

2024 공공기관 관계자 대상 공공건축 기초교육

좋은 공공건축의 요건 : 이용자를 고려한 조성방안

2024. 7. 19.

국가공공건축지원센터

건축공간연구원(AURI) 백 선 경

sgbaek@auri.re.kr

목차

01 INTRO

02 공공건축 정의와 가치

03 이용자를 고려한 공공건축 조성

04 마무리(질의응답)

01

INTRO

공공건축이란
공공건축 현황

공공건축이란

■ 공공건축?

Public Architecture In South Korea | 54 results

Follow Public Architecture

Top architecture projects recently published on ArchDaily. The most inspiring residential architecture, interior design, landscaping, urbanism, and more from the world's best architects. Find all the newest projects in the category Public Architecture In South Korea.

Projects Images

Public Architecture

South Korea

Architects

Manufacturers

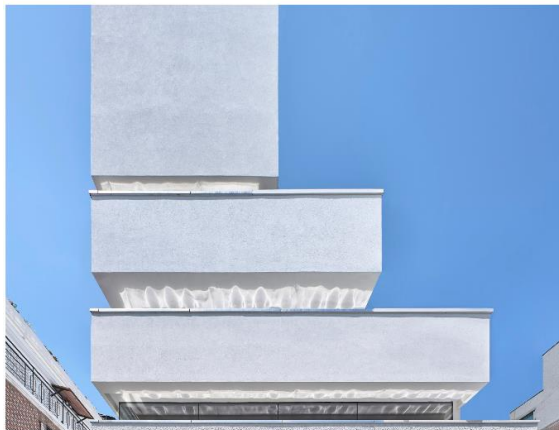
Year

Materials

Area

Color

Grid



MIXED USE ARCHITECTURE
Sinsa-dong Mix-use Building / a round architects



CHUNCHEON-SI
Gyodong Community Center / studioth...



PUBLIC ARCHITECTURE
A Thousand Plateaus Observatory / Em...



PUBLIC SPACE
Eungbong Terrace / YZA



INSTALLATIONS & STRUCTURES
Inwang Guard Post Forest Retreat / Solt...



KANGHWA
Meditation Chapel / Lee Eunseok + Lee ...



CULTURAL ARCHITECTURE
Sikbang Maru Pavilion / one-afr



YEONGCHEON
Wansantrak Community Center / YOAP ...



JEONJU
Mamkkeot House Community Center / i...



OFFICES
Ground Work Space / INTG.



LANDSCAPE ARCHITECTURE
Mangmi Farm / Todot Architects and Pa...



PUBLIC ARCHITECTURE
The Blue Moon Office / G/O Architecture



DANGJIN-SI
MAE-AN-GEO Village Community Center...



HOSPITALITY ARCHITECTURE
Little Assisi Kitchen / DRAWING WORKS

출처: https://www.archdaily.com/search/projects/categories/public-architecture/country/south-korea?ad_medium=filters

공공건축이란

- 공공건축?

출처: https://m.dnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=201909061159074060527;

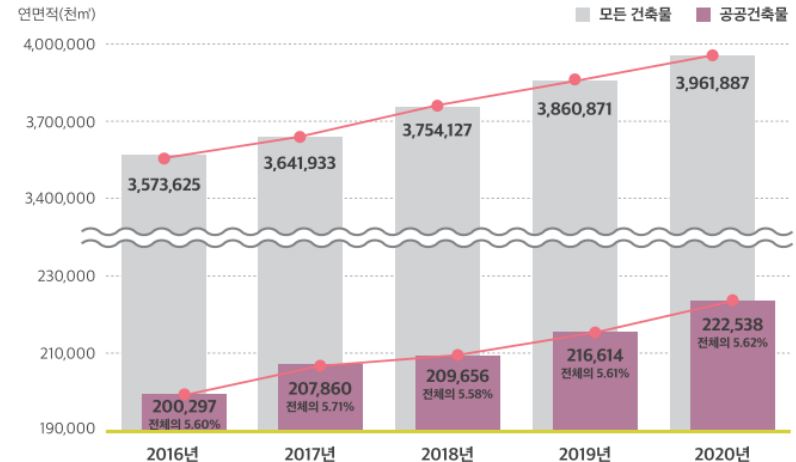
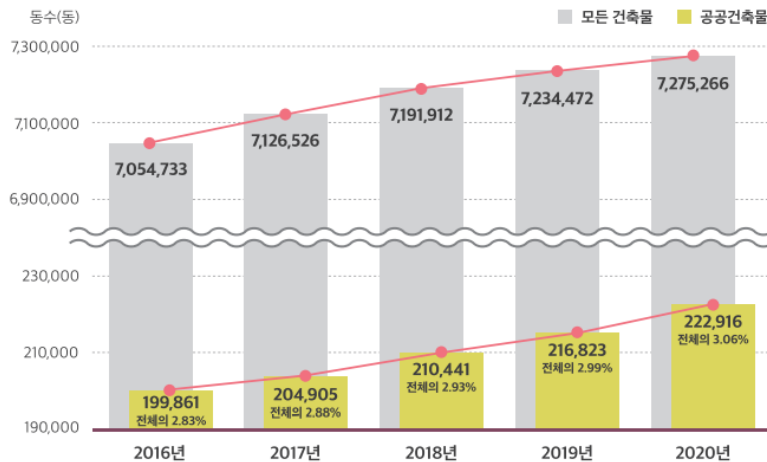
https://ko.wikipedia.org/wiki/%EA%B8%B0%EC%84%B1%EC%B4%88%EB%93%B1%ED%95%99%EA%B2%B6%90_%28%EA%B2%BD%EB%82%A8%29;
https://ko.wikipedia.org/wiki/%ED%8C%8C%CE%9D%BC:Banghakjesam-dong_Community_Service_Center_20140203_143211.jpg; <https://sports.gtdc.or.kr/pool/>

<https://www.ggpolic.go.kr/swnb/bbslist.do?bbsId=FC21>

공공건축 현황

■ 총 222,916동(2020)

- 1년 간 증가한 공공건축물(2019~2020)은 6,093동이며, **증가 추세**(2016~2020, 국가소유 건축물)
- 공공건축물 동수 연평균 증가율(2.8%)는 전국 건축물(0.8%)의 **3.6배**



[전국 건축물 및 공공건축물 동수 및 연면적(2016~2020)]
출처: 국가공공건축지원센터, (2021). 숫자로 보는 공공건축 2020.

공공건축 현황

■ 건축설계 총 1조 6,859억원(2021)

- 2021년 한 해 동안 나라장터를 통해 공공에서 계약한 설계용역 총 79,753건, 5조 5,208억원
- 이 중 건축설계는 **24,043건(30.1%), 1조 6,859억원(30.5%)**

■ 건축공사 총 21조 9,286억원(2021)

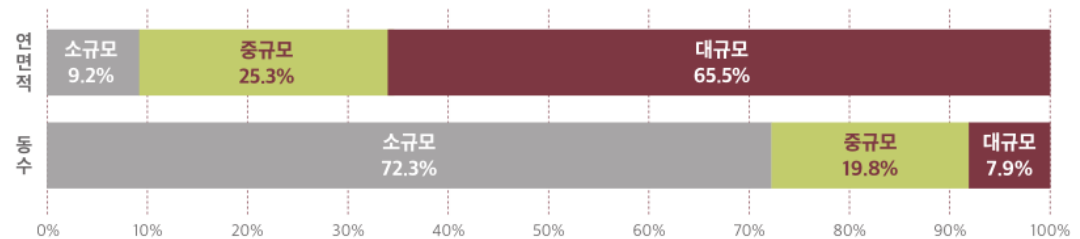
- 2021년 한 해 동안 나라장터를 통해 공공에서 계약한 공사용역 총 46,102건, 54조 8,706억원
- 이 중 건축공사는 **17,565건(38.1%), 21조 9,286억원(40.0%)**

출처: 국가공공건축지원센터. (2021). 숫자로 보는 공공건축 2020.

