

2025 공공건축물 그린리모델링 사업

- 사업변경 -



국토안전관리원 황인재

contents

- 01. 사업변경 주요내용
- 02. 사업변경 신청방법 및 절차
- 03. 자주하는 질문 및 사업변경 사례

01

공공건축물 그린리모델링 사업변경 주요내용

추진목적

공공건축물 그린리모델링 사업 수행 중 발생하는 사업 변경을 사전에 관리하여,
그린리모델링 사업 취지에 부합하는 공사를 수행할 수 있도록 지원

※ 추진근거

「보조금 관리에 관한 법률」 제21조 및 제23조에 따라 보조사업자는 보조사업의 내용 변경 또는 취소
할 경우 국토교통부 장관의 승인 필요

제21조(사정 변경에 의한 교부결정의 취소 등) 제1항

① 중앙관서의 장은 보조금의 교부를 결정한 경우 그 후에 발생한 사정의 변경으로 특히 필요하다고 인정할 때 에는 보조금의 교부 결정 내용을 변경하거나 그 교부 결정의 전부 또는 일부를 취소할 수 있다.

제23조(보조사업의 내용 변경 등) 보조사업자는 사정의 변경으로 보조사업의 내용을 변경하거나 보조사업에 드는 경비의 배분을 변경하려면 중앙관서의 장의 승인을 받아야 한다.

사업변경 대상

사업선정기관은 다음 각 호의 경우 별지 제6호 서식에 따른 사업변경계획서를 그린리모델링 센터에 공문으로 제출하여 장관의 사전 승인을 받아야 함.

1. 지원사업의 **중대한 변경**을 하려는 경우
2. 공사 완료 후 공사비 잔액 또는 낙찰차액을 활용하여 추가지원공사를 실시 하려는 경우.
(단, 추가지원공사비가 신청대비 20%미만 증가 및 에너지공사를 추가하는 경우에는 정산 시 일괄 보고)
3. **동일 사업선정기관**(기초지자체 단위 또는 중앙행정·공공기관-해당기관) 내의 총사업비의 변동 없이 사업간 **사업비를 조정**하는 경우
4. 추가지원공사비가 총 공사비의 30%를 초과하는 경우
5. 추가지원공사비가 신청대비 20%이상 증가하는 경우

사업변경 대상

사업선정기관은 다음 각 호의 경우 별지 제6호 서식에 따른 사업변경계획서를 그린리모델링 센터에 공문으로 제출하여 장관의 사전 승인을 받아야 함.

6. 그 밖에 그린리모델링 사업비 지원이 필요한 경우
7. 지원 대상사업의 전부 혹은 일부를 중지 또는 폐지하려고 할 때
8. 지원 대상사업을 다른 사업선정기관에게 인계하는 경우
9. 그린리모델링 센터가 사전 승인이 필요하다고 요청하는 사항

사업변경 대상

☑ (참고) 사업변경 대상이 아닌 경우 예시

※ 공공건축물 그린리모델링 사업변경 가이드라인('23.7) [참고4]

구 분		내 용
공 통		- 세부항목 변경에 따라 아래 기준 만족 필요 - 기존 계획 동등 성능 이상 유지 - 총 사업비 중 추가 지원공사비가 30% 초과 되지 않은 경우 - 에너지 공사비 20% 이상 변경이 없는 경우
건축	벽체단열, 지붕 단열	- 외단열↔내단열 변경 (단열선 변경에 따라 수반되는 물량 증감 포함) - 외단열 공사 마감재를 변경하는 경우(ex. 스톤코트→화강석)
	바닥	바닥단열 보강 없이 난방방식을 개선하는 경우
	창호	PVC ↔ AL 창호 변경 등 창호의 재질 변경
	문	- 문의 형식 변경 (ex. 현관문 → 스틸문, 자동문 → 일반문) - 방풍실/방풍공간을 추가로 구성하는 경우

