



# 2019 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

## 2019 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

Preliminary Review of Public Building Projects : 2019 Annual Report

---

지은이 국가공공건축지원센터 (<http://www.npbc.or.kr>)

펴낸곳 건축도시공간연구소 (<https://www.auri.re.kr>)

출판등록 제2015-41호(등록일 '08.02.18)

인쇄 2019년 12월 26일

발행 2019년 12월 31일

주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

디자인제작 (주) 범신사

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



# 차 례

## CONTENTS

### 제1장 국가 공공건축지원센터 소개

1절 설립목적 및 역할	2
2절 '19년도 국가 공공건축지원센터 업무 성과	7
3절 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획	10

### 제2장 공공건축 사업계획 사전검토 개요

1절 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적	14
2절 공공건축 사업계획 사전검토 개요	16
1. 사전검토 대상	16
2. 사전검토 절차	18
3. 사전검토 주요 내용	22
4. 분야별 외부전문가 활용	23

### 제3장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

1절 2014~2019년 사업계획 사전 검토 수행 종합	26
1. 연도별 수행건수 추이	26
2. 유형별 수행건수 추이	27
2절 2019년 사업계획 사전검토 세부 수행 실적	30
1. 사전검토 세부 현황	30
2. 사전검토 항목별 주요 의견	32

## 제4장 유형별 사업계획 사전검토 수행 현황

1절 교육연구시설 중 학교시설(초·중·고)	38
1. 학교시설 조성 관련 제도 개요	38
2. 학교시설 사업계획 사전검토 수행 현황	41
3. 학교시설 사업계획의 특성 및 문제점	43
4. 학교시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용	46
2절 복합용도시설	51
1. 개요	51
2. 복합용도시설 사업계획 사전검토 수행현황	51
3. 복합용도시설 사업계획의 특성 및 문제점	53
4. 복합용도시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용	56

## 제5장 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

1절 사전검토 의견서 조치 결과	64
2절 공무원 인식조사	67
1. 조사개요	67
2. 조사결과	69
3. 신청시기별·용도별 결과 분석	82
4. 분석 종합	84



2019 공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



## 제1장

# 국가 공공건축지원센터 소개

---

제1절 설립목적 및 역할

제2절 '19년도 국가 공공건축지원센터 업무 성과

제3절 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획



## 제1장 | 국가 공공건축지원센터 소개

### 설립목적 및 역할

#### 1. 공공건축지원센터의 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, 이용편의성, 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 객관

성을 갖추고 공공기관 등이 추진하는 공공건축 사업 및 정책에 대한 지원역할 수행 필요

그림 1-1

공공건축 기획을 지원할  
기구의 필요성

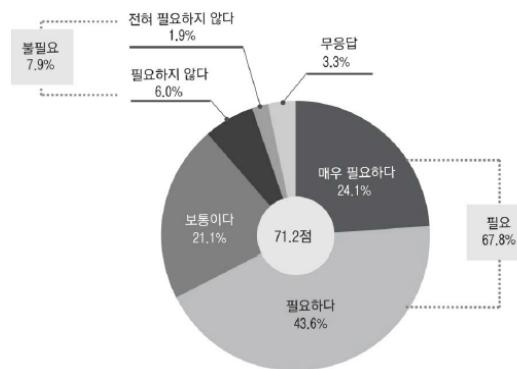
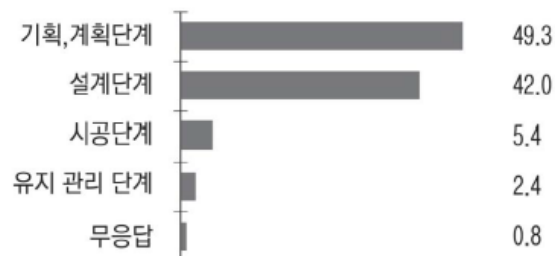


그림 1-2

공공건축 조성과정 중 지원이  
필요한 단계





## 2. 국가 공공건축지원센터 설립 근거 및 목표

### ● 국가 공공건축지원센터 설립 근거

- 국가 공공건축지원센터는 공공건축의 품질 및 가치 향상을 지원하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」에 의거하여 법정센터로 설립<sup>1)</sup>
- 건축도시공간연구소는 2014년 6월 23일 국가 공공건축지원센터로 지정되었으며, 현재 공공건축 사업계획 사전검토, 자문응답 등 법정업무를 수행 중<sup>1)</sup>

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제24조(공공건축지원센터)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있다.
  1. 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 건축기획 업무
  2. 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 같은 조 제4항에 따른 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
  3. 제23조제3항 및 제4항에 따른 자문에 대한 응답 등
- ② 공공건축지원센터가 수행하는 자문에 대한 응답 등의 업무의 범위는 각 호와 같다.
  1. 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
  2. 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
  3. 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
  4. 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
  5. 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
  6. 공공기관 관계자에 대한 교육
  7. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
  8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공건축에 대한 자문 및 지원에 관한 사항

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

- ① 법 제24조제1항에 따른 관계 공공기관은 다음 각 호의 공공기관으로 한다.
  1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원

1) ([국토교통부 공고 제2014-854호] 공공건축 지원센터 지정 공고)

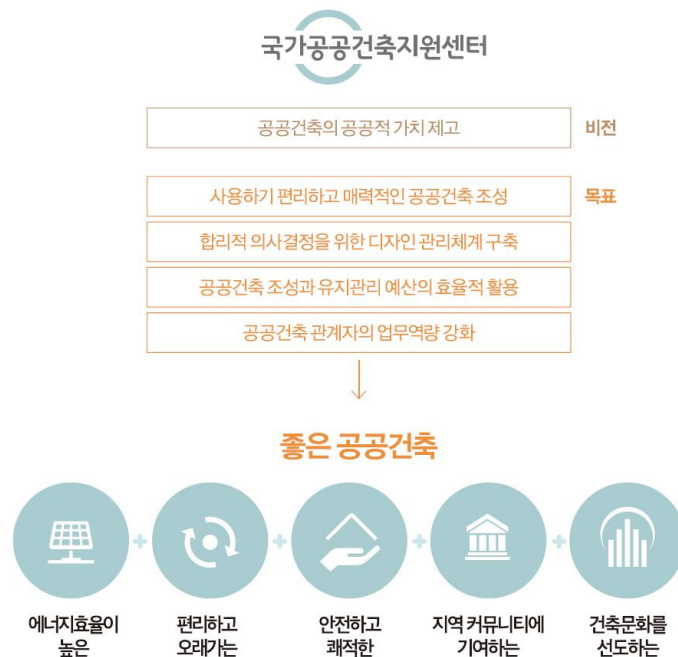
2. 다음 각 목의 사항을 모두 갖춘 공공기관(법 제2조제1항제5호다목 및 라목에 따른 공공기관 및 지방공기업만 해당한다)
- 가. 공공건축 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설
  - 나. 공공건축 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력
  - 다. 공공건축 지원업무 운영규정
- ② 국토교통부장관은 법 제24조제1항에 따라 공공건축지원센터를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공건축지원센터 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

● 국가 공공건축지원센터의 설립 목표 및 주요 업무

- 국가 공공건축지원센터는 공공건축의 공공적 가치 제고를 비전으로 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, 건축도시공간연구소, p.16, 직접인용



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

#### 그림 1-4

#### 국가공공건축지원센터 연혁

#### ● 국가 공공건축지원센터의 설립 연혁

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



## '19년도 국가 공공건축지원 센터 업무 성과

표 1-1

사전검토 접수 현황

### 1. 법정 업무

- 사업계획 사전검토 (사전검토의 자세한 현황은 제3장 참조)
- 사전검토 접수 469건 (검토완료:446건 / 철회·반려:23건)
  - 2018년(224건) 대비 2019년 사전검토 접수건수 210%(469건) 증가

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

- 2018년 대비 2019년 사전검토 접수건수 210% 증가
- 지난 5년 간 월 평균 접수건수(18건) 대비 240% 증가

- 자문에 대한 응답
- 자문접수 건수 233건 (전화 178건 / 방문 8건 / 공문·메일 26건 / 홈페이지 21건)
  - 자문내용은 사전검토 관련 134건(58%), 공공건축물 조성지원 관련 73건(31%), 기타 26건(11%)로 구성

표 1-2

자문응답 수행 현황

자문응답	주요 내용	건수
사전검토 관련	대상·시기, 방법·절차, 사전검토 일반 등	134
조성지원 관련	설계발주방식, 공모운영, 공공건축 기획업무, 디자인관리 등	73
기타	관계자교육, 공공건축DB 등	26

- 공공건축 데이터베이스 구축
- 사전검토 온라인 작성 시스템 구축
- 사전검토DB 고도화 및 홈페이지 운영·유지관리
- 공공건축 통계자료집 발간

### 2. 지원 업무

- 공공기관 관계자 교육
- 공공기관 담당자의 업무기획 능력 강화, 전문가에 대한 행정절차 전반의 이해도



향상 등을 도모하고 이를 통해 전반적인 공공건축사업 업무수행의 효율성 제고

- 기관 방문교육과 집체교육으로 이원화하여 진행하였으며, 방문교육 23회(수강인원 911명), 집체교육 2회(수강인원 978명), 건축사 실무교육 2회(수강인원 96명) 완료

- 공공건축 선도사례 발굴 및 육성을 위한 디자인관리체계 개선 지원

- 서울시 교육청 디자인 관리체계 개선 컨설팅
  - 교육공간 디자인관리체계 개선방향 도출
  - 서울시 교육공간 디자인 관리체계 개선방안 제언
  - 서울시 교육공간 디자인 관리체계 개선방안 구체화
- 충남 당진시 디자인 관리체계 개선 컨설팅
  - 공공건축 조성체계 개선
  - 디자인 관리주체 역량강화
  - 장소기반 사업추진체계 구축
- 역량있는 건축사 DB 구축
  - 접수된 신청자는 총 650명이며, 1차 증빙서류 및 자격여부 판단 후 총 신청자의 70.6%인 459명에 대한 역량있는 건축사 DB 등록
  - 설계공모 심사위원과 관련하여 DB를 요청한 기관에 DB 제공 (36개 기관)

### 3. 연구 업무

- 2019 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

- 매년 시행되는 공공건축 사업계획 사전검토의 수행업무를 종합적으로 정리하고, 사전검토의 개선방향과 중장기 실천전략 도출을 위한 기초자료로 활용 및 그간의 사업계획 사전검토의 성과진단 및 여건변화 예측 등을 바탕으로 사업계획 사전검토 발전방안 제시
- 공공건축 설계용역 발주제도의 현황과 과제
  - 2014년 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 도입된 설계발주 제도의 운영 현황을 진단하여 그간의 성과와 한계를 도출하고, 설계공모 의무 적용 대상 확대 등 새로이 도입되는 설계발주 제도를 고려한 설계발주 제도의 개선방안 마련

- 제안공모 방식 도입취지 명확화, 제한공모 및 지명공모 방식 구체화 방안, 간 이공모방식 도입, 기타 개선사항(심사위원 제척·기피·회피 사유에 대한 규정, 투표제와 채점제 적용의 경직성·무원칙성 등 개선 등) 도출
- 공공건축 유형별·기능별 적정 면적기준 마련
- 사업기획, 사업계획 사전검토, 설계 적정성 검토 등 공공건축 사업의 여러 단계에서 참고하고 활용되는 면적 기준 현황 확인, 공공건축지원센터의 사전검토와 조달청의 설계 적정성 검토 자료를 대상으로 공공건축 유형별 면적 계획 현황 검토
- 올해는 조달청과 협업으로 경찰서, 소방서, 법원청사에 대한 면적 규정을 확인하고, 각 시설에 대한 사전검토(공공건축지원센터)와 설계 적정성 검토(조달청)의 면적 현황 정리 및 분석 후 결과 도출

#### 4. 대외 협력

- 2019 TWN 컨퍼런스 주최
- 주제 : Governance for Public Building and Public Asset Management (국가 공공건축의 조성과 자산관리를 위한 거버넌스 구축 및 운영)
- 일시 : 2019년 10월 24일(목) 14:00~16:30
- 장소 : 세종특별자치시 절재로 194, 건축도시공간연구소 대회의실
- 주최·주관 : 건축도시공간연구소
- 주요 참석자 : TWN 참가국 멤버, 국가 공공건축 관련 정부부처 및 기관 관계자
  - (국내) 기획재정부, 행정안전부(정부청사관리본부), 국토교통부(건축정책관실), 행정중심복합도시건설청, 건축도시공간연구소, 한국자산관리공사, 국가건축정책위원회 등
  - (국외) 캐나다(Public Works and Government Services\_PWGSC), 에스토니아(Riigi Kinnisvara\_RKAS), 멕시코(INDAABIN), 네덜란드(Rijkswastgoedbedrijf\_RVB), 사우디아라비아(SPGA) 등 국가 공공청사 등 국가 공공건축 전담기관 기관장 및 부기관장 등
- 조달청, 캠프, 교육시설·환경연구센터 등 공공건축 사업 실행기관과 협력관계 심화



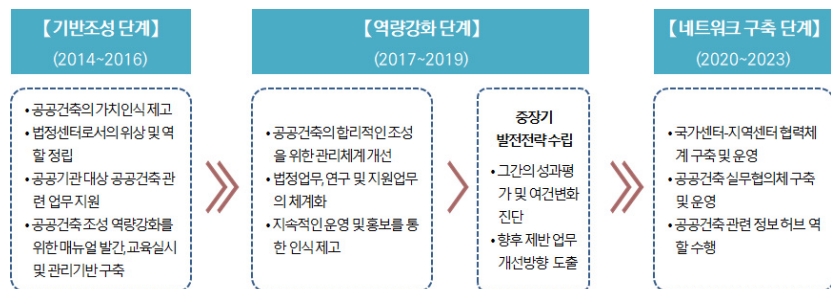
## 국가 공공건축지원센터 중장기 발전계획

### 1. 국가 공공건축지원센터 단계별 중장기 발전계획 (2014년~2023년)

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

그림 1-6

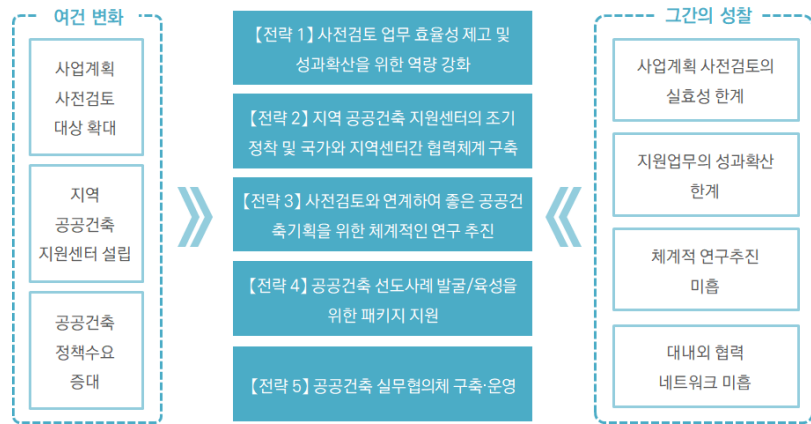
공공건축 지원센터 성과목표  
(~2023년)



## 2) 국가 공공건축지원센터 중장기 발전을 위한 5대 추진전략

그림 1-7

국가 공공건축 지원센터  
중장기 발전을 위한 5대  
추진전략



- (전략 1) 사전검토 업무 효율성 제고 및 성과확산을 위한 역량 강화
  - 건축기획, 공공건축 심의위원회, 성과평가 등 공공건축 관련 절차 개선 대응 및 사업계획 사전검토와의 연계성 강화
  - 사업계획 사전검토 외부전문가 활용 확대
  - 전담인력 확충, 전담인력의 전문성 제고 및 업무 집중을 위한 여건 개선
  - 설계공모 대행, 건축기획 업무 수행 등 「건축서비스산업진흥법」개정에 따른 추가업무 대응 여건 마련
- (전략 2) 지역 공공건축 지원센터의 조기 정착 및 국가와 지역센터간 협력체계 구축
  - 지역 공공건축 지원센터 설립 및 운영과 관련한 기준, 지침 등 마련
  - 지역 공공건축지원센터 설립을 검토 중인 지자체를 대상으로 컨설팅 및 정보 제공 등 지원
  - 사업계획 사전검토 시행 가이드 마련 및 사업계획 사전검토 온라인 시스템 구축 등



- (전략 3) 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
- (전략 4) 공공건축 선도사례 발굴·육성을 위한 패키지 지원
  - (중앙부처 지원 확대) 국가 공공건축물 사업 타당성 검토, 정부청사 면적기준 개편방안 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
- (전략 5) 공공건축 실무협의체 구축 및 운영
  - (공공건축 실무협의체) 한국자산관리공사, 조달청, 광역지자체 전담부서 등 관련 기관의 해당 부서와 공공건축 실무협의체 구성 및 운영
  - (공공건축 정책협의체 구축·운영 지원) 향후 국가건축정책위원회를 중심으로 하는 범부처 정책협의체 구축·운영 지원 및 실무협의체와 연계



2019 공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



## 제2장

# 공공건축 사업계획 사전검토 개요

---

제1절 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와  
목적

제2절 공공건축 사업 계획 사전검토 개요

## 제2장 | 공공건축 사업계획 사전검토 개요

### 공공건축 사업계획 사전검토 시행 근거와 목적

- 「건축서비스산업 진흥법」 제정 및 시행 (2014.6.5.)
  - 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 공공건축물의 용도·규모를 정함(법 제21조)
  - 공공기관이 건축물의 공공적 가치를 구현하고 적정 수준의 품격을 갖추며 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 지원하기 위해 제21에서 규정한 설계공모 우선적용 대상의 경우 사업계획 사전검토를 거치도록 규정(법 제23조)
  - 「건축서비스산업 진흥법」 23조 2항에 따라 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 공공건축지원센터에 공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 받아야 함

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

- ① 삭제
- ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터등"이라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다. 다만, 제22조의2제5항제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우에는 사업계획서에 대한 검토를 수행한 것으로 본다.
- ③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터등에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터등은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대하여 자문하거나 재검토를 요청할 수 있다. 다만, 건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하여야 한다.
- ⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.
- ⑥ 제5항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성, 설계용역 발주 등 해당 사업과 관



련된 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 관리체계 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





## 공공건축 사업 계획 사전검토 개요

### 1. 사전검토 대상

#### ● 사전검토 대상 기관

- 사전검토 대상 “공공기관”은 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제1항제5호에 따라 국가기관과 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 포함

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
  - 5. “공공기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.
    - 가. 국가기관
    - 나. 지방자치단체
    - 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
    - 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

#### 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조(공공기관)

- ① 기획재정부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 “기관”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.
  - 1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
  - 2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관
  - 3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
  - 4. 정부와 제1호 내지 제3호의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
  - 5. 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 당해 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
  - 6. 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

### ● 사전검토 대상 사업

- 사전검토 대상사업은 설계공모를 우선 적용하는 공공건축물로 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 건축물을 말하며, 다음의 경우는 제외대상임
  - 설계비 추정가격이 1억 원 미만인 건축물
  - 「건축법 시행령」별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물
  - 총사업비 또는 총공사비가 500억 원 이상인 사업으로 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」 제37조제2항에 따른 타당성조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 타당성 조사를 시행한 건축물

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

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

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

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



## 2. 사전검토 절차

### ● 신청시기

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

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

- ① (생략)
- 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.  
(이하 생략)

### ● 신청방법

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

그림 2-2

전자공문 수신처(기관명)  
검색 화면

LDAP검색

검색 문자열 : 국립현대미술관

선택된 기관 : 대통령비서실

전체 검색 선택된 기관 하위 검색

검색 문자열 입력 예

1. "출문과" 입력 시 "출문과"만 검색
2. "출문" 입력 시 "출문"을 시작하는 모든 기관 검색
3. "출문" 입력 시 "출문"을 끝나는 모든 기관 검색

결과 : 1개의 기관이 검색되었습니다.

