

# 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서



2022  
공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



# 2022

## 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

# 목차

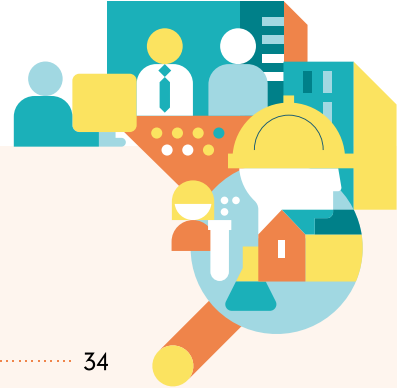
## 1장 국가공공건축지원센터 소개

<b>01 설립목적 및 역할</b>	06
1. 공공건축지원센터의 필요성	06
2. 국가공공건축지원센터 설립 근거 및 목표	07
<b>02 2021-2022년 국가공공건축지원센터 업무 성과</b>	11
1. 법정 업무	11
2. 지원 업무	12
3. 연구 업무	12
4. 협력 체계	13
<b>03 국가공공건축지원센터 중장기 발전계획</b>	15
1. 국가공공건축지원센터 단계별 중장기 발전계획	15
2. 국가공공건축지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략	16

## 2장 공공건축 사업계획 사전검토 개요

<b>01 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적</b>	20
<b>02 공공건축 사업계획 사전검토</b>	22
1. 사전검토 대상	22
2. 사전검토 절차	24
3. 사전검토 주요 내용	28
4. 분야별 외부전문가 활용	30





### 3장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

<b>01 2021-2022년 사전검토 수행 개요</b>	34
1. 2021년 사전검토 신청 현황	34
2. 2022년 사전검토 신청 현황	37
<b>02 사전검토 수행현황 종합(2014-2022년)</b>	41
1. 연도별 추이	41
2. 유형별 추이	44
<b>03 2021-2022년 사전검토 신청서 현황 분석</b>	58
1. 2021년 사전검토 신청서 분석	58
2. 2022년 사전검토 신청서 분석	68
<b>04 2021-2022년 사전검토 의견서 현황 분석</b>	78
1. 2021년 사전검토 의견서 분석	78
2. 2022년 사전검토 의견서 분석	88

### 4장 공공건축 사업계획 사전검토 공무원 인식조사

<b>01 조사개요</b>	110
<b>02 조사결과</b>	112
1. 일반사항	112
2. 건축기획 수행 여부	115
3. 사전검토 제도 실효성	119
4. 사전검토 제도 개선사항	124
<b>03 분석 종합</b>	130

## 1장

# 국가공공건축지원센터 소개

- 
- 01 설립목적 및 역할
  - 02 2021-2022년 국가공공건축지원센터 업무 성과
  - 03 국가공공건축지원센터 중장기 발전계획



# 1장 국가공공건축지원센터 소개

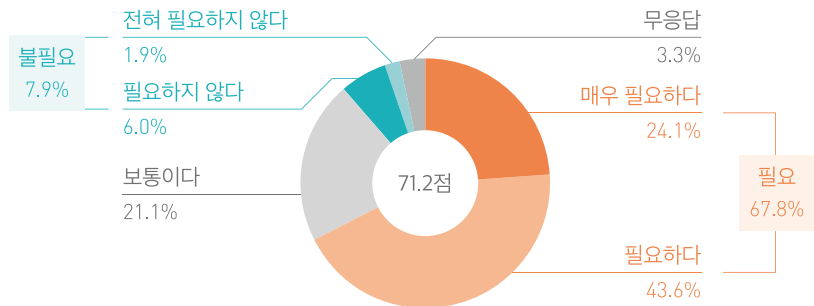
## 01

### 설립목적 및 역할

#### 1. 공공건축 지원센터의 필요성

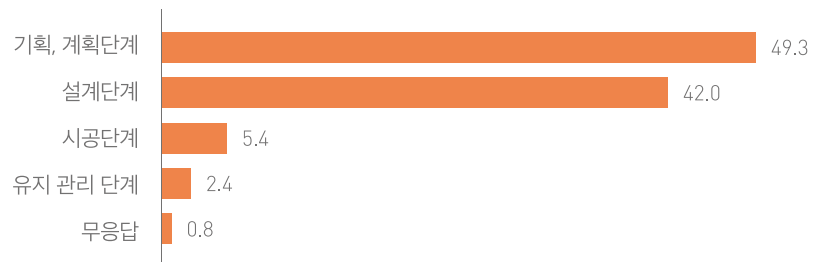
- **국민 생활의 질 향상을 위한 공공서비스 확대로 공공건축 공급 증가**
  - 국민 생활의 질을 높이기 위한 공공서비스의 범위가 점차 확대되면서 공공건축 종류가 다양해지고 양적으로도 크게 증가
  - 법원, 경찰서, 소방서, 세무서 등은 공공 업무 수행을 위한 필수적인 시설이며, 동사무소, 보건소, 도서관, 학교, 체육시설 등 공공건축은 주민의 일상적인 생활기반시설이며, 국민 삶의 질 향상에 이바지
  - 공공건축은 지역의 랜드마크로써 건축문화를 선도하고 지역과 국가의 경쟁력을 높이는데 기여하고 있으며, 최근에는 지역 활성화를 위한 수단으로 활용
- **기획 부실 등 단순 행정업무 중심의 공공건축 사업관리 체계의 한계**
  - 공공건축은 중앙정부 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 검토수준에 그쳐 공공건축의 효율성, 이용 편의성, 공공성 등에 대한 충분한 고려가 미흡
  - 결과적으로 과대·과다 설계로 인한 예산 낭비 등으로 사회적 비난을 초래하거나, 획일적·권위적인 디자인으로 인한 도시이미지 형성에 지장을 주는 사례가 다수 발생
- **부족한 전문성과 객관성을 담보한 공공건축사업의 지원 역할 필요**
  - 공공기관에서는 전문인력 보유의 한계, 확정된 프로젝트에 대해서만 예산을 사용할 수 있는 재정운영방식의 한계 등으로 인해 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



출처: 국가공공건축지원센터. (2021). 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서. 건축공간연구원. p.9

그림 1-2 공공건축 조성과정 중 지원이 필요한 단계(단위: %)



출처: 국가공공건축지원센터. (2021). 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서. 건축공간연구원. p.9

## 2. 국가공공건축 지원센터 설립 근거 및 목표

### ● 국가공공건축지원센터 설립 근거

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

#### 「건축서비스산업 진흥법」(법률 제19046호) 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 (하략)

**「건축서비스산업 진흥법 시행령」(대통령령 제33466호) 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.

## ● 국가공공건축지원센터의 설립 목표 및 주요 업무

- 국가공공건축지원센터는 공공건축의 공공적 가치 제고를 비전으로 가지며, 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, 12-20. p.16

- **(법정업무)** 공공건축 사업계획 사전검토, 자문에 대한 응답, 공공기관 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등
- **(지원업무)** 공공건축 기획업무 지원, 설계발주 지원, 공공기관 및 건축사 대상 공공 건축 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, 공공 건축 디자인 관리 관련 유관기관과의 네트워크 형성

## ● 국가공공건축지원센터의 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 지역 공공건축지원센터 설립근거 마련
2020.11.	—	건축도시공간연구소가 건축공간연구원으로 개원
2022.11.	—	11개 지역 공공건축지원센터 설립

출처: 국가공공건축지원센터. (2021). 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서. 건축공간연구원. p.11.  
활용하여 연구진 재작성



## 02

### 2021-2022년 국가공공건축지원센터 업무 성과

#### 1. 법정 업무

##### ● 공공건축 사업계획 사전검토 개요

- 2021년 접수 1,301건, 2022년 접수 891건

표 1-1 최근 5년간 사전검토 접수 현황(2018-2022)

사전검토	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
접수(건)	224	469	1,195	1,301	891
접수기간	11개월	12개월	11개월	11개월	11개월
월 평균 접수(건)	20.4	42.6	108.6	118.3	81

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

##### ● 자문에 대한 응답

- 2021년 755건, 2022년 572건 (전화, 방문, 메일·공문, 홈페이지)

- 자문내용은 사전검토 관련 문의가 다수를 차지하며, 설계공모 운영, 건축기획, 공공건축물 조성지원 관련 순임

표 1-2 자문응답 수행 현황

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

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

##### ● 공공기관 관계자에 대한 교육

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

##### ● 공공건축 데이터베이스 구축

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

## 2. 지원 업무

### ● 지역 공공건축지원센터 설립 지원·홍보

- 지역 공공건축지원센터 설립 지원
  - 사업계획 사전검토의 절차, 수행방법에 대한 노하우 및 관련 DB 공유
  - 국가공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터 협업 체계 구축
  - 공공건축 조성체계 개편에 따른 지역 공공건축지원센터의 필요성 홍보
- 국가 및 지역 공공건축지원센터 협의체 운영
  - (추진목적) 사업계획 사전검토 현안, 사전검토 DB공유 방안 등 국가-지역 공공건축 지원센터 간 업무 협력체계 및 네트워크 구축 방안 논의
  - (주요내용) 지역 공공건축지원센터 운영현황 및 중장기 운영계획 공유, 국가공공 건축지원센터 사전검토 DB 시스템 구축 현황 소개 및 DB활용 안내, 국가-지역 공공건축지원센터 역할분담 및 업무 효율화 방안 논의
- 관계기관 협의 및 자문수행
  - 대면, 서면, 유선 자문 등 관계기관 여건에 따라 다양한 방식으로 지원업무 수행
- 센터 설립을 추진 중인 광역 및 기초자치단체에 대한 지속적인 지원 추진
  - 관계기관 수요에 대응하여 DB제공, 자문회의, 협의 방식으로 지원

## 3. 연구 업무

### ● 이용자 관점에서 본 공공건축 연구

- 목적
  - 공공건축의 품질을 향상하기 위해 다양한 제도가 신설되고 전문가의 참여가 증가하고 있음에도 불구하고, 이용자 수요에 맞지 않는 시설 입지, 운영 열악, 이용자 불편, 안전 등의 문제는 여전히 제기
  - 좋은 공공건축이 지향해야 하는 목표는 공간과 시설을 이용하는 시민들에게 최적의 공공서비스를 제공하는 것이므로, 공공건축 품질 향상을 위해서는 최종 수요자인 이용자 관점에서 공공건축 문제에 접근 필요
- 2021년 국민체육센터 연구 주요 내용
  - 국민체육센터 시설 개요 및 주요 쟁점
  - 국민체육센터 조성 과정의 이용자 고려 및 이용 실태
  - 국내·외 우수 공공체육시설 조성·운영 현황과 시사점
  - 국민체육센터 이용자 만족도 제고 방안
- 2022년 행정복지센터 연구 주요 내용
  - 행정복지센터 시설 개요 및 쟁점
  - 이용자 관점의 행정복지센터 사업계획 진단

- 이용자 관점의 행정복지센터 조성과정 및 운영·이용 심층분석
- 이용자 관점의 행정복지센터 조성 방안

### ● 공공건축심의위원회 운영가이드 2022

#### - 목적

- 공공건축심의위원회의 구성 및 운영, 기능 등은 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3 및 동법 시행령 제19조의3, 제19조의4에 규정되어 있으나, 내용이 구체적이지 않아 가이드를 통해서 주요내용을 안내
- 공공기관 공공건축심의위원회 운영 담당자, 심의안건 사업 담당자, 심의위원들의 이해를 돕기 위한 발간물로 도입취지 및 배경, 기능, 구성 및 주체별 역할, 운영 등을 담고 있음

#### - 주요 내용

- (공공건축심의위원회 도입취지 및 기능) 공공건축심의위원회 도입 취지 및 운영 원칙, 심의 및 자문 기능과 대상 등에 대한 설명
- (공공건축심의위원회 구성 및 역할) 건축기획 업무에 대한 정의를 비롯하여 기본 계획이나 계획설계와 건축기획의 차이점을 설명하고 건축기획 업무 구성 요소에 대해 안내
- (공공건축심의위원회 운영) 심의 운영과 관련하여서 개최주기 및 방식, 심의내용, 심의절차(안), 심의위원 심의 진행 시 제척·회피에 대한 사항과 자문 운영 관련 개최주기 및 방식, 자문절차(안) 등을 설명
- (부록) 공공건축심의위원회 현황, 공공건축심의위원회 운영규정 구성(안), 관련 서식(안) 제공

## 4. 협력 체계

### ● 유관기관 네트워크 구축 및 강화

#### - 필요성

- 「건축서비스산업 진흥법」 개정을 통해 지역 공공건축지원센터 설립이 가능하게 되었고 건축기획 도입, 공공건축심의위원회 설립 등 공공건축 조성 관련 제도적 환경 변화
- 공공건축지원센터의 주요 법정업무는 크게 사전검토 업무, 자문에 대한 응답, 공공기관 관계자에 대한 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등임. 자문에 대한 응답 범위는 공공건축 설계공모 발주, 기획 및 관리, 디자인관리, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 유지·관리 방안, 공공기관 관계자 교육 등을 포괄

- 공공건축 사업계획 사전검토 대상이 확대되고 접수 건수가 급증함에 따라 국가와 지역 공공건축지원센터의 효율적인 역할 분담 및 상호 협력적인 네트워크 중요
  - 2022년까지 총 11개 지역 공공건축지원센터가 설립 되어 운영 중임
- 국가-지역 공공건축지원센터 협의체 구성·운영 추진
- 국가 센터와 지역 센터의 협력적 업무체계 구축을 위한 협의체 구성 추진
  - 협의체 구성원 : 국가공공건축지원센터, 지역 공공건축지원센터, 국토교통부 건축 문화경관과 등
  - 지역 센터의 사전검토 대상과 업무범위에 대한 지속적인 상호 협의를 통해 업무 개선, 사전검토 및 자문에 대한 응답 등 법정업무 외에 건축기획 등 지역 공공건축 지원센터의 역할 증대 방안 모색
  - 중장기적으로 현장기반, 장소중심 공공건축 사업계획 사전검토의 확대를 위한 체계 마련과 사전검토 데이터베이스의 상호 활용방안 추진
  - 상·하반기 정기적으로 협의체 회의 운영을 통해 현안을 논의하고, 지역 공공건축지원 센터 설립을 희망하는 지방자치단체의 참관 등 진행

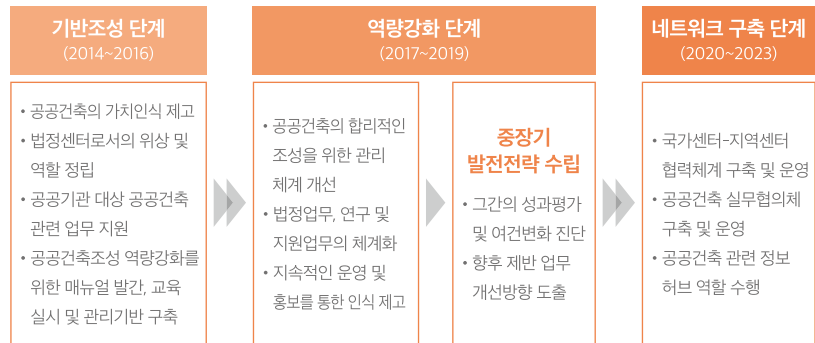
## 03

## 국가공공건축지원센터 중장기 발전계획

1. 국가공공건축  
지원센터 단계별  
중장기 발전계획

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

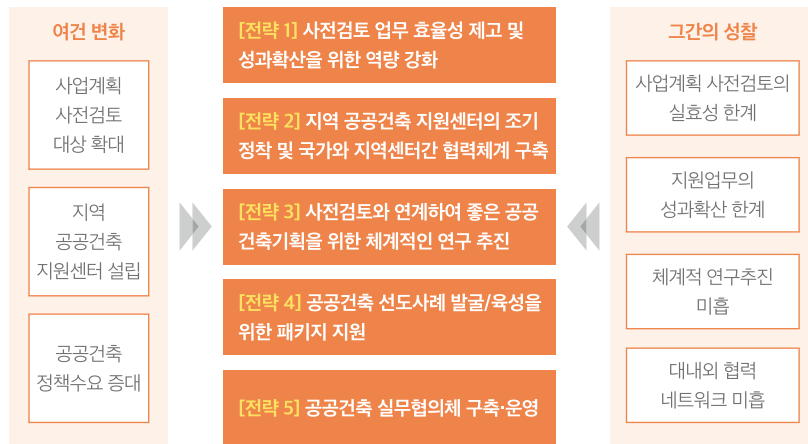
그림 1-5 국가공공건축지원센터 성과목표(~2023년)



출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

## 2. 국가공공건축 지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략

그림 1-6 국가공공건축지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략



출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

- **(전략1) 사전검토 업무 효율성 제고 및 성과 확산을 위한 역량 강화**
  - 건축기획, 공공건축심의위원회, 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 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 추가 업무 대응 여건 마련
- **(전략2) 지역 공공건축지원센터의 정착 및 국가와 지역 센터간 협력체계 구축**
  - 지역 공공건축지원센터 설립 및 운영과 관련한 기준, 지침 등 마련
  - 지역 공공건축지원센터 설립을 검토 중인 지방자치단체를 대상으로 컨설팅 및 정보제공 등 지원
  - 공공건축 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) 국가공공건축물 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, 광역자치단체 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」 제정 및 시행 (2014.6.5. 시행)
  - 건축서비스산업 발전 및 진흥을 통해 국민 편의 증진과 경제 발전에 기여하고, 건축물의 품격을 제고하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」 제정
  - 「건축서비스산업 진흥법」은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상을 위해 적합한 발주방식을 선정하도록 하고, 설계공모방식을 우선 적용 대상 공공 건축물의 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」 제23조제2항에 따라 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 공공건축지원센터에 공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 받아야 함

「건축서비스산업 진흥법」(법률 제19046호) 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전 검토 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”

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

## 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」(법률 제19046호) 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

(상략)

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」(법률 제18795호) 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  
(하략)

### ● 사전검토 대상 사업

- 사전검토 대상 사업은 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」(대통령령 제33466호) 제20조(공공건축 사업계획서에 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
- (하략)

#### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」(대통령령 제33466호) 제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등)

- 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
- (하략)

## 2. 사전검토 절차

### ● 신청시기

- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조제2항에 따라 설계용역 입찰 공고 전에 공공건축지원센터로 공공건축 사업계획 사전검토를 신청해야 함

「건축서비스산업 진흥법 시행령」(대통령령 제33466호) 제20조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

(상략)

- 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.

(하략)

### ● 신청방법

- 공공기관의 장은 사전검토에 소요되는 기간을 감안하여 공공건축지원센터에 사전검토 요청
- 매월 첫째, 셋째 화요일(월 2회)까지 '공공건축 사업계획 사전검토 신청서'를 온라인으로 작성하고, 전자공문 및 첨부자료와 함께 제출
- 매년 12월은 법정업무 결산기간으로 사전검토 접수기간에서 제외

그림 2-2 전자공문 수신처(기관명) 검색 화면

The screenshot shows a 'LDAP Search' window. At the top, there's a search criteria dropdown set to '건축공간연구원' and a '검색' button. Below, '선택된 기관' is '대통령비서실'. There are radio buttons for '전체 검색' (selected) and '선택된 기관 하위 검색'. A text box provides search tips: 1. '출무과' 입력 시 '출무과'만 검색, 2. '출무과' 입력 시 '출무과' 시작하는 모든 기관 검색, 3. '\*출무' 입력 시 '출무'로 끝나는 모든 기관 검색. Below this, it says '결과 : 1개의 기관이 검색되었습니다.' and shows a table with two columns: '기관이름' and '전체기관명'. The first row is '건축공간연구원' and '건축공간연구원'. At the bottom are buttons for '추가 (A)', '이동 (G)', and '닫기'.

기관이름	전체기관명
건축공간연구원	건축공간연구원

### ● 사전검토 신청서 보완자료 요청 및 제출

- 공공건축지원센터의 장은 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조제7항에 따라 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우, 사유를 명시하여 사전검토 신청을

반려할 수 있음

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조제2항에 따른 공모방식 우선적용 대상이 아닌 경우
- 「건축서비스산업 진흥법 시행규칙」 제7조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 및 첨부자료를 제출하지 아니하였거나, 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
- 사전검토 의견서 통지 전에 설계용역 입찰공고를 시행한 경우

### ● 사전검토 의견서(결과) 통지 및 검토의견에 대한 활용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제5항에 따라 접수 기준일로부터 공휴일을 제외한 30일 이내에 검토의견을 해당 공공기관, 관계 중앙행정기관의 장, 관계 지방자치단체의 장에게 공문서의 형태로 제공
- 공공기관은 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3제2항 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 전 검토의견에 대한 반영여부 및 세부내용을 공공건축지원센터에 통보

#### 「건축서비스산업 진흥법」(법률 제19046호) 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

(상략)

- 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.

(하략)

#### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」(대통령령 제33466호) 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

(상략)

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

### ● 사전검토의 재신청

- 「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」(법률 제19046호) 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

(상략)

- 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.

(하략)

#### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」(대통령령 제33466호) 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

(상략)

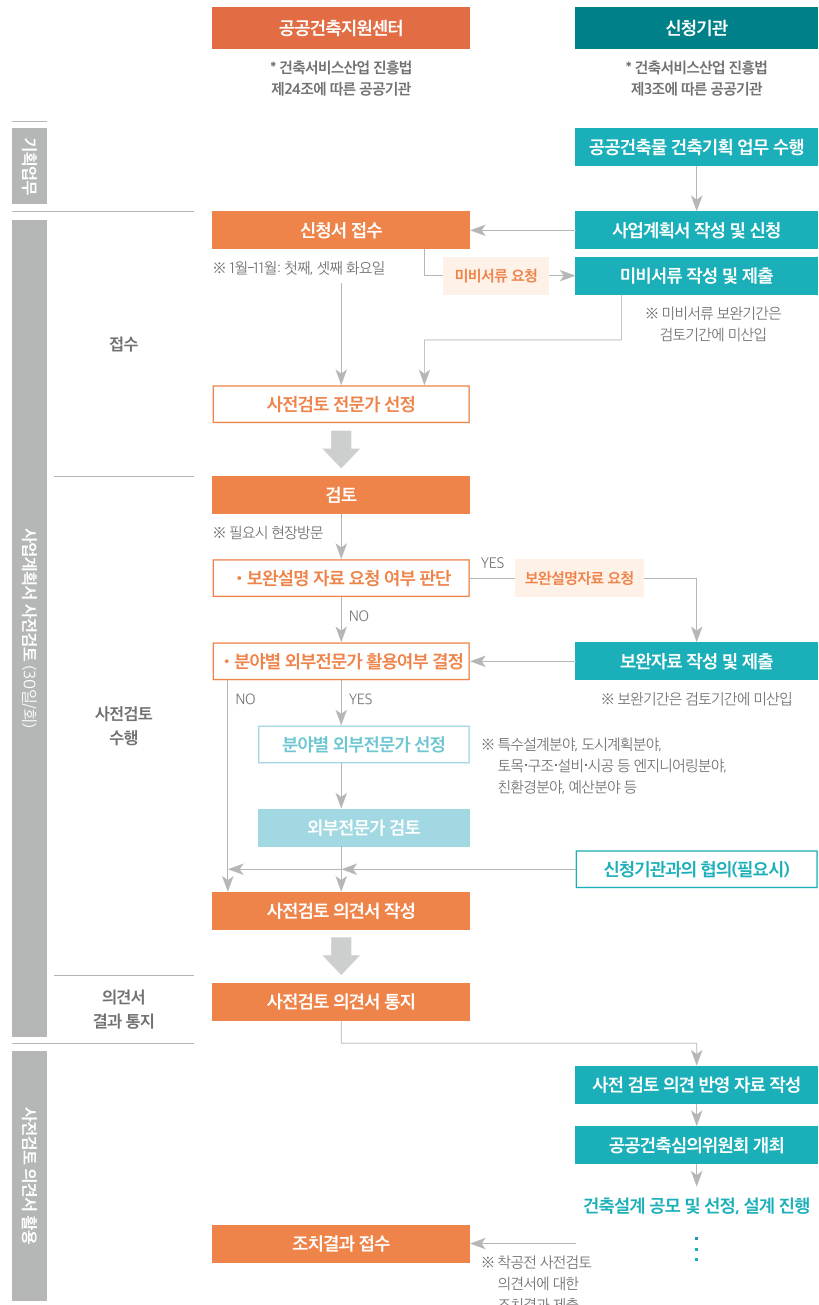
- ③ 법 제23조제4항 단서에서 "건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제23조에 따른 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우는 제외한다.

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

(하략)



그림 2-3 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스



### 3. 사전검토 주요 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제2항 및 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제7조의 내용에 따라 사업개요, 사업계획, 건축계획으로 구분됨
- 사업계획 사전검토 신청서의 세부항목 구성은 다음과 같음

표 2-1 사업계획 사전검토 신청서 항목

구분		사전검토 주요 내용
사업 개요	사업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업의 목적</li> <li>• 사업 추진경위</li> </ul>
	사전수행 절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전절차 수행여부 상위계획(중기재정계획, 지구단위계획, 마스터플랜, 관련중장기계획, 생활권계획 등) 계획변경(도시관리계획변경) 심사·심의(총사업비 심의, 공용재산취득계획안 심사, 지방재정투자심사, 공유재산심의 등) 조사·진단(문화재지표조사, 석면조사, 구조안전진단, 현황측량, 지반조사, 지장물조사 등) 평가(교통영향평가, 재해영향평가, 환경영향평가, 교육환경영향평가, 지하안전영향평가 등) 관계기관 사전협의</li> <li>• 건축기획 &amp; 공공건축 심의위원회 자문 사전수행 건축기획 수행방식, 공공건축심의위원회 구성 및 운영방식 등</li> </ul>
사업 계획	지역특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지 주변 지역 여건 도시계획, 인구특성, 산림지·녹지 분포, 주변 공공건축·공공공간 현황, 기타</li> <li>• 지역사회 요구 수요조사, 민원 동향</li> <li>• 이용 수요 확인 주용도 및 세부용도, 수요규모, 추정이용인원 및 1인당 평균이용 면적, 추정근거</li> </ul>
	대지특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업대지 개요 대지 위치 및 면적, 지역지구, 행위제한 등 계획 제한 사항 검토</li> <li>• 대지 내 기존건축물 현황</li> <li>• 접근성 대중교통 접근성, 보행 접근성, 진입도로 유무</li> <li>• 물리적 특성 경사고저, 지반상태, 대지정리 완료 여부, 기타</li> </ul>
	규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실별 규모(space program)와 산출근거</li> <li>• 건축구분별 사업 면적</li> <li>• 대지와 건축물의 규모 법정 허용 규모, 층수, 주차면적 산정기준, 법정 주차 대수 계획 규모(건폐율, 용적률, 공용면적비), 층수, 계획 주차대수 및 면적</li> </ul>

사업 계획	에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각종 인증 의무대상 여부 및 인증 취득계획</li> <li>• 기타 패시브(Passive)계획 등 건축물의 에너지 효율 제고방안</li> </ul>
	설계용역 발주방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계 공모방식</li> <li>• 발주방식</li> </ul>
	예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축공사비 검토 건축공사비 산출 근거, 단위면적당 공사비 등</li> <li>• 설계비 검토 설계비 산정용 공사비, 종별 및 도서작성 구분, 건축설계 대가요율, 인증 추가요율 등</li> <li>• 총사업비 용지비, 공사비, 부대비, 예비비</li> <li>• 감리 및 건설사업관리 비용 검토</li> </ul>
	향후 일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계공모기간, 설계기간, 공사기간</li> </ul>
	사업관리 체계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주무부서명</li> <li>• 현황 및 계획사항</li> <li>• 세부내용</li> </ul>
건축 계획	배치계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계의 주안점</li> <li>• 공공성 확보 방안</li> </ul>
	공간 및 시설계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계의 주안점</li> <li>• 공공성 확보 방안</li> </ul>
	지역 활성화에 대한 기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 개방시설</li> <li>• 기타 지역사회 활성화 방안</li> </ul>
	향후 시설 운영·활용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영방식</li> <li>• 운영주체</li> <li>• 세부 운영계획 운영인력, 프로그램, 운영경비 확보방안, 시설 콘텐츠 확보방안 등</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

# 2022 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

Preliminary Review of Public Buildings Projects  
2022 Annual Report

## 3장

# 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

- 
- 01 2021-2022년 사전검토 수행 개요
  - 02 사전검토 수행현황 종합(2014-2022년)
  - 03 2021-2022년 사전검토 신청서 현황 분석
  - 04 2021-2022년 사전검토 의견서 현황 분석



## 3장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

### 01

#### 2021-2022년 사전검토 수행 개요

##### 1. 2021년

##### 사전검토 신청 현황

##### 1) 국가공공건축지원센터

- **수행기간:** 2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.
  - 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침 개정(2021.8.1.시행)에 따라 기존 월 1회에서 월 2회로 접수일자를 확대하였음
  - 이에 따라 2021년 7월까지의 월 1회, 8월부터 11월까지의 월 2회 접수를 시행하여 2021년에는 총 15회의 접수를 시행하였음
- **사전검토 접수: 1,301건**
  - 검토 완료 1,250건, 반려·철회 48건, 보완요청 3건
  - (접수 반려 22건) 「건축서비스산업 진흥법 시행령」에 따라 사전검토 대상 용도가 아닌 경우, 설계용역 입찰공고가 이미 게시된 사실이 확인된 경우, 지역 공공건축지원센터 관할 사업 등은 반려 조치함
  - (접수 철회 26건) 신청기관이 접수를 진행하였으나, 설계용역 계약이 이미 진행되어 절차 이행에 해당사항이 없는 경우, 사업 변동가능성이 있어 신청기관이 향후에 검토 절차를 이행하고자 하는 경우 등의 사유로 접수를 철회함

표 3-1 2021년 월별 사업계획 사전검토 접수 현황(단위: 건)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
신청 (전체)	107	162	120	194	84	76	126	91	101	80	160		1,301
통지 완료	102	151	114	188	79	76	120	88	99	76	157		1,250
접수 반려	-	6	2	2	3	-	1	3	2	2	1		22
접수 철회	5	5	3	3	1	-	5	-	-	2	2		26
보완 요청	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-		3

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료



### ● 신청기관 유형별 현황

- 신청기관 유형별로는 기초자치단체(35.8%)가 가장 많았고, 교육청(24.6%), 공공기관(19.4%), 국가기관(9.5%), 광역자치단체(8.8%)의 순으로 나타남

표 3-2 2021년 신청기관 유형별 사전검토 접수 현황

구분	국가기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공기관	지방 공기업	합계
건수(건)	124	115	466	320	252	24	1,301
비율(%)	9.5	8.8	35.8	24.6	19.4	1.8	100.0

출처: 연구진 작성

### ● 건축물 주용도별 현황

- 건축물 주용도로는 교육연구시설(37.6%)로 가장 많았고, 업무시설(14.1%), 제1종근린생활시설(11.3%), 문화및집회시설(9.0%)이 뒤를 이음

표 3-3 2021년 건축물 주용도별 사전검토 접수 현황

구분	공동 주택	관광 휴게 시설	교육 연구 시설	그 외 시설	노유자 시설	단독 주택	문화및 집회시설	수련 시설
건수(건)	102	16	489	8	72	4	117	14
비율(%)	7.8	1.2	37.6	0.6	5.5	0.3	9.0	1.1
구분	숙박 시설	업무 시설	운동 시설	운수 시설	의료 시설	제1종 근생	제2종 근생	판매 시설
건수(건)	9	184	71	18	16	147	24	5
비율(%)	0.7	14.1	5.5	1.4	1.2	11.3	1.8	0.4
합계								1,301

