

2020  
공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



**지은이** 국가공공건축지원센터(<https://www.npbc.or.kr>)  
**펴낸곳** 건축공간연구원(<https://www.auri.re.kr>)  
**출판등록** 제2015-41호(등록일 '08.02.18)  
**인쇄** 2021년 12월 26일  
**발행** 2021년 12월 31일  
  
**주소** 세종특별자치시 가름로 143, KT&G세종타워B 8층  
**전화** 044-417-9600  
**팩스** 044-417-9604  
**디자인** 세일포커스(주)  
  
**ISBN** 979-11-5659-353-9

이 단행본의 내용은 건축공간연구원의 자체 발간물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

# 2020

## 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

# 목차

## 1장 국가 공공건축지원센터 소개

01 설립목적 및 역할 .....	08
1. 공공건축지원센터의 필요성 .....	08
2. 국가 공공건축지원센터 설립 근거 및 목표 .....	09
02 '20년도 국가 공공건축지원센터 업무 성과 .....	12
1. 법정 업무 .....	12
2. 지원 업무 .....	13
3. 연구 업무 .....	14
4. 대외 협력 .....	17
03 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획 .....	19
1. 국가 공공건축지원센터 단계별 중장기 발전계획 .....	19
2. 국가 공공건축지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략 .....	20

## 2장 공공건축 사업계획 사전검토 개요

01 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적 .....	24
02 공공건축 사업계획 사전검토 .....	26
1. 사전검토 대상 .....	26
2. 사전검토 절차 .....	28
3. 사전검토 주요 내용 .....	32
4. 분야별 외부전문가 활용 .....	32

## 3장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

01 2014~2020년 사업계획 사전검토 수행현황 .....	36
1. 연도별 현황 .....	36
2. 유형별 현황 .....	38





02 2020년 사업계획 사전검토 현황 분석 .....	45
1. 사전검토 신청서 .....	45
2. 사전검토 의견서 .....	50

## 4장 용도별 사업계획 사전검토 수행 현황

01 국민체육센터 .....	58
1. 국민체육센터 개요 .....	58
2. 국민체육센터 사업계획 사전검토 수행현황 .....	60
3. 국민체육센터 사업계획 사전검토 의견서 주요내용 .....	63
02 특수연구시설 .....	68
1. 특수연구시설 개요 .....	68
2. 특수연구시설 사업계획 사전검토 수행현황 .....	71
3. 특수연구시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용 .....	74
03 소결 .....	78
1. 사전검토 신청서 .....	78
2. 사전검토 의견서 .....	79

## 5장 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

01 사전검토 의견서 조치결과 .....	82
02 공무원 인식조사 .....	97
1. 조사개요 .....	97
2. 조사결과 .....	99
3. 분석 종합 .....	109

## 1장

# 국가 공공건축지원센터 소개

- 
- 01 설립목적 및 역할
  - 02 '20년도 국가 공공건축지원센터 업무 성과
  - 03 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획



# 1장 국가 공공건축지원센터 소개

## 01

### 설립목적 및 역할

#### 1. 공공건축 지원센터의 필요성

- **국민 생활의 질 향상을 위한 공공서비스 확대로 공공건축 공급 증가**
  - 국민 생활의 질을 높이기 위한 공공서비스의 범위가 점차 확대되면서 공공건축 종류가 다양해지고 양적으로도 크게 증가
  - 법원, 경찰서, 소방서, 세무서 등은 공공 업무 수행을 위한 필수적인 시설이며, 동사무소, 보건소, 도서관, 학교, 체육시설 등 공공건축은 주민의 일상적인 생활기반시설로서, 국민 삶의 질 향상에 이바지
  - 공공건축은 지역의 랜드마크로써 건축문화를 선도하고, 지역과 국가의 경쟁력을 높이는데 기여하고 있으며, 최근에는 지역 활성화를 위한 수단으로 활용
- **기획 부실 등 단순 행정업무 중심의 공공건축 사업관리 체계의 한계**
  - 공공건축은 중앙정부 및 지방정부 예산에서 큰 비중을 차지하고 있으나, 조성 과정에서의 기획력 부재, 전문가 참여 미흡, 관료적인 행정중심의 디자인 관리체계 등에 따른 품질 저하 문제가 지속적으로 제기
  - 기획업무는 공공건축의 적절한 소요예산을 책정하고 나아가 품질을 결정짓는 가장 중요한 단계이나, 단순 행정업무로 부실하게 수행되는 경향
  - 기획업무가 예산편성에 치우친 단순한 검토 수준에 그쳐 공공건축의 효율성, 이용 편의성, 공공성 등에 대한 고려가 미흡한 상태
  - 결과적으로 과대·과다 설계로 인한 예산 낭비 등으로 사회적 비난을 초래하거나, 획일적·권위적인 디자인으로 인한 도시이미지 형성에 악영향을 미치는 사례가 다수 발생
- **부족한 전문성과 객관성을 담보한 공공건축사업의 지원 역할 필요**
  - 공공기관에서는 전문인력 보유의 한계, 확정된 프로젝트에 대해서만 예산을 사용할 수 있는 재정운영 방식의 한계 등으로 근본적인 해결방안 제시가 어려운 상황
  - 특히, 공공건축사업의 기획을 중심으로 건축사업 전반에 대한 전문성과 객관성을 갖추고 공공기관 등이 추진하는 공공건축 사업 및 정책에 대한 지원역할 수행 필요

그림 1-1 공공건축 기획을 지원할 기구의 필요성

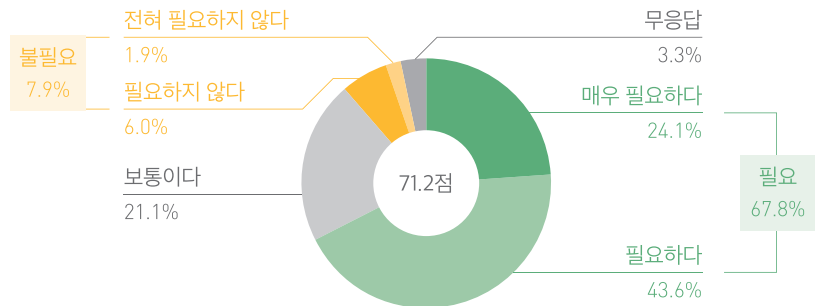


그림 1-2 공공건축 조성과정 중 지원이 필요한 단계



## 2. 국가 공공건축 지원센터 설립 근거 및 목표

### ● 국가 공공건축지원센터 설립 근거

- 국가 공공건축지원센터는 공공건축의 품질 및 가치 향상을 지원하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」에 의거하여 법정센터로 설립<sup>(14)</sup>
- 건축공간연구원은 2014년 6월 23일 국가 공공건축지원센터로 지정되었으며, 현재 공공건축 사업계획 사전검토, 자문응답 등 법정업무를 수행 중

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제24조(공공건축지원센터)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있다.
  1. 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 건축기획 업무
  2. 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 같은 조 제4항에 따른 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
  3. 제23조제3항 및 제4항에 따른 자문에 대한 응답 등
- ② 공공건축지원센터가 수행하는 자문에 대한 응답 등의 업무의 범위는 각 호와 같다.
  1. 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
  2. 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답

3. 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
4. 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
5. 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
6. 공공기관 관계자에 대한 교육
7. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공건축에 대한 자문 및 지원에 관한 사항

#### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제21조(공공건축지원센터의 지정 등)

- ① 법 제24조제1항에 따른 관계 공공기관은 다음 각 호의 공공기관으로 한다.
  1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 건축공간연구원
  2. 다음 각 목의 사항을 모두 갖춘 공공기관(법 제2조제1항제5호다목 및 라목에 따른 공공기관 및 지방공기업만 해당한다)
    - 가. 공공건축 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설
    - 나. 공공건축 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력
    - 다. 공공건축 지원업무 운영규정
- ② 국토교통부장관은 법 제24조제1항에 따라 공공건축지원센터를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공건축지원센터 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

### ● 국가 공공건축지원센터의 설립 목표 및 주요 업무

- 국가 공공건축지원센터는 공공건축의 공공적 가치 제고를 비전으로 좋은 공공건축 조성을 위한 총괄관리기구 역할을 수행

그림 1-3 국가공공건축지원센터 비전 및 목표



출처: 차주영(2014), 국가공공건축지원센터의 주요 업무와 중장기 운영방향, 건축과 도시공간 v.15 Autumn, 건축도시공간연구소, p.16, 직접인용

- (법정업무) 공공건축 사업계획 사전검토, 자문에 의한 응답, 공공기관 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등
- (지원업무) 공공건축 기획업무 지원, 설계발주 지원, 공공기관 및 건축사 대상 공공건축 교육 시행 등
- (연구업무) 공공건축에 대한 주제별·유형별 연구, 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드, 발주제도 가이드 등 공공건축 업무 관련 가이드 마련, 사전검토 연차 보고서 발간 등
- (대외협력업무) 공공건축 관련 세미나·포럼 개최, TWN 가입 및 컨퍼런스 개최, 공공건축 디자인 관리 관련 유관기관과의 네트워크 형성

### ● 국가 공공건축지원센터의 설립 연혁

그림 1-4 국가공공건축지원센터 연혁

2010.11.	- 공공건축 총괄관리기구 필요성에 대한 국가건축정책위원회의 대통령 보고
2011.12.	- 공공건축지원센터 설치 추진에 대한 국토교통부의 대통령 보고
2011.01.~ 2012.12.	- 건축도시공간연구소, 한국행정연구원 협동과제(공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구) 수행
2013.01.	- 공공건축지원센터 구축 및 운영사업 수행
2013.06.	- 「건축서비스산업 진흥법」 제정으로 공공건축지원센터 설립근거 마련
2014.03.	- 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터 설립
2014.06.	- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축지원센터 지정
2015.03.	- 공공건축 사업계획 사전검토 접수 100건 돌파
2016.11.	- 공공건축 사업계획 사전검토 접수 500건 돌파
2018.11.	- 공공건축 사업계획 사전검토 접수 1,000건 돌파
2019.12.	- 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 지역공공건축지원센터 설립근거 마련

## 02

## '20년도 국가 공공건축지원센터 업무 성과

## 1. 법정 업무

## ● 사업계획 사전검토 (사전검토의 자세한 현황은 제3장 참조)

- 사전검토 접수 1,195건 (완료 1,138건 / 진행 3건 / 철회·반려 48건 / 보완요청 6건)
- 2019년 대비 2.5배 증가, 2018년 대비 5.3배 증가

표 1-1 사전검토 접수 현황

사전검토	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
접수(건)	54	229	256	259	224	469	1,195
접수기간	7개월	12개월	12개월	12개월	11개월	11개월	11개월
월 평균 접수(건)	7.7	19.1	21.3	21.6	20.4	42.6	108.6

## ● 자문에 대한 응답 (2020.12.15. 기준)

- 자문접수 건수 405건 (전화 309건 / 방문 19건 / 공문·메일 77건)
- 자문내용은 사전검토 관련 224건(55.3%), 설계공모 운영 관련 48건(11.9%), 건축 기획 관련 56건(13.8%), 공공건축물 조성지원 관련 46건(11.4%), 기타 31건(7.7%)으로 구성

표 1-2 자문응답 수행 현황

자문응답	주요 내용	건수
사전검토 관련	대상·시기, 방법·절차, 사전검토 일반 등	224
설계공모 운영	설계공모 방법 및 절차, 발주방식, 설계공모 적용대상 등	48
건축기획	건축기획 심의대상, 방법 및 절차, 업무범위, 예산 등	56
공공건축 조성	공공건축심의위원회 구성방법 및 운영절차, 기능 등	46
기타	관계자교육, 공공건축DB 등	31

## ● 공공기관 관계자에 대한 교육

- 방문교육 (찾아가는 공공건축 교육, 공공기관 대상)
- 온라인교육 (공공건축 정책 및 제도 교육, 공공기관 관계자 및 건축사 대상)

## ● 공공건축 데이터베이스 구축

- 사전검토 DB 시스템 고도화 및 홈페이지 운영·유지관리
- 사전검토 온라인 작성 시스템 운영
- 공공건축 통계자료집 발간



## 2. 지원 업무

### ● 설계공모 시범사업

- (설계공모 지원) 민간전문가 제도 활성화와 설계공모 대상이 1억 이상으로 확대됨에 따라 지자체 공공건축 기획업무 지원을 위한 설계공모 총 2건 대행
  - (대상 지자체) ① 민간전문가 제도 운영 지자체, ② 공간환경전략계획 수립 지자체
  - (대상사업) 설계비 1억 이상으로 공공건축 사전검토가 완료된 사업으로 7-8월 중 공고 가능한 사업을 우선 검토
  - (사전조사 결과) 5월 해당 지자체 대상 수요조사 진행 : 총 13개 지자체, 30건 사업 응답
  - (대상사업 모집공고 및 선정) 선정공고 및 접수 : 7월 6일(월)~7월 14일(화)/ 심사 : 7월 17일(금)
    - ※ 2개소 선정 : 충남 공주시, 경기 포천시
    - 포천시 돌봄 통합센터 (노유자시설, 연면적 4,500㎡, 설계비 6.13억원)
    - 공주시 나태주문학 창작플랫폼 (문화및집회시설, 연면적 950㎡, 설계비 1.6억원)
  - (기관별 업무협약) 7월~10월
    - ※ 포천시 돌봄 통합센터 (일반공모, 10.12 공고)
    - 공주시 나태주문학 창작플랫폼 (제안공모, 12.7 공고)

### ● 지역공공건축지원센터 설립 지원·홍보

- 지역공공건축지원센터 설립 지원
  - 사업계획 사전검토의 절차, 수행방법에 대한 노하우 및 관련 DB 공유
  - 국가공공건축지원센터와 지역공공건축지원센터 협업 체계 구축
  - 공공건축 조성체계 개편에 따른 지역공공건축지원센터의 필요성을 홍보
- 지역공공건축지원센터 설립 및 추진 현황
  - 5개 지역공공건축지원센터(서울특별시, 충청남도, 서울시교육청, 부산광역시, 경기도교육청) 설립 완료
  - 경기도(경기도시공사), 대전광역시(대전세종연구원) 등에서 '21년 상반기 지역 센터 설립을 목표로 준비 중
- 국가-지역공공건축지원센터 협력체계 구축을 위한 워크숍 개최(20.10.07)
  - (추진목적) 국가-지역공공건축지원센터의 협력체계 구축방안 및 사업계획 사전 검토 현안, 사전검토 DB공유 방안 등 센터 간 업무 협력체계 및 네트워크 구축 방안 논의
  - (참석기관) 국가 및 지역공공건축지원센터, 국토교통부 건축문화경관과
    - ※ '20년 10월초 기준 인가 완료된 4개 지역 : 서울특별시, 서울특별시교육청, 충청남도, 부산광역시
  - (주요내용) 지역공공건축지원센터 운영현황 및 중장기 운영계획 공유, 국가공공건축지원센터 사전검토 DB 통합관리시스템 구축 현황 소개 및 DB활용 매뉴얼

- 안내, 국가-지역 공공건축지원센터 역할분담 및 업무효율화 방안 논의
- 2021년 설립을 추진 중인 광역 및 기초지자체에 대한 지속적인 지원 추진
  - 관계기관 수요에 대응하여 DB제공, 자문회의, 협의 방식으로 지원하고 협의체 구성 추진
- 관계기관 협의 및 자문수행(상시)
  - (자문 및 협의기관) 총 11개 기관
  - 대면 자문, 서면 자문, 유선 자문 등 사회적 거리두기 상황에서 다양한 방식으로 지원업무 수행

### 3. 연구 업무

#### ● 정책환경 변화에 따른 공공건축 지원체계 재정립 방안 연구

- 목적
  - 건축기획 관련 신설 제도 [건축기획-사전검토-공공건축심의위원회 심의] 하에서 공공건축지원센터의 업무 성격 재정립
  - 지역 공공건축지원센터 설치, 총괄건축가 및 공공건축가 제도 운영 등 지자체의 변화하는 공공건축 디자인 관리체계를 반영한 공공건축지원센터 운영 방향 재설정
  - 국가-지역 공공건축지원센터의 관계 정립
- 주요 내용 ① 여건 변화 분석 및 공공건축 지원체계 재정립 방향 제시
  - (공공건축 정책 및 제도 변화 분석) 2007년 「건축기본법」 제정, 2013년 「건축서비스산업 진흥법」 제1,2차 건축정책기본계획, 2018년 국가건축정책위원회의 ‘공공건축 혁신 9대 핵심과제 추진’, 2019년 국토교통부의 ‘공공건축 디자인 개선 방안’, 「공공건축특별법」 입법 추진 등 공공건축 정책 및 제도 변화와 최근 동향 분석
  - (건축공간연구원 및 공공건축지원센터 역할 및 성과 분석) 2007년 건축도시공간연구소 개소 이후 공공건축 관련 연구 수행 현황, 2014년 국가공공건축지원센터 설립 및 「건축서비스산업 진흥법」에 의한 공공건축지원센터 지정 이후 업무 수행 성과 분석
- 주요 내용 ② 공공건축 사업계획 사전검토 개편 방향
  - (사업계획 사전검토 업무 성과 분석) 2014년 이후 2020년까지 사전검토 업무 수행 현황을 분석하고, 의견서 조치사항, 사전검토 신청서 및 의견서 통계, 준공사례를 분석하여 사전검토 업무 성과를 파악함
  - (건축기획 업무 수행 현황 분석) 「건축서비스법」 개정 이후 의무화된 건축기획 업무 수행 현황 자료를 바탕으로 기관별·유형별 건축기획업무 수행 동향, 기획업무 항목별 수행 현황 등을 분석하여 향후 건축기획 업무 효율화를 위한 사전검토 개편 방향을 도출. 건축기획업무가 의무화된 만큼, 공공건축 사업계획 사전검토는 건축

기획을 충실하게 수행하였는지 여부 검토하는 정도로 간소화할 필요가 있으며, 공공건축 사업전체 프로세스 상 점검과 지원 역할을 강화하는 방향으로 재편

- (사전검토 신청서·의견서 개편 방향 제시) 사전검토 신청서는 작성자가 건축기획의 완성도 및 필수사항을 스스로 확인하고 체크할 수 있도록 정량적인 항목에 대한 체크리스트를 제공하고, 건축서비스법 등 관련 법제도와 정합성을 고려하여 항목을 조정함. 의견서 역시 체크리스트 형식으로 포맷을 변경하였으며, 2021년부터는 정량적인 내용은 체크리스트로 축소하고 건축계획 관련 사항 중심으로 개편하는 방안을 검토 중

#### - 주요 내용 ③ 국가-지역공공건축지원센터 협력체계 구축 방안

- (지역공공건축지원센터 설치 동향) 광역지자체(서울, 충남, 부산) 3개소, 교육청(서울시, 경기도) 2개소 설립. 경기도, 한국교육개발연구원 등이 준비 중이나 추진 동력 미흡. 국토교통부 차원의 적극적인 설립 유도 방안 필요
- (지역공공건축지원센터 업무 현황) '20년 11월 기준 서울, 서울시 교육청, 충남, 부산 4개 지역공공건축지원센터는 '사업계획 사전검토'와 '자문예의 응답'을 중심으로 운영하고 있으며, 가장 최근 인가 완료(10월 23일)된 경기도 교육청은 '21년 1월부터 본격적인 센터 업무를 수행 예정. 전담인력, 예산 등을 고려할 때 건축기획 업무를 직접 수행하기 어려우나, 서울시의 경우 기존 업무와 연계하여 센터에서 건축기획 수행 예정
- 2020년은 지역공공건축지원센터 운영 원년으로 독립적인 운영과 모니터링 등을 통해 안정적인 시스템 구축을 도모할 필요. 지역센터 전문인력의 안정적인 수급 문제, 국가공공건축지원센터와의 관계 설정 및 업무 분담 등의 중장기적 협력방안 모색 필요

#### - 주요 내용 ④ 국가-지역 공공건축지원센터 역할 분담 및 협력 방안

- (국가-지역 공공건축지원센터 역할분담) 국가 센터는 공공건축 정책, 계획, 제도, 규정, 지침 등 공공건축 조성 절차 개선을 위한 연구를 중점적으로 수행. 연구 및 국가기관에 대한 사전검토 과정에서 생성되는 공공건축 생애주기 DB구축 및 활용 시스템을 마련. 또한, 공공건축지원센터 설립 추진 예정인 광역지자체를 적극적으로 발굴하여 지원하고 설립을 유도. 이를 통해 국가-지역, 지역-지역 공공건축 지원센터간의 네트워크 구축하여 장소중심, 현장기반, 사용자 주도의 공공건축 조성체계 구축
- 지역센터의 경우 광역과 기초의 업무 중복이 발생하지 않도록 역할 조정이 필요. 기초지자체 공공건축지원센터의 설립 시, 광역지자체의 의견 반영이 필요함을 고려할 때, 설립 단계에 상호 보완적인 역할정립이 요구됨. 지역 센터는 지자체 및 산하기관, 지방공기업 등에서 추진하는 공공건축에 대한 사업계획 사전검토를 중점적으로 추진하고 공공건축 조성과정에서 생성되는 DB구축은 광역지자체

센터 중심으로 이루어질 필요

- 교육청 센터는 지방교육청 및 교육지청이 추진하는 공공건축에 대한 사업계획 사전검토를 중점적으로 추진하고 건축기획, 설계공모, 공공건축심의위원회 구성 및 운영을 직접 수행하거나 지원

## ● 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

- 매년 시행되는 공공건축 사업계획 사전검토의 수행업무를 종합적으로 정리하고, 사전검토의 개선방향과 중장기 실천전략 도출을 위한 기초자료로 활용 및 그간의 사업계획 사전검토의 성과진단 및 여건변화 예측 등을 바탕으로 사업계획 사전검토 발전방안 제시

## ● 공공건축 유형별·기능별 적정 면적기준 마련

- 사업기획, 사업계획 사전검토, 설계 적정성 검토 등 공공건축 사업의 여러 단계에서 참고하고 활용되는 면적 기준 현황 확인, 공공건축지원센터의 사전검토와 조달청의 설계 적정성 검토 자료를 대상으로 공공건축 유형별 면적 계획 현황 검토
- 올해는 조달청과 협업으로 경찰서, 소방서, 법원청사에 대한 면적 규정을 확인하고, 각 시설에 대한 사전검토(공공건축지원센터)와 설계 적정성 검토(조달청)의 면적 현황 정리 및 분석 후 결과 도출

## ● 공공건축 기획업무 가이드

- 목적
  - 공공건축물의 기획과정에서 사업담당자 및 관련분야 관계자의 업무 부담을 감소 시키고 용이하면서도 내실있는 계획을 수립할 수 있도록 구체적인 가이드 성격에 매뉴얼을 마련하고자 함
- 주요 내용
  - (건축기획 업무 가이드 활용 팁) 가이드 목적에서부터 가이드 사용 대상과 가이드를 어떻게 활용하면 되는지와 종합적인 역할에 대해 설명
  - (건축기획 업무는 무엇인가?) 건축기획 업무에 대한 정의를 비롯하여 기본계획이나 계획설계와 건축기획가의 차이점을 설명하고 건축기획 업무 구성 요소에 대해 안내
  - (기획업무 단계별 주요 사항) 사업의 추진에 관한 사항, 입지 및 공간계획에 관한 사항, 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항, 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항, 건축기획 이후의 절차등 단계별 주요 검토 사항을 설명
  - (기획업무 체크리스트) 체크리스트 기본방향과 구성에 대한 내용을 소개하고 기획 업무 체크리스트를 제시하고 이를 어떻게 활용하면 되는지 설명

- (참고자료) 건축기획 업무 수행에 참고해야할 면적기준, 공사비기준, 부대비기준, 건축물 관련 법규리스트를 제공

#### 4. 대외 협력

##### ● 유관기관 네트워크 구축 및 강화

- 필요성
  - 「건축서비스산업진흥법」개정을 통해 지역공공건축지원센터 설립이 가능하게 되었고 건축기획 도입, 공공건축 심의위원회 설립 등 공공건축 조성 환경 변화. 공공건축지원센터에서 수행하던 법정업무를 지역공공건축지원센터도 수행 가능
  - 주요 법정업무는 크게 사전검토 업무 및 자문예의 응답 업무로 구분. 공공건축 설계공모 발주, 기획 및 관리, 디자인관리, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답, 공공기관 관계자 교육 등 지역 공공건축지원센터의 역할이 매우 중요
  - 국가와 지역공공건축지원센터의 효율적인 역할 분담 및 상호 협력적인 네트워크 중요
  - 현재 5개 지역 공공건축지원센터 설립 되었고, 2021년 상반기 설립을 목표로 2개 지역공공건축지원센터 인가 신청을 준비 중
- 국가 - 지역 공공건축지원센터 협의체 구성·운영 추진
  - 국가 센터와 지역 센터의 협력적 업무체계 구축을 위한 협의체 구성 추진
  - 협의체 구성원 : 국가센터, 지역센터, 국토교통부 건축문화경관과 등
  - 지역 센터의 사전검토 대상과 업무범위에 대한 지속적인 상호 협의를 통해 업무 개선. 사전검토 및 자문예의 응답 등 법정업무 외에 건축기획 등 지역 공공건축지원센터의 역할 증대 방안 모색
  - 중장기적으로 현장기반, 장소중심 사업계획 사전검토의 확대를 위한 체계 마련. 사전검토 데이터베이스의 상호 활용방안 마련
  - 국가 -지역 공공건축지원센터 협력 방안을 토대로 네트워크 심화 방안 논의
  - 2021년 상반기 '공공건축지원센터 1차 협의회의' 추진 예정
  - 협의체 구성을 위한 추가 논의 및 설립 추진기관 지원 자문회의 등을 통해 협의체 참여기관 및 역할 논의. 사전검토 효율화 워킹그룹(Working Group) 운영 검토 후 추진 방향 정립 (2021년 상반기)
  - 1단계: 사업계획 사전검토 업무 역할분담 및 효율화 논의 (2020년 완료)
  - 2단계: 사전검토 DB공유 및 상호 활용 협의 (2021년 상반기)
  - 3단계: 공공건축지원센터 통합 홈페이지 운영 및 공공건축 DB Hub 구축 (2021년 하반기)

