

공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과 및 개선방향
Preliminary Review of Public Building Projects 2014-2016 :
Achievements and Future Tasks

국가공공건축지원센터

(a u r i

AURI-공공건축-2016-1
공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과와 개선방향
'Preliminary Review of Public Building Projects'
: Achievements and Future Tasks

지은이: 국가공공건축지원센터
펴낸곳: 건축도시공간연구소
출판등록: 제569-3850000251002008000005호
인쇄: 2016년 12월 26일, 발행: 2016년 12월 31일
주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608
<http://www.auri.re.kr>
가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-125-2

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임 임유경 부연구위원

Ⅰ 연구진 박석환 연구원
 김지현 연구원
 곽선남 연구원
 이화영 연구원
 김혜련 연구원
 이상아 연구원
 김주희 연구원
 김동희 연구원
 이경재 연구원
 김수빈 연구원

Ⅰ 설문조사 (주) 마크로밀엠브레인

Ⅰ 지문위원 임현성 한국국토정보공사 팀장

개 요

제1장 공공건축 사업계획 사전검토 제도 개요

2014년 6월부터 건축서비스산업의 발전 기반 조성 및 진흥을 통해 국민 편의 증진과 경제 발전에 이바지하는 것을 목적으로 하는 「건축서비스산업 진흥법」이 시행되었다. 이 법 제23조에서는 공공기관은 건축물이 공공적 가치를 구현하고 적정 수준의 품격을 갖추며 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 하며, 공공건축 사업의 경우 공공건축지원센터의 사업계획 사전검토를 거치도록 하였다.

건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터는 2014년 6월 23일에 국토교통부로부터 「건축서비스산업 진흥법」 제24조, 동법 시행령 제21조, 동법 시행규칙 제8조에 따라 공공건축지원센터로 지정되었으며, 공공건축 사업계획 사전검토, 자문에 대한 응답, 공공기관 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등 공공건축 조성 지원 업무를 수행하고 있다. 이 보고서는 2014년 6월부터 2016년까지 수행한 공공건축 사업계획 사전검토의 성과를 정리하고 향후 개선방향을 모색하고자 기획되었다.

공공건축 사업계획 사전검토는 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시금액 이상인 건물을 대상으로 하며, 검토의 주요 내용은 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인 관리 방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항이다.

제2장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황

제도 시행 이후 공공건축 사업계획 사전검토 신청 건수는 2014년 54건, 2015년 229건, 2016년 258건이며, 월평균 신청 건수는 2014년 8.8건, 2015년 19.1건, 2016년 21.5건으로 지속적으로 증가하고 있다. 신청기관 중 가장 높은 비율을 보이는 기관은 기초지자

체(매년 약 30%)이며, 기타 공공기관(약 25%)과 국가기관(약 23%)이 유사한 비율을 보였다. 건축물 용도별로는 교육연구시설(179건, 33.1%)과 업무시설(149건, 27.5%)이 전체의 60% 이상을 차지하였으며, 2015년과 2016년의 경우 교육연구시설 약 34%, 업무시설 약 26%로 유사한 수치를 보였다. 건축행위 유형별로는 신축이 약 71%로 가장 높은 비율을 차지하며, 2014년 이후에는 증축 역시 20%에 가까운 수치를 보였다. 설계발주방식은 일반설계공모가 매년 68% 정도로 가장 높은 비율을 차지하였는데, 그 외에 제안공모의 비율은 점차 증가하는 반면(2014년 5.6%→2016년 18.2%) PQ방식은 큰 폭으로 감소하고 있다(2014년 24.1%→2016년 7.4%). 총 사업비 규모는 100~200억 원 미만 사업이 매년 약 35%로 가장 큰 비율을 차지하며, 50~100억 원 미만 사업이 약 30%를 차지하였다.

수요, 입지, 예산, 일정, 제도(절차), 설계방향, 사업관리 등 일곱 가지 사전검토 항목별 주요 의견은 다음과 같다.

먼저 공공건축 사업 추진 시 수요 예측이 적절하게 이루어졌는지, 수요에 따라 사업 규모와 프로그램이 적절하게 설정되었는지 분석하여 사업 필요성 검토, 시설 중복 여부, 적정 규모에 대한 의견을 제시하였다. 두 번째로 공공건축의 입지와 관련, 도시계획 및 개발에 따른 주변 여건 변화 가능성을 검토하고 기반시설 현황을 파악하여 유의점을 제시하였다. 또한 도시구조와 주변 경관을 고려하여 건축물 외관 및 외부공간 계획 시 유의사항을 제시하였다. 세 번째, 사업 예산의 적정성 및 자원 조달 가능성을 검토하여, 공사비, 설계비, 설계공모비, 인증 및 평가비, 설계의도 구현 비용, 감리비 등의 적정 여부를 확인하고 예산 추가 확보 또는 사업 범위와 규모 조정 의견을 제시하였다. 네 번째, 설계, 공사, 공모 기간 등 전반적인 사업 추진 일정의 적정 여부를 검토하여 사전조사와 관계자 협의 일정 누락, 도시관리계획 변경 또는 도시계획시설 결정 변경 기간 고려, 부지 특성과 건축 여건을 고려한 공사기간 조정 의견을 제시하였다. 다섯 번째, 사업 추진에 필요한 절차를 확인하여 도시관리계획에 따른 행위 제한 여부, 도시계획시설 결정 변경 필요 여부, 부지활용 종합계획 수립 필요성 등의 의견을 제시하였다. 또한 녹색건축, 에너지효율, 패시브하우스, 장애물 없는 생활환경 등 각종 인증 적용 여부를 확인하였다. 여섯 번째, 건축물 배치, 규모와 외관, 외부공간 계획 시 주안점을 제시하였으며, 사업 특성을 고려한 적정 발주방식을 제안하였다. 마지막으로 공공기관의 사업 추진 담당 부서의 인력 현황과 전문가 보유 여부,

위원회 구성 여부를 확인하여 사업을 체계적으로 추진하기 위한 관리체계를 제안하였다.

제3장 공공건축 사업계획 사전검토 관련 공무원 및 전문가 인식조사

국가공공건축지원센터는 공공건축 사업계획 사전검토의 실효성 및 적정성을 진단하고 공공건축 조성 업무 수행 시 애로사항 및 제도 개선 수요를 파악하기 위해 공공기관 담당자와 전문가를 대상으로 인식조사를 실시하였다.

공공건축 사업계획 사전검토 제도의 실효성에 대해서는 대체로 긍정적으로 평가하였다. 사전검토 신청기관 담당자의 84.6%가 사전검토가 업무에 도움이 된다고 응답하였으며, 80.8%는 기획 업무에 도움이 된다고 응답하였다.

사전검토의 기여도를 100점 만점으로 환산하면 사업의 ‘필요성 검증’ 63.6점, 수요·입지·용도·규모·예산 계획에 대한 ‘적정성 검증’이 65.0~67.8점인데 비해 ‘구체화 단계’로 볼 수 있는 ‘합리적 절차 수행 여부(각종 기준 적용의 적법성 확인 등)’ 74.0점, ‘디자인 주요 방향 및 주안점 설정’이 70.4점으로 상대적으로 높게 나타났다. 응답자의 대부분은 과업지시서와 설계지침서 작성에 사전검토 의견서를 활용하고 있으며, 의견서 항목 중에서 ‘각종 기준 적용의 적정성 검토’, ‘발주방식 결정’에 대한 의견 반영도가 높은 것으로 나타났다. 사전검토가 주로 발주준비 단계에서 신청되어 비교적 적용이 용이한 발주 관련 의견의 활용 및 반영도가 높은 것으로 추정된다. 각종 기준 적용과 관련된 사항은 법적 규제사항이기 때문에 적극적으로 반영되고 있는 것으로 판단된다.

사전검토의 실효성을 높이기 위해서는 ‘객관적인 검증기준 개발’, ‘검토기간 단축’, ‘기존 제도와 연계성 확보’ 등의 고려가 시급히 요구된다고 응답하였다. 사전검토 의견 중 ‘예산’과 관련된 의견이 가장 반영도가 낮은 것으로 나타났는데, 이는 기관에서 사업예산을 어느 정도 확정된 이후 사전검토를 신청하므로 사전검토에 의한 조정이 시기상 어렵기 때문인 것으로 추정된다.

제4장 공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과와 개선방향

공공기관 관계자 인식조사 결과, 2014년부터 시행한 공공건축 사업계획 사전검토 제

도는 사업 추진 필요성 검증, 적정 예산과 규모 검토, 사업 추진 시 예상 문제점 확인, 적정 설계기간과 공시기간 제시, 사업 특성을 고려한 발주방식 제시를 통해 공공건축 기획 업무를 내실화하고 사업 추진 절차의 합리성을 높이는데 기여하고 있음을 확인하였다.

사전검토 제도가 여러 가지 측면에서 긍정적으로 평가되고 있음에도 불구하고 여전히 많은 문제점과 한계가 있는 것으로 나타났다. 특히 대부분의 사업이 예산 확정 이후 발주준비 단계에서 사전검토를 신청하기 때문에 사업 추진의 타당성 문제, 예산의 과부족 등은 개선되기 어려우며, 검토의견을 따르지 않아도 법적 제재가 없기 때문에 사전검토 제도의 실효성 확보에 한계가 있다. 또한 사전검토의 일부 항목은 타 심사와 중복되거나 판정 기준이 모호하다는 문제가 있다.

이를 개선하기 위해서는 검토 항목을 보다 체계화하고 객관적인 검토 기준을 마련할 필요가 있다. 명확한 기준을 제시할 수 있는 정량적·객관적 검증 항목과, 전문가의 의견을 반영해야 하는 정성적 검증 항목으로 구분하여야 한다.

사전검토 제도의 실효성을 높이기 위해서는 중복 심사 개선, 사전검토 의견에 대한 조치 여부 모니터링을 강화할 필요가 있다. 공공건축 조성 단계에 적용되는 다른 제도와 연계하여 운영할 필요가 있으며, 주무부처나 조달청 등 관련 기관과 협조 체계를 구축할 필요가 있다. 특히 공공건축의 기획·조성에 직접적으로 관여하는 주무부처와 협조하여 기획 단계 검증 기능을 강화해야 한다. 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조에 따른 처리방향 통보 조치 외에, 사업의 발주, 시공, 운영 현황을 모니터링할 수 있는 시스템을 구축하기 위해 현재 구축 중인 공공건축 사업계획 사전검토 데이터베이스에 조달청 발주 정보, 건축 인허가 정보, 공공시설 운영 정보 등을 추가하여 생애주기별 데이터베이스로 확대·운영할 필요가 있다.

주제어 : 공공건축, 공공건축 사업계획 사전검토, 수요, 입지, 예산, 일정, 공공건축 조성 절차, 설계방향, 사업관리

차 례

제1장 공공건축 사업계획 사전검토 제도 개요	1
1. 사전검토 제도 시행 근거	1
2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도 운영 현황	2
1) 사전검토 대상	2
2) 사전검토 절차	3
3) 사전검토 주요 내용	5
4) 외부전문가 활용	5
제2장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황	9
1. 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황	9
1) 2014년도 사전검토 신청 현황	9
2) 2015년도 사전검토 신청 현황	12
3) 2016년도 사전검토 신청 현황	14
4) 2014~2016년 사전검토 신청 현황(종합)	16
2. 2016 사전검토 주요 의견 분석	21
1) 사전검토 주요의견 종합	21
2) 사전검토 항목별 주요 의견	24
3. 공공건축 대표 유형의 사전검토 수행 현황	30
1) 학교시설(초등학교)	30
2) 업무시설 1 : 소방서	40
3) 업무시설 2 : 경찰서	51
4) 공공도서관	62
5) 전시시설	74

4. 사업 특성별 사전검토 수행 현황	78
1) 리모델링 사업	78
2) 제로에너지 패시브하우스 적용	87

제3장 공공건축 사업계획 사전검토 관련 공무원 및 전문가 인식조사 89

1. 조사 개요	89
2. 공무원 인식조사 결과	91
3. 전문가 인식조사 결과	100
4. 소결	104

제4장 공공건축 사업계획 사전검토 개선방향 107

1. 공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과	107
1) 공공건축 기획 내실화	107
2) 공공건축 기획 단계에서 공공성 고려	108
3) 사업 추진 절차의 합리성 제고	109
2. 현행 공공건축 사업계획 사전검토의 문제점	111
1) 내용 측면	111
2) 제도 측면	112
3) 업무 효율성 측면	114
3. 공공건축 사업계획 사전검토 개선방향	115
1) 좋은 공공건축의 지향점 정립	115
2) 검토 항목 체계화 및 객관적 기준 마련	115
3) 실효성 확보를 위한 제도 개선	116
4) 업무체계 개선	118

참고문헌	119
------------	-----

영문초록	121
------------	-----

부록. 공공건축 사업계획 사전검토 체크리스트(안)	123
-----------------------------------	-----

표차례

[표 1-1] 사전검토 주요내용	5
[표 1-2] 분야별 검토 전문가 구성 현황	6
[표 1-3] 분야별 외부전문가 활용 현황	7
[표 2-1] 2014년 사전검토 접수 현황	9
[표 2-2] 신청기관 유형	10
[표 2-3] 지역(사업대상지 기준)	10
[표 2-4] 건축물 용도	10
[표 2-5] 건축행위 유형	11
[표 2-6] 총사업비 규모	11
[표 2-7] 설계용역비	11
[표 2-8] 설계발주방식	11
[표 2-9] 2015년 사전검토 접수 현황	12
[표 2-10] 신청기관 유형	12
[표 2-11] 지역(사업대상지 기준)	12
[표 2-12] 건축물 용도	13
[표 2-13] 건축행위 유형	13
[표 2-14] 총사업비 규모	13
[표 2-15] 설계용역비	13
[표 2-16] 설계발주방식	13
[표 2-17] 2016년 사전검토 접수 현황	14
[표 2-18] 신청기관 유형	14
[표 2-19] 지역(사업대상지 기준)	14
[표 2-20] 건축물 용도	15

[표 2-21] 건축행위 유형	15
[표 2-22] 총사업비 규모	15
[표 2-23] 설계용역비	15
[표 2-24] 설계발주방식	15
[표 2-25] 2014~2016년 사전검토 신청 현황(종합)	16
[표 2-26] 초등학교 월별 사전검토 신청 건수	32
[표 2-27] 초등학교 사전검토 수행 현황 총괄표	32
[표 2-28] 소방서 월별 사전검토 신청 건수	41
[표 2-29] 소방서 사전검토 수행 현황 총괄표	43
[표 2-30] 경찰서 월별 사전검토 신청 건수	53
[표 2-31] 경찰서 사전검토 수행 현황 총괄표	55
[표 2-32] 공공도서관 월별 사전검토 신청 건수	64
[표 2-33] 공공도서관 사전검토 수행 현황 총괄표	65
[표 2-34] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 수요추정 방식 총괄표	69
[표 2-35] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 사업관리체계 총괄표	70
[표 2-36] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 공간구성요소별 면적비율 총괄표	73
[표 2-37] 공공 전시시설 사전검토 수행 현황 총괄표	75
[표 2-38] 리모델링사업 사전검토 수행 현황 총괄표	79
[표 2-39] 제로에너지 · 패시브하우스 사전검토 수행 현황 총괄표	87
[표 3-1] 공공건축 사업계획 사전검토 관련 공무원 및 전문가 인식조사 설문문항 구성	90
[표 3-2] 사전검토 제도개선에 대한 의견 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점	103
[표 3-3] 응답자별 인식조사 결과 비교	106
[표 5-1] 공공건축 사업계획 사전검토 항목(안)	116

그림차례

[그림 1-1] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스	4
[그림 2-1] 2014~2016년 사전검토 접수현황 및 신청기관 유형	18
[그림 2-2] 2014~2016년 사전검토 신청 사업대상지 현황	18
[그림 2-3] 2014~2016년 사전검토 신청 건축물 용도 현황	19
[그림 2-4] 2014~2016년 사전검토 신청 건축행위 유형 및 설계발주방식 현황	19
[그림 2-5] 2014~2016년 사전검토 신청 총 사업비 규모 및 설계 용역비 현황	20
[그림 2-6] 사전검토 수행 초등학교 현황	31
[그림 2-7] 사전검토 수행 초등학교 평균 공사비 수준	32
[그림 2-8] 사전검토 수행 소방서 현황	40
[그림 2-9] 사전검토 수행 소방서 평균 공사비 수준	41
[그림 2-10] 사전검토 수행 경찰서 현황	52
[그림 2-11] 사전검토 수행 경찰서 평균 공사비 수준	53
[그림 2-12] 사전검토 수행 도서관 현황	63
[그림 2-13] 사전검토 수행 도서관 평균 공사비 수준	64
[그림 2-14] 사전검토 수행 전시시설 현황	74
[그림 2-15] 사전검토 수행 리모델링 사업 현황	78
[그림 2-16] 사전검토 수행 리모델링 사업의 공사비 분석	85
[그림 3-1] 전공에 따른 응답자 분포	92
[그림 3-2] 건축물 조성관련 업무 수행경력에 따른 응답자 분포 (단위: %)	92
[그림 3-3] 기획업무 전담부서 또는 인력 보유 여부 (단위: %)	92
[그림 3-4] 기획업무 담당자 평균 업무 경력	92
[그림 3-5] 기획업무 과업의 주요 내용 (단위: %)	93

[그림 3-6] 기획업무를 수행하지 않은 이유 (단위: %)	93
[그림 3-7] 사전검토의 기획업무 기여 여부 (단위: %)	94
[그림 3-8] 기획업무 효과별 사전검토 기여도 (단위: 점)	94
[그림 3-9] 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도 (단위: 점)	95
[그림 3-10] 사전검토의 실효성 여부 (단위: %)	95
[그림 3-11] 사전검토의 각 업무별 도움 정도 (단위: %)	96
[그림 3-12] 사전검토가 도움이 되지 않았던 이유 (단위: %)	96
[그림 3-13] 사전검토의견서 항목별 반영의 정도 (단위: 점)	97
[그림 3-14] 타 심사와의 중복성 여부 (단위: %)	97
[그림 3-15] 타 심사와 가장 중복된다고 생각하는 사전검토 항목	98
[그림 3-16] 사전검토 신청 시기 및 적정 신청단계 (단위: %)	98
[그림 3-17] 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무 (단위: %)	99
[그림 3-18] 사전검토 제도 개선사항 (단위: %)	99
[그림 3-19] 기획업무 효과별 사전검토 기여도 (단위: 점)	100
[그림 3-20] 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도 (단위: 점)	101
[그림 3-21] 사전검토의견서 항목의 실효성 정도 (단위: 점)	101
[그림 3-22] 사전검토 적정 신청단계 (단위: %)	102
[그림 3-23] 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무 (단위: %)	102
[그림 5-1] 건축물 생애주기별 공공건축 DB 구축 및 활용계획(안)	117

제1장 공공건축 사업계획 사전검토 제도 개요

1. 사전검토 제도 시행 근거
2. 사전검토 제도 운영 현황

1. 사전검토 제도 시행 근거

□ 「건축서비스산업 진흥법」 제정 및 시행 (2014.6.5.)

- 건축서비스산업 발전 기반 조성 및 진흥을 위한 「건축서비스산업 진흥법」 제정
 - 건축서비스산업 진흥을 통해 국민 편의 증진과 경제 발전에 기여하고자 함
 - 건축물의 품격제고를 통한 건축서비스산업 진흥 도모
 - 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상을 위해 적합한 발주방식을 선정하도록 하고, 설계공모방식을 우선 적용 대상 공공건축물의 용도·규모를 정함(법 제21조)
 - 공공기관은 건축물이 공공적 가치를 구현하고 적정 수준의 품격을 갖추며 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 하며, 공공건축 사업의 경우 사업계획 사전검토를 거치도록 함(법 제23조)

제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적정한 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.

2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도 운영 현황

1) 사전검토 대상

□ 사전검토 대상 기관

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

제4조(공공기관) ①기획재정부장은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 "기관"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다. <개정 2008.2.29.>

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 임명 권한 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 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물을 말함
 - 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 경우 제외
 - 기타 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 국토교통부장관이 필요하다고 정하여 고시하는 용도의 건축물은 규모에 상관없이 사전검토 대상

2) 사전검토 절차

① 신청시기

- 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제23조2항
 - 설계용역 입찰 공고 전으로 사업초기 기획단계에 실행

② 신청방법

- 매월 첫째, 셋째 화요일(월 2회)까지 ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서’를 작성하여 첨부자료와 함께 공문으로 제출

③ 사전검토의 재요청 및 철회

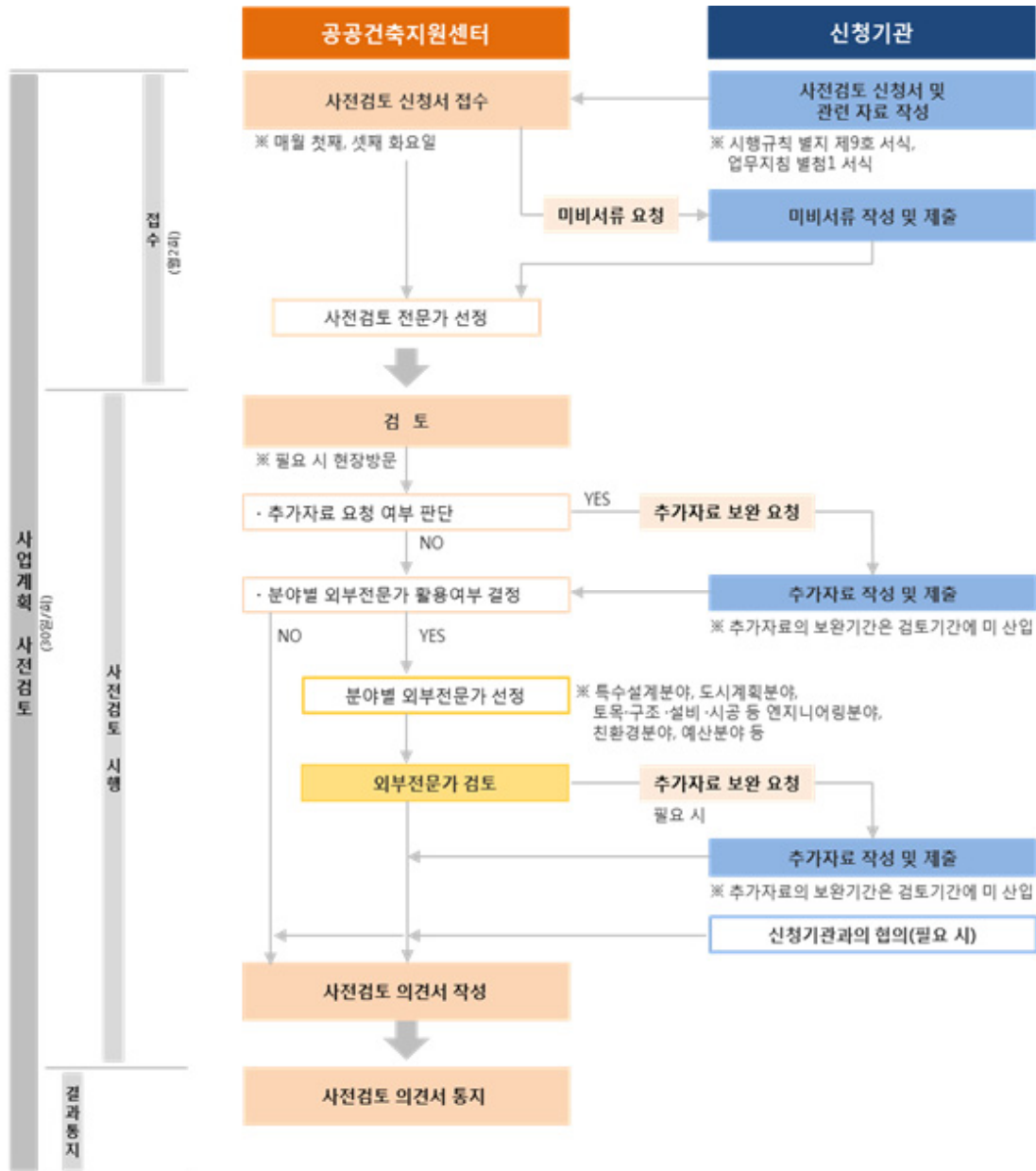
- 다음과 같은 변경 사항이 있을 시 사전검토 재요청 필요
 - 대상 사업의 대지 위치가 변경된 경우
 - 건축물의 주용도 변경 또는 건축물 연면적의 20% 이상 증감이 발생한 경우
 - 총 사업예산금액의 20% 이상 증감이 발생한 경우

④ 결과의 통지

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조4항, 시행령 제23조3항
 - 접수 후 30일 이내에 검토의견을 해당 공공기관, 관계 중앙행정기관의 장, 관계 지방자치단체의 장에게 공문서의 형태로 통지

⑤ 검토의견의 활용

- 설계발주 이전 : 사업계획, 설계공모지침서 및 과업지시서 작성, 추가예산편성 자료 작성
- 설계발주 이후 : 건축 및 경관심의, 문화재 심의, 공사 입찰안내서, 과업지시서 작성 등



[그림 1-1] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 프로세스

4 공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과 및 개선방향

3) 사전검토 주요 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」 제14조
- 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인관리방안, 에너지효율화 등 지속가능성 제고 방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격제고를 위한 사항

[표 1-1] 사전검토 주요내용

구 분	사전검토 주요 내용
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> - 사업의 배경 및 목적 - 일정계획 - 대상부지 - 기타 사업추진 시 예상 문제점
건축디자인 기본방향	<ul style="list-style-type: none"> - 배치계획, 규모, 공간 및 시설계획의 주안점 - 에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안 - 품격제고 방안 등
예산	<ul style="list-style-type: none"> - 예산수립 현황 - 재원조달 및 집행계획
디자인 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> - 발주방식의 적정성 등 - 디자인관리체계의 적정성 등

4) 외부전문가 활용

- 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조에 근거, 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.

- 외부전문가 구성
 - 사전검토 전문가는 국가공공건축지원센터 사전검토 전담인력과 사전검토 외부 전문가(종합검토 및 분야별검토)로 구성됨

「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 활용

- 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 외부 전문가 구성

- 해당 분야의 항목별로 검토하고 이에 대한 의견서를 작성

- ① 해당 사업과 관련하여 특수한 전문성을 필요로 하는 경우에는 분야별 검토 외부전문가(건축계획, 기획분야)를 종합검토 외부전문가로 활용할 수 있음
※ 분야별검토 외부전문가(건축계획, 기획분야)를 종합검토 외부전문가로 활용하는 경우 수당은 ‘2015년도 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표의 가. 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가’의 특급기술자(건설) 단가를 기준으로 산정함
- ② 아래 분야 이외에 별도의 (특수)분야에 대한 검토가 필요한 경우에는 ‘분야별 검토 외부전문가 구성(안)’에 포함되지 않았더라도 사전검토 외부전문가와 동일한 자격을 갖춘 해당분야의 전문가를 위촉하여 활용할 수 있음
※ 비용 지급은 분야별 검토 외부전문가 지급기준에 준함

[표 1-2] 분야별 검토 전문가 구성 현황(2016년 기준)

검토분야	인원	검토분야	인원
건축계획 (종합검토)	44 (8)	조경	1
		기계, 소방	2
도시계획 및 교통	5	전기, 통신	1
친환경 및 에너지 관련	2	견적(공사비)	1
토목	3	문화재	1
구조	1	감정평가	1
합 계			62

- 사업계획 사전검토를 위한 분야별, 건축물 용도별 전문가 활용현황

[표 1-3] 분야별 외부전문가 활용 현황(2016년 기준)

검토분야	용도	건수	건축행위유형
종합검토	교육연구시설	2	신축
	노유자시설	1	신축
	업무시설	1	신축
도시계획	문화 및 집회시설	6	신축
친환경 에너지	교육연구시설	1	증축 및 리모델링
토목	공동주택	1	신축
	교육연구시설	6	신축/증축/개축
	운동시설	1	신축
	운수시설	1	신축
	의료시설	1	증축
	업무시설	3	신축/증축
구조	공동주택	2	증축/증축 및 리모델링
	교육연구시설	2	증축/증축 및 리모델링
	의료시설	2	증축
	업무시설	2	증축/증축 및 리모델링
	문화 및 집회시설	1	증축
기계소방	공동주택	1	증축
	교육연구시설	4	신축/개축
	의료시설	2	신축/증축
전기통신	업무시설	1	신축
	제1종 근린생활시설	1	증축
실내건축	숙박시설	1	리모델링
문화재	문화 및 집회시설	2	신축
견적적산	교육연구시설	1	증축 및 리모델링
	문화 및 집회시설	1	증축 및 리모델링
	업무시설	2	신축/증축 및 리모델링
교통	공동주택	1	증축
	교육연구시설	1	신축
	의료시설	3	신축/증축
	업무시설	1	신축
합 계		55	

제2장 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황

1. 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황
2. 2016 사전검토 주요 의견 분석
3. 공공건축 대표 유형의 사전검토 수행 현황 분석

1. 공공건축 사업계획 사전검토 수행 현황

1) 2014년도 사전검토 신청 현황

□ 업무 수행 개요

- 사전검토 접수 : 54건 (검토완료 : 53건/ 반려 : 1건)
- 기간 : 2014. 6. 24. - 2014. 12. 31.
- 2014년 12월 말 기준, 54건 접수, 53건 의견서 통지 완료
- 54건 중 1건은 반려 : 설계공모 발주 후에 사전검토를 신청한 경우 반려 조치

[표 2-1] 2014년 사전검토 접수 현황

(단위 : 건)

구분	2014												총합
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
접수	-	-	-	-	-	-	2	6	12	15	9	10	54
완료	-	-	-	-	-	-	2	6	12	15	9	9	53
철회·반려	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1

□ 사전검토 신청 현황 분석

- 발주기관별 신청 건수는 국가기관(17건, 31.5%), 기초자치단체(16건, 29.6%), 공공기관(13건, 24.1%) 순으로 나타남

[표 2-2] 신청기관 유형

(단위 : 건)

국가기관	지방자치 (광역)	지방자치 (기초)	지방자치 (교육청)	공공기관	지방공기업	총합
17 (31.5%)	5 (9.3%)	16 (29.6%)	1 (1.8%)	13 (24.1%)	2 (3.7%)	54 (100%)

- 지역별로는 경기도가 가장 큰 비중을 차지하였으며(11건, 20.4%) 다음으로는 경상북도(8건, 14.8%), 경상남도(6건, 11.1%)의 순으로 나타남

[표 2-3] 지역(사업대상지 기준)

(단위 : 건)

강원도	경기도	경상 남도	경상 북도	광주 광역시	대구 광역시	대전 광역시	부산 광역시	서울 특별시	총합
3 (5.6%)	11 (20.4%)	6 (11.1%)	8 (14.8%)	3 (5.6%)	1 (1.8%)	1 (1.8%)	3 (5.6%)	4 (7.4%)	54 (100%)
세종특별 자치시	울산 광역시	인천 광역시	전라 남도	전라 북도	제주특별 자치도	충청 남도	충청 북도	국외	
—	1 (1.8%)	2 (3.7%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	1 (1.8%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	—	

- 건축물 용도별로는 청사 등의 업무시설이 가장 큰 비중을 차지하였으며(22건, 40.7%), 교육연구시설(14건, 25.9%), 운동시설(5건, 9.3%)이 뒤를 이음

[표 2-4] 건축물 용도

(단위 : 건)

공동주택	제1종 근린생활 시설	문화 및 집회시설	판매시설	운수시설	교육연구 시설	노유자 시설	의료시설
3 (5.6%)	1 (1.8%)	2 (3.7%)	—	3 (5.6%)	14 (25.9%)	—	3 (5.6%)
수련시설	운동시설	업무시설	위락시설	공장	발전시설	장례식장	총합
1 (1.8%)	5 (9.3%)	22 (40.7%)	—	—	—	—	54 (100%)

- 건축행위 유형 중 신축이 40건(74.1%)으로 가장 높은 비율을 보이고 있으나 증축, 대수선 등 다양한 건축행위 유형이 나타남

[표 2-5] 건축행위 유형

(단위 : 건)

신축	증축	개보수	대수선	증축 및 개축	증축 및 대수선	총합
40 (74.1%)	5 (9.3%)	2 (3.7%)	3 (5.6%)	1 (1.8%)	3 (5.6%)	54 (100%)

- 총사업비 규모는 100~200억 원 미만의 사업이 가장 높은 비율을 보이며(19건, 35.2%) 50~100억 원 미만, 200~300억 원 미만 사업도 각 12건(22.2%)으로 높은 비중을 차지함

[표 2-6] 총사업비 규모

(단위 : 건)

50억원 미만	50~100억원 미만	100~200억원 미만	200~300억원 미만	300~500억원 미만	500~1000억원 미만	1000억원 이상	총합
3 (5.6%)	12 (22.2%)	19 (35.2%)	12 (22.2%)	5 (9.3%)	2 (3.7%)	1 (1.8%)	54 (100%)

- 설계용역비는 3~5억 원 미만 사업(22건, 40.7%)과 5~10억원 미만 사업(21건, 38.9%)이 가장 높은 수치를 보이며 전체의 약 80%를 차지함

[표 2-7] 설계용역비

(단위 : 건)

3억원 미만	3~5억원 미만	5~10억원 미만	10~20억원 미만	20억원 이상	총합
3 (5.6%)	22 (40.7%)	21 (38.9%)	4 (7.4%)	4 (7.4%)	54 (100%)

- 설계발주방식 중 설계공모가 전체의 66.7%(36건)를 차지하며 가장 높은 수치를 보이지만, 사업수행능력평가(PQ)방식도 24.1%(13건)로 높은 비율을 보임

[표 2-8] 설계발주방식

(단위 : 건)

분류	설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)방식	기타	총합
	일반설계 공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
신청	36 (66.7%)	3 (5.6%)	—	1 (1.8%)	13 (24.1%)	1 (1.8%)	54 (100%)

2) 2015년도 사전검토 신청 현황

□ 업무 수행 개요

- 사전검토 접수 : 229건 (검토완료 : 216건/ 철회·반려 : 13건)
- 기간 : 2015. 1. 1. - 2015. 12. 31.
- 229건 중 13건은 철회·반려 : 예비타당성 조사를 실시하였거나 투·융자 사업 중 타당성 심사대상인 경우 철회

[표 2-9] 2015년 사전검토 접수 현황

(단위 : 건)

구분	2015												총합
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
접수	18	25	14	18	15	22	28	6	23	16	16	18	229
완료	17	25	14	18	15	21	27	6	23	16	16	24	216
철회·반려	1 (철회)	-	-	-	-	1 (반려)	1 (철회)	-	-	-		10	13

□ 사전검토 신청 현황 분석

- 발주기관별 신청 건수는 기초자치단체(70건, 30.6%), 공공기관(60건, 26.2%), 국가기관(52건, 22.7%) 순으로 나타남

[표 2-10] 신청기관 유형

(단위 : 건)

국가기관	지방자치 (광역)	지방자치 (기초)	지방자치 (교육청)	공공기관	지방공기업	총합
52 (22.7%)	10 (4.4%)	70 (30.6%)	22 (9.6%)	60 (26.2%)	15 (6.5%)	229 (100%)

[표 2-11] 지역(사업대상지 기준)

(단위 : 건)

강원도	경기도	경상 남도	경상 북도	광주 광역시	대구 광역시	대전 광역시	부산 광역시	서울 특별시	총합
21건 (9.2%)	46건 (8.3%)	9건 (3.9%)	18건 (7.9%)	3건 (1.3%)	6건 (2.6%)	11건 (4.0%)	10건 (4.4%)	22건 (9.6%)	229 (100%)
세종특별 자치시	울산 광역시	인천 광역시	전라 남도	전라 북도	제주특별 자치도	충청 남도	충청 북도	국외	
14건 (6.1%)	1건 (0.4%)	9건 (3.9%)	14건 (6.1%)	16건 (7.0%)	3건 (1.3%)	15건 (6.6%)	9건 (3.9%)	2건 (0.9%)	

- 건축물 용도별로는 교육연구시설이 가장 큰 비중을 차지하였으며(78건, 34.1%), 청사 등의 업무시설(60건, 26.2%), 문화 및 집회시설(29건, 12.7%)이 뒤를 이음

[표 2-12] 건축물 용도

(단위 : 건)

공동주택	제1종 근린생활 시설	문화 및 집회시설	판매시설	운수시설	교육연구 시설	노유자 시설	의료시설
13건 (5.7%)	2건 (0.9%)	29건 (12.7%)	2건 (0.9%)	4건 (1.7%)	78건 (34.1%)	10건 (4.4%)	9건 (3.9%)
수련시설	운동시설	업무시설	위락시설	공장	발전시설	장례식장	총합
1건 (0.4%)	15건 (6.6%)	60건 (26.2%)	2건 (0.9%)	1건 (0.4%)	1건 (0.4%)	2건 (0.9%)	229 (100%)

- 건축행위 유형 중 신축이 156건, 68.2%로 가장 많았으나, 증축(48건, 20.9%) 건수도 높은 비율을 보임

[표 2-13] 건축행위 유형

(단위 : 건)

신축	증축	개보수	대수선	리모델링	총합
156건 (68.2%)	48건 (20.9%)	11건 (4.8%)	9건 (3.9%)	5건 (2.2%)	229 (100%)

- 총사업비 규모는 100~200억 원 미만의 사업 비율이 가장 높은 비율을 보임 (79건, 34.5%)

[표 2-14] 총사업비 규모

(단위 : 건)

50억원 미만	50~ 100억원 미만	100~ 200억원 미만	200~ 300억원 미만	300~ 500억원 미만	500~ 1000억원 미만	1000억원 이상	총합
3건 (1.3%)	72건 (31.4%)	79건 (34.5%)	32건 (14.0%)	37건 (16.2%)	3건 (1.3%)	3건 (1.3%)	229건 (100%)

[표 2-15] 설계용역비

(단위 : 건)

3억원 미만	3~5억원 미만	5~10억원 미만	10~20억원 미만	20억원 이상	총합
24건 (10.5%)	80건 (34.9%)	85건 (37.1%)	33건 (14.4%)	7건 (3.1%)	229건 (100%)

- 설계발주방식 중 설계공모가 전체의 66.4%(152건)를 차지함

[표 2-16] 설계발주방식

(단위 : 건)

분류	설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)방식	기타	총합
	일반설계 공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
신청	152건 (66.4%)	36건 (15.7%)	3건 (1.3%)	5건 (2.2%)	30건 (13.1%)	3건 (1.3%)	229건 (100%)

3) 2016년도 사전검토 신청 현황

□ 업무 수행 개요

- 사전검토 접수 : 258건 (검토완료 : 246건/ 철회·반려 : 12건)
- 기간 : 2016. 1. 1. - 2016. 12. 31.
- 258건 중 12건은 철회 및 반려 : 설계용역 발주 후에 사전검토를 신청한 경우 반려 조치하였으며, 설계비가 고시금액 이하인 경우 철회

[표 2-17] 2016년 사전검토 접수 현황 (단위 : 건)

구분	2016												총합
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
접수	26	22	35	28	18	19	17	17	14	19	25	18	258
완료	24	21	35	23	18	18	16	17	14	19	23	18	246
철회·반려	2	1	—	5	—	1	1	—	—	—	2	—	12

□ 사전검토 신청 현황 분석

- 발주기관별 신청 건수는 기초자치단체(79건, 30.6%), 공공기관(62건, 24.1%), 국가기관(61건, 23.6%) 순으로 나타남

[표 2-18] 신청기관 유형

(단위 : 건)

국가기관	지방자치 (광역)	지방자치 (기초)	지방자치 (교육청)	공공기관	지방공기업	총합
61 (23.6%)	22 (8.5%)	79 (30.6%)	28 (10.9%)	62 (24.1%)	6 (2.3%)	258 (100%)

[표 2-19] 지역(사업대상지 기준)

(단위 : 건)

강원도	경기도	경상 남도	경상 북도	광주 광역시	대구 광역시	대전 광역시	부산 광역시	서울 특별시	총합
16 (6.7%)	46 (17.8%)	15 (5.8%)	17 (6.6%)	6 (2.3%)	17 (6.6%)	11 (4.3%)	9 (3.5%)	15 (5.8%)	258 (100%)
세종특별 자치시	울산 광역시	인천 광역시	전라 남도	전라 북도	제주특별 자치도	충청 남도	충청 북도	국외	
7 (2.7%)	2 (0.8%)	18 (7.0%)	14 (5.4%)	14 (5.4%)	7 (2.7%)	23 (8.9%)	21 (8.2%)	—	

