

NATIONAL
PUBLIC
BUILDING
CENTER

공공건축
가이드
03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼

여는 말

공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼

건축공간연구원 국가공공건축지원센터는 공공건축의 용도별 사업계획 현황과 이슈를 살펴보고 좋은 공공건축을 조성하기 위한 방법을 공유하고자 '공공건축 가이드' 시리즈를 준비했습니다. 세 번째로 펴내는 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼은 사전검토 관련 업무를 수행하는 담당자들의 이해를 돕기위한 발간물로 사전검토 개요, 항목에 대한 설명, 업무절차, 검토 기준 및 자료, 사업 유형별 주요 의견을 담고 있습니다.

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

매뉴얼 활용 방법

01 목적

공공건축 사업계획 사전검토 업무 수행의 체계적인 절차를 마련하고 공공건축 사업계획 사전검토 업무 수행결과에 효율성을 개선하기 위해 공통된 평가 기준 및 관련 업무 매뉴얼을 만들었습니다.

02 대상

국가 및 지역 공공건축지원센터, 공공건축 사업계획 사전검토 업무 수행 담당자를 주요 독자로 합니다. 이 밖에도 공공건축 사업계획 사전검토 전문가를 비롯하여 사업계획 사전검토 업무 관계자들을 대상으로 하였습니다.

03 활용

본 매뉴얼은 건축기획 업무를 적절하게 수행하였는지를 검토하는 공공건축 사업계획 사전검토 담당자와 공공건축심의위원회 위원 등 관리자의 정책 판단 및 평가에 필요한 의사 결정의 기준으로 활용됩니다.

04 종합

본 매뉴얼은 공공건축물 사업 추진과정에서 스스로 확인하고 개선하는 자기 점검 기준이 됩니다.

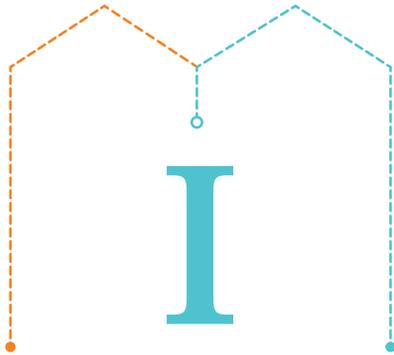
차 례

I	공공건축 사업계획 사전검토 개요	05
	1) 목적	06
	2) 대상	07
	3) 시기	10
II	업무 절차	13
	1) 공통사항	14
	2) 업무절차도	15
	3) 접수 및 업무 배정(1주차)	16
	4) DB입력 및 외부전문가 선정(2주차)	20
	5) 기관 면담 및 의견서 작성(3~4주차)	24
	6) 의견서 검토 및 통지(5주차)	25
III	항목 구성	27
	1) 공공건축 사업계획서 사전검토 항목 개요	28
	2) I. 사업개요	31
	3) II. 사업계획	32
	4) III. 건축계획	41
IV	검토 기준 및 내용	47
	1) 입지 적정성 검토 기준	48
	2) 사업규모의 적정성 검토 기준	51
	3) 사업비 검토 기준	69
	4) 사업기간 검토 기준	83
	5) 각종 인증 관련 검토 기준	88
	6) 발주방식 검토 기준	94
V	부록_유형별 사전검토 주요의견	99
	1) 접수 확인 문서 예시	100
	2) 접수 확인 및 건축기획 보완 요청 문서 예시	101
	3) 반려 통지 문서 예시	104
	4) 의견서 통지 문서 예시	105
	5) 의견서 작성 서식	106
	6) 의견서 항목별 검토 의견 예시	111

공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

**공공건축
사업계획
사전검토
업무 매뉴얼**



**공공건축 사업계획
사전검토 개요**

공공건축 사업계획 사전검토 목적

공공건축 사업계획 사전검토는 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터(이하 '공공건축지원센터')가 수행하는 사전적인 검토를 의미한다.

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

- ① 삭제
 - ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"등) 이라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다. 다만, 제22조의2제5항제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우에는 사업계획서에 대한 검토를 수행한 것으로 본다.
- (후략)

사전검토는 크게 3가지 목적이 있는데, 첫째, 수요에 적합한 시설계획을 유도하고, 사업예산의 계획적 운용과 집행을 점검하며, 면밀한 현황조사를 통해 지역성을 반영하는 등 사업기획의 내실화를 도모한다.

둘째, 분야별 전문가를 활용하고, 건축디자인 고려사항을 제시하고 에너지 효율화 등 지속가능성을 제공하는 등 건축계획의 전문화를 도모한다.

셋째, 합리적 의사결정을 위한 관리체계를 제시하고, 우수 설계자 선정을 위한 발주방식을 안내하며, 예상 문제점을 점검하고 면밀한 일정 관리를 통해 과정과 절차의 합리화를 유도한다.

공공건축지원센터의 객관적이고 중립적인 검토를 통해 궁극적으로는 국가의 중요한 자산인 공공건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 확보하며, 국민 중심의 공간복지를 향상시키고자 한다.



I 대상

대상 기관

공공건축 사업계획 사전검토는 공공기관이 공공건축 사업을 추진할 때 진행하는 업무로 여기서 말하는 공공기관은 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 의미한다.

「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

(중략)

5. “공공기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.

가. 국가기관

나. 지방자치단체

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관

라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

(후략)

「건축서비스 산업 진흥법」 제2조에서 정의한 공공기관의 유형에 포함되지 않은 「지방자치단체 출자·출연기관의 운영에 관한 법률」에 따른 지방출자·출연기관 및 「지방의료원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따른 지방의료원의 경우는 공공건축 사업계획 사전검토를 비롯해 일련의 공공건축사업 이행절차(건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 우선 적용) 대상에서 제외된다.

다만, 지방출자·출연기관 및 지방의료원에서 추진하는 건축 사업 대부분이 지방자치단체 재원으로 추진되거나 위탁을 받아 수행되므로, 지방자치단체의 요청 등이 있는 경우 공공건축 사업계획 사전검토를 진행할 수 있다. 따라서 재원의 출처가 「건축서비스산업 진흥법」 제2조에서 정의한 공공기관인 경우 해당 기관과 우선 협의하여 사전검토 진행 여부를 결정하고 사업을 추진할 것을 권장한다.

또한, 법령에서는 사전검토 대상 여부를 최종 소유가 아닌 발주 시점으로 정의하고 있으므로 민간이 건축물의 설계·시공을 완료한 이후 공공기관에 기부 채납하는 경우 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당되지 않는다.

대상 사업

공공기관이 설계비 추정가격 1억 원 이상인 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하고 공공건축지원센터에 제공하여 사전검토를 요청해야한다.

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

- ① 법 제23조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공건축 사업"이란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물의 조성을 위한 사업을 말한다. (후략)

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

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

사전검토 대상 용도와 제외대상 용도가 복합된 경우, 용도별로 설계비 추정가격을 검토하고 사전검토 대상 용도의 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 경우 사전검토 대상에 해당되므로 복합시설에 대한 사업계획서를 작성하고 사전검토를 요청하여야 한다.

「엔지니어링산업 진흥법」의 적용을 받는 건설부문의 엔지니어링사업, 「건설기술 진흥법」의 적용을 받는 건설공사 등과 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 사업계획서 사전검토 적용대상 건축물(이하 '건축부분')이 복합공종사업으로 추진될 경우, 용역수행의 주된 범위가 건축부분인 경우에 한해 사전검토 대상에 해당한다. 다만, 건축 외의 공종이 주공종인 복합공종사업이더라도 해당 건축부분 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 경우 사전검토 대상에 해당한다.

「건설기술 진흥법 시행령」에 따라 '설계·시공 일괄입찰방식'으로 진행되는 경우에도 공공기관이 추진하는 공공건축 사업이라는 사실은 변하지 않으므로 사전검토 대상에 해당한다.

제외 사업

설계비추정가격이 1억 원 미만인 사업은 제외하며, 1억 원 이상의 사업인 경우에도 건축물의 용도가 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 방송통신시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외), 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설인 경우도 제외된다.

설계비 추정가격이 1억 원 이상이고, 사전검토 대상 용도에 해당됨에도 불구하고 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사, 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 수행한 사업은 제외된다.

또한, 공기업 및 준정부기관의 경우 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조 제3항 및 동법시행령 제25조의3 제1항에 따라 총사업비가 1,000억 원 이상이고 국가의 재정지원금액과 공공기관 부담금액의 합계액이 500억 원 이상인 경우 예비타당성조사를 시행하며, 이 경우에도 제외된다.

이 외에도 공공건축지원센터에서 건축기획 업무를 수행한 경우에도 제외대상에 해당한다.

「국가재정법」에 따른 예비타당성 조사	총사업비가 500억 원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억 원 이상인 신규 사업
「지방재정법」에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사	지방자치단체가 추진하는 총사업비가 500억 원 이상인 신규 사업 (행정안전부장관이 정하는 전문기관으로부터 타당성 조사)
「건설기술진흥법」에 따른 건설공사의 타당성 조사	총공사비가 500억 원 이상으로 예상되는 건설공사 (「건설기술진흥법」 시행령 제81조)

재검토 대상사업

사업계획 사전검토 의견서 회신 후 건축물의 입지가 변경되거나, 부지 면적 또는 공사비 예산이 30% 이상 증감하거나 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우 재검토를 요청해야한다. 다만, 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 변경하는 경우는 제외된다.

이 외에도 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우에도 재검토를 요청해야한다.

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

(상략)

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

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

(후략)

시 기

공공건축 사업계획 사전검토 시기

공공건축 사업계획 사전검토는 설계용역 입찰공고 전에 공공건축지원센터에 요청하여야한다. 따라서 예산 편성 전에도 사전검토를 요청할 수 있으나, 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따라 건축물등의 입지 변경 등 중요한 사항을 변경하는 경우 재검토를 요청해야 하므로 예산편성이 완료된 후 요청할 것을 권장한다.

또한, 사전검토를 요청할 때에는 2019년 12월 19일 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따라 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우 건축기획 업무를 수행해야하므로 법상에 제시된 항목이 포함된 건축기획 자료를 첨부해야한다. 따라서 내실 있는 건축기획을 수행하기 위해 예산 및 규모 등 사업계획을 확정하고, 건축기획 자료를 사전검토 신청서와 함께 제출할 수 있도록 예산 편성이 완료된 후 사전검토를 요청할 것을 권장한다.

공공건축심의위원회 운영 시 사전검토 대상 사업의 경우 사전검토 의견의 반영에 관한 사항에 대해서도 심의하므로 공공건축심의위원회 개최 이전에 사전검토가 완료되어야 한다.

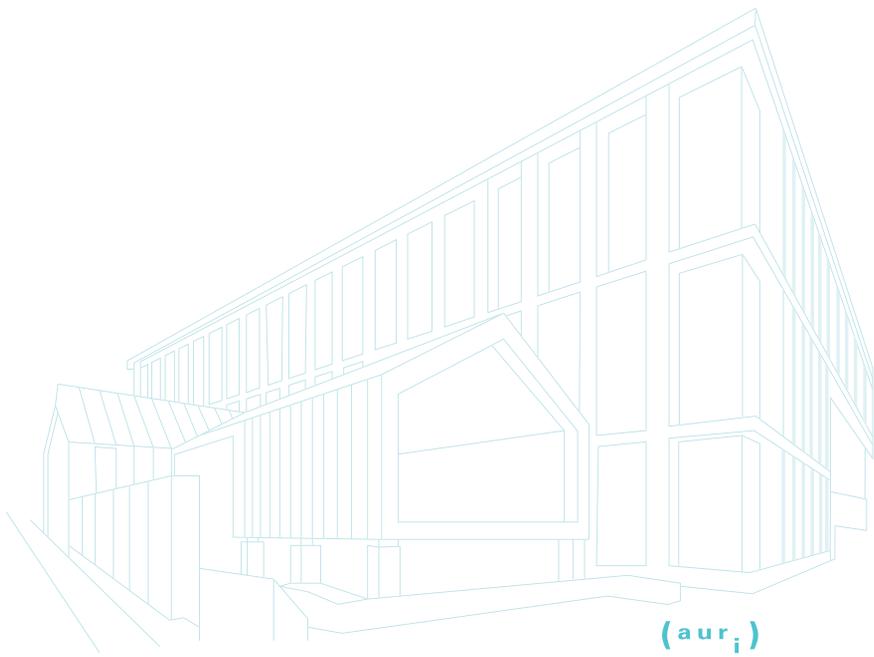
「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

(상략)

② 공공기관은 법 제23조제2항 본문에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터에 제출해야 한다.

(후략)

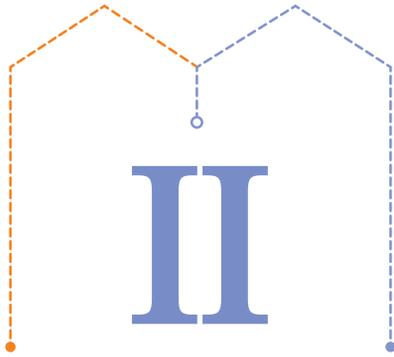




공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

**공공건축
사업계획
사전검토
업무 매뉴얼**



업무 절차

공통사항

용어의 정의

“신청기관”이란 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 공공건축지원센터에 사전검토를 요청한 공공기관을 말한다.

“담당자”란 공공건축지원센터에서 사전검토에 관한 업무를 수행하는 자(센터장은 제외한다)를 말한다.

“분배 담당자”란 담당자 중 사업목록의 작성·관리 및 사업별 담당자 배정 업무를 수행하는 자를 말한다.

“문서 접수 담당자”란 담당자 중 공공기관이 공공건축지원센터에 제출한 문서의 접수 업무를 수행하는 자를 말한다.

“외부전문가”란 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제13조에 따라 사전검토 업무를 수행하는 외부 전문가를 말한다.

“기관 담당자”란 신청기관의 사업 관리 담당자를 말한다.

“신청자료”란 공공기관이 공공건축지원센터에 사전검토를 요청하기 위해 제출한 신청서, 사업계획서 및 첨부자료 일체를 말한다.

“보완자료”란 신청기관이 신청자료의 보완을 위해 공공건축지원센터에 제출한 자료를 말한다.

“DB”란 공공건축지원센터가 인터넷에 구축한 공공건축 사업계획 사전검토 DB 웹사이트 (<https://www.npbc.or.kr/ns-submit2/Mainview>)를 말한다.

“접수기준일자”란 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제6조제2항에 따른 사전검토 접수일을 말한다.

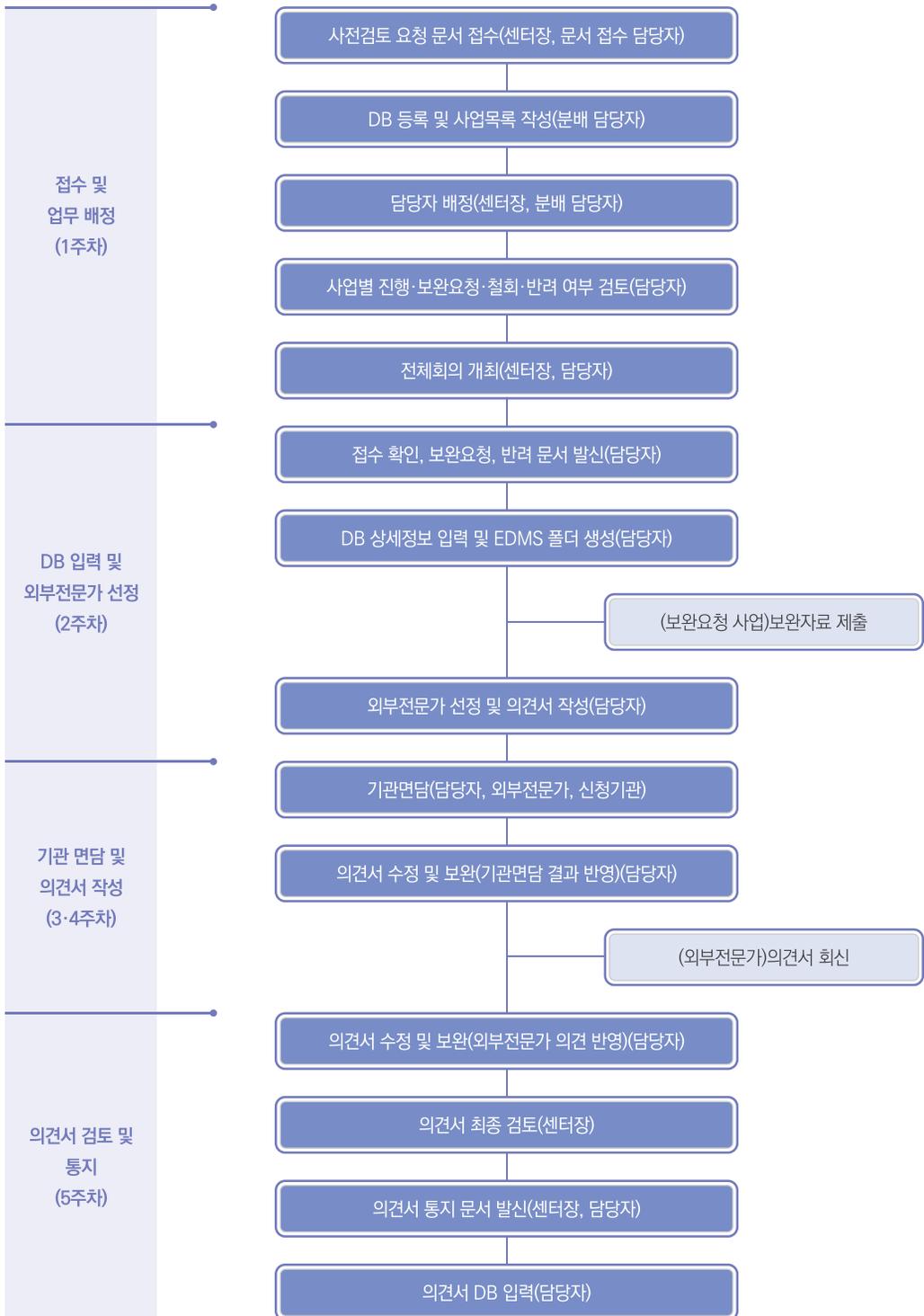
유의·참고사항

공공기관이 공공건축지원센터에 사전검토를 요청한 모든 사업은 설계공모 발주 전 단계이므로, 센터장과 담당자는 신청자료의 보안에 유의하여야 한다.

문서의 기안·검토·결재·접수·발신 등의 방법 및 절차에 관한 사항은 건축공간연구원의 원규에 따른다.

사전검토 업무 수행의 방법 및 절차와 관련하여 이 매뉴얼에서 정하지 아니한 사항은 「건축서비스산업 진흥법」 및 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」에 따른다.

II 업무절차도



접수 및 업무 배정

1-1. 문서 접수

- 1-1-1. 문서 접수 담당자는 공공기관이 공공건축지원센터에 전자문서의 형태로 발신한 사전검토 요청(신청) 문서를 수시(隨時) 접수한다.
- 1-1-2. 문서 접수 담당자는 공공기관이 공공건축지원센터에 사전검토를 요청한 사업이 다음의 사항을 모두 충족하는 경우, 해당 기관 담당자와 유선(有線)으로 연락한 후 사전검토 요청(신청) 문서를 반려 처리하여야 한다.
- (1) 사전검토를 요청한 지방자치단체(시·군·자치구의 사업인 경우 해당 지방자치단체를 관할하는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도를 포함함)의 장이 「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터를 설치·운영하고 있는 경우
 - (2) 해당 사업의 신청자료가 DB의 '임시저장' 탭에 저장되지 아니한 경우
- 1-1-3. 문서 접수 담당자는 센터장 및 모든 담당자가 개별 사업의 접수 여부 등을 확인할 수 있도록 사전검토 요청(신청) 문서를 공람하여야 한다.
- 1-1-4. 해당 회차의 접수기준일자를 넘겨 사전검토 요청(신청) 문서가 도달한 사업은 다음 회차에 접수하여야 한다.

1-2. DB 등록 및 사업목록 작성

- 1-2-1. 분배 담당자는 접수기준일 이전에 DB의 '임시저장' 탭에 저장된 사업을 '신청서 등록' 처리한다(DB 진행현황 변경 예시).
- 1-2-2. 분배 담당자는 1-2-1.의 절차에 따라 처리된 전체 사업의 목록을 다음 그림과 같이 엑셀파일로 추출하여 작성한다.

[DB 진행현황 변경 예시]

HOME | 임시자장 | 신청서 | 의견서 | 설계 | 시공 | 준공 | 모니터링

입시 > 상세정보

임시자장 | 신청서 등록 | 목록

기본정보

제출번호: 2021-1051

온라인 신청서: 신청서 보기 (진행현황이 '보완요청'일 경우에는 신청자가 신청서를 수정할 수 있습니다.)

접수번호: 국가 - 사 - 2021 - 9999 [유체체크]

접수일자: 2021-11-16 | 통지일자: 통지일자

보완자료 요청일자: 보완자료 요청일자 | 보완자료 제출일자: 보완자료 제출일자 | 보완자료 제출일자: 보완자료 제출일자

내부담당자: - 담당자1 - | - 담당자2 - | *인종상자가 정상인 경우에만 선택가능 합니다.

등록한 연구원: 관리자(국가) (2021-11-16 오후 4:53:01) | 최종수정된 연구원: 박태홍(국가) (2021-11-18 오후 8:03:11)

모니터링 단계: 사전검토 신청서 사전검토 의견서 설계 시공 준공

진행현황 선택: **집수대기** (선택 메뉴 열림)

집수대기
- 진행현황 선택 -
접수대기
접수완료
검토진행
검토완료
통지발령
접수발령
접수완료
보완요청
보완제출

담당자

기관담당자: | 담당부서: 관공문화과

담당자 전화번호: | 담당자 이메일: |

외부 전문가: | 검토분야: 검토분야

[사업목록 작성 예시]

사업계획 사전검토 목록_2021년 11월 11회차.xlsx - Excel

기본정보							사업개요	
접수번호	신청사항	접수일	통지일	내부담당자	신청기관 명	사업명	주요구분	
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		연계군	(가칭)물결마을 탐방선터 건축	신축	
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		계우특별자치도 서귀포시	문화체육관광부의 건립사업	신축	
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		군산시	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		광양시	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		울산광역시 남구	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		옥산시	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		대전광역시 서구	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	이전	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		무안군	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		고성군	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		의성군	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		춘천시	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	신축	제1
사-2021-9999		21-11-16	21-12-21		거평군	문화체육관광부의 문화체육관광부 사무소 신축공사	중축	제1
통사입수		12						
진행		0						
보류		0						
반려		0						
결의		0						
		0						

1-3. 담당자 배정 및 진행 여부 검토

1-3-1. 센터장은 사업목록(엑셀파일로 작성된 것을 말한다. 이하 같다)을 확인한 후 담당자별 검토 사업수를 책정하여 분배 담당자에게 전달한다.

1-3-2. 분배 담당자는 개별 사업의 용도(건축물의 용도를 말한다. 이하 같다), 규모(대지면적, 건축물의 연면적·층수 및 주차장의 규모 등을 말한다. 이하 같다) 예산, 발주기관 등을 고려하여 효율적인 업무 수행이 가능한 방향으로 담당자를 배정하여야 한다.

1-3-3. 분배 담당자는 담당자가 배정된 사업목록을 센터장 및 모든 담당자에게 전달한다.

1-3-4. 담당자는 배정받은 사업의 신청자료를 검토한다.

1-3-5. 담당자는 신청자료 검토 시 다음 중에 어느 하나에 해당하는 경우 기관 담당자와 유선으로 연락하여 해당 사업의 '철회' 및 '반려' 대상 해당여부를 판단하여야 한다.

- (1) 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항 및 같은 법 시행령 제20조제1항에 따른 사전검토 대상에 해당하지 아니하는 사업인 경우
- (2) 1-1-2.(1)에 해당하는 사업인 경우
- (3) 해당 사업의 용도, 규모, 예산 등 주요 사항이 신청서에 잘못 기재된 것으로 추정되는 경우
- (4) 해당 사업의 설계용역 입찰공고가 확인된 경우*

*「건축서비스산업 진흥법 시행령」제20조제2항 참조(사전검토의 시기)

1-3-6. 담당자는 1-3-5.에 따라 '철회' 및 '반려' 대상으로 판단되는 사업을 제외한 사업의 '진행'(해당 사업의 신청자료가 충분히 작성·확보되어 원활한 사전검토 업무 수행이 가능한 상태를 말한다. 이하 같다) 및 '보완요청'(해당 사업의 신청자료가 누락되었거나 미흡하여 사전검토 업무 수행이 어려운 상태를 말한다. 이하 같다) 여부를 판단한다.

1-3-7. 사업의 '진행' 및 '보완요청' 여부 판단을 위한 신청자료 검토 기준은 'Ⅳ. 검토 기준 및 자료'에 따른다.

1-3-8. 담당자는 사업목록의 사업별 진행현황을 '진행', '보완요청', '철회', '반려' 또는 '보류'(진행, '보완요청', '철회' 또는 '반려' 여부의 판단이 어려운 상태를 말한다. 이하 같다)로 표기하여 분배 담당자에게 회신한다.

[사업목록 진행현황 표기 예시]

기본정보						사업개요	
접수번호	진행사항	접수일	종지일	내부담당자	신청기관, 명	사업명	주건대구분
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	박태홍	연계군	(가칭)통합마을 통합센터 건축	신속
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	박석환	계주특별자치도 서귀포시	문화체육관광부 문화체육관광부	신속
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	이혜원	군산시	문화체육관광부 문화체육관광부	신속
사-2021-9999	보류요청	21-11-16	21-12-21	한승연	광양시	문화체육관광부 문화체육관광부	신속
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	양은영	울산광역시 남구	문화체육관광부 문화체육관광부	신속 계1
사-2021-9999	보류요청	21-11-16	21-12-21	박태홍	익산시	문화체육관광부 문화체육관광부	신속 계1
사-2021-9999	보류요청	21-11-16	21-12-21	반소현	대전광역시 서구	문화체육관광부 문화체육관광부	이진 계1
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	양은영	무안군	문화체육관광부 문화체육관광부	신속 계1
사-2021-9999	진행	21-11-16	21-12-21	한승연	고성군	문화체육관광부 문화체육관광부	신속 계1
사-2021-9999	보류	21-11-16	21-12-21	이혜원	의성군	문화체육관광부 문화체육관광부	신속
사-2021-9999	철회	21-11-16	21-12-21	반소현	춘천시	문화체육관광부 문화체육관광부	신속
사-2021-9999	반려	21-11-16	21-12-21	박석환	가평군	문화체육관광부 문화체육관광부	중속
총사접수		12					
진행		6					
보류		1					
반려		1					
철회		1					
합계		9					

1-4. 전체회의 개최 및 사업목록 확정

1-4-1. 전체회의는 센터장과 모든 담당자가 참석하며, 접수기준일자로부터 3일 이내에 개최하여야 한다.

1-4-2. 전체회의에서는 다음의 사항을 검토·결정한다.

- (1) 1-3-5에 따라 '철회' 및 '반려' 대상으로 판단되는 사업의 처리
- (2) 사업목록에 진행현황이 '보류'로 표기된 사업의 처리
- (3) 용도, 규모, 발주기관 등의 특수성으로 인해 담당자 조정이 필요한 사업의 처리
- (4) 그 밖에 센터장 및 담당자가 회의를 통한 검토·결정이 필요하다고 판단하는 사항

1-4-3. 전체회의 결과 '철회' 및 '반려' 대상으로 결정된 사업은 해당 담당자의 검토 사업수에 포함하지 아니한다.

1-4-4. 분배 담당자는 회의를 마친 후 전체 사업에 대해 일괄적으로 접수번호를 부여하며, 센터장이 이를 검토하여 사업목록을 확정한다.

1-4-5. 분배 담당자는 확정된 사업목록을 센터장 및 모든 담당자에게 전달한다.

2-2-2. 신청기관이 2-1-1.(2)의 본문에 따른 보완요청에 의해 보완자료를 제출한 경우 다음에 따른다.

- (1) 담당자는 신청기관의 보완자료 제출일자를 기준으로 의견서 통지일자를 산정함
- (2) 의견서 통지일자의 산정은 다음 식에 따름. 이 경우 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조 및 제3조에 따른 공휴일 및 대체공휴일은 제외하여 산정함

$$\text{보완자료 제출일자} + 30\text{일} - \text{접수기준일자로부터 보완자료 요청일자까지 소요된 기간} = \text{의견서 통지일자}$$
- (3) 담당자는 DB의 사업별 상세정보란에 ‘보완자료 제출일자’ 및 ‘의견서 통지일자’를 입력하고, 진행 현황을 ‘검토진행’으로 변경함

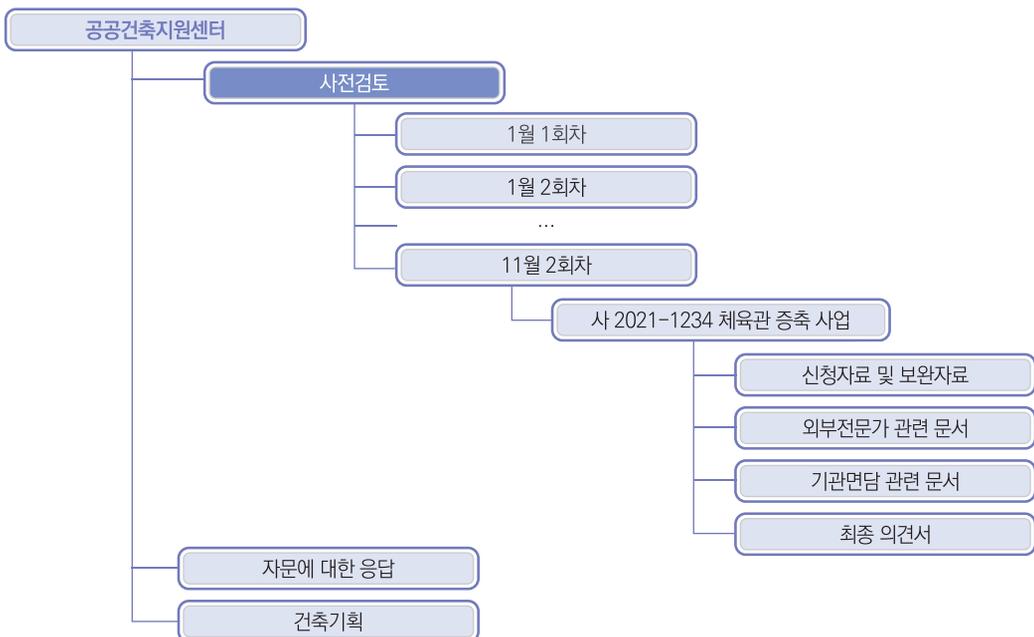
2-3. EDMS 폴더 생성

2-3-1. 공공건축지원센터의 전자문서관리시스템(EDMS)에는 사전검토 업무와 관련된 전자문서를 저장·관리하기 위한 폴더(이하 “사전검토 폴더”라 함)를 두어야 한다.

2-3-2. 전자문서관리시스템의 운용 및 관리 등에 관한 사항은 건축공간연구원의 원규에 따른다.

2-3-3. 사전검토 폴더(하위 폴더를 포함한다)는 연도별, 접수회차별, 사업별로 분류되어야 하며 사업별 접수번호의 순서에 따라 정렬되어야 한다.

[사전검토 폴더의 분류·정렬 예시]



2-3-4. 담당자는 사전검토 폴더에 다음의 자료를 저장하여야 한다.

- (1) 신청기관이 제출한 신청자료 및 보완자료
- (2) 공공건축지원센터가 신청기관에 발신한 문서
- (3) 외부전문가가 작성한 의견서, 보안각서 및 업무일지
- (4) 기관면담 업무에 필요한 자료

2-4. 의견서 작성

2-4-1. 담당자는 '진행' 사업의 신청자료를 검토하여 의견서를 작성한다.

2-4-2. 신청자료의 검토 기준은 'IV. 검토 기준 및 자료'에 따른다.

2-4-3. 의견서의 작성 서식은 'V. 부록 - 의견서 작성 서식'에 따른다.

2-4-4. 담당자는 '진행' 사업의 검토 과정에서 신청자료의 보완이 필요한 경우, 해당 기관 담당자에게 유선으로 연락하여 보완자료의 제출을 요구하여야 한다.

2-5. 외부전문가 활용

2-5-1. 담당자는 '진행' 사업에 대한 사전검토 업무 수행 시 외부전문가를 활용할 수 있다.

2-5-2. 담당자는 외부전문가에게 사전검토 업무 수행을 요청하고자 하는 경우 다음의 사항을 고려하여야 한다.

- (1) 해당 사업의 용도, 건축유형(「건축법」에 따른 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선 및 리모델링을 말함), 규모, 예산, 발주기관 및 기타 특수조건
- (2) 외부전문가의 전문분야
- (3) 유사 사업에 대한 외부전문가의 사전검토 업무 수행 경험 유무

2-5-3. 담당자는 해당 사업의 특성상 여러 분야의 의견이 필요하다고 판단되는 경우 복수의 외부전문가에게 사전검토 업무 수행을 요청할 수 있다.

2-5-4. 담당자는 외부전문가에게 사전검토 업무 수행을 요청할 때 다음의 사항을 안내·협의·확인하여야 한다.

- (1) 사전검토 업무 수행을 요청하고자 하는 사업의 개요
- (2) 사전검토 업무 수행 일정
- (3) 외부전문가가 해당 사업에 대한 사전검토 업무 수행이 가능한지 여부

- 2-5-5. 담당자는 2-5-4.(2)에 따른 일정을 협의할 경우 해당 사업의 의견서를 수정·보완하는 데 소요되는 기간과 3-1-1.에 따른 기관면담 일정, 공휴일 및 의견서 통지일자를 고려하여야 한다.
- 2-5-6. 담당자는 사전검토 업무 수행 요청을 수락한 외부전문가에게 다음의 사항을 작성·첨부하여 전자우편으로 송부하여야 한다.
- (1) 사전검토 업무 수행 일정 및 의견서 회신기한
 - (2) 해당 사업의 신청자료 및 보완자료
 - (3) 의견서, 보안각서 및 업무일지의 작성 서식
 - (4) 그 밖에 사전검토 업무 수행을 위해 필요한 참고자료
- 2-5-7. 외부전문가는 의견서, 보안각서 및 업무일지를 작성하여 2-5-6.(1)에 따른 회신기한까지 공공건축 지원 센터에 송부하여야 한다.
- 2-5-8. 외부전문가의 검토수당은 건축공간연구원의 원규에 따라 책정 및 지급한다.

■ 기관면담 및 의견서 작성

3-1. 기관면담

- 3-1-1. 담당자는 '진행' 사업의 현장 확인 및 기관 담당자와의 협의를 위해 기관면담을 실시할 수 있다.
- 3-1-2. 담당자가 필요하다고 판단하는 경우 외부전문가가 기관면담에 함께 참여할 수 있다.
- 3-1-3. 담당자는 기관 담당자 및 외부전문가와 사전에 협의하여 기관면담의 시기와 장소를 정하여야 한다.
- 3-1-4. 기관면담에서는 다음의 사항을 확인·검토·논의한다.
 - (1) 신청자료 및 보완자료의 검토 결과 보완이 필요한 사항
 - (2) 사업 추진 경위, 대지 여건, 예산, 시설 운영 계획 등 신청자료에서 적정 여부의 판단이 어려운 사항
 - (3) 그 밖에 담당자가 신청기관과 논의할 필요가 있다고 판단하는 사항
- 3-1-5. 기관면담에 필요한 경비의 지급 등 행정절차는 건축공간연구원의 원규에 따른다.

3-2. 의견서 수정 및 보완

- 3-2-1. 담당자는 기관면담의 결과 및 외부전문가가 작성한 의견서의 주요 내용을 반영하여 의견서를 수정·보완한다.
- 3-2-2. 담당자는 수정·보완한 의견서를 전자문서관리시스템의 사전검토 폴더에 저장하여야 한다.
- 3-2-3. 센터장은 담당자가 사전검토 폴더에 저장한 의견서를 최종적으로 검토·수정한다.

의견서 검토 및 의견서 통지

4-1. 의견서 통지

4-1-1. 의견서는 접수기준일자로부터 30일(공휴일 및 대체공휴일 제외)이 경과하기 전에 신청기관에 통지되어야 한다.

4-1-2. 담당자는 센터장이 검토·수정한 의견서가 첨부된 문서를 ‘V. 부록 - 의견서 통지 문서 예시’와 같이 작성하여 신청기관에 발신한다.

4-1-3. 담당자는 4-1-2.에 따라 발신한 문서를 센터장 및 모든 담당자에게 공람하여야 한다.

4-2. 의견서 DB입력

4-2-1. 담당자는 DB의 ‘의견서’ 탭에 사업별 상세정보를 다음과 같이 입력한다.

- (1) 사업의 진행현황을 ‘통지완료’로 변경함
- (2) 직인이 찍힌 의견서 한글파일을 ‘첨부파일’로 저장함
- (3) 사업개요, 감지내용, 일정, 규모, 예산 등의 세부항목을 입력함

[의견서 상세정보 작성 예시]

The screenshot shows a web browser window with the URL npbc.or.kr/ns-submit2/ReviewEdit2?cid=2&pid=2092&page=10. The page content is as follows:

- HOME** navigation: 임시자랑, 신청서, **의견서**, 설계, 시공, 준공, 모니터링
- 의견서 > 상세정보**
- 모니터링 단계**: 사전검토 신청서, 사전검토 의견서, 설계, 시공, 준공
- 진행현황 선택**: 완료(통지)
- 신청서**: : 신청서
- 사업개요**:
 - 사업명: 청주시 예술청 별첨물 종합공공도서관
 - 착용형태: 건물종도
- 감지내용**:

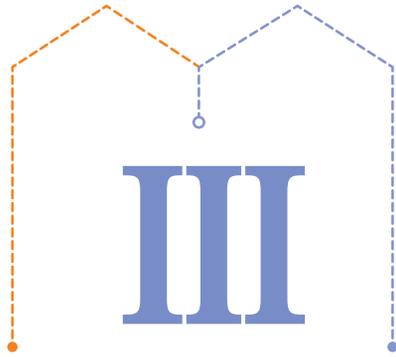
1순위	사업관리	2순위	스페이스프로그램
3순위	설계현황	4순위	사업관리
5순위	규모		
- 일정**:

공요기간(개월)	3	공요기간(년)	적정
실제기간(개월)	9	실제기간(년)	증가필요

공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

**공공건축
사업계획
사전검토
업무 매뉴얼**



항목 구성

공공건축 사업계획서 사전검토 항목 개요

항목 구성

공공건축 사업계획서 사전검토의 항목은 크게 사업개요와 사업계획에 관한 사항, 건축계획에 관한 사항으로 구분된다. 'Ⅰ. 사업개요'는 사업목적과 사업 추진경위 등 사업에 관한 일반적 사항에 해당하며, 'Ⅱ. 사업계획'은 시설 규모 및 예산, 설계발주방식 등 사업 추진과 관련된 일반 계획사항, 'Ⅲ. 건축계획'은 건축물 구현에 필요한 설계에 관한 계획 사항이다.

검토 기본방향

'Ⅰ. 사업개요'에서는 해당 사업의 추진 배경과 필요성, 건축기획업무 수행 등 사업계획 사전검토 이전의 사업 추진과정의 적정성을 검토하여야 한다. 'Ⅱ. 사업계획'에서는 사업의 목적을 구현하기 위한 세부 사업계획에 관한 사항을, 'Ⅲ. 건축계획'에서는 수립한 사업계획을 건축물로 구현하기 위한 설계 요구조건의 구체화 정도와 내용의 적정성을 검토하는 것이 핵심이다.

