

충청남도
공공건축 사업계획
가이드라인

목 차

01

가이드라인 개발 배경 및 목적	001
------------------	-----

02

건축기획의 특성 및 업무범위	003
-----------------	-----

2.1 건축의 과정	003
------------	-----

2.2 건축기획과 건축설계	004
----------------	-----

2.3 건축서비스산업 진흥법에서의 건축기획	005
-------------------------	-----

2.4 건축기획의 절차	008
--------------	-----

2.5 건축기획의 전략	011
--------------	-----

03

충청남도 공공건축 관련 제도	014
-----------------	-----

3.1 충청남도 지역공공건축지원센터	014
---------------------	-----

3.2 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토	015
-------------------------	-----

3.3 충청남도 공공건축심의위원회	029
--------------------	-----

3.4 충청남도 총괄건축가 및 공공건축가	032
------------------------	-----

04

공공건축 사업계획 가이드라인 035

4.1 가이드라인 개요	035
4.2 사업 배경 및 목적	037
4.3 지역 및 부지 현황 분석	042
4.4 세부시설 구성 및 시설규모 계획	048
4.5 건축물 내외부 공간구성 계획	058
4.6 예산 계획	066
4.7 디자인 관리 방안 계획	080
4.8 인증 취득 계획	088
4.9 시설 운영 계획	090

부록

1. 공공건축사업 공사비 자료 분석	093
2. 사업계획서 체크리스트	159

참고문헌 164

표목차

[표 2-1] 건축기획과 건축설계의 업무 특성	005
[표 2-2] 공공건축 사업 건축기획 업무의 내용	006
[표 2-3] 건축사의 기획업무 범위	006
[표 2-4] 일반적인 건축기획 절차 및 내용	009
[표 2-5] 건축기획의 일반적인 전략	011

[표 3-1] 사전검토 제외 대상 건축물 유형	016
[표 3-2] 공공건축 사업기획 분야별 검토항목 체계	018

[표 4-1] 공공건축 사업계획서 항목별 내용	036
[표 4-2] 사업배경 및 목적 작성예시	038
[표 4-3] 사업 추진경위 작성예시	039
[표 4-4] 주변지역 특성 작성예시	043
[표 4-5] 지역사회 요구 작성예시	043
[표 4-6] 사업부지 개요 작성예시	047
[표 4-7] 물리적 특성 작성예시	047
[표 4-8] 접근성 및 인접시설 현황 작성예시	047
[표 4-9] 영역별 세부시설 목록 및 면적 작성예시 (1)	050
[표 4-10] 영역별 세부시설 목록 및 면적 작성예시 (2)	052
[표 4-11] 건축물 배치 및 외부공간 계획 작성예시	059
[표 4-12] 건축물 시설 및 공간계획 작성예시	062
[표 4-13] 철거비 및 철거설계비 책정기준	066
[표 4-14] 설계의도 구현 대가 요율(안)	068
[표 4-15] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료	068
[표 4-16] 건축물 에너지효율등급 인증 수수료	069

[표 4-17] 총사업비 작성양식	070
[표 4-18] 건축설계 대가요율 적용을 위한 건축물의 구분	072
[표 4-19] 건축설계 대가요율 적용을 위한 도서작성 구분	072
[표 4-20] 건축설계 대가요율	073
[표 4-21] 설계대가 추가요율	074
[표 4-22] 건축공사감리 대가요율	075
[표 4-23] 사업유형별 감리방식 및 대가산정	076
[표 4-24] 건축공사비 산출근거 작성양식	077
[표 4-25] 설계용역비 산출근거 작성양식	077
[표 4-26] 감리비 산출근거 작성양식	077
[표 4-27] 설계용역 발주방식 작성예시	081
[표 4-28] 설계공모 방식별 진행 절차 및 기간	082
[표 4-29] 공사비 규모에 따른 건축설계 기간(개월)	083
[표 4-30] 공공 건설공사의 공사기간	084
[표 4-31] '공공 건설공사의 공사기간 산정기준'의 시설물별 공기 산정공식	084
[표 4-32] 사업일정 작성예시	085
[표 4-33] 설계 및 공사 관리계획 작성예시	087
[표 4-34] 인증제도 관련 기준	088
[표 4-35] 인증 적용대상 및 확인사항	089
[표 4-36] 시설운영계획 작성양식	091
[표 4-37] 지역사회 활성화 기여방안 작성양식	091

그림목차

[그림 2-1] 건축의 과정	003
[그림 2-2] 사업 규모별 건축기획 관련 업무절차	008
[그림 3-1] 사업계획 사전검토 진행절차	020
[그림 3-2] 서식파일 다운로드 화면	021
[그림 3-3] 일반적인 기본계획 영역의 범위	022
[그림 3-4] 사전검토를 고려한 기본계획 영역의 범위	022
[그림 3-5] 회원가입 화면	022
[그림 3-6] 사전검토 접수 기준일	023
[그림 3-7] 신청서 작성 화면	023
[그림 3-8] 신청서 제출화면	024
[그림 3-9] 사전검토 신청 절차	024
[그림 3-10] 마이페이지 화면	025
[그림 3-11] 신청서 확인 및 인쇄설정 화면	025
[그림 3-12] 첨부파일 다운로드 및 인쇄하기 화면	026
[그림 3-13] 사업계획자료 보관 절차	026
[그림 3-14] 검토의견서 확인 화면	027
[그림 3-15] 활용계획 제출 화면	028
[그림 3-16] 사전검토의견의 활용	028
[그림 3-17] 사업특성에 따른 공공건축심의 내용	031
[그림 3-18] 충청남도 공공건축가 운영 및 참여절차	034
[그림 4-1] 사업계획서 내용 사이의 주요 관계	035
[그림 4-2] 토지이용계획 및 행위제한정보 조회화면	045
[그림 4-3] 영역별 면적 비율 사례 (1)	051

[그림 4-4] 영역별 면적 비율 사례 (2)	054
[그림 4-5] 부지사용계획 사례	060
[그림 4-6] 영역별 세부시설 구성 및 면적 계획 사례	063
[그림 4-7] 종합병원의 일반적인 동선계획 사례	064
[그림 4-8] 전시기설의 조닝, 동선, 세부시설 구성 및 면적을 반영한 다이어그램 사례	065

1. 가이드라인 개발 배경 및 목적

■ 공공건축 사업기획의 중요성 부각

- 주민센터, 공공도서관, 전시관, 보건소 등의 공공건축물은 주민의 생활에 밀접하게 연결된 기반시설로 삶의 질 향상에 기여할 수 있는 중요한 지역 자산임.
- 기존의 공공건축물 중에는 기능과 경제성 위주로 구성되어 주민의 생활이나 요구에 맞지 않고 시설의 활용성과 공공성이 저하되는 사례가 많았음. 사업 초기에 건축기획 업무가 충실하게 수행되지 않아 설계변경, 공기지연 등도 자주 발생했으며, 그로 인한 업무효율 저하, 예산낭비 등의 문제도 발생함.
- 정부에서는 이에 대응하여 공공사업 초기단계에서의 효율적이고 체계적인 건축기획의 중요성을 강조하고, 모든 공공건축 사업에 대해 기획업무 수행을 의무화하는 법률을 제정하였으며 관련 제도를 운영하고 있음. 또한 일정 규모 이상의 공공건축 사업에 대해서는 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 우선적용 등의 제도를 운영하고 있음.

■ 공공건축 사업계획 사전검토 대상 확대

- 국토교통부는 공공건축의 품질과 품격을 향상시키기 위한 노력으로 「건축서비스산업 진흥법」을 개정, 사업계획 사전검토의 대상을 설계비 2억 원 이상의 사업에서 1억 원 이상의 사업으로 확대함. 이에 따라 시군 공공건축사업 담당 실무자들이 사전검토를 위한 사업계획서를 작성해야 하는 사업의 수가 대폭 증가할 것으로 예측됨.

■ 공공건축 사업계획 업무의 특성 및 실무에서의 어려움

- 공공건축사업의 유형은 공동주택, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설 등으로 매우 다양함. 이와 마찬가지로 사업을 발주하는 부서도 다양하여 건축 및 도시 관련 부서가 아닌 장애인복지, 공공의료, 문화, 관광, 체육, 교통, 연구소, 도서관 등 공공 정책 및 서비스 관련 부서인 경우가 많음.
- 건축기획 업무는 원칙적으로 발주기관에서 수행해야 하지만 해당 부서 사업담당자가 건축기획에 대한 경험과 지식이 많지 않으면 사업기획 수립에 어려움을 겪을 수 있음. 발주기관에서 별도의 연구용역을 통해 타당성 검토, 기획설계, 기본계획 등을 수행하는 경우에도 용역의 목적, 내용, 범위에 대한 이해가 부족하여 「건축서비스산업 진흥법」에서 의도하는 건축기획업무의 내용을 충족시키지 못하는 사례가 다수 발생하고 있음.

■ 공공건축 사업계획 가이드라인 개발 필요

- 이성과 같이 건축기획 업무의 의무화, 사전검토 대상 확대, 발주기관의 전문가 부족, 참고할만한 우수 사례 부족 등을 고려할 때 이에 대응하기 위한 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인을 마련할 필요가 있음.
- 특히 공공건축 사업계획을 수립하는 과정에서는 건축, 도시, 환경, 비용 등 다양한 분야의 법과 규정, 사례를 검토해야 하는데, 기획업무 담당자가 검토해야 할 자료가 여러 개의 법, 제도, 기관으로 분산되어 있어 건축기획의 내용과 절차에 따라 체계적으로 정리된 가이드라인 개발이 절실한 실정임.
- 따라서, 본 가이드라인은 공공건축 사업계획을 수립하는 절차와 필요한 정보를 제공함으로써 건축기획 업무를 효과적으로 수행하고, 계획 내용에 대한 검토나 자문 등의 노력과 시간을 절감하며, 공공의 가치에 적합한 품질과 품격을 갖춘 공공건축을 조성하는 데 기여하는 것을 목적으로 함.
- 본 가이드라인은 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 및 사업계획서 작성을 기준으로 작성하였으며, 주요 활용 내용은 다음과 같음.
 - 건축기획 수립
 - 공공건축심의 및 사업계획 사전검토를 위한 사업계획서 작성
 - 사전검토 수행

2. 건축기획의 특성 및 업무범위

2.1 건축의 과정



▲ [그림 2-1] 건축의 과정

■ 건축기획

- 건축기획은 사업의 목적을 명확하게 규명하고 사용자의 요구, 주어진 여건과 상황의 제약점과 가능성 등을 파악하여 설계에 필요한 요긴한 정보를 도출하고 그에 대한 전략을 수립하는 과정임.
- 건축기획의 주요 내용은 ‘사업을 추진할 것인가?’와 관련한 사업추진여부 및 타당성 검토, 그리고 ‘무엇을 어떻게 설계할 것인가?’와 관련한 설계에서 풀어야 할 문제 규명, 스페이스 프로그램 작성 등임.

■ 건축설계

- 건축설계는 건축기획 단계에서 규명된 요구사항과 전략을 분석, 종합하여 그에 가장 적합한 형태와 공간으로 구현하는 과정임.
- 건축설계의 주요 내용은 건축기획에서 제시된 결과를 토대로 건축물의 형태와 배치, 시설 내외부의 기능과 이미지, 운영 조직 및 운영 프로그램, 설비시스템 등을 건축적 요소로 구체화한 설계도서 작성임.

■ 시공

- 시공은 설계도서의 내용에 따라 실제 부지에 건축물이나 공간환경을 조성하는 작업으로, 시공이 설계도서의 내용에 맞게 진행되고 있는지, 시공 과정에서 설계자의 의도가 적절하게 유지되고 있는지 확인하는 감리업무가 병행됨.

■ 사용 및 관리

- 사용과 관리는 시설 완공 후의 거주 단계로 건축사업의 목적을 실현하는 최종 단계임. 사업 목적을 효과적으로 달성하기 위해서는 사업 초기단계에서의 운영자 및 사용자의 요구, 유지관리 비용, 공공적 가치 등에 대한 면밀한 분석과 기획이 중요함.

■ 거주 후 평가

- 건축 사업 또는 건축물에 대한 평가는 일정 기간 거주 후에 이루어지는 것이 바람직함. 거주 후 평가는 건축물의 형태적, 기능적, 기술적 요소에 대한 사용자의 주관적인 평가, 의도한 건물 성능에 대한 객관적인 평가로 구분할 수 있음. 평가의 결과는 건축물에서 발견된 문제를 즉각적으로 해결하는 데 활용하거나, 향후 유사 사업에서의 기획 및 설계 내용을 보강하기 위한 정보로 축적하거나, 관련 법규 및 가이드라인 등을 개선하기 위한 기초자료로 활용할 수 있음.

2.2 건축기획과 건축설계

■ 건축기획

- 건축의 과정에 있어 건축기획이라는 단계와 내용은 학문적으로 명확하게 정립되지는 않았으나 일반적으로 건축설계단계 이전에 이루어지는 행위로 정의되며, 건축설계와는 명확하게 구분되는 특성을 가짐.
- 건축기획은 시설의 사용자, 주요 활동 및 조직 간의 관계, 기능적 요구사항, 예산, 장래의 확장이나 용도변경, 공간 이용계획 등 해당 사업의 목적을 이해하고 사업부지에 존재하는 여러 제약점과 잠재적 가능성을 분석함으로써, 설계할 때 해결해야 할 문제를 규명하고 설계의 방향성을 설정하는 작업임.
- 즉, 건축기획은 설계자가 알아야 할 정보, 설계자가 풀어야 할 문제를 만드는 작업임.

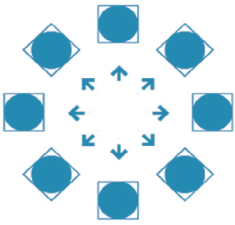
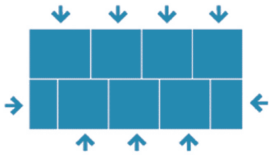
■ 건축설계

- 건축기획 이후의 단계로서 건축설계는 사업의 목적과 전략을 바탕으로 건축기획에서 규명된 조건과 요구사항을 종합하여 적합한 건축적 형태를 구체화시키는 작업임.

■ 건축기획과 건축설계의 업무 특성

- 건축기획과 건축설계는 이와 같이 업무의 내용과 성격이 명확하게 다르며 두 업무를 동시에 진행하려고 해서도 안 되고 진행할 수도 없음. 건축기획은 바른 해결책을 찾기 위한 기본 조건이며, 기획이 충실하게 실행되지 않으면 설계자가 반드시 알아야 할 사항이 적절하게 도출될 수 없으므로 사업의 목적과 의도에 부합하는 건축설계가 이루어지기는 매우 어려울 수밖에 없음.

▼ [표 2-1] 건축기획과 건축설계의 업무 특성(Pena 외(2001)를 토대로 저자 재구성)

건축기획	건축설계
문제의 규명	문제의 해결
객관적, 분석적	주관적, 직관적, 창의적, 종합적
과학적 측면 강조	예술적 측면 강조
	

2.3 건축서비스산업 진흥법에서의 건축기획

(1) 건축기획의 정의와 내용

■ 공공건축 건축기획 의무화

- 공공기관은 건축물이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 하며, 공공건축 사업을 하려는 경우에는 건축기획 업무를 수행하여야 함(「건축서비스산업 진흥법」제22조의2).
- 즉, 공공기관은 공공건축사업의 유형과 규모에 관계없이 반드시 기획업무를 수행하여야 함. 다만 각 사업의 건축기획 내용에 대한 사전검토, 보완, 심의 등의 수행 여부는 사업 규모에 따라 차이가 있음.

■ 건축기획의 정의

- 건축기획은 건축사업의 효율을 높이고 건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위해 건축물 설계 전에 사업의 필요성 검토, 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 의미함(「건축서비스산업 진흥법」제2조제1항제1호의2). 또한 건축기획에 관한 규정은 「건설기술 진흥법」제46조에 우선하여 적용함(「건축서비스산업 진흥법」제4조제2항 및 제22조의2제3항).

■ 건축기획 업무의 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2와 같은 법 시행령 제19조의2에 따른 건축기획 업무의 내용은 다음의 표와 같음.

▼ [표 2-2] 공공건축 사업 건축기획 업무의 내용

구분	건축기획 업무 내용
건축 서비스산업 진흥법	<ul style="list-style-type: none">· 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항· 발주방식에 관한 사항· 디자인 관리방안· 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안· 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
건축 서비스산업 진흥법 시행령	<ul style="list-style-type: none">· 주변 유사시설·유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안· 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안· 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설계획의 주안점· 향후 시설 운영, 활용 계획· 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안· 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

- 이 외에도 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’(국토교통부, 2020)에서는 건축사의 업무 중 기획업무의 범위를 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로 규정하였는데 세부적인 내용과 대가는 다음과 같음.
- 아래의 표는 기획업무 결과물 사례, 대가 기준 등에 참고하기 위한 자료임. 현재 「건축서비스산업 진흥법」상 기획업무는 발주기관이 수행하도록 되어 있고 전문가에게 의뢰할 수도 있다고 되어 있으나, 기획업무의 범위, 결과물, 대가기준에 대한 규정이나 지침은 없는 상태임.

▼ [표 2-3] 건축사의 기획업무 범위

업무의 내용			대가의 구분		
			I	II	III
규모검토서 (공간계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○
	대지종횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	○	○	○
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도	○	○	○
		각층 평면도		○	○
	개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면	○	○	○

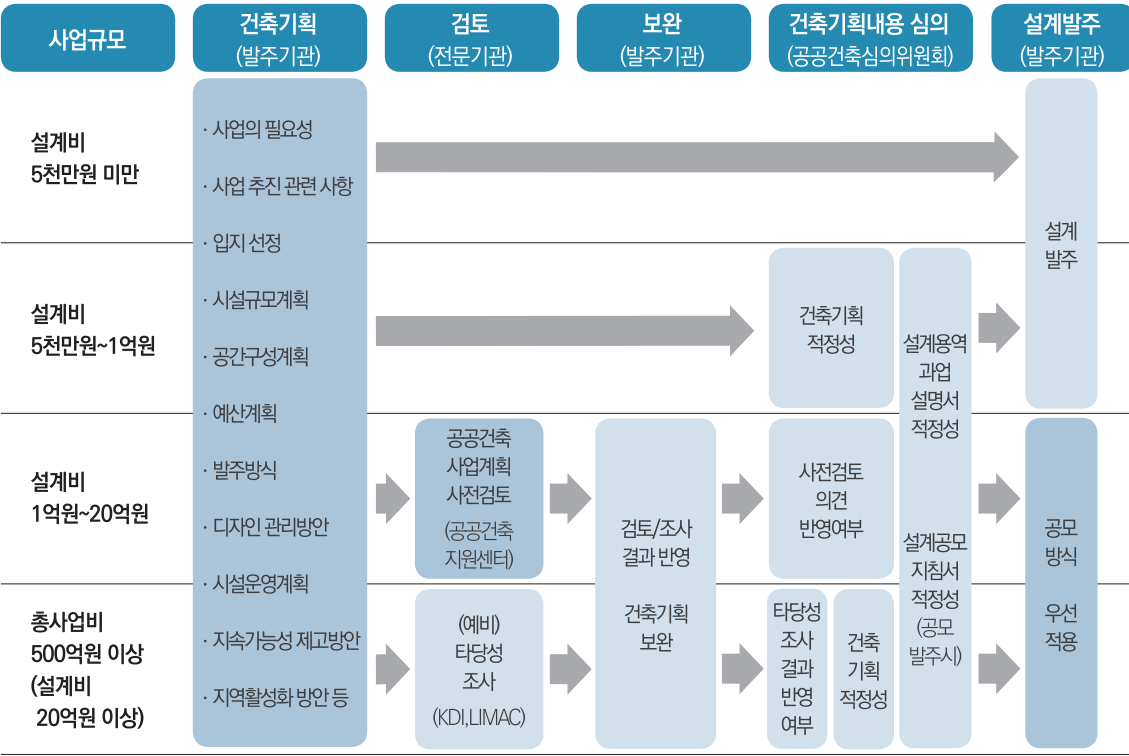
업무의 내용			대가의 구분		
			I	II	III
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	○	○	○
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석		○	○
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○
설계지침서		용역대상 및 범위, 계약조건		○	○
		설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념		○	○
		공간프로그램, 운영프로그램			○
		공사관련 예산서 작성			○
프로젝트공정표		심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정			○
기존유사건물조사비교		규모, 층수, 용도비교			○
		마감재, 시설비교			○
		공사비 비교			○

※ 대가의 구분 : I - 3%, II - 5%, III - 8%

- 본 가이드라인에서는 건축기획 업무의 내용과 범위를 사업계획 사전검토의 범위, 즉 사전검토를 위해 작성하는 사업계획서에 포함되는 내용과 각 내용을 작성하기 위한 조사, 분석, 전략 수립 등의 업무를 포함하는 것으로 설정함.

(2) 사업 규모별 건축기획 업무절차

- 모든 공공건축 사업에서는 건축기획 업무를 수행해야 하며, 기획업무 수행 후 기획 내용에 대한 검토, 보완, 심의, 설계발주 등의 절차에는 아래 그림과 같이 사업규모에 따라 차이가 있음.
 - 설계발주 전까지의 절차와 소요기간에 대해서는 미리 확인하여 기간을 확보하는 것이 중요함.
 - 사전검토 및 공공건축심의 접수일정 및 소요기간 고려
 - 특히, 건축기획업무 수행이 미비한 경우에는 사전검토를 신청하더라도 기획내용에 대한 보완이 이루어지기 전에는 사전검토가 진행되지 않음을 고려
 - 또한, 사전검토 결과에는 발주기관과 운영기관이 기획내용을 재검토하여 조정해야 하는 사항도 포함 되는데, 그 내용과 범위에 따라 사전검토 결과에 따른 조치 기간이 길어질 수도 있음을 고려
 - 따라서, 인력과 비용, 시간, 사업 추진의 효율을 고려할 때 사업초기에 건축기획 업무를 충실하게 수행하는 것이 가장 중요함.
- 본 가이드라인은 추정설계비가 1억 원에서 20억 원 사이인 공공건축 사업계획 사전검토 대상 시설의 건축기획 및 사전검토를 중심으로 함.



▲ [그림 2-2] 사업 규모별 건축기획 관련 업무절차

2.4 건축기획의 절차

- 일반적으로 건축기획에서의 주요 고려사항은 기능, 형태, 경제, 시간으로 구분할 수 있으며, 건축기획의 단계는 (1)사업목적 설정, (2)현재상태 분석, (3)전략 수립, (4)필요사항 결정, (5)문제 규명으로 구분할 수 있음.
- 아래의 내용은 페냐(Pena, W. M)의 건축기획 가치매트릭스와 이수진 외(2017)의 연구결과를 참고하여 건축기획의 단계별 업무내용과 고려사항을 정리한 것임.

▼ [표 2-4] 일반적인 건축기획 절차 및 내용


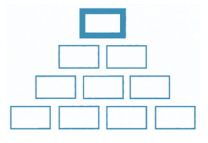

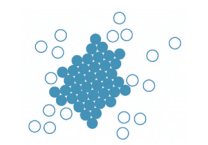


건축기획 단계	건축기획의 고려사항			
	기능	형태	경제	시간
	사람(People) 행위(Activities) 관계(Relationships)	부지(Site) 환경(Environment) 질적 수준(Quality)	초기비용(Initial Budget) 운영비용(Operation Costs) 생애비용(Life Cycle Costs)	과거(Past) 현재(Present) 미래(Future)
사업 목적 설정 · 사업을 통해 달성하고자 하는 것은 무엇이며, 그 이유는 무엇인가?	방향 및 목표 설정 · 사업의 필요성 및 기대효과 검토 · 사업의 목적 검토(정책변화, 지역현안, 주민요구 등) · 기본방향 및 목표 설정			
현재 상태 분석 · 현재 가지고 있는 자료와 정보는 어떤 것인가? · 기획 수립을 위해 확보할 수 있는, 분석해야 하는 자료는 어떤 것인가?	현황조사 및 분석 · 지역여건 분석(상위 정책 및 계획, 도시계획, 유사 시설 분포 현황 등) · 부지 및 주변현황 분석(위치, 규모, 대지형태, 대지상태, 입지조건, 주변건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 등) · 사업부지 기초자료 조사(부지의 경계측량, 지반조사 등) · 사업 및 세부시설에 관한 의견수렴(지역공동체, 사용자, 전문가, 운영예정자 등) · 사업 실행여건 검토(지방재정법, 지방재정계획, 균형발전계획 등) · 사업영향성 분석 · 사업추진경위 검토 및 보완(공유재산심의, 공유재산관리계획, 재정투융자심사, 기본계획 및 타당성조사, 중기지방재정계획심의 등) · 각종 평가 및 조사의 결과 분석(환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통영향평가, 문화재 지표조사 등) · 증축 또는 리모델링 사업의 경우 기존건축물 현황분석(건축물 및 기초 상태, 부지형상, 구조안전진단 등)			
	유사사례조사 · 유사사업에 대한 사후평가서, 조성 당시의 기본계획 및 타당성조사 조사 · 유사사업 통계자료 조사(사업규모, 예산, 공사비, 설계비, 기타부대비 등) · 유사사례 비교 분석(규모, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등)			
	사업규모 분석 및 범위 검토 · 법제도 분석(사업 관련 법규 및 정책계획 검토) · 단위사업 분석(시설물 종류 및 규모 등) · 사업규모 검토(부지 및 건축물) · 세부시설 규모 검토(영역별 세부시설 목록 및 면적, 주요 설비 용량 등)			

건축기획 단계	건축기획의 고려사항			
	기능	형태	경제	시간
	사람(People) 행위(Activities) 관계(Relationships)	부지(Site) 환경(Environment) 질적 수준(Quality)	초기비용(Initial Budget) 운영비용(Operation Costs) 생애비용(Life Cycle Costs)	과거(Past) 현재(Present) 미래(Future)
전략 수립 · 사업의 목적은 어떤 수단과 방식을 통해 달성할 것인가?	사업성 조사 분석 · 단위사업계획 수립 · 경제성 분석 및 대응방안(비용편익비율, 순현재가치, 내부수익률 등) · 정책적 분석 및 대응방안(지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등)			
	전략구상 · 사업대안 검토 및 대안별 평가 · 부지활용계획(시설물 배치, 동선, 주차 등 개략적인 외부공간계획) · 공간구성계획(면적, 동선, 조닝 등 개략적인 평면, 단면 계획) · 예산계획(공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등 각종 부대비용 등)			
	사업 추진 및 디자인관리 체계 · 사업 추진 체계(설계 및 공사 일정계획, 관리계획 등) · 디자인 관리 체계(설계 및 공사의 발주방식, 설계의도구현, 감리방식 등) · 자가 진단 및 점검 계획(진단기준, 디자인기준 등)			
필요사항 결정 · 요구되는 비용과 시설 규모는 어느 정도 인가? · 어느 정도의 공간적 여유, 질적 수준을 이룰 것인가?	시설 조성 및 운영 계획 · 연차별 사업시행계획 · 재원조달 및 집행계획 · 시설조성계획(세부시설 조성 기준) · 시설운영계획(직영, 위탁 등 운영방식, 조직 및 인력구성, 운영프로그램)			
	건축성능 유지관리 계획 · 시설물 유지관리계획(중장기 활용계획, 친환경, 에너지, 안전 등의 관리 계획) · 각종 인증 추진계획(건축에너지효율등급, 녹색건축인증, BF 인증 등)			
설계에서 풀어야 할 문제 규명 · 건축설계에 영향을 주는 중요한 조건은 무엇인가? · 비용, 규모, 전략 등 기획의 방향은 어떤 것인가?	건축기획 업무 결과 종합 · 최종 사업계획안 작성(사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사업관리방안, 사업기대효과 등) · 건축기획보고서, 사업계획서 등			



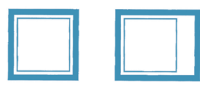


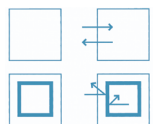

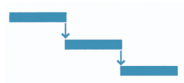

2.5 건축기획의 전략

- 아래에 소개하는 내용은 공공건축 사업계획에 적용할 수 있는 일반적인 전략의 유형임. 다만, 모든 사업에 아래의 전략을 모두 적용해야 하는 것은 아니며, 사업 특성을 고려하여 여기에 제시되지 않은 다른 전략을 도출하여 적용하는 것이 훨씬 더 바람직할 수도 있음. 따라서 아래의 내용은 기능, 형태, 비용, 시간적인 측면에서 각 사업의 특성에 적합한 전략을 수립하기 위해 아이디어를 도출하는 데 참고할 수 있음.

▼ [표 2-5] 건축기획의 일반적인 전략 (Pena 외(2001)를 토대로 저자 재구성)

키워드	이미지	전략도출내용
중요도 Priority		<ul style="list-style-type: none"> · 본 사업에서 다른 것에 비해 상대적으로 더 중요한 것은 무엇인가? · 시설 내에서 기능, 위치, 면적 측면에서 더 중요하게 다룰 공간은 무엇인가? · 사회적 측면에서 더 가치가 있는 공간은 무엇인가?
위계 Hierarchy		<ul style="list-style-type: none"> · 운영조직 내 직책, 권한, 업무 관계 등의 위계를 건축적으로 표현할 것인가?
특성 Character		<ul style="list-style-type: none"> · 본 사업에서 추구하는 목적과 가치의 측면에서 이 건축물이 어떤 시설로 보이길 원하는가?
밀도 Density		<ul style="list-style-type: none"> · 부지 및 공간 사용 효율, 상호작용 빈도, 환경조건 조절의 측면에서... · 시설이나 공간은 어느 정도의 밀도로 배치할 것인가?
서비스 조닝 Service Grouping		<ul style="list-style-type: none"> · 본 시설만의 특수한 목적을 달성하기 위해서... · 제공하는 서비스나 기능을 한 곳에 집중시킬 것인가? 여러 곳으로 분산시킬 것인가?
활동 조닝 Activity Grouping		<ul style="list-style-type: none"> · 본 시설 내에서 발생하는 다양한 활동이나 업무들을... · 통합할 것인가? 서로 간섭받지 않도록 분리할 것인가? · 밀접하게 연관되어 상호작용하는 활동들, 또는 보안이나 프라이버시를 이유로 분리가 요구되는 활동에는 어떤 것들이 있는가?

키워드	이미지	전략도출내용
사용자 조닝 People Grouping		<ul style="list-style-type: none"> · 조직 구성이 아니라 기능 수행 측면에서... · 필요한 기능을 수행하기 위해서는 그룹을 짓는 것이 좋은가? 몇 명 정도가 적당한가? · 개인, 소집단, 대집단 등으로 구분할 것인가? · 사용자의 신체적, 사회적, 감정적 특성 중 고려할 것이 있는가?
영역성 Territoriality		<ul style="list-style-type: none"> · 개인이나 집단이 자신의 공간을 소유, 점유, 사용, 관리, 표시하는 등의 영역적 행위 측면에서.... · 각 집단, 혹은 개인이 사용하는 영역을 구분할 것인가? 어떻게 건축적으로 표현할 것인가?
관계 Relationships		<ul style="list-style-type: none"> · 가장 일반적인 건축기획 전략 · 건축물 내의 공간들은 용도와 성격에 따라 복잡하고 유기적인 관계를 가짐. · 여러 공간들 사이의 관계를 어떻게 설정할 것인가? 올바른 상호관계는 어떤 것인가?
의사소통 Communications		<ul style="list-style-type: none"> · 의사 소통의 구성과 패턴 · 누가, 누구와, 어떻게, 얼마나 자주 소통하는가?
인접시설과의 관계 Neighbors		<ul style="list-style-type: none"> · 주변과는 명확하게 분리해서 고려해야 하는 독립적인 사업인가? · 주변, 혹은 인접한 시설과 상호 의존적, 협력적인 관계이어서 연계가 필요한가?
접근성 Accessibility		<ul style="list-style-type: none"> · 출입구의 수와 위치는 어떻게 할 것인가? · BF인증과는 관계없이, 본 시설에서 모든 사람들이 안전하고 편리하게 이동, 접근, 사용할 수 있어야 하는 공간, 장소, 정보, 서비스에 어떤 것이 있는가? · 그 과정에 불편함을 느낄 수 있는 사람은 없는가?
동선의 분리 Separated Flow		<ul style="list-style-type: none"> · 동선을 분리할 것인가? · 직원, 관리자, 방문객, 서비스의 분리 · 사람들 사이의 분리, 차량들 사이의 분리, 사람과 차량 사이의 분리 등 · 벽, 바닥높이, 공간 등을 이용한 분리
동선의 혼합 Mixed Flow		<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 목적을 가지고 각각의 방향으로 이동하는 여러 동선이 교차하는 곳을 조성할 것인가? · 우연히 만나는 기회가 늘어나는 친사회적인 공간을 조성할 것인가?
순차적 이동 Sequential Flow		<ul style="list-style-type: none"> · 사람이나 물품이 정해진 순서를 따라 연속적으로 이동하는 동선이 필요한가?

키워드	이미지	전략도출내용
위치파악 Orientation		<ul style="list-style-type: none"> · 실내, 실외에서 길을 잃지 않도록 주기적으로 확인할 수 있는 참조 점을 설치할 것인가? · 평면구성 단순화, 시각적 접근성 강화, 사인 시스템 설치, 각 영역의 차별성 확보 등을 고려할 것인가?
융통성 Flexibility		<ul style="list-style-type: none"> · 공간의 기능, 규모, 목적에 융통성을 확보할 것인가? · 확장성: (외부) 증축을 통한 확장, 성장 고려 · 전환성: (내부) 공간 구획의 변환을 통한 기능 변화 고려 · 다목적성: 다목적 공간으로 계획하여 활용성 향상 고려
공간적 여유 Tolerance		<ul style="list-style-type: none"> · 요구와 필요에 딱 맞게 계획할 것인가? 또는 어느 정도 여유 있게 공간을 계획할 것인가? · 여유를 두어야 하는 공간에는 어떤 것이 있는가?
안전 Safety		<ul style="list-style-type: none"> · 안전을 위한 주요 아이디어는 무엇인가? · 범죄안전, 생활안전, 교통안전, 재난재해안전 등 관련된 법규에서 요구하는 조건은 무엇인가?
보안 Security Controls		<ul style="list-style-type: none"> · 자산의 가치, 범죄 발생 위험, 발생 시 피해 규모를 고려했을 때 자산이나 사용자를 보호하기 위한 아이디어가 필요한가? · 사람들의 출입과 이동을 통제하거나 분리해야 하는 공간이 있는가?
에너지 보존 Energy Conservation		<ul style="list-style-type: none"> · 실내 환경을 쾌적하게 유지하기 위해 외부의 환경조건을 적극적으로 활용할 수 있는가? · 건축물의 배치, 형태, 재료 등을 활용하여 실내외 열 이동(관류, 손실)을 최소화할 것인가?
환경 조절 Environmental Controls		<ul style="list-style-type: none"> · 실내외 공간의 온도, 조도, 소음 등을 조절하거나 통제할 것인가?
추진 단계 Phasing		<ul style="list-style-type: none"> · 시간과 비용 등의 관리에 있어 동시에 진행할 것은 어떤 것인가? 순차적으로 추진할 것은 어떤 것인가?
예산 집행 Cost Control		<ul style="list-style-type: none"> · 현실적인 자본과 비용의 상태는 어떠한가? · 그에 적합한 예산은 어떤 것인가?

3. 충청남도 공공건축 관련 제도

3.1 충청남도 지역공공건축지원센터

■ 공공건축지원업무

- 국토교통부 승인에 따른 법정업무

■ 근거

- 「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2 및 같은 법 시행령 21조의 2
- 「충청남도 공공건축 진흥에 관한 조례」 제10조

■ 승인일: 2020년 5월 26일

■ 운영기관: 충남연구원 충남공공디자인센터

- 충남공공디자인센터 홈페이지(www.cpdcr.re.kr)
- 웹 기반 업무 시스템 운영

■ 주요 공공건축지원업무

구분	내용
공공건축 사업계획 사전검토	· 충청남도 및 15개 시군에서 발주하는 공공건축 사업의 사업계획에 대한 사전검토
공공건축 자문 응답	· 충청남도 공공건축 사업에서의 건축계획, 일정 및 사업관리, 사전검토 준비, 공공건축 조성 절차, 건축기획 수행 등에 대한 자문 응답
공공건축 DB 구축	· 충청남도 공공건축 현황 · 사업계획 사전검토 결과 · 공공건축 관련 규정 및 지침

3.2 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토

(1) 근거

■ 설계공모 활성화

- 공공기관은 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 건축물의 설계를 발주하는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용해야 함(「건축서비스산업 진흥법」제21조 및 시행령 제17조).

■ 공공건축 사업계획 사전검토

- 공공기관이 설계공모 우선 적용 대상 건축물을 조성하는 사업을 하고자 할 때에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함(「건축서비스산업 진흥법」제23조 및 시행령 제20조).

(2) 목적

- 사전검토는 공공기관의 공공건축 사업계획에 대한 객관적이고 중립적인 검토를 통해 사업목표 수립, 설계 및 시공방식 결정, 유지관리 방안 설정, 예산 실행 등이 합리적으로 수행되도록 유도함으로써 공공건축의 공공적 가치를 구현하고 적절한 수준의 품격을 확보하며 충청남도민의 공간복지를 향상시키는 것을 목적으로 함.
 - 건축기획을 ‘수립’하거나 ‘보완’하는 것이 아니라 ‘검토’하는 제도임. 따라서 발주기관은 사전검토를 위한 건축기획업무의 결과물을 반드시 준비해야 함.
 - ‘건축설계’가 아닌 ‘건축기획’의 범위와 내용을 다룸.
 - 건축기획의 내용을 ‘평가’하는 것이 아니라 건축기획의 내실을 기하기 위해 도움을 주고 지원하는 ‘검토’ 제도임.

(3) 대상 사업

■ 설계공모방식 우선 적용대상 사업(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조)

- 사전검토의 대상은 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 설계공모방식 우선적용 대상임.
 - 따라서, 추진 중인 사업이 사전검토 대상이라면 해당 사업이 설계공모 우선적용 대상이라는 인식을 가지고 사업초기부터 공모방식 및 지침에 대해서도 고려할 필요가 있음.

- 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격 1억원 이상인 건축물
 - 충청남도, 시군, 「지방공기업법」에 따른 도 및 시군이 설립한 기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경
 - 다만 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외(표 3-1 참고)
- 그 외 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 같은 표 제10호가목에 따른 유치원, 같은 표 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물

▼ [표 3-1] 사전검토 제외 대상 건축물 유형

유형	세부 용도
공장	<ul style="list-style-type: none"> · 물품의 제조, 가공(염색, 도장, 표백, 재봉, 건조, 인쇄 등) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서, · 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
창고시설	<ul style="list-style-type: none"> · 위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외함 · 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고 포함) · 하역장, 집배송 시설 · 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
위험물 저장 및 처리시설	<ul style="list-style-type: none"> · 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 중 하나에 해당하는 시설(자가난방, 자가발전 및 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외) · 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유 판매소 · 액화석유가스 충전소, 판매소, 저장소(기계식 세차설비 포함) · 위험물 제조소, 저장소, 취급소 · 액화가스 취급소, 판매소 · 유독물 보관, 저장, 판매시설 · 고압가스 충전소, 판매소, 저장소 · 도료류 판매소, 도시가스 제조시설, 화약류 저장소 · 그 밖에 위와 유사한 시설
자동차 관련 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 주차장, 세차장, 폐차장 · 검사장, 매매장, 정비공장 · 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설 포함) · 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」, 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주차장(駐機場)

유형	세부 용도
동물 및 식물 관련 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 축사(양잠, 양봉, 양어, 양돈, 양계, 곤충사육 시설 및 부화장 등 포함) · 가축시설(가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험 동물 사육시설 등) · 도축장, 도계장 · 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실 · 그 밖에 위와 유사한 동물 또는 식물 관련 시설 (동물원, 식물원 제외)
자원 순환 관련 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 하수 등 처리시설 · 고물상 · 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설, 폐기물감량화시설
교정 및 군사 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소) · 갱생보호시설 등 범죄자의 갱생, 보육, 교육, 보건 등의 용도로 쓰는 시설 · 소년원 및 소년분류심사원 · 국방 및 군사시설
방송통신시설	<ul style="list-style-type: none"> · 제1종 근린생활시설에 해당하는 시설은 제외함 · 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신, 수신, 중계시설 포함) · 전신전화국, 촬영소, 통신용 시설, 데이터센터 · 그 밖에 위와 유사한 시설
발전시설	<ul style="list-style-type: none"> · 발전소(집단에너지 공급시설 포함)로 사용되는 건축물로서 · 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
묘지 관련 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 화장시설 · 봉안당(종교시설에 해당하는 시설은 제외) · 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물 · 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설
장례시설	<ul style="list-style-type: none"> · 장례식장(의료시설의 부수시설에 해당하는 시설은 제외) · 동물 전용 장례식장

(4) 면제 사업

- 설계공모 우선적용 대상임에도 사전검토를 면제하는 사업은 다음 중 하나에 해당하는 타당성 조사를 한 건축물을 조성하는 사업임(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조제1항).
 - 총사업비 500억원(설계비 약 20억원) 이상
 - 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사
 - 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사
 - 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사

(5) 신청시기

- 공공건축 사업의 설계용역 입찰공고 또는 설계공모 시행공고 전
 - 사전검토 및 공공건축심의위원회 심의에 소요되는 기간을 감안하여 신청
 - 건축기획 내용이 미비한 경우에는 사전검토 중 또는 사전검토 후에 건축기획을 보완해야 하는 기간이 발생할 수 있으므로, 보완 필요성이 크지 않도록 기획업무를 충실하게 수행하거나 보완을 위한 기간을 충분히 확보 필요
 - 예산 확정 전 : 사업 특성에 맞는 규모와 계획방향을 설정하고, 이에 맞는 현실적인 예산 계획을 수립하여 사업에 반영할 수 있음. 다만, 수립한 예산규모를 확보하지 못하거나 기존 예산안이 변경된 경우에는 사업계획을 변경하거나 재검토해야 할 수도 있음.
 - 예산 확정 후 : 예산의 범위 내에서 사업규모, 예산배분을 조정하여 사업을 추진할 수 있음.