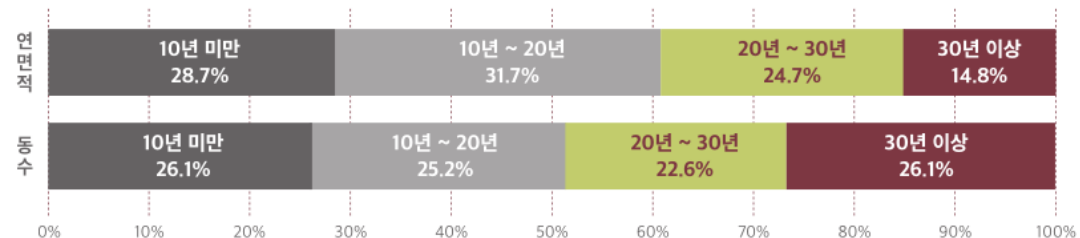
공공건축 현황

■ 총 222,916동(2020)

- 1종근린생활시설이 가장 많은 동수를 차지(19.9%)
- 교육연구시설이 가장 많은 연면적을 차지(42.7%)
- 10동 중 7동은 소규모(500㎡) 공공건축물
- 절반 정도는 **노후건축물**(20년 이상, 49.1%)에 해당



[노후도별 공공건축물 동수 및 연면적] 국가공공건축지원센터. (2021). 숫자로 보는 공공건축 2020. 건축공간연구원.



[규모별 공공건축물 동수 및 연면적] 출처: 국가공공건축지원센터. (2021). 숫자로 보는 공공건축 2020. 건축공간연구원.

공공건축 정의와 가치

공공건축 정의

공공건축 가치

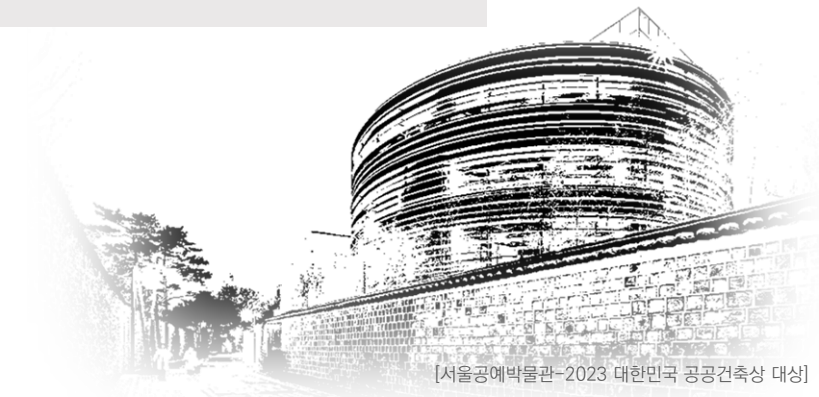
공공건축 정의

법적 정의

- 건축서비스산업 진흥법 제2조에 유일하게 정의

- “**공공건축**이란 **공공기관**이 건축하거나 조성하는 **건축물** 또는 **공간환경**을 말한다.”
- “공공기관이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.”
 - 국가기관
 - 지방자치단체
 - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관
 - 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

- ❖ 건축물 : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물
- ❖ 공간환경 : 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관



[서울공예박물관-2023 대한민국 공공건축상 대상]

공공건축 정의

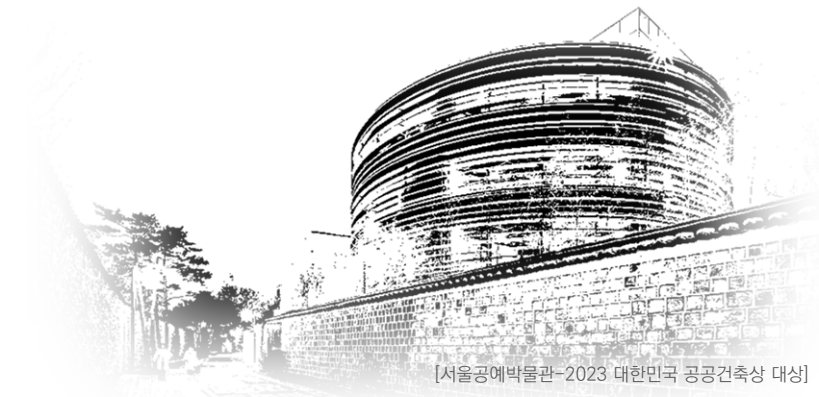
■ 사전적 정의

- 건축용어사전(현대건축관련 용어편찬위원회)

- 공공건축 : “**공공성** 있는 건축물로, 공익성과 공용성을 갖는다.
대부분은 관공서, 공공 단체에 의해 운영되지만 민영의 것도 있다.”

- 국립국어원 표준국어대사전

- 공공(公共) : 국가나 사회의 구성원에게 두루 관계되는 것
- 공공시설 : 국가나 공공 단체가 공공의 편의나 복지를 위하여 설치한 시설



[서울공예박물관-2023 대한민국 공공건축상 대상]

공공건축 가치

공공건축의 주요 목적

• 건축서비스산업 진흥법 제22조의2

- “공공기관은 건축물등이 건축의 **공공적 가치를 구현**하고, **적정한 수준의 품격**을 갖추며, **합리적인 기준에 맞게 건축**될 수 있도록 노력하여야 한다.”
- 해당 목적에 대한 행위 주체 → 공공기관

• 공공건축의 **공공성**

일반적으로 공공성의 개념은,

- ① 추진, 소유, 관리하는 주체가 국가나 지자체 등 공공과 밀접함
- ② 행위의 결과 자체가 다수의 사람과 보편적으로 관련됨
- ③ 사익보다는 공익을 추구하며, 그에 따라 개별적인 행위보다는 가치에 대한 공론, 즉 일련의 상호작용을 통해 목적을 달성함
- ④ 공론을 통해 과정이나 결과를 공식화함
- ⑤ 개방성 및 접근성이 높음

출처: 백선경, 임유경. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 기획 현황 및 개선방안 연구-국민체육센터를 중심으로. 대한건축학회논문집.

