

2025 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

# 공공건축 정책 및 제도의 이해

정책·제도·절차·리스크 사례 분석

건축공간연구원 공공건축지원센터 이주경

[jklee@auri.re.kr](mailto:jklee@auri.re.kr) 044-417-9658

## 0. 강의에 들어가며

# 공공건축, 무엇이 문제였나?

### ▪ 비용 절감 최우선, 지역성·맥락 반영 부족 → 저가 입찰, 기획 부실, 디자인 부재 지적

- 울산 동부소방서(1999): 기획 부실 → 차량과 보행자 동선 혼재, 비상시 소방차 운행에 지장 초래
- 공공건축 전문가 인식조사(2013): 획일적인 외관디자인(20.8%), 부적절한 공공공간 디자인(16.7%), 부적정한 규모·면적·예산기획(16.7%), 지역의 정체성 부재(10.4%) 등이 문제로 지적



황보준엽. (2019년 6월 12일). "획일화된 건축물을 아름답게"...정부, 공공건축 디자인 입히기 착수. 한스비즈. <https://www.hansbiz.co.kr/news/articleView.html?idxno=346106>

## 0. 강의에 들어가며

# 공공건축, 무엇이 문제였나?

### ▪ 2000년 전후 다수 지방청사 건립 → 호화 청사 논란 + 턱키 제도에 대한 비판

- 성남 청사(2009) : 호화청사 논란 + 대부분 유리로 치장 → 에너지 낭비
- 서울시청 새 청사(2012) : 건설업체가 주도한 턱키방식을 택해 원설계자 배제 → 디자인 구현 완성도 저하 + 공사비 2,000억 원에서 3,000억 원으로 증가 + 완공 3년 지연



## 0. 강의에 들어가며

# 공공건축이란 무엇인가?

### ▪ 국민의 삶과 직결되는 필수 기반시설, 단순한 건축물이 아닌 사회적 자산

- 공공기관이 공익적 목적을 위해 조성 + 일반 시민이 이용하거나 사회적 기능을 수행하는 데 사용되는 건축물
- 관공서, 도서관, 복지시설, 병원, 학교 등 다양한 공공건축물은 국민의 생활 수준을 결정하는 중요한 요소이며, 도시의 정체성을 형성하고 지역 커뮤니티 활성화에도 기여



네이트 뉴스. (2018년 3월 8일). 이 건물이 미화원 쉼터...공공건축, 멋을 입다 [사진]. 네이트. <https://news.nate.com/view/20180308n01634>

## 0. 강의에 들어가며

# 공공건축, 어떻게 개선하려 했나?

### ▪ 2006년 건설기술·건축문화선진화위원회 논의 → 품질과 디자인 강조

- '건축'을 지식 기반·고부가 전략산업으로 인정 → 건축의 품질과 디자인을 '경쟁력'으로 육성
- '최저가-부실' 발주 방식을 창의·가치 중심 발주방식으로 전환 + 디자인 경쟁 확대
- 도시 분야 국책 연구기관 설립을 지시 → 건축도시공간연구소(現 건축공간연구원) 개소

### ▪ 2013년 건축서비스산업 진흥법 제정 → 건축기획·설계공모 의무화, 품질 평가 강화

- 공공기관이 공공건축 사업을 하려는 경우에 건축기획 업무를 수행하도록 함
- 공공기관이 건축물이나 공간환경의 설계 등을 발주하는 때에는 건축물 등의 특성과 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하도록 함
- 공공건축 사업계획에 대한 사전검토와 공공건축 사업의 기획 등을 위한 자문 등의 업무수행을 위하여 공공건축지원센터를 둘 수 있도록 함 → 건축공간연구원 국가공공건축지원센터 개소

# (auri) 건축공간연구원 공공건축지원센터 Architecture & Urban Research Institute

2014년 6월 「건축서비스산업 진흥법」이 제정되어 건축산업 발전의 토대가 마련

「건축서비스산업 진흥법」의 목표 : 건축서비스산업의 진흥을 통하여 국민편의 증진, 국민경제 발전에 이바지

건축도시공간연구소(現 건축공간연구원)는 2014년 6월 23일부터 이 법에 근거하여 공공건축지원센터로 지정,  
공공건축 사업계획을 사전검토하고 자문응답 수행 중

→ 공공건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 지원



# 강의 내용

1. 공공건축 정책·제도 이해
2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유
3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트
4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시



# 강의 내용

1. 공공건축 정책·제도 이해
2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유
3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트
4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

# 공공건축에는 어떤 제도가 적용되는가?

- 건축기본법과 건축서비스산업 진흥법은 공공건축 정책·제도의 근간이 되는 법률

### 건축기본법 (2007년 제정)

- 목적 : 국가 및 지방자치단체와 국민의 책무를 정하고, 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지함
- 건축을 공공자산이자 문화적 인프라로 인식 + 건축문화 진흥 → 국민의 건전한 삶에 기여

포괄법 = 철학 (비전, 거버넌스)

### 건축서비스산업 진흥법 (2013년 제정)

- 목적 : 건축서비스산업의 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업 진흥을 통하여 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함
- 건축을 창의적 서비스 산업으로 인식 + 체계적으로 육성 → 건축물의 품질 관련 산업 경쟁력 고취

개별법 = 실행 (설계·발주 품질 확보)

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

# 공공건축에는 어떤 제도가 적용되는가?

### ▪ 건축기본법에서 기획, 민간전문가의 참여, 설계공모의 시행 규정

- '건축디자인' 정의 안에 '기획' 행위 언급 (건축기본법 제3조 제4호)
- 민간전문가의 참여 (건축기본법 제23조)
- 설계공모의 시행 (건축기본법 제24조)

### ▪ 건축서비스산업 진흥법에서 공공건축 기획·설계·발주 제도 구체화·의무화

- |                            |       |         |
|----------------------------|-------|---------|
| ① 공공건축의 법적 정의, 원칙과 요건      | ----- | → 기획 단계 |
| ② 공공건축 건축기획 의무화            | ----- |         |
| ③ 사업계획 사전검토 의무화 (공공건축지원센터) | ----- |         |
| ④ 공공건축심의위원회 운영             | ----- | → 설계 단계 |
| ⑤ 설계공모 (발주방식) 의무화          | ----- |         |
| ⑥ 설계의도 구현                  | ----- | → 시공 단계 |

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

# ① 공공건축의 법적 정의, 원칙과 요건은?

### ▪ 공공건축이란 공공기관이 건축하거나 조성하는 건축물 또는 공간 환경

- 공공건축 관련 규제 적용 여부 결정 → " 누가 건축하는가 " 가 핵심 기준
- 공공기관이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체 (「건축서비스산업 진흥법」 제2조)
  - 국가기관
  - 지방자치단체
  - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
  - 「지방공기업법」에 따른 지방공기업을 말함
- ❖ 2024년 국가과학기술연구회와 소관 21개 연구기관이 공공기관 지정 해제 → 과기출연(연)에서 발주하는 건축물은 건축서비스산업에 따른 공공건축에서 제외

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

# ① 공공건축의 법적 정의, 원칙과 요건은?

- 공공건축 = 공공적 가치 구현 + 적절한 수준의 품격 + 합리적인 기준에 맞게 건축

“공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현 하고,  
적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록  
노력하여야 한다.” (「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2)

- 건축의 공공적 가치란, 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 및 조성하는 것. (「건축기본법」 제2조)
- “품격”이란 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 그 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성을 말한다. (「건축기본법」 제3조제5호)

# 1. 공공건축 정책·제도 이해

## ② 공공건축 건축기획

### ▪ 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우 건축기획 업무를 수행하여야 함

- (개념·목적) 공공건축 설계 전에 사업 필요성·입지·발주방식·디자인·공간구성·운영계획을 미리 수립  
→ 건축사업의 효율성 및 건축물의 공공적 가치·디자인 품격을 향상시키려는 제도
- (법적의무) 공공기관이 공공건축 사업을 추진하려면 반드시 건축 기획 업무를 수행하여야 함
  - ❖ 발주기관 자체 수행이 원칙이지만, 공공건축지원센터, 외부 전문가에게 용역·자문을 의뢰할 수 있음
- (업무범위) 사업 추진계획, 발주 방식, 디자인 관리방안, 지속가능성 제고방안 등
- (운용실태) 제도화 이후 10년 사이 건축기획 용역 발주 비중이 20% 이상 확대('14년 1.9% → '24년 40.6%)  
인력·예산 문제로 형식적이고 부실한 건축기획이 여전히 빈번

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

### ③ 공공건축지원센터 사업계획 사전검토

#### ▪ 공공기관은 설계비 1억 원 이상 공공건축 사업에 대해 사전검토 의무

- (개념·목적) 공공건축 사업을 착수하기 전에 사업계획서를 공공건축지원센터에 제출해 계획 적정성(공공성, 품격, 예산 효율)을 점검하는 사전 검증 절차 → 행정 절차 중심의 일반적 검토와 달리 공공건축물의 품격과 공공적 가치라는 본질적 가치 실현에 중점을 둔 제도
- (법적의무) 설계비 추정가격 1억 원 이상 공공건축 사업을 대상으로 설계용역 입찰공고 전 반드시 검토 요청 → 30일 이내 센터가 의견을 통보, 발주기관은 의견을 반영하여 공공건축심의위원회에 상정
- (업무범위) 규모·예산·일정, 사업관리체계, 설계지침 등 43개 항목 검토
- (운용실태) 사전검토 대상 사업이 늘어나며 실질적 지원 한계 발생, 특히 건축기획 부실 사업에 대한 검토 실효성 저하

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

### ④ 공공건축심의위원회

#### ▪ 설계비 추정가격 5천만 원 이상인 공공건축 사업의 건축기획에 대해 심의

- **(개념·목적)** 공공기관이 추진하는 공공건축 사업의 건축기획 내용을 심의·자문하여 사업 필요성·디자인 품격·예산·발주방식의 적정성을 확보하려는 전문 심의기구
- **(법적의무)** 모든 공공기관은 자체 심의위원회 또는 대체위원회(국·지방 건축위원회)를 두어야 하며, 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축 사업에 대해 설계용역 입찰공고 전에 반드시 심의를 완료
- **(업무범위)** 설계지침 적정성, 과업지시서 적정성, 사업 계획 사전검토 의견 반영 여부, 타당성조사·건축기획 결과의 적정성 등 심의
- **(운용실태)** 위원회 운영 의무화 이후 전국 단위로 빠르게 확산, 정착했지만 아직까지 전문 인력 편차와 심의 결과 이행관리 등이 부족

## 1. 공공건축 정책· 제도 이해

### ⑤ 설계공모 활성화

#### ▪ 우수한 설계자를 선정하기 위해 설계비 1억 원 이상 건축물에 대해 설계공모 우선 적용

- **(개념·목적)** 공공기관은 건축서비스산업을 진흥하고 공공건축의 품격을 높이기 위해 해당 사업의 특성·규모·사업비 등을 고려해 적합한 발주방식을 선정하도록 규정 → 가격경쟁에서 디자인·전문성 경쟁으로 전환해 창의적이고 우수한 설계자를 선정하려는 의도
- **(법적의무)** 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 공공건축물에 대해 설계공모 우선 적용
- **(업무범위)** 공모 기획·운영·심사를 공공·지역 공공건축지원센터 등 전문기관에 위탁 가능, 위탁하지 않을 때는 기관 자체 심사위원회 구성·운영, 낙선(입상)자에게 비용 일부 보상, 입찰 공고·심사 결과를 건축 행정 전자 시스템에 공개, 위원회 구성, 심사 기준·절차, 보상액 등은 국토부 고시로 구체화
- **(운용실태)** 설계공모 제도는 법적 의무화 + 운영지침 표준화로 빠르게 자리 잡았으나('13년 217건 → '24년 약 1000건 안팎) 심사 공정성·전문성 부족 우려, 소규모 사업의 비용·인력 부담 등 한계

