

2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

## 교육 참석 및 교육 이수자 확인 방법

### STEP 1.

#### 교육 참석 확인

하단 QR코드를 통해 참석자 확인 명단을 작성하여야 교육 참석 인정



### STEP 2.

#### 교육 설문조사 참여

현장 교육 종료 후 배포되는 QR코드로 설문조사(약 9문항) 참여

**\*설문조사를 완료하여야 국토교통부에서 제공하는 교육이수시간 인정\***





2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

## 프로그램

## PROGRAM

인사말 13:00	엄운진   국가공공건축지원센터 센터장
공공건축, '공(共)'을 넓히는 건축 13:05	김광현   서울대학교 건축학과 명예교수
공공건축 정책 및 제도의 이해 14:35	권지희   국토교통부 건축문화경관과 사무관
공공건축 기획업무의 이해 15:20	양은영   건축공간연구원 연구원
휴 식 16:05	
공공건축 사업계획 사전검토와 지역공공건축지원센터 제도의 이해 16:20	백선경   건축공간연구원 부연구위원
설계공모제도의 이해 17:05	김꽃송이   건축공간연구원 부연구위원
온라인 설문조사 17:50	





2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

## 목 차

## CONTENTS

### [1교시]

공공건축, ‘공(共)을 넓히는 건축’ ..... 07

김 광 현 | 서울대학교 건축학과 명예교수

### [2교시]

공공건축 정책 및 제도의 이해 ..... 09

권 지 희 | 국토교통부 건축문화경관과 사무관

### [3교시]

공공건축 기획업무의 이해 ..... 69

양 은 영 | 건축공간연구원 연구원

### [4교시]

공공건축 사업계획 사전검토와 지역공공건축 ..... 109

지원센터 제도의 이해

백 선 경 | 건축공간연구원 부연구위원

### [5교시]

설계공모제도의 이해 ..... 177

김 꽃 송 이 | 건축공간연구원 부연구위원



2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

[1교시]

# 공공건축, ‘공(共)을 넓히는 건축’

김 광 현 | 서울대학교 건축학과 명예교수





2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

[2교시]

# 공공건축 정책 및 제도의 이해

권 지 희 | 국토교통부 건축문화경관과 사무관



# 공공건축 정책 및 제도의 이해

2023.11



# 목차

---

1. 공공건축이란
2. 좋은 공공건축 사례
3. 공공건축 현황
4. 공공건축 정책 추진경위
5. 공공건축 조성절차
  - 1) 건축기획
  - 2) 사업계획 사전검토
  - 3) 건축 설계공모
  - 4) 설계의도 구현

# 01

## 건국이념

3/38



## 공공건축의 정의

### ■ 법적 정의 : 「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)

“공공건축”이란 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경을 말한다.

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

- 국가기관
- 지방자치단체
- 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
- 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

## 공공건축의 정의

### ■ 사전적 정의

- 건축용어사전 (현대 건축관련 용어 편찬위원회)  
공공건축: 공공성 있는 건축물로, 공익성과 공공성을 갖는다. 대부분은 관공서, 공공 단체에 의해 운영되지만 민영의 것도 있다.
- 국립국어원 표준국어대사전  
공공(公衆): 국가나 사회의 구성원에게 두루 관계되는 것.  
공공시설: 국가나 공공 단체가 공공의 편의나 복지를 위하여 설치한 시설.
- Collins Dictionary  
public building: a building that belongs to a town or state, and is used by the public.
- Oxford Dictionary  
public building: a building used by the public for any purpose, such as assembly, education, entertainment, or worship.

## 공공건축의 정의

### ■ 연구자와 건축가의 정의

- 김성홍 외(2004), 공공건축물의 디자인 방향에 관한 연구, 대한주택공사  
 협의적으로는 국가 및 지방자치단체 등 공공기관이 소유하고 있는 공유지에 위치한 공공업무와 관련된 용도의 건물, 광의적으로는 공공업무와 직접적인 관련은 없으나 공공의 이익과 가치를 증진할 목적으로 세워진 건물로 박물관, 기념관, 미술관, 도서관, 극장, 콘서트홀, 회의장 등의 교육문화 시설
- 조명래(2007), “우리의 공공건축, 무엇이 문제인가?”, 「2007 제1회 AURI 공공건축 설계포럼」  
 공적영역과 사적영역에서 생성된 정부건축, 공공건축, 공공화된 건축을 모두 공공건축으로 포괄
- 조성룡(2014), “공공의 건축, 공공하는 건축”, 「건축과 사회」, v.26  
 정부나 지방자치기관이나 정부출연기관에서 사업으로 진행되는 프로젝트가 아니고, 공공성에 초점을 맞추어 공공철학을 실천하는 관점에서 설명한 ‘공공하는’ 철학의 개념에 주목하여 ‘공공건축’을 설명

공공건축의 정의

■ 공공적 가치(공익성과 접근성)을 고려한 공공건축 정의

- (최소 범위) 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하는 건축물
- (최대 범위) 일반 대중이 자유롭게 또는 규정으로 정해진 절차를 거쳐 출입 가능하고, 사회적으로 합의된 다수의 이익을 위해 공공기관이 소유·관리하거나 공공성 증진을 위해 공공기관이 지원하는 민간 소유의 건축물(건축물의 일부 포함)과 공공공간



출처 : 이규철, 임유경, 김혜련, 이상민(2016), 공공건축의 정의와 유형 연구 - 현행 공공건축 관련 규정의 검토를 중심으로 -, 건축도시공간연구소.

## 공공건축을 위한 원칙

### ■ 공공건축은 일반적인 민간건축과 다른 원칙과 기획이 필요

- 하나, 어떻게 공공성을 확보할 것인가?
- 둘, 어떻게 공간으로서 나타나는 공공성의 한계를 극복할 것인가?
- 셋, 어떻게 기존 공공서비스의 체계에 연결할 것인가?
- 넷, 어떻게 주변 공공 및 민간시설과 연계할 것인가?
- 다섯, 어떻게 역사와 문화를 고려한 건축환경을 선도할 것인가?
- 여섯, 어떻게 기후변화 및 재해재난에 대비하는 선례로 조성할 것인가?
- 일곱, 어떻게 불확실한 상황에서 효율성과 경제성을 조화시킬 것인가?



출처 : 오성훈, 임유경 이성일(2017),  
공공건축의 원칙과 요건, 건축도시공간연구소.

## 02 행정안전부 이슈

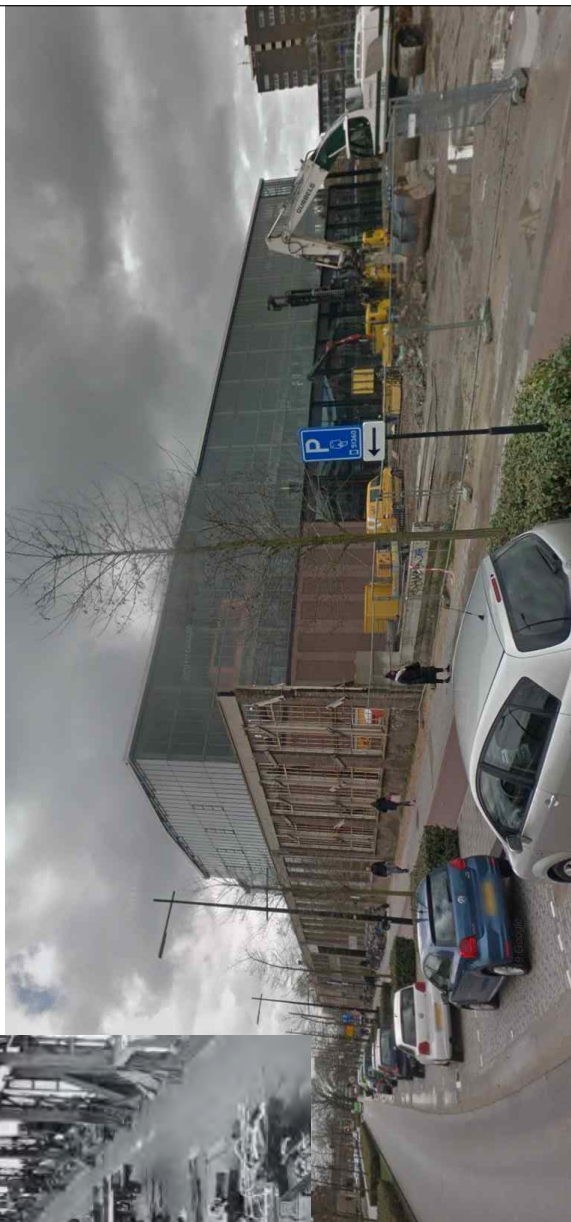
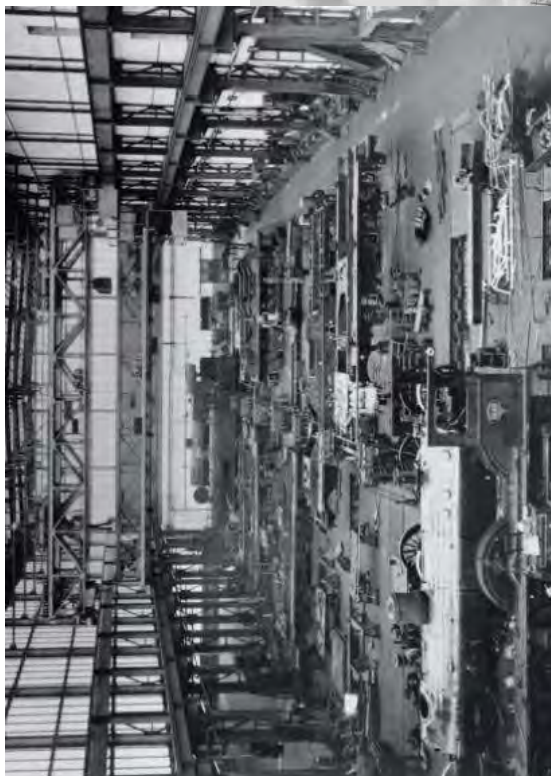
6/38





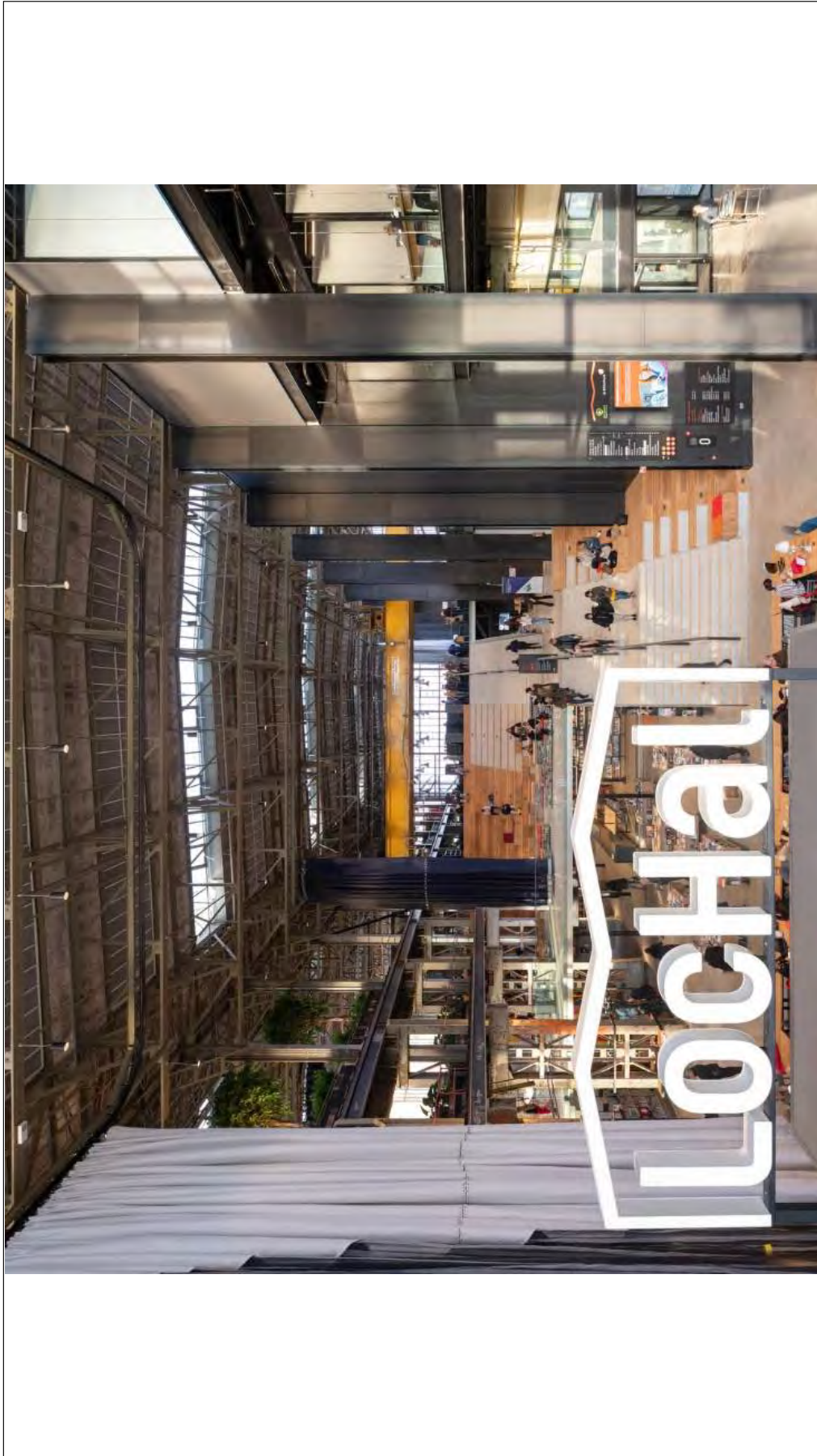
LocHal Library (시립도서관) (틸뷔르흐, 네덜란드)

CIVIC architects + Braaksma & Roos architectenbureau + Inside Outside + Mecanoo

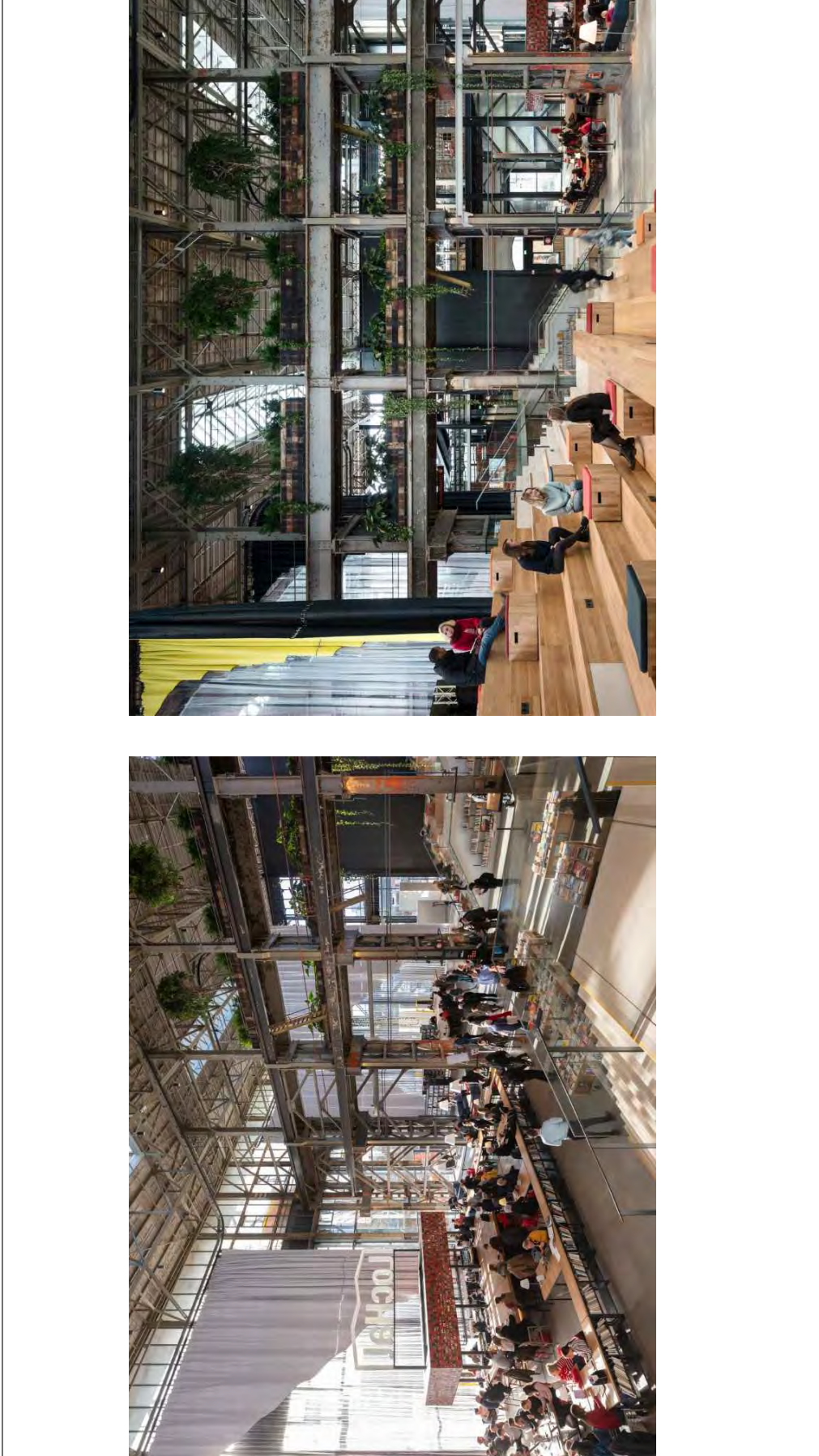


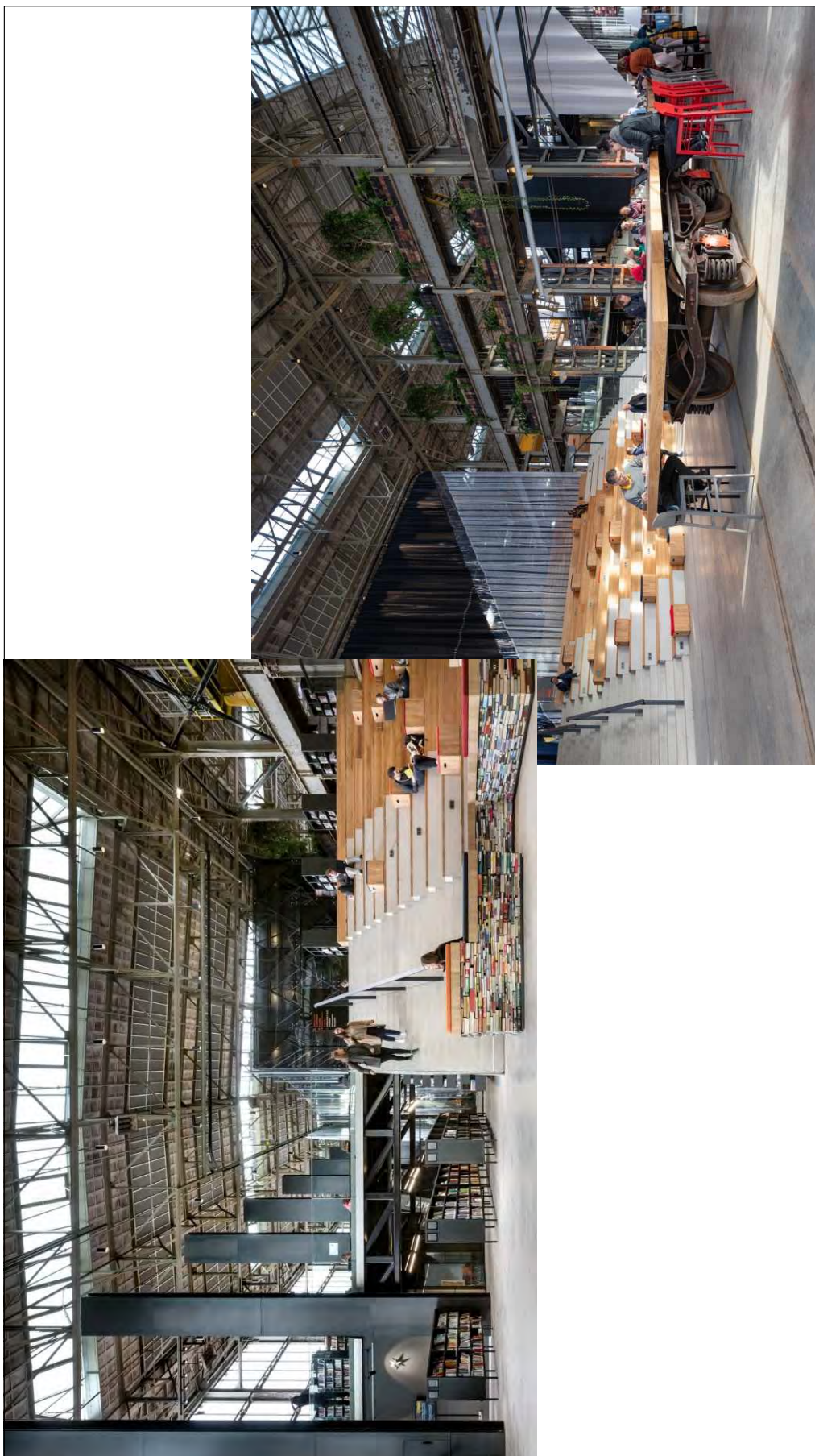












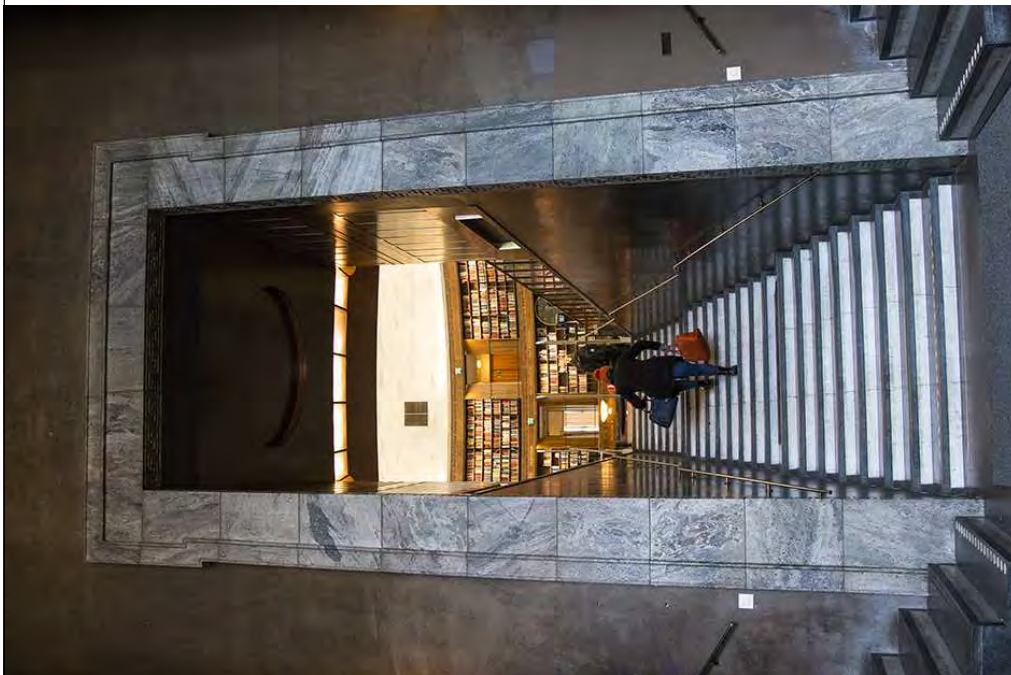


Stadsbiblioteket (시립도서관) (스톡홀름, 스웨덴)





17



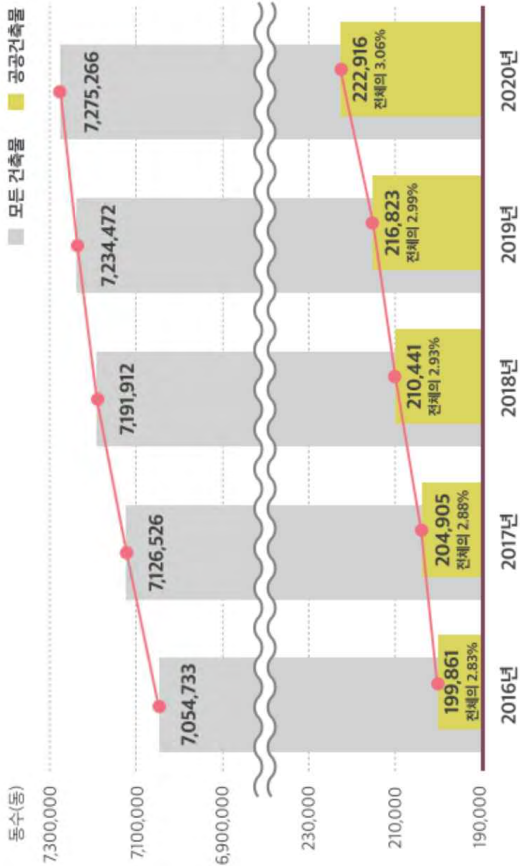
# 03

## 공공건축제도

숫자로 보는 공공건축 현황

■ 전국 공공건축물 현황

약 6,093 동 : 1년간 증가한 공공건축물 동수('19-'20)  
공공건축물 동수 연평균 증가율(2.8%)는 전국 건축물(0.8%)의 3.6배



[전국 건축물 및 공공건축물 동수(2016-2020)]  
국가공공건축지원센터(2021),  
숫자로 보는 공공건축 2020, 건축공간연구원



## 숫자로 보는 공공건축 현황

### ■ 전국 공공건축물 현황

2019년 한 해 나라장터를 통한 공공계약 공사용역은 총 47,853건, 51조 4,853억 원  
이 중 건축공사는 16,440건 (34.4%), 19조 6,176억 원 (38.1%)

공공발주 공사 계약 건수 및 금액(2019년)				
구분	건수(건)	비율	금액(백만원)	비율
합계	47,853	100.0%	51,485,316	100.0%
건축공사	16,440	34.4%	19,617,570	38.1%
산업환경설비공사	496	1.0%	1,535,243	3.0%
조경공사	5,702	11.9%	1,828,967	3.6%
토목공사	25,215	52.7%	28,503,536	55.4%

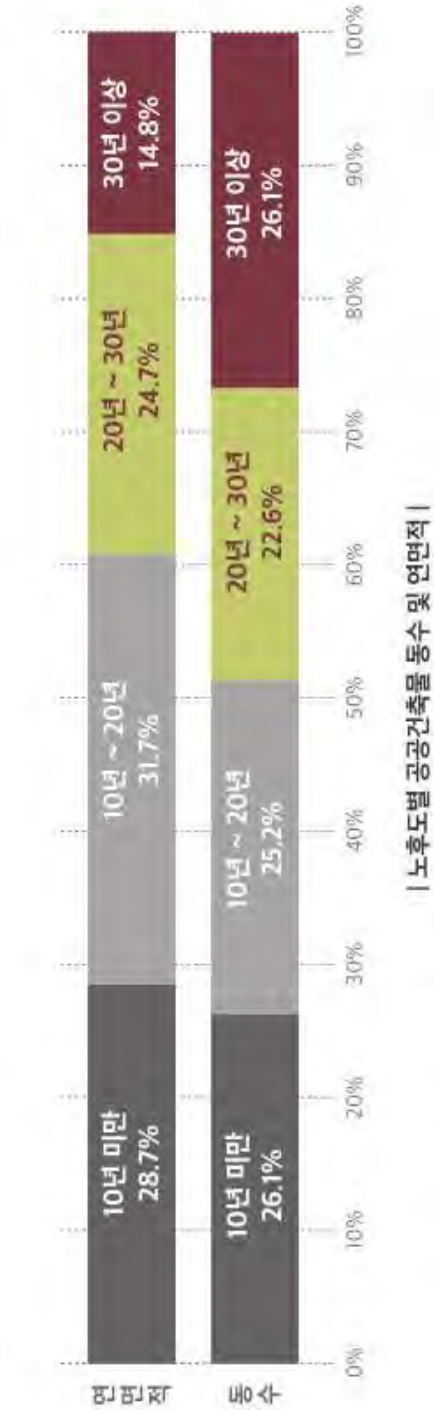
\* 공사현장이 국외인 경우 제외

출처 : 국가공공건축지원센터(2020), 숫자로 보는 공공건축 2019, 건축공간연구원

숫자로 보는 공공건축 현황

■ 전국 공공건축물 현황

20년 이상 노후 공공건축물은 전체 동수의 49%

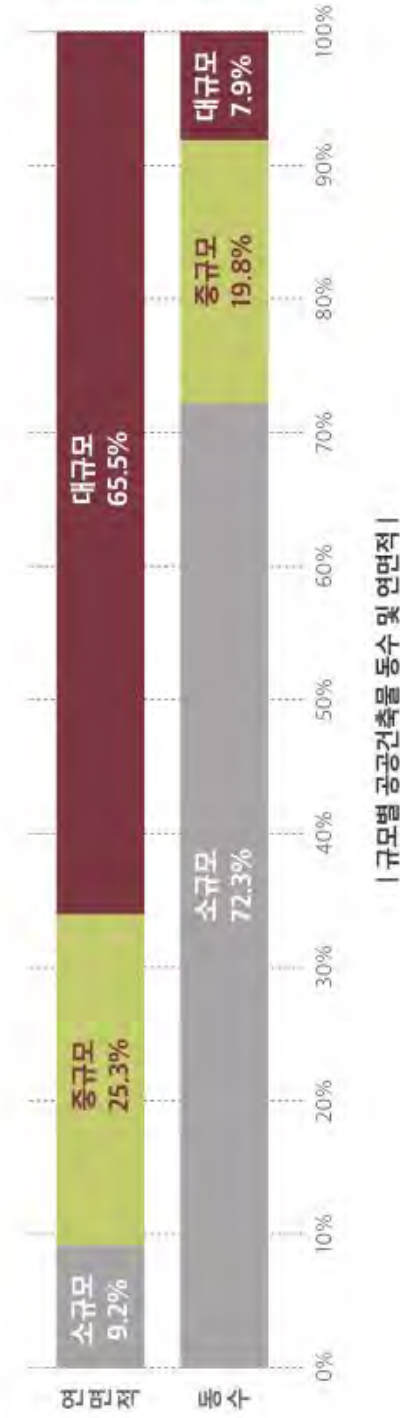


출처 : 국가공공건축지원센터(2020), 숫자로 보는 공공건축 2019, 건축공간연구원

## 숫자로 보는 공공건축 현황

### ■ 전국 공공건축물 현황

소규모(500m<sup>2</sup>) 공공건축물 비중 : 72% (10동 중 약 7동)



출처 : 국가공공건축지원센터(2020), 숫자로 보는 공공건축 2019, 건축공간연구원

# 04

## 공공기관 경영의 핵심 전략

23/38

## 공공건축 논의의 흐름

### ■ 공공건설사업 효율화 논의

시기	제목	추진주체·연구기관	주요 내용
1999	공공건설사업 효율화 종합대책	건설교통부	신중하고 치밀한 사전준비, 집중투자, 신속·합리적 보상, 품질·기술위주 경쟁체제 구축, 민-관간 공정거래 질서 확립, 책임지는 사업종료 조성
2000	건설공사 부실방지 종합대책	건설교통부	체계적인 부실방지 시스템 마련 기획, 설계, 시공 및 감리, 유지관리 분야별 개선방안 제시
2005	대형 공공건설사업의 효율적 추진 방안 연구	국토연구원	계획의 합리화 및 사업결정 체계 개선, 사업추진과정에서의 참여 및 갈등관리, 안정적 예산 확보와 예산지출방식의 전환, 사업관리능력의 향상 및 효율적 사업관리시스템의 적용, 통합적 사업추진절차 및 공공사업 효율화 지침 마련
2006~7	공공사업 투자효율화 강화방안 마련을 위한 연구 (1,2단계)	한국건설기술연구원 (건설교통부)*	공공사업 혁신 로드맵 마련을 위한 기본방향 수립 신중한 기획, 완공위주 사업시행, 프로세스간 연계성 증시, 공공서비스의 질적 증진
2008	공공건설 사업비 절감방안	국토해양부	기획, 설계, 발주, 시공, 유지관리 단계별 사업비 절감 방안 제시
2010	건설산업 선진화 전략	국토해양부	건설기술 경쟁력 강화, 건설생산의 효율성 제고, 건설산업 투명성 제고, 성장기반 구축 및 잠재력 확충
2010	공공건설사업 효율화 방안	조세재정연구원 (기획재정부)*	발주기관의 자율성 및 책임성 강화를 위한 결과중심의 사업관리로 전환

공공건축 논의의 흐름

■ 건설기술 및 건축문화 선진화 논의

건설기술·건축문화 선진화 전략의 4대 전략과 12대 핵심과제

4대 전략	12대 핵심과제
전략1 건축문화 혁신기반 조성	창의·예술성 제고를 위한 건축/경관 제도 정비 전문가에 의한 도시경관 관리 건축문화 지원네트워크 구축
전략2 공공선도 프로젝트 시행	건축문화 이벤트 개최 좋은 건축물 프로젝트 기획 지역공동체 형성을 위한 도시 공간환경 조성
전략3 기술혁신 인프라 구축	세계일류 건설브랜드 확보를 위한 R&D 프로젝트 신기술 개발 활용 촉진 R&D 투자·인프라 확충 및 네트워크화
전략4 글로벌스탠다드 생산체계	기술경쟁 중심으로 건설생산체계 개선 건설기술의 국제화 및 설계 품질 제고 해외시장 개척을 위한 글로벌네트워크 구축

출처 : 건설기술·건축문화선진화위원회(2006), 건설기술·건축문화 선진화 전략

## 공공건축 정책의 추진경위



공공건축 정책의 추진경위





## 「건축기본법」 제정 (2007)

### ■ 제정 목적

- 건축에 관한 국가 및 지방자치단체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축 문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지
- 국가 및 지방자치단체와 국민의 공동의 노력으로 건축의 공공적 가치를 구현
  1. 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성
  2. 사회의 다양한 요구를 조정하고 수용하며 경제활동의 토대가 되는 공간환경의 조성
  3. 지역의 고유한 생활양식과 역사를 반영하고 미래세대에 계승될 문화공간의 창조/조성

### ■ 주요 내용

- (제7조~제9조) 건축의 공공성 실현을 위한 건축정책의 기본방향 등
- (제10조~제12조) 건축정책에 관한 기본계획의 수립 및 내용, 지역건축기본계획의 수립 등
- (제13조~제19조) 국가건축정책위원회 및 지역건축위원회의 기능 등
- (제21조~제23조) 건축디자인 기준의 설정, 민간전문가의 참여 등

