

건축서비스산업 진흥법에 따른
**공공건축 사업계획
사전검토 신청서 작성
가이드** (Ver.2)

201812

건축서비스산업 진흥법에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드(Ver.2)

인쇄일 2018년 12월 28일

발행일 2018년 12월 31일

발행인 박소현

지은이 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터

펴냄 건축도시공간연구소
30103, 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

홈페이지 www.npbc.or.kr

이메일 npbc@auri.re.kr

©2018, 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터

* 본 가이드는 발주기관 등이 건축서비스산업 진흥법에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 신청서를 작성할 때 참고하기 위한 것입니다.
본 가이드의 내용은 국토교통부의 공식 입장이 아니며, 관계 법령 및 고시에서 규정한 사항 이외에는 의무사항이 아님을 밝힙니다.

알아두기

공공건축 사업계획 사전검토 취지

우수한 공공건축의 조성은 사업 목적에 맞는 적절한 규모와 프로그램을 계획하고 이에 따른 디자인 방향을 설정하는 데서 시작됩니다. 건축과정의 효율성을 높이고 사용자가 만족할 수 있는 건축물을 만들기 위해서는 공공건축물의 설계와 시공, 유지관리 단계에서 발생할 수 있는 사항들을 사업초기에 미리 고려해야 합니다.

사업계획 사전검토 제도는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 사업 초기 단계에서 사업계획을 사전에 검토함으로써 사업 특성과 건축물의 기능에 맞는 우수한 디자인의 공공건축 설계와 시공을 유도하고 예산을 효율적으로 집행할 수 있도록 하여 공공건축의 품질과 품격을 높이고자 도입 되었습니다.

알아두기

가이드의 목적

본 가이드는 공공기관이 '공공건축 사업계획 사전검토 신청서'를 쉽게 작성하여 제출할 수 있도록 작성 방법과 예시를 소개 합니다.

가이드의 활용

- | | |
|------------|--|
| 누가 활용합니까? | 공공기관의 공공건축 사업 담당자 및 사전검토 전문가 등 |
| 언제 활용합니까? | 공공건축 사업 기획 단계 |
| 어떻게 활용합니까? | 가이드 순서에 맞춰 단계적으로 적용하거나 항목별로 궁금한 내용을 찾아서 선택적으로 활용 |
| 무엇을 활용합니까? | 작성 순서, 작성 방향, 작성 예시 |

업무지침 및 각종 서식 다운로드

국가공공건축지원센터 홈페이지(www.npbc.or.kr)

목차 Contents

건축서비스산업 진흥법에 따른
공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성

가이드(Ver.2)

PART 1	준비	1
PART 2	시작	2
PART 3	작성	15
PART 4	제출 · 보완	57
PART 5	사전검토 의견서 수령 및 활용	63

별첨

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 서식	67
-----------------------	----



Part 1. 준비

사전검토의 소개 및 대상

I. 공공건축 사업계획 사전검토 소개	2
1. 사전검토의 목적	2
2. 사전검토의 내용	2
3. 사전검토의 신청 방법	3
4. 사전검토의 시기	3
II. 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부 확인	5
1. 사전검토 대상 기관	5
2. 사전검토 대상 사업	6

I. 공공건축 사업계획 사전검토 소개

1. 사전검토의 목적

공공건축 사업계획 사전검토는 공공건축 조성 기획 단계에서 사업 목적에 맞는 적정 규모와 프로그램을 계획하고 이에 따른 디자인 방향을 설정하는데 도움을 주기 위한 제도입니다. 나아가 합리적인 예산을 계획하고 발주 방식을 포함한 사업 전 과정에 걸친 디자인 관리체계를 제시하여 사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 지원하기 위함입니다.

2. 사전검토의 내용

「건축서비스산업 진흥법」 제23조 2항에 따라 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고 공공건축지원센터에 검토를 요청해야 합니다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항

「건축서비스산업 진흥법」 제23조

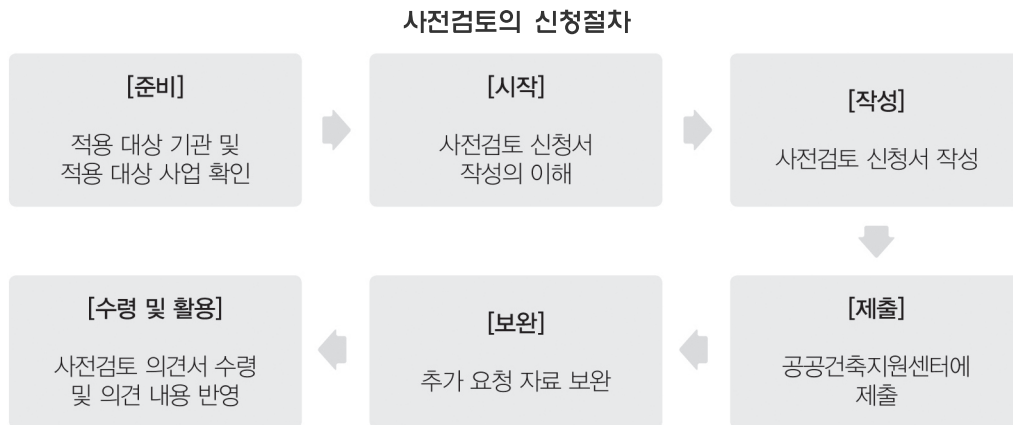
건축서비스산업 진흥법 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항
- ③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④ 공공건축지원센터는 제2항에 따라 제공받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.
- ⑥ 제2항부터 제5항까지에 따른 검토의 절차 및 활용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3. 사전검토의 신청 방법

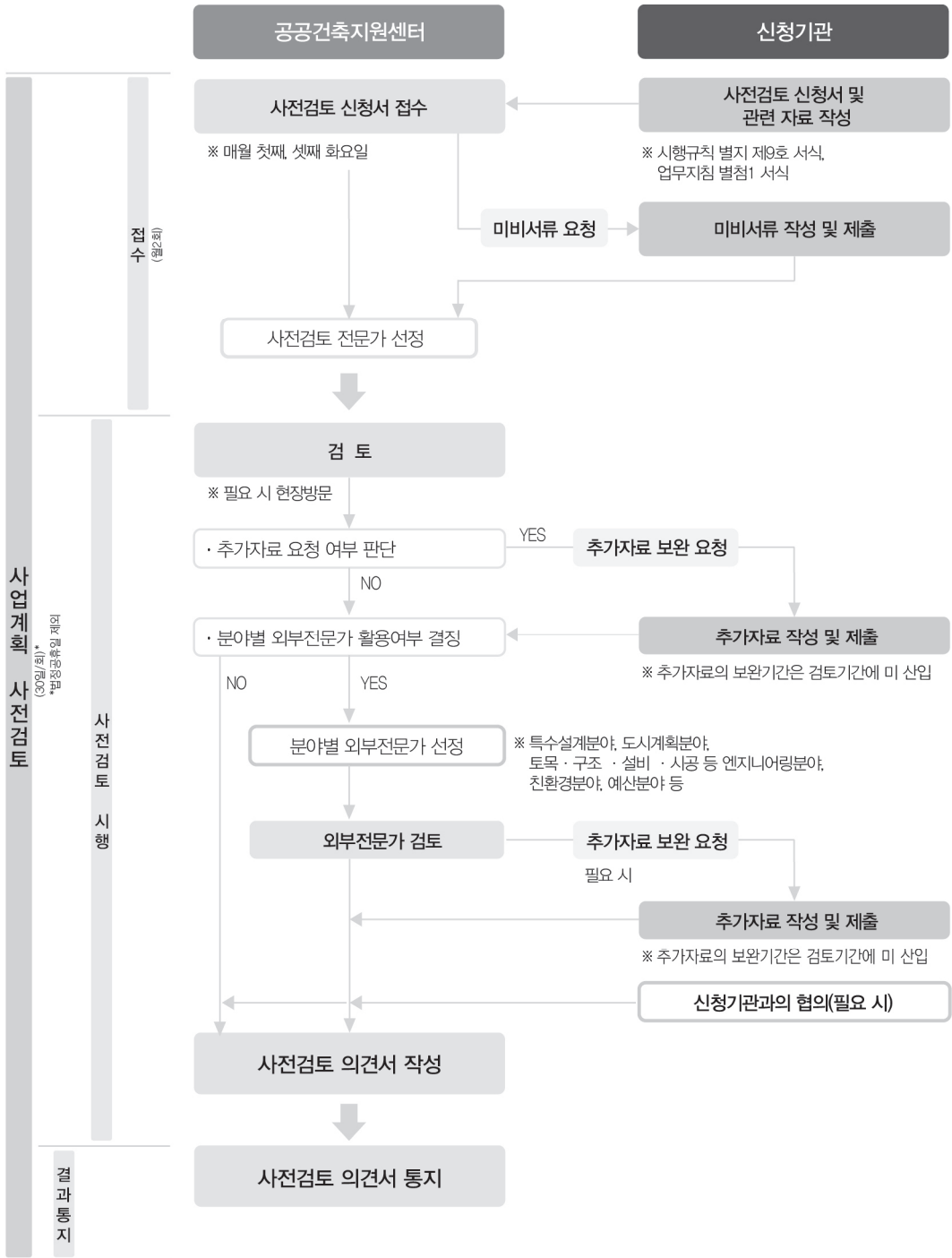
- 사전검토의 신청은 아래 절차를 따릅니다.
- 사전검토는 공문을 통해 신청하며, 관련 첨부 자료를 함께 제출합니다.



4. 사전검토의 시기

- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조2항에 따라 설계용역 입찰 공고 전에 공공건축 사업 계획 사전검토를 요청하여야 합니다.
- 사전검토는 사업 예산의 적정성을 확인하고 건축물의 특성에 맞는 설계공모방식을 유도하며 시공 및 사후에도 일관된 디자인관리가 이루어질 수 있도록 사전검토 시기를 설정해야 합니다.
- 사전검토의 시기는 공공기관의 특성에 따라 사업 예산 확정 전 또는 사업 예산 확정 후 설계 용역 입찰공고 전에 할 수 있습니다.
- 사업예산 확정 전에 사전검토를 요청할 경우 사업 특성에 맞는 규모와 계획방향을 설정하고, 이에 맞는 현실적인 예산 계획을 수립하여 사업에 반영 할 수 있습니다. 국가공공건축지원 센터에서는 이와 관련한 전문적인 자문을 수행합니다.
- 여건 상 사업 예산 확정 전에 사전검토를 받기 어려운 경우, 입찰공고 전에는 반드시 거쳐야 합니다.

제출 이후 사전검토 상세 절차도



II. 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부 확인

1. 사전검토 대상 기관

- 사전검토 대상 “공공기관”은 국가기관과 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 모두 말합니다.

사전검토 대상 기관 분류

2017.12 기준

사전검토 대상기관												
구분	국가기관			지방자치 단체		공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관			지방공기업법에 따른 지방 공기업			총 합계
	부	처	청	광역시	기초	공기업	준정부 기관	기타 공공기관	직접경영	간접경영		
									지방 직영기업	지방 공사	지방 공단	
개수	18	5	17	17	226	35	93	210	248	63	88	1,020
계	40			243		338			399			

- 행정안전부 홈페이지 (<https://www.mois.go.kr>)에서 정부 국가기관 및 직속기관 현황을 확인할 수 있습니다.
- 공공기관 경영정보 공개시스템 「알리오」 홈페이지 (<http://www.alio.go.kr>)에서 공공기관 현황을 확인 할 수 있습니다.
- 지방공기업 경영정보 공개시스템 「클린아이」 홈페이지 (<http://www.cleaneye.go.kr>)에서 지방공기업 현황을 확인 할 수 있습니다.

2. 사전검토 대상 사업

- 사전검토 대상사업은 설계공모를 우선 적용하는 공공건축물로 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물입니다.
- 다만, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 등 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물과 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」에 따른 타당성조사를 시행한 경우는 제외됩니다.
- 기타 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 국토교통부장관이 필요하다고 정하여 고시하는 용도의 건축물은 규모에 상관없이 사전검토를 받아야 합니다.

사전검토 대상 및 면제 사업

사전검토 대상 사업

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. 설계비 추정가격이 고시금액 이상인 공공건축물 | 2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물 |
|-----------------------------|------------------------------|

사전검토 면제 대상 사업

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. 예비타당성, 타당성 조사를 실시한 공공건축물 | 2. 건축물 용도 중 「건축법 시행령」 별표1 제17호~26호, 제28호에 해당하는 공공건축물 |
|-----------------------------|--|





Part 2. 시작

사전검토 신청서 작성의 기본 방향 및 요령

I. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서	10
II. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성의 기본 방향 및 주안점	11
1. 사전검토 신청서 작성 기본 방향	11
2. 사전검토 신청서 작성 시 주안점	11
III. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성요령	12
1. 사전검토 신청서 작성요령	12
2. 사전검토 신청서 서식 다운로드	13

II. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성의 기본 방향 및 주안점

1. 사전검토 신청서 작성 기본 방향

사전검토 신청서는 발주자, 설계자, 사용자 모두가 사업의 목적을 공유하고 일관성 있게 사업을 추진 할 수 있도록 다음의 방식으로 작성합니다.

Step 1 어떤 건축물을 어떤 목적으로 짓고자 하는지 사업의 전반적인 내용을 기술합니다.

