

## 공공건축의 정의

---

### ■ 법적 정의 : 「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)

“공공건축”이란 **공공기관**이 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

### ■ 공공적 가치(공익성과 접근성)를 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, 이상아(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?



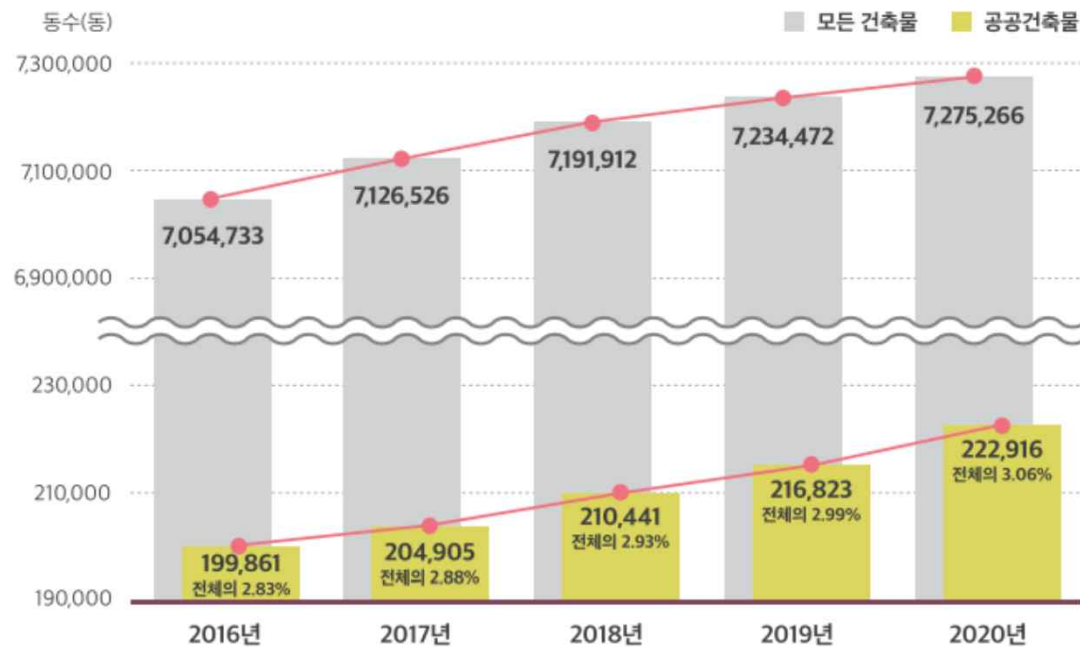
출처 : 오성훈, 임유경, 이성일(2017),  
공공건축의 원칙과 요건, 건축도시공간연구소.

## 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

20년 이상 노후 공공건축물은 전체 동수의 49%



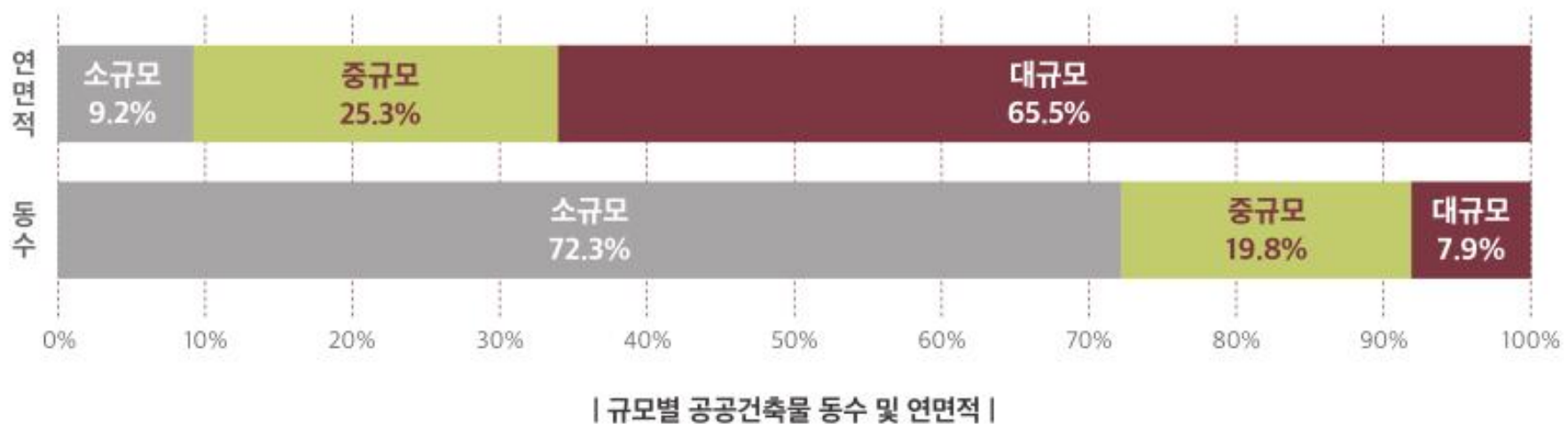
| 노후도별 공공건축물 동수 및 연면적 |

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

## 숫자로 보는 공공건축 현황

---

### ■ 전국 공공건축물 설계비 분포(금액별, 2022)

1억원 미만: 45

1억원 -2억원: 235

2억원 -5억원: 542

5억원 -10억원: 266

10억원-20억원: 112

20억원 이상: 80

\* 국가기관, 교육청, 광역 및 기초 지자체, 공공기관, 지방공기업 등(총 1280건)


