

# 2026 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

2026. 7. 14. (화) 13:30~16:00  
정부세종청사 대강당

세종특별자치시 도움6로 11 (정부세종청사 6동 국토교통부 앞 대강당)



(auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER







## 2026 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

### 교육일정표

| 시 간              | 내 용                               | 발 제 자                     |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 13:30~13:40(`10) | 인사 및 교육일정 소개                      | 현지환 연구원<br>(건축공간연구원)      |
| 13:40~14:10(`30) | 공공건축 기획·사전검토·공공건축<br>심의위원회 제도의 이해 | 이혜원 센터장<br>(건축공간연구원)      |
| 14:10~14:40(`30) | 공공건축 예산 계획 및 수립의 이해               | 김혜련 초빙연구위원<br>(한국조세재정연구원) |
| 14:40~15:00(`20) | 휴 식                               |                           |
| 15:00~15:30(`30) | 공공건축 설계공모의 이해(건축 hub)             | 김태영 과장<br>(한국부동산원)        |
| 15:30~15:50(`20) | 질의응답                              |                           |
| 15:50~16:00(`10) | 설문조사                              |                           |

※ 강의 후 진행되는 만족도설문조사로 교육 참석여부를 확인합니다.  
교육 이수시간이 필요하신 분은 꼭 참여 부탁드립니다.



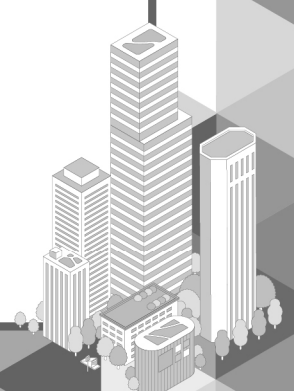
국토교통부



건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute



국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER





# 2026 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

## 목 차

### 발제 1

공공건축 기획·사전검토·공공건축심의위원회 제도의 이해 ..... 1

이혜원 센터장 (건축공간연구원)

### 발제 2

공공건축 예산 계획 및 수립의 이해 ..... 33

김혜련 초빙연구위원 (한국조세재정연구원)

### 발제 3

공공건축 설계공모의 이해(건축 hub) ..... 59

김태영 과장 (한국부동산원)



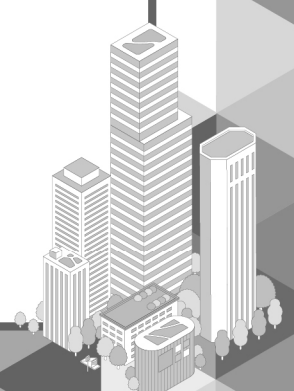
국토교통부



건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute



국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER





---

발표 1

# 공공건축 기획·사전검토·공공건축 심의위원회 제도의 이해

---

이혜원 센터장  
(건축공간연구원)





2026 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

# 공공건축 기획, 사전검토, 공공건축심의위원회 제도의 이해

2026. 07. 14.



건축공간연구원 공공건축지원센터  
이 해 원 센터장

(auri) 건축공간연구원 국가공공건축지원센터

## 목 차

- 0. 들어가며
- 1. 공공건축 기획 제도의 이해
- 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해
- 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 0. 들어가며



## 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축

「건축서비스산업 진흥법」에서 정의한 ‘공공건축’  
공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경

## 공공기관

“공공기관”이란 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.

가. 국가기관

나. 지방자치단체

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관

라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

(건축서비스산업 진흥법 제2조 정의)

## 건축물과 공간환경

“건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다.

“공간환경(空間環境)”이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.

(건축기본법 제2조 정의)

3

## 0. 들어가며



## 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 조성 절차



4



## 1. 공공건축 기획 제도의 이해

### 1. 공공건축 기획 제도의 이해

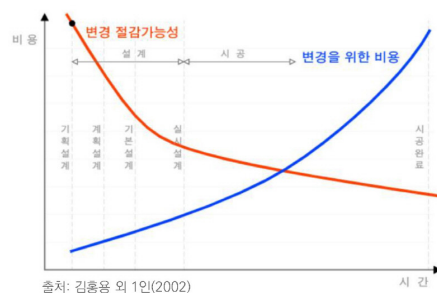
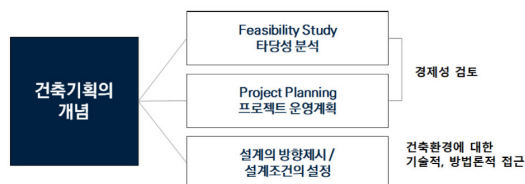


#### 건축기획 제도의 도입 배경

##### ■ 건축사업에서 '기획'의 의미

- 기획(企劃) : 어떤 대상에 대해 그 대상의 변화 목적을 확인하고, 그 목적을 성취하는 데에 가장 적합한 행동을 설계하는 것(HRD 용어사전)
- 건축기획의 정의에 관한 기존 논의
  - > 건축주가 건축행위를 발의하는 것으로 시작하여 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정(강미선, 1998)
  - > 건축설계의 전(前) 단계 업무이며, 건축 프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정(박일우 외, 2001)
  - > 사업주체가 사업 목적을 실현하기 위하여 여러 가지 외부조건에 근거하여 사업상 요구되는 건축에 관한 기본방침을 검토하여 결정하는 것(정창무, 2008)
- 건축기획의 필요성에 관한 기존 논의
  - > 기획업무를 통해 건축물의 품질, 용도, 외관을 감안한 합리적인 공사비를 초기에 계획하는 것이 가능 → 사업비용 절감 가능성 제고(임현성 외, 2012)
  - > 기획업무 충실도가 높을수록 공사기간, 업무변경 등에 따른 비용 절감 가능(미국의 PDRI(Project Definition Rating Index) 적용 연구)

※ PDRI는 미국 텍사스 대학이 20년 이상의 연구를 통해 개발한 기획업무에 대한 자기진단 평가지표



출처: 김홍용 외 1인(2002)

6

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



## 건축기획 제도의 도입 배경

## ■ 초기 단계 건축기획 미흡으로 인한 부작용 발생

- 과대 · 과다 시설 조성
- 예산 산정의 부정확성
- 이용 수요 및 운영관리 등을 고려하지 못한 계획 → 예산 낭비, 활용 미흡

“홍성군 공공건축, 예산만 잡아먹는 블랙홀”... 73억 증액에도 공사는 멈췄다

서기훈 기자 | 홍성군 2023/09/26 16:00 | 홍성군 2023/09/27 21:45 | 100% 완료

[단독] 300억 원 들인 경북 청도상상마루, 준공하자마자 새 공사...무슨 일?

손은민 기자 | 경북 2023-02-06 20:30:00 | 조회수 689



## ■ 공공건축 사업에서 건축기획 내실화 필요성에 대한 인식 확산

- 사업 여건에 따른 합리적인 사업목표와 방향 설정 필요성 제기
- 획일적인 디자인을 지양하고, 건축물 디자인 품격 제고를 통한 이용자 편의 개선 필요성 제기

7

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



## 건축기획 제도의 도입 배경

## ■ 건축기획 업무 제도화

- (2013) 기획 단계의 내실화를 위한 ‘공공건축 사업계획서 사전검토’ 제도 도입 (「건축서비스산업 진흥법」)  
→ 사업계획에 대해 전문기관에서 검토하여 기획 단계의 내실화 유도
- (2018) 건축기획 업무를 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 근거해 제도화  
→ 공공건축 사업의 건축기획 업무 수행 의무화
- (2021) 「건축기획 업무 수행지침」 제정  
→ 기관별 건축기획 업무 시 참고할 수 있는 기준을 마련하여 제대로 건축기획 업무를 수행하도록 함

공공건축물은 지역주민을 위한 생활기반시설로서 ... (중략) ... 최근까지도 주변환경과 어울리지 못하고 지역의 역사성 등에 대한 고려가 부족한 특색없는 디자인, 과대 · 과다 시설, 기능 중복, 주민에 대한 배려가 없는 권위적 공간 등 문제점이 산재하고 있음.

이는 공공건축물의 사업 방향을 결정하는 초기단계에서의 부실한 기획에 주된 원인이 있는 만큼, 공공건축 사업의 효율성뿐만 아니라 공공건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위해 ‘건축기획’ 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차를 규정하려는 것임.

건축서비스산업 진흥법 제정·개정이유서 (법률 제15994호, 2018. 12. 18. 일부개정, 시행 2019. 12. 19).

국가법령정보센터 누리집.

8

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



### 건축기획 정의 및 목적

#### ■ 법적 정의 및 업무내용

- “건축기획”이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다. (「건축서비스산업 진흥법」 제2조)

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

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

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

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

9

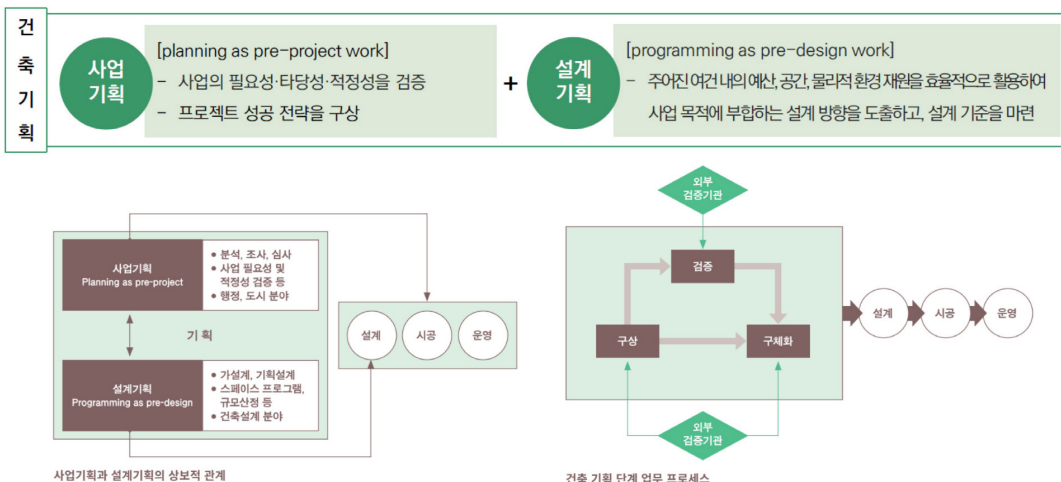
## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



### 건축기획 정의 및 목적

#### ■ 건축기획 업무(공공건축 기획업무 가이드(2020))

- ‘사업기획’과 ‘설계기획’의 상호보완 과정을 통하여 건축기획 업무의 완성도 제고
- 건축기획 업무는 구상, 검증, 구체화의 환류(feed back) 작용을 통해 초기 구상한 내용의 적정성을 판단하고 이를 보완, 구체화하는 일련의 과정을 포함



10

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



## 건축기획 대상

## ■ 공공기관이 시행하는 모든 공공건축 사업 = 건축기획 의무 대상

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

- ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 **건축기획 업무를 수행하여야 한다.**

## ▶ 초·중·고 등 교육시설

「교육시설법」 제26조의2(사전기획)

초·중·고등학교의 감독기관은 대통령령으로 정하는 교육시설 사업을 하려는 경우에는 **교육시설의 설계** 전에 다음 각 호의 내용을 포함한 **사전기획 업무를 수행**하여야 한다.

사전기획 업무를 수행한 경우에는 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 따른 **건축기획** 업무를 수행한 것으로 본다.

「교육시설법 시행령」 제23조의2(사전기획의 대상 등)

「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교의 시설 및 설비를 건축하거나 리모델링하는 사업으로서 **추정 설계비가 1억원 이상**인 사업

→ 초등학교, 중학교, 고등학교, 고등공민학교, 고등학교, 고등기술학교, 특수학교, 각종학교

11

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



## 건축기획 업무 수행 주체

## ■ 사업여건과 기관여건 및 전문성 등을 고려한 선택(「건축기획 업무 수행지침」 제4조제2항)

건축기획 업무 추진방식은 공공기관이 **사업여건과 기관여건 및 전문성** 등을 고려하여 다음 각 호의 추진방식 중에서 정한다.

- ① 임시전담조직(TFT) 구성 또는 사업 전담인력 배치 등을 통해 **공공기관 직접 수행**
- ② 「건축기본법」 제23조에 따라 위촉된 **민간전문가(총괄·공공건축가)**에게 의뢰
- ③ 법 제24조에 따른 **공공건축지원센터(AURI)** 및 법 제24조의2에 따른 **지역 공공건축지원센터**에게 의뢰
- ④ 영 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 **건축사**에게 의뢰
  - 최근 10년간 우리나라 정부, 지방자치단체 또는 외국 정부가 발주한 설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
  - 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
  - 최근 10년간 우리나라 정부가 주최한 대회에서 건축 작품으로 입상한 실적이 있는 건축사

12



## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



### 건축기획 수행 시기

#### ■ 사업 특성을 고려한 수행 시기(권장) 및 업무범위 결정

- 선행절차에서 구상, 검증된 항목은 사업별로 차이가 있을 수 있음. 우선 수행된 항목과 중복 최소화를 고려해 건축기획 업무의 용역 범위와 시점을 구분하여 적용 가능
- 【기본】 사업구상 단계 → 건축기획 항목을 활용하여 업무 수행
- 【예시】 기본구상 및 타당성 검토 용역 수행 → 건축기획 항목 포함 여부 확인 + 누락 항목에 대한 기획



출처: 박석원, 이해원, 양은영, 배선혜. (2021). 공공건축물 건축기획업무 현황진단 및 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.

13

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



### 건축기획 업무 구성요소

#### ■ 건축기획 업무 수행지침 [시행 2025. 1. 1.] [국토교통부고시 제2024-893호, 2024. 12. 30., 타법개정]

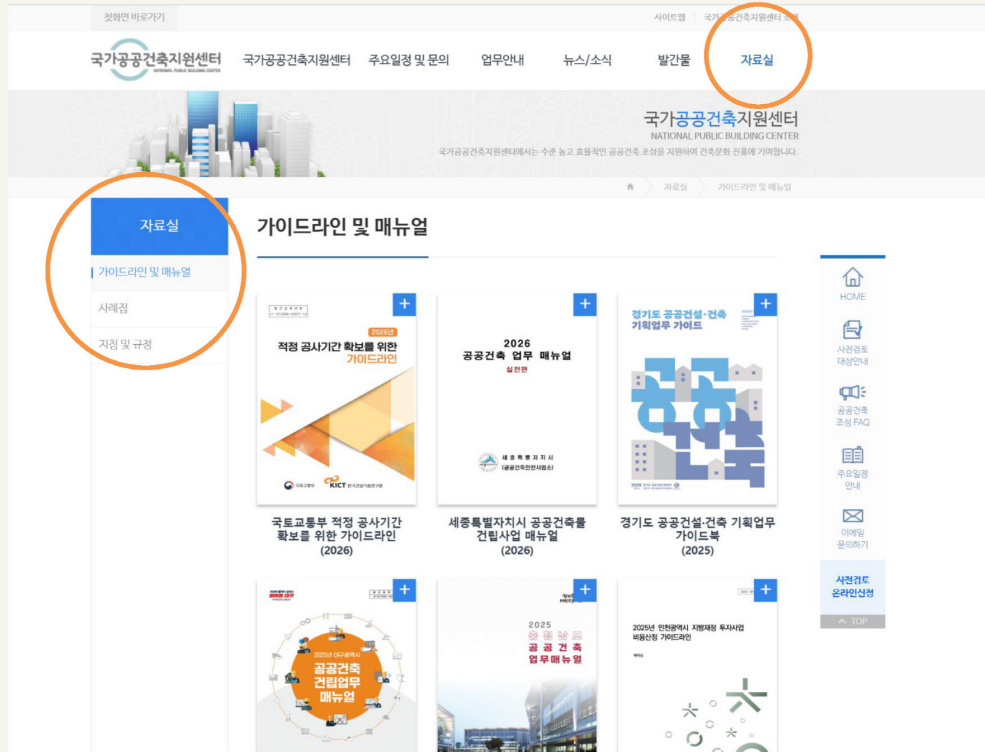
- 총 7개 장 구성, 제1장 총칙, 제7장 보칙을 제외한 제2장~제6장은 건축기획 업무의 세부사항에 관한 내용



14

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해

### 건축기획 업무 수행 시 참고자료



15

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해

### 건축기획 업무와 유사 업무의 차이

#### ■ 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사 타당성조사

- 항목 구성에 차이가 있으므로 건축기획 항목이 누락되어 있는 경우 수행해야 함

| 건축기획 업무                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 건설공사의 타당성 조사                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------|
| 사업기획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 설계기획 | 사업기획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 설계기획 |                                                                  |
| 사업의 추진에 관한 사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      | 임지 및 공간계획에 관한 사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 기초조사                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획업무 추진방식의 결정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적절한 기획업무 추진방식 및 수행 주체에 대해 결정</li> <li>- 관계부처간 업무협력 절차 확인</li> </ul> </li> <li>• 사업의 필요성 검토</li> <li>• 사업의 기본방향 설정</li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능설정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모설정을 위한 수요조사시행</li> <li>- 사례조사 및 유사시설과 차별성검토</li> <li>- 사용자 규모추정</li> <li>- 연혁기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토</li> </ul> </li> <li>• 건립 및 운영방식 결정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정</li> <li>- 시설의 운영방식 결정</li> </ul> </li> <li>• 사업비 규모 및 재원조달계획 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비의 구성</li> <li>- 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 설계의 도구원비용 책정</li> <li>- 그밖의 부대비용 책정</li> <li>- 재원조달계획 및 예산집행계획 수립</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 조정 및 확정</li> </ul> </li> <li>• 시설 운영 계획</li> <li>• 관계자 의견 수렴</li> </ul> |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정</li> <li>• 대지현황조사                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설 조사</li> <li>- 지반여건 조사</li> <li>- 문화재 관련 조사</li> <li>- 지형, 환경 조사</li> <li>- 관련법규 검토</li> </ul> </li> <li>• 에너지효율화계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 관련 인종 항목 검토</li> <li>- 기타 친환경 관련 계획 검토</li> </ul> </li> <li>• 기타시설계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장애물 있는 생활환경인종 검토</li> <li>- 범죄예방환경설계 적용 대상 확인</li> <li>- 내진설계 적용 대상 확인</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 현지조사 및 현황자료조사                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변시설과의 연계 및 차별화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업부지 주변에 시설과 중복회피</li> <li>- 관련시설과 연계할 검토</li> </ul> </li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능설정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연혁 기준 등에 따른 적정 시설 규모 조정</li> <li>- 주요 설비 기능 구성 및 콘텐츠 설정</li> </ul> </li> <li>• 사업비 규모 조정 및 확정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비의 구성 검토</li> <li>- 공사비, 설계비, 감리비 조정</li> <li>- 설계의도구원비용 조정</li> <li>- 그밖의 부대비용 조정</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 조정 및 확정</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정 확정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입지 및 계획 대지 범위 확정</li> </ul> </li> <li>• 대지현황조사                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물)</li> <li>- 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석)</li> <li>- 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의)</li> <li>- 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량)</li> </ul> </li> <li>• 기존유사건물조사비교                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교</li> </ul> </li> <li>• 배치계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 규모에 대한 사항 등 검토</li> <li>- 개략배치도(건축물 개략배치)</li> <li>- 대지종단면도(대지 경사 및 건축물과 관계)</li> </ul> </li> <li>• 공간계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기능별 조닝계획, 주요설비고려사항, 내부 공간계획, 적정 공용면적 규모 검토</li> <li>- 개략평면도(층별)</li> <li>- 개략단면도(층수, 층고)</li> </ul> </li> </ul> |      | 수요예측                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 기술적 검토                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 비용산정                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 편의추정                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 종합분석                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 경제성 분석<br>재무분석<br>정책적 분석<br>(지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토, 관계권 협의 등) |

16

## 1. 공공건축 기획 제도의 이해



### 건축기획 업무와 유사 업무의 차이

#### ■ 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 기획업무

- 건축기획 업무 일부 내용만 포함되어 있으므로 누락되어 있는 항목 추가 수행해야 함

【「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 1] 기획업무】

|                |              |                                        |                       |        |    |
|----------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|--------|----|
| 규모 검토서         | 법규검토         | 대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토 |                       |        | 3% |
|                | 개략배치도        | 건축물의 개략배치                              |                       |        |    |
|                | 대지종횡단면도      | 대지의 경사 및 건축물과 관계표시                     |                       |        |    |
|                | 개략 평면도       | 1층 및 기준층 평면도                           | 각층 평면도                |        |    |
|                | 개략 단면도       | 층수 층고표시의 개략 단면                         |                       |        |    |
| 현장 조사          | 대지 및 주변현황 확인 | 대지상태, 주변건축물                            |                       |        | 5% |
|                | 대지 및 주변현황 분석 | 교통, 수목, 시각분석, 기후분석                     |                       |        |    |
|                | 사용자 조사       | 면담, 행태조사, 회의                           |                       |        |    |
|                | 기존 시설물 분석    | 설계도서, 설비용량                             |                       |        |    |
|                | 설계지침서        | 용역대상 및 범위, 계약조건                        | 설계목록표, 제한, 성능, 요구, 개념 |        |    |
| 공간프로그램, 운영프로그램 |              | 공사관련 예산서 작성                            |                       |        |    |
| 프로젝트공정표        |              | 심의, 허가 등 설계공정 및 기타 공정                  |                       |        |    |
| 기준유사건물조사비교     |              | 규모, 층수, 용도비교                           | 마감재, 시설비교             | 공사비 비교 |    |

17

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 정의 및 목적

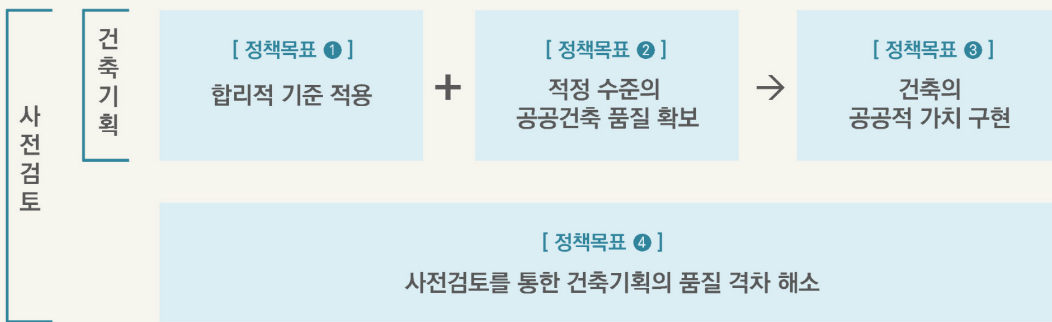
#### ■ 건축기획 업무 내용을 사전에 검토하는 절차

“공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는

**제22조의2제2항 각 호의 내용(건축기획)을 포함한 사업계획서**를 작성하여

이를 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.”