「건축기본법」 - 건축정책기본계획

» 건축정책기본계획

「건축기본법」 제 10조 (건축정책기본계획의 수립)

- ① 국토교통부장관은 건축정책에 관한 기본계획(이하 "건축정책기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립 · 시행하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 건축정책기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴한 후 제13조에 따른 국가건축정책위원회의 심의를 거쳐 대통령에게 보고 후 이를 확정한다.
- ③ 건축정책기본계획 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 건축정책기본계획을 작성하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장 및 특별시장 · 광역시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다) · 공공기관 또는 단체의 장 등에게 건축정책 기본계획에 반영되어야 할 정책 및 사업 등에 관한 소관별 계획과 대통령령으로 정하는 자료의 제출을 요청할 수 있으며, 관계 중앙행정기관의 장 및 시 · 도지사는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

## 「건축기본법」 - 건축정책기본계획



### 제1차 건축정책기본계획 (2010-2014) : 공공건축 디자인 개선

추진전략	실천과제	세부실천과제
국토환경 디자인 향상	공공부문 디자인 향상을 위한 기반 강화	프로세스 개선을 통한 통합 디자인 실현
		공공건축물·시설물의 발주방식 다양화
		관련 법령 간의 효율적 연계·통합을 통한 법체계 위상 정립
		다양한 건축·도시디자인 관리조직 모델 보급
건축·도시 환경 개선	공공건축 디자인 쇄신	공공부문 공동주택 디자인 특화 및 환경개선
		공공건축물 디자인 품질 개선 및 강화
		공동주택·공공건축물 디자인심의 강화

「건축기본법」 - 건축정책기본계획



## 「건축기본법」 - 건축정책기본계획

### 제2차 건축정책기본계획 (2016-2020) : 공공건축 효율화

#### 1. 공공건축 프로세스 체계화

- (사전기획업무 강화) 공공건축의 사업계획에 대한 사전검토 대상 확대
- (성과관리체계 구축) 기획단계~이용단계의 평가·관리 제도를 연계하여 총괄관리
- (총괄조정체계 구축) 각 부처별 공공건축 제도 및 조성정책의 연계 및 조정, 공공건축물 발주에 관한 통합 기준 마련, 정보 일원화 체계 구축

#### 2. 발주기관의 전문성 강화

- (지역 공공건축가 제도 도입·확대) 전담부서 부재 및 전문인력 부족 지자체 대상 지원
- (공공건축 업무 지원체계 강화) 공공건축지원센터의 업무지원·대행 기능 확대
- (지역공공건축지원센터 설립 확대) 지역의 공공건축 사업 지원업무 수행
- (지자체 공공건축 발주부서 전문직 확대) 지역 공공건축가, 마을건축가 채용기회 확대
- (예산책정 지원체계 구축) 전문성과 경험이 부족한 발주기관의 예산편성 등 지원

#### 3. 공공건축 리뉴얼 체계적 추진

- (리뉴얼 진단) 준공연도, 재난안전성, 사용성 등 건축물의 리뉴얼 관련 현황 파악
- (연차별 계획 수립 및 이행 지원) 공공기관별로 연차별 추진계획 수립

「건축기본법」 - 건축정책기본계획

제3차 건축정책기본계획 (2021-2025) : 일상의 가치를 높이는 건축, 삶이 행복한 도시



## 「건축기본법」 - 건축디자인기준

### 《 건축디자인기준 (공공부문 건축디자인 업무기준) 》

#### 「건축기본법」 제 21조 (건축디자인기준의 설정)

- ① 국토교통부장관은 산업통상자원부장관과 협의하여 건축디자인의 기준을 설정할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 문화체육관광부장관 및 산업통상자원부장관과 협의하여 공공공간의 건축디자인 기준을 설정할 수 있다.
- ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항의 기준의 범위 안에서 지역 내 건축디자인 기준을 따로 정할 수 있다.
- ④ 지방자치단체의 장은 건축물 및 공간환경 시설물의 소유자·관리자 및 공공기관의 장에게 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 건축디자인 기준에 따르도록 권장할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 건축디자인 기준 설정에 대하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 시행령 포함사항

1. 국가 경쟁력을 높일 수 있는 건축디자인 체계의 확립에 관한 사항
2. 건축디자인 기준의 목표 및 적용대상에 관한 사항
3. 건축디자인 기준의 실효성 확보 방안에 관한 사항
4. 국가 및 지방자치단체가 설정하는 건축디자인의 조성 목표와 그 수행 과정에 관한 사항

「건축기본법」 - 건축디자인기준

» 건축디자인기준 (공공부문 건축디자인 업무기준 제정, 2009년)

■ 목적

- 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는데 있어 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

■ 기본 방향

- 좋은 건축물과 공간환경을 만들기 위해서는 사업의 목표, 방향, 사업방식 등 큰 틀을 결정하는 초기 기획업무가 강화되어야 한다.
- 초기 기획과정에서 정해진 사항은 계획 및 설계, 시공, 운영 및 관리 등 건축물과 공간환경을 조성하는 전 과정에서 일관되게 적용되어야 한다.
- 좋은 건축물과 공간환경을 만들기 위해서는 장소만들기 관점에서 건축, 토목, 조경 등 관련된 각 분야가 통합된 디자인이 구현되어야 한다.
- 통합디자인을 실현하기 위해서는 관련 전문가의 역할이 종시되어야 하고, 관련되는 여러 분야 전문가가 참여하는 협력 작업이 이루어져야 하며, 이해관계자들의 참여가 활성화되어야 한다.



## 「건축기본법」 - 민간전문가

### » 민간전문가

#### 「건축기본법」 제 23조 (민간전문가의 참여)

- ① 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 건축 관련 민원, 설계공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행함에 있어서 민간전문가를 위촉하여 해당 업무의 일부를 진행·조정하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 민간전문가의 자격·업무범위·보수 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 대통령령에 따른 자격

- 「건축사법」에 따른 건축사
- 건축·도시 또는 조경 관련 기술사(「국가기술자격법」에 따른 기술사를 말한다)
- 대학에서 건축·도시 또는 조경 관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

#### 대통령령에 따른 업무범위

- 국가 또는 지방자치단체에서 시행하는 건축·도시 관련 기획 및 설계 업무에 대한 조정
- 국가 또는 지방자치단체의 건축정책에 대한 자문과 건축민원 업무의 처리
- 다수의 사업자 또는 설계자들이 참여하는 대규모 개발사업에 대한 총괄·조정 및 관리
- 건축디자인에 대한 전반적인 자문과 건축디자인 시범사업 등에 대한 기획·설계 등

### 건축도시공간연구소 (2007~2020), 건축공간연구원(2020~)

#### ■ 설립 목적

- 삶의 질 향상을 위한 물리적 토대로서, 국민의 문화적 자긍심의 원천으로서, 우리나라의 국제적 이미지와 경쟁력 향상의 요소로서 건축도시공간의 가치를 새롭게 창조하기 위하여 대통령 지시에 의해 설립된 최초의 건축도시공간분야 국책연구기관

#### ■ 주요 기능

- 건축·도시환경의 공공성 및 향상을 위한 정책 연구
- 건축·도시 디자인의 역량 강화를 위한 연구 수행
- 국가 또는 지방자치단체의 공간정책 수립 및 건축·도시공간 개선사업에 대한 지원
- 건축·도시공간 관련 산업의 경쟁력 강화 지원을 위한 연구
- 건축·도시공간 분야의 공공사업에 대한 민간전문가 참여지원 네트워크 구축 및 교육
- 건축·도시공간 및 건축문화에 대한 데이터베이스 구축 및 운영
- 그 밖에 관련 사업에 부대되는 사업 및 연구소의 목적 달성을 위해 필요한 사업

## 국가건축정책위원회(2008~)

### ■ 설립 목적

- 건축분야의 주요정책을 심의하고, 관계 부처의 건축정책 조정 업무 수행

### ■ 주요 기능

- 건축정책기본계획을 포함한 건축정책의 수립 및 조정
- 건축분야 발전에 관한 주요 사업의 지원
- 건축행정 개선에 관한 사항
- 건축문화행사 추진에 관한 사항
- 국민의 건축문화 향유 기회 확대에 관한 사항
- 건축디자인 기준의 설정에 관한 사항
- 건축에 관한 조사/연구 및 개발에 관한 사항 등

## 「건축서비스산업 진흥법」 제정(2013)

### ■ 제정 목적

- 건축서비스산업을 발전시키기 위한 기반을 조성하고, 건축서비스산업의 진흥을 통해 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지

### ■ 주요 내용

- (제5조) 건축서비스산업의 진흥을 위한 기본계획 및 시행계획의 수립
- (제8조~제10조) 건축서비스산업의 정보체계 구축, 연구개발, 표준화 기반조성 등
- (제13조~제20조) 건축서비스산업의 활성화를 위한 전문인력양성, 고용촉진 및 창업지원, 건축서비스산업 진흥시설의 지정, 해외진출 및 국제교류 지원 등
- (제21조~제24조) 공공건축물의 품격제고를 위한 설계공모 활성화, 설계의도 구현, 사업계획 사전검토, 공공건축 지원센터 등
- (제25조~제31조) 건축서비스산업 진흥을 위한 건축진흥원 설립, 건축진흥특별회계 설치 등

## 「건축서비스산업 진흥법」 제정(2013)

### [제·개정문]

바. 공공기관이 건축물이나 공간환경의 설계 등을 발주하는 때에는 건축물 등의 특성과 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하도록 함(안 제21조).

사. 공공건축 사업계획에 대한 사전검토와 공공건축 사업의 기획 등을 위한 자문 등의 업무수행을 위하여 공공 건축지원센터를 둘 수 있도록 함(안 제23조 및 제24조).

장	조문번호	조문명	주요 내용
제4장	제21조	설계공모의 활성화	대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 경우 공모방식을 우선적으로 적용
	제22조	설계의도 구현	공사를 발주하는 경우 설계자의 의도가 구현되도록 해당 건축물의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 함
	제23조	공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등	공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 경 우 사업계획서를 작성하고, 공공건축지원센터에 사전검토를 요 청하여야 함
	제24조	공공건축지원센터	국토부장관은 사전검토와 지원에 대한 응답 등의 업무를 수행하 기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있음

출처: 「건축서비스법」 [시행 2014. 6. 5.] [법률 제1865호, 2013. 6. 4., 제정]

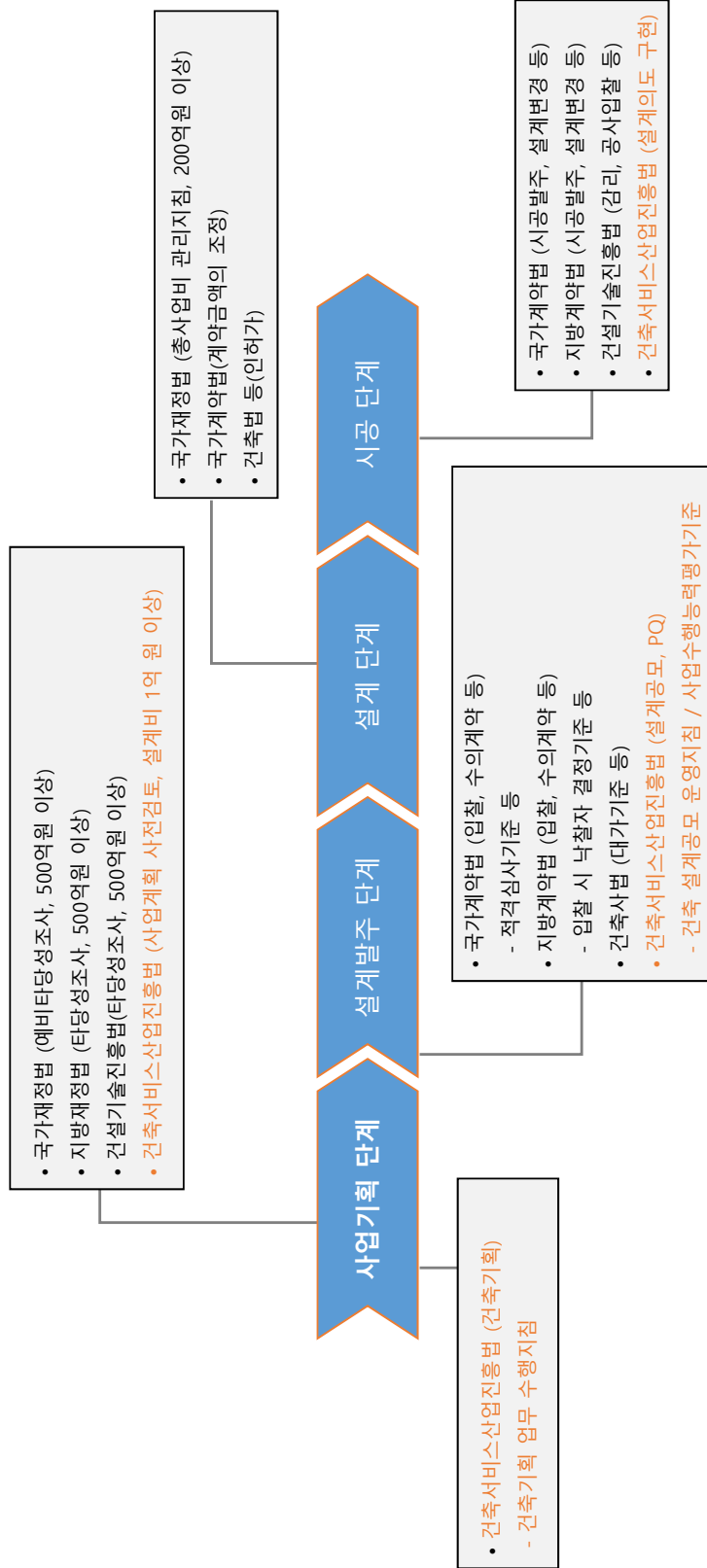
# 05

## 공공건축 조성절차

26/38

## 공공건축 조성절차

### ■ 공공건축 조성 전체 절차

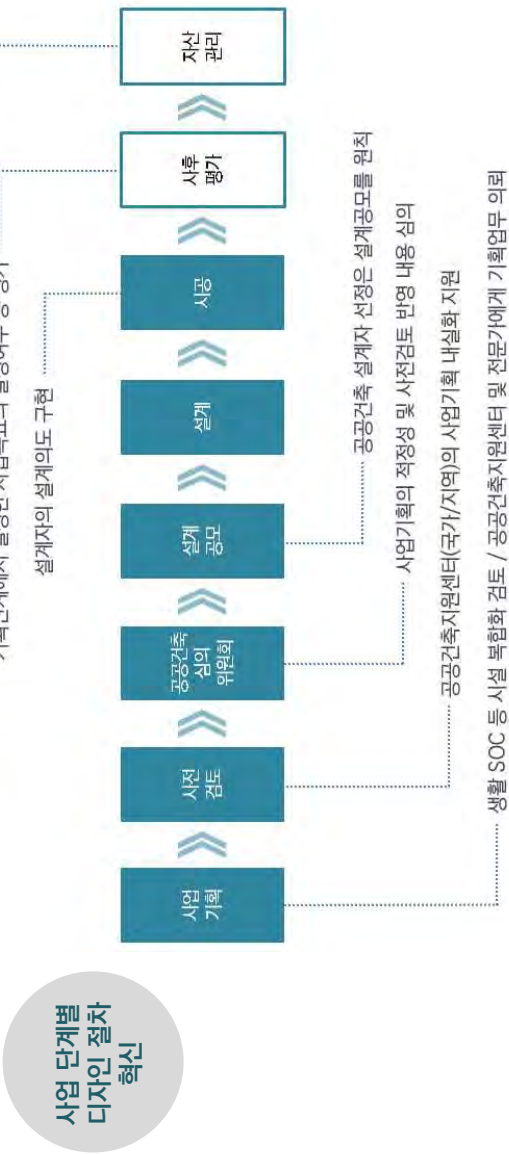


27/38

### 공공건축 디자인 개선방안 (2019)

- 사업 단계별 디자인 절차 혁신
- 좋은 설계자 선정으로 설계의도 변질없이 높은 설계품질을 확보할 수 있는 시스템 구축
  - 신축 및 기존 노후건축물, 소형공공건축물에 대한 디자인개선 정책 확대

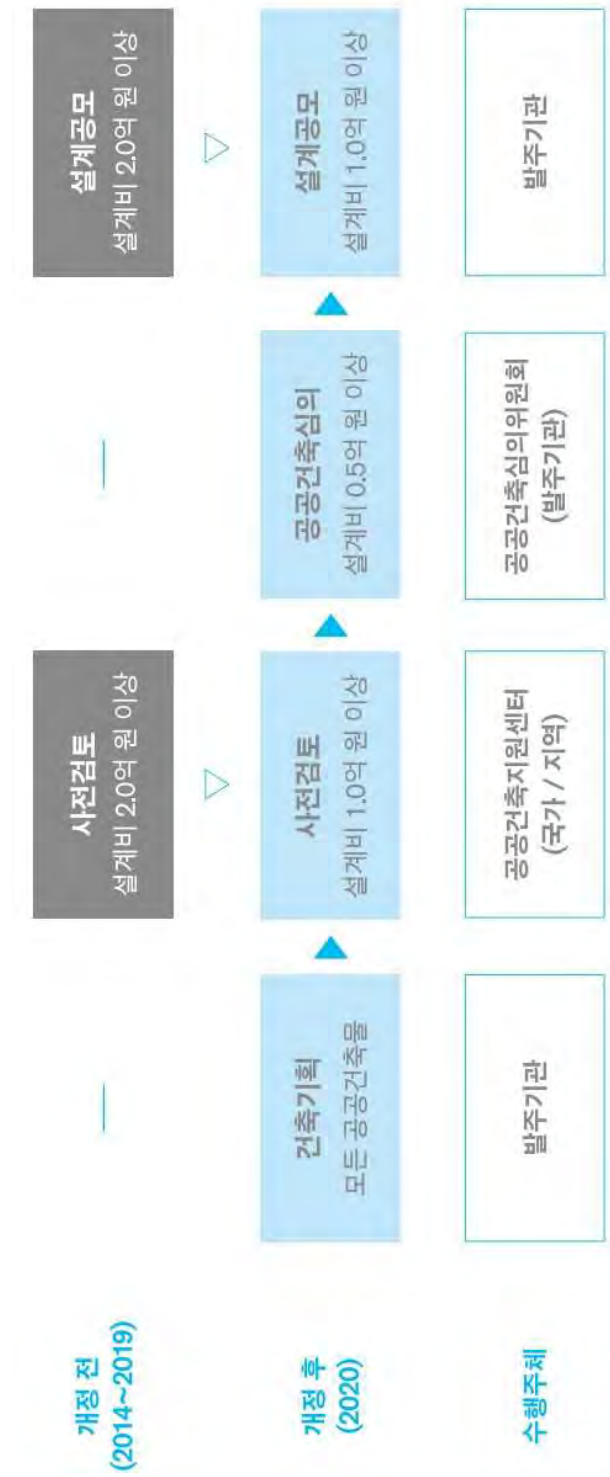
#### ■ 주요 내용





## 공공건축 조성절차

### ■ 건축기획 ~ 설계 발주 전 절차(건축서비스법 개정 전후 비교)



# 05

## 1) 건축계획

29/38

## 1) 건축기획(건축기획 업무 수행지침, 건축기획 가이드라인AURI)

‘건축 기획’이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것

→ 예산 낭비 및 특성 없는 획일적인 공공건축 조성 방지, 이용자 편의 및 공간복지 측면의 최적 시설 제공



## 1) 건축기획(건축기획 업무 수행지침, 건축기획 가이드라인AURI)

### ■ 이행 협조 및 주의사항 / 최근 법령 개정사항

(수행대상) 규모와 용도 관계없이 모든 공공건축 사업 의무 적용

(지침 검토) 건축기획 업무 수행지침('21.10) 및 관련 가이드라인 적용

(민간전문가 활용) 총괄/공공건축가 제도를 활용하여 건축기획부터 일관적인 사업 추진 유도

(최근 시행령 개정 사항) 건축기획 수행 가능한 전문가 범위 확대

- 국가/지역 공공건축지원센터, 민간전문가 외, 기존 '역량있는 건축사'를 건축사로 확대, 관련 분야 조교수 이상, 관련 분야 박사학위 소지자 등 추가

## 1) 건축기획

### ■ 건축기획 연계 절차 - 공공건축심의위원회 심의

(수행대상) 설계비 추정가격 5천만원 이상의 공공건축 사업 의무 적용

(위원회) 모든 발주기관에서는 공공건축심의위원회를 구성하여야 함

- 다만, 여건 상 공공건축심의위원회를 구성하기 어려운 경우, 지역건축위원회 등 대체 위원회 나열(법 제22조의3)

(심의 내용) 건축기획 적정성, 설계공모의 설계지침서 적정성, 설계용역 과업지시서 적정성 등

- 다만, 건축기획 적정성의 경우, 사업계획 사전검토를 받은 경우, 검토 의견서 반영에 관한 사항으로 심의

(심의요청 시기) 설계용역 입찰 전, 다만 사전검토 수행 대상의 경우 사전검토 완료 후

(최근 시행령 개정 사항) 공공건축심의위원회 전문성 및 공정성 강화

- 위원 자격을 구체화하고, 내부 직원에 대한 상한 비율 신설 등  
(건축사, 기술사, 부교수, 박사학위 소지자로서 해당 분야 10년 이상의 경력이 있는 자)

# 05

## 2) 사업계획 사전검토

33/38

## 2) 사업계획 사전검토

‘사업계획 사전검토’란 공공건축 사업에 대해, ‘건축기획’의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터 검토를 요청하도록 규정

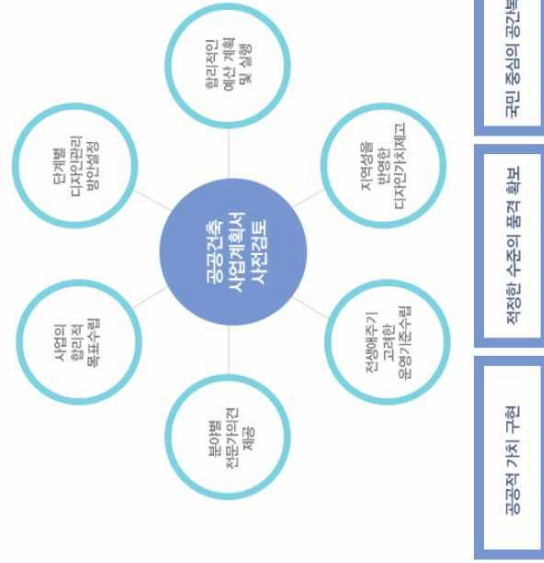
- 설계비 추정가격 1억원 이상 등 대통령령으로 정하는 사업

### ■ 사업계획 사전검토 수행기관

(국가 공공건축지원센터) 건축공간연구원(AURI)  
 (지역 공공건축지원센터) 총 10개소(지자체 6, 교육청 4)  
 - 서울, 충남, 부산, 경기, 경남, 제주 / (교육청) 서울, 경기, 대구, 충남

### ■ 사업계획 사전검토 접수 건수

구분	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22.8	누계
접수	53	229	258	259	224	469	1,195	1,301	727	4715
완료	52	216	246	247	212	446	1,155	1,250	652	4476
기타	1	13	12	12	12	23	40	51	26	190





「건축서비스산업 진흥법」 개정 - 지역 공공건축지원센터

→ 지역 공공건축지원센터

- 사전검토 업무기관으로 現 공공건축지원센터(국토부장관 지정) 외에 시·도지사, 시장·군수·구청장 등이 지역 공공건축지원센터를 설치할 수 있는 근거 마련

■ 「건축서비스산업진흥법」 제24조의2 (지역 공공건축지원센터의 설치 등)의 주요 내용

- 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있고, 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음의 업무를 수행한다.
  - 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
  - 그 밖에 국토교통부장관이나 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항
- 지역 공공건축지원센터가 업무를 수행하려는 경우에는 사전에 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- 2020년 설립·운영 : 서울시, 서울시교육청, 충청남도, 부산시, 경기도교육청  
2021년 설립·운영 : 경기도, 대구시교육청, 경상남도  
2022년 설립·운영 : 충청남도교육청, 제주도

## 「건축서비스산업 진흥법」 개정 - 지역 공공건축지원센터

**지역 공공건축 정책  
추진의 중추적 역할**

지역 공공건축의 효율적 운용과 품격향상과 관련한 정책 발굴 및 추진을 위한 핵심적 조직으로서 역할

**사업계획 사전검토**  
(진흥법 제23조)

해당 광역 지자체 또는 관할 시군구에서 발주하는 공공건축사업에 대한 사업계획 사전검토 수행

**공공건축 건축기획**  
(진흥법 제22조의2)

공공기관 등의 의뢰를 받아 공공건축 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인 관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 등을 담은 건축기획 수행

**공공건축 자문응답**  
(진흥법 제22조의2)

공공건축의 발주, 기획 및 관리, 디자인관리, 지속가능성 제고방안 관계자 교육, 공공건축 데이터베이스 구축 등

「건축서비스산업 진흥법」 개정 - 지역 공공건축지원센터	
공공건축 심의위원회 운영 (진흥법 제22조의3)	공공건축 사업의 기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 (건축기본법에 따른 지역건축위원회 / 건축법에 따른 지방건축위원회로 대체 가능)
민간전문가 운영 (건축기본법 제23조)	공공건축 정책 추진 및 공공건축 사업의 내실화를 위한 민간전문가 (총괄건축가, 공공건축가)의 추천, pool 관리, 모니터링 등
설계공모 시행 (진흥법 제21조)	시행령 개정으로 설계공모 의무대상이 설계비 1.0억원 이상 사업으로 확대됨에 따라 설계공모 지원 및 대행 필요성 증대
지역 공공건축 통합계획 수립	지역 공공건축의 조성과 유지관리에 관한 전략 계획 수립 (지역 공공건축물의 종합적 자산관리, 지역 발전 및 도시재생 등과 연계한 공공건축 활용 계획 등 포함)

## 2) 사업계획 사전검토

### ■ 이행 협조 및 주의사항 / 최근 법령 개정사항

(수행대상) 설계비 추정가격 1억원 이상 공공건축 사업

- 주차장, 창고 등 일부 용도 건축물은 제외, 예비타당성 조사 등 기 수행사업의 경우 면제

(소요기간) 법정 검토기간 30일(월 2회 접수)

(건축기획 철저) 보완 및 반려 등 사업추진에 지연이 없도록 건축기획부터 내실 있게 구성 필요

(**사전검토 간소화**) 건축서비스법 시행령 개정으로 공공건축심의위원회 전문성이 강화됨에 따라, 공공 건축심의위원회 자문을 받아 신청 시, 사업계획 사전검토 간소화 추진

- 국가 공공건축지원센터 사전검토 업무수행지침 개정 안내 참고(공문 및 공공건축지원센터 홈페이지 등)

35/38

# 05

## 3) 설계공모

36/38

### 3) 설계공모 (건축 설계공모 운영지침)

#### ■ 이행 협조 및 주의사항 / 최근 법령 개정사항

(수행대상) 설계비 추정가격 1억원 이상 공공건축 사업(사전검토 및 심의 후 최종 발주방식 결정)

- 주차장, 창고 등 일부 용도 건축물은 제외

(지침검토) 건축 설계공모 운영지침 적용

(세움터 내 등록의무) 세움터 내 설계공모 포탈에 설계공모 공고 및 심사 결과를 게재

(지침 개정, '21.8) 심사위원 추천제, 심사과정 공개, 투표제 원칙, 간이공모 도입 등

# 05

## 4) 설계의도구현

36/38



#### 4) 설계의도구현(설계의도 구현 업무수행 지침)

##### ■ 이행 협조 및 주의사항 / 최근 법령 개정사항

(수행대상) 설계비 추정가격 1억원 이상 공공건축 사업(사전검토 및 심의 후 최종 발주방식 결정)

- 주차장, 창고 등 일부 용도 건축물은 제외

(지침검토) 설계의도 구현 업무수행 지침

(대가산정 방식 등) 관계 계약법에 따라 수의계약을 체결하며, 실비정액가산식 적용

- 지침 제12조, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조제4항제2호 및 제17조

감사합니다

2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

[3교시]

# 공공건축 기획업무의 이해

양 은 영 | 건축공간연구원 연구원



2023 공공기관 관계자 교육 - 제3회 기초교육

「건축서비스산업 진흥법」에 따른  
공공건축 건축기획 업무의 이해

2023.11.8.

양 은 영 연구원

(auri) 건축공간연구원 국가공공건축지원센터

## 목차

1. 건축기획 업무는 무엇인가?
2. 건축기획 업무의 주요내용
3. 건축기획 업무 수행을 위한 참고사항

01

건축기획 업무는 무엇인가?

건축기획 업무 정의  
건축기획 업무 구성요소  
기본계획, 계획설계와 건축기획의 차이점

## 건축기획 업무 정의

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

### ■ 건축사업에서 '기획'의 의미

- 기획(企劃, Planning): 어떤 대상에 대해 그 대상의 변화 목적을 확인하고, 그 목적을 성취하는 데에 가장 적합한 행동을 설계하는 것(HRD 용어사전)
- 건축기획의 정의에 관한 기준 논의

> 건축주가 건축행위를 발의하는 것으로 시작하여 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정(강미선, 1998)

> 건축설계의 전(前) 단계 업무이며, 건축 프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정(박일우 외, 2001)

> 사업주체가 사업 목적을 실현하기 위하여 여러 가지 외부조건에 근거하여 사업상 요구되는 건축에 관한 기본방향을 검토하여 결정하는 것(정창무, 2008)

### - 건축기획의 필요성에 관한 기준 논의

> 기획업무를 통해 건축물의 품질, 용도, 외관을 안전한 합리적인 공사비를 초기에 계획하는 것이 기능 → 사업비용 절감 가능성 제고(임현성 외, 2012)

> 기획업무 충실도가 높을수록 공사기간, 업무변경 등에 따른 비용 절감 가능(미국의 PDRI(Project Definition Rating Index) 적용 연구)

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



건축기획업무정의

## 01. 건축기획 업무는 무엇인가?

■ **국공건축 사업에서 건축기획 내실화 필요성에 대한 인식 확산**

- 공공건축 사업에서 기획 미흡에 따른 다양한 문제 지적
  - > 기획과정 대부분이 경제성이나 사업성 평가에 치중되어 사용자를 위한 프로그램 발굴 미흡, 설계 반영에의 한계 지적(서수정 외, 2008)
  - > 지역주민 수요를 반영하지 못하는 프로그램 기획에 한계 지적(조준배 외, 2008)

- 사업 여건에 따른 합리적인 사업목표와 방향 설정 필요성 제기  
— 획일적인 디자인을 지양하고, 건축물 디자인 품격 제고를 통한 이용자 편의 개선 필요성  
▶▶▶ 건축기획 업무 제도와 추진 배경





## 건축기획 업무 정의

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

### ■ 공공건축 관련 제도 및 건축기획 업무 제도화 추진경위

2007	2013	2018	2019	2020	2021
건축기본법 제정 건축도시공간연구소 개소 (現 건축공간연구원)	건축서비스산업 진흥법 제정	건축서비스산업 진흥법 일부 개정 (시행 2019.12.19)	건축서비스산업 진흥법 시행령 일부 개정 (시행 2020.1.16)	사업계획 사전검토 대상 확대 공공건축기획업무 가이드 발간	건축기획업무 수행지침 고시 (국토교통부고시)
2008 국가건축 정책위원회 발족	2014 ★ 국가공공건축지원센터 설립 공공건축 사업계획 사전검토 시행		★ 건축기획업무 수행 의무화 공공건축심의위원회 심의 제도 도입 지역공공건축지원센터 설치 근거 마련		
2009/2012 공공건축가 제도 - 영주/서울					

건축기획 업무 정의				
01. 건축기획 업무는 무엇인가?				
■ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 조성 절차				
공공건축 조성절차				
도입시기	2019.12.시행	2014.6.시행	2019.12.시행	
적용대상	공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경	설계비 추정가격 1억 원 이상인 건축물 ※ 다만, 「건축법 시행령」 별표 1의 제17호부터 제23호까지, 제23호의2, 제24호부터 제26호까지 및 제28호는 제외	설계비 추정가격 5천만 원 이상인 공공건축 사업 ※ 그 밖에 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 사업	
수행주체	공공기관(발주기관) ※ 다만, 다음 주체도 함께 수행 가능 1. 공공건축지원센터 및 지역 공공건축지원센터 2. 건축사 3. 「건축기본법 시행령」 제21조제1항에 따른 민간전문가 4. 건축계획 또는 건축설계 분야 조교수 이상 5. 건축계획 또는 건축설계 분야 박사 학위 소지자	국가 및 지역 공공건축지원센터	공공건축심의위원회 ※ 공공기관에 공공건축심의위원회를 둘. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우 건축위원회, 지역건축위원회가 대신할 수 있음	공공기관(발주기관)

## 건축기획 업무 정의

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

### ■ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획 업무 항목

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) - [본조신설 2018. 12. 18.]

