

여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구
공공건축 지원센터 구축 및 운영사업

해외출장 복명서

2014.08.30.(토) ~ 09.06(토)

차주영 연구위원
현태환 위촉연구원

(a u r i) 건축도시공간연구소

목 차

1. 출장개요	1
1) 출장목적	1
2) 주요 업무수행	1
3) 출장효과	1
4) 주요 일정	2
2. 기관 방문 및 면담	4
1) 보스턴시 재개발청(BRA)	4
2) 보스턴 시 제2청사 개발 현장(Dudely Square)	10
3) Public Buildings Service(PBS)	17
4) 국가자산계획 위원회(NCPC)	23
3. 공공건축 답사	26
1) 보스턴 공공건축	26
2) 워싱턴D.C. 공공건축	32

1. 출장개요

1) 출장목적

- ☐ 미국 Public Buildings Service(PBS)의 공공건축 관련 전문가 면담
 - 미국 공공건축 조성 프로세스 및 매뉴얼을 바탕으로 한 생애전주기의 관리 방법
 - 공공건축 조성에 있어 PBS의 역할 및 부서별 업무분담 등 기관운영에 관한 면담
- ☐ 보스턴 시 공공건축 조성 관련 전문가 면담
 - 공공건축 기획 단계에서 사용되는 계획기준 및 활용 방안
 - 보스턴 시청 별관 신축 관련 담당자 면담을 통한 상세 조성 프로세스 파악
- ☐ 보스턴과 워싱턴D.C.의 공공건축 답사

2) 주요 업무수행

- ☐ 관련 분야 전문가 인터뷰
 - 보스턴시 재개발청(BRA) : 도시계획 전문가 및 자산관련 전문가 면담
 - Public Buildings Service(PBS)
 - : 설계 및 시공 부서, 포트폴리오 관리 부서, 임대 부서 전문가 면담
 - 국가자산계획 위원회(NCPC)
 - : 워싱턴 D.C.내의 연방정부 관리 프로그램 총괄 전문가 면담
- ☐ 공공건축 사례지 답사
 - 보스턴 : 메사스세츠주의 주도로서 다양한 주정부 건물과 지역단위 공공건축물 및 공공건축을 통한 개발사업지 답사
 - 워싱턴D.C. : 중요 연방정부 건물 답사

3) 출장효과

- ☐ 보스턴시 재개발청(BRA)의 공공건축 조성 과정 및 각 단계별 업무수행 내용 분석
 - 보스턴시 재개발청의 업무수행 방식에 관한 면담 및 관련자료 수집

- 공공건축 조성의 과정에 필요한 각 부서별 업무수행 방식 파악
- 공공건축 조성 과정의 상세한 단계별 내용 파악

□ 미국 PBS의 운영 방식 및 연방정부 공공건축 조성 과정 내용 분석

- 공공건축 조성에 있어 PBS 각 부서의 업무 및 연계 내용 파악
- 연방정부 공공건축 조성 과정의 상세한 단계별 내용 파악
- PBS의 운영자금 및 사용에 관한 내용 파악

□ 국가자산계획 위원회(NCPC)의 역할 및 관련 업무 내용 분석

- 국가자산계획 위원회에서 관리하고 조성하는 워싱턴D.C. 지역의 연방정부 관리방안
- 주정부와의 관계에서 NCPC가 하는 역할 및 협의과정 파악

4) 주요일정

일자	현지시간	출발지	도착지	일정
8.30. (토)	09:20~10:20	인천	아틀란타	이동(인천→아틀란타→보스턴)
	13:40~16:18	아틀란타	보스턴	
8.31. (일)	9:00~18:00	보스턴		보스턴 시내 공공건축 현장 답사 - Faneuil Hall - Museum of Fine Arts - Common Wealth of Massachusetts - Edward W. Brooke Courthouse - Harbor Tower and Harbor Walk - Boston Hospital 등
9.01. (월)	9:00~15:00	보스턴		보스턴 시내 PBS가 조성한 공공건축 현장 답사 - Leverett Saltonstall Plaza - John Joseph Moakley U.S. Courthouse - John W. McCormack Post Office and U.S. Courthouse - Massachusetts State House 등
	15:00~18:00			보스턴 재개발청 도시계획 전문가 자문회의
9.02. (화)	9:00~12:00	보스턴		보스턴 시청 별관 신축 공사 담당자 면담
	13:00~15:00			보스턴 시청 별관 신축 공사 현장 방문 - Dudley Square
	15:00~17:00			보스턴 재개발청 프로젝트 매니저 면담
	19:20~21:10	보스턴	워싱턴 D.C.	이동(보스턴→워싱턴 D.C.)
9.03 (수)	10:00~12:00	워싱턴 D.C.		미국 PBS내 공공건축 관련 전문가 면담
	13:00~14:00			국가자산계획위원회 전문가 면담

