

공공건축 기획 및 사전검토, 지역 공공건축지원센터 제도의 이해

2024.7.19.



한승연 연구원

syhan@auri.re.kr



건축공간연구원

국가공공건축지원센터



0. 들어가기

「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

공공건축 기획, 사전검토, 지역 공공건축지원센터

공공건축 기획

「건축서비스산업 진흥법」에 따른
건축기획

사전검토

「건축서비스산업 진흥법」에 따른
공공건축 사업계획 사전검토

지역
공공건축지원센터

「건축서비스산업 진흥법」에 따른
공공건축지원센터
지역 공공건축지원센터

0. 들어가기

공공건축 조성 절차

[「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 조성 절차]



1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

건축기획 업무 제도화 배경

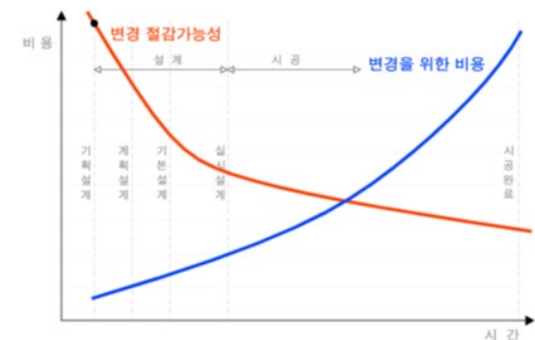
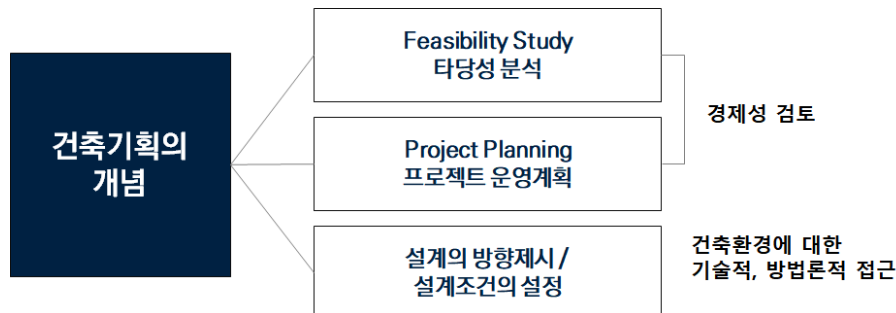
■ 건축사업에서 '기획'의 의미

- 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



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

6억 들어 리모델링한 공공건물, 77억 '헬세' 투입 재건축 논란



2017년 대구 서구청이 2년 전 6억2000만원을 들여 리모델링한 공공건물을 철거할 예정이어서 헬세 낭비라는 지적이 일고 있음. 그 자리에 77억 원을 들여 새 건물을 짓기로 해 비판이 거심. 서구청은 서구 비산동에 위치한 자상 3층 규모의 자원봉사센터를 철거하고 오는 2019년까지 같은 부지에 평생학습관 건립예정임을 밝힘. 이 신축건물엔 서구청 4층에 있던 평생학습관과 기존 자원봉사센터의 기능을 합친 공간이 들어설 예정임.

서구청 기획예산실 관계자는 "그동안 자원봉사센터와 평생학습관에 강사 대기실, 수강생 휴게실 등이 부대시설이 적다는 민원이 이어졌다"며 "임대료도 연 8200만원이나 들어 땅을 매입해 시설을 지을 계획"이라고 설명함.

(울주군 두동면 청사: 총공사비 51억 원, 부지면적 2,276㎡, 연면적 1,565㎡/ 울주군 운양읍청사: 총 공사비 110억 원, 부지면적 7,569㎡, 연면적 2,750㎡)

출처: 백경서 기자, 중앙일보, '6억 들어 리모델링한 공공건물, 77억 '헬세' 투입 재건축 논란', 2017.11.29.

건축=토목? '봉어뿔'한 건축물의 불편한 진실

서울에서 제주까지 전국의 모든 아파트는 어슷비슷한 생김새다. 아파트만 그런 게 아니라 파출소, 주민센터, 우체국, 어린이집, 유치원 같은 공공건축물도 다 그렇다. 모두가 3D프린터에 넣어서 대량으로 복제해낸 것 같다.



한국에서는 건축조차 토목으로 여기는 경향이 강하다는 것이다. 똑같은 아파트와 똑같은 어린이집, 똑같은 파출소와 우체국 등 복제 건물이 성행하는 배경에는 건축을 토목으로 여기는 오랜 논리와 습성이 자리 잡고 있다. 공공건축물은 왜 더 똑같을까. '디자인의 통일성' 같은 그럴 듯한 이유는 아니다. 배경에는 관료주의에 물든 행정이 있다. 가령 어린이집이나 어린이도서관은 시정이나 구청의 여성가족과가 담당한다. 어린이집이나 어린이도서관을 새로 지어야 한다면 이 부서 공무원은 어떤 선택을 할까.

정답은 '이전의 사업계획서를 찾아내 사업 명칭과 부지 위치, 건물 규모, 예산 등 몇몇 부분만 수정한다'는 것이다. "건축에 대해서는 문외한이니 자세한 내용은 나도 모르고 너도 모른다. 몇 층, 몇 평 규모의 건물이 어디에 언제까지 지어질 것"이라는 것만 확실하면 된다. 복사용지 구매계획서를 만드는 것과 다를 바 없다. 어쨌든 A4 용지 열 박스가 납품되던 되든 어쨌든 2층에 200평짜리 어린이집이 납품되도록 하면 될 일이다."