## 1. 공공건축 정책·제도 이해

### ⑥ 설계의도 구현

#### ▪ 설계비 1억 원 이상인 건축물에 대해 설계의도가 구현되도록 설계자를 건축과정에 참여

- (개념·목적) 설계자가 시공 과정에서 현장에 참여해 디자인 의도를 끝까지 유지·조정하는 법정 업무
- (법적의무) 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 건축물 공사 발주 시, 설계의도가 구현되도록 설계자를 건축 과정에 참여시켜야 함
- (업무범위) 설계자는 건축주·시공사·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지·관리에 필요한 사항을 제안할 수 있음
- (운용실태) 아직까지 제도 인지도가 낮으며, 소규모 사업은 누락, 감액이 빈발



# 강의 내용

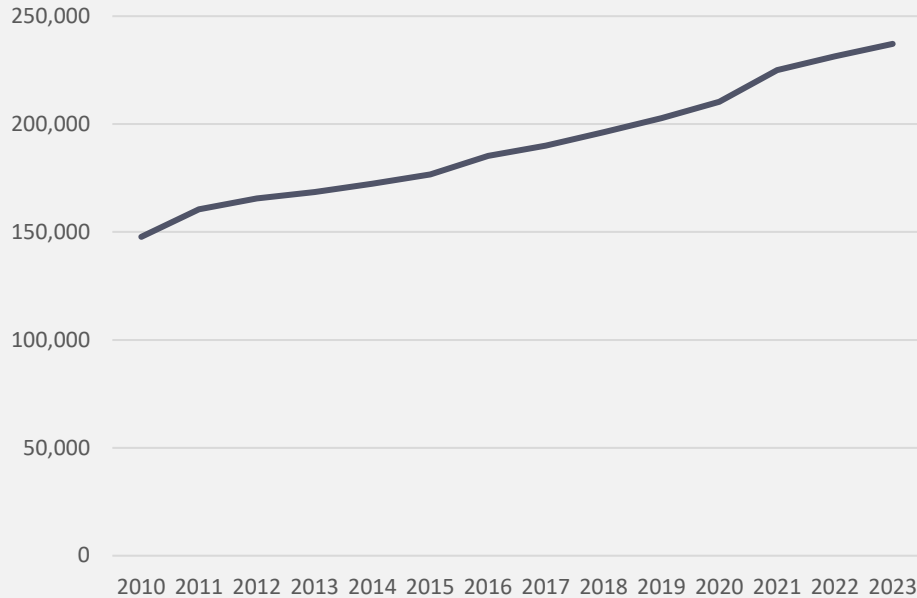
1. 공공건축 정책·제도 이해
2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유
3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트
4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

# 공공건축물 조성 추이

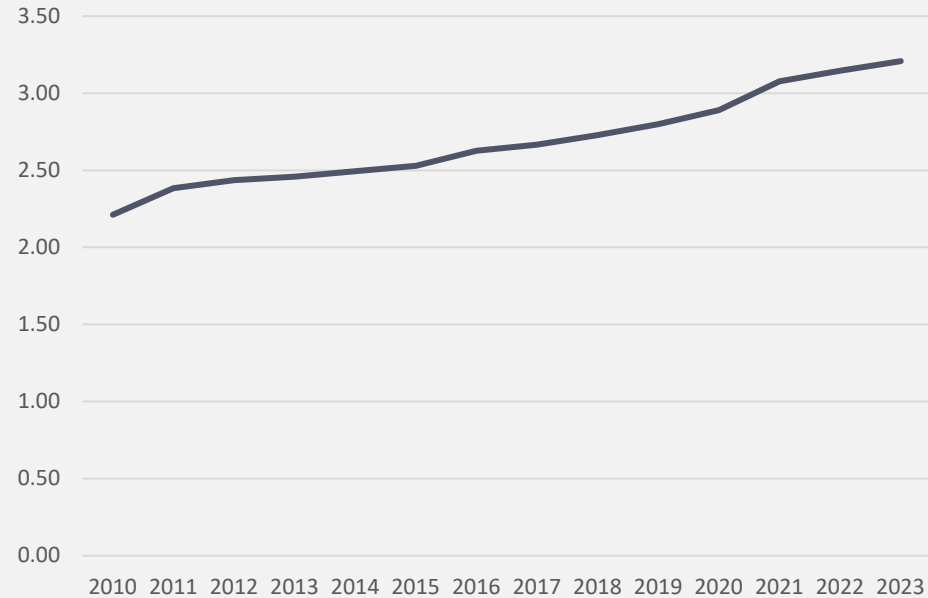
- 2023년 기준 국·공유 소유 건축물은 총 237,091동 (전체 건축물의 3.2% 차지)

단위: 동



연도별 국·공유 소유 건축물 동수

단위: %



연도별 국·공유 소유 건축물 비율

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

# 건축서비스산업이 성장했나?

### ▪ 사업체·매출 모두 두 배 이상 확대 + 설계·계획 분야 강화 → 고부가 설계·기획 서비스

- 10년 새 사업체는 1.8배, 매출은 2.2배, 설계부문 매출은 3.5배 성장
- 매출 총액이 엔지니어링 서비스(10.5조원)를 네 배 넘고, SW 시장(44.4조원)과 견줄 수준
- 산업의 가치사슬이 '저가 시공 지원' 에서 고부가 설계·기획 서비스로 이동

| 지표           | 2013 실태조사        | 2023 실태조사          | 증감(%)              | 비고                          |
|--------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 사업체 수        | 17,705개          | 31,476개            | +78%               | 1~4인 초소형 업체 비중<br>63 %→80 % |
| 총 매출액        | 19.6조 원          | 43.5조 원            | +122 % (연평균 8.3 %) |                             |
| ↳ 건축설계·계획 매출 | 5.5조 원           | 19.0조 원            | +245 %             | 매출 비중 28 %→44 %             |
| 주요 업무비중      | 건축 계획·설계<br>56 % | 건축 계획·설계<br>59.7 % | —                  | 설계·감리 중심 심화                 |

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

# 공공건축 디자인 수준 높아졌나?

동사무소



복합커뮤니티센터



네이버 블로그 - NAVER  
동사무소 업무시간 and 동사무소 점심시간 알...



Studio in Loco  
Studio in Loco » 찾아가는 동사무소\_풍...



Y2A 요즈음건축  
Ascending Terrace (세종시금남면복합...



충청뉴스  
세종시 소정면 복합커뮤니티센터 '한옥의 멋' 살...



Daum 카페  
동사무소 라고 하면 옛날 사람인가요...



연합뉴스  
넓은 구청·동사무소를 편의·문화시설로...국토부 리...



강남구 통합 예약 사이트 - 강남구청  
세곡커뮤니티센터 < 동북합문화센터 < 시...



WORKS | 디엔비건축사사무소  
WORKS | 디엔비건축사사무소

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

# 앞으로의 공공건축 비전은?

### ▪ 공공건축은 국민을 위한 공간 + 도시를 아름답고 다양하게 만드는 동력

- 공공건축은 국민을 이롭게 하는 공간 → 공동체 형성에 기여
- 저출산, 고령화, 지방소멸, 기후위기, 양극화 등 복합 사회 문제의 해법이 되는 '공적 공간'
- 예술 작품 그 자체로 기능 + 도시를 아름답고 다양하게 만드는 동력

\* 2024 공공건축 발간사 요약

### ▪ 대한민국 공공건축상 : 참여 중심 공공건축 + 결과가 아닌 과정 + 지역성 강조

- 대한민국 공공건축상 : 2007년부터 국토교통부 건축문화경관과 주관으로 시행 중인 건축공모전
- 우수 공공건축 조성에 기여한 공로자의 발굴·격려를 통해 공공건축의 가치를 국민과 공유하고, 바람직한 공공건축 조성·확산하는 것이 목적

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

### ▪ 지역 청소년과 학부모가 교류하는 공동체 거점 + 지방소멸·공동체 붕괴 극복 가능성 제시



**대상** 당진 수다박스 2호점

**위치** 충청남도 당진시 운학길 30(채운동)

**주요용도** 제1종 근린생활시설(주민공동이용시설)

**발주** 당진시

**설계** 건축사무사무소 세종(정효경), (주)지역도시건축사무소 리플랫폼(윤여갑)

**시공** (주)천지건설(구재문)

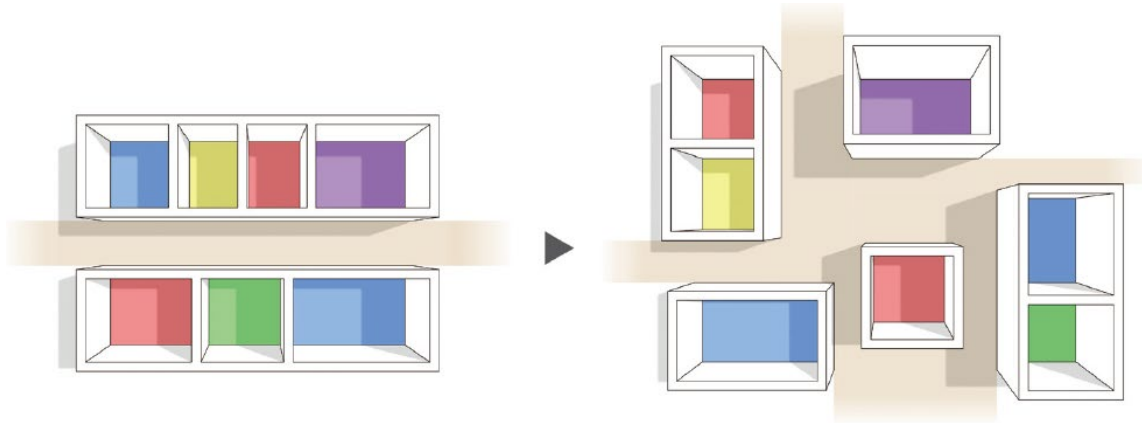
**심사평**

- ① 발주기관의 공공건축에 대한 이해, 적극성과 지속성
- ② 발주처의 공공건축가 제도에 대한 적극적인 활용
- ③ 청소년 재단 설립을 통해 지속적인 관리와 투자
- ④ 현실적이며 창의적인 교육 및 운영프로그램 운영
- ⑤ 디자인의 우수성도 인정



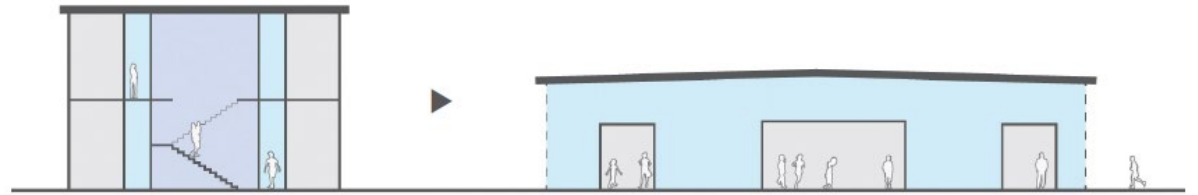
양태영. (2024). 당진 수다박스2호점[사진]. 2024 대한민국 공공건축상 수상작품집, 국토교통부 건축문화경관과.

## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유



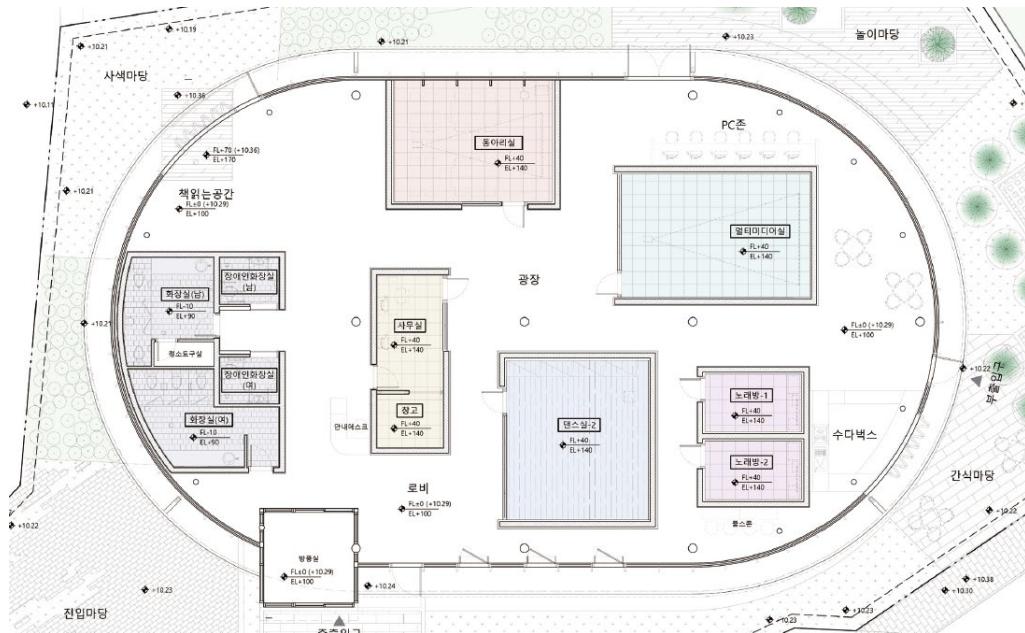
일반적인 공용공간

공용공간의 놀이공간화



2층 계획

1층 계획



## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

### ▪ 자연-인간 공존의 미학 실현



#### 특별상 원주 아트갤러리

위치 원주시 서원대로472-24(단구동)

주요용도 문화 및 집회시설

발주 원주시청

설계 건축사무사무소 커튼홀(김광수)

시공 무한건설주식회사(이범수)

#### 심사평

- ① 프로젝트 성공을 위해 공공건축가로부터 자문
- ② 최초 기획부터 시와 설계자, 공공건축가가 공동 참여
- ③ 공원의 환경과 시민 동선이 서로 어우러짐
- ④ 미술관 자체가 주목받기보다 공원의 연장선상에서 산책로 같은 소박한 미술관 설계
- ⑤ 작은 공중화장실을 배치, 시민을 위한 공공건축 역할
- ⑥ 좋은 품질의 시공, 최초의 설계 의도와 부합하게 완성
- ⑦ 시와 운영 주체가 함께 건물 유지·관리 노력



## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

### ▪ 청소년 주이용자 의견 적극 반영 + 복합문화공간으로 새로운 역할 부여



#### 우수상 여주 휴카페

위치 여주시 청심로88(하동)

주요용도 근린생활시설(청소년휴게공간, 청소년상담복지센터)

발주 여주시청

설계 스튜디오인로코(강승현/김나운)

시공 주식회사 여강건설(김진국)

#### 심사평

- ① 여주시는 주민 거버넌스인 청소년참여위원회가 제안한 학교 밖 청소년 활동 공간의 마련 필요성에 공감, '청소년 카페' 정책 적극 수용
- ② 구도심 활성화와 유휴시설 재생의 기회로 확장
- ③ 철저한 사전 조사와 긴밀한 소통을 통해 건축가 선정
- ④ 적극적으로 공사의 완결성을 높이기 위한 건설회사



## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

### ▪ 근대 건축유산 재생 + 복합문화공간으로 새로운 역할 부여



**우수상** 춘천 봄내 극장

**위치** 춘천시 서부대성로71(옥천동)

**주요용도** 문화 및 집회시설

**발주** 춘천시

**설계** 심플렉스 건축사사무소(박정환, 송상헌)

**시공** 삼산건설주식회사

**심사평**

- ① 기존 건물군을 새로운 문화예술 공간으로 변경
- ② 건축물의 역사성을 발견하고 새로운 역할 부여
- ③ 문화도시 춘천의 기억을 새롭게 해석하는 시도를 성공적으로 구현한 프로젝트



## 2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유

# 그러나, 아직은 미완성

### ▪ 공공건축 사업은 여러 가지 구조적 한계와 운영상의 어려움 여전

- ① 복잡한 행정절차 → 부처별 사업 추진 방식 상이, 통합적이고 체계적 관리 미흡
- ② 기획 역량 부족 → 공간 활용도 저하, 잦은 설계 변경, 예산 초과 발생
- ③ 전문 인력 부족 → 지자체나 발주기관 전문성 부족, 공공건축물 품질 저하나 공공성 미흡 등 문제 발생
- ④ 사업 예산 및 공사비 부족 문제 → 공사비가 현실을 반영하지 못해 사업 추진 지연, 품질 저하 문제 발생

### ▪ 제도 개선, 공공건축가의 자율성과 창의성 보장을 위한 산업 생태계 조성이 필요

- 복잡한 제도 + 어려운 절차 개선
- 공공건축가의 참여 및 자율성과 창의성 보장 방안 마련 + 발주기관 전문성 향상 방안 마련
- 정당한 보상+합리적 예산 활용이 가능한 산업 생태계 조성 필요



# 강의 내용

1. 공공건축 정책·제도 이해
2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유
3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트
4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 업무 절차

수요 조사, 사업 타당성 검토, 부지 분석,  
예산 계획 수립, 공간계획 수립, 사전검토 등

#### 사업 기획 단계

1

시공사 선정, 착공, 공사감리,  
공정 및 품질 관리, 준공 검사 등

#### 시공 단계

3

#### 설계 단계

과업지시서 작성, 설계공모 또는 계약,  
기본설계·실시설계, 설계검토, 인허가 등

4

#### 운영 및 관리 단계

유지보수 계획, 에너지 효율 관리,  
리모델링 검토, 성능점검 등

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 업무 절차

수요 조사, 사업 타당성 검토, 부지 분석,  
예산 계획 수립, 공간계획 수립, 사전검토 등

### 사업 기획 단계

1

시공사 선정, 착공, 공사감리,  
공정 및 품질 관리, 준공 검사 등

### 시공 단계

2

3

4

### 설계 단계

과업지시서 작성, 설계공모 또는 계약,  
기본설계·실시설계, 설계검토, 인허가 등

### 운영 및 관리 단계

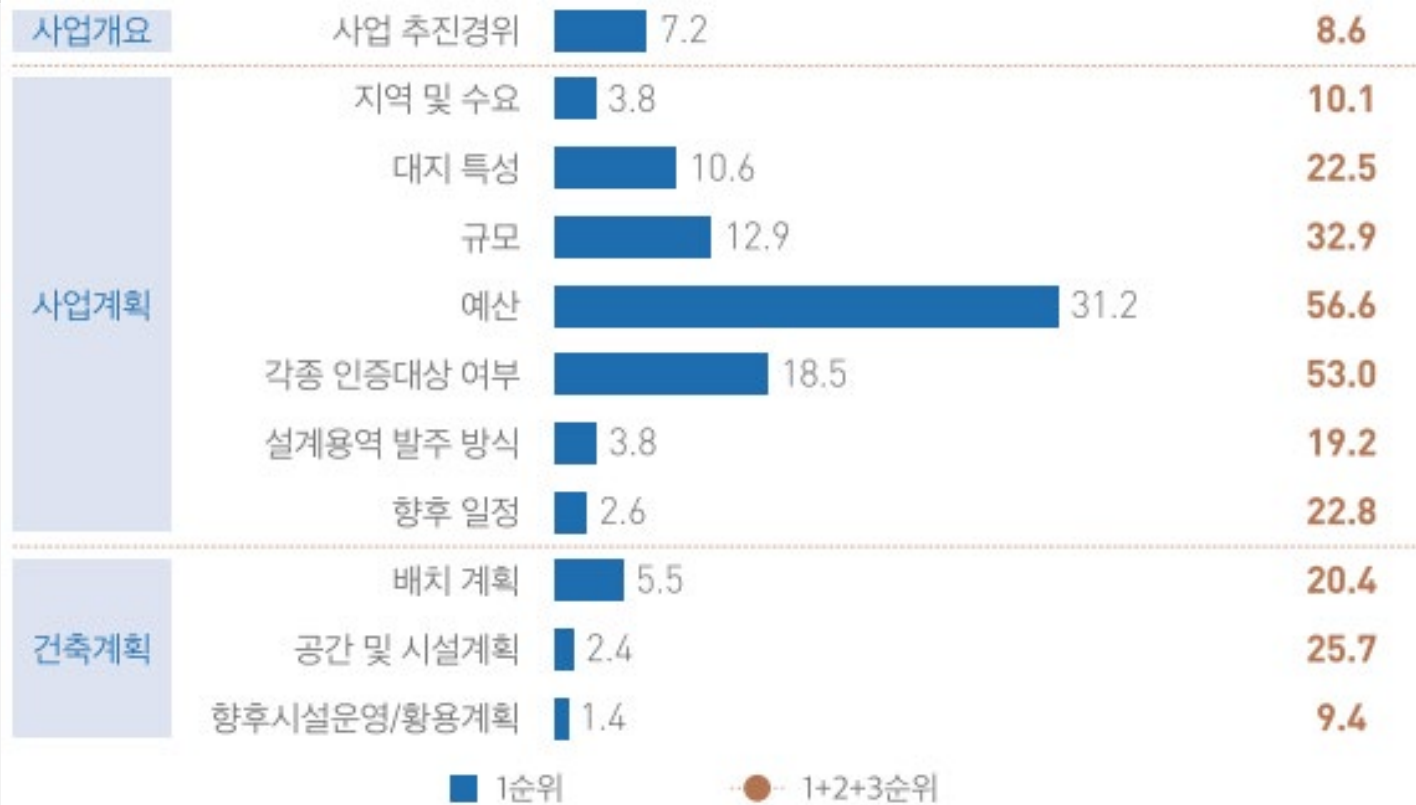
유지보수 계획, 에너지 효율 관리,  
리모델링 검토, 성능점검 등

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 사업 기획 단계

#### ▪ 공공건축 사업의 필요성과 목표 설정(건축기획) → 관련 부서 및 기관의 승인을 받는 단계

- 사업 필요성 검토 단계
  - 정책적 타당성, 공공성, 규모, 예산, 일정 등 검토
- 부지 선정 및 확보
  - 법률 검토, 관련부서 협의 필요
- 예산 편성 및 승인
  - 중앙정부 또는 지자체 예산 반영 필요



사전검토에서 구체적 검토가 필요한 항목  
(발주자 설문)

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 야외 물놀이장, 입지 분석 미흡 → 상습 침수

- 포항 형산강 야외 물놀이장(2020년)



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 수영장, 기능·목적 불분명 → 갈등 발생

#### ▪ 서울어울림체육센터(2025.9. 완공 예정)

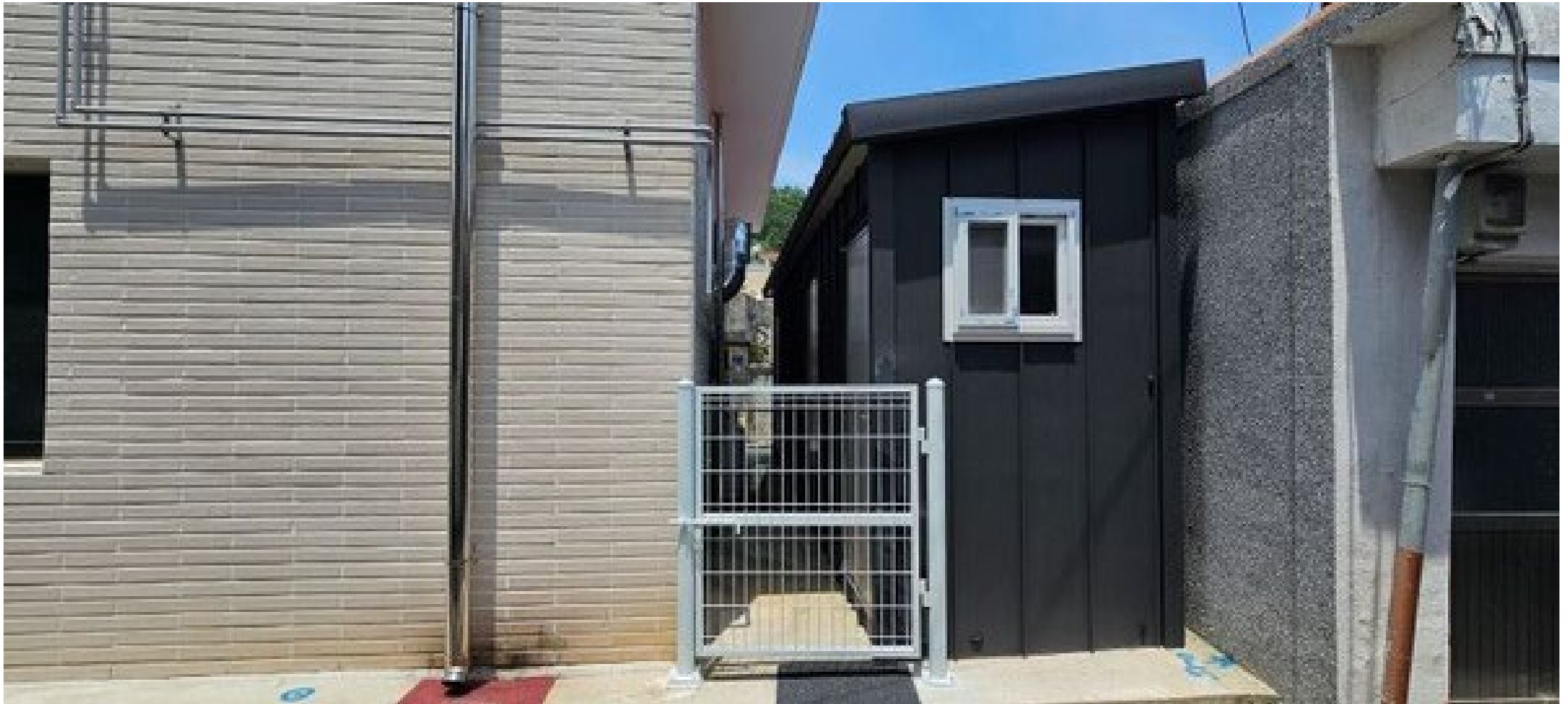
- 수영장 규격에 대한 서울시와 스포츠계 갈등 발생
- 서울시는 장애인 접근성을 고려해 수영장 수심을 얇게 설계, 이로 인해 실제 수영 훈련이 어렵다는 지적
- 장애인 편의성을 높이려는 의도와 수영장 본래 기능 간의 균형 필요