	14:00~18:00			World Trade Center 답사 및 주변지역 공공건축 답사
9.04. (목)	09:00~18:00	워싱턴 D.C.		미국 PBS 공공건축 조성 전문가로부터 소개받은 증·객측 중인 공공건축 현장 답사 및 관련자 면담 - World Trade Center - World Bank and IMF - Department of State - Department of the Interior - Natural History Museum 등
9.05. (금)	13:45~	워싱턴 D.C.	인천	이동(워싱턴 D.C→인천)
9.06. (토)	~17:10			

2. 기관 방문 및 면담

1) 보스턴시 재개발청(Boston Redevelopment Authority)

□ 일시 : 1차 - 2014년 9월 1일(월) 15:00~18:00

2차 - 2014년 9월 2일(화) 15:00~17:00

□ 장소 : 보스턴 시청 10층 BRA 회의실

□ 참석 : 1차 - 주정준 도시계획가, 2차 - 임태영 상급 프로젝트 매니저

□ 인터뷰 내용

(1) 보스턴 재개발청(BRA)의 설립

- BRA는 1957년 당시 보스턴시의 시장이었던 John Hynes에 의해 웨스트엔드 지역의 도시 재생 프로젝트를 수행하게 되면서 설립되었으며, John Hynes는 1920년대의 대공황으로 인해 쇠락해가는 도시중심부를 재생하기 위해서는 도시재개발 계획이 필수적이라 생각하여 BRA의 필요성을 역설하였음
- BRA는 강제 수용권을 사용하여 웨스트엔드 지역의 2,400가구를 강제 이주시키고, 고층의 아파트와 상업지구를 건설하는 계획을 수립하였음
- 1960년 주정부의 승인을 거쳐, 보스턴 시는 자체 계획 부서를 없애고 모든 관련 권한을 BRA에 종속시켰으며, 곧바로 경제발전산업 부서를 통합하여 보스턴시 도시계획뿐만 아니라 보스턴 시의 경제활성화를 책임지는 기관으로 성장하였음

(2) BRA의 구조와 기능

- BRA 위원회는 시장으로부터 임명되는 4인과 주지사로부터 임명되는 1인, 총 5인으로 구성됨
- 주요부서는 도시계획부와 경제개발부로 구분되며 도시계획부는 용도지역지구과, 도시디자인과, 커뮤니티 계획과, GIS 및 지도과로 나뉘고, 경제개발부는 개발검토과, 커뮤니티 개발 및 주택과, 계획 및 개발과, 관리 및 금융과, 경제 유인과로 나뉘어 짐

(3) 보스턴 도시개발 계획

- 1975년 보스턴 시 전체에 대한 마스터플랜(종합계획) 수립 후 현재까지 지구단위 계획을 제외한 시 전체 종합계획은 수립되지 않음
- 다른 주의 경우 주법에 의해 5년 주기로 종합계획 수립
- 각 지역별로 필요성이 제기될 경우 지구단위계획을 수립하며, 이를 통합한 것이 통합 마스터플랜이라 할 수 있음
- 용도지역지구는 변동이 없으며, 지역의 개발상황에 따라 용도지역지구를 임시로 해제하여 지역개발사업을 수행하며, 모든 개발 프로젝트는 BRA에서 리뷰를 진행함



1876년 보스턴 지도



1975년 도시이용계획도



2005년 도시이용계획도



재개발 지구도

(4) 보스턴 재개발청의 개발계획 리뷰 프로세스

- BRA는 보스턴 Zoning Code의 Article 80에 의거 소·대규모의 개발계획에 대한 리뷰를 진행하고 있으며, 보스턴시의 디자인, 밀도, 사용 및 물리적·사회적 영향에 대한 평가를 진행함