- 사업의 목적과 이에 따른 추진 경위를 구체적으로 기술합니다.

Step 2 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화합니다.

- 지역 수요 및 복지 여건을 고려하여 사업규모를 선정하고 사업 목적에 맞는 합리적인 예산과 발주방식, 효율적인 디자인 관리체계 수립 여부 등 사업 운영 및 관리 계획에 대해 기술합니다.

Step 3 건축물을 짓기 위해 무엇이 필요한지 설계 요구 조건 등을 구체적으로 기술합니다.

- 사업의 방향과 용도에 맞는 건축물의 배치, 규모, 공간, 세부시설 등에 대해서 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술합니다.

2. 사전검토 신청서 작성 시 주안점

- 해당사업의 중점 추진 사항을 강조하여 기술합니다.
- 일반적인 사항을 기술하기보다 다른 사업과 차별화되는 특이 사항을 보다 자세히 기술합니다.
- 예산 및 시설 규모 등과 관련된 사항은 반드시 산출근거를 첨부하여야 합니다.

2. 사전검토 신청서 서식 다운로드

- 사전검토 신청서는 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」 [별첨 1] 서식을 활용하며 국가공공건축지원센터 홈페이지 (www.npbc.or.kr)에서 다운로드 받을 수 있습니다.



Part 3. 작 성

항목별 사전검토 신청서 작성 방법

Step 1

I. 사업개요	16
1. 사업의 목적	16
2. 사업 추진 경위	17

Step 2

II. 사업계획	19
1. 지역 특성	19
2. 부지 특성	24
3. 규모	28
4. 예산	34
5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	42
6. 설계용역 발주방식	44
7. 향후 일정	46
8. 사업관리체계	48

Step 3

III. 건축계획	50
1. 배치 계획의 주안점	50
2. 공간 및 시설계획의 주안점	53
3. 지역 활성화에 대한 기여방안	54
4. 향후 시설 운영·활용 계획	55

Step1 어떤 건축물을 어떤 목적으로 짓고자 하는지 사업의 전반적인 내용을 기술합니다.

: 사업의 목적과 이에 따른 추진 경위를 구체적으로 기술합니다.

I. 사업개요

사업개요는 1. 사업의 목적, 2. 사업 추진경위로 구성됩니다.

1. 사업의 목적

1) 검토 목적

- 정부정책 및 상위 계획과의 부합성을 확인합니다.
- 사업의 목적과 시설계획 방향의 정합성을 검토합니다.

작성예시

<배경>

- 이전한 ○○중학교 활용방안으로 평생학습 종합공간인 '○○의 학교'를 조성하기로 시-○○구가 협의 결정('00.0)
- 서남권 교육여건 신장을 위한 교육기반시설 조성 필요
 - ○○구의 경우 교육인프라가 상대적으로 부족하여 주거·교육환경이 우수한 인접 지자체(○○·○○)로 주민들의 이주 경향이 높음
 - 또한, 종합대학·미술관·박물관 등 ○○구 관내에 평생학습 등을 향유 할 수 있는 인프라 역시 부족한 실정
 - '2030 ○○도시기본계획 서남권발전구상'에 의하면, 서남권은 여가문화생활을 위한 시설 및 공간이 5대 권역 중 가장 취약

<목적>

- 시민들 누구나 지혜와 경험을 함께 공유·소통함으로써 성숙하고 따뜻한 인간관계 회복의 장 마련
- 시민들이 다양한 평생학습 프로그램을 제공받고 다채로운 학습체험 등을 경험 할 수 있는 평생학습 복합 공간 조성

2) 작성 방법

- 사업의 추진배경 및 필요성, 목적을 종합적으로 기술합니다.
- 국정과제 등 각 중앙부처가 추진하는 역점사업, 도시·군기본계획, ○○종합계획, 마스터플랜 등 상위계획과의 부합성과 연계성에 대해 기술합니다.
- 도시·군기본계획, 마스터플랜 등 관련 상위계획이 있을 경우 필히 제출합니다.
- 제출 자료는 [별첨2] 첨부자료 목록표에 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3...의 순으로 번호를 붙여 기재합니다.
 - (예시) 1.1.1 ○○시 도시기본계획, 1.1.2 ○○ 마스터플랜

2. 사업 추진 경위

1) 검토 목적

- **(사전절차)** 사업예산 승인 여부를 확인하고 사전검토 시 타 심사·심의와의 정합성을 확보합니다.
- **(건축기획 업무)** 건축기획업무의 내실화 노력 정도를 검증하고 사업의 전문성 확보 여부를 확인합니다.
- **(각종 조사·협의·평가)** 부지조건에 대한 사전조사 수행 여부를 확인하고, 부지의 제약조건과 입지 가능성에 대해 점검합니다.

작성예시

수행 여부	사전절차	[] 공용재산취득사업계획 [] 총사업비 심의 [] 중기재정계획 [] 공유재산관리계획 [✓] 지방재정투자사업심사
	건축기획 업무	[✓] 타당성조사 [✓] 기본계획 [] 마스터플랜 [] TFT 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사
	각종 조사·협의 ·평가	[] 문화재 관련조사 [] 측량 및 지반조사 [] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의 (기관명:) [✓] 환경관련 평가 [] 교통관련 평가 [] 교육환경 평가
	사업 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> • '16.00. : ○○공원 조성사업 추진계획 방침 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 재검토) • '16.00. : ○○역사공원 전략환경영향평가 환경부 승인 • '16.00. : ○○공원 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 의뢰 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 조건부 승인)

[참조] 타당성조사(기본계획) 수행 여부 확인

- 법령상 타당성조사 의무수행 대상사업(총사업비 500억 원 미만)은 아니나 사업부서의 필요에 따라 타당성 조사를 수행한 경우 체크합니다.
- 「국가재정법」 제38조에 따라 한국개발연구원(KDI)에서 수행한 예비타당성 조사, 「지방재정법」 제37조에 따라 한국지방행정연구원에서 수행한 타당성조사, 「건설기술진흥법」 제47조에 따른 타당성 조사를 받은 사업의 경우 사전검토 면제대상입니다.

공공건축 사업계획 사전검토 제외 대상(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조)

1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사
2. 「지방재정법」 제37조에 따른 재정투자사업계획의 타당성 등에 대한 심사
3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사

- 타당성조사(기본계획)를 별도 용역으로 수행하였을 경우 결과물(보고서)을 반드시 첨부하고 제출 자료는 [별첨2] 첨부자료 목록표에 기재합니다.

2) 작성 방법

- 사전 행정절차와 건축기획업무, 각종 조사·협의·평가의 수행 여부를 체크[✓]하고, 사업 추진 경위 란에 시간 순으로 기술합니다.
- 표기된 절차 외 수행 절차(교육환경영향평가, 공공도서관 건립 사전평가, 업무협약, 기존 건물 정밀안전진단, 석면조사 등)는 ‘사업 추진경위’란에 직접 기재합니다.
- 지방재정투자사업 심사는 심사결과(〈적정〉, 〈재검토〉, 〈조건부〉)를 기재합니다.
 - 심사 중인 경우 “심사중”으로 기재합니다.
- 건축기획업무를 수행하였을 경우 결과물(보고서)을 반드시 별도 첨부하여 제출합니다.
 - 공공건축 기획업무: 공공건축물의 입지, 용도, 규모, 예산 등을 계획·조정하는 업무로서 발주자가 사업 초기단계에서부터 설계 발주 전까지 수행하는 업무(사업목표 설정, 후보 부지 검토, 소요예산 책정, 사업추진방식 결정, 발주방식 결정 등)를 말합니다.
 - 기획업무 예시: 타당성조사, 마스터플랜, 기본계획(기본구상, 기본설계), 전문가 자문, 유사 사례 검토, 설계지침서 작성 등
- 제출 자료는 [별첨2] 첨부자료 목록표에 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3...의 순으로 번호를 붙여 기재합니다.
 - (예시) 1.2.1 투자심사의뢰서, 1.2.2 타당성조사 보고서, 1.2.3 기본계획 보고서

Step2 건축물을 짓기 위해 필요한 사업내용을 구체화합니다.

: 지역 수요 및 복지 여건을 고려하여 사업규모를 선정하고 사업 목적에 맞는 합리적인 예산과 발주방식, 효율적인 디자인 관리체계 수립 여부 등 사업 운영 및 관리 계획에 대해 기술합니다.

II. 사업계획

사업계획은 1. 지역 특성, 2. 부지 특성, 3. 규모, 4. 예산, 5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 6. 설계용역 발주방식, 7. 향후 일정, 8. 사업관리체계로 구성됩니다.

1. 지역 특성

① 부지 주변 지역 여건

1) 검토 목적

· 면밀한 현황조사와 분석을 통해 지역 상황에 대응하는 건축물 조성을 유도합니다.

작성예시

구 분	특 성	대 응																		
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 주변으로 ○○중학교(2015.8월 개교), ○○고등학교(2016.3월 개교) 등 교육시설이 위치하고 있으며, 인접 주거 단지는 2018년 전후로 준공 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 인접 주거단지 입주 전 공사가 완료될 수 있도록 일정관리 철저 																		
인구특성	<ul style="list-style-type: none"> ○○군은 전국에서 4번째로 노령화지수가 높은 지역 [참고 : 통계지리정보서비스(https://sgis.kostat.go.kr), 통계주제도_노령화지수] <table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th><th>행정구역</th><th>노령화지수(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>경상북도 ○○군</td><td>597.01</td></tr> <tr> <td>2</td><td>경상북도 ○○군</td><td>569.55</td></tr> <tr> <td>3</td><td>전라남도 ○○군</td><td>472.74</td></tr> <tr> <td>4</td><td>경상북도 ○○군</td><td>459.6</td></tr> <tr> <td>5</td><td>전라남도 ○○군</td><td>455.96</td></tr> </tbody> </table> <p>※ 노령화지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세이상) 인구</p>	순위	행정구역	노령화지수(%)	1	경상북도 ○○군	597.01	2	경상북도 ○○군	569.55	3	전라남도 ○○군	472.74	4	경상북도 ○○군	459.6	5	전라남도 ○○군	455.96	<ul style="list-style-type: none"> ○○군의 특성(60세 이상 전체인구의 42%)을 고려하여 장년층 및 노인들이 관심을 가질만한 농업자료·건강 정보·향토자료·역사 자료 등을 충분히 확보하고, 평생학습실·문화교실 등을 마련하여 은퇴 계층의 이용을 배려
순위	행정구역	노령화지수(%)																		
1	경상북도 ○○군	597.01																		
2	경상북도 ○○군	569.55																		
3	전라남도 ○○군	472.74																		
4	경상북도 ○○군	459.6																		
5	전라남도 ○○군	455.96																		
산림지 · 녹지 분포	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 지침 상 서측 아파트단지 남쪽으로 연결녹지 계획 지구단위계획 지침(환경영향평가)에 의해 근린공원 중앙(사업부지 북측)에 원형보전된 보존녹지 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 북측의 보존녹지를 경관자원으로 적극 활용하고, 연결녹지·보존녹지·산책로를 도서관 외부공간과 통합적으로 계획 																		
주변 공공건축 · 공공공간 연계	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 동측에 ○○천변 친수공간(미루나무숲, 잔디구장 등)으로 연결되는 육교가 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 친수공간 연계를 고려하여 보행동선을 계획 																		
기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○○산업단지 중심에 위치하여 주변 공장의 악취, 소음, 날림먼지 대책 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 환경부 '날림먼지 관리 매뉴얼' 참조하여 구체적인 저감방안 마련 																		

2) 작성 방법

- 도시계획 및 개발현황, 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성을 기술합니다.
- 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요합니다.

- 각종 통계자료와 지리 정보(GIS)를 활용하여 작성하고 출처를 명시합니다.
 - (참조) 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>),
 도시계획정보서비스 (<http://upis.go.kr/upispweb>),
 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr>),
 환경공간정보서비스(<https://egis.me.go.kr>),
 문화재보존관리지도(<http://gis-heritage.go.kr>),
 교육환경정보시스템(<https://epss.edumac.kr>), 생활안전지도(<http://www.safemap.go.kr>),
 전국 공공도서관 지도(<http://lib-bldg.clip.go.kr>),
 공공 체육시설 GIS서비스(<http://www.sportsmap.or.kr>)
- 도시·군기본계획 등 상위계획의 현황조사 자료나 향토지(시·도지(市道誌), 시·군지(市郡誌), 읍·면지(邑面誌))의 내용을 부분적으로 인용해도 무방하나, 대상사업 부지와 관련 있는 내용을 발췌하여 기술합니다.
 - (참조) 한국향토문화전자대전(<http://www.grandculture.net>)
- 제출 자료는 [별첨2] 첨부자료 목록표에 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3...의 순으로 번호를 붙여 기재합니다.
 - (예시) 2.1.1 문화재보존관리지도, 2.1.2 부지 주변 도시계획 정보

② 지역사회의 요구

1) 검토 목적

- 지역사회와 주민들의 관심도, 여론 동향 등을 확인합니다.
- 지역사회의 요구를 확인하여 사업의 필요성과 시급성을 인지합니다.
- 예상되는 민원과 문제점을 점검합니다.
- 주민여론 수렴을 통한 절차의 공공성 확보를 유도합니다.