[사업계획 사전검토 신청서 및 항목 구성]

신청서 항목		
Ⅰ. 사업개요	1. 사업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> 사업의 추진 배경 및 필요성 사업 추진의 기대효과 <p>관련 자료</p> <p>상위계획 자료</p>
	2. 사업 추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> 사업 추진경위 및 향후 사업 추진 관련 주요 계획 사전 행정절차 수행 여부 건축기획업무 수행 여부 각종 조사·협의·평가의 수행 여부 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 투자심사자료 및 예산승인 자료 - 건축기획 결과 자료 - 중기재정계획 - 공유재산관리계획 - 금융운용계획 - 타당성조사 보고서 - 마스터플랜 보고서 - 기본계획(기본구상) 보고서 - 전문가 자문의견 - 지질조사 및 지반조사보고서 - 문화재 조사보고서 - 각종영향(교통, 환경 등) 평가 자료 - 지구단위계획 수립 자료 - 도시관리계획(도시계획시설) 결정도서
Ⅱ. 사업계획	1. 지역 특성	<ul style="list-style-type: none"> 대지 주변 지역 여건 지역사회의 요구 시설 관련 수요 파악 민원 동향 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 문화재보존관리지도 - 부지 주변 도시계획정보

신청서 항목	
II. 사업계획	<p>2. 대지 특성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지 개요 • 대지 위치 및 면적, 지역지구 • 행위제한 등 계획 제한 사항 검토 • 접근성 • 대중교통, 차량 및 보행 접근성 • 대지의 물리적 특성(토지특성(경사 유무 등), 지반상태 등) • 대지 정리완료 여부(준치 건축물 유무 등) • 진입도로 유무(현황 및 향후 변경 계획)
	관련 자료
	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">- 토지이용계획확인서(원) <li style="width: 50%;">- 부지 주변 위성사진 <li style="width: 50%;">- 건축물 대장 <li style="width: 50%;">- 지반조사보고서 <li style="width: 50%;">- 토지특성조사표 <li style="width: 50%;">- 부지 경계 및 레벨 확인 가능한 자료(지적도, 수치지형도 파일)
	<p>3. 규모</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지 및 시설 규모 • 대지 내 법정 허용 건축 규모 • 관련 법규 검토 • 계획 규모(건폐율, 용적률, 공용면적비) • 주차 규모 • 법정 주차대수 • 계획 주차대수 및 규모(면적) • 실별 규모(space program) 및 산출 근거 • 계획된 세부 시설의 규모와 산출근거
	관련 자료
	<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 시행지침 및 결정도 - 면적 산출근거 자료(유사사례 분석 등 수요조사 자료) - 각 기관별 시설기준자료
	<p>4. 예산</p> <ul style="list-style-type: none"> • 총사업비(용지비, 공사비, 부대비) • 각종 비용 산출 근거 • 건축공사비, 설계공모비, 설계용역비, 설계의도구현비 및 각종 인증 관련 비용 등의 산출근거 및 산출내용
	관련 자료
	<ul style="list-style-type: none"> - 공사비 산출근거(조달청 공사비 분석자료, 예산편성 기준자료) - 설계비, 감리비, 부대비 등 각종 비용 산출자료

신청서 항목		
II. 사업계획	5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 인증 의무대상 여부 및 인증 취득계획 • 기타 건축물 에너지 효율 제고 방안 검토 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 각종 인증대상여부 검토자료(관련법 확인 등) - 건축물 에너지 효율 관련 계획 자료
	6. 설계 용역 발주 방식	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 설계발주방식 검토 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 사업에 부합하는 설계발주방식 비교 검토 자료
	7. 향후 일정	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모기간 • 설계기간 • 공사기간
	8. 사업 관리 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 담당부서 • 부서 내 사업관리체계 유형 및 방법 - 민간전문가 활용, 자문위원회 구성, TF팀 등 부서 간 협력체계 구축 현황
III. 건축계획	1. 배치계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치의 주안점 • 외부동선 및 외부공간 계획의 주안점 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 배치대안 검토자료 - 배치구상(안)
	2. 공간 및 시설계획의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 실 조닝계획의 주안점 • 실별 규모 및 세부 시설계획의 주안점 <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 동선계획(안) - 평면계획(안) - 층별 실 배치계획(안) 검토 자료
	3. 지역 활성화에 대한 기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 지역사회 활성화 기여 방안 • 주변 유사시설과의 차별화 방안 • 공공성 확보방안
	4. 향후 시설 운영·활용 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 운영방식 • 운영주체 • 세부 운영계획(운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 시설 콘텐츠 확보방안 등) <p>관련 자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 운영·활용 방식, 주체 등 - 세부적인 운영·활용계획

출처 : 공공건축 사업계획서 사전검토 신청서 및 의견서 토대로 연구자 작성

I . 사업개요

사업의 목적

▶ 사업 추진 배경 및 필요성

- 국정과제 등 중앙부처 정책 및 상위 계획과의 정합성, 사업 추진의 타당성을 검토한다. 단순히 관련된 정부정책이나 상위 계획을 나열하는 것이 아니라 이와 연계하여 해당 사업의 목표와 추진 필요성이 명확하게 제시되고 있는지 검토하여야 한다.
- 기존 시설의 기능적 한계, 운영상의 문제점 등을 토대로 사업의 필요성을 명확하게 제시하고 있는지 검토한다.

▶ 사업 추진의 기대효과

- 사업 추진을 통하여 달성하고자 하는 목표나 기대효과를 명확하게 제시하고 있는지 검토한다.

사업 추진경위

▶ 절차 수행여부

- (사전 행정절차) 사업예산 승인 여부, 타 심사·심의와의 정합성을 확인한다.
- (건축기획 업무) 건축기획 업무의 내실화 정도를 검토하는 항목으로, 특히, 「건축서비스산업 진흥법」 및 같은 법 시행령, 「건축기획 업무 수행지침」(국토교통부고시 제2021-1130호, 2021.10.1. 제정)을 토대로 내실 있는 건축기획업무가 사전에 수행되었는지를 중점적으로 검토한다. 사전검토 이전에 건축기획 업무가 수행되었더라도 보완이 필요한 사항에 대하여는 의견을 제시한다.
- (각종 조사·협의·평가) 대지와 사업 추진에 필요한 각종 사전조사, 협의 이행 여부를 확인하고, 대지의 제약조건 극복을 위한 대비책을 수립하였는지 검토한다.

▶ 사업 추진경위

- 사전검토 신청 이전의 사업 추진 경과를 개략적으로 검토한다. 제출된 첨부자료 등을 통해 앞의 절차에서 이행된 세부 사항을 확인하고, 필요할 경우 신청기관에 관련 자료를 요청하여 검토를 진행한다.
 예) 예산확보 여부 : 중기지방재정계획, 지방재정투자심사 결과, 기관 위원회 등의 예산 승인 자료 등
 예) 대지 확보 및 활용 가능 여부 관련 사항 : 공유재산관리계획, 지구단위계획 수립 자료, 도시계획시설 결정 자료, 문화재 조사보고서 결과자료 등
 예) 사업 규모 및 특성에 따른 사전조사 이행 여부 : 환경영향평가, 교통영향평가 등 관련 보고서

II. 사업계획

지역특성

▶ 대지 주변 지역 여건

- 대지 주변의 지역 여건, 인구 특성, 산림지 및 녹지 분포 특성, 대지 주변 공공시설 분포 현황 등 현황조사와 분석을 통하여 해당 사업이 지역 상황에 적절하게 대응하고 있는지를 검토하여야 한다.
- 특히, 대지 주변 지역의 여건과 대지의 입지가 해당 시설의 특성과 향후 시설 활성화를 고려하였을 때 적절한지 검토할 필요가 있다.

▶ 지역사회의 요구

- (시설 관련 수요) 지역사회와 주민의 요구를 확인하고 사업의 방향을 구체화하였는지 검토한다.
- 수요조사, 공청회 등 충분한 의견수렴 과정을 통하여 도입되는 시설과 세부 프로그램을 구성하였는지 검토한다. 대국민인식조사 등 일반적인 사항이 아닌 해당 사업의 목적과 시설에 대한 수요를 명확히 파악하여 이를 사업에 반영하였는지를 중점적으로 검토할 필요가 있다.
- (민원 동향) 해당 시설 도입에 따른 주변 지역의 민원과 향후 시설 공사 진행으로 인하여 발생 가능한 민원에 충분한 대응 계획을 수립하고 있는지 검토한다.

[지역사회의 요구 신청서 작성 예시-1]

구 분	주요 내용	대응
수요조사	- ○○군의 경우 39.7%가 노인 인구로 노인건강과 여가 활동 수요가 증대됨 - 인구 고령화와 치매인구의 증가로 향후 현 치매 환자수 2배수 이상까지 증가할 것으로 전망됨	- 노인들에게 건강 및 여가생활에 대한 욕구는 필연적이므로 의료 및 복지가 결합되는 건강복지타운 조성 추진
민원 동향	- 단지조성 및 장기공사로 인하여 주변민원 및 환경오염문제가 대두될 수 있음(저수지 수질 오염문제, 소음으로 인한 축사 가축피해, 종교시설(절), 종합병원 소음피해 예상)	- 인접대지 및 주변시설에 피해를 주지 않도록 공사기간 소음,분진,안전사고, 폐기물 등에 유의하고 안전 및 민원 발생 최소화 할 수 있도록 할 것(공사차량 진입계획, 가설계획, 환경계획 등)

출처 : ○○○건강타운 사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

[지역사회의 요구 신청서 작성 예시-2]

구 분	주요 내용	대응
수요조사	<주민들의 주요 의견> - 주거·작업공간의 개념을 “작업실에 주거기능을 갖춘 공간”으로 설정 - 작업실 외 작업결과 및 과정 중 필요한 소품, 작품 등을 보관하거나 공유할 수 있는 공간 필요	- 설계과정에 전문가 자문단에 예술인(단체)을 포함하여 예술인 니즈 반영
민원 동향	<예상되는 민원> - 협소한 지형으로 인해 공사 진행 시 공사용 장비 및 자재를 현장 반입할 시 인근 주민들에게 불편함 발생 예상	- 지속적인 주민설명회 실시 및 인근 주민과의 접촉을 통해 주민들의 민원 최소화

출처 : ○○○○○아파트 리모델링을 통한 「○○ 빌리지」조성사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

대지특성

▶ 대지 개요

- 신청서에 기입된 대지 경계, 면적, 지역·지구 등 대지에 관한 기본적인 사항을 토대로 대지의 법적 규제 사항, 계획 제한 사항 등을 발주기관에서 충분히 인지하고 사업의 범위와 규모를 확정하였는지 검토한다.
- 신청서와 첨부 자료상 대지의 위치, 범위, 면적 등이 불일치하는 경우 신청기관에 추가 자료 요청 등을 통하여 최종적으로 확정된 대지 정보를 확인하여야 한다.
- 또한, 사업 대상지가 최종적으로 확정되기 이전 사업인 경우, 향후 설계공모 이전에 토지 확보가 완료되며, 설계공모 시에 대지의 경계, 면적 등 명확한 대지 관련 정보의 제공이 가능한지 중점적으로 검토한다.

▶ 접근성

- 기존의 대지 주변 도로 현황을 토대로 차량 및 보행, 대중교통을 이용한 접근환경의 장단점 등이 충분히 분석되었는지 검토한다.
- 분석 결과를 토대로 향후 시설 이용자 접근 편의 개선을 위하여 도로 신설, 도로 폭 확장 등의 계획을 수립하여 부지 주변의 환경 개선을 유도하고 있는지를 검토한다.

[접근성 신청서 작성 예시]

구 분	현황	대 응
대중교통 접근성	사업대상지 반경 100m 이내 6개로의 정류장이 있어 대중교통을 이용하여 접근이 편리함	
보행접근성	도로에서 보행접근로는 서측의 산책로에서 접근이 가능	서측 공원 산책로에서 체육센터로 진입하는 보행로 확보
진입도로 유무	부지 진입로는 북쪽으로 폭4m 경사로 와 남측도로에서 ○○○길로 진입하는 왕복4차선 도로 있음	어울림 문화광장에서 소공원을 통과하여 풍덕새길로 차량 진입도로 개설

출처 : ○○시 어울림 체육센터 건립사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

▶ 물리적 특성

- 대지의 형상, 고저 특성(저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지), 지반상태(성토지반, 하천인접, 매립지·간척지 등)등을 감안하여 이에 부합하는 계획 방향을 검토하고 관련 주안점을 제시하고 있는지 확인한다.
- 부지 내 활용이 가능한 시설 또는 철거가 필요한 시설에 관하여 신청기관의 계획 사항 수립 여부와 계획의 적정성을 검토한다.

[물리적 특성 신청서 작성 예시]

구분	특 성	
경사 · 고저	- 폭105m, 길이225m 형태의 유수지로 동측에 배수펌프장 위치 - 북측 남산로 및 인접 대지와 비교해 6~7m 낮으며 평탄한 콘크리트 바닥임	
지반상태	- 부지는 하천과 인접한 유수지로 90%이상 복개된 상태. 강수량 20mm 이상 강우 시 담수심 50cm이상 지속되며 연간 약20~30회 정도 발생 - 연약지반이 우려되므로 부동 침하를 고려한 설계 유도 필요	
부지정리 완료 여부	- 부지는 유수지 영역으로 상부 복개하여 신축 예정 - 부지 내 배수펌프장은 중요시설로서 변경 불가능	
기 타	- 여름 수해 방재 기간을 빼고는 잘 활용되지 않아 관리 효율성이 떨어지기 때문에 부지의 활용성을 높이기 위해 4,370㎡ 복개하여 체육시설, 도서관 건립계획	

출처 : ○○시 어울림 체육센터 건립사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

규모

▶ 대지 및 시설 규모

- (대지면적) 대지 규모와 계획 시설의 규모 간 정합성을 검토한다. 대지가 협소할 경우 합리적인 대지 활용계획의 수립 여부를 검토하고 인근 부지 확보, 규모 조정 등 추가적으로 고려할 사항이 있을 시 관련 의견을 제시한다. 대지 면적에 여유가 있을 경우 단계적 대지 활용계획, 향후 증축 계획 등에 대하여 고려하고 있는지 검토한다.
- (법적 허용 규모 검토) 대지면적과 지역지구에 따라 법적으로 허용된 최대 규모를 확인하고 법적 허용규모 내에서 시설을 계획하였는지 검토한다. 용적률은 지하층과 주차장 면적을 제외한 면적 합계를 기준으로 산정하였는지 검토한다.
- (계획 규모) 파악된 수요, 향후 시설 운영계획 및 관련 시설기준 등을 토대로 계획 규모를 적정하게 산정하였는지 검토한다. 특히, 시설 특성과 규모에 부합하는 공용공간을 확보하고, 공용공간의 비율이 전체 규모 대비 적정하게 확보되었는지 검토한다.
- (외부 공간 규모) 시설 특성, 지역에 따라 조경면적, 대지안의 공지, 공개공지 등의 확보 필요 여부를 검토하였는지 확인한다.
- (법정 주차대수) 해당 지역의 주차장 조례의 기준을 적용하여 법정 주차대수를 산정하였는지 검토한다.
- (계획 주차대수 및 규모(면적)) 계획한 주차대수가 법정 주차대수를 충족하는지 우선 검토하고 대지 규모와 여건에 부합하는 주차 계획을 수립하였는지 검토한다.

- 계획한 주차대수에 요구되는 적정 주차 면적을 산정하였는지 검토한다. 특히, 지상과 지하에 주차를 계획한 경우 각각의 면적을 구분 산정하고 충분하게 확보하였는지 검토한다.
- 산정한 주차장 면적에는 차량을 주차하는 주차 공간에 필요한 면적만이 아니라 차량 통행에 필요한 면적까지 포함하여 계획되었는지를 검토하여야 한다.

▶ **실별 규모(space program)**

- 시설 내 계획한 세부시설의 종류, 규모, 개수를 확인하고 실별 예상 사용인원, 시설 운영계획, 설비 요건 등 명확한 산출 근거를 토대로 산정되었는지 검토한다. 특정 기준이 없는 실의 경우, 건축계획 각론이나 유사 사례 조사 등을 토대로 실 규모를 계획하였는지 검토한다.
- 제시된 스페이스프로그램에 세부 시설을 총별로 단순 나열하는 것이 아니라 실의 성격, 기능, 목적 등을 토대로 실 간 연계, 분리를 고려한 계획을 유도하고 있는지 검토할 필요가 있다.
- 홀, 화장실, 계단실, 승강기실, 기계 및 전기실 등 공용공간을 전용공간과 구분하여 제시하고 계획한 시설 규모 내에 충분한 면적을 확보하였는지 검토한다.
- 계획한 시설 규모의 변동 없이 적정 공용면적을 확보하기 위해서는 전용면적 축소가 필요하므로 계획 초기에 충분한 검토가 요구된다.

[실별 규모 신청서 작성 예시]

구분	세부시설	산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비고
자료이용 부분	어린이·유아자료실	연면적*13%=364㎡	420	15%	110석
	청소년·성인자료실, 디지털 자료실, 열람공간	연면적*31.4%=879㎡	920	32.9%	90석
	소계		0	47.9%	200석
업무관리 부분	안내데스크, 자원봉사자실	연면적*1.2%=34㎡	35	1.3%	
	사무실, 회의실	연면적*3.6%=101㎡	100	3.6%	
	서버 및 통신실	연면적*1%=28㎡	30	1.1%	
	자료반입, 정리실, 보존서고	연면적*5.2%=146㎡	145	5.2%	
	소계		0	11.2%	
문화교육 부분	강의실, 동아리실	연면적*4%=112㎡	120	4.3%	
	다목적실 (강당)	연면적*6%=168㎡	200	7.1%	
	소계		0	11.4%	
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등	연면적*20.5%=574㎡	600	21.4%	
	휴게공간	연면적*0.8%=22.4㎡	30	1%	
	소계		0	22.4%	
기타	기계, 전기실등	연면적*4.9%=137㎡	200	7.1%	
합 계			2,800	100%	

출처 : ○○시 어울림 체육센터 건립사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

예산

▶ 사업비(용지비, 공사비, 부대비) 구성 및 각종 비용 산출근거

- 분야별로 명확한 예산 규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용을 고려하고 있으며, 각종 부대비 등 사업 관련 누락된 예산이 없는지를 검토한다.

• 용지비

- 사업 추진 과정에서 사유지 매입, 토지 보상절차 진행 등이 확인된 경우 보상비, 용지구입비 등이 별도 확보되었는지 확인할 필요가 있다.

• 공사비

- (대지조성공사비) 진입도로 확장, 연약지반 보강을 위한 기초 설치 비용 등 대지 조성에 요구되는 비용을 확보하였는지 확인한다.

- (기존시설 철거비) 대지 내 기존시설 철거가 필요한 경우 관련 비용을 별도 확보하였는지 확인한다.

- (건축공사비) 최근의 강화된 법이나 기준(제로에너지 인증), 착공 시 물가상승 및 노임단가 등을 고려하여 적정 건축공사비를 산정하였는지 검토한다. 발주기관이 계획한 단위면적당 공사비가 조달청, 서울시 등의 유사사례 대비 적절한 수준인지 검토하여 의견을 제시한다.

[건축공사비 신청서 작성 예시]

단위면적당 건축공사비 (단위 : 만 원/㎡)	산 출 근 거		
	유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
174.4	174.4	2019년 기본형 건축비 (중 지상층 건축비) <177.9>	리모델링 사례 부족과 리모델링 방향에 따라 매우 큰 차이가 발생하는 바, 서울시 타당성 분석자료 일부 변경
172.6	172.6	서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 참고	[민간공사비 리모델링 공사비 반영] [보수보강 공사비 검토]

출처 : ○○○○○○아파트 리모델링을 통한 「○○ 빌리지」조성사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

• 설계비

- (설계공모비) '건축 설계공모 운영지침(국토교통부고시 제2021-872호)'을 참고하여 검토 사업의 공모 유형에 적절한 설계공모비 산정 여부를 검토한다. 특히, 설계공모 준비 및 심사에 소요되는 비용은 설계공모비나 설계공모비와 별도로 확보하였는지를 검토하도록 한다.

- (설계용역비) '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제 2020-635호)'에 따라 시설 주용도에 따른 종별 구분과 도서작성의 양을 결정하고, 이에 부합하는 건축설계대가요율을 토대로 설계용역비를 산정하였는지 검토한다.

- 각종 취득 인증관련 추가요율에 대한 비용을 포함하여 설계용역비를 산출하였는지 검토한다.
- BIM 설계, 전통양식설계, 리모델링, 인테리어 설계 등 추가 업무에 대한 설계비 보정이 필요한 경우 이를 반영하여 설계용역비를 산정하였는지 검토한다.

[설계비 신청서 작성 예시]

설 계 비	산 출 근 거				
	종별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
107.1	제[3]종 [상]급	5.33%	녹색건축 9%, 에너지효율등급 7.5%, 지능형건축 7%, BF인증 3%	-	24,205

출처 : ○○○○○○ 기상과학관 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

• 부대비

- (평가 및 조사 관련 비용) 측량 및 지반조사, 석면조사, 정밀구조안전진단, 환경 및 교통 관련 영향평가, 문화재관련 조사 등의 사업 해당 여부를 확인하고 관련 비용이 확보되었는지 검토한다.
- (인증수수료) 건축물에너지효율등급인증, 제로에너지건축물인증(ZEB), 녹색건축인증, 장애물없는생활환경인증(BF), 지능형건축물인증(IFS) 등 각종 인증 취득에 필요한 수수료를 관련 기준에 따라 확보하였는지 검토한다.
- (설계의도구현 관련 비용) 설계자가 원래의 설계 취지를 구현하는 건축물 시공, 유지 등에 필요한 사항을 제안하도록 관련 대가를 별도 확보하고 있는지 검토한다.
- (그 외 비용) 설계경제성검토(VE), 설계 적정성 검토, 조달청 맞춤형서비스, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가 등 사업과 관련한 추가 비용을 계획하였는지 검토한다.

[부대비 산정 신청서 작성 예시]

대분류	항 목	금 액 (단위 : 백만 원)	비 고
	소분류		
C. 부대비	설계공도비용	67	
	설계용역비	1,245	기본설계, 실시설계
	설계의도 구현관련	15	
	감리 및 건설사업관리 관련	1,676	
	인증 관련	202	- 장애물없는생활환경인증(BF), 건축물에너지효율(1등급), 녹색건축 인증(우수등급). 인증수수료 별도 포함
	평가 및 조사 관련	258	측량 및 지반조사 비용
	시설부대비	59	
	장비구축비	570	
	소계	0	

출처 : ○○ ○○ 빌리지 건립공사 사전검토 신청서(2020) 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

▶ 각종 인증 의무대상 여부 및 인증 취득계획

- 건축물의 지속가능성 확보 차원에서 건축물에너지효율등급인증, 제로에너지건축물인증(ZEB), 녹색건축인증, 장애물없는생활환경인증(BF) 등에 대한 계획을 적정하게 수립하였는지 검토한다.
- 신청기관이 인증별 의무 대상 여부를 인지하고 적정 등급을 산정하여 인증 취득 계획을 수립하였는지 검토할 필요가 있다.

[인증취득 여부 계획사항 신청서 작성 예시]

구 분	취득 계획	추진근거	
각종 인증의 의무 대상 여부 등	건축물에너지효율 등급	[✓]	「녹색건축물 조성 지원법시행령」제12조제2항 및 별표1에 따라 연면적이 1,000㎡ 이상이고 제로에너지건축물 인증 대상이므로 1++등급 이상 취득 의무 대상
	제로에너지건축물	[✓]	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」제12조제2항 및 별표1에 따라 연면적이 1,000㎡ 이상이므로 인증 의무 대상
	녹색건축 인증	[✓]	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡이상 신축 건물로 인증 의무 대상
	지능형건축물 인증	[]	
	초고속정보통신건물 인증	[]	
	장애물 없는 생활환경 인증	[✓]	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제10조의2 제3항에 따라 국가가 신축하는 청사시설로 인증 의무 대상

출처 : ○○○ 관광지 통합건축물 신축사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

▶ 기타 건축물 에너지 효율 제고 방안 검토

- 건축물의 향(向)을 고려하여 배치, 일사량, 단열, 환기 등의 패시브(Passive) 계획 사항을 건축물 계획에 반영하고 있는지 검토한다.
- 국가 및 지자체 등의 공공기관이 신축, 증축 또는 개축하는 건축 연면적 1천㎡ 이상의 건축물의 경우, 일정 비율 이상의 신재생에너지 공급을 위한 관련 시설 설치 계획을 수립하고 있는지 검토한다.

설계용역 발주방식

▶ 적정 설계발주방식 검토

- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성을 이해하고 사업 특성에 부합하는 설계공모방식을 계획하였는지 검토한다.
- 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모, 간이공모를 선택하고 공모 특성에 부합하도록 설계공모 지침서를 작성하였는지 검토한다.
- 그 외 제한공모 또는 지명공모를 하고자 하는 경우 설계공모 시행 전에 건축 설계공모 운영지침에 따른 위원회의 심의를 통하여 해당 공모 적용의 타당성, 절차 및 운영방식의 적정성 등에 대한 검토 후 추진 가능하므로 관련 사항에 대한 계획을 확인한다.

[설계발주방식 계획 신청서 작성 예시]

설계 공모방식	<input checked="" type="checkbox"/> 일반 설계공모	<input type="checkbox"/> 2단계 설계공모	<input type="checkbox"/> 제안공모
	<input type="checkbox"/> 제한공모	<input type="checkbox"/> 지명공모	
기 타	<input type="checkbox"/> 입찰	<input type="checkbox"/> 협상에 의한 계약	<input type="checkbox"/> 기타()

출처 : ○○○○○아파트 리모델링을 통한 「○○ 빌리지」조성사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

향후 일정

▶ 설계공모기간

- 계획한 설계공모 방식에 부합하는 공모 준비 및 운영, 심사위원회 개최에 소요되는 적정 기간을 산정하였는지 검토한다.

▶ 설계기간

- 발주 전 준비, 기본설계, 실시설계, 각종 검토 및 인허가, 인증 취득 준비 등에 필요한 세부일정의 적정 소요 기간을 고려하여 전체 설계기간을 확보하였는지 검토한다.

▶ 공사기간

- 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준(국토교통부고시 제2021-1080호)」에 따라 준비기간, 비작업일수, 작업일수, 정리기간을 산정하여 적정 공사기간을 검토한다. 고시에 명시된 국토교통부 「적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인」의 적정 공사기간 산정 사례와 조달청 유사사례의 공사기간 예를 토대로 산정된 기간의 적정성을 검토한다.

- 공사 불가능 기간을 감안하고, 근로기준법 및 제로에너지 인증의무화 등 강화된 규정과 기준을 준수하여 합리적인 공사기간 산정하였는지를 검토하여 의견을 제시한다.

[설계발주방식 계획 신청서 예시]

구 분	기 간	세 부 일 정
설계공모 기간	'20.08.~'20.10. (3개월)	- '건축 설계공모 운영지침' 일반설계공모 기간 기준(최소 87일) 준용
설계기간	'20.10.~'21.03. (7개월)	- 발주 전 준비기간 0.5개월 - 기본설계 2개월 - 실시설계 4개월 - 각종 인·허가 및 인증 취득 0.5개월
공사기간	'21.04.~'22.06. (15개월)	- 발주 전 준비기간 1개월 - 공사기간 13개월 - 시운전기간 1개월 - 개관목표 '22.06. * '건설기술용역 관리편람(건축편)' 일반건축공사 3층 기준 + 지하층 추가 소요기간 준용

출처 : ○○○○○아파트 리모델링을 통한 「○○ 빌리지」조성사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

사업관리체계

▶ 사업관리방안

- 사업의 발주부서(주무부서)가 사업의 원활한 추진과 사업 관리의 전문성 확보를 위하여 적절하게 내·외부 자문체계의 활용을 계획하고 있는지 검토한다.
- 일회적이고 단편적인 자문이 아닌 사업의 지속적이고 일관된 관리와 효율적인 추진을 위한 협력체계를 구축하고 이에 대한 활용 계획을 가지고 있는지 검토한다.
- 기관 내부에 전문인력 확보 여부, 기관 외부 자문체계의 활용 등 사업관리의 전문성과 공공성 확보를 위한 사업 추진체계를 마련하고 있는지 검토한다.

III. 건축계획

배치계획의 주안점

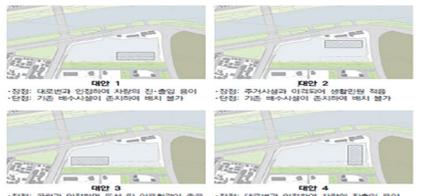
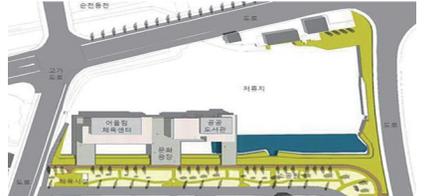
▶ 건축물 배치의 주안점

- 대상지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 대지 내 건축물의 위치와 형태 계획에 영향을 미치는 사항들을 검토하고 있는지 확인한다.
- 특히, 대지 내 가능한 건축물 배치 대안 검토를 통하여 최적의 배치 계획 방향을 모색하고 관련 사항을 설계 지침으로 제시하고 있는지 검토한다.
- 일반적인 설계 지침이 아니라 설계공모 시 설계자의 합리적인 계획안을 유도하는 명확한 설계지침을 마련하였는지 검토한다.

▶ 외부동선 및 외부공간 계획의 주안점

- (외부동선) 대지 내 차량 및 보행동선의 계획 원칙을 수립하여 이를 지침으로 제시하고 있는지 검토한다.
- (외부공간) 주변 건물과의 관계 고려, 광장·휴게공간·녹지공간 등 외부공간의 종류를 세분화하여 제시하고 활용 방안을 구체적으로 제시하도록 유도하는 지침을 작성하였는지 검토한다.

[배치계획의 주안점 신청서 작성 예시]

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> • 배치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 재해방지 기능을 유지하면서 유수지 부지를 활용하여 문화 체육시설의 기능을 효율성을 확보하고 외부 취약 요소를 일정부분 차단할 수 있는 배치계획 마련 - 사업대상지 내 건축물의 배치는 외부동선, 내부동선, 방위, 채광, 녹지공간의 활용성, 소음, 건물간 간섭, 시인성 등을 고려하여 부지 형태와 조화되고 주변 주거지의 도시미관, 이용의 편의성, 친환경 공간배치를 검토 - 진·출입 도로와 연계성 고려하며 도서관 및 체육시설의 별도 건물로 구성되어 별도의 관리 및 운영이 가능하도록 배치 • 동선계획 <ul style="list-style-type: none"> - 저류지와 북측 남산로 및 인접 대지와 6m 이상의 레벨 차이를 고려하고 기존 교통의 흐름에 혼잡을 가하지 않는 방향에서 진·출입로 계획 - 소공원측에서 별도의 진·출입을 개설하여 양방향 통행이 되도록 구성하고 복개시설로의 진·출입은 문화공원과 연계하여 보행자, 주차장 이용객들의 진·출입을 별도로 계획하여 차량 과 보행자의 동선 분리 고려 - 사업 부지인 저류지 인근 특성상 주변단지계획, 동선 흐름의 조화가 충분한 고려 및 향후 남측에 조성될 지구단위계획 시설과 동선 연결 검토 • 외부공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 다목적으로 활용 가능한 외부공간을 충분히 확보하여 시민의 휴게공간이 될수 있도록 하며 기존 서측 소공원 기능을 확장 고려 - 복개한 유수지 시설에 건물을 신축함으로써 악취, 안전사고 등이 우려되는 부분에 대한 대책 필요
	 

출처 : ○○시 어울림 체육센터 건립사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

III 항목 구성

공간 및 시설계획의 주안점

▶ 실 조닝계획의 주안점

- 기능에 따라 주요 영역을 구분하고, 실 간 상호 연계를 고려한 인접 및 이격 등의 지침을 제시하여 설계자의 다양한 공간 조닝 대안을 유도하고 있는지 검토한다. 근무자·방문자 동선, 서비스 동선, 피난 동선 등 동선계획의 방향을 적정하게 수립하여 이를 지침으로 제시하고 있는지 검토한다.

▶ 실별 규모 및 세부 시설계획의 주안점

- 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위하여 수요에 적합한 시설 운영계획과 합리적인 실별 공간계획을 하였는지 검토한다.

[공간 및 시설계획의 주안점 신청서 작성 예시]

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<p>조닝 및 동선계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지상 1층 <ul style="list-style-type: none"> - 부지의 서남쪽(수변부)-동북쪽(주차장) 간의 단절을 막아주며, 전시장 동선과 상업공간 동선, 케이블카 이용객들의 동선이 교차하도록 하여야 함 - 전시장의 흐름을 분리하여 전시교체 등의 경우에도 부분 운영이 가능해야 함 • 지상 2층 <ul style="list-style-type: none"> - 육교를 통해 유입되는 보행자가 여러 매장들을 거쳐 1층으로 내려갈 수 있도록 유도할 것 - 근생(스트리트형 상가로 계획)과의 도시적 관계를 조망할 수 있어야 함 <p>주요 실별 고려사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 케이블카 하부 탑승장 : 케이블카 차량보관실 22대 <ul style="list-style-type: none"> - 운전실 : 탑승장 가까이에서 탑승객의 상황을 시각적으로 볼 수 있어야 함 - 예비공구 및 부품실 : 차량보관실 옆에 위치하여야 함 - 탑승장이 있는 층의 층고는 9m 이상, 탑승장이 있는 하부층의 층고는 6m 이상이 되어야 함 • ICT 전시관 및 생태체험관 <ul style="list-style-type: none"> - ○○의 자연환경(특시 내수면어종)이라는 하나의 주제에 대해 두 가지 방식(디지털과 아날로그)으로 전시와 체험이 이루어지는 내부 공간의 연계에 대한 비전을 제시할 것 - 전시계획은 추후 진행(전문업체, 별도 예산)되지만 건축물의 실시단계에서 부서 담당자와 긴밀한 협의 필요함 • 내수면어종 공동작업장 : 특산품인 내수면어종을 1차 가공하여 직판매하는 성격을 띤 작업장 <ul style="list-style-type: none"> - 관리동선과 관람동선을 구분하여 계획하여야 함 • 지원 영역 : 사무 및 수장, 관리 영역 <ul style="list-style-type: none"> - 지원 공간의 배분 중요 - 사무실 공간은 지원공간 내에 배치하되 부서간 소통과 동시에 업무의 독립성을 보장할 수 있어야 함 - 관리동선과 관람동선을 구분하여 계획하여야 함 • 식당 : 전시관에 부속된 편의영역이라기 보다는 로컬푸드를 홍보하는 장으로 계획되어야 함 • 매장 : 로컬푸드 직매장, 옷, 한지 특산품 판매장

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<p>친환경 제로에너지 건축물 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 제로에너지건축물 인증 등급 5등급 이상 만족하도록 설계 (건축물 에너지효율등급 1++ 이상, 에너지자립률 20% 이상, 원격검침계량기 또는 BEMS 설치) - 거주자의 실내 쾌적성을 우선하고, 건물의 내구성을 높이는 패시브 설계요소를 최대한 활용하여 계획 - 자연채광과 자연환기를 적극적으로 고려하되, 재실인원에 따른 효율적인 실내 공기질 유지관리방안 검토 - 시설 운영비용을 최소화하는 방향으로 신재생에너지 설치계획 제시 - 에너지의 효율적 관리를 위해 에너지 사용자별 전기, 수도 가스 사용량 원격검침 시스템 적용 - 생애주기비용을 고려한 효율적인 냉난방시스템을 도입하되 중앙제어 가능성 고려 <p>기타 시설계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 각 층에서 직접 연결된 외부 휴식공간의 적극적인 고려 - 옥상 공간의 조망 및 이벤트 공간 활용 고려 - 자동경비 시스템 및 출입관리, 방범관리 시스템, 보안카메라 등 보안설비반영

출처 : ○○○ 관광지 통합건축물 신축사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌

지역 활성화에 대한 기여 방안

▶ 지역사회 활성화 기여 방안

- 외부 조경, 휴게공간의 충분한 확보, 저층부의 내·외부 공간 상호 연계를 고려한 계획을 통하여 주민 편의성 및 지역 활성화를 유도하고 있는지 검토한다.

향후 시설 운영·활용 계획

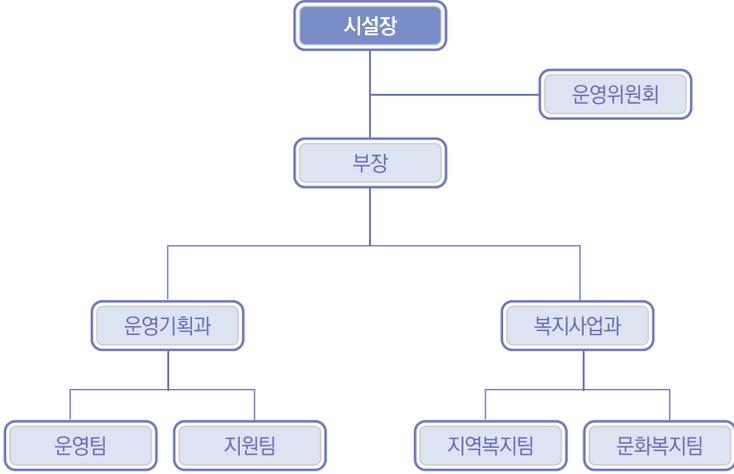
▶ 운영방식 검토

- 직접운영, 위탁운영, 기타 운영방식 등 해당 시설에 합리적인 운영방식을 고려하고 있는지 검토한다. 특히, 별도의 운영주체가 있는 경우 시설 운영프로그램에 부합하는 시설 계획방향 도출을 위하여 사업초기부터 관련 주체와 면밀한 협의 수행을 유도하도록 의견을 제시할 필요가 있다.

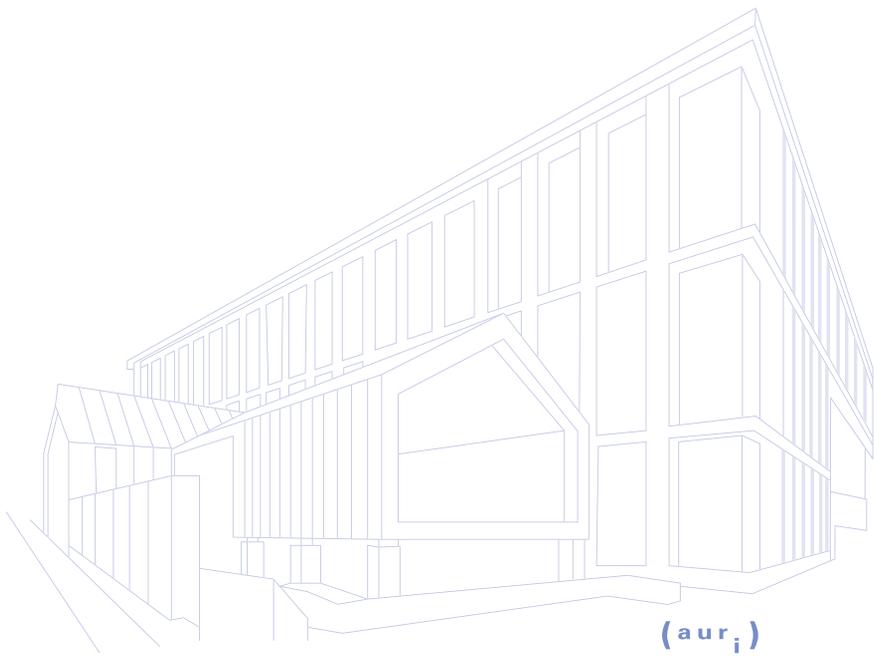
▶ 세부 운영계획

- 세부 운영계획에는 운영인력 현황, 운영 예정인 프로그램, 운영경비 확보방안, 콘텐츠 확보방안, 타 기관 및 시설과의 교류 협력계획 등에 관한 사항을 충분히 검토하였는지 확인한다.