공공건축 가치

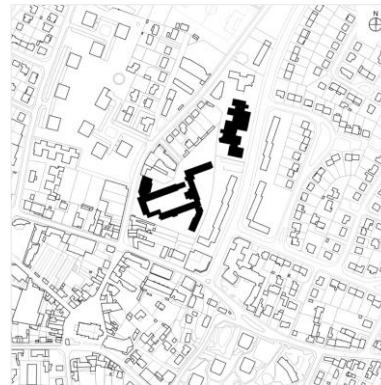
■ 공공건축의 중요성

- 공공건축은 민간건축과 다른 접근 필요

공공건축은,

- 공공이 국민에게 제공하는 행정서비스의 물리적 기반
- 사회경제적 약자를 위한 공간 복지의 중심이자 수단
- 지역 커뮤니티의 거점
- 민간건축, 공공시설을 잇는 가로환경구현의 촉매
- 도시 차원의 다양한 맥락과 정체성을 확보
- 미래지향적, 신기술 건축의 선도사례

출처: 오성훈 외. (2017). 공공건축의 원칙과 요건. 국가공공건축지원센터.



[Espace 126 Community Center and School, France] 출처: https://www.archdaily.com/977150/espace-126-community-center-and-school-studio-02-architectes?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

공공건축 가치

공공건축의 요건

- 공공건축의 **공공적 가치 구현**을 위한 다각도의 고민이 필요한 시점

- 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. 국가공공건축지원센터.

공공건축 가치

대한민국 공공건축상

- 국토교통부 주최로 매년 공공기관이 시행한 건축물 공간환경에 대해 공공건축상을 선정하여 시상 (2007~현재)



[2023년 공공건축상 대상-서울공예박물관(좌) 및 포스터(우)] 출처: <https://haenglim.com/projects-architecture/?q=YToxOntzOjE5OiJrZXI3b3JkX3R5cGUiO3M6MzoiYWxsJt9&bmode=view&idx=809000&t=board>; 국토교통부.

공공건축 가치

공공건축의 공공적 가치 구현

- 공급주체의 **공정성**에 한정된 공공적 가치 실현의 한계

- 공공성이 발주자나 관리자의 공정성만을 의미하는 것이 아님에도 불구하고 「건축서비스산업 진흥법」뿐 아니라 「건축기본법」에서도 건축주·발주자 및 소유자·관리자에 한정하여 적정한 선정, 대가지급 및 유지·관리에 공공적 가치가 실현되도록 명시
- 현재 공공건축의 가치 실현은 단지 장소의 공공성이 부재하다는 측면보다는, 이러한 **한정된 공공성**의 문제에 직면해 있는 상황

- 공급주체 및 이용자의 상호작용으로 생산되는 공공성 제고 방안 필요

- 공공건축의 공공적 가치 구현, 다시 말해 한정된 공공성의 확장을 위해 각 주체별 역할 확대가 필요한 시점
- 특히 공공건축의 최종 수요자는 이용자로서, 법제도 상 역할 강화 및 방법론 구체화 필요

→ 이용자 관점의 공공건축 조성을 위한 공공적 가치 구현

공공건축 가치



[공릉청소년문화정보센터] 출처: 백선경 외. (2021). 좋은 공공건축 04 청소년의 꿈을 담은 사랑방 공릉청소년문화정보센터. 국가공공건축지원센터.

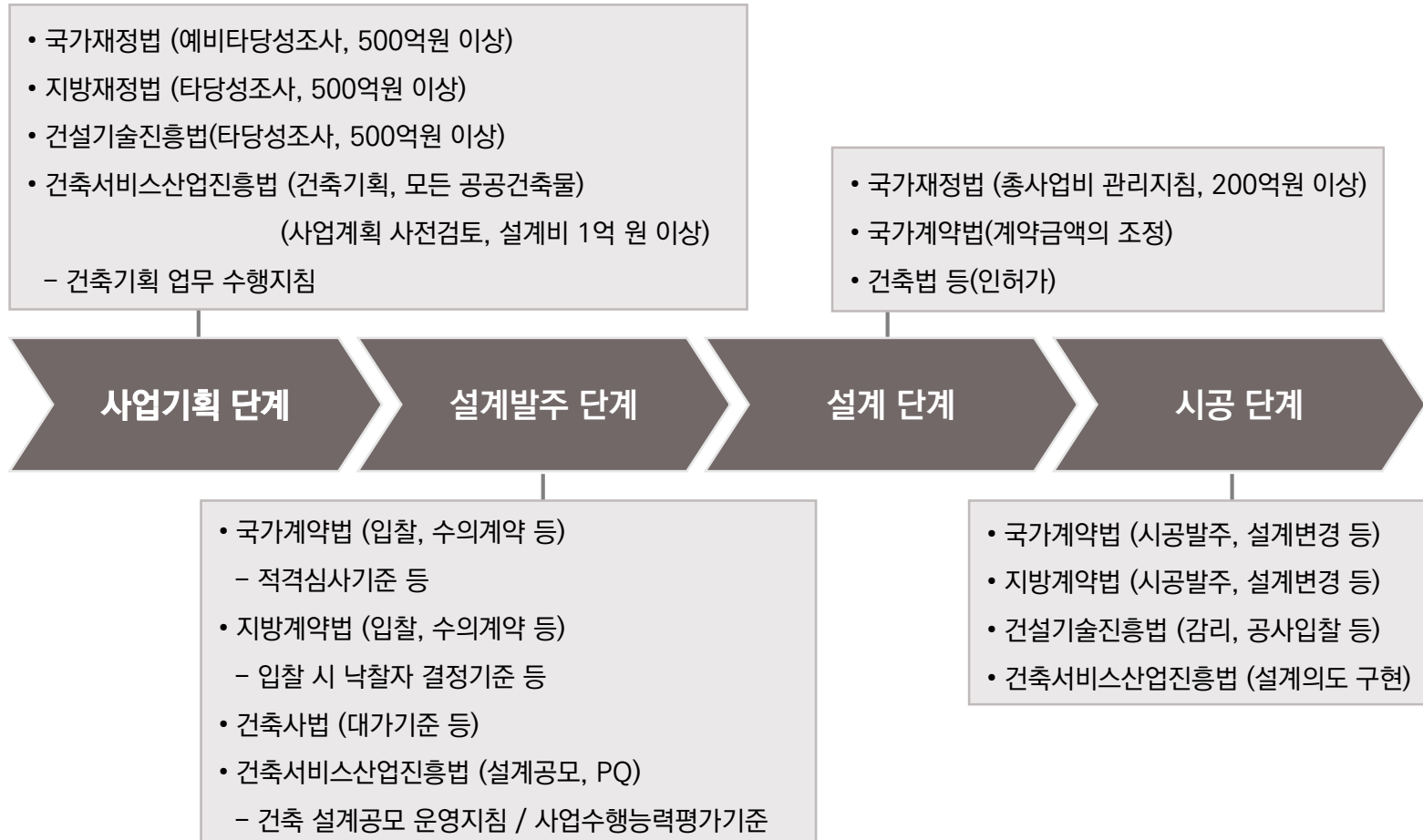
이용자를 고려한 공공건축 조성

공공건축 조성 절차

행정복지센터

리모델링 사업

공공건축 조성 절차



공공건축 조성 절차

- 건축서비스산업 진흥법에 따라 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 등 시행

- 사업규모(설계비 추정가격)에 따른 절차 차이

모든 공공건축 사업

건축
기획

설계비 5천만 원 이상 사업

건축
기획

공심
위

설계비 1억 원 이상 사업

건축
기획

사전
검토

공심
위

공공건축
조성절차

기획

설계

건축기획

사업계획
사전검토

공공건축
심의

설계공모

대상

모든 공공건축 사업

설계비 1억원 이상

설계비 5천만원 이상

설계비 1억원 이상

수행주체

공공기관(발주기관)