관악이 행정도 한문한다. 한국은 중앙정부든 지방정부든 도시계획과 건축 설계가 분리돼 있다. 1960년대부터 그랬다. 이럴 경우 생기는 문제는 도시와 건축이 따로 놀면서 도시 공간의 개별적 특성과 무관한 획일적 건축물들이 양산된다는 것이다. 도시계획 전달 부서는 도로 옆에 어떤 건물이 들어설지 고려하지 않은 채 계획된 일정에 맞춰 도로를 설계하고 시공하기만 하면 된다. 건축 설계 담당 부서는 도시계획 따위는 아랑곳하지 않고 건축법규대로 건물을 짓기만 하면 된다. 특징 없는 건물들의 각개약진, 각자도생이다.

출처: 정원식 기자, 경향신문, 건축=토목? '봉어뿔'한 건축물의 불편한 진실, 2017.06.16.

1. 건축기획, 왜 해야 하는가?

건축기획 업무 제도화 배경

■ 건축기획 업무 제도화 추진경위

2007 건축기본법 제정 건축도시공간연구소 개소 (現 건축공간연구원)		2013 건축서비스산업 진흥법 제정		2018 건축서비스산업 진흥법 일부 개정 (시행 2019.12.19)		2019 건축서비스산업 진흥법 시행령 일부 개정 (시행 2020.1.16)	
2008 국가건축 정책위원회 발족	2009/2012 공공건축가 제도 - 영주/서울	2014 국가공공건축지원센터 설립 공공건축 사업계획 사전검토 시행		2020 사업계획 사전검토 대상 확대 공공건축 기획업무 가이드 발간		2021 건축기획 업무 수행지침 고시 (국토교통부고시)	



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

▶ 시행령 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

1. 주변 유사시설·유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
4. 향후 시설 운영·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

건축
기획

사업
기획

[planning as pre-project work]

- 사업의 필요성·타당성·적정성을 검증
- 프로젝트 성공 전략을 구상

+

설계
기획

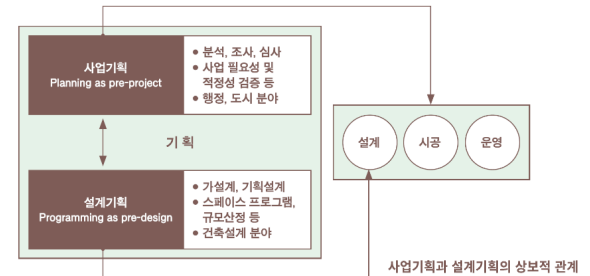
[programming as pre-design work]

- 주어진여건내의예산,공간,물리적환경자원을 효율적으로 활용하여 사업 목적에 부합하는 설계 방향을 도출하고, 설계 기준을 마련

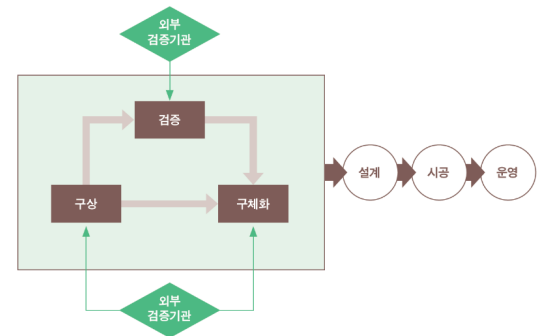
- 건축기획 업무 범위에 관한 기존 논의

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

1. 건축기획 업무 수행지침	
[시행 2021. 10. 1.] [국토교통부고시 제2021-1130호, 2021. 10. 1., 제정]	
□ 본문	
○ 제1장 총칙	
○ 제2장 공공건축 사업의 추진에 관한 사항	
○ 제3장 입지 및 공간계획에 관한 사항	
○ 제4장 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	
○ 제5장 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항	
○ 제6장 그 밖에 건축기획과 관련한 사항	
○ 제7장 보칙	
□ 부칙	

■ 『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

3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

■ 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

상위 및 관련 사업을 토대로 당위성 확보 및 과업 방향성 검토 예시

추진전략		관련 주요 내용	사업 연계방향
상위계획	제4차 국가균형발전계획	• 기본적인 삶의 질 보장을 위한 보건복지체계 구축	찾아가는 보건복지 서비스 및 기타 전 연령 대상 복지기능 도입
	제5차 국토종합계획	• 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성	문화, 생활, 복지, 여가 등 다양한 기능을 담당하는 복합화 시설 도입을 통한 교류 활성화 및 삶의 질 향상
	제3차 경상북도 종합계획	• 저출산 및 고령화사회에 대처 • 아름답고 인간적인 정주환경 조성 • 삶의 질 보장 및 살고싶은 도시지역 조성	
	의성군 중·장기 종합개발계획	• 농촌지역 삶의 질 향상을 위한 대책 마련 • 주변 지역과의 경쟁역량 강화	
	의성군 종합발전계획	• 공공·복지·의료서비스 등 지역적 격차 해소를 통한 행복하고 희망찬 지역 공동체 실현	접근성 높은 생활 및 공공서비스 기능·시설 도입
관련계획	의성군 도시재생 전략계획	• 지역 간 불균형 해소 • 사회적 소외계층 주거복지 실현 • 기존 추진사업 및 공공·민간 부문과의 연계	관련사업(도시재생 뉴딜사업, 이웃사촌시범마을사업)과의 연계를 통한 효율적인 사업추진
	안계면 도시재생 뉴딜사업 활성화계획	• 지역경제 활성화 및 생활환경 개선 주민주도적 공동체 활성화	서부생활권 중심축 구축을 위한 안계면 내 서비스, 인프라, 인구정착환경 개선
	이웃사촌 청년 시범단지 조성사업	• 청년 및 주민 대상 문화적 기반제공을 위한 밀착형 문화기반 인프라 조성 목표	청년 유입 및 정착기반 마련을 위한 맞춤형 기능·시설 도입
	전통시장 시설 현대화사업	• 전통시장 현대화를 통한 정통성 및 상징성 확보	전통시장 현대화를 통한 지역적 활성화 방향 도입