- 건축물 용도별로는 교육연구시설이 가장 큰 비중을 차지하였으며(87건, 33.7%), 청사 등의 업무시설(67건, 26.0%), 문화 및 집회시설(28건, 10.9%)이 뒤를 이음

[표 2-20] 건축물 용도

(단위 : 건)

공동주택	제1종 근린생활시설	문화 및 집회시설	판매시설	운수시설	교육연구 시설	노유자 시설
20 (7.8%)	4 (1.6%)	28 (10.9%)	2 (0.8%)	2 (0.8%)	87 (33.7%)	5 (2.9%)
의료시설	수련시설	운동시설	업무시설	숙박시설	공장	총합
9 (3.5%)	8 (3.1%)	24 (9.3%)	67 (26.0%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)	258 (100%)

- 건축행위 유형 중 신축이 181건, 70.2%로 가장 많았으나, 증축(50건, 19.3%) 건수도 높은 비율을 보임

[표 2-21] 건축행위 유형

(단위 : 건)

신축	증축	개보수	대수선	리모델링	개축	총합
181 (70.2%)	50 (19.3%)	2 (0.8%)	—	21 (8.1%)	4 (1.6%)	258 (100%)

- 총사업비 규모는 100~200억 원 미만의 사업 비율이 가장 높은 비율을 보임 (96건, 37.2%)

[표 2-22] 총사업비 규모

(단위 : 건)

50억원 미만	50~ 100억원 미만	100~ 200억원 미만	200~ 300억원 미만	300~ 500억원 미만	500~ 1000억원 미만	1000억원 이상	총합
2 (0.8%)	76 (29.5%)	96 (37.2%)	47 (18.2%)	30 (11.5%)	3 (1.2%)	4 (1.6%)	258 (100%)

[표 2-23] 설계용역비

(단위 : 건)

3억원 미만	3~5억원 미만	5~10억원 미만	10~20억원 미만	20억원 이상	총합
38 (15.4%)	79 (30.8%)	97 (36.7%)	37 (14.2%)	7 (2.9%)	258 (100%)

- 설계발주방식 중 설계공모가 전체의 71.6%(185건)를 차지

[표 2-24] 설계발주방식

(단위 : 건)

분류	설계공모				사업수행 능력평가 (PQ)방식	기타	총합
	일반설계 공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
신청	185 (71.6%)	47 (18.2%)	—	3 (1.2%)	19 (7.4%)	4 (1.6%)	258 (100%)

4) 2014~2016년 사전검토 신청 현황(종합)

[표 2-25] 2014~2016년 사전검토 신청 현황(종합)

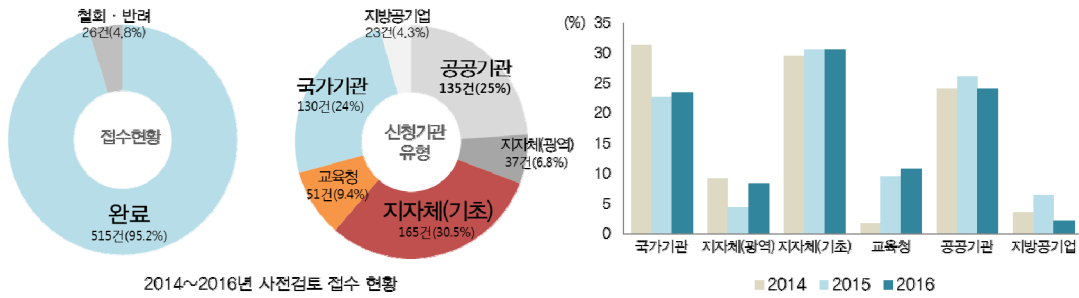
(단위 : 건)

구 분		2014	2015	2016	총합	
					건수	비율
1. 접수 현황	접수	54	229	258	541	100%
	완료	53	216	246	515	91.9%
	철회 · 반려	1	13	12	26	4.8%
2. 신청기관 유형	국가기관	17	52	61	130	24.0%
	지방자치(광역)	5	10	22	37	6.8%
	지방자치(기초)	16	70	79	165	30.5%
	지방자치(교육청)	1	22	28	51	9.4%
	공공기관	13	60	62	135	25.0%
	지방공기업	2	15	6	23	4.3%
3. 지역 (사업대상지 기준)	강원도	3	21	16	40	7.4%
	경기도	11	46	46	103	19.0%
	경상남도	6	9	15	30	5.5%
	경상북도	8	18	17	43	7.9%
	광주광역시	3	3	6	12	2.2%
	대구광역시	1	6	17	24	4.4%
	대전광역시	1	11	11	23	4.3%
	부산광역시	3	10	9	22	4.1%
	서울특별시	4	22	15	41	7.6%
	세종특별자치시	—	14	7	21	3.9%
	울산광역시	1	1	2	4	0.7%
	인천광역시	2	9	18	29	5.4%
	전라남도	2	14	14	30	5.5%
	전라북도	3	16	14	33	6.1%
	제주특별자치도	1	3	7	11	2.0%
	충청남도	2	15	23	40	7.4%
	충청북도	3	9	21	33	6.1%
	국외	—	2	—	2	0.4%
4. 건축물 용도	공동주택	3	13	20	36	6.7%
	제1종근린생활시설	1	2	4	7	1.3%
	문화 및 집회시설	2	29	28	59	10.9%
	판매시설	—	2	2	4	0.7%
	운수시설	3	4	2	9	1.7%
	교육연구시설	14	78	87	179	33.1%

구 분			2014	2015	2016	총합	
						건수	비율
	노유자시설		—	10	5	15	2.8%
	의료시설		3	9	9	21	3.9%
	수련시설		1	1	8	10	1.8%
	운동시설		5	15	24	44	8.1%
	업무시설		22	60	67	149	27.5%
	위락시설		—	2	—	2	0.4%
	숙박시설		—	—	1	1	0.2%
	공장		—	1	1	2	0.4%
	발전시설		—	1	—	1	0.2%
	장례식장		—	2	—	2	0.4%
5. 건축행위 유형	신축		40	156	181	377	69.7%
	증축		5	48	50	103	19.0%
	개보수		2	11	2	15	2.8%
	대수선		3	9	—	12	2.2%
	리모델링(증축 및 대수선)		3	5	21	29	5.4%
	개축		—	—	4	4	0.7%
	증축 및 개축		1	—	—	1	0.2%
6. 총사업비 규모	50억 원 미만		3	3	2	8	1.5%
	50~100억 원 미만		12	72	76	160	29.6%
	100~200억원 미만		19	79	96	194	35.9%
	200~300억원 미만		12	32	47	91	16.8%
	300~500억원 미만		5	37	30	72	13.3%
	500~1000억원 미만		2	3	3	8	1.5%
	1000억원 이상		1	3	4	8	1.5%
7. 설계용역비	3억원 미만		3	24	38	65	12.0%
	3~5억원 미만		22	80	79	181	33.5%
	5~10억원 미만		21	85	97	203	37.5%
	10~20억원 미만		4	33	37	74	13.7%
	20억원 이상		4	7	7	18	3.3%
8. 설계 발주방식	설계공모	일반설계공모	36	152	185	373	68.9%
		제안공모	3	36	47	86	15.9%
		2단계 설계공모	—	3	—	3	0.6%
		제한공모	1	5	3	9	1.7%
	사업수행능력평가(PQ)방식		13	30	19	62	11.5%
	기타		1	3	4	8	1.5%

□ 접수 현황 및 신청기관 유형

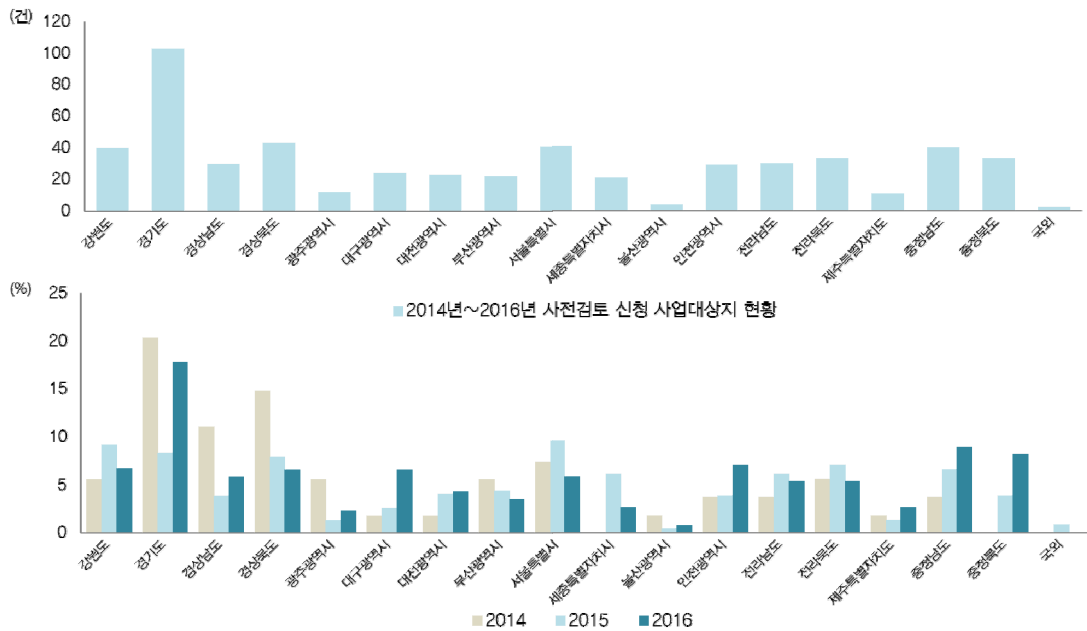
- 2014년 6월 사전검토 시행 이후 2016년 12월까지 541건이 접수 되었으며, 그 가운데 515건을 완료하였고 26건은 철회 및 반려됨
- 신청기관의 연도별 추이를 보면, 지자체(기초)가 매년 약 30%의 가장 큰 비중을 차지하며 공공기관(약 25%)과 국가기관(약 23%)이 유사한 수준을 유지함



[그림 2-1] 2014~2016년 사전검토 접수현황 및 신청기관 유형

□ 지역기준

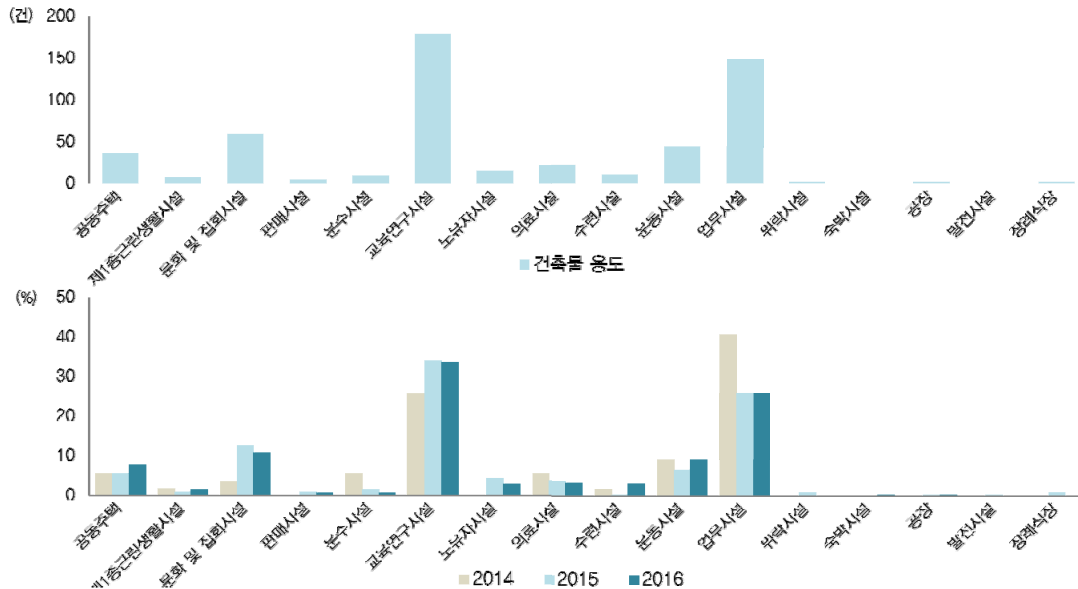
- 사전검토 신청 가운데 사업대상지는 경기도가 103건(19%)으로 가장 많았으며, 다음으로는 경상북도 43건(7.9%), 강원도·충청남도 각 40건(7.4%)으로 높은 비율을 보임
- 대구광역시, 인천광역시, 충청남도, 충청북도의 사전검토 신청 건수는 꾸준한 증가 추세를 보이는 반면 경상북도, 부산광역시, 서울특별시, 세종특별자치시는 감소 추세를 보임



[그림 2-2] 2014~2016년 사전검토 신청 사업대상지 현황

□ 건축물 용도

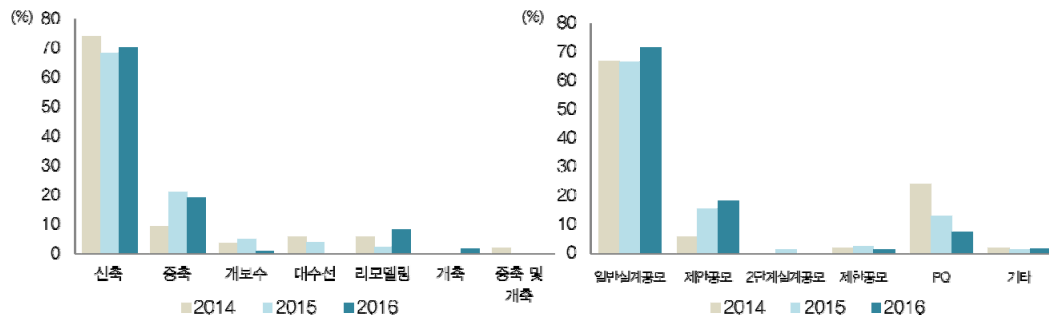
- 건축물 용도별로는 교육연구시설(179건, 33.1%)과 업무시설(149건, 27.5%)이 전체의 60% 이상을 차지하였으며, 2015년과 2016년의 경우 교육연구시설 약 34%, 업무시설 약 26%로 유사한 수치를 보임



[그림 2-3] 2014~2016년 사전검토 신청 건축물 용도 현황

□ 건축행위 유형 및 설계발주방식

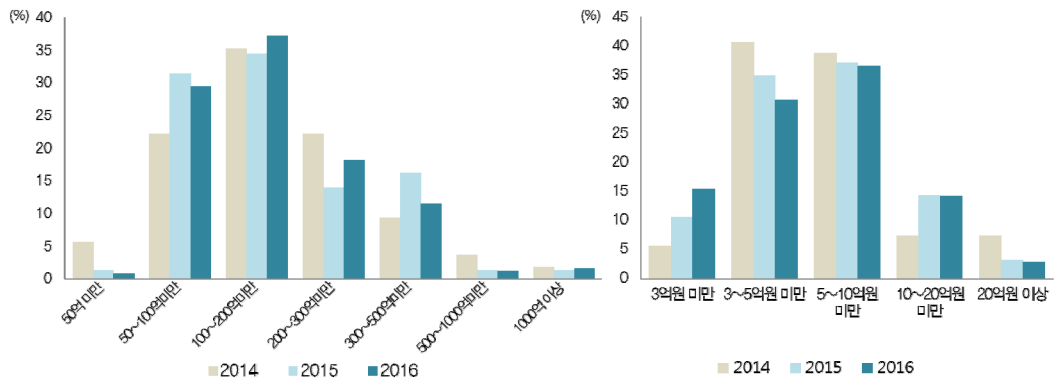
- 건축행위 유형은 신축이 약 71%의 비율로 매년 가장 큰 비중을 차지하며, 2014년 이후 증축의 비율도 20%에 가까운 수치를 보임
- 설계발주방식은 일반설계공모가 매년 약 68%의 비중을 차지하며 가장 높은 수치를 보이며, 제안공모의 비중이 점차 증가하는 반면(2014년 5.6%→2016년 18.2%) PQ방식은 줄어들고 있음(2014년 24.1%→2016년 7.4%)



[그림 2-4] 2014~2016년 사전검토 신청 건축행위 유형 및 설계발주방식 현황

□ 총 사업비 규모 및 설계용역비

- 총 사업비 규모는 100~200억 원 미만 사업이 매년 약 35%의 가장 큰 비율을 차지하며, 다음으로는 50~100억 원 미만 사업이 약 30%를 차지함
- 총 사업비 50억 원 미만, 300억 원 이상 사업은 지속적으로 감소 추세를 보임
- 설계용역비는 5~10억 원 미만 사업이 매년 약 37%의 비율로 가장 많으며, 3억 원 미만 사업은 꾸준한 증가 추세를 보이는 반면(2014년 5.6%→2016년 15.4%) 3~5억 원 미만 사업은 감소 추세를 보임(2014년 40.7%→ 2016년 30.8%)



[그림 2-5] 2014~2016년 사전검토 신청 총 사업비 규모 및 설계 용역비 현황

2. 2016 사전검토 주요 의견 분석

1) 사전검토 주요의견 종합

① 사전검토 의견서 주요 내용

□ 사업추진 절차·일정 관련

- (사업추진절차) 사업기획·설계 단계에 수행되어야 하는 도시계획 및 평가·조사 절차
 - 도시관리계획(지구단위계획) 변경, 도시계획시설 결정(변경) 등 상위계획 관련 절차 검토
 - 문화재보존영향 검토대상구역, 비행안전구역 등 부지제한사항 관련 절차 검토
- (사업추진일정) 공공건축 품질 확보를 위해 적절한 설계·공사기간 제시
 - 설계자 선정 후 협의기간 및 내부의사결정, 단계별 성과품 제출·승인, 각종 인·허가 및 인증에 소요되는 기간을 포함하여 적정 설계기간 확보 유도(최소 6개월 이상)
 - 설계 완료 후 물량, 공사원가 산출 등 공사발주 준비기간은 최소 2개월 확보 유도
 - 지반조사 결과, 부지조성 기간 및 공사가 불가능 기간을 고려하여 적정 공사기간 산정 여부 검토
 - 설계적정성 검토(총사업비 200억 이상), 설계경제성 검토(VE, 공사비 100억 이상)를 적용할 경우 준비, 검토, 도서반영을 위한 적정기간(각각 최소 1개월 이상) 확보 유도

□ 사업예산의 적정성 검토 관련

- (공사비) 유사사례, 부지의 특수여건, 물가상승률 감안한 공사비의 적정성 검토
 - ‘2015 공공건축물 유형별 공사비 분석(조달청)’, ‘2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)’의 유사사례와 물가상승률을 고려하여 공사비의 적정성 판단
 - 사업의 특수 여건 및 부지 현황에 따라 공사비 증액 필요성을 검토
 - 예산이 부족한 경우 예산 추가 확보 또는 예산에 적합한 건축규모로 변경 계획 유도
 - 기존 건축물의 철거가 필요한 경우 철거공사비 별도 확보 및 필요 시 석면해체 작업 감리비 확보

- (부대비) 적정한 설계·감리비 산출 여부, 각종 부대비의 별도 확보 여부 검토
 - 설계비는‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제20150911호)’에 따라 건축물의 종별·난이도에 따른‘건축설계 대가요율(별표4)’과 인증 관련 추가요율(제11조제4항)을 가산하여 적정하게 산정되었는지 검토
 - ‘조달청 맞춤형 서비스’를 이용할 경우 BIM(Building Information Modeling-건설정보 모델링) 설계비 및 맞춤형서비스 수수료 추가 확보
 - 설계공모보상, 측량 및 지반조사, 각종 평가 및 조사, 각종 인증, 설계의도구현 비용은 설계비와 별도로 구분하여 확보

□ 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 적합한 공간 계획을 유도
 - 주차장 규모는 법정주차대수와 주차수요를 고려한 규모로 계획하되, 지상주차장은 부지규모, 외부공간의 활용도를 고려하여 적정하게 계획
- (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 유도
- (기 타) 각종 인증 의무대상 여부 검토 및 유지관리 성능 고려
 - 각종 인증, 영향평가, 문화재조사 적용의 적정성을 검토
 - 모범적인 공공건축 조성을 위해 저에너지 건축물, 주변환경과 조화로운 외관계획, 유지관리의 경제성, 범죄예방을 고려한 설계를 유도

□ 디자인 관리체계 관련

- (설계발주 방식) 사업특성에 적합한 발주방식 검토 및 효과적인 평가기준 제시
 - 타당성조사 및 기본계획 등을 통해 사업계획이 구체화되어 변동요인이 적은 경우 일반설계공모 적용
 - 특수시설로서 유사경험 및 역량 있는 설계자를 선정하여 협력적인 설계 진행이 필요한 경우 제안공모방식을 권장하고 제안공모의 경우 사업에서 요구되는 주요 쟁점사항을 바탕으로 제안공모과제를 구체적으로 확정하도록 함
- (사업관리체계) 발주기관 담당부서의 전문성을 고려하여 디자인 관리방안 제시
 - 해당 시설의 품질·품격 제고를 위해 건축분야 전문가로 구성된 자문위원회 운영을 권장
 - 사업계획 내용과 설계요구사항을 설계공모지침서에 구체적이고 합리적으로 명시하기 위해 관련 분야 전문가의 자문·검토 등 적극적인 협업을 권장
 - 발주 담당부서의 전문성이 미흡한 경우 총괄계획가 선정, 자문위원회 운영 등 사업 전 단계에 걸쳐 전문적이고 합리적인 사업관리가 가능하도록 보완 방안 마련 유도

2) 사전검토 항목별 주요 의견

① 수요

□ 사업 추진의 필요성 확인

- 타당성 분석과정의 근거 마련, 체계적인 경제성 분석 등 사업 필요성에 대한 전반적인 재검토 및 내실화 방향 제시

□ 용도·규모·프로그램의 적정성 검증

- 수요추정(설문조사 등) 및 시설중복(관내 유사시설과 차별화 등) 검토 필요성 제시
- 사업·건축규모(리모델링 사업범위 등) 산정의 적정성 검토 및 대처방안 제시
- 프로그램 보완·확정, 실별 건축조건 구체화 확인

사업 타당성의 분석과정과 근거자료가 부실하여 재검토 필요

* 00군 000000 박물관 신축사업

시설 건립에 따른 사회·경제적 효과(국민 및 지역경제 파급효과, 지역 발전적 효과, 교육측면의 효과 등)분석이 부실하므로 명확한 사업의 타당성 제시를 위해서 **재무성 분석과 경제성 분석에 기초한 사업의 경제적 타당성 조사를 선행할 것**

* 00시 0000 문화관 건립사업

지역 내 청소년을 대상으로 **사전 수요조사를 실시**하고, 인근 유사시설과의 기능 중복 여부를 검토

* 00시 ‘청소년수련관 건립사업’

기 개관한(2016.3) 000도 안전체험관 등 인근 유사시설 프로그램과 중복을 피하고 필요시 연계 운영하는 방안을 검토, 또한 유·초·중·고 교육과정과 긴밀하게 연계한 구체적인 운영 방안을 마련

* 000도 학생안전체험관 건립공사

현 기숙사는 약 23년이 경과된 건축물로서 구조안전진단 결과(B등급) 비교적 안전한 시설에 해당하며 동일한 용도로 증축하는 사업인만큼 무리하게 건축물을 부분 철거하는 행위는 바람직하지 않음. 부분 철거(절단) 후 일부만 활용하는 **계획의 타당성을 재검토하여 리모델링 및 증축 범위 재조정 필요**

* 00시 노후기숙사 환경개선 사업

설계발주 이전에 충분한 사용자 의견 수렴 및 합리적인 계획기준을 적용하여 **세부 시설 계획 보완·확정 필요**

* 000도 00소방서 이전 신축공사

실별 명확한 사용목적과 운영계획 수립 및 **주요 기능별 조닝(zoning), 세부 건축조건을 구체화**

* 0000대학 00캠퍼스 건립사업

② 입지

□ 주변지역 및 대지 특성 검토

- 도시계획 및 개발에 따른 변경 가능성 예측 및 대처방안 제시
- 지반 여건, 지상 및 지하매설 현황조사를 통한 합리적인 사업방향 검토 필요성 제시

□ 주변시설과의 관계, 접근성 검토

- 인접 시설과의 연속성 확보 및 보행·차량 접근성 확보

□ 부지 내 외부공간 활용, 동배치 방향 제안

- 외부공간 활용 방향 및 프로그램 구체화, 내외부 공간 및 프로그램을 고려한 동배치 방향

□ 사업범위 설정 및 부지 확정 제안

- 주변현황을 고려한 사업범위 설정 및 부지 확정 제안

□ 증축 고려한 부지활용 계획 검토

- 향후 증축 가능성을 고려한 유보지 확보 및 외부공간 활용 전략

도시관리계획 변경과 개설 예정인 **도시계획도로에 대한 변경 가능성을 확인**하여 대상 사업 부지 경계와 인접 도로 현황을 명확히 제시
* 000000 청사 신축

연약지반이고 지하수위가 낮아 **사전에 지반조사를 수행**하여 적합한 부지조성공사 및 구조안전 대책을 강구
* 0000부 0000체험센터 건립공사

00공원의 일부이며, 인근 문화체육시설(전시관, 롤러스케이트장, 독립운동 추모비, 00시 국민 체육센터 등)과 인접하므로 **주변현황을 고려한 사업 범위(진입로, 주차장, 외부공간) 설정 및 부지사용 권한 협의**
* 000도 00어린이 00체험관

00시내 주요도로(00로), 공동주택단지 및 주요 공공시설과 **인접한 부지특성을 고려**하여 지역주민 이용 편의를 높일 수 있는 **외부공간 조성방안**(인접시설 및 부지 남측 공공보행로와 연계한 오픈스페이스(open space) 조성, 지상주차장은 최소화하여 쾌적한 보행환경 확보) 마련 필요
* 0000공단 0000 콜센터 신축사업

차량 및 보행자의 주 출입구는 대지 남측의 이면도로(00로)를 우선 고려하며, 이형(異形) 부지의 효율적 활용을 위한 **주요 외부공간계획 및 시설 배치계획 방향 제시**
* 00군 00군 보건의료원 신축공사

사업부지가 시설 규모에 비해 넓고, **향후 부지 내 증축**을 고려하고 있으므로, 본 시설, 증축 부지, 주차장, 조경 등을 고려한 **부지활용계획 수립**하고 그에 따라 본 시설의 위치, **예산 범위 내에서 가능한 외부공간 조성 범위 결정** 필요
* 0000재단 000000센터 건립사업

③ 예산

□ 사업예산 적정성 및 재원조달 가능성 확인

- 재원조달 가능성, 전체 예산규모 등 사업예산 적정성 검토
- (설계비·공사비·부대비) 공사비, 설계비, 설계공모비, 인증 및 평가비, 설계의도구현비, 감리비 등에 대해 유사사례 및 관련기준을 토대로 합리적인 사업예산 검토

미확보 예산(00억 원)의 추가 확보대책을 구체적으로 마련해야함, 따라서 국비 확보를 위해 앞서 언급한 '(가칭)관광상품화를 위한 마케팅 전략 및 프로그램 개발용역'을 수행하여 차년도 예산 신청에 필요한 '00시장 활성화 지역추진계획' 내용을 보완·보강 바람, 또한 예산확보가 어려울 경우를 대비하여 우선순위를 선정 후 **사업범위조정**(전면철거→부분리모델링) 및 **단계별 추진계획을 마련**

* 00시 0000시장 현대화(재건축) 사업

설계비는 3종(복잡)으로 재검토 필요, 설계공모보상비, 지반조사비, 인증비, 설계의도구현비를 설계비와 별도로 계획필요, **적정 감리방식**을 결정하고 비용 재검토

* 0000재단 000000센터 건립사업

공사비(000만원/㎡)가 유사사례(000~000만원/㎡)와 비교 및 해안가 매립지의 연약지반 파 일공사, 넓은 부지(00,000㎡)의 포장 및 조경 공사를 고려할 때 다소 부족하므로 사업비를 **추가 확보 또는 공사범위로 재조정 필요**

* 0000서 0000 000000안전서 청사 건립사업

부지정리, 기존 건축물 철거 등 부대 공사비, **측량·조사 및 인증 관련 비용**을 항목별로 구분 하고, 감리비는 관련 기준에 따라 대가요율을 적용

* 00군 00면 종합청사 신축사업

④ 일정

□ 사업기간 적정성 검토

- 사전조사, 관계자 협의일정 등을 고려한 적정한 전체 사업기간 제시
- (설계기간, 공사기간, 공모기간) 건축여건, 부지특성, 설계의 난이도 등을 고려한 적합한 설계 및 공사기간, 적정 사업일정 제시

사업기간은 사전조사, 단계별 공사진행, 00연구개발특구 변경승인, 토목공사를 감안하여 **재조정** (0~0개월 추가확보)

* 0000연구원 0000연구원 기숙사 증축 및 리모델링공사

기본계획 및 운영전략에 대한 재검토, 역사자료 고증 및 재현(상세도 작성 포함), 문화재현상변경 추진을 감안하여 **설계기간**은 최소 0년 이상 확보 권장

* 00군 00 00테마파크 조성사업

공사기간은 공동주택의 규모(00층)를 고려하여 최소 00개월 이상 확보(신청서 00개월)

* 00시 교사 · 공무원 통합숙소

⑤ 제도(절차)

□ 합리적 절차 수행 여부 확인

- 사업 추진을 위한 합리적 절차 수행 여부 확인 및 대처방안 제시
- (행위제한) 지구단위계획 및 지역지구 등에 의한 행위 제한 여부 검토
- (법정계획) 도시계획시설 변경 결정 등 관련 법령 준수 여부
- (비법정계획) 마스터플랜 수립 여부 확인 및 제안

□ 건축성능 달성(인증, 설계기준) 기준 부합 여부 확인

- 녹색건축, 에너지효율, 패시브하우스 등 건축성능기준 부합 여부 확인 및 개선방안 검토

00교육원 본관은 건축물 대장 미등재 건축물로 관할관청(00구청)과 협의하여 **건축물 양성화 조치 선행**

* 0000대학교 행정동 개보수 사업

지구단위계획에 따르면 사용가능한 차량 출입구간이 없으므로 ‘000시건설청’과 사전에 협의·결정

* 000000청 000초등학교 신축공사

사업부지가 ‘보전산지’ 및 ‘준보전산지’ 및 매장문화재 유존 지역 및 문화재지표조사 완료구역에 해당하므로 **개발가능여부 및 관련 인허가 절차**(산지전용 또는 산지일시사용 등)를 사전에 면밀히 검토 요망

* 00군 00000 00지원센터 건립사업

부지 전체의 전시 동선 및 관광 시나리오를 바탕으로 **통합적인 공간계획(마스터플랜)**을 마련하여 각 프로그램을 배치

* 00군 00 00테마파크 조성사업

패시브하우스 성능 구현을 위한 설계조건 및 인증 기준을 구체적으로 제시하고 기술성능 확보 및 구현을 위한 전문인력 지원과 지속적인 전문가 협업 방안 강구

* 00구 000동 복합청사 건립공사

⑥ 설계방향

□ 발주방식(설계, 시공)의 선정

- 설계공모 및 제안공모방식의 적정성 여부 확인

□ 디자인 주요 방향 및 주안점 설정, 설계지침서 검토

- 외관, 동선, 적정 공용공간 확보 등을 고려한 조닝·디자인 원칙 정립

사업의 타당성조사를 통해 사업 기본방향이 검증되어 변동요인이 적고 사업부지가 캠퍼스 내 중요한 위치이므로 **‘제안공모’보다 ‘일반설계공모’방식이 적정**

* 0000대학교 0000대학교 기숙사 증축

총공사비 300억 원 이상의 대형공사 사업으로 **‘중앙건설기술심의위원회’의 심의**(국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제80조)를 거쳐 **시공 입찰방법 확정 필요**

* 0000공사 000변환소 토건공사

다중이 이용하는 체육시설로 쾌적한 외부공간 및 내부 **공용공간을 충분히 확보(35% 이상)**하여야 하나 건폐율 90%로 계획하여 외부공간이 협소하고 공용공간 비율 낮게 책정됨. 시설이용자 수요 및 운영계획 재검토를 통한 적정 시설 규모 재산정 필요

* ○○국민체육센터 및 실내게이트볼장 건립사업

시설별 세부 건축기준(실 간 인접, 이격 등의 조닝(zoning) 관계, 실 별 필요 설비 및 부속실 등 세부 계획기준 등)을 **검토·보완**하여 지침으로 제시

* 00도 00소방서 이전 신축사업

⑦ 사업관리

□ 전문인력 보유여부 확인, 부서간 협력 및 협의회 제안

- 전담인력의 확보 및 관계전문가 협의회 구성을 통한 일원화된 사업관리 유도

□ 체계적인 사업관리 제안 및 감리방식 검토

- 전문적인 설계·시공관리를 통한 설계 및 시공품질의 확보 유도

□ 유지 및 운영방안 수립 여부 검토

- 효율적인 운영 및 유지관리 대책 마련 여부 검토

주무부서 내 건축분야 인력이 부족하므로 **건립심의위원회 및 지자체 건축위원회 적극 활용**

* 00시 청소년수련관 건립

설계단계부터 **건설사업관리(CM)**를 적용하여 체계적이고 전문적인 사업관리로 추진할 필요.

만일, 기본설계 기술제안 입찰방식을 적용할 경우 발주준비 및 심사, 계약 등의 기간과 비용이 누락되지 않도록 재검토

* 0000극장 0000극장 000 리모델링 사업

관내 공공시설 운영 현황을 검토하여 본 사업의 차별화 및 **프로그램의 통합·연계 운영 가능성 검토 필요**

* 0000동 복합청사 건립공사

시설계획 중 전용공간과 특수설비가 필요한 시설(주차타워, 아파트형 유리온실, 찜질방 등)은 **유지 관리비용과 활용도를 면밀히 검토**한 후 설치여부를 사전에 결정하여 추후 설계변경을 최소화

* 000군 공공실버주택 건립공사

3. 공공건축 대표 유형의 사전검토 수행 현황

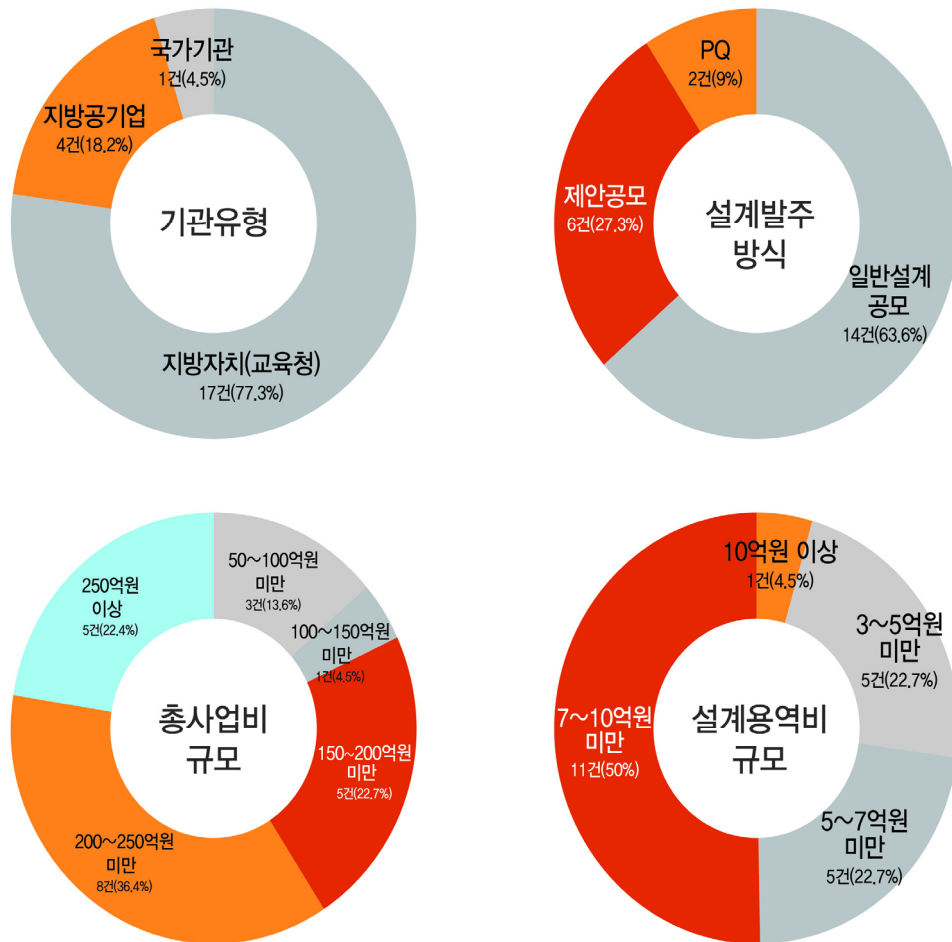
1) 학교시설(초등학교)

① 사업 추진 절차

절 차	내 용
사업계획수립	<ul style="list-style-type: none"> - 학교 설치 계획 수립 - 학교부지선정 및 교육환경평가 - 학교시설사업시행계획 승인 및 도시관리계획의 결정 - 부지매입 - 현장조사 및 유관기관 협조
↓	
예산확보	<ul style="list-style-type: none"> - 지방교육지원청 학교 설립계획 심의위원회 심의 - 시도교육청 학교 설립계획 심의위원회 심의 - 시도교육청 투융자심사위원회 심사 - 교육부 중앙 투융자심사위원회 심사 - 특별회계예산 또는 추경 예산 배정
↓	
설계용역	<ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 - 기본 및 실시설계 - 감사, 허가
↓	
공사용역	<ul style="list-style-type: none"> - 공사, 감리 발주 - 공사착공, 준공
↓	
준공 및 개교	<ul style="list-style-type: none"> - 준공검사, 개교준비 - 개교

② 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 22건 / 총 522건 (4.2%), 고등학교 이하 학교시설 중 61.1%
- 기관별 건수 : 지방자치단체 17건, 국가기관 1건, 지방공기업 4건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 14건, 제안공모 6건, PQ 2건
- 총사업비 평균 : 207.9억원 / 설계용역비 평균 : 7.0억원

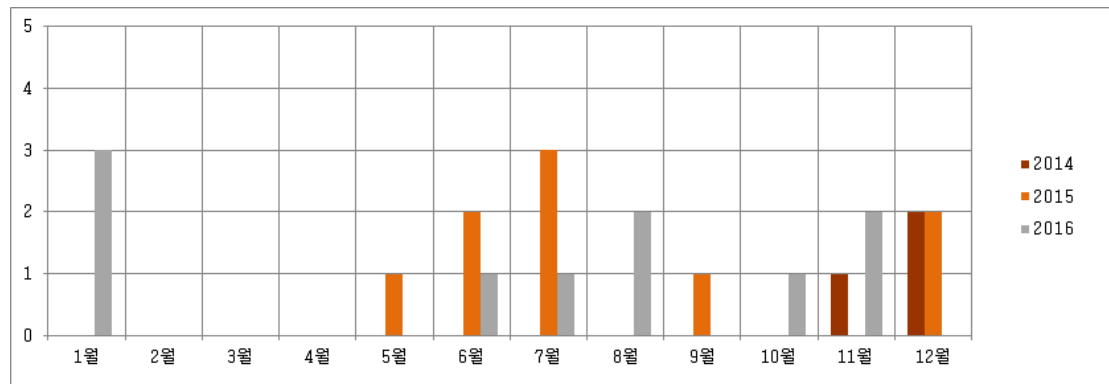


[그림 2-6] 사전검토 수행 초등학교 현황

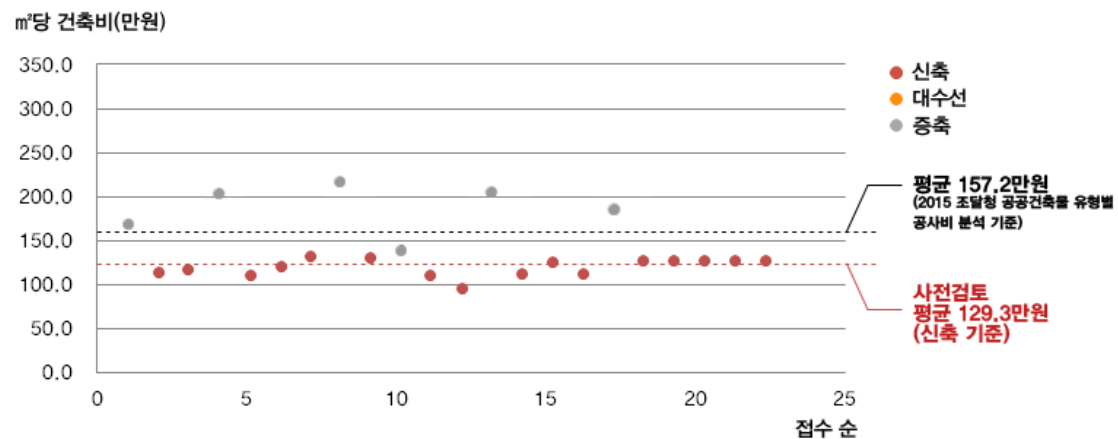
- 신청서 접수 시점
 - 사전검토 신청서 접수 : 2014년 총 3건 / 2015년 총 9건 / 2016년 11월까지 10건
 - 월별 건수 : 최소 0건(2,3,4월) / 최대 4건(7,12월)