작성예시

구 분	주요 내용	대 응
수요조사	<p>〈주민들의 주요 의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> · 자전거 주차장에 비가림시설이 있었으면 좋겠다 · 공원에는 나무 그늘이 풍부했으면 좋겠다 	<ul style="list-style-type: none"> · 공모 시 설계지침에 반영 · 운영계획 수립 시 주민의견 반영
민원 동향	<p>〈언론보도〉</p> <ul style="list-style-type: none"> · “○○○미술관, 건립 방향 논의”(16.00.00, ○○일보) · “○○ 원도심 지역, 테마형 미술관 조성하자”(16.00.00, ○○일보) <p>〈예상되는 민원〉</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기피시설 신설에 따른 지역 주민과의 마찰 및 민원 발생이 예상되며, 이에 따른 해당공사의 공정관리 난점 예상 	<ul style="list-style-type: none"> · 계획 초기부터 지역주민, 이해당사자, ○○시 등의 민관협의체를 조직하고 공청회 등 정기적인 업무협의를 실시하여 갈등 조정

2) 작성 방법

- 본 사업과 관련한 설문조사, 언론 보도자료, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항 및 기타 지역사회의 영향에 대해 기술합니다.
- 설문조사, 주민 공청회 등 시설 이용자(주민)의 수요조사를 실시한 경우 기간·대상·결과 등 주요 내용을 간략히 기술합니다.
 - 향후 계획 시 “예정”으로 기재합니다.
- 주민들의 의견 수렴이 형식적인 절차가 되지 않도록 주의합니다.
 - 자연스러운 주민들의 의견이 오히려 더 명확한 전달력을 가질 수 있습니다.

-
- 시설 건립과 관련한 지역 언론 또는 민원 동향을 기술합니다.
 - 해당 사업과 관련된 민원 흐름을 가능한 수치화(전화민원 00건 등)하여 나타내고, 주요 민원 내용을 간략히 기재합니다.
 - 사업관련 언론 기사는 시간 순으로 기술합니다.
 - “ ”내 기사제목을 기재하고 유사한 기사는 대표적인 언론 기사만 기재합니다.
 - 제출 자료는 [별첨2] 첨부자료 목록표에 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3...의 순으로 번호를 붙여 기재합니다.
 - (예시) 2.1.3 설문조사 관련자료, 2.1.4 언론기사 등 보도자료

2. 부지 특성

① 사업부지 개요

1) 검토 목적

- 부지경계, 면적, 지역·지구 등 부지의 기본적인 정보와 법적인 규제 사항을 사전에 확인하여 향후 설계공모 시 공모범위를 확정하고 명확한 정보를 전달하도록 유도합니다.

작성예시

사업부지 개요	부지위치	○○시 ○○구 ○○동 ○○○
	부지면적	0,000 m ²
	지역·지구	○○○○구역
지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부	토지이용행위	연구소
	건축가능 여부	건축가능
	조건·제한 ·예외사항	상대보호구역(○○초등학교)으로 지정되어 있으므로, '교육환경 보호에 관한 법률'에 의한 행위제한 내용(고압가스 안전관리, 폐기물관리 등)검토 필요

2) 작성 방법

- 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재합니다.
 - (다음 그림 참조) 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)를 통해 토지이용계획확인서 (원)를 열람하여 제출하고(필수 첨부자료), 행위제한정보 내용을 신청서에 기입합니다.



- ① 토지이용규제정보서비스에서 토지이용계획 선택
- ② 사업부지의 주소 입력 후 열람
- ③ 인쇄하기 중 '전체 인쇄(행위제한 포함)'를 선택하여 출력(pdf파일 출력 또는 스캔하여 첨부)

- ① 토지이용규제정보서비스에서 행위제한정보 선택
- ② 사업부지의 주소 입력
- ③ 토지이용행위(건축물 용도) 입력 후 열람
- ④ 열람 내용 중 특이사항이 있을 경우 신청서에 기재

PART 3

작성

② 접근성

1) 검토 목적

- 부지의 접근성을 분석하여 현황을 파악하고 개선방향을 도출합니다.
- 부지 내 시설 건립뿐만 아니라 부지 주변의 환경 개선을 유도합니다.

작성예시

구 분	현 황	대 응
대중교통 접근성	지하철역 또는 노선버스 정류장으로부터 00m 이내	셔틀버스 운영 예정
보행 접근성	주변 보행로 조성 유무, 횡단보도의 위치 등	횡단보도 신설 협의
진입도로 유무	○측 ○○도로 (○m 도로, 왕복 ○차선) 근접	도시계획도로 개설 예정('00.00.)

2) 작성 방법

- 부지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응 방안을 함께 검토하여 기술합니다.
- 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재합니다.

③ 물리적 특성

1) 검토 목적

- 부지의 특성에 따른 규모 및 예산의 적정성 검토합니다.
- 설계공모 시 부지현황에 대한 정확한 정보제공을 통해 향후 부지조건으로 인한 설계변경을 미연에 방지합니다.

작성예시

구 분	현 황	대 응
경사·고저	· 급경사	<ul style="list-style-type: none"> · 부지가 급경사지이므로 토목공사비 상승 고려 · 자연지형에 순응하는 배치계획 수립(절·성토 최소화 방안 고려)
지반상태 (성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)	· 부지는 ○○강변에 위치하여 지반은 대부분 연약지반이며, 지하수위는 -2m 레벨에 분포함으로 지하공사에 어려움이 예상됨	· 지반조사를 통해 적절한 기초방식 및 지반 보강대책 수립이 필요하며 공사기간 및 공사비에 이를 고려
부지정리 완료 여부	· 부지 내 ○○건축물 사용 중	· 신축건물 배치와 철거시점 결정 등 순차적 공사계획 수립
기 타		

PART 3

작성

2) 작성 방법

- 부지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술합니다.
- 경사·고저 기준은 공시지가 조사·산정을 위한 ‘토지특성조사’의 고저구분(저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지)을 따릅니다.
 - 부지 경계부에 단차이가 존재할 경우 레벨 차이를 기재합니다.
(예시) 부지가 인접한 동측 보도보다 약 4m 낮음
- 부지의 지반상태(성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)를 기재합니다.
 - 지반상태를 판단하기 어려운 경우 주변 지역의 조사자료를 입수하여 유추합니다.
- 부지 내 활용이 가능한 시설 또는 철거가 필요한 시설을 확인하여 작성합니다.
 - 부지정리 여부를 확인하고 필요 시 폐기물처리비, 토목공사비 등 부지정리에 소요되는 공사 비용을 사업예산에 반영합니다.

3. 규모

① 실별 규모와 산출 근거

1) 검토 목적

- 효율적인 공간 활용과 적정 예산을 책정합니다.
- 산출근거의 적절성을 확인합니다.

작성예시

구 분	세부시설	산출근거	면적(m ²)	비율(%)	비 고
00영역	00실	1명 × 00m ²			
	소계				
00영역					
	소계				
00영역					
	소계				
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등				
	기계·전기실, 창고 등				
주차공간		00대 × 00m ²			
	합 계				

2) 작성 방법

- 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기합니다.
- 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따른 면적 산출이 가능한 시설은 산출근거를 제시토록 하고, 적정 수요추정을 유도합니다.
- 산출근거를 제시하기 어려운 경우 유사사례 면적을 비교자료로 제출합니다.(첨부자료 목록표에 명시)
- 공용공간은 복도·홀·화장실·계단실·엘리베이터 등과 같이 다수가 공동으로 사용하는 부분을 말합니다.(기계·전기실은 별도로 표기)

- (참조) 정부청사 공용면적 적정성 검토기준(출처: 정부청사관리소, 「정부청사 건립 실무편람」, 2016.7, p.21)

구 분	전용면적 1,000㎡ 미만	전용면적 1,000㎡ ~ 5,000㎡ 미만	전용면적 5,000㎡ 이상
전용면적	60%	55%	50%
공용면적	40%	45%	50%

② 부지와 건축물의 규모

1) 검토 목적

- 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 외부공간의 규모를 추정하고 부지면적의 적정성을 검토합니다.

작성예시

구분	부지면적	건축면적 (건폐율)	연면적 (용적률)	조경면적	공개공지	층수
법정 규모	〇,〇〇〇㎡	〇,〇〇〇㎡ (〇〇%)	〇,〇〇〇㎡ (〇〇%)	대지면적의 〇〇%(〇〇㎡) 이상	-	〇층 이하
계획 규모	〇,〇〇〇㎡	〇,〇〇〇㎡ (〇〇%)	〇,〇〇〇㎡ (〇〇%)	대지면적의 〇〇%(〇〇㎡)	-	〇층
관련 법규	-	‘〇〇 지구단위계획’	‘〇〇 지구단위계획’	「〇〇시 건축 조례」 제〇〇조(대지 안의 조경)	해당사항 없음	‘〇〇 지구단위계획’

[참조] 「건축법」에 따른 법정규모(최대 건축 가능 규모) 산정 예시

- 토지이용규제정보서비스와 자치법규 정보시스템을 통해 해당부지의 지역·지구, 건폐율, 용적률, 대지안의 조경, 공개공지 기준을 확인합니다.
 - 「부지면적 = 10,000㎡
 - 「용도지역: 제2종 일반주거지역
 - 「〇〇시 도시계획조례」에 따라 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하
 - 「〇〇시 건축조례」 제00조(대지안의 조경)에 따라 조경의무면적 = 대지면적의 15%이상
 - 「〇〇시 건축조례」 제00조(공개공지 등의 확보)에 따라 공개공지 면적 = 대지면적의 5%
- 건축 가능한 대지면적 확인합니다.
 - 「건축법」에서 규정하는 점도요건을 갖추고 「건축법 시행령」 제119조제1항제1호에 따른 제외면적이 없는 경우 부지면적(10,000㎡) = 대지면적으로 산정
- 건축면적, 연면적, 조경의무면적, 공개공지 면적의 산정합니다.
 - 건축면적 = $10,000\text{㎡} \times 60\%(0.6) = 6,000\text{㎡}$ 까지 가능
 - 연면적 = $10,000\text{㎡} \times 200\%(2.0) = 20,000\text{㎡}$ 까지 가능
 - 조경의무면적 = $10,000\text{㎡} \times 15\%(0.15) = 1,500\text{㎡}$ 이상 확보
 - 공개공지 면적 = $10,000\text{㎡} \times 5\%(0.05) = 500\text{㎡}$ 이상 확보

2) 작성 방법

- 법정규모는 관련법규를 참조하여 산정하고, 계획규모는 현재 예상하고 있는 사업규모를 기재합니다.
- 「건축법」에 따른 법정규모(최대 건축 가능 규모) 산정 방법은 다음과 같습니다.
 - 자치조례(참조: 자치법규 정보시스템 <http://www.elis.go.kr> 「〇〇시 도시계획조례」)에서 지역·지구에 따른 건폐율 및 용적률 최대 한도를 확인합니다.
 - 건축가능한 대지면적 산정 = A

「건축법 시행령」 제119조제1항제1호

대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적
 나. 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지
 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적

- 건축면적 산정 = A × 최대 허용 건폐율, 연면적 산정 = A × 최대 허용 용적률
- 조경의무면적 산정 = A × 자치조례기준(〇〇% 이상)
- 공개공지 면적 산정 = A × 자치조례기준(〇〇% 이상)
- (주의) 연면적은 각 층 바닥면적의 합을 말하나 용적률 산정시의 연면적은 원칙적으로 지상층 바닥면적의 합을 기준으로 하므로, 계획규모 용적률 산정 시 지하층 바닥면적은 제외해야 합니다.

③ 주차장 규모

1) 검토 목적

- 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 주차대수와 규모의 적정성을 검토합니다.
- 지하주차장 조성 여부와 필요성을 검토합니다.
 - 설계단계에서 지하주차장 조성이 결정되는 경우 전체 시설계획이 변경되고 공사비 변경 등의 문제가 발생될 우려가 있으므로, 기획단계에서 지하주차장 조성 가능성을 검토하여 설계변경을 미연에 방지합니다.

작성예시

관련 법규	주차대수 산정용 연면적	법정 주차대수	계획 주차대수	주차장 규모(예상)	지하주차장 규모
「〇〇시 주차장 설치조례」 제〇〇조(부설주차장 설치기준)	〇,〇〇〇㎡	〇〇대 이상	〇〇대	〇,〇〇〇㎡	〇〇〇㎡ (〇〇대)
〇〇〇㎡당 1대					

2) 작성 방법

- 법정 주차대수와 계획 주차대수를 기재하고 지하주차장 계획 시 규모(면적, 대수)를 명시합니다.
 - 주차대수는 법정 주차대수 뿐만 아니라 실수요(직원 수, 관용차량, 예상 방문자 수 등)를 고려하여 계획합니다.
- 관할 지방자치단체의 주차장 조례를 확인하여 단위면적당 주차대수(〇〇〇㎡당 1대) 기재합니다.
 - (참조) 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 관할 지자체의 주차장 조례를 검색하고, 부설주차장의 설치기준을 확인합니다.
- 주차대수 산정용 연면적을 기재하고, 법령에 따른 법정 주차대수를 산출합니다.
 - (주의) 주차대수 산정용 연면적은 전체 연면적에서 주차장과 기계실·전기실·발전기실의 면적을 제외합니다.
- 주차장 규모 산정 시 주차 1대당 면적은 옥내주차장의 경우 32~35㎡/대, 옥외주차장의 경우 25~30㎡/대 적용(대형버스는 120~143㎡/대)합니다.

