새로운전북 특별한기회

전북특별자치도
공공건축물 건립사업 매뉴얼

2024. 11.



전북특별자치도

알리는 말

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

전북특별자치도는 공공건축물 건립사업을 총괄 · 조정 · 실행하여 건축디자인 및 시공 품질 향상과 사용자 만족도 제고를 위하여 공공건축팀을 2024. 7월 신설하였습니다.

공공건축사업은 기획부터 유지관리까지 관련 절차와 법령 등이 복잡함에 따라 실무담당자가 참고 · 활용할 수 있는 「전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼」을 마련하였습니다.

본 매뉴얼은 공공건축사업 단계별(건축기획, 설계공모, 설계, 시공, 유지관리)로 업무절차 및 주요 검토사항 등의 내용을 담았으며, 관련법령을 현행화 하였습니다.

이 매뉴얼을 통하여 업무담당자가 바뀌더라도 업무 공백을 최소화하고, 우리도 직원 누구나 건립사업 계획업무와 관련된 절차를 쉽게 파악하고 효율적으로 활용할 수 있기를 기대합니다.

본 실무요령의 내용은 지속적으로 개정되는 법령 · 규정, 내부지침 등에 따라 달라질 수 있으므로 변경 여부를 확인후 적용하시기 바라며, 사업추진시 사업규모, 추진여건 및 현장의 특수성 등을 고려하여 탄력적으로 적용이 필요합니다. 또한 시군에서는 본 매뉴얼을 참고하여 자체 실정에 맞게 활용하시기 바랍니다.

Contents

Ⅰ 업무절차

1. 공공건축물 건립 업무절차 ····· 8

Ⅱ 건축기획단계

2-1. 사업계획 구상 ····· 16
2-2. 공공건축가 지정 · 배치 ····· 17
2-3. 사업추진 협의체 구성 · 운영 ····· 18
2-4. 사업 추진계획 수립 ····· 19
2-5. 중기지방재정계획 수립 · 반영 ····· 20
2-6. 공공건축 기획 ····· 21
2-7. 타당성 조사 ····· 25
2-8. 지방재정 투자심사 ····· 30
2-9. 건설공사기본계획 수립 및 고시 ····· 32
2-10. 건설공사 사업수행방식 결정 ····· 33
2-11. 공유재산 심의 ····· 35
2-12. 공유재산 관리계획 수립 및 의회 의결 ····· 36
2-13. 공공건축 사업계획 사전검토 ····· 41
2-14. 공공건축 심의 ····· 43
2-15. 총사업비 관리제도 ····· 44

Ⅲ 설계공모 준비단계

3-1. 사전 행정절차 이행 ····· 50
3-2. 지반조사, 측량, 안전진단·내진성능평가 ····· 57
3-3. 산업안전보건대장 작성 ····· 58
3-4. 설계공모 예산 반영 ····· 59
3-5. 설계공모 기간 검토 ····· 60
3-6. 설계지침서 및 과업지시서 확정 ····· 61
3-7. 심사위원회 구성 ····· 64
3-8. 설계공모 추진계획 수립 ····· 65

Contents

Ⅳ 설계공모 운영단계

4-1. 설계공모 공고 ····· 68
4-2. 참가등록 및 확인 ····· 69
4-3. 현장설명회 개최 ····· 70
4-4. 질의응답 ····· 70
4-5. 공모안 접수 ····· 71
4-6. 공모안 사전검토 ····· 71
4-7. 심사위원회 개최 및 심사 ····· 72
4-8. 심사결과공개 ····· 74
4-9. 심사결과 통지 및 보상금 지급 ····· 74
4-10. 계약상대자 결정 및 계약 의뢰 ····· 75

Ⅴ 설계단계

5-1. 기본설계 ····· 78
5-2. 심의, 협의 등 행정사항 검토확인 ····· 79
5-3. 설계 경제성 검토 ····· 83
5-4. 실시설계 ····· 85
5-5. 건축물 인증절차 수행 ····· 86
5-6. 공용건축물 협의 ····· 91
5-7. 설계 안전성 검토 ····· 92
5-8. 공사기간 적정성 검토 ····· 94
5-9. 설계 기술심의 ····· 95
5-10. 건설기술용역 평가 ····· 97

Ⅵ 공사단계

6-1. 건설사업관리방식 검토 및 적정성 심의 ····· 102
6-2. 시공단계의 건설사업관리계획 수립 ····· 103
6-3. 조달청 공사원가 사전검토 ····· 107
6-4. 일상감사 및 원가심사 ····· 108
6-5. 지방계약심의위원회 심의 ····· 109
6-6. 건설사업관리 용역 발주 ····· 110

6-7. 설계의도구현 용역 발주 ····· 112
6-8. 공사발주 ····· 113
6-9. 공사계약 및 착공 ····· 115
6-10. 건설공사 재해예방 기술지도 ····· 120
6-11. 건축물 해체 허가 및 신고 ····· 121
6-12. 착공전 계획수립 및 신고 ····· 126
6-13. 공사감독 ····· 133
6-14. 공사시 확인 점검 사항 ····· 134
6-15. 계약금액 조정 및 설계변경 ····· 137
6-16. 건축물 준공전 유지관리시스템 자료 입력 ····· 140
6-17. 건설기술용역 및 시공평가 ····· 142
6-18. 예비 준공검사 및 준공 ····· 145
6-19. 건설공사 사후 평가 ····· 146

Ⅶ 유지관리단계
7-1. 하자관리 ····· 150
7-2. 유지관리 및 주기적 안전점검 ····· 151

부록
1. 건축기획시 고려사항
1-1. 사업부지 현황 검토 ····· 154
1-2. 건축물 내외부 공간 구성 검토 ····· 156
1-3. 사업 예산 검토 ····· 158
1-4. 사업 일정 검토 ····· 163
1-5. 시설물 운영관리 계획 검토 ····· 166
2. 공사비 책정 가이드 라인
2-1. 용도별 공사비 책정 가이드라인 총괄 ····· 167
2-2. 공사비 책정 가이드 라인 ····· 169
2-3. 철거 공사비 책정 가이드 라인 ····· 180
3. 전북특별자치도 소유청사 하자관리 업무지침 ··· 181
4. 지방재정관리시스템 입력 매뉴얼 ····· 199

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

Jeonbuk State
Public Building Construction Project
Manual 2024

I

업무절차(프로세스)

공공건축물 건립 업무절차

01 공공건축물 건립 업무절차

구분	세부절차	주요내용	업무주체
건축기획단계	사업계획 기본구상	▶ 공사의 필요성, 입지조건, 공사의 규모, 기대효과 등 ※「건설기술진흥법 시행령」 제68조	사업추진부서
	공공건축가 지정 · 배치	▶ 사업추진부서 요청시 총괄건축가와 협의하여 담당 공공건축가 배정 ※「건축기본법」제23조 및 같은법 시행령 제21조, 「전북특별자치도 총괄건축가 및 공공건축가 운영 규정」	사업추진부서/ 주택건축과
	사업추진 협의체 구성 · 운영	▶ 사업의 효율적 운영 및 리스크 최소화를 위한 사업추진부서, 공공건축팀, 공공건축가, 관련 전문가 등 협의체 구성 · 운영	사업추진부서
	사업추진 계획수립	▶ 사업규모, 개략 사업비, 추진일정, 행정절차 이행계획, 건축기획 수립 방안 등	사업추진부서
	중기지방재정계획 수립 · 반영	▶ 공공건축사업 중기지방재정계획 반영 ※「지방재정법」 제33조	사업추진부서/ 예산과
	공공건축 기획 (별도용역 가능)	▶ 모든 공공건축사업 건축기획 업무 수행 - 사업규모 및 기간, 발주방식, 디자인관리방안, 공간구성 및 운영계획, 위해요소 예측 및 최소화 방안 등 ※「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 및 같은법 시행령 제19조의2	사업추진부서
	YES	▶ 국가재정법에 따른 예비타당성 조사 ▶ 대상 : 총사업비 500억 이상이고 국가의 재정지원규모가 300억 이상 사업 ※「국가재정법」 제38조	사업추진부서/ 정책기획관
	YES	▶ 지방재정법에 따른 타당성 조사 ▶ 대상 : 총사업비 500억 이상 신규사업(예비타당성 조사시 제외) ▶ 추진 : 행정안전부장관이 정하여 고시하는 전문기관에 의뢰 ※「지방재정법」 제37조의2	사업추진부서/ 예산과
	지방재정 투자심사	▶ 대상 : 총사업비 40억 이상(전액 자체재원), 총사업비 40억 이상 300억 미만(전액 자체재원이 아닌 사업), 청사 및 문화·체육시설 제외 - [중앙심사] 총사업비 300억 이상, 전액 자체재원으로서 40억 이상 청사 및 문화 · 체육시설 ※「지방재정법」 제37조	사업추진부서/ 예산과
	YES	▶ 건설기술진흥법에 따른 건설공사의 타당성 조사 ▶ 대상 : 총공사비 500억 이상 ▶ 내용 : 계획 수립 이전에 경제, 기술, 사회 등 종합적 적정성 검토 ※「건설기술진흥법」 제47조	사업추진부서

구분	세부절차	주요내용	업무주체
건축기획단계	건설공사 기본계획 수립 및 고시	▶ 건설공사 기본계획 수립 및 고시 ▶ 대상 : 타당성 조사 결과 필요성이 인정되는 건설공사 ※「건설기술진흥법 시행령」 제69조	사업추진부서
	건설공사 사업수행 방식 결정 및 심의	▶ 공사의 규모 및 성격을 고려하여 공사 수행방식 결정 ※「건설기술진흥법 시행령」 제70조	사업추진부서/ 건설정책과
	공유재산심의	▶ 공유재산의 관리 및 처분에 관한 사항 심의 ※「공유재산 및 물품관리법」 제16조	주관부서/ 회계과
	공유재산관리계획 수립 및 의회의결	▶ 대상 : (취득) 20억 이상, 6천㎡ 이상 (처분) 10억 이상, 5천㎡ 이상 ※「공유재산 및 물품관리법」 제10조	사업추진부서
	공공건축 사업계획 사전검토 (공공건축지원센터)	▶ 대상 : 설계비 추정가격 1억 이상 - 대지조건, 주변현황 조사 및 조건 분석, 사업비 등 사전검토 ※「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은법 시행령 제20조	사업추진부서
	공공건축심의	▶ 대상 : 설계비 추정가격 5천만원 이상인 공공건축사업 - 설계지침서 및 과업지시서 적정성 심의 등 ※「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2	사업추진부서/ 주택건축과
설계공모 준비단계	사전 행정절차 이행 검토	▶ 사업추진계획수립, 타당성조사, 투자심사, 공유재산심의, 공공건축심의 등 사전행정절차 이행 여부 검토	공공건축팀
	지반조사, 측량, 안전진단 등	▶ 설계공모 발주전 지반조사, 측량, 안전진단 내진성능평가 등 실시	공공건축팀
	기본안전보건대장 작성	▶ 대상 : 총 공사금액 50억 이상, 시기 : 건설공사 계획단계 ※「산업안전보건법」 제67조	공공건축팀
	설계공모 예산반영	▶ 당선자 이외 기타 입상자 보상금, 심사위원회 운영비, 홍보비 등 ※「건축 설계공모 운영지침」 제21조	사업추진부서/ 공공건축팀
	설계공모 기간검토	▶ 설계공모 준비부터 당선작 선정 및 계약까지의 일정 검토 ※「건축 설계공모 운영지침」 제18조, 제23조, 제30조, 제37조	공공건축팀
	설계지침서 및 과업내용서 확정	▶ 설계공모 공고자료(설계지침서, 과업내용서 등) 확정 ※「건축 설계공모 운영지침」 제5조, 제7조	공공건축팀
	심사위원회 구성	▶ 민간전문가(공공건축가) 등 추천을 받아 심사위원회 구성 ※「건축 설계공모 운영지침」 제11조, 제12조	공공건축팀/ 주택건축과
	설계공모 계획수립	▶ 설계공모 추진계획 수립 방침 결정	공공건축팀

구분	세부절차	주요내용	업무주체
설계공모 준비단계	일상감사 및 원가심사	▶ 일상감사 대상 : 추정가격 2억 이상 용역 – 업무추진의 합법성, 타당성 등을 심사, 사전적 · 예방적인 감사 ▶ 원가심사 대상 : 추정금액 2억 이상 용역 – 사업의 입찰 · 계약을 위한 기초금액, 예정가격, 설계변경 증감금액의 적정성 심사 ※「전북특별자치도 감사위원회 일상감사 규정」 제5조, 「전북특별자치도 원가심사업무 처리규칙」 제3조	공공건축팀/ 감사위원회
	계약심의	▶ 대상 : 추정가격 70억 이상 공사, 20억 이상 용역 · 물품 – 계약체결 방법, 낙찰자 결정방법 등 적절성과 적법성 심의 ※「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제32조	공공건축팀/ 회계과
설계공모 운영단계	설계공모 공고	▶ 기관 홈페이지 및 조달청 나라장터 공고, 세움터 공개	공공건축팀/ 회계과
	참가등록 및 확인	▶ 참가자 등록, 등록 서류 확인 ※「건축 설계공모 운영지침」 제6조	공공건축팀
	현장설명회 개최	▶ 설계 공모에 대한 설명과 현장 및 주변지역에 대한 이해를 돕기 위한 현장설명회 개최	공공건축팀
	질의응답	▶ 공모 내용과 관련하여 참가자의 질의에 대한 답변 ※「건축 설계공모 운영지침」 제8조	공공건축팀
	공모안 접수	▶ 참가자로부터 공모안 접수, 관리 및 보관 ※「건축 설계공모 운영지침」 제9조	공공건축팀
	공모안 사전검토	▶ 설계지침 미준수, 관련 법령 중대한 위반 등을 검토후 설계공모 참가자의 확인 및 심사위원회 의결을 거쳐 확정하여 평가 반영 ※「건축 설계공모 운영지침」 제9조, 제20조, 제26조, 제34조, 제39조	공공건축팀
	공모안 교부	▶ 심사일로부터 최소 5일 전까지 심사위원에게 공모안 교부 ※「건축 설계공모 운영지침」 제21조	공공건축팀
	심사위원회 개최	▶ 공모안 심사 및 당선작 · 기타 입상작 선정 ※「건축 설계공모 운영지침」 제13조	공공건축팀
	심사결과 발표 및 공개	▶ 심사일로부터 7일 이내 발표, 홈페이지 및 세움터 공개 ※「건축 설계공모 운영지침」 제14조	공공건축팀
	심사결과 통지 및 보상금 지급	▶ 참가자에게 심사결과 통지 및 당선자 이외 입상자 보상금 지급 ※「건축 설계공모 운영지침」 제15조	공공건축팀
	계약체결	▶ 계약상대자 결정 통보 및 10일 이내 계약 ※「건축 설계공모 운영지침」 제41조	공공건축팀/ 회계과

구분	세부절차	주요내용	업무주체
설계단계	기본설계	▶시설물의 규모, 배치, 형태, 개략공사기간 및 공사비 등에 관한 조사, 분석, 비교 · 검토를 거쳐 최적안을 선정, 공공건축가 자문	공공건축팀
	심의 및 인허가 협의사항 검토	▶환경 · 교통 · 재해영향 평가, 공원조성계획, 문화재지표조사, 구조심의, 건축협의 등 검토 및 확인	공공건축팀
	설계 경제성검토 (기본설계)	▶대상 : 총공사비 100억 이상 건설공사 - 기본설계, 실시설계에 대하여 각각 1회 이상 실시 - 기본 및 실시설계 통합 발주시 1회 이상 실시 ※「건설기술진흥법 시행령」 제75조, 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」	공공건축팀
	실시설계	▶기본설계의 결과를 토대로 시공 및 유지관리에 필요한 설계도서, 도면, 시방서, 내역서, 구조계산서 등을 작성, 공공건축가 자문	공공건축팀
	설계 경제성검토 (실시설계)	▶대상 : 총공사비 100억 이상 건설공사	공공건축팀
	건축물 인증절차 수행	▶건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 ▶녹색건축 인증, BF 인증, 신재생에너지 공급 의무 비율 ▶지능형건축물 인증	공공건축팀
	공공건축물 협의	▶건축물 관할 시군 건축 인허가부서와 협의 ※「건축법」 제29조	공공건축팀
	설계안전보건대장 작성	▶대상 : 총 공사금액 50억 이상, 시기 : 건설공사 설계단계 ※「산업안전보건법」 제67조	공공건축팀
	설계 안전성 검토	▶대상 : 안전관리계획 수립대상 건설공사는 안전성 확보여부 확인을 위해 국토안전관리원에 검토 의뢰 ※「건설기술진흥법 시행령」 제75조의2	공공건축팀
	공사기간 적정성 검토	▶대상 : 총공사비 100억 이상 건설공사 - 기준에 따라 산정한 공사기간 지방심의위원회 적정성 심의 ※「건설기술진흥법」 제45조의2, 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」 제4조	공공건축팀
	실시설계 건설기술심의	▶대상 : 총공사비 100억 이상 건설공사 ※「전북특별자치도 지방건설기술심의위원회 조례」 제9조	공공건축팀/ 건설정책과
	설계용역평가	▶대상 : 계약금액 2.2억 이상인 기본 및 실시설계 ▶시기 : 착공 6개월 이내 실시 ※「건설기술진흥법」 제50조	공공건축팀

구분	세부절차	주요내용	업무주체
공사단계	건설사업관리계획 수립	▶ 대상 : 연면적 660㎡ 이상 건축공사, 총공사비 2억 이상 전문공사 등 - 시공단계의 건설사업관리 방식, 건설기술인 배치계획 등 ※「건설기술진흥법」 제39조, 제39조의2	공공건축팀
	조달청 공사원가 사전검토	▶ 대상 : 추정가격 100억 이상 건설공사 ※「조달사업법 시행령」 제28조	공공건축팀
	일상감사 및 원가심사	▶ 일상감사 : 종합공사(5억 이상), 기타공사(3억 이상), 용역(2억 이상), 물품(5천만원 이상) ▶ 원가심사 : 종합공사(5억 이상), 기타공사(3억 이상), 기술용역(2억 이상), 물품(2천만원 이상) ※「전북특별자치도 감사위원회 일상감사 규정」 제5조, 「전북특별자치도 원가심사업무 처리규칙」 제3조	공공건축팀/ 감사위원회
	계약심의	▶ 대상 : 추정가격 70억 이상 공사, 20억 이상 용역 · 물품 - 계약체결 방법, 낙찰자 결정방법 등 적절성과 적법성 심의 ※「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제32조	공공건축팀/ 회계과
	건설사업관리 용역발주	▶ 대상 : 총공사비 200억 이상 관람집회시설, 전시시설, 연면적 5천㎡ 공용청사 (의무), 감독권한대행 등 건설사업관리가 필요하다고 인정하는 건설공사 - 사업수행능력평가로 용역업체 선정(용역비 2억 2천만원 이상) ※「건설기술진흥법」 제39조, 같은법 시행령 제55조	공공건축팀
	설계의도구현 용역발주	▶ 대상 : 설계공모방식 우선적용대상(설계비 1억원 이상) - 설계도서 해석 및 자문, 자재와 장비 치수 · 재질 · 색상 선정 등 ※「건축서비스산업진흥법」 제22조, 같은법 시행령 제19조	공공건축팀
	공사발주	▶ 원가심사 및 계약심의 등을 반영하여 공사발주	공공건축팀
	공사계약 및 착공	▶ 공사의 공법, 용도, 규모, 시공에 필요한 등록 요건등을 종합 검토하여 계약방법 결정 - 예산검토 → 면허 요건 등 검토 → 경쟁성 검토 → 계약방법 결정	공공건축팀/ 회계과
	재해예방 기술지도	▶ 대상 : 1억원 이상 120억원 미만 건설공사, 전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사 ※「산업안전보건법」 제73조설공사 계획단계 ※「산업안전보건법」 제67조	공공건축팀
	건축물 해체 허가 및 신고	▶ 대상 : 건축물을 해체하려는 경우 허가 또는 신고 ※「건축물관리법」 제30조	공공건축팀
	착공전 계획수립 및 신고	▶ 품질관리, 시험계획 수립, 안전관리계획 수립, 유해 · 위험방지계획 수립, BF · 녹색건축 · 에너지효율등급 등 인증 용역 실시 등	공공건축팀

구분	세부절차	주요내용	업무주체
공사단계	공사감독	▶ 설계도서, 계약서 내용대로 시공여부를 확인하기 위해 정기적으로 현장점검 실시 - 건설공사의 적절한 이행과 품질확보 및 시공상태 관리, 점검 - 공사에 필요한 관급자재 적기 구매 조치 - 건설공사의 공정, 비용, 품질, 안전 및 하도급관리 등에 관한 계획과 시공에 따른 교통 및 환경오염 방지에 대한 이행여부 등	공공건축팀
	공사시 확인 점검 사항	▶ 건설공사의 적정한 이행과 안전 · 품질확보 및 시공상태 관리 - 안전점검, 시공안전보건대장, 사고신고, 하도급계약사항 등	공공건축팀
	계약금액 조정 및 설계변경	▶ 물가변동, 현장여건 변경 등으로 인한 계약금액 조정	공공건축팀
	유지관리시스템 자료 입력	▶ 건축물 준공전 · 후 유지관리시스템에 입력 및 제출 (시설물정보관리시스템, 건축물 생애이력 관리시스템)	공공건축팀
	건설기술용역 및 시공평가	▶ 대상 : 감독권한대행 등 건설사업관리, 총공사비 100억 이상 건설공사 ▶ 시기 : 건설공사 90% 이상 진척되었을 때부터 준공후 60일까지 ※「건설기술진흥법」제50조	공공건축팀
	준공검사 (예비준공)	▶ 설계도서 및 시방서에 따른 적정시공 여부 검사 ※「건설기술진흥법 시행령」제78조	공공건축팀/ 사업추진부서
	준공통보 및 건축물대장 생성	▶ 건축물의 공사가 끝난 경우 지체없이 허가권자에게 통보 ※「건축법」제29조	공공건축팀
	준공도서 등 서류이관	▶ 설계, 시공, 공사추진 등 관련서류 이관	공공건축팀/ 사업추진부서
	건설공사 사후평가	▶ 대상 : 총공사비 300억 이상 건설공사 ※「건설기술진흥법」제52조	공공건축팀
유지관리단계	하자관리	▶ 시기 : (정기검사) 연 2회 이상, (최종검사) 하자담보책임기간 만료되기 14일 전부터 만료일까지 ※「지방계약법 시행령」제70조, 같은법 시행규칙 제69조, 「전북특별자치도 소유청사 하자관리 업무지침」	사업추진부서
	유지관리 및 안전점검	▶ 건축물관리법 및 시설물안전법에 따라 건설공사 관련 서류 및 자료 유지 및 보존, 정기적인 안전점검 실시 ※「건축물관리법」제13조,「시설물안전법」제11조	사업추진부서

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

II

건축기획(사업구상) 단계

2-1. 사업계획 구상 16
2-2. 공공건축가 지정 · 배치 17
2-3. 사업추진 협의체 구성 · 운영 18
2-4. 사업 추진계획 수립 19
2-5. 중기지방재정계획 수립 · 반영 20
2-6. 공공건축 기획 21
2-7. 타당성 조사 25
2-8. 지방재정 투자심사 30
2-9. 건설공사기본계획 수립 및 고시 32
2-10. 건설공사 사업수행방식 결정 33
2-11. 공유재산심의 35
2-12. 공유재산 관리계획 수립 및 의회 의결 36
2-13. 공공건축 사업계획 사전검토 41
2-14. 공공건축 심의 43
2-15. 총사업비 관리제도 44

2-1 사업계획 구상

개요

건설공사의 필요성, 입지조건, 공사 규모 및 공사비 등에 대한 사항들을 검토하여 공사내용에 관한 기본적인 개요를 수립

대상

공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경 사업

주요내용

공공건축사업에 관한 기본적인 개요 구상 및 검토

① 사업의 필요성

② 사업대상지(예정지)의 입지조건

③ 사업의 규모 및 사업비

④ 사업의 시행에 따른 위험요소의 예측

⑤ 사업의 시행이 환경에 미치는 영향 등

⑥ 건설사업관리 또는 책임감리 등의 적용 여부 검토

⑦「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제4호에 따른 도시 · 군관리계획 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술 진흥법 시행령」제68조(기본구상)

2-2 공공건축가 지정 · 배치

개요

건축물 및 공간환경에 대한 사업의 기획 · 운영 단계서부터 전 과정에 공공건축가를 참여시켜 공공기관의 건축 및 도시 관련 사업의 효율적 운영, 디자인 품질향상, 공공기관의 디자인 업무역량 강화

대상

각 부서에서 발주하는 설계비 1억 이상의 건축물 또는 공간환경을 기획 · 설계 · 시공하고 개선하는 사업

시기

공공건축 사업 기본구상 시부터 공공건축가를 배치하여 기획단계, 기본설계단계, 실시설계 단계에서 각 1회 이상 자문 실시

운영절차

공공건축가 자문요청	공공건축가 배정	사전간담회 (1개월 이내)	공공건축가 자문 등 활용
사업추진부서 → 공공건축가 운영부서	총괄건축가와 협의하여 배정 결정	자문대상 지정후 공공건축가, 사업추진부서, 공공건축가 운영부서 참석	주관 : 사업추진부서 지원 : 공공건축가 운영부서

※ 근거 및 참고자료

- 「공공부문 건축디자인 업무기준」
- 「전북특별자치도 총괄건축가 및 공공건축가 운영 규정」

2-3 사업추진 협의체 구성 · 운영

개요

사업구상 초기부터 준공까지 사업추진부서(주관), 공공건축팀, 운영부서, 관계 전문가 등이 참여 및 협업을 통해 설계변경 등 사업 리스크 최소화

시기

공공건축 사업 기본구상 검토 단계부터

구성

사업추진부서, 공공건축팀, 운영부서, 공공건축가, 기타 관련 전문가 및 관계자 등을 대상으로 사업 추진 협의체 구성

운영

- 일회성이 아닌 기획단계부터 준공단계까지 지속적 운영
- 건축물을 실제 사용하는 운영 주체의 의견이 미 반영된 사업계획 및 설계지침 등은 향후 잦은 설계변경, 준공 후의 사용자 불만족 등 문제 발생

2-4 사업 추진계획 수립

개요

기본구상 자료 및 협의체(전문가 등) 의견 수렴을 토대로 사업 필요성, 사업 규모, 개략 사업비, 용도, 추진 일정, 타당성 조사, 건축기획 등 관계 법령에 따른 행정절차 이행 사항 등 추진계획 수립

수립시기

기본구상 완료 후 타당성 조사 등 건축기획 수립 전

검토사항

- 건축서비스산업 진흥법 관련
  ① 건축기획(모든 공공건축사업 건축기획 의무화) 방법 검토(자체, 용역)
  ② 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부
  ③ 설계공모 우선적용 대상 여부
- 타당성 조사 대상 여부 : 국가재정법, 지방재정법, 건설기술진흥법에 따른 타당성 조사 대상 여부
- 기획재정부 총사업비 관리대상사업 해당 여부
- 지방재정 투자심사 대상 여부
- 공유재산 심의 대상 여부
- 사전재해영향성검토, 교통영향평가, 환경영향평가 대상 여부
- 건축물 규모에 따른 각종 인증 의무대상 여부
  ① 장애물 없는 생활환경 인증(BF)
  ② 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증
  ③ 녹색건축물 인증 등
- 리모델링 및 증축 대상 건축물 : 건물안전진단 및 내진성능평가 용역 실시 검토

2-5 중기지방재정계획 수립 · 반영

개요

- 지방재정의 계획적 운용을 위해 수입과 지출수요을 중장기적으로 전망하여 수립하는 5년간의 연동화 계획
- 투자심사, 예산편성 등 지방재정운용계획 수립의 기초

주요내용

- 지역발전 및 재정운용의 목표 · 전략 등 기본방향
- 세입 · 세출 추계 및 투자가용재원 판단, 분야별 정책방향 및 투자계획 수립

수립절차

중기지방재정계획 수립기준 통보	e-호조 입력 및 자료제출	투자계획 확인 · 검토	중기지방재정 계획심의	중기지방재정 계획제출
예산과 → 전부서	전부서 → 예산과	예산과	재정공시 심의위원회	도 → 의회 도 → 행안부

유의사항

- 신규 공공건축사업 추진시 중기지방재정계획에 반드시 반영
  (사업추진 여부와 상관없이 추진 가능성이 있을 경우도 포함)
- 중기지방재정계획 미반영시 향후 추경예산 편성 불가
- 중기지방재정계획 미반영시 재정투자심사 의뢰 및 지방채 발행 불가

※ 근거 및 참고자료

- 「지방재정법」 제33조(중기지방재정계획의 수립 등)

2-6 공공건축 기획(모든 공공건축 사업 대상)

정의

건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것

[건축기획과 건축설계의 개념 비교]

① 건축기획 : 건축설계자가 설계 결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 해결해야 할 문제를 규명하고 디자인 방향을 설정하는 작업

② 건축설계 : 건축기획에서 규명된 사업의 목적과 개명을 바탕으로 규명된 조건과 요구 사항을 종합하여 적합한 건축적 형태로 구체화시키는 작업

대상

공공기관이 발주하는 모든 공공건축사업(건축물 용도, 설계비 추정가격과 관계 없음)

필요성

그동안 공공건축물의 사업 방향을 결정하는 초기단계인 건축기획을 형식적인 절차로 인식하여 부실하게 이루어져 주변 환경과 어울리지 못하고 지역의 역사성 등에 대한 고려가 부족한 특색 없는 디자인, 과대 · 과다 시설, 기능 중복, 주민에 대한 배려가 없는 권위적 공간 등 문제점이 발생하여, 이를 개선하기 위해 건축 기획업무를 의무화 함(「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제2항)

업무내용

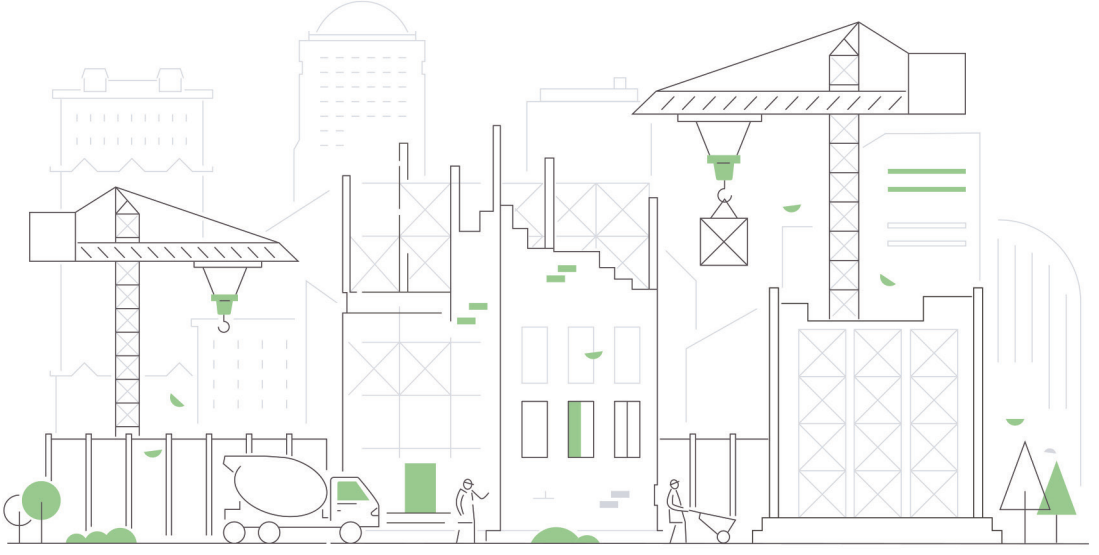
- 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
- 발주방식에 관한 사항, 디자인관리방안, 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안, 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
- 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안, 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점, 향후 시설 운영 · 활용계획
- 사업시행에 따른 안전, 환경분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안, 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

고려사항

- 건축기획 업무 이후 행정절차인 사업계획 사전검토(설계비 추정가격 1억원 이상) 및 공공건축 심의(설계비 추정가격 5천만원 이상)를 할 경우 법에서 정한 건축기획 업무 항목이 빠져 있거나 내용이 부실한 경우가 많이 발생하므로 건축기획을 충실하게 수행
- 기획업무 이행시 「건설기술진흥법 시행령」 제67조에 따른 건설공사 시행과정 중 기본구상 및 공사수행방식 결정을 수행한 것으로 인정

※ 근거 및 참고자료

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



〈 참고1 〉 사업규모별 건축기획 업무절차

① 사업계획 사전검토 대상 사업(설계비 1억원 이상)

※「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 사전검토 대상(설계비 추정가격 1억 원 이상, 제외·면제대상 확인 필요)

	건축기획	사업계획 사전검토	기획보완	기획심의	설계발주
업무 내용	사업계획서, 설계지침서, 과업지시서 작성	사업계획서 검토	사업계획 사전검토 의견 반영	사전검토 의견 반영 심의	설계공모 등 (설계지침서, 과업지시서 공고)
수행 주체	발주기관 (사업부서)	공공건축 지원센터	발주기관 (사업부서)	공공건축 심의위원회	발주기관 (시행부서)

② 타당성 조사 대상* 사업(공사비 500억원(설계비 약 20억원) 이상)

※「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따라 사업계획 사전검토 면제

	건축기획	타당성 조사	기획보완	기획심의	설계발주
업무 내용	사업계획서, 설계지침서, 과업지시서 작성	「국가재정법」의 예비타당성조사, 「지방재정법」의 타당성조사 「건설기술 진흥법」의 타당성조사	타당성 조사 결과 반영	기획내용 적정성 및 타당성 조사 결과 반영 심의	설계공모 등 (설계지침서, 과업지시서 공고)
수행 주체	발주기관 (사업부서)	KDI, KRILA (LIMAC) 등	발주기관 (사업부서)	공공건축 심의위원회	발주기관 (시행부서)

③ 그밖에 기획심의 대상 사업(설계비 0.5 ~ 1억원 사업)

※ 추정 설계비가 0.5억 원 ~ 1억 원으로 사업계획 사전검토 및 타당성 조사 대상이 아닌 사업

	건축기획	기획심의	설계발주
업무 내용	사업계획서, 과업지시서 작성	기획내용 적정성 심의	설계용역 과업지시서 공고
수행 주체	발주기관(사업부서)	공공건축 심의위원회	발주기관 (시행부서)

④ 기획심의 미대상*(설계비 0.5억원 미만 소규모 사업)

※ 단, 「건축서비스법 시행령」 제19조의2제3항제2호에 따라 설계발주 전에 심의가 필요하다고 인정하는 경우 공공건축심의위원회 심의를 받을 수 있음

	건축기획	설계발주
업무 내용	사업계획서, 과업지시서 작성	설계용역 과업지시서 공고
수행 주체	발주기관(사업부서)	발주기관 (시행부서)

〈 참고2 〉 공공건축 기획단계시 검토할 사항

구 분		건축사 감리
사업개요	사업 목적	· 기능, 형태, 경제, 시간적 측면에서 사업목적의 명확성과 적절성
	사업 추진경위	· 기획업무, 각종 조사 및 평가의 수행 여부 및 수행 범위
사업부지 현황	주변 지역의 특성 및 요구	· 도시계획, 인구, 녹지, 공공건축 및 공공공간 등 부지 주변지역 특성 분석의 충실성 · 해당 사업과 관련된 지역주민의 요구조사 여부 및 분석 수준
	사업부지 특성	· 부지 위치, 면적, 행위제한 여부, 지형, 지반, 도로조건 등 사업목적과 내용에 따른 부지 선정의 적절성 · 부지로의 차량 및 보행 접근성 · 부지에 인접한 시설의 해당 사업에 대한 긍정적, 부정적 특성 분석의 충실성
시설규모 계획	영역별 세부시설 목록 및 면적	· 공간 조닝 및 면적산출 근거의 적정성
	건축면적과 연면적	· 시설 규모의 적정성
	주차대수 및 주차장 규모	· 옥내외 주차장 규모의 산출근거와 적정성
건축물 내외부 공간구성 계획	건축물 배치 및 외부공간 계획	· 사업목적 및 주변현황 분석결과에 대한 대응전략의 적정성 · 건축물의 배치, 외부공간, 차량 및 보행자의 접근 및 이동, 외부공간 활용 방안의 적정성 · 공공공간 활성화 전략의 적정성
	건축물 시설 및 공간 계획	· 사업목적 및 영역별 면적배분에 따른 건축 내부 영역의 배치, 연결, 분리 등에 대한 전략의 적정성 · 주요 실내공간 계획전략, 또는 사업 특성에 따른 특수사항 반영방안의 적정성
예산계획	총사업비 규모	· 단계별 예산계획의 적정성
	비용 산출근거	· 건축공사비, 설계용역비, 감리비, 설계의도구현 및 각종 인증 관련 비용 등 산출 근거 및 산출내용의 적정성
디자인 관리방안	설계용역 발주방식	· 사업 특성에 따른 설계용역 발주방식의 적정성
	사업일정	· 사업계획 사전검토 이후의 설계공모, 설계, 공사 기간의 적정성
	설계 및 공사 관리계획	· 사업 단계별 설계의 의도와 수준을 유지, 관리하기 위한 방안의 적절성 · 단계별 전담팀의 구성 및 추진체계의 적정성
지속가능성 제고방안	에너지 효율화 등 각종 인증의 적용	· 각종 인증 의무대상 여부 및 취득계획 유무
시설운영 계획	시설운영계획	· 운영인력, 운영프로그램, 컨텐츠 확보방안 등 운영계획의 적정성
	지역사회 활성화 기여	· 주변 지역 내 유사시설 및 유휴시설과의 연계 활용 또는 차별화 방안
설계지침서, 과업내용서		· 설계발주를 위한 설계지침서 및 과업내용서의 적정성

2-7 타당성 조사

1 예비타당성(국가재정법)

정의

대규모 신규 사업에 대한 예산편성 및 기금운용계획을 수립하기 위하여 기획재정부장관 주관으로 실시하는 사전적인 타당성 검증·평가

목적

대규모 재정사업의 타당성에 대한 객관적이고 중립적인 조사를 통해 재정사업의 신규투자를 우선순위에 입각하여 투명하고 공정하게 결정하도록 함으로써 예산낭비를 방지하고 재정운영의 효율성 제고

대상

- 총사업비*가 500억 원 이상이면서 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 건설사업, 정보화사업
- 중기재정 지출이 500억 원 이상인 사회복지, 보건, 교육, 노동, 문화 및 관광, 환경보호, 농림해양수산, 산업·중소기업 분야의 사업

예비타당성조사 면제사업
- 공공청사, 교정시설, 초·중등 교육시설의 신·증축 사업
- 문화재 복원사업
- 국가안보에 관계되거나 보안을 요하는 국방관련 사업
- 기존시설의 효용증진을 위한 단순개량 및 유지보수 사업
- 천재지변 등 시급한 사업추진이 불가피하다고 인정되는 경우
- 출연·보조기관의 인건비 및 경상비 지원, 융자 사업 등과 같이 예비타당성조사의 실익이 없는 사업 등
- 예비타당성조사를 면제받고자 할 경우 : 기획재정부에 예비타당성 조사 면제 요구하여야 함

* 총사업비 : 사업 추진에 소요되는 모든 경비를 합한 금액
(국가, 지방자치단체, 공공기관, 민간 부담금 등을 포함)

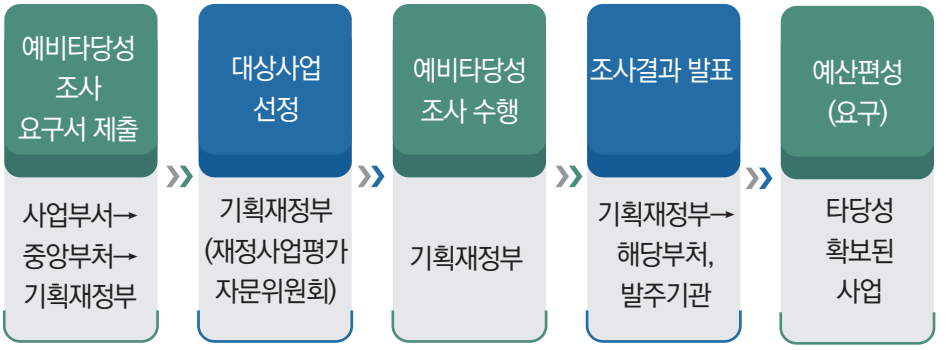
※ 건설사업 : 토목, 건축 등 대규모 건설공사에 소요되는 모든 경비로서 공사비, 보상비, 시설부대경비 (설계비, 감리비 등) 등

※ 정보화사업 : 시스템 구축 등에 소요되는 모든 경비로서 장비구입비, 임차료, 소프트웨어 개발비, 구축 후 5년간 유지보수비, 추가구축비 등

기간

타당성 조사 수행기간은 9개월 원칙 (사업 성격상 9개월을 초과할 것이 명백한 경우, 사업계획 변경 있는 경우 등 기획재정부 승인을 거쳐 조사 수행기간을 따로 정하거나 연장 가능)

추진절차



※ 근거 및 참고자료

- 「국가재정법」 제38조(예비타당성조사), 제50조(대규모개발사업의 예산)
- 「국가재정법」 시행령 제13조(예비타당성조사의 절차 및 방법)
- 「국가재정법」 시행령 제21조, 제22조(예비타당성조사)
- 총사업비 관리지침(예비타당성조사)
- 예비타당성 조사 운용지침(기획재정부)

2 타당성조사(지방재정법)

개념

「지방재정법」제37조제2항의 규정에 따라 추진하는 타당성 조사는 투자심사의 사전절차로 경제성, 재무성, 정책적 측면의 사업추진 가능성을 객관성 전문성을 갖춘 기관이 분석하는 절차

※ 타당성 조사는 투자심사를 받기 위한 사전절차이며, 조사 결과는 투자심사의 주요 판단근거로 사용

대상

총사업비*가 500억 원 이상인 투자심사 대상 신규사업

- 「국가재정법」제38조에 따른 예비타당성조사를 받은 경우 타당성 조사 대상에서 제외
- 「공공기관의 운영에 관한 법률」제40조에 따른 예비타당성조사를 받은 경우 타당성 조사 대상에서 제외
- 자치단체 실무계획상 총사업비 500억 원 미만의 사업이라도 유사 사업의 단가, 물량 규모 등 감안 시 총사업비가 500억 원 이상으로 증가될 것이 객관적으로 예상되는 경우 타당성 조사 이행
- 신규 당해 사업의 실시설계가 발주되지 않았으며 사업기획, 구상단계에서 수행하는 사전 용역비만 반영된 사업이 해당

* 총사업비 : 공사비(낙찰차액 미적용), 보상비, 설비비(시설부대경비, 장비구축 · 구입비 등), 용역비(설계비, 감리비, 입찰공고비 등), 제세공과금, 예비비(공사비+보상비+설비비+용역비+제세공과금의 10%) 등 투자사업 및 행사성 사업과 관련된 모든 경비를 포함(지방재정투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼)

※ 타당성조사 예산비용 확보 필요
- 타당성조사 전문기관(지방투자사업관리센터)의 타당성 조사 수행을 위한 비용은 타당성조사를 의뢰한 지방자치단체에서 비용(약정 수수료) 지급
- 약정수수료 : 기본수수료(9,500만원) 이외 경제성 비용 등 조사 난이도에 따라 1,500 ~ 2,500만원 증감될 수 있음

타당성 재조사 대상

- 당초 투자심사시에는 총사업비가 500억 원 미만이었으나 사업추진 과정에서 타당성 조사 대상 규모로 증가한 사업
  ※ 다만, 총사업비가 당초 심사금액 대비 30% 이상 증가되어 재심사 대상에 해당하는 사업에 한함
- 투자심사후 총사업비가 아래 계산식*에 따라 산정한 금액을 초과하여 증가한 사업[총사업비 증가액에는 투자심사후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외하여 산정. 다만, 사업규모(토지면적, 연장, 연면적 등)의 변경과 당초 보상대상 수량의 변경이 없는 부분에 한함]
  * (조사 당시 총사업비 − 500억 원) × 20/100 + 150억 원
- 투자심사후 다음 연도부터 가산하여 3년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업
- 사업여건 변동 등으로 해당 사업의 수요예측치가 100분의30이상 감소한 사업
- 이 밖에 중복투자 등으로 예산낭비 소지가 있는 등의 사유로 타당성 재조사를 수행할 필요가 있는 사업
- 감사원의 감사결과에 따라 감사원이 타당성 재조사를 요청하는 사업

신청 및 기간 (6개월 이상 원칙)

신청단계	제1차	제2차	제3차	제4차
시군구 → 시도	1월 15일	4월 15일	7월15일	9월30일
시도 → 행안부	1월 31일	4월 30일	7월31일	10월 15일

타당성 조사 전문기관 (행안부지정)

- 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터
- 한국교원대학교 지방교육재정연구원(교육 재정이 포함된 경우 가능)

※ 근거 및 참고자료

-「지방재정법」제37조 제2항 -「지방재정투자사업 심사규칙」(행정안전부)
- 총 사업비 500억 원 이상 신규 사업에 대한 타당성 조사 전문기관(행정안전부 고시)
- 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼(행정안전부)

3 타당성조사(건설기술진흥법)

목적

건설공사의 계획수립 전에 경제·기술· 사회·환경 등 종합적 측면에서 적정성을 검토하여 시설투자의 효율성을 증대

조사대상

총 공사비* 500억 원 이상인 사업

① 「도로법」제2조제7호에 따른 도로공사
② 「철도건설법」제2조제7호에 따른 철도건설사업
③ 「항공법」제2조제10호에 따른 공항개발사업
④ 「하천법」제2조제5호 따른 하천공사
⑤ 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」제2조제1호에 따른 댐 시설공사
⑥ 「수도법」제3조제7호 및 제25호에 따른 광역상수도시설을 신설·증설 또는 개량하는 공사
⑦ 그 밖에 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사 등 시설물을 설치·유지·보수하는 공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 구조물의 설치 및 해체공사

* 총공사비 : 공사비에 관급자재비는 포함하고 토지 등의 취득·사용에 따른 보상비는 제외한 금액 (건설공사 타당성조사 지침)

조사시기

기본 설계 전

조사내용

건설공사로 건축되는 건축물 및 시설물 등의 설치단계에서 철거단계까지의 모든 과정을 대상으로 기술, 환경, 사회, 재정, 용지, 교통 등 필요한 요소를 고려하여 조사·검토하여야 하며, 그 건설공사의 공사비 추정액과 공사의 타당성이 유지될 수 있는 공사비의 증가 한도 제시

용역 수행자

「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역사업자

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」제47조(건설공사의 타당성 조사)
- 「건설기술진흥법 시행령」제81조(건설공사의 타당성 조사) - 건설공사 타당성 조사 지침(국토교통부)

