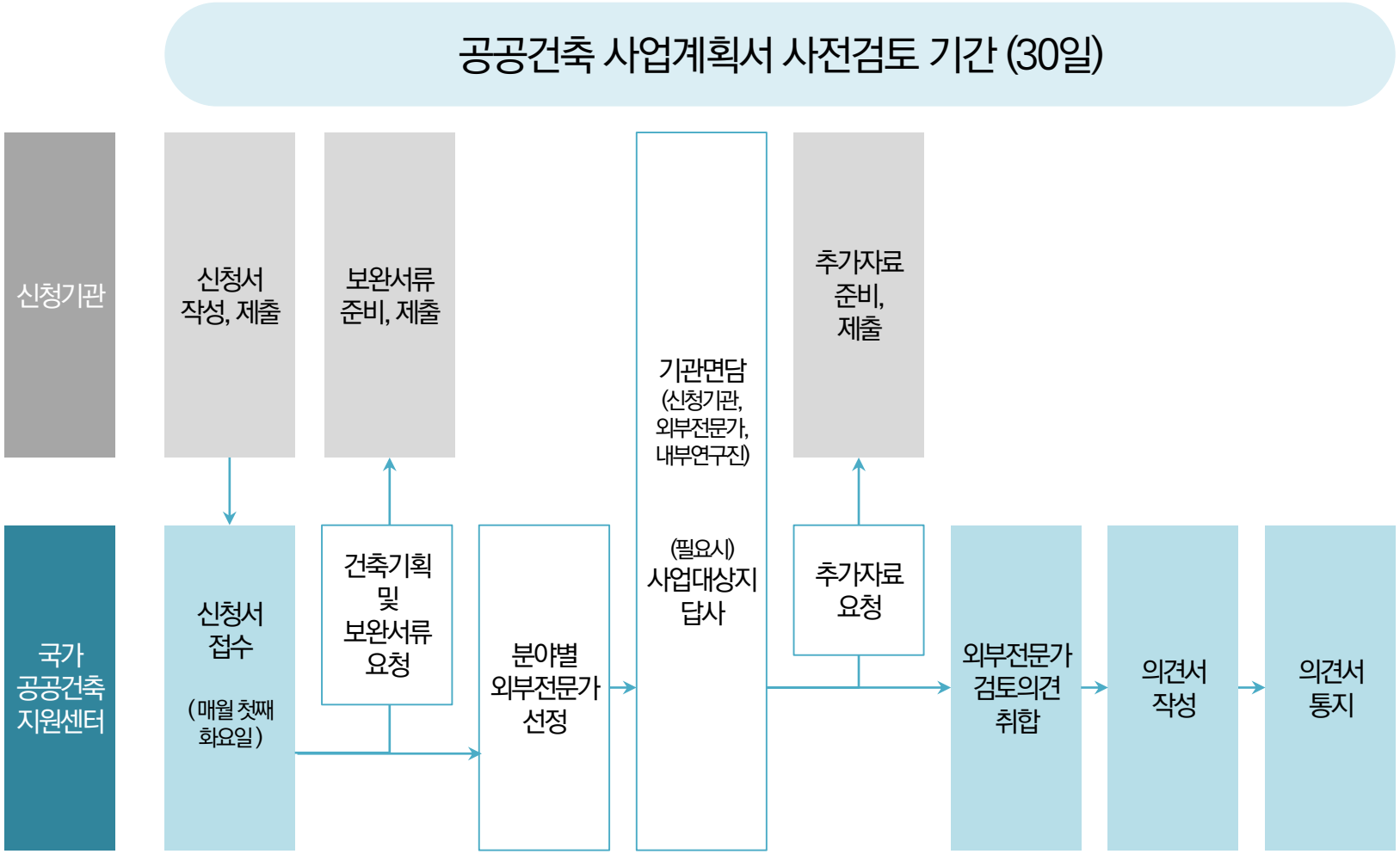
⑤ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물 등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대하여 자문하거나 재검토를 요청할 수 있다. 다만, 건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하여야 한다.

→ **중요사항 변경하는 경우 (「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조)**

건축물 입지변경	부지면적 30% 이상 증감	공사비 예산 30% 이상 증감	건축물 주용도 변경	3년 이상 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

2. 사전검토 신청시기와 절차

사전검토 업무 수행 절차



3. 사전검토의 전문가 활용

국가공공건축지원센터의 전문가와 외부 전문가 활용

→ 제12조(사전검토 전문가의 선정)

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

① 「건축사법」에 따라 건축사 자격을 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자

② 해당 전문분야의 박사학위를 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자

③ 해당 전문분야의 석사학위를 취득한 후 9년 이상 해당 업무를 수행한 자

④ 해당 전문분야의 학사학위를 취득한 후 12년 이상 해당 업무를 수행한 자

국가공공건축지원센터 공공건축 사업계획 사전검토 외부전문가 구성(2021 기준)

분야	인원(인)	분야	인원(인)
건축계획	108	기계, 소방, 전기, 통신	2
도시계획 및 교통	7	조경	2
토목	4	친환경 및 에너지 관련	8
구조	4	문화재 관련	2
부동산개발	1	실내건축	2
CM	3	기타(감정평가, 견적 등)	2
합 계			**145**

04

사전검토 신청서 작성방법

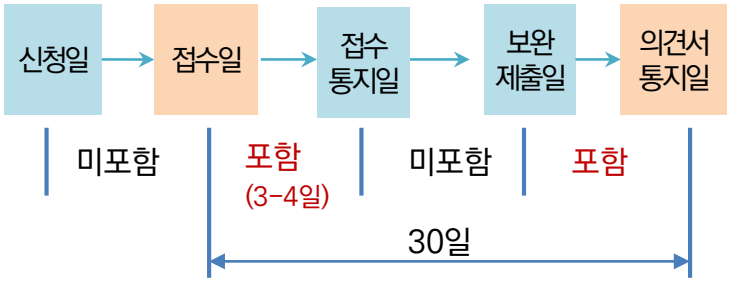
1. 사전검토 신청과 접수 (국가공공건축지원센터)

사전검토 신청방법

→ 사전검토 접수는 월 1회 (12월은 법정업무 결산을 위해 미접수)

- 사전검토 신청은 **수시**로 가능. 단, 월 1회 접수기준일을 기준으로 취합된 사업 전체를 일괄 접수처리
- **1 ~ 10월 : 월 1회** 접수 (첫 번째 주 화요일까지 신청된 사업)
- **11월 : 월 2회** 접수 (첫 번째, 세 번째 주 화요일까지 신청된 사업)
- **12월 : 미접수** (법정업무 결산)

→ 사전검토 소요기간은 30일



- 접수일로부터 30일 이내 (법정 공휴일 제외)
- 신청일에 상관없이 접수일은 동일
- 해당 접수일이 공휴일인 경우 다음날 접수
- 검토자료 보완에 소요된 기간은 미포함