- (참조) 주차 1대당 면적기준 비교

구 분	「건축계획」 (윤천근 외, 2014)	「건축계획방법」 (이경희, 2009)	서울시내 대규모 부설주차장 사례비교	「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙(해설)」 (국토교통부, 2013)
주차 1대당 면적	27.2㎡~43.1㎡	30㎡~46㎡	34.3㎡	18.4㎡~30.1㎡
비 고	한국개발연구원 분석자료			휴게소 등 노상주차장에 해당

[참조] 「주차장법 시행규칙」 일부 개정령(안)

현 행			개 정 안		
제3조(주차장의 주차구획) ① 법 제6조제1항에 따른 주차장의 주차단위구획은 다음 각 호와 같다.			제3조(주차장의 주차구획) ① ----- ----- -----.		
1. (생략) 2. 평행주차형식 외의 경우			1. (현행과 같음) 2. 평행주차형식 외의 경우		
구분	너비	길이	구분	너비	길이
경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상	경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상
일반형	2.3미터 이상	5.0미터 이상	일반형	2.5미터 이상	5.0미터 이상
확장형	2.5미터 이상	5.1미터 이상	확장형	2.6미터 이상	5.2미터 이상
장애인 전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상	장애인 전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상	이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

4. 예산

① 총사업비

1) 검토 목적

- 분야별로 명확한 예산 규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용 및 집행을 유도하고 각종 부대비 등 사업 관련 예산이 누락되지 않도록 점검합니다.

작성예시

(단위 : 백만 원)

항 목		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	○○○.○	
	보상비		
	소계		
B. 공사비	부지조성공사비	○○○.○	
	건축공사비		
	기존시설 철거비	-	해당없음
	특수요인 보정		
	전시공사비	-	해당없음
	소계		
C. 부대비	설계공모안 작성비용	○○○.○	
	설계용역비	○○.○	기본설계, 실시설계
	설계의도 구현관련		
	감리 및 건설사업관리 관련		
	인증 관련	○○○.○	건축물에너지효율, 녹색건축 인증 비용
	평가 및 조사 관련	○○○.○	석면조사, 측량 및 지반조사 비용
	〈기타〉 설계 경제성 검토(VE) 관련		
	소계		
D. 예비비			(A+B+C)의 00%
E. 총사업비		○○○.○	A+B+C+D

2) 작성 방법

- 총사업비를 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재합니다. 구성내역에 대한 소분류 항목은 필요 시 조정하여 작성할 수 있습니다.
 - 총사업비는 부가가치세를 포함하여 산정합니다.
- 인증 관련 : 건축물에너지효율, 제로에너지건축물, 녹색건축, 장애물없는생활환경, 초고속정보통신건물, 지능형건축물 등 각종 인증 비용을 책정합니다.
 - (주의) 설계용역비에 적용된 인증 추가 요율과 별도로 인증 취득에 소요되는 수수료를 산정합니다.
- 평가 및 조사 관련 : 측량 및 지반조사, 석면조사, 정밀구조안전진단, 환경관련 평가, 교통관련 평가, 문화재관련 조사 등 각종 평가 및 조사 관련 비용을 책정합니다.
- 표기된 항목 외 소요비용(설계 경제성 검토(VE), 총사업비 설계 적정성 검토, 조달청 맞춤형 서비스 관련, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가 관련, 건물에너지관리시스템 (BEMS) 관련 등)은 <기타>란에 줄을 추가하고 예산 항목을 직접 기재한 후 작성합니다.
 - (참조) 각종 부대비 관련 점검사항 및 기준

구 분	관련 기준
설계 경제성 검토 (Value Engineering)	국토교통부고시 제2015-470호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제48조(설계VE실시대상)에 따라 <u>총공사비 100억 원 이상인 건설공사</u> 는 해당
설계 적정성 검토 (총사업비 관리대상 사업)	기획재정부지침 제317호「총사업비 관리지침」 제3조(관리대상 사업)에 따라 <u>사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상인 건축사업</u> (전기·기계·설비 등 부대공사비 포함)은 해당
건물에너지관리시스템 (BEMS) 설치	산업통상자원부고시 제2017-13호 '공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정' 제6조제4항에 따라 공공기관에서 <u>연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별도로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국 에너지공단</u> 을 통해 설치 확인을 받아야 함

② 건축공사비 검토

1) 검토 목적

- 공사범위(신축, 증축, 리모델링 등)와 건축물 용도에 맞는 적정 공사비를 검토합니다.
- 부지조건, 공사의 난이도, 에너지 성능 향상 등 건축계획적인 측면에서 예상되는 공사비 증가 요인을 점검합니다.

작성예시

(단위 : 만 원/㎡)

단위면적당 건축공사비	산 출 근 거		
	조달청 유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
304.2	253.5 (기준연도 '14~'15, 건설투자 GDP Deflator 보정지수 적용)	252.5 (○○○ 예산편성 지침 / ○○○ 매뉴얼)	20% (공사 난이도와 제로에너지 건축물에 따른 할증율 반영)

[참조] 건설투자 GDP Deflator 적용 방법

- 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>), 10.2.3.2 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설 투자 항목을 확인합니다.(아래 표 참조)
- (참조) 공사비 단가 보정지수(2016년 기준)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2016	140.7	136.5	130.2	117.0	115.0	110.6	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3

- 조달청 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료의 발간연도를 확인하여 단가를 보정합니다.
- (예시) 2017년에 사전검토를 신청한 경우, 기준연도 = 2016년
2013년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 101.9
2014년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 100.5
- (주의) 조달청 분석 자료는 부가가치세가 포함된 금액이므로 추가로 별도의 부가가치세를 적용하지 않도록 유의합니다.

2) 작성 방법

- 공사비는 공종별(건축, 기계, 전기·통신, 토목 등)로 구분하여 구체적으로 추정하는 것을 원칙으로 하나, 설계도서 작성 전으로 공사에 필요한 수량이나 노무량을 구체적으로 산출할 수 없으므로 개산견적*으로 추정합니다.
 - 개산견적* : 공사에 필요한 재료 수량이나 노무 수량을 상세하게 산출하지 않고 과거의 공사 실적 자료 등에서 공사비를 개략적으로 작성하는 적산 방법
- 조달청에서 매년 제시하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 참조하여 유사사례(건축물 용도, 규모의 유사성 확인)의 단위면적당 단가를 산출합니다.
 - 단가의 기준연도는 사전검토 신청 전연도로 설정하며, 유사사례 자료의 기준연도가 기준연도와 상이할 경우 '건설투자 GDP Deflator(한국은행 경제통계시스템에서 공표)'를 사용하여 보정합니다.
 - (예시) 2017년 사전검토를 신청할 경우 2016년 단가를 참고해야하나, 2015년 또는 2014년 공사비 분석 자료를 참고해야 하는 경우 적용 시점에 맞게 보정합니다.
 - 단 '건설투자 GDP Deflator' 지수 적용이 적절하지 않을 경우 합리적 근거를 제시해야합니다.
- 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지 성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 할증율 또는 추가 비용을 기재하여 보정합니다.
 - 신재생에너지 공급의무비율 반영에 따라 공사비 상승이 발생하므로, 이에 대한 예산 조달 계획을 수립하여 추후 사업추진에 차질이 발생하지 않도록 유의합니다.
 - (참고) 신·재생에너지 공급의무 비율(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」, 별표 2)

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

③ 설계비 검토

1) 검토 목적

- 사업 특성에 따른 적정 설계비 산출을 유도하여 공공건축의 품질 향상을 도모합니다.

작성예시

(단위 : 백만 원)

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

[참조] 설계비 산정 시 주의사항

- 설계비 산정에 적용되는 공사비는 부가가치세를 제외한 금액이므로 설계비의 부가가치세는 별도로 고려해야 합니다.
 - (예시) 공사비 100억 원(VAT제외), 설계대가요율 5.0%
 - > 설계비 = 100억 원 × 5.0% × 1.1(VAT)
- ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부)’ 또는 ‘지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(행정자치부)’의 최신판의 ‘건축’부문 요율을 적용해야 합니다. (‘건설’부문 요율을 적용하지 않도록 유의)
- 사업범위에 리모델링 관련 업무가 포함되어 있을 경우 관련 비용을 추가 산정하여 반영해야 합니다.
 - 기존 건물의 성능(구조안전진단, 내진안전확인) 및 설비관련시설의 활용 가능성 확인, 현황 및 철거 도면 작성 업무 등 업무량이 증가하므로 추가 비용에 대한 고려가 필요합니다.
 - 리모델링공사의 설계업무대가는 ‘설계대가 요율’에 따라 산정된 금액의 1.5배를 적용하도록 규정하고 있습니다.
- 하나의 대지(건축법 제2조제1항제1호의 규정에 따른 대지를 말함) 안에 각기 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건축물을 신축하는 사업의 경우 각 동마다 대가를 산정하고 그 값을 합산하여 설계비를 산출해야 합니다.
 - (참조) ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’ 제11조제2항제1호
 - (예시) 하나의 대지 안에 강의동을 신축하고 체육관을 리모델링하는 사업
 - > 설계비 = [강의동: ‘2종(보통)’ 기준 설계비] + [체육관: ‘3종(복잡)’ 기준 설계비의 1.5배]

2) 작성 방법

- ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2015-911호)’을 기준으로 작성합니다.
- 설계비 산정 시 ‘공사비’라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말합니다.
- BIM설계, 전통양식설계, 리모델링, 인테리어, 가구디자인, Sign디자인 등 설계비 상승이 우려될 경우 ‘특수요인 보정’란에 추가요율을 기재하여 보정합니다.
- 설계공모비용은 설계비와 별도로 책정하고 ‘4.예산_총사업비_설계공모안 작성비용’란에 기재합니다.
 - 「건축서비스산업진흥법」 제17조 및 국토교통부 고시 제2017-524호 ‘건축 설계공모 운영지침’ 제21조에 따라 설계공모비용의 보상금으로 최대 1억 원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급합니다.
 - 단, 제안공모로 운영하는 경우에는 공모 기간이 짧고 제출물이 간소하기 때문에 소정의 상금을 지급합니다.
- (주의) 설계공모 시에 공고되는 ‘설계비’는 ‘예정 가격’이 아닌 ‘낙찰 금액으로 결정된 금액’이므로 원칙적으로 낙찰율 적용을 통한 낙찰차액이 발생하여서는 안 됩니다.
 - 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조에 따라 개정된 건축 설계공모 운영지침(국토교통부 고시 제2017-524호)에는 사업주체가 낙찰률을 적용하여 설계비를 감액하는 것을 지양하고, 설계비 전액지급을 유도합니다.
 - ‘설계비’라 함은 계약담당자가 공모 당선자에게 지급하기로 결정하여 시행공고에 명시한 대가 (건축 설계공모 운영지침 제2조제13호)를 말합니다.
 - 따라서 설계공모 방식으로 낙찰자를 결정할 때 사업주체는 낙찰자(공모 당선자)에게 시행공고에 명시한 대가를 지급하여 원활한 사업 추진과 공공건축의 품질 향상을 도모해야 합니다.

④ 감리 및 건설사업관리 비용 검토

1) 검토 목적

- 시공단계에서 설계 질 구현을 위한 적정 감리방식을 검토하고, 현행 법률에 적합한 감리비 산정을 유도합니다.