기관이름	전체기관명
<input type="checkbox"/> 건축도시공간연구소	건축도시공간연구소

추가 (A) 이동 (G) 닫기

### ● 사전검토 신청서 보완자료 요청 및 제출

- 사전검토 과정에서 보완 자료를 요청받게 되면 해당 자료를 작성하여 공공건축지원센터에 제출해야 함
  - 보완자료는 요청받은 날로부터 15일 이내에 관련 자료를 제출
  - 보완자료 제출은 메일로 발송 가능
- 공공건축지원센터의 장은 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조 제6항에 따라 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우, 사유를 명시하여 사전검토 신청을 반려할 수 있음
  - 「건축서비스산업 진흥법」 제21조 제2항에 따른 공모방식 우선적용 대상이 아닌 경우
  - 「건축서비스산업 진흥법」 시행규칙 제7조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 별첨 1, 별첨 2를 제출하지 아니하였거나, 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
  - 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제10조 제3항에 따른 보완기간 내(15일 이내) 보완을 완료하지 않은 경우

### ● 사전검토 의견서(결과) 통지 및 검토의견에 대한 활용

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

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

##### ①~④ (생략)

⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.

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

##### ⑦ (생략)



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

①~④ (생략)

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

● 사전검토의 재요청

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제4항에 따라 다음과 같은 변경 사항이 있을 시 사전검토 재요청 필요
  - 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
  - 건축물 등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
  - 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
  - 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
  - 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

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

①~③ (생략)

④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대하여 자문하거나 재검토를 요청할 수 있다. 다만, 건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하여야 한다.

(이하 생략)

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

①~② (생략)

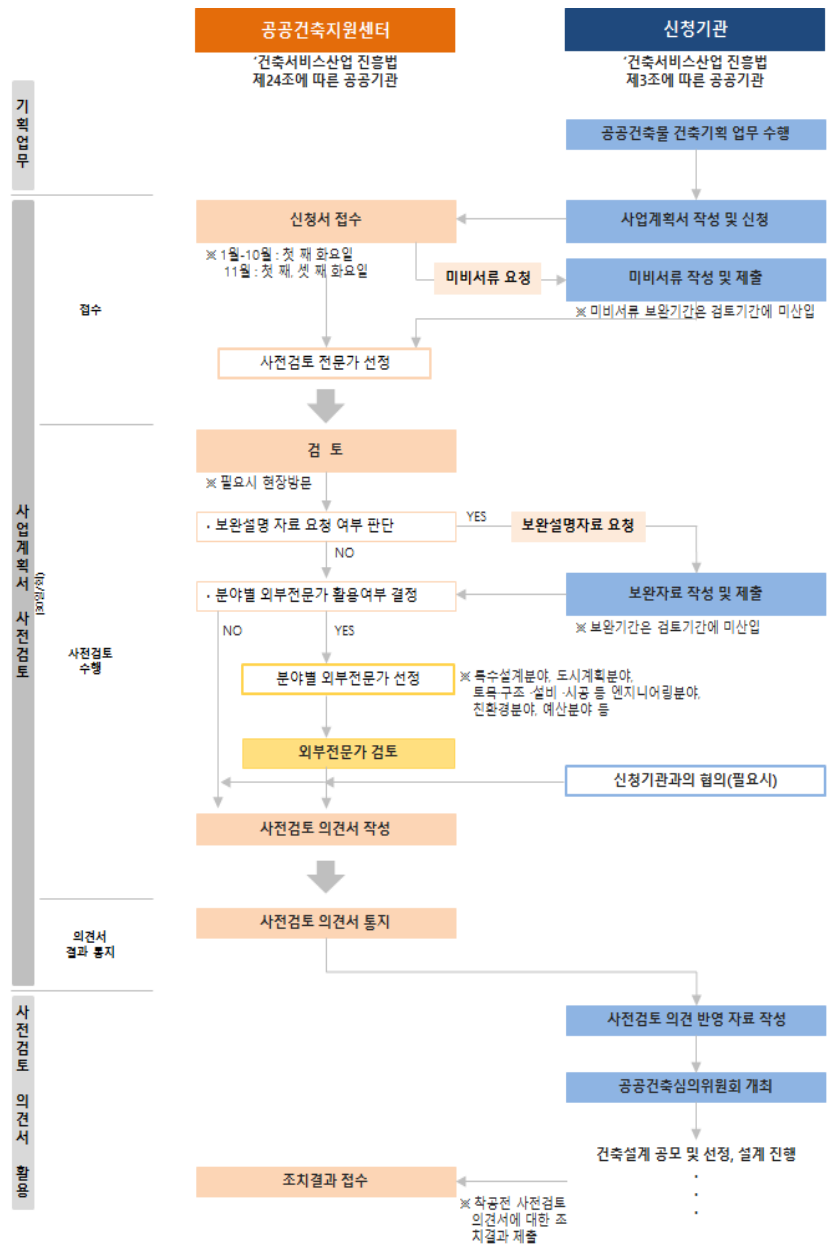
③ 법 제23조제4항 단서에서 "건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제23조에 따른 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우는 제외한다.

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

④ (생략)

그림 2-3

공공건축 사업계획 사전검토  
업무 프로세스





### 3. 사전검토 주요 내용

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

표 2-1

사전검토 주요 내용

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



#### 4. 분야별 외부전문가 활용

- 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조에 따라 사전검토의 전문성을 높이고 운영의 효율성을 제고하기 위해 외부전문가를 활용

##### 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조(외부전문가의 활용)

공공건축지원센터의 장은 사전검토의 전문성 확보를 위해 필요한 경우 별도의 외부 전문가를 활용할 수 있으며, 외부 전문가의 자격 요건은 제12조에 따른다.

##### 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제12조(사전검토 전문가의 선정)

사전검토 업무를 수행하는 자(이하 '사전검토 전문가'라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로 선정한다.

- ① 「건축사법」에 따라 건축사 자격을 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ② 해당 전문분야의 박사학위를 취득한 후 3년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ③ 해당 전문분야의 석사학위를 취득한 후 9년 이상 해당 업무를 수행한 자
- ④ 해당 전문분야의 학사학위를 취득한 후 12년 이상 해당 업무를 수행한 자

- 기타 사전검토 대상 사업의 특수성을 고려하여 다음의 자격을 갖춘 사람을 추가적으로 활용할 수 있음

- ① 「국가기술자격법」에 따라 관련분야의 기술사 자격을 취득한 후 3년 이상의 해당 업무를 수행한 자
- ② 기타 특정분야의 관련자격을 취득한 후 7년 이상의 해당업무를 수행한 자

##### ● 분야별 외부전문가 구성

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



표 2-2

분야별 외부전문가 구성 현황  
(2019년 기준)

검토분야	인원(인)	비율(%)
건축계획	94	90.4
도시계획	4	3.8
토목, 부동산 개발, 구조	3	2.9
조경, 실내건축, 친환경에너지, 기계소방, CM, 문화재	2	1.9
지하철연결, 교통, 건적, 전시기획, 전기통신, 감정평가	1	1.0

● 사업계획 사전검토 분야별 전문가 활용 현황

- 2019.01.01. ~ 2019.12.31. 중 사전검토를 접수하여 통지를 완료한 사업 433건 대상으로 함
- 건축계획 분야 전문가 활용이 거의 대부분을 차지하였고(380건, 97.2%), 사업 특성에 따라 CM, 구조, 교통, 문화재, 친환경에너지 등의 전문가 검토가 이루어짐

표 2-3

분야별 외부전문가 활용 현황  
(2019년 기준)

검토분야	건수(건)	비율(%)	주요 내용
건축	380	97.2	부지현황, 배치계획, 건축물 규모 및 세부 시설계획, 예산 및 일정
CM	5	1.3	감리예산계획의 적정성, 기타 사업관리 고려사항
구조	3	0.8	증축, 리모델링 등 기존 건축물 구조성능 고려사항
교통	1	0.3	운수시설(터미널) 조성 방안, 부지내 차량동선 및 진출입 체계 개선 방안, 교통영향평가 및 심의 대응방안 등
문화재	1	0.3	문화재(건축물)와 연계방안, 전통설계 시 고려사항 등
친환경에너지	1	0.3	저에너지 단지계획 조성, 친환경건축계획 고려사항



2019 공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



## 제3장

# 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

---

제1절 2014~2019년 사업계획 사전 검토 수행  
종합

제2절 2019년 사업계획 사전검토 세부 수행 실적



## 제3장 | 공공건축 사업계획 사전검토 수행 실적

2014~2019년  
사업계획 사전  
검토 수행 종합

## 1. 연도별 수행건수 추이

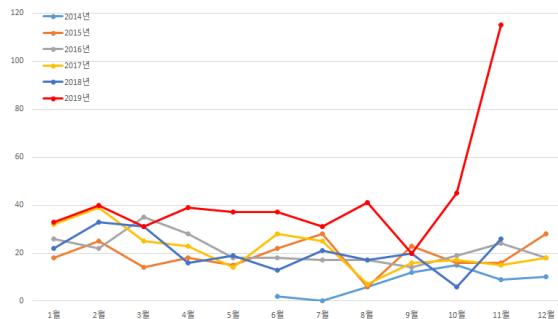
- 2014년 총 54건, 2015년 총 229건, 2016년 256건, 2017년 259건, 2018년 224건, 2019년 469건 접수
- 2018년 접수 건수가 감소한 것은 6월에 실시된 제7회 전국동시지방선거로 인하여 사업추진 일시 지연 등의 영향이 있었던 것으로 예측
- 2019년에 신청건수가 대폭 증가한 원인은 사전검토 제도에 대한 공공기관의 인지도 확대, 18년 지방선거로 순연했던 사업의 추진, 생활SOC 확충정책에 따른 공급물량 증가 등으로 예측
- 2019년 11월 한 달 동안 접수된 사전검토가 2018년 전체 건수의 절반 이상 (51.3%)이며, 2019년 3월, 9월을 제외하면 매월 접수건수 최고치를 갱신
- 2020년 1월 16일부터 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 개정안이 시행됨에 따라 사전검토 대상 사업이 설계비 고시금액에서 1억 원으로 확대되므로 현재 보다 더 많은 사업이 접수될 것으로 예상

표 3-1

연도별 사업계획 사전검토  
접수 현황

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014년	-	-	-	-	-	2	0	6	12	15	9	10	54
2015년	18	25	14	18	15	22	28	6	23	16	16	28	229
2016년	26	22	35	28	18	18	17	17	14	19	24	18	256
2017년	32	39	25	23	14	28	25	7	16	17	15	18	259
2018년	22	33	31	16	19	13	21	17	20	6	26	-	224
2019년	33	40	31	39	37	37	31	41	20	45	115	-	469
합계	131	159	136	124	103	120	122	94	105	118	205	74	1,491

그림 3-1

연도별 사업계획 사전검토 접  
수 현황

## 2. 유형별 수행건수 추이

### ● 신청기관별 현황

- 발주기관별로 보면 기초자치단체가 556건(37.3%)으로 가장 많이 신청하였으며 2015년 이후로는 계속 가장 많이 접수
- 다음으로 국가기관과 공공기관이 각각 313건(21%)로 나타났고, 광역자치단체(9.9%), 교육청(8.6%), 지방공기업(2.2%) 순으로 나타남

표 3-2  
사전검토 신청기관(건)

연도	국가기관	지방자치단체			공공기관	지방공기업	합계
		광역	기초	교육청			
2014년	17 (31.5%)	5 (9.3%)	16 (29.6%)	1 (1.9%)	13 (24.1%)	2 (3.7%)	54 (100.0%)
2015년	50 (21.8%)	12 (5.2%)	68 (29.7%)	25 (10.9%)	64 (27.9%)	10 (4.4%)	229 (100.0%)
2016년	57 (22.3%)	24 (9.4%)	80 (31.3%)	29 (11.3%)	62 (24.2%)	4 (1.6%)	256 (100.0%)
2017년	56 (21.6%)	28 (10.8%)	89 (34.4%)	20 (7.7%)	55 (21.2%)	11 (4.2%)	259 (100.0%)
2018년	56 (25.0%)	29 (12.9%)	66 (29.5%)	18 (8.0%)	55 (24.6%)	0 (0.0%)	224 (100.0%)
2019년	77 (16.4%)	50 (10.7%)	237 (50.5%)	35 (7.5%)	64 (13.6%)	6 (1.3%)	469 (100.0%)
합계	313 (21.0%)	148 (9.9%)	556 (37.3%)	128 (8.6%)	313 (21.0%)	33 (2.2%)	1,491 (100.0%)

### ● 지역(사업대상지 기준)별 현황

- 사업대상지 기준으로 경기도가 290건(19.5%)으로 가장 많으며, 충청남도(108건), 경상북도(100건), 인천광역시(98건), 전라북도(97건) 순으로 나타남

표 3-3  
사전검토 지역별 분포(건)

연도	강원	경기	경남	경북	광주	대구	대전	부산	서울
2014년	3 (5.6%)	11 (20.4%)	5 (9.3%)	9 (16.7%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	1 (1.9%)	3 (5.6%)	4 (7.4%)
2015년	21 (9.2%)	46 (20.1%)	9 (3.9%)	18 (7.9%)	3 (1.3%)	6 (2.6%)	11 (4.8%)	10 (4.4%)	22 (9.6%)
2016년	16 (6.3%)	46 (18.0%)	15 (5.9%)	17 (6.6%)	6 (2.3%)	17 (6.6%)	11 (4.3%)	9 (3.5%)	15 (5.9%)
2017년	12 (4.6%)	51 (19.7%)	19 (7.3%)	16 (6.2%)	10 (3.9%)	14 (5.4%)	12 (4.6%)	11 (4.2%)	12 (4.6%)



연도	강원	경기	경남	경북	광주	대구	대전	부산	서울
2018년	7 (3.1%)	40 (17.9%)	10 (4.5%)	12 (5.4%)	11 (4.9%)	7 (3.1%)	5 (2.2%)	17 (7.6%)	13 (5.8%)
2019년	33 (7.0%)	96 (20.5%)	29 (6.2%)	28 (6.0%)	23 (4.9%)	17 (3.6%)	14 (3.0%)	22 (4.7%)	26 (5.5%)
합계	92 (6.2%)	<b>290 (19.5%)</b>	87 (5.8%)	100 (6.7%)	56 (3.8%)	62 (4.2%)	54 (3.6%)	72 (4.8%)	92 (6.2%)
세종	울산	인천	전남	전북	제주	충남	충북	국외	합계
0 (0.0%)	1 (1.9%)	2 (3.7%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	0 (0.0%)	54 (100%)
14 (6.1%)	1 (0.4%)	9 (3.9%)	13 (5.7%)	17 (7.4%)	3 (1.3%)	15 (6.6%)	9 (3.9%)	2 (0.9%)	229 (100%)
7 (2.7%)	2 (0.8%)	18 (7.0%)	14 (5.5%)	13 (5.1%)	6 (2.3%)	23 (9.0%)	21 (8.2%)	0 (0.0%)	256 (100%)
9 (3.5%)	2 (0.8%)	18 (6.9%)	11 (4.2%)	13 (5.0%)	10 (3.9%)	19 (7.3%)	20 (7.7%)	0 (0.0%)	259 (100%)
10 (4.5%)	3 (1.3%)	21 (9.4%)	13 (5.8%)	20 (8.9%)	7 (3.1%)	15 (6.7%)	13 (5.8%)	0 (0.0%)	224 (100%)
6 (1.3%)	5 (1.1%)	30 (6.4%)	37 (7.9%)	31 (6.6%)	15 (3.2%)	34 (7.2%)	23 (4.9%)	0 (0.0%)	469 (100%)
46 (3.1%)	14 (0.9%)	98 (6.6%)	90 (6.0%)	97 (6.5%)	42 (2.8%)	108 (7.2%)	89 (6.0%)	2 (0.1%)	1,491 (100%)

● 건축물 주 용도별 현황

- 공공청사 등의 업무시설(433건, 29%)이 가장 큰 비중을 차지하였으며, 도서관, 학교 등 교육연구시설(424건), 전시장, 공연장 등 문화집회시설(179건), 체육관 등의 운동시설(134건) 순으로 나타남
- 작년 대비 증가율은 운수시설 1,000%, 운동시설 408%, 노유자시설 170%, 의료시설 160%로 급격히 증가하고 있는 것으로 나타남

표 3-4

사전검토 대상 건축물 주용도  
(건)

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화집회시설	수련시설	숙박시설
2014년	3 (5.6%)	0 (0.0%)	14 (25.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.7%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)
2015년	13 (5.7%)	0 (0.0%)	79 (34.5%)	11 (4.8%)	0 (0.0%)	29 (12.7%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)
2016년	18 (7.0%)	0 (0.0%)	83 (32.4%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	33 (12.9%)	9 (3.5%)	2 (0.8%)
2017년	23 (8.9%)	0 (0.0%)	79 (30.5%)	16 (6.2%)	0 (0.0%)	24 (9.3%)	5 (1.9%)	0 (0.0%)
2018년	16 (7.1%)	3 (1.3%)	49 (21.9%)	10 (4.5%)	0 (0.0%)	28 (12.5%)	6 (2.7%)	0 (0.0%)

연도	공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화집회시설	수련시설	숙박시설
2019년	9 (1.9%)	2 (0.4%)	120 (25.6%)	27 (5.8%)	2 (0.4%)	63 (13.4%)	16 (3.4%)	2 (0.4%)
합계	82 (5.5%)	5 (0.3%)	424 (28.4%)	68 (4.6%)	2 (0.1%)	179 (12.0%)	38 (2.5%)	4 (0.3%)
업무시설	운동시설	운수시설	위락시설	의료시설	1종근생시설	2종근생시설	판매시설	합계
22 (40.7%)	5 (9.3%)	3 (5.6%)	0 (0.0%)	3 (5.6%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	54 (100%)
59 (25.8%)	16 (7.0%)	4 (1.7%)	2 (0.9%)	11 (4.8%)	2 (0.9%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	229 (100%)
65 (25.4%)	23 (9.0%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	10 (3.9%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	256 (100%)
74 (28.6%)	17 (6.6%)	4 (1.5%)	0 (0.0%)	7 (2.7%)	6 (2.3%)	1 (0.4%)	3 (1.2%)	259 (100%)
85 (37.9%)	12 (5.4%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)	5 (2.2%)	7 (3.1%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	224 (100%)
128 (27.3%)	61 (13.0%)	11 (2.3%)	0 (0.0%)	13 (2.8%)	13 (2.8%)	1 (0.2%)	1 (0.2%)	469 (100%)
433 (29.0%)	134 (9.0%)	27 (1.8%)	2 (0.1%)	49 (3.3%)	33 (2.2%)	3 (0.2%)	8 (0.5%)	1,491 (100%)

