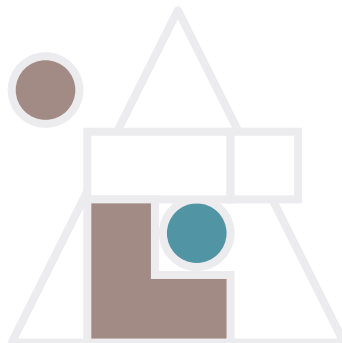
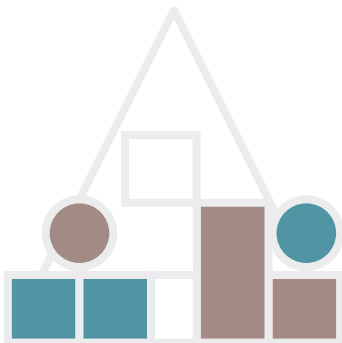


# 공공업무시설

합리적 조성을 위한  
기획업무 가이드

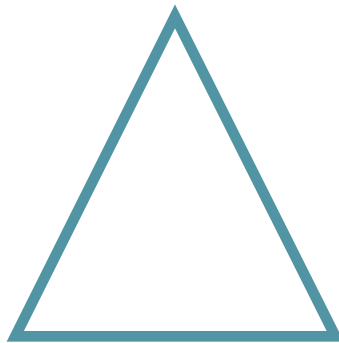
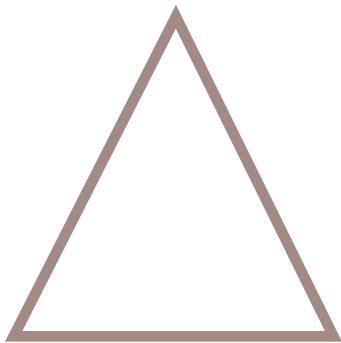
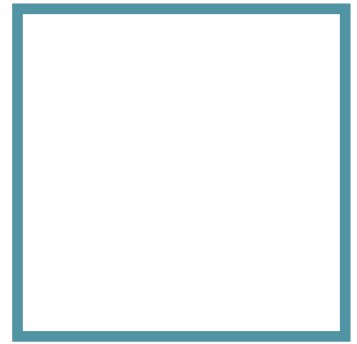
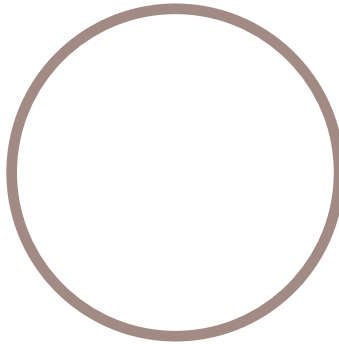




공공건축 가이드 01

# 공공업무시설

합리적 조성을 위한  
기획업무 가이드







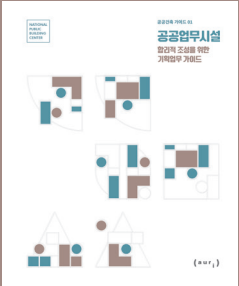
여는 말

## 좋은 공공건축을 만들기 위한 업무 가이드

공공건축은 우리 삶의 질을 결정합니다. 지역사회에서 복지, 교육, 여가 등의 공공서비스를 제공하는 공간인 공공건축은 우리의 생활과 밀접한 관련이 있으며 양질의 생활을 뒷받침합니다.

건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터는 공공건축의 용도별 사업계획 현황과 이슈를 살펴보고 좋은 공공건축을 조성하기 위한 방법을 공유하고자 ‘공공건축 가이드’ 시리즈를 준비했습니다. 첫 번째로 펴내는 「공공업무시설-합리적 조성을 위한 기획업무 가이드」는 센터 연구업무로 수행한 「공공업무시설 계획의 현황과 개선방향 연구(2017)」의 결과를 바탕으로 공공업무시설 사업 관계자가 사업기획 단계에서 꼭 점검해야 할 사항들을 담았습니다.

‘공공건축 가이드’ 시리즈가 공공건축의 합리적인 사업 준비와 기획, 효율적인 사업추진의 바탕이 되어 궁극적으로는 우리 생활 속에서 좋은 공공건축을 만드는데 기여하기를 바랍니다.



표지설명

‘공공업무시설’은 국가나 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물을 말합니다. 우리는 그 초성에서 ◐◑◒◓◔◕◖◗이라는 도형적 형태를 찾아냈고 그 형태 내부에 다양한 업무 공간의 모습을 그래픽화 시켜 담아냈습니다.

## 차례

### I 공공업무시설의 이해

1 공공업무시설이란	08
2 가이드의 활용방법	10
3 공공업무시설 조성 단계	12

### II 공공업무시설의 합리적인 조성을 위한 준비

1 사업부지 선정과 검토사항	20
2 예산 계획	24
3 시설규모 및 소요면적(space program) 계획	29
4 일정계획	32
5 기획업무 자가점검 체크리스트	34

### III 부록

공공업무시설의 사업계획 현황	38
-----------------	----



공공업무시설

합리적 조성을 위한  
기획업무 가이드



# 공공업무시설의 이해

- 1 공공업무시설이란
- 2 가이드의 활용방법
- 3 공공업무시설 조성 단계

# 1

## 공공업무시설이란?

### 공공업무시설 개념

#### 공공업무시설의 법적 정의

- 현행 법령 상 공공업무시설에 대한 법적 정의는 「건축법 시행령」 제2조의5에 따른 용도별 건축물의 종류에 따라 '14.업무시설' 중 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것으로 규정
- 기타 공공업무시설 개념을 규정하는 법령으로는 공공업무시설에 포함되는 공공청사와 관련하여 중앙정부와 지방자치단체에서 조성 및 관리하는 청사를 포괄적으로 언급하는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 중앙행정기관 청사에 대해 규정하는 「정부청사관리규정」, 지방자치단체 청사를 규정하는 대통령령 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」이 있음

#### 현행 법령 상 주제별로 구분한 공공청사의 대상범위

#### 공공청사(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙)

정부청사 정부청사관리규정	지자체 청사 공유재산 및 물품관리법 시행령	공관
<b>청사수급 및 관리 대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부조직법에 의한 부처 및 청</li> <li>• 국무총리 소속기관 1실 3위원회</li> <li>• 대통령 소속기관 방송통신위원회</li> <li>• 특별지방 행정기관(세무서, 세관, 지방국토 관리청 등)</li> <li>• 부속기관(국가기록원, 병무민원상담소 등)</li> <li>• 합의를 행정기관(보훈심사위원회, 노동위원회 등)</li> </ul>	<b>지방자치단체 청사의 면적기준 대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체의 본청 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별시청사, 광역시청사, 도청사, 시청사, 구청사(자치구), 군청사</li> </ul> </li> <li>• 지방자치단체의 의회 청사 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의회사무기구 포함</li> </ul> </li> <li>• 보조기관</li> <li>• 보좌기관</li> </ul>	<p>우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교 업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한 외교관에게 빌려주는 공간</p>
<b>청사수급 및 관리 제외대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국방, 군사시설</li> <li>• 행형시설(교정시설이 포함되어 있음)</li> <li>• 교육시설</li> <li>• 의료시설</li> <li>• 재외공관용 청사</li> <li>• 시험연구시설</li> <li>• 관람집회전시시설</li> <li>• 시설 사용의 주목적이 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용 또는 공무원의 주거용이 아닌 시설</li> </ul>	<b>지방자치단체 청사의 면적기준 제외대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소속기관 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 직속기관, 사업소, 출장소</li> </ul> </li> <li>• 합의를행정기관</li> <li>• 하부행정기관 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 읍면동사무소</li> </ul> </li> </ul>	<b>공공기관 청사</b> 공공기관의 운영에 관한 법률 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공기업</li> <li>• 준정부기관</li> <li>• 기타공공기관</li> </ul>
		<b>책임운영기관 청사</b> 책임운영기관의 설치·운영에 관한 법률 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 책임운영기관</li> </ul>
		<b>지방공기업 청사</b> 지방공기업법 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방직영기업</li> <li>• 지방공사</li> <li>• 지방공단</li> </ul>

출처: 차주영 외(2014) 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안연구, p.23. 재인용

## 공공업무시설의 범위

- 공공업무시설은 소방서, 경찰서, 우체국, 보건소, 공공청사(국가 및 지자체(광역, 기초) 청사), 기타 공공업무시설(공공기관 사옥, 지사)로 구분
- 본 가이드에서는 법정 용어로서의 공공업무시설을 대상으로 하나, 특수 분야 청사(경찰서, 소방서, 우체국, 보건소 등)를 제외한 일반적인 업무시설로 한정함  
\* 특수시설의 세부규정은 본 가이드에서 제외(후속 시리즈에서 다룰 예정)

## 대상기관

### 정부 및 소속기관, 독립기관, 지방자치단체 및 산하 기관

국가기관		지방자치단체	
<b>국회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국회</li> <li>• 국회사무처</li> <li>• 국회사무총장</li> <li>• 국회도서관</li> <li>• 국회예산정책처</li> <li>• 국회입법조사처</li> </ul>	<b>정부</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가정보원</li> <li>• 특별시·광역시·도 또는 특별자치도에 설치하는 지부(支部)</li> <li>• 국무조정실 (소속기관: 조세 심판원)</li> <li>• 국무총리비서실</li> <li>• 감사원</li> <li>• 행정부</li> </ul>	<b>법원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대법원 (법원행정처, 사법연수원, 사법정책연구원, 법원공무원교육원, 법원도서관, 양형위원회)</li> <li>• 고등법원, 특허법원, 지방법원, 가정법원, 행정법원과 지방법원의 지원(支院) 및 가정법원의 지원</li> <li>• 고등법원 : 5개</li> <li>• 특허법원 : 1개</li> <li>• 지방법원, 가정법원, 행정법원과 지방법원의 지원(支院) 및 가정법원의 지원</li> <li>• 시법원 또는 군법원 (시·군법원)</li> </ul>	<b>지방자치단체</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체: 광역, 기초</li> <li>• 각 지방자치단체 별 직속기관</li> <li>• 시·도 : 보건환경연구원, 농업기술원, 공립대학(시립/도립대학)</li> <li>• 시·군·구 : 보건소, 농업기술센터, 각 지방자치단체별 공공의료기관(시도립, 시군구립)</li> <li>• 각 지방자치단체 출자·출연 기관</li> </ul>
<b>헌법재판소</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 헌법재판소</li> <li>• 헌법재판소</li> <li>• 헌법재판연구원</li> </ul>			<b>교육청(시·도교육청)</b> <b>교육지원청(시·군·구에 설치)</b> <b>지방의회: 광역, 기초</b>
<b>선거관리위원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙선거관리위원회</li> <li>• 시·도선거관리위원회</li> <li>• 구·시·군선거관리위원회</li> <li>• 재외선거관리위원회</li> </ul>			

