

공공건설·공공건축 사업계획 관련 질의·답변 사례

□ 공지사항

본 게시판에 게시된 질의·답변(Q&A) 및 자문 사례는 경기도 공공건설지원센터 업무 이해를 돕기 위한 참고용 정보 제공을 목적으로 합니다.

게시된 내용은 일반적인 제도 안내 및 사례 공유를 위한 것으로, 개별 사업에 대한 법적 판단이나 행정적 결정, 공식적인 해석을 대체하지 않습니다. 실제 사업 적용 시에는 관련 법령·지침 및 해당 기관의 공식 절차에 따라 별도의 검토가 필요합니다.

또한 자문 사례는 특정 사업·기관을 식별할 수 없도록 가공된 자료로, 개별 사안에 따라 적용 결과가 달라질 수 있습니다.

공공건설

No. 1 사전검토 대상

Q. 사전검토 대상사업 기준인 공사금액 1억원 이상은 관급자재 포함 금액인가요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조제1항에 따른 공사금액은 관급자재 금액을 포함한 금액입니다.

즉, 관급자재(관급자 관급 등 전부포함)를 포함한 총 공사금액이 1억원 이상일 경우 사전검토 대상에 해당합니다.

다만, 별도의 공사 발주 없이 물품 구매(현장설치도 등)만으로 사업을 추진하는 경우에는 「건설산업기본법」상 건설공사에 해당하지 않아 사전검토 대상이 아닙니다.

No. 2 사전검토 대상

Q. '매년 반복되는 유지관리 사업'은 사전검토 제외대상인데, 모든 유지관리사업이 제외되나요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조제2항제1호에 따른 '매년 반복되는 유지관리 사업'은, 사업명에 유지관리 명칭이 포함되거나 매년 유지관리 목적으로 예산이 편성된 경우라도,

기존 자재를 단순 교체하는 수준을 넘어 신규 설치, 시설 개선·구조 변경 등이 포함된 경우에는 사전검토 대상에 해당합니다.

No. 3 사전검토 대상

Q. 태양광 설치 공사처럼 전기공사가 포함된 사업도 사전검토 대상인가요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조제1항에 따라, 「건설산업기본법」 제2조제4호 각목에 해당하는 공사(전기·소방 등)는 공사금액 산정 시 제외됩니다. 따라서 전기공사비를 제외한 공사비를 기준으로 산정한 금액이 1억원 이상일 경우 사전검토 대상에 해당합니다.

No. 4 사전검토 대상

Q. 특별조정교부금으로 시행하는 사업도 사전검토 대상인가요?

A. 특별조정교부금으로 시행하는 사업은 사전검토 대상으로 볼 수 없습니다.

조례에 따라 시·군의 경우 경기도가 공사비 50% 이상 보조하는 사업이 사전검토 대상에 해당하므로 특별조정교부금으로 시행하는 사업의 경우에는 보조사업으로 볼 수 없으므로 조례에 따른 사전검토 대상에 해당하지 않습니다.

No. 5 사전검토 대상

Q. 민간보조사업으로 시행하는 경우는 사전검토 대상인가요?

A. 공공기관이 직접 공사를 발주하지 않고 민간사업자에게 사업비를 보조하여 민간 주도로 사업을 추진하는 경우는 사전검토 대상이 아닙니다.

No. 6 사전검토 대상

Q. 경기도 출자·출연기관이 시·군의 사업(도비50% 미만)을 위탁받아 시행하는 경우는 사전검토 대상인가요?

A. 경기도 출자·출연기관이 공사를 발주하는 사업은 사전검토 대상에 해당합니다. 사전검토 대상 여부는 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제2조제4호에 따른 공공기관이 공사를 발주하는 사업을 기준으로 판단하므로 위탁을 받아 시행하는 사업이라 하더라도 직접 사업을 추진할 경우 사전검토를 받아야 합니다.

No. 7 사전검토 대상

Q. 설계용역을 발주하지 않고 자체 설계 또는 수의계약으로 추진하는 사업도 사전검토 대상인가요?

A. 공공기관[道, 道 출자·출연기관, 시·군(도비 50% 이상 보조사업)]이 발주하는 공사금액 1억원 이상 사업은 입찰공고 여부 또는 계약 방식(입찰·수의계약 등)과 관계없이, 자체 설계로 추진하는 경우는 물론 수의계약으로 추진하는 경우에도 사전검토 대상에 해당합니다. 조례에 따라 공공기관은 공공건설기획을 수행하고 그 내용에 대해 사전검토를 받아야 하며, 설계(자체설계 포함) 전에 사전검토를 신청하여야 합니다.