(6) 검토내용

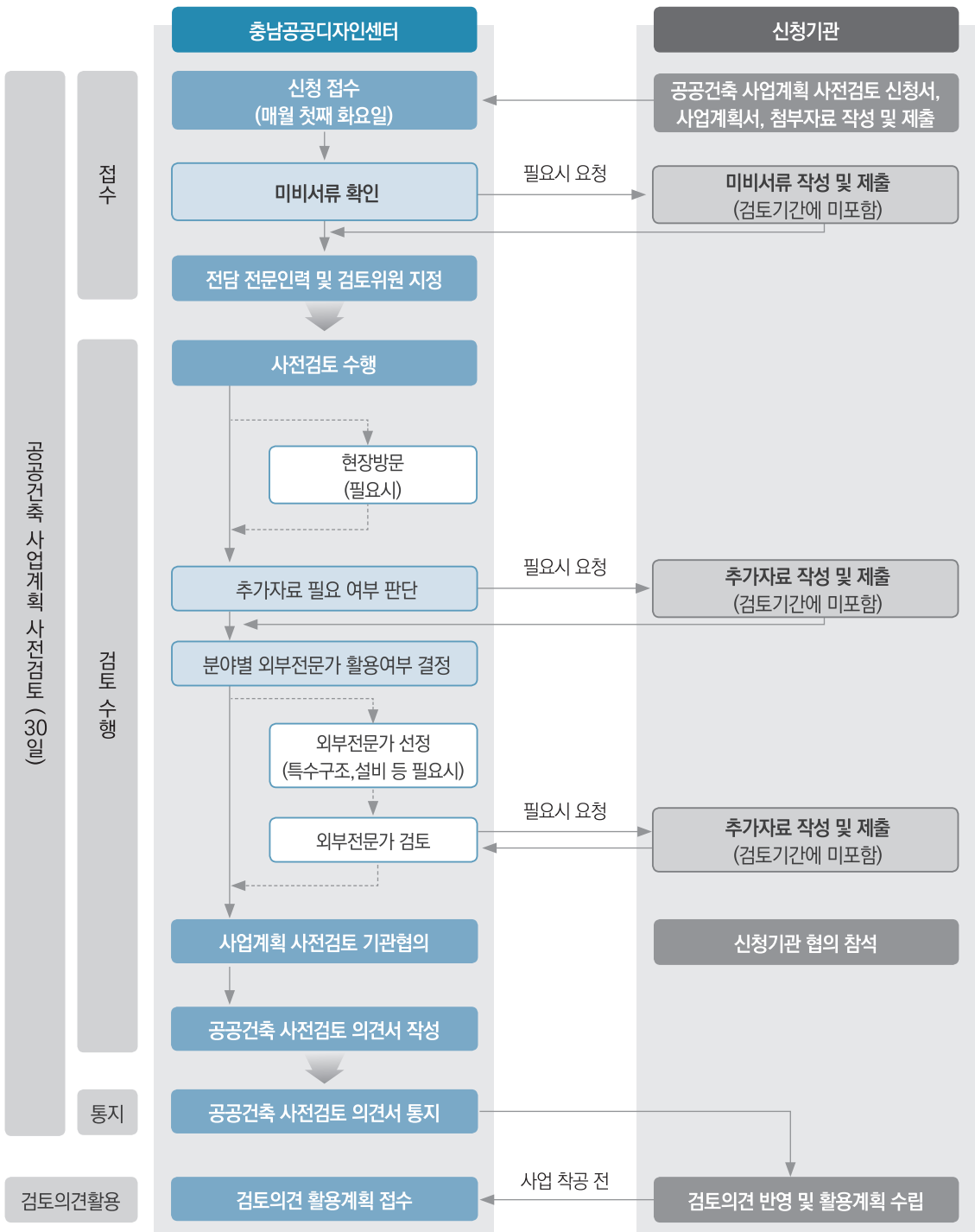
- 「건축서비스산업 진흥법」의 내용과 공공건축사업의 일반적인 절차, 전략 등을 고려하여 충청남도 공공건축 사업계획서의 내용을 8개 분야로 구분하여 구성하였으며, 각 항목 별 주요 검토내용은 다음과 같음.

▼ [표 3-2] 공공건축 사업기획 분야별 검토항목 체계

구분	검토항목	주요검토내용
1. 사업개요	사업 목적	· 기능, 형태, 경제, 시간적 측면에서 사업목적의 명확성과 적절성
	사업 추진경위	· 사전행정절차, 기획업무, 각종 조사 및 평가의 수행여부 및 수행범위
2. 사업부지 현황	주변 지역의 특성 및 요구	· 도시계획, 인구, 녹지, 공공건축 및 공공공간 등 부지 주변지역 특성 분석의 충실성 · 해당 사업과 관련된 지역주민의 요구조사 여부 및 분석 수준
	사업부지 특성	· 부지 위치, 면적, 행위제한 여부, 지형, 지반, 도로조건 등 사업목적과 내용에 따른 부지 선정의 적절성 · 부지로의 차량 및 보행 접근성 · 부지에 인접한 시설의 해당 사업에 대한 긍정적, 부정적 특성 분석의 충실성
3. 시설규모 계획	영역별 세부시설 목록 및 면적	· 공간 조닝 및 면적산출 근거의 적정성
	건축면적과 연면적	· 시설규모의 적정성
	주차대수 및 주차장 규모	· 옥내외 주차장 규모의 산출근거와 적정성

구분	검토항목	주요검토내용
4. 건축물 내외부 공간구성 계획	건축물 배치 및 외부공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업목적 및 주변현황 분석결과에 대한 대응전략의 적정성 · 건축물의 배치, 외부공간, 차량 및 보행자의 접근 및 이동, 외부공간 활용 방안의 적정성 · 공공공간 활성화 전략의 적정성
	건축물 시설 및 공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업목적 및 영역별 면적배분에 따른 건축 내부 영역의 배치, 연결, 분리 등에 대한 전략의 적정성 · 주요 실내공간 계획전략, 또는 사업 특성에 따른 특수사항 반영방안의 적정성
5. 예산 계획	총사업비 규모	· 단계별 예산계획의 적정성
	비용 산출근거	· 건축공사비, 설계용역비, 감리비, 설계의도구현 및 각종 인증 관련 비용 등의 산출근거 및 산출내용의 적정성
6. 디자인 관리방안	설계용역 발주방식	· 사업 특성에 따른 설계용역 발주방식의 적정성
	사업일정	· 사업계획 사전검토 이후의 설계공모, 설계, 공사 기간의 적정성
	설계 및 공사 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업 단계별 설계의 의도와 수준을 유지, 관리하기 위한 방안의 적절성 · 단계별 전담팀의 구성 및 추진체계의 적정성
7. 지속가능성 제고방안	에너지 효율화 등 각종 인증의 적용 여부	· 각종 인증 의무대상 여부 및 취득계획 유무
8. 시설운영 계획	시설운영계획	· 운영인력, 운영프로그램, 콘텐츠 확보방안 등 운영계획의 적정성
	지역사회 활성화 기여 방안	· 주변 지역 내 유사시설 및 유흥시설과의 연계 활용 또는 차별화 방안

(7) 진행절차



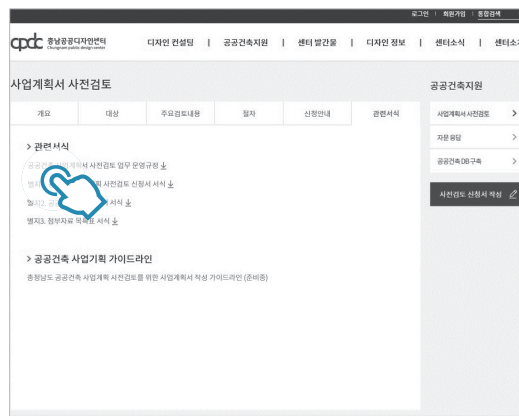
▲ [그림 3-1] 사업계획 사전검토 진행절차

(8) 사전검토 업무시스템

- 충남공공디자인센터 홈페이지(www.cpdcre.kr) 내 공공건축 사업계획 사전검토 시스템 구축
- 신청자, 담당자, 자문위원 등으로 이용자 그룹을 분류하고, 신청, 접수, 추가자료, 자문의견, 사전검토 의견, 반영 및 활용계획 제출 등의 업무수행

① 서식파일 다운로드 및 자료 준비

- 별지 1, 2, 3 다운로드
 - 경로: 홈페이지/공공건축지원/사업계획서 사전검토/관련서식



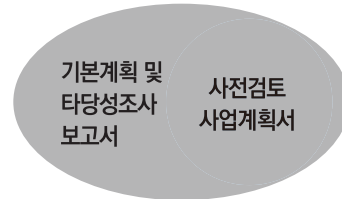
▲ [그림 3-2] 서식파일 다운로드 화면

- 별지1. 신청서 작성
 - 별지1 신청서 서식은 웹 시스템에 입력할 데이터를 준비하기 위한 양식임.
 - 사전검토 신청서는 웹상에서 작성, 제출함. 본 서식은 신청서 내용을 미리 확인하여 준비하고, 입력 시에 해당 값을 복사하여 기입하는 데 활용함.
- 별지2. 사업계획서 작성
 - 별지2 사업계획서 서식은 실질적인 검토 자료 양식임. 본 서식에는 작성 내용, 작성 요령, 작성 예시 등이 포함되어 있으므로 이를 참고하여 작성하되 제출 시에는 모두 삭제함.
 - 사업계획서는 필수제출 자료인 건축기획자료를 바탕으로 작성해야 함. 다만, 기존의 일반적인 기본 계획 및 타당성조사 용역 등에 포함된 건축계획 부분만으로는 사전검토를 위한 사업계획서를 작성하기 어려움.
 - 따라서 자체적으로 기획업무를 수행하거나 외부전문가를 활용하여 기획업무, 또는 기본계획 및 타당성조사 등을 수행할 경우에는 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토를 위한 사업계획서에서 요구하는 내용을 모두 포함하도록 추진하는 것이 중요함.

- 이는 건축기획 성격의 업무를 중복하여 수행하는 것을 막고, 사전검토 전후의 기획업무 보완을 최소화할 수 있는 가장 근본적이며 효과적인 방법임. 다만, 증가된 업무 범위에 맞게 비용과 기간도 추가된다는 점은 고려해야 함.



▲ [그림 3-3] 일반적인 기본계획 영역의 범위



▲ [그림 3-4] 사전검토를 고려한 기본계획 영역의 범위

- 별지3. 첨부자료 목록표 작성
 - 별지3 첨부자료 목록표 서식은 신청 시 첨부하여 제출해야 하는 디지털 자료의 준비를 확인하기 위한 양식임.
 - 작성 예시를 참고하여 첨부자료 목록을 작성하고, 목록에 포함된 모든 디지털 파일은 하나의 파일로 압축하여 제출함. 압축파일의 용량은 100MB로 제한됨.

② 회원가입

- 사전검토 신청 및 공공건축 자문을 활용하기 위해서는 일반회원으로 가입이 필요함.
- 회원가입 시 입력하는 연락처는 이후의 사전검토 진행에 필요한 정보이며, 접수여부, 보완요청, 기관 협의, 검토결과 등 사전검토 진행상황에 대한 문자메시지가 자동 발송되므로 발주기관 담당자의 연락처를 정확하게 기입함.
- 사업 담당자가 바뀔 경우에는 신규 담당자가 회원가입 후 충남공공디자인센터에 유선으로 요청하여 담당자를 변경할 수 있음.

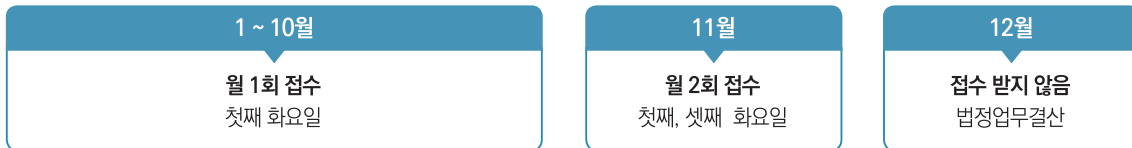


▲ [그림 3-5] 회원가입 화면

③ 사전검토 신청

■ 신청 및 접수 기준일

- 사전검토 신청은 수시로 가능한. 신청서 제출을 완료하면 신청일자와 접수번호가 부여됨.
- 사전검토 접수 기준일은 1월~10월에는 첫 번째 주 화요일, 11월에는 첫 번째, 세 번째 주 화요일이며, 법정업무결산이 있는 12월에는 사전검토 접수를 받지 않음. 충남공공디자인센터 홈페이지에 매월 접수기준일을 팝업으로 안내 중임.
- 사전검토는 접수 기준일 이후 진행함.
- 신청 시에는 기획업무 수행과 관련된 첨부자료를 함께 제출해야 하며, 건축기획업무를 수행하지 않거나 관련 자료를 제출하지 않은 경우에는 신청이 반려될 수 있음.



▲ [그림 3-6] 사전검토 접수 기준일

■ 신청서 작성

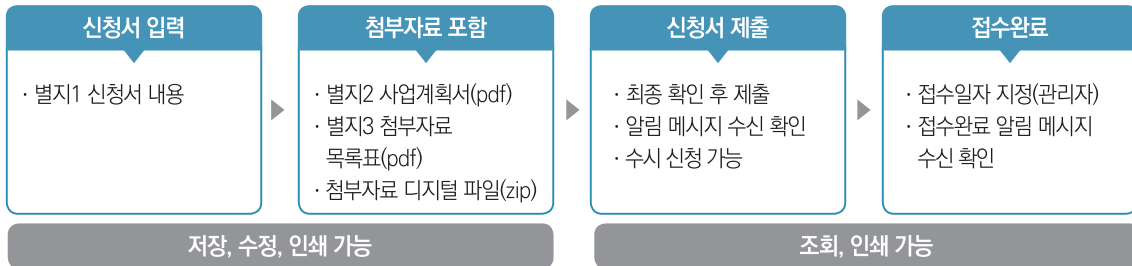
- 신청서 내용 입력
 - 경로 : 홈페이지/공공건축지원/사업계획서 사전검토/ '사전검토 신청서 작성' 클릭
- 필드값 입력, 필요 시 ? 단추를 클릭하여 풍선 도움말 확인
- 첨부자료 업로드
- 최종 제출 전에는 작성 도중에 저장하고 로그아웃하면, 로그인 계정에 정보가 저장되고 다시 로그인하여 계속해서 수정하거나 보완할 수 있음.

▲ [그림 3-7] 신청서 작성 화면

■ 신청서 제출

- 모든 필드값을 입력하고 첨부자료를 모두 업로드한 후에는 제출하기 버튼을 눌러 신청을 완료함. 제출하기를 누르면 신청일자가 자동으로 입력됨. 다만, 신청서 제출 완료 후에는 내용을 수정할 수 없고 조회나 인쇄만 가능함에 유의할 필요가 있음.
- 입력 내용이나 제출자료의 수정이 필요한 경우 신청서를 제출했더라도 접수처리 전까지는 관리자에게 신청취소를 요청하여 수정 후 다시 제출할 수는 있으나, 일단 접수처리가 되어 접수일자가 지정된 후에는 수정이 불가함.

▲ [그림 3-8] 신청서 제출화면



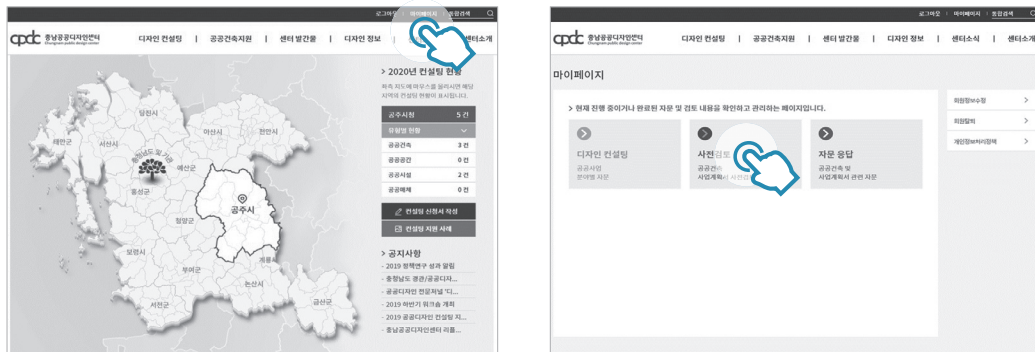
▲ [그림 3-9] 사전검토 신청 절차

■ 전자공문 발송

- 사전검토 완료 시에는 신청자가 로그인하여 검토결과를 확인하고 인쇄하거나 다운로드할 수 있으며, 사전검토 신청 시에 발송한 공문에 대한 회신 공문으로도 사전검토 결과를 교부함.
- 따라서 웹 상에서 사전검토 신청서를 제출한 후에는 사전검토 신청에 대한 전자공문도 발송해야 함.
 - 수신자를 '(재)충남연구원장'으로 검색, 사전검토 신청 내용만 전자공문으로 발송
 - 불임자료인 신청서류나 첨부자료는 웹시스템 제출로 표기

■ 신청내용 확인

- 로그인 후 마이페이지 확인
 - 디자인 컨설팅, 사전검토, 자문응답 중 선택 가능
 - 현재 진행 중인 사업이 있는 항목은 유채색으로 표시됨. 수행완료 사업이 있는 항목은 어두운 무채색으로 표시되고, 수행이력이 전혀 없는 항목은 밝은 무채색으로 표시됨.
 - 사전검토 클릭, 사업목록 및 내용 확인 가능

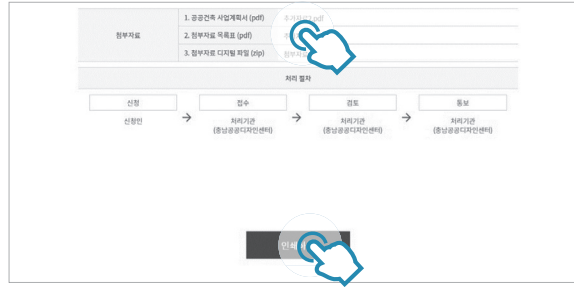


▲ [그림 3-10] 마이페이지 화면

- 사전검토 신청사업 확인
 - 사전검토를 신청했던 모든 사업목록이 표시됨.
 - 해당 사업 신청서 보기(신청/접수 부분의 접수완료 클릭)
 - 인쇄하기(구글 크롬 브라우저에 최적화, 용지크기 A4, 상하여백 3~5mm, 좌우여백 12mm)
 - 첨부파일 다운로드(각 파일명 클릭)



▲ [그림 3-11] 신청서 확인 및 인쇄 설정 화면



▲ [그림 3-12] 첨부파일 다운로드 및 인쇄하기 화면

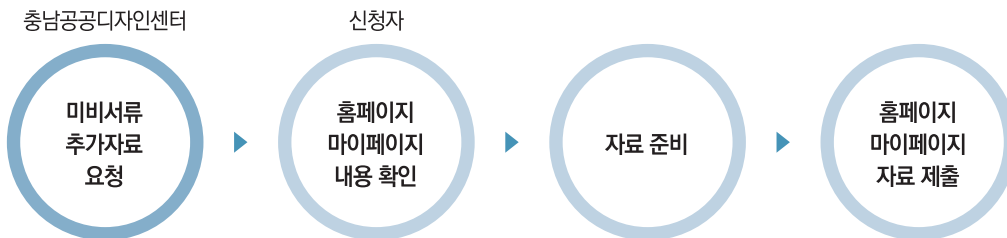
④ 사전검토 진행

■ 접수 후 보완자료 제출 (필요시)

- 사전검토 접수완료 후 센터 담당자는 사업계획서와 첨부자료를 검토하여 자료 누락 및 보완 필요성을 확인함.
- 필요 시 보완 요청
 - 보완 필요성에 대한 유선 설명 후 웹 시스템을 이용하여 보완 요청, 문자메시지 자동 발송
- 신청자는 홈페이지 마이페이지의 내용을 확인하여 보완 후 추가자료를 제출함.
 - 보완기간은 사전검토 기간에 산입하지 않음.
 - 2개 이상, 또는 2회 이상 추가자료를 제출할 경우에는 +버튼을 클릭, 창을 추가로 생성하여 제출함.
 - 파일 1개의 용량은 100MB로 제한됨.
- 자료 보완 전까지 사전검토는 진행되지 않으며, 추가자료 제출이 완료된 후에 외부 검토위원을 지정하고 사전검토를 진행함.

■ 사전검토 진행 중 보완자료 제출 (필요시)

- 사전검토 진행 중, 또는 기관협의 결과 추가자료 제출이 필요한 경우에도 자료 보완을 요청할 수 있음.
 - 이 경우에도 보완기간은 사전검토 기간에 산입하지 않으며, 추가자료 제출 완료 시에는 신청자, 센터 담당자, 외부 검토 위원에게 문자메시지가 자동 발송됨.



▲ [그림 3-13] 사업계획자료 보완 절차

■ 기관협의

- 사업계획의 내용은 센터 담당자와 외부 검토위원이 각각 검토하여 2중으로 교차 검토함.
- 각 검토자의 주요 검토의견이 도출된 시점에서 신청기관 담당자와 2명의 검토자가 함께 협의를 진행함.
 - 최종 검토의견서 작성 전 전반적인 사전검토의 방향과 예측되는 검토 결과, 사업계획에 대한 질의 및 확인사항, 보완 가능성 및 보완 방향, 검토를 위한 추가자료 등에 대한 협의 진행
- 기관협의일과 장소는 외부 검토위원 지정 시에 확정하며, 협의 참석자에게 일정 안내 문자메시지가 자동으로 발송됨.

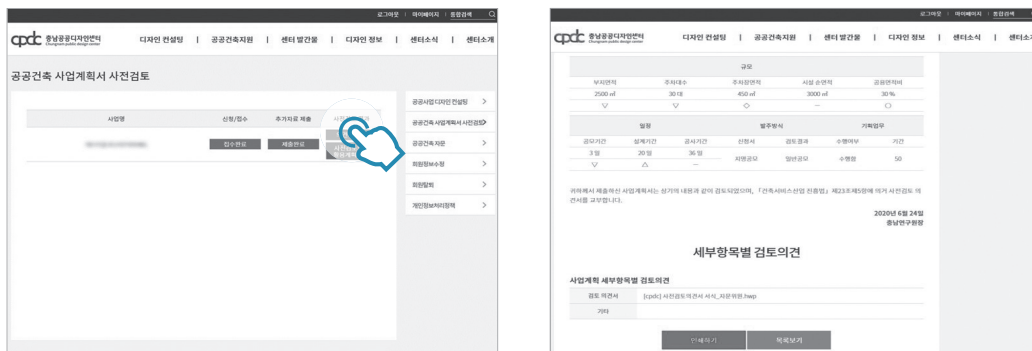
⑤ 사전검토 의견서 확인 및 활용

■ 사전검토 기간

- 사전검토 소요기간은 총 30일 이내임(「건축서비스산업 진흥법」제23조제5항).
 - 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일은 사전검토 기간에 산입하지 않음.
 - 미비서류 보완 및 사전검토 추가자료 제출에 소요되는 기간은 사전검토 기간에 산입하지 않음.

■ 사전검토 의견서 확인

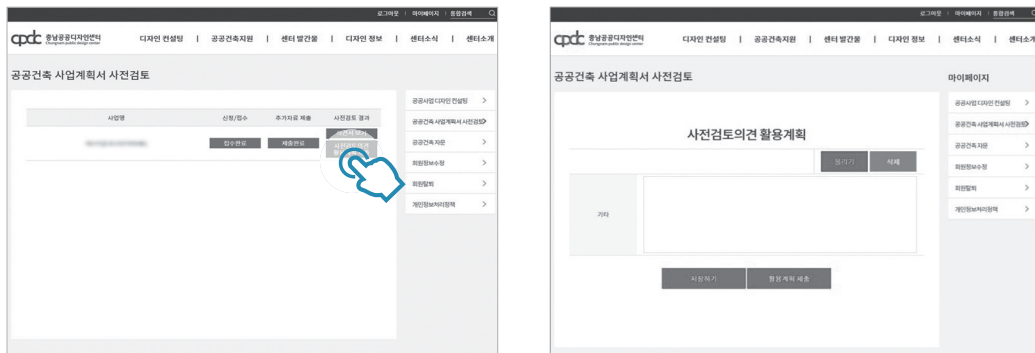
- 마이페이지 내 의견서 보기 클릭
- 종합의견서 확인 및 인쇄
- 세부항목별 검토의견 다운로드



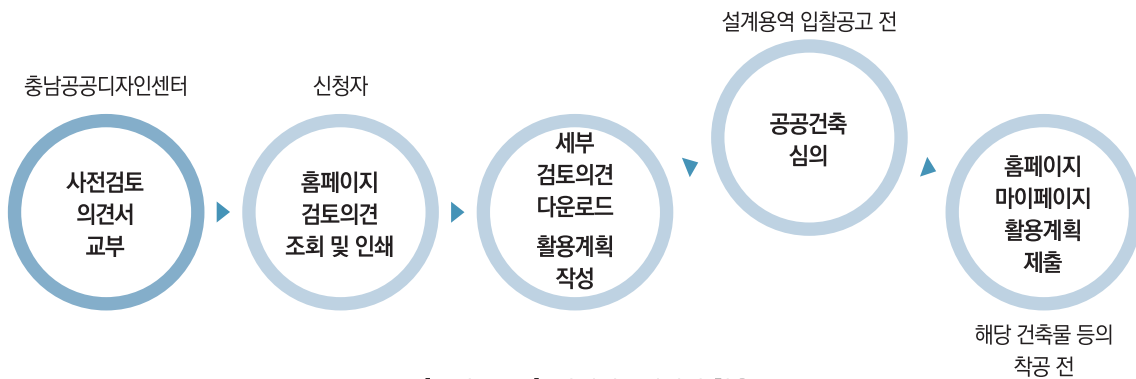
▲ [그림 3-14] 검토의견서 확인 화면

■ 사전검토 의견 활용

- 사전검토 신청자는 예산 편성, 발주방식 결정, 설계지침서 및 과업설명서 작성 등의 업무를 추진할 때 사전검토 의견을 참고해야 함(「건축서비스산업 진흥법」제23조제6항).
- 사전검토 신청자는 설계용역 입찰공고 전에 사전검토 의견의 반영 여부 및 내용에 관하여 공공건축심 의위원회의 심의를 받아야 함(「건축서비스산업 진흥법」제22조의2제4항 및 같은 법 시행령 제19조의 4제1항).
- 사전검토 신청자는 검토의견에 대한 활용계획을 해당 건축물 등의 착공 전에 충남공공디자인센터에 제출해야 함(「건축서비스산업 진흥법 시행령」제20조제4항).
 - 검토의견에 대한 활용계획은 사전검토의견 교부 시 첨부된 세부항목 검토 의견에 추가로 작성하여 제출하며, 필요한 경우 보완된 사업계획서, 공모지침서, 과업설명서를 함께 제출할 수 있음.



▲ [그림 3-15] 활용계획 제출 화면



▲ [그림 3-16] 사전검토의견의 활용

⑥ 사전검토의 재신청

- 다음 중 하나에 해당하는 경우 사전검토를 재신청하여야 함(「건축서비스산업 진흥법 시행령」제20조 제3항).
 - 다만, 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 중 하나에 해당하게 되는 경우는 제외
 - 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
 - 건축물 등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
 - 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
 - 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
 - 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

3.3 충청남도 공공건축심의위원회

(1) 근거

■ 공공건축심의

- 공공기관이 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 함.
- 다만, 공공건축 사업이 사업계획서에 대한 사전검토를 요청하여야 하는 사업인 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 함(「건축서비스산업 진흥법」제22조의2제4항 및 같은 법 시행령 제19조의2제3항).

(2) 목적

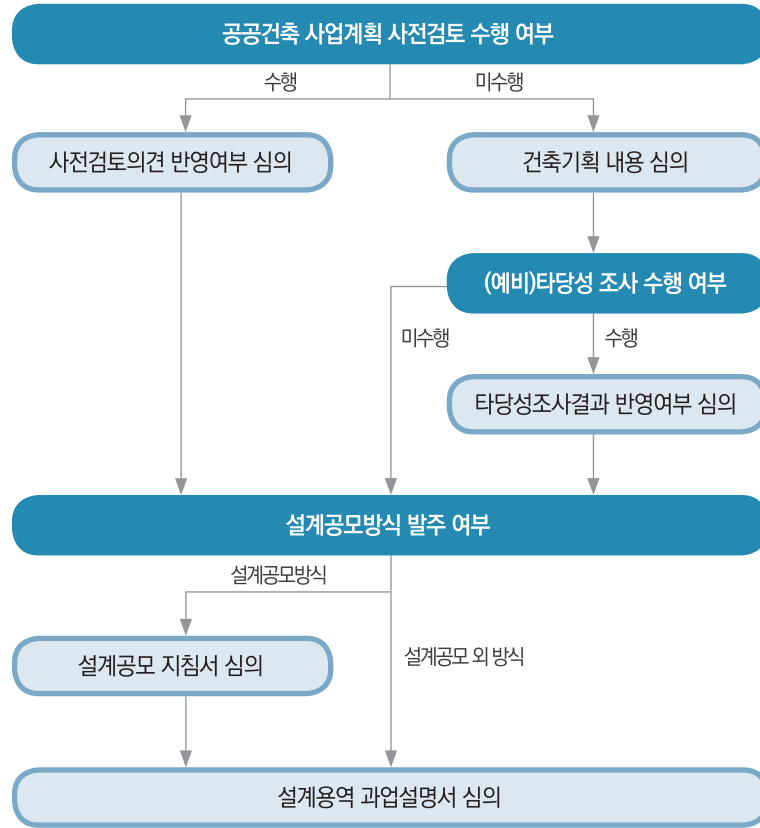
- 공공건축사업의 건축기획에 관한 사항을 심의, 자문(「건축서비스산업 진흥법」제22조의3)
- 다음의 사항을 심의, 자문(「충청남도 공공건축 진흥에 관한 조례」제11조)
 - 도내 공공건축 및 공간환경과 관련된 기본계획 등 정책 결정에 관한 사항
 - 「건축서비스산업 진흥법」상 공공건축기획의 적정성에 관한 심의 및 자문
 - 공공건축 사업계획 사전검토 결과의 반영에 관한 사항
 - 설계지침서 및 설계용역 과업설명서의 적정성에 관한 사항
 - 성별, 연령, 계층에 따른 공간 이용방식 등 적절한 공간환경 계획 여부에 관한 사항
 - 기타 사업추진 상 중요하다고 판단되는 사항에 대한 결정

(3) 대상사업

- 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업
 - 충청남도 사업: 도가 직접 시행하거나 국비를 지원받는 공공건축 사업
 - 시, 군 사업: 국도비를 지원받는 공공건축 사업(도비 미포함 사업 제외)
- 설계비 추정가격이 5천만 원 미만이지만 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 사업(「건축서비스산업 진흥법 시행령」제19조의2제3항).

(4) 심의내용

- 공공건축심의회는 건축기획의 내용과 범위, 설계용역 과업 내용의 적정성 등에 대한 심의이며, 다음 그림과 같이 공공건축 사업규모에 따라 건축기획 업무절차와 심의내용에는 차이가 있음(「건축서비스산업 진흥법 시행령」제19조의4제1항).
 - 8페이지의 [그림 2-2] 사업 규모별 건축기획 관련 업무절차 참고
- 공공건축 기획업무의 적정성 심의 (사업계획 사전검토를 받지 않은 경우)
- 설계공모 지침서의 적정성 심의 (공모방식으로 발주하는 경우)
- 설계용역 과업설명서의 적정성 심의
- 공공건축 사업계획 사전검토 의견의 반영 여부 심의 (사업계획 사전검토를 받은 경우)
- 타당성조사 결과의 반영 여부 심의 (「국가재정법」제38조에 따른 대규모 사업에 대한 예비타당성 조사, 「지방재정법」제37조제2항 본문에 따른 신규 사업에 대한 타당성 조사, 「건설기술 진흥법」제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사 중 하나를 수행한 경우)



▲ [그림 3-17] 사업특성에 따른 공공건축심의 내용

(5) 공공건축심의 절차 및 방법

■ 신청서 접수

- 심의운영 담당자(충청남도 건축도시과 공공건축팀)에게 심의일정, 제출서류 내용에 대해 확인을 받은 후 공문으로 신청서를 접수함.
- 공공건축심의 신청서 접수 기준일은 매월 심의위원회 개최 10일 전으로 하며, 접수된 심의 안건은 심의위원회 개최 7일 전에 심의위원에게 송부함(공휴일 제외 일수임).

■ 심의위원회 개최

- 공공건축심의위원회는 월 1회, 매월 마지막 주 목요일에 개최함.
- 해당 월에 심의 신청 접수된 사업이 많아 1회의 심의위원회에서 검토, 의결하기 어려운 경우에는 월 2회 등으로 개최 횟수를 조정할 수 있음.

3.4 충청남도 총괄건축가 및 공공건축가

(1) 근거

- 공공건축가를 선정하여 지역의 건축물 및 공간환경에 대한 정책 수립, 사업기획, 시설 운영 등의 단계에 참여시킴으로써 공공기관의 건축 및 도시 관련 사업의 효율적 운영, 디자인 관리체계 개선, 공공기관의 디자인 업무역량 강화 등을 목적으로 하는 제도(「건축기본법」제23조).

(2) 의미 및 자격

- 민간전문가는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 건축 관련 민원, 설계 공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행함에 있어서 해당 업무의 일부를 진행, 조정할 수 있도록 위촉하는 전문가를 의미함(「공공부문 건축디자인 업무기준」제2조 및 「건축기본법 시행령」제21조).
 - 「건축사법」에 따른 건축사
 - 건축, 도시 또는 조경 관련 기술사(「국가기술자격법」에 따른 기술사)
 - 대학에서 건축, 도시 또는 조경 관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

(3) 총괄건축가와 공공건축가의 역할

- 민간전문가 제도안내(국가건축정책위원회, 2020) 내용을 재구성함

■ 공공건축가의 역할

구분		주요내용
1	개별 공공건축 기획 및 설계업무 참여 또는 자문	· 개별 공공건축 관련 사업의 건축기획* 및 설계업무 참여 또는 자문 ※ 공공건축가 본인이 직접 기획, 설계 또는 자문한 사업에는 참여할 수 없음
2	건축 및 도시 관련 주요 사업 조정 또는 자문	· 건축디자인 시범사업의 기획 및 설계에 대한 조정, 자문 · 국가정책사업(어촌뉴딜300사업, 생활SOC사업 등)의 조정, 자문 · 각종 정비계획** 수립의 조정, 자문
3	기타	· 지역의 건축, 도시 관련 각종 심의 및 심사 참여 · 건축, 도시 관련 다양한 가이드라인 및 조례 마련에 참여

* 「건축서비스산업 진흥법」 개정(일부개정 '18.12.18, 시행 '19.12.19)으로 건축기획에 대한 법적 근거 마련

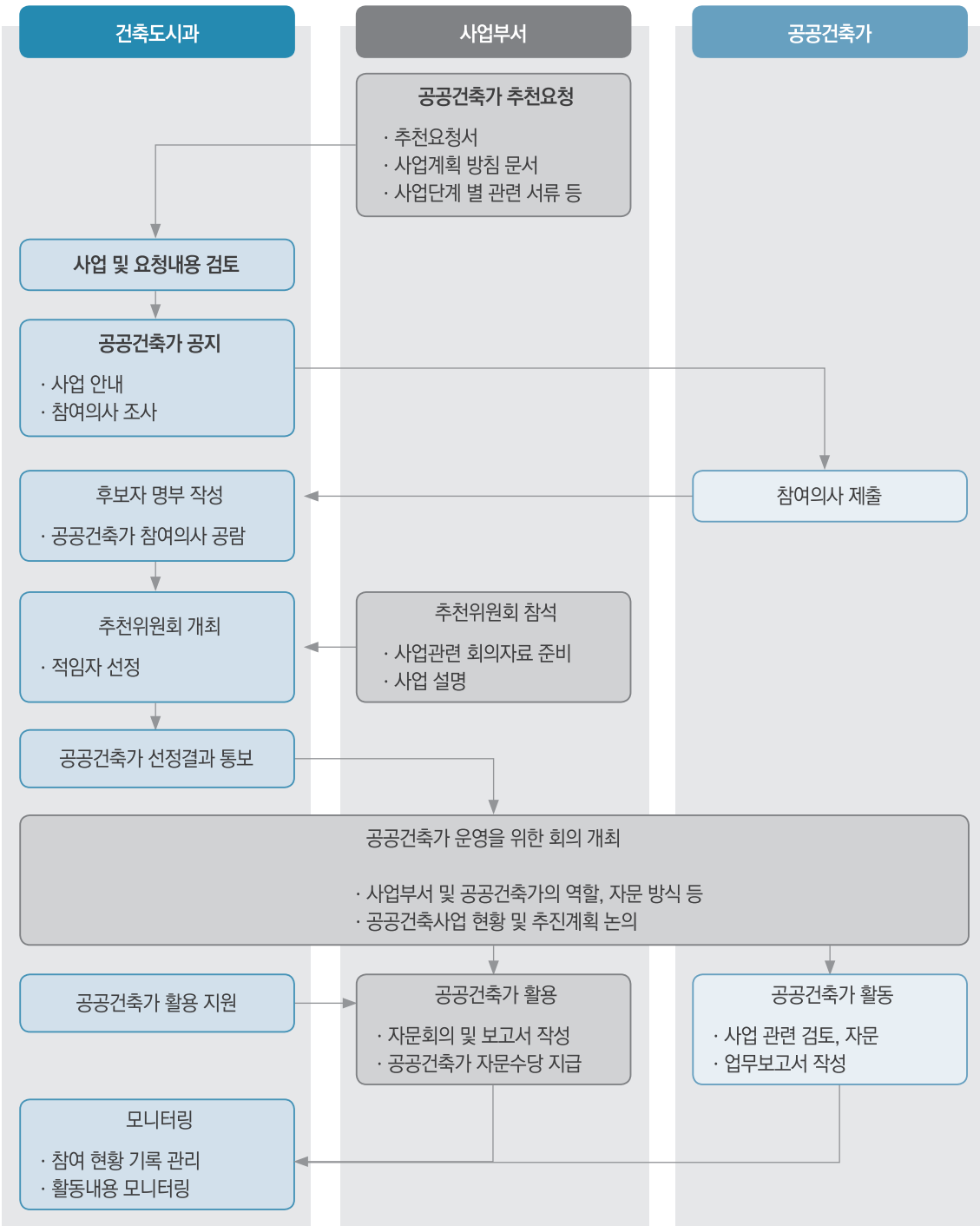
** 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 등에 따른 주거환경개선사업, 재개발 및 재건축사업, 도시개발사업 등

· 지역의 개발 및 정비와 관련한 사업의 예시: 국토교통부 도시재생뉴딜사업, 농림축산식품부 일반농산어촌개발사업, 해양수산부 어촌뉴딜 300

■ 총괄건축가의 역할

구분		주요내용
1	비전 및 미래상 설정 지원	· 지자체 건축, 도시 관련 정책 검토 및 여건 분석, 비전 및 미래상 수립 자문 · 건축, 도시 관련 사업 및 정책 발굴, 또는 기획 지원
2	건축 도시 관련 사업 총괄 조정 및 자문	· 공공건축 관련 중요사업 총괄조정 및 자문 · 사업간 통합적 연계 또는 협력적 관계 구축 마련 및 운영 참여 · 건축, 도시 관련 법정, 비법정계획 간 일관성 확보를 위한 조정 및 자문 · 건축, 도시, 경관, 디자인, 생활SOC 등 사업 유형별 관련 기준, 지침, 조례 등 검토 및 자문 ※ 지역 건축위원회에서 시행하는 심의 및 자문 등의 업무 총괄
3	사업발주방식 검토 지원	· 사업발주방식 등 사업체계 검토, 자문 및 개선 · 공공건축 설계공모 및 사업관리 자문 ※ 공공건축 설계공모 의무대상 확대: 설계비 1억원 이상(2020.1.16. 시행)
4	공공건축가 운영 지원	· 공공건축가 추천 및 운영 지원(교부금 지급 사업에 공공건축가 참여체계 마련) · 공공건축 관련 정보교류 및 협력체계 구축 · 지역 공공건축지원센터의 운영 지원 · 관할 기초 지자체로의 공공건축가 추천 및 파견 지원 · 공공건축가 교육 지원
5	건축도시문화 진흥 지원	· 건축, 도시 문화 진흥 관련 전시 및 행사 기획 · 관할 기초 지자체의 민간전문가 제도 및 운영 필요성에 대한 교육 실시 · 관할 기초 지자체의 민간전문가 운영에 필요한 정보제공 등 지원
6	기타	· 지자체 장의 역할로 규정된 업무 및 지자체 장이 요청하여 협의한 업무

(4) 충청남도 공공건축가 운영 및 참여 절차



▲ [그림 3-18] 충청남도 공공건축가 운영 및 참여절차

4. 공공건축 사업계획 가이드라인

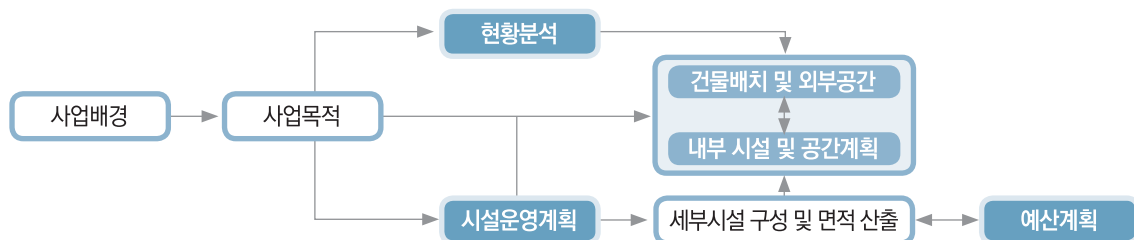
4.1 가이드라인 개요

(1) 가이드라인의 구성

- 앞 서 소개한 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토의 항목체계를 기준으로 사업계획서의 양식과 내용을 구성함.
- 각 항목의 계획방향과 사업계획서 작성요령을 제시함.
 - 항목의 정의 및 중요성
 - 작성요령, 산출방법
 - 작성양식 및 작성사례
 - 참고자료(관련 법령 및 가이드라인)
 - 사전검토 신청 시 제출자료(필수, 선택)

(2) 사업계획서 작성 시 주의사항

- 사업계획서는 사업의 목표와 해당 건축물에서 추구하는 공공적 가치가 명확하게 드러나야 하며, 그에 따른 사업의 추진방향 및 추진방식 등을 합리적으로 검토할 수 있도록 형식과 내용을 구성해야 함.
- 해당 사업의 중점 추진 사항을 강조하여 기술함. 일반적인 사항을 기술하기보다는 다른 사업과 차별화 되는 특이 사항을 보다 자세하게 기술함.
- 예산 및 시설 규모 등과 관련된 사항은 반드시 산출근거를 첨부함.
- 사업계획서는 구성내용에 따라 (1) 사실이나 현재 상태, 또는 객관적인 분석결과를 기술하는 부분과 (2) 문제점, 제약점, 가능성 등을 고려한 계획방향이나 전략을 제시하는 부분으로 구분됨. 객관적인 사실과 전략적인 계획은 명확하게 구분하여 기술함.
- 사업계획서 1장부터 8장까지 각 장의 내용은 서로 긴밀하게 연계되어 있고, 그중에서도 중요한 연관 관계는 아래 그림과 같으므로 사업계획서 작성 시에는 이러한 관계가 고려되었는지 확인이 필요함.