구 분			내 용
설비	폐열회수형 환기장치		환기장치의 형식 변경 (ex. 천장형 → 스탠드형)
	고효율 냉난방 장치	EHP	EHP ↔ GHP 형식 변경
		냉동기	- 주 열원장비 외 부속 장비(냉각탑, 펌프)의 전부 또는 일부를 유지하는 경우 - 보조/예비용 장비를 유지하는 경우
	보일러		- 보일러 형식을 변경하는 경우 (ex. 전기보일러 → 가스보일러 등) - 보조/예비용 장비를 교체 없이 유지하는 경우
전기	LED		기존 LED 등기구를 철거 후 동일 소비 전력량으로 단순 교체하기로 했으나 유지하고자 하는 경우
	신재생에너지		모듈 사양에 따라 용량 또는 면적이 변경되는 경우 (면적 동일 용량 변경 또는 용량 동일 면적변경)
	BEMS/원격검침		- BEMS ↔ 원격검침 간 변경되는 경우 - RAC/CAC 장비 사양에 따라 원격검침 동등 기능이 포함되는 경우 (ex. ACP 등)

중대한 변경이란?

에너지공사 사업비 비율이 20% 이상 감소하거나, 필수공사 적용계획에 변경이 발생하는 경우

(단, 동일 필수공사 내의 변경에서 에너지성능 확보가 동등 이상의 경우는 제외)

※ 중대한 변경 시 신청 당시의 계획 대비 에너지 성능 분석을 통하여 에너지 절감계획의 변동을 검토

구 분			기술요소
에너지 공사	필수	건축	① 내·외부 단열보강 ② 바닥단열 및 난방 ③ 고성능 창 및 문
		기계·전기	④ 폐열회수형 환기장치 ⑤ 고효율 냉난방장치 ⑥ 고효율보일러 ⑦ 고효율조명(LED) ⑧ 신재생에너지(태양광 등) ⑨ 건물에너지관리시스템(BEMS) /원격검침전자식계량기
		기타	⑩ Cool Roof ⑪ 선도기술(Solar Tree, 소형풍력, ESS, 광덕트 등) ⑫ 건축가설공사(단열 및 창호교체/설치 등을 위한 직접가설비)
	선택		조경공사, 일사조절장치, 스마트에어샤워, 순간온수기, 절수형기기, 환경성선택 제품(FPD) 마감재(벽지, 천장재, 바닥재)
추가지원 공사	부대		구조안전보강, 기존공사 철거 및 폐기물처리, 석면조사 및 제거, GR 관련 건축부대공사, GR 관련 설비 부대공사, GR 관련 전기부대공사, GR 관련 소방부대공사
	기타		설계비, 감리비, 이사비 및 임차비용, 안전관리 비용(건설재해예방기술지도비 등), 설계공모 대행비 등.

중대한 변경이란?

에너지공사 사업비 비율이 20% 이상 감소하거나, 필수공사 적용계획에 변경이 발생하는 경우

(단, 동일 필수공사 내의 변경에서 에너지성능 확보가 동등 이상의 경우는 제외)

※ 중대한 변경 시 신청 당시의 계획 대비 에너지 성능 분석을 통하여 에너지 절감계획의 변동을 검토

(예시) 에너지공사 사업비의 비율이 20% 이상 감소하는 경우

〈 그린리모델링 사업 신청 기준 〉

구 분		사업비(천원)
필수 공사	벽체	40,000
	지붕	20,000
	냉난방장치	10,000
	신재생에너지	20,000
선택 공사	일사조절장치	5,000
	순간온수기	5,000
에너지공사 합계		100,000



〈 그린리모델링 사업변경 〉

구 분		사업비(천원)
필수 공사	벽체	35,000
	지붕	20,000
	냉난방장치	5,000
	신재생에너지	10,000
선택 공사	일사조절장치	2,000
	순간온수기	3,000
에너지공사 합계		75,000

01

중대한 변경이란?

에너지공사 사업비 비율이 20% 이상 감소하거나, 필수공사 적용계획에 변경이 발생하는 경우
(단, 동일 필수공사 내의 변경에서 에너지성능 확보가 동등 이상의 경우는 제외)

※ 중대한 변경 시 신청 당시의 계획 대비 에너지 성능 분석을 통하여 에너지 절감계획의 변동을 검토

(예시) 필수공사 적용계획에 변경이 발생하는 경우

- 물량 감소 또는 공사내역 제외하는 경우
 - 벽체 단열 물량 감소($500\text{m}^2 \rightarrow 300\text{m}^2$)
- * 단, 변경 물량이 실시설계에 따른 전체 물량인 경우는 제외
- 공사 내역 변경
 - 창호공사 제외 → 보일러 공사 신규 적용

(예시) 중대한 변경이 아닌 경우

- 창호 종류 변경(물량은 동일한 경우)
 - (신청) 28mm 로이복층유리
 - (변경) 열관류율이 동등 이상의 24mm 로이복층유리

필수공사 내역이 동일하며, 창호 두께가 변경되었으나,
열관류율이 동등 이상이므로 중대한 변경 아님

경미한 사항이란?