#### ● 건축행위별 현황

- 신축이 1,082건(72.6%)으로 가장 많으며, 증축(284건), 대수선(40건), 리모델링(36건) 순으로 나타남

표 3-5  
사전검토 건축행위(건)

연도	신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	합계
2014년	40 (74.1%)	9 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (5.6%)	2 (3.7%)	0 (0.0%)	54 (100%)
2015년	157 (68.6%)	57 (24.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	10 (4.4%)	3 (1.3%)	229 (100%)
2016년	180 (70.3%)	61 (23.8%)	4 (1.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	10 (3.9%)	256 (100%)
2017년	196 (75.7%)	44 (17.0%)	6 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (3.5%)	0 (0.0%)	4 (1.5%)	259 (100%)
2018년	181 (80.8%)	26 (11.6%)	3 (1.3%)	0 (0.0%)	2 (0.9%)	11 (4.9%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)	224 (100%)
2019년	328 (69.9%)	87 (18.6%)	9 (1.9%)	2 (0.4%)	4 (0.9%)	15 (3.2%)	6 (1.3%)	18 (3.8%)	469 (100%)
합계	1,082 (72.6%)	284 (19.0%)	22 (1.5%)	2 (0.1%)	6 (0.4%)	40 (2.7%)	19 (1.3%)	36 (2.4%)	1,491 (100%)



## 2019년 사업계획 사전검토 세부 수행 실적

### 1. 사전검토 세부 현황

#### ● 사전검토 접수

- 사전검토 접수 : 469건 (완료 446건, 반려·철회 23건)
- 설계용역 입찰 공고 이후 사전검토를 신청하거나, 용도상 면제 대상에 해당하는 경우 철회·반려하고, 설계비가 고시금액(2억 원) 미만인 사업은 차년도로 접수 지연 안내

표 3-6

2019년 사전검토 접수  
현황

구분	2019년												총합
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
접수	33	40	31	39	37	37	31	41	20	45	115	-	469
완료	31	38	27	39	35	36	30	40	17	44	109	-	446
철회·반려	2	2	4	0	2	1	1	1	3	1	6	-	23

#### ● 신청기관별 현황

- 발주기관별 신청 건수는 기초자치단체 237건(50.5%), 국가기관 77건(16.4%), 공공기관 64건(13.6%), 광역자치단체 50건(10.7%)의 순으로 나타났으며, 지방공기업은 6건(1.3%)에 그침

표 3-7

사전검토 신청기관(건)

국가기관	지방자치단체			공공기관	지방공기업	합계
	광역	기초	교육청			
77 (16.4%)	50 (10.7%)	237 (50.5%)	35 (7.5%)	64 (13.6%)	6 (1.3%)	469 (100%)

#### ● 지역(사업대상지 기준)별 현황

- 사업대상지 기준으로 경기도가 96건(20.5%)으로 가장 많으며, 전라남도(37건), 충청남도(34건), 강원도(33건)의 순임



표 3-8  
사전검토 지역별 분포(건)

강원도	경기도	경상 남도	경상 북도	광주 광역시	대구 광역시	대전 광역시	부산 광역시	서울 특별시	합계
33 (7.0%)	96 (20.5%)	29 (6.2%)	28 (6.0%)	23 (4.9%)	17 (3.6%)	14 (3.0%)	22 (4.7%)	26 (5.5%)	
세종특별 자치시	울산 광역시	인천 광역시	전라 남도	전라 북도	제주특별 자치도	충청 남도	충청 북도	국외	
6 (1.3%)	5 (1.1%)	30 (6.4%)	37 (7.9%)	31 (6.6%)	15 (3.2%)	34 (7.2%)	23 (4.9%)	0 (0.0%)	469 (100%)

● 건축물 주 용도별 현황

- 공공청사 등의 업무시설(129건, 27.5%)이 가장 큰 비중을 차지하였으며 도서관, 학교 등 교육연구시설(120건, 25.6%), 문화집회시설(63건, 13.4%), 운동시설(61건, 13.0%) 순으로 나타남

표 3-9  
사전검토 건축물 용도(건)

공동주택	관광휴게시설	교육연구시설	노유자시설	단독주택	문화집회시설	수련시설	숙박시설
9 (1.9%)	2 (0.4%)	120 (25.6%)	27 (5.8%)	2 (0.4%)	63 (13.4%)	15 (3.2%)	2 (0.4%)
업무시설	운동시설	운수시설	의료시설	1종 근생시설	2종 근생시설	판매시설	총합
129 (27.5%)	61 (13.0%)	11 (2.3%)	13 (2.8%)	13 (2.8%)	1 (0.2%)	1 (0.2%)	469 (100%)

● 건축행위별 현황

- 신축이 328건(69.9%)으로 가장 많고, 증축(87건, 18.6%)도 높은 비율을 보였으며, 대수선·리모델링도 33건(7%)으로 나타남

표 3-10  
사전검토 건축행위(건)

신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	총합
328 (69.9%)	87 (18.6%)	9 (1.9%)	2 (0.4%)	4 (0.9%)	15 (3.2%)	6 (1.3%)	18 (3.8%)	469 (100%)

● 총사업비별 현황

- 총사업비 규모는 100~200억 원 미만의 사업이 가장 많았고(170건, 36.2%) 200억 원 미만의 사업이 전체의 70.3%(330건)을 차지함

표 3-11

사전검토 총사업비(건)

50억 원 미만	50~100억 원	100~200억 원	200~300억 원	300~500억 원	500억 원 이상	합계
22 (4.7%)	138 (29.4%)	170 (36.2%)	65 (13.9%)	68 (14.5%)	6 (1.3%)	469 (100%)

### ● 설계발주방식별 현황

- 일반설계공모가 전체의 70.1%(329건)를 차지하고 제안공모의 비중도 21.3%(100건)를 차지함
- 이 밖에도 2단계 설계공모 3건, 제한공모 5건이 있었으며, 입찰(PQ)로 신청한 사업이 25건(5.3%)임

표 3-12

사전검토 설계발주방식 (건)

설계공모				사업수행 능력평가(PQ)	기타	합계
일반 설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
329 (70.1%)	100 (21.3%)	3 (0.6%)	5 (1.1%)	25 (5.3%)	7 (1.5%)	469 (100%)

## 2. 사전검토 항목별 주요 의견

### 1) 사업추진 절차·일정 관련

- (사업추진절차) 사업 추진을 위한 합리적 절차 수행 여부 확인 및 대처방안 제시
  - 도시관리계획(지구단위계획) 변경, 도시계획시설 결정(변경) 등 상위 도시계획 관련 절차 이행
  - 부지제한사항(문화재보존영향 검토대상구역, 비행안전구역 등)에 대한 관련기관 사전협의 및 절차 이행
  - 사업일정에 여유가 있는 경우 사업 기획단계에 면밀한 수요조사를 추가 시행 권장

- (사업추진일정) 공공건축 품질 확보를 위한 적정 설계기간 및 공사기간 제시
  - 설계자 선정 후 협의기간 및 내부의사결정, 단계별 성과품 제출·승인, 각종 인·허가 및 인증에 소요되는 기간을 포함하여 설계기간은 최소 6개월 이상 확보 유도
  - 설계적정성 검토와 설계경제성 검토(VE)를 시행할 경우 각각 최소 2개월 이상 (준비 및 보완기간) 추가 확보 유도
  - 설계 완료 후 물량, 공사원가 산출 등 공사발주 준비기간은 최소 2개월 확보 유도
  - 지반조사 결과, 부지조성 기간 및 공사가 불가능한 집중호우기·동절기 기간을 고려하여 적정 공사기간 산정 여부 검토

## 2) 사업예산의 적정성 검토 관련

- (공사비) 유사사례, 부지의 특수여건, 물가상승률 감안한 공사비의 적정성 검토
  - ‘2016 공공건축물 유형별 공사비 분석(조달청)’, ‘2017 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)’의 유사사례와 물가상승률을 고려하여 공사비의 적정성 판단
  - 사업의 특수 여건 및 부지 현황에 따라 공사비 증액 필요성을 검토하여 필요 시, 예산 추가 확보 또는 예산에 적합한 건축규모로 변경 계획 유도
  - 부지 내 기존 건축물의 철거가 필요한 경우 철거공사비 별도 확보 및 필요 시 석면해체작업 감리비 확보하도록 함
- (부대비) 법정요율을 적용한 설계·감리비 산출, 각종 부대비의 별도 확보
  - 설계비는 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2015-911호)’ 제11조에 따라 건축물의 종별·난이도에 따른 ‘건축설계 대가요율(별표4)’에 각종 인증 관련 추가요율(제11조제4항)을 가산하여 적정하게 산정되었는지 검토하여 적정 설계비를 제시
    - 제11조제2항에 따라 1동의 건축물에 2이상의 용도를 복합적으로 조성하는 시설의 경우, 각 종별 가장 넓은 바닥면적을 가진 건축물의 종별을 적용하고,

각 종별 바닥면적이 동일할 경우 그 중 높은 건축물의 종별을 적용하여 설계비 산출하도록 함

- ‘조달청 맞춤형 서비스’를 이용할 경우 BIM(Building Information Modeling-건설정보모델링) 설계 적용 단계 및 업무범위를 고려하여 적정 설계비 확보하도록 함
- 또한 조달청 맞춤형 서비스수수료가 누락되지 않도록 부대비 산정
- 비상주감리, 상주감리, 건설사업관리 등 사업의 용도 및 규모 등에 따른 법적 사항, 사업추진의 특수성 등을 고려하여 적정 감리방식을 검토
- 감리비는 감리방식에 따라 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2015-911호)’ 또는 ‘건설기술용역 대가 등에 관한 기준(국토교통부고시 제2017-414호)’을 참고하여 산정
- 설계공모보상, 측량 및 지반조사, 각종 평가 및 조사, 각종 인증, 설계의도구현 등 설계비와 별도로 구분하여 확보하여야 하는 부대비용을 제시

### 3) 건축디자인 기본방향 관련

- (마스터플랜) 개별 건축물 계획에 앞서 전체 부지를 대상으로 마스터플랜 수립을 권장
  - 대학캠퍼스, 각종 단지 등 넓은 부지에 다수의 건축물이 있거나 계획되는 경우 전체 부지를 대상으로 마스터플랜을 먼저 수립하고 마스터플랜에 따라 개별 건축물을 계획하도록 유도
- (배치 및 외부공간계획) 사업대상지의 입지 여건, 주변 건축물 현황을 고려한 배치계획
  - 사업대상지 주변 가로의 경관을 고려한 건축물의 위치 및 형태 계획 유도
  - 시설 보안을 고려하여 외부공간 개방 범위를 정하고, 지역주민의 접근과 활용을 고려한 외부공간을 계획하여 공공건축의 공공성 확보 유도
  - 향후 증축이 예상되는 경우 증축 방식을 검토 하여 필요한 경우 유보지 확보
  - 외부공간 조성비용이 누락되지 않도록 사업예산계획을 수립하고 예산에 적합

#### 한 외부공간 계획을 유도

- (건축규모 및 공간계획) 수요, 시설운영계획, 예산에 적합한 건축규모 및 공간계획
  - 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 면밀한 수요조사를 추가로 실시하여 시설의 활용도를 제고하도록 유도
  - 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획을 수립하고 구체적인 요구사항을 설계공모지침서에 명시
  - 시설유형별 세부기준이 마련되어 있는 경우 해당기준을 제시하여 적합하게 설계 하도록 함
  - 사업예산이 부족하고 예산의 추가확보가 불가능한 경우 건축 규모 조정 유도
  - 건축물의 원활한 순기능 및 쾌적한 실내 환경을 확보하기 위한 적정 공용면적 비율(30~35%) 확보 유도
- (리모델링) 기존시설의 각종 조사 및 진단 수행, 예산을 고려한 공사범위 결정 유도
  - 구조 정밀안전진단, 내진성능평가, 설비진단, 에너지진단 등을 시행하여 건축물 성능개선의 방향을 설정
  - 예산의 범위 내에서 가능한 공사범위를 초기에 확정하고, 예산이 부족할 경우 우선순위를 정하여 단계별 사업 추진 유도
  - 리모델링 설계는 신축건물의 설계에 비해 업무량이 증가하므로 추가 비용을 고려하고, 각종 조사 및 진단비용은 설계비와 별도로 마련할 것
  - 최근 강화된 소방 및 설비기준, 통신장비 증가 등에 따라 코어부 확장(엘리베이터, 방화셔터, 샤프트 등) 및 기계·전기 관련설의 증가가 불가피하므로 이를 고려한 규모 및 예산계획 필요
- (기타) 각종 인증 의무대상 여부 검토 및 유지관리 성능 고려
  - 각종 인증, 영향평가, 문화재조사 적용의 적정성을 검토
  - 모범적인 공공건축 조성을 위해 저에너지 건축물, 주변환경과 조화로운 외관 계획, 유지관리의 경제성, 범죄예방을 고려한 설계를 유도



- 특히 2020년부터 연면적 1,000㎡ 이상 규모의 공공건축물에 적용되는 제로 에너지건축 설계 의무화를 고려하도록 제시
- (설계발주 방식) 사업특성에 적합한 발주방식 검토 및 효과적인 평가기준 제시
  - 타당성조사 및 기본계획 등을 통해 사업계획이 구체화되어 변동요인이 적은 경우 일반설계공모 적용을 권장
  - 특수시설로서 유사경험 및 역량있는 설계자를 선정하여 협력적인 설계 진행이 필요한 경우 제안공모방식을 권장하고 제안공모의 경우 사업에서 요구되는 주요 쟁점사항을 바탕으로 제안공모과제를 구체적으로 확정하도록 제안
  - 설계공모 대상임에도 사전사업수행능력평가(PQ)에 따른 적격심사를 요청하는 경우, 노후설비 교체 위주의 사업 등 특수한 경우에 한하여 허용
- (사업관리체계) 발주기관 담당부서의 전문성을 고려하여 디자인 관리방안 제시
  - 해당 시설의 품질·품격 제고를 위해 건축분야 전문가로 구성된 자문위원회 운영을 권장
  - 사업계획 내용과 설계요구사항을 설계공모지침서에 구체적이고 합리적으로 명시하기 위해 관련 분야 전문가의 자문·검토 등 적극적인 협업을 권장
  - 발주 담당부서의 전문성이 미흡한 경우 총괄계획가 선정, 자문위원회 운영 등 사업 전 단계에 걸쳐 전문적이고 합리적인 사업관리가 가능하도록 보완 방안 마련 유도
- (모니터링) 향후 타 사업에 참고자료로 활용될 수 있도록 지속적인 모니터링 시행
  - 모니터링을 통해 예상 설계·공사비 및 기간과 실제 소요된 설계·공사비 및 기간의 비교·분석, 기획업무 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료후의 실제 수요 및 공사효과의 비교·분석, 사용자 만족도, 주변 환경의 변화 및 영향 등을 종합적으로 점검·확인하도록 의견 제시



2019 공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



## 제4장

# 유형별 사업계획 사전검토 수행 현황

---

제1절 교육연구시설 중 학교시설(초·중·고)

제2절 복합용도시설



## 제4장 | 유형별 사업계획 사전검토 수행 현황

### 교육연구시설 중 학교시설 (초·중·고)

- 19년도 연차보고서에서는 공공건축 유형 중 연면적 기준으로 가장 상위에 랭크된 교육연구시설 중 학교시설(초·중·고)와 “생활SOC 복합화” 정책 등으로 최근 조성 건수가 증가하고 있는 복합용도시설을 중점 대상으로 설정

#### 1. 학교시설 조성 관련 제도 개요

- 학교시설 사업 유형은 「건축법」 제3조5 [별표1] 용도별 건축물의 종류에 따라 교육연구시설에 해당하며 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교로 규정
- 학교신설은 「지방교육자치에 관한 법률」 제20조에 따라 교육감의 권한으로 규정하며 각 시·도교육청에서 해당 업무를 담당
- 지방교육재정의 예산편성 권한은 지방자치단체(시·도, 시·도교육청, 시·군 및 자치구)에게 부여

#### ● 학교시설 조성 절차

- 교육부에서는 학교 신설에 소요되는 총사업비가 100억 원이상인 경우 중앙투자심사를 실시하여 학교 신설의 타당성을 객관적으로 점검하고, 심사 승인 사업의 경우 학교 신설을 위한 교부금을 지원

표 4-1

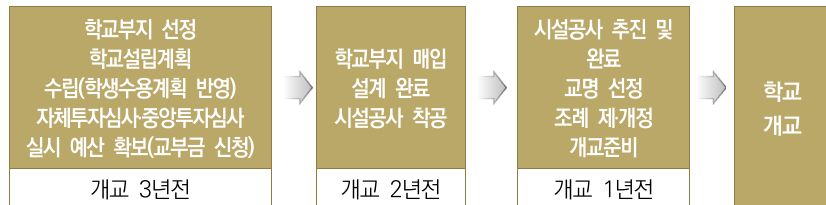
예산편성 절차

교육부	예산안 편성 지침 수립 및 시·도교육청 통보
시·도교육청	예산안 편성
시·도교육청	예산안 지방의회 제출
지방의회	예산안 심의·의결·이송
시·도교육청	예산 교육부 보고 및 고시(지방의회로부터 이송받은 이후 지체없이)

출처 : 2019년 서울특별시교육비특별회계 예산편성 기본지침, p.4.