① 대규모 프로젝트

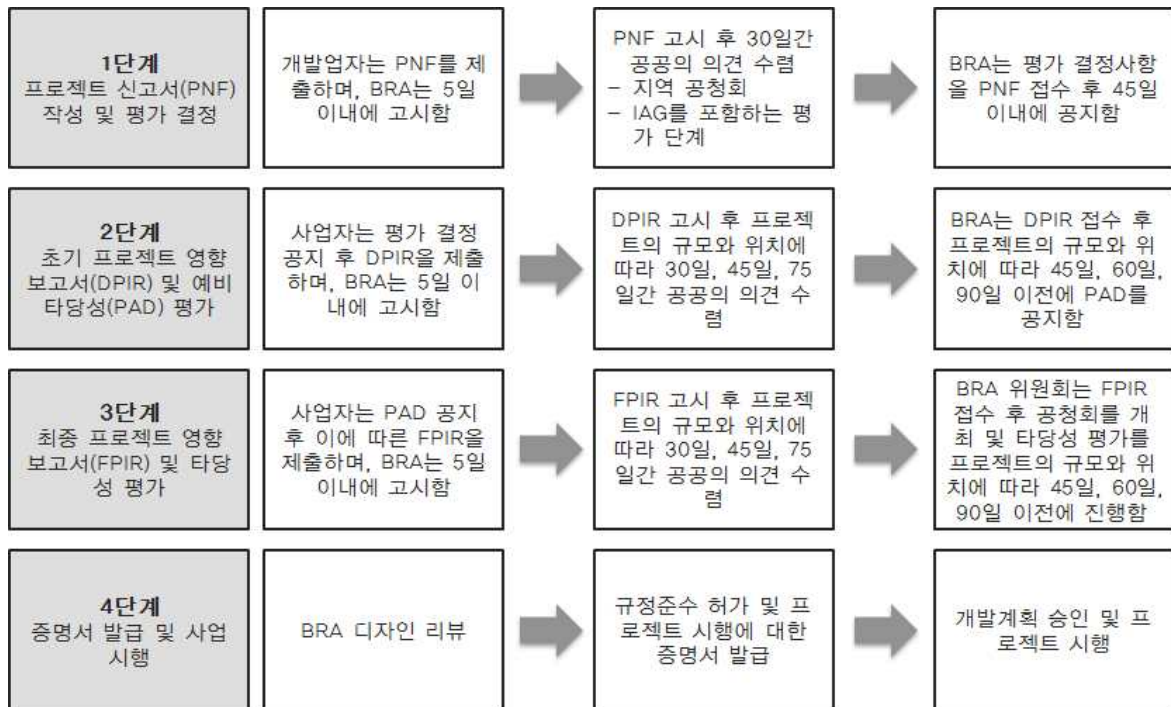
- 대상규모 : 신축 50,000ft² 이상, 도심지 신축 100,000ft² 이상,

50,000ft² 이상의 이용계획 변경, 100,000ft² 이상의 재건축

- 대규모 프로젝트 리뷰는 주변환경 및 보스턴 시 전체에 미치는 영향에 대한 종합 리뷰를 말함
- BRA는 진행하고자 하는 프로젝트에 대한 평가를 수행하며, 주변에 미치는 영향을 최소화하기 위한 최적의 진행 방식을 선정하고 평가함
- 대규모 프로젝트 리뷰 항목
 - 교통, 환경영향평가, 도시 디자인, 역사적 자원, 기반시설 시스템, 녹색건축, 지역계획, 간석지, 개발영향 프로젝트 등

② 대규모 프로젝트 리뷰 프로세스

- 대규모 프로젝트 리뷰 프로세스 흐름도



- 영향평가 위원회(Impact Advisory Group(IAG))
 - 영향평가 위원회는 대규모 프로젝트가 주변환경 및 도시에 미치는 영향에 대하여 평가하며, 이 영향의 최소화를 위한 방안에 대해 조언을 제공함
 - 지역 선출 공무원과 BRA 직원으로 구성됨
- 개발사업 의향서(Letter of Intent(LOI))
 - 개발사업 의향서는 프로젝트 신고서 접수 전에 BRA에 제출되어야 함
 - 의향서는 위치, 일반적 사항, 용도, 규모, 필요 용도지역지구 및 프로젝트와 관련된 정보들을 포함하고 있어야 함
 - 개발사업 의향서는 영향평가 위원회를 결성을 위한 자료로 사용됨