필수공사 적용계획에 변경이 있더라도, 경미하거나 효율적인 변경 등 아래의 경우에 한하는 경우

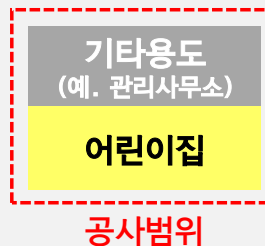
- ① 총 사업비 초과 또는 현장여건 등으로 공사내역 또는 공사범위 조정 시 다음 아래의 경우
가. **복합용도의 건물**로 GR사업 지원용도에 해당하지 않는 부분의 조정
나. **비난방 공간 부분의 조정**
다. 해당 공사의 **전체면적**(실시설계후의 면적 기준)의 **5% 이내 감소**. (다만, 모든 필수공사 면적 조정의 10%를 초과할 수 없음)
- ② 필수공사내역 조정으로 사업 신청 당시의 **에너지 절감계획이 개선되거나, 5%이하로 하락하는 경우**
(단, 폐열회수형 환기장치를 제외할 경우는 변경심의 필요)
- ③ 타사업비 또는 자체예산으로 **필수공사를 동등 이상으로 계획 또는 시행하는 경우**
- ④ 추가지원공사비가 **신청대비 20%이상 증가**하나, **총 공사비의 30% 이하인 경우 (신설항목)**

경미한 사항이란?

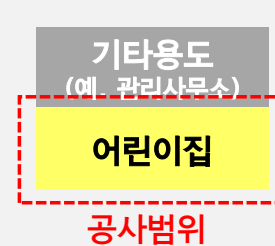
✓ 경미한 사항(상세)

①-가 복합용도의 건물로 GR 사업 지원 용도에 해당하지 않는 부분의 조정

〈 컨설팅(안) 〉



〈 사업변경(안) 〉



①-나 비난방 공간 부분의 조정 ☞ 창고, 기계실, 샤프트, 방풍실 등 물량 감소 부분

①-다 해당 공사의 전체 면적의 5% 이내 감소. 다만, 모든 필수공사 면적 조정의 10%를 초과할 수 없음

경미한 사항 ○

- 벽체 단열 면적 2% 감소
- 폐열회수형 환기장치 면적 4% 감소

기술요소별 5% 이내 감소 /
전체 10% 이내 감소

경미한 사항 ×

- 벽체 단열 면적 6% 감소
- 폐열회수형 환기장치 면적 2% 감소

벽체 단열 요소 5% 초과 감소

경미한 사항 ×

- 벽체 단열 면적 4% 감소
- 폐열회수형 환기장치 면적 4% 감소
- 조명 면적 3% 감소

전체 10% 초과 감소

경미한 사항이란?

✓ 경미한 사항(상세)

- ② 필수공사 내역 조정으로 사업 신청 당시의 에너지 절감계획이 개선되거나, 5% 이하로 하락하는 경우
(단, 폐열회수형 환기장치를 제외할 경우는 변경심의 필요)

경미한 사항 ○

- 1) 변경사항
 - 벽체공사 제외 / 지붕공사 신설
- 2) 에너지성능 분석(1차에너지소요량)

개선전	100 (kWh/m ² y)
개선후(컨설팅)	70 (kWh/m ² y)
개선후(설계안)	72 (kWh/m ² y)



컨설팅 대비 에너지성능이 약 2.9% 하락

경미한 사항 ×

- 1) 변경사항
 - 지붕공사 신설 / 폐열회수형 환기장치 물량 감소(일부 실 제외)
- 2) 에너지성능 분석(1차에너지소요량)

개선전	100 (kWh/m ² y)
개선후(컨설팅)	70 (kWh/m ² y)
개선후(설계안)	60 (kWh/m ² y)



컨설팅 대비 에너지성능이 약 14.3% 개선되었지만,
폐열회수형 환기장치 물량 감소로 심의 필요

경미한 사항이란?