출처: 문희철. (2023년 1월 10일). "너무 얇아 훈련 못한다"...서울시 '장애 없는 수영장' 논란 왜. *중앙일보*. <https://www.joongang.co.kr/article/25132426>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

**상생협력상가, 이용자 수요 조사 미흡 → 불법 창고 건축**



출처: 성병원. (2024년 6월 11일). 통영시가 공공건축물 신축하면서 불법 자행. 태안신문. <https://www.tynewspaper.co.kr/news/articleView.html?idxno=29664>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

# 전시관, 수요분석 미흡 → 휴관

#### ▪ 충주공예전시관(2010년)

- 수요예측 실패로 이용률 저조와 수익 부족으로 인한 운영적자 누적 → 개관 5년 만에 영구 휴관(2015년)
- 2023년 가흥예술창고로 재개관 → 작가지원과 이용객을 연계한 레지던시 프로그램 운영 중



출처: 이현. (2023년 3월 2일). 충주공예전시관 재개관... '가흥예술창고'. 충청일보. <https://www.ccdailynews.com/news/articleView.html?idxno=2189482>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 경기장, 장기적 운영계획 미흡 → 시설 활용 및 유지 문제 발생

#### ▪ 인천 아시아드 주경기장(2014년)

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 경찰서, 법규 검토 미흡 → 공공업무시설 내 판매 행위 위반

#### ▪ 수원남부경찰서 내 소담 카페 설치

- 민원인 편의 제공 및 대민 서비스 강화를 위해 경찰서 1층 로비에 카페 설치
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수원남부경찰서 건물은 '공공업무시설'로 등록
- 도시계획용도상 제1종 근린생활시설(휴게음식점)에서만 판매 행위가 가능



출처: 신병근. (n.d.). '뜻밖의 암초'에 수원남부경찰 카페 개시도 못하고 '문 닫을 판'. *경기신문*. Retrieved May 24, 2025, from <https://www.kgnews.co.kr/news/article.html?no=480142>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 시흥문화원, 공사비 산정 오류 → 사업 중단

### 사설 | 설계공모 공사비 산정의 오류. 누구의 책임인가?

---

제298호 3면 | 입력 : 2024-04-02 09:25 | 수정 : 2024-04-02 10:43

---

2022년 9월 “시흥문화원 건립공사 설계공모”를 통해 당선된 설계자는 지난 2023년 10월 시흥시로부터 계약 해지를 통보 받고, 5개월 동안 관급공사를 수주하지 못하도록 부정당업자 제재를 당했다. 지난 1년이라는 시간 동안 무슨 일이 있었던 것일까?

대략 정리를 해보자면 공공건축 발주를 위한 사전기획 단계에서 잘못 책정된 공사비에 대해 지자체는 국무조정실 산하 국책연구기관인 건축공간연구원에서 사전검토를 받았으나 공사비 및 설계비 증액을 하라는 지적을 무시한 채 공공건축심의위원회를 거쳐 원안대로 설계를 발주하였다. 이렇게 진행된 설계공모를 통해 당선된 설계자는 공사비 문제로 지자체와 1년간의 대립 끝에 결국 이러한 처분을 받게 되었다.

중앙일보 2024.02.15. [“140억짜리 건물을 72억에 지어라”...시흥시 갑질논란](#)

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 경로당, BF 인증 누락 → 설계 변경, 추가 예산 투입

#### ○ 공사기간

- (당 초) 2018. 9. 19. ~ 2019. 5. 2.
- (변 경) 2018. 9. 19. ~ 2019. 7. 31.

\* 변경사유 : BF 예비인증 신청에 따른 설계변경

#### ○ 예산집행현황 (총사업비 778,000천원)

- 예산집행액 : 339,823,980원
  - 선 금 급 : 264,000,000원 (이산종합건설)
  - 설계용역비 : 19,300,000원 (고태하건축사무소)
  - 관급자재비 : 56,523,980원 (조달청)

#### ○ 공사 추진상황 (건축 공정율 78%)

- 건축물 철거 및 기초공사 타설 등 골조 거푸집 시공완료
- 창호공사 및 내부 수장 목공 공사 진행중
- BF 예비인증 대행업체 용역 계약(4,400,000원) \* 추자면 예산
- BF 예비인증 수수료 납부(2,060,000원) \* 추자면 예산
- BF 예비인증서 발급(2019. 3. 21.) : 한국장애인개발원
  - 인증번호 : 3234호
  - 인증등급 : 우수 등급
  - 인증기간 : 본인증 교부전 또는 사용승인 후 1년 이내
- 영흥리 경로당 신축공사(건축, 기계설비) 변경계약 : 2019. 6. 5.



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공원, BF 제도 변화 대응 미흡 → 설계 변경 및 사업 지연

#### ▪ 울산 중구 입화산 아이놀이뜰공원



출처: 김귀임. (2023년 9월 13일). 입화산 아이놀이뜰, BF인증 규격 미반영으로 사업 '제자리걸음'. 《울산매일》, 7면. <https://www.iusm.co.kr/news/articleView.html?idxno=1023673>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 업무 절차

수요 조사, 사업 타당성 검토, 부지 분석,  
예산 계획 수립, 공간계획 수립, 사전검토 등

#### 사업 기획 단계

1

시공사 선정, 착공, 공사감리,  
공정 및 품질 관리, 준공 검사 등

#### 시공 단계

3

#### 설계 단계

과업지시서 작성, 설계공모 또는 계약,  
기본설계·실시설계, 설계검토, 인허가 등

4

#### 운영 및 관리 단계

유지보수 계획, 에너지 효율 관리,  
리모델링 검토, 성능점검 등

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 설계 단계

#### ▪ 구체적인 건축 계획을 수립하는 단계

- 무엇을 어떻게 지을 것인가를 도면과 기술계획으로 구체화하는 단계
- 공정한 설계자 선정이 중요
- 필요한 경우 총괄 및 공공건축가의 자문을 통해 설계품질 점검
- 주요 업무
  - 건축설계 공모 또는 설계 용역 발주
  - 기본설계 진행 : 건물 배치, 평면, 형태, 구조, 시스템에 대한 큰 틀의 설계안 작성
  - 실시설계 진행 : 기본설계를 토대로 상세한 도면과 시방서 작성, 실제 시공이 가능하도록 모든 기술적인 사항 확정
  - 인·허가 절차 진행 (건축허가)

# 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

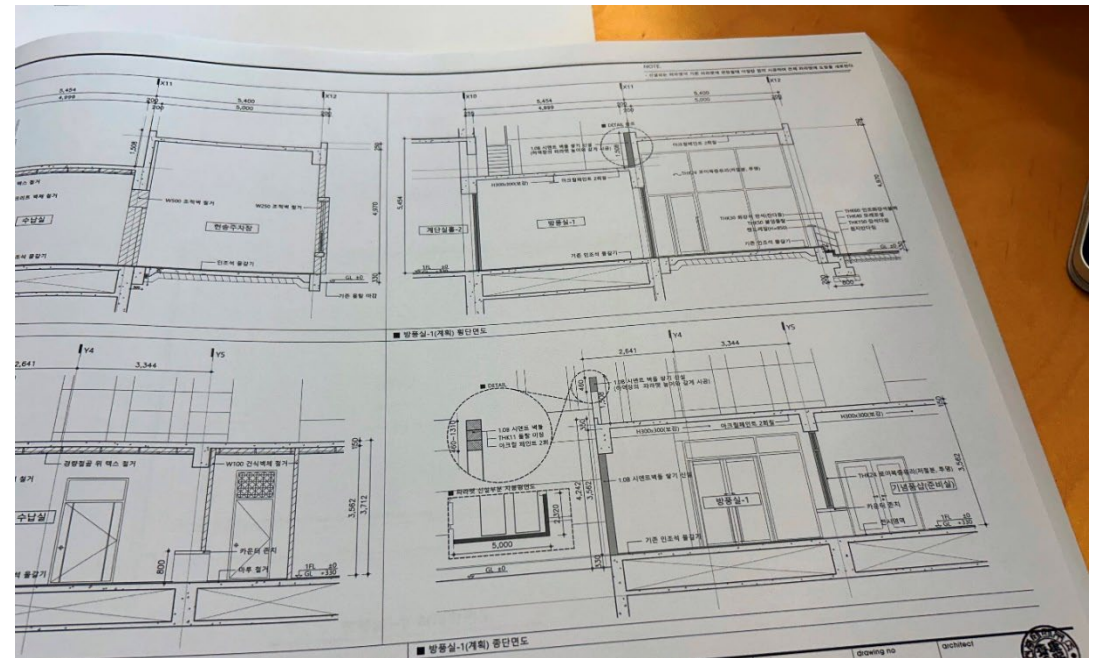
## 설계 단계

### 구체적인 건축 계획을 수립하는 단계

설계공모 당선작



실시설계



출처: 국토교통부. (2024). *군산문화초 본관동 그린스마트스쿨 개축 설계제안공모 당선작*. 공공건축 설계공모 정보서비스. <https://www.eais.go.kr/moct/awp/aia01/AWPAIA01V01?pssrpPblancSeqno=1000000000000000042753>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## BF 인증 일정 과소 평가 → 예비인증에만 9개월 소요

#### ▪ 대구 북구 어울림 러닝센터 등

- 2023년 BF 예비인증 용역착수 → 10월 설계용역 중지 → BF인증 2차례 보완 요청 → 2024.5. BF예비인증 획득(예비인증에만 9개월 소요) → 2026.1. 준공 예정



| 구분                            | 문제                          | 원인                                  |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 갈전동 생태습지<br>공중화장실<br>(대전 대덕구) | BF 인증 지연으로<br>준공 1년 지연      | 인증기관 부족으로<br>심사 지연<br>(예비인증 9개월 소요) |
| 호산2리 경로당<br>(강원 삼척시)          | 공사 완료 후 본인증<br>지연, 사용 승인 못함 | 심사 적체 및<br>처리 지연<br>(접수 후 수개월 지연)   |