[표 2-26] 초등학교 월별 사전검토 신청 건수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	3
2015	-	-	-	-	1	2	3	-	1	-	-	2	9
2016	3	-	-	-	-	1	1	2	-	1	2	-	10
계	3	-	-	-	1	3	4	2	1	1	3	4	22



- 단위면적(m²)당 공사비 예산 평균 : 129.33만원 (신축 기준)
 - 조달청 공공건축물 유형별 공사비 분석기준 (2015): 평균 157.2만원(신축 기준)



[그림 2-11] 사전검토 수행 초등학교 평균 공사비 수준

[표 2-27] 초등학교 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발행형태		건축 구분	규모(㎡)중			사업(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
2014 (3건)	0000 부설초등학교	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	86,349	9,038	지하1 지상5	159.0	152.0	5.0	168.1	국가기관
	000초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	13,000	9,894	지하1 지상5	168.0	126.0	4.9	127.0	지방 공기업
	000초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	13,000	11,148	지하1 지상5	162.0	146.0	5.6	131.1	지방 공기업
2015 (9건)	0000초등학교 교사 재배치공사	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	21,834	9,747	지하1 지상4	229.3	198.0	6.9	203.1	지방자치 (교육청)
	(가칭)00초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	11,956	10,952	지하1 지상5	147.4	127.4	6.2	116.3	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	11,095	14,445	지하1 지상5	226.3	181.1	7.5	125.4	지방자치 (기초)
	000초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	12,999	15,067	지하1 지상5	302.7	205.2	8.9	136.2	지방자치 (교육청)
	00초등학교 교사 개축공사	제안 공모	제안 공모	증축	16,348	4,068	지하1 지상3	94.7	88.1	4.2	216.5	지방자치 (교육청)
	00도시개발사업 초등학교	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	12,410	14,445	지하1 지상5	221.3	199.9	7.2	138.4	지방 공기업
	(가칭)00초등 학교 교사 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	17,077	12,797	지하1 지상5	297.1	184.3	8.1	144.0	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초등 학 교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	13,040	16,071	지하1 지상5	208.8	188.6	7.9	117.4	지방 공기업
	(가칭)00초등학교 교사 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	6,501	12,860	지하1 지상6	409.2	126.0	6.5	98.0	지방자치 (교육청)
2016 (10건)	00초등학교 교사동 재배치사업	PQ	제안 공모	증축	11,837	4,030	지하1 지상2	95.9	82.5	4.0	204.6	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초등학교 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	12,681	13,359	지하1 지상5	187.2	168.6	7.2	126.2	지방 공기업
	(가칭)00초등 학교 교사신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	8,806	11,345	지하1 지상5	171.4	149.6	7.0	131.9	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	12,500	12,216	지하1 지상5	289.0	153.7	6.4	125.8	지방자치 (교육청)
	00초 00분교 교육 시설 재배치 사업	PQ	제안 공모	증축	7,869	4,220	지하1 지상2	83.3	79.2	4.1	187.8	지방자치 (교육청)
	00초등학교 신축 공사	제안 공모	제안 공모	신축	11,003	15,067	지하1 지상5	218.6	205.2	8.9	136.2	지방자치 (교육청)

신청 연도	사업명	발주명식		건축 구분	규모(㎡)중			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
	000초등학교 신축 공사	제안 공모	제안 공모	신축	12,637	13,055	지하1 지상5	218.2	177.8	7.8	136.2	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초 등 학 교 신 축 공 사	제안 공모	제안 공모	신축	17,985	16,936	지하1 지상5	245.9	230.7	10.6	136.2	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초 등 학 교 신 축 사 업	제안 공모	제안 공모	신축	12,842	15,067	지하1 지상5	219.6	205.2	9.5	136.2	지방자치 (교육청)
	(가칭)000초 등 학 교 신 축 사 업	제안 공모	제안 공모	신축	13,682	15,067	지하1 지상5	219.6	205.2	9.5	136.2	지방자치 (교육청)
평균						11,859		207.9	162.7	7.0	144.5	

③ 의견서 주요 내용

- 정부 정책 및 상위 법률과의 부합성 검토

‘학교시설 복합화’ 등 사업의 예산, 규모, 운영방식에 영향을 주는 요소의 반영여부는 사전에 확정하고 설계공모지침에 명시하여 설계변경 가능성을 최소화

택지개발지역 학교신축사업은 토지이용계획 협의 시 통학권, 학생 수용규모, 부지규모, 통학로 안전 등에 대한 면밀한 사전 검토가 필요

- 사업 규모

학생수용계획에 따른 학교 시설규모를 사전에 면밀히 검토하여 준공 후 시설 확장 등 추가 시설공사를 지양할 것

- 지역의 특성 및 인접부지·건물과의 관계 고려

인근 공동주택단지 주차장 주출입구 위치 등을 고려한 진입동선계획(가감차로와 승하차장(Drop-off zone), 과속방지시설 등)을 수립하여 보행안전성을 확보

인근 시설과의 연계 여부를 사전에 결정하고 설계지침에 명시하여 외부공간계획 및 시설배치 계획에 적용

사업부지와 인접시설의 경계부분에 적절한 조경 및 보안시스템을 구축하여 안전한 교육환경 조성

암반지형의 경사부지에 위치하는 경우 절토 최소화, 암반지형을 고려한 부지활용, 입체적인

공간 활용(지하 공간, 옥상 공간, 발코니, 필로티 등)을 고려한 설계안 도출을 권장

통학권의 위치와 학생안전을 고려한 통학로(주출입구와 부출입구 위치 포함) 조성 계획

사업부지 인근 주거시설과 일조, 빛반사 등의 상호 피해가 발생하지 않도록 시설배치

• 설계 주요 방향 및 주안점 설정

층수를 제한하기보다 전체 연면적, 높이제한 및 건폐율의 허용범위 내에서 **설계자가 층수 및 건축물 형태를 합리적으로 조정할 수 있도록 유도**

공용면적 적정비율 확보(40~45%)

저학년·고학년 그룹별로 구분된 내·외부 활동공간계획을 수립

내부공간을 **미래교육에 대응할 수 있는 가변적 공간구성**을 고려하여 계획

공용공간은 초등학생들의 창의적 체험활동을 위한 다양한 형태의 시설계획으로 유도

병설유치원의 운영방안을 설계지침에 명시하여 계획에 반영되도록 하고, 특히 별도의 옥외 놀이공간은 저층부, 저학년 시설에 가깝게 배치

주민개방시설은 지역주민이 쉽게 접근할 수 있는 곳에 배치하고 학습공간과 구분할 것

‘범죄예방환경설계(CEPTED)’를 통해 안전한 교육환경을 제공

• 사업기간 및 예산 규모의 적정성 검토

충분한 설계기간(일반설계공모: 최소 6개월 이상, 제안공모: 최소 7개월 이상) 확보

설계기간 디자인 적용 중 사용자 참여 시 설계기간을 10개월 이상 확보해야 함

공사기간은 시공사 선정(최소 1개월), 공사 불가능 기간(집중호우, 동절기), 개관준비기간(최소 1개월)을 반영

‘2013년 학교 규모별 확정교부단가’는 강화된 시설기준 적용과 물가상승률, 조달청 ‘2015 공공 건축물 유형별 공사비 분석’에 따른 유사사례 공사비를 감안할 때 부족함

교육연구시설 시설기준

- 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」, 건축물에너지효율 1등급 이상
- 「녹색건축인증에 관한 규칙」, 녹색건축 인증
- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용 보급 촉진법 시행령」, 신재생에너지 공급비율
- 지열에너지 방식을 적용하는 경우, 사전에 지열 적용의 적정성 검토
- 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」, 에너지 절약계획서
- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」, 장애물 없는 생활환경 인증

<ul style="list-style-type: none"> - 「건축법」, 범죄예방 건축기준
<p>공사비 상승이 발생할 경우 이에 대한 예산 조달 계획을 수립하여 추후 사업추진에 차질이 발생하지 않도록 유의</p> <p>공사비 상승 요인</p> <ul style="list-style-type: none"> - 경사지형·암반지형 부지조성 공사 - 매립지 파일 기초공사 - 염해에 강한 구조 및 마감재 적용 - 증개축공사 시 석면 해체 및 철거 공사 - 리모델링 공사 시 구조보강 공사
<p>조성예정학급에 비해 부족한 예산이 책정된 경우 사업의 규모를 예산에 맞추어 조정하거나 예산을 추가 확충할 것을 권장</p>
<p>공사비 유사사례 비교 적정여부 판단</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조달청 「2015 공공건축물 유형별 공사비 분석」의 유사사례 : 평균 약 157만원/㎡ - 교육청 「2013 학교규모별 예정교부단가」 : 138만원/㎡
<p>설계비 2종(보통) ‘중급’ 기준 산정</p>
<p>설계비와 구분하여 별도로 확보할 예산 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모비, 측량조사비, 각종 인증 및 평가 비용, 설계의도구현 관련 비용

• 사업운영의 내실화 검토

<p>사업 전 과정에 걸쳐 일관된 관리가 가능하도록 건축분야, 교육시설분야 전문가가 포함된 별도 사업협의체(TF 팀, 건축자문위원회 등)를 구성하여 운영할 것을 권장</p>
<p>택지개발지역 학교신축사업은 발주기관이 적은 인원으로 개교 시점이 같은 다수의 사업을 동시에 추진하는 경우가 많아 인력을 추가 확보하거나 외부 전부가를 활용하는 등 디자인 관리체계강화 필요. 특히, 설계자를 선정 후 협의를 통해 설계안을 도출하는 ‘제안공모’ 발주 시 사업관리 인원의 확보가 필요</p>
<p>시설 재배치 사업은 기획 단계에서 건축 전문가, 학교 시설팀, 초등학교 관계자, 학부모간 설계 협의회 운영을 권장</p>

④ 현재 사업계획의 특성 및 문제점

• 사전기획단계 및 설계공모·설계기간 부족

- 택지개발지구에 학교시설을 조성하는 사업은 공동주택 입주 시기에 따른 개교 일정 등 사업의 시급성으로 인해 설계공모기간, 설계기간을 최소한으로 산정(설계기간 4개월)

예시1. 0000초등학교 건립사업

- 기본 및 실시설계 4개월

구분	시기	추진단계	주요내용
사업계획	2015.12~2016. 1	사업계획	공공건축 사업계획 사전검토
건축 설계	2016. 1~2016. 3	일반설계공모	기본계획 설계, 심사, 계약
	2016. 4~2016. 7	설계	설계 및 VE, 자문협의, 심의, 건축승인
건축 시공	2016. 8~2016. 9	공사발주	발주 및 시공, 감리사 선정
	2016.10~2017. 12	착공, 준공	시공, 현장여건에 따른 설계변경
운영	2018.03~계속	시설운영	개교

- 기존 학교시설의 증개축 사업의 경우 설계발주 전 사용자 의견수렴 및 도면화 작업을 통한 실 면적 적정성 검토기간 필요

• 입지선정

- 택지개발지구에 신축되는 학교시설의 경우 부지의 크기가 예상 학급 수에 비해 협소하게 조성된 경우가 있음

예시1. 0000초등학교 건립사업

- 총 36학급(일반34, 특수2)
- 계획 부지면적 : 8,806m², 연면적: 11,345m²

예시2. 0000초등학교 건립사업

- 총 28학급(일반24,특수 1,병설유치원 3)
- 계획 부지면적 : 6,501m², 연면적: 12,860m²

[참고_교육부 '2013년 학교규모별 확정교부 단가']

①(시설비합계액-기본설계비)이 BTL임대료산정을 위한 기초액의 상한

②비품비, 감리비는 시도에서 자율적으로 추진 가능

③본 단가는 2007년도 교육부BTL사업 교부단가이므로 실제 집행단가와 차이가 있을 수 있음

학급수	법정기준 부지면적(m ²)	교부기준 부지면적(m ²)	교부기준 건축연면적(m ²)
28	6,166	10,175	9,622
36	7,164	11,883	11,345

- 급경사, 암반지반, 인근 공동주택의 차량진출입구와 통학 동선이 교차하는 등 적합하지 않은 위치에 초등학교 시설 부지가 조성된 사례가 있으므로 토지이용 계획수립(부지선정) 시 적절한 학교부지의 규모와 위치, 안전한 통학로 조성

등을 고려하여 관련부처와 면밀한 검토 필요

- 증개축 사업의 경우 부지면적의 확장 없이 학급 수 및 시설 규모의 증가로 인해 운동장 등 외부공간의 감소가 예상되므로 대책마련 필요

예시1. 0000초등학교 건립사업

- 기존 규모: 24학급(일반21, 특수1, 병설유치원2)
- 계획 규모: 총 39학급(일반36, 특수1, 병설유치원2), 17학급 증가
- 기존 부지면적 : 21,834.8m², 철거 연면적: 7,820.60m²
- 계획 부지면적 : 21,834.8m², 개축 연면적: 9,747.45m²

• **수요 시설규모 및 용도 변화에 유연하게 대응 가능한 시설 계획**

- 택지개발지구의 공동주택 입주에 따른 예상 학생 수와 실제 학생 수가 달라 학생 수용이 원활하지 않은 경우가 많으므로 내부공간의 유연한 재배치가 가능한 시설계획과 시설 부족 시 증축(수직, 수평)이 가능한 시설배치계획 필요

• **세부시설 계획**

- 학생들의 친목교류의 활성화와 창의적 활동의 공간이 될 수 있는 공용공간 계획 필요
- 교육정책 변화에 따라 유연하게 운영할 수 있는 공용공간 조성 필요
- 병설유치원의 시설 기준 제시 필요
- 집회 및 문화시설이 부족한 지역에 증개축 하는 학교시설은 지역주민이 공동으로 이용할 수 있는 체육관, 도서관 등을 계획하고 관련한 외부공간 및 동선 계획 수립이 필요

예시1. 00초등학교 교사동 재배치 사업

- 신청서 내용 : ②건축디자인 기본방향
- 2. 규모, 공간 및 시설 계획의 주안점
- 2) 공간 및 시설계획의 주안점
- 나. 지역주민을 위한 다목적 체육관을 : 체육관은 지역주민들에게 체육 및 커뮤니티의 중심 역할을 하게 된다. 또한 지역사회의 집회 및 문화행사 등의 다양한 요구에도 대응하여야 한다.

• **예산부족(공사비 부족, 설계비 외 각종 부대비용 누락)**

- 교육부 예산기준(2013년 학교규모별 확정교부 단가)은 학급 수 기준에 따른 시설규모로 산정된 것으로 2013년 기준을 사용(물가상승률, 시설 성능기준 향상관련 예산 추가 적용 없음)

- 교육부 예산기준 외에 지방교육청 별 특별회계운영기준을 예산기준으로 적용하고 있으나 대부분 교육부 예산기준보다 적게 책정됨

사업예시	연면적 (㎡)	건축공사비 (만원/㎡)	총사업비 (억 원)	비고
00초등학교 신축사업	12,860	98.0	409.2	부지매입 231.78억원, 임반공사 15.46억원 포함
00초등학교 신축공사	10,952	116.3	147.4	-
000초등학교 신축공사	12,216	125.8	289.0	-
00000초등학교 신축공사	15,067	136.0	219.6	-

[참고-1 : 조달청 '2014 공공 건축물 유형별 공사비 분석']

· 초등학교 평균 건축공사비: **157.21만원/㎡**(부가세 포함)

구분	규모	연면적(㎡)	공사비(원/㎡)	비고
초등학교-1	지하1층/지상4층	11,708	1,578,290	00초등학교 신축공사
초등학교-2	지하1층/지상5층	21,649	1,556,559	00유초등학교 신축공사
초등학교-3	지하1층/지상4층	14,426	1,519,316	00초등학교 신축공사
초등학교-4	지하1층/지상4층	12,041	1,657,701	00초등학교 신축공사

· 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

[참고-2 : 교육부 '2013년 학교규모별 확정교부 단가']

· 초등학교 평균 건축공사비 : **138.4만원/㎡**

- 각종 부대비용(측량조사비, 설계공모비, 설계의도 구현관련비용, 인증관련 비용, 평가 및 조사관련 비용)을 누락하여 예산계획을 수립하고 추후 설계용역계약 시 용역 범위에 포함하여 계약하거나 낙찰 차액으로 비용을 운용하는 경우가 많음

• 사업관리체계

- 부지관련 부서, 통학권 계획부서, 시설 부서가 서로 달라 사업계획단계에 부서간 협업이 필요함. 또한 택지개발지구의 경우 입주 시기에 맞춰 제한된 인원이 동시에 여러 사업을 진행하는 경우가 많아 원활한 사업추진이 어려움
- 증개축공사의 경우 수요자 의견 수렴 협의체 구성과 운영 관리체계가 미비

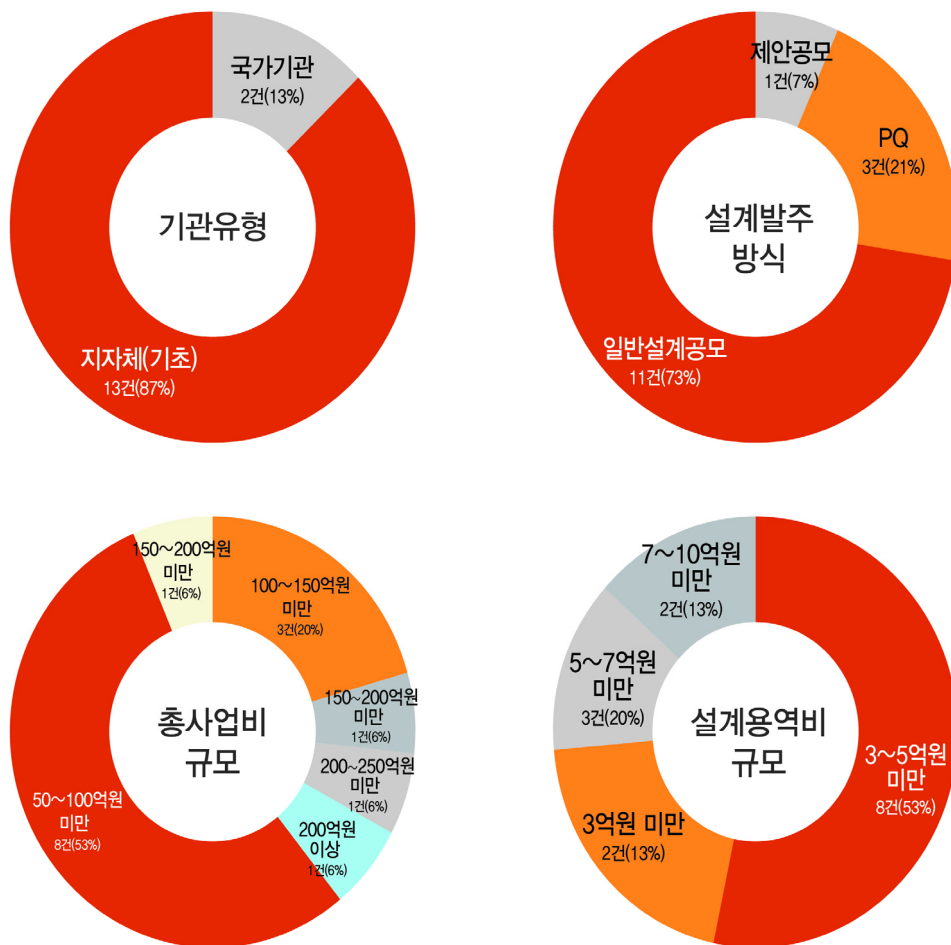
• 발주방식

- 학생수용계획에 따라 사업규모가 산정되고, 세부시설 기준이 마련되므로 일반 설계공모를 통한 설계발주 방식이 많았으나 최근 인천광역시의 경우 설계공모 기간 단축과 설계내용 변경의 편의를 위해 제안공모를 통한 설계공모발주 방식을 채택하고 있음
- 설계자를 선정한 후 협의를 통해 설계안을 도출하는 '제안공모' 발주 시 사업 관리 인원의 확보가 필요

2) 업무시설 1 : 소방서

① 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 15건 / 총 522건 (2.9%)
- 기관별 건수 : 지방자치단체 13건, 국가기관 2건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 11건, 제안공모 1건, PQ 3건
- 총사업비 평균 : 138.75억원 / 설계용역비 평균 : 4.41억원

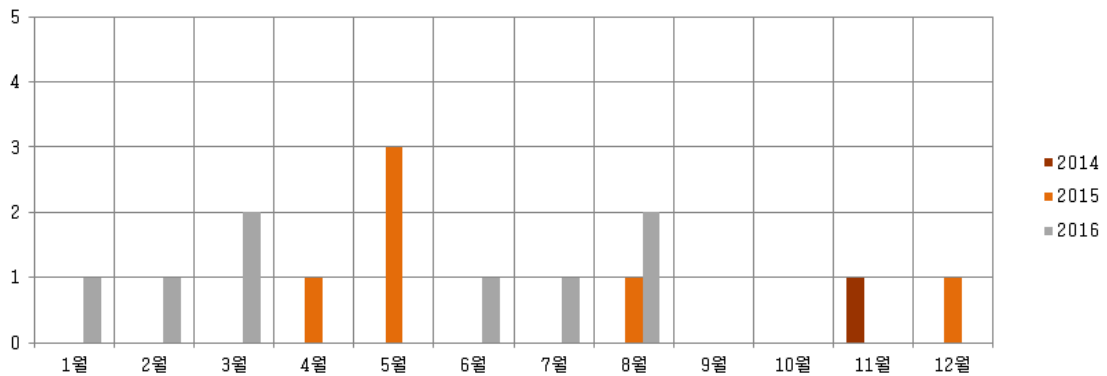


[그림 2-12] 사전검토 수행 소방서 현황

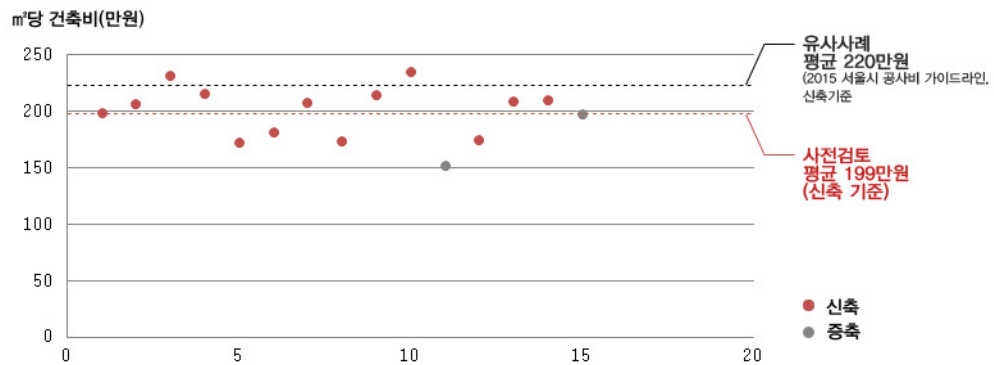
- 신청서 접수 시점
 - 사전검토 신청서 접수 : 2014년 총 1건 / 2015년 총 6건 / 2016년 11월까지 8건
 - 월별 건수 : 최소 0건(9,10월) / 최대 3건(5,8월)

[표 2-28] 소방서 월별 사전검토 신청 건수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
2015	-	-	-	1	3	-	-	1	-	-	-	1	6
2016	1	1	2	-	-	1	1	2	-	-	-	-	8
계	1	1	2	1	3	1	1	3	0	0	1	1	15



- 단위면적(m²)당 공사비 평균 : 199만원 (신축 기준)
 - 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015): 평균 220만원(신축 기준)



[그림 2-17] 사전검토 수행 소방서 평균 공사비 수준

• 사업별 신청시기(소방서)

2015년											
1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
										14-11-18 OO소방서	

2015년											
1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
			15-04-07 OO소방서				15-08-04 OO소방재난본부/ OO소방서 합동청사				
				15-05-06 OO소방서							
				15-05-06 OO소방서							
				15-05-06 OO소방서						15-12-01 OO소방서	

2016년											
1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	16-01-19 OO소방서	16-03-02 OO소방서					15-07-19 OO특수구조대 청사				
						15-06-17 OO소방서 청사 건립					
		16-02-16 OO소방서						15-08-18 OO소방학교 실전 교육훈련시설			
			16-03-15 OO소방서					15-08-18 OO특수구조대 청사			

[표 2-29] 소방서 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비		
2014 (1건)	00소방서	일반 설계 공모	제안 공모	신축	8,025	3,265	지하1 지상3	70.0	64.9	3.2	198.8	지방 자치 (기초)
2015 (6건)	00소방서 신축 기본 및 실시설계 용역	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	9,097	3,630	지하1 지상3	81.4	74.9	3.4	206.3	지방 자치 (기초)
	00소방서 이전 신축공사	PQ	제안 공모	신축	6,750	3,100	지하1 지상3	76.3	72.0	3.0	232.3	지방 자치 (기초)
	00소방서 신축공사	PQ	제안 공모	신축	8,015	3,100	지하1 지상3	71.3	67.1	3.0	216.5	지방 자치 (기초)
	00소방서 청사 신축공사	일반 설계 공모	제안 공모	신축	6,600	4,000	지하1 지상3	117.2	69.0	2.7	172.5	지방 자치 (기초)
	00재난본부/ 00소방서 합동청사 건립	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	9,061	8,370	지하1 지상6	270.0	152.0	6.0	181.6	지방 자치 (기초)
	00소방서 신축 기본 및 실시설계	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	11,122	3,960	-	88.8	82.5	3.7	208.3	지방 자치 (기초)
2016 (8건)	00소방서 청사건립	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	7,726	4,958	지하1 지상3	195.6	86.1	3.9	173.7	지방 자치 (기초)
	00소방서 이전 신축공사	제안 공모	제안 공모	신축	9,447	3,500	지하1 지상3	80.5	75.2	3.9	214.9	지방 자치 (기초)
	00소방서 이전 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	12,202	4,662	지하1 지상3	120.0	109.9	5.2	235.7	지방 자치 (기초)

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비		
	00소방서 건립사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축	3,929.	3,630	지하1 지상4	59.2	55.3	2.4	152.3	지방 자치 (기초)
	00소방서 이전신축공사	PQ	제안 공모	신축	12,000	4,000	지하1 지상4	74.0	70.0	3.2	175.0	지방 자치 (기초)
	00특수구조대 건립공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	112,575	9,823	—	377.0	206.0	8.9	209.7	국가 기관
	00특수구조대 건립공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	110,504	9,823	—	283.0	206.7	8.0	210.4	국가 기관
	00소방학교 건립공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축	8,591	5,300	—	117.0	105.0	5.7	198.0	지방 자치 (기초)
평균					—	4,987	—	138.75	99.77	4.41	199.07	—

② 의견서 주요 내용

- 상위계획과의 부합성

공공청사(소방서) 건립을 위한 도시계획시설 변경, 농지전용허가 등 각종 행정절차와 부지조성 및 도로정비 등 건설 관련 제반여건 확보

- 입지의 적정성, 인접지역과의 관계 고려

부지 선정 시 소방차량의 긴급출동을 고려한 도로체계 정비 필요

- 부지 전면 도시계획도로 확보, 진출입로 확폭 방안 마련
- 출동로 조성을 위해 추가매입한 부지의 군관리계획변경 절차가 원활히 완료될 수 있도록 관계기관 협의 요망(토지 소유권 이전, 수용절차로 인한 일정지연에 유의)
- 소방차량 진출입 시 인접도로 교통영향을 고려하여 부지 전면 소방차전용 진출입로 확보 또는 비상 시 교통신호 제어 시스템 구축 등의 교통체계 정비방안을 관련부서와 협의하고 해당내용을 사업계획에 반영
- 소방차량 진출입 계획 시 인근 교차로 횡단보도와 적정거리 이상(최소10m이상 권장) 이격하여 보행자의 안전 확보

소방헬기 이착륙에 장애가 되는 시설여부 검토 필요

- 인근 보전관리지역 등 주변 생태계 영향 검토 필요
- 헬기 이착륙장 반경 12m 이내 헬리콥터의 이·착륙에 장애가 되는 건축물, 공작물, 조경시설 또는 난간 등의 설치가 불가하므로 부지여건을 고려하여 건축물 옥상에 이착륙장을 설치하고 내부 수직동선(승강기)과 연계하는 방안 검토 권장

소방차량 진출입, 비상경보음 등으로 인해 인접지역에 물리적, 시·청각적 장애가 발생하지 않도록 이격 배치 등 합리적인 대안 마련

• 설계 주요 방향 및 주안점 설정

소방서의 기능에 부합하는 외부공간 계획방향 제시

- 소방차량 진출입로, 주차 및 차량 정비공간, 야외훈련 등 구체적인 외부공간 활용방향 및 규모 명시
- 업무피로도가 높은 소방대원을 위한 옥외 휴게공간을 마련하고 인근 자연경관과 연계 고려
- 소방체험시설 등 일반인 대상 시설을 도입할 경우 시설의 안전을 저해하지 않는 범위 내에서 개방된 시설로 계획하여 접근성 및 공공성 확보

공용면적 적정비율 확보(30~35%)

- 공용면적(계단, 복도, 엘리베이터 등 이동 공간과 1층 로비, 각 층 홀, 휴게실, 화장실 등의 편의공간)은 전체 연면적의 30%로 확보하고, 소방복 착용을 고려하여 여유공간 확보 권장

소방대원 출동동선, 복귀 시 2차감염 방지를 위한 시설계획

- 차량 정비 및 보수, 복귀 후 오염물질 처리를 집약시키고 오염물질의 확산 최소화 권장
- 구급차량 내부 및 장비 소독을 위한 소독실 설치를 고려하고 소방대원의 복귀 시 2차 감염 방지를 위한 출입구 분리 설치, 감염방지실 설치 검토 필요

소방대원을 위한 PTSD실, 휴게공간, 편의시설 확충

- 부지 인근 편의시설이 부족하므로 구조대원의 생활 편의를 위한 시설을 충분하게 계획하여 스페이스 프로그램(space program)에 반영필요

공기충전기실, 감염관리실, 실험·분석실, 소방차고 등의 특수시설은 관련 장비 제원, 설치기준을 명시하여 공간계획 시 반영

향후 여건변화에 대응 가능한 시설 계획

- 인력증원, 소방장비 사양 및 소요공간 등의 변화에 대응할 수 있는 공간 조성방안을 마련하고 향후 시설 증축을 고려한 증축방식, 규모 등을 검토하여 시설계획 반영 (기동스팬, 층고, 구조하중 등)

신규 소방장비 보급 및 장비보관, 유지관리를 고려한 시설계획 기준 검토 필요

- 무인방수투차 및 최신식 소방장비의 보급은 지속적으로 증가하고 있음에도 불구하고 소방차고 및 장비창고의 면적 기준은 이를 수용하지 못하는 실정이므로, 설계 진행 시, 신규 장비의 보관 및 유지관리 등을 위한 여유 공간을 추가로 확보하도록 계획 방향을 유도하고, 관련 장비에 대한 정보 제공 필요

외부색채, 내부 마감재료, 사이니지(Signage) 설치 시 도시 미관을 고려한 통합적인 디자인 계획

- 사업기간 및 예산 규모의 적정성 검토

<p>공사비 유사사례 비교 적정여부</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조달청 「2014 공공건축물 유형별 공사비 분석」의 유사사례 : 평균 약223만원/㎡ - 서울시 「2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안)」 소방서, 신축기준) : 212만원/㎡ - 공사발주 시점의 물가상승률, 지반조사결과에 따른 지반보강, 기존건축물 인접 증축 시 철거 또는 구조보강 등 직간접적 추가 공사내역을 고려한 공사비 재검토 필요
<p>건축물 내·외부에 설치되는 훈련장비 및 시스템 비용은 건축공사비와 구분하여 제시하고 기타 가구·집기·인테리어 비용 필요 시 별도명시</p>
<p>시설의 특수성을 고려한 적정 설계용역비 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 시설의 용도는 업무시설(제2종(보통))이지만, 재난발생 시 구조 훈련시설로서 특수구조 및 설비를 요하는 시설은 제3종(복잡)에 해당하며, 특수기능 구현을 위해 도서의 양은 상급 적용권장

③ 현재 사업계획의 특성 및 문제점

- 사전기획단계 및 설계공모·설계기간 부족

- 연내 예산소진, 사업의 시급성 등으로 인해 설계공모기간, 설계기간을 최소한으로 산정(설계기간 5개월, 설계공모 60일)

예사1. 00소방서 건립사업

- 설계자 선정(PQ) 1개월
- 기본 및 실시설계 5개월

구분	시기	추진단계	주요내용
사업계획 사전검토	'15. 5~' 15. 6	추진계획 수립	공공건축 사업계획 사전검토
건축 설계	'15. 6~' 15. 7	PQ심사,기본설계	기본계획 설계, 공공디자인 심의
	'15. 8~' 15.11	실시설계	인허가, 설비, 세부계획, 내역확정
건축 시공	'15.12	공사발주	발주 및 시공, 감리사 선정
	'16. 1~' 16.12	시공·설계변경	시공, 현장여건에 따른 설계조정
	'16.12	건축 준공	시설 준공
운영	'17.01~계속	시설운영	입주

예사2. 00소방서 건립사업

- 설계공모기간 2개월
- 기본 및 실시설계 5개월

구분	시기	추진단계	주요내용
계 획	'16.01	사업계획	건립방향 검토 및 관련 자료 조사
	'16.02~'16.03	설계공모	계획설계안 선정
건축설계	'16.04~'16.05	기본설계	계획설계안 조정 및 설계
	'16.04~'16.08	실시설계	인허가, 설비, 세부계획 내역확정

- 사전 기획기간 부족, 당선작 선정 후 사용기관 의견수렴 과정에서 설계안 변경이 빈번하게 발생하여 설계기간 연장 불가피
- 설계발주 전 사용자 의견수렴 및 도면화 작업을 통한 실 면적 적정성 검토기간 필요

• 입지선정

- 부지 선정 단계에서 소방차량 긴급출동을 고려한 도로체계 정비·개선 및 부지 진출입구 위치 검토 필요
- 설계공모 발주 전 관할기관과 부지주변 도로체계 및 진출입로에 대한 사항을 협의하여 기준을 명확히 설정하고 설계자에게 관련자료 제공 필요(설계공모 시 관련 기준이 명확하지 않을 경우 평가가 어려움)
- 부지 선정 시 건축물 외에 외부공간 활용방향(소방차량 출동 및 회차, 차량정비, 주차장, 옥외 훈련 및 휴게공간 등)을 반영한 부지면적 적정성 검토 절차 필요

• 중장기 수요를 고려한 시설규모 산정 필요

- 사업기획 수립 당시 정원기준으로 시설면적을 산정함. 향후 시설 운영 개시년도 또는 중장기 인력증원 계획에 따른 예상인원을 반영하여 연면적 작성 필요
- 정원대비 적정 연면적 산출 필요. 공간 협소로 임기응변적 증축 또는 시설이전이 발생하지 않도록 사업기획 단계에 중장기 시설 조성방향 마련 필요(확장에 대비한 시설면적 산출 필요)

• 세부시설 계획

- 시설규모 산출내역 상 공용면적 누락 또는 과소

예시1. ○○소방서 건립사업

- 전체 연면적(3,100㎡) 내 공용면적이 누락되어 있음. 공용면적을 전체 연면적의 30%(930㎡)로 확보할 경우 전체 시설규모를 4,030㎡으로 상향조정해야 하며, 시설 규모 조정이 불가할 경우 제시된 실별 면적을 조정하여 적정 공용면적 확보 필요
- 소방대원 특수복 착용 시를 고려하여 화장실, 통로 등 공용면적을 여유있게 확보할 것

- 재난훈련 시뮬레이션장, 주민안전체험시설, PTSD(외상후 스트레스) 치유실 등 특수시설의 구체적인 시설 면적 산정기준 및 세부 계획기준 부재
- 설계공모 발주 전 해당 실 면적에 대한 적정성 검증 절차필요

예시1. ○○소방서 건립사업

[현 인력 배치현황]

시·군별	소방서별	총 계	소방서 (현장대응포함)	119 안전센터	119 구조대	119 구조구급 센터	119 지역대	소방 정대
○○(아산)시	○○(아산)서	166	32	111		19	4	

- 소방서 직제개편 및 구급대 부족인력 배치 : 57명 확충(' 15. 상반기)
- 소방체험관 직제 및 119안전센터 신설 : 42명 확충(' 15. 하반기)
- 2015년 기준 265명 정원(3교대)로 시설연면적을 산정하였으나, 소방력보강 5개년 계획에 의한 중장기 지속적 소방 인력증원이 미반영됨(증축 등의 대응 방안 필요)
- 예시2의 동일규모 소방서 대비 인원은 1.5배이나 연면적은 동일하게 산정

[면적산출]

구 분	인 원	부지면적	바닥면적	연 면적	층 수	차 량
소 방 서	33명					
직할안전센터	31명	6,750㎡	1,250㎡	3,100㎡	3/1층	17대
구조구급센터	19명					
	(83명)					

예시2. ○○소방서 건립사업

[면적산출]

구 분	인 원	부지면적	바닥면적	연 면적	층 수	차 량
소 방 서	23명					
직할안전센터	15명	8,015㎡	1,300㎡	3,100㎡	3/1층	21대
구조구급센터	16명					
	(54명)					

- 특수시설의 설계는 기본 설계 단계에서 발주기관 또는 별도 설치업체와 협의하여 진행하도록 요구하고 있으나, 설계 및 시공 단계에서 고려되어야 할 부분(장비내역 및 설치조건, 하중 등)을 구체적으로 검토하여 지침으로 제시할 필요가 있음. 아울러 관련비용은 본 사업의 공사비와 별도 마련필요

예시1. ○○소방서, 과업지시서

용 도	근무인원	실 면적(㎡)	근거
PTSD실	기준면적	81	소방공무원 보건안전관리규정 제25조

※ 설치업체와 협의하여 설계반영

- 면적 81㎡ 이상(상담실과 치유실로 구분)
- 세부설치기준은 기본설계 시 ○○재난안전본부와 협의

※ 「소방공무원 보건안전관리규정」 제25조(심신안정 환경조성)

- ① 소방관서의 장은 휴게실, 명상실 등을 설치·운영하여 소방공무원이 심리적 안정과 육체적 휴식을 취할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 소방관서의 장은 소방공무원의 재난현장 활동에 따른 외상사건 노출 등으로 인한 정신질환의 예방 및 치료를 위하여 필요한 대책을 마련하여 시행하여야 한다.

- ③ 중앙 및 지방소방학교장은 제2항의 관리활동에 필요한 전문인력을 양성하기 위한 교육훈련 과정을 운영하여야 한다.

