

공공건축 사업계획 사전검토 제도의 시행과 정책효과

김은희 부연구위원, 차주영 연구위원

요약

- 공공건축물 조성과정에서 발생하는 낮은 성능과 품질, 디자인 품격 저하, 잦은 설계변경과 공기지연으로 인한 업무효율 저하, 예산낭비 방지를 위한 초기 사업계획의 중요성 부각
- 「건축서비스산업 진흥법」의 시행에 따라, 2014년 6월 5일 이후 설계비 추정가격이 고시금액 이상인 공공 건축 사업은 공공건축지원센터에 사업계획 사전검토를 요청하도록 규정
- 사업계획 사전검토 제도는 기획단계에서 전문적인 사업계획을 작성하도록 유도함으로써 합리적인 예산수립을 도모하고 디자인 과정에서 효율적인 의사결정 체계를 마련함으로써 공공건축 사업이 효과적으로 수행되도록 지원

정책효과

- 건축물 설계 및 공사과정에서 필요한 사항을 사업초기 단계부터 구체화하여 공공건축 예산투입의 적정성과 공공건축의 품질 담보
- 사업계획 사전검토 제도는 디자인관리가 미흡한 공사비 약 50억 원에서 100억 원 사이의 중규모 공공건축물을 대상으로 우선적으로 시행하고 점차 확대 예정
 - 연간 추진되는 약 11,000건의 공공건축 사업 중 우선적으로 250여 건에 대한 검토를 시작으로 우선적으로 약 1조7천억 원에 달하는 공공건축물 사업비의 효율적인 사용에 기여
 - 향후 국토교통부장관 고시를 통해 소규모 공공건축물과 공공적 가치향상에 기여가 높은 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 특별한 용도의 공공건축물로 대상을 점차 확대해 나갈 예정

1 배경 및 필요성

- 공공건축은 국가의 중요한 자산이자 다양한 사회적 활동이 이루어지는 무대로서 중요한 역할을 함
- 그러나 공공건축을 기획하는 초기 단계에서 시설 기능과 규모, 설계방향에 대한 충분한 고려와 적절한 예산수립의 부족으로 공공건축의 품질확보에 어려움 발생
 - 공공건축 조성 시 일관성 있는 사업관리가 어렵고, 잦은 설계변경 등 불합리한 추가 업무 발생 및 공사비 상승 등으로 인한 반복적인 예산낭비를 초래함
 - 또한 낮은 에너지 효율, 공간배분의 불균형 등 성능과 품질이 담보되지 못할 뿐만 아니라 부적절한 입지 선정 등으로 시설이용에 불편을 초래하고, 획일적이고 관료적인 디자인으로 도시경관 저해 사례가 증가함
- 이와 같은 문제점을 보완하기 위해 공공건축 초기 사업기획 내실화를 도모하고 전문적인 디자인관리체계 마련을 위한 ‘사업계획 사전검토’ 제도가 도입됨
 - 「건축서비스산업 진흥법」과 동법 시행령에서는 공공기관이 공공건축 사업을 시행하고자 할 때 사업목적에 따른 공공건축의 기능과 규모, 예산 등 사업추진에 관한 사항과 발주방식을 포함한 디자인관리방안 등에 대한 사업계획 신청서를 작성하여 공공건축지원센터의 검토를 받도록 규정하고 있음
 - 사업계획 사전검토 제도는 공공건축 사업계획에 대한 객관적이고 중립적인 검토를 통해 국가의 주요한 자산인 공공건축의 공공적 가치 구현을 목적으로 함
 - 특히 기획단계에서 전문적인 사업계획을 작성하도록 유도함으로써 합리적인 예산수립을 도모하고, 디자인 과정에서 효율적인 의사결정 체계를 마련함으로써 공공건축 사업이 효과적으로 수행되도록 지원

2 사업계획 사전검토의 주요내용 및 대상

■ 사업계획 사전검토 주요내용

- 사업계획 사전검토의 주요내용은 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항으로 구성

- 공공건축 기획은 시설 수요에 적합한 기능과 규모, 사업비를 정하고, 사업특성에 맞는 발주방식과 합리적인 의사결정이 이루어질 수 있는 디자인관리체계를 마련하는 것이 가장 중요함
- 사업계획 사전검토는 적정한 수요예측을 전제로 주어진 대지의 특성과 사업의 성격에 맞게 건축물의 규모와 사업비가 기획되었는지를 검토하고, 기획의도에 맞는 발주방식과 합리적인 디자인관리체계를 제안하는 것을 주요 내용으로 함