## 공공건축 정책의 추진경위

---





## 공공건축 정책의 추진경위

- 
- 2018 ○ 「제1차 건축서비스산업 진흥기본계획(2019-2023)」 수립  
「건축서비스산업 진흥법」 일부 개정  
- 공공건축 사업기획체계 개편(건축기획 → 사업계획 사전검토 → 공공건축 심의)  
- 공공건축심의위원회 도입  
- 사업계획 사전검토 대상 및 설계공모 대상 확대(2.1억원 → 1억원)  
- 지역공공건축지원센터 설립 근거 마련
- 2019 ○ ‘공공건축 디자인 개선방안’ 발표(국정현안점검조정회의, 4/18)
- 2020 ○ 「공공건축특별법(안)」 제정 추진  
- 공공건축 조성절차 체계화, 성과관리 도입, 복합화 추진 등  
공공건축 설계의도구현 업무 수행지침 제정  
- 시공단계에 설계자 참여 제도의 구체적인 지침 제시  
건축도시공간연구소가 ‘건축공간연구원’으로 개원
- 2021 ○ 건축 설계공모 운영지침 개정('21.8)  
- 공공건축 조성절차 체계화, 성과관리 도입, 복합화 추진 등  
건축기획 업무 수행지침 제정 ('21.10)  
- 건축기획 업무 범위 및 구체적인 검토 사항 등을 포함한 지침 제정
- 2022 ○ 건축서비스산업 진흥법 시행령 개정('22.6)  
- 건축기획 수행 전문가 범위 확대, 공공건축심의위원회 전문성 및 공공성 강화 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).

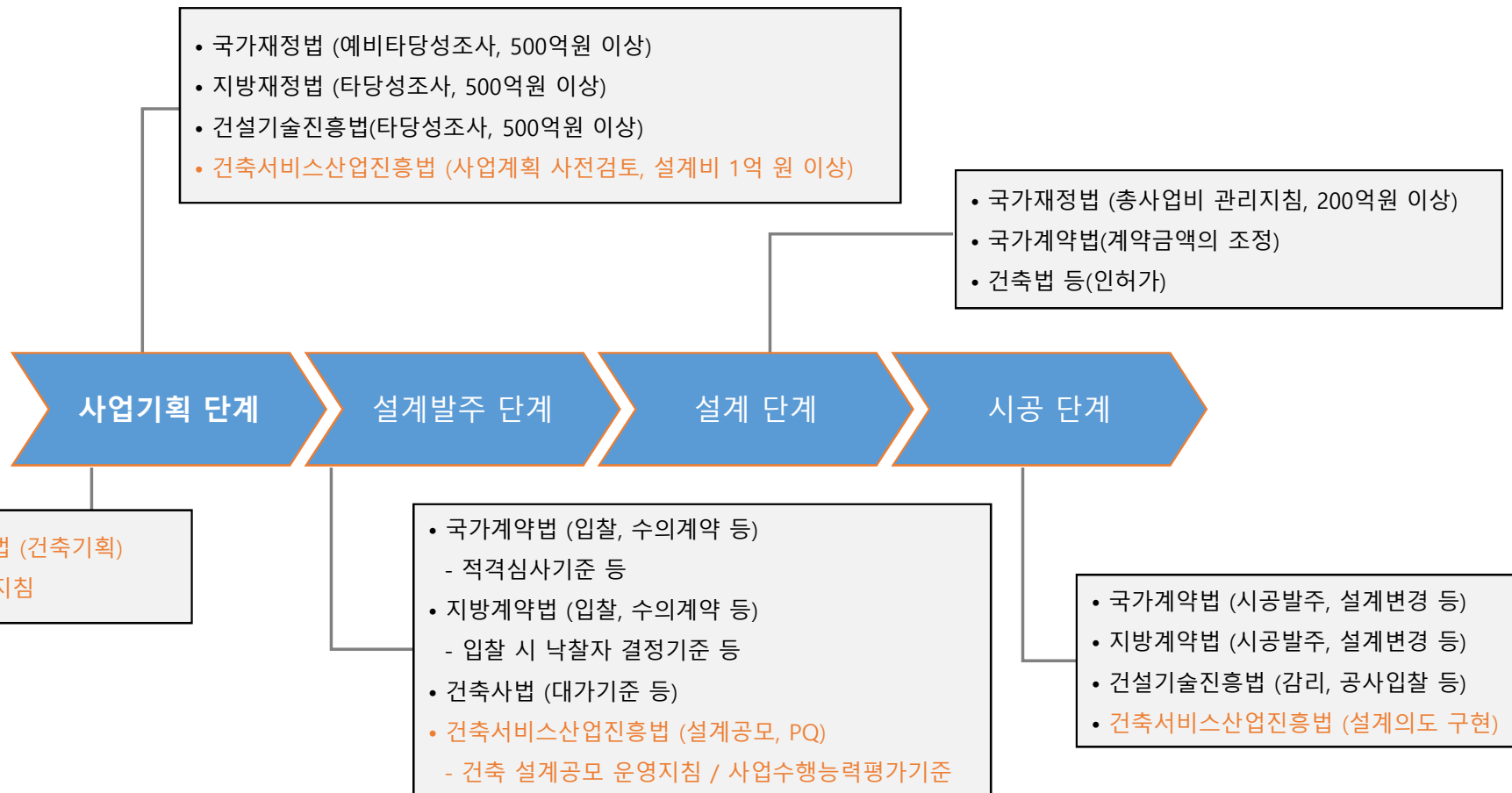
사. 공공건축 사업계획에 대한 사전검토와 공공건축 사업의 기획 등을 위한 자문 등의 업무수행을 위하여 공공 건축지원센터를 둘 수 있도록 함(안 제23조 및 제24조).