출처: 연구진 작성

### ● 건축행위별 현황

- 건축행위별로는 신축(58.0%)이 가장 높았고, 증축(19.1%)이 그 다음을 차지함
- 리모델링 사업의 비율도 10.1%로 높게 나타났는데, 특히, 2018년 신청 건수에서 1건에 불과하였던 것과 비교하면 매우 큰 폭으로 증가한 것을 알 수 있음

표 3-4 2021년 건축행위별 사전검토 접수 현황

구분	신축	증축	대수선	리모델링	개축	이전	합계
건수(건)	755	249	16	132	137	8	1,301
비율(%)	58.0	19.1	1.2	10.1	10.5	0.6	100.0

출처: 연구진 작성

### ● 설계발주방식별 현황

- 설계발주방식별로는 일반설계공모(62.3%)와 제안공모(30.7%)의 비율이 높게 나타남

표 3-5 2021년 설계발주방식별 사전검토 접수 현황

구분	일반 설계 공모	제안 공모	2단계 설계 공모	제한 공모	지명 공모	입찰 (PQ)	협상에 의한 계약	기타, 미기입	합계
건수(건)	811	400	2	17	1	47	2	21	1,301
비율(%)	62.3	30.7	0.2	1.3	0.1	3.6	0.2	1.6	100.0

출처: 연구진 작성

## 2) 지역 공공건축지원센터

### ● 조사기간: 2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.

- 2021년 12월 기준 국토교통부로부터 인가를 받아 운영 중인 지역 공공건축지원 센터는 총 8개소(광역 5개소, 교육청 3개소)\*임

\* (2020년 인가) 서울특별시, 서울특별시교육청, 충청남도, 부산광역시, 경기도교육청  
(2021년 인가) 대구광역시교육청, 경기도, 경상남도

표 3-6 2021년 지역 공공건축지원센터 월별 사업계획 사전검토 접수 현황(단위: 건)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
서울시	7	2	7	6	5	3	1	3	9	2	8	2	53
서울시 교육청	2	0	2	4	12	2	2	4	2	0	4	3	34
충남	1	9	12	10	6	5	5	3	9	5	6	-	71
부산시	4	-	5	6	1	-	2	3	-	2	3	1	26
경기도 교육청	19	12	11	3	1	2	3	5	1	16	22	21	91
대구시 교육청							-	-	1	4	1	3	6
경기도								6	14	7	8	-	35
경남										4	6	1	11
합계													361

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

## 3) 공공건축지원센터 전체 수행건수

- 2021년 국가공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터가 수행한 사전검토 전체 건수는 1,628건임

- 이는 2020년의 국가와 지역 공공건축지원센터가 수행한 사전검토 건수 합계 1,346건 대비 123% 증가한 수치임
  - (2021) 국가 1,301건 + 지역 361건 = 1,662건
  - (2020) 국가 1,195건 + 지역 151건 = 1,346건

## 2. 2022년 사전검토 신청사업 현황

### 1) 국가공공건축지원센터

- 수행기간: 2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.
- 사전검토 접수: 891건
  - 검토 완료 860건, 반려·철회 30건, 보완요청 1건
  - (접수 반려) 반려조치한 13건 중 지역 공공건축지원센터의 관할 사업인 경우가 7건으로 가장 많았고, 「건축서비스산업 진흥법 시행령」에 따라 사전검토 대상 용도가 아닌 경우(장사시설 등)가 5건임

표 3-7 2022년 월별 사업계획 사전검토 접수 현황(단위: 건)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
접수 (전체)	151	88	92	127	86	69	63	52	39	45	79		891
통지 완료	148	86	89	119	84	65	62	49	35	45	78		860
접수 반려	2	2	2	2	1	1	-	2	1	-	-		13
접수 철회	-	-	1	6	1	3	1	1	3	-	1		17
보완 요청	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

- 신청기관 유형별 현황
  - 신청기관 유형별로는 기초자치단체(28.7%)가 가장 많았고, 공공기관(28.4%), 교육청(19.3%), 국가기관(12.9%), 광역자치단체(9.3%)의 순으로 나타남
  - 2021년도와 비교할 때 2022년의 경우 기초자치단체의 신청 사업은 7.1%p 감소하였으나, 공공기관의 경우 9%p 증가하였음

표 3-8 2022년 신청기관 유형별 사전검토 접수 현황

구분	국가기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공기관	지방 공기업	합계
건수(건)	115	83	256	172	253	12	891
비율(%)	12.9	9.3	28.7	19.3	28.4	1.3	100.0

출처: 연구진 작성

### ● 건축물 주용도별 현황

- 건축물 주용도로는 교육연구시설(32.4%)로 가장 많았고, 제1종근린생활시설(15.6%), 업무시설(14.1%), 공동주택(13.6%) 순으로 높게 나타났다

표 3-9 2022년 건축물 주용도별 사전검토 접수 현황

구분	공동 주택	공장	관광휴게 시설	교육연구 시설	그 외 시설	노유자 시설	단독 주택
건수(건)	121	3	11	289	8	28	1
비율(%)	13.6	0.3	1.2	32.4	0.9	3.1	0.1%
구분	묘지관련 시설	문화및집회 시설	수련 시설	숙박 시설	업무 시설	운동 시설	운수 시설
건수(건)	1	67	11	5	126	37	11
비율(%)	0.1	7.5	1.2	0.6	14.1	4.2	1.2
구분	위험물 저장및처리 시설	의료 시설	자동차 관련시설	제1종근린 생활시설	제2종근린 생활시설	종교 시설	판매 시설
건수(건)	1	11	3	139	14	1	3
비율(%)	0.1	1.2	0.3	15.6	1.6	0.1	0.3
합계							891

출처: 연구진 작성

### ● 건축행위별 현황

- 건축행위에 따라서는 신축의 비율이 66.2%로 가장 높았고, 증축(21.0%)이 그 다음을 차지하였음. 2021년과 비교할 때 신축은 8.2%p 증가하였고, 증축도 소폭 증가(1.9%p) 추세를 보임

표 3-10 2022년 건축행위별 사전검토 접수 현황

구분	신축	증축	대수선	리모델링	개축	이전	재축	개보수	합계
건수(건)	590	187	17	28	50	5	3	11	891
비율(%)	66.2	21.0	1.9	3.1	5.6	0.6	0.3	1.2%	100

출처: 연구진 작성

## ● 설계발주방식별 현황

표 3-11 2022년 설계발주식별 사전검토 접수 현황

구분	일반 설계 공모	제안 공모	2단계 설계 공모	간이 공모	제한 공모	지명 공모	사업수행 능력평가	기타 (확인 안됨)	합계
건수(건)	568	251	1	1	13	2	31	24	891
비율(%)	63.7	28.2	0.1	0.1	1.5	0.2	3.5	2.7	100.0

출처: 연구진 작성

## 2) 지역 공공건축지원센터

### ● 조사기간: 2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.

- 2022년 11월말 기준 국토교통부로부터 인가를 받아 운영 중인 지역 공공건축지원 센터는 총 11개소(광역 6개소, 교육청 5개소)\*임

\* (2020년 인가) 서울특별시, 서울특별시교육청, 충청남도, 부산광역시, 경기도교육청  
(2021년 인가) 대구광역시교육청, 경기도, 경상남도  
(2022년 인가) 충청남도교육청, 제주특별자치도, 경상북도교육청

표 3-12 2022년 지역 공공건축지원센터 월별 사업계획 사전검토 접수 현황(단위: 건)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
서울시	2	2	1	1	7	2	3	2	1	4	5	2	32
서울시 교육청	1	0	1	4	3	4	3	5	1	9	14	3	48
충남	6	0	11	5	9	4	6	4	5	5	13	-	68
부산시	2	0	3	1	3	1	1	3	3	1	4	-	22
경기도 교육청	10	5	3	7	3	12	2	3	3	1	0	0	49
대구시 교육청	1	3	3	8	0	1	0	0	0	0	0	0	16
경기도	12	6	8	10	8	5	11	6	5	2	7	-	80
경남	4	3	2	12	3	7	7	2	7	1	3	4	55
충남 교육청							0	1	2	2	1	0	6
제주도									3	0	0	0	3
경북 교육청													-
합계													379

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

### 3) 공공건축지원센터 전체 수행건수

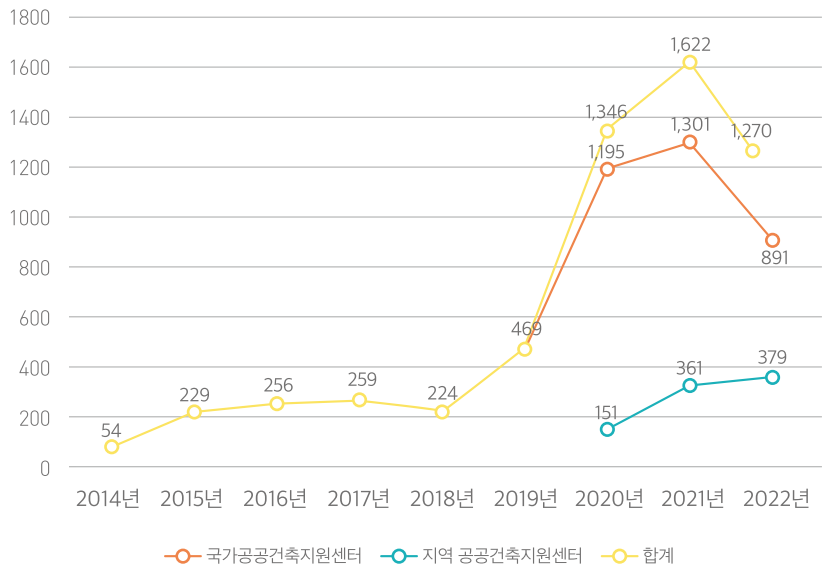
- 2022년 국가공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터에 접수된 사전검토 전체 건수는 1,270건임
- 이는 2021년 국가와 지역 공공건축지원센터의 건수 총 합계인 1,622건의 약 76.4%. 지역 센터가 지속적으로 설립됨에 따라 지역 센터 건수가 증가하였으며, 국가 센터 건수는 감소하였음

표 3-13 국가 및 지역 공공건축지원센터 연도별 사전검토 접수 현황

연도	국가공공건축지원센터		지역 공공건축지원센터		합계
	건수(건)	전년 대비 증감율(%)	건수(건)	전년 대비 증감율(%)	
2014	54	-			54
2015	229	324.1			229
2016	256	11.8			256
2017	259	1.2			259
2018	224	-13.5			224
2019	469	109.4			469
2020	1,195	154.8	151	-	1,346
2021	1,301	8.9	361	139.1	1,662
2022	891	-31.5	379	5.0	1,270
합계	4,878		891		5,769

출처: 연구진 작성

그림 3-1 국가 및 지역 공공건축지원센터 사전검토 접수 현황 추이(단위: 건)



## 02

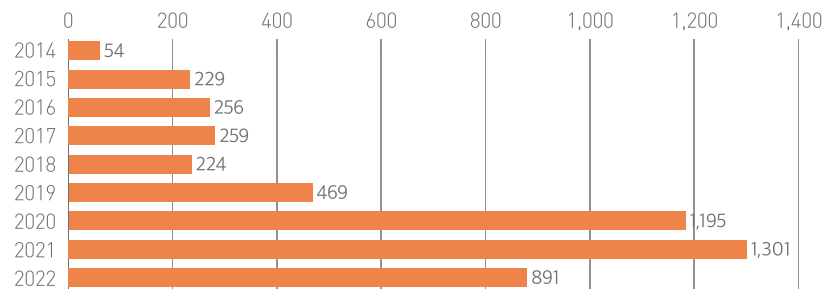
## 사전검토 수행현황 종합(2014-2022년)

## 1. 연도별 추이

- 2021년 접수된 사전검토 접수건수는 1,301건, 2022년에는 891건임

- 연도별 접수건수 추이를 살펴보면 2014년 54건, 2015년 229건, 2016년 256건, 2017년 259건, 2018년 224건, 2019년 469건, 2020년 1,195건이었으며, 2021년에는 1,301건으로 가장 많은 건수가 접수됨
- 2021년까지 증가 추세를 보이던 접수건수는 2022년에 891건으로 전년 대비 약 31.5% 감소

그림 3-2 연도별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



출처: 연구진 작성

표 3-14 연도별 사전검토 접수 현황

연도	접수건수(건)	전년 대비 증감율(%)	누적건수(건)	백분율(%)	누적백분율(%)
2014	54	-	54	1.1	1.1
2015	229	324.1	283	4.7	5.8
2016	256	11.8	539	5.2	11.0
2017	259	1.2	798	5.3	16.4
2018	224	-13.5	1,022	4.6	21.0
2019	469	109.4	1,491	9.6	30.6
2020	1,195	154.8	2,686	24.5	55.1
2021	1,301	8.9	3,987	26.7	81.7
2022	891	-31.5	4,878	18.3	100.0
합계	4,878	-		100.0	

출처: 연구진 작성

### ● 2014-2022년 월별 접수건수 현황

- 2021년 사전검토 요청이 가장 많이 접수된 달은 4월(194건)이었고, 2022년은 1월(151건)이었음. 2014년부터 2022년까지 월별 접수건수 중 2021년 4월의 건수가 가장 높은 수치에 해당함
- 2019, 2020년에는 해당 연도의 마지막 접수일이 포함된 11월에 접수건수가 집중되었으나, 2021년에는 연중인 4월, 2022년에는 1월에 많은 건수가 접수됨
- 2021년 월별 평균 접수건수는 118.3건으로 2020년 월별 평균 접수건수였던 108.6건 대비 109% 증가한 수치였고, 22년 월별 평균 접수는 80.9건으로 전년 대비 68.4% 수준이었음

표 3-15 2014-2022년 월별 사업계획 사전검토 접수 현황(단위: 건)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014						2	0	6	12	15	9	10	54
2015	18	25	14	18	15	22	28	6	23	16	16	28	229
2016	26	22	35	28	18	18	17	17	14	19	24	18	256
2017	32	39	25	23	14	28	25	7	16	17	15	18	259
2018	22	33	31	16	19	13	21	17	20	6	26		224
2019	33	40	31	39	37	37	31	41	20	45	115		469
2020	159	137	172	95	100	73	90	67	65	63	174		1,195
2021	107	162	120	194	84	76	126	91	101	80	160		1,301
2022	151	88	92	127	86	69	63	52	39	45	79		891
합계	548	546	520	540	373	338	401	304	310	306	618	74	4,878

출처: 연구진 작성

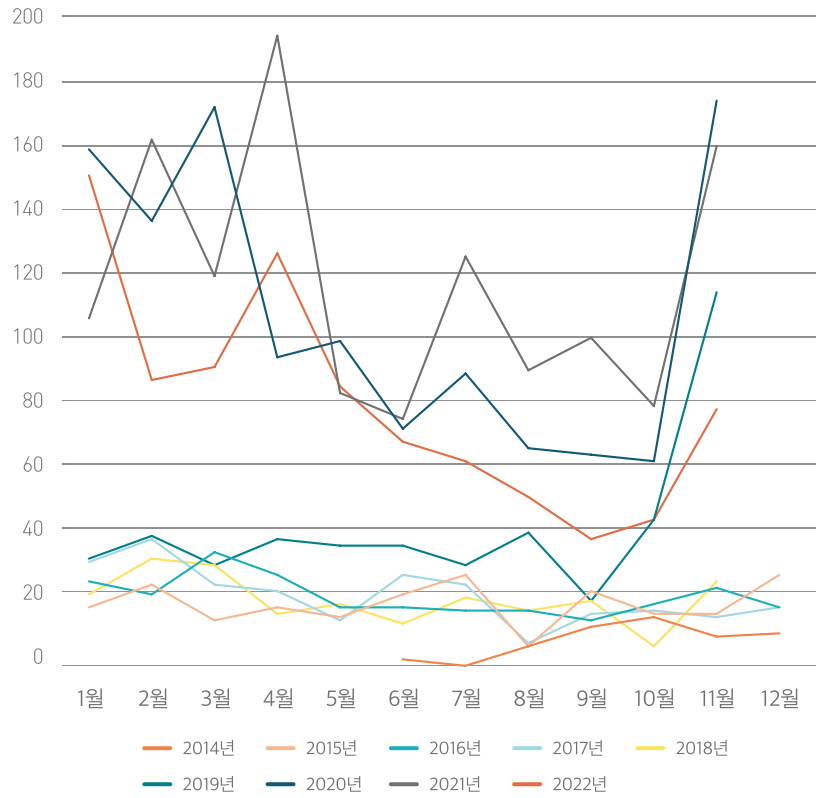
표 3-16 2014-2022년 회차별 사전검토 사전검토 접수 현황(단위: 건)

사전검토	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전체건수	54	229	256	259	224	469	1,195	1,301	891
월평균 접수건수	4.5	19.1	21.3	21.6	18.7	39.1	99.6	108.4	74.3
회차평균 접수건수	2.5	10.4	11.6	11.8	10.2	21.3	85.4	86.7	40.5
접수회차	22	22	22	22	22	22	14	15	22

출처: 연구진 작성



그림 3-3 2014-2022년 월별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



출처: 연구진 작성

## 2. 유형별 추이

### ● 신청기관별 현황

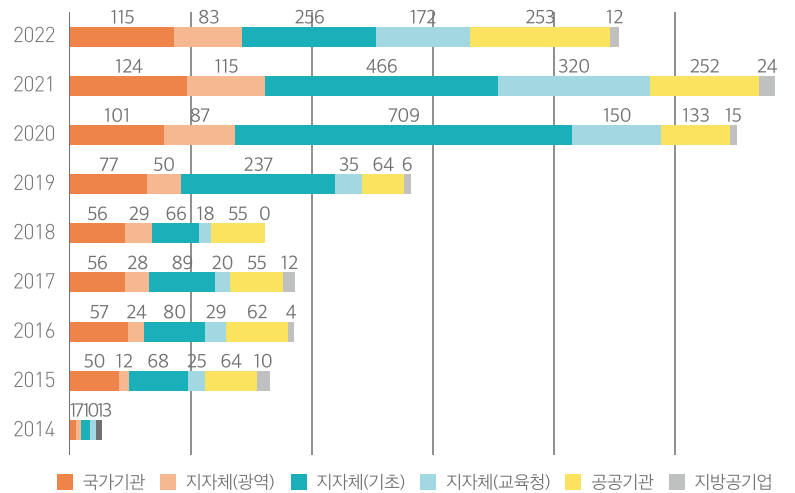
- 신청기관별로는 기초자치단체가 1,986건(40.7%)으로 가장 많이 신청하였는데, 2015년부터 가장 비율이 높은 기관유형에 해당함. 그 다음으로 공공기관이 951건(19.5%), 교육청(770건, 15.8%), 국가기관(654건, 13.4%) 순이었음
- 기초자치단체 사업은 2020년에 그 비율이 약 59%까지 도달하였으나 2021년에는 35.8%로 급격히 감소하였음
- 반면, 교육청 사업은 2019년에는 7.5% 수준이었으나 2020년 12.6%, 2021년 24.6%로 크게 증가하였으며, 2022년에는 다시 소폭 감소하였음
- 국가기관과 공공기관의 사업은 2020년부터 2022년까지 해당연도 전체 건수 중 차지하는 비율이 지속적으로 증가하였음

표 3-17 신청기관별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	국가기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공기관	지방 공기업	합계
2014	17	5	16	1	13	2	54
	31.5	9.3	29.6	1.9	24.1	3.7	100.0
2015	50	12	68	25	64	10	229
	21.8	5.2	29.7	10.9	27.9	4.4	100.0
2016	57	24	80	29	62	4	256
	22.3	9.4	31.3	11.3	24.2	1.6	100.0
2017	56	28	89	20	55	11	259
	21.6	10.8	34.4	7.7	21.2	4.2	100.0
2018	56	29	66	18	55	0	224
	25.0	12.9	29.5	8.0	24.6	0.0	100.0
2019	77	50	237	35	64	6	469
	16.4	10.7	50.5	7.5	13.6	1.3	100.0
2020	102	87	708	150	133	15	1,195
	8.5	7.3	59.2	12.6	11.1	1.3	100.0
2021	124	115	466	320	252	24	1,301
	9.5	8.8	35.8	24.6	19.4	1.8	100.0
2022	115	83	256	172	253	12	891
	12.9	9.3	28.7	19.3	28.4	1.3	100.0
합계	654	433	1,986	770	951	84	4,878
	13.4	8.9	40.7	15.8	19.5	1.7	100.0

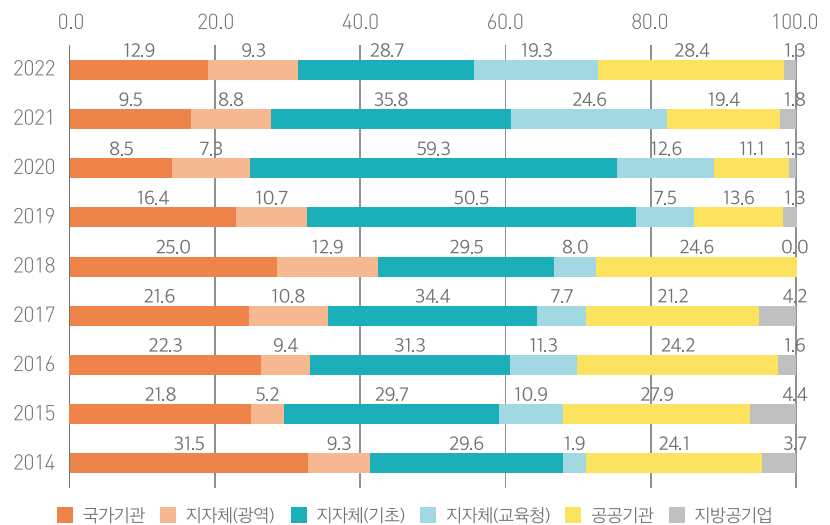
출처: 연구진 작성

그림 3-4 신청기관별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



출처: 연구진 작성

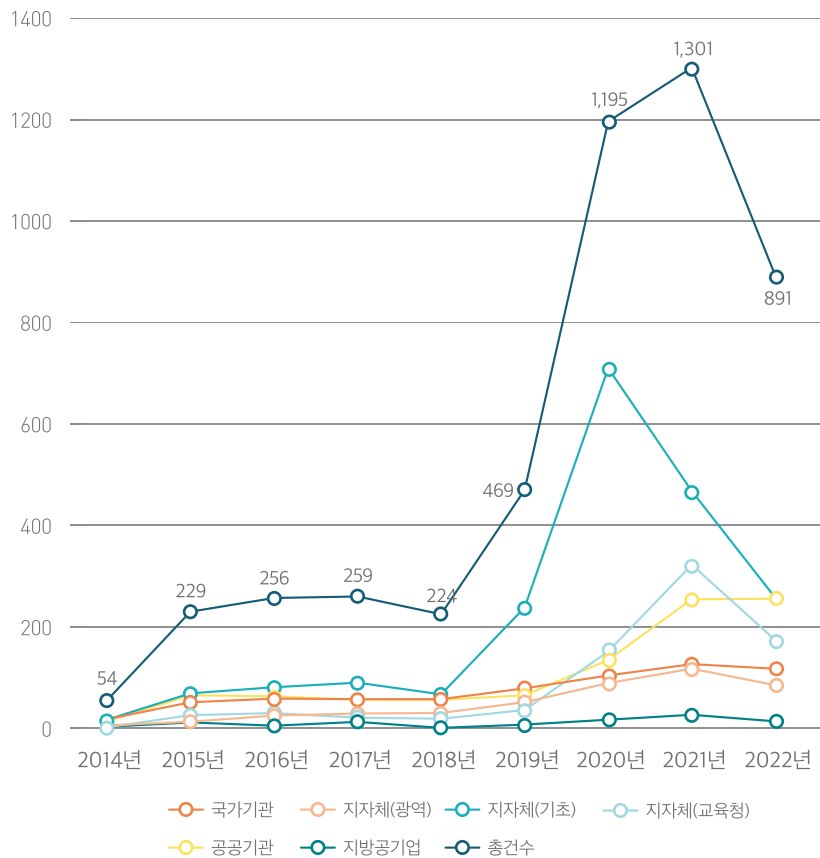
그림 3-5 신청기관별 사전검토 접수 현황(단위: %)



출처: 연구진 작성

- 2014년부터 2022년까지 국가공공건축지원센터 전체 접수건수 추이와 기관 유형별 추이를 살펴보면 2021년도에 전체 접수건수가 1,301건으로 최대치에 달하였고, 이 때 기초자치단체를 제외한 다른 기관유형에서도 건수는 다른 연도와 비교해 가장 높았음
- 반면, 기초자치단체의 경우 2021년에는 오히려 전년도 대비 접수건수가 감소하는 상반된 경향을 보임

**그림 3-6 2014-2022년 기관유형 및 연도별 사전검토 접수 현황(단위: 건)**



### ● 지역(사업대상지 기준)별 현황

- 사업대상지 기준으로 경기도가 781건(16.0%)으로 가장 많았고, 다음으로 경상북도가 457건(9.4%), 전라남도 420건(8.6%), 전라북도 406건(8.3%), 경상남도 390건(8.0%)의 순이었음
- 경기도의 경우 2021년 이후 경기도를 사업대상지로 하는 사전검토 신청 건수는 감소 추세인데, 경기도 공공건축지원센터 설립(21.7.29.)과 연계된 결과로 유추할 수 있음
- 서울특별시의 경우에도 센터 설립시점인 2020년 이후 사전검토 건수 감소 추세를 보였고, 경상남도도 센터설립(21.9.16) 이후 2022년에 국가공공건축지원센터로 접수된 사전검토 건수 대폭 감소하였음
- 부산광역시, 충청남도의 경우 지역 공공건축지원센터 설립시점(2020)과 국가공공건축지원센터 접수 건수 추이 간 상관성이 나타나지는 않았음

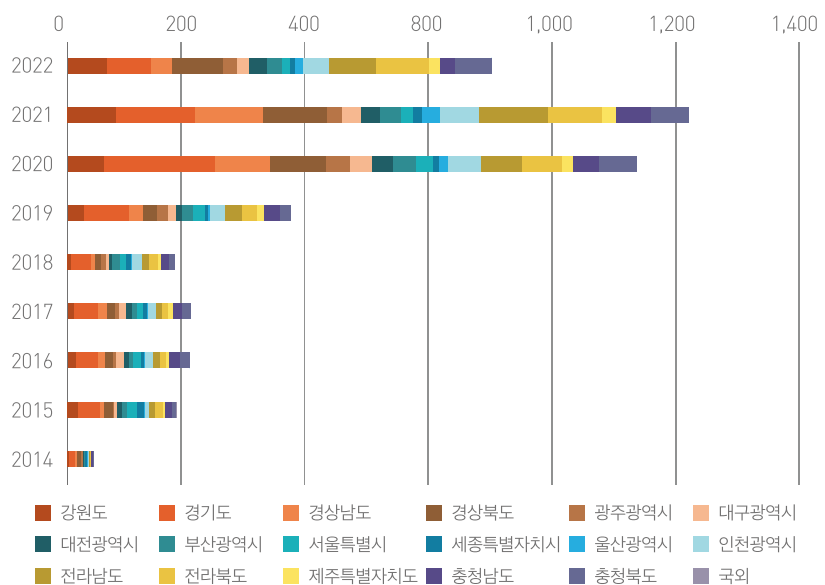
표 3-18 지역별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	강원	경기	경남	경북	광주	대구	대전	부산	서울
2014	3	11	6	8	3	1	1	3	4
	5.6	20.4	11.1	14.8	5.6	1.9	1.9	5.6	7.4
2015	21	46	9	18	3	6	11	10	22
	9.2	20.1	3.9	7.9	1.3	2.6	4.8	4.4	9.6
2016	16	46	15	17	6	17	11	9	15
	6.3	18.0	5.9	6.6	2.3	6.6	4.3	3.5	5.9
2017	12	51	19	16	10	14	12	11	12
	4.6	19.7	7.3	6.2	3.9	5.4	4.6	4.2	4.6
2018	7	40	10	12	11	7	5	17	13
	3.1	17.9	4.5	5.4	4.9	3.1	2.2	7.6	5.8
2019	33	96	29	28	23	17	14	22	26
	7.0	20.5	6.2	6.0	4.9	3.6	3.0	4.7	5.5
2020	75	231	119	116	51	47	43	49	37
	6.3	19.3	10.0	9.7	4.3	3.9	3.6	4.1	3.1
2021	101	166	139	136	33	38	41	44	25
	7.8	12.8	10.7	10.5	2.5	2.9	3.2	3.4	1.9
2022	81	94	44	106	30	25	38	31	18
	9.1	10.5	4.9	11.9	3.4	2.8	4.3	3.5	2.0
합계	349	781	390	457	170	172	176	196	172
	7.2	16.0	8.0	9.4	3.5	3.5	3.6	4.0	3.5

연도	세종	울산	인천	전남	전북	제주	충남	충북	국외	합계
2014	0	1	2	2	3	1	2	3	0	54
	0.0	1.9	3.7	3.7	5.6	1.9	3.7	5.6	0.0	100.0
2015	14	1	9	14	16	3	15	9	2	229
	6.1	0.4	3.9	6.1	7.0	1.3	6.6	3.9	0.9	100.0
2016	7	2	18	14	13	6	23	21	0	256
	2.7	0.8	7.0	5.5	5.1	2.3	9.0	8.2	0.0	100.0
2017	9	2	18	11	13	10	19	20	0	259
	3.5	0.8	6.9	4.2	5.0	3.9	7.3	7.7	0.0	100.0
2018	10	3	21	13	20	7	15	13	0	224
	4.5	1.3	9.4	5.8	8.9	3.1	6.7	5.8	0.0	100.0
2019	6	5	30	37	31	15	34	23	0	469
	1.3	1.1	6.4	7.9	6.6	3.2	7.2	4.9	0.0	100.0
2020	12	19	69	86	84	23	55	79	0	1,195
	1.0	1.6	5.8	7.2	7.0	1.9	4.6	6.6	0.0	100.0
2021	19	38	81	144	114	31	72	79	0	1,301
	1.5	2.9	6.2	11.1	8.8	2.4	5.5	6.1	0.0	100
2022	10	18	53	99	112	22	32	78	0	891
	1.1	2.0	5.9	11.1	12.6	2.5	3.6	8.8	0.0	100.0
합계	87	89	301	420	406	118	267	325	2	4,878
	1.8	1.8	6.2	8.6	8.3	2.4	5.5	6.7	0.0	100.0