예시2. 0000소방재난본부, 과업지시서

용 도	근무인원	실 면적(m ²)	근거
도민안전체험관	-	100	-
재난훈련 시뮬레이션장	-	100	-

※ 안전체험실 : 유치원 및 초·중·고학생, 성인을 상대로 하는 화재 진압, 피난, 소방시설, 구급 등을 직접 체험하고 교육을 하는 시설

- 소화기 물분무로 인한 급·배수시설 설치 필요

- 세부설치기준은 기본설계 시 00재난안전본부와 협의

- 시설면적 200m² : 도민안전체험관 100m², 재난훈련 시뮬레이션장 100m²

- 24시간 근무여건을 고려한 소방대원 휴게·편의공간 계획 필요
- 소방·구급차량 및 장비는 지속적으로 증가하고 있으나, 관련 장비창고, 차고 면적은 이를 수용하지 못하는 실정임. 기획 단계에서 추후 확장 가능성을 고려하여 면적을 확보하거나 증축이 용이하도록 계획 필요

• **각종 인증에 대한 사항**

- 소방서의 경우 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 (장애물 없는 생활환경 인증)에 따라 ‘장애물 없는 생활환경 인증’ 취득 의무대상에 해당하나, 소방대원이 주로 이용하는 시설의 특수성을 고려할 때, 유관기관과 사전에 협의하여 인증 여부 또는 기준완화 적용하는 방안 검토 필요

「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 시행령 제5조의 2, [별표 2의2]

- 보건복지부장관과 국토교통부장관은 위 표의 장애물 없는 생활환경 인증 대상 시설이 지형, 문화 재 발굴 등 주변 여건으로 인하여 불가피하게 장애물 없는 생활환경 인증을 받기 어려운 경우에 보건복지부와 국토교통부의 공동부령으로 정하는 바에 따라 의무 인증 시설에서 제외할 수 있다.

• **예산부족 (공사비 부족, 설계비 외 각종 부대비용 누락)**

예시. 00소방서 건립사업

- 본 사업의 건축공사비는 약 172만원/m²(77.22억/4,958m², VAT포함)로 산정

[참고1 : 조달청 ‘2014 공공 건축물 유형별 공사비 분석’_소방서]

· 소방서) : 연면적 4,364.74m², 지하1층,지상3층 : 223.36만원/m²

[참고2 : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안), 2015]

· 업무시설(소방서) : 연면적 3,500~5,000m², 신축 기준 : 211.9만원/m²

예시2 ∞특수구조대 청사 건립사업

① 본관동 : 177.6만원/㎡(88.73억/연면적 4,994㎡)

[※업무시설 : 조달청 '2015 공공 건축물 유형별 공사비 분석']

구분	규모	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	비고
일반청사-1	지하1층/지상6층	4,987㎡	1,946,368원/㎡	00청사 건축공사

· 공사발주 시점 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

[※공공업무사무소 : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 2015]

구분	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	비고
공공업무사무소	1,500~5,000㎡	2,313,000원/㎡	신축 기준

② 항공대(격납고) : 114.6만원/㎡(16억/연면적 1,393㎡)

[※자재보관창고(차량 정비고) : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 2015]

구분	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	비고
자재보관 창고(차량 정비고)	1,000~2,000㎡	1,440,000원/㎡	신축 기준

· 공사발주 시점 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

- 예산승인 단계 이전에 시설규모를 면밀히 검토한 후 예산을 결정하는 것이 바람직하나, 대부분의 사업의 경우 예산이 먼저 결정되고 정해진 예산 범위 내에서 시설규모를 조정하는 실정

• 전문적인 사업관리체계 필요

- 대부분의 사업이 기관 내 소방행정과 인력이 사업관리를 전담하고 있으며, 일부 지역은 지자체 내 전문기관(00종합건설사업소 등)에 사업관리를 위탁하고 있음
- 기관 내 건축 전문인력 확보가 필요하며, 사업관리를 외부기관에 위탁하는 경우 설계과정에서 수요기관 인원이 포함된 협의체를 구성하여 사업 추진필요

• 적정 발주방식 고려 부족

- 사업의 시급성으로 인한 설계공모기간 단축, 설계자의 경험 및 역량평가의 어려움 등의 이유로 일반 설계공모 방식 대신 PQ 또는 제안공모로 진행하려는 경향이 있음. 공모방식의 본래 취지를 고려하여 발주방식 선정 필요

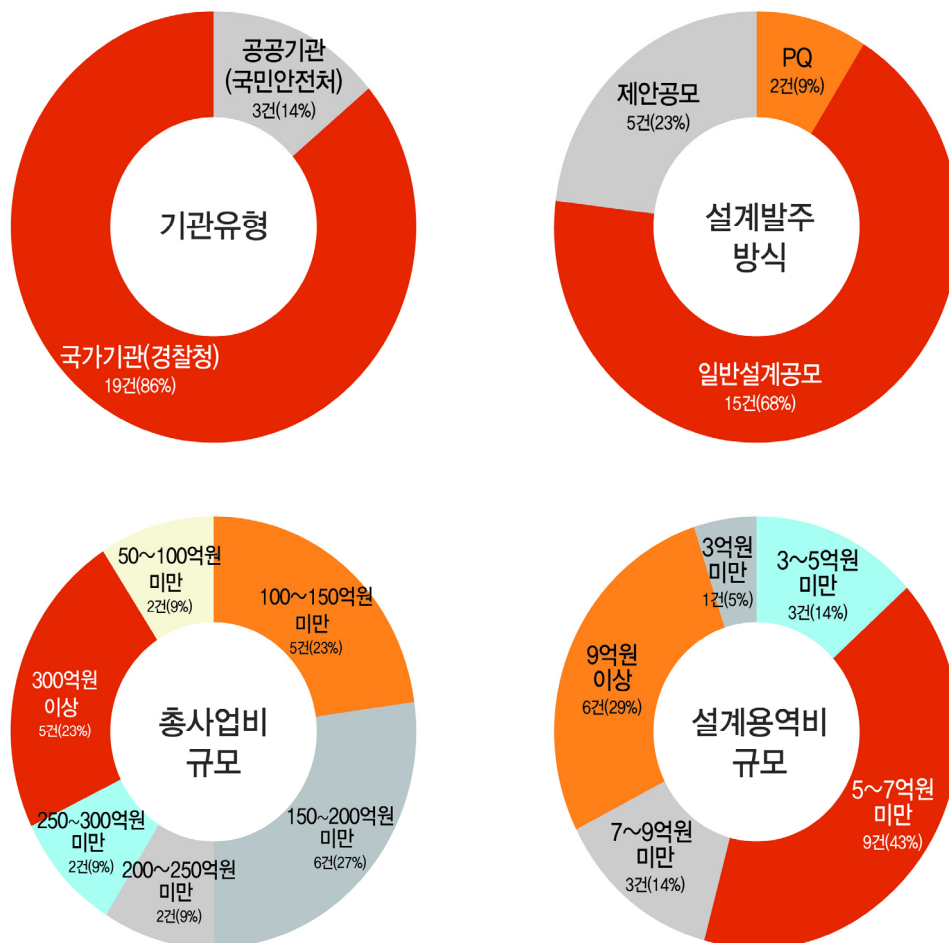
3) 업무시설 2 : 경찰서

① 사업 추진 절차

절 차	내 용
사업계획	<div> <div>신규사업계획서 작성 및 제출</div> <div>·건물안전성 진단 (기획재정부→한국자산관리공사 위탁수행)</div> </div>
↓	↓
공용재산취득사업 절차	<div> <div>국유재산관리기금 공용재산 취득사업계획 절차 수행</div> <div>·청사수급관리계획(행정자치부) ·공용재산취득계획(기획재정부) ·신규사업 타당성 심사조정 ·기금운용계획안 반영 ·국회심의 기금운용계획 확정</div> </div>
↓	↓
신규사업 결정	<div> <div>신규사업 중기예산반영</div> </div>
↓	↓
설계발주 사전준비	<div> <div>조달청 협약·맞춤형서비스 약정 체결</div> </div>
↓	↓
설계	<div> <div>설계발주, 기본 및 실시설계 진행</div> </div>

② 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 22건 / 총 522건 (4.2%)
- 기관별 건수 : 국가기관 19건, 공공기관 3건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 15건, 제안공모 5건, PQ 2건
- 총사업비 평균 : 216억원 / 설계용역비 평균 : 6.98억원

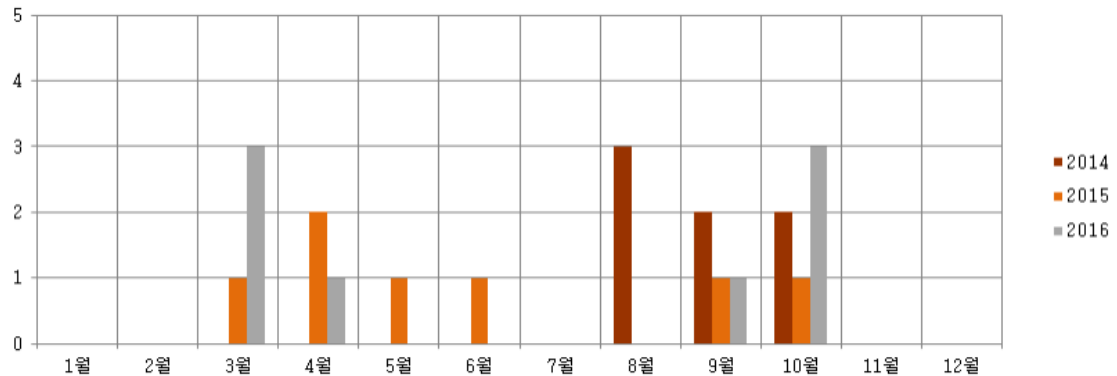


[그림 2-18] 사전검토 수행 경찰서 현황

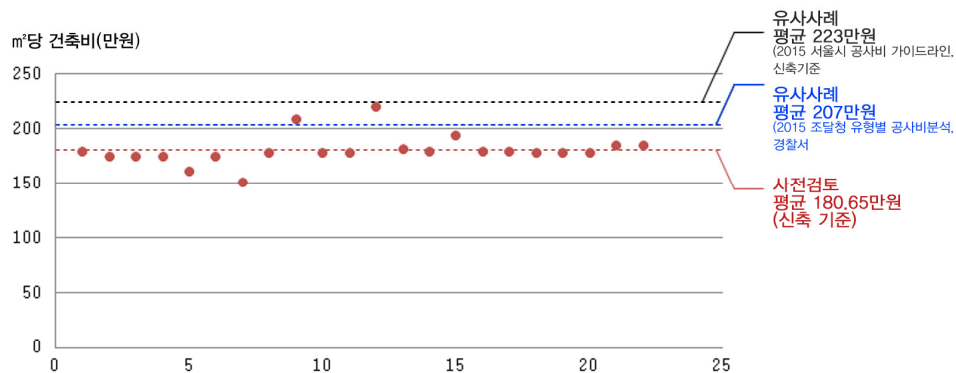
- 신청서 접수 시점
 - 사전검토 신청서 접수 : 2014년 총 7건 / 2015년 총 7건 / 2016년 11월까지 8건
 - 월별 건수 : 최소 0건(1,2,7월) / 최대 3건(3,8,10월)

[표 2-30] 경찰서 월별 사전검토 신청 건수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	3	2	2	-	-	7
2015	-	-	1	2	1	1	-	-	1	1	-	-	7
2016	-	-	3	1	-	-	-	-	1	3	-	-	8
계	0	0	4	3	1	1	0	3	4	6	0	0	22

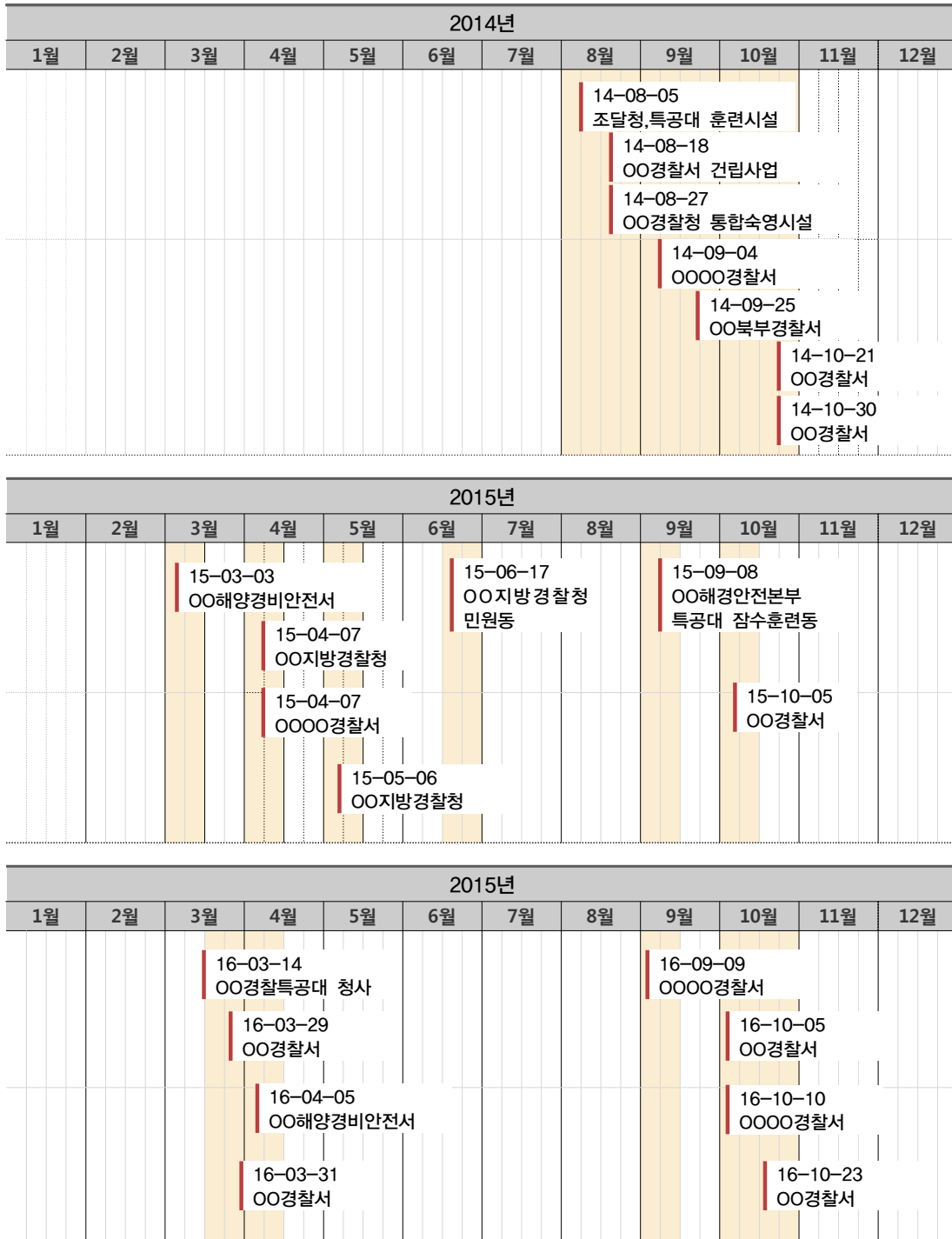


- 단위면적(m²)당 공사비 평균 : 180.05만원 (신축 기준)
 - 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015): 평균 220만원(신축 기준)
 - 2015년 조달청 공공건축물 유형별 공사비 분석 : 평균 207만원



[그림 2-23] 사전검토 수행 경찰서 평균 공사비 수준

• 사업별 신청시기(경찰서)



[표 2-31] 경찰서 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청 서	의견 서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비		
2014 (7건)	00 특공대 훈련시설 신축사업	제안 공모	일반 설계 공모	신축	53,433	9,342	지하1 지상1	186.3	168.0	6.6	179.8	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 이전 신축공사	제안 공모	제안 공모	신축	23,100	8,788	지하1 지상4	161.7	153.4	6.3	174.6	국가기관 (경찰청)
	00 경찰청 통합숙영시설 신축 사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	99,931	7,257	-	133.6	126.7	5.3	174.6	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 이전 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	20,088	9,761	지하2 지상6	276.7	170.4	7.0	174.6	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	21,028	9,888	지하1 지상4	496.0	160.0	9.6	161.8	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 신축사업	제안 공모	일반 설계 공모	신축	12,147	12,693	지하2 지상6	262.4	221.6	9.1	174.6	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	11,970	14,880	지하1 지상4	248.0	224.4	9.0	150.8	국가기관 (경찰청)
2015 (10건)	00 해양경비안전서 청사 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	19,800	8,200	지하1 지상5	163.4	146.3	6.0	178.4	공공기관 (국민안 전처)
	00 경찰청 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	36,882	14,484	지하2 지상6	332.6	302.4	12.1	208.8	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 이전 신축사업	일반 설계 공모	제안 공모	신축	18,585	6,357	지하1 지상4	165.5	113.4	4.7	178.4	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 신축사업	제안 공모	제안 공모	신축	8,767	6,960	지하1 지상4	130.9	124.2	5.1	178.5	국가기관 (경찰청)
	00 해경안전본부 특공대00 동 신축공사	제안 공모	제안 공모	신축	5,966.5	3,200	-	74.21	70.4	3.0	220.0	공공기관 (국민안 전처)
	00 경찰서 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	6386.2	19,100	지하2 지상8	381.8	347.9	13.9	182.2	국가기관 (경찰청)

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청 서	의견 서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비		
	00 경찰청 별관 (수사동) 증축공사	PQ	PQ	증축	22,795	5,001	지하1 지상5	94.6	89.7	3.8	179.4	국가기관 (경찰청)
	00 경찰특공대 신축공사	PQ	PQ	신축	95,783	7,164	지하1 지상3	147.1	139.6	5.8	194.9	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 신축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	16,290	7,308	지하1 지상4	138.1	131.0	5.4	179.3	국가기관 (경찰청)
	00 해양경비안전 서청사 취득사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	10,800	8,200	지상6	154.9	147.0	6.0	179.3	공공기관 (국민안 전처)
2016 (5건)	00 경찰서 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	6,874	5,319	지하1 지상4	130.1	94.9	4.0	178.4	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 청사 이전 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	17,277	6,679	지하1 지상5	161.9	119.5	5.2	178.9	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	9,303	15,384	지하2 지상5	301.8	273.8	11.0	178.0	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	12,769	10,378	지하2 지상5	398.1	191.7	7.8	184.7	국가기관 (경찰청)
	00 경찰서 신축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	신축	10,744	9,834	지하1 지상5	230.3	181.6	7.4	184.7	국가기관 (경찰청)
평균					-	9,371.68	-	216.82	168.09	7.00	180.67	-

③ 의견서 주요 내용

- 상위 법률과의 부합성 검토

지구단위계획 지침 등 상위계획 준용, 도시계획도로 신설여부 확인 후 시설계획 주변 시설과의 조화를 고려하고 지나치게 상징적이거나 외관에 치우친 계획이 이루어지지 않도록 지침 마련

• 입지 적정성 및 부지활용계획의 합리성

<p>부지 내 진출입여건 및 도심지 접근성, 부지조성 여건 등을 고려하여 부지 적정성 재검토 권장</p> <ul style="list-style-type: none"> - 계획 중인 부지 내 건축물 높이제한(4층 이하), 사업부지와 인접 도로 간의 높이차(15m)로 인한 시설 인지성 저하, 시내로부터의 접근성 불리(2.0km이상 거리)하여 긴급출동의 어려움 발생 - 부지조성(진입도로 조성을 위한 부지매입, 지질·측량조사, 토목공사 등)에 따른 공사비 증가, 각종 행정절차(교통·환경영향평가, 문화재조사 등)로 인한 사업 일정지연이 발생할 것으로 예상되므로, 이에 대한 대안으로 현 청사 부지 활용방향 검토 권장
<p>일반주차 및 특수차량 주차, 야외훈련시설, 옥외 휴게공간 등의 구체적인 계획기준을 제시하여 합리적인 부지활용계획 수립 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부지 내 교통안전체험관 등의 교육프로그램을 도입할 경우 구체적인 규모, 계획방향을 제시하거나 추후 시설조성을 위한 여유공간을 확보하도록 지침 제시
<p>보안이 중요한 시설이나, 일부 외부공간은 지역 주민의 휴식공간으로 활용될 수 있도록 계획 권장</p> <ul style="list-style-type: none"> - 보안을 위해 대지 경계에 울타리 등을 설치할 경우 주변 환경과 조화를 고려하고, 옥외 생활범죄 방지 및 안전성 확보를 위해 시야를 가리는 차폐형 시설물은 가급적 지양할 것을 권장
<p>기존 시설의 준공연도, 사용연한을 고려하여 존치여부 결정 후 시설계획 반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부지 내 민원봉사실(2003년 준공)의 경우 안전성, 기능성 등을 고려하여 필요 시 존치하는 방안을 검토하고, 신축건물과 연계하여 배치 권장

• 시설규모 및 세부 프로그램 적정성 확인

<p>일반민원, 직원(경찰, 행정, 관리), 피의자(피해), 참고인(변호인), 전의경 동선을 고려한 시설 계획 도출</p> <ul style="list-style-type: none"> - 피의자수감 및 수사·업무동선과 일반 민원인 동선을 구분하고 피의자 호송 시 외부로의 노출을 최소화 - 피해자의 신변안전 확보를 위한 별도실을 마련하고 피의자 동선과 간섭되지 않도록 계획
<p>사용자 수요조사, 시설별 실수요에 대한 분석을 바탕으로 스페이스 프로그램을 수립하여 이용자 편의 및 시설 운영 관리효율 증진</p> <ul style="list-style-type: none"> - 실 사용자들과의 사전협의를 통해 세부 스페이스 프로그램 확정 후 설계공모지침서 반영 권장 - 세부시설 면적은 '정부청사관리규정' 등 관련 규정에 따라 구체적으로 수립되어 있으나, 경찰서 내 업무 공간은 일반 업무시설에 비해 피의자 진술·조사를 위한 공간을 고려해야 하며, 소음으로 인한 상호 업무에 지장이 발생하지 않도록 적정 실 면적 검토 필요 - 향후 인력증원, 부서신설 등 여건변화에 대응이 용이하도록 확장대비 여유공간 확보 또는 가변적 공간 계획 필요 - 시설이용자 편의를 고려한 휴게, 편의시설 확충(목욕시설, 체력단련시설 등) - 3급지사 등 중소규모 청사의 경우 광역별 시설 통합운영(광역유치장, 광역과학수사대 등)을 고려하여 시설면적 기준을 재검토할 필요가 있음. 시설면적 기준을 일률적으로 적용하기보다는 지역별, 실별 실수요(實需要)를 고려하여 도입여부를 결정하고 스페이스 프로그램 반영 권장 - 무기·탄약고·사격장 등 특수기능을 요하는 실의 경우 구체적인 보안기준, 방호 및 안전기준 등을 설계 공모 시 명확히 제시하여 당선작 선정 후 설계변경 최소화

적정 공용면적 확보

- 기계실/전기실/통신실 등의 유틸리티(Utility)실, 계단/복도 등의 통로, 로비/각종 홀/화장실 등의 편의 공간을 포함한 공용공간은 전체 연면적의 30% 이상 확보 필요

시범적용 중인 「첨단경찰서 모델 개발」을 참고하여 설계 지침으로 활용 권장

- ※ 「첨단경찰서 모델 개발」의 주요 내용 : 스마트 오피스 환경조성, 유치장 구조 및 동선분리, 통합 당직실 운영, 주차장 분리, 증거물 보관실 별도 구획 설정

• 예산계획의 합리성

대다수의 경찰서 신축사업이 건축공사비 177~180만원/㎡를 적용하고 있음. 유사사례 공사비, 지질조사 결과에 따른 토목공사비, 공사발주 시점의 물가상승률 등을 고려하여 현실적인 공사비를 재검토하고 공사비 추가확보 또는 시설규모 조정 등의 대책 마련 필요

- 조달청 「2015 공공건축물 유형별 공사비 분석」 경찰서 : 200~216만원/㎡

- 서울시 「2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안)」

- 공공업무사무소, 신축기준) : 231.3만원/㎡(1,500~5,000㎡), 226.7만원/㎡(5,000㎡초과)
- 복합청사(대형청사, 신축기준) : 236만원/㎡(10,000㎡초과)

현(現) 청사 부지 내 기존청사 철거 후 신축하는 경우 기존시설 석면조사 및 해체·시설 철거 비용, 임시청사 이전비용 별도 확보 필요

• 관리체계의 적정성

사업추진 단계별 수요기관 및 발주기관의 긴밀한 협업체계 구축 필요

- 조달청 맞춤형서비스를 통해 사업을 추진할 시 수요기관의 명확하고 구체적인 의사결정을 위해 사업 기획 단계부터 수요기관 부서별 전담인원으로 구성된 협의체를 구축하고 조달청과 긴밀하게 협업 필요

발주기관 내 **건축 전문인력 확보** 또는 **분야별 전문가로 구성된 자문위원회를 설치**하여 주요 의사결정 단계마다 적극 활용

④ 현재 사업계획의 특성 및 문제점

• 사업추진 경위

- 대부분의 시설이 80년대 준공 이후 30년 이상 경과한 노후시설에 해당하며 구조안전등급 D등급 판정으로 신축 결정
- 시설노후 문제 외 업무공간 협소로 신축 이전을 결정하여 사업 추진
- 기존 부지 내 민원 주차공간 부족으로 경찰서 주변 이면도로 주차, 이로 인한 주차 위반 단속 및 주민 민원 발생

- 사업 기획단계에서 시설의 중장기 활용을 고려하여 30년 이상 경과시점의 시설 노후문제 개선방향, 인력증원에 대비한 업무공간 확충, 주차수요를 고려한 합리적인 주차규모 등의 면밀한 검토 필요

예시. OO경찰서 신축사업

준 공 시 기	인 원	현(現) 청사 연면적	(%)
1982 (체육관:1991년)	187명 (근무직원 171명 전의경 16명)	5,844.17㎡	근무인원(187명)에 대한 청사산출면적 (10,378.6㎡) 대비 56.3%

• 시설면적 산정기준

- 경찰서 내 부서별 업무특성 및 사용자(경찰, 민원, 피의자, 참고인 등)를 고려한 면적 기준검토가 필요함. 실사용자(경찰·직원 등) 의견을 수렴하여 현(現) 업무시설 기준면적의 적정성을 재검토할 필요
- 수사조사공간 계획 시 피의자, 피해자가 같은 공간에서 조사를 받거나 대면하는 일이 없도록 별도의 조사·대기공간 추가확보가 필요함. 특히 아동청소년 피해자를 위한 별도의 심신안정실 및 대기공간 고려 필요
- 진술녹화실, 진술녹화모니터실은 수사부서 업무 연관성을 고려하여 부서별 면적 배정 방안 검토 필요

예시. OO경찰서 신축사업, 시설면적 산출내역

용도별	시설명	소요면적(㎡)	산출근거	비 고
업무 시설	경무계	35	· 5명 X 7㎡	
	경리계	35	· 4명 X 7㎡	
	생활안전계	21	· 3명 X 7㎡	
	여성보호계	28	· 4명 X 7㎡	
	아동청소년계	28	· 4명 X 7㎡	
	과학수사팀	14	· 2명 X 7㎡	
	교통관리계	14	· 2명 X 7㎡	
	사고조사계	90	· 9명 X 10㎡	
	교통안전계	63	· 9명 X 7㎡	
	지능수사팀	40	· 직원 4×(4)×10㎡	피의,피해자포함
	강력수사팀	80	· 직원 8×(8)×10㎡	피의,피해자포함

[참고- 경찰서 시설 일반기준, 경찰관서 청사 취득 및 배정면적기준(재정담당관실-3656)]

시설명	산출근거	비 고
· 행정, 관리업무부서	· 근무자 수×7㎡	· 경찰시설 기준
· 수사, 조사공간	· 근무자 수×10㎡×2	
· 사고조사	· 근무자 수×7㎡×2	
· 피의자(피해자), 참고인 대기실	· 피의자(피해자)×3㎡	과별 5명기준
· 진술녹화실	· 12㎡	진술녹화실설치일반기준
· 진술녹화 모니터실	· 10㎡	

- 업무공간 외에 부서별 직원 휴게·당직실 등의 편의시설 추가 고려 필요

예시. 00경찰서

용도별	시설명	소요면적(㎡)	산출근거	비 고
편의시설	직원휴게실	30	9.9㎡+(117명-24명)×0.22㎡	
	여경,여직원 휴게실	36	9~16명 기준	

• 예산 계획

- 유사시설과 비교할 때, 공사비가 대체로 부족하며, 설계비 외 각종 부대비용(설계공모보상비, 측량조사비, 인증관련비용 등) 누락
- 기존시설 철거 후 신축하는 경우 철거 및 임대청사 이전비용 반영 필요

예시1. 00경찰서

- 신청서에 제시한 건축공사비는 181.63억원으로 공사비 단가는 약 184.7만원/㎡임. 이는 아래 유사사례 건축공사비(조달청 : 200만원/㎡~216만원/㎡, 서울시 : 227만원/㎡) 및 외부공간 조성공사를 고려할 때 부족하므로 합리적인 시설조성을 위해 예산을 추가 확보할 수 있도록 할 것(공사비 추가확보가 불가능할 경우 규모 축소필요)

[참고-1 : 조달청 '2015년 공공 건축물 유형별 공사비 분석' 경찰서]

구분	규모	연면적	㎡당 공사비(부가세 포함)	위치
경찰서-1	지하1층/지상7층	9,347㎡	2,162,386원/㎡	경기도 의왕시
경찰서-3	지하1층/지상6층	12,415㎡	2,004,113원/㎡	인천광역시

· 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

[참고-2 : 서울특별시 '2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련' 공공업무사무소]

연면적	신 축	증 축(수평)	비고
500㎡~1,500㎡	2,384,000원/㎡	2,289,000원/㎡	
1,500㎡~5,000㎡	2,313,000원/㎡	2,220,000원/㎡	
5,000㎡ 초과	2,267,000원/㎡	2,176,000원/㎡	
평 균	2,325,000원/㎡	2,233,000원/㎡	

· 물가상승률의 반영 및 지반조사 후 토목공사비 등의 고려 필요

- 기존 시설 철거공사비 확보 필요

- 시설 철거에 앞서 석면조사를 시행하고, 석면철거가 필요한 경우 그에 따른 철거비를 마련하고, 석면철거 면적이 아래사항에 해당할 경우 적절한 감리비를 마련할 것
- 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정필요. 석면건축자재 면적이 2,000㎡이상일 경우 고급감리인 1인 이상 배치할 것

예시2. OO경찰서 예산계획

(단위 : 백만원)

항목		금액(원)
대분류	소분류	
부대비	측량조사비	-
	설계비	설계공모비
		용역비
	설계의도 구현관련	-
	감리비	135
	인증 관련	-
	평가 및 조사 관련	31
	소계	707

[총사업비 구성 및 산출근거]

구 분	총사업비(천원)	산 출 근 거
합 계	13,810,000	
기본설계비	216,000	- 시설비 13,103,000천원 × 1.65% - 예산안작성세부지침 제2종(중급) 직선보간법
실사설계비	325,000	- 시설비 13,103,000천원 × 2.47% - 예산안작성세부지침 제2종(중급) 직선보간법
토지매입비	-	- OO사와 교환 협의 완료
시 설 비	13,103,000	- 연면적 7,308㎡ × 1,793천원/㎡
감 리 비	135,000	- 시설비 13,103,000천원 × 1.02% - 예산안작성세부지침 제2종(중급) 직선보간법
시설부대비	31,000	- 시설비 13,103,000천원 × 0.23%

- 인증 관련 비용은 예비인증 및 본인증을 위한 수수료 및 업무수행 비용을 고려하여 확보하고 수행비용은 국토교통부 고시 제2015-911호 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제11조 준용필요

• 사업관리체계

- 대다수 수요기관 내 건축 전문 인력이 부재하여 외부기관(관할지역 지방경찰청, 조달청)을 통한 설계발주 및 사업관리를 진행하고 있음
- 설계발주 및 사업관리를 외부기관에 위탁하는 경우, 원활한 의사결정 및 합리적인 시설 조성을 위해 수요기관, 발주 및 사업관리 기관 관계자로 구성된 협의체 마련이 필수적임

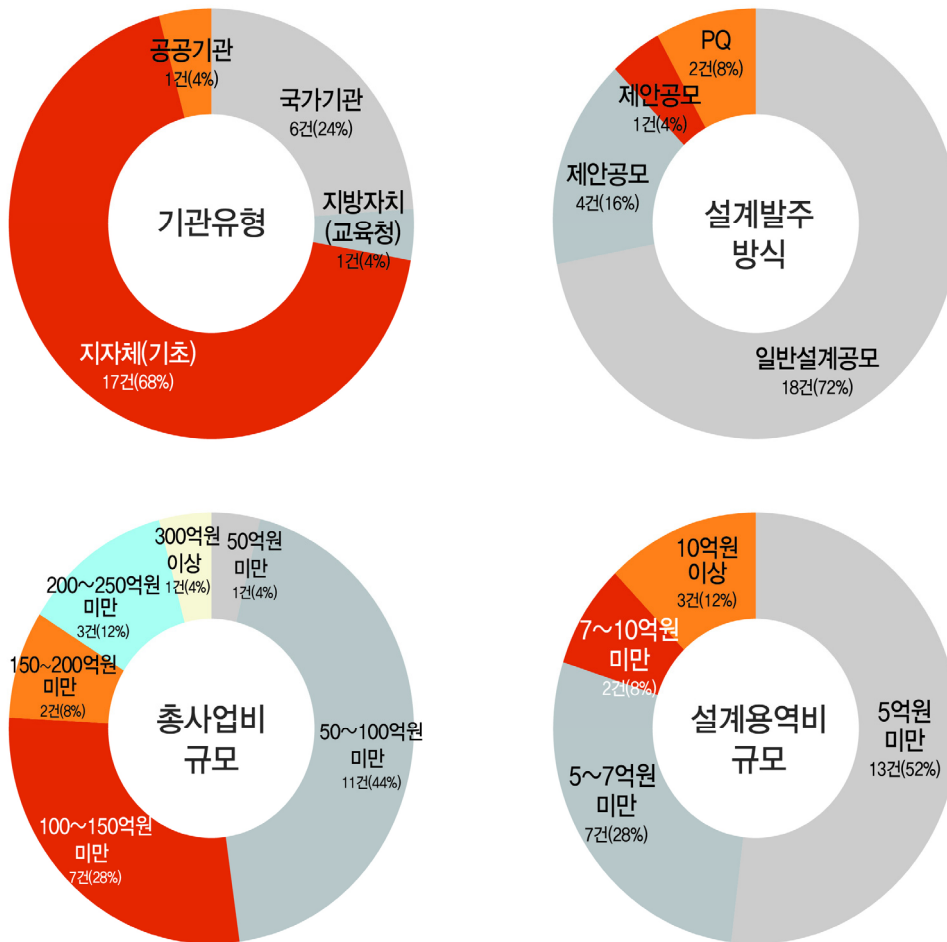
4) 공공도서관

① 사업 추진 절차(지방자치단체)

절 차	주요 업무내용	도서관 건축 관련
사업 기본계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> - 시행방침 결정 - 후보부지 검토·선정 - 프로그램 개요 - 시설규모 및 사업추진방식 결정 	<ul style="list-style-type: none"> - 봉사대상인구 및 이용자 수, 장서량 산정 - 지역별 도서관 서비스 실행 체계 구상 - 정보서비스 및 운영프로그램 구상 - ‘공공도서관 건립·운영 컨설팅 지원’ (문화체육관광부) 신청 여부 결정
중기지방 재정계획 반영	<ul style="list-style-type: none"> - 중장기 중점 재원의 투자방향과 주요 사업계획 반영 (지방재정법 제33조, 2016~2020년 중기지방재정계획 수립 기준(2015.8, 행정자치부 재정정책과)) ※ 지방재정법 개정(‘14.5.28, ‘14.11.29 시행)으로 중기지방 재정계획 반영 후 투자심사를 의뢰하는 것이 원칙 (지방재정법 제33조 제3항제9호) ※ 투자심사 결과 사업계획이 변경되는 경우 기존 중기지방 재정계획 수정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 개략사업비 산출 - 예산확보 방침 결정(지특회계 국고보조금 비율 등) - ‘공공도서관 건립지원 사전평가제’ 자체평가결과서 제출 및 본평가 / 사전평가제 결과를 지특회계 신청시 반영
공유재산 관리계획 심의	<ul style="list-style-type: none"> - 재산의 취득, 건물의 신축증축 및 공작물의 설치·출자 및 그 밖의 취득에 관한 계획 (공유재산 및 물품관리법) 	
지방재정 투자심사 (중앙/시도)	<ul style="list-style-type: none"> - 예산편성 전에 타당성·효율성 심사 (지방재정투자사업 심사규칙) ※ ‘공유재산 관리계획’과 ‘지방재정 투자심사’ 간 절차 이행순서에 관한 명시된 규정 없음 	
설계 발주 및 설계자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 발주방식 결정 - 과업지시서, 설계지침서 작성 - 계약 	
기본설계	<ul style="list-style-type: none"> - 기본계획안 작성 및 검토 - 관련부서 협의 	<ul style="list-style-type: none"> - 공간 및 가구계획 - 시스템/자재 선정
실시설계	<ul style="list-style-type: none"> - 공사범위 등을 상세하게 작성하고 결정 - 각종 인증 취득 및 인허가 	<ul style="list-style-type: none"> - 도서관 의무 인증(녹색건축, 건축물에너지효율 등급, BF 인증) - VE검토(총공사비 100억원 이상 기본 및 실시설계단계에서 각각 1회 이상 수행)
공사 발주	<ul style="list-style-type: none"> - 발주방식 결정 - 원가 계약심사 - 입찰공고 	
공사의 관리·감독	<ul style="list-style-type: none"> - 공정, 품질, 원가, 안전, 자재 및 노무관리 등 	
개관 준비 및 개관	<ul style="list-style-type: none"> - 사용 승인 신청 - 시운전 	<ul style="list-style-type: none"> - 개관준비 운영인력 구축 - 기본장서 확보 - 전자도서관 시스템 구축

② 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 25건 / 총 522건 (4.8%)
- 기관별 건수 : 지방자치단체 18건, 국가기관 6건, 공공기관 1건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 18건, 제안공모 4건, PQ 2건, 제한공모 1건
- 총사업비 평균 : 121.7억원 / 설계용역비 평균 : 5.3억원

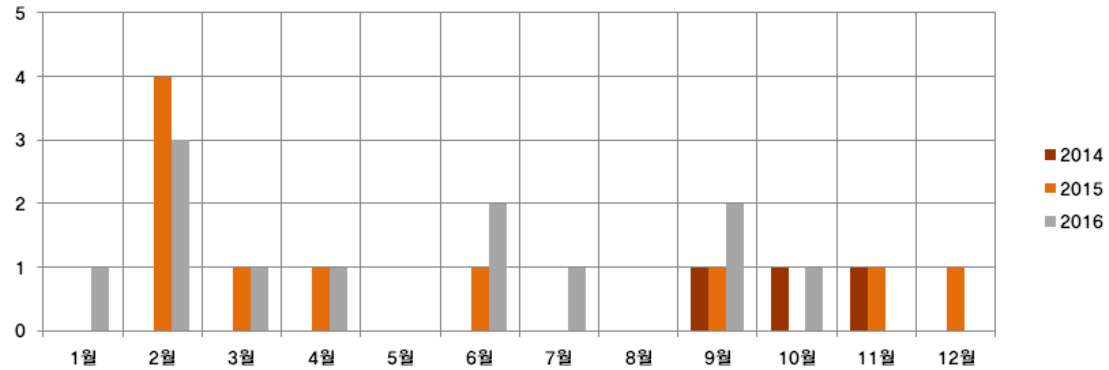


[그림 2-24] 사전검토 수행 도서관 현황

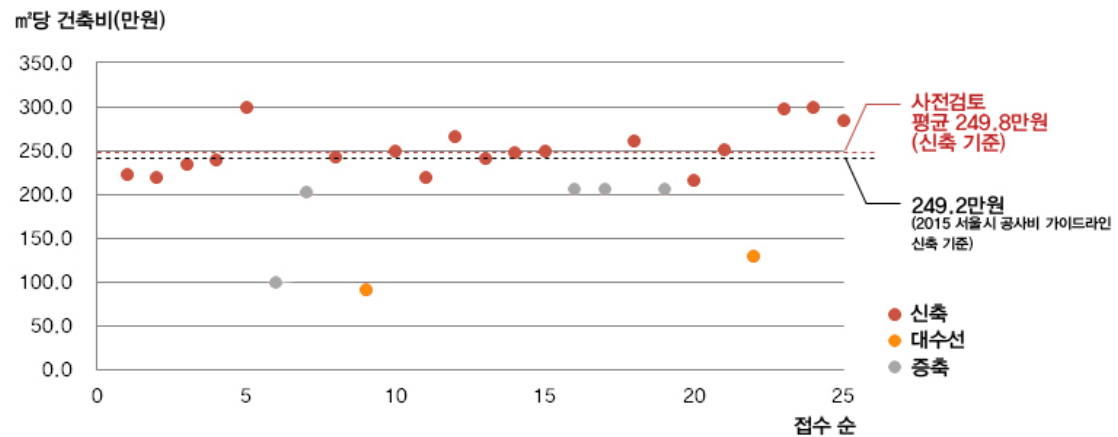
- 신청서 접수 시점
 - 사전검토 신청서 접수 : 2014년 총 3건 / 2015년 총 10건 / 2016년 11월까지 12건
 - 월별 건수 : 최소 0건(5,8월) / 최대 7건(2월)