국가·지역 공공건축지원센터

공공기관(발주기관)

공공기관(발주기관)

행정복지센터

■ 개념 및 근거

- ‘행정복지센터’ 명칭은 2016년부터 사용, 前 동사무소, 동주민센터
 - 동사무소(1955) → 동주민센터(2007) → 행정복지센터(2016 이후)
 - 「지방자치법」 제134조에 따라 자치구가 아닌 구와 읍면동에 행정사무를 위해 설치하는 행정기구
 - 찾아가는 복지상담과 맞춤형 통합 복지서비스 제공 등을 통해 주민의 복지 체감도를 제고하는 ‘읍면동 복지허브화’ 추진, 읍면동 사무소 명칭을 행정복지센터로 전환함(행정자치부, 2016)
 - 일부 지자체는 주민편의시설의 종류와 규모를 확대하여 ‘복합커뮤니티센터’로 명칭
- 「지방자치법」 및 각 지자체 조례를 통해 설치·운영 근거 마련
 - 「지방자치법」 제9조에 각 자치법규에서 시설의 소재지를 명시하도록 규정
 - 조례를 통해 설치 근거 마련 (2022.6. 기준, 100개 지자체에 조례 마련)
 - 예) ○○○ 읍면동 행정복지센터 설치·운영 조례 등



행정복지센터

■ 조성 기준

- 행정복지센터 조성 가이드라인은 없으며, 관련 연구 및 유사사례 검토를 통해 계획
 - 「도시·군관리계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정」에 따른 입지 규정
 - 동사무소 등 근린공공시설은 주민이 이용하기 편리하도록 지구중심부에 상호연접하여 배치
 - 「공유재산법」에 직원 수를 기준으로 청사 면적 제시, 지자체 공유재산 관리 조례에서 규정
 - 행정복지센터는 지자체 청사에 해당하지 않으나, 대부분 면적기준 동일 적용
 - 일부 지자체는 설계 가이드라인을 마련하여 운영
 - 예: 행정중심복합도시 복합커뮤니티센터 설계 가이드라인에 기획방향, 용도, 연면적 및 세부면적기준 등 제시

구분	항목	개발·배포	
		부처	지자체
행정복지센터 조성 관련 기준	읍면동 청사 공간구조 표준모델 연구(2015)	○	
	복합커뮤니티센터 설계 가이드라인(2020)		○
	행정복지센터 건립 면적산정 기준안(2021)		○
공공청사 조성 관련 기준	공공부문 공간혁신 가이드라인(2017)	○	
	공공청사 유니버설디자인 적용 안내책자(2018)	○	
공공건축물 조성 관련 기준	공공건축물 감염병 예방 특화설계 가이드라인(2021)		○
	스마트에코 건축가이드라인(2020)		○
	공공디자인 가이드라인		○
	유니버설디자인 가이드라인		○

[부처 및 지자체의 행정복지센터 조성기준]

출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, p.25.

행정복지센터

■ 조성 기준

시설명	실 구성	사용기준	계획면적(㎡)
주민 센터	동장실	1인	30
	사무실(직원)	17~23인	165
	민원실		200
	주민상담실		15
	회의실, 기타	30~40인	60
	휴게실(담배실)	15인	20
	숙직실(상황실 겸용)	2인	10
	자료실(서고) 등		60
	MDF실		30
	주장비실		10
	동대본부	중대장실, 행정실, 장비고	80
소계			680
도서관	종합자료실		192
	디지털자료실		96
	보존도서관		24
	정기간행물/신문열람실		24
	일반열람실		224
	유아열람실		72
	세미나실		24
	운영사무실		48
	다목적실(프로그램실)	2실(24×2)	48
소계			800

시설명	실 구성	사용기준	계획면적(㎡)
문화 의집	문화관람실(다목적강당)	1실/150석 내외 * 지역복검은 200석 내외	240~330
	문화창작실	2~3실	60~120
	문화사랑방	3~5실	90~180
	문화체험실 등	가변형 구성(2~3실)	90~150
	제작실, 수장고	각 1실	50
	개인악기 연습실 등	2~5실	30~75
	주민자치위원회 사무국(관리실)	2~3인	25
소계			760
노인 문화 센터	여가활용실1	1~2실(탁구대2, 당구대1, 포켓볼대1)	130~160
	여가활용실2	1실(요가, 예로로빅, 실버댄스 용)	100~130
	교양교실	1~2실	50
	사무실(휴게실)	2~3인	30
	창고(다목적실)	-	25
	기타(남녀 용역원 휴게실 등)	남, 녀 각 1실	30
소계			400
체육 시설	다목적 체육관		1,500~1,600
	체력단련실, GX룸 등	특화운동시설 추가 검토	300~400
	탈의실/샤워실/휴게실 등		200
소계			2,100

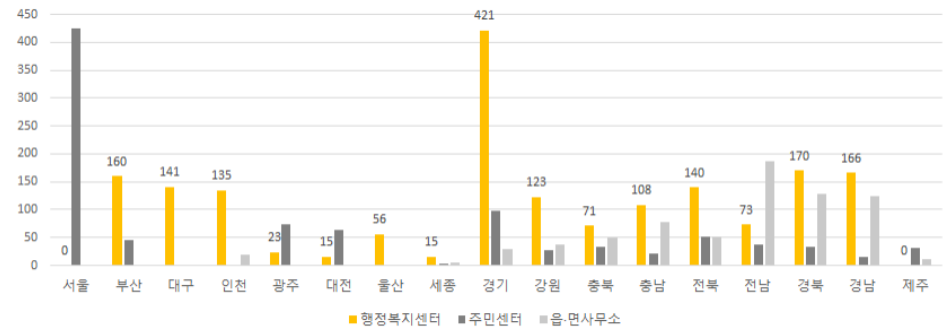
[복합커뮤니티센터 설계 가이드라인 중 연계기준 일부]
출처: 행복청. (2020). 복합커뮤니티센터 설계 가이드라인, pp.17~18.

