

2025 공공건축 기초교육

# 건축기획과 사전검토

2025.7.24.

## 0. 들어가기

# PART 1 건축기획

1. 왜 해야 하는가?
2. 업무는 무엇인가?
3. 어떻게 해야 하는가?
4. 누가 해야 하는가?
5. 언제 해야 하는가?

# PART 2 사전검토

6. 공공건축 사업계획 사전검토

## 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축

### 「건축서비스산업 진흥법」에서 정의한 ‘공공건축’ 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간환경

#### 공공기관

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

가. 국가기관

나. 지방자치단체

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관

라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

(건축서비스산업 진흥법 제2조 정의)

#### 건축물과 공간환경

“건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다.

“공간환경(空間環境)”이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.

(건축기본법 제2조 정의)

## 0. 들어가기



# 공공건축기획과 공공건축지원제도

## 「건축서비스산업 진흥법」

공공건축기획

「건축서비스산업 진흥법」에 따른  
건축기획

공공건축지원제도

「건축서비스산업 진흥법」에 따른  
건축기획  
공공건축 사업계획 사전검토  
공공건축심의위원회  
설계공모  
공공건축지원센터

# 0. 들어가기

## 공공건축기획과 공공건축지원제도

[ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 조성 절차 ]



## PART 1 공공건축기획

### 1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

# 1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

## 건축기획 업무 제도화 배경

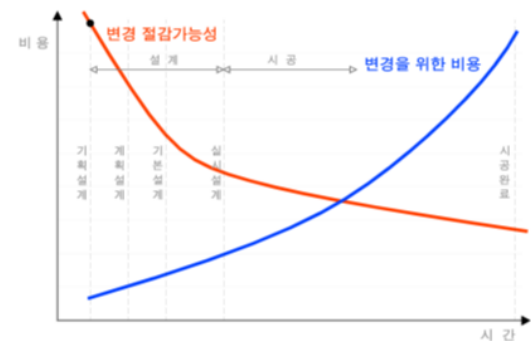
### ■ 건축사업에서 '기획'의 의미

- 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 기존 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 기본방침을 검토하여 결정하는 것(정창무, 2008)

### - 건축기획의 필요성에 관한 기존 논의

- > 기획업무를 통해 건축물의 품질, 용도, 외관을 감안한 합리적인 공사비를 초기에 계획하는 것이 가능 → 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 자가진단 평가지표



출처: (좌) 박일우 외(2001). 건축기획의 개념설정에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 계획계, 17(8); 박석환 외(2021). 공공건축물 건축기획업무 현황진단 및 활성화 방안 연구. 건축공간연구원 (우) 김홍용 외(2002). 국내 설계프로세스의 합리화 방안. 대한건축학회지, v.46(9); 임현성 외(2012). 건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 연구. 건축공간연구원

## 1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

### 건축기획 업무 제도화 배경

#### ■ 공공건축 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 제도화 추진 배경

# 1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

## 건축기획 업무 제도화 배경

### ■ 건축기획 업무 제도화 추진경위

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

#### ◇ 개정이유

공공건축물은 지역주민을 위한 생활기반시설로서 주민 삶의 질 향상과 직결되고, 나아가 지역의 주요 자산이자 랜드마크로서 지역경쟁력을 강화하고 지역의 품격을 높일 수 있는 잠재력을 가지고 있으나, 우리의 공공건축물은 최근까지도 주변환경과 어울리지 못하고 지역의 역사성 등에 대한 고려가 부족한 특색없는 디자인, 과대·과다 시설, 기능 중복, 주민에 대한 배려가 없는 권위적 공간 등 문제점이 산재하고 있음. 이는 공공건축물의 사업 방향을 결정하는 초기단계에서의 부실한 기획에 주된 원인이 있는 만큼, 공공건축 사업의 효율성뿐만 아니라 공공건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위해 '건축기획' 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차 등을 규정하려는 것임.

출처: 국가법령정보센터(www.law.go.kr)



## PART 1 공공건축기획

### 2. 건축기획 업무는 무엇인가?

## 2. 건축기획 업무는 무엇인가?

### 건축기획 업무 정의

#### ■ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획 업무

‘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

#### ▶ 법 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

#### ▶ 시행령 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

1. 주변 유사시설·유휴시설과의 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·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

- 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

## 2. 건축기획 업무는 무엇인가?

# 건축기획 업무 정의

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

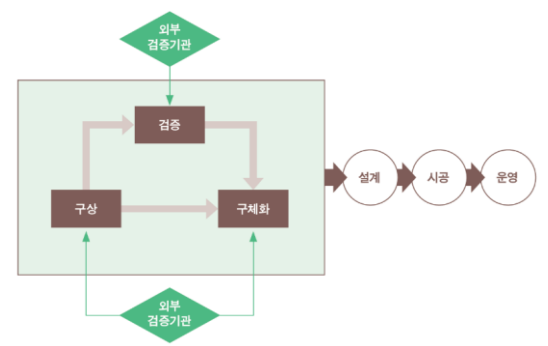
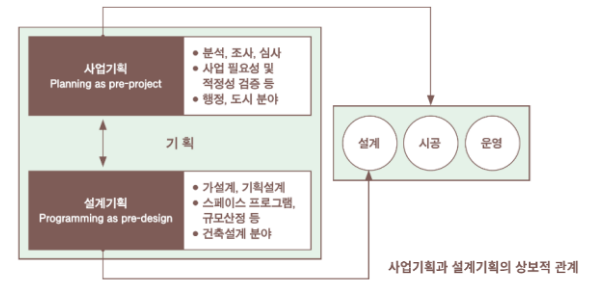


#### - 건축기획 업무 범위에 관한 기존 논의

임현성 외(2012): 건축기획을 넓은 의미에서 ‘사업기획’으로, 좁은 의미의 건축기획을 ‘설계기획’으로 정의  
 > (사업기획) 사업의 필요성 및 목적 설정, 개발여건 분석, 사업추진 여부 판단, 사업 프로그램 개발  
 > (설계기획) 기본계획 수립, 계획의 실현가능성 및 적정성 분석, 설계 기본방향 설정

김은희 외(2017): 건축기획을 사업기획과 설계기획으로 구분  
 > (포함업무) 방향 및 목표설정, 현장조사 및 분석, 유사사례 조사, 사업규모 분석, 사업성 조사 및 분석, 사업계획 및 관리, 행정업무 등의 세부 항목을 제시

- 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



## 2. 건축기획 업무는 무엇인가?

### 건축기획 업무 구성요소

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

- 총 7개의 장으로 구성되며, 제1장 총칙, 제7장 보칙을 제외한 제2장 ~ 제6장은 건축기획 업무의 세부사항에 관한 내용

#### 2장

##### 사업의 추진에 관한 사항

제4조 기획업무 추진방식의 결정  
제5조 사업의 필요성 검토  
제6조 사업의 규모 및 주요 기능 설정  
제7조 주변 시설과의 연계 및 차별화  
제8조 건립 및 운영방식 검토  
제9조 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토  
제10조 사업기간 검토  
제11조 시설 운영 계획  
제12조 관계자 의견 수렴