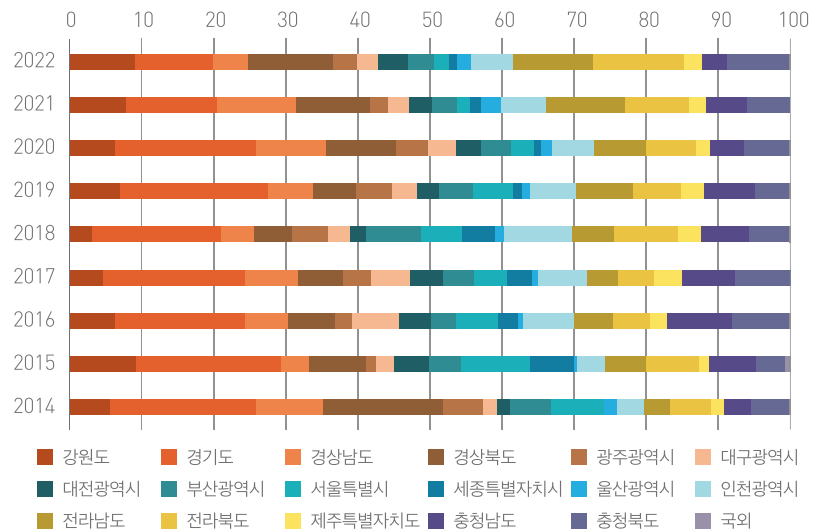
출처: 연구진 작성

그림 3-7 지역별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



출처: 연구진 작성

그림 3-8 지역별 사전검토 접수 현황(단위: %)



### ● 건축물 주용도별 현황

- 교육연구시설이 1,519건(31.1%)로 가장 큰 비중을 차지하였으며 그 다음으로 공공청사를 포함한 업무시설이 965건(19.8%), 문화및집회시설이 497건(10.2%) 순으로 나타남
- 공동주택 사업은 2020년까지 접수 건수가 20건 미만이었으나, 2021년부터 100건 이상으로 큰 폭으로 증가함. 특히 2022년에 전체 신청건수가 전년 대비 감소하여 대부분 용도의 건수가 감소한 반면 공동주택은 오히려 증가하였음

표 3-19 건축물 주용도별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화및집회시설	수련시설	숙박시설
2014	3	0	14	0	0	2	1	0
	5.6	0.0	25.9	0.0	0.0	3.7	1.9	0.0
2015	13	0	79	11	0	29	1	0
	5.7	0.0	34.5	4.8	0.0	12.7	0.4	0.0
2016	18	0	84	3	0	33	9	2
	7.0	0.0	32.8	1.2	0.0	12.9	3.5	0.8
2017	23	0	79	16	0	24	5	0
	8.9	0.0	30.5	6.2	0.0	9.3	1.9	0.0
2018	16	3	49	10	0	28	6	0
	7.1	1.3	21.9	4.5	0.0	12.5	2.7	0.0

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화및 집회시설	수련시설	숙박시설
2019	9	1	120	27	2	62	16	2
	1.9	0.2	25.6	5.8	0.4	13.2	3.4	0.4
2020	20	7	316	95	2	136	28	3
	1.7	0.6	26.4	7.9	0.2	11.4	2.3	0.3
2021	102	16	489	71	4	117	14	9
	7.8	1.2	37.6	5.5	0.3	9.0	1.1	0.7
2022	119	11	289	28	1	66	11	5
	13.4	1.2	32.4	3.1	0.1	7.4	1.2	0.6
합계	323	38	1,519	261	9	497	91	21
	6.6	0.8	31.1	5.4	0.2	10.2	1.9	0.4
업무시설	운동시설	운수시설	의료시설	제1종 근생	제2종 근생	판매시설	기타	합계
22	5	3	3	1	0	0	0	54
40.7	9.3	5.6	5.6	1.9	0.0	0.0	0.0	100.0
59	16	4	11	2	0	2	2	229
25.8	7.0	1.7	4.8	0.9	0.0	0.9	0.9	100.0
65	23	4	10	4	0	1	0	256
25.4	9.0	1.6	3.9	1.6	0.0	0.4	0.0	100.0
74	17	4	7	6	1	3	0	259
28.6	6.6	1.5	2.7	2.3	0.4	1.2	0.0	100.0
85	12	1	5	7	1	1	0	224
37.9	5.4	0.4	2.2	3.1	0.4	0.4	0.0	100.0
126	61	10	13	14	1	0	5	469
26.9	13.0	2.1	2.8	3.0	0.2	0.0	1.1	100.0
226	154	20	33	128	6	10	11	1,195
18.9	12.9	1.7	2.8	10.7	0.5	0.8	0.9	100.0
185	70	18	16	147	24	4	15	1,301
14.2	5.4	1.4	1.2	11.3	1.8	0.3	1.2	100.0
123	36	10	11	135	14	3	29	891
13.8	4.0	1.1	1.2	15.2	1.6	0.3	3.3	100.0
965	394	74	109	444	47	24	62	4,878
19.8	8.1	1.5	2.2	9.1	1.0	0.5	1.3	100.0

\* 기타시설에 포함된 용도: 공장, 동물 및 식물관련시설, 묘지관련시설, 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설, 제외용도, 종교시설, 창고시설

출처: 연구진 작성



그림 3-9 건축물 주용도별 사전검토 접수 현황(단위: 건)

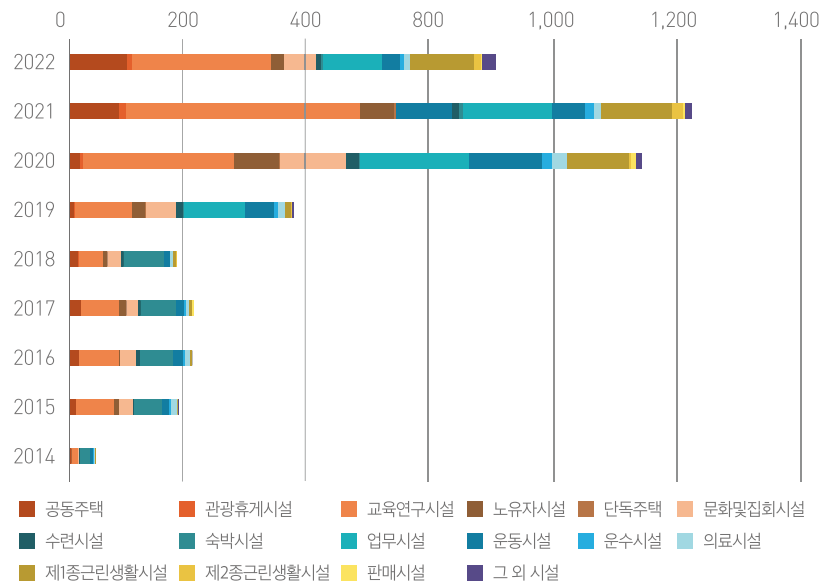
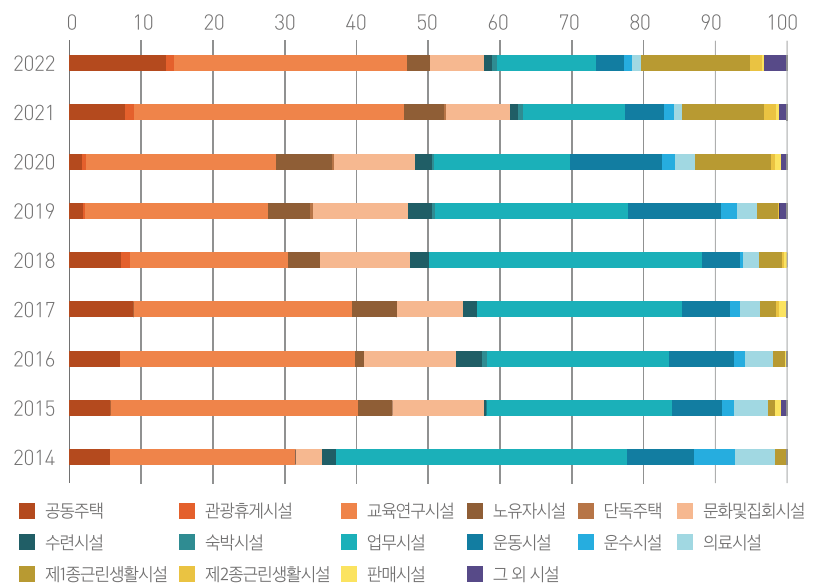


그림 3-10 건축물 주용도별 사전검토 접수 현황(단위: %)



### ● 건축행위별 현황

- 신축이 3,274건(67.1%)으로 사전검토 접수 건수의 큰 비중을 차지하며, 증축(948건, 19.4%), 개축(234건, 4.8%) 순으로 나타남
- 신축과 증축이 전체 사전검토 접수건수의 86.5% 차지함
- 신축 유형이 모든 연도에서 가장 높은 비율을 차지한 점은 같았으나, 2020년 이후 백분율은 점차 감소 추세이며, 증축 사업은 2018년부터 꾸준히 증가함
- 리모델링의 경우 교육부 그린스마트미래학교 사업 시행 등의 영향으로 2021년에 큰 폭으로 증가하였으나, 2022년에는 다시 접수건수가 감소하였음

표 3-20 건축행위별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	합계
2014	40	9	0	0	0	3	2	0	54
	74.1	16.7	0.0	0.0	0.0	5.6	3.7	0.0	100.0
2015	157	57	0	0	0	2	10	3	229
	68.6	24.9	0.0	0.0	0.0	0.9	4.4	1.3	100.0
2016	180	61	4	0	0	0	1	10	256
	70.3	23.8	1.6	0.0	0.0	0.0	0.4	3.9	100.0
2017	196	44	6	0	0	9	0	4	259
	75.7	17.0	2.3	0.0	0.0	3.5	0.0	1.5	100.0
2018	181	26	3	0	2	11	0	1	224
	80.8	11.6	1.3	0.0	0.9	4.9	0.0	0.4	100.0
2019	328	87	9	2	4	15	4	20	469
	69.9	18.6	1.9	0.4	0.9	3.2	0.9	4.3	100.0
2020	847	228	24	3	9	65	0	19	1,195
	70.9	19.1	2.0	0.3	0.8	5.4	0.0	1.6	100.0
2021	754	249	138	0	7	17	4	132	1,301
	58.0	19.1	10.6	0.0	0.5	1.3	0.3	10.1	100.0
2022	590	187	50	3	5	17	11	28	891
	66.2	21.0	5.6	0.3	0.6	1.9	1.2	3.1	100.0
합계	3,273	948	234	8	27	139	32	217	4,878
	67.1	19.4	4.8	0.2	0.6	2.8	0.7	4.4	100.0

출처: 연구진 작성

그림 3-11 건축행위별 사전검토 접수 현황(단위: 건)

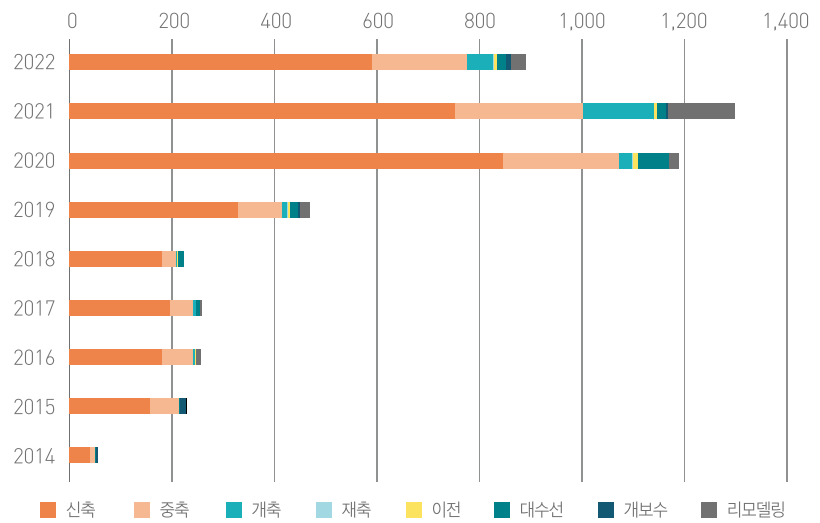
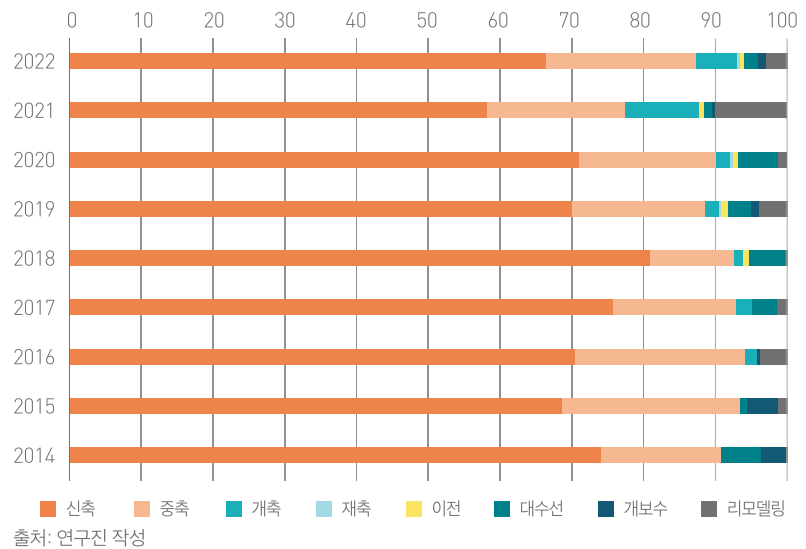


그림 3-12 건축행위별 사전검토 접수 현황(단위: %)



### ● 설계발주방식별 현황

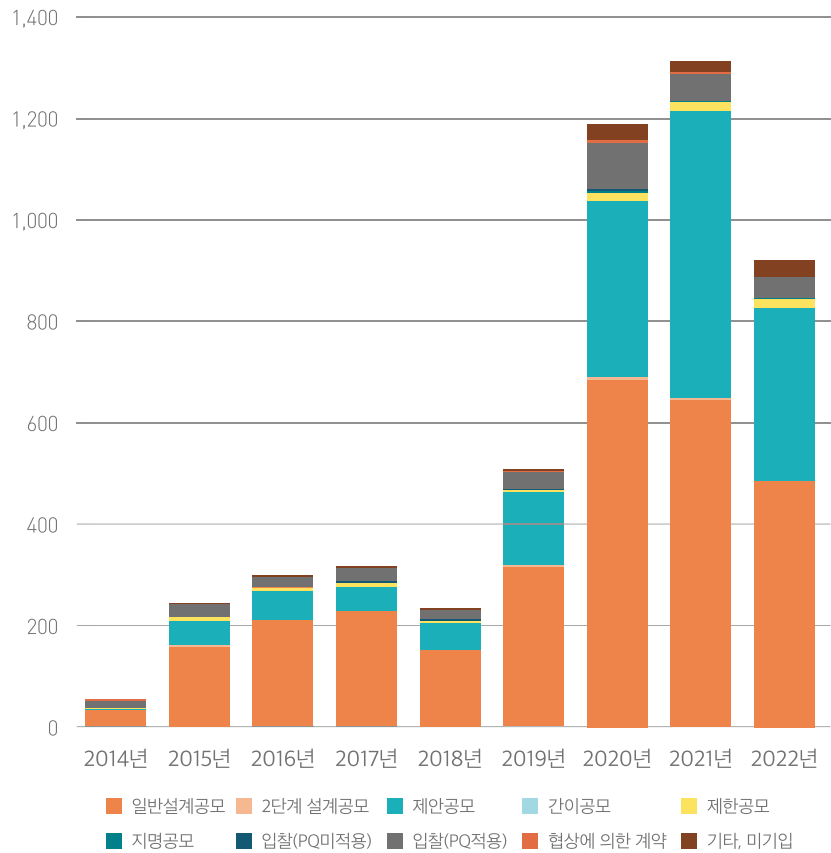
- 일반설계공모가 3,236건(66.3%)으로 사전검토 접수 건수의 큰 비중을 차지하였고, 제안공모(24.5%)가 두 번째였음
- 일반설계공모와 제안공모가 전체 사전검토 접수건수의 90.8% 차지함
- 일반설계공모의 사업이 모든 연도에서 가장 높은 비율을 차지한 점은 동일하게 나타남

표 3-21 설계발주방식별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	일반 설계 공모	2단계 설계 공모	제안 공모	간이 공모	제한 공모	지명 공모	입찰 (PQ 미적용)	입찰 (PQ적용)	협상에 의한 계약	기타, 미기입	합계
2014	35	0	3	0	1	0	0	14	1	0	54
	64.8	0.0	5.6	0.0	1.9	0.0	0.0	25.9	1.9	0.0	100.0
2015	152	3	36	0	5	0	1	30	1	1	229
	66.4	1.3	15.7	0.0	2.2	0.0	0.4	13.1	0.4	0.4	100.0
2016	182	0	47	0	5	0	3	17	0	2	256
	71.1	0.0	18.4	0.0	2.0	0.0	1.2	6.6	0.0	0.8	100.0
2017	185	0	41	0	6	0	2	22	0	3	259
	71.4	0.0	15.8	0.0	2.3	0.0	0.8	8.5	0.0	1.2	100.0
2018	153	0	46	0	4	1	2	14	0	4	224
	68.3	0.0	20.5	0.0	1.8	0.4	0.9	6.3	0.0	1.8	100.0
2019	328	3	107	0	2	0	1	24	2	2	469
	69.9	0.6	22.8	0.0	0.4	0.0	0.2	5.1	0.4	0.4	100.0
2020	821	3	258	0	11	3	3	68	6	22	1195
	68.7	0.3	21.6	0.0	0.9	0.3	0.3	5.7	0.5	1.8	100.0
2021	812	2	404	0	16	1	0	47	2	17	1301
	62.4	0.2	31.1	0.0	1.2	0.1	0.0	3.6	0.2	1.3	100.0
2022	568	1	251	1	13	2	0	31	0	24	891
	63.7	0.1	28.2	0.1	1.5	0.2	0.0	3.5	0.0	2.7	100.0
합계	3,236	12	1,193	1	63	7	12	267	12	75	4878
	66.3	0.2	24.5	0.0	1.3	0.1	0.2	5.5	0.2	1.5	100.0

출처: 연구진 작성

그림 3-13 설계발주방식별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



출처: 연구진 작성

- 일반설계공모(3,236건)와 제안공모(1,193건)로 설계발주를 계획한 사업의 주용도 구분으로 살펴본 결과 두 방식 모두에서 교육연구시설, 업무시설, 문화및집회시설이 가장 높은 비율을 차지한 점은 동일하나, 제안공모의 경우 교육연구시설이 차지하는 비율이 타 용도에 비해 압도적으로 높게 나타났음

표 3-22 설계발주방식별 건축물 주용도 접수 현황(단위: 건, %)

발주방식	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	7순위
일반 설계공모 (총 3,236건)	교육 연구시설	업무시설	문화및 집회시설	운동시설	공동주택	제1종근린 생활시설	노유자 시설
	900	708	311	294	278	253	214
	27.8	21.9	9.6	9.1	8.6	7.8	6.6
제안공모 (총 1,193건)	교육 연구시설	업무시설	문화및 집회시설	운동시설	공동주택	제1종근린 생활시설	노유자 시설
	512	180	133	141	72	32	31
	42.9	15.1	11.1	11.8	6.0	2.7	2.6

출처: 연구진 작성

### ● 설계비 추정가격 구간별 현황

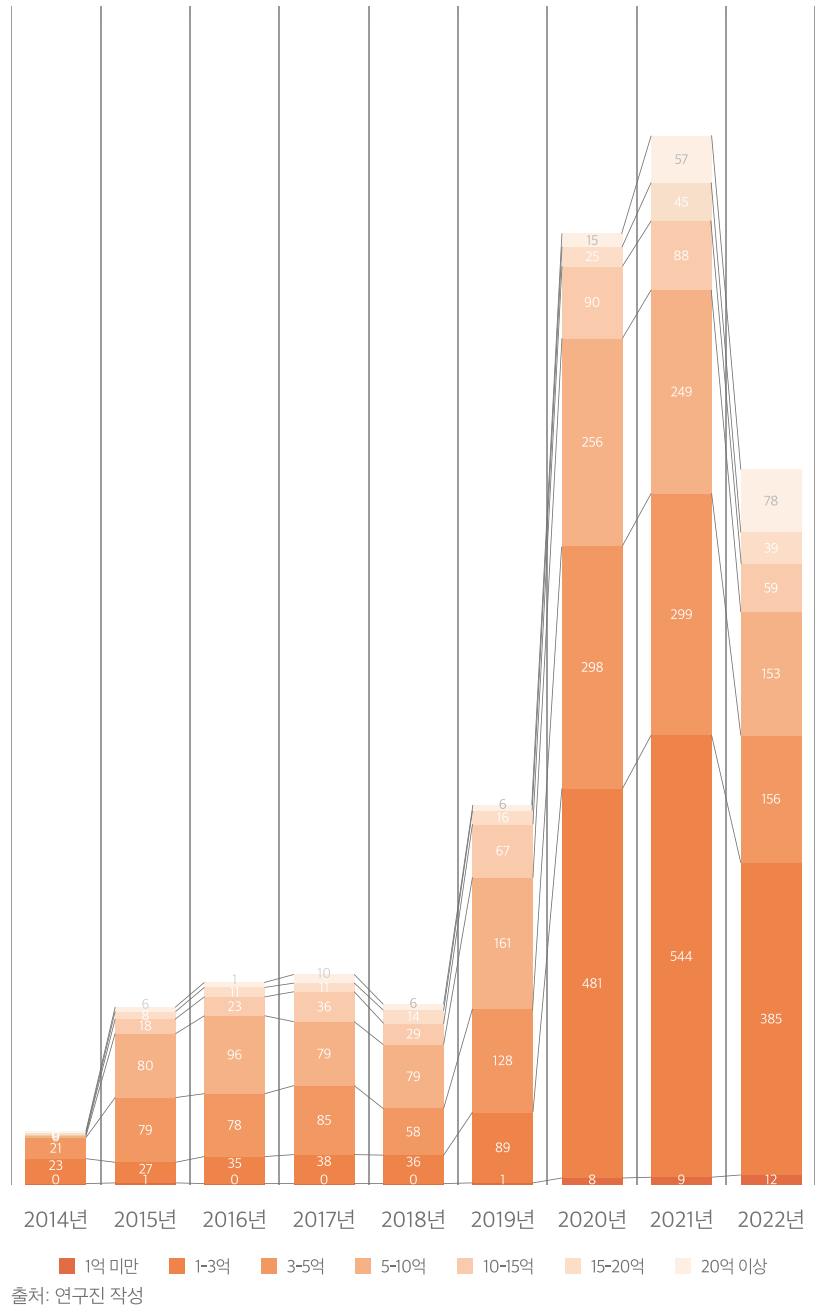
- 전체 4,878건 중 설계비 추정가격이 기입되지 않은 61건을 제외한 4,817건에 대해 설계비 추정가격 구간을 구분하여 접수현황을 살펴보았음
- 2019년까지 연도별 전체 건수 중 설계비 추정가격 구간 5-10억 원 구간의 비율이 가장 높았으나, 사업계획 사전검토 대상이 확대된 2020년을 기점으로 2022년까지 설계비 추정가격 1-3억 원 구간이 가장 높게 나타남
- 설계비 추정가격 1-3억 원 구간은 2019년 19.0%였다가 2020년에 40.3%로 두 배 이상 증가하였는데, 이후 연도에도 비율은 비슷한 수준으로 유지됨

표 3-23 설계비 추정가격 구간별 사전검토 접수 현황(단위: 건, %)

연도	1억 미만	1-3억	3-5억	5-10억	10-15억	15-20억	20억 이상	미기입	합계
2014	0	3	23	21	1	3	2	1	54
	0.0	5.6	42.6	38.9	1.9	5.6	3.7	1.9	100.0
2015	1	27	79	80	18	8	6	10	229
	0.4	11.8	34.5	34.9	7.9	3.5	2.6	4.4	100.0
2016	0	35	78	96	23	11	7	6	256
	0.0	13.7	30.5	37.5	9.0	4.3	2.7	2.3	100.0
2017	0	38	85	79	36	11	10	0	259
	0.0	14.7	32.8	30.5	13.9	4.2	3.9	0.0	100.0
2018	0	36	58	79	29	14	6	2	224
	0.0	16.1	25.9	35.3	12.9	6.3	2.7	0.9	100.0
2019	1	89	128	161	67	16	6	1	469
	0.2	19.0	27.3	34.3	14.3	3.4	1.3	0.2	100.0
2020	8	481	298	256	90	25	15	22	1,195
	0.7	40.3	24.9	21.4	7.5	2.1	1.3	1.8	100.0
2021	9	544	299	249	88	45	57	10	1,301
	0.7	41.8	23.0	19.1	6.8	3.5	4.4	0.8	100.0
2022	12	385	156	153	59	39	78	9	891
	1.3	43.2	17.5	17.2	6.6	4.4	8.8	1.0	100.0
합계	31	1,638	1,204	1,174	411	172	187	61	4,878
	0.6	33.6	24.7	24.1	8.4	3.5	3.8	1.3	100.0

출처: 연구진 작성

그림 3-14 설계비 추정가격 구간별 사전검토 접수 현황(단위: 건)



## 03

## 2021-2022년 사전검토 신청서 현황 분석

1. 2021년  
사전검토  
신청서 분석

## ● 2021년 사전검토 접수 사업 평균 연면적, 예산 및 공사기간 현황

- (연면적) 평균 연면적은 7,649.2m<sup>2</sup>임
- (총사업비) 평균 총사업비는 221억 9,460만 원인 것으로 나타남
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 149억 2,210만 원으로 평균 총사업비의 약 67.2% 수준임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 270만 원 수준
- (설계비) 평균 설계비는 5억 9,430만 원임
- (공사기간) 평균 공사기간은 16.7개월임

표 3-24 2021년 사전검토 접수 사업 예산 및 공사기간 현황

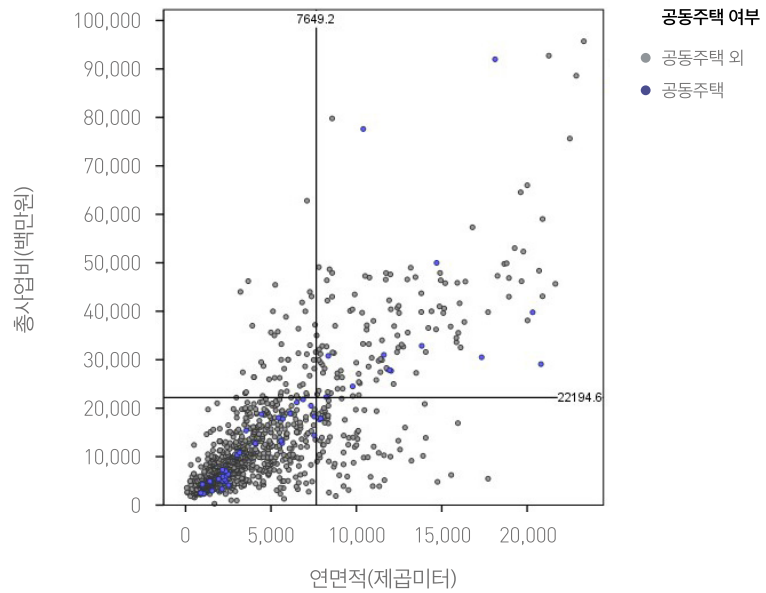
구분		사례 수(건)*	제1 사분위수	제2 사분위수	제3 사분위수	평균
연면적(m <sup>2</sup> )		1,292	1,681.3	3,303.8	6,622.0	7,649.2
예산	총사업비 (백만원)	1,285	5,042.5	9,200.0	18,136.9	22,194.6
	건축공사비 (백만원)	1,259	4,016.0	7,130.0	13,538.0	14,922.1
	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	1,260	184.6	246.1	298.5	270.0
	설계비 (백만원)	1,281	204.5	350.0	666.5	594.3
공사기간(월)		1,198	12.0	15.0	20.0	16.7

\*2021년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성



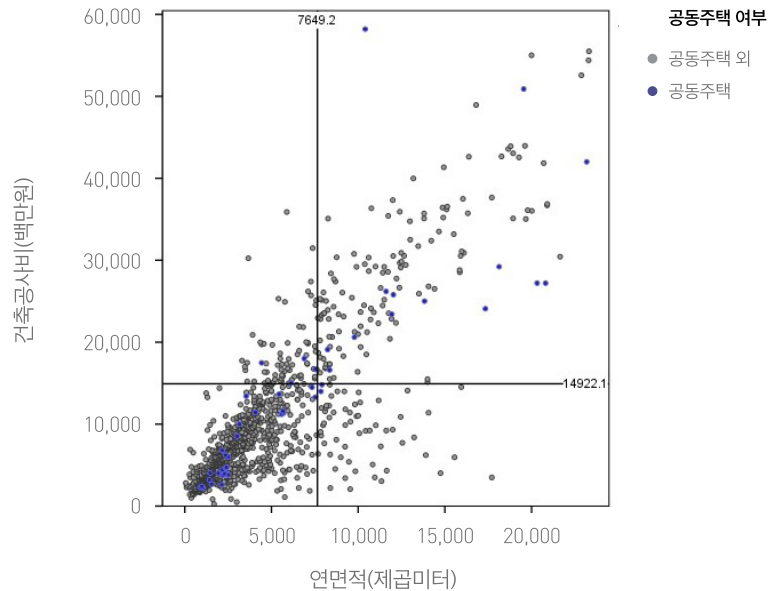
그림 3-15 2021년 사전검토 접수 사업 총사업비(백만원) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,230개 사례 표시

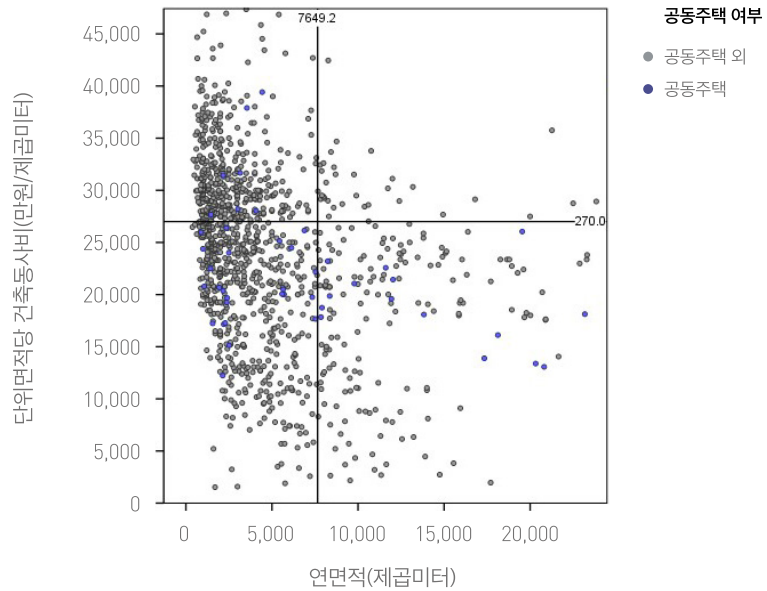
출처: 연구진 작성

그림 3-16 2021년 사전검토 접수 사업 건축공사비(백만원) 분포\*



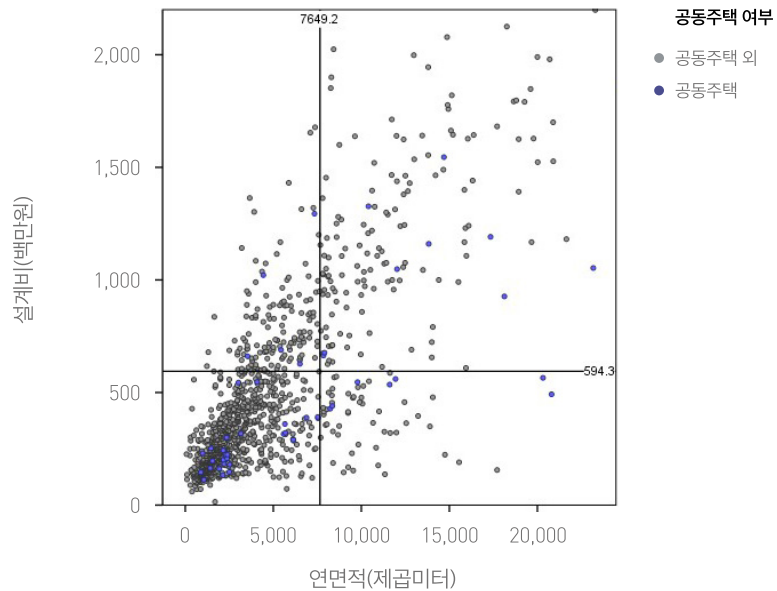
\*해당 산점도의 연면적 및 건축공사비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,237개 사례 표시