표 4-2  
공립학교 설립 주요 절차 흐름도



※ 사도교육청에 따라 설립 절차 및 시기 등은 변경될 수 있음

출처 : 학교 신설 절차 상세 분석, 지방교육재정알리미(<http://www.eduinfo.go.kr/portal/pfincBbs/secretYnChk.do?bbsCd=FSL1005&seq=42195&ansTag=N&currPage=1&pageSize=15&searchWd=>)

#### ● 학교 예산운용 및 시설관련 기준

##### - 고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정, 대통령령

- 유치원·초등학교·중학교·고등학교·공민학교·고등공민학교·고등기술학교와 이에 준하는 각종학교(이하 “각급학교”)의 설립·운영에 필요한 시설 및 설비기준규정

##### 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정, [별표 2] 체육장의 기준면적(제5조제2항관련)

(단위 : m<sup>2</sup>)

학 교	학생수별 기준면적		
	40명이하	41명이상	
유치원	160	120+N	
초등학교·공민학교 및 이에 준하는 각종학교	600명이하	601명이상 1,800명이하	1,801명이상
	3,000	1,800+2N	3,600+N
중학교·고등공민학교 및 이에 준하는 각종학교	600명이하	601명이상 1,800명이하	1,801명이상
	4,200	3,000+2N	4,800+N
고등학교·고등기술학교 및 이에 준하 는 각종학교	600명이하	601명이상 1,800명이하	1,801명이상
	4,800	3,600+2N	5,400+N

##### 비고

- N은 각급학교의 전학년의 학생정원을 말한다.
- 교내에 수영장·체육관·강당·무용실등 실내체육시설이 있는 경우 실내체육시설 바닥면적의 2배 면적을 제외
- 「초·중등교육법」 제30조의 규정에 의한 통합·운영학교 및 동일구내에 2이상의 각급학교가 위치하는 경우에는 각 학교 급별 기준면적을 합한 면적을 적용
- 주간수업과 야간수업을 겸하여 행하는 학교에 대하여는 그중 인가학생정원이 많은 것을 기준



- 학교시설 예산 교부 기준면적, 교육부

- 신설학교 입지여건에 따라 건축면적이 초과하는 경우 기준을 초과하는 건축면적은 자체 예산으로 반영

고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정, [별표 1]교사의 기준면적(제3조제3항관련)

(단위 :  $m^2$ )

학 교		학생수별 기준면적		
유치원		40명 이하	41명 이상	
		5N	80+3N	
		교사 중 교실 총면적 2.2N		
초등학교·공민학교 및 이에 준하는 각종학교		240명이하	241명이상 960명이하	961명이상
		7N	720+4N	1,680+3N
중학교·고등공민학교 및 이에 준하는 각종학교		120명이하	121명이상 720명이하	721명이상
		14N	1,080+5N	1,800+4N
고등학교·고등기술학 교 및 이에 준하는 각종학교	계열별	120명이하	121명이상 720명이하	721명이상
	인문계열	14N	960+6N	1,680+5N
	전문계열		720+8N	2,160+6N
	예·체능계열		480+10N	1,920+8N

비고

1. N은 각급학교의 전학년의 학생정원을 말한다.
2. 위 표의 고등학교 계열구분은 시·도교육감이 정하는 바에 의하되, 동일고등학교에 20이상의 계열이 있는 경우에는 각 계열별 기준면적을 합한 면적을 적용한다.
3. 「초·중등교육법」 제30조의 규정에 의한 통합·운영학교 및 동일구내에 2이상의 각급학교가 위치하는 경우에는 각 학교 급별 기준면적을 합한 면적을 적용한다.
4. 주간수업과 야간수업을 겸하여 행하는 학교에 대하여는 그중 인가학생정원이 많은 것을 기준으로 한다.
5. 수준별 교육과정의 심화·보충 학습에 필요한 시설의 기준면적은 지역 및 학교 특성에 따라 시·도교육감이 별도로 정할 수 있다.

표 4-3

교육부 학교시설 예산 교부  
기준면적

(단위 :  $m^2$ )

학교급별	18학급	24학급	30학급	36학급	42학급	48학급
초등학교	7,132	8,536	10,165	11,345	13,087	14,713
중학교	7,698	8,916	10,397	12,346	13,827	15,345
고등학교	8,701	10,519	12,056	14,005	15,917	17,792

출처 : 2019년 서울특별시교육비특별회계 예산편성 기본지침

표 4-4

체육관 기준면적

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분		12학급	18학급	24학급	30학급	36학급	42학급	비고
학교 신·개축	초	675	675	736	768	768	828	기준
	중	675	736	768	828	828	828	
	고	675	736	768	828	828	828	
기존학교 증축	초	810	810	883	922	922	994	20% 가산
	중	810	883	922	994	994	994	
	고	810	883	922	994	994	994	

출처 : 2019년 서울특별시교육비특별회계 예산편성 기본지침

## - 그 밖의 학교시설 관련 가이드라인 등

- 학교공간혁신 가이드라인, 교육부
- 학교시설 계획·설계 지침 및 시설기준 개발 연구, 한국교육개발원
- 학교시설 내진성능 평가 및 내진보강 가이드라인, 한국교육개발원

## 2. 학교시설 사업계획 사전검토 수행 현황

## ● 학교시설 사업계획 사전검토 수행 개요

- 2019년 사전검토를 수행한 학교시설은 총 15건

표 4-5

학교시설 월별 사전검토 수행  
현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2019	0	1	2	0	0	5	3	2	0	2	0		15

## ● 건축행위 유형

- 신축이 11건으로 가장 많으며, 개축 2건, 증축 및 이전 각 1건

표 4-6

건축행위 유형별 학교시설 사  
전검토 수행현황

신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	총합
11	1	2	0	1	0	0	0	15



#### ● 학교시설 유형별 현황

- 중학교가 6건으로 가장 많았고, 초등학교와 특수학교가 각 4건, 고등학교가 1건

표 4-7

학교시설 유형별 사전검토 수  
행현황

초등학교	중학교	고등학교	특수학교	합계
4	6	1	4	15

#### ● 발주기관 유형별 현황

- 학교시설 중 초·중·고등학교는 거의 대부분 지자체 교육청이 발주하며, 일부 특수학교는 국·공립대학교 부설로 수행

표 4-8

발주기관 유형별 현황

국가	지자체			공공기관	지방공기업	합계
	광역	기초	교육청			
2	0	0	13	0	0	15

#### ● 설계발주방식(신청)별 현황

- 학교시설 사업계획 사전검토 사업의 설계발주방식은 설계공모방식이 총 14건, PQ를 통한 입찰방식이 1건임
- 설계공모방식 중에서는 일반설계공모와 제안공모가 각각 7건임

표 4-9

학교시설의 설계발주방식  
현황

설계공모				사업수행 능력평가(PQ)	기타	합계
일반 설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
7	7	0	0	1	0	15

#### ● 총사업비 규모별 현황

- 총사업비 규모는 200~300억 원 미만이 7건으로 가장 많으며, 다음으로 300~500억 원 4건, 100~200억 원 2건, 50~100억 원과 500억 원 이상 각각 1건임

표 4-10

학교시설 사전검토 총사업비  
현황

50억 원 미만	50~100 억 원	100~200 억 원	200~300 억 원	300~500 억 원	500억 원 이상	합계
0	1	2	7	4	1	15

표 4-11

학교시설 사전검토 연면적  
현황

5천㎡ 미만	5~10천㎡	10~15천㎡	15~20천㎡	20~30천㎡	30천㎡ 이상	합계
1	2	7	1	2	2	15

#### ● 연면적 규모별 현황

- 연면적 규모별로는 다양하게 분포하고 있는데, 10천㎡ 이상 15천㎡ 미만의 사업이 7건으로 가장 많음

### 3. 학교시설 사업계획의 특성 및 문제점

#### ● 학교시설 노후화에 따른 리모델링 수요 증가

- 학교시설의 남녀공학 전환, 시설 노후화로 인한 재난위험시설 판정 등으로 교육환경개선을 위한 증·개축 수요 증가
- 공사기간 중 학사운영을 위한 대체공간 확보, 단계별 이전 및 철거, 학사일정 등을 고려한 공사일정 및 시공계획에 대한 면밀한 검토 필요
- 기존 학교시설을 최신 교과과정과 강화된 법 기준에 부합하는 시설로 리모델링하기 위해서는 단순개보수 수준 이상의 공사범위와 공사비가 예상되나, 현재 학교시설 신설 교부단가 기준은 이러한 특수조건을 구체적으로 반영하였다고 판단하기 어려움 (신축 공사비의 60~70%로 일률 적용)
- 설계용역의 과업내용에 기존 시설의 현황조사 및 도면작성 등 추가적인 업무가 발생하나, 이에 대한 업무비용이 반영되지 못하는 한계 (일반적인 신축설계 용역비 적용 또는 계획설계에 해당하는 비용 누락 등)

#### ● 학교시설과 주변 도시적 맥락을 고려한 공간계획 방향 검토 필요

- 학생의 안전한 통학환경을 위한 동선계획 및 안전관리 대책이 사업계획 수립 시 고려될 필요
- 신설 택지개발지구 등의 경우 개교시점과 인근 주거단지 공사일정이 상이하여 개교 이후에도 인근지역의 공사가 진행되는 경우가 다수
- 구도심의 경우 학교 주출입구 주변으로 보차혼용도로, 불법주차 문제 등으로

학생의 보행안전을 저해하는 경우가 많으므로 사전에 교통 관련 부서 등과 협의를 통해 도로 및 보행환경개선을 위한 대책이 마련될 필요

● 학교시설 복합화에 따른 시설 운영관리 방안, 공간조성 방향 구체화 필요

- 최근 학교시설 복합화 사업 등으로 지역 주민 등의 학교시설 이용 빈도가 높아지는 추세
- 학생의 안전 및 관리를 위한 동선계획 및 경계설정과 시설에 대한 지역주민의 이용 활성화 도모를 함께 고려한 공간의 개방범위와 분리, 연계 등에 대한 계획지침 마련 필요

● 실수요 및 향후 여건변화에 대한 검토 부족

- 학교 교실당 면적 60~67㎡를 일률적으로 적용하는 경우가 많아, 초·중·고등 학생의 신체치수와 학급당 인원수 차이 미반영
- 학교시설 계획 기준, 지침은 체계적으로 마련되어 있으나 여전히 표준적 설계 지침에 의존하는 경향이 커 변화하는 교과과정을 반영하기에 한계
- 사용자보다는 관리감독 측면이 강조되는 공간계획 지침 여전
  - 예시: ‘교실은 학생들의 안전한 보호관찰을 위해 사각지대가 없도록 계획하고 출입구에서 실 내부를 관리·감독하기 용이하게 설계’
- 특화공간에 대한 구체적 지침이 부족하며, 학년별 특성 및 교수학습방법의 다양화, 자유학기제 시행, 교과외 활동 등을 고려하여 공간조성 방향 구체화 필요
- 가변성 확보, 학생 수 감소 시 교실 용도 전용 등 향후 학생 수 변화에 유연하게 대응할 수 있는 시설운영 방안이 사업초기부터 마련될 필요

● 설계과정에서의 설계내용 변경 가능성

- 일반 설계공모를 적용하는 사업의 경우, 사용자 참여형 설계, 발주기관 및 퍼실리테이터 의사 반영 등 이후 설계내용의 변경을 유발하는 요인 다수
- ‘학교공간혁신 가이드라인’(교육부) 등을 통해 사용자 참여 설계 방향을 체계화하는 노력은 이루어지고 있으나, 제도적으로 정착하기까지 시간 소요 예상
- 사업초기부터 관련 협의체 구성, 총괄조정을 담당하는 전문가 참여방안, 설계

발주 방식 등이 면밀히 검토될 필요

● 학교시설 개교일정에 따른 설계기간 촉박

- 일반 공공건축 사업 대비 설계 일정이 촉박(5~6개월)하며 설계자 선정 후 협의기간, 내부 의사결정과정 등에 따라 설계기간이 추가적으로 고려될 필요
- 또한 사용자 참여형 설계를 도입하고자 하는 경우 이를 반영한 설계기간 확보 필요

● 공사비에 대한 교부단가 및 교육청 예산편성 지침의 현실화 필요

- 에너지절감 등 각종 인증 강화, 학교 건축 디자인 개선 등 공공건축 품질 확보를 위한 정책 및 제도 변화에 따라 적정 공사비 확보가 필요하나, 여전히 타 용도에 비해 낮은 수준

표 4-12

2017년 조달청 공사유형별  
기준공사비 비교

건축물 유형	사례	연면적	기준공사비(천원)
대형공사	1	24,733	2,333
	2	52,592	2,227
	3	10,743	2,114
교정시설	1	1,318	1,946
격납고	1	3,750	1,945
중고등학교	1	11,723	1,770
	2	9,138	1,729
	3	11,474	1,791
	4	11,870	1,735
	5	9,055	1,892
초등학교	1	11,654	1,717
	2	9,434	1,811
	3	10,790	1,764
	4	10,930	1,733
	5	12,534	1,727
공장	1	6,701	1,626
	2	2,930	1,528
	3	2,930	1,477
창고	1	26,631	1,123

## 4. 학교시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

### 1) 지역 및 부지특성

- 사업부지의 도시적 맥락을 고려한 계획방향 검토
  - 도시재생사업, 지구단위계획 등 사업 대상지 인근의 도시개발계획을 참고하여 학교시설과의 연계성을 검토하고, 필요 시 유관기관과 협력체계 구축
  - 지구단위계획 시행지침에 따른 경관가로 조성방향을 고려하여 학교시설 로의 보행동선 계획
- 안전한 통학환경 조성을 위한 유관부서 협의 및 조치방안 마련
  - 해당지역의 학구도와 주요 통학권을 고려하여 정문 위치 조정 또는 보행동선 계획
  - 보차혼용, 불법주차 등 학교시설 주변의 도로여건을 고려하여 사전에 유관부서와 협의 후 보행환경 개선대책 마련
    - 인근 대지 및 간선도로에서 보행자 접근 환경이 열악함에 따라, 대지 주변의 도로단면 등을 검토하여 보도의 적정 유효 폭을 연속적으로 확보할 수 있는지에 대해 사전에 유관부서와 협의 진행

#### 지역 및 부지특성 관련 의견 사례

- ① 남해군 원도심(남해읍) 내 통학권 및 어린이들의 다양한 접근(통학동선)에 대한 고려 필요
  - 해당지역의 학구도 확인 결과 남해초등학교 북측이 주요 통학권으로 형성되어 있으며 이를 고려한 보행접근이 우선적으로 고려할 필요
  - 북측 도로(화전로 95번길)의 경우 도로 폭 6m의 보차혼용도로이며 자가용 통학이 빈번한 지점에 해당
  - 북측 도로변 외부공간 및 보행로 조성을 통한 학생안전 확보 권장
  - 남해초등학교의 주 통학권과 접근동선을 고려하여 정문의 위치 변경 필요성 검토
- ② 부지는 서측으로 조성예정인 도로에서 차량과 보행의 접근이 가능
  - 진입로 계획 시 보도와 차로를 구분하여 설치하고 속도방지시설 및 교통안전시설을 설치하여 안전한 통학 동선 조성이 필요
  - 신호등 또는 횡단보도 신설 등에 대해 유관부서와 사전 협의를 진행할 것
  - 부지로 진입하는 차량 동선과 보행동선이 교차되는 지점에 안전사고의 위험이 있으므로 보행 연결 구간에 차량 속도 저감 대책(바닥포장의 변화, 고원식 횡단보도(Hump) 등) 수립을 권장



## 2) 배치 및 시설계획

### ● 외부공간 및 동선계획 방향

- 외부공간(보행광장, 휴게공간, 주차장 등)에 대한 계획 방향을 제시하고 내·외부공간이 유기적으로 연계될 수 있도록 계획
- 보행동선(학생 등·하교 동선과 시설 간 이동 동선)과 차량동선을 분리하여 안전한 교육환경 조성 유도

### ● 증개축 및 리모델링 시의 충분한 제반여건 검토

- 기존 교사동에 증개축 또는 리모델링을 추진하는 경우 사전 현황조사 및 공사 범위, 공사 중 학사운영 및 대체시설을 고려한 계획 필요
- 철거 예정인 교사동 등 기존 건물 현황조사를 통해 사전에 철거범위, 기간, 비용을 구체적으로 설정하고 이를 사업계획에 반영
- 사전조사를 통해 개축(신축)에 영향을 미치는 인프라(상하수도, 전기, 가스 등) 등을 미리 파악하여 사업기간과 예산에 영향을 미치는 요소를 확인
- 대체시설 확보와 이를 고려한 여유공간, 배치계획 수립 필요

### ● 실제 주차수요를 고려한 주차장 조성 계획 수립

- 주차대수는 법정주차대수와 실질적인 주차수요(교직원, 학부모, 방과후 시설 이용주민 등)를 고려하여 계획
- 외부공간 주차장 계획방향 지침 명시
- 셔틀버스 또는 버스를 운영할 경우 주차장 계획방향을 지침에 명시
- 특히, 버스의 경우 주차장 소요면적이 크므로 적정 주차대수를 고려하여 결정하고 주차대수는 설계지침으로 제시

## 3) 시설 규모 및 세부 공간 계획

### ● 교실 및 공간계획 규모는 학생 수 증장기 추이를 고려한 계획

- 향후 학생 수 감소 또는 증가 가능성, 학급당 적정 학생 수 등 고려
- 신규택지개발 지구의 경우 인근 학교 개교 시까지 학생 임시 수용 등을 감안하여 과밀학급으로 인한 학생 불편을 최소화하도록 적정 규모 및 교실운영 계획 마련 필요

### ● 충분한 공용면적 확보

- 공용면적은 교사동 내 다양한 교류활동과 쾌적한 학습환경을 고려하여 적정하게 확보할 필요
- 교육청 시설 기준 및 우수학교 시설 사례 등을 참고하여 확보

#### ● 시설 규모 및 세부 공간 계획 의견 사례

① 공용면적은 다음 사항을 참고하여 적정하게 확보할 것

- 현재 공용면적(1,534㎡)은 전체 연면적의 약 29%(전용면적 기준 42%)로 확보하였으나, 공용공간의 다목적 활용 및 쾌적한 학습환경을 고려하여 면적 상향 조정 필요

[참고-1: 세종특별자치시 00초등학교 (31학급) 세부시설 프로그램]

구 분	면적(㎡)	비 고
순면적	6,324.76	
공용면적(연면적의 40%)	4,037.24	현관, 복도, 화장실, 서비스공간 등 포함
연면적	10,362.00	

[참고-2: 서울특별시 00초등학교 세부시설 프로그램]

구 분	면적(㎡)	비 고
공유면적(순면적의 약71%)	4,733.56	기계전기실, 계단, 복도, 화장실, 양치실, OS등
연면적	11,345.00	

## 4) 예산계획

### ● 공사비

- 조달청의 '공공 건축물 유형별 공사비 분석' 또는 서울시 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련'을 기준으로 물가상승률, 부지여건, 특수 비용 등을 고려하여 공사비 책정
- 리모델링 사업의 경우 기존 시설 및 설비시스템 등의 성능을 사전에 확인하고 교체가 필요할 경우 관련 공사비가 누락되지 않도록 유의
  - 공사 중 노후시설 보강 및 교체 등에 따른 공사비 상승이 불가피하므로 사업의 우선 순위를 선정하여 단계별로 추진하는 방안 등을 마련할 필요
  - 또한 석면해체와 철거비 항목이 누락되지 않도록 사전 확인 필요

**공사비 기준 사례 '조달청 「공사비 정보광장」공사비 현황'**

[참고: 조달청 「공사비 정보광장」공사비 현황, 검색일: 2019.07]