행정복지센터

■ 조성 현황

- 전국 읍면동 행정복지센터 총 1,816개(2020.12. 기준)
 - 행정복지센터를 포함하여 자치구가 아닌 구 및 읍면동에 설치한 행정기구(동주민센터, 읍면사무소)는 3,491개로서, 그중 행정복지센터(행정기능이 있는 복합커뮤니티센터 포함)는 **1,816개(52%)**
 - 행정기구 수는 행정복지센터, 주민센터, 면사무소, 읍사무소 순으로 많음

구 분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	계
※인구(만명)	960	334	242	295	149	150	114	35	134	151	163	220	180	176	266	335	67	5,180
행정복지센터	0	160	141	135	23	15	56	15	421	123	71	108	140	73	170	166	0	1,816
주민센터	425	45	0	0	73	64	0	1	97	27	34	22	51	37	33	15	31	954
동사무소	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면사무소	0	0	0	19	0	0	0	4	28	30	45	66	50	164	111	119	5	641
읍사무소	0	0	0	1	0	0	0	0	1	7	4	11	2	23	18	5	7	79
계	425	205	141	155	96	79	56	20	547	187	153	207	243	297	332	305	43	3,491



[전국 읍면동 행정기구 현황]

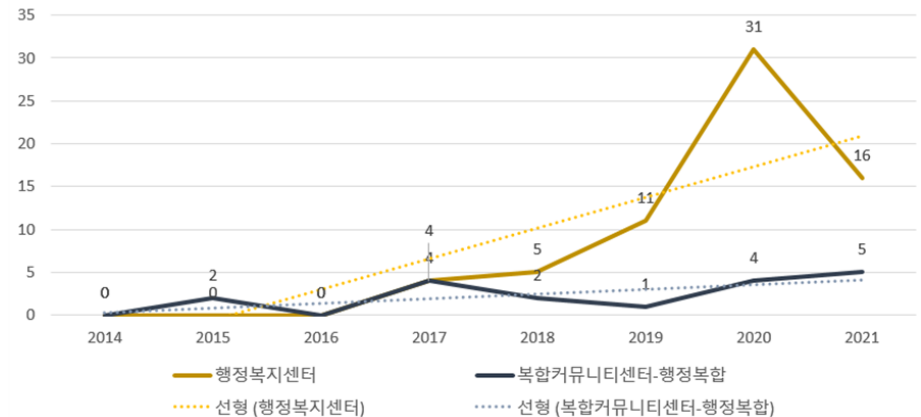
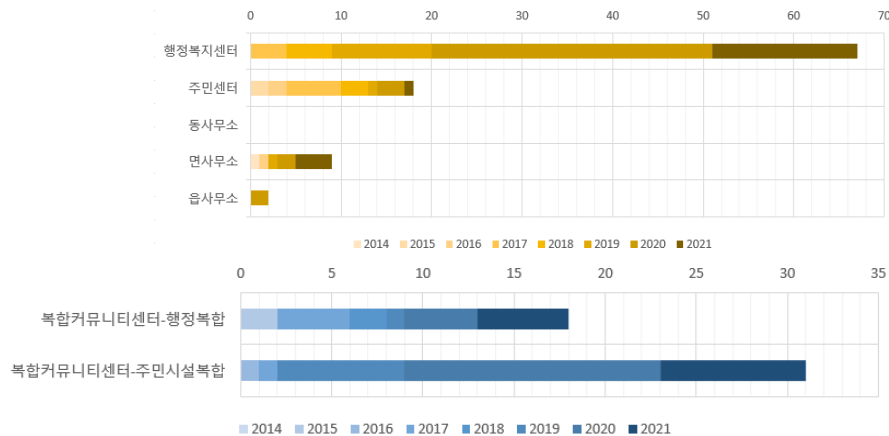
출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, p.42.

행정복지센터

■ 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 현황

- 전국 읍면동 행정복지센터(복합커뮤니티센터 포함) **총 85개**

- 2014-2021 기준, 사업계획 사전검토를 완료한 행정복지센터 67개
- 복합커뮤니티센터 18개
- 총 85개는 전국 현황 대비 4.7%에 해당



[국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 완료 '행정복지센터 및 복합커뮤니티센터' 사업 현황]
출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, pp.64-66.

행정복지센터

■ 행정복지센터 조성 시 이용자 고려 현황 검토

• 21가지 이용자 고려 항목 확인

- 이용자 관련 '접근성, 이용, 편의성' 범주 설정
- 범주별 21가지 이용자 고려 항목 설정
 - 건축기획 업무 수행지침에서 관련 사항 도출

분석범주	이용자 관련 항목				
		기획	설계·시공	운영·이용	
접근성 (Access)	입지	<ul style="list-style-type: none"> · 사업필요성 검토 및 방향 설정 · 입지결정 	<ul style="list-style-type: none"> - 관련 정책 및 제도, 상위계획 등과의 정합성 확인 - 인구·생활권현황 등 지역특성 - 진출입여건·대중교통 및 보행접근성 고려 	<ul style="list-style-type: none"> - - 입지변경 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 이동수단, 접근용이성 및 만족도
	배치	<ul style="list-style-type: none"> · 주변시설과 연계 및 차별화 검토 · 배치계획 	<ul style="list-style-type: none"> - 주변 관련시설 현황 및 관계 고려 - 이용편의와 주변 경관을 고려한 배치검토 - 주변 관계 및 여건, 이용 특성, 진입 등 동선을 고려하여 오픈스페이스 등 조성 및 활용 계획 	<ul style="list-style-type: none"> - 주변연계 시 구체계획 - 변경·구체계획 - 변경·구체계획 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주변연계 시 활용 현황 및 만족도 ▷ 배치 현황 및 만족도 ▷ 오픈스페이스 조성·접근 현황 및 만족도

분석범주

이용자 관련 항목

이용 (Use)	이용자 관련 항목			
	기획	설계·시공	운영·이용	
공간	· 규모 및 기능 설정	- 면적기준 등 검토(총수계획, 건축면적·연면적) - 이용규모 추정 - 유사시설과의 차별성 검토 - 주요 기능 및 콘텐츠 설정	- 변경·구체계획 - 변경·구체계획 - 변경·구체계획 - 변경·구체계획	▷ 이용률 ▷ 규모 현황 및 만족도 ▷ 주요기능 및 콘텐츠 현황 ▷ 실별조성, 프로그램 현황 및 만족도 ▷ 노약자·장애인 등 고려 현황 및 만족도
	· 공간계획	- 실별 조닝 계획(실별 용도·수용인원, 부속실, 하중, 층고, 설비조건, 동선 등 검토) - 노약자·장애인 등 고려 계획	- 변경·구체계획	
운영	· 운영계획	- 관리·운영 방식(직영·위탁 등) 계획 - 관리·운영비 규모 및 비용 조달 계획 - 운영 프로그램 계획	-	▷ 관리방식 등 현황 및 만족도

편의성 (Comfort)	안전·쾌적성	· 안전대책 강구 · 편의·쾌적성 제고방안 검토	- 공사 중 소음, 교통혼잡 등 위해요소 예측 및 대책 강구 - 편의성 및 쾌적성 제고 방안 - 공용공간 및 공간가변성(생난방 등) 검토	- 위해요소 발생 여부 - 변경·구체계획 - 변경·구체계획	▷ 편의시설 현황 및 만족도 ▷ 공용공간 및 생난방운영 등 현황 및 만족도
	커뮤니티	· 지역활성화 계획 · 지역커뮤니티 연계 및 활용 고려 · 사업관리체계 구축	- 외부공간·공용공간의 지역거점공간으로 역할 계획 - 지역자산(커뮤니티 자산 등) 연계 및 활용 방안 - 관계자(근무자, 이용자, 전문가 등) 협력체계 구성 방안	- 변경·구체계획 - 연계 시 활용 현황 - 구성 시 운영 현황	▷ 외부공간·공용공간의 지역활용 현황 및 만족도 ▷ 지역커뮤니티 연계 시 활용 현황 ▷ 협력체계 지속 현황

[행정복지센터 분석 범주와 단계별 검토 내용]

출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, pp.60-61.