〈 참고 〉 예비타당성 조사와 타당성 조사의 비교

구 분	예비타당성 조사 (국가재정법)	타당성 조사 (지방재정법)	타당성 조사 (건설기술진흥법)
조사의 개념	타당성 조사 이전에 예산반영여부 및 투자우선순위 결정을 위한 조사	투자심사의 사전절차이며, 투자심사의 합리적 결정을 위한 조사	·예비타당성 조사를 통과한 후 본격적인사업 착수를 위한 조사
대상사업	총 사업비 500억 원 이상 이면서 국비 지원액 300억 원 이상인 투자사업	총 사업비 500억 원 이상 투자사업	총 공사비 500억 원 이상 건설공사
조사의 내용 〈경제성분석〉 – 수요 및 편익 추정 – 비용 추정 – 경제성 및 재무성 평가 – 민감도 분석	본격적인 타당성 조사의 필요성 여부를 판단하기 위하여 개략적인 수준에서 조사	비용편익비율(B/C), 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR) 분석	실제 사업 착수를 위하여 보다 정밀하고 세부적인 수준에서 조사
〈정책적 분석〉 – 지역경제 파급효과 – 지역 균형개발 – 재원조달 – 국고지원의 적합성 – 환경성 – 추진의지	경제성 이외에 정책적 측면에서 고려되어야 할 사항들을 분석	법·제도적 부합성, 사업의 준비정도 및 추진의지, 지방재정에 대한 영향검토, 사업의 시의성 및 지역발전 측면에서의 부합성에 대한 분석	정책적 측면 및 환경성 등 실제사업의 추진과 관련된 항목에 대해서도 면밀한 조사를 실시
〈기술적 타당성 평가〉 – 입지 및 공법 분석 – 현장여건 실사	검토대상이 아니며, 필요 시 전문가 자문 등으로 대체	– 검토대상은 아니며 재무성 분석시행 – 재무적순현재가치(FNPV), 수익성 지수(PI), 수재무적 내부수익률(RIRR) 분석	수리, 수문, 구조물 등 다각적으로 기술적인 부분 분석
조사의 주체	기획재정부	사업주관 부서	사업주관 부서
조사의 기간	단기간(9개월 이내)	6개월 이상 원칙	충분한 시간을 투입

2-8 지방재정 투자심사

목적

지방자치단체 주요투자사업의 사전검증을 통해 무분별한 중복투자를 방지하여 건전하고 생산적인 재정운영

대상 (총사업비 기준)

심사기관	자치단체	사업유형	심사대상
중앙심사	도	일반투자사업	총사업비 300억 원 이상
		청사,문화·체육시설 신축 총사업비	총사업비 40억 원 이상(재원구성과 무관)
		행사(축제·공연 등) 총사업비	총사업비 30억 원 이상
		홍보관사업	총사업비 30억 원 이상
	시·군	일반투자사업	총사업비 200억 원 이상
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 200억 원 이상(이전재원 포함시)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 30억원 이상
		홍보관사업	총사업비 30억원 이상
도심사	도	일반투자사업	총사업비 40~300억원(이전재원 포함시) 총사업비 40억원 이상(전액 자체재원)
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 40억원이상→중앙심사 총사업비 40억원 미만→심사제외
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 3억원 이상 30억원 미만
		홍보관사업	총사업비 5억원 이상30억원 미만
	시·군	일반투자사업	총사업비 60~200억 원(이전재원 포함시)
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 20~200억 원(이전재원 포함시) 총사업비 20억 원 이상(전액 자체재원)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 3억 원 이상 30억 원 미만
		홍보관사업	총사업비 5억 원 이상 30억 원 미만
시·군 자체심사		일반투자사업	총사업비 20~60억 원(이전재원 포함시) 총사업비 20억 원이상(전액 자체재원)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 1억원 이상 3억 원 미만
		홍보관사업	총사업비 3억원 이상 5억 원 미만

의뢰시기

- 사업계획 수립 이후부터 기본설계 용역 예산편성 전까지, 기본설계를 생략 하는 경우에는 실시설계 용역 예산편성 전까지 심사의뢰

※ 사업기획·구상을 위한 사전용역 또는 사업계획 용역 등을 통해 사업목적, 규모, 추진체계 및 소요 예산 등 구체화

- 행사성 경비는 계획수립 이후 사업시행 예산편성 전까지 실시

※ 매년 또는 격년제로 개최되는 연례 반복적 행사성 사업의 경우 3년마다 심사 실시 (직전 투자심사 대비 20% 이상 증액 시에는 3년 이내라도 심사대상)

- 공모사업의 경우 공모선정(국비확보) 후 투자심사 의뢰

2단계 심사

- 당초 심사 및 실시설계 이후 총사업비 변경 또는 사업계획 조정 등이 예견되는 경우 계약 체결 이전에 한 번 더 심사하는 제도
- (대상) 투자심사위원회에서 당초 심사시 조건에 2단계 심사를 실시하기로 결정한 사업

재심사 대상

최초 투자심사 결과 적정·조건부로 결정되었으나, 사업비 증가 등의 사유로 다시 심사

① (사업비 증가) 투자심사 후 총사업비가 당초 심사금액 대비 30% 이상 늘어난 사업

② (지방채 발행계획 변경) 당초 지방채 발행계획이 있던 사업 중 투자심사 시 지방채 발행 계획의 30% 이상 지방채를 추가 발행을 하고자 하는 경우

③ (사업지연) 투자심사 후 다음연도부터 기산하여 3년간 사업시행이 이루어지지 않았거나 미추진한 사업

④ (재원계획 변경) 당초 전액 자체재원으로 투자심사 후 국비, 민자, 기타재원 (기금, 시·도비 등)으로 재원조달계획이 변경되어 투자심사 기관이 자체심사 · 의뢰 심사 또는 시·도 의뢰심사 · 중앙 의뢰심사로 변경된 사업

⑤ (사업부지 변경) 당초 투자심사 의뢰서에 명시된 위치와 달리 시공 또는 개최 되는 사업

⑥ (감사결과) 감사원의 감사결과에 따라 감사원이 재심사를 요청하는 사업

⑦ (재심사 기관) 지방재정 투자사업 총사업비 기준 금액별 심사기관

※ 근거 및 참고자료

- 「지방재정법」제37조제1항, 같은 법 시행령 제41조
- 「지방재정투자사업 심사규칙」(행정안전부령 제119호)
- 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼

2-9 건설공사기본계획 수립 및 고시

목적

타당성조사를 실시한 결과, 그 필요성이 인정되는 건설공사에 대하여는 기본구상을 기초로 하여 건설공사 기본계획을 수립

대상

「건설기술진흥법」에 따른 타당성 조사(총 공사비 500억원 이상) 결과 그 필요성 인정되는 건설공사

내용

① 공사의 목표 및 기본방향
② 공사의 내용 · 기간, 시행자 및 공사수행계획
③ 공사비 및 재원조달계획
④ 연차별 공사시행계획
⑤ 시설물 유지관리계획
⑥ 환경보전계획
⑦ 기대효과와 그 밖에 발주청에 필요하다고 인정하는 사항

고시 (수립 및 변경)

- 건설공사 기본계획을 수립하거나 변경*하였을 때에는 그 사항을 고시
  * ① 공사의 목표 또는 기본방향 변경, ② 1년 이상 공사기간 연장, ③ 10% 이상 공사비 증가
- 건설공사 기본계획 수립 및 변경시 관계 행정기관의 장과 미리 협의

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법 시행령」 제69조(건설공사 기본계획)

2-10 건설공사 사업수행방식 결정

내용

건설공사 기본계획 수립 · 고시한 후 건설공사의 규모와 성격을 고려하여 공사수행방식 결정

① 지방계약법 시행령 제95조제1항제5호에 따른 일괄입찰방식

② 지방계약법 시행령 제127조제3호에 따른 기본설계 기술제안입찰방식

③ 기타 공사수행방식

기타 공사수행방식을 결정한 경우, 실시설계를 완료하였을 때에는 해당 건설공사의 공종별 성격을 고려하여 공사수행방식 결정

① 지방계약법 시행령 제95조제1항제4호에 따른 대안입찰방식

② 지방계약법 시행령 제127조제2호에 따른 실시설계 기술제안입찰방식

③ 기타 공사수행방식

▶**일괄입찰 :** 입찰시 공사의 설계서와 그 밖에 시공에 필요한 도면 및 서류를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 설계 · 시공 일괄입찰
▶**대안입찰 :** 원안 입찰과 함께 따로 입찰자의 의사에 따라 대안이 허용된 공사의 입찰
▶**기본설계기술제안입찰 :** 발주기관이 작성하여 교부한 기본설계서와 입찰안내서에 따라 입찰자가 기술제안서를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 입찰
▶**실시설계기술제안입찰 :** 발주기관이 교부한 실시설계와 입찰안내서에 따라 입찰자가 기술제안서를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 입찰

심의

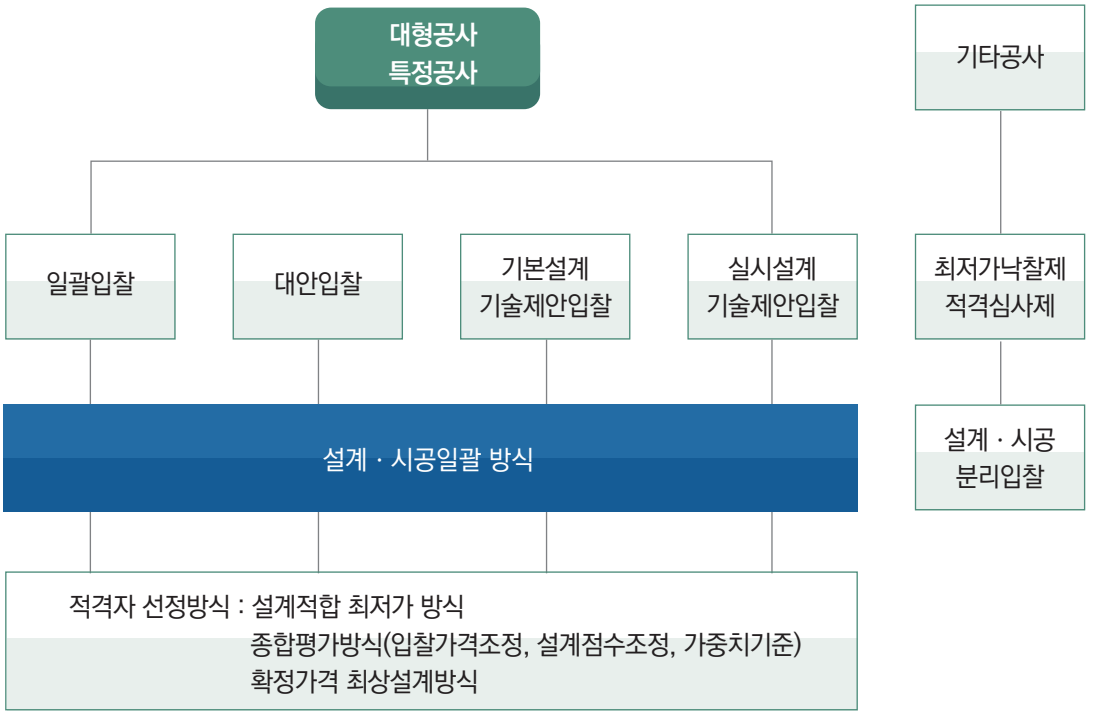
- 대형공사* 및 특정공사**, 기본설계기술제안입찰 및 실시설계기술제안입찰의 입찰방법 등에 대하여 지방건설기술심의위원회 심의를 거쳐 결정

  * 총공사비 추정가격 300억원 이상인 신규복합공종공사

  ** 총공사비 추정가격이 300억원 미만인 신규복합공종공사 중 발주기관이 대안입찰 또는 일괄입찰로 집행하는 것이 유리하다고 인정하는 공사

- (심의시기) 일괄 및 기타(기본설계 前), 기본설계기술제안입찰(기본설계 後), 대안 및 실시설계기술제안입찰(실시설계 後)

건설공사 입찰 및 낙찰방법



※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술 진흥법 시행령」제70조
- 「지방계약법 시행령」제95조, 제127조
- 대형공사 등의 입찰방법 심의기준(국토교통부 고시)

2-11 공유재산심의

목적

공유재산의 관리 및 처분에 관한 자치단체장의 자문

심의사항

- 공유재산의 취득 · 처분에 관한 사항
- 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우
- 공유재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우
- 무상으로 회계 간의 재산 이관을 하는 경우
- 공유재산법 및 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우
- 그 밖에 공유재산의 관리 · 처분 등에 대하여 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

심의위원회 구성

구성 : 7명 이상 15명 이하의 위원으로 구성(위원장 1명, 부위원장 2명 포함)

① 위원장 : 해당 지방자치단체의 부단체장
② 부위원장 : 해당 지방자치단체 소속 재산관리 담당 국장과 민간위원 각 1명으로 하되, 민간위원인 부위원장은 공유재산심의회에서 호선
③ 위원 : 해당 지방자치단체 소속 공무원과 공유재산 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉
※ 민간위원의 정수는 전체 위원 정수의 과반수

민간위원

① 변호사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사 또는 법무사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 3년 이상 활동한 경력이 있는 사람
② 국유 · 공유재산의 관리 또는 회계업무 담당 공무원으로 근무한 경력이 있는 사람
③ 그 밖에 지방재정, 부동산, 건축 또는 도시계획에 관한 학식과 전문지식이 풍부한 사람으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정한 자격요건을 갖춘 사람

※ 근거 및 참고자료

- 「공유재산 및 물품 관리법」제16조 및 같은법 시행령 제10조의3
- 「전북특별자치도 공유재산 관리 조례」 제4조

2-12 공유재산 관리계획 수립 및 의회 의결

정의

지방자치단체가 공유재산의 취득과 처분을 결정하기 전에 지방의회의 의결을 받는 것

수립범위

대상 : 지자체가 중요재산을 취득 또는 처분하는 경우

① 공유재산 관리계획은 소유권의 변동이 있는 경우에 대해 적용함
- 사용수익허가, 대부, 회계간 이관, 증·감축 없는 리모델링 등 소유권의 변동없이 재산을 관리·운영하는 경우는 관리계획 수립 대상이 아님

② 지방자치단체가 시행하는 사업계획 수립 시 중요재산에 해당하는 경우

③ 당초 계획 수립 시 취득·처분하는 재산이 중요재산에 해당하지 않았으나, 사업진행 중 사업규모 확대 등 계획의 변경으로 중요재산 범위에 해당하는 경우
- 사업계획 수립 단계부터 취득·처분하는 공유재산의 범위를 구체적으로 확정하고 중요재산에 포함되는지 여부를 검토하여 사업계획 변경이 발생하지 않도록 추진
- 다만, 불가피하게 사업계획 변경 등으로 중요재산의 취득·처분이 발생하는 경우에는 지방의회의 심의 결과에 따라 사업추진 진행을 하여야 함

중요재산의 범위 : 공유재산으로의 취득 또는 관리·운용 중인 재산을 처분하는 재산 중 다음 기준에 해당하는 중요 재산

① 금액기준(제1호)
- 기준금액
  ▶취득 : 1건당 20억원 이상, 처분 : 1건당 10억원 이상
- 기준금액 결정방법
  ▶토지 : 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」)개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가를 기준으로 함
  ▶건물
  ▶단독주택 : 공시된 해당 주택의 개별 주택가격
  ▶공동주택 : 공시된 해당 주택의 공동주택가격
  ▶개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택 : 시가표준액
  ▶그 외 재산 : 시가표준액

※ 다만, 건물의 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치는 토지보상비 등 토지를 취득하는데 드는 비용을 제외한 건축비, 시설비 등 사업비로 함

② 면적기준(제2호, 토지만 해당)
- 취득 : 1건당 6천㎡ 이상, 처분 : 1건당 시도는 5천㎡ 이상

작성방법

① 사업목적 및 용도

- 목적 : 공유재산 취득 또는 처분 등 구체적 사업내용 작성
  ▶사업 추진에 따른 배경, 필요성과 취득·처분 사유 등
- 용도 : 취득·처분하는 재산의 구체적인 사용용도 작성
  ▶○○산업단지 조성 취득, ◇◇문화센터 건립, △△공장용지 처분 등

② 사업기간

- 취득 : 기본계획 수립부터 취득 재산의 준공하는 시점까지
- 처분 : 처분계획 수립부터 소유권을 이전하는 시점까지

※ 주의) 다년간 취득·처분을 하는 사업인 경우 그 사업의 시작하는 연도부터 종료하는 연도까지를 사업기간으로 하여야 함

예) 기본계획 수립(2014. 2.), 측량 등 수수료 지급(2014. 5.), 손실보상(부지매입, 2014. 11. ~ 2015. 12.), 건축물 공사(2016. 5. ~ 2018. 2.)인 경우 → 사업기간은 2014. 2. ~ 2018. 2

③ 소요예산 : 총사업비, 재원조달, 연도별 사업비 내역 등 포함

- 총사업비 : 연도별 사업비 등 총 사업에 소요되는 금액
  ▶각 연도별 세부 사업비 내역 포함
- 재원별 사업비 : 국비, 지방비(시도비·시군구비), 기금, 기타 등
- 세부용도별 사업비 : 부지매입비, 건축비, 용역비, 기타 등

④ 사업규모 : 부지면적, 건물 연면적, 층수, 동수, 주요 부대시설 설치 규모 등

⑤ 기준가격 명세 : 시행령 제7조제7항에 따라 산정된 기준가격을 작성

- 토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택가격, 그 외 주택과 재산은 시가표준액

※「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시가격 적용

⑤ 계약방법

- 다른 법률 또는 공유재산 및 물품관리법 제29조에 따른 계약방법
  ▶일반입찰, 지명경쟁, 용도지정매각, 수의계약으로 구분

변경수립

적용대상 : 당초 공유재산의 취득·처분에 대한 관리계획을 수립한 후 영 제7조제4항 각 호에 해당하는 경우 변경계획을 수립하여야 함

① 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
- 목적변경 : (당초) 공유재산 매입 → (변경) 공유재산 교환 등
- 용도변경 : (당초) 청소년 수련관 건립 → (변경) 자연휴양림 조성

② 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경 된 경우
- 동일한 사업구역 내에서 일부 지번이 인접한 지번으로 *확대되거나 일부 지번이 제외되는 경우는 위치변경으로 보지 아니함

▶확대 : a, b, c, d 지번 → a, b, c, f, g 지번

▶제외 : a, b, c, d 지번 → a, b, c지번

※ 위치 일부변경으로 기준금액 또는 면적이 종전 관리계획에 30퍼센트를 초과하여 증감한 경우에는 위치 변경과 관계없이 관리계획 변경수립을 하여야 함

③ 토지의 면적이 30%를 초과하여 증감된 경우

④ 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경되는 경우는 제외
- 토지 또는 건물 등 시설물에 대해 당초 관리계획을 수립 후 그 개별공시지가 등 기준가격이 30% 초과 증감하는 경우

※ 기준가격은 관리계획 수립 및 변경 여부를 판단하는 주요 요소이므로 그 가격은 반드시 영 제7조 제7항 각 호에 해당하는 공시가격으로 하여야 함.

※ 기준가격은 공시가격으로 정하고 있으므로 실질적인 공사비를 적용하는 것이 아님에 유의

※ 부지매입과 연계된 건물 신축 등 부대시설을 설치하는 경우 그 시설 전체를 1건으로 처리하여야 함

※ 근거 및 참고자료

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조
- 「전북특별자치도 공유재산 관리 조례」 제12조

〈 참고 〉 공유재산 관리계획 수립 제외대상

적용 : 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조제3항 어느 각 호에 해당 하거나, 다른 법률에서 관리계획 수립 제외 규정이 있는 경우

세부내용 : 시행령 제7조제3항 각 호에 해당하는 경우 제외

① 「공유재산 및 물품관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상귀속

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조제1항과 같이 개별 법률에 따라 새로 설치하는 공공시설 무상으로 귀속(취득)되는 경우

· 무상귀속 : 무상으로 자치단체 또는 사업시행자에게 소유권 이전을 하도록 하는 행위, 즉, 법령에 따라 무상으로 취득·처분하는 것

※ 공공의 이익 및 목적에 제공하는 공공시설의 효율적 유지관리, 공공시설의 취득절차 간소화를 위한 개별 법률에서 정하고 있는 경우

② 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지

- 도시개발법, 농어촌정비법 등 개별법률에서 정하는 환지방식으로 사업을 시행하는 경우

③ 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실

- 손실보상 등 공유재산의 취득·처분에 따른 분쟁으로 법원의 판결·조정 등에 따라 수용을 하는 경우 관할 검찰의 지휘를 받아 처리

④ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호 가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다.)·처분

- 아래 기반시설을 설치하는 경우 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 손실보상으로 취득하는 경우

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호"기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말함

- 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
- 광장·공원·녹지 등 공간시설
- 하천·유수지·방화설비 등 방재시설

⑤ 「도시 및 주거환경정비법」 제68조에 따른 무상양여

- 주거환경개선구역 안에 공유지를 해당 사업시행자에게 무상으로 양여하는 경우

⑥ 「기업활동 규제완화에 관한 특별 조치법」제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각

- (예) 중소기업자가 폐도(廢道)나 그 밖에 이와 유사한 공유재산을 부득이 하게 공장용지로 사용하려는 경우로서 폐도·폐하천·폐도랑·폐제방 또는 그 밖에 행정재산으로서의 용도가 폐지된 국유재산 또는 공유재산으로서 공장용지에 편입되는 면적이 전체 공장용지 면적의 100분의 50 이하인 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 제1항에 따른 공유재산의 관리계획에도 불구하고 이를 처분할 수 있음

⑦ **지방의회 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분**

- (유권해석 사례) ◇◇시의 지방의회 의결로 도시계획시설을 결정한 것은 토지의 용도를 지정한 것에 불과하므로, 도시계획으로 결정한 것만으로는『공유재산법』에 의한 관리계획 수립이 배제된 것이 아님(행자부 회계공기업과-84호, '08.06.17)
- 예) 지방자치법 제39조제1항6호에 따른 중요재산의 취득·처분에 관하여 미리 지방의회의 의결을 받은 경우 관리계획 수립 대상 제외

· 지방자치법 상 중요재산과 「공유재산 및 물품 관리법」상 중요재산은 같은 의미 (지방자치법 §35①16, 같은 법 시행령 §15의3①)

· 공유재산관리계획을 의회에 상정하여 의결을 받으면 지방자치법 상의 의회의결을 받은 것으로 간주 처리됨(지방자치법 시행령 §15의3①, 공유재산 및 물품 관리법 §10③)

⑧ **「지방세법」제117조에 따른 물납**

- (예) 재산세의 납부세액이 1천만 원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 물납 취득하는 경우(지방세법 제117조)

· 이 경우 물납금액이 공유재산법 시행령 제7조제1항 각호에 해당하는 중요재산인 경우에 한함

⑨ **다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분**

- (예)「도시 및 주거환경정비법」제98조 등과 같이 관리계획 배제를 규정한 경우 해당

⑩ **다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분**

⑪ **다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득**

- (예) 주된 사업대상물에 딸린 공공시설로 취득하는 경우라 함은 개별법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 주된 사업이 아닌 부대조건으로 공공시설을 설치하는 경우 (공장설립의 경우 진입도로 설치 등)

⑫ **공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득**

- (예) 기존 건물 또는 공작물 등을 동일 부지에 동일한 목적·규모로 취득하는 경우

* 부지 위치를 이전하여 취득하는 재산은 관리계획 수립 대상임

2-13 공공건축 사업계획 사전검토(건축공간연구원 AURI)

목적

- 공공건축조성 기획단계에서 사업목적에 맞는 적정 규모와 프로그램을 계획하고 이에 따른 디자인 방향을 설정하는데 도움을 주기 위한 제도
- 합리적인 예산을 계획하고 발주방식을 포함한 사업 전 과정에 걸친 디자인관리체계를 제시하여 사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 지원

사전검토 대상사업

① 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격*이 1억 원 이상인 공공건축물

※ 사전검토 주요사항 : 사업규모, 예산, 에너지 효율화, 설계발주방식 등

설계비 추정가격이란?

– '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준'에서 규정한 건축설계 업무로서 계획설계, 중간설계, 실시설계를 모두 포함하는 업무대가로 입찰 공고 등에 명시할 예정금액을 의미함(부가가치세는 제외함)

* 연구용역, 건축기획 등을 제외한 실질적인 설계용역비

* 건축이 주공정인 사업으로 부대설비(전기, 기계 등)를 포함한 전체공사비를 기준으로 설계비 산정

[설계비 추정가격 = 설계비 산정공사비 × 건축설계 대가요율 × 추가대가요율 × 특수요인 보정]

- 추정가격 : 공사원가(관급자재금액과 부가세 제외)
- 예정금액 = 공사원가 + 부가세 + 관급전체
- 예정가격 = 공사원가 + 부가세
- 추정금액 = 공사원가 + 부가세 + 도급자 관급

② 설계비 추정가격 1억 원 이상의 리모델링 사업 : 사전검토 대상

③ 사업계획 사전검토 면제대상 ②, ③, ④ 중 설계공모 의무적용 대상 사업을 설계 공모를 적용하지 아니하고자 하는 건축물

면제대상

① 설계비 추정가격이 1억 원 미만인 건축물
② 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사를 받은 건축물
③ 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규 사업에 대한 타당성 조사를 받은 건축물
④ 「건설기술진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 받은 건축물
⑤ 「건축법시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물
- 공장, 창고시설, 자동차관련시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련 시설, 장례시설

⑥ 「건축서비스산업 진흥법」 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우

※ ②,③,④번 이외 자체 시행하는 타당성 조사의 경우 면제대상 아님

※ ⑤번 건축물은 설계비 추정가격과 관계없이「건축서비스산업 진흥법」시행령 제17조 제1항제1호에 따라 설계공모 우선적용 및 사업계획 사전검토 심사 대상에서 제외

※ 면제대상에 해당하나 신청기관이 사업계획 사전검토 신청을 원할 경우 공공건축지원센터와 협의를 통해 진행 가능

신청시기 및 신청방법

- 시기 : 공공건축 기획 완료 후 공공건축심의위원회의 심의 前
- 방법 : 공공건축 사업계획 사전검토 요청 공문 시행 [건축공간연구원]

※ 검토기간이 공휴일을 제외하면 검토기간이 약 45일 정도로 향후 사업계획 일정 고려

재심사 대상

① 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
② 건축물 등의 부지 면적이 30% 이상 증감하는 경우
③ 공사비 예산이 30% 이상 증감하는 경우
④ 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
⑤ 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 사업지연으로 사업기간을 변경하는 경우

※ 재심사에 대한 검토기간도 접수 후 30일 이내 (공휴일 제외, 보완기간 제외)

※ 근거 및 참고자료

- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2, 제23조, 같은법 시행령 17조, 제20조
- 「공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침」(공공건축지원센터)

2-14 공공건축 심의

대상

① 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업
② 설계비 추정가격이 5천만 원 미만이지만 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 사업

신청시기

설계용역 입찰공고(설계공모 포함) 전
※ 공공건축 사업계획 사전검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 심의 요청

심의위원회

공공건축심의위원회(도 건축위원회에서 대행)
※ 건축서비스산업진흥법 제22조의3 규정에 의거 건축위원회에서 대행 가능

심의내용

공공건축심의는 건축기획의 내용과 범위, 설계용역 과업 내용의 적정성 등에 대한 심의
① 공공건축 기획업무의 적정성 심의 (사업계획 사전검토를 받지 않은 경우)
② 설계공모 지침서의 적정성 심의 (공모방식으로 발주하는 경우)
③ 설계용역 과업내용서의 적정성 심의
④ 공공건축 사업계획 사전검토 의견의 반영 여부 심의 (사업계획 사전검토를 받은 경우)
⑤ 타당성조사 결과의 반영 여부 심의 (「국가재정법」 제38조에 따른 대규모 사업에 대한 예비타 당성 조사, 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규 사업에 대한 타당성 조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 수행한 경우)

※ 근거 및 참고자료

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2, 제22조의3
- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의 2~4

2-15 총사업비 관리제도

목적

국고 또는 기금으로 시행하는 대규모 재정사업의 총사업비를 사업추진단계별 합리적으로 조정·관리하여 재정지출의 효율성 제고

관리대상 사업

국가의 예산(기금 포함)을 지원받아 지자체 등 공공기관 또는 민간이 시행하는 사업 중 완성에 2년 이상이 소요되는 사업으로서,

① 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억 이상인 토목·정보화사업

② 총사업비가 200억원 이상인 건축사업(전기·기계·설비 등 부대공사비 포함)

③ 총사업비가 200억원 이상인 연구시설 및 연구단지 조성 등 연구기반구축 R&D사업

※ 시행과정 중 총사업비 증가 등으로 관리대상 사업 요건이 충족한 경우도 포함

※ 총사업비에는 국비, 지자체, 공공기관, 민간 부담금 모두 포함

제외대상

유지·보수, 단순개량사업, 정액·융자사업, 민간투자사업

총사업비 관리 기본원칙

총사업비 관리대상사업을 추진함에 있어 다음과 같은 원칙을 지켜야 함

① 공종별 관리

▶ 공종별 사업비를 독립되게 관리, 공종 간 사업비를 임의로 조정하면 안 됨

② 사업기간

▶ 예산이 최초로 반영되는 시점부터 총사업비 협의한 완공예정일

③ 계속비사업의 관리

▶ 총사업비의 변경을 수반하는 사업계획 변경 또는 사업기간의 연장은 불가능

※ 사업규모, 총사업비 변경 시 사업기간 조정도 같이 검토하여 협의 필요

※ 총사업비 변경 없이 공종별 사업비 또는 사업기간만 조정되는 경우에도 협의 조정 대상

총사업비 조정방법

총사업비 조정방법은 기획재정부 사전협의 절차 이행여부에 따라 2가지 방법으로 나뉨

① **자율조정 :** 일정한 설계변경 항목에 대하여 기획재정부와의 사전협의 절차를 생략하고 중앙관서의 책임 하에 총사업비 조정



▶ 원칙상 계약체결 후 시공단계에서만 적용, 사유발생일로부터 6개월 이내 조정 요청
※ 설계비 낙찰차액은 시공 이전단계에도 자율조정 가능

▶ 자율조정한도액 : 최초 공사계약금액의 10%
(중도편입사업은 잔여공사비의 10%)

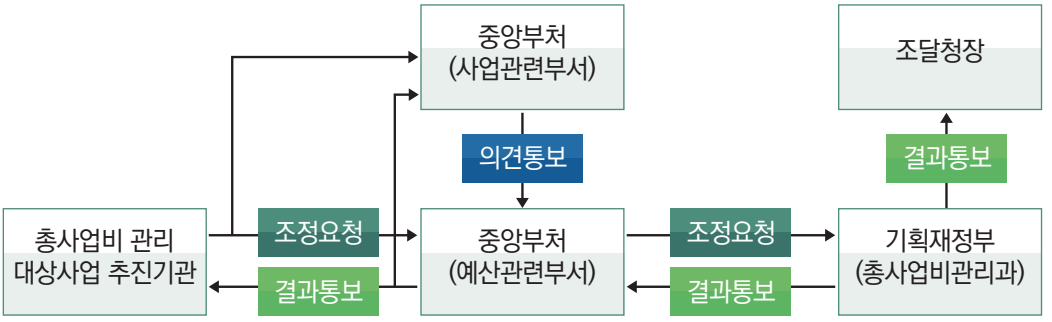
▶ 일괄입찰사업 또는 대안입찰사업은 원칙상 자율조정 불가

② **협의조정 :** 자율조정 항목에 해당하지 않는 모든 항목 조정
- 총사업비 조정요구서를 연중 수시로 기획재정부에 제출(담당자의견 첨부 必)
- 사유발생일로부터 1년 이내에 협의 必(1년 경과한 경우 협의에 응하지 않을 수 있음)

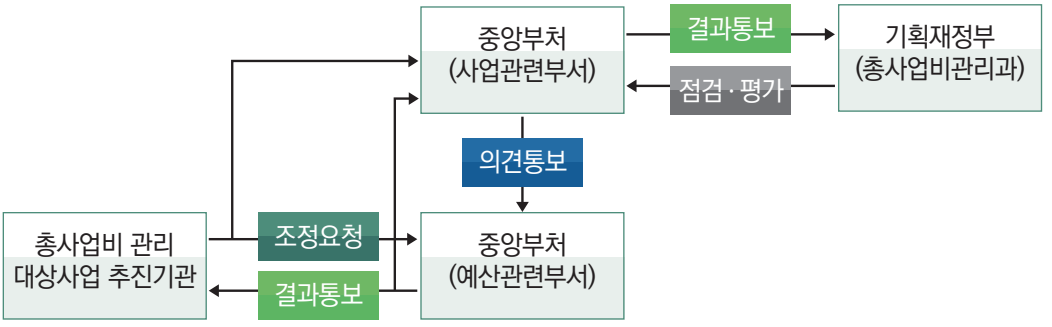
※ 근거 및 참고자료

- 국가재정법 제50조(총사업비의 관리)
- 국가재정법 시행령 제21조(총사업비의 관리) 및 제22조(타당성재조사)
- 총사업비관리지침(기획재정부)

〈 참고 1 〉 총사업비 협의조정 절차도



〈 참고 2 〉 총사업비 자율조정 절차도



〈 참고 3 〉 설계적정성 검토(조달청)

구 분	내 용
목적	각 단계별 설계내용을 보완·개선하고 현장 적용의 타당성과 더불어 예산 및 시설규모의 적정성을 확인하여 공공시설물 설계품질 확보를 위한 합리적 결정을 유도
대상사업	기획재정부「총사업비 관리지침」제57조에 따른 사업기간 2년 이상인 200억 원 이상의 건축공사
검토시기	계획설계, 중간설계 완료 후 및 실시설계 완료 전, 총 3회
검토사항	- 총사업비 변경 요청사유서 검토 - 과다·과소설계 및 품질개선 사항의 검토·제안 - 설계안의 현장 적용 타당성 및 예산·규모의 적정성 - 설계오류 및 상호모순 사항의 수정

〈 참고 4 〉 총사업비 협의조정 절차도

단계	항목	내용
사업구상	사업구상 (주무부처)	· 사업구상, 총사업비 추정, 사업기간 책정
예비타당성 조사	예비타당성조사 (주무부처)	· 추정사업비 500억 원 이상(국가 지원 300억 원 이상)인 경우 예비타당성조사 실시
타당성조사 및 기본계획 수립	타당성조사 (주무부처, 기획재정부)	· 총사업비 500억 원 이상인 경우 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 타당성 조사 실시 ▶ 조사결과, 예비타당성조사 결과(사업규모, 총사업비, 사업기간 등)와 차이발생 시 기획재정부와 협의
	기본계획 수립 및 고시 (주무부처, 기획재정부)	· 기본계획 수립되면 기본계획 고시 이전에 기획재정부와 사업규모, 총사업비 또는 사업기간 등을 협의하여야 함 ▶ 사업비의 10%이상 증가로 '총사업비 조정요구시' 타당성조사 수행기관의 검토의견서 첨부 必
기본설계	기본설계 (주무부처, 기획재정부)	· 기획재정부와 협의된 사업규모, 총사업비, 사업기간 등 기준으로 진행 ▶ 협의내용의 변경이 불가피한 경우 기획재정부와 재협의 必 · 실시설계 용역 의뢰 전 기획재정부와 협의 ▶ 용역 결과보고서 및 요약보고서, 설계 적정성 검토 결과(조달청) 첨부
	토지 표본기준 가격조사 의뢰 (주무부처, 한국부동산원)	· 아래의 경우 사업대상지에 대한 표본기준가격조사(한국부동산원) 후 그 결과를 감정평가업자에게 제공하여야 함 ① 토지 ≧10필지이고, 보상비 추정액 50억 원 ② 토지 ≧ 3필지이고, 보상비 추정액 〉 200억 원
실시설계	실시설계 (주무부처, 조달청)	· 실시설계 완료 이전 설계내용 검토(설계VE) 1회 이상 실시 ▶ 사업물량 과도산정, 불필요한 기능 포함 방지 등 · 실시설계내용 협의(조달청) ▶ 기본설계의 적정성 검토결과에 대한 반영 여부 등 확인
발주 및 계약	공사발주 및 계약 (주무부처, 기획재정부)	· 실시설계완료 후 공사계약의뢰 전 기획재정부와 협의 필요 ▶ 실시설계 용역 결과보고서 및 요약보고서 등 · 계약체결완료 후 낙찰차액(부대비 포함)에 대한 총사업비 감액 必 ▶ 계약체결 후 30일 이내, 총사업비 자율조정
시공	시공 및 설계변경 (주무부처, 기획재정부, 조달청)	· 착공 후 설계변경을 위해서는 변경계약 전 기획재정부와 협의 必 ▶ 설계변경의 필요성, 공종별 설계서, 종합공정표, 기타공사비 산출내역 등 · 설계 변경금액 ≧ 50억 원이면, 단가적정성 검토(조달청)를 득한 후 기획재정부와 협의 · 다음연도 완공사업에 대한 총사업비 협의조정은 당해 연도 5월 31일까지 조정 요구하여야 함 ▶ 자율조정 해당항목은 당해 연도 5월 31일까지 실적 통보

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

Ⅲ

설계공모 준비단계

3-1. 사전 행정절차 이행 50
3-2. 지반조사, 측량, 안전진단·내진성능평가 57
3-3. 산업안전보건대장 작성 58
3-4. 설계공모 예산 반영 59
3-5. 설계공모 기간 검토 60
3-6. 설계지침서 및 과업지시서 확정 61
3-7. 심사위원회 구성 64
3-8. 설계공모 추진계획 수립 65

3-1 사전 행정절차 이행

※ 설계비 및 공사비 등 용역비 적정성, 건축기획의 적정성에 대한 각종 사전 심의 절차를 완료하고 설계 용역 공고 전 예정사업비 및 설계비를 확정하여야 함

1 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획 절차

1. 건축기획
(법 제22조의2)

- 대상 : 공공기관이 발주하는 모든 공공건축사업
- 수행 : ① 공공기관 자체 수행, ② 용역 의뢰
  ※ 용역수행 시 : 「건축서비스산업 진흥법 」제22조의5 제5항에 따른 국가 및 지역 공공건축 지원센터, 제11조에 제1항에 따른 역량 있는 건축사, 「건축기본법 시행령 」 제21조에 따른 민간전문가 권장
- 시기 : 공공건축 사업계획 사전검토 전(해당시), 공공건축심의 전

2. 사업계획 사전검토
(법 제23조)

- 대상 : 설계비 추정가격 1억 원 이상 공공건축 사업
- 제외대상 : 국가재정법 제38조에 따른 예비타당성조사 사업, 「지방재정법」 제37조 제2항에 따른 신규타당성조사 사업, 「건설기술진흥법」 제47조에 따른 타당성조사 사업, 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물(자동차관련시설, 동물 및 식물 관련시설 등), 국가 또는 지역 공공건축지원센터가 기획업무를 수행한 경우
- 수행 : 공공건축지원센터
- 내용 : 사업 타당성, 사업 내용의 적정성 등
- 시기 : 건축기획 완료 후 , 공공건축심의 전

3. 공공건축심의
(법 제22조의3)

- 대상 : 설계비 추정가격 5천만 원 이상 공공건축사업
- 의뢰부서 : 전북특별자치도 주택건축과
- 내용 : 건축기획 업무의 적정성, 사업계획 사전검토 반영여부, 설계지침서 및 과업내용서의 적정성 등
- 시기 : 설계용역 입찰공고(설계공모) 전

2 타당성 조사(총 사업비 500억 원이상)

1. 예비타당성 조사
(「국가재정법」 제38조)

- 대상 : (건설공사) 총사업비가 500억 원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억 원 이상인 사업
- 내용 : 대규모 재정사업의 타당성에 대한 객관적이고 중립적인 조사를 통해 재정사업의 예산낭비 방지, 재정운영의 효율성 제고
- 담당기관 : 기획재정부(한국개발연구원 KDI 공공관리지원센터)
- 시기 : 당해연도 하반기 예비타당성 조사요구서 → 매년 6월 30일까지 제출
  차년도 상반기 예비타당성 조사요구서 → 매년 12월 31일까지 제출
  ※ 참고 자료 : 총사업비 관리지침(예비타당성 조사), 예비타당성 조사 운영지침(기획재정부)

2. 타당성 조사
(「지방재정법」 제37조)

- 대상 : 총 사업비 500억 원 이상 사업
- 내용 : 타당성조사는 투자심사의 사전절차로 경제성, 재무성, 정책적 측면 사업 추진 가능성을 전문기관이 분석하는 절차 – 투자심사 주요 판단근거로 사용
  ※「국가재정법」제38조에 따른 예비타당성 조사 대상사업은 면제
- 담당기관 : 행정안전부((한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(LIMAC), 한국교원대학교 지방교육재정연구원)
- 시기 : 1차(1.31), 2차(4.30), 3차(8.31)

※ 참고 자료 : 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼(행정안전부) 참조

3. 타당성 조사
(「건설기술진흥법」 제47조)

- 대상 : 대상 : 총 공사비 500억 원 이상 사업
- 내용 : 건설공사에 대하여 계획수립 이전에 경제, 기술, 사회, 환경 등 종합적인 측면에서 적정성을 검토
- 부서 : 사업추진부서
- 시기 : 기본설계 전

※ 참고 자료 : 건설공사 타당성 조사 지침(국토교통부) 참조

3 지방재정 투자 심사

투자심사
(「지방재정법」 제37조, 같은법 시행령 제41조)

- 심의대상

심사기관	자치단체	사업유형	심사대상(총사업비 기준)
중앙심사	도	일반투자사업	총사업비 300억 원 이상
		청사,문화·체육시설신축 총사업비	총사업비 40억 원 이상 (재원구성과 무관)
		행사(축제·공연 등) 총사업비	총사업비 30억 원 이상
		홍보관사업	총사업비 30억 원 이상
	시·군	일반투자사업	총사업비 200억 원 이상
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 200억 원 이상(이전재원 포함시)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 30억원 이상
		홍보관사업	총사업비 30억원 이상
도 심사	도	일반투자사업	총사업비 40~300억원(이전재원 포함시) 총사업비 40억원 이상(전액 자체재원)
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 40억원이상→중앙심사 총사업비 40억원 미만→심사제외
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 3억원 이상 30억원 미만
		홍보관사업	총사업비 5억원 이상30억원 미만
	시·군	일반투자사업	총사업비 60~200억 원(이전재원 포함시)
		청사,문화·체육시설신축	총사업비 20~200억 원(이전재원 포함시) 총사업비 20억 원 이상(전액 자체재원)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 3억 원 이상 30억 원 미만
		홍보관사업	총사업비 5억 원 이상 30억 원 미만
시·군 자체심사		일반투자사업	총사업비 20~60억 원(이전재원 포함시) 총사업비 20억 원이상(전액 자체재원)
		행사(축제, 공연 등)	총사업비 1억원 이상 3억 원 미만
		홍보관사업	총사업비 3억원 이상 5억 원 미만

투자심사
(「지방재정법」 제37조, 같은법 시행령 제41조)

※총 사업비 : 공사비(낙찰차액 미적용), 보상비, 설비비(시설부대경비, 장비구축·구입비 등), 용역비(설계비, 감리비, 입찰 공고비 등), 제세공과금, 예비비(공사비+보상비+설비비+용역비+제세공과금의 10%*) 등 투자사업 및 행사성 사업과 관련된 모든 경비를 포함
- 제출부서 : 예산과
- 시기 : 사업계획 수립 이후부터 기본설계 용역 예산편성 전까지
- 자체심사 및 광역의뢰 심사 : 정기심사 연 3회(3, 6, 10월), 수시심사 실시

※참고 자료 : 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼(행정안전부) 참조

4 공유재산 심의 및 관리계획(道 기준)

1. 공유재산 심의
(「공유재산 및 물품관리법」 제16조, 도 공유재산 관리 조례 제4조)

- 심의대상 : 공유재산(토지, 건물) 취득·처분에 관한 사항 등
- 의뢰부서 : 회계과(재산관리팀)
- 시기 : 매년 정기적으로 심의 실시(회계과 사전 확인 필요)

2. 공유재산 관리계획 및 의회의결
(「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2, 도 공유재산 관리 조례 제12조)

- 대상 : 재산 취득 또는 처분하는 경우
  - 기준금액
    - ▶취득 : 20억 원 이상, 처분 : 10억 원 이상
  - 면적기준(토지)
    - ▶취득 : 1건당 6천㎡ 이상
    - ▶처분 : 1건당 5천㎡ 이상
- 내용 : 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 세워 지방의회 의결을 받아야 함.
- 의뢰부서 : 회계과(재산관리팀)

5 일상감사, 계약심사(道 기준)

1. 일상감사
(전북특별자치도 감사위원회 일상감사 규정)

- 대상 : 2억 원 이상 용역
- 내용 : 사업 적법성 및 타당성 등 점검·심사하는 사전적이고 예방적인 감사
- 의뢰부서 : 감사위원회(원가감사팀)
- 시기 : 설계용역 입찰공고(설계공모) 전

2. 계약심사
(전북특별자치도 원가심사업무 처리규칙 제3조)

- 대상 : 2억 원 이상 용역
- 내용 : 대가 산정기준과 단가 적용의 적정성, 불필요한 공종 또는 비목 포함여부 등을 조사·분석하여 사업비의 적정성 확인
- 의뢰부서 : 감사위원회(원가감사팀)
- 시기 : 설계용역 입찰공고(설계공모) 전

6 계약심의위원회 심의 (道 기준)

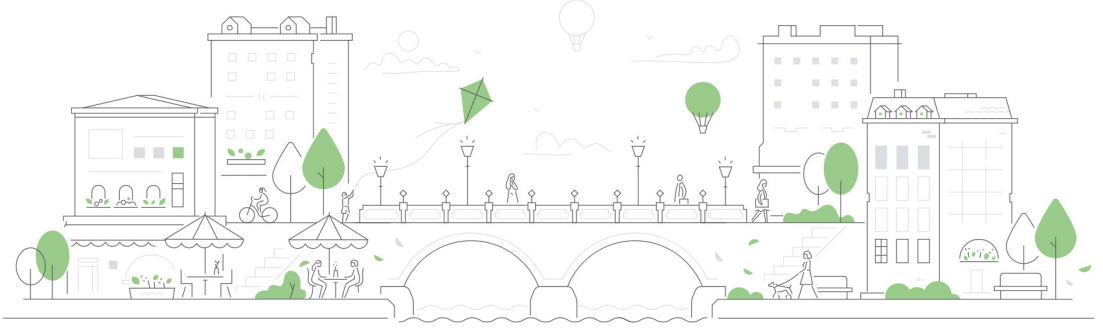
계약심의
(전북특별자치도 계약심의위원회의 구성 및 운영에 관한 조례)

- 대상 : 추정가격 *70억 원 이상 공사, 20억 원 이상 용역·물품·구매·제조

※ 추정가격 : 지방계약법 시행령 제7조에 따라 예산에 계상된 금액이나 설계서 등에 따라 산출된 금액 등을 기준으로 부가가치세법에 따른 부가가치세와 관급자재로 공급될 부분의 가격을 제외하고 산정된 가격