#### 3장

##### 입지 및 공간 계획에 관한 사항

제13조 입지결정  
제14조 대지현황조사  
제15조 배치계획  
제16조 공간계획  
제17조 에너지 효율화 계획  
제18조 기타 시설 계획

#### 4장

##### 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항

제19조 지역 활성화 등에 대한 기여  
제20조 주변환경에 대한 고려  
제21조 위해 요소 예측 및 최소화 방안  
제22조 그 밖의 필요한 사항

#### 5장

##### 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항

제23조 사업관리체계  
제24조 민간전문가 활용  
제25조 설계발주방식의 결정  
제26조 설계의도구현 수행방식  
제27조 공사발주방식 등 결정  
제28조 기타 용역 등의 발주 방식

#### 6장

##### 그 밖에 건축기획에 관련한 사항

제29조 공공건축 사업계획에 대한 사전검토  
제30조 설계공모지침서 및 과업지시서 작성  
제31조 공공건축심의위원회 심의 이행

# 공공건축 기획업무 가이드

## PART 1 공공건축기획

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ① 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 기획업무 추진방식의 결정

#### ▶ 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체 결정

- 단계별 업무협력을 위해 TFT를 구성하거나 사업 전담인력을 배치하여 기관 내부에서 기획업무 직접 수행
- 기관이 위촉한 민간전문가에게 기획업무를 의뢰하거나 민간전문가가 기관의 기획업무 자문
- 발주기관 내에서 구체적인 기획업무를 수행하기 어려운 경우, 공공건축지원센터, 역량있는 건축사 등 외부전문가, 전문업체 등에게 기획업무 위탁

### ■ 사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정

#### ▶ 사업의 필요성 검토

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

#### ▶ 사업의 기본방향 설정

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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## 1 공공건축 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 수요파악이 미흡한 경우에는 **관계자 면담, 설문조사, 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 특징을 검토하여 **사업의 차별성** 마련

#### ▶ 사용자 규모 추정

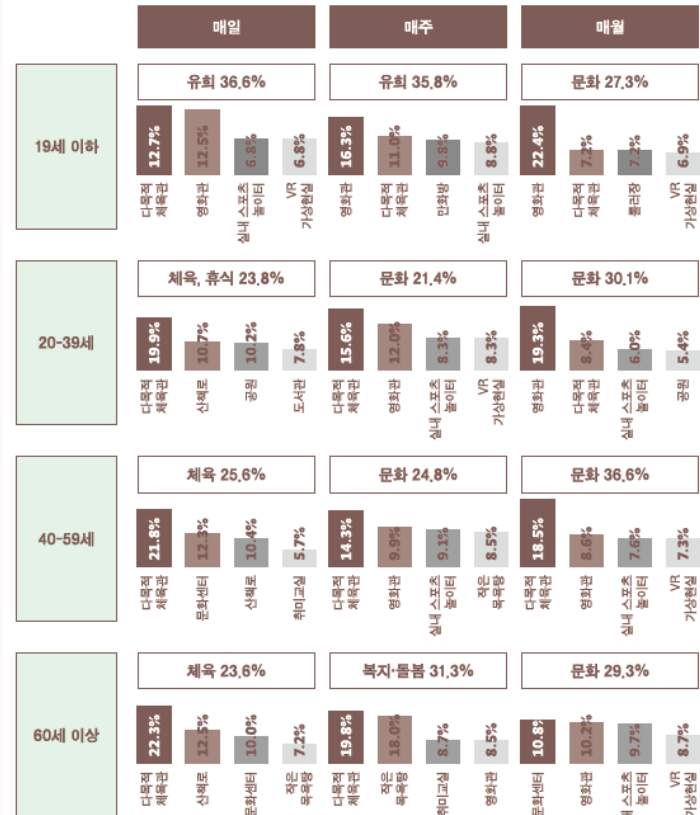
- **시설의 조직, 근무 인원계획, 방문자 규모 예측** 등을 토대로 시설의 전체적인 수요를 파악해야 함
- 시설 내 근무자 규모를 추정할 때는 기존 조직 개편을 통해서 배치되는 인원의 규모와 **새로 총원해야 하는 인원의 규모**, 위탁이나 외부에서 위촉을 통해 고용하는 인원의 규모를 구분하여 검토하여 함
- 도출한 방문객 수요 예측을 토대로 전체 이용자(근무자 및 방문객) 수요를 파악

시설 수요조사 예시

유형별 이용희망 빈도(공통)

매일 이용하고 싶은 시설		매주 이용하고 싶은 시설		매월 이용하고 싶은 시설	
체육 22.1%	문화 21.1%	문화 20.9%	체육 18.7%	문화 30.5%	유희 11.6%
휴식 17.8%	유희 15.5%	틀림 17.0%	유희 16.8%	체육 11.3%	공공 10.9%

연령별 세부시설 이용 선호도(매일, 매주, 매월)



출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## 1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업의 규모 설정

#### ▶ 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 전용면적을 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 건립운영 가이드라인, 생활문화센터 조성길잡이 등 각 부처별 시설 기준 자료

#### ▶ 시설 규모 산정 시 유의점

- 전용면적 이외에도 필요한 **공용면적**(순사용 면적 대비 40~50% 또는 전체 시설규모의 30~40%를 별도로 산정하고 전용면적과 공용면적을 합산하여 전체 시설 규모를 산출
- 층고, 바닥레벨 등에 영향을 줄 수 있는 시설(체육시설 및 공연장, 전시관 등)의 경우 반드시 사전에 검토하여 제시 필요

구분	공간구성	특성	평균면적(m) <sup>*</sup>	
			총 13,201	총 100%
전시기능	상설전시실		2,776	100.0%
	기획전시실	기변적 공간	395	21.0
	전시준비실(물품보관실)	각 전시실 내	241	3.0
수장기능	수장고		1,735	1.8
	보전처리실		200	13.1
	소독실		5	1.5
	유물정리실	유물 등록	259	0.0
	해포실(반입실)	유물 포장	31	2.0
	물품보관실(비품창고)		30	0.2
	하역장		131	0.2
교육기능	어린이체험실		562	1.0
	강당(무대포함)	1인당 점유면적 1㎡	382	4.3
	대기실		18	2.9
	세미나실	1인당 점유면적 1.2㎡	98	0.1
	강의실	1인당 점유면적 1.2㎡	23	0.7
	도서실	1인당 점유면적 2.3㎡	245	0.2
사무기능	사무실	5급 17㎡, 6급 7㎡	277	1.9
	관장실	50㎡, 집무실, 부속실	87	2.1
	학예실	5급 17㎡, 6급 7㎡	176	0.7
	회의실	1인당 점유면적 4㎡	72	1.3
	당직실		20	0.5
	문서고		33	0.2
	다용도실		38	0.2
	안내실(매표실)		39	0.3
	수유실		13	0.3
	기념품샵		38	0.1
카페테리아		27	0.3	
기계실/전기실		1,445	0.2	
방재실		52	10.9	
전산실		13	0.4	
공용 휴, 계단, 복도 등		3,454	0.1	
요원실		47	26.2	
자원봉사자실		22	0.4	
창고		217	0.2	