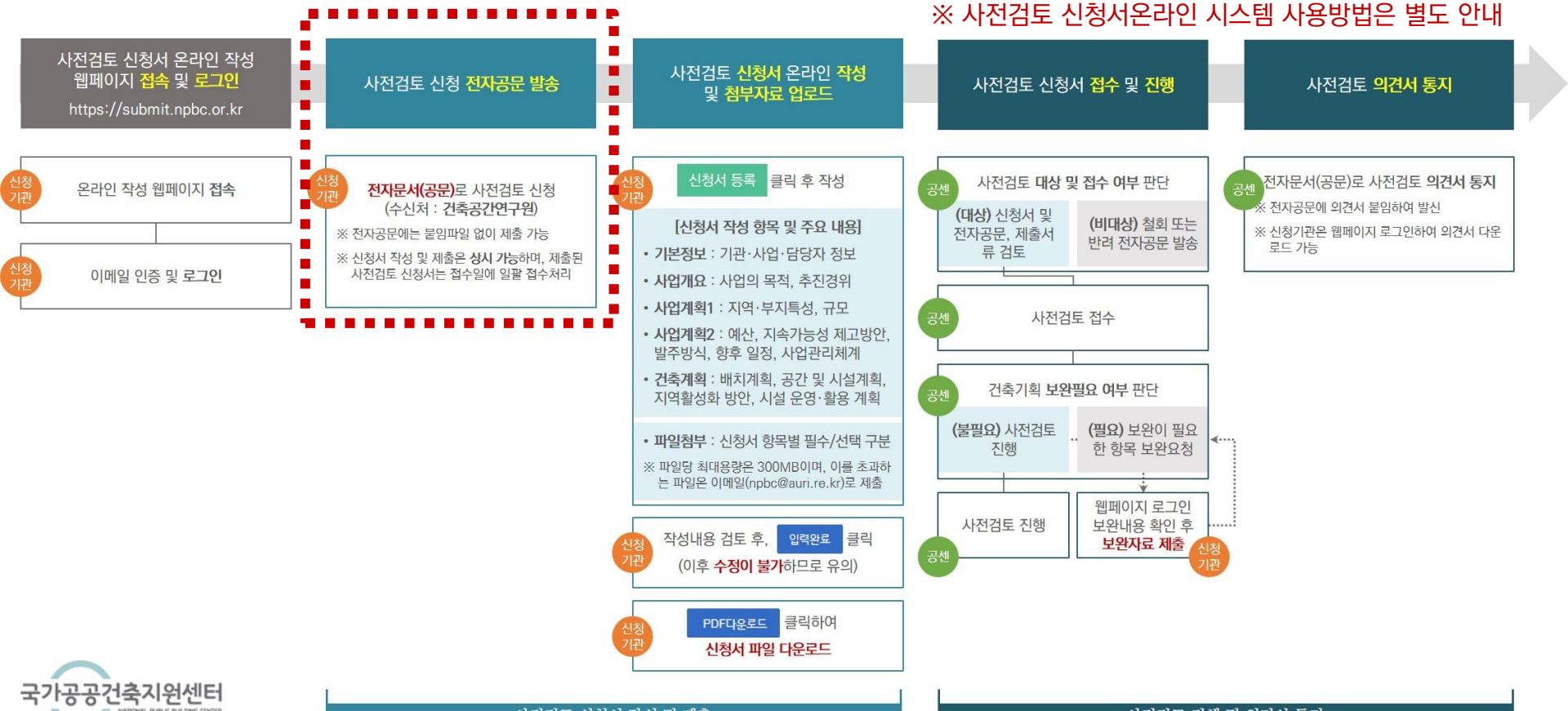
1. 사전검토 신청과 접수

사전검토 신청방법 (국가공공건축지원센터의 경우)

→ 2021년 4월 접수차부터 "사전검토 신청서 온라인 작성"으로 전면 전환

- 온라인 시스템을 통해 사전검토 신청서를 작성하고 제출 (첨부자료도 제출 가능)
- 다만, 온라인 신청서 제출 시, 발송한 **사전검토 요청 공문**을 **필수**로 첨부하여야 최종 제출이 가능