- 내용 : 계약체결 방법에 관한 사항, 낙찰자 결정방법에 관한 사항,
- 의뢰부서 : 회계과
- 시기 : 설계용역 입찰공고(설계공모) 전

※ 업무이관을 위한 사전절차 이행검토서(별첨. 업무이관 체크리스트)를 참고하여 실시설계용역 발주전 이행절차를 사업부서와 검토



〈 참고 〉 사전절차 이행검토서 (업무이관 체크리스트)

1 기본구상(사업계획)

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
기본구상 (사업계획)	• 공사의 기본적 개요 작성 – 공사의 필요성 (상위계획 및 정책방향 정합성 확보) – 도시관리계획 등 다른 법령과의 연계성 검토 – 공사예정지의 입지조건 검토 – 공사규모 및 공사비 개략 검토 – 사업기간(심의, 설계, 시공 등) 개략 검토 – 공사의 시행에 따른 위험요소의 예측 검토 – 공사의 시행이 환경에 미치는 영향 검토 – 동일하거나 유사한 건설공사의 사후 평가서의 내용 검토 – 건설사업관리의 적용 여부 검토	건설기술진흥법 시행령 제68조	이행 미이행 해당없음	

2 사업추진 계획수립

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
사업추진 계획수립	• 사업추진 계획수립 – 건축기획 방법 검토(자체, 용역) – 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부 – 설계공모 우선적용 대상 여부 – 타당성 조사 대상 여부 – 기획재정부 총사업비 관리대상사업 해당 여부 – 지방재정 투자심사 대상 여부 – 공유재산 심의 대상 여부 – 사전재해영향성검토, 교통영향평가, 환경영향평가 대상 여부 – BF인증, 에너지효율등급 및 제로에너지, 녹색건축물 인증 의무대상 여부 – 리모델링 대상건물 : 건물안전진단 용역 실시 검토			
	• 건축인허가 등 관계법령 사전검토 – 대지 관련* 검토 * 지역지구, 건폐율, 용적률, 대지와 도로와의 관계 등 – 건축 관련* 검토 * 직통계단, 구조내력, 경관심의, 주차장 등			

〈 참고 〉 사전절차 이행검토서 (업무이관 체크리스트)

3 지방재정영향평가

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
지방재정 영향평가	• 지방재정영향평가 (총사업비 100억원 이상이며 지방비 50억원 이상인 경우)	지방재정법 제27조의6		

4 중기지방재정계획

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
중기지장 재정계획	• 중기지방재정계획 수립 · 반영	지방재정법 제33조		

5 예비타당성 조사

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
예비타당성 조사	• 예비타당성 조사 실시 (총공사비가 500억원 이상이고, 국비 300억원 이상인 신규사업)	국가재정법 제38조 예비타당성조사 운용지침		공공 청사 제외

6 건설공사 타당성 조사

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
타당성 조사	• 건설공사의 타당성 조사 (총공사비 500억원 이상인 경우)	건설기술진흥법 제47조 건설기술진흥법 시행령 제81조		공공 청사 제외

7 기본계획

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
기본계획	• 건설공사 기본계획 수립 – 공사의 목표 및 기본방향 – 공사의 내용기간*, 시행자 및 공사수행계획 * 사전조사 기간, 발주 준비기간, 설계기간, 공사기간, 시운전기간 산정 검토 – 공사비 및 재원조달계획* * 자금운영 계획 및 자금조달방안, 타 건설사례 비교 분석 등 – 연차별 공사시행계획 – 시설물 유지관리계획 – 환경보전계획	건설기술진흥 법 시행령 제69조		
	• 건설공사 기본계획 수립 · 변경 고시			

〈 참고 〉 사전절차 이행검토서 (업무이관 체크리스트)

8 재정사업 타당성 조사

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
타당성 조사	• 타당성조사(사업계획 적정성 검토) (총공사비 500억원 이상인 경우)	지방재정법 시행령 제41조		

9 지방재정 투자심사

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
지방재정 투자심사	• 사업의 필요성 및 타당성에 대한 심사 – 총사업비 40억원 이상 300억 미만 신규투자사업(도) – 총사업비 300억원 이상 신규투자사업(중앙)	지방재정법 제37조 지방재정법 시행령 제41조		

10 공유재산 관리계획 및 심의

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
공유재산 관리계획	• 공유재산 관리계획 수립 – 건당 취득 20억원 이상 – 처분 10억원 이상 – 토지취득 6,000㎡ 이상 – 처분 5,000㎡ 이상	공유재산법 제10조 공유재산법 시행령 제7조		
공유재산 심의	• 공유재산 관리계획 수립 – 재산가격 3천만원 이상의 재산 취득 · 처분	공유재산법 제16조		

11 예산편성

단 계	주 요 내 용	관련규정	이행여부	비고
예산편성	• 사업예산편성의 적정성 검토 – 용지비 책정(공시지가 및 감정평가액 고려) 검토 – 설계비(설계비, 보험료, 인증수수료 등) 책정 검토 * BIM설계, 설계의 경제성 검토, 등 별도 책정 – 공사비(건축규모, 부지규모, 건축단가 등) 책정 검토 – 감리비(건설사업관리, 공사감리) 책정 검토 – 설계의도구현 비용 책정(설계공모 대상) 검토 – 그 밖의 부대비용* 책정 검토 *설계공모 비용, 측량 및 지반조사비용, 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재) 관련 비용, 구조안전진단 비용, 도시계획시설 변경 관련 비용 등	지방재정법 제36조 지방재정법 시행령 제42조		
	• 국비 사용에 따른 승인 사항 등 검토 – 교부조건, 정산방법, 설계변경시 검토사항 등			
	• 현액 예산 검토 – 당초예산, 이월예산, 지출현황 등			

3-2 지반조사, 측량, 안전진단 · 내진성능평가

내용

지반조사 : 설계에 필요한 지반상태에 관한 정보를 획득할 목적으로 수행하는 일련의 행위

※ 대가 산출 : 한국엔지니어링협회 지반조사 표준품셈 참고

측량 : 시설물 설치를 위하여 지리·지형·지장물 등에 관한 정보를 측정하는 일련의 행위

※ 대가 산출 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제55조, 「측량대가의 기준」

안전진단 및 내진성능평가 : 현장조사 및 각종 시험에 의해 건축물의 물리적 · 기능적 결함과 내재되어 있는 위험요인을 발견하고, 소요 내진성능을 확보하고 있는지를 평가하여 이에 대한 적절한 보수 · 보강 방법 및 조치방안 등 제시

※ 대가 산출 : 내진보강사업 대가산정 가이드라인, 시설물의 안전 및 유지관리 등에 관한 지침 참고

유의사항

- 지반조사 및 현황 측량 등은 반드시 설계공모 전에 실시하여 공모 참여자에게 관련 자료로 제공

  ※ 설계공모 참여자가 지반조사 및 현황 측량 등의 자료를 검토하여 적절한 지반보강, 기초공사, 절·성토, 구조 보강 등에 대한 계획과 이에 따른 적절한 공사비를 공모안에 포함가능. 즉, 향후 설계변경 최소화, 공사비, 공사기간을 내실화 할 수 있음

- 지반조사 및 현황 측량 자료가 공모시 제공되지 않을 경우, 공모안 선정 후 공모당선자는 설계 중에 지반조사 및 현황 측량 결과, 예상 밖의 지반보강 및 절·성토 비용이 크게 발생하여 설계지침서에 제시한 공사비보다 증액되는 경우가 많이 발생

※ 근거 및 참고자료

-「건설기술진흥법 시행령」제74조(측량 및 지반조사 실시)
- 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침
-「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(국토교통부)

3-3 산업안전보건대장 작성(기본, 설계, 시공 안전보건대장)

대상

총 공사금액 50억 원 이상

※ 공사도급계약서상의 총 공사금액으로 부가세, 관급자재 등 포함된 금액, 건설공사 계획 및 설계 단계에서의 총 공사금액은 발주자가 추정하는 금액임

내용

안전보건대장은「산업안전보건법 시행규칙」제86조(기본안전보건대장 등)의 규정에 따라 건설공사 근로자의 산업재해 예방을 위하여 건설공사의 계획, 설계, 시공시 단계별 조치사항을 작성한 대장으로 계획단계에서는 기본안전보건대장을 기본안전보건대장의 유해·위험요인과 감소대책에 대한 설계조건을 설계자 선정 또는 설계의 입찰시 미리 고지하여야 함.(2020.1.16. 시행)

구분	작성주체	작성시기	내용
기본안전 보건대장	발주자	계획단계	중점적으로 관리하여야할 유해·위험요인과 이의 감소방안을 포함한 기본안전보건대장 작성
설계안전 보건대장	설계자	설계단계	기본안전보건대장을 설계자에게 제공하고, 설계자로 하여금 유해·위험요인의 감소방안을 포함한 설계안전보건대장을 작성하게 하고 확인
공사안전 보건대장	시공자	시공단계	건설공사를 최초로 도급받은 수급인에게 설계안전보건대장을 제공하고, 그 수급인에게 이를 반영하여 안전한 작업을 위한 공사안전보건대장을 작성하게 하고 그 행위여부를 확인

발주자는 소속 임직원을 지정하여 안전보건대장의 작성 및 확인 등의 업무를 수행 다만, 발주자의 소속 임직원이 업무를 수행하기 어려운 경우 전문가를 선임하여 업무 수행 가능

※ 전문가 : 산업안전지도사 및 건설안전기술사, 건설안전기사 자격을 취득한 후 건설안전 분야에서 3년 이상의 실무경력자, 건설안전산업기사 자격을 취득한 후 건설안전 분야에서 5년 이상의 실무경력자

※ 근거 및 참고자료

-「산업안전보건법 시행규칙」제86조(기본안전보건대장 등)
- 공공기관 발주자 안전보건관리 가이드라인(고용노동부)

3-4 설계공모 예산 반영

내용

설계공모 착수전 설계공모에 필요한 보상금, 심사비, 홍보비 등 소요예산 검토

보상금

- 목적 : 당선자 외 기타 입상자에 대한 공모안 작성비용 보상
- 기준
  - ▶ 일반설계공모 : 예정설계비의 10%에 해당하는 예산 확보
    (최대 1억원 범위 내, 사업 특성을 고려 1억원 초과 지급도 가능)
  - ▶ 제안공모 : 소정의 보상금 지급
- 공모 보상금은 당해 사업의 설계비와 별도로 확보하여야 하며, 보상금 지급을 이유로 설계비를 감액하여서는 아니됨

위원회 운영비

- 목적 : 설계공모 심사위원회 운영에 대한 제반 비용
- 심사위원 수당 : 엔지니어링 기술자 노임단가 적용(한국엔지니어링협회)

홍보비

- 목적 : 많은 전문가들의 관심과 참여 유도
- 사이버홍보, 포스터제작, 심사과정 실시간 공개 등에 따른 동영상 촬영 용역비, 위원회 운영 다과 구입비 등

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부)
- 엔지니어링 기술자 노임단가 적용 단가(한국엔지니어링협회)

3-5 설계공모 기간 검토

내용

설계공모 준비부터 당선자와 계약까지 전체 일정을 고려

※ 일반설계공모 : 당선작 선정까지 약 6개월 소요(준비 2, 공모 3, 심사 및 계약 1)

※ 제안공모 : 당선작 선정까지 약 4개월 소요(준비 1.5, 공모 1.5, 심사 및 계약 1)

사전준비 (1.5~2개월)

설계지침서 및 과업내용서 확정, 설계공모 심사위원회 구성 등

공모기간 (1.5~3개월)

- 설계공모 공고, 현장설명회, 질의응답, 작품접수 등
- 설계공모 공고일로부터 공모안 제출 마감일까지의 최소 확보기간은 「건축 설계공모 운영지침」으로 규정

<table>
<tr><th rowspan="2">일반설계공모</th><th colspan="2">2단계 설계공모</th><th rowspan="2">제안공모</th><th rowspan="2">간이공모</th></tr>
<tr><th>1단계</th><th>2단계</th></tr>
<tr><td rowspan="2">90일 이상
(최소 45일 이상)</td><td>30일 이상
(최소 20일 이상)</td><td>60일 이상
(최소 30일 이상)</td><td rowspan="2">20일 이상</td><td rowspan="2">30일 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">90일 이상
(최소 50 이상)</td></tr>
</table>

심사 (0.5개월)

심사위원회 개최 및 심사결과 발표, 보도자료 작성

계약 등 (0.5개월)

공모안 전시 및 반환, 당선자 계약

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부)

3-6 설계지침서 및 과업내용서 확정

내용

공공건축 사업계획 사전검토 의견 및 공공건축 심의위원회 심의 의견을 반영하여 설계지침서 및 과업내용서, 첨부자료를 최종 확정하여 설계공모 공고시 제공

공통사항

- 설계지침서 및 과업내용서 작성과 제공자료 준비에는 상당한 시간이 소요되므로 사전에 충분한 시간 확보
- 타 설계지침서 및 과업내용서는 참고만 하고, 해당 사업의 사업 특성, 규모, 설계주안점, 공모방식 등을 고려하여 작성
- 사업추진부서와 발주부서가 다를 경우, 설계 발주를 시행하는 발주부서(공공건축팀)와 필히 협의하여 설계지침서 및 과업내용서 작성

설계지침서

① 사업의 비전 제시

건축기획 단계에서 여러 요구들을 수렴하고 판단해 사업의 비전을 설계지침서에 제시

※ 설계자가 제시된 비전을 전제로 새로운 대안에 대한 고민을 할 수 있도록 과제 제시

② 설계지침서 작성 항복 빠짐없이 작성(건축 설계공모 운영지침 제7조)

설계공모의 목적에 부합하는 창의적이고 우수한 작품이 응모될 수 있도록 설계자가 고려하거나 준수하여야 하는 사항*을 구체적으로 빠짐없이 작성하여 자의적으로 설계조건을 설정하지 않도록 하여야 함

※ 사업의 목적 및 일정, 사업 및 설계의 기본방향, 대지의 조건, 건물의 규모, 관련 법규 적용기준, 토지이용 및 외부공간계획, 배치 · 평면 · 입면 · 단면 · 구조 · 설비 · 조경 · 토목계획 등과 관련한 주요사항, 시설별 면적, 주요 시설 및 기능별 세부설계지침, 에너지절감, 장애인 고려 등 설계기능과 관련한 주요사항

③ 설계 주안점 작성

- 상식적이고 일반적인 내용이 아닌 본 사업 추진시 설계자가 검토해야 할 특수지침을 작성하는 것이 중요
- 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 디자인방향을 직접적으로 제안하는 것은 지양
- 각 실별 구성에 대한 세부적인 내용을 지침으로 제시해야 설계자가 실별 구성 의도에 맞는 합리적인 설계안 제시가 가능

  ※ 적정규모, 사용예산인원, 해당 실의 구체적 용도, 향후 시설물 운영주체, 각 실별 특별 요구기능 등

④ 설계공모 제출도서 최소화

- 「건축 설계공모 운영지침」 제29조 ~ 제35조에서는 설계공모 제출도서의 종류 및 규격은 심사위원이 해당 공모안의 내용을 이해하고 평가하는데 필요한 최소한으로 적정하게 정하여야 한다고 기준 제시
- 사업규모 및 공모방식에 따라 작품심사에 필요한 제출 자료를 최소화하여 보다 많은 건축사들의 참여가 이루어지도록 함

⑤ 설계공모 참가 자격 및 참가 제한 기준

참가 제한은 차후 분쟁의 소지가 있으므로 면밀히 검토하여 구체적으로 제시하는 것이 좋음

⑥ 설계지침서 작성시 충분한 관련 자료 제공 필요

- 설계 범위와 대상지를 정확하게 이해할 수 있도록 설계에 필요한 자료를 충분히 제공하여야 설계자가 적합한 좋은 설계(안)를 제안할 수 있으며, 향후 잦은 설계변경을 미연에 방지할 수 있음

※ 수치지형도, 이미지자료(항공사진, 주요 지점 현장사진, 과거 사진 자료 등), 동영상(현지 답사가 불가능한 경우), 대상지 분석자료(지역여건, 자연환경, 인문환경 등에 관한 자료 제공), 상위계획 및 주변지구계획자료(상위도시계획, 지구단위계획 지침, 주변 개발계획 등), 지반조사 및 현황측량, 지장물조사, 구조안전진단 등

- 대상지 현황 작성시 단순히 기초자료를 나열하기 보다는 사업목적과 관련된 현황을 기술하는 것이 중요
- 대상지 관련 상위계획과 주변 개발계획 등을 제공하여 지역 상황에 대응하는 건축물 조성 유도 필요

과업지시서

① 건축사 업무 범위 내에서만 과업 제시, 과업에 대한 적정한 대가 반영

- 건축사의 업무범위가 아닌 과업은 과업내용서에서 삭제하고, 건축사 업무범위가 아닌 과업을 포함할 경우 그에 따른 적정한 대가 추가 반영

※ 과업내용서에 건축사의 업무범위가 아닌 내용을 반영하고 이에 대한 적정한 대가가 산정되지 않아 설계 진행시 분쟁 소지 발생

- 과업에 대한 적정한 대가가 지급되어야 설계자도 맡은 업무를 충실하게 수행

〈적정대가지급 관련 사항〉
「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부) 제8조 참고
- 각종 인증 취득을 위한 수수료는 발주기관에서 지급
- 지반조사, 현황측량(설계발주전 실시가 불가능할 경우) 등 별도 추가 대가 지급
- 기존 건축물 리모델링, 인테리어 설계업무를 수행할 경우 대가기준의 1.5배 적용
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 근거로 용도에 따라 제1~3종, 설계도서 제출 양에 따라 복잡, 보통, 단순으로 구분
- 용역비에는 실시설계비만 산정하고 과업시에는 기본+실시설계 요구 사례 금지
- 지열시스템 설계시 지반천공, 열전도테스트, 지열이용검토서 작성 비용 추가

② 불공정 내용 표현 삭제

- 발주자와 설계자는 갑을 관계가 아닌 상호 대등하며 공정한 관계
- 발주자는 설계자에게 과도한 업무를 요구하여서는 안되며, 불공정한 내용을 담지 않도록 주의

〈불공정 문구 사례〉
- 본 과업을 수행함에 있어 과업내용에 명기되지 아니한 사항이라도 사업추진에 필요하다고 발주기관이 인정할 경우 계약상대자는 계약금액의 변경없이 진행하여야 한다.
- 위 사업은 발주기관의 사정에 따라 변경 · 취소될 수 있으며, 계약상대자는 이와 관련하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- 발주지관의 사정에 의하여 공사발주가 지연될 경우 수급인은 내역서 수정 등 발주처의 요구에 응하여야 한다.

3-7 심사위원회 구성

내용

- 설계공모 심사를 위한 심사위원회를 구성 · 운영하여야 하며, 설계공모 심사의 투명성 및 공정성을 확보하기 위해 설계공모 공고시 명단 공개
- 심사위원회 구성은 설계공모의 수준을 결정하는 중요한 부분으로 설계공모의 수준과 참가유도에 영향을 미치는 중요한 요소이므로 신중하게 구성

구성인원 (5 ~ 9명)

- 지역건축위원회, 민간전문가, 공공건축심의위원회 등으로부터 후보자를 추천받아 발주기관에서 결정
- 심사위원의 건축 설계공모 심사 참여 횟수는 심사일 기준 월 2회 연 12회를 초과할 수 없으며, 발주기관 등은 사전에 이에 대한 확인 필요
- 심사위원의 제척 · 기피 · 회피에 대비하여 20% 내외의 예비심사위원 사전 선정
- 자격 : 건축도서에 대한 해독이 가능하고, 공모안의 우수성을 평가할 수 있는 건축 설계 분야의 경험이 풍부한 자로 다음과 같음
  (발주기관 소속 임직원 위촉 불가, 단 ①항의 자격을 갖춘 자는 위촉 가능)

  ① 국내외 건축사 자격을 소지한 자로서 자격 취득후 건축설계 분야에서 5년 이상 실무 경험이 있는 사람
  ② 대학의 건축계획 및 설계 분야 조교수급 이상으로서 해당 분야의 5년 이상 경험이 있는 사람
  ③ 해당 설계공모로 조성하고자 하는 건축물 또는 공간환경의 특성상 관련 분야의 전문 지식과 실무경험이 있다고 발주기관등이 인정한 사람

역할

설계공모 심사방식, 평가방법, 심사를 통한 실격 및 입상작 선정, 심사의견서 작성, 전문위원회 검토 항목 반영 여부 결정 등

운영수당

엔지니어링 단가(건설부문 특급기술사 기준)

유의사항

심사위원 명단, 심사과정, 심사위원별 심사결과의 공개가 이루어짐을 심사위원에게 미리 알리고 이에 대한 동의를 받아야 함

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부)

3-8 설계공모 추진계획 수립

내용

사전절차, 심사위원 선정 등 모든 준비가 완료되면 설계공모 추진계획 수립

고려사항

추진개요(사업개요, 추진근거, 추진현황, 사전절차 이행 사항 등), 설계공모 시행 계획(설계공모 개요, 일정, 위원회 구성 및 운영계획, 심사 · 평가방법, 입상작 선정 및 시상 등), 향후추진계획, 행정사항(소요예산, 관련부서 협조사항)

※ 공고문, 설계지침서, 과업내용서, 설계용역비 산출내역서, 기타 제공자료 등 참고자료 첨부



전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

Jeonbuk State
Public Building Construction Project
Manual 2024

Ⅳ
설계공모 운영단계

4-1. 설계공모 공고 68
4-2. 참가등록 및 확인 69
4-3. 현장설명회 개최 70
4-4. 질의응답 70
4-5. 공모안 접수 71
4-6. 공모안 사전검토 71
4-7. 심사위원회 개최 및 심사 72
4-8. 심사결과 공개 74
4-9. 심사결과 통지 및 보상금 지급 74
4-10. 계약상대자 결정 및 계약 의뢰 75

4-1 설계공모 공고

내용

설계공모를 시행하고자 하는 경우 설계공모 진행에 필요한 정보들을 결정하여 공고하고, 세움터(건축행정시스템)에 설계 공모 공고 내용을 공개하여야 함

목적

공공건축 설계공모에 참여하려는 자가 그 정보를 쉽게 확인할 수 있도록 공공기관은 설계공모의 시행공고와 그 심사결과를 「건축법」에 따른 전자정보처리 시스템에 공개

공고내용

- 공모의 개요(사업명, 위치, 사업의 내용, 공모의 특징 등)
- 총 예정사업비 및 설계비, 설계공모의 목적 및 방식
- 응모자격(자격을 제한하는 경우 그 근거와 내용을 포함)
- 설계공모의 단계·등록절차 및 일정, 설계시 고려하여야 할 조건
- 질의응답의 기간·절차 및 그 공개방법, 제출도서 등의 종류 및 규격, 작성기준
- 심사위원 및 심사방법, 배점기준, 입상의 종류 및 그 권리·보상의 내용
- 응모작 등 공모작 전시대상 범위, 전시기준 및 반환 요령
- 기타 설계공모의 시행에 특별히 필요하다고 인정하는 사항
- 실격 및 감점기준, 설계공모 결과 공개 방법 등

공고처

설계공모 공고문을 세움터, 발주기관 홈페이지, 조달청 나라장터 등에 공고

※ 근거 및 참고자료

- 「건축서비스산업 진흥법」 제17조
- 「건축 설계공모 운영지침」 제5조

4-2 참가등록 및 확인

내용

설계공모 참가희망자는 발주기관이 공고한 절차에 따라 참가 등록하여야 하며, 참가희망자가 등록을 하는 행위는 설계지침서에 명시되어 있는 계약사항을 수락하는 것을 의미하며 이에 따라 공모안을 제출할 수 있는 자격을 부여함

등록

공공건축 설계공모에 참여하려는 자가 그 정보를 쉽게 확인할 수 있도록 공공기관은 설계공모의 시행공고와 그 심사결과를 「건축법」에 따른 전자정보처리 시스템에 공개

서류점검

- 등록접수를 통해 참가자가 설계지침서에 명시된 자격조건을 충족하는지, 설계지침서에서 요구한 구비서류가 제출되었는지 점검
- 등록기간 내 참가자 수정 등 정보변경은 가능하나, 참가등록 기간이 만료된 후에는 일체의 수정 불가

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」 제6조

4-3 현장설명회 개최

내용

- 현장설명회는 설계 공모에 대한 설명과 현장 및 주변지역에 대한 이해를 돕기 위해 실시

※ 현장설명회는 「건축 설계공모 운영지침」에서 규정한 절차는 아니나, 공모 취지에 맞는 우수한 설계안을 뽑기 위해 필요한 절차로 현장설명회 개최 사항을 공고문, 설계지침서, 홈페이지 등에 명기

목적

- 설계공모 공고 이후 등록마감 이전 또는 등록마감 이후 질의접수 이전에 실시

※ 현장설명회시 나온 질의에 대해서는 이후 질의응답 시의 답변내용에 포함되도록 하며, 설계지침서 등 공모 규정과 동등한 효력을 지님

4-4 질의응답

내용

- 공모에 등록한 자는 설계지침서 등 공모내용중 모호한 부분 및 그 밖에 필요한 사항 등에 대하여 발주기관 등에 질의할 수 있음
- 발주기관은 질의에 대한 응답 내용을 공고한 일정에 따라 모든 참가등록자에게 서면 통보해야함. 다만, 공고시 홈페이지 게시, 메일 전송 등 별도의 통보 방식을 정한 경우 이에 따라 통보할 수 있음

답변서 작성 및 게시

- 답변서는 설계공모 규정 및 지침에 대한 추가 또는 수정으로 간주되므로 신중하게 검토하여 작성하고 게시

질의접수 및 응답 기간

- 질의접수 마감후 답변까지 최소 5일 이상 확보 권장. 질의접수 기간 이후 접수된 질의에 대하여 답변하지 않는 것이 원칙. 단, 발주기관이 필요하다고 판단할 경우 답변 가능하되, 응모자 전체가 알 수 있도록 공개

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」 제8조

4-5 공모안 접수

내용

- 발주기관은 설계공모 참여자로부터 공모안 접수시에 설계공모 참여신청서, 설계지침서에 명시한 제출도서 등을 수령
  ※ 설계공모 참여신청서, 제출도서 등 설계지침서에 명시한 구비서류
- 제출된 공모안이 없거나 1개뿐인 경우에는 재공모를 하거나 설계공모가 아닌 다른 입찰 방법 적용이 가능

※ 근거 및 참고자료

「건축 설계공모 운영지침」 제9조

4-6 공모안 사전검토

내용

- 공모안이 제출이 완료되면 발주기관은 심사위원회 개최 이전에 제출된 공모안이 관계법령에 적합한지, 설계지침서 등에서 요구하는 조건에 맞는지 사전에 검토하여야 함
- 공모안이 심사에 영향을 미칠 수 있는 중대한 조건을 위배하여 심사대상으로 적절하지 않다고 인정되는 경우에는 설계공모심사위원회 의결을 거쳐 해당 공모안을 심사대상에서 제외할 수 있음

  ① 건축법 등 관련 법령을 중대하게 위배한 경우

  ② 건축규모, 총공사비, 주요 기능별 면적 등 설계지침서에서 요구한 사항을 과도하게 초과하거나 미달한 경우

  ③ 제출도서의 규격을 현저히 위반한 경우

  ④ 제출도서에 해당업체를 특정할 수 있는 문구나 이미지 등이 포함된 경우 등

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」 제9조

4-7 심사위원회 개최 및 심사

사전준비

- (공모안 및 관련자료 사전 교부) 접수된 공모안을 심사위원회 개최일로부터 최소 5일전까지 심사위원에게 미리 교부하여 사전에 검토하도록 함

  ※ 해당 사업의 특성이나 시급성 등을 감안하여 심사기간을 단축할 필요가 있다고 발주기관등이 인정하는 경우에는 공모안의 교부기간을 단축하거나 심사위원회 개최 당일 공모안을 교부할 수 있음

- (대상지) 지역적 특성, 부지조건 등을 설명하기 위해 심사위원에게 대상지에 대한 자료를 제공하거나 심사위원으로 하여금 대상지를 사전에 답사하도록 함

- (자료준비) 위촉동의 및 서약서, 사전접촉 및 제척사유 해당 여부 확인서, 설계공모 심사 참여 횟수 확인서, 개인정보처리 동의서, 심사자료, 심사위원 서명부, 사전검토보고서, 심사방식 의결서, 심사의견서 등

심사 위원회 개최

① 심사위원회 진행 절차

- 심사위원회 개최 ›› 심사위원회 소개 ›› 심사위원장 선정 ›› 심사방식 결정 ›› 사전검토에 따라 중대한 조건을 위배하여 심사대상이 적절하지 않다고 인정되는 공모안 심사대상 제외 여부 결정 ›› 평가(필요시 공모안 발표 및 질의응답 실시) ›› 채점제의 경우 감점사항을 심사위원장에게 제출후 심의 의결을 거쳐 반영 여부 확정 ›› 심사위원회 최종 평가 ›› 당선작 및 기타 입상작 선정 ›› 심사의견서 및 심사결과서 작성 ›› 심사위원회 폐회

※ 발주기관 등은 설계지침 미준수에 대한 사항을 검토하여 해당 설계 공모참가자 확인을 거쳐 심사시 심사위원장에게 제출하여야 하며, 심사위원회 의결을 거쳐 이를 확정하여 평가 반영

② 심사과정 공개

- 심사위원회 진행은 정보통신 매체 등을 통해 실시간으로 공개해야 하며, 심사내용을 녹화 또는 녹음하여야 한다.

③ 심사위원회 개최 조건

- 심사위원 정수의 과반수가 참석하여야 하며, 참석 심사위원이 과반수 미만인 경우에는 심사위원회 다시 개최

④ 심사위원회 결정 조건

- 심사위원회 의결이 필요한 사항의 결정은 출석위원 과반의 동의를 얻어야 함

⑤ 평가방식

- 평가방식은 투표제가 원칙이며, 발주기관등이 사업 특성에 따라 채점제 또는 투표제와 채점제의 혼합방식 등을 적용할 수 있음
- 평가 전에 응모작이 과다 접수되는 경우 또는 심사위원의 요청이 있는 경우 등의 사유로 평가방식의 변경이 필요한 경우에는 심사위원회의 의결을 통해 평가방식 변경 가능
- 다만, 어떠한 평가방식을 활용하든 심사위원은 반드시 공모안에 대한 충분한 토론을 거쳐 평가하며, 각 평가방식별 공모안의 평가사유서는 우수한 점과 개선사항 등을 심사위원별로 구체적으로 작성

⑥ 공모안 발표 및 질의응답

- 공모안의 발표 및 질의응답은 공모안 당 30분 내외로 정할 수 있으며, 공모안 수 및 분량에 따라 조정
- 공모안의 발표 및 질의응답을 실시할 경우에는 일시, 장소, 시간 등을 설계지침서에 명시하는 것이 바람직함
- 공모안의 발표 및 질의응답을 담당하는 설계자는 설계공모 공고 이전부터 재직하고 공모안에 참여한 주관설계사의 대표자 또는 소속 임직원으로 제한(해당자의 재직 여부는 재직기간이 명기된 재직증명서를 발표당일 확인)

⑦ 단계별 심사

- 발주기관은 설계공모 참여 작품수가 많아 공정하고 세밀한 심사가 어려울 경우 1차, 2차 심사로 구분하여 심사를 진행할 수 있으며, 2차 심사대상 작품 수는 심사방법, 심사시간 등을 고려하여 결정

⑧ 입상작 선정

- 입상작은 당선작과 기타 입상작으로 구분하며, 당선작은 심사위원회에서 충분한 토론을 거쳐 입상작 중에서 최다 득표 또는 가장 높은 점수를 받은 작품으로 결정
- 다만, 설계공모의 목적과 내용에 적합한 당선작이 없다고 심사위원회에서 결정한 경우에는 당선작 없이 기타 입상작만 선정 가능

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부)

4-8 심사결과 공개

심사결과 공개

- 발주기관은 심사일로부터 7일 이내에 심사의 결과*를 전자정보처리 시스템(세움터)에 공개하여야 함. 다만, 필요한 경우 서면이나 인터넷 홈페이지를 이용한 공개를 병행할 수 있음

  ※ 참석 심사위원 및 입상자 명단, 심사위원별 투표결과 또는 평가점수(투표결과 또는 평가점수를 집계한 총괄표 포함), 심사위원별 평가사유서, 입상작의 이미지, 그 밖에 발주기관에서 공개가 필요하다고 인정하는 사항

- 설계공모 참가자가 요청할 경우 심사과정의 녹취록 또는 동영상을 열람할 수 있도록 하여야 함 (심사결과 공개후 7일 이내)
- 입상작은 당선작과 기타 입상작으로 구분하며, 기타 입상작은 당해 심사위원회가 정하여 4개 이내로 함

※ 근거 및 참고자료

- 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조
- 「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부)

4-9 심사결과 통지 및 보상금 지급

심사결과 통지

- 발주기관은 심사위원회 심사결과를 설계공모 참가자에게 빠른 시일 내에 서면으로 통지하거나, 공고에서 명시한 방법으로 통지하여야 함

보상금 지급

- 발주기관은 기타 입상자에 대해 공모안 작성비용을 보상하여야 함
- 최대 1억원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 다음과 같이 지급하고, 사업 특성에 따라 1억원 초과도 가능
- 공모안 작성비용은 보상비용 지급을 이유로 해상 사업의 설계비를 감액하여서는 아니 됨

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」 제15조, 제21조

4-10 계약상대자 결정 및 계약 의뢰

계약 상대자 결정

- 발주기관은 당선작으로 선정된 공모안을 제출한 자를 관계 법령에 따라 수의계약의 계약상대자로 결정하고 계약대상자에게 서면으로 그 사실 통지
- 계약상대자와 특별한 사유가 없는 한 10일 이내 계약 체결(단, 발주기관의 사정, 사업의 추진 여건에 따라 계약상대자와 협의하여 기간 조정 가능

계약의뢰

- 계약의 체결 및 이행에 관하여는 지방계약법령과 이에 근거한 계약 일반조건, 입찰유의서 등 관련 규정을 따르며 계약 부서에 의뢰
- 설계비는 계약담당자가 계약상대자(공모당선자)에게 지급하기로 결정하여 시행공고에 명시한 대가로 수의시담을 통해 감액할 수 없음

※ 근거 및 참고자료

- 「건축 설계공모 운영지침」 제41조

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

Jeonbuk State
Public Building Construction Project
Manual 2024

V
설계단계

5-1. 기본설계 78
5-2. 심의, 협의 등 행정사항 검토확인 79
5-3. 설계 경제성 검토 83
5-4. 실시설계 85
5-5. 건축물 인증절차 수행 86
5-6. 공용건축물 협의 91
5-7. 설계 안전성 검토 92
5-8. 공사기간 의장적정성 검토 94
5-9. 설계 기술심의(건설기술심의위원회) 95
5-10. 건설기술용역 평가 97

5-1 기본설계

내용

시설물의 규모, 배치, 형태, 개략 공사방법 및 기간, 개략 공사비 등에 관한 조사, 분석, 비교 검토를 거쳐 최적안을 선정, 실시설계 용역에 필요한 기술자료 작성

주요 고려사항

- 관련 기관, 건물 관리자 및 사용자 등 관계자와의 충분한 협의, 주민의견 수렴 등을 통해 설계변경 요구사항 사전 방지
- 설계 기간, 비용, 디자인 설계 반영을 통해 내실 있는 설계 추진

공사비 증가 고려

- 발주청은 기본설계를 할 때 자재 및 공법의 선택, 구조물의 규격 결정 등 설계내용을 적절히 관리하여 건설공사기본계획에서 정한 공사비에서 초과되지 아니하도록 노력하여야 함
- 발주청은 기본설계에서 제시되는 공사비가 타당성 조사(건설기술진흥법 시행령 제81조에 따른 건설공사의 타당성 조사)시 제시된 공사비의 증가 한도를 초과하는 경우에는 해당 건설공사의 타당성 조사를 다시 하여 건설공사의 추진 여부를 결정하여야 함

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」시행령 제71조(기본설계)
- 「건설기술진흥법」시행령 제72조(공사비 증가 등에 대한 조치)
- 건설공사 타당성 조사 지침(국토교통부)

5-2 심의, 협의 등 행정사항 검토확인

구 분	내 용
전략환경 영향평가	※ 관련 법령 및 지침 - 환경정책기본법 제41조(환경영향평가) - 환경영향평가법 제9조(전략환경영향평가의 대상) - 환경영향평가법 시행령 제7조(전략환경영향평가의 대상사업 및 범위), 별표2 - 관련 사이트 : 환경영향평가 정보지원시스템(www.eiass.go.kr) • 정의 : 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정 · 분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것 • 대상 : 구체적인 대상과 협의 요청 시기는 환경영향평가법 시행령 별표 2 참고 • 도시의 개발에 관한 계획, 산지의 개발에 관한 계획, 체육시설의 개발에 관한 계획 등 * 도시지역에서 사업계획 면적이 6만㎡(녹지지역의 경우 1만㎡) 이상인 경우 등은 제외됨
환경영향평가	※ 관련 법령 및 지침 - 환경정책기본법 제41조(환경영향평가) - 환경영향평가법 제22조(환경영향평가의 대상) - 환경영향평가법 시행령 제31조(환경영향평가의 대상사업 및 범위), 별표3 - 환경영향평가제도(환경부 2016) - 관련 사이트 : 환경영향평가 정보지원시스템(www.eiass.go.kr) • 정의 : 환경에 영향을 미치는 실시계획 · 시행계획 등의 허가 · 인가 · 승인 · 면허 또는 결정 등(이하 "승인등"이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사 · 예측 · 평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것 • 대상 : 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청 시기는 환경영향평가법 시행령 별표 3 참고 - 도로, 철도(도시철도 포함), 공항, 항만의 건설 - 도시, 관광단지, 특정지역, 산지, 에너지의 개발 - 산업입지 및 산업단지의 조성사업 - 체육시설, 폐기물처리시설, 국방·군사시설의 설치사업 등
소규모환경 영향평가	※ 관련 법령 및 지침 - 환경정책기본법 제41조(환경영향평가) - 환경영향평가법 제43조(소규모 환경영향평가의 대상) - 환경영향평가법 시행령 제59조(환경영향평가의 대상사업 및 범위), 별표4 - 환경영향평가제도(환경부 2016) - 관련 사이트 : 환경영향평가 정보지원시스템(www.eiass.go.kr) • 정의 : 환경보전이 필요한 지역이나 난개발(亂開發)이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사 · 예측 · 평가하여 환경보전방안을 마련하는 것 • 대상 : 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청 시기는 환경영향평가법 시행령 별표 4 참고 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 적용지역 • 도시지역 : 사업계획 면적이 6만㎡(녹지지역의 경우 1만㎡) 이상인 경우 • 관리지역 : 사업계획 면적이 5천㎡(보전), 7.5천㎡(생산), 10천㎡(계획)이상인 경우 • 농림지역 : 사업계획 면적이 7.5천㎡ • 자연환경보전지역 : 사업계획 면적이 5천㎡ 등 이외 다수

구 분	내 용
교통영향평가	※ 관련 법령 및 지침 - 도시교통정비촉진법 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업) - 도시교통정비촉진법 시행령 제13조의2(교통영향평가의 대상사업등), 별표1 - 교통영향평가 지침(국토교통부) * 교통영향평가심의위원회 운영 : 道 교통정책과 • 정의 : 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량·교통흐름의 변화 및 교통안전에 미치는 영향(교통영향)을 조사·예측·평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화할 수 있는 방안을 마련하는 것 • 대상(건축물 연면적 기준) - 문화 및 집회시설 : 도시교통정비지역 15,000㎡ 이상, 교통권역 22,500㎡ 이상 - 운동시설 : 도시교통정비지역 10,000㎡ 이상 또는 관람석 2천석 이상, 교통권역 15,000㎡ 이상 또는 관람석 3천석 이상 - 업무시설 • 공공업무시설 : 도시교통정비지역 7,000㎡ 이상, 교통권역 10,500㎡ 이상 • 일반업무시설 : 도시교통정비지역 25,000㎡ 이상, 교통권역 37,500㎡ 이상 - 이외 공동주택, 제1,2종근생시설, 교육연구시설, 판매시설 등 세부 대상은 도시교통정비촉진법 시행령 별표1 참조
재해영향평가등 (재해영향성검토 및 (소규모)재해영향평가	※ 관련 법령 및 지침 - 자연재해대책법 제5조(재해영향성 검토협의 대상) - 자연재해대책법 시행령 제6조(재해영향평가등의 협의 대상 및 협의 방법 등), 별표1 - 재해영향평가등의 협의 실무지침(행정안전부) - 재해영향평가심의위원회 운영규정(행정안전부) * 재해영향평가심의위원회 운영 : 道 자연재난과 • 정의 - 재해영향성검토 : 자연재해에 영향을 미치는 행정계획으로 인한 재해 유발 요인을 예측·분석하고 이에 대한 대책을 마련하는 것 - (소규모)재해영향평가 : 자연재해에 영향을 미치는 개발사업으로 인한 재해 유발 요인을 조사·예측·평가하고 이에 대한 대책을 마련하는 것 • 대상 : 구체적인 종류, 범위 및 협의 시기는 자연재해대책법 시행령 별표 1 참고 - 행정계획 : 국토·지역 계획 및 도시의 개발 / 산업 및 유통단지 조성 / 교통시설의 건설 / 하천의 이용 및 개발 / 수자원 및 해양개발 / 산지개발 및 골재채취 / 관광단지 개발 및 체육시설 - 개발사업 : 국토·지역 계획 및 도시의 개발 / 산업 및 유통단지 조성 / 에너지 개발 /교통시설의 건설 / 수자원 및 해양개발 / 산지개발 및 골재채취 / 관광단지 개발 및 체육시설
지하안전평가	※ 관련 법령 및 지침 - 지하안전관리에 관한 특별법 제14조, 제23조 - 지하안전관리에 관한 특별법 시행령 제13조, 제14조, 제23조, 제25조 - 지하안전관리 업무지침(국토교통부) • 정의 - 지하안전평가 : 지하안전에 영향을 미치는 사업의 실시계획 · 시행계획 등의 허가 · 인가 · 승인 · 면허 · 결정 또는 수리 등(이하 “승인등”이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 지하안전에 미치는 영향을 미리 조사 · 예측 · 평가하여 지반침하를 예방하거나 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것

구 분	내 용
	- 소규모지하안전평가 : 지하안전평가 대상사업에 해당하지 아니하는 소규모 사업에 대하여 실시하는 지하안전평가 • 대상 : 구체적인 종류 및 범위는 시행령 별표 1과 같고, 평가항목 및 방법은 별표 2 참조 - 지하안전평가 : 굴착깊이 20미터 이상인 굴착공사를 수반하는 사업, 터널공사를 수반하는 사업 - 소규모지하안전평가 : 굴착깊이 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 사업
문화재 지표조사	※ 관련 법령 및 지침 - 매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 제6조(매장유산 지표조사) - 매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 시행령 제4조(매장유산 지표조사의 대상사업 등) - 지표조사의 방법 및 절차 등에 관한 규정(국가유산청청) * 道 관련부서 : 道 유산관리과 • 정의 : 문화재의 보존을 위해 건설공사를 하기 전 공사 지역 안에 있는 문화재를 조사하고 기록하는 일로서 건설공사의 사업계획 수립 시 해당 공사지역에 대한 유적의 매장과 분포 여부 확인 • 대상 : 건설공사의 사업면적(건축물의 경우 대지면적) 3만㎡이상 * 세부사항은 지표조사의 방법 및 절차 등에 관한 규정(문화재청) 참고
문화재협의	※ 관련 법령 및 지침 - 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제13조(역사문화환경 보존지역의 보호) • 내용 : 문화재 보호구역* 내에서 신축, 증축, 대수선 등 건축행위 시 협의 * 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역 • 문화재 규제 대상 여부 확인 방법 - 문화재공간정보서비스(www.gis-heritage.go.kr) 접속 → 주소검색 → 규제정보 확인하여 문화재 협의대상 지역일 경우 도 · 시군 문화재 관련 부서와 협의
문화재 현상변경 허가	※ 관련 법령 및 지침 - 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제35조(허가사항) - 문화재유산법 시행령 제7조의2(역사문화환경 보존지역의 문화재 보존 영향 검토 절차) - 문화재유산법 시행규칙 제14조(허가신청서) • 정의 : 문화재 원래의 모양이나 현재의 상태를 바꾸는 모든 행위(문화재의 생김새·환경·경관·대지 등 문화재를 둘러싸고 있는 주변 환경에 직접 또는 간접적으로 영향을 주는 조건이나 현 상태에 영향을 주는 일체의 행위)에 대하여 허가를 받는 절차 • 대상 : 문화재지정구역(보호구역) 및 역사문화환경 보존지역 내에서의 행위 - 국가지정문화재 : 문화재유산법 시행령 제21조의2, 제21조의3 참고 - 道 지정문화재 : 전북특별자치도 문화재 보호 조례 제20조(허가사항) • 시기 : 건축법에 따른 공공건축물 협의 신청 전
건축물 안전영향 평가	※ 관련 법령 및 지침 - 건축법 제13조의2(건축물 안전영향평가) - 건축법 시행령 제10조의3(건축물 안전영향평가) - 건축법 시행규칙 제9조의2(건축물 안전영향평가) • 정의 : 일정규모 이상의 건축물 인허가 시 구조 안전 및 인접 대지에 미치는 영향을 종합적으로 분석·평가하는 절차 • 대상 : 아래의 항목 어느 하나에 해당하는 경우 - 초고층 건축물

구 분	내 용
	- 연면적(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각 건축물의 연면적을 말한다)이 10만 제곱미터 이상이며, 층수가 16층 이상인 건축물 • 방법 : 국토부장관이 지정·고시한'안전영향평가기관'에 의뢰·실시 후 건축위원회 심의를 통해 확정 • 시기 : 건축법에 따른 공공건축물 협의 신청 전
건축심의	※ 관련 법령 및 지침 - 건축법 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등) - 전북특별자치도 건축조례 제5조(기능) * 道 건축심의(주택건축과) • 대상 - 21층 이상 또는 연면적 3만 제곱미터 이상인 다중이용 건축물(道 심의) - 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항(착공 전 심의) - 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정 · 공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축 • 시기 : 건축법에 따른 공공건축물 협의 신청 전
경관심의	※ 관련 법령 및 지침 - 경관법 제28조(건축물의 경관 심의) - 경관법 시행령 제21조(건축물의 경관 심의) - 전북특별자치도 경관 조례 제24조(건축물의 경관심의 대상) • 경관심의 대상 (경관법 제28조, 도 경관조례 제24조) - 경관지구 건축물(건축법 제14조에 따른 신고대상 건축물과 2층이하 건축물 제외) - 중점관리구역의 건축물로 경관계획에서 경관심의 대상으로 정하는 건축물 - 공공건축물로서 연면적 1,000㎡이상 건축물(설계공모방식 제외) - 위 건축물에 해당하지 않는 건축물로 지방건축위원회 건축심의 대상 건축물 • 시기 : 건축법에 따른 공공건축물 협의 신청 전 • 경관심의 시기 및 기관(경관법 시행령 제21조) - 건축허가를 받기 전, 시 · 군 경관위원회 심의를 득해야 함. ※ 건축물 연면적 3만㎡이상, 21층이상 일 경우만 ⇒ 道(주택건축과) 경관위원회 심의
석면조사	※ 관련 법령 및 지침 - 산업안전보건법 제119조(석면조사) 및 제122조(석면의 해체·제거) - 산업안전보건법 시행령 제94조(석면해체·제거업자를 통한 석면해체·제거 대상) - 산업안전보건법 시행규칙 제176조 및 제181조(석면해체·제거작업 신고 절차 등) • 내용 : 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하려는 경우 해당 건축물이나 설비의 소유주 또는 임차인은 석면조사를 실시한 후 그 결과를 기록·보존하여야 함 • 대상 - 건축물(주택 제외) 연면적 합계가 50㎡ 이상이면서 철거·해체면적이 50㎡ 이상 - 주택 연면적 합계가 200㎡ 이상이면서 철거·해체면적이 200㎡ 이상 - 설비의 철거·해체 부분에 아래 자재의 사용면적의 합이 15㎡ 이상 또는 부피 합이 1㎥ 이상인 경우 * 단열재, 보온재, 분무재, 내화피복재, 개스킷, 패킹재, 실링재, 고용노동부장관이 고시한 자재 - 파이프 길이의 합이 80m 이상이면서 철거·해체하려는 부분의 보온재로 사용된 길이의 합이 80m 이상인 경우 • 시기 : 실시설계 완료 전