출처: 연구진 작성

**그림 3-17 2021년 사전검토 접수 사업 단위면적당 건축공사비(만원/제곱미터) 분포\***

\*해당 산점도의 연면적 및 단위면적당 건축공사비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,214개 사례 표시

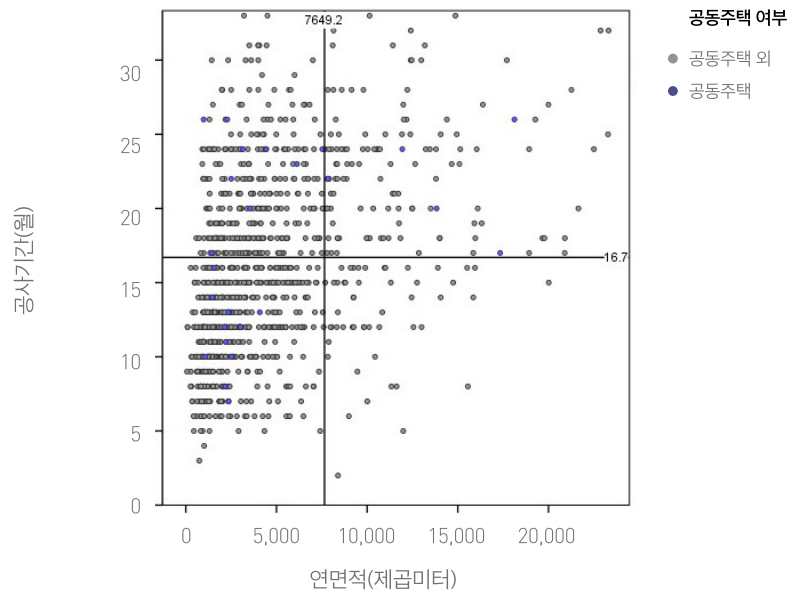
출처: 연구진 작성

**그림 3-18 2021년 사전검토 접수 사업 설계비(백만원) 분포\***

\*해당 산점도의 연면적 및 설계비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,235개 사례 표시

출처: 연구진 작성

그림 3-19 2021년 사전검토 접수 사업 공사기간(월) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 설계비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,162개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2021년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별 현황

- 2021년 사전검토 접수 사업의 연면적 분포를 살펴본 결과, 전체 사례의 89.8%가 연면적 1천㎡ 이상 사업임

표 3-25 2021년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별 현황

구분	5백㎡ 미만	5백㎡~ 1천㎡ 미만	1천㎡~ 3천㎡ 미만	3천㎡~ 1만㎡ 미만	1만㎡ 이상	평균
사례 수(건)*	18	113	464	508	189	1,292
백분율	1.4	8.7	35.9	39.3	14.6	100.0

출처: 연구진 작성

- 2021년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별로 보면 3천㎡~1만㎡ 미만 사업이 39.3%으로 가장 많고, 1천㎡~3천㎡ 미만 사업이 35.9%순이므로 해당 연면적 구간별 사업의 경향 기술
- (총사업비) 3천㎡~1만㎡ 미만 사업의 평균 총사업비는 158억 4,490만 원이며, 1천㎡~3천㎡ 미만 사업의 평균 총사업비는 66억 810만원
- (건축공사비) 3천㎡~1만㎡ 미만 사업의 평균 건축공사비는 약 117억 원이며, 1천㎡~3천㎡ 미만 사업의 평균 건축공사비는 약 50억 원임. 이는 각 연면적 구간별 평균 총사업비의 약 73.8%, 약 75.8% 수준임

- (단위면적당 공사비) 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 단위면적당 건축공사비는 223.3만 원이며, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 단위면적당 건축공사비는 269.5만 원. 연면적 구간이 상승함에 따라 평균 단위면적당 건축공사비는 감소하나 1만m<sup>2</sup> 이상 사업이 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업과 유사한 수준인 264.1만 원임
- (설계비) 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 설계비는 5.69억 원이며, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 설계비는 2.58억 원임
- (공사기간) 연면적 구분에 따른 평균 공사기간은 10.3개월에서 24.4개월 사이이며, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 공사기간은 18.0개월, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 공사기간은 14.2개월임

표 3-26 2021년 사전검토 접수 사업 면적구간별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	1,292	1,285	1,259	1,260	1,281	1,198
5백m <sup>2</sup> 미만	330.1	4,450.0	3,032.3	1,228.3	218.9	10.3
5백m <sup>2</sup> ~ 1천m <sup>2</sup> 미만	851.9	3,697.9	2,803.9	337.6	160.2	11.7
1천m <sup>2</sup> ~ 3천m <sup>2</sup> 미만	1,904.5	6,608.1	5,006.9	269.5	257.7	14.2
3천m <sup>2</sup> ~ 1만m <sup>2</sup> 미만	5,421.5	15,844.9	11,700.3	223.3	568.9	18.0
1만m <sup>2</sup> 이상	32,501.1	90,686.0	55,956.3	264.1	1,786.9	24.4
평균	7,649.2	22,194.6	14,922.1	270.0	594.3	16.7

\*2021년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성

### ● 2021년 사전검토 접수 사업 신청기관별 현황

- (연면적) 국가기관, 지방공기업, 공공기관에서 발주한 사업 규모가 크며, 이외 발주 기관의 평균 연면적은 1만m<sup>2</sup> 미만임. 지방자치단체는 교육청 5,322.2m<sup>2</sup>, 광역자치단체 4,490.0m<sup>2</sup>, 기초자치단체 3,216.9m<sup>2</sup> 순임
- (총사업비) 광역자치단체 평균 총사업비는 133억 2,820만 원, 교육청 약 120억 원, 기초자치단체 약 110억 원임
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 광역자치단체 약 100억 원, 교육청 94억 6,010만 원, 기초자치단체 80억 3,340만 원순임

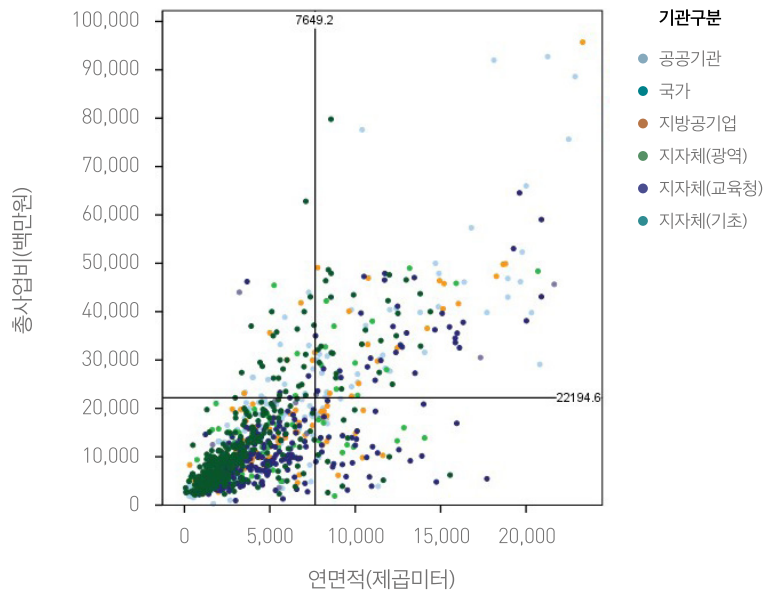
- **(단위면적당 공사비)** 평균 단위면적당 건축공사비는 기초자치단체가 299만 원으로 가장 높는데 기초자치단체에서 비교적 작은 규모의 사업들을 많이 추진하기 때문인 것으로 사료. 광역자치단체 발주 사업도 평균 단위면적당 건축공사비가 274.3만 원으로 전체 평균인 270만 원보다 높음
- **(설계비)** 평균 설계비는 공공기관이 10억 8,900만 원으로 가장 높음. 지방자치단체 단위로 볼 경우, 광역자치단체 평균 설계비가 4억 8,040만 원 수준으로 가장 높으며, 교육청 4억 3,700만 원, 기초자치단체가 4억 860만 원인 것으로 나타남
- **(공사기간)** 국가기관의 평균 공사기간이 20.4개월로 가장 길고, 이외 발주기관의 평균 공사기간은 모두 20개월 미만임. 지방자치단체 추진 사업들은 15.3개월에서 16.3개월로 유사한 수준

표 3-27 2021년 사전검토 접수 사업 신청기관별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수 (건)*	1,292	1,285	1,259	1,260	1,281	1,198
국가 기관	6,937.3	20,140.5	15,334.0	256.2	734.5	20.4
지자체 (광역)	4,490.0	13,328.2	10,010.5	274.3	480.4	16.3
지자체 (기초)	3,216.9	11,003.7	8,033.4	299.0	408.6	15.5
지자체 (교육청)	5,322.2	12,034.7	9,460.1	252.9	437.0	15.3
공공 기관	19,490.1	59,790.6	35,108.6	249.1	1,089.0	19.5
지방 공기업	21,358.0	39,913.7	30,833.6	209.3	987.2	16.8
평균	7,649.2	22,194.6	14,922.1	270.0	594.3	16.7

\*2021년 전체 사례 중 유효 사례만 검토  
출처: 연구진 작성

그림 3-20 2021년 사전검토 접수 사업 신청기관 유형에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,230개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2021년 사전검토 접수 사업 건축물 주용도별 현황

- (연면적) 대규모 시설로는 공동주택 42,215.7m<sup>2</sup>, 기타 10,035.4m<sup>2</sup>, 의료시설 6,669.4m<sup>2</sup> 순임. 평균 연면적이 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만인 주용도 시설은 의료시설, 업무시설, 교육연구시설, 숙박시설, 운수시설, 운동시설, 문화및집회시설, 판매시설, 노유자시설, 수련시설임
- (총사업비) 평균 총사업비 규모가 가장 큰 시설은 공동주택이며, 평균 총사업비 200억 원 이상 사업은 의료시설 등, 평균 총사업비 100억 원 이상 200억 미만인 시설은 숙박시설, 업무시설, 운수시설, 판매시설, 관광휴게시설, 문화및집회시설, 교육연구시설, 운동시설, 수련시설, 노유자시설임. 평균 총사업비 100억 원 미만 사업은 제1종근린생활시설(76억 7,930만 원), 제2종근린생활시설(71억 8,950만 원), 단독주택(47억 880만 원)임
- (건축공사비) 평균 건축공사비 100억 원 이상 200억 원 미만 시설은 의료시설, 기타, 업무시설, 숙박시설, 교육연구시설, 운수시설, 운동시설임. 평균 건축공사비 100억 원 미만 사업은 문화및집회시설, 수련시설, 노유자시설, 관광휴게시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 단독주택임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 운수시설이 502.8만 원으로

가장 높으며, 의료시설 352.7만 원, 제2종근린생활시설이 351.7만 원 순으로 높음. 단독주택, 숙박시설, 문화및집회시설, 제1종근린생활시설, 관광휴게시설 모두 평균 단위면적당 건축공사비가 300만원 이상. 이외 수련시설, 운동시설, 노유자시설, 교육연구시설 등의 평균 단위면적당 건축공사비가 200만 원대이며, 공동주택이 188.3만 원으로 가장 낮음

- (설계비) 평균 설계비가 가장 높은 시설은 공동주택(16억 8,550만 원). 평균 설계비가 5억 원 이상 10억 원 미만인 시설은 의료시설, 기타, 숙박시설, 운수시설, 업무시설, 문화및집회시설, 교육연구시설, 운동시설임. 이외 평균 설계비 5억 원 미만인 시설은 수련시설, 노유자시설, 관광휴게시설이며, 나머지 시설(제1·2종근린생활시설 등)은 평균 설계비가 3억 미만임
- (공사기간) 운수시설의 평균 공사기간이 25.3개월로 가장 길게 소요. 전체 사례의 평균 공사기간인 16.7개월보다 길게 소요되는 시설은 관광휴게시설, 공동주택, 업무시설, 의료시설, 기타임

표 3-28 2021년 사전검토 접수 사업 건축물 주용도별 평균 비교

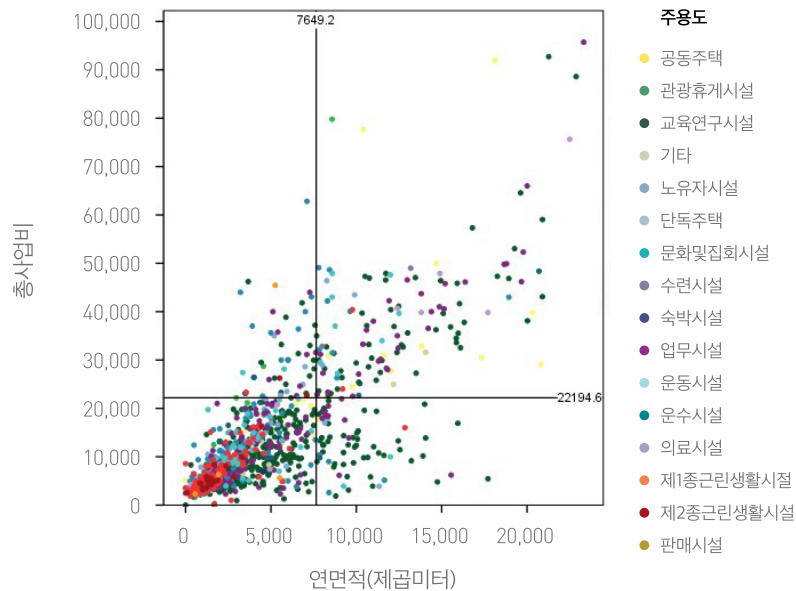
구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	1,292	1,285	1,259	1,260	1,281	1,198
공동주택	42,215.7	121,815.6	68,018.2	188.3	1,685.5	22.9
관광휴게시설	2,462.1	14,808.8	6,602.4	302.0	393.0	24.3
교육연구시설	5,510.3	13,918.8	11,039.3	259.0	511.9	16.3
노유자시설	3,264.2	11,271.6	8,523.5	271.6	408.0	16.4
단독주택	1,054.0	4,708.8	2,931.4	322.6	231.8	13.3
문화및집회시설	3,859.8	14,393.4	9,172.1	309.6	520.3	16.7
수련시설	3,029.0	11,334.4	8,922.1	285.2	471.0	15.5
숙박시설	4,712.3	19,356.8	13,005.6	314.6	683.1	15.7
업무시설	6,100.5	18,389.4	14,006.2	244.8	648.8	17.8
운동시설	3,964.0	13,389.7	10,275.3	280.1	511.0	16.2
운수시설	4,373.6	15,960.6	10,620.4	502.8	681.3	25.3
의료시설	6,669.4	20,275.9	17,444.2	352.7	895.7	17.0
제1종근린생활시설	2,395.1	7,679.3	5,816.6	302.6	274.0	13.5
제2종근린생활시설	1,997.3	7,189.5	5,336.2	351.7	264.5	14.1
판매시설	3,311.7	14,921.9	5,283.3	225.4	246.4	12.8
기타**	10,035.4	23,786.7	16,467.4	249.4	860.0	17.0
평균	7,469.2	22,194.6	14,922.1	270.0	594.3	16.7

\*2021년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

\*\*기타는 발주기관이 사전검토 접수 시, 공장, 묘지관련시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 종교 시설, 그 외 시설로 신청한 사례임

출처: 연구진 작성

그림 3-21 2021년 사전검토 접수 사업 주용도에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,230개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2021년 사전검토 접수 사업 건축행위별 현황

- (연면적) 건축행위별 평균 연면적이 가장 큰 시설은 신축(9,648.8m<sup>2</sup>), 리모델링(5,425.5m<sup>2</sup>), 대수선(5,196.3m<sup>2</sup>)순임
- (총사업비) 평균 총사업비가 가장 높은 건축행위는 신축(301억 7,520만 원), 이전(174억 8,350만 원), 증축(124억 6,120만 원)임
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 신축(193억 7,270만 원), 이전(122억 3,980만 원), 증축(101억 3,290만 원)임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 증축이 337.4만 원으로 가장 높으며, 신축(283.7만 원), 이전(278.5만 원), 개축(211.3만 원) 순임. 이외 리모델링 및 대수선은 평균 단위면적당 건축공사비가 200만 원 미만임
- (설계비) 평균 설계비는 신축이 7억 1,810만 원으로 가장 높으며, 이전 약 6.2억임
- (공사기간) 평균 공사기간이 가장 긴 사업은 신축(17.8개월)이며, 개축 16.7개월, 증축 16.3개월 순임

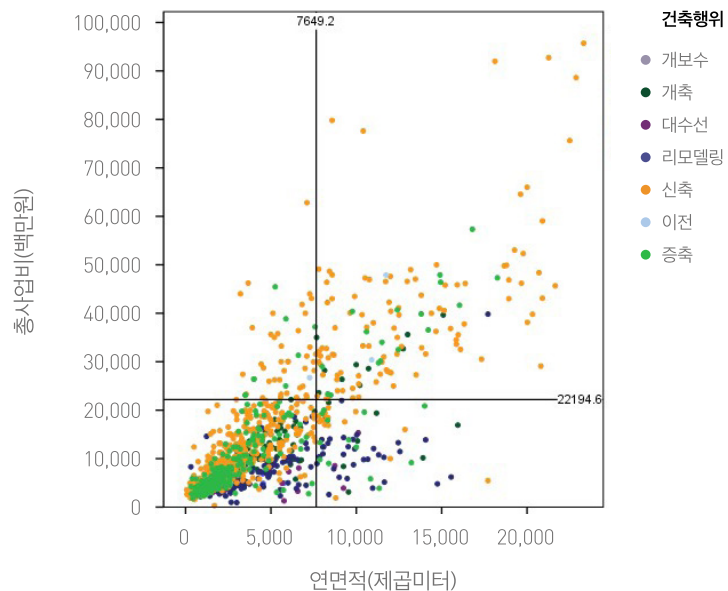


표 3-29 2021년 사전검토 접수 사업 건축행위별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	1,292	1,285	1,259	1,260	1,281	1,198
신축	9,648.8	30,175.2	19,372.7	283.7	718.1	17.8
증축	4,428.1	12,461.2	10,132.9	337.4	485.0	16.3
개축	4,444.2	11,113.1	8,760.6	211.3	419.5	16.7
이전	4,824.2	17,483.5	12,239.8	278.5	619.9	13.9
대수선	5,196.3	6,032.8	4,863.8	111.8	287.6	12.9
리모델링	5,425.5	7,885.6	6,159.9	155.1	306.6	12.2
평균	7,649.2	22,194.6	14,922.1	270.0	594.3	16.7

\*2021년 전체 사례 중 유효 사례만 검토  
출처: 연구진 작성

그림 3-22 2021년 사전검토 접수 사업 건축행위에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 1,230개 사례 표시  
출처: 연구진 작성

## 2. 2022년 사전검토 신청서 분석

### ● 2022년 사전검토 접수 사업 평균 연면적, 예산 및 공사기간 현황

- (연면적) 평균 연면적은 14,801.6m<sup>2</sup>으로 2021년 평균 연면적 7,649.2m<sup>2</sup> 대비 약 1.9배 수준. 이는 사전검토 접수사업 중 일부 대규모 공동주택 사업이 포함되어 전체 사례의 평균값이 상승한 것으로 보임
- (총사업비) 평균 총사업비는 294억 8,110만 원인 것으로 나타남
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 207억 2,040만 원으로 2021년 대비 약 1.4배 증가한 수준이며, 평균 총사업비의 70.3% 수준임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 280만 원 수준임
- (설계비) 평균 설계비는 7억 6,370만 원으로 2021년 대비 약 1.3배 증가
- (공사기간) 평균 공사기간은 17개월로 2021년의 16.7개월과 유사한 수준

표 3-30 2022년 사전검토 접수 사업 예산 및 공사기간 현황

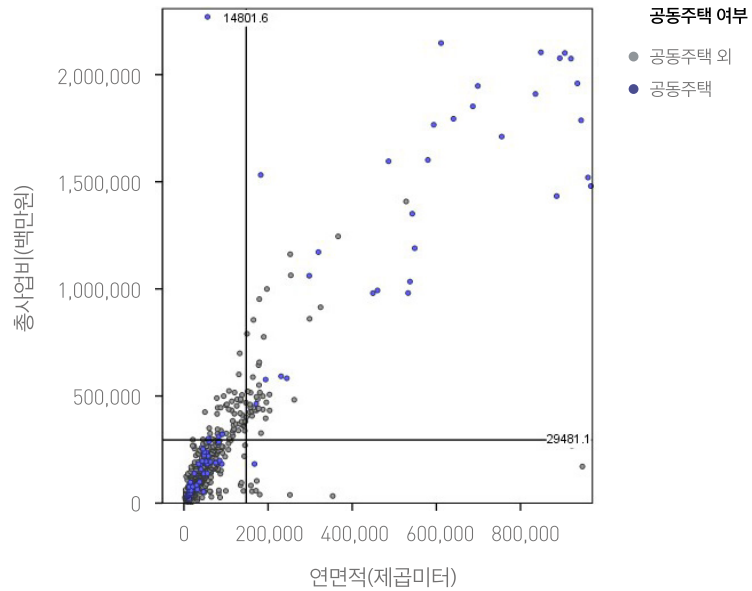
구분	사례 수(건)*	제1사분위수	제2사분위수	제3사분위수	평균**
연면적(m <sup>2</sup> )	885	1,468.9	2,815.1	6,972.5	14,801.6
총사업비 (백만원)	869	5,221.8	8,843.0	20,801.8	29,481.1
건축공사비 (백만원)	864	4,176.0	7,108.5	16,519.3	20,720.4
단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	870	217.0	272.1	326.8	280.3
설계비 (백만원)	879	200.0	337.8	753.0	763.7
공사기간(월)	813	12.0	15.0	22.0	17.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

\*\*사전검토 접수사업 중 일부 대규모 공동주택 사업이 포함되어 전체 사례의 평균값 상승 경향이 나타남

출처: 연구진 작성

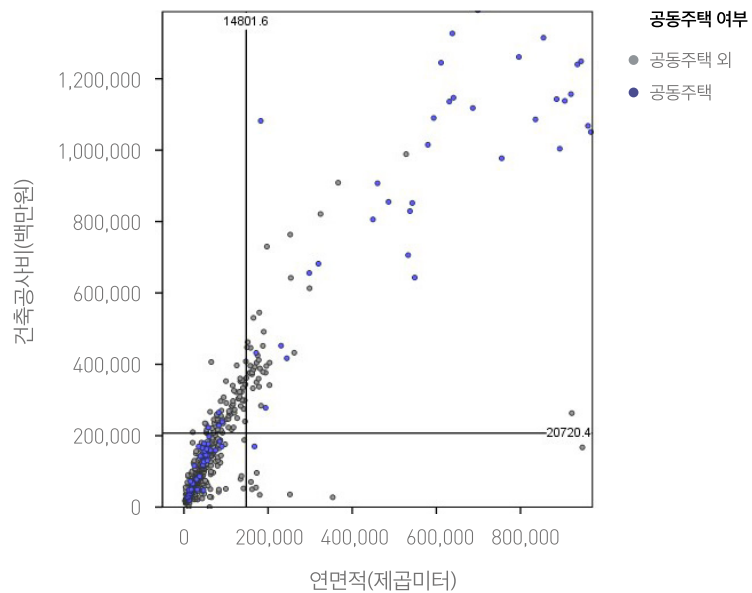
그림 3-23 2022년 사전검토 접수 사업 총사업비(백만원) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 855개 사례 표시

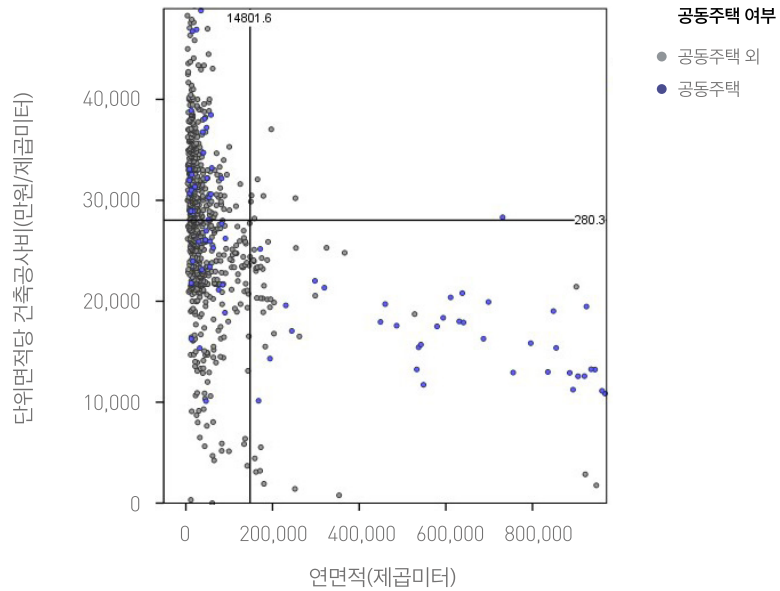
출처: 연구진 작성

그림 3-24 2022년 사전검토 접수 사업 건축공사비(백만원) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 건축공사비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 837개 사례 표시

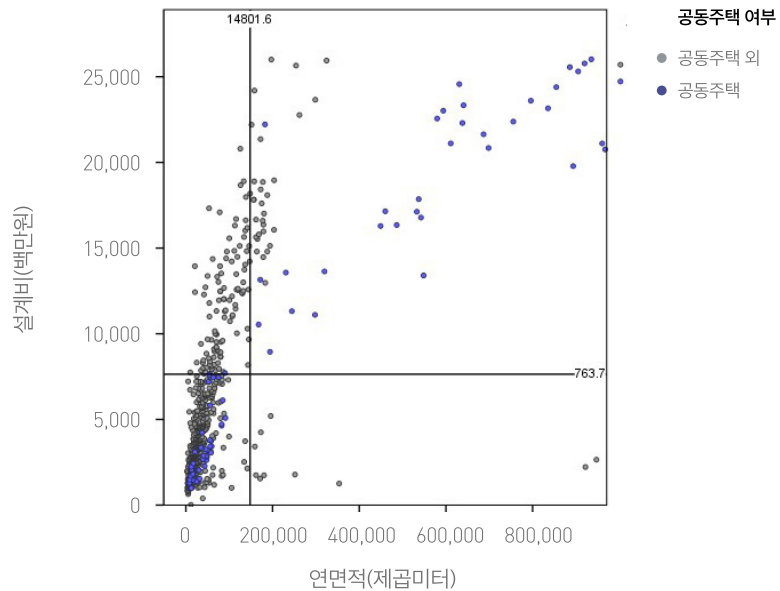
출처: 연구진 작성

그림 3-25 2022년 사전검토 접수 사업 단위면적당 건축공사비(만원/m<sup>2</sup>) 분포\*

\*해당 산점도의 연면적 및 단위면적당 건축공사비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 841개 사례 표시

출처: 연구진 작성

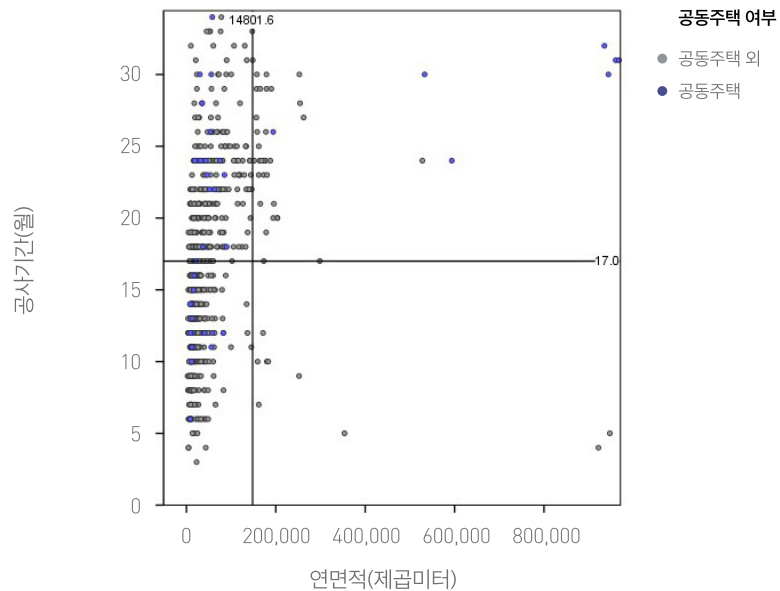
그림 3-26 2022년 사전검토 접수 사업 설계비(백만원) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 설계비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 839개 사례 표시

출처: 연구진 작성

그림 3-27 2022년 사전검토 접수 사업 공사기간(월) 분포\*



\*해당 산점도의 연면적 및 공사기간 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 792개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2022년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별 현황

- 2022년 사전검토 접수 사업의 연면적 분포를 살펴본 결과, 전체 사례의 86.9%가 연면적 1천m<sup>2</sup> 이상 사업임

표 3-31 2022년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별 사례

구분	5백m <sup>2</sup> 미만	5백m <sup>2</sup> ~ 1천m <sup>2</sup> 미만	1천m <sup>2</sup> ~ 3천m <sup>2</sup> 미만	3천m <sup>2</sup> ~ 1만m <sup>2</sup> 미만	1만m <sup>2</sup> 이상	합계
사례 수(건)*	14	102	345	257	167	885
백분율	1.6	11.5	39.0	29.0	18.9	100.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성

- 2022년 사전검토 접수 사업 연면적 구간별로 보면 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업이 39.0%로 가장 많고, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업이 29.0%를 차지하여 전체 사례의 약 69%에 해당하므로 상기 연면적 구간별 사업의 경향 기술
- (총사업비) 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 총사업비는 71억 6,040만원이며, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 총사업비는 177억 5,170만 원임
- (건축공사비) 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 건축공사비는 55억 1,980만원이며, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 건축공사비는 140억 3,530만 원임. 이는 각 연면적 구간별 평균 총사업비의 약 77.1%, 약 79.1% 수준임

- **(단위면적당 공사비)** 5백m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 단위면적당 건축공사비는 491만원 수준이나 연면적 구간 상승에 따라 점차 감소하며, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 단위면적당 건축공사비는 303만 원, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 단위면적당 건축공사비는 265.6만 원임
- **(설계비)** 평균 설계비는 1천m<sup>2</sup> 미만 사업은 2억 원 미만 수준이며, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 설계비는 2.82억 원, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 설계비는 6.09억 원임
- **(공사기간)** 연면적 구분에 따른 평균 공사기간은 10.4개월에서 24.9개월 사이이며, 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 공사기간은 14.4개월, 3천m<sup>2</sup>~1만m<sup>2</sup> 미만 사업의 평균 공사기간은 19.3개월임