### 「공공기관의 운영에 관한 법률」, 「지방공기업법」에 따른 공공기관 및 지방공기업

공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관			지방공기업법에 따른 지방공기업	
공기업	준정부기관	기타 공공기관	직접경영	간접경영
시장형 준시장형	기금관 리형 위탁집행형			지방공사 지방공단

## 2

# 공공업무시설 가이드의 활용방법

## 가이드 목적

### 공공업무시설 조성 시 내실있는 사업기획 유도

- 공공업무시설이 충실하게 기획될 수 있도록 사업부서 및 담당자의 업무를 지원한다.
- 사업 준비 및 기획, 추진 과정에서 관계자의 주요 의사결정 사항을 안내한다.

## 가이드 기대효과

### 공공업무시설의 합리적인 조성을 위한 기반 마련

- 공공업무시설 조성 시 내실있는 사업기획을 유도한다.
- 기관 및 관계자의 업무역량을 강화한다.
- 공공업무시설과 공공서비스의 품질 향상을 도모한다.

## 가이드 구성

<b>PART I</b>	공공업무시설의 이해	1. 공공업무시설이란 2. 가이드의 활용방법 3. 공공업무시설 조성 단계
<b>PART II</b>	공공업무시설의 합리적 조성을 위한 준비	1. 사업부지 선정과 검토사항 2. 예산계획 3. 시설규모·소요면적(space program) 계획 4. 일정계획 5. 기획업무 자가점검 체크리스트
<b>부록</b>	공공업무시설의 기획 현황	공공업무시설의 공공건축 사업계획 사전검토

## 이렇게 활용하세요!

### WHO

- 공공업무시설 사업 담당자
- 공공업무시설 발주 및 운영부서 관계자
- 공공건축 및 시설 전담 부서

### WHEN

- 공공업무시설 사업구상 및 기획 단계
- 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 전

### WHERE

- 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 등

### WHAT

- 공공업무시설의 합리적 조성에 필요한 기준과 절차
  - 관련 절차와 기준
  - 기획·설계·시설 운영관리 단계에서 유의사항
  - 부서별 업무특성을 고려한 공간관리 방안 등

### HOW

- 주요 결정사항(부지선정, 예산, 시설규모 및 소요면적 계획, 일정 등)에 대한 검토사항 제시
- 사업추진 과정에 스스로 확인하고 개선하는 자가점검 기준 제시

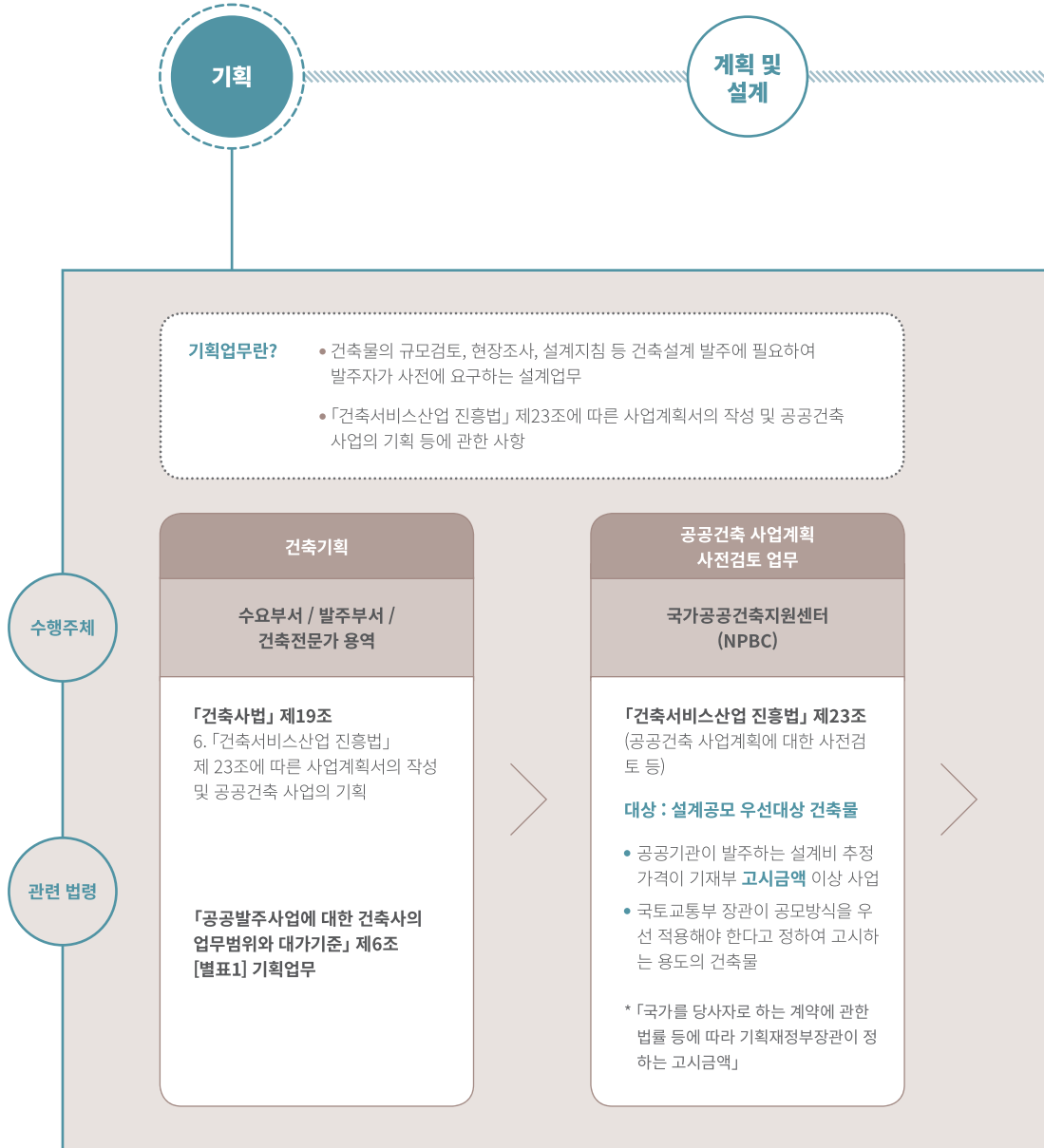
### WHY

- 사업 담당자 및 관계자의 주요 의사결정의 기준, 실무지침으로 활용
- 기관 업무역량 강화, 시설 사업 기획의 내실화 유도
- 생활의 질과 직결되는 공공업무서비스의 품질향상에 기여

# 3

## 공공업무시설 조성 단계

### 시설조성 단계



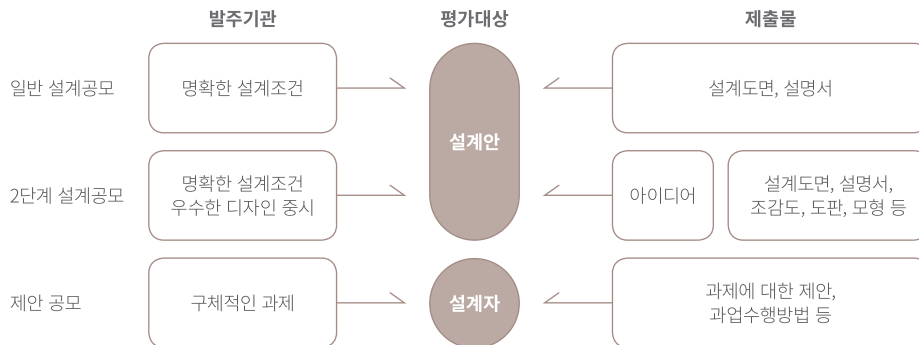
시공

유지관리

### 설계공모

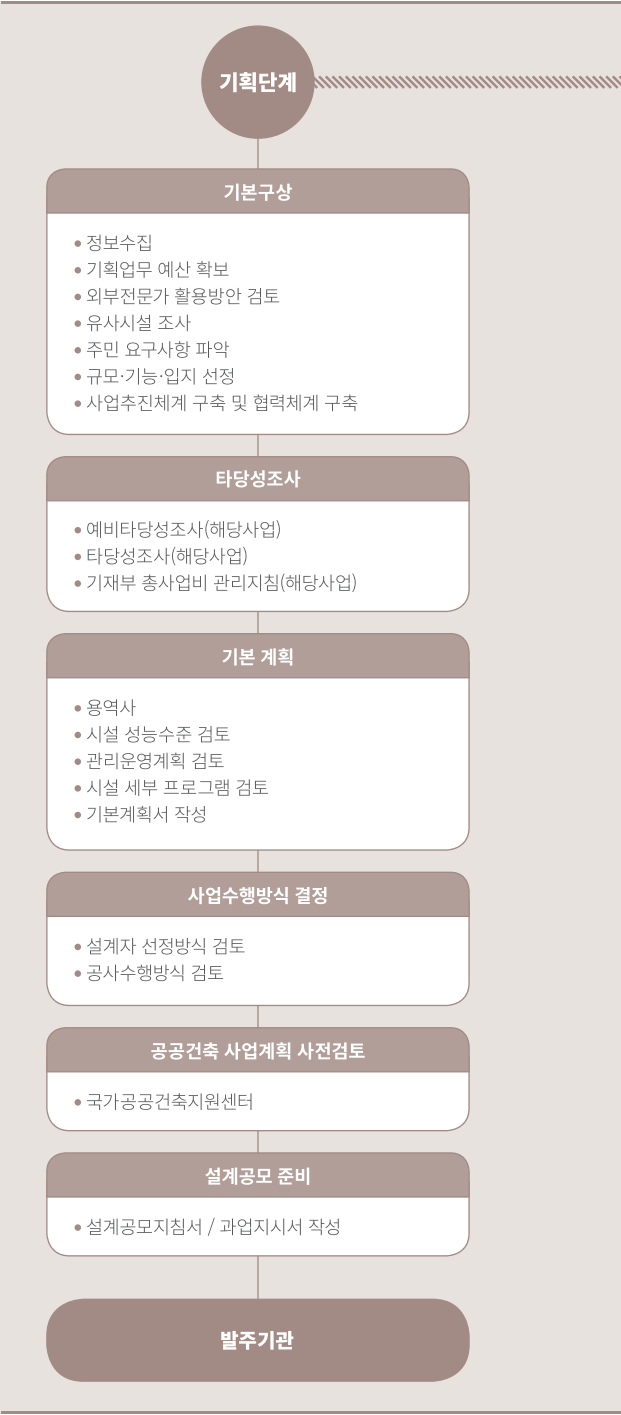
자체수행 사업 담당부서 / 발주담당부서 등  
외부위탁 조달청 / 지자체 도시개발공사 등