[표 2-32] 공공도서관 월별 사전검토 신청 건수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	3
2015	-	4	1	1	-	1	-	-	1	-	1	1	10
2016	1	3	1	1	-	2	1	-	2	1	-	-	12
계	1	7	2	2	-	3	1	-	4	2	2	1	25



- 단위면적(㎡)당 공사비 평균 : 249.8만원 (신축 기준)
 - 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015): 평균 249.2만원(신축 기준)



[그림 2-29] 사전검토 수행 도서관 평균 공사비 수준

[표 2-33] 공공도서관 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
2014 (3건)	00시 00도서관 건립	PQ	제안 공모	신축	95,361	3,720	지하1 지상4	90.0	83.0	5.0	222.9	지방자치 (기초)
	0000 00통합도서관	PQ	일반설계 공모	신축	6,000	4,200	지하1 지상3	122.0	94.0	4.7	219.0	지방자치 (기초)
	00시 00도서관	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	2,993	5,025	지하1 지상3	130.5	117.6	5.5	234.0	지방자치 (기초)
2015 (10건)	000시 00도서관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	21,501	12,300	지하1 지상3	280.0	250.4	13.7	240.0	지방자치 (기초)
	000시 00도서관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	787.5	1,810	지하1 지상4	50.0	46.4	3.0	300.0	지방자치 (기초)
	도서관 증축 및 리모델링 실시설계	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	678,587	11,611	-	123.0	116.0	4.3	100.0	국가기관
	도서관 증축공사	일반설계 공모	제안 공모	증축	1,125	4,500	-	97.7	91.1	3.6	202.5	국가기관
	00시00도서관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	4,422	3,120	지하1 지상4	100.0	76.0	5.0	243.5	지방자치 (기초)
	00000000 0000관 리모델링	일반설계 공모	일반설계 공모	대수선	-	10,322	지하1 지상4	60.0	45.0	1.9	91.1	공공기관
	00 00도서관 신축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	8,720	3,500	지하1 지상3	95.0	84.0	4.0	250.0	지방자치 (기초)
	00 000 도서관 건립공사	제안 공모	제안 공모	신축	20,000	4,400	지하1 지상2	135.0	101.0	6.3	220.0	지방자치 (기초)
	00 도서관 신축	제안 공모	일반설계 공모	신축	4,000	6,450	-	191.0	171.9	9.3	266.5	지방자치 (기초)
	00시 00도서관 신축	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	1,034	3,000	지하1 지상3	77.2	72.4	3.7	241.2	지방자치 (기초)
2016 (12건)	00동 공공도서관 건립사업	제안 공모	제안 공모	신축	20,000	3,670	지하1 지상3	98.0	50.0	5.5	247.0	지방자치 (기초)
	00지역 도서관 및 문 화센터 건립공사	제한 공모	일반설계 공모	신축	12,528	3,500	지하1 지상3	113.0	95.5	6.0	250.0	지방자치 (기초)
	00대학교 00도서관 증축 및 리모델링	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	822,092	6,170	지하1 지상3	92.3	84.8	6.2	206.0	국가기관
	도서관(학생회관) 증축사업	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	8,885	11,418	지하2 지상8	299.0	273.2	11.3	206.7	국가기관
	000도립 00 공공도서관 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	7,415	2,500	지하1 지상3	99.7	83.7	4.0	260.7	지방자치 (교육청)
	000도서관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	증축	4,356	10,506	지하1 지상5	248.4	217.2	10.3	206.7	국가기관
	00 000도서관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	8,856	5,600	지하1 지상4	198.9	128.0	4.3	215.7	지방자치 (기초)
	00시 00도서관	일반설계	일반설계	신축	1,530	3,300	지하1	91.0	82.8	4.4	251.0	지방자치

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기준 공사비 (만원/㎡)	기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	공사비	설계 용역비		
	건립사업	공모	공모				지상3					(기초)
	00도서관 이전 (000000) 리모델링	제안 공모	일반설계 /제안 공모	대수선	58,712	8,603	-	103.0	97.6	3.7	130.0	국가기관
	00 00도서관 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	495	891	지상3	50.0	28.3	1.2	298.0	지방자치 (기초)
	00시 000000 도서관	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	1,281	1,000	지하1 지상2	39.5	31.0	1.3	300.0	지방자치 (기초)
	00시 000000 도서관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	850	1,500	지상3	57.3	51.7	4.0	284.0	지방자치 (기초)
평균						5,304.6		121.7	102.9	5.3	249.8	

③ 의견서 주요 내용

- 정부 정책 및 상위 법률과의 부합성 검토

문체부 ‘2015년 공공도서관 건립·운영 컨설팅’ 지원 대상 도서관으로 기획 전반의 컨설팅을 받았으나 지역 주민의 의견을 수렴하여 **지역 수요에 맞는 설계조건 구체화** 필요

‘00시 도서관 중장기 발전계획’에 따르면 본 시설이 위치한 권역에 어린이도서관 건립을 권장하고 있으므로 이와 관련된 시설계획 보완 필요

- 프로그램 차별성 확보 및 합리적 편성 여부 확인

문체부 「공공도서관 건립·운영 매뉴얼」 준용하되, 해당 도서관에 **차별적으로 적용**해야 할 사항을 설계공모 지침으로 제시

디지털 열람실 기능에 대한 검토가 미흡하므로 **유사사례(디지털 도서관) 분석 및 프로그램 재검토**, 디지털 도서관으로서 **차별화된 공간 소요계획** 검토·보완

스페이스 **프로그램 중복 및 필요 여부** 재검토

- ‘전시실’-‘공용공간’, ‘다목적실’-‘강의실’ 간 통합 활용 및 0000센터 필요 여부 파악
- ‘키즈카페’와 ‘북카페’는 별도 구획하되 외부공간과 적극적으로 연계
- ‘체력단련시설’ 프로그램의 적정성 재검토

자료열람부분, 사무실, 다목적실, 문화교실의 경우 시설이용자별 요구조건에 대한 수요조사를 실시하여 적정성을 재검토

- 지역의 특성 및 인접부자·건물과의 관계 고려

사업 부지는 ‘00공공주택지구’ 내 근린공원 부지로서 구시가지와 인접하므로 인근 지역 주민의 문화·복지 수요 높을 것으로 예상, 스페이스 프로그램에 대한 면밀한 검토 필요
근린공원 내 신축하는 사업으로 기 수립된 공원계획과 연계성 이 중요, 측량·지질조사 내용, 근린공원 계획, 지구단위계획 지침, 도시기반시설 등 제공하고 외부 공간에 대한 계획방향을 설계공모지침서에 제시
외부공간 계획 시 근린공원과 연계한 다양한 커뮤니티 공간을 확보 하고 인접한 공동주택단지 외부공간과 관계설정 방향 제시
사업 부지가 아파트 단지 및 근린공원과 인접하여 입지, 주변 녹지와 연계하고 주민들의 보행 접근로 확보

- 설계 주요 방향 및 주안점 설정

총수를 제한하기보다 전체 연면적, 높이제한 및 건폐율의 허용범위 내에서 설계자가 총수 및 건축물 형태를 합리적으로 조정할 수 있도록 유도
공용면적 적정비율 확보(30~35%)
커뮤니티 공간, 강의실, 다목적강당, 카페테리아, 휴게실 등이 있는 열람 지원시설은 자료실, 열람실, 보존서고 등이 있는 서고시설에 소음, 진동 등의 피해를 줄 수 있으므로 해당 영역을 분리·조닝(zoning)하여 계획
부지계획 레벨(level)이 진입도로 레벨보다 1개층 정도가 낮은 상황과, 기존 도서관의 현황을 고려하여 합리적인 단면계획과 적정한 동선계획 을 수립. 특히, 도서관의 반·출입과 관련된 물품 동선에 유의하고, 그에 따른 서비스 차량동선을 계획

- 사업기간 및 예산 규모의 적정성 검토

충분한 설계기간(최소 6개월 이상) 확보
공사기간은 시공사 선정(최소 1개월), 공사 불가능 기간(집중호우, 동절기), 개관준비기간(최소 1개월)을 반영
설계비 3종(복잡) ‘상급’ 기준 산정
공사비 유사사례 비교 적정여부 판단 <ul style="list-style-type: none"> - 조달청 「2015 공공건축물 유형별 공사비 분석」의 유사사례 : 평균 약 255만원/㎡ - 서울시 「2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안)」 도서관(연면적 2,000~6,000㎡, 신축기준) : 250만원/㎡
설계비와 구분하여 별도로 확보할 예산 항목 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모비, 측량조사비, 각종 인증 및 평가 비용, 설계의도구현 관련 비용

- 사업운영의 내실화 검토

사업 전 과정에 걸쳐 일관된 관리가 가능하도록 **도서관 운영자가 포함된 별도 사업협의체 (TF 팀, 건축자문위원회 등)를 구성하여 운영할 것을 권장**

인력구성, 자료수집계획, 소장자료 보존계획, 교류협력계획, 운영경비 확보방안, 운영프로그램 등 **운영관리계획을 설계공모 전에 수립할 것을 권장**하며, 운영계획 수용을 위한 공간구성, 규모, 설비내용 등 건축설계지침과의 정합성을 검토

④ 현재 사업계획의 특성 및 문제점

- 지역 여건 및 실수요에 대한 고민 부족
 - 봉사대상인구수 기준에 의존한 수요추정 방식
 - ※ 시군별 인구 45,000명 당 1개관 확충 장려(제2차 도서관 발전 종합계획)
 - 봉사대상인구수 산정 시 도시계획인구를 포함하여 산정
 - ; 현황인구뿐만 아니라 예정인구(택지개발사업 수용인구)를 봉사인구에 포함
 - 지역특화에 대한 전략 및 프로그램 고민 부족
 - ; 기획단계 주민 의견 수렴과정이 미흡하고(설문조사, 공청회 등 수요조사를 실시한 지자체는 3곳(16.7%)에 불과) 특히, 택지개발지구의 경우 주변 주거단지의 입주가 완료되지 않아 주민 의견 수렴의 한계가 있음

예시1. OO시 OO도서관 건립(2015)_수요추정

- 봉사대상인구수 : OO동 현재 인구 39,000 + 도시계획인구 13,000명
- 도서관 연면적 : 봉사대상인구수 X 60㎡ = 3,120㎡

[※ 봉사대상인구수에 의한 공간운영기준 면적, 공공도서관 건립·운영 매뉴얼, 2013]

봉사대상인구수	2만 이하	4만	6만	8만	10만	20만 이상
면적 (㎡/1000명)	70	65	60	55	50	40

예시2. OO도서관 신축(2015)_도서관 건립배경

- 시군별 인구 4만5천 명 당 1개관 확충토록 장려(제2차 도서관 발전 종합계획_대통령소속도서관정보정책위)하고 있으나 OO시는 1개관 당 봉사대상 인구수가 약 0만0천 명으로서 도서관수가 절대적으로 부족
- 더구나, OO시는 OO지구 입주로 2017년까지 약 00여만 명의 인구 급증 예정
- 이에 따른 도서관 수요를 감안하여 적기에 도서관 추가 건립 시급

[표 2-34] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 수요추정 방식 총괄표

신청 연도	사 업 명	수요조사 실시여부	수요추정 방식	봉사인구 (명)	연면적 (㎡)	비고(산정기준)
2014	00시 00도서관 건립	X	봉사대상인구수 기준	40,672	3,720	개발사업에 따른 도시계획인구
	000000 통합도서관	X	봉사대상인구수 기준	113,547	4,200	00시 인구
	00시 00도서관	X	봉사대상인구수 기준	90,000	5,020	개발사업에 따른 도시계획인구
2015	000시 00도서관 건립	O 사서직 의견수렴	봉사대상인구수 기준	160,000	12,300	00동, 00동 인구 68,000 + 도시계획인구 92,000
	000시 00도서관 건립	X	-	-	1,810	-
	00시00도서관 건립	X	봉사대상인구수 기준	52,000	3,120	00동, 00동 인구 + 도시계획인구 / 연면적 = 52,000 X 60㎡
	00 00도서관 신축사업	X	봉사대상인구수 기준	62,037	3,500	00군 인구
	00 000 도서관 건립공사	X	봉사대상인구수 기준	77,783	4,220	개발사업에 따른 도시계획인구
	00 도서관 신축	X	봉사대상인구수 기준	94,000	6,450	00동, 00동 인구
	00시 00도서관 신축	X	봉사대상인구수 기준	40,000	3,000	00동 인구 + 도시계획인구
2016	00동 공공도서관 건립사업	X	봉사대상인구수 기준	103,944	3,670	00동, 00동 인구
	00지역 도서관 및 문화센터 건립공사	X	-	-	3,500	-
	000도립 00 공공도서관 신축공사	X	봉사대상인구수 기준	54,707	2,500	00군 인구
	00 000도서관 건립사업	O 설문조사	봉사대상인구수 기준 유사사례 건립규모	100,000	5,600	00동 인구, 00동 인구 + 도시계획인구
	00시 00도서관 건립사업	O 설문조사	봉사대상인구수 기준	58,000	3,300	00동 인구 44,157 + 도시계획인구 13,260
	00 00도서관 신축공사	X	-	-	891	-
	00시 000000 도서관	X	-	-	1,000	-
	00시 000000 도서관 건립사업	X	봉사대상인구수 기준	100,000	1,500	00시 인구 85,214 + 향후 인구증가비율 고려

• 사업초기단계 운영조직 및 프로그램 고려 미흡

- 18개 지자체 중 16개(88.9%) 지자체가 직영으로 운영 예정이며 나머지 2개 지자체는 위탁으로 운영 예정
- ; 기획담당부서의 의지에 따라 사업초기 운영전략 수립이 가능하나 기구 및 조직 구성, 시설운영계획 등 대부분 투자심사 의뢰서 작성이나 중기지방재정계획 반영을 위해 형식적으로 운영계획을 수립

예시1. 00시 00도서관 신축(2015)_공공시설 운영계획서

- 기구 및 조직: 00도서관 내 00도서관팀 신설

[조직 및 인력계획]

팀명	주요업무	계획인원
00 도서관	자료실(유아·어린이, 일반·멀티미디어)운영, 다양한 신간 자료 수서정리 등	4명(팀장 포함)
	문화행사 및 프로그램 개발운영, 동아리실, 노트북실 등 운영	2명
	서무, 회계, 시설물 유지관리, 건물방호 및 경비, 동아리실 휴게실 노트북실 등 운영	2명

- 세부시설운영계획

- 이용대상 : 영유아부터 모든 주민 연인원 300,000명 (일평균 1,000명)
- 운영시간(※ 월요일 및 법정공휴일 휴관)
 - 자료실(학습실) 운영(매주 화~일요일 /화~금 9:00~22:00 /토·일 9:00~18:00)
- 문화행사 및 프로그램 운영
- 이용자 안내 및 건물방호(경비) 등 청사 시설물 유지관리

[표 2-35] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 사업관리체계 총괄표

신청 연도	사 업 명	사업관리체계 도서관 전문가 포함 여부	운영 방식	운영계획 수립여부					비고
				지역 특화 프로 그램	기구 및 조직	도서 확충 방안	운영 예산 확보 방안	시설 운영 계획	
2014	00시 00도서관 건립	○	위탁	X	X	X	X	X	
	000000 통합도서관	-	직영	○	○	X	○	○	
	00시 00도서관	X	직영	X	X	X	X	○	
2015	000시 00도서관 건립	○	직영	X	○	○	X	○	000시 00도서관 건립 기본계획 용역 수행
	000시 00도서관 건립	○	직영	X	○	X	X	○	
	00시00도서관 건립	○	위탁	○	○	○	○	○	
	00 00도서관 신축사업	○	직영	X	X	X	X	X	
	00 000 도서관 건립공사	X	직영	○	X	X	X	X	
	00 도서관 신축	○	직영	X	○	X	○	○	00시 도서관 중장기 종합발전 연구용역 수행

신청 연도	사 업 명	사업관리체계 도서관 전문가 포함 여부	운영 방식	운영계획 수립여부					비고
				지역 특화 프로 그램	기구 및 조직	도서 확충 방안	운영 예산 확보 방안	시설 운영 계획	
	00시 00도서관 신축	○	직영	X	○	○	X	○	
	00동 공공도서관 건립사업	X	직영	X	○	X	X	X	
	00지역 도서관 및 문화센터 건립공사	○	직영	○	X	X	○	X	
	000도립 00 공공도서관 신축공사	○	직영	○	○	X	○	○	
2016	00 000도서관 건립사업	○	직영	○	○	X	○	○	타당성조사 수행
	00시 00도서관 건립사업	○	직영	X	○	X	○	○	
	00 00도서관 신축공사	○	직영	○	○	○	○	○	
	00시 000000 도서관	○	직영	○	○	○	○	○	어린이청소년도서관 조성지원 사업
	00시 000000 도서관 건립사업	X	직영	○	○	○	○	○	

• 입지에 대한 검증과정 부재, 접근성 고려 미흡

- 토지 취득의 용이성 또는 예산확보의 편의성 때문에 택지개발지구에 입지하는 경우가 많음(9개 지자체(50%))
- 근린공원 내에 위치하는 경우가 많아 주변 환경은 양호하나 차량이용 위주의 목적형 방문자를 대상으로 배치를 구상하여 실제 주변 가로로부터의 보행접근성은 떨어짐

예시1. 00 000도서관 건립공사(2015)_사업추진경위

- 본 사업은 00지구 택지개발사업의 실시계획에 반영된 사업으로 당초 00도시공사에서 건립 후 **기부채납 예정이었으나** 수요자 측면의 합리적인 도서관 건립을 위해 사업비 교부 협약을 체결하여 **사업비 전액을 00도시공사로부터 교부받아** 추진하는 사업

예시2. 00 000도서관 건립공사(2015)_건립 추진계획 보고 시 기획조정실장 의견

“도서관이용 수요자는 **지역주민(어린이, 청소년, 지역주민 등 - 접근성이 용이치 않음)보다**는 **0000공원을 이용하는 시민의 수요가 더 클** 것으로 예상되므로 산책하는 시민을 위한 공간과 운영계획을 세우면 좋을 듯 합니다”

예시3. 00도서관 신축(2015)_도서관 건립계획 중 현안사항

- 도서관 건립에 국·도비 보조금이 대폭 삭감되고 있는 추세에 있어 도서관 건립비 확보가 어려울 것으로 예상

[참고 : 공공도서관 건립 지원 국·도비 보조율 변화(단위: %)]

구분	2009 이전			2010~2013			2014		
	국비	도비	시군비	국비	도비	시군비	국비	도비	시군비
합계	40	30	30	20	30	50	20	12	68

• **열람실(독서실)이 사라지고 문화교육 기능이 확대되는 경향**

- 18개 지자체 중 4개(22.2%) 지자체만 열람실을 계획하고 있음
- 공간구성요소별 면적비율은 대체로 ‘공공도서관 건립·운영 매뉴얼(문화체육관광부, 2013)’의 기준과 유사하나 사전검토 수행 도서관 평균 문화교육부분 면적비율(19.6%)이 기준보다 7~10%정도 높게 나타남
- 건축법 상 용도는 교육연구시설에 해당하나 장기적으로 공공도서관의 지역문화 센터로서의 기능이 강조됨에 따라 문화집회시설로 분류하는 방안 검토 필요
- 공용부분 면적 비율은 일부 지자체의 인식부족으로 여전히 최소 기준 수준으로 배분되는 상황

[사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 공간구성요소별 면적비율 비교]

공간구성요소	사전검토 수행 도서관 평균	면적비율	
		공공도서관 건립·운영 매뉴얼 기준	
		지역중앙관	분관
자료이용부분	39.6%	35~45%	40~50%
업무관리부분	11.7%	10~16%	7~14%
문화교육부분	19.6%	8~15%	6~10%
공용부분	23.1%	25~30%	23~28%
기타부분	6.6%	6~8%	6~8%

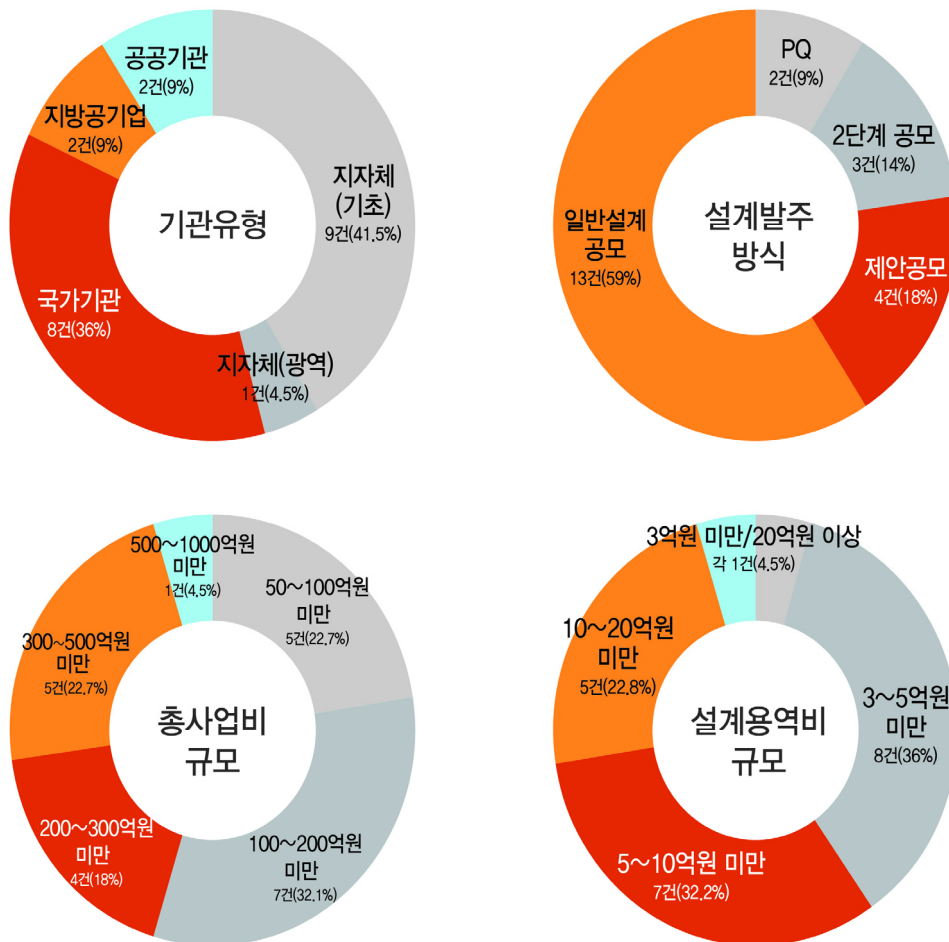
[표 2-36] 사전검토 수행 도서관(지방자치단체) 공간구성요소별 면적비율 총괄표

신청 연도	사업명	공간별 면적											열람실 유무 (면적)	비고
		자료이용 부분		업무관리 부분		문화교육 부분		공용부분		기타 (기계, 전기, 창고 등)		합계		
		면적(m)	%	면적(m)	%	면적(m)	%	면적(m)	%	면적(m)	%	면적(m)		
2014	00시 00도서관 건립사업	1,860	50.0	409	11.0	372	10.0	855	23.0	224	6.0	3,720	X	
	0000000 통합도서관	1,620	38.6	250	5.9	810	19.3	1,080	25.7	440	10.5	4,200	X	
	00시 00도서관	1,900	37.9	690	13.7	860	17.1	1,200	23.9	370	7.4	5,020	X	
2015	000시 00도서관 건립							2,230	18.1			12,300	X	
	000시 00도서관 건립							300	16.6			1,810	X	
	00시00도서관 건립사업	1,470	47.1	340	10.9	350	11.2	770	24.7	190	6.1	3,120	X	
	00 00도서관 신축사업	1,300	37.1	480	13.7	750	21.4	870	24.9	100	2.9	3,500	O	
	00 000 도서관 건립공사	1,520	36.0	420	10.0	820	19.4	1,460	34.6	공용에 포함	-	4,220	X	
	00 도서관 신축	2,390	37.1	940	14.6	1,160	18.0	1,530	23.7	430	6.6	6,450	X	
	00시 00도서관 신축사업							674	22.5	784	26.2	3,000	X	
2016	00동 공공도서관 건립사업	1,495	40.7	550	15.0	370	10.1	965	26.3	290	7.9	3,670	X	
	00지역 도서관 및 문화센터 건립공사	260	7.4	750	21.4	1,600	45.7	610	17.4	280	8.0	3,500	400 (11.4%)	
	000도립 00 공공도서관 신축공사												O	층별 면적 제시
	00 000도서관 건립사업	1,570	28.0	800	14.3	1,470	26.3	1,610	28.7	150	2.7	5,600		
	00시 00도서관 건립사업	1,281	38.8	498	15.1	385	11.7	871	26.4	265	8.0	3,300	X	
	00 00도서관 신축공사	497	55.8	57	6.4	150	16.8	187	21.0	-	-	891	X	영어도 서관
	00시 0000000 도서관 건립사업	545	54.5	75	7.5	110	11.0	230	23.0	40	4.0	1,000	X	어린이 청소년 도서관
	00시 0000000 도서관 건립사업	670	44.7	70	4.7	540	36.0	180	12.0	40	2.7	1,500	440 (00%)	어린이 청소년 도서관
평균			39.6		11.7		19.6		23.1		6.6			

5) 전시시설

① 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 22건 / 총 522건 (4.2%)
- 기관별 건수 : 지방자치단체 10건, 국가기관 8건, 공공기관 4건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 13건, 제안공모 4건, 2단계공모 3건, PQ 2건
- 총사업비 평균 : 223.8억원 / 설계용역비 평균 : 8.4억원



[그림 2-30] 사전검토 수행 전시시설 현황

[표 2-37] 공공 전시시설 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
2014 (1건)	0000 공예작품 조성사업	PQ	제안공모	신축	74,000	5,000	—	315.0	97.0	4.6	지자체 (기초)
2015 (13건)	000000 0000 기념관 건립	일반설계 공모	2단계 설계공모	신축	6,936	4,950	지하층 지상2층	386.2	170.7	6.3	국가기관
	00 000 00 기념관 건립	제안공모	제안공모	신축	36,575	1,820	지하층 지상2층	111.0	57.0	3.0	지자체 (기초)
	0000 기념관 및 관리사무소 건립	제안공모	제안공모	신축	13,000	1,500	지하층 지상2층	66.6	39.0	3.2	지방 공기업
	0000 탈방 비대칭조성사업 전시관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	82,637	1,740	지하층 지상2층	108.2	100.0	3.0	지방 공기업
	0000원리과학관 건립	2단계 설계공모	2단계 설계공모	리모델링	11,086	5,611	지하층 지상2층	304.0	304.0	23.5	국가기관
	0000과학관 첨단연구성과 종합전시관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	—	6,000	지하층 지상2층	280.0	245.5	11.1	국가기관
	0000유물 보존센터 건립	PQ	일반설계 공모	신축	7,977	4,000	지하층 지상2층	86.6	80.5	3.4	국가기관
	0000역사박물관 건립	2단계 설계공모	2단계 설계공모	신축	10,000	5,160	지하층 지상2층	250.0	146.0	9.7	지자체 (기초)
	00000000기념관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	증축및 리모델링	12,147	4,621	지하층 지상2층	188.4	125.5	5.7	공공기관
	0000도시계획관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	10,000	3,000	지하층 지상2층	125.0	118.0	4.4	공공기관
	0000문화마을 00문화전시체험관 건립	제안공모	제안공모	신축	5,718	2,500	지하층 지상2층	52.0	48.0	2.3	지자체 (기초)
	(가칭) 국립00박물관 건립	2단계 설계공모	2단계 설계공모/ 지명공모	증축및 리모델링	39,695	10,000	지하층 지상2층	415.0	369.57	19.48	국가기관
	국립00박물관 복합문화관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	49,417	6,000	지하층 지상2층	199.0	130.0	7.5	국가기관
2016 (8건)	0000원리 창의체험관 건립	제안공모	일반설계 공모	신축	17,759	6,930	지하층 지상3층	220.2	185.1	12.2	지자체 (광역)
	00역사문화박물관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	10,270	2,100	지하층 지상2층	90.0	58.8	3.7	지자체 (기초)
	0000 000 체험관 건립	일반설계 공모	제안공모	신축	15,240	1,060	—	65.3	39.0	4.5	지자체 (기초)
	대한민국00진흥원 건립	일반설계 공모	일반설계 /제안공모	신축	19,706	8,329	—	226.0	184.5	8.8	지자체 (기초)
	00대학교 국제컨벤션센터 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	9,900	6,000	지하2층 지상3층	187.6	174.1	8.7	공공기관

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
	00기립관 건립	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	5,115	4,700	지하2층 지상2층	192.0	130.6	7.1	국가기관
	000도시재생선도지역 공공시설사업	일반설계 공모	일반설계 제한공모	증축및 리모델링	122,407	27,436	지하2층 지상5층	625.0	574.3	18.9	지자체 (기초)
	000 박물관 건립공사 (여타수행)	일반설계 공모	-	신축	55,555	6,200	지상2층	430	304.3	14.6	국가기관
평균						5,666	-	223.8	167.3	8.4	-

② 의견서 주요 내용

- 사업타당성에 대한 재검토 요구

‘00 건립용역기본계획(2016)’, ‘00관 건립 전문가 토론회(2015)’, ‘문화재청 사적분과위원회 현장조사 및 심의, 재심의(2016)’ 등을 거쳐 사업에 필요한 내용 및 전략을 구체화하고자 하였으나 사업의 일부 내용은 **수요예측이 미흡하고 입지 및 규모의 타당성이 불분명함**

지역 내 수요조사 및 시설 운영 방향에 대한 **충분한 검토**가 추가적으로 필요할 것으로 판단

- 주변시설과의 연계 및 차별화 방안 고려

사업 부지가 다양한 문화시설과 인접하여 있으므로 **주변시설과 연계 및 차별화 방안을 고려**하여 종합계획(마스터플랜)을 수립

- 설계방향의 구체화 및 프로그램의 적정성 재검토 요구

창의적인 계획을 유도하기 위해 계획 **연면적 규모 내에서 자유로운 계획** 필요함

- ① 설계공모 지침서 작성 시, 시설 운영계획, 실별 기능, 주 사용자 등에 대해 구체적으로 서술하고, 전체 연면적, 높이제한 및 건폐율의 허용범위 내에서 실별 프로그램의 조정이 가능하도록 제시하여 다양한 아이디어 유도
- ② 설계공모 전 시설 운영계획(프로그램, 재실인원, 운영시간, 이용자별 시설 사용범위)등을 수립하고, 이에 따른 각 실별 면적을 보완하여 설계자에게 제공

- 건축설계와 전시설계의 통합적인 계획 유도

건축과 전시 분야의 협력적 설계를 위해 건축설계와 전시설계는 공동도급 형태의 발주를 권장하며, 여건 상 분리하여 발주하는 경우에는 가급적 전시설계 발주 시점을 앞당겨 **전시 프로그램을 고려한 건축계획을 유도**

전시계획 내용과 건축물 공간 및 형태 구현은 상호 밀접한 관계가 있으므로 전시관련 계획·시공 전문업체를 별도 발주하여 **계획설계(사업초기) 단계에서부터 협업**하여 사업을 추진할 수 있도록 하시기 바랍니다.

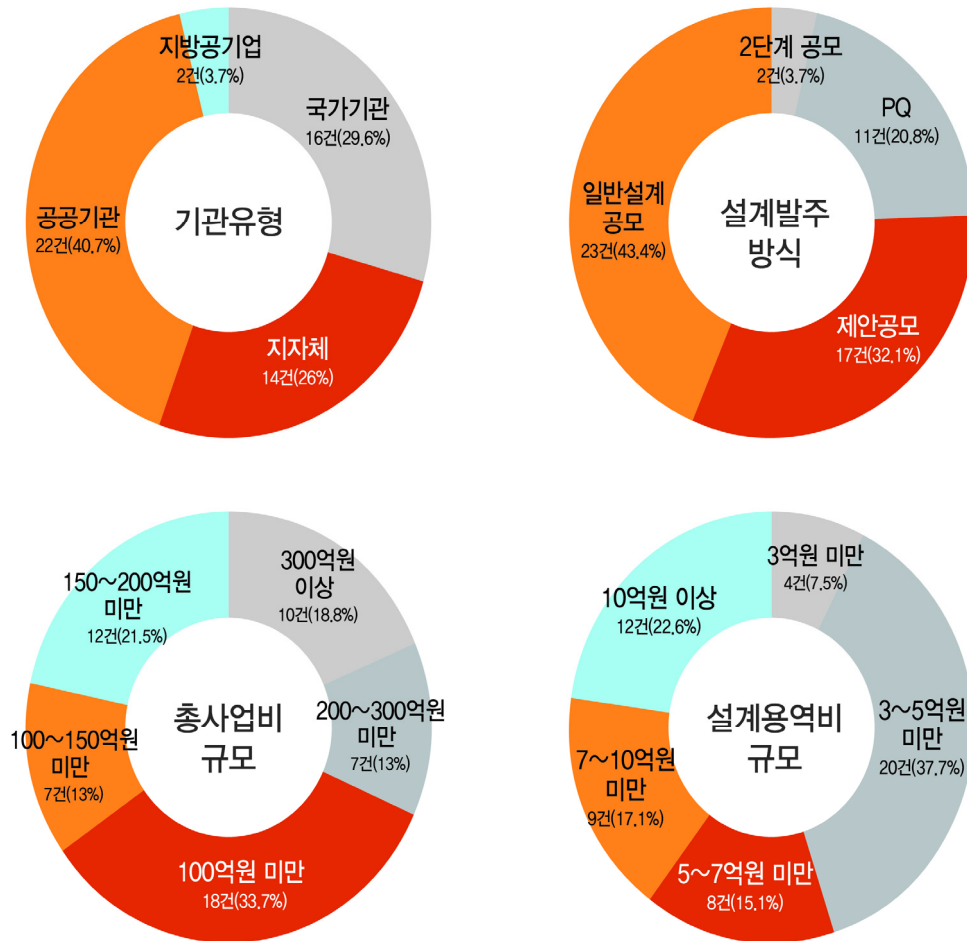
설계공모 시 ‘건립 기본계획 연구’ 자료를 첨부하여 기본계획과 연계성을 갖는 계획안이 이루어지도록 조치하고, 전시공간구성을 위해 전시전문가가 설계공모 시 참여하도록 설계지침에 제시할 것

4. 사업 특성별 사전검토 수행 현황

1) 리모델링 사업

① 사전검토 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 54건 / 총 522건 (10.3%)
- 기관별 건수 : 지방자치단체 14건, 국가기관 16건, 공공기관 22건, 지방공기업 2건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 23건, 제안공모 17건, PQ 11건, 2단계공모 2건
- 총사업비 평균 : 191.5억원 / 설계용역비 평균 : 7.6억원



[그림 2-35] 사전검토 수행 리모델링 사업 현황

[표 2-38] 리모델링사업 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주용도	규모(㎡,층)		사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서			사업면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
2014 (10건)	00기업 육성 및 00 연구동 환경개선 사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증4,950 리6,359	증)지상7 리)지하1 지상3	180.0	168.5	7.6	공공기관
	00경기장 환경개선 및 노후시설물 교체공사	PQ	PQ	리모델링	문화 및 집회시설	17,123	지하1 지상4	93.6	72.5	4.0	지방자치
	00청사 소수선 사업	PQ	PQ	리모델링	업무시설	29,843	지하1 지상8	191.0	173.1	4.8	지방자치
	00공항 00지역 개량사업	PQ	PQ	리모델링	공항시설	35,641	지하1 지상3	200.0	196.4	3.6	공공기관
	00병원 증축 및 리노베이션	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	의료시설	증9,478 리10,503		399.0	203.0 136.5	18.2	공공기관
	00고 교사 증 개축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증10,770 리3,207	지하1 지상3~4	238.0	229.1	5.2	지방자치
	00병원 노후안전시설 개선공사	PQ	PQ	리모델링	의료시설	37,015	지하3 지상8	207.3	188.2	5.5	공공기관
	00병원 리모델링 시설공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	의료시설	9,057	지하1 지상7	220.0		7.4	공공기관
	00체육관 개 보수공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	문화 및 집회시설 (관람장)	10,053	지하1 지상3	96.6	91.6	3.8	지방자치
2015 (26건)	00터미널 시설확충 및 개선공사	PQ	PQ	증축 및 리모델링	공항시설	8,700		156.8	63.5	2.3	공공기관
	00병원 노후안전시설 개선공사	PQ	PQ	리모델링	의료시설	22,955	지하1 지상4	127.8	120.6	5.0	공공기관
	00병원 노후안전시설 개선공사	PQ	PQ	증축 및 리모델링	의료시설	증2,407 리10,381	지하1 지상6	193.1	증)40.8 리)130.4	증)1.9 리)5.4	공공기관
	00병원 노후안전시설 개선공사	PQ	PQ	리모델링	의료시설	27,954	지하1 지상6	149.9	141.2	6.1	공공기관
	00병원 노후안전시설 개선공사	PQ	PQ	리모델링	의료시설	18,920	지하2 지상5	108.5	94.5	4.3	공공기관
	00 환경개선 공사	PQ	PQ	리모델링	교육연구 시설(학교)	8,530	지하1 지상4	79.1	74.0	3.2	국가 (교육부)
	00병원 노후병동	PQ	제안	리모델링	의료시설	9,399	지하3 지상12	80.0	75.5	3.7	공공기관

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주용도	규모(㎡,층)		사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서			사업면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
	개보수공사		공모								
	00시장 근대경관 복원사업	제안 공모	제안 공모	리모델링	근린생활 시설	18,452	지상2	44.0	38.0	2.5	지방자치 단체 (기초)
	00 리모델링 사업	제안 공모	사전검토 기간 중 설계발주 (의견없음)	리모델링	문화 및 집회시설 (공연장)	3,879	지하1 지상3	52.7	47.7	2.8	국가 (문체부)
	00 증축 및 리모델링 사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설 (도서관)	증)4,500 리)7,111	지상4	123.0	116.0	4.3	국가 (교육부)
	00경기장 개보수 사업	PQ	PQ	리모델링	운동시설	-	-	339.3	310.6	16.6	지방 공기업
	00청사 리모델링 사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	교육연구 시설 (교육원)	18,465	지하2 지상4	94.8	89.2	4.5	국가
	00시설 환경개선 사업	일반 설계 공모	제안 공모	리모델링	교육연구 시설	5,508	지하1 지상3	131.5	120.7	5.0	공공기관
	00과학관 건립사업	2단계 설계 공모	2단계 설계 공모	리모델링	문화 및 집회시설 (전시장)	5,611	지하1 지상2	350.0	187.0	22.5	국가 (미창부)
	00리모델링 공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	위탁시설	2,311	1개층	78.0	71.4	3.3	공공기관
	00리모델링 공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	위탁시설	5,748	지상4	190.0	150.0	7.0	공공기관
	00 시설 개량공사	PQ	제안 공모	리모델링	판매시설	6,270	지하1	95.0	91.7	3.2	지방 공기업
	00본부 시설개선공사	PQ	제안 공모	리모델링	업무시설	4,870	지하1 지상3	88.5	82.0	4.0	국가 (통일부)
	00의료원 기능보강사업	일반 설계 공모	제안 공모	리모델링	의료시설	13,612	지하3 지상8	146.0	재검토	재검토	지방자치 단체 (광역)
	00 용도변경 시설공사	PQ	제안 공모	리모델링	교육연구 시설	5,142	지하1 지상5	73.0	69.0	2.8	국가 (교육부)
	00 리모델링 사업	일반 설계 공모	제안 공모	증축 및 리모델링	의료시설	22,277	지하1 지상12	176.5	165.8	8.8	공공기관
	00야구장 리모델링 사업	제안 공모	제안 공모	증축 및 리모델링	문화 및 집회시설 (관람장)	2,500	지상4	160.0	140.0	10.0	지방자치 단체 (기초)
	00 기념관 건립사업	일반	일반	증축	문화 및	증)3,400	지하1	188.4	증)32.8	5.7	국가