작성예시

(단위 : 백만 원)

감 리 비	산 출 근 거	
	감리방식	근 거 법 령
○○○.○	<input checked="" type="checkbox"/> 상주감리 <input type="checkbox"/> 비상주감리 <input type="checkbox"/> 건설사업관리	(건축사법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-911호 “공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준” 제14조(공사감리업무의 대가산정)제2항 및 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) / (건설기술진흥법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-472호 “건설기술용역 대가 등에 관한 기준”(제3장 건설사업관리 대가기준)

[참조] 설계의도 구현 업무

- 법적 개념 : 공공기관 발주 건축사업에서 건축물의 설계의도가 잘 구현될 수 있도록 설계자를 시공과정에 참여시키는 것으로 설계도서의 해석 및 자문, 현장여건에 따른 자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토·보완의 업무가 있음(「건축서비스산업 진흥법」 제22조(설계의도 구현))
- 주요 업무내용
 - 설계도서의 해석 및 자문
 - 현장여건 변화에 따른 자재 및 장비의 변경에 대한 검토·보완
 - 사용승인 신청 시 설계자의 확인
 - 건축물의 유지·관리에 대한 제안

[참조] 건설사업관리 대상인 설계용역의 범위에 건축설계용역이 포함되는지 여부 (출처: 법제처 법령해석, 안건 번호: 법제처-17-0284)

질의배경	「건설기술 진흥법」 제39조제3항에 따른 건설사업관리 대상 설계용역의 범위에 건축설계에 대한 용역이 포함되는지 여부에 관하여 국토교통부 내부에 이견이 있어 이를 명확히 하기 위해 법령해석을 요청함
회 답	발주청이 건설기술용역업자(「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사 자격을 갖춘 건설기술자를 기술인력으로 보유하고 있지 않은 건설기술용역업자로 한정함)로 하여금 건설사업관리를 하게 하여야 하는 「건설기술 진흥법」 제39조제3항에 따른 “설계용역”의 범위에 건축설계에 대한 용역은 포함되지 않음

2) 작성 방법

- 감리방식에 대해 해당란에 체크 [✓]합니다.
- 감리방식은 사업의 특성 및 발주기관의 결정에 따라 크게 두가지(공사감리, 건설사업관리)로 구분됩니다.
- (참조) 감리방식 구분

구 분	대 상	관련 법규
공사감리 (상주감리 / 비상주감리)	- 건축사보 상주감리 대상 : 바닥면적 5,000㎡ 이상 건축공사, 연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적 3,000㎡ 이상 건축공사, 준다중이용 건축물 건축공사	「건축법 시행령」 제19조제5항
건설사업관리(CM)	- 총 공사비 200억 원 이상인 건설공사(전시시설, 공동주택 (300세대 이상), 공공청사(연면적 5,000㎡ 이상) 등) - 기타 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사	「건설기술 진흥법」 제39조, 동법 시행령 제55조

- 「건설기술 진흥법」 제39조, 동법 시행령 제57조에 따른 ‘설계용역에 대한 건설사업관리’에 건축설계용역은 포함되지 않으므로 감리비 산정 시 주의합니다.
- ‘설계용역에 대한 건설사업관리’는 공사의 효율성을 위하여 설계과정에 건설사업관리자를 참여 시키는 업무를 말하며, 건축설계용역은 해당하지 않습니다.
- 감리비 산출근거는 건축사법에 따른 기준 또는 건설기술진흥법에 따른 기준 등 근거법령을 기재하고 자세한 산출자료는 별도 첨부합니다.
- 감리비와 별도로 설계의도 구현을 위한 관련 비용 확보가 필요합니다.

5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

1) 검토 목적

- 건축물의 지속가능성 확보 차원에서 에너지 효율화, 녹색건축, 장애물 없는 생활환경 인증 등에 대한 계획 여부를 확인합니다.

작성예시

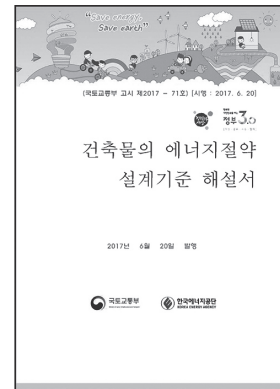
구 분		취득 계획	추진근거
각종 인증의 의무 대상 여부 등	건축물에너지효율 등급	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상이므로 건축물 에너지효율 1등급 이상 취득 의무
	제로에너지건축물	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 ○○○형 공기업 ○○시설 신축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
	녹색건축 인증	[✓]	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상 신축 건물로 인증 의무 대상
	지능형건축물 인증	[]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

※ 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 체크 [✓]

2) 작성 방법

- 에너지 효율화 등 지속가능성 제고를 위한 인증 항목의 해당여부를 체크하고 예상 등급 및 적용 내용을 기술합니다.
- 항목별 인증 적용이 필수적으로 요구되는 사업이지만, 사업부지의 특수성으로 인해 관련 법, 조례 등에서 규정하는 바를 준수하는 것이 어려운 경우 충분한 사유를 기술합니다.
- 기타 향을 고려한 건축물의 배치, 일사량, 단열, 환기 등을 고려한 패시브(Passive) 계획에 대해 기술합니다.

- 「건축물의 에너지 절약 설계기준 해설서」를 참조하여 작성합니다.

[illegible]

국토교통부 고시 '건축물의 에너지절약 설계기준 해설서'

PART 3

작성

2) 작성 방법

- 설계 발주방식에 대해 해당란에 체크 [✓]합니다.
- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조와 시행령 제17조에서는 설계비 추정가격이 고시금액(2019년 기준 1억 원) 이상으로 다중이 이용하는 공공건축물의 건축설계발주는 설계공모 적용을 의무화해야 합니다.
- 설계공모방식은 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 중 선택하여 활용합니다.
 - 일반적인 경우에는 일반 설계공모를 적용하되, 사업의 성격에 따라 2단계 설계공모 또는 제안공모를 적용합니다.
 - (참조) 설계공모방식의 종류

구 분	주요 내용	적용대상
일반 설계공모	공모작 모두를 심사하여 건축물 또는 공간 환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 설계공모 방식	-
2단계 설계공모	아이디어 등에 대한 1차 심사를 통하여 2차 심사에 참여할 설계자를 선정하고, 2차 심사를 통해 건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 설계 공모방식	1. 당해 사업이 대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 경우 2. 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우 3. 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우
제안공모	설계자의 경험 및 역량, 아이디어, 수행계획 및 방법 등을 심사하여 건축물 또는 공간 환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계자를 선정하는 설계 공모방식	1. 당해 사업이 소규모인 경우 2. 공모안의 디자인 우수성 보다는 설계자의 대응능력 또는 아이디어를 필요로 하는 경우 3. 일반 설계공모(또는 2단계 설계공모)를 위한 충분한 예산과 구체적인 설계지침이 마련되지 않은 경우

7. 향후 일정

1) 검토 목적

- 공공건축의 공공적 가치 구현과 품격 향상을 위한 적정기간을 확보합니다.

작성예시

구 분	기 간	세 부 일 정
설계공모기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	· '공공건축 설계발주 가이드' 일반설계공모 기간 기준(132일 이상) 준용
설계기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	· 발주 전 준비기간 0개월 · 기본설계 0개월 · 실시설계 0개월 · 설계경제성검토(VE) 0개월 · 각종 인·허가 및 인증 취득 0개월
공사기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	· 발주 전 준비기간 0개월 · 부지조성공사 0개월 · 공사기간 0개월 · 시운전기간 0개월 · 개관목표 '00.00.

[참조] 설계기간 관련 기준 (출처: 국토교통부, 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」, 2016.3)

공 종	기본설계			실시설계		
	100~500억	500~1,000억	1,000억이상	100~500억	500~1,000억	1,000억이상
건 축	4.5개월	7개월	9.5개월	7개월	7.5개월	8개월

- 기본설계, 실시설계의 기간은 관계기간 협의, 환경영향평가, 교통영향 평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간입니다.
- 단순, 보통, 복잡 등에 따라 공종별 설계기간에 $\pm 10\%$ 의 범위내에서 가중치를 적용할 수 있습니다.
- 실시설계시 기본설계를 함께 수행하는 경우는 업무내용을 고려하여 실시설계기간의 1.3 ~ 1.5배를 적용할 수 있습니다.
- ※ 일반 설계공모를 통해 설계안(공모안)을 수립한 경우 기본설계(계획설계 + 중간설계) 중 계획설계가 완료된 것으로 간주하여 위의 기본설계 기간보다 축소된 기간으로 조정할 수 있음

2) 작성 방법

- 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성합니다.
- 설계공모기간은 「공공건축 설계발주 가이드」를 준용하여 작성합니다.(아래 참조)
- (참조) 설계공모방식에 따른 설계공모기간

구분	일반설계공모	2단계 설계공모	제안공모
설계공모 공고	20일	20일	20일
등록마감			
현장설명회 및 질의응답	90일(최소 45일) 이상	30일(최소 15일) 이상	15일 이상
공모안의 접수			
심사위원회 개최	15일	15일	15일
심사결과 발표			
2차 공모안의 접수	-	60일(최소 30일) 이상	-
2차 심사위원회 개최	-	15일	-
심사결과 발표			
공모안의 전시 및 반환	7일	7일	7일
총 설계공모기간	132일(최소 87일) 이상	147일(최소 102일) 이상	57일 이상

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

- 공사기간은 조달청에서 매년 제시하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료의 유사사례 (건축물용도, 규모의 유사성, 공사현장 위치 확인) 공사기간을 참조하여 적정 공사기간을 산출하여 작성합니다.
- 사업 특성에 따라 유사사례를 비교하기에 무리가 있는 경우 「정부청사 건립 실무편람」(2016.7)에서 제시한 적정 공사기간 산정방식을 참조합니다.

8. 사업관리체계

1) 검토 목적

- 일회적이고 단편적인 자문이 아닌 사업의 지속적인 관리와 효율적인 추진을 위한 협력체계 구축을 유도합니다.
- 사업을 추진하는 행정담당자뿐만 아니라 관련분야 전문가, 준공 후 운영자 등 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고 조율하여 사업의 실효성을 제고합니다.

작성예시

주무부서명	○○시청 ○○과
현황 및 계획사항	<input checked="" type="checkbox"/> 내부 전문직렬(건축, 토목 등) 담당 <input type="checkbox"/> TF팀 등 부서 간 협력체계 구축 <input checked="" type="checkbox"/> 자문위원회 또는 운영위원회 구성 <input type="checkbox"/> 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> • ○○기관과 업무협약을 통해 협력체계 구축 • 주민, 운영자, ○○분야 전문가로 구성된 자문위원회 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 기획 단계부터 준공 후 시범운영 단계까지 운영 - 사업계획에 대한 비전 제시, 기본계획안 검토 등의 업무 수행 - 외부전문가는 ○○분야 ○명, ○○분야 ○명, ○○분야 ○명으로 구성 - 자문회의 월 ○회 이상 개최, 운영비 ○○○만원 확보 • ○○분야 전문가를 총괄계획가로 위촉하여 초기 기획업무부터 사업 종료 시까지 전 과정에 활용할 계획

2) 작성 방법

- 현재 사업을 담당하는 주무부서명을 기재하고, 사업관리체계의 현황 및 계획사항에 대해 해당란에 체크 ☒ 합니다. (중복체크 가능)
- TF팀 운영계획, 총괄계획가 활용 계획 등 구체적인 운영방안에 대한 세부내용을 기재합니다.
 - 내부 전문인력 확보 여부, 외부전문가의 활용 등 사업관리의 전문성과 공공성 확보방안에 대해 작성합니다.
 - 공공건축 관련 업무를 효율적으로 수행하기 위한 사업 추진체계와 협의체계 구성을 점검하고 사업특성에 따라 자문위원회, 외부전문가 활용 여부를 검토하여 작성합니다.

[참조] 총괄적인 관리체계 및 설계협의를 필요한 사업의 유형

- 박물관, 전시관, 안전체험관 건립 등 전시분야와 건축설계 간 설계내용이 서로 연계되어 세밀한 설계 조정이 필요한 사업
 - 사업 특성에 따라 적합한 발주방식(건축사사무소와 전시업체 공동도급 공모, 건축(제안공모)+전시(협상에 의한 계약) 분리 발주, 2단계 설계공모 등)의 선정이 중요하며, 복합공종에 대한 면밀한 사업관리 필요
- 택지개발사업, 도시개발사업, 공원조성사업 등 도시계획과 건축설계, 조경설계 등 서로 다른 계획·설계 주체가 동시에(또는 시차를 두고) 단계적으로 각각의 계획·설계업무를 수행해야하는 사업
 - 도시계획 업무는 건축·조경설계에 대한 고려보다는 도로계획과 토지이용계획을 중심으로 진행되므로 이 단계에서 건축·조경 전문가가 참여할 수 있는 방안 고려
 - 다수의 계획·설계 주체 간 협의하고 협력할 수 있는 체계 구축 필요
- 지역사회의 관심도가 높고 사회적 합의와 절차가 중요한 사업
 - 시민들의 의견 수렴을 위한 포럼, 공청회 개최 등 꾸준한 교류와 공론화 과정 중요

〈사례〉

Step3 건축물을 짓기 위해 무엇이 필요한지 설계 요구 조건 등을 구체적으로 기술합니다.

: 사업의 방향과 용도에 맞는 건축물의 배치, 규모, 공간, 세부시설 등에 대해서 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술합니다.

III. 건축계획

건축계획은 1. 배치 계획의 주안점, 2. 공간 및 시설계획의 주안점, 3. 지역 활성화에 대한 기여 방안, 4. 향후 시설 운영·활용 계획으로 구성됩니다.

1. 배치 계획의 주안점

1) 검토 목적

- 대상지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 건축물의 위치 및 형태 계획에 영향을 미치는 사항들을 점검합니다.
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도합니다.