▲ [그림4-1] 사업계획서 내용 사이의 주요 관계

▼ [표 4-1] 공공건축 사업계획서 항목별 내용

구분	주요내용	
사업목적	<ul style="list-style-type: none"> · 사업 배경 및 필요성 · 상위 정책 및 계획, 마스터플랜, 기존의 문제점이나 한계점 등 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 사업 목적 · 기능, 형태, 경제, 시간적 측면에서 사업목적 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 사업 추진경위 · 사전행정절차, 기획업무, 각종 조사 및 평가의 수행여부 및 수행범위 	
현황	주변 지역의 특성 및 요구	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획, 인구, 녹지, 공공건축 및 공공공간 등 부지 주변지역 특성 · 해당 사업과 관련된 지역주민의 요구
	사업부지 특성	<ul style="list-style-type: none"> · 부지 위치, 면적, 행위제한 여부, 지형, 지반, 도로조건 등 사업목적과 내용과 관련된 특성 · 부지로의 차량 및 보행 접근성 · 부지에 인접한 시설의 해당 사업에 대한 긍정적, 부정적 특성
시설 구성 및 규모	영역별 세부시설 목록 및 면적	· 공간 조닝 및 면적산출 근거
	건축면적과 연면적	· 시설규모
	주차대수 및 주차장 규모	· 옥내외 주차장 규모의 산출근거
건축물 내외부 공간구성 계획	건축물 배치 및 외부공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업목적 및 주변현황 분석결과에 대한 대응전략 · 건축물의 배치, 외부공간, 차량 및 보행자의 접근 및 이동, 외부공간 활용 방안 · 공공공간 활성화 전략
	건축물 시설 및 공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업목적 및 영역별 면적배분에 따른 건축 내부 영역의 배치, 연결, 분리 등에 대한 전략 · 주요 실내공간 계획전략, 또는 사업 특성에 따른 특수사항 반영방안
예산 계획	총사업비 규모	· 단계별 예산계획
	비용 산출근거	· 건축공사비, 설계용역비, 감리비, 설계의도구현 및 각종 인증 관련 비용 등의 산출근거 및 산출내용
디자인 관리방안	설계용역 발주방식	· 사업 특성에 따른 설계용역 발주방식
	사업일정	· 설계공모, 설계, 공사 기간
	설계 및 공사 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업 단계별 설계의 의도와 수준을 유지, 관리하는 방안 · 단계별 전담팀의 구성 및 추진체계
지속가능성 제고방안	에너지 효율화 등 각종 인증의 적용 여부	· 각종 인증 의무대상 여부 및 취득계획
시설운영 계획	시설운영계획	· 운영인력, 운영프로그램, 콘텐츠 확보방안 등 운영계획
	지역사회 활성화 기여 방안	· 주변 지역 내 유사시설 및 유흥시설과의 연계 활용 또는 차별화 방안

4.2 사업 배경 및 목적

(1) 사업배경 및 목적

① 항목의 정의 및 중요성

- 사업의 배경과 목적에 대해서는 추상적으로 막연하게 작성하거나 상위 사업이나 정책에서 제시하는 일반적인 목적이나 취지를 그대로 작성하는 경우가 많으나, 사업계획서 전체 내용의 근거와 기반이 되는 가장 중요한 부분이라 할 수 있으므로 해당 사업의 특성이 드러나도록 작성해야 함.
- 사업을 추진하게 된 배경, 사업을 통해 이루고자 하는 목표는 각 사업마다의 특성에 따라 다를 수밖에 없으므로 일반적인 내용이 아닌 해당 사업만의 구체적이고 특수한 사항을 기술하는 것이 중요하며, 여기에 기술하는 배경과 목적은 사업계획서의 나머지 모든 부분과 직간접적으로 관련이 있음을 고려하여 의미가 명확하게 전달되도록 작성

② 작성요령

- 사업을 추진하게 된 배경을 간략하게 기술
 - 본 사업과 관련된 국가정책, 상위계획, 역점사업, 마스터 플랜 등과의 관계
 - 공공기관, 공공서비스 제공기관, 주민 및 이용자의 현황 및 관련 수요 등
 - 기존시설이나 기존방식의 문제점이나 한계점 등
- 사업을 통해 달성하고자 하는 목표나 기대효과를 아래의 네 개 관점으로 구분하여 해당되는 주요 내용을 기술
 - 공공건축 사업계획의 기본적인 목적이 합리적 기준과 효율성, 공공적 가치, 디자인의 품격 구현임을 고려하여 각 항목별로 관련 목표 기술
 - 네 가지 관점에 따른 각 목표의 중요도가 모든 사업에 동일한 것은 아님. 사업의 특성에 따라 특정 관점의 목표가 중요하게 부각될 수도 있고 일부 관점에 대해서는 해당 사업 고유의 목표가 제시되지 않을 수도 있음을 고려하여 주요 목표만을 기술

구분	주요내용
기능적 관점	· 시설의 주요 이용자, 시설 내외부 공간에서 주로 발생하는 활동, · 지역의 현안 및 지역사회에서의 시설의 역할, · 다양한 이용자 사이의 관계, 발생하는 활동 사이의 관계 등
형태적 관점	· 시설 이용자와 주변 이웃들이 느끼고 경험하는 건축물 내외부의 환경 특성 · 부지 구성요소, 주변 경관, 건축물 배치, 내외부 공간 구성, 분위기, 마감의 질적 특성 등
경제적 관점	· 사업비 규모 및 조달방안, 운영 및 유지관리 비용, 생애주기비용, · 에너지 절감, 지역 활성화 등
시간적 관점	· 역사적 맥락, 최근의 추세, 공사일정 및 기간, · 향후 성장 및 변화에 대한 대응 등

- 사업의 목적에는 ‘목적’만을 기술하는 것이 중요하며, 사업과 관련된 사실이나 정보, 세부적인 전략이나 대응방안, 지침 등은 이후의 다른 장에 기술
- 상위계획, 상위사업의 목적이 아닌 본 공공건축 사업의 목적을 기술하는 것이 중요
- 필요한 경우 사업의 범위를 가능한 수준에서 명시
 - 신축 또는 단지 내 별도 증축의 경우 외부공간 조성 포함 여부
 - 증축 또는 리모델링의 경우 기존 설비나 마감재 등의 유지 또는 교체 범위 등

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-2] 사업배경 및 목적 작성예시

사업의 배경	<ul style="list-style-type: none">· 국가적으로 지역먹거리의 선순환체계 구축을 위해 지역 내에서 공적으로 소비할 수 있는 학교 및 공공 급식의 물량을 연차적으로 확대할 예정이며 이를 위해 ○○군에서도 현재의 협소한 학교급식지원센터 시설을 확장 이전하여 학교 및 공공급식 확대의 전초기지를 마련하고자 함.· 인구 대비 공공도서관 면적이 인근 8개 시군 중 ○○시가 가장 낮아 신규 도서관 건립 및 문화시설 확충이 필요함. 기존 ○○시립도서관의 장서 보유량은 35만권, 도서관이 수용할 수 있는 적정 장서량 초과로 독서 환경 개선이 필요함.
사업의 목적 및 목표	<p>기능적 측면</p> <ul style="list-style-type: none">· 영유아와 어린이의 성장과 발달을 종합적으로 지원하는 보육, 양육 공간을 조성한다.· 200명을 대상으로 하는 ○○교육프로그램을 운영할 수 있어야 한다.· 지역 내 문화, 교육 행사와 접목하여 진행하는 ○○프로그램을 위한 공간을 포함한다.· 지역주민 누구나 이용할 수 있는 기본적인 목록 및 사위시설을 갖추어야 한다. <p>형태적 측면</p> <ul style="list-style-type: none">· ○○유치원의 규모, 외관, 실내공간은 사실적인 이미지를 최소화하고 가정적인 분위기가 형성될 수 있도록 한다.· ○○병원의 진료대기 및 휴게공간은 방문객들이 진료행위의 전문성을 느끼는 한편 진료에 대한 불안감은 적게 느낄 수 있는 분위기와 규모로 조성한다.· 급경사지인 부지형태에 순응하고 경사지의 장점을 살리는 형태로 건립한다. <p>경제적 측면</p> <ul style="list-style-type: none">· 에너지 소비와 관리비를 최소화할 수 있는 환경을 조성한다. <p>시간적 측면</p> <ul style="list-style-type: none">· 지역의 상황이나 사용자의 관심이 변화할 경우 그에 대응하여 ○○프로그램 공간은 규모와 형태, 용도를 변화시킬 수 있도록 한다.

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 사업관련 상위계획 자료

(2) 사업 추진경위

① 항목의 정의 및 중요성

- 사업예산 승인 여부를 확인하고 타 심사, 심의와의 정합성을 확보함.
- 건축기획업무의 내실화 노력 정도를 검증하고 사업의 전문성 확보 여부를 확인함.
- 부지조건에 대한 사전조사 수행 여부를 확인함.

② 작성요령

- ‘수행 여부’란에 표기된 사전절차와 건축기획업무, 각종 조사, 협의, 평가 중 수행했거나 수행 중인 업무에 ✓ 표시하고, 아래의 ‘사업 추진 경위’란에 시간 순으로 기재
- 건축기획업무는 반드시 수행해야 하는 업무이며, 본 사업계획서 작성의 토대가 되는 기초자료로 기본 계획 수립, 타당성 조사, 마스터 플랜 수립, 전문가 자문, 유사사례 검토, 설계지침서 작성 등이 해당
- ‘수행 여부’란에 표기된 업무 이외에도 기존 건물 정밀안전진단, 석면조사 등 추가적인 추진사항이 있는 경우에는 ‘사업 추진 경위’란에 직접 기재
- 발주기관, 운영기관, 관련 전문가, 주민 및 이용자 등의 협의체를 구성하여 활동한 내용이 있을 경우에도 ‘사업 추진 경위’란에 직접 기재

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-3] 사업 추진경위 작성예시

수행 여부	사전 절차	[] 중기재정계획	[] 공유재산관리계획	[] 지방재정투자사업심사
	건축 기획 업무	[] 기본계획 [] TFT 운영	[] 마스터플랜 [] 전문가 자문	[] 수요조사
	각종 조사, 협의, 평가	[] 문화재 관련조사 [] 관계기관 사전협의	[] 측량 및 지반조사 [] 환경관련 평가	[] 도시계획 사전협의 [] 교통관련 평가
사업 추진 경위		· 2000.00 : 00공원 조성사업 추진계획 방침 · 2000.00 : 00공원 조성 기본계획 수립 및 타당성 검토 연구 용역 추진 · 2000.00 : 제0차 중앙지방재정투자심사 · 2000.00 : 00공원 조성 관련 주민설문조사 · 2000.00 : 00공원 환경영향평가 환경부 승인		

④ 참고자료

■ 중기지방재정계획

- 관련근거 : 「지방재정법」 제33조
- 지방재정을 계획성 있게 운용하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대해 지방자치단체의 장이 수립하는 계획

■ 공유재산 관리계획

- 관련근거 : 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 각 자치단체별 공유재산 관리 조례
- 예산 의결 전에 매년 지방의회의 의결을 받아야 하는 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획

■ 지방재정 투자심사

- 관련근거 : 「지방재정법」 제37조 및 같은 법 시행령 제41조, 「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조
- 국가 중장기 발전계획과 자치단체 중기계획 그리고 사업별 재정투자 계획을 연계함으로써 한정된 투자재원을 계획적으로 운용하고, 지방자치단체 주요투자사업의 사전검증을 통해 무분별한 중복투자를 방지하여 건전하고 생산적인 재정을 운영하기 위한 투자심사

■ 지반조사

- 관련근거 : 「건설기술 진흥법」 제2조 및 같은 법 시행령 제74조, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」
- 건설공사 대상 지역의 지질구조 및 지반상태, 토질 등에 관한 정보를 획득할 목적으로 수행하는 일련의 조사 행위

■ 기존 건축물 구조 안전 점검 및 평가

- 관련근거 : 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「지진, 화산재해대책법」
- 안전점검 : 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재하는 위험요인을 조사하는 행위로, 점검목적 및 점검수준을 고려하여 정기안전점검 및 정밀안전점검으로 구분
- 정밀안전진단 : 시설물의 물리적, 기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 취하기 위해 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사, 측정, 평가하여 보수나 보강 등의 방법을 제시하는 행위
- 내진성능평가 : 지진으로부터 시설물의 안전성을 확보하고 기능을 유지하기 위해 시설물별로 정하는 내진설계기준에 따라 시설물이 지진에 견딜 수 있는 능력을 평가

■ 기존 건축물 석면 조사

- 관련근거 : 「석면안전관리법」, 「산업안전보건법」
- 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하려는 경우에 해당 건축물이나 설비에 석면이 포함되어 있는지 여부, 또는 해당 건축물이나 설비 중 석면이 포함된 자재의 종류, 위치, 면적, 석면의 종류 및 함유량 등을 조사하여 확인하는 것

■ 환경영향평가

- 관련근거 : 「환경영향평가법」
- 환경영향평가 : 환경에 영향을 미치는 실시계획이나 시행계획 등의 허가, 인가, 승인, 면허 또는 결정 등을 할 때 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사, 예측, 평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것
- 소규모 환경영향평가 : 환경보전이 필요한 지역, 또는 난개발이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사, 예측, 평가하여 환경보전방안을 마련하는 것

■ 교통영향평가

- 관련근거 : 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의2
- 해당 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량, 교통흐름의 변화 및 교통안전에 미치는 영향을 조사, 예측, 평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화할 수 있는 방안을 마련하는 것

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
<ul style="list-style-type: none"> · 건축기획자료(기획업무결과자료, 사업계획서, 기획보고서, 타당성조사결과 등) · 투자심사 및 예산승인 자료 	<ul style="list-style-type: none"> · 중기재정계획 · 공유재산관리계획 · 마스터플랜/기본계획 보고서 · 전문가 자문의견 · 문화재/측량/지반조사보고서 · 교통/환경 영향평가자료 · 관계기관 업무협약자료 등

4.3 지역 및 부지 현황 분석

(1) 주변지역의 특성 및 요구

① 항목의 정의 및 중요성

- 지역 상황에 대응하는 공공건축을 조성하기 위해 지역사회의 특성과 요구에 대해 조사하고 분석한 결과를 작성함. 이는 이후의 대응방안의 기초가 되는 객관적인 자료이므로 본 사업을 추진함에 있어서 고려해야 할 ‘사실’과 그에 대한 ‘분석결과’를 중심으로 기술하는 것이 중요

② 작성요령

- 부지가 위치한 주변 지역의 특성
 - 도시계획현황: 상위 계획 또는 타 기관의 사업 등에서 추진하고 있는 공공건축 관련사업, 건립 예정인 시설 등 계획현황
 - 공공건축 및 공공공간 현황 : 해당 시설과 유사한 공공시설의 지역 내 분포현황을 분석하여 운영 프로그램의 구성 방안, 상호연계 또는 차별화 방안의 필요 여부 검토
 - 그 외에도 부지가 위치한 주변 지역의 도로, 시설, 공원 등의 도시계획현황, 산림 및 녹지분포, 인구특성, 문화재 분포 등으로 구분하여 기술하되 필요한 만큼 줄을 추가하여 작성
 - 해당 시설에 좋지 않은 영향을 줄 수 있어 대응방안을 마련할 필요가 있는 위험 및 기피시설 등의 여건에 대해서도 기술
 - 지역현황의 모든 기초자료를 기술하기보다는 해당 사업을 추진함에 있어서 고려해야 할 주요사항만을 도출하여 기술
- 지역사회의 요구
 - 본 사업과 관련된 설문, 인터뷰, 공청회, 워크숍 등의 사전수요조사를 수행한 경우 조사의 기간, 대상, 결과 등 주요내용을 간략하게 기술
 - 주민들의 요구는 시설의 기능과 프로그램에서부터 세부적인 공간디자인까지 다양한 수준에서 작성 가능
 - 그 외에도 해당 사업을 추진하는 과정에 민원, 분쟁이 발생할 것으로 예측되거나 관련 언론보도가 있다면 그에 관한 내용도 기술

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-4] 주변지역 특성 작성예시

구분	주변지역 특성
도시계획	· 인근 ○○○단지 주변에 ○○연수원, ○○○○진흥원이 조성될 예정으로 본 시설과의 연계성이 높을 것으로 예상
공공건축 및 공공공간 현황	· ○○km 이내의 거리에 ○○대학교, ○○고등학교, ○○○공원 등이 위치하여 본 시설과 기능적 연계성이 높을 것으로 예상 · ○○군에는 본 시설과 유사한 기능을 수행하는 시설이 ○○개소가 있으며, ○○○한 관계를 유도할 필요
기타	· 부지 동남쪽에 위치한 ○○○ 처리시설로부터의 여름철 악취에 대한 대책 필요

▼ [표 4-5] 지역사회 요구 작성예시

구분	주요 내용
수요조사	· ○○○를 대상으로 ○○○에 대한 ○○조사를 실시한 결과 · 방과 후 학생들이 ○○○할 수 있는 공간이 있었으면 좋겠다. · 주중에 어른들이 모여서 ○○○ 할 수 있는 외부공간이 조성되면 좋겠다. · 회의실은 회의뿐만 아니라 주민들이 모여 영화나 공연을 관람할 수 있는 형태와 분위기로 계획되길 바란다.
민원동향	· ○○군 ○○○한 ○○시설 건립방향 논의 (○○일보) · ○○○시설 조성에 따른 인근 ○○지역 주민과의 마찰 및 민원 발생 예상 · 주변 ○○ 해수욕장 관광객 등을 고려하여 공해, 미관, 통행, 안전사고 등 고려 필요

④ 참고자료

■ 지역 특성 및 상황

- 국토정보플랫폼 (<http://map.ngii.go.kr>)
- 도시계획정보서비스 (<http://upis.go.kr/upispweb>)
- 통계지리정보서비스 (<https://sgis.kostat.go.kr>)
- 환경공간정보서비스 (<https://egis.me.go.kr>)
- 문화재공간정보서비스 (<http://gis-heritage.go.kr>)
- 교육환경정보시스템 (<https://epss.schoolkeepa.or.kr>)
- 생활안전지도 (<https://www.safemap.go.kr>)
- 공공도서관지도 (<https://lib-bldg.clip.go.kr>)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
· 문화재보존관리지도(http://gis-heritage.go.kr)	· 부지 주변지역의 도시계획 정보를 확인할 수 있는 지도를 첨부 (http://upis.go.kr/upispweb) · 주민설문조사 관련자료 · 언론기사 등 보도자료 등

(2) 사업부지 특성

① 항목의 정의 및 중요성

- ‘사업부지 현황’에는 사업과 관련된 사실이나 정보에 대한 분석결과, 즉 현황, 문제점, 가능성, 장단점 등을 기술하는 것이 중요
- 이에 대한 대응방안이나 디자인전략 등은 3장 이후에 있는 각 해당 항목에 기술
- 사업부지 개요에서는 부지경계, 면적, 지역지구 등 부지의 기본적인 정보와 법적인 규제 사항을 사전에 확인하여 향후 설계공모 시 공모범위를 확정함.
- 물리적 특성에서는 설계공모 시에 활용할 수 있는 부지현황 정보를 정확하게 제공함.
- 접근성 및 인접시설 현황에서는 부지로의 차량 및 보행 접근성을 분석하고, 대지경계에 인접한 시설 중 본 사업을 추진함에 있어 연계, 분리 등을 고려해야 하는 시설의 유무를 분석함.
- 사업부지의 현황, 장점, 단점, 제약, 가능성 등 정확한 정보를 제공함으로써, 향후 누락된 부지조건으로 인해 설계가 변경되는 것을 방지하고, 규모나 예산의 적정성을 검토하는 기초자료로 활용

② 작성요령

■ 사업부지 개요



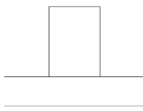
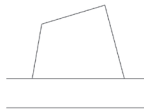
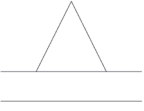
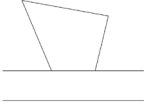

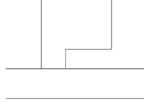
- 사업부지의 위치, 면적, 지역·지구 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재
- 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 참고
 - 사업부지의 주소 입력 후 열람
- 토지이용계획 확인
 - 인쇄하기 중 ‘전체인쇄(행위제한 포함)’를 선택하여 출력(pdf 출력 또는 스캔하여 첨부)
 - 지정 현황, 행위제한내용, 행위제한내용설명 열람
 - 특이사항이 있을 경우 사업계획서에 기재

- ## ■ 물리적 특성

[illegible]

- 지형지세의 항목은 공시지가 조사, 산정을 위한 ‘토지특성 조사’의 구분을 기준으로 해당 부분에 ✓ 표시하고, 요약란에 부지의 고저, 형상의 내용을 방위, 주요 부분의 고저차와 연관 지어 기술
- 고저는 부지가 속해 있는 지대의 경사도를 간선도로 및 주위의 지세와 비교하여 표시
 - 저지: 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
 - 평지: 간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나, 경사도가 미미한 토지
 - 완경사: 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°이하인 지대의 토지

- 급경사 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
- 고지 : 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지
- 형상은 인접방향의 주요 도로를 기준으로 아래의 유형 중 가장 유사한 것을 선택하여 표시

			
정방형	가로장방형	세로장방형	사다리형
			
삼각형	역사다리형	부정형(불규칙한 형태)	자루형

- 도로조건 항목은 도로에 면한 부지의 모든 면과 각 인접도로의 폭원을 중심으로 기술
- 부지정리 완료 여부는 부지 내 기존시설 유무를 기술하되, 기존시설이 있을 경우 계속 사용할 시설과 사업 진행을 위해 철거 또는 정리가 필요한 시설을 구분하여 정리 완료 여부를 기술
- 인접부지나 도로와의 경계부분에 단차이가 있다면 해당 부분에 대한 설명 기재
- 지반상태 항목은 성토지반, 하천인접, 매립지, 간척지 등의 지반특성을 기입하되, 지하수위, 공사의 난이도 등 추가적인 고려사항이 있을 경우에는 해당 내용을 함께 기술
- 기타 항목에는 부지에 존재하는 지형, 식재, 시설물, 경관, 조망, 상황 등의 요소 중 계속 유지하거나 제거해야 할 것, 그리고 현재는 존재하지 않지만 지향하거나 지양해야 할 것이 있다면 추가로 기술

■ 접근성 및 인접시설 현황

- 부지 주변의 대중교통 정류장으로부터의 접근관계, 보행로 조성 여부, 횡단보도 위치, 자동차 진입도로의 유무 및 위치, 연결관계 등 대지로의 접근성과 관련된 현황 및 장단점을 기술
- 부지경계에 인접한 시설의 유형과 규모 등 현황을 기술하되, 해당 사업과의 관련성을 고려하여 상호연계 및 기능 활성화와 같은 긍정적 영향, 소음, 진동, 프라이버시 침해 등의 부정적 영향 관계를 포함하여 작성

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-6] 사업부지 개요 작성예시

사업부지	위치	○○시 ○○로 ○○번길 ○○○
	면적	○○○○ m ²
	지역·지구	○○○○ 지역, ○○○○ 구역
지역·지구에서의 행위제한 여부	해당 건축물 용도	○○○○시설
	조건, 제한, 예외사항	○○○○구역으로 지정되어 있으므로, '○○○○ 법률'에 의한 행위 제한 내용검토 필요

▼ [표 4-7] 물리적 특성 작성예시

구분		특성				
지형 지세	고저	[] 저지	[] 평지	[] 완경사	[] 급경사	[] 고지
	형상	[] 정방형 [] 삼각형	[] 가로장방형 [] 역사다리형	[] 세로장방형 [] 부정형	[] 사다리형 [] 자루형	
	요약	· 사업부지는 전체적으로 동서방향으로 긴 동고서저의 형상(표고차 : 10~15m) · 부지 남측면 도로와 북측 대지경계 사이에는 약 5m의 레벨 차이가 있음				
도로조건		· 부지 동측면은 폭 〇〇m, 남측면은 폭 〇〇m 도로에 면함				
부지정리 완료 여부		· 부지 내 〇〇건축물 사용 중, 철거 예정				
지반상태		· 부지는 〇〇강변에 위치하여 지반은 대부분 연약지반임 · 지하수위로 인해 지하공사에 어려움이 예상됨				
기타		· 부지 내 동쪽 급경사지는 주요 경관을 형성하는 녹지공간 · 남쪽 〇〇강에 대한 조망은 유지하는 것이 바람직함				

▼ [표 4-8] 접근성 및 인접시설 현황 작성예시

구분		현황
접근성	대중교통 접근성	○○버스 정류장으로부터 ○○m
	보행 접근성	대지 경계 중 ○○측, ○○측에 보행로 존재
	진입도로 유무	○측 ○○도로 (○m 도로, 왕복 ○차선)
인접시설 현황		인접한 ○○학교에서 본 시설로 직접 연결되는 보행로 설치 방안 검토

④ 참고자료

■ 부지 특성 및 행위 제한

- 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용계획확인서(원) (http://www.eum.go.kr) · 부지 경계 및 레벨을 확인할 수 있는 자료(지적도, 수치지 형도 등) · 건축물 대장(기존 시설이 있을 경우) · 현재 부지상황, 주변 경관, 접근로 등이 확인 가능한 현황 사진 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지특성조사표 · 부지 주변 항공사진, 위성사진 등

4.4 세부시설 구성 및 시설규모 계획

(1) 영역별 세부시설 목록 및 면적

① 내용 및 중요성

- 각 영역에서 제공하는 프로그램을 운영하는 데 필요한 공간, 전체 시설을 관리하기 위해 필요한 공간, 각 세부시설에 필요한 부속 공간 등이 누락되지 않도록 검토하고, 각 세부시설의 수와 면적, 공용면적을 적절하게 산정하는 것은 향후 설계변경을 최소화하고 양질의 건축물을 조성하기 위한 기본 조건임.
- 시설의 연면적은 공사비 등의 예산에 직접적으로 영향을 줌. 면적 산정이 충실하게 이루어지지 않아 세부시설이 누락되거나 면적이 부족한 경우에는 추후에 예산을 증액하거나 시설 규모를 축소해야만 할 수도 있음.
- 세부시설을 구성하고 면적을 산출함에 있어서는 각 영역과 공간에서 발생하는 행위의 유형, 사용 인원 등에 대한 고려가 필수적이며, 운영주체의 운영계획, 해당 사업의 목적, 지역사회의 요구 등이 반영되어야 함.

② 작성요령

- 기능이 유사하거나 관련성이 높은 세부시설들을 하나의 영역으로 묶어 건축물 내 영역을 구분하고, 세부시설의 면적과 각 영역별 면적의 합을 기입하되 필요한 만큼 줄을 추가하여 작성
 - 건축물의 층수, 또는 각 층별 면적과 구성을 지정하여 작성하기 보다는 영역별 목록만 구체적으로 제시하여, 설계자가 공간별 기능과 목적을 고려하여 가용한 연면적 및 건폐율 범위 내에서 합리적인 안을 제시할 수 있도록 유도하는 것이 바람직함.
- 각 세부시설의 면적 산출근거는 최소면적, 사용인원 수, 1인 당 면적, 세부시설의 개수 등을 기준으로 기입하되, 정부청사관리규정 시행규칙 등의 관련 지침과 최근의 유사시설, 우수시설의 분석결과를 활용하여 작성
 - 모든 공간을 정확하게 작성하기는 매우 어려움. 공간이 충분하게 넓은 경우보다는 좁은 경우가 더 취약하므로, 부족하거나 누락된 공간이 없는지 확인하는 것이 중요함.
 - 부속공간의 면적을 포함한 면적을 산출할 경우에는 산출기준 및 근거에 포함된 부속공간의 명칭과 수를 기입
- 세부시설의 구성과 면적에는 사업의 목적과 운영 프로그램이 큰 영향을 주므로, 유사사례를 조사하거나 운영주체를 포함한 협의체를 구성하는 것이 효과적일 수 있음.
 - 유사사례 분석, 운영 주체 및 관련 전문가와의 협의 등을 통해 필요공간을 검토할 경우에는, 유사사례의 문제점, 개선사례, 이용자와 관리자의 사용현황, 사업비 대비 공간구성의 적정성 등을 중점적으로 확인
- 홀, 화장실, 계단실, 엘리베이터, 기계실, 전기실, 창고 등의 공용공간의 면적은 별도로 구분하여 기입하되, 비율에는 주차공간을 제외한 나머지 영역의 면적 합(연면적=영역별 순면적+공용면적)에 대한 공용공간의 면적 비율 제시
 - 공용면적 = 순면적 $\times \frac{\text{공용면적비율}}{\text{순면적비율}}$
 - 기계실, 전기실, 창고 등이 해당 시설에 중요한 기능을 담당하여 일정 규모 이상의 면적을 차지하는 경우에는 별도의 영역으로 구분하거나 각 공간이 속한 영역에 포함하여 면적 산출
- 주차공간은 '(3) 주차대수 및 주차장 규모'에서 작성한 내용을 참고하여 건축물 구조 내부에 포함되는 주차공간, 즉 옥내 지상 및 지하 주차장 면적과 대수를 기입

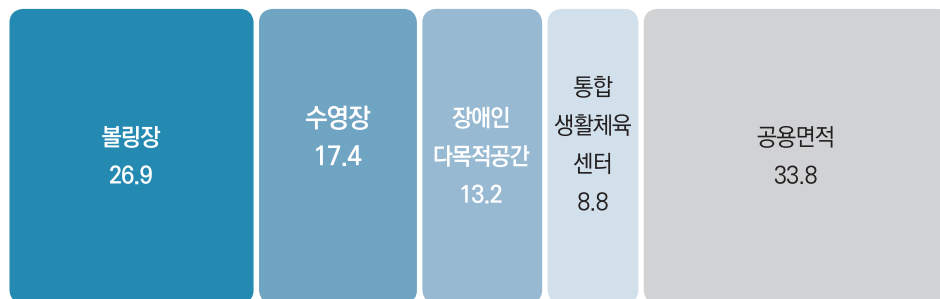
③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-9] 영역별 세부시설 목록 및 면적 작성예시 (1)

영역	세부시설	면적(㎡)	비율(%)	산출기준 및 근거
통합 생활체육센터	생활체육센터	740	8.8	골볼, 보치아, 좌식배구, 좌식농구, 커롤링 및 배구, 농구 등이 가능한 공간
	소계	740	8.8	
볼링장	볼링장	2,060	24.4	32레인(국제경기기준)
	락커룸	15	0.2	
	카운터	15	0.2	
	사무실	40	0.5	
	화장실, 샤워실, 세탁실	140	1.7	장애인/비장애인 혼합설치
	소계	2,270	26.9	
수영장	수영장	890	10.5	10레인. 장애인 사용의 특성을 고려하여 수조 구분(장애인 4, 비장애인 6)
	강사실	30	0.4	
	수영복 대여,판매점	50	0.6	
	화장실,샤워실,탈의실	500	5.9	장애인/비장애인 혼합설치
	소계	1,470	17.4	
장애인 다목적공간	장애인 다목적공간A	180	2.1	
	장애인 다목적공간B	50	0.6	
	장애인 다목적공간C	50	0.6	
	체력측정실	50	0.6	
	건강증진실	80	0.9	
	찜질방	90	1.1	
	의료실, 운동처방실	60	0.7	
	안내센터	15	0.2	
	프로샵	70	0.8	
	스낵바	75	0.9	

영역	세부시설	면적(㎡)	비율(%)	산출기준 및 근거
	편의점	145	1.7	
	직원휴게실(남/녀)	50	0.6	
	화장실, 샤워실, 세탁실	185	2.2	장애인/비장애인 혼합설치
	방재실	10	0.1	
	소계	1,110	13.2	
영역별 면적 합		5,590	66.2	
공용면적	기계실	320	3.8	
	전기실	110	1.3	
	홀, 복도, 계단, 엘리베이터, 화장실, 창고 등	2,420	28.7	
	소계	2,850	33.8	
영역별 면적+공용면적		8,440	100.0	
실내주차공간	지하주차장	5,090	제외	
총 연면적(영역별 면적+공용면적+실내주차면적)		13,530		

※ 서울시 도시공간개선탄(2019) 서울 어울림 체육센터 건립 설계공모 지침서(제안공모) 재구성



▲ [그림 4-3] 영역별 면적 비율 사례 (1)

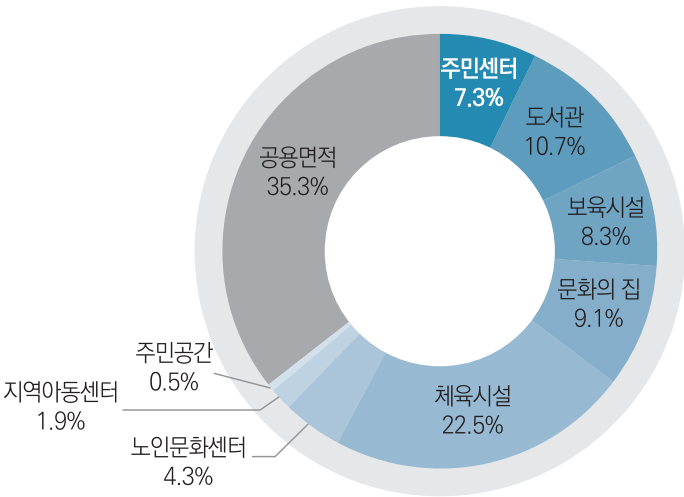
▼ [표 4-10] 영역별 세부시설 목록 및 면적 작성예시 (2)

영역	세부시설	면적(㎡)	비율(%)	산출기준 및 근거
주민센터	동장실	30	0.3	1인
	사무실(직원)	165	1.8	11인
	민원실	200	2.1	
	주민상담실	15	0.2	
	회의실, 기타	60	0.6	30-40인
	휴게실(탕비실)	20	0.2	15인
	숙직실(상황실 겸용)	10	0.1	2인
	자료실(서고)	60	0.6	
	통신실	30	0.3	
	창고	10	0.1	
	기타시설	80	0.9	
	소계	680	7.3	
도서관	종합자료실	270	2.9	
	디지털자료실	100	1.1	
	보존도서실	30	0.3	
	정기간행물/신문열람실	30	0.3	
	일반열람실	270	2.9	
	어린이열람실	120	1.3	
	유아열람실	50	0.5	
	세미나실	30	0.3	
	운영사무실	50	0.5	
	다목적실(프로그램실)	50	0.5	2실(25×2)
	소계	1,000	10.7	

영역	세부시설	면적(㎡)	비율(%)	산출기준 및 근거
보육시설 (야간형 국공립 어린이집 기능포함)	보육실	390	4.2	6실 이상
	화장실	65	0.7	3실 이상
	실내놀이시설	150	1.6	1실
	원장실	15	0.2	1실
	사무실	60	0.6	1실
	조리실	60	0.6	조리창고 포함
	창고(교재창고 포함)	30	0.3	2실
	세탁실	10	0.1	1실
	소계	780	8.3	
문화의 집	문화관람실(다목적강당)	330	3.5	1실/150석 이상
	문화창작실	120	1.3	2~3실
	문화사랑방	180	1.9	3~5실
	문화체험실	150	1.6	가변형 구성(2~3실)
	제작실,수장고	50	0.5	각 1실
	주민자치위원회사무국(관리실)	25	0.3	2~3인
	소계	855	9.1	
체육시설	다목적 체육관	1,500	16.1	
	체력단련실, GX룸 등	400	4.3	특화운동시설
	탈의실/샤워실/휴게실 등	200	2.1	
	소계	2,100	22.5	
노인 문화센터	여가활용실1	150	1.6	1~2실(탁구대2, 당구대1, 포켓볼대1)
	여가활용실2	115	1.2	1실(요가, 에로로빅, 실버댄스)
	교양교실	50	0.5	1~2실, 20인 내외
	사무실(휴게실)	30	0.3	2~3인
	창고(다목적실)	25	0.3	-
	기타(남녀 용역원 휴게실 등)	30	0.3	남,녀 각1실
	소계	400	4.3	

영역	세부시설	면적(㎡)	비율(%)	산출기준 및 근거
지역 아동센터	학습실(공부방)	120	1.3	2-3실
	교사실(상담실)	40	0.4	2-3인
	서고/휴게실	10	0.1	-
	기타	10	0.1	-
	소계	180	1.9	
주민공간	동네방(알파룸)	50	0.5	1-2실(주민개방)
	소계	50	0.5	
영역별 면적 합		6,045	64.7	
공용면적	기계실, 전기실, 홀, 복도, 계단, 엘리베이터, 화장실, 창고 등	3,300	35.3	35% 이상
	소계	3,300	35.3	
영역별 면적+공용면적		9,345	100.0	
실내 주차공간	지하주차장	2,800	제외	
총 연면적(영역별 면적+공용면적+실내주차면적)		12,145		

※ 행정중심복합도시건설청(2020), 5-1 생활권 스마트복합커뮤니티센터 설계공모지침(일반설계공모) 재구성



▲ [그림 4-4] 영역별 면적 비율 사례 (2)

④ 참고자료

■ 시설기준 자료

- 공공도서관 건립 운영 매뉴얼(문화체육관광부, 2019)
- 광역복지지원센터 설계 가이드라인(행정중심복합도시건설청, 2020)
- 복합커뮤니티센터 설계 가이드라인(행정중심복합도시건설청, 2020)
- 생활문화센터 조성 길잡이(지역문화진흥원, 2017)
- 생활밀착형 국민체육센터 건립 운영 가이드라인(문화체육관광부, 2018)
- 자치법규 정보시스템 (<http://elis.go.kr>) : 청사 운영 조례, 공유재산 관리조례
- 정부청사관리규정 시행규칙(행정안전부, 2017)

■ 부지와 건축물 규모

- 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)
- 자치법규 정보시스템 (<http://elis.go.kr>): 도시계획조례, 건축조례

■ 주차장 규모

- 자치법규 정보시스템 (<http://elis.go.kr>) : 주차장 조례
- 주차장법 시행령 및 시행규칙 (국토교통부, 2019)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 규모산출 근거자료(유사사례 분석자료, 관련 기관 시설면적 기준자료 등)

(2) 건축면적과 연면적

① 내용 및 중요성

- 법정 및 계획 규모 검토를 통해 부지사용계획과 관련된 건축물 및 옥외공간의 규모를 추정하고 부지면적의 적정성을 확인함.

