

공공건설·공공건축 사업계획 관련 질의·답변 사례('26년1분기)

□ 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.

No. 1 공공건설 사전검토 대상

Q. 00기관에서 사업계획 사전검토를 받은 공공기관 건축물 내 2개 호실을 리모델링하여 시설을 이전하고자 하는 경우, 공공건축 사업계획 사전검토를 다시 받아야 하는지? 또한 현재 사용하고 있는 건축물을 원상복구 하는 것에 대하여 공공건축 사업계획 사전검토를 받아야 하는지?

A. 경기도가 출자·출연하여 설립한 기관은 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공사비 1억 원 이상의 공공건설은 사업계획 사전검토 대상입니다. 따라서 같은 조례 제7조에 따라 공공건설 사업계획서를 작성하고 경기도 공공건설지원센터에 사전검토를 신청하여야 합니다. 참고로 공공건설 사업계획 사전검토 면제 대상은 같은 조례 제3조 제2항에 해당하는 사업만 제외됩니다.

* 경기도 공공건설서비스 지원 조례 제3조 제2항

1. 매년 반복되는 유지관리 사업
2. 경기도민 안전과 관련된 긴급복구 사업
3. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회 심의 대상 사업 및 제23조에 따른 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 대상 사업
4. 그 밖에 도지사가 제외함이 타당하다고 인정하는 사업

그러나 임대차계약에 따라 원상복구 후 민간 소유주에게 반환하는 시설은 공공건축물이 아니므로 공공건설 사업계획 사전검토 대상이 아닙니다.

No. 2 공공건축 건축기획·사전검토 대상

Q. 민간공원조성 특례사업의 일환으로 민간사업자가 00시와 사전 협의된 사항을 바탕으로 「건축법」에 따른 건축허가 및 사용승인을 득하여 00시에 기부채납할 예정인 건축물을 00시가 건축물 사용 및 운영을 위해 별도의 예산을 투입해 「건설산업기본법」에 따른 실내건축공사(칸막이벽 신설 등)를 추진하는 경우, 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 따른 ‘건축기획’ 수행 대상에 해당하는지?

A. 「건축서비스산업 진흥법」에서는 공공건축 및 건축기획 대상을 건축물의 소유주체가 아닌 사업 및 조성 주체로 규정하고 있습니다. 질의하는 사업은 건축물의 소유권이 지자체로 귀속되고 지자체의 예산으로 사업을 추진할 경우, 같은 법 제22조의2에 따라 공공기관이 공공건축 사업을 하려는 경우에 해당하므로 건축기획 대상입니다. 또한 해당 사업의 설계비 추정가격이 1억 원 이상이면 같은 법 제23조 및 시행령 제20조에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다.

아울러 해당 사업의 설계비 추정가격이 5천만 원 이상이면 같은 법 제22조의2에 따라 공공건축심의를 받아야 합니다.

No. 3 공공건축 사전검토 대상

Q. 다음 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 및 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 사전검토, 공공건축 심의 대상에 해당하는지? 또한 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 설계공모 대상에 해당하는지?

* 사업개요

1. 보행 연결통로 신설 중심 사업이며, 환승시설을 포함한 복합 교통시설 사업
2. 총 설계용역비 약 8억원(부가가치세 포함)
 - 토목 등 건설부문 : 약 4.6억원
 - 건축 실시설계 : 약 7,530만원

A. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따르면 공공건축 사업계획 사전검토는 대통령령으로 정하는 공공건축물을 대상으로 실시합니다. 이에 대한 구체적인 범위는 같은 법 시행령 제17조에서 규정하고 있습니다.

질의하신 사업은 「건축법」 시행령 [별표 1] 의 제8호 운수시설로서 대합실, 환승대기 공간, 상업편의시설, 철도역사 등이 공공건축물로 조성되는 경우 사전검토 대상이 될 수 있지만, 설계비 추정가격이 1억 원이 넘지 않으므로 사전검토 대상이 아닙니다.

그러나 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업은 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제4항 및 같은 법 시행령 제19조의 2 제3항에 따라 공공건축심의를 받아야 합니다. 또한 같은 법 제21조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하지만, 질의하신 사업은 설계비 추정가격이 1억 원 미만이므로 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하는 대상은 아닙니다.

No. 4 공공건설 사전검토 대상

Q. 00기관 내외부 환경 개보수 공사 추진과 관련하여 다음 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 및 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 사전검토 대상에 해당하는지?

*사업개요

1. 00기관 내외부 환경 개보수 공사
 - 총사업비 : 약 6억원
 - 주요공사 항목
 - 가. 건물 외벽, 시설물 도장 및 표면 보호(청소 및 도장 작업)
 - 나. 건물 외부 진입로 바닥면 철거 후 바닥 시공
 - 다. 회전문 및 출입문 철거 후 이중 슬라이드 도어 등 설치 등

A. 경기도가 출자·출연하여 설립한 기관은 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제3조에 따라 공사비 1억 원 이상의 공공건설은 사업계획 사전검토 대상입니다. 따라서 같은 조례 제7조에 따라 공공건설 사업계획서를 작성하고 경기도 공공건설지원센터에 사전검토를 신청하여야 합니다.

No. 5 공공건축 사전검토 대상

Q. 00시 예산으로 00센터 전시시설 내부인테리어 실시설계 공개입찰을 진행하려고 합니다. 실시설계 예산이 1억5천만원 정도인데 사업계획 사전검토, 공공건축심의회 꼭 필요한 사항인가요?

A. 공공기관이 발주하는 공공건축사업 중 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 사업은 사전검토 대상이며, 질의하신 내부인테리어 공사는 이에 해당하므로 공공건축 사업계획 사전검토 대상입니다. 또한 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업은 같은 법 제22조의2 제4항 및 같은 법 시행령 제19조의 2 제3항에 따라 공공건축심의회를 받아야 합니다.

No. 6 공공건축 사전검토 재검토

Q. 00박물관 건립을 준비 중이고 그와 관련된 건축기획용역을 수행중에 있습니다. 건축기획에서 도출된 결과를 토대로 행정안전부 지방재정투자심사 의뢰를 계획 중입니다. 행정안전부 투자심사 의뢰와 함께 공공건축 사업계획 사전검토와 공공건축심의회를 진행할 경우, 행정안전부 지방재정투자심사 결과로 인해 사전검토 재검토를 받아야 하는 경우가 발생할 수 있는지 ?

A. 사전검토 접수 시기와 관련하여 지방재정투자심사 여부와 상관없이 건축기획이 완료된 이후 사전검토 신청이 가능합니다.

참고로 공공건축 사업계획 사전검토가 완료된 사업에 대한 재검토는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 건축물 등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에 공공건축지원센터 등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하도록 규정되어 있습니다.

1. 건축물 등의 입지를 변경하는 경우
2. 건축물 등의 부지면적이 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