✓ 경미한 사항(상세)

- ③ 타사업비 또는 자체 예산으로 필수공사를 동등 이상으로 계획 또는 시행한 경우
(이로 인한 필수공사비 감액으로 추가지원 공사비 변동 없이 총 공사비의 30%로 초과할 경우 포함)

증빙 서류
제출 필요

(예시) 타 사업비로 창호교체 공사를 시행한 경우

< 컨설팅(안) : 추가지원공사비 비율 25% >

구분		사업비
에너지 공사	벽체 단열공사	30
	창호공사	25
	고효율 냉난방장치 및 보일러	20
추가 지원 공사	철거 및 폐기물처리	5
	건축부대공사	10
	설계비, 감리비, 이사비	10
총 공사비		100



< 사업변경(안) : 추가지원공사비 비율 33.3% >

구분		사업비
에너지 공사	벽체 단열공사	30
	창호공사	25
	고효율 냉난방장치 및 보일러	20
추가 지원 공사	철거 및 폐기물처리	5
	건축부대공사	10
	설계비, 감리비, 이사비	10
총 공사비		75

경미한 사항이란?

✓ 경미한 사항(상세)

- ④ 추가지원공사비가 **신청대비 20%이상 증가**하나, **총 공사비의 30% 이하**인 경우

(예시) 벽체 단열공사 내역 일부가 건축부대공사비로 편성되는 경우

〈 컨설팅 〉		
구분		사업비
에너지 공사	벽체 단열공사	30
	창호공사	30
	고효율 냉난방장치 및 보일러	20
추가 지원 공사	철거 및 폐기물처리	5
	건축부대공사	5
	설계비, 감리비, 이사비	10
총 공사비		100



〈 사업변경 〉		
구분		사업비
에너지 공사	벽체 단열공사	25
	창호공사	30
	고효율 냉난방장치 및 보일러	20
추가 지원 공사	철거 및 폐기물처리	5
	건축부대공사	10
	설계비, 감리비, 이사비	10
총 공사비		100

추가지원공사비가 (20 → 25) 25%증가하나, 총 공사비의 30% 이하(25%)인 경우

사업변경 시 유의사항

- ✓ 공사 내역 변경 사항이 발생하는 경우, **에너지 공사를 우선적으로 투입**하고, 에너지 공사비 절감 및 낙찰차액 등을 활용하여 추가 에너지 공사를 실시함을 원칙
- ✓ 다만, 현장 여건상 에너지 공사에 우선 투입하지 못하는 경우에는 사전에 **심의위원회의 승인 필요**
- ✓ 기술요소를 제외하는 경우, **공법 변경 등 대체 방안에 대한 적용 가능 여부 검토 필요**
* (예시) 벽체 내단열 → 외단열 / 천장형 폐열회수형 환기장치 → 벽부형, 스탠드형
- ✓ 변경되는 공사내역(필수공사) 확인 및 **명확한 사유 기재** 요망
- ✓ 총 공사비 증액 시 **국비 추가지원은 불가**하며, 추가 금액을 사업대상기관이 부담할 경우, 사업 계획 변경을 자체 처리 가능(단, 사업 준공 및 정산보고 시 변경내용은 일괄로 보고)

02

공공건축물 그린리모델링 사업변경 절차



변경신청



변경신청



1) 기초 지자체

- 변경 사항 확인 및 내용 작성
(종합사업지원의 검토 의견서 포함)