② 작성요령

- 건폐율, 용적률, 조경면적, 공개공지와 관련된 도시계획조례, 건축조례 등의 규정 참고, 또는 해당 지자체 담당과에 문의 후 확인
- 용적률 산정 시에는 지하층과 주차장 면적을 제외한 용적률 산정용 연면적 이용

③ 작성양식 및 작성사례

부지면적 : 〇〇〇〇㎡

구분	법정 규모	계획 규모	관련 법규
건축면적 (건폐율)	〇〇〇㎡ (〇〇%)	〇〇〇㎡ (〇〇%)	‘〇〇 도시계획조례’
용적률 산정용 연면적 (용적률)	〇〇〇㎡ (〇〇%)	〇〇〇㎡ (〇〇%)	‘〇〇 도시계획조례’
조경면적	대지면적의 〇〇% 이상	대지면적의 〇〇% (〇〇㎡)	‘〇〇시 건축 조례’
공개공지			해당사항 없음
층수	〇층	〇층	‘〇〇 도시계획조례’

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 규모산출 근거자료(유사사례 분석자료, 관련 기관 시설면적 기준자료 등)

(3) 주차대수 및 주차장 규모

① 내용 및 중요성

- 법정 및 계획 규모를 확인하여 주차대수와 주차장 규모의 적정성, 지하주차장 조성 필요성을 검토
 - 사업의 성격, 부지의 입지 특성에 따라 법정 주차대수보다는 직원, 방문자, 서비스, 셔틀버스, 대형버스 등의 실제 수요를 고려하여 주차규모를 산정할 필요가 있음.
 - 주차수요의 예측이 잘못되어 설계과정에서 지하주차장 등을 추가로 조성하게 될 경우, 시설의 공간 계획, 면적, 공사비 등이 변경되어 문제가 발생할 수 있으므로 초기에 적절한 규모를 산정하는 것이 중요함.

② 작성요령

- 부설주차장 설치기준과 관련된 조례 등의 규정 참고
- 법정 주차대수 산정 시 주차장 면적을 제외한 주차대수 산정용 연면적 이용
- 주차장 규모 산정 시 주차 1대당 면적은 주차면+통로 면적을 고려하여 산정. 면적 계획 시 아래 기준 참조
 - 옥내주차장 : 35-40㎡/대
 - 옥외주차장 : 30-35㎡/대

③ 작성양식 및 작성사례

주차대수 산정기준 (관련 규정 명)	주차대수 산정용 연면적	법정 주차대수	계획 주차대수	전체 주차장 규모	옥내 주차장 규모
‘○○시 주차장 설치조례’ 시설면적 ○○○㎡당 1대	○○○㎡	○○대 이상	○○대	○○○㎡ (○○대) ○○㎡/대	○○○㎡ (○○대) ○○㎡/대

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 규모산출 근거자료(유사사례 분석자료, 관련 기관 시설면적 기준자료 등)

4.5 건축물 내외부 공간구성 계획

- 해당 공공건축 사업의 목표를 효과적으로 달성하기 위한 공간구성 방안을 제안하고 사업부지 현황분석에서 나타난 장단점, 문제점, 가능성 등에 대응하는 전략을 제시하는 것이 중요함.
- 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업 추진 시 설계자가 반드시 고려해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요함.

(1) 건축물 배치 및 외부공간 계획

① 내용 및 중요성

- 설계공모 시 사업의 목적과 의도에 부합하는 합리적인 계획안을 유도하기 위해서는 설계자에게 명확한 지침을 전달하는 것이 중요함. 이후 설계공모지침을 작성하는 데 기초가 되는 내용이므로 설계자가 반드시 고려해야 할 사항을 가능한 범위 내에서 상세하게 기술
- 사업 대상지와 주변 조건을 분석한 결과를 토대로 건축물 및 외부공간 배치, 부지 진출입 등에 대한 계획방향을 제시

② 작성요령

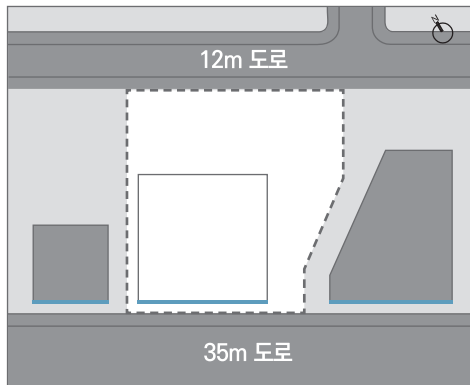
- 사업 목적, 부지 현황, 주변 상황 등을 고려한 부지사용계획 기술
 - 향, 조망, 경관, 소음, 지형, 에너지 등을 고려한 건축물의 배치
 - 보행자 및 차량의 진출입 지점, 주차 및 서비스 동선
 - 인접한 시설이나 건축물과의 관계
 - 광장, 휴게공간, 녹지, 행사공간 등 옥외공간 계획
 - 지역주민 개방공간, 교통약자, 생활안전, 범죄안전 등
- 기타에는 이미 작성된 마스터플랜의 활용 방안, 주변 위해요소 영향 최소화 방안 등을 제시하거나, 향후 증축 방향, 부지 내 보존할 필요가 있는 요소(수목, 건축물, 지형 등) 등 차후에 추가적인 대책이 필요한 부분을 기술
- 구체적인 디자인이나 설계요소를 제시하는 것은 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 설계 시 고려 사항이나 목적에 따른 전략을 중심으로 제시

③ 작성양식 및 작성사례

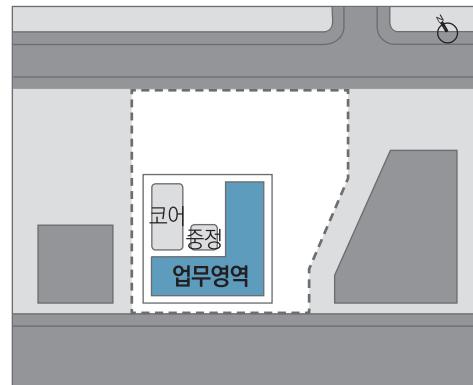
▼ [표 4-11] 건축물 배치 및 외부공간 계획 작성예시

구 분	주요전략
건축물 배치 및 향	<ul style="list-style-type: none"> · 부지 동쪽의 자연경관이 우수하므로, ○○동 배치 및 평면계획 시 조망을 확보하도록 유도 · 부지 주변의 ○○시설과 주변 경관을 고려하여 ○○방향으로 길게 배치하되, ○○기능과 ○○기능의 분리를 고려하여 형태에 반영
차량 및 보행자 진출입	<ul style="list-style-type: none"> · 서비스차량 출입구는 직원차량 및 방문차량 출입구와 분리하여 각각 ○○측, ○○측으로 진출입하도록 계획 · 보행자는 ○○측 대중교통 및 ○○측 단지에서 접근하므로 부지 ○○측으로 접근이 가능하도록 계획 · 인접한 ○○ 공원에서 직접 출입할 수 있는 출입구 설치 고려
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> · 외부공간은 차량의 이동을 최소화할 수 있도록 도로를 계획하고, 보행자와의 접점을 최소화하여 보행로를 ○○부분과 ○○부분 사이를 중심으로 계획 · 지역의 ○○행사와 연계한 프로그램을 수용할 수 있도록 외부공간에는 ○○명이 ○○를 할 수 있는 공간을 조성 · 휴일에도 공공에게 개방할 수 있는 옥외공간을 ○○부분에 조성
기타	<ul style="list-style-type: none"> · 마스터플랜이 수립되어 있으므로 마스터플랜의 취지와 목적을 유지하되, 공모 시 창의적인 계획이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 지침으로 제시

- 부지사용계획은 구체적인 배치도를 제시하기보다는 다음 그림과 같은 다이어그램으로 구상하는 것이 바람직함. 다만, 계획 중인 건축물, 옥외공간, 주차공간 등의 규모 적정성을 검토하기 위해서는 면적이 반영된 형태로 다이어그램 작성 필요



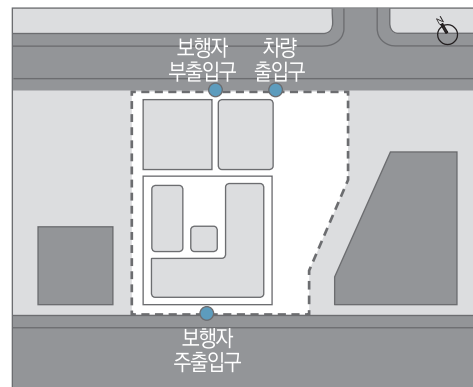
- 35m 도로에 인접
- 정면성 및 가로경관에 순응한 배치



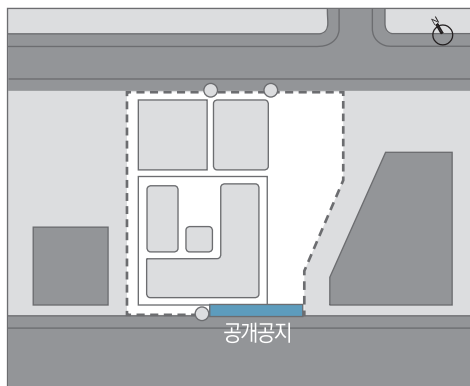
- 주요업무영역을 남향으로 배치, 코어는 본건물의 북서쪽에 배치



- 지역커뮤니티와의 연계를 고려한 다목적홀 배치
- 다목적홀 남측에 오픈스페이스 확보



- 버스정류장과 인접한 35m 도로면에 주출입구 계획
- 민원인들의 편의를 위해 다목적 홀에 부출입구 계획



- 법적 공개공지 확보



- 관리동 계획
- 프라이버시를 유지할 수 있도록
- 업무동과 이격된 위치에 관리동을 배치

▲ [그림 4-5] 부지사용계획 사례 (baum.co.kr을 토대로 저자 재구성)

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	<ul style="list-style-type: none"> · 부지사용계획 다이어그램 · 배치구상(안), 배치도 · 배치대안 검토자료 등

(2) 건축물 시설 및 공간계획

① 내용 및 중요성

- 각 세부시설 별로 설계과정에서 반드시 고려해야 할 사항이나 요구조건을 밝히고, 시설의 진출입 및 내부 영역 사이의 연결 관계에 대한 특수한 요구조건을 가능한 범위 내에서 상세하게 제시

② 작성요령

- ‘영역별 세부시설 목록 및 면적’에서 작성한 각 영역의 성격을 고려하여 건축물 내부에 각 영역을 배치, 연결, 분리하는 등의 조닝 전략과 그에 따른 계획 방향을 제시
- 각 영역 및 세부시설의 주요 사용자와 활동 특성에 대응한 계획 방향 제시
 - 예를 들면, 공간의 분할, 병합 등을 통해 크기를 조절하거나 가구배치의 변화를 통해 용도를 변화시킬 수 있는 융통성을 위한 전략,
 - 공간 구성을 통해 전체 건축물의 형상, 자신의 위치, 목적지의 위치, 그리고 목적지까지의 이동방법을 쉽게 알 수 있도록 하는 식별성을 위한 전략,
 - 자신과 다른 사람 사이에 흐르는 시각적, 청각적 정보의 양을 조절할 수 있도록 하는 프라이버시를 위한 전략,
 - 다양한 능력의 많은 사람들이 장소, 시설, 정보, 서비스로 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 하는 유니버설 디자인 전략 등
- 주요 실별 고려사항에는 각 세부시설 중 공간 구조, 설비, 층고, 조망, 하중, 부속공간 등 설계 시 고려해야 하는 특이한 사항이 있는 경우를 중심으로 기술하고, 다목적 홀, 어울림 공간 등 명칭만으로는 구체적인 용도와 목적을 알 수 없는 공간에 대해서는 설계자가 알아야 할 필수 정보를 제시
- 동선 및 조닝에는 상호 연계 또는 분리가 필요한 영역이나 시설, 보안 및 출입통제가 필요한 공간, 옥외 공간과 직접 연결되어야 하는 공간, 특정한 위치가 지정된 영역이나 세부시설 등을 기술하고, 직원, 방문자, 서비스, 피난 동선 등 동선계획에 대한 계획방향 제시
- 기타 란에는 공공공간 활성화 전략, 또는 건축물 내부공간 중 용도나 이용패턴이 특수하여 별도의 대책이 필요한 부분 등을 기술

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-12] 건축물 시설 및 공간계획 작성예시

구 분	주요전략
주요 실별 고려사항	<ul style="list-style-type: none">· ○○실은 향후 필요에 따라 개별공간의 크기를 조절할 수 있는 가변형 공간으로 계획· ○○실에는 최소 ○○석 이상의 좌석을 확보하고 어린이와 성인 모두 관람이 편리한 좌석구조 및 동선으로 설계· 수영장에서는 ○○해변에 대한 조망을 확보한 상태로 수영, 체험, 교육을 할 수 있도록 계획하되 외부에서의 시선은 차단할 수 있도록 고려· ○○실에는 ○○, ○○, ○○ 등을 할 수 있는 부속공간 설치 필요
동선 및 조닝	<ul style="list-style-type: none">· 보안시설이므로 1층 로비에 외부인의 접근이 가능한 공간 마련· ○○공간은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장에서부터 엘리베이터를 이용하여 쉽게 접근할 수 있도록 조닝· ○○전시실과 ○○전시실 구역은 순차적으로 공간을 쉽게 찾아갈 수 있어야 하고, 관람 중간에 외부로 조망하며 쉴 수 있는 공간을 계획· ○○실은 ○○부서와 ○○부서가 공동으로 사용할 수 있도록 계획· ○○실에서는 옥외공간을 활용한 체험, 교육활동이 이루어지므로 옥외공간으로 직접 출입할 수 있는 위치에 계획
기타	<ul style="list-style-type: none">· 저층부를 개방감 있는 형태로 조성하고 1층 공용공간에는 지역주민에게 개방되는 ○○시설 등의 편의시설 설치· ○○실은 유해화학물질을 취급하여 화재나 폭발의 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요

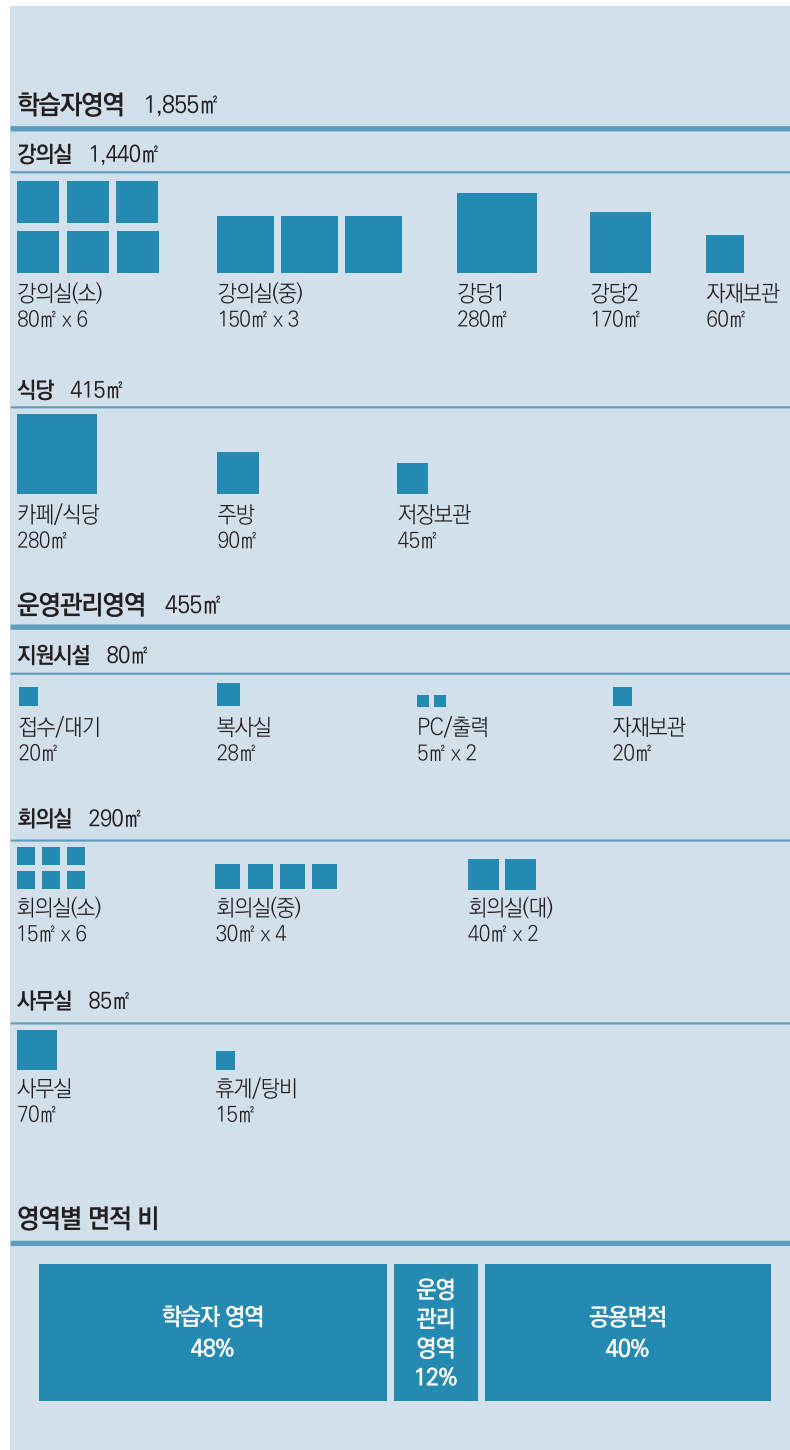
④ 참고자료

■ 유형별 공간계획

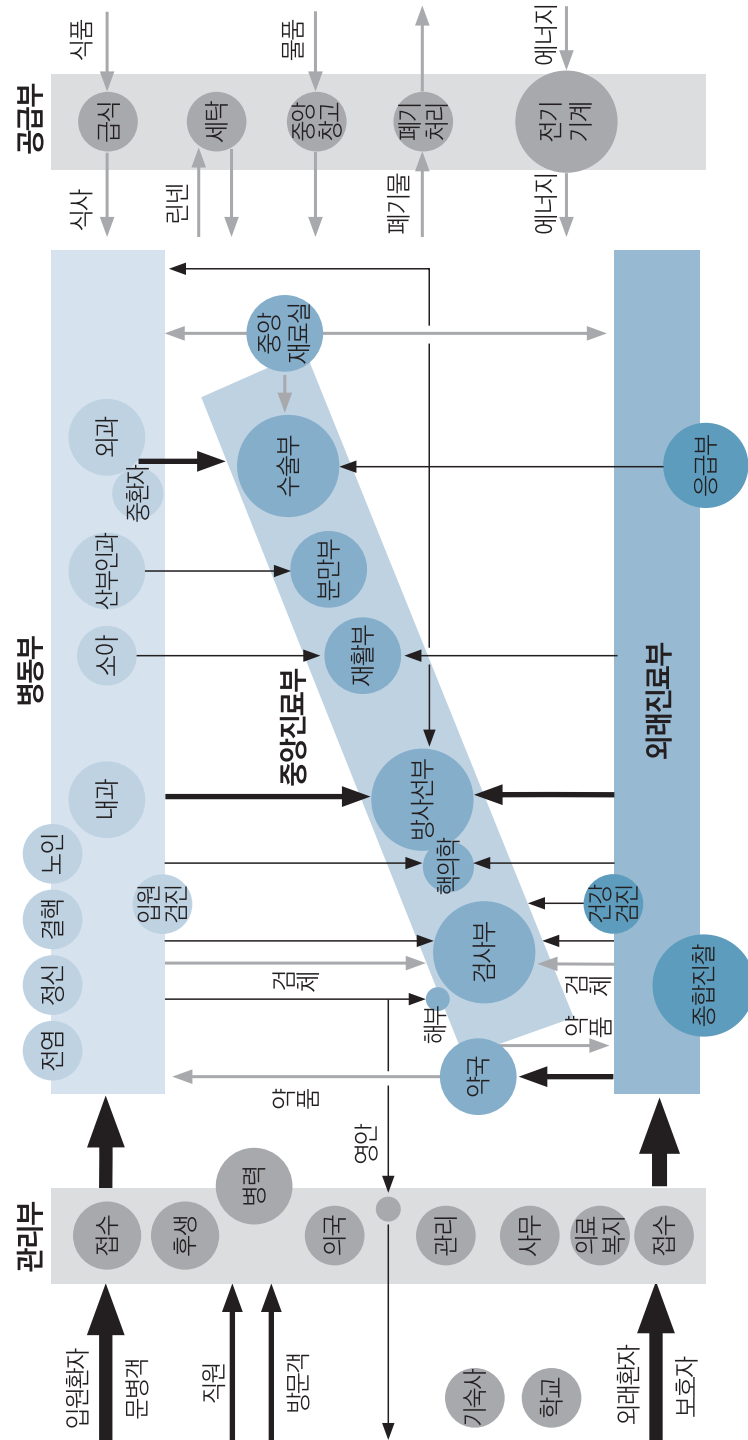
- 공공도서관 건립 운영 매뉴얼 (문화체육관광부, 2019)
- 노인복지법 시행규칙 (보건복지부, 2020)
- 도서관 설립 운영 전략 매뉴얼 (문화체육관광부, 2008)
- 생활문화센터 조성 길잡이(지역문화진흥원, 2017)
- 시군구 민원실 표준모델 (안전행정부, 2013)
- 영유아보육법 시행령 및 같은 법 시행규칙 (보건복지부, 2020)
- 제로에너지 어린이청소년도서관 적용 시범모델 기본지침서 (문화체육관광부, 2017)
- 지역거점 공공병원 병동부 건축계획 기준 개발(한국의료복지건축학회, 2013)
- 청소년활동 진흥법 시행규칙 (여성가족부, 2020)

⑤ 제출자료

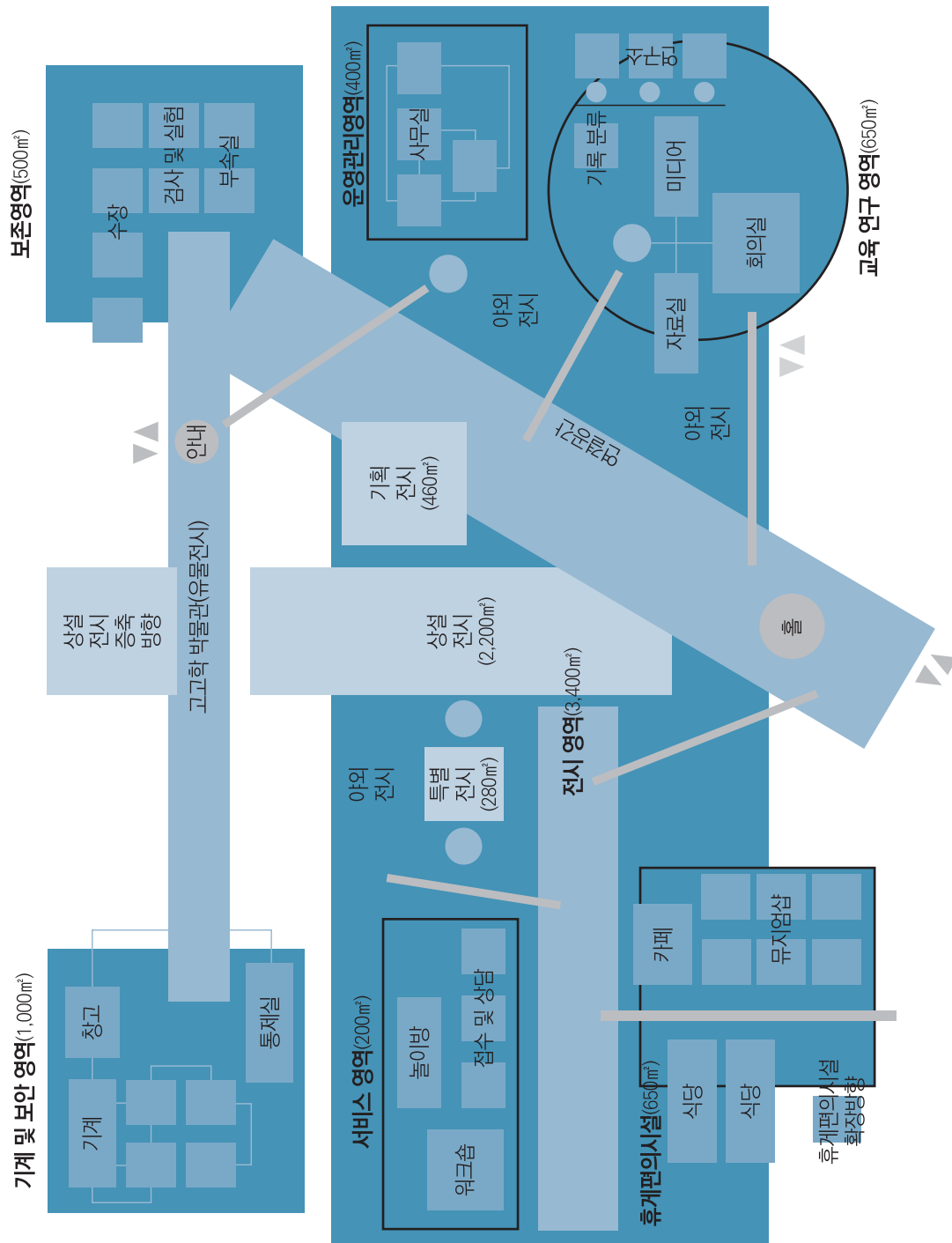
필수자료	선택자료
	<ul style="list-style-type: none">· 면적 및 연결 관계가 반영된 다이어그램· 평면계획(안), 평면도· 동선계획(안) 등



▲ [그림 4-6] 영역별 세부시설 구성 및 면적 계획 사례 (Pena 외(2001)를 토대로 저자 재구성)



▲ [그림 4-7] 종합병원의 일반적인 동선계획 사례 (이광노 외(2007)를 토대로 저자 재구성)



▲ [그림 4-8] 전시시설의 조닝, 동선, 세부시설 구성 및 면적을 반영한 다이어그램 사례
(pinterest.com을 토대로 저자 재구성)

4.6 예산 계획

(1) 사업비 구성 및 규모 (용지비, 공사비, 설계비, 부대비)

① 내용 및 중요성

- 분야별 예산 규모를 명확하게 작성하여 각종 부대비 등 사업 관련 예산 일부가 누락되지 않았는지 확인하고 전체 예산 규모와 배분의 적정성을 검토함.
- 정확한 예산 규모를 제시하는 것은 매우 어려움. 주의해야 할 것은 예산 항목 중 규모가 큰 것, 산출에 오류가 있거나 누락되었을 경우 사업추진에 미치는 영향이 큰 것에 대해서는 가능한 한 정확하게 예산을 수립하는 것이 중요함.

② 작성요령

- 총사업비를 용지비, 공사비, 설계비, 부대비로 구분하여 기재, 소분류 항목은 필요 시 수정하거나 추가하여 작성
- 소분류 항목의 세부 내역이나 근거는 아래의 내용을 참고하여 비교란에 기입

■ 공사비

- 부지조성공사비
 - 진입도로 확장, 연약지반에 따른 기초 설치 등의 비용 책정
- 기존시설 철거비
 - ‘공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(서울시, 2020)’을 참고하여 책정
 - 석면건축물 여부를 검토하여 필요한 경우 석면철거비, 석면철거감리비를 추가로 책정
 - 석면철거는 철거여건, 작업 가능 시간대 등에 따라 공사비의 편차가 심하므로 유사한 사례를 참고하여 책정

▼ [표 4-13] 철거비 및 철거설계비 책정기준(서울시, 2020)

규모	철거비(천원/㎡)	철거설계비(천원/㎡)	비고
6층 이상	77.9	3.7	· 가설비계, 가림·분진 방지 시설 등 도심 지 안전시설 보강, 아트펜스 설치 · 철거재 재활용(매각처리)등 계획 · 조적조, 목조건축 등 철거비는 별도산정(감액산정)
3~5층	74.6	3.5	
2층 이하	70.4	3.3	
평균	74.7	3.5	

■ 설계비

· 설계공모비

- ‘건축 설계공모 운영지침(국토교통부, 2019)’을 참고하여 설계공모 준비, 심사, 보상금을 포함
- 설계공모 입상자 보상비는 최대 1억 원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급(일반 설계공모 및 2단계 설계공모)
- 제안공모의 경우 공모 기간이 짧고 제출물이 비교적 간소하므로 유사 공모사례를 참고하여 보상금을 위한 예산 확보

■ 부대비

· 설계의도 구현 관련 비용

- 공공기관은 ‘공공건축 설계의도 구현 업무수행지침(국토교통부, 2020)’에 따라 설계자가 건축물의 건축과정에 지속적으로 참여하여 공공기관, 시공자, 감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 시공, 유지, 관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 설계자와 계약을 체결하고 대가를 지급해야 함.
- 대가 산정에는 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020)’의 사후설계 관리업무에 대한 실비정액가산 방식 적용 가능
- 참고로 김은희 외(2016)의 ‘설계의도 구현을 위한 업무와 대가기준 제안’에서는 설계의도 구현 업무 대가를 설계비의 8%로 제안하고 있으며, 서울시의 ‘공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행 계획(2020)’에서는 건축설계 대가요율을 산정하는 방식과 유사하게 공사비와 건축물의 종별에 따라 설계의도 구현 대가 요율도 차등적으로 적용하는 것을 제안하고 있음. 단, 설계의도 구현 업무의 범위와 내용이 국토교통부 지침과 동일하지 않음을 고려하여 해당 사업 성격에 적합한 방식과 수준으로 업무대가를 산출하는 것이 바람직함.

· 인증 관련 비용

- 건축물에너지효율, 제로에너지건축물, 녹색건축, 장애물없는생활환경, 초고속정보통신건물, 지능형 건축물 등 각종 인증 관련 수수료 책정
- 인증 수수료 이외에 인증 관련 용역이나 업무 수행을 위한 비용이 필요한 경우 추가 책정
- 인증 관련 비용은 설계용역비에 적용된 인증 관련 추가요율 및 추가비용과는 별도의 내용임.

▼ [표 4-14] 설계의도 구현 대가 요율(안)(서울시, 2020)

공사비	설계의도구현 요율(설계비 기준)			설계의도구현 대가		
	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
0.5억원	19.90	19.32	18.90	1,079,064	952,000	838,300
1억원	19.36	18.91	18.46	1,972,000	1,751,300	1,539,000
2억원	18.89	18.19	17.92	3,071,000	2,688,000	2,385,800
3억원	18.34	17.81	17.40	4,080,000	3,603,600	3,169,200
5억원	17.86	17.21	16.79	6,201,500	5,434,000	4,773,000
10억원	17.05	15.94	15.53	10,125,000	8,610,000	7,548,000
20억원	14.24	13.43	12.43	15,579,200	13,353,600	11,128,000
30억원	12.76	11.60	10.32	20,211,840	16,692,000	13,353,600
50억원	9.59	8.72	7.84	24,844,815	20,540,833	16,606,690
100억원	9.34	8.50	7.64	47,133,380	38,972,500	31,510,417
200억원	9.05	8.23	7.41	88,382,315	73,177,870	59,259,259
300억원	8.98	8.17	7.35	130,680,556	108,045,000	87,560,556
500억원	7.40	6.98	6.29	175,976,405	150,923,160	122,247,760
1000억원	3.84	3.62	3.26	179,292,803	153,767,413	124,551,604
2000억원	1.97	1.86	1.67	181,646,289	155,785,839	126,186,530
3000억원	1.35	1.28	1.15	184,508,594	158,240,647	128,174,924
5000억원	0.84	0.79	0.71	187,001,953	160,379,034	129,907,017

▼ [표 4-15] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료

구간	연면적	예비인증		본인증		계
		요율	수수료	요율	수수료	
제1구간	~300㎡	0.5	1,030,000	0.5	2,015,000	3,045,000
제2구간	300~1,000㎡	0.8	1,648,000	0.8	3,224,000	4,872,000
제3구간	1,000~3,000㎡	1	2,060,000	1	4,030,000	6,090,000
제4구간	3,000~10,000㎡	1.2	2,472,000	1.2	4,836,000	7,308,000
제5구간	10,000㎡~	1.5	3,090,000	1.5	6,045,000	9,135,000

※ '장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준등'의 별표8

※ 개별시설(공공건물 및 공공이용시설, 공동주택, 통신시설 등) 인증

▼ [표 4-16] 건축물 에너지효율등급 인증 수수료

용적률 산정용 연면적	인증 수수료
~1,000㎡	1,900,000
1,000~3,000㎡	3,900,000
3,000~5,000㎡	5,900,000
5,000~10,000㎡	7,900,000
10,000~15,000㎡	9,900,000
15,000~20,000㎡	11,900,000
20,000~30,000㎡	13,900,000
30,000~40,000㎡	15,900,000
40,000~60,000㎡	17,800,000
60,000㎡~	19,800,000

※ '건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준'의 별표4

※ 단독주택 및 공동주택을 제외한 건축물(기숙사 포함)

- 평가 및 조사 관련 비용
 - 측량 및 지반조사, 석면조사, 정밀구조안전진단, 환경관련 평가, 교통관련 평가, 교육관련 평가, 문화재관련 조사 등 각종 평가 및 조사 관련 비용 책정
- 그 외 비용
 - 표기된 항목 외 설계 경제성 검토(VE), 설계 적정성 검토, 설계 안정성 검토, 조달청 맞춤형서비스, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가, 건물에너지관리시스템(BEMS) 설치 등에 관련된 비용은 기타란에 줄을 추가하여 작성
 - 설계 경제성 검토는 총공사비 100억 원 이상인 건설공사를 대상으로 함.
 - 설계 적정성 검토는 사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상인 건축사업을 대상으로 함.
 - 설계 안정성 검토는 실시설계 내용에 시공과정의 안정성이 확보되었는지 확인하는 것으로 건설기술진흥법에 따라 안전관리계획을 수립해야 하는 건설공사를 대상으로 함.
 - 건물에너지관리시스템(BEMS: Building Energy Management System)은 쾌적한 실내 환경을 유지하고 에너지를 효율적으로 사용하도록 지원하는 제어, 관리, 운영 통합시스템으로, 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 설치해야 함.

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-17] 총사업비 작성양식

항목		금액	비고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비		
	보상비		
	소계		
B. 공사비	부지조성공사비		
	기존시설 철거비		
	건축공사비		
	전시공사비		
	소계		
C. 설계비	설계공모비		
	설계용역비		
D. 부대비	설계의도 구현관련 비용		
	감리 및 건설사업관리 관련 비용		
	인증 관련 비용		
	평가 및 조사 관련 비용		
	기타		
	소계		
E. 총사업비			A+B+C+D

(2) 산출근거(건축공사비, 설계용역비, 감리비)

① 내용 및 중요성

- 건축공사비는 설계용역비, 감리비, 기타 부대 비용 산출의 근거이자 기준이므로, 공사비의 영향요인과 유사사례 공사비를 분석하여 적정 수준의 공사비를 산정하는 것이 매우 중요함.