No. 8 사전검토 대상

Q. 공공건설 사업계획 사전검토 완료 후 사업내용 변경이나 공사비 증액이 발생하면 사전검토를 재신청해야 하나요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에는 사전검토 재신청에 관한 별도의 규정이 없으므로, 원칙적으로 재신청 대상이 아닙니다.

No. 9 사전검토 대상

Q. 공사비 1억원 이상 단순 옥상 방수공사는 사전검토 대상인가요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공사비 1억원 이상인 건설공사의 경우(전기·통신·소방·국가유산수리 제외) 사업계획 사전검토 대상입니다. 단순 옥상 방수공사라 하더라도 현장 여건에 따라 공법 변경이나 구조 보강이 수반될 가능성이 있기 때문에 공공건설(건축) 사업계획 사전검토 대상입니다. 또한 매년 반복되는 유지관리 사업이 아닌 경우에도 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 10 사전검토 대상

Q. 경기도 출연기관의 사무실 인테리어 리모델링 공사는 사전검토 대상인가요?

A. 경기도 출연기관은 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공사비 1억원 이상인 건설공사의 경우(전기·통신·소방·국가유산수리 제외) 공공건설(건축) 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 11 사전검토 대상

Q. 분장실 및 창고 증축은 사전검토 대상인가요?

A. 경기도 출연기관은 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공사비 1억원 이상인 건설공사의 경우(전기·통신·소방·국가유산수리 제외) 공공건설(건축) 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 12 사전검토 대상

Q. 시설물 벽체 긴급보수공사는 사전검토 대상인가요?

A. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조 제2항에 따른 경기도민 안전과 관련된 긴급복구 사업일 경우에는 공공건설 사업계획 사전검토 제외 대상입니다.

공공건축

No. 1 사전검토 대상

Q. 기부채납을 통한 공공기여의 경우, 사전검토 대상 인지?

A. 기부채납 자체는 「건축서비스산업 진흥법」 제22조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당하지 않으나, 기부채납 이후 공공이 사용·관리하는 공공건축물로서 별도의 건축기획 및 설계가 수반되는 경우에는 사전검토 대상이 될 수 있습니다.

No. 2 사전검토 대상

Q. 전기설비를 단순 교체할 경우 사전검토 대상인지?

A. 건축물의 공간 구성, 구조 변경 등의 설계를 수반하지 않는 단순 장비 교체는 공공건축 사업계획 사전검토 대상이 아닙니다.

No. 3 사전검토 대상

Q. 인테리어 공사는 사전검토 대상인지?

A. 공공기관이 발주하는 공공건축사업 중 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 설계비 추정가격 1억원 이상인 사업은 사전검토 대상이며, 인테리어 공사도 이에 해당합니다. 만약 설계비 추정가격이 1억원 미만이지만 공사비가 1억원 이상인 경우에는 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공공건설 사업계획 사전검토 대상입니다.

* 경기도 시·군의 경우 경기도가 공사비의 50% 이상 보조하는 사업일 때 공공건설 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 4 사전검토 대상

Q. 경기도 전통시장의 환경개선을 위해 아케이드를 설치하려고 합니다. 사전검토 대상인지 여부와 센터에서 설계공모를 대행하는지?

A. 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 건축물로 판단되는 아케이드를 설치하는 경우, 설계비 추정가격이 1억원 이상이며 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다. 그러나 신청기관에 따라 사전검토 신청 분야가 달라질 수 있습니다. 신청기관이 경기도, 시·군, 지방공기업일 경우 공공건축 분야 사전검토를 신청해야 하며, 경기도, 경기도 출자출연기관, 경기도가 공사비 50% 이상 보조하는 기관 또는 시·군일 경우 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공공건설(건축) 분야 사전검토를 신청해야 합니다. 아울러 경기도 공공건설지원센터는 설계공모를 대행하지 않습니다.

No. 5 사전검토 대상

Q. 주차복합건물은 사전검토 대상인가요? 공공건축심의는 어디서 받아야 하는지 그리고 경기도 공공건설지원센터는 설계공모 업무를 지원하나요?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 공공건축 사업계획 사전검토는 대통령령으로 정하는 공공건축물을 대상으로 실시합니다. 이에 대한 구체적인 범위는 같은 법 시행령 제17조에서 규정하고 있으며, 주차장의 경우 사전검토 대상 공공건축물에 해당하지 않아 사전검토 대상에서 제외됩니다. 그러나 주차장을 제외한 공공건축사업 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다.