5-3 설계 경제성 검토

대상

① 총공사비 100억 원 이상인 건설공사의 기본설계, 실시설계를 하는 경우
(일괄, 대안입찰공사, 기술제안입찰공사, 민간투자사업 및 설계공모사업을 포함)

② 총공사비 100억 원 이상인 건설공사를 실시설계의 완료일부터 3년 이상 지난 후에 발주하는 경우(발주청이 여건변동이 경미하다고 판단하는 공사는 제외)

③ 총공사비 100억 원 이상인 건설공사의 시공 중 총공사비 또는 공종별 공사비 증가가 10퍼센트 이상 조정하여 설계를 변경하는 경우
(단순 물량증가나 물가변동으로 인한 설계변경은 제외)

④ 총공사비 100억 원 미만인 건설공사에 대하여 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사의 설계를 하는 경우

※ 건설기술진흥법 시행령 제57조에 따른 건설사업관리대상(시특법 제1,2종 시설물, 총공사비가 300억 원 이상인 건설공사) 설계용역에 VE용역 포함시 제외

시기 및 횟수

- 기술자문회의나 설계심의회의를 하기 전에 발주청이 적기로 판단하는 시점으로 하되 기본설계, 실시설계 각 1회 이상 실시(기본 및 실시설계 통합발주 시 1회 이상)
- 일괄입찰공사 : 실시설계적격자선정 후에 실시설계 단계에서 1회 이상 실시
- 민간투자사업 : 우선협상자 선정 후에 기본설계에 대한 설계VE, 실시계획승인 이전에 실시설계에 대한 설계VE를 각각 1회 이상 실시
- 기본설계기술제안입찰공사 : 입찰 전 기본설계, 실시설계적격자 선정후 실시설계에 대하여 각각 1회 이상 실시
- 실시설계기술제안입찰공사 : 입찰 전 기본설계 및 실시설계에 대하여 설계VE를 각각 1회 이상 실시

방법

- 설계 대상 시설물의 주요 기능별로 설계내용에 대한 대안별 경제성 및 현장 적용의 타당성을 직접 검토하거나 건설사업관리용역사업자 등 전문가로 하여금 검토
  ※ 별도 설계경제성 검토 용역 가능

대가기준

- 건설기술용역대가 등에 관한 기준(설계의 경제성 등 대가 요율표)

결과등록

- 발주청은 채택한 제안 및 제안내용에 대하여 유사한 설계수행 시 참고할 수 있도록 제안채택일 또는 제안공법의 사용결정일로부터 30일 이내에 관련 자료를 건설사업정보 포털시스템(www.calspia.go.kr) 설계VE마당에 등재하고, 관계기관에 통보

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」시행령 제75조(설계의 경제성등 검토)
- 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침(국토교통부)

5-4 실시설계

정의

- 기본설계의 결과를 토대로 시설물의 규모, 배치, 형태, 공사방법과 기간, 공사비, 유지관리 등에 관하여 세부조사 및 분석, 비교·검토를 통하여 최적안을 선정하여 시공 및 유지관리에 필요한 설계도서, 도면, 시방서, 내역서, 구조계산서 등을 작성하는 것

주요내용

- 설계 개요 및 법령 등 제기준 검토
- 기본설계 결과의 검토
- 공사비 및 공사기간 산정
- 토취장, 골재원 등의 조사확인 샘플링, 품질시험 및 자재공급계획
- 측량, 지반, 지장물, 수리, 수문, 지질, 기상, 기후, 용지조사
- 기본공정표 및 상세공정표의 작성
- 공사설계설명서(공사시방서), 물량내역서, 단가규정 및 구조계산서 작성
- 공사단계별 위험요소에 대한 안전관리 방안 결정 및 설계
- 지역주민 등 다양한 분야 의견수렴
- 시설이용자 요구사항 사전 분석 설계반영

고려사항

- 설계용역 준공검사 전에 충분한 기간을 두고 용역성과품을 정밀히 확인·점검할 것

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법 」시행령 제73조(실시설계)
- 「건설기술진흥법 」시행규칙 제40조(설계도서의 작성), 제42조(시공상세도면의 작성 등)
- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
- 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침

5-5 건축물 인증절차 수행

건축물 인증대상

- 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물 인증, 녹색건축물 인증, 지능형건축물(IBS)인증, 장애물 없는 생활환경 인증 등의 예비 인증 절차 수행
  - 예비인증 : 사업계획, 설계도면에 반영된 내용으로 본인증 전에 신청
  - 본 인 증 : 건축물 공사가 끝나는 시점에서 인증 신청

    ※ 의무대상의 경우 예비인증 및 본인증 두가지 인증 모두 의무대상
- 건축물 에너지 절약계획서 작성, 신재생에너지 의무공급비율 적용

건축물 에너지 절약계획서 작성

대상(다음 기준 모두 해당하는 건축물)

① 연면적의 합계 500㎡ 이상 건축물
② 건축법에 따른 건축허가, 용도변경 허가·신고, 건축물대장 기재내용 변경(대수선은 제외)

※ 면제대상
- 단독주택, 동·식물원
- 냉난방설비 모두 설치 안하는 건축물(공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설,자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설)

시기

- 건축법에 따라 공공건축물 협의 신청시 건축물 에너지절약계획서 제출

※ 근거 및 참고자료

- 녹색건축물 조성 지원법 제14조(에너지 절약계획서 제출)
- 건축물의 에너지절약 설계기준 제3조(에너지절약계획서 제출 예외대상)

에너지효율 등급 및 제로에너지 건축물 인증

의무대상 (① ~ ⑤ 다음 요건을 모두 갖춘 건축물)

요 건	에너지효율등급	제로에너지건축물 및 에너지효율등급
① 소유·관리주체	- 시행령 제9조제2항 각호 기관 - 시행령 제9조제2항 각호 기관	- 시행령 제9조제2항 각호 기관 - 시·도 교육청
② 건축, 리모델링 범위	- 신축·재축 또는 증축 - 증축의 경우 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우에 한정	- 신축·재축 또는 증축 - 증축의 경우 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우에 한정
③ 건축물 범위	- 법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물 ※「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 제2조 참고	- 법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물. 다만, 공동주택 및 「건축법 시행령」별표1 제2호 라목에 따른 기숙사는 제외 ※「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」제2조 참고
④ 건축물 연면적	- 공동주택 및 「건축법 시행령」별표1 제2호라목에 따른 기숙사 : 3,000㎡ 이상 **- 그 밖의 건축물 1,000㎡ 이상**	**- 1,000㎡ 이상** **※ 2025년부터는 연면적 500㎡ 이상**
⑤ 에너지 절약계획서 제출대상 여부	- 제출 대상일 것 ※「건축물의 에너지절약설계기준」 제3조 제출 예외대상 확인	
인증등급	- 총 10단계 (냉방, 난방, 급탕, 조명, 환기에 대한 연간 단위면적당 1차 에너지 소요량 기준) : 1+++, 1++, 1+, 1등급~7등급	- 총 5단계 (에너지 자립률 기준) : 1등급(100% 이상), 2등급(80이상 100% 미만), 3등급(60이상 80%미만), 4등급(40이상 60% 미만), 5등급(20이상 40% 미만)
인증처리기간	- 50일 - 40일(단독주택 및 공동주택의 경우)	- 30일(1++등급 이상의 에너지효율 등급 인증서 발급된 날부터 가산)
	- 보완기간 산입 제외 - 처리기간 연장 : 1차례에 한하여 20일의 범위에서 연장가능	
인증수수료	※ 한국감정원 홈페이지 ·고객센터 · 수수료 안내 (자동 계산기 참고)	- 현재 한시적 면제 중

※ 근거 및 참고자료

-「녹색건축물 조성 지원법」제17조제6항, 같은 법 시행령 제12조제2항 및 별표1
-「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」,
「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증기준」
- 제로에너지건축물 2020 인증 안내서(한국에너지공단) * 인증 관련 질의답변 포함

녹색건축물 인증

의무대상 (① ~ ④ 다음 요건을 모두 갖춘 건축물)

요 건	내 용
① 소유·관리주체	- 시행령 제9조제2항 각호 기관
② 건축 범위	- 신축·재축 또는 증축 - 증축은 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우에 한정
③ 건축물 연면적	- 연면적이 3,000㎡ 이상일 것 ※ 하나의 대지에 복수의 건축물이 있는 경우 모든 건축물의 연면적을 합산한 면적을 말한다.
④ 에너지절약계획서	- 제출 대상일 것
인증등급	- 총4단계 : 최우수(그린1등급), 우수(그린2등급), 우량(그린3등급), 일반(그린4등급) ※「녹색건축 인증 기준」제7조에 따라 공공업무시설은 우수등급 이상 취득
인증처리기간	- 서류 접수일로부터 40일 이내 (보완기간 산입 제외) - 처리기간 연장 : 20일의 범위에서 1차례 연장
인증수수료	-「녹색건축 인증 기준」 별표12 확인 ※ 한국감정원 홈페이지 - 고객센터 - 수수료 안내 (자동 계산기 참고)

※ 근거 및 참고자료

-「녹색건축물 조성 지원법」제16조제7항, 같은 법 시행령 제11조의3
-「녹색건축 인증에 관한 규칙」,「녹색건축 인증기준」
- 녹색건축 인증기준 해설서(한국건설기술연구원)

장애물 없는 생활환경(BF) 인증

의무대상 (① ~ ③ 다음 요건을 모두 갖춘 건축물)

요 건	내 용
① 소유·관리주체	- 국가 및 지방자치단체
② 건축 범위	- 신축, 증축(별동 증축), 개축(전부 개축), 재축
③ 건축물 연면적	-「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 및 보장에 관한 법률 시행령」 별표2의2에 따른 시설
인증등급	- 총3단계 : 최우수, 우수, 일반
인증처리기간	- 서류 접수일로부터 40일 이내 (보완기간 산입 제외) - 처리기간 연장 : 20일의 범위에서 1차례 연장
인증수수료	-「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」 별표8 확인 ※ 한국감정원 홈페이지 - 고객센터 - 수수료 안내 (자동 계산기 참고))

※ 근거 및 참고자료

-「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제10조의2제3항 및 같은 법 시행령 제5조의2
-「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」,「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사 기준 및 수수료 기준 등」

지능형 건축물 인증

대상 (인증 의무 대상은 아님)

※「건축법」제65조의2제4항에 따라 인증기준이 고시된 건축물을 대상으로 함

요 건	내 용
주거시설	- 건축법 시행령 별표 1 제1호에 따른 단독주택 및 제2호에 따른 공동주택
비주거시설	- 건축법 시행령 별표 1 제3호부터 제28호까지 건축물
인증등급	- 총5단계 : 1등급(85점 이상 득점), 2등급(80이상~85미만 득점), 3등급(75이상~80 미만 득점), 4등급(70이상~75미만 득점), 5등급(65이상~70미만 득점)
인증처리기간	- 서류 접수일로부터 40일 이내 (보완기간 산입 제외)
인증수수료	-「지능형건축물 인증 기준」 별표6 확인 ※ 한국지능형스마트건축물협회 – 지능형건축물 – 인증수수료 안내(자동 계산기 참고)

※ 근거 및 참고자료

- 「건축법」제65조의2(지능형건축물의 인증)
- 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」,「지능형건축물 인증기준」

신재생에너지 의무 공급비율 적용

의무대상 (① ~ ③ 다음 요건을 모두 갖춘 건축물)

요 건	내 용
① 소유·관리주체	- 공공기관, 국가 및 지방자치단체
② 건축 범위	- 신축, 증축 또는 개축
③ 건축물 연면적	- 「건축법 시행령」 별표1 제5호~제16호, 제23호 가목~다목, 제24호 및 제26호, 제28호까지 연면적 1,000㎡ 이상인 건축물 (문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 교정 및 군사시설(군방·군사시설 제외), 방송통신시설, 묘지관련시설, 관광 휴게시설 및 장례시설) - 그 외 건축물(산업통상자원부 장관이 정하여 고시하는 건축물)
검토시기	- 건축허가 전
검토기간	- 신·재생에너지센터
관련서류	- 신·재생에너지 설비 설치계획서
유의사항	- 공급의무 비율을 맞추고자 에너지공급시스템 혼합방식 적용 - 지열에너지 + EHP(냉난방) 또는 GHP(가스냉난방) + 태양광 등 혼합방식 적용시 투자비 및 운영비 분석을 통한 경제성 비교 필요

신·재생에너지의 공급의무 비율

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

공급의무비율 산정기준 및 방법

$$\text{신재생에너지 공급의무 비율} = \frac{\text{신재생에너지 생산량}}{\text{예상 에너지 사용량}} \times 100$$

※ 상세설명

- 신·재생에너지 공급의무 비율이란 건축물에서 연간 사용이 예측되는 총에너지량 중 그 일부를 의무적으로 신·재생에너지 설비를 이용하여 생산한 에너지로 공급해야 하는 비율이다.
- 신·재생에너지생산량이란신·재생에너지를이용하여공급되는에너지를의미하며,신·재생에너지설비를 이용하여 연간 생산하는 에너지의 양을 보정한 값이다.
- 예상 에너지사용량이란 건축물에서 연간 사용이 예측되는 총에너지의 양이다.

추진절차

1)건축허가 前	계획수립 및 설치계획서 제출 (설치의무기관→ 신재생센터)	설치계획서검토 (신재생센터)	검토결과 (신재생센터→설치의무기관)
2)건축허가 단계	건축허가(협의) 신청 * 설치계획 검토결과서 제출 (설치의무기관→해당지자체)	건축허가심사 (해당지자체)	건축허가 (해당지자체→설치의무기관)
3)건축허가 後	신재생설비 설치 (설치의무기관)	설치확인 (신재생센터)	설치확인서 발급 (신재생센터→설치의무기관)

※ 근거 및 참고자료

- 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령(제15조제1항제1호), 별표2
- 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정

5-6 공용건축물 협의

내용

- 국가나 지방자치단체는 건축법에 따른 건축물을 건축, 대수선, 용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우 건축물 소재지를 관할하는 건축 허가권자와 협의하여야 함

대상

- 건축물의 건축(신축, 증축, 개축, 재축, 이전), 대수선, 용도변경하거나 가설건축물 및 공작물 축조

방법

- 시군 건축 인허가 부서와 사전 협의(권장)후 공공건축물 협의 공문 및 건축행정시스템(새움터) 설계도서 등 관련 자료 접수

※ 근거 및 참고자료

- 건축법 제29조(공공건축물에 대한 특례)

5-7 설계 안전성 검토

내용

• 안전관리계획을 수립하여야 하는 건설공사의 실시설계를 할 때에는 시공과정의 안전성 확보 여부를 확인하기 위해 국토안전관리원에 검토 의뢰

대상

• 건설기술진흥법 시행령 제98조제1항에 따라 안전관리계획을 수립하는 건설공사

① 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제7조 제2호 및 제3호에 따른 제1종시설물 및 제2종시설물의 건설공사

제1종시설물	제2종시설물
· 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물 · 연면적 3만제곱미터 이상의 철도역 시설 및 관람장 · 연면적 1만제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적을 포함한다)	· 16층 이상의 공동주택 · 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물 · 제1종시설물에 해당하지 않는 철도역 시설로서 고속철도, 도시철도 및 광역철도역시설 · 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 연면적 5천제곱미터 이상(각 용도별 시설의 합계를 말한다)의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광휴게시설 · 제1종시설물에 해당하지 않는 지하도상가로서 연면적 5천제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적을 포함한다)

② 지하 10미터 이상을 굴착하는 건설공사. 이 경우 굴착 깊이 산정 시 집수정, 엘리베이터 피트 및 정화조 등의 굴착 부분은 제외하며, 토지에 높낮이 차가 있는 경우 굴착 깊이의 산정방법은 「건축법 시행령」 제119조제2항을 따름.

③ 폭발물을 사용하는 건설공사로서 20미터 안에 시설물이 있거나 100미터 안에 사육하는 가축이 있어 해당 건설공사로 인한 영향을 받을 것이 예상되는 건설공사

④ 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사

⑤ 다음 각 목의 리모델링 또는 해체공사

1) 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사

2) 주택법 제2조제25호 다목에 따른 수직증축형 리모델링

⑥ 건설기계관리법 제3조에 따라 등록된 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설기계가 사용되는 건설공사
1) 천공기(높이가 10미터 이상인 것만 해당)
2) 항타 및 항발기
3) 타워크레인

⑦ 제101조의2제1항 각 호의 가설구조물을 사용하는 건설공사

⑧ 기타 발주자가 안전관리가 특히 필요하다고 인정하는 건설공사 등사

※ 건설기술진흥법 시행령 제57조에 따른 건설사업관리대상(시특법 제1,2종 시설물, 총공사비가 300억원 이상인 건설공사) 설계용역에 VE용역 포함시 제외

시기

• 설계도면과 시방서, 내역서, 구조계산서가 완료된 시점에서 실시하는 것을 원칙으로 하나 실시시기는 발주청이 별도 정할 수 있음

※ 건설공사안전관리종합정보망(CSI)제출

비용

공사비	300억 미만	300억~500억 미만	500억초과
검토비용	200만원/건	330만원/건	470만원/건

※ 근거 및 참고자료

- 건설기술진흥법 시행령 제75조의2(설계의 안전성 검토)
- 건설기술진흥법 시행령 제98조(안전관리계획의 수립)
- 건설공사 안전관리 업무수행 지침

5-8 공사기간 적정성 검토

내용

- 발주청은 설계자로 하여금 공사기간을 산정하고 그 산정근거를 명시하도록 하여야 하며, 공사기간에 영향을 미칠 수 있는 요소들을 고려하여 발주청에 설계 성과품의 일부로 제출하도록 하여야 함

시기

- 건설공사의 입찰공고를 하기 전에 공사기간의 적정성 검토
- 발주청은 공공 공사를 입찰할 때에는 공사기간 산정근거를 입찰에 관한 서류에 명시

공사기간 적정성 심의

- 총공사비 100억원 이상 건설공사는 지방심의위원회의 공사기간 적정성 심의를 받아야 함

적정공사 기간 산정방법

- 공사기간 = 준비기간 + 비작업일수 + 작업일수 + 정리기간

① 준비기간 : 설계도서 검토, 안전관리계획서 작성·승인, 하도급업체 선정, 측량, 현장사무소·세륜시설·가설건물의 설치, 주요 건설자재·장비 및 공장제작 조달 등 공사의 착공 준비에 필요한 기간제2종시설물의 건설공사

② 비직업일수 : 법정공휴일수와 기상조건으로 인한 비작업일수를 고려하여 산정

③ 작업일수 : 해당 공사의 공종별 수량을 시공하는데 필요한 총 작업일수

④ 정리기간 : 준공검사 준비, 시설물 인수 등을 위한 행정절차 및 청소 등 현장정리에 필요한 기간

※ 근거 및 참고자료

- 건설기술진흥법 제45조의2(공사기간 산정기준)
- 건설기술진흥법 시행령 제66조의2(공사기간 산정기준 등)
- 공공 건설공사의 공사기간 산정기준

5-9 설계 기술심의(건설기술심의위원회)

내용

- 건설공사 설계의 타당성과 시설물의 안전 및 공사시행의 적정성에 관한 사항 검토

대상

① 총 공사비 100억 이상의 건설공사

② 총 공사비 100억 이상의 건설공사로서 기본적인 계획 또는 공사의 주요 공법 (이미 심의 받은 신기술의 변경을 포함)이 변경되는 공사

내용

- 건설공사의 계획 · 조사 · 설계의 타당성
- 시설물의 안전 및 공사시행의 적정성 · 환경성
- 유지관리계획의 적정성
- 각종 설비방식, 재료, 공법 · 기술 적용 및 공사설명내용의 적정성 등
- 기술개발 및 신공법 적용의 가능성
- 새로운 기술 · 공법 등의 범위와 한계에 대하여 이의가 제기된 사항

시기

- 기본 및 실시설계 용역 준공 전

※ 근거 및 참고자료

- 전북특별자치도 지방건설기술심의위원회 조례 제9조(건설기술심의 대상 및 범위)

〈 참고 〉 지방건설기술심의 등 추진절차

단 계	심의사항	내 용
기본계획 수립	대형공사 입찰방법 결정	▶ 공사의 규모와 성격에 적합한 입찰방법 결정 심의 · 대상 : 대형공사* 및 특정공사**, 실시설계 기술제안 입찰 및 기본설계 기술제안입찰, 공기단축이 필요하여 일괄입찰로 집행하는 공사 * 총공사비 추정가격 300억 원 이상인 신규 복합공종공사 ** 총공사비 추정가격이 300억 원 미만인 신규복합공종공사 중발주기관이 대안입찰 또는 일괄입찰로 집행하는 것이 유리하다고 인정하는 공사 · 시기 : 건설공사 기본계획 수립 · 고시 후
기본설계	대형공사 입찰 심의 (일괄, 기본설계 기술제안 입찰)	▶ 설계설명서, 입찰안내서, 낙찰자 결정 방법 등의 적정성 심의 · 대상 : 일괄입찰, 기본설계 기술제안입찰 · 시기 : 기본설계서 작성 완료 시
	건설사업관리 시행 심의 (설계 및 시공 일괄)	▶ 건설사업관리 시행의 적정성에 관한 심의 · 대상 : 일괄입찰, 기본설계 기술제안입찰 - 시설물안전법에 따른 제1종, 제2종시설물, 총공사비 300억 이상 등 (건설기술진흥법 시행령 57조) - 건설공사를 효율적으로 수행하기 위해 기본설계 시부터 건설기술용역 사업자로 하여금 건설사업관리가 필요한 경우 · 시기 : 기본설계 발주 전
	사업수행능력평가 세부 평가기준 등 심의	▶ 건설사업관리 용역의 사업수행능력세부평가기준, 기술평가의 방법기준 및 입찰공고안 적정성 심의 · 대상 : 설계 시부터 건설사업관리 용역을 발주하는 공사 · 시기 : 건설기술용역사업 발주 전
실시설계	대형공사 입찰 심의 (대안, 실시설계 기술제안 입찰)	▶ 설계설명서, 입찰안내서, 낙찰자 결정 방법 등의 적정성 심의 · 대상 : 대안입찰, 실시설계 기술제안입찰 · 시기 : 실시설계 발주 전
	기본 및 실시설계 심의	▶ 설계의 타당성, 시설물의 안전, 공사시행의 적정성 등 심의 · 대상 : 총 공사비 100억 원 이상의 건설공사 · 시기 : 기본 및 실시설계 완료 전
	공사기간 적정성 심의	▶ 공사기간 산정근거 등 적정성 심의 · 대상 : 총 공사비 100억 원 이상의 건설공사 · 시기 : 건설공사 입찰 공고 전
시공	건설사업관리 시행 심의 (시공)	▶ 건설사업관리 시행의 적정성에 관한 심의 · 대상 : 건설공사를 효율적으로 수행하기 위해 시공 시부터 건설기술용역사업자로 하여금 건설사업관리가 필요한 경우 · 시기 : 공사 발주 전
	사업수행능력평가 세부 평가기준 등 심의	▶ 건설사업관리 용역의 사업수행능력세부평가기준, 기술평가의 방법·기준 및 입찰공고안 적정성 심의 · 대상 : 시공 시부터 건설사업관리 용역을 발주하는 공사 · 시기 : 공사 발주 전

5-10 건설기술용역 평가(기본 및 실시설계)

내용

• 발주청이 발주한 일정 규모 이상의 건설기술용역의 업무 수행에 대한 평가, 일정규모 이상의 건설공사의 시공 적정성에 대한 평가를 하여야 함

평가주체 및 대상·시기

구 분		평가주체	평가대상	평가시기
건설기술용역평가	기본설계	발주청(의뢰 시 국토안전관리원도 가능)	계약금액 2.2억원 이상	해당 기본설계용역이 완료된 날부터 1개월 이내
	실시설계, 기본 및 실시설계		계약금액 2.2억원 이상	해당 공사의 착공부터 6개월 이내
	건설사업관리		감독권한대행	해당 건설공사 90%이상 진척부터 준공 후 60일
시공평가			총공사비(관급 자재비 포함한 공사예정금액) 100억원 이상	공사 90%이상 진척부터 준공 후 60일
종합평가(용역, 시공)		공단	매년 3월까지 통보된 건설기술용역 및 시공평가	매년 7월

※ 평가제외 : 계약방식의 종류와 관계없이 전기공사·정보통신공사·소방시설공사에 대한 사항은 제외하고 평가 실시

평가절차 및 방법

① 국토안전관리원에 평가 의뢰 가능

② **발주청에서 직접 평가** 할 경우 평가방법은 건설기술용역 및 시공평가 지침(국토교통부), 건설기술용역 및 시공평가업무 절차 설명서(국토안전관리원) 참고

※ 건설기술평가관리시스템(www.contems.or.kr) 홈페이지-커뮤니티-공지사항 다운로드 가능

평가결과 통보

- 평가 완료 후 15일 이내에 국토교통부장관(국토안전관리원)*에게 그 결과를 통보

※ 건설기술평가관리시스템(www.contems.or.kr)으로 제출

참고사항

- 발주부서에서는 설계용역평가 대상 용역을 해당업체에 통보하여 설계용역평가에 필요한 자료를 요청(20일 이내 자료제출 의무)
- 설계자가 제출한 설계용역에 관한 평가보고서를 참조하여 검토보고서 작성
- 평가 미실시 발주청에게 1천만원 이하의 과태료 부과

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」 제50조(건설기술용역 및 시공 평가 등), 시행령 제83조
- 건설엔지니어링 및 시공평가 지침(국토교통부 고시)
- 건설엔지니어링 및 시공평가업무 절차 설명서(국토안전관리원)

〈 참고 〉 평가 절차도

절 차	업무내용
평가보고서 작성 요청 및 접수	· 평가보고서 작성 요청(발주청 → 건설기술용역사업자) · 평가보고서 접수
↓	
기술용역평가보고서 검토 요청 (감독 또는 사업관리자)	· 평가보고서 적정성 검토 요청 (발주청 → 감독 또는 사업관리자) · 보고서 검토결과 접수
↓	
기술용역평가보고서 확인	· 발주청에서 평가보고서 최종 확인
↓	
평가위원 섭외 및 평가계획 방침 결재	· 기술용역평가위원 섭외(외부인 과반 포함 5인 이상) ※ 객관·신뢰성 확보된 경우 내부직원 만으로 구성 가능 · 기술용역평가 계획 방침 결재
↓	
평가실시	· 평가위원회 구성 및 평가실시(서류 및 현장 평가)
↓	
평가결과 통보	· 평가결과 통보 (발주청 → 건설기술용역사업자)
↓	
평가결과 이의 접수 및 처리	· 평가결과 이의 접수 및 처리 (건설기술용역사업자 → 발주청)
↓	
기술용역평가 결과 제출	· 평가결과 건설기술평가관리시스템(CONTEMS)에 결과 입력 (발주청 → 국토교통부)

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

VI
공사단계

6-1. 건설사업관리방식 검토 및 적정성 심의 102
6-2. 시공단계 건설사업관리계획 수립 103
6-3. 조달청 공사원가 사전검토 107
6-4. 일상감사 및 원가심사 108
6-5. 지방계약심의위원회 심의 109
6-6. 건설사업관리 용역 발주 110
6-7. 설계의도구현 용역 발주 112
6-8. 공사발주 113
6-9. 공사계약 및 착공 115
6-10. 건설공사 재해예방 기술지도 120
6-11. 건축물 해체 허가 및 신고 121
6-12. 착공전 계획수립 및 신고 126
6-13. 공사감독 133
6-14. 공사시 확인 점검 사항 134
6-15. 계약금액 조정 및 설계변경 137
6-16. 건축물 준공전 유지관리시스템 자료 입력 140
6-17. 건설기술용역 및 시공평가 142
6-18. 예비 준공검사 및 준공 145
6-19. 건설공사 사후 평가 146

6-1 건설사업관리방식 검토 및 적정성 심의

내용

- 사업의 특성 및 사업관리에 필요한 소요인력에 대한 발주청의 역량을 검토한 후 사업의 특성과 역량에 맞는 사업관리방식을 선정
- 발주부서에서 건설사업관리용역 발주시 건설사업관리 시행의 적정성 심의를 요청한 경우 지방건설기술심의를 통해 검증

대상

- 건설사업관리대상 설계용역
  시설물안전법에 따른 제1종, 제2종시설물, 총공사비 300억 이상 공사 등
- 건설공사를 효율적으로 수행하기 위해 기본설계 시부터 건설기술용역사업자로 하여금 건설사업관리가 필요한 경우

시기

기본설계 발주 전

검토내용

- 사업특성 및 발주청 역량평가
- 사업별 사업관리방식 배정
- 사업관리방식 배정에 따른 총 소요인력 산정
- 소요인력과 가용인력 비교 후 사업별 관리방식 조정
- 사업별 최종 사업관리방식 확정

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법 시행령」 제17조(지방심의위원회의 구성 · 운영)
- 「건설기술진흥법 시행령」 제39조(건설사업관리 등의 시행)
- 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침

6-2 시공단계 건설사업관리계획 수립

내용

건설공사의 부실시공 및 안전사고 예방 등 건설공사의 시공을 관리하기 위하여 건설공사 착공 전까지 시공단계의 건설사업관리계획을 수립하여 국토교통부 장관에게 제출하여야 함

대상

- 연면적 660㎡ 이상인 건축공사, 총공사비* 2억원 이상인 전문공사
- 총공사비 5억원 이상인 토목공사
- 건설공사의 부실시공 및 안전사고의 예방 등을 위해 발주청이 건설사업관리계획을 수립할 필요가 있다고 인정하는 건설공사

* 총공사비 : 관급자재비를 포함하되, 토지 등의 취득 · 사용에 따른 보상비는 제외한 금액

수립주제

발주청(발주부서)에서 수립하여야 함. 건설기술용역사업자(설계)가 작성하는 것이 아님

수립사항

- 시공단계의 건설사업관리방식
- 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술인 또는 공사감독자의 배치계획
- 건설공사명, 건설공사 주요내용 및 총공사비 등 건설공사 기본사항
- 건설사업관리기술인 또는 공사감독자 배치계획 등

심의

건설기술진흥법 제62조에 따른 안전관리계획을 수립하는 건설공사로서 총공사비가 100억원 이상인 건설공사는 지방건설기술심의를 받아야 함

위반 및 과태료

건설사업관리계획을 수립하지 않거나, 건설사업관리계획을 준수할 수 없는 경우 건설공사를 착공하거나 건설공사를 진행하게 한 자는 2천만원 이하의 과태료 부과

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」 제39조의2 및 같은법 시행령 제59조의2
- 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침

〈 참고 1〉 건설사업관리계획 업무 흐름도

발주청

시공단계의 건설사업관리계획 수립 (건설공사 착공 前)

- 대상공사
  - 총공사비 5억 이상 토목공사
  - 연면적 660m2 이상 건축공사
  - 총공사비 2억 이상 전문공사
  - 건설공사의 부실시공 및 안전사고의 예방 등을 위하여 발주청이 건설사업관리계획을 수립할 필요가 있다고 인정하는 건설공사
- 수립내용
  - 총시공단계의 건설사업관리 방식
  - 건설기술인 또는 공사감독자 배치계획
  - 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항(대가, 업무범위 등)

기술자문위원회 심의 (15일 內 심의결과 발주청 통보)

- 심의대상
  - 안전관리계획을 수립해야 하는 건설공사로서 100억 이상 건설공사
    (구조물이 포함된 건설공사, 부실시공 및 안전사고의 예방을 위하여 건설사업관리계획의 적정성 등의 심의가 필요하다고 인정하는 건설공사)
- 심의내용
  - 건설사업관리 계획의 적정성(적정, 조건부 적정, 부적정)
    * 부적정 시, 건설사업관리 계획 수정·보완 후 재심의 必

※ 기술자문위원회를 두지 않은 발주청은 경우 지방심의위원회 심의를 받아야 함

건설사업관리계획 확정·제출 (발주청 → 협회)

- 제출서류
  - 건설사업관리계획서 등

건설사업관리용역 입찰공고

- 건설사업관리계획을 준수하여 입찰공고

한국건설기술관리협회

건설사업 관리계획 접수

- 공문 접수 및 전산시스템 입력(www.cems.kr)
  * 건설기술용역 통합관리시스템

법령준수 위반 검토 및 통보 (협회 → 국토부)

- 건설사업관리계획 미통보 및 미준수 여부(분기 보고)

* 건설사업관리계획을 수립하지 아니한 자, 건설사업관리계획을 준수할 수 없는 경우 건설공사를 착공하거나 건설공사를 진행하게 한자

국토부

법령 위반 대상 검토 및 과태료 부과 (국토부 → 발주청)

- 건설사업관리계획 미수립 및 미준수
  * 법 제91조제1항제1호,제2호 위반시 2천만원 이하의 과태료 부과

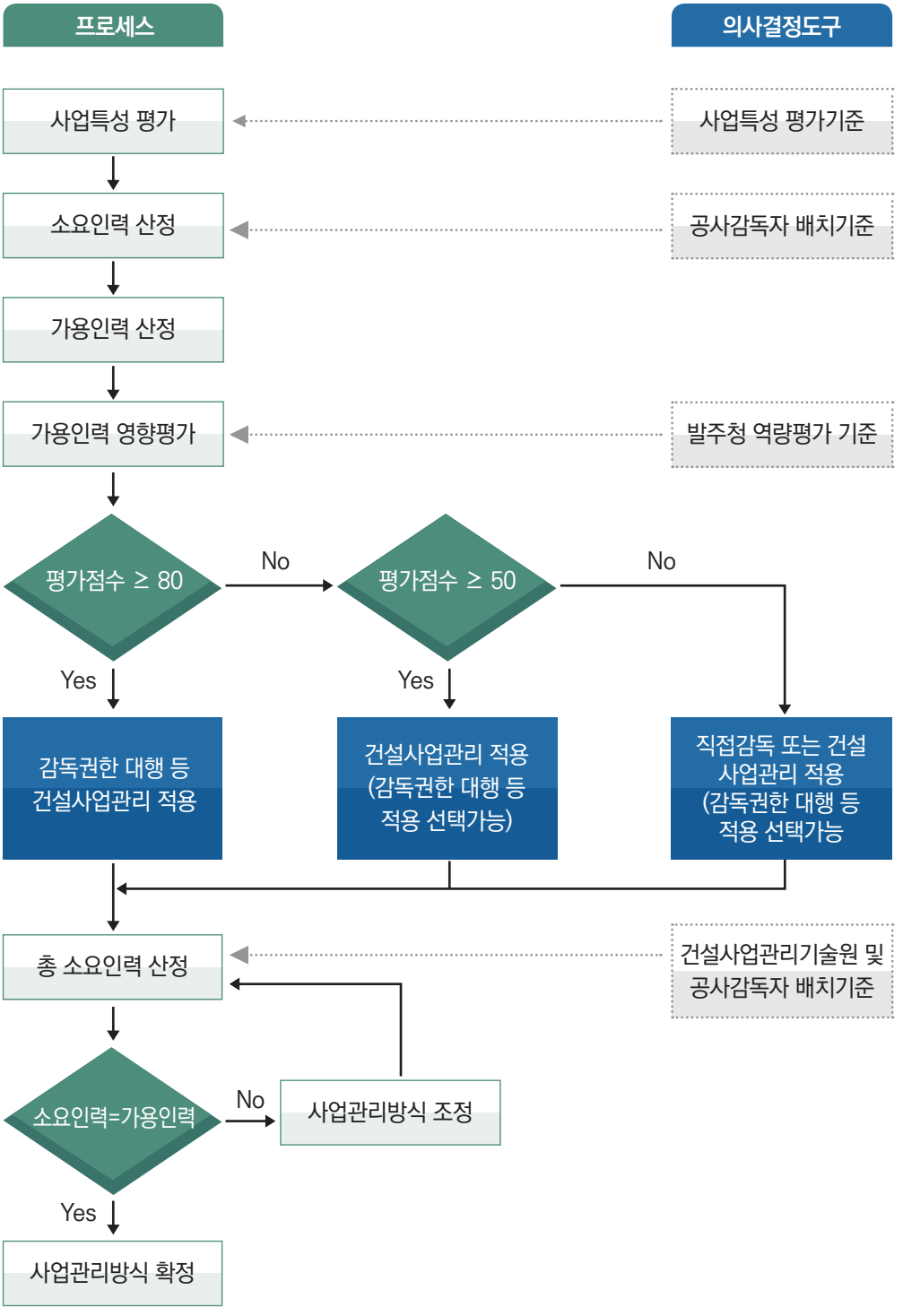
〈 참고 2〉 건설사업관리 및 건축사 감리 비교

구 분	건축사 감리	건설사업관리	비고
근거법령	건축법 제25조	건설기술진흥법 제39조	
적용범위	연면적 660㎡미만 공공부분 민간부분	연면적 660㎡이상 공공부분	
적용대상	비상주 감리 ▶건축허가대상(85㎡ 초과 증, 개축) ▶리모델링(준공 15년 이상 경과)	설계단계 건설사업관리 ▶총공사비 300억원 이상 등	
	상주감리 ▶다중이용건축물 ▶아파트, 준다중이용건축물 등	시공단계 건설사업관리 ▶연면적 660㎡이상 건축공사 ▶총공사비 2억 이상 전문공사 등	
업무범위	설계도서에 따른 시공 · 품질 · 안전관리 기술지도	설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리	
배치기준	공사감리원 (건축사보 / 공사 · 안전감리 공동수행) 분야별감리원 (토목 · 전기 · 기계 등 해당분야 공사기간 동안 배치)	책임기술인 (건축분야 기술인, 안전분야 기술인 별도배치) 분야별기술인 (토목, 기계, 조경, 전기, 통신, 소방 상주기술인)	
업무비용	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따른 건축공사 감리대가 요율	「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」	
업무지침	「건축공사 감리세부기준」	「건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침」	

※ 설계단계 건설사업관리 : 발주청이 건설기술용역업자로 하여금 건설사업관리를 하게 하여야 하는 「건설기술진흥법」 제39조제3항에 따른 "설계용역"의 범위에 건축설계에 대한 용역은 포함되지 않음 (비의무대상, 법제처 17-0284)

※ 「건설기술진흥법」 제39조의2제1항에 따라 시공단계의 건설사업관리계획을 수립해야 하는 건설공사는 건설사업관리계획에 따라 "건설엔지니어링사업자"로 하여금 '시공단계의 건설사업관리 업무'의 일부로서 감리를 하게 하여야 함(법제처 23-0669)

〈 참고 3〉 건설사업관리방식 검토 절차



6-3 조달청 공사원가 사전검토

개요

발주청에서 공사원가 사전검토 대상사업은 조달청에 요청하여야 하며, 조달청은 사전검토를 요청받은 경우에는 공사원가의 적정성을 검토

※ 특별한 사유가 없는 경우, 접수한 날부터 10일 이내에 그 결과 통보

대상

- 추정가격 100억 원 이상 공사
  ※ 조달계약을 체결함에 있어「국가계약법」제4조의 규정에 의한 국제입찰대상 여부를 판단하거나 계약방법, 입찰공고방법·대형공사·내역입찰 등의 대상 여부를 판단하는 기준으로 삼기위하여 시행령 제7조의 규정에 의하여 산정된 가격
- 제외대상
  ① 천재지변, 긴급한 행사, 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우
  ② 재해 또는 사고로 인한 복구공사를 하는 경우
  ③ 그 밖에 공사의 특성 또는 긴급성 등으로 인하여 필요한 경우
  ※ 추정가격 100억 원 미만공사에 대하여도 지자체에서 검토요청시 사전 검토 가능

시기

공사 발주 전

공사원가 사전검토 수수료

구 분	국가, 기타기관	지방자체단체	수수료 산출방법
100억원 이하	0.04	0.04	요청금액 × 적용요율
100억원 초과	0.04	0.02	

※ 조달청에 공사계약을 요청하는 공사에 대하여는 공사원가 사전검토 수수료 면제

※ 근거 및 참고자료

- 「조달사업에 관한 법률 시행령」 제28조(지방자치단체 공사원가의 사전검토)

6-4 일상감사 및 원가심사

일상감사

구 분	내 용
관련부서	• 道 감사위원회 원가감사팀
대상	• 공사 : 추정가격 5억원(종합공사가 아닌 공사는 3억원)이상 • 용역 : 추정가격 2억원 이상 • 물품 : 추정가격 5천만원 이상
시기 / 소요	• 발주 전 / 일상감사를 요청받은 날로부터 15일 이내(연장가능)
심사내용	• 계약업무 전 적정성 · 타당성 등을 검사 · 심사
신청서류	• 심사요청서, 시방서, 도면, 내역서 등

※ 근거 및 참고자료

- 「전북특별자치도 감사위원회 일상감사 규정」

계약심사

구 분	내 용
관련부서	• 道 감사위원회 원가감사팀
원가심사대상	• 공사 : 추정금액 5억원(종합공사가 아닌 공사는 3억원)이상 • 용역 : 추정금액 2억원 이상 • 물품 : 추정금액 2천만원 이상
설계변경심사	• 계약금액 20억원 이상 공사의 1회 설계변경이 당해 계약금액의 10% 이상 증가 (2회 이후 설계변경의 경우 누적금액이 계약금액의 10% 이상 증가)
시기 / 소요	• 발주 전 / 원가심사요청을 받은 날부터 12일 이내(연장가능)
심사내용	• 대가 산정기준과 단가 적용의 적정성, 불필요한 공종 또는 비목 포함여부 등
신청서류	• 심사요청서, 시방서, 도면, 내역서 등
심사제외	• 예정가격을 미리 작성하지 않는 사업(계약심사의 실익이 없다고 판단한 경우) • 천재지변, 재해복구사업 등 긴급한 사정으로 계약심사가 불가능한 경우 • 계약심사의 실익이 없다고 판단되는 물품(완제품) 구매 ex)상품권, 유류, 예술품 등 • 조달청장에게 공사원가 사전검토를 요청한 경우

※ 근거 및 참고자료

- 「전북특별자치도 원가심사업무 처리규칙」

6-5 지방계약심의위원회 심의

개요

일정 규모 이상의 계약과 관련된 사항의 적절성과 적법성을 심의하기 위하여 계약심의위원회 심의 실시

대상

- **시·도 위원회 : 추정가격 70억 원 이상인 공사 계약**(물품·용역 20억원 이상)
- 시·군·구 위원회 : 추정가격 50억 원 이상인 공사 계약(물품·용역 10억원 이상)
- 그 밖에 지방자치단체의 장의 심의가 필요하다고 인정하는 사항

※ 제외사업 : 긴급한 재해복구사업, 지역경제 활성화를 위하여 예산을 조기 집행할 필요가있는 사업

시기

계약 의뢰 전

대상

- 입찰에서 입찰참가자의 자격 제한에 관한 사항
- 계약체결 방법에 관한 사항
- 낙찰자 결정방법에 관한 사항
- 구매규격 사전공개와 관련하여 이의제기한 사항
- 부정당업자의 입찰참가 자격 제한에 관한 사항

※ 근거 및 참고자료

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제32조(계약심의위원회의 설치 · 운영)
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제108조(계약심의위원회 심의대상)

6-6 건설사업관리 용역 발주

정의

건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것

내용

- 발주청은 건설공사를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 건설기술용역 사업자로 하여금 건설사업관리를 하게 할 수 있음
- 건설사업관리의 업무범위 및 업무내용에 따른 건설사업관리기술인의 업무를 관련 규정에 따라 성실히 수행

건설사업관리 대상 공사

① 설계·시공 관리의 난이도가 높아 특별한 관리가 필요한 건설공사
② 발주청의 기술 인력이 부족하여 원활한 공사관리가 어려운 건설공사
③ 건설공사의 원활한 수행을 위하여 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사

감독권한대행 등 건설사업관리 대상 공사

① 총공사비가 200억원 이상인 건설공사로서 별표7*에 해당하는 건설공사
* 관람집회시설, 전시시설, 연면적 5,000㎡ 이상인 공용청사 등

② 발주청이 건설사업관리 적정성 검토기준에 따라 검토한 결과 해당 건설공사의 전부 또는 일부에 대하여 감독 권한대행 등 건설사업관리가 필요하다고 인정하는 건설공사

③ 교량, 터널, 배수문, 철도, 지하철, 고가도로, 폐기물 처리시설, 공공하수처리시설을 건설하는 건설공사 중 부분적으로 감독 권한대행 업무를 포함하는 건설사업관리가 필요하다고 발주청이 인정하는 건설공사

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」 제39조(건설사업관리 등의 시행), 같은법 시행령 제55조
- 「건설기술진흥법 시행령」 제52조(건설엔지니어링사업자 등의 선정), 같은법 시행규칙 제28조
- 전북특별자치도 건설엔지니어링사업자 사업수행능력 세부평가기준

건설사업관리용역업자 선정 절차도(사업수행능력평가 PQ 관련)

업무흐름	주요내용
입찰안내서 및 수행실적 평가기준 작성	
↓	
평가기준(안) 전북특별자치도 건설기술심의	• 전북특별자치도 건설엔지니어링사업자 사업수행능력 세부평가기준 홈페이지에 공고중 • 사업 특성에 따라 위 기준을 변경할 경우 심의가 불필요하거나 경미한 변경의 경우 심의 생략 가능
↓	
입찰공고	
↓	
입찰참가신청	• 수행능력평가서와 첨부서류 제출
↓	
수행능력평가	• 평가팀 및 평가위원회 구성 평가 • 면접평가위원 구성 및 면접 평가 • 입찰참가 적격자 선정
↓	
평가결과 통보	• 해당 용역업자에게 개별 점수 통보
↓	
이의신청	
↓	
입찰	• 가격제안서 제출
↓	
낙찰자 선정	• 적격심사 등에 의한 낙찰자 결정
↓	
평가내용 공개	• 면접 평가한 경우 낙찰자 선정후 평가위원 명단, 위원별 평가사유서 및 평가결과를 홈페이지 등에 공개
↓	
계약체결	