② 작성요령

■ 건축공사비 산출근거 (단위 : 만 원/㎡)

- 조달청 유사사례 공사비는 조달청 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’ 자료나 조달청 공사비정보광장 (<http://pcae.g2b.go.kr>) 검색 결과를 토대로 작성
 - 분석한 유사사례의 수와 시공년도, 평균 공사비 기재(취득 인증, 신재생에너지 적용, 마감재, 기계 및 전기설비 등 비교 검토 필요)
 - 본 가이드라인에서 부록으로 제공하는 공사비 분석자료 참고(다만, 제로에너지건축물인증에 따른 공사비 상승이 반영되지 않은 점, 신재생에너지 공급의무비율도 지속적으로 증가해 온 점에 유의하여 발주시점의 공사비 증가 가능성 고려 필요)
 - 그 외 필요한 경우 기능, 입지, 규모가 유사한 시군 자체 유사 실적 공사비 참고
- 제로에너지건축물인증에 따른 공사비 증가의 경우, 국토교통부(2019)의 ‘제2차 녹색건축물 기본계획’에 따르면 인증등급 중 가장 낮은 5등급을 기준으로 했을 때 공사비의 약 5.2%가 추가되는 것으로 나타남.
- 신축이 아닌 증축, 리모델링 등의 경우 서울시 ‘공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인’ 및 유사사례를 참고하여 공사비 보정
- 부지조건(급경사지, 연약지반 등) 및 공사의 난이도, 에너지 성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 예측될 경우 ‘특수요인 보정’란에 할증율 또는 추가 비용을 기재하여 보정

■ 설계용역비 산출근거 (단위 : 백만 원)

- ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020)’을 기준으로 작성
 - 건축물 종별(난이도) 및 도서작성 기준 적용
 - 건축물 에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증, 녹색건축인증, 장애물 없는 생활환경 인증 등 인증 취득 관련 업무에 대한 추가요율 또는 추가비용 적용
 - BIM 설계, 전통양식 설계, 리모델링 설계, 인테리어 설계 등의 업무로 설계비 상승이 있을 경우에는 ‘특수요인 보정’란에 추가요율 또는 추가 비용을 기재

▼ [표 4-18] 건축설계 대가요율 적용을 위한 건축물의 구분

종별	건축물의 종류
1종 (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>
2종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> · 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등) · 단독주택 · 공동주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 · 판매시설 · 장례식장 · 교육연구시설(도서관 제외) · 노유자시설 · 수련시설 · 업무시설 · 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 위락시설 · 공장 · 창고시설(냉장·냉동창고 포함) · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원) · 동물 및 식물관련시설 · 분뇨 및 쓰레기처리시설 · 교정 및 군사시설 · 묘지관련시설(화장장 제외) · 관광휴게시설(관망탑 제외) · 기타 제2종 용도와 유사한 것 <p>※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용</p>
3종 (복잡)	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설 · 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등) · 의료시설 · 교육연구시설 중 도서관 · 운동시설 · 숙박시설 중 관광숙박시설 · 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함) · 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설) · 묘지관련시설 중 화장장 · 관광휴게시설 중 관망탑 · 기타 제3종 용도와 유사한 것

▼ [표 4-19] 건축설계 대가요율 적용을 위한 도서작성 구분

구분	도서작성 적용 기준
기본	· 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우
중급	· 공종별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우
상급	· 중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우

▼ [표 4-20] 건축설계 대가요율

공사비	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
0.5억원 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

※ 공사비가 중간부분에 있는 경우는 직선보간법에 의해 산정

$$\text{설계대가요율} = \text{작은 공사비 요율} - \frac{(\text{해당사업 공사비} - \text{작은 공사비}) \times (\text{작은 공사비 요율} - \text{큰 공사비 요율})}{\text{큰 공사비} - \text{작은 공사비}}$$

※ 공사비는 발주자의 공사비 총예정금액(자재비 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 의미함

▼ [표 4-21] 설계대가 추가요율

구분	추가 요율 적용 사항	
인증 관련 설계	녹색건축인증 · 최우수등급 : 대가의 9.5% · 우수등급 : 대가의 9% · 우량등급 : 대가의 8.5% · 일반등급 : 대가의 8%	지능형건축물 인증 · 1등급 : 대가의 7% · 2등급 : 대가의 6.5% · 3등급 : 대가의 6% · 4등급 : 대가의 5.5% · 5등급 : 대가의 5%
	건축물의 에너지효율등급 (제로에너지건축물 인증 적용 시 미적용) · 1+++~1++등급 : 대가의 7.5% · 1+~1등급 : 대가의 7% · 2~3등급 : 대가의 6.5% · 4~5등급 : 대가의 6% · 6~7등급 : 대가의 5.5% ※ 위 4개의 인증 관련 설계 업무 중 2개 이상 수행 시에는 다음 식에 따라 산정 $\text{추가요율} = \text{최상위 요율} + \frac{1}{2} \text{차상위 요율} + \frac{1}{3} \text{최하위 요율}$	제로에너지건축물 인증 · 1등급 : 대가의 10% · 2등급 : 대가의 9.5% · 3등급 : 대가의 9% · 4등급 : 대가의 8.5% · 5등급 : 대가의 8%
	장애물 없는 생활환경 인증 · 추가 요율은 별도 계상하지 아니하고 인증을 받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용을 실비정액가산 식으로 산정	
리모델링 설계	· 대가의 1.5배 적용	
인테리어 설계	· 대가의 1.5배 적용	
전통양식 설계	· 대가의 1.5배 적용 · 3종 중급 적용	

■ 감리비 산출근거 (단위 : 백만 원)

- 감리방식은 해당란에 ✓ 표시
 - 상주감리 : 공사감리자가 해당 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 건축분야의 건축사보 1명 이상을 전체 공사기간 동안 배치하여 건축공사의 품질 및 안전 관리 등에 대한 기술지도
 - 비상주감리 : 공사감리자가 해당 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지를 확인하며, 수시로 또는 필요할 때 시공과정에서 건축공사 현장을 방문하여 확인
 - 건설사업관리 : 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 대한 관리 수행

- ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020)’, 또는 ‘건설기술용역 대가 등에 관한 기준(국토교통부, 2020)’을 참고하여 산출
- 시공단계의 건설사업관리계획 수립 의무(건설기술 진흥법 제39조의2 및 같은 법 시행령 제59조의 2)
 - 연면적이 660제곱미터 이상인 건축물의 건축공사 대상
 - 시공단계의 건설사업관리 방식, 건설사업관리기술인 또는 공사감독자의 배치에 대한 계획 수립

▼ [표 4-22] 건축공사감리 대가요율

공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
0.5억원 이하	2.46	2.24	2.02
1억원	2.32	2.11	1.90
2억원	1.85	1.68	1.51
3억원	1.70	1.54	1.39
5억원	1.57	1.43	1.29
10억원	1.35	1.23	1.11
20억원	1.24	1.13	1.02
30억원	1.20	1.09	0.98
50억원	1.18	1.07	0.96
100억원	1.14	1.04	0.94
200억원	1.11	1.01	0.91
300억원	1.10	1.00	0.90
500억원	1.08	0.98	0.88
1,000억원	1.07	0.97	0.87
2,000억원	1.05	0.95	0.86
3,000억원	1.03	0.94	0.85
5,000억원	1.02	0.93	0.84

※ 건축법 시행령 제19조제5항에 따라 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 수행하는 감리업무에 적용

※ 공사비는 발주자의 공사비 총예정금액(자재비 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 의미함

▼ [표 4-23] 사업유형별 감리방식 및 대가산정

구분	세부시설	감리방식	대가산정
건설 사업 관리 대상	· 근거 : 건설기술진흥법 시행령 제55조 및 별표7	감독 권한대행 등 건설사업관리	건설기술용역 대가 등에 관한 기준
	· 총공사비 200억 원 이상인 공사로서 다음에 해당하는 건축물 - 연면적 5,000㎡ 이상인 공용청사 - 관립집회시설 - 전시시설 - 300세대 이상의 공동주택		
다중 이용 건축물	· 근거 : 건축법 시행령 제19조	건설사업 관리	건설기술용역 대가 등에 관한 기준
	· 다음 중 하나에 대한 용도로 쓰는 바닥면적 합이 5,000㎡ 이 상인 건축물 - 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 중 여객용 시설 - 의료시설 중 종합병원 - 숙박시설 중 관광숙박시설 · 16층 이상인 건축물		
준다중 이용 건축물	· 근거 : 건축법 시행령 제19조	상주감리	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 따른 실비정액가산방식
	· 다중이용 건축물 외의 건축물로서 다음 중 하나에 대한 용도로 쓰는 바닥면적 합이 1,000㎡ 이상인 건축물 - 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 중 여객용 시설 - 의료시설 중 종합병원 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 위락시설 - 관광 휴게시설 - 장례시설		
기타 시설	· 근거 : 건축법 시행령 제19조	상주감리	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 따른 실비정액가산방식
	· 바닥면적 합이 5,000㎡ 이상인 건축물(축사, 작물 재배사 제외) · 연속된 5개층(지하층 포함)으로서 바닥면적 합이 3,000㎡ 이 상인 건축물(참고, 2020년 7월 공고된 건축법 시행령 개정안 입법예고에서는 '연속된 2개층(지하층 포함)으로서 바닥면적 합이 2,000㎡ 이상인 건축물'로 대상 확대) · 아파트 (단, 주택법 제15조에 따른 사업계획 승인 대상은 건설 사업관리방식)		

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-24] 건축공사비 산출근거 작성양식

단위면적당 건축공사비	산출 근거	
	조달청 유사사례 평균	특수요인 보정
	<ul style="list-style-type: none"> · 〇〇년 〇〇사업 〇〇만 원/㎡ · 〇〇년 〇〇사업 〇〇만 원/㎡ · 〇〇년 〇〇개 사례 평균 〇〇만 원/㎡ · 건설공사보정지수 〇〇적용 	

▼ [표 4-25] 설계용역비 산출근거 작성양식

설계비	산출 근거				
	종별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
	제〇종〇급	〇.〇〇%	〇.〇〇%	〇.〇〇%	

▼ [표 4-26] 감리비 산출근거 작성양식

감리비	감리방식	산출근거
	<ul style="list-style-type: none"> [] 상주감리 [] 비상주감리 [] 건설사업관리 	

④ 참고자료

■ 단위면적당 공사비

- 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울시, 2020)
- 공공건축물 유형별 공사비 분석 (조달청, 2018)
- 공공도서관 건립 운영 매뉴얼(문화체육관광부, 2019)
- 조달청 공사비정보광장 (<http://pcae.g2b.go.kr>)

■ 공사비 특수요인 보정

- 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울시, 2020)
- 한옥 공공건축물 건축공사비 예산책정 안내서(이종민 외, 2017)
- 한옥 공공건축물 예산책정을 위한 건축공사비 분석자료(국토교통부, 2017)

■ 건축설계 대가요율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (국토교통부, 2020)

■ 인증관련 추가요율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (국토교통부, 2020)

■ 특수요인 보정

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (국토교통부, 2020)

■ 설계공모비

- 건축 설계공모 운영지침 (국토교통부, 2019)

■ 설계 경제성(VE) 검토

- 건설기술 진흥법 시행령 (국토교통부, 2020)
- 건설기술용역 대가 등에 관한 기준(국토교통부, 2020)
- 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침 (국토교통부, 2020)

■ 설계 적정성 검토

- 총사업비 관리지침 (기획재정부, 2018)

■ 설계 안전성 검토

- 건설기술 진흥법 시행령 (국토교통부, 2020)
- 설계 안전성 검토 업무 매뉴얼 (국토교통부, 2017)
- 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 (국토교통부, 2020)

■ 인증 및 관련 비용

- 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준 (국토교통부, 2020)
- 건축물의 에너지 절약 설계기준 해설서(국토교통부, 2017)
- 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정 (산업통상자원부, 2020)
- 녹색건축 인증 기준 (국토교통부, 2020)

- 녹색건축물 조성 지원법 시행령 (국토교통부, 2020)
- 신에너지 및 재생에너지 개발, 이용, 보급 촉진법 시행령 (산업통상자원부, 2019)
- 에너지절약설계기준 FAQ (한국에너지공단, 2019)
- 장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준등 (보건복지부, 2018)
- 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 (보건복지부, 2020)
- 제로에너지 ZEB 인증 안내서 (한국에너지공단, 2020)
- 지능형건축물 인증기준 (국토교통부, 2016)
- 초고속정보통신건물인증 업무처리 지침 (과학기술정보통신부, 2020)

■ 평가 및 조사

- 교통영향분석 개선대책수립 대행비용 산정기준 (국토교통부, 2012)
- 환경영향평가등의 대행비용 산정기준 (환경부, 2018)

■ 감리비

- 건설기술용역 대가 등에 관한 기준 (국토교통부, 2017)
- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (국토교통부, 2020)
- 엔지니어링업체 임금실태조사 보고서 (한국엔지니어링협회, 2019)

■ 감리대상

- 건설기술진흥법 시행령(국토교통부, 2020)
- 건축법 시행령 (국토교통부, 2020)

■ 설계의도 구현 비용

- 건축사법 (국토교통부, 2020)
- 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침(국토교통부, 2020)
- 공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행 계획 (서울시, 2020)
- 설계의도 구현을 위한 업무와 대가기준 제안 (김은희 외, 2016)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
· 공사비 산출근거(조달청 공사비 분석자료, 예산편성 기준자료 등)	· 설계용역비, 감리비, 부대비 등 비용 산출자료 등

4.7 디자인 관리 방안 계획

(1) 설계용역 발주방식

① 내용 및 중요성

- 사업계획 사전검토 대상사업은 설계공모방식 우선적용 대상임(건축서비스산업 진흥법 시행령 제17조 및 제20조).
- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성을 고려하여 사업에 적합한 공모방식을 선정함.

② 작성요령

- 설계용역 발주방식 중 해당하는 것에 ✓ 표시하고, 해당 방식을 선택한 근거나 적정성을 기술
 - ‘건축 설계공모 운영지침(국토교통부, 2019)’ 참고
 - 서울시, 부산시 설계공모 웹사이트 등을 통해 유사 사업 설계공모방식 참고

■ 일반 설계공모

- 공모작 모두를 심사하여 건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 설계 공모 방식

■ 2단계 설계공모

- 아이디어 등에 대한 1차 심사를 통하여 2차 심사에 참여할 설계자를 선정하고, 2차 심사를 통해 건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 설계 공모방식
 - 대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 사업인 경우
 - 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우
 - 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우

■ 제안공모

- 설계자의 경험 및 역량, 수행계획 및 방법 등을 심사하여 건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계자를 선정하는 설계 공모방식
 - 중소규모 사업인 경우
 - 공모안의 디자인 우수성보다는 설계자의 기술력, 대응능력 또는 아이디어를 필요로 하는 경우
 - 일반 설계공모(또는 2단계 설계공모)를 위한 충분한 예산이 마련되지 않거나, 세부시설 계획방향이나 프로그램 등이 확정되지 않아 구체적인 설계지침이 마련되지 않은 경우
 - 설계 과정에서 사용자 수요조사 및 이해관계자(발주처, 운영기관 등) 간 협의가 반드시 수반되어야 하는 사업으로 설계공모에서 기획설계(안)을 확정하기 어려운 경우

- 설계관리에 경험 있는 전담인력을 확보하고 발주처와 설계자의 명확한 업무 범위를 설정하는 것이 중요함.

■ 제한공모 및 지명공모

- 제한공모는 발주기관 등이 정하는 일정 기준에 따라 설계공모에 참여하는 설계자를 제한하는 공모방식이고, 지명공모는 발주기관 등이 설계자를 지명하여 설계공모에 참여하도록 하는 공모방식임.
- 특정한 기술을 보유하거나 실적이 있는 사람이 아니면 설계를 수행하기 곤란한 경우
- 신진건축사를 발굴, 육성하기 위해 필요한 경우
- 건축기본법 제22조에 따른 건축디자인 시범사업으로서 디자인 경쟁력 확보가 중요한 경우

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-27] 설계용역 발주방식 작성예시

발 주 방 식	설계 공모방식	<input type="checkbox"/> 일반 설계공모 <input type="checkbox"/> 2단계 설계공모 <input type="checkbox"/> 제안공모 <input type="checkbox"/> 제한공모 <input type="checkbox"/> 지명공모		
	기 타			
발주방식의 적정성		· 프로그램과 요구조건이 확정되어 있으므로 다수 설계안의 경쟁을 통해 완성도가 높고 우수한 설계안을 선정할 수 있는 일반설계공모방식이 적정함. · 사업의 특성상 ○○분야 전문 설계자의 참여가 중요하고, 설계 진행 시 운영기관과의 협의를 통해 시설 프로그램을 구체화하여 반영해야 하므로 우수한 설계자를 선정하는 제안공모방식이 적정함.		

④ 참고자료

- 건축 설계공모 운영지침(국토교통부, 2019)
- 공공건축 설계발주 가이드(국가공공건축지원센터, 2018)
- 공공건축 제안공모 운영가이드(국가공공건축지원센터, 2015)
- 서울시 설계공모 관련 웹사이트 (<https://project.seoul.go.kr>)
- 부산시 설계공모 관련 웹사이트 (<http://www.busan.go.kr/compe/index>)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 설계용역 과업설명서 · 설계공모지침서 등

(2) 사업일정

① 내용 및 중요성

- 설계 및 공사기간, 인증 및 각종 검토 기간, 시운전 기간, 준공 및 개관 시점, 사업비 투입 시점 등을 고려하여 적정수준의 사업기간을 확보하고 세부일정을 계획함.

② 작성요령

- 사업계획 사전검토 이후 설계공모, 설계, 공사에 예상되는 기간을 년월 및 개월 단위로 기입
- 세부일정은 필요한 경우 줄을 추가하여 작성

■ 설계공모기간

- ‘건축 설계공모 운영지침(국토교통부, 2019)’, ‘공공건축 설계발주 가이드(국가공공건축지원센터, 2018)’ 및 유사 설계공모 사례 참고
- 설계공모 지침서(과업설명서)와 공모 시 배포자료 작성을 위한 준비 기간을 고려하고 설계공모 공고 이후 일정은 아래 예시를 참고하여 작성

▼ [표 4-28] 설계공모 방식별 진행 절차 및 기간

구분	일반설계공모		2단계 설계공모		제안공모	
설계공모 공고	7일 이상	90일 (최소 45일) 이상	7일 이상	30일 (최소 20일) 이상	5일 이상	20일 이상
등록마감						
현장설명회 및 질의응답	83일 이상				23일 이상	
공모안의 접수			15일 이상			
심사위원회 개최	15일		15일		15일	
심사결과 발표						
2차 공모안 접수	-		60일 (최소 30일) 이상		-	
2차 심사위원회 개최	-		15일		-	
심사결과 발표						
공모안의 전시 및 반환	7일		7일		7일	
총 설계공모기간	112일(최소 67일)이상		127일(최소 82일)이상		42일 이상	

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

■ 설계기간

- 발주 전 준비, 기본설계, 실시설계, 각종 검토, 인허가, 인증 취득 준비 등에 필요한 세부일정 검토
- ‘설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침(국토교통부, 2020)’ 참고
 - 아래 표의 기본설계, 실시설계 기간에는 관계기관 협의, 환경영향평가, 교통영향평가 등에 소요되는 기간은 포함되지 않음.
 - 단순, 보통, 복잡 등 건축물의 종별에 따라 설계기간에 $\pm 10\%$ 의 범위 내에서 가중치를 적용할 수 있음.
 - 실시설계 단계에서 기본설계를 함께 수행하는 경우는 업무내용을 고려하여 실시설계기간의 1.3~1.5 배를 적용할 수 있음.
 - 일반설계공모를 통해 설계안을 선정할 경우에는 기본설계(계획설계+중간설계) 중 계획설계 부분은 설계공모를 통해 완료된 것으로 해석하여 기본설계 기간을 축소하여 추진 가능함.
- 그 외 각 지자체 유사사례 등을 참고하여 작성
 - 시설의 용도, 규모 특성 확인 필요

▼ [표 4-29] 공사비 규모에 따른 건축설계 기간(개월)

공사비	기본설계	실시설계	계
100~500억	4.5	7.0	11.5
500~1,000억	7.0	7.5	14.5
1,000억 이상	9.5	8.0	17.5

■ 공사기간

- 발주 전 준비, 부지조성공사, 공사, 시운전 기간 및 개관목표 등의 세부일정 작성
- ‘공공 건설공사의 공사기간 산정기준(국토교통부, 2019)’ 참고
 - 근로기준법 개정에 따른 근로시간 단축, 품질 및 안전 강화 등 건설 환경 변화, 기후요인을 반영하여 개정된 기준으로, 별표4에서 제시하는 ‘시설물별 공기 산정공식’ 이용하여 산출
- 그 외 조달청, 각 지자체 유사사례 등을 참고하여 작성
 - 시설의 용도, 규모, 현장 특성의 유사성 확인 필요
 - 유사사례 검토 시에는 공사기간 산정기준 개정의 취지를 고려하여 근로기준법에 따른 근무시간 및 비작업일수 등의 반영 여부 확인 필요

▼ [표 4-30] 공공 건설공사의 공사기간

구분	내용
공사기간	· 건설공사 계약의 착수일로부터 완료일까지 기간 · 공사기간 = 준비기간 + 작업일수 + 비작업일수 + 정리기간
준비기간	· 착공초기 하도급업체 선정, 발주청 인허가업무 지원, 도면 검토, 측량, 현장사무소 및 가설건물 등의 설치, 건설자재 조달 등 본 공사의 착수준비에 필요한 기간
비작업일수	· 법정공휴일, 기후여건으로 인한 비작업일 등 공사 진행이 불가능한 일수
정리기간	· 준공검사 준비를 위한 행정절차 및 청소 등 현장 정리에 소요되는 기간

▼ [표 4-31] ‘공공 건설공사의 공사기간 산정기준’의 시설물별 공기 산정공식

구분	산정공식
건축(공통)	$\text{공사기간(일)} = -68.550 + 18.192 \times \text{지하층수(층)} + 12.079 \times \text{지상층수(층)} - 5.25 \times \ln(\text{연면적}(100\text{m}^2)) + 167.632 \times \ln(\text{총공사비(억원)})$
공동주택	$\text{공사기간(일)} = -21.674 + 7.953 \times \text{지상층수(층)} + 116.835 \times \ln(\text{총공사비(억원)})$
체육시설	$\text{공사기간(일)} = -278.109 + 189.438 \times \ln(\text{총공사비(억원)})$

- 위 산정공식은 총공사비 10억 원 이상의 건축공사에 적용하되 단위에 주의
- 건축(공통)은 공동주택과 체육시설을 제외한 건축물(업무시설, 교육연구시설, 복지시설, 문화시설, 교정 및 군사시설 등)에 적용
- 총공사비는 추정가격에 부가가치세와 관급자재비를 합한 금액임. 장기계속공사의 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제8조제2항 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제9조제2항의 규정에 따른 총공사 금액을 적용
- 산정공식에 따라 산출된 공사기간은 해당 공사의 현장여건 및 공사특성을 고려하여 가감하여 적용 가능

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-32] 사업일정 작성예시

구분	기간 (개월 수)	세부일정	
		내용	소요기간
설계공모	'00.00 ~ '00.00 (00개월)	일반설계공모 기간	○개월
설계	'00.00 ~ '00.00 (00개월)	발주 전 준비	○개월
		기본설계	○개월
		실시설계	○개월
		00검토	○개월
		인허가 및 인증 취득	○개월
공사	'00.00 ~ '00.00 (00개월)	발주 전 준비	○개월
		부지조성공사	○개월
		공사기간	○개월
		시운전기간	○개월
		개관목표 '00.00	

④ 참고자료

■ 사업절차

- 공공건축물 건립 업무절차 가이드라인 (광주시, 2020)
- 공공건축물 업무절차 가이드라인 (서울시, 2018)
- 사업분야별 표준 업무 매뉴얼 (서울시, 2018)
- 정부청사 건립 실무편람 (행정자치부, 2016)
- 충청남도 공공건축 업무 매뉴얼 (충청남도, 2020)

■ 사업기간

- 건설기술용역 관리편람(건축편) (서울시, 2014)
- 건설기술용역업자 사업수행능력 세부평가기준 (국토교통부, 2020)
- 건축 설계공모 운영지침 (국토교통부, 2019)
- 건축사법에 따른 설계자 선정을 위한 사업수행능력 세부평가기준 (국토교통부, 2017)
- 공공 건설공사의 공사기간 산정기준 (국토교통부, 2019)
- 공공건축 설계발주 가이드 (국가공공건축지원센터, 2018)
- 공공건축 제안공모 운영가이드 (국가공공건축지원센터, 2016)

⑤ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 유사사례 분석 등 검토 자료

(3) 설계 및 공사관리 계획

① 내용 및 중요성

- 사업 발주기관, 시설 운영기관, 지역의 사용자, 관련 분야 전문가 등의 협의나 활동을 통해 사업목적에 부합하는 건축물을 기획, 설계, 시공할 수 있도록 하는 등 사업을 효율적으로 추진하기 위한 방안을 기술함.

② 작성요령

■ 사업관리체계

- 사업을 담당하고 있는 주무부서명을 기입하고, 사업관리체계의 현황 및 계획사항의 해당란에 ✓ 표시 (중복 표시 가능)
- 세부내용에는 해당 사항에 대한 구체적인 추진현황 및 계획사항을 기술
 - 생활 SOC 복합화사업, 도시재생사업과 같은 사업에는 시설 운영기관과 주민들의 참여가 중요할 수 있으며, 건축설계 외에 전시, 조경, 도시 등의 설계나 계획이 함께 진행되는 경우에는 각 분야 설계범위 및 연계방안, 설계 발주방식, 발주시기 및 사업추진절차 등과 관련하여 전문가와 총괄계획가의 참여가 중요할 수 있음.
 - 사업의 특성에 따라서는 사전검토 신청 이전, 사업기획의 단계에서 발주기관, 운영기관, 사용자, 전문가 등의 협의회가 시작될 수도 있으며, 관련 협의회가 진행됐거나 진행 중인 경우에는 해당 내용을 세부내용에 기술

■ 디자인 관리방안

- 디자인 관리방안에는 설계과정에서 일정 수준의 디자인을 유도하고 시공단계에서 설계 의도대로 구현될 수 있도록 관리하기 위한 방안을 기술
 - 실시설계과정에서 설계안 내용이 변경되는 것을 최소화하기 위해, 설계공모 전에 실질적인 시설 운영계획, 각종 인증 취득계획을 검토하고 설계공모에서 이와 같은 조건들을 고려한 설계안이 제시되도록 유도하는 방안 포함

- ‘공공건축 설계의도 구현 업무수행지침(국토교통부, 2020)’에 따라 설계자가 건축물의 건축과정에 지속적으로 참여하여 발주기관, 시공사, 감리자 등에게 설계도서에 대한 해석이나 자문을 제공하고 자재와 장비의 선정이나 변경에 대해 검토의견을 제시할 수 있도록 하는 방안 포함

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-33] 설계 및 공사 관리계획 작성예시

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

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	· 추진협의체 운영계획 또는 운영현황(전담팀, 자문위원회 등 구성 시) 등

4.8 인증 취득 계획

① 내용 및 중요성

- 건축물 에너지 효율등급, 제로에너지 건축물, 장애물 없는 생활환경 등 각종 인증에 대한 취득계획을 기입

② 작성요령

- 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 ✓ 표시하고 관련 규정을 참고하여 추진근거 서술

▼ [표 4-34] 인증제도 관련 기준

인증	참고기준
건축물에너지효율 등급	· 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준 · 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙 · 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정 · 녹색건축물 조성 지원법 시행령
제로에너지건축물 인증	
녹색건축 인증	· 녹색건축 인증 기준 · 녹색건축 인증에 관한 규칙 · 녹색건축물 조성 지원법 시행령
지능형 건축물 인증	· 지능형건축물 인증기준 · 지능형건축물의 인증에 관한 규칙
초고속 정보통신건물 인증	· 초고속정보통신건물인증 업무처리 지침
장애물 없는 생활환경 인증	· 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙 · 장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준등 · 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률
신재생에너지 공급비율	· 신에너지 및 재생에너지 개발, 이용, 보급 촉진법 및 같은 법 시행령

③ 작성양식 및 작성사례

구 분	취득 계획	추진근거
건축물 에너지효율등급 인증	[]	연면적 1,000㎡ 이상이므로 인증 의무 대상
제로에너지건축물 인증	[]	연면적 1,000㎡ 이상이므로 인증 의무 대상
녹색건축 인증	[]	연면적이 3,000㎡이상 신축 건물로 인증 의무 대상
지능형 건축물 인증	[]	
초고속 정보통신건물 인증	[]	
장애물 없는 생활환경 인증	[]	○○가 신축하는 ○○시설로 인증 의무 대상
신재생에너지 공급비율	○○%	

▼ [표 4-35] 인증 적용대상 및 확인사항

인증	용도	규모	건축구분	인증등급	기간	수수료
건축물 에너지 효율 등급 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택, 기숙사 · 업무시설 · 그 외 냉난방면적 500㎡ 이상 시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 3,000㎡ 이상의 공동주택 및 기숙사 · 그 외 1,000㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> · 신축 · 재축 · 별도 증축 	<ul style="list-style-type: none"> · 1+++, 1++, 1+, 1등급~7등급 등 10개 등급 · 1등급 이상 필수 · 2등급 이상 필수(공동주택 및 오피스텔) 	50일	190만원~
제로 에너지 건축물 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 업무시설 · 그 외 냉난방면적 500㎡ 이상 시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 1,000㎡ 이상 · 2025년부터 500㎡ 이상 예정 · 각 건축물(동) 별 면적 기준 	<ul style="list-style-type: none"> · 신축 · 재축 · 별도 증축 	<ul style="list-style-type: none"> · 1등급~5등급 등 5개 등급 · 에너지효율등급 1++ 이상 필수 · 에너지자립률 20% 이상 필수 · BEMS 또는 원격검침전자식 계량기 필수 	30일	한시적 무료
녹색 건축 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 모든 건축물 · 군사시설 제외 	<ul style="list-style-type: none"> · 3,000㎡ 이상 · 모든 건축물 연면적 합 기준 	<ul style="list-style-type: none"> · 신축 · 재축 · 별도 증축 	<ul style="list-style-type: none"> · 최우수, 우수, 우량, 일반 등 4개 등급 · 공공업무시설은 우수등급 이상 취득 의무 	40일	인건비+ 기술경비+ 간접경비+ 기타경비
지능형 건축물 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 주거시설 · 비주거시설 			<ul style="list-style-type: none"> · 1등급~5등급 등 5개 등급 		인건비+ 여비+ 기술경비+ 간접경비+ 기타경비
초고속 정보 통신 건물 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 20세대 이상의 공동주택 · 3,300㎡ 이상의 업무시설 			<ul style="list-style-type: none"> · 특등급, 1등급, 2등급 등 3개 등급 	20일	세대 당 2,200원~, 또는 ㎡ 당 30원~
장애물 없는 생활 환경 인증	<ul style="list-style-type: none"> · 공공건물 및 공공이용시설 중 다음의 시설 · 근린생활, 문화집회, 종교, 판매, 의료, 교육연구, 노유자, 수련, 운동, 업무, 숙박, 공장, 자동차, 방송통신, 교정, 묘지, 관광, 장례식장 · 편의증진법 시행령 별표2의2 참고 		<ul style="list-style-type: none"> · 신축 	<ul style="list-style-type: none"> · 최우수, 우수, 일반 등 3개 등급 	40일	300만원~
신재생 에너지 공급 비율	<ul style="list-style-type: none"> · 주거 및 근린생활시설 제외 · 공장, 창고, 위험물, 자동차, 동식물, 자원순환시설 제외 · 관광휴게, 야영장 제외 	<ul style="list-style-type: none"> · 1,000㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> · 신축 · 증축 · 개축 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 예상 에너지 사용량의 · 30%(~2021년), 32%(~2023년), · 34%(~2025년), 36%(~2027년), · 38%(~2029년), 40%(2030년 이후) *신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령 개정안 입법예고 (2020.05) 		

4.9 시설 운영 계획

① 내용 및 중요성

- 해당 시설의 운영방식과 운영주체, 향후 활용 계획, 지역 활성화에 대한 기여 방안 등을 기술함.
- 사업 특성에 따라 발주기관과 운영기관이 다른 경우, 운영기관이 2개 이상인 경우, 위탁 운영기관이 아직 정해지지 않은 경우 등 다양한 경우가 발생할 수 있음.
- 해당 시설물을 사용하는 지역주민 등의 사용자뿐만 아니라, 시설을 운영하는 조직과 운영 프로그램도 시설 공간 계획에 매우 중요한 요소임. 따라서 실제 운영주체와 운영프로그램의 요구조건을 사업계획에 효과적으로 반영하기 위한 노력과 협의를 충분하게 수행하는 것이 중요함
 - 전시, 교육, 홍보, 관광, 판매, 숙박, 치매요양 등 운영프로그램 고유의 특성을 구체적으로 반영
- 공모 사업의 선정 및 추진을 위한 지침이 이미 개발되어 있는 경우에도, 대부분의 사업에는 기본조건 외에 지역실정을 반영하여 합리적으로 조정할 수 있는 부분이 있음. 따라서 해당 지역 및 시설의 특성을 고려하여 운영프로그램의 내용과 규모 등을 합리적으로 구성하는 것이 중요함.
 - 예를 들면, 생활문화센터에서의 기본시설, 특성화시설의 소요실 구성, 면적, 위치 등

② 작성요령

■ 시설운영계획

- 세부운영계획에는 운영인력, 운영프로그램, 운영경비 확보방안, 콘텐츠 확보방안, 교류협력계획 등을 기술
 - 프로그램 내용, 이용대상 및 인원, 이용시간, 이용방식 등 검토
 - 운영주체가 정해지지 않은 경우에는 유사시설의 운영자 또는 운영 경험자 등의 전문가를 활용하여 운영계획을 수립, 검토할 필요가 있으며, 유사시설 현장조사, 기획방향 설정 등 사업추진과정에도 참여하도록 하는 것이 바람직함.

■ 지역사회활성화 기여 방안

- 지역 활성화 기여 방안에는 사업 목적과 관련된 활동 및 행사, 시설의 활용을 촉진하고 주변 유사시설 및 유흥시설과의 연계 활용 또는 차별화하기 위한 방안을 기술
 - 외부 정원, 산책로, 휴게공간, 마당, 광장, 건물 저층부 공간 등을 주민들에게 개방하고 활용을 촉진할 수 있는 방안 등
 - 지역 내 유사시설과의 연계방안, 공공서비스 분담방안, 특화 공간 조성 방안 등

③ 작성양식 및 작성사례

▼ [표 4-36] 시설운영계획 작성양식

운영방식	[] 직접운영 [] 위탁운영 [] 기타()
운영주체	○○군 ○○○○과
세부 운영계획	

▼ [표 4-37] 지역사회 활성화 기여 방안 작성양식

주민 개방 시설 및 공간	
지역 활성화 기여 방안	

④ 제출자료

필수자료	선택자료
	<ul style="list-style-type: none"> · 운영 및 활용 방식, 주체 등 · 세부적인 운영, 활용계획 · 지역과 시설 간 협력, 교류방안 등

부록 1.

공공건축사업 공사비 자료 분석

2016년 1월 1일 ~ 2020년 8월 31일

1. 분석개요

- 조달청에서는 2018년까지 발간하던 '공공건축물 유형별 공사비 분석' 자료를 제공하고 있지 않으며, 공사비 정보광장 웹사이트에서 직접 검색, 확인할 수 있는 시스템을 운영하고 있음.
- 담당 실무자는 조건에 부합하는 사업의 공사비 정보, 공사비 영향요인, 건설공사비지수 반영 공사비 등을 검색, 비교할 수 있는 장점이 있으나, 각 자료를 조회하기 위해서는 절차가 복잡하거나 서로 다른 메뉴를 여러 번 이용하는 등의 불편함이 있음.
- 또한 한 번에 조회할 수 있는 사례는 최대 2개 유형, 최대 사례 100건이므로, 전체 유형을 한 번에 파악할 수 없다는 한계가 있음.
- 이에 아래와 같이 공공건축사업 공사비 자료를 수집, 분석하여 공사비 분포 및 영향요인 현황, 유형별 특성 등을 파악하고 유사 사업의 공사비 산정에 효과적으로 활용할 수 있는 자료를 마련함.
- 조달청의 시설물 유형 분류기준은 15개의 대분류와 22개의 중분류로 구성되어 있는데, 분석 기간 내 발주 공사의 사례수가 상대적으로 매우 적은 경우에는 중분류를 통합하고 대분류를 기준으로 유형화함.
- 조달청 공사비 정보광장 웹사이트를 이용하여 각 공사의 자료를 검토하는 과정에서, 시설물 유형 분류에 오류가 있는 경우에는 분류를 수정함.
- 제로에너지건축물 인증에 따른 공사비 상승은 반영되지 않은 자료임.

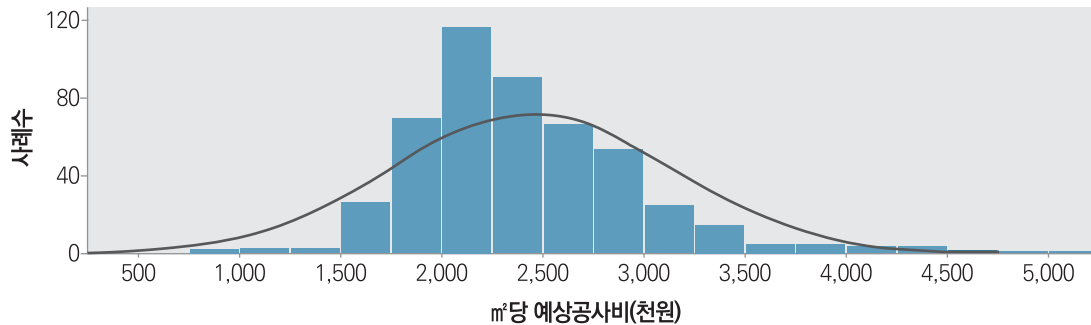
▼ 공공건축사업 공사비 자료 조사 개요

구분	주요검토내용
발주시기	2016년 1월 1일 ~ 2020년 8월 31일
시설유형	공공청사(일반, 대형), 초중고등학교(일반형, 복합형), 대학교(강의형, 복합형), 수련시설(일반형, 복합형), 도서관, 체육시설(야외형, 복합형), 전시시설(일반형, 특수형), 의료시설(일반형, 중규모형, 대형), 연구소(일반형, 실험용, 첨단), 공장(일반형, 특수형), 창고(일반형, 특수형), 기숙사, 노유자시설, 복지시설, 기타시설
사업수	500개
발주예상년월	2021년 12월 건설공사비지수 예측, 공사비 산출 (2020년 10월 기준 공사비지수 예측치 116.98)
공사정보	공사명, 지역, 발주년월, 층수, 연면적, 단위면적당 공사비, 단위면적당 예상공사비 등
공사비 영향요인	철거공사 포함여부, 특수지역 여부, 지반공사(지반형태, 흙막이공사 유무), 구조형식, 층수(지하, 지상), 내진등급, 건물외형, 외부마감재 등급, 냉난방 방식, 건축물인증(신재생에너지, 에너지효율등급, 녹색건축인증등급, BF인증)

2. 분석대상 공사 현황

▼ 조사 대상 500개 공사의 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

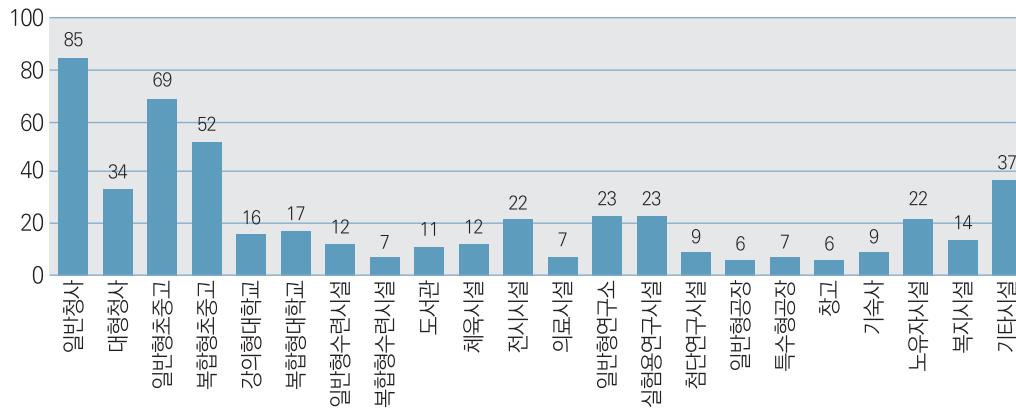
사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
500	858	7,802	2,449.19	690.82	12.41	2.49



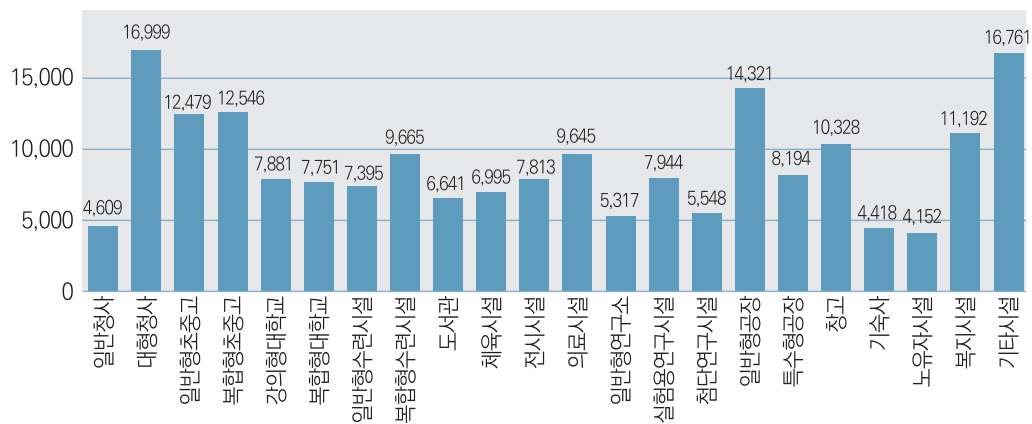
2.1 유형별 현황

연번	시설물 유형	사례수	평균 연면적 (㎡)	건설공사비지수 반영 평균 예상 공사비 (2021. 12 예상)	
				㎡당(천원)	총공사비(억원)
1	공공청사 / 일반청사	85	4,609	2,512	111.5
2	공공청사 / 대형청사	34	16,999	2,510	429.7
3	초중고등학교 / 일반형초중고	69	12,479	2,009	247.5
4	초중고등학교 / 복합형초중고	52	12,546	2,043	251.2
5	대학교 / 강의형대학교	16	7,881	2,175	170.6
6	대학교 / 복합형대학교	17	7,751	2,317	179.2
7	수련시설 / 일반형수련시설	12	7,395	3,014	225.2
8	수련시설 / 복합형수련시설	7	9,665	2,562	252.8
9	도서관	11	6,641	2,550	156.4
10	체육시설	12	6,995	3,316	218.0
11	전시시설 / 일반형+특수형	22	7,813	2,965	239.7
12	의료시설 / 일반+중규모+대형	7	9,645	2,667	266.0
13	연구소 / 일반형연구소	23	5,317	2,549	134.6
14	연구소 / 실험용연구소	23	7,944	2,607	206.2
15	연구소 / 첨단연구소	9	5,548	3,149	177.6
16	일반형공장	6	14,321	1,661	251.4
17	특수형공장	7	8,194	2,691	232.5
18	창고 / 일반형+특수형	6	10,328	1,471	160.1
19	기숙사	9	4,418	2,550	110.0
20	노유자시설	22	4,152	2,483	103.2
21	복지시설	14	11,192	2,776	290.8
22	기타시설	37	16,761	2,698	426.9

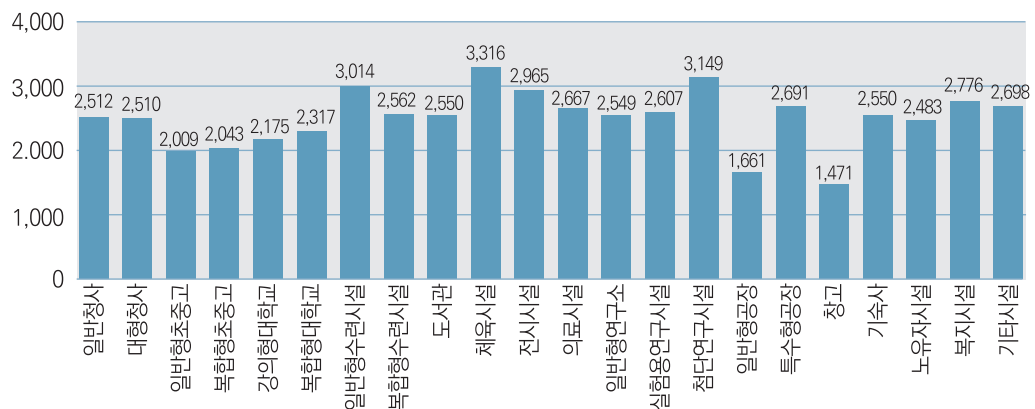
■ 유형별 사례수



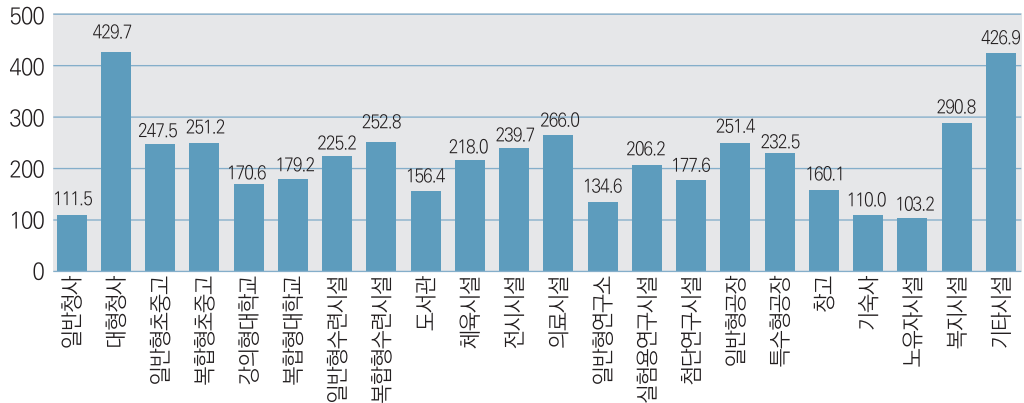
■ 유형별 평균 연면적(m²)



■ 유형별 단위면적당 평균공사비 (예상)(천원/m²)

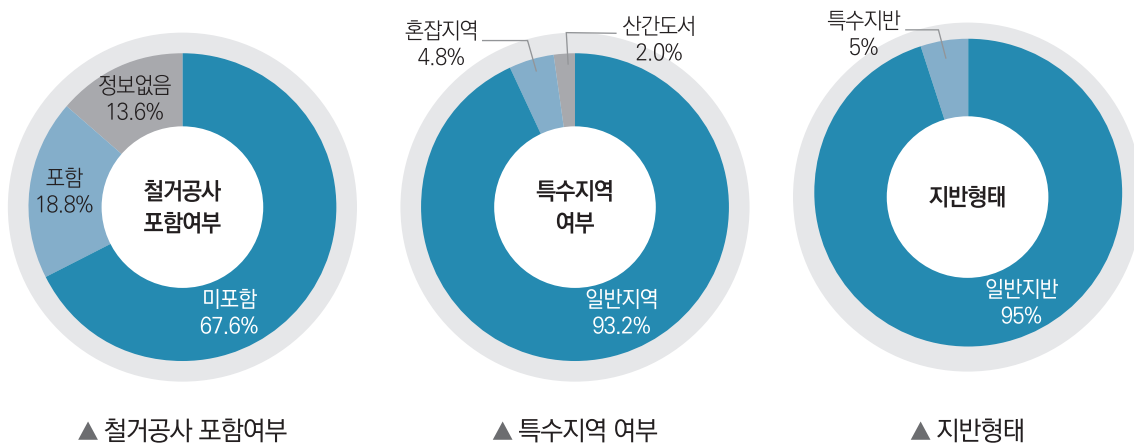


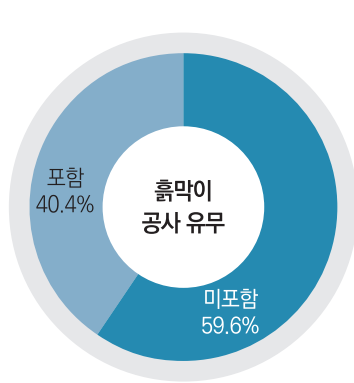
■ 유형별 평균 총공사비 (예상)(억원)



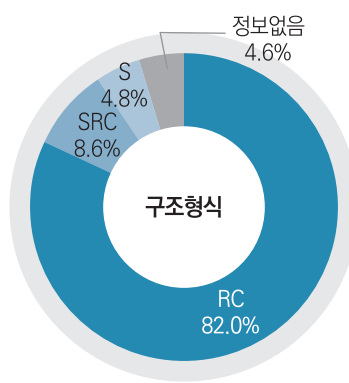
2.2 공사비 영향요인 현황

- 분석 대상 500개 공사 사례에 대하여, 철거공사 포함여부, 특수지역 여부, 지반형태, 흙막이공사 유무, 구조형식, 지하층수 규모, 지상층수 규모, 내진등급, 건축물 인증(신재생에너지, 에너지효율등급, 녹색 건축인증등급, BF인증), 건물외형, 외부 마감자재 등급, 냉난방 방식 등 총 15개 공사비 영향요인 현황은 다음과 같음.
- 해당 항목의 데이터가 누락된 사례(null)의 비율이 각 항목별로 동일하지는 않았으며, 현황에 대한 정보를 보다 명확하게 전달하기 위해 분석에 포함함.
- 건축물 인증(건축물에너지효율등급, 녹색건축, BF 등)의 경우 정보가 누락된 사업이 50% 이상으로 나타나, 나머지 사업 데이터의 분석결과를 2016년 이후 발주 공사의 일반적 경향이라고 말하기에는 어려움이 있음.