■ 사업계획 사전검토 대상기관 및 사업

- 사업계획 사전검토를 신청 대상기관은 ‘국가기관’, ‘지방자치단체’, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 ‘공공기관’, 「지방공기업법」에 따른 ‘지방공기업’으로 약 982개 공공기관이 해당됨

사업계획 사전검토 대상기관

구분	국가기관	지방자치단체	공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관	지방공기업법에 따른 지방공기업	총합계
계	38	244	304	396	982

- 사업계획 사전검토 대상사업은 설계공모를 우선 적용하는 공공건축물로 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물임
 - 다만, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 등 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물과 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」에 따른 타당성조사, 「건설기술 진흥법」에 따른 타당성조사를 시행한 경우는 제외됨
 - 기타 지역자치센터, 유치원, 노유자 시설 등 국토교통부장관이 사전검토가 필요하다고 정하여 고시하는 용도의 건축물은 규모에 상관없이 사업계획 사전검토 대상임
- 2011년 기준, 설계비 추정가격이 고시금액이상인 사업계획 사전검토 대상 공공건축물의 수는 약 527건으로, 이 중 제외대상 270건을 고려할 때 사전검토 대상 건축물은 연간 약 250여 건으로 추정됨

총공사비	2011년 기준	검토제도		
[단위 : 억 원]				
1,000 ▾	13 건	예비타당성 조사 총사업비 500억 이상, ▽재정지원 300억 이상	타당성 조사 총사업비 500억 이상, ▽건축비 100억 이상	사업계획 사전검토 면제
500 ▾	35 건			
200 ▾	103 건			
100 ▾	119 건			
50 ▾	257 건	우선적용		
0 ▾	11,347 건	확대적용		