2) 광역 지자체

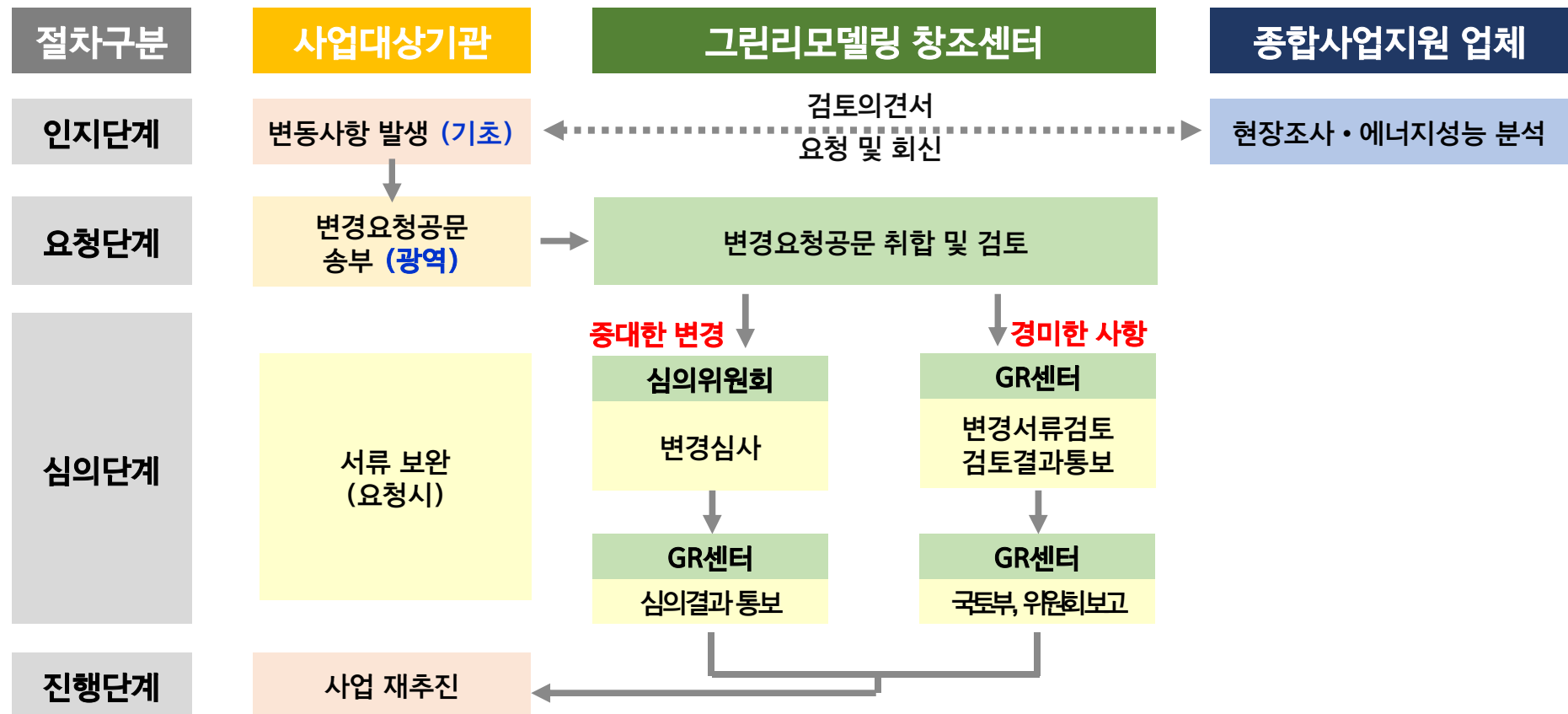
- 변경내용 적정성* 및 보완사항 검토

- 사업변경 타당성
- 대체공사의 적정성
- 공사비용 적정성 등

3) 그린리모델링센터

- 변경신청서 검토 및 보완사항 수정요청
- 심의위원회 안건 상정 및 결과 통보
(광역지자체)

사업변경 절차



※ 사업변경 절차는 약 1-2개월 소요됨 (단, 제출서류 미비 및 현장조사·기술자문 절차 진행 시 사업변경기간 증가) / 심의위원회는 매월 첫째주 금요일 예정 (일정은 변동될 수 있음)

사업변경 절차

신청방법

- 사업변경을 신청하고자 하는 중앙행정기관, 지방자치단체 및 중앙·공공기관의 장은 변경사항 발생 시 **유선협의 후** 사업변경 신청서를 **전자 공문으로 접수**
 * 기초지자체는 광역지자체를 경유한 접수 필수 / **수신인 : 국토교통부, 국토안전관리원

제출시기

- 사업변동 사항 발생 즉시 (**임의 사업변경 실행 후 사업변경 절차 절대 금지**)

제출서류 ★

- 「공공건축물 그린리모델링 사업변경 가이드라인」 [서식1] 사업변경 계획서
- 컨설팅 업체 사업변경 검토의견서
- 설계도면, 공사내역서, 에너지성능 관련파일(ECO2-OD), 관련 사진(필요시), 견적서(필요시)

* 설계도면 등 관련 자료의 용량이 클 경우, 첨부서류는 이메일 발송 가능(greenremodeling@kalis.or.kr)

03

자주하는 질문 및 사업변경 사례

자주하는 질문

Q1. 사업변경으로 사업비 증액이 가능한가요?