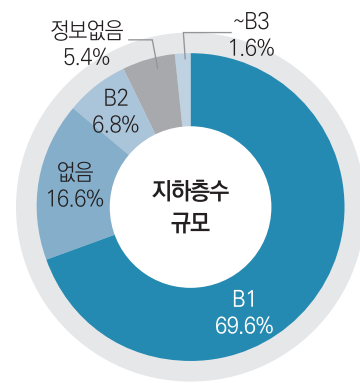




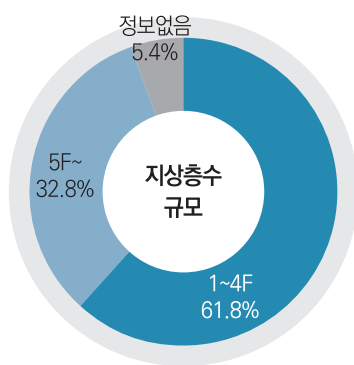
▲ 흠막이공사 유무



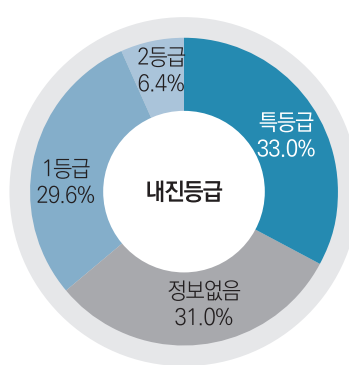
▲ 구조형식



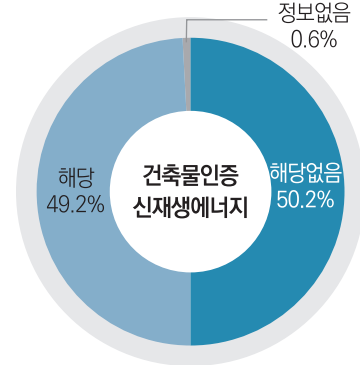
▲ 지하충수 규모



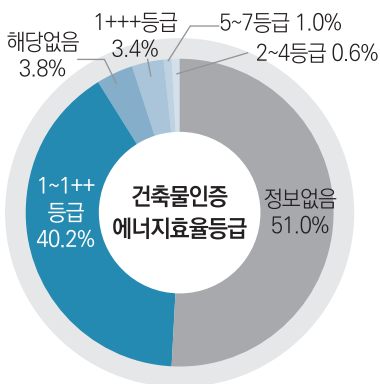
▲ 지상충수 규모



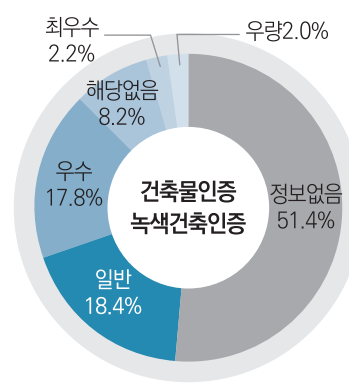
▲ 내진등급



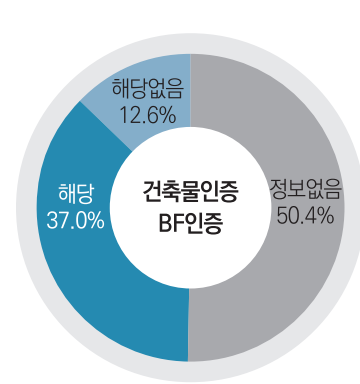
▲ 건축물인증-신재생에너지



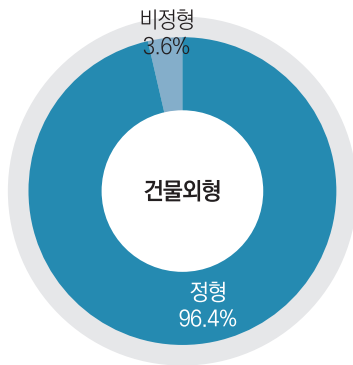
▲ 건축물인증-에너지효율등급



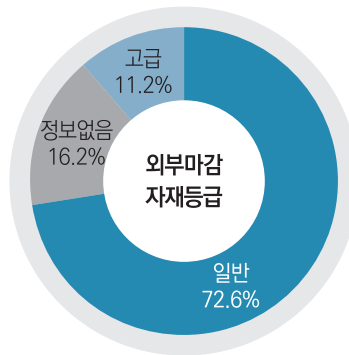
▲ 건축물인증-녹색건축인증



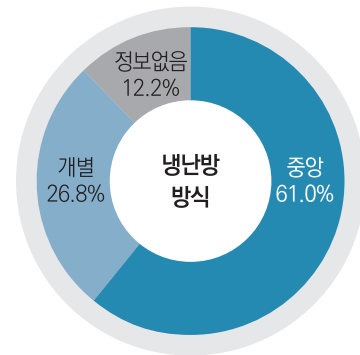
▲ 건축물인증-BF인증



▲ 건물외형



▲ 외부 마감자재 등급



▲ 냉난방 방식

3. 시설 유형별 공사비 및 공사비 영향요인

- 조사 대상 사업의 모든 공사비 영향요인 자료가 데이터베이스에 입력되어 있지는 않았으며, 정보가 누락되어 있는 경우는 'null'로 표기함.
- 공사비 영향요인에 대한 표기 내용은 다음의 표와 같음.
 - 정보전달의 효과를 고려하여 일부 요인에 대해서는 보다 일반적으로 나타나는 특성을 '-'로 표기함. 예를 들면 지반형태의 경우 일반지반은 '-'로, 특수지반은 '특수지반'으로 표기함.

▼ 공사비 영향 요인별 표기 내용

공사비 영향 요인	항목 원본	항목 표기
철거공사 포함여부	철거공사 포함	포함
	철거공사 미포함	-
특수지역 여부 (지역구분)	혼잡지역(특수)	혼잡지역
	비혼잡지역(일반)	-
	산간도서지역(특수)	산간도서
지반형태	일반지반	-
	특수지반	특수지반
흙막이 공사 유무	흙막이공사가 있는 경우	유
	흙막이공사가 없는 경우	-
구조형식	철골조	S
	철골철근콘크리트조	SRC
	철근콘크리트조	RC
	기타	기타
내진등급	내진설계특등급	특
	내진설계1등급	1
	내진설계2등급	2
건축물 인증 - 신재생에너지	해당 있음	해당
	해당 없음	-
건축물 인증 - 에너지효율등급	1+++ 등급	1+++
	1등급 ~ 1++등급	1~1++
	2등급~4등급	2~4
	5등급~7등급	5~7
	해당 없음	-
건축물 인증 - 녹색건축인증	최우수	최우수
	우수	우수
	우량	우량
	일반	일반
	해당 없음	-
건축물 인증 - BF인증	해당 있음	해당
	해당 없음	-
건물외형	정형구조(일반)	-
	비정형구조(특수)	비정형
외부 마감자재 등급	고급	고급
	일반	-

▼ 공사비 정보 목록

시설유형		연번	수록 페이지
대분류	중분류		
공공청사	일반청사	3.1	102
	대형청사	3.2	108
초중고등학교	일반형초중고	3.3	112
	복합형초중고	3.4	116
대학교	강의형대학교	3.5	120
	복합형대학교	3.6	122
수련시설	일반형수련시설	3.7	124
	복합형수련시설	3.8	126
도서관	-	3.9	128
체육시설	-	3.10	130
전시시설	-	3.11	132
의료시설	-	3.12	134
연구소	일반형연구소	3.13	136
	실험용연구시설	3.14	138
	첨단연구시설	3.15	140
공장	일반형공장	3.16	142
	특수형공장	3.17	144
창고	-	3.18	146
기숙사	-	3.19	148
노유자시설	-	3.20	150
복지시설	-	3.21	152
기타시설	-	3.22	154

3.1 공공청사 / 일반청사

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	부안해양경찰서 청사신축	201911	1	5	6,674	2,237	149.3	2,231	148.9
2	고용노동부창원지청 신청사 신축	201911	1	3	3,548	2,105	74.7	2,099	74.5
3	한림읍 청사 신축	201910	1	2	4,990	2,232	111.4	2,224	111.0
4	국민건강보험파주시지사사옥 신축	201909	1	4	4,725	2,500	118.1	2,487	117.5
5	목포항(연안포함)VTS 신축	201908	0	5	2,731	3,215	87.8	3,241	88.5
6	부산지방기상청청사 신축	201908	0	4	3,318	3,356	111.3	3,383	112.2
7	포항북부경찰서 신축	201908	1	4	9,046	2,638	238.7	2,660	240.6
8	국립해양측위정보원 청사 신축	201907	1	2	1,974	2,637	52.1	2,658	52.5
9	인천영종동우체국 건립	201907	1	3	7,761	2,291	177.8	2,309	179.2
10	대구 경찰특공대 청사 신축	201907	1	3	5,374	2,925	157.2	2,949	158.5
11	영주지사 청사 신축	201906	1	3	2,541	2,348	59.7	2,367	60.1
12	제천세무서청사신축	201905	1	4	3,477	2,403	83.6	2,422	84.2
13	세종남부경찰서 건축	201905	1	4	9,509	2,333	221.9	2,351	223.5
14	국민건강보험공단 포항남부지사 사옥 신축	201905	1	5	2,873	2,965	85.2	2,987	85.8
15	한국국토정보 부산울산지역본부 울주지사 신축	201904	1	5	2,657	2,761	73.4	2,783	73.9
16	국민건강보험공단 목포지사 신축	201903	0	5	2,991	2,946	88.1	2,970	88.8
17	애월읍 청사 신축	201902	1	3	4,792	2,405	115.2	2,426	116.3
18	인천지방법원부천지원별관 증축	201902	1	5	6,994	2,478	173.3	2,500	174.9
19	남양주북부경찰서 신축	201902	1	4	9,858	2,383	234.9	2,405	237.1
20	영화진흥위원회 사옥	201901	1	5	8,979	2,414	216.7	2,435	218.6
21	재난안전통신망제2운영센터 신축	201811	0	3	993	2,541	25.2	2,605	25.9
22	국민연금세종사옥신축	201811	1	6	5,508	1,866	102.8	1,913	105.3
23	정부충남지방합동청사 신축	201811	1	5	8,134	2,219	180.5	2,274	185.0
24	인천병무지청 사무동 증축	201811	1	4	2,622	2,224	58.3	2,279	59.8
25	부산지방법원 광역등기국 청사 신축	201811	1	4	4,892	2,166	106.0	2,220	108.6
26	한국국토정보 광주충무지사 신축	201811	1	6	2,400	2,662	63.9	2,728	65.5
27	북부산세관 청사 및 지정장치장 신축	201811	0	3	9,979	1,589	158.6	1,629	162.5
28	남원세무서 청사 신축	201811	1	4	2,769	2,545	70.5	2,609	72.2
29	한국국토정보공사 경남지역본부 밀양지사 신축	201810	0	5	2,423	2,581	62.5	2,641	64.0
30	공주세무서 청사신축	201808	1	3	2,989	2,490	74.4	2,616	78.2
31	교육정보시스템 통합재해복구센터 신축	201808	1	3	4,127	3,595	148.4	3,777	155.9
32	관세평가분류원 청사 신축	201808	1	4	4,890	2,218	108.5	2,330	113.9
33	서울동부지사 상설검정장 겸 청사 신축	201806	1	4	2,966	1,943	57.6	2,042	60.6
34	군포시 보호회관 건립	201806	1	3	4,884	2,204	107.7	2,317	113.2
35	서울남부지방법원 별관 신축	201804	1	5	8,051	2,017	162.4	2,128	171.4
36	국민건강보험공단 원주형성지사 신축	201804	1	4	3,978	2,232	88.8	2,355	93.7
37	전방사무소 청사 신축	201803	1	4	1,652	1,931	31.9	2,040	33.7
38	중구 신당동 공공복합청사 신축	201803	5	7	6,681	2,642	176.5	2,791	186.5
39	정선경찰서 청사 신축	201802	1	4	6,926	2,092	144.9	2,212	153.2
40	보안수사대 통합청사 신축	201802	2	4	6,404	2,344	150.1	2,477	158.6

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	중앙
-	혼잡지역	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	S	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	특수지반	-	RC	특	해당	5~7	-	해당	-	-	중앙
-	혼잡지역	특수지반	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	고급	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	-	-	-	해당	-	-	중앙
-	-	특수지반	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	특	해당	-	우수	-	-	-	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	특	-	1~1++	-	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	SRC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	-	-	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	2~4	-	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	-	-	해당	-	-	개별
-	산간도서	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	특	해당	1~1++	-	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	특수지반	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	SRC	특	-	1~1++	-	해당	-	고급	개별
-	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
포함	-	-	유	RC	특	해당	2~4	-	-	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	1	해당	-	-	-	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	-	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	-	-	-	고급	개별
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	null	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	1	해당	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	null	개별
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	null	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
포함	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	특	-	1~1++	null	null	-	null	중앙

3.1 공공청사 / 일반청사 (계속)

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
41	국민건강보험공단 삼척지사 사옥 신축	201801	1	3	1,894	2,408	45.6	2,546	48.2
42	구리지사 사옥 신축	201801	1	3	1,939	2,623	50.9	2,773	53.8
43	중앙선거관리위원회 청사 증축	201801	1	3	6,030	1,954	117.8	2,066	124.6
44	남양주가평지사 사옥 신축	201712	1	4	3,457	2,262	78.2	2,430	84.0
45	서울남부출입국관리사무소 신축	201711	1	5	9,917	2,046	202.9	2,200	218.1
46	한국국토정보 사옥신축	201711	1	6	4,991	2,377	118.7	2,556	127.6
47	금강유역환경청 청사 신축	201711	1	4	9,162	1,909	174.9	2,052	188.0
48	통일문화센터 시설	201711	2	7	8,058	2,141	172.5	2,302	185.5
49	파주등기소(시법원) 신축	201711	1	4	1,892	2,026	38.3	2,178	41.2
50	군산세무서 청사 신축	201711	1	4	5,190	2,188	113.5	2,352	122.1
51	국민건강보험공단 진천지사 사옥 신축	201710	0	3	1,445	3,301	47.7	3,551	51.3
52	수도권기상청 청사 신축	201710	0	3	2,520	2,609	65.7	2,806	70.7
53	헌법재판소 청사 증축	201710	3	2	7,800	2,022	157.7	2,175	169.7
54	보령해양경찰서 청사 신축	201709	1	5	6,413	2,043	131.1	2,204	141.4
55	농림식품기술기획평가원 신청사	201709	1	4	3,842	2,400	92.2	2,588	99.4
56	김해세무서 밀양지서 신축	201708	1	3	1,769	2,287	40.5	2,517	44.5
57	한국국토정보공사 제주지역본부 사옥 신축	201708	2	8	4,211	2,263	95.3	2,490	104.9
58	세종시선거관리위원회 청사 신축	201706	1	4	2,426	2,848	69.1	3,139	76.2
59	서울남부지방감찰청 별관 증축	201706	2	6	8,374	2,186	183.1	2,410	201.8
60	경기남부지방감찰청 민원동 증축	201706	null	null	8,400	1,846	155.1	2,035	170.9
61	서울서부광역등기소 신축	201705	1	4	4,857	2,002	97.2	2,205	107.1
62	서울북부광역등기소청사신축	201705	1	4	4,507	2,012	90.7	2,216	99.9
63	한국국토정보공사 경남지역본부 진주지사 사옥 신축	201705	1	5	2,355	2,000	47.1	2,203	51.9
64	TBN제주교통방송 청사 신축	201703	2	4	3,899	2,822	110.1	3,106	121.1
65	마산세무서 청사신축	201702	1	7	9,361	1,961	183.6	2,159	202.1
66	긴급상황센터 신축	201701	1	3	3,272	2,639	86.3	2,909	95.2
67	507의무경찰대 신축	201610	0	3	2,501	1,714	42.9	1,939	48.5
68	태백지청 합동청사 신축	201610	1	4	3,460	2,012	69.6	2,276	78.8
69	국민건강보험공단 안성지사 사옥 신축	201610	1	3	1,959	2,588	50.7	2,927	57.3
70	국민건강보험공단 오산지사 사옥 신축	201610	1	3	2,446	2,379	58.2	2,691	65.8
71	국민건강보험공단 시흥지사 사옥 신축	201610	1	4	3,129	2,212	69.2	2,502	78.3
72	한국고전번역원 청사이전 신축	201609	1	6	7,511	1,812	136.1	2,052	154.1
73	국민건강보험공단 여수지사 사옥 신축	201609	1	4	2,615	2,568	67.1	2,908	76.0
74	국민건강보험공단 홍성지사 사옥 신축	201609	0	3	1,587	2,833	45.0	3,209	50.9
75	국립환경과학원 국가환경위성센터	201608	1	3	2,918	3,119	91.0	3,590	104.7
76	국민건강보험공단 영광함평지사 사옥 신축	201608	null	null	1,779	2,628	46.8	3,025	53.8
77	국민건강보험공단 상주지사 사옥신축	201608	1	3	1,746	2,533	44.2	2,916	50.9
78	여수지사 청사 신축	201607	1	3	2,456	2,115	51.9	2,431	59.7
79	세만금지방환경청 신청사	201606	1	4	5,980	2,099	125.5	2,414	144.3
80	영덕준법지원센터 신축	201606	null	null	1,266	1,980	25.1	2,277	28.8

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	2	-	null	null	null	-	null	개별
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	개별
포함	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	해당	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	우수	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
포함	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	S	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
null	-	-	유	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	2	-	1~1++	일반	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	2	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	1	해당	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null

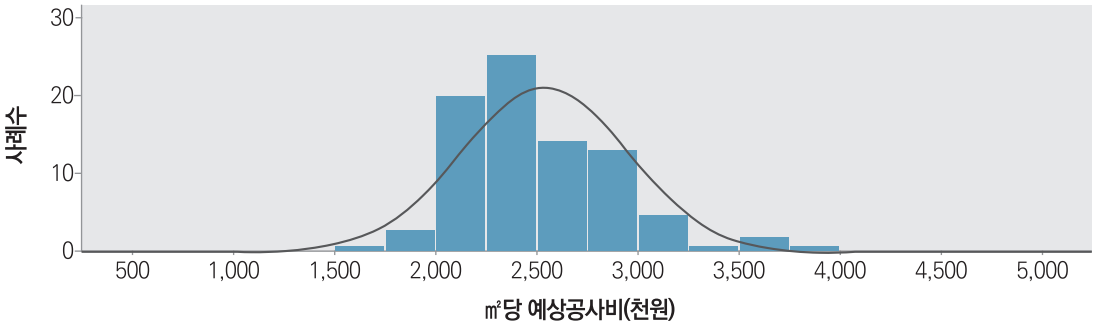
3.1 공공청사 / 일반청사 (계속)

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
81	한국산업인력공단 울산지사 상설검정장 겸 청사 신축	201606	1	3	3,546	1,570	55.7	1,805	64.0
82	충남지방경찰청 태안경찰서 신축	201604	1	4	6,076	2,159	131.2	2,497	151.7
83	경기서부융복합지원센터 신축	201603	1	5	4,895	1,939	94.9	2,259	110.6
84	통합교통정보센터	201602	1	4	3,885	2,434	94.6	2,840	110.3
85	세종우체국 건립공사	201602	1	3	5,938	2,534	150.5	2,957	175.6

▼ 일반청사 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
85	1,629	3,777	2,512.39	408.74	0.73	0.80

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



3.2 공공청사 / 대형청사

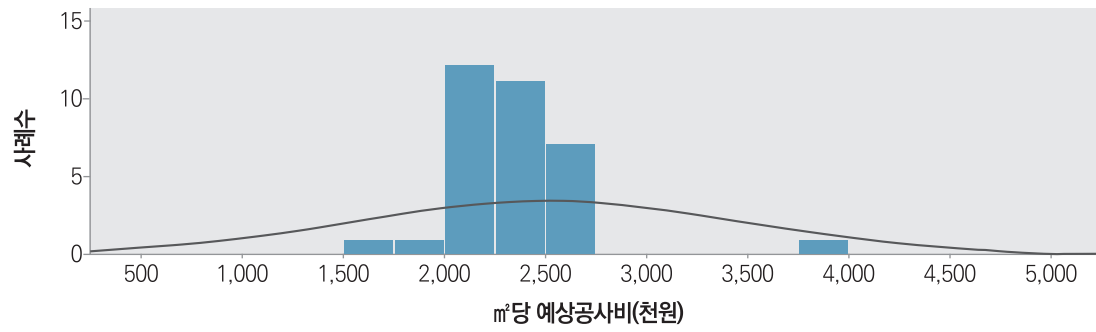
연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	국민건강보험공단 부산사하지사 사옥 신축	201911	2	7	10,259	2,725	279.6	2,718	278.8
2	서천군 신청사	201911	1	6	15,670	2,520	395.0	2,513	393.8
3	순천경찰서 청사 신축	201908	1	5	14,341	2,254	323.2	2,272	325.9
4	제주지방경찰청 이전 신축	201908	1	7	15,837	2,077	329.0	2,094	331.7
5	경남경찰청 신관 증축	201907	2	5	15,811	2,128	336.4	2,144	339.1
6	세종세무서 건립	201905	1	2	11,163	2,193	244.7	2,209	246.6
7	해남군 청사 신축	201904	1	7	18,601	2,609	485.2	2,629	489.0
8	전북테크비즈센터	201903	1	10	15,457	1,922	297.1	1,937	299.5
9	국민연금공단 지방이전 제2사옥 신축	201812	1	9	20,390	2,241	457.0	2,300	469.0
10	경북지방합동청사	201811	1	6	10,427	2,062	215.0	2,114	220.4
11	마산동부서 신축	201811	1	7	10,849	2,163	234.6	2,217	240.5
12	하남시 시청사 및 의회청사 증축	201811	2	5	15,917	2,269	361.1	2,326	370.1
13	화학물질안전원 신청사 및 교육훈련장	201811	1	5	12,298	2,274	279.6	2,331	286.6
14	대전지방국세청 청사 신축	201811	2	7	20,762	2,137	443.7	2,190	454.8
15	청주시 흥덕구청사	201810	0	6	14,174	3,803	539.0	3,892	551.6
16	국가정보자원관리원 공주센터 신축	201809	2	3	16,178	7,608	1,230.8	7,802	1,262.2
17	울산북부경찰서 청사 신축	201808	1	5	10,688	2,008	214.6	2,109	225.5
18	강서경찰서 청사 신축	201802	2	8	20,183	2,069	417.7	2,188	441.5
19	수원가정법원청사 신축	201801	1	10	18,079	2,487	449.6	2,629	475.4
20	한국과학기술기획평가원 신사옥	201801	1	5	14,706	1,926	283.2	2,036	299.4
21	남양주경찰서 청사 신축	201711	2	6	15,451	2,055	317.5	2,209	341.4
22	구미경찰서 청사 신축	201710	1	5	12,807	1,955	250.4	2,103	269.4
23	광역수사대 청사 신축	201708	3	7	12,257	2,146	263.0	2,362	289.5
24	건강보험심사평가원 2사옥	201708	1	9	52,592	2,227	1,171.1	2,450	1,288.7
25	경찰특공대 청사 신축	201707	2	5	13,789	1,553	214.2	1,713	236.1
26	대구서부경찰서 청사 신축	201706	1	7	11,526	1,977	227.8	2,179	251.2
27	서부경찰서 청사 신축	201705	3	7	14,716	2,091	307.7	2,303	338.9
28	화성동탄경찰서 청사 신축	201704	1	5	10,192	2,206	224.9	2,428	247.5
29	안산세무서청사신축	201703	1	8	10,743	2,114	227.1	2,326	249.9
30	국회 스마트워크센터 및 프레스센터	201701	1	4	24,733	2,333	577.0	2,572	636.1
31	금천경찰서 신축	201611	1	6	12,686	2,100	266.4	2,371	300.7
32	전주지방검찰청 신축	201610	1	8	26,266	2,182	573.1	2,468	648.3
33	전주지방법원청사신축	201607	null	null	38,934	2,218	863.4	2,549	992.5
34	청주시 상당구청사 신축	201604	1	5	19,488	2,302	448.7	2,664	519.1

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	혼잡지역	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	-	-	-	개별
-	-	-	유	SRC	특	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	SRC	1	해당	1+++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	특수지반	유	SRC	특	해당	1+++	최우수	해당	-	-	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	-	비정형	고급	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	고급	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
포함	-	-	유	SRC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	산간도서	특수지반	-	SRC	특	해당	1~1++	최우수	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	null	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	null	null
-	-	-	유	RC	null	해당	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	null
포함	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	개별
포함	-	특수지반	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	1~1++	우수	null	-	고급	null
null	-	-	유	SRC	null	해당	1~1++	최우수	null	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	null	null	null	null	-	null	null
-	-	-	유	SRC	null	해당	null	null	null	-	고급	중앙

▼ 대형청사 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
34	1,713	7,802	2,510.21	998.09	25.59	4.84

- 첨도(25.67)와 왜도(4.88)가 매우 높게 나타남.
- 일반청사와 비교했을 때, 대형청사 공사비의 분포가 집중되는 경향이 강하며, 매우 큰 값의 공사비를 갖는 사업들이 존재함.
- 평균값을 적용하기 전에 상대적으로 높은 공사비의 사업 세부내역을 확인하여 비교사례에서 제외하거나 특이사항을 확인할 필요가 있음.



3.3 초중고등학교 / 일반형초중고

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	나성유초등학교 신축	202001	1	4	17,326	2,048	354.8	2,025	350.8
2	나성중학교 신축	202001	1	4	9,513	2,147	204.2	2,123	201.9
3	중모고등학교 농업계 특성학교 전환	201911	0	3	11,313	2,133	241.3	2,127	240.6
4	진영2초중통합학교 교사 신축	201910	0	5	14,877	2,026	301.5	2,019	300.4
5	남울중학교 신축	201910	1	4	11,902	1,916	228.1	1,909	227.2
6	당진나래학교 교사 신축	201910	1	3	6,754	2,213	149.5	2,205	148.9
7	일광중학교 교사신축	201910	1	4	11,819	2,151	254.2	2,143	253.3
8	덕계2초등학교 교사 신축	201910	0	4	12,115	2,237	271.0	2,229	270.0
9	대구연경지구2초등학교 및 2유치원 신축	201908	1	5	16,401	2,244	368.0	2,262	371.0
10	웅천중학교 교사 신축	201907	1	4	9,934	1,894	188.2	1,909	189.6
11	동남1초등학교 신축	201905	1	5	14,402	1,874	269.8	1,888	271.9
12	용소초등학교 교사 신축	201904	3	4	15,550	2,042	317.5	2,058	320.0
13	동탄2 제14중 이음터	201902	2	5	12,345	2,575	317.8	2,598	320.7
14	제2특성화고등학교 신축	201902	1	5	16,461	2,043	336.3	2,062	339.4
15	청원2초중학교 신축	201901	1	5	14,126	1,880	265.5	1,896	267.8
16	운남중학교 신축	201901	1	5	13,058	2,200	287.2	2,219	289.8
17	퇴계초중학교 신축	201901	1	5	14,548	2,142	311.6	2,161	314.3
18	WEE스쿨 증축 및 기타	201811	1	2	4,194	2,379	99.8	2,439	102.3
19	전주효천초등학교 신축	201811	1	4	13,690	1,515	207.5	1,553	212.6
20	수원2중학교 교사 신축	201811	1	4	11,554	1,737	200.7	1,780	205.7
21	대소원2초중학교 신축	201811	1	4	13,006	1,771	230.3	1,815	236.1
22	송산1고등학교 신축	201810	0	4	13,056	1,582	206.5	1,619	211.3
23	신당초등학교 교사 신축	201810	1	4	15,279	1,709	261.1	1,749	267.2
24	기업중학교 신축	201810	1	4	13,604	2,019	274.7	2,066	281.1
25	전주만성중학교 신축	201810	1	4	9,181	1,968	180.7	2,014	184.9
26	매성중,고 신축	201810	1	3	22,576	1,947	439.6	1,993	449.8
27	창북중학교 교사 신축	201810	1	4	10,727	2,059	220.8	2,107	226.0
28	학성초등학교 이전 신축	201809	1	5	10,166	2,235	227.2	2,292	233.0
29	포항제철초등학교창의융합센터증축	201805	0	2	2,654	2,153	57.2	2,271	60.3
30	포항제철공업고등학교 행정동 개축	201805	0	3	3,649	1,670	60.9	1,761	64.3
31	동탄2 제16초 이음터 신축	201712	2	5	10,659	1,864	198.7	2,002	213.4
32	옥포1중학교 신축	201711	1	4	10,775	1,897	204.4	2,040	219.8
33	용전중학교 신축	201711	1	3	9,055	1,892	171.3	2,034	184.2
34	새빛초등학교 신축	201710	1	4	10,930	1,733	189.4	1,864	203.8
35	옥산2초등학교 신축	201708	null	null	10,420	1,776	185.1	1,954	203.7
36	두촌초등학교 신축	201708	null	null	12,672	1,714	217.2	1,887	239.1
37	양청초등학교 신축	201708	0	4	9,165	1,656	151.8	1,822	167.0
38	방서초등학교 신축	201708	null	null	13,085	1,685	220.5	1,854	242.6
39	내곡2초등학교 신축	201708	1	4	11,654	1,698	197.9	1,868	217.8
40	기흥역세권 기흥2초등학교 신축	201707	null	null	14,587	1,439	210.0	1,587	231.5

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	특수지반	-	SRC	특	해당	1+++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	특	해당	1+++	최우수	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1+++	최우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우량	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	2	null	1+++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	최우수	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	혼잡지역	특수지반	유	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	비정형	고급	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	혼잡지역	-	-	SRC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1+++	일반	해당	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	1	해당	1+++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	null
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	null
null	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	SRC	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null

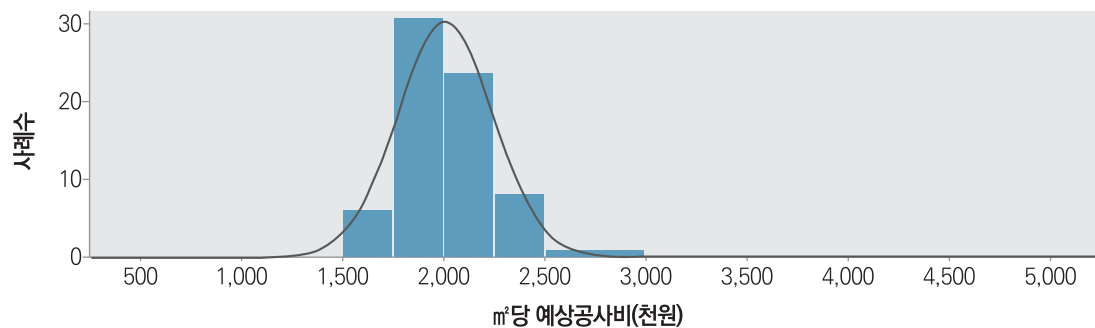
3.3 초중고등학교 / 일반형초중고 (계속)

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
41	덕산중고등학교 교사 이전 신축	201706	1	4	25,610	1,577	403.8	1,738	445.1
42	송산그린시티 제1중 이음터	201705	1	5	11,870	1,735	205.9	1,911	226.8
43	영동기숙형중학교 신축	201705	1	3	12,572	1,893	238.0	2,085	262.1
44	산청고 교사 신축	201704	1	4	14,910	1,914	285.4	2,107	314.1
45	동탄2 제1중 이음터	201704	1	4	11,723	1,770	207.5	1,948	228.3
46	양덕중학교 교사 신축	201612	1	4	10,212	1,649	168.3	1,853	189.2
47	양서초등학교 교사 신축	201612	null	null	12,177	1,583	192.7	1,779	216.6
48	서남초등학교 교사 신축	201612	1	5	12,926	1,719	222.2	1,932	249.7
49	대구삼영초등학교 및 금호2유치원 신축	201611	1	5	16,319	1,858	303.2	2,097	342.2
50	새움유·초등학교 신축	201611	null	null	19,588	1,486	291.1	1,677	328.5
51	웅천초 교사 신축	201611	1	5	15,323	1,760	269.7	1,987	304.4
52	대평유·초등학교 신축	201611	1	5	17,917	1,713	306.9	1,933	346.4
53	빛찬유·초등학교 신축	201611	1	5	18,283	1,583	289.5	1,787	326.7
54	다정유·초등학교 신축	201611	1	5	18,170	1,590	289.0	1,795	326.2
55	금호중학교 신축	201611	1	5	11,679	1,669	194.9	1,884	220.0
56	서재1중학교 신축	201610	1	5	12,069	1,806	218.0	2,043	246.6
57	내곡중학교 교사 신축	201610	1	4	10,503	1,759	184.7	1,990	209.0
58	함평 거점고등학교 교사 이설	201609	1	4	15,383	2,186	336.3	2,476	380.9
59	광주학강초 교사 재배치	201609	null	null	8,849	2,124	187.9	2,405	212.8
60	세종예술고등학교 신축	201609	null	null	11,642	2,191	255.1	2,481	288.9
61	대구동천초등학교 개축	201607	1	5	11,295	1,790	202.2	2,058	232.4
62	대구신천초등학교 개축	201607	1	5	7,884	1,542	121.6	1,773	139.8
63	삼척고 교실 개축	201605	1	3	5,266	1,988	104.7	2,294	120.8
64	서울교대 부설초등학교 교사증·개축	201604	1	5	8,552	1,677	143.4	1,939	165.9
65	신리초등학교 교사 이전 신축	201603	1	4	12,947	1,726	223.5	2,011	260.4
66	대관령중학교 신축이전	201602	null	null	5,590	2,417	135.1	2,820	157.6
67	테크노중학교 교사 신축	201601	1	4	10,378	1,657	172.0	1,932	200.5
68	성연초등학교 이전 신축	201601	1	5	15,985	1,595	255.0	1,859	297.2
69	신대초 신축	201601	1	5	16,623	1,569	260.9	1,829	304.1

▼ 일반형초중고 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
69	1,553	2,820	2,009.09	235.41	1.48	0.91

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	SRC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	특	해당	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	고급	중앙
포함	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	고급	중앙