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

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

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

▶▶ ‘건축기획’이란 사업의 필요성을 검증하고, 건축물 등의 설계 이전에 사업의 효율적 추진을 위하여 입지 선정, 발주방식, 디자인관리방안, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 구체적인 전략을 수립하는 것을 의미

- 법과 시행령 상의 항목은 건축기획 업무의 주요한 원칙을 제시하고 있지만, 실질적으로 수행하기에 다소 어려움이 따름
- 공공건축 기획업무 가이드(2020)와 「건축기획 업무 수행지침」(국토교통부고시 제2021-1130호)에서 기획업무 수행에 관한 세부적인 사항을 제시

건축기획사무소의 정이

## 01. 건축기획 업무는 무엇인가?

『공공건축기획업무 가이드(2020)』 - 건축기획을 ‘사업기획’과 ‘설계기획’ 2가지 측면으로 구분



— 1 —

임현성 외(2012): 건축기회를 넓은 의미에서 '사업기회'으로, 좁은 의미의 건축기회를 '설계기회'으로 정의

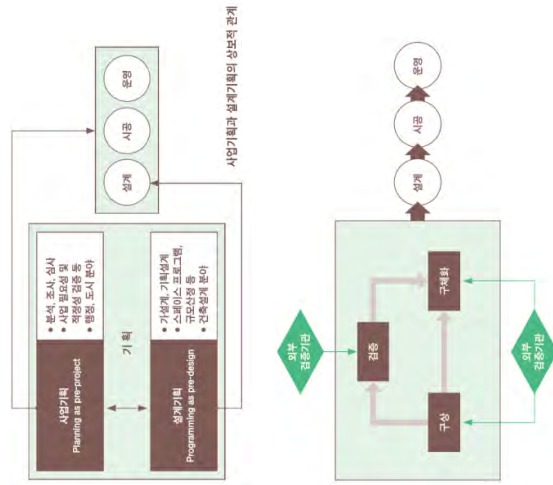
> (사업기회) 사업의 필요성 및 목적 설정, 개발여건 분석, 사업추진 여부 판단, 사업 프로그램 개발

> (설계기회) 기계획 수립, 계획의 실현가능성 및 적정성 분석, 설계 기본방향 설정

김은희 외(2017): 건축기획을 사업기획과 설계기획으로 구분

(모름업무) 바깥 및 내부 표적, 행정조사 및 판, 유사시례 조사, 사업구도 판, 사업성 조사 및 판, 판, 사업계획 및 판, 판

- 사업기획과 설계기획의 상호보완 과정을 통하여 건축기획 업무의 완성도가 제고
- 건축기획 업무는 구상, 검증, 구체화의 환류(feed back) 작용을 통해 초기 구상한 내용의 적정성을 판단하고 이를 보완, 구체화하는 일련의 과정을 포함



건축기획 업무 구성요소

## 01. 건축기획 업무는 무엇인가?

『건축기획 업무 수행지침』 시행 2021. 10. 1.] [국토교통부고시 제2021-1130호, 2021. 10. 1., 제정]

- 총 7개의 장으로 구성되며, 제1장 총칙, 제2장 모칙을 제외한 제2~6장은 건축기획 업무의 세부사항에 관한 내용



기본계획, 계획설계와 건축기획의 차이점

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

■ 건축기획 업무는 사업기획, 설계기획을 아우르는 가장 넓은 범위에 해당하는 구상 단계에서의 업무 항목

- 공공건축 사업에서 초기 구상 단계를 일컫는 개념으로 기본구상, 타당성조사, 투자심사, 건설공사 기본계획 등이 있음
- 이러한 각각의 개념은 다른 법령에 의해 규정되며, 사업 구상 단계로서 공통된 항목을 갖기도 하고 해당 절차에서만 요구되는 항목을 갖기도 함

※ 기본구상: 「건설기술 진흥법」 제39조 / 타당성 조사: 「건설기술 진흥법」 제47조 / 투자심사: 「지방재정법」 제37조 / 건설공사 기본계획: 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조

구분	내용 구성 요소	기본 구상	타당성 조사	투자심사	건설공사 기본계획	건축기획
사업의 추진에 관련 사항	업무추진방식 검토				○	○
	사업의 필요성 검토	○	○	○	○	○
	기본방향 설정	○	○	○	○	○
	주변시설과 연계 및 차별화				○	○
	사업의 규모 및 주요기능설정	○	○	○	○	○
	건립 및 운영 방식 결정				○	○
	사업비 규모 및 재원조달계획검토	○	○	○	○	○
	사업기간 검토			○	○	○
	시설 운영 계획			○	○	○
	관계자 의견 수렴		○			○
공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	편익 추정		○	○		
	경제성 분석		○	○		
	재무 분석		○	○		
	추진성과 분석			○		
	개발사업별 투자유선순위				○	
	지역활성화 등에 대한 기여		○	○		○
	주변환경에 대한 고려				○	○
	위해요소 예측 및 최소화방안		○			○
	그 밖에 필요한 사항					○
	지역난류도		○			
다자인 및 사업관리체계 관련 사항	환경재해영향평가		○	○	○	
	사업관리체계		○			○
	민간전문가 활용					○
	설계발주방식의 결정				○	○
	공사발주방식 등의 결정					○
	기타영역 등 발주 방식 결정					○

출처: 국가공공건축지침(2020b, pp.22-23), 법제처 law.go.kr, 서울공공투자관리센터(2016, pp.24-25)

## 건축기획과 사전기획

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

### ※ 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」에 따른 사전기획

- 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」제26조의2(사전기획) - [본조신설 2021. 12. 28.]

1. 교육과정 운영 및 교수·학습 방법에 따른 공간구성, 교육시설과 지역사회 연계에 관한 사항
2. 사업의 규모, 내용 및 사업비 등 사업의 추진에 관한 사항
3. 사용자 참여를 통한 디자인 계획 및 안전에 관한 사항
4. 발주방식에 관한 사항
5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
6. 그 밖에 교육 및 공공의 가치를 제고하기 위하여 교육부령으로 정하는 사항

→ 조문에서 위임한 사항을 규정한 하위법령은 부재

- ※ 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)
1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
  2. 발주방식에 관한 사항
  3. 디자인관리방안
  4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
  5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

- 「교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」 - [시행 2023. 4. 21.] [교육부고시 제2023-16호, 2023. 4. 21., 일부개정]

: 사전기획 및 사전기획 그 결과의 적정성 검토 업무수행에 관하여 필요한 세부적인 사항을 정함을 목적으로 함

#### 제4조(사전기획의 주요 내용)

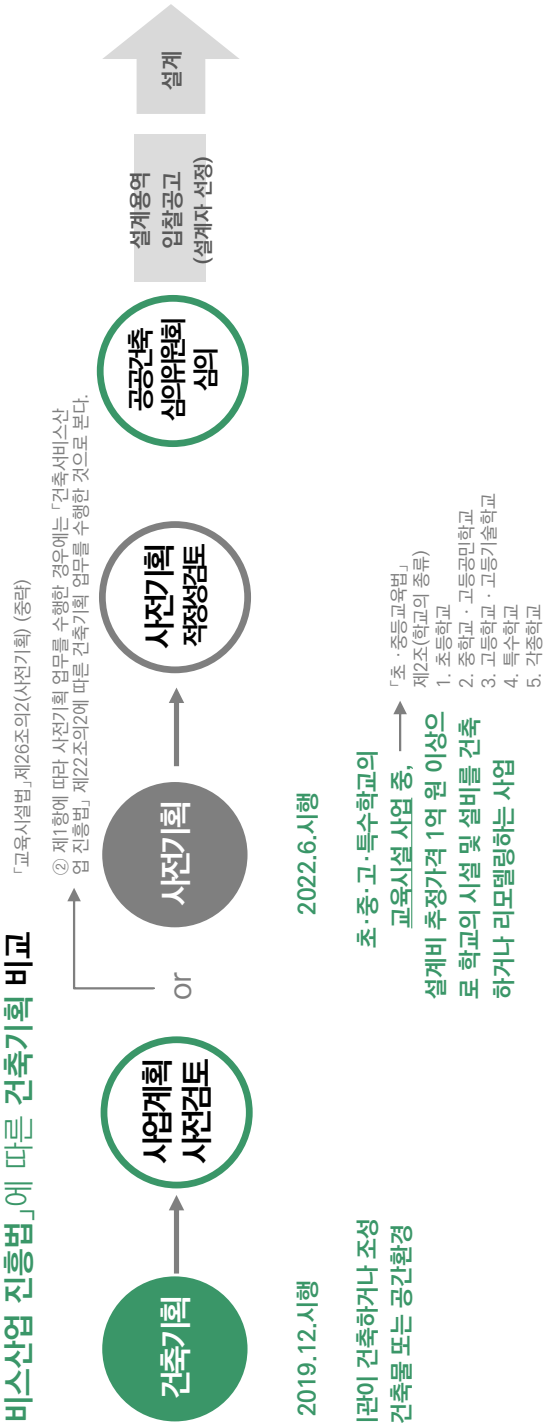
1. 교육과정 운영 및 교수·학습 방법에 따른 공간구성, 교육시설과 지역사회 연계에 관한 사항
2. 사업의 규모, 내용 및 사업비 등 사업의 추진에 관한 사항
3. 사용자 참여를 통한 디자인 계획 및 안전에 관한 사항
4. 발주방식에 관한 사항
5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
6. 수목 및 생태환경 조성·관리에 관한 사항
7. 일조(日照) 조망, 동선 등을 고려한 공간 활용 계획에 관한 사항
8. 안전·환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안에 관한 사항
9. 그 밖에 교육 및 공공의 가치를 제고하기 위해 학교의 감독기관의 장이 필요하다고 인정하는 사항

- ※ 「건축서비스산업 진흥법 시행령」제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)
1. 주변 유사시설·유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
  2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
  3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
  4. 향후 시설 운영·환경 계획
  5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
  6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

## 건축기획과 사전기획

## 01. 건축기획 업무는 무엇인가?

## ※사전기획과 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획 비교



수행주체

국유기관(발주기관)

※ 다만, 다음 주체도 함께 수행 가능

1. 공공건축지원센터 및 지역 공공건축지원센터
2. 건축사
3. 「건축기본법 시행령」 제21조제1항에 따른 민간전문가
4. 건축계획 또는 건축설계 분야 조교수 이상
5. 건축계획 또는 건축설계 분야 박사 학위 소지자

## 최·중·고등학교 감독기관의 장

※ 다만, 다음 주체와 함께 수행 가능

1. 공공건축물지원센터 및 지역 공공건축지원센터
2. 교육과학기술부 지정하는 전문기관
3. (교육)부정관리가 지정하는 교육용 이수율 건축사
4. (교육)부정관리가 지정하는 교육용 이수율 건축계 획 또는 건축 설계 분야 조교 이상
5. (교육)부정관리가 지정하는 교육용 이수율 건축계 획 또는 건축 설계 분야 박사 학위 소지자



02

건축기획 업무의 주요내용

사업의 추진에 관한 사항  
입지 및 공간계획에 관한 사항  
공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항  
디자인 및 사업관리체계에 관한 사항  
그 밖에 건축기획에 관련한 사항 등

## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 기획업무 추진방식의 결정

#### ○ 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체 결정

- 공공기관이 사업과 기간의 여건, 전문성을 고려하여 다음의 추진방식 중 정함

- 단계별 업무협력 위해 TFT를 구성하거나 사업 전문인력을 배치하여 기관 내부에서 기획업무 직접 수행
- 기관이 위촉한 민간전문가(특정분야 전문, 공공전문가)에게 기획업무를 의뢰하거나 민간전문가가 기관의 기획업무 자문
- 발주기관 내에서 구체적인 기획업무를 수행하기 어려운 경우 공공건축지원센터, 역발있, 는 건축사 등 외부전문가, 전문업체 등에게 기획업무 위탁

### ■ 사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정

#### ○ 사업의 필요성 검토

- 관련 정책 및 제도 측면에서의 사업 추진 당위성 검토
- 해당 지역 및 기관이나 이용자 수요 측면에서의 시급성 정도
- 해당 지역 및 기관의 재정 여건

#### ○ 사업의 기본방향 설정

- 국가, 지자체, 기관 등의 관련 상위계획 및 관련계획과의 정합성
- 관련 정책 및 사업과의 연계성
- 해당 사업으로 달성하고자 하는 기대효과



#### 추진체계 구축 예시

출처: 의성군 안계면 행복마을을 기본계획 수립보고서, 의성군

상위 및 관련 사업을 토대로 당위성 확보 및 과업 방향성 검토 예시

추진전략	주요 내용	사업 연계방향
제4차 국가균형발전계획	기초적 삶의 질 보장을 위한 보건복지체계 구축	찾아가는 보건복지 서비스 및 기타 전 연 령 대상 복지가능 도모
제5차 국토종합계획	·세대와 계층을 아우르는 민생 생활환경 조성	문화, 생활, 복지, 야기 등 다양한 기능을 담당하는 복합의 시설 도입을 통한 교류 활성화 및 삶의 질 향상
제3차 경상북도 종합계획	·지출산 및 고령화사회에 대처 ·이웃집고 인간적인 정주환경 조성 ·삶의 질 보장 및 살고싶은 도시지역 조성	
의성군 중장기 종합개발계획	·농촌지역 삶의 질 향상을 위한 대책 마련 ·주민 자립의 강화와 경쟁력 강화	
의성군 종합발전계획	·공공복지서비스 등 지역적 격차 해소를 통한 행복하고 희망찬 지역 공동체 실현	접근성 높은 생활 및 공공서비스기능시 설 도입
관변계획	·지역 간 불균형 해소 ·사회적 소외계층 추가복지 실현 ·기초 추진사업 및 공공민간 부문과의 연계	관변사업도사업 추진사업 이웃사촌시 원마을사업과의 연계성을 통한 효율적인 사업추진
연계면 도시재생 뉴딜사업	·지역경제 활성화 및 생활환경 개선 주민주도적 공동체 활성화	서부생활권 중심축 구축을 위한 연계면 내 시바스, 인트라, 인구정책위원 개진
이웃사촌 원주민지원사업	·청년 및 주민 대상 문화적 기반제공을 위한 민관협력 문화기반 인프라 조성 목표	청년유망 및 정착기반 마련을 위한 맞춤형 지원사업 도입
진동시장 상설 현대화사업	·진동시장 현대화를 통한 정주성 및 상생성 확보	진동시장 현대화를 통한 지역의 활성화 방안 도모

출처: 의성군 안계면 행복마을을 기본계획 수립보고서, 의성군

## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업의 규모 설정

#### ○ 수요조사

- 당해 사업의 명확한 규모 추정을 위해 수요를 예측할 수 있는 조사를 시행
- 구체적인 수요예측에 관한 자료가 없거나 기존의 수요 파악이 미흡한 경우에는 관계자 면담, 설문 조사, 간담회, 참여 계획, 투표 등을 통해 수요조사를 실시

#### ○ 사례조사

- 관련 부문에 수상이력이 있는 등 우수사례로 소개된 사업 해당 사업과 규모와 성격이 유사한 최근의 사업 등을 대상으로 사례조사를 실시
- 사업 지역 및 서비스 권역 내 유사시설에 대한 현황을 분석하고 유사시설과 다른 특징(features)을 검토하여 사업의 차별성 마련

#### ○ 사용자 규모 추정

- 시설의 조직, 근무 인원계획, 방문자 규모 예측 등을 토대로 시설의 전체적인 수요를 파악해야함
- 시설 내 근무자 규모를 추정할 때는 기존 조직 개편을 통해서 배치되는 인원의 규모와 새로 충원해야하는 인원의 규모, 위탁이나 외부에서 위촉을 통해 고용하는 인원의 규모를 구분하여 검토하여야함
- 방문자 규모는 수요 조사와 사례 조사 등을 통해 파악한 추정치를 바탕으로 시설 운영 계획이나 프로그램을 고려하여 확정할 수 있음
- 방문객 수요가 있는 시설의 경우 관광지(정보시스템, 공공시설운영환경시스템 등의 통계지료를 바탕으로 시설의 운영 프로그램을 고려하여 확정할 수 있음
- 도출한 방문객 수요 예측을 토대로 전체 이용자(근무자 및 방문객) 수요를 파악

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

#### ○ 면적 기준 등에 따른 적정 시설규모 검토

- 수요 추정을 바탕으로 적정 시설규모를 검토할 때에는 아래 기준 및 사례 등을 참고할 수 있으며 아래 자료를 토대로 전용면적(사용 면적)을 산출
  - 업무시설의 경우 : 청사취득 및 배정면적 기준, 지방자치단체의 청사면적 기준 등
  - 교육시설의 경우 : 고등학교 이하 각급 학교설립 운영 규정 및 규칙, 공공도서관 건립 운영 매뉴얼 등
  - 체육시설, 노유자시설의 경우 : 국민체육센터 건립 운영 가이드라인, 생활문화센터 조성길잡이 등 각 부처별 시설 기준 자료
  - 그 밖에 최근 조성된 유사 사례 자료

#### ○ 시설 규모 산정 시 유의점

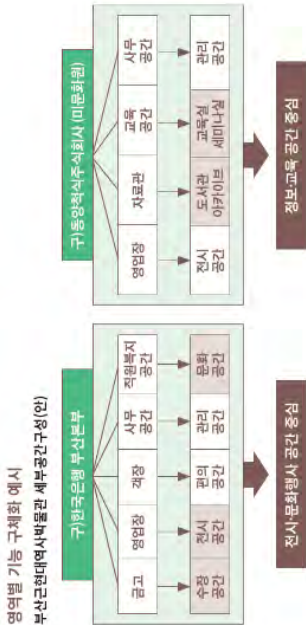
- 전용면적 이외에도 필요한 공용면적(순사용 면적 대비 40~50% 또는 전체시설규모의 30~40%)을 별도로 산정하고 전용면적과 공용면적을 합산하여 전체 시설 규모를 산출
- 전용면적 계획 시 부속공간(강고, 경비실, 병충사, 기차대실 등) 등에 대해 고려할 것
- 공용면적(복합용, 주차장, 계단실, 기계실, 복도 등은 별도로 산정할 것
- 층고, 바닥레벨 등에 영향을 줄 수 있는 시설(특수시설 및 공연장, 전시관 등의 경우 반드시 사전에 검토하여 제시 필요)

1) 사업의 추진에 관한 사항

■ 시설의 주요 기능 설정

○ 주요 실행 기능 구성 및 콘텐츠 설정

- 수요조사, 사례조사, 유사시설과 차별화, 사용자 수요 예측, 면적기준 등에 따른 적정 시설규모 검토에 대한 내용을 종합적으로 고려하여 주요 실행 기능을 구성
- 실행 그룹핑(grouping) 또는 조닝(zoning)을 통해 주요 영역별 기능을 구체화하고 각 영역별 특성을 차별화
- 각 시설의 연계 또는 분리 요구사항을 반영한 다이어그램(Function Diagram)을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것
- 시설별 운영시간, 운영주체 및 주이용 대상을 고려하여 계획하고 운영시간에 따른 개방영역을 구분할 것
- 전시, 교육, 홍보, 관광, 판매, 숙박 등의 관련 기능이 있는 사업의 경우 필요 시설별의 용역을 통해 시설운영을 위한 프로그램은 추가로 마련



구분	공간구성	특성	면적(m²)	
			총 13,201	총 100%
전시기능	상설전시실	기반적 공간	2,776	21.0
	기획전시실	각 전시실 내	395	3.0
	전시준비실(물류보관실)	각 전시실 내	241	1.8
	수장고		1,735	13.1
	보존처리실		200	1.5
수장기능	소독실	유물 등	5	0.0
	유물정리실	유물 포장	259	2.0
	해포실(반입실)	유물 포장	31	0.2
	물류보관실(비품창고)		30	0.2
	하역장		131	1.0
교육기능	아동이해형실	1인당 점유면적 1㎡	562	4.3
	강의(무대포함)		382	2.9
	다목적실		18	0.1
	세미나실	1인당 점유면적 1.2㎡	98	0.7
	강의실	1인당 점유면적 1.2㎡	23	0.2
사무기능	사무실	1인당 점유면적 2.3㎡	245	1.9
	사무실	50㎡, 17㎡, 6㎡, 7㎡	277	2.1
	회의실	50㎡, 17㎡, 6㎡, 7㎡	87	0.7
	회의실	1인당 점유면적 4㎡	176	1.3
	회의실		72	0.5
편의기능	다목적실		20	0.2
	문서고		33	0.2
	다목적실		38	0.3
	다목적실		39	0.3
	수유실		13	0.1
편의기능	가정통신		38	0.3
	카운터테이블		27	0.2
	가정통신(전기실)		1,445	10.9
	방화실		52	0.4
	전산실		13	0.1
편의기능	공공 휴게, 계단, 복도 등		3,454	26.2
	유형실		47	0.4
	자료보관사실		22	0.2
	창고		217	1.6
	창고		217	1.6

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시·기반시설, 운영실서

## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 주변 시설과의 연계 차별화

#### ○ 사업부지 주변 시설과 중복 최소화, 관련 시설 간 연계 고려

- 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 유사시설 여부를 확인하여 기능 및 프로그램이 중복되지 않도록 유의
- 타 기관이나 부서 등이 추진 중이거나 계획 중인 사업 등 기능이 중복되거나 연계 가능한 사업 여부를 확인
- 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 기능이나 프로그램 연계가 가능한 시설 여부를 확인하여 관련 시설과 프로그램 통합하거나 배분하여 시설 간 연계방안을 강구



주변유사시설 현황 예시

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군



시설별 운영프로그램 현황

구분	대상	프로그램
인계면사무소	성인	• 교양(노래교실)
북지문화센터	청소년	• 교양(수학, 영어 등) • 취미(댄스, 공예 등)
광성학습관	성인	• 진로(직업교육 등) • 교양(음악, 요리 등)
의성군립도서관	전 연령	• 교양(영어, 수학 등) • 교양(음악, 무용 등)
출산통합지원센터	영유아	• 교양(음악, 무용 등)
의성국민체육센터	성인	• 체육(수영, 헬스) • 교양(음악, 무용 등)

대상지 주변 문화·체육 시설 현황분석 예시

출처: 의성군 인계면 행정복지센터 주민센터 수립토고시, 의성군



## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 건립 및 운영방식 설정

#### ○ 사업 규모, 여건에 부합하는 건립방식 결정

- 기존 유류부지 또는 건축물을 활용하여 시설을 조성할 수 있는지 여부를 검토하고 신축 이외에도 기존 부지 내 증축, 리모델링 등의 가능성을 검토하여 적합한 건립방식에 대해 검토
- 민간건물을 임대하여 조성 가능한지 여부를 검토하고, 민간사업자 참여(위탁)방식의 적용 가능성도 함께 검토
- 생활SOC 복합화 시설을 비롯하여 민간협력사업 등 타 시설과의 복합화 가능성을 검토

#### ○ 시설 운영방식 결정

- 직영, 위탁 등 시설관리방식 및 운영방식을 검토
- 연간 및 장기간에 소요되는 관리운영비 규모 및 비용 조달 방법에 대한 계획 수립
- 위탁운영 시 운영주체 선정 방식 및 선정 시기를 검토

### ■ 사업비 규모 및 재원 조달 계획 검토

#### ○ 사업비의 구성

- 사업비는 크게 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 기타부대비 등으로 나누며 이를 합산하여 전체 사업비를 확정

#### ○ 용지비 확정

- 용지비는 공사가지 및 감정평가액을 고려하여 적정수준의 비용으로 확정

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

### ○ 공사비 확정

- 건축공사비는 관련 자료를 참고하여 단위면적(m<sup>2</sup>)당 공사비를 산정하고, 착공시점을 감안한 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용을 추가로 반영

#### 건축공사비 관련 자료 예시

- 조립형 "유형별 공사에 분석자료", "공사비 정보광장 홈페이지"
- 행정안전부 "지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기준 운용계획 수립기준"
- 한국건설기술연구원 "연도별 건축공사비 지수 동향"
- 한국건설원 "건설신속단가표" 등 관련 기관 자료
- 서울특별시 "서울시 공공건축물 공사비 가이드라인"

- 부지조성공사비는 관련분야 견적 및 지문을 통해 조정공사, 토목공사, 도로개설비용 등을 검토

- 건폐율이 20%미만의 시설은 부지조성공사비를 별도로 확보할 것을 권장

- 기준시설이 있는 경우, 기준시설 첨가비는 첨가공사비, 석면철거감리비 등의 세부항목을 구분하고 관련 자료를 참고하여 확정

- 첨거 예정인 기존건물\*\*\* 현황조사를 통해 첨거면적 및 첨거비용 등 사전에 첨거계획 수립 필요

#### 기준시설 첨가비 관련 자료 예시

- 국토교통부 한국건설기술연구원 "건설공사 표준용량"
- 환경부 "건축물 석면관리 가이드라인", "석면해제작업 감리인 기준" 등 석면 관련 자료
- 한국건설자원협회 "건설배기물 배출지침 처리단가"
- 서울특별시 "서울시 공공건축물 공사비 가이드라인"

## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업비 규모 및 자원 조달 계획 검토

#### ○ 설계비 책정

- 설계비는 국토교통부 고시 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 내용을 토대로 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정

1. 건축공사비를 기준으로 중별 및 도사당을 확인하여 건축설계 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 설계비용을 책정
2. 각종 인증대상 여부를 확인하여 등급에 따른 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 업무수행 비용을 책정
3. 각종 인증수료는 발주기관에서 부담해야하는 것으로 관련기준을 참고하여 책정할 것

#### 각종 인증수료 관련 자료 예시

1. 국토교통부 "녹색건축 인증 기준"
2. 국토교통부 "건축을 에너지효율등급 보증 및 제로에너지건축을 인증 기준"
3. 국토교통부 "장애를 없는 생활환경(BA)인증 참가기준 및 우수표준기준"

4. 조달청 BIM설계, 설계의 경제성 등 검토, 설계직접성 검토 대상 에너지관리시스템(BEMS) 설치 등의 해당여부를 확인하여 해당하는 경우 소요비용을 별도로 책정

#### ○ 감리비 책정

- 「건설기술 진흥법」 및 「건축법」에 따른 적정 감리방식을 검토
  - 연면적 660㎡ 이상인 경우 「건설기술 진흥법」 제39조의 2에 따른 "건설사업관리계획"을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가 산정
  - 연면적 660㎡미만인 경우 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따른 건설사업관리 대상 여부를 검토하고, 제외 대상의 경우에는 「건축법」 제25조에 따른 적정 공사감리 방식 적용 및 대가 산정

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

#### ○ 설계의도구현 비용 책정

- 해당 건축물의 설계자를 공시과정에 참여시켜, 건축주-시공사-감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 '설계의도구현' 업무 수행 비용을 책정할 것 「건축서비스산업 진흥법」 제22조, 동법 시행령 제19조

#### 설계의도 구현 업무 내용 ('공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침', 제6조~10조)

- ① 설계도서 관련 질의에 대한 답변
- ② 별도 용역에 대한 협조 : 실내건축 및 전시기획 등의 용역물 건축을 설계와 별도 발주한 경우
- ③ 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명
- ④ 상세시공도면에 대한 검토
- ⑤ 설계도서 변경에 대한 검토
- ⑥ 자재와 장비의 선정 및 변경 검토

#### 설계의도 구현 업무 대가기준 ('공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침', 제11조 및 제12조)

- ① 공공기관은 국가를 당사자로 하는 계약에 의한 법률 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등 계약 관계법령에 따라 설계의도 구현 업무 수행을 위한 계약 체결
- ② 공공기관은 국가채정법에 따른 예산인원성지침에서 규정하는 바에 따라 설계의도 구현(사후 설계관리업무) 예산을 편성하여 설계자에게 대가를 지급

#### ○ 그 밖의 부대비용 책정

- 그 밖에 설계공모 비용, 측량 및 지반조사비용, 각종 영향평가<sup>본격, 교통, 문화재</sup> 관련 비용, 구조안전진단 비용, 도시계획시설 변경 관련 비용의 해당여부를 확인하여 별도로 산정

## 1) 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업기간 검토

#### ○ 검토 기본방향

- 사업기간 검토 시에는 우선 사업 범위를 명확히 설정하고 이에 따라 사전조사 기간, 발주 준비기간(발주, 평가, 계약), 설계기간, 공사기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토

#### ○ 사전조사 기간 산정

- 사전조사 기간 산정시에는 다음의 각 호 사항을 검토하여 반영
  - 문화재지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등 각종 평가 해당 여부
  - 지반조사 사전 실시 여부
  - 도시관리계획(도시계획시설변경 등 인허가 절차 해당 여부
  - 미스터플랜 수립 필요 여부
  - 부지매입 및 수용 절차
  - 지하안전성 검토
  - 기존 건축물이 있는 경우, 현황 조사, 구조안전 진단, 기존건축물 철거(해체) 여부 등

#### ○ 발주 준비기간 산정

- 설계 및 공사의 발주 준비기간은 사업별로 차이는 있으나 다음 각 호의 사항을 고려하여 최소 2개월 이상의 기간을 확보
  - 설계발주 준비기간에는 공모지침서, 과업내용서 작성을 비롯하여 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회, 계약심사 및 입상감사 수행 등을 위한 기간을 감안하여 산정
  - 공사발주 준비기간에는 설계내역 검토를 비롯하여 계약심사 및 입상감사, 입찰자 적격심사, 제원서 평가 등을 위한 기간을 감안하여 산정

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

#### ○ 설계기간 산정

- 설계기간 산정 시에는 다음 각 호의 사항을 고려
  - 계획설계 및 중간설계 의견청취, 사전 주민설명회, 건축심의, 도서검수 등을 고려한 적정 설계기간
  - 인·허가 업무(별도) 소요 기간
  - 각종 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

#### ○ 공사기간 산정

- 공사기간은 관련 자료를 참고하여 산정하되, 기존시설 철거기간 및 동절기 등을 비롯하여 공사 불가능 기간 등을 별도로 고려

##### 공사기간 산정 관련 자료 예시

- 국토교통부 "공공 건설공사의 공사기간 산정기준"
- 조달청 "유형별 공대비 분석자료"
- 행정안전부 "정부청사 간편 실무편람"에 따른 적정 공사기간 산정방법

#### ○ 시운전기간 산정

- 시운전기간은 시설물 하자점검 및 보수를 하는 기간, 장비 시운전, 개관준비기간 등을 고려하여 산정



## 1) 사업의 추진에 관한 사항

02. 건축기획 업무의 주요내용

### ■ 시설운영계획

#### ○ 시설 이용자 유형 및 규모 검토

- 근무자 이외에도 외부 방문객이 있는 경우 영역별 접근권한 부여 여부를 검토
- 영역별로 이용자 유형과 이용 시간을 검토하여 영역별, 시간대별로 구분하여 시설을 운영하는 계획 수립

#### ○ 운영 프로그램에 관한 사항

- 교육연수시설인 경우 교육 프로그램 대상, 규모, 횟수, 모집방식 등을 고려하여 계획
- 생활문화시설인 경우 회담강좌, 수료예측, 강좌별 교육환식, 수료예정인원, 강사모집 관리 방식 등 감안하여 프로그램들 계획하고 분기, 상·하반기 연도별로 프로그램 조정 또는 개편 필요
- 전시체험시설인 경우 구체화된 세부 콘텐츠 내용이 별도로 마련되고 이를 토대로 프로그램 계획 필요, 상설전시와 기획전시 등으로 전시체험 특성을 구분하고 꾸준한 관람객 확보를 위해 주기적으로 프로그램의 고도화 및 개편 필요

#### ○ 운영 경비 확보방안에 관한 사항

- 전시·교육·체험 프로그램 도입에 따른 적정인정금 책정을 검토하고 이를 통해 시설 운영 경비 일부를 확보
- 임대공간 필요여부를 확보하고 시설 임대료를 통해 운영 경비를 충당

#### ○ 시설물 관리 방안에 관한 사항

- 건축물 관련 정보관리, 유지보수, 운영관리, 이용객 통계 등에 대한 수집관리 계획

### ■ 관계자 의견수렴

#### ○ 관련주체 의견 수렴을 통한 공간 수요 및 개선사항 반영

- 사업계획의 변경요인을 줄이고 기획내용을 내실화하기 위하여 사업부서 또는 시설부서의 의견을 적극적으로 수렴하여야 함
- 시설별 전문가 의견수렴을 통해 사업기획 내용의 적절성을 검증
- 향후 공사단계에서의 설계반경 등을 최소화하기 위하여 시설 운영주체의 사전 의견수렴을 통해 건축기획 단계에서 반영하여야 할 사항을 파악하고 이를 적극 반영

## 2) 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 입지결정

#### ○ 입지 결정 시 고려사항

- 도시관리계획, 지구단위계획 등에 따른 토지이용규제정보를 확인하여 입지 후보지별 건축 가능 용도, 건축 가능 규모, 행위제한 사항 등을 검토
- 도시·군 기본계획을 검토하여 인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등의 지역특성을 파악하여 사업 내용 및 여건에 적합한 사업지를 선정
- 주변에 연계 가능한 공공건축 또는 공공공간의 유무를 확인하고, 이용에 장애를 유발하는 점오시설 및 위험시설 등의 유무를 확인하여 적합한 사업지를 선정
- 사업지 주변에 차량, 건물입력, 대중교통 및 보행 접근성을 분석하여야 함  
- 특히 부지와 인접한 도로가 보차 구분이 없는 보차혼용도로일 경우 안전한 보행환경 조성을 위해 관련 부서와의 사전 협의 진행 필요
- 위 내용에 따라 입지 대안별 비교 분석을 통해 최종 입지 후보지를 결정

구분	건립후보지1	건립후보지2	건립후보지3	건립후보지4
재신소유	기존인프라	○	○	○
접근성	도보이동	△	△	○
	경내이동수단	○	○	○
장점	상징성	○	○	○
합격성	지형	○	○	△
	경관	○	○	○
종합 결론	건립후보지 1은 연계성, 접근성, 상징성, 환경성 모든 조건에 적합한 입지여건을 가지고 있기 때문에 최적 건립대상지로 판단됨			

출처: 3.1 운동 백년기념 기본계획 보고서, 충청남도

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

### ■ 대지현황조사

#### ○ 기반시설 조사

- 지하매설물 지도 등을 토대로 기반시설(하수도, 상하수도, 전기, 통신 등)의 유무를 조사하고 관련 자료를 공모 공고 시 제공할 것

#### ○ 지반여건 조사

- 지반조사 보고서를 바탕으로 지반상태가 연약지반, 성토지반, 매립지 등에 해당하는 지 여부를 확인
- 기존 지반조사 보고서가 없을 경우 설계공모 공고 전 지반 및 지질조사를 시행하여 공모 공고 시 관련 자료를 제공할 것
- 필요시 지반 및 지질조사를 통한 지반안정화 작업 기간 및 지반보강 등을 위한 공사비 상승 요인 검토 및 반영 필요

#### ○ 문화재 관련 조사

- 문화재보존정보를 확인하여 문화재 시발굴 및 지표조사 수행여부를 결정

#### ○ 지형, 환경 조사

- 고저차, 경사도, 일조, 조망, 오염도, 식생 등 부지의 지형·환경적 특성을 검토
- 부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무를 확인하여 사업계획에 반영

#### ○ 관련법규 검토

- 대지현황을 조사한 이후에는 다음 각 호의 세부 계획기준을 검토

1. 간폐물, 용적률, 높이제한 등의 법정 상한 범위
2. 배치, 형태, 색채, 건축신과 같은 건축행위 제한
3. 법정 조정면적 및 공개공지 확보
4. 법정 주차대수 및 지량 진출입 제한

## 2) 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 배치계획

#### ○ 검토 항목

- 배치계획에서는 건축물의 배치, 부지활용 방안, 건축물의 규모 등에 대한 사항을 검토

#### ○ 건축물의 배치 계획 검토

- 주변 건물과의 관계와 부지여건을 고려한 개략적인 배치 방향 검토
- 차량, 보행, 진입로, 주차 등 개략적인 동선계획 방향 검토
- 남고북저 등 지형을 고려한 배치계획 검토
- 인접부지 주거시설이 있을 경우 일조소음 등의 영향을 고려한 배치계획 검토