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

# 행정복지센터, 보행로 차로 미분리 → BF 인증 부적합

행정복지센터

보행로가 차로와 구분되고,  
건축물 주출입구까지 연결 요구  
→ 주차장 재배치 필요

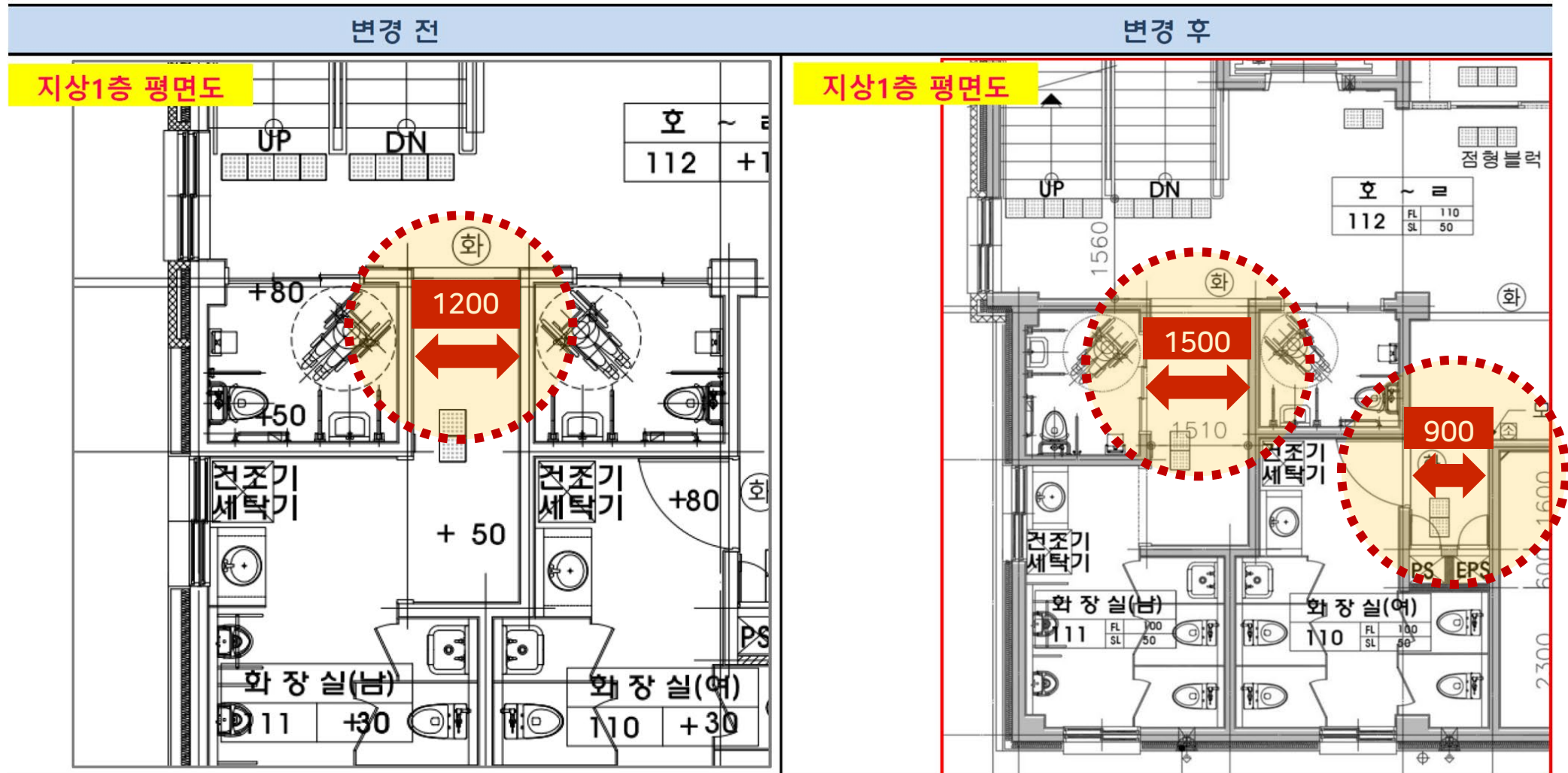
### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

계단 유효폭 미충족 → BF 인증 부적합



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## BF 예비 인증 심의 미흡 → 시공 오류 발생



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 업무 절차

수요 조사, 사업 타당성 검토, 부지 분석,  
예산 계획 수립, 공간계획 수립, 사전검토 등

#### 사업 기획 단계

1

2

시공사 선정, 착공, 공사감리,  
공정 및 품질 관리, 준공 검사 등

#### 시공 단계

3

4

#### 설계 단계

과업지시서 작성, 설계공모 또는 계약,  
기본설계·실시설계, 설계검토, 인허가 등

#### 운영 및 관리 단계

유지보수 계획, 에너지 효율 관리,  
리모델링 검토, 성능점검 등

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 시공 단계

#### ▪ 계획한 건물을 현실로 구현하는 단계

- 입찰과 계약으로 적정한 시공사 선정이 중요
- 체계적인 공정 관리 + 품질관리 공사 발주 → 계획된 시간과 예산 내에 준공을 목표로 함
- 건축법에 따른 각종 검사 절차를 준수함으로써 안전하고 적법한 건물 완수 필요
- 주요 업무
  - 공사 발주 방식 결정, 입찰 공고 및 평가, 계약 체결
  - 착공 신고 및 공사 착수
  - 감리 수행
  - 공사 중 설계 변경 및 예산 조정
  - 안전 및 환경 관리
  - 준공검사 및 사용 승인

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 수영장, 설계도면과 다르게 시공 → 보완 시공

#### ▪ 광주 빛그린 산단 체육관 수영장

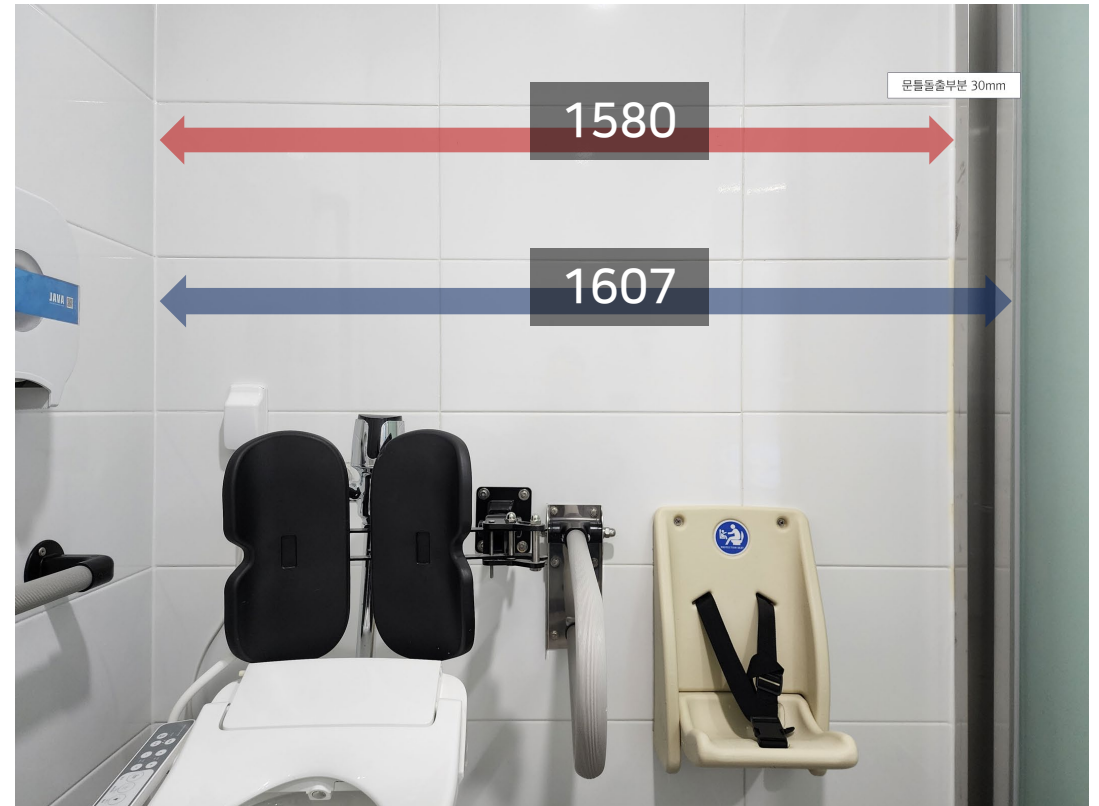
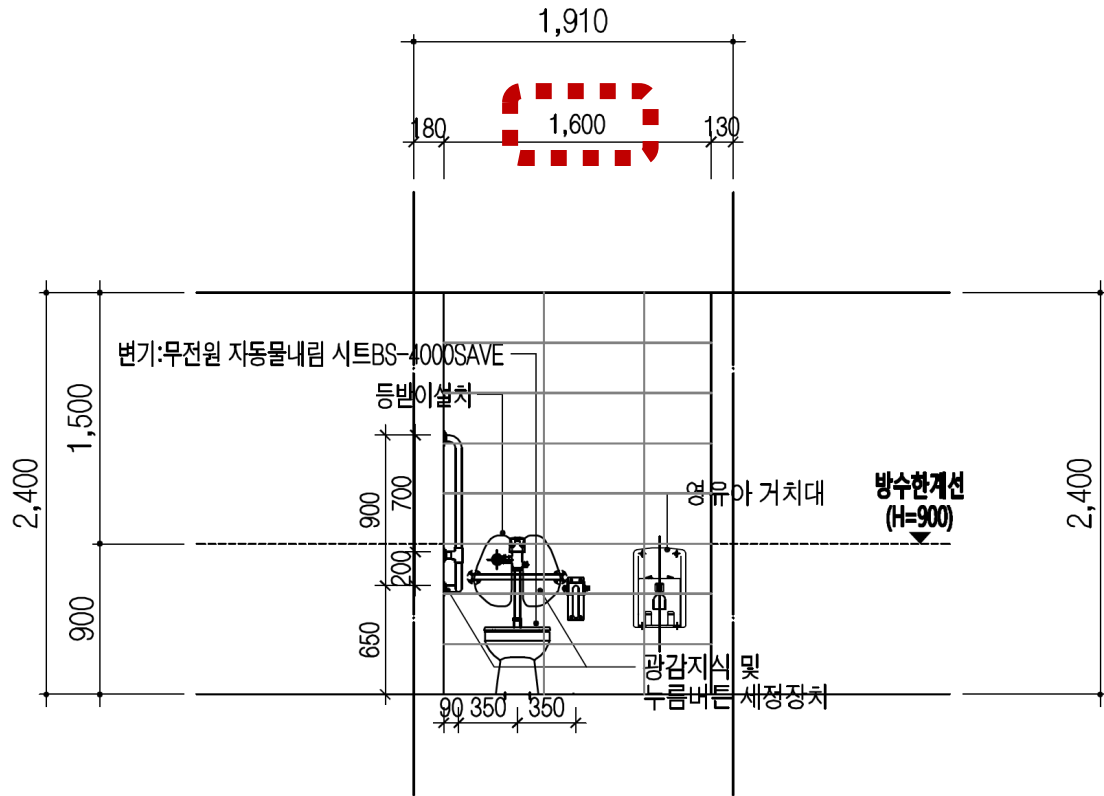
- 설계도면과 다르게 벽체 시공 → 수영장 수조가 20cm 더 깊게 시공
- 수심이 깊은 수영장에 수위조절판 설치 보완



손민주. (2024년 3월 13일). 강기정 광주시장, '반쪽 운영' 공공체육시설 3곳 감사 지시. KBS 뉴스. <https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=7912661&ref=A>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 시공오차 미반영 → 본인증 불인증



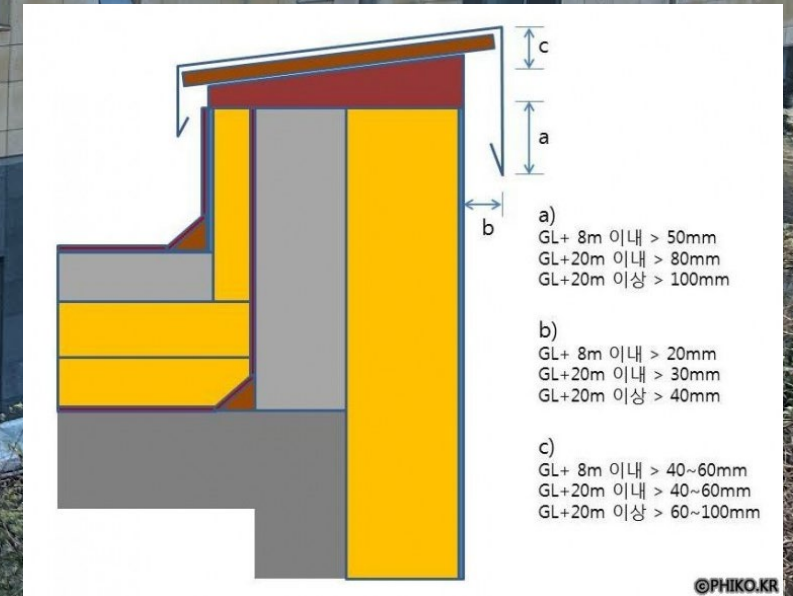
### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