- 4단계: 공공건축 정보 생성·구축·공유·활용 전략의 공동 수립 (2021년)
- 5단계: 공공건축 정책·계획·관리 개선을 위한 공동연구 추진 (2022년 ~)
- 6단계: 공공건축 조성 지원업무의 점진적 확대 및 활성화 (2022년 ~)

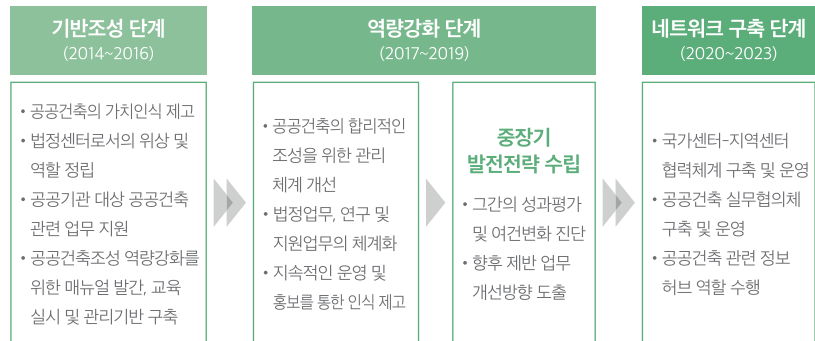
## 03

## 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획

1. 국가 공공건축  
지원센터 단계별  
중장기 발전계획

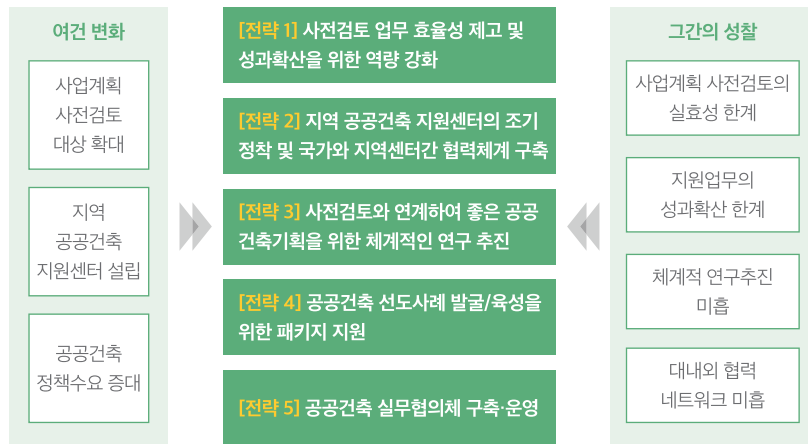
- (2014년~2016년) 기반조성 단계
  - 법정센터로서의 위상 정립 및 법정업무, 지원업무 등 센터 수행 업무 정착
  - 공공기관의 역량강화를 위한 매뉴얼 발간 및 교육 시행
- (2017년~2019년) 역량강화 단계
  - 법정업무, 지원업무, 연구업무를 체계화
  - 그간의 성과진단을 통한 중장기 발전전략 수립
- (2020년~2023년) 네트워크 구축 단계
  - 국가센터-지역센터 간 협력체계 구축 및 공공건축 실무협의체 운영
  - 공공건축 관련 정보의 허브 역할 수행

그림 1-5 공공건축 지원센터 성과목표 (~2023년)



## 2. 국가 공공건축 지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략

그림 1-6 국가 공공건축 지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략



### ● (전략1) 사전검토 업무 효율성 제고 및 성과확산을 위한 역량 강화

- 건축기획, 공공건축 심의위원회, 성과평가 등 공공건축 관련 절차 개선 대응 및 사업계획 사전검토와의 연계성 강화
- 사업계획 사전검토 외부전문가 활용 확대
- 전담인력 확충, 전담인력의 전문성 제고 및 업무 집중을 위한 여건 개선
- 설계공모 대행, 건축기획 업무 수행 등 「건축서비스산업진흥법」개정에 따른 추가 업무 대응 여건 마련

### ● (전략2) 지역 공공건축 지원센터의 조기 정착 및 국가와 지역센터간 협력체계 구축

- 지역 공공건축 지원센터 설립 및 운영과 관련한 기준, 지침 등 마련
- 지역 공공건축지원센터 설립을 검토 중인 지자체를 대상으로 컨설팅 및 정보제공 등 지원
- 사업계획 사전검토 시행 가이드 마련 및 사업계획 사전검토 온라인 시스템 구축 등

### ● (전략3) 사전검토와 연계하여 좋은 공공건축을 위한 체계적인 연구 추진

- 공공건축 기획업무 가이드 : 사전검토 결과를 바탕으로 유형별·주제별 업무가이드 시리즈 지속 발간
- 공공건축의 품격향상을 위한 기초연구 : 제도개선 연구, 사례 연구 등
- 사업계획 사전검토 업무 백서 : 업무성과보고서, 통계 백서 등



- **(전략4) 공공건축 선도사례 발굴·육성을 위한 패키지 지원**

- (중앙부처 지원 확대) 국가 공공건축물 사업 타당성 검토, 정부청사 면적기준 개편 방안 제시 등 추진
- (디자인 관리체계 개선 지원) 조직, 절차, 업무 등 디자인관리체계의 진단을 바탕으로 개선방안 제시
- (선도 프로젝트 추진 지원) 기획, 민간전문가, 설계발주 및 디자인 관리 등을 패키지로 지원

- **(전략5) 공공건축 실무협의체 구축 및 운영**

- (공공건축 실무협의체) 한국자산관리공사, 조달청, 광역지자체 전담부서 등 관련 기관의 해당 부서와 공공건축 실무협의체 구성 및 운영
- (공공건축 정책협의체 구축·운영 지원) 향후 국가건축정책위원회를 중심으로 하는 범부처 정책협의체 구축·운영 지원 및 실무협의체와 연계

## 2장

# 공공건축 사업계획 사전검토 개요

- 
- 01 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적
  - 02 공공건축 사업계획 사전검토



## 2장 공공건축 사업계획 사전검토 개요

### 01

#### 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적

- 「건축서비스산업 진흥법」 시행 (2014.6.5.)

- 건축서비스산업 발전 및 진흥을 통해 국민 편의 증진과 경제 발전에 기여하고, 건축물의 품격을 제고하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」 제정(2013.6.4.)
- 「건축서비스산업 진흥법」은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상을 위해 적합한 발주방식을 선정하도록 하고, 설계공모방식을 우선 적용 대상 공공건축물의 용도·규모를 정함(법 제21조)
- 공공기관이 건축물의 공공적 가치를 구현하고 적정 수준의 품격을 갖추며 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 지원하기 위해 제21에서 규정한 설계공모 우선적용 대상의 경우 사업계획 사전검토를 거치도록 규정(법 제23조)
- 「건축서비스산업 진흥법」 23조 2항에 따라 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 공공건축지원센터에 공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 받아야 함

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

- ① 삭제
- ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터등"이라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다. 다만, 제22조의2제5항제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우에는 사업계획서에 대한 검토를 수행한 것으로 본다.
- ③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터등에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터등은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

- ④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 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.
- 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.
- ⑥ 제5항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성, 설계용역 발주 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.
- ⑦ 제2항부터 제6항까지에 따른 검토·재검토의 절차 및 활용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### ● 사전검토 제도의 목적

- 공공건축 조성 기획 단계에서 사업 목적에 맞는 적정 규모와 프로그램을 계획하고, 이에 따른 디자인 방향 설정을 지원하여 공공건축 품질 향상에 기여
- 공공건축 사업의 합리적인 목표 수립을 유도하고 사업 전 과정에 걸친 적절한 관리 체계 구축을 통하여 공공기관의 전문성을 향상
- 사업 목적과 규모에 따른 합리적인 예산 책정 등을 통한 기획 역량 제고
- 사업의 특성과 건축물의 기능에 맞는 적절한 계획 방향을 제시하여 우수한 디자인의 공공건축 설계와 시공을 유도
- 나아가 합리적인 예산을 계획하고 발주방식을 포함하여 사업 전 과정에 대한 디자인 관리체계를 제시함으로써 공공건축의 공공적 가치향상과 질적 제고, 국민 중심의 공간복지 향상 기대

그림 2-1 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 목적

사업기획의 내실화	건축계획의 전문화	과정과 절차의 합리화
수요에 적합한 시설계획 유도	분야별 전문가 활용	합리적 의사결정을 위한 관리체계 제시
사업예산의 계획적 운용과 집행 점검	건축디자인 고려사항 제시	우수 설계자 선정을 위한 발주방식 안내
면밀한 현황조사를 통한 지역성 반영	에너지 효율화 등 지속가능성 제고	예산 문제점 점검과 면밀한 일정 관리



“공공건축의 가치 제고”

## 02

## 공공건축 사업계획 사전검토

## 1. 사전검토 대상

## ● 사전검토 대상 기관

- 사전검토 대상 “공공기관”은 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제1항제5호에 따라 국가기관과 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 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.
  - 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 추정가격이 1억 원 이상인 건축물을 말하며, 다음의 경우는 제외대상임
  - 설계비 추정가격이 1억 원 미만인 건축물
  - 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물
  - 총사업비 또는 총공사비가 500억 원 이상인 사업으로 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」 제37조제2항에 따른 타당성조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 타당성 조사를 시행한 건축물

#### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ① 법 제23조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 공공건축 사업"이란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물의 조성을 위한 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 타당성 조사를 한 건축물의 조성을 위한 사업은 제외한다.
1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사
  2. 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사
  3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사
- (이하 생략)

#### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) (19.01.15 시행)

- ① 법 제21조제2항에서 "대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등"이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경(이하 "건축물등"이라 한다)을 말한다.
1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.
  2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 같은 표 제10호가목에 따른 유치원, 같은 표 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물
- (이하 생략)

## 2. 사전검토 절차

### ● 신청시기

- 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조2항에 따라 설계용역 입찰 공고 전에 공공 건축지원센터로 공공건축 사업계획 사전검토 신청해야 함

#### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ① (생 략)
- ② 공공기관은 법 제23조제2항 본문에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터에 제출해야 한다.

### ● 신청방법

- 공공기관의 장은 사전검토에 소요되는 기간을 감안하여 공공건축지원센터 및 지역 공공건축지원센터에 사전검토 요청
- 매월 첫째, 셋째 화요일(월 2회)까지 '공공건축 사업계획 사전검토 신청서'를 온라인으로 작성하고, 전자공문 및 첨부자료와 함께 제출 (대용량 첨부자료는 메일(npbc@auri.re.kr)로 별도 송부)
- 매년 12월은 법정업무 결산기간으로 사전검토 접수기간에서 제외

그림 2-2 전자공문 수신처(기관명) 검색 화면

LDAP검색

검색 문자열:

선택된 기관: 대통령비서실

☒ 전체 검색 ☐ 선택된 기관 하위 검색

검색 문자열 입력 예

1. "총무과" 입력 시 "총무과" 만 검색
2. "총무" 입력 시 "총무"로 시작하는 모든 기관 검색
3. "총무" 입력 시 "총무"로 끝나는 모든 기관 검색

결과 : 1개의 기관이 검색되었습니다.

<input checked="" type="checkbox"/> 기관이름	전체기관명
<input type="checkbox"/> 건축공간연구원	건축공간연구원

### ● 사전검토 신청서 보완자료 요청 및 제출

- 사전검토 과정에서 보완 자료를 요청받게 되면 해당 자료를 작성하여 공공건축지원 센터에 제출해야 함



- 공공건축지원센터의 장은 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조 제6항에 따라 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우, 사유를 명시하여 사전검토 신청을 반려할 수 있음
  - 「건축서비스산업 진흥법」 제21조 제2항에 따른 공모방식 우선적용 대상이 아닌 경우
  - 「건축서비스산업 진흥법」 시행규칙 제7조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서를 제출하지 아니하였거나, 검토결과 미비사항이 있을 경우
  - 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조 제6항에 따른 사전검토 의견서 통지 전에 설계용역 입찰공고를 시행한 경우

### ● 사전검토 의견서(결과) 통지 및 검토의견에 대한 활용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 제5항에 따라 접수 기준일로부터 공휴일을 제외한 30일 이내에 검토의견을 해당 공공기관, 관계 중앙행정기관의 장, 관계 지방자치단체의 장에게 공문서의 형태로 제공
- 공공기관은 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3 제2항 및 동법 시행령 제19조의4에 따라 사업계획 사전검토 의견의 반영에 관하여 공공건축심의위원회의 심의를 거쳐야 함
- 사전검토 의견은 규모 및 예산 등 사업계획의 조정, 설계공모지침서 및 과업지시서 작성, 각종 심의, 공사 추진 등에 활용
- 사업계획 사전검토 의견을 제공받은 공공기관은 해당 건축물의 착공 전에 검토의견에 대한 반영여부 및 세부내용을 공공건축지원센터에 통보

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

①~④ (생략)

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.

⑥ 제5항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성, 설계용역 발주 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.

⑦ (생략)

#### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

①~④ (생략)

④ 법 제23조제5항에 따라 공공건축지원센터의 검토의견을 제공받은 공공기관은 해당 건축물등의 착공 전에 그 검토의견의 활용계획을 공공건축지원센터에 통보해야 한다.

## ● 사전검토의 재요청

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제4항에 따라 다음과 같은 변경 사항이 있을 시 사전검토 재요청 필요

- 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
- 건축물 등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
- 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
- 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
- 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

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

①~③ (생략)

④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 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.

(이하 생략)

### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

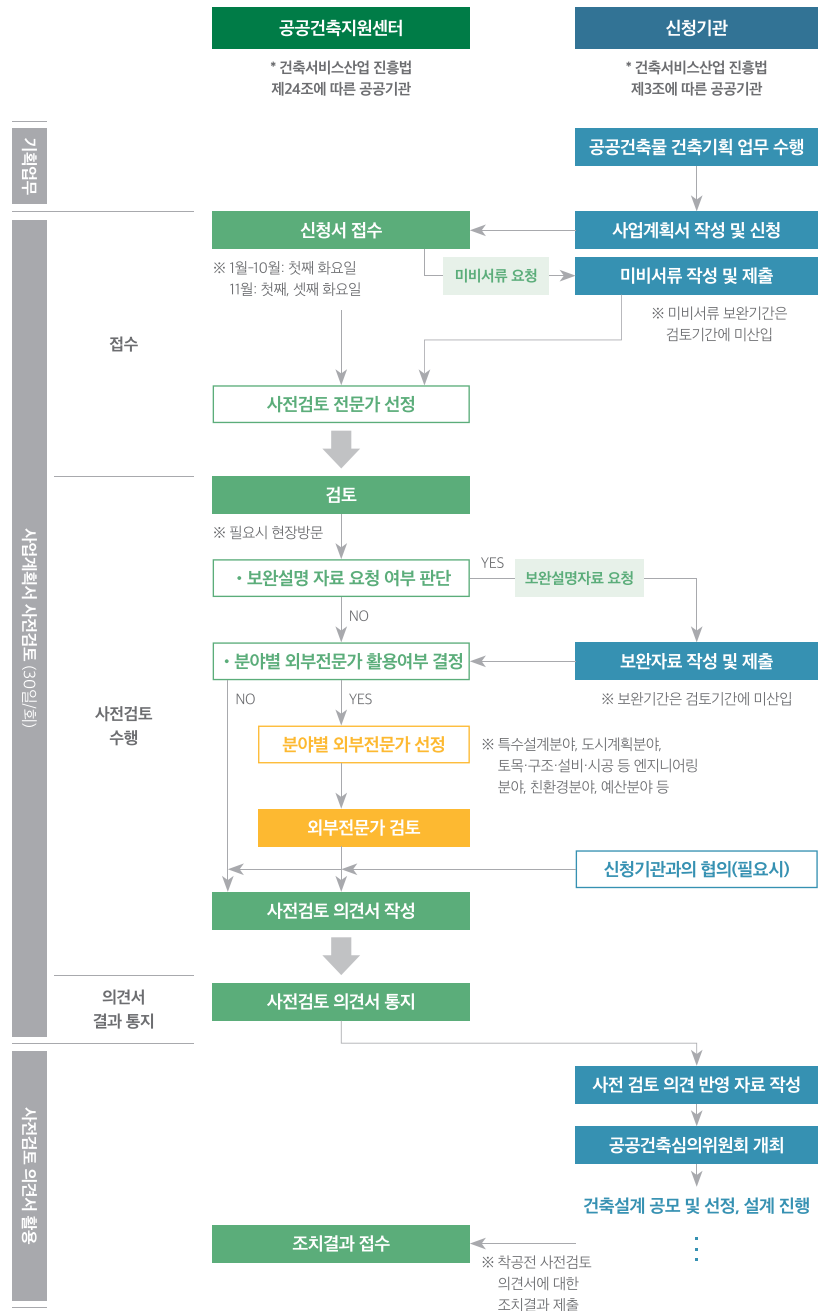
①~② (생략)

③ 법 제23조제4항 단서에서 "건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제23조에 따른 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우는 제외한다.

1. 건축물등의 입지를 변경하는 경우
2. 건축물등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
3. 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
4. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
5. 법 제23조제5항에 따라 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

④ (생략)

그림 2-3 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스



### 3. 사전검토 주요 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제2항 및 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제7조의 내용으로 구성
- 사전검토 주요 내용은 사업개요, 사업계획, 건축계획으로 구분되며, 각 항목별 세부내용은 다음 표와 같음

표 2-1 사전검토 주요 내용

구분	사전검토 주요 내용
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업의 배경 및 목적</li> <li>• 사업 추진경위</li> </ul>
사업계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역특성(부지 주변 지역 여건, 지역사회의 요구)</li> <li>• 부지특성(개요, 접근성, 물리적 특성 등)</li> <li>• 규모(실별규모 및 산출근거, 부지 및 건축물 규모, 주차장 규모 등)</li> <li>• 예산(총사업비, 건축공사비, 설계비, 감리비 등)</li> <li>• 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안</li> <li>• 설계용역 발주방식</li> <li>• 향후 일정</li> <li>• 사업관리체계</li> </ul>
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획의 주안점</li> <li>• 공간 및 시설계획의 주안점</li> <li>• 지역 활성화에 대한 기여 방안</li> <li>• 향후 시설 운영·활용 계획</li> </ul>

### 4. 분야별 외부전문가 활용

- 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조에 따라 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.

#### 「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 활용할 수 있음

- 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 외부전문가 구성

- 건축계획 분야의 전문가뿐만 아니라 사업별 특성에 적합한 다양한 분야(도시, 교통, 조경, 토목, 구조, 에너지, 기계·소방, 전기·통신, 문화재, 전시기획, 부동산, CM 등)의 전문가 풀을 구성하여 운영

표 2-2 분야별 외부전문가 구성 현황(2020년 기준)

검토분야	인원(인)	비율(%)
건축계획	89	72.4
구조, 토목, 조경, 기계소방, 실내건축, 전시기획, 전기통신	14	11.4
도시계획, 부동산개발, 교통	8	6.5
친환경에너지, 문화재, 감정평가, 견적(공사비), 지하철연결	8	6.5
CM	4	3.3

### ● 사업계획 사전검토 분야별 전문가 활용 현황

- 2020.01.01. ~ 2020.12.31. 중 사전검토를 접수하여 통지를 완료하였거나, 검토를 진행 중인 사업 중 외부전문가가 함께 검토한 976건을 대상으로 함
  - 의견서 통지가 완료된 시점을 기준으로 분석하여 2019년에 접수되어 2020년에 통지된 사업은 포함되었으며, 2020년에 접수되어 2021년에 통지되는 사업은 미포함
- 건축계획 분야 전문가 활용이 거의 대부분을 차지하였고(950건, 97.1%), 사업 특성에 따라 CM, 구조, 교통, 문화재, 친환경에너지 등의 전문가 검토가 이루어짐

표 2-3 분야별 외부전문가 활용 현황(2020년 기준)

검토분야	건수(건)	비율(%)	주요 내용
건축	950	97.1	부지현황, 배치계획, 건축물 규모 및 세부 시설계획, 예산 및 일정
친환경에너지	20	2.0	저에너지 단지계획 조성, 친환경건축계획 고려사항
구조	5	0.5	증축, 리모델링 등 기존 건축물 구조성능 고려사항
토목	2	0.2	부지조성, 오·오수, 도로계획, 토공량 산출 등 고려사항
CM	1	0.1	감리예산계획의 적정성, 기타 사업관리 고려사항

## 3장

# 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

---

01 2014~2020년 사업계획 사전검토 수행현황

02 2020년 사업계획 사전검토 현황 분석



## 3장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

### 01

#### 2014~2020년 사업계획 사전검토 수행현황

##### 1. 연도별 현황

- 2020년 사전검토 접수 건수는 총 1,195건
  - 연도별 접수현황은 2014년 총 54건, 2015년 총 229건, 2016년 256건, 2017년 259건, 2018년 224건, 2019년 469건으로 지속적으로 증가
  - 2014-2019년까지 사전검토 접수 건수가 총 1,491건에 달했는데 2020년 한해에만 이에 80.1%에 해당하는 1,195건이 접수된 상황
- 전년대비 약 2.5배 증가
  - 「건축서비스산업 진흥법」 시행령이 개정되어 사전검토 대상 사업이 설계비 추정 가격 1억 원으로 확대됨에 따라 2020년 접수 건수는 전년대비 약 2.5배 증가

그림 3-1 연도별 사업계획 사전검토 접수현황

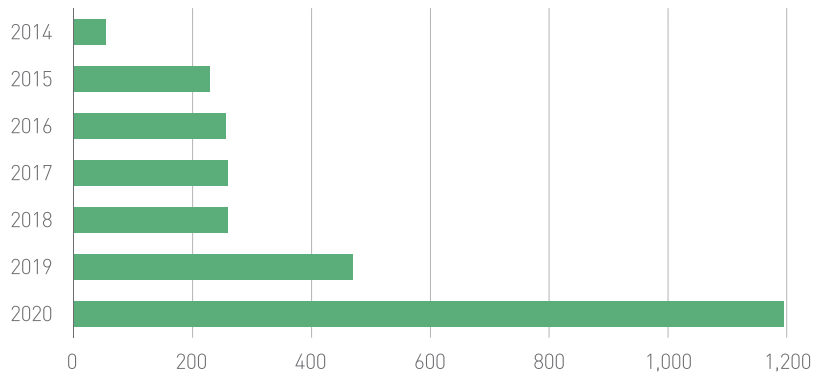




표 3-1 연도별 사업계획 사전검토 접수 현황

연도	건수	누적건수	백분율	누적백분율
2014년	54	54	2.0	2.0
2015년	229	283	8.5	10.5
2016년	256	539	9.5	20.1
2017년	259	798	9.6	29.7
2018년	224	1,022	8.3	38.0
2019년	469	1,491	17.5	55.5
2020년	1,195	2,686	44.5	100.0
합계	2,686		100.0	

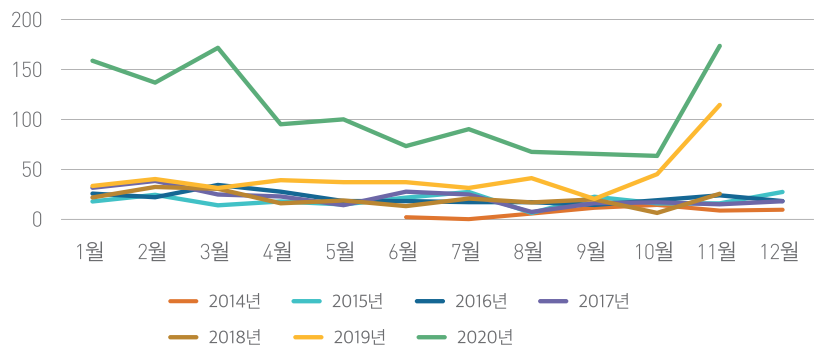
### ● 2020년 월별 접수건수 변화

- 2020년 월별 최다 접수는 11월(174건)에 이루어졌으며 이는 신청건수가 연말에 집중되었던 2019년과도 비슷한 추이
- 2020년 월별 평균 접수건수는 108.6건으로 2019년 월별 평균 접수 건수가 42.6건에 그치던 것에 비해 2.5배 증가, 2018년 월평균 20.4건에 비해 5.3배 증가

표 3-2 월별 사업계획 사전검토 접수현황

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014년	-	-	-	-	-	2	0	6	12	15	9	10	54
2015년	18	25	14	18	15	22	28	6	23	16	16	28	229
2016년	26	22	35	28	18	18	17	17	14	19	24	18	256
2017년	32	39	25	23	14	28	25	7	16	17	15	18	259
2018년	22	33	31	16	19	13	21	17	20	6	26	-	224
2019년	33	40	31	39	37	37	31	41	20	45	115	-	469
2020년	159	137	172	95	100	73	90	67	65	63	174	-	1,195
합계	290	296	308	219	203	193	212	161	170	181	379	74	2,686

그림 3-2 월별 사업계획 사전검토 접수현황



## 2. 유형별 현황

### ● 신청기관별 현황

- 발주기관별로 보면 기초자치단체가 1,264건(47.1%)으로 가장 많이 신청하였으며 2015년 이후 신청서 접수가 가장 많은 기관유형임
- 다음으로 공공기관이 446건(16.6%), 국가기관(415건, 15.5%), 교육청(278건, 10.3%) 순으로 나타남
- 기초자치단체 사업은 가장 많이 접수 되었을 뿐 아니라 2019년 대비 접수 건수가 가장 많이 증가한 시설이기도 함(2019년 50.5% → 2020년 59.2%)
- 교육청 시설 역시 2019년 7.5%에 해당하였으나 2020년에는 12.6%로 증가
- 반면, 전년 대비 접수건수는 증가하였으나 백분율이 감소한 시설은 국가기관으로 2019년 16.4%를 차지하던 것에 비해 2020년에는 절반 수준인 8.5% 차지