표 3-32 2022년 사전검토 접수 사업 면적구간별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	885	869	864	870	879	813
5백m <sup>2</sup> 미만	428.4	2,941.6	2,042.1	491.0	135.7	10.4
5백m <sup>2</sup> ~1천m <sup>2</sup> 미만	839.5	4,028.2	2,973.3	358.0	165.7	12.7
1천m <sup>2</sup> ~3천m <sup>2</sup> 미만	1,837.1	7,160.4	5,519.8	303.0	282.0	14.4
3천m <sup>2</sup> ~1만m <sup>2</sup> 미만	5,326.0	17,751.7	14,035.3	265.6	609.1	19.3
1만m <sup>2</sup> 이상	65,899.7	117,964.8	77,343.2	189.8	2,435.9	24.9
평균	14,801.6	29,481.1	20,720.4	280.3	763.7	17.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성

### ● 2022년 사전검토 접수 사업 신청기관별 현황

- (연면적) 공공기관, 지방공기업, 국가기관에서 발주한 사업 규모가 크며, 광역자치단체는 평균 연면적이 7,111.4m<sup>2</sup>, 교육청 5,509.6m<sup>2</sup>, 기초자치단체 2,193.2m<sup>2</sup> 순임
- (총사업비) 평균 총사업비는 교육청 157억 5,600만 원, 광역자치단체는 평균 총사업비는 120억 5,410만 원, 기초자치단체 82억 3,880만 원순임
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 교육청 123억 7,200만 원, 광역자치단체 93억 3,790만 원, 기초자치단체 62억 1,780만 원순임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 기초자치단체가 313.1만 원으로 가장 높음. 이는 기초자치단체에서 비교적 작은 규모의 사업들을 많이 추진하기 때문인 것으로 사료. 광역자치단체 발주 사업도 평균 단위면적당 건축공사비가 283.3만 원으로 전체 평균인 280.3만 원보다 높은 수준임
- (설계비) 평균 설계비는 지방공기업이 20억 7,840만 원으로 가장 높으며 공공기관, 국가기관도 비교적 높은 편임. 지방자치단체 단위로 볼 경우, 교육청 평균 설계비가 5억 3,530만 원 수준으로 가장 높으며, 광역자치단체 4억 5,970만 원, 기초자치단체가 3억 2,410만 원임
- (공사기간) 지방공기업은 평균 공사기간이 23.3개월로 가장 길고, 국가기관 및 공공기관도 약 20개월 소요됨. 지방자치단체 추진 사업들은 14.5개월에서 16.0개월 소요되는 것으로 나타남

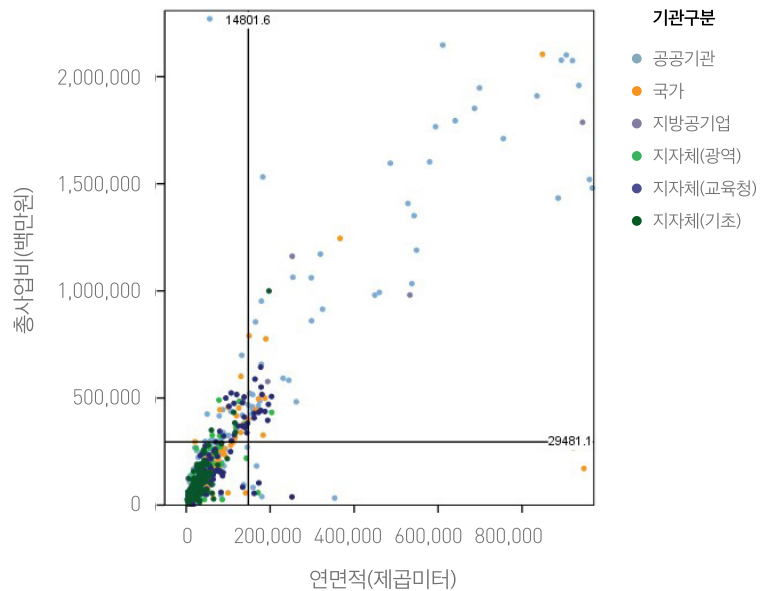
표 3-33 2022년 사전검토 접수 사업 신청기관별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	885	869	864	870	879	813
국가기관	9,535.6	19,921.8	16,017.2	248.1	727.4	20.4
지자체 (광역)	7,111.4	12,054.1	9,337.9	283.3	459.7	15.1
지자체 (기초)	2,193.2	8,238.8	6,217.8	313.1	324.1	14.5
지자체 (교육청)	5,509.6	15,756.0	12,372.0	256.0	535.3	16.0
공공기관	38,811.0	71,217.7	47,046.7	280.1	1,441.8	19.9
지방공기업	26,432.8	73,610.5	47,376.5	217.3	2,078.4	23.3
평균	14,801.6	29,481.1	20,720.4	280.3	763.7	17.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성

그림 3-28 2022년 사전검토 접수 사업 신청기관 유형에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 855개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2022년 사전검토 접수 사업 건축물 주용도별 현황

- **(연면적)** 대규모 시설로는 공동주택 77,291.1m<sup>2</sup>, 의료시설 25,209.5m<sup>2</sup> 등이 있으며, 평균 연면적이 1천m<sup>2</sup>~3천m<sup>2</sup> 미만인 주용도 시설은 숙박시설(2,720.0m<sup>2</sup>), 제1종근린생활시설(2,577.1m<sup>2</sup>), 노유자시설(2,229.3m<sup>2</sup>), 제2종근린생활시설(1,883.6m<sup>2</sup>), 관광휴게시설(1,717.0m<sup>2</sup>)임
- **(총사업비)** 평균 총사업비 규모가 가장 큰 시설은 공동주택이며, 평균 총사업비 200억 원 이상 사업은 의료시설 등, 평균 총사업비 100억 원 이상 200억 미만인 시설은 업무시설, 운수시설, 문화및집회시설, 교육연구시설, 숙박시설, 수련시설, 판매시설임. 평균 총사업비 100억 원 미만 사업은 관광휴게시설, 제1종근린생활시설, 노유자시설, 운동시설, 제2종근린생활시설 순임
- **(건축공사비)** 평균 건축공사비 100억 원 이상 200억 원 미만 시설은 기타, 업무시설, 교육연구시설, 문화및집회시설, 운수시설, 숙박시설임. 평균 건축공사비 100억 원 미만 사업은 수련시설, 판매시설, 제1종근린생활시설, 노유자시설, 운동시설, 관광휴게시설, 제2종근린생활시설임
- **(단위면적당 공사비)** 평균 단위면적당 건축공사비는 운수시설이 509.4만 원으로 가장 높으며, 숙박시설 449만 원, 문화및집회시설이 341.9만 원 순으로 높음. 의료시설, 관광휴게시설, 제1종근린생활시설, 수련시설, 제2종근린생활시설 모두 평균 단위면적당 건축공사비가 300만원 이상. 이외 기타, 교육연구시설, 업무시설, 운동시설,



공동주택, 단독주택의 평균 단위면적당 건축공사비가 200만 원대이며, 판매시설만 162.3만 원임

- (설계비) 평균 설계비가 가장 높은 시설은 의료시설(42억 8,670만 원). 평균 설계비가 5억 원 이상 10억 원 미만인 시설은 기타, 운수시설, 숙박시설, 업무시설, 문화및집회시설, 교육연구시설임. 이외 평균 설계비 5억 원 미만인 시설은 수련시설, 판매시설, 운동시설, 관광휴게시설, 노유자시설이며, 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설이 각각 약 3억 원, 약 2.6억 원으로 가장 낮음
- (공사기간) 운수시설의 평균 공사기간이 24.4개월로 가장 길게 소요. 전체 사례의 평균 공사기간인 17개월보다 길게 소요되는 시설은 의료시설, 단독주택, 공동주택, 관광휴게시설, 업무시설, 수련시설, 문화및집회시설, 기타임. 평균 공사기간이 17개월 미만인 사업은 교육연구시설, 판매시설, 노유자시설, 제2종근린생활시설, 운동시설, 제1종근린생활시설, 숙박시설임

표 3-34 2022년 사전검토 접수 사업 건축물 주용도별 평균 비교

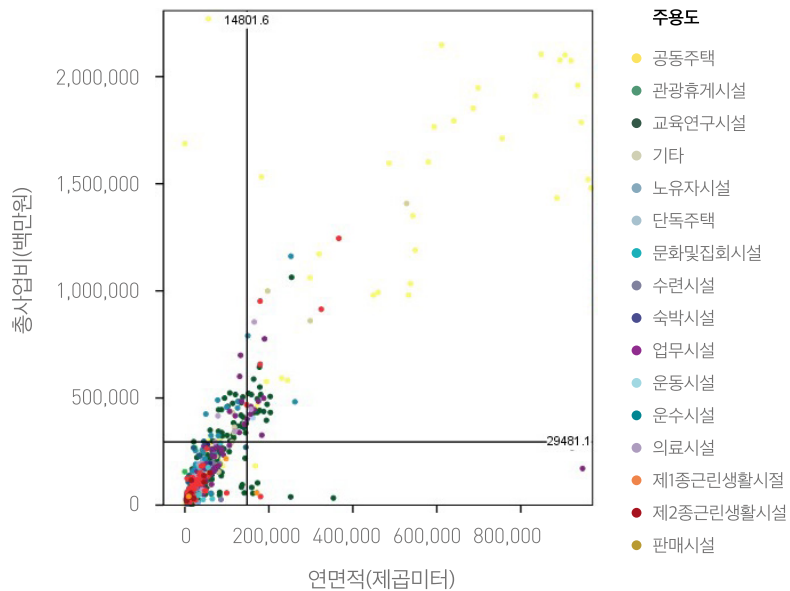
구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	885	869	864	870	879	813
공동주택	77,291.1	142,403.2	90,150.2	243.0	2,065.5	22.4
관광휴게시설	1,717.0	9,873.6	5,310.4	317.4	334.4	19.0
교육연구시설	5,914.0	15,547.7	12,347.5	261.7	563.4	16.7
노유자시설	2,229.3	8,176.9	6,487.4	293.4	309.9	15.5
단독주택	16,186.4	40,690.1	37,684.0	232.8	1,666.0	23.0
문화및집회시설	3,729.7	16,076.2	11,358.3	341.9	643.2	17.8
수련시설	4,052.5	11,157.0	9,661.9	305.5	472.4	18.1
숙박시설	2,720.0	12,858.2	10,171.2	449.0	711.8	13.3
업무시설	7,028.1	18,005.7	13,504.9	258.2	649.6	18.2
운동시설	10,182.2	8,039.9	6,272.5	258.0	343.7	14.6
운수시설	3,399.8	17,727.3	10,945.6	509.4	740.0	24.4
의료시설	25,209.5	28,943.2	21,912.8	321.7	4,286.7	23.1
1종근린생활시설	2,577.1	8,858.8	6,648.4	314.7	301.7	14.1
2종근린생활시설	1,883.6	6,302.5	4,744.8	303.5	260.8	14.7
판매시설	9,273.2	10,509.1	8,521.4	162.3	349.9	16.0
기타**	8,089.0	25,177.3	18,008.6	274.5	872.9	17.5
평균	14,801.6	29,481.1	20,720.4	280.3	763.7	17.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

\*\*기타는 발주기관이 사전검토 접수 시, 공장, 모지관련시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 종교시설, 그 외 시설로 신청한 사례임

출처: 연구진 작성

그림 3-29 2022년 사전검토 접수 사업 주용도에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 855개 사례 표시

출처: 연구진 작성

### ● 2022년 사전검토 접수 사업 건축행위별 현황

- (연면적) 건축행위별 평균 연면적이 가장 큰 시설은 이전(39,716.8m<sup>2</sup>), 신축(19,187.6m<sup>2</sup>), 재축(8,336.7m<sup>2</sup>)순임
- (총사업비) 평균 총사업비가 가장 높은 건축행위는 신축(390억 6,280만 원), 재축(229억 260만 원), 이전(164억 7,020만 원)임
- (건축공사비) 평균 건축공사비는 신축(266억 590만 원), 재축(204억 1,190만 원)임
- (단위면적당 공사비) 평균 단위면적당 건축공사비는 신축이 292.6만 원으로 가장 높으며, 증축, 재축, 개축이 모두 200만원 이상임
- (설계비) 평균 설계비는 재축이 10억 8,430만 원으로 가장 높으며, 신축 약 9.2억 원, 리모델링 약 5.2억 원순임
- (공사기간) 평균 공사기간이 가장 긴 사업은 재축(20.3개월)이며, 개축 18.8개월, 신축 18개월 순임

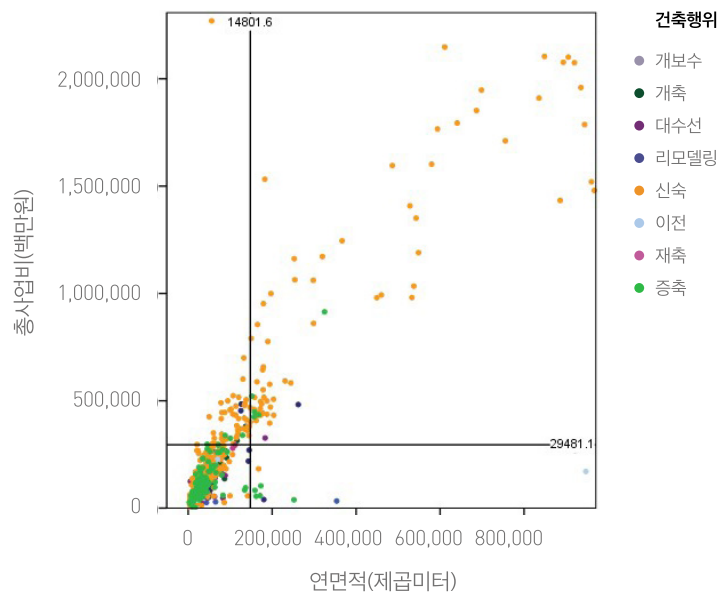
표 3-35 2022년 사전검토 접수 사업 건축행위별 평균 비교

구분	연면적 (m <sup>2</sup> )	총사업비 (백만원)	건축공사비 (백만원)	단위면적당 건축공사비 (만원/m <sup>2</sup> )	설계비 (백만원)	공사기간 (월)
사례 수(건)*	885	869	864	870	879	813
신축	19,187.6	39,062.8	26,605.9	292.6	928.4	18.0
증축	3,794.2	10,691.4	9,006.6	288.1	428.5	15.5
개축	4,022.4	11,773.7	10,004.0	247.6	455.6	18.8
재축	8,336.7	22,902.6	20,411.9	262.4	1,084.3	20.3
이전	39,716.8	16,470.2	15,291.8	174.4	390.2	11.4
대수선	5,344.2	10,177.3	8,660.4	195.9	439.4	11.2
리모델링	6,337.3	12,860.2	9,840.8	156.0	518.7	12.9
평균	14,801.6	29,481.1	20,720.4	280.3	763.7	17.0

\*2022년 전체 사례 중 유효 사례만 검토

출처: 연구진 작성

그림 3-30 2022년 사전검토 접수 사업 건축행위에 따른 분포



\*해당 산점도의 연면적 및 총사업비 범위는 전체 사례 값의 95%에 해당하는 범위로 한정하였으며, 총 855개 사례 표시

출처: 연구진 작성

## 04

## 2021-2022년 사전검토 의견서 현황 분석

1. 2021년  
사전검토  
의견서 분석

## ● 분석 대상

- 2021년 1월 1일부터 12월 31일까지 의견서 통지 완료된 사업 1,249건을 대상으로 함
  - 일반 용도 1,171건
  - 한국토지주택공사(LH) 및 지방공사 신청 공공주택 사업 78건

표 3-36 2021년 사전검토 신청 및 통지 현황

구분	접수(전체)	의견서 통지완료	반려 및 철회	보완요청
건수(건)	1,301	1,249	52	3

출처: 연구진 작성

## ● 분석 대상 유형

- 2021년 통지된 의견서는 사전검토 의견서 서식 개편(21.8.1. 시행), 사업 유형 및 신청방식 특성, 접수 이후 보완자료 회신 시점(검토 시작시점)의 의견서 서식 적용 등의 여건으로 인하여 네 가지로 구분됨

※ 2021년 사전검토 의견서 서식 개편을 통해 일부 세부항목을 통합하고, 일반적인 의견이 제시되는 항목은 삭제 후 관련규정 및 참고사항에서 공통 기술하여 기존 56개 항목을 42개로 항목으로 축소하였음

- 유형1: 주요 검토의견 + 세부항목별 검토의견(변경 전)
- 유형2: 주요 검토의견 + 세부항목별 검토의견(변경 후)
- 유형3: 주요 검토의견
- 유형4: 세부항목별 검토의견(변경 후)

표 3-37 2021년 사전검토 통지 의견서 유형

유형	주요 검토의견	세부항목별 검토의견	건수(건)	비고
1	○	○	631	2021.1~2021.6(접수회차)
2	○	○	540	2021.7~2021.11(접수회차)
3	○	-	78	공공주택사업
4	-	○	1	2021년 접수 사업이나, 신청기관의 제출서류 보완이 다음 해에 완료됨에 따라 2022년 의견서 서식으로 통지
합계			1,250	

출처: 연구진 작성

### ● 주요 검토의견 분석

- 주요 검토의견이 제시된 일반 용도 사업 1,171건과 공공주택 사업 78건, 총 1,249건의 주요 검토의견을 분석하였음
- 주요 검토의견 1순위로 가장 많이 제시된 의견은 '배치(14.5%)'였으며, 그 다음은 '사업관리(12.2%)', '설계방향(11.8%)' 순이었음
- 주요 검토의견 2순위, 3순위에서는 '예산'이 각각 19.5%, 25.8%로 가장 많이 제시되었고, 그 다음으로 스페이스프로그램, 설계방향과 같은 건축계획 관련 항목이 많이 제시되는 공통된 경향을 보였음

표 3-38 2021년 사전검토 주요 검토의견 항목별 빈도

구분	주요 검토의견 1순위		주요 검토의견 2순위		주요 검토의견 3순위	
	건수(건)	비율(%)	건수(건)	비율(%)	건수(건)	비율(%)
관련계획	68	5.4	80	6.4	63	5.0
규모	105	8.4	126	10.1	127	10.2
발주방식	31	2.5	39	3.1	55	4.4
배치	181	14.5	149	11.9	69	5.5
부지	131	10.5	124	9.9	59	4.7
사업관리	152	12.2	72	5.8	78	6.2
설계방향	147	11.8	146	11.7	187	15.0
수요	58	4.6	25	2.0	14	1.1
스페이스 프로그램	103	8.2	178	14.2	175	14.0
예산	86	6.9	244	19.5	322	25.8
운영계획	25	2.0	15	1.2	21	1.7
인증허가	3	0.2	10	0.8	11	0.9
일정	15	1.2	16	1.3	52	4.2
입지	29	2.3	21	1.7	10	0.8
정합성	51	4.1	2	0.2	4	0.3
타당성	64	5.1	2	0.2	1	0.1
미기입	0	0.0	0	0.0	1	0.1
합계	1,249	100.0	1,249	100.0	1,249	100.0

출처: 연구진 작성

표 3-39 2021년 사전검토 주요 검토의견 빈도 순위

구분	주요 검토의견 1순위	주요 검토의견 2순위	주요 검토의견 3순위
1위	배치	예산	예산
2위	사업관리	스페이스프로그램	설계방향
3위	설계방향	배치	스페이스프로그램
4위	규모	설계방향	규모
5위	스페이스프로그램	규모	사업관리

출처: 연구진 작성

- 주요 검토의견 1순위와 2순위의 구성을 살펴보면 공통적으로 포함된 항목은 '배치', '스페이스프로그램', '설계방향', '규모'로 주로 건축계획과 관련된 항목이었음
- '스페이스프로그램', '설계방향', '규모' 항목의 경우 주요 검토의견 1순위에서 3순위의 상위 5개 항목에 모두 포함되었음
- 주요 검토의견 2순위, 3순위에서 가장 높은 빈도로 나타난 '예산'은 주요 검토의견 1순위에서는 상위 5개 항목에 포함되지 않았음
- 2021년에 가장 많이 접수된 세 용도(교육연구시설, 업무시설, 제1종근린생활시설)는 주요의견 구성에 다소 차이가 있었는데, 교육연구시설의 경우 사업관리에 관한 사항이 가장 많이 제시된 반면, 다른 두 용도의 경우 건축계획, 규모와 관련된 사항에 대한 의견이 많이 제시됨

표 3-40 2021년 주요 용도 사업의 주요 검토의견 항목별 빈도(상위 7개)

구분	교육연구시설 (총 476건)			업무시설 (총 181건)			제1종근린생활시설 (총 142건)		
	주요의견	건수 (건)	비율 (%)	주요의견	건수 (건)	비율 (%)	주요의견	건수 (건)	비율 (%)
1위	사업관리	71	14.9	스페이스 프로그램	27	14.9	부지	27	19.0
2위	배치	69	14.5	사업관리	23	12.7	배치	21	14.8
3위	설계방향	60	12.6	설계방향	23	12.7	설계방향	15	10.6
4위	정합성	42	8.8	부지	22	12.2	사업관리	14	9.9
5위	예산	41	8.6	수요	18	9.9	관련계획	11	7.7
6위	스페이스 프로그램	41	8.6%	예산	11	6.1%	예산	9	6.3%
7위	규모	40	8.4	배치	15	8.3	발주방식	10	7.0

출처: 연구진 작성

### ● 세부항목별 검토의견 분석

- 주요 검토의견을 중심으로 검토가 진행된 공공주택사업 78건을 제외한 일반 용도 사업 1,172건의 세부항목별 검토의견을 분석

#### ① 예산

- 항목별 의견 분석

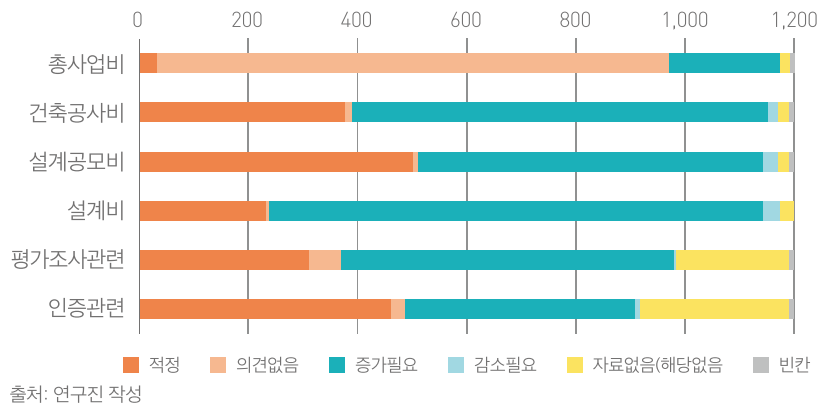
- 건축공사비, 설계공모비, 설계비, 평가조사 관련비용 항목에서는 '증가필요' 의견이 가장 많이 제시되었음
- 인증비용 항목의 경우 '적정' 의견이 가장 많이 제시되었으나, '증가필요' 의견과 편차가 크지 않고, '자료없음' 의견의 비율도 높게 나타남
- 총사업비 항목은 '증가필요' 의견이 제시된 비율은 전체의 15.3%로 매우 적었고 다수의 경우 '의견없음(79.5%)'의 검토 결과가 제시됨

표 3-41 2021년 예산 세부항목별 검토결과(단위: 건, %)

구분	검토의견					미기입	합계
	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음		
총사업비	41	932	179	1	18	1	1,172
	3.5	79.5	15.3	0.1	1.5	0.1	100.0
건축공사비	386	9	735	13	28	1	1,172
	32.9	0.8	62.7	1.1	2.4	0.1	100.0
설계공모비	506	5	609	22	29	1	1,172
	43.2	0.4	52.0	1.9	2.5	0.1	100.0
설계비	227	7	884	30	24	0	1,172
	19.4	0.6	75.4	2.6	2.0	0.0	100.0
평가 조사관련	316	56	617	2	180	1	1,172
	27.0	4.8	52.6	0.2	15.4	0.1	100.0
인증비용	454	25	443	14	235	1	1,172
	38.7	2.1	37.8	1.2	20.1	0.1	100.0
합계	1,930	1,034	3,467	82	514	5	7,032
	27.4	14.7	49.3	1.2	7.3	0.1	100.0

출처: 연구진 작성

그림 3-31 2021년 예산 세부항목별 검토의견 구성(단위: 건)



## [건축설계대가기준]

- 설계대가요율을 결정하는 건축물 종별 구분과 도서작성 구분 항목에 대하여 신청 단계와 의견서 통지 단계를 비교하여 검토의견 경향을 유추
- 신청 단계에서 종별 및 도서작성 수준이 '제1종(단순)중급', '제2종(보통)기본', '제2종(보통)중급', '제3종(복잡)기본'으로 계획되었던 사업 건수는 의견서 통지 단계에서 감소
- 반면, 의견서 통지 단계에서 '제2종(보통)상급', '제3종(복잡)상급'에 대한 건수가 증가. 앞서 종별 및 도서작성 수준이 낮게 책정되었던 사업에 대하여 종 또는 도서의 양 구분을 상향 조정하도록 검토의견을 제시한 결과로 판단

표 3-42 2021년 설계대가기준 항목의 신청서 및 의견서 검토결과 비교(단위: 건, %)

구분	종별 및 도서작성 구분								미기입	합계
	제1종 상급	제1종 중급	제2종 기본	제2종 상급	제2종 중급	제3종 기본	제3종 상급	제3종 중급		
신청서	1	9	8	99	811	5	73	146	20	1,172
	0.1	0.8	0.7	8.4	69.2	0.4	6.2	12.5	1.7	100
의견서	1	1	1	123	738	2	142	146	18	1,172
	0.1	0.1	0.1	10.5	63.0	0.2	12.1	12.5	1.5	100.0

출처: 연구진 작성

## [단위면적당 건축공사비]

- 1,172건의 분석 대상 중 주용도 구분에 따라 빈도가 높고 사업특성에 차이가 있는 3개 용도(교육연구시설, 업무시설, 문화및집회시설)를 선정해 단위면적당 건축 공사비에 대한 검토의견 분포를 확인



표 3-43 2021년 분석 대상사업의 주용도 빈도

주용도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	그 외 시설	노유자 시설	단독주택	문화및 집회시설	수련 시설
건수(건)	24	16	476	8	64	4	107	14
주용도	숙박 시설	업무 시설	운동 시설	운수 시설	의료 시설	제1종 근생	제2종 근생	판매 시설
건수(건)	9	181	69	18	15	142	21	4

출처: 연구진 작성

- 세 용도 모두 사전검토 신청 시 단위면적당 건축공사비를 '2백만 원 이상 3백만 원 미만'으로 산정한 사업의 비율이 가장 높게 나타났다. 두 번째로 비율이 높은 구간에서는 차이가 있었는데, 교육연구시설은 '1백만 원 이상 2백만 원 미만' 구간, 업무시설과 문화및집회시설은 '3백만 원 이상 4백만 원 미만' 구간이었음
- 2백만 원 이상 3백만 원 미만 구간에서 교육연구시설의 경우 '증가필요' 의견을 제시한 비율이 62.5%였으나, 업무시설과 문화및집회시설의 경우 각각 76.3%, 81.1%로 그 비율이 더 높았음

표 3-44 2021년 단위면적당 건축공사비 항목 검토결과: 교육연구시설(단위: 건, %)

단위면적당 건축공사비	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음	합계
1백만 원 미만	0	0	12	0	0	12
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
1백만 원 ~ 2백만 원	10	1	115	0	1	127
	7.9	0.8	90.6	0.0	0.8	100.0
2백만 원 ~ 3백만 원	90	2	165	4	3	264
	34.1	0.8	62.5	1.5	1.1	100.0
3백만 원 ~ 4백만 원	37	2	22	1	2	64
	57.8	3.1	34.4	1.6	3.1	100.0
4백만 원 ~ 5백만 원	4	0	0	1	0	5
	80.0	0.0	0.0	20.0	0.0	100.0
5백만 원 ~ 6백만 원	0	0	2	0	0	2
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
6백만 원 이상	0	0	0	1	1	2
	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
합계	141	5	316	7	7	476
	29.6	1.1	66.4	1.5	1.5	100.0

출처: 연구진 작성

표 3-45 2021년 단위면적당 건축공사비 항목 검토결과: 업무시설(단위: 건, %)

단위면적당 건축공사비	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음	합계
1백만 원 미만	1	0	1	0	0	2
	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	100.0
1백만 원 ~ 2백만 원	4	0	12	0	0	16
	25.0	0.0	75.0	0.0	0.0	100.0
2백만 원 ~ 3백만 원	29	1	103	0	2	135
	21.5	0.7	76.3	0.0	1.5	100.0
3백만 원 ~ 4백만 원	17	0	7	0	1	25
	68.0	0.0	28.0	0.0	4.0	100.0
4백만 원 ~ 5백만 원	0	0	1	0	0	1
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
5백만 원 ~ 6백만 원	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
6백만 원 이상	0	0	1	0	0	1
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
오기입	0	0	1	0	0	1
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
합계	51	1	126	0	3	181
	28.2	0.6	69.6	0.0	1.7	100.0

출처: 연구진 작성

표 3-46 2021년 단위면적당 건축공사비 항목 검토결과: 문화및집회시설(단위: 건, %)

단위면적당 건축공사비	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음	합계
1백만 원 미만	1	0	0	0	1	2
	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0
1백만 원 ~ 2백만 원	0	0	6	0	0	6
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
2백만 원 ~ 3백만 원	6	1	43	1	2	53
	11.3	1.9	81.1	1.9	3.8	100.0
3백만 원 ~ 4백만 원	17	0	17	0	1	35
	48.6	0.0	48.6	0.0	2.9	100.0
4백만 원 ~ 5백만 원	3	0	3	0	0	6
	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	100.0
5백만 원 ~ 6백만 원	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
6백만 원 이상	1	0	1	0	0	2
	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	100.0
오기입	0	0	3	0	0	3
	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
합계	28	1	73	1	4	107
	26.2	0.9	68.2	0.9	3.7	100.0

출처: 연구진 작성

## ② 규모

- 부지면적 항목에 대하여는 ‘의견없음’ 또는 ‘적정’ 의견이 대부분을 차지하였고, 증가필요 또는 감소필요에 대한 의견을 제시한 빈도는 적게 나타남. 자료가 없어 검토가 진행되지 못한 비율도 16.6%를 차지하여 신청 단계에서 부지 규모(면적, 경계 등) 관련 자료 제출이 누락되지 않도록 유도하는 방안 검토 필요
- 연면적 항목에서도 ‘적정’, ‘의견없음’ 의견이 다수를 차지하였으며, 연면적의 경우 세부 실 규모 산출근거가 누락된 경우 전체 시설 규모의 합리성에 대한 검토가 제한적이기 때문에 ‘자료없음’ 의견이 제시된 경우가 있었음

표 3-47 2021년 부지면적 및 연면적 항목 검토결과(단위: 건, %)

구분	검토의견					미기입	합계
	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음		
부지면적	413	504	38	5	208	4	1,172
	35.2	43.0	3.2	0.4	17.7	0.3	100.0
연면적	470	382	71	36	212	1	1,172
	40.1	32.6	6.1	3.1	18.1	0.1	100.0

출처: 연구진 작성

- 공용면적비의 경우 신청 사업의 33.4% 가량만 ‘적정’ 의견이 제시되었고 그 외는 상향 또는 하향 조정 필요 의견이 제시됨
- 공용면적 조정 의견이 제시된 경우 30% 이상 확보하도록 권장하고 있었으며 일부 사업은 평면 구성상 실의 구분이 없고, 여러 동의 단층 건물로 구성되어 있어 이에 대해서는 그 이하의 비율 산정도 가능하다는 의견을 제시함