사업계획 사전검토 대상 사업

3 사업계획 사전검토 수행절차

■ 사업계획 사전검토의 신청

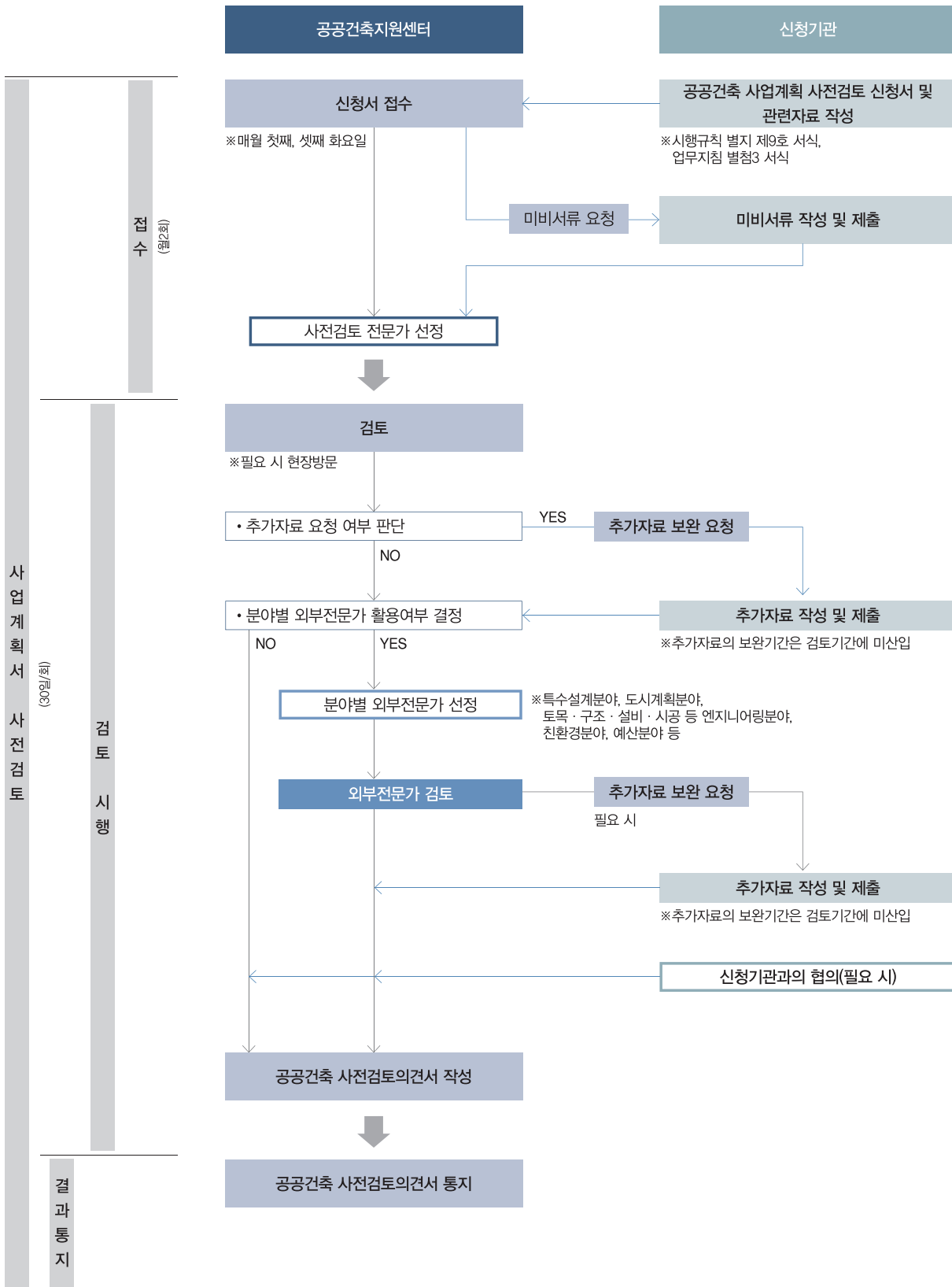
- 사업계획 사전검토의 신청은 해당 공공기관의 장이 설계용역 입찰공고 전에 공공건축지원센터에 신청
 - 신청방법은 「건축서비스산업 진흥법 시행규칙」 제7조에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서’를 작성하여 관련 참고자료와 함께 공공건축지원센터의 장에게 공문으로 제출함
 - ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서’ 작성방법은 공공건축지원센터에서 배포하는 ‘공공건축 사업계획 신청서 작성 가이드북’을 참조할 수 있음
- 사전검토 신청 후 대상 사업의 대지 위치 또는 건축물의 주용도가 변경되거나, 건축물 연면적의 20% 이상 또는 총 사업예산금액의 20% 이상 증감이 발생한 경우에는 사전검토를 다시 신청
- 사업취소 등 사업추진 과정에서 중대한 변동사항이 발생하였을 때 기 사업계획서 사전검토 신청을 철회할 수 있음

사업계획 사전검토 신청서

사업계획 사전검토 의견서

■ 사업계획 사전검토의 수행

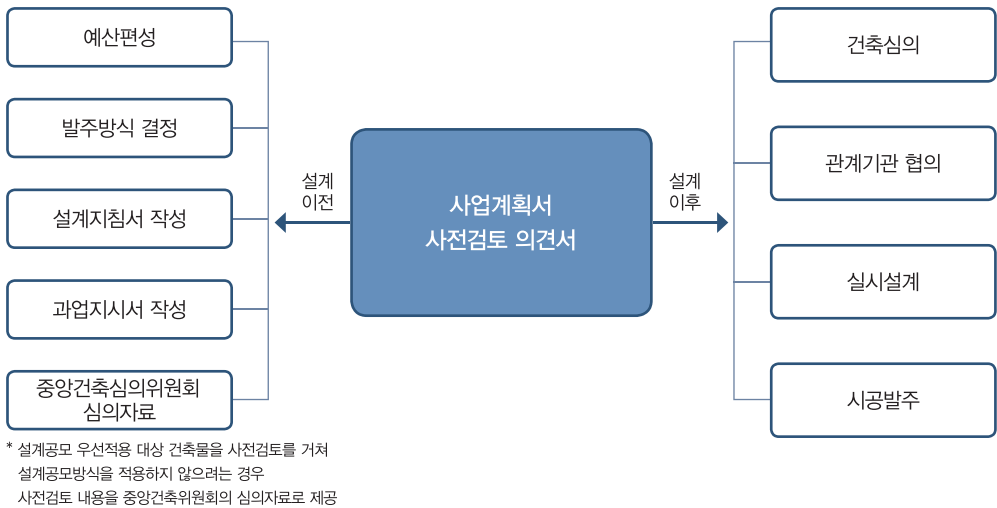
- 사업계획 사전검토는 「건축서비스산업 진흥법」 제24조1항에 의거 국토교통부장관이 지정한 공공건축지원센터가 수행
 - 2014년 6월 23일 건축도시공간연구소가 공공건축지원센터로 지정되었으며, ‘국가공공건축지원센터’ 홈페이지(<http://www.npbc.or.kr>)를 개설하고 사업계획서 사전검토 등 관련 법정업무를 수행 중에 있음
 - 공공건축지원센터는 「건축서비스산업 진흥법」 제24조2항에 의거하여 공공건축 조성 과정에서 발주, 기획 및 관리, 디자인관리, 지속가능성 제고방안, 유지관리 등에 관한 자문과 공공기관 관계자교육, 공공건축DB구축, 그리고 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 업무를 수행함
- 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터는 사업계획서 사전검토의 효율적인 시행을 위해 ‘공공건축 사업계획 사전검토 업무지침’을 마련하여 운영
- 사업계획 사전검토 신청서는 접수한 날로부터 30일 이내에 완료하고 해당 공공기관의 장에게 공문으로 통지
 - 다만, 추가 자료를 보완하는 기간은 사업계획 사전검토 기간에서 제외함
 - 사업계획 사전검토의 전문성 확보를 위해 필요한 경우 별도의 외부 전문가를 활용하며, 사업계획 사전검토 수행과정에서 획득한 정보 및 자료 등은 철저한 보안을 유지함