※ 사전검토 신청서온라인 시스템 사용방법은 별도 안내

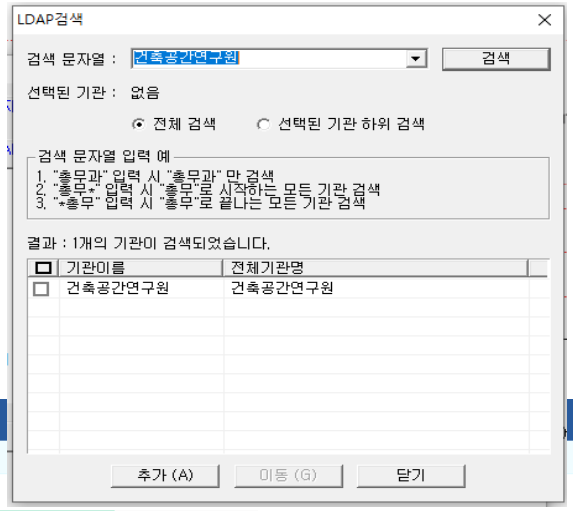


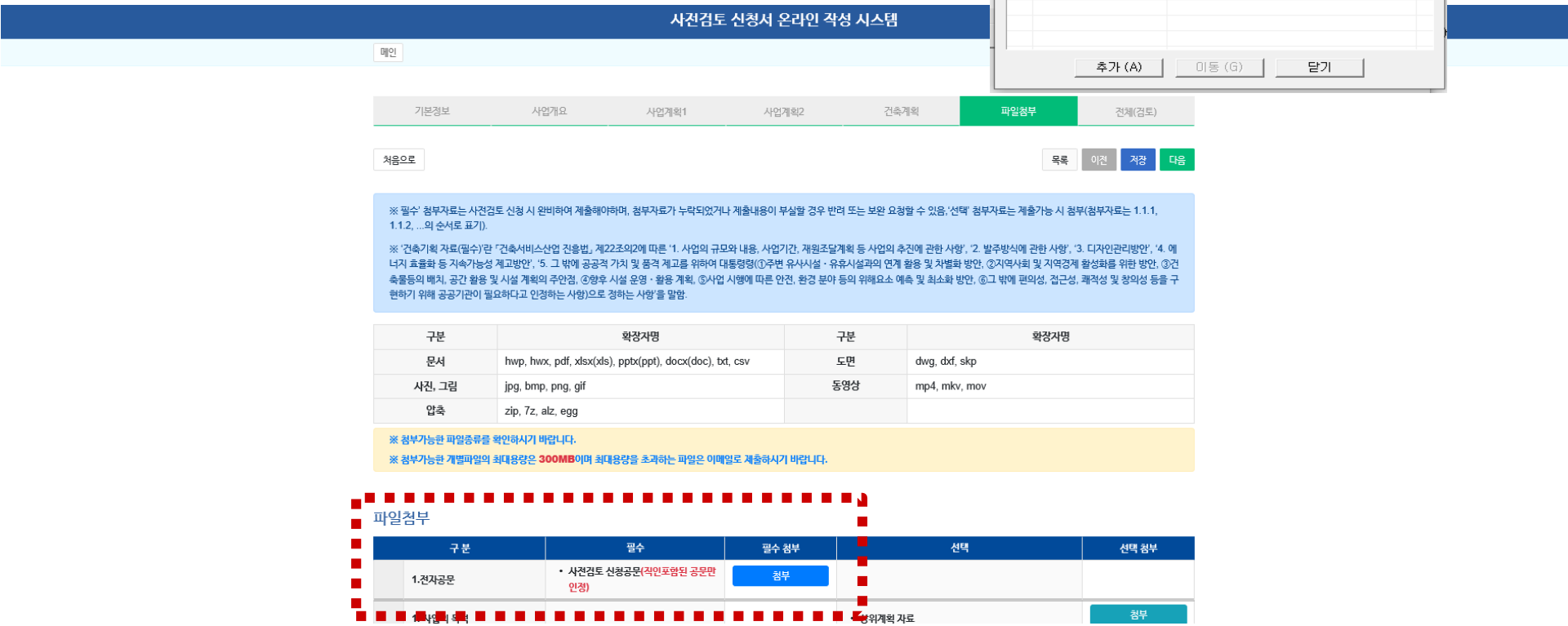
1. 사전검토 신청과 접수

사전검토 신청방법 (국가공공건축지원센터의 경우)

→ 전자문서(공문)로 사전검토 접수 요청

- 수신자(기관명)를 ‘**건축공간연구원** ’ 으로 검색
- 전자공문에는 붙임파일 없이 제출 가능
- 발송한 공문을 온라인 시스템 상 첨부파일로 업로드





1. 사전검토 신청과 접수

사전검토 신청 및 접수 절차 (국가공공건축지원센터의 경우)

→ 신청 – 접수확인 – 통지 절차 (전자문서(공문)로 처리)

건축기획 수행사업
(자료보완이 필요 없는 사업)

※검토기간은 법정공휴일 제외하고 30일

접수요청 공문 (신청기관) → 온라인 신청서 작성·제출 (신청기관) → 접수일괄처리 (센터) → 접수확인 공문 (센터) → 사전검토 의견서 통지 공문 (센터)

접수기준일

접수기준일로부터 5-7일 소요

접수기준일로부터 30일소요

건축기획 미수행사업
(자료보완이 필요한 사업)

접수요청 공문 (신청기관) → 온라인 신청서 작성·제출 (신청기관) → 접수일괄처리 (센터) → 접수확인 및 보완요청 공문 (센터) → 건축기획 보완 온라인 제출 (신청기관) → 사전검토 의견서 통지 공문 (센터)

접수기준일

접수기준일로부터 5-7일 소요

보완기간은 ~~X X X X X X X X~~ 검토기간에서제외

접수기준일로부터 30일소요

1. 사전검토 신청과 접수

사전검토 보완, 철회, 반려 (국가공공건축지원센터, 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」)

→ 사전검토 보완

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

→ 사전검토 철회

- 사전검토 신청 후 사업취소 등 중대한 변경 사항이 발생했을 경우, 해당 공공기관의 장은 사전검토 철회를 요청할 수 있다.

→ 사전검토 반려

1. 사업계획 사전검토 대상사업이 아닌 경우
2. 신청에 필요한 서류(공문, 신청서, 첨부자료)를 제출하지 아니하였거나 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
3. 보완기간 내 보완을 완료하지 아니한 경우

   (현재 건축기획 미수행사업에 대한 건축기획 보완 요청 시 기간 미설정,

   첨부자료 보완기간은 15일)

2. 사전검토 신청서 내용

건축기획 (「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2, 시행령 제19조의2)

② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식에 관한 사항
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

① 법 제22조의2제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
4. 향후 시설 운영 · 활용 계획
5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

2. 사전검토 신청서 내용

건축기획 내용	≠	사전검토 신청서 항목 (내용)	
사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항		1. 사업의 목적	사업개요
		2. 사업 추진경위	
발주방식에 관한 사항		1. 지역 특성	사업계획
디자인관리방안		2. 부지 특성	
		3. 규모	
에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안		4. 예산	
주변 유사시설, 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안		5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	
		6. 설계용역 발주방식	
지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안		7. 향후 일정	
건축물들의 배치, 공간활용 및 시설계획의 주안점		8. 사업관리체계	
향후 시설 운영, 활용 계획		1. 배치계획의 주안점	건축계획
		2. 공간 및 시설계획의 주안점	
그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항		3. 지역 활성화에 대한 기여 방안	
		4. 향후 시설 운영·**활용 계획**	

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

※ 신청서 항목 순으로 구성

사업개요 : 사업의 목적과 이에 따른 추진 경위를 구체적으로 기술

→ 사업의 목적

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

→ 사업 추진 경위

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

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

1. 지역특성

- **(부지 주변 지역 여건)** 면밀한 현황조사와 분석을 통해 지역 상황에 대응하는 건축물 조성 유도
  - 도시계획 및 개발현황, 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성 기술
  - 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요

- **(지역사회의 요구)** 지역사회와 주민들의 관심도, 여론 동향 등을 확인 및 예상되는 민원과 문제점 점검, 주민여론 수렴을 통한 절차의 공공성 확보 유도
  - 본 사업과 관련한 설문조사, 언론 보도자료, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항 및 기타 지역사회의 영향에 대해 기술
  - 설문조사, 주민 공청회 등 시설 이용자(주민)의 수요조사를 실시한 경우 기간·대상·결과 등 주요 내용을 간략히 기술

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

2. 부지특성

- **(사업부지 개요)** 부지경계, 면적, 지역·지구 등 부지의 기본적인 정보와 법적인 규제 사항을 사전에 확인하여 향후 설계공모 시 공모범위를 확정하고 명확한 정보 전달 유도
  - 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재 (토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)를 통해 토지이용계획확인서(원)를 열람하여 제출(필수 첨부자료))

- **(접근성)** 부지의 접근성을 분석하여 현황을 파악하고 개선방향 도출 및 부지 내 시설 건립뿐만 아니라 부지 주변의 환경 개선을 유도
  - 부지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 검토하여 기술
  - 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재