행정복지센터

■ 행정복지센터 조성 시 이용자 고려 현황 검토

• 85개 사업 건축기획의 이용자 고려 현황 진단

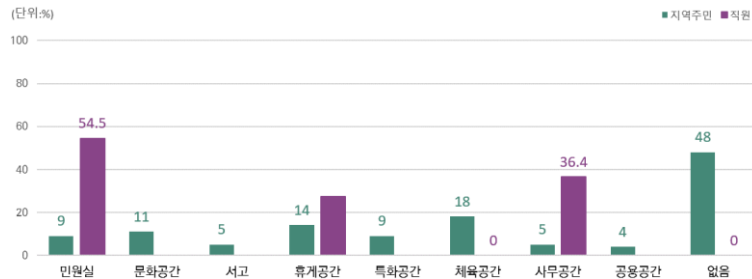
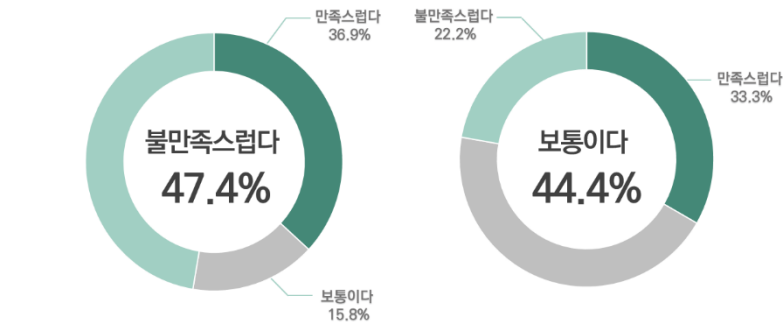
- 21가지 이용자 고려 항목, 평균 14.8가지 (70.4%) 수행
- 접근성 범주에서 **입지** 관련 항목의 수행 비율은 높음
- 이용 범주에서 **공간의 규모 및 기능 설정, 운영계획** 관련 항목이 저조
- 설문 등 직접 방식을 통한 계획보다는 **데이터 기반 조사**에 치중

구분	이용자 고려 항목(기획-21가지)		행정(67개)		복합(18개)		
			개수	%	개수	%	
접근성	입지	· 사업필요성 검토 및 방향 설정	- 관련 정책 및 제도, 상위계획 등과의 정합성 확인	67	100	18	100
		· 입지결정	- 인구·생활권현황 등 지역특성	67	100	18	100
			- 진출입여건·대중교통 및 보행접근성 고려	63	94.0	18	100
	배치	· 주변시설과 연계 및 차별화 검토	- 주변 관련시설 현황 및 관계 고려	53	79.1	15	83.3
		· 배치계획	- 이용편의와 주변 경관을 고려한 배치검토	35	52.2	9	50.0
			- 주변 관계 및 여건, 이용 특성, 진입 등 동선을 고려하여 오픈스페이스 등 조성 및 활용 계획	47	70.1	18	100
이용	공간	· 규모 및 기능 설정	- 면적기준 등 검토(총수계획, 건축면적·연면적)	67	100	18	100
			- 이용규모 추정	40	59.7	6	33.3
			- 유사시설과의 차별성 검토	7	10.4	3	16.7
			- 주요 기능 및 콘텐츠 설정	57	85.1	18	100
		· 공간계획	- 실별 조닝 계획(실별 용도·수용인원, 부속실, 하중, 층고, 설비조건, 동선 등 검토)	66	98.5	18	100
			- 노약자·장애인 등 고려 계획	40	59.7	13	72.2
	운영	· 운영계획	- 관리·운영 방식(직영·위탁 등) 계획	64	95.5	16	88.9
			- 관리, 운영비 규모 및 비용 조달 계획	16	23.9	1	5.6
			- 운영 프로그램 계획	38	56.7	7	38.9
편의성	안전·쾌적성	· 안전대책 강구	- 공사 중 소음, 교통혼잡 등 위해요소 예측 및 대책 강구	5	7.5	2	11.1
		· 편의·쾌적성 제고방안 검토	- 편의성 및 쾌적성 제고 방안	67	100	17	94.4
			- 공용공간 및 공간가변성(생남방 등) 검토	67	100	18	100
	커뮤니티	· 지역활성화 계획	- 외부공간·공용공간의 지역거점공간으로 역할 계획	54	80.6	10	55.6
		· 지역커뮤니티 연계 및 활용 고려	- 지역자산(커뮤니티 자산 등) 연계 및 활용 방안	14	20.9	5	27.8
		· 사업관리체계 구축	- 관계자(근무자, 이용자, 전문가 등) 협력체계 구성 방안	57	85.1	15	83.3
평균				14.8	70.4	14.7	70.4

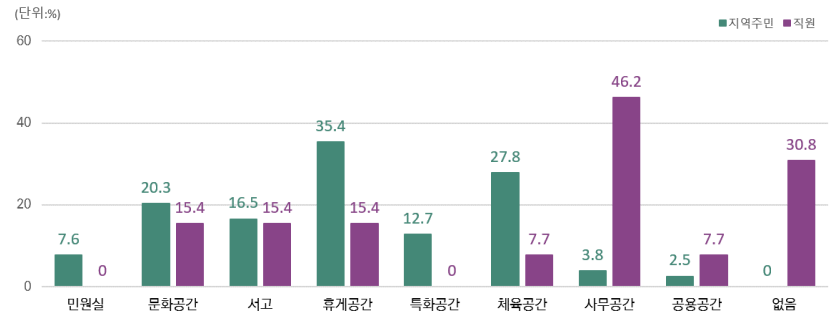
[행정복지센터 건축기획의 이용자 고려 현황]
출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, pp.97~98.

행정복지센터

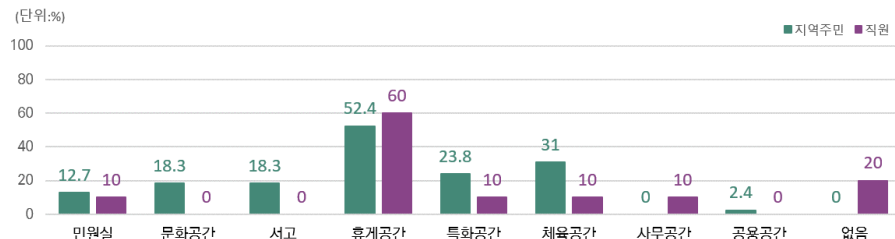
- 이용자를 고려한 주요 사례별 조성과정 분석 및 운영·이용실태 조사(설문조사)
 - 수원시 지동 행정복지센터, 인천시 청라3동 행정복지센터, 세종시 해밀동 복합커뮤니티센터
 - 실별 공간 협소, 운영 프로그램 구상과 공간계획 간 연계 미흡, 불필요한 공용면적 상당
 - 가변적 계획요소 및 주차 관련 수요 파악은 조성 후 이용자 만족도에 큰 영향



[인천 청라3동 행정복지센터: 주민 및 직원의 만족도가 떨어지는 공간 비교]
출처: 국가공공건축지원센터. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, p.257.



[수원시 지동 행정복지센터: 주민 및 직원의 주차공간 만족도 비교(좌), 추가 설치가 요구되는 공간 비교(우)]
출처: 국가공공건축지원센터. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, pp.248, 251.