(건축서비스산업 진흥법 제23조제2항)



19

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업

#### 1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물

다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제23호까지, 제23호의2, 제24호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외  
⇒ **공장, 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동식물 관련시설, 자원순환 관련시설 등**

#### 2. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항제2호에 따라 국토교통부장관이 공모방식을 우선적으로 적용하여야 한다고 정하여 고시하는 용도의 건축물 (관련 고시 없음)

#### 설계비 추정가격

1. 건축기획, 연구용역 등을 제외한 실질적인 설계용역비 (부가세 제외)
2. 건축설계가 주공종인 사업으로 부속공종(전기, 기계 분야 등)을 포함하는 전체 설계비를 산정
3. 설계자 선정 후 이루어지는 모든 설계업무에 해당하는 용역비  
(‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’에 따른 계획-중간-실시설계를 모두 포함)

#### ▶ 사전검토 재검토 대상

1. 건축물등의 **위치를 변경**하는 경우
  2. 건축물등의 **부지 면적이 30퍼센트 이상 증감**하는 경우
  3. **공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감**하는 경우
  4. 건축물의 **주된 용도를 변경**하는 경우
  5. 법 제23조제5항에 따라 **사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경**하는 경우
- ※ 단, 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외

▶ 다만, 사전검토는 설계용역 입찰공포 전에 시행되는 절차로, 설계용역 진행 중 위의 1~4호의 사안이 발생될 경우에는 재검토 대상 아님

20

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 제외 대상 사업

1. 설계비 추정가격이 **1억원 미만**인 사업
2. 설계비 추정가격이 **1억원 이상**인 사업 중 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물  
⇒ 공장, 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동식물 관련시설, 자원순환 관련시설 등
3. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 **예비타당성 조사**를 한 사업
4. 「지방재정법」 제37조제2항·제37조의2에 따른 **타당성 조사**를 한 사업 (일부개정령안 입법예고(국토교통부공고 제2026-509호))
5. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 **타당성 조사**를 한 사업
6. 공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터가 건축기획 업무를 수행하는 경우

21

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업 (입법예고 사항)

#### ■ 국가보안시설을 공모 적용대상에서 원칙적 제외,

**발주기관이 감독기관 등과 협의한 경우, 공모 시행이 가능하도록 규정 (국토교통부공고 제2026-853호)**

- 국가보안시설은 국가 안보에 미치는 영향을 고려하여 설계공모방식 우선 적용대상에서 제외하되, 공공기관이 「보안업무규정」에 따른 감독기관의 장 및 국가정보원장과 협의한 경우에는 설계공모방식을 적용할 수 있도록 하려는 것

| 「건축서비스산업 진흥법 시행령」<br>현 행                                                                                                        | 「건축서비스산업 진흥법 시행령」<br>개 정 안                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) ① 법 제21조제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다. | 제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----.                                                                                                 |
| 1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물, 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제23호까지, 제23호의2, 제24호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.                       | 1. -----, -----<br>-----<br>----- 제26호까지, 제28호 및 「보안업무규정」에 따른 국가보안시설----- 제외하며, 국가보안시설에 대해 공공기관이 「보안업무규정」에 따른 감독기관의 장 및 국가정보원장과 협의한 경우에는 공모방식을 우선 적용할 수 있다. |

22

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 수행기관

#### 건축공간연구원 공공건축지원센터

국가기관, 공공기관, 지방공기업,  
센터 미설립 지방자치단체  
발주하는 공공건축 사업

#### 지역공공건축지원센터

해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구  
발주하는 공공건축 사업

##### 설립 지방자치단체

|        |            |
|--------|------------|
| 서울특별시  | 서울시교육청     |
| 충청남도   | 부산         |
| 경기도교육청 | 대구시교육청     |
| 경기도    | 경상남도       |
| 충남교육청  | 제주(교육청 포함) |
| 경북교육청  | 전라북도       |

※인가순

**약 65% 수행**

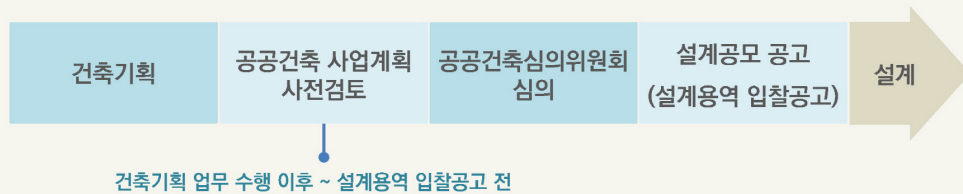
**약 35% 수행**

23

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기



1. 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 공공건축 조성절차를 고려하여 신청할 필요
2. '설계용역 입찰공고 전'은 발주기관에게 사전검토 신청시기 선정의 자율성을 부여하기 위한 조항  
(설계용역 입찰공고가 진행 중이거나 완료된 사업은 사전검토 접수 불가)
3. 건축기획 업무 완료 후 바로 사전검토를 신청하여 공공건축심의위원회의 심의 전 보완기간 확보할 필요

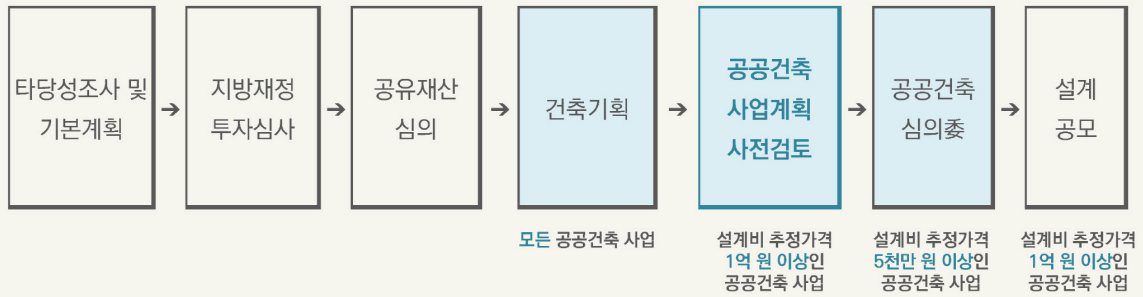
24

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

#### ■ 사례 1. 세종특별자치시, 공유재산 심의 후 건축기획 및 사전검토 실시



출처: 세종특별자치시. (2026). 세종특별자치시 공공건축물 건립사업 매뉴얼. p.6. 참고 및 재작성

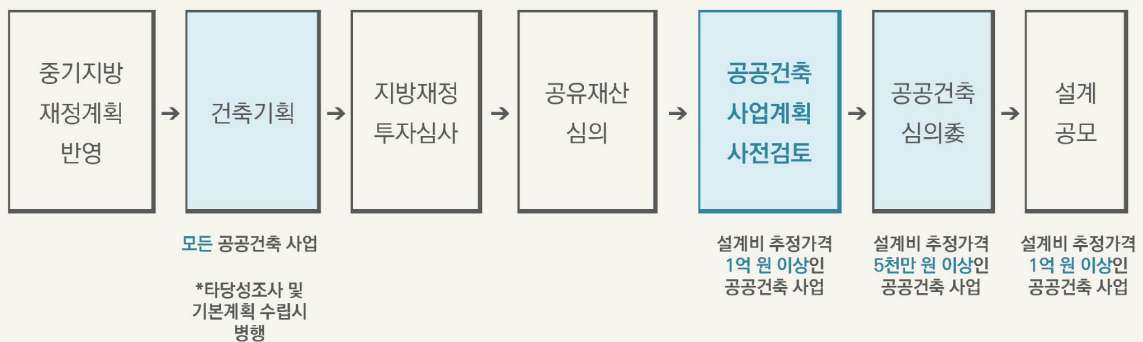
25

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

#### ■ 사례 2. 대구광역시, 타당성조사와 건축기획 병행, 공유재산 심의 후 사전검토 실시



출처: 대구광역시. (2025). 대구광역시 공공건축 건립 업무 매뉴얼. p.4. 참고 및 재작성

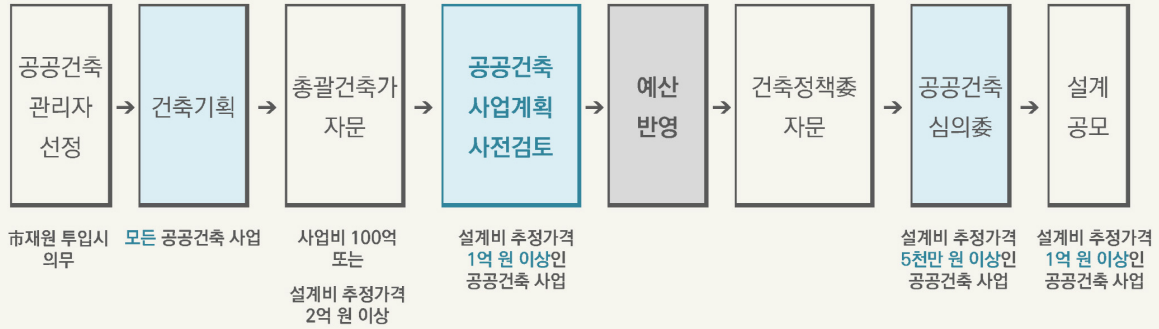
26

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시기

#### ■ 사례 3. 서울특별시, 예산반영 전 규모·예산 적정성 검증을 위해 사전검토 실시



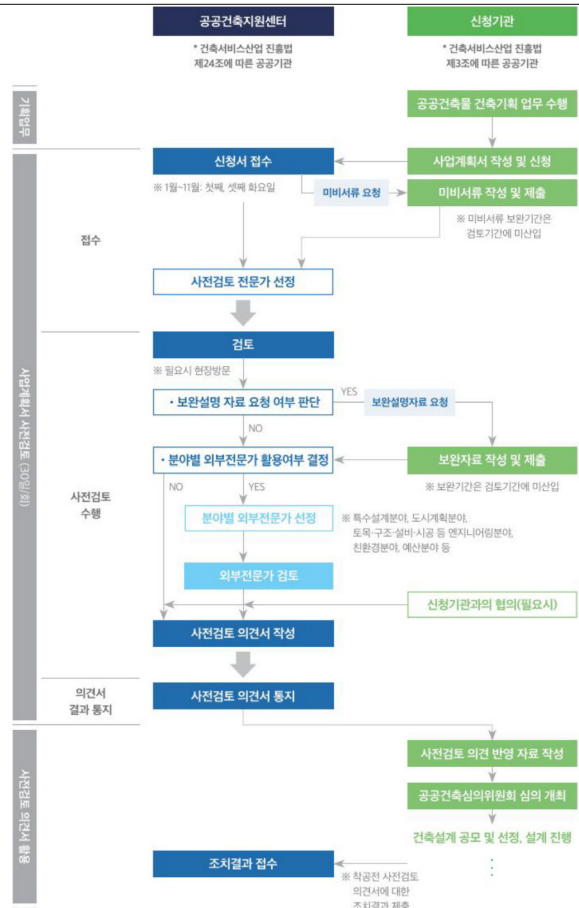
출처: 서울시 공공건축지원센터. (2021). 서울시 공공건축사업 업무처리 절차. 참고 및 재작성

27

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 절차



출처: 국가공공건축지원센터(2024).  
2023 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서, 건축공간연구원.

28

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 방법

#### ■ 건축공간연구원 공공건축지원센터에 신청하는 경우



29

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 방법

#### 건축공간연구원 공공건축지원센터 - 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템(npbcsubmit.auri.re.kr/Home/Login)

사전검토 신청서 온라인 작성 시스템

로그인

☐ 개인정보 수집·이용 동의

**수집하는 개인정보의 항목**

가. 사전검토 온라인 작성 시스템은 법령의 규정과 이용자의 동의에 의해서만 개인정보를 수집·보유합니다. 이용자의 개인정보를 관계법령에 따라 적법하고 적정하게 처리하여 권익이 침해받지 않도록 하겠습니다. 사전검토 온라인 작성 시스템은 이용자가입, 원활한 고객상담, 각종 서비스의 제공을 위해 필수 이용자가인 다시 이관과 같은 개인정보부를 수집하고 있습니다.

● 공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 단계별 안내사항 다운로드

- 공공건축지원센터 선택 -

이메일

인증메일 발송

※ 인증메일은 발주기관 담당자 이메일을 사용하여 주시기 바랍니다.

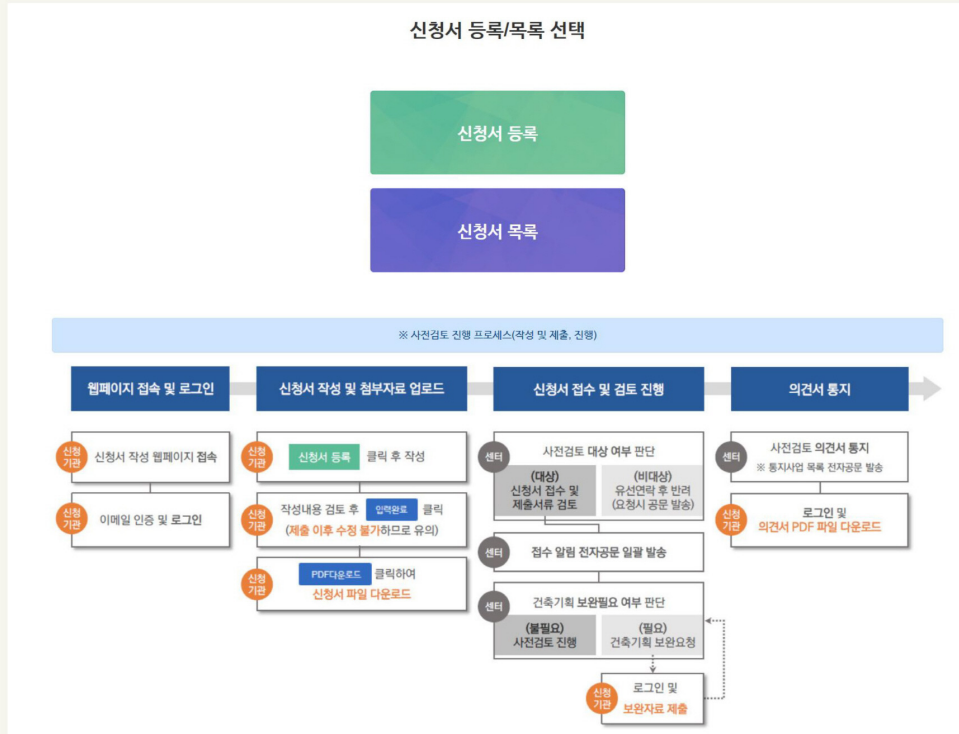
※ 이메일로 인증코드를 발송합니다.

※ E브라우저 대신 크롬 브라우저를 사용하여 주시기 바랍니다.

30

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해

### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 방법



31

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해

### 공공건축 사업계획 사전검토 신청 방법

**공공건축  
사업계획  
사전검토  
온라인 신청  
안내서  
2026**

(주)한국공공건축공사

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성

1. 신청서 작성

2. 검토결과

3. 보완자료 제출

4. 최종결과 통지

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성

1. 신청서 작성

2. 검토결과

3. 보완자료 제출

4. 최종결과 통지

32



## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 사전검토 신청서 항목 구성

#### ▶ 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 구성

|              |                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기본정보         | 기관 정보, 문서생산번호, 담당자 정보, 사업명, 건축구분                                                                            |
| 사업개요         | 1. 사업의 목적<br>2. 사전 수행절차                                                                                     |
| 사업계획<br>1, 2 | 1. 지역 및 수요<br>2. 대지특성<br>3. 규모<br>4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안<br>5. 설계용역 발주방식<br>6. 예산<br>7. 향후 일정<br>8. 사업관리체계 |
| 건축계획         | 1. 배치계획의 주안점<br>2. 공간 및 시설계획의 주안점<br>3. 지역 활성화에 대한 기여 방안<br>4. 향후 시설 운영·활용 계획                               |
| 파일첨부         | 첨부자료 목록표                                                                                                    |

사전검토  
신청서  
항목

#### ▶ 「건축기획 업무 수행지침」(일부)

- 제5조 사업의 필요성 검토
- 제12조 관계자 의견 수렴
- 제6조 사업의 규모 및 주요 기능 설정
- 제7조 주변 시설과의 연계 및 차별화
- 제8조 건립 및 운영방식 검토
- 제9조 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토
- 제10조 사업기간 검토
- 제11조 시설 운영 계획
- 제13조 입지결정
- 제17조 에너지 효율화 계획
- 제23조 사업관리체계
- 제25조 설계발주방식의 결정
- 제14조 대지현황조사
- 제15조 배치계획
- 제16조 공간계획
- 제18조 기타 시설 계획
- 제19조 지역 활성화 등에 대한 기여
- 제20조 주변환경에 대한 고려
- 제21조 위해 요소 예측 및 최소화 방안

33

## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 사전검토 신청서 항목 구성 및 검토 기본방향

#### I. 사업개요

사업목적 기입 및 사전절차 체크

|            |
|------------|
| 1. 사업의 목적  |
| 2. 사업 추진경위 |

#### II. 사업계획

건축물 조성을 위한 사업내용 구체화

|                         |
|-------------------------|
| 1. 지역특성                 |
| 2. 부지특성                 |
| 3. 규모                   |
| 4. 예산                   |
| 5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 |
| 6. 설계용역 발주방식            |
| 7. 향후 일정                |
| 8. 사업관리체계               |

#### III. 건축계획

필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술

|                   |
|-------------------|
| 1. 배치계획           |
| 2. 공간 및 시설계획      |
| 3. 공공성 확보         |
| 4. 지역 활성화 기여 방안   |
| 5. 향후 시설 운영·활용 계획 |

해당 사업의 추진 배경과 필요성,  
건축기획업무 수행 등  
사업계획 사전검토 이전의  
사업 추진과정의 적정성 검토

사업의 목적을 구현하기 위한  
세부 사업계획에 관한 사항의  
적정성 검토

수립한 사업계획을  
건축물로 구현하기 위한  
설계 요구조건의 구체화 정도와  
내용의 적정성 검토

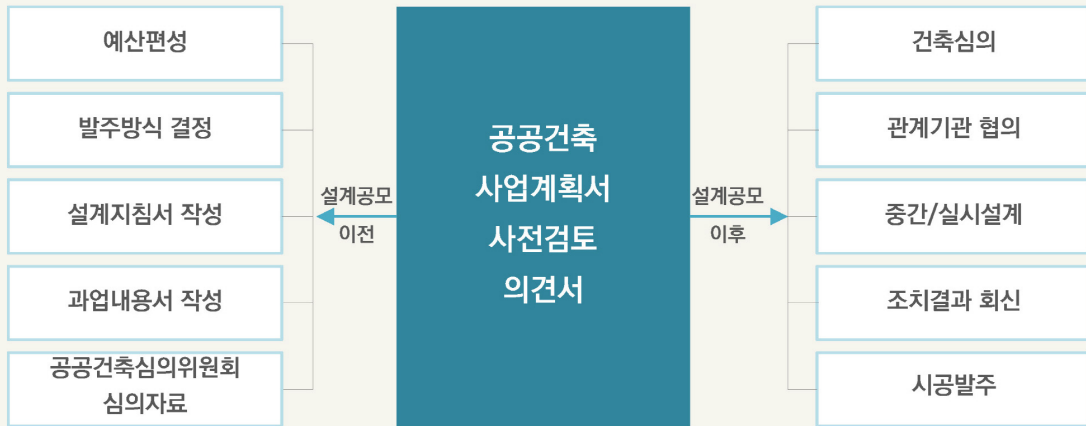
34



## 2. 공공건축 사업계획 사전검토 제도의 이해



### 사전검토 의견서의 활용



35

## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 제도의 도입 배경

### ■ 공공건축 사업의 건축기획에 대한 심의를 할 수 있는 공공건축심의위원회 도입

- 「건축서비스산업 진흥법」 개정(18.12.18.)에 따른 공공건축 건축기획 의무화에 따라 이를 심의할 수 있는 위원회 도입
- 2018년 12월, 「건축서비스산업 진흥법」 일부 개정으로 제22조의3의 신설되고, 2019년 12월, 시행됨에 따라 **건축기획에 대한 심의** 또는 **공공건축 사업 추진에 관해 자문을** 할 수 있는 공공건축심의위원회를 공공기관\*에 두도록 함

#### 공공기관

“공공기관”이란 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.