공사명	규모	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	위치
대평유·초등학교 신축공사	지하1,지상5	17,917.47㎡	1,712,957원/㎡	세종
당암유·초등학교 신축공사	지하1,지상5	21,649.58㎡	1,556,559원/㎡	세종
대구삼영초등학교 및 (가칭)금호2유치원 신축공사(장기계속)	지하1,지상5	16,318.79㎡	1,857,741원/㎡	대구

※ 각종 인증 적용 여부 및 등급기준, 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 고려

## ● 설계용역비

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 준용하고, 각종 인증에 따른 수수료는 예비인증과 본인증을 고려하여 설계용역비와 구분하여 확보
- 발주심의, 자문, VE 비용 등은 설계비와 구분하여 별도 확보
- 사용자 참여설계 시 관련 비용 별도 확보

**설계용역비 의견 사례**

- ① 건축사법 개정(2017.12.26.)에 따라「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(이하 기준)을 준수할 것
  - 각종 조사 및 평가(현황측량 및 지반조사, 각종 영향평가) 업무는 건축사 업무범위에 해당하지 않으므로 관련 비용은 설계용역비와 구분하여 별도 확보
  - 발주심의, 자문, VE 비용 등은 설계용역비와 구분하여 별도 확보
- ② 사용자 참여설계를 위한 설계비용을 별도로 확보 권장
  - 교육부 학교공간혁신 가이드라인에서는 학교단위 사업의 경우 약 1천7백만원을 참여 설계비용 예시로 제시

**5) 지역 활성화에 대한 기여**

- 학교시설은 학생 교육 및 생활 시설일 뿐 아니라 지역 사회와 영향을 주고받는 중심시설이므로 지역 커뮤니티 활성화를 고려한 프로그램 운영방안 적극적 검토



- 구도심 내 학교는 지역의 중요한 오픈 스페이스의 역할을 하고 있으므로, 다양한 목적의 외부공간을 조성하고 학생들의 하교 이후 지역주민과 학생들이 이용 가능하도록 설계단계에서부터 개방가능 영역과 학습 영역을 분리하고 다양한 활용을 고려하여 계획

표 4-13

학교시설 사업계획 사전검토  
총괄표(2019년)

사업명	발주 방식	건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
			부지	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계비		
00중학교 내 다목적체육시설 건립공사(중축)	일반	중축	12,972	8,148	지상3	236	140.3	6.5	172.2	지방자치 (기초)
00중학교 이설공사	일반	이전	8,430	80,430	지상3	247.8	220.3	16.4	-	지자체 (교육청)
00초등학교 신축공사	일반	신축	11,610	11,610	지상4	288.9	272.1	11	234.4	지자체 (교육청)
00초등학교 교사 재배치 사업	PQ	개축	13,649	4,447	지상2	99.7	92.2	4.1	207.5	지자체 (교육청)
00초등학교 본관 및 후관 개축 공사	일반	개축	16,614	7,682	지상4	152.6	144.9	4.9	188.7	지자체 (교육청)
00중학교 신축공사	제안	신축	17,005	12,750	-	272.0	201.9	9.3	158.4	지자체 (교육청)
00초등학교 신축공사	제안	신축	14,000	20,205	-	341	320.1	14.3	158.4	지자체 (교육청)
00특수학교 신축사업	제안	신축	-	12,377	지상4	324.1	306.6	13.6	247.7	지자체 (교육청)
00학교 신축공사	일반	신축	14,807	9,554	지상3	218.8	201.0	11.6	210.4	지자체 (교육청)
00여중 남녀공학 재배치 증·개축공사 제안 설계용역	제안	중축	17,522	10,898	지상3	166.5	147.6	4.7	135.5	지자체 (교육청)
00고등학교 신축공사	제안	신축	15,000	17,037	지상5	330.8	310.7	13.9	182.3	지자체 (교육청)
00중학교 신축공사	제안	신축	14,000	13,865	지상5	270.3	252.8	11.5	182.3	지자체 (교육청)
00중학교 신축공사	제안	신축	14,000	13,865	지상5	270.3	252.8	11.5	182.3	지자체 (교육청)
00예술고등학교 교사 이설 및 00예술중(예술영재교육원) 교사 신축공사	일반	신축	35,057	21,294	지상4	807.1	420.9	17.4	197.7	지자체 (교육청)
00학교 교사신축	일반	신축	6,629	10,127	-	250	170.9	7.0	168.8	지자체 (교육청)

## 복합용도시설

### 1. 개요

- 복합용도시설의 유형은 「건축법 시행령」제3조5 [별표1] 용도별 건축물에 따른 건축물의 용도 중 두 가지 이상의 용도가 복합된 사업으로 설정하며, 복합 커뮤니티센터, 복합청사, 복합문화시설/센터/공간 등이 해당
- 복합커뮤니티센터
  - 행정중심복합도시에 국내 최초로 도입된 개념으로, 생활권 단위의 주민 행정, 문화, 건강, 교육, 여가 등 사회서비스 및 커뮤니티 서비스에 대한 다양한 요구를 통합적으로 수용하는 지역공동체 형성의 중심공간을 의미
  - 이후 행정과 공공편의시설을 지역의 특성을 반영하는 효율적이고 편의성이 높은 주민시설을 일컫는 개념으로 보편적으로 사용됨
- 복합청사
  - 기존의 동 주민센터의 기능을 유지하며, 주민 편의 증진을 위한 문화·복지 관련 시설을 통합 수용하는 형태로 나타남
- 복합문화시설/센터/공간
  - 지역 주민의 문화수요 증대에 따른 문화시설 확충을 목적으로 문화 또는 예술과 관련된 두 종류 이상의 시설을 하나의 건축물 또는 하나의 대지에 통합하여 조성

### 2. 복합용도시설 사업계획 사전검토 수행현황

- 복합용도시설 사업계획 사전검토 수행 개요
  - 2019년 사전검토를 수행한 복합용도시설은 총 15건

표 4-14

복합용도시설 월별 사전검토  
수행현황

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2019	0	0	3	4	0	0	1	1	1	5	0		15



표 4-15

건축행위 유형별 복합용도시설 사전검토 수행현황

신축	증축	개축	재축	이전	대수선	개보수	리모델링	총합
13	1	0	0	0	1	0	0	15

## ● 건축행위 유형

- 신축이 13건으로 가장 높은 비율을 차지하며, 증축 및 대수선이 각 1건

표 4-16

복합용도시설 유형별 사전검토 수행현황

복합청사	복합문화체육	복합커뮤니티센터	합계
3	6	6	15

## ● 복합용도시설 유형별 현황

- 복합문화체육시설과 복합커뮤니티센터가 각 6건이며 복합청사가 3건임

표 4-17

발주기관 유형별 현황

국가	지자체			공공기관	지방공기업	합계
	광역시	기초	교육청			
0	0	14	0	1	0	15

## ● 발주기관 유형별 현황

- 기초지자체가 14건으로 거의 대부분임

표 4-18

복합용도시설의 설계발주방식 현황

설계공모				사업수행 능력평가(PQ)	기타	합계
일반 설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
13	2	0	0	0	0	15

## ● 설계발주방식(신청)별 현황

- 모든 사업이 설계공모를 선택하였으며, 일반설계공모가 13건, 제안공모가 2건임

## ● 총사업비 규모별 현황

- 총사업비 규모는 100억 원 이상 200억 원 미만인 7건으로 가장 많으며, 다음으로 200~300억 원 미만과 300~500억 원 미만이 각각 3건, 50~100억 원과 500억 원 이상이 각 1건임

표 4-19

복합용도시설 사전검토 총사업비 현황

50억 원 미만	50~100억 원	100~200억 원	200~300억 원	300~500억 원	500억 원 이상	합계
0	1	7	3	3	1	15

● 연면적 규모별 현황

- 연면적 규모별로는 5천㎡ 미만의 사업이 7건, 5~10천㎡ 미만이 6건, 15~20천㎡ 미만이 2건으로 나타남

표 4-20

학교시설 사전검토 연면적 현황

5천㎡ 미만	5~10천㎡	10~15천㎡	15~20천㎡	20~30천㎡	30천㎡ 이상	합계
7	6	0	2	0	0	15

### 3. 복합용도시설 사업계획의 특성 및 문제점

● 행정·복지 서비스 수요 증대에 대응하기 위한 시설확충 증가

- 행정·문화·복지 서비스 수요가 증가하는 지역에 시설을 확충하여 지역사회 주민 편의 증진 및 삶의 질 향상에 기여
- 복합커뮤니티센터와 복합청사의 경우 행정기능과 지역 주민의 문화·복지 수요 충족을 위한 문화 및 복지 기능을 복합수용하여 다양한 연령과 계층을 아우르는 통합된 시설을 신축하는 사업으로 나타남
- 복합청사의 경우, 노후화된 청사에서 발생하는 공간협소 및 기능 한계 등의 문제에 대응하기 위해 청사 신축 시, 각종 주민 편의시설과 연계하여 통합 건립하는 사업이 증가
- 복합문화시설은 문화·예술·체육 등의 기능과 관련된 시설을 하나의 건축물에 통합하여 수용하는 형태로 조성하는 경우가 대다수

● 지자체 개별사업을 생활SOC 복합화사업과 연계하여 사업을 추진

- 지역 내에서 개별사업으로 추진되던 각 시설을 생활SOC 복합화사업과 연계하여 추진하는 사업이 증가

- 복합화 대상 10종 시설 중 2개 이상을 수용하고, 그 외 개별 추진사업의 용도를 복합하여 사업을 기획하고, 해당 사업에는 복합커뮤니티센터 또는 복합문화센터 등의 용어를 혼재하여 사용하는 경향
- 문화체육관광부 : 공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터
- 보건복지부 : (국공립)어린이집, 건강생활지원센터, 다함께돌봄센터
- 여성가족부 : 공동육아나눔터, 가족센터
- 국토교통부 : 주거지주차장

#### ● 지역여건 및 실수요에 대한 검토 부족

- 주 이용대상 및 구체적 운영계획에 대한 고려 없이 실별 소요공간 계획을 작성하여 향후 이용 활성화를 위한 구체적인 방안이 부재한 경우가 많음
- 지역 여건에 대한 고려가 부족하여 기 조성된 유사시설과의 프로그램 중복 등에 대한 검토가 누락된 경우가 발생
- 주민 수요조사를 기 시행한 경우가 드물고, 시행하였더라도 시설 필요성을 파악하는 수준에 머무르거나, 실제 세부 실별 규모에 반영된 사례는 적음

#### ● 구체적인 프로그램 마련 미흡

- 각 프로그램에 요구되는 공간 세부 요건(要件)을 고려하지 않고 실의 규모 및 예상 수용인원을 계획하거나, 부속실 설치 여부 및 특수설비 설치(음향, 조명 등)에 대한 고려가 누락된 경우가 많음
- 수용되는 개별 시설의 관리 및 운영 부서가 상이하고, 각 부서에서 개별 시설에 대한 세부 소요면적 계획을 작성한 후, 주관부서가 이를 단순 취합하여 실별 소요면적 계획(space program)을 수립하는 경우가 다수
  - 다수의 사업에서 수용할 개별 용도의 시설을 각 층으로 분리하여 배치하여 시설 간 연계에 대한 고려가 누락
  - 사업계획의 내용이 단순히 부서별로 제출된 시설 계획을 취합하는 것에 그쳐 중복되는 시설의 조정, 공유 등 시설의 합리적 운영 계획이 미흡
  - 사용인원 수, 운영 프로그램, 행사 운영에 소요되는 공간 및 내 외부 부속공간에 대한 고려 부족



- 사업 초기부터 주관부서와 개별 시설의 관리 및 운영 담당 부서 간 협의를 통해 주 이용대상, 용도, 특성에 따라 합리적인 동선 및 시설조닝(zoning)계획을 유도하고, 이용대상과 기능에 따라 실별 세부조건 및 구체적인 운영방향을 마련할 필요

● 사용자의 접근 편의성과 시설 규모 및 활용계획을 고려한 입지 선택 필요

- 대다수의 사업에서 기존 확보된 시유지 중심으로만 대상 후보지를 선정하여 비교검토하거나, 기 확보된 대상지에 사업을 맞추어 진행하여야 하는 한계로 사업의 특성에 부합하는 부지를 선정하는 과정에 한계
- 다수의 사업이 지역 내 유휴 국·공유지를 활용하여 사업을 추진하였으나, 일부 사례에서 사업 대상지로서의 입지조건에 대한 검토가 부족하여 지역주민을 위한 시설로서의 기능 활성화에 한계
- 중심지에서 벗어난 사업 부지의 경우, 대중교통을 이용한 접근이 불리한 경우가 많아 셔틀버스 운영, 노선 버스정류장 증설 또는 이전 등의 접근성 제고 방안 검토 필요
- 또한, 외곽 지역의 대상지로 접근하는 도로는 보행로가 미 조성된 보차혼용도로인 경우가 많아 적정 유효 폭 확보가 어렵거나, 보행로의 연속성이 떨어지는 등의 문제가 발생하여 보행환경 개선을 위한 추가 조치가 요구됨
- 부지 규모를 고려하지 않고 과도하게 주차대수를 계획하거나, 비교적 면적이 넓은 대상지임에도 외부공간에 대한 구체적인 계획이 부재

● 예산계획 부실

- 기 조성된 사례에 의존한 예산 기준을 적용하여 사업부지의 특수성(지반, 경사, 도로 등) 미반영
- 복합화 시설에 대한 기준 공사비를 시설 별로 산정하지 않고 조달청의 공공건축물 공사유형에 따른 단일 기준을 적용하여 공사비를 산정
- 특히, 인테리어 공사가 요구되는 도서관, 어린이집 또는 면밀한 구조 및 설비 검토가 요구되는 다목적 홀, 강당 등을 계획할 경우 공사비 상승이 예상되나 이에 대한 고려가 누락되는 경우가 다수

- 설계용역비의 경우에도 기존 '일반청사'에 적정한 '2종(보통) 중급'을 적용하여 산출하는 경우가 다수
  - 도서관 등과 같이 제3종(복잡) 상급 적용이 요구(문화체육관광부의 「공공도서관 건립·운영 매뉴얼」 기준 준용 시)되는 시설을 계획하는 경우에는 설계용역비 산정 기준을 상향 조정할 필요

#### 4. 복합용도시설 사업계획 사전검토 의견서 주요내용

##### 1) 운영계획

- 주변시설과의 중복성을 검토하고 유사시설과 차별화된 운영계획 마련
  - 지속적인 운영을 위해 사업부지 주변시설과 중복되는 시설 건립을 지양하고, 주변 유사시설과 차별화를 고려한 프로그램 마련
  - 적정한 시설규모 및 사업비 산정을 위한 운영프로그램 구체화 기간과 시설 기본계획 수립에 소요되는 기간을 확보할 것
  - 주 이용자인 지역 주민 및 직원의 의견 수렴을 바탕으로 해당 수요를 반영한 운영계획을 수립하여 합리적인 세부 시설계획을 도모
- 부서 간 협의체를 구축하여 주요 의사결정 단계마다 이를 활용할 것
  - 관리주체가 상이한 여러 용도를 하나의 시설 안에 계획하고 있으므로, 사업초기(공모발주 전)부터 부서 간 협의 필요 사안은 협의체를 통해 결정
  - 특히, 개별 시설마다 공간계획 요건(要件)과 기능이 상이하고, 이를 고려한 기능적 분리 및 연계가 시설 계획의 주안점이므로 각 관리부서의 의견을 반영하여 종합적인 프로그램 운영계획을 수립

##### 2) 배치 및 시설계획

- 주변 환경 및 지형 특성을 고려한 부지 활용 및 외부 공간계획 방향
  - 지역의 커뮤니티 거점 공간으로서 지역주민의 접근성과 공간의 개방성을 높일

수 있도록 배치계획을 유도하고 외부공간은 공공에 개방된 공간으로 계획할 것을 권장

- 건축물 내·외부를 연계하여 외부공간 이용을 활성화하고 주민 간 커뮤니티 증진을 고려하여 시설의 종류와 위치를 계획
- 주변 공공시설 등 인접 시설 및 부지 전체의 활용을 고려한 배치계획 유도
- 다양한 시설과 외부공간(광장, 휴게시설, 보행로 등)을 조성하기에 부지가 협소한 경우 옥외공간 활용 방안을 다각도로 모색
- 옥외 주차장은 주차장 용도 이외에 다양한 주민행사 및 자치활동을 위한 행사마당으로 활용 가능하도록 제안

#### 배치 계획 관련 의견 사례

- ① 본 사업의 부지는 계획한 시설의 규모에 비하여 협소함
  - 대지의 합리적 이용을 위해서 건축면적, 필수 옥외주차면적, 지하주차장 진출입로 및 경사로, 옥외 휴게공간 등의 적정규모 검토를 토대로 수립한 부지 활용계획(외부공간의 종류 및 규모 등)을 공모지침서 및 과업지시서에 명시하여 설계자가 합리적인 배치계획을 제안할 수 있도록 유도할 필요
  - 대상지 남측에 본 시설과 연계하여 공영주차장 건립을 추가로 계획하고 있으므로, 이를 설계공모 지침에 명시하여 설계자가 향후 보행동선 연결을 고려한 건물배치 및 외부공간 계획을 제안하도록 할 것
- ② 커뮤니티 거점 공간으로서 주변 공공시설과 조화를 이루는 외부공간계획, 입면 및 시설 계획 유도
  - 보행 접근성 제고를 위해 사업부지 경계는 개방된 공간으로 조성할 것
  - 보행 접 외부로부터 직접 진입 혹은 외부공간과 연계 필요한 시설을 검토하고, 휴게공간은 외부공간과 연계 배치하여 활용도를 높일 것
- ③ 부지 내 함께 조성될 예정인 시설과 본 시설의 적극적인 외부공간 및 운영 연계방안을 고려하여 배치할 필요가 있음
- ④ 부지 내 유수지 등 주변의 수변 공간을 적극적으로 활용한 외부공간 계획이 필요할 것으로 판단됨

#### ● 다양한 이용주체를 고려한 동선계획

- 어린이, 고령자, 장애인 등 다양한 유형의 이용자가 함께 시설을 이용하는 점을 고려하여 부지 내 보행자 교통 안전을 우선 확보

- 화재 및 비상시의 동선(대피·응급)을 계획하고 소방 동선을 확보하여야 하며, 특히 피난시물레이션에 있어 장애인의 대피에 유의
- 주차장 운영계획을 마련하여 외부공간계획에 반영하고, 노약자의 이용편의를 위해 셔틀버스 운영 여부를 검토
  - 셔틀버스를 운영하거나 선수단, 단체 동호회 이동을 고려한 대형주차 공간 및 안전한 승하차(drop-off zone) 공간 확보
- 보행접근이 편리한 곳에 입지해야 하는 시설(어린이, 노약자 이용시설)과 외부 공간과 연계 가능한 시설 등에 대해 공모 시 적극적으로 제안하도록 유도할 것을 권장