[향후 시설 운영 및 활용계획의 주요점 신청서 작성 예시]

<p>운영방식</p>	<p>[<input checked="" type="checkbox"/>] 직접운영 [<input checked="" type="checkbox"/>] 위탁운영 [<input type="checkbox"/>]기타()</p>
<p>운영주체</p>	<p>○○군청 및 일부위탁운영</p>
<p>세부 운영계획 (운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 컨텐츠 확보방안, 교류협력계획 등)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 운영관리 조직 구성 <ul style="list-style-type: none"> - ○○○○ ○○타운이 노인복지시설임을 감안하여 안전에 최대한 주의해야 하므로 인력은 여유 있게 운영되어야 하기 때문에 적정인력으로 정규인력을 구성하되 시설을 운영하면서 필요한 추가인력은 자원봉사자 전문운영요원 등을 탄력 있게 활용해야 함 • 인력계획 <ul style="list-style-type: none"> - 타 시설 운영인력과 시설규모를 비교해 본 결과 평균적으로 1인 당 277㎡을 관리·운영하는 것으로 나타났으며 최소 118㎡/명(○○군 노인복지관), 최대 499㎡/명(○○·○○○ 노인건강타운)으로 나타남 - 도양건강복지타운의 예상면적인 4625.05㎡를 적용하면 17명(최소 10명 ~ 최대 40명)이 적절한 것으로 산출됨 - 관리 및 운영 조직은 ○○군 노인복지관과 유사한 조직으로 하여 2개의 과와 4개의 팀으로 구성하였음
 <pre> graph TD A[시설장] --- B[운영위원회] A --- C[부장] C --- D[운영기획과] C --- E[복지사업과] D --- F[운영팀] D --- G[지원팀] E --- H[지역복지팀] E --- I[문화복지팀] </pre>	

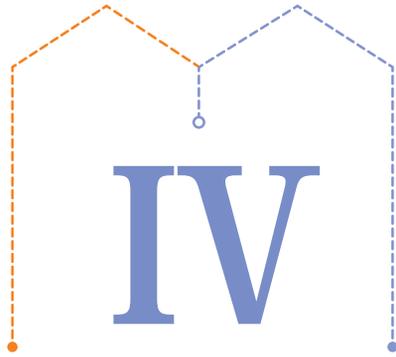
출처 : ○○○건강타운 사업 사업계획 사전검토 신청서(2020) 일부 발췌



공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

**공공건축
사업계획
사전검토
업무 매뉴얼**



검토 기준 및 내용

취지 및 활용

관련법이나 세부규정에 근거하여 계획의 적절성을 정량적으로 용이하게 판단할 수 있는 항목의 경우는 가능한 제외하고 정성적으로 판단해야하는 항목이나 정성적 특성과 정량적 특성을 복합적으로 검토해야하는 항목을 대상으로 보다 구체적인 검토 기준 및 내용을 정리하였다.

크게, 입지 적정성 검토 기준, 사업규모의 적정성 검토 기준, 사업비 검토 기준, 사업기간 검토 기준, 각종 인증 관련 검토 기준, 발주방식 검토 기준을 다루었다.

입지 적정성 검토 기준

검토 절차

사업의 입지 적정성을 검토할 때는 다음 절차별로 세부기준을 검토한다.



정량적 기준이 별도로 존재하지 않으므로 절차에 따라 검토자의 정성적 판단이 요구된다.

검토 내용

▶ Step 1. 대지 주변 현황 조사 여부 확인

- 사업 대지 주변에 어떤 자원이 있는지를 검토하였으며 사업 내용과 연계 할 수 있는 사항에 대한 검토 과정이 있는지를 확인
- 구체적으로는 자연 자원, 공공시설 지원, 문화 자원, 경제적 자원등을 검토하였는지 확인하고 해당 자원을 활용 및 연계한 사업 내용에 대한 확인
- 관련 내용이 미흡하거나 누락되었을 경우 보완이 필요함을 의견으로 제시할 필요

▶ Step 2. 필요 대지 면적 확보 확인

- 사업규모에 맞는 적정 대지와 대지면적을 확보하였는지 확인
- 건축물 이외에도 주차장, 옥외공간, 보행 및 차량도로 등을 포함하여 필요 대지 면적을 검토하고 그에 맞는 대지를 확보하였는지 확인

[검토 예시]

사업계획 : 건축 면적 3,000㎡ + 주차장 1,100㎡(30대) + 옥외공간 1,500㎡(운동공간500, 녹지 및 산책로1,000) + 대지내 도로 800㎡ = 필요 면적 6,400㎡ < 대지면적 7,600㎡

의견서 : 필요면적보다 대지면적이 크므로 예시사업의 대지면적은 적정함

▶ Step 3. 관련 법규 행위 제한 확인

- 대지의 용도지역지구 내용에 따라 건축물의 주용도가 건축가능한지 검토하였는지를 확인하고 건축가능한 건폐율 및 용적률을 검토하였는지 확인
- 관련 지구 내용에 따라 건축선, 최고높이, 공개공지 확보, 진출입구 제한, 지정용도, 건축디자인 가이드 사항 등을 검토하였는지 확인

▶ Step 4-1. 진입도로 접근성 확인

- 도로에서 대지로 진입도로(접근로)가 확보되었는지를 확인
- 진입도로(접근로)가 사유지이거나 지목상 도로가 맞는지 등 세부사항에 대해 검토하였는지 확인
- 진입도로가 미개설되어 있는 신규 개발지나 개발예정지인 경우는 진입도로 개설계획 및 개설시기, 주체 등에 대해 검토하였는지 확인
- 건축물 준공 및 운영 전에 개설되는지를 검토하여 건축물 사용 및 접근에 문제가 없는지를 확인

▶ Step 4-2. 대중교통 접근성 및 보행환경을 확인

- 차량이용을 통한 접근성 이외에도 대중교통을 통한 접근성 여건을 검토하여 대응방안을 마련하였는지 확인
- 버스, 지하철, 셔틀 등 대지로 접근할 수 있는 대중교통 수단의 다양성을 확보하였는지 확인하고 다양한 수단이 없을 경우 관련 부서와 협의하여 마련하도록 유도
- 노선버스 정류장(예정)위치를 확인하고 주요 보행로, 정문 등 출입문이 정류장에서 접근이 용이하도록 대응방안을 모색하였는지를 확인
- 대지주변에 보행도로가 별도로 확보되어 있는지를 검토하고 계획에 반영하였는지를 확인. 보행도로가 구분되어 있지 않을 경우 사업 대지 내에 보행도로를 확보설치할지 여부 등을 관련부서와 사전에 협의하여 사업계획 내용에 반영하였는지 확인
- 도로 폭이 좁은 지역이나 교통량이 많지 않은 보차혼용 도로인 경우 여건에 맞는 대응방안을 마련하였는지 검토

▶ Step 5. 입지 여건에 따른 검토 방향

- 대지 주변에 위험시설, 오염물질 유발시설이 있을 경우는 적합한 차폐, 이격 공간을 마련하였는지 확인
- 건축물 배치 방향 검토 시 바람방향 등 미기후를 감안하여 오염오인을 가능한 회피할 수 있도록 검토하였는지를 확인
- 사업 용도가 기피시설인 경우 민원 대응 및 주민의견수렴을 위한 공청회 이행 여부 확인. 사업 추진시 지역 주민을 위한 공공성 제고방안 등을 적극적으로 검토하였는지를 확인

▶ Step 6. 지반·지형 여건 따른 검토 방향

- 건축 행위를 위해 적합한 지반 및 지형 여건인지 물리적인 특성을 검토하고 이에 대한 대응방안을 모색하였는지 확인
- 대지가 매립지나 산지, 원형지 인 경우 사업 추진을 위한 지반 안정화(지반개량), 절성토, 지반정지 등이 요구되므로 이를 고려하고 있는지 확인

[검토예시]

의견서 :

(예산항목) 매립지나 산지의 경우는 지반개량 및 절성토 작업이 필요하므로 공사비 중 토목공사비가 20% 정도 증액 될 수 있으므로 이를 고려한 적정 공사비 재검토 필요

(사업기간) 매립지나 농지인 경우 지반안정화 기간으로 최소 6개월이 소요되므로 이를 고려한 합리적 공사기간 및 사업일정계획을 수립할 필요

(건축물 규모) 공유수면 매립지에 연약지반이므로 지하층 조성이 어려운 대지 여건임. 주차장은 지상으로 계획하고 이에 따라 건축면적기준(건폐율)을 상향조정하는 것이 필요

■ 사업 규모의 적정성 검토 기준

검토 절차

사업규모의 적정성을 검토할 때는 다음 절차별로 세부기준을 검토한다.



검토 내용

▶ 전용면적 적정성 확인

- 전용면적에 대한 정의는 다음과 같음. 사무실, 회의실, 연구실, 실험실, 강의실, 휴게실, 서고, 창고 등 건축 사업 목적에 따라 필요한 도입시설 공간을 합한 면적이며 순면적을 의미
- 전용면적의 적정성 확인은 다음 순으로 시행
- 첫 번째, 각 실별로 산출기준(수용인원×단위면적+부속공간)이 구체적으로 제시하고 있는지 검토
- 두 번째, 유사용도의 공간을 중복으로 편성하지 않았는지, 다목적 공간으로 적용 가능하지 않은지 검토
- 세 번째, 수요변화에 따라 유연성 있게 공간계획(단위모듈 적용, 가변실 등)을 했는지 검토
- 이후 전용면적과 공용면적 규모를 합산하여 검토과정에서 공사비 또는 대지면적이 부족한 경우는 전용 면적의 세부실 중 우선순위(수요)가 낮은 실 순으로 축소하거나 삭제를 통해 적정 규모에 대한 조정과정을 수행했는지 확인



용도별 전용면적 검토 기준

Step 1-1. 업무시설

▶ 업무시설 규모 검토 기준

- 업무시설의 경우 산출기준은 정부청사관리규정시행규칙 [별표1] ‘청사취득 및 배정면적기준’ 및 국유재산관리기금 운용지침 [별표4]에 따른 ‘정부청사시설 기준표’ 등을 참고하여 검토할 수 있음

유형		산출기준
사무실		배치인원 × 직급별 면적
		직원 인원당 7㎡ 4급 국장, 3~5급 과장 인원당 17㎡ 2·3급 국장 인원당 33㎡ 2·3급 기관장 50㎡ (집무실, 부속실 포함) 1급 차관보급 50~66㎡ (집무실, 부속실 포함) 차관급 차관실, 기관장실 99㎡ (집무실, 비서실 포함) 장관급 장관실 165㎡ (집무실, 접견실, 비서실 포함)
	회의실	50㎡ + 0.7㎡(정원-20인)
	창고,문서고	순사무실면적 × 7%
관리실	수위실	근무자 수 × 3㎡
	당직실	당직자 수 × 10㎡
편의 공간	휴게실	9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡ 정원24인 미만 제외
	의무실	22㎡+(정원-100인)×0.048㎡ 정원100인 미만 제외
	체육실	75㎡+(정원-100인)×0.16㎡ 정원100인 미만 제외
주거 공간	관사	인원당 25㎡
	기숙사	인원당 14.5㎡

- 지방자치단체의 본청 청사 기준면적은 공유재산 및 물품관리법 시행령 [별표1]을 참고하여 검토할 수 있음

특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 본청 청사	
구분	기준면적
특별시	127,402㎡
광역시	인구 300만명 이상 500만명 미만 68,333㎡ 인구 200만명 이상 300만명 미만 52,784㎡ 인구 200만명 미만 37,563㎡
특별자치시	35,383㎡
도	경기도 77,383㎡ 인구 300만명 이상 400만명 미만 44,974㎡ 인구 200만명 이상 300만명 미만 43,376㎡ 인구 100만명 이상 200만명 미만 39,089㎡
특별자치도	32,223㎡

시, 군 및 자치구의 본청 청사				
시		인구 10만명 미만 11,893㎡ 인구 10만명 이상 20만명 미만 13,965㎡ 인구 20만명 이상 30만명 미만 17,759㎡ 인구 30만명 이상 50만명 미만 18,907㎡ 인구 50만명 이상 70만명 미만 19,098㎡ 인구 70만명 이상 90만명 미만 20,214㎡ 인구 90만명 이상 100만명 미만 21,968㎡ 인구 100만명 이상 22,319㎡		
	군	도의 군	인구 3만명 미만 7,525㎡ 인구 3만명 이상 5만명 미만 8,385㎡ 인구 5만명 이상 10만명 미만 9,406㎡ 인구 10만명 이상 15만명 미만 11,829㎡ 인구 15만명 이상 13,582㎡	
		광역시의 군	인구 10만명 미만 11,861㎡ 인구 10만명 이상 15만명 미만 12,020㎡ 인구 15만명 이상 50만명 미만 14,061㎡ 인구 50만명 이상 18,206㎡	
		자치구	특별시의 자치구	인구 50만명 미만 26,368㎡ 인구 50만명 이상 27,484㎡
			광역시의 자치구	인구 10만명 미만 11,861㎡ 인구 10만명 이상 15만명 미만 12,020㎡ 인구 15만명 이상 50만명 미만 14,061㎡ 인구 50만명 이상 18,206㎡

비고

- 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 다음 각 목에 해당하는 용도로 사용되는 면적은 제외한다.
 - 가. 지하주차장·주차시설 등에 사용되는 면적
 - 나. 도서관, 청소년활동시설 등 주민편의에 사용되는 면적
 - 다. 재난상황실, 직장어린이집 등 법령에 따라 의무적으로 설치되어 사용되는 면적
 - 라. 법 제20조에 따른 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 면적
2. 제1호에 따라 제외되는 면적의 산정기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

▶ 업무시설 검토의 주안점

- 사무공간이 부서 개편 및 인력 증감에 따른 변화가 있을 수 있으므로 조직개편에 따른 대응이 가능한 구조 및 모듈로 계획하고 있는지 검토
- 회의실, 강당 같이 공동으로 사용하는 공간은 얼마만큼 사용률을 높여서 계획하였는지 검토(사용빈도가 낮은 공동 공간의 사용률을 제고하여 계획하도록 유도)
- 현장에서는 창고, 문서고에 대한 수요가 크므로 면적기준을 바탕으로 실제수요를 적절하게 반영하였는지 비교하여 검토

- 민원공간에 대한 계획기준은 시설별 디자인 가이드라인 참조
- 대중교통 접근성이 낮으며 외부 방문객이 많은 시설의 경우는 법정 주차대수보다 1.3배~1.5배 정도 계획하였는지 확인
- 총사업비관리지침 제93조(부설주차장의 설치)에 따라 도심지역에 건축하는 청사의 부설주차장 면적은 당해 청사에의 대중교통에 의한 접근성, 업무용 차량 보유대수, 비상근무자를 위한 주차 수요 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 원칙적으로 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 조성하도록 규정하고 있으므로 이를 참고하여 검토

Step 1-2. 교육연구시설(학교)

▶ 학교시설 규모 검토 기준

- 학교의 경우는 '고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정' 등 관련 내용을 참고하여 적정 규모를 산출하였는지 검토가능

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

비고

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

- 또한, 교육부에서 학교신설 예산 교부 시 기준 면적을 아래와 같이 제시하고 있으므로 이를 교차 검토할 수 있음

(단위 :m)(출처: 2019년 서울특별시교육비특별회계 예산편성지침)

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

▶ 미래형 학교시설 규모 산정 프로그램

- 미래형 학교시설의 학교급(유, 초, 중, 고)별, 규모(학급수)별 필요한 공간의 종류 및 규모(Space Program)와 대지면적 자동 산정 프로그램을 한국교육개발원에서 마련함
- 학년별 학급수와 교과군별 시간값을 입력하여 적정 규모를 산출하므로 이를 활용하여 적정 규모에 대한 검토 가능 (출처 : <https://www.edumac.kr/source/research.do>)

[초등학교 18 + 0 학급 교실수 산정 예시]

초등학교	18	+	0	학급	교실 수 산정
------	----	---	---	----	---------

- 1) 노란바탕에 해당하는 값을 직접 입력하세요.
- 2) 초록바탕의 값은 변경이 필요할 경우에만 변경하세요.
- 3) 파란바탕의 값은 자동으로 산정되는 값이니, 입력하지 마세요.

*입력사항

학급수	계	1학년	2학년	3학년	4학년	5학년	6학년
	18	3	3	3	3	3	3
특수학급수	0		특수학급 전체학생수 (명)		0		
교실 이용률 (일반)학급당 학생수(명)	70%		연간수업(주)		34		
주당수업가능시간수(시간)	1~2학년		3~4학년		5~6학년		
전체 학생수(명)	26		29		32		
		432					

교과(군)	학년			수업형태(장소)비율		비고	
	1~2	3~4	4~5	이론(교내)	실습(교외)		
국어	448	408	408	100%	0%	.	
수학	256	272	272	50%	50%	.	
바른생활	사회/도덕	128	272	272	100%	0%	.
슬기로운 생활	과학/실과	192	204	340	20%	80%	.
즐거운 생활	체육	384	204	204	0%	100%	.
.	예술(음악/미술)	.	272	272	20%	80%	.

	영어		136	204	50%	50%	
창의적 체험활동		272	204	204	50%	50%	
안전한 생활		64			50%	50%	
계		1,744	1,972	2,176			

교실수 산정		주당수업시수	수강학급수	A	B	실수(A/B)%	적용실수
영어교실	3~4학년	2.00	6.00	12.00	20.30	0.30	1
	5~6학년	3.00	6.00	18.00	22.40	0.40	
	계					0.70	
수학교실	3~4학년	4.00	6.00	24.00	20.30	0.59	1
	5~6학년	4.00	6.00	24.00	22.40	0.54	
	계					1.13	
과학/실과실	3~4학년	3.00	6.00	18.00	20.30	0.71	2
	5~6학년	5.00	6.00	30.00	22.40	1.07	
	계					1.78	
음악/미술실	3~4학년	4.00	6.00	24.00	20.30	0.95	2
	5~6학년	4.00	6.00	24.00	22.40	0.86	
	계					1.80	
다목적교실	1~2학년	4.00	6.00	24.00	17.95	0.67	2
	3~4학년	3.00	6.00	18.00	20.30	0.44	
	5~6학년	3.00	6.00	18.00	22.40	0.40	
	계					1.51	
안전교실	1~2학년	0.94	6.00	5.65	17.95	0.16	0
	계					0.16	
공용교실	계					-0.92	0

*전제조건

	단위면적(m ²)	단방향(m)	장방향(m)	비고
기본모듈(1M)	60.48	7.20	8.40	
실내체육관(기본형)	1,055.12	24.20	43.60	코트15.2*28.6, 여유 3m씩, 출입, 부속시설 3m씩, 무대 6m
실내체육관(축소형)	817.50	21.80	37.50	코트12.8*22.5, 여유 3m씩, 출입, 부속시설 3m씩, 무대 6m
보조체육관	362.88	14.40	25.20	기본 모듈 6배 크기의 공간 확보

	1인당면적(m ²)	비고(일반적인 건축계획각론데이터)
도서실	1.50	전체 학생수의 25%수용, 0.9~1.5m ² /인
식당	1.00	2교대, 0.7~1.0m ² /인
조리실	45%	식당 면적의 45%
시청각실	1.00	전체학생수의 1/6수용, 0.6~1.0m ² /인
학년별 교사(연구)실	6.05	교실 0.5칸 최대 5인 사용

	돌봄학년	학급수	돌봄학년	학급수
돌봄교실	1~2학년	0	3~6학년	0

▶ **그린스마트미래학교 관련 자료 활용**

- 한국교육시설안전원에서 그린스마트미래학교 조성을 위한 절차와 대상에 대한 안내를 비롯하여 ‘그린스마트 미래학교 사업안내서, 사전기획 보고서 자료, 그린스마트 미래학교 우수사례 자료 관련 자료를 제공하고 있음
- 그린, 스마트, 공간혁신, 복합화 등 다양한 사업 내용에 따른 자료를 참고하여 사업계획 내용의 적절성을 검토 가능 (출처 : <https://www.그린스마트미래학교.kr>)

▶ **학교 시설 검토의 주안점**

- 도시개발사업 구역이나 택지개발사업 구역 내 신설 학교의 경우 개발 초기에 학생 수요가 급증하여 과밀 학급이 될 수 있으므로 이를 유연하게 대응할 수 있는 스페이스 프로그램 및 공간계획을 반영하였는지 검토
- 미래지향적 학교 계획을 위해 공용면적은 연면적 대비 40%이상 권장(홍베이스를 개방형(또는 가변형) 다목적 공간으로 조성하는 방안 검토)
- 증축, 리모델링, 개보수 사업 등의 경우는 전체 교사동의 면적에서 향후 필요한 공간의 수요를 검토하여 전체적으로 재배치 계획을 수립하였는지 확인할 필요

[초등학교 15학급 기준 스페이스프로그램(급당학생수 25명, 학생수 375명) 예시]

0000교육청 시설기준표

구분		실수	산출근거(모듈)	면적(㎡)	비고	
교사 면적	일반교실	저학년 교실	5	64.80	324.00	
		중고학년교실	10	60.48	604.80	
		학년교사실	1	75.60	75.60	1~2학년/3~4학년/5~6학년
		소계			1,004.40	
	교과교실	영어교실	0	60.48	0.00	
		수학교실	0	60.48	0.00	
		교사연구실	1	30.42	30.24	
		소계			30.24	
	특별교실	과학/실과실	1	120.96	120.96	교사/준비실 포함
		음악/미술실	1	120.96	120.96	교사/준비실 포함
		소계			241.92	
	지원시설	다목적교실	2	60.48	120.96	공용교실, 진로, 동아리실 등 포함
		컴퓨터실	1	120.96	120.96	교사/준비실 포함
		시청각실	1	112.95	112.95	부속실(무대, 준비실 등) 포함
		도서실	1	105.00	105.00	안내, 서가, 열람실, 정보검색실 등 포함

구분		실수	산출근거(모듈)	면적(㎡)	비고	
교사 면적	지원시설	노작교실	1	60.48	60.48	노작활동(목공, 조림등)이 가능한 교실
		학생자치회실	1	30.24	30.24	
		Wee클래스	1	60.48	60.48	
		식당	1	188.00	188.00	2교대 적용
		조리실	1	183.00	183.00	OO설비기준 근거
		화장실	1	226.80	226.80	1인당 0.43㎡/인
		교직원휴게실	2	30.24	60.48	남/여 구분
		탈의/샤워실	2	30.24	60.48	남/여 구분
		소계			1,636.04	
	관리행정 시설	교장실	1	60.48	60.48	회의실 포함
		교무센터	1	90.72	90.72	
		전산(성적처리)실	1	30.24	30.24	
		방송실	1	60.48	60.48	스튜디오 포함
		행정실	1	60.48	60.48	
		인쇄실	1	30.24	30.24	
		문서(보관)실	1	30.24	30.24	
		보건실	1	64.80	64.80	
		건강체력교실	1	60.48	60.48	학교체육진흥법
	교사 면적	관리행정 시설	창고	1	90.72	90.72
관리실			1	30.24	30.24	
소계					669.60	
순면적(소계)				4,346.84		
공유면적		순면적의 55%		2,390.76	복도, 계단, 현관, 기계/전기실 등	
교사동 연면적				6,737.60		
권장 시설		다목적강당	1	969.00	969.00	시설대응투자사업시 면적 변경 가능
		보건교육실	0	60.48	0	다목적 교실 겸용
소계				969.00		
전체연면적				7,706.60		
교지 면적	체육장면적		75	50	3,750.00	
	교사대지면적		90	105	9,450.00	
	소계				13,200.00	

Step 1-3. 교육연구시설(도서관)

▶ 도서관 규모 검토 기준

- 도서관의 경우는 도서관법 시행령 [별표1] ‘도서관의 종류별 시설 및 도서관 자료의 기준’ 내용을 참고로 적정 규모를 확인

봉사대상 인구(명)	시설		도서관자료	
	건물면적(제곱미터)	열람석(좌석 수)	기본장서(권)	연간증서(권)
2만 미만	264 이상	60 이상	3,000 이상	300 이상
2만 이상 5만 미만	660 이상	150 이상	6,000 이상	600 이상
5만 이상 10만 미만	990 이상	200 이상	15,000 이상	1,500 이상
10만 이상 30만 미만	1,650 이상	350 이상	30,000 이상	3,000 이상
30만 이상 50만 미만	3,300 이상	800 이상	90,000 이상	9,000 이상
50만 이상	4,950 이상	1,200 이상	150,000 이상	15,000 이상

주1: 봉사대상인구란 도서관이 설치되는 해당 시[구가 설치된 시는 제외하며, 동농복합형태의 시는 동(洞)지역에만 해당한다]·구 (동농복합형태의 시는 동지역에만 해당한다)·읍·면지역의 인구

주2: 봉사대상 인구가 2만명 이상인 공립 공공도서관에는 열람실 외에 참고열람실·연속간행물실·시청각실·회의실·사무실 및 자료 비치시설 등의 시설을 갖추어야 함

주3: 전체 열람석의 20퍼센트 이상은 어린이를 위한 열람석으로 하여야 하고, 전체 열람석의 10퍼센트 범위의 열람석에는 노인과 장애인의 열람을 위한 편의시설을 갖추어야 함

- 이밖에도 문화체육관광부에서 발간한 ‘공공도서관 건립운영 매뉴얼’ 내용을 참고하여 구체적인 유형에 따른 적정 규모를 산출하였는지 검토가능

유형	산출기준						
	구분	2만 이하	2~4만 미만	4~6만 미만	8~10만 미만	10~20만 미만	20만 이상
봉사대상 인구수에 따른 규모	면적 (㎡/1,000명)	70	65	60	55	50	40
	비고	지역적 특성을 고려한 문화교육영역 면적 할증 도시 및 도농지역 2~30%, 농어촌 읍면 지역 3~50%					
최소규모	법정최소면적(264㎡)+봉사대상인구수에 따른 규모						
지위적 역할에 따른 규모	구분	2,500㎡ 미만		2,500~5,500㎡ 미만		5,500㎡ 이상	
	도서관	소규모분관 중규모분관		대규모분관 거점도서관 지역중앙관		지역중앙관 거점도서관	
	평균연면적	2,000㎡		4,000㎡		6,000㎡ (지역대표도서관 9,000㎡이상 제외)	

▶ 봉사대상 인구수에 따른 규모 산출 예

- 인구 20,000명, 도시지역
- $20,000\text{명} \times 70\text{m}^2/1000\text{명} \times 1.2(\text{할증}) = 1,680\text{m}^2$
- $20,000\text{명} \times 70\text{m}^2/1000\text{명} \times 1.3(\text{할증}) = 1,820\text{m}^2$ 인구 6,500명, 읍/면지역
- $6,500\text{명} \times 70\text{m}^2/1000\text{명} \times 1.3(\text{할증}) = 591.5\text{m}^2$ (최소면적 700m² 적용)
- $6,500\text{명} \times 70\text{m}^2/1000\text{명} \times 1.5(\text{할증}) = 682.5\text{m}^2$ (최소면적 700m² 적용)

▶ 공공도서관 건립 최소규모 기준

- 인구 20,000명, 도시지역
- $264\text{m}^2 + (20,000\text{명} \times 70\text{m}^2/1000\text{명} \times 1.3(\text{할증})) = 2,084\text{m}^2$

대규모분관, 거점도서관(4,000m²) 연면적 예시

		구분	면적(%)	산출면적(m ²)	좌(석)	자료(권)	비고	
자료 이용 공간	일반 자료	서가 영역	일반자료	17.9	716	48,688	6단서가 기준, 순수서가면적만 포함	
			연속간행물					
			귀중/향토자료					
			실버/장애인자료					
		멀티미디어	4.5	180	55	디지털 자료실 면적		
	열람 영역	열람영역	9	124	140			
								노트북영역
		소계	31.4	1,020	195	48,688		
자료 이용 공간	어린이 자료	서가 영역	어린이자료	7.5	300		12,600	3~4단서가 기준, 순수서가면적만 포함
			유아자료	1.4	56		3,920	
			열람영역	1.6	64	122		
			어린이 문화교실	1.5	60	32		
			수유실	1	40			
				소계	13	520	154	16,520
			계 1	44.4	1,776	349	65,208	
문화 교육 공간	문화 교육	강의실	3	120	64		3개	
		동아리실	1	40			3개	
		다목적공간	6	240	133			
		전시공간 또는 영역	2	80				

구분		면적(%)	산출면적(㎡)	좌(석)	자료(권)	비고
문화 교육 공간	특화 공간	개인열람(Carrel Cage)	3.1	124	69	자료 이용공간과 연계하여 통합구성
		그룹스터디				
		과제수행				
		메이커스페이스				
	계 2	15.1	604	266	-	
업무 관리 공간	사무 공간	관장실	0.7	28		
		사무실	2.7	108		
		자료보관실	0.5	20		
		회의실				0.9
	관리 공간	인포메이션	0.5	20		
		탕비 및 휴게실	0.6	24		
		자원봉사자실	0.7	28		
	숙직실					
	보존서고	5.2	172		48,160	정리를 위한 수용권수
	계 3	11.8	472		51,760	
합 계 1		7.3	2,852	615	116,908	이용자 및 지역특성에 따라 ±2% 가감 가능
공용 공간	홀, EVEV, 계단, 화장실, 창고 등		21.6	864		
	휴게공간(북카페)		3.8	152		
기타	기계, 전기실 등		3.3	132		
합 계 2		28.7	1,148			이용자 및 지역특성에 따라 ±2% 가감 가능
총 계		100	4,000	615	116,908	
지하주차장		직접입력			이용자 및 지역특성에 따라 별도로 조정이 필요 (총계의 3~5% 수준)	

(출처:공공도서관 건립 운영 매뉴얼)

▶ 도서관 시설 검토의 주안점

- 공공도서관 건립운영 매뉴얼 상 예시 면적표로 모든 사업에 그대로 적용하기 보다는 이용자 특성 및 지역여건을 감안하여 조정하여 사용하는 것이 필요
- 건축물의 양호한 실내환경을 확보하고 다목적으로 공용공간의 사용 빈도를 높이면서 장애물 없는 생활환경 인증 등을 감안하였을 때 35%이상의 공용면적을 확보하였는지 검토. 이때는 지하주차장 면적은 제외하고 검토

Step 1-4. 체육시설

▶ 체육시설 규모 검토 기준

- 체육시설의 경우는 '생활밀착형 국민체육센터 건립·운영가이드라인'등 관련 내용을 참고하여 적정 규모를 산출하였는지 검토
- 사업 목적에 따라 전문체육 종목단체의 시설 기준에 부합하도록 조성하는 경우 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 전문체육시설의 설치기준'을 참고하여 운동장, 체육관, 수영장 등 종목별 설치기준의 적정 규모를 검토

▶ 생활밀착형 국민체육센터 기본방향 (출처 : 생활밀착형 국민체육센터 건립·운영 가이드라인, p5)

- 국내 우수 국민체육센터 사례, 지역특성이 반영된 지역유형화 분석, 지자체(지자체 및 관리운영자)와 대국민 (이용객 및 잠재이용객)의 설문조사 결과를 반영하여 모델수립 및 도입시설을 계획함

[생활밀착형 국민체육센터 모델 기본방향]

구분	거점형 국민체육센터	생활밀착형 국민체육센터
목표	기초자치단체 거점 생활체육시설 (생활체육 활성화 기반마련)	지역특성을 반영한 생활권 체육시설 (생활체육시설 공급체계 완성)
공급방식	<ul style="list-style-type: none"> • 전국 1개 시군구 당 1개소 • 2013년부터 인구 50만 이상 추가지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본체육시설(체육관 및 수영장) 사각지대 보유 • 지자체 지원
지원방식	건립비 30억 정액 지원 (재정자립도에 따라 27~33억원 차등 지원)	건립비 20억 정액 지원 (리모델링 사업 포함)
지원대상	기초자치단체 (1회 지원 시 추가 지원 불가)	기초자치단체 (모든 기초자치단체 공모가능, 수요기반 지원)
모델유형	【시설에 따른 유형 구분】 <ul style="list-style-type: none"> • 수영장 기본형 • 다목적 체육관 • 체육관 복합형 	【지역 특성을 반영 유형 구분】 <ul style="list-style-type: none"> • 도시 성장형 • 소도시 성장형 • 도시 특화형 • 소도시 특화형
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 거점체육시설 균형배치 • 획일화된 시설 공급 • 스포츠 중심 공간 • 공급자 중심 소극적 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 서비스 사각지대 해소 • 지역 특성을 고려한 다양한 모델 • 체력증정 - 스포츠참여 - 커뮤니티 교류공간 • 수요자 중심 적극적 운영(공공스포츠클럽 등)

▶ 생활밀착형 국민체육센터 모델 (출처 : 생활밀착형 국민체육센터 건립·운영 가이드라인, p6)

- 기초자치단체 특성(인구, 사회, 경제, 체육, 문화 관련 데이터)을 반영하는 데이터를 기반으로 통계분석 후 지역 유형 분류
- 지역특성 및 인구변화를 고려하여 4개 모델로 유형화하고 유형별 필수시설(수영장, 체육관)과 권장시설, 규모를 설정

[생활밀착형 국민체육센터 모델 및 사업비]

구분	도시 성장형	도시 특화형	소도시 성장형	소도시 특화형
지역 특성	<ul style="list-style-type: none"> 인구 증가 낮은 고령화율 기반시설 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 인구 정체 인구 밀집 고령화 증가 	<ul style="list-style-type: none"> 인구 증가 빠른 도시화 기반시설 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 낮은 인구 규모 높은 고령화율 인구 감소
필수 시설	<ul style="list-style-type: none"> 수영장(5레인) 영유아풀 다목적체육관 실내놀이터 헬스장 다목적실 조깅트랙 	<ul style="list-style-type: none"> 수영장(5레인) 마사지풀/워킹풀 소규모체육관 헬스장 다목적실 조깅트랙 	<ul style="list-style-type: none"> 수영장(5레인) 워킹풀/영유아풀 소규모체육관 실내놀이터 헬스장 (실버웨이트존) 다목적실/조깅트랙 	<ul style="list-style-type: none"> 수영장(3레인, 마사지 풀) 또는 체육관 헬스장 (실버웨이트존) 다목적실
권장 시설	<ul style="list-style-type: none"> 국민체력 100 놀이형 체육공간 보육 및 문화공간 암벽등반 육상공간 (테니스, 풋살, 골프연습장) VR실 	<ul style="list-style-type: none"> 국민체력 100 다목적룸 문화교실 육상공간 (골프연습장) VR실 	<ul style="list-style-type: none"> 국민체력 100 탁구장 노인건강실 (메디컬룸) 육상 골프연습장 VR실 	<ul style="list-style-type: none"> 국민체력 100 노인건강실 (메디컬룸) 육상 게이트볼장 VR실 조깅트랙
규모	3,760㎡	2,956㎡	2,956㎡	2,332㎡
사업비	90억	70억	70억	55억

[소도시 성장형 공간구성 및 시설면적 예시]

구분	주요시설	면적		비고
옥외	야외놀이터 및 카페	616.0㎡	186.7평	유·아동 놀이터 및 옥외카페
	조깅트랙	67.5㎡	20.5평	산책로 및 조깅 트랙
	설비 및 쉼터	99.0㎡	30.0평	각종 기계설비 및 옥외 쉼터
	공용면적	49.5㎡	15.0평	복도 및 공용면적
소계		(832.0㎡)	(252.1평)	-
지상3층	다목적체육관	364.0㎡	110.3평	탁구, 배드민턴 등 소규모 체육관
	실내놀이터	115.0㎡	34.8평	유아동용 위한 놀이시설
	물품보관소	76.0㎡	23.0평	95명(0.8㎡/인)
	다목적룸	115.0㎡	34.8평	문화교실, 태권도, 검도 등
	화장실	46.8㎡	14.2평	공중화장실 등의 설치기준 제6조 3항 적용
	공용면적	115.2㎡	34.9평	복도 및 공용면적
소계		832.0㎡	252.1평	-

구분	주요시설	면적		비고
지상2층	헬스장	335.9㎡	101.8평	21명(15.5㎡/인)
	GX	106.4㎡	32.2평	짐볼/핸드웨이터/댄스 등(9m x 11m)
	실버웨이트 존	106.4㎡	32.2평	고령인구를 위한 시설 조성
	화장실	46.8㎡	14.2평	공중화장실 등의 설치기준 제6조 3항 적용
	사무실 및 운동처방실	123.5㎡	37.4평	국민체력 100관련 운동측정 및 처방실
	공용면적	113.0㎡	34.2평	복도 및 공용면적
소계		832.0㎡	252.1평	-
지상1층	수영장	780.0㎡	236.4평	5레인(25m X 7.5m), 특수풀 등
	탈의실(남)	42.4㎡	12.8평	53명(0.8㎡/인)
	탈의실(여)	42.4㎡	12.8평	53명(0.8㎡/인)
	샤워실(남)	59.4㎡	18.0평	27명(2.2㎡/인)
	샤워실(여)	59.4㎡	18.0평	27명(2.2㎡/인)
	강사실 및 관람석	40.0㎡	12.1평	강사 휴게실 및 대기실
	공용면적	68.4㎡	20.7평	복도 및 공용면적
소계		1,092.0㎡	330.9평	-
수영장 설비		200.0㎡	60.6평	수처리시설, 공조기, 열교환기 등
주차장		(591.2㎡)	(179.2평)	20대 도입, 지하 및 야외 조성 (운동시설 법정주차대수 150㎡ 당 1대)
합계		2,956.0㎡	895.8평	옥외면적 및 주차장 면적 제외

- 광역시 외곽지역이나 중소도시 및 농촌 중심지에 입지한 성장형 지역으로 연면적 2,956.0㎡(3층)에 약 70억 사업비 소요
- 대표 지역 : (경기) 과천, 이천, (대구) 기장군, (울산) 울주군, (경기) 양평군 등
- 컨셉 : 성장형 도시이나 노령화 비율이 높은 지역으로 전 세대가 이용할 수 있는 시설
- 기본체육시설 : 수영장(25m, 5레인), 소규모 체육관, 헬스장
- 권장시설 : 실버웨이트존, 실내놀이터, 실외놀이터, 영·유아풀, 워킹풀, 탁구장 등 도입

▶ 체육시설 검토의 주안점

- 체육시설은 (체육)공원 내 조성하는 경우가 많으므로 외부공간계획과 연계성, 명확한 사업범위 설정, 공원시설결정(변경) 절차 등을 감안하였는지 확인
- 입지여건을 능동적으로 활용하여 시설의 프로그램을 비롯하여 층고, 구조, 층수 등을 계획하였는지 확인
- 창고, 락커 등 수납공간에 대한 세부 기준이 미흡하여 준공 후 시설운영 및 관리에 어려움이 발생하므로 기획단계에서 적정 수납공간의 확보 여부를 검토

Step 1-5. 문화 및 집회시설 등

▶ 문화 및 집회시설 검토 기준

- 문화 및 집회시설 중 박물관, 미술관, 체험관 등은 별도의 시설 면적 기준이 없으므로 예상방문객 수요 추정의 타당성과 유사사례 규모 분석을 통해 적정성을 검토



- 박물관 등 전시시설은 '2020 국립박물관 연보, 문화체육관광부, 국립중앙박물관' 자료를 참고하여 전시면적, 수장면적, 공용면적 등을 검토 가능. 수장품목당 단위면적 기준의 적정성 검토

▶ 기타시설의 전용면적 검토 기준

- 보건복지부의 '의료기관 건축설계 가이드라인 연구', '2021년 건강생활지원센터 개선사업 안내'를 참고하여 공공의료시설, 보건소 등의 전용면적 적정성 검토
- 여성가족부의 '2021년 다함께돌봄사업 안내', '2021년 가족사업안내'를 참고하여 다함께 돌봄센터, 다문화 가족센터, 건강가족지원센터, 공동육아나눔터 등 시설의 전용면적 적정성 검토