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

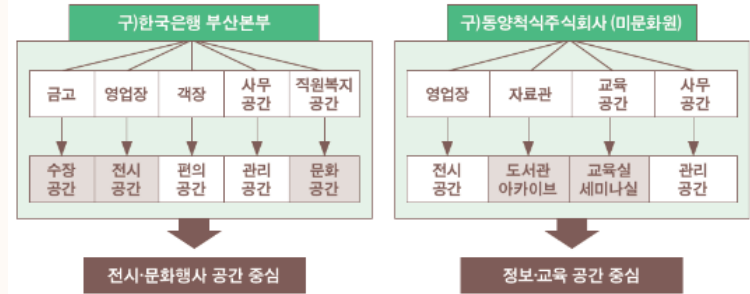
## ① 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 시설의 주요 기능 설정

#### ▶ 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정

- 수요조사, 사례조사, 유사시설과 차별화, 사용자 수요 예측, 면적기준 등에 따른 적정 시설규모 검토에 대한 내용을 종합적으로 고려하여 주요 실별 기능을 구성
- 실별 그룹핑 또는 조닝을 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 시 별도의 용역을 통해 시설운영을 위한 프로그램을 추가로 마련

영역별 기능 구체화 예시  
부산근현대역사박물관 세부공간구성(안)



출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ① 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 주변 시설과의 연계 차별화

#### ▶ 사업부지 주변 시설과 중복 최소화, 관련 시설과 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 사업유무를 확인
- 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 기능이나 프로그램 연계가 가능한 시설 여부를 확인하여 관련 시설과 프로그램을 통합하거나 배분하여 시설 간 연계방안을 강구

### ■ 건립 및 운영방식 설정

#### ▶ 사업 규모, 여건에 부합하는 건립방식 결정

- 기존 유휴부지 또는 건축물을 활용하여 시설을 조성할 수 있는지 여부를 검토하고 **신축 이외에도 기존 부지 내 증축, 리모델링 등의 가능성을 검토**하여 적합한 건립 방식에 대해 검토
- 민간건물을 임대하여 조성 가능한지 여부를 검토하고, 민간사업자 참여(위탁) 방식의 적용가능성도 함께 검토
- 생활SOC 복합화 시설을 비롯하여 **민관협력사업** 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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ① 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업비 규모 및 자원 조달 계획 검토

#### ▶ 사업비의 구성

- 사업비는 크게 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 기타부대비 등으로 나뉘며 이를 합산하여 전체 사업비를 책정

#### ▶ 공사비 책정

- 건축공사비는 관련 자료를 참고하여 **단위면적(㎡)당 공사비**를 산정하고, 착공 시점을 감안한 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용을 **추가로 반영**
- 기존시설이 있는 경우, **기존시설 철거비**는 철거공사비, 석면철거감리비 등의 세부항목을 구분하고 관련 자료를 참고하여 책정

#### ▶ 설계비 책정

- 설계비는 국토교통부 고시 「**공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준**」의 내용을 토대로 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정
- 건축공사비를 기준으로 **종별 및 도수량**을 확인하여 건축설계 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 설계비용을 책정
- **각종 인증대상 여부**를 확인하여 등급에 따른 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 업무수행 비용을 책정
- **각종 인증수수료**는 발주기관에서 부담해야 하는 것으로 관련기준을 참고하여 책정
- 조달청 BIM설계, 설계의 경제성 등 검토, 설계적정성 검토 대상, 에너지관리시스템 설치 등의 해당여부를 확인하여 해당하는 경우 소요비용을 별도로 책정

#### ▶ 감리비 책정

- 「건설기술 진흥법」 및 「건축법」에 따른 적정 감리방식을 검토

#### ▶ 설계의도구현 비용 책정

- 해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공사·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 ‘**설계의도구현**’ 업무 수행 비용을 책정할 것

#### ▶ 그 밖의 부대비용 책정

- 그 밖에 설계공모 비용, 측량 및 지반조사비용, 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재 등) 관련 비용, 구조안전진단 비용, 도시계획시설 변경 관련 비용의 해당여부를 확인하여 별도로 산정

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## 1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 사업기간 검토

#### ▶ 검토 기본방향

- 사업기간 검토 시에는 우선 **사업 범위를 명확히 설정**하고 이에 따라 사전조사 기간, 발주준비기간, 설계기간, 공사기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토

#### ▶ 사전조사 기간 산정

- 문화재지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등 각종 평가 해당 여부
- 지반조사 사전 실시 여부
- 도시관리계획도시계획시설변경 등 인허가 절차 해당 여부
- 마스터플랜 수립 필요 여부
- 부지매입 및 수용 절차
- 지하안정성 검토
- 기존 건축물이 있는 경우, 현황 조사, 구조안전 진단, 기존건축물 철거석면조사 여부 등

#### ▶ 발주 준비기간 산정

- 설계발주 준비기간에는 공모지침서, 과업내용서 작성을 비롯하여 **공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회, 계약심사 및 일상감사 수행 등을 위한 기간을 감안하여 산정**
- 공사발주 준비기간에는 설계내역 검토를 비롯하여 계약심사 및 일상감사, 입찰자 적격심사, 제안서 평가 등을 위한 기간을 감안하여 산정

#### ▶ 설계기간 산정

- 계획설계 및 중간설계 의견청취, 사전 주민설명회, 건축심의, 도서검수 등을 고려한 적정 설계기간
- 인·허가업무 소요 기간
- 각종 인준취득, 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

1. 국토교통부 "공공 건설공사의 공사기간 산정기준"
2. 조달청 "유형별 공사비 분석자료"
3. 행정안전부 "정부청사 건립 실무편람"에 따른 적정 공사기간 산정방식

#### ▶ 시운전기간 산정

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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ① 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

### ■ 시설운영계획

#### ▶ 시설 이용자 유형 및 규모 검토

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

#### ▶ 운영 프로그램에 관한 사항

- 교육(연수)시설인 경우 교육프로그램 대상, 규모, 횟수, 모집방식 등을 고려하여 계획
- 생활문화시설인 경우 희망강좌, 수요예측, 강좌별 교육방식, 수용적정인원, 강사모집·관리방식 등 감안하여 프로그램을 계획하고 분기, 상·하반기 연도별로 프로그램 조정 또는 개편필요
- 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