#### ○ 부지활용방안 검토

- 광장, 휴게공간, 운동공간 등의 오픈스페이스 활용 방안
- 건축을 고려한 유보지 확보 기능성 및 여부
- 부지 내 기존 수목, 지형, 건축물 등의 보존 여부
- 인접한 부지 및 시설과의 연계 방안

#### ○ 마스터플랜 관련 사항 검토

- 기존 시설이 다수 위치하고 있는 부지에 증축을 하는 경우에는 부지 전체에 대한 마스터 플랜을 확인하고, 마스터플랜이 없는 경우에는 필요 시 마스터플랜 수립을 우선 수행

#### ○ 건축물의 규모 검토

- 이용도와 주변 경관을 고려한 층수계획
- 건축물의 건축면적 및 연면적 규모
- 향후 여건변화를 대비한 증축 공간, 공간의 기변성 확보 등 검토

배치계획 검토 예시

ALT-1	ALT-2	ALT-3
		
<b>장점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>주 건물을 남향으로 배치하여 에너지 절감효과 기대</li><li>주변시설(주차장)과 연계가 수월함</li><li>부지의 이용효율이 좋음(휴게, 광장, 주차)</li></ul>	<b>장점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>사업부지 내 주차공간 최대화가능</li><li>보차도 분리를 통해 안전 확보</li><li>부지의 이용효율이 좋음(휴게, 광장, 주차)</li></ul>	<b>장점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>주 건물을 남향으로 배치하여 에너지 절감효과 기대</li><li>이동 확약지(임신부, 노인) 등의 접근이 용이함</li></ul>
<b>단점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>사업부지 내 주차공간 최대화되기 어려움</li><li>주차장 접근이 멀어 이용이 불편함</li></ul>	<b>단점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>일부시설(창고, 대화의실)의 정방향 남향배치가 어려움</li><li>보행자의 접근공간이 협소함</li></ul>	<b>단점</b> <ul style="list-style-type: none"><li>부지의 이용효율이 낮음</li><li>사업부지 내 주차공간 최대화되기 어려움</li><li>외파면적 증가로 공사비 증액이 예상됨</li></ul>
<b>선택</b> ◎	<b>선택</b> X	<b>선택</b> X

출처: 향성군 북이면 행정복지센터 건축사업 건축기획자료, 장성군

## 2) 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 공간계획

#### ○ 검토 항목

- 기능별 zoning 계획, 주요 실태, 내부 동선계획, 적정 공용면적 규모 등에 대한 사항을 검토

#### ○ zoning 계획

- 기능별 zoning 계획에서는 기능이 유사하거나 연계가 필요한 공간, 이격이 필요한 공간, 저층이나 지층에 위치하여야 할 공간 등을 검토
- 시설별 개발가능 시간과 범위를 별도로 명시하여 상시적으로 이용하는 프로그램과 특정 시간<sup>1)</sup>에만 개방하는 프로그램을 이격하여 조성할 수 있도록 검토
- 복합시설 조성 시 시설별 이용시간에 따른 개별 운영이 가능하도록 동선, 공간 및 설비 계획 반영 필요

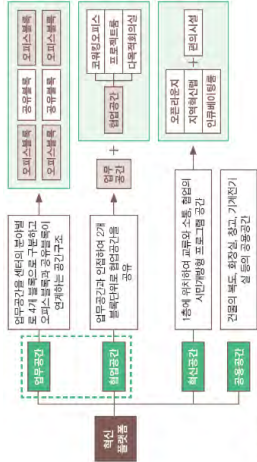
#### ○ 주요 실태 고려사항

- 주요 실태 고려사항에서는 실태, 수용인원, 부속실, 사용용도, 필요 하중 및 층고, 설비조건 등을 검토
- 실태 수용인원은 실태 면적과 코어<sup>Core</sup> 계획, 비상시 피난계획에 영향을 미치는 중요한 요인으로 전체 직원 수와 실태 수용인원 수 또는 **평액당 인원 수**를 제시할 것

#### ○ 내부 동선 계획

- 내부 동선계획에서는 코어·서비스·피난동선 등의 동선계획방향을 검토하고, 민원인, 노약자, 장애인 등에 대한 고려사항을 함께 검토
- 다중이용시설의 경우 피크타임<sup>Peaktime</sup> 시 동시 수용인원을 고려하여 피난계획을 마련할 것

## 02. 건축기획 업무의 주요내용



도입시설 조망(기능구조) 예시  
중대, 내로직인용, 조망, 건물, 건물, 건물, 건물

### ○ 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토

- 적정 공용면적 규모에서는 전체 건축물 규모와 이용수요를 고려하여 계단, 복도, 로비, 화장실, 창고 및 작업장, 기계·전기실, 실내 주차장 등의 규모를 검토
- 공간의 가변성과 확장성을 고려한 공간 계획 방향을 검토
- 가변형 공간구획시 실행 제어를 위한 냉난방시스템 등 냉난방영역에 사전에 검토할 것

### ■ 에너지 효율화 계획 및 기타시설 계획

- 에너지 관련 인증 항목 검토
  - 건축물에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 등의 인증 대상 여부 및 목표 등급을 검토하여 반영
- 기타 친환경 관련 계획 검토
  - 액티브<sup>active</sup>계획과 함께 지속가능성 측면에서 자연채광, 자연환기, 입면개구물 등을 고려한 적절한 패시브<sup>passive</sup>계획이 적용될 수 있는 방안을 검토
  - 해당지역에 적합한 신재생에너지 방식을 검토하여 반영

### 3) 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항

02. 건축기획 업무의 주요내용

#### ■ 지역활성화 등에 대한 기여

##### ○ 외부공간계획 및 공공공간의 개방

- 주인여가 및 행사 등을 고려하여 외부공간계획 및 공공공간의 개방 등에 관한 사항을 검토

##### ○ 지역 거점공간으로서의 역할

- 별도의 문화공간 조성 등 지역 거점공간으로 역할을 할 수 있는 특화방안에 대해 검토

##### ○ 지역 산업 및 경제 활성화 지원

- 전시공간, 창업지원공간, 상업공간 등 지역 산업 및 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 방안에 대해 검토



##### 지역 거점으로서 외부공간 활용계획 예시

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시기본설계, 부산광역시

#### ■ 주변 환경에 대한 고려

##### ○ 물리적인 주변환경 이외에 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토

- 물리적인 주변환경 이외에 건축문화자산, 커뮤니티자산, 환경자산 등 유무형적 환경을 포괄적으로 검토하여 공공성 제고
- 주변의 건축문화자산 현황과 연계, 활용방안 마련
- 지역 내 커뮤니티 현황, 사회적 기업, 민간단체와 협력, 연계방안 마련
- 기타 환경자산 등 유무형적 환경 특성을 보전할 수 있는 방안 마련

#### ■ 위험요소 예측 및 최소화 방안

##### ○ 공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구

- 공사에 따른 소음, 교통혼잡 등의 문제 발생 가능성, 공사 중 주변 대지 및 건축물에 대한 위험요소 발생 가능성 등의 위험요인을 예측하고 대책을 강구
- 공사 대상지 내에서 시공과정 중 고려해야 하는 위험요소 및 위험성을 예측하고 대책을 강구

##### ○ 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구

- 건축물 이용 중 발생할 수 있는 안전사고를 예측하고 예방을 위한 별도의 고려사항 등을 강구



#### 4) 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항

##### ■ 사업관리체계

###### ○ 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리체계 마련

- 사업의 기획단계부터 준공에 이르기까지 각 단계별 주관부서와 협력부서를 검토하고, 주체별 역할 및 협력방안 강구
- 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
  - 조직 내부 건축 관련 전담부서의 활용
  - 기획부서, 사업부서, 시설부서 등 관계자가 참여한 TFT를 구성하여 부서 간 협력체계 구축
  - 기관별 사업시행매뉴얼 등 업무협력 절차를 마련하여 사업 단계별 주관부서를 구체적으로 지정하여 운영

##### ■ 민간전문가 활용

###### ○ 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 총괄건축가, 공공건축가 활용

- 사업관리의 전문성을 강화하고 기획단계에서부터 설계, 시공단계까지 통합적인 디자인 구현을 위하여 기관에서 위촉한 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가(총괄건축가, 공공건축가)를 활용
  - 국토교통부고시 제 2019-360호 「공공부문 건축디자인 입무기준」에 따라 민간전문가가 해당사업에서 수행해야 하는 역할과 이를 지원하기 위한 전담조직 구성·운영 방안을 강구

#### 02. 건축기획 업무의 주요내용

##### ■ 설계발주방식의 결정

###### ○ 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조 및 동법 시행령 제17조에 따라 해당 사업에 적절한 설계발주방식을 검토
- 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되는 경우 해당 사업의 특성 등을 고려하여 적절한 설계공모방식을 검토하고 일반설계공모, 2단계설계공모, 제안공모 등의 적용여부 검토

###### ○ 용역발주 임상감사

- 지방자치단체 임상감사 및 계약심의의 관련 조례 및 관련기관 계약예규 등을 기준으로 진행

###### ○ 설계공모 운영위원회 구성 검토

- 해당 사업에 적합한 공모지침서 및 과업내용서 검토, 심사위원 구성 등을 위해 설계공모 운영위원회 구성에 대해 검토

###### ○ 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토

- 사업의 유형 및 내용에 대한 이해도가 높으며 관련 시설 디자인의 우수성을 평가할 수 있는 전문성을 갖춘 심사위원을 구성
- 심사대상마다 심사위원의 이력을 명시하여 상세하고 자세하게 평가할 수 있는 공정성을 갖춘 심사위원을 구성

###### ○ 설계공모방식의 우선 적용대상이 아닌 경우, 우수한 디자인 구현 방안 강구

- 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우에도 우수한 디자인 구현을 위하여 설계공모방식 채택을 우선적으로 검토하되, 부득이하게 인출방식을 채택하는 경우에도 시업 수행능력평가기준 등 설계자의 능력을 평가할 수 있는 방안 강구

## 4) 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항

### ■ 설계의도 구현 업무수행

#### ○ 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토

- 「건축사법」 제22조 및 동법 시행령 제19조에 따라 설계공모방식의 우선 적용 대상에 해당되는 경우, 설계의도 구현 업무를 수행해야 하므로 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」 제5조에서부터 제10조를 참고해 설계자의 참여에 관한 내용과 책임범위를 검토

#### ○ 설계의도구현 업무의 수행기간, 소요예산 검토

- 검토된 설계의도 구현 업무에 따른 수행기간과 소요예산을 검토하고, 이를 확정하기 어려운 경우에는 설계과정 중 설계의도 구현에 관한 세부사항을 확정하도록 하기 위한 방안 검토

구분	설계의도 구현 업무
설계도서의 해석 및 자문	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계도서 관련 질의에 대한 답변</li> <li>• 별도 용역에 대한 협조                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설비건축 및 전시기획 등의 용역을 건축물 설계와 별도로 발주한 경우 해당 용역을 수행하는 업체는 설계자에게 설계도서에 대한 해석이나 설명을 요청할 수 있음</li> </ul> </li> <li>• 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계자는 주민설명회 및 공사발주를 위한 현장설명 등에 참여하여 설계의도와 기술적 사항에 대하여 설명하고 질의에 대한 답변을 수행할 수 있음</li> </ul> </li> <li>• 상세시공도면에 대한 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감리자 및 시공자는 공사 중 설계도서 변경이 필요한 경우 변경하라는 설계도서에 대하여 설계자에게 검토를 요청하여야 함. 단, 설계도서 변경 업무를 설계자가 수행하는 경우는 제외</li> </ul> </li> <li>• 설계도서 변경에 대한 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계도서가 당초의 설계의도에 부합하는지를 검토하여 감리자 및 시공자에게 의견을 제출하여야 하며 필요 시 도면 등 자료를 첨부할 수 있음</li> </ul> </li> </ul>

## 02. 건축기획 업무의 주요내용

### ■ 공사발주방식의 결정

#### ○ 해당 사업에 적합한 공사발주방식, 건설사업관리 방식 검토

- 「국가계약법」, 「지방계약법」, 「건설산업기본법」 등을 확인하여 사업에 적합한 공사발주방식을 검토
- 「건설기술 진흥법」 제39조의2에 따른 「건설사업관리계획」을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가 산정

### ■ 기타 용역 등 발주방식 결정

#### ○ 복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

- 리모델링 사업 또는 인테리어가 포함된 사업, 전사체형시설 등은 건축계획에 영향을 주는 추가적인 사항이 있으므로 이를 감안하여 기획단계에서 구체적으로 검토할 것

<b>리모델링 사업</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 과업의 범위를 결정하기 위해 기획단계에서 구체적인 검토 필요</li> <li>• 설계 및 대수선을 위한 범용설계, 석면조사, 석면조사 결과에 따른 설계, 구조안전진단 실시유무와 구조보강방식 및 설계, TAB조사 등을 통한 설비와 자재 재사용 범위 설정 등을 검토하여 과업 내용 및 추진 일정 확정</li> </ul>	<b>전사체형시설 등</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전사와 관련된 기획, 설계, 시공 관련 발주방식 및 일정 등을 검토하고 건축설계와 연계하기 위한 방안 강구</li> </ul>
<b>인테리어 설계 시공 등</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축설계 수행 시 인테리어 설계 부분을 추가 업무로 규정하여 인테리어 설계 및 시공을 분리해 발주할 수 있으므로, 기획단계에서 인테리어가 필요한 공간에 대한 구체적인 검토 필요</li> </ul>	

5) 그 밖에 건축기획에 관련된 사항



## 공공건축 사업계획에 대한 사전검토

## ○「건축사법」산업진흥법에 따른 국공립 건축사업계획 사전검토 대상 여파 확인

## 법 제23조

- 해당 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 제33조에 따른 공공건축 사업계획·사건검토 대상에 해당하는 경우에는 관련 절차에 따라 국가공공건축지원센터 또는 지역의 공공건축지원센터에 사업계획·사건검토 요청 필요
- 공공건축지원센터로부터 통지받은 사전검토 의견을 건축계획에 반영할 것

## ○ 공공건축 사업계획 사전검토 신청 준비 및 신청서 작성

- **사건진도 실행서**는 **별주자**, **설계자**, **사용자** 모두가 사업의 목적을 공유하고 일관성 있게 사업을 추진할 수 있도록 다음의 방식으로 작성 필요
  - 사업의 목적과 이에 따른 추진 일정 계획을 명확히 기술하고, 사업 목적에 부합하는 부지 선정과 원활한 사업추진을 위한 구상안을 마련하여 제시할 것
  - 사업의 방향과 용도에 맞는 건축물의 배치, 규모, 공간, 세부시설 등에 대해서 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술하고 그에 적합한 각종 인증 및 평가 방식 등을 제시할 것
  - 사업 목적에 맞는 합리적인 예산과 발주방식 효율적인 디자인 관리체계를 수립하였는지를 사업 운영 및 관리에 관한 계획 내용을 제시할 것

사전검토 온라인 작성 시스템(<https://submit.npbc.or.kr>)에 접속하여 작성(예시)

[illegible]



5) 그 밖에 건축기획에 관련한 사항

■ 설계지침서 및 과업내용서 작성

○ 설계공모 유형에 맞는 설계지침서 작성

- 국토교통부고시 제2023-180호 「건축 설계공모 운영지침」 제7조에 따라 다음 사항을 포함하고, 설계공모 단계에서 필요한 사항을 중심으로 작성할 것

설계지침서의 주요 내용

제7조(설계지침서) ① 발주기관들은 설계지침서를 작성하는 경우, 설계공모에 참여하는 설계자가 설계시 고려하거나 준수하여야 하는 다음 각 호의 사항을 구체적으로 빠짐없이 기술하여야 한다. 다만, 제안공모 방식을 적용하는 경우는 제41조에 따른다.

가. 사업의 목적 및 방향

나. 사업 및 설계의 기본 방향

다. 대지의 조건, 건물의 규모

라. 관련 법규 적용기준

마. 토지이용 및 인부공간 계획, 배치계획, 평면계획, 입면계획, 단면계획, 구조계획, 설비계획, 조경계획, 토목계획 등과 관련한 주요 사항

바. 시설행 면적

사. 주요 시설 및 기능별 세부설계지침

아. 에너지 절감, 장애인 고려 등 사설기능과 관련한 주요 사항

② 제출도서의 종류 및 규격은 심사위원이 해당 공모안의 내용을 이해하고 평가하는데 필요한 최소한으로 적정하게 정하여야 하며, 소규모사업에 대해서는 제출도서를 간소화하는 등 사업의 규모 및 성격에 따라 조정할 수 있다.

③ 발주기관들은 설계공모 참가자가 제출한 공모안이 명초 설계지침서 등에서 제시한 공모안 작성요건을 지키지 아니한 경우에는 일정 점수를 감점할 수 있으며, 감점하는 점수와 범위는 설계지침서 등에 명시하여야 한다.

- 일반설계공모, 제안공모, 2단계설계공모 등 설계공모 유형에 맞게 설계공모 지침과 제안요청 과제, 과업의 내용을 작성하여야 함

과업내용서 목차 (예시)	목 차
	1 총 석
	1.1 과업의 명칭
	1.2 과업의 목적
	1.3 과업의 개요
	1.4 과업의 내용
	1.5 일반사항
	1.6 적용기준 및 시방서
	1.7 설계의 경제성 등 검토
	1.8 모선 및 비업무지
	2. 일반지침
	2.1 공통사항
	2.2 조사 및 자료수집
	2.3 기본계획(개략설계) 단계
	2.4 중간설계 단계
	2.5 실시설계 단계
	2.6 기타업무
	3. 기술지침
	3.1 공통 설계지침
	3.2 분야별 설계지침
	3.2.1 건축계획
	3.2.2 구조계획
	3.2.3 토목계획
	3.2.4 도면계획
	3.2.5 기계설비계획
	3.2.6 전기설비계획
	3.2.7 정보통신설비계획
	3.2.8 마감재료 및 색채
	4. 성과물 작성 및 납품
	4.1 일반사항
	4.2 성과물 작성
	4.3 성과물 납품
	5. [4 석]
	<b>해당 설계를 수행하기 위해 필요한 사항을 명시한 과업내용서 작성</b>
	• 해당 설계를 수행하기 위하여 필요한 제반사항, 즉 과업의 범위 및 내용, 업무보고 및 회의, 법령 등의 적용기준 및 성능기준, 설계 일반 지침, 건축도록·설비·조경 등 분야별 설계지침, 단계별 설계도서 납품 목록, 관련 서식 등을 상세하게 작성할 것
	30

## 5) 그 밖에 건축기획에 관련한 사항



### ■ 공공건축 심의위원회 심의

#### ○ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축심의위원회 심의 대상 여부 확인

##### >> 법 제22조의2 및 시행령 제19조의2

- 공공건축심의위원회 심의 대상에 해당하는 경우 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 심의 절차 이행 필요
- 해당 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당하는 경우에는 사전검토가 완료된 후 공공건축심의위원회 심의 요청
- 공공건축심의위원회는 심의 이전에 수행한 절차를 고려하여 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제19조의4에 따라 건축기획 업무의 적정성 사전검토 의견 및 타당성 조사 결과의 반영, 설계지침서의 적정성, 사업내용서의 적정성 등을 심의함
- 공공건축심의위원회 결과는 해당 사업의 설계 및 건설공시에 반영하기 위하여 필요한 조치 이행

### 공공건축심의위원회 신청서(예시)

[서식 제1호]

#### 공공건축심의위원회 [ ] 심의 신청서 [ ] 재심의 신청서

• 이문은 권 는 신청인이 적당하지 아니하며, [ ]에는 해당하는 곳에 [ ] 표시를 합니다.

사 업 명		신청기관(부서)	
부지위치	[ ] 신 축 [ ] 중 축 [ ] 개 축 [ ] 재 축 [ ] 이 청 [ ] 대수선	주 용 도	부지면적 : 연 면 적 : m <sup>2</sup>
건축개요		사업규모	
예 산	총사업비 (시비: 억 / 구비: 억원)	성 계 비	영원 (건축설계 대가율: %)
발주방식		설계기간	'00.00 월 ~ '00.00 월 (약00개월)
	[ ] 사업계획 사전검토 중지일자 (2021.00.00.) 접수번호 (시21-000)		서울시 지역공공건축지원센터 ※ 사전검토 의견에 해충
사전검토 영 관련 심사 여부	[ ] 투자심사 심사결과 ( )		검토기간 ( ) ※ 심의결과(영관) 제출
	[ ] 공유재산심의 심도일자 (2021.00.00.) 심도결과 ( )		검토기간 ( ) ※ 심의결과(영관) 제출

#### 주요 심의안건 요약

- 사업의 목적 및 필요성 등
- 사업의 적정성 여부(주요 의사결정사항의 합리성)
- 예산의 적정성 여부

심의 제출 자료		사전검토 건별 사업	사전검토 미완료 사업
필수	1. 심의발표자료	[ ]	[ ]
제출	2. 사전검토 의견서 조사항목	[ ]	[ ]
	3. 설계개념서 또는 제안요청서	[ ]	[ ]
	4. 과업내용서	[ ]	[ ]
	5. 사업의 건물내역서(건축설계영관 제출)	[ ]	[ ]
	6. 지층별면적서	[ ]	[ ]
추가	7. 사업별차이사항(타당성조사/특성조사/공공서비스 등)	[ ]	[ ]
제출	8. 건축기획 운영자료 (보고서 등)	[ ]	[ ]
	9. 기타 참고자료	[ ]	[ ]

「건축서비스산업진흥법」 제22조의3 및 같은 법 시행령 제19조의4에 따라 공공건축심의위원회의 심의를 진행합니다.

2021년 0월 00일  
신청인 (서명 또는 인)  
공공건축심의위원회 관하

03

건축기획 업무 수행을 위한 참고사항

사업 특성에 따른 건축기획 업무 수행 사례  
건축기획 업무의 주체  
건축기획 업무 수행 사례

건축기획 업무의 주제

■ 건축기획 업무 수행주체와 지원주체 구분

- 건축기획 업무의 핵심 수행주체는 공공기관(발주기관)

발주기관은 사업 추진의 키(key)라 할 수 있는 예산, 각종 용역발주, 일정관리 등을 담당하고 있기 때문에 건축기획의 중심이 되어야 함

- 공공기관은 사업 및 기관 여건, 전문성을 고려하여 건축기획 업무 추진방식을 정함
- 공공기관 자체 수행이 어려운 경우 지원주체를 통해 건축기획 업무를 수행하도록 할 수 있음

제4조(기획업무 추진방식의 결정) (이상생략)

- 1. 임시전담조직(TFT) 구성 또는 사업 전담인력 배치 등을 통해 공공기관 직접 수행
- 2. 「건축기본법」 제23조에 따라 위촉된 민간전문가에게 의뢰
- 3. 법 제24조에 따른 공공건축지원센터/법 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터에게 의뢰
- 4. 영 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사에게 의뢰

대분류	건축기획 항목		수행주체 (발주기관)	지원 주체
	중분류			
1. 사업의추진에 관련사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정		○	
	1-2. 사업의 필요성 검토		○	
	1-3. 사업의 기본방향 설정		○	
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정		○	○
	1-5. 건립 및 운영방식 결정		○	
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토		○	○
	1-7. 사업기간 검토		○	
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화		○	
	1-9. 시설 운영 계획		○	○
	1-10. 관계자 의견 수렴		○	
2 입지및공간계획에 관련사항	2-1. 입지 결정		○	○
	2-2. 대지현황조사		○	○
	2-3. 배치계획		○	○
	2-4. 공간계획		○	○
	2-5. 에너지 효율화 계획		○	○
3 공공성구현및물격 제고관련사항	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)		○	○
	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여		○	○
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안		○	○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려		○	○
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현		○	○
4 다자인및사업관리 체계관련사항	4-1. 사업 관리체계		○	
	4-2. 민간전문가 활용		○	
	4-3. 설계의도구현 수행방식		○	
	4-4. 설계발주방식의 결정		○	○
	4-5. 공사발주방식등의결정		○	○
	4-6. 기타 운영(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식		○	○

출처: 박석현 외(2021), 공공건축물 건축기획업무 현황진단 및 활성화방안 연구

사업 특성에 따른 건축기획 업무 수행

■ 건립 방식에 따른 건축기획 수행 항목

- (신축 사업) 사업기획과 설계기획을 포괄하는 전반적인 건축기획 업무가 요구됨
- (증축, 리모델링 및 개보수 사업) 입지 특성이나 대지 현황조사 항목 등 사업 추진에 검토가 필요한 항목은 건축기획 단계에서 배제 가능

○ : 수행 △ : 해당 시 수행, X : 해당없음

건축기획 항목 대분류(4)	중분류(26)	기립방식	
		신축사업(별도중축포함)	증축 리모델링 및 개보수
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	○	○
	1-2. 사업의 필요성 검토	○	○
	1-3. 사업의 기본방향 설정	○	○
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	○	○
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	○	○
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	○	○
	1-7. 사업기간 검토	○	○
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○	○
	1-9. 시설 운영 계획	○	○
	1-10. 관계자 의견 수렴	○	○
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건 검토 및 확정	○	○
	2-2. 대지현황조사	○	○
	2-3. 배치계획	○	○
	2-4. 공간계획	○	○
	2-5. 에너지 효율화 계획	○	○
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	26.7.타시설계획(PTED)내설계용	○	○
	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○	○
	3-2. 이해요소 예측 및 최소화 방안	○	○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○	○
	3-4.편의성 조성과객량및환경성구현	○	○
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	○	○
	4-2. 민간전문가 활용	○	○
	4-3. 설계외도구현 수행방식	○	○
	4-4. 설계발주방식의 결정	○	○
	4-5. 공시발주방식 등의 결정	○	○
46.7.타용역(타이)전시등발주방식		○	○

출처: 박석환 외(2021), 공공건축물 건축기획업무 현황진단 및 활성화 방안 연구

사업 특성에 따른 건축기획 업무 수행

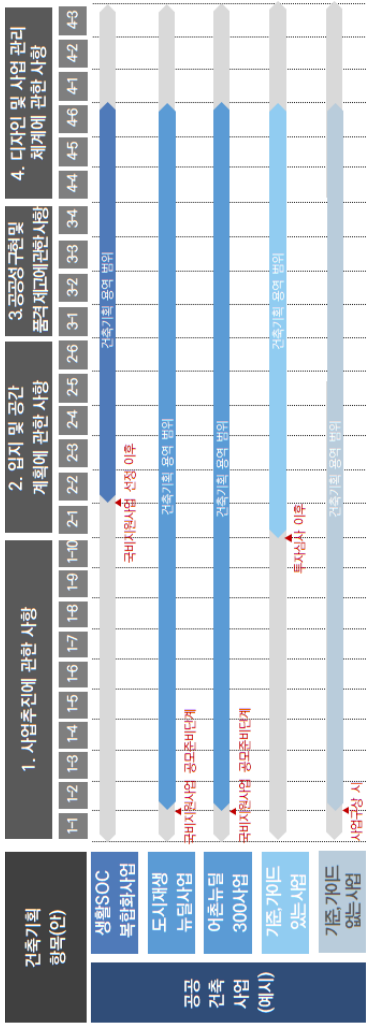
03. 건축기획 업무 수행을 위한 참고사항

■ 공공건축 사업 유형별 건축기획 영역 수행시기(권장) 및 업무범위

- 선행 절차에서 구상, 검증된 항목은 사업별로 차이가 있을 수 있음. 우선 수행된 항목과 중복 최소화를 고려해 건축기획 업무의 영역 범위와 시점을 구분하여 적용 가능
- (생활 SOC 복합화사업)

(수행시기) 입지, 복합화 용도 확정 이후 국비 지원 공모를 추진. 국비지원사업 대상 선정 이후 건축기획 영역을 수행하는 것이 합리적임  
(업무범위) 구체적으로 제시된 공모사업 가이드라인에 따라 공모 신청 단계에서 사업개요서를 작성하므로, 건축기획은 '설계기획'에 집중해 수행하는 것이 합리적임

(수행시기) 가이드라인을 활용해 사업 기본 방향 수립, 사업 규모를 개략 산정해 투자심사를 거치므로, 이 내용이 확정된 투자심사 이후 건축기획 영역을 수행하는 것이 합리적임  
(업무범위) 건립기준, 가이드라인에 따라 시설 규모, 계획 방향에 대한 사업 기획을 수립한 후 투자심사를 거치므로, 기획은 '설계기획'에 집중해 수행하는 것이 합리적임



출처: 박성환 외(2021), 공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구

# 건축기획사무소 사례

■ 건축기획 사례 - 00시 어울림체육센터 건립사업

사업명	OO시 어울림 체육센터 건립사업
발주기관 유형	기초지자체
건립목적	신축
주용도	운동시설
국비지원	40~55%
기획업무 수행방식	영역 - OO아울림체육센터 건립 기본 계획
건축기획	
수행도	0.491
(가중치 합계)*	
건축기획 중점부	

●: 세분류 전체항목 수행  
△: 세분류 일부항목 수행  
×: 세분류 전체항목 누락

(발주기관 유형) 기초지방자치단체

(용도)안목시각, 교육연구시각(도서관)

(총사업비) 320억 원(체육센터(국고지원 55%+시비45%), 도서관(국고지원 40%+시비60%))

은혜터 가드린인을 토대로 사업과 대지 여건을 감안하여 시설에 요구되는 계획상의 주요점을 건축기회를 통하여 구체화하였음

[illegible]

2019년 공공도서관 건립안명 매뉴얼

[illegible]

해당 사업의 실행 규모 계획(space program)

출처: 박정환 외(2021). **대한민국, 왜 아직도 경제가 살아나지 않나?** 서울: 한빛출판.







감사합니다.



2023

공공기관 관계자 교육

제 3회 기초교육

## [4교시]

# 공공건축 사업계획 사전검토와 지역공공건축 지원센터 제도의 이해

백 선 경 | 건축공간연구원 부연구위원







## 공공건축

### 사업계획 사전검토와 지역공공건축지원센터

#### 제도의 이해

건축공간연구원 국가공공건축지원센터

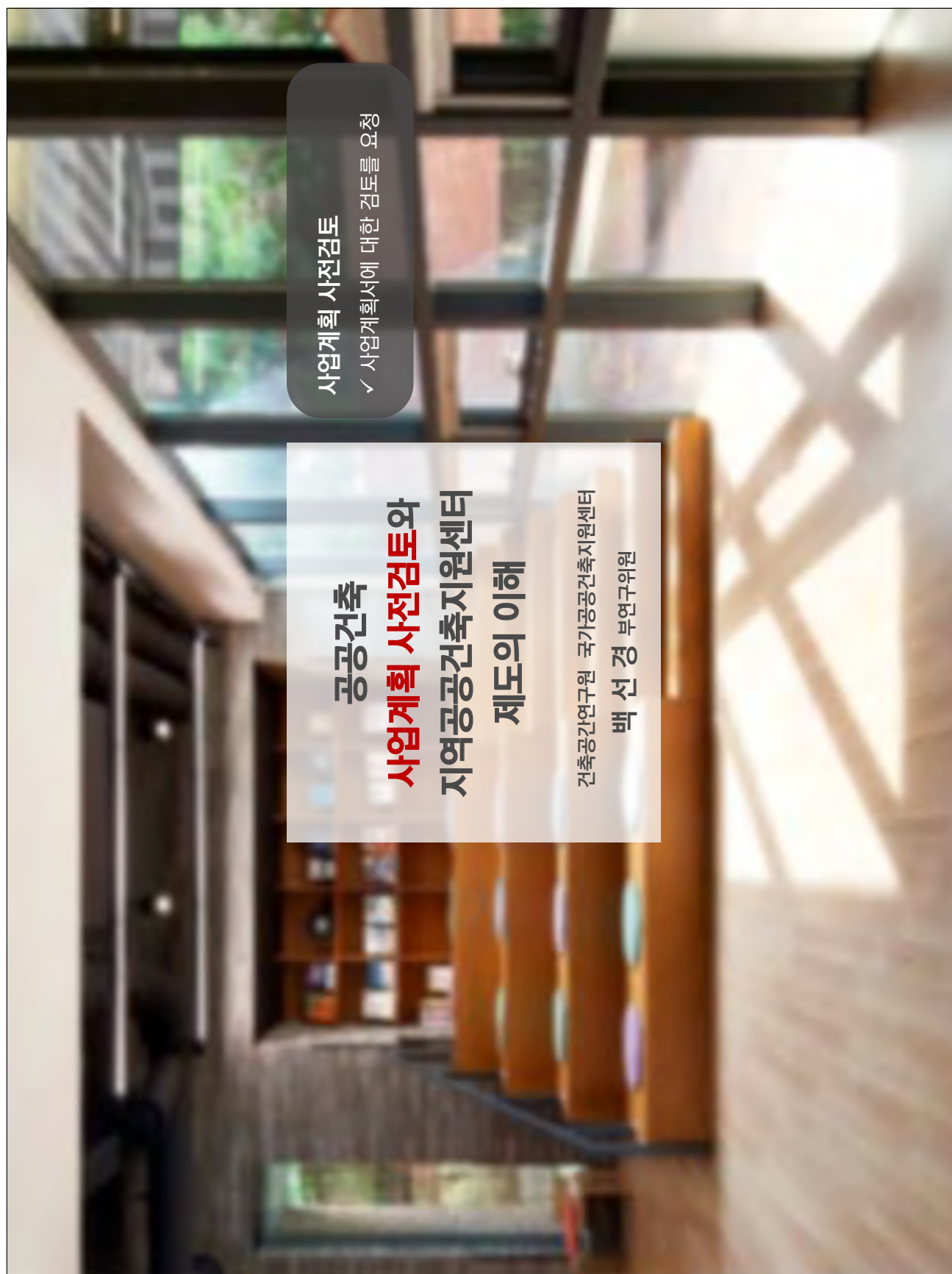
백 선 경 부연구위원

#### 공공건축

- ✓ 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경

#### 공공기관

- ✓ 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업



### 사업계획 사전검토

✓ 사업계획서에 대한 검토를 요청

### 공공건축

### 사업계획 사전검토와

### 지역공공건축지원센터

### 제도의 이해

건축공간연구원 국가공공건축지원센터

백 선 경 부연구위원





공공건축  
사업계획 사전검토와  
지역공공건축지원센터  
제도의 이해

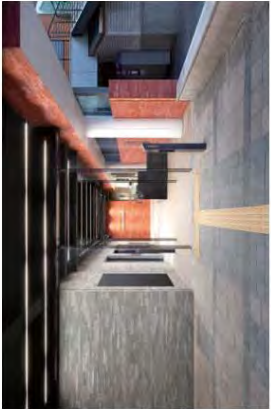
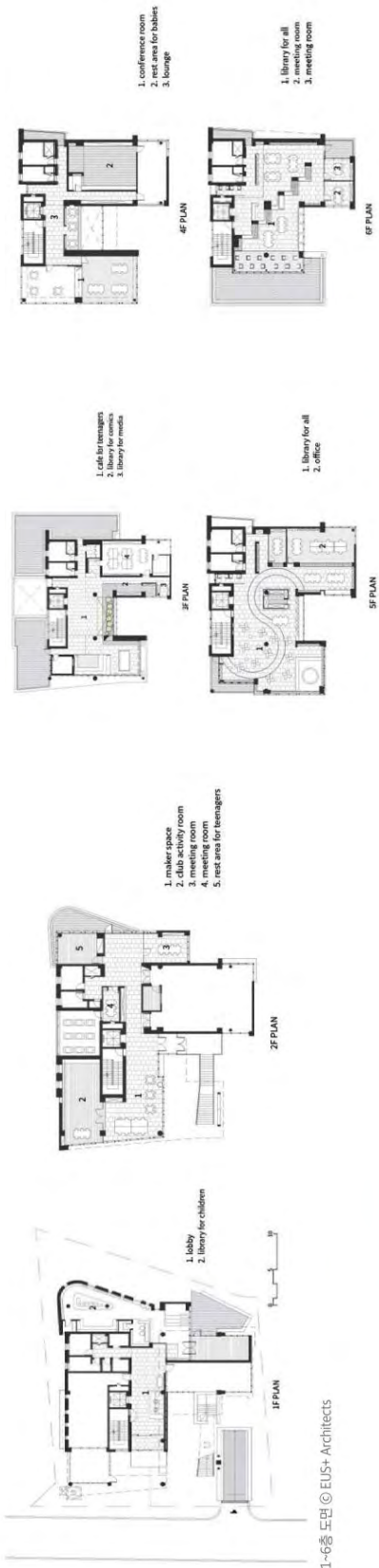
건축공간연구원 국가공공건축지원센터  
백 선 경 부연구위원

공공건축지원센터  
✓ 국가 공공건축지원센터  
- 건축공간연구원  
✓ 지역 공공건축지원센터  
- 지자체 등



[공릉청소년문화정보센터]





내외부 경계를 얹어 1층 입구 © 박영채



다양한 모임 장소가 있는 2층 © 박영채



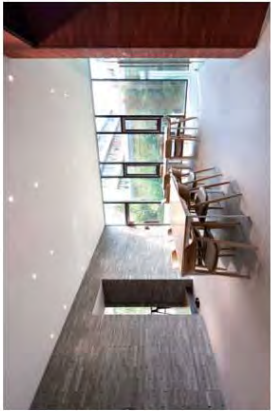
열린 영역들을 구현한 3층 오픈스페이스 © 박영채



가변적으로 사용가능한 4층 회의실 © 박영채



편안한 분위기의 1층 어린이열람실 © 박영채



재료를 통해 내부지평을 최소화한 2층 © 박영채



자유롭게 책을 읽는 5층 종합자료실 © 박영채



청소년 중심 서기로 구성된 6층 도서관 © 박영채



**2023 공공기관 관계자 교육**  
제 3회 기초교육







[공립청소년문화의집내부]





"평소 이용하던 시설을 바꾸는 과정에 직접 참여하였다. 어디가 어떻게 개선되어야 하는지 잘 알고 있었기 때문에 전문가들에게 필요한 도움을 줄 수 있었다고 생각한다. 공터에서는 내가 다니는 사람이 되는 것 같다."