#### 설계공모방식별 주요 특징

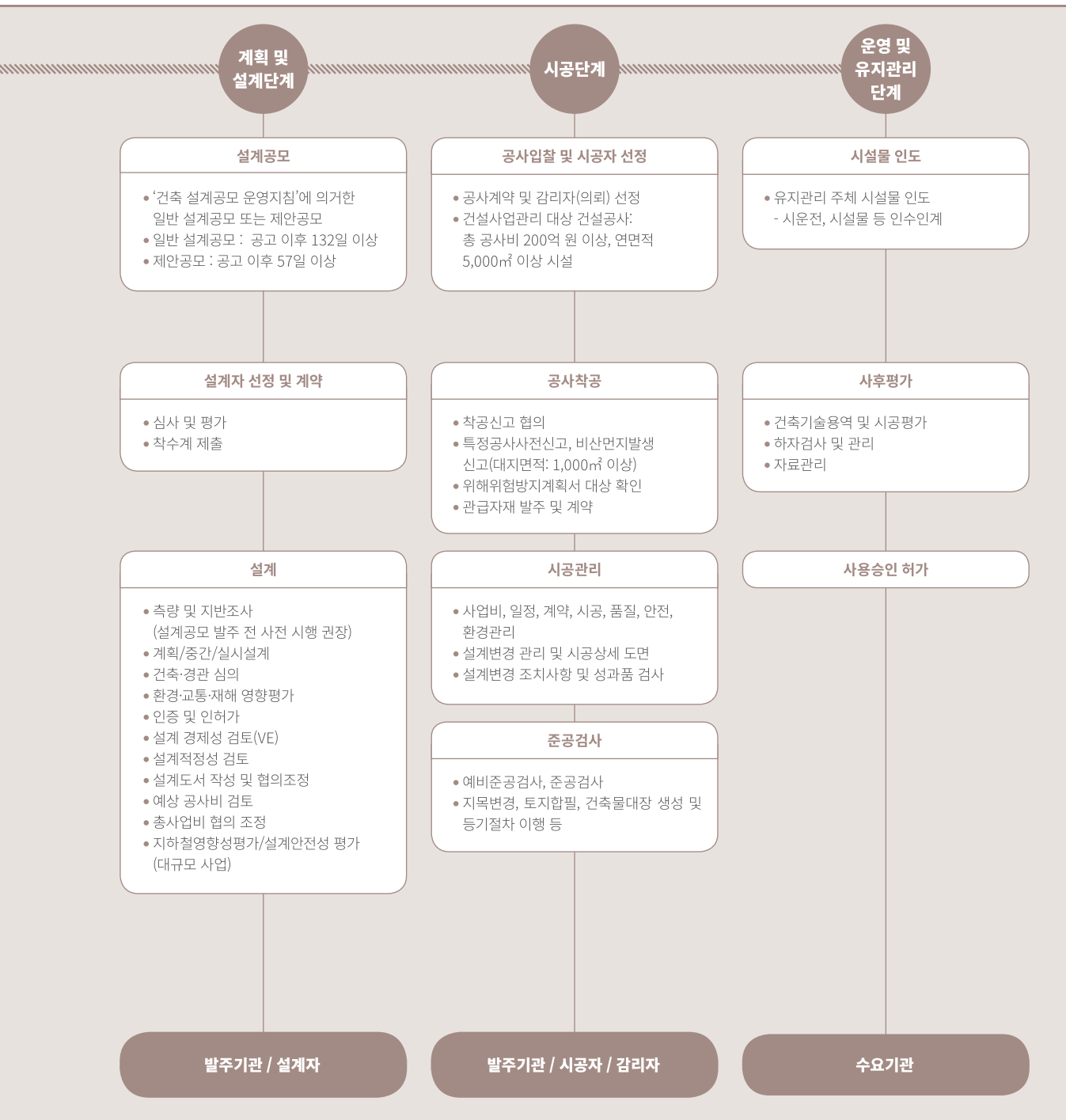


# 시설조성 단계별 업무

단계
<div> <div>업무</div> </div>
수행주체







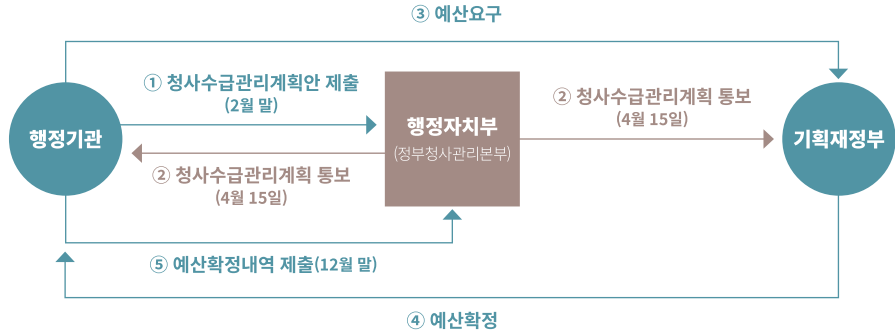
# 공공업무시설 기획단계와 절차

## 정부 청사

### • 청사수급 및 예산편성 절차

- 중앙행정기관 청사를 대상으로 해당 절차 및 규정을 적용
- 정부청사관리규정 및 국유재산관리기금에 따른 공용재산취득사업계획 승인

#### 청사수급 및 예산편성 관계도



출처: 행정자치부 정부청사관리소(2016), 정부청사 건립 실무편람, p.20. 재편집

#### 공용재산취득사업계획 수행 절차

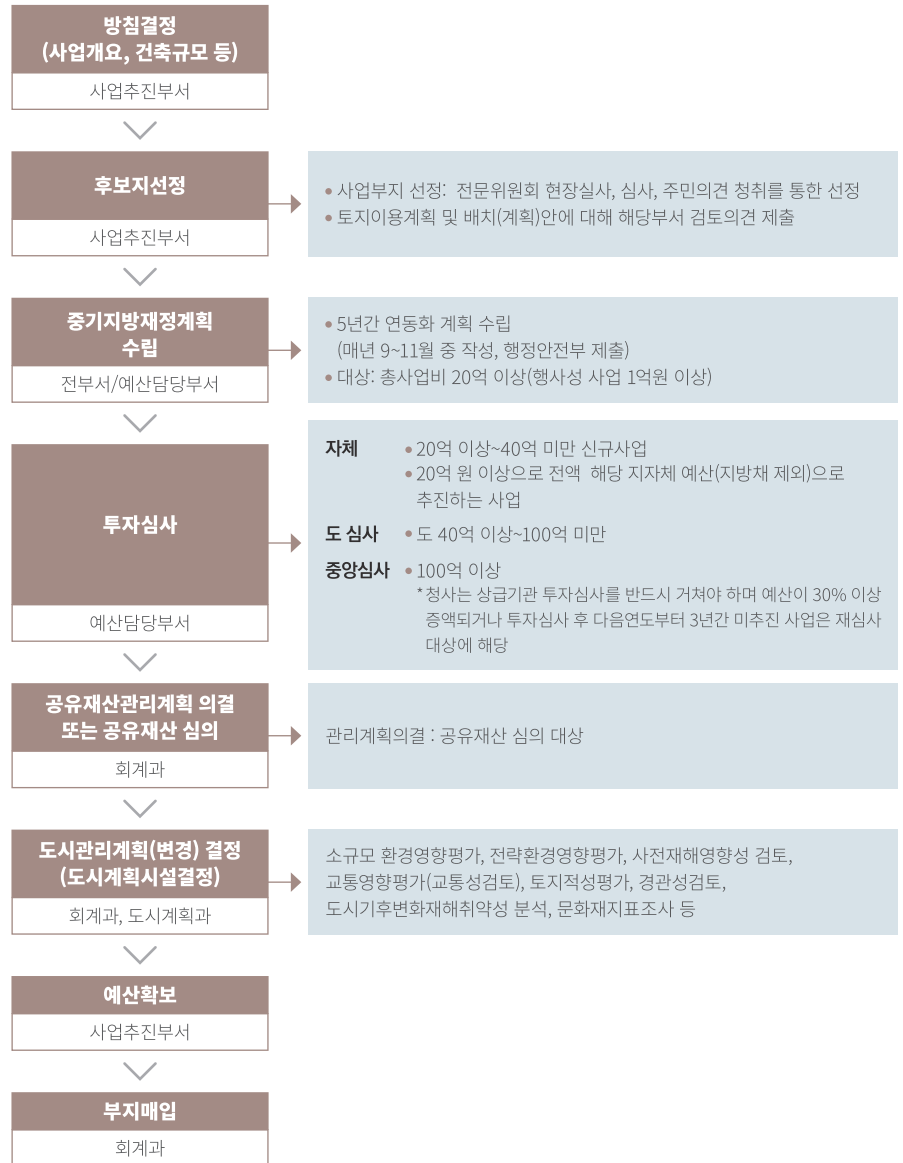


출처: 기획재정부 국유재산조정과(2017), 2018년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침, pp.2~17. 참조하여 작성