☞ 국비 증액은 불가하며, 지방비는 별도 예산을 수립하여 지원 가능

Q2. 공사 물량이 일부 변경되는 것도 사업변경이 필요한가요?

☞ 실시설계 및 시공과정에서 실제 물량 반영의 조정은 사업변경 대상이 아님

- 단, 일부 실의 면적을 제외하는 경우, 사업변경 필요

자주하는 질문

Q3. 공공기관 (지자체·중앙행정·공공기관)별로 사업비 전용이 가능한가요?

☞ **사업비 전용 가능**. 단 심의위원회에서 사업변경 **심의 절차 진행 필요**

* 기초 지자체 단위, 중앙행정-해당 행정기관, 공공기관-해당 공공기관 단위 별로 사업비 전용이 가능

서울 송파구		➔		서울 송파구	
A 건물(국비)	B 건물(국비)			A 건물(국비)	B 건물(국비)
100백만원	200백만원			150백만원	150백만원

Q4. 사업취소한 건물에 대해 취소한 사업비 전용이 가능한가요?

☞ 『보조금법』 제21조에 따른 **사정의 변경으로 사업 취소**할 경우, 사업비 전용이 가능.
다만, **심의위원회에 사전 승인이 필요**

사정의 변경에 의한 교부 결정 취소 가능 사항

1. 대상 선정 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1항 및 제2항에 따른 정비구역 또는 정비 사업으로 지정받은 경우
2. 대상 선정 이후 실시한 정밀안전진단 결과 D등급 이하로 판정받아 대상 건축물을 철거할 경우
3. 대상 선정 이후 천재지변으로 인하여 그린리모델링 사업을 추진할 수 없는 경우
4. 대상 선정 이후 대상 시설물의 사용자 수의 변화에 따라 폐원하는 경우
5. 그 밖에 그린리모델링 심의위원회에서 사업 취소의 사정이 불가피하다고 인정하는 경우

*** 위 취소사유에 해당하지 않는 경우에는 사업비 전용하여 사용이 불가함.**

자주하는 질문

Q5. 낙찰차액 및 집행잔액이 발생하여 추가 부대공사를 추진하기 위해서 사업변경을 신청할 수 있나요?

☞ GR 관련 공사 완료 후 **낙찰차액** 등을 활용하여 **기타공사 추진 가능**.

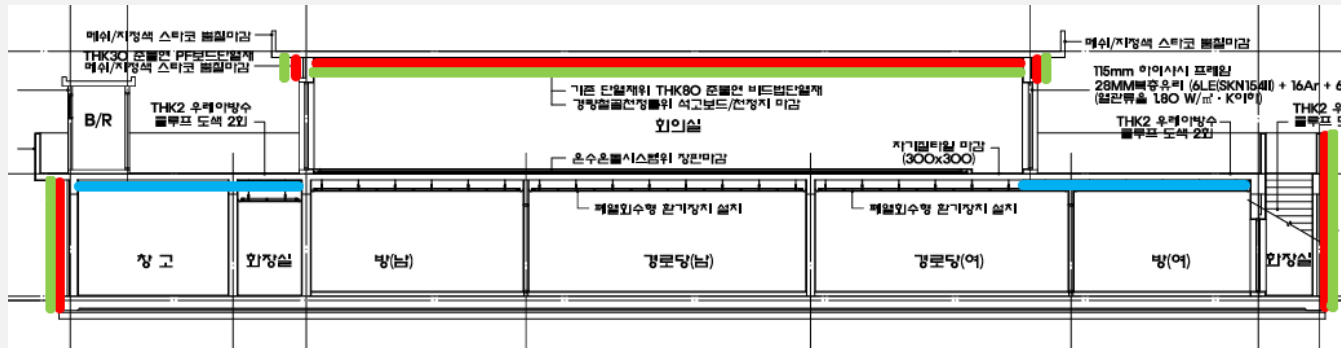
- **단**, 특별한 사유 없이 필수공사(에너지공사)가 누락된 상태로 낙찰차액 발생한 경우는 **필수공사를 우선 실시**해야 함

사업변경 사례

▷ **동일지자체 내 사업비 잔액 활용**으로, 법적기준 부적합 시공된 외벽 단열 보강 재시공 사례

◆ 주요내용

- 기존 벽체 단열공사를 했으나, 열관류율이 법적 기준에 미달하여 동일지자체 사업비 잔액으로 단열보강 신청



단면도(—1차공사, —2차공사, —3차공사)

◆ 심의결과 (조건부적합)

- 벽체 및 지붕 마감 공사비가 보조금으로 중복 투입되고 있으므로, 해당 공사비를 지지체가 부담하는 조건.