- 가. 국가기관
- 나. 지방자치단체
- 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
- 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

(건축서비스산업 진흥법 제2조 정의)

37

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 구성

### ■ 공공건축 기획에서의 최종단계를 책임지는 위원회로서의 전문성 및 공정성 확보

- 공공건축 건축기획에서의 최종 단계를 책임지는 위원회로서의 전문성 및 공정성 확보하기 위해 공공건축심의위원의 **자격기준 설정** 및 **내부위원 비율 제한**, **심의위원장은 외부위원만 가능**
- 관련 자격증 및 실무경력 등을 충족한 사람 / 건축계획 및 설계 분야 전문가 과반수 구성

| 건축서비스산업 진흥법 시행령 제19조의3 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 자격기준                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (외부) 건축사+건축설계 분야 10년 이상 실무경력</li> <li>• (외부) 「국가기술자격법」에 따른 도시 또는 조경 분야 기술사+해당 분야 10년 이상 실무경력</li> <li>• (외부) 건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야 부교수 이상+해당 분야 10년 이상 교육경력</li> <li>• (외부) 건축 관련 공인 연구기관 박사 학위 소지자+건축 분야 10년 이상 실무경력</li> <li>• (내부) 공공기관 소속+건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야 10년 이상 실무경력</li> <li>• 건축계획 및 건축설계 분야 전문가를 과반수로 구성</li> </ul> |
| 내부위원 비율                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 위원 30%이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 심의위원장                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부 위원 중에서 호선(互選) 또는 공공기관의 장이 위촉</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

※ 공공건축심의위원회 위원장 및 위원은 그 임기가 만료될 때까지는 개정규정에 따른 기준에 적합하게 호선되거나 위촉·임명된 것으로 본다.

38

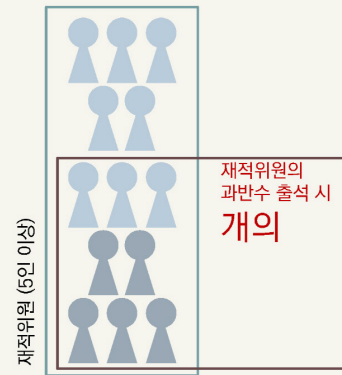
## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 구성

## ■ 심의위원장 포함 5명 이상 구성(개 의 기준 감안한 구성 필요)

- 심의위원장을 포함하여 5명 이상의 위원으로 구성
  - ※ 재직(在籍)위원 과반수의 출석으로 개의(開議) 및 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다는 점을 감안하여 구성할 것
- 일부 기관은 「양성평등기본법」 제21조에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 함



## 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3(공공건축심의위원회 구성 및 운영 등)

- ① 법 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회(이하 "공공건축심의위원회"라 한다)는 위원장을 포함하여 5명 이상의 위원으로 구성하며, 성별 균형을 고려해야 한다.
- ⑥ 공공건축심의위원회의 회의는 재직위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

## 「양성평등기본법」 제21조(정책결정과정 참여)

- ② 국가와 지방자치단체는 위원회(위원회, 심의회, 협의회 등 명칭을 불문하고 행정기관의 소관 사무에 관하여 자문에 응하거나 조정, 협의, 심의 또는 의결 등을 하기 위한 복수의 구성원으로 이루어진 합의제 기관을 말한다. 이하 같다)를 구성할 때 위촉직 위원의 경우에는 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 다음 각 호의 구분에 따른 위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 및 시·도가 구성하는 위원회: 실무위원회
2. 시·군·구가 구성하는 위원회: 시·도위원회

39

## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 구성

## ■ 별도의 공공건축심의위원회 설치·운영이 어려운 경우 대행 가능 위원회 활용 가능

- 국가기관 또는 공공기관의 대행 가능 위원회: 「건축법」에 따른 중앙건축위원회  
지방자치단체 또는 지방공기업: 「건축기본법」에 따른 지역건축위원회 혹은 「건축법」에 따른 지방건축위원회  
(「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3제1항)

## 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3(공공건축심의위원회)

- ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 위원회가 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.
  1. 국가기관 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관의 경우: 「건축법」 제4조제1항에 따라 국토교통부장관이 두는 건축위원회
  2. 지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업의 경우: 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회. 다만, 지역건축위원회가 설치되지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이하 같다)이 두는 건축위원회가 대신할 수 있다.

40

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



#### 공공건축심의위원회 구성

##### ■ 대행 가능 위원회의 목적(역할), 위원 자격기준을 고려하되, 공심위 자격기준 감안한 운영 필요

- 대행 가능 위원회인 「건축법」에 따른 건축위원회, 「건축기본법」에 따른 지역건축위원회는 근거법이 다르며, 이에 따라 목적(역할), 주요기능, 위원수, 자격, 운영규정 근거, 심의기준 유무 등에 차이가 있음
- 대행 가능 위원회에서 대행하는 경우 심의위원은 공공건축심의위원의 자격요건을 갖춘 사람으로 구성할 것을 권장함

| 구분        | 공공건축심의위원회                               | 지역건축위원회                                         | (지방)건축위원회                                                     |
|-----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 근거법       | 건축서비스산업 진흥법                             | 건축기본법                                           | 건축법                                                           |
| 목적(역할)    | 공공건축의 건축기획 심의 및 자문                      | 지역의 건축분야의 중요한 정책 심의 및 그 밖의 사항                   | 건축물의 건축 등과 관련된 조사, 심의, 조정 또는 제정                               |
| 주요 기능     | -건축기획 심의                                | -지역건축기본계획 수립 시행<br>-지역 건축행정 개선<br>-건축문화 기반조성 활동 | -조례 제정·개정<br>-건축등과 관련된 민원<br>-건축물의 건축 또는 대수선<br>-건축위원회 심의규정사항 |
| 대상기관      | -국가기관<br>-지방자치단체<br>-공공기관<br>-지방공기업     | -시·도(광역시)<br>-시·군·구(기초)                         | -국토교통부<br>-시·도(광역시)<br>-시·군·구(기초)                             |
| 위원수       | -5명 이상(위원장 포함)                          | -조례에서 정함                                        | -25명 이상 150명 이하(위원장 포함)                                       |
| 위원자격      | -건축계획 및 설계, 도시 및 조경<br>※건축계획 및 설계분야 과반수 | -조례에서 정함                                        | -도시계획 및 건축 관계 공무원<br>-도시계획 및 건축 등에서 학식과 경험이 풍부한 사람            |
| 대행 가능 위원회 | -지역건축위원회(건축기본법)<br>-(지방)건축위원회(건축법)      | -(지방)건축위원회(건축법)                                 | -                                                             |
| 관련 규정     | -                                       | -                                               | -건축법 시행규칙<br>-건축위원회 심의기준(고시)                                  |

출처: 이해원, 방재성, (2022), 공공건축심의위원회 운영 현황과 과제, 건축공간연구원, pp.57-58.

41

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



#### 공공건축심의위원회 기능

##### ■ 공공건축 사업의 건축기획에 대한 “심의” 또는 공공건축 사업 추진에 관해 “자문” 가능

| 심의기능 및 대상                                                                                                                                                      | 자문기능 및 대상                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축서비스산업 진흥법」제22조의3제2항과 동법 시행령 제19조의4제1항을 통해 규정</li> <li>○ 건축기획의 심의를 요청받은 경우, 설계용역 과업 내용 의 적정성 등에 대해 심의 수행</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의4제2항을 통해 규정</li> <li>○ 공공건축 사업 추진에 관한 사항에 대해 자문</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설계비 추정가격 5천만원 이상 공공건축 사업</li> <li>○ 그 밖에 공공기관이 건축기획 심의가 필요하다고 인정하는 사업</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기관이 추진하는 공공건축 사업</li> </ul>                                                     |

42

## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 심의 및 자문 대상

## ■ 공공건축 사업의 건축기획에 대한 “심의” 또는 공공건축 사업 추진에 관해 “자문” 가능

공공건축 사업 = 자문대상

설계비 추정가격 5천만 원 이상  
공공건축 사업  
(건축물 용도, 타당성 조사 여부 등에 따른 제외 규정 없음)  
= 심의대상

※ 공공건축 사업이란,

「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)에 따라 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경 사업

43

## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 심의내용

|                                      |                                 | 건축기획 업무의<br>적정성에<br>관한 사항 | 공공건축 사업계획에 대한<br>사전검토 또는 재검토 의견의<br>반영에 관한 사항 | 사전 이행절차<br>결과의 반영에<br>관한 사항 | (건축물 등의 설계공모 진행 시)<br>설계지침서의<br>적정성에 관한 사항 | 설계용역<br>과업내용서의<br>적정성에 관한 사항 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| 공공건축<br>사업계획<br>사전검토 대상*<br>사업의 경우   | 별도 구성한<br>공공건축심의위원회<br>자문 미수행   |                           | ■                                             |                             | ■                                          | ■                            |
|                                      | 별도 구성한<br>공공건축심의위원회<br>자문 수행*** | □                         |                                               |                             | ■                                          | ■                            |
| 공공건축<br>사업계획<br>사전검토 대상<br>사업이 아닌 경우 | 사전이행절차**<br>의무대상                | ■                         |                                               | ■                           | ■                                          | ■                            |
|                                      | 설계비 추정가격<br>5천만 원 이상 1억 원미만     | ■                         |                                               |                             | ■                                          | ■                            |
|                                      | 공공건축 사업계획 사전검토<br>제외대상 용도*      | ■                         |                                               |                             | ■                                          | ■                            |

\*공공건축 사업계획 사전검토 대상

• 설계공모방식 우선 적용대상인 설계비 추정가격 1억 원 이상인 건축물  
• 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외  
(「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항 및 동법시행령 제20조제1항, 제17조제1항 참고)

\*\*사전이행절차

• 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사  
• 「지방재정법」 제37조의2 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사 (일부개정령안 입법예고(국토교통부공고 제2026-509호))  
• 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사  
(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조제1항 참고)

\*\*\*별도 구성한

공공건축심의위원회  
자문 수행 사업

• 별도로 구성한 공공건축심의위원회 자문사업의 경우 해당 자문의견을 확인하는 것으로 사전검토 의견서 작성을 감응할 수 있음 (「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침(국가공공건축지원센터, 2022.7.)」 제14조제1항 참고)

44



### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 자문내용

### ■ 공공건축 사업의 추진에 관한 사항에 대한 자문

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의4(공공건축심의위원회의 기능)

- ② 공공기관은 공공건축 사업의 추진에 관한 사항에 대하여 공공건축심의위원회에 자문할 수 있다.

### ■ 건축 설계공모 심사위원 추천 기능

「건축 설계공모 운영지침」 제11조(심사위원회의 구성)

- ⑥ 발주기관등은 심사위원 선정 시 사업의 특성 등에 부합한 심사가 진행될 수 있도록 심사위원 후보의 공모 대상 건축물의 용도(불가피한 경우 유사 용도 또는 규모)와 관련한 설계·지도·연구·사업관리 등의 이력을 확인하여야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 또는 기관의 추천을 받아야 한다.

1. 「건축기본법」 제18조제1항에 의한 지역건축위원회
2. 「건축기본법」 제23조제1항에 의한 민간전문가
3. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회
4. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제4항에 따라 설계공모 관련 업무를 의뢰받은 전문기관
5. 제11조의2제1항에 따른 운영위원회

45

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 자문내용

### ■ 공공건축심의위원회 자문 수행 사업은 공공건축 사업계획 사전검토 간소화 대상에 해당

- 기획단계에서 별도로 구성한 공공건축심의위원회에서 자문을 수행한 사업은 공공건축 사업계획 사전검토 간소화 대상에 해당. 단, 국가공공건축지원센터(AURI) 검토 대상 사업에 한함

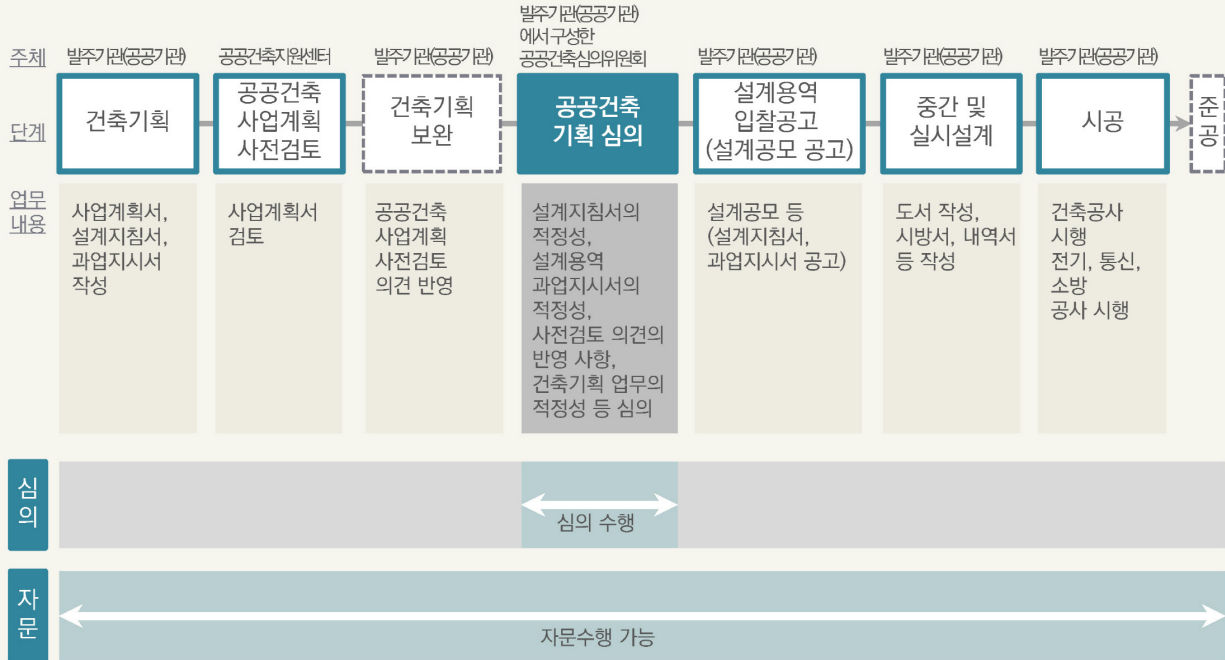
「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」 제14조(사전검토 수행 지침)

- ① 사전검토 전문가는 [별첨 1]의 내용을 토대로 사업목표에 따른 건축디자인 방향의 적정성, 이를 구현하기 위한 디자인관리체계의 실효성 및 예산계획의 합리성을 종합적으로 판단하여 의견서를 작성한다. 다만, 공공건축심의위원회 자문사업의 경우 공공건축심의위원회의 의견을 확인하는 것으로 의견서의 작성을 갈음할 수 있다.

46

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해

#### 공공건축 조성단계 속 공공건축심의위원회 기능



47

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해

#### 공공건축심의위원회 운영

##### ■ 각 기관이 규정하여 운영

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3(공공건축심의위원회)

④ 제1항에 따른 공공건축심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공기관이 정한다.

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3(공공건축심의위원회의 구성 및 운영 등)

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 공공건축심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 공공기관이 정한다.

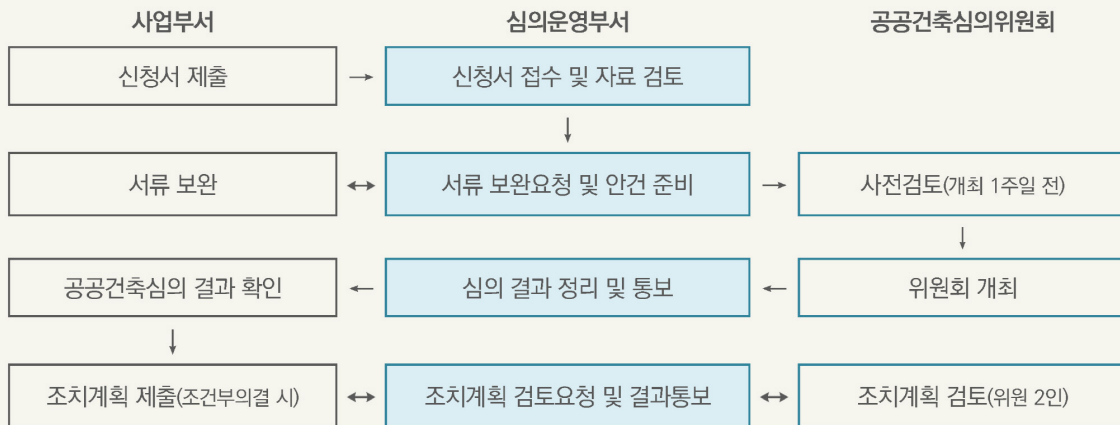
48

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



#### 공공건축심의위원회 운영

##### ■ 심의 운영 절차



출처: 2025년도 충청남도 공공건축심의위원회 운영 안내서, 참고 및 재작성

49

### 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



#### 공공건축심의위원회 운영

##### ■ (개최주기) 여건에 따라 정기 혹은 수시 개최 가능

- 심의는 심의대상 사업 발생에 따른 요청 시 개최하되, 공공기관 여건에 따라 정기 혹은 수시 개최 가능  
다만, 여러 안건을 모아 일괄 상정하기 위해 심의개최를 지연하여서는 안 됨
- 자문은 공공건축사업 추진 과정 상 필요 시 수시 개최

##### ■ (개최방식) 대면회의를 원칙으로 하되, 어려운 경우 서면회의 개최 가능

「국민권익위원회. (2010). “권익위, 공공기관 심의·의결위원회 사규 일제 정비”. 12월2일 보도자료. p.3.

담당자가 고의로 회의록을 조작하거나 위원회가 형식적으로 운영되어 책임회피 수단으로 전락하는 것을 막기 위해서 (중략) 대면회의를 원칙으로 하고, 2회 연속 서면회의는 지양하는 방향으로 사규를 개선하도록 권고하였다.

50



## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 운영

## ■ (개의 및 의결 기준) 재적위원 과반수의 출석으로 개의. 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

- 개의(開議)기준 : 재적(在籍)위원 과반수의 출석으로 개의함  
\* 재적위원 수 산정 시 제척·회피 등의 사유로 해당사업에 대한 심의에 관여하지 못한 위원은 제외
- 의결기준 : 출석위원 과반수의 찬성으로 의결함

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3(공공건축심의위원회 구성 및 운영 등)

⑥ 공공건축심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

## ■ (제척·회피 사유) 건축기획 업무 수행 시 해당 건축기획 내용에 대한 심의 및 의결에서 제척

- 건축기획 업무를 수행한 경우에는 해당 건축기획의 내용에 대한 공공건축심의위원회의 심의·의결에서 제척됨

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3(공공건축심의위원회 구성 및 운영 등)

⑨ 공공건축심의위원회의 위원이 법 제22조의2제5항에 따라 건축기획 업무를 수행한 경우에는 해당 건축기획의 내용에 대한 공공건축심의위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다. 이 경우 위원은 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)해야 한다.