## 지자체 청사

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따른 지방자치단체 면적기준 대상으로 특별시, 광역시, 도·시·구(자치구), 군청사 및 지방자치단체의 의회 청사, 의회사무기구, 기타 보조·보좌기관을 대상으로 적용

### 지방자치단체 청사 사업승인 및 예산편성 절차



출처: 지방자치단체 공공건축 기획 담당자 자문 및 내부자료를 참조하여 연구진 작성



공공업무시설

합리적 조성을 위한  
기획업무 가이드

# 공공업무시설의 합리적 조성을 위한 준비

- 1 사업부지 선정과 검토사항
- 2 예산 계획
- 3 시설규모 및 소요면적(space program) 계획
- 4 일정계획
- 5 기획업무 자가점검 체크리스트

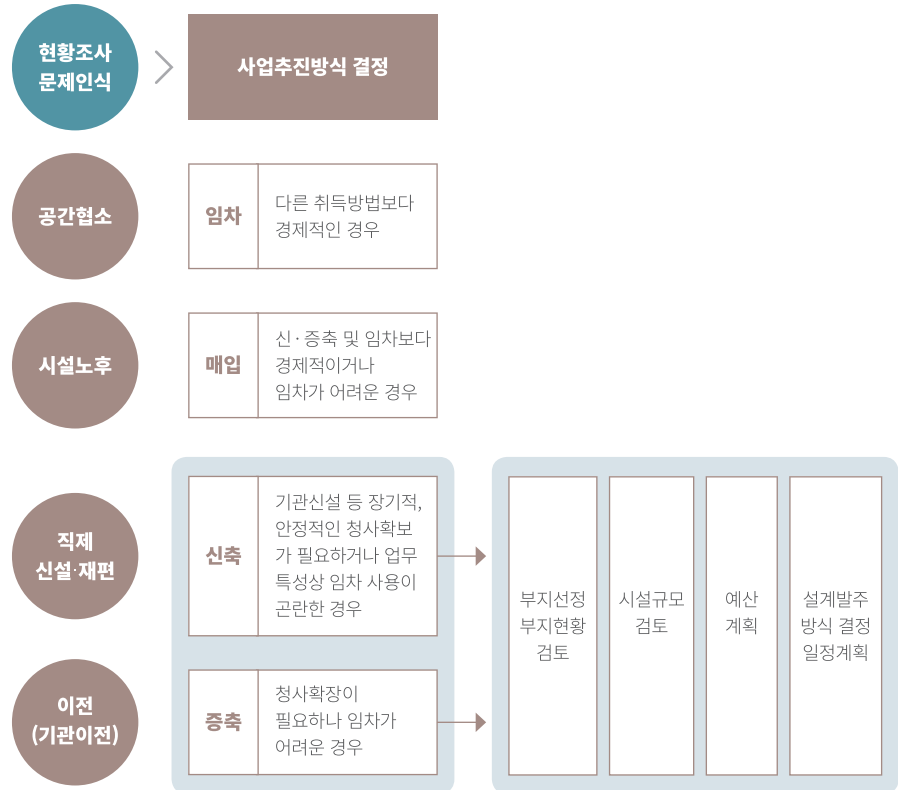
# 1

## 사업부지 선정과 검토사항

- ✓ 공공업무시설 조성 시 수요기관의 중장기 발전방안 및 여건을 고려하여 사업추진 방식을 결정해야 한다.
- ✓ 건축행위를 고려하여 사업부지를 선정해야 한다.
- ✓ 접근성, 부지형태와 면적, 지반, 인접시설 등 입지여건과 물리적 특성을 검토해야 한다.

### 사업추진방식 결정

사업 목적 및 시설 여건에 따라 사업추진 방식을 결정



※ 임차-매입은 본 가이드라인에서 다루지 않음

## 사업부지 선정

### 건축행위에 따른 주요 검토사항

- 이전 신축
  - 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)를 통해 토지이용계획확인서(원)를 열람하여 행위제한정보 내용을 확인한다.
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 시·군 조례에 따른 용도지역·지구·구역안에서의 건축제한 사항을 확인한다.
  - 도시·군기본계획, 지구단위계획 등 상위계획을 검토한다.
  - 도시계획시설 결정(국토계획법)에 따른 도시기반 시설의 적용 여부를 확인한다.
  - \* 관할 인허가부서와 협의하여 건축물허용용도, 도시계획시설 결정 여부 등 행정절차 확인

### • 기존 부지 내 철거 후 신축

- 부지 내 기존 건축물의 구조안전진단 결과를 확인한다.
- 철거비, 임대청사 운영비를 확보한다.
- 시설규모에 따라 외부공간 계획을 고려하여 부지면적을 검토한다.

### • 기존 부지 내 증축

- 부지 내 건축 가능한 여유부지를 검토한다.

- 인접 건축물 안전 및 공사 중 작업반경 확보를 고려한 여유공간 확보
- 인접건축물 구조안전진단 결과 확인
- 지하 구조물 간섭, 부동침하 방지

- 부지 내 기존 외부공간의 재배치 방안을 검토한다.

- 주차장, 운동장 등 기존 시설의 이전·재배치 방안 검토
- 기존 동선체계와 연계 방안

## 입지여건과 물리적 특성 검토

### 접근성

지하철역, 노선버스 정류장 반경, 셔틀버스 운행 여부에 따른 접근성을 정량적 지표(등급 또는 점수)로 검토하는 것을 권장한다.

#### 자체 점검기준 예시

조사항목	판정조건	점수
대중교통 (지하철역, 버스정류장 등) 접근성	최대도보거리 1500m 이상	매우 미흡(1점)
	최대도보거리 1000~1500m 미만	미흡(2점)
	최대도보거리 800~1000m 미만	보통(3점)
	최대도보거리 400~800m 미만	우수(4점)
	최대도보거리 400m 미만	매우 우수(5점)

## 접도여건

- 부지 주변 진입도로 현황(도로 폭, 보행로 확보, 인근 시설과 공유 여부)을 확인한다.

• 도로 폭 8m 기준 : 1개차로 보행로확보, 2개차로 보행로 미확보  
• 도로 폭 12m 기준 : 일반적으로 2개 차로와 도로양측 보행로 확보

- 도시계획도로 개설 여부, 준공 시기를 확인한다.
- 인접 건축물 차량 진출입과 간섭사항을 확인한다.
- 공사 중 차량 진출입, 차량 교행을 위한 적정 도로 폭이 확보되었는지 확인한다.

## 부지형태와 면적

- 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의하되, 건물의 규모를 감안하여 결정한다.
- 부지형태(정방형/장방형/비정형)에 따른 부지활용의 효율성을 검토한다.

• 업무시설 규모, 사무공간의 모듈(module), 건축한계선 고려, 건축가능 여부 검토  
• 부지형태(정방형/장방형/비정형)에 따른 부지활용의 효율성 검토  
• 부지 추가확보/제척/교환 등

## • 공개공지

다중이 이용하는 시설로서 비상시 피난·소방 활동을 위한 여유 공간을 확보한다.

### 「건축법」 등 관련법령에 따른 의무 확보 기준

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 "공개공지 등"이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

## • 주차장

### 주차장 검토사항 예시

- 업무차량, 관리차량 동선은 일반차량(직원, 방문객) 동선과 구분
- 이용자 주차수요를 고려하여 주차장을 적정하게 확보
- 실제 근무직원 수, 수요조사를 통해 적정 주차대수를 검토
- 1일 평균 인원인 수와 평균 이용시간을 고려하여 인원인 주차수요를 구체적으로 검토
- 대중교통 접근성이 편리한 지역인 경우 법정 주차대수 규모로 최소한으로 확보하여 외부공간 및 시설 규모 활용 효율성을 높이는 방안 검토



- 향후 증축 계획 : 향후 증축계획 여부를 사업기획 단계에 검토하고 여유부지 확보를 고려하여 부지 활용 계획 시 반영한다.
- 조정 : 생태면적률, 법정 조경면적 등을 고려하고 사업부지 인근 도보 접근이 가능한 공원, 녹지공간이 있을 시 연계 검토한다.

## 지반 여건

- 경사도 : 경사·고저 기준은 공시지가 조사·산정을 위한 '토지특성조사'의 고저구분(저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지)을 고려한다.
- 부지 내·외부 레벨 차이가 존재할 경우 이를 고려하여 배치하고 외부공간의 계획 방향을 수립한다.

## 인접시설 현황

- 주변 건물과 이격거리가 좁아 인근 시설의 민원이 예상될 경우 이를 고려한 배치계획이 필요하며 지반 변위를 최소화할 수 있는 공법 선정이 필요하다.
- 철도시설 등 주변 기반시설 여건을 확인하여 소음, 진동으로부터 업무환경을 쾌적하게 확보하고, 전산장비, 실험장비 등의 운용에 장애가 발생하지 않도록 유의한다.
- 공사 중 소음과 먼지 저감 대책을 마련하고 부지안정성을 고려한 굴착공법을 적용한다.
- 쾌적하고 안전한 통행환경을 확보한다.