- **(물리적 특성)** 부지의 특성에 따른 규모 및 예산의 적정성 검토를 통한 향후 부지조건으로 인한 설계변경 방지
  - 부지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술
  - 경사·고저 기준, 부지의 지반상태, 부지 내 활용 가능 시설 및 철거 시설에 대해 기재

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

3. 규모

- **(실별 규모와 산출 근거)** 효율적인 공간 활용과 적정 예산 책정 및 산출근거의 적절성 확인
  - 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기
  - 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따른 면적 산출이 가능한 시설은 산출근거를 제시토록 하고, 적정 수요추정을 유도

- **(부지와 건축물의 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 외부공간의 규모를 추정하고 부지면적의 적정성 검토
  - 법정규모는 관련법규를 참조하여 산정하고, 계획규모는 현재 예상하고 있는 사업규모를 기재

- **(주차장 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 주차대수와 규모의 적정성 검토 및 지하주차장 조성 여부와 필요성 검토
  - 법정 주차대수와 계획 주차대수를 기재하고 지하주차장 계획 시 규모(면적, 대수)를 명시
  - 관할 지방자치단체의 주차장 조례를 확인하여 단위면적당 주차대수(○○○㎡당 1대) 기재

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 실별 규모와 산출근거의 작성예시 (건축기획 보완요청 사례)

○ **실별 규모(space program)**와 산출근거

구 분	세부시설	산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비 고
oo 체험 제작소	oo 제작 및 체험		450		
	소계		646		
1전시관	사무실, 휴게편의시설 기계실, 창고		540		1층
	상설전시실		540		2층
	레지던시공간, 기획전시실		540		3층
	체험실, 다목적공간		540		4층
	소계		2,160		
2전시관	대형ooo 전시공간		1,928		1층
	대형ooo 전시공간		1,928		2층
	소계		3,856		
공용공간	화장실, 계단, E/V등	7520㎡*20%	1,504		
합 계			7,970		

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 실별 규모와 산출근거의 작성예시 (양호한 사례)

○ **실별 규모(space program)**와 산출근거

구 분		세부시설	산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비 고
전수관	교육시설	전수실 1	20명, 1실	100		
		전수실 2	20명, 1실	100		
		개인연습실	1명, 5실	25		
		소계		**225**		
	공연시설	실내공연장	250명, 1실	222		통로면적포함
		분장실	5명, 1실	25		
		악기보관실	1실	65		
		음향실, 대기실	1실	30		
		소계		**342**		
	체험, 전시실	가야고 체험실	1실	65		
		기획전시실	1실	65		
		소계		**130**		
	관리시설	사무실(상담실포함)	10명, 1실	65		회의공간 포함
		매표소	1실	10		공유면적에 포함가능
		소계		**75**		
연수원	객실	2인실	10명, 5실	100		
		4인실	20명, 5실	100		2층 침대구성
		10인실	50명, 5실	150		화장실 별도
		소계		**350**		
	편의시설	식당(주방 포함)	45명, 1실	94		2회전 (주방: 식당×0.4)
		국악 카페	1실	150		편의점 포함
		지역홍보관	1실	100		다목적겸용
		소계		**344**		

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 실별 규모와 산출근거의 작성예시 (양호한 사례)

구 분	세부시설		산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비고
커뮤니티 학습	기본 체험관	협업소통 중강연장 1층		332.00		
	미래학교 미래교실 체험관	소강연장 2층		132.80		
		세미나실 2층		199.20		
		놀이쉼터 2층		102.00		
	심화체험관	대강연장 1층		581.00		
	⑤소계			1347.00	9.55%	
연구개발 2층	콘텐츠 개발 연구실			77.8		
	회의 휴게실			38.9		
	교육 비품실			38.9		
	해설사 대기실			77.8		
	콘텐츠 제작실			77.8		
	도색 및 약품 처리실			38.9		
	⑥소계			350.10	2.48%	
사무영역 2층	원장실			50		
	접견실			19.4		
	콘텐츠관리부, 운영기획부, 인재개발부, 운영지원부(부장실 포함)			208		
	회의실			77.6		
	문서창고			38.9		
	⑦소계			393.90	2.79%	
기타 시설	방문 관리	매표소 겸 사무실		38.9		
		안내데스크 및 당직실		38.9		
		휴대품 보관소		38.9		
		관람객 휴게실		77.8		
		실감형 콘텐츠 체험 등록실		38.9		
		미래교육 카페		116.7		
		레스토랑		155.5		
		뮤지엄샵		77.8		
		베이비 케어실		38.9		
		보건실		38.9		
	체험전시 준비실	강사대기실 (준비실)		39		
		비품창고		38.9		
	⑧소계			739.10	5.24%	
수장영역	수장고	수장고 (1F)		294.72		
		하역작업실 (1F)		77.80		
		특별수장고 (2F)		178.40		
	정리 시설	엘리베이터 홀		38.90		
		수장품 열람실		38.90		
	⑨소계			628.72	4.46%	

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

4. 예산

- **(총사업비)** 분야별로 명확한 예산 규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용 및 집행을 유도하고 각종 부대비 등 사업 관련 예산이 누락되지 않도록 점검
  - 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재
  - 각종 인증 비용 및 평가 및 조사 관련 비용 책정
  - 표기된 항목 외 소요비용은 〈기타〉란에 줄을 추가하고 예산 항목을 직접 기재한 후 작성

- **(건축공사비 검토)** 공사범위(신축, 증축, 리모델링 등)와 건축물 용도에 맞는 적정 공사비 검토 및 예상되는 공사비 증가 요인 점검
  - 공사비는 공종별(건축, 기계, 전기·통신, 토목 등)로 구분하여 구체적으로 추정하는 것을 원칙으로 하나, 설계도서 작성 전으로 공사에 필요한 수량이나 노무량을 구체적으로 산출할 수 없으므로 개산 견적으로 추정
  - 조달청에서 매년 제시하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 참조하여 유사사례(건축물용도, 규모의 유사성 확인)의 단위면적당 단가 산출
  - 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 할증율 또는 추가비용을 기재하여 보정

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 총사업비 작성예시

◦ 총사업비

대분류	소분류		금 액 (백만원)	비 고
A. 용지비	수정	용지구입비		
	수정	보상비		
		소계		
B. 공사비	수정	부지조성공사비		
	수정	건축공사비		
	수정	기존시설 철거비		
	수정	특수요인 보정		
	수정	전시공사비		
		소계		
C. 부대비	수정	설계공모비용		
	수정	설계비		[샘플 데이터]기본설계, 실시설계
	수정	설계의도 구현관련		
	수정	감리 및 건설사업관리 관련		
	수정	인증 관련		[샘플 데이터]건축물에너지효율, 녹색건축 인증 비용
	수정	평가 및 조사 관련		[샘플 데이터]석면조사, 측량 및 지반조사 비용
	수정	설계적정성검토		
	수정	설계경제성검토		
	수정	시설부대비		
	삭제 수정	<기타> 설계 경제성 검토(VE) 관련		
		소계		
D. 예비비	수정	예비비		
C. 부대비	추가		○○○.○	
E. 총사업비			○○○.○	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