#### ▶ 시설물 관리 방안에 관한 사항

- 건축물 관련 정보(점검, 유지보수, 운영현황, 이용자 통계 등)에 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 설계변경 등을 최소화하기 위하여 시설 운영주체의 사전 의견수렴을 통해 건축기획 단계에서 반영하여야 할 사항을 파악하고 이를 적극 반영

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 입지 결정

#### ▶ 입지 결정 시 고려사항

- 도시관리계획, 지구단위계획 등에 따른 토지이용규제정보를 확인하여 입지 후보지별 건축가능 용도, 건축 가능 규모, 행위제한 사항 등을 검토
- 도시군 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 혐오시설 및 위험시설 등의 유무를 확인하여 적합한 사업지를 선정
- 사업지 주변에 차량 진출입여건, 대중교통 및 보행 접근성을 분석하여야 함
- 위 내용에 따라 입지 대안별 비교 분석을 통해 최종 입지 후보지를 결정



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

출처: 3.1 운동 백년의집 기본계획 보고서, 충청남도

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 대지현황조사

#### ▶ 기반시설 조사

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

#### ▶ 지반여건 조사

- 지반조사 보고서를 바탕으로 지반상태가 연약지반, 성토지역, 매립지 등에 해당하는지 여부를 확인
- 기존 지반조사 보고서가 없을 경우 **설계공모 공고 전 지반 및 지질조사**를 시행하여 공모 공고 시 관련자료를 제공할 것
- 필요 시 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 지형적·환경적 특성을 검토
- **부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무**를 확인하여 사업계획에 반영

#### ▶ 관련법규 검토

- 대지현황을 조사한 이후에는 다음 각 호의 세부 계획기준을 검토
  - 건폐율, 용적률 높이제한 등의 법정 상한 범위
  - 배치, 형태, 색채, 건축선과 같은 건축행위 제한
  - 법정 조경면적 및 공개공지 확보
  - 법정 주차대수 및 차량 진출입 제한

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 배치계획

#### ▶ 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 일조·소음 등의 영향을 고려한 배치계획 검토

#### ▶ 부지활용방안 검토

- 광장, 휴게공간, 운동공간 등의 오픈스페이스 활용 방안
- 증축을 고려한 유보지 확보 가능성 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 플랜**을 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 가변성 확보 등 검토

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

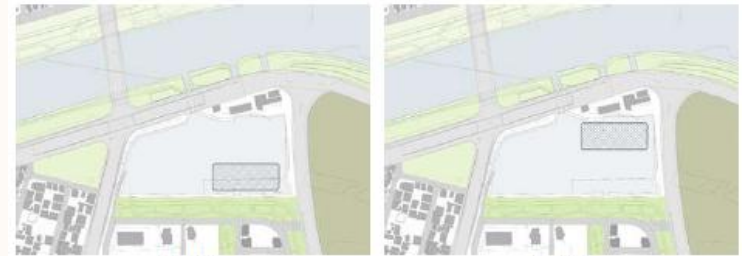
## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### 배치계획

배치계획 검토 예시

ALT-1	ALT-2	ALT-3
		
<p><b>장점</b></p> <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> <p><b>단점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업부지 내 주차공간 최대확보가 어려움</li> <li>• 주차장 접근이 멀어 이용이 불편함</li> </ul>	<p><b>장점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업부지 내 주차공간 최대확보가능</li> <li>• 보·차도 분리를 통해 안전 확보</li> <li>• 부지의 이용효율이 좋음(휴게, 광장, 주차)</li> </ul> <p><b>단점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일부시설(창고, 대회의실)의 장방향 남향배치가 어려움</li> <li>• 보행자의 접근공간이 협소함</li> </ul>	<p><b>장점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주 건물을 남향으로 배치하여 에너지 절감효과 기대</li> <li>• 이동 취약자(임산부, 노인 등)의 접근이 용이함</li> </ul> <p><b>단점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지의 이용효율이 낮음</li> <li>• 사업부지 내 주차공간 최대확보가 어려움</li> <li>• 외피면적 증가로 공사비 증액이 예상됨</li> </ul>
선택      ◎	선택      ×	선택      ×

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군



대안 1

- 장점: 대로변과 인접하여 차량의 진·출입 용이
- 단점: 기존 배수시설이 존치하여 배치 불가

대안 2

- 장점: 주거시설과 이격되어 생활민원 적음
- 단점: 기존 배수시설이 존치하여 배치 불가



대안 3

- 장점: 공원과 인접하며 동선 및 이용환경이 좋음
- 단점: 주거시설과 비교적 인접하여 생활소음 있음

대안 4

- 장점: 대로변과 인접하여 차량의 진출입 용이
- 단점: 기존 배수시설이 존치하여 배치 불가

OO시 어울림체육센터 건립 기본계획 보고서 내용 발췌

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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 공간계획

#### ▶ 기능별 조닝(zoning) 계획

- 기능별 조닝 계획, 주요 실별 고려사항, 내부 동선계획, 적정 공용면적 규모 등에 대한 사항을 검토

#### ▶ 주요 실별 고려사항

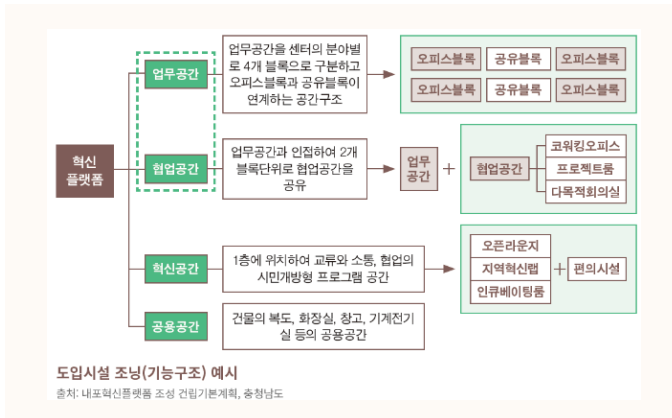
- 기능별 조닝 계획에서는 기능이 유사하거나 연계가 필요한 공간, 이격이 필요한 공간, 저층이나 지층에 위치하여야 할 공간 등을 검토
  - 시설별 개방가능 시간과 범위를 별도로 명시하여 상시적으로 이용하는 프로그램과 특정시간에만 개방하는 프로그램을 이격하여 조닝할 수 있도록 검토
- 복합시설 조성 시 시설별 이용시간에 따른 개별 운영이 가능하도록 동선, 공간 및 설비 계획 반영 필요

#### ▶ 내부 동선 계획

- 내부 동선계획에서는 코어·서비스·피난동선 등의 동선계획방향을 검토하고, 민원인, 노약자, 장애인 등에 대한 고려사항을 함께 검토
- 다중이용시설의 경우 피크타임 시 동시 수용인원 등을 고려하여 피난계획을 마련할 것