### 사업계획 사전검토 의견 : 사업부지

#### 사례1

#### 부정형 형태의 사업부지에 대한 재검토 의견



출처 : 네이버 항공지도(map.naver.com)를 바탕으로 편집

#### 검토의견

- 사업부지가 부정형의 형태이며 일부 영역이 폭 10m 내외로 협소하므로 이에 유의하여 배치 및 외부공간 계획방향을 면밀히 검토할 것
- 공사 중 인접 건축물 안전을 위한 이격거리와 공사반경 확보 등을 고려한 합리적인 부지 활용계획을 구체적으로 검토하고 필요한 경우 필지 추가확보 또는 제척 등의 방안을 마련

#### 사례2

#### 도로 및 부지여건이 협소하여 부지활용계획 검토가 필요한 경우



출처 : 네이버 항공지도(map.naver.com)를 바탕으로 편집

#### 검토의견

- 현(現) 청사 사용 중 공사를 진행하므로 공사반경 및 현장사무소 등 설치를 고려한 합리적인 부지 활용계획 필요
- 기존시설의 철거 및 신축이 복합적으로 이루어지므로 기존 건물에 대한 구조안전성, 업무연속성 확보를 위한 임시시설 확보와 단계별 공사(철거·신축) 계획을 면밀히 검토

## 2

# 예산계획

- ☑ 공사비는 건축행위와 용도를 고려하여 산정하고 공사비 증가 요인을 사전에 점검해야 한다.
- ☑ 설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'을 적용해야 한다.
- ☑ 감리비는 건축공사감리, 건설사업관리(CM) 해당 여부를 검토하여 대가기준을 적용한다.

## 공사비

### 기본 사항

- 건축행위(신축, 증축, 리모델링)와 건축물의 용도를 고려하여 적정 공사비를 검토한다.
- 부지조건, 공사 난이도, 에너지 성능 향상 등 예상되는 공사비 증가 요인을 사전에 점검한다.

### 사업추진 방식에 따른 공사비 산정

#### • 중앙부처와 소속기관 청사

- 「국가재정법」에 따른 '총사업비 관리지침'을 적용한다.
- 기획재정부 '국유재산관리기금 운용지침'에 따른 공용재산취득사업계획을 수립한다.

#### 기획재정부 '국유재산관리기금 운용지침' 신규사업 공사비 적용단가

- '18년도 '국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안' 작성 시 신규사업 대상의 일관된 기준 적용
- 조달청에서 발간한 '공공건축물 유형별 공사비 분석(2015)'를 감안하여 전년 공사비 편성단가에서 공사비 상승률 3.0% 적용

구분	'12년도	'13년도	'14년도	'15년도	'16년도	'17년도	'18년도
일반청사 (10천㎡미만)	1,670 (5.3%)	1,735 (3.9%)	1,800 (3.7%)	1,839 (2.2%)	1,848 (0.5%)	1,855 (0.4%)	1,911 (3.0%)
대형청사 (10천㎡이상)	2,050 (2.8%)	2,027 (1.1%)	2,027 (-)	2,072 (2.2%)	2,082 (0.5%)	2,090 (0.4%)	2,153 (3.0%)
연구소	2,071 (5.6%)	2,152 (3.9%)	2,152 (-)	2,199 (2.2%)	2,210 (0.5%)	2,219 (0.4%)	2,286 (3.0%)

\* 해당연도 예산편성 단가 기준관련 기준

## 총사업비 관리지침 미 적용 국가청사, 지자체, 공공기관

### 조달청 '공공 건축물 유형별 공사비 분석'

구분		규모	연면적	㎡당 공사비	비고
2017	일반청사 ③	지하1,지상4	5,190㎡	2,187,777원	전라북도 군산시
	일반청사 ④	지하1,지상4	4,857㎡	2,002,011원	서울특별시 마포구
	일반청사 ⑧	지하1,지상6	4,991㎡	2,377,424원	충청남도 홍성군
	일반청사 ⑩	지하1,지상4	3,842㎡	2,400,694원	전라남도 나주시

\* 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

### 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2017)

구분	건축행위	연면적	㎡당 공사비
공공업무사무소	신축	1,500~5,000㎡	2,496,000원

\* 물가상승률의 반영 필요

• 건축공사비 산정 : 연면적 x 기준 공사비  
예시) 연면적 4,500㎡ x 240만 원/㎡ = 108억 원(VAT 포함)

### • 리모델링

- 기존 건축물의 구조정밀안전진단을 시행한다.
- 사업범위(내진보강, 개보수 범위)를 확인한다.

### • 기타 사항

- 지반(연약지반, 암반 등), 경사지, 기반시설 조성(도로, 상하수도, 도시가스 등) 현황을 고려하여 추가 조사비를 검토한다.
- 공사 발주 시점의 강화된 인증기준을 고려하여 공사비를 산정한다.
- 신재생에너지 공급의무비율을 반영한다.

### 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」, 별표2

해당연도	2017	2018	2019	2020 이후
공급의무 비율(%)	21	24	27	30

\* 해당연도 예산편성 단가 기준관련 기준

- 녹색건축인증 인증 : 공공업무시설의 경우 우수등급 이상을 적용한다.('녹색건축물 조성 지원법' 시행령 제11조의3)
- 에너지 효율등급 인증은 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」('18.1.1) 제6조를 적용한다.

- BF 인증은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항을 적용한다.
- 기타 특수요인 보장: (예시) '건설투자 GDP Deflator(한국은행 경제통계시스템에서 공표)'

## 설계비

### 기본 사항

- 건축물 용도와 사업 특성에 따라 적정 설계비를 산출한다.
- '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(이하 기준)'을 적용한다.(국토교통부고시 제 2015-911호)

#### 설계용역비 산출 예시

1 건축물 용도: 공공업무시설

2 건축물 종별 구분: 제2종(보통)

- 기준 [별표3] '건축물의 종별 구분' 참조
- 복합용도일 경우 면적이 넓은 용도를 기준으로 산정

3 도서작성구분: 상/중/하

- 기준 [별표 2] '건축설계에서의 도서작성' 참조
- 각종 인허가, 심의 관련 절차를 고려하여 적용('상급' 적용 권장)

4 공사비 108억 원(VAT 별도)

5 대가요율(직선보간법 적용): 4.16%(상급: 4.99%)

100억 원: 4.17%(상급: 5%)

200억 원: 4.04%(상급: 4.85%)

$$Y(\text{대가요율}) = Y1 - \{(X - X2)(Y1 - Y2) / X1 - X2\}$$

$$= 4.17 - \{(108\text{억} - 100\text{억})(4.17 - 4.04) / 200\text{억} - 100\text{억}\}$$

\* X: 당해금액 Y: 당해공사비요율

X1: 큰금액 Y1: 작은금액요율 X2: 작은금액 Y2: 큰금액요율

\* 설계용역비 산출 : 108억 원 x 4.16% = 4.49억 원(VAT 별도)

6 각종 인증 등급

산출된 설계대가 요율에 인증 등급에 따른 비율을 추가로 산정한 값을 더하여 산출  
(예시)

- 녹색건축인증: 우수 → 9%
- 에너지효율등급: 1등급 →  $7.5/2 = 3.75\%$

\* 하나의 건물에 동일한 설계에 따라 제5조제1호라목 12)부터 14)까지의 인증 관련 설계업무 중 2개 이상  
의 인증사항을 설계에 반영하는 경우 추가 대가요율은 다음식에 따라 산정

$$\text{추가설계대가 요율} = A + 1/2 B + 1/3 C$$

- 장애물 없는 생활환경 인증(이하 BF) 비용, 예비인증, 본인증 수수료 고려

7 기타

지질조사비, 현황측량비, 영향평가, 도시계획시설 결정 비용 등 → 설계비와 별도

8 리모델링, 인테리어 설계업무는 건축설계업무 대가에 1.5배 적용

## 감리비

### 건축공사감리

#### • 건축사보 비상주감리

- 건축사보 비상주감리는 「건축법 시행령」 제19조제5항의 규정에 따라서 수시 또는 필요한 때 공사 현장에서 수행하는 감리업무를 의미한다.

\* 대가기준: 국토교통부고시 제2015-911호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제14조(공사감리업무의 대가산정) 제1항 및 [별표5] 건축공사감리 대가요율 적용

#### • 건축사보 상주감리

- 건축분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안 배치하여 건축 공사의 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대한 기술지도를 수행하며 공공업무시설 중 다음 사항에 해당하는 경우 적용
- 바닥면적 5,000㎡ 이상의 건축공사인 경우(축사 또는 작물재배사 제외)
- 연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적 3,000㎡ 이상 건축공사인 경우

#### - 준다중이용 건축물

\* 「건축법」 제25조, 국토교통부고시 '건축공사 감리세부기준'

\* 준다중이용건축물(「건축법 시행령」 제2조 17의2): 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상으로 다음 용도에 해당하는 경우에 적용

- 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설 중 종합병원, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설, 위락시설, 관광 휴게 시설, 장례시설

### 건설사업관리(CM)

- 총 공사비 200억 원 이상으로 「건설기술진흥법 시행령」 제55조제1항제1호 및 [별표7]에 따른 건설공사
- 공공청사(연면적 5,000㎡ 이상)
- 기타 발주기관이 필요하다고 인정하는 건설공사

\* 국토교통부고시 제2015-911호 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제14조(공사감리업무의 대가산정)제2항 및 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정)

\* 국토교통부고시 '건설기술용역 대가 등에 관한 기준' (제3장 건설사업관리 대가기준)

## 철거비

### 철거비 및 철거설계비

#### 서울시 공사비 기준 철거비(2017)

구분	철거비	철거설계비	비고
2층 이하	64,000원/㎡	3,000원/㎡	- 가설비계, 가림 분진 방지시설 등 도심지 안전시설 보강, 아트 펜스 설치
3층~5층	67,800원/㎡	3,200원/㎡	- 철거재 재활용(매각처리)등 계획 - 조적조, 목조건축 등 철거비는 별도산정(감액산정)

## 석면해체 지정감리인

- 부지 내 기존시설 철거 시 '석면해체작업 감리인 지정사업에 해당될 경우, 감리비를 추가 확보한다.  
\* 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정 필요, 석면건축자재 면적이 2,000㎡ 이상일 경우 고급감리원 1인 이상 배치

## 기타비용

### 부지조성 공사비

- 건설공사 표준시장단가 적용공종 및 단가(한국건설기술연구원)를 고려한다.
- 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH)를 검토한다.
- 농지전용부담금(사업부지가 농지에 해당하는 경우), 상·하수도 원인자부담금, 한전부담금, 도시가스 인입비용 등을 고려한다.