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 배치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지 동쪽의 자연경관(○○강 조망 가능)이 우수하므로, ○○동 배치 및 평면계획 시 조망을 확보하도록 유도 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 도로(○○로)와 부지 계획고의 레벨 차이가 크므로 전면 도로에서 보행 접근이 어려움. 대중교통 이용자 등 ○○로에서 접근하는 보행자를 고려하여 진입로 조성 필요 • 외부공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 조성 예정인 남측 ○○파크와 프로그램이 유사하므로 연결통로 조성과 편의시설 배치 등 외부공간 연계를 고려
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 주변으로 ○○시설과 ○○관을 건립할 예정이므로 가로경관과 방문객 동선을 고려하여 경계부에 충분한 오픈스페이스(보행광장, 가로공원 등)를 확보
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • 마스터플랜이 수립되어 있으므로 마스터플랜 상의 취지와 목적을 유지하되, 공모 시 창의적인 계획이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 지침으로 제시

2) 작성 방법

- 시설의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야 할 사항에 대해 기재하고, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토합니다.
- 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요합니다.
- 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 디자인방향을 제안하는 것은 지양합니다.
 - ‘무엇을 해야 한다’는 식의 디자인에 관한 제한적인 규제로서가 아니라 ‘이러이러한 것들을 고려하기 바란다’라는 최소한의 권장규제로서 내용을 구성합니다.
 - (예시) 인접 시설과의 연계를 고려하여 1층에 필로티를 조성 (×)
인접 시설과의 연계와 주민들의 접근을 고려하여 저층부를 개방감 있게 조성 (○)
- 설계의 주안점 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 향(向), 조망, 경관, 소음, 지형 등을 고려한 배치계획 방향
 - 보행자·차량의 진출입동선, 주차동선, 서비스동선 등 동선계획 방향
 - 주변 건물과의 관계 고려, 광장·휴게공간·녹지공간 등 외부공간 활용 방향

- 공공성 확보 방안 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 지역 주민의 이용을 고려한 배치, 보행가로와 연계한 광장·소공원 설치, 교통약자 배려, 안전에 대한 고려 등
- 기타 특수조건 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 마스터플랜 반영 필요성, 증축에 대한 고려, 부지 내 보존 시설물(수목, 건축물, 지형 등) 유무

2. 공간 및 시설계획의 주안점

1) 검토 목적

- 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획을 점검합니다.
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도합니다.

작성예시

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> · 주요 실별 고려사항 <ul style="list-style-type: none"> - ○○실은 향후 필요에 따라 개별공간의 크기를 조절할 수 있는 가변형 공간으로 계획 - ○○장은 최소 ○○석 이상 확보해야하며 어린이와 성인 모두 관람이 편한 창의적 좌석구조 및 동선으로 설계 · 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접근이 가능한 공간 마련 - ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> · 시설 활성화를 위해 접도된 북측과 서측 도로에 면한 저층부를 개방감 있게 조성하고 1층 공용공간에는 인접지역 근무자들을 위한 편의시설 설치 고려
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> · ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재·폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

PART 3

작성

2) 작성 방법

- 조닝, 동선계획, 설비·구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재합니다.
- 설계의 주안점 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 기능별·층별 조닝 계획 방향
 - 근무자·방문자 동선, 서비스동선, 피난동선 등 동선계획 방향
- 공공성 확보 방안 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 공용공간 활용, 지역 주민들이 이용 가능한 개방형 로비 설치, 주변 보행로와 연계된 통로 확보, 건축물 옥상녹화 등
- 기타 특수조건 작성 시 고려사항은 다음과 같습니다.
 - 층고, 일조, 환기, 하중, 냉·난방조건 등

3. 지역 활성화에 대한 기여방안

1) 검토 목적

- 해당 사업의 지역 활성화에 대한 기여방안을 기술합니다.

작성예시

주민 개방시설	외부 조경 및 휴게공간과 북카페, 기획전시실 등 1층 홀·로비 개방 예정
기타 지역 활성화 방안	

2) 작성 방법

- 외부 조경, 공공 휴게공간, 문화공간 조성 등 주민 편의성 및 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 계획에 대해 기재합니다.

4. 향후 시설 운영·활용 계획

1) 검토 목적

- 해당 시설의 운영방식과 운영주체, 향후 활용 계획에 대해 기술합니다.

작성예시

운영방식	[] 직접운영 [✓] 위탁운영 [] 기타()
운영주체	○○협동조합
세부 운영계획 (운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 컨텐츠 확보방안, 교류협력계획 등)	

2) 작성 방법

- 직접운영, 위탁운영, 기타 운영방식 등 해당 시설의 운영방식을 고려하여 해당란에 체크 [✓] 합니다.
- 별도의 시설 운영주체가 있는 경우, 운영주체 또는 운영 전담조직을 기재합니다.
- 세부 운영계획에는 운영인력 현황, 운영 예정인 프로그램, 운영경비 확보방안, 컨텐츠 확보 방안, 타 기관 및 시설과의 교류 협력계획 등을 기술합니다.



Part 4. 제출·보완

사전검토 신청서 제출 방법 및 보완자료 작성

I. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 제출 방법 및

확인 사항 58

1. 사전검토 신청서 제출 방법 58

2. 사전검토 신청서 제출 후 확인사항 58

II. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 보완 자료 작성 및

재신청 60

1. 보완 자료 작성 및 제출 60

2. 사전검토의 재신청 및 철회 60

3. 사전검토 신청 반려 60

I. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 제출 방법 및 확인 사항

1. 사전검토 신청서 제출 방법

- 공공기관은 작성 완료된 사전검토 신청서를 국가공공건축지원센터에 공문으로 제출합니다.
- 각종 첨부 파일도 공문과 함께 제출합니다.
- 공문은 전자공문을 원칙으로 하되 이메일과 우편으로도 접수 가능합니다.
- 사전검토 접수는 매월 첫 번째, 세 번째 주 화요일로 하며, 매년 12월은 법정업무 결산 기간으로 사전검토 접수를 받지 않습니다.
 - 단, 공공건축지원센터와 사전협의를 거쳐, 관계법률에 명시된 국가사업으로서 긴급한 추진이 요구되는 것으로 인정되는 경우에는 12월에도 접수할 수 있습니다.
- 공공건축지원센터의 장은 사전검토 업무의 실효성 등을 위해 다음사항의 어느 하나에 해당하는 경우 사전검토 접수일을 변경하거나 접수를 보류할 수 있습니다.
 - 사전검토 신청서 접수일이 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일에 해당할 경우
 - 동일 기관에서 한회 차에 3건을 초과하는 사업을 접수하여 사전검토 업무 수행상 조정이 필요한 경우
 - 그 밖에 공공건축지원센터의 장이 공공건축지원센터 운영상 필요하다고 인정하는 경우

2. 사전검토 신청서 제출 후 확인사항

- 사전검토 신청서 접수가 완료되면 국가공공건축지원센터가 접수 확인 공문을 보내드립니다.
- 해당 사전검토 신청서의 접수번호는 추후 자료보완 요청 이메일 및 사전검토 의견서 등에 명시 됩니다.

작성예시

예) 2018년 11월의 경우 6일과 20일이 공문접수 일이 됩니다.

예) 2018년 11월 6일 이전에 보낸 공문의 경우 6일 기준으로 일괄접수 되며 7일 날 보낸 문서부터는 그 다음 20일 기준으로 접수 됩니다.

<div> <div>오늘</div> <div><</div> <div>2018.11</div> <div>></div> <div>음력</div> <div>손없는날</div> </div>						
일	월	화	수	목	금	토
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7 보낸	8 음 10.1	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22 음 10.15 소설	23	24
25	26	27	28	29	30	1

PART 4

제출 · 보완

II. 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 보완 자료 작성 및 재신청

1. 보완 자료 작성 및 제출

- 사전검토 과정에서 보완 자료를 요청받게 되면 해당 자료를 작성하여 국가공공건축지원센터에 제출합니다.
- 보완 자료 요청을 받은 공공기관의 장은 요청받은 날로부터 15일 이내에 관련 자료를 국가공공건축지원센터의 장에게 제출해야 합니다.
- 자료 보완 기간은 전체 사전검토 기간에 미 산입 되므로 사전검토 기간을 단축시키기 위해서는 최초 사전검토 신청서 접수 시 필요한 자료를 빠짐없이 제출하는 것이 중요합니다.
- 보완 자료는 국가공공건축지원센터에 이메일(npbc@auri.re.kr)로 제출합니다.

2. 사전검토의 재신청 및 철회

- 다음 각 호의 하나에 해당되는 경우, 해당 공공기관의 장은 국가공공건축지원센터에 사전검토를 재신청하여야 합니다.
 - 대상 사업의 대지 위치가 변경된 경우
 - 건축물의 주용도 변경 또는 건축물 연면적의 20% 이상 증감이 발생한 경우
 - 총 사업예산금액의 20% 이상 증감이 발생한 경우
- 사전검토 신청 후 사업취소 등 중대한 변경 사항이 발생했을 경우, 해당 공공기관의 장은 사전검토 철회를 요청할 수 있습니다.

3. 사전검토 신청 반려

- 공공건축지원센터의 장은 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사유를 명시하여 사전검토 신청을 반려할 수 있습니다.
 - 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제4조에 따른 사전검토 대상사업이 아닌 경우
 - 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조 5항에 따른 서류를 제출하지 아니하였거나 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
 - 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제10조제3항에 따른 보완기간 내 보완을 완료하지 아니한 경우



PART 4

제출 · 보완



Part 5. 사전검토 의견서 수령 및 활용

사전검토 의견서 수령 및 활용 방법

I. 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 수령	64
1. 사전검토 의견서 수령 기간	64
2. 사전검토 의견서 서식 및 내용	64
II. 공공건축 사업계획 사전검토 의견서의 활용 및 조치결과 회신	65

I. 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 수령

1. 사전검토 의견서 수령 기간

- 사전검토에 소요되는 기간은 접수 후 30일 이내(「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일은 제외한다.)로 합니다. 다만 사업의 규모, 검토의 난이도 등을 고려하여 그 기간을 연장하거나 단축할 수 있습니다.
- 보완자료 요청 및 작성기간은 검토기간(30일)에 산입하지 않으므로 이를 고려하여 사전 검토 의견서 수령시기를 계획해야 합니다.

2. 사전검토 의견서 서식 및 내용

- 사전검토 의견서는 종합검토의견서와 세부검토의견서로 구성되어 있습니다.
- 종합검토의견서에는 사업계획에 대한 전반적인 사항이 제시됩니다.
- 세부검토의견서에는 사업계획 항목별 주요 검토사항 및 개선방향이 제시됩니다.

종합검토의견서

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2017-000
사 업 명	00시 00관 건립사업		
신청기관	00시		
부지위치	00도 00시 00동 00번지		
부지면적	0,000 m ²	주 용 도	교육연구시설(도서관)
연 면 적	0,000 m ²	총사업비	00.0억 원(중지배 없음) 설 계 비 00억 원

■ 추진경위

- 1) 신청서 제출일 : 2000.0.00.(월)
- 2) 신청서 접수일 : 2000.0.00.(월)
- 3) 보완자료 요청 및 제출 : 보완요청 2000.0.00.(월) / 제출 2000.0.00.(월)
- 4) 협의일 : 2000.0.00.(월) / 참석자 : 000, 000(이상 00사장, 000, 000(이상 국가공공 건축지원센터), 외부전문가 1인
- 5) 담당자 : 000

■ 검토의견

I. 주요 검토의견

본 의견서는 00시 00관 건립사업(이하 본 사업)의 사업계획 사전검토 신청서 검토한 결과입니다. 주요 검토 의견은 다음과 같습니다.

첫째,
둘째,
셋째

이 외 사업계획의 세부항목별 검토의견(II)을 아래와 같이 제시하오니 설계공모자참서 작성 및 설계의 사공 관리 등 추후 업무 진행 시 반영하시기 바랍니다.

II. 검토결과표

		예 산		설 계		실 정		결 과		비 고	
총사업비	건축공사비	비율 00.00%	설계 공약비	설계비 00.00%	실정비 00.00%	결과 비율	비율 00.00%	비율 00.00%	비율 00.00%	비율 00.00%	비율 00.00%
△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
구 요		예 정		실 정		결 과		비 고		비 고	
부지면적	연면적	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%	공용면적비 00.00%
▽	△	00.00%	△	△	△	△	△	△	△	△	△

세부검토의견서

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

구 분		검토 사항	검토 의견	반영 여부 (○, △, ×, △)	세부 조치 사항
1. 사업의 목적	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	
2. 사업 추진 계획	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	
3. 사업 계획	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	

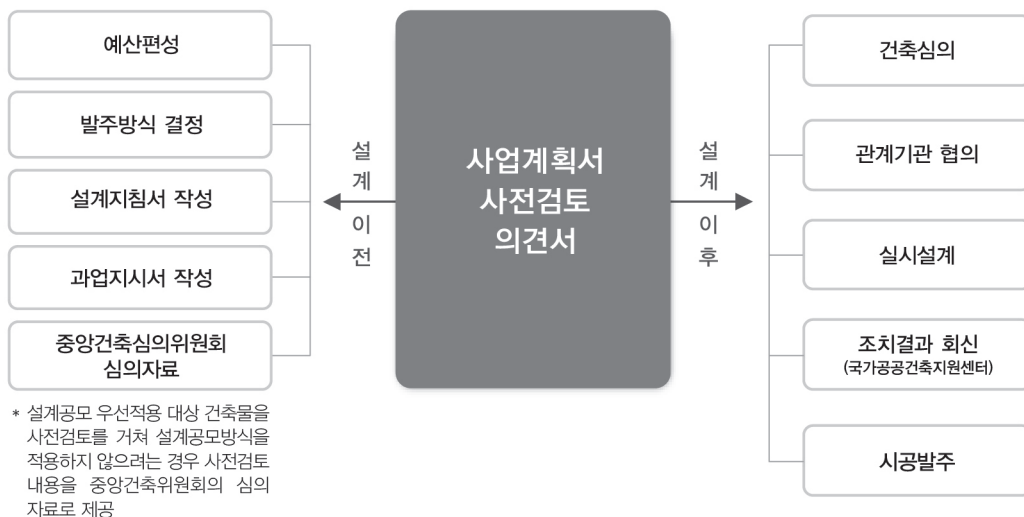
공공건축 사업계획 사전검토 의견서

구 분		검토 사항	검토 의견	반영 여부 (○, △, ×, △)	세부 조치 사항
1. 사업의 목적	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	
2. 사업 계획	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	
3. 사업 계획	1. 사업의 목적	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	사업의 목적 및 목적의 적절성, 목적에 맞는 입지 여건	○	
	2. 사업 추진 계획	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	사업의 추진 계획 및 추진 계획의 적절성, 추진 계획에 맞는 입지 여건	○	

- 사전검토 의견서는 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」의 내 [별첨 2]서식이며 관련 자료는 국가공공건축지원센터 홈페이지(www.npbc.or.kr)에서 다운로드 받을 수 있습니다.