51

## 3. 공공건축심의위원회 제도의 이해



## 공공건축심의위원회 운영

## ■ (제척·회피 사유) 공직자의 이해충돌 방지법 고려 필요

- 건축기획 업무 수행 업체와 사적이해관계자인 경우 해당 건축기획의 내용에 대한 공공건축심의위원회의 심의·의결에서 제척됨

「공직자의 이해충돌 방지법」 제2조(정의)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 직무를 수행하는 공직자는 직무관련자(직무관련자의 대리인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 사적이해관계자임을 안 경우 안 날부터 14일 이내에 소속기관장에게 그 사실을 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 신고하고 회피를 신청하여야 한다.

16. 그 밖에 국회규칙, 대법원규칙, 헌법재판소규칙, 중앙선거관리위원회규칙 또는 대통령령으로 정하는 직무

「공직자의 이해충돌 방지법 시행령」 제4조(사적이해관계자의 신고 및 회피 신청 대상 직무)

⑨ 법 제5조제1항제16호에서 “대통령령으로 정하는 직무”란 다음 각 호의 직무를 말한다.

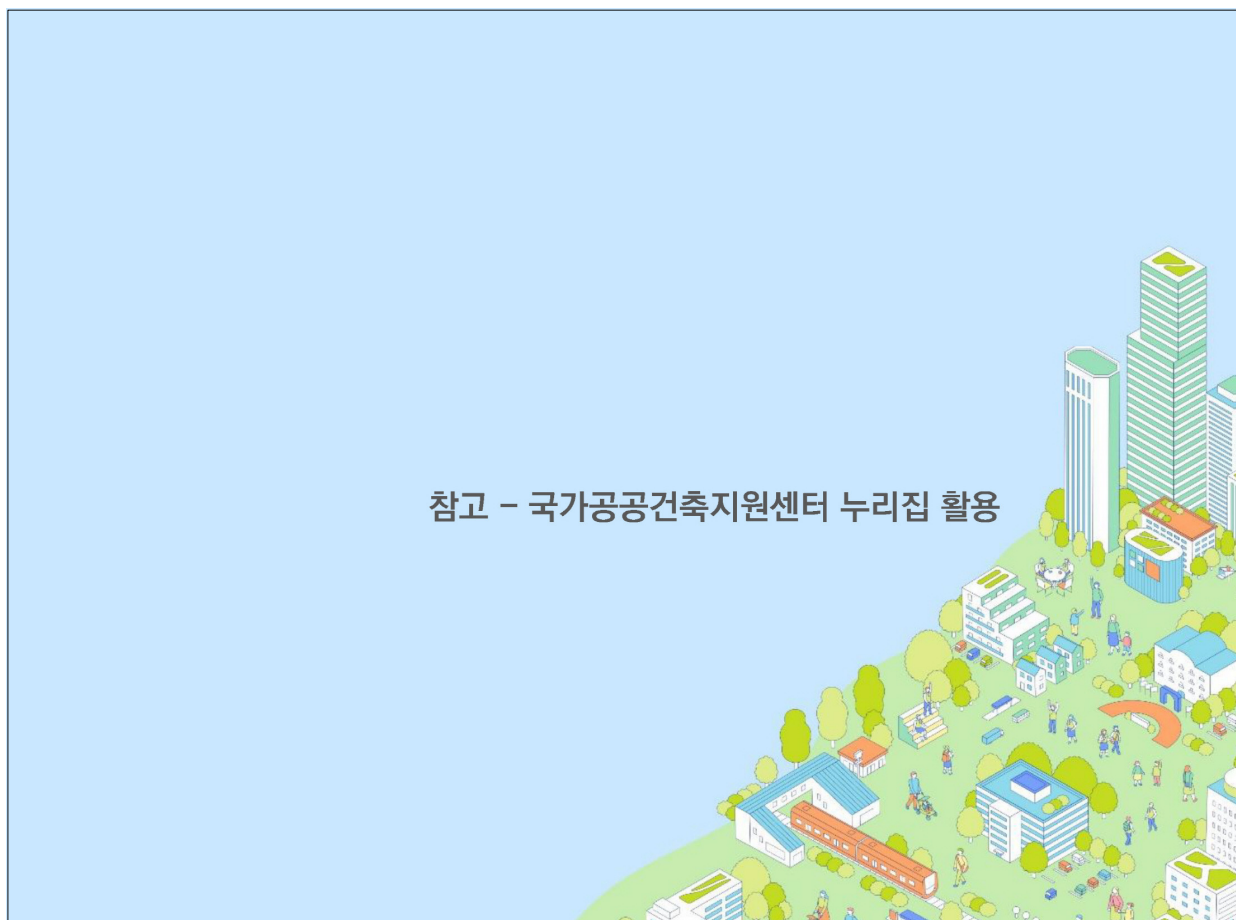
5. 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」이나 다른 법령에 따라 설치된 각종 위원회의 위원 위촉에 관한 직무

「공직자의 이해충돌 방지법」 제2조(정의)

6. “사적이해관계자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

공직자 자신 또는 그 가족, 공직자 자신 또는 그 가족이 임원·대표자·관리자 또는 사외이사로 재직하고 있는 법인 또는 단체, 공직자 자신이나 그 가족이 대리하거나 고문·자문 등을 제공하는 개인이나 법인 또는 단체 등

52



## 참고



국가공공건축지원센터 누리집 활용(npbc.auri.re.kr)

첫화면 바로가기

사이트명 국가공공건축지원센터 소개

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

국가공공건축지원센터    주요일정 및 문의

## 주요일정 및 문의

업무안내

뉴스/소식

발간물

자료실



공지사항 | 행사안내



2026 공공건축 사업 기획 컨설팅 신청 접...  
2026-05-29

2026-05-29

공공건축지원센터에서는 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 조성 지원..

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 국도인재개발원 공공건축 정책 및 제도의 이해 교육          | 2026-04-20 |
| 사건검토 의결서 'II. 관련 규정 및 참고사항(26.02.01) | 2026-02-25 |
| 사건검토 신청서 작성 및 제출 방법 변경 안내            | 2025-04-17 |
| 건축기획 업무 수행지침 수정 고시 -국도교통부고시-         | 2025-01-01 |
| 사건검토 접수 시 유의사항 안내                    | 2024-01-03 |
| 사업계획 사건검토 업무지침 일부개정령 안내 -간소-         | 2022-07-01 |
| 사업계획 사건검토 접수 및 진행상황 확인 방법 안내         | 2022-01-04 |

### 주요일정

2026년 7월

| 일  | 월  | 화      | 수      | 목  | 금  | 토  |
|----|----|--------|--------|----|----|----|
| 28 | 29 | 30     | 1      | 2  | 3  |    |
|    |    |        | 영양사 교육 |    |    |    |
| 5  | 6  | 7      | 8      | 9  | 10 | 11 |
|    |    | 신원서 접수 |        |    |    |    |
| 12 | 13 | 14     | 15     | 16 | 17 | 18 |
|    |    | 영양사 교육 |        |    |    |    |
| 19 | 20 | 21     | 22     | 23 | 24 | 25 |
|    |    | 신원서 접수 |        |    |    |    |
| 26 | 27 | 28     | 29     | 30 | 31 |    |
|    |    | 영양사 교육 |        |    |    |    |
| 2  | 3  | 4      | 5      | 6  | 7  | 8  |
|    |    | 신원서 접수 |        |    |    |    |

QUICK MENU

사전검토 대상안내 ▶

공공건축 조성 FAQ ▶

주요일정 안내 ▶

이메일 문의 ▶

114

TEL-212-ES

참고

## 국가공공건축지원센터 누리집 활용(npbc.auri.re.kr)

첫화면 바로가기

사이트맵 | 국가공공건축지원센터 소개

국가공공건축지원센터 국가공공건축지원센터 주요일정 및 문의 업무안내 뉴스/소식 발간물 자료실

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

국가공공건축지원센터에서는 수준 높고 효율적인 공공건축 조성을 지원하여 건축문화 진흥에 기여합니다.

발간물 > 공공건축 가이드

**발간물**

공공건축 가이드

단행본 및 자료집

연구보고서

**공공건축 가이드**

공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 안내서 2026

공공건축 가이드 04

공공건축 가이드 03

공공건축 기획업무 가이드

공공건축 업무 매뉴얼

공공건축-건축 기획업무 가이드북

HOME

사전검토 대상안내

공공건축 조성 FAQ

주요일정 안내

이메일 문의하기

사전검토 온라인신청

TOP

55

참고

## 국가공공건축지원센터 누리집 활용(npbc.auri.re.kr)

첫화면 바로가기

사이트맵 | 국가공공건축지원센터 소개

국가공공건축지원센터 국가공공건축지원센터 주요일정 및 문의 업무안내 뉴스/소식 발간물 자료실

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

국가공공건축지원센터에서는 수준 높고 효율적인 공공건축 조성을 지원하여 건축문화 진흥에 기여합니다.

자료실 > 가이드라인 및 매뉴얼

**자료실**

가이드라인 및 매뉴얼

사제집

지침 및 규정

**가이드라인 및 매뉴얼**

적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인

2026 공공건축 업무 매뉴얼

경기도 공공건설-건축 기획업무 가이드북

국도교통부 적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인 (2026)

세종특별자치시 공공건축물 건립사업 매뉴얼 (2026)

경기도 공공건설-건축 기획업무 가이드북 (2025)

공공건축 건립업무 매뉴얼

2025 공공건축 업무 매뉴얼

2026년 민회관까지 지방재정 투자사업 이용안내 가이드라인

대구광역시 공공건축 권위업무 매뉴얼

충청남도 공공건축 업무 매뉴얼

인천광역시 지방재정 투자사업 비효율성 가이드라인

HOME

사전검토 대상안내

공공건축 조성 FAQ

주요일정 안내

이메일 문의하기

사전검토 온라인신청

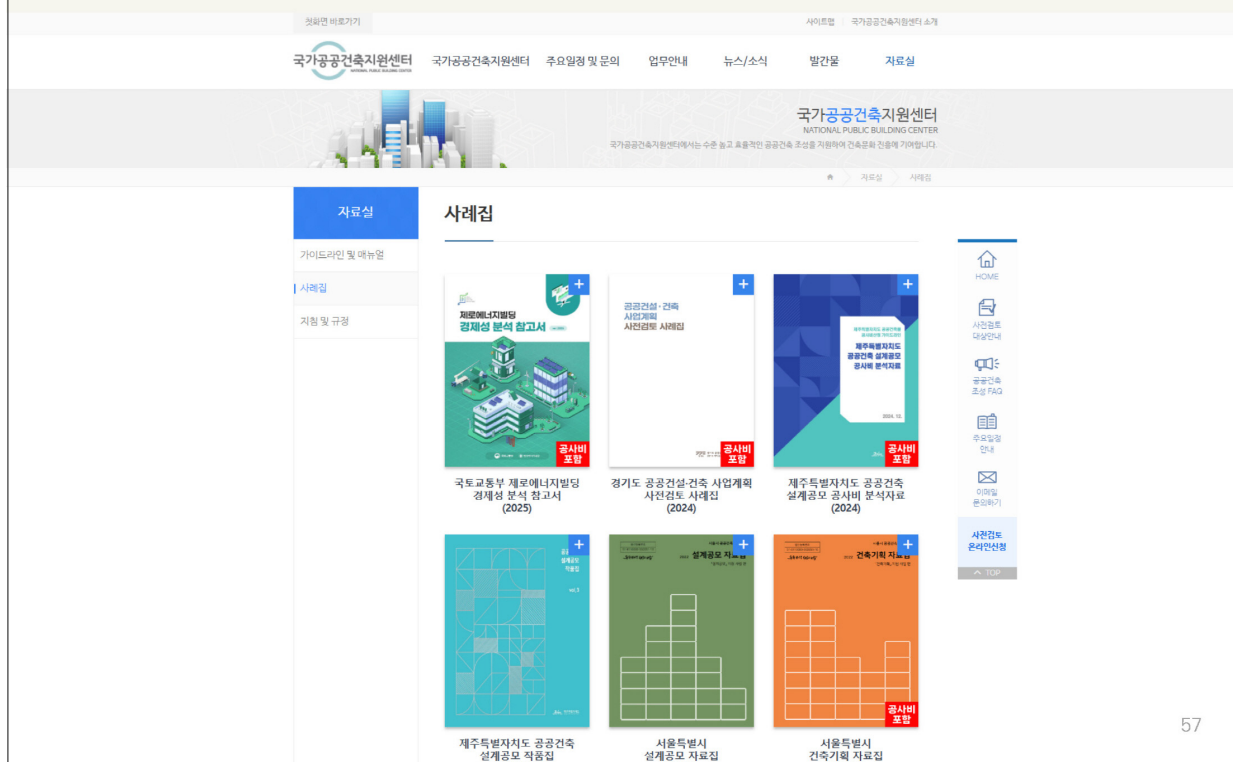
TOP

56

## 참고



국가공공건축지원센터 누리집 활용(npbc.auri.re.kr)



감사합니다.

궁금하신 사항은 아래 메일로 연락바랍니다.  
npbc-qna@auri.re.kr





---

## 발표 2

# 공공건축 예산 계획 및 수립의 이해

---

김혜련 초빙연구위원  
(한국조세재정연구원)







## 1. 공공건축사업 예산계획 개요

### □ 예산계획 수립을 위한 참고자료

- 재정 관련 법령에 따른 예산편성지침
  - 「국가재정법」, 2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획예산처, 2025.5.)
  - 「지방재정법」, 2026년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준 (행정안전부, 2025.7.)
- 공사비 산정 관련 기준 및 유사사례 정보
  - (조달청) 공사비 정보광장 유사사례 공사비 정보, 조달청, 나라장터 찰정보
  - (서울시) 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인
  - (대지조성공사비 등) 「기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」(국토교통부고시 제2026-262호)
- 관련 법령에 따른 각종 대가산출기준
  - (설계·감리비 등) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호), 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」(국토교통부고시 제2023-580호)
  - (각종 영향평가) 교통영향평가 대행비용 산정기준(국토교통부), 환경영향평가 등의 대행비용 산정기준(환경부)
  - (인증수수료) 녹색건축인증기준, 제로에너지건축물 인증기준, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등

### □ 예산계획 수립 전제 조건

- 건축물의 용도 및 규모 (건축연면적, 층수 - 지하○층, 지상○층)
  - (공사비) 유사사례 선정 기준
  - (설계비) 건축설계대가요율 산정 시 건축물 종별 구분 기준
  - (감리비) 감리방식 결정 기준
  - (기타) 각종 인증, 조사, 평가, 검토 등의 대상 여부 판단 기준

〈표 10〉 건축법 시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류

| 호수   | 용도            | 대표 건축물 예시                                                                                                                                       |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 단독주택          | 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간                                                                                                                           |
| 2    | 공동주택          | 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사                                                                                                                           |
| 3    | 제1종 근린생활시설    | 슈퍼마켓·소매점(1천㎡ 미만), 휴게음식점·제과점(300㎡ 미만), 이용원·미용원·목욕장·세탁소, 의원·치과의원·한의원·조산원, 탁구장·체육도장(500㎡ 미만), 공공업무시설(1천㎡ 미만), 마을회관·마을공동작업소, 변전소·정수장 등 기반시설, 지역아동센터 |
| 4    | 제2종 근린생활시설    | 공연장·종교집회장(500㎡ 미만), 서점(1천㎡ 이상), 총포판매소, 사진관·표구점, 일반음식점, 휴게음식점(300㎡ 이상), 학원·직업훈련소·독서실, 단란주점(150㎡ 미만), 안마시술소, 노래연습장, 다중생활시설, 제조업소·수리점(500㎡ 미만)     |
| 5    | 문화 및 집회시설     | 공연장·관람장(1천㎡ 이상), 집회장, 전시장, 동·식물원                                                                                                                |
| 6    | 종교시설          | 교회, 성당, 사찰(500㎡ 이상)                                                                                                                             |
| 7    | 판매시설          | 도매시장, 소매시장(대규모점포), 상점(1천㎡ 이상)                                                                                                                   |
| 8    | 운수시설          | 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설                                                                                                                      |
| 9    | 의료시설          | 병원(종합·정신·요양병원 등), 격리병원                                                                                                                          |
| 10   | 교육연구시설        | 학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관                                                                                                                        |
| 11   | 노유자시설         | 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설                                                                                                                  |
| 12   | 수련시설          | 생활권·자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 시설                                                                                                                     |
| 13   | 운동시설          | 탁구장·체육도장(500㎡ 이상), 운동장(관람석 미포함)                                                                                                                 |
| 14   | 업무시설          | 공공업무시설(1천㎡ 이상), 일반업무시설(오피스텔 등)                                                                                                                  |
| 15   | 숙박시설          | 일반·관광숙박시설, 다중생활시설(고시원 등, 500㎡ 이상), 생활숙박시설                                                                                                       |
| 16   | 위락시설          | 단란주점(150㎡ 이상), 유흥주점, 카지노, 무도장·무도학원                                                                                                              |
| 17   | 공장            | 물품 제조·가공·수리에 쓰이는 시설                                                                                                                             |
| 18   | 창고시설          | 창고, 하역장, 물류터미널, 집배송시설                                                                                                                           |
| 19   | 위험물 저장 및 처리시설 | 주유소, 액화가스 취급소, 유독물 보관·저장·판매시설                                                                                                                   |
| 20   | 자동차 관련 시설     | 주차장, 세차장, 폐차장, 자동차 정비공장, 운전학원                                                                                                                   |
| 21   | 동물 및 식물 관련 시설 | 축사, 도축장, 온실, 동물병원(500㎡ 이상)                                                                                                                      |
| 22   | 자원순환 관련 시설    | 하수 등 처리시설, 고물상, 폐기물재활용시설                                                                                                                        |
| 23   | 교정시설          | 교정시설, 갯생보호시설, 소년원                                                                                                                               |
| 23.2 | 국방·군사시설       | 국방·군사시설                                                                                                                                         |
| 24   | 방송통신시설        | 방송국, 전신전화국, 촬영소, 데이터센터                                                                                                                          |
| 25   | 발전시설          | 발전소(원자력·화력·수력·풍력 등)                                                                                                                             |
| 26   | 묘지 관련 시설      | 화장시설, 봉안당, 동물화장시설                                                                                                                               |
| 27   | 관광 휴게시설       | 야외음악당, 어린이회관, 관망탑, 휴게소                                                                                                                          |
| 28   | 장례시설          | 장례식장, 동물전용 장례식장                                                                                                                                 |
| 29   | 야영장 시설        | 야영장(200㎡ 이상, 관리동 등 부대시설 포함)                                                                                                                     |

\* 음영 부분은 공공건축 사업계획 사전검토 및 설계공모 미대상

## □ 총사업비의 구성

- 부지매입비용(용지보상비)
- 공사비 : 건축공사비, 기타공사비(철거, 전시, 부지조성 등)
  - 기준단가(단위면적당 공사비, 원/㎡) × 건축연면적
  - 총사업비에서 차지하는 비중과 공사비에 대한 요율로 산정하는 시설부대경비를 고려할 때, 건축공사비 기준단가를 타당성 있게 산정하는 것이 중요
- 시설부대경비 : 설계비, 감리비, 각종 인증·조사·평가 등에 소요되는 비용
- 예비비 : 사업추진과정의 불확실성에 대비해서 사업계획의 구체화 정도에 따라 책정

〈표 1〉 총사업비의 구성

| 대분류       | 소분류             |          | 비고            |
|-----------|-----------------|----------|---------------|
| A. 용지비    | 부지 매입비용(용지보상비)  |          |               |
| B. 공사비    | 건축공사비           |          |               |
|           | 기타공사비<br>(해당 시) | 부지조성공사비  | 물가보정          |
|           |                 | 기존시설 철거비 | *건설공사비지수      |
|           |                 | 전시공사비    | *건설투자GDP디플레이터 |
| C. 시설부대경비 | 설계공모비용          |          |               |
|           | 설계비             |          |               |
|           | 설계의도구현          |          |               |
|           | 감리 및 건설사업관리     |          |               |
|           | 설계적정성검토         |          |               |
|           | 설계경제성검토         |          |               |
|           | 설계안전성검토         |          |               |
|           | 시설부대비           |          |               |
|           | 각종 인증 수수료       |          |               |
|           | 각종 조사·측량비       |          |               |
|           | 각종 영향평가비용       |          |               |
| D. 예비비    |                 |          | (A~C)×요율(%)   |
| E. 총사업비   |                 |          | A+B+C+D       |