공터 이용자(중학생, 남)

"공터는 항상 깔끔치가 못하다. 그리고 시끌시끌하다. 이곳에 아이들과 주민들은 부담 없이 들러서 잠시 앉아 있다가기도 하고, 이야기를 나누며 놀기도 한다. 같이 만든 공터는 모두의 장소가 되었다."

공터 센터장

"공공장소는 모두에 의해 만들어진다. 그런데 공터 프로젝트는 모두가 뛰어나서 좋은 결과를 낸 것은 아니었다. 초기에 역할 구분을 명확히 설정했고 각자 그것에 충실했으며 서로의 업무를 존중했다."

스페이스티 추진단 PM

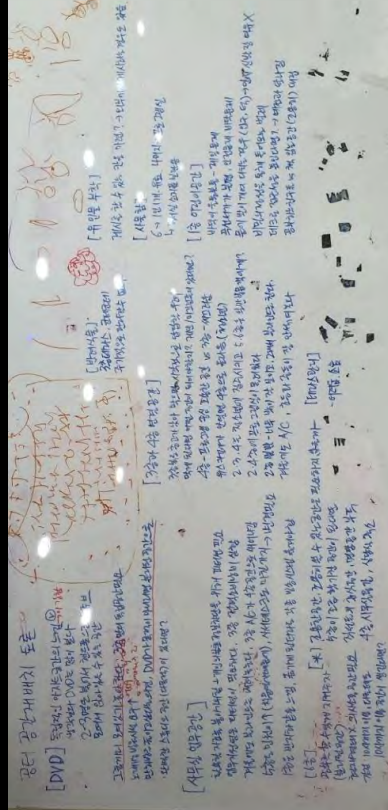
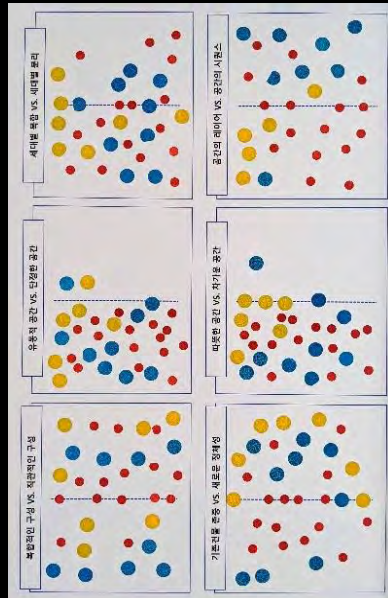
"건축가가 참여설계를 진행하는 것이 쉬운 것만은 아니다. 이 프로젝트에서는 구와 추진단 측에서 참여설계 업무에 대한 이해를 바탕으로 별도의 예산과 시간을 충분히 확보했고 운영진의 적극적인 지원으로 가능했다."

이음에스플라스건축 공동대표

"공공사업을 추진하고 관리하는 주체로서 행정의 역할은 단지 추진하는 일이 아니다. 공공의 장소는 시민들의 것이 되어야 한다. 그 목표를 생각한다면 행정의 역할은 분명해진다."

노원구





### 모두 함께 만드는 '좋은 공공건축'을 위하여

'좋은 공공건축'이란... '모두를 위한' 건축입니다. 그러나 안타깝게도 많은 공공건축 사업이 사용자 요구와 필요보다는 공급자 편의에 따라 최소한의 예산과 일정으로 진행되고 있습니다. 그럴듯하게 외형만 갖춘 공공건축물이 양산되어 시민을 위한 본래의 역할을 제대로 수행하지 못하는 현상이 빚어지기도 합니다.

공릉청소년문화정보센터는 **운영진**을 중심으로 **민간과 공공**이 리모델링 사업을 함께 기획하고, 좋은 청소년 공간을 꿈꾸는 설계자가 청소년과 주민의 요구를 세심하게 반영해서 활기찬 공간을 조성한 사례입니다.

좋은 과정은 좋은 결과물을 낳습니다. 공공건축을 만드는 사람은 우리 모두입니다.

※ 출처: 국가공공건축지원센터(2021), 좋은 공공건축04 공릉청소년문화정보센터

# I. 공공건축 사업계획 사전검토

- 01 사업계획 사전검토 운영 체계
- 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업
- 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차
- 04 사업계획 사전검토 신청방법
- 05 사업계획 사전검토 작성방법(신청서)

# 01

## 사업계획 사전검토 운영 체계

## 01 사업계획 사전검토 운영 체계

### 공공건축 사업계획 사전검토 법제화의 배경 및 필요성

기획 시 문제점	설계·공사 시 문제점	관리·운영 시 문제점
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획 목표 부재</li> <li>• 획일적인 기획서 작성</li> <li>• 공공적 가치 인식 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업비용 증대</li> <li>• 공기 지연</li> <li>• 잦은 설계변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이용, 활용 저조</li> <li>• 디자인 및 공공성 저하</li> <li>• 유지관리 비용 증대</li> </ul>

≫ 사업 기획-조성-운영 시 전문가 의견을 반영하는 프로세스 필요

≫ 공공건축 사업계획 사전검토 수행 근거 마련

「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ① 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다. 다만, 제22조의2제5항제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우에는 사업계획서에 대한 검토를 수행한 것으로 본다.



## 01 사업계획 사전검토 운영 체계

공공건축 사업계획 사전검토의 목적



출처: 건축공간연구원 (2021). 「건축서비스산업 진흥법」개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼 p. 6

## 01 사업계획 사전검토 운영 체계

### 공공건축 사업계획 사전검토 수행 기관

>> 국가공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터

「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

- ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

명칭	인가일자	명칭	인가일자
서울 공공건축지원센터	2020.02.24	대구시교육청 공공건축지원센터	2021.06.23
서울시교육청 공공건축지원센터	2020.03.24	경기도 공공건축지원센터	2021.07.29
충남 공공건축지원센터	2020.05.26	경상남도 공공건축지원센터	2021.09.16
부산 공공건축지원센터	2020.06.19	충남교육청 공공건축지원센터	2022.06.27
경기도교육청 공공건축지원센터	2020.10.23	제주 공공건축지원센터(교육청 포함)	2022.07.18
		경북교육청 공공건축지원센터	2022.11.22.

## 01 사업계획 사전검토 운영 체계

### 공공건축 사업계획 사전검토 수행 기관 간 역할분담

#### >> 국가공공건축지원센터는 국가기관(정부부처 및 공공기관) 중심으로 사전검토 수행

- 공공기관 발주 사업(지역 공공건축지원센터가 미설립된 지자체의 사전검토 수행)

#### >> 광역 및 교육청별 지역공공건축지원센터가 독립적으로 사전검토 수행

- 광역 및 관할 시·군·구 발주 사업
- 교육청 및 교육지원청 발주 사업
- 그 밖에 국토부, 광역 및 기초 단체장 요청 사업

##### 국가공공건축지원센터 (건축공간연구원)

- 국가기관
- 지역공공건축지원센터  
미설립 지자체 사업

##### 광역지자체 지역공공건축지원센터 (서울시, 부산시, 경기도, 충청남도, 경상남도, 제주도)

- 광역지자체 본청 사업
- 산하 기초자치단체
- 지방공기업, 출연기관

##### 교육청 지역공공건축지원센터 (서울시, 경기도, 대구시, 충청남도, 경상북도)

- 교육청 본청 사업
- 교육지원청 사업

# 02

## 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 대상 기관

#### 공공기관 (「건축서비스산업 진흥법」 제2조)

- 1. 국가기관
- 2. 지방자치단체
- 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
- 4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

#### 〈사전검토 대상 기관 분류〉

구분	국가기관			지방자치단체		공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관*				지방공기업법에 따른 공기업**		총 합계
	부	처	청	광역	기초	공기업	준정부 기관	기타 공공기관	직접 경영	간접 경영		
									지방 직영기업	지방공사 /공단		
개수	18	4	18	17	226	32	55	260	252	159		
계	40			243		347				411		1,041

\* 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관. 2023.1. 기준  
\*\* 「지방공기업법」에 따른 공기업. 2022.6. 기준

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 대상 사업과 설계비 추정가격

#### 대상 사업

1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항제2호에 따라 국토교통부장관이 공모방식을 우선적으로 적용하여야 한다고 정하여 고시하는 용도의 건축물 (관련 고시 없음)

#### 설계비 추정가격

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

#### >> 설계비 추정은 합리적인 공사비와 설계요율 산정에서 시작

추정 설계비 = (설계비 산정 공사비 × 건축설계 대가요율) + 인종관련 추가요율 + 특수요인 보정

#### >> 합리적인 공사비와 설계요율 산정은 건축기획으로 가능

건축설계 및 계획 분야 전문가에 의한 합리적인 공사비와 설계비 산정이 사전검토 대상여부의 시작

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 제외 대상 및 재검토 사업

#### 제외 대상 사업(「건축서비스산업 진흥법 시행령」제17조, 제20조)

1. 설계비 추정가격이 1억원 미만인 사업
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물  
: 공장, 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동식물 관련시설, 자원순환 관련시설 등
3. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사를 한 사업
4. 「지방재정법」 제37조제2항에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사를 한 사업
5. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 한 사업
6. 국가공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터가 건축기획 업무를 수행하는 경우

#### 「국가재정법」에 따른 예비타당성 조사

총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규 사업

#### 「지방재정법」에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사

지방자치단체가 추진하는 총사업비가 500억원 이상인 신규 사업  
(행정안전부장관이 정하는 전문기관으로부터 타당성 조사)

#### 「건설기술진흥법」에 따른 건설공사의 타당성 조사

총공사비가 500억원 이상으로 예상되는 건설공사  
(「건설기술진흥법」 시행령 제81조)

출처: 건축공간연구원. (2021). 「건축서비스산업 진흥법」개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼. p.9.

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 제외 대상 및 재검토 사업

Q. 국가재정법에 따른 ‘예비타당성 조사 면제사업’도 사전검토 제외 대상인가요?

Q. ‘공장’은 사전검토 제외 대상인데, 아파트형 공장인 지식산업센터는 사전검토 대상인가요?

Q. 사전검토 제외 대상인 ‘주차장’과 주민편의시설을 함께 조성하는 경우, 사전검토 대상인가요?

Q. 민간에서 사업 완료 후 공공기관에 기부채납하는 경우, 사전검토 대상인가요?



## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 제외 대상 및 재검토 사업

**Q. 국가재정법에 따른 '예비타당성 조사 면제사업'도 사전검토 제외 대상인가요?**

A. 사전검토 대상입니다. 「국가재정법」 제38조제5항에 따라 예비타당성 조사 방식에 준하여 사업계획 적정성을 검토하고 그 결과를 예산편성에 반영하였다 할지라도 법령에서 규정하는 면제 대상에 해당되지 않습니다.

**Q. '공장'은 사전검토 제외 대상인데, 아파트형 공장인 지식산업센터는 사전검토 대상인가요?**

A. 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6에 따라 공장, 지식산업 및 정보통신산업의 사업장이 입주하는 집합건축물입니다. 즉, 공장 외 정보통신산업, 첨단업종 등의 산업을 포함할 수 있으므로, 해당 지식산업센터의 용도에 따라 사전검토 대상일 수 있습니다. 또한 기숙사, 오피스텔 등 복합시설로 조성할 경우, 해당 시 사전검토 대상입니다.

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 제외 대상 및 재검토 사업

**Q. 사전검토 제외 대상인 ‘주차장’과 주민편의시설을 함께 조성하는 경우, 사전검토 대상인가요?**

A. 사전검토 대상과 제외 대상이 합쳐진 복합용도의 경우, 용도별로 설계비 추정가격을 검토하셔야 합니다. 사전검토 대상 용도의 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우 사전검토 대상에 해당됩니다.

**Q. 민간에서 사업 완료 후 공공기관에 기부채납하는 경우, 사전검토 대상인가요?**

A. 사전검토 대상이 아닙니다. 법령에서는 사전검토 대상 여부를 최종 소유가 아닌 발주 시점으로 정의하고 있습니다. 민간에서 설계공모를 발주하여 준공 후 공공기관에 기부채납하는 사업은 사업계획 사전검토 대상에 해당되지 않습니다.

※ 민관협력형 개발사업의 경우, 유형 및 방식에 따라 사전검토 대상 여부 판단

## 02 사업계획 사전검토 대상 기관과 사업

### 사전검토 제외 대상 및 재검토 사업

#### 재검토 사업 (「건축서비스산업 진흥법」 제23조, 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조)

##### 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

- ④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대하여 자문하거나 재검토를 요청할 수 있다. 다만, 건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터등에 변경된 사업계획서에 대한 **재검토**를 요청하여야 한다.

##### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

- ③ 법 제23조제4항 단서에서 "건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제23조에 따른 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우는 제외한다.
1. 건축물등의 입지를 변경하는 경우
  2. 건축물등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
  3. 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
  4. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
  5. 법 제23조제5항에 따라 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

# 03

## 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

### 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

#### 신청시기

##### >> 설계용역 입찰공고 전

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

- ② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 **설계용역 입찰공고 전**에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터에 제출하여야 한다.

##### >> 전체 사업일정을 고려한 사전검토 신청 시기 선정 중요

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



## 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

### 신청시기

사전검토 기간(「건축서비스산업 진흥법」 제23조)

≫ 사전검토 소요기간은 **30일**(접수일로부터 30일, 법정공휴일 제외)

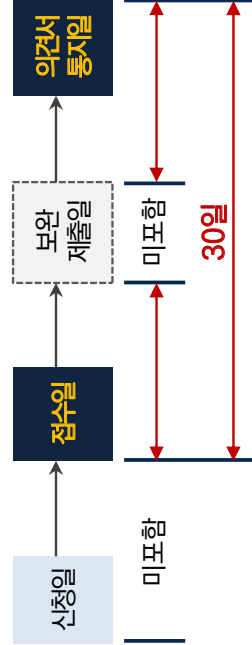
「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

- ⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 사업계획서를 검토하고 **30일** 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.

### 사전검토 접수 시기

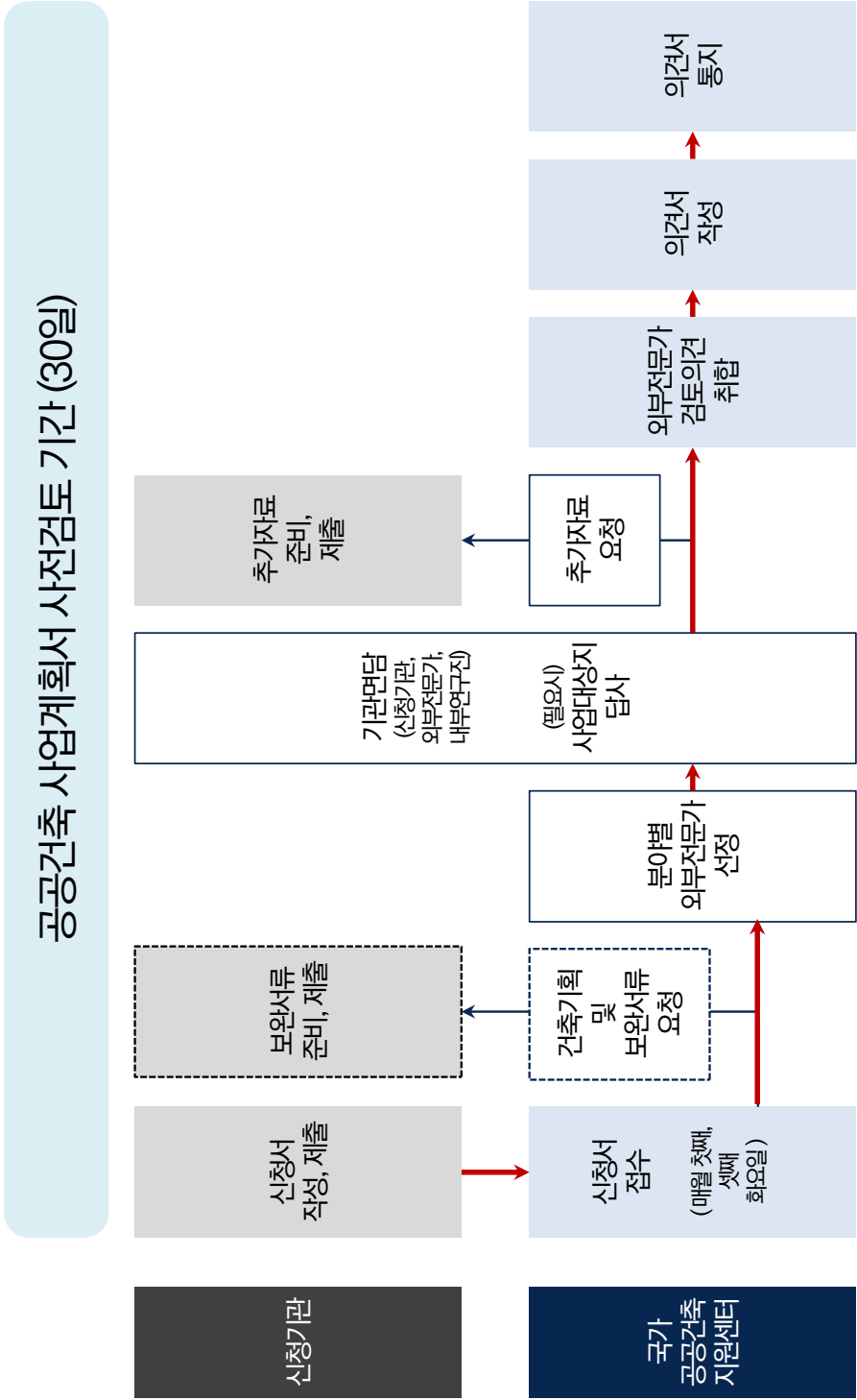
≫ ≫ 사전검토 접수는 **월 2회**(12월은 법정업무 결산을 위해 미접수)

- 사전검토 신청은 수시로 가능하며 월 2회 접수
- 1 ~ 11월 : 월 2회 접수 (첫 번째, 세 번째 주 화요일까지 신청된 사업 / 접수일이 공휴일인 경우 다음날 접수)
- 12월 : 미접수 (법정업무 결산)



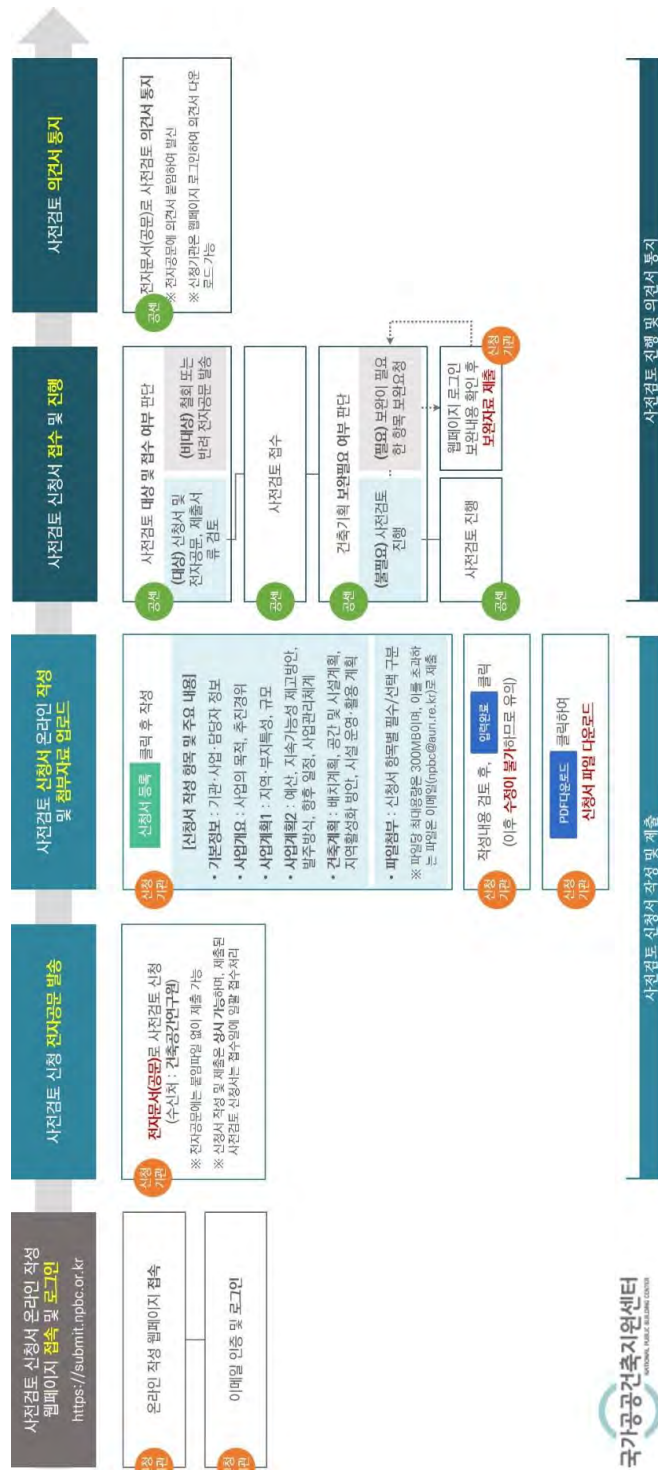
### 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

#### 신청절차



## 신청절차

# >> 신형 - (점수확인) - 통지절차 (전자공문으로 처리)



[사전검토 온라인 작성 시스템 로그인 후 첫 화면]



### 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

#### 신청절차

##### 사전검토 신청과 통지절차

>> 신청 – (접수확인) – 통지절차 (전자공문으로 처리)

+

주요일정

2023년 2월

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

[공공건축지원센터 홈페이지 주요 일정]

### 03 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

사전검토 보완, 철회, 반려

#### >> 사전검토 보완

- 사전검토 신청서 및 첨부자료의 내용이 구체적으로 작성되지 않거나 근거가 미흡하여 검토의견 제시가 어려운 경우
- 보완 자료를 요청받게 되면 해당 자료를 작성하여 국가공공건축지원센터에 제출
- 자료 보완 기간은 전체 사전검토 기간에 미 산입되므로 사전검토 기간을 단축하기 위해서는 필요한 자료를 빠짐없이 제출

#### >> 사전검토 철회

- 사전검토 신청 후 사업취소 등 중대한 변경 사항이 발생했을 경우, 해당 공공기관의 장은 사전검토 철회를 요청

#### >> 사전검토 반려

1. 사업계획 사전검토 대상사업이 아닌 경우 (설계비 1억 미만 등)
2. 관련 서류를 제출하지 아니하였거나 서류 검토결과 미비사항이 있을 경우
3. 사전검토 의견서 통지 전에 설계용역 입찰공고를 시행한 경우

# 04

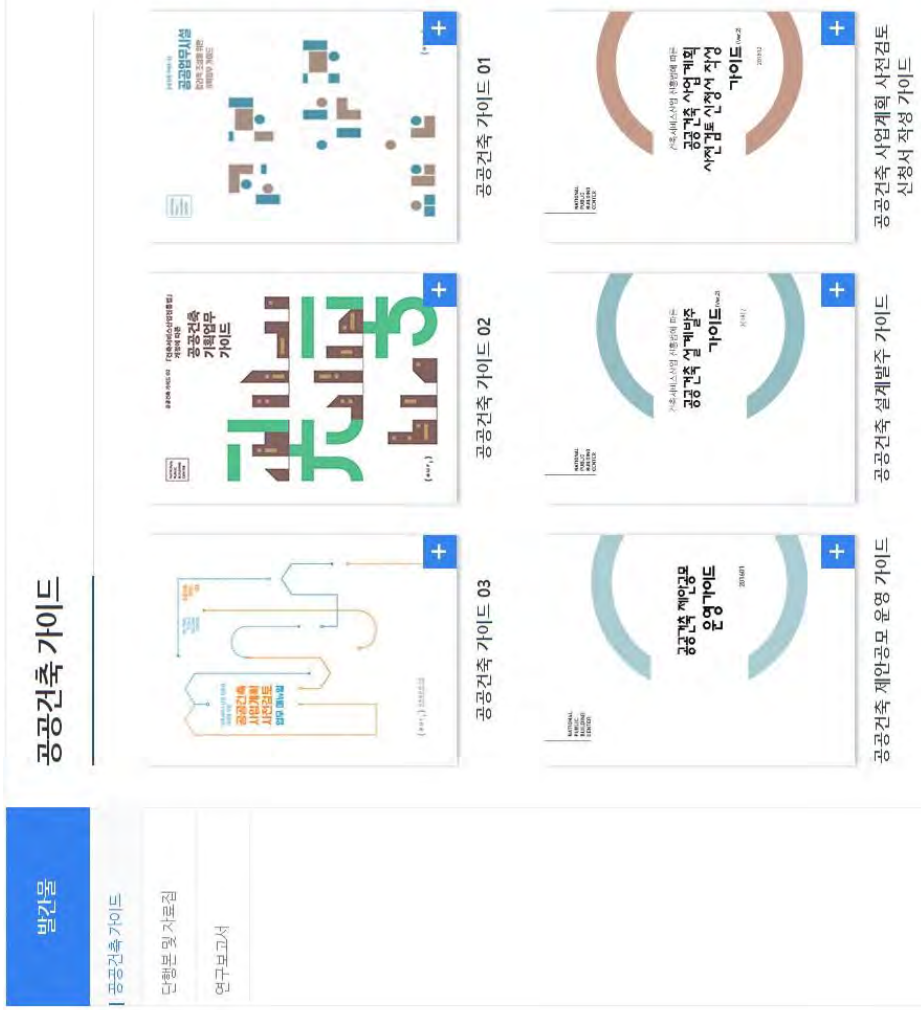
## 사업계획 사전검토 신청방법

## 04 사업계획 사전검토 신청방법

사전검토 신청을 위한 준비 사항

### HOW TO:

1. 준비: 건축기획 보고서 등 신청서 제출 시 필요한 첨부자료
2. 국가공공건축지원센터의 ‘사전검토 신청서 작성 가이드’ 및 각종 가이드를 참고하여, 사업계획 내용을 신청서(온라인)에 기입



## 04 사업계획 사전검토 신청방법

### 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템



[공공건축지원센터 홈페이지 첫 화면]

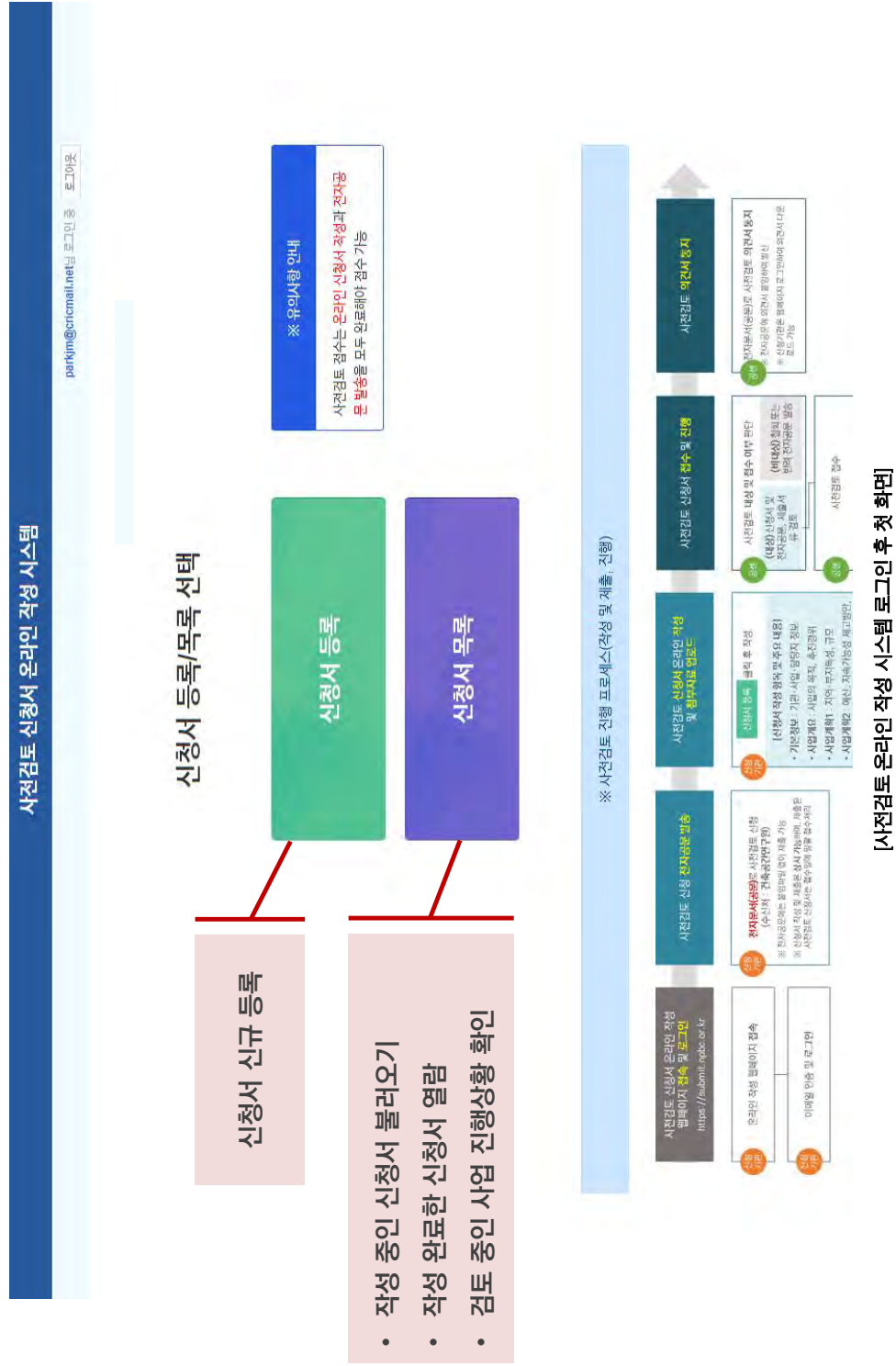
### 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템



[사전검토 온라인 작성 시스템 로그인화면]

## 04 사업계획 사전검토 신청방법

# 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템



## 04 사업계획 사전검토 신청방법

### 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템

기본정보

사업개요

사업계획1

사업계획2

건축계획

파일첨부

건제(검토)

#### 기본정보

제출번호	미정	제출일자	미정
기관유형	<input type="radio"/> 국가 <input type="radio"/> 지자체(광역) <input type="radio"/> 지자체(기초) <input type="radio"/> 지자체(교육청) <input type="radio"/> 공공기관 <input type="radio"/> 지방공기업		
기관명			
문서생산번호 ex) 운영지원과-001		담당자명	
담당자 전화번호		담당자 이메일	
사업명			
건축구분(주)	<input type="radio"/> 신축 <input type="radio"/> 증축 <input type="radio"/> 개축 <input type="radio"/> 재축 <input type="radio"/> 이전 <input type="radio"/> 대수선 <input type="radio"/> 개보수 ※ 리모델링 사업은 증축, 개축, 대수선 중 해당항목 선택		
건축구분(부)	<input type="radio"/> 신축 <input type="radio"/> 증축 <input type="radio"/> 개축 <input type="radio"/> 재축 <input type="radio"/> 이전 <input type="radio"/> 대수선 <input type="radio"/> 개보수 ※ 리모델링 사업은 증축, 개축, 대수선 중 해당항목 선택		
입력일시	2022-09-26 오후 4:36:12	수정일시	2022-09-26 오후 4:36:12

※ 문서생산번호는 사전검토 검수를 신청한 공문서단위 '시행' 항목의 내용 입력(일자제외)