II. 공공건축 사업계획 사전검토 의견서의 활용 및 조치결과와 회신

- 사전검토 의견서를 제공받은 공공기관은 예산편성, 발주방식의 결정, 설계지침서 및 과업지시서 작성 등 해당사업과 관련된 소관업무를 추진할 때 이를 반영합니다.
- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항에 따른 설계공모 우선적용 대상 건축물을 사전검토를 거쳐 설계공모방식을 적용하지 않으려는 경우 해당 공공기관은 사전검토 의견서 내용을 중앙건축위원회의 심의자료로 제공합니다.
- 공공기관은 「건축법」 제 4조의2에 따른 건축심의, 실시설계 및 시공발주 시 과업지시서 작성 등의 업무와 관련하여 검토의견을 반영합니다.
- 공공건축지원센터는 「건축서비스산업」 제23조제4항에 따라 사전검토 의견을 제공할 때에 해당 사전검토 의견에 대한 해당 공공기관의 처리방향을 공공건축 사업의 착공 전에 통보하여 줄 것을 요청할 수 있습니다. 이 경우 공공기관은 특별한 이유가 없으면 그 요청에 따라야 합니다.



별첨

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 서식

[별첨 1] 공공건축 사업계획 사전검토 신청서

공공건축 사업계획 사전검토 신청서

- 어두운 란은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자	처리일자
------	------	------

1. 신청인 개요

국가 []	지방자치단체 []	공공기관 []	지방공기업 []
부 처 명 :	자치단체명 :	기 관 명 :	기 관 명 :
대표자 성명 :		연 락 처 :	
주 소 :			

2. 사업 개요

사 업 명			
건축구분	[] 신 축 [] 증 축 [] 개 축 [] 재 축 [] 이 전 [] 대수선		
부지위치			
사업기간		사업규모	
총사업비		용 도	
주요내용 (요약)	1. 사업의 내용, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 - 사업목적 및 특성 등에 대해 간략히 기술합니다.		
	2. 발주방식 - 해당항목을 체크합니다. <input type="checkbox"/> 설계공모방식 <input type="checkbox"/> 입찰 <input type="checkbox"/> 협상에 의한 계약 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> 건설기술 공모방식 <input type="checkbox"/> 기본설계 기술제안 입찰방식 <input type="checkbox"/> 실시설계 기술제안 입찰방식 <input type="checkbox"/> 기타		
	3. 디자인관리방안 - 관련 주제 및 적용 단계에 대해 간략히 기술합니다.		
	4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 - 각종 인증의 의무대상 및 해당 여부에 대한 사항을 기술합니다.		
	5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항 - 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항을 간략히 기술합니다.		

「건축서비스산업 진흥법」 제23조, 같은 법 시행령 제20조제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 위와 같이 사업계획 사전검토 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

건축도시공간연구소장 귀하

첨부서류	「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항에 따라 작성한 공공건축 사업계획서		수수료 없음			
처리절차						
신 청	→	접 수	→	검 토	→	통 보
신청인		처 리 기 관 (공공건축지원센터)		처 리 기 관 (공공건축지원센터)		처 리 기 관 (공공건축지원센터)

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

※ 신청서 서식 작성요령

1. 음영이 없는 부분(흰 바탕)에 해당 내용을 기재(편집·수정 가능)

2. 음영 부분()은 편집·수정하지 않음

구 분	현 황	대 응
경사·고저		
지반상태 (성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)		
부지정리 완료 여부		
기 타		

3. 신청서 분량(페이지)은 편집에 따라 늘어날 수 있으나, 용지 규격(A4), 여백, 글자크기는 기존 양식을 유지

4. 신청서와 ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’를 함께 작성하여 제출

- ‘[별첨2] 첨부자료 목록표’의 필수자료에 해당하는 자료는 필히 첨부하여 제출해야하며, 선택자료는 제출 가능 시 필히 첨부
- 첨부자료가 누락되었거나 제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

1 사업개요

1. 사업의 목적

사업의 목적	
--------	--

※ 사업의 추진배경 및 목적, 기대효과를 종합적으로 기술

2. 사업 추진경위

수행 여부	사전절차	[] 공용재산취득사업계획 [] 총사업비 심의
		[✓] 증기재정계획 [] 공유재산관리계획 [✓] 지방재정투자사업심사
	건축기획업무	[✓] 기본계획 [] 마스터플랜 [] TFT 운영 [] 전문가 자문 [] 수요조사
		각종 조사·협의 ·평가
	[] 도시계획 사전협의 [] 관계기관 사전협의 (기관명:)	
[✓] 환경관련 평가 [] 교통관련 평가 [] 교육환경 평가		
사업 추진경위		<ul style="list-style-type: none"> • '16.00. : ○○공원 조성사업 추진계획 방침 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 재검토) • '16.00. : ○○역사공원 전략환경영향평가 환경부 승인 • '16.00. : ○○공원 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 의뢰 • '16.00. : 제○차 중앙지방재정투자심사 (결과 : 조건부 승인)

※ 사전 행정절차와 건축기획업무, 각종 조사·협의·평가의 수행 여부를 체크[✓]하고, 사업 추진경위 란에 시간 순으로 기술

※ 표기된 절차 외 수행 절차(교육환경영향평가, 공공도서관 건립 사전평가, 업무협약, 기존 건물 정밀안전진단, 석면조사 등)는 '사업 추진경위'란에 직접 기재

② 사업계획

1. 지역 특성

○ 부지 주변 지역 여건

구 분	특 성																		
도시계획	<ul style="list-style-type: none">부지 남측 〇〇로는 〇〇고속도로 지하화 사업구간에 해당하며, 〇〇〇〇년 준공을 목표로 추진 중인접 부지에 복합형 직속기관(〇〇연수원, 〇〇연구정보원, 〇〇〇〇진흥원)이 조성될 예정〇〇〇〇 남측(〇〇로-주출입구)과 동측(〇〇로터리-〇〇로)으로 신규 도시계획도로와 공원(예정) 조성을 추진 중																		
인구특성	<ul style="list-style-type: none">〇〇군은 전국에서 4번째로 노령화지수가 높은 지역 [참고 : 통계지리정보서비스(https://sgis.kostat.go.kr), 통계주제도_노령화지수] <table><tr><th>순위</th><th>행정구역</th><th>노령화지수(%)</th></tr><tr><td>1</td><td>경상북도 〇〇군</td><td>597.01</td></tr><tr><td>2</td><td>경상북도 〇〇군</td><td>569.55</td></tr><tr><td>3</td><td>전라남도 〇〇군</td><td>472.74</td></tr><tr><td>4</td><td>경상북도 〇〇군</td><td>459.6</td></tr><tr><td>5</td><td>전라남도 〇〇군</td><td>455.96</td></tr></table> <p>※ 노령화지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세이상) 인구</p>	순위	행정구역	노령화지수(%)	1	경상북도 〇〇군	597.01	2	경상북도 〇〇군	569.55	3	전라남도 〇〇군	472.74	4	경상북도 〇〇군	459.6	5	전라남도 〇〇군	455.96
순위	행정구역	노령화지수(%)																	
1	경상북도 〇〇군	597.01																	
2	경상북도 〇〇군	569.55																	
3	전라남도 〇〇군	472.74																	
4	경상북도 〇〇군	459.6																	
5	전라남도 〇〇군	455.96																	
산림지 ·녹지 분포	<ul style="list-style-type: none">지구단위계획 지침 상 서측 아파트단지 남쪽으로 연결녹지 계획지구단위계획 지침(환경영향평가)에 의해 근린공원 중앙(사업부지 북측)에 원형보전된 보존 녹지 위치																		
주변 공공건축 ·공공공간 현황	<ul style="list-style-type: none">인근에 〇〇지원 · 지검, 〇〇〇〇정보원, 〇〇대학교 · 병원 등이 입지하여 본 시설과 업무 연계성이 높을 것으로 예상사업부지 동측에 〇〇천변 친수공간(〇〇나무숲, 잔디구장 등)으로 연결되는 육교가 위치																		
기 타	<ul style="list-style-type: none">〇〇산업단지 중심에 위치하여 주변 공장의 악취, 소음, 날림먼지 대책 필요																		

※ 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성을 기술

※ 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요

○ 지역사회 요구

구 분	주요 내용	대 응
수요조사	<p>〈주민들의 주요 의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 자전거 주차장에 비가림시설이 있었으면 좋겠다 공원에는 나무 그늘이 풍부했으면 좋겠다 	<ul style="list-style-type: none"> 공모 시 설계지침에 반영 운영계획 수립 시 주민의견 반영

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

구 분	주요 내용	대 응
민원 동향	<p>〈인론보도〉</p> <ul style="list-style-type: none"> “〇〇미술관, 건립 방향 논의”(16.00.00, 〇〇일보) “〇〇 원도심 지역, 테마형 미술관 조성 하자”(16.00.00, 〇〇일보) <p>〈예상되는 민원〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 기피시설 신설에 따른 지역 주민과의 마찰 및 민원 발생이 예상되며, 이에 따른 해당 공사의 공정관리 난점 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 계획 초기부터 지역주민, 이해당사자, 〇〇시 등의 민관협의체를 조직하고 공청회 등 정기적인 업무협의를 실시하여 갈등 조정

2. 부지 특성

○ 사업부지 개요

사업부지 개요	부지위치	〇〇시 〇〇구 〇〇동 〇〇〇
	부지면적	0,000 m ²
	지역·지구	〇〇〇〇구역
지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부	건축물 용도	교육연구시설(연구소)
	조건·제한· 예외사항	상대보호구역(〇〇초등학교)으로 지정되어 있으므로, ‘교육환경 보호에 관한 법률’에 의한 행위제한 내용(고압가스 안전관리, 폐기물관리 등)검토 필요

※ 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재

(참조) 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.molit.go.kr/web/actreg/arservice/ArParcelRestrictListExtFrame.jsp>)

○ 접근성

구 분	현 황	대 응
대중교통 접근성	지하철역 또는 노선버스 정류장으로부터 00m 이내	셔틀버스 운영 예정
보행 접근성	주변 보행로 조성 유무, 횡단보도의 위치 등	횡단보도 신설 협의
진입도로 유무	〇측 〇〇도로 (〇m 도로, 왕복 〇차선) 근접	도시계획도로 개설 예정(00.00.)

※ 부지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 검토하여 기술, 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재

○ 물리적 특성

구 분	특 성
경사·고저	<ul style="list-style-type: none"> 토지특성조사의 고저구분 : 급경사 사업부지는 전체적으로 동고서저의 형상(표고차: 10~15m)을 하고 있으며, 부지 남동측 진입도로(+75)와 북쪽(+85)은 약 5m의 레벨차이가 있음
지반상태 (성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)	<ul style="list-style-type: none"> 부지는 ○○강변에 위치하여 지반은 대부분 연약지반이며, 지하수위는 -2m 레벨에 분포함으로 지하공사에 어려움이 예상됨
부지정리 완료 여부	<ul style="list-style-type: none"> 부지 내 ○○건축물 사용 중
기 타	

※ 부지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술

※ 경사·고저 기준은 공시지가 조사·산정을 위한 '토지특성조사'의 고저구분(저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지)을 따름

3. 규모

○ 실별 규모(space program)와 산출근거

구 분	세부시설	산출근거	면적(m ²)	비율(%)	비 고
00영역	00실	1명 × 00m ²			
	소계				
00영역					
	소계				
00영역					
	소계				
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등				
	기계·전기실, 창고 등				
주차공간		00대 × 00m ²			
합 계					

※ 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

○ 부지와 건축물의 규모

구분	부지면적	건축면적 (건폐율)	연면적 (용적률)	조경면적	공개공지	층수
법정 규모	0,000m ²	0,000m ² (00%)	0,000m ² (00%)	대지면적의 00%(00m ²) 이상	-	0층 이하
계획 규모	0,000m ²	0,000m ² (00%)	0,000m ² (00%)	대지면적의 00%(00m ²)	-	0층
관련 법규	-	'00 지구단위계획'	'00 지구단위계획'	'00시 건축 조례' 제00조(대지 안의 조경)	해당사항 없음	'00 지구단위계획'

○ 주차장 규모

관련 법규	주차대수 산정용 연면적	법정 주차대수	계획 주차대수	주차장 규모(예상)	지하주차장 규모
'00시 주차장 설치조례' 제00조(부설주차장 설치기준) 000m ² 당 1대	0,000m ²	00대 이상	00대	0,000m ²	000m ² (00대)

※ (주의) 법정 주차대수 산정 시 주차장, 기계실·전기실·발전기실의 면적을 제외한 연면적을 적용

4. 예산

○ 총사업비 (단위 : 백만 원)