### 3) 시설 규모 및 세부 공간 계획

- 각 영역별 소요공간과 세부조건, 운영방향을 구체적으로 제시
  - 시간대별(0~24시), 사용자별(연령대, 성별), 공간별 운영계획·시나리오를 마련하여 지침에 명시
  - 해당 시설 내 공간별 기능, 실(室)간 연계·분리가 필요한 이용자별 특성 및 요구사항을 명시
  - 공휴일 및 야간시간까지 개방되는 시설범위를 정하여 제시하고 범죄예방디자인(CPTED) 적용 유도
  - 운영시간 이외에도 주민이 이용할 수 있는 프로그램에 대해서 해당 시설의 적정 입지와 접근 동선, 출입 동선 분리, 설비 및 시설관리 방안 등에 대한 면밀한 고려
- 복합시설의 특성을 고려한 시설계획
  - 회의실, 사무실, 휴게 공간 등이 각 시설별로 과도하게 분산되거나 중복 산정되지 않도록 유의
  - 강당, 교육실 등 각 시설별로 공통적으로 포함되는 기능에 대해서는 통합하여 운용할 수 있도록 조정 필요
  - 필수적인 공용면적(현관, 로비, 복도, 계단, 기계전기 관련 공간 등)이 누락되

## 지 않도록 주의

- 해당 시설의 원활한 순기능 및 쾌적한 실내 환경 조성, 이용자 편의 및 활용성 제고를 위해 적정 공용면적 확보
- 지역 커뮤니티 활성화를 고려하여 야간 및 주말 시간대에도 이용이 가능한 기능, 외부공간 및 운영방식 등에 대한 계획 수립

**공간 계획 관련 의견 사례-1(신축)**

## ① 공통

- 층수 및 층별 프로그램을 사전에 지정하는 것 보다는 전체 연면적 범위 내에서 설계자가 합리적이고 기능적인 계획안을 제안할 수 있도록 할 것
- 다양한 시설이 복합되는 시설이므로 주 이용대상, 용도, 특성에 따라 합리적인 동선 및 시설조닝(zoning)계획을 유도할 것
- 시설별 이용대상에 따라 이용시간이 다르므로 보다 효율적인 공간 활용을 위하여 각 공간의 시간대별(0~24시), 사용자별(연령대별) 운영 시나리오 마련 권장
- 각 공간별 기능, 실(室)간 연계·분리가 필요한 시설, 이용자별 특성 및 요구사항을 명시

## ② 국민체육센터

- 다목적실은 경기 종목에 따라 요구되는 층고(예) 배드민턴 - 12m, 농구·배구 - 7m 이상)가 상이하므로, 시설의 규모계획을 구체화 할 것
- 운영 계획을 고려하여 음향 및 조명 등의 설비 기준을 검토 후 구체적으로 제시할 것
- 흡음성능이 높은 마감재를 적용하여, 주변시설(시설 내 작은도서관)로부터 진동 및 소음 확산 방지에 대비할 필요
- 다목적 체육관은 자연채광을 적용하여 쾌적한 실내공간이 되도록 하고, 대공간으로 조성되므로 구조안정성(지진, 폭설, 화재 등) 확보 필요

## ③ 도서관

- 도서관의 세부시설(열람실, 자료실, 서고, 사무실 등) 계획을 구체화 할 필요
- 국민체육센터에서의 소음·진동 영향을 최소화하는 위치에 배치되도록 할 것
- 어린이 자료실은 피난층에 배치하고 어린이 관련 실(열람공간, 이야기방, 수유실 등)을 구체화 하여 어린이 열람공간과 함께 영역화 할 것
- 외부공간(놀이터, 쉼터 등)과 연계하여 내·외부 활동이 자유롭게 이루어질 수 있도록 고려

## ④ 생활문화센터

- 다목적홀(강연)과 다목적홀(공연)을 하나의 공간으로 넓게 계획하여 실의 활용성을 높이고 부속실(창고, 준비실 등), 관련 층고, 음향·조명 등 설비, 마감재 기준 등을 설계지침서 및 과업지시서에 제시할 것
- 주민자치프로그램을 수용예정인 '주민자율공간'은 운영 프로그램의 내용과 방법에 따라

공간구성이 달라지므로 운영계획에 따라 교육실의 유형을 구분하여 지침으로 제시할 것을 권장하며, 향후 사용자의 요구변화에 유연하게 대처할 수 있도록 가변형 계획을 권장함

#### ⑤ 어린이집/어린이 도서관

- 놀이방(공동육아나눔터)의 경우 유사사례를 참고하여 문화교실, 장난감 대여소, 실내놀이터, 안내데스크, 수유실 등의 계획 여부를 검토하여 제시
- 문화체육관광부 '공공도서관 건립운영 매뉴얼'의 시설면적 규모 기준을 참고하여 자료이용공간(어린이자료, 유아자료), 업무관리공간(안내데스크, 사무실, 탕비 및 휴게실, 자원봉사실, 자료반입 및 정리실, 창고), 공용공간 등으로 영역별 구분을 통한 시설면적을 제시

#### 공간 계획 관련 의견 사례-2(대수선)

##### ① 공통

- 실내 환경 및 외관 디자인 개선, 내진보강 등 대수선(리모델링)의 방향을 명확히 설정할 것
  - a) 외관(입면) 전체에 대한 대수선(리모델링) 여부는 설계 및 공사 범위와 관계되므로 사업의 범위를 명확히 제시할 필요가 있음
  - b) 또한 단열방식(외단열)에 따라 외벽 기준선이 변경되는 경우 연면적이 증가하므로 유의할 것
  - c) 단순한 마감재 변경이 아닌 친환경적인 입면 계획을 유도할 것
  - d) 장애인용 엘리베이터 설치 시 엘리베이터 피트(ELEV. PIT)가 기존 기초나 보 구조물을 손상시키지 않도록 유의하고 기존 동선(계단 및 로비)를 고려하여 위치를 결정할 것
- ② 재난 발생 시 피난을 고려한 동선 및 시설계획을 고려할 것
  - 단순하고 명쾌한 내·외부 동선계획을 통해 재난 발생 시 긴급한 대피가 가능하도록 유도할 것
  - 방화구획에 유의하고, 배관·배선 공사 시 천장 속 방화구획 준수할 것

## 4) 예산계획 (타 일반적인 유형에 해당되는 사항은 제외)

### ● 공사비

- 조달청의 '공공 건축물 유형별 공사비 분석' 또는 서울시 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련'을 기준으로 물가상승률, 부지여건, 특수 비용 등을 고려하여 공사비 책정
- 복합용도시설의 경우, 일반 단일용도에 비해 단위면적당 공사비가 커질 수 있으므로 유사사례와 비교하여 합리적인 공사비 책정

## 공사비 기준 사례-1 : 2015년, 2016년 조달청 '공공 건축물 유형별 공사비 분석'

[표 2-102] 조달청 '공공 건축물 유형별 공사비 분석' - 일반청사

	구 분	구 모	연면적	㎡당 공사비	비고
2017	일반청사①	지하1층, 지상6층	4,991㎡	237.7만 원/㎡	충청남도
	일반청사②	지하1층, 지상4층	3,842㎡	240만 원/㎡	전라북도
평 균				239만 원/㎡	
물가보정				103.2	
단위면적당 공사비				246.5만 원/㎡	

[표 2-103] 조달청 '공공 건축물 유형별 공사비 분석' - 복합청사

구 분		연면적	㎡당 공사비	비고
2017	복합청사①	4,000㎡ ~ 10,000㎡	248.5만 원/㎡	신축
물가보정			103.2	
단위면적당 공사비			256.5만 원/㎡	

## 공사비 기준 사례-2 : '서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안), 2017'

구 분	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	비고
문화예술회관·문화집회시설	4,000㎡~10,000㎡	291.9만 원/㎡	신축기준
육아·보육, 키즈센터	5,000㎡~8,000㎡	290.3만 원/㎡	
주민공동이용시설	400㎡초과	299.2만 원/㎡	

※ 각종 인증 관련 비용 미반영, 물가상승률 미반영

- 건축공사 외 내부시설의 인테리어 공사가 요구되는 도서관, 다목적 강당 등의 대형공간을 계획할 경우, 구조 및 설비(음향, 조명) 등을 고려한 공사비 상승을 감안할 것

## ● 설계용역비

- 복합용도의 시설 중 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 3 건축물의 종별 구분에 따라 3종(복잡) 기준의 적용이 요구되는 시설(문화 및 집회시설, 교육연구시설 중 도서관, 운동시설 등)은 도서 작성 및 업무범위에 따라 중급 또는 상급으로 적용
- 리모델링 설계업무, 인테리어 설계업무를 요청할 경우 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조(설계업무 대가의 산정)을 참고하여 해당 부분에 대한 산정 대가의 1.5배를 적용



## 5) 디자인관리체계 및 사업관리

- 다양한 부서가 동시에 추진하는 사업들이 포함되어 있는 점을 고려하여 사업 일정의 지연을 방지하고 합리적인 의사결정이 이루어질 수 있도록 협의체, 주관부서 등을 사전에 조직하여 운영할 필요
- 제반사항 조정 및 원활한 의사결정을 위하여 건축 관련 전문가 및 분야별 전문가가 기획 단계부터 사업 관리에 참여할 수 있는 방안 마련

표 4-21

복합용도시설 사업계획 사전  
검토 총괄표(2019년)

구분	사업명	발주 방식	건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억 원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
				부지	연면적	층수	총 사업비	공사 비	설계 비		
복합 청사	나라기움 ○○ ○○ 복합청사	일반	신축	3,387	15,332	지상9, 지하3	492	341	14	222.3	공공 기관
	○○○동 복합청사 건립 사업	일반	신축	1,508	7,928	지상5, 지하3	232	172	7	216.9	지자체 (기초)
	○○동 복합청사 건립 사업	일반	신축	956	2,769	지상5, 지하2	154	74	3	267.4	지자체 (기초)
복합 문화 시설	○○도서관 복합문화 공간 건립	일반	신축	12,697	1,800	지상3, 지하0	76	55	3	307.8	지자체 (기초)
	○○ 복합문화센터 건립	일반	신축	3,093	4,000	지상3, 지하1	127	99	4	248.5	지자체 (기초)
	○○동 행정복합문화 시설 건립사업	일반	신축	18,553	7,132	지상4, 지하0	385	278	11	389.8	지자체 (기초)
	○○○○○ 복합문화 체육센터 건립	제안	신축	12,172	5,632	지상4, 지하0	372	245	13	435.4	지자체 (기초)
	○○일반산업단지 복 합문화체육센터 건립	일반	신축	7,000	2,954	지상2, 지하1	100	85	5	287.7	지자체 (기초)
	○○복합문화학습관 건립	일반	신축	29,251	6,336	지상4, 지하0	238	140	6	221.7	지자체 (기초)
	○○군 복합커뮤니티 센터 건립공사	일반	신축	1,787	7,953	지상6, 지하2	170	154	8	193.6	지자체 (기초)
복합 커뮤 니티 센터	○○시 ○○복합커뮤 니티센터 건립	일반	신축	3,058	4,500	지상3, 지하1	150	140	6	311.1	지자체 (기초)
	○○ 복합커뮤니티센 터 건립사업	일반	증축	1,800	3,400	지상4, 지하1	143	121	5	355.9	지자체 (기초)
	○○군 복합커뮤니티 센터 신축사업	일반	신축	5,100	16,400	지상9, 지하2	330	287	14	175.2	지자체 (기초)
	○○시 복합커뮤니티 센터 건립	일반	대수선	23,891	5,000	지상1, 지하4	283	89	6	177.1	지자체 (기초)
	○○○○○ ○○복합커 뮤니티센터 건립	제안	신축	22,000	4,000	지상4, 지하0	135	89	6	222.0	지자체 (기초)





2019 공공건축 사업계획  
사전검토 연차보고서



## 제5장

# 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

---

제1절 사전검토 의견서 조치 결과

제2절 공무원 인식조사



## 제5장 | 공공건축 사업계획 사전검토 시행 효과

### 사전검토 의견서 조치 결과

- 조치결과 회신 현황
  - 조치결과 제출을 시행한 2015년 7월부터 2019년 11월까지 의견서 통지가 완료된 사업은 1,256건이며, 이 중 조치결과를 제출한 사업은 52건(4.1%)
  - 검토의견에 대한 조치결과 제출 시점은 건축공사 착공 전이고, 조치결과 제출에 소요되는 평균기간 458일(약 15개월)을 감안하여 아직 제출시기가 도래하지 않는 사업을 제외하면 제출률은 6.4% 수준임
  - 조치결과 제출에 걸린 평균 소요기간은 458일이며, 최소 2일, 최대 676일인 것으로 나타남
  - 「건축서비스산업진흥법」 개정으로 사업계획 사전검토 조치결과 통지가 의무화됨에 따라 향후 사업계획서 사전검토를 거친 사업들의 조치결과 회신 비율이 늘어날 것으로 기대

표 5-1

사전검토 조치결과 제출 사업

구 분	사전검토			조치결과 제출(㉔)	제출률 (㉔/㉑)
	접수	완료(㉑)	철회·반려		
2015년 7월 이전	166	162	4	0	0.0%
2015년 7월~12월	117	106	11	2	1.9%
2016년 1월~12월	256	245	11	24	9.8%
2017년 1월~12월	259	247	12	21	8.5%
2018년 1월~12월	224	212	12	3	1.4%
2019년 1월~11월	469	446	23	2	0.4%

표 5-2

사전검토 조치결과 제출 사업

접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
2015-113	15-08-06	가평 중앙도서관 신축사업	16-10-14	435
2015-167	15-10-15	실험동물자원은행 건축	16-10-12	363
2016-008	16-02-04	해양환경측정분석센터 건립사업	17-10-31	635
2016-013	16-02-18	출포면 종합청사 신축사업	17-02-02	350
2016-042	16-03-17	보령소방서 이전 신축공사	17-11-28	621
2016-054	16-04-01	장성군 공공실버주택 건립공사	17-07-18	473

접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
2016-055	16-04-01	건강보험심사평가원 원주2사옥 신축공사	17-10-11	558
2016-060	16-04-01	보은군 공공실버주택 건립사업	17-05-02	396
2016-079	16-04-14	웅진백제 4대왕 송모관 및 체험관 건립사업	16-12-26	256
2016-097	16-05-06	충청유교문화관 건립사업	16-09-01	118
2016-102	16-05-06	부산 신항 배후단지 종사자 숙소 및 항만근로자 복지관 건립공사	18-01-31	635
2016-106	16-05-19	전라남도 보건환경연구원 동부지원 건립공사	17-03-14	299
2016-122	16-06-16	사천시 장애인 국민체육센터 건립사업	18-01-24	587
2016-128	16-06-16	포항격납고 신축공사	18-04-02	655
2016-142	16-07-21	체육회관	18-01-11	539
2016-143	16-07-21	FC클럽하우스	18-01-11	539
2016-160	16-08-04	천안의료원 5층 증축공사	17-05-19	288
2016-170	16-09-01	서산의료원 복합병동 건립공사	18-03-19	564
2016-172	16-09-01	합숙소 및 선수훈련시설	18-01-11	497
2016-173	16-09-01	장애인형 국민체육센터	18-01-11	497
2016-185	16-10-06	경기도소방학교 실전 교육훈련시설 건립사업	18-06-25	627
2016-188	16-10-06	제주첨단과학기술단지 공공주택건설사업 신축공사	18-03-16	526
2016-195	16-10-20	충주시 어린이청소년 도서관	18-08-01	650
2016-199	16-11-03	남원 어린이청소년 도서관 건립사업	18-01-24	447
2016-237	16-12-15	서울대학교병원 수술장 확충 및 리모델링 사업	18-03-20	460
2016-254	17-01-19	대구광역시 동구 청소년 문화의집 건립사업	18-08-27	585
2017-018	17-02-16	충청남도 계룡소방서 신축사업	18-03-20	397
2017-036	17-03-09	김득신 문학관 건립사업	18-06-18	466
2017-044	17-03-09	경남과학기술대학교 도서관 증축사업	18-06-18	466



접수번호	통지일	사업명	제출일	소요기간 (일)
2017-046	17-03-09	국민건강보험공단 원주형성지사 신축사업	18-09-21	561
2017-066	17-03-23	군포문화예술회관 리모델링 사업	18-08-20	515
2017-083	17-04-06	낙동강물환경연구소 신축사업	17-11-20	228
2017-085	17-04-06	효천1초등학교 교사 신축사업	18-10-17	559
2017-111	17-05-18	고성군 공공실버주택 건립사업	19-03-08	659
2017-123	17-06-01	경남과학기술대학교 평생교육원 신축사업	18-09-05	461
2017-123	17-06-01	경남과학기술대학교 평생교육원 신축사업	18-11-14	531
2017-125	17-06-01	정읍시 공공실버주택 건립사업	19-04-04	672
2017-129	17-06-15	강원권(원주) 보훈요양원 건립사업	18-06-20	370
2017-139	17-07-06	인천시 동구 복합문화체육센터 건립사업	18-08-02	392
2017-145	17-07-06	보은 다목적체육관 건립사업	18-06-20	349
2017-149	17-07-20	교육부 교육정보시스템 통합 재해복구센터 건립 사업	18-08-02	378
2017-172	17-08-03	국립 경상권 청소년치료재활센터 건립사업	18-11-08	462
2017-173	17-08-03	강화군 노인문화센터 건립사업	18-05-02	272
2017-233	17-12-07	중구 국민체육센터 건립사업	19-10-14	676
2017-241	17-12-21	(가칭) 해수 자원화기술 연구센터 건립사업	19-02-15	421
2017-242	18-01-04	군포시 그림책박물관공원 조성사업	19-07-02	544
2017-245	18-01-04	마산합포구 월영동 주민센터 건립사업	19-04-10	461
2018-064	18-04-05	(가칭)수원2중학교 교사 신축사업	18-12-21	260
2018-067	18-04-05	나라키움 구로 복합관사 개발사업	19-07-04	455
2018-134	18-07-19	포항시 중앙동 일원 도시재생뉴딜사업	19-11-11	480
2019-007	19-02-11	연구산업지원동 건설사업	19-02-13	2
2019-033	19-02-22	정부과천청사 내진보강 사업	19-09-03	193

## 공무원 인식조사

### 1. 조사개요

#### ● 조사목적

- 공공건축 사업계획 사전검토를 수행한 사업의 실질적인 효과를 검증하고 검토 의견서 통지 후 사업 진행상황과 의견 반영 여부를 모니터링 하고자 함
- 사업의 피드백(feedback)을 통해 향후 사전검토 서식 개편, 업무체계 개선 등 발전방향을 모색하고자 함

#### ● 조사기간

- 온라인조사 기간 : 2019.11.01.(금) ~ 2019.11.14.(목)
- 결과취합 및 분석 : 2019.11.15.(금) ~ 2019.11.29.(금)

#### ● 조사대상 및 방법

- 대상 : 2018년 하반기 ~ 2019년 상반기 사전검토 신청기관 담당자 284명
- 방법 : 온라인 설문조사(사전 전화 연락 후 온라인설문 발송)
- 설문대상 284명 중 209명이 응답하여 73.6%의 응답률을 보였음
  - 기관유형별 응답률은 지방공기업 100%, 국가기관 81.8%, 지방자치단체(광역) 78.1%, 지방자치단체(교육청) 76.5%, 공공기관 72.1%, 지방자치단체(기초) 68.7% 순으로 나타남