공용면적 검토 기준

공용면적 정의

▶ 공용면적 검토 범위

- 화장실, 복도, 계단실, EV, 로비, 기계실, 전기실, 지하주차장 등 순면적 이외에 공간을 의미하며 건축물의 기능을 위해 수반되는 공간을 합한 면적을 의미함

검토 절차

▶ 검토 절차

검토 단계		조건		공용면적값
1단계	시작	공통사항(전용면적 70%, 공용면적 30% 기준)		30%
2단계	사업규모 반영	지하, 지상층수에 따라 가감	지하1~지상1층 이내	-2~3%
			지하2~지상2층 이상	+2~3%
3단계	가중치 부여	일시에 이용자가 몰리는 집회시설(공연장 등)이거나 장애물없는 생활환경 인증 대상 건축물의 경우		+5%
		미래학교 등 시설 유형별 특성을 반영한 가중치 부여		+7~8%
4단계	적정면적 도출	-		[]

▶ 기계·전기실, 지하주차장 등 추가 여건 검토

- 기계·전기실이 전체 면적의 7~8% 이상 차지하는 시설을 비롯하여 지하주차장을 조성해야하는 시설은 이를 공용면적에서 구분하여 시설면적으로 별도로 책정할 필요

[검토 예시] 공용면적 부족할 경우

건축물의 원활한 기능 및 양호한 실내환경 확보를 위해 적정 공용면적의 확보가 필요함



건축규모+외부공간+대지면적 검토 기준

건축 규모

▶ 공사비 여건 등을 감안한 건축규모 의견 제시

- 산출된 적정 공용면적+전용면적을 합산하여 비교후 전체 사업 면적의 증가가 예상될 경우 아래처럼 검토 의견을 제시

- 대부분의 사업이 투자심사나 예산편성관련 절차가 수반되므로 공사비 등 사업 예산의 증액, 추가확보 등이 쉽지 않은 경우가 다수를 차지함
- 따라서, 면적 증가나 공사비 증액 등을 단편적으로 언급하기 보다는 사업여건을 종합적으로 고려한 규모조정, 복합화 등에 대한 의견을 우선 제시하는 것이 바람직함

[검토 예시]

공사비가 여유 있을 때
: 적정 공용면적을 감안하여 전체연면적을 산출 바람

공사비가 부족할 때
: 공사비 여건을 감안하여 전용면적 중 비슷한 용도의 중복공간을 최소화, 복합화하여 적정 공용면적을 확보
: 부지면적이 여유가 있는 사업의 경우는 지하주차장을 지상주차공간으로 배분하여 확보
: 지하층을 최소화하고 기계·전기실도 지상층 계획을 고려하여 계획

외부공간

▶ 외부공간 적정 규모 검토 절차 및 세부 내용

- 아래 검토 절차에 따라 검토 후 외부공간 조성을 위한 공사비가 확보 되었는지 체크

검토 단계	조건	세부내용
1단계	예상 건축면적을 제외한 외부공간 면적검토	
↓		
2단계	사업용도에서 반드시 수반되어야하는 외부공간을 확인	공동 : 법정 주차공간(실제주차수요 반영 필요), 조경면적, 자전거보관소 등 소방서 : 차량정비공간, 옥외 훈련장 연구 및 실험시설 : 위험물질 저장소(별동), 폐기를 처리·보관공간 교육연구시설 : 옥외교육장
↓		
3단계	이용자 수요조사를 통한 외부공간 종류 및 규모 파악	녹지공간, 휴게공간, 운동공간 등 수요조사를 통해 필요한 외부공간 종류과 규모 확인
↓		
4단계	외부공간 수용 가능여부 검토	증축 및 단계별 개발을 위한 유보지 필요 여부를 검토하고 전체 외부공간의 수용 가능 여부를 확인

대지면적

▶ 대지면적 검토 내용

- 건축물 규모 및 외부공간 규모를 수용할 수 있는 면적인지 확인하고 아래와 같은 조건에 따른 검토의견을 제시할 수 있음

[검토 예시]

건폐율 10% 이내 사업인 경우

: 넉넉한 외부공간을 확보할 수 있으나 외부공간 조성 계획 방향에 따라 전체 공사비에 미치는 영향이 크므로 외부공간 활용에 대한 구체적인 방향설정이 필요. 외부공간 조성 비용은 건축공사비와 별도로 산정할 필요

건폐율 20~50% 이내 사업인 경우

: 필요 기능 중심으로 외부공간을 조성할 수 있으며 유사 규모의 조경공사비를 참고하여 책정 가능

건폐율, 용적을 상한 조건에 근접한 경우

: 계획 건폐율(59.36%)이 법정 건폐율(60%)에 여유가 없어 시공 오차 발생 시 법정 기준을 위반 할 수 있으므로 부지 추가 확보 또는 건축면적의 축소 조정을 권장함

대지면적이 여유가 있고 공사비도 여유 있는 경우

: 단계별 개발, 증축 또는 유보지 등을 감안한 부지활용 고려

: 건축물 배치 계획 방향 및 외부공간 활용 방향을 구체적으로 검토하여 지침으로 제시

대지면적이 여유가 있으나 공사비는 부족한 경우

: 당해 사업의 구체적인 계획범위를 명시하여 사업을 추진

: 부지조성공사비 여건 등을 감안하여 분필하여 사업을 추진

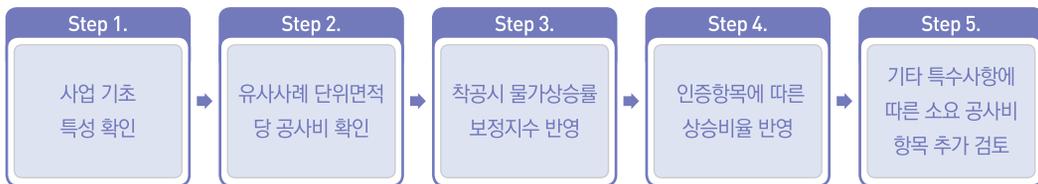
사업비 검토 기준



공사비

검토 절차

사업 특성에 부합하게 공사비 항목이 구성되어 있는지와 항목별 예산이 합리적인 기준을 토대로 책정되었는지를 검토하는 절차로서, 세부 내용은 다음과 같다.



▶ 기본사항

- '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에서는 '공사비'를 발주자의 공사비 총예정금액(자재 대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액으로 정의
- 사전검토 신청서상 공사비 항목은 크게 대지조성공사비, 기존시설 철거공사비, 건축공사비, 전시공사비로 구분됨
- 공사비는 공종별(건축, 기계, 전기·통신, 토목 등)로 구분하여 구체적으로 추정하는 것을 원칙으로 함. 다만, 설계도서 작성 이전에 공사에 필요한 수량이나 노무량을 구체적으로 산출할 수 없어 과거의 공사비 실적자료 등을 참고하여 개략적으로 산정¹⁾ 하므로 이를 감안한 적정 공사비의 범위를 산정하여 검토

▶ Step 1. 사업 기초 특성 확인

- 사업의 기초 특성은 공사비에 영향을 미치는 요인에 해당하는 사항으로, 적정 공사비 범위 파악을 위한 유사사례 선별의 기준이 됨
- (건축 구분) 신축, 증축(수평/수직), 리모델링
- (건축 규모) 연면적 및 지하층수, 리모델링 면적
- (건축물 용도) 건축물 주용도, 단일용도/복합용도

1) 국가공공건축지원센터. (2018). 건축서비스산업 진흥법에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드(Ver.2). 건축도시공간연구소. p.37.

▶ Step 2. 사업 기초 특성을 토대로 공사비 참고자료 상 유사사례의 단위면적당 공사비 확인

- 조달청 '공공건축물 유형별 공사비 분석(2017)' 과 서울시 '공공건축물 공사비가이드라인 마련(2020)'은 사업 주요 특성에 따른 공사비를 참고할 수 있는 대표 자료에 해당
- 조달청의 자료는 2017년 조달청에서 발주한 공공건축 공사를 유형별로 분석한 것으로 예정가격작성기준에 따라 작성된 조달청 조사금액(부가가치세 포함)을 기준으로 함. 조달청 자료의 기준연도가 2017년이라는 점을 감안하여 적정 공사비 범위의 최저값으로, 2020년 기준의 서울시 가이드라인은 최대값으로 추정하여 검토에 참고할 수 있음
- 시설이 복합용으로 구성된 경우, 용도별로 적정 사례의 단위면적당 공사비 확인
- 특히, 검토 사업에서 주차장이 차지하는 비율이 큰 경우, 주차장 시설에 대한 단위면적당 공사비와 그 외 시설에 대한 단위면적당 공사비를 구분하여 전체 공사비의 적정성을 검토
- 참고자료에 따라 '공사비'로 규정한 항목의 차이가 있을 수 있으므로 자료 상 '공사비'에 포함된 내역을 확인하여 적정 공사비를 도출하여야 함에 유의

'서울특별시 공공건축물 공사비 가이드라인 마련(2020)'에서 이설비(기존 건물 철거비, 폐기물 처리비, 도시가스 인입공사 등)를 제외한 추정금액(도급비, 부가가치세, 관급비)을 '신축공사비'로 정의

'조달청 공공건축물 유형별 공사비 분석(2017)'에서 공사비는 조달청에서 발주한 공사를 대상으로 조사한 '공사비(관급자재 포함)'를 의미하며, 부가가치세를 포함, 토지보상비, 설계비, 건설사업관리비, 각종 인입비, 100톤 이상의 폐기물처리비 등은 포함하지 않음. 또한, 자료상 '단위면적(㎡)'당 공사비의 경우, 발주서류와 발주 당시 예정가격 작성에 위한 조사내역서 등을 조사하여 관급자재를 포함한 공종별 공사비 및 총공사비를 산출하여 분석한 비용이라고 명시됨

한국부동산원의 '건물신축단가표'에는 설계비와 감리비가 포함된 공사비 단가를 제시하고 있으며, 기본적인 설비 이외에 세부 설비(소화, 자동제어, 녹색건축 설비 등)에 대한 비용은 자료내 별도로 제시된 '부대설비 보정단가'를 적용하여야 함

▶ Step 3. 착공시 물가상승률 보정지수 반영하여 적정 공사비 범위 도출

- 공사비 조사년도를 기준으로 이전 기간에 대한 보정은 한국건설기술연구원의 건설공사비지수를 적용. 조사 기준년도 이후 공사발주 시점까지는 '건설투자 GDP 디플레이터 비용 보정 지수'를 조사 기준년도의 공사비에 적용하여 적정 공사비 범위 도출

※ 건설투자 GDP 디플레이터란?

국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목에 해당하며, 한국은행이 발행하는 조사통계월보에 고시되는 지수로, 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>)에서 '10.2.3.2 국내총생산에 대한 지출 디플레이터' 중 '건설투자' 항목을 확인

▶ Step 4. 인증항목에 따른 상승 비율 고려

- 검토 사업의 인증별 취득 의무 대상 여부를 확인하고 해당 인증의 취득 등급을 확인
- 제로에너지건축물인증(건축물에너지효율등급 포함), 녹색건축, 장애물 없는 생활환경인증(BF)에 따른 공사비 상승비율을 기존 공사비에 계상하여 공사비 보정 값을 산정하고, 적정 공사비 범위를 도출

※ 인증항목에 따른 공사비 상승비율 반영 참고사항

- 제로에너지건축물(ZEB) 적용에 따른 추가 공사비는 국토교통부 '제2차 녹색건축물 기본계획(2019.12.)'에 약 5.2%(5등급 기준) 추가 적용토록 권고된 바 있음

▶ Step 5. 기타 사업 특성을 토대로 추가 공사비 항목 소요 여부 검토

- 대지의 물리적 여건 등 사업의 기타 특성에 따른 추가 공사비 소요 여부 검토
- (대지의 물리적 특성) 지형 특성, 접도 여건, 지반 상태, 대지 정지작업 기 수행 여부
- (대지 현황) 대지 내 존치 건축물 유무
- (세부 프로그램) 시설 내 전시 관련 실 설치 여부, 규모, 전시품 제작·설치 비용 소요

사업특성		필요 계획사항(예시)	관련 예산 항목
대지의 물리적 특성	상태	대지 정지작업	대지조성 공사비
	지형특성	경사지 극복을 위한 옹벽공사	
	지반상태	연약지반 보강 공사	
	접도여건	진입도로 확장 또는 추가 설치	
대지 현황	존치건축물 유무	존치건축물 철거	기존시설 철거비

검토 기준

▶ 공사비 검토 참고자료

- 조달청 “공공건축물 유형별 공사비 분석유형별 공사비 분석”(2017)
- 조달청 나라장터 “공사비정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)”(2018~)
- 서울특별시 “공공건축물 공사비 가이드라인 마련” (2020)
- 한국건설기술연구원 “연도별 건설공사비 지수동향”
- 한국부동산원 “건물신축단가표” 등 관련 기관 자료
- 행정안전부 “지방자치단체 예산편성 운영기준 및 자금 운용계획 수립기준”

▶ 부지조성공사비 검토 참고자료

관련분야 견적 및 자문을 통하여 조경, 토목, 도로개설 등의 공사비 적정성을 검토하되, 「기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」에 따른 도로, 녹지 등의 시설 조성비용 기준을 참고하여 개략적으로 비용의 적정성을 검토할 수 있다.

※ 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시(국토교통부 고시 제2021-843호)

1. 기반시설 표준시설비용 : 1제곱미터당 69,000원
2. 기반시설별 단위당 표준조성비
 - (1) 도 로 : 1제곱미터당 145,000원
 - (2) 공 원 : 1제곱미터당 87,000원
 - (3) 녹 지 : 1제곱미터당 73,000원
 - (4) 상 · 하수관로

상수관로				하수관로			
관경 (mm)	표준조성비 (원/m)	관경 (mm)	표준조성비 (원/m)	관경 (mm)	표준조성비 (원/m)	관경 (mm)	표준조성비 (원/m)
80	37,000	250	119,000	300~500	113,000	900	305,000
100	58,000	300	180,000	600	121,000	1,000	310,000
150	67,000	400	230,000	700	167,000	1,100	338,000
200	88,000	500	235,000	800	188,000	1,200	386,000

▶ 기존시설 철거비 검토 참고자료

기존시설 철거비는 철거공사비, 석면철거감리비 등의 세부항목을 구분하여 검토하였는지를 우선 확인하고, 아래 관련 자료를 참고하여 책정된 비용의 적정성을 검토한다.

- 국토교통부·한국건설기술연구원 “건설공사 표준품셈”
- 환경부 “건축물 석면관리 가이드라인”, “석면해체작업 감리인 기준” 등 석면 관련 자료
- 한국건설자원협회 “건설폐기물 배출지별 처리단가”
- 서울특별시 “공공건축물 공사비 가이드라인 마련” (2020)

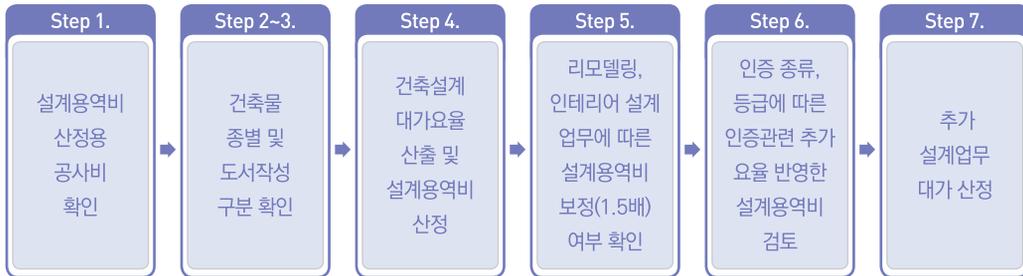
▶ 전시공사비 검토 참고자료

전시공사비는 별도의 비용 산정 기준이 부재하므로, 관련 분야 견적 및 자문을 통하여 산정된 비용 적정성을 검토하여야 한다.

설계용역비

검토 절차

건축사의 설계 업무에 대한 대가에 해당하는 설계용역비는 다음과 같은 절차를 통하여 검토를 진행한다.



▶ Step 1. 설계용역비 산정을 위한 공사비 확인

- 설계용역비 산정용 공사비는 '건축주의 공사비 총예정금액 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액'을 의미
- 신청서상 명시된 공사비의 포함 사항을 확인하고, 특히 부가가치세가 포함되었을 경우 이를 제외하여 설계용역비 산정을 위한 공사비를 확인

▶ Step 2. 주용도에 따른 적정 건축물의 종별 구분 확인

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3에는 건축물 난이도 및 주용도에 따라 1종(단순), 2종(보통), 3종(복잡) 세 가지로 구분
- 검토 사업의 주용도에 부합하는 종별 구분을 확인하고, 발주기관이 이를 적정하게 고려하고 있는지 검토

[「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 3] 건축물의 종별 구분

종 별	건축물의 종류
1 종 (단순)	<ul style="list-style-type: none"> • 가설건축물 • 창고시설(하역장) • 자동차관련시설(정비공장, 운전학원·정비학원 제외) • 동물 및 식물관련시설(가축용 창고, 관리사, 가축시장, 버섯재배사) • 기타 제1종 용도와 유사한 것 <p>※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제2종을 적용</p>

종별	건축물의 종류		
2 종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> • 공작물(골뚝·옹벽·고가수조 등) • 단독주택 • 공동주택 • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 • 판매시설 • 장례식장 • 교육연구시설(도서관 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 노유자시설 • 수련시설 • 업무시설 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설(냉장·냉동창고 포함) • 위험물저장 및 처리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원) • 동물 및 식물관련시설 • 분노 및 쓰레기처리시설 • 교정 및 군사시설 • 묘지관련시설(화장장 제외) • 관광휴게시설(관망탑 제외) • 기타 제2종 용도와 유사한 것
※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용			
3 종 (복잡)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 • 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만 시설, 종합서울여객 시설 등) • 의료시설 • 교육연구시설 중 도서관 	<ul style="list-style-type: none"> • 운동시설 • 숙박시설 설 중 관광숙박 시설 • 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설) • 묘지관련시설 중 화장장 • 관광휴게시설 중 관망탑 • 기타 제3종 용도와 유사한 것

▶ Step 3. 시설 특성을 고려한 적정 도서작성 구분 검토

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 도서 작성의 구분은 기본, 중급, 상급 세 가지로 분류하고 각각의 등급 선정 기준과 각 공종(건축, 구조, 기계, 전기, 토목)별 세부 도서의 종류, 각 등급에 해당하는 도서를 명시

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제10조(종별 구분과 도서작성 구분) 일부 발췌
 (기본) 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우
 (중급) 공중별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우
 (상급) 중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우

- 발주기관이 시설 특성에 부합하는 도서작성 구분을 고려하였는지 검토. 발주기관이 설계비 산정 시 적용한 도서작성 구분에 부합하는 도서의 양과 종류를 요구하고 있는지 별표2를 참고하여 검토하고 적절하지 않은 경우 의견으로 제시

▶ Step 4. 건축설계대가요율을 산출하여 설계용역비 검토

- Step 2와 Step 3.에서 도출한 건축물의 종별구분과 도서작성 구분에 따라 건축설계대가요율을 산정한다. 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표4]에 따라 산정하되, 공사비가 중간 부분에 있는 경우 요율은 직선보간법에 따라 산정
- Step 1.에서 확인한 공사비에 건축설계대가요율을 곱하여 적정 설계용역비를 산정. 특히 현행화 된 기준에 따라 적정 건축설계대가요율을 산출하였는지 검토할 필요

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4] 건축설계 대가요율

공사비	종 별	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
	도서의양	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만원 이하		12.55	10.46	8.36	11.41	9.51	7.61	10.22	8.51	6.81
1억원		11.48	9.56	7.65	10.43	8.69	6.95	9.38	7.82	6.25
2억원		9.99	8.33	6.66	9.08	7.57	6.05	8.16	6.80	5.44
3억원		8.68	7.23	5.78	7.88	6.57	5.26	7.08	5.90	4.72
5억원		7.90	6.58	5.26	7.18	5.98	4.79	6.46	5.38	4.30
10억원		7.03	5.86	4.68	6.39	5.32	4.26	5.75	4.79	3.83
20억원		6.22	5.19	4.15	5.66	4.72	3.77	5.09	4.24	3.40
30억원		5.91	4.93	3.94	5.38	4.48	3.58	4.84	4.03	3.23
50억원		5.72	4.76	3.81	5.20	4.33	3.46	4.68	3.90	3.12
100억원		5.58	4.65	3.72	5.07	4.22	3.38	4.56	3.80	3.04
200억원		5.42	4.51	3.61	4.92	4.10	3.28	4.43	3.69	2.96
300억원		5.32	4.44	3.55	4.84	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원		5.25	4.38	3.50	4.77	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원		5.14	4.29	3.43	4.68	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원		5.06	4.22	3.38	4.60	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76
3,000억원		5.01	4.17	3.34	4.55	3.79	3.03	4.10	3.42	2.73
5,000억원		4.93	4.11	3.28	4.48	3.73	2.99	4.03	3.36	2.69

▶ Step 5. 리모델링, 인테리어 설계, 전통양식 설계 관련 추가 계상 여부 검토

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항1호에 따라 해당 사업에서 리모델링, 인테리어 설계, 전통양식 설계업무를 설계자에 요구하는 경우 step 4.에서 산정한 대가에 1.5배를 적용
- 해당 설계 업무를 포함하는 사업의 경우 발주기관이 관련 추가비용을 계상하였는지 검토

▶ Step 6. 인증관련 추가요율 앞서 산정된 설계용역비에 곱하여 추가 비용 산정

- Step 4., Step 5.를 거쳐 산출한 설계용역비에 취득 예정인 인증의 종류와 각 인증의 취득 등급에 따른 인증관련 추가요율을 검토
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 명시된 4개의 인증 중 2개 이상 관련 설계업무 수행 시에는 해당 기준에서 제시된 산식을 적용하여 인증관련 추가요율을 산출. 제로에너지건축물 인증과 건축물에너지효율등급 인증을 모두 취득 예정인 경우, 제로에너지건축물 인증 요율만을 적용하여 인증관련 추가요율을 도출하였는지 중점적으로 검토할 필요
- 장애물 없는 생활환경 인증(BF) 설계업무의 대가는 별도의 계상없이 인증 심의 대응 등 소요 비용을 실비정액가산식을 통하여 산정하도록 규정. 관련 예산이 누락되지 않았는지 검토

[「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조(설계업무 대가의 산정)]

인증 종류	녹색건축인증	에너지효율등급 인증	제로에너지건축물 인증	지능형건축물 인증등급
인증 관련 추가 요율	최우수등급 : 대가의 9.5% 우수등급 : 대가의 9% 우량등급 : 대가의 8.5% 일반등급 : 대가의 8%	1+++ ~ 1++등급 : 대가의 7.5% 1+ ~ 1등급 : 대가의 7% 2 ~ 3등급 : 대가의 6.5% 4 ~ 5등급 : 대가의 6% 6 ~ 7등급 : 대가의 5.5%	1등급 : 대가의 10% 2등급 : 대가의 9.5% 3등급 : 대가의 9% 4등급 : 대가의 8.5% 5등급 : 대가의 8%	1등급 : 대가의 7% 2등급 : 대가의 6.5% 3등급 : 대가의 6% 4등급 : 대가의 5.5% 5등급 : 대가의 5%

※ 2개 이상 인증 취득시의 추가 설계대가요율 산식 = 최상위요율 + 1/2 차상위요율 + 1/3 최하위요율

▶ Step 7. 추가 설계업무 대가 소요여부 확인

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 명시된 업무 이외에 설계자에 요구되는 추가 업무에 대한 비용을 별도로 산정하였는지 검토
- 설계 안전성 검토, 건설공사 안전보건대장 작성, BIM 설계, 에너지관리시스템(BEMS) 설치 등 검토 사업에 해당하는 추가 업무에 대한 소요 비용을 별도 책정하였는지 검토

▶ Step 8. 용역 손해배상보험(공제) 비용 확인

- 손해배상보험(공제)제도는 설계 용역업자가 설계 용역계약을 이행함에 있어 고의 또는 과실로 당해 용역목적물 또는 제3자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에 그 배상을 담보²⁾하기 위한 제도에 해당
- 보험 비용은 부가가치세를 제외한 용역비용에 보험요율을 곱하여 산정하며, 발주기관이 부담하여야 하므로, 설계용역비에 관련 비용이 반영되었는지를 검토

▶ Step 9. 산정된 전체 비용에 대한 부가가치세를 계상

- Step 8.까지 산정된 총 비용에 대하여 부가가치세법에서 정하는 부가가치세를 계상하여 최종 설계용역비를 도출

검토 기준

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호, 2020. 9. 14., 일부개정)
- 「설계·건설사업관리 용역손해배상보험 또는 공제 업무요령」(국토교통부고시 제2019-997호, 2019. 12. 30., 일부개정)

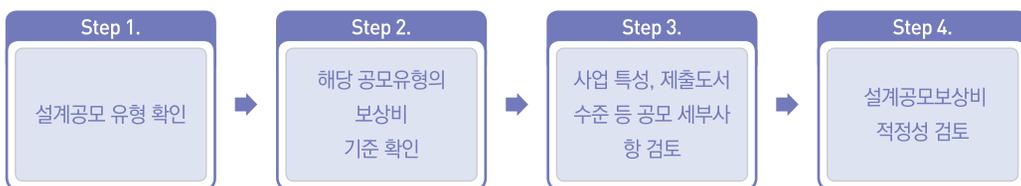
2) 건설기술정보시스템. [https://www.codil.or.kr/policy/read.do;jsessionid=UTX7A3PLSICvRY179aMWaUwXBZZ15D12WT2af8PDA85SSSbcyMpW5DkPCGdEBHe1.codil_servlet_engine1?bbsId=BBSMSTR_900000000006&nttId=1471&searchWrd=\(검색일:2021.11.19.\)](https://www.codil.or.kr/policy/read.do;jsessionid=UTX7A3PLSICvRY179aMWaUwXBZZ15D12WT2af8PDA85SSSbcyMpW5DkPCGdEBHe1.codil_servlet_engine1?bbsId=BBSMSTR_900000000006&nttId=1471&searchWrd=(검색일:2021.11.19.))



설계공모보상비

검토 절차

발주기관이 당선자 외 기타 입상자에 공모안 작성비용에 대하여 비용을 지급하는 것으로 해당 비용의 적정성 검토 절차는 다음과 같다.



▶ Step 1. 사업의 설계공모 유형 확인

- 「건축 설계공모 운영지침」에서는 사업규모 및 특성 등에 따라 발주기관등이 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 및 간이공모 등으로 구분하여 공모를 시행할 수 있다고 규정
- 각 설계공모 방식에 따라 공모비용의 보상 기준이 상이하므로 검토 사업의 공모 유형을 우선적으로 확인하되, 계획한 공모방식이 검토 사업에 적합한 방식인지 상호 확인하여 검토

▶ Step 2. 공모 유형에 따른 보상비용 기준 확인

- (일반설계공모) 최대 1억 원, 예정 설계비의 10%에 해당하는 예산을 보상비로 확보하였는지 검토
- (2단계 설계공모) 일반설계공모 기준 준용하여 확보한 공모비의 적정성 검토
- (제안공모, 간이공모) 발주기관이 소정의 보상금을 정하여 설계공모 시행 공고에 명시하도록 규정하고 있으나, 명확한 금액에 대한 기준은 부재. 이에 따라 해당 공모방식으로 추진하는 사업의 경우 별도의 공모보상비를 확보하였는지를 검토하되, 사업의 규모나 요구하는 제출도서 대비 금액이 과소하지 않은지를 중점적으로 검토

▶ Step 3. 사업 특성, 제출도서 수준 등 공모 세부사항 검토

- 일반설계공모의 경우, 제출도서의 양과 참가자 수를 감안하여 아래와 같이 책정할 수 있으므로 사업 특성과 설계공모 시행 세부 사항을 토대로 비용 적정성 검토

설계용역비	공모보상비	제출도서 수준
5천만 원~1억 원	1천만 원 이내	설계설명서A3
1억 원~2억 원	2천만 원 이내	
2~5억 원	5천만 원 이내	설계설명서A3
5~10억 원	8천만 원~1억 원 이내, 당선작 이외 최소 3개팀 선정	설계설명서A3, 설계도면A3, 설계도판A1X2매(투시도 1컷)
10~20억 원	1억2천만 원~1억6천만 원 이내, 당선작 이외 최소 4개팀 선정	설계설명서A3, 설계도면A3, 설계도판A1X4매(투시도 2컷), 스티로폼 모형

▶ Step 4. 산정된 설계공모보상비의 적정성 검토

- Step1~3을 통해 검토한 비용에 준하는 설계공모보상비를 책정하였는지 검토
- 특히, 설계용역비와 구분하여 설계공모보상비를 별도 책정하였는지 검토 필요

검토 기준

「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부고시 제2021-872호, 2021. 6. 21., 일부개정)



설계의도 구현 관련 비용

검토 절차

설계자의 본래 설계 취지가 구현되도록 해당 건축물등의 설계자를 건축과정에 지속적으로 참여시키도록 하는 설계의도 구현 업무 대가의 적정성 검토 절차는 다음과 같다.

▶ Step 1. 비용 확보 여부 확인

- 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」에서는 계약 관계법령에서 규정하는 바에 따라 설계자와 계약을 체결하고, 「국가재정법」에 따른 예산안편성지침에서 규정하는 바에 따라 설계의도 구현(사후설계관리업무) 예산을 편성하여 대가를 지급하도록 규정
- 설계의도 구현을 위한 업무는 건설사업관리 또는 공사감리와는 별개의 업무로서 감리비, 설계용역비 등과 구분하여 별도로 확보하였는지 검토

▶ Step 2. 확보 비용의 적정성 검토

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 사후설계관리업무에 대한 실비정액가산 방식 또는 서울시가 제안한 공사비와 건축물 종별에 따른 설계의도구현 대가 효율(안) 등을 토대로 확보한 비용의 적정성 검토
- 특히, 발주기관이 합리적인 기준을 토대로 비용을 산정하였는지 검토할 필요가 있으며, 산정한 비용과 설계자의 참여 업무범위, 내용, 횟수 등과의 정합성을 중심으로 검토 필요

검토 기준

- 「건축서비스산업 진흥법」(법률 제17344호, 2020. 6. 9., 타법개정)
- 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」(국토교통부고시 제775호, 2020. 11. 4., 제정)
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호, 2020. 9. 14., 일부개정)

※ 기타 참고자료

- 「공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행 계획」(서울시 도시공간개선단, 2020)
- 설계의도 구현을 위한 업무와 대가기준 제안(김은희 외, 2016)



인증관련 비용(인증수수료)

검토 절차

인증수수료는 취득 예정 인증의 심사, 심의 등 인증 평가 시에 소요되는 비용을 의미하며, 인증 관련 용역비, 업무수행비와 구분하여 책정하는 것을 원칙으로 한다. 검토 절차는 다음과 같다.

▶ Step 1. 취득 예정 인증 종류 확인

- 건축물에너지효율등급인증, 제로에너지건축물인증(ZEB), 녹색건축인증, 장애물없는생활환경인증(BF), 초고속정보통신건물인증, 지능형건축물인증(IBS)
- 인증 심사기관에 납부하는 인증수수료를 별도로 산정하였는지 검토. 특히, 설계비 산정 시 인증관련 추가 효율에 따라 산정한 설계업무에 대한 비용과 혼동하지 않고 인증수수료를 산정하였는지 중점적으로 검토

- 인증수수료는 발주처 부담을 원칙으로 하며, 예비인증과 본인증에 대한 수수료를 구분하여 별도의 비용으로 책정하였는지 검토. 또한, 인증 관련 업무 대행 시 업무대행에 대한 비용 또한 구분하여 별도 책정하였는지 검토

▶ Step 2. 시설 규모(연면적)에 해당하는 수수료 구간 확인

- 건축물에너지효율등급 인증 수수료(VAT 별도)

단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)		단독주택 및 공동주택을 제외한 건축물(기숙사 포함)	
전용면적의 합계	인증 수수료 금액	전용면적의 합계	인증 수수료 금액
85제곱미터 미만	50만원	1천제곱미터 미만	1백90만원
85제곱미터 이상 135제곱미터 미만	70만원	1천제곱미터 이상 3천제곱미터 미만	3백90만원
135제곱미터 이상 330제곱미터 미만	80만원	3천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	5백90만원
330제곱미터 이상 660제곱미터 미만	90만원	5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	7백90만원
660제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	1백10만원	1만제곱미터 이상 1만5천제곱미터 미만	9백90만원
1천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	3백90만원	1만5천제곱미터 이상 2만제곱미터 미만	1천1백90만원
1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만	5백30만원	2만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	1천3백90만원
2만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	6백60만원	3만제곱미터 이상 4만제곱미터 미만	1천5백90만원
3만제곱미터 이상 4만제곱미터 미만	7백90만원	4만제곱미터 미만 6만제곱미터 미만	1천7백80만원
4만제곱미터 이상 6만제곱미터 미만	9백20만원	6만제곱미터 이상	1천9백80만원
6만제곱미터 이상 8만제곱미터 미만	1천60만원		
8만제곱미터 이상 12만제곱미터 미만	1천1백90만원		
12만제곱미터 이상	1천3백20만원		

※ 비교 : 인증 수수료 금액은 부가가치세 별도

주1) 규칙 및 고시의 전용면적 중 단독주택 및 공동주택을 제외한 건축물(기숙사 포함)의 전용면적이란 인증 신청 건축물의 용적률 산정용 연면적을 의미한다. 다만 지하층 바닥면적 합계(지하주차장 제외)가 전체 연면적의 50% 이상을 차지하는 경우 연면적(지하주차장 제외)을 기준으로 인증수수료를 산정할 수 있다.

- 장애물없는생활환경 인증(BF) 수수료는 관계법령에서 시설 규모에 따라 제시하고 있는 기준에 따라 적용하였는지를 검토

구 분	300㎡미만	300㎡이상~ 1,000㎡미만	1,000㎡이상~ 3,000㎡미만	3,000㎡이상~ 10,000㎡미만	10,000㎡이상	
	(제1구간)	(제2구간)	(제3구간)	(제4구간)	(제5구간)	
본인증	기준 수수료(원)					
	4,030,000					
	적용 효율(%)	0.5	0.8	1.0	1.2	1.5
	수수료(원)	2,015,000	3,224,000	4,030,000	4,836,000	6,045,000
예비 인증	기준 수수료(원)					
	2,060,000					
	적용 효율(%)	0.5	0.8	1.0	1.2	1.5
	수수료(원)	1,030,000	1,648,000	2,060,000	2,472,000	3,090,000

▶ Step 3. 각 인증별 수수료 기준을 토대로 비용 적정성 검토

- 발주기관이 제시한 수수료 산출근거, 인증기관 견적서 등을 토대로 비용의 적정성 검토
- 인터넷 홈페이지의 간편 수수료 조회 서비스 등을 통하여 주거/비주거, 규모, 세대수, 복합용도 여부 등 주요 요건에 따라 개략적인 수수료 검토가 가능하므로 이를 활용 가능
- 인증기관은 요청 시, 심사수수료 산출서 또는 견적서를 별도 발급하고 있으므로, 수수료가 누락되거나 부족하게 책정된 사업의 경우 해당 방법을 통한 예산확보 근거 마련 권장 의견 제시

검토 기준

- 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준」(국토교통부고시 제2020-574호)
- 「녹색건축 인증 기준」(국토교통부고시 제2021-278호)
- 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」(국토교통부고시 제2018-500호)
- 제로에너지건축물 인증 수수료는 2021년 11월 현재 규정되지 않음(수수료 한시적 무료)

※ 간편 검토를 위한 참고 사이트

- (LH 녹색인증센터 간편수수료 조회) <https://injeung.lh.or.kr/index.do?menuno=179> (검색일 : 2021.12.9)
- (KEITI 한국환경산업기술원 녹색건축인증(G-SEED) 인증수수료) <https://www.gbc.re.kr/app/info/charge.do>(검색일 : 2021.12.9)



평가 및 조사 관련 비용

검토 절차

측량 및 지반조사, 환경영향평가, 교통영향평가, 문화재관련조사, 설계경제성검토, 설계적정성검토, 조달청 맞춤형 서비스 등 각종 평가 및 조사의 경우, 검토 사업의 적용 대상여부와 발주기관이 이를 고려하여 관련 비용을 책정하였는지 중점적으로 검토한다.

측량 및 지반조사 비용의 경우, 설계자의 과업범위에 포함하여 발주하는 경우가 많아 설계용역비 내역에 포함되어 책정하는 경우가 있으나, 앞서 건축설계 대가요율에 의하여 산정된 설계용역비와 구분하여 별도 산정 후 추가 계상하여야 하는 비용이므로 이에 유의하여 검토한다.

검토 기준

- 「환경영향평가등의 대항비용 산정기준」(환경부고시 제2020-223호)
- 「교통영향평가 대항비용 산정기준」(국토교통부고시 제2021-186호)
- (설계경제성(V.E) 검토) 「건설기술진흥법」 시행령, 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침
- (설계적정성 검토) 기획재정부 「총사업비 관리지침」
- (설계 안전성검토) 「건설기술진흥법」 시행령, 설계 안전성 검토 업무매뉴얼, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」
- (조달청맞춤형서비스 수수료 요율 기준) <https://www.pps.go.kr/kor/content.do?key=00008>(검색일 : 2021.12.9.)



기타 비용 - 용지구입비, 보상비, 예비비 등

검토 절차

▶ 용지구입비 및 보상비

사업 대상지가 매입되기 전이거나 매입 절차가 진행 중인 경우, 발주기관이 감정가, 개별공시지가, 인근 지역 보상사례 등을 토대로 용지보상비를 사업비 내에 별도로 책정하였는지 검토한다. 또한 토지 매입에 소요되는 기간을 감안하여 사업기간을 고려하였는지도 함께 검토한다.

▶ 예비비

예비비 확보를 통하여 사업 추진 과정에서 발생하는 다양한 변수에 대하여 대비하고 있는지 검토한다. 한국개발연구원(KDI) 예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구에 따르면 사업 구상 및 기본계획 수립 이전 단계에서의 예비비 반영 비율을 부가세가 포함된 공사비, 시설부대경비, 용지보상비의 10%로 산정하도록 규정하고 있으므로 해당 사항을 참고하여 비용의 적정성과 권장 의견을 제시할 수 있다.

검토 기준

- 「예비타당성조사 수행 총괄지침」(기획재정부훈령 제436호, 2019. 4. 25., 제정)
- 한국개발연구원 “예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구”(2021)

사업기간 검토 기준

설계공모기간

검토 절차

발주기관이 설계공모 종류별 특성에 따라 적정기간을 검토 절차는 다음과 같다.