자료: 국가공공건축지원센터, 공공건축 사업계획 사전검토 신청서

## 2. 공공건축사업 예산계획 수립

### 2.1. 용지보상비

- 국·공유지 활용 시 미산정
- 사업 대상지 소유권 확보 완료 시, 실제 용지 확보에 투입된 비용 반영
- 사업 대상지가 결정되었으나 소유권 미확보 시
  - 토지매입가격은 감정평가 결과를 반영하되, 감정평가 결과가 없는 경우는 공사지가 또는 유사사례 집행실적 등을 참조하여 편성
  - ❶ 최근 1년 이내 감정평가, ❷ 최근 1~2년 이내 주변 유사한 개발사업의 보상 사례를 이용한 추정, ❸ 표준지 보상배율 순서로 가능한 방법을 적용
  - 표준지 공시지가는 국토교통부 부동산공시가격알리미([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr)), 표준지공시지가 외 개별공시지가는 해당 시·군·구청 홈페이지에서 확인 가능

〈표 11〉 시도 전체, 용도지역 및 이용상황별 보상배율

| 구분 | 전체   | 용도지역           |      |      |          | 이용상황       |            |      |      |          |
|----|------|----------------|------|------|----------|------------|------------|------|------|----------|
|    |      | 주거<br>상업<br>공업 | 녹지   | 관리   | 농림<br>자보 | 주거용<br>공업용 | 상업용<br>주상용 | 전답   | 임야   | 공공<br>기타 |
| 서울 | 1.66 | 1.59           | 1.84 | -    | -        | 1.23       | 1.52       | 1.29 | 2.77 | 3.66     |
| 부산 | 1.90 | 1.87           | 1.93 | -    | -        | 1.86       | 1.61       | 1.90 | 3.00 | 3.90     |
| 대구 | 2.05 | 1.90           | 2.18 | 2.90 | 2.78     | 1.92       | 1.57       | 2.05 | 3.89 | 4.89     |
| 인천 | 2.10 | 1.66           | 1.77 | 3.13 | 2.36     | 1.66       | 1.11       | 2.16 | 2.64 | 3.89     |
| 광주 | 2.13 | 1.54           | 2.71 | 2.57 | -        | 1.54       | 1.31       | 2.18 | 2.80 | 3.28     |
| 대전 | 1.59 | 1.59           | 1.83 | 2.00 | 3.00     | 1.59       | 1.57       | 1.60 | 2.59 | 3.81     |
| 울산 | 2.78 | 2.09           | 3.04 | 2.82 | 3.00     | 1.91       | 1.88       | 2.45 | 5.00 | 4.44     |
| 세종 | 2.87 | 2.55           | 2.79 | 3.33 | 2.75     | 2.34       | 2.04       | 2.70 | 5.11 | 4.16     |
| 경기 | 1.85 | 1.49           | 1.92 | 2.08 | 2.01     | 1.63       | 1.57       | 1.77 | 2.70 | 2.88     |
| 강원 | 2.44 | 1.89           | 2.65 | 2.71 | 2.68     | 1.90       | 1.64       | 2.38 | 4.46 | 4.62     |
| 충북 | 2.35 | 1.37           | 2.38 | 2.88 | 2.61     | 1.74       | 1.56       | 2.31 | 3.07 | 5.20     |
| 충남 | 2.49 | 1.93           | 2.54 | 2.96 | 2.39     | 2.04       | 1.63       | 2.33 | 3.58 | 4.06     |
| 전북 | 2.15 | 1.82           | 2.22 | 2.61 | 2.09     | 1.95       | 1.69       | 2.11 | 3.42 | 4.25     |
| 전남 | 2.50 | 2.03           | 2.75 | 2.62 | 2.47     | 2.17       | 1.72       | 2.40 | 4.50 | 5.00     |
| 경북 | 2.64 | 2.24           | 2.52 | 2.99 | 2.54     | 2.10       | 1.82       | 2.52 | 4.50 | 5.31     |
| 경남 | 2.73 | 1.96           | 3.08 | 3.13 | 2.62     | 2.13       | 1.80       | 2.70 | 4.50 | 4.17     |
| 제주 | 2.17 | 1.73           | 2.22 | 2.60 | 2.71     | 1.69       | 1.50       | 2.43 | 3.10 | 4.11     |

자료: 기획예산처훈령, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 1] 지역별·지목별 보상배율, 2026.1.2.

## 2.2. 공사비

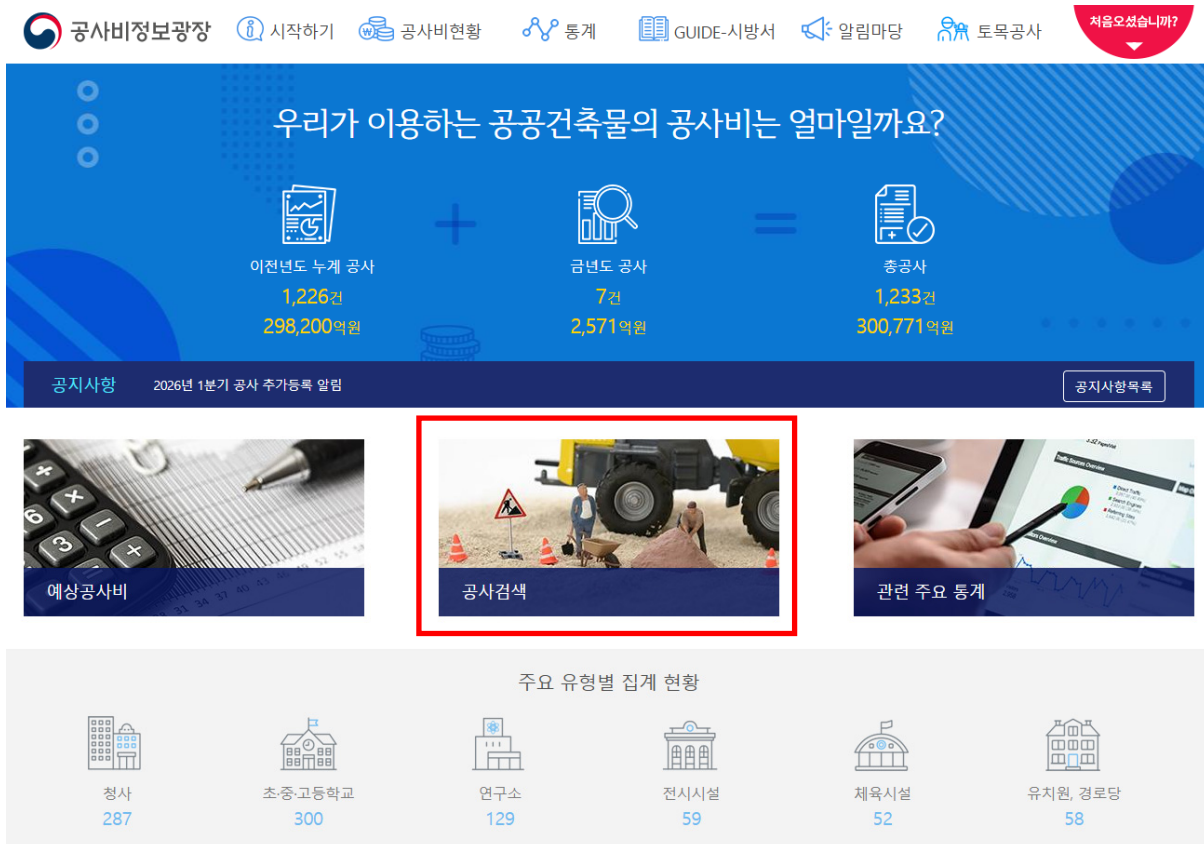
### 가. 건축공사비

#### □ 건축공사비 기준단가 검토

- 건축단가는 완공되었거나 건설중인 동일 또는 유사한 건축물의 건축단가 반영
  - 조달청, '공사비정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)'
  - 서울시, '공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인'
  - 한국감정원, '건물신축단가표'
- 발주시기를 고려한 물가보정
  - 건설공사비지수(통계청) 또는 건설투자 GDP 디플레이터(한국은행) 등

#### □ 조달청, 공사비정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)

- 공사검색 > 공사유형 선택 > 공사사례 중 유사한 유형·규모·층수의 건축사업 검토
  - 용도와 규모가 유사한 사례를 선정하고, 단위면적(㎡)당 공사비 조사
  - 유사사례의 기준단가 편차가 매우 클 경우에는 최소값·최대값 제외



유형

공공청사

대형청사

구조

-- All --

지역

-- All --

기준년도

-- All --

금액

-- All --

☒ 이상
☐ 이하

조회

공사명

설계특이사항

조회

공사

페이지당 건수 9



**부산해운대경찰서 청사 신축공사**

- 유형: 대형청사
- 지역: 부산
- 구조: 철근콘크리트조
- 층수: 지하 1층 ~ 지상 6층
- 연면적: 19,828 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 53,367,842,667 원
- 단위면적당 공사비: 2,691,539 원/m<sup>2</sup>



**서대문서 신축공사**

- 유형: 대형청사
- 지역: 서울
- 구조: 철골철근콘크리트조
- 층수: 지하 4층 ~ 지상 9층
- 연면적: 18,553.57 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 65,022,376,021 원
- 단위면적당 공사비: 3,504,575 원/m<sup>2</sup>



**인천검단경찰서 신축사업**

- 유형: 대형청사
- 지역: 인천
- 구조: 철근콘크리트조
- 층수: 지하 1층 ~ 지상 4층
- 연면적: 12,055.44 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 32,166,814,539 원
- 단위면적당 공사비: 2,668,241 원/m<sup>2</sup>



**청주시청사 건립공사**

- 유형: 대형청사
- 지역: 충북
- 구조: 철근콘크리트조
- 층수: 지하 2층 ~ 지상 12층
- 연면적: 61,751.99 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 202,421,925,318 원
- 단위면적당 공사비: 3,277,982 원/m<sup>2</sup>



**대전경찰청 수사동 증축 건축 공사**

- 유형: 대형청사
- 지역: 대전
- 구조: 철근콘크리트조
- 층수: 지하 0층 ~ 지상 8층
- 연면적: 13,197.71 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 31,598,795,826 원
- 단위면적당 공사비: 2,394,264 원/m<sup>2</sup>



**대덕구 신청사 건립 건축공사**

- 유형: 대형청사
- 지역: 대전
- 구조: 철근콘크리트조
- 층수: 지하 2층 ~ 지상 9층
- 연면적: 48,809.89 m<sup>2</sup>
- 총공사비: 129,364,949,378 원
- 단위면적당 공사비: 2,650,384 원/m<sup>2</sup>

〈표 12〉 유사사례 공사비 조사 예시 : 공공청사 중 대형청사

| 연도   | 공공청사  | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 건축규모    | 단위공사비(원/m <sup>2</sup> ) |
|------|-------|----------------------|---------|--------------------------|
| 2022 | 공공청사1 | 13,333.7             | B2~지상6층 | 2,344,254                |
|      | 공공청사2 | 14,430.9             | B1~지상6층 | 2,719,315                |
|      | 공공청사3 | 16,047.0             | B1~지상5층 | 2,456,393                |
|      | 공공청사4 | 13,663.8             | B2~지상6층 | 2,703,968                |
|      | 공공청사5 | 10,521.0             | B1~지상3층 | 3,006,849                |
|      | 공공청사6 | 10,356.0             | B1~지상5층 | 2,652,786                |
| 2021 | 공공청사7 | 14,188.6             | B2~지상5층 | 2,528,210                |
| 2020 | 공공청사8 | 10,138.5             | B1~지상4층 | 2,429,186                |
|      | 공공청사9 | 10,228.6             | B1~지상6층 | 2,394,713                |

□ 서울시, 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)

- 건축물 용도 및 규모, 공사 유형별 기준공사비
- 철거비(설계·공사 포함) 기준단가, 리모델링공사 사례 등 참고

〈표 13〉 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시, 2024)


 동행·매력  
특별서울

공공건축물 건립  
 공사비 책정 가이드라인

2024

서울특별시  
 기술심사담당관

공공업무사무소

[단위 : 천원/㎡]

| 구 분<br>규모(연면적) | 신 축   | 증 축(수평) | 증 축(수직) | 비 고 |
|----------------|-------|---------|---------|-----|
| 500㎡미만         | 4,541 | 4,189   | 3,748   |     |
| 500㎡~1,500㎡    | 4,423 | 4,067   | -       |     |
| 1,500㎡~5,000㎡  | 4,161 | 3,880   | -       |     |
| 5,000㎡초과       | 4,076 | 3,809   | -       |     |
| 평 균            | 4,175 | 3,900   | -       |     |

복합정사 (대형정사)

[단위 : 천원/㎡]

| 구 분<br>규모(연면적) | 신 축   | 증 축(수평) | 증 축(수직) | 비 고 |
|----------------|-------|---------|---------|-----|
| 3,000㎡미만       | 4,019 | 3,668   | 3,280   |     |
| 3,000㎡~4,000㎡  | 3,883 | 3,524   | -       |     |
| 4,000㎡~10,000㎡ | 3,835 | 3,491   | -       |     |
| 10,000㎡초과      | 3,734 | 3,372   | -       |     |
| 평 균            | 3,902 | 3,543   | -       |     |

문화예술회관 · 문화집회시설

[단위 : 천원/㎡]

| 구 분<br>규모(연면적) | 신 축   | 증 축(수평) | 증 축(수직) | 비 고 |
|----------------|-------|---------|---------|-----|
| 3,000㎡미만       | 5,084 | 4,892   | 4,288   |     |
| 3,000㎡~4,000㎡  | 5,025 | 4,835   | -       |     |
| 4,000㎡~10,000㎡ | 4,916 | 4,729   | -       |     |
| 10,000㎡초과      | 4,814 | 4,632   | -       |     |
| 평 균            | 4,912 | 4,725   | -       |     |

노인복지센터

[단위 : 천원/㎡]

| 구 분<br>규모(연면적) | 신 축   | 증 축(수평) | 증 축(수직) | 비 고 |
|----------------|-------|---------|---------|-----|
| 1,000㎡미만       | 4,500 | 4,075   | 3,750   |     |
| 1,000㎡~3,000㎡  | 4,477 | 4,071   | -       |     |
| 3,000㎡~5,000㎡  | 4,390 | 3,997   | -       |     |
| 5,000㎡초과       | 4,269 | 3,872   | -       |     |
| 평 균            | 4,351 | 3,992   | -       |     |

[건축 유형별 공사비 참고]

- 수평증축 : 신축공사비의 95~100% (대지조성, 조경, 토목 및 부대시설비 절감 가능)
- 수직증축 : 신축공사비의 85~90%
- 리모델링, 개보수 공사는 공사범위에 따라 공사비 차이가 많으므로 유사한 여건의 사례조사 필요



## □ 제로에너지건축물 인증 관련 추가 공사비

- 제로에너지건축물 인증 의무 등급 강화에 따른 추가 공사비 산정 필요
  - 현행 법령 기준 500㎡ 이상 ZEB 5등급, 1,000㎡ 이상 ZEB 4등급 이상 취득 의무
  - 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조 및 같은 법 시행령 제12조

### [제로에너지건축물 인증 단계별 의무화 추진 계획]

- (2020년) 공공건축물 1천㎡ 이상 5등급
- (2023년) 공공건축물 5백㎡ 이상 5등급
- (2025년) 공공건축물 5백㎡ 이상 5등급, 1천㎡ 이상 4등급(일부 용도)
- (2030년) 공공건축물 5백㎡ 이상 (일부용도·규모, 3등급 수준 예상)
- (2050년) 전(全) 건물 (1등급 수준 예상)

### <제로에너지건축물 로드맵>

|            | '20년            | '23년                          | '25년                                | '30년                |
|------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 공공<br>(인증) | 1천㎡ 이상<br>(5등급) | 공동주택 30세대 이상,<br>5백㎡ 이상 (5등급) | 1천㎡ 이상, 17개용도<br>(4등급)              | 용도·규모 검토 중<br>(3등급) |
| 민간<br>(설계) | -               | -                             | 공동주택 30세대 이상,<br>1천㎡ 이상<br>(5등급 수준) | 5백㎡ 이상<br>(5등급 수준)  |

출처 : 국토교통부 보도자료, “2050 탄소중립 실현, 제3차 녹색건축물 기본계획(‘25~’29) 고시”, 2025.1.1.

- 한국에너지공단의 시뮬레이션 결과 일반건축물 대비 5등급은 평균 약 3%, 4등급은 평균 약 5%의 공사비 증가 (「제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서(2025)」)

### [제로에너지건축물 인증을 고려한 추가공사비 산정 방법 예시]

- 공사비 산정에 사용하는 유사사례의 인증등급 확인 가능한 경우
  - 인증 취득하지 않은 경우 5%, 5등급은 2% 가산, 4등급 이상은 미적용
- 인증등급이 확인되지 않는 경우 기준연도에 따라 추정
  - 2019년 이전 (일반수준 → 4등급) : 5%, 2020~2024년 (5등급 → 4등급) : 2%, 2025년 이후 (4등급 이상 → 4등급) : 미적용

## □ 신재생에너지 공급의무비율 증가에 따른 추가 공사비

- 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법」 제12조 및 동법 시행령 제15조에 따른 신재생에너지 공급의무비율 증가에 따른 추가공사비
  - 인·허가 시점을 기준으로 유사사례와 공급의무비율 차이만큼 추가 반영 가능
  - 한국에너지공단 신재생에너지센터에서 고시한 단가를 참고하여 산정
  - 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 및 한국에너지공단 신재생에너지센터의 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」 참고

〈표 14〉 신·재생에너지의 공급의무 비율

| 해당연도      | 2020~2021 | 2022~2023 | 2024~2025 | 2026~2027 | 2028~2029 | 2030 이후 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 공급의무비율(%) | 30        | 32        | 34        | 36        | 38        | 40      |

자료: 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], 2020. 9. 29.

## □ 물가상승을 고려한 공사비 보정

○ 착공시점의 물가상승분 반영을 위해 공사비 보정지수 활용

- 건설투자 GDP 디플레이터(한국은행), 건설공사비지수(통계청)

〈표 15〉 비용 보정지수 (건설투자GDP 디플레이터)

| 연도   | 건설투자 GDP 디플레이터 (2020=100) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2011 | 100.0                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2012 | 102.1                     | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2013 | 102.2                     | 100.1 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2014 | 103.7                     | 101.6 | 101.4 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2015 | 103.9                     | 101.8 | 101.6 | 100.2 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2016 | 104.4                     | 102.2 | 102.1 | 100.7 | 100.5 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2017 | 107.9                     | 105.7 | 105.6 | 104.1 | 103.9 | 103.4 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2018 | 111.2                     | 109.0 | 108.8 | 107.3 | 107.1 | 106.6 | 103.1 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |       |
| 2019 | 114.3                     | 112.0 | 111.8 | 110.2 | 110.0 | 109.5 | 105.9 | 102.7 | 100.0 |       |       |       |       |       |       |
| 2020 | 115.6                     | 113.3 | 113.1 | 111.5 | 111.3 | 110.8 | 107.2 | 104.0 | 101.2 | 100.0 |       |       |       |       |       |
| 2021 | 125.6                     | 123.1 | 122.9 | 121.1 | 120.9 | 120.4 | 116.4 | 112.9 | 109.9 | 108.6 | 100.0 |       |       |       |       |
| 2022 | 135.4                     | 132.7 | 132.5 | 130.6 | 130.4 | 129.8 | 125.5 | 121.8 | 118.5 | 117.1 | 107.8 | 100.0 |       |       |       |
| 2023 | 139.3                     | 136.4 | 136.2 | 134.3 | 134.1 | 133.4 | 129.1 | 125.2 | 121.9 | 120.4 | 110.9 | 102.8 | 100.0 |       |       |
| 2024 | 141.1                     | 138.3 | 138.1 | 136.1 | 135.9 | 135.2 | 130.8 | 126.9 | 123.5 | 122.1 | 112.4 | 104.2 | 101.3 | 100.0 |       |
| 2025 | 142.2                     | 139.4 | 139.2 | 137.2 | 136.9 | 136.3 | 131.8 | 127.9 | 124.5 | 123.0 | 113.2 | 105.0 | 102.1 | 100.8 | 100.0 |

주: 1. 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2020년 자료 이용함

2. 음영으로 표시된 2025년 자료는 해당 연도 종료 후 6개월 내로 연간 잠정치임. 연간 잠정 시에는 일부 기초자료를 이용하지

못함에 따라 추후 공표될 연간확정과 차이가 있을 수 있으며 시계열 분석 시 유의바람

자료: 한국은행 경제통계시스템(ecos.bok.or.kr), 한국은행 자료갱신일 2026. 3. 10.