횡구배 기준(1/25) 미준수 → 본인증 불인증



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

# 물 끓기 설계 및 시공 실수 → 외벽 오염 발생



### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 업무 절차

수요 조사, 사업 타당성 검토, 부지 분석,  
예산 계획 수립, 공간계획 수립, 사전검토 등

#### 사업 기획 단계

1

시공사 선정, 착공, 공사감리,  
공정 및 품질 관리, 준공 검사 등

#### 시공 단계

3

#### 설계 단계

과업지시서 작성, 설계공모 또는 계약,  
기본설계·실시설계, 설계검토, 인허가 등

4

#### 운영 및 관리 단계

유지보수 계획, 에너지 효율 관리,  
리모델링 검토, 성능점검 등

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 운영 및 관리 단계

#### ▪ 건축물 유지관리 단계

- 공공건축물은 수십 년 이상 사용 → 장기적이고 계획적인 관리 필요
- 정기 점검, 보수, 교체 등을 위한 지속적 예산 확보 필요
- 다양한 사용자 의견 반영 + 이용자의 안전과 편의가 우선
- 누수, 화재, 설비 고장 등 긴급 상황에 신속한 대응이 가능한 체계가 필요
- 주요 업무
  - 유지관리 매뉴얼 작성 및 운영 계획 수립
  - 시설물 유지보수 및 하자보수
  - 건축물 사용성과 에너지 효율 평가
  - 학교시설의 경우 교육시설법에 따라 안전점검, 안전유지관리, 교육시설안전인증 등 필요

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 하중 분산 계획 부족(복층 구조) + 과다 이용 관리 미흡

#### ▪ 대전 서구체련관 수영장

- 복층 구조이자 1층에 수영장을 배치하여 하중 분산 계획 부족
- 과다 이용 등 관리 운영이 미흡하여 2023년, 정밀안전진단 결과 D등급 → 철거 결정



출처: 국민일보. (2023년 12월 6일). 장애인 수영장인데 엘리베이터 고장... 몸 불편한 시민들 "다치는 게 더 무서워요". <https://www.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0924338903>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 준공 후 하자 발생 사례 중 다수가 누수

#### ▪ 파주시청 제2별관, 민군복합커뮤니티 어울림센터, 파주시청소년수련관 등

- 폭우 및 국지성 비가 내리면서 누수 현상 발생
- 주로 옥상에서 누수 현상 발생



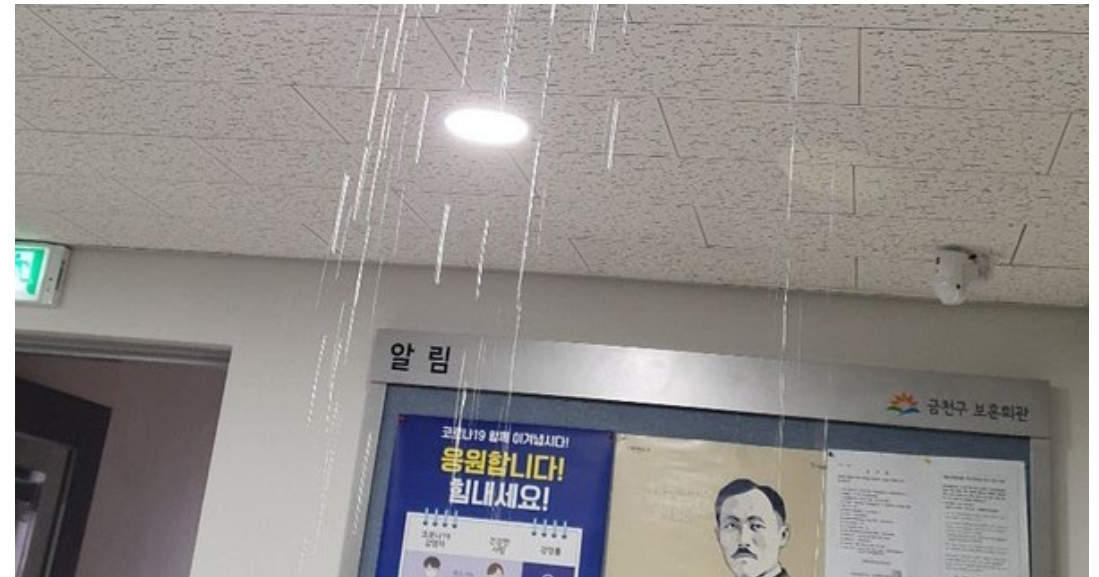
출처: 김영중. (n.d.). 파주 공공건축물 짓기만 하면 누수와 하자? 수십억 감리비는 왜 주는지... 시민 "무관심의 직무유기로 보일 수밖에 없다" 꼬집어. *파주시대*. Retrieved May 24, 2025, from <http://www.pajusidae.com/archives/news/19258>

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 준공 후 하자 발생 사례 중 다수가 누수

#### ▪ 시흥4동 보훈회관(2020), 시흥3동 박미마을사랑회관(2014)

- 시흥4동 보훈회관은 신축 후 실사용 3개월여 만에 빗물피해 하자가 건물 전반에 발생
- 시흥3동 박미마을사랑회관은 2014년 개관 후 6년 간 누수와 결로 문제 지속 발생



출처: 마을신문 금천in. (2021년 6월 25일). 하자 개선 안되는 공공건축물. *금천in*. <https://www.gcinnews.com/news/articleView.html?idxno=9029>

| 분류      | 건물명                 | 위치     | 누수부위          | 원인                        | 주요 내용 및 조치                              |
|---------|---------------------|--------|---------------|---------------------------|---|
| 구조적 문제  | 광주 서빛마루 도서관         | 광주 서구  | 옥상, 천장(우수관)   | 배수 설계 미흡                  | 기록적 폭우로 우수관 역류 및 누수, 배수관 추가 보강          |
| 구조적 문제  | 광주 송정역 주차빌딩         | 광주 광산구 | 옥상, 내부 바닥     | 우수관로 구조 결함, 철골 구조물 접합부 문제 | 집중호우로 인한 역류 및 누수 발생, 긴급 보수              |
| 구조적 문제  | 광주박물관               | 광주 북구  | 2층 테라스 우수관    | 우수관 설계 결함 및 시공 하자         | 내부 마감공사 중 누수 발생, 설계 및 시공상 문제점 조사 중      |
| 구조적 문제  | 전북 군산 A 관공서         | 전북 군산시 | 지하 기계실        | 배수 설계 용량 초과               | 스마트 센서로 신속 대응, 배관 용량 재점검 및 조정           |
| 시공 불량   | 광산구 보건소             | 광주 광산구 | 1층 출입구 및 처마   | 방수 및 창호 실링 시공 불량          | 지속적 보수 필요, 시공사와 전면 재시공 계획 중             |
| 시공 불량   | 논산 한옥마을 예약관         | 충남 논산시 | 지하 로비, 천장     | 반복적 방수 시공 하자              | 준공 후 누수 반복, 개관 무기한 연기, 지속 보수공사 시행       |
| 시공 불량   | 논산 시민복합시설<br>논산미래광장 | 충남 논산시 | 천장, 벽 등 내부 전반 | 방수 및 마감 부실                | 준공 직후 대규모 누수, 하자보수 진행 중, 시공사에 구상권 청구 예정 |
| 자재 결함   | 남해 창생플랫폼            | 경남 남해군 | 천장, 외벽 타일, 지붕 | 방수재 및 마감 자재 불량            | 개관 직후 누수와 외벽 백화현상 발생, 자재 교체 및 재시공 추진    |
| 자재 결함   | 공공임대 단지             | 전국 다수  | 스프링클러 배관      | 배관 자재(동관) 부식              | 부식된 동관 교체 보수, 부식 방지 대책 수립               |
| 유지관리 미흡 | 광주시청 본관             | 광주 서구  | 건물 연결 통로      | 방수층 노후화, 관리 부족            | 정밀 진단 및 보수공사 예정, 임시조치만 이뤄진 상태           |
| 유지관리 미흡 | 광주역 연결통로            | 광주 북구  | 역사 내부 연결통로    | 노후된 방수층, 천장 누수            | 긴급 보수 예정, 노후 방수층 교체 계획                  |
| 유지관리 미흡 | 전주시 공공작은도서관         | 전북 전주시 | 창문 실링, 지붕 방수층 | 실링 및 방수층 노후화              | 전면 보수 실시, 안전진단 후 예방적 유지보수 계획            |

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축물 누수 방지 방안

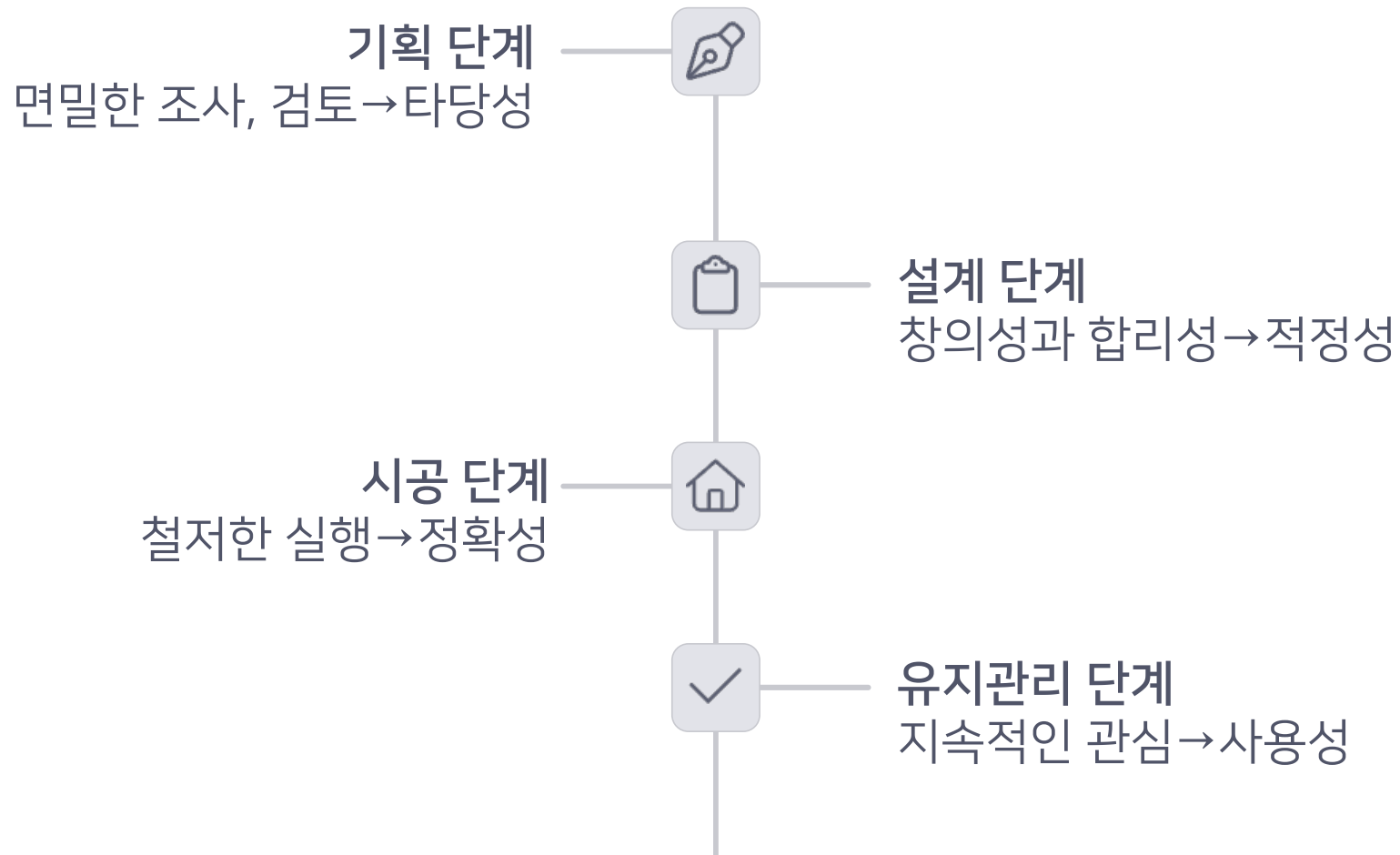
#### ▪ 철저한 방수 계획과 상세 설계 + 방수 시공 품질관리 강화 + 정기 점검