#### ▶ 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토

- 적정 공용면적 규모에서는 전체 건축물 규모와 이용수요를 고려하여 계단, 복도, 로비, 화장실, 창고 및 작업장, 기계전기실, 실내 주차장 등의 규모를 검토
- 공간의 가변성과 확장성을 고려한 공간 계획 방향을 검토



### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

### ■ 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 계획과 함께 지속가능성 측면에서 자연채광, 자연환기, 입면개구율 등을 고려한 적절한 패시브 계획이 적용될 수 있는 방안을 검토
- 해당지역에 적합한 신재생에너지 방식을 검토하여 반영

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



## ③ 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항

### ■ 지역활성화 등에 대한 기여

#### ▶ 외부공간계획 및 공용공간의 개방

- 주민여가 및 행사 등을 고려하여 외부공간계획 및 공용공간의 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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ③ 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항

### ■ 주변 환경에 대한 고려

#### ▶ 물리적인 주변현황 이외에 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토

- 물리적인 주변현황 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

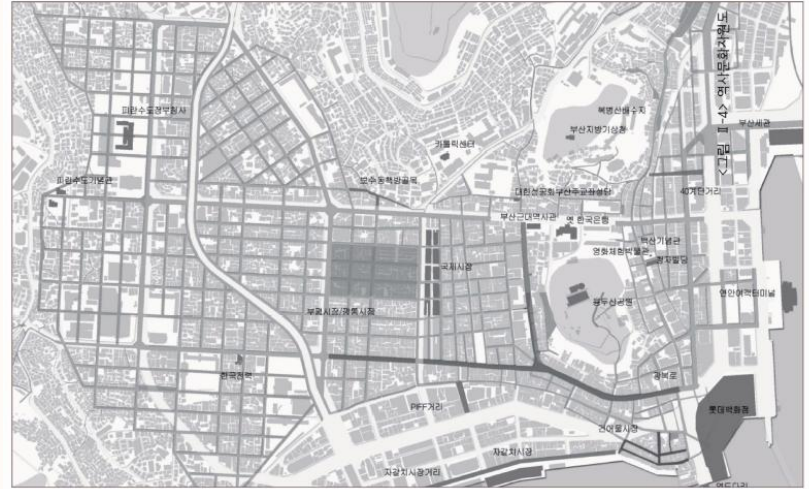
### ■ 위해요소 예측 및 최소화 방안

#### ▶ 공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구

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

#### ▶ 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구

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



역사문화자원도 예시

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



#### ④ 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

##### ■ 사업 관리체계

##### ▶ 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

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## 4 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

### ■ 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

#### ▶ 설계공모 운영위원회 구성 검토

- 해당 사업에 적합한 공모지침서 및 과업내용서 검토, 심사위원 구성 등을 위해 설계 공모운영위원회 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 이름을 명시하여 상세하고 자세하게 평가할 수 있는 공정성을 갖춘 심사위원을 구성



출처: (좌) 국가공공건축지원센터(2022). 공공건축 설계발주 가이드 2022. 건축공간연구원  
(우) 국가공공건축지원센터(2022). 공공건축 제안공모 운영 가이드 2022. 건축공간연구원

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## 4 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

### ■ 설계의도구현 업무수행

#### ▶ 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조 및 동법 시행령 제19조에 따라 설계공모방식의 우선 적용대상에 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

#### 설계의도 구현 업무내용

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>- 실내건축 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 변경하려는 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>

### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?



#### 4 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

##### ■ 기타 용역 등 발주방식 결정

##### ▶ 복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

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

##### 리모델링 사업

- 과업의 범위를 결정하기 위해 기획단계에서 구체적인 검토 필요
- 철거 및 대수선을 위한 범위설정, 석면철거범위 및 석면감리 적용여부, 구조안전진단 실시유무와 구조보강범위 설정, TAB조사 등을 통한 설비와 자재 재사용 범위 설정 등을 검토하여 과업내용 및 추진 일정 확정

##### 전시·체험시설 등

- 전시와 관련한 기획, 설계, 시공 관련 발주방식 및 일정 등을 검토하고 건축설계와 연계하기 위한 방안 강구

##### 인테리어 설계·시공 등

- 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



### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ⑤ 그 밖에 건축기획과 관련한 사항

### ■ 설계지침서 및 과업내용서 등의 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 발주기관등은 설계지침서를 작성하는 경우, 설계공모에 참여하는 설계자가 설계시 고려하거나 준수하여야 하는 다음 각 호의 사항을 구체적으로 빠짐없이 기술하여야 한다. 다만, 제안공모 방식을 적용하는 경우는 제31조에 따른다.

가. 사업의 목적 및 일정  
 나. 사업 및 설계의 기본 방향  
 다. 대지의 조건, 건물의 규모  
 라. 관련 법규 적용기준  
 마. 토지이용 및 외부공간 계획, 배치계획, 평면계획, 입면계획, 단면계획, 구조계획, 설비계획, 조경계획, 토목계획 등과 관련한 주요 사항  
 바. 시설별 면적  
 사. 주요 시설 및 기능별 세부설계지침  
 아. 에너지 절감, 장애인 고려 등 시설기능과 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 조절할 수 있다.

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

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

설계공모 지침서 기본	
<p>○○○○ 건설 설계공모 지침서</p> <p>&lt;디자인 심사 기준&gt;</p> <p>2023. O.</p> <p>서울특별시 (도시공간기획담당관)</p>	<p>1. 공모 규정</p> <p>1.1. 사업 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시민이 소중하고 즐기는 커뮤니티가 활달하게 이루어지는 공간을 조성한다.</li> <li>- ○○○○지역의 ○○○○공간 부활을 계몽하기 위한 새로운 형태의 공간과 생활 서비스를 제공한다.</li> <li>- ○○○○를 대표할 수 있는 ○○○○공간을 구축한다.</li> </ul> <p>1.2. 공모 개요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공 모 용: ○○○○건립 설계공모</li> <li>- 공모방식: 일반설계공모</li> <li>- 대상지: 서울특별시 ○○○○로 ○○○○</li> <li>- 계획면적: ○○○㎡, 지상층○○○○㎡</li> <li>- 대지면적: ○.○○○㎡</li> <li>- 설계면적: 신축</li> <li>- 설계 지역</li> <li>- 용도: ○○○○서점</li> <li>- 대지면적: ○.○○○㎡</li> <li>- 연면적: ○.○○○㎡</li> <li>- 건물: ○% 이하 / 용 적률 ○○○% 이하</li> <li>- 층수: ○층 이하</li> <li>- 구조방식: 철근 콘크리트/수상</li> <li>- 예정 용역: ○○○○역안 원안(부가설계)</li> <li>- 설계용역비: ○○○○역안 원안 및 부가설계</li> </ul> <p>※ 기본: 용역 - 일반설계, 각종 안원(녹색건축인증(○○○), 제로에너지건축물 인증(등급), 에너지효율등급(1+등급), 장애인 등 설계(장애인)상(차량)도로, 교통, 지역민 등 우수로 교통 단, 설계자 선정 후 설계업자 변경(비용 인영 상향) 표시 발주부(의) 합의(의)에 상응하는 조정을 수 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 예정 설계지: 작수일로부터 ○○○(월)까지(주부서의 계획에 따라 설계지(의) 협의(의) 통해 변경할 수 있음)</li> </ul> 
78 건축기획의 기술	79 부록