표 5-3

설문조사 응답률

소속기관	설문대상자(명)	응답자(명)	응답률(%)
국가기관	55	45	81.8%
지방자치단체(광역)	32	25	78.1%
지방자치단체(기초)	134	92	68.7%
지방자치단체(교육청)	17	13	76.5%
공공기관	43	31	72.1%
지방공기업	3	3	100.0%
합계	284	209	73.6%

### ● 설문항목<sup>2)</sup>

- 설문항목은 일반사항, 사전검토의 실효성 진단, 모니터링, 사전검토 개선사항 등으로 구성됨
- 일반사항은 소속기관, 사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도, 사전검토 신청 시기에 대한 명목척도로 구성함
- 사전검토의 실효성 진단에 대해서는 업무의 도움 유무와 도움이 된 요인, 도움 되지 않은 요인, 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과 등을 명목척도와 다중응답으로 구성함
- 모니터링은 사전검토의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 유무와 제출하지 않았다면 그 이유에 대한 명목척도, 사전검토의견서가 사업추진에 반영된 정도에 대한 등간척도로 구성함
- 개선사항에 대해서는 개선 필요사항과 신청서 작성 시 어려운 항목, 사전검토 제도 개선 및 건의사항에 대해 명목척도와 다중응답으로 구성함

표 5-4

설문조사 항목

소속기관	설문항목	척도	항목 수
일반사항	소속기관	명목척도	1
	사전검토에 신청한 사업의 건축물 용도	명목척도	1
	사전검토 신청 시기(예산, 부지, 프로그램 기준)	명목척도	3
사전검토의 실효성 진단	사전검토의 업무 도움 유무	명목척도	1
	사전검토가 업무에 도움이 된 요인	명목척도	1
	사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 요인	명목척도	1
	사전검토 의견 중 사업추진에 가장 도움이 되었던 의견과 조치결과(사업명, 의견내용, 조치결과 및 예정사항)	명목척도	3
모니터링	사전검토의견서 통지 후 검토의견에 대한 조치결과 제출 유무	명목척도	1
	조치결과를 제출하지 않은 이유	명목척도	1
	사전검토의견서가 사업추진에 반영된 정도	등간척도	8
개선사항	사전검토 제도에 대한 개선 필요 사항	명목척도	1
	사전검토 신청서 작성 시 작성이 어려운 항목	명목척도	1
	제도 개선사항 및 건의사항	명목척도	1

<sup>2)</sup> 국가공공건축지원센터(2017), 「2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서」, 건축도시공간연구소, p98 직접인용

## 2. 조사결과

### 1) 일반사항

#### ● 설문응답자 소속기관 현황

- 설문에 응답한 209명에 대한 소속기관을 살펴보면 지방자치단체(기초)가 92명(44.0%)으로 가장 높음
- 지방자치단체(기초) 다음으로는 국가기관이 45명(21.5%), 공공기관이 31명(14.8%), 지방자치단체(광역)이 25명(11.0%), 지방자치단체(교육청)이 13명(6.2%), 지방공기업이 3명(1.4%) 순임

(단위 : 명)

그림 5-1

설문응답자 소속기관

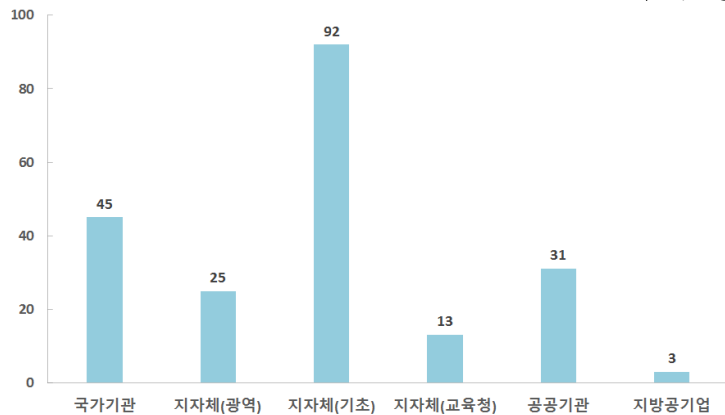


표 5-5

설문응답자 소속기관 현황

구 분	기관구분	빈도	(%)
소속기관	국가기관	45	(21.5)
	지방자치단체	광역	25
		기초	92
		교육청	13
	공공기관	31	(14.8)
	지방공기업	3	(1.4)
합 계		209	(100.0)

### ● 사업계획 사전검토 신청 사업의 건축물 용도

- 사전검토를 신청한 사업의 건축물 용도를 살펴보면 공공청사가 27개소 (12.9%)로 가장 높으며, 공공업무시설(25개소 / 12.0%), 운동시설(24개소 / 11.5%) 등의 시설이 다수
- 기타시설로는 집회장, 복합건물/복합센터, 기업지원시설, 문화관, 일반업무시설, 사회적경제 혁신타운, 아파트형 공장, 체험장 등이 있음

그림 5-2

사전검토 신청사업 건축물  
용도

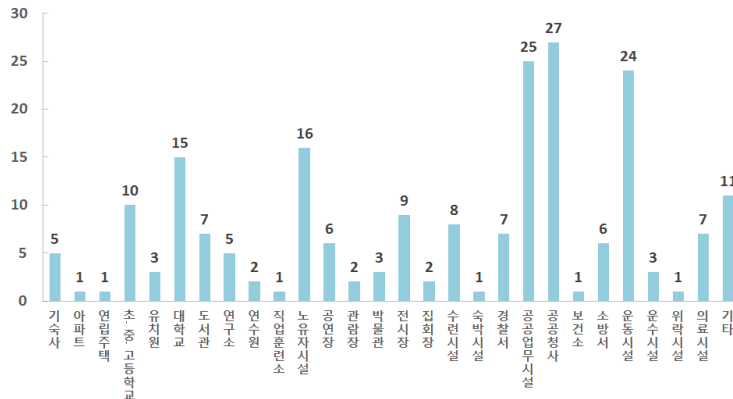


표 5-6

사전검토 신청사업 건축물  
용도

용도구분	빈도	(%)	용도구분	빈도	(%)
1) 기숙사	5	(2.4)	15) 전시장	9	(4.3)
2) 아파트	1	(0.5)	16) 집회장	2	(1.0)
3) 연립주택	1	(0.5)	17) 수련시설	8	(3.8)
4) 초·중·고등학교	10	(4.8)	18) 숙박시설	1	(0.5)
5) 유치원	3	(1.4)	19) 경찰서	7	(3.3)
6) 대학교	15	(7.2)	20) 공공업무시설	25	(12.0)
7) 도서관	7	(3.3)	21) 공공청사	27	(12.9)
8) 연구소	5	(2.4)	22) 보건소	1	(0.5)
9) 연수원	2	(1.0)	23) 소방서	6	(2.9)
10) 직업훈련소	1	(0.5)	24) 운동시설	24	(11.5)
11) 노유자시설	16	(7.7)	25) 운수시설	3	(1.4)
12) 공연장	6	(2.9)	26) 위락시설	1	(0.5)
13) 관람장	2	(1.0)	27) 의료시설	7	(3.3)
14) 박물관	3	(1.4)	28) 기타	11	(5.3)



### ● 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
- 예산 기준으로는 예산 확정 후(172명 / 82.3%)가 높으며, 부지 기준으로는 대지 확정 후(179명 / 86%)가 높으며, 프로그램 기준으로는 예산 및 부지기준 신청시기보다 확정 전·후 격차가 적었음

그림 5-3

공공건축 사업계획 사전검토  
신청 시기

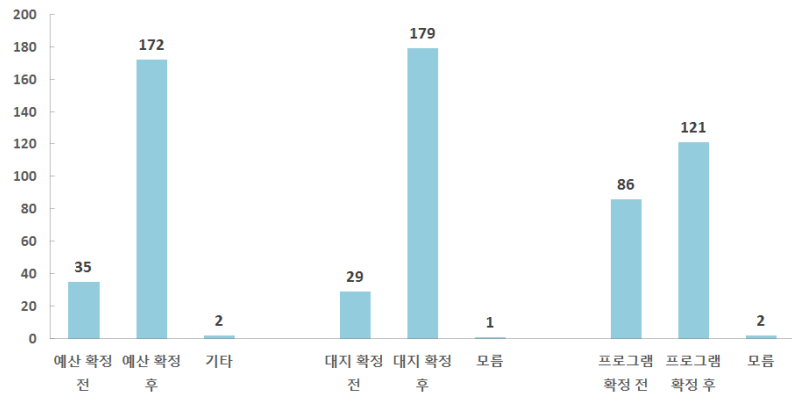


표 5-7

공공건축 사업계획 사전검토  
신청 시기

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
예산 기준	예산 확정 전	35	16.7	4	8.9	3	12	23	25	1	7.7	4	12.9	0	0
	예산 확정 후	172	82.3	41	91.1	22	88	67	72.8	12	92.3	27	87.1	3	100
	기타	2	1	0	0	0	0	2	2.2	0	0	0	0	0	0
	합계	209	100	45	100	25	100	92	100	13	100	31	100	3	100
부지 기준	대지 확정 전	29	13.9	7	15.6	2	8.0	12	13.0	3	23.1	5	16.1	0	0.0
	대지 확정 후	179	85.6	37	82.2	23	92.0	80	87.0	10	76.9	26	83.9	3	100
	모름	1	0.5	1	2.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	합계	209	100	45	100	25	100	92	100	13	100	31	100	3	100



구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
프로그램 (실별용도, 면적)기준	프로그램 확정 전	86	41.1	12	26.7	8	32.0	54	58.7	3	23.1	9	29.0	0	0
	프로그램 확정 후	121	57.9	33	73.3	17	68.0	36	39.1	10	76.9	22	71.0	3	100
	모름	2	1	0	0	0	0	2	2.2	0	0	0	0	0	0
	합계	209	100	45	100	25	100	92	100	13	100	31	100	3	100

## 2) 사전검토의 실효성

- 사업계획 사전검토의 업무 도움 유무
  - 사전검토가 실질적으로 업무에 도움이 되는지에 대해 응답자의 92.3%가 업무에 도움이 된다고 응답
  - 소속기관별로는 지방공기업이 100%, 지방자치단체(광역)가 96%, 지방자치단체(기초)가 95.7%, 지방자치단체(교육청)가 92.3%, 공공기관이 87.1%이며, 국가기관이 86.7%로 제일 낮은 수준임

표 5-8

공공건축 사업계획 사전검토  
의 업무 도움 유무

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
업무 도움	그렇다	193	92.3	39	86.7	24	96.0	88	95.7	12	92.3	27	87.1	3	100
	그렇지 않다	16	7.7	6	13.3	1	4.0	4	4.3	1	7.7	4	12.9	0	0
	합계	209	100	45	100	25	100	92	100	13	100	31	100	3	100
사전검토 대한 긍정적 답변		92.3		86.7		96		95.7		92.3		87.1		100	

● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유

- 사전검토가 업무에 도움이 된 이유로는, 설계공모지침서, 과업지시서 보완(95명 / 17.8%)이 가장 큰 도움이 된 것으로 나타남
- 사업 추진 방향 제안(92명 / 17.3%) 및 건축계획의 기본방향 설정(79명 / 14.8%)도 큰 도움이 된 것으로 나타남

그림 5-4

공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유(다중응답)

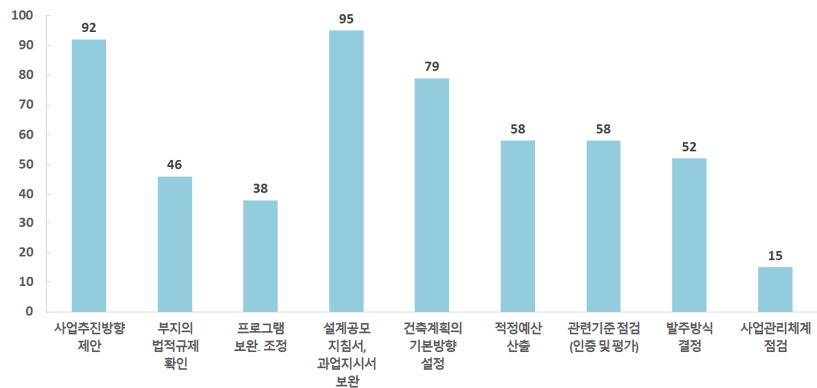


표 5-9

공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된 이유(다중응답)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체 (교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
업무에 도움이 된 이유	1)사업추진방향 제안	92	17.3	23	4.3	9	1.7	41	7.7	5	0.9	12	2.3	2	0.4
	2)부지의 법적규제 확인	46	8.6	16	3	4	0.8	12	2.3	1	0.2	13	2.4	0	0
	3)프로그램 보완조정	38	7.1	4	0.8	3	0.6	18	3.4	5	0.9	8	1.5	0	0
	4)설계공모지침서, 과업지시서 보완	95	17.8	17	3.2	13	2.4	47	8.8	6	1.1	9	1.7	3	0.6
	5)건축계획의 기본방향 설정	79	14.8	15	2.8	9	1.7	38	7.1	4	0.8	13	2.4	0	0



구분	설문 항목	소속기관													
		전체		국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체 (교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
	6)적정 예산 산출	58	10.9	4	0.8	10	1.9	33	6.2	2	0.4	9	1.7	0	0
	7)관련 기준 점검 (인증 및 평가)	58	10.9	15	2.8	5	0.9	25	4.7	5	0.9	8	1.5	0	0
	8)발주방식 결정	52	9.8	8	1.5	7	1.3	26	4.9	3	0.6	7	1.3	1	0.2
	9)사업관리체계 점검	15	2.8	3	0.6	2	0.4	8	1.5	0	0	1	0.2	1	0.2
	합 계	533	100	105	19.7	62	11.6	248	46.5	31	5.8	80	15	7	1.3

● 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유

- 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유를 살펴보면 타 심사와 중복됨과 설계자가 검토할 사항(9명 / 22.0%)이 가장 높으며, 내부 방침과 의견 상이(8명 / 19.5%)도 다소 높게 나타남

그림 5-5

공공건축 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 되지 않은 이유(다중응답)

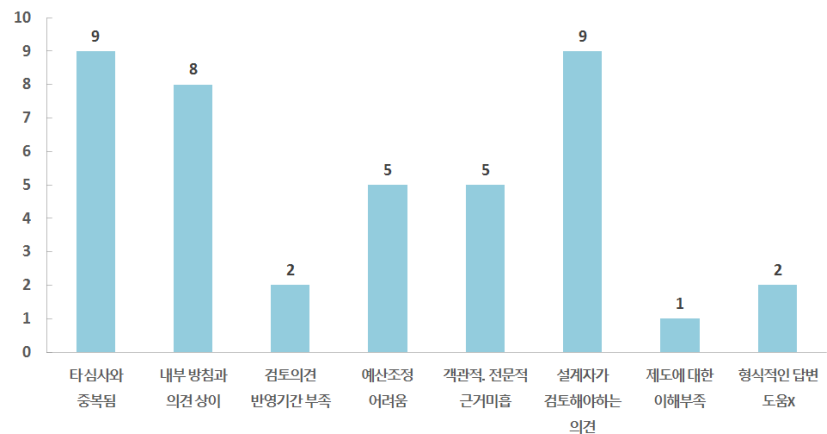


표 5-10

공공건축 사업계획 사전검토  
가 업무에 도움이 되지 않은  
이유(다중응답)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체 (교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
업무에 도움이 되지 않은 이유	1)타 심사와 중복됨	9	22.0	3	7.3	1	2.4	3	7.3	1	2.4	1	2.4	0	0.0
	2)내부 방침과 의견 상이	8	19.5	3	7.3	1	2.4	1	2.4	1	2.4	2	4.9	0	0.0
	3)검토의견 반영 기간 부족	2	4.9	0	0.0	0	0.0	2	4.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	4)예산 조정 어려움	5	12.2	1	2.4	0	0.0	1	2.4	1	2.4	2	4.9	0	0.0
	5)객관적·전문 적 근거미흡	5	12.2	2	4.9	0	0.0	1	2.4	0	0.0	2	4.9	0	0.0
	6)설계자가 검토 해야 하는 의견	9	22.0	4	9.8	1	2.4	2	4.9	0	0.0	2	4.9	0	0.0
	7)제도에 대한 이해가 부족	1	2.4	1	2.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	8)형식적인 답변, 도움x	2	4.9	0	0.0	0	0.0	1	2.4	0	0.0	1	2.4	0	0.0
	합 계	41	100	14	34.1	3	7.3	11	26.8	3	7.3	10	24.4	0	0

● 사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도

- 각종 기준 적용의 적정성 검토(3.76) 항목이 가장 높게 반영된 것으로 나타났으며, 발주방식 결정(3.67)과 규모·공간 및 시설계획의 주안점(3.64) 항목이 다른 사전검토 의견서 항목보다 사업추진에 높게 반영된 것으로 파악
- 모든 기관이 각종 기준 적용의 적정성 검토항목이 사업추진 시 높게 반영한 것으로 나타났으며, 국가기관, 지방자치단체(교육청), 지방공기업은 배치계획의 주안점을, 지방자치단체(기초)와 공공기관은 규모·공간 및 시설계획의 주안

점을, 지방자치단체(광역)은 발주방식 결정을 사업추진 시 높게 반영한 것으로 파악

그림 5-6

사전검토 의견서 항목별 사업 추진에 반영된 정도

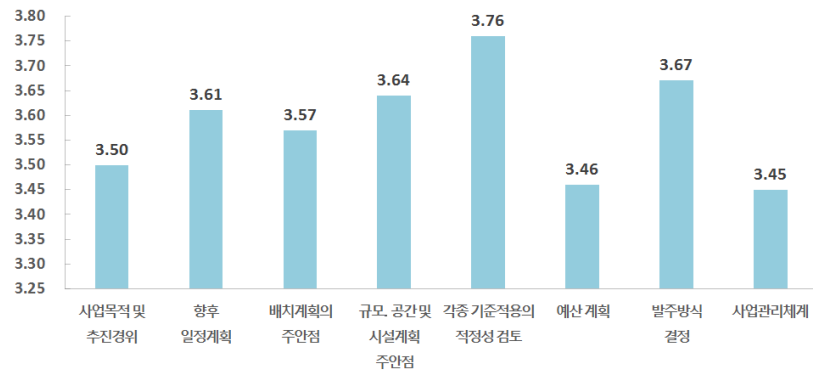


표 5-11

사전검토 의견서 항목별 사업 추진에 반영된 정도

구분	설문 항목	전체	소속기관					
			국가 기관	지방자치 단체(광역)	지방자치 단체(기초)	지방자치 단체 (교육청)	공공 기관	지방 공기업
		평균	평균	평균	평균	평균	평균	평균
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도	1)사업목적 및 추진경위	3.50	3.49	3.52	3.48	3.62	3.52	3.33
	2)향후 일정 계획	3.61	3.53	3.72	3.64	3.54	3.55	3.67
	3)배치계획의 주안점	3.57	3.51	3.56	3.68	3.54	3.32	3.67
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	3.64	3.51	3.64	3.76	3.54	3.52	3.67
	5)각종 기준 적용의 적정성 검토	3.76	3.78	3.56	3.83	4.00	3.58	3.67
	6)예산 계획	3.46	3.31	3.48	3.57	3.62	3.32	3.00
	7)발주방식 결정	3.67	3.58	3.64	3.70	3.77	3.65	4.00
	8)사업 관리 체계	3.45	3.40	3.56	3.45	3.54	3.32	4.33