3.4 초·중고등학교 / 복합형초·중고

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	연경지구 1초·중 통합운영학교 및 1유치원 신축	201911	1	4	26,977	1,894	511.0	1,889	509.5
2	기업초등학교2 신축	201910	1	4	15,079	2,216	334.2	2,208	332.9
3	일광2초등학교 교사신축	201910	1	5	15,672	2,165	339.3	2,157	338.1
4	해밀중고등학교 신축	201906	1	3	15,456	2,301	355.7	2,319	358.5
5	대구이룸고등학교 신축	201906	1	5	14,308	2,244	321.1	2,262	323.6
6	해밀유초등학교 신축	201905	1	3	17,553	2,142	376.0	2,158	378.8
7	수청초등학교 교사 신축	201904	1	5	15,331	1,635	250.7	1,648	252.6
8	천안호수초등학교 교사 신축	201904	1	5	13,823	1,677	231.8	1,690	233.6
9	동해특수학교 신축	201903	0	4	9,970	2,240	223.3	2,258	225.1
10	행복중 신축	201903	1	4	11,784	2,115	249.2	2,131	251.2
11	반곡고등학교 신축	201901	1	4	15,994	1,837	293.9	1,853	296.4
12	천안꿈이룸학교 신축	201811	1	2	4,796	2,397	114.9	2,457	117.8
13	호암초등학교 신축	201811	1	5	14,159	1,759	249.1	1,803	255.3
14	천안희망초등학교 교사 신축	201811	1	5	17,656	1,479	261.2	1,516	267.7
15	천안학생수영장 및 체조연습장	201811	1	2	3,464	2,753	95.4	2,822	97.7
16	대구대곡2지구 1초등학교 신축	201810	0	4	14,472	2,034	294.4	2,081	301.2
17	전주봉암초등학교 신축	201809	1	5	13,950	1,958	273.1	2,008	280.1
18	전주화정중학교 신축	201809	1	4	10,971	2,132	233.9	2,187	239.9
19	구미강동고등학교교사신축	201808	1	4	12,542	1,996	250.3	2,097	263.0
20	NLCS Jeju 주니어스쿨 증축	201807	1	4	6,271	2,199	137.9	2,310	144.8
21	유천초등학교 신축	201806	1	4	9,993	2,130	212.8	2,239	223.7
22	완주한별중학교 신축	201805	1	3	8,308	2,271	188.6	2,395	198.9
23	반곡유초등학교 신축	201805	1	5	16,650	1,727	287.5	1,821	303.2
24	정산기숙형중학교 신축	201804	1	2	12,226	2,582	315.6	2,724	333.1
25	공수초등학교 교사 신축	201801	0	5	14,973	1,532	229.4	1,619	242.5
26	인덕중학교 교사 신축	201712	1	4	12,744	1,849	235.6	1,986	253.1
27	전주양현초등학교 신축	201711	1	5	12,567	1,890	237.6	2,032	255.4
28	예하초등학교 교사 신축	201711	1	5	11,235	1,751	196.7	1,882	211.4
29	다정고등학교 신축	201711	1	5	15,499	1,544	239.3	1,660	257.2
30	완주둔산초등학교 신축	201711	1	5	9,641	2,247	216.6	2,416	232.9
31	효천1초 교사 신축	201711	1	4	9,714	1,838	178.5	1,976	192.0
32	황남초 신설 대체 이전	201710	1	4	12,115	1,621	196.3	1,743	211.2
33	혁신2초등학교 교사 신축	201710	1	5	11,230	1,856	208.4	1,997	224.2
34	율하2택지1초 교사 신축	201710	1	5	12,957	1,873	242.6	2,014	261.0
35	신항중 교사 신축	201710	0	5	11,474	1,791	205.5	1,927	221.1
36	호명초등학교 신축	201710	1	4	11,927	2,041	243.5	2,196	261.9
37	군산산들초등학교 신축	201708	1	4	10,927	2,035	222.3	2,239	244.7
38	서울천이초등학교 교사 신축	201708	2	4	12,534	1,727	216.5	1,901	238.2
39	군산은파초등학교 신축	201708	1	4	9,180	2,122	194.8	2,335	214.3
40	기업초등학교 신축	201707	1	4	12,221	2,337	285.6	2,577	315.0

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우량	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	고급	개별
-	-	-	유	RC	2	null	1+++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	비정형	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1+++	최우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	비정형	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	우량	해당	-	-	중앙
-	-	특수지반	유	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	고급	개별
-	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
포함	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우량	해당	-	-	개별
-	혼잡지역	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	비정형	-	개별
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	null	중앙
포함	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	해당	-	null	중앙
포함	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	1~1++	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	특수지반	-	RC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우량	해당	-	-	중앙

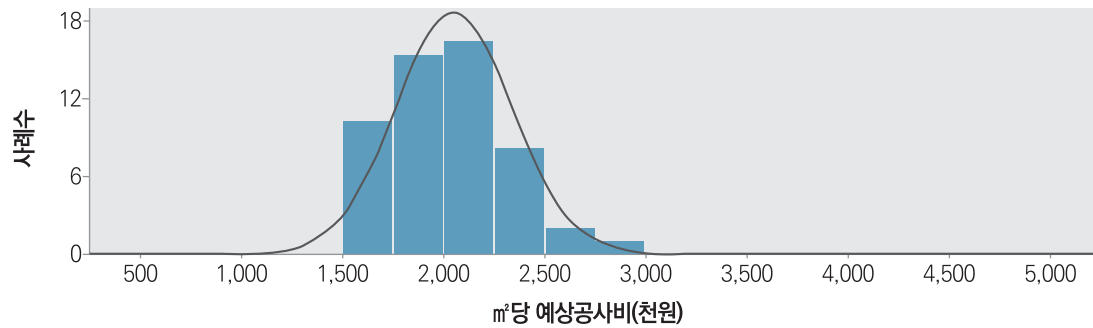
3.4 초·중고등학교 / 복합형초·중고 (계속)

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
41	양정초 교사 신축	201706	1	5	12,344	1,732	213.8	1,909	235.7
42	모산중학교 교사 신축	201703	1	5	13,765	1,562	215.0	1,719	236.6
43	인덕초등학교 교사 신축	201701	1	5	13,621	1,488	202.7	1,641	223.4
44	용인 역북역일초등학교 신축	201701	1	5	11,847	1,545	183.0	1,703	201.7
45	천안성성초등학교 교사신축	201701	1	5	14,639	1,495	218.8	1,648	241.2
46	구지중학교 신축(이전)	201612	1	3	9,138	1,684	153.9	1,892	172.9
47	논산나래학교 교사 신축	201612	1	4	10,790	1,764	190.3	1,982	213.9
48	보성초등학교 교사 신축	201612	1	4	9,434	1,811	170.9	2,036	192.0
49	전주솔내초등학교 신축	201611	1	5	12,715	1,914	243.4	2,160	274.7
50	서울녹원초등학교교사신축	201611	1	4	11,778	1,743	205.3	1,967	231.7
51	다정중학교 신축	201611	1	5	13,695	1,592	218.0	1,797	246.1
52	경북체육중고등학교 교사 증축	201603	1	4	10,309	1,923	198.2	2,240	230.9

▼ 복합형초·중고 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
52	1,516	2,822	2,042.83	287.60	0.12	0.48

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	null	해당	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



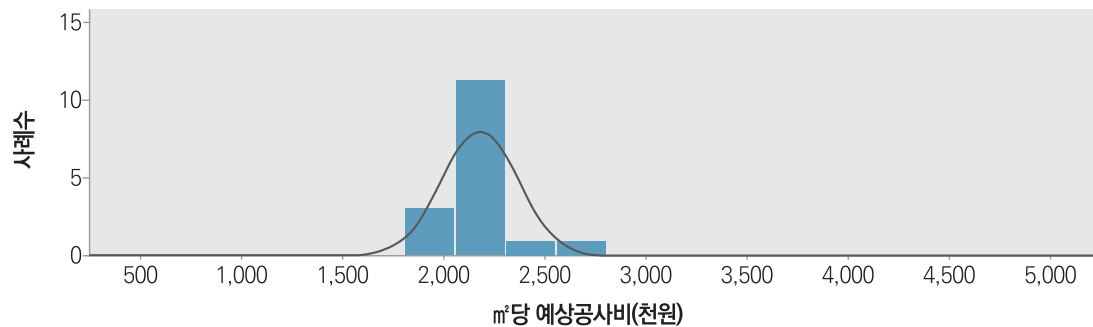
3.5 대학교 / 강의형대학교

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	부경대학교육센터신축	201905	1	11	8,870	2,038	180.8	2,054	182.1
2	한국폴리텍대학순천캠퍼스복합교육동 증축	201905	1	4	5,272	2,192	115.6	2,209	116.4
3	한국폴리텍대학광주캠퍼스공학관 증축	201904	1	4	6,411	1,936	124.1	1,951	125.1
4	목포해양대학교 해사과학관 강의동 신축	201811	0	5	8,684	2,146	186.4	2,200	191.0
5	공주대학교 천안캠퍼스 제1공학관	201806	0	8	7,668	1,998	153.2	2,100	161.0
6	한국전통문화대학교 대학원 종합연구관	201805	1	4	7,712	2,155	166.2	2,273	175.3
7	국제공학교육관신축	201803	1	4	4,983	2,103	104.8	2,222	110.7
8	한국농수산대학 시설확충공사	201802	1	5	15,018	2,154	323.5	2,277	342.0
9	한국폴리텍대학 바이오캠퍼스 학생회관 증축	201711	null	null	2,748	1,986	54.6	2,135	58.7
10	경북대학교 융합교육정보관 신축 및 교육대학원 보수	201710	0	8	10,500	2,217	232.8	2,385	250.5
11	한국폴리텍IV대학 대전캠퍼스 제2공학관 증축	201708	null	null	8,035	1,882	151.2	2,071	166.4
12	전북대학교 법학전문대학원 신축	201705	null	null	8,799	1,752	154.2	1,930	169.9
13	한국폴리텍대학 아산캠퍼스 능력개발센터 증축	201703	null	null	2,977	2,501	74.5	2,752	81.9
14	경북대학교 농업생명과학관 신축	201611	0	8	11,791	1,939	228.6	2,189	258.1
15	부경대융복합공학관증축	201610	1	13	7,077	1,667	118.0	1,885	133.4
16	부경대융복합실험실습강의동신축	201605	1	13	9,557	1,880	179.6	2,169	207.2

▼ 강의형대학교 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
16	1,885	2,752	2,175.13	204.65	3.48	1.33

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	고급	개별
포함	-	특수지반	-	SRC	특	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우량	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	null	null	해당	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	null	-	null	중앙
null	-	-	-	RC	null	해당	null	null	null	-	null	null
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	중앙
null	-	-	유	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
null	-	-	유	null	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	유	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



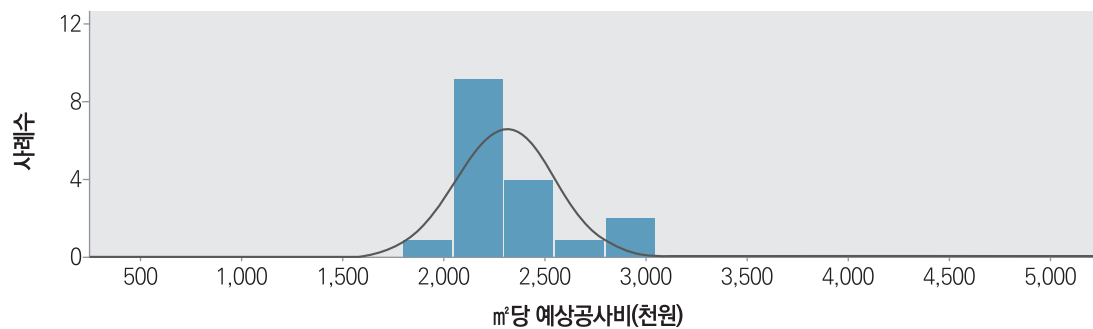
3.6 대학교 / 복합형대학교

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	교육인재관 건립	201911	1	7	5,545	2,076	115.1	2,070	114.8
2	경북대학교 물리생명공학관 개축	201907	1	6	11,934	2,361	281.8	2,380	284.0
3	동물의료센터 및 임상교육관 신축	201903	1	5	6,000	2,216	132.9	2,233	134.0
4	경상대개방형스포츠클러스신축(1차)	201811	1	3	7,779	2,591	201.5	2,656	206.6
5	전남대치의학전문대학원임상교육관 증축	201809	1	7	5,990	2,157	129.2	2,212	132.5
6	청주교대 수영안전교사교육관 신축	201808	1	3	4,429	2,730	120.9	2,868	127.0
7	약학대학 재건축	201807	1	10	10,497	2,100	220.5	2,206	231.6
8	한경대학교 친환경농업연구센터 신축	201805	1	5	4,339	2,038	88.4	2,149	93.3
9	전북대학교 국제컨벤션센터 신축	201804	2	2	6,008	2,762	165.9	2,914	175.1
10	한국교통대스마트교통융복합관	201804	1	6	6,630	2,072	137.3	2,186	144.9
11	UST 다기능복합지원시설 신축	201711	1	7	9,966	2,168	216.0	2,330	232.3
12	한국폴리텍대학 영천캠퍼스 건설사업 신축	201710	2	4	14,300	2,150	307.4	2,313	330.7
13	서울과기대창조융합연구동 신축	201706	1	8	15,076	1,954	294.5	2,154	324.7
14	한국폴리텍대학 화성캠퍼스 공학관 증축	201703	1	4	4,347	1,800	78.3	1,981	86.1
15	한경대학교 교육 및 지역문화복합관 신축	201701	0	6	7,000	2,192	153.4	2,416	169.1
16	한국폴리텍대학 울산캠퍼스 석유화학공정기술교육센터	201612	0	3	4,855	1,837	89.2	2,065	100.2
17	강릉원주대학교 원주캠퍼스 학생복지관 신축	201603	0	5	7,075	1,937	137.0	2,257	159.7

▼ 복합형대학교 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
17	1,981	2,914	2,317.06	266.02	0.98	1.27

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	-	-	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	고급	개별
포함	-	특수지반	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
포함	-	-	유	RC	특	-	null	null	null	-	null	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	null	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	유	RC	1	해당	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	1~1++	우수	null	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙



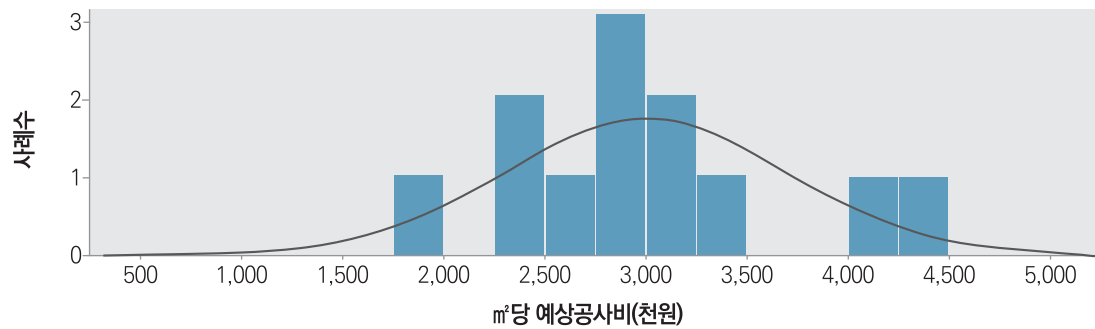
3.7 수련시설 / 일반형수련시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	제주세관관세행정OJT교육관 신축	201910	1	4	2,854	1,985	56.7	1,978	56.5
2	충청유교문화원	201903	1	2	4,927	4,344	214.0	4,379	215.7
3	국립청소년산림센터	201902	0	3	8,572	2,566	219.9	2,589	221.9
4	중소기업 충청연수원 신축	201809	1	4	11,892	2,403	285.7	2,464	293.0
5	한국주택금융공사 연구교육센터	201806	1	6	10,141	3,907	396.2	4,106	416.4
6	서해권 종합안전비상훈련장 시설공사	201802	0	3	3,575	3,167	113.2	3,348	119.7
7	한국환경공단 연수원	201711	1	4	10,906	2,663	290.4	2,862	312.2
8	강원도교직원수련원분원 신축	201708	1	4	2,881	2,831	81.5	3,115	89.7
9	원전현장인력양성원	201706	null	null	10,530	2,671	281.2	2,944	310.0
10	경찰청 제천수련원 조성사업	201611	1	4	10,271	2,572	264.2	2,903	298.2
11	국립등산학교	201608	0	4	2,278	1,974	45.0	2,272	51.8
12	사법역사문화교육관 신축	201607	1	8	9,914	2,787	276.3	3,204	317.6

▼ 일반형수련시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
12	1,978	4,379	3,013.67	698.11	0.27	0.68

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	2	-	1~1++	일반	-	-	-	중앙
-	산간도서	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	1+++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	특수지반	-	RC	특	-	null	null	해당	-	null	중앙
포함	산간도서	특수지반	-	RC	1	해당	1~1++	우수	-	-	고급	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	특수지반	-	RC	1	해당	null	null	null	-	고급	중앙



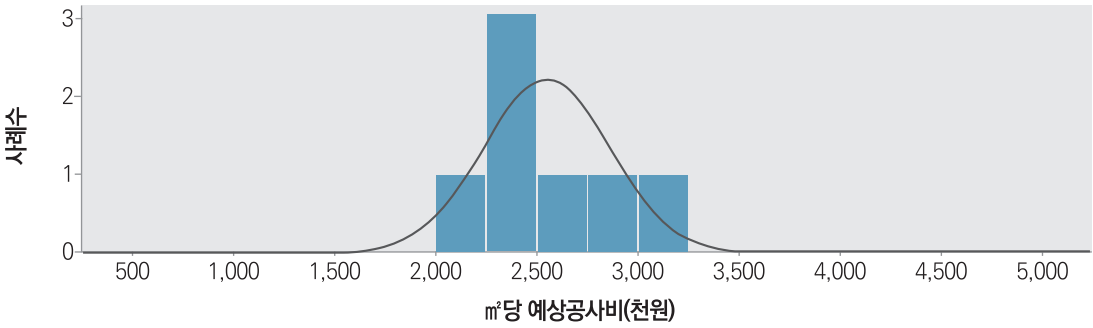
3.8 수련시설 / 복합형수련시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	국립청소년생태센터	201910	0	3	10,691	3,129	334.5	3,117	333.3
2	특공대 훈련시설 신축	201811	1	3	8,470	2,411	204.2	2,471	209.3
3	하남시 청소년수련관 신축	201803	1	4	7,144	2,200	157.2	2,325	166.1
4	세종교육원 신축	201710	1	5	16,629	2,263	376.2	2,434	404.7
5	국제종자생명교육센터 신축	201708	1	4	6,022	2,376	143.1	2,614	157.4
6	충청남도과학교육원 이전 신축	201707	1	3	14,526	2,553	370.8	2,815	408.9
7	경찰교육원 경찰견종합훈련센터 신축	201705	1	2	4,174	1,956	81.7	2,155	89.9

▼ 복합형수련시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
7	2,155	3,117	2,561.57	321.77	0.26	0.73

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	혼잡지역	특수지반	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	개별
포함	혼잡지역	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	-	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	1~1++	최우수	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙



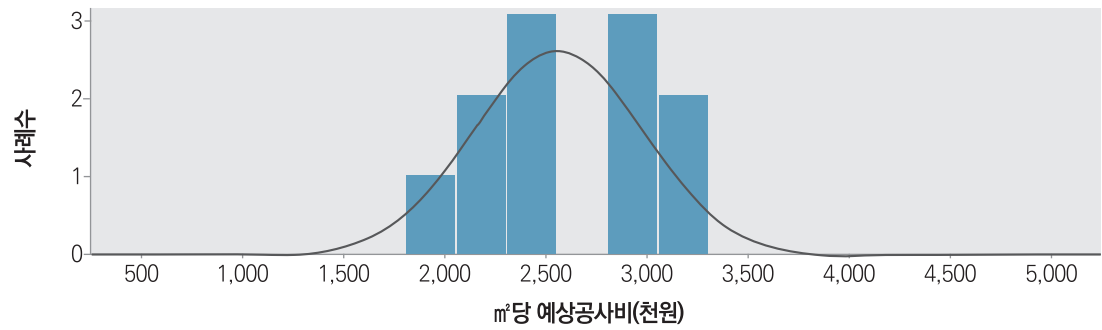
3.9 도서관

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	하남시 위례도서관 신축	201911	1	3	2,218	3,084	68.4	3,075	68.2
2	배곧도서관	201901	1	2	3,896	3,066	119.4	3,093	120.5
3	아양도서관	201811	1	2	2,765	2,873	79.4	2,944	81.4
4	원주 반곡도서관 신축	201811	1	2	2,963	2,762	81.8	2,831	83.9
5	강원대학교 미래도서관 신축	201810	1	5	12,003	2,047	245.7	2,095	251.4
6	전남대학교 디지털도서관 신축	201803	1	4	10,498	1,994	209.3	2,107	221.2
7	한국체육대학교 도서관(학생회관) 개축	201802	2	8	11,438	2,262	258.7	2,391	273.5
8	하남시 미사도서관	201711	1	4	6,450	2,673	172.4	2,874	185.4
9	태안도서관 신축	201612	1	4	4,438	2,128	94.4	2,391	106.1
10	대구교육대학교 도서관 증축	201605	1	4	4,423	2,069	91.5	2,387	105.6
11	충북대학교육연구정보센터	201604	1	5	11,954	1,614	192.9	1,867	223.1

▼ 도서관 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
11	1,867	3,093	2,550.45	430.88	-1.48	-0.14

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	-	해당	-	고급	중앙
-	혼잡지역	특수지반	-	SRC	1	해당	1~1++	우량	해당	-	고급	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	유	SRC	1	-	-	-	해당	비정형	고급	중앙
포함	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
포함	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	null	null
포함	-	-	유	RC	1	해당	null	null	해당	-	null	null
포함	-	-	유	SRC	1	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	우수	null	-	-	개별
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



3.10 체육시설

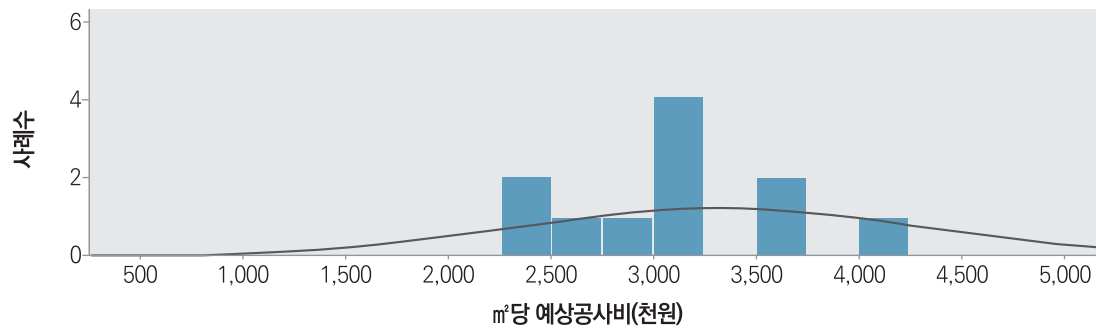
연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	중구 국민체육센터	201908	1	3	5,274	2,934	154.7	2,958	156.0
2	서안성 체육센터	201908	1	2	7,084	3,070	217.5	3,095	219.3
3	함매할배 스포츠센터	201904	1	1	2,166	3,510	76.0	3,538	76.6
4	세종특별자치시 장애인형 국민체육센터	201812	0	3	4,947	2,985	147.7	3,064	151.6
5	죽림 종합문화센터	201808	1	4	5,441	3,941	214.4	4,140	225.2
6	울진 스포츠센터 조성사업	201805	1	3	5,103	5,700	290.9	6,011	306.7
7	충북대글로벌교육,스포츠센터	201803	1	4	12,104	2,202	266.5	2,326	281.6
8	청주실내빙상장	201803	1	2	6,677	2,937	196.1	3,103	207.2
9	청평호반 문화체육센터 신축	201703	2	5	7,726	2,093	161.7	2,303	178.0
10	시흥 어울림 국민체육센터	201610	1	5	12,976	2,273	294.9	2,571	333.6
11	군포국민체육센터	201605	2	4	7,946	2,751	218.6	3,173	252.1
12	진남수영장	201601	1	2	6,497	3,011	195.6	3,510	228.0

▼ 체육시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
12	2,303	6,011	3,316.00	995.29	4.89	1.95

- 첨도(4.89)와 왜도(1.95)가 높게 나타남.
- 상대적으로 높은 공사비의 사업들의 세부내역을 확인하여 비교사례에서 제외하거나 특이사항을 확인할 필요가 있음.

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부 마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
포함	-	-	유	SRC	특	해당	1~1++	일반	해당	-	고급	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	비정형	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	-	-	해당	-	-	개별
-	-	-	유	SRC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
포함	-	특수지반	유	SRC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	1	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	SRC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	SRC	null	-	null	null	null	-	고급	중앙
-	-	-	유	SRC	1	-	null	null	null	-	-	중앙



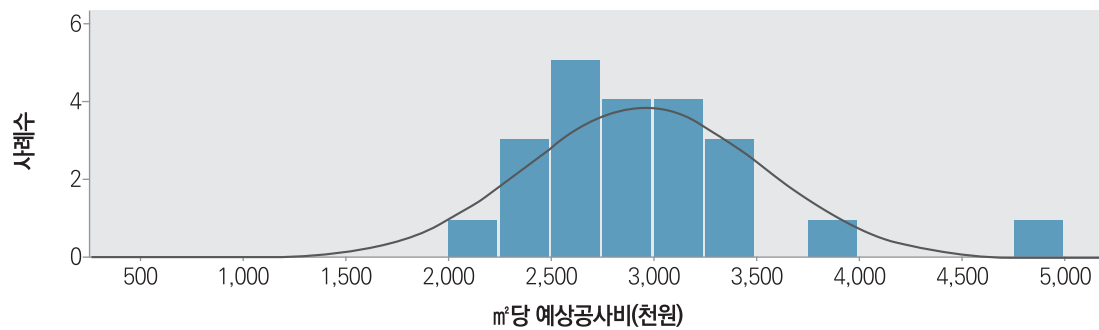
3.11 전시시설 / 일반형 및 특수형 전시시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	어린이과학관	201911	1	2	3,386	2,484	84.1	2,477	83.9
2	국립세계문자박물관	201908	1	2	15,650	3,033	474.7	3,058	478.6
3	순천만잡월드	201907	1	2	8,007	2,219	177.7	2,237	179.1
4	국립공주박물관 권역별 수장고 건립 사업	201811	1	2	5,796	2,658	154.0	2,724	157.9
5	국립제주박물관 복합문화관	201808	1	2	4,494	2,747	123.4	2,886	129.7
6	죽미령 알로하 평화관	201807	1	3	2,805	2,456	68.9	2,579	72.4
7	국립민속박물관 개방형 수장고 및 정보센터	201804	1	2	10,268	3,642	374.0	3,843	394.6
8	충주기상과학관 신축	201711	0	2	2,872	2,143	61.6	2,304	66.2
9	국립밀양기상과학관신축	201711	1	2	2,680	2,431	65.1	2,613	70.0
10	호국기념관	201710	1	2	4,899	2,744	134.4	2,952	144.6
11	칠백의총 종합정비사업 1단계	201708	2	1	3,093	3,049	94.3	3,355	103.8
12	애기봉 평화생태공원	201708	1	3	6,927	3,012	208.7	3,315	229.6
13	국립항공박물관	201707	1	4	18,594	2,635	490.0	2,906	540.3
14	황악산 하야로비공원 신축	201705	1	5	11,094	4,453	494.0	4,905	544.2
15	첨단연구성과종합전시관 신축	201701	1	4	6,121	2,345	143.6	2,585	158.2
16	국립미술품수장보존센터	201612	0	5	19,855	2,493	495.0	2,802	556.2
17	전쟁납치와 인권기념관 신축	201609	1	2	3,072	2,656	81.6	3,007	92.4
18	국립어린이과학관 신축	201606	1	3	5,571	2,726	151.8	3,134	174.6
19	화순어린이직업체험관	201905	1	2	7,220	2,393	172.8	2,411	174.1
20	농업역사문화전시체험관	201902	1	2	19,003	3,286	624.5	3,316	630.1
21	경기도학생종합안전체험관 신축	201811	1	3	7,616	2,593	197.5	2,658	202.4
22	밀양아리랑 우주천문대 신축	201807	0	4	2,857	3,006	85.9	3,157	90.2

▼ 전시시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
22	2,237	4,905	2,964.73	582.53	5.06	1.85

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	SRC	1	해당	1~1++	우수	해당	비정형	고급	개별
-	-	-	-	SRC	1	해당	1~1++	-	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
포함	산간도서	-	유	SRC	특	해당	1~1++	우수	-	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	null	null	해당	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	S	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	고급	중앙
-	-	-	유	SRC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	해당	1~1++	우량	해당	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	-	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	2	해당	1~1++	일반	null	-	고급	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	1~1++	-	-	-	-	개별
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	null
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙



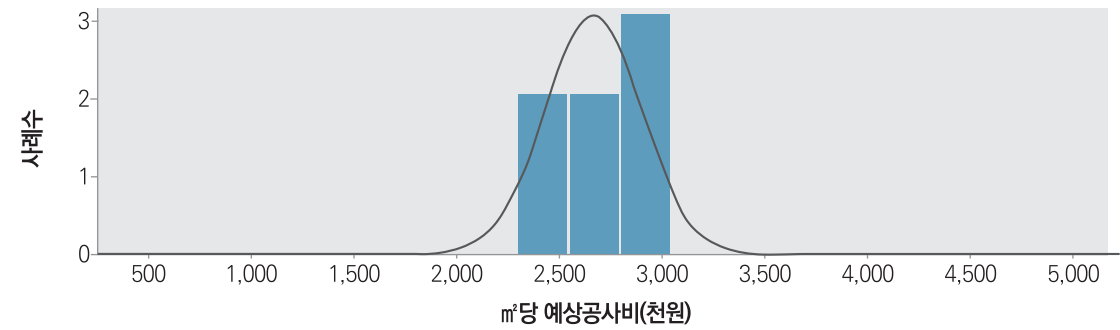
3.12 의료시설 / 일반, 중규모 및 대형 의료시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	대구의료원 생명존중센터 증축	201801	0	4	2,918	2,197	64.1	2,323	67.8
2	장애인 건강검진센터 건립사업	201811	1	3	3,746	2,726	102.1	2,794	104.7
3	대전보훈병원 장례식장 및 진료지원시설	201911	1	4	6,291	2,827	177.8	2,819	177.3
4	하남시 보건소 신축	201802	1	3	5,740	2,223	127.6	2,350	134.9
5	국립암센터 증축	201710	2	5	31,272	2,668	834.4	2,870	897.6
6	서산의료원 복합병동	201710	1	5	6,567	2,638	173.3	2,838	186.4
7	인천보훈병원	201609	1	8	10,980	2,359	259.0	2,672	293.4

▼ 의료시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
7	2,323	2,870	2,666.57	234.00	-1.14	-0.97

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
포함	혼잡지역	-	-	RC	1	해당	1~1++	우수	-	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	우수	해당	-	null	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우수	null	-	고급	중앙



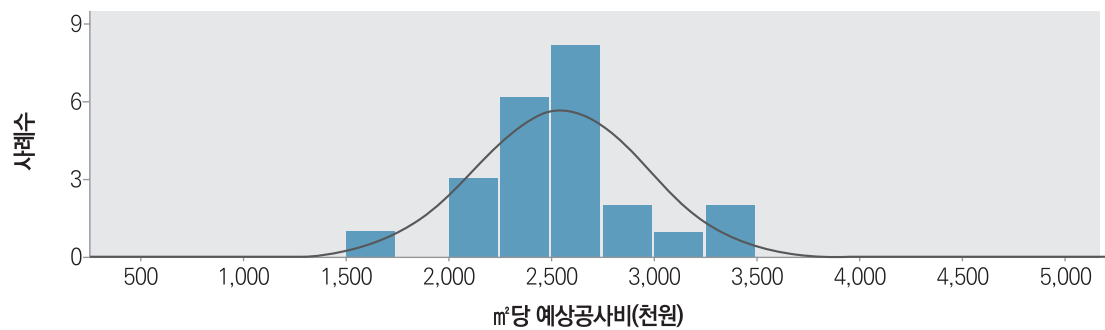
3.13 연구소 / 일반형연구소

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	LNG병커링 시험인증센터	201912	0	3	2,715	2,408	65.4	2,401	65.2
2	한국국토정보공사 평택지사 신축	201911	1	3	9,234	1,527	141.0	1,523	140.6
3	마산자유무역지역 스마트혁신지원센터 구축	201910	0	5	4,040	2,080	84.0	2,072	83.7
4	한국화학연구원(본원) 차세대소프트화학기반건축사업	201910	1	3	6,094	2,602	158.6	2,593	158.0
5	한국국토정보공사 공간정보연구원 신축	201910	1	3	9,234	3,231	298.3	3,219	297.2
6	차세대융합기술혁신센터(OpenLAB)	201908	1	2	3,126	2,204	68.9	2,222	69.5
7	스포츠산업지원센터 건립사업	201906	1	6	7,203	2,305	166.0	2,323	167.3
8	해양플랜트 고급기술엔지니어링센터 신축	201901	0	3	3,434	2,256	77.5	2,276	78.1
9	반도체융합부품실장기술지원센터	201901	1	2	3,787	2,450	92.8	2,472	93.6
10	부산대학교한방병원 공공원외탕전실	201811	0	2	1,748	2,633	46.0	2,699	47.2
11	진주시 농업기술센터 신축	201811	1	3	9,563	2,919	279.2	2,992	286.1
12	국립환경과학원유해특성연구공건립	201811	0	3	2,308	2,460	56.8	2,521	58.2
13	KTL 강원지역시험소 신축	201810	0	3	2,686	2,257	60.6	2,310	62.0
14	해수자원화 전력시스템 연구센터 신축	201810	1	5	5,443	3,191	173.7	3,265	177.7
15	FECV부품시험평가센터 신축	201810	1	1	2,969	3,327	98.8	3,404	101.1
16	출토유물분석연구센터	201804	1	5	6,919	2,506	173.4	2,644	182.9
17	천안기능지구 SB플라자 신축	201702	1	6	9,970	2,134	212.7	2,348	234.1
18	한국한의학연구원 전남센터	201610	1	3	6,106	2,304	140.7	2,606	159.1
19	국가생명연구자원정보센터	201610	1	3	6,207	2,372	147.2	2,684	166.6
20	가야출토유물보관센터	201606	1	4	1,809	2,292	41.5	2,635	47.7
21	경주출토유물보관센터	201606	null	null	3,935	2,402	94.5	2,761	108.7
22	친환경전지융합 실증화단지	201605	1	3	3,800	2,171	82.5	2,505	95.2
23	그린에너지연구관 신축	201604	0	10	9,971	1,866	186.0	2,159	215.2

▼ 일반형연구소 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
23	1,523	3,404	2,549.30	415.00	1.07	0.04

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	S	특	해당	1+++	최우수	-	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	1+++	우수	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	2	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1+++	일반	-	-	고급	개별
-	-	-	-	RC	1	-	1+++	-	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	-	-	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	-	-	-	-	-	중앙
포함	-	-	-	SRC	1	-	5~7	-	-	-	고급	개별
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	-	-	-	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	null	중앙
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	1~1++	일반	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	1	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙



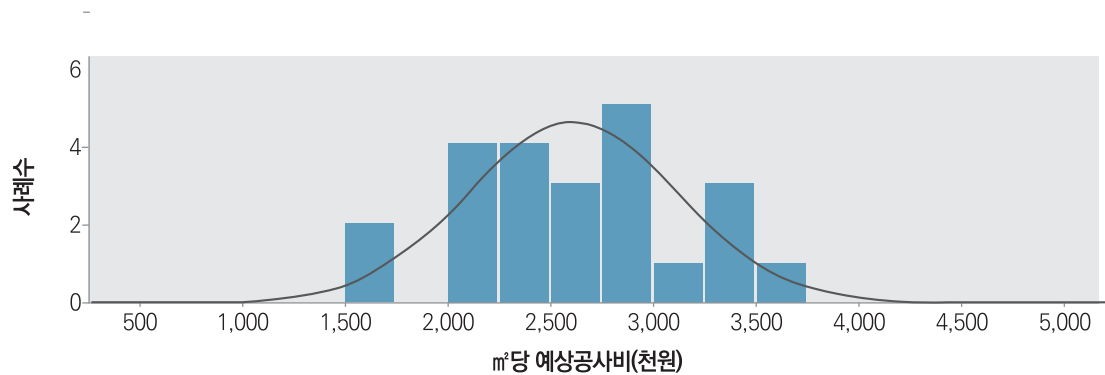
3.14 연구소 / 실험용연구시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	기후변화대응 실습교육센터 신축	201811	1	2	1,375	2,315	31.8	2,372	32.6
2	첨단자동차검사연구센터건립	201811	1	4	9,848	2,086	205.4	2,138	210.6
3	한약 비임상시험연구센터(GLP) 구축	201810	1	2	2,537	2,841	72.1	2,907	73.8
4	한약제제 생산시설(GMP) 구축	201810	0	3	3,164	2,329	73.7	2,384	75.4
5	흡입독성시험시설 구축	201808	2	4	7,009	2,621	183.7	2,753	193.0
6	기상관측장비 연구 및 실험시설 신축	201806	0	3	2,085	2,522	52.6	2,651	55.3
7	나노금형상용화지원센터 신축	201805	0	4	7,606	2,113	160.7	2,229	169.5
8	메디컬융합소재실용화센터 신축	201801	1	4	7,015	2,500	175.4	2,643	185.4
9	바이오대량생산연구시설 증축	201709	1	2	1,526	3,261	49.8	3,517	53.7
10	울산 차세대전자종합지원센터	201706	0	4	10,675	2,555	272.8	2,817	300.7
11	국립야생동물보존연구원	201704	1	3	6,300	2,643	166.5	2,909	183.3
12	곡성 산업용 고압직류기기 시험센터	201704	null	null	7,818	1,452	113.5	1,598	125.0
13	특수화재실험동 및 사고분석센터 증축	201703	0	2	919	2,116	19.4	2,329	21.4
14	산학연클러스터 지원센터 신축	201701	1	6	19,366	1,524	295.1	1,680	325.3
15	제조로봇 토탈솔루션 테스트플랜트 신축	201611	0	3	4,347	1,850	80.4	2,088	90.8
16	가축유전자원센터 이전사업	201610	1	4	27,020	2,440	659.3	2,760	745.8
17	농업기술실용화재단 이전사업	201608	1	3	23,478	2,825	663.2	3,252	763.4
18	중대형 2차전지 시험인증센터 신축	201608	null	null	5,435	2,829	153.8	3,256	177.0
19	강원대혁신제약임상연구동신축	201606	1	4	4,598	2,315	106.5	2,662	122.4
20	광주 바이오에너지 연구개발센터	201605	1	3	5,114	2,870	146.8	3,311	169.3
21	KTC충북혁신도시 ESS사업 및 전자파시험센터	201603	1	3	9,269	2,731	253.1	3,181	294.9
22	철도완성차 안전시험연구시설	201603	1	5	12,500	2,011	251.4	2,343	292.8
23	천연물신약연구소 신축	201602	1	5	3,701	1,864	69.0	2,175	80.5

▼ 실험용연구시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
23	1,598	3,517	2,606.74	509.67	-0.47	-0.13

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	1	해당	5~7	우량	해당	-	-	개별
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	-	-	-	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	null	-	-	고급	개별
포함	-	-	유	SRC	특	해당	1+++	최우수	-	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
null	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	S	2	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	특수지반	유	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



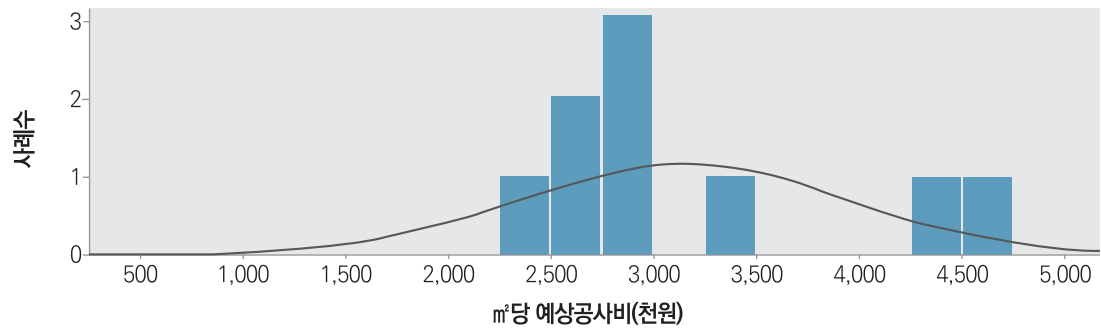
3.15 연구소 / 첨단연구시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	공공백신개발지원센터 신축	201810	1	4	8,491	4,351	369.4	4,453	378.1
2	낙동강물환경연구소 청사 신축	201806	1	2	4,698	2,483	116.7	2,610	122.6
3	한국원자력통제기술원연구동증축	201805	1	4	5,327	2,253	120.0	2,376	126.5
4	KTL 진주 우주항공시험센터 신축	201801	1	2	4,149	4,272	177.3	4,517	187.4
5	해양환경측정분석센터	201709	0	4	4,263	2,436	103.9	2,628	112.0
6	진천군농업기술센터 신축이전	201709	1	3	5,328	3,055	162.8	3,295	175.6
7	제주농촌진흥청기후변화대응종합연구동 신축	201708	1	3	3,799	2,552	96.9	2,808	106.7
8	국방신뢰성시험센터 신축	201706	1	5	10,135	2,532	256.6	2,791	282.9
9	실험동물자원은행 신축	201606	1	3	3,742	2,487	93.1	2,859	107.0

▼ 첨단연구시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
9	2,376	4,517	3,148.56	796.96	0.05	1.24

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	일반	-	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	일반	null	-	null	중앙
null	-	-	유	S	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	특	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	null	해당	-	고급	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	일반	null	-	고급	개별
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙



3.16 공장 / 일반형공장

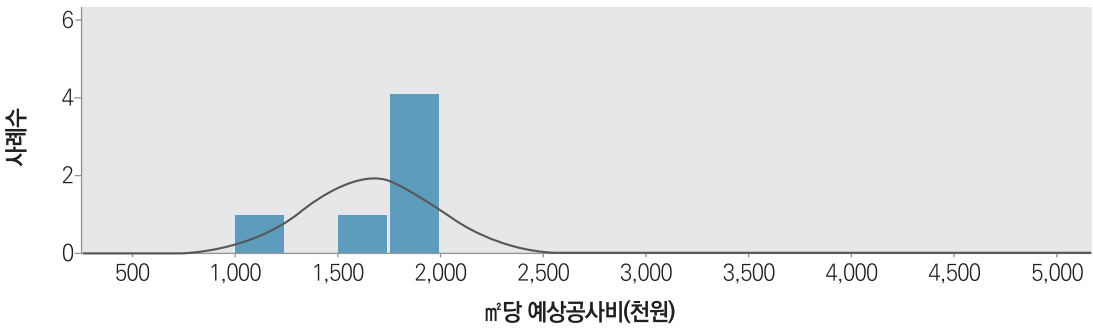
연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	성남글로벌 ICT융합 플래닛	201907	3	8	36,680	1,804	661.7	1,818	666.9
2	이차전지신소재융합센터 신축	201810	0	2	3,669	998	36.6	1,022	37.5
3	천연물조직배양상용화시설	201805	0	3	2,522	1,712	43.2	1,805	45.5
4	청주 지식산업센터	201711	1	6	8,381	1,719	144.0	1,848	154.9
5	진주 지식산업센터(아파트형공장)	201705	1	6	15,856	1,528	242.3	1,683	266.9
6	구미 지식산업센터	201703	1	10	18,820	1,627	306.1	1,790	336.8

▼ 일반형공장 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
6	1,022	1,848	1,661.00	318.06	5.33	-2.29

- 첨도(5.33)와 왜도(-2.29) 값이 크게 나타남.
- 평균값을 적용하기 전에 현저하게 낮은 공사비의 사업 세부내역을 확인하여 비교사례에서 제외하거나 특이사항을 확인할 필요가 있음.