〈표 16〉 건설공사비지수 (단위 : 2020=100)

| 업종별(1)         | 업종별(2)   | 업종별(3) | 2021.04 | 2022.04 | 2023.04 | 2024.04 | 2025.04 | 2026.04 |
|----------------|----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 건설             | 소계       | 소계     | 108.16  | 123.27  | 127.45  | 130.08  | 131.06  | 136.88  |
| 건물건설 및<br>건축보수 | 소계       | 소계     | 107.89  | 122.67  | 126.76  | 129.34  | 130.14  | 134.84  |
|                | 주거용건물    | 주거용건물  | 107.58  | 121.99  | 126.40  | 129.10  | 129.81  | 134.13  |
|                | 비주거용건물   | 비주거용건물 | 108.15  | 123.21  | 127.24  | 129.71  | 130.53  | 135.48  |
|                | 건축보수     | 건축보수   | 108.00  | 123.00  | 126.13  | 128.64  | 129.76  | 134.92  |
| 토목건설           | 소계       | 소계     | 108.84  | 124.78  | 129.18  | 131.96  | 133.39  | 142.04  |
|                | 교통시설건설   | 소계     | 108.14  | 126.15  | 130.89  | 132.98  | 133.07  | 140.67  |
|                |          | 도로시설   | 108.33  | 127.55  | 132.69  | 134.88  | 134.96  | 143.91  |
|                |          | 철도시설   | 107.63  | 123.40  | 127.09  | 129.13  | 129.23  | 133.78  |
|                |          | 항만시설   | 108.13  | 123.01  | 127.68  | 129.06  | 129.18  | 135.24  |
|                | 일반토목시설건설 | 소계     | 108.29  | 125.40  | 129.61  | 130.48  | 131.20  | 137.61  |
|                |          | 하천사방   | 107.25  | 121.08  | 125.75  | 127.87  | 128.29  | 134.26  |
|                |          | 상하수도시설 | 109.68  | 124.60  | 128.60  | 127.41  | 128.09  | 131.68  |
|                |          | 농림수산토목 | 109.20  | 126.30  | 130.09  | 132.40  | 133.57  | 139.32  |
|                |          | 도시토목   | 107.38  | 126.67  | 130.91  | 132.53  | 133.34  | 141.78  |
|                |          | 산업시설건설 | 소계      | 109.27  | 123.02  | 127.68  | 131.57  | 134.14  |
|                | 산업시설건설   | 환경정화시설 | 109.67  | 127.53  | 130.61  | 131.68  | 133.14  | 137.14  |
|                |          | 발전소시설  | 110.36  | 124.01  | 129.07  | 135.39  | 139.58  | 156.71  |
|                |          | 산업플랜트  | 108.13  | 121.37  | 125.89  | 127.82  | 128.99  | 133.02  |
|                |          | 기타건설   | 소계      | 110.11  | 125.55  | 128.83  | 133.24  | 135.60  |
|                | 기타건설     | 기타건설   | 110.11  | 125.55  | 128.83  | 133.24  | 135.60  | 146.46  |

자료: 통계청 KOSIS(<https://kosis.kr/>), 자료갱신일 2026. 6. 8.

▲13.92    ▲3.27    ▲1.94    ▲6.32    ▲3.79

〈표 17〉 유사사례 공사비 물가보정 예시

| 연도               | 공공청사  | 단위공사비<br>공사비정보광장 | ZEB 보정 |           | 물가보정 후 단위공사비     |           |
|------------------|-------|------------------|--------|-----------|------------------|-----------|
|                  |       |                  | 추가비율   | 원/㎡       | 건설투자GDP<br>디플레이터 | 원/㎡       |
| 2022             | 공공청사1 | 2,344,254        | 5등급 2% | 2,391,139 | 105.0%           | 2,510,696 |
|                  | 공공청사2 | 2,719,315        | 5등급 2% | 2,773,701 | 105.0%           | 2,912,386 |
|                  | 공공청사3 | 2,456,393        | 5등급 2% | 2,505,521 | 105.0%           | 2,630,797 |
|                  | 공공청사4 | 2,703,968        | 5등급 2% | 2,758,047 | 105.0%           | 2,895,950 |
|                  | 공공청사5 | 3,006,849        | 5등급 2% | 3,066,986 | 105.0%           | 3,220,335 |
|                  | 공공청사6 | 2,652,786        | 5등급 2% | 2,705,842 | 105.0%           | 2,841,134 |
| 2021             | 공공청사7 | 2,528,210        | 5등급 2% | 2,578,774 | 113.2%           | 2,919,172 |
| 2020             | 공공청사8 | 2,429,186        | 미취득 5% | 2,550,645 | 123.0%           | 3,137,294 |
|                  | 공공청사9 | 2,394,713        | 미취득 5% | 2,514,449 | 123.0%           | 3,092,772 |
| 2025년 기준 단가(원/㎡) |       | 2,906,726        |        |           |                  |           |

## 나. 기타 공사비

### □ 부지조성공사비

- 부지여건에 따라 진입도로 조성 또는 확장, 대지 평탄화 등 부대토목공사 범위를 벗어나는 부지조성이 필요한 경우 별도의 공사비 반영
- 관련 업체 견적 및 전문가 자문, ‘기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’에 따라 도로, 녹지 등의 시설 조성비용 기준을 참고하여 개략 공사비 산출

#### [기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시(국토교통부 고시 제2026-262호)]

- 기반시설 표준조성비 : 82,000원/㎡
- 기반시설별 표준조성비 : 도로 175,000원/㎡, 공원 106,000원/㎡, 녹지 88,000원/㎡

### □ 철거공사비

- 대지 내 기존 시설 철거가 필요한 경우 관련 비용 별도 확보
- 기존 건축물 석면 철거가 필요한 경우 유사사례를 참고하여 석면철거비 및 석면철거감리비를 추가로 책정
- 철거비 및 철거설계비는 서울시의 ‘2024년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인’ 참고

〈표 18〉 철거비 및 철거설계비 책정기준(서울시, 2024)

| 규모 구분 | 철거비(천원/㎡) | 철거설계비(천원/㎡) | 비고                                                                                         |
|-------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6층 이상 | 101.7     | 4.8         | 가설비계, 가림·분진 방지시설 등 도심지 안전시설 보강, 아트펜스 설치<br>철거재 재활용(매각처리) 등 계획<br>조적조, 목조건축 등 철거비는 별도산정(감액) |
| 3층~5층 | 97.4      | 4.6         |                                                                                            |
| 2층 이하 | 91.8      | 4.3         |                                                                                            |
| 평균    | 97.5      | 4.6         |                                                                                            |

출처 : 2024년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 p.20

- 국토교통부·한국건설기술연구원, ‘건설공사 표준품셈’
- 환경부, ‘건축물 석면관리 가이드라인’, ‘석면해체작업 감리인 기준’
- 한국건설자원협회, ‘건설폐기물 배출지별 처리단가’

### □ 전시공사비

- 전시공간을 포함하는 경우 건축공사비와 별도로 전시공사비를 계획하여야 함
- 전시계획 및 전시기법에 따라 공사비의 편차가 크므로 유사사례 조사, 관련 업계 견적 및 전문가 자문을 통해 비용 책정 필요
- 조달청 나라장터 입찰공고를 통해 유사자료를 확인하고 전시유형(일반전시, 영상매체를 포함하는 전시)에 따라 물가상승률을 반영하여 적정 공사비를 책정

〈표 10〉 조달청 나라장터 전시시설 공사비 사례

| 전시유형 | 시설명                   | 공고일      | 전시공사비<br>(백만원, VAT제외) | 전시실면적<br>(㎡) | 단위공사비<br>(백만원, VAT제외) |
|------|-----------------------|----------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 일반전시 | 국립밀양과학관               | 2017.11. | 3,851                 | 774          | 4.96                  |
| 영상매체 | 제주별빛누리공원<br>4D입체영상관   | 2018.05  | 1,091                 | 180          | 6.06                  |
|      | 이순신영상관<br>3D폴덤입체영상시스템 | 2016.07  | 1,818                 | 266          | 6.84                  |
|      | 대전통일관 4D영상관           | 2018.10. | 391                   | 45           | 8.68                  |
|      |                       |          |                       |              |                       |

출처 : 미래해양과학관 건립사업 예비타당성조사보고서(2019) P.146

〈표 11〉 최근 1년간 전시공사 발주사례 조사 결과

| 시설명            | 공고명                                    | 공고     | 전시면적(㎡)                     |         | 전시공사비       | 기준단가      |
|----------------|----------------------------------------|--------|-----------------------------|---------|-------------|-----------|
| 국립야생박물관        | 브랜드 체험전시 콘텐츠<br>구축                     | 26.05. | 어린이박물관 제3공간                 | 136.6   | 200,000,000 | 1,464,129 |
| 국회부산도서관        | 2026년 국회부산도서관<br>기획전시 콘텐츠 제작           | 26.03. | 기획전시실                       | 223     | 97,000,000  | 434,978   |
| 우드랜드<br>농촌테마공원 | 종합홍보관 전시콘텐츠<br>제작.설치                   | 25.12. | 종합홍보관                       | 121.19  | 198,000,000 | 1,633,798 |
| 진주실크박물관        | 미디어 및 전시콘텐츠<br>제작설치 용역                 | 25.10. | 연면적 2,933                   | 약 1,000 | 800,000,000 | 800,000   |
| DMC산한협력센터      | 창조산업 XR센터 전시.체험<br>전시콘텐츠 제작 및 설치<br>용역 | 25.09. | 1층 로비(368),<br>8층(1,062) 일부 | 약 600   | 150,000,000 | 250,000   |
| 화성시 어린이문화센터    | 키즈체험관 신규 전시<br>콘텐츠 제작.설치               | 25.09. | 2층 사이언스랩<br>로봇연구소           | 172     | 270,000,000 | 1,569,767 |
| 개평할매 고가스테이     | 전시관 전시콘텐츠 작성 및<br>수장고 기획용역             | 25.07. | 전통한옥형전시관                    | 46.08   | 190,000,000 | 4,123,264 |
| 보현산천문과학관       | 전시콘텐츠 제작 용역                            | 25.07. | 우주공간비행훈련,<br>우주선 발사훈련 공간    | 약 100   | 300,000,000 | 3,000,000 |
| 백제역사문화관        | 개관20주년 특별전<br>전시콘텐츠 제작 설치              | 25.07. | 2층                          | 1,053   | 950,000,000 | 902,184   |

자료: 조달청 나라장터 검색결과(25.7.~26.6.입찰공고)

## 2.3. 시설부대경비

### □ 시설부대경비 항목

- ❶설계비, ❷감리비, ❸시설부대비 등으로 구성
- 시설부대경비 산출근거
  - 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2025. 5.)
  - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호.)
  - 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」(국토교통부고시 제2023-580호) 등

### □ 시설부대경비의 산출

- 부가가치세 제외 공사비에 관련 기준에서 정하는 요율을 곱하여 산출
  - 건축설계대가, 감리 및 건설사업관리비 등
- 실비정액가산식
  - 직접인건비 + 직접경비 + 제경비 + 기술료 + 부가가치세
  - 직접인건비 : 당해업무에 직접종사하는 건축사등의 인건비 (투입인원수×노임단가)
  - 직접경비 : 당해 업무 수행에 필요한 여비, 특수자료비, 인쇄비, 자문비, 운영비 등
  - 제경비 : 직접비에 포함되지 않는 간접비로, 직접인건비의 110%~120%
  - 기술료 : 조사연구비, 기술개발비, 기술훈련비, 이윤 등 포함, 직접인건비와 제경비 합계의 20~40%

## 1) 설계비

### □ 건축설계대가

- 설계비는 부가가치세 제외한 공사비를 기준으로 **건축설계대가 요율**을 적용하여 산정
- 건축설계대가요율은 건축물의 용도에 따른 종별 구분, 도서작성의 양을 기준으로 산출
  - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제16조 참조
  - 공사비가 요율표의 중간에 있을 때에는 직선보간법에 의하여 산출

$$y = y_1 - \frac{(x - x_2)(y_1 - y_2)}{x_1 - x_2}$$

$x$  : 당해 금액                       $x_1$  : 큰 금액                       $x_2$  : 작은 금액  
 $y$  : 당해 공사비 요율               $y_1$  : 작은 금액 요율               $y_2$  : 큰 금액 요율

- 관련법령 또는 공정별·내역별 분리발주 등으로 인하여 개별 설계가 불가피한 경우에는 각 공정별·내역별 공사비에 해당 요율을 적용하여 산정할 수 있음

〈표 12〉 건축설계대가 요율

(단위 : %)

| 공사비        | 종 별  | 제1종 (단순) |      |      | 제2종 (보통) |      |      | 제3종 (복잡) |      |      |
|------------|------|----------|------|------|----------|------|------|----------|------|------|
|            | 도서의양 | 상급       | 중급   | 기본   | 상급       | 중급   | 기본   | 상급       | 중급   | 기본   |
| 10억원 이하    |      | 7.03     | 5.86 | 4.68 | 6.39     | 5.32 | 4.26 | 5.75     | 4.79 | 3.83 |
| 20억원 이하    |      | 6.22     | 5.19 | 4.15 | 5.66     | 4.72 | 3.77 | 5.09     | 4.24 | 3.40 |
| 30억원 이하    |      | 5.91     | 4.93 | 3.94 | 5.38     | 4.48 | 3.58 | 4.84     | 4.03 | 3.23 |
| 50억원 이하    |      | 5.72     | 4.76 | 3.81 | 5.20     | 4.33 | 3.46 | 4.68     | 3.90 | 3.12 |
| 100억원 이하   |      | 4.56     | 3.80 | 3.04 | 5.07     | 4.22 | 3.38 | 5.58     | 4.65 | 3.72 |
| 200억원 이하   |      | 4.43     | 3.69 | 2.96 | 4.92     | 4.10 | 3.28 | 5.42     | 4.51 | 3.61 |
| 300억원 이하   |      | 4.36     | 3.63 | 2.91 | 4.84     | 4.03 | 3.23 | 5.32     | 4.44 | 3.55 |
| 500억원 이하   |      | 4.30     | 3.58 | 2.87 | 4.77     | 3.98 | 3.18 | 5.25     | 4.38 | 3.50 |
| 1,000억원 이하 |      | 4.21     | 3.50 | 2.80 | 4.68     | 3.90 | 3.12 | 5.14     | 4.29 | 3.43 |
| 2,000억원 이하 |      | 4.14     | 3.45 | 2.76 | 4.60     | 3.84 | 3.07 | 5.06     | 4.22 | 3.38 |
| 3,000억원 이하 |      | 4.10     | 3.42 | 2.73 | 4.55     | 3.79 | 3.03 | 5.01     | 4.17 | 3.34 |
| 5,000억원 이하 |      | 4.03     | 3.36 | 2.69 | 4.48     | 3.73 | 2.99 | 4.93     | 4.11 | 3.28 |

주: 도서의 양은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제10조 및 [별표 2] 참고

- ① 기본: 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우
- ② 중급: 공종별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우
- ③ 상급: 중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우

자료: 국토교통부고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020.9.

기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 p.306, 2025.5.



〈표 13〉 건축물의 종별 구분

| 구분         | 제1종 (단순)                                                                                                                                                                                                                                                              | 제2종 (보통)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 제3종 (복잡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의<br>종류 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가설건축물</li> <li>창고시설(하역장)</li> <li>자동차관련시설<br/>(정비공장, 운전학원,<br/>정비학원 제외)</li> <li>동물 및 식물관련시설<br/>(가축용 창고, 관리사,<br/>가축시장, 버섯재배사)</li> <li>기타 제1종 용도와 유사한 것</li> </ul> <p>※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등<br/>특수설비를 요하는 시설은 제2종을<br/>적용</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공작물(굴뚝옹벽고가수조 등)</li> <li>단독주택</li> <li>공동주택</li> <li>제1종 근린생활시설</li> <li>제2종 근린생활시설</li> <li>판매시설</li> <li>장례식장</li> <li>교육연구시설(도서관 제외)</li> <li>노유자시설</li> <li>수련시설</li> <li><b>업무시설</b></li> <li>숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>위락시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설(냉장냉동창고 포함)</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설(정비공장, 운전학원,<br/>정비학원)</li> <li>동물 및 식물관련시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>묘지관련시설(화장장 제외)</li> <li>관광휴게시설(관망탑 제외)</li> <li>기타 제2종 용도와 유사한 것</li> </ul> <p>※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화<br/>설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을<br/>적용</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설</li> <li>운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설,<br/>종합여객 시설 등)</li> <li>의료시설</li> <li>교육연구시설 중 도서관</li> <li>운동시설</li> <li>숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설<br/>포함)</li> <li>방송통신시설(방송통신시설, 촬영시설)</li> <li>묘지관련시설 중 화장장</li> <li>관광휴게시설 중 관망탑</li> <li>기타 제3종 용도와 유사한 것</li> </ul> |

자료: 국토교통부고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020.9.  
기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 p.307, 2025.5.

#### □ 각종 인증 취득 관련 설계업무 추가대가

- 제로에너지건축물, 녹색건축 인증은 인증 등급에 따라 건축설계대가의 일정 비율 반영  
- 2개 이상 인증 취득 시 추가 설계대가요율은 ‘최상위요율 + 1/2 차상위요율 + 1/3 최하위요율’에 따라 산출
- 장애물 없는 생활환경 인증은 인증을 받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용을 실비정액가산식으로 산정

〈표 14〉 인증 관련 설계대가 추가 요율 : 건축설계대가 기준 비율(%)

| 구분            | 녹색건축 인증                                       | 제로에너지건축물 인증                                               | 지능형건축물 인증                                                |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 인증등급별<br>추가요율 | 최우수등급 9.5%<br>우수등급 9.0%<br>우량등급 5%<br>일반등급 8% | 1등급 10.0%<br>2등급 9.5%<br>3등급 9.0%<br>4등급 8.5%<br>5등급 8.0% | 1등급 7.0%<br>2등급 6.5%<br>3등급 6.0%<br>4등급 5.5%<br>5등급 5.0% |

출처 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 제10조제2항

**[설계비 산출 예시 : 공공업무시설, 제2종(보통) 상급 기준, 공사비 440억 원(VAT포함)]**

**1) 건축설계 대가 산정**

- (적용요율) 공사비가 400억원(부가세 제외)이므로 공사비 300억원 요율 4.84%, 500억원 요율 4.77% 기준 직선보간법 적용하여 5.07% 산출

**〈표 15〉 건축설계 대가요율 (단위: %)**

| 공사비   | 종 별  | 제 3 종(복잡) |      |      | 제 2 종(보통)   |      |      | 제 1 종(단순) |      |      |
|-------|------|-----------|------|------|-------------|------|------|-----------|------|------|
|       | 도서의양 | 상급        | 중급   | 기본   | 상급          | 중급   | 기본   | 상급        | 중급   | 기본   |
| 300억원 |      | 5.32      | 4.44 | 3.55 | <b>4.84</b> | 4.03 | 3.23 | 4.36      | 3.63 | 2.91 |
| 500억원 |      | 5.25      | 4.38 | 3.50 | <b>4.77</b> | 3.98 | 3.18 | 4.30      | 3.58 | 2.87 |

- (건축설계대가) 공사비의 5.07% 적용으로 건축설계대가 20.29억원(부가세 제외)
  - 400억원(공사비) × 5.07%(대가요율) = 20.29억원(VAT 별도)

**2) 설계업무 추가대가 산정**

- (공공업무시설 3,000㎡ 이상 인증 기준) 녹색건축 우수(그린 2등급) 이상, 제로에너지건축물 인증 4등급 이상
  - 「녹색건축물 조성지원법」제16조 및 동법 시행령 제11조의3, 「녹색건축인증기준」 제7조
  - 「녹색건축물 조성지원법」제17조 및 동법 시행령 제12조
- (인증 관련 추가업무대가) 건축설계대가에 인증 관련 추가 요율 적용, 2.69억원(VAT 별도)
  - 20.29원(설계대가) × 13.25%(인증대가요율) = 2.69억원(VAT 별도)

**〈표 16〉 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」제11조, 추가 대가요율**

| 녹색건축 인증 | 제로에너지건축물 인증 | 적용요율                                         |
|---------|-------------|----------------------------------------------|
| 우수 9.0% | 4등급 8.5%    | $9.0\% + \frac{1}{2} \times 8.5\% = 13.25\%$ |