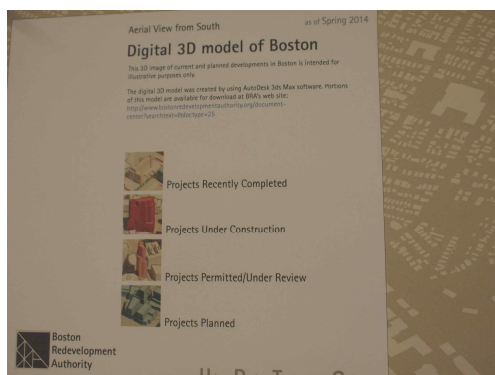
- 프로젝트 신고서(Project Notification Form(PNF) 및 평가 결정
 - 대규모 프로젝트 리뷰 과정은 사업자가 PNF를 BRA에 제출하는 것으로 시작
 - PNF는 프로젝트의 기본적인 정보를 포함하며, 공공이 리뷰하고 이에 관한 의견을 개재할 수 있도록 함
 - BRA는 시청 공무원 및 공공의 의견을 수렴하여 평가 결정을 고시하며, 이 과정에서 PNF의 부족한 부분 및 개선되어야 할 부분이 있을 경우 리뷰 프로세스를 연기하고 사업자에게 PNF의 보완을 요청함
- 초기 프로젝트 영향 보고서(Draft Project Impact Report(DPIR))
 - 평가 결정이 사업자에게 자세한 기술적 분석에 대한 사항 요구 시, 사업자는 DPIR을 BRA에게 제출하여 BRA, 시청 공무원, 공공으로부터 리뷰를 받아야 함
- 예비 타당성 평가(Preliminary Adequacy Determination(PAD))
 - DPIR이 적절하게 작성되었고 평가 결정에 의한 영향평가가 잘 이루어 졌는지에 대한 평가서로 통과가 거절될 경우 DPIR의 보완을 요청함
- 최종 프로젝트 영향 보고서(Final Project Impact Report(FPIR))
 - FPIR은 PAD에서 언급된 영향 및 관련 이슈에 대해 설명하며, 보통 추가 분석, 연구, 영향 감소 및 커뮤니티의 이익에 대한 정보를 포함하고 있음

③ 대규모 프로젝트 리뷰 프로세스 상세 과정

- 개발사업 의향서(LOI)를 작성하여 BRA와 보스턴시 공무원과 회의를 통해 프로젝트의 목적, 설계방향에 대해 설명
 - LOI는 Article 80 프로세스를 준용하여 작성되며, 프로젝트의 기본계획, 개발회사, 위치, 용도 및 프로젝트의 규모에 대한 내용 기술
- 영향평가 위원회(IAG)에 의한 평가
- 프로젝트 신고서(PNF) 작성
 - PNF는 프로젝트 리뷰와 30일간의 공공 의견청취 기간을 가짐
 - PNF는 사업의 요약, 청사진, 교통분석 및 환경영향평가를 포함하며, LEED 인증 기준, 기후변화 대처방안, 회복력 점검목록 및 접근성 점검목록이 포함
- 시청관련 부서, 주정부 및 IAG에 PNF 제출
 - BRA는 PNF를 관계기관, 지역의원 및 관련자에서 발송하며, PNF를 접수한 IG 및 관계자는 30일간의 공공 의견청취 기간을 가짐
- 평가 기간(Scoping Session)
 - 평가 기간은 공식적 프로젝트 리뷰 시작으로 개발업자, BRA 직원, 관계기관 및 IAG의 토론 기간으로, 모든 리뷰 참가자는 검사 기간 이전에 PNF를 리뷰하고