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

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 경우에 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

▶ 시설 규모 산정 시 유의점

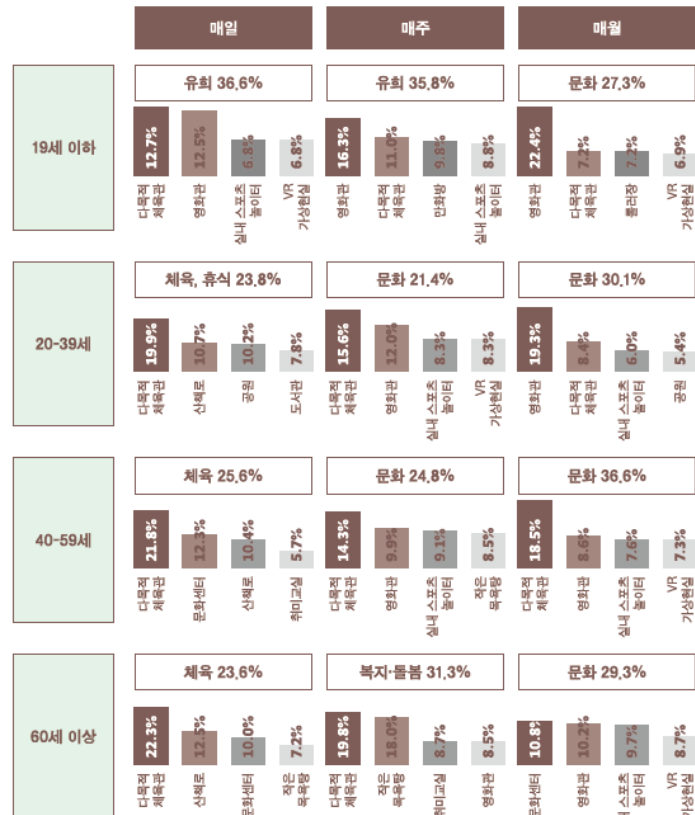
- 전용면적 이외에도 필요한 공용면적(순사용 면적 대비 40~50% 또는 전체 시설규모의 30~40%을 별도로 산정하고 전용면적과 공용면적을 합산하여 전체 시설 규모를 산출
- 층고, 바닥레벨 등에 영향을 줄 수 있는 시설(체육시설 및 공연장, 전시관 등)의 경우 반드시 사전에 검토하여 제시 필요

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%	돌봄 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?

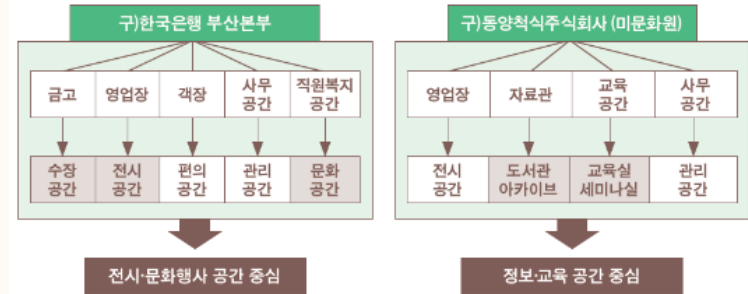
1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

■ 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 조닝**을 통해 주요 영역별 기능을 구체화하고 각 영역별 특성을 차별화
- 각 시설의 **연계 또는 분리 요구사항**을 반영한 다이어그램(Function Diagram)을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것
- 시설별 운영시간, 운영주체 및 주이용 대상을 고려하여 계획하고 운영 시간에 따른 **개방영역을 구분**할 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



주변유사시설 현황 예시

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군



시설별 운영프로그램 현황

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

대상지 주변 문화·체육 시설 현황분석 예시

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군



3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

■ 건립 및 운영방식 설정

▶ 사업 규모, 여건에 부합하는 건립방식 결정

- 기존 유휴부지 또는 건축물을 활용하여 시설을 조성할 수 없는지 여부를 검토하고 **신축 이외에도 기존 부지 내 증축, 리모델링 등의 가능성을 검토**하여 적합한 건립방식에 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

■ 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, 착공시점을 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 도서량**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

3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

1 공공건축 사업의 추진에 관한 사항

■ 사업기간 검토

▶ 검토 기본방향

- 사업기간 검토 시에는 우선 사업 범위를 명확히 설정하고 이에 따라 사전 조사 기간, 발주준비기간, 설계기간, 공사기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토

▶ 사전조사 기간 산정

- 문화재지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등 각종 평가 해당 여부
- 도시관리계획도시계획시설변경 등 인허가 절차 해당 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 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

▶ 공사기간 산정

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

공사기간 산정 관련 자료 예시

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, 개관 준비기간 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
- 전사체험시설인 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 수집 관리 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
- 도사군 기본계획을 검토하여 인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등의 지역 특성을 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 접근성**을 분석하여야 함
- 위 내용에 따라 입지 대안별 비교 분석을 통해 최종 입지 후보지를 결정



구분		건립후보지1	건립후보지2	건립후보지3	건립후보지4
재산소유	기존인프라	○	○	×	△
	도보이동	△	△	○	×
접근성	경내이동수단	○	○	○	×
	상징축	○	×	○	×
환경성	지형	○	○	△	×
	경관	○	×	○	○
종합 결론		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 해당하는 지 여부를 확인
- 기존 지반조사 보고서가 없을 경우 **설계공모 공고 전 지반 및 지질조사를** 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