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

4. 예산

- **(설계비 검토)** 사업 특성에 따른 적정 설계비 산출을 유도하여 공공건축의 품질 향상을 도모
  - ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시)’을 기준으로 작성
  - 설계비 산정 시 ‘공사비’라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액
  - 설계공모 시 공고되는 ‘설계비’는 ‘예정 가격’이 아닌 ‘낙찰 금액으로 결정된 금액’이므로 원칙적으로 낙찰율 적용을 통한 낙찰차액이 발생하여서는 안 됨
- **(감리 및 건설사업관리 비용 검토)** 시공단계에서 설계 질 구현을 위한 적정 감리 방식을 검토하고, 현행 법률에 적합한 감리비 산정 유도
  - 「건설기술진흥법」제39조의2에 따른 “건설사업관리계획”을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가 산정 (연면적 660제곱미터 이상인 경우)

→ 설계비 작성예시

◦ 설계비 검토 (단위 : 백만 원)

설 계 비	산 출 근 거				
	중별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
○○○.○	제 ○ 종 ○ 급	[샘플 데이터]○.○○%	[샘플 데이터]○.○%	[샘플 데이터]○.○% (전통양식설계)	[샘플 데이터]○○○.○

※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부 고시 제2020-635호, ‘20.9.14. 일부개정)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

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

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

6. 설계용역 발주방식

- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성 분석을 토대로 사업특성에 맞는 설계공모방식을 선정
  - 설계공모방식은 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 중 선택하여 활용

→ 설계용역 발주방식 작성예시

6. 설계용역 발주방식

설계 공모방식(1순위)	○ 일반설계공모 ○ 2단계 설계공모 ○ 제안공모 ○ 제한공모 ○ 지명공모 ○ 입찰(PQ적용) ○ 기타
기 타	

※ 설계 발주방식에 대해 해당란에 체크 [✔]

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 작성예시

5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

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

※ 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 체크 [✔]

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

사업계획 : 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화

7. 향후 일정

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

8. 사업관리체계

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

3. 사전검토 신청서 내용 (2- 사업계획)

→ 향후 일정 작성예시

7. 향후 일정

	구 분	기 간		세 부 일 정
수정	설계공모기간	0000.00 ~ 0000.00	일	[샘플 데이터] · '공공건축 설계발주 가이드' 일반설계공모 기간 기준(132일 이상) 준용
수정	설계기간	0000.00 ~ 0000.00	개월	[샘플 데이터] · 발주 전 준비기간 0개월 · 기본설계 0개월 · 실시설계 0개월 · 설계경제성검토(VE) 0개월 · 각종 인·허가 및 인증 취득 0개월
수정	공사기간	0000.00 ~ 0000.00	개월	[샘플 데이터] · 발주 전 준비기간 0개월 · 부지조성공사 0개월 · 공사기간 0개월 · 시운전기간 0개월 · 개관목표 `00.00.

※ 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성

→ 사업관리체계의 작성예시

8. 사업관리체계

주무부서명	
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	[샘플 데이터] · ○○기관과 업무협약을 통해 협력체계 구축 · 주민, 운영자, ○○분야 전문가로 구성된 자문위원회 구축 - 사업 기획 단계부터 준공 후 시범운영 단계까지 운영 - 사업계획에 대한 비전 제시, 기본계획안 검토 등의 업무 수행

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

3. 사전검토 신청서 내용 (3- 건축계획)

건축계획 : 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

1. 배치 계획

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

2. 공간 및 시설계획

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

3. 사전검토 신청서 내용 (3- 건축계획)

→ 배치계획의 주안점 작성예시

1. 배치 계획의 주안점

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

※ 주동의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토
※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

3. 사전검토 신청서 내용 (3- 건축계획)

→ 공간 및 시설계획의 주안점 작성예시

2. 공간 및 시설계획의 주안점

	구 분	주요 고려사항
수정	설계의 주안점	[샘플 데이터] · 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 · 외부공간 계획 동선계획 · - 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접견이 가능한 공간 마련 - ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함
수정	공공성 확보 방안	[샘플 데이터] · 시설 활성화를 위해 접도된 북측과 서측 도로에 면한 저층부를 개방감 있게 조성하고 1층 공용공간에는 인접지역 근무자들을 위한 편의시설 설치 고려
수정	기타 특수조건	[샘플 데이터] · ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재·폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

※ 조닝, 동선계획, 설비.구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재
※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

3. 사전검토 신청서 내용 (3- 건축계획)

건축계획 : 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

3. 지역 활성화에 대한 기여방안

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

4. 향후 시설 운영·활용 계획

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

05

사전검토 의견서 구성과 활용

1. 사전검토 의견서 구성

1. 주요 검토의견

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2020-○○○○	
사 업 명	○○ 시 ○○관 건립사업			
신청기관	○○시			
부지위치	○○도 ○○시 ○○동 ○○번지			
부지면적	○,○○○ ㎡	주 용 도	문화 및 집회시설	
연 면 적	○,○○○ ㎡	총사업비	○○.○억 원	설 계 비 ○.○억 원

■ 추진경위

1) 신청서 접수일 : 2020.○○.○○.(화)
2) 보완자료 요청일 : 2020.○○.○○.(금)
3) 보완자료 제출일 : 2020.○○.○○.(화)
4) 의견서 통지일 : 2020.○○.○○.(금)
5) 담당자 : ○○○

■ 검토의견

Ⅰ. 주요 검토의견

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

첫째, 본 사업은 건축기획 보완 요청에 따라 추가 자료를 제출하였으나 부지활용 및 배치계획, 체험(전시) 프로그램과 운영계획, 실별 규모계획 등이 여전히 미흡합니다. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의 3에 따른 공공건축심의 절차 전에 동법 제22조의2 및 시행령 제19조의2에 따른 건축기획 업무 내용을 보완하여 사업을 추진하시기 바라며, 건축기획을 토대로 설계공모지침서 및 과업지시서를 작성하시기 바랍니다.

둘째, ○○ 시 ○○관의 주 이용자인 유치원, 초등학교 학생들의 실질적인 수요를 파악하고 이를 반영한 체험 프로그램 구성 및 운영이 중요합니다. ○○교육지원청 및 교통안전교육 수요기관(유치원 및 초등학교 등)의 의견을 반영하여 사업을 추진하시기 바랍니다.

셋째, ○○관 배치가 가능한 부지 범위(면적과 위치)를 설계공모지침서에 명확히 제시하시기 바랍니다. 또한, ○○공원 내에 조성되므로 기존 시설인 ○○청소년 수련관, 교통안전 실외실습장과 유기적으로 연계될 수 있도록 효율적인 배치계획을 유도하시기 바랍니다.