▶ Step 1. 사업의 설계공모 종류 확인

- 「건축 설계공모 운영지침」에 따르면 발주기 관등은 사업의 규모 및 특성 등에 따라 해당 설계공모를 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 및 간이공모 등으로 구분하여 시행할 수 있음
- 각 설계공모 방식에 따라 공모기간 기준이 상이하므로 설계공모 종류를 확인

▶ Step 2. 해당 공모의 공모기간 기준 확인

- 「건축 설계공모 운영지침」에 따른 설계공모 종류별 기준일을 참고하여 검토

구분	일반 설계공모		2단계 설계공모		제안공모		간이공모	
설계공모 공고	7일 이상	90일 이상 (최소 45일)	7일 이상	90일 이상 *1차 : 30일 이상 (최소 20일) *2차 : 60일 이상 (최소 30일)	5일 이상	20일 이상	5일 이상	30일 이상
등록마감								
현장 설명회 및 질의응답								
공모안 제출마감								
심사 위원회 개최 (심사일)	7일 이내		7일 이내		7일 이내		7일 이내	
심사결과 발표								
총 기간	97일 이상(최소 52일)		97일 이상(최소 57일)		27일 이상		37일 이상	

심사결과 정보 열람 및 공모안 반환(※ 필요시) : 7일 이내

출처 : 국토교통부고시 제2021-872호「건축 설계공모 운영지침」을 토대로 작성

▶ Step 3. 제출도서량 등 공모 세부사항 검토

- 일반설계공모의 경우, 「건축 설계공모 운영지침」에 따른 기준일을 토대로 제출도서량 등을 감안하여 보정 가능한 점 유의하여 검토

공모방식	설계비 추정가격	기본값	보정요인(제출도서량)
일반 설계공모	5천만원~1억원	97일 (심사일 및 심사결과 발표 포함)	설계설명서A3
	1~2억원		설계설명서A3
	2~5억원		설계설명서A3, 설계도면A3, 설계도판A1X2매(투시도 1컷)
	5~10억원		설계설명서A3, 설계도면A3, 설계도판A1X4매(투시도 2컷), 스티로폼 모형
	10억~20억원		

▶ Step 4. 산정된 설계공모기간의 적정성 검토

- Step 1~3.을 통해 검토한 기간에 준하는 설계공모기간을 확보하였는지 검토

검토 기준

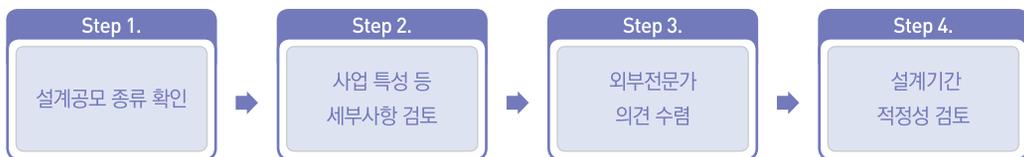
- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부고시 제2021-872호)



설계기간

검토 절차

별도로 고시된 검토 기준이 없으므로 사업의 특성에 따른 적정 설계기간을 검토하는 절차는 다음과 같다.



Step 1. 사업의 설계공모 종류 확인

- 설계공모 종류에 따른 제출물 내용에 따라 설계기간을 추가할 필요가 있으므로 확인
- 당선작을 선정하는 일반 설계공모, 2단계 설계공모와 달리 사업에 적합한 설계자를 선정하는 제안공모의 경우 개략적인 방향만 제시할 뿐 설계도면이 제출물에 포함되어 있지 않으므로 계획설계 기간(약1-2개월 추가, 단 의사결정 과정이 복잡한 경우 기간 추가 가능)에 대한 고려 필요

▶ Step 2. 사업 특성 등 세부사항 검토

- 도시계획시설 결정(변경), 토지형질변경, 문화재 관련 인허가 절차 등 사업 특성에 따라 설계기간에 추가 반영이 필요한 요인이 있는지 검토 필요

규모(연면적)	기본값	보정요인(설계공모 종류)	보정요인(절대기간 추가 반영 필요 요인)
~2,000㎡	최소 4개월	제안공모의 경우 계획설계기간 1~2개월 추가	도시계획시설 결정(변경) 토지형질변경 교통영향평가 인접지장물(지하도, 지하철 등) 확인 문화재 관련 인허가 절차(지표조사, 시발굴, 현상변경 허가 등) 지하안전영향평가 건축물 안전영향평가 소방 성능위주의 설계 설계 경제성 검토 설계 적정성 검토 각종 인증 취득 및 인허가
2,000㎡~5,000㎡	최소 5개월		
5,000㎡~10,000㎡	최소 6개월		
10,000㎡~	최소 8개월		

▶ Step 3. 외부전문가 의견 수렴

- 별도로 고시된 검토 기준이 없으므로 공공건축 사업계획 사전검토 외부전문가의 의견을 수렴하여 검토

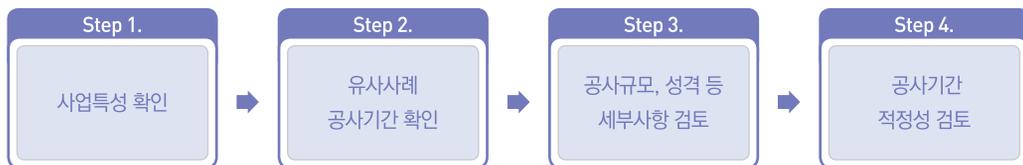
▶ Step 4. 산정된 설계기간의 적정성 검토

- Step 1~3.을 통해 검토한 기간에 준하는 설계기간을 확보하였는지 검토

공사기간

검토 절차

발주기관이 사업의 특성에 따른 적정 공사기간을 검토하는 절차는 다음과 같다.



▶ 기본사항

- 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」(국토교통부고시 제2021-1080호)를 참고하여 공사기간에 준비기간, 비작업일수, 작업일수, 정리기간을 포함하여 산정하였는지 검토 필요

▶ Step 1. 사업 특성 확인

- 건축행위, 규모, 구조형식, 부지위치 등 사업의 특성은 공사기간에 영향을 미치는 요인에 해당하는 사항으로, 적정 공사기간 산정을 위한 유사사례 선별의 기준이 됨
- (건축 구분) 신축, 증축(수평/수직), 리모델링 등
- (건축 규모) 연면적, 지하층·지상층 규모
- (구조 형식) 철근콘크리트, 철골, 복합 등
- (건축물 용도) 건축물 주용도, 단일용도/복합용도
- (지역 여건) 도심지역, 내륙지역, 산악지역, 군작전지역, 제주도, 기타도서지역 등

▶ Step 2. 유사사례 공사기간 확인

- 조달청 나라장터 “공사비정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)”에서 Step1.을 통해 확인한 사업특성을 고려해 최근 유사사례 공사기간을 확인
- 최근 유사사례 공사기간을 검토하되, 최소값과 최대값은 제외한 평균값으로 참고 필요

▶ Step 3. 공사규모, 성격 등 세부사항 검토

- 공사기간 산정에 영향을 줄 수 있는 현장여건 및 공사규모, 지질조건, 기상·기후조건 등을 고려해 다시 한번 검토 필요

▶ Step 4. 산정된 공사기간의 적정성 검토

- Step 1~3.을 통해 검토한 기간에 준하는 공사기간을 확보하였는지 검토
- 「산업안전보건법」에 따라 중대재해 예방을 위해 충분하고 안정적인 공사기간을 확보하였는지 검토

기본값	공사기간 내 포함된 기간	보정요인(공사여건)
	최근 5년간 준공된 조달청 유사사례 (구조형식·용도·규모·지역)의 공사기간 평균값 확인* (*최소값·최대값 제외)	

준비기간	- 발주청은 해당 공사의 내용에 적합한 준비기간을 산정
비작업일수	- 건설현장의 공사 진행이 불가능한 날짜를 말하며, 법정공휴일수와 기상조건으로 인한 비작업일수의 합계에서 중복일수를 제외하여 산출 - 비작업일수는 주공정(critical path) 및 주공정에 영향을 미치는 공중에 대하여 검토하며, 월별 비작업일수가 주 40시간 근무제에 따른 비작업일수보다 작을 경우에는 주 40시간 근무제에 따른 비작업일수를 적용
작업일수	- 해당 공사의 공종별 수량을 시공하는데 필요한 총 작업일수 - 작업일수의 산정은 주공정(critical path)을 구성하는 작업량 기준으로 산출하거나 과거의 실적자료·경험치, 동종시설 사례 등을 활용하여 산출하며, 현장여건 및 공사규모, 지질조건, 기상·기후조건 등에 따라 조정하여 적용 - 작업일수 산정 시 건설현장 근로자의 작업조건이 법정 근로시간(1일 8시간, 주 40시간)을 준수하는 것을 원칙
정리기간	- 공사 규모 및 시설물 특성 등을 고려하여 산출

검토 기준

- 조달청 나라장터 “공사비정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)”
- 「적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인(안)」(국토교통부·한국건설기술연구원, 2020.12)

■ 각종 인증 관련 검토 기준

사업규모별 인증의무 대상 여부

▶ 사업규모 및 용도별 각종 인증 의무대상 확인

- 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증, 녹색건축 인증, 장애물 없는 생활환경 인증, 지능형 건축물 인증, 범죄예방 환경설계에 대한 의무 대상여부를 아래 표를 활용하여 확인

■ 인증의무 대상

규모(연면적)	업무시설	교육시설	문화집회시설	공동주택
~1,000㎡	에너지	에너지	에너지	에너지
	제로	제로	제로	제로
	녹색	녹색	녹색	녹색
	BF	BF	BF	BF
	신재생의무	신재생의무	신재생의무	신재생의무
	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)
1,000㎡~ 3,000㎡	에너지	에너지	에너지	에너지
	제로	제로	제로	제로
	녹색	녹색	녹색	녹색
	BF	BF	BF	BF
	신재생의무	신재생의무	신재생의무	신재생의무
	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)
3,000㎡~ 10,000㎡	에너지	에너지	에너지	에너지
	제로	제로	제로	제로
	녹색	녹색	녹색	녹색
	BF	BF	BF	BF
	신재생의무	신재생의무	신재생의무	신재생의무
	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)	원격검침(or BEMS)
10,000㎡~	에너지	에너지	에너지	에너지
	제로	제로	제로	제로
	녹색	녹색	녹색	녹색
	BF	BF	BF	BF
	신재생의무	신재생의무	신재생의무	신재생의무
	BEMS	BEMS	BEMS	BEMS

에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증

▶ 에너지효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증 표시 의무 대상 건축물(출처 : 「녹색건축물 조성 지원법 시행령 제12조제2항 및 별표1<신설 2019. 12. 31.>)

- 공공기관이 조성하는 모든 건축물(시·도 교육청 포함)로 신축·재축, 별도 증축사업이며 1,000㎡ 이상 규모의 시설은 제로에너지건축물인증 및 에너지효율등급인증 의무 대상에 해당함

- 단독주택, 공동주택, 업무시설은 냉·난방 범위와 관계없이 의무대상에 해당하며 이 밖에 다른 용도의 건축물은 평가할 수 있는 면적이 전체 연면적의 100분의 50이상을 차지하는 건물만 가능함
- 공동주택 및 기숙사는 3,000㎡ 이상의 경우 에너지효율등급 인증 표시 의무이나 제로에너지 건축물 인증은 해당없음
- 에너지효율등급과 제로에너지건축물 인증 관련 세부 등급은 다른 규정을 따름

요건	에너지효율등급 인증 표시 의무 대상	제로에너지건축물 인증 및 에너지효율등급 인증 표시 의무 대상
1. 소유 또는 관리 주체	1. 제9조제2항 각 호의 기관 2. 시·도의 교육청	1. 제9조제2항 각 호의 기관 2. 시·도의 교육청
2. 건축 및 리모델링의 범위	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정.	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정.
3. 건축물의 범위	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물. 다만, 공동주택 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사는 제외
4. 건축물의 연면적	1. 공동주택 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라 목에 따른 기숙사의 경우: 3천제곱미터 이상 2. 그 밖의 건축물: 1천제곱미터 이상	1천제곱미터 이상
5. 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 여부	제출 대상일 것	제출 대상일 것

**공동주택은 '녹색건축물조성지원법' 상에서는 인증의무 기준이 3천제곱미터이나, '공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정' 제6조2항에 따라 1천제곱미터 이상은 에너지효율등급 1등급 이상을 취득하여야 함

▶ 공공기관 에너지 이용 합리화 추진에 관한 규정에 다른 세부 인증 등급 확인

- 공공기관이 조성하는 건축물에 에너지효율등급 세부기준은 다음을 참고하여 검토

사업 규모 및 유형	인증 세부 등급
공공기관이 1,000㎡ 이상 신축(또는 별도증축)	에너지효율등급 인증 (1++등급) + 제로에너지건축물 인증(5등급)
공공기관이 1,000㎡ 이상 신축(또는 별도증축)하는 공동주택의 경우	에너지효율등급 인증 (1등급)

- 에너지효율등급 세부기준은 규모나 용도, 조성주체별로 규정하고 있으나 제로에너지건축물 인증을 위해서는 건축물에너지효율등급은 1++ 이상을 획득해야함

▶ 건물에너지관리시스템(BEMS) 적용 기준

- 공공기관에서 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치확인을 받아야 함. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우는 제외
 1. 「건축법 시행령」별표 1의 제2호에 따른 공동주택
 2. 「건축법 시행령」별표 1의 제14호 나목에 따른 오피스텔
 3. 「건축법 시행령」별표 1의 제17호에 따른 공장, 제22조 자원순환 관련 시설 및 제25조에 따른 발전시설
 4. 그 밖에 산업통상자원부장관이 인정하는 경우
- 연면적 10,000㎡ 미만의 건축물은 BEMS 의무대상이 아니나, 제로에너지건축물인증 취득을 위해서는 원격검침전자식계량기 또는 BEMS를 설치하여야 함. 이 경우 BEMS 보다는 구성이 간단한 원격검침전자식계량기를 권장

녹색건축 인증

▶ 인증 대상 건축물

- 「녹색건축물 조성지원법」 제16조제7항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 기준에 모두 해당하는 건축물을 말함 <개정 2019. 12. 31.>
 1. 제9조제2항 각 호의 기관이 소유 또는 관리하는 건축물일 것
 2. 신축·재축 또는 증축하는 건축물일 것. 다만, 증축의 경우에는 건축물이 있는 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.
 3. 연면적(하나의 대지에 복수의 건축물이 있는 경우 모든 건축물의 연면적을 합산한 면적을 말한다)이 3천제곱미터 이상일 것
 4. 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상일 것
- 에너지효율등급이나 녹색건축인증 모두 면적이 크더라도 대수선 등 에너지절약계획서 제출대상이 아니거나 신축 등이 아닌 경우 인증의 의무가 없음
- 녹색건축 인증 등급은 최우수(그린1등급), 우수(그린2등급), 우량(그린3등급), 일반(그린4등급)으로 구분되며, 의무취득 등급은 일반(그린4등급) 임
- 인증의 취득의무가 있는 경우 사용승인 신청시 본인증서를 같이 제출하는 것이 원칙이므로 본인증 취득을 위한 적정 공기 확보 여부를 반드시 확인해야 함

장애물 없는 생활환경 인증

▶ 인증 대상 건축물

- 장애물 없는 생활환경 인증을 의무적으로 받아야 하는 시설은 '장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률'에 따라 아래와 같음
- 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 신축·증축(건축물이 있는 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우에 한정한다.)·개축(전부를 개축하는 경우에 한정한다.) 또는 재축하는 청사, 문화시설 등의 공공건물 및 공공이용시설 중에서 대통령령으로 정하는 시설

[국가, 지방자치단체 또는 공공기관의 장애물 없는 생활환경 인증 의무 시설]

대상 시설	
1. 제1종 근린생활시설	식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 등의 소매점, 이용원·미용원·목욕장
	지역자치센터, 파출소, 지구대, 우체국, 보건소, 공공도서관, 국민건강보험공단·국민연금공단·한국장애인고용공단·근로복지공단의 사무소, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설
	대피소
	공중화장실
	의원·치과의원·한의원·조산원·산후조리원
	지역아동센터
2. 제2종 근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점·제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
	안마시술소
3. 문화 및 집회시설	공연장 및 관람장
	집회장
	전시장
	동·식물원
4. 종교시설	종교집회장
5. 판매시설	도매시장·소매시장·상점
6. 의료시설	병원, 격리병원
7. 교육연구시설	학교
	교육원, 직업훈련소, 학원
	도서관

대상 시설	
8. 노유자시설	아동 관련 시설
	노인복지시설
	사회복지시설(장애인복지시설을 포함한다)
9. 수련시설	생활권 수련시설, 자연권 수련시설
10. 운동시설	체육관, 운동장과 운동장에 부수되는 건축물
11. 업무시설	국가 또는 지방자치단체의 청사
	금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 오피스텔, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설
	국민건강보험공단 · 국민연금공단 · 한국장애인고용공단 · 근로복지공단의 사무소
12. 숙박시설	일반숙박시설(호텔, 여관으로서 객실수가 30실 이상인 시설)
	관광숙박시설, 그 밖에 이와 비슷한 용도의 시설
13. 공장*	물품의 제조 · 가공[염색 · 도장(塗裝) · 표백 · 재봉 · 건조 · 인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건물로서 「장애인고용촉진 및 직업재활법」에 따라 장애인고용 의무가 있는 사업주*가 운영하는 시설
14. 자동차 관련 시설	주차장
	운전학원(운전 관련 직업훈련시설을 포함한다)
15. 방송통신시설	방송국, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설
	전신전화국, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설
16. 교정 시설	보호감호소 · 교도소 · 구치소, 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도로 쓰이는 시설, 소년원, 소년분류심사원
17. 묘지 관련 시설	화장시설, 봉안당
18. 관광 휴게시설	야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설
	휴게소
19. 장례식장	의료시설의 부수시설(「의료법」제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다.

*지자체에서 시행하는 소규모 공장의 경우 운영주체가 50인미만으로 장애인고용의무 대상이 아닐 수 있으나 준공을 지자체가 한다면 의무대상으로 판단될 수 있으므로 기관과 사전 협의 권장

신재생에너지 설치의무화

▶ 적용 대상

- 국가, 지자체 등의 공공기관이 신축, 증축 또는 개축하는 일정용도의 건축연면적 1천㎡ 이상 건축물에 대하여 예상에너지사용량의 일정비율 이상('22년, 32%)을 신재생에너지로 공급토록 의무화
- 설치의무대상(아래의 3가지 기준 모두 부합해야 설치의무 대상건축물임)

대상기관 (건축주)	1. 국가 및 지방자치단체 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 3. 정부가 연간 50억원 이상 출연한 정부출연기관 4. 「국유재산법」 제2조 제6호에 따른 정부출자기업체 5. 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관 또는 정부출자기업체가 대통령령으로 정하는 비율(납입자본금의 50%) 또는 금액(납입자본금으로 50억원) 이상을 출자한 법인 6. 특별법에 따라 설립된 법인
건축용도 (허가용도)	문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외), 방송통신시설, 묘지관련시설, 관광 휴게시설 및 장례시설
건축연면적 (허가연면적)	신축, 증축 또는 개축 연면적 1,000㎡ 이상

- 신재생에너지 설치 의무비율

연도	'22~'23	'24~'25	'26~'27	'28~'29	'30~
비율(%)	32	34	36	38	40

발주방식 검토 기준

▶ 설계공모 방식의 유형

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조에 따라 공공기관이 발주하는 건축설계용역의 경우는 설계공모를 통한 발주를 우선하도록 규정하고 있음
- 국토교통부고시「제2021-875호」에 따라 설계공모의 유형은 일반설계공모, 2단계설계공모, 제안공모, 간이공모로 구분함
- 따라서 사업여건에 맞는 설계공모 방식의 적용에 대한 검토 의견을 제시

[설계공모 방식별 정의 및 적용 대상]

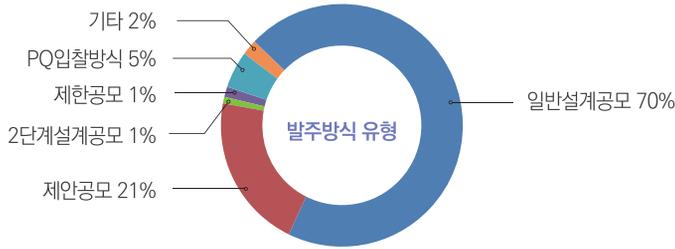
구분	일반 설계공모	2단계 설계공모	제안공모	간이공모
정의	건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 방식	아이디어 등에 대한 1차 심사를 통해 2차 삼사에 참여할 설계자를 선정하고 2차 심사를 통해 설계안을 선정하는 방식	설계자의 경험 및 역량, 수행계획 및 방법 등을 심사하여 설계자를 선정하는 방식	소규모 사업을 대상으로 제출도서를 간소화하여 시행하는 설계공모 방식
적용 대상	-	대규모이거나 국가적으로 매우중요한 사업 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우	리모델링, 특화설계 등 사업의 특수성으로 설계자의 기술제안 또는 대응능력을 필요로 하는 경우 사용자 등 관계자, 다른 공종 전문가, 주민 등 과 협의를 거쳐 계획을 구체화할 필요가 있는 경우	해당 사업의 설계비 추정가격이 2억원 미만인 소규모 사업에 해당하는 경우

출처 : 국토교통부고시 제2021-872호「건축 설계공모 운영지침을 토대로 작성

▶ 기본사항

- 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 통계를 살펴보면 다수의 사업이 일반설계공모를 통한 발주 비율(70.0%)이 가장 높았으며 그 다음으로 제안공모(21.3%)이고 이외 나머지가 PQ 등 발주 방식으로 나타남
- 통계결과처럼 대부분 공공건축물의 설계발주는 일반설계공모 방식을 우선 고려하되 이외에 특수한 여건이 있는 경우 제안공모, 2단계공모, 간이공모(21년 신규개정) 방식등을 적용
- 대부분의 발주기관은 사업부서 내 전문인력이 부족하며 사업을 전담으로 관리할 수 있는 여건이 갖추어져 있지 않으므로 설계공모에서 구체적인 설계안을 확정하여 본 설계과업을 진행하는 일반설계공모 방식의 적용이 합리적인
- 공모기간을 단축하거나 보상비를 여유 있게 책정하지 못하였다는 이유로 제안공모나 간이공모를 적용하는 것은 적절한 방식을 적용한 것이 아니므로 사전검토과정에서 이를 변별하여야함. 제안공모방식을 활용하여 설계자를 신속하게 선정하였더라도 결국엔 설계용역 수행과정에서 구체적인 설계안을 확정해야하는 별도의 기간이 수반되므로 결과적으로 공모기간과 설계기간을 포함하면 일반설계공모 방식과 동일하거나 오히려 이보다 늦게 설계용역을 준공하는 경우도 존재

- 제안공모를 적용하는 경우 사업부서에서 적기에 의사결정을 해야 설계가 원활하게 진행되며 이를 제대로 못할 경우에는 설계기간도 지연되고 의사결정의 잦은 반복으로 설계품질도 낮아지는 문제가 발생할 수 있음. 따라서 신속한 설계공모 진행을 위해서 제안공모를 적용하는 것은 지양해야함. 건축기획을 보완해서라도 설계지침을 구체적으로 마련하여 일반설계공모를 적용하는 것이 사업부서의 부담도 적고 설계품질도 확보할 수 있음

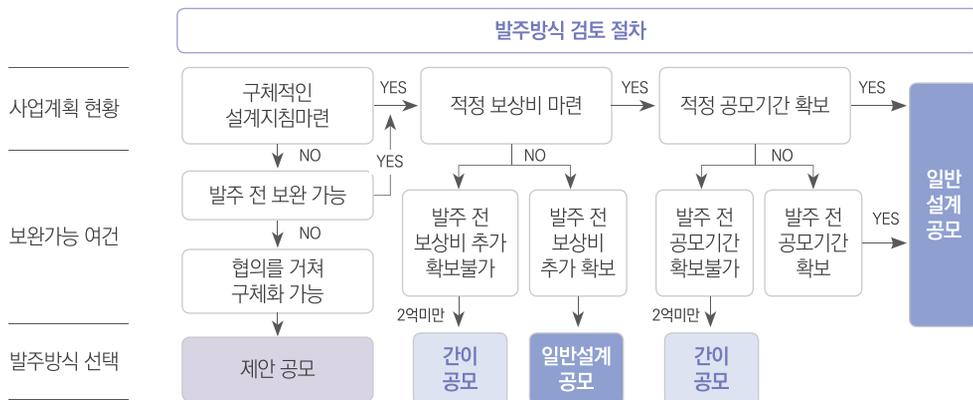


설계공모				PQ방식	기타	종합
일반설계공모	제안공모	2단계 설계공모	제한공모			
844	257	6	10	66	22	1205
(70.0%)	(21.3%)	(0.5%)	(0.8%)	(5.5%)	(1.8%)	(100%)

※ 2019년 1월부터 2020년 6월까지 총 1205건의 공공건축사업계획사전검토 사업의 발주 방식 통계

▶ 검토절차

- 설계용역 발주방식은 다음의 절차에 따라 검토할 수 있음
- 구체적인 설계지침이 마련되어 있는지 적정보상비는 확보되어 있는지 적정 공모기간을 산정하였는지 여부를 검토하여 사업여건에 맞는 발주방식을 계획하고 있는지 검토하여 의견을 제시



▶ Step 1. 구체적인 설계지침 마련 여부 확인

- 적정 설계발주 방식을 검토하기 위해서는 먼저 구체적인 설계지침이 마련되어 있는지 현황을 파악. 구체적인 설계지침이 마련되어 있거나 설계용역 발주전에 구체적으로 보완이 가능한 사업은 일반설계공모 적용을 우선 고려할 수 있음. 대부분 일반적인 사업은 건축기획의 수행(보완)을 통해 구체적인 설계지침의 마련이 가능하며 이를 토대로 일반설계공모 적용이 가능
- 구체적인 설계지침 마련이 어려운 사업인 경우 예를 들어 운영자나 사용자 등 관계자, 다른 공종 전문가, 주민 등과 협의를 거쳐 설계 방향을 구체화할 수 밖에 없는 여건의 사업은 일반설계공모 적용 보다 제안공모의 적용이 바람직함. 하지만 일반적으로 대부분의 사업은 구체적인 설계지침의 마련이 가능하므로 일반설계공모 적용을 우선 고려

▶ Step 2. 적정 보상비 마련 및 적정 공모기간 확보 여부 확인

- 구체적인 설계지침이 마련되고 그 다음으로 검토할 사항이 적정 보상비가 마련되어 있는지 확인하여야 함. 국토교통부고시 제2021-875호 제21조 공모비용의 보상 내용에 따라 최대 1억원 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하였는지 검토하여야함. 참고로 해당 사업의 특성을 고려하여 1억원을 초과하여 지급할 수 있음
- 공모보상비가 누락된 사업의 경우 사업추진과정에서 보상비를 추가확보하도록 유도하고 이를 토대로 일반설계공모 방식의 적용을 우선 검토할 수 있음. 하지만 사업에 따라서 공모보상비의 여유가 없는 소규모 사업(설계용역비 2억 원 미만)의 경우는 간이공모의 적용 여부를 검토할 수 있음
- 적정보상비 검토 이후는 적정공모기간을 확보하였는지 여부를 검토하여 사업에 적합한 발주방식을 판단할 수 있음. 공모기간은 앞서 서술한 듯이 공모제출물과 연동하여 검토할 수 있으며 제출물량을 최소화하고 이와 함께 공모기간도 57일 정도로 최소한으로 책정할 수 있음. 사업일정이 촉박하고 신속한 설계용역 진행이 되어야하는 소규모 사업의 경우는 간이공모를 선택적으로 적용할 수 있으나 대부분의 사업은 최소한의 공모기간을 확보하도록 유도하여 일반설계공모적용을 우선권장

▶ 설계공모방식 이외 PQ 적용 기준

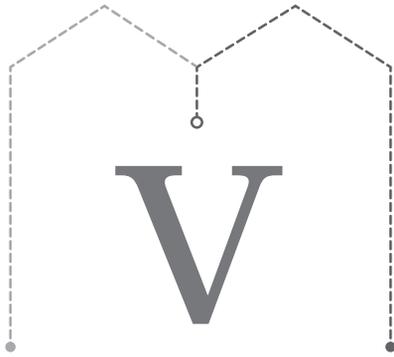
- 설계공모방식 외에 사업수행능력평가(PQ)를 통한 입찰방식을 적용하는 경우나 설계시공일괄입찰적용도 가능하나 이는 매우 제한적인 경우에 가능
- 설계공모를 적용하기 어려운 경우는 다음과 같은 예시가 있음. 설계공모를 통해 디자인의 우수성이나 계획개념이나 수행전략등을 차별력 있게 평가하기 어려운 경우는 설계공모를 통한 발주에 한계가 있음. 노후한 천장재료나 전등, 설비교체 사업에 해당하거나 사업규모가 커서 설계용역비가 1억 원이 넘는 사업의 경우는 설계공모를 통해 평가할 수 있는 내용이 없다고 볼 수 있으며 이런 사업은 일반설계공모나 제안공모 적용이 어려움

- 또는 원자력 에너지원 등 위험물질을 다루는 연구시설을 비롯하여 특수한 장비나 특정 규격의 설비가 필요한 시설등은 설계자 선정시 유사용역에 대한 실적 평가를 비롯하여 자격을 별도로 가진 설계자가 참여할 수 있으며 정해진 규격에 따라 타공종과 협력하여 설계를 하는 사업의 경우는 설계공모 적용보다는 PQ를 통한 입찰 발주가 적합할 수 있으므로 이런 여건을 감안한 검토 및 의견 제시가 필요

공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」
개정에 따른

**공공건축
사업계획
사전검토
업무 매뉴얼**



부 록

유형별 사전검토 주요의견

접수 확인 문서 예시

(a u r i)

건축공간연구원

Architecture &
Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)
(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 접수 확인

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. “문화관광과-0000(공공건축 사업계획 사전검토 신청(△△체험센터 건립))”과 관련하여 접수가 완료되었음을 알려드립니다.
3. 귀 기관의 사업계획 사전검토 신청서 접수기준일은 2021년 11월 16일(火)이며 접수번호는 ‘사 2021-0000(△△체험센터 건립사업)’입니다.
4. 귀 기관이 요청한 사업계획에 대한 사전검토의 소요기간은 접수 후 30일 이내이며 사전검토 의견서는 해당 기간 내 검토가 완료되는 즉시 통지해드립니다.
5. 다만, 국가공공건축지원센터는 해당 기관에게 추가 자료의 보완을 요청할 수 있으며 해당 기관이 제출서를 보완하는 기간은 전체 사전검토 소요 기간에 산입하지 않으므로 이에 유념하시기 바랍니다. 끝.

건축공간연구원장

연구원 ○○○ 부연구위원 ○○○ 단장 전결
○○○

협조자

()

시행 ○○연구단-0000 (2021.11.17.) 접수 ()

우(30116) 세종특별자치시 가림로 143, 8층 / <http://www.auri.re.kr>

전화 044-417-0000 / 전송 044-417-0000 / npbc@auri.re.kr

■ 접수 확인 및 건축기획 보완 요청 문서 예시

(a u r i) 건축공간연구원

Architecture &
Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)

(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 접수 확인 및 건축기획 보완 요청

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. “문화관광과-0000(공공건축 사업계획 사전검토 신청(△△체험센터 건립))”과 관련하여 접수가 완료되었음을 알려드립니다.
3. 귀 기관의 사업계획 사전검토 신청서 접수기준일은 2021년 11월 16일(火)이며 접수번호는 ‘사 2021-0000(△△체험센터 건립사업)’입니다.
4. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2에 따라 2019년 12월 19일부터 건축기획이 의무화되었습니다(붙임자료 참조).
5. 귀 기관이 제출한 공공건축 사업계획 사전검토 신청서에는 건축기획이 미흡하므로 건축기획 업무에 포함된 아래 사항을 확인하시고 해당 내용을 보완하여 제출해 주시기 바랍니다(사전검토 신청서 온라인 작성 시스템에 접속하여 수정 후 저장).

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식에 관한 사항
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

① 법 제22조의2제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주변 유사시설·유희시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
4. 향후 시설 운영·활용 계획
5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

■ 접수 확인 및 건축기획 보완 요청 문서 예시

(a u r i) 건축공간연구원

Architecture &
Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)

(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 접수 확인 및 건축기획 보완 요청

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. “문화관광과-0000(공공건축 사업계획 사전검토 신청(△△체험센터 건립))”과 관련하여 접수가 완료되었음을 알려드립니다.
3. 귀 기관의 사업계획 사전검토 신청서 접수기준일은 2021년 11월 16일(火)이며 접수번호는 ‘사 2021-0000(△△체험센터 건립사업)’입니다.
4. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2에 따라 2019년 12월 19일부터 건축기획이 의무화되었습니다(붙임자료 참조).
5. 귀 기관이 제출한 공공건축 사업계획 사전검토 신청서에는 건축기획이 미흡하므로 건축기획 업무에 포함된 아래 사항을 확인하시고 해당 내용을 보완하여 제출해 주시기 바랍니다(사전검토 신청서 온라인 작성 시스템에 접속하여 수정 후 저장).

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항

2. 발주방식에 관한 사항

3. 디자인관리방안

4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

① 법 제22조의2제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안

2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안

3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주요점

4. 향후 시설 운영·활용 계획

5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안

6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

※ 당해 사업(사 2021-0000)에서 보완이 필요한 세부사항

사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 수요조사 및 이용자 규모 추정액의 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 세부시설의 예상 이용인원(근무자 및 방문객)을 추정하여 시설규모 산정을 위한 근거자료로 제시 필요 ▶ 지역주민 이용 시설이므로 수요조사 또는 의견 수렴 필요 ▶ 도시재생 주민참여·소통·교육공간, 식물농장 등 세부시설에 대한 이용자 규모 파악을 위해 주민의견수렴 자료 및 도시재생활성화계획 등 관련 근거자료 보완 필요 - 사업예산의 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 공사비, 설계비, 부대비 등 세부항목의 산정근거 제시 필요 ▶ 조달청 '공사비정보광장' 및 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)' 참고 ▶ 각종 인증 취득에 필요한 수수료 책정여부 검토
발주 방식에 관한 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 설계공모방식 검토 및 심사위원회 구성·운영 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 사업은 세부시설의 증축 및 재배치를 고려하고 있으므로, 세부적인 설계지침을 마련하여 '일반설계공모'로 추진 권장 ▶ 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회 심의 일정을 고려하여 적정 설계공모기간 산정 필요
주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
<ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지 주변 유사시설의 기능 및 프로그램 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 부지 내(또는 인접한) 유사시설과의 통합·연계 및 차별화 방안 검토
건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
<ul style="list-style-type: none"> - 대지현황 및 주변여건에 부합하는 건축물 배치계획 및 부지활용 방향 제시 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 대지특성 및 시설규모를 고려한 대략적인 건축물 배치 계획안 작성 필요 ▶ 대지형태 및 진입도로, 인접시설과의 관계를 고려하고, 외부공간(휴게공간, 녹지 등)의 필요성을 검토하여 배치계획의 주안점을 구체적으로 제시하여야 함 - 세부시설의 면적 산출근거 제시 및 시설계획의 주안점 구체화 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기본계획(첨부자료 2.1.2.) 단계에서는 다목적체육관의 설립 계획만 제시되었으며, 이후 생활SOC 복합화 사업 추진 과정에서 작은도서관, 공동육아나눔터 등 세부시설이 추가된 것으로 판단됨 ▶ 세부시설의 예상수용인원, 설비조건, 최소층고, 창고 등 부속공간의 필요여부 등을 검토하여 면적 산출근거를 마련하고, 공간계획 시의 주안점을 구체적으로 제시하여야 함 ▶ 세부시설의 운영계획과 연계·분리·이격의 필요성을 검토하여 조닝계획 수립 필요 ▶ 신청서상의 면적 산출근거는 '약 3㎡/명'이 일괄 적용된 것으로 판단되므로 재검토 요망 ▶ 다목적실의 용도 구체화 필요 ▶ 운동시설의 경우 필요 설비의 규격 등을 첨부할 것 ▶ 식물농장 계획 시 필요한 설비조건 구체화 필요
향후 시설 운영·활용 계획
<ul style="list-style-type: none"> - 근무인원, 방문객 등 시설 이용자의 유형 및 예상규모 검토 - 세부시설별 운영 프로그램 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 장난감도서관, 노인회지회 사무실 및 강의실 등 세부시설의 용도, 규모, 이용인원, 이용횟수 등을 감안한 운영 계획(연간, 분기별 등) 필요

※ 건축기획 보고서 또는 기본계획 관련 보고서가 있는 경우 제출 바름

6. 귀 기관이 요청한 사업계획에 대한 사전검토의 소요기간은 접수 후 30일 이내이나, 해당 기관이 신청자료를 보완하는 기간은 전체 사전검토 소요 기간에 산입하지 않으므로 이에 유념하시기 바랍니다.

- 붙임 1. 「건축서비스산업 진흥법」개정에 따른 건축기획 등 업무절차 이행 당부
 협조문(국토교통부 건축문화경관과-68) 1부
2. 사업규모별 건축기획 업무절차 1부
3. 공공건축 건축기획업무 가이드 1부(<https://www.npbc.or.kr>에서 내려받기). 끝.

건축공간연구원장

연구원	○○○	부연구위원	○○○	단장	전결 ○○○
협조자					()
시행	○○연구단-0000	(2021.11.17)	접수	()	()
우(30116)	세종특별자치시 가름로 143, 8층			/ http://www.auri.re.kr	
전화	044-417-0000	/전송 044-417-0000		/ npbc@auri.re.kr	

반려 통지 문서 예시

(a u r i)

건축공간연구원

Architecture &
Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)
(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 반려 통지

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 건축공간연구원은 국무총리 산하 건축·도시분야 국책연구기관으로 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축 사업계획에 대한 사전검토’ 업무를 수행하고 있습니다.
3. 공공기관이 공공건축 사업을 추진할 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 설계용역 입찰공고 전에 사업계획 사전검토를 요청하여야 합니다.
4. 귀 기관이 사전검토를 요청한 ‘△△복합문화센터 건립사업’(문화관광과-0000(2021.11.15.))과 관련하여 2021년 9월 11일 게시된 ‘△△복합문화센터 건립사업 실시설계용역’ 입찰공고가 확인되었으므로, 관련 법령에 따라 사전검토가 불가함을 알려드립니다. 끝.

건축공간연구원장

연구원	○○○	부연구위원	○○○	단장	전결
협조자					○○○
시행	○○연구단-0000	(2021.11.17.)	접수	()
우(30116)	세종특별자치시 가림로 143, 8층			/ http://www.auri.re.kr	
전화	044-417-0000	/ 전송	044-417-0000	/ npbc@auri.re.kr	

의견서 작성 서식

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2021-0000		
사업명	○○복합문화센터 조성사업				
신청기관	○○광역시 ○○구				
대지위치	○○광역시 ○○구 ○○동 123-1 외 2필지				
대지면적	0,000 m ²	주 용 도	노유자시설		
연 면 적	0,000 m ²	총사업비	00억 원	설 계 비	0.00억 원

■ 추진경위

- 1) 신청서 접수일 : 2021.02.02.(화)
- 2) 의견서 통지일 : 2021.03.19.(금)
- 3) 담당자 : 홍길동, 이순신 외 외부전문가 1인

■ 검토의견

Ⅰ. 주요 검토의견

첫째,
둘째,
셋째,
넷째,

주요 검토의견 외 세부항목별 검토의견(Ⅱ)과 관련 규정 및 참고사항(Ⅲ)을 아래에서 제시하오니, 이를 반영하여 추후 업무를 진행하시기 바랍니다.

※ 설계용역 입찰공고 전 공공건축심의위원회 심의 이행 요청

「건축서비스산업 진흥법」제22조의3에 따라 국가기관, 공공기관, 지방자치단체, 지방공기업은 공공건축심의위원회를 설치·운영하시기 바라며, 본 의견서를 통지 받으신 사업부서는 같은 법 제22조의2제4항에 따라 공공건축심의위원회의 심의 이행 후 사업을 추진하시기 바랍니다.

건축서비스산업 진흥법 [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17344호, 2020. 6. 9., 타법개정]

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① ~ ③ (생략)

④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

⑤ ~ ⑥ (생략)

제22조의3(공공건축심의위원회)

- ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 위원회가 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.
1. 국가기관 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관의 경우: 「건축법」 제4조제1항에 따라 국토교통부장관이 두는 건축위원회
 2. 지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업의 경우: 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회. 다만, 지역건축위원회가 설치되지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회가 대신할 수 있다.
 - ② 공공건축심의위원회는 제22조의2제4항에 따라 건축기획의 심의를 요청받은 경우에는 설계용역 과업 내용의 적정성 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하여 그 결과를 심의를 요청한 자에게 통보하여야 한다.
 - ③ ~ ④ (생략)

귀하께서 제출하신 사업계획 사전검토 신청서는 상기의 내용과 같이 검토되었으며, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제5항에 의거 사전검토 의견서를 교부합니다.