출처: 서울시 공공건축지원센터(2023). 건축기획의 기술. 서울특별시

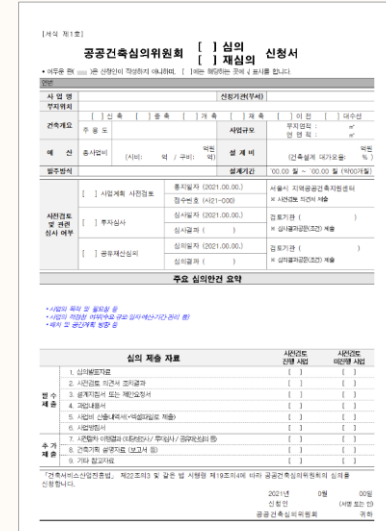
### 3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

## ⑤ 그 밖에 건축기획과 관련한 사항

### ■ 공공건축심의위원회 심의

#### ▶ 공공건축심의위원회 심의 대상 여부 확인

- 공공건축심의위원회 심의 대상에 해당하는 경우 **설계용역 입찰공고 전에 건축 기획의 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, 과업내용서의 적정성 등을 심의함
- 공공건축심의위원회 결과는 해당 사업의 설계 및 건설공사에 반영하기 위하여 필요한 조치 이행



출처: 국가공공건축지원센터(2022). 공공건축심의위원회 운영가이드 2022. 건축공간연구원

## PART 1 공공건축기획

### 4. 건축기획, 누가 해야 하는가?

#### 4. 건축기획, 누가 해야 하는가?

### 건축기획 업무 수행주체

#### ■ 건축기획 업무 추진방식 결정

공공기관이 건축기획 업무를 직접 수행하기 어려운 경우 민간전문가, 자격요건을 구비한 건축사, 공공건축지원센터 등에 의뢰 가능  
단, 건축기획 업무의 핵심 수행주체는 공공기관(발주기관)이며 직접 수행이 어려울 경우 지원주체를 통해 업무를 수행

② 건축기획 업무 추진방식은 공공기관이 사업여건과 기관여건 및 전문성 등을 고려하여 다음 각 호의 추진방식 중에서 정한다.

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 및 법 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터에게 의뢰
4. 영 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사에게 의뢰

(건축기획 업무 수행지침 제4조제2항)

[ 민간전문가 위촉 현황(예시) ]

구분	총괄건축가/계획가		공공건축가		기타	
	광역	기초	광역	기초	광역	기초
제주특별자치도	1	0	42	0	0	0

구분	총괄건축가/계획가		공공건축가		기타	
	광역	기초	광역	기초	광역	기초
세종특별자치시	1	0	10	0	0	0

출처: 국가공공건축지원센터 홈페이지

[ 자격요건을 구비한 건축사 ]

1. 최근 10년간 우리나라 정부, 지방자치단체 또는 외국 정부가 발주한 설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
2. 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
3. 최근 10년간 우리나라 정부가 주최한 대회에서 건축 작품으로 입상한 실적이 있는 건축사

(건축서비스산업 진흥법 시행령 제11조제1항)

## PART 1 공공건축기획

### 5. 건축기획, 언제 해야 하는가?

## 5. 건축기획, 언제 해야 하는가?

### 건축기획 업무수행 시기(범위)



[원칙] 사업구상 단계 ➤ 건축기획 항목 활용하여 업무 수행

(적용예시) 기본구상 및 타당성검토 용역 수행 ➤ 건축기획 항목을 포함하였는지 확인 후, 누락된 항목에 대해 건축기획 업무 수행

[ 사업특성을 고려한 건축기획 수행 항목 및 용역 수행 시점(안) ]



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

## **PART 2 공공건축 사업계획 사전검토**

### **6. 공공건축 사업계획 사전검토**

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 목적

### ■ 건축기획 업무 내용을 사전에 검토하는 절차

“공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.”

(건축서비스산업 진흥법 제23조제2항)

#### ▶ 법 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

#### ▶ 시행령 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

1. 주변 유사시설·유휴시설과의 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·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

### 사업기획의 내실화

수요에 적합한 시설계획 유도

사업예산의 계획적 운용과 집행점검

면밀한 현장조사를 통한 지역성 반영

### 건축계획의 전문화

분야별 전문가 활용

설계 고려사항 제시

에너지 효율화 등 지속가능성 제고

### 과정과 절차의 합리화

합리적 의사결정을 위한 관리체계 제시

우수 설계자 선정을 위한 발주방식 안내

예상 문제점 점검과 면밀한 일정 관리

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 대상

### ■ 공공건축 사업계획 사전검토 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)

### ▶ 사전검토 재검토 대상

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

※ 단, 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토



### 공공건축 사업계획 사전검토 대상

#### ■ 공공건축 사업계획 사전검토 제외 사업

1. 설계비 추정가격이 **1억원 미만**인 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 조사**를 한 사업
4. 「지방재정법」 제37조제2항 제37조의2에 따른 **타당성 조사**를 한 사업
5. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 **타당성 조사**를 한 사업
6. 국가공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터가 건축기획 업무를 수행하는 경우

▶ Q. 사전검토 제외 대상인 ‘주차장’과 ‘주민편의시설’을 함께 조성하는 경우?

▶ Q. 아파트형 공장인 지식산업센터를 조성하는 경우?

▶ Q. 민간에서 사업 완료 후 공공기관에 기부채납하는 경우?