항 목		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	000.0	
	보상비		
	소계		
B. 공사비	부지조성공사비	000.0	
	건축공사비		
	기존시설 철거비		
	특수요인 보정		
	전시공사비		
	소계		
C. 부대비	설계공모비용	000.0	
	설계용역비	00.0	기본설계, 실시설계
	설계의도 구현관련		
	감리 및 건설사업관리 관련		
	인증 관련	000.0	건축물에너지효율, 녹색건축 인증 비용
	평가 및 조사 관련	000.0	석면조사, 측량 및 지반조사 비용
	〈기타〉 설계 경제성 검토(VE) 관련		
	소계		
D. 예비비			(A+B+C)의 00%
E. 총사업비		000.0	A+B+C+D

- ※ 총사업비를 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재, 구성내역에 대한 소분류 항목은 필요 시 조정하여 작성할 수 있음
- ※ 인증 관련 : 건축물에너지효율, 제로에너지건축물, 녹색건축, 장애물없는생활환경, 초고속정보통신건물, 지능형건축물 등 각종 인증 비용을 책정
- ※ 평가 및 조사 관련 : 측량 및 지반조사, 석면조사, 정밀구조안전진단, 환경관련 평가, 교통관련 평가, 문화재관련 조사 등 각종 평가 및 조사 관련 비용을 책정
- ※ 표기된 항목 외 소요비용(설계 경제성 검토(VE), 총사업비 설계 적정성 검토, 조달청 맞춤형서비스 관련, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가 관련, 건물에너지관리시스템 (BEMS) 관련 등)은 〈기타〉란에 줄을 추가하고 예산 항목을 직접 기재한 후 작성

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

○ 건축공사비 검토 (단위 : 만 원/㎡)

단위면적당 건축공사비	산 출 근 거		
	조달청 유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
000.0	000.0 (완공연도 '00~'00)	000.0 (000 예산편성 지침 / 000 매뉴얼)	0.0% (공사 난이도에 따른 할증율 반영)

※ 조달청 유사사례 공사비는 조달청 '공공건축물 유형별 공사비 분석' 자료를 토대로 작성

- 공사비 검토 시 유사사례 완공연도를 감안하여 비교하고 건설투자 GDP Deflator 보정지수를 적용

※ 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지 성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 할증율 또는 추가 비용을 기재하여 보정

○ 설계비 검토 (단위 : 백만 원)

설 계 비	산 출 근 거				
	종별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
000.0	제[]종 []급	0.00%	0.0%	0.0% (전통양식설계)	000.0

※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2015-911호)을 기준으로 작성

※ 설계비 산정 시 '공사비'라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말함

※ BIM설계, 전통양식설계, 리모델링, 인테리어 등 설계비 상승이 우려될 경우 '특수요인 보정'란에 추가요율을 기재하여 보정

○ 감리 및 건설사업관리 비용 검토 (단위 : 백만 원)

감 리 비	산 출 근 거	
	감리방식	근 거 법 령
000.0	<input checked="" type="checkbox"/> 상주감리 <input type="checkbox"/> 비상주감리 <input type="checkbox"/> 건설사업관리	(건축사법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-911호 “공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준” 제14조(공사감리업무의 대가산정)제2항 및 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) / (건설기술진흥법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2015-472호 “건설기술용역 대가 등에 관한 기준”(제3장 건설사업관리 대가기준)

※ 감리방식에 대해 해당란에 체크 ☒

※ 감리비 산출근거는 건축사법에 따른 기준 또는 건설기술진흥법에 따른 기준 등 근거법령을 기재하고 자세한 산출자료는 별도 첨부

5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

구 분		취득 계획	추진근거
각종 인증의 의무 대상 여부 등	건축물에너지효율 등급	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상이므로 건축물에너지효율 1등급 이상 취득 의무
	제로에너지건축물	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 〇〇〇형 공기업 〇〇시설 신축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
	녹색건축 인증	[✓]	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡이상 신축 건물로 인증 의무 대상
	지능형건축물 인증	[]	
	초고속정보통신건물 인증	[]	
	장애물 없는 생활환경 인증	[✓]	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항에 따라 〇〇〇〇가 신축하는 〇〇시설로 인증 의무 대상
기타 패시브(Passive)계획 등 건축물의 에너지 효율 제고방안		연면적 10,000㎡이상의 신축 건축물로 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축 운영 예정	

※ 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 체크 [✓]

6. 설계용역 발주방식

설계 공모방식	[✓] 일반 설계공모 [] 2단계 설계공모 [] 제안공모 [] 제한공모 [] 지명공모		
기 타	[] 입찰 [] 협상에 의한 계약 [] 기타 ()		

※ 설계 발주방식에 대해 해당란에 체크 [✓]

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

7. 향후 일정

구 분	기 간	세 부 일 정
설계공모기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • '공공건축 설계발주 가이드' 일반설계공모 기간 기준(132일 이상) 준용
설계기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • 발주 전 준비기간 0개월 • 기본설계 0개월 • 실시설계 0개월 • 설계경제성검토(VE) 0개월 • 각종 인·허가 및 인증 취득 0개월
공사기간	'00.00.~'00.00 (00개월)	<ul style="list-style-type: none"> • 발주 전 준비기간 0개월 • 부지조성공사 0개월 • 공사기간 0개월 • 시운전기간 0개월 • 개관목표 '00.00.

※ 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성

8. 사업관리체계

주무부서명	○○시청 ○○과
현황 및 계획사항	<p>[✓] 내부 전문직렬(건축, 토목 등) 담당</p> <p>[] TF팀 등 부서 간 협력체계 구축</p> <p>[✓] 자문위원회 또는 운영위원회 구성</p> <p>[] 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용</p>
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> • ○○기관과 업무협약을 통해 협력체계 구축 • 주민, 운영자, ○○분야 전문가로 구성된 자문위원회 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 기획 단계부터 준공 후 시범운영 단계까지 운영 - 사업계획에 대한 비전 제시, 기본계획안 검토 등의 업무 수행 - 외부전문가는 ○○분야 ○명, ○○분야 ○명, ○○분야 ○명으로 구성 - 자문회의 월 ○회 이상 개최, 운영비 ○○○만원 확보 • ○○분야 전문가를 총괄계획가로 위촉하여 초기 기획업무부터 사업 종료 시까지 전 과정에 활용할 계획

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

③ 건축계획

1. 배치 계획의 주안점

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 배치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지 동쪽의 자연경관(○○강 조망 가능)이 우수하므로, ○○동 배치 및 평면 계획 시 조망을 확보하도록 유도 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 도로(○○로)와 부지 계획고의 레벨 차이가 크므로 전면 도로에서 보행 접근이 어려움. 대중교통 이용자 등 ○○로에서 접근하는 보행자를 고려하여 진입로 조성 필요 • 외부공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 조성 예정인 남측 ○○파크와 프로그램이 유사하므로 연결통로 조성과 편의시설 배치 등 외부공간 연계를 고려
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 주변으로 ○○시설과 ○○관을 건립할 예정이므로 가로경관과 방문객 동선을 고려하여 경계부에 충분한 오픈스페이스(보행광장, 가로공원 등)를 확보
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • 마스터플랜이 수립되어 있으므로 마스터플랜 상의 취지와 목적을 유지하되, 공모 시 창의적인 계획이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 지침으로 제시

※ 주동의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토

※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

2. 공간 및 시설계획의 주안점

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 실별 고려사항 <ul style="list-style-type: none"> - ○○실은 향후 필요에 따라 개별공간의 크기를 조절할 수 있는 가변형 공간으로 계획 - ○○장은 최소 ○○석 이상 확보해야하며 어린이와 성인 모두 관람이 편한 창의적 좌석구조 및 동선으로 설계 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접근이 가능한 공간 마련 - ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함
공공성 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 시설 활성화를 위해 접도된 복측과 서측 도로에 면한 저층부를 개방감 있게 조성하고 1층 공용공간에는 인접지역 근무자들을 위한 편의시설 설치 고려
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재·폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

※ 조닝, 동선계획, 설비·구조 등 내부공간 계획 시 고려해야할 사항에 대해 기재

※ 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요

별 첨

공공건축
사업계획
사전검토
신청서 서식

3. 지역 활성화에 대한 기여 방안

주민 개방시설	외부 조경 및 휴게공간과 북카페, 기획전시실 등 1층 홀·로비 개방 예정
기타 지역 활성화 방안	

4. 향후 시설 운영·활용 계획

운영방식	[] 직접운영 [✓] 위탁운영 [] 기타()
운영주체	○○협동조합
세부 운영계획 (운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 컨텐츠 확보방안, 교류협력계획 등)	

첨부자료 목록표

구 분	필 수	신 택	첨 부
1. 사업의 목적		- 상위계획 자료	1.1.1 도시기본계획
<div> <div>1. 사업개요</div> <div>2. 사업 추진경위</div> </div>	<div> <div>- 투자심사자료 및 예산승인 자료</div> </div>	<div> <div>- 중기재정계획</div> <div>- 공유재산관리계획</div> <div>- 기금운용계획</div> <div>- 타당성조사 보고서</div> <div>- 마스터플랜 보고서</div> <div>- 기본계획(기본구상) 보고서</div> <div>- 전문가 자문의견</div> <div>- 지질조사 및 지반조사보고서</div> <div>- 문화재 조사보고서</div> <div>- 교통영향평가(교통성평가) 자료</div> <div>- 환경영향평가(환경성평가) 자료</div> <div>- 교역환경영향평가 자료</div> <div>- 도시관리계획(도시계획시설) 결정도서</div> <div>- 관계기관 업무협약서</div> </div>	<div> <div>1.2.1 투자심사의뢰서</div> <div>1.2.2 타당성조사 보고서</div> <div>1.2.3 기본계획 보고서</div> <div>1.2.4 마스터플랜 보고서</div> </div>
<div> <div>2. 사업특성</div> </div>	<div> <div>- 문화재보존관리지도 (http://gis-heritage.go.kr/re에서 부지 검색 후 규제정보 검색결과를 캡춰하여 제출)</div> </div>	<div> <div>- 부지 주변 지역의 도시계획 정보를 확인할 수 있는 지도를 첨부 (참조) 도시계획정보서비스 (http://upis.go.kr/upispweb), 서울 도시정보 지도서비스 (http://gis.seoul.go.kr/SeoulGis/Naver/MetroInfo.jsp?tr_code=metroinfo)</div> <div>- 설문조사 관련자료</div> <div>- 언론기사 등 보도자료</div> </div>	<div> <div>2.1.1 문화재보존관리지도</div> <div>2.1.2 부지 주변 도시계획정보</div> </div>

구 분	필 수	선 택	첨 부
2. 부지	<ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획확인서(원) (http://luris.molit.go.kr/web/index.jsp) - 부지 경계 및 레벨을 확인할 수 있는 자료(지적도, 수치지형도(CAD파일)) - 기존 시설이 있을 경우, 건축물 대장 	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 부지상황, 주변 경관, 접근로 등이 확인 가능한 현황사진 - 토지특성조사표 - 부지 주변 위성사진 	2.2.1 토지이용계획확인원 2.2.2 수치지형도 2.2.3 건축물 대장 2.2.4 토지특성조사표
3. 규모		<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 시행지침 및 결정도(해당구역만) - 면적 산출근거 자료(유사사례 분석 등 수요조사 자료) - 각 기관별 시설기준자료 	2.3.1 지구단위계획 시행지침
4. 예산	<ul style="list-style-type: none"> - 공사비 산출근거(조달청 공사비 분석자료, 예산편성 기준자료) 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계비, 감리비, 부대비 등 각종 비용 산출자료 	2.4.1 조달청 공사비 분석자료 2.4.2 20**년 시설예산 기준단가
5. 발주방식		<ul style="list-style-type: none"> - 과업내용서 - 설계지침서 	2.5.1 설계지침서 2.5.2 과업내용서
6. 향후 일정		<ul style="list-style-type: none"> - 유사사례 조사 등 일정검토 자료 	2.6.1 사업 일정계획
7. 사업관리체계		<ul style="list-style-type: none"> - 전담팀, 자문위원회 등 추진협의체 구성 시 운영계획 	2.7.1 TF팀 운영계획

구 분		필 수	선 택	첨 부
[3] 건축계획	1. 배치계획의 주안점		- 배치구상(안), 배치도 - 배치대안 검토자료	3.1.1 배치대안 검토자료
	2. 공간 및 시설 계획의 주안점		- 평면계획(안), 평면도 - 동선계획(안)	3.2.1 평면계획(안)
	3. 지역 활성화에 대한 기여 방안		- 지역과 시설 간 협력·교류방안 등	3.3.1 지역활성화를 위한 기여방안
	4. 향후 시설 운영·활용 계획		- 운영·활용 방식, 주체 등 - 세부적인 운영·활용계획	3.4.1 세부 운영·활용계획

※ ‘필수’ 첨부자료는 사전검토 신청 시 준비하여 제출해야하며, 첨부자료가 누락되었거나 제출내용이 부실할 경우 반려 또는 보완 요청할 수 있음.
 ‘선택’ 첨부자료는 제출가능 시 첨부(첨부자료는 1.1.1, 1.1.2, ...의 순서로 표기)