표 3-3 신청기관별 사전검토 접수현황

연도	국가기관	지방자치단체			공공기관	지방 공기업	합계
		광역시	기초	교육청			
2014년	17 (31.5%)	5 (9.3%)	16 (29.6%)	1 (1.9%)	13 (24.1%)	2 (3.7%)	54 (100.0%)
2015년	50 (21.8%)	12 (5.2%)	68 (29.7%)	25 (10.9%)	64 (27.9%)	10 (4.4%)	229 (100.0%)
2016년	57 (22.3%)	24 (9.4%)	80 (31.3%)	29 (11.3%)	62 (24.2%)	4 (1.6%)	256 (100.0%)
2017년	56 (21.6%)	28 (10.8%)	89 (34.4%)	20 (7.7%)	55 (21.2%)	11 (4.2%)	259 (100.0%)
2018년	56 (25.0%)	29 (12.9%)	66 (29.5%)	18 (8.0%)	55 (24.6%)	0 (0.0%)	224 (100.0%)
2019년	77 (16.4%)	50 (10.7%)	237 (50.5%)	35 (7.5%)	64 (13.6%)	6 (1.3%)	469 (100.0%)
2020년	102 (8.5%)	87 (7.3%)	708 (59.2%)	150 (12.6%)	133 (11.1%)	15 (1.3%)	1,195 (100.0%)
합계	415 (15.5%)	235 (8.7%)	1,264 (47.1%)	278 (10.3%)	446 (16.6%)	48 (1.8%)	2,686 (100.0%)

그림 3-3 신청기관별 사전검토 접수현황(건)

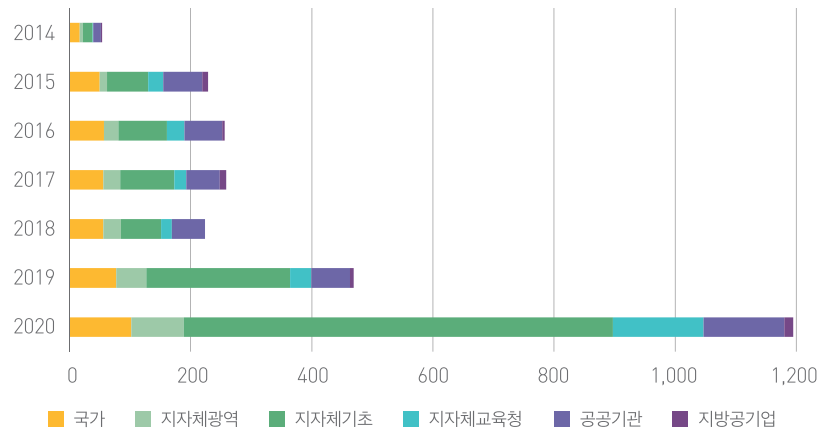
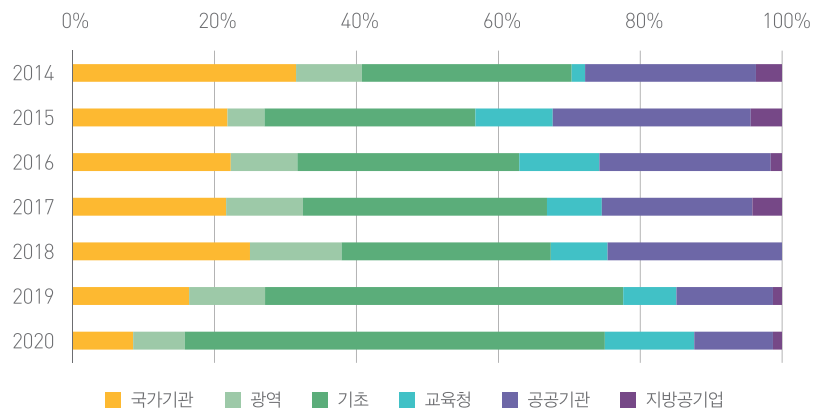


그림 3-4 신청기관별 사전검토 접수현황(백분율)



### ● 지역별 현황(사업대상지 기준)

- 사업대상지 기준 경기도가 524건(19.5%)으로 가장 많았으며, 2014년부터 현재까지 사전검토 신청 건수가 가장 많이 접수되는 지역임
- 다음으로 경북이 214건(8.0%), 경남 205건(7.6%), 전북 181건(6.7%), 전남 176건(6.6%) 순으로 접수 건수가 많음
- 2019년 대비 신청건수가 가장 많이 증가한 지역은 경남(6.2% → 9.9%)이며, 가장 많이 감소한 지역은 서울(5.5% → 3.1%)임

표 3-4 지역별 사전검토 접수현황

연도	강원	경기	경남	경북	광주	대구	대전	부산	서울
2014년	3 (5.6%)	11 (20.4%)	5 (9.3%)	9 (16.7%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	1 (1.9%)	3 (5.6%)	4 (7.4%)
2015년	21 (9.2%)	46 (20.1%)	9 (3.9%)	18 (7.9%)	3 (1.3%)	6 (2.6%)	11 (4.8%)	10 (4.4%)	22 (9.6%)
2016년	16 (6.3%)	46 (18.0%)	15 (5.9%)	17 (6.6%)	6 (2.3%)	17 (6.6%)	11 (4.3%)	9 (3.5%)	15 (5.9%)
2017년	12 (4.6%)	51 (19.7%)	19 (7.3%)	16 (6.2%)	10 (3.9%)	14 (5.4%)	12 (4.6%)	11 (4.2%)	12 (4.6%)
2018년	7 (3.1%)	40 (17.9%)	10 (4.5%)	12 (5.4%)	11 (4.9%)	7 (3.1%)	5 (2.2%)	17 (7.6%)	13 (5.8%)
2019년	33 (7.0%)	96 (20.5%)	29 (6.2%)	28 (6.0%)	23 (4.9%)	17 (3.6%)	14 (3.0%)	22 (4.7%)	26 (5.5%)
2020년	75 (6.3%)	234 (19.6%)	118 (9.9%)	114 (9.5%)	51 (4.3%)	47 (3.9%)	43 (3.6%)	49 (4.1%)	37 (3.1%)
합계	167 (6.2%)	524 (19.5%)	205 (7.6%)	214 (8.0%)	107 (4.0%)	109 (4.1%)	97 (3.6%)	121 (4.5%)	129 (4.8%)
세종	울산	인천	전남	전북	제주	충남	충북	국외	합계
0 (0.0%)	1 (1.9%)	2 (3.7%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	0 (0.0%)	54 (100%)
14 (6.1%)	1 (0.4%)	9 (3.9%)	13 (5.7%)	17 (7.4%)	3 (1.3%)	15 (6.6%)	9 (3.9%)	2 (0.9%)	229 (100%)
7 (2.7%)	2 (0.8%)	18 (7.0%)	14 (5.5%)	13 (5.1%)	6 (2.3%)	23 (9.0%)	21 (8.2%)	0 (0.0%)	256 (100%)
9 (3.5%)	2 (0.8%)	18 (6.9%)	11 (4.2%)	13 (5.0%)	10 (3.9%)	19 (7.3%)	20 (7.7%)	0 (0.0%)	259 (100%)
10 (4.5%)	3 (1.3%)	21 (9.4%)	13 (5.8%)	20 (8.9%)	7 (3.1%)	15 (6.7%)	13 (5.8%)	0 (0.0%)	224 (100%)
6 (1.3%)	5 (1.1%)	30 (6.4%)	37 (7.9%)	31 (6.6%)	15 (3.2%)	34 (7.2%)	23 (4.9%)	0 (0.0%)	469 (100%)
12 (1.0%)	19 (1.6%)	69 (5.8%)	86 (7.2%)	84 (7.0%)	23 (1.9%)	55 (4.6%)	79 (6.6%)	0 (0.0%)	1,195 (100%)
58 (2.2%)	33 (1.2%)	167 (6.2%)	176 (6.6%)	181 (6.7%)	65 (2.4%)	163 (6.1%)	168 (6.3%)	2 (0.1%)	2,686 (100%)

그림 3-5 지역별 사전검토 접수현황(건)

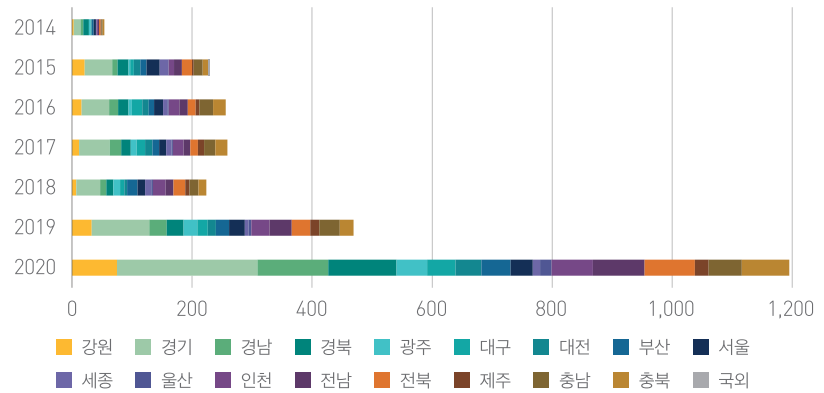
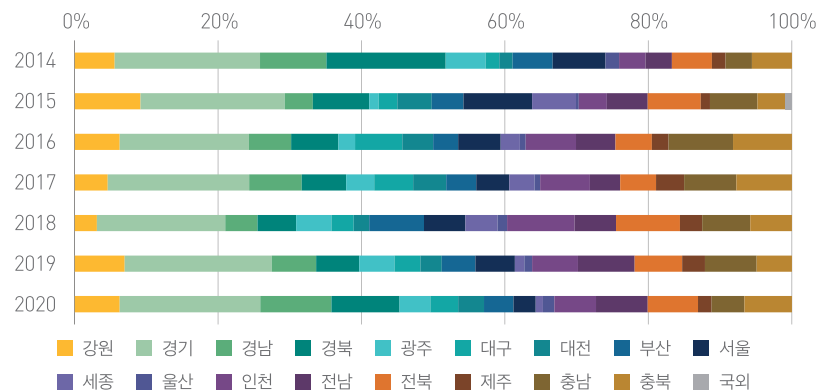


그림 3-6 지역별 사전검토 접수현황(백분율)



### ● 건축물 주용도별 현황

- 교육연구시설이 741건(27.6%)로 가장 큰 비중을 차지하였으며 공공청사를 포함한 업무시설이 660건(24.6%), 문화집회시설이 316건(11.8%) 순으로 나타남
- 전년대비 증가폭이 가장 높았던 시설은 제1종근린생활시설(2.8% → 10.7%)로 나타난 반면, 가장 많이 감소한 시설은 문화집회시설(13.4% → 11.5%)임

표 3-5 건축물 주용도별 사전검토 접수현황

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화집회시설	수련시설	숙박시설
2014년	3 (5.6%)	0 (0.0%)	14 (25.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.7%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)
2015년	13 (5.7%)	0 (0.0%)	79 (34.5%)	11 (4.8%)	0 (0.0%)	29 (12.7%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)
2016년	18 (7.0%)	0 (0.0%)	83 (32.4%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	33 (12.9%)	9 (3.5%)	2 (0.8%)

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화집회시설	수련시설	숙박시설
2017년	23 (8.9%)	0 (0.0%)	79 (30.5%)	16 (6.2%)	0 (0.0%)	24 (9.3%)	5 (1.9%)	0 (0.0%)
2018년	16 (7.1%)	3 (1.3%)	49 (21.9%)	10 (4.5%)	0 (0.0%)	28 (12.5%)	6 (2.7%)	0 (0.0%)
2019년	9 (1.9%)	2 (0.4%)	120 (25.6%)	27 (5.8%)	2 (0.4%)	63 (13.4%)	16 (3.4%)	2 (0.4%)
2020년	20 (1.7%)	7 (0.6%)	317 (26.5%)	96 (8.0%)	2 (0.2%)	137 (11.5%)	28 (2.3%)	3 (0.3%)
합계	102 (3.8%)	12 (0.4%)	741 (27.6%)	164 (6.1%)	4 (0.1%)	316 (11.8%)	66 (2.5%)	7 (0.3%)
업무시설	운동시설	운수시설	의료시설	1종근생시설	2종근생시설	판매시설	기타	합계
22 (40.7%)	5 (9.3%)	3 (5.6%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	54 (100%)
59 (25.8%)	16 (7.0%)	4 (1.7%)	11 (4.8%)	2 (0.9%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	2 (0.9%)	229 (100%)
65 (25.4%)	23 (9.0%)	4 (1.6%)	10 (3.9%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)	256 (100%)
74 (28.6%)	17 (6.6%)	4 (1.5%)	7 (2.7%)	6 (2.3%)	1 (0.4%)	3 (1.2%)	0 (0.0%)	259 (100%)
85 (37.9%)	12 (5.4%)	1 (0.4%)	5 (2.2%)	7 (3.1%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)	224 (100%)
128 (27.3%)	61 (13.0%)	11 (2.3%)	13 (2.8%)	13 (2.8%)	1 (0.2%)	1 (0.2%)	0 (0.0%)	469 (100%)
227 (19.0%)	154 (12.9%)	20 (1.7%)	33 (2.8%)	128 (10.7%)	6 (0.5%)	10 (0.8%)	7 (0.6%)	1,195 (100%)
660 (24.6%)	288 (10.7%)	47 (1.7%)	82 (3.1%)	161 (6.0%)	9 (0.3%)	18 (0.7%)	9 (0.3%)	2,686 (100%)

**그림 3-7** 건축물 주용도별 사전검토 접수현황(건)

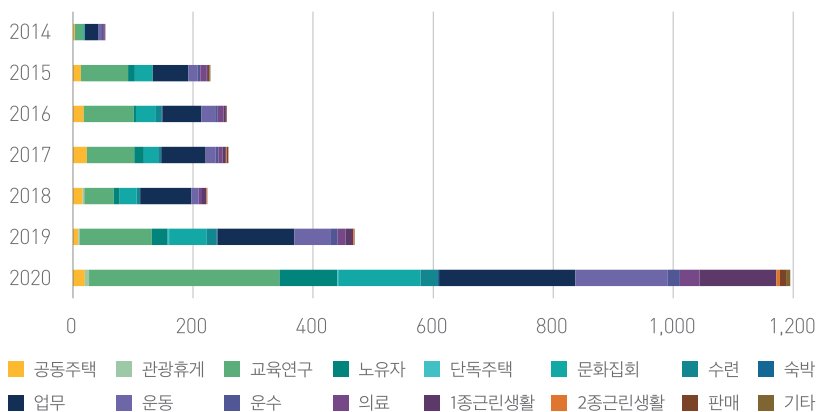
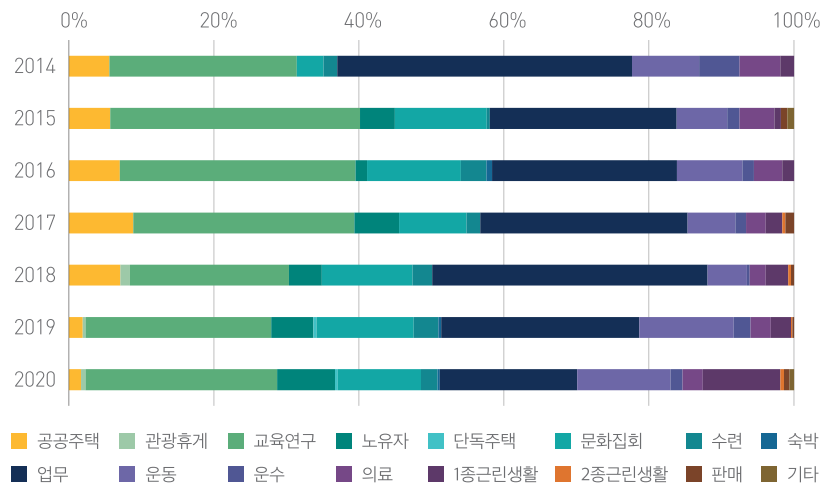


그림 3-8 건축물 주용도별 사전검토 접수현황(백분율)



### ● 건축행위별 현황

- 신축이 1,929건(71.8%)으로 사전검토 접수 건수 중 가장 큰 비중을 차지하며, 증축(512건, 19.1%), 대수선(106건, 3.9%) 순으로 나타나 신축과 증축이 전체 사전검토 접수건수의 90.9% 차지
- 전년대비 가장 많이 증가한 유형은 대수선(3.2% → 5.5%)인 반면, 리모델링 사업은 건축행위 순위로는 4순위에 해당하기는 하나 2019년 대비 감소(3.8% → 1.5%)

표 3-6 건축행위별 사전검토 접수현황

연도	신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	합계
2014년	40 (74.1%)	9 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (5.6%)	2 (3.7%)	0 (0.0%)	54 (100%)
2015년	157 (68.6%)	57 (24.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	10 (4.4%)	3 (1.3%)	229 (100%)
2016년	180 (70.3%)	61 (23.8%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	10 (3.9%)	256 (100%)
2017년	196 (75.7%)	44 (17.0%)	6 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (3.5%)	0 (0.0%)	4 (1.5%)	259 (100%)
2018년	181 (80.8%)	26 (11.6%)	3 (1.3%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	11 (4.9%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	224 (100%)
2019년	328 (69.9%)	87 (18.6%)	9 (1.9%)	2 (0.4%)	4 (0.9%)	15 (3.2%)	6 (1.3%)	18 (3.8%)	469 (100%)
2020년	847 (70.9%)	228 (19.1%)	24 (2.0%)	3 (0.3%)	9 (0.8%)	66 (5.5%)	0 (0.0%)	18 (1.5%)	1,195 (100%)
합계	1,929 (71.8%)	512 (19.1%)	46 (1.7%)	5 (0.2%)	15 (0.6%)	106 (3.9%)	19 (0.7%)	54 (2.0%)	2,686 (100%)

그림 3-9 건축행위별 사전검토 접수현황(건)

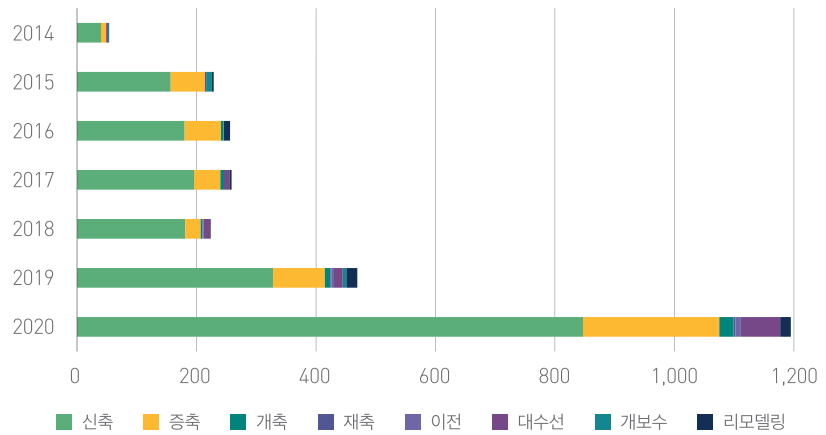
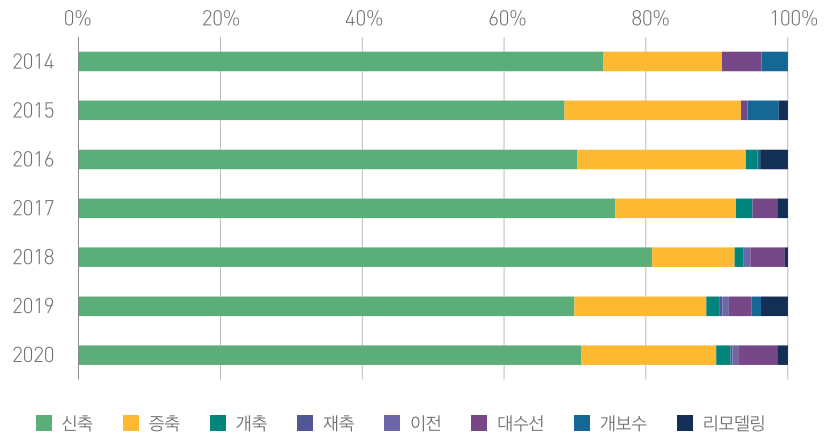


그림 3-10 건축행위별 사전검토 접수현황(백분율)





## 02

## 2020년 사업계획 사전검토 현황 분석

## 1. 사전검토 신청서

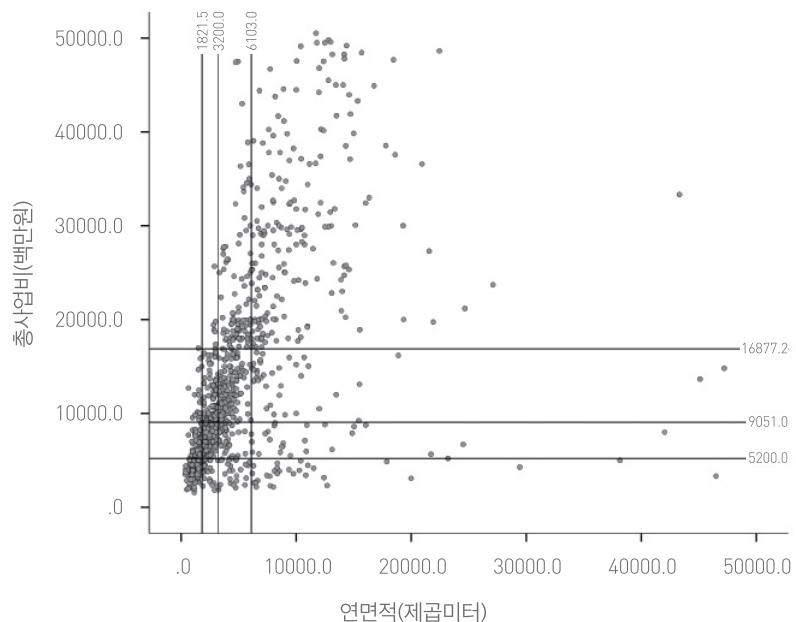
## ● 사전검토 사업 접수건수의 예산, 규모, 공사기간 현황

표 3-7 건축행위별 사전검토 접수현황

구분	제1사분위수	제2사분위수	제3사분위수	전체사례 평균
총사업비(백만원)	5,200.0	9,051.0	16,877.2	12,706.1
건축공사비(백만원)	4,230.0	7,503.5	12,678.8	9,846.5
설계비(백만원)	200.1	353.5	602.3	476.2
연면적(㎡)	1,821.5	3,200.0	6,103.0	4,943.5
공사기간(월)	12.0	16.0	21.0	17.5

- 전체사례의 평균 총사업비는 약 127.1억 원이며 제1사분위수는 약 52.0억 원, 제3사분위수는 약 168.8억 원임
- 평균 건축공사비는 98.5억 원으로 총사업비의 77.5%에 해당하는 금액이며, 평균 설계비는 4.8억 원임
- 전체 사례의 평균 연면적은 4,943.5㎡이며 평균 공사기간은 약 17.5개월 소요

그림 3-11 2020년 사전검토 접수 사업 총사업비 분포



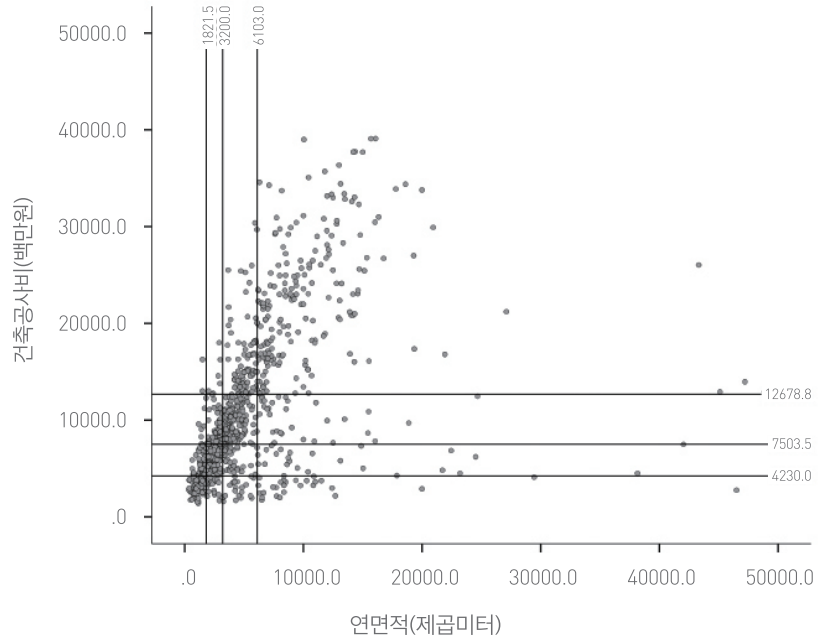
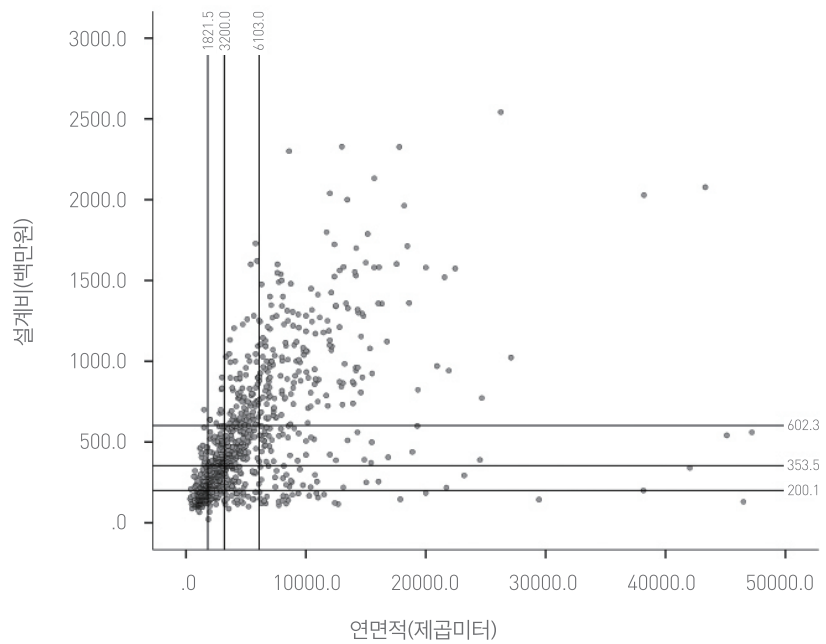
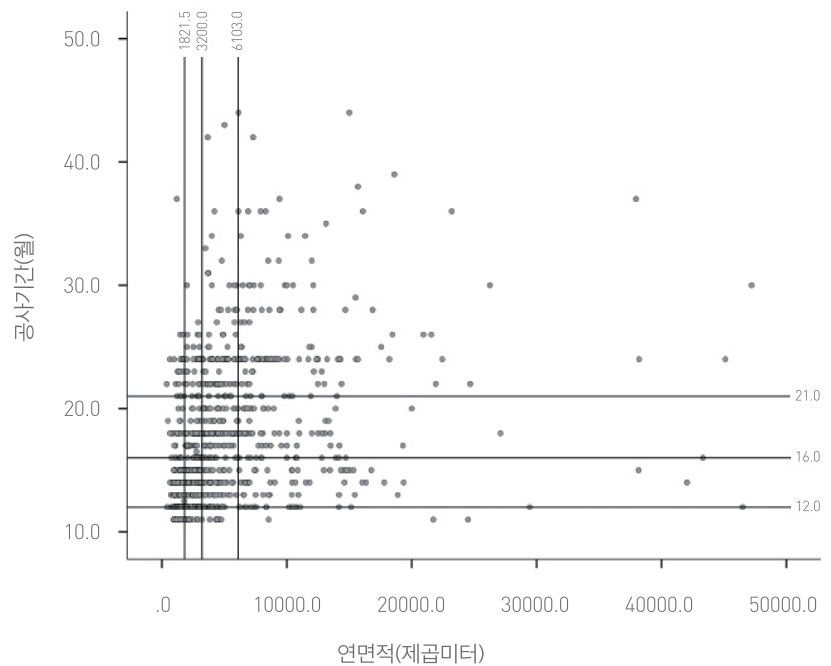
**그림 3-12 2020년 사전검토 접수 사업 건축공사비 분포****그림 3-13 2020년 사전검토 접수 사업 설계비 분포**