### 기타 사항

- 측량조사비, 각종영향평가(교통, 환경, 사전재해영향성 등), 구조안전진단, 설계의도구현, BIM, VE, 설계적정성, 각종 인증 취득을 위한 예비인증, 본인증 수수료 등을 고려한다.
- 조달청 맞춤형 서비스와 수수료를 고려한다.

#### 사업계획 사전검토 의견 : 예산계획

##### 사례1 건축공사비 산정 오류

###### 1 공사비를 유사사례 대비 부족하게 산정한 경우

###### 검토의견1

건축공사비를 약 185만원/㎡로 산정하였으나, 유사사례 대비(조달청 : 200만원/㎡~220만원/㎡, 서울시 : 220만원/㎡~240만원/㎡)부족하며, 지반 여건에 따른 토목공사비(연약지반 보강)공사비 상승이 예상되므로 공사비 추가 확보

###### 검토의견2

철거비, 내진보강 공사비용은 본 건축공사비와 별도로 산정 필요

##### 사례2 설계용역비 산정 오류

###### 1 건축공사비에 대한 설계대가요율을 부적정하게 산정한 사례

###### 검토의견

공사비 50~100억 원의 경우, '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(이하 기준)'에 따라 제2종(보통) 상급으로 산정 시 5.00~5.14%, 제2종(보통) 중급으로 산정 시 4.17~4.28%에 해당함. 설계업무와 도서의 양에 적합한 설계용역비의 적용이 필요하며 이에 따른 설계용역비 증가에 대한 대책 마련

###### 2 각종 인증 및 조사, 각종 영향평가, VE 등 추가업무비용을 설계용역비에 포함하여 산정한 사례

###### 검토의견

측량 및 지반조사 등의 업무는 건축사의 업무범위에 해당하지 않으므로 관련 비용은 설계용역비와 구분하여 별도로 확보할 것

# 3

## 시설규모 및 소요면적(space program) 계획

- ✓ 전용면적은 관련 기준을 적용하되 업무형태와 특성을 고려하여 증감해야 한다.
- ✓ 공용면적은 전체 연면적에서 30%를 권장한다.
- ✓ 업무지원시설은 업무형태를 고려하여 적정 위치와 규모를 확보해야 한다.
- ✓ 주차장은 주차대수 산정기준을 바탕으로 지역별 여건과 제한기준을 검토해야 한다.

### 면적산정 기준

#### 전용면적

- 전용면적은 순사무실 면적과 부속실 면적
- 중앙부처 및 소속기관 청사
  - 「정부청사관리규정」, 동법 시행규칙을 적용한다.
  - 각 기준면적은 실·과의 업무형태 및 특성을 감안하여 증감한다.
  - 청사취득 및 배정면적기준에 열거되지 아니한 청사시설에 대하여는 행정안전부 장관이 그 기준을 별도로 정한다.
- 지방자치단체
  - 도·시·군 「공유재산 관리조례」 지방청사의 표준 설계면적 기준을 적용한다.

#### 공용면적

- 공용면적은 전용면적에 따른 비율로 산정
  - 공용면적은 전체 면적에서 30% 이내를 권장한다.
  - 기계·전기실은 신재생에너지, 에너지효율등급 등을 고려한다.
  - 계단, 복도, 홀, 로비 면적을 고려한다.
  - 최신 법령에 따른 BF 인증기준을 확인하여 휠체어 교행 및 통행을 고려한 통로 유효폭, 경사로 등을 검토하여 적용한다.
  - 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어 리프트 또는 경사로는 시설 바닥면적에 미반영한다.

## 업무지원시설

### • 업무지원시설의 확보와 활용

- 업무지원 시설은 회의실, 탕비실, OA공간 등이 있다.
- 업무지원 시설과 공간에 해당되는 면적기준을 건물 기준층, 건물군 단위에서 시설계획과 함께 검토하여 적용할 수 있다.

#### 부서의 업무특성에 따른 공간배치와 활용

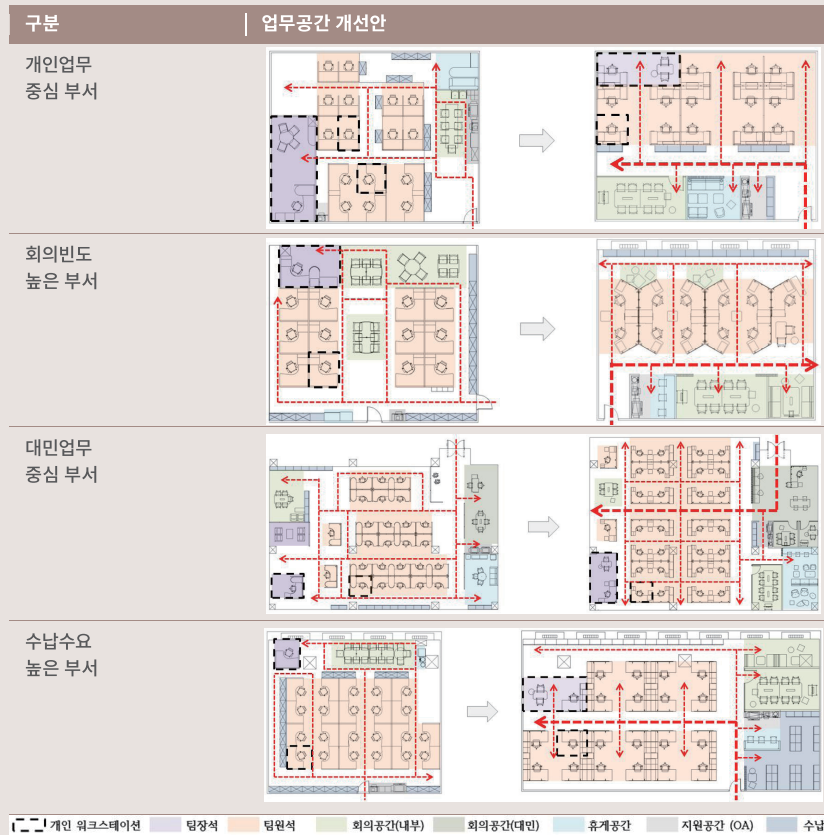
##### • 업무특성의 구분

- 개인업무 중심 부서, 대민업무 중심 부서, 회의 빈도가 높은 부서, 수납 수요가 많은 부서로 구분

##### • 업무공간 확보와 활용 방향

- 정기·임시 업무협의 빈도, 회의 성격과 규모, 부서 내·외부 참석 등에 관한 사항을 반영하여 부서 내부 동선, 회의공간, 지원공간 계획을 제안

#### 시뮬레이션 대상 부서 개선 전후 공간배치





## 옥내 주차장

### • 주차대수 산정기준

- 지하주차장 계획 시 주차대수 1대당 35~40㎡(확장형 주차 고려)를 적용한다.
- 법정 주차대수를 준용하되 기관 방문 인원인 수(피크타임 시 최대인원), 특수차량 주차공간을 고려한다.
- 경사로, 주차관제시설, 차량대기, 회차, 통로 면적을 고려한다.
- 지역 여건에 따른 부설주차장 설치제한지역 및 설치제한 기준을 검토한다.

#### 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」

제21조(부설주차장의 설치제한지역 및 설치제한 기준 등)

① 법 시행규칙 제7조의2에 따라 부설주차장의 설치를 제한할 수 있는 지역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.(이하 "주차장설치제한지역"이라 한다)

1. 별표1 공영주차장 주차요금표에서 정한 1급지 지역 중 상업지역 및 준주거지역
2. 「도시교통정비촉진법」 제42조에 따른 교통혼잡 특별관리구역으로서 전철역, 지하철역과 환승센터 또는 복합 환승센터의 가장 가까운 출입구로부터 직선거리 500m 이내의 지역

### • 전기차 충전소 설치

설계단계에 충전기 설치위치반영 / 한국환경공단(KECO)협업 / 옥외 설치 시 비가림 설치

#### 사업계획 사전검토 의견 : 예산계획

##### 사례1 공용면적이 누락된 경우

구분	용도	면적(㎡)
합계	-	15,000
지하1층	지원센터, 전시홍보관, 은행, 식당, 근린생활	1,950
지상1층	도서관, 클리닉센터, 운동시설, 관리실, 근린생활	1,950
지상2층	회의실, 공작소, 공용시설, 세미나실	1,950
지상3~7층	입주기업시설	9,150

##### 검토의견1

본 시설의 원활한 순기능 및 쾌적한 실내 환경 조성, 이용자 편의 및 활용성 제고를 위해 로비, 화장실, 계단실, 복도 등의 공용면적을 전체 연면적의 30% 이상 확보

##### 검토의견2

국가 및 지방자치단체에서 조성하는 공공업무시설의 경우 BF 인증 의무적용 대상이며 장애인 접근위한 편의시설 확충, 통로유효폭 등을 고려하여 공용면적을 여유있게 확보할 것

##### 사례2 지하주차장 면적이 누락되거나 부족하게 산정된 경우

##### 검토의견

- 지하주차장 면적을 2,700㎡으로 조성할 예정이나, 계획 중인 주차규모(120대)에 비해 주차장 면적이 협소한 일반적으로 주차대수 1대당 30~35㎡(확장형인 경우 35~40㎡)의 면적을 적용하며, 약 3,600㎡~4,200㎡(확장형:4,200~4,800㎡)의 주차장 면적 필요
- 주차규모가 변경될 경우 시설규모(지하주차장 면적) 변경이 발생하므로 사전에 면밀한 검토 필요

# 4

## 일정계획

- ✓ 사업의 일정계획은 총 사업기간 내 일정별 필요 절차와 소요기간을 반영하여 수립해야 한다.
- ✓ 설계공모기간은 국가공공건축지원센터에서 발간한 <공공건축 설계발주 가이드> 내용을 참고하여 적정 기간을 확보한다.
- ✓ 사업기간은 설계기간 외에 해당 사업에 적용되는 인증평가, 심의, 영향평가 등의 총 소요기간을 반영하여 산정해야 한다.