- 설계적 측면: 철저한 방수 계획과 상세 설계 적용
  - 누수를 유발할 수 있는 요소 원천 배제
  - 방수 공법 및 재료를 합리적으로 선정
  - 평지붕 설계시에는 충분한 배수 경사와 역전지붕(방수 상부 외단열 지붕) 등 방수에 유리한 구조 검토
  - 방수 처리 기준에 맞는 디테일 설계
- 시공 및 기술적 측면: 방수 시공 품질관리 강화와 신기술 활용
  - 철저한 품질 관리
  - 방수 전문시공팀에 의한 시공과 공정별 점검 필요
  - 고성능 방수재, 복합방수공법(시트+도막병용 등) 등 신공법 도입 고려
- 유지관리 측면: 정기 점검과 체계적 관리로 사전 대응
  - 정기적인 점검과 예방적 보수 필수
  - 옥상, 옥외 테라스, 외벽, 지하실 등 물 침투 가능성이 높은 부위 집중 점검
  - 옥상 방수층 손상, 균열 여부 점검, 배수구가 낙엽 등으로 막히지 않았는지 여부, 외벽 실란트 경화에 따른 균열, 창호 주변 코킹 탈락 및 틈 벌어짐 여부 확인

### 3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트

## 공공건축 조성 단계별 고려해야 하는 것

- 발주자의 역할 = 단순한 예산 집행자가 아닌 건축 품질 책임자로 위상 변화





# 강의 내용

1. 공공건축 정책·제도 이해
2. 공공건축 정책 성과 및 비전 공유
3. 사업 단계별 담당자가 지켜야 할 체크포인트
4. **리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시**

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

**현실적인 계획**의 중요성

+

**커뮤니케이션**의 중요성

+

**사용자를 고려한 설계**의 중요성

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 현실적인 계획의 중요성

### ▪ 초기 기획 단계에서 현실적인 목표와 범위를 설정

- 사업 예산, 일정, 법적 요건을 현실적으로 반영 → 실현 가능한 계획 수립
- 지역 특성과 수요를 고려한 공간 활용 방안 검토
- 유지관리 비용까지 고려

### ▪ 사전 법규 검토 필수

- 건축법 뿐 아니라 도시계획 및 인证 관련 규제를 사전에 검토하여 시행착오 방지
- 용도변경, 인허가 절차 등을 미리 점검해사업 추진 과정에서 불필요한 지연 방지

### ▪ 실제 운영 및 유지관리까지 고려한 설계 중요

- 건축물의 기능과 운영 효율성을 고려한 실용적인 설계 필요
- 유지보수 비용을 고려한 에너지 효율적인 설계 중요

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 커뮤니케이션의 중요성

### ▪ 발주처, 설계자, 시공사, 관계기관 간 원활한 협조 필요

- 발주처는 사업 목적과 예산을 명확히 설정하고, 초기부터 관련 기관과 협의
- 설계자에게 시공 가능성, 에너지 효율, 유지관리를 고려한 설계를 요청
- 시공사가 설계 의도에 맞게 공사를 수행하고, 품질과 일정, 비용을 적절하게 관리하도록 요청

### ▪ 이해관계자 의견을 수렴하고 반영하는 과정 필수

- 사업 초기에 지역 주민, 예상되는 이용자의 의견 수렴 필요
- 주민 요구사항과 공공성 간 균형 유지가 중요

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 사용자를 고려한 설계의 중요성

### ▪ “눈에 확 띄는 건물? 튀다고 좋은 건물은 아니죠 ”

- 사용자를 최우선으로 고려한 설계를 적용해, 사람들이 흔히 알고 있는 도서관의 형식에서 벗어난 건물이다. 매곡도서관의 모든 열람실과 자료실에는 경계가 없다. 일반 열람실과 어린이 열람실이 구분된 도서관…… 아이와 함께 책을 읽으려면 우선 일반 열람실에서 책을 대여한 후 다시 어린이 열람실로 들어가야…… 사용자를 고려하지 않고 건물을 설계하면 이처럼 비효율적인 동선(動線)이 나오게 된다.
- 로비를 최소화하는 대신 열람실 공간을 충분히 마련한 것도 매곡도서관만의 특징이다. 관공서나 도서관 등 대부분 공공건축물은 로비 공간이 크다. 건물을 드나들 때 웅장하고 화려하다는 느낌을 받을 수 있도록 설계하는 것이다. 하지만 로비는 건물의 본질이 아니다.



## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 지자체 총괄·공공건축가 활용하기

### ▪ 기획→설계→시공→유지관리 전 과정에 민간 전문가가 자문·조정 역할 수행

- 정부와 지자체는 공공건축물의 디자인 품질 향상과 도시 공간의 품격 제고를 위해 민간 건축전문가를 정책에 참여시키는 공공건축가 및 총괄건축가 제도 도입 (2007년 영주시에서 가장 먼저 도입)
- 목표 : 공공성 강화, 지역 특색 반영, 일관된 건축 방향 설정



출처: 충청남도청. (2020, November 5). *논산 도시재생사업 공공건축가 참여 활동 (20.11.3.)*[사진]. 충청남도청 공식 웹사이트.  
<https://www.chungnam.go.kr/cnportal/bbs/B0000138/view.do?nttId=9111&menuNo=500441&pageIndex=1>

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 민간전문가(총괄·공공건축가) 운영 방식

- 지자체장 위촉 → 총괄건축가 + 여러 명의 공공건축가

### 총괄건축가

해당 지역의 도시·건축 정책 전반을 통합  
기획·조정하고 주요 사업에 자문하는 수장

- 도시 미래 비전 수립
- 주요 사업 기획·전개
- 설계공모 자문 및 공공건축 발주 지원

### 공공건축가

건축사 등 자격을 갖춘 전문가들로, 개별  
건축사업이나 공간환경 개선사업에 참여

- 기획 단계 자문
- 설계 품질 검토
- 소규모 프로젝트 설계 등을 담당

※ 본인이 기획 또는 자문한 프로젝트의 설계에는 참여할 수 없음

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 국가·지역 공공건축지원센터 활용하기

### ▪ 공공건축 사업계획 사전검토 제도 활용

- 설계비 추정가격 1억 원 이상인 공공건축물(공장, 창고시설, 동물 및 식물 관련 시설 등 제외), 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등
- 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사, 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 한 건축물 조성 사업 제외
- 시·도 공공건축지원센터 설치지역: 서울, 충남, 부산, 경기, 경남, 제주 (전남 설립준비 중)
- 교육청 공공건축지원센터 설치지역: 서울, 경기, 대구, 충남, 경북

| 구분        | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 5개년 평균 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 국가 공센     | 1,195 | 1,301 | 891   | 807   | 815   | 1,002  |
| 지역 공센     | 155   | 375   | 379   | 512   | 403   | 365    |
| 한국교육시설안전원 | -     | -     | -     | 256   | 299   | 278    |
| 계         | 1,350 | 1,676 | 1,270 | 1,575 | 1,517 | 1,478  |

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 국가·지역 공공건축지원센터 활용하기

### ▪ 사전검토 신청자가 유용하다고 평가한 항목

| 구분                   | 비율    |
|----------------------|-------|
| 설계공모지침서, 과업지시서 보완·조정 | 57.9% |
| 사업대상지의 법적규제 확인       | 55.6% |
| 건축계획의 기본 방향 설정       | 43.3% |
| 관련 기준 점검             | 41.8% |
| 적정 예산 산출             | 39.3% |

\* 상기 항목은 사전검토 신청자(715명)가 유용하다고 평가한 항목에 대한 다중응답 결과이며, 복수 선택 가능

- (의견반영) 사전검토 의견 중 '규모'는 71.7%, '예산'은 65.7%가 실제 사업에 반영
- (보완항목) 보다 구체적인 검토가 필요한 항목으로 '예산'이 56.6%로 가장 높게 지목
- (개선요구) 검토기간 단축(58.5%)과 실무자 교육·홍보 강화(42.4%)가 주요 개선 요구로 제시

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

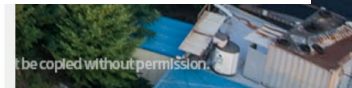
# 국가·지역 공공건축지원센터 활용하기

### ▪ 국가공공건축지원센터 홈페이지와 간행물 참고, 궁금한 점은 메일로 문의

- 사전검토 대상안내, 공공건축 조성F&Q, 주요 연구 및 사업 소개
- 홈페이지 주소: <https://npbc.auri.re.kr/Default>
- 메일주소: [npbc-qna@auri.re.kr](mailto:npbc-qna@auri.re.kr)



※ 질문과 답변을 기록화하여 FAQ를 개선하기 위함이니 양해 부탁드립니다.





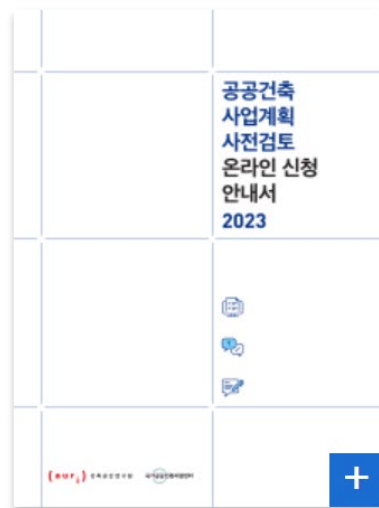
2023 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서



2022 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서



좋은 공공건축 04



공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 안내서 2023



공공건축 가이드 04



공공건축 가이드 03



2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서



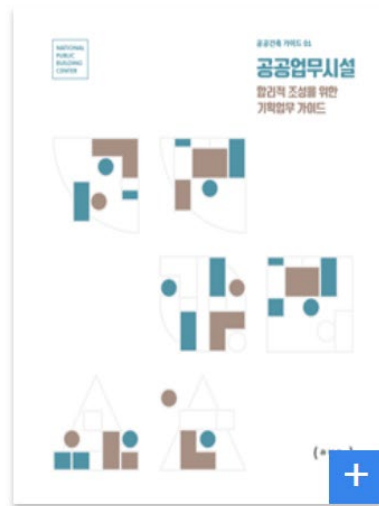
숫자로 보는 공공건축 2020



좋은 공공건축 03



공공건축 가이드 02



공공건축 가이드 01



공공건축 제안공모 운영 가이드

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 건축공간연구원 공공건축지원센터 컨설팅 활용하기

### ▪ 올해부터 중점 사업 컨설팅 시범운영 중

- ① 발주기관 면담
- ② 현장 조사
- ③ 수요자 면담
- ④ 필수공간 종류 및 규모 조사
- ⑤ 예산 및 규모 검토
- ⑥ 세부 프로그램 별 면적 도출
- ⑦ 주요 건축사업 방향(건축물 목적) 제안
- ⑧ 설계지침(과업지시서) 방향 제안
- ⑨ 설계공모(공모지침서) 방향 제안



## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 건축공간연구원 공공건축지원센터 컨설팅 활용하기


### ▪ 올해부터 중점 사업 컨설팅 시범운영 중

- ① 발주기관 면담
- ② 현장 조사
- ③ **수요자 면담**
- ④ **필수공간 종류 및 규모 조사**
- ⑤ 예산 및 규모 검토
- ⑥ 세부 프로그램 별 면적 도출
- ⑦ 주요 건축사업 방향(건축물 목적) 제안
- ⑧ 설계지침(과업지시서) 방향 제안
- ⑨ 설계공모(공모지침서) 방향 제안

### ⑤ 연구 기능 관련 질문

- 센터의 연구 기능을 효과적으로 수행하기 위해 어떤 공간이 반드시 필요하다고 생각하십니까?
- 앞서 말씀해주신 연구 관련 공간 각각에는 어느 정도의 규모나 수용 능력이 필요할까요? 예를 들어 해당 공간을 몇 명이 동시에 사용할 필요가 있을까요?
- 연구자는 몇 명이 근무할 수 있어야 하는지? 자료실에는 몇 권의 자료 수용을 예상하는지?