6-7 설계의도구현 용역 발주

내용 공공건축 조성시 설계자의 설계의도가 구현되도록 설계자를 건축 과정에 참여시켜야 함

대상 「건축서비스산업진흥법 시행령」 제17조 제1항에 따른 설계공모방식 우선적용대상

금액산출 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조제3항에 따라 실비정액가산식에 따라 산정

설계의도구현 주요 업무내용

구 분	내 용
설계도서의 해석 및 자문	① 설계도서 관련 질의에 대한 답변
	② 별도 용역(실내건축 및 전시기획 등을 건축물 설계와 별도 발주한 경우)에 대한 협조
	③ 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명
	④ 상세시공도면에 대한 검토
	⑤ 설계도서 변경에 대한 검토
자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토	① 현장 여건 변화와 업체 선정에 따른 자재와 장비의 치수 · 위치 · 재질 · 질감 · 색상 등의 선정 및 변경에 대한 디자인 관련 검토
사용승인 신청 시 건축물에 대한 확인	① 설계의도 구현 업무 보고서 작성
	② 건축물 확인서 작성

※ 근거 및 참고자료

- 「건축서비스산업진흥법」제22조(설계의도 구현)
- 공공건축 설계의도구현 업무수행 지침
- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준

6-8 공사발주

내용

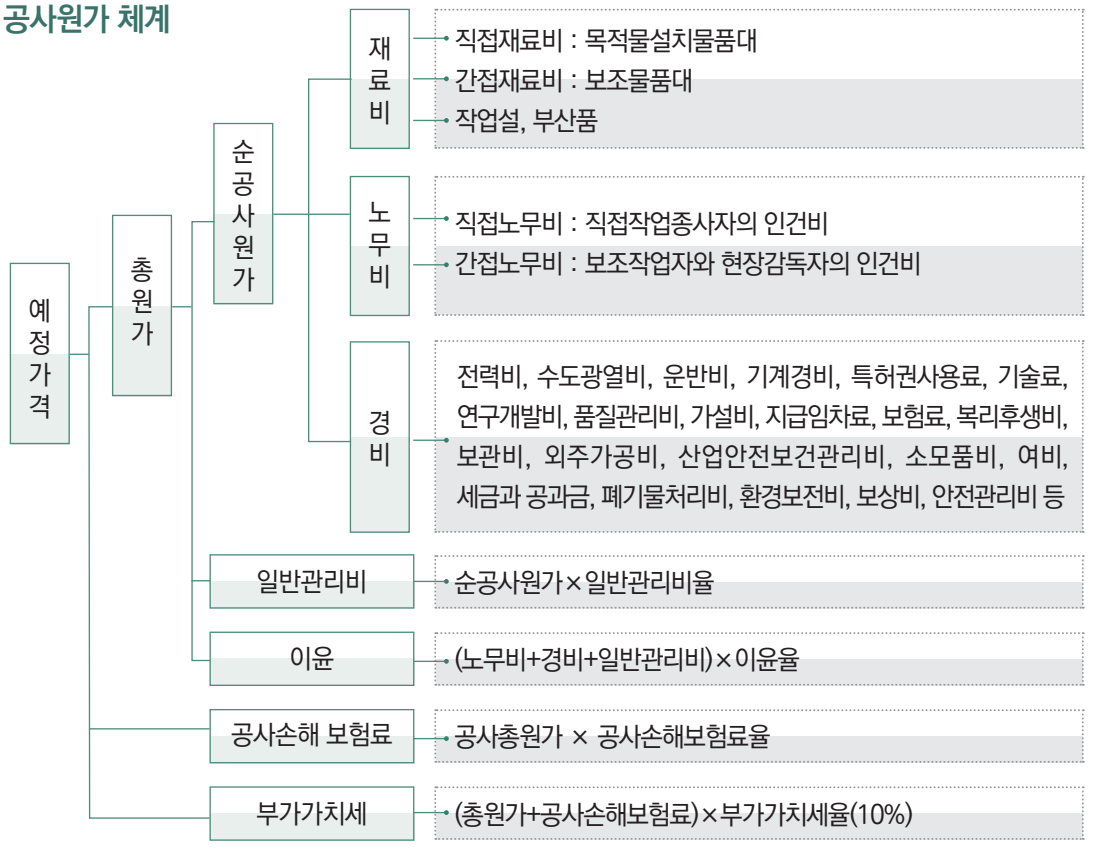
공사의 공법, 용도, 규모, 시공에 필요한 등록 요건, 수요기관 요구사항, 관계규정 등을 종합 검토하여 적정 계약 방법 결정

※ 예산검토 ⇒ 면허(종합, 전문건설업), 요건 등 법령 검토 ⇒ 경쟁성 검토 ⇒ 계약방법 결정

주요 검토사항

- 시공에 필요한 면허 등록 등 법적요건과 수요기관 요구사항(입찰참가자격제한, 법령과 다른 계약법, 지역의무공동도급비율 긴급공사 경쟁성 제한 등)에 대한 검토
- 품질확보를 위한 자격요구와 경쟁성 제고를 위한 자격완화가 공사 특성에 따라 조화를 이루도록 조정(고난이도의 기술을 요하는 공사, 자격제한 강화, 보편적 공법·기술의 사용 공사 자격제한 완화)
- 공사원가 검토(공사비, 관급 자재비, 분리 발주 공사비 등), 공사 내용(당해 목적물 폐기물 처리 수탁 공사 여부) 등 검토

공사원가 체계



〈 참고 〉 공사원가 적용 기준

구분	비목	적용기준
재료비	직접재료비 간접재료비 작업설, 부산물(△)	·공사목적물의 실체를 형성하는 물품의 가치 ·공사에 보조적으로 소요되는 물품의 가치 ·계약목적물의 시공중에 발생하는 물품의 가치
노무비	직접노무비 간접노무비	·노무량 단위당 가격 ·작업현장에서 보조적으로 발생되는 비용
경비	기계경비 산업안전 보건관리비 보험료 전력비 운반비 품질관리비 가설비 폐기물처리비 안전관리비	·건설표준품셈상의 건설기계경비산정기준에 의한 비용 ·작업현장에서 재해예방을 위하여 법령에 요구되는 비용 ·작업현장에서 법령 및 계약조건에 의하여 요구되는 비용 (산재보험료, 고용보험료, 국민건강보험 및 국민연금보험) ·계약목적물을 시공하는데 직접 소요되는 비용 ·재료비에 포함되지 않는 운송비, 하역비, 상하차비, 조작비 ·계약목적물의 시공을 위하여 법령 및 계약조건에 의하여 품질시험이 요구되는 비용 ·시공을 위하여 필요한 가설물의 설치에 소요되는 비용 ·공해유발물질을 법령에 의거 처리되는 비용 ·건설공사의 안전관리를 위하여 관계법령에 의하여 요구되는 비용
	수도광열비 특허권사용료 기술료 연구개발비 지급임차료 복리후생비 보관비 외주가공비 소모품비 여비, 교통, 통신비 세금공과금 도서인쇄비 지급수수료 환경보전비 보상비 건설근로자퇴직 공제부금비 관급자재관리비 법정부담금 기타경비	·계약목적물을 시공하는데 직접 소요되는 비용 ·타인 소유의 특허권을 사용한 경우의 비용 ·당해 계약목적물을 시공하는데 필요한 KNOW-HOW비용 ·당해 계약목적물을 시공하는데 필요한 직접 필요한 기술개발비 ·시공을 위하여 사용되는 토지, 건물, 기계기구의 사용료 ·시공의 작업조건유지에 관련되는 제비용 ·시공에 소요되는 재료, 기자재의 창고사용료 ·재료를 외부에 가공시키는 실가공비용 ·작업현장에 발생되는 소모용품 비용 ·시공현장에서 직접 소요되는 여비, 교통, 통신비 ·시공현장에서 당해 공사에 부담하여 납부하는 공과금 ·계약목적물의 시공을 위한 각종 도서구입 및 인쇄제작비 ·법률로서 규정되어 있거나 의무 지워진 수수료(공사이행보증서 발급 수수료, 건설하도급대금 지급보증서 수수료 등) ·계약목적물의 시공을 위한 제반환경오염 방지시설비용 ·당해공사로 인해 발생되는 보상, 보수비용 ·관계법령에 의하여 건설근로자 퇴직공제에 가입하는데 소요되는 비용 ·공사현장에 사용될 관급자재에 대한 보관 및 관리 등에 소요되는 비용 ·해당 공사와 직접 관련하여 의무적으로 부담하여야 할 부담금 ·일반경비 이외의 것으로 법령으로 규정 및 의무지워진 경비
순공사원가		·재료비 + 노무비 + 경비
일반관리비		·(재료비 + 노무비 + 경비) × 요율
이윤		·(노무비 + 경비 + 일반관리비) × 요율
총원가		·재료비 + 노무비 + 경비 + 일반관리비 + 이윤
공사보험료		·보험가입대상 공사부분의 총원가 × 요율

6-9 공사계약 및 착공

기본원칙

계약담당자와 계약상대자는 공사도급표준계약서에 기재한 공사의 도급계약에 관하여 계약문서에서 정하는 바에 따라 신의와 성실의 원칙에 입각하여 이행

공사계약

계약상대자가 낙찰자 결정 통지를 받은 날로부터 10일 이내에 계약을 체결해야 하며, 계약담당자는 낙찰자가 정당한 이유없이 계약을 체결하지 아니한 때에는 입찰보증금을 세입 조치하고 입찰참가자격 제한

◇ 계약시 제출서류

공사도급표준계약서, 공사계약일반조건 및 공사입찰유의서, 공사계약 특수조건, 계약보증금, 사업자등록사본, 사용인감신고서, 법인등기부등본, 인감 및 사용인감 지침, 수입인지, 지역개발공채 매입필증, 하도급계약서 사본(해당시), 하도급 대금 직불합의서(해당시), 공동계약이행계획서 등

공사착공

계약상대자는 계약문서에서 정하는 바에 따라 착공해야 하며, 착공시에는 관련 서류를 첨부하여 착공신고서를 발주기관에 제출

◇ 착공시 제출서류

착공계, 현장기술자지정신고서(현장대리인계, 안전관리자 선임계, 품질관리자 선임계), 착공내역서, 공사공정예정표, 유해위험방지계획서, 산업안전관리비 및 환경관리비 사용계획서, 안전 · 환경 및 품질관리계획서(또는 품질시험계획서), 직접시공계획서(필요시), 공정별 인력 · 장비 투입계획서, 착공 전 현장사진 등

해당 시군 건축 인허가 부서에 공사 착수전 공사계획 신고

※ 근거 및 참고자료

- 건설산업기본법 및 같은법 시행령, 시행규칙
- 건설기술진흥법 및 같은법 시행령, 시행규칙
- 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준
- 「건축법」 제21조 및 같은법 시행규칙 제14조

〈 참고 〉 현장기술자 배치기준

1) 현장대리인(건설산업기본법 시행령 제35조, 전기공사업법 시행령 제17조, 정보통신공사업법 제33조, 소방시설공사업법 시행령 제3조)

① 건설공사

공사예정금액	건설기술인 배치기준
700억원 이상	기술사
500억원 이상	기술사, 기능장, 특급기술인(시공관리업무 5년 이상 종사)
300억원 이상	기술사, 기능장, 기사(해당직무 10년 이상 종사), 특급기술인(시공관리업무에 3년 이상 종사)
100억원 이상	기술사, 기능장, 기사(해당직무 5년 이상 종사), 산업기사(해당직무 7년 이상 종사), 특급기술인, 고급기술인(시공관리업무에 3년 이상 종사)
30억원 이상	기사 이상(해당직무 3년 이상 종사), 산업기사(해당직무 5년 이상 종사), 고급기술인, 중급기술인(시공관리업무에 3년 이상 종사)
30억원 미만	산업기사 이상(해당직무 3년 이상 종사), 중급기술인, 초급기술인(시공관리업무에 3년 이상 종사)

② 전기공사

규모별	전기기술인 배치기준
모든 전기공사	특급 또는 고급 전기공사기술자
사용전압 100,000볼트 이하인 전기공사	중급 전기공사기술자
사용전압 1,000볼트 이하인 전기공사	초급 전기공사기술자

③ 통신공사

공사예정금액	통신기술인 배치기준
도급액 5억원 이상	중급기술자 이상
도급액 5천만원 이상 5억원 미만	초급기술자 이상

④ 소방공사

공사예정금액	통신기술인 배치기준
연면적 20만㎡ 이상40층 이상(지하층 포함)	특급기술자(기계, 전기)
연면적 3만㎡ ~ 20만㎡(아파트 제외) 16층~40층(지하층 포함)	고급기술자(기계, 전기)
물분무등소화설비 또는 제연설비 설치 연면적 5천㎡ ~ 3만㎡(아파트 제외) 연면적 1만㎡ ~ 20만㎡ 아파트	중급기술자(기계, 전기)
연면적 1천㎡ ~ 5천㎡(아파트 제외) 연면적 1천㎡ ~ 1만㎡ 아파트지하구	초급기술자(기계, 전기)
연면적 1천㎡ 미만	자격수첩을 발급받은 소방기술자

2) 품질관리자(건설기술진흥법 시행규칙 제50조)

대상공사 구분	공사규모	시험 · 검사장비	시험실 규모	건설기술인
특급 품질 관리 대상공사	품질관리계획 수립 대상 건설공사로서 총공사비 1,000억원 이상인 건설공사 또는 연면적 5만㎡ 이상인 다중이용건축물의 건설공사	영 제91조제1항에 따른 품질검사를 실시하는데에 필요한 시험 · 검사장비	50㎡ 이상	가. 품질관리 경력 3년 이상인 특급기술인 1명 이상 나. 중급기술인 이상인 사람 1명 이상 다. 초급기술인 이상인 사람 1명 이상
고급 품질 관리 대상공사	품질관리계획 수립 대상 건설공사로서 특급품질관리 대상 공사가 아닌 건설공사	영 제91조제1항에 따른 품질검사를 실시하는데에 필요한 시험 · 검사장비	50㎡ 이상	가. 품질관리 경력 2년 이상인 고급기술인 이상인 사람 1명 이상 나. 중급기술인 이상인 사람 1명 이상 다. 초급기술인 이상인 사람 1명 이상
중급 품질 관리 대상공사	총공사비 100억원 이상인 건설공사 또는 연면적 5천㎡ 이상인 다중이용건축물의 건설공사로서 특급 및 고급품질관리 대상 공사가 아닌 건설공사	영 제91조제1항에 따른 품질검사를 실시하는데에 필요한 시험 · 검사장비	18㎡ 이상	가. 품질관리 경력 1년 이상인 중급기술인 이상인 사람 1명 이상 나. 초급기술인 이상인 사람 1명 이상
초급 품질 관리 대상공사	영 89조제2항에 따라 품질시험계획을 수립해야 하는 건설공사로서 중급품질관리 대상 공사가 아닌 건설공사	영 91조제1항에 따른 품질검사를 실시하는데에 필요한 시험 · 검사장비	18㎡ 이상	가. 초급기술인 이상인 사람 1명 이상

주1) 품질관리계획 수립 대상 : ① 감독 권한대행 등 건설사업관리 대상인 건설공사로서 총공사비(도급자 설치 관급자재비 포함, 토지 등 보상비 제외)가 500억 이상인 건설공사, ② 다중이용건축물로서 연면적 3만㎡ 이상인 건축물의 건설공사, ③ 해당 건설공사 계약에 품질관리계획을 수립하도록 되어 있는 건설공사

주2) 품질시험계획 수립 대상 : ① 총공사비가 5억원 이상인 토목공사, ② 연면적 660㎡ 이상인 건축물의 건축공사, ③ 총공사비가 2억원 이상인 전문공사

3) 안전관리자(산업안전보건법 제17조 및 같은법 시행령 제16조)

공사규모	안전관리자수	안전관리자 선임방법
공사금액 50억원 이상 120억원 미만	1명 이상	[별표4] 제1호부터 제7호까지 및 제10호부터 제12호까지의 어느 하나에 해당하는 사람 선임
공사금액 120억원 이상 800억원 미만	1명 이상	[별표4] 제1호부터 제7호까지 및 제10호의 어느 하나에 해당하는 사람 선임
공사금액 800억원 이상 1,500억원 미만	2명 이상. 다만, 전체 공사기간 중 전 · 후 15에 해당하는 기간동안은 1명 이상	[별표4] 제1호부터 제7호까지 및 제10호의 어느 하나에 해당하는 사람을 선임하되, 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 함
(아래생략)		

주1) 공사금액 120억원 이상 사업장은 겸임 금지
주2) 안전관리자의 자격(산업안전보건법 시행령 제17조)

1. 법 제143조제1항에 따른 산업안전지도사 자격을 가진 사람
2. 「국가기술자격법」에 따른 산업안전산업기사 이상의 자격을 취득한 사람
3. 「국가기술자격법」에 따른 건설안전산업기사 이상의 자격을 취득한 사람
4. 「고등교육법」에 따른 4년제 대학 이상의 학교에서 산업안전 관련 학위를 취득한 사람 또는 이와 같은 수준 이상의 학력을 가진 사람
5. 「고등교육법」에 따른 전문대학 또는 이와 같은 수준 이상의 학교에서 산업안전 관련 학위를 취득한 사람
6. 「고등교육법」에 따른 이공계 전문대학 또는 이와 같은 수준 이상의 학교에서 학위를 취득하고, 해당 사업의 관리감독자로서의 업무(건설업의 경우는 시공실무경력)를 3년(4년제 이공계 대학 학위 취득자는 1년) 이상 담당한 후 고용노동부장관이 지정하는 기관이 실시하는 교육(1998년 12월 31일까지의 교육만 해당한다)을 받고 정해진 시험에 합격한 사람. 다만, 관리감독자로 종사한 사업과 같은 업종(한국표준산업분류에 따른 대분류를 기준으로 한다)의 사업장이면서, 건설업의 경우를 제외하고는 상시근로자 300명 미만인 사업장에서만 안전관리자가 될 수 있다.
7. 「초 · 중등교육법」에 따른 공업계 고등학교 또는 이와 같은 수준 이상의 학교를 졸업하고, 해당 사업의 관리감독자로서의 업무(건설업의 경우는 시공실무경력)를 5년 이상 담당한 후 고용노동부장관이 지정하는 기관이 실시하는 교육(1998년 12월 31일까지의 교육만 해당한다)을 받고 정해진 시험에 합격한 사람. 다만, 관리감독자로 종사한 사업과 같은 종류인 업종(한국표준산업분류에 따른 대분류를 기준으로 한다)의 사업장이면서, 건설업의 경우를 제외하고는 별표 3 제27호 또는 제

36호의 사업을 하는 사업장(상시근로자 50명 이상 1천명 미만인 경우만 해당한다)에서만 안전관리자가 될 수 있다.

7의2. 「초·중등교육법」에 따른 공업계 고등학교를 졸업하거나 「고등교육법」에 따른 학교에서 공학 또는 자연과학 분야 학위를 취득하고, 건설업을 제외한 사업에서 실무경력이 5년 이상인 사람으로서 고용노동부장관이 지정하는 기관이 실시하는 교육(2028년 12월 31일까지의 교육만 해당한다)을 받고 정해진 시험에 합격한 사람. 다만, 건설업을 제외한 사업의 사업장이면서 상시근로자 300명 미만인 사업장에서만 안전관리자가 될 수 있다.

8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 해당 법령을 적용받은 사업에서만 선임될 수 있다.

가. 「고압가스 안전관리법」 제4조 및 같은 법 시행령 제3조제1항에 따른 허가를 받은 사업자 중 고압가스를 제조·저장 또는 판매하는 사업에서 같은 법 제15조 및 같은 법 시행령 제12조에 따라 선임하는 안전관리 책임자

나. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조 및 같은 법 시행령 제3조에 따른 허가를 받은 사업자 중 액화석유가스 충전사업·액화석유가스 집단공급사업 또는 액화석유가스 판매사업에서 같은 법 제34조 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 선임하는 안전관리책임자

다. 「도시가스사업법」 제29조 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 선임하는 안전관리 책임자

라. 「교통안전법」 제53조에 따라 교통안전관리자의 자격을 취득한 후 해당 분야에 채용된 교통안전관리자

마. 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 화약류를 제조·판매 또는 저장하는 사업에서 같은 법 제27조 및 같은 법 시행령 제54조·제55조에 따라 선임하는 화약류제조보안책임자 또는 화약류관리보안책임자

바. 「전기안전관리법」 제22조에 따라 전기사업자가 선임하는 전기안전관리자

9. 제16조제2항에 따라 전담 안전관리자를 두어야 하는 사업장(건설업은 제외한다)에서 안전 관련 업무를 10년 이상 담당한 사람

10. 「건설산업기본법」 제8조에 따른 종합공사를 시공하는 업종의 건설현장에서 안전보건관리책임자로 10년 이상 재직한 사람

11. 「건설기술 진흥법」에 따른 토목·건축 분야 건설기술인 중 등급이 중급 이상인 사람으로서 고용노동부장관이 지정하는 기관이 실시하는 산업안전교육(2025년 12월 31일까지의 교육만 해당한다)을 이수하고 정해진 시험에 합격한 사람

12. 「국가기술자격법」에 따른 토목산업기사 또는 건축산업기사 이상의 자격을 취득한 후 해당 분야에서의 실무경력이 다음 각 목의 구분에 따른 기간 이상인 사람으로서 고용노동부장관이 지정하는 기관이 실시하는 산업안전교육(2025년 12월 31일까지의 교육만 해당한다)을 이수하고 정해진 시험에 합격한 사람

가. 토목기사 또는 건축기사: 3년

나. 토목산업기사 또는 건축산업기사: 5년

6-10 건설공사 재해예방 기술지도

내용

건설공사의 건설공사발주자 또는 건설공사도급인(건설공사발주자로부터 건설공사를 최초로 도급받은 수급인은 제외)은 해당 건설공사를 착공하려는 경우 지정받은 전문기관(건설재해예방전문지도기관)과 건설 산업재해 예방을 위한 지도계약을 체결하여야 함

공사계약

- 공사금액 1억원 이상 120억원(토목공사 150억원) 미만의 건설공사, 전기공사, 정보통신공사 및 소방시설공사
- 제외대상
  ① 공사기간이 1개월 미만인 공사
  ② 육지와 연결되지 않은 섬 지역(제주특별자치도는 제외)에서 이루어지는 공사
  ③ 사업주가 [별표4]에 따른 안전관리자의 자격을 가진 사람을 선임하여 안전관리자의 업무만을 전담하도록 하는 공사
  ④ 유해위험방지계획서를 제출해야 하는 공사

계약시기

공사착공 전일까지 계약 체결하고, 건축법 시행규칙 제14조제6항에 따라 착공신고시 기술지도계약서의 사본 첨부

기술지도 횟수

공사시작 후 15일 이내마다 1회 실시, 공사금액이 40억원 이상인 공사는 산업안전지도사 또는 건설 · 전기안전 기술사 등이 8회 마다 한 번 이상 방문*하여 기술지도 실시

* 1~8회, 9~16회, 17~24회 중 한 번 이상 방문했는지 여부로 판단

※ 근거 및 참고자료

- 「산업안전보건법」 제73조(건설공사의 산업재해 예방 지도) 및 같은법 시행령 제59조

6-11 건축물 해체 허가 및 신고

석면해체 및 제거

기관석면조사

건축물이나 설비 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물 · 설비 소유주 등은 지정받은 기관에 석면조사를 의뢰하여 그 결과를 기록하고 보존하여야 함

① 건축물의 연면적 합계가 50㎡ 이상이면서, 그 건축물의 철거 · 해체하려는 부분의 면적 합계가 50㎡ 이상인 경우
② 건축물의 연면적 합계가 200㎡ 이상이면서, 그 건축물의 철거 · 해체하려는 부분의 면적 합계가 200㎡ 이상인 경우
③ 설비의 철거 · 해체하려는 부분에 다음의 자재를 사용한 면적의 합이 15㎡ 이상 또는 그 부피의 합이 1㎥ 이상인 경우
- 단열재, 보온재, 분무재, 내화피복재, 개스킷, 패킹재, 실링재 등
④ 파이프 길이의 합이 80m 이상이면서, 그 파이프의 철거 · 해체하려는 부분의 보온재로 사용된 길이의 합이 80m 이상인 경우

석면해체 및 제거

기관석면조사 대상인 건축물이나 설비에 대통령령으로 정하는 함유량과 면적 이상의 석면이 포함되어 있는 경우 석면해체 · 제거업자로 하여금 석면을 해체 · 제거하도록 하여야 함

① 철거 · 해체하려는 벽체재료, 바닥재, 천장재 및 지붕재 등의 자재에 석면이 중량비율 1%가 넘게 포함되어 있고, 그 자재의 면적의 합이 50㎡ 이상인 경우
② 석면이 중량비율 1%가 넘게 포함된 분무재 또는 내화피복재를 사용한 경워
③ 석면의 중량비율 1%가 넘게 포함된 단열재, 보온재, 분무재 등에 해당하는 자재의 면적의 합이 15㎡이상 또는 그 부피의 합이 1㎥ 이상인 경우
④ 파이프 사용된 보온재에서 석면이 중량비율 1%가 넘게 포함되어 있고 그 보온재 길이의 합이 80m 이상인 경우

석면해체 · 제거는 해당 건축물이나 설비에 대하여 기관석면조사를 실시한 기관이 해서는 아니 됨

석면해체 및 제거작업의 감리인 지정

- 발주자는 석면해체 · 제거작업 개시 전까지 석면해체 · 제거작업의 안전한 관리를 위하여 석면해체 · 제거작업의 감리인을 지정하여야 함

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 석면해체 · 제거작업의 감리인이 될 수 없음
  ① 해당 건축물이나 설비에 대한 석면해체 · 제거작업을 수행하는 자
  ② 해당 건축물이나 설비에 대하여 석면조사를 실시한 기관
  ③ 당해 석면해체 · 제거 사업장의 석면 비산 정도를 측정하는 기관
  ④ 당해 석면해체 · 제거작업에 대한 공기중 석면농도를 측정하는 자가 소속된 석면조사기관 또는 작업환경측정기관

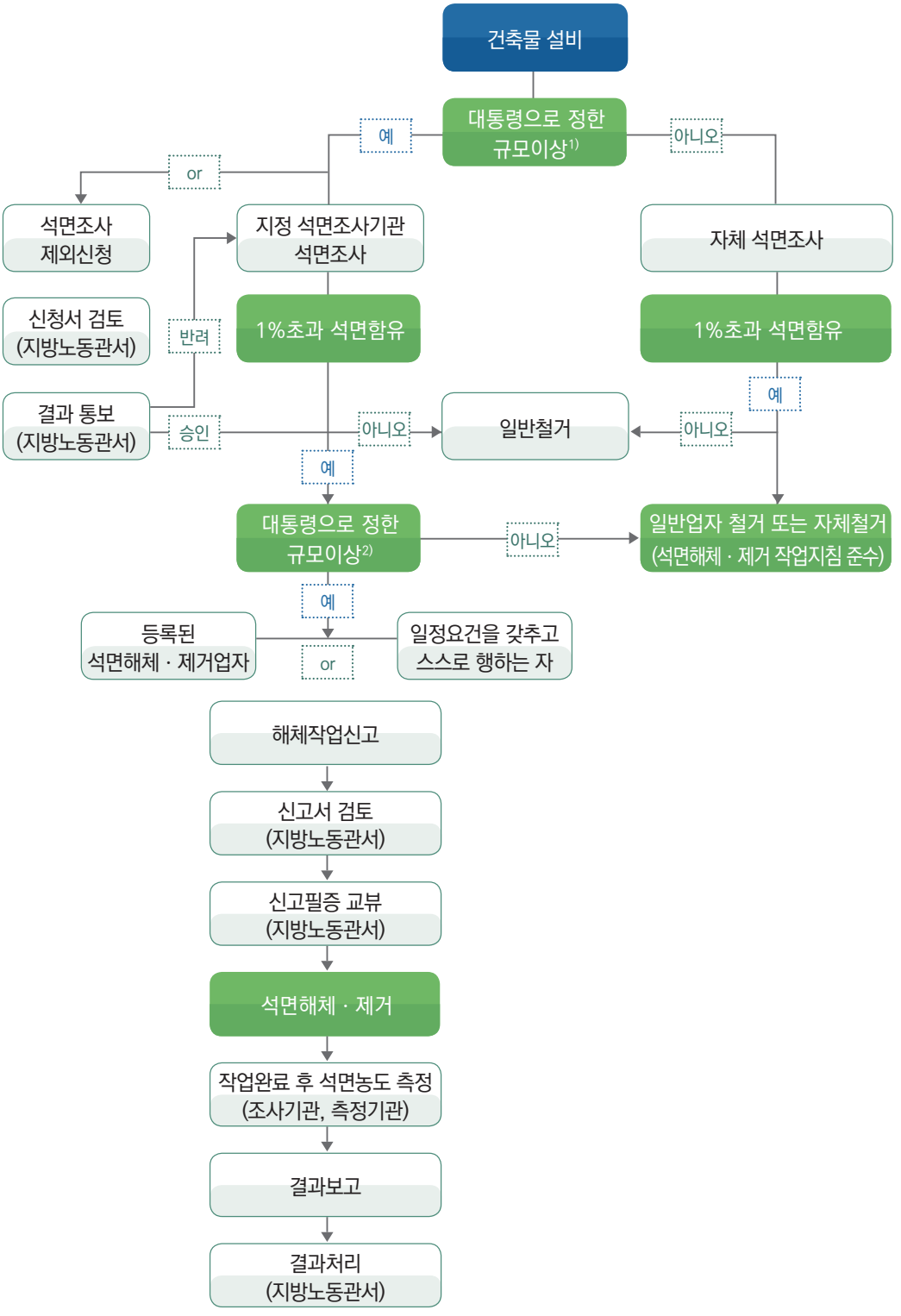
- 감리인 지정 및 배치기준

구 분	배치기준
① 석면이 함유된 분무재 또는 내화피복재가 사용된 사업장	고급감리원 1인 이상
② ①호 이외의 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상 2,000㎡ 이하인 사업장	일반감리원 1인 이상
③ ①호 이외의 석면건축자재 면적이 2,000㎡ 초과인 사업장	고급감리원 1인 이상

※ 근거 및 참고자료

- 「산업안전보건법」제119조(석면조사), 제122조(석면의 해체 · 제거) 및 같은법 시행령 제89조, 제94조
- 「석면안전관리법」제30조(석면해체 · 제거작업의 감리인 지정 등) 및 석면해체작업 감리인 기준

〈 참고 1〉 석면해체 · 제거 절차



건축물 해체(철거) 신고 · 허가

내용

건축물 해체(철거)하려는 경우 건축물 해체 허가신청서(신고서)와 해체계획서를 작성 · 제출하여 신고 · 허가를 하여야 함.
(단, 건설기술진흥법 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 안전관리계획을 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 봄)

대상

신고대상

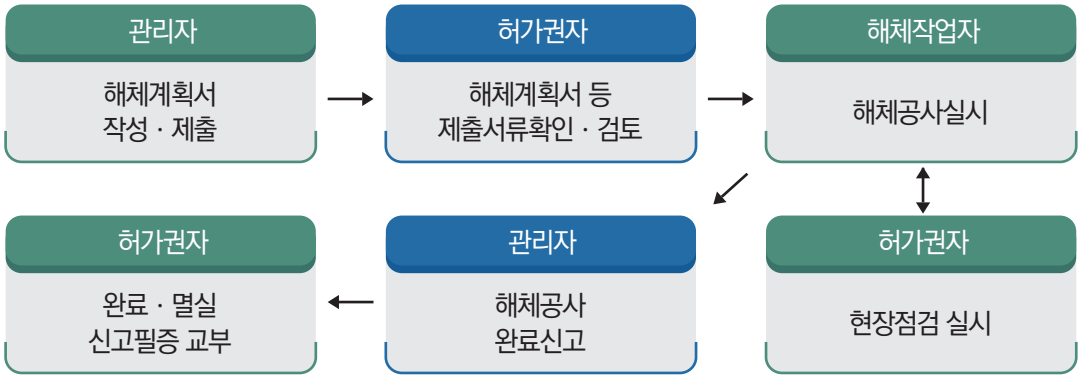
① 전면해체 : 연면적 500㎡ 미만 건축물, 건축물 높이 12m 미만 건축물, 지상층과 지하층 포함하여 3개층 이하인 건축물
② 일부해체 : 주요구조부(건축법 제2조제1항제7호)를 해체하지 않는 건축물
③ 그 밖의 해체
- 바닥면적 합계 85㎡ 이내 증축·개축 재축(3층 이상 건축물의 경우 연면적 1/10 이내)
- 연면적 200㎡미만이고 3층 미만 건축물 대수선
- 관리지역·농림지역·자연환경보전지역에 있는 12미터 미만인 건축물

허가대상 : 신고대상 외 건축물

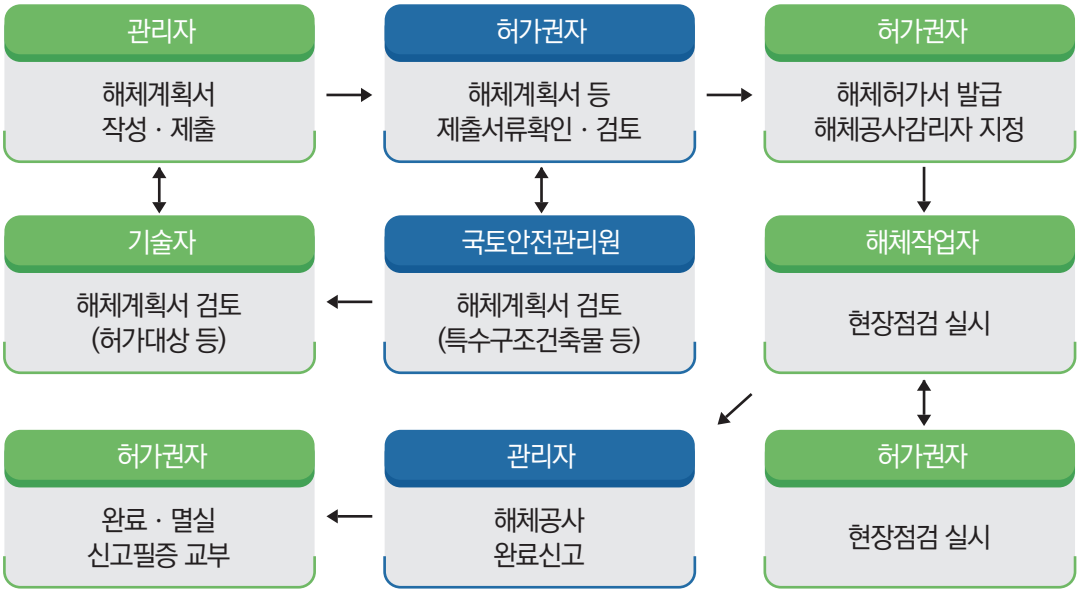
해체신고 및 허가절차

신고 · 허가 신청은 건축물생애이력관리시스템(www.blcm.go.kr)에서 가능

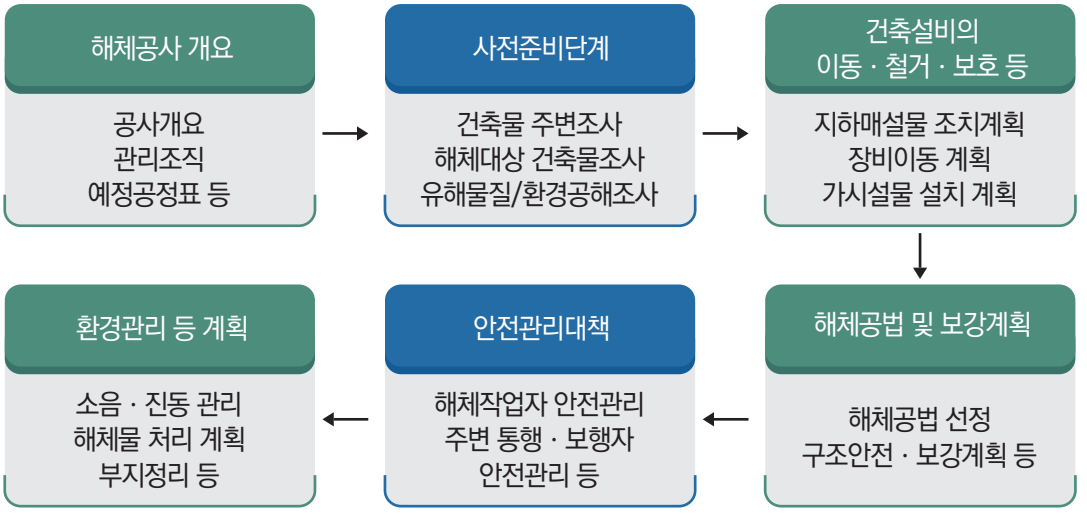
신고대상



허가대상



해체계획서 작성 절차



※ 근거 및 참고자료

- 「건축물관리법」제30조(건축물 해체의 허가)
- 건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준

6-12 착공전 계획수립 및 신고

1 품질관리 및 품질시험계획

구분	품질관리계획	품질시험계획
대상	• 감독 권한대행 등 건설사업관리 대상인 건설공사로서 총공사비(관급자재비를 포함하되, 토지 등의 취득·사용에 따른 보상비는 제외한 금액)가 500억원 이상인 건설공사 • 「건축법시행령」제2조 제17호에 따른 다중이용건축물의건설공사로서 연면적이 3만제곱미터 이상인 건축물의 건축공사 • 해당 건설공사의 계약에 품질관리계획을 수립하도록 되어 있는 건설공사	• 총공사비가 5억원 이상인 토목공사 • 연면적 660제곱미터 이상인 건축물의 건축공사 • 총공사비가 2억원 이상인 전문공사
미대상	건설기술진흥법 시행규칙 제49조(품질관리계획 등을 수립할 필요가 없는 건설공사) ① 조경식재공사, ② 철거공사	
내용	「산업표준화법」제12조에 따른 한국산업표준인 KS Q ISO 9001 등에 따른 건설공사의 정보 등 26개 항목	• 개요(공사명, 시공자, 현장대리인) • 시험계획(공종, 시험 종목, 시험 계획물량, 시험 빈도, 시험 횟수 등) • 시험시설(장비명, 규격, 단위, 수량, 시험실 배치 평면도 등) • 품질관리를 수행하는 건설기술자배치계획(성명, 등급, 품질관리 업무수행기간, 기술자)
작성자	건설업자, 주택건설등록업자	
검토자 (승인자)	발주자, 인 · 허가 행정기관의 장	
확인시기	현장품질관리 이행 여부 수시 점검	

※ 근거 및 참고자료

- 건설기술 진흥법 제55조(건설공사의 품질관리), 시행령 제89조~제94조
- 건설공사 품질관리 업무지침(국토교통부 고시)

2 건설공사안전관리 계획

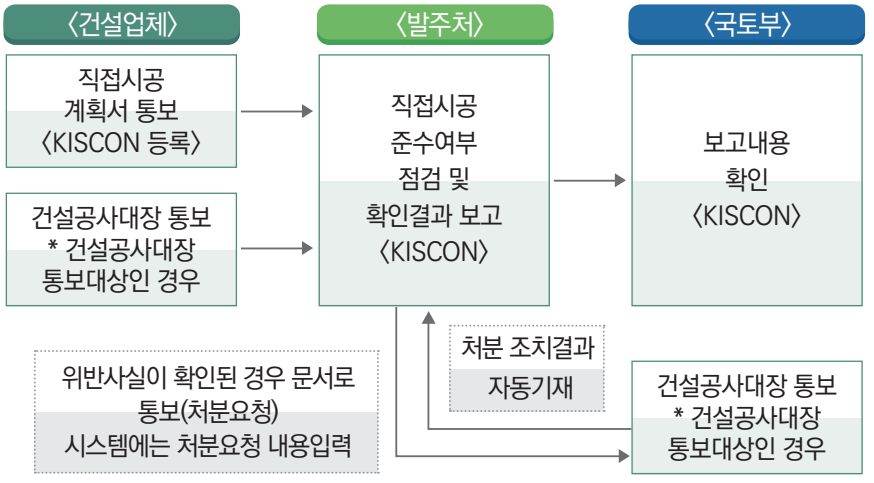
<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>내용</td><td>건설공사 중의 안전사고를 예방하기 위하여 착공 전에 건설사업자 등이 시공과정의 위험요소를 발굴하고, 이에 대한 대책을 수립한 계획서</td></tr>
<tr><td>대상</td><td>
• 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조 제2호 및 제3호에 따른 제1종시설물 및 제2종시설물의 건설공사
<table>
<tr><th>제1종 시설물</th><th>제2종 시설물</th></tr>
<tr><td>· 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물
· 연면적 3만제곱미터 이상의 철도역 시설 및 관람장
· 연면적 1만제곱미터 이상의 지하도 상가(지하보도면적을 포함한다)</td><td>· 16층 이상의 공동주택
· 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물 로서 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물
· 제1종시설물에 해당하지 않는 철도 역시설로서 고속철도, 도시철도 및 광역철도 역시설
· 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 연면적 5천제곱미터 이상(각 용도별 시설의 합계를 말한다)의 문화및 집회시설, 종교시설, 판매시설,운수시설 중 여객용 시설, 의료시설,노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광 휴게시설
· 제1종시설물에 해당하지 않는 지하도상가로서 연면적 5천제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적을 포함한다)</td></tr>
</table>
• 지하 10미터 이상을 굴착하는 건설공사. 이 경우 굴착 깊이 산정 시 집수정, 엘리베이터 피트 및 정화조 등의 굴착 부분은 제외하며, 토지에 높낮이 차가 있는 경우 굴착 깊이의 산정방법은「건축법 시행령」제119조제2항을 따름.
• 폭발물을 사용하는 건설공사로서 20미터 안에 시설물이 있거나 100미터 안에 사육하는 가축이 있어 해당 건설공사로 인한 영향을 받을 것이 예상되는 건설공사
• 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사
• 다음 각 목의 리모델링 또는 해체공사
• 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사
• 주택법 제2조제25호 다목에 따른 수직증축형 리모델링
• 「건설기계관리법」 제3조에 따라 등록된 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설기계가 사용되는 건설공사
– 천공기(높이가 10미터 이상인 것만 해당), 항타 및 항발기, 타워크레인
• 건설기술진흥법 시행령 제101조의2제1항 각 호의 가설구조물을 사용하는 건설공사
1. 높이가 31미터 이상인 비계
1의2. 브라켓(bracket) 비계
2. 작업발판 일체형 거푸집 또는 높이가 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
3. 터널의 지보공(支保工) 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
4. 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
4의2. 높이 10미터 이상에서 외부작업을 하기 위하여 작업발판 및 안전시설물을 일체화하여 설치하는 가설구조물
4의3. 공사현장에서 제작하여 조립 · 설치하는 복합형 가설구조물
5. 그 밖에 발주자 또는 인 · 허가기관의 장이 필요하다고 인정하는 가설구조물
• 기타 발주자가 안전관리가 특히 필요하다고 인정하는 건설공사 등
</td></tr>
</table>

구분	내 용
작성 및 검토·확인	• 작성자 : 건설업자, 주택건설등록업자 • 발주청 및 인허가기관 제출 전 검토, 확인자 : 공사감독자 또는 건설사업관리기술인 • 발주청 및 인허가기관 검토 : 건설안전점검기관에 검토 의뢰 – 1, 2종 시설물 건설공사 : 국토안전관리원 – 1, 2종 외 시설물 건설공사 : 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관
제출시기	• 건설공사 착공 전 발주청 또는 인허가 기관의 장에게 제출(변경도 동일)
수립기준	• 건설공사의 개요 및 안전관리 조직 • 공정별 안전점검 계획 • 공사장 주변의 안전관리대책 • 통행안전시설의 설치 및 교통 소통에 관한 계획 • 안전관리비 집행계획 • 안전교육 및 비상시 긴급조치계획 • 공종별 안전관리계획(대상 시설물별 건설공법 및 시공절차를 포함)
소규모 건설공사 안전관리 계획	• 안전관리계획 수립대상이 아닌 건설공사 중 건설사고 발생 위험이 있는 공종이 포함된 경우 착공 전 시공 절차 및 주의사항 등 안전관리에 대한 계획을 수립하여야 함 • 대상 – 2층 이상 10층 미만인 건축물의 건설공사로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 (1) 연면적 1천제곱미터 이상인「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 (2) 연면적 1천제곱미터 이상인「건축법 시행령」별표1 제3호 및 제4호의 제1·2종근린생활시설 (3) 연면적 1천제곱미터 이상(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제14호에 따른 산업단지에서 공장을 건축하는 경우 2천제곱미터 이상)인「건축법 시행령」별표1 제17호의 공장 (4) 연면적 5천제곱미터 이상인「건축법 시행령」별표1 제8호 가목(여객자동차터미널)의 창고 • 작성 및 검토 · 확인 – 작성자 : 건설업자, 주택건설등록업자 – 승인자 : 발주청 및 인허가기관 • 제출시기 – 건설공사를 착공하기 전에 발주청 또는 인,허가기관의 장에게 제출, 소규모안전 관리계획을 변경하려는 경우에도 동일함 • 안전관리계획 수립 기준 – 건설공사의 개요 – 비계 설치계획 – 안전시설물 설치계획

※ 근거 및 참고자료

–「건설기술 진흥법」 제62조(건설공사의 안전관리), 건설기술 진흥법 시행령 제98(안전관리계획의 수립)
– 건설공사 안전관리 업무수행 지침(국토교통부 고시) 제89조~제94조

3 건설공사 직접시공계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>대상</td><td>• 1건의 공사 도급금액이 70억 원 미만인 건설공사
※ 제외대상
– 전문업체가 전문공사(전기, 통신, 소방 등)를 도급받은 경우
– 1건의 공사의 도급금액이 4천만 원 미만이면서 공사기간이 30일 이내일 경우
– 발주자가 공사의 품질이나 시공상 능률 향상을 위해 필요성을 인정, 서면으로 승낙한 경우
– 도급공사 내용 중 특허 또는 신기술이 사용되는 부분을 그 특허 또는 신기술을 사용할 수 있는 건설사업자에게 하도급하는 경우</td></tr>
<tr><td>제출시기</td><td>• 도급계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 직접시공계획서 제출</td></tr>
<tr><td>내용</td><td>• 도급금액 산출내역서 중 총 노무비 중 아래의 노무 비율을 직접 시공해야하며, 시공자는 그에 따른 직접시공계획을 도급계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 통보하여야 함
<table>
<tr><td rowspan="4">공사 도급금액</td><td>3억원 미만</td><td>100분의50</td></tr>
<tr><td>3억원 이상</td><td>100분의30</td></tr>
<tr><td>10억원 이상 30억원 미만</td><td>100분의20</td></tr>
<tr><td>30억원 이상 70억원 미만</td><td>100분의10</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>감독자
확인사항</td><td>• 직접시공 준수여부를 제출된 직접시공계획서를 기준, 준공일까지 확인하여야 함
(증빙서류 : 노무비 지급, 자재납품, 장비사용 내역, 사회보험 및 소득세 납부내역 등)
• 확인사항을 건설산업종합정보망(KISCON)을 통하여 국토교통부에 보고하여야 하며,
위반사실이 확인 된 경우 해당 건설업자의 등록관청에 통보하여야 함
※ 붙임 8. 건설공사 직접시공 발주자 확인 매뉴얼을 참조하여 확인
– 건설업체 KISCON 접속 아이디 및 인증서 받아서 확인할 것!!</td></tr>
<tr><td>절차</td><td>
</td></tr>
</table>