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

### 공공건축 사업계획 사전검토 수행기관



국가공공건축지원센터

#### 국가공공건축지원센터

국가기관, 공공기관, 지방공기업,  
센터 미설립 지방자치단체  
발주하는 공공건축 사업

#### 지역 공공건축지원센터

해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구  
발주하는 공공건축 사업

##### 지역 공공건축지원센터 설립 자치단체

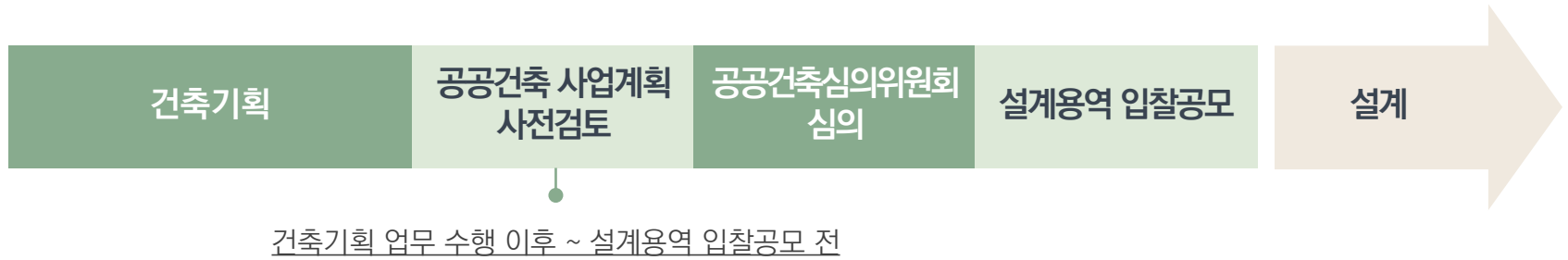
서울특별시	서울특별시교육청
충청남도	경기도교육청
부산광역시	대구광역시교육청
경기도	충청남도교육청
경상남도	경상북도교육청

제주특별자치도

※ 인가순

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

### 공공건축 사업계획 사전검토 신청시기



#### ▶ 사전검토 신청 시기

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

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 신청방법

The image shows a webpage from the National Public Building Center (국립공공건축지원센터). At the top, the center's name is displayed in Korean and English. Below this, a welcome message reads "국가공공건축지원센터에 오신 것을 환영합니다." (Welcome to the National Public Building Center). The main content area features four blue rectangular buttons, each with an icon and text. The first button, highlighted with a green border, is titled "사전검토 신청서 온라인 작성" (Online application for pre-review) and includes a "바로가기" (Go) button. The second button is "공공건축 조성 절차 안내" (Public building construction process guide) for public officials, also with a "바로가기" button. The third button is "사전검토 주요일정" (Pre-review main schedule) including submission and review dates, with a "바로가기" button. The fourth button is "국가 공공건축지원센터" (National Public Building Center) with a "바로가기" button. At the bottom of the page, contact information is provided: "전자공문 수신처 : 건축공간연구원" (Electronic document receiving office: Architectural Space Research Institute), "메일 문의 : npbc-qna@auri.re.kr" (Email inquiry: npbc-qna@auri.re.kr), and "ARS 안내 : 044-417-9603" (ARS guidance: 044-417-9603). A copyright notice "Copyright © AURI ALL RIGHTS RESERVED." is located at the very bottom.

국가공공건축지원센터  
NATIONAL PUBLIC BUILDING CENTER

국가공공건축지원센터에 오신 것을 환영합니다.

사전검토 신청서  
온라인 작성  
바로가기

공공건축  
조성 절차 안내  
(공공기관 담당자)  
바로가기

사전검토  
주요일정  
(접수일, 의견서 통지일 등)  
바로가기

국가  
공공건축지원센터  
바로가기

전자공문 수신처 : 건축공간연구원  
메일 문의 : npbc-qna@auri.re.kr  
ARS 안내 : 044-417-9603

Copyright © AURI ALL RIGHTS RESERVED.

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 신청방법

### 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템

## 로그인

개인정보 수집·이용 동의

#### 수집하는 개인정보의 항목

가. 사전검토 온라인 작성 시스템은 법령의 규정과 이용자의 동의에 의해서만 개인정보를 수집·보유합니다. 이용자의 개인정보를 관계법령에 따라 적법하고 적정하게 처리하여 권익이 침해받지 않도록 하겠습니다. 사전검토 온라인 작성 시스템은 이용자가입, 원활한 고객상담, 각종 서비스의 제공을 위해 최초 이용자가입 당시 아래와 같은 개인정보를 수집하고 있습니다

① 공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 단계별 안내사항

다운로드

- 공공건축지원센터 선택 -

이메일

인증메일 발송

※ 인증메일은 **발주기관 담당자 이메일**을 사용하여 주시기 바랍니다.

※ 이메일로 인증코드를 발송합니다.

※ IE브라우저 대신 **크롬 브라우저**를 사용하여 주시기 바랍니다.

## 지역 공공건축지원센터 현황 알림

「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있습니다.

현재 설립된 지역 공공건축지원센터 현황은 다음과 같으니 관할 시, 군, 구 및 산하기관의 사업계획 사전검토 신청 접수는 해당 센터로 문의하시기 바랍니다. (인가순 순렬)

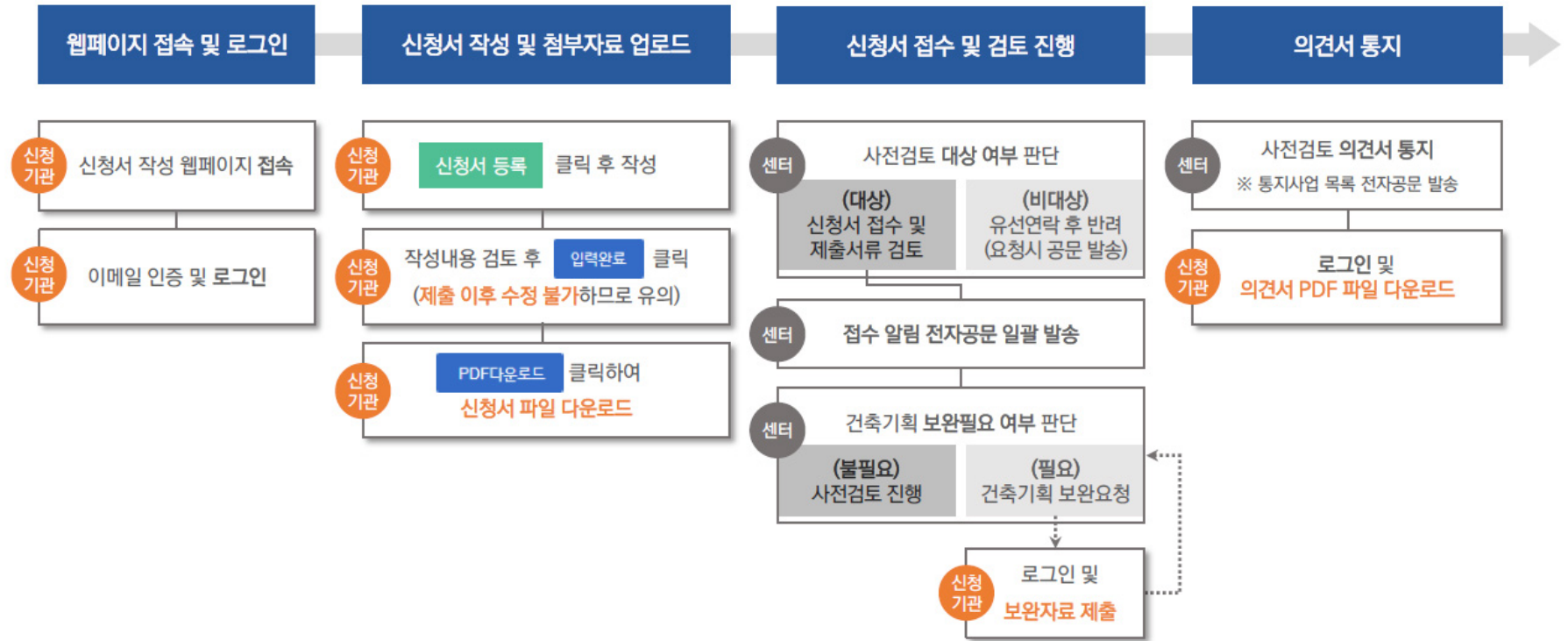
- 서울 공공건축지원센터 : 02-2133-7624
- 서울교육청 공공건축지원센터 : 02-6973-9847
- 충남 공공건축지원센터 : 041-633-5202
- 부산 공공건축지원센터 : 051-888-4264
- 경기교육청 공공건축지원센터 : 031-249-0476
- 대구교육청 공공건축지원센터 : 053-231-0819
- 경기 공공건축지원센터 : 070-4801-4136
- 경남 공공건축지원센터 : 055-211-4486
- 충남교육청 공공건축지원센터 : 041-640-8352
- 제주(교육청 포함) 공공건축지원센터 : 064-710-2742
- 경북교육청 공공건축지원센터 : 054-805-3933