사업변경 사례

▷ **동일지자체** 내의 총 사업비 변동없이, **사업간 사업비를 조정**하는 경우

◆ 주요내용

- A보건진료소에 전기사용량이 많아, 동일 지자체의 B보건진료소의 공사비 잔액으로 신재생에너지 (태양광) 추가 설치를 위해 사업변경을 신청함.

구 분	필수공사 기술요소	
	당초(신청시)	변 경
A 보건진료소	창호공사, 지붕단열공사, 폐열회수형 환기 장치, 고효율냉난방장치, 조명 (LED)	신청서의 모든 기술요소 적용 B보건진료소의 낙찰차액으로 태양광 공사 추가
B 보건진료소	벽체단열공사, 지붕단열공사, 창호공사, 고효율냉난방장치, 조명	신청서의 모든 기술요소 적용

◆ 심의결과 (적합)

- 타 보건진료소의 그린리모델링 공사 내역은 동일하면서, 공사비 잔액으로 전기사용량이 많은 A보건진료소에 신재생에너지를 추가하여 에너지자립률을 향상시키므로 **사업변경이 적정**함.

사업변경 사례

▶ 추가지원 공사비가 총 공사비의 30%를 초과할 경우

◆ 주요내용

- 사업비 범위 내에서 필수공사를 모두 수행하였고, **바닥난방 공사**를 신규로 추가하여 공사를 수행하고자 함.
- 바닥난방 공사 신규 적용에 따라 **건물 내부 마감공사**(벽체, 바닥, 천장 도배 및 불박이장 교체) 추가 반영 시 추가지원 공사비가 총공사비의 **약 44.7%를 초과**하여 사업변경을 신청함.

* 도배공사(856만원), 바닥마감공사(206만원), 천장마감공사(1,119만원), 불박이장 교체 공사(1,172만원) 등

◆ 심의결과 (조건부적합)

- 바닥공사 신규 적용에 의한 부대공사비 증액은 타당하나, 추가지원 공사비 30%를 과도하게 초과하고 있으므로 부대공사 중 **불박이장 교체 공사 비용**은 추가 지방비로 **충당**하는 전제로 **사업변경이 적합**함.

* 불박이장 교체 공사 비용 제외 시 추가지원 공사비는 총 공사비의 약 41%

사업변경 사례

▷ 사업 진행이 불가하여 **사업취소** 할 경우

◆ 주요내용

- A도서관의 경우, 공사 규모가 커 **내부 사업수행 절차 및 일정** 검토 시 그린리모델링 **사업기간 내 공사완료**가 불가하다고 자체적으로 판단하여 사업취소를 신청함.

◆ 심의결과 (**적합**)

- 내부 사업 수행 절차에 따라 사업기간 내 공사수행이 불가하여 그린리모델링 사업을 추진할 의사가 없으므로 사업취소는 적합함.
- 다만, 단순취소에 해당하여 추후 사업 선정에 **패널티를 적용**함.

사업변경 사례

▷ 불가피하게 사업 진행이 불가하여 **사업취소** 할 경우

사정의 변경에 의한 교부 결정 취소 가능 사항

1. 대상 선정 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1항 및 제2항에 따른 **정비구역 또는 정비 사업으로 지정받은 경우**
2. 대상 선정 이후 실시한 **정밀안전진단 결과 D등급 이하**로 판정받아 대상 건축물을 철거할 경우
3. 대상 선정 이후 **천재지변**으로 인하여 그린리모델링 사업을 추진할 수 없는 경우
4. 대상 선정 이후 대상 시설물의 **사용자 수의 변화에 따라 폐원**하는 경우
5. 그 밖에 그린리모델링 심의위원회에서 사업 취소의 사정이 불가피하다고 인정하는 경우

☞ ‘사정의 변경에 의한 교부 결정 취소 가능 사항’ 의 경우, **패널티 미적용**

감사합니다