참여해야 함

- IAG와 개발업자간 회의
 - 개발업자는 커뮤니티 미팅을 하기 전에 IAG와 프로젝트의 영향 및 환경평가, 그리고 커뮤니티가 얻는 이익에 대해 논의 해야 함
 - 환경평가는 보통 도시인프라와 공공 개선 영역과 관련이 있고, 커뮤니티 이익은 주민 능력 향상을 위한 자금지원을 포함
- 커뮤니티 미팅
 - 개발업자는 30일간 커뮤니티 그룹과의 회의를 통해 그들의 의견을 청취하고 프로젝트에 대한 설명을 시행함
- 보스턴 시민 디자인 위원회(BCDC) 리뷰
 - 100,000ft² 이상의 사업은 BCDC에 의해 공공 영역에 미치는 영향에 대한 리뷰를 받음
 - BCDC는 자발적인 전문 건축가로 구성되며 BRA Board의 승인 전에 BCDC의 승인이 필요함
- 검사 결정 발행
 - PNF가 적합하게 작성되었다고 판단되면 해당사업은 BRA Board의 승인절차로 넘어감
 - PNF가 적합하지 않게 작성되었다고 판단되면 BRA는 추가문서를 요청함
- Article 80 요건 충족을 위한 문서 작성
 - 협의 계약서, 보스턴 거주민 직업 정책, 저소득층 주거 계약서, 개발영향 사업 계약서
- 승인문서, Article 80문서, 직인이 포함된 설계도면 제출
- 보스턴 시 건축허가부서(ISD)의 허가 승인
- 건축 착공 및 준공



개발계획 진행상황 표시 범례



개발계획 진행상황 표시도

④ 소규모 프로젝트

- 대상 규모 : 주거지 15unit 이하, 신축 20,000ft² 이상 50,000ft² 이하,
도심지의 경우 신축 100,000ft² 이하의 프로젝트를 대상으로 함
- 소규모 프로젝트는 BRA의 도시 디자인 부서에 의해 리뷰가 진행되며, 시청 공무원과 지역의 커뮤니티의 의견을 반영하여 리뷰가 이루어짐

⑤ 소규모 프로젝트 리뷰 프로세스

- 소규모 프로젝트 리뷰 프로세스 흐름도



⑥ 소규모 프로젝트 리뷰 프로세스 상세 과정

- 소규모 프로젝트 리뷰 요청문서(Small Project Review Application Review (SPRA)) 제출
- 시청관련 부서 및 주정부에서 SPRA 심사
- 커뮤니티 미팅 수행
- 프로젝트 매니저(BRA 소속)에 의한 의견 접수 및 리뷰
- SPRA 통과 또는 추가문서 재요청
- Article 80 요건 충족을 위한 문서 작성
 - 계약서, 보스턴 거주민 직업 정책, 저소득층 주거 계약서
- 승인문서, Article 80문서, 직인이 포함된 설계도면 제출
- 보스턴 시 건축허가부서(ISD)의 허가 승인
- 건축 착공 및 준공
 - 위 과정에서 BRA는 SPRA의 내용에 대하여 준공시 까지 지속적인 디자인 리뷰를 실시함

2) 보스턴 시 제2청사 개발 현장(Dudely Square)

□ 일시 : 2014년 9월 2일(화) 10:00~12:00

□ 장소 : Dudley Square 현장 사무소 회의실

□ 참석 : Roger Mann(BRA Special Assistant to the Chief Planner)
Joseph Mulligan(Senior Project Manager in Property Construction
Management Department)