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주용도	규모(㎡,층)		사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서			사업면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
		설계 공모	설계 공모	및 리모델링	집회시설	리)1,221	지상2		리)22.5		
	00박물관 건립사업	2단계 설계 공모	2단계 설계공모 지명공모	증축 및 리모델링	문화 및 집회시설 (전시장)	증)7,500 리)2,500	지하1 지상2	415.0	증)240.0 리)56.3	19.5	국가 (문체부)
	00경기장 리모델링사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	문화 및 집회시설	31,008	지하1 지상3	482.5	452.0	21.2	공공기관
	00운동장 리모델링	제안 공모	제안 공모	리모델링	문화 및 집회시설 (관람장)	13,683	지상2	200.0	191.0	9.0	지방자치 단체 (기초)
	00경기장 리모델링 공사	제안 공모	제안 공모	리모델링	문화및집 회시설	13,000	지상3	350.0	290.0	12.8	지방자치 단체 (기초)
2016 (17건)	00관 리모델링 및 증축공사	제안 공모	제안 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)2,900 리)2,666	지하1 지상3	96.3	증)59.6 리)30.1	3.4	국가 (교육부)
	00 증축 및 리모델링 공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	공동주택 (기숙사)	3,499	지하1 지상4	95.7	84.0	3.6	공공기관
	00대학교 00도서관 증축 및 리모델링	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)1,000 리)5,170	지하1 지상3	92.3	증)20.7 리)64.1	6.2	국가
	00관 증축 및 리모델링 공사	제안 공모	제안 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)2,425 리)2,425	지상3	86.1	증)49.9 리)30.0	4.1	국가
	00대학교 00본부 증축 및 리모델링	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)4,000 리)3,958	지하1 지상3	166.7	154.3	7.4	국가
	00동 개보수 사업	PQ	제안공모	리모델링	교육연구 시설	5,742	지하1 지상4	79.5	74.7	3.9	국가
	00화관 건립사업	제안 공모	제안 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	18,854	지하1 지상3	430.0	331.5	15.6	지방자치 단체 (기초)
	00캠퍼스 건립공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)6,861 리)6,000		269.0	증)128.0 리)72.0	9.6	공공기관
	00기숙사 환경개선사업	일반 설계 공모	일반설계 공모 제안공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	8,420	지하1 지상3	190.0	154.5	6.8	공공기관
	00극장 리모델링공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	문화 및 집회시설 (공연장)	25,000	지하3 지상8	430.0	313.2	20.4	국가
	00호텔 식음업장 및	일반	일반	리모델링	숙박시설	11,130	3개층	411.0	322.4	15.4	공공기관

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	주용도	규모(㎡,층)		사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서			사업면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
	00프라자 리모델링	설계 공모	설계 공모								
	00대학교 00정보관 신축 및 00대학원 개보수	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	교육연구 시설	증)10,500 리)2,146	지상7	272.3	증)207.4 리)21.5	11.7	공공기관
	00지역 00시설 사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모/ 제안 공모	증축 및 리모델링	문화 및 집회시설 (전시장)	증)31,592 리)25,854	지하2 지상5	625.0	증)346.8 리)227.5	18.9	지방자치 단체 (기초)
	00도서관 이전 리모델링 사업	제안 공모	일반 설계 공모/ 제안 공모	리모델링	교육연구 시설 (도서관)	8,603		103.0	97.6	3.7	국가
	00청사 리모델링 및 증축공사	일반 설계 공모	일반 설계 공모	증축 및 리모델링	업무시설	증)3,080 리)4,771		155.0	148.2	4.9	지방자치 단체 (기초)
	00 플라자 구축사업	일반 설계 공모	일반 설계 공모	리모델링	문화 및 집회시설, 판매시설	2,863	지하1 지상2	81.0	75.0	3.5	지방자치 단체 (기초)
	문화회관 건립사업		제안 공모	리모델링	문화 및 집회시설	4,444	지하1 지상4	70.0	44.0	3.5	지방자치 단체 (기초)
	00병원 수술장 리모델링 사업	제안 공모	제안 공모	리모델링	의료시설	6,410		190.0	178.4	9.6	공공기관
평균								191.51		7.59	

② 의견서 주요 내용

- 발주 전 준비

정밀구조진단 및 내진성능평가를 통해 구조체의 보수·보강 범위를 결정할 것

- 내진성능기준을 만족하기 위한 구조 보강 필요 여부 검토
- 주요구조부 외에 비내력벽체의 노후화로 인한 적절한 보완 또는 전면교체 필요여부 검토

에너지진단을 통해 건축물의 에너지성능 개선을 위한 공사방향 설정 권장

각종 **설비시설은 정밀진단**(건물진단 전문회사 기술용역)을 통해 공사범위 결정 필요

- 공조(냉·난방), 기계, 전기, 통신, 소방설비의 교체범위는 정밀진단을 통해 장비용량의 적정성, 에너지절약차원에서의 효율성, 향후 사용기간 등을 검토하여 교체범위를 결정할 것

석면조사를 통해 석면철거 필요 여부 검토할 것

현황파악이 중요하므로 철저한 현장조사 및 실측을 통해 **현황도면**을 작성할 것

- 사업 일정의 적정성

설계자 선정 후 기존 건축물의 현황 및 성능을 확인하는 기간 및 관계자 협의기간을 **설계기간**에 반영할 것

- 공사범위의 적정성

공사범위에 따라 공사비의 편차가 크게 발생하므로 **예산 내에서 가능한 공사 범위 결정**이 요구됨
- 공사비가 부족할 경우 공사범위를 조정하거나 단계별로 공사를 추진하는 등 전략을 수립할 것
- 공사범위 결정에 따라 철거도면 작성

명확한 공사범위 제시로 설계자에게 과도한 용역범위가 전가되지 않도록 할 것. 아래 예시와 같이 **공사범위를 명확히 제시**할 것

- 예시) 1. 내부시설 재배치 및 외관변경 없음, 내진보강 없음
2. 부분적 구조보강, 장비 및 배관 전면 또는 부분 교체, 석면을 포함한 천장재 전면 교체
3. 외관은 기존 디자인을 크게 훼손시키지 않는 범위 내에서 에너지성능향상을 고려하여 변경

- 설계 주요 방향 및 주안점 설정

예산 범위 내 공사 가능한 설계안을 제출하도록 요구하여 **과도한 설계를 지양**할 것

설비공간 적정하게 확보

- 기계·전기 장비 등의 설치면적에 따른 유틸리티실의 면적의 적정성 검토하고, 사용인원에 따라 오수 조정화시설의 용량 확인
- 노후배관 교체 등으로 인한 설비공간이 부족할 경우 그에 대한 대책(적정한 샤프트공간 확보)을 강구할 것

설비시설 교체 등 기능개선 위주의 사업은 천장공사가 주요 공사범위가 되므로, 천장재 규격, 천장 속 설비배관, 전등위치 등을 면밀히 검토하여 합리적인 **천장계획**을 수립할 것

외벽체의 단열 보강 및 창호 교체 시 열교(heat bridge)를 방지하기 위한 창호 설치 계획을 수립할 것

외벽체의 단열보강 시 외장재의 교체 여부에 따라 외단열 및 내단열 결정 필요

- 인증 계획의 적정성

리모델링 사업의 특성 및 공사범위를 고려하여 적절한 **건축물에너지효율, 녹색건축** 인증 등급 계획 필요

- 리모델링 건물에 대해 건축물에너지효율 1등급 이상 취득 시 해당 등급 취득을 위해 공사 범위가 과도하게 발생할 수 있으므로 유의

리모델링 사업은 **장애물 없는 생활환경 인증** 취득 의무대상이 아니나 건축물 용도가 다중이 이용하거나 신체약자가 주로 사용하는 시설일 경우 인증 취득 권장

- 장애물 없는 생활환경 인증 취득을 고려할 경우 관련 시설 설치로 인한 공사비 상승을 고려할 것

- 예산의 적정성

시설 **철거 및 석면철거에 따른 비용**을 고려할 것

- 「석면안전관리법」 및 환경부 고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정필요, 석면건축자재 면적이 2,000㎡ 이상일 경우 고급감리인 1인 이상 배치할 것

공사비 산정의 적정성

- 공사 범위를 고려한 적정 공사비 검토가 요구됨
- 리모델링 공사의 특성 상 설계나 공사 진행 중 예상치 못한 변수가 발생할 수 있으므로 공사비 상승에 대한 대비가 필요

리모델링 공사의 **설계**는 신축건물의 설계에 비해 기존 건물의 성능 및 설비관련시설의 활용 가능성 확인, **현황도면 및 철거도면 작성** 업무가 추가되고, 각종 조사 결과에 따라 발생하는 간섭사항에 대해 긴밀히 협업하는 등 동일 공사비 기준의 신축공사의 설계업무에 비해 **업무량이 증가**하므로 추가적인 비용에 대해 고려할 것

각종 **조사 및 진단 비용**은 설계비와 별도로 마련할 것

- 설계 발주 방식

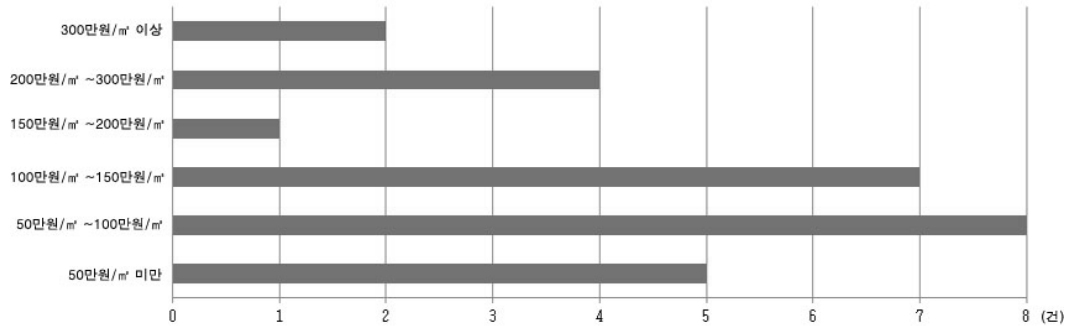
리모델링 사업의 특성 상 현장조사를 통해 예산 내에서 가능한 사업 범위를 조정하며 설계를 진행할 필요가 있으므로 역량있는 설계자를 선정하여 수요기관과 협력을 통해 설계를 진행하는 **제안공모방식** 권장. 성공적인 제안공모 시행을 위해 다음 사항에 유의

1. 해당 사업의 특성을 바탕으로 한 변별력을 높일 수 있는 제안과제를 마련하고, 그에 따른 심사기준 수립 필요
2. 과제의 성격을 고려한 제출물의 표현방법 및 수준을 강구하고, 과도한 성과품 요구를 지양할 것

③ 리모델링 사업의 특성 및 문제점

- 사업에 따라 공사비의 편차가 큼

* 증축을 포함한 리모델링 공사는 제외



[그림 2-40] 사전검토 수행 리모델링 사업의 공사비 분석

- 공사범위에 적정한 공사비 계획 필요. 공사비 산출 근거 불명확

예시 1. 00시 장학관 건립사업

－ 유사사례(기숙사) 신축 공사비의 약 38%(75.8만원/㎡)로 계획하였으나, 산출 근거 불명확함. 용도 변경에 따라 내부공간 전면 재배치가 사업범위이나, 외관(외장재, 창호) 공사 범위, 구조보수·보강 범위, 내진설계 필요 여부, 설비시설 및 장비 교체범위, 철거비(폐기물처리비 포함) 등이 고려되지 않음

예시2. 00시 도시재생사업

－ 유사사례(전시장) 신축 공사비의 약 30%(88만원/㎡)로 계획하였으나, 산출 근거 불명확함. 전문가 검토 결과, 전시시설 설치·인테리어공사·구조보강 비용 제외할 경우 리모델링 공사비 127만원/㎡ 예상. 구조정밀진단 및 내진성능평가에 따른 보수·보강 비용이 38.8억원이므로 이를 반영하여 공사비 재검토 필요

- － 리모델링 공사는 공사범위에 따라 공사비의 편차가 크게 발생하므로 유사사례, 전문가 검토를 통해 합리적인 공사비 계획 필요

다음 사항이 해당 사업에 포함되는지 여부를 검토하여 그에 따른 공사비 검토 필요

1. 노후 설비 교체
2. 실내 마감(벽, 천장, 바닥)재료 교체
3. 내부 구조변경(공간 재배치)
4. 외관 변경
5. 구조 보강
6. 내진성능 개선
7. 철거(석면 포함)

- 건축물 노후화로 인한 성능 개선을 포함할 경우 각종 진단·조사를 통해 리모델링 방향 설정 필요
 - 구조정밀진단 및 내진성능평가 시행 필요
 - 각종 설비시설은 정밀진단을 통해 교체범위 및 증설방향 결정 필요
 - 에너지진단을 통해 해당 건축물의 에너지성능 개선을 위한 방안 검토 필요
 - 석면 조사 시행 필요

예시1. 000대학교, 행정동 리모델링사업

- 석면조사를 실시하고, 에너지성능 조사를 통해 리모델링을 방향 결정하는 등 사전준비가 원활함
- 리모델링 대상 건축물이 준공 후 약 34년 경과하여 구조정밀진단 및 내진성능평가를 통해 구조 보수·보강 범위 결정 필요 → 그에 따른 공사비 고려 필요
- 에너지진단을 통해 냉난방, 조명 기기에 대한 개선방향 수립함. 그 이외의 각종 설비시설(전기, 통신, 소방, 급수·급탕용 기계)은 정밀진단을 통해 교체범위 결정 필요

- 내부 공간을 재배치하거나, 용도를 변경할 경우 스페이스 프로그램 구체화 필요

예시1. 00장학관 건립사업

- 시설계획 구체화 미흡. 운영자, 건축전문가, 사례조사를 통해 스페이스 프로그램 구체화 필요

예시2. 00시 도시재생사업

- 도입시설에 대한 개략적인 방향만 수립된 상태임. 운영자, 건축전문가와 충분히 협의하여 스페이스 프로그램 구체화 필요

예시3. 00대학교 행정동 리모델링사업

- 도입시설에 대한 개략적인 방향만 수립된 상태임. 운영자, 건축전문가와 충분히 협의하여 스페이스 프로그램 구체화 필요

- 리모델링 업무 특성을 감안한 설계비, 각종 부대비 적정하게 확보 필요
 - 리모델링 사업시 건축설계는 유사 공사비 기준의 신축사업 설계에 비해 업무량이 증가(현황도면 및 철거도면 작성 업무 추가, 각종 조사 결과에 따라 발생하는 간섭사항에 대해 긴밀한 협업이 요구됨)
 - 시설 성능을 확인하기 위한 진단 및 조사는 설계비와 별도로 마련할 것
 - 인증을 취득할 경우 업무수행비와 수수료를 설계비와 별도로 마련할 것
 - 석면조사비, 석면철거비, 석면철거 감리비를 마련할 것
- 공사 유형에 적절한 각종 인증 등급 취득 계획 필요

예시1. 대학교, 00관 리모델링 및 증축사업

- 시설 전체에 '건축물 에너지효율 1등급' 이상의 인증 취득 계획하였으나, 리모델링 부분과 증축 부분을 분리하여 공사 유형에 따라 적절한 인증 등급을 취득하는 것이 합리적임
- 리모델링 부분의 1등급 취득을 위해서는 1층 바닥의 단열보강이 필요함. 이는 공사비 상승과 연계됨

예시2. 지자체, 도시재생사업

- 시설 전체에 '건축물 에너지효율 1등급', '녹색건축 우수(그린2)등급' 이상의 인증 취득 계획하였으나, 공사 유형에 따라 적절한 인증 등급을 취득하는 것이 합리적임
- 리모델링 부분에 1등급 취득을 위해서는 공사범위가 과도하게 발생할 수 있으므로 유의
- 증축 및 리모델링으로 시설을 조성할 경우, '장애물 없는 생활환경 인증' 의무대상에 해당하지 않지만 문화 및 집회시설인 시설 특성을 감안하여 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」의 기준에 맞는 편의시설 및 무장애 계획 반영할 것

2) 제로에너지 패시브하우스 적용 사업

① 일반현황

- 사전검토 누계 건수 : 5건 / 총 460건 (1.0%)
- 기관별 건수 : 지방자치단체 5건
- 설계발주방식(신청) : 일반설계공모 5건
- 총사업비 평균 : 77.6억원 / 설계용역비 평균 : 122.5억원

[표 2-39] 제로에너지·패시브하우스 사전검토 수행 현황 총괄표

신청 연도	사업명	발주방식		건축 구분	규모(㎡,층)			사업비(억원)			기관 구분
		신청서	의견서		부지 면적	연면적	층수	총 사업비	건축비	설계 용역비	
2016 (5건)	0000시 0000동 복합청사 건립공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	760.1	2,700	지하2 지상5	146.5	79.5	4.1	지방자치 (기초)
	00 영어도서관 신축공사	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	495	891	지상3	50.0	28.3	1.2	지방자치 (기초)
	00시 어린이청소년 도서관	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	1,281	1,000	지하1 지상2	39.5	31.0	1.3	지방자치 (기초)
	00시 어린이청소년 도서관 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	850	1,500	지상3	57.3	51.7	2.0	지방자치 (기초)
	00시 청소년문화의집 건립사업	일반설계 공모	일반설계 공모	신축	23,000	2,940	지하1 지상3	95.0	85.9	4.4	지방자치 (기초)
평균						1,806.2		77.6	55.28	122.48	

② 의견서 주요 내용

- 해당시설 사업 목적에 부합하는 성능 구현을 위한 설계 조건 및 인증 기준 제시

제로에너지·패시브하우스 국내 인증을 받기 위한 명확한 기준을 제시

- 독일 패시브하우스 인증을 기준으로 목표 등급 제시
- 외피 단열기준, 기밀도 성능기준, 선형열교 성능기준, 열교환기 성능기준 등 제시
- 난방에너지, 냉방에너지의 기준 명기
- 에너지 해석을 위한 예상 실별 상주인원 및 사용시간 데이터를 제공하여 실내 발열량과 상주인원에 따른 최적 환기량 산정 등을 위한 기본 자료 필요
- 제로에너지·패시브하우스를 적용한 우수사례를 분석하여 해당 사업의 적용 기준 마련

- 제로에너지·패시브하우스 성능 구현을 위한 일정 및 예산 확보

제로에너지·패시브하우스 성능구현을 위한 일반적인 수준 이상의 설계도서량이 요구되므로 설계대가기준 상향(상급) 조정 권장

- 동일 용도, 동일 규모 대비 10~20%의 공사비 추가 확보 필요
- 각종 시험평가 및 인증 관련 비용이 누락되지 않도록 유의
- 고성능 창호 도입에 의한 공사비 증액이 예상되므로 사전검토 후 추가 예산 확보 필요
- 설계기간 및 시공기간 중 인증에 소요되는 기간이 누락되지 않도록 유의

- 시설의 특성에 부합하는 제로에너지·패시브하우스 기법 반영

패시브하우스 국내 인증을 받기 위한 명확한 기준을 제시

- 다중 이용시설은 반드시 방풍실 또는 회전문을 설치하여 실내 온도 조절이 용이하도록 계획 유도
- 대공간 조성 시, 기밀도 시험평가(Blow-Door Test)를 위한 기준제시 마련
- 실내 공기질 모니터링 시 어린이 앉은 키 높이 기준 측정 필요
- 설계·시공·유지관리 단계별

- 기술성능 확보 및 구현을 위한 전문 인력 확보

- 건축설계공모 심사 시, 제로에너지·패시브하우스 분야 전문가 1인 이상을 심사위원에 포함 권장
- 패시브하우스 시공의 품질 확보 및 사업 리스크(risk) 관리가 필요할 것으로 판단되므로 감리 및 사업관리에 제로에너지·패시브하우스 관련 전문가 확보
- 성공적인 제로에너지 성능 구현을 위해 발주자, 설계자, 시공자, 감리자 모두 제로에너지 성능 구현 관련 교육(최소 패시브하우스 관련 교육) 수행 권장

제3장 공공건축 사업계획 사전검토 관련 공무원 및 전문가 인식조사

1. 조사 개요
2. 공무원 인식조사 결과
3. 전문가 인식조사 결과
4. 소결

1. 조사 개요

□ 조사목적

- 공공건축 사업계획 사전검토의 실효성 및 적정성 진단, 제도 개선 수요 파악
- 사전검토 신청 전 기획업무 수행 실태 파악 및 사전검토의 기획단계 업무 기여도 검증

□ 수행개요

- 설문기간 : 2016년 10월 14일(금) ~ 2016년 10월 24일(월), 10일간
- 결과취합 및 분석 : 2016년 10월 25일(화) ~ 2016년 11월 4일(금)
- 설문대상
 - 2016년 공공건축 사업계획 사전검토 신청 공공기관 담당자 약 100인
 - 사전검토 외부전문가(종합검토 및 분야별검토) 약 30인
- ※ 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조에 근거, 사전검토의 전문성을 높이고 운영의 효율성을 제고하기 위해 외부전문가를 활용하고 있음
- 설문방법
 - 온라인 설문조사(사전 전화 연락 후 온라인설문 발송)

□ 설문내용

- 일반사항
 - 인적사항(직무분야, 업무경력)
 - 사전검토 수행 건수
- 사전검토의 실효성 및 적정성 진단
 - 사전검토 검증기능의 실효성 여부
 - 사업계획 단계에서 사전검토 의견의 반영 여부
 - 타 기관 심사와 검증 내용 중복 여부
 - 사전검토 적정 신청 시기
- 기획단계 업무 지원 필요성
 - 전담부서 및 인력 보유 여부
 - 사전검토 신청 전 기획업무의 별도 용역 수행 여부
 - 사전검토 의견의 기획단계 업무지원 가능 여부

[표 3-1] 공공건축 사업계획 사전검토 관련 공무원 및 전문가 인식조사 설문문항 구성

구분	신청기관	외부전문가
A. 기본문항	소속, 직급, 담당업무	소속, 직위, 전문분야
	건축물 조성 관련 업무 경력	건축물 조성 관련 업무 경력
	사전검토 신청사업	사전검토 수행 건수
	향후 신청예정 대상사업 건수	-
	-	담당 건축물 용도
B. 공공건축 기획업무 관련	기획업무 전담 부서 보유 여부 ↳담당자 평균 업무 경력 ↳기획업무 평균 소요시간 사전검토 신청 전 기획업무 수행 여부 ↳기획업무 과업의 목적 ↳기획업무 미 수행 이유	-

구분	신청기관	외부전문가
	사전검토의 기획업무 기여 여부 ↳사전검토 항목별 기여도 ↳기여하지 못하는 이유	사전검토의 기획업무 기여 여부 ↳사전검토 항목별 기여도 ↳기여하지 못하는 이유
	사전검토 항목별 활용도	사전검토 항목별 활용도
	-	기획업무 내실화 우수·지양 사례
C. 사전검토의 실효성	실효성 정도 ↳가장 실효성이 높은 항목과 사유 ↳가장 실효성이 낮은 항목과 사유	실효성 정도 ↳가장 실효성이 높은 항목과 사유 ↳가장 실효성이 낮은 항목과 사유
	사업에 반영된 정도	-
D. 사전검토의 적정성	타 기관 심사와 중복 여부 중복된다고 생각하는 항목	타 기관 심사와 중복 여부 중복된다고 생각하는 항목
	사전검토 신청시기 ↳사전검토 적정 신청시기	사전검토 적정 신청시기
E. 업무수행 시 어려움 및 개선수요 파악	가장 어려운 업무와 이유	가장 어려운 업무와 이유
	합리화를 위해 가장 시급한 사항	합리화를 위해 가장 시급한 사항
	-	-

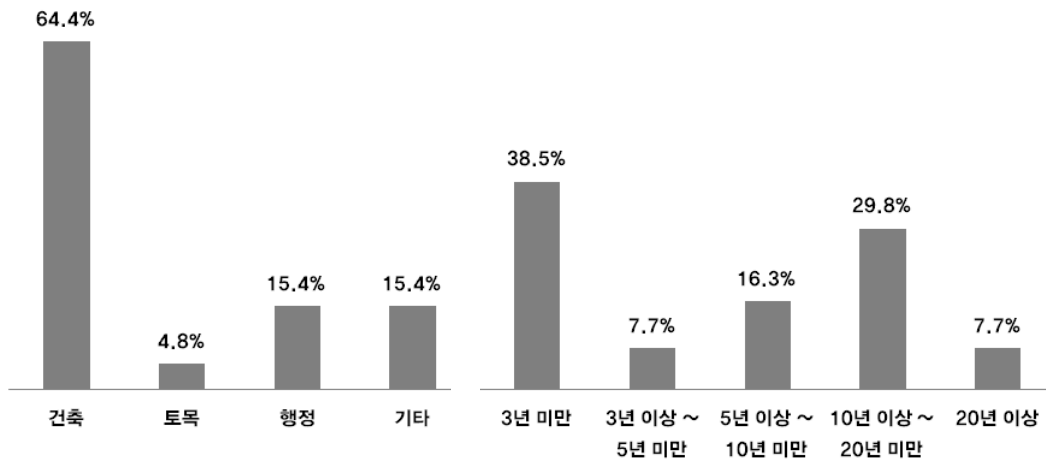
2. 공무원 인식조사 결과

□ 응답자 특성

- 조사 대상을 전공별로 나누면 ‘건축’ 이 67명(64.4%)이었고, ‘토목’ 이 5명(4.8%), ‘행정’ 이 16명(15.4%), ‘기타’ 16명(15.4%)이었음
- 건축물 조성관련 업무 수행경력은 ‘3년 미만’ 이 40명(38.5%)으로 가장 많았으며, ‘10년 이상~20년 미만’ 31명(29.8%), ‘5년 이상~10년 미만’ 17명(16.3%), ‘3년 이상~5년 미만’ 8명(7.7%), ‘20년 이상’ 8명(7.7%) 순으로 나타남

□ 공공건축 기획업무 전담부서 보유 여부 및 담당자 평균 업무 경력

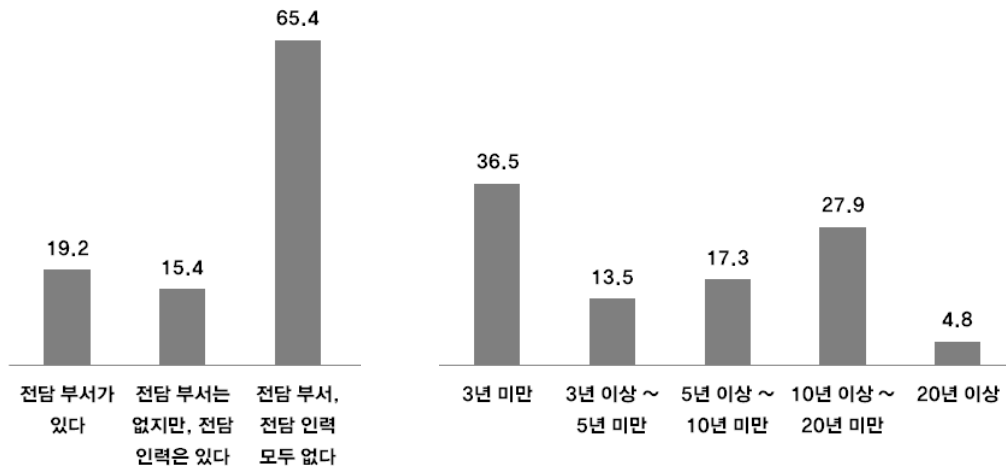
- 기획업무 전담부서 또는 인력 보유 여부를 질문한 결과, ‘전담부서가 있다’ 는 답변은 19.2%로 나타났고, ‘전담부서인력 모두 없다’ 는 답변이 65.4%, ‘전담부서는 없지만, 전담인력은 있다’ 는 답변이 15.4%로 나타남



[그림 3-1] 전공에 따른 응답자 분포 (단위: %)

[그림 3-2] 건축물 조성관련 업무 수행경력에 따른 응답자 분포 (단위: %)

- 공공건축 기획업무 담당자의 평균 업무 경력은 '3년 미만' 이 36.5%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '10년 이상~20년 미만' (27.9%), '5년 이상~10년 미만' (17.3%), '3년 이상~5년미만' (13.5%), '20년 이상' (4.8%)의 순으로 나타남



[그림 3-3] 기획업무 전담부서 또는 인력 보유 여부 (단위: %)

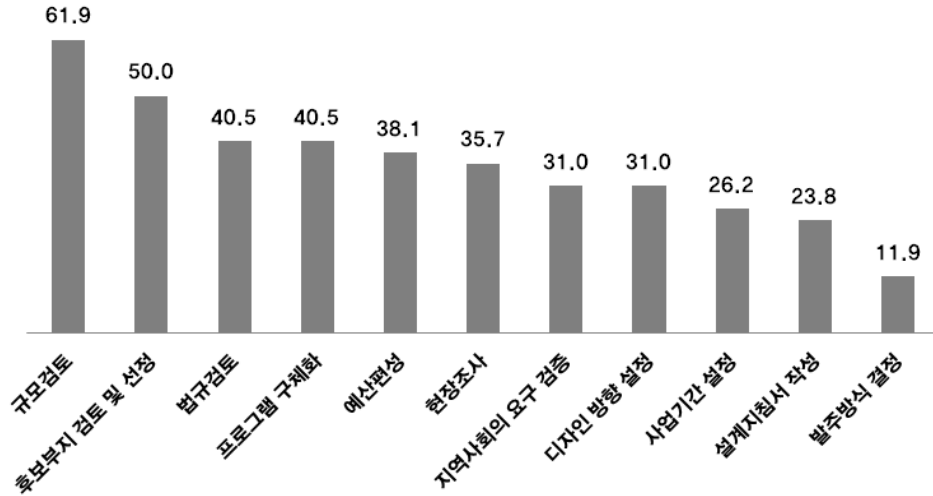
[그림 3-4] 기획업무 담당자 평균 업무 경력 (단위: %)

□ 별도 기획업무 위탁용역 또는 전문가 자문 수행 경험

- 사전검토 신청 전 기획업무(타당성조사, 기본계획, 기본구상, 기본설계 등)를 별도 위탁용역 또는 전문가 자문을 통해 수행한 경험이 있는지에 대한 질문에 '없다' 라고 응답한 경우는 56.7%로, '있다' (40.4%) 보다 16.3% 높게 나타남

□ 기획업무 과업의 주요 내용

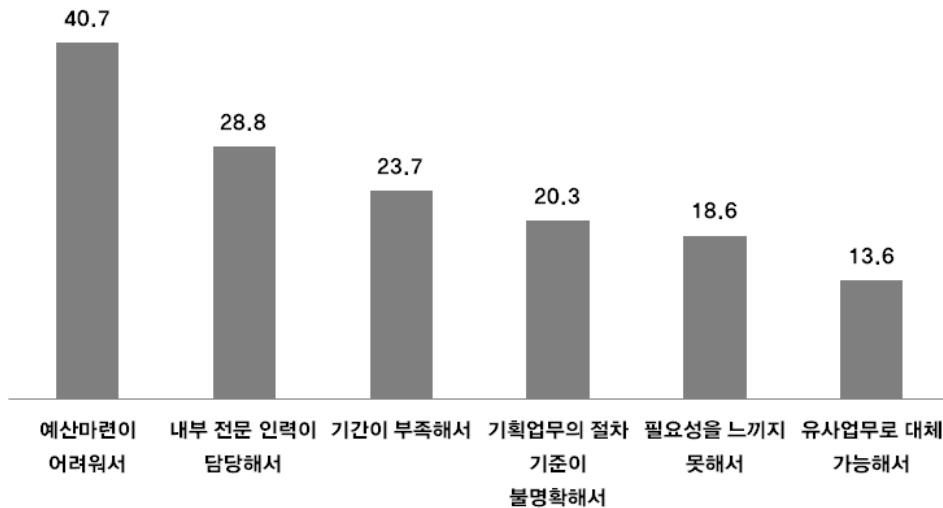
- 기획업무 과업의 주요 내용을 묻는 질문(중복응답 가능)에 ‘규모검토’ 라고 응답한 경우가 61.9%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘후보부지 검토 및 선정’ (50.0%), ‘법규검토’ (40.5%), ‘프로그램 구체화’ (40.5%)의 순으로 나타남



[그림 3-5] 기획업무 과업의 주요 내용 (단위: %)

□ 기획업무를 수행하지 않은 이유

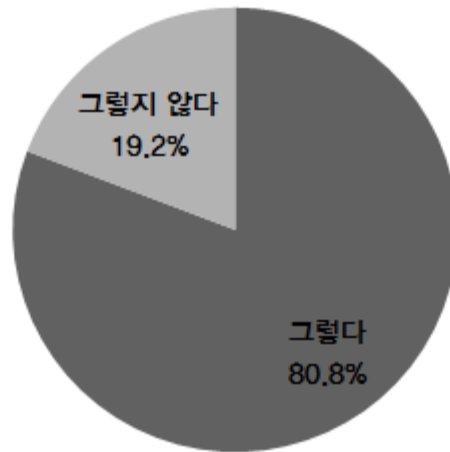
- 기획업무를 수행하지 않은 주된 이유는 ‘예산마련이 어려워서’ 가 40.7%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘내부 전문 인력이 담당해서’ (28.8%), ‘기간이 부족해서’ (23.7%), ‘기획업무의 절차 기준이 불명확해서’ (20.3%)의 순으로 나타남



[그림 3-6] 기획업무를 수행하지 않은 이유 (단위: %)

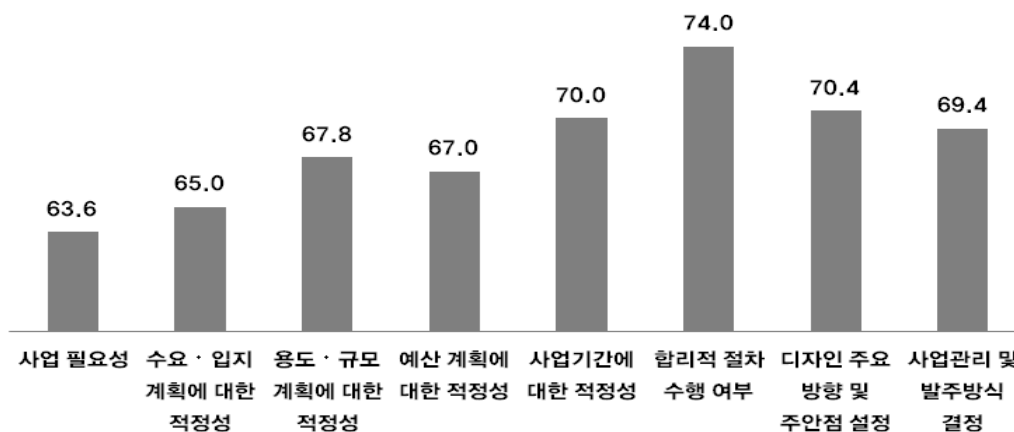
□ 사전검토의 기획업무 기여 여부 및 기획업무 효과별 사전검토 기여도

- 공공건축 사업계획 사전검토가 공공건축 기획업무에 도움이 된다고 생각하는 지에 대한 질문에 ‘그렇다’ 라고 응답한 경우는 80.8%로, ‘그렇지 않다’ (19.2%)보다 61.6% 높게 나타남



[그림 3-7] 사전검토의 기획업무 기여 여부 (단위: %)

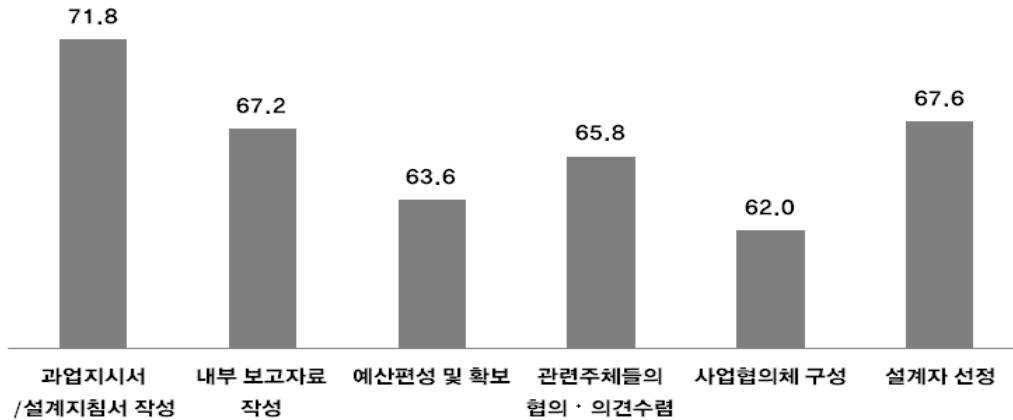
- 기획업무의 각 효과에 대한 사전검토의 기여도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘합리적 절차 수행 여부 검토’가 74.0점으로 가장 높게 나타났고, ‘디자인 주요 방향 및 주안점 설정’ (70.4점), ‘사업기간에 대한 적정성 검토’ (70.0점), ‘사업관리 및 발주방식 결정’ (69.4점)의 순으로 나타남



[그림 3-8] 기획업무 효과별 사전검토 기여도 (단위: 점)

□ 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도

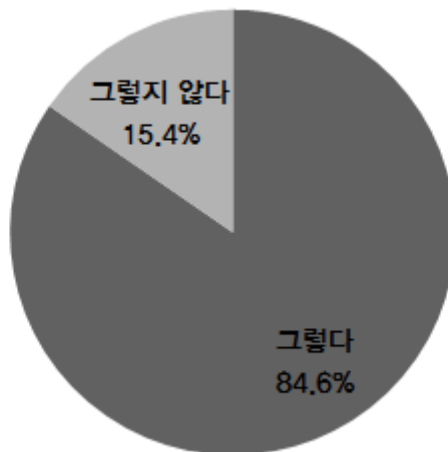
- 기획단계에서 수행하는 각 업무에 대한 사전검토의 활용도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘과업지시서/설계지침서 작성’이 71.8점으로 가장 높게 나타났고, ‘설계자 선정 (설계공모 심사 등)’ (67.6점), ‘내부 보고자료 작성’ (67.2점)의 순으로 나타남



[그림 3-9] 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도 (단위: 점)

□ 사전검토의 실효성

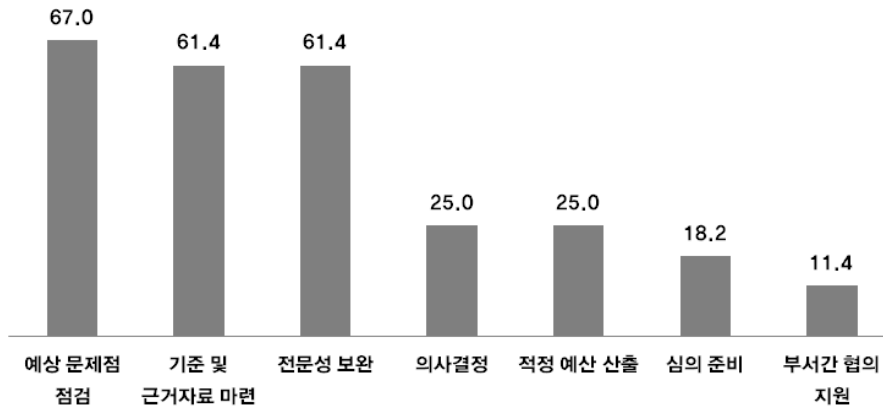
- 사전검토가 업무에 도움이 되었다고 생각하는지에 대한 질문에 ‘그렇다’ 라고 응답한 경우는 84.6%로, ‘그렇지 않다’ (15.4%)보다 69.2% 높게 나타남