그림 3-14 2020년 사전검토 접수 사업 설계비 분포



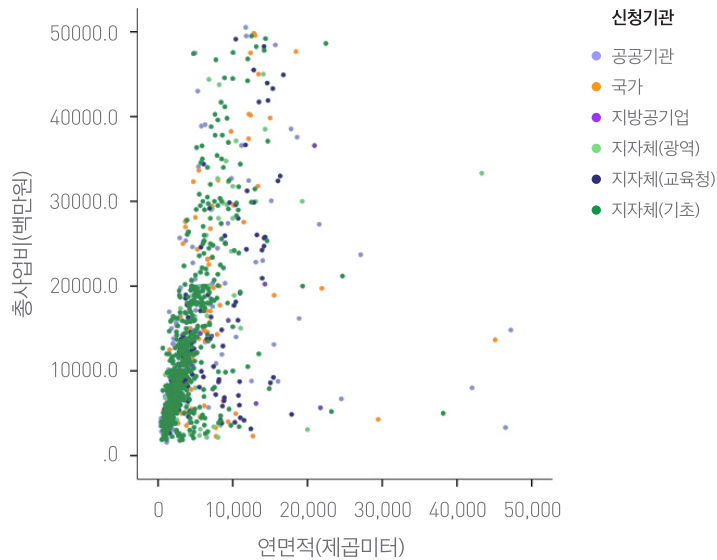
### ● 신청기관별 현황

- 2020년 접수건수가 가장 많은 기초지자체(708건, 59.2%) 사업은 평균 총사업비, 건축공사비 예산 및 연면적 모두 가장 작은 소규모 시설임
- 반면, 국가기관은 평균 총사업비, 건축공사비, 설계비가 가장 높으며 이에 따라 공사 기간도 가장 긴 유형으로 나타남

표 3-8 2020년 신청기관별 사전검토 사업특성 비교

구분	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	설계비 (백만원)	연면적 (㎡)	공사기간 (월)
국가기관	16,131.0	12,664.0	831.7	6,956.0	22.2
지자체(광역)	13,968.0	10,918.0	508.3	5,671.9	16.4
지자체(기초)	11,457.3	8,869.4	432.1	3,825.6	16.9
지자체(교육청)	13,635.3	10,383.1	444.2	6,284.5	14.4
공공기관	15,098.0	11,813.9	634.7	7,134.7	20.0
지방공기업	12,294.3	9,653.3	389.4	8,008.3	18.5

그림 3-15 2020년 신청기관 유형에 따른 분포



### ● 건축물 주용도별 현황

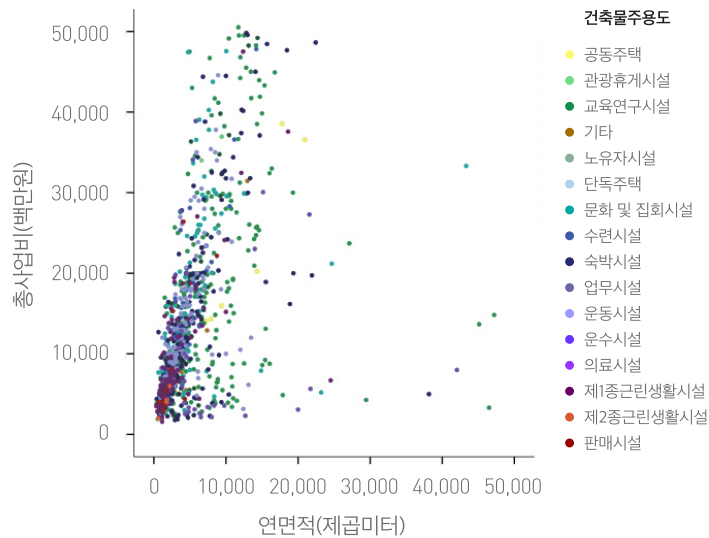
- 2020년 사전검토 접수건수가 가장 많은 용도인 교육연구시설(317건, 26.5%)은 평균 총사업비, 건축공사비, 연면적 모두 상위권에 해당함
- 평균 총사업비가 가장 크면서 공사기간도 가장 오래 소요되는 시설은 운수시설임
- 의료시설은 평균 설계비가 가장 높으면서 연면적도 가장 큰 것으로 나타났는데, 시설 규모가 크고 사업 난이도가 높아 설계비가 높게 책정되는 것으로 유추

표 3-9 2020년 신청기관별 사전검토 사업특성 비교

구분	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	설계비 (백만원)	연면적 (㎡)	공사기간 (월)
공동주택	12,020.6	9,918.0	447.5	5,978.6	17.6
관광휴게시설	13,838.5	10,619.2	411.6	2,897.1	24.0
교육연구시설	14,710.4	11,488.1	526.7	6,457.0	17.4
노유자시설	11,092.5	8,490.3	355.4	3,270.4	15.5
단독주택	8,974.0	7,800.0	325.0	2,775.0	12.0
문화집회시설	13,725.5	10,643.1	542.2	4,484.8	19.0
수련시설	14,826.4	<b>11,782.1</b>	516.5	4,448.3	16.7
숙박시설	9,610.0	7,268.3	343.5	2,258.7	19.0
업무시설	12,871.1	9,872.4	545.6	4,950.2	17.7
운동시설	12,821.6	10,228.7	518.2	4,414.9	17.6
운수시설	<b>17,647.3</b>	10,691.8	663.8	4,308.7	<b>24.1</b>
의료시설	7,945.3	6,792.2	<b>820.5</b>	<b>10,194.6</b>	18.3
1종근린생활시설	8,153.8	6,205.4	290.6	2,782.0	15.4

구분	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	설계비 (백만원)	연면적 (㎡)	공사기간 (월)
2종근린생활시설	4,085.0	4,314.8	190.5	1,525.2	20.0
판매시설	9,648.4	6,280.1	334.6	2,851.5	18.3
기타	11,266.4	8,401.0	407.9	5,206.9	15.0

그림 3-16 2020년 건축물 주용도 유형에 따른 분포



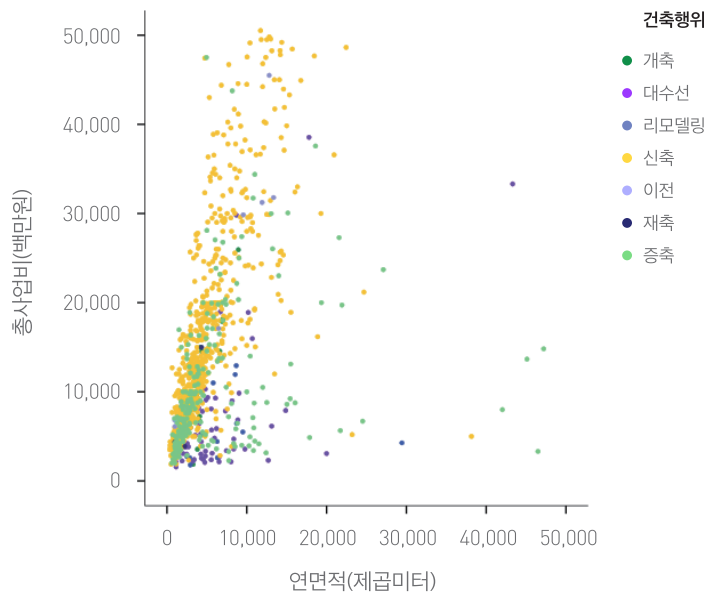
### ● 건축행위별 현황

- 2020년 접수건수의 70.9%(847건)에 해당하는 신축사업은 평균 총사업비, 건축공사비, 설계비 모두 두 번째로 높은 시설인 반면, 리모델링 사업은 총사업비, 건축공사비, 설계비가 가장 낮은 유형임
- 예산 및 규모 모든 항목에 있어 가장 큰 사업유형은 이전사업으로 나타났으나, 전체 접수건수의 0.8%로 소수임

표 3-10 2020년 건축행위별 사전검토 사업특성 비교

구분	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	설계비 (백만원)	연면적 (㎡)	공사기간 (월)
신축	14,015.2	10,658.4	543.4	4,503.3	17.7
증축	10,062.7	8,238.9	396.8	5,879.5	16.3
개축	9,432.9	8,539.2	377.3	6,136.8	18.7
재축	7,760.0	6,053.3	275.8	2,519.6	11.0
이전	<b>22,065.4</b>	<b>16,101.3</b>	<b>641.8</b>	<b>7,323.3</b>	<b>19.0</b>
대수선	7,311.7	6,111.7	321.0	6,455.1	16.8
리모델링	6,117.5	5,514.4	241.5	6,848.3	13.4

그림 3-17 2020년 건축행위 유형에 따른 분포



## 2. 사전검토 의견서

### ● 사전검토 의견서 항목별 주요의견

#### 사업추진 절차·일정 관련

- (사업추진 절차 관련) 사업 추진을 위한 합리적 절차 수행 여부 확인 및 대처방안 제시
  - 도시관리계획(지구단위계획) 변경, 도시계획시설 결정(변경) 등 상위계획 관련 절차 이행
  - 부지제한사항(문화재보존영향 검토대상구역, 비행안전구역 등)에 대한 관련기관 사전협의 및 절차 이행
  - 사업일정에 여유가 있는 경우 사업 기획단계에 면밀한 수요조사를 추가 시행 권장
- (사업추진일정 관련) 공공건축 품질 확보를 위한 적정 설계기간 및 공사기간 제시
  - 설계자 선정 후 협의기간 및 내부의사결정, 단계별 성과품 제출·승인, 각종 인·허가 및 인중에 소요되는 기간을 포함하여 설계기간은 최소 6개월 이상 확보 유도
  - 설계적정성 검토와 설계경제성 검토(VE)를 시행할 경우 각각 최소 2개월 이상 (준비 및 보완기간) 추가 확보 유도
  - 설계 완료 후 물량, 공사원가 산출 등 공사발주 준비기간은 최소 2개월 확보 유도
  - 지반조사 결과, 부지조성 기간 및 공사가 불가능한 집중호우·동절기 기간을 고려하여 적정 공사기간 산정 여부 검토

### 사업예산의 적정성 검토 관련

- (공사비) 유사사례, 부지의 특수여건, 물가상승률 감안한 공사비의 적정성 검토
  - ‘2018 공공건축물 유형별 공사비 분석(조달청)’, ‘2020 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)’의 유사사례와 물가상승률을 고려하여 공사비의 적정성 판단
  - 사업의 특수 여건 및 부지 현황에 따라 공사비 증액 필요성을 검토하여 필요시, 예산 추가 확보 또는 예산에 적합한 건축규모로 변경 계획 유도
  - 부지 내 기존 건축물의 철거가 필요한 경우 철거공사비 별도 확보 및 필요 시 석면 해체작업 감리비 확보하도록 함
- (부대비) 법정요율을 적용한 설계·감리비 산출, 각종 부대비의 별도 확보
  - 설계비는 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호)’ 제11조에 따라 건축물의 종별·난이도에 따른 ‘건축설계 대가요율(별표4)’에 각종 인증 관련 추가요율(제11조제4항)을 가산하여 적정하게 산정되었는지 검토하고 적정 설계비를 제시. 또한, 제11조제2항에 따라 1동의 건축물에 2이상의 용도를 복합적으로 조성하는 시설의 경우, 각 종별 가장 넓은 바닥면적을 가진 건축물의 종별을 적용하고, 각 종별 바닥면적이 동일할 경우 그 중 높은 건축물의 종별을 적용하여 설계비 산출하도록 함
  - ‘조달청 맞춤형 서비스’를 이용할 경우 BIM(Building Information Modeling-건설 정보모델링) 설계 적용 단계 및 업무범위를 고려하여 적정 설계비 확보하도록 함. 또한 조달청 맞춤형 서비스수수료가 누락되지 않도록 부대비 산정
  - 설계공모보상, 측량 및 지반조사, 각종 평가 및 조사, 각종 인증, 설계의도구현 등 설계비와 별도로 구분하여 확보하여야 하는 부대비용을 제시

### 건축디자인 기본방향 관련

- (건축 계획 - 마스터플랜) 개별 건축물 계획에 앞서 전체 부지를 대상으로 마스터 플랜 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 가로·의 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 관련 사항을 구조 계획에 반영하거나 부지 내 유보지 확보하도록 유도

- 외부공간 조성비용이 누락되지 않도록 사업예산계획을 수립하고 예산에 적합한 외부공간 계획을 유도
- **(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 적합하게 설계하도록 함
  - 사업예산이 부족하고 예산의 추가확보가 불가능한 경우 건축 규모 조정 유도
  - 건축물의 원활한 순기능 및 쾌적한 실내 환경을 확보하기 위한 적정 공용면적 비율 (30~35%) 확보 유도
- **(리모델링)** 기존시설의 각종 조사 및 진단 수행, 예산을 고려한 공사범위 결정 유도
  - 구조 정밀안전진단, 내진성능평가, 설비진단, 에너지진단 등을 시행하여 건축물 성능개선의 방향을 설정
  - 예산의 범위 내에서 가능한 공사범위를 초기에 확정하고, 예산이 부족할 경우 우선 순위를 정하여 단계별 사업 추진 유도
  - 리모델링 설계는 신축건물의 설계에 비해 업무량이 증가하므로 추가 비용을 고려하고, 각종 조사 및 진단비용은 설계비와 별도로 마련할 것
  - 최근 강화된 소방 및 설비기준, 통신장비 증가 등에 따라 코어부 확장(엘리베이터, 방화셔터, 샤프트 등) 및 기계·전기 관련실의 증가가 불가피하므로 이를 고려한 규모 및 예산계획 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
  - 디자인 관리체계 관련
- **(설계발주 방식)** 사업특성에 적합한 발주방식 검토 및 효과적인 평가기준 제시
  - 타당성조사 및 기본계획 등을 통해 사업계획이 구체화되어 변동요인이 적은 경우 일반설계공모 적용
  - 특수시설로서 유사경험 및 역량있는 설계자를 선정하여 협력적인 설계 진행이 필요한 경우 제안공모방식을 권장하고 제안공모의 경우 사업에서 요구되는 주요 쟁점사항을 바탕으로 제안공모과제를 구체적으로 확정하도록 함
- **(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 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
- **(모니터링)** 향후 유사한 타 사업에 참고자료로 활용될 수 있도록 지속적인 모니터링 시행
- 모니터링은 예상 설계·공사비 및 기간과 실제 소요된 설계·공사비 및 기간의 비교·분석, 기획업무 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료후의 실제 수요 및 공사 효과의 비교·분석, 사용자 만족도, 주변 환경의 변화 및 영향 등을 종합적으로 검토

## ● 사전검토 주요의견 순위 및 내용

- 1순위 의견으로 ‘사업관리’가 25.5%로 가장 많이 제시되었으며, 건축계획 내용에 해당하는 ‘설계방향’(15.6%), ‘배치’(9.7%), ‘스페이스프로그램’(9.2%) 순으로 의견이 제시됨
- **(사업관리)** 미흡한 건축기획 업무 보완, 공모 발주 이전 운영주체의 확정 및 요구 사항 수렴 절차 이행, 사업의 특성과 규모를 고려한 계획방향 설정을 위한 민간 전문가 활용 및 사업추진체계 구축, 공모발주 이전 전시기획의 구체화를 위한 자문 위원단 구성 등
- **(설계방향)** 부지여건(형태, 규모, 지형 등)을 고려한 외부공간 활용계획 수립, 주변 여건(자연환경, 조망 등)을 고려한 배치계획 수립, 이용자를 고려한 세부시설 조닝 계획 방향 제시 등
- **(스페이스프로그램)** 시설의 사용자 의견을 반영한 운영계획을 바탕으로 실별 소요 면적 계획(space program)의 구체화 필요, 시설 내 유사기능의 실 중복 최소화, 시설 내 수용예정인 세부 시설의 층별 구분배치 지양 등
- 1순위와 2순위 비교 결과 의견서 항목 중 4개(‘사업관리’, ‘설계방향’, ‘스페이스프로그램’, ‘부지’)가 동일하며, 1순위 의견으로 ‘배치’가 3위에 해당하는 반면 2순위는 ‘예산’이 3위에 해당된다는 점 이외 매우 유사
- 3순위와 4순위의 1-5위에 해당하는 의견서 항목이 동일한 가운데 ‘예산’이 가장 많이 제시되었으며, 각각 4위 및 5위에 해당하는 ‘규모’ 및 ‘일정’만 순위 차이 발생
- 3순위에서 5순위에 ‘예산’, ‘규모’ 등과 같은 정량항목에 대한 의견 빈도가 높음
- 종합해보면, 1순위와 2순위의 내용 및 순위가 유사하고 3순위와 4순위가 유사한데, 내용상으로는 사업의 원활한 추진을 위해 누락되지 말아야 할 업무 및 절차 관련 ‘사업관리’와 ‘설계방향’이 주를 이루고 있음

표 3-11 사전검토 주요의견 주요 순위

(단위: %)

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
관련계획	5.6	5.3	5.0	2.5	3.8
규모	2.6	5.9	10.2	8.4	3.2
발주방식	2.0	3.4	3.0	4.7	1.7
배치	9.7	5.9	4.4	1.9	0.8
부지	8.1	7.3	3.2	1.7	0.6
사업관리	<b>25.5</b>	16.0	12.8	13.7	<b>17.3</b>
설계방향	15.6	<b>17.9</b>	15.3	14.6	9.7
수요	3.8	1.9	1.5	0.8	0.4
스페이스프로그램	9.2	11.7	6.8	7.0	2.7
예산	3.7	13.2	<b>23.2</b>	<b>25.3</b>	12.9
운영계획	5.6	2.5	2.3	2.3	4.0
인증허가	0.8	1.2	2.0	2.0	1.9
일정	1.4	3.6	7.6	9.7	7.0
입지	1.9	1.3	0.3	0.4	0.6
정합성	0.4	-	-	-	0.2
타당성	1.9	0.7	0.4	0.1	0.1
유효	2.2	2.2	2.0	4.9	33.1
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

표 3-12 사전검토 주요의견 순위 정리

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
1위	사업관리	설계방향	예산	예산	사업관리
2위	설계방향	사업관리	설계방향	설계방향	예산
3위	배치	예산	사업관리	사업관리	설계방향
4위	스페이스 프로그램	스페이스 프로그램	규모	일정	일정
5위	부지	부지	일정	규모	운영계획

● 사전검토 주요의견 주요내용

표 3-13 사전검토 주요의견 항목별 주요내용

구분	주요의견 항목	내용
사업 계획	사업관리	- 사업계획 전반에 대한 사안 - 공사계획, 배치계획, 공법, 규제지역 등 사업의 예산 및 일정에 영향을 미칠 수 있는 사안
	타당성	- 시설의 수요예측, 수익성 확보 관련 사안
	정합성	- 시설의 면적기준에 따라 기획된 경우, 시설 내 공간 사용의 효율성 제고, 중·장기 시설 운영방향 관련 고려 사안
	수요	- 사업특성(기존시설 노후화, 복합용도 사업 등)을 반영한 고도화된 수요조사를 위해 고려해야 하는 사안
	관련계획	- 도로기반시설 조성, 도시계획관련 법규 및 시설 결정 등에 대한 사안 - 각종 심의기준, 절차의 고려
	인증허가	- 인증허가 누락여부 확인(예, 증축으로 인한 건축물 연면적 상승에 따라 인증허가 해당사항 재검토 등)
	입지	- 불리한 입지 조건 보완 방안(예, 대중교통 연계성 강화)
	부지	- 대지 면적 및 계획 가능 범위 - 연약지반, 부지 내 레벨 차 등과 같은 조건의 부지 고려 사안 - 수용이 불확실한 부지에 대한 대비방안
	규모	- 전용면적, 공용면적, 공용면적비 검토 - 박물관의 경우, 전시계획에 따른 적정 규모 등
	예산	- 유사사례 대비 공사비 과소/과대 책정 여부 - 각종 인증업무에 따른 추가요율 반영 여부 - 예산의 일부만 확보된 경우, 건축규모 및 계획에 대한 재검토 가능성
	일정	- 단계별 사업 일정 추진계획 관련 사안
	발주방식	- 일반설계공모방식 우선 적용대상 명시 - 사업특성 및 난이도를 고려한 발주방식과 원활한 사업추진을 위해 고려해야하는 사안
건축 계획	운영계획	- 시설 주이용자를 고려한 운영계획의 수립 - 장애인, 치매노인 등 이용자 특수성을 고려한 시설 프로그램 선호도, 유사시설 이용자 및 관계자 자문 여부 등
	설계방향	- 부지의 효과적 활용을 위한 사안 - 부지 내 타 시설과의 연계를 고려한 통합계획(마스터 플랜)적 접근
	배치	- 비정형 부지, 건축규모 대비 넓은 또는 협소한 부지로 인한 제약과 효과적 배치방안 - 부지 주변 시설과의 연계 및 특수한 여건에 대한 고려
	스페이스 프로그램	- 시설 이용자 수요 파악에 기반한 시설 운영 및 활용계획 - 동일부지 유사시설 또는 복합용도 시설 조성 시, 세부시설의 기능 및 활용방안 등

## 4장

# 용도별 사업계획 사전검토 수행 현황

---

01 국민체육센터

02 특수연구시설

03 소결



## 4장 용도별 사업계획 사전검토 수행 현황

### 01

#### 국민체육센터

##### 1. 국민체육센터 개요

##### ● 용도 분류 체계

- 국민체육센터는 「건축법」 제3조5 [별표1]에 따른 건축물 용도 중 운동시설<sup>1)</sup>에 해당하는 것으로 사전검토 신청서 사업명에 '국민체육센터'가 명기된 사업 모드를 포함

표 4-1 2020년 국민체육센터 사전검토 총괄표

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○시 ○○국민 체육센터	일반	신축	2080	3000	지상3, 지하1	120	101	5.1	지자체 (기초)
○○시 ○○지구 국민체육센터	일반	신축	58490	13475	지상3, 지하1	120	101	5.1	지자체 (기초)
○○읍 장애인형 국민체육센터 건립	제안	신축	17286	3100	지상2, 지하1	82.19	73	4	지자체 (기초)
○○공원 내 국민체육센터 건립	일반	신축	39368	5149	지상3, 지하1	178.3	128.8	7.5	지자체 (기초)
○○시 생활밀착형 국민체육센터 건립사업	일반	신축	6229	3200	지상3, 지하1	131.52	80.12	6	지자체 (기초)
생활밀착형 국민 체육센터(○○경기장) 건립사업	일반	증축	88626	1691	지상2	70	62.06	3.48	지자체 (광역)
생활밀착형 국민체육센터 건립	일반	신축	7817	3760	지상3	130	97.05	4.5	지자체 (광역)
생활밀착형 국민체육센터 건립	일반	신축	83171	4400	지상2, 지하1	169.04	132	6.4	지자체 (기초)
○○권 장애인국민 체육센터 건립	일반	증축	9000	4000	지상2, 지하1	124.57	112.48	6	지자체 (광역)
○○대학 국민체육센터 건립사업	일반	증축	93192	2000	지상2	45	40	1.4	지자체 (광역)

1) 일부 국민체육센터는 복합용도로 주용도가 업무시설, 교육연구시설, 문화 및 집회시설로 기재되었으나 운동시설로 판단하여 분석을 실시함

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(m,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○ 국민체육센터 건립사업	제안	증축	12376.4	3000	지상3, 지하1	100	75	4.5	지자체 (기초)
○○군 복합 국민 체육센터 건립	제안	신축	9616	2980	지상3	89.8	78.67	3.92	지자체 (기초)
○○국민체육센터 건립사업	PQ	신축	27322	1200	지상1	35.72	30.1	1.15	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립사업	제안	증축	29987	3000	지상3, 지하1	100	75	4.5	지자체 (기초)
○○면 권역 국민 체육센터 건립사업	일반	신축	7509	2500	지상2	80	70	3.6	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 및 작은도서관 신축	일반	증축	4081	1120	지상1, 지하1	36.55	28.91	1.41	지자체 (기초)
국민체육센터 건립공사	일반	신축	3500	3600	지상2, 지하1	169	93	4	지자체 (기초)
○○ 반다비국민 체육센터 건립	일반	신축	5319	4530	지상2, 지하1	128	102.9	4.42	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립	일반	신축	0	2956	지상3, 지하1	95.45	86.84	3.1	지자체 (기초)
○○국민체육센터 건립사업	일반	증축	8015.1	10786	지상3, 지하2	317.26	264.87	11.71	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 (건강생활지원센터) 건립	일반	신축	8996	4482	지상3, 지하1	136.22	117.68	6.41	지자체 (기초)
○○ 지역상생복합 문화센터, 국민체육센터 건립	일반	신축	8315	4800	지상2, 지하1	119.02	100.48	5.57	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 (근린생활형) 건립	일반	증축	21000	1000	지상1	20	18.502	1.12	지자체 (기초)
○○국민체육센터 건립	일반	신축	1273	2554	지상3, 지하2	88.22	72.27	4.05	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립	일반	신축	6000	3350	지상2	80	72	3.636	지자체 (기초)
○○ 생활밀착형 국민체육센터 및 행정 복지센터 건립사업	일반	신축	9270	4100	지상2, 지하1	115	101.15	5	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립사업	제안	신축	2962	950	지상1	35	29.67	2.06	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립사업	제안	신축	11677	950	지상1	45	29.22	2.61	지자체 (기초)
○○동 생활밀착형 국민체육센터 건립사업	일반	신축	140500	2900	지상2, 지하1	99	89	4.7	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립	제안	신축	1024.9	1400	지상3	42	36.68	1.95	지자체 (기초)