소속기관에 공공건축심의 기구가 있다면 관련규정에 따라 업무를 진행하시면 되지만 심의기구가 없다면 상위 기관으로 공공건축심의에 대해 문의하시기 바랍니다. 아울러 경기도 공공건설지원센터는 설계공모 업무를 지원하지 않습니다.

No. 6 사전검토 대상

Q. 공작물 축조는 사전검토 대상인가요?

A. 공작물 축조 중 「건축사법」 제2조 제3호에 건축사의 설계 업무가 포함되고, 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 8 사전검토 대상

Q. 용도변경 리모델링을 추진할 경우, 사전검토 대상인가요?

A. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조에 따라 사전검토가 필요하며, 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우, 「건축서비스산업 진흥법」 제22조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 9 사전검토 대상

Q. 기부채납 받은 건축물에 대한 인테리어 공사는 사전검토 대상인가요?

A. 건축물의 소유권이 지자체로 귀속되고 지자체의 예산으로 사업을 추진할 경우, 해당 사업의 설계비 추정가격이 1억원 이상이면 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다.

No. 10 사전검토 대상

Q. 참고시설인 경우 사전검토 대상에 해당되는지 여부 문의?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 공공건축 사업계획 사전검토는 **대통령령으로 정하는 공공건축물***을 대상으로 실시합니다. 이에 대한 구체적인 범위는 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제17조에서 규정하고 있으며 참고시설의 경우 사전검토 대상 공공건축물에 해당하지 않아 사전검토 대상에서 제외됩니다.

* 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제17조 제1항 제1호
설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물. 다만, 「건축법」 시행령 [별표 1]
제17호부터 제23호까지, 제23호의2, 제24호부터 제26호까지 및 제28호에
해당하는 건축물은 제외

No. 11 사전검토 대상

Q. 임대차계약에 따른 원상복구공사는 사전검토 대상인지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 공공건축 사업계획 사전검토는 대통령령으로 정하는 공공건축물을 대상으로 실시합니다. 임대차계약에 따라 원상복구 후 민간 소유주에게 반환하는 시설은 공공건축물이 아니므로 공공건축 사업계획 사전검토 대상이 아닙니다.

No. 12 사전검토 재검토

Q. 공공건축 사전검토를 완료한 사업은 어떠한 경우에 센터를 통해 사업계획서에 대한 재검토를 요청해야 하나요?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 건축물 등의 입지 변경 등 **대통령령***으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터 등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하도록 규정되어 있습니다.

- * 1. 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
2. 건축물 등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
3. 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
4. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
5. 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

No. 13 사전검토 대상

Q. 민간 건설사에서 기부채납 받을 체육시설은 사전검토 대상인가요?

A. 기부채납 자체는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당하지 않습니다.

No. 14 사전검토 재검토

Q. 공공건축 설계공모 이후 설계 진행 중인 상황에서 설계변경을 진행할 경우, 사전검토 재검토 대상인지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 건축물 등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터 등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하도록 규정되어 있으며, 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조 제2항에 따르면 **설계용역 입찰공고 전에 사전검토를 요청**하도록 규정되어 있습니다. 따라서 경기도 공공건설지원센터를 통해 공공건축 사업계획 사전검토를 완료한 사업은 설계공모(설계입찰공고) 절차에 따라 설계를 진행하거나 완료한 경우, 사전검토 재검토 대상이 아닙니다.

No. 15 공공건축심의

Q. 자원순환시설은 사전검토 면제 대상이지만 공공건축심의를 받아야 하는지?

A. 자원순환시설은 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 의한 공공건축 사업계획 사전검토 대상에서 제외되지만, 설계비 추정가격이 5천만원 이상이면 같은 법 제22조의2에 따라 공공건축심의를 받아야 합니다.