[그림 3-10] 사전검토의 실효성 여부 (단위: %)

□ 사전검토가 주로 도움이 되었던 분야

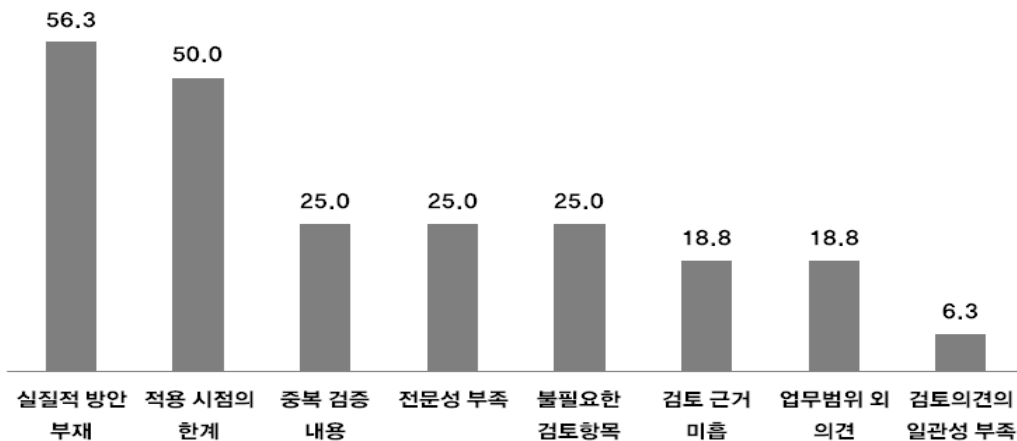
- 사전검토가 주로 도움이 되었던 분야는 ‘예상 문제점 점검’ 이 67.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘기준 및 근거자료 마련’ (61.4%), ‘전문성 보완’ (61.4%)의 순으로 나타남



[그림 3-11] 사전검토의 각 업무별 도움 정도 (단위: %)

□ 사전검토가 도움이 되지 않았던 이유

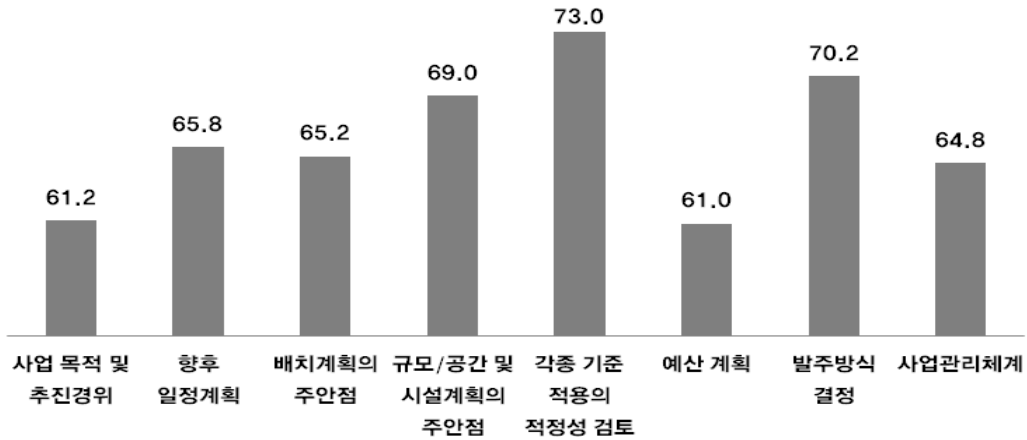
- 사전검토가 도움이 되지 않았던 주된 이유는 ‘실질적 방안 부재’ 가 56.3%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘적용 시점의 한계’ (50.0%), ‘중복 검증 내용’ (25.0%), ‘전문성 부족’ (25.0%)의 순으로 나타남



[그림 3-12] 사전검토가 도움이 되지 않았던 이유 (단위: %)

□ 사전검토의견서 항목별 반영의 정도

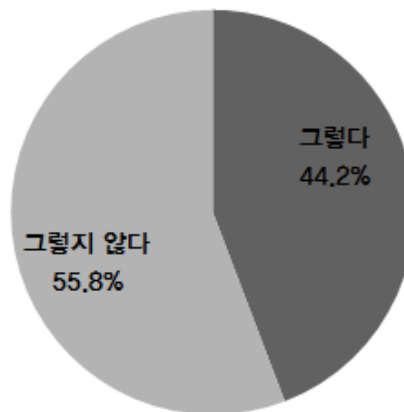
- 사전검토의견서 항목별로 사업추진에 반영된 정도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘각종 기준 적용의 적정성 검토’가 73.0점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘발주방식 결정’ (70.2점), ‘규모·공간 및 시설계획의 주안점’ (69.0점), ‘향후 일정계획’ (65.8점)의 순으로 나타남



[그림 3-13] 사전검토의견서 항목별 반영의 정도 (단위: 점)

□ 타 심사와의 중복성

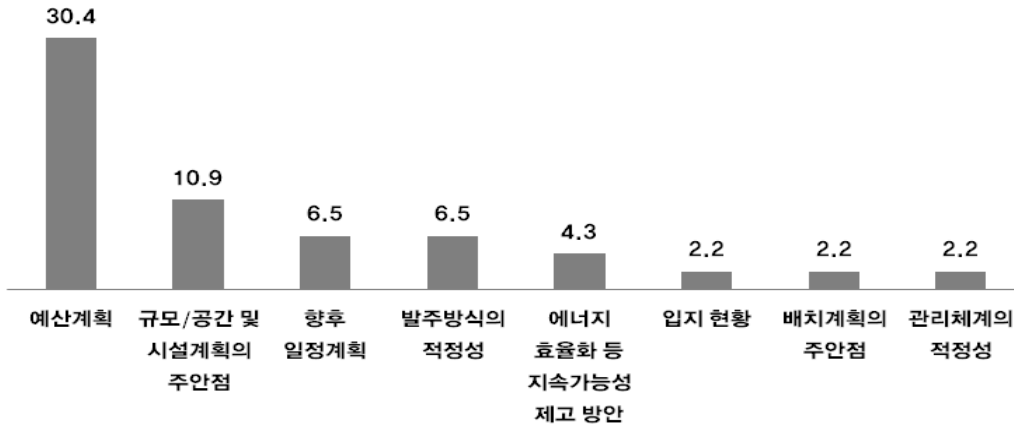
- 사전검토가 타 심사(각종 예산심사, 심의, 사전평가제 등)와 검증 내용이 중복된다고 생각하는지에 대한 질문에 ‘그렇지 않다’ 라고 응답한 경우는 55.8%로 ‘그렇다’ (44.2%) 보다 11.6% 높게 나타남



[그림 3-14] 타 심사와의 중복성 여부 (단위: %)

□ 타 심사와 가장 중복된다고 생각하는 항목

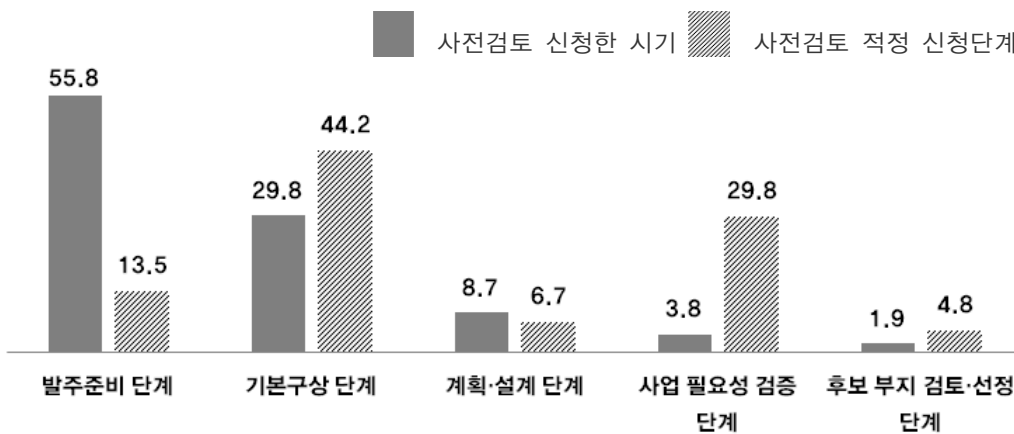
- 타 심사와 중복된다고 생각하는 사전검토 항목은 ‘예산계획’ 이 30.4%로 가장 높게 나타났고, ‘규모/공간 및 시설계획의 주안점’ (10.9%), ‘향후 일정계획’ (6.5%)의 순으로 나타남



[그림 3-15] 타 심사와 가장 중복된다고 생각하는 사전검토 항목

□ 사전검토 신청 시기 및 적정 신청단계

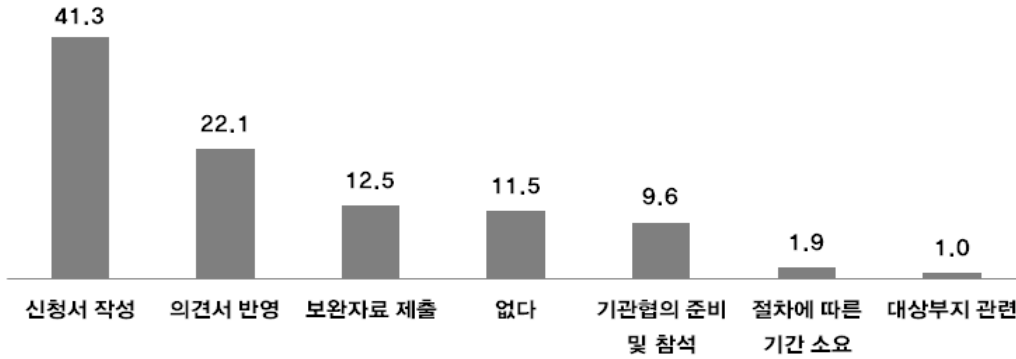
- 기관에서 사전검토를 신청한 시기는 ‘발주준비 단계’ 가 55.8%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘기본구상 단계’ (29.8%), ‘계획·설계 단계’ (8.7%)의 순으로 나타남
- 사전검토 신청시기로 가장 적절하다고 생각되는 단계는 ‘기본구상 단계’ 가 44.2%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘사업 필요성 검증 단계’ (29.8%), ‘발주준비 단계’ (13.5%)의 순으로 나타남



[그림 3-16] 사전검토 신청 시기 및 적정 신청단계 (단위: %)

□ 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무

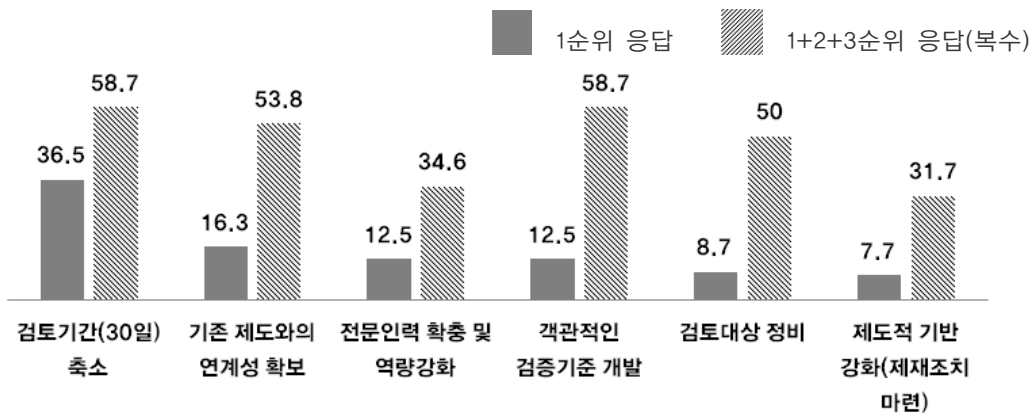
- 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무는 ‘신청서 작성’ 이 41.3%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘의견서 반영’ (22.1%), ‘보완자료 제출’ (12.5%)의 순으로 나타남



[그림 3-17] 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무 (단위: %)

□ 사전검토 제도에 대해 개선이 필요한 사항

- 사전검토 제도 개선사항의 우선순위를 묻는 질문에 가장 시급한 사항을 의미하는 1순위 응답은 ‘검토기간(30일) 축소’ 가 36.5%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘기존 제도와의 연계성 확보’ (16.3%), ‘전문인력 확충 및 역량강화’ (12.5%), ‘객관적인 검증 기준 개발’ (12.5%)의 순으로 나타남
- 1+2+3순위 응답을 종합한 결과, ‘검토기간(30일) 축소’ 와 ‘객관적인 검증 기준 개발’ 이 58.7%로 가장 높게 나타났고, ‘기존 제도와의 연계성 확보’ (53.8%), ‘검토대상 정비’ (50.0%)의 순으로 나타남

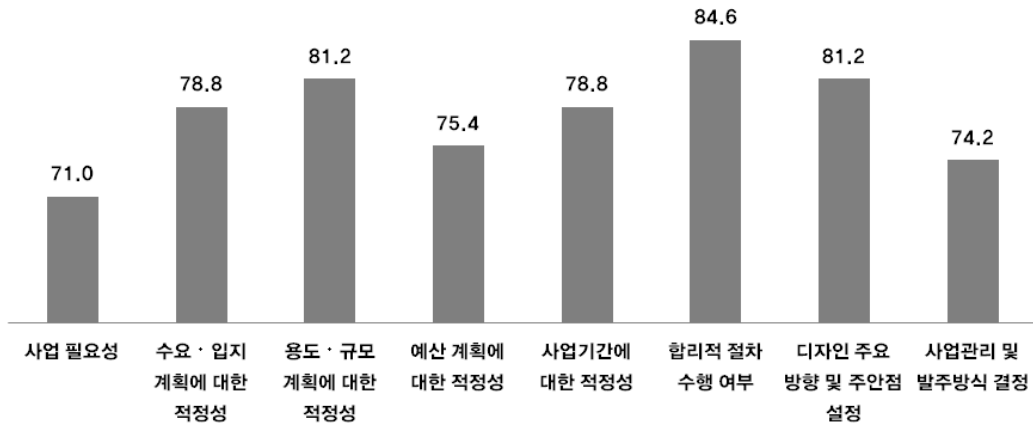


[그림 3-18] 사전검토 제도 개선사항 (단위: %)

3. 전문가 인식조사 결과

□ 사전검토의 기획업무 기여 여부 및 기획업무 효과별 사전검토 기여도

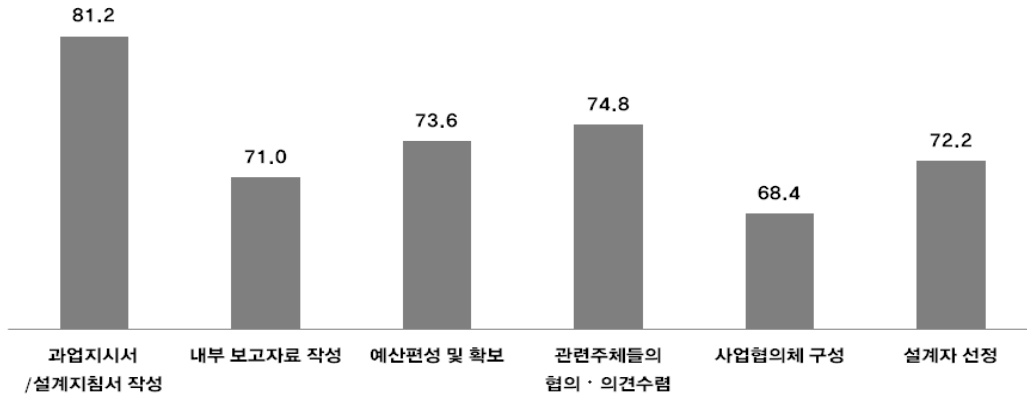
- 공공건축 사업계획 사전검토가 공공건축 기획업무에 도움이 된다고 생각하는 지에 대한 질문에 모든 응답자가 ‘그렇다’ (100%)라고 응답함
- 기획업무의 각 효과에 대한 사전검토의 기여도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘합리적 절차 수행 여부 검토’가 84.6점으로 가장 높게 나타났고, ‘용도·규모 계획에 대한 적정성 검증’ (81.2점), ‘디자인 주요 방향 및 주안점 설정’ (81.2점), ‘수요입지 계획에 대한 적정성 검증’ (78.8점), ‘사업기간에 대한 적정성 검토’ (78.8점)의 순으로 나타남



[그림 3-19] 기획업무 효과별 사전검토 기여도 (단위: 점)

□ 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도

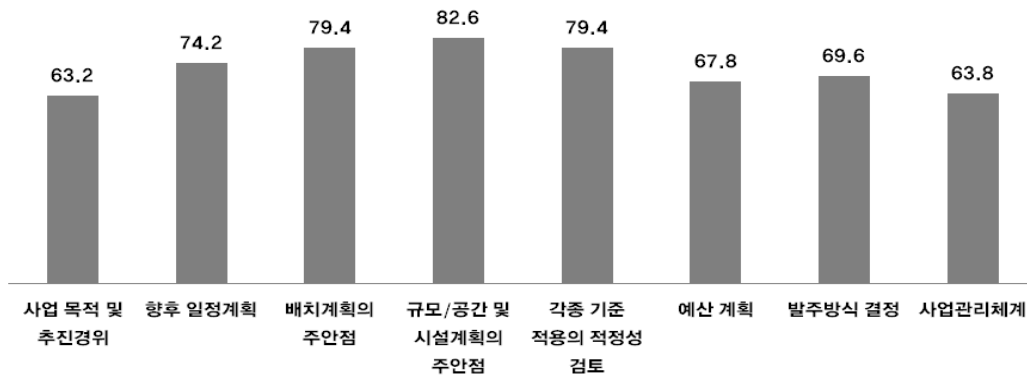
- 기획단계에서 수행하는 각 업무에 대한 사전검토의 활용도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘과업지시서/설계지침서 작성’ 이 81.2점으로 가장 높게 나타났고, ‘관련주체들의 합의의견수렴’ (74.8점), ‘예산편성 및 확보’ (73.6점), ‘설계자 선정(설계공모 심사 등)’ (72.2점)의 순으로 나타남



[그림 3-20] 기획단계 수행업무별 사전검토 활용도 (단위: 점)

□ 사전검토의견서 항목의 실효성 정도

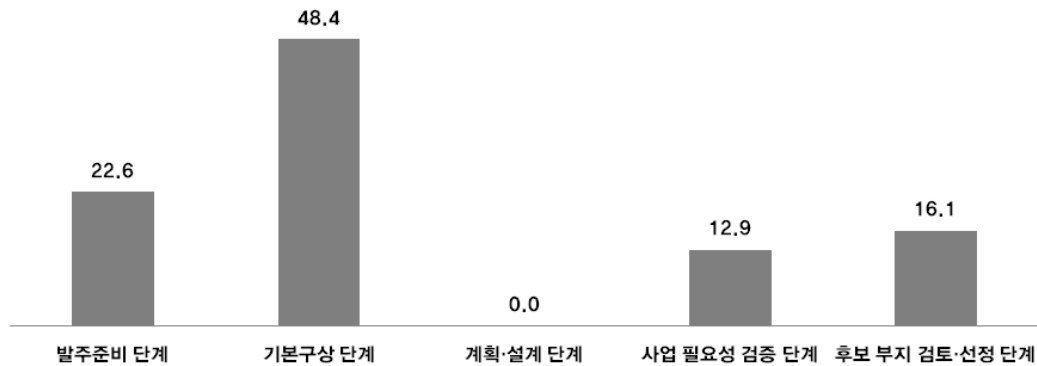
- 사전검토의견서 각 항목의 실효성 정도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘규모/공간 및 시설계획의 주안점’ 이 82.6점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘배치계획의 주안점’ (79.4점), ‘각종 기준 적용의 적정성 검토’ (79.4점), ‘향후 일정계획’ (74.2점)의 순으로 나타남



[그림 3-21] 사전검토의견서 항목의 실효성 정도 (단위: 점)

□ 사전검토 적정 신청단계

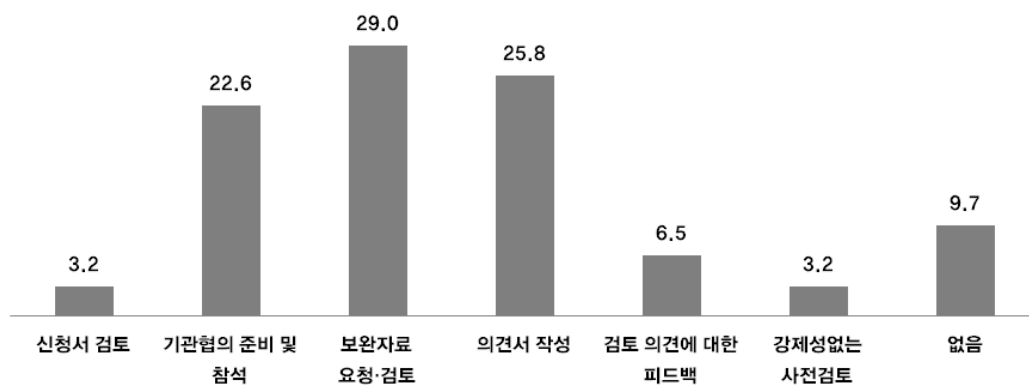
- 사전검토 신청시기로 가장 적절하다고 생각되는 단계는 ‘기본구상 단계’가 48.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘발주준비 단계’ (13.5%), ‘후보 부지 검토·선정 단계’ (16.1%)의 순으로 나타남



[그림 3-22] 사전검토 적정 신청단계 (단위: %)

□ 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무

- 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무는 ‘보완자료 요청·검토’가 29.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘의견서 작성’ (25.8%), ‘기관협의 준비 및 참석’ (22.6%)의 순으로 나타남



[그림 3-23] 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무 (단위: %)

□ 사전검토 제도개선에 대한 의견 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점

[표 3-2] 사전검토 제도개선에 대한 의견 및 국가공공건축지원센터에 바라는 점

구 분	주요 의견	의견 수
검토결과 반영 여부 피드백 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 검토의견서에 대한 반영 여부 피드백 필요 - 사전검토 제도에 대한 반영여부를 사업종료 시 재확인할 필요 - 검토 의견에 대한 사후 검증을 통해 의견 반영이 적극적으로 될 수 있도록 유도 	4
제재조치 마련 등 제도 실효성 확보 방안 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 사전검토 제도의 실효성을 높일 수 있는 방안 마련 - 사전검토 제도 수행에 대한 강제조항 필요 - 사전검토 제도 활성화를 위한 관련법규 정비 필요 	5
검토인력의 전문성 확보 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 사전검토 자문위원의 전문분야를 고려하여 사업 배정 - 사전검토의 전문성을 확보하기 위한 센터 및 검토위원 인력구성 필요 - 실무형 법규, 예산, 행정관리 전문가와 건축사자격을 보유하고 공공건축설계에 풍부한 경험이 있는 건축설계전문가가 공공건축지원센터 상설조직 내에 전임으로 위치할 필요가 있음 - 공공건축지원센터에서 지역별로 심사위원 인력풀 구성 필요 	7
검토 기준의 객관화 및 검토 과정의 체계화 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 사전검토는 부지선정단계, 사전기획단계, 발주단계 등으로 세분화해서 단계별로 이루어져야 함 - 보완 요청자료 중 일반적으로 요청되는 자료는 사전에 통지하고 제출하도록 유도 - 공공건축유형별 특화된 검토항목 및 기준 수립이 필요 - 예산 책정 시 발주시점에 물가상승을 및 법적인 기준 적용 필요 	7
교육 및 홍보 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 사전검토 제도가 검토 결과에 대한 정보공개 및 공유를 통해 보다 생산적으로 운영될 필요 있음 - 사전검토 내용에 대한 결과를 활용한 정보의 전파, 출간, 교육기능이 강화되어야 함 - 공공기관과 업무 연계성 강화를 위하여 정기적인 실무자 교육과 훈련이 필요 - 공공건축의 질의응답을 활성화시켜 정확한 가이드라인을 제시해야함 	7
검토기간 단축 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 사전검토 기간을 단축해야 함 	2
기 타	<ul style="list-style-type: none"> - 일정 규모 이상은 사전검토 신청 전 기획설계를 의무화하는 방안 검토 - 전문인력이 부족한 기관은 기획업무를 대행하여 내실 있는 발주가 가능하도록 협조해야 함 - 건축뿐만 아니라 전기, 통신, 설비, 소방 분야에 대한 관심도 필요 	-

4. 소결

□ 제도 실효성에 대한 긍정적 평가

- 사전검토 신청기관 담당자 84.6%가 사전검토가 업무에 도움이 된다고 응답하였으며, 80.8%는 ‘기획’업무에 도움이 된다고 응답하고 있어 사전검토가 공공건축 사업초기단계 기획 및 행정업무 전반에 기여를 하고 있는 것으로 볼 수 있음

□ 사전검토를 포함한 기획업무 담당자의 기획력 및 전문성 부재 확인

- 기획업무 전담부서 및 인력이 없다고 응답한 기관이 65.4%나 되었으며, 담당자의 38.5%는 건축물 조성 관련 업무 수행경력이 ‘3년 미만’으로 나타남
- 응답자의 40.4%는 별도의 기획업무 위탁용역 또는 전문가 자문을 통해 전문성을 보완하고 있으나¹⁾, 규모 검토(61.9%) 및 후보부지 선정(50.0%)을 위한 과업을 수행하고 있는 실정이며, 상대적으로 수요추정을 통한 프로그램 결정, 디자인 주요 방향 설정 등에 대한 기획업무는 미흡하다고 판단됨²⁾
- 기획업무의 필요성에는 공감하고 있으나³⁾ 별도 예산을 책정하는 것이 현행 법령상으로는 어렵고 사업기간이 촉박하기 때문에⁴⁾ 대부분의 기획업무를 발주기관에서 자체적으로 수행하는 경우가 많은 것으로 추정되며, 이러한 신청기관의 전문성 부재는 사전검토 업무의 부담으로 작용하게 됨

□ 필요성·적정성에 대한 검증보다 기획업무 ‘구체화’ 지원에 기여도 높음

- 사전검토의 기여도를 100점 만점으로 환산하면 사업의 ‘필요성 검증’ 63.6점, 수요·입지·용도·규모·예산 계획에 대한 ‘적정성 검증’이 65.0~67.8점인데 비해 ‘구체화 단계⁵⁾’로 볼 수 있는 ‘합리적 절차 수행 여부(각종 기준 적용의 적법성 확인 등)’ 74.0점, ‘디자인 주요 방향 및 주안점 설정’이 70.4점으로 상대적으로 높게 나타남

1) 사전검토 신청 전 별도 위탁용역 또는 전문가 자문을 수행한 경험이 ‘있다’ 고 응답한 비율이 40.4%였으며, 59.6%는 ‘없다’ 라고 응답함
2) 기획업무 과업의 주요 내용을 묻는 질문에 ‘규모검토’ (61.9%), ‘후보부지 검토 및 선정’ (50.0%)이라고 응답한 비율이 높게 나타났고, 상대적으로 ‘지역사회의 요구 검증’ (31.0%), ‘디자인 방향 설정’ (31.0%)은 낮게 나타남
3) 기획업무를 수행하지 않은 이유에 대해서 ‘필요성을 느끼지 못해서’ 라고 응답한 비율은 18.6%에 불과함
4) 기획업무를 수행하지 않은 이유에 대해서 ‘예산마련이 어려워서’ 라고 응답한 비율이 40.7%로 가장 높게 나타났으며, ‘기간이 부족해서’ 라고 응답한 비율은 23.7%로 나타남
5) 구체화 단계는 건축 프로그램을 확정하고 설계개념을 정립하여 설계기준을 제시하는 역할을 함, 임현성, 김영현(2012), “건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 연구”, 건축도시공간연구소, p54

- 응답자의 대부분은 과업지시서/설계지침서 작성에 사전검토 의견서를 활용하고 있으며⁶⁾, 의견서 항목 중에서 ‘각종 기준 적용의 적정성 검토’, ‘발주방식 결정’에 대한 의견 반영도가 높은 것으로 나타남
- 사전검토가 주로 발주준비 단계⁷⁾에서 신청되고 있는 실정이며, 이러한 적용 시점의 한계로 인해 비교적 적용이 용이한 발주와 관련된 사전검토 의견의 활용 및 반영도가 높은 것으로 추정됨
- 각종 기준 적용과 관련된 사항은 법적 규제사항이기 때문에 의견의 반영도 및 적법성 확인에 대한 기여도를 높게 인식하고 있는 것으로 판단됨

□ 업무체계 및 제도 개선에 대한 필요성 확인

- 사전검토의 실효성을 높이기 위해서는 실질적인 방안을 확보하기 위한 노력이 필요하며⁸⁾, 그러기 위해서 ‘객관적인 검증기준 개발’, ‘검토기간 단축’, ‘기존 제도와의 연계성 확보’ 등의 고려가 시급히 요구됨⁹⁾
- 검토기간에 관해서는 공무원들과 사전검토 내부 전담인력의 의견이 상충되고 있으므로¹⁰⁾ 면밀한 검토가 요구되며, 검토기간 단축을 위해서는 내부 담당자의 인력 충원, DB구축 등을 통한 업무 간소화, 업무절차 재정립 등의 업무체계 개선이 선행되어야 할 것으로 사료됨
- 사전검토 의견 중 ‘예산’과 관련된 의견이 가장 반영도가 낮은 것으로 나타났는데¹¹⁾, 이는 기관에서 사업예산을 어느 정도 확정된 이후 사전검토를 신청하므로 사전검토에 의한 조정이 시기상 어렵기 때문인 것으로 추정됨
- 사전검토 의견이 예산책정을 위한 근거 자료로서 효력을 가지기 위해서는 예산 수립 이전 단계에 사전검토 신청이 이루어져야 하며¹²⁾, 타 심사(투자심사 등 각종 예산심사)와 중복 검증에¹³⁾ 대한 문제도 합리적으로 개선할 필요

6) 사전검토의 활용도를 100점 만점으로 환산한 결과, ‘과업지시서/설계지침서 작성’이 71.8점으로 가장 높게 나타남

7) 기관에서 사전검토를 신청한 시기는 ‘발주준비 단계’가 가장 높은 비율(55.8%)로 나타남

8) 사전검토가 도움이 되지 않았던 주된 이유는 ‘실질적 방안 부재’가 56.3%로 가장 높게 나타남

9) 사전검토 제도 개선사항의 우선순위를 묻는 질문에 1순위 응답은 ‘검토기간(30일) 축소’가 36.5%로 가장 높았고 다음으로 ‘기존 제도와의 연계성 확보’ (16.3%)였으며, 1·2·3순위 응답을 종합한 결과, ‘검토기간(30일) 축소’와 ‘객관적인 검증 기준 개발’이 58.7%로 가장 높게 나타남

10) 공무원들은 사전검토 제도 개선이 필요한 사항으로 ‘검토기간 축소’를 1순위로 꼽았고, 이에 반해 내부 전담인력들은 ‘인원보강 및 검토기간 연장’이 필요하다는 의견이 다수였음

11) 사전검토 의견서 항목별 반영된 정도를 100점 만점으로 환산한 결과 ‘예산계획’은 61.0점으로 가장 낮게 나타남

12) 사전검토 적정 신청단계를 묻는 질문에 ‘기본구상 단계’가 44.2%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘사업 필요성 검증 단계’ (29.8%)로 나타남

- 사전검토 업무의 편의성 확보를 위해서 신청서 및 의견서 양식의 개선이 필요할 것으로 판단되며, 신청서 최초 제출 시 필수제출서류를 의무화하여 보완자료 재요청 등에 간섭되는 기간을 효율적으로 개선할 필요가 있음¹⁴⁾

[표 3-3] 응답자별 인식조사 결과 비교

구 분		공 무 원	전 문 가
사전검토의 기획업무 기여도	1순위	합리적 절차 수행 여부 검토	합리적 절차 수행 여부 검토
	2순위	디자인 주요 방향 및 주안점 설정	용도·규모 계획에 대한 적정성 검토
	3순위	사업기간에 대한 적정성 검토	디자인 주요 방향 및 주안점 설정
사전검토의 활용도	1순위	과업지시서/설계지침서 작성	과업지시서/설계지침서 작성
	2순위	설계자 선정(설계공모 심사 등)	관련 주체들의 협의·의견 수렴
	3순위	내부 보고자료 작성	예산편성 및 확보
사전검토의견서 항목별 반영도	1순위	각종 기준 적용의 적정성 검토	규모·공간 및 시설계획의 주안점
	2순위	발주방식 결정	배치계획의 주안점
	3순위	규모·공간 및 시설계획의 주안점	각종 기준 적용의 적정성 검토
사전검토 적정 신청단계	1순위	기본구상 단계	기본구상 단계
	2순위	사업 필요성 검증 단계	발주준비 단계
	3순위	발주준비 단계	후보 부지 검토·선정 단계

□ 공무원과 전문가의 인식차이 확인

- 사전검토 의견서 항목별 반영의 정도를 묻는 질문에 공무원은 ‘각종 기준 적용의 적정성 검토’가 가장 높게 나타났고 전문가는 ‘규모·공간 및 시설계획의 주안점’이 가장 높게 나타남, 사전검토 시 전문가들은 시설계획 분야의 의견을 주로 작성하게 되므로 이러한 인식을 가지게 되는 것으로 판단됨
- 공무원은 설계자 선정, 설계공모 심사, 발주방식 결정 등 설계 발주와 관련된 분야에 사전검토 의견서의 활용도가 높은 것으로 인식하고 있으나, 전문가는 협의 및 의견 수렴, 예산편성 등 기획업무 전반에 걸쳐 사전검토 의견서가 활용될 것으로 예상함
- 인식차이를 줄이기 위해서 사전검토 의견의 반영 여부를 모니터링하고 그 결과를 전문가들과 공유하는 방안이 필요함

13) 타 심사와 가장 중복된다고 생각하는 사전검토 항목은 ‘예산계획’ 이 30.4%로 가장 높게 나타남

14) 사전검토 업무수행 시 가장 어려웠던 업무로 공무원들은 ‘신청서 작성’ (41.3%)을 1순위로 꼽았고, 전문가들은 ‘보완자료 요청·검토’ (29.0%)을 1순위로 응답함

제4장 공공건축 사업계획 사전검토 개선방향

1. 공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과
2. 현행 공공건축 사업계획 사전검토의 문제점
3. 공공건축 사업계획 사전검토 개선방향

1. 공공건축 사업계획 사전검토 추진 성과

1) 공공건축 기획 내실화

□ 사업 추진 필요성 검증

- 「국가재정법」에 따른 예비타당성 조사와 「지방재정법」에 따른 타당성조사는 모두 총사업비 500억 원 이상의 대규모 사업을 대상으로 하기 때문에 다수의 공공건축 사업은 타당성 조사가 적절하게 이루어지지 않은 상태에서 진행¹⁵⁾
- 짧은 사업기간, 예산 책정 어려움, 전문 인력 부족 등의 이유로 사업 추진의 타당성 여부를 검토하지 않는 경우가 대부분임¹⁶⁾. 발주기관에서 자체적으로 타당성 조사를 실시하는 경우가 있으나 경제성 분석 근거와 방법론이 미흡한 경우가 많이 있음
- 사전검토 시 사업 추진 경위를 확인하여 필요시 타당성 조사 또는 기본계획 수립이 필요하다는 의견을 제시. 타당성 조사를 실시한 경우, 분석 자료의 신뢰도와 분석 방법론의 적정성을 검토

15) 공무원 인식조사 결과, 공공건축 사업 추진 시 별도의 기획업무 위탁용역 또는 전문가 자문을 수행한 경험 이 없다고 응답한 비율(56.7%)로 있다고 응답한 비율(40.4%)에 비해 높게 나타남

16) 공무원 인식조사 결과, 기획업무를 수행하지 않은 주요 이유가 '예산 마련이 어려워' 라고 응답한 비율 (40.7%)로 가장 높게 나타났으며, 그 외 '내부 전문 인력 부족', '기간 부족' 의견이 뒤를 이었음

□ 적정 예산 제시

- 건축물 용도와 사업 규모를 고려하여 예산 적정 여부를 검토 : 조달청의 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’, 서울시의 ‘공공건축물 공사비 가이드라인’의 유사사례와 비교하여 예산 추가 편성 필요 또는 사업 규모를 조정할 것을 제시
- 특히 학교시설의 경우 ‘2013년 학교 규모별 확정교부단가’를 그대로 적용하고 있어 강화된 시설기준 적용과 물가상승률을 고려할 때 부족한 경우가 많음
- 사업부서에서는 필요 시 사전검토 의견을 예산 증액 요청의 근거 자료로 활용할 수 있음

□ 사업 추진 시 예상 문제점 확인

- 사전검토에서는 시설 입지와 부지 현황, 도시계획 절차, 문화재 관련 사항 등을 검토하여 사업 추진 시 발생할 수 있는 문제점을 확인하여 사전 조치 사항을 알리고 대응방안을 제시
- 사전검토를 수행한 공무원 대상 인식조사 결과, ‘예상 문제점 점검’ 측면에서 사전검토가 가장 큰 도움이 되었다고 응답(100점 만점 대비 67.0점)

2) 공공건축 기획 단계에서 공공성 고려

□ 이용자 의견 수렴 및 운영계획 수립의 중요성 강조

- 공공건축 조성 과정은 공공기관 주도로 이루어지기 때문에 시설 운영자와 이용자의 의견을 수렴하는 과정이 누락되는 경우가 많음
- 업무시설, 문화집회시설, 복지시설 등 대부분 시설 조성 시 해당 건축물을 누가, 어떻게 운영하고, 공간을 무슨 용도로 사용할지에 대한 고민이 부재
- 시설 운영계획과 공간 이용계획이 미흡한 상황에서 스페이스프로그램이 작성되고 설계공모가 진행되기 때문에 기본·실시설계 단계에서 과도한 설계변경이 이루어짐
- 사전검토에서는 이용자 의견 수렴 및 운영계획 수립이 필요하다는 의견을 제시. 특히 기존 시설의 이전, 지역 주민이 이용하는 시설의 경우 수요조사를 실시하여 스페이스프로그램을 구체화할 것을 권장

□ 충분한 공용공간, 개방적이고 보행친화적 공간 조성 유도

- 사전검토를 수행한 대부분 사업의 스페이스프로그램에 공용면적이 누락되어 있거나 과소하게 책정되어 있으므로 공용공간을 충분하게 확보해야 한다는 의견 제시
- 공공건축물의 저층부는 일반인의 접근이 용이하고, 사람들이 만나고 소통할 수 있는 공간을 배치하도록 권장. 특히 일반인에게 개방되는 문화집회시설, 주민센터 등의 복지시설의 경우, 주민이 이용할 수 있는 프로그램을 저층에 배치하도록 유도
- 현재 공공건축물 외부공간 계획 시 차량 진출입과 하차공간, 주차장을 우선적으로 고려한 결과 보행자의 안전을 위협하고 삭막한 공간이 조성되어 있음. 사전검토 시 보행자를 우선적으로 고려할 필요가 있다는 의견을 제시

□ 주변 맥락과 도시·가로 경관 고려 필요성 제시

- 주변 맥락과 도시·가로 경관을 고려한 공공건축물을 조성하기 위해서는 기획 단계에서 계획의 주안점으로 설정하고 설계공모 공고와 심사 시 주요 평가요소로 반영할 필요
- 대부분 사업은 건축물 자체의 계획에 초점을 맞춰 진행하기 때문에 주변 환경에 대한 고려가 미흡
- 사전검토에서는 사업부지 주변 현황, 건축물의 층수와 도시공간구조를 분석하고, 지구단위계획과 미관지구 등의 건축행위제한 사항을 확인하여 의견을 제시하고 설계공모 지침에 반영하도록 함

3) 사업 추진 절차의 합리성 제고

□ 적정 설계기간과 공사기간 제시

- 공공건축물의 질을 높이기 위해서는 적정 설계기간과 공사기간을 확보해야 함에도 불구하고 일부 사업계획에서는 설계기간과 공사기간을 부족하게 계획
- 특히 설계공모 의무화, 각종 인증 제도 도입으로 설계기간을 충분하게 확보해야 함에도 불구하고 이에 대한 고려가 미흡
- 사전검토에서는 ‘공공건축 설계발주 가이드’에 따라 일반설계공모와 제안공모 적용 시 적정 공모기간을 제시하고 인증 취득, VE, 설계적정성 검토 등에 소요되는 기간을 고려하여 합리적인 설계기간을 제시