넷째, 구체적인 시설 운영·활용계획과 안전체험(전시) 프로그램을 수립하여 사업계획에 반영하시기 바랍니다. 상설전시· 기획전시 등 유형별 전시 기본계획을 수립하고 이를 토대로 설계공모지침서와 과업지시서를 작성하시기 바랍니다.

다섯째, 예산계획을 전반적으로 재검토하시기 바랍니다. 구체적인 전시계획 수립 후 전시공사비를 산정하고 기존시설 철거비, 설계비, 설계의도구현비용, 측량지반조사비, 인증 수수료 등은 관련 규정에 근거하여 적정예산을 확보하여 사업을 추진하시기 바랍니다.

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

2. 사전검토 후 이행 절차

※ 설계용역 입찰공고 전 공공건축심의 이행 요청

「건축서비스산업 진흥법」 제22조에 의거 국가기관, 공공기관, 지방자치단체, 지방공기업은 공공건축심의위원회를 설치·운영하시기 바라며, 동법 제22조의2제4항에 의거 사전검토의견서를 통지 받으신 사업부서는 공공건축심의위원회의 심의 이행 후 사업을 추진하시어 공공건축의 품질 향상을 도모하시기 바랍니다.

> 건축서비스산업 진흥법 제22조의 2(공공건축 건축기획의 수행 등)
> ④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

> 건축서비스산업 진흥법 제22조의3(공공건축심의위원회)
> ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 위원회가 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.
> 1. 국가기관 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관의 경우: 「건축법」 제4조제1항에 따라 국토교통부장관이 두는 건축위원회
> 2. 지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업의 경우: 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회. 다만, 지역건축위원회가 설치되지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회가 대신할 수 있다.
> ② 공공건축심의위원회는 제22조의2제4항에 따라 건축기획의 심의를 요청받은 경우에는 설계용역 과업 내용의 적정성 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하여 그 결과를 심의를 요청한 자에게 통보하여야 한다.

귀하께서 제출하신 사업계획 사전검토 신청서는 상기의 내용과 같이 검토되었으며, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제5항에 의거 사전검토 의견서를 교부합니다.

2020 년 ○○ 월 ○○ 일

건축도시공간연구소장 (직인)

1. 사전검토 의견서 구성

3. 세부 항목별 검토의견

II. 세부항목별 검토의견

○ : 적정, △ : 보완필요, ⇩ : 감소필요, ⇧ : 증가필요, – : 의견없음, × : 자료없음(또는 해당없음)

검토항목			검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 회신)	
				반영여부 (○,×,△)	조치사항
[1] 사업개요					
사업의 목적			•		
사업 추진경위			•		
[2] 사업계획					
지역특성	대지 주변 지역 여건 고려		•		
	지역사회 요구	수요 파악	•		
		민원 관련	•		
부지특성	행위제한 여부		•		
	접근성	진입도로	•		
		대중교통	•		
		보행	•		
	물리적 특성 고려		•		
규모	부지면적		•		
	연면적		•		
	공용면적비		•		
	건축물 규모		•		
	주차장 규모	대수	•		
		면적	•		
예산	공사비	부지조성공사비	•		
		기존시설철거비	•		
		건축공사비	•		
		전시공사비	•		
	설계비	설계공모비	•		
		용역비	•		
		설계대가기준	•		
		추가요율 (인증,BIM등)	•		
	부대비	측량·지반조사비	•		
		문화재조사	•		
		각종 영향평가	•		
		설계의도구현	•		
		도시계획시설변경	•		
		인증 수수료	•		
		설계경제성검토	•		
		설계적정성검토	•		
		BIM,BEMS 등	•		
		감리·건설사업관리	•		
에너지 효율화 등 지속 가능성 제고 방안	인증 대상 여부	건축물에너지효율	•		
		제로에너지건축물	•		
		녹색건축	•		
		장애물없는생활환경인증(BF)	•		
		지능형 건축물	•		
		초고속정보통신 건축물	•		
	기타 패시브계획 등 건축물의 에너지 효율 제고방안		•		
발주방식	발주방식 적정성		•		
향후 일정	설계공모기간		•		
	설계기간		•		
	공사기간		•		
사업관리체계			•		
[3] 건축계획					
배치계획	건축물 배치		•		
	외부동선		•		
	외부공간		•		
	기타 특수조건		•		
공간 및 시설 계획	조닝(zoning)		•		
	실별 규모 (스페이스프로그램)		•		
	기타 특수조건		•		
공공성 확보			•		
지역 활성화 기여 방안			•		
향후 시설 운영·활용 계획			•		