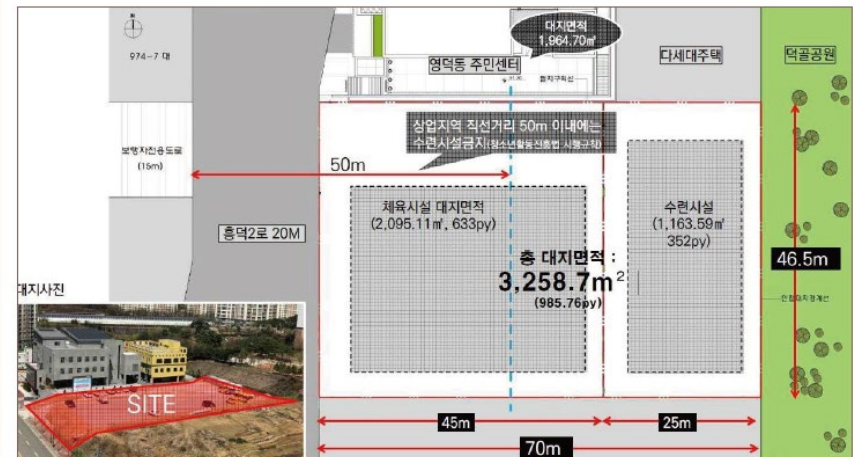
▶ 지형, 환경 조사

- 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



지반여건 조사 예시

출처: 흥덕청소년문화의집 및 기흥국민체육센터 건립사업 기본계획, 용인시



3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

■ 대지현황조사

▶ 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

■ 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

3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

2 입지 및 공간 계획에 관한 사항

배치계획

배치계획 검토 예시

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

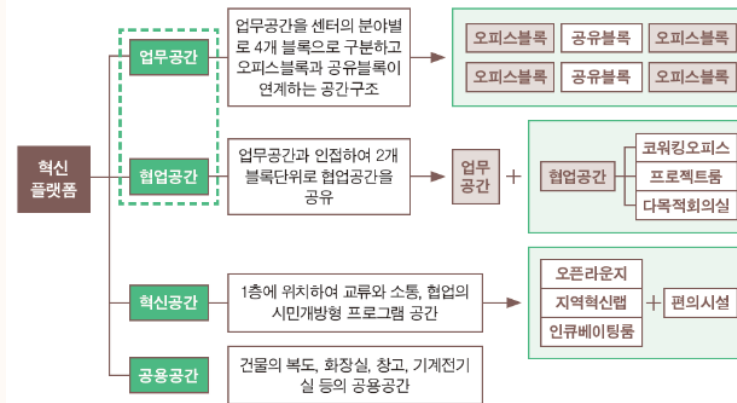
■ 공간계획

▶ 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

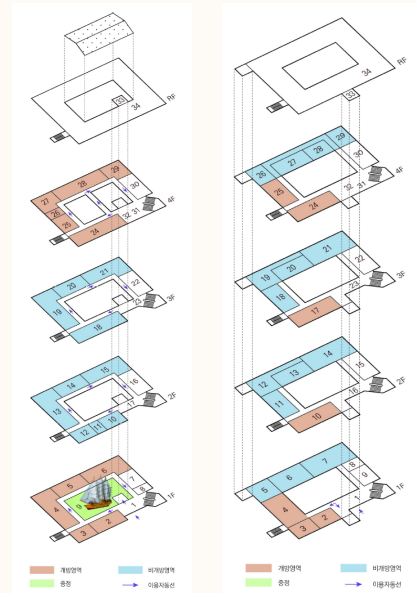


도입시설 조닝(기능구조) 예시

출처: 내포혁신플랫폼 조성 건립기본계획, 충청남도

[표3-18] 공간 조닝 제안 비교표

	공간 조닝 제안 A : 층구분형		공간 조닝 제안 B : 층통합형	
구분	층별 프로그램 구분		동일층 내 부분별 프로그램 구분	
동선	순환형 동선		비순환형 동선	
영역	개방영역	비개방영역	개방영역	비개방영역
1F	개방형수장고 전시·체험실A 교육실, 휴게시설	-	전시·체험실A, B 휴게시설	하역실 보존차리실
2F	-	사무실, 회의실 유물전시실 보존차리실 관찰형수장고 폐쇄형수장고	개방형수장고	관찰형수장고 폐쇄형수장고
3F	-	관찰형수장고 폐쇄형수장고	개방형수장고	관찰형수장고 폐쇄형수장고
4F	전시·체험실B 교육실, 휴게시설	-	전시·체험실B 교육실, 휴게시설	사무실, 회의실 유물전시실
RF	옥상 전망대		옥상 전망대	
중정	다목적홀 (지붕 설치)		외부 공간	
수직동선	유물 하역 동선과 관람객 동선을 통합 이용 시간대 분리 사용		유물 하역 동선과 관람객 동선 분리하여 각각 엘리베이터 설치	
장점	순환형 동선과 지붕 설치로 중정을 적극 활용 중영로 구분하여 이용객들 층별 동선 가능 수장고 증가 시 장실 수월, 실 이중 수월		조랑·일조량이 좋은 남서쪽 공간을 적극 활용 전체 활용으로 건물 전체의 활성화 예상 개방영역 프로그램 간 혼용 가능	
단점	사용자 이용 범위 축소		초기 공사비용 상승	



출처: 한국문화유산협회(2022). 목포청하사 발굴유물 역사문화공간조성 기본구상수립 연구용역

3. 건축기획, 어떻게 해야 하는가?