도움말

처음으로

삭제

목록

저장

다음



# 05

## 사업계획 사전검토 작성방법(신청서)

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

### 사전검토 신청서 내용의 구조



## 05 사업계획 사전검토 작성방법

### 사전검토 신청서 내용의 구조

건축기획 내용 (건축서비스산업 진흥법 제22조의2, 시행령 제19조의2)	
사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항	1. 사업의 목적
발주방식에 관한 사항	2. 사전수행 절차
디자인관리방안	
에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	
주변 유사시설, 유류시설과의 연계 활용 및 차별화 방안	
지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안	
건축물들의 배치, 공간활용 및 시설계획의 주요점	
향후 시설 운영, 활용 계획	
사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안	
그밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항	

사업개요	
1. 사업의 목적	
2. 사전수행 절차	
사업계획	
1. 지역 특성	
2. 대지특성	
3. 규모	
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	
5. 설계용역 발주방식	
6. 예산	
7. 향후 일정	
8. 사업관리체계	
건축계획	
1. 배치 계획의 주요점	
2. 공간 및 시설계획의 주요점	
3. 지역 활성화에 대한 기여 방안	
4. 향후 시설 운영·활용 계획	

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

# 사전검토 신청서 주요내용 - 사업개요

[illegible]

## 1. 사업의 목적

- 정부정책 및 상위계획과의 부합성 확인
- 사업의 목적과 시설계획 방향의 정합성 검토
  - 사업의 추진배경 및 필요성, 목적을 종합적으로 기술
  - 규정과제 등 각 중앙부처가 추진하는 역점사업, 도시·군기본계획, ○○종합계획, 마스터플랜 등 상위계획과의 부합성과 연계성에 대해 기술
  - 도시·군기본계획, 마스터플랜 등 관련 상위계획이 있을 경우 필히 첨부자료 제출

## 2. 사전수행 절차

- 대상(수행완료, 예정) vs. 미대상 여부 체크하여 수행여부 확인
- (상위계획) 지구단위계획, 마스터플랜 등
- (계획 변경) 도시관리계획변경
- (심사·심의) 사업예산 심의 및 심사, 승인 여부 확인
- (조사·진단) 대지 및 구조물에 대한 사전조사
- (평가) 교통영향평가, 재해영향평가, 환경영향평가 등

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

## 1. 지역 특성

- **(대지 주변 지역 여건)** 면밀한 현황조사와 분석을 통해 지역 상황에 대응하는 건축물 조성유도
- 도시계획 및 개발현황, 인구 및 가구 특성, 문화재와 공공시설 분포 등 부지가 위치한 지역의 특성 기술
- 단순히 지역현황에 대한 기초자료를 나열하기보다는 대상사업과의 관련 속에서 해당 지역의 현황을 기술하는 것이 중요
- **(지역사회의 요구)** 지역사회와 주민들의 관심도, 여론 동향 등을 확인 및 예상되는 민원과 문제점 점검, 주민여론 수렴을 통한 절차의 공공성 확보 유도
- 신청 사업과 관련한 설문조사, 언론 보도자료, 민원 동향, 예상되는 민원·분쟁사항 및 기타 지역사회의 영향에 대해 기술
- 설문조사, 주민 공청회 등 시설 이용자(주민)의 수요조사를 실시한 경우 기간·대상·결과 등 주요 내용을 간략히 기술
- **(이용 수요 확인)** 건축물의 세부용도별 추정이용인원 및 추정근거, 이에 기반한 수요규모 기술

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

## 2. 대지특성

- **(사업대지 개요)** 대지 경계, 면적, 지역·지구 등 대지의 기본적인 정보와 법적인 규제 사항을 사전에 확인하여 향후 설계공모 시 범위를 확정하고 명확한 정보 전달 유도
- 지역·지구 등 지정여부와 해당 건축물 용도의 행위제한 내용을 기재
- 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)를 통해 토지이용계획 확인서(원)를 열람하여 제출(첨부 필수)
- **(대지 내 기존 건축물 현황)** 기존 건축물 유무를 확인하고 건축물(주, 부속건축물)의 연면적 기재
- **(접근성)** 대지의 접근성을 분석하여 현황을 파악하고 개선방향 도출 및 대지 내 시설 건립뿐만 아니라 대지 주변의 환경 개선을 유도
- 대지 주변의 대중교통 현황과 보행 접근성에 대해 점검하고, 문제발생이 우려될 경우 대응방안을 함께 검토하여 기술
- 진입도로는 현황도로와 향후 계획도로(개설시기)를 구분하여 기재
- **(물리적 특성)** 대지의 특성에 따른 규모 및 예산의 적정성 검토를 통한 향후 대지조건으로 인한 설계변경 방지
- 대지의 물리적 특성과 그에 따른 대응방안을 함께 검토하여 기술
- 경사·고저, 대지의 지반상태, 대지경리 원료 여부(대지 내 활용 가능 시설 및 철거 시설)에 대해 기재

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

### 3. 結論

- **(실험 규모와 산출 근거)** 효율적인 공간 활용과 적정 예산 책정 및 산출근거의 적절성 확인
- 세부시설의 용도와 면적을 연관성이 큰 시설끼리 묶어서 제시하며, 공용공간은 별도 구분하여 표기
- 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따른 면적 산출이 가능한 시설은 산출근거를 제시토록 하고, 적정 수요추정을 유도
- **(건축구분별 사업 면적)** 건축행위별(신축, 증축, 개축, 재축, 이전 등) 면적과 함께 연면적 구분하여 기재
- **(대지와 건축물의 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 외부공간의 규모를 추정하고 부지면적의 적정성 검토
- 법정규모는 관련법규를 참조하여 산정하고, 계획규모는 현재 예상하고 있는 사업규모를 기재
- **(주차장 규모)** 법정 및 계획규모의 사전확인을 통해 주차대수와 규모의 적정성 검토 및 지하주차장 조성 여부와 필요성 검토
- 법정 주차대수와 계획 주차대수를 기재하고 지하주차장 계획 시 규모(면적, 대수)를 명시
- 관할 지방자치단체의 주차장 조례를 확인하여 단위면적당 주차대수(○○○㎡당 1대) 기재
- 옥내주차공간(지상, 지하)과 옥외로 구분하여 주차대수 및 면적 기재



## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

### 3. 규모(작성예시)

- 실별 규모(space program)와 산출근거

구 분	세부시설	산출근거	면적(㎡)	비율(%)	비 고
00 체험 제작소	00 제작 및 체험		450		
	소계		646		
	사무실, 휴게편의시설 기계실, 창고		540		1층
1전시관	상설전시실		540		2층
	레이저전시공간, 기획전시실		540		3층
	체험실, 다목적공간		540		4층
	소계		2,160		
	대형000 전시공간		1,928		1층
2전시관	대형000 전시공간		1,928		2층
	소계		3,856		
공용공간	화장실, 계단, E/V등	7520㎡*20%	1,504		
	합 계		7,970		

## 05 사업계획 사진검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

### 3. 규모(작성예시)

구분	세부사별	산출 근거	면적(㎡)	비율(%)	비고
커뮤니티 학습	기본 체험관	협업소통 공간연강 1층	332.00		
	미래학교	소강연강 2층	132.80		
	미래교실	세미나실 2층	199.20		
	체험관	놀이컬터 2층	102.00		
	심화체험관	대강연강 1층	581.00		
⑥소계			1347.00	9.55%	
연구 개발 2층	콘텐츠 개발 연구실		77.8		
	회의 휴게실		38.9		
	교육 비품실		38.9		
	해설사 대기실		77.8		
	콘텐츠 제작실		77.8		
도색 및 약품 처리실			38.9		
⑥소계			350.10	2.48%	
사무 영역 2층	콘텐츠관리부 운영기획부, 인제개발부, 운영지원부(부강실 포함)		208		
	회의실		77.6		
	문서창고		38.9		
	⑥소계		383.90	2.78%	
기타 시설	대표소검 사무실		38.9		
	안나데스크 및 영지실		38.9		
	추대품 보관소		38.9		
	관람객 휴게실		77.8		
	실감형 콘텐츠 체험 동복실		38.9		
방문 관리	미래교육 카페		116.7		
	레스토랑		155.5		
	뮤지엄샵		77.8		
	배이미티 케어실		38.9		
	보건실		38.9		
체험강시 준비실	강사대기실 (준비실)		39		
	비품창고		38.9		
	⑥소계		739.10	5.24%	
수강교 수강교	수강교 (1F)		294.72		
	학력작성실 (1F)		77.80		
	특별수강교 (2F)		178.40		
	셀리베이터 홀		38.90		
	수강교품 저장실		38.90		
⑥소계			628.72	4.48%	

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

#### 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

- 건축물의 지속가능성 확보 차원에서 에너지 효율화, 녹색건축, 장애물 없는 생활환경 인증 등에 대한 계획 여부를 확인
- 에너지 효율화 등 지속가능성 제고를 위한 인증 항목의 해당 여부를 체크하고 목표 등급 및 적용 내용을 기술
- 항목 별 인증 적용이 필수적으로 요구되는 사업이지만, 사업부지의 특수성으로 인해 관련 법, 조례 등에서 규정하는 바를 준수하는 것이 어려운 경우 충분한 사유를 기술
- 기타 항목을 고려한 건축물의 배치, 일사량, 단열, 환기 등을 고려한 패시브(Passive) 계획에 대해 기술

구분	취득 계획	추진근거
건축물에너지효율 등급	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상인 건축물 에너지효율 1등급 이상 취득 의무
제로에너지건축물	[✓]	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 〇〇〇월 공가설 〇〇시설 건축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
녹색건축 인증	[✓]	「녹색건축을 촉진 시범법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000㎡ 이상 건축 건물로 인증 의무 대상
지능형건축물 인증	[ ]	
초고속정보통신건축물 인증	[ ]	
장애물 없는 생활환경 인증	[✓]	「장애인·노인·임상부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항에 따라 〇〇〇〇가 신축하는 〇〇아설로 인증 의무 대상
기타 패시브(Passive)계획 등 건축물의 에너지 효율 제고항안	연면적 10,000㎡ 이상의 신축 건축물로 건물에너지관리시스템 (BEMS) 구축 운영 예정	

※ 인증 취득 계획이 있을 경우 해당란에 체크 [✓]

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

## 5. 설계요령 및 주의사항

- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모방식별 특성 분석을 토대로 사업특성에 맞는 설계공모방식을 선정
- 사업의 규모 및 특성 등에 따라 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 등 중에서 선택

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

## 5.예상

【附註】本圖係根據「臺灣省教育廳」編印之「臺灣省教育統計表」(民國九十四年)資料繪製。

기타		비고	
1	기타	비고	
2	기타	비고	
3	기타	비고	
4	기타	비고	
5	기타	비고	
6	기타	비고	
7	기타	비고	
8	기타	비고	
9	기타	비고	
10	기타	비고	
11	기타	비고	
12	기타	비고	
13	기타	비고	
14	기타	비고	
15	기타	비고	
16	기타	비고	
17	기타	비고	
18	기타	비고	
19	기타	비고	
20	기타	비고	
21	기타	비고	
22	기타	비고	
23	기타	비고	
24	기타	비고	
25	기타	비고	
26	기타	비고	
27	기타	비고	
28	기타	비고	
29	기타	비고	
30	기타	비고	
31	기타	비고	
32	기타	비고	
33	기타	비고	
34	기타	비고	
35	기타	비고	
36	기타	비고	
37	기타	비고	
38	기타	비고	
39	기타	비고	
40	기타	비고	
41	기타	비고	
42	기타	비고	
43	기타	비고	
44	기타	비고	
45	기타	비고	
46	기타	비고	
47	기타	비고	
48	기타	비고	
49	기타	비고	
50	기타	비고	
51	기타	비고	
52	기타	비고	
53	기타	비고	
54	기타	비고	
55	기타	비고	
56	기타	비고	
57	기타	비고	
58	기타	비고	
59	기타	비고	
60	기타	비고	
61	기타	비고	
62	기타	비고	
63	기타	비고	
64	기타	비고	
65	기타	비고	
66	기타	비고	
67	기타	비고	
68	기타	비고	
69	기타	비고	
70	기타	비고	
71	기타	비고	
72	기타	비고	
73	기타	비고	
74	기타	비고	
75	기타	비고	
76	기타	비고	
77	기타	비고	
78	기타	비고	
79	기타	비고	
80	기타	비고	
81	기타	비고	
82	기타	비고	
83	기타	비고	
84	기타	비고	
85	기타	비고	
86	기타	비고	
87	기타	비고	
88	기타	비고	
89	기타	비고	
90	기타	비고	
91	기타	비고	
92	기타	비고	
93	기타	비고	
94	기타	비고	
95	기타	비고	
96	기타	비고	
97	기타	비고	
98	기타	비고	
99	기타	비고	
100	기타	비고	

본 연구는 2020년 9월 1일부터 2020년 11월 30일까지 실시된 설문조사에 참여한 1,000명의 응답자를 대상으로 하였다. 설문조사는 온라인을 통해 이루어졌으며, 응답률은 78%였다. 수집된 데이터를 SPSS 26.0을 사용하여 분석하였다.

## 6. 예사

- **(건축공사비 검토)** 공사범위(신축, 증축, 리모델링 등)와 건축물 용도에 맞는 적정 공사비 검토
- 공사비는 공종별(건축, 기계, 전기·통신, 토목 등)로 구분하여 구체적으로 추정하는 것을 원칙으로 하나, 설계도서 작성 전으로 공사에 필요한 수량이나 노무량을 구체적으로 산출할 수 없으므로 개산 견적
- 조달청에서 매년 제시하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 참조하여 유사사례(건축물용도, 규모의 유사성 확인)의 단위면적당 단가 산출
- 부지조건(급경사지, 연약지반 등), 에너지성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 ‘특수요인 보정’란에 할증율 또는 추가비용을 기재
- **(설계비 검토)** 사업 특성에 따른 적정 설계비 산출을 유도하여 공공건축의 품질 향상을 도모
- ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시)’을 기준으로 작성
- 설계비 산정 시 ‘공사비’라 함은 건축주의 공사비 총액(자금대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수수비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액
- 설계공모 시 공고되는 ‘설계비’는 ‘예정 가격’이 아닌 ‘낙찰 금액으로 결정된 금액’이므로 원칙적으로 낙찰율 적용을 통한 낙찰차액이 발생하여서는 안 됨
- 각종 인증 의무 대상에 따라 인증관련 추가요율 기재(수수료와 별도)
- 리모델링, 전통양식 건축물 등의 설계는 현황조사 및 도면 작성, 기존 건물 성능(구조, 내진, 설비) 확인 등 업무량 증가를 고려하여 특수요인 보정

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

[illegible]

## 6. 예산

- **(총사업비)** 분야별로 명확한 예산 규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용 및 집행을 유도하고 각종 부대비 등 사업 관련 예산이 누락되지 않도록 점검
- 용지비, 공사비, 부대비, 예비비로 구분하여 기재
- 부대비근인종 수수료, 평가 및 조사 등의 항목으로 세분화하여 비용 책정



## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 사업계획

※ 본 표에 기재된 내용은 2019년 12월 31일 현재까지의 실적이며, 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지의 실적은 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 실적과 다를 수 있습니다. 또한, 본 표에 기재된 내용은 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지의 실적이며, 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지의 실적은 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 실적과 다를 수 있습니다.

## 8. 사업재정비율 및 비용 절감 실적 (단위: 백만원)

종목명	연도별	연도별	연도별
	2020년	2021년	2022년
1. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
2. 비용 절감 실적			
(1) 비용 절감 실적	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 비용 절감 실적	100.00%	100.00%	100.00%
3. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
4. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
5. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
6. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
7. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
8. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
9. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
10. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
11. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
12. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
13. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
14. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
15. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
16. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
17. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
18. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
19. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
20. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
21. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
22. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
23. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
24. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
25. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
26. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
27. 사업재정비율			
(1) 사업재정비율	100.00%	100.00%	100.00%
(2) 사업재정비율	100.		

## 7. 다양한 이용

- 공공건축의 공공적 가치 구현과 품격 향상을 위한 적정기간 확보
- 사전검토 이후 설계, 시공에 예상되는 기간을 작성
- 설계모건기간은 「공공건축물 설계발주 가이드」를 준용하여 작성

## 8. 사업관리체계

- 일회적이고 단편적인 자문이 아닌 사업의 지속적인 관리와 효율적인 추진을 위한 협력체계 구축 유도
- 사업을 추진하는 행정당자뿐만 아니라 관련분야 전문가, 준공 후 운영자 등 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고 조율하여 사업의 실효성 제고
- TF팀 운영계획, 총괄계획가 활용 계획 등 구체적인 운영방안에 대한 세부내용을 기재
- 내부 전문인력 확보 여부, 외부전문가의 활용 등 사업관리의 전문성과 공공성 확보방안에 대해 작성
- 공공건축 관련 업무를 효율적으로 수행하기 위한 사업 추진체계와 협의체계 구성을 점검하고 사업특성에 따라 자문위원회, 외부전문가 활용 여부를 검토하여 작성



## 사건검토 신청서 주요내용 - 건축계획

### 1. 배치 계획의 주요점

## 2. 공간 및 시설계획의 주요안점

### 3. 지역 활성화에 대한 기여 방안

[illegible]

- 대상지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 건축물의 위치 및 형태 계획에 영향을 미치는 사항들을 점검
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안을 유도
  - 시설의 배치, 동선계획 등 외부공간 계획 시 고려해야 할 사항에 대해 기재하고, 공공건축물로서 공공성을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토
  - 상식적인 일반지침이 아닌 본 사업에 대해 설계자가 검토해야 할 특수지침을 기술하는 것이 중요
  - 설계자의 창의성을 저해할 수 있으므로 구체적인 디자인 제안은 지양

## 주요 고려사항

- 배지계획
  - 사업부지 동쪽의 자연경관(○○강 조망 가능)이 우수하므로, ○○동 배지 및 평면계획 시 조안을 확보하도록 유도
- 동상계획
  - 도로(○○강)의 부지 계획고의 레벨 차이가 크므로 전면 도로에서 보행 잔이여용, 대중교통 이용차 등 ○○에서 접근하는 보행자를 고려하여 진입로 조성 필요
- 외부공간 계획
  - 원후 조성 예정인 남측 ○○강과 프로그래미 유사하므로 연계를로 조성과 편의시설 배치 등 외부공간 완계를 고려
- 부지 주변으로 ○○시설과 ○○관을 견뎌낸 예정이므로 기존경관과 평면적 동선들을 고려하여 경계부에 충분한 오픈스페이스(보행광장, 가로공원 등)를 확보
- 마스터계획이 수립되어 있으므로 마스터플랜 상의 획차와 목적을 유지하되, 광포 시 장의적인 개발이 가능하도록 주어진 면적 기준 내에서 층수, 배치, 동선의 조정이 가능하도록 제시

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 건축계획

[illegible]

## 2. 공간 및 시설계획의 주요점

- 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위해 수요에 적합한 시설운영계획과 합리적인 실별 공간계획 점검
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적 계획 유도
- 조닝, 동선계획, 설비·구조 등 내부공간 계획 시 고려해야 할 사항에 대해  
기재
- 공공성 확보 방안 작성 시 공용공간 활용, 지역 주민들이 이용 가능한 개방형 로비 설치, 주변 보행로와 연계된 통로 확보, 건축물 옥상화 등을  
고려

주요 고려사항	구분
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요 실행 고려사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ○○청은 향후 필요에 따라 개발공간의 크기를 조절할 수 있는 기반형 공간으로 계획</li> <li>- ○○청은 최소 ○○서 이상 확보해야하며 어린이와 성인 모두 권리가 편안하고의적 자석구조 및 동선으로 설계</li> </ul> </li> <li>• 동선계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행시설이므로 1층 로비와 외부인의 접근이 가능한 마린</li> <li>- ○○시설은 노약자들이 주로 이용하므로 주차장과 엘리베이터로 연결되어야 함</li> </ul> </li> <li>• 시설 활성화를 위해 점도된 복층과 서측 도로에 면한 저층부를 개방할 것에 조성하고 1층 공용공간에는 입면지형 구조자들을 위한 편의시설 설치 고려</li> </ul>	<p>공공성 확보 방안</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ○○청은 유해화학물질을 취급하여 화재, 폭발 위험성이 있으므로 안전관리 대책 수립 필요</li> <li>• ○○청은 특수조건</li> </ul> <p>기타 특수조건</p>

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

사전검토 신청서 주요내용 - 건축계획

[illegible]

### 3. 지역활성화에 대한 기여 방안

- 해당 산업의 지역 활성화에 대한 기여방안을 기술
- 설계공모 시 설계자에게 명확한 설계지침을 전달하여 합리적인 계획안 유도
- 외부 조정, 공공 후계공간, 문화공간 조성 등 주민 편의성 및 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 계획에 대해 기재

#### 4. 향후 시선영·활영계회

- 해당 시설의 운영방식과 운영주체, 향후 활용 계획에 대해 기술  
직접운영, 위탁운영, 기타 운영방식 등 해당 시설의 운영방식을 고려하여 해당란에 체크 [✓]
- 별도의 시설 운영주체가 있는 경우, 운영주체 또는 운영 전담조직을 기재
- 세부 운영계획에는 운영인력 현황, 운영 예정인 프로그램, 운영경비 확보 방안, 컨설팅 확보방안, 타 기관 및 시설과의 교류협력 활동을 기술

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

### 사전검토 신청서 주요내용 - 첨부자료

첨부자료

첨부자료 목록표

구분		필수 첨부	선택 첨부
1. 견자공문		지인 포함된 공문만 인정	
[1] 사 업 개 요	1. 사업의 목적 2. 사전수원 절차		
[2] 사 업 개 략	1. 지역 및 수요 2. 대지 3. 규모 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 5. 발주방식 6. 예산 7. 향후 일정 8. 사업관리체계		
[3] 건 축 개 략	1. 비차계획의 제안 2. 공간 및 시설 계획의 제안 3. 지역 활성화에 대한 기여 방안 4. 향후 시설 운영·활용 계획		

첨임으로

첨  
임

## 05 사업계획 사전검토 작성방법

### 사전검토 신청서 주요내용 - 첨부자료

#### >> 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침 [별첨 2] 확인

첨부자료			
첨부자료 목록표			
구분	필수 정보	선택 정보	신뢰 정보
1. 견제장문	공공건축 사업계획 사전검토 요청서		
[1] 1. 사업의 목적 사 안 개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>토목자심사 hwp</li> <li>1.2.21년 제1차 지방재정 도투자심사 결과(발송) hwp</li> <li>1.2.2021년 제1차 지방재정 도 투자심사 결과 발령 hwp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1.1 도시기본계획 pdf</li> <li>1.2.3 2021년 제1차 공유재산심의회 심의결과 hwp</li> </ul>	
1. 지역 및 수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화재검토 png</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.4 관련인토보도자료 1 pdf</li> <li>2.1.4 관련인토보도자료 2 pdf</li> <li>2.1.4 관련인토보도자료 3 pdf</li> <li>2.1.1 부지주변 도시계획영도 png</li> </ul>	
2. 대지	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.4 주변현황영도 dwg</li> <li>2.2.3 수치지형도 dwg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.1 토지이용계획확인원 pdf</li> <li>향중사진 png</li> </ul>	
[2] 3. 규모 사 안 개 략			2.3.1 [별표 1] 지방정시 표준 설계면적기준 hwp
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안			
5. 발주방식			
6. 예산	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.4.10 권리_용역비산출내역서_금산면 행정복지센터 신축사업.xlsx</li> <li>2.4.11 수방관리_용역비산출내역서(중곡10개동)_사전검토도면도후.xlsx</li> <li>2.4.12 건설공사비리지소 통제표_2022년1월.xlsx</li> </ul>		
7. 향후 일정			
8. 사업관리체계			<ul style="list-style-type: none"> <li>001-A-001-건물배치계획안.pdf</li> <li>002-A-002-1(총면적확(안) pdf</li> <li>003-A-003-2(총면적확(안) pdf</li> </ul>
[3] 1. 배치계획의 주민영 향 측 면 개 략			
2. 공간 및 시설 계획의 주민영 향			
3. 지역 활성화에 대한 기여 방안 개 략			
4. 향후 시설 운영 활용 계획			

## 50 사업계획서 사전검토 작성방법

# 사전검토 의견서 구성

## 공공건축 사업계획의 사전검토 의견서

■ 사업규모	건축규모	집수번호	사-2022-0621
	신원서점 신원기원 대지면적	중도도 용사면적 설계비	제1종근로생활시설
■ 추진경위	신원서점 의견서 불지일 담당자	중도도 용사면적 설계비	제1종근로생활시설
	신원서점 의견서 불지일 담당자	중도도 용사면적 설계비	제1종근로생활시설
■ 공공건축 사업계획서 사전검토 후속결과 이행 요청	공공건축 조성행차	공공건축사의 설계비 0.5억 원 이상	공공건축사의 설계비 1.0억 원 이상
	공공건축 조성행차	공공건축사의 설계비 0.5억 원 이상	공공건축사의 설계비 1.0억 원 이상
건축	건축규모 건축면적 모든 공공건축물	건축서비스사업 건물법, 제22조 93, 제22조 92제4항	건축서비스사업 건물법, 제22조 93, 제22조 92제4항
	건축규모 건축면적 모든 공공건축물	건축서비스사업 건물법, 제22조 93, 제22조 92제4항	건축서비스사업 건물법, 제22조 93, 제22조 92제4항
수행부처	청주시청 (공공기관)	공공건축심의위원회 (별첨기관)	별첨기관 (공공기관)
	청주시청 (공공기관)	공공건축심의위원회 (별첨기관)	별첨기관 (공공기관)



## 05 사업계획 사전검토 작성방법

# 사건검토 의견서 구성

[illegible][illegible]

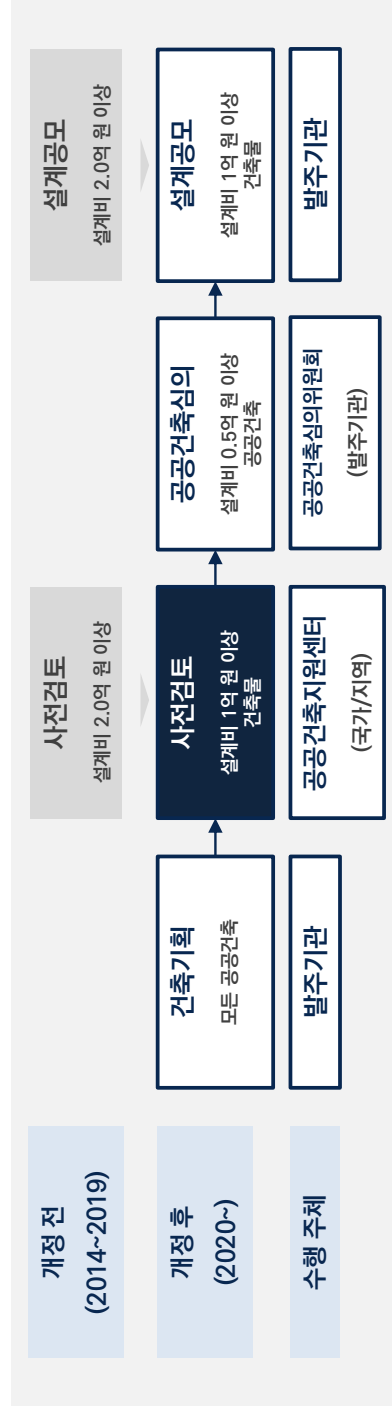
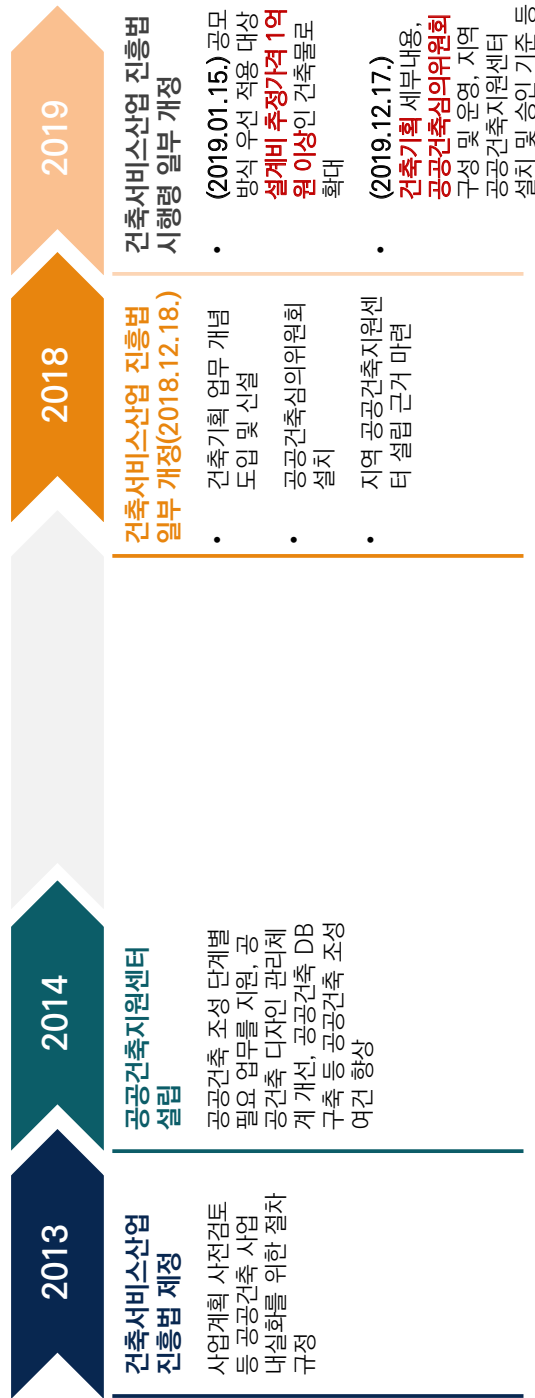


## II. 지역 공공건축지원센터 제도

- 01 정책환경 변화와 지역 공공건축지원센터의 설립
- 02 지역 공공건축지원센터 주요 업무
- 03 국가-지역 공공건축지원센터 협력

## 01 정책환경 변화와 지역 공공건축지원센터의 설립

### 공공건축 정책환경 변화



# 01 정책환경 변화와 지역 공공건축지원센터의 설립

## 지역 공공건축지원센터 설치 근거 마련

「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른

공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무

2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무

3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항

③ 지역 공공건축지원센터가 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하려는 경우에는 사전에 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

④ 국토교통부장관은 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하는 지역 공공건축지원센터에 대하여 정기적으로 운영실태를 평가할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 설치, 운영 및 승인 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2018. 12. 18.]

명칭	인가일자	명칭	인가일자
서울 공공건축지원센터	2020.02.24	대구시교육청 공공건축지원센터	2021.06.23
서울시교육청 공공건축지원센터	2020.03.24	경기도 공공건축지원센터	2021.07.29
충남 공공건축지원센터	2020.05.26	경상남도 공공건축지원센터	2021.09.16
부산 공공건축지원센터	2020.06.19	충남교육청 공공건축지원센터	2022.06.27
경기도교육청 공공건축지원센터	2020.10.23	제주 공공건축지원센터(교육청 포함)	2022.07.18
		경북교육청 공공건축지원센터	2022.11.22.

## 02 지역 공공건축지원센터 주요 업무

### 공공건축지원센터의 업무

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제24조(공공건축지원센터)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있다. <개정 2018. 12. 18.>
  1. 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 건축기획 업무
  2. 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 같은 조 제4항에 따른 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
  3. 제23조제3항 및 제4항에 따른 자문에 대한 응답 등
- ② 공공건축지원센터가 수행하는 자문에 대한 응답 등의 업무의 범위는 각 호와 같다.
  1. 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
  2. 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
  3. 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
  4. 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
  5. 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
  6. 공공기관 관계자에 대한 교육
  7. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
  8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공건축에 대한 자문 및 지원에 관한 사항

#### 국기공공건축지원센터 업무

##### 법정업무

사업계획 사전검토

자문에 대한 응답

공공기관 관계자 교육

공공건축 통계

사전검토DB 및 운영시스템 구축

우수 공공건축

데이터  
베이스  
구축

##### 협력체계 기반 지원업무

공공건축 프로세스 관리지원

유관기관 네트워크 구축 및  
지원체계 강화

설계발주 지원

공공건축 정보제공

##### 공공건축 연구업무

주제별 연구

계획기준 및 가이드

사전검토 성과분석

## 02 지역 공공건축지원센터 주요 업무

### 지역 공공건축지원센터의 업무



#### 「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무
3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항

(중략)

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 설치, 운영 및 승인 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제21조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

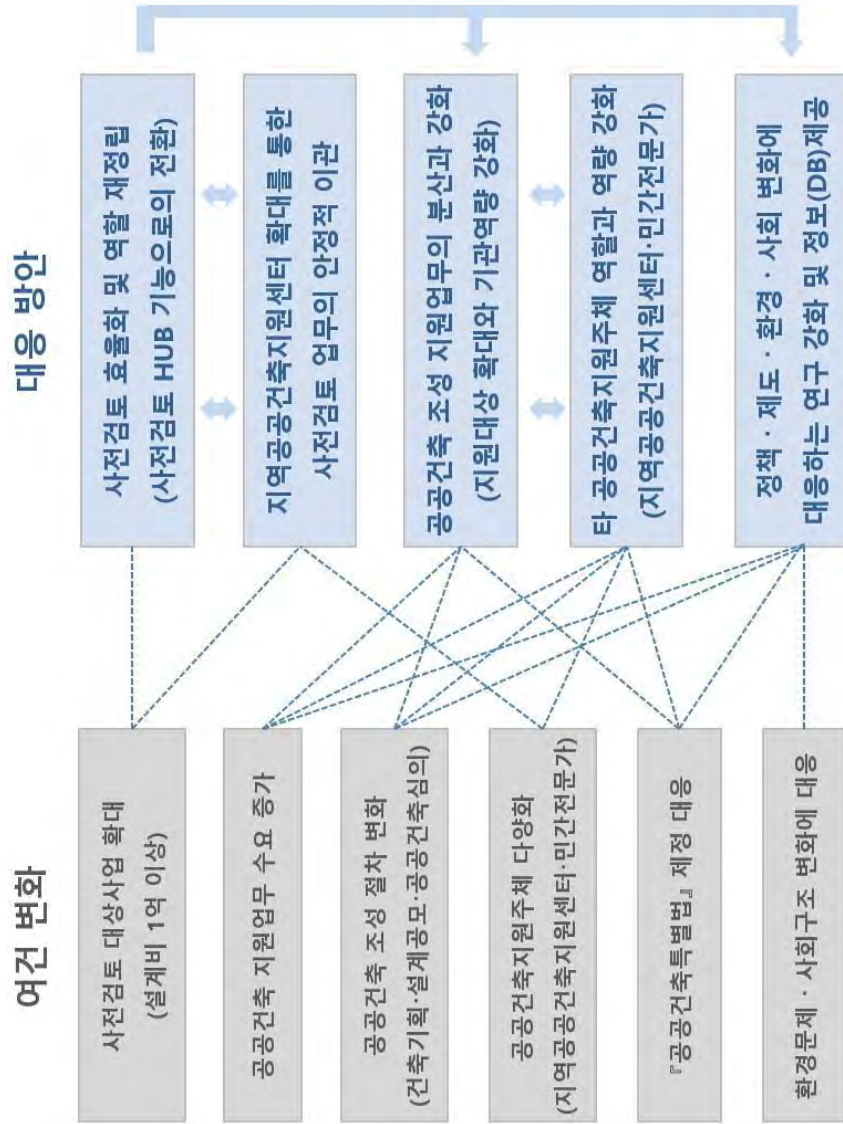
① 법 제24조의2제3항에 따른 승인기준은 다음 각 호와 같다.