**3) 설계비 합계**

- 건축설계대가 및 추가대가 합계는 25.28억원(VAT 포함)

**〈표 17〉 설계비 총액**

| 구 분               | 금 액(억원)       | 비 고               |
|-------------------|---------------|-------------------|
| 공사비(VAT포함)        | 440.00        |                   |
| <b>공사비(VAT제외)</b> | <b>400.00</b> |                   |
| 건축설계대가(①)         | 20.29         | 공사비(VAT제외)의 5.07% |
| 설계업무 추가대가(②)      | 2.69          | ① × 13.25%        |
| 부가가치세(③)          | 2.30          | (① + ②) × 10%     |
| <b>설계비 합계</b>     | <b>25.28</b>  | ① + ② + ③         |

### [참고] 손해배상공제비

- 「건축사법」 제20조 제3항및 같은 법 시행령 제21조에 따라 건축물의 설계 및 공사감리업무에 대해 손해배상책임을 보장하기 위해 보험 또는 공제에 가입하여야 함
- 보험 또는 공제 가입금액은 용역계약금액에서 부가가치세를 제외한 순계약금액을 기준으로 보험요율 또는 공제요율을 적용하여 산정
  - 「건축사법」 제20조제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따른 건축사공제조합 실시설계 공제요율 적용
  - \* (산출 예시) 업무시설 건축설계대가 25.28억원(VAT포함), 순계약금액(22.98억원) 중 실시설계비 50%에 대한 요율 0.386% 적용 시 공제비용은 약 488만원

〈표 17〉 건축설계용역 손해배상공제비 산출 예시

| 구 분       | 용역금액<br>(VAT 제외) | 용역 구분           | 공제요율<br>(업무시설) | 공제금액<br>(VAT 포함) |
|-----------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 실시설계(50%) | 11.49억원          | 10억원 초과 20억원 이하 | 0.386%         | 4,878,654원       |

- 건설엔지니어링 손해배상보험 또는 공제 업무요령(국토교통부고시 제2023-288호)

### □ 리모델링, 인테리어, 전통양식 설계 등 특수요인 반영

- 전통양식 설계, 리모델링 설계, 인테리어 설계 등 설계비 증액이 필요한 경우 반영
- 전통양식설계업무는 건축물 종별 및 도서량을 '제3종 중급'을 적용한 건축설계대가의 1.5배 적용
- 리모델링 및 인테리어 설계는 규정에 따라 산출한 건축설계대가요율의 1.5배 적용
- 발주자 요청에 따른 추가 업무 대가는 실비정액가산식 적용
  - 음향, 차음·방음, 방진설계, 3D모델링, 모형제작, BIM 설계 등
  - 조달청 맞춤형 서비스 이용 시 BIM 설계 의무 적용

## 2) 감리비

### □ 공사감리 유형에 따른 감리비 책정

- 사업유형 및 규모에 따른 감리방식을 확인하고, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 또는 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」에 따라 감리비 산출
- 관련법령 또는 공정별·내역별 분리발주 등으로 인하여 개별감리가 불가피한 경우에는 각 공정별·내역별 공사비에 해당 요율을 적용하여 산정할 수 있음

〈표 18〉 사업유형별 감리방식

| 감리방식             | 사업유형                                                                   |                                                                                                                                                                                                               | 근거법령                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 감리대상<br>(비상주감리)  | 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물 건축공사<br>건축법 시행령 제6조제1항제6호에 따른 건축물 리모델링공사 |                                                                                                                                                                                                               | 건축법 시행령 제19조 제1항 제1호                  |
| 상주감리             | 일정규모 이상 건축공사                                                           | 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사(축사, 재배사 제외)<br>연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사<br>아파트 건축공사<br>준다중이용 건축물 건축공사                                                                                         | 건축법 시행령 제19조 제5항                      |
|                  | 준다중이용건축물                                                               | 다중이용건축물 외의 건축물로서 다음 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상인 건축물<br>- 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외)<br>- 종교시설<br>- 판매시설<br>운수시설 중 여객용시설<br>- 의료시설 중 종합병원<br>교육연구시설<br>노유자시설<br>운동시설<br>- 숙박시설 중 관광숙박시설<br>위락시설<br>관광 휴게시설<br>장례시설 |                                       |
| 건설사업관리           | 다중이용건축물                                                                | 다음 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물<br>- 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외)<br>- 종교시설<br>- 판매시설<br>- 운수시설 중 여객용 시설<br>- 의료시설 중 종합병원<br>- 숙박시설 중 관광숙박시설<br>16층 이상인 건축물                                                      | 건축법 시행령 제19조 제1항 제2호                  |
|                  | 건설공사의 효율적 수행을 위해 필요한 경우                                                | 설계·시공 관리의 난이도가 높아 특별한 관리가 필요한 건설공사<br>발주청의 기술인력이 부족하여 원활한 공사 관리가 어려운 건설공사<br>그 외 원활한 공사 수행을 위해 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사                                                                                           | 건설기술진흥법 제39조 제1항                      |
| 감독권한대행<br>건설사업관리 | 「건설기술진흥법」에 따른 건설사업관리대상                                                 | 총공사비 200억 원 이상인 건설공사로서 다음에 해당하는 건축물<br>- 관람집회시설<br>- 전시시설<br>- 연면적 5,000㎡ 이상 공용청사<br>- 300세대 이상 공동주택                                                                                                          | 건설기술진흥법 제39조 제2항 및 같은법 시행령 제55조 및 별표7 |

출처 : 국가법령정보센터 관련 법령 내용을 토대로 정리

## □ 비상주감리

- (대상) 건축허가 대상 건축물, 리모델링 건축물은 공사감리 대상에 해당하며 상주감리 및 건설사업관리 대상 제외한 건축공사
- (대가기준) ‘공사비에 따른 건축공사감리 대가요율’ 적용
  - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제14조 제1항 및 [별표5]

〈표 19〉 공사비에 따른 건축공사감리 대가요율 (단위:%)

| 공사비       | 제3종(복잡) | 제2종(보통) | 제1종(단순) |
|-----------|---------|---------|---------|
| 5000만원 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    |

출처 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 별표5

## □ 상주감리

- (대상) 5,000㎡ 이상, 5개층 이상으로서 3,000㎡ 이상, 준다중이용건축물
  - 「건축법 시행령」 제19조제5항
- (대가기준) ‘실비정액가산식’에 따라 산출
  - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제14조 제2항

## □ 건설사업관리

- (대상) 다중이용건축물, 건설공사의 효율적 수행을 위해 필요한 경우
  - 「건축법 시행령」 제19조 제1항 제2호, 「건설기술진흥법」 제39조 제1항
- (대가기준) ‘실비정액가산식’에 따라 산출
  - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제14조 제2항
  - 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」 제3장 건설사업관리 대가기준, [별표2] 건설사업 관리기술인 배치기준 및 건설사업관리 직접경비

## □ 감독권한대행 건설사업감리

- (대상) 총공사비 200억 이상 관람집회시설·전시시설, 총공사비 200억 이상이고 연면적 5,000㎡ 이상인 공용청사 건설공사 등
  - 「건설기술진흥법」 제39조제2항 및 동법 시행령 제55조제1항제1호
- (대가기준) '실비정액가산식'에 따라 산출, 전면 책임감리비 요율 적용
  - 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」 제3장 건설사업관리 대가기준, [별표2] 건설사업관리 기술인 배치기준 및 건설사업관리 직접경비
  - 기획재정부, 「예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」

〈표 20〉 전면 책임감리비 요율 (단위: %)

| 공사비     | 단순한 공종 | 보통의 공종 | 복잡한 공종 |
|---------|--------|--------|--------|
| 50억원    | 11.75  | 13.10  | 14.44  |
| 70억원    | 10.49  | 11.65  | 12.81  |
| 100억원   | 9.66   | 10.73  | 11.80  |
| 200억원   | 7.34   | 8.14   | 8.97   |
| 300억원   | 6.24   | 6.92   | 7.62   |
| 400억원   | 5.48   | 6.09   | 6.70   |
| 500억원   | 4.96   | 5.52   | 6.07   |
| 700억원   | 4.38   | 4.87   | 5.35   |
| 1,000억원 | 3.93   | 4.36   | 4.79   |
| 1,500억원 | 3.44   | 3.82   | 4.21   |
| 2,000억원 | 3.11   | 3.45   | 3.79   |
| 3,000억원 | 2.73   | 3.03   | 3.32   |
| 5,000억원 | 2.32   | 2.57   | 2.82   |

주: 1) 「건설기술진흥법」 제39조제2항에 따른 감독 권한대행 건설사업관리의 경우에 적용

자료: 기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 p.308, 2025. 5.

〈표 21〉 공사복잡도에 따른 구분

| 구분               | 단순한 공종                                                                                                                                      | 보통의 공종                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 복잡한 공종                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건<br>축<br>공<br>사 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>주차장 등 자동차 관련 시설</li> <li>축사 등 동물관련 시설</li> <li>종묘배양시설 등 식물 관련시설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>기숙사</li> <li>근린생활시설</li> <li>소방서, 우체국 등 근린 공공시설</li> <li>종교시설</li> <li>유치원, 노인복지 등 노유자시설</li> <li>학교, 교육원 등 교육·연구시설</li> <li>묘지관리시설</li> <li>업무시설</li> <li>숙박시설</li> <li>교도소 등 교정시설</li> <li>판매시설</li> <li>유스호스텔 등 청소년 시설</li> <li>기타 단순 또는 복잡한 공종에 해당되지 아니하는 용도</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>체육관, 운동장 등 운동시설</li> <li>공연장 등 관람집회시설</li> <li>박물관 등 전시시설</li> <li>의료시설</li> <li>공항·여객자동차 터미널 등 운수시설</li> <li>방송국 등 방송·통신시설</li> <li>분뇨·쓰레기처리 시설</li> <li>관광휴게시설 중 관망탑</li> </ul> |

자료: 기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, p.308 ~ p.310, 2025. 5.

### 3) 시설부대비 등

#### □ 관련 법령 및 지침에 따른 산출기준 적용

- (건설엔지니어링 대가) 관련 법령 및 지침에 따라 산출하거나 관련 업체 견적이 반영
- (각종 수수료) 공사 유형별, 규모별 수수료 기준 적용

**〈표 23〉 시설부대비 세부항목**

| 구분                | 세부항목                                                                               | 관련 근거 및 산출기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|-------|-----------------|-------|--|----|----|----|----|----|----|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| C. 부대비1           | 설계공모비용                                                                             | 건축설계공모운영지침 제21조, 제28조, 제35조, 제40조<br>일반설계공모 : 설계비의 10%, 최대 1억 범위 내                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 설계의도구현                                                                             | 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침<br>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (사후설계관리업무)<br>서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (설계의도구현 대가 요율)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 설계적정성검토                                                                            | 총사업비관리대상 : 국가재정 포함 총사업비 200억 이상 (총사업비관리지침)<br>조달수수료고시(2025.12.1.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   |                                                                                    | <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">설계적정성검토(일반),%</th><th colspan="3">설계적정성검토(VE병합),%</th></tr><tr><th>계획</th><th>중간</th><th>실시</th><th>계획</th><th>중간</th><th>실시</th></tr><tr><td>~100억 이하</td><td>0.029</td><td>0.058</td><td>0.058</td><td>0.029</td><td>0.102</td><td>0.102</td></tr><tr><td>100억~500억</td><td>0.026</td><td>0.053</td><td>0.053</td><td>0.026</td><td>0.081</td><td>0.081</td></tr><tr><td>500억~1,000djr</td><td>0.021</td><td>0.042</td><td>0.042</td><td>0.021</td><td>0.065</td><td>0.065</td></tr><tr><td>1,000억 초과</td><td>0.019</td><td>0.038</td><td>0.038</td><td>0.019</td><td>0.058</td><td>0.058</td></tr></table> | 구분    | 설계적정성검토(일반),% |       |       | 설계적정성검토(VE병합),% |       |  | 계획 | 중간 | 실시 | 계획 | 중간 | 실시 | ~100억 이하 | 0.029 | 0.058 | 0.058 | 0.029 | 0.102 | 0.102 | 100억~500억 | 0.026 | 0.053 | 0.053 | 0.026 | 0.081 | 0.081 | 500억~1,000djr | 0.021 | 0.042 | 0.042 | 0.021 | 0.065 | 0.065 | 1,000억 초과 | 0.019 | 0.038 | 0.038 | 0.019 | 0.058 | 0.058 |
|                   |                                                                                    | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       | 설계적정성검토(일반),% |       |       | 설계적정성검토(VE병합),% |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 계획    | 중간            | 실시    | 계획    | 중간              | 실시    |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   |                                                                                    | ~100억 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0.029 | 0.058         | 0.058 | 0.029 | 0.102           | 0.102 |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| 100억~500억         | 0.026                                                                              | 0.053                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.053 | 0.026         | 0.081 | 0.081 |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| 500억~1,000djr     | 0.021                                                                              | 0.042                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.042 | 0.021         | 0.065 | 0.065 |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| 1,000억 초과         | 0.019                                                                              | 0.038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.038 | 0.019         | 0.058 | 0.058 |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| 설계경제성검토           | 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침 제48조<br>총공사비 100억원 이상<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| 설계안전성검토           | 건설기술진흥법 시행령 제98조제1항에 따른 안전관리계획 수립대상<br>건설공사 안전관리 업무수행지침 참조<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| C.부대비2<br>(인증수수료) | 녹색건축인증                                                                             | 녹색건축물 조성 지원법 제16조 및 같은 법 시행령 제11조의3<br>녹색건축인증기준 제8조 및 [별표12] 수수료기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 제로에너지건축물인증                                                                         | 녹색건축물 조성 지원법 시행령 제12조제2항 및 [별표1]<br>제로에너지건축물 인증기준 [별표4] 수수료기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 장애물없는생활환경인증                                                                        | 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 제10조의2, 같은 법 시행령 제5조의2 및 [별표2의2]<br>장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등 [별표8]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
| C.부대비3<br>(평가·조사) | 국가유산 영향진단                                                                          | 국가유산영향진단법 제9조<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 구조안전진단                                                                             | 건축법 시행령 제32조, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 현황측량                                                                               | 한국국토정보공사 지적측량바로처리센터 수수료(대지면적, 공시지가)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 지반조사                                                                               | 건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 교통영향평가                                                                             | 도시교통정비촉진법 제15조, 같은 법 시행령 제13조의2 및 [별표1]<br>교통영향평가 대행비용 산정기준(국토교통부)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | (소규모)환경영향평가                                                                        | 환경영향평가법 제43조, 같은법 시행령 제59조 및 [별표4]<br>환경영향평가 등의 대행비용 산정기준(환경부)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | (소규모)지하안전영향평가                                                                      | 지하안전관리에 관한 특별법 제2조 제5호, 제6호<br>같은 법 시행령 제13조, 제23조<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 건축물안전영향평가                                                                          | 건축법 제13조의2, 같은 법 시행령 제10조의3<br>건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |
|                   | 도시관리계획변경                                                                           | 건설엔지니어링 대가기준 / 견적가                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |               |       |       |                 |       |  |    |    |    |    |    |    |          |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |               |       |       |       |       |       |       |           |       |       |       |       |       |       |

자료: 국가공공건축지원센터, 공공건축 사업계획 사전검토 신청서

## □ 예산편성지침에 따른 요율 적용

### ○ 시설부대비 : 건축공사에 직접 소요되는 부대경비

- 「조달사업에 관한 법률」에서 정한 수수료(맞춤형서비스 수수료 제외), 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 재산취득을 위한 감정료, 측량수수료, 공공요금 등의 직접 경비
- 공사비(부가가치세 제외)에 건설부문 시설부대비 요율을 적용하여 산정
- 「총사업비관리지침」에 따른 설계적정성 검토 대상\*인 경우 50% 가산

\* 국가 재정 포함, 사업기간 2년 이상, 총사업비 200억 원 이상인 건축사업

〈표 22〉 건설부문 요율

(단위 : %)

| 공사비       | 구분 | 기본조사설계비 |      |      |      | 실시설계비 |      |      |      |      | 시설부대비 |
|-----------|----|---------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|
|           |    | 도로      | 철도   | 항만   | 상수도  | 도로    | 철도   | 항만   | 상수도  | 하천   |       |
| 100억원까지   |    | 1.71    | 1.65 | 1.74 | 1.68 | 3.24  | 3.09 | 3.41 | 3.49 | 3.10 | 0.25  |
| 200억원까지   |    | 1.61    | 1.57 | 1.64 | 1.58 | 3.06  | 2.98 | 3.21 | 3.28 | 2.94 | 0.23  |
| 300억원까지   |    | 1.57    | 1.54 | 1.60 | 1.55 | 3.01  | 2.95 | 3.14 | 3.20 | 2.88 | 0.23  |
| 500억원까지   |    | 1.50    | 1.48 | 1.52 | 1.48 | 2.90  | 2.88 | 3.02 | 3.08 | 2.78 | 0.23  |
| 1,000억원까지 |    | 1.45    | 1.45 | 1.47 | 1.44 | 2.79  | 2.81 | 2.89 | 2.94 | 2.68 | 0.23  |
| 2,000억원까지 |    | 1.39    | 1.40 | 1.41 | 1.39 | 2.70  | 2.75 | 2.79 | 2.83 | 2.60 | 0.21  |
| 3,000억원까지 |    | 1.37    | 1.38 | 1.38 | 1.36 | 2.64  | 2.70 | 2.71 | 2.75 | 2.54 | 0.19  |
| 5,000억원까지 |    | 1.32    | 1.34 | 1.33 | 1.31 | 2.58  | 2.67 | 2.65 | 2.69 | 2.49 | 0.17  |

주: 「총사업비관리지침」에 따라 조달청에 설계적정성 검토를 요청하는 사업은 시설부대비 기준요율의 50% 가산함

자료: 기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 p.300, 2025. 5.