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(m,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○생활밀착형 국민체육센터건립	일반	신축	28234	4431.9	지상3, 지하1	100	88	4.5	지자체 (기초)
○○○○면 반다비 국민체육센터 건립사업	일반	신축	12805	5882	지상3	221.54	181.58	7.53	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립	일반	신축	13812.9	2545	지상3, 지하1	60	53.6	2	지자체 (기초)
○○면 근린생활형 국민체육센터 건립	제안	신축	15814	1200	지상1	35	30	1.42	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립사업	일반	신축	11814.7	3140	지상4	100	85.72	5.3	지자체 (기초)
○○ 국민체육센터 건립사업	일반	신축	8097	7000	지상2, 지하1	250	215	14	지자체 (기초)
○○지구 국민체육센터 건립사업	일반	신축	7173	8500	지상5, 지하1	350	272	32	지자체 (기초)

## 2. 국민체육센터 사업계획 사전검토 수행현황

### ● 국민체육센터 사업계획 사전검토 수행 현황

- 2020년 사전검토를 수행한 국민체육센터는 총 37건으로 월평균 3.4건

표 4-2 월별 사전검토 수행현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2020	7	8	6	2	1	6	2	2	0	3	0		37

### ● 신청기관 유형별 현황

- 국민체육센터는 모두 지자체에서 발주한 사업으로 기초자치단체가 33건(89.2%)으로 가장 많았으며, 광역자치단체에서 발주한 사업은 4건(10.8%)

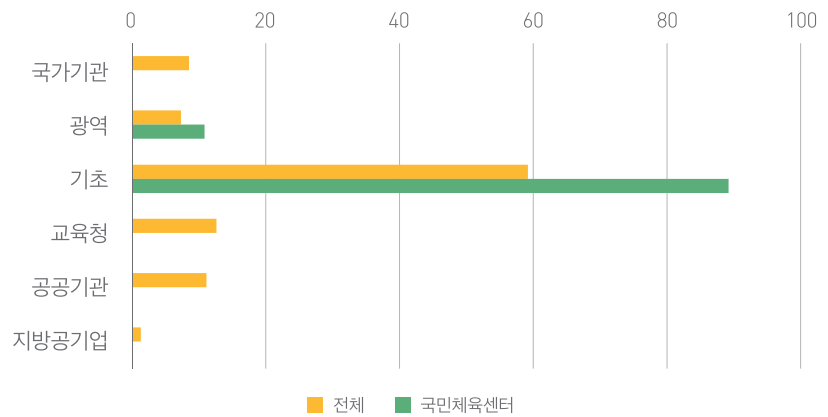
- 2020년 사전검토 신청 전체 사례의 59.2%가 기초지자체에서 발주한 반면, 국민체육센터의 경우 기초지자체 발주 사업이 89.2%로 대부분은 기초자치단체에서 발주

표 4-3 신청기관 유형별 현황

국가	지자체			공공기관	지방공기업	합계
	광역	기초	교육청			
0	4	33	0	0	0	37



그림 4-1 신청기관 유형별 현황



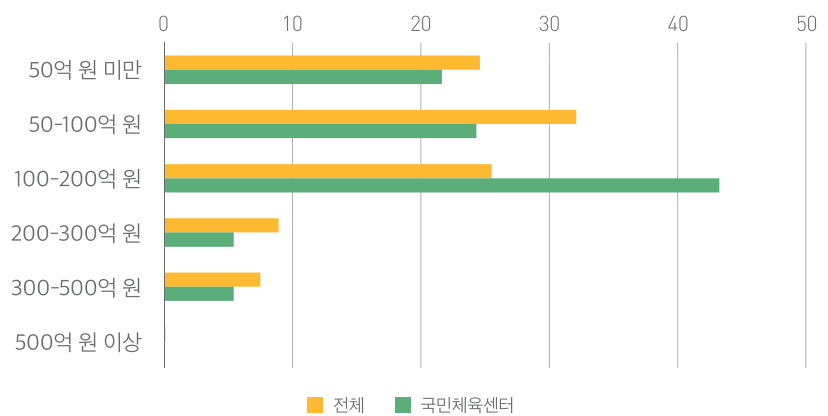
### ● 총사업비 규모별 현황

- 총사업비 규모는 100~200억 미만이 16건(43.2%)으로 가장 많았으며, 50~100억 원 미만 사업이 9건(24.3%), 50억 미만 사업이 8건(21.6%)을 차지
- 2020년 사전검토 신청 전체사례 대비 100~200억 미만 사업이 높게 나타남

표 4-4 총사업비 규모별 현황

50억 원 미만	50~100억 원	100~200억 원	200~300억 원	300~500억 원	500억 원 이상	합계
8	9	16	2	2	0	37

그림 4-2 총사업비 규모별 현황



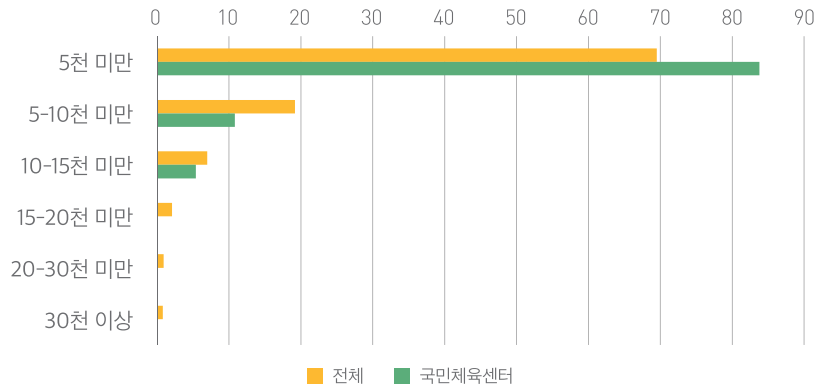
### ● 연면적 규모별 현황

- 연면적 규모별로는 5천㎡ 미만의 사업이 31건(83.8%)으로 대다수를 차지하였으며 5~10천㎡ 미만이 4건(10.8%), 이외 10~15천㎡ 미만이 1건으로 나타남
- 전체사례 대비 소규모 시설인 5천㎡ 미만의 사업에 높은 비율이 확인됨

표 4-5 연면적 규모별 현황

5천㎡ 미만	5~10천㎡	10~15천㎡	15~20천㎡	20~30천㎡	30천㎡ 이상	합계
31	4	2	0	0	0	37

그림 4-3 연면적 규모별 현황



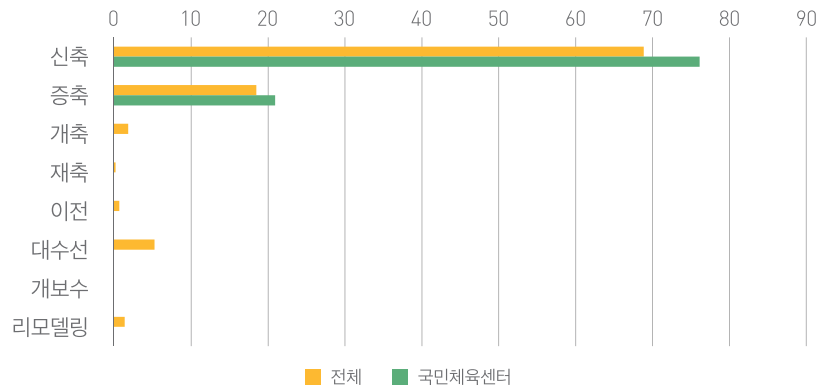
### ● 건축행위 유형별 현황

- 신축이 29건(78.4%)으로 대다수를 차지하고 있으며, 증축은 8건(21.6%)으로 국민체육센터의 건축행위는 신축과 증축에 집중되는 것으로 나타남
- 2020년 사전검토 신청 전체사례 대비 국민체육센터는 신축과 증축에서 다소 높은 비중을 차지

표 4-6 건축행위 유형별 현황

신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	총합
29	8	0	0	0	0	0	0	37

그림 4-4 건축행위 유형별 현황



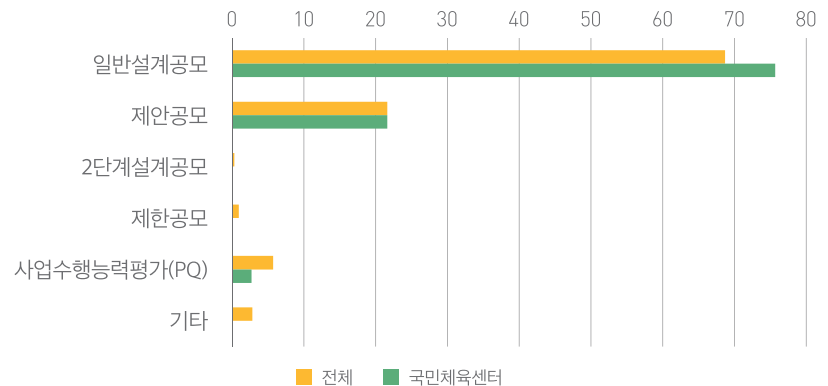
### ● 설계발주방식 유형별 현황

- 국민체육센터의 발주방식은 일반설계공모(28건, 75.7%)와 제안공모(8건, 21.6%)로 두 가지 발주방식에 집중
- 이는 전체사례 대비 일반설계공모는 다소 높은 비율을 차지하나 제안공모는 유사한 수준

표 4-7 설계발주방식 유형별 현황

설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)	기타	합계
일반 설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
28	8	0	0	1	0	37

그림 4-5 설계발주방식 유형별 현황



### 3. 국민체육센터 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

#### ● 사전검토 의견서 항목별 주요내용

- 사업개요
  - (추진경위) 지역주민의 요구에 적극적으로 대응하고 체육활동 참여분위기 확산 및 지역민의 건강 증진과 연계된 사업으로 추진
- 사업계획
  - (수요 파악) 사업초기 생활체육시설 설치에 대한 지역주민 수요조사를 실시하여 이를 반영한 운영 프로그램 및 세부 스페이스 프로그램을 수립하고 지침반영 필요
  - (규모-공용면적) 다양한 행사(체육시설, 주민 커뮤니티 활동 등) 운영을 고려할 때 여유 있게 확보하고, BF인증을 위한 통로 유효 폭, 장애인 편의시설 설치요건을 고려하여 35% 이상 확보
  - (예산-설계대가기준) 개정된 기준과 누락된 인증취득을 위한 가산요율을 반영하여 재검토 필요. 최근 개정된 건축설계 대가요율을 준수하여 추가요율 재산정 필요 (제로에너지건축물 인증 추가)
  - (사업관리) 사업부지가 도시재생사업이 시행되고 있는 지역에 해당하며 지역주민의 이용을 고려한 시설로 조성할 계획이므로 본 시설의 주이용자 의견을 사업 초기부터 반영할 수 있도록 도시재생 관련 담당자 및 주민을 포함한 운영위원회 구성 필요
- 건축계획
  - (배치계획) 체육관 및 수영장 시설은 행사 및 단체교육 전후, 비상 시 대피를 고려하여 적정 외부광장을 확보. 과도한 디자인이 선정될 경우 공사비 상승 및 하자 발생 등의 우려가 있으므로 본 사업의 목적과 기능을 가장 충실히 반영할 수 있도록 유의
  - (공간 및 시설계획) 층수 및 층별 프로그램을 사전에 지정하는 것 보다는 전체 연면적, 높이제한 및 건폐율의 허용범위 내에서 설계자가 합리적이고 기능적으로 계획안을 제안할 수 있도록 지침으로 제시하여 계획안의 다양성을 유도
  - (실별 규모) 시설의 수용인원은 실별 면적과 코어(Core) 계획, 비상 시 피난계획에 영향을 미치는 중요한 요인으로 전체 직원 수와 실별 수용인원 수(또는 영역별 인원 수)를 제시. 실별 규모의 산출 근거가 부재함. 각 실별 세부 운영프로그램과 공간 요구사항 구체화 필요(높이, 폭, 하중, 특수 시스템 등)
  - (기타 특수조건) 어린이 신체활동을 고려한 별도의 설계요건을 적용. 최근 개정된 「실내공기질관리법」에 따라 다중이용시설의 실내공기질 유지기준이 강화되었으므로 구체적인 실내 환경 조건을 검토하여 과업내용서 등에 명시

### ● 사전검토 주요의견 순위 및 내용

- 1순위 의견으로 '설계방향'이 18.9%로 가장 많이 제시되었으며, '부지' 16.2%, '스페이스프로그램' 10.8%, '배치' 10.8% 순으로 나타남
- 2순위 의견은 예산이 21.6%로 가장 많이 제시되었으며, 스페이스프로그램 18.9%, 설계방향 16.2% 순으로 나타남
- 3순위 의견으로는 예산이 21.6%로 가장 많이 제시되었으며, 설계방향 18.9%, 일정 13.5%로 순으로 나타남
- 4순위 의견으로는 예산이 27.8%로 가장 많이 제시되었으며, 규모 13.9%, 설계방향 11.1%로 순으로 나타남
- 5순위 의견으로는 설계방향과 일정이 각 22.2%로 가장 많이 제시되었으며, 예산 14.8%, 관련계획 11.1%로 순으로 나타남

표 4-8 국민체육센터 사전검토 주요의견 1~5순위 현황

(단위: %)

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
관련계획	5.4	-	-	2.8	11.1
규모	5.4	5.4	10.8	13.9	3.7
발주방식	-	2.7	-	11.1	-
배치	10.8	2.7	5.4	5.6	-
부지	16.2	8.1	10.8	-	-
사업관리	8.1	5.4	5.4	5.6	7.4
설계방향	18.9	16.2	18.9	11.1	22.2
수요	8.1	5.4	2.7	-	-
스페이스 프로그램	10.8	18.9	8.1	2.8	3.7
예산	5.4	21.6	21.6	27.8	14.8
운영계획	5.4	5.4	2.7	-	7.4
인증허가	-	-	-	-	3.7
일정	-	2.7	13.5	13.9	22.2
입지	5.4	5.4	-	5.6	3.7
정합성	-	-	-	-	-
타당성	-	-	-	-	-
유효	-	-	-	-	-
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

표 4-9 국민체육센터 사전검토 상위 순위 현황

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
1위	설계방향	예산	예산	예산	설계방향, 일정
2위	부지	스페이스 프로그램	설계방향	규모, 일정	
3위	스페이스 프로그램, 배치	설계방향	일정		예산
4위		부지	부지, 규모	발주방식, 설계방향	관련계획
5위	사업관리, 수요	수요, 사업관리, 입지, 운영계획, 규모			사업관리, 운영계획

### ● 사전검토 주요의견 내용

- 국민체육센터 의견서의 주요어는 ‘설계방향’으로 1~5순위 모두 상위 키워드에서 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남. 이는 국민체육센터 유형별로 세부 적정 규모에 대한 지침이 제시되어 있으나 배치, 구성 및 스페이스프로그램에 대한 연계 방안이 부재하여 나타난 결과로 유추됨
- 다음으로 ‘예산’ 관련 의견은 1순위 비중은 낮았으나 2~5순위에서 높은 비율로 나타났는데, 다수의 사례에서 각종 인종에 대한 고려가 미흡하여 발생한 것으로 확인됨
- ‘스페이스프로그램’은 1~2순위에서 상대적으로 높은 비율로 나타났는데, 앞서 언급한 것과 같이 세부 실별 적정 규모는 지침으로 제시되나 배치, 구성 및 프로그램에 대한 연계 방안이 부재함에 따라 나타난 결과로 판단됨
- ‘일정’과 관련된 의견은 3순위와 5순위에서 상대적으로 높게 나타남. 전반적으로 설계공모기간, 설계기간, 공사기간에 대한 적정 산정방법이 아닌 국민체육센터 개관 일정에 맞추면서 나타난 문제로 확인됨
- 종합적으로 검토한 결과, 2020년 사전검토 전체 사례에 대한 의견서에서는 ‘사업관리’와 ‘설계방향’이 주요 의견으로 제시됨. 국민체육센터도 ‘설계방향’에 대한 의견은 높은 비율을 보였으나 ‘사업관리’ 비율은 상대적으로 낮은 것으로 확인됨
  - ‘사업관리’에 대한 비율이 낮은 것은 대부분의 국민체육센터는 지자체에 관련 전담 부서가 별도로 구성되어 있으며 일반적으로 지역 시설관리공단 등을 통해 운영·관리에 대한 노하우가 이미 축적되었기 때문인 것으로 판단됨
  - 반면, ‘설계 방향’은 관련 지침에서 배치, 구성 및 스페이스프로그램 등이 제외되어 있어 건축기획 단계에서 고려가 미흡하여 다수의 의견서에 관련 내용이 제시된 것으로 판단됨

표 4-10 사전검토 주요의견 사례

구분	의견서 내용 사례
설계방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>외부 공간 계획 시 행사 및 단체교육 전후, 비상 시 대피를 고려하여 적정 외부광장을 확보하시기 바라며, 셔틀버스 운영 시 승하차 공간, 회차공간, 관제시스템 설치 등을 종합적으로 고려</li> <li>부지면적(3,500m<sup>2</sup>) 대비 건축면적, 조경면적(525m<sup>2</sup>) 등을 고려하여 적정 주차대수 및 면적을 재검토 필요</li> <li>본 시설은 복합타운 부지 내 조성되므로 전체 부지 활용 및 동선에 대한 종합적인 검토를 위해 관련 자료(배치도, 단면도, 입면도 등)를 설계공모 시 제공 필요</li> </ul>
예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>최근 개정된 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 「근로기준법」, 강화된 인증 및 심사 등으로 인한 예산 증가 항목(설계비, 부대비)이 있으며 설계의도구현 비용, 측량조사비용 등 누락된 예산항목이 있으므로 적정 예산을 재검토</li> <li>설계비는 녹색건축 인증, 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지 건축물 인증, 장애물 없는 생활환경 인증 관련 가산 요율을 반영하고, 발주기관에서 부담해야 하는 인증수수료를 추가로 확보</li> <li>유사시설 대비 공사비가 부족하며 제로에너지건축물 인증에 따른 공사비 상승 우려가 있으므로 예산을 재검토 필요</li> </ul>
스페이스 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>사전에 주민 수요조사를 실시하고 이를 반영한 운영 프로그램 및 세부 스페이스 프로그램을 수립하여 설계공모지침서에 반영</li> <li>일반설계 공모방식으로 추진할 계획이므로 시설 세부계획 및 운영 계획을 구체적으로 재검토하여 주요 기능실, 필요 공간 등 시설별 요건(要件)을 명확히 제시</li> <li>쾌적하고 안전한 실내 공간환경 조성을 위해 계획한 공용면적은 적정 수준으로 추가 확보 필요. 또한, 전체 연면적 범위 내에서 각 실별 운영 프로그램, 사용인원, 필요한 부속실 등을 고려하여 전용 및 공용 면적 규모 전반을 재검토</li> </ul>
일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>우수한 설계안을 도출하고 건축물의 시설 품질을 담보하기 위해 설계기간을 충분히 확보 바람. 다양한 이해관계자 협의, 설계도서 반영, 도시관리계획 변경절차, 제로에너지건축물 인증 취득 기간을 고려하여 현실적인 기간으로 재검토 필요</li> <li>설계기간(3개월)은 부족하므로 각종 인증 취득, 건축 인허가, 심의·검토 및 협의, 내부 의사결정 기간 등 고려하여 추가 기간을 확보</li> <li>계획한 설계기간(7개월)과 건축물 규모 대비 과대하므로 최소 1~2개월 이상 단축 필요. 동절기 공사가 포함되어 있으므로 발주 시점을 재검토 하셔서 적정 시기에 공사가 진행될 수 있도록 전체 사업일정을 조정</li> </ul>

## 02

## 특수연구시설

1. 특수연구시설  
개요

- 연구시설은 「건축법」 시행령 제3조의5 [별표1]에 따른 건축물용도 중 교육 연구시설 내 연구소에 해당
  - 다만, 이 분류는 모든 종류의 연구시설을 포함하고 있어, 일반적인 연구업무를 위한 연구시설과 구분하여 살펴볼 필요성이 있음
  - 이에 특수목적에 위한 연구시설로 대상을 한정하기 위해 「국가연구개발 시설·장비의 관리 등에 관한 표준지침」 [별표1의1] 연구시설장비 정의 및 구성을 참조함
  - 분석대상 1차 분류 : 교육연구시설 중 연구소 (「건축법」 시행령 [별표1])
  - 분석대상 2차 분류 : 연구시설 포함대상 중 건축물 (「국가연구개발 시설·장비의 관리 등에 관한 표준지침」 [별표1의1])

표 4-11 특수연구시설 포함대상 및 제외대상

포함대상	제외대상
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 환경(진공, 진동, 압력, 냉동, 무균, 청정, 무향, 저온, 고온, 항온, 항습, 조파, 풍속, 주행, 충돌, 충격 등)조성형 시설</li> <li>- 대형장비운영시설(핵융합장치, 가속기 등)</li> <li>- 연구장비집적시설(나노랩센터, 핵심연구지원시설 등)</li> <li>- 과학시료관리시설(생물사육시설, 화합물은행 등)</li> <li>- 데이터센터(슈퍼컴퓨터, 빅데이터센터 등)</li> <li>- 관측/측정시설(기상관측시설, 천문측정센터 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구개발활동 직접 지원 이외의 다양한 목적으로 공간을 갖춘 형태의 일반시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 순수 연구동(실험동), 교육시설(도서관, 강의실, 교수실, 학생회관 등), 지원시설(행정동, 강당, 기숙사, 식당) 등</li> </ul> </li> </ul>

- 특수연구시설이란 “일반 연구건물과는 구별되는 특수한 기능 및 환경을 구현하는 장비를 갖추고 있거나 공간을 필요로 하는 시설”로 정의
  - 특수연구시설에 대한 구체적인 기준이 부재하고, 연구에 필요한 장비, 환경, 조건에 따라 건축물의 규모, 예산, 설계방향이 달라짐
- 2020년 사전검토 신청 사업 중 연구시설(연구소)이 급격히 증가
  - 2014~2019년에는 연평균 14개 사업이 접수되었으며, 2020년은 53개 사업이 접수되어 약 3.8배 늘어남 (일반 연구소 포함)



표 4-12 사전검토 접수 현황 (교육연구시설 중 연구소)

연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	합계
접수(건)	2	25	11	18	8	22	53	139

● 이 중 특수연구시설은 총 40건으로 사업별 주요 내용은 다음과 같음

표 4-13 2020년 특수연구시설 사전검토 총괄표

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(m,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○○○ ○○○ 건립공사	일반	신축	5,867	10,500	지상7, 지하2	298.0	257.6	12.5	지자체 (기초)
○○○○○○○연구원 ○○○ 연구실험동 신축	일반	신축	16,033	9,771	지상0, 지하0	382.4	264.9	10.8	국가
○○○○○연구동 환경개선사업	제안	대수선	147,134	2,860	지상3, 지하0	84.0	35.5	3.6	공공 기관
○○시 배터리 종합관리 센터	일반	신축	8,049	3,456	지상1, 지하2	107.7	86.5	3.8	지자체 (기초)
○○○○○ 안전센터 구축	일반	증축	88,850	47,206	지상5, 지하1	148.2	139.7	5.6	공공 기관
고위험○○○연구동 (BL3) 신축공사	제안	신축	15,000	3,328	지상0, 지하0	250.0	0.0	10.3	국가
○○○ 가공연구동 신축공사	제안	신축	1,050	1,890	지상0, 지하0	52.0	48.7	2.4	국가
스마트건설지원센터 신축 공사	입찰	신축	99,174	1,700	지상5, 지하0	50.0	46.5	2.2	공공 기관
○○○○○연구소 신축	일반	신축	73,000	11,723	지상3, 지하0	505.2	308.1	18.0	공공 기관
○○○○○연구원 ○○○연구동 건립공사	제안	증축	32,374	3,595	지상3, 지하0	65.4	59.5	2.5	공공 기관
○○○ 통합시험· 훈련기반 구축사업	제안	신축	4,411	2,300	지상3, 지하0	62.0	52.6	2.7	지자체 (기초)
○○○ ○○○○○○ R&D 플랫폼센터 건립공사	일반	신축	5,000	2,820	지상5, 지하0	64.0	58.0	2.6	지자체 (광역)
○○○○○○○원(1단계) 신축공사	일반	신축	26,000	4,654	지상3, 지하0	227.4	134.3	7.5	공공 기관
○○○○○ 연구데이터 센터 건설사업	제안	증축	147,134	0	지상0, 지하0	167.0	106.6	5.7	공공 기관
○○○○○○○○○ ○○○○○연구소 ○○○연구 센터 청사 신축사업	제안	신축	22,000	3,646	지상2, 지하0	126.3	108.8	6.2	공공 기관