② 입지 및 공간 계획에 관한 사항

■ 공간계획

▶ 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 피난 계획을 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



동선계획 검토 예시

출처: 흥덕청소년문화의집 및 기흥국민체육센터 건립사업 기본계획, 용인시

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



지역 거점으로서 외부공간 활용계획 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

■ 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



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 **설계 공모방식의 우선 적용대상**에 해당되는 경우, 설계의도 구현 업무를 수행해야 하므로 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」 제5조에서부터 제10조를 참고해 **설계자의 참여에 관한 내용과 책임범위**를 검토

설계의도 구현 업무내용

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

■ 기타 용역 등 발주방식 결정

▶ 복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

- 리모델링 사업 또는 인테리어가 포함된 사업, 전시체험시설 등은 **건축계획에 영향을 주는 추가적인 사항**이 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 구구

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

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 **수행주체**는 **공공기관(발주기관)**이며 직접 수행이 어려울 경우 **지원주체**를 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 **민간전문가**에게 의뢰
3. 법 제24조에 따른 **공공건축지원센터** 및 법 제24조의2에 따른 **지역 공공건축지원센터**에게 의뢰
4. 영 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 **건축사**에게 의뢰

(건축기획 업무 수행지침 제4조제2항)

[민간전문가 위촉 현황(예시)]

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

구분	총괄건축가/계획가		공공건축가		기타	
	광역시	기초	광역시	기초	광역시	기초
부산광역시	0	0	62	21	28	32

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)

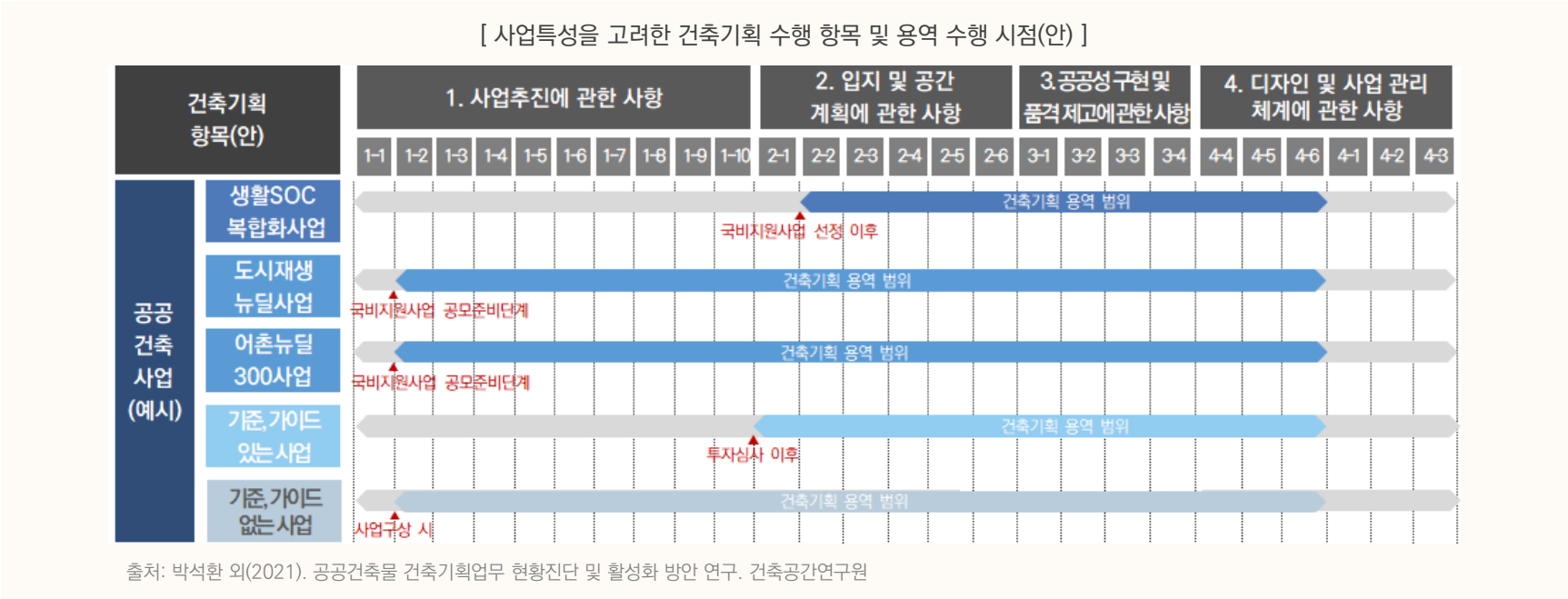
5. 건축기획, 언제 해야 하는가?

건축기획 업무수행 시기(범위)



[기본] 사업구상 단계 ➤ 건축기획 항목 활용하여 업무 수행

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



1. 사전검토는 무엇인가?

공공건축 사업계획 사전검토 목적

■ 공공건축 사업계획 사전검토는 건축기획 업무 내용을 사전 ‘검토’하는 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, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식에 관한 사항
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

▶ 시행령 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

1. 주변 유사시설·유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
4. 향후 시설 운영·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

1. 사전검토는 무엇인가?

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

1. 사전검토는 무엇인가?