(중략)

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 구성 및 운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

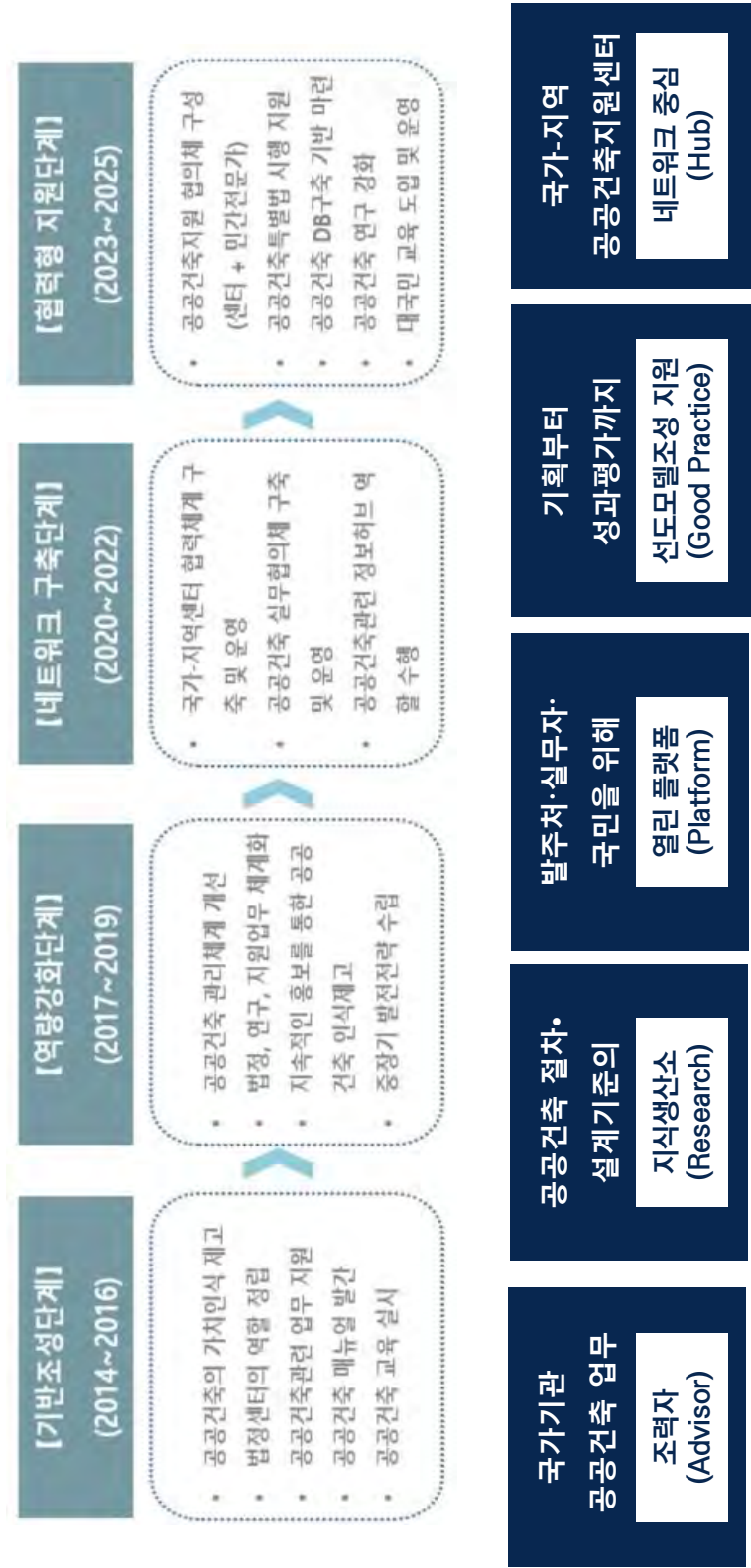
### 03 국가-지역 공공건축지원센터 협력 방안

공공건축 정책환경 변화에 따른 대응 방안



### 03 국가-지역 공공건축지원센터 협력

#### 공공건축지원센터 중장기 발전전략



출처: 국가공공건축지원센터(2020). 정책환경 변화에 따른 공공건축 지원체계 재정립 방안 연구. 건축공간연구원, pp.40~41. 그림 재구성



### 03 국가-지역 공공건축지원센터 협력 방안

#### 국가-지역 공공건축지원센터 협력 영역과 방향



출처: 국가공공건축지원센터.(2020). 정책환경 변화에 따른 공공건축 지원체계 재정립 방안 연구. 건축공간연구원, p.164

사업계획 사전검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전검토 항목, 기준, 방법의 지속적인 개선 (신청서와 의견서의 고도화를 통한 우수기획 유도)</li> <li>• 사전검토 효율화를 위한 실무진 워크숍 정례화</li> </ul>
공공건축 DB구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전검토 과정에서 생성되는 DB의 통합적 구축 및 활용방안 마련 (건축기획 자료 DB화)</li> <li>• 사전검토 이후 모니터링 체계 및 생애주기 DB 구축 (기획-사전검토-심의-설계공모-설계-시공-유지관리)</li> </ul>
공동연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전검토 성과보고서 / 공공건축 용도별 (건축기획) 기준 연구</li> <li>• 지자체 공공건축 관리계획</li> </ul>
협력적 지원체계 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가센터 - 지역센터 - 민간전문가(공공건축가) - 공공건축 심의의 협력</li> <li>• 건축기획, 설계공모 등 지원의 내용과 대상 확대</li> </ul>

감사합니다.



2023

공공기관 관계자 교육

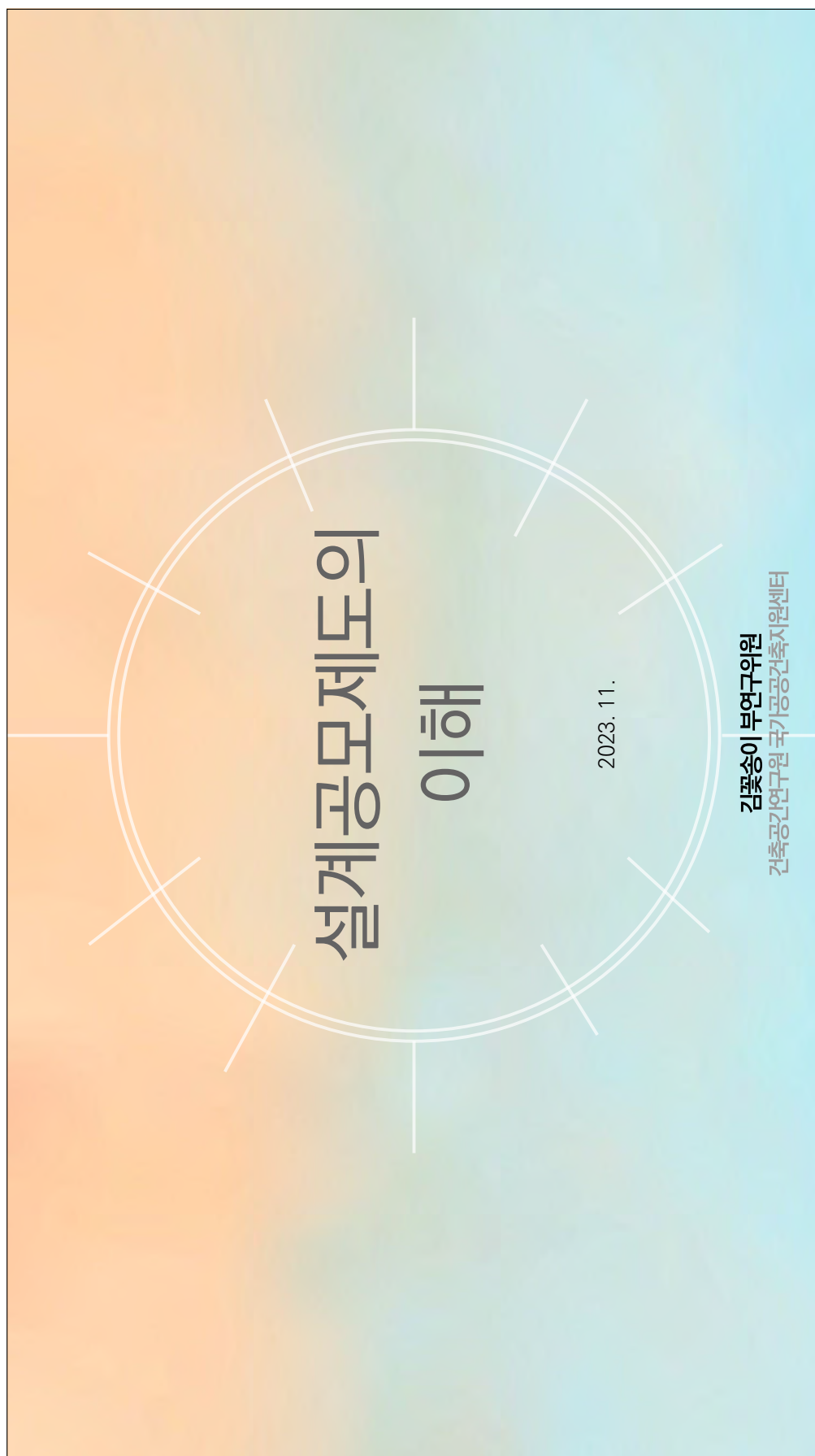
제 3회 기초교육

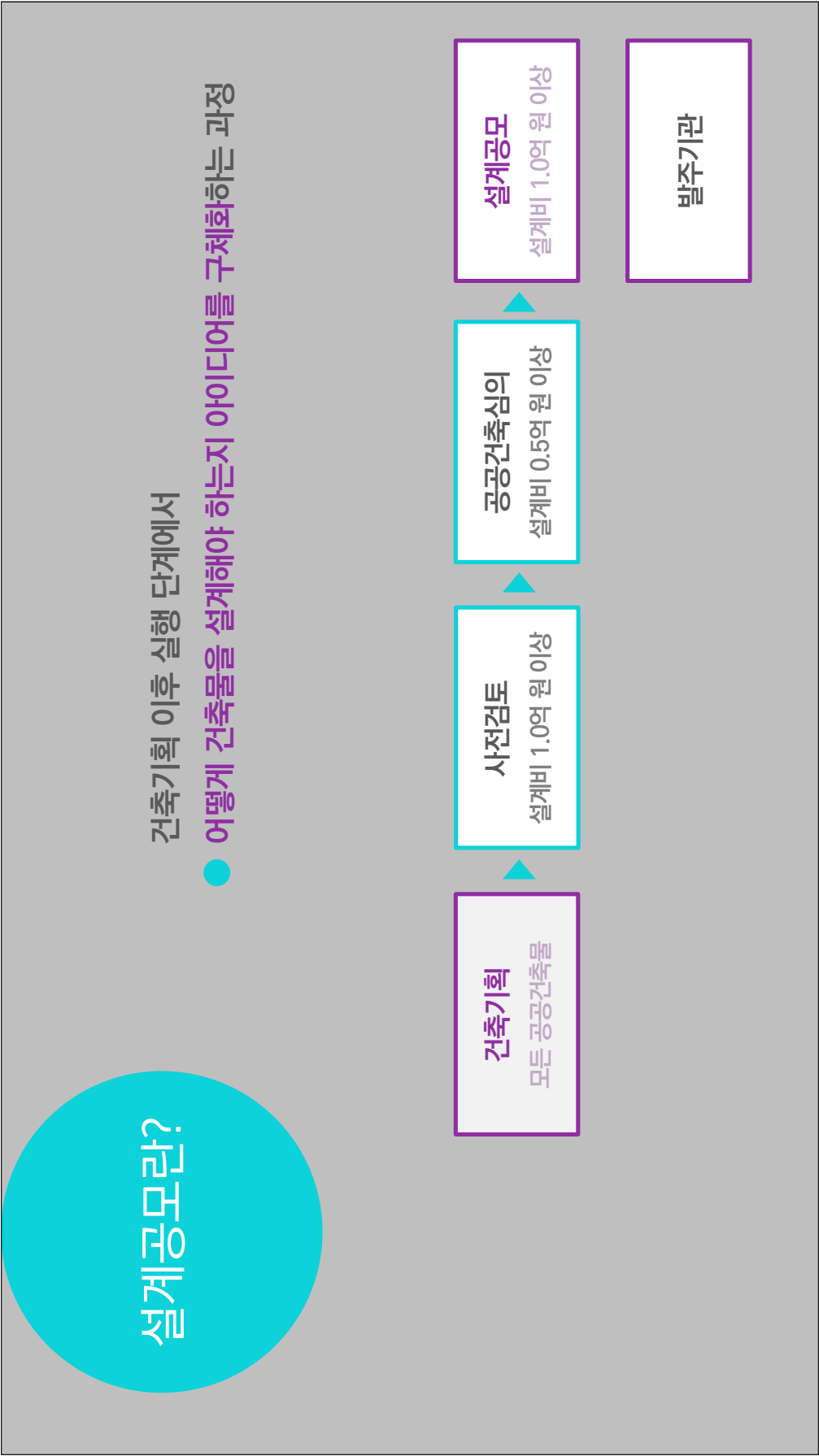
[5교시]

# 설계공모제도의 이해

김 꽃 송 이 | 건축공간연구원 부연구위원





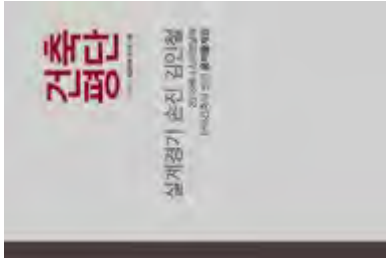


## 01 설계공모란? - 다양한 설계공모의 용어들

3

### ■ 설계경기, 현상설계, 설계공모? 다양한 설계공모 용어들

- 2014년 이전, 설계공모 운영지침?
- 건설기술관리법에 근거한 건축설계경기 운영지침
- 설계경기규준
- UIA설계경기규준
  - 건축설계경기운영지침(건설교통부2005 제정/건설기술관리법시행령 및 시행규칙에 근거)
    - 건축설계경기운영지침(1998.2.19, 건설교통부 고시 제1998-43호) 폐지
  - \* 한국건축설계경기규준(한국설계경기운용위원회)
  - \* UIA국제설계지침 UIA Guide for International Competition(2017)
  - \* 설계경기 : 성인수(1994), 건축행사 - 설계경기, 한국건축가협회, 기문당, 350-387
- 현상설계는 ‘건축법시행령’ 상에 특별건축구역의 지정과 관련한 사업구역과 관련하여 국제법에 따른 지구단위계획 중 현상설계 등에 따른 창의적 개발에 의한 특별계획구역에서 표현이 일부 남아 있음





## 01 설계공모란? 법적 정의

4

■ 2014년, 「건축 설계공모 운영지침(국토교통부 고시)」 제정 이후, **‘설계공모’ 용어가 범용적으로 활용·통일**

- 2014년, 「건축서비스산업진흥법」 및 동법 시행령이 제정됨에 따라
- ‘건축 설계공모 운영지침’에 설계공모의 용어와 정의, 목적이 제시됨

### A 정의

**‘설계공모’**라 함은 **‘건축디자인’ 범주 내에서**

건축서비스산업진흥법 제2조제5호의 규정에 따른 공공기관이

설계자 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출 받아

그 우열을 심사·결정하는 방법 및 절차를 말함



공모라는 개념은  
주로 **마케팅**의 전략으로 다수 활용

다양한 아이디어를 받아보고  
심사과정을 통해서  
최고작품을 뽑는 것?

### B 목적

‘공정한 설계공모 절차를 확립’

+ ‘설계의 질 향상’

+ ‘공공건축의 발전 및 공간문화 창조에 이바지’

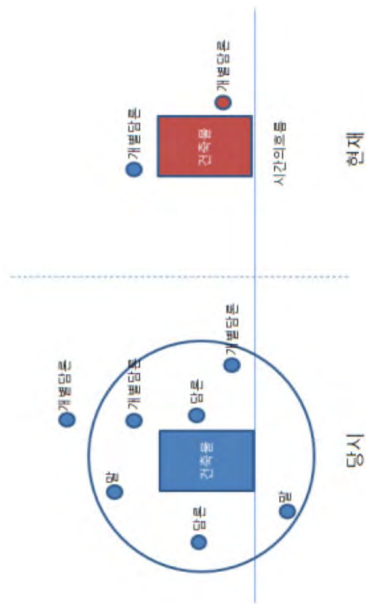
### Q. 설계공모, 왜 하는가? ●

- 설계공모란, 여러 발주방식 중 하나
- 발주방식 : 설계공모, PQ(자격심사), 가격입찰 등..

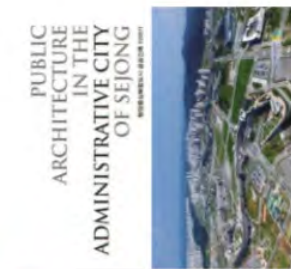
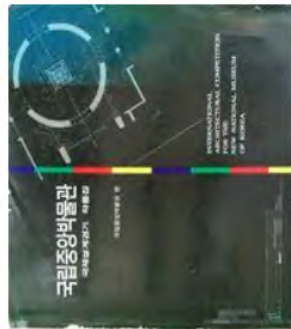
## 02 설계공모의 중요성-설계공모, 왜 하는가?

6

외국에서는, 디자인 혁신을 위해 설계공모를 도입  
설계공모로 인해 새로운 사회적 담론이 생성되기도 함



당시의 건축물과 현재의 재구성된 건축물



공공건축과 관련된 일련의 작품집(국립중앙박물관 국제설계경기 작품집(1995), 국립아시아문화전당(2013), 행정중심복합도시 공공건축 이야기(2016))

엄윤진 외(2017). 1950년대 이후 한국 주요 공공건축물 조성과정의 사회적 담론 연구. P.2, 13

## 02 설계공모의 중요성- 설계공모, 왜 하는가?

7



(건립배경)

정부수립 당시 1실 11부 4처였던 중앙행정기관은 구 중앙청(과거 조선총독부 건물, 이후 1983년 국립중앙박물관으로 사용하다가 1995년 철거됨)을 중심으로 사무공간을 사용하였음 이후 정부기능의 다원화로 행정기구가 확대됨에 따라 청사부족으로 인하여 13개 기관이 일반인 소유의 건물을 임차하여 사용하고, 자체청사 보유기관도 목조시설 등 노후된 사무실을 사용하였을 뿐 아니라 각 기관의 청사가 곳곳에 산재되어 행정능률 증진 및 대민 봉사행정 측면에서 문제점이 가중되었음 이에 산재되어 있는 각 부처를 집중수용함으로써 행정능률의 제고와 국민의 행정기관 이용편의를 증진하며, 청사 부족난의 해결과 청사 유지관리비의 절약을 위하여 대규모의 정부청사 건립계획을 수립하게 되었음

### 1960년대, 정부종합청사 설계공모

- 전문가 집단에서 발주처의 시공방식에 대한 문제를 제기하여 설계사무소가 변경,
- 일간지에도 기사화되면서 사회적 담론이 제기됨

## 02 설계공모의 중요성-설계공모, 왜 하는가?

8



### 노트르담 대성당 첨탑 국제공모 발표

- 2019년, 화재로 소실된  
노트르담 대성당 첨탑 재건설계를  
국제공모로 진행할 것을 발표
- 프랑스 정부는  
새 첨탑은 그대로 복원하기 보다는  
현대시대의 능력과 기술에 맞게  
설계되어야 한다고 제시,
- 노트르담 대성당 첨탑 설계에 대한  
새로운 담론 형성



## 02 설계공모의 중요성- 설계공모, 왜 하는가?

9

### 2023, 노들섬 기획 디자인 공모(지명공모)



- 국내외 건축가 7명을 초청해 지명공모 시행 (약 120일 간)
- 노들섬의 매력을 발굴할 수 있는 콘텐츠, 규모, 공사비를 포함해 창의적이고 혁신적인 디자인 구상안 제안
- 디자인 구상안이 확정되면, 사업추진을 위한 기본계획을 확정하고 -> 투자심사 등 예산확보를 위한 사전절차 완료 이후 기본설계 공도를 통해 설계자를 선정할 예정

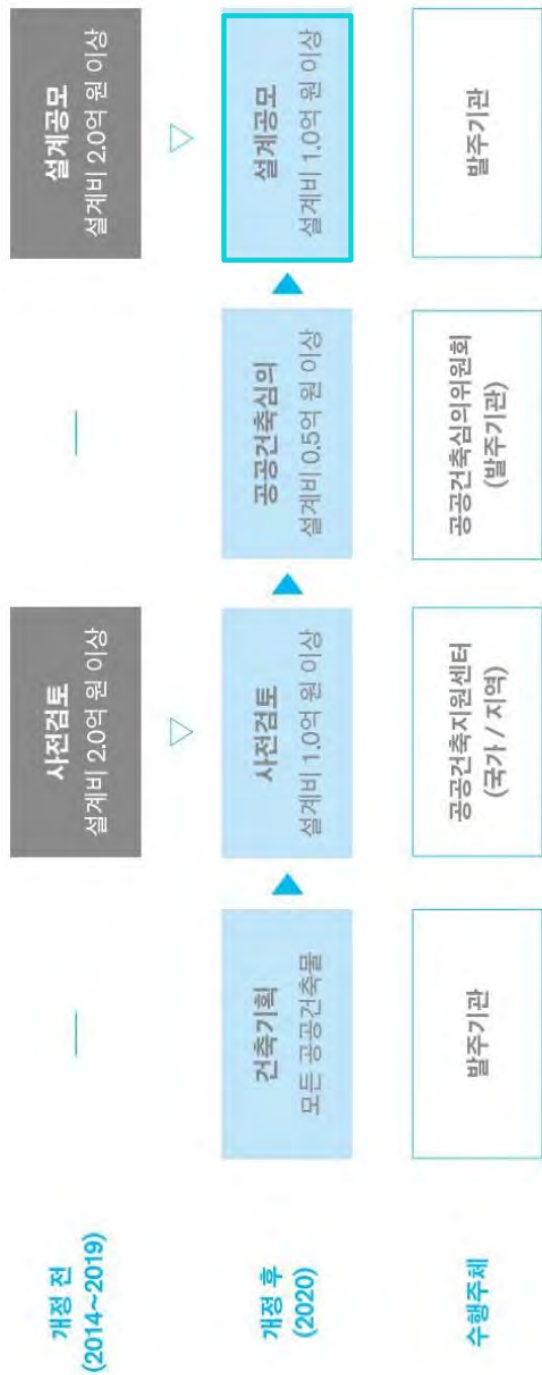
- 설계공모를 통해 새로운 디자인 혁신 추구

## 02 설계공모의 중요성-설계공모, 왜 하는가?

10

### ■ 국내에서 설계공모를 확산하는 이유?

- 그냥 1억 이상으로 의무화로 지침이 바뀌었기 때문에?
- 그렇다면 왜 의무화가 되었는가? > 왜 설계공모를 시행해야 하는지 이해하고 진행할 필요





## 02 설계공모의 중요성-설계공모, 왜 하는가?

11

### ■ 국내에서 설계공모를 확산하는 이유?

- 설계공모는 건축 분야에서만 진행하는 독특한 조달방식
- 계약법상 협상에 의한 계약방식으로 제안을 투찰하여 경쟁자를 선정하는 방식

## 02 설계공모의 중요성- 설계공모, 왜 하는가?

12

### ■ 국내에서 설계공모를 확산하는 이유?

- 설계공모는 ‘발주’ 라는 개념에서 하나의 파트너, 팀을 정하는 것
- 초기에 사업을 기획한 사람 -> 발주처
- 동시에 도움을 요청하는 사람 -> 발주처
- 도움을 주는 사람 -> 설계자

▶ 발주자와 설계자가 팀이 되어 좋은 건축물을 구현하기 위해 설계공모를 시행

## 02 설계공모의 중요성-설계공모, 왜 하는가?

13

### ■ 국내에서 설계공모를 확산하는 이유?

- 다만, 지방에서는 설계공모 참여율이 저조하다는 문제점도 제기되는 실정
- 발주처의 입장 : 수도권 설계사무소는 지방 설계공모에 잘 참여하지 않는다.
- 건축사의 입장 : 공정하지 않다(당선 가능성이 있는 공모에 힘을 쏟겠다...)

#### ▶ 건축사는

생존, 생계를 위한 수주라는 입장 외에도  
설계공모의 취지를 생각해볼 필요가 있음

#### 발주처는

공정한 심사위원 구성과 홍보를 통해  
건축사가 설계공모에 적극적으로 참여할 수 있도록 도모할 필요

## 02 설계공모의 중요성- 설계공모, 왜 하는가?

14

### ■ 설계공모 이후에 사업이 중단될 수 있는가?

- **설계공모를 내는 시점과** 관련한 문제
- 사업비, 공사비가 확보되지도 않았음에도 향후 사업을 위한 과정에서 다양한 설계안을 받기 위해 설계공모를 시행하는 경우가 있음
- 사업실행을 위한 변수를 제거하지 않은 상황에서 진행하거나 정보를 불명확하게 해서 사업이 변경, 중단되는 경우 발생,
- 이로 인해 다양한 사회적 자원이 낭비되는 상황이 나타남

\* 광화문 '의정부 옛터' 역사문화공간 계획 취소

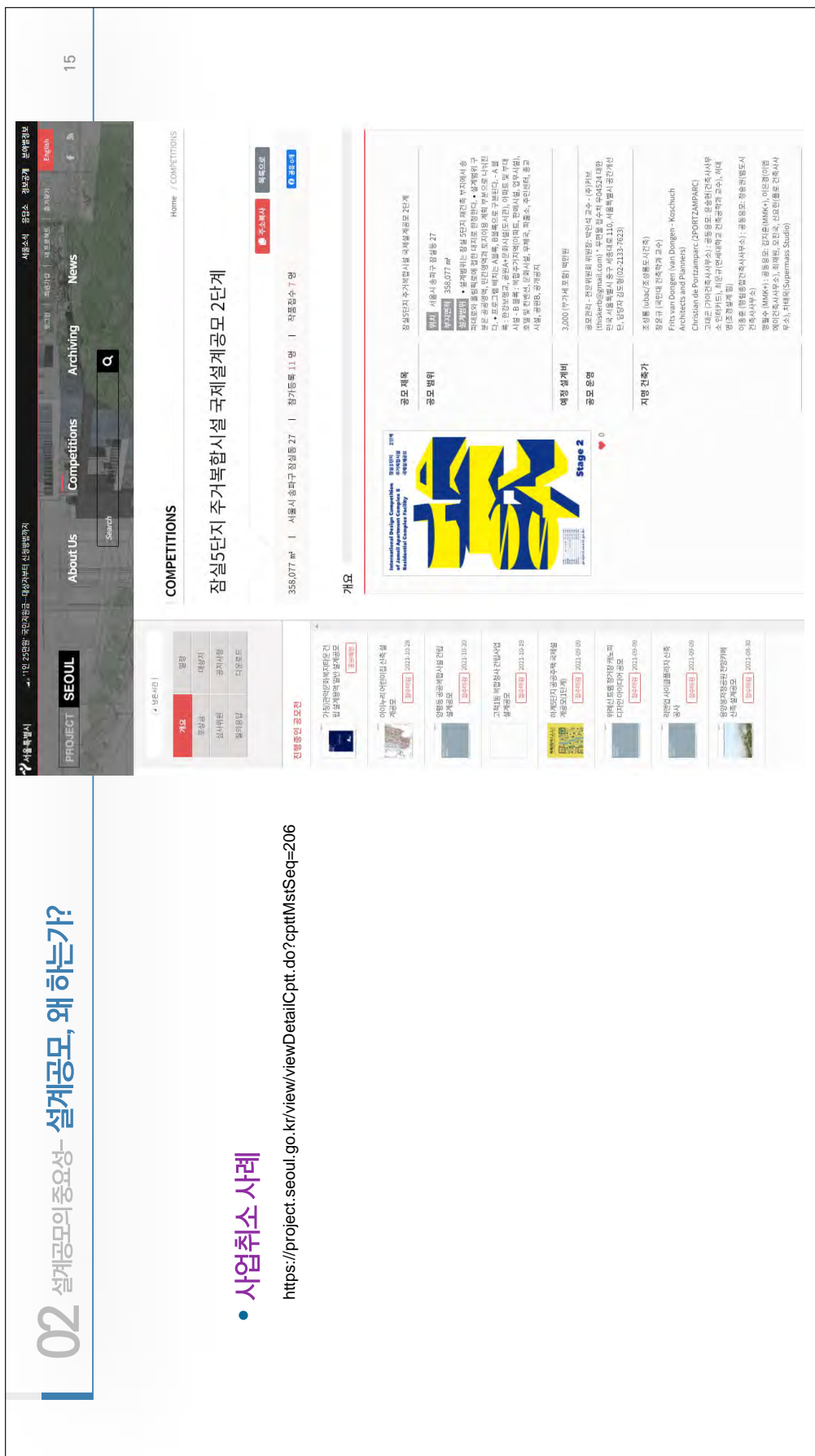
- 서울시 사업 추진, 설계공모(2020), [문화재청 문화재위원회 건립계획 부결](#), 시의회 추경예산 감액, 사업중단

➢ 사업비, 공사비 확보 이후 설계공모를 시행하는 것이 바람직

## 02 세계공모의 중요성- 설계공모, 왜 하는가?

- 사업추진 사례

<https://project.seoul.go.kr/view/viewDetailCptt.do?cpttMstSeq=206>



설계공모 관련 법, 제도 ●

- 건축서비스산업진흥법 및 동법 시행령
- 건축 설계공모 운영지침

### 03 설계공모 법, 제도- 건축서비스산업진흥법

17

#### 제21 조

#### 설계공모의 활성화 등

① 공공기관은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상시키기 위하여 발주하고자 하는 건축물등의 특성, 규모 및 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하여야 한다.

② 공공기관은 우수한 건축물등을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당 하는 건축물등의 설계(「건축사법」에 따른 설계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 발주하 는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하며, 공모방식의 적용대상 · 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

> 시행령 제17조

③ 공공기관이 제2항에 따른 공모방식 우선 적용대상에 해당하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모의 설계를 발주하는 경우에는 대통령령으로 정하는 사업자 선정 기준 및 절차 등에 따라 야 한다.