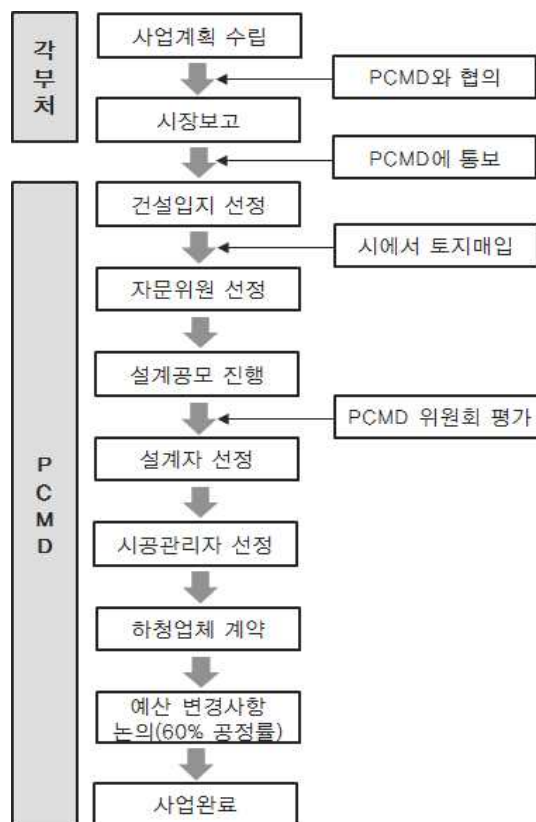
□ 인터뷰 내용

(1) 공공건축 조성과정

- ① 공공건축 사업을 수행하고자 하는 각 부서(경찰, 소방, 공원, 행정, 학교, 도서관, 커뮤니티 센터 등)는 매년 각 부서별로 신축 및 증개축하고자 하는 공공건축에 대하여 자산 건설관리부(Property Construction Management Department (PCMD))와 협의를 수행함
- ② 각 부서는 PCMD와의 협의 내용을 바탕으로 필요한 예산안을 작성하여 시장에게 보고하며, 이때 추진하고자 하는 사업에 대하여 과거 5년간 각 부서가 진행했던 내용에 대한 브리핑을 실시함
 - 모든 사업 추진 예산은 5개년 계획으로 이루어지며, 매년 사업의 추진은 시장의 승인을 받아야만 지속됨
- ③ 각 부서가 시장의 승인을 득하면 이를 PCMD에 통보하고, 이 후 PCMD는 각 공공건축의 조성을 위한 건설 입지를 찾으며, 선정된 입지는 시에서 매입함
- ④ 토지 매입 후 PCMD는 설계 및 시공과정에서의 전문성을 위해 자문위원(건축가, 기술자)을 고용하여 자문을 얻음과 동시에 프로젝트의 수행을 일임하고 PCMD는 수행과정에서의 관리만 담당함
 - 이 경우 \$100,000 이하의 증개축 사업은 각 부서에서 자체적으로 실시하며, \$100,000 이상의 사업에 대해서만 PCMD가 주도적으로 사업을 수행하고 관리함
 - 참고사항으로 현재 진행되고 있는 Dudley Square 사업은 \$125,000,000 사업이며, 대부분의 사업은 \$10,000,000~\$25,000,000의 예산을 소요함
- ⑤ 승인된 사업에 대해 PCMD는 우선적으로 신문광고 등을 통해 설계공모를 진행
- ⑥ 설계공모에 지원한 건축사는 PCMD의 위원회를 통해 평가를 받고 위원회는 제출된 안에서 설계요소, 기술요소, 프로젝트 팀 역량 요소 등을 바탕으로 평가를 진행

하여 설계자를 선출함

- 총 사업비의 8~12%를 설계비로 지급
- PCMD는 설계를 관리하고, 상급매니저와 프로젝트 매니저는 선출된 설계안을 검토하고 발주부서의 의견이 반영되었는지 분석하고 최대한 반영하도록 노력함
- ⑦ 사업시행 전에 설계자 선출방식과 동일하게 시공관리사를 채용하여 시공관리 전반을 위임함
- 채용된 설계자와 시공관리사는 PCMD와 함께 사업 수행에 관한 전반적인 사항을 논의하고 협의를 통해 사업수행과정을 원활히 진행하도록 함
- ⑧ PCMD는 설계자와 시공관리사 채용 후 각 분야별로 필요한 하청업자(석조, 방수, 구조, 재료 등)와 계약을 체결하여 사업을 수행
- ⑨ 사업의 수행이 60% 공정률이 도달했을 때 PCMD와 시공업자는 남은 공정에 필요한 제원에 대하여 논의를 수행하고 이 때 예산의 증액 요구가 필요하다고 판단 되면 예산부서에 추가 사업비를 요청함
- 이 후에 초과되는 제원에 대한 지원은 없으며, 이에 대한 부담은 시공관리사 또는 각 하청업자가 책임짐
- ⑩ 사업 완료 때까지 PCMD는 사업을 관리하며, 문제점 발견 시 책임소제를 명확히 하는 의무가 있음



보스턴 시 공공건축 조성사업 흐름도

(2) 공공건축 예산 및 사업의 변경

① 공공건축 조성 예산

- 공공건축 조성예산은 Public Bond Funding(공공채권)의 판매를 통해 조달
 - 보스턴 시의 신용등급은 AAA로서 채권의 이율이 타 도시에 비해 적은편으로 이를 통해 1년에 \$125,000,000을 조달받으며, 각 부서는 채권의 판매로 얻은 자금을 분배받아 사업을 수행
- 사업 각 단계 및 시공업자와의 계약서에는 PCMD의 상급관리자, 프로젝트 매니저, PCMD장의 사인이 명시되도록 하여 예산의 흐름에 대해 명확하게 인식하고 통제함