[관련법]

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제4항에 따르면 공공기관이 **대통령령***으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만 공공건축 사업이 제23조 제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

- * 1. 설계비 추정가격이 5천만원 이상인 공공건축 사업
2. 그 밖에 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 사업

No. 16 건축공사비 검토 기준

Q. 건축공사비 검토 기준은 무엇인가요?

A. 경기도 공공건설지원센터에서는 「공공건축물 유형별공사비」(조달청) 및 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 기준으로 건축공사비 적정성을 검토합니다.

No. 17 건축기획 대상

Q. 공공기관이 민간건물에 임차를 위해 설계비 1억원 이상의 사업을 계획하고 있으며 실내인테리어공사(건축사법에 따른 설계)가 수반될 경우, 건축기획 및 공공건축심의 대상에 해당하는지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」에서는 공공건축 및 건축기획 대상을 건축물의 소유주체가 아닌, 사업 및 조성 주체로 규정하고 있습니다. 공공기관이 민간건물에 임차인 자격으로 사업을 추진한다 할지라도 같은 법 제22조의2에 따라 공공기관이 공공건축 사업을 하려는 경우에 해당하므로, 건축기획 업무 대상입니다.

※ 본 자료는 건축공간연구원(AURI) 자료를 참고하였습니다.

No. 18 사전검토 재검토

Q. 하나의 부지 내 다수의 건축물을 조성하는 사업을 추진 중에 있습니다. 사전검토 이후 설계공모 공고 전, 부지 내 일부 건물의 입지를 변경하려고 합니다. 이 경우 사전검토를 다시 받아야 하는지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조 제3항 제1호의 경우는, 입지 자체를 변경하는 사항을 의미합니다. 동일 부지 내에서 일부 건축물의 입지가 바뀌는 것은 배치 변경 건으로 볼 수 있으며, 사전검토 재검토 대상에 해당하지 않습니다. 다만, 배치 변경과 관련해 공사비 예산의 30퍼센트 이상 증감이 발생할 경우, 사전검토 재검토 대상에 해당하므로 유의하시기 바랍니다.

※ 본 자료는 건축공간연구원(AURI) 자료를 참고하였습니다.

No. 19 사전검토 재검토

Q. ○○활성화사업 시행 과정에서 □□센터(A) 건축물을 우선 추진하여 사전검토 절차를 이행한 뒤 현재 설계단계에 있습니다. 그러한 가운데, 해당 센터 인근에 조성하는 것을 구상 중이던 △△복지시설(B)과 복합화하기로 결정하였습니다. 즉, 설계자 선정 이후에 규모를 비롯해 공사비 예산 등이 변경된 것인데, 사전검토 재검토 대상인가요?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제20조 제3항에 따른 재검토 대상은 설계공모 입찰공고 전에 적용됩니다. 설계자 선정 이후 추가사업(B)으로 인한 변경사항에 대해서는 적용을 받지 않으므로, 재검토 대상에 해당하지 않습니다. 다만, 설계변경이 아닌 기존 계약 타절 후 복합사업(A+B)으로 설계공모를 추진하거나, B 사업을 별도로 추진하여 연계하는 경우라면, 사전검토를 비롯한 관련 절차를 이행하여야 합니다.

※ 본 자료는 건축공간연구원(AURI) 자료를 참고하였습니다.

No. 20 사전검토 대상

Q. 공공기관에서 건축물 조성 후, 민간기관에 기부채납하여 관리·운영될 예정입니다. 즉 공공기관에서 조성하나 최종 소유주체는 민간이 되는데, 이 경우 사전검토 대상인지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」에서는 사전검토 대상을 건축물의 소유주체가 아닌 사업 및 조성 주체로 규정하고 있습니다. 해당 사업은 「건축서비스산업 진흥법」 제2조 제1항 제5호에 따른 공공기관이 같은 법 제2조 제1항 제6호에 따른 공공건축 사업을 하는 경우로서, 사전검토 대상입니다.

※ 본 자료는 건축공간연구원(AURI) 자료를 참고하였습니다.

No. 21 설계공모

Q. ○○보건소 그린리모델링 사업을 추진 중입니다. 주요 공사범위는 외피 단열재 교체, 창호교체, 환기장비 설치입니다. 해당 사업의 설계비 추정가격이 1억원 이상이라면 설계공모로 발주해야 하는지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제21조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 설계비 추정가격 1억원 이상인 건축물 사업은 설계공모방식을 우선적으로 적용해야 합니다. 또한 「건축사법」 제2조 제3호에 의거 건축물의 건축, 대수선, 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물 축조를 위한 행위는 설계의 범위에 포함됩니다. 해당 사업의 범위가 「건축사법」에 따른 설계 범위에 포함되지 않는 단순 설비공사에 한정된다면, 설계공모 우선 적용대상에 해당되지 않습니다.

※ 본 자료는 건축공간연구원(AURI) 자료를 참고하였습니다.