2021년 3월 19일

건축공간연구원장 (직인)

접수번호	사 2021-0000	사 업 명	○○복합문화센터 조성사업
------	-------------	-------	---------------

II. 세부항목별 검토의견

○ : 적정, △ : 보완필요, × : 자료없음(검토불가), - : 해당없음/의견없음

검토항목	검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 화신)			
		반영여부 (○, ×, △)	조치사항		
① 사업개요					
사업추진경위					
② 사업계획					
지역 특성	대지 주변 지역 여건 고려				
	수요 파악 및 민원 관련				
대지 특성	행위제한 여부				
	이용자 접근성				
	물리적 특성 고려				
규모	대지면적 및 연면적				
	건축물 규모				
	공용면적비				
	주차장 규모				
예산	공사비	건축공사비			
		기존시설철거비			
		대지조성공사비			
		전시공사비			
	설계비	설계공모비	설계공모비		
			설계용역비		
			설계대가기준		
		인증 대상 여부	추가 요율 (각종 인증, BIM 등)	건축물 에너지 효율	
				제로에너지 건축물	
			녹색건축	녹색건축	
				장애물 없는 생활환경 인증 (BF)	

접수번호 사 2021-0000 사 업 명 ○○복합문화센터 조성사업

검토항목			검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 회신)	
				반영여부 (○,×,△)	조치사항
부대비	인 증 대 상 여 부	지능형 건축물			
		초고속정보 통신건물			
		측량·지반조사비			
		문화재조사			
		각종 영향평가			
		설계의도구현			
		도시계획시설변경			
		인증 수수료			
		설계경제성검토			
		설계적정성검토			
		BIM,BEMS 등			
발주 방식	발주방식 적정성				
향후 일정	설계공모기간				
	설계기간				
	공사기간				
1 건축계획					
배치 계획	건축물 배치				
	외부동선 및 외부공간				
공간 및 시설 계획	조닝(zoning)				
	실별 규모 (스페이스프로그램)				
	기타 특수조건				
향후 시설 운영·활용 계획					

접수번호	사 2021-0000	사 업 명	○○복합문화센터 조성사업
------	-------------	-------	---------------

III. 관련 규정 및 참고사항

※ 해당되는 경우 적용

검토항목		관련 규정 및 참고 사항
② 사업계획		
대지특성	지반조사	(생략)
규모	건축물 규모	
	주차장 규모	
예산	기존시설철거비	
	설계공모보상비	
	설계의도구현 관련 비용	
	측량 및 지질조사비	
	인증 수수료	
	설계경제성검토	
	설계적정성검토	
	감리·건설사업 관리	
에너지 효율화 등 지속 가능성 제고 방안	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축 물 인증	
	녹색건축 인증	
	장애물 없는 생활환경 인 증(BF)	
	신재생에너지 공급 의무 비율	
	기타 패시브계획 등 건축 물의 에너지 효율 제고 방 안	
발주 방식	건축 설계공모 운영 관련	
향후 일정	설계공모기간	
	공사기간	
사업관리체계		
③ 건축 계획		
공공성 확보		(생략)
지역 활성화 기여 방안		
범죄예방 환경 계획		
실내공기질 관리법 적용 대상		

의견서 항목별 검토 의견 예시

항목	검토의견
사업개요	
<p>건축기획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 따른 건축기획 업무 수행 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2021-1130호 「건축기획 업무 수행지침」 및 국가공공건축지원센터(2020) 「공공건축 기획업무 가이드」 참고 - ▲건축물의 입지 변경 시 ▲부지(대지) 면적 30퍼센트 이상 증감 시 ▲공사비 예산 30퍼센트 이상 증감 시 ▲주된 용도 변경 시 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조제3항에 따른 사전검토 재신청 대상이므로 유의할 것(사전검토 의견을 반영하는 경우는 제외)
<p>사업관리</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기획-설계-시공-유지관리 전 과정의 합리적인 사업추진을 위해 건축계획·구조·리모델링·설비 분야 전문가를 포함한 자문위원회를 구성하여 의사결정 시 활용 권장 • 주무부서(○○시 체육진흥과) 및 설계·공사감독 부서(도시건축과)가 상이하므로 사업 추진 시 긴밀히 협업할 수 있도록 협의체 구성 권장 <p>도시재생, 어촌뉴딜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도시재생(어촌뉴딜)사업의 특성상 다양한 주체가 주관하는 다수의 사업이 동시다발적으로 진행되므로, 이해관계자 간 협의를 통해 설계를 진행할 수 있도록 총괄 코디네이터를 중심으로 의사결정시스템 마련 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 본 사업에 따른 ○○길 정비공사의 범위를 명확히 제시하여 중복되거나 누락되는 사항이 없도록 유의할 것 <p>조달청 맞춤형서비스 의뢰 사업</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조달청 맞춤형서비스를 통해 사업 추진 예정이나, 수요에 부합하는 최적의 시설 건립을 위해 발주기관 주도의 사업관리 방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사업기획 단계부터 내부 TF팀을 구성하거나 외부 전문가 자문체계를 마련하여 사업 추진 권장
<p>사업추진절차</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 전 토지 매입 완료 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 입지 변경 또는 부지(대지) 면적 30퍼센트 이상 증감 시 사전검토 재신청 대상이므로 유의할 것 • ○○테마공원 전체 영역에 대한 대지활용계획(마스터플랜)을 우선 수립하여 단계별·세부시설별 사업계획 제시 필요 • 향후 본관동, 연구동, 주차타워의 단계별 증축을 고려하고 있으므로, 관련 계획을 설계공모 참가자에게 제공할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 증축 예정 시설의 규모, 사업 대상지 내 도로·주차장 조성계획 등 <p>리모델링</p> <ul style="list-style-type: none"> • 리모델링·증축 사업이므로 설계공모 시 기존 건축물의 현황 도면을 제공할 필요가 있으며, 구조안전진단 및 지반조사를 실시하여 기존 골조의 재사용 가능성, 내진보강 필요여부 등의 정보를 설계공모 참가자에게 제공할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물 기초의 현황(깊이, 너비, 배근 등)과 안전성을 확인하여 보강 필요여부를 검토할 것 - 냉·난방 방식의 변경 및 각종 배관의 교체 필요여부를 검토할 것 • 설계공모 시 기존 건축물의 보존·리모델링 범위를 명확하게 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 전 주요구조부 및 외장재의 존치여부 결정 필요 • 1978년 이후 수차례의 증축과 보강이 이루어진 시설임을 고려하여, 설계자 선정 후 건축물 전체를 대상으로 육안검사 실시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 육안검사 결과에 따라 변형, 균열, 피복 탈락, 누수 등에 대한 추가적인 보강·보수 공사 필요 • 재실공사로 진행 시 근무자·이용자 안전 확보방안 모색 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공사 중 작업 공간 및 반경, 차량 진출입 동선 등을 종합적으로 고려할 것 • 기존 시설의 운영에 지장이 없도록 급수, 급탕, 냉·난방, 공조 설비의 무중단 공사계획 수립 필요

항목	검토의견
사업추진절차	<p>학교</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기존 본관등을 전면 철거한 후 신축할 예정이므로, 공사기간 중 학교운영(임시휴교, 계속운영 등) 및 학생배치(인근학교 분산배치, 임시교사 설치·운영 등) 방안 마련 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 임시교사등의 배치, 규모, 설계지침, 비용, 공사일정 등에 관한 세부사항을 설계공모 참가자에게 제공할 것 <p>전시시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전시 콘텐츠(교육프로그램 포함) 구체화 및 전시물 설계·공사 영역은 건축설계·공사와 구분하여 별도 발주 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 전시 콘텐츠 분야 전문업체를 사업초기에 선정하여 설계자와 협업할 수 있도록 할 것
지역특성	
주변지역 여건 고려	<ul style="list-style-type: none"> • 본 시설은 ○○산업단지를 위한 지원시설이나, 해당 산업단지와 떨어져 있어 이용자 접근성이 낮을 것으로 판단됨. 입지 재검토, 셔틀버스 운영 등 대응방안 모색 필요 • 고령층 인구 비율이 높은 지역임을 고려하여 본 시설의 특화 방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 용도, 규모, 운영프로그램, 필요설비 등 계획 시 반영 필요
수요파악	<ul style="list-style-type: none"> • 인접 유사시설(○○수영장)의 이용객 포화 여부와 지역주민의 이용만족도 등을 조사하여 본 사업의 운영 프로그램을 설정하고, 세부시설의 규모 산정을 위한 근거로 제시할 것 • 기존 시설에 대한 만족도 및 ○○문화센터, ○○체육센터 등 세부시설에 대한 주민수요를 사전에 파악하여 관련 사항을 설계공모 지침서에 명기 할 것 • 증축 및 리모델링 사업이므로, 현 청사에서 나타나는 문제점(규모, 설비, 공간활용도 등)을 면밀히 분석하고 사용자(근무직원) 의견을 수렴하여 설계지침 작성 시 반영 필요 • 설계공모 전 세부시설에 대한 이용자 수요를 파악할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설문조사, 사업설명회, 워크숍 등을 통해 의견 수렴 후 설계지침에 반영 필요 - 건축기획 보고서 p.11의 '의견수렴결과'를 구체화하여 활용할 것 • 향후 시설 운영 주체인 ○○시와 사전 협의하여 공간·설비 요구사항을 파악할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부 계획요건을 도출하여 설계지침 작성 시 반영 필요 • 중장기 학생배치계획을 감안하여 세부시설에 대한 수요추정 필요
민원대응	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지와 주거지역이 인접하여 민원 발생이 예상되므로, 공사 중 분진·진동·소음을 최소화하고 안전사고 발생에 유의할 것 • 지역주민의 주변 시설 이용에 불편이 없도록 공사관리 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 소음·분진·진동 방지 및 보행로 확보 필요
지역특성	
행위제한 여부	<p>심의·평가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「도시교통정비 촉진법 시행령」 별표 1에 따른 교통영향평가 대상사업이므로 관할 지자체 유관부서와 사전협의 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 전문기에게 자문하여 교통 및 동선계획의 방향을 설정한 후 설계공모 지침서에 관련 사항을 명기할 것 • 「경관법」 제28조 및 「○○시 경관 조례」 제00조에 따른 경관심의 대상 건축물이므로, ○○시 경관가이드라인을 검토하여 설계공모 지침서 작성 필요. 지자체 유관부서와 사전 협의할 것

항목	검토의견
	대지특성
<p>행위제한 여부</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 지하 10m이상의 굴착공사를 수반하는 사업일 경우 「지하안전관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 ‘소규모 지하안전영향평가’ 실시 필요 • 「환경영향평가법 시행령」 별표 4에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업이므로 관할 지자체 유관부서와 사전협의 필요 • 대지가 철도보호지구 내 위치하므로 「철도안전법 시행령」 제46조에 따른 신고절차 및 국토교통부고시 제2018-331호 「철도보호지구에서의 행위제한에 관한 업무지침」에 따른 행위제한 사항 확인 필요 <p>도시계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시설 주용도 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1,500㎡로 계획 시 「건축법 시행령」 별표 1의 ‘업무시설’에 해당하며, 「○○군 도시계획 조례」 제00조에 따라 ‘자연녹지지역’ 내 건축 불가 - ○○군 건축인허가 담당부서와 협의하여 ‘제1종 근린생활시설’ 적용 가능여부를 검토한 후 설계공모 지침서에 관련 사항 명기 필요 • 사업 대상지의 현재 지목은 ‘답(畓)’으로, 개발행위허가(형질변경)를 통해 ‘대지’로 변경 필요. 지자체 담당부서와 관련 사항을 협의할 것 • 도시·군계획시설 결정(변경)의 필요 여부를 검토하고, 지자체 담당부서와 협의 후 사업 추진 필요 • ○○지구단위계획구역에 해당하므로, 관련 시행지침을 반영하여 설계공모 지침서 작성 필요 • ○○지구단위계획 시행지침에 따른 허용용도 건축물 해당 여부를 확인할 것. 지자체 담당부서와 협의 후 사업 추진 필요 • 일반주거지역에 해당하므로 ‘일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조)’을 고려할 것 • 사업 대상지가 ○○계획지구 내 공공업무용지(3-1-1)에 해당함. 현재 대지조성 공사가 진행 중이므로, 유관부서와 협의하여 기반시설 공사가 본 사업 착공 이전에 완료될 수 있도록 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 차량진출입 허용구간 등을 협의·결정하여 관련 사항을 설계지침으로 제시 필요 <p>문화재</p> <ul style="list-style-type: none"> • 매장문화재 유존지역(입실 이도리 유물산포지 F)에 해당하므로, 지자체 유관부서와 사전 협의하여 관련 절차 및 비용 검토 필요 • 「밀양 영남루」 주변 역사문화환경 보존지역 제6구역에 해당하므로, 관련 법령에 따른 행위제한 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 관련 사항 명기 필요 - 지자체 유관부서와 사전 협의 후 일정 및 소요예산 검토 필요 <p>군부대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지와 군부대(해병대 0여단)가 인접하므로, 설계공모 전 제한사항 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 배치, 규모, 진입동선 등에 관한 제한사항을 면밀히 검토하여 설계공모 지침서에 명기할 것 <p>구거</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구거에 대한 사용승인 또는 점용허가, 재해영향평가 등의 필요 여부를 지자체 담당부서와 사전 협의할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지 내 관로(우수관, 우수관 등)의 이설계획은 토목 전문가에게 자문하여 대략적인 방향을 설정하고, 설계공모 지침서에 관련 사항을 명기할 것

항목	검토의견
대지특성	
<p>이용자 접근성</p>	<p>대중교통</p> <ul style="list-style-type: none"> • 반경 300m 이내에 놓여준 버스정류장이 있으나, 이용자(방문객)의 접근성 제고를 위하여 셔틀버스 등 시설차량의 운행 필요성을 검토할 것 <p>보행자 접근성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주 이용자(고령층)를 고려하여 전면도로의 보행환경 개선방안(보도 설치 등) 마련 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 보도 유효폭을 충분히 확보할 수 있도록 건축물 배치 필요 • 전면도로(〇〇로)의 보행안전 및 보행연속성 확보를 위해 사업 대상지 주변의 가로 정비방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 보행로, 횡단보도, (점멸)신호등, 가로등, 안전펜스 등 설치 필요 • 사업 대상지 주변 보행환경 정비방안 모색 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 인접 주차장과 연계된 북측·동남측 진입 동선을 계획하고 있으나, 보행환경(도로폭·포장상태·단차)이 열악한 것으로 판단됨 - 동남측 진입동선의 경우 자전거도로 및 차도와 간섭 문제 발생
<p>이용자 접근성</p>	<p>진입도로</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 동측 〇〇로와 연결되는 진입도로 조성 예정이므로, 설계공모 시 관련 계획 명기 필요 • 단계별 증축을 고려하고 있으므로, 설계공모 시 건축기획 보고서 p.27의 진입도로 조성 계획을 구체화하여 설계지침으로 제시할 것 • 〇〇로 방면의 차량 진출입을 위한 변속차로(감속차로) 설치 필요여부 검토 권장 • 이면도로를 통한 차량 진출입 방안을 강구하여 보행동선과 차량동선을 명확히 분리할 것 • 사업 대상지 서측(〇〇로) 또는 남측(〇〇로) 도로를 통해 차량진입이 가능하도록 계획 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 운송기구 등 각종 장비 반입동선을 고려하여야 하며, 교통약자(장애인·노인·임산부 등)의 접근성 확보 필요 <p>소방서</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소방청훈령 제135호 「소방청사 부지 및 건축기준에 관한 규정」 제5조에 따른 인접도로 조건 검토 필요 • 소방차량의 출동에 필요한 전면도로(〇〇로) 너비를 확보하기 위해 〇〇군 유관부서와 사전 협의 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 협의 결과에 따라 추가 공사비가 발생할 수 있으므로 대비할 것
<p>물리적 특성 고려</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 전 측량 및 지반조사를 실시하여 설계공모 참가자가 관련 사항을 계획에 반영할 수 있도록 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 대지 내 경사 및 고저차를 고려하여 설계자 선정 전 측량 필요 - 하천에 인접한 대지 특성(연약지반)을 고려하여 설계자 선정 전 지반조사 실시 필요 - 연약지반 여부, 임반 유무에 따라 건축물 배치, 기초공법 선정 및 지하층 공간계획 방식이 달라질 수 있음 - 설계공모 시 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과, 주변 기반시설(우·오수관, 상·하수도, 전기·통신 등 인입설비)의 현황자료 등 제공 필요 • 사업 대상지 일대는 간척지로, 설계공모 전 연약지반 여부 및 지하수위에 대한 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 • 저지대에 위치한 대지특성을 고려하여, 지하수위 및 홍수위를 사전 확인할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 - 지하수 유출에 따른 지반침하 및 부동침하를 최소화하기 위한 공법 적용 필요 • 주변 기반시설(우·오수관, 상·하수도, 전기·통신 등 인입설비) 및 지하매설물 현황을 검토하여 설계공모 시 관련 자료 제공 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과 포함

항목	검토의견
규모	
<p>대지면적 및 연면적</p>	<p>대지면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 사업 대상지 3,800㎡의 범위를 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지의 구역계가 포함된 지적도 제공 필요 - 도로로 제척되는 면적을 제외한 대지면적의 경계 확인이 가능한 자료 제공 필요 • 신청서의 대지면적(136,100㎡)은 ○○공원 전체의 면적이므로, 본 사업의 건축물 규모와 외부공간을 종합적으로 고려하여 증축(신축) 대상지의 범위와 면적을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 관련 사항(설계 범위 및 면적) 명기 필요 - 설계공모 시 사업 대상지의 구역계가 포함된 지적도(또는 수치지형도) 제공 필요 <p>구거</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지면적(가용면적) 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 신청서의 대지면적은 3,500㎡이나, 구거점용허가를 받아 건축할 경우 점용허가를 받은 부분의 면적을 포함하여 건축 가능 범위를 산정할 것 - 설계공모 시 관련 사항을 명기하여 혼동을 방지할 것 <p>연면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구체적인 연면적 산출근거 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 본 사업의 스페이스프로그램 및 운영계획을 구체화 하여 실별 면적을 산정할 것 - 사무공간 850㎡에 대한 구체적인 공간구성 계획을 제시할 것 - II. 세부항목별 검토의견 중 '3]건축계획-공간 및 시설계획' 의견 참조 • 「○○문화센터 조성 가이드라인」의 면적기준(소도시형)은 참고자료로 활용하여야 하며, 대지여건 및 이용자 수요, 운영계획 등을 고려하여 본 시설의 특화방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 필요 여부, 예상 이용인원 등을 검토하여 면적 조정 필요
<p>건축물 규모</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법정 건폐율(용적률) 최대한도를 초과하는 것으로 판단됨. 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조(제85조) 및 「○○시 도시계획 조례」 제00조 참조 • 「○○광역시 도시계획 조례」 제00조에 따른 자연경관지구 내 건축물 높이 최대한도는 '3층 및 12미터'이므로, 이를 반영하여 건축물 규모 조정 필요 • 사적 제339호 '경기전' 주변 역사문화환경 보존지역 내 고도제한구역(2구역)에 해당하므로, 높이 허용기준(평슬라브 8m, 경사지붕 11m 이하)를 고려하여 건축물 규모 조정 필요
<p>공용면적비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 로비, 엘리베이터 홀, 계단실, 화장실, 기계·전기실 등을 포함하는 공용면적은 전체 연면적(1,445㎡)의 약 35%(약 500㎡) 확보를 권장함 <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장을 제외한 연면적(2,110㎡) 기준 적정 공용면적은 약 730㎡(현재 665㎡) - 전체 시설 규모(연면적)의 변경 없이 적정 공용면적을 확보하기 위해서는, 전용면적을 축소하거나 성격이 유사한 세부시설을 통합하는 방안 검토 필요 - 전문가에게 자문하여 기계·전기실 면적(150㎡)의 적정성을 검토할 것 - 수영장 운영에 필요한 각종 설비 용량을 고려하여 기계·전기실의 적정 규모를 산정할 것 - 향후 근무인원(학생수) 증가(감소), 용도(교과과정) 변경 등을 대비하여 여유면적 확보 필요 • 장애물 없는 생활환경 인증' 취득을 계획하고 있으므로 통로 유효폭 확보, 경사로 설치, 장애인 화장실 설치, 안전한 피난여건 조성 등을 고려하여 공용면적 추가 확보 필요

항목	검토의견
규모	
공용면적비	<ul style="list-style-type: none"> • 화물용 엘리베이터가 필요할 경우 공용면적을 추가 확보할 것 • 대지 내 ○○동과 ○○센터를 별도로 배치할 경우, 설계공모 지침서 작성 시 공용면적을 구분하여 제시할 것 • 설계자가 공용면적을 조정할 수 있도록 허용범위(예: ±5%)를 설계지침에 명시할 것
주차장 규모	<p>주차대수</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법정 최소 주차대수(34대) 이상으로 계획(44대)하여 적정함 • 법정 최소 주차대수(7대) 이상으로 계획(11대)하였으나, 근무인원(28명) 및 대지 내 여유면적 등을 고려하여 추가 확보 권장 • 법정 최소 주차대수(7대) 이상으로 계획(15대)하였으나, 쾌적한 외부공간 조성을 위하여 대지면적에서 주차장이 차지하는 비율(현재 1,415㎡, 대지면적의 약 43%)이 과다하지 않도록 주차대수 재검토 권장 • 설계공모 시 전체 주차대수(107대)를 직원용-방문객용으로 구분하여 제시할 것 • 주민 커뮤니티 공간을 충분히 확보하고자 할 경우, 계획 주차대수를 축소하거나 프로그램주차 적용을 권장함 • 층축 면적(450㎡)에 대한 필요 주차대수를 검토하여 추가 확보할 것 • 시설 전체 규모(기존 시설 면적 2,150㎡ 포함)에 대한 법정 최소 주차대수를 산정하여 계획 주차대수가 이를 충족하는지 검토할 것 • 일평균 이용자 규모를 추정하여 필요 주차대수를 산정할 것 • 교통영향평가 및 전문가 자문 결과를 반영하여 적정 주차대수를 산정할 것 • 설계공모 시 설계자가 조정 가능한 주차대수 범위와 장애인 전용주차구획의 비율을 명시할 것 <p>주차면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주차대수 재검토 시 적정 면적 산정 필요 • 차량출입동선, 건축물 배치계획, 조경면적, 공개공지 등을 고려하여 충분한 주차면적 확보가 가능한지 검토할 것 • 단체 이용객을 위한 대형차량(버스 등) 주차가 필요한 경우 버스 승하차장과 화차로, 주차공간을 고려하여 충분한 주차면적을 확보할 것 • 물품 반입 차량을 위한 별도의 주차공간 및 하역공간의 필요성을 검토하여 주차장 면적에 반영할 것 • 전시설(수장고)과 연결되는 상·하차공간(로딩덕) 및 화물차량 화차공간의 필요성을 검토하여 주차장 면적에 반영할 것 <p>지하주차장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장 면적은 'Ⅲ. 관련 규정 및 참고 사항'을 참고하여 재검토 권장(35~40㎡/대) • 지하주차장 면적은 공용면적(기계·전기실 등)과 구분하여 산정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기본계획에서 제시한 지하주차장 면적(2,646㎡)에는 공용면적 포함이 포함되어 있음 - 72대 수용 시 공용면적을 제외한 주차면적 약 2,700㎡(35~40㎡/대) 필요
건축공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 조달청 유사사례 공사비(평균 230만 원/㎡)를 기준으로 책정하였으나, 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 및 건설투자 GDP Deflator 보정지수 적용 등을 고려하여 재검토 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적이 비슷한 사례와 비교 필요 - 전체 예산을 감안하여 시설 규모를 축소하는 방안 또한 가능 - 조달청의 공사비 분석자료는 가격경쟁입찰 및 VE를 통해 책정된 비용임을 고려할 것 - 예상 착공 시점이 2024년이므로, 물가 상승 및 각종 기준(근로기준법 등) 강화에 따른 공사비 증가에 대비할 것 • 조달청 공사비정보광장의 '예상공사비' 탭, 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 등을 참고하여 공사비의 적정성 재검토 권장

항목	검토의견
공사비	
<p>건축공사비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물에너지효율 등급 인증, 제로에너지 건축물 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 등으로 인한 공사비 상승을 고려 바람 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 제2조에 따라 “실내 냉방·난방 온도 설정조건으로 인증 평가 불가능한 건축물 또는 이에 해당하는 공간이 전체 연면적의 100분의 50 이상을 차지하는 건축물”에 해당하는 지 확인 필요 - 단열강화, 차양일체형 외피 등 다양한 패시브 건축기술의 적용에 따라 공사비가 상당폭 증가할 것으로 판단됨 - 국토교통부의 ‘제2차 녹색건축물 기본계획(2019.12.)’에서는 제로에너지 건축물 적용 시 공사비의 약 5.2%(5등급 기준)를 추가 적용하도록 권고하고 있음 복합용도 <ul style="list-style-type: none"> • 단위면적당 건축공사비를 세부용도(지하주차장, 사무공간, 공연장 등)별로 구분하여 산정한 후, 전체 공사비의 적정성을 재검토할 것 리모델링 <ul style="list-style-type: none"> • 단위면적당 건축공사비를 149만 원/㎡으로 제시하였으나, 시설 규모와 리모델링 범위를 고려할 때 부족할 것으로 판단됨. 재검토 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 참고 - 리모델링 사업의 특성상 설계·공사 진행 중 돌발 변수가 발생할 수 있으므로 공사범위를 명확히 결정하여야 함 - 기존 건축물에 대한 정밀진단을 통해 구조보강 범위, 통신·소방 설비의 교체 및 증설 범위, 단열재 및 마감재 교체 범위 등을 검토하고 우선순위를 정하여 공사비 증가에 대비할 것 특수구조 <ul style="list-style-type: none"> • 한옥 설계·시공 분야의 전문가에게 자문하여 건축공사비의 적정성 검토 권장 • 복수(3개 이상 권장)의 전문 시공업체 견적서를 받아 공사비 적정성 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 막구조의 구체적인 사양(규격, 재료, 외막·암막·흡음막 구성방식 등)이 제시된 산출내역 필요 - 막재료의 흡음·차음 성능에 따라 가격 차이가 크게 발생할 것으로 예상됨 - 스페이스 프레임의 보수·보강 비용 또한 전문 시공업체 견적을 통해 적정성을 검토할 것
<p>기존시설철거비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 건축물을 전면 철거한 후 신축하는 사업이므로 철거비 책정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2020)」 참고 • 계획한 철거비(120백만 원)의 적정성 재검토 요망 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2020)」을 따를 경우, 철거설계비를 포함한 철거비용은 1제곱미터당 약 73,700원 - 사업 대상지 내 철거 대상 건축물은 면사무소, 주민자치센터 등으로 약 890㎡이며, 서울시 가이드라인 적용 시 적정 철거비용은 약 62백만 원으로 판단됨
<p>대지조성공사비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지 특성(성토·절토 필요)을 고려하여 대지조성에 필요한 공사비를 책정할 것. 건축공사비와 구분하여 책정하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 측량 및 지반조사 실시 후, 적정 비용 산정 필요

검토의견	
공사비	
대지조성공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 답(畓)·전(田)으로 사용 중인 사업 대상지의 성토 및 지반보강에 필요한 비용을 책정할 것. 건축공사비와 구분하여 책정하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 측량 및 지반조사 실시 후, 적정 비용 산정 필요 • 건축물 규모에 비해 넓은 대지면적을 고려하여, 건축공사비와는 별도로 대지조성공사비 책정 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2021-843호 「2021년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」의 공원, 녹지 표준조성비 참고 • 현재 책정된 대지조성공사비 000백만 원은 부대토목공사비로 판단됨. 건축공사비에 포함하여 산정할 것
전시공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기획 보고서 pp.10~16의 내용을 바탕으로 전시실 1,100㎡에 대한 전시계획을 수립하여 적정 공사비(전시설계비, 시설설치비, 수장고설치비 등) 책정 필요
설계비	
설계대가기준	<ul style="list-style-type: none"> • 부가가치세를 제외한 건축공사비를 기준으로 설계용역비를 산정하여야 하며, 산정된 설계용역비에 부가가치세를 가산할 것' • '제3종(복잡) 상급' 적용은 적정하나, 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 개정에 따라 대가요율 재검토 필요 • '제3종(복잡)' 적용은 적정하나, 운동시설의 경우 특수구조 및 특수설비(공기조화 설비 등) 계획이 요구되므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 • '제2종(보통)' 적용은 적정하나, 본 시설은 경우 기능이 다양하고 특수설비(온·습도제어, 공기조화, 수처리 등) 계획이 요구되므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 실제 설계업무에서 '상급' 분량으로 설계도서를 작성할 가능성이 높음 <p>복합용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • '제3종(복잡)'을 적용하여 대가요율 산정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제2항제3호에 따라 바닥면적이 가장 넓은 '도서관'에 해당하는 종별 적용 - 특수설비(집진·제습·환기 등)가 요구되는 복합용도 시설이므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 <p>리모델링, 전통양식, 인테리어</p> <ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 설계용역의 경우 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제1호에 따라 특수요인 보정(1.5배) 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물의 성능(구조·내진·설비) 확인, 현황조사 및 도면 작성, 기계·소방·전기 등 분야 간 교차확인 등 업무량이 증가하므로 추가 비용을 고려할 것 • '전통양식설계업무'는 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제2항제4호에 따라 '제3종(복잡) 중급'을 적용하여 산출하여야 하며, 산출된 대가의 1.5배를 적용할 것 • 인테리어 설계가 필요한 공간을 검토하고, 해당 면적은 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제1호에 따라 특수요인 보정(1.5배) 필요

항목	검토의견
설계비	
인증 및 추가요율	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축 인증, 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증에 따른 추가요율 반영 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항 참조 • 장애물 없는 생활환경(BF) 인증의 심의 대응에 소요되는 비용은 실비정액가산방식으로 산정할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제7호 참조 • 여러 동으로 구성되는 사업 특성을 고려하여, 세부시설의 용도·규모에 따른 인증 취득 필요여부를 확인할 것 • 조달청 맞춤형서비스를 통해 사업 추진 예정이므로, BIM 설계 의무 적용에 따른 업무비용 추가 반영 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 실비정액가산방식으로 대가를 산정할 것
인증대상 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 인증 대상이므로, 목표등급을 설정하여 추가요율을 산정할 것 • 목표등급 재설정 필요('○○'등급 이상) • 설계공모 지침서 및 과업내용서에 목표 등급을 명시할 것 • 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항제2호 및 같은 법 시행령 별표 2의 2에 따른 장애물 없는 생활환경 인증 의무 대상에 해당하므로, 인증 취득 필요
부대비	
설계공모비	<ul style="list-style-type: none"> • 누락되었음. '일반설계공모'의 경우 설계용역비의 10%에 해당하는 비용 확보 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부고시 제2021-872호 「건축 설계공모 운영지침」 제21조 참고 • 누락되었음. 공모 기간이 짧고 제출물이 간소한 '제안공모'의 경우 수상작에 대한 소정의 상금을 책정할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부고시 제2021-872호 「건축 설계공모 운영지침」 제35조 참고 • 설계공모비는 설계자의 참여를 독려하고 참가작의 품질을 확보하기 위한 비용임을 고려할 것 • 설계공모 준비 및 심사에 소요되는 비용은 별도로 확보할 것
측량 및 지반조사	<ul style="list-style-type: none"> • 누락되었음. 경계복원측량 및 지적현황측량, 지반조사 등에 필요한 비용을 확보할 것
문화재조사	<ul style="list-style-type: none"> • 매장문화재 유존지역(○○산업단지 조성 부지 내 유적)에 해당하므로 지자체 유관부서와 사전 협의하여 관련 절차 및 비용 검토 필요
각종 영향평가	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시교통정비 촉진법 시행령」 별표 1에 따른 교통영향평가 대상사업이므로 관련 비용을 책정할 것 • 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조(제23조)에 따른 지하안전영향평가(소규모 지하안전영향평가) 대상사업이므로, 관련 업무 수행에 필요한 비용을 책정할 것 • 「자연재해대책법 시행령」 별표 1에 따른 '재해영향평가등의 협의 대상 개발사업' 해당 여부를 검토하고, 관련 비용 책정 필요

항목	검토의견
부대비	
설계의도구현	<ul style="list-style-type: none"> • 설계용역비와 구분하여 확보 필요 - 설계자 선정 후 설계의도구현에 해당하는 과업내용, 계약체결방식, 과업수행방식 등을 마련하여 별도 영역으로 설계자와 계약하여야 함 - 공사 중 설계자의 참여를 보장하고 적절한 업무대가를 지급하기 위해, 설계용역비의 약 8% 수준으로 확보 권장 - III. 관련 규정 및 참고 사항 中 '예산-부대비-설계의도구현관련비용' 참조
도시계획시설 변경	<ul style="list-style-type: none"> • OO공원 조성계획의 결정(변경) 필요 여부를 검토하고, 관련 비용이 누락되지 않도록 유의할 것 • 도시·군계획시설 결정(변경)의 필요 여부를 검토하고, 관련 비용이 누락되지 않도록 유의할 것
인증 수수료	<ul style="list-style-type: none"> • 책정된 인증 수수료 32백만 원의 구체적인 내역을 검토하여 집행할 필요가 있음 - 취득 예정인 인증별 예비인증(건축허가·신고 또는 사업계획승인 후 취득)과 본인증(사용승인 또는 사용검사 후 취득) 비용을 구분하여 책정할 것 • 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증을 위해 책정한 예산 21백만 원은 인증 수수료와 용역비를 합산한 금액으로 판단되므로, 구체적인 내역 검토 후 집행 필요 - 인증 수수료와 용역비(인증 취득을 위해 필요한 설계 업무 수행비로, 대가요율에 따라 설계용역비에 포함하여 계상)를 구분하여 책정할 것 • 여러 동으로 구성되는 사업이므로, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증기관과 사전 협의하여 단계별 사업 추진에 따른 인증 절차·대상·비용을 확인할 것
설계경제성검토	<ul style="list-style-type: none"> • 「건설기술 진흥법 시행령」 제75조에 따른 설계의 경제성등 검토(설계VE) 대상에 해당하므로 관련 비용 확보 필요
설계적정성검토	<ul style="list-style-type: none"> • 기획재정부훈령 제558호 「총사업비관리지침」 제3조에 따른 총사업비 관리대상 사업에 해당하므로, 설계 적정성 검토 업무에 필요한 비용을 확보할 것
BIM	<ul style="list-style-type: none"> • 조달청 맞춤형서비스로 설계용역 발주 시 BIM(Building Information Modeling) 설계가 의무 적용되므로 관련 비용을 확보할 것
BEMS	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적 10,000㎡ 이상의 신축(또는 별도 증축) 건축물로 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조제3항에 따른 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축·운영 대상에 해당함. 관련 비용 확보 필요
발주방식	
설계공모	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업은 설계비 추정가격 1억 원 이상 '설계공모방식 우선 적용대상'이므로 입찰방식은 적절하지 않음. 각 공모방식의 특징을 고려하여 본 사업에 적합한 방식을 재검토 바람 - (제안공모)구체적인 설계지침을 확정할 수 없는 사업으로, 발주처 및 이용자와 협의과정을 거쳐 설계안을 만들어가는 과정이 필요한 사업에 적용 - (일반설계공모)수요자의 요구사항을 파악 후 구체적인 설계지침을 제시하여 우수한 설계안을 선정하는 방식 - 공공건축 설계발주 가이드(국가공공건축지원센터, 2018) pp.13~15 참조

항목	검토의견
발주방식	
<p>설계공모</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업은 기본계획이 수립되어 구체적인 설계지침 제시가 가능하므로, 우수한 설계안을 선정하는 '일반설계공모' 방식 적용을 권장함 <ul style="list-style-type: none"> - 제안공모는 설계자 선정 후 발주기관과 협의를 통해 설계가 진행되므로, 의사결정 지연 시 설계기간이 장기화될 우려가 있음 - 첨부자료 '설계지침서' p.4의 제안요청 과제는 '일반설계공모'의 설계지침에 해당됨 • 본 사업의 특수성을 고려하여, 유사시설 설계 경험을 보유한 설계자를 선정할 수 있는 '제안공모' 방식 적용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 설계자 선정 후 발주기관 및 사용자와 협의하여 설계안 구체화 필요 - 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 사업이므로, 「건축서비스산업 진흥법」 제21조에 따라 설계공모방식 우선 적용 필요 • 제안공모는 '설계안'이 아닌 '설계자'를 선정하는 방식이므로, 변별력 있는 제안요청 과제 제시가 중요함 <ul style="list-style-type: none"> - 역량 있는 설계자를 선정하기 위해서는 다양한 리모델링 전략 검토 필요 - 상세 설계 도면이나 조감도 등 과도한 제출도서를 요구하지 않도록 유의할 것. 필수 계획요건(설계요구사항)만 제시 필요 - 이해관계자 의견 수렴·조정 및 전문분야 협업이 필요한 사업이므로 설계공모 지침서 작성 시 설계자의 역할과 권한, 업무범위를 명확히 제시할 것 - 공공건축 제안공모 운영 가이드(국가공공건축지원센터, 2015) pp.25-83 참고 • 국제공모 방식 적용 시 UIA(International Union of Architects) 인증 기준과 인증 필요여부를 검토하여 관련 사항을 반영할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 공모 참가자격, 심사위원의 구성방식 및 자격요건, 심사비 등 세부사항 검토 필요
향후일정	
<p>설계공모기간</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 본 의견서 통지일('21.2.19.)과 공공건축심의위원회 심의에 소요되는 기간을 고려하여 일정 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 일반적으로 제안공모는 약 2개월, 일반설계공모는 약 3개월 이상 소요되므로 일정계획 시 고려할 것 • 1.5개월로 책정된 설계공모기간 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공모 지침서 작성, 준비기간 등을 고려하여 충분히 확보 바람(최소 00일 이상) - 본 의견서 통지일('21.12.22.) 및 공공건축심의위원회 심의에 소요되는 기간을 고려할 것
<p>설계기간</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 책정된 설계기간(3개월)은 부족함 <ul style="list-style-type: none"> - 일반설계공모의 경우 설계안에 대한 수정작업, 각종 인증 및 인허가에 소요되는 기간을 고려하여 최소 6개월 확보 필요 - 제안공모에 따른 설계기간은 발주기관과 협의 및 의사결정에 소요되는 기간을 고려하여 8개월 이상 확보 권장 - 각종 인증 취득의 경우 인증기관에 따라 소요기간이 길어질 수 있으므로, 충분한 사전협의를 통해 일정이 지연되지 않도록 관리 필요 - 명확하고 신속한 의사결정을 통해 설계기간이 지연되지 않도록 유의하고, 의사변경에 의한 과도한 설계변경이 발생하지 않도록 할 것 • 제안공모 방식으로 진행할 경우 설계안이 확정되지 않은 상태로 사업을 개시하게 되므로, 이해관계자의 협의에 소요되는 기간을 추가 확보할 필요가 있음