> 시행령 제18조



제17조

설계공모방식의 우선 적용대상 등

① 법 제21조제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다. <개정 2019. 1. 15.>

**설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물**. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.

\* 설계공모 우선적용 제외대상:

- 17. 공장, 18. 창고시설, 19. 위험물 저장 및 처리시설, 20. 자동차관련시설,
- 21. 동물 및 식물관련시설, 22. 자원순환관련시설, 24. 방송통신시설, 25. 발전시설,
- 26. 묘지관련시설, 28. 장례시설

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 **지역자치센터**, 같은 표 제10호가목에 따른 **유치원**, 같은 표 제11호에 따른 **노유자시설** 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 **국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물**

03

설계공모법, 제도- 건축서비스산업진흥법 시행령

19

제17조

설계공모방식의 우선 적용대상 등

- ③ 공공기관은 법 제21조제2항에 따라 공모방식을 우선적으로 적용해야 하는 건축물등의 설계를 다른 건설공사의 설계에 포함시켜 설계공모가 아닌 방식으로 발주해서는 안 된다.  
〈신설 2019. 12. 17.〉

03

설계공모법, 제도- 건축서비스산업진흥법 시행령

20

제17조

설계공모방식의 우선 적용대상 등

- ④ 공공기관은 법 제21조제2항에 따른 설계공모 관련 업무를 다음 각 호의 **전문기관에 의뢰**할 수 있다. <개정 2019. 12. 17.>
  - 1. 법 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터”라 한다)
  - 2. 법 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 “지역 공공건축지원센터”라 한다)
  - 3. 그 밖에 해당 공공기관이 설계공모 관련 업무에 관한 전문성이 있다고 인정하는 기관
- ⑤ 공공기관은 법 제21조제2항에 따른 공모의 심사를 제4항에 따라 전문기관에 의뢰하지 않는 경우에는 **자체 심사위원회를 구성하여 심사**해야 한다. <신설 2019. 12. 17.>

03 설계공모법, 제도- 건축서비스산업진흥법 시행령

21

제17조

설계공모방식의 우선 적용대상 등

- ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 자체 심사위원회의 구성 및 운영, 공모심사의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2019. 12. 17., 2020. 9. 22.>

> 건축 설계공모 운영지침(국토교통부고시 제2023-180호)

03

설계공모법, 제도- 건축서비스산업진흥법 및 동법 시행령, 건축 설계공모 운영지침

22

- 공모방식의 적용대상 · 기준 및 절차 등에 필요한 사항  
+ 설계공모방식의 우선 적용대상 등은 대통령령(건축서비스산업진흥법 시행령)에 고시
- 심사위원회 구성 및 운영, 공모심사의 기준 및 절차는 국토교통부장관(건축 설계공모 운영지침)이 고시

1항 적용대상

- 2항 (공모방식 제외 시 심의) 1항에 건축물이 사전검토에서 공모방식을 우선 적용하지 않으면, 건축위원회의 심의를 받음. 단, 설계비 5억 미만이면 중앙건축위원회 심의를 받지 않을 수 있음
- 3항 (공모대상 타 사업에 포함 금지) 공모방식을 우선 적용하는 건축물 설계를 다른 공사 설계에 포함해서 다른 방식으로 발주할 수 없음
- 4항 (설계공모 업무 전문기관 의뢰) 설계공모 업무를 전문기관에 의뢰할 수 있음
  - 공공건축지원센터, 지역 공공건축지원센터, 설계공모 관련 전문성이 인정되는 기관
- 5항 (전문기관 미의뢰시 심사위원회 구성) 전문기관에 의뢰하지 않는 경우 심사위원회 구성하여 심사
- 6항 (공모보상) 공모에 참여한 당선자를 제외한 입상자에 공모비용 일부 보상
  - 설계공모 운영지침 제21조 : 최대 1억 범위 내에서 설계비의 10%를 원칙 (필요시 초과 지급 가능)
- 7항 (공모공고) 공모방식 발주 시 전자정보처리 시스템(세움터)에 시행공고, 심사결과 공개. 단, 심사결과는 7일 이내

<div> <div>설계공모의 종류</div> </div>	<div>1. 일반설계공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 응모작품 모두를 심사하여 당선자 선정</li> <li>• 응모작품수가 많을 경우, 1,2차 심사로 나누어 진행할 수 있음</li> </ul>
	<div>2. 2단계 설계공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1단계 공모를 통해 아이디어 등에 대한 심하 후, 2차 공모에 참여할 설계자 선정</li> <li>• 2차 공모에 좀 더 구체화된 공모안을 받아 최종 당선자를 선정</li> </ul>
	<div>3. 제안공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계자의 경험 및 역량, 아이디어, 수행계획 및 방법 등을 심사하여 설계자를 선정</li> </ul>
	<div>4. 지명공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주기관 등이 지명한 설계자만 참여 가능</li> <li>• 지명건축가 몇 명으로만 참가자격을 제한하게 되므로, 신중한 접근이 필요</li> </ul>
	<div>5. 제한공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주기관 등이 정하는 일정 기준에 따라 설계공모에 참여하는 설계자를 제한</li> </ul>
	<div>6. 간이공모</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 사업(설계비 2억원 미만) 대상으로 제출도서를 간소화하여 A3 4매 또는 A4 8매 이내 제출</li> </ul>

04 설계공모 운영- 설계공모의 절차와 방법

24

설계공모방식에 따른 설계공모 운영절차 및 기간

- 설계공모 지침서(과업지시서)와 공모 시 배포자료 작성 등을 위한 사전 준비 기간을 고려하고,
- 설계공모 공고 이후 일정은 아래를 참고하여 운영

구분	일반설계공모		2단계 설계공모		제한공모		간이공모	
설계공모 공고	7일	90일 이상	7일	90일 이상	5일	20일 이상	5일	30일 이상
등록마감	이상	(최소 45일)	이상	*1차: 30일 이상 (최소 20일) *2차: 60일 이상 (최소 30일)	이상		이상	
합장심의회 및 결의응답								
공모인의 접수								
심사위원회 개최 (심사일)	7일 이내		7일 이내		7일 이내		7일 이내	
심사결과 발표								
총 기간	97일 이상 (최소 52일)		97일 이상		27일 이상		37일 이상	

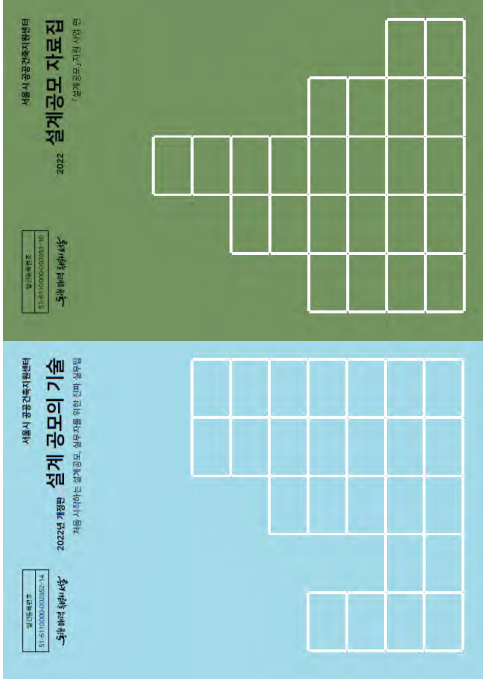
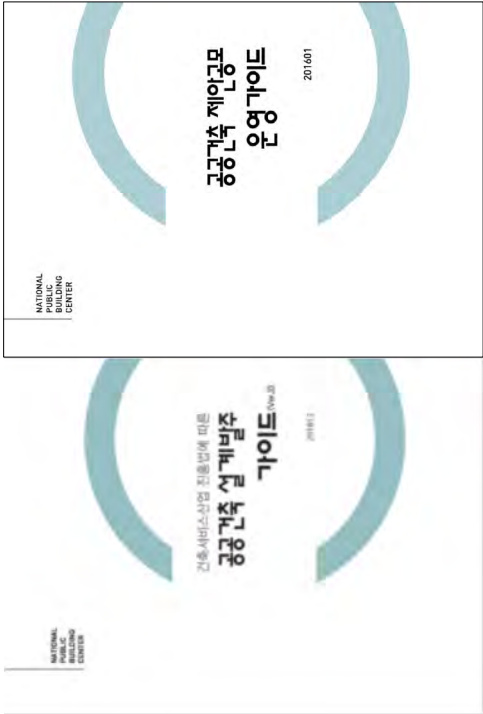
세부 심사결과 정보 요청 및 공모안 반출 (※ 필요시) : 7일 이내  
출처 : 국토교통부고시 제2021-872호 「건축 설계공모 운영지침」을 토대로 작성

## 04 설계공모 운영- 설계공모의 절차와 방법

25

### 설계공모 가이드

- 설계공모를 준비하고 있다면, 관련 가이드 먼저 참고할 필요



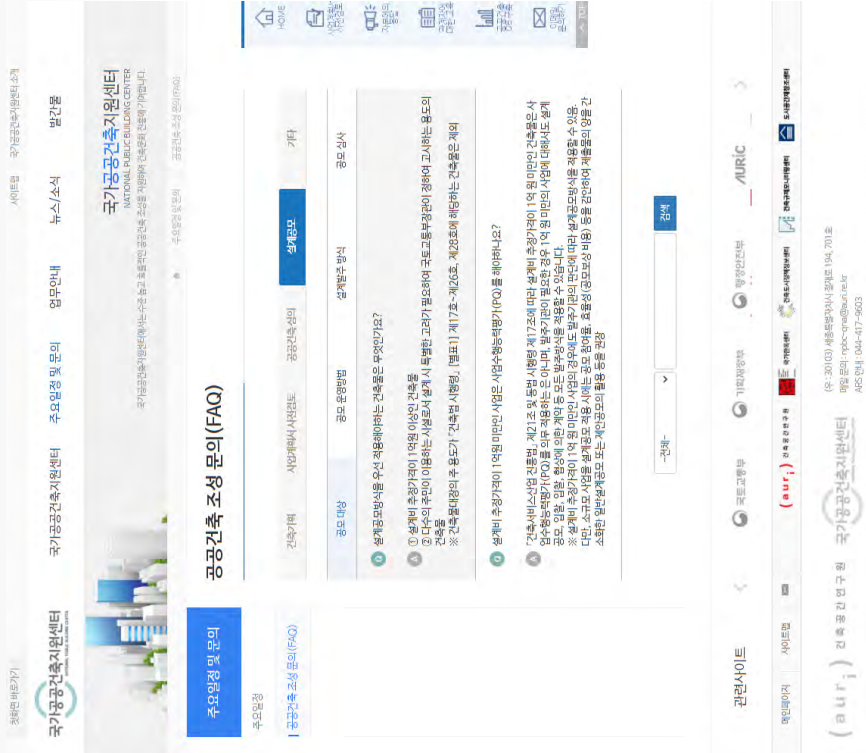
좌) 국가공공건축지원센터 발간 가이드, 우) 서울시 발간 가이드



## 설계공모 가이드

- 국가공공건축지원센터 FAQ 적극 활용 권장

[https://www.npbk.or.kr/schedule/page02\\_4?tab=tab1](https://www.npbk.or.kr/schedule/page02_4?tab=tab1)



## 지침의 주요내용

건축 설계공모 운영지침 (국토교통부고시 제2021-872호)

### 제1장 총칙

제2장 일반 설계공모 운영방법

제3장 2단계 설계공모 운영방법

제4장 제안공모 운영방법

제5장 간이공모 운영방법

제6장 보칙

## 개정사항 (1차)

건축 설계공모 운영지침 개정  
(2021.6.21/ 2021.8.1 시행)

1. 심사위원 선정 및 심사과정 · 결과 투명성 제고  
(안 제11조-제14조)
2. 설계공모 평가방식 개편  
(안 제20조, 제26조, 제34조 등)
3. 간이공모 신설  
(안 제2조, 제5장 간이공모(안 제36조-제40조) 등)
4. 그 외(제한 · 지명공모 심의개선(안 제4조),  
비대면 등록 권장(안 제6조, 제9조) 등)

## 개정사항 (2차)

건축 설계공모 운영지침 개정  
(2023. 3. 30/ 2023.4.1 시행)

1. 심사위원 명단 공개 시점 일부 조정  
(안 제5조-제12조)
2. 설계공모 공정성 및 투명성 제고  
(안 제11조 내지 제13조)
3. 설계공모 정의 및 계약 관련 근거 명확화  
(안 제2조 내지 제41조)
4. 그 외(입상작의 보상 및 취소 기준 정비 등)

## 04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침

30

### 1차 제개정 사유(국토교통부고시 제2021-872호)

- '14년 6월 부터 고시, 운영 중인 건축 설계공모 운영지침 제도 운영과정에서
- 심사위원 선정, 심사과정 등 공모 절차의 투명성, 전문성 강화 등의 이슈가 제기되면서 본 지침을 개정

### 2차 제개정 사유(국토교통부고시 제2023-180호)

- 공모절차의 투명성, 공정성 강화 등을 위해 개정

## 04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : '제1장 총칙'

31

### 제2조(용어의 정의)

#### 기준

- 1. "설계공모"라 함은 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제5호의 규정에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다)이 설계자(공동참여를 포함한다) 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출받아 그 우열을 심사·결정하는 방법 및 절차 등을 말한다.

#### 변경 (2023)

- 1. "설계공모"라 함은 「건축기본법」 제3조제4호의 「건축디자인」의 범주 내에서 같은 법 제24조에 따른 설계공모(디자인 공모)로써, 우수한 품격과 품질 및 디자인의 선정을 위해 「건축서비스산업 진흥법」 제2조제5호의 규정에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다)이 설계자(공동참여를 포함한다) 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출받아 그 우열을 심사·결정하는 방법 및 절차 등을 말한다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

32

제4조(설계공모의 종류)

기준

- ③ 발주기관등은 제2항에 따라 제한공모 또는 지명공모를 하고자 하는 경우 다음 각 호에 따른 위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- 1. 지방자치단체 : 건축기본법 제18조의 규정에 따른 지역건축위원회 또는 건축법 제4조의 규정에 따른 건축위원회
- 2. 지방자치단체 이외의 발주기관 : 건축기본법 제18조의 규정에 따른 지역건축위원회 또는 건축법 제4조의 규정에 따른 건축위원회  
회 또는 건설기술 진흥법 제6조의 규정에 따른 기술자문위원회

변경  
(2021)

- ③ 발주기관등은 제2항에 따라 제한공모 또는 지명공모를 하고자 하는 경우 설계공모 시행 전에 다음 각 호의 사항에 대하여 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따라 해당 발주기관에서 설치한 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축심의 위원회가 설치되지 아니한 경우에는 동 법에서 규정한 위원회가 대신할 수 있다.
- 1. 제한공모 : 제한공모 적용의 타당성, 제한 범위 및 내용의 적정성 등
- 2. 지명공모 : 지명공모 적용의 타당성, 지명공모 방식의 절차 및 운영방식의 적정성 등

## 04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : '제1장 총칙'

33

### 제5조(설계공모 등의 시행 공고)

#### 기준

- ① 발주기관등이 설계공모를 시행하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.  
가. 총 공사비 및 설계비, 나. 설계공모의 목적 및 방식, 다. 응모자격(자격을 제한하는 경우 그 근거와 내용을 포함한다)  
라. 설계공모의 단계 · 등록절차 및 일정, 마. 설계시 고려하여야 할 조건, 바. 질의 응답의 기간 · 절차 및 그 공개방법  
사. 제출도서 등의 종류 및 규격, 작성기준, 아. 심사위원 및 심사방법, 자. 평가 주관점(투표제) 또는 평가항목과 배점기준(채점제) 등,  
차. 입상의 종류 및 그 권리 · 보상의 내용, 카. 응모작 등 공모작 전시대상 범위, 전시기준 및 반환 요령  
타. 기타 설계공모의 시행에 특별히 필요하다고 인정하는 사항  
파. 실격기준 및 설계지침서 미준수에 대한 조치사항 등, 하. 설계공모 결과 공개 방법

#### 변경 (2023)

- ① 발주기관등이 설계공모를 시행하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다. **(신설)** 다만, 제12조제2항 단서에 따라 심사위원의 명단을 공모안 제출마감일에 공개하고자 하는 경우에는 **시행 공고에 심사위원 공개 예정일과 공개방법을 포함하여야 한다.** 가~하 동일



04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

34

제6조(등록)

기준

변경  
(2021)

- (신설) ② 발주기관등은 우편 또는 온라인을 통한 비대면 등록절차를 적극 활용하여야 한다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

35

제9조(공모안의 제출)

기준

변경  
(2021)

- (신설) ③ 발주기관 등은 공모안을 제출받는 경우 우편 또는 온라인 등의 비대면 방식을 적극 활용하여야 한다.
- (신설) ④ 발주기관 등은 디지털 심사방법에 의한 공모안을 별도로 제출받을 수 있으며 디지털 심사방법에 대한 세부기준을 별도로 정할 수 있다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

36

제9조(공모안의 제출)

기준

- ⑥ 발주기관등은 심사대상이 없거나 1개뿐인 경우에는 재공모를 하거나 다른 입찰방법을 적용할 수 있다.

변경  
(2023)

- ⑥ 발주기관등은 심사대상이 없거나 1개뿐인 경우에는 재공모를 하거나 「건축서비스산업 진흥법 시행령 제18조에 따른 사업수행 능력평가를 적용할 수 있다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

37

제11조(심사위원회의 구성·운영 등)

기준

변경  
(2021)

- (신설) ⑨ 발주기관등은 설계공모의 시행에 관한 다음 각 호의 중요한 사항의 검토 및 결정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 별도의 운영위원회를 둘 수 있다.
  - 1. 설계공모 방식
  - 2. 설계공모 일정
  - 3. 설계공모 지침(안)
  - 4. 심사위원, 심사방식 등 심사위원회 운영
  - 5. 그 밖에 설계공모와 관련하여 필요한 사항

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

38

제11조(심사위원회의 구성·운영 등)

기준

- ② 심사위원회는 발주기관등이 임명 또는 위촉한 5~9인의 심사위원으로 구성하며 발주기관 소속 임·직원을 심사위원으로 위촉해서는 아니 된다.

변경  
(2021)

- ② 심사위원회는 발주기관등이 제12조제1항에 따른 추천자 중에서 위촉한 5~9인의 심사위원으로 구성하며 발주기관 소속 임·직원을 심사위원으로 위촉해서는 아니 된다. 다만, 발주기관등에 특별한 사유가 있는 경우, 심사위원을 10인 이상으로 구성할 수 있다.

변경  
(2023)

- ② 심사위원회는 발주기관등이 제12조제1항에 따른 추천자 중에서 위원장 1인을 포함한 5~9인의 심사위원으로 구성하며 발주기관 소속 임·직원을 심사위원으로 위촉해서는 아니 된다. 다만, 발주기관등에 특별한 사유가 있는 경우, 심사위원을 10인 이상으로 구성할 수 있다.
- (신설) ⑤ 심사위원회의 위원장은 심사위원 중에서 호선(互選)한다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

39

제12조(심사위원 선정 등)

기준

변경  
단경  
(2021)

- (신설) ① 발주기관등은 설계공모를 실시하고자 하는 사업의 용도, 규모, 특성, 목적 등을 충분히 고려한 심사가 진행될 수 있도록 외부 심사위원 선정 시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 추천을 받아야 한다.
  - 1. 「건축기본법」 제18조제1항에 의한 지역건축위원회
  - 2. 「건축기본법」 제23조제1항에 의한 민간전문가
  - 3. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조제3에 따른 공공건축심의위원회
  - 4. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제4항에 따라 설계공모 관련 업무를 의뢰받은 전문기관
  - 5. 제11조제8항에 따른 운영위원회

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

40

제12조(심사위원 선정 등)

기준

- ② 심사위원(예비심사위원 포함)의 명단은 제5조제1항에 따른 설계공모 시행 공고 시 공개해야 한다.

변경  
(2023)

- ② 심사위원(예비심사위원 포함)의 명단은 제5조제1항에 따른 설계공모 시행 공고 시 공개해야 한다. **(신설)** 다만, 다음 각 호의 발주기관이 추진하는 설계비 추정가격이 20억원 이상인 사업의 경우에는 심사위원의 명단을 공모안 제출마감일에 공개할 수 있다.
  1. 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가를 위촉·활용하는 발주기관
  2. 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3제1항 본문에 따른 공공건축심의위원회를 설치·운영하는 발주기관
- **(신설)** ③ 각 심사위원의 건축 설계공모 심사 참여 횟수는 심사일 기준 월 2회 및 연 12회를 초과할 수 없으며, 발주기관 등은 사전에 해당 심사위원의 설계공모 참여 현황을 확인하여야 한다. 다만, 2단계 설계공모의 경우 2차 심사일을 기준으로 1회만 산정한다.
- **(신설)** ⑤ 발주기관 등은 공모 참가자와 심사위원에게 건축 설계공모 심사위원이 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」 제11조제1항제4호에 따라 공무수행사인에 해당되어 같은 법 제5조부터 제9조까지의 규정을 준용 받고, 위반 시 같은 법 제22조 및 제23조에 따라 벌칙 또는 과태료 처분을 받음을 안내해야 한다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

41

제12조(심사위원 선정 등)

기준

- ⑦ 설계공모 참가자는 심사위원이 제6항의 제척사유에 해당하거나 심사의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 공모 안의 제출 마감일로부터 7일 전까지 그 근거자료를 발주기관등에게 제출하여 기피신청을 하여야 한다.

변경  
(2023)

- ⑨ 설계공모 참가자는 심사위원이 제6항의 제척사유에 해당하거나 심사의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 공모 안의 제출 마감일로부터 7일 전까지 그 근거자료를 발주기관등에게 제출하여 기피신청을 하여야 한다. **(신설) 다만, 제2항 단서에 따라 심사위원의 명단을 공모안 제출마감일에 공개하는 경우에는 심사위원 공개일로부터 3일 이내에 기피신청을 하여야 한다.**



04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

42

제13조(심사위원회 개최)

기준

- ④ 심사위원회의 진행은 비공개를 원칙으로 하되, 심사내용을 녹화 또는 녹음하여야 한다. 다만, 발주기관등은 심사위원회의 심사 과정에 대한 공개가 필요하다고 판단되는 경우에는 공개할 수 있다.

변경  
(2021)

- ④ 심사위원회의 진행은 공개해야 하며, 심사내용을 녹화 또는 녹음하여야 한다.

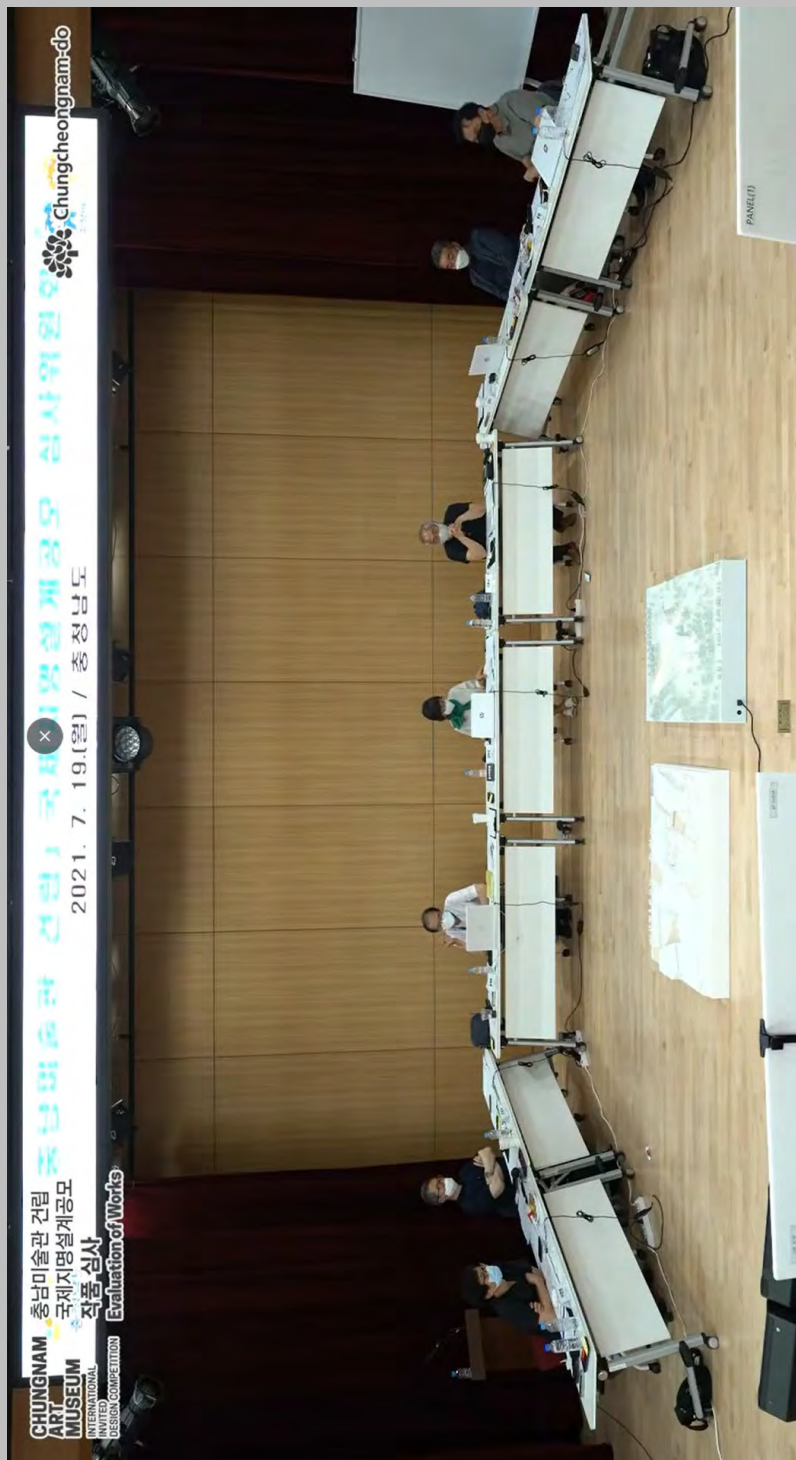
변경  
(2023)

- ④ 심사위원회의 진행은 정보통신 매체 등을 통해 실시간으로 공개해야 하며, 심사내용을 녹화 또는 녹음하여야 한다.

## 심사과정 공개 사례

충남미술관 국제지명설계공모

<https://www.youtube.com/watch?v=SXuvjn6QG6E>



04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

44

제14조(심사결과와 발표 및 공개)

기준

- ① 발주기관등은 심사일로부터 7일 이내에 심사의 결과(심사위원별 평가점수 및 평가사유서, 입상작 등)를 서면이나 홈페이지 등을 통해 심사위원과 설계공모 응모자의 설명과 함께 공개하여야 한다. 다만, 발주기관등의 필요에 따라 입상하지 못한 설계공모 참가자의 설명 및 관련 심사결과를 비공개할 수 있다.

변경  
(2021)

- ① 발주기관등은 심사일로부터 7일 이내에 다음 각 호의 사항을 포함한 심사결과를 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템(세움터)에 공개하여야 한다. 다만, 필요한 경우 서면이나 인터넷 홈페이지를 이용한 공개를 병행할 수 있다.
  - 1. 참석 심사위원 및 입상자 명단
  - 2. 심사위원별 투표결과 또는 평가점수(투표결과 또는 평가점수를 집계한 총괄표를 포함한다.)
  - 3. 심사위원별 평가사유서
  - 4. 입상작의 이미지 (저작권 때문에 대표 이미지만 공개)
  - 5. 그 밖에 발주기관등에서 공개가 필요하다고 인정하는 사항

세움터  
심사결과 공개

[https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/aia01/AWPAIA01L06\(21.9.3\)](https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/aia01/AWPAIA01L06(21.9.3))

세움터  
건축행정서비스

민원서비스 정보 알림 이용안내

공지 다시보기 3

로그인 회원가입

민원신청

지역명과 신청할 민원명을 입력하세요

검색예시

마포구 사용승인, 미추홀구 관계자, 수원시 사무소

건축·대수선·용도변경 허가 신고

건축인허가 착공신고 허가 신고

건축인허가 시공승인 허가 신고

관계자 변경신고 허가 신고

가설건축물 축조신고 신고 연장

전체민원 보기

공공건축물 설계공모

자치단체 이용하기

관계자 전자서명

원격지원

세움터 콜센터 02-3480-0200  
(09:00 ~ 18:00 토, 공휴일 제외)


자주 찾는 민원

나의 민원현황

세움터

심사결과 공개

\*공개정보 : 지역/기관별 정보 찾기 가능



국토교통부 공공건축 설계공모 정보서비스

공모전 참여자 로그인

공모 관련 사이트

진행중 공모

완료 공모(Archiving)

공모전지역

공모전방법시

공고기관유형

공고전방식

공고연도

입력검색유형

공고기관명,심사위원명,참여업체명(임상작 설계사),공모전명

건축물 용도

건축물 규모

예정설계비

건축행위

검색

참가 등록 중 공모  
17개

심사결과 등록 공모  
273개

심사결과 미등록 공모  
374개

작품 접수 중 공모  
89개

완도군 신구항 어촌뉴딜 선...  
D-5

순창읍 도시재생 어울림센...  
D-5

해남군 남성항 어촌뉴딜사...  
D-5

보령시 고대도항 어촌뉴딜...  
D-5

함양읍산선 밀양(울산방향)...  
D-5

완도5동 행정복지센터 복합정사...  
D-4

안성시 가족센터 건립공사  
D-5

덕신온천 휴양마을 조성사업 건축...  
D-5

장흥군 보훈회관 건립 사업 건축설...  
D-6

회원공공복합정사 리뉴얼사업 기...  
D-7

원당초 소규모체육관 증축공사 설...  
D-5

시립미술관 및 추모공원 접근성 개...  
D-5

교약 1,2,3호관 개축 설계공모  
D-5

치의학대학원 본관동 증축 공사 설...  
D-6

중부지방고용노동청 경기지청 정...  
D-7

서울시  
심사결과 공개

PROJECT SEOUL

[About Us](#)
[Competitions](#)
[Archiving](#)
[News](#)

[로그인](#)
[회원가입](#)
[내 프로젝트](#)
[즐거찾기](#)

English

## ARCHIVING

Home / Archiving

공모전 유형

▼

공모전 유형

공모전 규모

▼

공모전 규모

공모전 지역

▼

공모전 지역

장기/지역

▼

장기/지역

공모전 연도

▼

공모전 연도

진행단계

▼

진행단계

당선 업체명을 입력하세요

▼

당선 업체명을 입력하세요

관련견영을 입력하세요

▼

관련견영을 입력하세요

Q 검색

중구인제 스마트엔터 건물 설계공모

에이아이엠건축사무소

강남 화랑아트비즈니스센터(가칭) 조성사업 리모델링공사 설계공모

(주)더현대건축사무소

미포 출판인쇄 스마트엔터 건물사업 설계공모

이커드건축

현충군립공원 웰네드민탄장 신축 설계공모

(주)본중합건축사무소

- 다만, 아직까진 기관별 홈페이지에서 설계공모 정보 공개하는 경우 다수
- 향후 설계공모 관련 정보는 [서울시에서 통합 관리 필요](#)

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제1장 총칙’

48

제15조(당선작 등 입상작 선정)

기준

- ④ 발주기관등은 당선작 선정 이후라도 금품 · 향응 등의 제공 · 수수, 담합, 알선 · 청탁 등 불공정행위가 발생하였음을 인지한 경우  
우에는 선정된 당선작을 취소할 수 있다.

변경  
(2023)

- ④ 발주기관등은 입상작 선정 이후라도 금품 · 향응 등의 제공 · 수수, 담합, 알선 · 청탁 등 불공정행위가 발생하였음을 인지한 경우  
우에는 선정된 입상작을 취소할 수 있다. 이 경우 발주기관등은 보상한 공모비용을 환수하여야 한다.



04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제2장 일반설계공모 운영방법’

49

제20조(평가)

기준

- ① 발주기관등은 감점기준에 따라 공모안에 대한 감점사항을 검토하여 해당 설계공모 참가자의 확인을 거쳐 심사 시 심사위원장에 게 제출하여야 하며, 심사위원회 의결을 거쳐 이를 확정하여 평가에 반영한다. 다만, 제9조제3항에 따른 중대한 위반사항을 제외한 경미한 감점사항은 심사위원회 평가 이후 제출한다.

> 어느 정도가 중대한 위반사항이나?에 대한 논의 발생

변경  
(2021)

- ① 발주기관등은 설계지침 미준수에 대한 사항을 검토하여 해당 설계공모 참가자의 확인을 거쳐 심사 시 심사위원장에 게 제출하여 야 하며, 심사위원회 의결을 거쳐 이를 확정하여 평가에 반영한다.



## 04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제2장 일반설계공모 운영방법’

50

### 제20조(평가)

#### 기준

- ④ 발주기관등은 해당사업의 특성과 [별표1]의 기준을 참고하여 배점기준 및 평가항목을 정하여야 한다. **〈삭제〉**
- ⑤ 평가방식은 채점제, 투표제, 채점제와 투표제의 혼합방식 등 발주기관등이 사업 특성에 따라 결정하되, 평가 전에 응모작이 과다 접수되는 경우 또는 심사위원의 요청이 있는 경우 등의 사유로 평가방식의 변경이 필요한 경우에는 심사위원회의 의결을 통해 변경할 수 있다. 다만, 어떠한 평가방식을 활용하든 심사위원은 반드시 공모안에 대한 충분한 토론을 거쳐 배점기준, 평가항목, 감점 사항 등을 반영하여 평가하며, 각 평가방식별 공모안의 평가사유서는 우수한 점과 개선사항 등을 심사위원별로 구체적으로 작성하여야 한다.

#### 변경 (2021)

- ④ 평가방식은 **투표제를 원칙으로 하되, 발주기관등이 사업 특성에 따라 채점제 또는 투표제와 채점제의 혼합방식 등을 적용할 수 있다.** 또한 평가 전에 응모작이 과다 접수되는 경우 또는 심사위원의 요청이 있는 경우 등의 사유로 평가방식의 변경이 필요한 경우에는 심사위원회의 의결을 통해 평가방식을 변경할 수 있다. 다만, 어떠한 평가방식을 활용하든 심사위원은 반드시 공모안에 대한 충분한 토론을 거쳐 평가하며, 각 평가방식별 공모안의 평가사유서는 우수한 점과 개선사항 등을 심사위원별로 구체적으로 작성하여야 한다.
- ⑤ 발주기관등은 해당 사업의 특성을 참고하여 **투표제를 적용하는 경우에는 평가의 주관점, 채점제를 적용하는 경우에는 평가항목과 배점기준을 정해야 하며, 제5조제1항에 따라 이를 공모공고 시 제시하여야 한다.**

## 04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제2장 일반설계공모 운영방법’

51

### 제21조(공모비용의 보상)

#### 기준

- ③ 발주기관등은 기타 입상자의 공모안 작성비용 일부를 보상하기 위하여 최대 1억원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당 하는 예산을 확보하여 다음 각 호와 같이 지급해야 한다. 다만, 해당 사업의 특성을 고려하여 1억원을 초과하여 지급할 수 있다.
- 가. 기타 입상자가 4인인 경우 : 공모심사 점수가 높은 자 순으로 예산의 10분의 4, 10분의 3, 10분의 2, 10분의 1을 지급
- 나. 기타 입상자가 3인인 경우 : 공모심사 점수가 높은 자 순으로 예산의 10분의 4, 10분의 3, 10분의 2를 지급
- 다. 기타 입상자가 2인인 경우 : 공모심사 점수가 높은 자 순으로 예산의 10분의 4, 10분의 3을 지급
- 라. 기타 입상자가 1인인 경우 : 예산의 3분의 1을 지급

#### 변경 (2023)

- ③ 발주기관등은 기타 입상자의 공모안 작성비용 일부를 보상하기 위하여 최대 1억원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하 는 예산을 확보하여 다음 각 호와 같이 지급해야 한다. 다만, 해당 사업의 특성을 고려하여 1억원을 초과하여 지급할 수 있으며, 동 순위 발생 등 타당한 사유가 있는 경우 지급 비율을 조정할 수 있다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 : ‘제5장 간이공모 운영방법’

52

‘간이공모’ 신설

기준

변경  
(2021)

- 제2조(용어의 정의) "간이공모"라 함은 소규모 사업을 대상으로 제출도서를 간소화하여 시행하는 설계공모 방식을 말한다.
- 제36조(간이공모의 적용대상 등) ① 발주기관등은 해당 사업의 설계비 추정가격이 2억원 미만인 소규모 사업에 해당하는 경우 간이공모 방식을 적용할 수 있다. ② 간이공모 방식을 적용하는 경우 발주기관등은 설계공모 공고 시 간이공모임을 명기하여야 한다.
- 제37조(일정) 설계공모 공고일부터 공모안의 제출 마감일까지 기간은 총 30일 이상으로 하며 공고일부터 등록 마감일까지는 최소 5일 이상으로 해야 한다.
- 제38조(제출도서 등) 간이공모의 제출도서는 제19조의 규정을 준용하되, 전체 분량은 A3용지 4매 혹은 A4용지 8매 이내로 한다.
- 제39조(평가) 간이공모의 평가는 제20조의 규정을 준용한다.
- 제40조(공모비용의 보상) ① 발주기관등은 기타 입상자에 대하여는 제5조제1항에 의하여 공고한 내용에 따라 소정의 보상금을 지급할 수 있다. ② 발주기관등은 기타 입상자에 대한 보상금 지급을 이유로 해당 사업의 설계비를 감액하여서는 아니 된다.

04 설계공모 운영- 건축 설계공모 운영지침 제개정 내용 ‘제6장 보칙’

53

제41조(계약상대자 결정 및 계약체결)

기준

- ① 발주기관은 당선작으로 선정된 공모안을 제출한 자를 계약상대자로 결정한다.

변경  
(2023)

- ① 발주기관은 당선작으로 선정된 공모안을 제출한 자를 관계 법령에 따라 수의계약의 계약상대자로 결정한다.



MEMO



MEMO