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○○○○○○○○○ 신축공사 설계용역	제안	신축	189,993	3,663	지상0, 지하0	275.9	162.9	6.8	국가
○○○○○○○○ ○○센터	일반	대수선	4,038	2,015	지상0, 지하0	30.8	26.2	1.1	공공 기관
○○보안장비 시험인증 센터 구축사업	일반	신축	13,297	4,900	지상4, 지하0	140.0	118.0	5.0	지자체 (기초)
○○○○○○(○○○○) 시험장 신축사업	제안	신축	3,500	2,650	지상2, 지하1	88.4	78.0	5.0	공공 기관
○○○ ○○○ 양식장 테스트 베드 건립사업	일반	신축	67,320	19,294	지상2, 지하0	300.0	270.0	6.0	지자체 (광역)
○○○○○○ 증축공사	입찰	증축	1,354,451	46,496	지상2, 지하0	33.1	27.6	1.3	공공 기관
○○○○○○ 증축	제안	증축	1,139,269	1,930	지상15, 지하0	60.0	54.5	2.4	공공 기관
○○○○○ 종합분석센터 건축사업	일반	증축	18,244	950	지상2, 지하0	31.5	29.2	1.3	지자체 (기초)
○○ ○○-○○ ○○○ 평가 센터 환경개선사업	일반	증축	177,917	4,900	지상3, 지하0	160.0	142.9	6.3	공공 기관
○○○○○ 융복합산업 기반구축	일반	신축	12,879	5,708	지상2, 지하0	345.5	114.0	5.3	지자체 (기초)
○○○○○ ○○○제조센터 구축사업	일반	신축	8,000	2,658	지상3, 지하0	75.0	64.7	2.8	공공 기관
○○○○○ 안전시험센터 구축사업	일반	신축	52,800	5,300	지상0, 지하0	430.1	206.8	10.0	공공 기관
○○○○ ○○○○○○ ○○○○ 구축사업의 실증지원 센터 건축	제안	증축	12,091	4,950	지상4, 지하1	475.0	85.0	4.3	공공 기관
○○○○○○○○○○ ○○○○ ○○○센터 구축사업	일반	신축	205,000	4,730	지상3, 지하1	323.2	155.6	27.7	국가
○○○○○센터 ○○○○○센터 건립공사	일반	신축	17,666	5,440	지상3, 지하1	145.6	127.3	5.3	공공 기관
연구장비 공동활용 시설 구축	일반	증축	159,634	5,600	지상5, 지하0	199.4	167.4	6.9	공공 기관
○○○○ 클러스터 지원 시설동 건립공사	일반	증축	5,400	7,400	지상4, 지하0	198.1	185.0	10.4	국가
○○○○○○ 클러스터 조성사업	제안	신축	30,000	13,450	지상2, 지하0	450.0	333.9	20.0	국가
○○○○○○ ○○○○연구소 ○○○○분석동 증축공사	입찰	증축	38,297	7,725	지상2, 지하0	33.1	30.3	1.3	국가

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비	
○○권역 ○○○○ 훈련장 신축공사	일반	신축	9,800	3,200	지상2, 지하0	49.9	47.0	2.0	국가
○○○○○기술원 ○○ 분원 테스트베드 건립	제안	증축	2,110	2,519	지상2, 지하0	88.0	63.0	3.0	공공 기관
○○○○○○○○○ ○○○○○○○ 증축사업	제안	증축	347,119	2,974	지상0, 지하0	163.5	137.8	3.5	국가
○○○○○○○ 증축공사	일반	증축	52,663	1,800	지상3, 지하1	150.0	122.8	3.4	공공 기관
○○○○ 재도약 기술개발 ○○거점센터	제안	신축	11,813	2,084	지상0, 지하0	73.0	41.7	1.9	지자체 (기초)
○○ ○○○연구관 건립사업	일반	신축	3,300	4,835	지상4, 지하1	134.4	111.9	5.1	공공 기관

## 2. 특수연구시설 사업계획 사전검토 수행현황

### ● 특수연구시설 사업계획 사전검토 수행 현황

- 2020년 사전검토 수행 특수연구시설은 총 40건으로 주요 분야로는 의·생명, 친환경, 생물·화학, 식품, 원자력, 스마트 관련 연구시설 등이 다수를 차지

표 4-14 월별 사전검토 수행현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2020	10	3	4	1	4	2	1	3	5	0	7		40

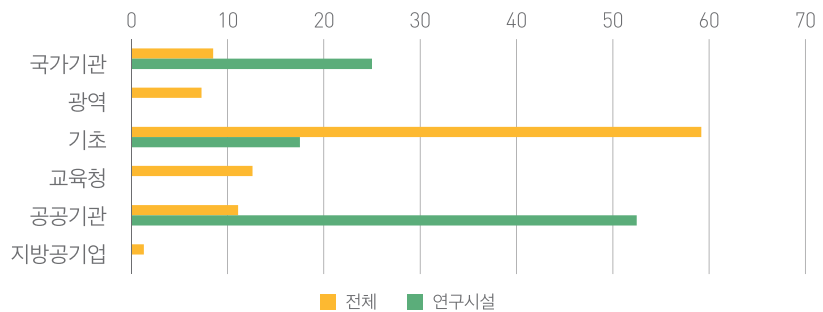
### ● 신청기관 유형별 현황

- 공공기관에서 발주한 사업이 21건(52.5%)으로 가장 많았으며, 국가기관에서 발주한 사업도 10건(25.0%)
- 2020년 사전검토 신청 전체사례의 59.2%가 기초지자체에서 발주한 반면, 특수 연구시설의 경우 기초지자체 발주 사업은 17.5%에 불과했으며 대부분은 공공기관 및 국가기관에서 발주

표 4-15 신청기관 유형별 현황

국가	지자체			공공기관	지방공기업	합계
	광역시	기초	교육청			
10	2	7	0	21	0	40

그림 4-6 신청기관 유형별 현황



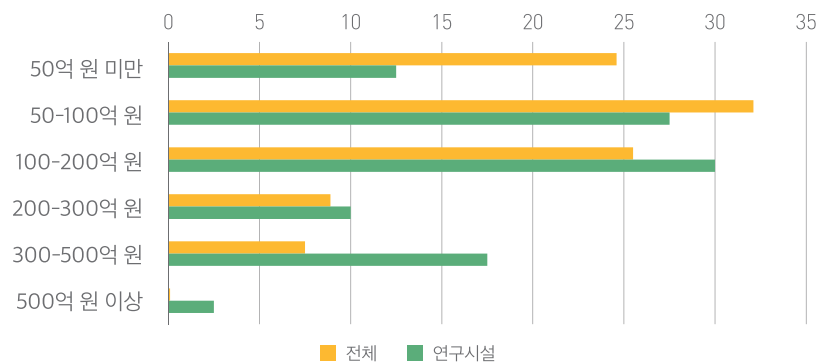
### ● 총사업비 규모별 현황

- 총사업비 규모는 100~200억 미만이 12건(30.0%)으로 가장 많았으며, 50~100억 원 미만 사업이 11건(27.5%), 300~500억 미만 사업이 7건(17.5%) 차지
- 2020년 사전검토 신청 전체사례 대비 100~200억 미만 사업이 높게 나타남

표 4-16 총사업비 규모별 현황

50억 원 미만	50~100억 원	100~200억 원	200~300억 원	300~500억 원	500억 원 이상	합계
5	11	12	4	7	1	40

그림 4-7 총사업비 규모별 현황



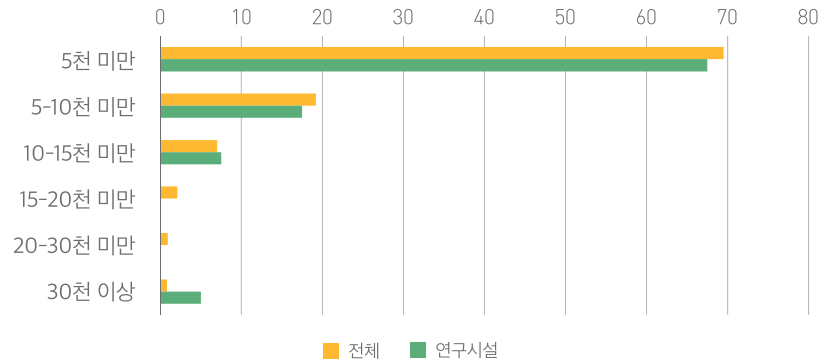
### ● 연면적 규모별 현황

- 연면적 규모별로는 5천㎡ 미만의 사업이 27건(67.5%), 5~10천㎡ 미만이 7건(17.5%), 10~15천㎡ 미만이 3건(7.5%) 차지
- 전체사례의 경향과 대체로 유사하나 대규모 시설인 30천㎡ 이상의 사업이 존재하여 해당 시설 사업의 비율이 높게 나타남

표 4-17 연면적 규모별 현황

5천㎡ 미만	5~10천㎡	10~15천㎡	15~20천㎡	20~30천㎡	30천㎡ 이상	합계
27	7	3	1	0	2	40

그림 4-8 연면적 규모별 현황



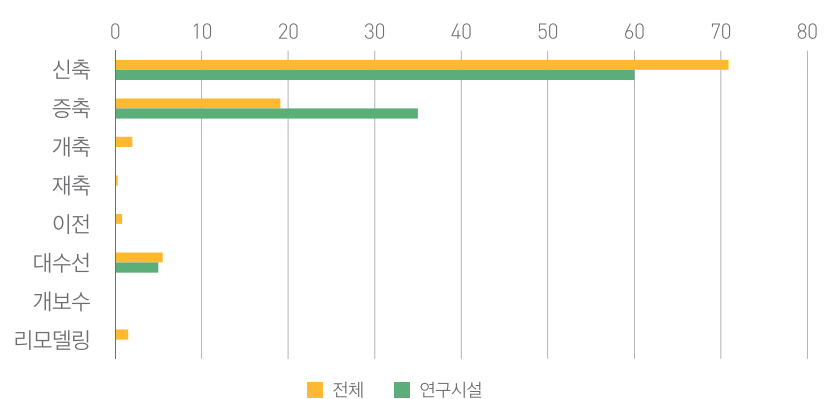
### ● 건축행위 유형별 현황

- 신축이 24건(60.0%)으로 가장 많았으며, 증축 14건(35.0%), 대수선 2건(5.0%) 순으로 나타남
- 2020년 사전검토 신청 전체사례 중 증축이 19.1%에 그친데 비해 특수연구시설은 35.0%로 다소 높은 편임

표 4-18 건축행위 유형별 현황

신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	총합
24	14	0	0	0	2	0	0	40

그림 4-9 건축행위 유형별 현황



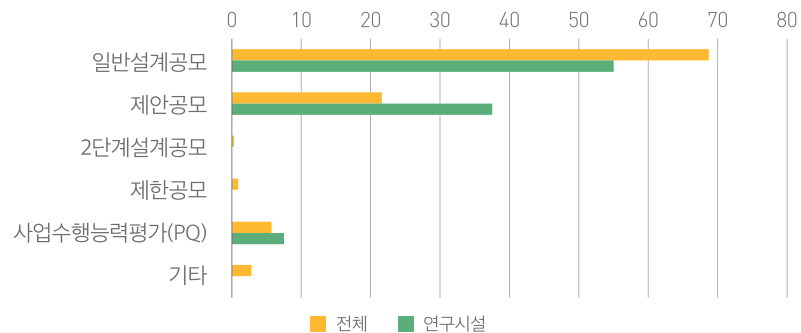
### ● 설계발주방식 유형별 현황

- 특수연구시설의 발주방식은 일반설계공모(22건, 55.0%)와 제안공모(15건, 37.5%)가 다수를 차지
- 특수연구시설의 경우 특수기능 및 설비 등에 대한 설계 요구사항이 중요하기 때문에 전체사례 대비 제안공모가 높은 비율을 차지하는 것으로 판단

표 4-19 설계발주방식 유형별 현황

설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)	기타	합계
일반 설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
22	15	0	0	3	0	40

그림 4-10 설계발주방식 유형별 현황



### 3. 특수연구시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

#### ● 사전검토 의견서 항목별 주요내용

- 사업개요
  - (추진경위) 1단계 및 2단계 사업을 포괄하는 마스터플랜을 수립하고 단계별 사업추진 계획 수립 권장, 마스터플랜은 기관의 중장기 발전계획과 연계하여 계획 수립 필요
- 사업계획
  - (민원 관련) 특수연구시설의 목적 및 프로그램에 따라 발생할 수 있는 위험요소를 관리하여 주변 및 인근지역에 피해를 최소화하는 방안을 마련하는 의견 제시
  - (규모-공용면적) 특수설비 관련 공간(덕트, 샤프트 등)이 일반 업무시설 대비 증가가 예상되므로 공용면적의 충분한 확보 필요
  - (예산-설계대가기준) 연구시설은 제2종(보통) 중급 요율을 적용하는 것은 바람직하나, 특수연구시설임을 고려할 때 상세도가 설계도서에 포함된 상급 적용을 권장하며, 특수 실험에 대한 전문분야 설계가 요구될 경우 제3종(복합) 적용을 검토 권장

- (설계 발주방식) 특수연구시설의 특수성을 고려하여 대표건축사의 역량 및 실적 등 참가자격 및 내용을 구체적으로 명기하여 해당사업과 연관된 경험을 보유한 역량 있는 설계자를 선정하고, 발주기관과의 협의를 통해 설계안을 구체화할 것을 권장
- (사업관리) 특수연구시설이므로 기획단계에서 충분한 전문가 자문을 통해 설계, 시공단계에서 수정 및 재시공 등이 발생하지 않도록 운영, 기획부서, 설계 및 공사관리부서, 준공 후 시설운영부서 관계자가 포함된 TF팀을 구성하여 사업 전 과정에 긴밀히 협조 필요
- 건축계획
  - (배치계획) 특수장비·물품 반출입동선을 고려하고 일반차량동선 및 주차공간과 구분 필요, 보안에 따른 통제가 필요할 경우 시설의 보안기준 및 통제방안에 대한 지침 제시 필요
  - (공간 및 시설계획) 특수 연구시설 성격을 고려하여 실별 위치기준, 인접시설 간 연계 등 세부 조건에 대한 제시 필요, 보안구역 및 출입통제 구역에 해당하는 실 또는 영역을 구분
  - (실별 규모) 실별 기능 및 세부 요구조건(사용인원 수, 설비환경, 장비종류 및 하중, 반출입 동선, 부속실 등)을 명확히 제시
  - (기타 특수조건) 연구에 필요한 대형장비 설치 및 운영을 위해 필요한 층고 제시, 반출입 시 필요한 장비출입구의 별도 설치여부 및 규격 검토 필요, 보안시설의 경우 담장(펜스) 등 외부인의 통제시설 설치가 필요, 설계안과 조화를 이루는 담장 계획 및 디자인을 제시하도록 유도
- 사전검토 주요의견 순위 및 내용
  - 1순위 의견으로 사업관리가 42.5%로 가장 많이 제시되었으며, 부지(15.0%), 배치 및 관련계획이 각 7.5%, 스페이스프로그램 및 규모, 설계방향이 각 5.0%로 제시됨
  - 2순위 의견은 스페이스프로그램이 17.5%로 가장 많이 제시되었으며, 사업관리(15.0%), 발주방식·부지·설계방향·예산이 각 12.5%로 제시됨
  - 3순위 의견으로는 예산이 20.0%로 가장 많이 제시되었으며, 일정(17.5%), 사업관리·설계방향이 각 15.0%로 제시됨
  - 4순위는 예산이 25.0%로 가장 많이 제시되었고, 사업관리 20.0%, 설계방향 17.5%로 제시됨
  - 5순위는 예산 및 사업관리가 각 12.5%로 가장 많으며, 발주방식 10.0%, 스페이스 프로그램 7.5% 순으로 제시됨

표 4-20 특수연구시설 사전검토 주요의견 1~5순위 현황

(단위: %)

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
관련계획	7.5	-	-	-	-
규모	5.0	2.5	10.0	7.5	5.0
발주방식	2.5	12.5	2.5	5.0	10.0
배치	7.5	10.0	10.0	2.5	-
부지	15.0	12.5	5.0	2.5	-
사업관리	<b>42.5</b>	<b>15.0</b>	15.0	<b>20.0</b>	<b>12.5</b>
설계방향	5.0	12.5	15.0	17.5	2.5
수요	2.5	-	-	-	-
스페이스프로그램	5.0	<b>17.5</b>	2.5	-	7.5
예산	5.0	12.5	<b>20.0</b>	<b>25.0</b>	<b>12.5</b>
운영계획	2.5	2.5	-	5.0	-
인증허가	-	-	-	2.5	-
일정	-	2.5	<b>17.5</b>	7.5	5.0
입지	-	-	2.5	-	2.5
정합성	-	-	-	-	2.5
타당성	-	-	-	-	-
의견없음	-	-	-	5.0	40.0
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

표 4-21 특수연구시설 사전검토 상위 순위 현황

구분	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
1위	사업관리	스페이스 프로그램	예산	예산	예산, 사업관리
2위	부지	사업관리	일정	사업관리	
3위				설계방향	발주방식
4위	관련계획, 배치	부지, 설계방향, 예산, 발주방식	사업관리, 설계방향		스페이스 프로그램
5위	규모, 설계방향, 스페이스 프로그램, 예산		배치, 규모	일정, 규모	일정, 규모

### ● 사전검토 주요의견 내용

- 특수연구시설 의견서 주요어는 ‘사업관리’로 1순위에서 5순위까지 가장 많은 것으로 나타났는데, 이는 연구시설 특성상 사업의 규모가 크고 공종이 복잡하여 체계적인 사업관리 방안 마련에 대한 의견이 다수 제시된 것으로 판단
- 다음으로 ‘예산’ 관련 의견이 많은 것으로 나타났으며, 연구시설의 경우 특수기능 및 설비에 대한 요구사항이 중요하므로 이를 예산에 적정히 반영할 것을 제시
- ‘설계방향’에 대한 의견이 세 번째로 많았으며, 주요 의견으로는 특수목적용 가진 실별 특성에 따라 접근 가능 영역의 구분을 세분화하라는 의견과 연구의 형태에



따라 연구실의 적정규모 및 내부 공간 배치가 달라지므로 연구관련 인원 및 방식에 대한 구체적인 정보를 설계지침에 제시하라는 검토의견 작성

- ‘발주방식’에 대한 의견도 다수 있었는데, 특수연구시설의 성격을 감안하여 설계자의 유사 프로젝트 경험 및 역량, 수행계획 및 방법을 심사하여 적합한 설계자를 선정하는 제안공모 방식을 권장하는 의견 제시
- ‘일정’ 관련 의견도 2순위에서 4순위까지 나타났으며, 복잡한 공종과 강화된 성능기준 인증 취득 등을 고려하여 설계 및 공사 기간을 충분히 확보해야함을 제시
- 종합해보면, 전체 사례 의견서에서는 ‘사업관리’와 ‘설계방향’이 주요 의견으로 제시된 반면, 연구시설은 시설 규모, 기능 등의 특수성으로 인해 ‘예산’ 및 ‘발주방식’, ‘일정’과 같은 사업계획 관련 의견이 다수 제시된 것으로 판단

표 4-22 사전검토 주요의견 사례

구분	의견서 내용 사례
사업관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 철거, 구조 보강, 노후시설 교체(특수설비 포함), 실내건축 등 복잡한 공종이 동시 진행되고 건축·구조·설비 등 특수 시설이 집중되어 있으므로 전문적이고 체계적인 사업관리 필요</li> <li>• 사업의 중요성과 규모를 고려하여 외부전문가의 적극적인 활용 및 참여가 가능한 사업추진체계 마련 필요</li> <li>• 리모델링의 경우 공사범위에 따라 기존 시설 철거, 시설 재배치 및 확충 등으로 인한 주요 구조부의 보강 필요 여부를 검토하고 예산 범위 내에서 가능한 공사 범위를 선별하여 공사 우선순위 명확히 제시</li> </ul>
예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특수 기능을 구현하여야 하는 실이 있을 경우 특수설비 및 시스템 등을 고려하여 예산이 부족하지 않도록 유의</li> <li>• 설계비를 제2종(보통) 중급으로 산정하였으나 각종 인증취득 요건과 연구시설의 특수성을 고려하여 상급 적용 권장</li> <li>• 2020년부터 제로에너지건축물 인증 의무대상이 확대되어 본 사업도 해당되므로 예산(공사비, 설계비, 부대비)과 사업일정(설계 및 공사기간)의 전반적 재검토 필요</li> </ul>
설계방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개방시설 및 보안시설의 범위, 내부 시설 간 관계를 명확한 지침으로 제시하여 합리적인 시설 배치계획을 유도하고 특히 시설 조성 및 유지관리의 효율성·경제성을 함께 고려</li> <li>• 각 실별 특성에 따라 개방영역, 준 개방영역, 개인영역 등 접근 가능 범위에 따라 세분화하여 공모지침서 및 과업내용서에 제공.</li> <li>• 기능상 인접 배치가 요구되는 실(공정단계별 동선연계가 필요한 실)을 정리해 설계공모지침에 제시</li> </ul>
일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 강화된 기준 및 법령, 공사 불능기간, 제로에너지건축물 조성에 따른 성능 확보 등을 종합적으로 고려하여 적정 공사기간 재검토</li> <li>• 리모델링 사업은 공사범위에 따라 기간과 예산의 변동이 크므로 공사범위를 구체적으로 명시하여 공사기간과 대체공간 확보</li> <li>• 설계기간은 6개월로 계획하고 있으나, 발주기관 및 유관분야 협의 기간과 각종 인증(녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증 등)에 따른 소요기간을 고려하여 최소 6~8개월 이상 확보 검토</li> </ul>

## 03

### 소결

#### 1. 사전검토 신청서

- **건축방식은 국민체육센터가 전체 사전검토와 유사한 비율을 나타냈고, 특수연구시설은 증축 비율이 높은 편임**
  - 국민체육센터는 신축 78.4%, 증축 21.6%로 나타나 전체 사전검토 비율과 유사하게 나타남
  - 반면, 특수연구시설은 신축이 60.0%, 증축이 35.0%으로 국민체육센터 대비 신축 비율은 낮고, 증축 비율은 높은 것으로 나타남
  
- **국민체육센터를 가장 많이 신청한 기관은 기초자치단체(89.2%), 특수연구시설은 공공기관(52.5%)이 가장 많이 신청**
  - 국민체육센터는 모두 자치단체가 신청하였으며, 기초와 광역의 비율이 9:1인 것으로 나타남
  - 특수연구시설은 공공기관(52.5%)이 가장 많고, 국가기관(25.0%), 기초자치단체(17.5%) 순으로 나타났는데, 이는 연구기관의 특성이 반영된 결과라 할 수 있음
  
- **총사업비 및 건축물 규모는 국민체육센터는 비교적 작는데 비해 특수연구시설은 규모가 큰 편임**
  - 국민체육센터의 89.2%, 특수연구시설의 70.0%가 총사업비 200억 원 미만으로 국민체육센터의 총사업비 규모가 작은 것으로 나타남 (전체 사전검토는 82.2%가 200억 원 미만)
  - 건축물 규모도 국민체육센터의 94.6%, 특수연구시설의 85.0%가 연면적 1만㎡ 미만인 것으로 나타남 (전체 사전검토의 88.7%가 1만㎡ 미만)
  - 특수연구시설은 3만㎡ 이상의 대규모 건축물도 전체의 5.0%를 차지하는 것으로 나타남
  
- **설계 발주방식은 일반설계공모가 가장 많은 것으로 나타났으나 특수연구시설의 경우 제안공모 사업도 많이 추진되는 것으로 나타남**
  - 일반설계공모는 전체 사전검토에서 68.7%로 나타났으며, 국민체육센터는 75.7%, 특수연구시설은 55.0%임
  - 특수연구시설은 제안공모가 37.5%로 전체 사전검토 비율(21.6%) 대비 높은 것으로 나타남

## 2. 사전검토 의견서

- **사전검토 의견서 주요의견 1순위 내용은 설계방향(국민체육센터), 사업관리(특수연구시설)**
  - 의견서 주요의견 1순위에서 가장 많이 언급된 내용을 살펴보면 국민체육센터는 설계방향(18.9%), 특수연구시설은 사업관리(42.5%)임
  - 설계방향의 주요내용은 해당 건축물 설계의 주요 방향(외관, 동선, 실별 배치 등) 및 주안점, 설계지침서 내용 검토이며, 사업관리는 사업전담팀, 부서간 협력, 외부 협의체 구성 및 운영, 전문가 의견 수렴, 체계적인 사업관리 등임
- **국민체육센터 및 특수연구시설 모두 공통적으로 예산, 일정, 규모 등에 대한 의견 다수 제시**
  - 특히 예산 관련 의견은 2~5순위에서 높은 비율로 나타났으며, 주로 공사비와 설계비 관련 의견이 다수를 차지
  - 일정은 설계공모기간, 설계기간, 공사기간을 충분히 확보하라는 의견을 제시
  - 규모 역시 자주 언급되었는데 건축물의 면적에 대한 의견이 대부분이며, 국민체육시설은 다양한 행사운영을 위한 면적을 여유 있게 확보하라는 의견, 특수연구시설은 실험(장비)을 위한 충분한 규모를 확보하라는 의견 제시
- **이외 국민체육센터는 수요, 입지, 운영계획 관련 의견이 제시된 반면, 특수연구시설은 시설유형 특성에 따라 사업계획에 해당하는 발주방식 등에 대한 의견 제시**
  - 국민체육시설의 경우, 시설의 접근성 및 이용성에 대한 고려가 중요한 시설이므로 건립 예정지역의 주민을 대상으로 수요조사를 고도화하여 운영 프로그램 및 스페이스 프로그램 수립 제시
  - 사업부지가 주거지역 외곽에 위치하여 접근성이 떨어지는 경우, 대중교통, 셔틀버스 등으로 접근성을 개선하고 입지 적정성에 대한 재검토 필요성에 대해서도 의견 제시
  - 특수연구시설의 발주방식에 대해서는 의견이 두 가지로 구분되는데, 첫째 입찰의 경우 설계공모방식으로 변경하여 재검토하라는 의견, 둘째, 사업의 특수성을 감안하여 설계자의 유사 프로젝트 경험 및 역량, 수행계획 및 방법을 심사하여 설계자를 선정하는 제안공모방식을 권장하는 의견이 제시되었음

## 5장

# 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

---

01 사전검토 의견서 조치결과

02 공무원 인식조사



## 5장 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

### 01

#### 사전검토 의견서 조치결과

##### ● 개요

- 사업계획 사전검토 의견서 조치결과는 공공건축지원센터가 사전검토 신청서 검토 결과를 의견서에 담아 작성하여 신청기관에 통지하고, 의견서 내용(항목)에 대한 조치결과를 공공건축지원센터로 회신하는 것을 의미함

##### ● 연혁

- 사전검토가 시작된 2014년 6월부터 2015년 6월까지의 조치결과에 대한 안내가 이루어지지 않았으나 2015년 7월부터 사전검토 의견서 통지 공문에 착공 전 사전검토 의견에 대한 조치결과(반영여부 및 미반영 사유 등)를 제출할 것을 명시함

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

- 2016년 1월 조치결과 회신에 대한 법적근거를 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제3항에 마련. 다만, 사전검토 의견에 대한 처리방향을 요청할 수 있도록 하였으며, 의견서 통지 공문에 제출할 것을 지속적으로 요청

##### 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제3항 (시행 2016.1.12.)

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.