표 3-48 2021년 공용면적비 항목 검토결과(단위: 건, %)

구분	검토의견						미기입	합계
	적정	의견없음	30% 미만	30-34%	35-39%	40% 이상		
공용면적비	417	54	7	189	316	172	17	1,172
	35.6	4.6	0.6	16.1	27.0	14.7	1.5	100.0

출처: 연구진 작성

- ‘적정’ 의견이 제시된 경우, 사전검토 신청 시 산정된 공용면적의 비율을 주요 용도(업무시설, 문화및집회시설, 운동시설)에 대하여 살펴보았는데, 세 용도 모두 35-40% 구간의 공용면적비를 산정한 사업의 비율이 가장 높게 나타났음
- 공용면적비를 35% 이상 산정한 사업의 비율은 운동시설(63.6%)이 가장 높게 나타났고, 업무시설(47.0%)이 가장 낮은 비중을 보였음

표 3-49 2021년 주요 용도별 공용면적비 구간별 현황(단위: 건, %)

용도	공용면적비 계획(신청서 기준)						미기입	합계
	15%미만	15-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40%이상		
업무시설	1	9	13	19	28	12	3	85
	1.2	10.6	15.3	22.4	32.9	14.1	3.5	100.0
문화및 집회시설	0	2	4	10	13	7	0	36
	0.0	5.6	11.1	27.8	36.1	19.4	0.0	100.0
운동시설	0	4	0	4	9	5	0	22
	0.0	18.2	0.0	18.2	40.9	22.7	0.0	100.0

출처: 연구진 작성

## ③ 일정

## - 항목별 의견 분석

- 공모기간의 경우 적정 의견이 71.8%의 높은 비율을 차지하였고, 설계기간과 공사기간에 대하여도 과반 이상을 차지하였음
- 2018년 사전검토 의견서에 대한 분석 결과와 비교할 때 공모기간과 설계기간 항목의 경우 '적정' 의견이 증가하였으나, 공사기간에 대하여는 오히려 감소하였음  
 공모기간: (2018) 59.0% → (2021) 71.8%  
 설계기간: (2018) 44.3% → (2021) 53.4%  
 공사기간: (2018) 53.3% → (2021) 50.4%

표 3-50 2021년 일정 세부항목별 검토결과(단위: 건, %)

구분	적정	의견없음	증가필요	감소필요	자료없음	합계
공모기간	842	1	215	53	61	1,172
	71.8	0.1	18.3	4.5	5.2	100.0
설계기간	626	0	517	20	9	1,172
	53.4	0.0	44.1	1.7	0.8	100.0
공사기간	591	5	508	54	14	1,172
	50.4	0.4	43.3	4.6	1.2	100.0

출처: 연구진 작성

- 공사기간에 대한 적정 의견이 감소한 배경은 정책 여건에 따른 변화로 생각해 볼 수 있음. 2019년부터 합리적인 공사기간 산정을 위해 국토교통부에서 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」<sup>1)</sup>을 마련하고 공사기간 산정 산식을 가이드라인으로 제시하였으나 사업 추진과정에서 해당 내용이 반영되지 않는 사업이 여전히 많은 것으로 유추

1) 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」은 2021.9.8. 국토교통부고시(제2021-1080호)로 제정되어 2021.9.17.부터 시행

## ④ 설계발주방식

## - 항목별 의견 분석

- 2021년 접수된 사업에서 가장 높은 비율을 차지하였던 '일반설계공모' 방식을 계획한 사업에 대해서는 약 81%가 '적정'하다는 의견이 제시되었고, '제안공모'도 67.9%의 높은 비율로 '적정' 의견이 제시되었음
- 한편, 입찰(PQ) 방식을 계획한 사업 42건에 대하여는 약 38%의 비율로 일반설계 공모 또는 제안공모로 추진할 것을 권장하였고, 61.9%는 '적정' 의견을 제시하였음
- 입찰 방식 적용에 대해 '적정' 의견이 제시된 사업은 리모델링, 문화재 보수, 주차타워 등의 사업임

표 3-51 2021년 발주방식 적정성 항목의 신청서 및 의견서 검토결과 비교(단위: 건, %)

발주방식 계획 (신청서 기준)	검토의견					미기입	합계
	적정	일반 설계공모	제안공모	일반 또는 제안공모	그 외		
일반설계 공모	591	0	74	58	5	2	730
	81.0	0.0	10.1	7.9	0.7	0.3	100.0
제안공모	250	88	0	23	3	4	368
	67.9	23.9	0.0	6.3	0.8	1.1	100.0
2단계 설계공모	1	0	1	0	0	0	2
	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0
제한공모	7	3	2	1	0	0	13
	53.8	23.1	15.4	7.7	0.0	0.0	100.0
지명공모	1	0	0	0	0	0	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
입찰 (PQ적용)	26	10	4	2	0	0	42
	61.9	23.8	9.5	4.8	0.0	0.0	100.0
협상에 의한 계약	0	2	0	0	0	0	2
	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
기타	7	3	1	1	0	0	12
	58.3	25.0	8.3	8.3	0.0	0.0	100.0
미기입	0	0	1	1	0	0	2
	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
합계	883	106	83	86	8	6	1,172
	75.3	9.0	7.1	7.3	0.7	0.5	100.0

출처: 연구진 작성

## 2. 2022년 사전검토 의견서 분석

### ● 분석 대상

- 2022년 1월 1일부터 12월 31일까지 의견서 통지 완료된 사업 758건을 대상으로 함
- 다만, 사전검토 간소화 대상 사업 및 온라인 의견서 작성 시스템이 도입<sup>2)</sup> 되기 이전, 세부항목별 검토의견이 제시되지 않은 일부 사업은 제외하였음(의견서 유형3, p.78 참고)
- 분석 대상 사업(유형4) 758건
- 한국토지주택공사 및 지방공사 신청 공공주택 사업(유형3) 100건
- 사전검토 간소화 대상 사업 3건

표 3-52 2022년 사전검토 의견서 통지 유형별 현황

구분	접수 (전체)	의견서 통지완료			반려 및 철회
건수(건)	891	861			30
		유형3	유형4	간소화 사업	
		100	758 (분석 대상)	3	

※ 의견서 유형 구분은 2021년 사전검토 통지 의견서 유형 구분(p.78) 참조  
출처: 연구진 작성

### ● 분석 내용

- 2022년 온라인 의견서 작성 시스템이 도입됨에 따라 사전검토 의견서 항목별 검토결과가 DB로 구축되어, 전체 의견서 항목(세부항목 44개)의 검토 경향을 분석
- 사업특성별 의견서 경향을 파악하기 위해 건축구분 및 주용도 차이에 따른 의견서 항목별 검토결과를 추가 분석

### ● 사전검토 의견서 검토의견 경향

- 사전검토 제도 특성상 원활한 사업 추진을 위해 검토가 필요한 사항을 의견으로 제시하고 있어, 의견서 세부항목 44개 중 34개 항목의 '보완필요' 비율이 '적정' 비율 보다 높음
- '실별규모(스페이스프로그램)(97.0%)', '외부동선 및 외부공간(95.5%)' '물리적 특성(93.9%)', '조닝(Zoning)(93.4%)' 순으로 '보완필요' 비율이 높게 나타남
- 실별규모, 외부동선 및 외부공간, 조닝은 건축계획 관련 항목으로, 주로 설계공모 지침 작성 시 고려사항이 검토의견으로 제시되고 있어 보완필요 사례가 많음

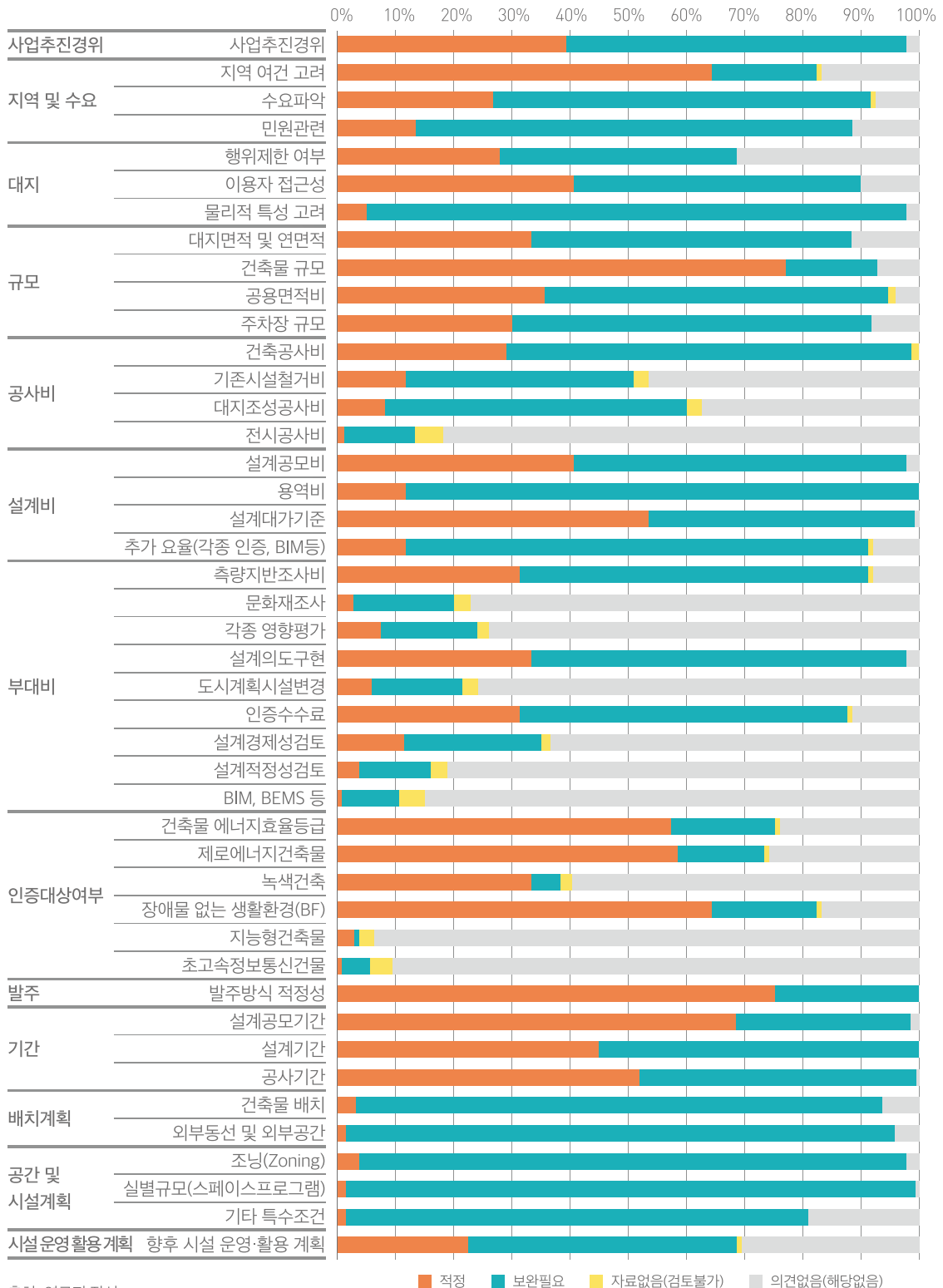
2) 2022년 6월 2회차(신청서 접수일 : 6월 21일)부터 온라인 의견서 작성 시스템이 적용됨

- ‘건축물 규모(75.1%)’, ‘발주방식 적정성(74.8%)’, ‘설계공모기간(69.5%)’, ‘장애물 없는 생활환경(BF)(67.3%)’ 순으로 ‘적정’ 비율이 높게 나타남
  - (건축물 규모) 대지면적과 지역지구에 따라 법적으로 허용된 최대 규모를 확인하고 법적 허용규모 내에서 시설을 계획하였는지 검토하는 항목<sup>3)</sup>으로, 법규 검토가 미흡한 일부 사업에 보완 의견을 제시
  - (발주방식 적정성) 설계공모에 대한 취지와 공모방식별 특성을 이해하고 사업 특성에 부합하는 설계공모방식을 계획하였는지 검토하는 항목<sup>4)</sup>임. 설계공모 우선적용대상이나 입찰 방식을 계획한 경우 설계공모 방식을 검토하도록 유도, 사업 특성을 고려하여 적정 설계공모 방식 제안 등의 의견을 제시
- 발주방식 적정성, 인증대상 여부 관련 항목은 ‘적정’ 비율이 ‘보완필요’ 보다 높음
  - 발주방식 적정성, 설계공모기간, 건축물 에너지효율등급, 제로에너지건축물, 녹색건축은 관련 법제도에서 적용 대상이 명확히 제시되고 있어, 적정 비율이 높은 것으로 판단
  - 지역 여건 고려, 건축물 규모는 사전검토 이전 사전절차를 통해 충분히 검토되어, 적정 비율이 높은 것으로 추정됨
- 전시공사비, 조사·평가 관련 부대비(문화재조사, 각종 영향평가, 설계경제성검토, 설계적정성검토 등), 인증 관련(녹색건축, 지능형건축물 등) 항목은 사업의 규모 및 용도에 따라 적용대상 차이가 있어 ‘해당없음’ 비율이 높게 나타남

3) 국가공공건축지원센터. (2021). 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼. 건축공간연구원. p.34

4) 상게서, p.39

그림 3-32 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과



출처: 연구진 작성

■ 적정 
 ■ 보완필요 
 ■ 자료없음(검토불가) 
 ■ 의견없음(해당없음)



### ● 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과

표 3-53 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 사업추진 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
사업 추진	사업추진경위	299	444	0	15	758
		39.4	58.6	0.0	2.0	100.0

출처: 연구진 작성

- (사업추진경위) 건축기획 업무, 사전 행정절차 등 절차 수행여부 및 사전검토 신청 이전의 사업 추진경위를 검토하는 항목으로, 분석 대상 사업의 58.6%가 보완필요 의견이 제시됨

- 국가기관 및 교육청에서 신청한 사업의 약 70%가 '보완필요'
- 사업추진경위 항목에서 '보완필요'로 검토된 국가기관 사업은 대부분 건축기획 내용 보완이 필요하였으며, 교육청 사업은 건축기획 내용뿐만 아니라 중앙투자심사 등 사전절차 결과에 따른 세부사항 이행 여부 확인이 필요하였음

표 3-54 2022년 신청기관 유형별 사업추진경위 검토결과(단위: 건, %)

기관구분	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
국가기관	27	78	0	3	108
	25.0	72.2	0.0	2.8	100.0
지자체(광역)	32	45	0	2	79
	40.5	57.0	0.0	2.5	100.0
지자체(기초)	120	116	0	4	240
	50.0	48.3	0.0	1.7	100.0
지자체(교육청)	47	116	0	4	167
	28.1	69.5	0.0	2.4	100.0
공공기관	70	83	0	2	155
	45.2	53.5	0.0	1.3	100.0
지방공기업	3	6	0	0	9
	33.3	66.7	0.0	0.0	100.0
합계	299	444	0	15	758
	39.4	58.6	0.0	2.0	100.0

출처: 연구진 작성

표 3-55 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 지역 및 수요 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
지역 및 수요	지역 여건 고려	493	139	1	125	758
		65.0	18.3	0.1	16.5	100.0
	수요파악*	167	398	2	49	616
		27.1	64.6	0.3	8.0	100.0
	민원관련*	93	493	1	78	665
		14.0	74.1	0.2	11.7	100.0

※ '수요 파악 및 민원 관련' 항목이 온라인 의견서 시스템 도입 이후, '수요파악' 및 '민원관련' 항목으로 구분됨에 따라 데이터 처리 과정에서 결측값이 발생, 이에 다른 항목과 달리 합계의 차이가 있음

출처: 연구진 작성

- (지역 여건 고려) 다른 세부항목 대비 '적정' 비율이 65.0%로 높은 수준임
- (수요파악, 민원관련) '적정' 비율보다 '보완필요' 비율이 높은 검토항목임
  - 수요파악 항목은 주로 이용자 수요를 확인하여 세부시설 계획에 반영하도록 의견이 제시되고 있음
  - 민원관련 항목은 건축행위 특성 및 인접 시설 특성에 따라 향후 시설공사 시 유의 사항이 제시되고 있음

표 3-56 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 대지 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
대지	행위제한 여부	218	296	0	244	758
		28.8	39.1	0.0	32.2	100.0
	이용자 접근성	312	373	0	73	758
		41.2	49.2	0.0	9.6	100.0
	물리적 특성 고려	37	712	0	9	758
		4.9	93.9	0.0	1.2	100.0

출처: 연구진 작성

- (행위제한 여부) '보완필요'가 분석 대상 사업의 약 40%, '해당없음/의견없음'과 '적정' 의견이 약 30%씩 차지하는 것으로 확인
  - '보완필요' 의견은 문화재보호구역 내 건립 사업, 사업대상지 지목 확인 필요 사업, 상위계획 확인 필요 사업, 주용도 재검토 필요 사업 등에서 확인됨
  - '해당없음/의견없음' 의견은 행위제한 여부가 이미 검토된 일부 리모델링, 증축 사업이거나 도시관리계획결정(변경)이 완료된 사업 등에서 나타남

- (이용자 접근성) '보완필요' 사업이 약 49%로, 보행접근성, 진입도로 유무, 대중교통 접근성을 종합적으로 검토하여, 재검토가 필요한 사업은 '보완필요' 의견이 제시되고 있음
- (물리적 특성 고려) '보완필요' 사업이 약 94%로, 전체 의견서 세부항목 중에서 '보완필요' 비율이 높은 항목임. 주로 설계자가 사업대상지 특성을 파악할 수 있도록 설계공모 시 필요한 자료의 종류를 의견으로 제시되고 있음

표 3-57 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 규모 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
규모	대지면적 및 연면적	260	402	1	95	758
		34.3	53.0	0.1	12.5	100.0
	건축물 규모	569	138	1	50	758
		75.1	18.2	0.1	6.6	100.0
	공용면적비	275	451	7	25	758
		36.3	59.5	0.9	3.3	100.0
	주차장규모	228	482	0	48	758
		30.1	63.6	0.0	6.3	100.0

출처: 연구진 작성

- (대지면적 및 연면적) 분석 대상 사업의 53.0%가 '보완필요', 34.3%가 '적정'으로 검토되었으며, 대지 규모와 계획시설 규모를 검토하여 대지면적 관련 의견이 제시되고 있음
  - 상대적으로 기초자치단체와 공공기관 사업의 '적정' 비율이 높음(각각 42.1%, 40.6% 차지)
- (건축물 규모) 법적 허용 규모 내 계획 여부를 검토하는 항목으로, 전체 세부항목 중 '적정' 사업 비율이 비교적 높은 항목(분석 대상 사업의 약 75%가 적정)
  - 국가기관 사업은 건축물 규모 항목 평균 대비 '적정' 비율이 낮음
  - 교육청, 기초자치단체, 공공기관 사업의 '적정' 비율이 높음

표 3-58 2022년 신청기관 유형별 건축물 규모 검토결과(단위: 건, %)

기관구분	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
국가기관	62	34	1	11	108
	57.4	31.5	0.9	10.2	100.0
지자체(광역)	52	19	0	8	79
	65.8	24.1	0.0	10.1	100.0
지자체(기초)	189	38	0	13	240
	78.8	15.8	0.0	5.4	100.0
지자체(교육청)	138	22	0	7	167
	82.6	13.2	0.0	4.2	100.0
공공기관	122	22	0	11	155
	78.7	14.2	0.0	7.1	100.0
지방공기업	6	3	0	0	9
	66.7	33.3	0.0	0.0	100.0
합계	569	138	1	50	758
	75.1	18.2	0.1	6.6	100.0

출처: 연구진 작성

- (공용면적비) 사업의 용도 및 규모를 고려하여 공용면적비의 적정성을 검토하는 항목으로, 분석 대상의 약 60%가 공용면적비가 낮아 재검토 의견이 제시됨
  - 신청기관에 따른 차이는 거의 없으나, 국가기관 및 교육청 사업의 '적정' 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타남(각각 38.9%, 40.1% 차지)
- (주차장규모) 분석 대상 사업의 약 30%는 '적정', 약 64%는 '보완필요' 의견이 제시되었으며, 법정주차대수 이상으로 계획된 사업이라도 대지 규모, 계획시설 규모 및 특성에 따라 주차대수 추가 확보 또는 축소 의견이 제시된 것으로 확인
  - 국가기관 및 지방공기업 사업의 '보완필요' 비율이 각각 75.9%(82건), 77.8%(7건)로 높게 나타남

표 3-59 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 공사비 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
공사비	건축공사비	224	533	1	0	758
		29.6	70.3	0.1	0.0	100.0
	기존시설철거비	93	315	12	338	758
		12.3	41.6	1.6	44.6	100.0
	대지조성공사비	72	382	11	293	758
		9.5	50.4	1.5	38.7	100.0
	전시공사비	16	92	33	617	758
		2.1	12.1	4.4	81.4	100.0

출처: 연구진 작성

- (건축공사비) 건축기획을 통해 조달청 유사사례, 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 교육청 시설사업비 기준단가 등을 참고하여 단위면적당 공사비를 산정하고 있으나, 적정 공사비가 책정되는 사례는 약 30%에 불과
- 교육연구시설, 업무시설, 운동시설의 ‘보완필요’ 비율이 분석 대상 사업 평균보다 높음

표 3-60 2022년 신청기관 유형별 설계적정성검토 검토결과(단위: 건, %)

주용도	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
교육연구시설	64	220	0	0	284
	22.5	77.5	0.0	0.0	100.0
제1종 근린생활시설	57	70	1	0	128
	44.5	54.7	0.8	0.0	100.0
업무시설	30	84	0	0	114
	26.3	73.7	0.0	0.0	100.0
문화및집회시설	24	42	0	0	66
	36.4	63.6	0.0	0.0	100.0
운동시설	7	26	0	0	33
	21.2	78.8	0.0	0.0	100.0
노유자시설	14	12	0	0	26
	53.8	46.2	0.0	0.0	100.0
합계	196	454	1	0	651
	30.1	69.7	0.2	0.0	100.0

※ 분석 대상 사업 중 신청건수가 많은 주용도 6개를 대상으로 분석하였음

출처: 연구진 작성

- (기존시설철거비, 대지조성공사비) ‘적정’ 비율이 ‘보완필요’ 비율 대비 낮으며, ‘보완필요’ 의견은 관련 예산을 책정하지 않았거나 산출근거가 부재하여 검토가 어려운 경우 제시됨
- 기존시설철거비와 대지조성공사비는 신청사업에 포함되지 않은 경우가 있어 ‘해당없음/의견없음’ 비율이 ‘보완필요’ 비율과 유사
- (전시공사비) 전시 관련 스페이스프로그램이 계획된 사업은 전시설계 및 전시공사비 책정 여부를 검토하고 있으며, ‘적정’ 의견이 제시된 사업의 수는 ‘보완필요’ 사업의 1/6 수준임

표 3-61 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 설계비 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
설계비	설계공모비	312	436	0	10	758
		41.2	57.5	0.0	1.3	100.0
	용역비	104	654	0	0	758
		13.7	86.3	0.0	0.0	100.0
	설계대가기준	406	350	0	2	758
		53.6	46.2	0.0	0.3	100.0
	추가 요율(각종 인증, BIM 등)	106	578	2	72	758
		14.0	76.3	0.3	9.5	100.0

출처: 연구진 작성

- (설계공모비) 분석 대상 사업의 41.2%가 '적정', 57.5%가 '보완필요'로 검토됨. 설계공모비 누락, 적정 발주방식 결정에 따른 비용 변동, 과소하게 책정된 비용 등의 이유로 '보완필요' 의견이 제시됨
- (용역비) 설계용역비 관련 확인이 필요한 경우 '보완필요' 의견이 제시되고 있어, 분석 대상의 86.3%가 '보완필요'한 것으로 검토됨
- (설계대가기준) '적정' 사업이 53.6%, '보완필요' 사업이 46.2%를 차지하며, 비교적 '적정' 비율이 높은 항목임. 도서관에 따른 상향 조정(중급→상급), 설계대가기준에 따른 요율 오류 등의 이유로 '보완필요' 의견이 제시됨
  - 제1종근린생활시설의 '적정' 비율이 다른 용도 대비 높은 경향을 보이며, 교육연구 시설은 '보완필요' 비율이 다른 용도 대비 높게 나타남

표 3-62 2022년 신청기관 유형별 설계대가기준 검토결과(단위: 건, %)

주용도	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
교육연구시설	135	148	0	1	284
	47.5	52.1	0.0	0.4	100.0
제1종 근린생활시설	81	47	0	0	128
	63.3	36.7	0.0	0.0	100.0
업무시설	64	50	0	0	114
	56.1	43.9	0.0	0.0	100.0
문화및 집회시설*	36	30	0	0	66
	54.5	45.5	0.0	0.0	100.0
운동시설*	18	15	0	0	33
	54.5	45.5	0.0	0.0	100.0
노유자시설	13	13	0	0	26
	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
합계	347	303	0	1	651
	53.3	46.5	0.0	0.2	100.0

※ 분석 대상 사업 중 신청건수가 많은 주용도 6개를 대상으로 분석하였음

※ 문화및집회시설, 운동시설은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3] 건축물의  
종별 구분에 따라 제3종(복합) 적용 대상

출처: 연구진 작성

- (추가 요율) '보완필요' 비율이 분석 대상의 76.3%로, 설계대가기준 항목보다 추가 요율 재검토가 필요한 사업이 많은 것으로 나타남.
- '보완필요'로 검토된 사업은 에너지 관련 인증 취득 등급에 따른 추가 요율 적용, 장애물 없는 생활환경 인증 업무 수행 대가 반영, 리모델링 특수요인 보정 적용 등이 미흡한 경우가 많음

표 3-63 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 부대비 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
부대비	측량지반 조사비	241	445	3	69	758
		31.8	58.7	0.4	9.1	100.0
	문화재조사	16	136	17	589	758
		2.1	17.9	2.2	77.7	100.0
	각종 영향평가	57	132	11	558	758
		7.5	17.4	1.5	73.6	100.0
	설계의도구현	262	488	0	8	758
		34.6	64.4	0.0	1.1	100.0
	도시계획 시설변경	47	124	18	569	758
		6.2	16.4	2.4	75.1	100.0
	인증수수료	243	427	2	86	758
		32.1	56.3	0.3	11.3	100.0
	설계경제성 검토	99	176	16	467	758
		13.1	23.2	2.1%	61.6	100.0
	설계적정성 검토	17	112	21	608	758
		2.2	14.8	2.8	80.2	100.0
	BIM, BEMS 등	9	72	34	643	758
		1.2	9.5	4.5	84.8	100.0

출처: 연구진 작성

- (측량지반조사비) 분석 대상 사업의 58.7%가 관련 예산 미책정 또는 산출근거 미흡, 설계용역비에 관련 조사비 포함 등의 이유로 '보완필요' 의견이 제시됨
- (문화재조사) 분석 대상 사업의 77.7%가 '해당없음/의견없음'으로 검토되었으며, 문화재보호 구역 내 조성 예정인 사업은 관계부서와 사전 협의 후 필요 시 비용을 책정하고 절차를 수행하도록 의견을 제시하고 있음
- (설계의도구현) 분석 대상의 34.6%가 '적정', 64.4%가 '보완필요'로 검토됨
  - 설계의도구현 비용이 누락된 사업에 대해 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침 (국토교통부고시 제775호)」 제11조 및 제12조에 따라 별도 확보하도록 의견이 제시되고 있음

- (인증수수료) '보완필요'가 분석 대상의 56.3%를 차지하며, 인증수수료 누락되었거나 산출근거가 미흡하여 비용의 적정성을 판단할 수 없는 경우 '보완필요' 의견이 제시되고 있음
  - 인증수수료는 설계업무수행비용(인증관련 추가요율 적용)과 구분하여 책정하도록 의견을 제시하고 있음
- (각종 영향평가, 도시계획시설변경) 교통영향평가, 지하안전영향평가, 교육영향평가, 환경영향평가, 설계안전성검토, 도시계획시설변경 등 관련 절차 검토 여부 및 비용 책정의 적정성을 확인하는 항목으로, '적정' 대비 '보완필요' 의견 비율이 높음
- (설계경제성검토, 설계적정성검토) 검토 기준이 제도적으로 명시되어 있으나, 검토 대상으로 인지하지 못한 경우, 관련 비용을 산정하지 않은 경우 '보완필요' 의견이 제시되고 있음
  - 상대적으로 국가기관, 공공기관, 교육청 사업의 '보완필요' 비율이 '적정' 보다 높음

표 3-64 2022년 신청기관 유형별 설계적정성검토 검토결과(단위: 건, %)

기관구분	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
국가기관	3	27	2	76	108
	2.8	25.0	1.9	70.4	100.0
지자체(광역)	2	11	3	63	79
	2.5	13.9	3.8	79.7	100.0
지자체(기초)	1	6	7	226	240
	0.4	2.5	2.9	94.2	100.0
지자체(교육청)	2	29	6	130	167
	1.2	17.4	3.6	77.8	100.0
공공기관	9	35	2	109	155
	5.8	22.6	1.3	70.3	100.0
지방공기업	0	4	1	4	9
	0.0	44.4	11.1	44.4	100.0
합계	17	112	21	608	758
	2.2	14.8	2.8	80.2	100.0

출처: 연구진 작성

- (BIM, BEMS 등) '해당없음/의견없음' 비율이 높은 항목이나, 주로 관련 법규에 따라 연면적 10,000㎡ 이상 신축 건축물을 대상으로 BEMS 구축 및 운영 관련 예산 확보 필요 의견이 제시되었음



표 3-65 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 인증 대상 여부 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
인증 대상 여부	건축물 에너지 효율등급	441	120	5	192	758
		58.2	15.8	0.7	25.3	100.0
	제로에너지 건축물	453	96	5	204	758
		59.8	12.7	0.7	26.9	100.0
	녹색건축	257	32	17	452	758
		33.9	4.2	2.2	59.6	100.0
	장애물 없는 생활환경(BF)	510	135	5	108	758
		67.3	17.8	0.7	14.2	100.0
	지능형 건축물	15	3	22	718	758
		2.0	0.4	2.9	94.7	100.0%
	초고속 정보통신건물	7	31	25	695	758
		0.9	4.1	3.3	91.7	100.0

출처: 연구진 작성

- (건축물 에너지효율등급) 분석 대상 사업의 58.2%가 '적정', 25.3%가 '해당없음/의견없음', 15.8%가 '보완필요'로 검토되었으며, 인증관련 항목은 해당 인증취득 의무 대상에 포함되지 않는 사업이 있어 해당없음/의견없음 비율이 다른 항목에 비해 높게 나타남
  - 건축물 에너지효율등급 인증 의무 대상 사업의 경우 대부분 '적정'으로 검토
- (제로에너지건축물) 분석 대상의 59.8%가 '적정', 26.9%가 '해당없음/의견없음', 12.7%가 '보완필요'로, 건축물 에너지효율등급과 유사한 경향을 보임
  - 건축물 에너지효율등급과 마찬가지로 제로에너지건축물 인증 의무 대상 사업의 경우 대부분 '적정'으로 검토됨
- (녹색건축) 건축물에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증제도 대비 인증 취득 의무 대상 기준이 높아, 녹색건축 항목의 '해당없음/의견없음' 검토비율이 건축물에 에너지효율등급 항목에 비해 더 높게 나타남
  - 앞서 두 가지 인증제도와 유사하게 녹색건축 인증 의무 대상인 경우 대부분 '적정'으로 검토됨
- (장애물 없는 생활환경) '적정' 의견이 분석 대상의 67.3%, '보완필요' 의견이 17.8%를 차지하였으며, '보완필요' 사업은 인증 의무 대상이나 누락된 사업과 더불어 의무 대상은 아니나 인증에 준하는 설계가 필요한 사업에 권장 의견이 제시되었음
  - 주용도가 업무시설, 운동시설, 노유자시설인 사업의 '적정' 비율은 모두 80% 이상인 것으로 나타났으며, '보완필요' 의견을 받은 사업 중 인증 의무 대상을 누락한 경우는 소수인 것으로 확인됨