사업계획 사전검토 절차도

4 사업계획 사전검토 결과의 활용

- 사전검토 의견을 제공받은 공공기관은 예산편성, 발주방식의 결정, 설계지침서 및 과업지시서 작성 등 해당 사업과 관련된 소관업무를 추진할 때 이를 준수
- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항에 따른 설계공모 우선적용 대상 건축물을 사전검토를 거쳐 설계공모방식을 적용하지 않으려는 경우 해당 공공기관은 사전검토 내용을 중앙건축위원회의 심의자료로 제공
- 공공기관은 「건축법」 제4조의2에 따른 건축심의, 실시설계 및 시공발주 시 과업지시서 작성 등의 업무와 관련하여 검토의견을 준용



사업계획 사전검토 결과의 활용 방안

5 정책효과

■ 사업계획 사전검토 제도를 통해 공공건축 예산투입의 적정성과 공공건축의 품질 담보

- 사업계획 사전검토 제도는 건축물 설계 및 공사과정에서 필요한 사항을 사업초기 단계부터 구체화함으로써 발주자와 설계자가 조성하고자 하는 공공건축물의 기능과 성능, 품질을 명확히 하여 설계변경이나 공기지연을 미연에 방지하고 업무의 효율을 높이기 위한 것임

- 이를 통해 사업목적에 맞는 규모와 디자인의 공공건축 설계와 시공을 유도함으로써 예산의 효율적인 사용을 담보하고, 호화청사, 에너지 낭비, 획일적이고 단조로운 디자인을 미연에 방지하여 공공건축의 품질과 품격을 높이고자 함

■ 정책효과가 높은 중규모 공공건축을 대상을 시작으로 사업계획 사전검토 확대 시행 예정

- 사업계획 사전검토 제도는 현재 디자인관리가 미흡한 공사비 약 50억 원에서 100억 원 사이의 중규모 공공건축물을 대상으로 우선적으로 시행
 - 연간 신축 또는 개축되는 전체 공공건축물 사업수는 11,000여 건으로 사전검토 제도를 우선적으로 적용하는 공공건축물은 약 2%인 250건임
 - 이를 통해 전체 공공건축물 발주금액 16조8천억 원 중 약 1%에 해당하는 1조7천억 원의 공공건축물 사업예산을 합리적으로 사용하는 데 기여하고자 함
- 향후 소규모 공공건축물, 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 설계 시 특별한 고려가 필요한 용도의 건축물로 점차 대상 확대 적용할 예정임
 - 우선적으로는 다수의 주민이 이용하여 공공적 가치향상에 기여가 높은 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등을 대상으로 확대할 예정임
 - 장기적으로는 공사비 10억 원 이상인 공공건축물로 검토건수를 확대하여 연간 조성 건수의 20%, 발주금액으로는 약 88%에 해당하는 건축물을 대상으로 기획력과 사업효과를 제고하고자 함

김은희 부연구위원 (031-478-9622 ehkim@auri.re.kr)

차주영 연구위원 (031-478-9646 cytchah@auri.re.kr)