- 또한 유사사례(조달청의 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’ 등) 공사기간과 비교, 사업 여건을 고려하여(부지조성 공사기간 등) 적정 공사기간 제시

□ 사업 특성을 고려한 발주방식 제시

- 「건축서비스산업 진흥법」 시행으로 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따른 고시금액 이상인 건물은 설계공모를 우선 적용하도록 하고 있음
- 설계공모에는 일반설계공모, 제안공모 등 다양한 방식이 있으며 사업 특성에 따라 차별적으로 적용할 필요가 있으므로, 사전검토 단계에서 사업 특성, 발주 기관의 담당 인력 현황 등을 고려하여 적정 공모 방식을 제시
- 다만, 사업의 특수한 여건을 고려할 때 PQ 적용이 불가피할 경우에는 예외를 인정하여 PQ 적용이 가능하다는 의견을 제시

□ 기획·설계·시공 과정의 사업 관리 체계 제시

- 성공적인 사업 추진을 위해서는 공공건축물 조성 전 단계에 걸쳐 전담 인력과 전문가의 참여가 필요함
- 대학교, 교육청, 공사 등의 기관에는 시설 조성 전문 인력이 있으나, 대다수 공공기관에는 전문 인력 부족으로 사업 추진에 어려움을 겪음
- 특히 전시장과 공연장 등 문화·집회 시설을 조성할 경우, 기획 단계에서 해당 분야의 전문가 참여가 필수적임에도 불구하고 충분한 검토가 이루어지지 않음
- 사전검토에서는 기관 면담을 통해 인력 현황, 전문가 활용 여부, 감리 방식을 확인하고 적정한 사업 관리 체계를 제시

2. 현행 공공건축 사업계획 사전검토의 문제점

1) 내용 측면

□ 좋은 공공건축 실현을 위한 선도적 역할 미흡

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 제1항에서 “공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.”고 규정하고 있음
- 좋은 공공건축에 대한 국민의 요구가 증대하고 지구 온난화 등 전 지구적 이슈에 대응하여 공공건축이 달성해야 할 성능이 높아짐. 사전검토를 통해 좋은 공공건축에 대한 담당자의 인식을 높이는 한편, 계획의 지향점을 제시할 필요가 있음
- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 사전검토에서 ‘공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항’을 검토하도록 하고 있으나, 지역 여건과 시설 특성을 고려한 품질 향상 방안을 제시하는 데에 한계
- 공무원 인식조사에서도 신청서 내용의 적정성 검토뿐 아니라 사업 추진 방향에 대한 제안이 많으면 좋겠다는 의견이 제시되었음

□ 건축 기획 지원보다 ‘구체화’ 단계에 치중

- 사전검토 주요 의견 분석 결과, 사업의 필요성과 적정성 검토보다는 발주방식과 계획방향을 제시하는, ‘구체화’에 해당하는 의견이 다수를 차지함
- 특히 경제적, 재정적, 정책적 타당성 분석을 바탕으로 사업의 필요성을 검토하기에는 검토기간(30일)이 짧고 예산과 인력에 한계가 있어서 외부전문가 자문에 의존하고 있음

□ 객관적 검토 기준 미정립

- 공공투자관리센터(PIMAC)에서는 사업 특성별로 예비타당성조사 표준지침을 마련하여 운영하고 있으며, 지방투자사업관리센터(LIMAC)에서도 지방채정 투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼을 발간하여 조사 기준을 제시
- 그러나 공공건축 사업계획 사전검토는 업무 수행을 위한 내부 지침(「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」)을 운영하고 있을 뿐, 객관적인 검토 기준이 정립되지 않았음

- 현재 조달청의 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’, 서울시의 ‘공공건축물 공사비 가이드라인’의 공사비와 공사기간 자료를 참고하고 사업 특성(부지 여건, 지반 현황 등)을 고려하여 예산과 규모, 공사기간 적정 여부를 검토하고 있으나, 향후 보다 객관적이고 합리적인 기준 수립 필요
- 또한 사전검토 대상이 광범위하고 종류가 다양하기 때문에 동일 기준을 적용하는 데에는 한계가 있음

2) 제도 측면

□ 사전검토 미 시행에 대한 제재 불가

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 제2항에 따라 공공기관은 공공건축 사업을 하고자 할 경우 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터에 검토를 요청하여야 한다고 규정하였음
- 2014년 6월 제도 시행 이후, 2015년 사전검토 신청 건수는 229건, 2016년 신청 건수는 240건(12.1 기준)으로 총 신청 건수와 월별 건수가 증가하고 있으나, 사전검토 대상에 해당하는 공사비 50억 이상 500억 이하 공사건수(대한건설협회 건설업 계약액 기준)가 500건 이상¹⁷⁾인 것을 감안하면 전체 대상의 50%는 사전검토를 미 시행
- 그러나 사전검토를 받지 않은 경우에도 제재할 수 있는 법적 근거가 없음

□ 검토 결과 반영 어려움

- 공무원 인식조사 결과, 사전검토가 실질적인 도움이 되지 않은 이유로 ‘적용 시점의 한계’라고 응답한 비율이 높게 나타남. 특히 대부분의 사업이 예산 확정 이후 발주준비 단계에 사전검토를 신청하기 때문에¹⁸⁾ 사업 추진의 타당성 문제, 예산의 과부족 문제 등은 개선되기 어려움
- 사전검토 적정 신청단계를 묻는 질문에 응답자의 44.2%가 ‘발주준비 단계’보다 앞선 ‘기본구상 단계’라고 응답하였으며, 29.8%가 ‘사업필요성 검증 단계’라고 응답하였음
- 현행 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조 제2항에서는 ‘설계용역 입찰공고

17) 2014년 대한건설협회 종합건설업조사 통계자료에 따르면 총사업비 50억~500억 원 사업 건수는 542건

18) 공무원 설문조사 결과, 기관에서 사전검토를 신청한 시기는 ‘발주준비 단계’가 가장 높은 비율(55.8%)로 나타남

전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 법 제24조에 따른 공공건축지원센터에 제출하여야 한다.’고 규정하여 설계용역 입찰공고 직전에 거치는 절차라는 오해를 일으킴

- 또한 검토의견을 따르지 않아도 법적 제재가 없기 때문에 사전검토 제도의 실효성 확보에 한계

□ 사전검토 효과 검증 수단 부재

- 사전검토 이후 설계 발주, 당선작 선정 및 설계계약 체결, 공사 발주 단계 모니터링 시스템이 부재하여 사전검토 의견 반영 여부를 확인하기 어려움
- 개정된 「건축서비스산업 진흥법」 시행령(2016.1.12 시행) 제20조에 사전검토 의견에 대한 처리방향을 공공건축 사업 통보 전에 공공건축지원센터에 통보하도록 규정하였으나¹⁹⁾, 통보 건수가 5건에 그침

□ 중복 심사 문제

- 공무원 인식조사 결과, 응답자의 44.2%가 사전검토의 검증 항목이 타 심사와 중복된다고 응답하였으며, 특히 예산 항목이 가장 중복된다고 응답(30.4%)
- 공공기관에서 사업 추진을 위해 수행하는 각종 예산심사, 투자심사, 심의, 사전평가제 등의 심사 항목과 사전검토 일부 항목이 중복

※ 지방재정 투자사업 투자심사 기준²⁰⁾

사업의 필요성 및 시급성	- 사업에 대한 시민 수요, 공공서비스(시설물) 현황
사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성	- 근거법규, 방침 등 사업추진의 적법성 - 관련계획과의 연계성
사업규모 및 사업비의 적정성	- 수요대비 사업규모의 적정성 - 총비용 및 단위당 단가비교 등 사업비의 적정성
재무적·경제적 수익성	- 사업시행으로 인하여 자치단체에 미치는 재무적 영향 - 사업시행결과 지역에 미치는 경제적 영향
지역 간 균형 및 입지타당성	- 사업수혜계층 및 수혜지역 등 지역 간 균형분석 - 주민의 접근성 여부 등 시설입지의 타당성
사업추진 제약요인 및 재원조달 가능성	- 지역주민 민원 해소 등 정치적 가능성 - 국비 및 시비 조달계획 등 재원 조달 가능성 - 기타 사업 추진 제약요인

19) 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등) 제3항 “공공건축지원센터는 법 제23조제4항에 따라 사전검토 의견을 제공할 때에 해당 사전검토 의견에 대한 해당 공공기관의 처리방향을 공공건축 사업의 착공 전에 통보하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 이유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.” (2016.1.12 신설)

20) ‘2016년도 지방재정 투자사업 심사지침’ 을 참조하여 요약

※ 공공건축 사업계획 사전검토 항목

「건축서비스산업 진흥법」 제23조	공공건축 사업계획 사전검토 업무지침
사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달 계획	<ul style="list-style-type: none"> - 대상부지 - 설계요구조건 - 소요예산 - 유사 시설과의 차별성
발주방식	<ul style="list-style-type: none"> - 발주를 위한 사전기획 및 관리·운영 방안 - 사업 특성에 적합한 발주방식
디자인관리방안	<ul style="list-style-type: none"> - 기획시공유지관리 등 단계별 디자인관리방안 - 단계별 전담팀의 구성 및 추진체계의 적정성
에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 인증 적용 여부 - 공간환경 안전계획 등의 적용 여부 - 유지관리 및 사후관리의 경제성 및 효율성
공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 사업 목적에 따른 계획의 주안점 - 지역사회와의 연계 등에 관한 사항

3) 업무 효율성 측면

□ 검토자료 미비

- 공공건축지원센터에서는 ‘공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드’를 발간, 배포하여 양식에 따라 사업계획을 작성하도록 하고 있으나, 신청서 내용이 빈약하여 사업계획 내용 검증에 어려움을 겪는 경우 발생
- 보완자료를 요청하여 추가로 수령하거나 기관 면담을 통하여 사업계획 세부 내용을 파악하고 있으나 시간이 과다하게 소요
- 향후 신청서 양식을 보완하고 토지이용계획 현황, 각종 심사 결과 자료 등을 첨부문서로 적시하여 검토자료 확보에 소요되는 시간과 노력을 최소화할 필요

□ 검토기간 부족

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 제4항에 따라 공공건축지원센터는 사전검토 의견을 30일 이내에 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 함
- 사업의 종류와 규모에 상관없이 검토기간(30일 이내)이 동일하여 대규모, 복합 성격의 사업 검토 기간을 충분히 확보하지 못하는 경우 발생
- 또한 추석과 설날 등 공휴일이 포함된 경우, 검토 시간 부족 문제 발생

3. 공공건축 사업계획 사전검토 개선방향

1) 좋은 공공건축의 지향점 정립

□ 좋은 공공건축 가치 기준 정립

- 공공건축지원센터의 ‘공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침’에서는 사전검토의 목적을 ‘공공건축의 공공적 가치를 구현하고 적절한 수준의 품격을 갖추는 것을 목표로 한다’고 규정하며, 사전검토 항목에 ‘공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항’을 포함
- 제도 취지를 달성하기 위해서는 먼저 사회적 합의 형성 과정을 거쳐 ‘좋은 공공건축’이란 무엇인가에 대한 가치 기준을 정립한 후, 기획의 중요성과 사전검토의 역할 재정립 필요

□ 시설별 공공건축 조성 지향점 설정

- 이제까지 우리나라의 공공건축 관련 정책은 공공서비스 공급 수준을 양적으로 충족시키는 것을 목표로 하였으나, 공공건축이 지역 사회에 좋은 영향을 미치기 위해서는 시설별로 조성 지향점을 설정하고 질적 수준을 높일 필요

※ 영국의 도서관 정책

1990년대 후반 토니 블레어 총리가 이끌던 영국 노동당 정부는 도서관을 비롯한 공공건축과 도시 공간환경의 질적 혁신을 통해 도시재생정책을 추진하였음. 토니 블레어는 도서관을 “자기개발의 플랫폼이고 지식으로의 관문이며 상상력을 위한 촉매”로 보았다. 공공도서관을 개인(사용자)와 사회의 접점 공간으로 본 것이다.

- 신승수·임상진·최재원(2014), 「슈퍼 라이브러리」, p.15를 인용하여 재정리

2) 검토 항목 체계화 및 객관적 기준 마련

□ 사전검토 체크리스트 체계화

- 현행 사전검토에서 간과되고 있는 사업의 필요성과 적정성 검토 기능을 강화하기 위하여 사전검토 항목을 보다 체계적으로 정비할 필요

※ 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 내용

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

- 공공건축 사업계획 수립 시 꼭 검토해야 하는 수요, 입지, 예산, 일정, 제도, 설계방향, 사업관리별로 검토 항목을 체계화²¹⁾

[표 5-1] 공공건축 사업계획 사전검토 항목(안)

	구분	검토 항목
I. 필요성	수요	사업목적
		수요추정
II. 적정성	입지	주변지역, 대지
	예산	예산확보 현황, 공사비, 설계비, 부대비
	일정	과업 범위 설정, 사전준비, 설계공모, 설계, 공사, 시운전
	제도	행위제한, 친환경기준, 생활편의기준, 각종영향평가, 경제성 제고
III. 구체화	설계방향	관련계획, 배치, 외부공간, 건축물 높이 및 규모, 공간 및 시 설계 지속가능성 제고, 안전성 제고, 특화 디자인, 품격 제고
	사업관리	설계발주방식, 사업관리체계

□ 주요 검토항목별 기준 마련 : 수요, 입지, 예산, 일정, 제도, 설계방향, 사업관리

- 사전검토 항목을 정량적이고 객관적인 검증이 가능한 항목과 정성적 판단이 필요한 항목으로 구분하여 정량적·객관적 검증 항목은 명확한 기준을 제시
- 배치계획과 건축계획 주안점 등 정성적 검증 항목에 대해서도 전문가 의견 수렴 등 심층 논의를 거쳐 검토 기준을 마련할 필요
- 연차적으로 검토항목별 기준 연구를 수행하여 항목별·주제별 지침 발간 예정. 또한 시설유형별 검토기준 및 체크리스트 전문화, 차별화 예정

3) 실효성 확보를 위한 제도 개선

□ 사전검토 의무 적용 강화, 미 시행 시 제재 조치 및 관련 제도와 연계 운영

- 사전검토 미 시행 비율이 50%에 이르므로, 미 시행 시 제재 조치할 수 있도록 제도 개선 필요. 특히 설계 발주 단계에서 사전검토 수행 여부를 확인할 필요
- 공공건축 조성 단계에 적용되는 다른 제도와 연계 운영할 필요가 있으며, 주무 부처나 조달청 등 관련 기관과 협조 체계 구축 필요
- 특히 공공건축의 기획·조성에 직접적으로 관여하는 주무부처와 협조하여 기획 단계 검증 기능을 강화할 필요

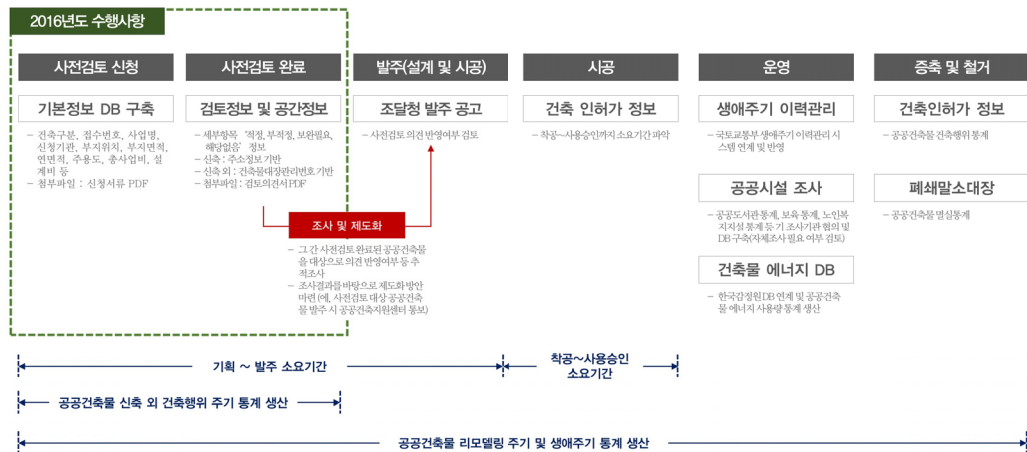
21) 세부 검토항목은 부록1 참조

※ 문화체육관광부의 ‘공공도서관 건립지원 사전평가제’

- 시·군·구 지방자치단체(이하 지자체) 간 공공도서관 건립 불균형을 개선하고, 건립 계획 단계부터 개관 운영 준비를 잘할 수 있도록 지원하기 위하여 2017년부터 공공도서관 건립계획에 대한 사전타당성 평가를 실시
 - 2017년부터 지자체와 교육청에서 계획하는 공립 공공도서관에 한하여 적용
 - 지역별 공공도서관 수 불균형을 개선할 뿐만 아니라 건립 계획단계부터 공간운영, 장서 계획, 직원배치 등 개관 운영계획 전반에 대한 준비상황을 파악할 수 있음
- 문화체육관광부 보도자료(2016.2.15), “공공도서관 건립에 사전타당성 평가 실시”

□ 사전검토 의견 조치 모니터링 강화

- 사전검토 제도의 실효성을 높이고 그 효과를 검증하기 위해서는 사전검토 의견서 통지 후 발주(설계 및 시공), 시공, 운영 단계를 모니터링 할 필요
- 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조에 따른 처리방향 통보 조치 외에, 사업의 발주, 시공, 운영 현황을 모니터링 할 수 있는 시스템 구축 필요
- 현재 구축 중인 공공건축 사업계획 사전검토 데이터베이스에 조달청 발주 정보, 건축 인허가 정보, 공공시설 운영 정보 등을 추가하여 생애주기별 데이터베이스로 확대·운영할 필요



□ 사전검토 대상 재조정²²⁾

- (사전검토 제외 대상을 명확하게 규정) 사전검토 제외대상(법 제21조제1항) 중 제2호의 ‘「지방재정법」 제37조에 따른 재정투자사업계획의 타당성 등에 대한 심사를 받은 사업’은 문구상 지방재정법에 의한 투자심사를 받은 모든 사업이 사전검토 제외대상으로 오해의 소지가 있음. 사전검토 제외대상 사업을 명확히 하기 위해 「지방재정법」 제37조제2항에 따른 타당성조사(총사업비 500억 이상)임을 명시할 필요가 있으며, 타법에 따라 전문기관의 타당성 조사를 받는 사업은 제외한다는 원칙에 따라 「지방공기업법」에 따라 타당성 조사를 받는 신규 투자사업(제65조의3)도 제외 대상에 포함할 필요
- (변전소 등 에너지, 급배수 관련 시설 제외) 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지 공급통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설은 사전검토 대상에서 제외할 필요

4) 업무체계 개선

□ 업무절차 재정립 : 신청-검토-의견서 일원화

- 사전검토 항목 체계화 및 체크리스트 재조정 후 변경된 항목에 맞춰 신청서와 의견서 양식을 변경할 필요
- ①사업의 필요성, ②사업의 적정성, ③구체화 단계별로 신청서를 작성할 수 있도록 하고, 검토 문서, 의견서 양식도 일원화하여 업무 효율성을 높일 필요

□ 필수 문서 첨부 의무화

- 보완자료 요청과 수령에 걸리는 시간과 노력을 줄이기 위해 신청서 제출 시 필수로 제출해야 하는 첨부 문서를 명확하게 정하고, 제출을 의무화
- 장기적으로는 온라인을 통해 필수 문서를 첨부하여 공공건축 사업계획 사전검토 신청서를 제출하고 접수하는 시스템을 마련할 필요

²²⁾사전검토 대상 재조정 관련 「건축서비스산업 진흥법」 및 시행령 개정 사항은 2016년 국토교통부 위탁사업으로 진행한 「2016 공공건축 사전검토 등 공공건축 지원업무 위탁」 보고서 내용을 참조하여 작성

참고문헌

- 건축도시공간연구소(2014), 「공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드」, 건축도시공간연구소.
- 교육부(2013), 「2013년 학교규모별 확정교부 단가」, 교육부.
- 대한건설협회(2014), 「2014년 대한건설협회 종합건설업조사」, 대한건설협회.
- 문화체육관광부(2013), 「공공도서관 건립·운영 매뉴얼」, 문화체육관광부.
- 서울특별시(2016), 「2016년도 지방재정 투자사업 심사지침」, 서울특별시.
- 서울특별시(2015), 「서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015)」, 서울특별시.
- 신승수, 임상진, 최재원(2014), 「슈퍼 라이브러리」, 사람의 무늬.
- 임현성, 김영현(2012), 「건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 조달청(2015), 「2015 공공건축물 유형별 공사비 분석」, 조달청.

법제처 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr/main.html>

'Preliminary Review of Public Building Projects 2014-2016' : Achievements and Future Tasks

National Public Building Center

In 2013, 『Architectural Service Promotion Act』 was enacted to stipulate the establishment of the ‘public building center’. In 2014, the National Public Building Center(NPBC) was inaugurated and was designated as ‘public building center’ by the ministry of Land, Infrastructure & Transport in accordance with the act. The NPBC has been established to assist the public sector in architecture related works and to develop national policies on public buildings.

Missions of NPBC consist of services and research works. Services are; preliminary review of public building project, professional advice on public building planning, design and management, training public sector staffs involved in public building projects, building and managing public building database.

The preliminary review is one of the most important services offered by NPBC. Preliminary Review is carried out to examine the outline brief of the public building projects. In preliminary review, NPBC examines 1)the organization’s overall vision and the project’s role in meeting it, 2)the project’s contexts : physical, historical, economic, ecological, social and political, 3)the urban design and town planning context : the building’s role in its setting, 4)the project parameters covering quality, time and cost and setting their priorities, 5)space program, an outline of the spaces, both internal and external, 6)user requirements, including accessibility, 7)performance requirements such as measurable sustainability targets, 8)a requirement for a life cycle analysis, 9)the project budgets, 10)a timetable giving target deadlines for key sign-off and completion date.

Once the application form is submitted, the review board which consists of

NPBC members and the expert advisors examines the document during the period of 30 days. NPBC reports examination result to the applicant. NPBC started this service in July, 2014, and carried out 541 projects. Of all the reviewed projects, a large portion comprises local and central governments' projects. By building types, office and educational buildings have the highest ratio.

Through the preliminary review, NPBC verified the necessity of the project, reviewed the proper budget and project schedule, identified the expected problems of the project. NPBC helped clients of the public sector to set up the right processes and procedures for a project. This has been largely confirmed in public agency personnel surveys.

Despite the fact that the preliminary review has been evaluated positively in many respects, there are still many problems and limitations; Since the most projects apply for preliminary review at the stage just before the design competition after the budget is finalized, it is difficult to reflect the review results. Some of the items in the preliminary review have overlapping with other reviews. Some review criteria are still ambiguous.

In order to improve this, it is necessary to make the review items more systematic and to establish objective review criteria. It should be divided into quantitative and objective verification items that can provide clear criteria and qualitative items that should reflect the opinions of experts. In order to improve the effectiveness of the preliminary review, it is necessary to adjust duplicate review items and strengthen monitoring of reviewed projects. It is necessary to operate it in conjunction with the similar system, and it is necessary to cooperate with related organizations such as the Public Procurement Service.

Keywords : public building, National Public Building Center, preliminary review of public building projects

부 록. 공공건축 사업계획 사전검토 체크리스트(안)

구 분	점검 내용		반영내용				증빙자료	검토 의견
			YES	NO	해당 없음	자료 없음		
1. 수 요	사업 목적	[필수] 사업의 목적이 국가(지자체,기관)의 정책방향 에 부합하는가?					- 국정과제 - 지자체 정책 - 기관목표	
		[필수] 사업의 방향이 관련계획 에 부합하는가?					- 도시기본계획 - 장기발전계획 등	
	수요 추정	[필수] 사업을 위한 이용자 수요조사 를 실시하였는가?					- 수요조사	
		[선택] 동일 지역 내에 또는 인근 지역에 유사시설 이 있는가?					- 중복성 검증	
		[선택] 유사시설과의 본사업과의 차이점 (차별성)이 있는가?						
		[선택] 기존 시설의 리모델링 을 활용한 사업추진은 검토하였는가?						
	사전 기획	[필수] 시설의 이용자 규모와 방문객 규모 를 검토하였는가?						
		[필수] 시설의 인원배치계획 은 수립하였는가?						
		[필수] 시설의 적정규모 를 관련기준 에 따라 검토하였는가?					- 청사취득 및 배정 면적기준 - 청사 수급관리계획 및	

구 분	점검 내용	반영내용				증빙자료	검토 의견
		YES	NO	해당 없음	자료 없음		
2. 입지						청사시설기준표 - 지방자치단체의 청사 기준면적 등	
		[선택]	전문기관을 통해 사업의 타당성 을 검증하였는가?			- 기본구상, 타당성조사, 기본계획 등	
	주변 지역	[필수]	해당 용도지역 에 대상시설이 설치가능한가?			- 도시계획시설 설치 기준 검토 - 토지이용계획확인원 - 토지이용계획도 - 용도지역 및 구역 정보 - 지구단위계획지침 - 도시관리계획 결정 (변경)조서	
			해당 용도지구 에 대상시설이 설치가능한가?				
			해당 부지의 건폐율 은 준수하였는가?				
			해당 부지의 용적률 은 준수하였는가?				
			해당 부지의 지구단위계획 은 준수하였는가?				
	[선택]		지역의 인구특성 은 반영 하였는가?			- 지역 특성 검토 (공공건축 DB) http://policymap.kr/XRayMap/npbc.html	
			지역의 가구특성 은 반영하였는가?				
			지역의 생활권특성 은 반영하였는가?				
			지역의 산업구조특성 은 반영하였는가?				
	[선택]		주변에 연계 가능한 공공건축 또는 공공공간 (가로·공원·광장 등)이 있는가?			- 부지위치도 및 주변 현황사진 - 지적도, 항공사진	
	[선택]		가장 가까운 버스정류장 에서 주진입구까지의 보행이동시간은 5분(약 3~400m) 정도 이내 인가?				
			가장 가까운 지하철역 에서 주진입구까지의 보행이동시간은 10분(약 500~1,000m) 정도 이내 인가?				

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
3. 예산 예산 현황			시설이용자를 위한 기타 교통수단 이 확보되었는가?						
		[필수]	위의 검토사항을 토대로 시설용도 및 사업목적에 부합하는 부지가 선정되었는가?						
	지 하	[필수]	활용 가능한 기반시설 (오페수, 상하수도, 전기, 통신 등)이 있는가?						
		[필수]	연약지반 (농경지 성토지역, 매립지 등)에 해당하는가?					- 지질조사 및 지반조사보고서	
		[필수]	문화재 시발굴 또는 지표조사 가 필요한 지역인가?					- 문화재보존관리지도 http://gis-heritage.go.kr/re	
		[선택]	내진설계 적용을 위해 전단파 조사 를 하였는가?						
	지 상	[필수]	부지 매입 을 완료하였는가?						
		[필수]	부지의 표고, 경사 등 지형적 특성 은 반영하였는가?					- 부지수치지형도 (CAD)	
			부지의 일조, 조망 등 환경적 특성 은 반영하였는가?						
		[선택]	부지 내 기존 건축물 이 있는가? 있다면 연계 활용할 수 있는 방안은 있는가?						
			부지에 활용 가능한 수목 또는 녹지 가 있는가?						
	예산 확보 현황	[필수]	사업 예산 은 확정 되었는가?					- 투자심사자료 등 (예산승인자료)	
		[선택]	정부 총사업비 심사를 받았는가? 국유재산관리기금에 의한 심사를 받았는가?						

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
		지자체	투자심사를 승인받았는가? 중기재정계획에 반영되었는가? 공유재산관리계획의 의회승인을 받았는가?						
		공기업							
		출연 기관							
		기타							
	[필수]	사업 추진단계에 맞춰 예산 확보 가 가능한가?							
	[선택]	예산 증액 및 추가 조달 방안이 있는가?							
공사비	[필수]	건축공 사비	단위면적(㎡)당 공사비는 유사사례 수준으로 책정되었는가?					- 예산 산출내역서	
			물가상승률을 반영하였는가?						
			에너지 성능 향상 관련 비용을 반영하였는가?						
	[선택]	부지조성공사비(토목공사, 도로개설비용 등)는 지반상태를 고려하여 책정하였는가?							
	[선택]	기존시설 철거비(철거공사비, 석면철거감리비 등)는 공사비와 별도로 확보하였는가?							
	[선택]	전시공사비는 설계비와 제작·설치비를 구분하여 책정하였는가?							

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
설계비	[필수]	설계 용역비	설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따라 산정하였는가?						
			인증 관련 수수료 및 업무수행비용은 설계비와 별도로 확보하였는가?						
	[선택]	설계 용역비	BIM설계 적용에 따른 적정 업무대가를 반영하였는가?						
	[선택]		VE 적용에 따른 적정 업무대가를 반영하였는가?						
	[선택]		(총사업비관리대상 사업의 경우) 설계적정성검 토에 따른 적정 업무대가를 반영하였는가?						
	[필수]	설계공모비용의 보상금으로 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하였는가?							
부대비	[필수]	설계의도 구현 관련 비용은 설계비와 별도로 확보하였는가?							
	[필수]	측량 및 지반조사비는 설계비와 별도로 확보하였는가?							
	[선택]	각종 영향평가(환경관련, 교통관련평가,문화재관련조사) 에 대비하여 관련 비용을 확보하였는가?							
	[선택]	(기존 시설 철거·해체시) 석면조사 관련비용을 확보하였는가?							

구 분	점검 내용		반영내용				증빙자료	검토 의견
			YES	NO	해당 없음	자료 없음		
	[선택]	(리모델링) 기존 시설에 대한 구조안전정밀진단 비용 을 확보하였는가?						
	[선택]	(도시계획시설 변경이 필요한 경우) 관련 용역비 를 확보하였는가?						
	[필수]	감리비	'공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따라 산정하였는가?					
			'건설사업관리 대가기준'에 따라 산정하였는가?					
	[선택]	감리비	(기존 시설 철거·해체시) '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 감리 비용을 산정하였는가?					
4. 일 정	과업 범위 설정	[필수]	사업부지 측량 및 지반조사 를 실시하였는가?					
		[선택]	도시관리계획(도시계획시설) 변경 이 필요한가?				- 도시기본계획 (관리계획)	
			마스터플랜 수립 이 필요한가?					
		[선택]	(리모델링) 기존 건물의 구조안전정밀진단 을 실시하였는가?					
		[선택]	(리모델링) 기존 건물의 석면조사 를 실시하였는가?				- 석면지도	
	사전 준비	[필수]	사전준비에 소요되는 기간 을 별도로 고려하고 있는가? (발주방식 선정, 설계공모지침서 작성, 과업지시서 작성, 내부 계약심사, 감사 진행 등)					
	설계 공모	[필수]	설계공모에 소요되는 기간 산정 시				- 과업지시서 - 설계공모지침서	

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
		건축설계공모운영지침 준수하였는가? (참가등록, 질의회신, 작품접수, 작품심사, 계약 및 보상 등)							
설계	[필수]	설계 기간	기본 및 실시설계 기간은 얼마나 고려하고 있는가?	[주관식]					
			인·허가 업무에 소요되는 기간을 고려하고 있는가?						
			각종 인증 취득에 소요되는 기간을 고려하고 있는가?						
	[선택]	설계 기간	VE 검토에 소요되는 기간을 고려하고 있는가?						
			설계 적정성 검토에 소요되는 기간을 고려하고 있는가?						
공사	[필수]	공사기간 을 유사사례를 참고하여 고려하였는가? (기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려)							
시운전	[선택]	시운전 기간 을 고려하고 있는가?							
5. 제 도	행위 제한	[필수]	해당부지의 배치, 형태, 색채, 건축선등 건축행위제한 해당 여부를 확인하였는가?						
	친환경 기준	[필수]	건축물에너지효율 등급 인증 의무 대상인가?						
		[필수]	녹색건축 인증 의무 대상인가?						
		[필수]	신재생에너지 공급 의무						

구 분	점검 내용		반영내용				증빙자료	검토 의견
			YES	NO	해당 없음	자료 없음		
		비율에 적용 대상인가?						
생활 편의 기준	[필수]	장애물 없는 생활환경 인증 의무 대상인가?						
	[필수]	건축물의 범죄예방(CPTED) 대상 건축물인가?						
	[필수]	내진설계 의무 대상 건축물인가?						
	[선택]	초고속정보통신건물 인증 의무 대상인가?						
	[선택]	지능형건축물 인증 의무 대상인가?						
각종 영향 평가	[선택]	환경 관련 평가(환경영향평가, 환경성평가 등) 실시 대상인가?						
	[선택]	교통 관련 평가(교통영향평가, 교통성평가 등) 실시 대상인가?						
	[선택]	문화재 관련 조사(문화재 시굴, 발굴조사) 실시 대상인가?						
경제성 제고	[선택]	설계 경제성 검토(Value Engineering) 의무 대상인가?						
	[선택]	총사업비 설계 적정성 검토 의무 대상인가?						
6. 설 계 방 향	관련 계획 [선택]	(비법정 계획 수립 여부) 도심활성화계획, 마스터플랜 등이 해당지역에 수립되었는가?						
	건축물 배치 [필수]	건물의 성능, 주변건물과 관계, 부지환경을 감안하여 조닝(zoning)계획 방향을 설정하였는가?						
	[필수]	동선(차량, 보행, 진입로, 주차 등)계획 방향을 확보하였는가?						

구 분	점검 내용		반영내용				증빙자료	검토 의견
			YES	NO	해당 없음	자료 없음		
	[선택]	건축물의 개략적인 배치구상(안) 이 있는가?						
	[선택]	건축물의 배치 시 친환경적 으로 에너지효율을 감안하여 배치 하였는가?						
부지 활용 방안 (외부 공간)	[필수]	법적 조경면적 및 공개공지 등을 확보하였는가?						
	[필수]	법적 주차대수(공간) 을 확보 하였는가?(교통영향(성)평가에 따른 기준이상 확보)						
	[필수]	오픈스페이스(광장, 휴게공간, 운동공간 등), 여유허공간의 활용 방향 이 있는가?						
	[선택]	향후 증축 등을 위한 유보지 확보 가 필요한가?						
	[선택]	수목, 지형, 기존건축물 등 부지 내 보존 해야 할 것이 있는가?						
건축물 높이 및 규모	[필수]	주변여건을 감안하여 건축물의 지상, 지하 층수 를 설정 하였는가?						
	[필수]	순면적(1.수요 검토사항참조) 이외에 공용면적 (주차장, 전기기계실, 복도, 엘리베이터, 화장실, 로비 등)을 고려 하였는가?					- 유사사례 비교	
	[선택]	해당 사업에서만 필요한 별도의 공간 이 존재하는가?						
	[선택]	향후 여건변화에 대비하여 증축공간 또는 가변성 있는 공간 이 필요한가?						
공간 및 시설 계획 (내부 공간)	[필수]	인원배치계획(1.수요)에 따른 세부시설계획(안) 은 구체적 으로 수립하였는가?						
	[필수]	동선(코어, 서비스, 피난동선 등) 계획 은 합리적으로 고려하였는가?						

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
	[선택]	세부 시설별 계획 조건은 파악 하였 는가?	공통(층고, 일조, 환기, 하중, 냉난방조건 등)						
			업무시설: 업무공간이외에 민원, 창고, 회의실 등						
			연구시설: 실험장비 규격, 정밀온습도조건, 출입통제여부 등						
			교육시설: 교과과정에 따른 요구사항, 안전장비 등						
			문화집회, 체육시설: 대형공간 확보를 위한 구조계획방안, 피난동선확보 조건 등						
			병원시설						
리모 델링 사업	[필수]	철거 및 대수선(리모델링) 범위를 명확하게 설정하였는가?							
	[필수]	석면철거 범위 및 석면감리 적용 여부를 파악하였는가?							
	[선택]	구조안전진단을 실시하였는가? 이에 따라 구조보강범위를 설정하였는가?							
	[선택]	TAB 조사 등을 통해 설비, 자재의 재사용 범위도 명확하게 설정하였는가?							
지속 가능성 제고 (법적 사항 이외)	[선택]	법적 의무대상이 아니지만 환경, 교통, 문화재 관련 사전 영향평가를 시행할 계획이 있는가?							
	[선택]	자연채광, 자연환기, 입면개구율 등 패시브 계획에 대해 고려하고 있는가?							

구 분	점검 내용		반영내용				증빙자료	검토 의견
			YES	NO	해당 없음	자료 없음		
	[선택]	고효율 에너지 자재에 대한 적용 계획이 있는가?						
	[선택]	해당 지역에 적합한 신재생에너지 종류에 대해 검토 하였는가?						
	[선택]	공공건축물의 장수명 활용을 위해 구조, 평면 계획 시 고려하고 있는 사항이 있는가?						
	[선택]	LCC 분석을 고려하고 있는가?						
안전성 등 제고 (법적 사항 이외)	[선택]	건축물의 안정성 강화를 위해 별도로 고려중인 사항이 있는가?						
	[선택]	안전사고예방을 위해 추가로 고려중인 사항이 있는가?						
	[선택]	이용자 접근성 제고를 위해 추가로 고려중인 사항이 있는가?						
특화 디자인, 품격 제고	[선택]	시설개방 등을 통해 지역거점시설로 활용할 계획이 있는가?						
	[선택]	지역특성에 맞는 특화디자인을 적용할 계획 있는가?						
	[선택]	다른 시설과 연계하여 활용할 계획이 있는가?						
설계 공모 지침 검토	[필수]	설계지침이 해당사업 내용에 맞게 차별화 되었는가?						
	[필수]	건축설계공모운영지침과 비교하여 누락된 설계지침 내용이 없는가?						
	[선택]	우수한 설계안을 마련하는데 장애요인으로 작용하는 불필요한 지침이 있는가?						

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
7. 사업 관리	설계 발주 방식	[필수]	사업에 맞는 설계발주 방식 을 선정하였는가?						
		[필수]	일반 설계 공모 방식	심사위원사전공개, 심사결과공개를 적용하였는가?					
				저작권 관련사항을 준수하였는가?					
				제출물 간소화 기준을 준수하였는가?					
				적정한 공모비용의 보상을 책정하였는가?					
		[선택]	제안 공모 방식	사업특성에 맞는 과제를 제시하였는가?					
				사업규모 및 여건에 맞는 설계자의 경험 및 역량에 대한 평가기준을 마련 하였는가?					
		[선택]	사업 수행 능력 세부 평가	설계용역추정가격별 세부평가기준을 적용하였는가?					
		[필수]	공모이후 수의계약 시 낙찰률 을 적용할 계획이 있는가?						
		[선택]	시공발주 시 일반경쟁입찰 이외에 다른 방식 으로 적용할 계획이 있는가?						
사업 관리 체계	[필수]	공정별 관리	시공감리 방식은 법적절차에 따라 선정하였는가?						
	[선택]	공정별 관리	법적 의무대상이 아니나 설계감리 시행계획이 있는가?						
			법적 의무대상이 아니나						

구 분	점검 내용			반영내용				증빙자료	검토 의견
				YES	NO	해당 없음	자료 없음		
			건설사업관리(CM) 시행계획이 있는가?						
	[필수]	전문성 확보	유사사업의 추진 경험 이나 계획이 있는가?						
			전담팀 및 내부 전문인력이 확보 되어 있거나 확보할 예정인가?						
			TF 구성 또는 부서간 협력체계를 구축할 계획이 있는가?						
			자문위원회, 전문위원(PA) 등 사업전문 관리체계를 구축할 계획이 있는가?						
	[선택]	전문성 확보	민간전문가(건축사, 기술사 등)를 활용 할 계획이 있는가?						
			중앙행정기관 등 상위기관과 협력 체계를 구축할 계획이 있는가?						
	[선택]	준공 이후 운영 관 리계획	시설운영계획 (근무인원, 예상이용자수, 운영방식, 운영경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등)을 구체화 하였는가?						
			운영관리 에 대한 전문적인 위탁 을 고려하고 있는가?						
			소유, 운영 이원화에						