### 사업일정 계획과 적정기간 확보

#### 기본 사항

- 공공업무시설 사업의 총 사업기간과 사업일정별 최소 소요기간을 검토한다.
- 설계공모기간, 설계 및 인허가 기간, 착공 및 공사기간, 준공 등 단계별 일정을 고려한다.  
\* 사업일정 계획은 착공 이전까지 기간만을 다루었다.

#### 사업계획 사전검토 의견 : 사업일정

##### 사례1 ○○○ 사업 사업계획 신축 사전검토 의견서

- 2018.10~2019.1: 설계자 선정 및 계약, 기본 및 실시설계 진행
- 2019.02. 시공사 선정 및 착수

##### 검토의견

- 설계기간을 4~5개월로 계획하였으나, 설계안 선정 이후 협의기간, 내부 의견 수렴 및 의사결정과정, 단계별 성과품의 제출 및 승인 기간 고려
- 행정절차 및 소요기간 고려
- 설계적정성 검토, 각종 영향평가, 인·허가 및 인증 취득, VE)에 소요되는 실제 기간 고려(협의·조정 기간 최소 3~6개월 소요)
- 총사업비 조정에 소요되는 기간을 고려

##### 사례2 ○○○ 리모델링사업 사업계획 리모델링 사전검토 의견서

- 기본 및 실시설계 용역 : 2018. 8~11월

##### 검토의견

설계기간은 3개월로 계획하였으나 다음을 참고하여 적정 설계기간을 재검토할 것

- 시설 현황 및 성능 확인을 위한 기간이 누락되지 않도록 유의
- 기존 건물 현황조사 및 관련 도서 작성, 각종 정밀안전진단(구조, 에너지, 설비 등)
- 리모델링 사업의 경우 기존 건축물의 구조 및 설비 등에 대한 정밀안전진단을 통해 명확한 보강보수 범위를 설정하고 이에 따라 리모델링 계획방향을 진행하여야 하므로 설계발주 전 관련 조사기간 확보 필요
- 내진성능평가를 실시하여 내진보강 필요여부 검토
- 재실 리모델링 공사를 위한 특수 공법을 적용할 경우 추가되는 설계도서의 양을 확인하고 적정 기간을 확보
- 공사 중 사무공간 확보 및 재배치를 위한 검토 업무, 공사 순서 및 단계를 반영한 도서 작성 등

## 설계공모기간의 산정

구분	일반 설계공모	제안 공모
설계공모 공고	20일	20일
등록마감		
현장설명회, 질의응답	90일 이상(최소 45일 이상)	15일 이상
공모안의 접수		
심사위원회 개최	15일	15일
심사결과 발표		
공모안의 전시 및 반환	7일	7일
<b>총 설계공모기간</b>	<b>132일 이상(최소 87일 이상)</b>	<b>57일 이상</b>

\* 설계공모 공고, 심사위원회 개최 및 심사결과 발표의 소요기간은 예시이며 설계공모방식 및 사업의 시급성 등에 따라 단축하거나 연장 가능

\* 설계공모지침서 작성 및 공모 준비기간은 별도로 고려

출처: 공공건축지원센터(2017), 공공건축 설계발주 가이드, p.17 인용

## 인증, 인허가 기간 산정 시 고려사항

공공업무시설 사업에 해당하는 각종 인증평가, 심의, 영향평가의 소요기간을 확보하여 설계기간을 산정한다.

### 공공업무시설의 발주기관별 주요 인증·심의

구분	녹색건축	에너지 효율등급	장애물없는 생활환경 인증	VE*	설계적정성 검토**
국가	●	●	●	●	●
지방자치단체	●	●	●	●	
공공기관	●	●		●	

- 비고**
- \* 녹색건축인증, 에너지 효율등급 인증은 공공기관에서 건축하는 연면적 3,000㎡ 이상 건축물은 의무대상
  - \* VE 대상사업
    - 국토교통부 고시 제2015-470호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제48조(설계VE실시대상)에 따라 총공사비 100억 원 이상인 건설공사
  - \*\* 설계적정성 검토대상 사업
    - (총사업비 관리대상 사업) 기획재정부 '총사업비 관리지침' 제57조에 따른 사업기간 2년 이상인 200억원 이상의 건축공사
    - (보조사업 시설공사) 기획재정부 '국고보조금 통합관리지침' 제22조에 따라 보조사업자가 수행하는 총사업비 100억원 이상인 사업 중 추정가격 30억원 이상의 공사

### 「도시교통정비 촉진법 시행령」

#### 【별표1】 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통 영향평가서의 제출·심의 시기

주용도	세부용도	도시교통정비지역	교통권역(㎡)
11) 업무시설	공공업무시설	건축 연면적 7,000㎡ 이상	건축 연면적 10,500㎡ 이상
	일반업무시설	건축 연면적 25,000㎡ 이상	건축 연면적 37,500㎡ 이상

# 5

## 기획업무 자가점검 체크리스트

- ✓ 본 가이드의 체크리스트는 공공업무시설 사업 준비 및 기획업무를 수행할 때 활용할 수 있다.
- ✓ 공공업무시설 사업의 기획단계에서 주요 사항을 결정하기 위한 점검용으로 응용할 수 있다.

### CHECKLIST

사업추진부서    기획 및 운영부서    ● 업무담당자  
시설담당부서    시설(건축) 부서    ○ 협의검토자

사업부지 선정과 검토사항	사업 추진부서	시설 담당부서	체크 박스
시설 여건에 따라 사업추진방식을 결정하였다	●	○	<input type="checkbox"/>
사업부지를 선정하여 해당 건축행위에 대한 검토사항을 확인하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>
접근성, 접도, 부지형태·면적, 지반, 인접시설 등 입지여건과 물리적 특성을 검토하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>
예산계획	사업 추진부서	시설 담당부서	체크 박스
공사비는 건축행위와 용도를 고려하여 산정하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>
예상되는 공사비 증가 요인을 사전에 점검하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>
설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따라 적용하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>
감리비는 건축공사감리, 건설사업관리(CM) 해당 여부를 검토하여 대가기준을 적용한다.	●	●	<input type="checkbox"/>
철거비, 부지조성 공사비, 기타 비용을 산정하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>

- ☑ 공공업무시설의 규모 및 소요면적 계획을 위한 요건을 점검하고 누락사항을 최소화할 수 있다.
- ☑ 원활한 사업추진을 위해 단계별 소요일정을 확인하고 사업계획 시 반영할 수 있다.

## CHECKLIST

사업추진부서    기획 및 운영부서    ● 업무담당자  
 시설담당부서    시설(건축) 부서    ○ 협의검토자

시설규모 및 소요면적 계획	사업 추진부서	시설 담당부서	체크 박스
전용면적(순사무실, 부속실)은 업무형태와 특성을 고려하여 충분하게 확보하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>
공용면적은 전체 면적에서 30%로 산정하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>
업무지원시설은 업무형태를 고려하여 전용 및 공용면적 내에서 적정 규모를 확보하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>
주차장은 지역별 제한기준 유무를 검토하여 계획 주차대수를 모두 충족하였다.	●	○	<input type="checkbox"/>

일정계획	사업 추진부서	시설 담당부서	체크 박스
전체 일정계획은 사업기간 내에서 일정별 필요 절차와 소요기간을 모두 반영하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>
설계공모기간과 발주방식은 <공공건축설계발주 가이드>를 준용하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>
설계기간은 인증, 심의, 평가 등의 소요기간을 반영하여 산정하였다.	●	●	<input type="checkbox"/>



공공업무시설

합리적 조성을 위한  
기획업무 가이드

# 부록



# 1

## 공공업무시설의 사업계획 현황

### 공공업무시설의 기획

#### 공공건축 사업계획 사전검토 제도

##### • 대상 기관 및 사업

- 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제1항제5호에 따라 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 포함
- 대상사업은 설계공모를 우선 적용하는 공공건축물로 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물

#### 공공업무시설의 사전검토 현황

##### • 공공업무시설의 공공건축 사업계획 사전검토(이하 사전검토) 사례 분석

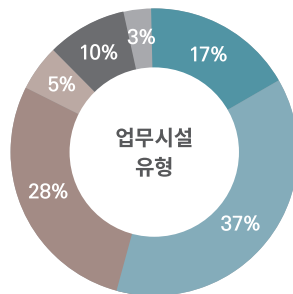
- 2016년부터 2018년 9월까지 공공업무시설 사전검토 의견서 총 216건 내용

##### • 시설 유형 및 기관

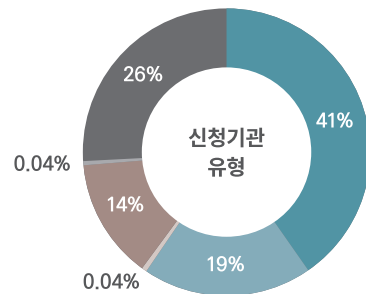
- 업무시설 유형은 공공업무시설(37%) 및 공공청사(28%)가 전체 65%를 차지
- 국가기관 41%, 지자체(기초) 26%, 지자체(광역) 14%

##### • 사업규모

- 총사업비 200억 원 미만의 사업이 전체 64%를 차지하며 설계비 기준 10억 원 미만 사업이 전체 68%에 해당

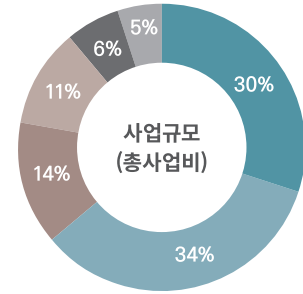
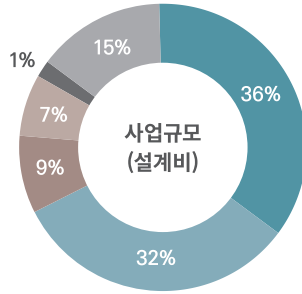