< 연구 기능 관련 공간 예시표 >

| 기능 구분  | 공간 유형  | 예시 이미지   |
|--------|--|--|
| 개인 사무실 | 연구자 1인이 독립적으로 사용하는 공간. 민감한 문서 작업이나 집중 업무에 적합. 박사급 연구자가 과제별 또는 영역별로 독립된 책임을 갖고 장기 연구를 수행하는 경우 |  |

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 건축공간연구원 공공건축지원센터 컨설팅 활용하기

### ▪ 올해부터 중점 사업 컨설팅 시범운영 중

- ① 발주기관 면담
- ② 현장 조사
- ③ 수요자 면담
- ④ 필수공간 종류 및 규모 조사
- ⑤ **예산 및 규모 검토**
- ⑥ 세부 프로그램 별 면적 도출
- ⑦ 주요 건축사업 방향(건축물 목적) 제안
- ⑧ 설계지침(과업지시서) 방향 제안
- ⑨ 설계공모(공모지침서) 방향 제안

| 구 분           | 예산소요<br>(억원) | 산출 내역                               | 산출 근거  |   |
|---------------|--------------|-------------------------------------|--|---|
| 합계(①+②+③)     | 1,814.5      | -                                   | -  |   |
| ①<br>신축<br>공사 | 설계비          | 71.4                                | 공사비×5.5%   | '26년 예산편성 세부지침  |
|               | 순공사비         | 1,297.5                             | ①건축공사비(1,236.2억원)<br>35,779㎡×345.5만원(㎡당)         | 가. 조달청 유형별 공사비(공공청사) 면적당 단가 : 317.7만원/㎡<br>나. 서울시 공공건축물 건립공사비 책정가이드라인 2024(복합청사, 10,000㎡ 초과, 신축기준) 면적당 단가 : 373.4만원/㎡<br>다. 적용 면적당 단가(가~나)의 평균 값): 345.5만원/㎡ 적용 |
|               |              |                                     | ②실내건축공사(61.3억원) : 이전<br>인원 858명×1인당 715만원        | 과기정통부 이전(19) 단가   |
|               | 감리비          | 66.2                                | 공사비×5.1%   | 정부부산지방합동청사 감리비 기준(공사비의 5.1%)  |
|               | 부대비          | 3.0                                 | 공사비×0.23%  | '26년 예산편성 세부지침 부대비요율  |
| ②부지매입비        | -            | 북항재개발 부지(국유재산) 활용                   | -  |   |
| ③부대비용         | 376.4        | 시스템 이전비용 363.8억 1식<br>이사비용 12.6억 1식 | 각 행정시스템별 설치 비용 기준 산출<br>과기부 이전(19) 단가×거리할증(2.2배) |   |

## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

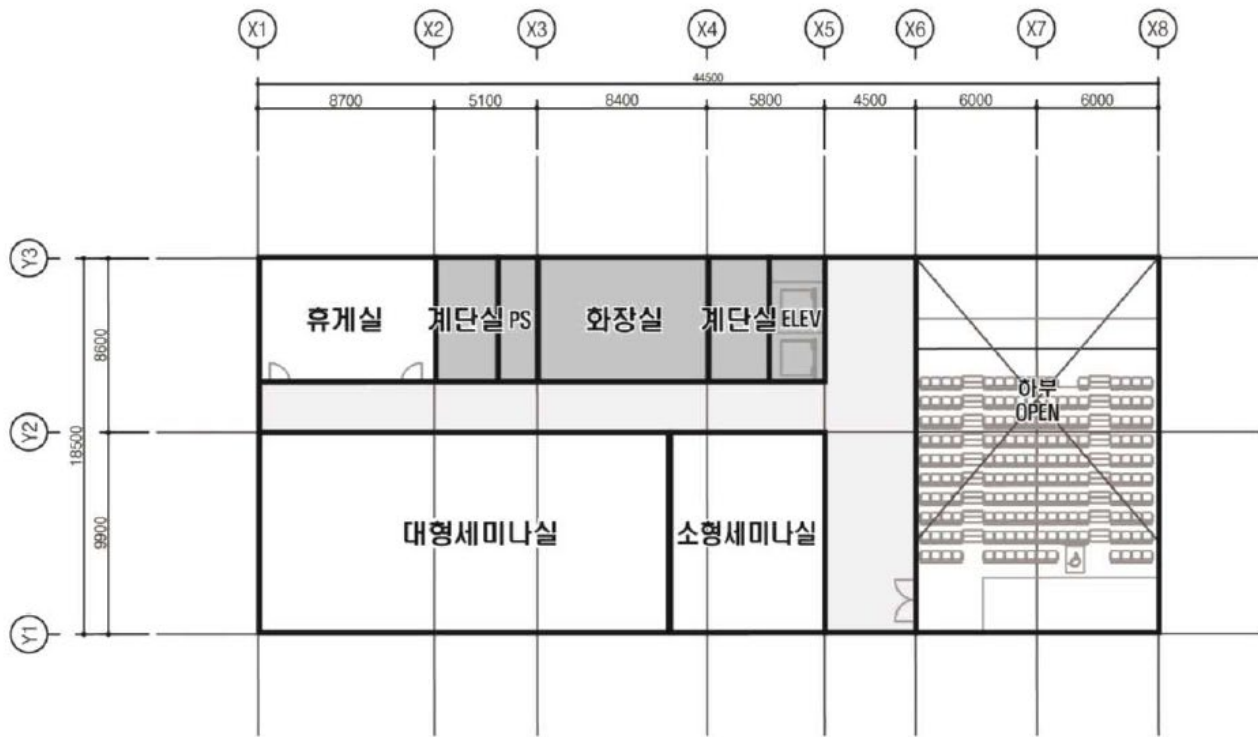
# 건축공간연구원 공공건축지원센터 컨설팅 활용하기

### ■ 올해부터 중점 사업 컨설팅 시범운영 중

- ① 발주기관 면담
- ② 현장 조사
- ③ 수요자 면담
- ④ 필수공간 종류 및 규모 조사
- ⑤ 예산 및 규모 검토
- ⑥ 세부 프로그램 별 면적 도출
- ⑦ 주요 건축사업 방향(건축물 목적) 제안
- ⑧ 설계지침(과업지시서) 방향 제안
- ⑨ 설계공모(공모지침서) 방향 제안

#### □ 스페이스 프로그램(안)

| 구분     | 시설/용도  | 기존1안 (m <sup>2</sup> ) | 기존2안 (m <sup>2</sup> ) | 기획안 (m <sup>2</sup> ) | 2안대비 증감  | 비고  |
|--------|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|--|---|
| 업무 시설  | 센터장    |                        |                        | 55.80                 |  | 「청사취득 및 배정면적기준」 기관장실(2-3급) 단독사무실 : 50m <sup>2</sup> 기준<br>집무실 31.00m <sup>2</sup> + 회의실 24.80m <sup>2</sup> |
|        | 사무국장   |                        |                        | 18.60                 |  | 「청사취득 및 배정면적기준」 기관장실(5급) 단독사무실 : 17m <sup>2</sup> 기준  |
|        | 전략기획실  | 608.00                 | 608.00                 | 109.89                | ▼93.05   | 「청사취득 및 배정면적기준」 일반직원 1인당 : 7m <sup>2</sup> 기준<br>7m <sup>2</sup> x 10인 + 내부 회의공간 및 수납공간                     |
|        | 교육협력실  |                        |                        | 109.89                |  |   |
|        | 정보관리실  |                        |                        | 101.97                |  |   |
|        | 연구소    |                        |                        | 118.80                |  |   |
| 대회의실   | 160.00 | 160.00                 | 222.00                 | ▲62.00                | 「세종특별자치시 공유재산관리조례」 회의실(150~199인) : 1.2~0.9m <sup>2</sup> /인<br>1.0m <sup>2</sup> x 177인 + 무대, 대기실, 조정실 |   |
| 식당     | 직원식당   | 150.00                 | 120.00                 | -                     | ▼120.00  |   |
| 저장 시설  | 창고     | 50.00                  | 50.00                  | 54.00                 | ▲4.00  |   |
|        | 문서고    | 50.00                  | 50.00                  | 53.94                 | ▲3.94  |   |
| 편의 시설  | 휴게실    | 20.00                  | 40.00                  | 53.94                 | ▲13.94   |   |
| 특수 시설  | 소형세미나실 | 80.00                  | 80.00                  | 71.07                 | ▼8.93  |   |
|        | 중형세미나실 | 160.00                 | -                      | -                     | -  |   |
|        | 대형세미나실 | 200.00                 | 200.00                 | 219.78                | ▲19.78   | 케이터링, 강사대기실 포함  |
|        | 디지털콘텐츠 | 60.00                  | 60.00                  | -                     | ▼60.00   |   |
|        | 라키비움   | 400.00                 | 400.00                 | 352.02                | ▼47.98   |   |
| 전용면적 계 |        | 1938.00                | 1768.00                | 1541.70               | ▼226.30  |   |
| 공용면적 계 |        | 655.00                 | 595.00                 | 774.11                | ▲179.11  | 공용면적비 33.4%   |
| 지하주차장  |        | 770.00                 | -                      | -                     | -  |   |
| 총 계    |        | 3363.00                | 2363.00                | 2315.81               | ▼47.19   |   |



## 4. 리스크 예방 및 전문가 활용 방안 제시

# 건축공간연구원 공공건축지원센터 컨설팅 활용하기

### ■ 올해부터 중점 사업 컨설팅 시범운영 중

- ① 발주기관 면담
- ② 현장 조사
- ③ 수요자 면담
- ④ 필수공간 종류 및 규모 조사
- ⑤ 예산 및 규모 검토
- ⑥ 세부 프로그램 별 면적 도출
- ⑦ 주요 건축사업 방향(건축물 목적) 제안
- ⑧ 설계지침(과업지시서) 방향 제안
- ⑨ 설계공모(공모지침서) 방향 제안

### 제3장 건축설계 일반지침

#### 1. 공통사항

##### 가. 관계 법령 등의 적용

- 1) 본 과업의 수행은 「건축법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」, 「건설기술 진흥법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「정보통신공사법」, 「전기통신사업법」, 「전기공사법」, 「전력기술관리법」, 「소방시설공사법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」, 「에너지이용 합리화법」, 「환경영향평가법」, 「도시교통정비 촉진법」, 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」, 세종특별시의 조례 등 본 사업과 관련된 각종 법령·고시·지침 등에 위배되지 않도록 하여야 한다.

##### 나. 주요자재의 사용계획

- 1) 기능에 적합한 환경친화적이고 경제적인 자재를 사용하여야 한다.
- 2) 국내자재 중 KS품 사용이 원칙이며 KS품이 없을 경우 국내 최상품 자재 중에서 발주기관과 협의하여 선정한다.
- 2) 국내자재는 KS 인증 제품을 사용한다. 인증 제품이 없는 경우, 품질이 우수한 국내 자재를 발주기관과 협의하여 선정한다.
- 3) 판급자재 및 주요자재(골재 등)는 현지 생산 공급처를 확인 후 설계하고 내역에 반영하여야 한다.
- 3) 판급자재 및 주요자재(골재 등)는 현지 생산·공급 가능 여부를 확인 후, 설계에 반영하고 내역서에 포함한다.
- 4) 조달청 우수제품 및 신기술제품은 우선적으로 설계에 반영하여야 한다.
- 5) 건축물의 요구성능 만족을 위해 부득이하게 특정자재를 사용하게 될 경우에는 특정자재 사용목록[서식 7]과 선정 관련 자료를 제출하여야 한다.
- 5) 건축물의 성능을 충족하기 위해 부득이하게 특정 자재를 사용할 경우, 특정자재 사용목록[서식 7]과 선정 관련 자료를 제출하여야 한다.

##### 나. 기타지침

- 1) 건축물 사용 연한에 관한 고려



감사합니다.