항목	검토의견
향후일정	
설계기간	<ul style="list-style-type: none"> • 기동 간격이 20m 이상이거나 특수 설계·시공·공법이 적용된 건축물은 「건축법 시행령」 제6조의3제2항에 따라 '특수구조 건축물 구조 안전성 심의'를 받아야 하므로, 특수구조 건축물에 해당할 경우 이를 고려할 것 • 리모델링·증축 사업이므로, 기존 건축물의 현황조사 등에 소요되는 기간(1~2개월)을 별도 고려하여 충분한 설계기간을 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 현황조사(실측 및 성능검토), 공사범위 확정, 리모델링 방식 비교 등에 필요한 기간을 고려할 것
공사기간	<ul style="list-style-type: none"> • 11개월로 산정하였으나, 국토교통부고시 제2021-1080호 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」을 참고하여 준비기간 및 비작업일수 등을 충분히 고려할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 전문가 자문을 통해 공사기간 적정성 판단 권장 - 공사 불가능 기간(동절기, 집중호우 기간 등)을 감안하고, 「근로기준법」 등 강화된 규정과 기준 준수에 유의할 것 - 발주 준비기간(1~2개월) 및 시운전(기계, 전기설비 등) 기간을 포함하여 산정할 것 • 기존 건축물의 철거에 필요한 기간을 고려할 것 • 전시물(또는 의료장비·수장고 등 특수설비) 설치에 필요한 기간을 고려할 것 • 리모델링 사업이므로, 돌발 변수(도면과 상이한 현장상황, 보강범위 변경 등)의 발생 가능성을 고려하여 충분한 공사기간을 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 공사범위 및 우선순위 확정 후 공사기간 재검토 필요
건축계획	
건축물 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치계획의 주안점(설계요구사항)을 구체화하여 설계공모 지침서 작성 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공공건축 기획업무 가이드(국가공공건축자원센터, 2020) pp.30~31 참고 • 건축물의 배치는 대략적인 방향을 정하되, 사업 대상지 여건과 세부시설 등을 고려하여 설계자가 창의적으로 계획할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 건축기획 보고서 p.14의 배치계획안이 절대적인 가이드라인이 되지 않도록 유의할 것 - 건축물 규모에 비해 넓은 대지를 충분히 활용하여 다양한 공간 구성 아이디어를 도출하기 바람 • 기본계획의 분동(分棟) 배치 개념은 설계공모 시 참고사항으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 일부 시설(건축기획 보고서 p.17에 제시된 '청년보안영역' 등)의 분동 배치가 필요할 경우, 시설운영계획 등의 근거를 제시하여 설계자가 합리적인 계획안을 도출할 수 있도록 유도할 것 • 설계공모 시 증축 예정 시설의 용도와 규모, 입지 등을 대략적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 수장고, 대강당, 연구동 등 향후 증축 예정인 시설의 규모와 계획요건(외부공간 연계, 주차장 추가 확보 등) 제시 필요 • 사업 대상지와 인접한 주변 건축물을 고려하여 소음 차단, 프라이버시 보호 및 일조·채광 확보 방안을 마련할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 적정 이격거리 확보 또는 차폐식재 필요 • 「○○공원 조성 기본계획」의 내용 중 반영이 필요한 사항을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • ○○공원의 조성 방향과 세부시설(관리사무소, 지하주차장, 편의시설 등)의 배치 계획을 구체화할 것
외부동선 및외부공간	<p>외부동선</p> <ul style="list-style-type: none"> • 외부동선 계획 시 아래 사항을 참고할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 노약자 및 이동약자를 우선 고려하여 주진출입로는 단차가 없도록 계획 필요 - 대기 내 보행자 안전을 우선 확보하고, 보행동선(학생 등·하교 동선)과 차량동선이 간섭되지 않도록 계획 필요

항목	검토의견
<p>외부동선 및외부공간</p>	<p style="text-align: center;">건축계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 근무자와 이용자, 장비 반출·입 동선을 구분하여 계획 필요 - 장애인 및 교통약자 주차장은 시설 접근이 용이한 곳에 계획할 것 - 화재·비상시 신속하고 효율적인 대처가 가능하도록 대피동선 및 소방차량 진입동선계획 수립 필요 • 분리운영이 필요한 시설(예: 돌봄센터와 체육관)의 입구는 명확히 구분하여 이용자가 쉽게 인지·접근할 수 있도록 계획할 것 • 인접 주차장(○○동 409-2)으로부터의 동선 계획 시 보행동선과 차량동선이 간섭되지 않도록 유의할 것 • 사업 대상지 동측 경관녹지와 동선 연계 가능 여부를 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 유관부서와 협의 필요 • 일반차량(근무자, 민원인)과 물품 반출·입 차량의 동선을 구분하여 계획 필요 <p>외부공간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 야외공연장, 휴게공간, 공개공지, 주차장 등 외부공간 계획의 주요점(설계요구사항)을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 지역행사 개최 등 다양한 방식으로 외부공간 활용이 가능하도록 '프로그램주차' 적용 권장 - 외부공간 활용도를 높이기 위해 기상영향을 최소화하는 휴게공간 계획 권장(막구조물·파고라 설치, 낙엽교목 식재 등) - 지역주민에게 개방하는 야외 운동시설의 필요성을 검토하여 구체적인 계획요건(종목 및 규격, 설비 등)을 설계지침으로 제시할 것 • 시설 규모에 비해 대지가 협소하므로, 외부공간의 활용도를 극대화할 수 있는 방안 모색 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 데라스, 선크, 벽면녹화 등을 활용하거나 저층부와 외부공간이 적극적으로 연계될 수 있도록 설계지침 제시 권장 • 단체이용을 위한 대형차량(버스 등) 주차가 필요한 경우 버스 승하차장과 회차로, 주차공간을 고려하여 계획할 것 • 사업 대상지 북측의 테니스장과 공유 가능한 외부공간(휴게공간 등) 조성을 권장함 • 기존 주차장 부지를 활용하여 별도 증축하는 사업이므로, 전체 외부공간 재배치 필요 • 기존 시설(○○체육관)과의 관계를 고려하여 적절한 외부공간을 마련하고, 완충 공간의 역할을 할 수 있도록 계획 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 두 시설이 공유할 수 있는 다목적 광장, 휴게공간 등의 필요성을 검토할 것 • 야간 및 공휴일에도 이용 가능한 시설이므로, 범죄예방환경설계(CPTED)를 적용하여 계획하도록 설계지침 제시 필요 <p>노유자·장애인 이용시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통약자(장애인·노인·임산부 등)의 접근성을 고려하여 시설에 인접한 별도의 주차장을 확보할 것 • 셔틀버스 주차·회차공간 및 드롭오프존(drop off zone)의 필요 여부를 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <p>소방서</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 외부공간의 계획 범위와 필요 시설을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 충분한 규모의 주차공간·차량정비공간·훈련공간·휴게공간을 확보하여야 하며, 훈련탑·전술훈련장 등의 종류와 규모를 설계지침으로 제시 필요 • 소방차량의 진·출입 및 주차를 위한 전면공지를 충분히 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 구체적인 차량 보유기준(종류, 수량, 제원 등)을 제시 필요 • 다목적 훈련탑의 설치에 필요한 면적을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • 대지 내 소방차량의 출동통로와 일반차량(근무자, 민원인 등)의 동선을 구분하여 긴급출동 시 동선이 혼재되지 않도록 설계지침 제시 필요

항목	검토의견
건축계획	
외부동선 및외부공간	<p>보건소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 평시와 비상시로 구분하여 외부공간 활용계획(임시선별진료소 설치 등) 및 동선 분리계획을 수립하고, 관련 사항을 설계지침으로 제시할 것 • 보건소는 별도의 출입동선을 계획하여 인접 시설(행정복지센터) 이용자와 접촉을 최소화 할 수 있도록 할 것 <p>전시시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 외부 전시공간의 기획 방향을 제시하여 설계자가 참고할 수 있도록 할 것 - 야외 전시 및 체험프로그램을 고려한 동선계획 및 조경계획, 바닥포장계획 필요 <p>초등학교</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특수아동 통학차량을 위한 별도의 승하차장(드롭오프존) 및 주차공간 조성 권장 • 설계공모 지침서 작성 시 놀이공간, 생태체험공간 등 외부공간의 종류와 규모, 필요 시설물 등의 계획요건을 제시할 것 - 공동텃밭, 물놀이장, 모래놀이장, 야외공연장 등 TF팀의 검토의견(건축기획 보고서 pp.15~17)을 반영하여 개략적인 규모 검토 후 설계지침 작성 필요 - 저학년의 옥외 활동공간은 실내에서의 접근성을 고려하여 배치할 것 <p>공원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 전체의 동선(보행자, 자전거, 차량 등)계획 방향을 구체화하여 설계지침으로 제시할 것 - 공원 내 지하주차장의 차량 진출입구 및 수직동선(계단실, 엘리베이터 등)의 설계요건 구체화 필요
조닝	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 세부시설의 조닝(zoning)기준을 구체적으로 제시하여 합리적인 공간계획을 유도할 것 - 전체적인 조닝은 층별 제한을 두지 않고, 설계자가 운영계획에 따라 세부시설을 연계·분리하여 창의적이고 합리적인 설계안을 도출할 수 있도록 유도 필요 - 기본계획안이 절대적인 가이드라인이 되지 않도록 유의할 것 - 세부시설의 기능과 성격에 따라 영역별(수영장 영역, 다목적체육관 영역, 사무공간 영역 등) 소요공간의 규모 및 계획요건을 구체적으로 제시할 것 - 필요 시 세부시설의 분리 운영이 가능하도록 할 것 • 공간의 연계 및 분리가 필요한 세부시설의 경우, 설계공모 시 조닝기준을 구체적으로 제시할 것 - 세부시설의 운영시간 및 이용자 행태특성을 고려하여 시설 배치 필요 - 소음·진동이 발생하는 자율활동공간, 목공방 등은 도서관 자료실과 이격하여 배치하는 방안 검토 필요 - 개방영역(민원실, 문화센터 등)과 보안영역(자료실, 사무실 등)은 그 범위와 보안등급을 구체적으로 명시할 것 - 24시간 사용되는 시설(당직실, 상황실 등)과 일반시설은 구분 배치하여 효율적인 시설 관리가 가능하도록 할 것 - 세부시설 간 연계·분리의 필요성을 검토한 다이어그램을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것을 권장함 • 외부에서 직접 진입이 필요하거나 외부공간과 연계가 필요한 시설(저층부 우선 배치 시설)을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <p>리모델링</p> <ul style="list-style-type: none"> • 내부 공간을 전면 재배치할 예정이므로, 세부시설의 기능적 유사성을 토대로 구체적인 배치기준을 제시할 것 <p>보건소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 감염병 예방·관리를 위해 진료영역과 보건사업·행정영역이 명확하게 구분될 수 있도록 조닝기준 제시 필요 • 폐기물의 운반·처리 동선은 일반동선(근무자, 방문객 등)과 분리 필요

항목	검토의견
건축계획	
조닝	<p>연구소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 청정구역, 오염구역, 일반구역의 명확한 조닝(동선분리)기준 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 일반구역과 청정구역의 동선이 중첩되지 않도록 구역별 엘리베이터·계단 설치 필요 - 실험실에서 발생한 폐기물의 운반·처리 동선은 별도로 계획할 것 <p>의료시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 외상소생구역은 수술실, 중환자실과 인접한 곳에 배치하고, 헬리포트로부터 환자 이송이 용이하도록 계획할 것 • 오염구역과 청결구역, 환자와 의료진의 동선이 분리될 수 있도록 계획 필요
실별규모	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 지침서 작성 시 세부시설의 예상 수용인원과 운영계획을 감안하여 구체적인 면적 산출근거를 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 적정 규모의 공용부(화장실, 계단실, 엘리베이터 등) 계획 및 피난계획 수립을 위해서는 전체 근무인원 및 실별 수용인원 제시 필요 - 각종 부속공간(탈의실, 샤워실, 직원 휴게공간, 각종 장비 및 기구 수납공간, 창고 등)이 누락되지 않도록 유의할 것 - 도시재생공간, 건강지원센터공간의 규모 계획기준과 부속공간의 필요성을 검토하여 세부면적을 구체적으로 제시할 필요가 있음 - 어린이 도서관의 경우 예상 이용인원과 자료실 장서 확보계획을 고려하여 면적 산정 필요 - 공공건축 기획업무 가이드(국가공공건축지원센터, 2020) pp.30~31 참고 • 공용면적을 추가 확보할 경우 세부시설의 면적 조정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - ○○활동실과 ○○체험실의 면적을 통합하되, 운영계획 및 이용인원에 따라 유연하게 사용할 수 있도록 가변형으로 공간구성 권장 • 강의실, 회의실 등은 필요에 따라 유연하게 사용할 수 있도록 가변형으로 공간구성 권장 • 실험실 근무자의 세척·소독·탈의·휴식 등을 위한 부속공간 면적을 확보할 것 • 이용객 편의시설(물품보관소, 수유실, 휠체어·유모차 대여소 등)에 필요한 면적을 확보할 것 • 다수의 인원이 일시에 집중되는 사설이므로, 이용편의 및 비상시 대피를 고려하여 적정규모의 홀(hall) 계획 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공용면적을 추가 확보하거나, 설계지침에 홀 면적을 별도로 제시할 것 • 설계공모 시 설계자가 조정 가능한 면적의 범위를 제시할 것(예: 각 시설의 면적은 ±10% 내에서 조정 가능하나, 전체 연면적은 ±100㎡의 범위를 초과하여 조정할 수 없음) <p>업무시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 향후 여건 변화(조직개편, 스마트 오피스 환경 조성 등)를 고려하여 가변성을 확보하거나 증축이 가능한 공간으로 계획 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 공공부문 공간 혁신 가이드라인(행정안전부, 2017) 참조
특수조건	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 지침서 작성 시 세부시설의 구체적인 계획요건 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 주요시설(다목적 체육관, 강당 등)의 최소충고와 필요설비를 명시할 것 - 다목적홀의 구체적인 용도(예상 이용인원, 운영 프로그램 등)를 제시하고 필요 설비(무대, 음향, 조명, 영상 장비, 방음설비 등)를 명시할 것 - 수영장(특수풀 포함), 헬스장, 다목적 체육관 등 운동시설의 경우 동시 이용인원과 필요 설비의 규격을 제시할 것(예: 길이 25m 수심 2m 경영풀 5레인 이상, 국제 규격에 준하는 배드민턴 코트 4면 이상)

항목	검토의견
	건축계획
특수조건	<ul style="list-style-type: none"> - 다목적 미디어실, 메이커 스페이스, 생활체육공간 등의 특수목적 공간은 운영에 필요한 설비·장비의 규모와 수량을 검토하여 제시할 것 - 대강당(다목적체육관)의 계단식·고정형 관람석 적용여부와 수용인원을 검토하여 설계지침으로 제시할 것. 주출입구의 진입레벨에서 접근이 용이한 곳에 적정 규모의 장애인석 배치 권장 - 수장고, 서고에 필요한 기동간격, 향온향습설비, 조명설비, 전력사용량 등을 검토하여 설계공모 지침서에 명시할 것 - 바닥난방이나 팬코일 유닛(FCU)이 필요한 공간을 검토하여 설계공모 지침서에 명시할 것 - 보안구역에 필요한 장비·시스템의 기준을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • 설계공모 시 인테리어 계획이 필요한 공간을 명기하여 설계자가 별도의 인테리어 계획을 제시할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사무실, 대기실, 식당, 휴게실 등 • 향후 수직·수평 증축을 고려하고 있을 경우, 관련 사항을 설계공모 지침서에 명시할 것 • 증축 사업이므로, 본관동-연구동 연결통로의 계획요건을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 본관동 내 연결통로 설치 위치를 결정한 후 설계공모 참가자에게 도면 제공 필요 • 겨울철 연돌현상에 따른 에너지 손실을 최소화하기 위한 대책(회전문, 방풍실 설치 등) 검토 필요 • 「실내공기질관리법 시행규칙」 별표 2에 따른 다중이용시설의 실내공기질 유지기준을 준수하여 실내 공간이 계획될 수 있도록 과업내용서 작성 필요 • 리모델링 사업이므로 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 의무 대상은 아니나, 이용자 편의를 위해 관련 기준을 반영하여 시설 조성 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2018-500호 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 우수료기준등」 참조 <p>어린이활동공간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「환경보건법」 제23조제6항에 따른 환경안전관리기준 확인검사 대상이므로, 어린이활동공간의 계획 시 같은 법 시행령 제16조제1항에 따른 환경안전관리기준을 준수하도록 설계지침 제시 필요 <p>소방서, 경찰서, 우체국 등</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특수차량 및 대형차량의 보유기준(종류, 수량, 제원 등)을 구체적으로 제시하여 차고·지하주차장 계획 시 관련 사항이 반영될 수 있도록 할 것 • 전시시설 • 전시 콘텐츠가 확정되지 않은 단계이므로, 전시장 영역의 건축설계지침을 유연하게 제시할 필요가 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 충고를 최대한 여유있게(7~8미터 이상) 확보하고, 전시 시나리오에 따라 공간을 가변적으로 사용할 수 있는 장스팬 구조로 계획 권장 <p>연구소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 지침서 작성 시 실험영역의 설비 계획요건을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 오염제거설비(eye shower, emergency shower) 설치가 필요한 공간을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 - 집진, 무진동, 향온향습, 특수조명, 풍후드(fume hood)용 급·배기 등의 설비가 필요한 공간은 성능기준을 제시할 것 - 상하수도, 소화설비, 자동제어설비 등은 기존 시설과 연계하여 시스템 구성 권장

항목	검토의견
건축계획	
<p>특수조건</p>	<p>도시재생, 어촌뉴딜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 내 분산되어 건립 예정인 각 시설에 일관성과 통일성을 부여할 수 있는 계획요소를 설계지침으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 마을의 경관과 조화를 이루는 입면 형태, 색채, 마감재료 등 • 바닷가에 인접한 지리적 특성을 감안하여 염해와 해풍, 습기에 강한 자재 사용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 마감재 설치 시 해풍에 의한 탈락을 방지할 수 있는 시공법 적용 필요 - 해양 수질 오염을 방지할 수 있는 친환경 계획(우·오수 처리 등) 수립 권장
<p>시설운영계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 구체적인 시설운영계획을 설계공모 지침서에 제시하고, 설계자가 이를 감안하여 설계안을 마련할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 용도, 규모, 이용인원, 이용횟수 등을 감안하여 운영계획 제시 필요 - 건축기획 보고서 pp.3~6의 '시설운영계획'을 활용하여 조닝기준 및 규모산정의 근거로 제시 필요 - 전시·체험·교육시설의 운영 프로그램 조기 확정 필요 • 민간위탁 운영시설과 임대공간의 운영계획을 구체화하여 설계공모 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 수익시설을 도입할 경우 MD분야 전문가에게 자문하여 공간계획 기준 마련 필요 <p>도시재생, 어촌뉴딜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역주민이 시설의 운영·관리에 적극적으로 참여할 수 있는 시스템 구축(주민역량강화 프로그램 운영 등) 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 성공적인 정착을 위해, 지속가능한 시설운영 방식 모색 필요

공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른

공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼

발행일 2021년 12월 31일

발행처 건축공간연구원

펴낸이 이영범

엮은이 국가공공건축지원센터

출판등록 제 2015-41호(등록일 '08. 02. 18)

주소 세종특별자치시 가름로 143, KT&G세종타워B 8층

홈페이지 www.auri.re.kr(국가공공건축지원센터 www.npbc.or.kr)

디자인 (주)케이에스센세이션

비매품 979-11-5659-355-3

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

※ 당해 사업(사 2021-0000)에서 보완이 필요한 세부사항

사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 수요조사 및 이용자 규모 추정액의 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 세부시설의 예상 이용인원(근무자 및 방문객)을 추정하여 시설규모 산정을 위한 근거자료로 제시 필요 ▶ 지역주민 이용 시설이므로 수요조사 또는 의견 수렴 필요 ▶ 도시재생 주민참여·소통·교육공간, 식물농장 등 세부시설에 대한 이용자 규모 파악을 위해 주민의견수렴 자료 및 도시재생생활화계획 등 관련 근거자료 보완 필요 - 사업예산의 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 공사비, 설계비, 부대비 등 세부항목의 산정근거 제시 필요 ▶ 조달청 '공사비정보광장' 및 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)' 참고 ▶ 각종 인증 취득에 필요한 수수료 책정여부 검토
발주 방식에 관한 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 설계공모방식 검토 및 심사위원회 구성·운영 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 사업은 세부시설의 증축 및 재배치를 고려하고 있으므로, 세부적인 설계지침을 마련하여 '일반설계공모'로 추진 권장 ▶ 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회 심의 일정을 고려하여 적정 설계공모기간 산정 필요
주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
<ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지 주변 유사시설의 기능 및 프로그램 검토 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 부지 내(또는 인접한) 유사시설과의 통합·연계 및 차별화 방안 검토
건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
<ul style="list-style-type: none"> - 대지현황 및 주변여건에 부합하는 건축물 배치계획 및 부지활용 방향 제시 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 대지특성 및 시설규모를 고려한 대략적인 건축물 배치 계획안 작성 필요 ▶ 대지형태 및 진입도로, 인접시설과의 관계를 고려하고, 외부공간(휴게공간, 녹지 등)의 필요성을 검토하여 배치계획의 주안점을 구체적으로 제시하여야 함 - 세부시설의 면적 산출근거 제시 및 시설계획의 주안점 구체화 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기본계획(첨부자료 2.1.2.) 단계에서는 다목적체육관의 설립 계획만 제시되었으며, 이후 생활SOC 복합화 사업 추진 과정에서 작은도서관, 공동육아나눔터 등 세부시설이 추가된 것으로 판단됨 ▶ 세부시설의 예상수용인원, 설비조건, 최소층고, 창고 등 부속공간의 필요여부 등을 검토하여 면적 산출근거를 마련하고, 공간계획 시의 주안점을 구체적으로 제시하여야 함 ▶ 세부시설의 운영계획과 연계·분리·이격의 필요성을 검토하여 조닝계획 수립 필요 ▶ 신청서상의 면적 산출근거는 '약 3㎡/명'이 일괄 적용된 것으로 판단되므로 재검토 요망 ▶ 다목적실의 용도 구체화 필요 ▶ 운동시설의 경우 필요 설비의 규격 등을 첨부할 것 ▶ 식물농장 계획 시 필요한 설비조건 구체화 필요
향후 시설 운영·활용 계획
<ul style="list-style-type: none"> - 근무인원, 방문객 등 시설 이용자의 유형 및 예상규모 검토 - 세부시설별 운영 프로그램 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 장난감도서관, 노인회지회 사무실 및 강의실 등 세부시설의 용도, 규모, 이용인원, 이용횟수 등을 감안한 운영 계획(연간, 분기별 등) 필요

※ 건축기획 보고서 또는 기본계획 관련 보고서가 있는 경우 제출 바람

6. 귀 기관이 요청한 사업계획에 대한 사전검토의 소요기간은 접수 후 30일 이내이나, 해당 기관이 신청자료를 보완하는 기간은 전체 사전검토 소요 기간에 산입하지 않으므로 이에 유념하시기 바랍니다.

- 붙임 1. 「건축서비스산업 진흥법」개정에 따른 건축기획 등 업무절차 이행 당부
 협조문(국토교통부 건축문화경관과-68) 1부
2. 사업규모별 건축기획 업무절차 1부
 3. 공공건축 건축기획업무 가이드 1부(<https://www.npbc.or.kr>에서 내려받기). 끝.

건축공간연구원장

연구원	○○○	부연구위원	○○○	단장	전결 ○○○
협조자					()
시행	○○연구단-0000	(2021.11.17)	접수		()
우(30116)	세종특별자치시 가름로 143, 8층		/ http://www.auri.re.kr		
전화	044-417-0000	/전송 044-417-0000	/ npbc@auri.re.kr		

반려 통지 문서 예시

(a u r i)

건축공간연구원

Architecture &
Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)
(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 신청 반려 통지

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 건축공간연구원은 국무총리 산하 건축·도시분야 국책연구기관으로 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축 사업계획에 대한 사전검토’ 업무를 수행하고 있습니다.
3. 공공기관이 공공건축 사업을 추진할 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 설계용역 입찰공고 전에 사업계획 사전검토를 요청하여야 합니다.
4. 귀 기관이 사전검토를 요청한 ‘△△복합문화센터 건립사업’(문화관광과-0000(2021.11.15.))과 관련하여 2021년 9월 11일 게시된 ‘△△복합문화센터 건립사업 실시설계용역’ 입찰공고가 확인되었으므로, 관련 법령에 따라 사전검토가 불가함을 알려드립니다. 끝.

건축공간연구원장

연구원	○○○	부연구위원	○○○	단장	전결
협조자					○○○
시행	○○연구단-0000	(2021.11.17.)	접수	()
우(30116)	세종특별자치시 가림로 143, 8층			/ http://www.auri.re.kr	
전화	044-417-0000	/ 전송	044-417-0000	/ npbc@auri.re.kr	

의견서 통지 문서 예시

(a u r i) 건축공간연구원 Architecture & Urban Research Institute

수신자 ○○군수(문화관광과)

(경유)

제 목 [사 2021-0000] 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 통지

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. “문화관광과-0000(공공건축 사업계획 사전검토 신청(△△체험센터 건립))”과 관련하여 붙임과 같이 공공건축 사업계획 사전검토 의견서를 송부합니다.
3. 「건축서비스산업 진흥법」시행령 제20조제4항(개정2019.12.19.)에 따라 본 검토의견에 대한 조치결과(반영여부 및 미반영사유 등)를 건축공사 착공 이전에 국가공공건축지원센터에 제출해 줄 것을 요청드립니다.

붙임 사 2021-0000 사전검토 의견서(△△체험센터 건립사업) 1부. 끝.

건축공간연구원장

연구원	○○○	부연구위원	○○○	단장	전결	○○○
협조자						()
시행	○○연구단-0000	(2021.11.17.)	접수		()
우(30116)	세종특별자치시 가름로 143, 8층		/ http://www.auri.re.kr			
전화	044-417-0000	/ 전송 044-417-0000	/ npbc@auri.re.kr			

의견서 작성 서식

공공건축 사업계획 사전검토 의견서

건축구분	신 축	접수번호	사 2021-0000		
사업명	○○복합문화센터 조성사업				
신청기관	○○광역시 ○○구				
대지위치	○○광역시 ○○구 ○○동 123-1 외 2필지				
대지면적	0,000 m ²	주 용 도	노유자시설		
연 면 적	0,000 m ²	총사업비	00억 원	설 계 비	0.00억 원

■ 추진경위

- 1) 신청서 접수일 : 2021.02.02.(화)
- 2) 의견서 통지일 : 2021.03.19.(금)
- 3) 담당자 : 홍길동, 이순신 외 외부전문가 1인

■ 검토의견

Ⅰ. 주요 검토의견

- 첫째,
- 둘째,
- 셋째,
- 넷째,

주요 검토의견 외 세부항목별 검토의견(Ⅱ)과 관련 규정 및 참고사항(Ⅲ)을 아래에서 제시하오니, 이를 반영하여 추후 업무를 진행하시기 바랍니다.

※ 설계용역 입찰공고 전 공공건축심의위원회 심의 이행 요청

「건축서비스산업 진흥법」제22조의3에 따라 국가기관, 공공기관, 지방자치단체, 지방공기업은 공공건축심의위원회를 설치·운영하시기 바라며, 본 의견서를 통지 받으신 사업부서는 같은 법 제22조의2제4항에 따라 공공건축심의위원회의 심의 이행 후 사업을 추진하시기 바랍니다.

건축서비스산업 진흥법 [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17344호, 2020. 6. 9., 타법개정]

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① ~ ③ (생략)

- ④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

⑤ ~ ⑥ (생략)

제22조의3(공공건축심의위원회)

- ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 위원회가 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.
1. 국가기관 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관의 경우: 「건축법」 제4조제1항에 따라 국토교통부장관이 두는 건축위원회
 2. 지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업의 경우: 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회. 다만, 지역건축위원회가 설치되지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회가 대신할 수 있다.
 - ② 공공건축심의위원회는 제22조의2제4항에 따라 건축기획의 심의를 요청받은 경우에는 설계용역 과업 내용의 적정성 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하여 그 결과를 심의를 요청한 자에게 통보하여야 한다.
 - ③ ~ ④ (생략)

귀하께서 제출하신 사업계획 사전검토 신청서는 상기의 내용과 같이 검토되었으며, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제5항에 의거 사전검토 의견서를 교부합니다.

2021년 3월 19일

건축공간연구원장 (직인)

접수번호	사 2021-0000	사 업 명	○○복합문화센터 조성사업
------	-------------	-------	---------------

II. 세부항목별 검토의견

○ : 적정, △ : 보완필요, × : 자료없음(검토불가), - : 해당없음/의견없음

검토항목	검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 화신)			
		반영여부 (○, ×, △)	조치사항		
① 사업개요					
사업추진경위					
② 사업계획					
지역 특성	대지 주변 지역 여건 고려				
	수요 파악 및 민원 관련				
대지 특성	행위제한 여부				
	이용자 접근성				
	물리적 특성 고려				
규모	대지면적 및 연면적				
	건축물 규모				
	공용면적비				
	주차장 규모				
예산	공사비	건축공사비			
		기존시설철거비			
		대지조성공사비			
		전시공사비			
	설계비	설계공모비	설계공모비		
			설계용역비		
			설계대가기준		
		인증 대상 여부	추가 요율 (각종 인증, BIM등)	건축물 에너지 효율	
				제로에너지 건축물	
			녹색건축	녹색건축	
				장애물 없는 생활환경 인증 (BF)	

접수번호 사 2021-0000 사 업 명 ○○복합문화센터 조성사업

검토항목			검토의견	반영여부 (신청기관 작성 후 회신)	
				반영여부 (○,×,△)	조치사항
부대비	인증대상여부	지능형 건축물			
		초고속정보통신건물			
		측량·지반조사비			
		문화재조사			
		각종 영향평가			
		설계의도구현			
		도시계획시설변경			
		인증 수수료			
		설계경제성검토			
		설계적정성검토			
		BIM,BEMS 등			
발주방식	발주방식 적정성				
향후 일정	설계공모기간				
	설계기간				
	공사기간				
1 건축계획					
배치 계획	건축물 배치				
	외부동선 및 외부공간				
공간 및 시설 계획	조닝(zoning)				
	실별 규모 (스페이스프로그램)				
	기타 특수조건				
향후 시설 운영·활용 계획					

접수번호	사 2021-0000	사 업 명	○○복합문화센터 조성사업
------	-------------	-------	---------------

III. 관련 규정 및 참고사항

※ 해당되는 경우 적용

검토항목		관련 규정 및 참고 사항
2] 사업계획		
대지특성	지반조사	(생략)
규모	건축물 규모	
	주차장 규모	
예산	기존시설철거비	
	설계공모보상비	
	설계의도구현 관련 비용	
	측량 및 지질조사비	
	인증 수수료	
	설계경제성검토	
	설계적정성검토	
	감리·건설사업 관리	
에너지 효율화 등 지속 가능성 제고 방안	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축 물 인증	
	녹색건축 인증	
	장애물 없는 생활환경 인 증(BF)	
	신재생에너지 공급 의무 비율	
	기타 패시브계획 등 건축 물의 에너지 효율 제고 방 안	
발주 방식	건축 설계공모 운영 관련	
향후 일정	설계공모기간	
	공사기간	
사업관리체계		
3] 건축 계획		
공공성 확보		(생략)
지역 활성화 기여 방안		
범죄예방 환경 계획		
실내공기질 관리법 적용 대상		

항목	검토의견
사업추진절차	<p>학교</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기존 본관동을 전면 철거한 후 신축할 예정이므로, 공사기간 중 학교운영(임시휴교, 계속운영 등) 및 학생배치(인근학교 분산배치, 임시교사 설치·운영 등) 방안 마련 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 임시교사동의 배치, 규모, 설계지침, 비용, 공사일정 등에 관한 세부사항을 설계공모 참가자에게 제공할 것 <p>전시시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전시 콘텐츠(교육프로그램 포함) 구체화 및 전시물 설계·공사 영역은 건축설계·공사와 구분하여 별도 발주 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 전시 콘텐츠 분야 전문업체를 사업초기에 선정하여 설계자와 협업할 수 있도록 할 것
지역특성	
주변지역 여건 고려	<ul style="list-style-type: none"> • 본 시설은 ○○산업단지를 위한 지원시설이나, 해당 산업단지와 떨어져 있어 이용자 접근성이 낮을 것으로 판단됨. 입지 재검토, 셔틀버스 운영 등 대응방안 모색 필요 • 고령층 인구 비율이 높은 지역임을 고려하여 본 시설의 특화 방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 용도, 규모, 운영프로그램, 필요설비 등 계획 시 반영 필요
수요파악	<ul style="list-style-type: none"> • 인접 유사시설(○○수영장)의 이용객 포화 여부와 지역주민의 이용만족도 등을 조사하여 본 사업의 운영 프로그램을 설정하고, 세부시설의 규모 산정을 위한 근거로 제시할 것 • 기존 시설에 대한 만족도 및 ○○문화센터, ○○체육센터 등 세부시설에 대한 주민수요를 사전에 파악하여 관련 사항을 설계공모 지침서에 명기 할 것 • 증축 및 리모델링 사업이므로, 현 청사에서 나타나는 문제점(규모, 설비, 공간활용도 등)을 면밀히 분석하고 사용자(근무직원) 의견을 수렴하여 설계지침 작성 시 반영 필요 • 설계공모 전 세부시설에 대한 이용자 수요를 파악할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설문조사, 사업설명회, 워크숍 등을 통해 의견 수렴 후 설계지침에 반영 필요 - 건축기획 보고서 p.11의 '의견수렴결과'를 구체화하여 활용할 것 • 향후 시설 운영 주체인 ○○시와 사전 협의하여 공간·설비 요구사항을 파악할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부 계획요건을 도출하여 설계지침 작성 시 반영 필요 • 중장기 학생배치계획을 감안하여 세부시설에 대한 수요추정 필요
민원대응	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지와 주거지역이 인접하여 민원 발생이 예상되므로, 공사 중 분진·진동·소음을 최소화하고 안전사고 발생에 유의할 것 • 지역주민의 주변 시설 이용에 불편이 없도록 공사관리 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 소음·분진·진동 방지 및 보행로 확보 필요
지역특성	
행위제한 여부	<p>심의·평가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「도시교통정비 촉진법 시행령」 별표 1에 따른 교통영향평가 대상사업이므로 관할 지자체 유관부서와 사전협의 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 전문가에게 자문하여 교통 및 동선계획의 방향을 설정한 후 설계공모 지침서에 관련 사항을 명기할 것 • 「경관법」 제28조 및 「○○시 경관 조례」 제00조에 따른 경관심의 대상 건축물이므로, ○○시 경관가이드라인을 검토하여 설계공모 지침서 작성 필요. 지자체 유관부서와 사전 협의할 것

항목	검토의견
대지특성	
<p>행위제한 여부</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 지하 10m이상의 굴착공사를 수반하는 사업일 경우 「지하안전관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 '소규모 지하안전영향평가' 실시 필요 • 「환경영향평가법 시행령」 별표 4에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업이므로 관할 지자체 유관부서와 사전협의 필요 • 대지가 철도보호지구 내 위치하므로 「철도안전법 시행령」 제46조에 따른 신고철차 및 국토교통부고시 제2018-331호 「철도보호지구에서의 행위제한에 관한 업무지침」에 따른 행위제한 사항 확인 필요 <p>도시계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시설 주용도 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1,500㎡로 계획 시 「건축법 시행령」 별표 1의 '업무시설'에 해당하며, 「○○군 도시계획 조례」 제00조에 따라 '자연녹지지역' 내 건축 불가 - ○○군 건축인허가 담당부서와 협의하여 '제1종 근린생활시설' 적용 가능여부를 검토한 후 설계공모 지침서에 관련 사항 명기 필요 • 사업 대상지의 현재 지목은 '답(畓)'으로, 개발행위허가(형질변경)를 통해 '대지'로 변경 필요. 지자체 담당부서와 관련 사항을 협의할 것 • 도시·군계획시설 결정(변경)의 필요 여부를 검토하고, 지자체 담당부서와 협의 후 사업 추진 필요 • ○○지구단위계획구역에 해당하므로, 관련 시행지침을 반영하여 설계공모 지침서 작성 필요 • ○○지구단위계획 시행지침에 따른 허용용도 건축물 해당 여부를 확인할 것. 지자체 담당부서와 협의 후 사업 추진 필요 • 일반주거지역에 해당하므로 '일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조)'을 고려할 것 • 사업 대상지가 ○○계획지구 내 공공업무용지(3-1-1)에 해당함. 현재 대지조성 공사가 진행 중이므로, 유관부서와 협의하여 기반시설 공사가 본 사업 착공 이전에 완료될 수 있도록 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 차량진출입 허용구간 등을 협의·결정하여 관련 사항을 설계지침으로 제시 필요 <p>문화재</p> <ul style="list-style-type: none"> • 매장문화재 유존지역(임실 이도리 유물산포지 F)에 해당하므로, 지자체 유관부서와 사전 협의하여 관련 절차 및 비용 검토 필요 • 「밀양 영남루」 주변 역사문화환경 보존지역 제6구역에 해당하므로, 관련 법령에 따른 행위제한 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 관련 사항 명기 필요 - 지자체 유관부서와 사전 협의 후 일정 및 소요예산 검토 필요 <p>군부대</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지와 군부대(해병대 0여단)가 인접하므로, 설계공모 전 제한사항 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 배치, 규모, 진입동선 등에 관한 제한사항을 면밀히 검토하여 설계공모 지침서에 명기할 것 <p>구거</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구거에 대한 사용승인 또는 점용허가, 재해영향평가 등의 필요 여부를 지자체 담당부서와 사전 협의할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지 내 관로(우수관, 우수관 등)의 이설계획은 토목 전문가에게 자문하여 대략적인 방향을 설정하고, 설계공모 지침서에 관련 사항을 명기할 것

항목	검토의견
대지특성	
<p>이용자 접근성</p>	<p>대중교통</p> <ul style="list-style-type: none"> • 반경 300m 이내에 놓여준 버스정류장이 있으나, 이용자(방문객)의 접근성 제고를 위하여 셔틀버스 등 시설차량의 운행 필요성을 검토할 것 <p>보행자 접근성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주 이용자(고령층)를 고려하여 전면도로의 보행환경 개선방안(보도 설치 등) 마련 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 보도 유효폭을 충분히 확보할 수 있도록 건축물 배치 필요 • 전면도로(〇〇로)의 보행안전 및 보행연속성 확보를 위해 사업 대상지 주변의 가로 정비방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 보행로, 횡단보도, (점멸)신호등, 가로등, 안전펜스 등 설치 필요 • 사업 대상지 주변 보행환경 정비방안 모색 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 인접 주차장과 연계된 북측·동남측 진입 동선을 계획하고 있으나, 보행환경(도로폭·포장상태·단차)이 열악한 것으로 판단됨 - 동남측 진입동선의 경우 자전거도로 및 차도와 간섭 문제 발생
<p>이용자 접근성</p>	<p>진입도로</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 동측 〇〇로와 연결되는 진입도로 조성 예정이므로, 설계공모 시 관련 계획 명기 필요 • 단계별 증축을 고려하고 있으므로, 설계공모 시 건축기획 보고서 p.27의 진입도로 조성 계획을 구체화하여 설계지침으로 제시할 것 • 〇〇로 방면의 차량 진출입을 위한 변속차로(감속차로) 설치 필요여부 검토 권장 • 이면도로를 통한 차량 진출입 방안을 강구하여 보행동선과 차량동선을 명확히 분리할 것 • 사업 대상지 서측(〇〇로) 또는 남측(〇〇로) 도로를 통해 차량진입이 가능하도록 계획 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 운송기구 등 각종 장비 반입동선을 고려하여야 하며, 교통약자(장애인·노인·임산부 등)의 접근성 확보 필요 <p>소방서</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소방청훈령 제135호 「소방청사 부지 및 건축기준에 관한 규정」 제5조에 따른 인접도로 조건 검토 필요 • 소방차량의 출동에 필요한 전면도로(〇〇로) 너비를 확보하기 위해 〇〇군 유관부서와 사전 협의 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 협의 결과에 따라 추가 공사비가 발생할 수 있으므로 대비할 것
<p>물리적 특성 고려</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 전 측량 및 지반조사를 실시하여 설계공모 참가자가 관련 사항을 계획에 반영할 수 있도록 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 대지 내 경사 및 고저차를 고려하여 설계자 선정 전 측량 필요 - 하천에 인접한 대지 특성(연약지반)을 고려하여 설계자 선정 전 지반조사 실시 필요 - 연약지반 여부, 임반 유무에 따라 건축물 배치, 기초공법 선정 및 지하층 공간계획 방식이 달라질 수 있음 - 설계공모 시 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과, 주변 기반시설(우·오수관, 상·하수도, 전기·통신 등 인입설비)의 현황자료 등 제공 필요 • 사업 대상지 일대는 간척지로, 설계공모 전 연약지반 여부 및 지하수위에 대한 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 • 저지대에 위치한 대지특성을 고려하여, 지하수위 및 홍수위를 사전 확인할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 - 지하수 유출에 따른 지반침하 및 부동침하를 최소화하기 위한 공법 적용 필요 • 주변 기반시설(우·오수관, 상·하수도, 전기·통신 등 인입설비) 및 지하매설물 현황을 검토하여 설계공모 시 관련 자료 제공 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 수치지형도, 측량 및 지반조사 결과 포함