[세종시 해밀동 복합커뮤니티센터: 추가 설치가 요구되는 공간 비교]
출처: 백선경 외. (2022). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구: 행정복지센터, p.262.

행정복지센터

■ 행정복지센터 사업 추진 시 이용자 고려 방안 제시

- 기본방향, 조성단계별 주요 고려사항, 정책과제

• (기본방향) 이용자 접근성 제고, 수요 반영, 안전·쾌적성 제고 및 커뮤니티 활성화

• 조성단계별 주요 고려사항

- (기획단계) 행정복지센터 적정 입지 선정 및 교통·보행 연계, 주변 관련 시설 고려 및 오픈스페이스 활용 구상, 주민 편의시설 이용규모 추정, 유사시설과 차별성 검토, 수요조사 시행, 수요 기반의 운영 프로그램 계획 및 공간계획 간 연계, 단계별 적합한 이용자 참여 방법 구상
- (설계 및 시공단계) 주변 관련 시설, 교통·보행 등 연계 계획, 수요에 적합한 실별규모 및 합리적인 공용공간 계획, 다양한 계층을 포용하는 건축계획, 예산에 적합한 설계안 선정
- (운영단계) 행정 및 주민 복합시설 운영에 대한 사전협의 및 이해 제고, 지역 커뮤니티 연계를 통한 공간 활용 증대

• 정책과제

- 행정기구를 포함한 주민복합시설 관점에서 조성기준 정립
- 행정복지센터 조성 가이드라인 마련
- 운영 시 이용자 만족도 모니터링 규정
- 이용자 고려와 관련한 주요 기획 항목 규정
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 사전검토 신청서 개편

리모델링 사업

■ 개념 및 근거

- 「건축법」에 따른 공공건축 리모델링

- “**리모델링**이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위”

- (대수선) 「건축법」 제2조 제9호에 따라 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
- (일부 증축) ‘증축’이란 동법 시행령 제2조 제2호에 따라 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것(※ 대지 내 추가 건축이 아닌 기존 건축물에 대한 증축만 해당)
- (개축) ‘개축’이란 동법 시행령 제2조 제3호에 따라 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것

- 관련 법령

- 리모델링은 「건축법」 외에, 「주택법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」, 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법」 등에서 규정
- 한편, 실내건축은 「건축법」 제2조 제20호에 따라 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물을 설치하는 것 / 「건설산업기본법」에서는 실내건축공사 범위를 규정



리모델링 사업

■ 리모델링 정책 및 사업 추진 현황

- 정부 및 지자체가 추진하는 정책 및 사업은 크게 3가지 유형으로 구분

– 노후화에 따른 시설 개선 및 기능 향상, 기능 변화에 따른 공간 재편, 기존 용도 폐기 및 새로운 용도 부여

범주	세부 구분	주요 정책 및 사업
I 노후화에 따른 시설 개선 및 기능 향상	노후화 시설 정비	노후 공공임대주택 개선(노후 공공임대주택 시설개선사업 등) 노후 공공시설 개선(병영생활관 현대화 사업, 출연연 노후시설물 환경개선사업 등) 노후 공연장 리모델링, 병원 리모델링 등
	에너지 효율 등 기능 향상	그린리모델링(공공건축물 그린리모델링, 경로당·어린이집 그린리모델링 등) 친환경 리모델링(사회복지시설 그린화 프로젝트 등)
	공간 개선	그린스마트 미래학교, 학교공간혁신(꿈담교실 등)
	시민 친화 공간·복합문화공간 조성	공공청사 로비 개선 도서관 복합문화공간 전환
II 기능 변화에 따른 공간 재편	노후 항만 여건 개선	노후항만 리모델링 항만재개발
	공공청사 기능 전환	행정동 통폐합 통폐합 동주민센터 리모델링 파출소 재편(문화파출소 등)
	기존 시설 내 유휴공간 활용	공간닥터 프로젝트
III 기존 용도 폐기 및 새로운 용도 부여	유휴시설 활용 및 재생	유휴공간 활성화(유휴공간 문화재생 사업, 생활친화적 문화공간 조성사업, 작은도서관 조성 지원사업 등) 농촌 유휴시설 활성화(유휴시설 활용 창업지원사업, 농촌 빈집재생 사업 등) 산업시설 활성화(산업단지 및 폐산업시설 문화재생 사업, 노후 산업단지 경쟁력 강화 사업, 노후 산업단지 리모델링 사업, 휴폐업공장 리모델링 사업, 복합문화센터 건립사업 등) 폐교 활용(폐교활용법)
	도시재생 연계	도시재생(도시재생 선도/일반지역 선정, 문화적 도시재생 사업 등)

[공공건축 리모델링 정책 및 사업 유형]

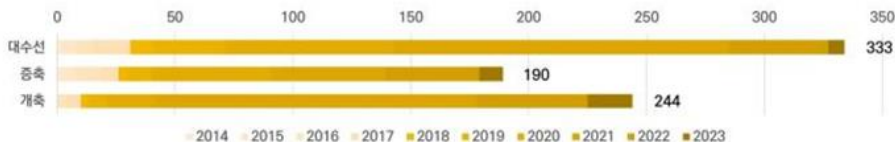
출처: 국가공공건축지원센터. (2023). 이용자를 고려한 공공건축 조성방안 연구: 리모델링 사업을 중심으로, pp.33-34.

리모델링 사업

■ 국가 및 지역 공공건축지원센터 사업계획 사전검토 현황

• 리모델링(대수선, 증축, 개축) 사업 **총 841개**

- 2014-2023.3. 기준, 사업계획 사전검토를 완료한 리모델링 사업은 국가 767개, 지역 74개
- 리모델링 사업계획 사전검토 비율은 **증가**하고 있는 추세
 - 국가 및 지역 공공건축지원센터에서 리모델링 사업을 가장 많이 시행한 주용도는 **교육연구시설**
 - 다수의 사업이 대지면적 10,000㎡ 이상, 연면적 1,000~3,000㎡ 미만으로 계획
 - 공사기간 12개월 이상~18개월 미만, 설계기간 6개월 이상~9개월 미만으로 계획
 - 공모방식의 경우, 국가는 제안공모 방식 다수, 지역은 일반설계공모 방식을 가장 많이 적용
 - 총사업비의 경우, 국가는 50억원 이상~100억원 미만, 지역은 100억원 이상~200억원 미만이 많음
 - 설계비의 경우, 국가는 3억원 이상~5억원 미만, 지역은 1억원 이상~2억원 미만으로 계획한 사업이 많음



[리모델링 사업계획 사전검토 현황: 국가공공건축지원센터(좌), 지역공공건축지원센터(우)]
출처: 백선경 외. (2023). 이용자를 고려한 공공건축 조성방안 연구: 리모델링 사업을 중심으로, p.80, p.92.