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	최우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	-	S	2	-	-	-	-	-	-	개별
-	-	-	-	S	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	우수	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	null	해당	-	-	중앙



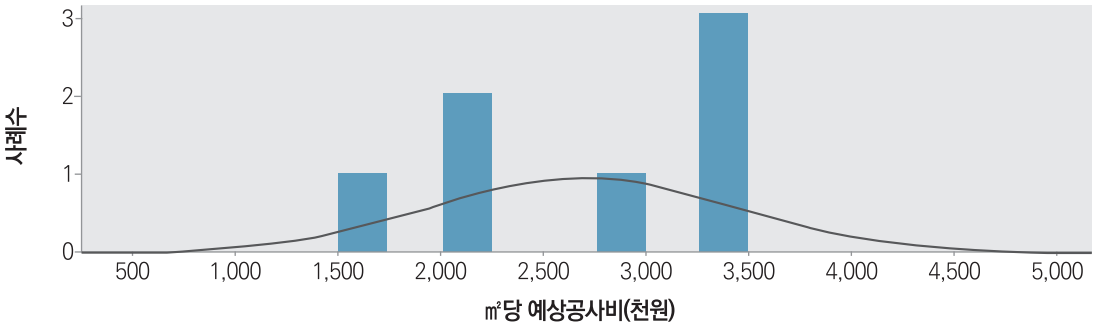
3.17 공장 / 특수형공장

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	경기남부수협 수산식품산업 거점단지 조성사업	201908	0	2	5,608	2,068	116.0	2,085	116.9
2	동물세포실증지원센터생물의약품GMP	201812	1	2	15,933	2,752	438.5	2,825	450.0
3	미생물실증지원센터	201810	1	3	11,306	3,294	372.4	3,371	381.1
4	충북 정선시설 이전 신축	201808	0	2	6,911	3,218	222.4	3,381	233.7
5	안동농협 경북생강출하조절센터	201805	0	2	6,752	1,991	134.4	2,100	141.8
6	전남 제2정선센터 신축	201708	0	2	7,002	3,135	219.5	3,450	241.6
7	용암해수산업화지원센터 첨단제조빌딩 신축	201703	1	3	3,846	1,477	56.8	1,626	62.5

▼ 특수형공장 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
7	1,626	3,450	2,691.14	750.92	-2.00	-0.31

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	-	SRC	2	-	-	-	-	-	-	중앙
-	-	-	유	S	특	-	1~1++	일반	-	-	-	중앙
-	-	-	-	SRC	1	-	2~4	-	-	-	-	개별
-	-	-	-	S	1	-	1~1++	일반	해당	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	S	2	-	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	중앙



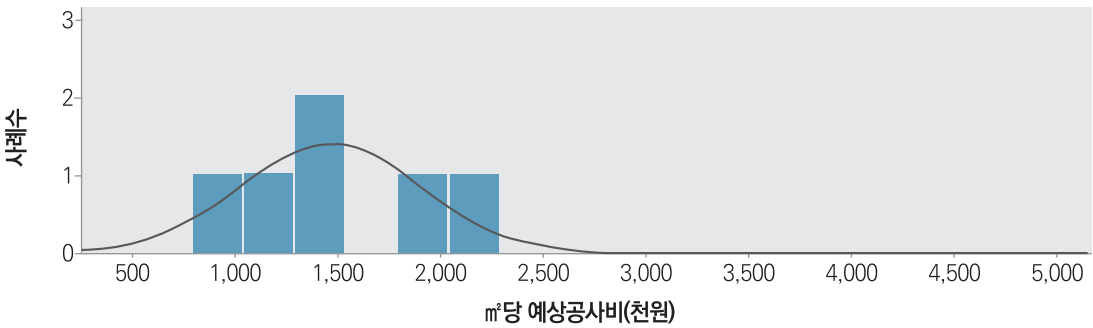
3.18 창고 / 일반형 및 특수형 창고

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	영남권 종자종합처리센터 신축	201811	0	2	6,511	1,275	83.0	1,307	85.1
2	호남권 종자종합처리센터 신축	201607	null	null	4,943	1,589	78.6	1,827	90.3
3	곡물저장고 증축	201606	0	1	400	747	3.0	858	3.4
4	부산지방조달청 비축창고 신축	201601	0	1	6,701	1,290	86.4	1,504	100.8
5	수협중앙회 인천 소비지 분산물류센터 신축	201808	0	5	16,782	1,990	334.0	2,091	350.9
6	중부권광역우편물류센터	201701	1	3	26,631	1,123	299.1	1,238	329.8

▼ 창고 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
6	858	2,091	1,470.83	440.27	-0.50	0.13

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	S	2	-	-	-	-	-	-	개별
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	S	null	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	S	2	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	2	-	null	일반	null	-	-	중앙



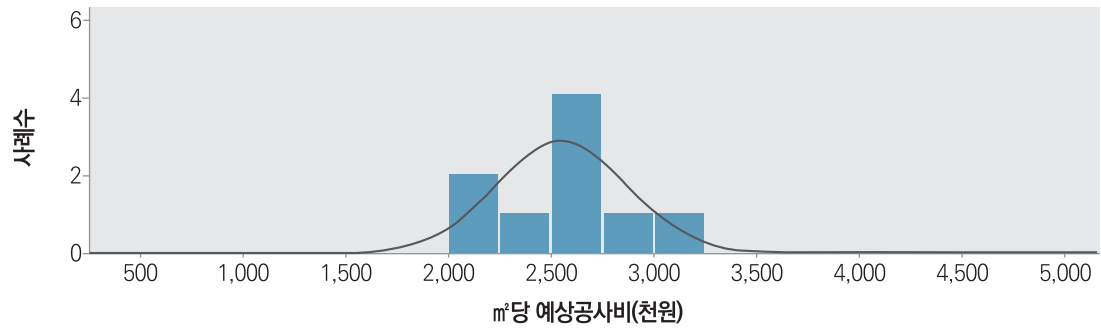
3.19 기숙사

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	충청남도 서울학생기숙사	201810	2	12	6,375	2,982	190.1	3,052	194.5
2	한반도통일미래센터 제2직원숙소	201810	0	4	1,652	2,328	38.5	2,383	39.4
3	한국과학기술정보연구원 본원 연구원 기숙사	201805	1	6	3,944	2,495	98.4	2,631	103.8
4	국가공무원인재개발원기숙사증축	201710	1	6	10,234	1,920	196.5	2,066	211.4
5	중앙교육연수원기숙사증축	201704	1	4	5,912	1,897	112.1	2,088	123.4
6	국립해양생물자원관 기숙사	201702	0	3	754	2,451	18.5	2,697	20.3
7	충남예술고등학교기숙사 증축	201702	0	4	2,936	2,432	71.4	2,676	78.6
8	부산대학교 양산캠퍼스 기숙사 신축	201608	0	7	6,985	2,400	167.7	2,763	193.0
9	부산해사고등학교 승선생활관 증축	201605	0	5	973	2,250	21.9	2,596	25.3

▼ 기숙사 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
9	2,066	3,052	2,550.22	319.99	-0.29	-0.37

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
포함	혼잡지역	특수지반	유	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	고급	개별
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	-	-	-	고급	개별
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	2	-	null	null	null	-	-	개별
null	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null



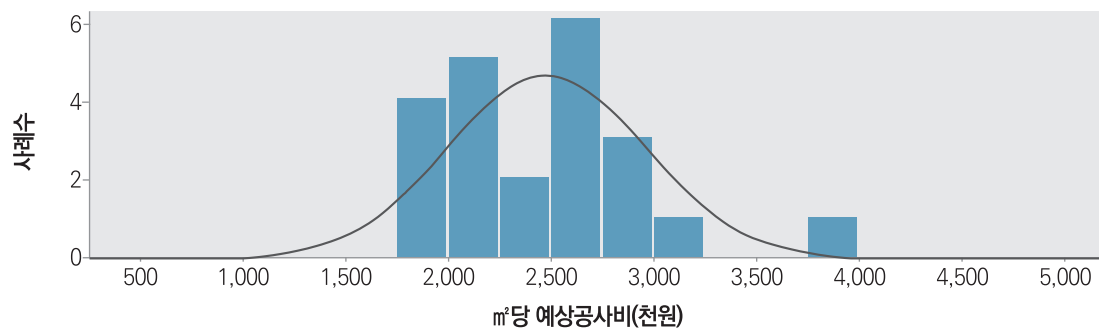
3.20 노유자시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	광주광역시 거점형 공공직장어린이집 신축	201911	0	2	2,749	1,907	52.4	1,902	52.3
2	전주세내유치원 신축	201911	1	3	2,959	2,685	79.4	2,677	79.2
3	월천(통합)유치원 신축	201909	0	3	4,703	2,184	102.7	2,172	102.1
4	오송보건의료행정타운 제2직장어린이집	201907	1	2	1,798	2,993	53.8	3,017	54.2
5	정읍시 공공실버주택	201903	1	11	7,822	1,863	145.7	1,877	146.8
6	천안변영유치원 교사 신축	201902	1	3	4,139	2,095	86.7	2,114	87.5
7	국립 경상권 청소년치료재활센터	201811	0	3	4,153	2,862	118.9	2,934	121.8
8	원주보훈요양원	201811	1	4	10,515	1,888	198.6	1,936	203.5
9	서부복지타운 및 서부실내체육관	201810	1	4	10,859	3,792	411.8	3,881	421.4
10	정부세종청사직장어린이집(1~53)	201810	0	2	2,040	2,567	52.4	2,627	53.6
11	전주화정유치원 신축	201808	0	2	2,941	2,697	79.3	2,834	83.3
12	새빛숲유치원 신축	201806	0	3	2,698	2,357	63.6	2,477	66.8
13	익산솔리유치원 신축	201711	null	null	3,451	2,536	87.5	2,726	94.1
14	구지2유치원 신축	201707	1	4	6,615	2,026	134.0	2,234	147.7
15	종합환경연구단지 제2어린이집	201704	null	null	1,390	2,623	36.5	2,886	40.1
16	한국교원대부설유치원 신축	201703	1	3	2,680	1,817	48.7	2,000	53.6
17	동지유치원 신축	201702	1	3	2,608	2,100	54.8	2,311	60.3
18	기린유치원 신축	201702	0	2	2,005	2,347	47.1	2,583	51.8
19	천안성성유치원 교사 신축	201701	1	3	3,605	1,964	70.8	2,165	78.0
20	지한유치원 교사 신축	201610	1	2	2,995	2,421	72.5	2,739	82.0
21	푸름유치원 신축	201603	1	3	5,195	1,691	87.9	1,970	102.4
22	기지유치원 신축	201603	1	2	3,417	2,202	75.2	2,566	87.7

▼ 노유자시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
22	1,877	3,881	2,483.09	480.80	1.86	1.02

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	-	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	해당	null	-	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	-	-	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	개별
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	유	S	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	해당	-	null	중앙
null	-	-	-	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	특	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	해당	-	-	중앙
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null



3.21 복지시설

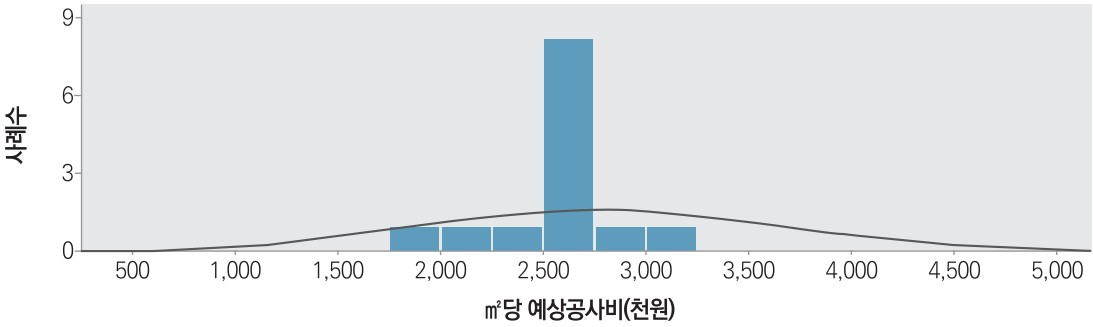
연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	목감어울림센터	201904	1	4	6,092	1,895	115.4	1,909	116.3
2	6-4생활권 복합커뮤니티센터(1차)	201904	2	3	12,187	2,692	328.1	2,713	330.7
3	4-1생활권복합커뮤니티센터	201903	1	6	12,639	2,619	331.0	2,640	333.6
4	남해 다이어트 보물섬 조성사업	201810	1	3	2,923	5,559	162.5	5,689	166.3
5	3생활권 광역복지지원센터	201802	1	3	14,931	2,259	337.4	2,389	356.6
6	2-1생활권 복합커뮤니티센터	201802	1	4	12,564	2,531	318.0	2,675	336.2
7	여주시 육아종합지원센터 신축	201711	1	2	1,716	2,912	50.0	3,131	53.7
8	이천행복센터	201710	2	4	9,571	1,900	181.8	2,044	195.6
9	복합편의시설 건립 제2공사	201704	3	3	19,915	2,273	452.6	2,501	498.1
10	어린이복합문화센터 건립공사	201703	3	4	12,031	2,499	300.7	2,750	330.8
11	2-2생활권 복합커뮤니티센터 신축	201604	1	4	14,100	2,161	304.7	2,500	352.5
12	3-3생활권 복합커뮤니티센터 신축	201604	1	5	14,213	2,163	307.5	2,502	355.7
13	1-1생활권 복합커뮤니티센터(B) 신축	201603	1	4	12,075	2,342	282.9	2,729	329.5
14	커뮤니티센터1	201601	1	3	11,735	2,309	270.9	2,692	315.8

▼ 복지시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
14	1,909	5,689	2,776.00	890.91	10.32	2.99

- 첨도(10.32)와 왜도(2.998)가 높게 나타남.
- 상대적으로 높은 공사비의 사업 세부내역을 확인하여 비교사례에서 제외하거나 특이사항을 확인할 필요가 있음.

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	-	-	유	RC	특	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	개별
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	S	1	해당	1~1++	우수	해당	비정형	-	개별
-	산간도서	-	유	RC	2	-	-	-	해당	-	-	개별
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	null	null
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	해당	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
포함	-	-	유	RC	1	해당	1~1++	우수	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	해당	null	우수	null	-	고급	중앙
-	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	RC	null	해당	null	null	null	-	고급	null



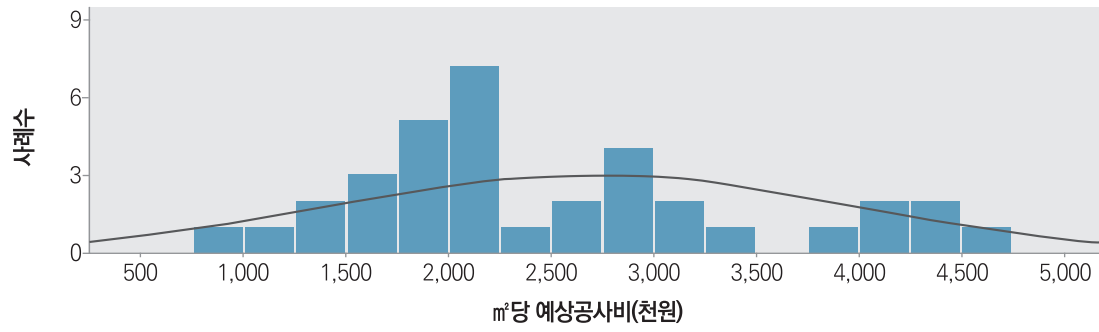
3.22 기타시설

연번	공사명	발주 년월	층수		연면적 (㎡)	공사비		건설공사비지수 반영 (2021. 12 예상)	
			지하	지상		㎡당 (천원)	총공사비 (억원)	㎡당 (천원)	총공사비 (억원)
1	운양환승센터 조성공사	202001	2	5	19,393	1,667	323.3	1,649	319.7
2	가평군 전통시장 창업경제타운 조성사업	201910	1	3	5,436	2,417	131.4	2,408	130.9
3	대구에아람학교 신축 및 달성교육지원청 이전	201909	2	4	20,379	2,229	454.3	2,218	451.9
4	대전TIPS타운 조성	201908	1	5	4,155	2,211	91.9	2,229	92.6
5	선부동 공공임대주택 건설사업	201908	1	15	13,887	1,740	241.7	1,754	243.6
6	제주목장 실내연덕주로 설치공사	201905	0	1	14,454	1,343	194.1	1,353	195.6
7	장수목장 실내연덕주로 건설공사	201904	1	2	8,631	1,789	154.4	1,803	155.6
8	봉안당(충훈당) 건축(1차)	201903	1	3	9,648	2,866	276.5	2,889	278.8
9	울동지구 국민임대주택	201903	2	20	36,699	1,516	556.5	1,529	561.0
10	감악산 강우레이더 신설공사	201903	2	5	1,691	6,058	102.5	6,107	103.3
11	오색 자연·휴양체험지구 오색주차장1 조성사업	201811	2	3	12,074	1,044	126.0	1,070	129.2
12	성산포수협 수산물위판장	201811	1	4	5,879	2,055	120.8	2,106	123.8
13	세종아트센터	201810	1	5	16,186	4,453	720.8	4,557	737.6
14	충북청 항공대 격납고	201809	1	2	1,904	2,948	56.1	3,023	57.6
15	한우연구소 ICT 분만육성우사 신축	201807	0	1	3,385	888	30.1	933	31.6
16	경산공설시장 시설현대화사업	201805	1	3	13,175	1,526	201.1	1,610	212.1
17	전기차폐배터리재사용센터증축	201805	0	3	2,458	1,980	48.7	2,088	51.3
18	서울광진구다목적공공복합시설신축	201803	2	1	8,864	4,042	358.3	4,272	378.6
19	김천소년교도소 수용동 증축	201802	1	3	994	3,084	30.7	3,260	32.4
20	광주청소년비행예방센터 등 신축	201802	1	3	4,347	2,039	88.6	2,155	93.7
21	김천시 종합장사시설	201801	1	3	9,008	3,741	337.0	3,955	356.3
22	부산오페라하우스 건립	201712	2	5	51,617	3,983	2,055.8	4,278	2,208.2
23	남해군수협 수산물식품산업 거점단지 조성사업 신축	201712	1	4	6,829	1,800	122.9	1,933	132.0
24	국립호남권생물자원관 건립	201712	1	3	9,851	3,834	377.7	4,118	405.7
25	제주첨단과학기술단지 A23블록 공공임대주택	201711	1	6	89,153	1,785	1,591.1	1,919	1,710.6
26	포항격납고 신축	201710	0	2	3,750	1,945	73.0	2,093	78.5
27	대전CT센터건축사업신축	201707	null	null	7,517	2,359	177.3	2,601	195.5
28	세종시복합편의시설건립제1공사	201706	null	null	54,758	1,806	988.8	1,990	1,089.9
29	남원보호관찰소 신축	201703	1	3	1,318	1,946	25.6	2,142	28.2
30	KIDA 기품원 군사연구시설 증축	201701	null	null	4,007	5,687	227.9	6,269	251.2
31	군산교도소 비상대기소 증축	201610	0	4	999	2,459	24.6	2,782	27.8
32	인천항 국제여객터미널 신축	201609	0	5	66,805	2,550	1,703.4	2,887	1,929.0
33	대구교정시설	201605	1	3	60,760	2,394	1,454.4	2,761	1,677.9
34	속초교도소 신축	201604	0	3	19,466	2,770	539.2	3,205	623.8
35	속초항 국제여객터미널 신축	201603	0	3	9,908	3,440	340.9	4,008	397.1
36	서해해양경비안전본부 무안격납고 신축	201602	0	4	2,930	2,214	64.9	2,583	75.7
37	하남시 지역현안사업2지구 주차빌딩	201601	1	6	17,828	1,100	196.1	1,282	228.6

철거공사 포함여부	특수지역 여부	지반 형태	흙막이 공사	구조 형식	내진 등급	건축물 인증				건물외형	외부마감 자재등급	냉난방 방식
						신재생 에너지	에너지 효율등급	녹색 건축	BF			
-	혼잡지역	-	유	S	1	-	null	일반	해당	-	-	중앙
-	혼잡지역	-	유	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	특	해당	1~1++	우량	해당	-	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	산간도서	-	-	S	2	-	-	-	-	-	-	개별
-	산간도서	특수지반	-	S	2	-	1+++	-	-	비정형	-	개별
-	-	-	-	RC	1	해당	1~1++	일반	해당	-	-	중앙
-	-	-	유	RC	1	-	1~1++	일반	-	-	-	개별
-	산간도서	특수지반	유	RC	특	-	-	-	-	비정형	-	개별
-	-	-	유	S	2	-	-	-	해당	-	-	개별
포함	산간도서	특수지반	-	RC	1	-	-	-	-	비정형	고급	개별
-	-	-	유	SRC	1	해당	1~1++	우수	해당	비정형	고급	중앙
-	-	-	-	S	특	-	5~7	-	-	-	고급	개별
-	-	-	-	S	2	-	null	null	null	-	null	개별
포함	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	S	null	-	null	null	null	-	null	null
-	혼잡지역	-	유	RC	1	-	5~7	-	-	-	-	개별
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
포함	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	-	RC	1	-	null	null	null	-	null	중앙
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
포함	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	null	중앙
null	-	특수지반	-	RC	null	-	null	null	null	-	null	null
-	-	-	유	RC	1	-	null	null	null	-	null	개별
-	-	-	유	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	null	null	해당	null	null	null	-	-	null
null	-	-	유	null	null	-	null	null	null	-	-	null
-	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	유	null	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	SRC	1	-	null	null	null	-	-	중앙
null	-	-	-	RC	null	-	null	null	null	-	-	null
null	-	-	-	RC	특	해당	null	null	null	-	-	중앙
-	-	-	유	SRC	null	-	1~1++	우수	null	-	-	중앙
null	-	-	-	S	null	-	null	null	null	-	-	null
포함	-	-	유	SRC	null	-	null	-	-	-	-	중앙

▼ 기타시설 단위면적당 공사비(천원/㎡)자료 기술통계

사례수	최소값	최대값	평균	표준편차	첨도	왜도
37	933	6,269	2,697.81	1,266.48	1.37	1.21

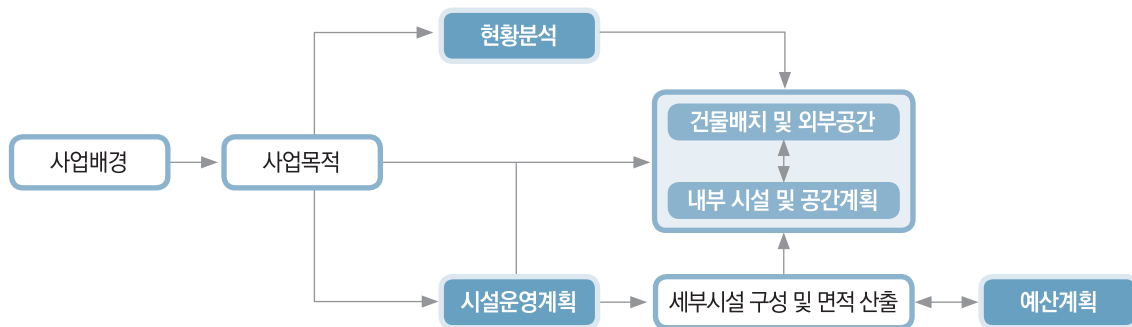


부록 2.

사업계획서 체크리스트

1. 사업계획서 체크리스트

- 충남공공디자인센터에서는 2020년 6월부터 공공건축 사업계획 사전검토를 수행해 오고 있음. 다음의 내용은 그동안 접수된 사업계획서에 대해 보완을 요청했던 내용과 검토자와 신청기관 담당자의 협의 과정에서 논의되었던 내용 중 빈도수가 높은 주요 내용을 요약하여 정리한 것임.
- 가이드라인에서 제시하는 내용과 방법을 기준으로 사업계획서를 작성하되, 다음에서 제시하는 사업계획서 각 항목 간의 관계와 체크리스트를 활용하여 작성내용의 적정성을 검토할 수 있음.



▲ 사업계획서 내용 사이의 주요 관계

▼ 사업계획서 작성내용 체크리스트

항목	주요내용
사업 배경	<ul style="list-style-type: none"> · 어떠한 이유로 이 사업을 추진하기로 결정했나요? · 이 사업 추진에 영향을 준 상위 정책이나 사업이 있나요? · 관련된 지역의 현안은 무엇인가요? · 특정 단지 내 조성할 계획이면 설계 시 참고하거나 준수해야 할 마스터플랜이 있나요? · 신축이 아닌 경우, 증축이나 리모델링으로 사업의 방향을 결정한 배경이 있나요?
사업 목적	<ul style="list-style-type: none"> · 작성한 사업의 목적은 본 공공건축 조성사업의 목적인가요? 도시재생사업, SOC 복합 화사업 등 상위 사업의 일반적인 목적은 아닌가요? · 누가 무엇을 어떻게 하는 건축물을 조성하고자 하시나요? '지역 주민을 위한 복합 문화 공간'과 같이 추상적이고 일반적인 내용으로 작성하지는 않았나요? · 사업의 목적을 보다 구체적으로 설정할 수 있나요? · 어떠한 공공건축물이 되길 원하나요? · 사업의 목적은 실제 달성하고자 하는 내용을 중심으로 작성했나요?
사업 추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> · 수행여부에는 실제 수행한 업무를 모두 표시했나요? · 사업 추진 경위에는 수행여부에 표시한 내용과 추가적으로 기술한 내용을 모두 포함 하여 시간 순으로 기입했나요?

항목		주요내용
주변지역 특성		<ul style="list-style-type: none"> · 이 지역에 본 시설과 유사한 시설을 건립할 계획이 수립되어 있나요? · 본 시설을 계획함에 있어 고려해야 할 도시계획, 상위정책의 내용은 무엇인가요? · 현재 이 지역에는 본 시설과 유사한 시설이 어떻게 분포되어 있나요? · 본 시설과 연계하거나 차별화하거나, 역할을 분담할 시설이 있나요?
지역사회 요구		<ul style="list-style-type: none"> · 수요조사, 설문조사를 수행한 경우, 조사 결과 중 건축설계에서 고려해야 할 사항은 어떤 것이 있나요? · 설문 내용, 대상, 범위로 인해 조사 결과가 왜곡될 여지는 없나요?
부지 도로조건		<ul style="list-style-type: none"> · 본 사업에서 다룰 부지의 범위는 어디까지인가요? · 도로는 부지의 어느 부분에 접해 있나요? · 부지에 접해 있는 도로의 상황은 어떤가요?
부지 정리여부		<ul style="list-style-type: none"> · 부지 내에 존재하는 시설이 있다면, 그 시설은 그대로 유지할 것인가요? 혹은 이전할 것인가요? 철거할 예정이라면 어느 시점에 철거할 것인가요?
부지 접근성		<ul style="list-style-type: none"> · 대중교통을 이용하여 접근하기 수월한가요? · 대중교통 정류장으로부터 부지로의 보행로 및 횡단보도는 확보되어 있나요? · 보행로, 혹은 자전거를 이용하여 접근하는 경우가 많은가요? · 부지경계에 보행로가 설치되어 있나요?
인접시설 현황		<ul style="list-style-type: none"> · 부지 경계에 인접한 시설에는 어떤 것이 있나요? · 부지 경계에는 본 시설과 연계하거나, 분리하거나, 차단해야 하는 시설 또는 공간이 접해 있나요?
영역별 세부시설 목록 및 면적	영역구분	<ul style="list-style-type: none"> · 층으로 구분하기 보다는 기능에 따른 영역으로 구분할 것을 권장합니다. · 기능에 따라 영역이 적절하게 구분되어 있나요?
	세부시설	<ul style="list-style-type: none"> · 회의실, 휴게실, 관리실, 하역실, 비상전력실 등 누락된 세부시설은 없나요? · 본 시설에 반드시 필요한 세부시설인가요?
	산출기준	<ul style="list-style-type: none"> · 대기실, 준비실, 보관실, 통제실, 세척실 등 부속공간의 면적이 포함되어 있나요? · 사용인원을 고려했나요? · 유사사례 조사를 통해 면적을 산출한 부분이 있나요? · 세부시설의 면적과 수 측면에서 하나의 실로 크게 설치할 것인가요? 중소규모로 작게 나누어 여러 개 설치할 것인가요? · 지역의 특성, 주민의 요구, 운영 프로그램을 고려하여 시설 목록을 구성하고 면적을 배분했나요?
	공용면적	<ul style="list-style-type: none"> · 공용면적은 홀, 화장실, 계단실, 엘리베이터, 기계실, 전기실, 창고 등의 면적입니다. · 다수의 인원이 동시에 사용하는 공간의 출입구에 이동, 대기, 휴게를 위한 공간을 충분히 고려했나요?
	실내/ 지하주차공간	<ul style="list-style-type: none"> · 실내 및 지하주차장 면적은 비율 계산에 포함되지 않습니다. · 지상주차장 면적은 이 표에는 포함되지 않습니다.
주차대수		<ul style="list-style-type: none"> · 법정 주차대수 이외에 실제 주차 수요를 고려하셨나요? · 입지 등의 특성으로 인해 자가용을 이용하여 시설을 방문하는 빈도가 높은가요?

항목		주요내용
주차장 규모		<ul style="list-style-type: none"> · 대형버스나 셔틀차량 등을 이용하여 시설에 방문하는 경우가 있나요? · 차량 이동통로를 포함하여 1대당 주차면적은 몇 m²인가요? (주차장면적÷주차대수)
건축물 배치 및 외부공간 계획	건축물 배치 및 향	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 배치나 향을 결정할 때 고려해야 할 지형, 조망, 옥외 공간, 인접 시설, 주요 진 출입구 등의 특징이 있나요? · 향후 증축 계획이 있나요?
	차량 및 보행자 진출입	<ul style="list-style-type: none"> · 차나 사람이 드나들 수 있는 대지의 경계 부분은 어디인가요? · 대형버스 출입이 필요한가요? · 배송 등 서비스 차량의 출입구는 분리할 것인가요? · 인접한 부지로 연결되는 출입구가 필요한가요?
	외부공간	<ul style="list-style-type: none"> · 외부공간은 어떻게 사용할 계획인가요? · 외부공간에는 고유의 기능이 있거나, 실내공간과 연결되거나, 지역 행사와 연계되어야 하는 부분이 있나요? · 부지 내 옥외공간에서 차와 사람은 어떻게 이동하나요? 휴게나 주차를 위한 공간을 조성할 계획인가요? · 증축 및 리모델링의 경우 본 사업 범위에 외부공간 조성이 포함되나요? 본 사업에 다루어야 할 외부공간의 범위는 어디까지인가요? · 기존 수목 등 외부공간에 있는 요소 중 보존하여 유지할 것이 있나요?
건축물 시설 및 공간 계획	주요 실별 고려사항	<ul style="list-style-type: none"> · 급수, 환기, 조망, 프라이버시, 보안, 외부공간과의 관계, 층고, 가변성, 주요 사용자 등 특별한 요구가 있는 세부시설에는 어떤 것이 있나요? · 설계자가 알아야 할 요구조건은 무엇인가요?
	동선 및 조닝	<ul style="list-style-type: none"> · 서로 인접해야 할 공간, 서로 분리해야 하는 공간, 반드시 1층에 있어야 하는 공간 등 위치나 연결 관계가 지정된 공간이 있나요? · 보안이나 출입통제가 요구되는 공간이 있나요? · 장애인, 비장애인 구분 없이 누구나 접근, 사용 가능해야 하는 공간, 시설, 서비스에 어떤 것이 있나요? · 방문객, 직원, 물품(배송물, 장비나 장치, 도서, 전시품, 실험체 등) 중 별도의 출입구를 구분하여 설치하거나, 서로 마주치지 않도록 분리해야 하는 동선이 있나요? · 2개 이상의 운영 기관이 공동으로 사용하는 건축물의 경우, 각 기관의 전용공간과 서로 공유하는 공간이 구분되어 있나요? · 외부에서 직접 출입이 가능해야 하는 공간이 있나요? · 실내외에서 길을 잃지 않고 목적지를 쉽게 찾아가도록 하는 것이 중요한 디자인 이슈인가요? · 엘리베이터를 옥상 층까지 운행할 계획인가요?
건축공사비		<ul style="list-style-type: none"> · 유사사례 공사비는 어떤 사업을 대상으로 분석했나요? 비교 대상 사례는 적절한가요? · 현장 특성, 제로에너지건축물 인증 등 공사비 상승 요인은 반영되었나요? · 필로티 내 주차장 등 공사비 산정을 위한 면적에 누락된 부분은 없나요?
설계용역비		<ul style="list-style-type: none"> · 인증 취득 여부 및 목표 등급에 따른 추가요율을 적용했나요? · 리모델링, 인테리어, 전통양식 등 특수요인을 반영했나요?
설계발주방식		<ul style="list-style-type: none"> · 해당 발주 방식을 선택한 이유는 무엇인가요? 발주방식 별 장단점을 고려했나요?

항목	주요내용
설계공모기간	<ul style="list-style-type: none"> · 공모방식에 적절한 기간인가요? · 접수 수 심사, 전시, 반환에 소요되는 기간을 고려했나요?
설계기간	<ul style="list-style-type: none"> · 인허가 및 각종 인증 취득 기간을 고려했나요?
공사기간	<ul style="list-style-type: none"> · 공공 건설공사의 공사기간 산정기준(국토교통부, 2019)을 참고했나요?
사업관리체계	<ul style="list-style-type: none"> · 사업의 규모, 입지, 성격 등의 특성을 반영하고, 본 사업과 연계된 타 사업 및 관련 분야와 조율하는 것과 관련하여 사업의 효율적인 추진을 위해 어떤 전략을 가지고 있나요? · 실제 시설 운영자의 요구나 운영 프로그램의 특성을 설계에 반영하기 위해 어떤 전략을 가지고 있나요? · 특수한 분야의 전문 지식이나 기술이 필요한 경우, 그에 대해서는 어떻게 대응할 계획인가요?
시설운영계획	<ul style="list-style-type: none"> · 운영조직은 어떻게 구성할 것인가요? · 누가 무엇을 어떻게 운영할 것인가요? · 시설운영계획이 사업계획서의 영역 및 세부시설 계획에 반영되어 있나요? · 운영기관이 2개 이상일 경우, 시설사용과 운영에 대한 협의가 이루어졌나요?

■ 참고 문헌

1. 국가공공건축지원센터. (2018). 건축서비스산업 진흥법에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드. 건축도시공간연구소 : 세종.
2. 김수인 (역). (2009). 건축설계 프로그래밍. 기문당 : 서울.
3. 김은희, 염철호, 함주연. (2016). 설계의도 구현을 위한 업무와 대가기준 제안, auri brief no.136, 건축도시공간연구소 : 세종.
4. 김은희, 서수정, 송선영. (2017). 건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안. 건축도시공간연구소 : 세종.
5. 박석환, 엄운진, 변나향. (2018). 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구. 건축도시공간연구소 : 세종.
6. 서울특별시 기술심사담당관. (2020). 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련. 서울특별시 : 서울
7. 심우갑 외. (2008). 건축설계의 이론과 실행. 문운당 : 서울.
8. 이광노 외. (2007). 건축계획. 문운당 : 서울.
9. 장성준. (2009). 건축기획. 기문당 : 서울.
10. Pena, W. M. and Parshall, S. A. (2001). Problem Seeking. John Wiley & Sons : New York.

충남공공디자인센터 연구성과

2020년

- 충청남도 경관·공공디자인 실태조사
- 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인

2019년

- 고령화사회의 대응을 위한 충청남도 유니버설디자인 실태조사
- 충청남도 농촌마을 범죄예방 디자인 추진방안

2018년

- 충청남도 공공디자인 컨설팅 발전방안
- 충청남도 디자인사업 연계 추진방안
- 충청남도 관광지 안내표지판 디자인 가이드라인

2017년

- 충청남도 문화재 표지판디자인 가이드라인
- 충청남도 농촌경관협정 추진방안
- 충청남도 해안경관 실태 및 관련계획 분석

2016년

- 충청남도 농촌주거환경 개선방안
- 충청남도 여성친화도시 공공디자인사업 발전방안
- 충청남도 옥외광고물 관리방안

2015년

- 충청남도 공공디자인 사업 사후진단지표 개발 및 활용방안
- 충청남도 경관심의 개선 및 운영방안
- 충청남도 홍보매체 디자인 가이드라인

2014년

- 충청남도 공공디자인 통합기본계획
- 충청남도 통합디자인을 위한 사전진단지표 구축 시스템 개발 연구
- 충청남도 공공디자인 미래발전계획
- 충청남도 건축물 색채 디자인 가이드라인
- 충청남도 범죄예방 디자인 가이드라인
- 충청남도 공사장 가림시설 디자인 가이드라인
- 충청남도 경관·공공디자인 실태조사

연구진

연구책임

강경연 책임연구원

내부연구진

오병찬 책임연구원

박혜은 책임연구원

김성희 연구원

협력기관

충청남도 건설교통국 건축도시과

윤영산 과장(건축도시과)

박 신 팀장(공공건축팀)

박상훈 주무관(공공건축팀)

신주열 주무관(공공건축팀)

2020 충남공공디자인센터

인쇄·발행 2020년 12월

발행인 윤 황

발행처 충남연구원

충청남도 공주시 연수원길 73-26

041-840-1123

www.cpdcr.re.kr

연구기관 충남공공디자인센터

인쇄처 삼성애드피아

· 본 보고서의 판권소유는 충청남도와 충남연구원에 있음

· 본 보고서의 내용은 저자의 서면동의가 없이는 복제나 전제를 불가함

아름답고 쾌적한 생활환경으로
행복한 충남을 만들어 가겠습니다.