항목	검토의견
규모	
<p>대지면적 및 연면적</p>	<p>대지면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 사업 대상지 3,800㎡의 범위를 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 대상지의 구역계가 포함된 지적도 제공 필요 - 도로로 제척되는 면적을 제외한 대지면적의 경계 확인이 가능한 자료 제공 필요 • 신청서의 대지면적(136,100㎡)은 ○○공원 전체의 면적이므로, 본 사업의 건축물 규모와 외부공간을 종합적으로 고려하여 증축(신축) 대상지의 범위와 면적을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 관련 사항(설계 범위 및 면적) 명기 필요 - 설계공모 시 사업 대상지의 구역계가 포함된 지적도(또는 수치지형도) 제공 필요 <p>구거</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대지면적(가용면적) 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 신청서의 대지면적은 3,500㎡이나, 구거점용허가를 받아 건축할 경우 점용허가를 받은 부분의 면적을 포함하여 건축 가능 범위를 산정할 것 - 설계공모 시 관련 사항을 명기하여 혼동을 방지할 것 <p>연면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구체적인 연면적 산출근거 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 본 사업의 스페이스프로그램 및 운영계획을 구체화 하여 실별 면적을 산정할 것 - 사무공간 850㎡에 대한 구체적인 공간구성 계획을 제시할 것 - II. 세부항목별 검토의견 中 '3]건축계획-공간 및 시설계획' 의견 참조 • 「○○문화센터 조성 가이드라인」의 면적기준(소도시형)은 참고자료로 활용하여야 하며, 대지여건 및 이용자 수요, 운영계획 등을 고려하여 본 시설의 특화방안을 모색할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 필요 여부, 예상 이용인원 등을 검토하여 면적 조정 필요
<p>건축물 규모</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법정 건폐율(용적률) 최대한도를 초과하는 것으로 판단됨. 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조(제85조) 및 「○○시 도시계획 조례」 제00조 참조 • 「○○광역시 도시계획 조례」 제00조에 따른 자연경관지구 내 건축물 높이 최대한도는 '3층 및 12미터'이므로, 이를 반영하여 건축물 규모 조정 필요 • 사적 제339호 '경기전' 주변 역사문화환경 보존지역 내 고도제한구역(2구역)에 해당하므로, 높이 허용기준(평슬라브 8m, 경사지붕 11m 이하)를 고려하여 건축물 규모 조정 필요
<p>공용면적비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 로비, 엘리베이터 홀, 계단실, 화장실, 기계·전기실 등을 포함하는 공용면적은 전체 연면적(1,445㎡)의 약 35%(약 500㎡) 확보를 권장함 <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장을 제외한 연면적(2,110㎡) 기준 적정 공용면적은 약 730㎡(현재 665㎡) - 전체 시설 규모(연면적)의 변경 없이 적정 공용면적을 확보하기 위해서는, 전용면적을 축소하거나 성격이 유사한 세부시설을 통합하는 방안 검토 필요 - 전문기에게 자문하여 기계·전기실 면적(150㎡)의 적정성을 검토할 것 - 수영장 운영에 필요한 각종 설비 용량을 고려하여 기계·전기실의 적정 규모를 산정할 것 - 향후 근무인원(학생수) 증가(감소), 용도(교과과정) 변경 등을 대비하여 여유면적 확보 필요 • 장애물 없는 생활환경 인증' 취득을 계획하고 있으므로 통로 유효폭 확보, 경사로 설치, 장애인 화장실 설치, 안전한 피난여건 조성 등을 고려하여 공용면적 추가 확보 필요

항목	검토의견
규모	
공용면적비	<ul style="list-style-type: none"> • 화물용 엘리베이터가 필요할 경우 공용면적을 추가 확보할 것 • 대지 내 ○○동과 ○○센터를 별도로 배치할 경우, 설계공모 지침서 작성 시 공용면적을 구분하여 제시할 것 • 설계자가 공용면적을 조정할 수 있도록 허용범위(예: ±5%)를 설계지침에 명시할 것
주차장 규모	<p>주차대수</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법정 최소 주차대수(34대) 이상으로 계획(44대)하여 적정함 • 법정 최소 주차대수(7대) 이상으로 계획(11대)하였으나, 근무인원(28명) 및 대지 내 여유면적 등을 고려하여 추가 확보 권장 • 법정 최소 주차대수(7대) 이상으로 계획(15대)하였으나, 쾌적한 외부공간 조성을 위하여 대지면적에서 주차장이 차지하는 비율(현재 1,415㎡, 대지면적의 약 43%)이 과다하지 않도록 주차대수 재검토 권장 • 설계공모 시 전체 주차대수(107대)를 직원용-방문객용으로 구분하여 제시할 것 • 주민 커뮤니티 공간을 충분히 확보하고자 할 경우, 계획 주차대수를 축소하거나 프로그램주차 적용을 권장함 • 증축 면적(450㎡)에 대한 필요 주차대수를 검토하여 추가 확보할 것 • 시설 전체 규모(기존 시설 면적 2,150㎡ 포함)에 대한 법정 최소 주차대수를 산정하여 계획 주차대수가 이를 충족하는지 검토할 것 • 일평균 이용자 규모를 추정하여 필요 주차대수를 산정할 것 • 교통영향평가 및 전문가 자문 결과를 반영하여 적정 주차대수를 산정할 것 • 설계공모 시 설계자가 조정 가능한 주차대수 범위와 장애인 전용주차구획의 비율을 명시할 것 <p>주차면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주차대수 재검토 시 적정 면적 산정 필요 • 차량출입동선, 건축물 배치계획, 조경면적, 공개공지 등을 고려하여 충분한 주차면적 확보가 가능한지 검토할 것 • 단체 이용객을 위한 대형차량(버스 등) 주차가 필요한 경우 버스 승하차장과 화차로, 주차공간을 고려하여 충분한 주차면적을 확보할 것 • 물품 반입 차량을 위한 별도의 주차공간 및 하역공간의 필요성을 검토하여 주차장 면적에 반영할 것 • 전시설(수장고)과 연결되는 상·하차공간(로딩덕) 및 화물차량 화차공간의 필요성을 검토하여 주차장 면적에 반영할 것 <p>지하주차장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장 면적은 'Ⅲ. 관련 규정 및 참고 사항'을 참고하여 재검토 권장(35~40㎡/대) • 지하주차장 면적은 공용면적(기계·전기실 등)과 구분하여 산정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기본계획에서 제시한 지하주차장 면적(2,646㎡)에는 공용면적 포함이 포함되어 있음 - 72대 수용 시 공용면적을 제외한 주차면적 약 2,700㎡(35~40㎡/대) 필요
건축공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 조달청 유사사례 공사비(평균 230만 원/㎡)를 기준으로 책정하였으나, 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 및 건설투자 GDP Deflator 보정지수 적용 등을 고려하여 재검토 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 연면적이 비슷한 사례와 비교 필요 - 전체 예산을 감안하여 시설 규모를 축소하는 방안 또한 가능 - 조달청의 공사비 분석자료는 가격경쟁입찰 및 VE를 통해 책정된 비용임을 고려할 것 - 예상 착공 시점이 2024년이므로, 물가 상승 및 각종 기준(근로기준법 등) 강화에 따른 공사비 증가에 대비할 것 • 조달청 공사비정보공장의 '예상공사비' 탭, 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 등을 참고하여 공사비의 적정성 재검토 권장

항목	검토의견
공사비	
<p>건축공사비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물에너지효율 등급 인증, 제로에너지 건축물 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 등으로 인한 공사비 상승을 고려 바람 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 제2조에 따라 “실내 냉방·난방 온도 설정조건으로 인증 평가 불가능한 건축물 또는 이에 해당하는 공간이 전체 연면적의 100분의 50 이상을 차지하는 건축물”에 해당하는 지 확인 필요 - 단열강화, 차양일체형 외피 등 다양한 패시브 건축기술의 적용에 따라 공사비가 상당폭 증가할 것으로 판단됨 - 국토교통부의 ‘제2차 녹색건축물 기본계획(2019.12.)’에서는 제로에너지 건축물 적용 시 공사비의 약 5.2%(5등급 기준)를 추가 적용하도록 권고하고 있음 <p>복합용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단위면적당 건축공사비를 세부용도(지하주차장, 사무공간, 공연장 등)별로 구분하여 산정한 후, 전체 공사비의 적정성을 재검토할 것 <p>리모델링</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단위면적당 건축공사비를 149만 원/㎡으로 제시하였으나, 시설 규모와 리모델링 범위를 고려할 때 부족할 것으로 판단됨. 재검토 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020)」 참고 - 리모델링 사업의 특성상 설계·공사 진행 중 돌발 변수가 발생할 수 있으므로 공사범위를 명확히 결정하여야 함 - 기존 건축물에 대한 정밀진단을 통해 구조보강 범위, 통신·소방 설비의 교체 및 증설 범위, 단열재 및 마감재 교체 범위 등을 검토하고 우선순위를 정하여 공사비 증가에 대비할 것 <p>특수구조</p> <ul style="list-style-type: none"> • 한옥 설계·시공 분야의 전문가에게 자문하여 건축공사비의 적정성 검토 권장 • 복수(3개 이상 권장)의 전문 시공업체 견적서를 받아 공사비 적정성 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 막구조의 구체적인 사양(규격, 재료, 외막·암막·흡음막 구성방식 등)이 제시된 산출내역 필요 - 막재료의 흡음·차음 성능에 따라 가격 차이가 크게 발생할 것으로 예상됨 - 스페이스 프레임의 보수·보강 비용 또한 전문 시공업체 견적을 통해 적정성을 검토할 것
<p>기존시설철거비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 건축물을 전면 철거한 후 신축하는 사업이므로 철거비 책정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2020)」 참고 • 계획한 철거비(120백만 원)의 적정성 재검토 요망 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2020)」을 따를 경우, 철거설계비를 포함한 철거비용은 1제곱미터당 약 73,700원 - 사업 대상지 내 철거 대상 건축물은 면사무소, 주민자치센터 등으로 약 890㎡이며, 서울시 가이드라인 적용 시 적정 철거비용은 약 62백만 원으로 판단됨
<p>대지조성공사비</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지 특성(성토·절토 필요)을 고려하여 대지조성에 필요한 공사비를 책정할 것. 건축공사비와 구분하여 책정하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 측량 및 지반조사 실시 후, 적정 비용 산정 필요

항목	검토의견
공사비	
대지조성공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 답(畓)·전(田)으로 사용 중인 사업 대상지의 성토 및 지반보강에 필요한 비용을 책정할 것. 건축공사비와 구분하여 책정하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 측량 및 지반조사 실시 후, 적정 비용 산정 필요 • 건축물 규모에 비해 넓은 대지면적을 고려하여, 건축공사비와는 별도로 대지조성공사비 책정 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2021-843호 「2021년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」의 공원, 녹지 표준조성비 참고 • 현재 책정된 대지조성공사비 000백만 원은 부대토목공사비로 판단됨. 건축공사비에 포함하여 산정할 것
전시공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기획 보고서 pp.10~16의 내용을 바탕으로 전시실 1,100㎡에 대한 전시계획을 수립하여 적정 공사비(전시설계비, 시설설치비, 수장고설치비 등) 책정 필요
설계비	
설계대가기준	<ul style="list-style-type: none"> • 부가가치세를 제외한 건축공사비를 기준으로 설계용역비를 산정하여야 하며, 산정된 설계용역비에 부가가치세를 가산할 것' • '제3종(복잡) 상급' 적용은 적정하나, 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 개정에 따라 대가요율 재검토 필요 • '제3종(복잡)' 적용은 적정하나, 운동시설의 경우 특수구조 및 특수설비(공기조화 설비 등) 계획이 요구되므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 • '제2종(보통)' 적용은 적정하나, 본 시설은 경우 기능이 다양하고 특수설비(온·습도제어, 공기조화, 수처리 등) 계획이 요구되므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 실제 설계업무에서 '상급' 분량으로 설계도서를 작성할 가능성이 높음 <p>복합용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • '제3종(복잡)'을 적용하여 대가요율 산정 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제2항제3호에 따라 바닥면적이 가장 넓은 '도서관'에 해당하는 종별 적용 - 특수설비(집진·제습·환기 등)가 요구되는 복합용도 시설이므로, 도서의 양은 '상급' 적용 권장 <p>리모델링, 전통양식, 인테리어</p> <ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 설계용역의 경우 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제1호에 따라 특수요인 보정(1.5배) 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물의 성능(구조·내진·설비) 확인, 현황조사 및 도면 작성, 기계·소방·전기 등 분야 간 교차확인 등 업무량이 증가하므로 추가 비용을 고려할 것 • '전통양식설계업무'는 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제2항제4호에 따라 '제3종(복잡) 중급'을 적용하여 산출하여야 하며, 산출된 대가의 1.5배를 적용할 것 • 인테리어 설계가 필요한 공간을 검토하고, 해당 면적은 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제1호에 따라 특수요인 보정(1.5배) 필요

항목	검토의견
설계비	
인증 및 추가요율	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축 인증, 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증에 따른 추가요율 반영 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항 참조 • 장애물 없는 생활환경(BF) 인증의 심의 대응에 소요되는 비용은 실비정액가산방식으로 산정할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제7호 참조 • 여러 동으로 구성되는 사업 특성을 고려하여, 세부시설의 용도·규모에 따른 인증 취득 필요여부를 확인할 것 • 조달청 맞춤형서비스를 통해 사업 추진 예정이므로, BIM 설계 의무 적용에 따른 업무비용 추가 반영 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 실비정액가산방식으로 대가를 산정할 것
인증대상 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 인증 대상이므로, 목표등급을 설정하여 추가요율을 산정할 것 • 목표등급 재설정 필요('○○'등급 이상) • 설계공모 지침서 및 과업내용서에 목표 등급을 명시할 것 • 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항제2호 및 같은 법 시행령 별표 2의 2에 따른 장애물 없는 생활환경 인증 의무 대상에 해당하므로, 인증 취득 필요
부대비	
설계공모비	<ul style="list-style-type: none"> • 누락되었음. '일반설계공모'의 경우 설계용역비의 10%에 해당하는 비용 확보 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부고시 제2021-872호 「건축 설계공모 운영지침」 제21조 참고 • 누락되었음. 공모 기간이 짧고 제출물이 간소한 '제안공모'의 경우 수상작에 대한 소정의 상금을 책정할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부고시 제2021-872호 「건축 설계공모 운영지침」 제35조 참고 • 설계공모비는 설계자의 참여를 독려하고 참가작의 품질을 확보하기 위한 비용임을 고려할 것 • 설계공모 준비 및 심사에 소요되는 비용은 별도로 확보할 것
측량 및 지반조사	<ul style="list-style-type: none"> • 누락되었음. 경계복원측량 및 지적현황측량, 지반조사 등에 필요한 비용을 확보할 것
문화재조사	<ul style="list-style-type: none"> • 매장문화재 유존지역(○○산업단지 조성 부지 내 유적)에 해당하므로 지자체 유관부서와 사전 협의하여 관련 절차 및 비용 검토 필요
각종 영향평가	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시교통정비 촉진법 시행령」 별표 1에 따른 교통영향평가 대상사업이므로 관련 비용을 책정할 것 • 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조(제23조)에 따른 지하안전영향평가(소규모 지하안전영향평가) 대상사업이므로, 관련 업무 수행에 필요한 비용을 책정할 것 • 「자연재해대책법 시행령」 별표 1에 따른 '재해영향평가등의 협의 대상 개발사업' 해당 여부를 검토하고, 관련 비용 책정 필요

항목	검토의견
부대비	
설계의도구현	<ul style="list-style-type: none"> • 설계용역비와 구분하여 확보 필요 - 설계자 선정 후 설계의도구현에 해당하는 과업내용, 계약체결방식, 과업수행방식 등을 마련하여 별도 영역으로 설계자와 계약하여야 함 - 공사 중 설계자의 참여를 보장하고 적절한 업무대가를 지급하기 위해, 설계용역비의 약 8% 수준으로 확보 권장 - III. 관련 규정 및 참고 사항 中 '예산-부대비-설계의도구현관련비용' 참조
도시계획시설 변경	<ul style="list-style-type: none"> • OO공원 조성계획의 결정(변경) 필요 여부를 검토하고, 관련 비용이 누락되지 않도록 유의할 것 • 도시·군계획시설 결정(변경)의 필요 여부를 검토하고, 관련 비용이 누락되지 않도록 유의할 것
인증 수수료	<ul style="list-style-type: none"> • 책정된 인증 수수료 32백만 원의 구체적인 내역을 검토하여 집행할 필요가 있음 - 취득 예정인 인증별 예비인증(건축허가·신고 또는 사업계획승인 후 취득)과 본인증(사용승인 또는 사용검사 후 취득) 비용을 구분하여 책정할 것 • 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증을 위해 책정한 예산 21백만 원은 인증 수수료와 용역비를 합산한 금액으로 판단되므로, 구체적인 내역 검토 후 집행 필요 - 인증 수수료와 용역비(인증 취득을 위해 필요한 설계 업무 수행비로, 대가요율에 따라 설계용역비에 포함하여 계상)를 구분하여 책정할 것 • 여러 동으로 구성되는 사업이므로, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증기관과 사전 협의하여 단계별 사업 추진에 따른 인증 절차·대상·비용을 확인할 것
설계경제성검토	<ul style="list-style-type: none"> • 「건설기술 진흥법 시행령」 제75조에 따른 설계의 경제성등 검토(설계VE) 대상에 해당하므로 관련 비용 확보 필요
설계적정성검토	<ul style="list-style-type: none"> • 기획재정부훈령 제558호 「총사업비관리지침」 제3조에 따른 총사업비 관리대상 사업에 해당하므로, 설계 적정성 검토 업무에 필요한 비용을 확보할 것
BIM	<ul style="list-style-type: none"> • 조달청 맞춤형서비스로 설계용역 발주 시 BIM(Building Information Modeling) 설계가 의무 적용되므로 관련 비용을 확보할 것
BEMS	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적 10,000㎡ 이상의 신축(또는 별도 증축) 건축물로 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조제3항에 따른 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축·운영 대상에 해당함. 관련 비용 확보 필요
발주방식	
설계공모	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업은 설계비 추정가격 1억 원 이상 '설계공모방식 우선 적용대상'이므로 입찰방식은 적절하지 않음. 각 공모방식의 특징을 고려하여 본 사업에 적합한 방식을 재검토 바람 - (제안공모)구체적인 설계지침을 확정할 수 없는 사업으로, 발주처 및 이용자와 협의과정을 거쳐 설계안을 만들어가는 과정이 필요한 사업에 적용 - (일반설계공모)수요자의 요구사항을 파악 후 구체적인 설계지침을 제시하여 우수한 설계안을 선정하는 방식 - 공공건축 설계발주 가이드(국가공공건축지원센터, 2018) pp.13~15 참조

항목	검토의견
발주방식	
<p>설계공모</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업은 기본계획이 수립되어 구체적인 설계지침 제시가 가능하므로, 우수한 설계안을 선정하는 '일반설계공모' 방식 적용을 권장함 <ul style="list-style-type: none"> - 제안공모는 설계자 선정 후 발주기관과 협의를 통해 설계가 진행되므로, 의사결정 지연 시 설계기간이 장기화될 우려가 있음 - 첨부자료 '설계지침서' p.4의 제안요청 과제는 '일반설계공모'의 설계지침에 해당됨 • 본 사업의 특수성을 고려하여, 유사시설 설계 경험을 보유한 설계자를 선정할 수 있는 '제안공모' 방식 적용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 설계자 선정 후 발주기관 및 사용자와 협의하여 설계안 구체화 필요 - 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 사업이므로, 「건축서비스산업 진흥법」 제21조에 따라 설계공모방식 우선 적용 필요 • 제안공모는 '설계안'이 아닌 '설계자'를 선정하는 방식이므로, 변별력 있는 제안요청 과제 제시가 중요함 <ul style="list-style-type: none"> - 역량 있는 설계자를 선정하기 위해서는 다양한 리모델링 전략 검토 필요 - 상세 설계 도면이나 조감도 등 과도한 제출도서를 요구하지 않도록 유의할 것. 필수 계획요건(설계요구사항)만 제시 필요 - 이해관계자 의견 수렴·조정 및 전문분야 협업이 필요한 사업이므로 설계공모 지침서 작성 시 설계자의 역할과 권한, 업무범위를 명확히 제시할 것 - 공공건축 제안공모 운영 가이드(국가공공건축지원센터, 2015) pp.25-83 참고 • 국제공모 방식 적용 시 UIA(International Union of Architects) 인증 기준과 인증 필요여부를 검토하여 관련 사항을 반영할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 공모 참가자격, 심사위원의 구성방식 및 자격요건, 심사비 등 세부사항 검토 필요
향후일정	
<p>설계공모기간</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 본 의견서 통지일('21.2.19.)과 공공건축심의위원회 심의에 소요되는 기간을 고려하여 일정 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 일반적으로 제안공모는 약 2개월, 일반설계공모는 약 3개월 이상 소요되므로 일정계획 시 고려할 것 • 1.5개월로 책정된 설계공모기간 재검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공모 지침서 작성, 준비기간 등을 고려하여 충분히 확보 바람(최소 00일 이상) - 본 의견서 통지일('21.12.22.) 및 공공건축심의위원회 심의에 소요되는 기간을 고려할 것
<p>설계기간</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 책정된 설계기간(3개월)은 부족함 <ul style="list-style-type: none"> - 일반설계공모의 경우 설계안에 대한 수정작업, 각종 인증 및 인허가에 소요되는 기간을 고려하여 최소 6개월 확보 필요 - 제안공모에 따른 설계기간은 발주기관과 협의 및 의사결정에 소요되는 기간을 고려하여 8개월 이상 확보 권장 - 각종 인증 취득의 경우 인증기관에 따라 소요기간이 길어질 수 있으므로, 충분한 사전협의를 통해 일정이 지연되지 않도록 관리 필요 - 명확하고 신속한 의사결정을 통해 설계기간이 지연되지 않도록 유의하고, 의사변경에 의한 과도한 설계변경이 발생하지 않도록 할 것 • 제안공모 방식으로 진행할 경우 설계안이 확정되지 않은 상태로 사업을 개시하게 되므로, 이해관계자의 협의에 소요되는 기간을 추가 확보할 필요가 있음

항목	검토의견
향후일정	
설계기간	<ul style="list-style-type: none"> • 기동 간격이 20m 이상이거나 특수 설계·시공·공법이 적용된 건축물은 「건축법 시행령」 제6조의3제2항에 따라 '특수구조 건축물 구조 안전성 심의'를 받아야 하므로, 특수구조 건축물에 해당할 경우 이를 고려할 것 • 리모델링·증축 사업이므로, 기존 건축물의 현황조사 등에 소요되는 기간(1~2개월)을 별도 고려하여 충분한 설계기간을 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 현황조사(실측 및 성능검토), 공사범위 확정, 리모델링 방식 비교 등에 필요한 기간을 고려할 것
공사기간	<ul style="list-style-type: none"> • 11개월로 산정하였으나, 국토교통부고시 제2021-1080호 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」을 참고하여 준비기간 및 비작업일수 등을 충분히 고려할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 전문가 자문을 통해 공사기간 적정성 판단 권장 - 공사 불가능 기간(동절기, 집중호우 기간 등)을 감안하고, 「근로기준법」 등 강화된 규정과 기준 준수에 유의할 것 - 발주 준비기간(1~2개월) 및 시운전(기계, 전기설비 등) 기간을 포함하여 산정할 것 • 기존 건축물의 철거에 필요한 기간을 고려할 것 • 전시물(또는 의료장비·수장고 등 특수설비) 설치에 필요한 기간을 고려할 것 • 리모델링 사업이므로, 돌발 변수(도면과 상이한 현장상황, 보강범위 변경 등)의 발생 가능성을 고려하여 충분한 공사기간을 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 공사범위 및 우선순위 확정 후 공사기간 재검토 필요
건축계획	
건축물 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치계획의 주안점(설계요구사항)을 구체화하여 설계공모 지침서 작성 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 공공건축 기획업무 가이드(국가공공건축지원센터, 2020) pp.30~31 참고 • 건축물의 배치는 대략적인 방향을 정하되, 사업 대상지 여건과 세부시설 등을 고려하여 설계자가 창의적으로 계획할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 건축기획 보고서 p.14의 배치계획안이 절대적인 가이드라인이 되지 않도록 유의할 것 - 건축물 규모에 비해 넓은 대지를 충분히 활용하여 다양한 공간 구성 아이디어를 도출하기 바람 • 기본계획의 분동(分棟) 배치 개념은 설계공모 시 참고사항으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 일부 시설(건축기획 보고서 p.17에 제시된 '청년보안영역' 등)의 분동 배치가 필요할 경우, 시설운영계획 등의 근거를 제시하여 설계자가 합리적인 계획을 도출할 수 있도록 유도할 것 • 설계공모 시 증축 예정 시설의 용도와 규모, 입지 등을 대략적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 수장고, 대강당, 연구동 등 향후 증축 예정인 시설의 규모와 계획요건(외부공간 연계, 주차장 추가 확보 등) 제시 필요 • 사업 대상지와 인접한 주변 건축물을 고려하여 소음 차단, 프라이버시 보호 및 일조·채광 확보 방안을 마련할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 적정 이격거리 확보 또는 차폐식재 필요 • 「○○공원 조성 기본계획」의 내용 중 반영이 필요한 사항을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • ○○공원의 조성 방향과 세부시설(관리사무소, 지하주차장, 편의시설 등)의 배치 계획을 구체화할 것
외부동선 및외부공간	<p>외부동선</p> <ul style="list-style-type: none"> • 외부동선 계획 시 아래 사항을 참고할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 노약자 및 이동약자를 우선 고려하여 주진출입로는 단차가 없도록 계획 필요 - 대기 내 보행자 안전을 우선 확보하고, 보행동선(학생 등·하교 동선)과 차량동선이 간섭되지 않도록 계획 필요

항목	검토의견
건축계획	
<p>외부동선 및외부공간</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 근무자와 이용자, 장비 반출·입 동선을 구분하여 계획 필요 - 장애인 및 교통약자 주차장은 시설 접근이 용이한 곳에 계획할 것 - 화재·비상시 신속하고 효율적인 대처가 가능하도록 대피동선 및 소방차량 진입동선계획 수립 필요 • 분리운영이 필요한 시설(예: 돌봄센터와 체육관)의 입구는 명확히 구분하여 이용자가 쉽게 인지·접근할 수 있도록 계획할 것 • 인접 주차장(○○동 409-2)으로부터의 동선 계획 시 보행동선과 차량동선이 간섭되지 않도록 유의할 것 • 사업 대상지 동측 경관녹지와 동선 연계 가능 여부를 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 유관부서와 협의 필요 • 일반차량(근무자, 민원인)과 물품 반출·입 차량의 동선을 구분하여 계획 필요 <p>외부공간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 야외공연장, 휴게공간, 공개공지, 주차장 등 외부공간 계획의 주요점(설계요구사항)을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 지역행사 개최 등 다양한 방식으로 외부공간 활용이 가능하도록 '프로그램주차' 적용 권장 - 외부공간 활용도를 높이기 위해 기상영향을 최소화하는 휴게공간 계획 권장(막구조물·파고라 설치, 낙엽교목 식재 등) - 지역주민에게 개방하는 야외 운동시설의 필요성을 검토하여 구체적인 계획요건(종목 및 규격, 설비 등)을 설계지침으로 제시할 것 • 시설 규모에 비해 대지가 협소하므로, 외부공간의 활용도를 극대화할 수 있는 방안 모색 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 데라스, 선근, 벽면녹화 등을 활용하거나 저층부와 외부공간이 적극적으로 연계될 수 있도록 설계지침 제시 권장 • 단체이용을 위한 대형차량(버스 등) 주차가 필요한 경우 버스 승하차장과 회차로, 주차공간을 고려하여 계획할 것 • 사업 대상지 북측의 테니스장과 공유 가능한 외부공간(휴게공간 등) 조성을 권장함 • 기존 주차장 부지를 활용하여 별도 증축하는 사업이므로, 전체 외부공간 재배치 필요 • 기존 시설(○○체육관)과의 관계를 고려하여 적절한 외부공간을 마련하고, 완충 공간의 역할을 할 수 있도록 계획 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 두 시설이 공유할 수 있는 다목적 광장, 휴게공간 등의 필요성을 검토할 것 • 야간 및 공휴일에도 이용 가능한 시설이므로, 범죄예방환경설계(CPTED)를 적용하여 계획하도록 설계지침 제시 필요 <p>노유자·장애인 이용시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통약자(장애인·노인·임산부 등)의 접근성을 고려하여 시설에 인접한 별도의 주차장을 확보할 것 • 셔틀버스 주차·회차공간 및 드롭오프존(drop off zone)의 필요 여부를 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <p>소방서</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 외부공간의 계획 범위와 필요 시설을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 충분한 규모의 주차공간·차량정비공간·훈련공간·휴게공간을 확보하여야 하며, 훈련탑·전술훈련장 등의 종류와 규모를 설계지침으로 제시 필요 • 소방차량의 진·출입 및 주차를 위한 전면공지를 충분히 확보할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 시 구체적인 차량 보유기준(종류, 수량, 제원 등)을 제시 필요 • 다목적 훈련탑의 설치에 필요한 면적을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • 대지 내 소방차량의 출동통로와 일반차량(근무자, 민원인 등)의 동선을 구분하여 긴급출동 시 동선이 혼재되지 않도록 설계지침 제시 필요

항목	검토의견
건축계획	
외부동선 및외부공간	<p>보건소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 평시와 비상시로 구분하여 외부공간 활용계획(임시선별진료소 설치 등) 및 동선 분리계획을 수립하고, 관련 사항을 설계지침으로 제시할 것 • 보건소는 별도의 출입동선을 계획하여 인접 시설(행정복지센터) 이용자와 접촉을 최소화 할 수 있도록 할 것 <p>전시시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 외부 전시공간의 기획 방향을 제시하여 설계자가 참고할 수 있도록 할 것 - 야외 전시 및 체험프로그램을 고려한 동선계획 및 조경계획, 바닥포장계획 필요 <p>초등학교</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특수아동 통학차량을 위한 별도의 승하차장(드롭오프존) 및 주차공간 조성 권장 • 설계공모 지침서 작성 시 놀이공간, 생태체험공간 등 외부공간의 종류와 규모, 필요 시설물 등의 계획요건을 제시할 것 - 공동텃밭, 물놀이장, 모래놀이장, 야외공연장 등 TF팀의 검토의견(건축기획 보고서 pp.15~17)을 반영하여 개략적인 규모 검토 후 설계지침 작성 필요 - 저학년의 옥외 활동공간은 실내에서의 접근성을 고려하여 배치할 것 <p>공원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 전체의 동선(보행자, 자전거, 차량 등)계획 방향을 구체화하여 설계지침으로 제시할 것 - 공원 내 지하주차장의 차량 진출입구 및 수직동선(계단실, 엘리베이터 등)의 설계요건 구체화 필요
조닝	<ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 시 세부시설의 조닝(zoning)기준을 구체적으로 제시하여 합리적인 공간계획을 유도할 것 - 전체적인 조닝은 총별 제한을 두지 않고, 설계자가 운영계획에 따라 세부시설을 연계·분리하여 창의적이고 합리적인 설계안을 도출할 수 있도록 유도 필요 - 기본계획안이 절대적인 가이드라인이 되지 않도록 유의할 것 - 세부시설의 기능과 성격에 따라 영역별(수영장 영역, 다목적체육관 영역, 사무공간 영역 등) 소요공간의 규모 및 계획요건을 구체적으로 제시할 것 - 필요 시 세부시설의 분리 운영이 가능하도록 할 것 • 공간의 연계 및 분리가 필요한 세부시설의 경우, 설계공모 시 조닝기준을 구체적으로 제시할 것 - 세부시설의 운영시간 및 이용자 행태특성을 고려하여 시설 배치 필요 - 소음·진동이 발생하는 자율활동공간, 목공방 등은 도서관 자료실과 이격하여 배치하는 방안 검토 필요 - 개방영역(민원실, 문화센터 등)과 보안영역(자료실, 사무실 등)은 그 범위와 보안등급을 구체적으로 명시할 것 - 24시간 사용되는 시설(당직실, 상황실 등)과 일반시설은 구분 배치하여 효율적인 시설 관리가 가능하도록 할 것 - 세부시설 간 연계·분리의 필요성을 검토한 다이어그램을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것을 권장함 • 외부에서 직접 진입이 필요하거나 외부공간과 연계가 필요한 시설(저층부 우선 배치 시설)을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 <p>리모델링</p> <ul style="list-style-type: none"> • 내부 공간을 전면 재배치할 예정이므로, 세부시설의 기능적 유사성을 토대로 구체적인 배치기준을 제시할 것 <p>보건소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 감염병 예방·관리를 위해 진료영역과 보건사업·행정영역이 명확하게 구분될 수 있도록 조닝기준 제시 필요 • 폐기물의 운반·처리 동선은 일반동선(근무자, 방문객 등)과 분리 필요

항목	검토의견
건축계획	
특수조건	<ul style="list-style-type: none"> - 다목적 미디어실, 메이커 스페이스, 생활체육공간 등의 특수목적 공간은 운영에 필요한 설비·장비의 규모와 수량을 검토하여 제시할 것 - 대강당(다목적체육관)의 계단식·고정형 관람석 적용여부와 수용인원을 검토하여 설계지침으로 제시할 것. 주출입구의 진입레벨에서 접근이 용이한 곳에 적정 규모의 장애인석 배치 권장 - 수장고, 서고에 필요한 기동간격, 향온향습설비, 조명설비, 전력사용량 등을 검토하여 설계공모 지침서에 명시할 것 - 바닥난방이나 팬코일 유닛(FCU)이 필요한 공간을 검토하여 설계공모 지침서에 명시할 것 - 보안구역에 필요한 장비·시스템의 기준을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 • 설계공모 시 인테리어 계획이 필요한 공간을 명기하여 설계자가 별도의 인테리어 계획을 제시할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 사무실, 대기실, 식당, 휴게실 등 • 향후 수직·수평 증축을 고려하고 있을 경우, 관련 사항을 설계공모 지침서에 명시할 것 • 증축 사업이므로, 본관동-연구동 연결통로의 계획요건을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 본관동 내 연결통로 설치 위치를 결정한 후 설계공모 참가자에게 도면 제공 필요 • 겨울철 연돌현상에 따른 에너지 손실을 최소화하기 위한 대책(회전문, 방풍실 설치 등) 검토 필요 • 「실내공기질관리법 시행규칙」 별표 2에 따른 다중이용시설의 실내공기질 유지기준을 준수하여 실내 공간이 계획될 수 있도록 과업내용서 작성 필요 • 리모델링 사업이므로 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 의무 대상은 아니나, 이용자 편의를 위해 관련 기준을 반영하여 시설 조성 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부고시 제2018-500호 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준등」 참조 <p>어린이활동공간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「환경보건법」 제23조제6항에 따른 환경안전관리기준 확인검사 대상이므로, 어린이활동공간의 계획 시 같은 법 시행령 제16조제1항에 따른 환경안전관리기준을 준수하도록 설계지침 제시 필요 <p>소방서, 경찰서, 우체국 등</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특수차량 및 대형차량의 보유기준(종류, 수량, 제원 등)을 구체적으로 제시하여 차고·지하주차장 계획 시 관련 사항이 반영될 수 있도록 할 것 • 전시시설 • 전시 콘텐츠가 확정되지 않은 단계이므로, 전시장 영역의 건축설계지침을 유연하게 제시할 필요가 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 충고를 최대한 여유있게(7~8미터 이상) 확보하고, 전시 시나리오에 따라 공간을 가변적으로 사용할 수 있는 장스팬 구조로 계획 권장 <p>연구소</p> <ul style="list-style-type: none"> • 설계공모 지침서 작성 시 실험영역의 설비 계획요건을 구체적으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 오염제거설비(eye shower, emergency shower) 설치가 필요한 공간을 검토하여 설계지침으로 제시할 것 - 집진, 무진동, 향온향습, 특수조명, 풍후드(fume hood)용 급·배기 등의 설비가 필요한 공간은 성능기준을 제시할 것 - 상하수도, 소화설비, 자동제어설비 등은 기존 시설과 연계하여 시스템 구성 권장

항목	검토의견
건축계획	
<p>특수조건</p>	<p>도시재생, 어촌뉴딜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지 내 분산되어 건립 예정인 각 시설에 일관성과 통일성을 부여할 수 있는 계획요소를 설계지침으로 제시할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 마을의 경관과 조화를 이루는 입면 형태, 색채, 마감재료 등 • 바닷가에 인접한 지리적 특성을 감안하여 염해와 해풍, 습기에 강한 자재 사용 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 마감재 설치 시 해풍에 의한 탈락을 방지할 수 있는 시공법 적용 필요 - 해양 수질 오염을 방지할 수 있는 친환경 계획(우·오수 처리 등) 수립 권장
<p>시설운영계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 구체적인 시설운영계획을 설계공모 지침서에 제시하고, 설계자가 이를 감안하여 설계안을 마련할 수 있도록 유도할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 세부시설의 용도, 규모, 이용인원, 이용횟수 등을 감안하여 운영계획 제시 필요 - 건축기획 보고서 pp.3~6의 '시설운영계획'을 활용하여 조닝기준 및 규모산정의 근거로 제시 필요 - 전시·체험·교육시설의 운영 프로그램 조기 확정 필요 • 민간위탁 운영시설과 임대공간의 운영계획을 구체화하여 설계공모 참가자에게 관련 자료를 제공할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 수익시설을 도입할 경우 MD분야 전문가에게 자문하여 공간계획 기준 마련 필요 <p>도시재생, 어촌뉴딜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역주민이 시설의 운영·관리에 적극적으로 참여할 수 있는 시스템 구축(주민역량강화 프로그램 운영 등) 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 성공적인 정착을 위해, 지속가능한 시설운영 방식 모색 필요

공공건축 가이드 03

「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른

공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼

발행일 2021년 12월 31일

발행처 건축공간연구원

펴낸이 이영범

엮은이 국가공공건축지원센터

출판등록 제 2015-41호(등록일 '08. 02. 18)

주소 세종특별자치시 가름로 143, KT&G세종타워B 8층

홈페이지 www.auri.re.kr(국가공공건축지원센터 www.npbc.or.kr)

디자인 (주)케이에스센세이션

비매품 979-11-5659-355-3

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