표 3-66 2022년 신청기관 유형별 장애물 없는 생활환경(BF) 검토결과(단위: 건, %)

주용도	적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
교육연구시설	167	60	1	56	284
	58.8	21.1	0.4	19.7	100.0
제1종 근린생활시설	90	18	2	18	128
	70.3	14.1	1.6	14.1	100.0
업무시설	94	18	0	2	114
	82.5	15.8	0.0	1.8	100.0
문화및 집회시설	45	8	1	12	66
	68.2	12.1	1.5	18.2	100.0
운동시설	29	2	0	2	33
	87.9	6.1	0.0	6.1	100.0
노유자시설	22	4	0	0	26
	84.6	15.4	0.0	0.0	100.0
합계	447	110	4	90	651
	68.7	16.9	0.6	13.8	100.0

※ 분석 대상 사업 중 신청건수가 많은 주용도 6개를 대상으로 분석하였음

출처: 연구진 작성

- (지능형건축물, 초고속정보통신건물) 인증 의무 대상에 해당되지 않는 사업이 많아 '해당없음/의견없음' 비율이 압도적으로 높게 나타남

표 3-67 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 발주 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
발주	발주방식	567	190	0	1	758
	적정성	74.8	25.1	0.0	0.1	100.0

출처: 연구진 작성

- (발주방식 적정성) 대다수 사업이 '설계공모방식 우선 적용 대상'임을 인지하고 있음. '보완필요'로 검토된 사업은 대부분 사업특성을 고려하여 적정한 발주방식으로 결정하도록 특정 방식을 권장한 경우임

표 3-68 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 기간 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
기간	설계공모기간	527	225	0	6	758
		69.5	29.7	0.0	0.8	100.0
	설계기간	337	421	0	0	758
		44.5	55.5	0.0	0.0	100.0
	공사기간	402	354	0	2	758
		53.0	46.7	0.0	0.3	100.0

출처: 연구진 작성

- (설계공모기간) '적정' 비율이 분석 대상의 69.5%를 차지하였으며, 2021년도 검토결과(71.8%) 대비 소폭 하락하였음
  - 설계공모기간이 과도하게 산정되어 '보완필요' 의견이 제시된 사업도 다수 발견됨
- (설계기간) 분석 대상의 55.5%가 '적정'하였으며 44.5%가 '보완필요'로 검토되어, 2021년도 검토결과와 유사한 것으로 확인됨
- (공사기간) '적정' 의견이 분석 대상의 53.0%, '보완필요' 의견이 46.7%로 확인되어, 2021년도 검토결과(50.4%) 대비 적정 비율이 소폭 상승하였음

표 3-69 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 배치계획 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
배치 계획	건축물 배치	31	684	1	42	758
		4.1	90.2	0.1	5.5	100.0
	외부동선 및 외부공간	16	724	0	18	758
		2.1	95.5	0.0	2.4	100.0

출처: 연구진 작성

- (건축물 배치, 외부동선 및 외부공간) 사업대상지 내 가능한 건축물 배치 대안 검토를 통해 배치계획 방향을 설정하고 관련 사항을 설계지침으로 제시하고 있는지 검토하는 항목으로, 두 가지 세부항목 모두 분석 대상의 90% 이상이 '보완필요'로 검토됨
  - 건축기획이 미흡하여 배치계획의 주안점을 일반적인 사항으로 구성한 사업, 건축 기획을 통해 도출된 주안점이 설계공모지침에 반영되지 않은 사업 등 해당 사업의 배치계획 시 고려사항이 의견으로 제시되고 있음

표 3-70 건축물 배치 항목의 '보완필요' 의견 예시

- 건축물 배치를 위한 개략적인 방향을 제시하여 설계자가 합리적이며 창의적인 계획안을 제안할 수 있도록 유도할 것
- 마스터플랜을 토대로 기존 시설과의 조화 및 연계활용을 고려한 배치 주안점을 설계공모 지침서로 제시할 것
- 설계공모 지침서에 건축기획 내용이 반영되지 않았으나 대지특성을 고려한 배치 주안점을 제시할 것
- 건립 예정인 부지 북측 ○○주차장, 남측 ○○센터 등 인접 연계사업과의 유기적 관계가 이루어 질 수 있도록 관련자료 제공과 가이드라인을 제시할 것

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

표 3-71 외부동선 및 외부공간 항목의 '보완필요' 의견 예시

- 운동장, 주차장, 조경, 옥외 휴게·체험·놀이공간, 완충녹지 등 필요 외부공간 요소의 종류와 개략적인 규모 및 계획의 방향을 제시할 것
- 본 사업으로 변경이 수반되는 외부공간의 범위와 규모를 명확히 할 것
- 건물 내 세부시설과 연계가 필요한 외부공간은 인접하여 배치하고 별도 동선으로 연결이 용이하도록 할 것
- 인접 학교와의 관계, 보행자의 주 접근로 검토, 차량의 주 진입동선, 주변 공공시설 및 시장의 위치 등 사용자와 주변 현황을 고려한 동선계획을 고려할 것

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

표 3-72 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 공간 및 시설계획 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
공간 및 시설 계획	조닝(Zoning)	37	708	1	12	758
		4.9	93.4	0.1	1.6	100.0
	실별규모(스페이스프로그램)	18	735	0	5	758
		2.4	97.0	0.0	0.7	100.0
	기타 특수조건	16	599	0	143	758
		2.1	79.0	0.0	18.9	100.0

출처: 연구진 작성

- (조닝, 실별규모) 배치계획 관련 세부항목과 마찬가지로 조닝과 시설계획의 '보완필요' 비율은 각각 93.4%, 97.0%임
- 조닝의 경우 기능에 따라 주요 영역은 설정하였으나, 실 간 상호 연계를 고려한 인접 및 이격 등의 지침이 미흡하거나 시설 이용자별 동선 및 운영시간 등을 고려하지 않은 경우 '보완필요' 의견이 제시됨
- 실별규모는 각 실의 적정 규모 및 시설 운영계획에 따른 세부 계획 요건 등이 지침으로 제시되지 않은 경우 '보완필요' 의견이 제시됨

표 3-73 실별규모 항목의 '보완필요' 의견 예시(체험학습관)

- 전시, 체험 및 교육 프로그램을 구체화하여 이를 반영한 실별 구성요건을 명확히 제시할 것
- 세부 시설계획은 다음을 참조할 것
  - (주출입구, 홀) 다양한 프로그램(안내, 게시, 대기 등)을 수용할 수 있도록 다용도 공간으로 설계하고 방문자들의 오리엔테이션 등을 진행할 수 있도록 규모를 확보할 것
  - (체험실, 프로그램실1,2) 실별 기능적 차이를 파악할 수 있는 자료를 제공할 것. 필요장비 가구배치 등 공간구성 요건을 명시할 것
  - (무인카페, 주방) 주 이용대상(지역주민, 관광객, 직원)을 명시하고 판매 품목과 운영계획을 제시할 것
  - (토론방) 주 이용대상(지역주민, 관광객, 직원) 및 운영방식(개방형, 예약제 등)을 제시할 것

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

- (기타 특수조건) 세부 시설(실험실, 수장고 등) 설계 시 고려사항, 주 이용자(유아, 어린이, 고령자 등)에 따른 고려사항, 유지보수 측면의 고려사항 등 추가 검토가 필요한 경우 '보완필요' 의견이 제시됨

표 3-74 2022년 사전검토 의견서 세부항목별 검토결과: 시설 운영 관련(단위: 건, %)

구분		적정	보완필요	자료없음 (검토불가)	해당없음/ 의견없음	합계
시설 운영	향후 시설 운영· 활용 계획	170	356	3	229	758
		22.4	47.0	0.4	30.2	100.0

출처: 연구진 작성

- (향후 시설 운영·활용 계획) 분석 대상 사업의 47.0%가 '보완필요', 22.4%가 '적정'한 것으로 나타남

표 3-75 향후 시설 운영·활용 계획 항목의 '보완필요' 의견 예시

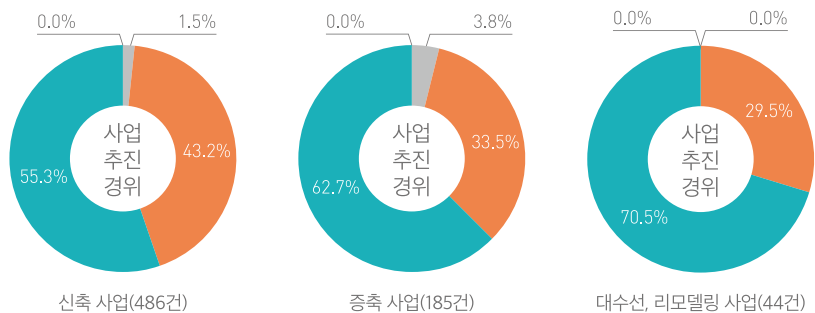
- 사업 초기부터 관련 주체간 협의체를 구성하여 시설의 운영방식을 결정하고 운영자의 의견을 반영한 공간계획 요건을 마련할 것
- 운영 계획 및 방향을 설계공모 공고시 제시하여 계획안에 프로그램 운영 사항이 반영될 수 있도록 조치할 것
- 시설별 관리·운영주체가 상이하므로 전체 시설의 통합 관리방안을 마련할 것

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

### • 건축구분별 사전검토 의견항목 검토결과 특성<sup>5)</sup>

- (사업추진경위) 대수선 및 리모델링 사업은 신축 사업과 달리 '적정' 비율이 낮고, '보완필요'가 현저히 높은 비율을 차지. 대수선 또는 리모델링 사업은 사업범위가 불분명한 사례가 있어, 각종 조사 및 진단을 토대로 공사범위를 검토하도록 유도
- 신축사업(적정 43.2%, 보완필요 55.3%)은 전체 검토결과(적정 39.4%, 보완필요 58.6%)와 유사한 경향을 보임

그림 3-33 2022년 건축구분별 사업추진경위 검토결과

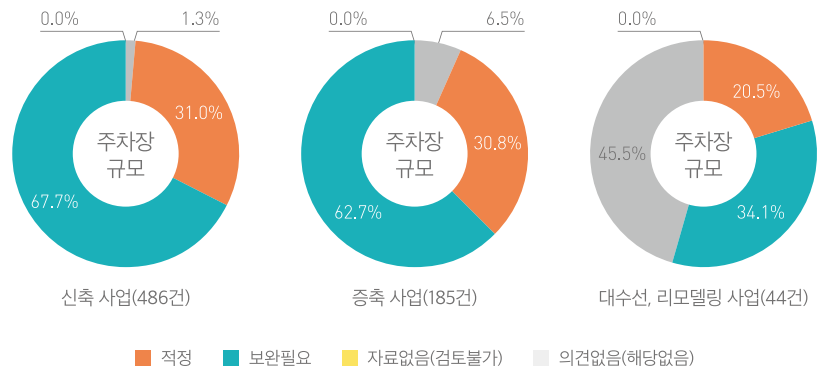


출처: 연구진 작성

5) 전체 사업(758건) 중 신축 사업이 468건, 증축 사업이 185건, 대수선, 리모델링 사업이 44건을 차지

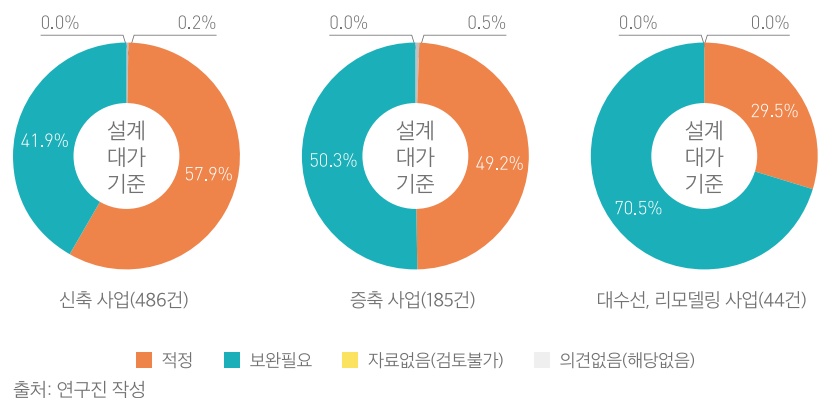
- (주차장규모) 신축 사업, 증축 사업의 검토결과가 유사한 경향을 보이며, 대수선 및 리모델링 사업의 검토결과는 '의견없음/해당없음' 의견이 약 43.5%를 차지
- 주차대수 추가 확보가 필요하지 않은 경우 사업에 따라 적정 또는 의견없음 (해당없음) 의견이 제시되고 있음

그림 3-34 2022년 건축구분별 주차장규모 검토결과



- (설계대가기준) 신축 사업은 적정 설계대가기준을 산정한 사업이 57.9%로 비교적 많았으나, 증축 및 대수선, 리모델링 사업은 도서량 산정 미흡, 리모델링 특수요인 보정 미적용 등의 사유로 '보완필요' 의견이 다수 제시됨

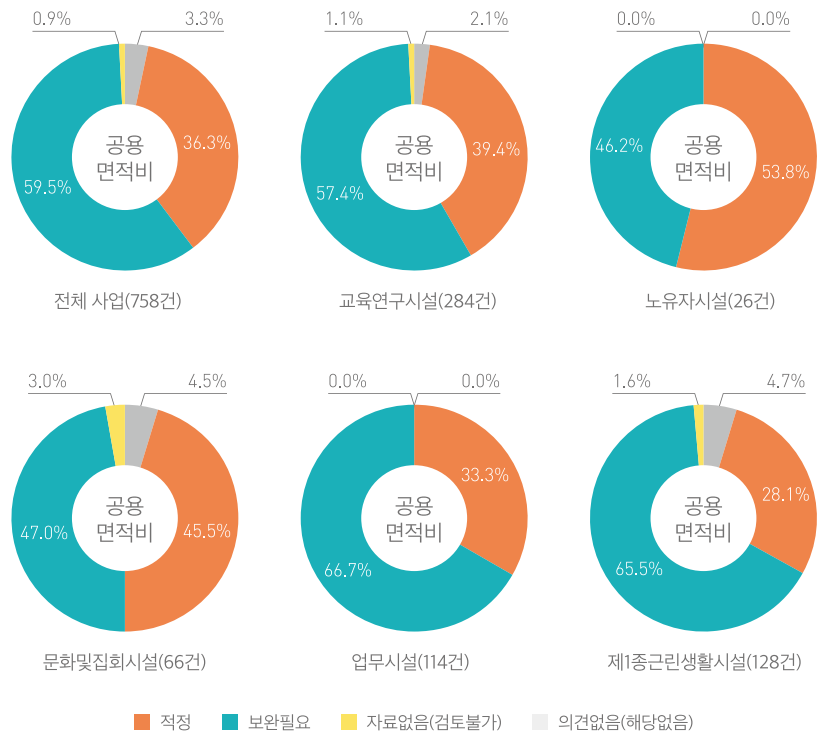
그림 3-35 2022년 건축구분별 설계대가기준 검토결과



### ● 건축물 주용도별 사전검토 의견항목 검토결과 특성<sup>6)</sup>

- (공용면적비) 건축물 주용도 보유자시설 및 문화및집회시설 사업의 공용면적비 '적정' 의견이 다른 건축물 용도 대비 높게 나타났고, 제1종근린생활시설과 업무시설 사업은 '보완필요' 의견이 약 66%를 차지
- 주용도 제1종근린생활시설 사업은 공용면적비 30% 이하로 공용면적을 산정한 사례가 다수 발견됨

그림 3-36 2022년 건축물 주용도별 공용면적비 검토결과



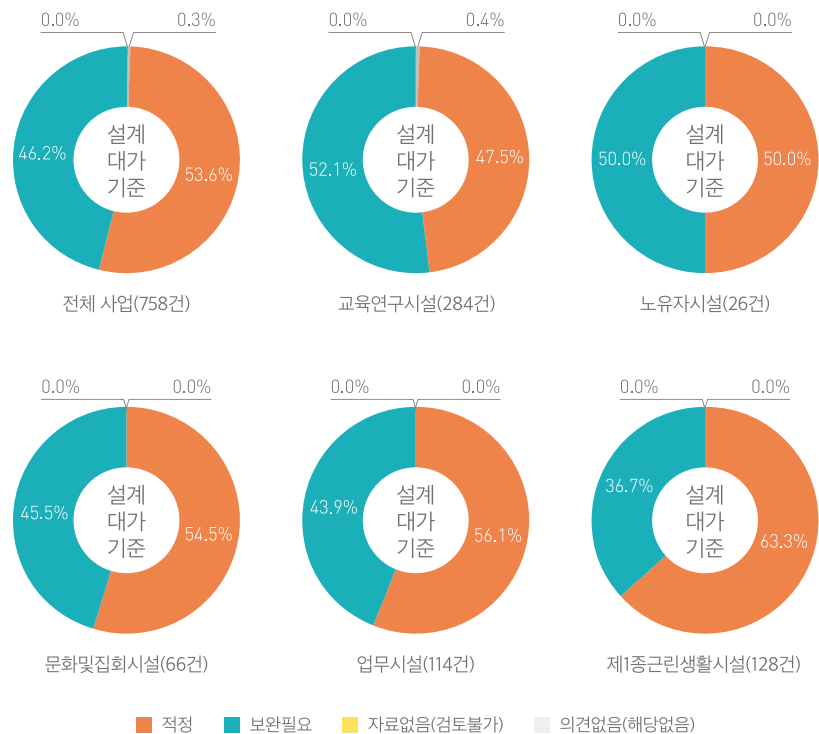
출처: 연구진 작성

6) 전체 사업(758건) 중 교육연구시설 284건, 보유자시설 26건, 문화및집회시설 66건, 업무시설 114건, 제1종근린생활시설 128건 차지



- (설계대가기준) 건축물 용도에 따라 설계대가기준의 종별 구분이 결정되어 대다수 사업에서 종별 구분이 적절하게 계획되었으나, 도서관의 난이도, 개정 이전 설계대가 요율 적용 등의 사유로 전체 약 50%의 사업이 보완 의견이 제시됨
- 2022년 교육연구시설 사업은 증축, 리모델링 사업이 다수 분포하여 특수요인 보정에 의한 보완 의견이 주로 제시됨

그림 3-37 2022년 건축물 주용도별 설계대가기준 검토결과



## 4장

# 공공건축 사업계획 사전검토 공무원 인식조사

---

01 조사개요

02 조사결과

03 분석 종합



## 4장 공공건축 사업계획 사전검토 공무원 인식조사

### 01

#### 조사개요

##### ● 조사목적

- 공공건축 사업계획 사전검토를 수행한 사업의 실질적인 효과를 검증하고 사전검토 의견서 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 : 2022.10.26. ~ 2022.11.8.
- 결과취합 및 분석 : 2022.11.9. ~ 2022.11.20.

##### ● 조사대상 및 방법

- 대상 : 2021년 10월 ~ 2022년 9월 접수된 사전검토 신청기관 담당자 734명
- 방법 : 온라인 설문조사(사전 전화 연락 후 온라인설문 발송)
- 설문대상 734명 중 392명이 응답하여 53.4%의 응답률을 보였음
- 기관유형별 비율은 지방자치단체(기초) 33.2%, 지방자치단체(교육청) 23.5%, 공공기관 17.9%, 국가기관 13.8%, 지방자치단체(광역) 10.2%, 지방공기업 1.5% 순으로 나타남

표 4-1 기관유형별 설문조사 비율

소속기관	응답자(명)	비율(%)
국가기관	54	13.8
지방자치단체(광역)	40	10.2
지방자치단체(기초)	130	33.2
지방자치단체(교육청)	92	23.5
공공기관	70	17.9
지방공기업	6	1.5
합계	392	100.0

### ● 설문항목

- 설문항목은 일반사항, 사전검토의 실효성 진단, 모니터링, 사전검토 개선사항 등으로 구성됨
- 일반사항은 소속기관, 사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도, 사전검토 신청 시기에 대한 명목적으로 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 사전검토 의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 유무와 제출하지 않았다면 그 이유에 대한 명목척도, 사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도에 대한 등간척도로 구성함
- 개선사항에 대해서는 개선 필요사항과 신청서 작성 시 어려운 항목, 사전검토제도 개선 및 건의사항에 대해 명목척도와 다중응답으로 구성함

표 4-2 설문조사 항목

구분	설문항목
일반사항	소속기관
	사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도
	사전검토 신청 시기(예산, 부지, 프로그램 기준)
건축기획	사업 건축기획 수행 방식
	외부기관에 위탁한 건축기획의 범위
	건축기획 업무에 사용한 예산
	사전검토 신청서 작성 시 도움 정도
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	사전검토 의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 제출 유무
	조치결과를 제출하지 않은 이유
	사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도
	구체적 검토가 필요한 사전검토 의견서 항목
	추가 검토가 필요한 항목에 대한 의견
개선사항	작성이 어려운 사전검토 신청서 항목
	사전검토 과정에서 기관면담 참여 여부
	사전검토 과정에서 기관면담 필요성
	기관면담 참여 의향
	사전검토 제도 개선사항
	국가공공건축지원센터에 바라는 점

## 02

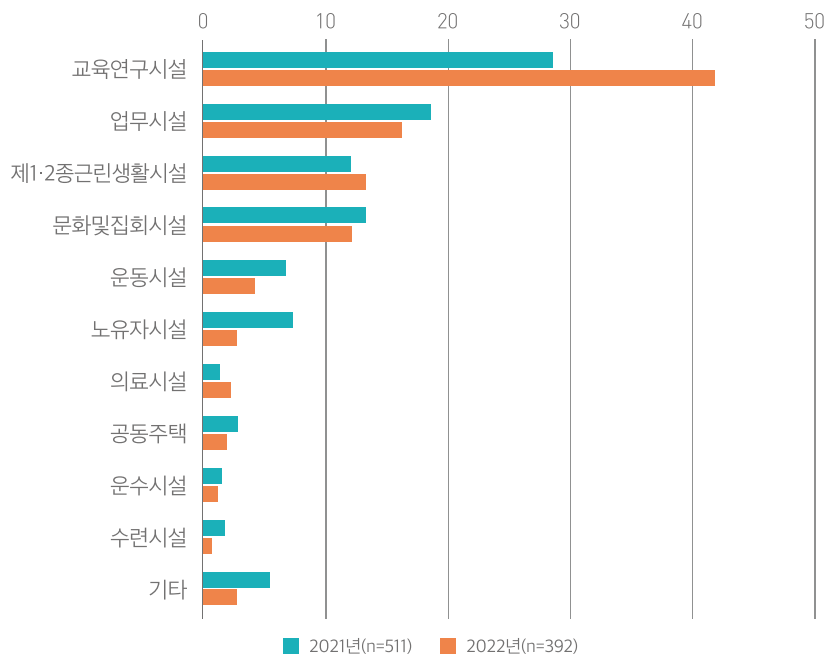
## 조사결과

## 1. 일반사항

## ● 사업계획 사전검토 신청 사업의 건축물 용도

- 공공건축 사업계획 사전검토를 신청한 사업의 건축물 용도는 ‘교육연구시설’(41.8%)이 가장 많았고, ‘업무시설’(16.3%), ‘제1·2종근린생활시설’(13.3%), ‘문화및집회시설’(12.2%) 등이 그 다음으로 높게 나타남
- 사전검토 신청 사업의 건축물 용도를 기관 유형별로 살펴보면, 국가기관(중앙정부) (44.4%)과 교육청 및 교육지원청(96.7%)은 ‘교육연구시설’을, 기초자치단체는 ‘문화및집회시설’, ‘제1·2종근린생활시설’을 다른 기관에 비해 상대적으로 높은 비율로 신청한 것으로 나타남

그림 4-1 사전검토를 신청한 사업 건축물 용도(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-3 사전검토 신청사업 건축물 용도

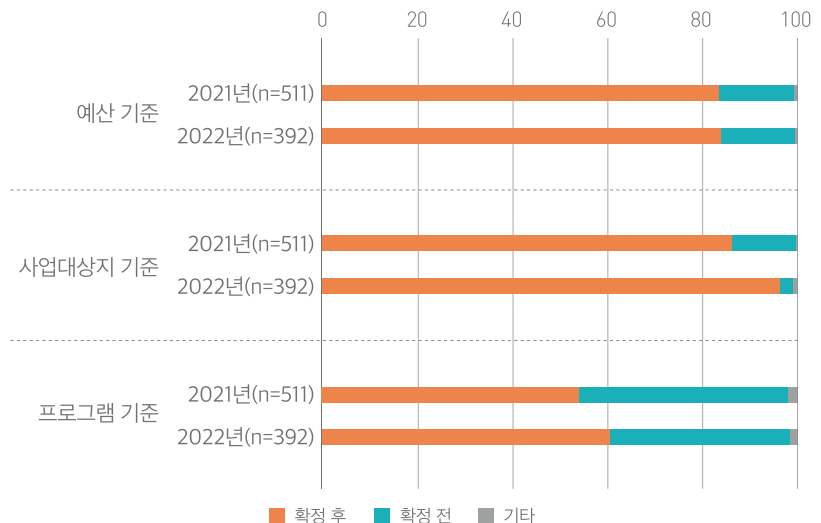
용도구분	비율(%)	용도구분	비율(%)
교육연구시설	41.8	수련시설	0.8
업무시설	16.3	의료시설	2.3
문화및집회시설	12.2	공동주택	2.0
운동시설	4.3	운수시설	1.3
노유자시설	2.8	기타	2.8
제1·2종근생활시설	13.3	합계	100.0

출처: 연구진 작성

### ● 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 프로그램이 확정 된 후에 신청하는 경우가 많음
  - 광역자치단체는 프로그램 확정 후 사전검토 신청 비율이 높음
  - 기초자치단체는 프로그램 확정 전에 사전검토를 신청하는 경우가 다소 높음

그림 4-2 사전검토 신청 시기(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-4 사전검토 신청 시기

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
예산(%)	확정 전	15.6	14.8	20.0	18.5	10.9	14.3	16.7
	확정 후	83.9	85.2	80.0	80.8	88.0	85.7	83.3
	기타	0.5	0.0	0.0	0.8	1.1	0.0	0.0
부지(%)	확정 전	2.6	5.6	0.0	2.3	3.3	1.4	0.0
	확정 후	96.4	94.4	95.0	96.9	96.7	98.6	83.3
	기타	1.0	0.0	5.0	0.8	0.0	0.0	16.7
프로그램 (실별용도, 면적)(%)	확정 전	38.0	40.7	37.5	54.6	21.7	28.6	16.7
	확정 후	60.5	57.4	60.0	45.5	75.0	70.0	83.3
	기타	1.5	1.9	2.5	0.0	3.3	1.4	0.0

출처: 연구진 작성

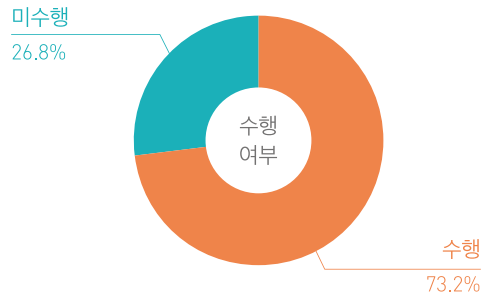


## 2. 건축기획 수행 여부

### ● 건축기획 수행 여부

- 사전검토 업무 담당자 10명 중 7명 이상(73.2%)은 사전검토 신청 전 건축기획을 '수행'
- 기관 유형별로 살펴보면, 모든 기관에서 사전검토 신청 전 건축기획을 '수행'했다는 응답이 절반 이상으로 나타난 반면, 국가기관(중앙정부)의 경우 '미수행'했다는 응답이 42.6%로 타 기관 대비 상대적으로 높았음

그림 4-3 건축기획 수행 여부



출처: 연구진 작성

표 4-5 건축기획 수행 여부

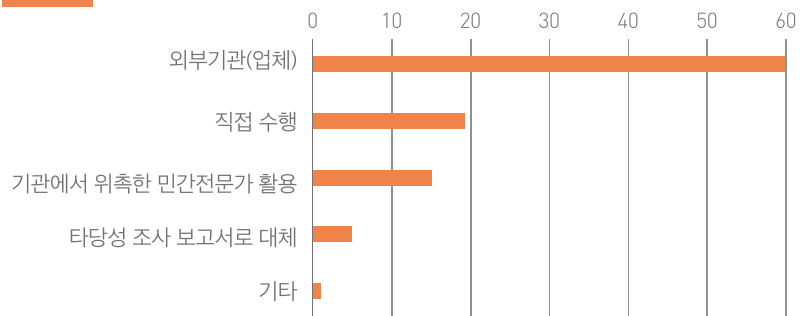
구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)	392	54	40	130	92	70	6
수행(%)	73.2	57.4	75.0	74.6	70.7	82.9	100.0
미수행(%)	26.8	42.6	25.0	25.4	29.3	17.1	0.0

출처: 연구진 작성

### ● 건축기획 수행 방식

- 건축기획을 수행하는 방식으로는 '외부기관(업체) 위탁'이 59.9%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '직접 수행'(19.2%), '기관에서 위촉한 민간전문가 활용'(15.0%) 등의 순으로 나타남
- 모든 기관에서 '외부기관(업체) 위탁'을 통해 건축기획을 수행했다는 응답이 높게 나타난 반면, 국가기관(중앙정부)(38.7%), 광역자치단체(36.7%), 지방공기업(50.0%)의 경우 '직접 수행'했다는 응답이 상대적으로 높았음

그림 4-4 건축기획 수행 방식(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-6 건축기획 수행 방식

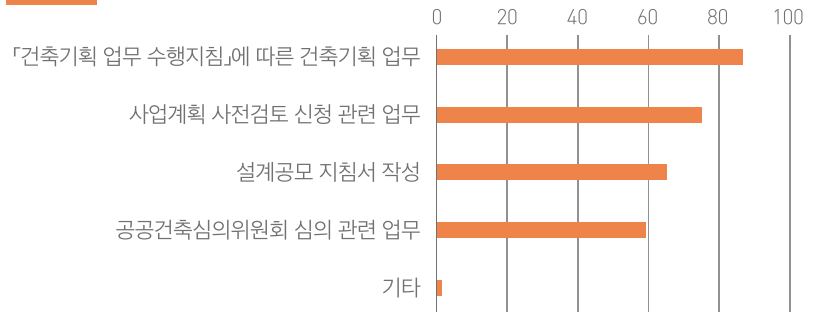
구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)	287	31	30	97	65	58	6
외부기관(업체) 위탁(%)	59.9	35.5	43.3	72.2	64.6	58.6	33.3
직접 수행(%)	19.2	38.7	36.7	11.3	7.7	22.4	50.0
기관에서 위촉한 민간전문가 활용(%)	15.0	16.1	20.0	10.3	21.5	12.1	16.7
타당성 조사 보고서로 대체(%)	4.9	9.7	0.0	6.2	4.6	3.4	0.0
기타(%)	1.0	0.0	0.0	0.0	1.5	3.4	0.0