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

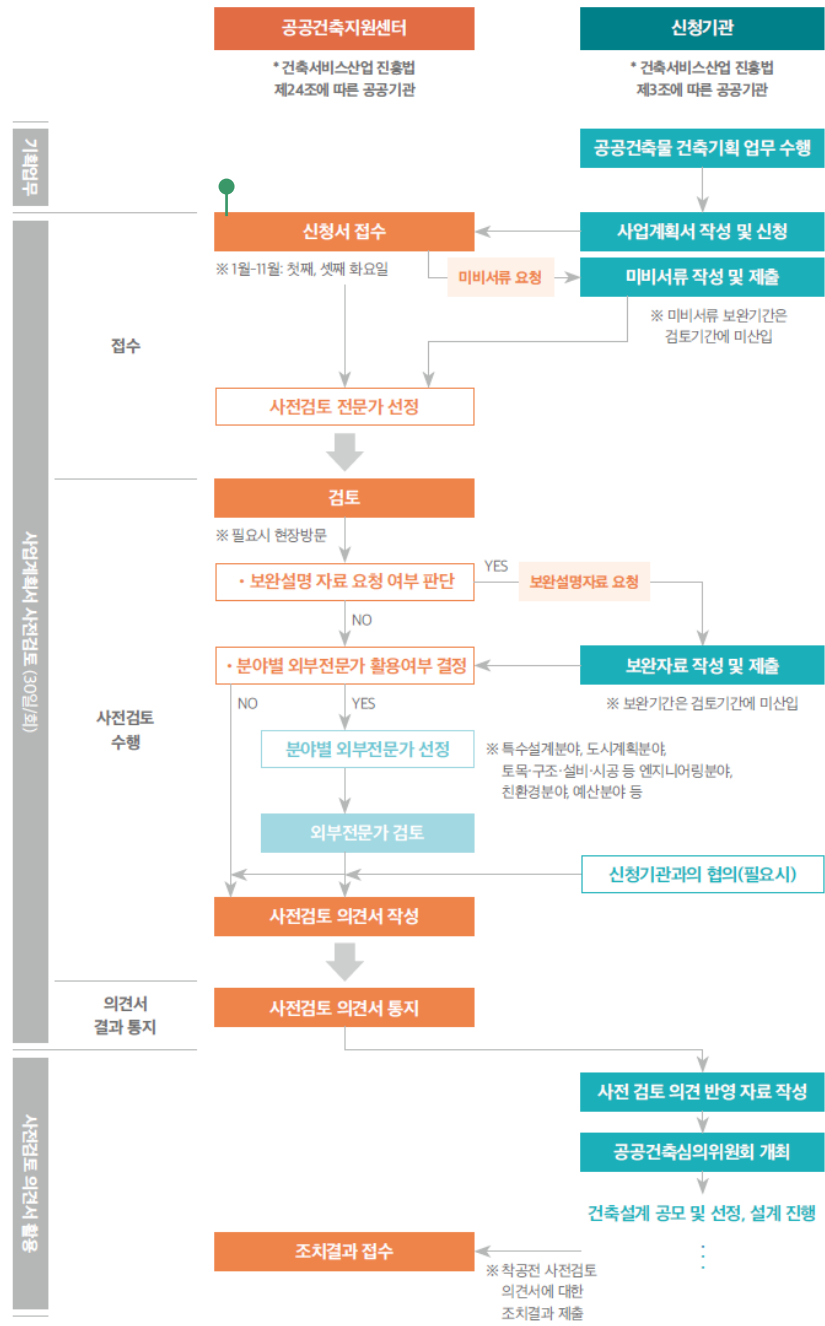
▶ Q. 사전검토 제외 대상인 ‘주차장’과 ‘주민편의시설’을 함께 조성하는 경우?

▶ Q. 민간에서 사업 완료 후 공공기관에 기부채납하는 경우?

2. 사전검토는 어떻게 신청해야 하는가?

공공건축 사업계획 사전검토 신청절차

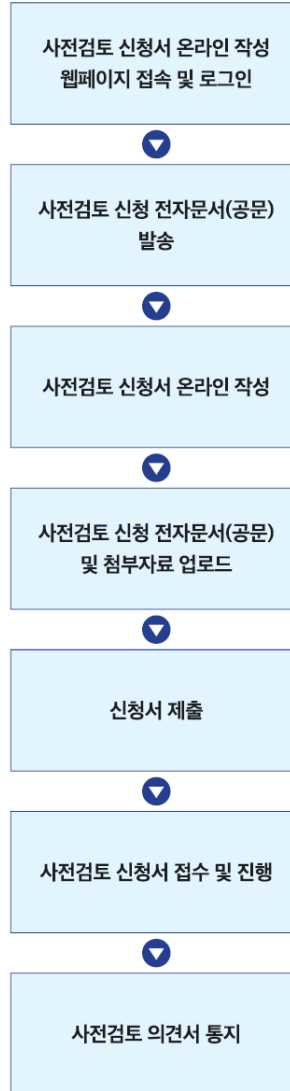
공공건축 사업계획 사전검토 업무 수행절차



2. 사전검토는 어떻게 신청해야 하는가?

공공건축 사업계획 사전검토 신청절차

▶ 공공건축 사업계획 사전검토 신청



- 사전검토 신청서 온라인 작성 시스템* 접속

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

- 이메일 인증 및 로그인

- 사전검토 신청 전자문서(공문) 발송

※ 수신처: 건축공간연구원

※ 전자문서에는 별도의 붙임문서 없이 제출 가능

- **신청서 등록** 클릭하여 신청서를 항목별로 작성

- 첨부자료 목록에 따라 첨부자료(필수/선택) 업로드

※ 직인이 포함된 사전검토 신청 전자문서는 필수 제출

- 신청서 작성 및 첨부자료 제출 내용 검토 후 **입력완료**

※ 제출 이후 **신청서 목록** 에서 진행현황 확인 가능

- 사전검토 접수 기준일* 이후 접수 처리 진행

* 접수 기준일: 1~11월 첫째, 셋째 화요일

- 전자문서로 사전검토 결과(의견서) 통지

- 온라인 작성 웹페이지에서도 의견서 다운로드 가능

※ 단, 신청 시 인증한 이메일 계정으로 로그인하여야 함

2. 사전검토는 어떻게 신청해야 하는가?