※ 근거 및 참고자료

– 건설산업기본법 제28조의2(건설공사의 직접시공)
– 건설산업기본법 시행령 제30조의2(건설공사의 직접시공)
– 건설산업기본법 시행규칙 제25조의6(직접 시공 준수 여부 확인의 방법 등)

4 순환골재 및 순환골재 재활용 제품의 사용계획

구분	내 용
내용	• 공공기관 발주자는 순환골재 등 의무사용 건설공사를 발주할 때에는 건설업자에게 품질기준에 맞는 순환골재 및 순환골재 재활용제품을 사용하게 하여야 함
대상	• 「농어촌도로 정비법」에 따른 농어촌도로, 「도로법」 및 「국토계획법」에 따른 도로 ① 공사구간의 폭이 2.75미터 이상이고 길이가 1킬로미터(농어촌도로의 경우 200미터) 이상 ② 포장면적이 9천제곱미터(농어촌도로의 경우 2천제곱미터) 이상 • 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 중 면적이 15만제곱미터 이상인 용지조성사업 • 「하수도법」에 따른 하수관로, 공공하수처리시설, 분뇨처리시설의 설치공사 • 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 공공처리시설의 설치공사 • 「물환경보전법」에 따른 공공폐수처리시설의 설치공사 • 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 중 면적이 30만제곱미터 이상인 용지조성사업 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 및 물류단지 공사 • 「주차장법」에 따른 노상주차장 및 노외주차장의 설치공사 • 「폐기물관리법」에 따라 설치된 폐기물처리시설 중 매립시설의 복토공사 • 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건설공사 * 구체적인 '순환골재등 의무사용 건설공사의 범위'는 관련 조항 확인 必
제외대상	① 순환골재 및 순환골재 재활용제품의 사용으로 인하여 건설공사의 품질확보가 곤란한 경우 ② 도서지역 등 지역의 특성으로 인하여 순환골재 및 순환골재 재활용제품의 수급이 곤란한 경우 ③ 순환골재 및 순환골재 재활용제품의 가격이 같은 용도의 다른 골재 및 제품의 가격보다 비싼 경우 ④ 설계 등 용역업자, 건설업자 및 감리자의 검토의견서를 제출받아 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술심의위원회의 심의를 받거나 기술자문위원회에 자문하여 의견을 받은 경우
제출시기	• 발주자는 착공일로부터 3개월 이내 시·도지사에 제출하여야 함 * 첨부서류 : 순환골재 및 순환골재 재활용제품 사용계획서, 순환골재 재활용제품 사용을 확인할 수 있는 서류(공급계약서 사본 또는 설계내역서 사본 등), 순환골재 재활용 제품임을 확인할 수 있는 서류
유의사항	• 순환골재 등의 품질이 공사시방서 등에 적합한지 여부 확인 • 주의 : 미제출시 1천만원 이하 과태료 부과

※ 근거 및 참고자료

- 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제38조(순환골재 및 순환골재 재활용제품의 사용 의무)
- 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 시행령 제17조(의무 사용대상 순환골재 재활용제품)
- 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 시행규칙 제30조(순환골재 및 순환골재 재활용제품의 사용계획서 제출)
- 공사구간 및 포장면적 계산의 구체적인 방법(환경부)
- 충청북도 순환골재 등의 활용 촉진에 관한 조례 제5조(의무사용건설공사의 범위)

5 건설업 유해·위험 방지계획서 제출

구분	내 용
내용	• 산업안전보건법제42조제1항 및 동법 시행령 제42조제3항에 의거 일정규모 이상 건설공사를 착공하려는 사업주는 건설공사의 사전 안전성 확보를 위해 유해·위험방지계획서를 공사 착공 전날까지 공단에 제출하도록 규정함. * 한국산업안전보건공단 홈페이지 접속 후 건설업 유해위험방지계획서 자료 참고
대상	• 지상높이가 31미터 이상인 건축물 또는 인공구조물, 연면적 3만 제곱미터 이상인 건축물 또는 연면적 5천 제곱미터 이상의 문화 및 집회시설(전시장 및 동물원·식물원은 제외한다), 판매시설, 운수시설(고속철도의 역사 및 집배송시설은 제외한다), 종교시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설, 지하도상가 또는 냉동·냉장창고시설의 건설·개조 또는 해체(이하 "건설등" 이라 한다) • 연면적 5천 제곱미터 이상의 냉동·냉장창고시설의 설비공사 및 단열공사 • 최대 지간길이가 50미터 이상인 교량 건설등 공사 • 터널 건설등의 공사 • 다목적댐, 발전용댐 및 저수용량 2천만 톤 이상의 용수 전용 댐, 지방상수도 전용 댐 건설 등의 공사 • 깊이 10미터 이상인 굴착공사
제출관련	• 계획서 제출기관 : 한국산업안전보건공단 • 제출기한 – 일정한 자격을 갖춘자*의 검토를 거쳐 공사착공(실착공 기준) 전일까지 공단에 제출 * 자격을 갖춘자 – 건설안전분야 산업안전지도사 – 건설안전기술사 또는 토목/건축분야 기술사 – 건설안전산업기사 이상으로서 건설안전관련 실무경력 7년(기사는 5년) 이상인 자

※ 근거 및 참고자료

– 산업안전보건법 시행령 제42조 제3항

6 비산먼지 발생신고

구분	내 용
대상	1. 건축물축조공사 : 건축물의 증 · 개축, 재축 및 대수선을 포함하고, 연면적 1,000㎡ 이상인 공사만 해당한다. (다만, 굴정공사는 총연장 200m 이상 또는 굴착토사량 200㎥이상인 공사만 해당) 2. 토목공사 : 구조물의 용적 합계가 1,000㎥ 이상이거나 공사면적이 1,000㎡이상 또는 총연장이 200m 이상인 공사 3. 조경공사 : 면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 공사 4. 지반조성공사 – 건축물해체공사의 경우 연면적이 3,000㎡ 이상인 공사 – 토공사 및 정지공사 인 경우 공사면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 공사 – 농지전용 등을 위한 토공사, 정지공사 등이 복합적으로 이루어지는 공사로서 공사 면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 공사 • 신고 방법 – 비산먼지 발생사업 신고서를 사업 시행 전에 해당 시 · 군에 제출

※ 근거 및 참고자료

–「대기환경보전법」제43조(비산먼지의 규제), 시행령 제44조, 시행규칙 제57 및 제58조

7 특정공사 사전신고

구분	내 용
대상	• 소음 · 진동관리법 시행규칙 [별표 9]의 기계 · 장비를 5일 이상 사용하는 공사로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사 – 연면적이 1천㎡ 이상인 건축물의 건축공사 및 연면적이 3천㎡ 이상인 건축물의 해체공사 – 구조물의 용적 합계가 1천㎥ 이상 또는 면적 합계가 1천㎡ 이상인 토목건설공사 – 면적 합계가 1천㎡ 이상인 토공사·정지공사 – 총연장이 200미터 이상 또는 굴착 토사량의 합계가 200㎥ 이상인 굴정공사 – 소음 · 진동관리법 시행령 제2조제2항에 따른 지역(학교 또는 종합병원의 주변 등)에서 시행되는 공사 • 신고방법 – 공사 시행 전까지 특정공사 사전신고서를 해당 시 · 군에 제출

※ 근거 및 참고자료

– 소음 · 진동관리법 제22조(특정공사의 사전신고 등), 시행규칙 제21조

8 사업장 폐기물 처리신고

구분	내 용
대상	• 대상 – 폐기물을 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 사업장 – 폐기물 5톤(공사를 착공할 때부터 마칠 때까지 발생되는 폐기물의 양을 말한다)이상 배출하는 사업장(일련의 공사) • 신고기간 : 폐기물의 배출 예정일(공사의 경우 착공일)까지 • 처리신고 : 발주청 또는 도급자가 해당 시 · 군에 신고 ※ 건설폐기물 배출 실적보고 (올바로 시스템 https://www.allbaro.or.kr) 처리메뉴얼 해당 사이트에 게재되어 있음

※ 근거 및 참고자료

– 폐기물관리법 제17조(사업장폐기물배출자의 의무 등), 시행령 제2조, 제18조, 시행규칙 제18조

9 착공신고

구분	내 용
대상	• 공공건축물 공사 착수 전 공사계획 신고 (단, 「건축법」제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공예정일을 기재한 경우 제외) • 제출서류 – 착공신고서 – 「건축법」제15조에 따른 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당사항이 있는 경우로 한정) – 「건축법」시행규칙 별표 4의2의 설계도서. 다만, 법 제11조 또는 제14조에따라 건축허가 또는 신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경사항을 반영한 설계도서를 제출 – 「건축법」제25조제11항에 따른 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우로 한정)

※ 근거 및 참고자료

– 「건축법 」제21조(착공신고 등)
– 「건축법 」시행규칙 제14조(착공신고 등)

6-13 공사감독

내용

- 발주청은 건설공사가 설계도서, 계약서, 그 밖의 관계 서류의 내용대로 시공되도록 하고 건설공사의 품질 및 현장의 안전 등 건설공사를 관리하기 위하여 공사감독자를 선임하여야 함.(건설기술진흥법 제39조제2항에 따라 건설기술용역사업자로 하여금 건설사업관리를 하게 하는 경우 제외)

  ※ 공사감독자 : 공사계약일반조건 제16조의 업무를 수행하기 위하여 발주청이 임명한 기술직원 또는 그의 대리인으로 해당 공사 전반에 관한 감독업무를 수행하고 건설사업관리업무를 총괄하는 사람

- 발주청은 건설공사의 계획·설계·발주·감리·시공·사후평가 전반을 총괄하고, 감리 및 시공계약 이행에 필요한 사항을 지원, 협력하여야 하며 감리용역계약에 규정된 바에 따라 감리가 성실히 수행되고 있는지에 대한 지도·점검을 실시

검토사항

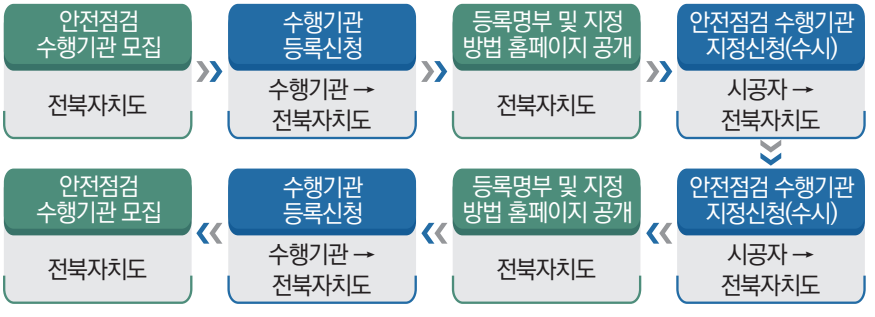
- 감리 및 시공에 필요한 설계도면, 문서, 참고자료와 감리용역계약문서에 명기한 자재 · 장비 · 비품 · 설비의 제공
- 건설공사 시행에 따른 업무연락, 문제점 파악 및 민원해결에 대한 지원 및 의사결정
- 건설공사 시행에 필요한 용지 및 지장물 보상과 국가, 지방자치단체, 기타 공공기관의 허가 · 인가 등의 처분을 얻을 수 있도록 조치 또는 협력
- 건설사업관리기술인이 감리계약 이행에 필요한 시공자의 문서, 도면, 자재, 장비, 설비, 직원 등에 대한 자료제출 및 조사의 보장
- 건설사업관리기술인이 보고한 설계변경, 준공기한 연기요청, 기타 현장실정보고 등 방침 요구사항에 대하여 감리업무 수행에 지장이 없도록 의사를 결정하여 통보
- 특수공법 등 주요 공종에 대해 외부 전문가의 자문 · 감리가 필요하다고 인정하는 경우에는 별도 조치
- 기타 감리전문회사와 계약으로 정한 사항 등 감리용역 발주자로서의 감독 업무

※ 세부 사항은 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침(국토부) 참고
(건설공사의 사업관리 방식 선정기준, 발주청·시공자·설계자·건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인이 건설사업관리와 관련된 업무 수행 방법 및 절차, 건설공사의 감독업무 수행에 필요한 사항 포함되어 있음)

※ 근거 및 참고자료

- 건설기술진흥법 제49조(건설공사감독자의 감독 의무)
- 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침(국토교통부)

6-14 공사시 확인 점검 사항

구분	내 용
안전점검	• **정의 :** 건설현장에서의 안전한 공사수행을 위하여 안전점검을 시행, 관리, 감독 • **내용** – 건설사업자는 안전관리계획에 따라 안전점검 수행 – 발주자는 안전점검을 수행할 기관을 지정하여 그 업무를 수행 ※ 공공발주하는 건축분야의 안전관리계획 수립 대상 건설공사에 대하여 연1회 안전점검 수행기관을 모집하여 명부 작성 · 관리 • **안전점검 대상공사** – 건설기술진흥법 시행령 제98조에 따른 안전관리계획 수립 대상 ① 시특법 제1종 및 제2종 시설물의 건설공사 ② 지하 10미터 이상을 굴착하는 건설공사 ③ 폭발물 사용으로 주변에 영향이 예상되는 건설공사 ④ 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사 ⑤ 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사 ⑥ 건설기계관리법 제3조에 따라 등록된 건설기계*가 사용되는 건설공사 * 천공기(높이 10미터 이상), 항타 및 항발기, 타워크레인 ⑦ 건진법 시행령 제101조의2제1항의 가설구조물*을 사용하는 건설공사 * 높이 31m이상 비계, 5m이상 거푸집 및 동바리, 2m이상 흙막이 지보공 등 • **안전점검 종류 및 실시시기** – 자체안전점검 : 건설공사의 공사기간동안 매일 공종별 실시 – 정기안전점검 : 구조물별로 [별표1]의 정기안전점검 실시시기를 기준을 실시. 다만, 건설공사의 규모, 기간, 현장여건에 따라 점검시기 및 횟수 조정 가능 – 정밀안전점검 : 정기안전점검결과 건설공사의 물리적 · 기능적 결함 등이 발견되어 보수 · 보강 등의 조치를 취하기 위하여 필요한 경우 실시 – 초기점검 : 안전관리계획 수립 대상 건설공사를 준공하기 전에 실시 – 공사재개 전 안전점검 : 안전관리계획 수립 대상 건설공사를 시행하는 도중 공사의 중단으로 1년 이상 방치된 시설물이 있는 경우 그 공사를 재개하기 전에 실시 • **안전점검 수행기관 모집 및 지정절차**  안전점검 수행기관 모집 (전북자치도) » 수행기관 등록신청 (수행기관 → 전북자치도) » 등록명부 및 지정 방법 홈페이지 공개 (전북자치도) » 안전점검 수행기관 지정신청(수시) (시공자 → 전북자치도) 안전점검 수행기관 모집 (전북자치도) « 수행기관 등록신청 (수행기관 → 전북자치도) « 등록명부 및 지정 방법 홈페이지 공개 (전북자치도) « 안전점검 수행기관 지정신청(수시) (시공자 → 전북자치도) **※ 근거 및 참고자료** – 건설기술진흥법 제62조(건설공사의 안전관리) 및 같은법 시행령 제100조의2 – 건설공사 안전관리 업무수행지침

<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>산업안전
보건대장
확인
(공사안전
보건대장)</td><td>
• 정의 : 건설공사 근로자의 산업재해 예방을 위하여 건설공사의 계획, 설계, 시공시 단계별 조치사항을 작성한 대장
<table>
<tr><th>구분</th><th>작성
주체</th><th>작성
시기</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>기본안전
보건대장</td><td>발주자</td><td>계획
단계</td><td>발주자는 건설공사에서 중점적으로 관리하여야 할 유해 · 위험요인과 이의 감소방안을 포함한 기본안전 보건대장 작성</td></tr>
<tr><td>설계안전
보건대장</td><td>설계자</td><td>설계
단계</td><td>발주자는 기본안전보건대장을 설계사에 제공하고,
설계자로 하여금 유해 · 위험요인의 감소방안을 포함한
설계안전보건대장을 작성하게하고 확인</td></tr>
<tr><td>공사안전
보건대장</td><td>시공자</td><td>시공
단계</td><td>발주자는 설계안전보건대장을 건설공사를 최초로 도급받은 수급인에게 제공하고, 그 수급인에게 이를 반영하여 안전한 작업을 위한 공사안전보건대장을 작성하게 하고 그 행위여부를 확인</td></tr>
</table>
• 대상 : 총공사금액 50억원 이상
• 확인 : 발주자는 수급인이 설계안전보건대장 및 공사안전보건대장에 따라 산업재해 예방조치를 이행하였는지 여부를 공사시작 후 매 3월마다 1회 이상 확인
• 주의 : 미확인시 산업안전보건법 제175조에 따라 과태료 대상임(1천만원)
※ 근거 및 참고자료
- 산업안전보건법 제67조(건설공사발주자의 산업재해 예방 조치)
- 건설공사 안전보건대장의 작성 등에 관한 고시
</td></tr>
<tr><td>건설기계
임대차
계약서
작성 확인</td><td>
• 내용 : 건설기계임대차 등에 관한 계약의 당사자(건설산업기본법 제22조에 따른 도급계약 제외)는 건설기계임대차 등에 관한 계약서를 작성하여야 하며, 국가 · 지방자치단체 및 공공기관인 발주자는 월 1회 이상 건설기계임대차 등에 관한 계약서 작성 여부를 의무적으로 확인하여야 함
• 대상 : 건설기술진흥법 시행령 제55조 제1항 각 호의 건설공사
① 총공사비가 200억원 이상인 건설공사로서 [별표7]에 해당하는 건설공사
② 제1호 외의 건설공사로서 교량, 터널, 배수문, 철도, 지하철, 고가도로, 폐기물처리시설, 폐수처리시설 또는 공공하수처리시설을 건설하는 건설공사 중 부분적으로 법 제39조제2항에 따른 감독 권한대행 업무를 포함하는 건설사업관리가 필요하다고 발주청이 인정하는 건설공사
③ 제1호 및 제2호 외의 건설공사로서 국토교통부장관이 고시하는 건설사업관리 적정성 검토기준에 따라 발주청이 검토한 결과 해당 건설공사의 전부 또는 일부에 대하여 감독권한대행 등 건설사업관리가 필요하다고 인정하는 건설공사
※ 근거 및 참고자료
- 건설기계관리법 제22조(건설기계임대차 등에 관한 계약) 같은법 시행령 제16조의2
</td></tr>
</table>

구분	내 용
건설기계 대여대금 지급보증 등 확인	• 내용 : 수급인 또는 하수급인은 자신이 시공하는 1개의 공사현장에서 대여받을 건설기계의 대여대금을 보증하는 보증서를 그 공사의 착공일 이전까지 발주자에게 제출하여야 하며, 건설기계 대여업자는 건설기계 대여계약을 체결한 경우 보증서를 발급한 보증기관에 그 건설기계 대여계약서를 제출하여야 함 ※ 다만, 건설사업자는 아래의 경우 보증서를 발주자에게 제출하는 대산에 건설기계 대여계약별로 그 대금의 지급을 보증하는 보증서를 건설기계 대여업자에게 줄 수 있음 ① 1건 도급금액 1억원 미만이고 착공일로부터 준공예정일까지 공사기간 5개월 이내 ② 1건 하도급금액 5천만원 미만이고 착공일로부터 준공예정일까지 공사기간 3개월 이내 ③ 도급금액 산출내역서(하도급금액 산출내역서 포함)상 대여금액 합계금액이 400만원 미만공사 • 지급 보증 예외대상 ① 발주자가 대여대금을 건설기계 대여업자에게 직접 지급한다는 뜻과 그 지급의 방법 · 절차에 관하여 3자(발주자, 건설업자, 기계대여업자)가 합의한 경우 ② 건설기계 대여계약별 대금지급 보증의 대상인 경우로서 1건의 건설기계 대여계약 금액이 200만원 이하인 경우 • 발주자 확인 : 건설사업자가 보증서를 제출하였는지 또는 대여업자에게 교부하였는지 여부를 확인 **※ 근거 및 참고자료** - 건설산업기본법 제68조3(건설기계 대여대금 지급보증)
하도급 대금지급 보증 등 확인	• 내용 : 건설공사를 도급받은 건설사업자는 하도급계약을 할 때 하도급 받은 자에게 하도급 대금의 지급을 보증하는 보증서를 주어야 하며, 발주자는 하도급 대금이 보호될 수 있도록 보증서를 교부하였는지 여부를 확인하여야 함 • 예외대상 ① 1건의 하도급공사의 하도급금액이 1천만원 이하인 경우 ② 발주자가 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급한다는 뜻과 그 지급의 방법 · 절차에 관하여 발주자, 수급인 및 하수급인이 합의한 경우 **※ 근거 및 참고자료** - 건설산업기본법 제34조(하도급대금의 지급 등)
하도급 계약의 적정성 심사	• 내용 : 발주자는 건설공사를 도급받은 건설사업자가 건설공사를 시공하기에 현저하게 부적당하다고 인정되거나 일정 비율에 따른 금액에 미달하는 경우 하도급 받은 자의 시공능력, 계약내용의 적정성 등을 심사 가능 • 대상 ① 건설공사를 시공하기에 현저하게 부적당하다고 인정하는 경우 ② 하도급계약금액이 도급금액 중 하도급부분금액 대비 100분의82에 미달하는 경우 ③ 발주자의 예정가격 대비 100분의 64에 미달하는 경우 **※ 근거 및 참고자료** - 건설산업기본법 제31조(하도급계약의 적정성 심사 등)

6-15 계약금액 조정 및 설계변경

개념

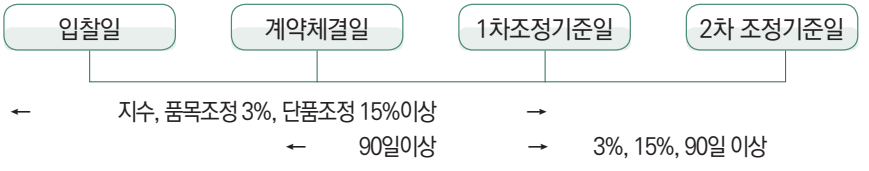
공사계약을 체결한 후 물가 변동 및 설계 변경, 그 밖에 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있으면 계약금액을 조정하여야 함.

※ 실정보고*(시공자) → 공사감독자 및 감리의 검토 → 계약심사(필요시) → 변경계약

* 실정보고란 공사 시행과정에서 현지여건 변경 등으로 인해 설계변경이 필요한 사항과 개략공사비를 산정하여 발주처의 승인을 얻는 행위

내용

1 물가변동으로 인한 계약금액 조정(총액ES)

구분	내 용
내용	• "물가변동으로 인한 계약금액조정이란" 계약체결 후 계약금액을 구성하는 각종 품목 또는 비목의 가격이 상승 또는 하락된 경우 그에 따라 계약금액을 조정함으로써 계약당사자의 원활한 계약이행을 도모하고자 하는 것임
조정요건	• 기간요건, 등락(변동)요건, 절차상 요건 모두 충족하여야 함 1. 기간요건, 등락(변동)요건 ① 계약체결(장기계속공사의 제1차 계약체결) 후 90일 이상 경과(기간요건) (1회 이상 조정한 경우에는 직전 조정일로부터 90일 이상 경과) ② 입찰일을 기준일으로 하여 조정율이 지수, 품목 조정율 100분의 3 이상, 단품조정 100분의 15 이상(순공사원가의 1% 이상인 자재) 증감 ※ 이 두 가지 요건이 충족된 날을 "조정기준일"이라 함  2. 절차상 요건 – 증액시 계약상대자, 감액시 발주기관의 조정청구가 있어야 함 – 조정요건 충족시 계약상대자의 조정요구에 대한 조정지급은 발주자의 의무사항이며, 예산이 부족한 경우는 공사량의 조정을 통한 대가 지급이 가능함
조정방법	1. 조정방법 선택과 계약서 명시 – 계약체결시 계약상대자의 별도 요청이 없는 경우 품목조정율을 계약서 명시 – 품목조정방법과 지수조정방법 동시적용 불가하며, 계약이행중 조정방법 변경불가 2. 지수조정률과 품목조정률

<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>조정방법</td><td>
• 지수조정률 : 지수조정률에 의한 조정방법은 계약금액을 구성하는 비목을 비목군으로 분류한 후, 각 비목군의 순공사원가에 대한 가중치를 산정한 후 비목군별 지수를 적용하여 지수조정률을 산정함.(순공사원가 : 재료비, 노무비, 경비의 합계액)
• 품목조정률 : 품목조정률에 의한 조정방법은 계약금액을 구성하는 모든 비목의 등락을 개별적으로 계산하여 등락금액 및 등락률을 산출
※ 참고자료
<table>
<tr><th>구분</th><th>지수조정율에 의한 방법</th><th>품목조정율에 의한 방법</th></tr>
<tr><td>개요</td><td>계약금액의 산출내역을 구성하는 비목군의 지수변동이 당초 계약금액에 비하여 3% 이상 증감시 계약금액을 조정</td><td>계약금액의 산출내역을 구성하는 품목 또는 비목의 가격변동이 당초 계약금액에 비하여 3% 이상 증감시 계약금액을 조정</td></tr>
<tr><td>조정율 산출방법</td><td>계약금액을 구성하는 비목을 유형별로 정리하여“비목군”을 편성하고, 당해 비목군에 계약금액에 대한 가중치 부여(계수)한 후 비목군별로 생산자물가기본분류지수 등을 대비하여 산출</td><td>계약금액을 구성하는 모든 품목 또는 비목의 등락을 개별적으로 계산하여 등락율을 산정</td></tr>
<tr><td>적용대상</td><td>원가계산에 의한 예정가격을 기준으로 체결한 계약</td><td>거래실례가격 또는 원가계산 등에 의한 예정 가격을 기준으로 체결한 계약</td></tr>
<tr><td>장점</td><td>비목군별로 한국은행에서 발표하는 생산자물가기본분류지수, 수입물가지수 등을 이용하므로 조정율 산출이 용이</td><td>계약금액을 구성하는 각 품목 또는 비목별로 등락율을 산출하므로 물가변동 내역이 실제대로 반영 가능</td></tr>
<tr><td>단점</td><td>평균가격 개념인 지수를 이용하므로 물가변동내역이 실제대로 반영되지 않을 가능성 내제</td><td>매 조정 시마다 수많은 품목 또는 비목의 등락율을 산출해야 하므로 계산이 복잡</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>계약금액의 구성비목이 많고 조정회수가 많을 경우에 적합(장기, 대규모, 복합공종공사)</td><td>계약금액의 구성품목 또는 비목이 적고 조정 회수가 많지 않을 경우에 적합(단기, 소규모, 단순 공종공사)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2 설계변경으로 인한 계약금액 조정

<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>내용</td><td>
• 설계변경으로 인한 계약금액조정은 설계변경에 따라 산출내역서상의 공종, 규격, 수량이 변경되는 경우 그 내용에 따라 계약금액을 조정하는 것을 말함
• 설계서의 작성주체, 누구의 요청, 누구의 책임사유, 물량의 증감 및 신규비목 등에 따라 설계변경으로 인한 계약금액 조정기준이 다르게 적용됨
※ 당초 계약된 산출내역서상의 단가는 조정불가(계약단가 변경불가)
</td></tr>
<tr><td>조정요건</td><td>
• 설계변경에 따라 공사량의 증감이 수반되어야 함
• 설계변경에 따라 시공방법의 변경, 투입자재의 변경 등으로 인하여 반드시 공사량의 증감이 발생하는 경우에는 계약금액 조정 가능
</td></tr>
</table>

구분	내 용

※ 계약금액조정 유형

구분		기존비목		신규비목
		물량감소	물량증가	
일반공사	계약상대자요청	계약단가	계약단가	산정단가×낙찰율
	발주기관요구	계약단가	산정단가×(1~낙찰율) 사이 협의결정	좌동
대형공사	계약상대자 귀책	계약단가	금액 증액조정 없음	좌동
	발주기관 사유	계약단가	계약단가~산정단가 사이 협의결정	산정단가
기술개발보상	계약상대자 요청	해당 절감액의 30% 감액		

3 그 밖의 계약내용의 변경으로 인한 계약금액 조정

구분	내 용
내용	• 공사기간, 운반거리, 휴일 및 야간작업 등과 같은 그 밖에 계약내용의 변경으로 인해 계약금액을 조정해야 할 필요가 있는 경우 – 공사계약특수조건, 현장설명서 등의 약인조건 – 공사기간·운반거리의 변경 등 계약내용의 변경(공사계약 일반조건 제7절) – 휴일작업과 야간작업(공사계약 일반조건 제5절) • 조정기준 – 변경된 계약내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 안에서 조정 – 계약내용의 변경은 변경되는 부분의 이행에 착수하기 전에 완료 (긴급한 경우 계약상대자와 협의하여 변경시기 등을 정하고 이행가능) – 제비율은 설계변경으로 인한 계약금액조정 방식 준용(공사계약 일반조건 제7절) – 계약금액이 증액될 때에는 계약상대자의 신청에 따라 조정 – 실비 산정 기준 : 입찰 및 계약집행기준(제1장 제7절 실비 산정)

※ 근거 및 참고자료

– 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」제22조(물가 변동 등에 따른 계약금액의 조정), 시행령 제73조(물가 변동으로 인한 계약금액의 조정), 74조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정), 제75조(그 밖에 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정)
– 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정안전부)

6-16 건축물 준공전 유지관리 시스템 자료 입력

내용

건축물 준공 전·후 관련 법령에 따라 관련 유지관리 시스템에 등록

※「시설물안전법」에 따른 시설물정보관리종합시스템(FMS) : http://www.fms.or.kr

※「건축물관리법」에 따른 건축물 생애이력 관리시스템 : https://blcm.go.kr

시설물안전법(시설물정보관리종합시스템)

① 시설물관리대장 제출 및 등록(사업주체 / 준공전)

- 대상 : 시설물안전법에 따른 제1종 및 제2종시설물을 건설 · 공급하는 사업주체는 시설물관리대장을 관리주체와 국토부장관에게 제출(FMS등록)
- 제출자 : 사업주체(발주기관)
- 제출시기 : 건축물 준공 전

② 설계도서 등 제출(사업주체 · 인허가기관 / 준공전 · 후)

- 대상 : 시설물안전법에 따른 제1종 및 제2종시설물을 건설 · 공급하는 사업주체는 설계도서 등을 관리주체와 국토부장관에게 제출(FMS등록)
- 제출자 : 사업주체 / 인허가기관
- 제출시기

구분	종류	제출의무자	제출시기
설계도서 등	• 준공도면 • 준공내역서 및 시방서 • 구조계산서 • 그 밖에 시공상 특기한 사항에 관한 보고서 등	사업주체	준공신청시
감리보고서	- 최종감리보고서	사업주체	준공후 3 개월 이내
안전점검 종합보고서	- 건설기술진흥법 시행령 제101조에 따라 제출	발주청 또는 인허가기관	

건축물관리법(건축물 생애이력 관리시스템)

- 대상 : 건설산업기본법 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물
  ① 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
  ② 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  가. 건축법에 따른 공동주택
  나. 건축법에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
  다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

〈 제외대상 〉
1) 「건축법」제2조제2항제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설
2) 「건축법」제2조제2항제23호에 따른 교정 및 군사 시설
3) 「공동주택관리법」제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
4) 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물
가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호 및 제13호에 따른 공장 및 지식산업센터
나. 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교
다. 「건축법 시행령」별표 1 제1호가목에 따른 단독주택
라. 그 밖에 건축물관리계획을 수립할 필요가 없다고 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 건축물

제출자 건축주

제출시기 시설물관리계획 제출은 건축물 사용승인 신청 시

※ 근거 및 참고자료

- 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(시설물안전법) 제9조, 동법 시행령 제6조, 동법 시행규칙 제6조
- 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침(국토교통부)
- 「건축물관리법」제11조
- 건축물관리계획 작성기준(국토교통부), 건축물관리계획 작성안내서(국토교통부)

6-17 건설기술용역 및 시공평가

내용

발주청이 발주한 일정 규모 이상의 건설기술용역의 업무 수행에 대한 평가, 일정규모 이상의 건설공사의 시공 적정성에 대한 평가

평가주체 및 대상·시기

구 분		평가주체	평가대상	평가시기
건설기술용역평가	기본설계	발주청 (의뢰 시 국토안전관리원도 가능)	계약금액 2.2억원 이상	해당 기본설계용역이 완료된 날부터 1개월 이내
	실시설계, 기본 및 실시설계		계약금액 2.2억원 이상	해당 공사의 착공 부터 6개월 이내
	건설사업관리		감독권한대행	해당 건설공사 90%이상 진척부터 준공 후 60일
시공평가			총공사비(관급 자재비 포함한 공사예정금액) 100억원 이상	공사 90%이상 진척부터 준공 후 60일
종합평가 (용역, 시공)		공단	매년 3월까지 통보된 건설기술용역 및 시공평가	매년 7월

※ 평가제외 : 계약방식의 종류와 관계없이 전기공사·정보통신공사·소방시설공사에 대한 사항은 제외하고 평가 실시

평가절차 및 방법

① 국토안전관리원에 평가 의뢰 가능

② **발주청에서 직접 평가** 할 경우 평가방법은 건설기술용역 및 시공평가 지침(국토교통부), 건설기술용역 및 시공평가업무 절차 설명서(국토안전관리원) 참고

※ 건설기술평가관리시스템(www.contems.or.kr) 홈페이지-커뮤니티-공지사항 다운로드 가능

평가결과 통보

- 평가 완료 후 15일 이내에 국토교통부장관(국토안전관리원)*에게 그 결과를 통보

  * 건설기술평가관리시스템(www.contems.or.kr)으로 제출

참고사항

- 평가서류 작성 항목이 많으므로 건설업자 또는 건설사업관리용역업자가 사업을 완료하기 전 자료 작성이 필요함
- 평가 미실시 발주청에게 1천만원 이하의 과태료 부과

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」 제50조(건설기술용역 및 시공 평가 등), 시행령 제83조
- 건설엔지니어링 및 시공평가 지침(국토교통부 고시)
- 건설엔지니어링 및 시공평가업무 절차 설명서(국토안전관리원)

〈 참고 〉 평가절차도

절 차	업무내용
평가보고서 작성 요청 및 접수	• 평가보고서 작성 요청(발주청 → 건설기술용역사업자, 시공사) • 평가보고서 접수
기술용역, 시공평가보고서 검토 요청	• 평가보고서 적정성 검토 요청 • 보고서 검토결과 접수
기술용역, 시공평가보고서 확인	• 발주청에서 평가보고서 최종 확인
평가위원 섭외 및 평가계획 방침결정	• 기술용역, 시공평가위원 섭외(외부인 과반 포함 5인 이상) • 기술용역, 시공평가 계획 방침 결재
평가실시	• 평가위원회 구성 및 평가실시(서류 및 현장 평가)
평가결과 통보	• 평가결과 통보(발주청 → 건설기술용역사업자, 시공사)
평가결과 이의 접수 및 처리	• 평가결과 이의 접수 및 처리
평가결과 제출	• 평가결과 건설기술평가관리시스템(CONTEMS)에 결과 입력



6-18 예비 준공검사 및 준공

예비준공검사

- 「건설기술진흥법 시행령」 제78조 제2항에 따라 건설공사의 성질 · 규모 등을 고려하여 예비준공검사를 할 수 있으며, 이 경우 준공검사를 하는 자는 예비준공검사 시 지적된 사항의 시정 여부를 확인하여야 함
- 준공일 이전 공사 발주부서와 사업(유지관리)부서가 합동 실시

준공보고서 작성

- 「건설기술진흥법 시행령」 제78조제1항에 따라 준공보고서를 작성하여야 함.

※ 준공보고서 첨부자료
- 준공도서
- 품질기록(품질시험 또는 검사 성과 총괄표를 포함한다)
- 구조계산서(처음 실시설계 시의 구조계산서와 다르게 시공된 경우만 해당한다)
- 시설물의 유지 · 관리에 필요한 서류
- 신공법 또는 특수공법 평가보고서(신공법 또는 특수공법을 적용한 경우만 해당한다)
- 시운전(試運轉) 평가결과서(시운전을 한 경우만 해당한다)

공사참여자 실명관리

- 「건설기술진흥법 시행령」 제79조(공사참여자의 실명 관리)에 따라 건설공사의 각 시행과정에 참여한 관계 공무원 및 용역기관 담당자(타당성 조사시 수요예측을 수행한 사람 및 설계 등 용역에서 도서를 작성하거나 공사비를 산정한 사람 등을 포함)에 대하여 참여자별 참여기간, 수행 업무 등을 기록·관리하여야 함

※ 건설공사가 준공된 경우에는 그 기록을 시공 단계의 건설사업관리를 수행한 건설사업관리용역사업자에게 통보해야 함

※ 근거 및 참고자료
- 「건설기술진흥법」시행령 제78조(준공), 제79조(공사참여자의 실명 관리)
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제64조(검사)
- 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정안전부)

6-19 건설공사 사후 평가

정의

건설공사 시행의 효율성을 도모하기 위해 타당성 조사 등 건설공사를 계획하는 과정과 공사완료후의 공사비, 공사기간, 수요, 효과 등에 대한 예측치와 실제치를 종합적으로 분석·평가하는 것

대상

총공사비 300억원 이상인 건설공사

※ 제외 대상

1. 「국가재정법」 제38조제2항 각 호의 건설공사(예비타당성조사 제외 대상)
2. 기숙사 등 단독주택, 공동주택, 고등 교육시설, 도서관, 의료시설, 연수원의 신·증축 사업 등 사업효과가 국지적이고 정형화된 건설공사
3. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제1호와 제2호에 명시되어 있는 군사기지 및 군사시설 등 국가안보에 관계되거나 보안을 요하는 국방 관련 사업

시기

- 사업수행성과 평가 : 전체공사 준공 이후 60일 이내
- 사업효율 및 파급효과 평가 : 건설공사의 특성에 따라 전체공사의 준공 이후 5년 이내에 실시(사업효율 및 파급효과 평가를 실시함에 있어서 총공사비 500억원 미만의 건설공사는 평가 대상에서 제외)

수행주체

발주청 또는 외부 전문기관

※ 발주청은 건설사업 추진단계별 수행내용은 최종 준공일로부터 60일 이내 작성

※ 발주청은 건설공사의 시행단계별 자료는 단계별 용역 및 시공 등이 준공된 후 60일 이내에 건설공사지원통합정보체계(건설사업정보포탈시스템) 내의 "건설공사 사후평가시스템"에 입력하여야 함

※ 근거 및 참고자료

- 「건설기술진흥법」제52조(건설공사의 사후평가)
- 「건설기술진흥법」시행령 제86조(건설공사의 사후평가)
- 건설공사 사후평가 시행지침(국토교통부)

〈 참고 〉 건설공사 사후평가 절차

구분	항목	주요업무내용
수집관리단계	타당성조사 (계획부서)	▶ 단계별 사후평가표 작성 및 입력 · 비용/편익비용 분석, 예측수요 등 ※ 용역완료된 후 60일이내
	설계 (계획부서, 공사부서)	▶ 단계별 사후평가표 작성 및 입력 · 기본·실시설계의 설계도서 및 공사비 증가 등에 대한 조치관련 자료 등 ※ 용역완료된 후 60일이내
	시공 (공사부서)	▶ 단계별 사후평가표 작성 및 입력 · 시공평가 결과 및 준공보고서 · 책임감리용역평가 결과 등 · 일괄·대안입찰 공사의 추진 성과 ※ 시공완료된 후 60일이내
실행단계	사후평가 실시 (공사부서 등)	▶ 발주청 직접수행 ※ 외부전문기관에 일부 의뢰 가능 – 공사비·공사기간 비교·분석 – 실제수요 및 공사효과의 비교·분석 – 건설공사의 문제점과 개선방안 – 일괄·대안방식으로 수행한 경우 추진성과
	사후평가 위원회	▶ 사후평가서의 적정성에 관한 자문 · 사후평가 내용 조사·분석의 결과에 관한 사항 · 조사·분석에 필요한 객관적이고 투명한 평가지표 및 측정방법에 관한 사항 · 일괄·대안 집행 추진성과 평가표
	사후평가 결과 입력 및 공시	▶ 사후평가 결과 관련시스템 입력 ※ 평가결과서 계획, 운영(유지관리) 부서 배부
활용단계	사후평가 결과 활용 기획, 공사, 운영(유지관리)]	▶ 건설공사를 시행하고자 하는 경우 시스템에 접속하여 유사한 공사가 있는지 확인 – 사후평가서 분석하여 소요기간, 비용기준 – 입찰방법심의시 참고

전북특별자치도 공공건축물 건립사업 매뉴얼 2024

Jeonbuk State
Public Building Construction Project
Manual 2024

VII

유지관리단계

7-1. 하자관리 150
7-2. 유지관리 및 주기적 안전점검 151

7-1 하자관리

내용

- (정기검사) 사업추진부서 또는 건축물 관리부서는 하자담보책임의 존속기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자검사 실시
- (최종검사) 사업추진부서 또는 건축물 관리부서는 하자담보책임기간이 만료되는 사업은 만료기일 14일전부터 만료일까지 기간 중 별도로 최종검사 시행
- 하자검사시 하자검사조서를 작성(계약금액이 3천만원 이하인 경우 생략 가능)하여야 하고, 하자 발견시 지체없이 시공사로 하여금 하자보수 이행토록 조치

전문기관 검사대상

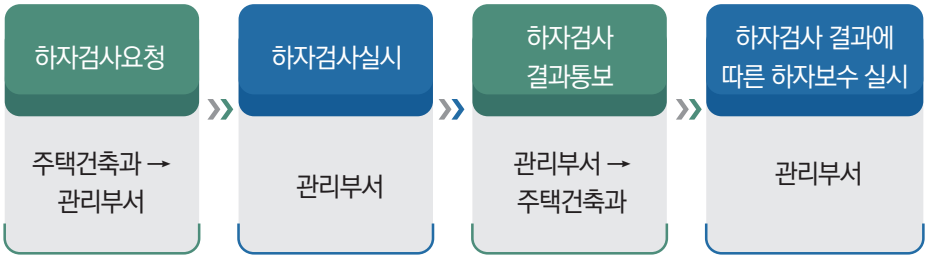
- 다음사항에 해당하는 경우 전문기관에 의뢰하여 필요한 검사를 하여야 함

① 하자검사에 전문적인 지식 또는 기술을 필요로 하는 경우

② 하자보수에 필요한 금액의 산정이 전문적인 지식 또는 기술을 필요로 하는 경우

③ 예정가격의 100분의 86미만으로 낙찰된 공사로서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 시설물에 대한 공사인 경우

절차



※ 근거 및 참고자료

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령 제70조(하자검사), 시행규칙 제69조
- 건설산업기본법 제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보 책임), 시행령 제30조 별표4(하자담보책임기간)
- 전북특별자치도 소유청사 하자관리 업무 지침

7-2 유지관리 및 주기적 안전점검

목적

시설물의 안전점검과 적정한 유지관리를 통하여 재해와 재난을 예방하고 시설물의 효용을 증진시킴으로써 공중의 안전을 확보하고 나아가 국민의 복리증진에 기여

안전점검

① 건축물관리법에 따른 정기점검

구 분	세부내용
대상	• 다중이용업소가 있는 건축물 중 지자체가 조례로 정하는 건축물 • 집합건축물 중 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물 • 다중이용건축물 • 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물
제외대상	• 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교 • 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 • 「유통산업발전법」 제2조제3호 · 4호에 따른 대규모점포 · 준대규모점포 • 정기점검을 실시해야 하는 날부터 3년 이내 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택
점검분야	• 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부
시기	• (최초) 사용승인일 기준 5년 이내, (주기) 최초점검일 기준 3년마다 실시
절차	점검대상 통보 및 점검기관 지정 (지자체 → 시설물관리자) » 계약체결 (시설물관리자 ↔ 점검기관) » 점검실시 (점검기관) » 점검결과보고 (점검기관 → 관리자 및 지자체)
점검기관	• 건축사사무소 개설신고를 한 자, 건설엔지니어링사업자, 전진단전문기관, 국토안전관리원 • 건축분야의 기술사사무소를 개설등록한 자, 한국부동산원, 국토지주택공사
시스템	• 건축물 생애이력관리시스템(https : //blcm.go.kr) • 문의(콜센터 070-7016-3388~9)

② 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 안전점검

<table>
<tr><th>구 분</th><th>세부내용</th></tr>
<tr><td>내용</td><td>• 시설물 종류 및 안전등급에 따라 주기를 정하여 정기안전점검, 정밀안전점검, 정밀안전진단, 성능평가를 받아야 함</td></tr>
<tr><td>실시 범위</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">실시의무대상 유무</th><th rowspan="2">관련조항</th></tr>
<tr><th>제1종시설물</th><th>제2종시설물</th><th>제3종시설물</th></tr>
<tr><td>정기안전점검</td><td>대상</td><td>대상</td><td>대상</td><td rowspan="2">법 제11조</td></tr>
<tr><td>정밀안전점검</td><td>대상</td><td>대상</td><td>필요시</td></tr>
<tr><td>정밀안전진단</td><td>대상</td><td>필요시</td><td>필요시</td><td>법 제12조</td></tr>
<tr><td>긴급안전점검</td><td>필요시</td><td>필요시</td><td>필요시</td><td>법 제13조</td></tr>
<tr><td>성능평가</td><td>대상(일부)</td><td>대상(일부)</td><td>비대상</td><td>법 제40조</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>실시 시기</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정기안전점검</th><th colspan="2">정밀안전점검</th><th rowspan="2">정밀안전진단</th><th rowspan="2">성능 평가</th></tr>
<tr><th>건축물</th><th>건축물 외 시설물</th></tr>
<tr><td rowspan="3">안전 등급</td><td>A</td><td rowspan="2">반기에 1회 이상</td><td>4년에 1회 이상</td><td>3년에 1회 이상</td><td>6년에 1회 이상</td><td rowspan="3">5년에 1회 이상</td></tr>
<tr><td>B·C</td><td>3년에 1회 이상</td><td>2년에 1회 이상</td><td>5년에 1회 이상</td></tr>
<tr><td>D·E</td><td>1년에 3회 이상</td><td>2년에 1회 이상</td><td>1년에 1회 이상</td><td>4년에 1회 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">점검자</td><td colspan="3">관리주체, 유지관리업자, 안전진단전문기관</td><td>안전진단전문기관, 국토안전관리원</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>절차</td><td>점검기관에 점검 의뢰 (시설물관리자) » 점검실시 (점검기관) » 점검결과보고 (점검기관 → 관리자, 지자체)</td></tr>
<tr><td>시스템</td><td>• 시설물정보종합시스템(https : //www.fms.or.kr)</td></tr>
</table>

주의사항

- 안전점검 만료일 이전에 점검을 실시, 관련 시스템에 입력을 완료하여야 하며, 점검 미실시할 경우 과태료 부과 대상
- 안전점검 만료일과 점검에 소요되는 기간을 확인하여 미리 안전점검 예산을 확보하여 적기에 안전점검 실시

※ 근거 및 참고자료

- 건축물관리법 제13조(정기점검의 실시), 건축물관리점검 지침, 건축물관리점검 매뉴얼
- 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제11조, 제12조, 제13조, 제40조
- 시설물 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침

Jeonbuk State

Public Building Construction Project

Manual 2024

전북특별자치도 공공건축물 건립사업
매뉴얼 2024

부록

1. 건축기획시 고려사항 154
- 1-1. 사업부지 현황 검토 154
- 1-2. 건축물 내외부 공간 구성 검토 156
- 1-3. 사업 예산 검토 158
- 1-4. 사업 일정 검토 163
- 1-5. 시설물 운영관리 계획 검토 166

2. 공사비 책정 가이드 라인 167
- 2-1. 용도별 공사비 책정 가이드라인 총괄 167
- 2-2. 공사비 책정 가이드 라인 169
- 2-3. 철거공사비 책정 가이드 라인 180

3. 전북특별자치도 소유청사 하자관리 업무지침 181

4. 지방재정관리시스템 입력 매뉴얼 199

1 건축기획시 고려사항

1-1 사업부지 현황 검토

♠ 사업부지와 관련된 사실이나 정보를 수집 · 조사하여 부지 현황, 문제점, 가능성, 장단점 등에 대해 검토 · 분석하여야 합니다.