1. 사전검토 의견서 구성

4. 관련 규정 및 참고사항

접수번호	사 2020-○○○○	사 업 명	○○ 시 ○○관 건립사업

III. 관련 규정 및 참고 사항

※ 해당되는 경우 적용

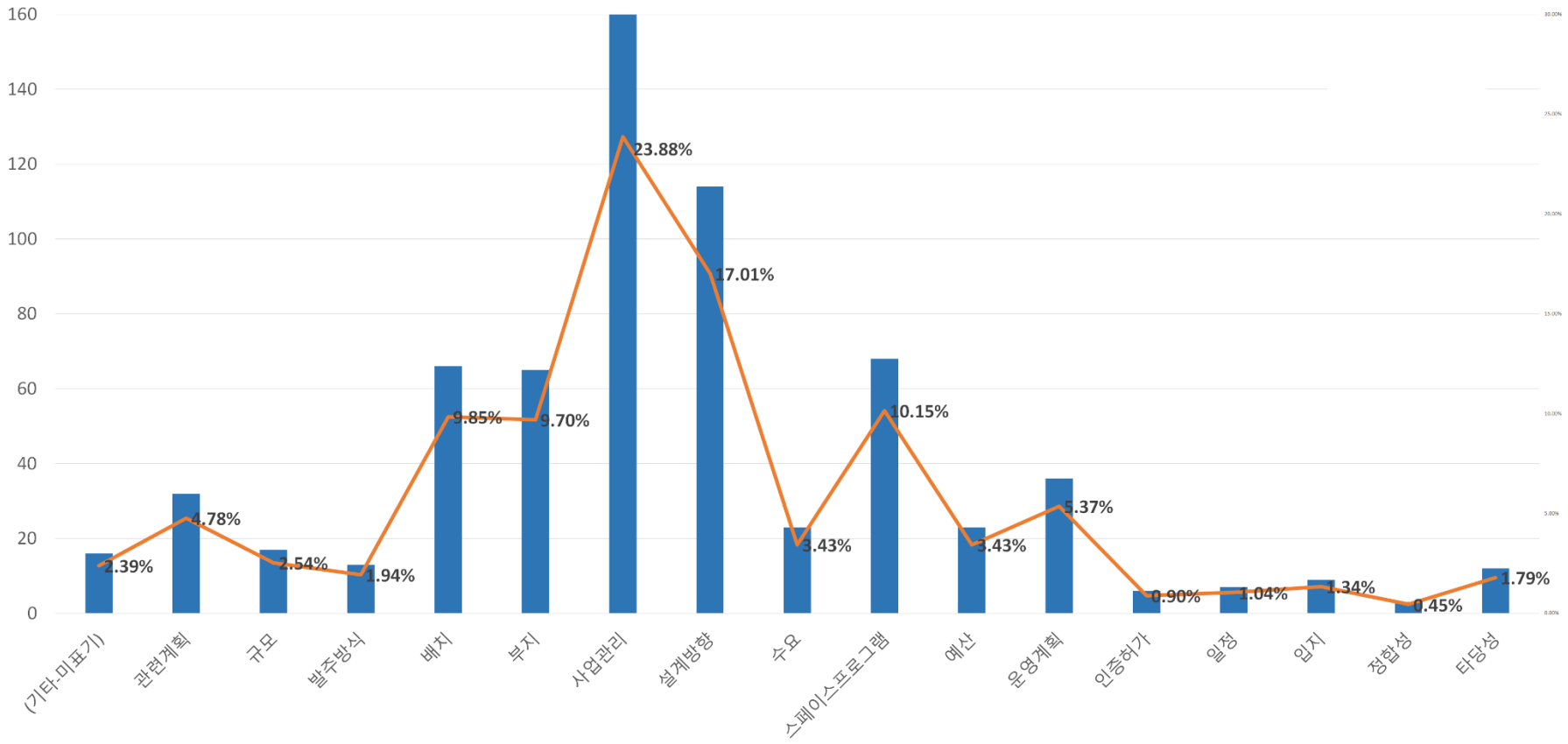
검토항목			관련 규정 및 참고 사항
2 사업계획			
부지 특성	지반조사		• 「건축법」 제48조(구조내력 등)와 「건축법 시행령」 제32조(구조 안전의 확인) 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급기준을 확인하고 지반조사 시행
규모	건축물 규모		• 층수 및 층별 면적을 제한하기보다 전체 연면적 및 건폐율의 허용범위 내에서 설계자가 공간별 기능 및 특성을 고려하여 합리적인 설계안을 제시하도록 권장할 것
	주차장 규모		• 「주차장법 시행규칙」에 따른 주차규격 적용 (2.3m×5.0m→2.5m×5.0m, 2.5m×5.1m→2.6m×5.2m) • 주차장 규모 산정 시 주차 1대당 면적은 주차면+통로 면적을 고려하여 산정. 면적 계획 시 아래 기준 참조 - 옥내주차장 : 35~40㎡/대 - 옥외주차장 : 30~35㎡/대
예산	공사비	기존시설철거비	• 서울시 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안), 2017」 [참고 : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안), 2017] 구분 / 철거비 / 철거설계비 / 비고 3층~5층 / 67,800원/㎡ / 3,200원/㎡ / 2층 이하 / 64,000원/㎡ / 3,000원/㎡ / • 석면건축물 해당 여부에 따라 석면해체에 따른 석면철거비, 석면철거감리비 등이 발생될 수 있으므로 이에 대한 고려 필요 • 석면해체·제거공사는 분리발주 여부와 함께 감리인 지정과 시행지침을 사전에 조율하여 실제적인 현장모니터링이 가능한 대안을 마련할 것
	설계비	설계공모비	• 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부 고시 제2019-196호 '건축 설계공모 운영지침' 제21조에 따라 설계공모비용의 보상금으로 최대 1억 원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급 * '건축 설계공모 운영지침'(국토교통부 고시 제2019-196호) 제21조(공모비용의 보상) ④ 발주기관등은 공모안 작성비용의 보상비용 지급을 이유로 당해 사업의 설계비를 감액하여서는 아니된다. • 설계공모 준비 및 심사에 소요되는 비용 또한 설계비와 별도로 확보 필요
	부대비	설계의도구현관련 비용	• 해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공자·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 [참고 : 서울시 설계의도구현 대가 지급 기준] • 수당지급방식 : 현장방문 - 엔지니어링 대가기준 1일 인건비(특급기술자)

접수번호	사 2020-○○○○	사 업 명	○○ 시 ○○관 건립사업

	기타 패시브계획 등 건축물의 에너지 효율 제고 방안	• 환경 친화적이며 에너지효율을 향상시킬 수 있는 시설로 조성될 수 있도록 다음 사항을 고려 - 건물의 배치, 입면의 개구율, 자재의 선정 등을 적절히 고려 - 외벽 및 창호의 단열성능 향상을 통한 에너지 절감방안 적용 - 자연광, 우수 등의 자연요소를 적극적으로 도입한 친환경 건축 및 에너지소비 최소화 계획이 가능하다고 판단되므로 이를 설계안에 반영할 수 있도록 설계지침서에 명시 • 설계 시 LCC(Life Cycle Cost)분석을 수행하여 준공 이후 유지관리비 절감방안 마련 권장
발주 방식	건축설계공모 운영 관련	• 설계공모 진행 시, 국토교통부 고시 제2019-196호 '건축 설계공모 운영지침'(2019.4.30., 일부개정)에서 규정하고 있는 제반사항을 준수하시기 바라며 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 실명과 함께 공개 - 제14조제2항, 설계공모 참가자는 평가결과에 대한 열람 가능 • 설계자가 기존 건물을 잘 이해하고 계획할 수 있도록 다음 자료를 설계공모 시 제공 - 상위계획 자료, 인접지역 현황자료(도시기반시설 인입 현황 등), 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과 등 • 건축설계 입상작의 저작권은 저작권법에 저촉되지 않도록 유의할 것 - 한국저작권위원회 및 공정거래위원회의 권고사항 참고 - 한국저작권위원회에서 공지한 '창작물 공모전 가이드라인'(2014.4.22.)을 준용할 것
향후 일정	설계공모기간	• 설계공모 지침서(과업지시서)와 공모 시 배포자료 작성을 위한 준비 기간을 고려하고 설계공모 공고 이후 일정은 아래 예시를 참고하여 운영 [공공건축 설계발주 가이드] 구분 / 일반설계공모 / 제안공모 설계공모 공고 / 90일(최소 45일) 이상 / 20일 이상 등록마감 현장설명회 및 질의응답 공모안의 접수 심사위원회 개최 / 15일 / 15일 심사결과 발표 공모안의 전시 및 반환 / 7일 / 7일 총 설계공모기간 / 112일(최소 67일) 이상 / 42일 이상 ※ 설계공모 공고, 심사위원회 개최 및 심사결과 발표의 소요기간은 예시이며 설계공모방식 및 사업의 시급성 등에 따라 단축하거나 연장 가능
	공사기간	• 「근로기준법」에 따른 주5일근무 및 52시간 근무제 및 법정 공휴일수를 반영 • 국토교통부훈령 제1140호 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」(2019.3.1. 시행) 참고 [공공 건설공사의 공사기간 산정기준 [별표4] 시설물별 공기 산정공식] 구분 / 시설물 / 산정공식 / 변수 정의 / 적용범위 건축 / 건축(공통) / Y = -68.550 + 18.192·B + 12.079·G - 5.251·ln(A) + 167.632·ln(C) / C = 총공사비(억원), A = 연면적(100㎡), G = 지상층수(층), B = 지하층수(층) / 총공사비 10억원 이상 공동주택 / Y = -21.674 + 7.953·G + 116.835·ln(C) 체육시설 / Y = -278.109 + 189.438·ln(C) 비고 1. 위 공식은 해당 시설물의 적용범위(총공사비, 연장 등)를 확인하여 적용하며, 산정공식은 단위에 주의하여 적용한다. 2. '건축(공통)'은 공동주택과 체육시설을 제외한 건축물(업무시설, 교육연구시설, 복지시설, 문화시설, 교정 및 군사시설 등)에 적용한다. 3. 총공사비는 추정금액(추정가격)에 부가가치세와 관급자재비를 합한 금액)을 말한다. 장기계속공사의 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제8조제2항 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조제2항의 규정에 따른 총공사금액을 적용한다. 4. 위의 공식에 의해 산정한 결과에 당해 공사의 현장여건 및 공사특성 등을 고려하여 공기를 가감하여 적용할 수 있다.