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

출처: 「건축서비스법」 [시행 2014. 6. 5.] [법률 제11865호, 2013. 6. 4., 제정]

## 공공건축 조성절차

### ■ 공공건축 조성 전체 절차



## 공공건축 디자인 개선방안 (2019)

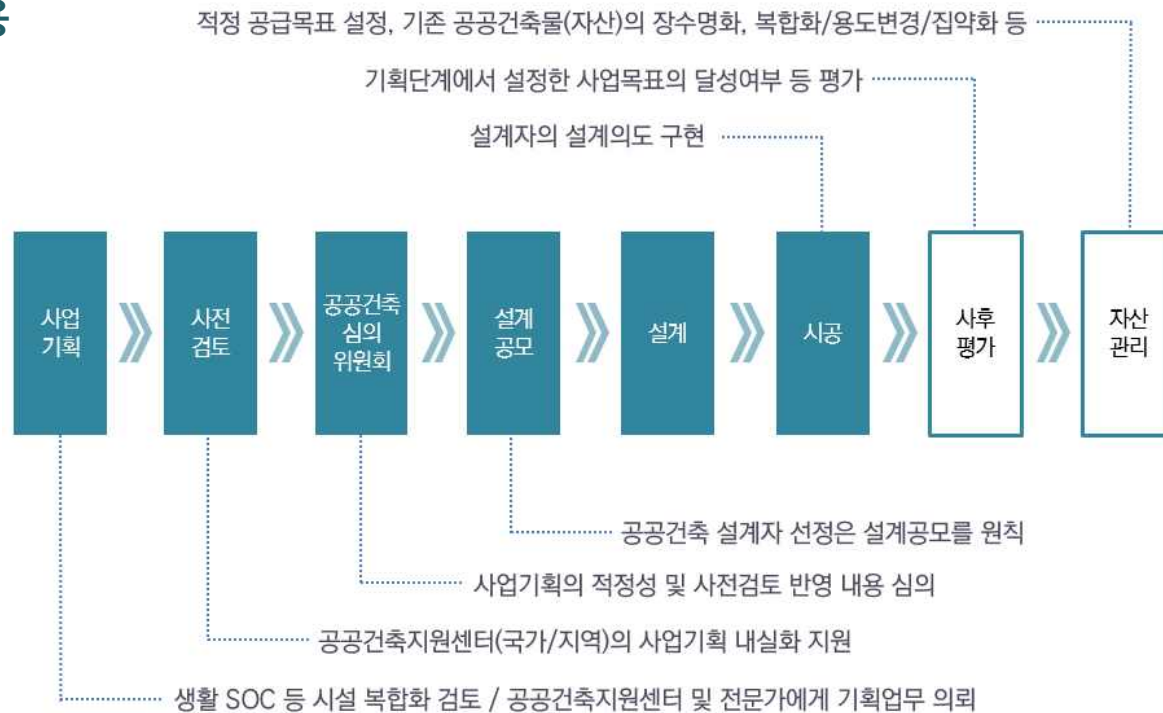
### → 사업 단계별 디자인 절차 혁신

- 좋은 설계자 선정으로 설계의도 변질없이 높은 설계품질을 확보할 수 있는 시스템 구축

- 신축 및 기존 노후건축물, 소형공공건축물에 대한 디자인개선 정책 확대

### ■ 주요 내용

사업 단계별  
디자인 절차  
혁신



## 공공건축 조성절차

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



## 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



- **사업 추진에 관한 사항**
  - 기획 추진방식, 사업 필요성, 사업 규모 및 기능, 사업비/기간 등
- **입지 및 공간계획에 관한 사항**
  - 입지결정, 대지현황조사, 배치/공간계획, 에너지효율화 계획 등
- **공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항**
  - 지역 활성화 기여, 주변 환경 고려, 위해요소 최소화 등
- **사업 추진에 관한 사항**
  - 사업관리체계, 민간전문가 활용, 설계/공사 발주방식 결정 등
- **사업 추진에 관한 사항**
  - 사업계획 사전검토, 설계지침서 및 과업지시서 작성, 기획 심의 등

## 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 **건축사**로 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)

## 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   | '228 | 누계    |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|------|-------|
| 접수 | 53  | 229 | 258 | 259 | 224 | 469 | 1,195 | 1,301 | 727  | 4,715 |
| 완료 | 52  | 216 | 246 | 247 | 212 | 446 | 1,155 | 1,250 | 652  | 4,476 |
| 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)

공공기관의 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, 공공건축심의위원회 자문을 받아 신청 시, 사업계획 사전검토 간소화 추진

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