### 3) 사전검토 개선사항

#### ● 사전검토 개선 사항 종합

- 1순위~3순위를 종합하면, 검토기간 축소(140명 / 22.3%), 실무자 교육 및 홍보 필요(116명 / 18.5%), 기존 제도와의 연계성 확보(112명 / 17.9%) 순으로 개선이 필요하다고 응답
- 기타의견(12건)으로는 기본기획/설계 단계에서 시행할 필요, 관련 법규 원스톱 검토 제공, 실시 설계도면에 대한 추가자문 필요, 각종 인증 관련 전반적인 내용 및 대행, 특수성을 띤 사업의 경우 사전검토와의 모호한 연계성 개선, 유사사례/참고자료 제공 필요, 전문 인력이 있는 기관이나 정부 심사로 반영된 사업은 면제 필요 등이 있음

그림 5-7

사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)

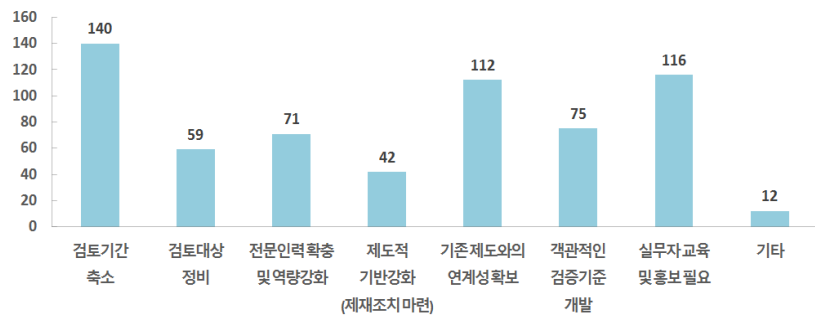


표 5-12

사전검토 제도에 대한 개선 사항(1~3순위 종합)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
사전검토 제도에 대한 개선사항	1)검토기간 축소	140	22.3	33	5.3	17	2.7	58	9.3	10	1.6	19	3.0	3	0.5
	2)검토대상 정비	59	9.4	15	2.4	5	0.8	21	3.3	8	1.3	10	1.6	0	0.0
	3)전문인력 확충 및 역량강화	71	11.3	14	2.2	7	1.1	37	5.9	4	0.6	7	1.1	2	0.3
	4)제도적 기반강화 (제재조치 마련)	42	6.7	6	1.0	3	0.5	22	3.5	3	0.5	7	1.1	1	0.2

구분	설문 항목	소속기관													
		전체		국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
	5)기존 제도와의 연계성 확보	112	17.9	27	4.3	13	2.1	45	7.2	4	0.6	21	3.3	2	0.3
	6)객관적인 검증기준 개발	75	12.0	18	2.9	10	1.6	35	5.6	3	0.5	8	1.3	1	0.2
	7)실무자 교육 및 홍보 필요	116	18.5	20	3.2	18	2.9	53	8.5	6	1.0	19	3.0	0	0.0
	8)기타	12	1.9	2	0.3	2	0.3	5	0.8	1	0.2	2	0.3	0	0.0
	합 계	627	100	135	21.5	75	12.0	276	44.0	39	6.2	93	14.8	9	1.4

#### ● 사전검토 신청서 내용 중 작성이 어려운 항목(1순위)

- 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)으로는 규모·공간 및 시설계획의 주안점(44명 / 21.1%)이 가장 높은 응답률을 보였음
- 또한, 각종 인증의 의무 대상 여부(29명 / 13.9%), 사업 추진 시 예상되는 문제점(21명 / 10.0%), 부지현황 및 특성(20명 / 9.6%), 배치계획의 주안점(20명 / 9.6%)을 기술하는 항목들이 사전검토 신청서 작성 시 어려움을 느끼는 것으로 조사됨

그림 5-8

사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)

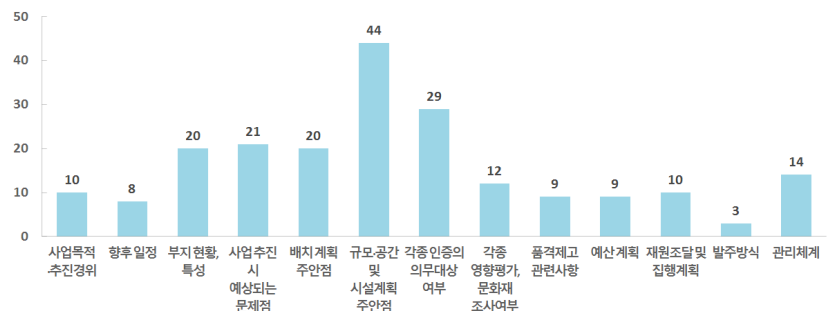




표 5-13

사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1순위)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
사전 검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목 (1순위)	1)사업목적·추진 경위	10	4.8	2	1.0	0	0.0	4	1.9	3	1.4	1	0.5	0	0.0
	2)향후 일정	8	3.8	1	0.5	1	0.5	5	2.4	0	0.0	1	0.5	0	0.0
	3)부지 현황, 특성	20	9.6	8	3.8	1	0.5	6	2.9	2	1.0	3	1.4	0	0.0
	4)사업 추진 시 예상되는 문제점	21	10.0	6	2.9	6	2.9	5	2.4	0	0.0	4	1.9	0	0.0
	5)배치 계획 주안점	20	9.6	4	1.9	2	1.0	7	3.3	0	0.0	7	3.3	0	0.0
	6)규모·공간 및 시설계획 주안점	44	21.1	5	2.4	5	2.4	28	13.4	2	1.0	2	1.0	2	1.0
	7)각종 인증의 의무 대상 여부	29	13.9	9	4.3	3	1.4	9	4.3	3	1.4	4	1.9	1	0.5
	8)각종 영향평가, 문화재 조사여부	12	5.7	3	1.4	2	1.0	1	0.5	1	0.5	5	2.4	0	0.0
	9)품격제고 관련 사항	9	4.3	2	1.0	1	0.5	5	2.4	0	0.0	1	0.5	0	0.0
	10)예산 계획	9	4.3	1	0.5	1	0.5	7	3.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	11)자원조달 및 집행계획	10	4.8	1	0.5	0	0.0	6	2.9	0	0.0	3	1.4	0	0.0
	12)발주방식	3	1.4	0	0.0	0	0.0	3	1.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	13)관리체계	14	6.7	3	1.4	3	1.4	6	2.9	2	1.0	0	0.0	0	0.0
	합 계	209	100	45	21.5	25	12.0	92	44.0	13	6.2	31	14.8	3	1.5

● 사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위 종합)

- 규모·공간 및 시설계획의 주안점(95명 / 15.2%)이 다른 항목보다 신청서 작성 시 가장 큰 어려움을 겪고 있는 것으로 조사됨
- 다음으로 각종 인증의 의무 대상 여부(82명 / 13.1%)와 사업 추진 시 예상되는 문제점(79명 / 12.6%) 이 작성이 어려운 항목으로 나타남



그림 5-9

사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위)

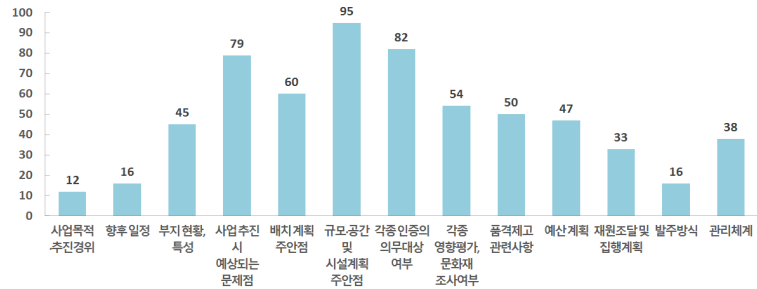


표 5-14

사전검토 신청서 중 작성이 어려운 항목(1~3순위)

구분	설문 항목	전체		소속기관											
				국가 기관		지방자치 단체(광역)		지방자치 단체(기초)		지방자치 단체(교육청)		공공 기관		지방 공기업	
		빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)	빈도	(%)
사전검토 신청서 항목 중 작성이 어려운 항목 (1~3 순위)	1)사업목적·추진 경위	12	1.9	2	0.3	0	0.0	6	1.0	3	0.5	1	0.2	0	0.0
	2)향후 일정	16	2.6	2	0.3	1	0.2	11	1.8	1	0.2	1	0.2	0	0.0
	3)부지 현황, 특성	45	7.2	15	2.4	4	0.6	12	1.9	8	1.3	6	1.0	0	0.0
	4)사업 추진 시 예상되는 문제점	79	12.6	21	3.3	11	1.8	33	5.3	2	0.3	11	1.8	1	0.2
	5)배치 계획 주안점	60	9.6	9	1.4	4	0.6	32	5.1	4	0.6	11	1.8	0	0.0
	6)규모·공간 및 시설계획 주안점	95	15.2	10	1.6	11	1.8	56	8.9	6	1.0	10	1.6	2	0.3
	7)각종 인종의 의무 대상 여부	82	13.1	18	2.9	12	1.9	31	4.9	4	0.6	16	2.6	1	0.2
	8)각종 영향평가, 문화재 조사여부	54	8.6	12	1.9	6	1.0	16	2.6	5	0.8	14	2.2	1	0.2
	9)품격제고 관련 사항	50	8.0	15	2.4	7	1.1	18	2.9	0	0.0	10	1.6	0	0.0
	10)예산 계획	47	7.5	10	1.6	8	1.3	20	3.2	2	0.3	5	0.8	2	0.3
	11)자원조달 및 집행계획	33	5.3	8	1.3	6	1.0	10	1.6	1	0.2	7	1.1	1	0.2
	12)발주방식	16	2.6	5	0.8	1	0.2	8	1.3	1	0.2	0	0.0	1	0.2
	13)관리체계	38	6.1	8	1.3	4	0.6	23	3.7	2	0.3	1	0.2	0	0.0
합 계		627	100	135	21.5	75	12.0	276	44.0	39	6.2	93	14.8	9	1.4

- 제도 개선사항 또는 국가 공공건축지원센터에 바라는 점
  - '사전검토의 간소화(47건 / 18.2%)'가 필요하다는 의견이 가장 많았으며, 검토기간 축소, 검토절차 간소화, 신청서 항목 간소화 등의 의견을 제시
  - 다음으로 '공공건축 및 사전검토 관련 교육·홍보(23건 / 8.9%)'가 필요하다는 의견과 '사업검토 실효성 및 전문성 부족(18건 / 7.0%)', '사전검토 관련 법제도 개선(14건 / 5.4%)'이 필요하다는 의견도 제시되었음

표 5-15

제도 개선사항 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점 (다중응답)

항 목	빈도(건)	(%)
사전검토 간소화(검토기간, 절차, 신청서 항목 등)	47	18.2
공공건축 및 사전검토 관련 교육홍보 필요	23	8.9
사전검토 실효성, 전문성 부족	18	7.0
사전검토 관련 법제도 개선 필요(사전검토 결과에 따른 예산확보 기준 마련, 대상시설 선별 기준개선, 의무 및 벌칙사항 추가 등)	14	5.4
사전검토 시기 변경(접수일 변경 및 확대)	10	3.9
타 심사 및 검토와 중복 개선 필요	6	2.3
사전검토 의견을 쉽게 반영할 수 있도록 개선 필요	4	1.6
건축기획 컨설팅 필요	4	1.6
건축물 용도별 대응방안 모색	1	0.4
사후 모니터링 및 사업관리 필요	1	0.4
기타	4	1.6
무응답	126	48.8
합 계	258	100.0

### 3. 신청시기별·용도별 결과 분석

#### ● 신청시기별 사전검토의 업무 도움 정도

- 전반적으로 사전검토 실효성에 대한 긍정적 답변이 우세하고 예산은 확정 전보다 확정 이후의 업무 도움 정도가 높았으며, 부지 및 프로그램은 확정 후보다 이전의 업무 도움정도가 높은 것으로 나타남
- 상대적으로 프로그램 확정 전(94.2%)이 가장 도움이 되며, 프로그램 확정 후(90.9%)는 사전검토 실효성이 낮은 것으로 나타남

표 5-16

신청시기별 사전검토의 업무  
도움 유무

구 분	신청시기별	사전검토의 업무 도움 유무	
		그렇다(%)	그렇지 않다(%)
예산	예산 확정 전	91.4	8.6
	예산 확정 후	92.4	7.6
부지	대지(부지경계) 확정 전	93.1	6.9
	대지(부지경계) 확정 후	92.2	7.8
프로그램	프로그램 확정 전	94.2	5.8
	프로그램 확정 후	90.9	9.1

#### ● 신청시기별 검토의견 반영의 차이

- 18년도와 달리 예산 및 부지는 모든 항목이 확정 전이 확정 후보다 검토의견 반영도가 높게 나타났으며, 프로그램은 '각종 기준적용의 적정성 검토' 항목을 제외한 모든 항목이 확정 전이 확정 후보다 검토의견 반영도가 높게 나타남
  - 18년도에는 부지와 프로그램은 확정 전이 확정 후보다 검토의견 반영도가 높았으나, 예산은 확정 후가 확정 전보다 반영도가 높게 나타났음
- 예산 확정과 동시에 사업 추진이 결정되는 경우가 일반적이므로 예산 확정 전에 사전검토를 신청할 경우 사업 방향과 내용이 가변적인 상태로 명확하고 구체적인 검토가 어려운 것으로 파악되나, 19년도에는 결과가 반대로 도출됨
- 이는 사전검토 의견서가 신청서 제출 당시의 사업계획에서 다소 미흡한 예산, 부지, 프로그램을 조성 또는 변경할 수 있는 근거로 작용하고 있다는 반증이라고 볼 수 있음

표 5-17

신청시기별 검토의견 반영의 차이

구분	설문 항목	신청시기 구분					
		예산		부지		프로그램	
		확정 전	확정 후	확정 전	확정 후	확정 전	확정 후
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도 (100점 환산 평균)	1)사업목적 및 추진경위	70.0	61.0	68.1	61.5	63.4	62.0
	2)향후 일정계획	70.7	64.2	69.0	64.5	66.3	64.7
	3)배치계획의 주안점	69.3	63.4	68.1	63.5	65.4	63.6
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	71.4	65.1	66.4	65.9	66.9	65.5
	5)각종 기준적용의 적정성 검토	71.4	68.6	73.3	68.2	68.0	69.6
	6)예산 계획	67.1	60.5	63.8	61.2	62.8	60.7
	7)발주방식 결정	72.9	65.6	70.7	65.9	67.7	65.9
	8)사업 관리체계	65.0	60.6	68.1	60.2	61.9	61.0
	평 균	69.7	63.6	68.4	63.9	65.3	64.1

● 건축물 용도별 검토의견 반영의 차이

- 공공청사(69.8)와 초·중·고등학교(67.8)의 검토의견 반영도가 높게 나타났으며, 공공업무시설(61.6)과 운동시설(63.0)은 상대적으로 반영도가 낮음
- 공공청사의 경우 ‘각종 기준적용의 적정성 검토’와 ‘발주방식 결정’ 관련 의견 반영도가 가장 높게 나타남

표 5-18

건축물 용도별 검토의견 반영의 차이

구분	설문 항목	주요 건축물 용도(표본수 10 이상)					
		초·중· 고등학교	대학교	노유자 시설	공공 업무시설	공공청사	운동시설
사전검토 의견서가 사업추진에 반영된 정도 (100점 환산 평균)	1)사업목적 및 추진경위	67.5	63.3	64.1	56.0	67.6	52.1
	2)향후 일정계획	65.0	63.3	60.9	59.0	72.2	66.7
	3)배치계획의 주안점	67.5	63.3	64.1	63.0	71.3	64.6
	4)규모·공간 및 시설계획 주안점	67.5	63.3	71.9	63.0	71.3	67.7
	5)각종 기준적용의 적정성 검토	77.5	70.0	67.2	69.0	73.1	68.8
	6)예산 계획	67.5	58.3	60.9	61.0	64.8	60.4
	7)발주방식 결정	67.5	68.3	67.2	63.0	73.1	64.6
	8)사업 관리체계	62.5	60.0	57.8	59.0	64.8	59.4
	평 균	67.8	63.7	64.3	61.6	69.8	63.0

#### 4. 분석 종합

- 계획 관련 항목(설계공모지침서, 사업추진방향 등)의 실효성이 높음
  - 사업계획 사전검토가 업무에 도움이 된다는 응답자가 92.3%로 나타났으며, 이는 작년(87.2%) 대비 5.1%p 증가한 결과임
  - 사전검토 의견 중 건축계획과 관련한 ‘사업 추진방향 제안’, ‘설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정’, ‘건축계획의 기본방향 설정’이 업무에 가장 도움이 되었다고 응답
  - 도움이 된 이유는 작년 인식조사 결과와 대동소이하며, ‘관련기준 점검(인증 및 평가)’과 ‘발주방식 결정’ 항목 응답률이 다소 늘어난 것으로 나타남
- 타 심사와 중복된다는 의견 증가
  - 사전검토 업무가 도움이 되지 않은 이유로 ‘타 심사와 중복’, ‘설계자가 검토해야 하는 의견’이 9건으로 가장 많았으며, ‘내부 방침과 의견 상이’가 뒤를 이음
  - 기존에 수행하는 각종 심사(총사업비 심의, 지방재정투자사업심사 등)와의 항목 유사성 때문인 것으로 판단되며, ‘건축계획’ 부분에 대해서는 설계자가 검토·작성해야 할 항목이라고 판단하고 있음
- 사전검토 기간 축소 및 교육 확대에 대한 높은 요구
  - 사전검토 제도 개선사항에 대해서 사전검토기간 축소가 필요하다는 의견이 가장 많았음
  - 담당자들이 사전검토 신청서를 작성하는데 어려움을 겪고 있는 항목은 ‘규모·공간 및 시설계획의 주안점’이 가장 많았고, ‘각종 인증의 의무 대상 여부’, ‘사업 추진 시 예상되는 문제점’ 순으로 나타남
  - 작년과 마찬가지로 ‘실무자 교육 및 홍보’에 대한 요구가 높게 나타난 것을 볼 때, 지속적인 공공건축에 대한 교육과 홍보를 진행할 필요가 있음