- 2019년 1월 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제4항에 사전검토 의견서 활용 계획을 공공건축지원센터에 제출할 것을 의무화하는 법적 근거 마련

「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조제4항 (시행 2019.1.15.)

- ④ 법 제23조제5항에 따라 공공건축지원센터의 검토의견을 제공받은 공공기관은 해당 건축물등의 착공 전에 그 검토의견의 활용계획을 공공건축지원센터에 통보해야 한다.

- 사전검토 의견서 조치결과가 첫 제출(2016.09.01.)된 사업은 “충청유교문화관 건립 사업(논산시)”으로 의견서를 받은 시점으로부터 118일 경과함

● 사전검토 의견서 조치결과 제출 현황

- 조치결과 제출을 시행한 2015년 7월부터 2020년 12월까지 의견서 통지가 완료된 사업은 2,450건이고, 이 중 조치결과를 제출한 사업은 125건(5.1%)
- 사전검토 의견에 대한 조치결과 제출 시점은 건축공사 착공 전이고, 조치결과를 제출한 사업들의 평균 소요기간 361일(약 12개월)을 감안하여 아직 제출시기가 도래하지 않는 사업을 제외하면 제출율은 6.2%
- 「건축서비스산업 진흥법」 개정을 통해 건축기획이 의무화되고, 공공건축심의위원회가 도입되면서 의견서 조치결과 뿐만 아니라 조치결과물, 공공건축심의위원회 결과, 설계 공모 지침서, 과업지시서 등을 함께 제출하고 있는 기관이 늘고 있으며, 공공건축심의위원회 이후의 결과를 통보하는 사례도 있어 조치결과 회신에 소요되는 기간이 짧아지고 있는 것으로 나타남
- 조치결과가 제출된 125건이 제출에 걸린 평균 소요기간은 361일(약 12개월)이며, 최소 2일, 최대 1,495일로 나타남
- 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 사업계획 사전검토 조치결과 통지가 의무화됨에 따라 향후 사업계획서 사전검토를 거친 사업들의 조치결과 회신 비율이 늘어날 것으로 기대

표 5-1 사전검토 조치결과 제출 사업

구분	사전검토			조치결과 제출(㉔)	제출률 (㉔/㉑)
	접수	완료(㉑)	철회·반려		
2015년 7월 이전	166	162	4	0	0.0%
2015년 7월~12월	117	106	11	2	1.9%
2016년 1월~12월	256	245	11	25	10.2%
2017년 1월~12월	259	247	12	22	8.9%
2018년 1월~12월	224	212	12	12	5.7%
2019년 1월~12월	469	444	25	27	6.1%
2020년 1월~12월	1,195	1,153	42	37	3.2%

표 5-2 사전검토 조치결과 제출 사업

접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
15-113	'15.8.6	가평 중앙도서관 신축사업	'16.10.14	435
15-167	'15.10.15	실험동물자원은행 건축	'16.10.12	363
16-008	'16.2.4	해양환경측정분석센터 건립사업	'17.10.31	635
16-013	'16.2.18	줄포면 종합청사 신축사업	'17.2.2	350
16-025	'16.2.18	8호선 (가칭)우남역 신설사업	'20.3.23	1495
16-042	'16.3.17	보령소방서 이전 신축공사	'17.11.28	621
16-054	'16.4.1	장성군 공공실버주택 건립공사	'17.7.18	473
16-055	'16.4.1	건강보험심사평가원 원주2사옥 신축공사	'17.10.11	558
16-060	'16.4.1	보은군 공공실버주택 건립사업	'17.5.2	396
16-079	'16.4.14	웅진백제 4대왕 송모관 및 체험관 건립사업	'16.12.26	256
16-097	'16.5.6	충청유교문화관 건립사업	'16.9.1	118
16-102	'16.5.6	부산 신항 배후단지 종사자 숙소 및 항만근로자 복지관 건립공사	'18.1.30	634
16-106	'16.5.19	전라남도 보건환경연구원 동부지원 건립공사	'17.3.14	299
16-122	'16.6.16	사천시 장애인 국민체육센터 건립사업	'18.1.24	587
16-128	'16.6.16	포항격납고 신축공사	'18.4.2	655
16-142	'16.7.21	체육회관	'18.1.11	539
16-143	'16.7.21	FC클럽하우스	'18.1.11	539
16-160	'16.8.4	천안의료원 5층 증축공사	'17.5.19	288
16-170	'16.9.1	서산의료원 복합병동 건립공사	'18.3.19	564
16-172	'16.9.1	합숙소 및 선수훈련시설	'18.1.11	497
16-173	'16.9.1	장애인형 국민체육센터	'18.1.11	497
16-185	'16.10.6	경기도소방학교 실전 교육훈련시설 건립사업	'18.6.25	627
16-188	'16.10.6	제주첨단과학기술단지 공공주택건설사업 신축공사	'18.3.16	526
16-195	'16.10.20	충주시 어린이청소년 도서관	'18.8.1	650
16-199	'16.11.3	남원 어린이청소년 도서관 건립사업	'18.1.23	446
16-237	'16.12.15	서울대학교병원 수술장 확충 및 리모델링 사업	'18.11.6	691
16-254	'17.1.19	대구광역시 동구 청소년 문화의집 건립사업	'18.3.20	425
17-018	'17.2.16	충청남도 계룡소방서 신축사업	'18.8.27	557
17-036	'17.3.9	김득신 문학관 건립사업	'18.3.20	376
17-044	'17.3.9	경남과학기술대학교 도서관 증축사업	'18.6.15	463
17-046	'17.3.9	국민건강보험공단 원주횡성지사 신축사업	'18.6.18	466



접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
17-066	'17.3.23	군포문화예술회관 리모델링 사업	'18.9.21	547
17-083	'17.4.6	낙동강물환경연구소 신축사업	'17.11.20	228
17-085	'17.4.6	효천1초등학교 교사 신축사업	'18.12.21	624
17-111	'17.5.18	고성군 공공실버주택 건립사업	'19.3.8	659
17-123	'17.6.1	경남과학기술대학교 평생교육원 신축사업	'18.11.14	531
17-125	'17.6.1	정읍시 공공실버주택 건립사업	'19.4.4	672
17-129	'17.6.15	강원권(원주) 보훈요양원 건립사업	'18.10.17	489
17-139	'17.7.6	인천시 동구 복합문화체육센터 건립사업	'18.9.5	426
17-145	'17.7.6	보은 다목적체육관 건립사업	'18.6.20	349
17-149	'17.7.20	교육부 교육정보시스템 통합 재해복구센터 건립사업	'18.8.2	378
17-172	'17.8.3	국립 경상권 청소년치료재활센터 건립사업	'18.11.8	462
17-173	'17.8.3	강화군 노인문화센터 건립사업	'18.5.1	271
17-233	'17.12.7	중구 국민체육센터 건립사업	'19.10.14	676
17-241	'17.12.21	(가칭) 해수 자원화기술 연구센터 건립사업	'19.2.15	421
17-242	'18.1.4	군포시 그림책박물관공원 조성사업	'19.7.2	544
17-245	'18.1.4	마산합포구 월영동 주민센터 건립사업	'19.4.10	461
17-246	'18.1.4	노사평화의 전당 건립사업	'19.12.5	700
17-254	'18.1.18	성북동 어린이·청소년 도서관 건립사업	'20.2.17	760
18-006	'18.2.14	미디어아트 창의도시 플랫폼 조성사업	'19.12.6	660
18-064	'18.4.5	(가칭)수완2중학교 교사 신축사업	'18.12.21	260
18-067	'18.4.5	나라키움 구로 복합관사 개발사업	'19.7.4	455
18-087	'18.5.3	논산근대역사문화촌 조성사업	'20.4.17	715
18-123	'18.7.5	참살이발효마을 조성사업	'20.8.5	762
18-133	'18.7.19	차세대소프트화학솔루션 기반구축사업	'20.2.6	567
18-134	'18.7.19	포항시 중앙동 일원 도시재생뉴딜사업	'19.11.11	480
18-154	'18.8.16	나라키움 영등포 복합청사	'20.6.4	658
18-164	'18.9.6	광주보훈병원 재활센터 증축사업	'19.12.4	454
18-209	'18.12.6	자동차 대체부품 인증지원센터 구축사업	'20.1.30	420
18-211	'18.12.6	전통한지 생산시설 조성사업	'20.3.10	460
18-218	'18.12.20	상모사곡동 행정복지센터 신축사업	'20.4.28	495
19-007	'19.2.11	연구산업지원동 건설사업	'19.2.13	2
19-010	'19.2.11	(가칭)강서유치원 신축 사업	'20.3.11	394
19-023	'19.2.22	제1, 2학생회관 리모델링	'20.1.22	334

접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
19-028	'19.2.22	오산시 남촌동 행정복지센터 건립사업	'20.3.11	383
19-030	'19.2.22	생활밀착형 국민체육센터 조성사업(리모델링)	'20.5.12	445
19-033	'19.2.22	정부과천청사 내진보강 사업	'19.9.3	193
19-036	'19.3.15	진안소방서 신축 공사	'20.2.18	340
19-039	'19.3.15	노후기숙사 환경개선사업	'20.6.18	461
19-043	'19.3.15	세종특별자치시 119 특수구조단 청사 건립사업	'20.7.29	502
19-088	'19.4.9	치의학 융복합진료센터	'20.5.11	398
19-103	'19.4.23	금촌 다목적 실내체육관 건립	'20.11.19	576
19-104	'19.4.23	우주과학관 확장사업	'20.12.22	609
19-141	'19.5.22	군자동 복합청사 건립 사업	'20.6.17	392
19-224	'19.8.6	서산시 다목적 실내체육관 신축사업	'20.4.22	260
19-238	'19.8.21	부석면청사 건립	'20.11.2	439
19-240	'19.8.21	청년 창농타운 조성	'20.12.10	477
19-290	'19.10.14	고양도서관 건립공사	'20.12.31	444
19-299	'19.10.14	남사면 주민자치센터 증축사업	'20.12.4	417
19-309	'19.10.24	독섬유수지 복합문화체육센터 건립	'20.12.14	417
19-315	'19.11.7	지곡면청사 건립	'20.11.2	361
19-323	'19.11.7	기상기후인재개발원 신축	'20.1.31	85
19-343	'19.11.19	(가칭)웅동초등학교 신축공사	'20.12.17	394
19-344	'19.11.19	광양골약중학교 이설공사	'20.12.14	391
19-356	'19.12.10	(구)기흥중학교 내 다목적체육시설 건립공사	'20.6.22	195
19-370	'19.12.10	여수시민회관, 진남문예회관 리모델링 사업	'20.1.17	38
19-373	'20.2.14	의정부소방서 녹양119안전센터 건립	'20.3.13	28
19-453	'19.12.24	북구디지털도서관 증축·리모델링	'20.12.30	372
20-0026	'20.2.14	인천보훈병원 응급실 신설 사업	'20.11.17	277
20-0069	'20.2.7	고위험병해충연구동(BL3) 신축공사	'20.2.14	7
20-0098	'20.2.28	충남대학교 융합교육혁신센터 신축	'20.9.22	207
20-0126	'20.2.28	서충주 청소년 문화의집 건립공사	'20.10.15	230
20-0133	'20.2.28	개방형 다목적 실내체육관 건립공사	'20.12.15	291
20-0150	'20.2.28	전북 사회적경제 혁신타운 조성사업	'20.11.10	256
20-0153	'20.2.28	청남대 임시정부 역사교육관 신축	'20.12.3	279
20-0207	'20.3.10	(가칭) 홍제유치원 신축공사	'20.12.28	293
20-0304	'20.4.7	순천시 혁신농업인센터 건립	'20.12.22	259

접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
20-0352	'20.4.7	신시모도 삼형제보물섬 문화예술마을 조성사업(지역사회활성화기반조성)	'20.12.8	245
20-0375	'20.4.22	시흥소방서 배곧119안전센터 신축	'20.5.25	33
20-0444	'20.4.22	의열 애국체험관 조성사업	'20.12.4	226
20-0480	'20.5.15	김해시 상하수도사업소 및 도시통합운영센터 건립사업	'20.6.25	41
20-0482	'20.5.15	김해시 반다비체육센터	'20.6.26	42
20-0498	'20.5.15	양주시 농업기술센터 청사이전 건립공사	'20.6.9	25
20-0524	'20.5.15	통영시가족지원센터 건립	'20.6.24	40
20-0549	'20.5.15	장흥읍 중심지활성화사업 기본계획 수립 내 장흥누리센터 조성	'20.11.11	180
20-0564	'20.6.11	한림 대림리 국민임대주택 건립사업	'20.6.26	15
20-0573	'20.6.11	대천항 관공선 통합사무실 신축공사	'20.8.18	68
20-0588	'20.6.11	한형석 자유아동극장 복원사업	'20.11.4	146
20-0633	'20.6.11	체조경기장 관람시설 개선공사	'20.7.28	47
20-0634	'20.6.11	울산문수실내수영장 시설 개선 공사	'20.12.29	201
20-0637	'20.6.11	창원축구센터 전지훈련 특화시설(에어돔) 설치사업	'20.9.28	109
20-0678	'20.7.8	완도군 고금면 면사무소 신축사업	'20.7.27	19
20-0718	'20.7.8	송도 생활밀착형 국민체육센터 및 행정복지센터 건립사업	'20.10.28	112
20-0721	'20.7.8	도래울중 교사동 증축공사	'20.10.23	107
20-0763	'20.8.11	남원 신례리 공공임대주택 건립사업	'20.9.10	30
20-0816	'20.8.11	커뮤니티 돌봄센터 조성	'20.12.1	112
20-0851	'20.9.9	호남권 평화+통일센터 및 전라남도청소년지원센터 건립	'20.11.3	55
20-0900	'20.10.12	서귀포 도순동 공공임대주택 건립사업	'20.11.10	29
20-0901	'20.10.12	연동 행복주택 복합개발 사업	'20.11.10	29
20-0979	'20.11.11	인천문화예술회관 리모델링	'20.11.16	5
20-0999	'20.11.11	진도 투자선도지구 로컬푸드 판매장 및 공연장 신축공사	'20.11.26	15
20-1002	'20.11.11	154kW 에코변전소 도면수정 설계용역	'20.12.1	20
20-1075	'20.12.8	하동 반다비 체육센터 건립사업	'20.12.22	14
20-1091	'20.12.8	포항 종합운동장 시설 리모델링사업	'20.12.30	22
20-1092	'20.12.8	동해면민운동장 시설 확충사업	'20.12.29	21

### ● 사전검토 의견서 조치결과 분석

- 사전검토 의견서 서식은 시기별로 구성이 상이함. 이는 검토항목 및 내용이 변경된 것이 아니고 항목 간 순서가 조정되거나 세부적으로 구분된 것임
- 이는 사전검토 신청서 서식 개편과 연관되어 있으며, 신청서 서식이 개편됨에 따라 의견서 서식도 함께 개편되어 옴
- 사전검토 의견서 구성이 변경된 시점은 2018년 11월이며 그 전까지는 [표 5-3]으로 검토가 진행되었고, 이후부터는 [표 5-4]의 내용으로 검토가 진행
- 의견서 항목이 시기별로 다르기 때문에 조치결과를 단순 비교하는 것은 어려우며, 의견서 구성이 동일한 시기별로 나누어 살펴봄

표 5-3 사전검토 의견서 개편 전 항목

검토항목	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, 자원조달 및 집행계획
④ 디자인 관리방안	발주방식, 관리체계

표 5-4 사전검토 의견서 개편 후 항목

검토항목	세부항목
① 사업개요	사업목적, 추진경위
② 사업계획	지역특성, 부지특성, 규모, 예산, 에너지효율화 등, 발주방식, 향후일정, 사업관리체계
③ 건축계획	배치계획, 공간·시설계획, 공공성확보, 지역활성화 기여 방안, 향후 시설 운영·활용 계획

- 조치사항 반영 여부는 반영(◎), 부분반영(○), 변경(△), 미반영(×), 해당 없음(-)으로 구분하고, 반영을 제외한 나머지 결과(부분반영(○), 변경(△), 미반영(×))는 사유를 예산, 일정, 규모, 기타, 이유 없음(미반영 사유 미작성) 등으로 구분하여 살펴봄
  - 반영(◎)은 사전검토 의견서에서 제시한 검토의견을 모두 반영
  - 부분반영(○)은 그 중 일부만 반영
  - 변경(△)은 사전검토 의견서에서 제시한 검토의견을 반영하지는 못했으나 검토 의견 취지에 부합하는 조치를 한 경우
  - 해당 없음(-)은 사전검토 의견서에서 적정 의견을 받았거나 의견이 필요 없는 항목



접수 번호	①					②					③		④	
	사업 목적	추진 경위	향후 일정	부지 현황	예산 문제	배치 계획	규모, 공간	에너지	품격 제고	기타	예산 계획	재원, 집행	발주 방식	관리 체계
16-106	-	◎	○	◎	△	◎	○	◎	◎	-	△	◎	○	◎
			예산		규모		기타				규모		예산	
16-122	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	○	◎
													기타	
16-128	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	◎	◎	◎	-
16-142	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	-	◎
16-143	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	-	-
16-160	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	○	-	-	-
											예산			
16-170	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	-	-
16-172	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	○	◎	◎	◎
											예산			
16-173	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
16-185	-	-	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
			일정											
16-188	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	○	-	◎	◎
											예산			
16-195	◎	-	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	-	○	◎	◎	◎
						기타					예산			
16-199	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
16-237	-	-	-	-	◎	-	◎	-	◎	-	◎	-	-	-
16-254	-	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	-	◎	◎	-	◎
						기타								
17-018	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
17-036	△ 기타	△ 예산	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
17-044	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	-	◎
17-046	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	-	◎	◎
17-066	X 예산	-	-	-	◎	-	◎	-	◎	-	◎	◎	◎	◎

[illegible]

접수 번호	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
18-087	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	-	◎	-	◎	◎
18-123	-	-	◎	-	◎	X	◎	◎	-	-	◎	-	◎	◎
					일정									
18-133	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	X	-	◎	◎
											이유 없음			
18-134	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-
18-154	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	◎	-	◎	◎
18-164	-	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	-
반영 비율(%)	77	85	92	98	98	88	94	99	98	100	87	100	95	94

- 신청서 및 의견서 항목이 개편된 이후의 조치결과를 살펴보면 ③건축계획이 94.5%로 가장 많이 반영되었고, ②사업계획이 가장 적게(88.4%) 반영된 것으로 나타남. 대분류 항목별 순위는 ③건축계획(94.5%) > ①사업개요(89.2%) > ②사업계획(88.4%) 순으로 나타남
- 미반영 사유는 예산 추가편성 불가능, 사업기간의 연장 불가능, 건축설계용역에서 다루어야 할 내용이 아니라는 의견, 현실적으로 반영이 불가능한 항목(대중교통 노선 확장 또는 신설 등)이라는 의견이 다수를 차지
- 세부항목으로 보면 향후일정이 76%로 가장 낮고, 다음으로 예산계획 79.4%, 발주 방식 83.3% 순으로 나타남. 에너지효율화 등 지속가능성 및 시설 운영·활용계획 반영비율이 98.1%로 가장 높게 나타났고, 지역활성화 제고 방안(97.2%)과 지역 특성(94.6%)도 반영비율이 높은 것으로 나타남



표 5-6 사전검토 의견서 개편 후 항목 반영 여부

접수 번호	①					②					③		④	
	사업 목적	추진 경위	향후 일정	부지 현황	예산 문제	배치 계획	규모, 공간	에너지	품격 제고	기타	예산 계획	재원, 집행	발주 방식	관리 체계
18-209	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
18-211	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
18-218	△	△	○	○	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-
	기타	일정	기타	기타		예산								
19-007	-	-	-	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
19-010	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	-	-
											기타			
19-023	-	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
						예산								
19-028	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
19-030	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-
19-033	-	-	-	-	-	-	-	◎	◎	◎	-	-	-	-
19-036	-	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
			기타											
19-039	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
19-043	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
19-088	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	-	-
									일정					
19-103	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	◎	◎	◎
19-104	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-
19-141	-	-	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	○	△	△	-	-
					기타					기타	기타	기타		
19-224	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	X	◎	◎	-	-
										이유 없음				
19-238	-	◎	◎	◎	○	○	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	-
					규모	예산				예산				
19-240	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	-	◎	-	-
					예산				일정					

접수 번호	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
19-290	-	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	○	◎	-	-
							기타				기타			
19-299	-	-	-	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	◎	◎	-
19-309	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	X	◎	◎	-	◎
						예산				이유 없음				
19-315	-	-	○	◎	○	○	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	-
			일정		기타	예산								
19-323	-	△	◎	○	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		일정		이유 없음										
19-343	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎
									일정					
19-344	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	X
									일정					기타
19-356	-	-	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	-
			기타								일정			
19-370	◎	◎	◎	◎	◎	○	-	◎	◎	◎	-	◎	-	-
						예산								
19-373	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	-	-	◎	◎	-	-
19-453	-	◎	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	-
					예산	기타	기타	유찰						
20-0026	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	X	X	-	◎	◎	-	-
								기타	일정					
20-0069	-	-	-	◎	◎	○	◎	◎	◎	○	○	◎	-	-
						예산				기타	기타			
20-0098	-	-	-	◎	◎	○	◎	-	○	-	◎	◎	-	-
						예산			규모					
20-0126	-	-	-	◎	◎	○	◎	-	-	-	◎	◎	-	-
						예산								
20-0133	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	X	◎	◎	◎	-	◎
									일정					
20-0150	-	-	-	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	◎	-	-
20-0153	-	-	◎	◎	◎	○	◎	X	△	◎	X	◎	◎	◎
						예산		이유 없음	일정		기타			
20-0207	-	-	◎	◎	◎	△	◎	-	○	-	◎	◎	◎	-
						예산			일정					

접수 번호	①					②					③		④	
	사업 목적	추진 경위	향후 일정	부지 현황	예산 문제	배치 계획	규모 공간	에너지	품격 제고	기타	예산 계획	재원 집행	발주 방식	관리 체계
20-0304	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	◎
20-0352	-	◎	◎	◎	◎	○	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	◎
						예산								
20-0375	-	◎	-	◎	◎	○	◎	-	○	-	◎	◎	-	◎
						예산			일정					
20-0444	-	△	-	◎	○	○	◎	-	○	◎	◎	○	-	◎
		기타			기타	예산			일정			기타		
20-0480	-	-	-	-	◎	X	-	-	-	-	◎	◎	-	-
						예산								
20-0482	-	-	◎	◎	◎	○	-	-	◎	◎	◎	◎	-	-
						예산								
20-0498	-	-	◎	◎	○	◎	◎	X	X	-	◎	◎	-	◎
					기타			일정	일정					
20-0524	-	-	-	-	-	◎	◎	-	○	◎	◎	◎	-	◎
									일정					
20-0549	-	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	◎	◎	-	-
20-0564	-	-	◎	X	X	○	◎	-	-	-	◎	◎	-	-
				예산	기타	기타								
20-0573	-	-	-	○	○	◎	-	-	-	-	◎	◎	-	-
				기타	기타									
20-0588	-	-	-	◎	◎	◎	◎	-	○	◎	◎	○	-	-
									일정			기타		
20-0633	-	-	◎	-	-	◎	◎	-	○	-	-	X	-	◎
									일정			기타		
20-0634	-	-	-	-	-	◎	-	-	○	◎	-	◎	-	△
									일정					기타
20-0637	-	◎	◎	○	○	◎	◎	◎	○	-	◎	○	-	◎
				기타	기타				일정			기타		
20-0678	-	◎	-	○	○	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	-
				기타	규모									
20-0718	○	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎	○	-
	이유 없음					예산			일정				기타	
20-0721	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎
20-0763	-	-	○	◎	-	◎	◎	-	-	-	◎	○	-	◎
			기타									규모		
20-0816	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	X	X	◎	◎	◎	◎	◎
								기타	일정					

접수 번호	①					②					③		④	
	사업 목적	추진 경위	향후 일정	부지 현황	예산 문제	배치 계획	규모, 공간	에너지 지	품질 제고	기타	예산 계획	재원, 집행	발주 방식	관리 체계
20-0851	-	◎	◎	-	◎	◎	-	-	○	◎	◎	◎	-	◎
									일정					
20-0900	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	◎	○	-	-
												기타		
20-0901	-	-	◎	◎	◎	○	-	-	-	-	◎	○	-	-
						기타						기타		
20-0979	-	-	-	-	◎	○	◎	-	-	-	-	◎	-	-
						예산								
20-0999	-	-	◎	◎	○	◎	◎	-	△	-	◎	◎	-	◎
					예산				일정					
20-1002	-	-	-	◎	-	○	-	X	-	-	◎	◎	-	-
						기타		기타						
20-1075	-	-	-	-	-	○	◎	◎	◎	-	◎	◎	-	-
						예산								
20-1091	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	X	X	◎	◎	◎	-	-
								기타	기타					
20-1092	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎
반영 비율(%)	84	94	95	94	90	79	98	83	76	92	94	93	97	94

## 02

### 공무원 인식조사

#### 1. 조사개요

##### ● 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 발전 방향을 모색하고자 함

##### ● 조사기간

- 온라인조사 기간: 2020.10.14. ~ 2020.10.30.
- 결과취합 및 분석: 2020.11.09. ~ 2020.11.20.