### 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 결과**를 게재

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

#### 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



# 건축서비스산업 정보체계 (건축HUB)

## 건축서비스산업 정보체계(건축HUB)

---

### ■ 구축 근거 : 「건축서비스산업 진흥법」 제8조(건축서비스산업 정보체계 구축)

- 건축서비스산업 활성화, 신사업 창출 및 빅데이터를 활용한 건축행정 혁신 추진 등을 위한  
통합 정보체계 – 산업현황, 전문인력, 입찰정보 등을 수집, 관리, 제공하는 디지털 플랫폼
- 일반 국민, 산업관계자 및 공공 부문이 필요로 하는 수요자 맞춤형 콘텐츠 및 서비스 제공

# 건축서비스산업 정보체계(건축HUB)

---

## ■ 주요 서비스 내용

- 건축서비스산업 현황, 수주실적, 입찰정보 제공
- 연구, 개발에 관한 사항, 전문인력 및 교육 훈련 정보 제공
- 건축데이터 개방
- 공공건축 설계공모 정보서비스

# 건축 설계공모 정보서비스 도입 배경 및 목적

---

## ■ 건축 설계공모 업무 지원 플랫폼을 통한 공공건축 품격 향상

- 기관별 자체시스템 또는 일회성 웹사이트 구축, 운영에 따른 비효율 발생
  - 오프라인 공모방식에 따른 설계공모 담당자 및 공모 참가자의 부담 지속
- 한정된 심사위원 Pool 및 정보 부족, 심사위원 이력 검증 수단 미비 등에 따른  
심사위원 선정 적정성 문제 및 심사총량제 준수 한계
- 현재는 공모공고와 심사결과의 등록 및 조회 기능만 전자정보 시스템에서 제공하고 있어,  
디지털 심사 및 심사과정의 온라인 공개 등 개정된 '건축 설계공모 운영지침' 이행을 위한  
표준화된 통합관리 서비스 필요

# 건축 설계공모 정보서비스

---

## ■ 설계공모 전 과정을 디지털 방식으로 전환토록 지원하는 공공업무 플랫폼

- 모든 공공기관이 설계공모업무에 활용할 수 있는 **표준 시스템** 구축
  - 공공건축 담당자의 **업무 편의성 및 효율성 향상**
  - 설계공모의 **공정성 및 투명성** 제고\*
    - \* 심사위원회 진행과정 실시간 공개, 심사총량제('23년 지침 개정)
  - 설계공모 과정\*의 디지털화 및 표준화를 통한 **공모 참가자의 부담 완화**
    - \* 발주기관 정보등록- 심사위원 관리- 공모 일정 관리- 심사위원회 구성- 설계공모 공고- 참가 등록 및 공모안 접수- 공모안 심사 및 투표- 결과 발표-사후활용(아카이빙 등)

# 건축 설계공모 정보서비스

---

## ■ 주요 서비스 내용

- 공모 사업 관리(공고 및 결과 조회, 설계 지침 및 질의응답 안내)
- 심사위원 통합관리(심사총량제, 심사위원 Pool 공유 및 교섭 지원 등)
- 공모안 접수 및 디지털 심사 지원
- 당선작 발표 및 아카이브, 통계 관리
- 발주기관 지원(담당자 권한 관리, 정보공유 게시판)
- 공모참가자 지원(맞춤형 공고 알림 서비스 등)