☞ 설계발주시 사업부지에 대한 여건 및 고려사항 등의 정보가 누락되지 않고 제공될 수 있도록 부지와 관련된 정보 및 자료를 철저히 검토 · 분석하여야 합니다.

법적 규제 사항 검토

① (행위제한) 사업 부지에 대한 행위제한, 건축물 용도 등 검토
- 토지이용규제정보서비스에서 대지 위치의 지역 · 지구, 행위제한 확인
- 건축법, 국토계획법, 농지법 및 각 시 · 군 도시계획 조례 등 관련 법규 검토
- 해당 시군 인허가 부서와 사전 협의하여 계획중인 건축물의 용도 등 파악

※ 법적 제한 사항 등은 사전에 관련 부서와 필히 협의

② (평가 · 인가 등) 공원조성계획변경, 실시계획인가, 농지전용, 산지전용, 교통 및 환경영향평가 등 행정절차 이행 대상 여부 검토

※ 나중에 확인하면 농지전용부담금, 영향평가 수행 등에 따른 사업비 증가 및 사업기간 지연의 문제가 발생할 수 있음

부지 주변지역 및 도로 등 현황 분석

① (주변지역) 부지가 위치한 주변의 도로, 시설, 공원 등의 도시계획현황, 인구특성, 산림 및 녹지분포, 공공건축 및 공공공간 분포, 문화재 분포 등 검토

② (인접시설) 부지 인접시설과 사업의 관련성을 고려하여 상호협력 및 기능 활성화 등의 긍정적 영향과 소음, 진동 등의 부적적 영향 등

③ (접 근 성) 차량 진출입 여건(진입도로 유무), 대중교통 정류장으로부터의 접근관계, 보행자 접근성 (보행로 조성여부, 횡단보도 위치) 등 검토

부지의 현황 분석 등

① (기존시설) 부지내 기존시설이 있을 경우 기존 시설 존치 여부, 상호 연계성 검토 * 기존 건축물의 건축법상 적법 여부 확인 필요(건축물대장)

② (지반 · 지형) 성토지반, 하천인접, 매립지, 간척지 등의 지반특성, 부지정리 여부, 부지의 경사 · 고저 등 검토
※ 지반조사를 통해 적정한 기초방식 및 지반보강대책 수립, 공사기간 및 공사비 고려 필요

③ (기반시설) 도로, 상수, 오수, 전기 등 기반시설 조성 필요 검토

④ (기　타) 부지에 존재하는 요소, 상황, 경관 중 계속 유지하거나 제거해야 할 것, 그리고 현재는 존재하지 않지만 지향하거나 지양해야 할 것 검토



1-2 건축물 내·외부 공간 구성 검토

♠ 사업의 방향과 용도에 맞는 적정한 건축물의 배치, 규모, 공간, 세부시설 등의 계획을 검토합니다.
☞ 해당 사업 및 목적 부지의 특수성을 고려하여 계획하고, 계획한 내용은 설계발주 시 설계자에게 설계 지침으로 제시되도록 명확해야 합니다.

사례조사 및 의견수렴, 관계자 협의 등

① 사례조사 및 견학
- 유사 및 우수사례 조사 · 견학 실시
- 유사사례 견학시 해당 건축물의 문제점 및 개선 사례 등을 파악

② 사업관계자 의견 수렴, 협의체 협의 등
- 건립후 주 이용자 및 관리자 설문조사, 전문가(공공건축가 등) 의견 수렴
- 이용자와 관리자 양측의 입장에서 시설물 사용 현황 파악 및 협의
- 예상사업비 증을 고려한 공간구성(필요공간, 적정면적 등) 계획 협의

※ 조사 · 견학 및 의견수렴 과정을 통해 필요 배치, 규모, 필요 공간 등 검토

배치 및 외부공간

① 부지 주변 환경, 향, 조망, 경관, 소음, 지형 등을 고려한 건축물의 배치 방향 검토
② 부지에 대한 차량 및 보행자의 접근 위치, 외부공간에서의 차량 및 보행자 이동 동선, 주차동선, 서비스동선 등 동선 계획 검토
③ 주변 건물과의 관계 고려, 광장 · 휴게공간 · 녹지공간 등 외부 공간 활용 검토

시설규모

① (적정규모) 사례조사, 설문 및 전문가 의견수렴 등을 통해 필요공간을 정한 후 공간에 대한 중앙부처 공간 규모 지침, 유사시설 공간 면적 분석결과, 법적 시설 등록기준, 건축 각론 등을 검토하여 적정 규모 산정

※ 예) 문학관(문학진흥법시행령 별표 1 문학관별 등록기준), 청사 기준(정부청사관리규정시행규칙) 등

공간구성

① (공간조닝) 공간영역의 성격을 고려하여 건축물 내부에서 기능별, 층별 각 영역의 배치, 연결, 분리하는 조닝 전략과 그에 따른 계획 방향 검토

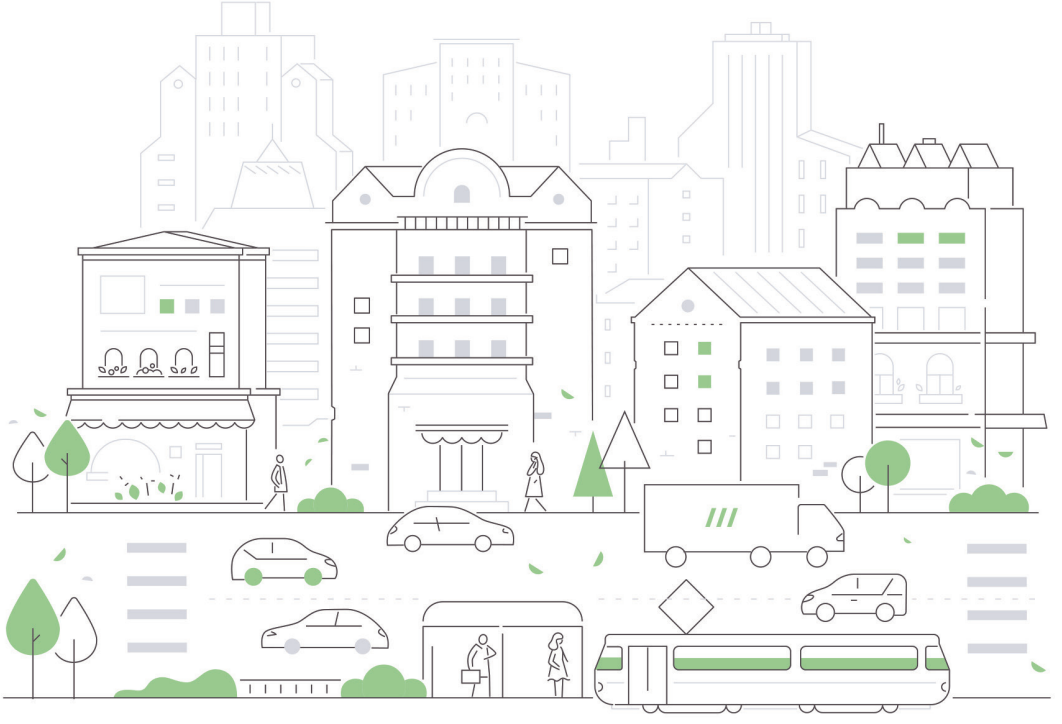
※ 예) 고유 사무영역 공간, 지원 영역 공간, 개방형 공공영역 공간 등

② (이동동선) 사용자와 관리자, 방문자 등의 내부 이동 동선(수평 · 수직) 연결 및 분리 등에 관한 계획 방향 검토

③ (공간특성) 각 영역별 주요 실의 사용자와 활동 특성에 대응한 계획 방향 검토

※ 예) 공간 운영 프로그램, 실의 사용인원, 층고, 일조, 환기, 하중, 냉 · 난방조건, 사용기자재(책상, 의자, 파티션, 스크린, 음향장비, 쇼파, 프런트 등) 조건 등 건축물 건립 후 공간의 활용, 운영 프로그램을 필히 고려 계획

④ (공용공간) 중복도형 공간을 지양하고, 커뮤니티형 코아 또는 홀, 로비 중심의 공간으로 조성 (공용면적 비율 증가 35% 이상 확보)



1-3 사업 예산 검토

♠ 사업비가 적정하게 검토가 되지 않으면 향후 예산 증액 등 사업에 차질이 발생합니다.

총사업비

용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 예비비 등 공공건축 건립에 필요한 모든 비용

① 용지비 : 건축물을 건립할 부지의 매입 비용, 지장물 등 보상비

② 공사비
- 단위면적당 공사비 산출 : 조달청 공사비 정보광장(http://pcae.g2b.go.kr), 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 등을 참고하여 산출

◇ **공사비 참고시 유의사항**
- 물가상승률 반영
- 각종 인입비, 100톤 이상 건설폐기물 처리비 등은 포함되지 않음
- 전시장의 경우 전시물제작설치비 별도 반영

※ 공사비 기준으로 설계비, 감리비, 기타 부대비 등이 산출되기 때문에 적정공사비 검토가 매우 중요합니다.

※ 같은 용도, 같은 규모(연면적 및 층수)의 건물이라 하더라도 건물의 표면적(형태), 마감재 종류, 창면적 비율, 부지 조건(급경사지 및 연약지반 등), 현장 및 주변도로 여건, 매년 바뀌는 관련 법규 등 공사비 증감에 대한 수많은 변수가 있으므로 정밀한 검토과정 필요

③ 설계비
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제3장 건축사 업무 대가의 산정과 [별표4] 건축설계 대가요율 등을 기준으로 산정

㉠ 대가기준 제16조와 [별표4]를 참고하여 다음 식을 완성

$$Y(\text{당해 공사비 요율}) = y1-(X-x2)(y1-y2) / x1-x2$$

※ X(당해금액), x1(큰금액), x2(작은금액), y1(작은금액요율), y2(큰금액요율)

1) [별표4] 건축설계 대가요율표의 제1종, 제2종, 제3종은 [별표3] 건축물의 종별 구분을 확인하여 적용

2) 만일 1동의 건축물에 2이상의 용도가 혼용된 경우에는 대가기준 제11조제2항제3호에 따라 각 종별에 해당하는 면적 중 가장 넓은 바닥면적을 가진 건축물의 종별을 적용, 바닥면적도 같을 경우에는 [별표3]의 건축물 종별 중 높은 종별을 적용

※ 건축물 용도의 경우 해당 시군 건축인허가 담당자와 사전 협의 필수

3) 상급, 중급, 기본은 [별표2] 건축설계 도서작성에 따라 구분

※ 제출받고자 하는 도면 목록 검토후 상급 · 중급 · 기본 중 선택

4) 설계비 = 공사비 × Y(당해 공사비 요율)

※ '공사비'라 함은 건축주의 공사비 총 예정금액(자재대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액

㉡ 각 종 인증취득시 추가대가 요율을 적용

1) 녹색건축인증, 지능형건축물, 에너지효율 및 제로에너지건축물, 장애물없는생활환경 인증 취득에 따른 추가 설계 대가는 대가기준 제11조제4항 제3호 ~ 제7호에 따라 산출

㉢ 아래 사항은 실비로 추가 반영

1) 설계 등 용역 손해배상보험(공제)

▶ (관련근거) 「건축사법」 제20조제3항

▶ (가입대상) 건설공사의 기본 및 실시설계

2) 지열 냉난방 설비계획시 추가업무 대가

▶ 지반천공 → 열전도테스트 → 지열이용검토서 작성업무 등에 따른 실비 계상

※ 지열이용검토서는 건축허가 신청전 제출하는 신재생에너지 설비 설치계획서에 포함되는 자료

3) 설계안전검토보고서 작성 비용

▶ (관련근거) 「건술기술진흥법 시행령」 제75조의2(설계의 안전성 검토)

▶ (정의) 건설단계의 위험요소를 설계단계에서 사전에 발굴하여 위험성 평가와 저검대책을 수립하고 설계에 반영함으로써 설계단계에서 위험요소를 제거 · 저감하는 활동

▶ (작성대상) 「건술기술진흥법 시행령」 제98조제1항에 따른 안전관리계획 수립대상 (같은항 제5호 각 목의 건설기계가 사용되는 건설공사는 제외) 중 발주청 발주공사 실시설계

▶ 설계용역대가에 반영하는 방법과 발주기관에서 별도 업무계약을 체결하는 방법 중 검토 필요

4) 설계안전보건대장 작성 비용

▶ (관련근거) 「산업안전보건법」 제67조

▶ (작성대상) 총공사금액이 50억원 이상인 건설공사

5) 기타 사업특성에 따라 추가로 수행하는 업무에 대한 사항

▶ 리모델링, 인테리어 설계업무 : 기본대가의 1.5배 적용

▶ 음향, 차음 · 방음, 방진 설계업무, 3D모델링, 모형제작, VE설계에 따른 업무, BIM 설계업무 등 : 실시정액가산방식 적용

④ 건설사업관리비(감리비)

- 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」 제3장 건설사업관리 대가기준과 [별표2] 건설사업관리기술인 배치 기준 및 건설사업관리 직접경비 등을 기준으로 산정

㉠ 대가 산출 기본원칙

1) 대가 산출은 실비정액 가산방식을 적용함을 원칙으로 함

2) 보험료는 설계 · 건설사업관리 용역손해배상보험 또는 공제업무 요령에 따라 계상

3) 부가가치세는 부가가치세법에서 정하는 바에 따라 계상

㉡ 대가 산출방법

1) 건설사업관리대가 = 직접인건비 + 적접경비 + 제경비 + 기술료

▶ 직접인건비 : 건설사업관리기술인수 × 노임*

* 노임가격 : 한국건설엔지니어링협회 홈페이지 · 열린광장 · 건설기술인 임금실태조사 · 자료실

▶ 직접경비 : 주재비, 출장비, 사무원 급료 등 실제 소요비용

▶ 제경비 : 직접인건비의 110 ~ 120% 적용

▶ 기술료 : (직접인건비 + 제경비) × 20~40% 적용

㉢ 건설사업관리자수 산출방법

1) 전체 투입인원수는 해당 건설사업관리용역의 기본업무별 투입 인원수를 산정하여 합산

▶ 투입인원수 = 기준인원수 × 적용수량단위 × 보정계수 × 난이도

2) 기술지원기술자(시공단계에 한정)는 시공단계 건설사업관리기술인수에 일정 비율 (단순 10%, 보통 15%, 복잡 20%)

※ 세부사항은 건설기술용역 대가 등에 관한 기준 [별표2] 참고

⑤ 부대비

㉠ 각종 인증 및 검토 수수료 비용

1) 에너지절약계획서, 건축물에너지효율 등급, 녹색건축인증, 장애물없는생활환경인증, 지능형건축물 인증 수수료

2) 설계안전성검토, 건설공사 안전관리계획 검토, 실시설계 적정성 검토 등 수수료

㉡ 설계공모 관련 비용

1) 공모비용 보상금

▶ 목적 : 당선자 외 기타 입상자에 대한 공모안 작성 비용 보상

▶ 설계공모비용의 보상금으로 최대 1억원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급

▶ 공모 보상금은 당해 사업의 설계비와 별도로 확보하여야 하며, 보상금 지급을 이유로 설계비를 감액하여서는 아니됨

2) 기타 비용

▶ 설계공모 관련 위원회 운영 수당, 심사 실시간 공개 동영상 촬영 용역비 등 설계공모 준비 및 심사 소요 비용 별도 확보

㉢ 설계의도 구현 관련 비용

1) 산출방법

▶ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조제3항에 따라 사후설계관리업무 대가 기준을 적용하여 실시정액가산 방식으로 산정(직접인건비+직접경비+제경비+기술료)

㉣ 설계 경제성 검토(VE) 비용

1) 산출방법

▶ 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」 별표2.2.바의 기준에 따라 산정

2) 적용대상

▶ 총공사비 100억원 이상 건설공사 기본설계, 실시설계 각 1회 이상 실시
(기본 및 실시설계 통합발주 시 1회 이상)

㉤ 측량 및 지반조사 비용(설계발주 전 실시)

1) 중소기업자간 경쟁제품 계약방법

▶ 설계용역을 발주하는 경우 중소기업자간 경쟁제품으로 지정된 품목(측량 및 지반조사)에 대하여는 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」 제7조를 따름

▶ 지질조사(1천만원 이상), 측량용역(3천만원 이상)은 중소기업자만을 대상으로 제한경쟁 또는 지명경쟁 입찰로 발주

2) 산출방법

▶ (측량용역) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제55조, 「측량대가 기준」 참고

▶ (지질조사) 한국엔지니어링협회 지반조사 표준품셈 참고

ⓗ 재해예방 기술지도 용역비

1) 대상

▶ 공사금액 1억원 이상 120억원(토목공사 150억원) 미만의 건설공사, 전기공사, 정보통신공사 및 소방시설공사

2) 기술지도 횟수

▶ 15일 이내마다 1회 실시, 공사금액이 40억원 이상인 공사는 산업안전지도사 또는 건설 · 전기안전기술사 등이 8회 마다 한 번 이상 방문하여 기술지도 실시

3) 산출방법

▶ 공사기간을 15일로 나누어 기술지도 횟수를 구한후 실시정액가산방식 적용

⑥ 기타비용

㉠ 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 문화재 관련 조사, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가, 공원조성계획변경 등 해당될 경우 관련 비용을 반영

㉡ 기존 건물 리모델링 등 : 석면조사, 정밀구조안전진단 비용 검토

◇ **설계공모 공고시 관련자료(지반조사, 현황측량, 부지현황 등) 제공**

- 사전에 지반조사, 현황 측량 등을 통해 관련 자료를 제공하면 설계자가 적절한 지반보강, 기초공사, 절 · 성토 등에 대한 계획을 공모 안에 담을 수 있음

1-4 사업 일정 검토

♠ 사업 일정이 적정하게 검토되지 않으면 향후 사업기간 증가로 사업추진에 차질이 발생합니다.

각종 심의, 평가 등 기간

① 심의 · 심사 : (예비)타당성조사, 지방재정투자심사, 공유재산심의 등

② 평가 · 조사 : 환경영향평가, 지하안전영향평가, 재해영향평가, 문화재 지표조사, 교통영향평가, 도시관리계획(변경) 및 실시계획 인가, 석면조사, 구조안전진단 등

③ 용역 타당성, 적정성 등 확인 : 원가심사 및 일상감사, 계약심의위원회

건축기획 적정성 검토기간

① 사업계획 사전검토(최소 45일) : 신청서 작성 등 포함 약 2개월 소요
- 대상 : 「건축서비스사업진흥법」에 다른 설계공모 우선적용대상 사업
- 내용 : 건축기획 내용의 적정성 검토
- 검토기관 : 공공건축지원센터(AURI)

② 사업계획 사전검토 의견 보완 : 검토의견에 따라 보완기간 상이

③ 공공건축심의위원회 심의 : 최소 1개월 소요
- 대상 : 설계비 추정가격 5천만원 이상
- 내용 : 사업계획 사전검토 반영 여부, 기획 업무 적정성, 설계지침서 및 설계 과업내용서 적정성 심의
- 심의기관 : 지방건축심의위원회(도 주택건축과)

설계공모기간

① 사전준비(1.5~2개월) : 공공건축심의 의견 반영, 설계지침서 및 과업내용서 확정, 설계공모 심사위원 선정

② 공모기간(1.5~3개월) : 설계공모 공고, 현장설명회, 질의응답, 작품접수

※ 설계공모 공고일로부터 공모안 제출 마감일까지의 기간은 「건축 설계공모 운영지침」으로 규정

일반설계공모	2단계 설계공모		제안공모	간이공모
	1단계	2단계		
90일 이상 (최소 45일 이상)	30일 이상 (최소 20일 이상)	60일 이상 (최소 30일 이상)	20일 이상	30일 이상
	90일 이상 (최소 50일 이상)			

③ 심사(0.5개월) : 심사위원회 개최 및 심사결과 발표, 보도자료 작성

④ 계약 등(0.5개월) : 공모안 전시 및 반환, 당선자 계약 등

설계기간

① 기본설계 및 실시설계 용역을 시행함에 있어 충분한 설계기간을 부여하여 최적의 설계품질이 확보되도록 노력하여야 함

② 설계용역을 발주할 경우 공사의 규모와 특성과 발주청의 여건 등을 감안하여 정하되, 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」 [별표1]의 공종별 설계기간을 참고할 수 있음

공종	기본설계			실시설계		
	100-500억	500-1,000억	1,000억이상	100-500억	500-1,000억	1,000억이상
건축	4.5월	7월	9.5월	7월	7.5월	8월

주1) 관계기관 협의, 환경영향평가, 교통영향평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간임

주2) 단순, 보통, 복잡 등에 따라 공종별 설계기간에 ±10%의 범위내에서 가중치를 적용할 수 있음

주3) 실시설계시 기본설계를 함께 수행하는 경우는 업무내용을 고려하여 실시설계기간의 1.3 ~ 1.5배를 적용할 수 있음

공사기간

① 공사기간 = 준비기간 + 비작업일수 + 작업일수 + 정리기간

- 준비기간 : 설계도서 검토, 안전관리계획서 작성 · 승인, 하도급업체 선정, 측량, 현장사무소 · 세륜시설 · 가설건물의 설치, 주요 건설자재·장비 및 공장제작 조달 등 공사의 착공 준비에 필요한 기간
- 비직업일수 : 법정공휴일수와 기상조건으로 인한 비작업일수를 고려하여 산정
- 작업일수 : 해당 공사의 공종별 수량을 시공하는데 필요한 총 작업일수
- 정리기간 : 준공검사 준비, 시설물 인수 등을 위한 행정절차 및 청소 등 현장정리에 필요한 기간

※「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」 참고

② 공사기간 적정성 심의

- 총공사비 100억원 이상 건설공사는 지방심의위원회의 공사기간 적정성 심의를 받아야 함

1-5 시설물 운영관리 계획 검토

♠ 사례조사 및 시설견학 결과, 사업추진 협의체 의견 수렴 등을 통해 해당 건축물의 운영 방식과 운영 주체, 향후 활용 계획에 대하여 검토합니다.

사업의 특성에 따라 적합한 운영방식 검토

운영방식		주요내용
직영	장 점	• 공공성 및 신뢰 확보 용이 • 지속적 정책사업과 신규사업, 시설투자 등 투자재원 조달 가능 • 제도적 기반이 마련되어, 사업 중단이나 시설폐쇄 등 가능성 낮음
	단 점	• 공무원 순환보직으로 인해 전문성 축적 및 인력 운영의 한계 • 공공주도의 사업추지에 따른 다양한 주체의 적극적 참여 유도 어려움 • 행정기관의 특성상 사업수행의 자율성과 탄력적 예산 활용 저하
민간 위탁	장 점	• 전문지식과 기술을 보유한 조직의 시설관리, 운영으로 효율성 확보 가능 • 전문적인 민간단체가 운영함으로써 시설의 이용률을 제고하고 사업운영의 성과향상 가능 • 민간단체는 유사 조직간 연계성을 활용할 수 있는 장점 • 정책집행을 위한 조직차원의 탄력적, 유연한 운영 가능
	단 점	• 민간단체의 행정 및 운영경험 부족으로 예산 활용 및 정책 위탁사업 처리 등의 초기 관리 부실의 우려 • 한시적 위탁기간으로 인해 사업추진의 안정성 약화 가능
	사전절차	• 민간위탁 적정성 검토, 민간위탁사무심의위원회 심의 및 도의회 동의 등 사전 의무절차 이행 필요(전북특별자치도 사무의 민간위탁 기본 조례 및 시행규칙)
공공 기관 위탁	장 점	• 운영 및 관리에 있어서 전문성과 기술력을 확보하고 있어, 인력운용의 효율성 제고 및 운영비도 절감할 수 있음 • 공공조직으로서 공익성을 추구할 수 있고, 외부로부터 수익성을 동시에 요구받기 때문에 공익성과 수익성의 균형 도모
	단 점	• 기존 고유목적사업 수행에 특화된 기관으로 해당 사업과 관련 전문성이 낮을 수 있음. 계약에 따른 사업수행 책임한계 불명확 • 사업수행 지방자치단체로부터의 독립성 제약, 시설운영의 지방공기업 위탁방식 관행화
	사전절차	• 기존 출연기관의 고유사업으로 시설운영을 위해서는 운영예산(출연금) 편성 전에 도의회 출연 동의가 필요 • 신규 출연기관을 설립하여 시설운영을 하는 경우 출연기관 설립에 필요한 사전절차 (행안부 협의 및 조례 제정) 이행 필요

관리주체는 최대한 빨리 확정하고 건축기획 단계부터 지속 참여

- 건축물의 사용성 제고와 사용자 중심의 설계 구현 가능
- (직영) 건축기획 단계부터 관리주체 지속 참여, (위탁) 사전 행정절차 이행 등 조속히 추진하여 설계에 참여할 수 있도록 추진

2 공사비 책정 가이드 라인

2-1 용도별 공사비 책정 가이드라인 총괄

적용요령

- 본 자료는 서울시에서 시행된 공사의 설계가를 평균공사비로 산정하여 물가상승률 등을 감안하여 보정한 자료로써 사업계획 수립시 개략적인 공사비 추정을 통해 예산편성에 참고할 수 있도록 작성된 자료임
- 단, 공모설계 등으로 선정된 건축물로써 특수용도, 건설목적 등이 특별히 요구되는 건축물은 그 특성에 따라 공사비가 예외적으로 적용될 수 있으며, 발주기관에서 별도의 조사가격을 탄력적으로 적용할 수 있음

일반사항

- 2022년 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비 지수 상승률을 적용하여 산정

☑ 건설공사비지수 상승률

구분	2022. 3월	2023. 3월	2024. 3월	상승률
비주거용 건물	121.50	127.09	129.74	(129.74÷121.5)×100 = 6.78%

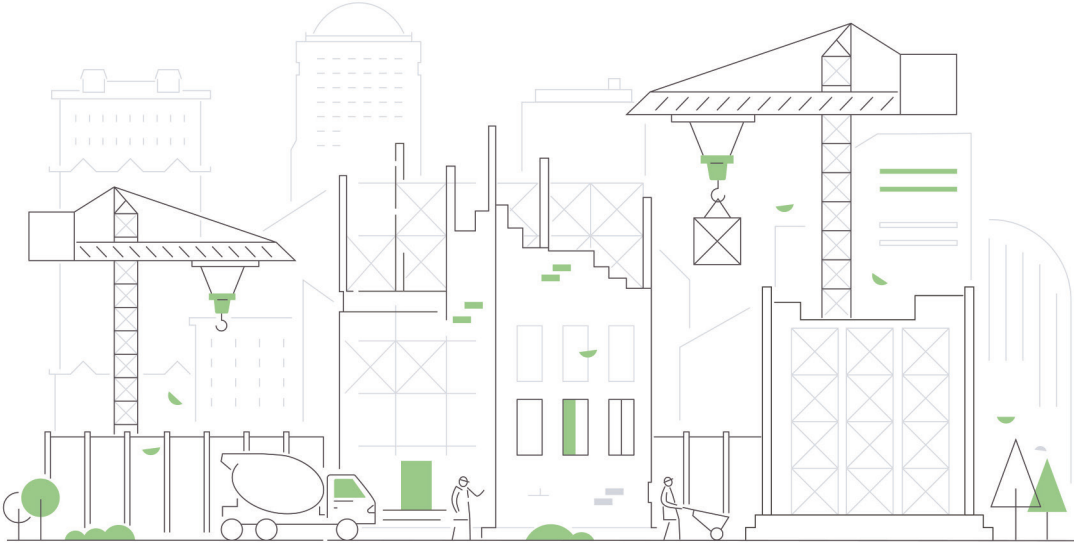
- 신축공사비(건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 소방, 통신) 기준 자료로써, 공사비는 이설비(기존 건물 철거비, 폐기물처리비, 도시가스 인입 등)를 제외한 발주금액(도급비+부가가치세+관급자재)을 말함
- 증축(수평) : 기존 건축물과 별동으로 증축하는 경우로써 신축공사 대비 대지조성, 조경, 토목 및 부대시설비가 절감됨(신축공사비의 95% ~ 100% 범위)
- 증축(수직) : 기존 건축물의 옥상에 증축하는 경우로써 토공사비가 절감되며, 수직 증축으로 인한 기존 건축물의 안전진단 및 구조 보강공사비가 증가될 수 있음. 본 가이드라인은 안전진단 및 구조보강 공사비가 고려되어 있지 않음(신축공사비의 85% ~ 90% 범위)
- 서울시에서 시행된 공사의 설계가를 평균 공사비로 산정한 자료이므로 구조(철근 콘크리트조, 철골조, 조적조 등), 지하층 유무, 세부 공간구성, 마감재 수준 등 시공내용에 따라 공사비를 감안하여 적용할 수 있고, 관계법령의 개정과 원가 산정 기준 등의 변경으로 인한 가격 등의 변경을 반영할 수 있음

- 본 자료는 2022.3월 기준으로 작성된 공사비이므로 당해 가이드라인을 참고하여 예산편성 할 경우, 향후 설계 등 절차상 소요기간을 감안하여 최종 공사발주 시점에는 물가상승률 등을 당해 공사비에 반영하여 적용 할 수 있음

  ※ 제시된 공사비는 부가가치세가 포함된 금액임

참고사항

- 동 가이드라인 외 추가자료가 필요할 경우 조달청에서 운영 중인 공사비 정보광장(http://pcae.g2b.go.kr)의 유형별 예상공사비 산정 등을 참고



2-2 공사비 책정 가이드 라인

업무시설

119 안전센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
800㎡미만	3,337	3,171	2,936	
800㎡~900㎡	3,302	3,169	-	
900㎡초과	3,147	3,020	-	
평 균	3,239	3,111	-	

공공업무사무소

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
500㎡미만	4,409	4,189	3,748	
500㎡~1,500㎡	4,281	4,067	-	
1,500㎡~5,000㎡	4,002	3,879	-	
5,000㎡초과	3,920	3,809	-	
평 균	4,015	3,901	-	

소방서

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	3,338	3,204	2,839	
3,000㎡~5,000㎡	3,231	3,101	-	
5,000㎡초과	3,162	3,036	-	
평 균	3,226	3,097	-	

복지지원센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5,000㎡미만	4,416	4,240	3,760	
5,000㎡~15,000㎡	4,243	4,074	-	
15,000㎡초과	4,119	3,954	-	
평 균	4,248	4,078	-	

복합청사(대형청사)

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	3,821	3,668	3,280	
3,000㎡~4,000㎡	3,691	3,524	-	
4,000㎡~10,000㎡	3,645	3,492	-	
10,000㎡초과	3,549	3,372	-	
평 균	3,710	3,543	-	

동청사(주민자치센터)

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	4,035	3,848	3,632	
1,500㎡~2,000㎡	3,927	3,801	-	
2,000㎡초과	3,838	3,676	-	
평 균	3,922	3,727	-	

의회청사

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	4,578	4,394	4,028	
1,500㎡~5,000㎡	4,447	4,267	-	
5,000㎡초과	4,351	4,177	-	
평 균	4,442	4,267	-	

문화 및 집회시설

전시 · 박물관

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	5,137	4,881	4,417	전시물제작 설치비 제외됨
3,000㎡~5,000㎡	4,961	4,756	-	
5,000㎡~10,000㎡	4,888	4,659	-	
10,000초과	4,825	4,584	-	
평 균	4,910	4,662	-	

문화예술회관 · 문화집회시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	5,043	4,892	4,288	
3,000㎡~4,000㎡	4,984	4,835	-	
4,000㎡~10,000㎡	4,876	4,729	-	
10,000㎡초과	4,775	4,632	-	
평 균	4,872	4,725	-	

복지시설

종합사회복지관

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	4,169	4,001	3,668	
1,000㎡~3,000㎡	4,110	3,943	-	
3,000㎡~5,000㎡	4,005	3,844	-	
5,000㎡초과	3,948	3,789	-	
평 균	4,009	3,849	-	

장애인복지관

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	4,045	3,923	3,439	
1,000㎡~3,000㎡	4,022	3,902	-	
3,000㎡~5,000㎡	3,903	3,785	-	
5,000㎡초과	3,791	3,675	-	
평 균	3,907	3,770	-	

노인복지센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	4,264	4,075	3,750	
1,000㎡~3,000㎡	4,242	4,072	-	
3,000㎡~5,000㎡	4,161	3,997	-	
5,000㎡초과	4,046	3,872	-	
평 균	4,123	3,991	-	

노인요양

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	4,240	4,072	3,605	
2,000㎡~5,000㎡	4,157	3,991	-	
5,000㎡~10,000㎡	4,039	3,877	-	
10,000㎡초과	3,917	3,760	-	
평 균	4,037	3,877	-	

장애인 · 노인 자활작업장

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	3,608	3,464	3,165	
2,000㎡~5,000㎡	3,570	3,429	-	
5,000㎡~10,000㎡	3,502	3,361	-	
10,000㎡초과	3,436	3,297	-	
평 균	3,508	3,367	-	

의료 및 교육연구시설

병원

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
10,000㎡미만	5,257	5,046	4,626	
10,000㎡~30,000㎡	5,064	4,862	-	
30,000㎡~50,000㎡	4,952	4,754	-	
50,000㎡초과	4,917	4,680	-	
평 균	5,054	4,853	-	

보건소

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	3,892	3,737	3,426	
1,000㎡~2,000㎡	3,889	3,732	-	
2,000㎡~3,000㎡	3,815	3,663	-	
3,000㎡초과	3,705	3,557	-	
평 균	3,820	3,667	-	

산모건강 증진센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	4,830	4,637	4,252	
1,000㎡~3,000㎡	4,804	4,613	-	
3,000㎡~5,000㎡	4,702	4,515	-	
5,000㎡초과	4,571	4,388	-	
평 균	4,712	4,524	-	

대학교 · 교육센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5000㎡미만	3,626	3,496	3,163	
5000㎡~10,000㎡	3,554	3,395	-	
10,000㎡~20,000㎡	3,454	3,349	-	
20,000㎡초과	3,430	3,342	-	
평 균	3,571	3,391	-	

도서관

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	4,264	4,136	3,625	
1,500㎡~2,000㎡	4,228	4,100	-	
2,000㎡~6,000㎡	4,158	4,014	-	
6,000㎡초과	4,041	3,922	-	
평 균	4,163	4,001	-	

연구시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
10,000㎡미만	5,390	5,176	4,743	설비공사비 증가 (환기, 온·습도 등)
10,000㎡~15,000㎡	5,224	5,013	-	
15,000㎡~20,000㎡	5,098	4,946	-	
20,000㎡초과	5,077	4,872	-	
평 균	5,233	5,010	-	

노유자 시설

육아 · 보육, 키즈센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5,000㎡미만	4,246	4,050	3,673	
5,000㎡~8,000㎡	4,177	3,985	-	
8,000㎡~10,000㎡	4,079	3,876	-	
10,000㎡초과	4,020	3,850	-	
평 균	4,101	3,896	-	

경로당, 노인정

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
200㎡미만	3,852	3,698	3,389	
200㎡~400㎡	3,743	3,593	-	
400㎡초과	3,685	3,538	-	
평 균	3,739	3,589	-	

주민공동이용시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
200㎡미만	4,585	4,380	4,014	
200㎡~400㎡	4,509	4,305	-	
400㎡초과	4,373	4,174	-	
평 균	4,505	4,302	-	

어린이집

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
500㎡미만	4,658	4,466	4,094	
500㎡~800㎡	4,633	4,445	-	
800㎡~1,000㎡	4,502	4,320	-	
1,000㎡초과	4,362	4,185	-	
평 균	4,498	4,315	-	

청소년 · 문화수련시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	4,020	3,838	3,448	
1,500㎡~2,000㎡	4,017	3,830	-	
2,000㎡~6,000㎡	3,767	3,712	-	
6,000㎡초과	3,720	3,633	-	
평 균	3,892	3,708	-	

운동시설

체육관(체육센터)

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,500㎡미만	4,603	4,373	3,926	
3,500㎡~5,000㎡	4,562	4,359	-	
5,000㎡~10,000㎡	4,466	4,313	-	
10,000㎡초과	4,365	4,264	-	
평 균	4,458	4,308	-	

배드민턴장

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
500㎡미만	2,814	2,757	2,467	
500㎡~1,000㎡	2,805	2,684	-	
1,000㎡초과	2,800	2,662	-	
평 균	2,804	2,677	-	

기 타

☑ 공중화장실

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
50㎡미만	4,579	4,395	4,030	화장실 전용으로 독립된 건축물이며 디자인 및 편의시설이 고급화된 시설임
50㎡~100㎡	4,460	4,281	-	
100㎡~200㎡	4,365	4,190	-	
200㎡초과	4,310	4,138	-	
평 균	4,443	4,266	-	

☑ 환승센터, 주차장 전용

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	3,005	2,885	2,644	
2,000㎡~5,000㎡	2,948	2,830	-	
5,000㎡~10,000㎡	2,876	2,760	-	
10,000㎡초과	2,805	2,692	-	
평 균	2,892	2,777	-	

☑ 자재보관 창고(차량 정비고)

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	2,227	2,139	1,960	
1,000㎡~2,000㎡	2,196	2,107	-	
2,000㎡~3,000㎡	2,136	2,050	-	
3,000㎡초과	2,058	1,975	-	
평 균	2,143	2,057	-	

친환경 전용건축(에너지 제로하우스)

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	8,700	8,352	7,655	자재비(건축재료) 및 신·재생에너지 설치비 증가
1,000㎡~3,000㎡	8,533	8,190	-	
3,000㎡~5,000㎡	8,278	7,948	-	
5,000㎡초과	8,035	7,713	-	
평 균	8,283	7,952	-	

공영주차장

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	3,024	2,876	2,632	
1,000㎡~3,000㎡	2,989	2,840	-	
3,000㎡~5,000㎡	2,934	2,788	-	
5,000㎡초과	2,859	2,716	-	
평 균	2,931	2,785	-	

폐기물 중간처리시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	4,871	4,676	4,287	플랜트 (기계,장비비) 설치비 증가
1,000㎡~3,000㎡	4,801	4,609	-	
3,000㎡~5,000㎡	4,719	4,530	-	
5,000㎡초과	4,579	4,395	-	
평 균	4,720	4,531	-	

2-3 철거 공사비 책정 가이드 라인

일반사항

- 건축물의 철거과정에서 각종 안전사고와 환경의 훼손을 최소화하도록 시행하고 건축폐재류는 재활용 방안 강구
- 해체물의 종류와 규모에 맞게 공법을 선정하여 공정표 작성 및 소음, 분진, 진동에 대한 대책 수립
- 비산분진과 소음 등의 차단과 안전관리를 위하여 가설울타리를 설치하고 가설급수와 가설전기를 원활히 공급
- 「건축물관리법」 및 건축물 해체공사 안전관리 매뉴얼 준수

철거공사비 적용

- 본 자료의 공사비는 서울시에서 시행한 철거공사 실적을 평균 공사비로 제시한 것으로써, 철거재의 성상, 공사여건, 철거장비, 안전시설의 설치 정도 등에 따라 상이하므로 본 공사비 기준을 현장 여건을 감안하여 조사자료를 탄력적으로 활용
- 기간 보정은 한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비지수 상승률 적용
- 공사비는 설계가를 기준으로 작성하였으며, 부가세가 포함됨

철거비 및 설계비 책정기준

구 분	철거비	철거설계비	비 고
6층 이상	101.7	4.8	– 가설비계, 가림 · 분진 방지시설 등 도심지 안전시설 보강, 아트펜스 설치 – 철거재 재활용(매각처리)등 계획 – 조적조, 목조건축 등 철거비는 별도 산정 (감액 산정)
3층~5층	97.4	4.6	
2층 이하	91.8	4.3	
평 균	97.5	4.6	

3 전북특별자치도 소유청사 하자관리 업무지침

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 건축물 대형화에 따른 하자관리 분쟁 증가로 시간적 · 경제적 비용이 증대되고, 시설관리부서의 전문성 부족으로 하자관리에 어려움이 있는 전북특별자치도 소유청사 시설물에 대한 체계적 시스템을 구축하여 시설물의 품질관리 향상과 효율적인 예산 집행에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(관련 규정)

① 전북특별자치도 소유청사의 체계적 하자관리 업무지침과 관련된 법령은 다음과 같다.

1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제70조 (하자검사)와 같은 법 시행규칙 제69조 (하자검사)
2. 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」제9장 계약 일반조건 (행정안전부 예규 제282호, 2024. 3. 28) 제11절 공사목적물의 하자
3. 「전북특별자치도 공유재산 관리 조례」제2조(관리책임)와 같은 조례 시행규칙 제4조(관리책임)
4. 「전북특별자치도 행정기구 설치 및 정원운영에 관한 조례 시행규칙」 제13조(건설교통국에 두는과) 제6항 제70호 전북자치도 소유 시설물 하자 및 안전점검 이행상태 확인 및 촉구 · 관리 감독

② 제1항 규정에서 정한 사항을 제외하고는 이 지침에 따른다.

제3조(적용 범위) 이 지침은 전북특별자치도 소유청사 시설물의 하자 관리 업무를 담당하고 있는 전북특별자치도 본청과 산하 기관 부서에 적용한다.

제4조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 총괄 부서라 함은 건설교통국 주택건축과를 말한다.
2. 시설관리 부서라 함은 하자관리 업무를 담당하는 부서를 말한다.
3. 관리담당자라 함은 시설관리 부서의 하자관리 업무 담당자를 말하며, 필요시 총괄 담당자를 지정 할 수 있다.
4. 하자라 함은 공사상 잘못으로 인하여 균열 · 침하(沈下) · 파손 · 들뜸 · 누수 등이 발생하여 건축물 또는시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다.
5. 담보책임이라 함은 계약의 목적인 권리 또는 물건의 하자에 관하여 이를 제공한 자가 상대방에 대하여 부담하는 손해배상 책임을 말한다.
6. 담보책임의 존속기간이라 함은 전체 목적물을 인수한 날과 물품검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 목적물의 성질에 따라 1년 이상 10년 이하의 하자담보가 필요한 기간을 말한다.

가. 공종별 담보책임 존속기간은「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제68조 규정을 말한다.

연차별	해 당 공 종
1년차	미장 및 타일공사, 도장공사, 창호공사, 전기공사, 통신공사 등
2년차	토공사, 석 공사 및 조적공사, 철물공사, 피난기구, 유도등, 비상조명·방송설비 등
3년차	지붕공사, 철근콘크리트공사, 승강기공사, 옥내·외소화전설비, 스프링클러설비 등
5년차	바닥, 벽, 지붕틀, 주 계단
10년차	대형공공성 건축물 주요구조 부(기둥, 내력벽)

7. 하자보수 보증금이라 함은 계약상대자가 해당계약의 하자보수를 보증하기 위하여 납품검사 · 물품검사를 완료한 때부터 계약 대금을 지급하기 전까지 하자보수보증금율(지방계약법 시행규칙 제70조)의 계약금액을 납부하는 것을 말한다.
8. 하자보수라 함은 담보책임의 존속기간 동안 목적물에 하자가 발생한 때에 적절한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 요구하거나 보수를 실시하는 것을 말한다.
9. 하자관리 대장이라 함은 시설물 관리부서에서 각 시설별 세부현황과 검사 내용을 작성하고 이를 보관하는 대장을 말한다.

제2장 하자검사의 종류와 시기

제5조(정기 검사)

① 시설관리 부서는 관리담당자에게 담보책임의 존속기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자 검사를 실시하게 하여야 한다.

1. 검사 시기는 담보책임의 존속기간(1~10년) 동안 별표 1의 건축, 전기, 소방 등 각 공종별로 상반기는 4월말까지 하반기는 10월 말까지 실시한다.
2. 서식 1의 양식으로 자체 점검하고 결과를 보관한다.
3. 결과 제출은 상반기는 5월 10일 까지 하반기는 11월 10일 까지 총괄부서에 서식 2의 양식으로 제출한다.

② 시설관리 부서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전문기관에 의뢰하여 필요한 검사를 하여야 한다.

1. 제1항에 따른 하자 검사에 전문적인 지식 또는 기술을 필요로 하는 경우
2. 하자보수에 필요한 금액의 산정이 전문적인 지식 또는 기술을 필요로 하는 경우
3. 예정가격의 100분의 86 미만으로 낙찰된 공사로서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제2조 제1호에 따른 시설물에 대한 공사인 경우

③ 계약자는 하자검사에 입회해야 한다. 다만, 계약자가 입회를 거부하는 경우에는 관리담당자는 일방적으로 검사를 할 수 있으며,검사결과에 대하여 계약자가 동의한 것으로 간주한다.

제6조(최종 검사)

① 시설관리 부서의 관리담당자는 하자담보 책임기간이 만료되는 때에는 공종별 만료일 이전에 따로 최종 검사를 실시하여야 한다.

1. 검사 시기는 별표 1의 각 공종별 만료일로부터 14일 이내에 실시한다.
2. 서식 1의 양식으로 자체 점검하고 결과를 보관한다.
3. 검사 결과 이상이 없을 경우 정기검사 결과와 같이 제출하고, 하자발생이 있을 경우 7일 이내에 총괄부서에 서식 2의 양식으로 제출한다.

② 이 검사에서 발견된 하자는 서식 8의 하자보수 완료 확인서가 발급되기 전까지 계약상대자 부담으로 보수해야 한다.

1. 최종검사가 이뤄지지 않을 경우 하자책임은 시설관리 부서에 있다.

제7조(수시 검사)

① 총괄부서에서는 제5조제1항에 따른 시설관리 부서의 검사가 미흡하다고 판단되는 경우 전북특별자치도 품질점검단 및 기술자문단을 활용하여 표본검사를 실시하고 하자발생 시 서면으로 필요한 조치를 명할 수 있다.