##### ● 조사대상 및 방법

- 대상: 2019년 10월 ~ 2020년 9월 접수된 사전검토 신청기관 담당자 932명
- 방법: 온라인 설문조사(사전 전화 연락 후 온라인설문 발송)
- 설문대상 932명 중 503명이 응답하여 53.9%의 응답률을 보였음
  - 기관유형별 비율은 지방자치단체(기초) 62.6%, 공공기관 10.5%, 지방자치단체(광역) 10.1%, 지방자치단체(교육청) 8.9%, 국가기관 6.4%, 지방공기업 1.4% 순으로 나타남

표 5-7 기관유형별 설문조사 비율

소속기관	응답자(명)	비율(%)
국가기관	32	6.4
지방자치단체(광역)	51	10.1
지방자치단체(기초)	315	62.6
지방자치단체(교육청)	45	8.9
공공기관	53	10.5
지방공기업	7	1.4
합계	503	100.0

### ● 설문항목

- 설문항목은 일반사항, 사전검토의 실효성 진단, 모니터링, 사전검토 개선사항 등으로 구성됨
- 일반사항은 소속기관, 사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도, 사전검토 신청 시기에 대한 명목척도로 구성함
- 사전검토의 실효성 진단에 대해서는 업무의 도움 유무와 도움이 된 요인, 도움 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

표 5-8 설문조사 항목

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

## 2. 조사결과

### 1) 일반사항

#### ● 사업계획 사전검토 신청 사업의 건축물 용도

- 공공건축 사업계획 사전검토를 신청한 사업의 건축물 용도는 ‘교육연구시설’(22.9%)이 가장 많았고, ‘업무시설’(18.1%), ‘문화 및 집회시설’(16.1%), ‘운동시설’(11.7%) 등은 그 다음으로 높게 나타남
- 사전검토 신청 사업의 건축물 용도를 기관 유형별로 살펴보면, 국가기관(중앙정부)은 ‘교육연구시설’과 ‘업무시설’이 대부분(90.6%)을 차지하고 있는 반면, 광역지자체는 ‘문화 및 집회시설’, ‘의료시설’(모두 11.8%), 기초지자체는 ‘문화 및 집회시설’(21.0%), ‘운동시설’(17.1%) 등을 다른 기관에 비해 상대적으로 높은 비율로 신청하고 있는 것으로 나타남

그림 5-1 사전검토 신청사업 건축물 용도

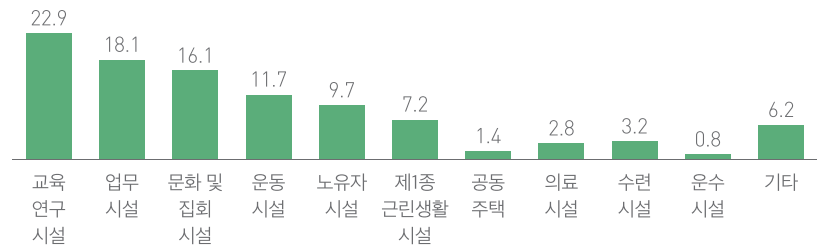


표 5-9 사전검토 신청사업 건축물 용도

용도구분	빈도	%	용도구분	빈도	%
교육연구시설	115	22.9	수련시설	16	3.2
업무시설	91	18.1	의료시설	14	2.8
문화 및 집회시설	81	16.1	공동주택	7	1.4
운동시설	59	11.7	운수시설	4	0.8
노유자시설	49	9.7	기타	31	6.1
제1종근린생활시설	36	7.2	합계	503	100.0

### ● 사업계획 사전검토 신청 시기

- 사전검토 신청 시기는 예산(예산 확정 전, 후, 기타), 부지(대지 확정 전, 후, 모름), 프로그램(실별 용도 및 면적)으로 기준을 구분
- 사전검토를 신청하는 시기로, 예산이나 부지가 확정된 후에 신청하는 경우가 대부분이었으며, 프로그램(실별 용도, 면적) 기준에서는 프로그램 확정 전과 후의 사전검토 신청 비율에 큰 차이를 보이지 않았음
  - 광역지자체는 프로그램 확정 전과 후의 사전검토 비율이 같음
  - 기초지자체는 프로그램 확정 전에 사전검토를 신청하는 경우가 더 많음

그림 5-2 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

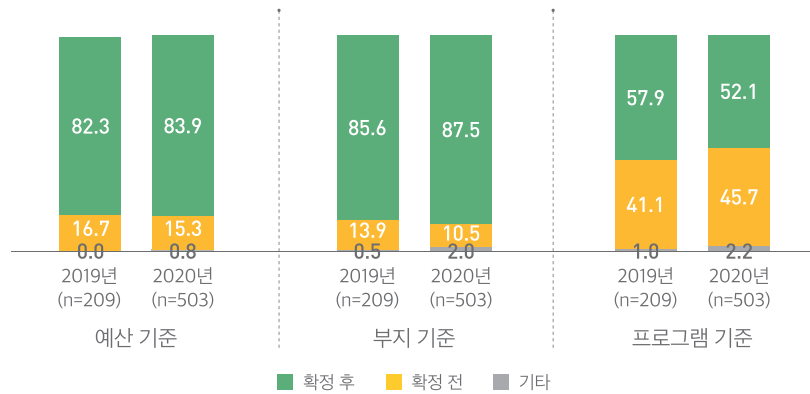


표 5-10 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수		503	32	51	315	45	53	7
예산	확정 전	15.3	9.4	23.5	16.8	8.9	7.5	14.3
	확정 후	83.9	90.6	76.5	82.5	88.9	90.6	85.7
	기타	0.8	0	0	0.6	2.2	1.9	0
부지	확정 전	10.5	12.5	15.7	11.1	2.2	9.4	0
	확정 후	87.5	84.4	82.4	88.3	93.3	84.9	85.7
	기타	2	3.1	2	0.6	4.4	5.7	14.3
프로그램 (실별용도, 면적)	확정 전	21.9	47.1	54.9	11.1	37.7	14.3	
	확정 후	78.1	47.1	43.8	86.7	56.6	85.7	
	기타	0	5.9	1.3	2.2	5.7	0	



## 2) 사전검토의 실효성

### ● 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무

- 사전검토 업무 담당자 10명 중 8명(82.7%)은 공공건축 사업계획 사전검토가 ‘업무에 도움이 되고 있다’고 응답하였고, ‘도움이 되고 있지 않다’는 응답은 17.3%
  - 한편, 사전검토가 ‘업무에 도움이 되고 있다’는 응답은 전년(92.3%) 대비 9.6%p 감소한 것으로 나타남
- 전반적으로 사전검토가 ‘업무에 도움이 되고 있다’는 응답이 높은 가운데, ‘교육청 및 교육지원청’(46.7%), ‘국가기관(중앙정부)’(28.1%) 담당자는 도움이 되지 않는다는 부정적 인식이 상대적으로 높게 나타남

그림 5-3 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

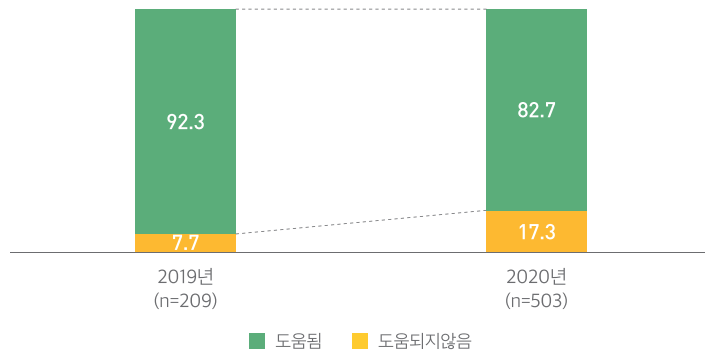


표 5-11 공공건축 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무

구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수	503	32	51	315	45	53	7
업무 도움							
그렇다	82.7	71.9	88.2	86.3	53.3	90.6	57.1
그렇지 않다	17.3	28.1	11.8	13.7	46.7	9.4	42.9

### ● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되고 있는 부분

- 사전검토가 도움이 되고 있는 부분은 '설계공모지침서, 과업지시서 보완/조정'(51.0%), '건축계획 기본방향 설정'(50.2%), '관련 기준 점검'(42.5%), '적정 예산 산출'(40.4%) 등이며, '사업관리체계 점검'(8.2%)에는 도움을 크게 받고 있지 않은 것으로 나타남
- 전년도 결과와 비교해 보면, '건축계획 기본방향 설정', '관련 기준 점검', '적정 예산 산출', '부지의 법적규제 확인', '프로그램 보완/조정' 등에서는 도움을 받고 있는 비율이 증가한 반면, '사업 추진 방향'에 대해서는 상대적으로 낮아진 것으로 나타남

그림 5-4 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 부분(다중응답)

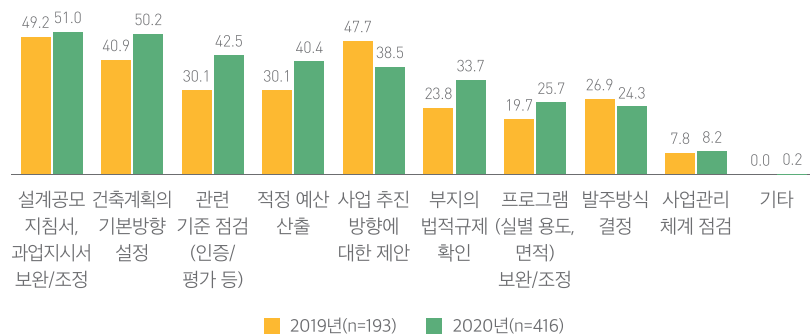


표 5-12 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 부분(다중응답)

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수		416	23	45	272	24	48	4
업무에 도움이 된 이유	설계공모지침서, 과업지시서 보완	51	65.2	55.6	49.6	41.7	52.1	50
	건축계획의 기본방향 설정	50.2	34.8	51.1	51.8	50	47.9	50
	관련 기준 점검 (인증/평가 등)	42.5	47.8	33.3	42.3	50	50	0
	적정 예산 산출	40.4	34.8	33.3	41.9	29.2	43.8	75
	사업추진 방향에 대한 제안	38.5	47.8	51.1	36.4	33.3	37.5	25
	부지 법적규제 확인	33.7	56.5	22.2	31.6	33.3	47.9	0
	프로그램 보완조정	25.7	17.4	33.3	26.5	33.3	16.7	0
	발주방식 결정	24.3	39.1	20	21.7	16.7	41.7	0
	사업관리체계 점검	8.2	13	11.1	6.6	16.7	8.3	0
	기타	0.2	0	0	0.4	0	0	0

### ● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유

- 사전검토가 업무에 되지 않았던 이유로는 ‘타 심사와의 중복’으로 인한 추가적인 행정력 투입과 ‘설계자가 검토해야 하는 의견’을 제시했다는 의견이 가장 높게 나타남. 그 외에 ‘예산 조정이 어렵다’는 점과 ‘내부 방침과 상이한 의견이 많다’는 의견이 제시됨
- 심사 중복과 설계자가 검토해야 할 의견이라는 응답은 전년도와 마찬가지로 가장 높게 나타났고, 예산 조정 어려움과 검토의견 반영을 위한 기간이 부족하다는 의견은 높아진 것으로 나타남. 반면, 내부 방침과 상이한 의견이 많다는 점과 검토의견이 객관적/전문적 근거가 미흡하다는 인식은 감소함

그림 5-5 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)

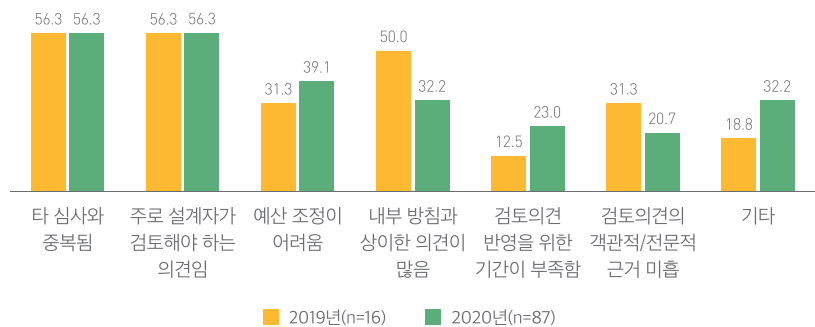


표 5-13 공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수		87	9	6	43	21	5	3
업무에 도움이 되지 않은 이유	타 심사와 중복	56.3	44.4	33.3	58.1	71.4	40	33.3
	설계자가 검토해야 하는 의견	56.3	77.8	66.7	48.8	66.7	20	66.7
	예산 조정 어려움	39.1	11.1	66.7	32.6	57.1	40	33.3
	내부 방침과 상이	32.2	11.1	16.7	32.6	38.1	40	66.7
	검토의견 반영을 위한 기간 부족	23	11.1	33.3	25.6	28.6	0	0
	객관적·전문적 근거 미흡	20.7	11.1	33.3	20.9	19	20	33.3
	기타	32.2	44.4	16.7	32.6	28.6	60	0

### ● 사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도

- 사전검토 의견서 항목별 내용을 반영했다는 응답이 적게는 60%에서 73%까지 나타나고 있어, 사전검토 의견이 다수 반영되고 있는 것으로 나타남
- 의견서 내용 중 가장 많이 반영한 항목은 '에너지효율화 등 지속가능성 제고 방안'(4.04점)과 '설계 발주방식 결정'(4.03점)이며, '예산'은 반영하지 않았다는 응답이 8.3%로 다른 항목에 비해 상대적으로 높게 나타남

그림 5-6 사전검토 의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도

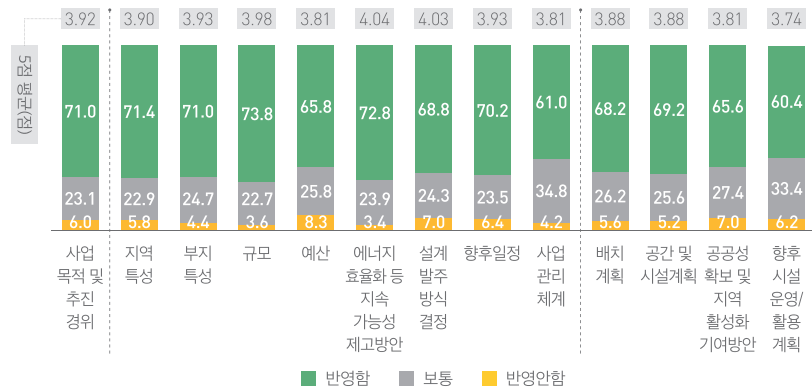


표 5-14 사전검토 의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도

구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수	503	32	51	315	45	53	7
사업 목적 및 추진경위	3.92	3.72	4.06	3.95	3.53	4.02	4
지역특성	3.9	3.66	4.12	3.94	3.47	4.04	3.43
부지특성	3.93	3.66	4.06	3.98	3.62	3.98	3.57
규모	3.98	3.72	3.98	4.04	3.67	4.13	3.14
예산	3.81	3.34	4	3.9	3.27	3.96	3.14
에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안	4.04	3.75	4.14	4.06	4.02	4.11	3
설계발주방식 결정	4.03	3.81	4.31	4.03	3.76	4.17	4
일정	3.93	3.72	4.25	3.97	3.49	3.98	3
사업관리체계	3.81	3.47	4.04	3.83	3.67	3.91	3.29
배치계획	3.88	3.41	4.1	3.91	3.73	3.87	4.14
공간 및 시설계획	3.88	3.53	4.14	3.92	3.69	3.81	4
공공성 확보 및 지역 활성화 기여 방안	3.81	3.34	3.98	3.89	3.4	3.89	3.29
향후 시설 운영/활용계획	3.74	3.25	4.02	3.79	3.42	3.79	3.57

### 3) 사전검토 개선사항

#### ● 사전검토 개선 사항 종합

- 사전검토 제도에 있어 개선했으면 하는 내용으로 '검토기간(30일)'(35.6%)과 '접수일' (24.3%)을 가장 많이 꼽음
- 개선했으면 하는 내용 3순위까지 종합한 결과에서도 '검토기간(30일)'(64.6%)과 '접수일'(53.1%)을 사전 검토 담당 공무원 2명 중 1명 이상이 지적하고 있어, 행정 업무 특성을 반영한 조정이 필요할 것으로 사료됨
- 그 외에 '실무자 교육 및 홍보필요'(32.6%), '전문인력 확충 및 역량강화'(25.6%), '기존 제도와의 연계성 확보'(23.7%) 등도 그 뒤를 이음
- 검토기간 축소에 대한 의견은 '국가기관'과 '교육청 및 교육지원청'에서 타 기관 대비 높게 나타남

그림 5-7 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)

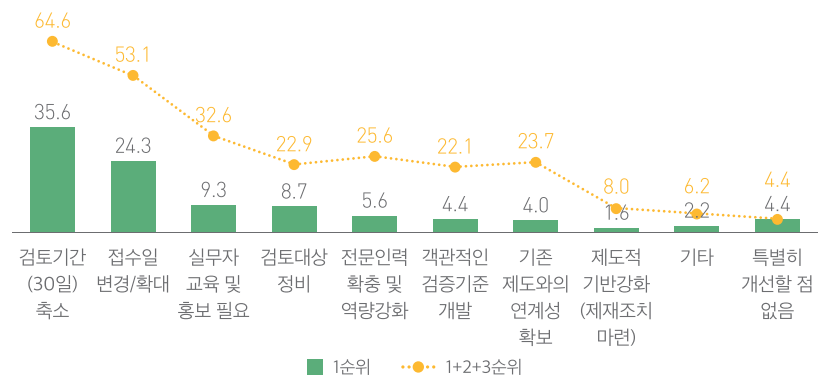


표 5-15 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수		503	32	51	315	45	53	7
사전검토 제도에 대한 개선사항	검토기간 단축	64.6	75	58.8	64.8	71.1	62.3	28.6
	접수일변경/확대	53.1	71.9	52.9	49.8	53.3	62.3	42.9
	실무자 교육 및 홍보필요	32.6	37.5	25.5	34.9	33.3	24.5	14.3
	전문인력 확충 및 역량강화	25.6	28.1	25.5	26	22.2	24.5	28.6
	기존 제도와 의 연계성확보	23.7	21.9	15.7	23.2	37.8	22.6	28.6
	검토대상 정비	22.9	15.6	19.6	21	33.3	30.2	42.9

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사전검토 제도에 대한 개선사항	객관적인 검증기준개발	22.1	21.9	23.5	22.9	15.6	20.8	28.6
	제도적 기반강화 (제재조치 마련)	8	0	17.6	7.6	4.4	7.5	14.3
	기타	6.2	6.3	7.8	4.8	13.3	5.7	14.3
	특별한 개선사항 없음	4.4	0	7.8	4.8	0	5.7	0

### ● 사전검토 신청서 내용 중 작성이 어려운 항목

- 사전검토 신청서 작성 시 가장 어려운 항목은 사업계획 파트의 '예산'(23.1%)으로 나타남
- 작성이 어려운 항목 3순위까지 종합한 결과에서는 '예산'(38.8%)과 더불어 '공간 및 시설계획'(39.2%), '배치계획'(32.0%), '에너지 효율화 등 지속 가능성 제고 방안'(27.2%), '향후 시설운영/활용계획'(24.7%), '공공성 확보 및 지역 활성화 기여 방안'(24.3%) 등이 높게 나타나, 전반적으로 건축계획과 관련된 항목 작성이 어려운 것으로 나타남

그림 5-8 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목

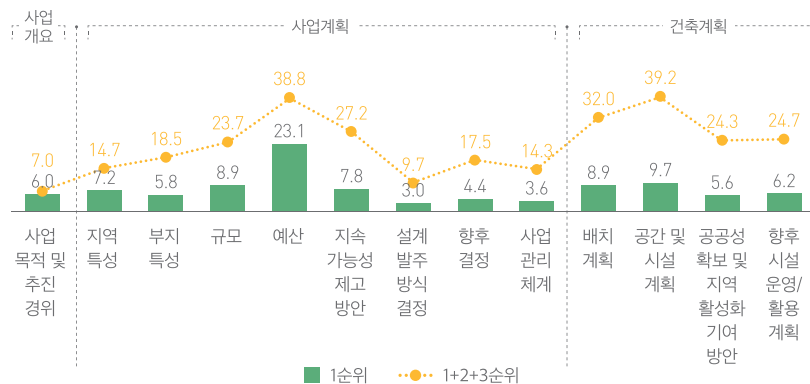


표 5-16 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례수		503	32	51	315	45	53	7
사전검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목	사업목적· 추진경위	7	9.4	3.9	6.3	8.9	9.4	14.3
	지역 특성	14.7	15.6	21.6	10.5	35.6	17	0
	부지 현황·특성	18.5	28.1	15.7	18.1	20	18.9	0
	규모 계획	23.7	21.9	21.6	25.1	15.6	24.5	28.6
	예산 계획	38.8	31.3	47.1	40.3	20	43.4	28.6
	각종 인증 대상 여부	27.2	34.4	27.5	28.9	6.7	24.5	71.4
	설계발주방식	9.7	6.3	13.7	8.9	8.9	13.2	14.3
	향후 일정	17.5	18.8	23.5	15.6	13.3	26.4	14.3
	사업관리체계	14.3	18.8	11.8	15.6	8.9	11.3	14.3
	배치 계획	32	31.3	31.4	31.1	42.2	26.4	57.1
	공간·시설계획	39.2	40.6	35.3	39.7	44.4	35.8	28.6
	공공성 확보 방안	24.3	34.4	15.7	21.6	31.1	35.8	28.6
	향후 시설운영/ 활용계획	24.7	6.3	21.6	29.5	26.7	11.3	0

● 공공건축지원센터에 바라는 점

표 5-17 공공건축지원센터에 바라는 점

주요내용	빈도(건)
<b>사전검토 접수일 및 검토기간 관련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 검토 접수일자 확대 및 검토기간 축소</li> <li>- 검토기간 단축 및 과업내용서 등에 대한 세밀한 검토 및 자문 필요</li> <li>- 기존 제도와 연계 등을 통한 검토기간 단축으로 사업추진 기간 단축</li> <li>- 설계공모 대상 확대에 따른 업무량 증가를 지원하고, 빠른 업무처리를 위하여 센터 인력 충원 필요하다고 생각</li> </ul>	141
<b>사전검토 전문성·현실성 확보</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 검토의견이 실무에 반영하기 어려운 부분이 있으므로 차선택에 대한 의견 제시 필요 (이상적인 의견이 많음)</li> <li>- 사전검토 조치사항에 명시된 추정공사비로 예산을 확보하라는 필수조건 명시 필요</li> <li>- 사전 검토 시 해당업무에 대한 기획업무의 진행 정도를 중요시 하시는데 현장에서 실제 발주업무에서 기획업무는 실무공무원에게 전문성이 떨어질 수 있고 그렇다고 용역을 주기엔 현재까지의 관행이 그러하지 않아 용역발주를 통한 수행에는 애로사항이 있어 이를 법적근거와 홍보로 필수적인 과정으로 인식하게 하는 부분이 필요할 것으로 보입니다.</li> </ul>	63
<b>사전검토 관련 절차 관련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축기획을 공공건축지원센터에서 해줬으면 함</li> <li>- 절차 간소화를 위해 사전검토 유형별·용도별·규모별 절차 세분화 필요</li> <li>- 사전검토 중 예산·행정절차 제약을 감안하여 반영/미반영 여지를 두었으면 함</li> </ul>	41
<b>공공건축 실무자 대상 교육 및 홍보</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공건축에 대한 교육자료 필요</li> <li>- 건축기획 수립 역량을 높이기 위한 교육 필요</li> <li>- 사전검토 제도에 대해 상급자를 포함한 사업담당자의 인식 부족. 이에 사전검토 제도에 대한 적극적인 홍보와 강력한 규제 필요</li> <li>- 시설직(건축, 토목) 외 일반 행정직 직원들이 사전검토 제도에 대한 인식 부족. 홍보 필요</li> </ul>	32
<b>타 심사 및 검토와 중복 개선 필요</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축계획적인 측면서 구체적인 의견이 많아 설계공모시 획일적인 공모안 우려, 계획 의견의 대부분은 기존 성과요구수준과 중복됨</li> <li>- 교육연구시설은 사전검토 대상에서 제외해야한다고 생각. 학생 수 증가에 따라 수용계획을 수립하여 교육시설 신축 및 증축이 이루어지고 있으며, 예산편성과정에서 사업추진의 당위성을 검토하기 때문에 사전검토제도와 중복된다고 생각</li> </ul>	7



### 3. 분석 종합

- **계획 관련 항목(설계공모지침서, 사업추진방향 등)의 실효성 높음**

- 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된다는 응답자가 82.7%로 나타났으며, 이는 작년(92.3%) 대비 9.6%p 감소한 수치임
- 사전검토 의견 중 건축계획과 관련한 '설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정', '건축계획의 기본방향 설정'이 업무에 가장 도움이 되었다고 응답
- 작년 인식조사 결과에 비해 크게 증가한 항목은 '건축계획의 기본방향 설정', '관련 기준 점검(인증·평가 등)', '적정 예산 산출', '부지의 법적규제 확인', '스페이스 프로그램 보완·조정' 등임

- **타 심사와 중복된다는 의견이 지속적으로 응답**

- 사전검토 업무가 도움이 되지 않은 이유로 '타 심사와 중복', '설계자가 검토해야하는 의견'이 가장 많았으며, '예산 조정이 어려움'이 뒤를 이음
- 기존에 수행하는 각종 심사(총사업비 심의, 지방재정투자사업심사 등)와의 항목 유사성 때문인 것으로 판단되며, 건축기획이 의무화되었음에도 불구하고, 일선에는 '건축계획' 부분에 대해서는 설계자가 검토·작성해야 할 항목이라고 판단하고 있는 것으로 나타남
- 다만, 앞서 실효성이 높은 항목들은 타 심사에서 검토하지 않는 항목이므로 사전 검토 제도가 이러한 항목들에 대한 검토 전문성 강화 및 고도화 필요

- **사전검토 기간 축소 및 교육 확대에 대한 높은 요구**

- 사전검토 제도 개선사항에 대해서 사전검토 기간 축소 및 접수일 확대가 필요하다는 의견이 다수
- 담당자들이 사전검토 신청서를 작성하는데 어려움을 겪고 있는 항목은 '공간 및 시설계획'이 가장 많았고, '예산', '배치계획' 순으로 나타남
- 작년과 마찬가지로 '실무자 교육 및 홍보'에 대한 요구가 높게 나타난 것을 볼 때, 지속적인 공공건축에 대한 교육과 홍보를 진행할 필요가 있음

# 2020

## 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

Preliminary Review of Public Building Projects  
2020 Annual Report

**(auri)** 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

30116 세종특별자치시 가림로 143, KT&G세종타워B 8층  
TEL. 044-417-9600 FAX. 044-417-9604 [www.npbc.or.kr](http://www.npbc.or.kr)