리모델링 사업

- 리모델링 조성과정의 이용자 고려 현황 검토

- 이용자의** 프로젝트 **참여(participation)**를 중심으로 분석

- (이용자) 추진 프로젝트와 직·간접적으로 관련된 자로 주민(citizen)과 관계자(others)로 구분
- (참여 유형) 이용자 참여 유형은 불특정 다수 또는 개인을 비롯해 기존 및 새롭게 구성된 조직과 구성원으로 구분
- (참여 방식) 이용자 참여 내용은 프로젝트 관련 교육·행사, 설문·인터뷰, 공청회, 협의로 구분

이용자 종류	참여 유형*	참여 방식**
· 주민 · 관계자	① 불특정 다수 또는 개인	a. 교육·행사 - 교육 또는 축제 등 프로그램 개최 등을 통한 사업 관련 정보·의견교류
	② 기존의 조직 및 구성원	b. 설문·인터뷰 - 그룹 또는 개별 설문조사, 인터뷰 등을 통한 정보제공 및 의견수렴
	③ 재구성된 기존의 조직 및 구성원	c. 공청회 - 공청회, 설명회, 토론회 등 공동의 장(場)을 통한 정보제공 및 의견수렴
	④ 새로 구성된 조직 및 구성원	d. 협의 - 구체적인 사항에 대한 요구 및 결정

[이용자 종류 및 참여 유형·방식 구분]

출처: 백선경 외. (2023). 이용자를 고려한 공공건축 조성방안 연구: 리모델링 사업을 중심으로, p.133.

리모델링 사업

■ 리모델링 조성과정의 이용자 고려 현황 검토

• 9개 사업 건축기획의 이용자 고려 현황 진단

– 건축기획 단계에 참여한 이용자 종류 및 참여 유형, 방식 분석

• 4개 사례 심층분석: 기획-설계-시공-준공 과정의 이용자 고려 현황 분석

– 제주북초등학교 김영수도서관 리모델링, 정남초 교사동 공간혁신사업, 삼청동 소각장 리모델링 (부천아트벙커 B39, 마포석유비축기지 재생 및 공원화사업(마포문화비축기지))

사업명	이용자 참여												
	종류		유형				방식				사업범주		
	주인	관계자	①	②	③	④	a	b	c	d	I	II	III
양주시 복합커뮤니티센터 건립	√	√	√	√		√		√	√	√			√
광주 문화예술회관 리모델링 공사	√	√	√	√				√			√		
청년 청농타운 조성	√	√	√			√		√		√			√
사암유스센터 조성사업	√		√					√					√
북구디지털도서관 증축·리모델링	√		√					√	√		√		
K-Style Hub 외관 및 동선개선 사업	√			√		√		√		√	√		
정남초 교사동 공간혁신사업	√	√	√	√		√	√	√	√	√	√		
삼정동 소각장 문화재생 3단계사업	√	√	√	√		√	√			√			√
대구상원고등학교 교사동 리모델링	√	√	√	√				√	√		√		

[리모델링 사업 건축기획의 이용자 참여(9개 사례) 현황]

출처: 백선경 외. (2023). 이용자를 고려한 공공건축 조성방안 연구: 리모델링 사업을 중심으로, p.129.

리모델링 사업

■ 이용자를 고려한 주요 사례별 조성과정 분석

- (사례) 제주북초등학교
김영수도서관 리모델링 사업

주요 과정	일자	주요내용	추진			이용자 종류 및 유형								참여 방식			
			공공	민간	전문가	주민				관계자				a	b	c	d
						①	②	③	④	①	②	③	④				
주민들 문제인식		마을도서관 건립 필요성 공감															
도시재생 활성화계획 반영	2016.	주민들의 숙원사업인 '마을도서관' 건립을 위한 방안 모색															
	2016.	'마을도서관 조성' 사업이 노후화로 인한 보수를 준비 중인 제주북초등학교 김영수도서관에서 본격적으로 추진															
	2016.	도시재생활성화계획 반영															
	2016.12.	국토교통부 도시재생사업 선정															
김영수도서관 활용 마을도서관 조성방안 협의	2017.4.~8.	김영수도서관 활용 마을도서관 조성방안 협의															
	2017.7.~9.	마을도서관 및 마을교육공동체 활용공간 조성계획 수립															
마을교육 공동체 조성 협의 (운영 준비)	2018.1.~4.	도서관 운영 및 활용을 위한 마을교육공동체 조성 협의															
	2018.4.	제주북초등학교 학부모총회 사업설명회 개최															
	2018.4.~5.	마을교육공동체 조성을 위한 워크숍 운영(총 4회)															
	2018.5.	제주북초등학교 운영위원회 산하 도서관소위원회 협의															
리모델링 설계 및 시공	2018.4.~5.	리모델링 실시설계(입찰)															
	2018.5.~8.	주민참여 프로젝트팀(학부모 5인 및 전문가) 워크숍 운영(총 6회)															
	2018.6.	리모델링 공사 현장설명회 개최															
	2018.8.	도서관 선진지 답사(학부모 대표 및 사업 관계자 총 12명)															
	2018.9.	상량식(전교생 및 사업관계자)															
	2018.11.	준공															
재개관 준비 (운영준비)	2018.11.~12.	2018년 마을도서관 활동가 교육 운영(25명 수료)															
	2018.12.	준공식 및 북페스티벌 개최															
	2019.4.	2019년 마을도서관 활동가 교육 운영(22명 수료)															
	2019.4.	「제주특별자치도교육청 마을교육공동체 활성화 지원 조례」 제정															
	2019.5.	시범운영(5.17~5.18) 및 의견수렴															
	2019.5.~	재개관 및 운영(도시재생지원센터)															
	2019.9.	비영리단체 김영수도서관친구들 설립															

[제주북초등학교 김영수도서관 리모델링 사업의 주요 과정 및 이용자 참여 현황]

출처: 백선경 외. (2023). 이용자를 고려한 공공건축 조성방안 연구: 리모델링 사업을 중심으로, pp.141~142.

리모델링 사업

■ 공공건축 리모델링 사업 추진 시 이용자 고려 방안 제시

- 이용자 참여 관련 단계별 접근을 통한 공공건축 리모델링 사업 추진

(1단계) 사업 범주 및 이용자 조건 파악

- 추진 사업 범주 검토, 이용자 모색, 이용자 초기 참여 유형 확인, 이용자 종류 확인

(2단계) 이용자 초기 참여 유형의 지속성 및 변화가능성 구상

(3단계: 이용자 유형 지속형) 이용자 초기 참여 유형 지속 시, 유형별 적합한 참여 구도 설정을 위한 참여 방식 적용·시행

(3단계: 이용자 유형 변화형) 이용자 초기 참여 유형 변화 가능 시, 유형별 적합한 참여 구도 설정을 위한 참여 방식 적용·시행

(4단계) 참여 전개

(5단계) 참여 조직의 운영 개입 고려 및 조직화

- 정책과제 및 실행전략 제안

- 이용자를 고려한 공공건축 리모델링 조성 가이드 마련
- 이용자 고려와 관련된 주요 기획 항목 규정 및 기획단계 이후 모니터링 제도 도입을 위한 개선사항 제시
- 사업계획 사전검토 업무지침 및 신청서 개편방안 제시

마무리(질의응답)

당신은 진보적인가? 아니면 보수적인가?
라는 질문을 종종 받는다.
그러나 건축에서 중요한 것은
무엇보다도 인간적이어야 한다는 것,
인간을 위한 건축이지 않으면 안된다는 것이다.

– Alvar Aalto

감 사 합 니 다