1. 총괄부서는 수시검사 시 사전에 시설관리 부서에 서면 또는 유선으로 검사 일자와 검사 내용을 알려야 한다.
2. 서식 1의 양식으로 점검하고 결과를 보관한다.
3. 총괄부서는 하자발생 시 시설관리 부서에 7일 이내에 서면으로 통보한다.
4. 시설관리 부서는 제3호의 통보에 대한 조치결과를 30일 이내에 총괄부서에 서면으로 제출하여야 한다. 다만, 제출기한이 경과 할 경우 최종 결과처리 후 7일 이내에 보고 할 수 있다.

② 총괄부서는 구조적 손상 또는 결함이 의심될 경우 전북특별자치도 품질점검단 및 기술자문단을 활용하여 긴급검사를 실시 할 수 있다.

제8조(전문기관의 안전점검)

① 총괄부서는 표본검사나 긴급검사 시 구조적 결함이 심각하거나 붕괴우려 등으로 전문기관의 진단이 필요한 경우 시설관리 부서에 서면으로 통보하여야 한다.

② 시설관리 부서는 안전진단 전문 업체에 의뢰하여 안전점검이나 안전진단을 실시하며, 그 결과를 30일 이내에 총괄부서에 서면으로 제출하여야 한다. 제출기한이 경과하는 경우 최종 결과 처리 후 30일 이내에 보고 할 수 있다.

제3장 하자관리 방법과 추진 절차

제9조(시설관리 부서의 업무) 시설물 관리부서의 업무는 다음과 같다.

① 시설물의 평상 시 유지관리와 점검 시 별표 3과 4를 참고 · 활용 하여야 한다.

② 상 · 하반기 연 2회 정기검사를 실시하고, 만료일 이전 14일전까지 최종검사를 실시한 후 서식 1의 점검표를 작성 · 보관하여야 한다.

③ 정기검사나 수시검사에서 하자가 발생 할 경우 하자담보 책임기간 내에 계약상대자에게 서식 3의 양식으로 하자보수를 요청(책임기간 경과 시 책임소재 불분명)하고, 그 결과를 서식 8의 양식으로 확인하여야 한다.

④ 하자보증금은 서식 4와 5의 양식을 참고하여 보증기한 내에 보증업체에 청구(증권의 보증기한 확인, 경과 시 책임소재 불분명)하여야 하며, 행정절차 미 이행으로 재정적 손실이 발생하지 않도록 적극 대처하여야 한다.

⑤ 총괄부서의 자료제출 요구와 표본검사에 자료를 제공하고 검사에 성실히 참여하여야 한다.

⑥ 정기검사와 수시검사 시 지적 내용을 서식 2의 관리대장에 기록 · 관리하고 이를 총괄부서에 보고하여야 한다.

제10조(하자보증 증권의 확보)

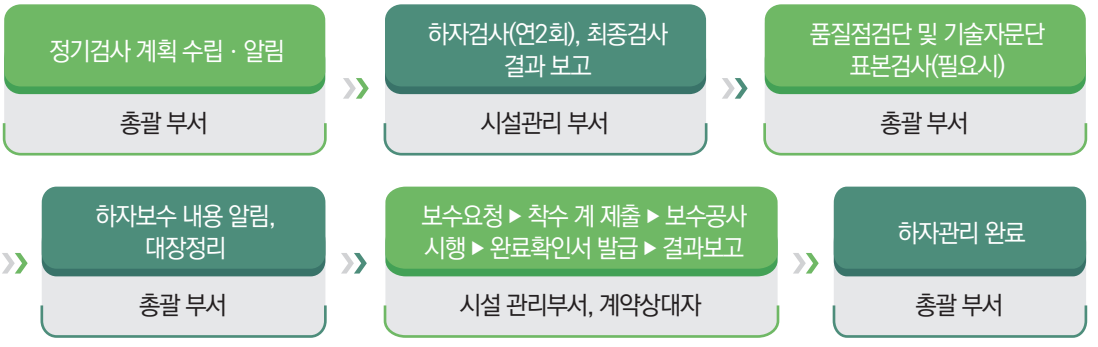
① 시설관리 부서는 하자 보증증권의 보존기간과 회계서류 보존기간이 상이한 경우가 있으므로 계약부서와 별도로 제4조제5호 규정의 기간 (1~10년) 동안 하자보증 증권을 보관하여야 한다.

② 시설관리 부서는 제4조5호의 규정에 따른 시설물의 담보책임존속 기간(1~10년) 동안 하자 보증증권을 확보한 경우 사본을 총괄부서에 제출하여야 한다.

제11조(총괄부서의 업무) 시설별 효율적인 하자관리체계 구축과 시기별 검사 이행여부를 확인하는 등 총괄 관리하여야 한다.

1. 시설별 관리대장(서식 2) 작성 · 관리
2. 시설별 관리부서 및 관리 담당자 지정 · 운영
3. 사업소별 총괄 관리부서 및 총괄 담당자 지정 · 운영
4. 하자담보책임기간 동안 보증증권 사본 확보 · 관리
5. 상 · 하반기 연 2회 정기검사와 최종점검 이행

제12조(하자관리 이행 절차) 제9조와 제11조에 따른 하자관리 이행절차는 다음 표와 같다.



부 칙

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

[서식 1]

시설물 하자 및 유지관리 점검표

담당자	담당	과장	결재

시 설 명 : ○○신축공사 ○동

점검일시 : 20○○년. ○월 ○일 ~ ○월 ○일 점검자 : (인)

1. 건축 분야 (동별 : 동)					
구 분	항 목 별	양 호	불 량	조치내용	비 고
외부벽돌	◆ 균열여부				
	◆ 처짐 및 탈락상태				
주요구조부	◆ 보 · 슬래브 균열 및 처짐 상태				
	◆ 기둥균열, 파손상태				
발코니, 파라펫	◆ 몰탈 균열, 탈락상태				
	◆ 콘크리트 파손상태				
옥상난간	◆ 벽돌균열, 탈락상태				
	◆ 몰탈 탈락상태				
	◆ 난간 대 탈락 및 부식 상태				
창 호	◆ 탈락상태				
	◆ 창호개폐 및 고정상태				
	◆ 누수상태				
옥상방수	◆ 누수상태				
	◆ 물고임 상태				
	◆ 파손 및 들뜸 상태				
홈 통	◆ 배수상태				
	◆ 고정 및 노후상태				
옥상배수구	◆ 드레인 고정상태				
	◆ 청소상태				
내부 상태	◆ 벽체균열상태(3mm 이상)				
	◆ 천장균열 및 몰탈 탈락상태				
증축부위	◆ 조인트 부 누수상태				
	◆ 균열 및 탈락상태				
옥상 물탱크	◆ FRP물탱크 배부름 및 노후상태				
	◆ 물탱크하부 보 및 슬래브 균열상태				
기 타	◆ 타일 탈락상태				
	◆ 도장 상태				
	◆ 화장실 칸막이 고정상태				
	◆ 계단난간 고정상태				
추 가	◆				
	◆				

작성방법

시설(건)별 작성, 정기검사는 **상 · 하반기 연 2회**, 최종**검사**는 하자담보 책임기간 **만료일 14일전** 실시

시설물 하자 및 유지관리 점검표

시 설 명 : ○○신축공사 ○동

점검일시 : 20○○년. ○월 ○일 ~ ○월 ○일　　점검자 :　　(인)

2. 토목(외부), 조경 분야					
구 분	항 목 별	양호	불량	조치내용	비 고
옹 벽	◆ 균열 및 기울어짐 상태				
	◆ 기초부문 침하상태				
	◆ 옹벽배면 표면(흙) 상태				
석 축	◆ 균열상태				
	◆ 배 불림상태				
	◆ 배면 배수처리 상태				
담 장	◆ 균열상태				
	◆ 고정 및 기울어짐 상태				
	◆ 기초침하 상태				
	◆ 각종 고정 핀 고정 상태				
비탈면	◆ 사방 블럭 상태				
	◆ 비탈면 잔디식재 상태				
	◆ 비탈면 중간부지 하수유출				
	◆ 절취, 성토 부 균열상태				
배수로	◆ 준설상태				
	◆ 균열로 인한 누수상태				
	◆ 뚜껑파손여부 및 상태				
정,후문	◆ 돌붙임 균열, 탈락상태				
	◆ 돌저귀(정첩) 및 용접부 균열 및 탈락 여부				
포 장	◆ 침하(다짐불량 등)				
	◆ 물고임				
	◆ 콘크리트 등 포장 불량				
	◆ 블록 파손여부				
조 경	◆ 고사목 발생				
	◆ 식생 상태				
	◆ 조경시설물 파손 상태				
기 타	◆ 저수조 오염물질 유입방지 및 시건 장치 상태				
	◆				

작성방법

시설(건)별 작성, 정기검사는 **상 · 하반기 연 2회**, 최종**검사**는 하자담보 책임기간 **만료일 14일전** 실시

시설물 하자 및 유지관리 점검표

시 설 명 : ○○신축공사 ○동

점검일시 : 20○○년. ○월 ○일 ~ ○월 ○일　　점검자 :　　(인)

3. 전기, 통신 분야					
구 분	항 목 별	양호	불량	조치내용	비 고
조명기구	◆ 등 기구 부착상태				
	◆ 조도상태				
배선기구	◆ 이탈, 접속불량 여부				
	◆ 콘센트, 스위치의 접속 점멸상태				
분전반	◆ 브레크 및 누전차단기 작동상태				
	◆ 회로 표시 및 관리상태				
인입선 및 간선	◆ 피복의 손상 및 지지물의 파손이탈상태				
	◆ 접속 상태 및 수목 등 기타 전선에 맞닿는 곳이 없는지 여부				
	◆ 고압 인입맨홀 시공 적정				
전기 기타	◆				
	◆				
통신 케이블	◆ 통신케이블 결선상태 및 중간접속 개소 여부				
	◆ 통신케이블과 전력케이블 이격 상태				
	◆ 케이블 단자함 선번관리 유무				
통신 일반	◆ 통신설비 기능 및 성능 장애				
	◆ 통신 맨홀 및 배관 방수상태				
통신 기타	◆ 누전여부 및 상태				
	◆				
추 가	◆				
	◆				

작성방법

시설(건)별 작성, 정기검사는 **상 · 하반기 연 2회**, 최종**검사**는 하자담보 책임기간 **만료일 14일전** 실시

시설물 하자 및 유지관리 점검표

시 설 명 : ○○신축공사 ○동

점검일시 : 20○○년. ○월 ○일 ~ ○월 ○일　　점검자 :　　(인)

4. 소방, 기계 분야					
구 분	항 목 별	양호	불량	조치내용	비 고
옥내 소화전	◆ 소화펌프 정상작동 여부				
	◆ 소화전함 정상개폐 여부				
	◆ 소방호스 앵글밸브에 소방호스 연결 여부				
	◆ 소화배관 누수 여부				
	◆ 소화배관 보온 여부				
자동화재 탐지기	◆ 감지기 정상작동 여부				
	◆ 수, 발신기 정상작동 여부				
	◆ 소화전함 가동스위치 정상작동 여부				
	◆ 유도등 및 비상등 점등 여부				
소화기	◆ 보일러실내 자동 확산 소화기 설치 여부				
	◆ 소화기 충약 및 분산배치 여부				
소방 일반	◆ 옥내소화전 및 자동화재탐지기에 전원 투입 여부				
	◆ 소방용수 만수 여부				
	◆ 피난사다리 정상설치 여부				
	◆ 방화문 정상설치 여부				
가 스	◆ 배관 고정 및 부식으로 가스유출				
	◆ 정압기실과 화기와의 이격거리(8m이상)				
	◆ 가스관과 화기와의 이격거리(2m이상)				
기 계	◆ 냉,온수기 주변 배관 결로				
	◆ 보일러 기름 탱크 주변 누수				
	◆ 보일러 및 펌프 가동 상태				
	◆ 피뢰침 정지 상태				
	◆				

작성방법

시설(건)별 작성, 정기검사는 **상 · 하반기 연 2회**, 최종**검사**는 하자담보 책임기간 **만료일 14일전** 실시

[서식 2]

(　　)년도

(○○공사 : ○동 ○분)

○ 관리부서 : ○○실 · 국 · 원 · 서 □□과 △△담당 홍길동(123-4567)

공사명	계약자 [전화번호]	준공금액 (천원)	준공일	하자책임내용						하자검사 및 보수			
				책임기간	시작일~ 종료일	세부공종	보증금액 (천원)	보증회사	하자담보 (증권,현금)	회차	검사일	하자내용	처리 사항
○○ 건립공사 (건축)	(주)○○건설 (063) 222-0000	○○○	2012. 1. 1	1년	'12.1.1~ '12.12.1	도장공사	245,596	건설공제 조합	증권	1	'12.04.10	도장면 탈락	보수완료
				2년		조적공사	123,345	건설공제 조합					
				3년		방수공사	567,890	건설공제 조합					
				5년		주요구조부	111,222	건설공제 조합					
				7년		50m미만 교량구조부	333,444	건설공제 조합					
				10년		50m이상 교량구조부	555,666	건설공제 조합					
(전기)													
(통신)													
(소방)													
(조경)													
(기타)													

※ 하자책임기간내 공사건별 · 공종별 작성, 하자검사 일자별 정리

[서식 3]

전북특별자치도

수 신 ○○○건설 대표이사

○○○ (경유)

제 목 전북특별자치도 ○○○○신축공사 하자보수 요청

---

1. 20○○. ○○. ○○.자 귀사에서 제출한 준공검사원에 따라 준공된 우리도의 ○○○○신축 공사 현장에서 아래와 같은 하자가 발생하였음을 통보하오니

2. 하자발생 내용을 검토 · 보수 한 후 증빙자료를 첨부하여 20○○. ○○. ○○.까지 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 건명 : ○○○○신축공사 하자 보수 요구

나. 기존 계약 내용 :

공사명	계약금액 (준공금액)	준공 일자	하자보증내역		비 고 (도급자 전화번호)
			하자보수책임기간	하자보증금액	

다. 하자 발생 내역 : *자세히 기재할 것*

라. 기타사항 :

붙 임 : 가. 하자보수보증서 사본 1부.

나. 하자발생 사진 ○매. 끝.

전북특별자치도지사

★◎ 주무관 ○○팀장 ○○과장

협조자

시행 ○○과 - (200 . .) 접수

우 54968 전북특별자치도 전주시 완산구 효자동 효자로225 /

www.jeonbuk.go.kr 전화 (063)280-0000 전송 (063)280-0000 / / 공개

[서식 4]

전북특별자치도

수 신 ○○○○보증보험(주) 대표이사
○○○ (경유)
제 목 전북특별자치도 ○○○○신축공사 하자보수 요청 통보

귀 사에서 하자보수 보증하신 우리도의 ○○○○신축공사 건에 대하여 아래와 같은 하자가 발생하여 시공사에 보수요청 하였음을 통보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

1. 하자 발생 내역
   가 하자 내용 : *자세히 기재할 것*
   나. 하자보수요청일 : 20○○.
   다. 하자보수처리기한 : 20○○.

2. 하자보증 내역

증권번호	계약금액 (준공금액)	보증금액	하자 채무자 (도급자)	비 고 (도급자 전화번호)

붙 임 : 가. 하자보수보증서 사본 1부.
나. 하자발생 사진 ○매. 끝.

전북특별자치도지사

★◎ 주무관 ○○팀장 ○○과장
협조자
시행 ○○과 - (200 . .) 접수
우 54968 전북특별자치도 전주시 완산구 효자동 효자로225 /
www.jeonbuk.go.kr 전화 (063)280-0000 전송 (063)280-0000 / / 공개

[서식 5]

전북특별자치도

수 신 ○○○○보증보험(주) 대표이사사
○○○ (경유)
제 목 전북특별자치도 ○○○○신축공사 하자보증금 청구

---

1. 전북특별자치도 ○○과 - (20○○. . .)호와 관련입니다.

2. 우리도의 ○○○○신축공사 하자발생 건에 대하여 시공사에서 하자보수를 이행하지 않아 직접 보수하고자 귀 사에서 지급보증하신 하자보수금액을 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제71조에 따라 청구하오니 납부하여 주시기 바랍니다.

가. 하자 발생 내역

1) 도급자 :

2) 하자보수책임기간 : 20 . . . ~ 20 . . .

3) 하자내역 : *자세히 기재할 것*

나. 하자보수보증금 청구 내역

증권번호	계약금액 (준공금액)	도급자 (전화번호)	보증금액	하자보수금액	비 고

다. 청구금액 납부 방법 : 우리도 세입세출 외 현금 계좌로 입금
(예금주/ , 금융기관/ , 계좌번호/)

붙 임 : 1. 하자보수보증서 사본 1부
2. 하자발생 사진 ○매.
3. 당초계약서 사본 1부
4. 하자보수계약서 사본 1부. 끝.

전북특별자치도지사

★◎ 주무관 ○○팀장 ○○과장
협조자
시행 ○○과 - (200 . .) 접수
우 54968 전북특별자치도 전주시 완산구 효자동 효자로225 /
www.jeonbuk.go.kr 전화 (063)280-0000 전송 (063)280-0000 / / 공개

[서식 6]

착 수 계

용 역 명 :

계 약 금 액 :

계 약 일 :

착 수 일 :

준 공 일 :

상기와 같이 착수 계를 제출 합니다.

첨 부 :

20○○년 월 일

주 소 :

상 호 :

성 명 :

전북특별자치도 경리관 귀하

[서식 7]

하자검사조서

공 사 명			
계 약 금 액 (준공금액)		도 급 자 (전화번호)	
하자보증금액		하 자 보 증 기 간	시작 년 월 일 종료 년 월 일
계약년월일	년 월 일	착공년월일	년 월 일
계 약 상 준공년월일	년 월 일	실 제 완성년월일	년 월 일
준 공 검 사 년 월 일	년 월 일	하 자 검 사 년 월 일	년 월 일
하자발생내용			
처 리 사 항			

위와 같이 하자검사를 필하였음.

20 . . .

검사자 직) 성명) (인)

결재	담당자	담 당	과 장

[서식 8]

하자보수 완료확인서

공 사 명		하자보증기간	
시공회사명			
하 자 내 용			
보 수 사 항			
미 보수사항 및 사 유			
비 고			

상기공사의 하자사항에 대하여 위와 같이 완료되었음을 확인함.
위 사항을 확인함.

20○○ 년 ○ 월 ○ 일

(주) ○○○ 貴下

[별표 1]

■ 건설산업기본법 시행령 [별표 4] 〈개정 2021. 8. 3.〉

건설공사의 종류별 하자담보책임기간 (제30조관련)

공사별	세부공종별	책임기간
1. 교량	① 기둥사이의 거리가 50m 이상이거나 길이가 500m 이상인 교량의 철근콘크리트 또는 철골구조부	10년
	② 길이가 500m 미만인 교량의 철근콘크리트 또는 철골구조부	7년
	③ 교량 중 ① · ② 외의 공종(교면포장 · 이음부 · 난간시설 등)	2년
2. 터널	① 터널(지하철을 포함한다)의 철근콘크리트 또는 철골구조부	10년
	② 터널 중 ① 외의 공종	5년
3. 철도	① 교량 · 터널을 제외한 철도시설 중 철근콘크리트 또는 철골구조	7년
	② ① 외의 시설	5년
4. 공항 · 삭도	① 철근콘크리트 · 철골구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
5. 항만 · 사방간척	① 철근콘크리트 · 철골구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
6. 도로	① 콘크리트 포장 도로 [암거(땅속 또는 구조물 속 도랑) 및 측구(길도랑)를 포함한다]	3년
	② 아스팔트 포장 도로(암거 및 측구를 포함한다)	2년
7. 댐	① 본체 및 여수로(餘水路: 물이 일정량을 넘을 때 여분의 물을 빼내기 위하여 만든 물길을 말한다) 부분	10년
	② ① 외의 시설	5년
8. 상 · 하수도	① 철근콘크리트 · 철골구조부	7년
	② 관로 매설 · 기기설치	3년
9. 관개수로 · 매립		3년
10. 부지정지		2년
11. 조경	조경시설물 및 조경식재	2년
12. 발전 · 가스 및 산업설비	① 철근콘크리트 · 철골구조부	7년
	② 압력이 1제곱센티미터당 10킬로그램 이상인 고압가스의 관로(부대기기를 포함한다)설치공사	5년
	③ ① · ② 외의 시설	3년

13. 기타 토목공사		1년
14. 건축	① 대형공공성 건축물(공동주택, 종합병원, 관광숙박시설, 문화 및 집회 시설, 대규모 점포와 16층 이상 기타 용도의 건축물)의 기둥 및 내력벽	10년
	② 대형공공성 건축물 중 기둥 및 내력벽 외의 구조상 주요부분과 ① 외의 건축물 중 구조상 주요부분	5년
	③ 건축물 중 ① · ②와 제15호의 전문공사를 제외한 기타부분	1년
15. 전문공사	① 실내건축	1년
	② 토공	2년
	③ 미장 · 타일	1년
	④ 방수	3년
	⑤ 도장	1년
	⑥ 석공사 · 조적	2년
	⑦ 창호설치	1년
	⑧ 지붕	3년
	⑨ 판금	1년
	⑩ 철물(제1호 내지 제14호에 해당하는 철골을 제외한다)	2년
	⑪ 철근콘크리트(제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 철근콘크리트는 제외한다) 및 콘크리트 포장	3년
	⑫ 급배수 · 공동구 · 지하저수조 · 냉난방 · 환기 · 공기조화 · 자동제어 · 가스 · 배연설비	2년
	⑬ 승강기 및 인양기기 설비	3년
	⑭ 보일러 설치	1년
	⑮ ⑫ · ⑭ 외의 건물내 설비	1년
	⑯ 아스팔트 포장	2년
	⑰ 보링	1년
	⑱ 건축물조립(건축물의 기둥 및 내력벽의 조립을 제외하며, 이는 제14호에 따른다)	1년
	⑲ 온실설치	2년

비고 : 위 표 중 2 이상의 공종이 복합된 공사의 하자담보책임기간은 하자책임을 구분할 수 없는 경우를 제외하고는 각각의 세부 공종별 하자담보책임기간으로 한다.

[별표 2]

하자관리 업무절차 흐름도

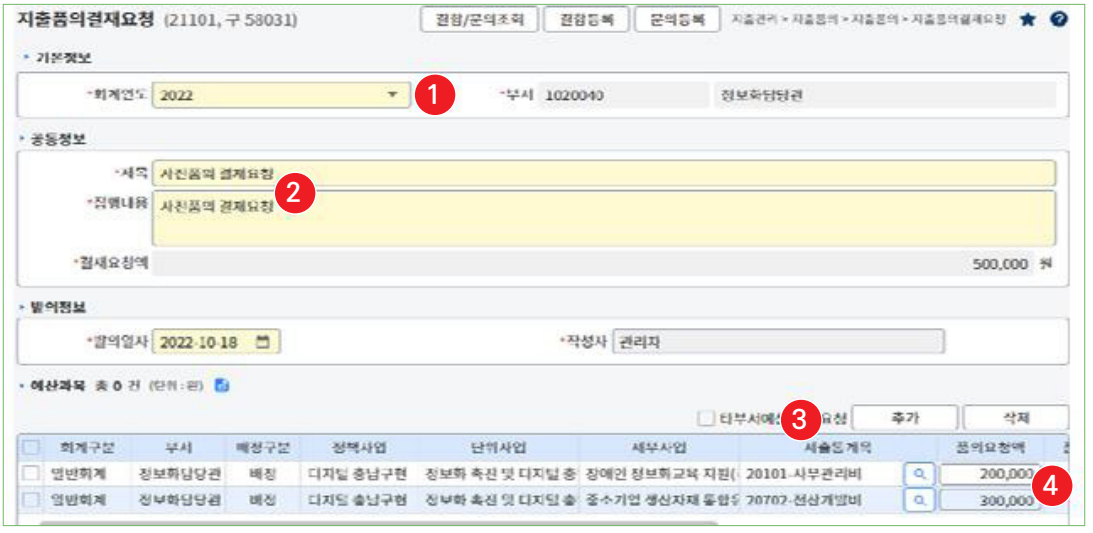


4 지방재정관리시스템(e호조) 입력 매뉴얼

사업(공사) 집행 및 계약승인요청

지출품의결재요청

- 공종별(건축, 기계, 전기, 통신, 소방) 계약의뢰 시 지출품의결재요청에서 연계기안으로 기안



메뉴 » 지출관리 – 지출품의 – 지출품의 – 지출품의결재요청 21101 (구58031)

① 회계연도를 선택하고 담당자의 부서정보를 확인

② 공통정보 입력
- 제목, 집행내용을 입력하고 발의일자를 선택.
- 결재요청액은 품의요청액을 입력하면 자동으로 입력됨.

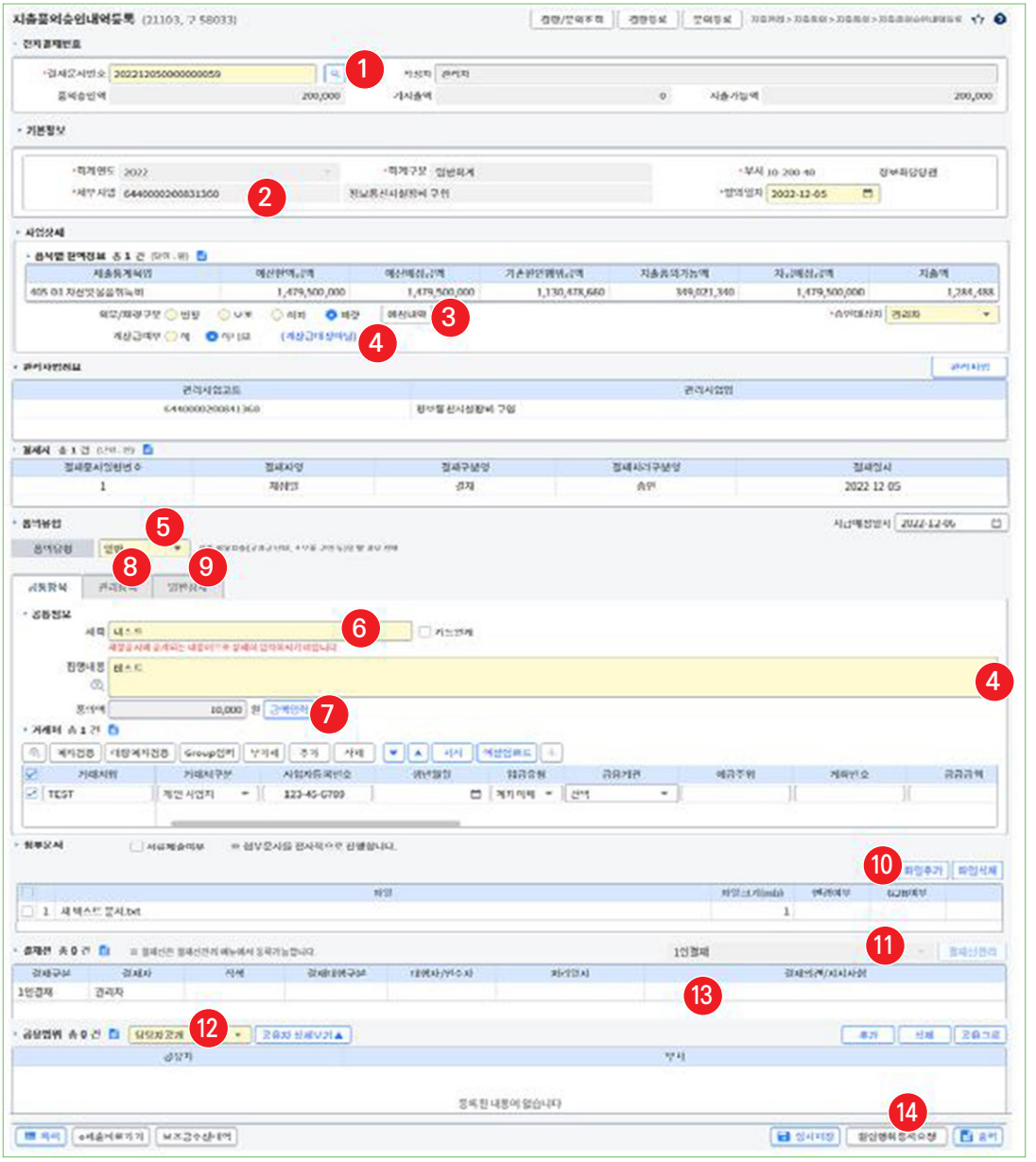
③ [추가] 버튼을 클릭해 결재요청 할 예산과목 추가.
- □ 타부서예산 결재요청에 체크하면 타 부서의 사업으로 결재요청 가능

④ 추가된 예산과목에 품의요청액(도급액)을 입력

⑤ 전자결재시스템으로 기안전송을 위해 [결재요청] 버튼 클릭.
- 기안문 전송 팝업에서 내용을 확인한 뒤 [기안전송] 버튼 클릭.
- [기안전송] 버튼을 클릭하면 전자결재시스템으로 정보가 전송되며 전자결재시스템에서 기안문 작성

지출품의등록

» 사업부서 담당자가 진행
– 지출품의결재가 완료되면 계약승인요청



메뉴 » 지출관리 – 지출품의 – 지출품의 – 지출품의승인내역등록 58033

① 결재문서번호의 버튼을 클릭해 전자결재정보를 선택

② 입력된 회계연도와 회계구분, 부서, 세부사업, 품목별 현액정보 등을 확인하고 승인대상자를 선택

③ 의무/재량구분 및 직무활동 범위를 선택

④ 개산급여부 선택(기본 값: 아니오)

⑤ 품의유형 선택
– 품의유형 “물품”, “공사”, “용역”, “수리/수선”, “관급자재”

⑥ 공통항목 탭의 공통정보 입력

⑦ 거래처 정보를 입력

⑧ 관리항목 탭을 클릭 해 “계약대장등록여부”를 “예”로 선택

⑨ 상세 탭을 클릭해 필요한 내용을 입력(공사, 용역 상세탭 없음)

⑩ 지출증빙서류인 첨부문서 확인 및 추가

⑪ 결재경로 확인

⑫ 내부결재 정보를 공람할 수 있는 공유자 확인 및 선택

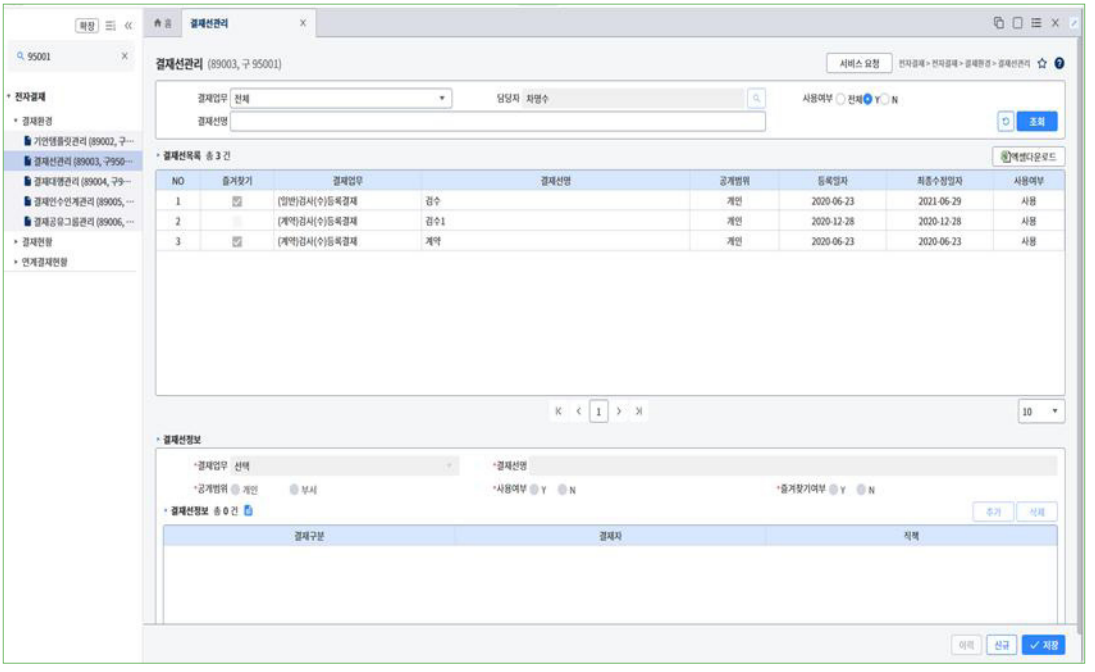
⑬ 의견/지시 사항 입력

⑭ 계약승인요청

사업(공사, 용역) 검사(수)

결재선관리

- 검사(수) 결재선 지정



메뉴 » 전자결재 – 전자결재 – 결재환경 – 결재선관리 89003 (구95001)

① 조회 클릭(수정), 신규 클릭(추가)

② 결재경로정보 입력
- 결재업무 : (계약)검사(수)등록결재
- 결재선명 : 검수조서
- 기안 : 결재자(담당자), 직책(검사자)
- 전결 : 결재자(담당팀장), 직책(검수자)

③ 저장

검사(수) 조회 및 등록

- 사업(공사, 용역) 준공 후 검사(수) 등록



메뉴 » 계약관리 – 검사검수관리 – 검사검수등록 – 검사(수)조회 및 등록 30311 (구50003)

① 검사(수)요청 내역을 조회하기 위한 조회조건을 입력

② [조회] 버튼 클릭– 주감독부서가 사업부서로 되어있는 경우, 계약부서에 감독부서 추가 요청

③ 조회된 검사(수)요청 내역 중 검사(수)를 등록할 자료를 더블클릭

검사(수) 등록

- 검사(수) 등록



④ 검수정보 입력

- 검수일자 : 준공검사일 / 검사자 : 담당팀장 / 입회자(필요시) : 계약부서

※ 수기 준공검사조서에 사업부서 입회하더라도 등록하지 않음.
입회자에 계약부서 외 타부서 입력 시 검수조서 출력하여 입회자 날인하여 계약부서 제출

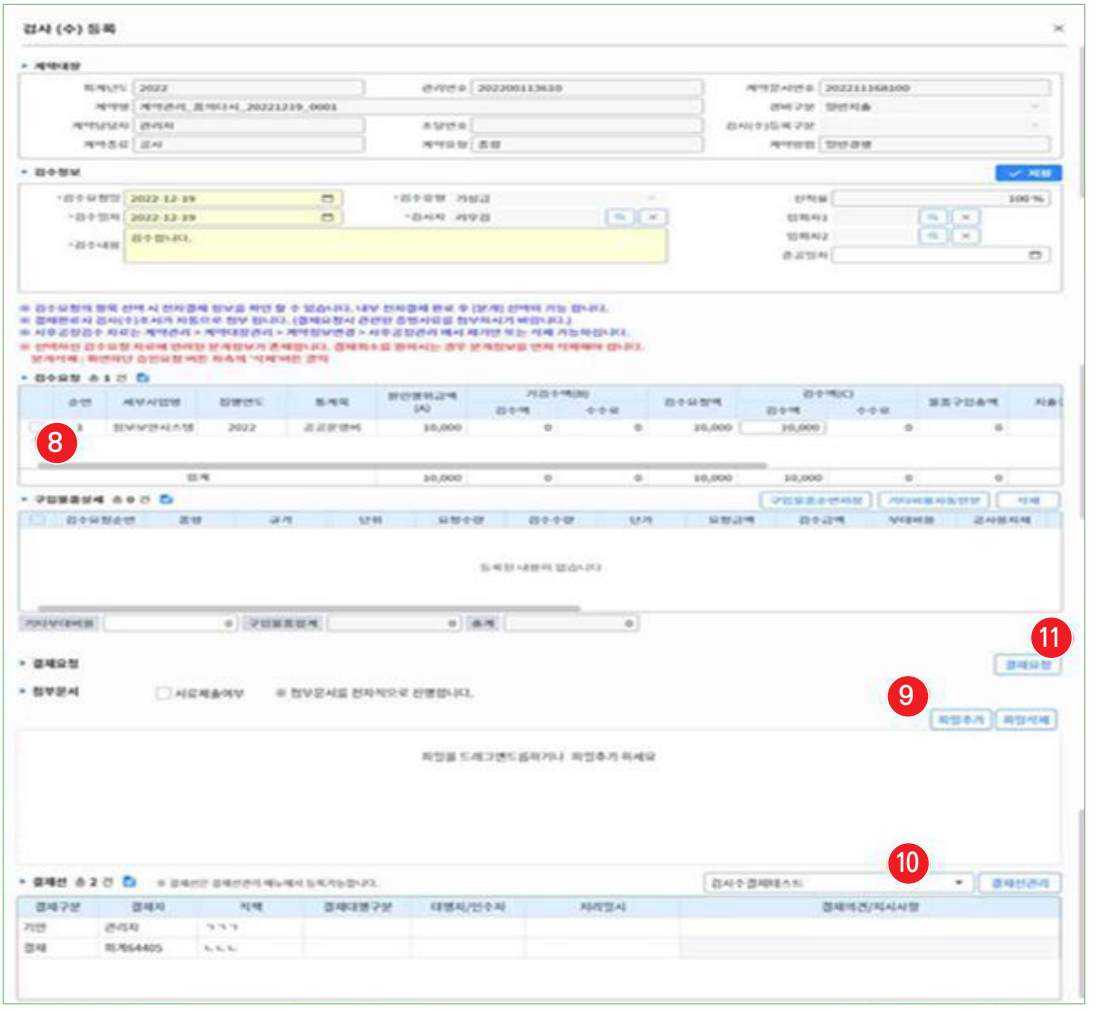
⑤ 검수요청 예산과목의 검수액 확인 및 입력

- 예산과목별 검수요청액과 검수액이 다른 경우 검수액 수정.

⑥ 구입물품상세 정보 확인

- 기타부대비용과 검수요청 예산과목의 수수료 합계 금액 확인.

⑦ [저장] 버튼 클릭



⑧ 검수요청 예산과목 ◉ 선택

– 예산과목이 한 개 이상인 경우에는 한 개 예산과목만 선택해서 진행.

⑨ 첨부문서 확인 및 증빙서류 추가

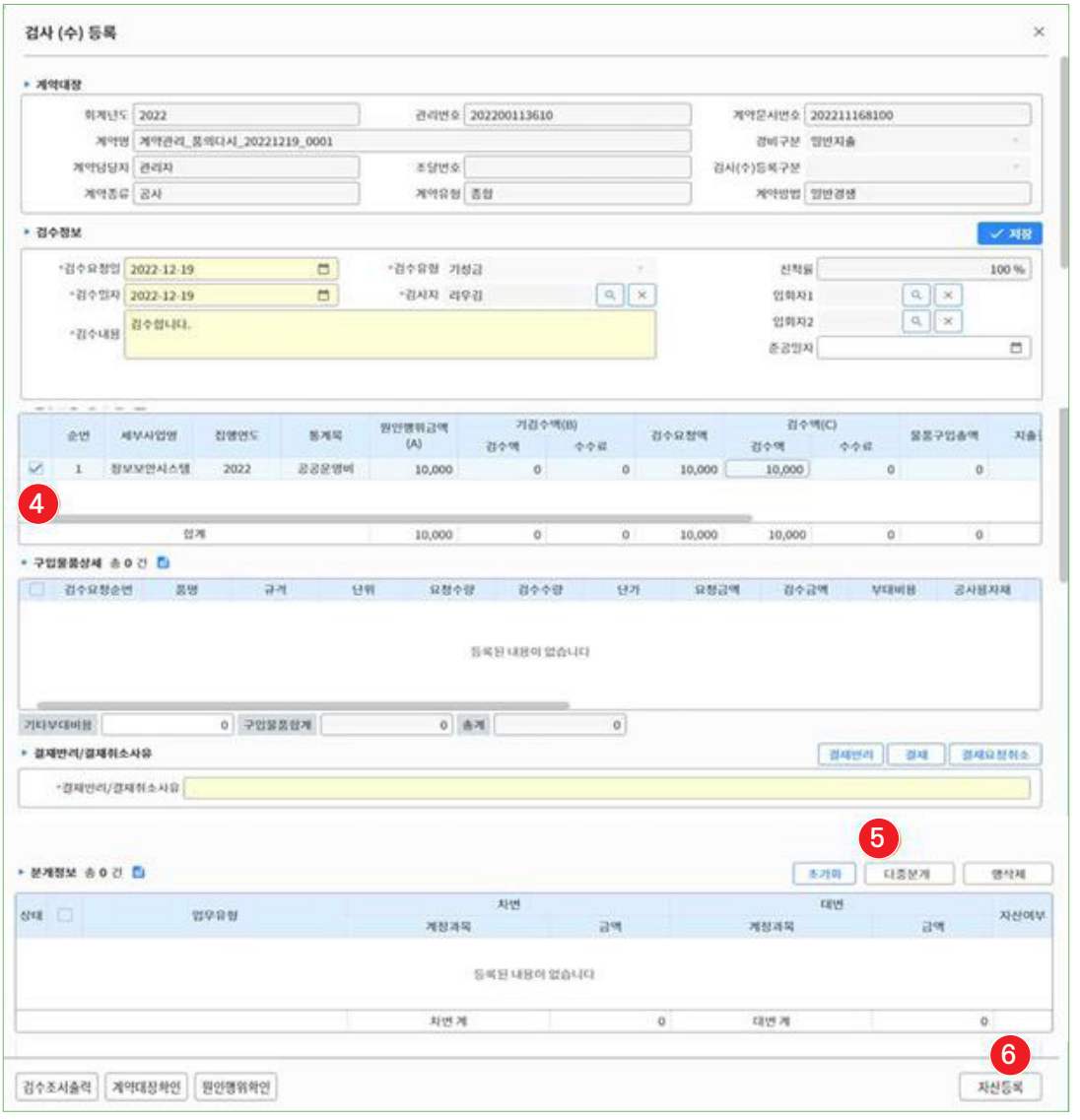
– 증빙서류를 첨부 할 경우 [추가] 버튼을 클릭하여 추가 등록.

⑩ 결재선 선택

– 선택한 결재선에 따라 결재권자의 결재를 받아야 검사(수)조서 생성.

⑪ [결재요청] 버튼 클릭

- 검사(수)조서 다중분개정보 등록

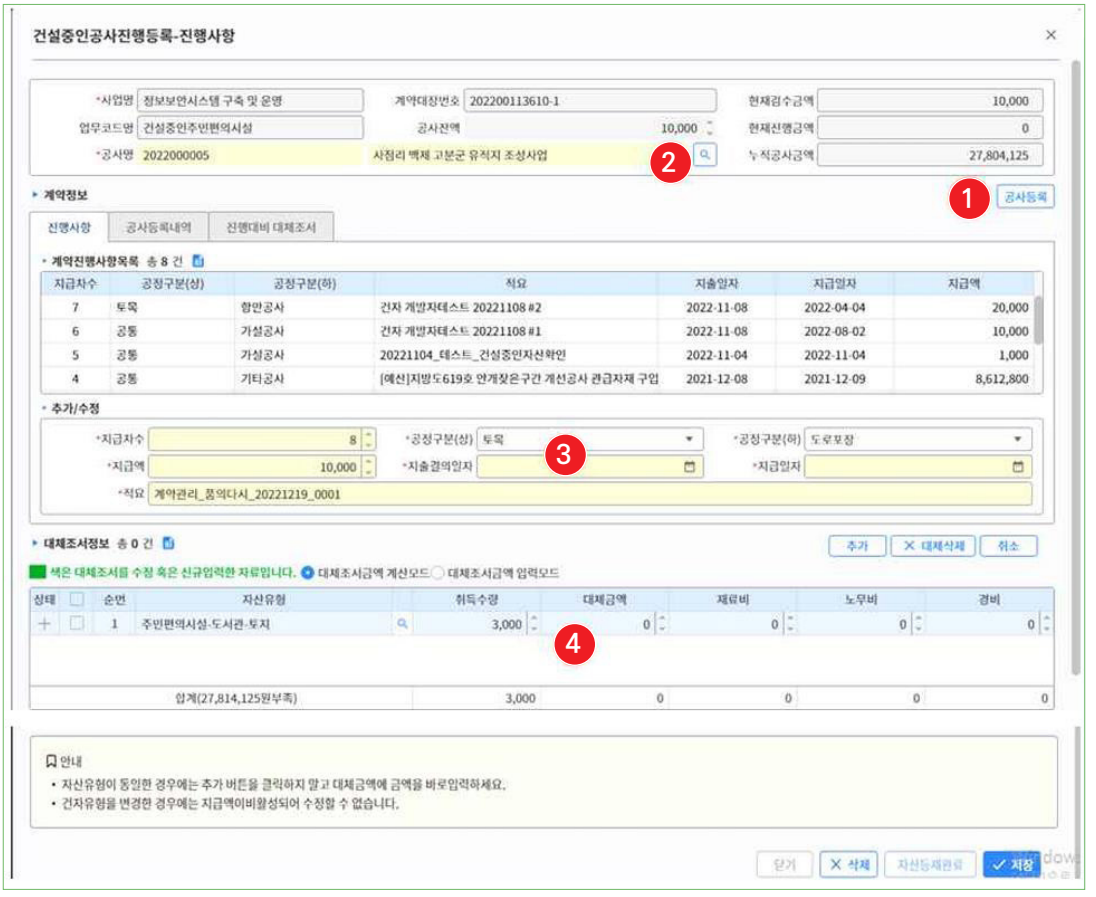


④ 분개정보를 입력 할 검수요청의 예산과목 ◉ 선택
- 분개정보는 예산과목별로 등록해야 함.

⑤ [다중분개] 버튼을 클릭해 회계처리유형 선택

⑥ [자산등록] 버튼 클릭
▶ 건자계정 : 건설중인공사진행등록 화면으로 이동하여 자산등록완료

- 건설중인공사진행등록 및 자산등록



① 신규공사인 경우에는 [공사등록] 버튼을 클릭하여 공사대장 등록

② 기존에 진행하던 공사인 경우에는 기존 공사대장 선택

③ 지급차수에 따라서 공정구분별로 지급액, 지급일자, 적요 등을 입력

④ 대체조서정보 입력 후 [저장] 및 [자산등재완료] 버튼 클릭

[참고문헌]

☞ 서울특별시 건설공사 분야별 업무절차(2023)

☞ 충청남도 공공건축 업무 매뉴얼(2022)

☞ 충청북도 공공건축물 건립 실무요령(2022)

☞ 세종특별자치시 공공건축물 건립사업 매뉴얼(2024)

☞ 전라남도 공공건축물 건립 업무절차 가이드북(2021)

☞ 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)

☞ 적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인(국토교통부, 2023)

☞ 공공건축 설계발주 가이드(건축공간연구원, 2022)

☞ 건설공사 안전관리 매뉴얼(국토교통부, 2024)

☞ 건설재해예방 지도계약 안내(고용노동부, 2022)

발 행 처 전북특별자치도

발행부서 건설교통국 주택건축과

발행일자 2024. 11

기　　획 주택건축과장 김용수

제작진행 공공건축팀장 우희두

공공건축팀원 조용운, 차명수, 송태호