공공건축 사업계획 사전검토 신청방법





2. 사전검토는 어떻게 신청해야 하는가?

공공건축 사업계획 사전검토 신청방법

공공건축
사업계획
사전검토
온라인 신청
안내서
2023



 건축공간 연구원 

II

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 구성

기본정보	사업개요	사업계획1	사업계획2	건축계획	편의정보	전제(검토)
항목명	작성 요령		건축기획 업무 수행지침 (국립공공건축지원센터, 2023. 9. 30. 현재)			
사업개요						
1. 사업의 목적						
사업의 목적	제2조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정)					
사업 추진경위	별매이지 상 제시된 [별매 대안]을 참고하여 주요 일련연결 표기를 시간의 순서대로 입력 [별매 대안] · '16.00 : ○○공공 조성(사업 추진) 계획 반영 · '16.00 : 제2조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정) 반영 · '16.00 : ○○공사 관련 [별매 대안] 반영 · '16.00 : ○○공사 관련 [별매 대안] 반영 · '16.00 : 제2조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정) 반영 · '16.00 : 제2조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정) 반영					
2. 사전수행 절차						
사전심사 수행 여부	사전심사 항목별로 [입력] 을 클릭하여 수행여부를 선택 대상(수행할 때) / 대상(제정) / 미대상 ※ 필요 시 [별매 추가] 및 [기타별매 추가] 클릭 후 입력 추가 가능					
사업 추진경위	건축기획 수행방식은 복수 선택 가능 <input type="checkbox"/> 담당부서 수행 <input type="checkbox"/> 전담기관 위탁 <input type="checkbox"/> TTF운영 <input type="checkbox"/> 전담기관 지원 ※ 공공건축심의위원회 검토로 구성하고, 자료 여부 중 '수행'에 제한된 경우 작성된 자료일 ※ 공공건축심의위원회 자료 : 자료 : 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침(국립공공건축지원센터, 2022.7. 제143제)에 따른 공공건축 사업계획, 사전검토 검토 ※ 자료결과서 : 사전 : 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침(국립공공건축지원센터, 2022.7. 제143제)에 따른 공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침					제3조(건축기획)의 주요 내용

II

공공건축 사업계획 사전검토 신청서 구성

기본정보	사업개요	사업계획1	사업계획2	건축계획	편의정보	전제(검토)
항목명	작성 요령		건축기획 업무 수행지침 (국립공공건축지원센터, 2023. 9. 30. 현재)			
사업계획 1						
1. 지역 및 수요						
대지 주변 지역 여건	별매이지 상 제시된 [별매 대안]을 참고하여 [입력] 클릭 후 기입 ※ 필요 시 [별매 추가] 를 클릭하여 입력 가능					제2조(주변 사업)의 연계 및 차별화 제13조(입지 결정) 제20조(주변 환경)에 대한 고려
지역 사회의 요구	별매이지 상 제시된 [별매 대안]을 참고하여 [입력] 클릭 후 기입					제6조(사업)의 규모 및 주요 기능 설정 제21조(지역)의 특색 및 특색 설정
이용수요 확인	[입력] 을 클릭하여 세부 항목별 해당되는 내용을 수기 입력하거나 선택 ※ 2가지 이상의 복합내용도 가능 [별매 추가] 를 클릭하여 필요 추가 가능하게 해당 사항의 작성 가능					제6조(사업)의 규모 및 주요 기능 설정
2. 대지특성						
사업대지 개요	[입력] 을 클릭하여 세부 항목별 해당되는 내용을 수기 입력하거나 선택 [별매 추가] 를 클릭하여 필요 추가 내용 입력 ※ 2가지 이상의 복합내용도 가능 [별매 추가] 를 클릭하여 필요 추가 가능하게 해당 사항의 작성 가능					제4조(대지현황 조사)
대지 내 기존 건축물 현황						제10조(사업)의 검토
현상성	별매이지 상 제시된 [별매 대안]을 참고하여 [입력] 을 클릭하여 기입					제22조(제)에 필요한 사항
물리적 특성	별매이지 상 제시된 [별매 대안]을 참고하여 [입력] 을 클릭하여 기입					제4조(대지현황 조사)

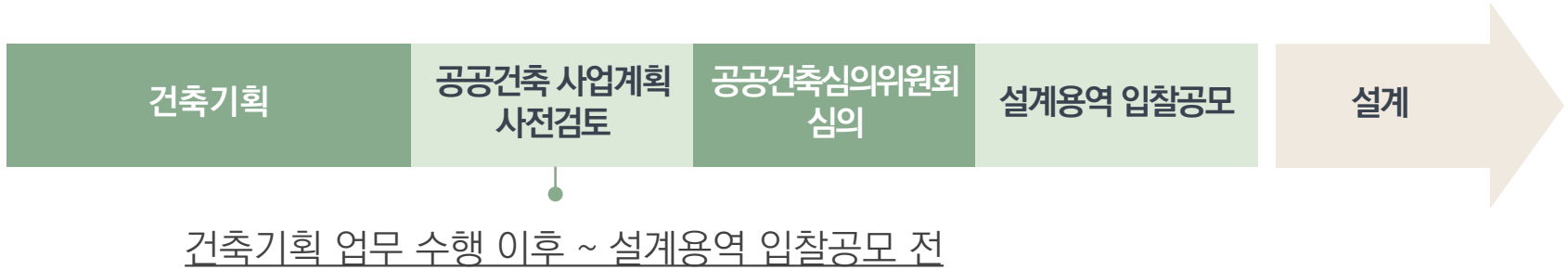
08

공공건축 사업계획 사전검토 온라인 신청 안내서 2023

09

3. 사전검토는 언제 신청해야 하는가?