출처: 연구진 작성

### ● 건축기획 범위

- 건축기획을 외부기관에 위탁할 경우 그 범위로는(중복응답 기준) 「건축기획 업무 수행 지침」에 따른 건축기획 업무가 86.6%로 가장 높았으며, 다음으로 '사업계획 사전검토 신청 관련 업무'(75.0%), '설계공모 지침서 작성'(65.1%) 등의 순으로 나타남
- 대부분의 기관에서 외부기관에 「건축기획 업무 수행지침」에 따른 건축기획 업무를 위탁했다는 응답이 높게 나타남

그림 4-5 외부기관에 위탁한 건축기획 범위(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-7 건축기획 외부기관 위탁 범위

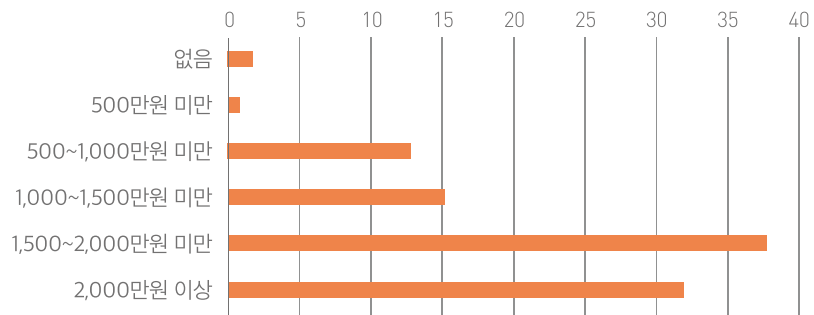
구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)	172	11	13	70	42	34	2
지침 준용(%)	86.6	90.9	84.6	87.1	85.7	88.2	50.0
사전검토 신청 관련(%)	75.0	72.7	76.9	81.4	64.3	79.4	0.0
설계공모 지침서(%)	65.1	27.3	69.2	74.3	66.7	58.8	0.0
공공건축 심의위원회 심의 관련 업무(%)	59.3	45.4	69.2	67.1	54.8	52.9	0.0
기타(%)	1.7	0.0	7.7	0.0	2.4	0.0	50.0

출처: 연구진 작성

### ● 건축기획 업무에 사용한 예산

- 건축기획 업무에 사용한 예산으로는 '1,500~2,000만원 미만'이 37.8%로 가장 높았으며, 다음으로 '2,000만원 이상'이 32.0%로 나타남
- 반면, 기초자치단체를 제외한 대부분의 기관에서는 '2,000만원 이상' 예산을 사용했다는 응답이 높았음

그림 4-6 건축기획 업무에 사용한 예산(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-8 건축기획 업무에 사용한 예산

구분	전체	소속기관					
		국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)	172	11	13	70	42	34	2
없음(%)	1.7	0.0	0.0	2.9	0.0	2.9	0.0
500만원 미만(%)	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	0.0
500~1,000만원 미만(%)	12.8	9.1	0.0	14.3	11.9	14.7	50.0
1,000~1,500만원 미만(%)	15.1	9.1	23.1	17.1	16.7	8.8	0.0
1,500~2,000만원 미만(%)	37.8	27.3	38.5	48.6	35.7	23.5	0.0
2,000만원 이상(%)	32.0	54.5	38.5	17.1	35.7	47.1	50.0

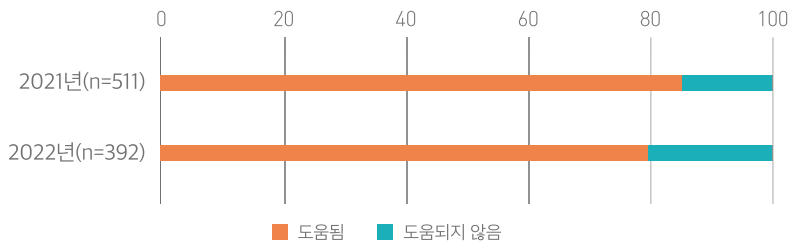
출처: 연구진 작성

### 3. 사전검토 제도 실효성

#### ● 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무

- 사전검토 업무 담당자 10명 중 8명(79.6%)은 공공건축 사업계획 사전검토가 '업무에 도움이 되고 있다'고 응답하였고, '도움이 되고 있지 않다'는 응답은 20.4%
  - 한편, 사전검토가 '업무에 도움이 되고 있다'는 응답은 전년 대비 5.7%p 감소한 것으로 나타남
- 전반적으로 사전검토가 '업무에 도움이 되고 있다'는 응답이 높은 가운데, '교육청'(34.8%), '국가기관'(24.1%) 담당자는 도움이 되지 않는다는 부정적 인식이 상대적으로 높게 나타남

그림 4-7 사전검토의 업무 도움 정도(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-9 사전검토의 업무 도움 유무

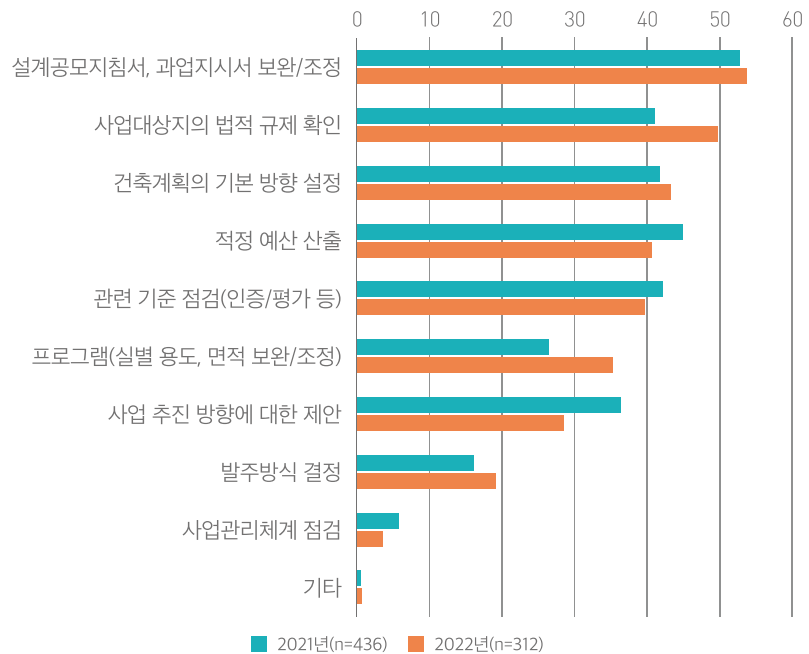
구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
업무 도움(%)	그렇다	79.6	75.9	82.5	89.2	65.2	80.0	100.0
	그렇지 않다	20.4	24.1	17.5	10.8	34.8	20.0	0.0

출처: 연구진 작성

#### ● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되고 있는 부분

- 사전검토가 업무에 도움이 되고 있는 부분은 '설계공모지침서, 과업지시서 보완/조정'(53.8%), '사업대상지의 법적규제 확인'(49.7%), '건축계획의 기본방향 설정'(43.3%) 등이며, '사업관리 체계 점검'(3.5%)에는 도움을 크게 받고 있지 않는 것으로 나타남
- 전년도 결과와 비교하면, '설계공모지침서, 과업지시서 보완/조정', '사업대상지의 법적규제 확인', '건축계획의 기본방향 설정' 등에 대해서는 도움을 받고 있는 비율이 증가한 반면, '적정 예산 산출', '관련 기준 점검' 등에 대해서는 상대적으로 낮아진 것으로 나타남

그림 4-8 사전검토가 업무에 도움이 된 부분(다중응답)(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-10 사전검토가 업무에 도움이 된 부분(다중응답)

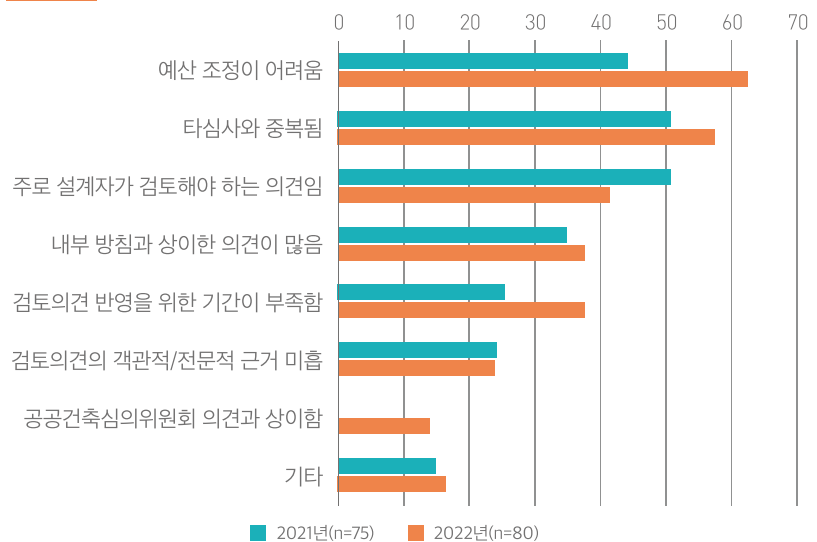
구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		312	41	33	116	60	56	6
업무에 도움이 된 이유 (%)	설계공모지침서, 과업지시서 보완	53.8	58.5	48.5	61.2	40.0	55.4	33.3
	사업대상지의 법적 규제 확인	49.7	53.7	45.5	49.1	53.3	48.2	33.3
	건축계획의 기본 방향 설정	43.4	26.8	45.5	50.9	38.3	42.9	50.0
	적정 예산 산출	40.7	41.5	54.5	44.0	21.7	48.2	16.7
	관련 기준 점검	39.7	43.9	18.2	42.2	35.0	50.0	33.3
	프로그램 보완조정	35.3	52.2	25.6	39.0	43.1	17.7	33.3
	사업 추진 방향에 대한 제안	28.5	23.9	37.2	30.3	17.6	16.1	0.0
	발주방식 결정	19.2	21.7	9.3	16.2	13.7	17.7	16.7
	사업관리체계 점검	3.5	15.2	0.0	5.7	5.9	3.0	0.0
기타	0.6	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	

출처: 연구진 작성

### ● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유

- 한편, 사전검토가 업무에 도움이 되지 않았다는 기관 담당자는 그 이유로 '예산 조정의 어려움'(62.5%), '타 심사와 중복됨'(57.5%), '주로 설계자가 검토해야 하는 의견임'(41.3%) 때문이라고 응답함
- '설계자가 검토해야 할 의견'과 '검토의견의 객관적/전문적 근거 미흡' 응답은 전년 대비 감소한 반면, '예산 조정이 어려움'과 '타 심사와 중복됨'은 전년 대비 높아진 것으로 나타남

그림 4-9 사전검토 업무 도움 정도 및 도움되지 않은 이유(다중응답)(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-11 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)

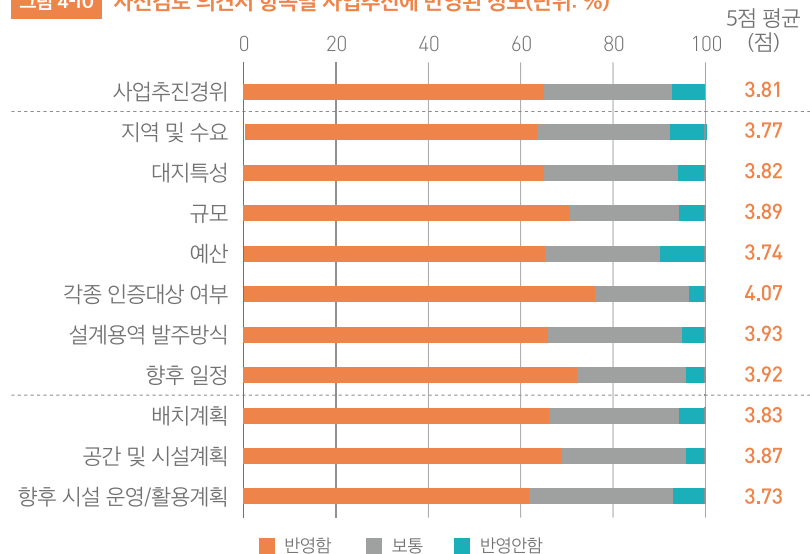
구분		전체	소속기관				
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관
사례 수(건)		80	13	7	14	32	14
업무에 도움이 되지 않은 이유 (%)	예산 조정이 어려움	62.5	76.9	28.6	35.7	68.8	78.6
	타심사와 중복됨	57.5	46.2	57.1	78.5	56.3	50.0
	주로 설계자 검토사항임	41.3	30.8	28.6	57.1	46.9	28.6
	내부 방침과 상이	37.5	23.1	14.3	28.6	53.1	35.7
	검토의견 반영 기간이 부족	37.5	15.4	14.3	21.4	59.4	35.7
	검토의견의 근거 미흡	23.8	15.4	0.0	7.1	28.1	50.0
	공심위 의견과 상이	13.8	7.7	0.0	0.0	21.9	21.4
	기타	16.3	23.1	28.6	7.1	15.6	14.3

출처: 연구진 작성

### ● 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 4-10 사전검토 의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-12 사전검토 의견서 항목별 사업추진에 반영된 정도

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
사전검토 의견서가 사업 추진에 반영된 정도(%)	사업 목적 및 추진경위	65.1	61.1	57.5	74.6	56.5	64.3	83.3
	지역특성	63.3	55.6	55.0	70.8	57.6	65.7	83.3
	부지특성	65.1	55.6	70.0	73.8	56.5	62.9	83.3
	규모	70.7	61.1	70.0	82.3	57.6	72.9	83.3
	예산	65.3	48.1	77.5	74.6	47.8	75.7	83.3
	각종 인증대상 여부	76.3	61.1	67.5	84.6	71.7	82.9	83.3
	설계용역 발주방식	66.1	63.0	60.0	71.5	62.0	65.7	83.3
	향후 일정	72.2	68.5	72.5	83.1	55.4	75.7	83.3
	배치계획	66.3	57.4	72.5	76.9	53.3	65.7	83.3
	공간 및 시설계획	68.9	55.6	72.5	78.5	57.6	72.9	83.3
	향후 시설 운영/ 활용계획	61.7	59.3	57.5	70.8	54.3	57.1	83.3

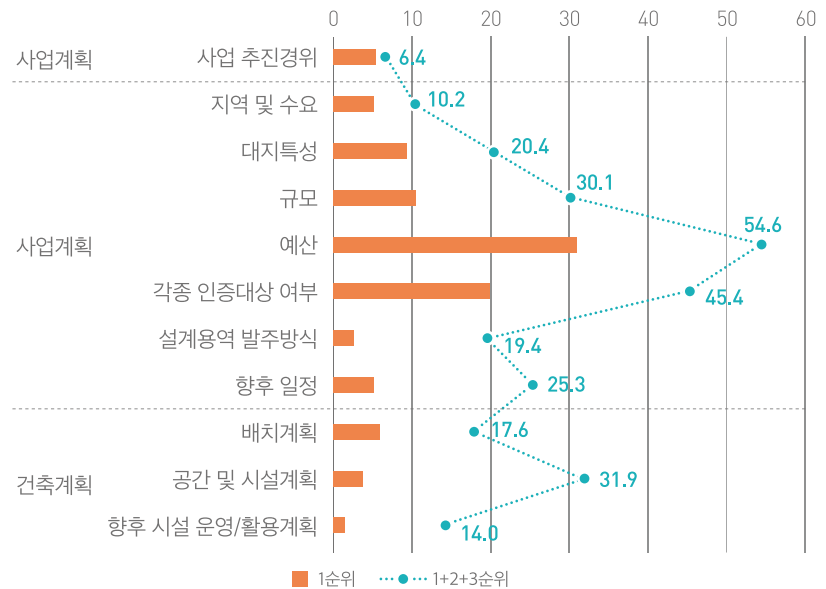
출처: 연구진 작성



### ● 구체적 검토가 필요한 사전검토 의견서 항목

- 사전검토 신청서 작성 시 현재보다 구체적인 검토가 필요하다고 생각하는 항목은 사업계획 파트의 '예산'(54.6%, 1+2+3순위 기준)으로 나타남
- 그 밖에 작성이 어려운 항목으로 '각종 인증대상 여부'(45.4%), '공간 및 시설계획'(31.9%) 등으로 나타남

그림 4-11 구체적 검토가 필요한 사전검토 의견서 항목(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-13 구체적 검토가 필요한 사전검토 의견서 항목(1+2+3순위)

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
구체적 검토가 필요한 사전검토 의견서 항목(%)	사업 목적 및 추진경위	54.6	61.1	70.0	55.4	40.2	58.6	50.0
	지역특성	45.4	51.9	50.0	36.9	45.7	52.9	50.0
	부지특성	31.9	14.8	32.5	42.3	29.3	30.0	16.7
	규모	30.1	24.1	35.0	36.2	26.1	28.6	0.0
	예산	25.3	33.3	15.0	18.5	26.1	34.3	50.0
	각종 인증대상 여부	20.4	20.4	20.0	16.9	22.8	24.3	16.7
	설계용역 발주방식	19.4	31.5	17.5	16.2	19.6	15.7	33.3
	향후 일정	17.6	16.7	22.5	20.8	14.1	14.3	16.7
	배치계획	14.0	7.4	12.5	20.8	15.2	5.7	16.7
	공간 및 시설계획	10.2	9.3	2.5	13.1	14.1	5.7	0.0
	향후 시설 운영/ 활용계획	6.4	7.4	2.5	8.5	5.4	5.7	0.0

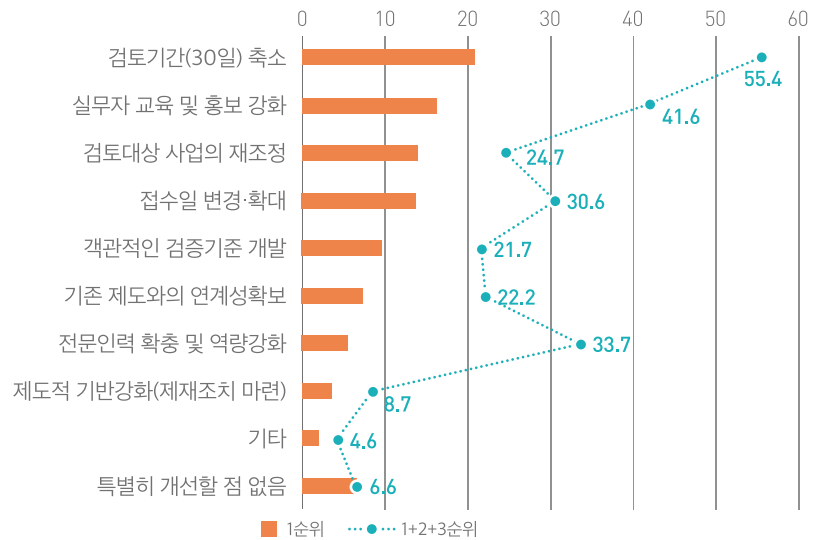
출처: 연구진 작성

#### 4. 사전검토 제도 개선사항

##### ● 사전검토 제도 개선 사항 종합

- 사전검토 제도에 있어 개선했으면 하는 내용으로 '검토기간(30일) 축소'(55.4%, 1+2+3순위 기준)와 '실무자 교육 및 홍보 강화'(41.6%)를 가장 많이 꼽음
- 그 외에 '전문인력 확충 및 역량강화'(33.7%), '접수일 변경/확대'(30.6%), '검토대상 사업의 재조정'(24.7%) 등도 그 뒤를 이음
- 검토기간 축소에 대한 의견은 지방공기업(66.7%)에서 타 기관 대비 높게 나타남

그림 4-12 사전검토 제도에 대한 개선 사항(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-14 사전검토 제도에 대한 개선 사항(1+2+3순위)

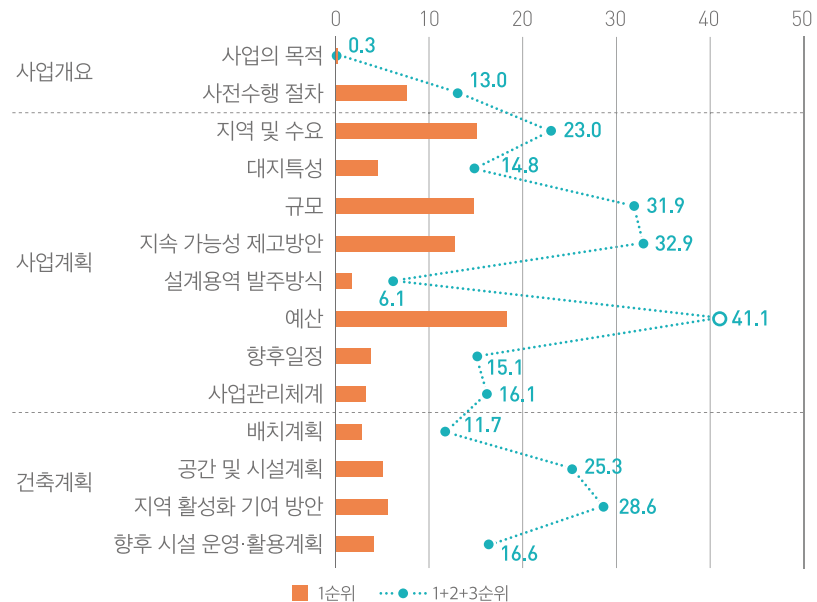
구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
사전 검토 제도에 대한 개선 사항 (%)	검토기간 (30일) 축소	55.4	59.3	57.5	53.1	54.3	55.7	66.7
	건축기획, 사전검토 등 실무자 교육 및 홍보 강화	41.6	38.9	30.0	43.8	35.9	52.9	50.0
	공공기관의 전문인력 확충 및 역량강화	33.7	35.2	25.0	29.2	46.7	28.6	33.3
	접수일 변경·확대	30.6	35.2	25.0	30.8	25.0	37.1	33.3
	검토대상 사업의 재조정 (확대, 축소 등)	24.7	20.4	27.5	20.8	38.0	17.1	16.7
	기존 유사제도 (타당성 조사 등) 와의 연계성 확보	22.2	27.8	17.5	18.5	20.7	28.6	33.3
	객관적인 검증기준 개발	21.7	16.7	32.5	17.7	20.7	28.6	16.7
	제도적 기반 강화 (제재조치 마련)	8.7	9.3	15.0	5.4	5.4	15.7	0.0
	기타	4.6	9.3	2.5	2.3	1.1	7.1	50.0
	특별히 개선할 점 없음 (현행 방식 유지)	6.6	5.6	7.5	12.3	3.3	1.4	0.0

출처: 연구진 작성

### ● 사전검토 신청서 내용 중 작성이 어려운 항목

- 사전검토 신청서 작성 시 가장 어려운 항목은 사업계획 파트의 '예산'(18.4%)으로 나타남
- 작성이 어려운 항목 3순위까지 종합한 결과에서는 '예산'(41.1%)과 더불어 '에너지 효율화 등 지속 가능성 제고방안'(32.9%), '규모'(31.9%), '공공성 확보 및 지역 활성화 기여방안'(28.6%), '공간 및 시설계획'(25.3%) 등이 높게 나타남

그림 4-13 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(단위: %)



출처: 연구진 작성

표 4-15 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1+2+3순위)

구분		전체	소속기관					
			국가 기관	지자체 (광역)	지자체 (기초)	지자체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
사례 수(건)		392	54	40	130	92	70	6
사전검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목(%)	예산	41.1	37.0	45.0	46.2	26.1	52.9	33.3
	에너지 효율화 등 지속 가능성 제고 방안	32.9	44.4	35.0	29.2	29.3	34.3	33.3
	규모	31.9	37.0	37.5	39.2	17.4	32.9	0.0
	지역 활성화에 대한 기여 방안	28.6	22.2	20.0	18.5	47.8	30.0	50.0
	공간 및 시설계획	25.3	14.8	25.0	33.1	20.7	25.7	16.7
	지역 및 수요	23.0	24.1	15.0	20.0	32.6	18.6	33.3
	향후 시설 운영· 활용계획	16.6	3.7	15.0	20.8	17.4	20.0	0.0
	사업관리체계	16.1	9.3	20.0	17.7	17.4	12.9	33.3
	향후일정	15.1	18.5	12.5	16.2	15.2	12.9	0.0
	대지 특성	14.8	20.4	17.5	13.1	14.1	12.9	16.7
	사전수행 절차	13.0	16.7	15.0	9.2	17.4	11.4	0.0
	배치 계획	11.7	11.1	12.5	7.7	19.6	10.0	0.0
	설계용역 발주방식	6.1	14.8	5.0	5.4	5.4	1.4	16.7
	사업의 목적	0.3	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0

출처: 연구진 작성

● 공공건축지원센터에 바라는 점

표 4-16 공공건축지원센터에 바라는 점

주요내용	빈도(건)
<b>검토기간 관련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 검토 접수 및 검토기간, 의견서 통보 등에 소요기간이 너무 길고, 보완 시에는 또다시 1~2개월 소요됨</li> <li>- 검토에 소요되는 기간이 너무 길다고 생각합니다</li> <li>- 사전검토 시일이 너무 많이 소요되어 향후 사업 진행에 어려움이 많음</li> <li>- 좋은 제도이나 검토 기간이 너무 길어 사업 집행 시 어려움이 있습니다 검토 기간이 조금 더 단축되면 좋겠습니다</li> </ul>	40
<b>교육/ 홍보 필요</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축에 대한 전반적인 사항을 순서대로 진행할 수 있도록 교육 등 필요</li> <li>- 관련 교육 실시 및 매뉴얼 배포 필요</li> <li>- 관련된 교육자료 배포 등 정책 연착륙을 위한 기성세대 대상 교육이 있었으면 좋겠습니다</li> <li>- 사례 등을 대략 제시하여 공공건축을 현장에서 수행하는 공무원들에게 자료 제공을 해주었음 좋겠습니다</li> </ul>	25
<b>사전검토 실효성 확보</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 검토과정에 실무자를 포함시켜 실제 건물기획에 도움이 되는 방법을 찾아주었으면 좋겠습니다</li> <li>- 사전검토 제도가 실효성이 있게 하고자 하면 무엇보다도 그 기관의 특성이 잘 반영될 수 있도록 건축물의 용도 특성이 잘 반영될 수 있도록 지방자치단체 내 지역 공공건축지원센터를 의무 설치해서 체계적으로 운영되었으면 합니다</li> <li>- 현실적으로 도움이 되는 방향(설계적 검토를 넘어 시공분야까지 고려한)으로 개선 필요</li> </ul>	23
<b>지원 및 문의응대</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내용을 문의할 수 있는 창구의 부재(전화번호 등)</li> <li>- 담당자와 통화하기가 어렵고, 유선통화 자체를 받아주지 않음</li> <li>- 대면 협의 등 적극적인 협의가 필요하다고 생각함</li> <li>- 작성 방법에 대한 지원이 필요함</li> <li>- 사전검토 시 기관 면담 기회가 있으면 검토기관과 사업기관 간의 원활한 의사소통이 되어 사전검토의견이 사업 추진에 많은 도움이 될 것 같습니다</li> </ul>	20

<b>사전검토 기준 관련</b> - 사전검토 대상 금액 상향 조정 필요 - 3000억 이상 일정 규모 이상 사업에만 사전검토가 진행되어 공공기관 사업 경쟁력을 갖출 수 있게 제도 개선이 필요하다고 생각합니다 - 공공기관 중 시설전문조직, 인력이 없는 기관이 사전검토 대상이 되어야 한다고 생각합니다 - 사전검토 시점을 건축 기획 단계에 실시하였으면 함	18
<b>사전검토 중복</b> - 공공건축사업계획 사전검토와 공공건축심의와 중복사항 최소화 필요 - 공공건축위원회 심의와 사전검토의 중복 되는 사항을 조정이 필요하다고 생각됨 - 사전검토와 유사한 제도를 통합하여 합리적으로 추진 요함	10

출처: 연구진 작성

## 03

## 분석종합

- **계획 관련 항목(설계공모지침서, 사업추진방향 등)의 실효성 높음**
  - 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된다는 응답자가 79.6%로 나타남. 다만, 이는 작년(85.3%) 대비 5.7%p 감소한 수치임
  - 사전검토 의견 중 건축계획과 관련한 ‘설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정’, ‘사업대상지의 법적 규제 확인’, ‘건축계획의 기본방향 설정’이 업무에 가장 도움이 되었다고 응답
  - 작년 인식조사 결과에 비해 실효성이 높게 평가된 항목은 ‘사업대상지의 법적 규제 확인’, ‘스페이스프로그램 보완·조정’ 등임
- **타 심사와 중복된다는 의견이 지속적으로 제기**
  - 사전검토 업무가 도움이 되지 않은 이유로 ‘예산 조정이 어려움’, ‘타 심사와 중복’, ‘설계자가 검토해야하는 의견’이 가장 많음
  - 기존에 수행하는 각종 심사(총사업비 심의, 지방재정투자사업심사 등)와의 항목 유사성 때문인 것으로 판단되며, 건축기획이 의무화 되었음에도 불구하고, 일선에는 ‘건축계획’ 부분에 대해서는 설계자가 검토·작성해야 할 항목이라고 판단하고 있는 것으로 나타남
  - 다만, 앞서 실효성이 높은 항목들은 타 심사에서 검토하지 않는 항목이므로 사전검토 제도를 통해 이러한 항목들에 대한 검토 전문성 강화 및 고도화 필요
- **사전검토 기간 축소 및 교육 확대에 대한 높은 요구**
  - 사전검토 제도 개선사항에 대해서 사전검토 기간 축소가 필요하다는 의견이 다수
  - 담당자들이 사전검토 신청서를 작성하는데 어려움을 겪고 있는 항목은 ‘예산’이 가장 많았고, ‘지속 가능성 제고방안’, ‘규모’ 순으로 나타남
  - 작년과 마찬가지로 ‘실무자 교육 및 홍보’에 대한 요구가 높게 나타난 것을 볼 때, 지속적인 공공건축에 대한 교육과 홍보를 진행할 필요가 있음



# 2022 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

Preliminary Review of Public Buildings Projects  
2022 Annual Report



<b>발행일</b>	2023년 12월 31일
<b>발행처</b>	건축공간연구원
<b>펴낸이</b>	이영범
<b>엮은이</b>	국가공공건축지원센터
<b>출판등록</b>	제2015-41호(등록일 '08.02.18)
<b>주소</b>	세종특별자치시 가림로 143, 8층
<b>홈페이지</b>	<a href="http://www.auri.re.kr">www.auri.re.kr</a> (공공건축지원센터 <a href="http://www.npbc.or.kr">www.npbc.or.kr</a> )
<b>디자인제작</b>	세일포커스(주)
<b>ISBN</b>	979-11-5659-434-5

본 자료는 2021-2022년 공공건축 사업계획 사전검토 2년치에 대한 보고서입니다.

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

2022

# 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

Preliminary Review of Public Building Projects  
2022 Annual Report

(aur.) 건축 공간 연구원  
Architecture & Urban Research Institute

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

세종특별자치시 가름로 143, 8층

TEL. 044-417-9600 FAX. 044-417-9608 [www.npbcc.or.kr](http://www.npbcc.or.kr)