2. 사전검토 의견과 활용

→ 사업계획 사전검토의 주요 의견



2. 사전검토 의견과 활용

사전검토 세부항목별 주요의견

→사업추진 절차·일정 관련

- 합리적인 사업추진을 위한 절차 수행 여부 및 대처방안 제시
- 공공건축 품질 확보를 위한 적정 설계기관 및 공사기간 제시

→ 예산의 적정성 검토 관련

- 유사사례, 부지여건, 물가상승률 감안한 공사비 적정성 검토
- 법정요율을 적용한 설계비·감리비 산출, 각종 부대비 별도 확보

→ 건축디자인 기본방향 관련

- **(마스터플랜)** 개별 건축계획 전, 주변 지역 포함한 마스터플랜 필요
- **(배치 및 외부공간계획)** 입지여건, 주변 건축 고려한 배치 권장
- **(건축규모 및 공간계획)** 수요, 시설운영계획, 예산에 적합한 규모
- **(리모델링)** 기존 시설 현황조사 및 진단 수행, 예산 고려한 공사범위
- **(기타)** 각종 인증 의무대상 여부 검토, 유지관리 성능 고려

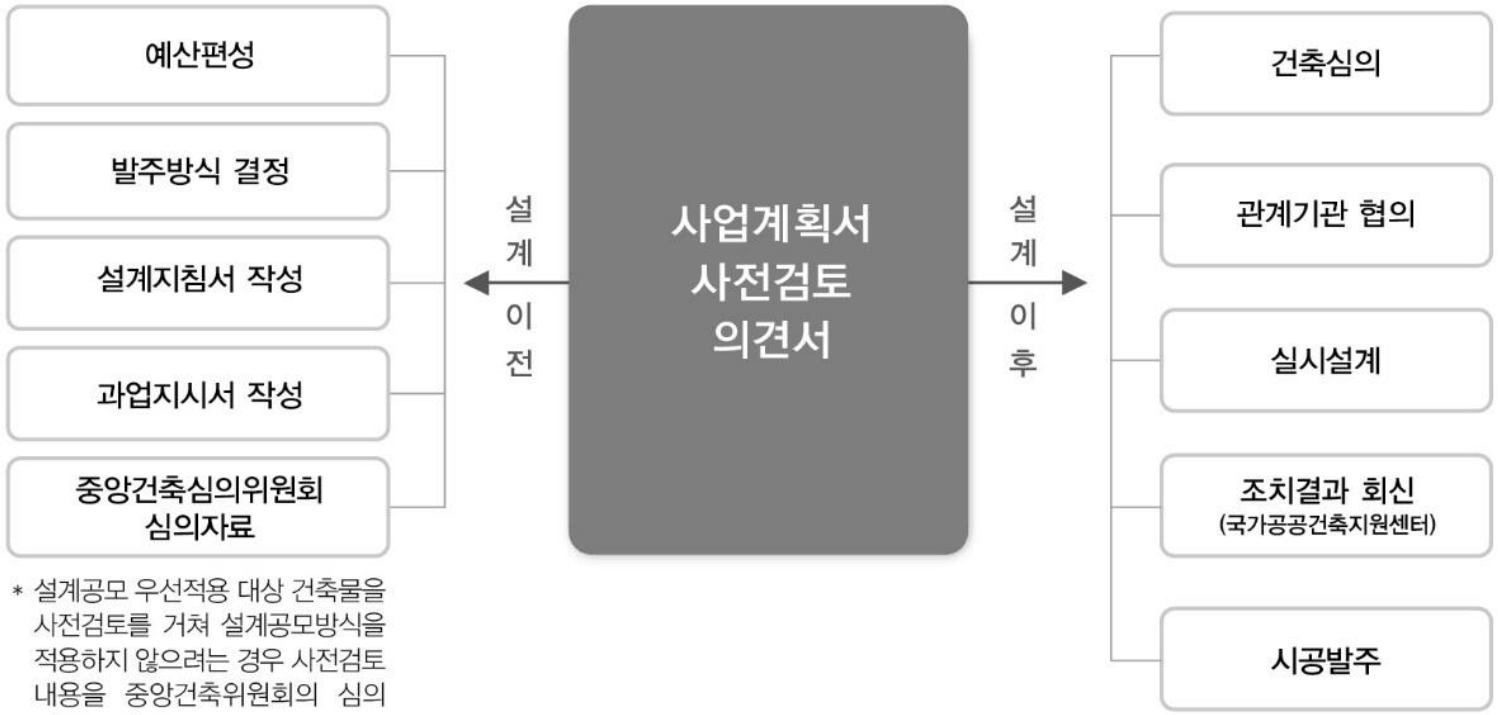
→ 디자인 관리체계 관련

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

2. 사전검토 의견과 활용

→ 사전검토 의견을 반영(보완, 수정)한 건축기획 자료를 작성하고 공공건축 심의자료로 활용

건축기획 → 사업계획 사전검토 → 공공건축 심의 → 설계용역 입찰공고 (설계공모공고) → 설계공모



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

감 사 합 니 다