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

1. 공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터

공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터의 구분



국가공공건축지원센터

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

지역 공공건축지원센터

해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구
발주하는 공공건축 사업

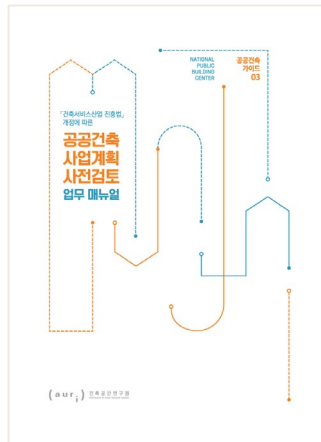
지역 공공건축지원센터 설립 자치단체

서울특별시	서울특별시교육청
충청남도	경기도교육청
부산광역시	대구광역시교육청
경기도	충청남도교육청
경상남도	경상북도교육청
제주특별자치도	※ 인가순

1. 공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터

공공건축지원센터 주요 업무

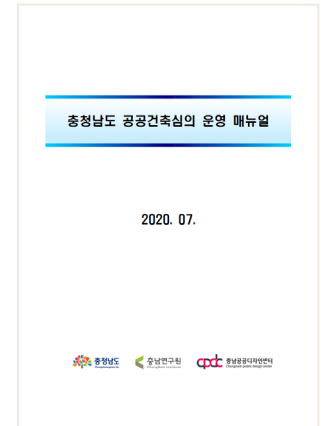
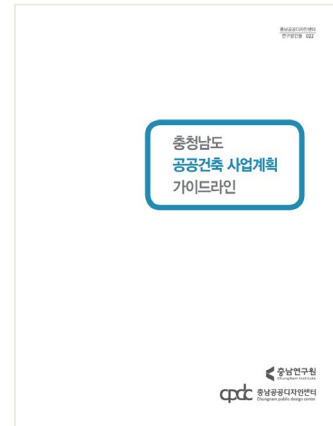
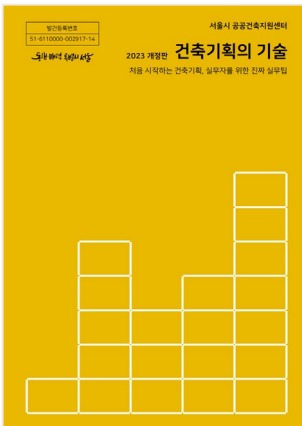
1. 법 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 건축기획 업무
2. 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
3. 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
4. 공공기관 관계자에 대한 교육
5. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축



1. 공공건축지원센터와 지역 공공건축지원센터

지역 공공건축지원센터 주요 업무

1. 법 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 **건축기획 업무**
2. 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
3. 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
4. 공공기관 관계자에 대한 교육
5. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
6. 그 밖에 국토교통부장관이나 **시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항**



2. 지역 공공건축지원센터 설치

지역 공공건축지원센터 설치 근거

“**시·도지사** 또는 시장·군수·구청장은 **지역 공공건축지원센터**를 설치·운영할 수 있다.”

(건축서비스산업 진흥법 제24조의2제1항)

▶ 법 제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

(상략)

- ③ 지역 공공건축지원센터가 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하려는 경우에는 **사전에 국토교통부장관의 승인**을 받아야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 제2항제1호 또는 제2호에 따른 업무를 수행하는 지역 공공건축지원센터에 대하여 정기적으로 운영실태를 평가할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 설치, 운영 및 승인 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

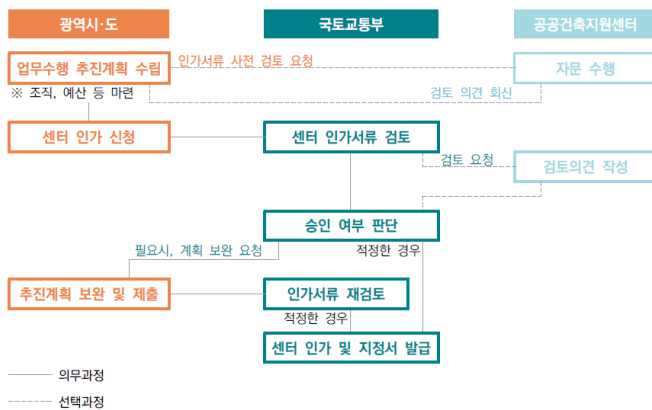
▶ 시행령 제21조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

① 법 제24조의2제3항에 따른 승인기준은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제24조의2제2항 각 호의 업무를 수행할 수 있는 **시설을 갖추고 예산을 마련**할 것
2. 법 제24조의2제2항 각 호의 업무를 수행할 **5명 이상의 전문인력으로 구성된 전담조직**을 갖추어 것. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사 5명 이상으로 자문위원단을 구성하여 해당 업무를 수행할 수 있도록 규정한 경우에는 전문인력의 수를 3명 이상으로 할 수 있다.
3. 법 제24조의2제2항제1호에 따른 **사전검토** 업무의 운영규정을 마련할 것

(하략)

[지역 공공건축지원센터 인가 절차]



지역 공공건축지원센터 인가서류

지역 공공건축지원센터 업무수행 추진계획

지역 공공건축지원센터 사전검토 업무 운영규정