17% 경찰서 5% 보건소  
37% 공공업무시설 10% 소방서  
28% 공공청사 3% 우체국



41% 국가 0.04% 지방공기업  
19% 공공기관 26% 지방자치(기초)  
14% 지방자치(광역) 0.04% 지방자치(교육청)





36% 3-5억 7% 15-20억 30% 100억 미만 11% 300-400억 미만  
 32% 5-10억 1% 20억 이상 34% 100-200억 미만 6% 400-500억 미만  
 9% 10-15억 15% 3억 미만 14% 200-300억 미만 5% 500억 이상

## 공공업무시설 사업계획 현황 요약

### 공공업무시설의 사업계획 사전검토 의견서

#### • 주요 검토의견

- 의견서 갑지의 '주요 검토의견'은 가장 주요한 사항을 우선으로 제시함
- 주요 검토의견으로 제안되는 빈도가 가장 높은 항목은 사업예산(138회)이며 다음으로 설계방향 (131회), 부지(99회), 사업관리(94회) 순으로 나타남
- 주요 검토의견에서 1순위로 제안되는 것은 부지에 관한 사항이 가장 많고 다음으로 입지, 예산, 배치 순으로 나타남

항목	주요 검토의견 순위					합계
	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	
사업 및 시설수요	13	15	27	5	2	62
사업예산	19	17	33	41	28	138
사업관리	9	14	9	30	32	94
규모	8	3	7	2	3	23
부지	38	37	19	3	2	99
입지	28	3	2	0	0	33
배치	19	41	16	10	3	89
설계방향	13	28	34	37	19	131
스페이스프로그램	7	17	28	29	3	84
관련계획	13	5	4	2	5	29
운영계획	7	10	7	2	1	27
일정	13	14	19	10	13	69
인증허가	0	2	0	2	1	5
정합성	2	0	0	0	0	2
타당성	8	1	0	0	0	9
총 사례 수	211	210	208	183	116	

\*각 사업별 주요 검토의견 항목 수는 다르며 항목 이외 의견은 제외함

출처: 국가공공건축지원센터 내부자료

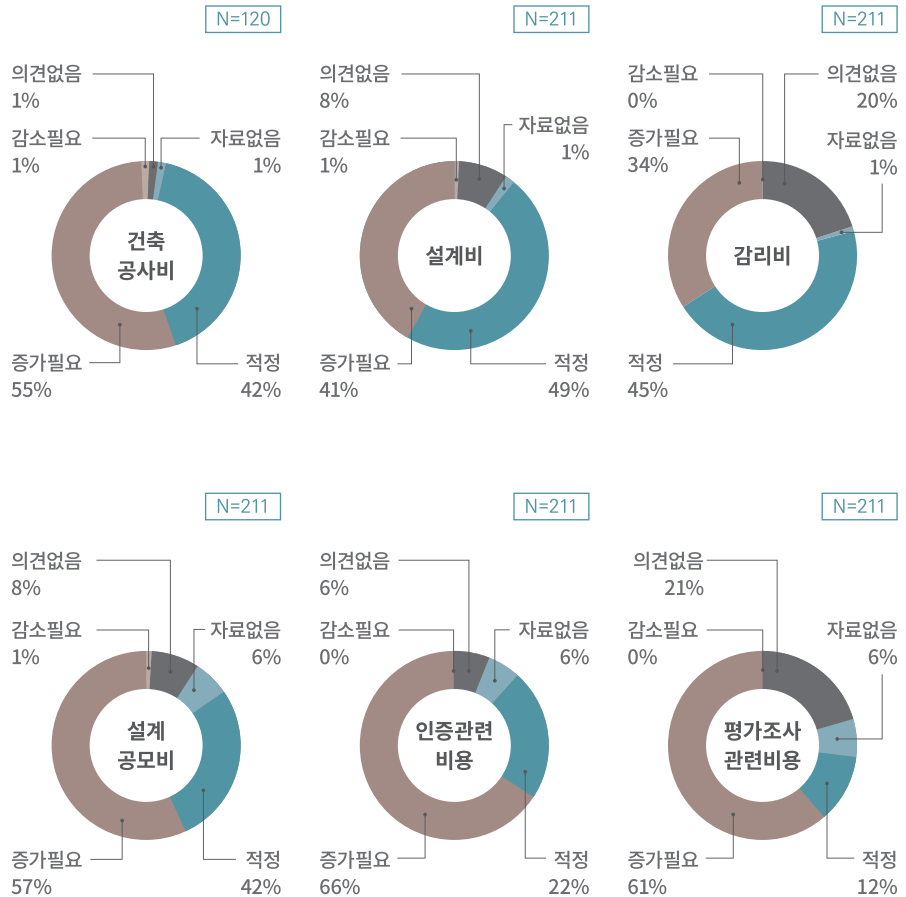
## 공공업무시설 사업계획 현황 상세

### • 주요 이슈

- 사업계획 시 종합적으로 고려되어야 하는 부지, 입지, 예산에 대한 검토가 미흡
- 특히, 배치, 설계방향, 스페이스프로그램은 시설조성 방향을 결정하는 중요한 사항이나 기획단계에서 면밀하게 검토되고 있지 못함

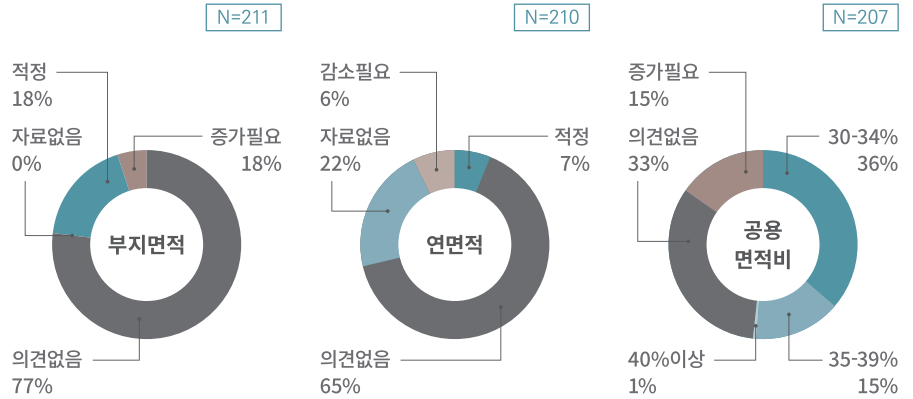
### 예산계획

- 공공업무시설의 공사비, 설계비, 감리비 계획이 적절한 경우는 50% 미만
- 특히, 건축공사비는 증가가 필요한 경우가 55%로 적정 예산산정이 미흡한 상황
- 설계공모비, 인증비, 평가조사비는 예산계획에서 적절하게 반영되지 못함



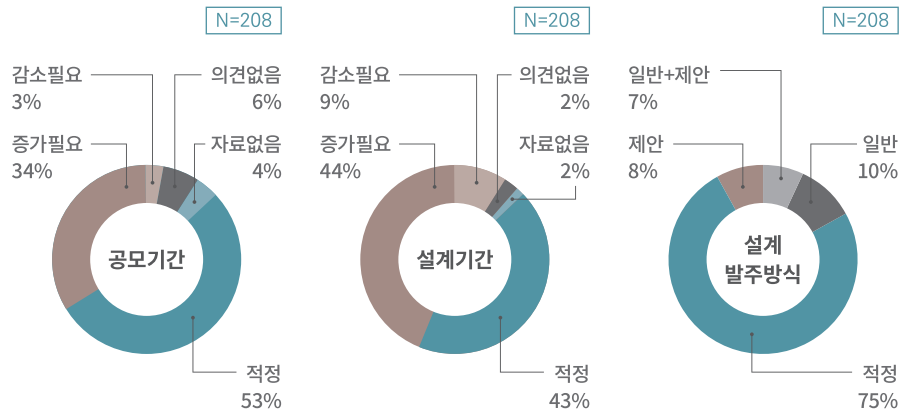
## 시설규모와 면적

- 부지 및 시설 규모는 기획 단계에서 고정된 경우가 많아 부지면적, 연면적에 대한 검토의견 제안에 한계
- 공용면적 비율은 협소하여 증가가 필요한 사업의 경우 30% 수준 유지의 검토의견을 제시



## 일정: 설계 및 설계공모기간

- 일정 중 공모기간을 더 확보해야 하는 경우가 34%
- 설계기간은 적정 기간이 산정되지 못하고 증가 필요가 44%
- 설계발주방식은 대부분의 사업이 적정하나 일부 사업의 경우 제안공모, 일반+제안공모, 일반 공모로 발주방식을 권장함



공공건축 가이드 01.

# 공공업무시설

## - 합리적 조성을 위한 기획업무 가이드

**발행일** 2018년 12월 31일

**발행처** 건축도시공간연구소

**펴낸이** 박소현

**엮은이** 국가공공건축지원센터

**지은이** 변나향, 이화영

**출판등록** 제569-3850000251002008000005호

**주소** 세종특별자치시 절재로 194, 701호

**홈페이지** [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr) (국가공공건축지원센터 [www.npbc.or.kr](http://www.npbc.or.kr))

**디자인** 크리에이티브다다 [www.credada.com](http://www.credada.com)

### 비매품

**ISBN** 979-11-5659-220-4

979-11-5659-219-8(세트)

- 이 책에 수록된 모든 사진과 그림자료는 저작권자와의 사전협의를 거쳤습니다. 본 연구소에서는 필자의 저작물이 아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를 찾아 명기했으며 정상적인 절차를 밟아 사용하기 위해 최선을 다했습니다. 일부 착오가 있거나 빠진 부분은 추후 저작권상의 문제가 발생할 경우 절차에 따라 허가를 받고 저작권 협의를 진행하겠습니다.
- 이 책의 저작권은 건축도시공간연구소에 있습니다. 허락 없이는 어떠한 형태로도 내용의 전부 또는 일부를 사용할 수 없습니다.
- 이 책은 건축도시공간연구소 홈페이지 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr) 및 국가공공건축지원센터 홈페이지 [www.npbc.or.kr](http://www.npbc.or.kr)에서도 볼 수 있습니다.