■ 오늘 하루동안 보지 않기 [닫기]

## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 신청방법




<https://submit.npbc.or.kr/Home/Login>

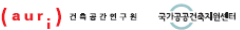


## 6. 공공건축 사업계획 사전검토

# 공공건축 사업계획 사전검토 신청방법

### 공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 안내서 2023



### II 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 구성

기본정보	사업개요	사업계획1	사업계획2	건축계획	파일첨부	진행(검토)
항목명	작성 요령	건축기법 업무 수행지침 (대중교통법 제202-4 제3호)				

#### 사업개요

##### 1. 사업의 목적

사업의 목적	제2조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정)
--------	---------------------------

사업 추진경위	<p>첨대이지 상 제시된 [생물대안]을 참고하여 주요 일련연립 표기(을) 시간의 순서대로 입력</p> <p>(생물 대안지)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* '16.00 : O공공 조성/사업 추진' 항목</li> <li>* '16.00 : 제2차 중앙지방개발투자(역사/문화/재건)</li> <li>* '16.00 : O에서(중) 권역(광역)개발사업가 확정 후 추진</li> <li>* '16.00 : O공공 조성/기타(역사/문화/재건) 사업 추진</li> <li>* '16.00 : 제2차 중앙지방개발투자(역사/문화/재건)</li> <li>* '16.00 : 제2차 중앙지방개발투자(역사/문화/재건) 추진</li> </ul>
---------	---

##### 2. 사전수행 절차

사전심사 수행 여부	<p>사전심사 항목별로 [일련] 을 클릭하여 수행여부를 선택</p> <p>대상(수행완료/대상예정/미대상)</p> <p>※ 필요 시 [일련] 및 [기타]를 클릭 후 행의 추가 가능</p>
------------	---

사업 추진경위	<p>건축기법 수행빈도는 복수 선택 가능</p> <p><input type="checkbox"/> 임당부서 수행 <input type="checkbox"/> 전담기관 위탁 <input type="checkbox"/> TTF운영 <input type="checkbox"/> 전담기관</p> <p>※ 공공건축심의위원회 별도로 구성하고, 자문 여부 중 수행에 제한된 경우 적정성 자문료 과시를 파일첨부 커다그리에서 첨부자료로 반드시 제출할 것</p> <p>※ 공공건축심의위원회 자료 여부는 공공건축 사업계획서 사전검토 업무(태그)가 공공건축 지원 센터, 2022.7. 제68기(제8호) 제143기(제1호)에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 간소화 시행과 관련하여 2023.7.1부터 적용될 것</p> <p>※ 자료(공공건축) 서식은 '공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침(국가공공건축지원센터, 2022.7.1)'(별첨)지 공공건축심의위원회 자료(공공건축)서식을 활용할 것</p>	제3조(건축기법)의 주요 내용
---------	--	------------------

### II 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 구성

기본정보	사업개요	사업계획1	사업계획2	건축계획	파일첨부	진행(검토)
항목명	작성 요령	건축기법 업무 수행지침 (대중교통법 제202-4 제3호)				

#### 사업계획 1

##### 1. 지역 및 수요

대지 주변 지역 여건	<p>첨대이지 상 제시된 [생물대안]을 참고하여 [일련] 클릭 후 기법</p> <p>※ 필요 있는 항목은 [추가] 를 클릭하여 선택 가능</p> <p>※ 필요 시 [추가] 를 클릭하여 항목 추가 가능</p>	제2조(주변 사업과의 연계 및 차별화) 제3조(입지 결정) 제202(주변 환경에 대한 고려)
-------------	---	---

지역 사회의 요구	첨대이지 상 제시된 [생물대안]을 참고하여 [일련] 클릭 후 기법	제6조(사업의 규모 및 주요 기능 설정) 제2조(지역별요소 예측 및 최소화 방안)
-----------	--------------------------------------	--

이용수요 확인	<p>[일련] 을 클릭하여 세부 항목별 해당되는 내용을 수기 입력하거나 선택</p> <p>※ 국가가 이의의 적합성도 및 수요 [유동성 추가] 를 클릭하여 용도 추가 가능하게 해당 사항의 추정(이용인원 및 면적) 항목(연면적)을 별도로 기재</p>	제6조(사업의 규모 및 주요 기능 설정)
---------	---	------------------------

##### 2. 대지특성

사업대지 개요	<p>[일련] 을 클릭하여 세부 항목별 해당되는 내용을 수기 입력하거나 선택</p> <p>※ [추가] 를 클릭 후 도량형 주소 등록 입력, 대지, 복지(첨대이지) 등 사업대지 주소지가 설정되어 있을 경우에 한하여 해당 항목의 입력 가능. 혹은 입안된 대지의 주소로 입력</p> <p>※ 공유사업(역사)은 지번 등록 신청을 완료하고, 대지(입안)제(역사) 해당 주소의 공유상 면적(기법)은 사업에 포함된 면적을 입력</p> <p>※ 2개 이상 필자인 경우 [필자추가] 를 클릭하여 작성</p>	제4조(대지현황 조사)
---------	--	--------------

대지 내 기존 건축물 현황		제10조(사업)간 검토
----------------	--	--------------

접근성	첨대이지 상 제시된 [생물대안]을 참고하여 [일련] 을 클릭하여 기법	제22조(3)에 따른 사항
-----	--	----------------

물리적 특성	첨대이지 상 제시된 [생물대안]을 참고하여 [일련] 을 클릭하여 기법	제4조(대지현황 조사)
--------	--	--------------