### ○ 조사 및 측량비 등<sup>1)</sup>

- 사업 초기에 수행하는 지질조사, 문화재 지표조사, 교통영향평가 등 각종 조사 및 측량비, 각종 인증 수수료, 각종 영향평가 비용 등
- 세부 항목별로 관련 기준에 따라 비용을 검토하고, 세부 항목별 검토가 곤란한 경우 공사비의 1% 반영

1) 공공투자관리센터, 「예비타당성조사 수행을 위한 세부지침\_문화·관광부문 연구」(2021), p.90



#### 4) 기타 : 미술작품 설치비

- (대상) 기준면적 1만 제곱미터(㎡) 이상인 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설 등<sup>2)</sup>
- (설치기준) 건축 비용의 일정 비율에 해당하는 금액을 사용하여 회화·조각·공예 등 건축물 미술작품을 설치하여야 함
  - 근거법령: 「문화예술진흥법」 제9조(건축물에 대한 미술작품의 설치 등),  
「문화예술진흥법 시행령」 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치),  
「문화예술진흥법 시행령」 [별표 2] 건축물미술작품 사용금액,  
「수도권정비계획법」 제14조(부담금의 산정 기준)제2항에 따른  
국토교통부고시 「과밀부담금 부과를 위한 표준건축비」
- 설치비 = 기준면적(㎡) × 적용요율(국가·지자체 소유 건물 : 1%) × 표준건축비
  - 기준면적: 연면적에서 지하층·피난안전구역·주차장·기계실·전기실·변전실·발전실 및 공기조화실(환기 및 냉난방 조정실)의 면적은 제외

〈표 24〉 연도별 표준건축비

(단위: 원/㎡)

| 구분    | 2020년     | 2021년     | 2022년     | 2023년     | 2024년     | 2025년     | 2026년            |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 표준건축비 | 2,000,000 | 2,048,000 | 2,130,000 | 2,257,000 | 2,319,000 | 2,380,000 | <b>2,392,000</b> |

자료: 국토교통부고시, 「과밀부담금 부과를 위한 표준건축비」

## 2.4. 예비비

- 사업추진과정의 불확실성에 대응하기 위한 비용으로 사업추진단계에 따라 검토

〈표 25〉 사업단계별 예비비 반영비율

| 구분                          | 예비비 반영비율                       |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 사업구상 및 기본계획 수립 이전 단계        | (공사비+용지보상비+시설부대경비)의 <b>10%</b> |
| 타당성조사 및 기본계획 보고서 활용이 가능한 단계 | (공사비+용지보상비+시설부대경비)의 <b>5%</b>  |
| 기본설계 또는 실시설계도서 활용이 가능한 단계   | (공사비+용지보상비+시설부대경비)의 <b>0%</b>  |

자료: KDI, 「타당성재조사 수행을 위한 세부지침 연구」, 2021, p.42

2) 「문화예술진흥법 시행령」 제12조 제2항: 공동주택(기숙사 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택 제외), 제1종 근린생활시설 [「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목, 사목 및 아목(도시가스배관시설 제외)의 시설 제외] 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장 및 관람장, 판매시설, 운수시설(항만시설 중 창고 제외), 의료시설 중 병원, 업무시설, 숙박시설, 위락시설



---

## 발표 3

# 공공건축 설계공모의 이해(건축 hub)

---

김태영 과장  
(한국부동산원)







# 공공건축 설계공모의 이해

## - 건축서비스산업 정보체계(건축HUB) -

2026

-한국부동산원 공공건축지원센터-

### 한국부동산원 건축 설계공모 정보서비스 구축 및 운영

✓ 건축 설계공모 정보서비스 공공건축 데이터베이스 구축

배경 ▶ 건축 서비스산업 정보체계(건축HUB) 개요

서비스명

건축서비스산업 정보체계(건축HUB)

구축기간

2022.5. ~ 2023.12.(2개년 단계별 구축) / 2024.1. (정식 오픈)

추진근거

건축서비스산업 진흥법 제8조

주관 / 운영기관

국토교통부 건축문화경관과 / 한국부동산원

## 한국부동산원 건축 설계공모 정보서비스 구축 및 운영

### ✓ 건축 설계공모 정보서비스 공공건축 데이터베이스 구축

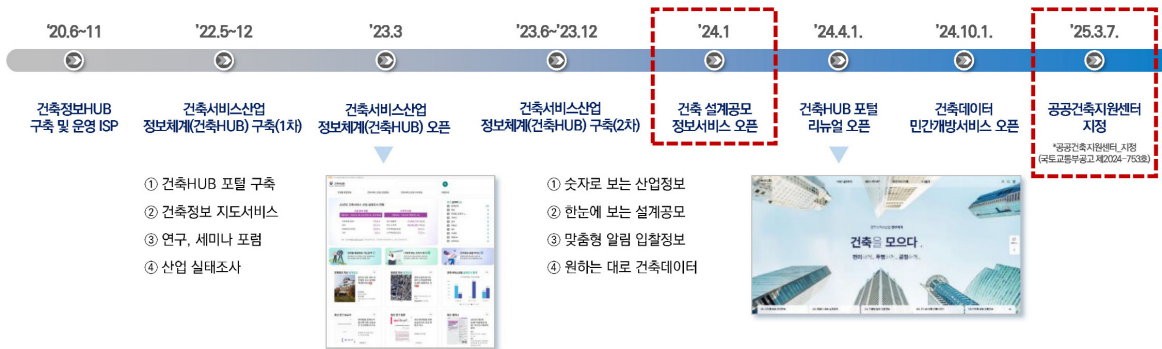
배경 건축 서비스산업 정보체계(건축HUB) 구축 목적

건축서비스산업  
활성화

건축정보시스템, 나라장터 등 주요 시스템 연계를 통해  
산업현황·전문인력·입찰정보를  
체계적으로 수집·관리 및 제공하는 통합디지털플랫폼

신사업 창출  
건축행정 혁신

[ 추진근거 : 건축서비스산업 진흥법 제8조 ]



2

## 건축서비스산업 정보체계(건축HUB) 주요 서비스 소개

배경 건축서비스산업 정보체계(건축HUB) 시스템 구성도

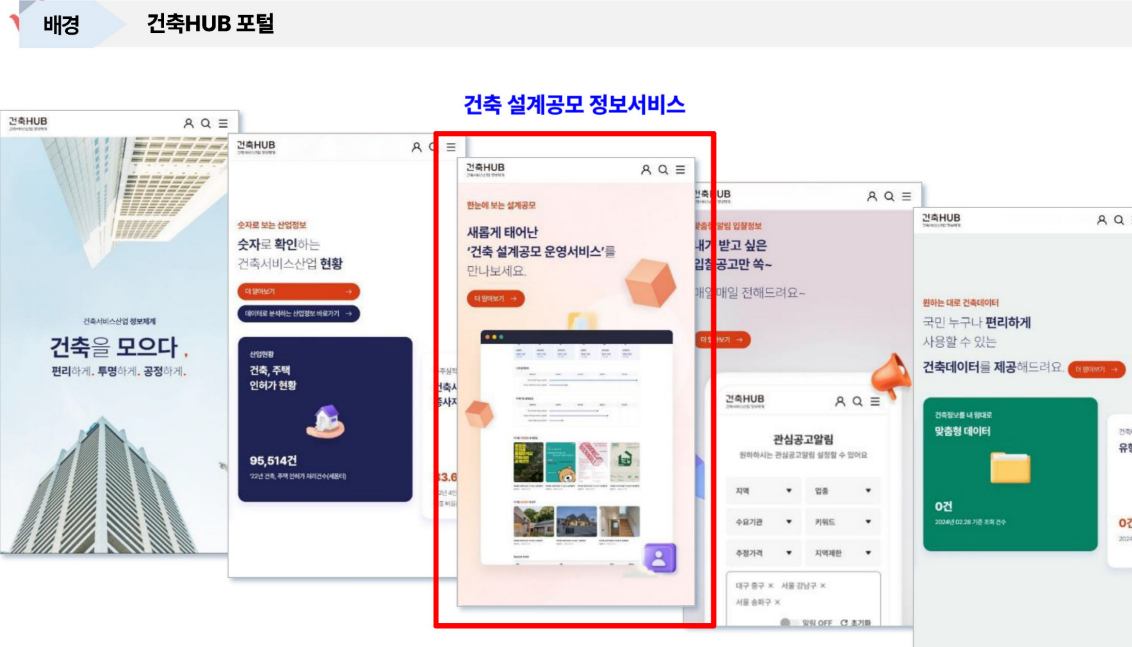
공통 주요기능 개발 예정

연계시스템



3

## 건축서비스산업 정보체계(건축HUB) 주요 서비스 소개



4

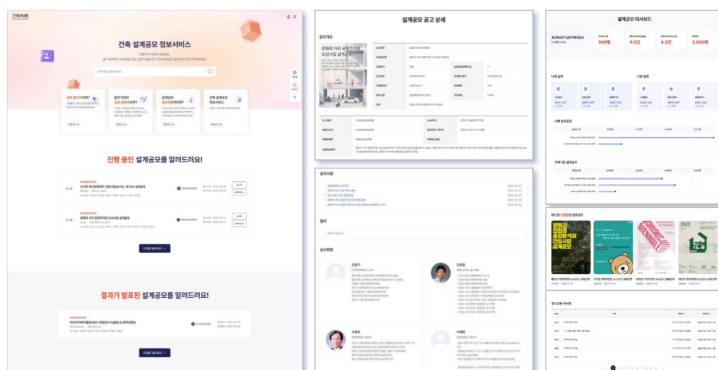
### 03 건축 설계공모 정보서비스 소개

## 건축 설계공모 정보서비스 개요

**설명** 건축 설계공모 전 과정을 **디지털 방식으로 전환·운영**하고 공모 정보를 편리하고 투명하게 **통합관리** 할 수 있는 서비스

#### 사용현황

|           |              |
|-----------|--------------|
| 등록 기관     | 심사위원 통합 POOL |
| 약 100개 기관 | 약 2.2천명      |
| 등록된 설계공모  | 설계공모 참가업체 수  |
| 약 200건    | 약 5천 업체      |



- 1 공모 참여자의 비용절감 및 편의성 증대
- 2 발주기관의 행정업무 간소화 및 비용절감
- 3 표준화된 행정절차 지원

설계공모의 전 과정(공고·참가등록·공모안 제출·심사·발표), 심사위원 통합 Pool 관리 및 심사이력 관리(심사총량제)를 **온라인으로 처리**

5

02 건축 설계공모 정보서비스 소개

## 건축 설계공모 정보서비스 개요

**배경** 세움터 기능 이관, **건축 설계공모** **주** **과정** 운영 기능 개발(시행 2027.1.1)

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. 발주기관 관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>발주기관 등록</li> <li>발주기관 마이페이지</li> <li>기관 담당자 정보 / 권한 관리</li> <li>정보공유 게시판</li> </ul>                                | <b>2. 심사위원 관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>심사위원 자원 등록(Pool 관리)</li> <li>심사위원 자격 검증 및 승인</li> <li>심사위원 사후평가</li> <li>심사위원 개인정보 수집 이용 동의</li> <li>심사위원 경력 및 이력 관리</li> <li>심사위원 심사이력 조회</li> </ul> | <b>3. 설계공모 사업관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>신규 설계공모 등록</li> <li>종료 설계공모 등록</li> <li>설계공모 공고 및 결과 조회</li> <li>설계지침서 관리</li> <li>대표 이미지 관리</li> </ul>       | <b>4. 심사위원회 구성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(예비) 심사위원 조회</li> <li>(예비) 심사위원 심사요청</li> <li>(예비) 심사요청 승인 및 가절</li> <li>(예비) 심사위원 선정</li> </ul> | <b>5. 설계공모 공고</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>설계공모 공고문 관리</li> <li>공모 단계별 대시보드</li> <li>공지사항 관리</li> <li>참가자 공지사항 알림</li> <li>질의응답 관리</li> </ul> |
| <b>6. 설계공모 참가등록</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>설계공모 등록 기간 관리</li> <li>설계공모 참가 등록 관리</li> <li>참가등록 건축사무소 관리</li> <li>참가등록자 자격 관리</li> <li>참가등록 확인서 출력</li> </ul> | <b>7. 공모안 접수</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>공모안 접수 기간 관리</li> <li>공모안 접수 정보 관리</li> <li>공모안 제출 서류 관리</li> <li>제출 확인서 출력</li> </ul>                                                                 | <b>8. 설계공모 심사</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>심사위원 재직 관리</li> <li>공모안 투표 차수 관리</li> <li>공모안 투표 결과 관리</li> <li>심사의견서 관리 및 출력</li> <li>투표결과서 관리 및 출력</li> </ul> | <b>9. 당선작 발표</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>입상작 / 당선작 관리</li> <li>당선작 게시문 관리</li> <li>심사녹취록 요청 관리</li> <li>아카이브 관리</li> </ul>                  | <b>10. 통계 관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>설계공모 통계 생산 및 관리</li> </ul>                                                                          |

범례  
세움터 기능  
건축HUB 기능

6



# 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내

(국토교통부고시 제2026-250호, 시행 26.7.1)

## - 건축 설계공모 정보서비스 관련사항 -





## 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내(설계공모 정보서비스 관련 사항)

**배경** 건축HUB로 공모관련 정보 일원화 및 심사위원 이력관리(시행령 및 운영지침 개정)

### 개선 방안

(기본방향) ① **심사의 공정성**, ② **전문성 강화**를 위한 제도개선, 심사이력 아카이빙 등  
③ **공모 주 과정 온라인플랫폼 기능 강화** 추진

| 구분                  | 주요내용                                    | 기 존                                                  | 개 선                                                  |
|---------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 온라인<br>플랫폼<br>기능 강화 | 건축HUB를 통한 심사위원<br>이력관리 및 공모관련 정보<br>일원화 | 심사위원 이력→ 관리시스템 x,<br>건축HUB(공모운영),<br>세움터(공모결과등록) 이원화 | 온라인(HUB) 심사위원<br>이력관리, 공모관련 정보<br>→ <b>건축HUB 일원화</b> |
|                     | 건축HUB 활용 권고                             | -                                                    | 건축HUB를 통한 공모<br>진행 권고                                |

8

## 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내(설계공모 정보서비스 관련 사항)

**배경** 건축HUB로 공모관련 정보 일원화 및 심사위원 이력관리(시행령 및 운영지침 개정)

### 구축목표

- **심사 공고·결과 정보** 등은 현재 세움터로 등록하도록 되어있어,  
공모운영 플랫폼인 건축HUB와 이원화 → **건축HUB로 일원화** (시행 2027.1.1)
- 건축HUB에 심사위원 등록도 의무화하여 **온라인 심사이력 관리** (시행 2027.1.1)

• 공모 운영 시 **건축HUB의 사용 권고** 및 **심사위원 등록 의무화**

| 현 행                                                                             | 개 정 안                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>제5조(설계공모 등의 시행 공고) &lt;신설&gt;</li> </ul> | 제5조(설계공모의 시행 공고 등) ① 발주기관등은 설계공모를 시행하고자 하는 경우 전자적 방식의 공모 운영을 위하여 「건축서비스산업 진흥법」 제8조에 따른 <b>건축서비스산업 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)의 활용을 우선 검토하여야 한다.</b>       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>제11조(심사위원회의 구성·운영 등) ①~② (생략)</li> </ul> | 제11조(심사위원회의 구성) ③ 발주기관등은 <b>정보체계에 등록된 심사위원 후보군(pool)을 활용하여 심사위원을 위촉하여야 하며, 후보군 미등록자를 심사위원으로 위촉하고자 하는 경우에는 해당 인원으로 하여금 후보군 등록을 신청하도록 요청하여야 한다.</b> |

9

## 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내(설계공모 정보서비스 관련 사항)

입법·행정예고 참고자료

---

**건축허브를 활용한  
공모 공고·심사결과 공개 및  
심사위원 위촉 절차 안내**

시행 : 2027. 1. 1.

---

본 자료는 국토교통부공고 제2026-000호 및 제2026-000호에 따른 「건축서비스산업 진흥법 시행령」, 인부개정령(안) 입법예고 및 「건축 설계공모 운영지침」 일부개정고시(안) 행정예고 과정에서 관계자의 이해도를 제고하기 위해 제공하는 자료로, 개정안에 따라 발주기관 등이 기존 세움터가 아닌 건축허브(<https://hub.go.kr>)를 활용하여 공모 정보를 공개하는 방법을 구체적으로 기술하였으니 참고하시기 바랍니다.

※ 건축허브를 활용하여 공모를 운영하는 기관은 기존 방식으로 진행

2026. 4.

 국토교통부

10

## 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내(설계공모 정보서비스 관련 사항)

1

공모 공고·심사위원 최종 위촉 절차

※ 관련내용 : 시행령 개정안 제17조제7항,  
지침 개정안 제5조제2항, 제11조제3항·제5항·제8항

□ 발주기관등(발주기관, 전문기관)이 공모 심사위원을 추천받아 검증하고 건축허브로 공고 및 심사위원을 최종 위촉하는 절차입니다.

| 단계                       | 세부절차(개정안 기준)               | 비고        |
|--------------------------|----------------------------|-----------|
| 1. 사전준비                  | 1. 발주서류 준비(담당자)            |           |
|                          | 2. 심사위원(예비포함) 사전검증(담당자)    |           |
|                          | - 위원회 추천(제11조제6항)          |           |
|                          | - 자격·비율검증(제10조, 제11조제5·6항) | 1)참고      |
|                          | - 심사총괄제 위반 자체검증(제11조제9항)   |           |
|                          | - 사전검증 서약 확인(제12조제3항)      |           |
| 2. 공고 및 심사위원 위촉          | - 건축허브 POOL 등록 확인(제11조제3항) |           |
|                          | 1. 발주기관등 담당자 회원가입(담당자)     |           |
|                          | 2. 제정발급 승인(국토부)            | 익일 12시 이내 |
|                          | 3. 공고 등록 배너로 이동(담당자)       |           |
|                          | 4. 공모정보 입력(담당자)            |           |
|                          | - 공모명, 사업규모 등 입력           |           |
|                          | - 심사위원 명단 입력(성명, 소속, 자격정보) | 2)참고      |
|                          | - 심사위원 심사횟수 검토요청 버튼 할력     |           |
|                          | 5. 심사횟수 검증(국토부)            | 익일 12시 이내 |
| 6. 검증결과 통보(국토부, 시스템상)    |                            |           |
| - 승인 시, 2·7번으로 이동(담당자)   |                            |           |
| - 미승인 시, 1·2번으로 이동(담당자)  | 3)참고                       |           |
| 7. 심사위원 최종 위촉 할력(담당자)    |                            |           |
| 8. 최종 공고 버튼 활성화(시스템)     |                            |           |
| 9. 최종 공고 할력(담당자)(제5조제2항) | 4)참고                       |           |

1) 자격은 건축허브 POOL상 등록된 자격(중복 여부와 관계없이 심사위원이 POOL 등록 시 선택한 1개의 자격(건축사 등))으로 판단합니다.

2) 설계비 20억원 이상은 심사횟수 검증 이전에 공고 버튼이 활성화(2·8번)되며, 명단 입력(2·4번 중 일부) 및 검증(2·5·6·7번)을 공고(2·9번) 이후에 할 수 있습니다.

3) 미승인된 심사위원이 건축허브 POOL 비등록된 자인 경우, 비등록자에게 POOL 등록 신청을 요청합니다. 심사횟수 초과로 통보된 경우 신규 위원을 추천받습니다.

4) 공모 공고 시점은 2·9번 최종 공고 할력 시점(자동공고 시점 설정 가능)입니다.

5) 2·5·6번 심사횟수 검증은 향후 시스템 안정화 등을 거쳐 자동화할 예정입니다.

2

공모 심사결과 공개 절차

※ 관련내용 : 시행령 개정안 제17조제7항,  
지침 개정안 제14조제1항, 제11조의3제5항, 제12조제6항

□ 발주기관등(발주기관, 전문기관)이 심사일로부터 7일 이내 심사결과를 건축허브로 공개하는 절차입니다.

| 세부절차(개정안 기준)        | 비고      |
|---------------------|---------|
| 1. 공모 담당자 로그인(담당자)  |         |
| 2. 본인 공모 할력(담당자)    |         |
| 3. 심사결과 등록 할력(담당자)  |         |
| 4. 심사결과서류 등록(담당자)   |         |
| - 참석 심사위원 및 입상자 명단  | 입력 칸 제공 |
| - 심사위원별 투표결과 및 총관표  | 자유양식    |
| - 입상자에 대한 심사위원별 사유서 | 자유양식    |
| - 입상자의 이미지          | 입력 칸 제공 |
| - 전문위원회 의견서 및 의견사항  | 자유양식    |
| - 사전검증 관련 서류        | 자유양식    |
| - 기타 발주기관에서 인정하는 서류 | 자유양식    |

• 설계공모 공고 및 심사결과 공개 절차  
2026년 12월 31일까지는 세움터  
→ 2027년 1월 1일부터는 건축HUB

• 건축HUB 활용한 심사위원 위촉 절차  
→ 2027년 1월 1일부터는 건축HUB

11

## 건축 설계공모 운영지침 개정 사항 안내(설계공모 정보서비스 관련 사항)

### 부칙 <제2026-250호, 시행 2026.7.1.>

제1조(시행일) 이 고시는 2026년 7월 1일부터 시행한다. 다만, **제11조제3항** 및 **제12조제6항의 신설규정**은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

- 제11조제3항(심사위원회의 구성) \_정보체계에 등록된 **심사위원 후보군(pool)** 활용하여 심사위원 위촉
- 제12조제6항(사전접촉금지 의무 등) **사전접촉 신고** 사실과 이에 대한 **조치현황** 심사결과 공개 시 **정보체계(건축HUB)**에 공개

제2조(용어의 적용례) 2026년 12월 31일까지는 **제5조제2항**, **제11조제8항**, **제12조의2제7항** 및 **제14조제1항의 "정보체계"**를 **"「건축법」에 따른 세움터"**로 본다.

- 제5조제2항(설계공모의 시행 공고 등) \_설계공모 공고 시 정보체계(건축HUB)에 공고
- 제11조제8항(심사위원회의 구성) \_심사위원 명단 시행 공고 시 공개(예산설계비 20억 이상은 공모안 제출마감일까지 공개)
- 제12조의2제7항(심사위원의 제척·기피·회피 등) \_예비심사위원으로 변경 시 즉시 공고 및 심사위원 위촉 횟수 변경
- 제14조제1항(심사결과의 발표 및 공개) **전문위원회 검토의견 및 의결 사항, 사전접촉 신고 사실 및 조치 현황 공개**

제3조(일반적 경과조치) 이 고시 시행 전에 공모 공고를 하고 건축 설계공모를 진행 중인 경우에는 종전의 규정에 따른다.

12

[illegible]

This image shows a blank sheet of white paper designed for writing. It features horizontal ruling lines spaced evenly down the page. A single vertical margin line runs parallel to the left edge, creating a narrow column for notes or a header. The word "MEMO" is printed in a bold, black, sans-serif font at the top right corner.

This image shows a blank sheet of white paper designed for writing. It features horizontal ruling lines spaced evenly down the page. A single vertical margin line runs parallel to the left edge, creating a narrow column for notes or a header. The word "MEMO" is printed in a bold, black, sans-serif font in the upper right corner.