② 사업의 변경

- 사업 내용의 변경에 대한 발주부서와 시장의 요구가 있을 경우에는 예비비(PCMD, 예산부서)의 범위 내에서 가능한 경우에만 사업의 변경을 승인함
 - 다만 예비비는 총 5개년 계획에 배정된 총 예산내에서 향후 사용될 예산을 가져오는 것으로 총 사업비에는 변화가 없음
- 발주부서가 사업의 변경사항이 발생할 경우 PCMD에 변경하고자 하는 사항에 대해 설명하며, PCMD는 고용된 자문위원과 함께 기술적인 조언을 발주부서에 전달함
- 발주부서는 제공받은 조언을 바탕으로 시장과 사업비에 대한 협의를 진행하여 승인 받음
 - PCMD는 공공건축 관리 부서로서 직접적으로 사업에 대한 사항을 시장과 협의하지 않음

(3) 공공건축 조성관련 계획기준 여부

- 각 부서는 사업을 진행함에 있어 각자의 목표와 목적을 명시하고 있으나 이는 선언적인 문장인 경우가 많음
- PCMD와 설계자 및 시공관리사는 선언적으로 설정된 목표와 목적에 부합하게 사업을 구현하며, 이를 역량에 맞게 자유롭게 해석하여 사업을 수행함
- PCMD에서 준용하고 있는 계획기준은 'Designing and Construction Public Facilities'로 공공건축 조성에 필요한 법률, 제안방식 등에 관한 내용을 담고 있음
- Designing and Construction Public Facilities
 - 건축 허가 부서가 제작했으며, 공공건축 프로젝트를 수행하는 공무원들이 설계 및 시공의 계약에 있어 필요한 법률 및 관련 절차에 필요한 항목이 무엇인지 알려주기 위해 만들어졌음

- 이 매뉴얼은 설계와 시공단계에서의 계약조건을 명시하고 있으며, 법에 명시된 관련사항을 명확하고 면밀하게 제공하고 있음

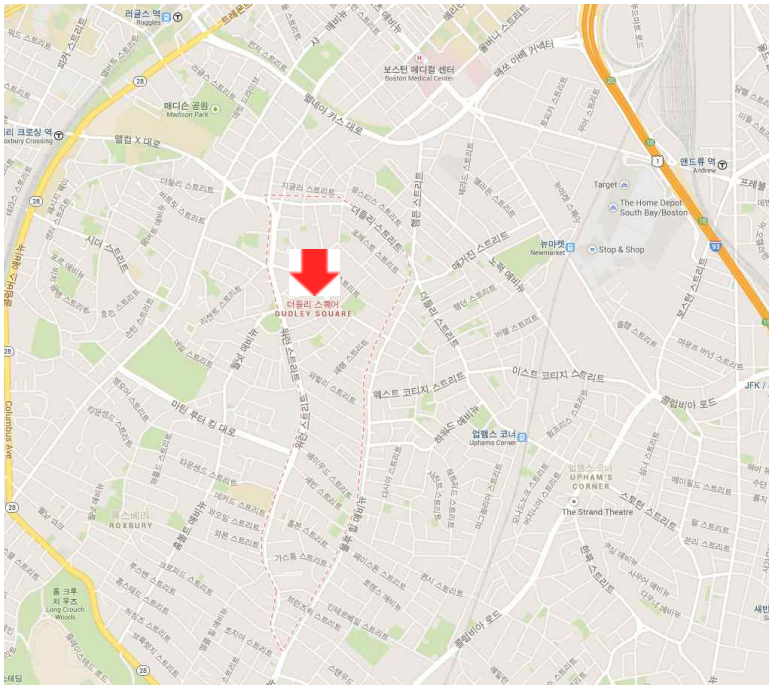
◦ Designing and Construction Public Facilities 항목

- 매사추세츠주의 공공건축 조성
- 설계자 선출 과정
- 계획 단계
- 설계 단계
- M.G.L.c. 149에서의 건축물 건설 획득
- M.G.L.c. 30, 39M에서의 공공 건설 획득
- 모듈러 건설 획득
- 시공 단계
- M.G.L.c. 149A에서의 대안 프로젝트 전달 방식의 사용

□ Dudely Square 현장 답사

(1) Dudely Square 개요

- 위치 : 21 Rockwille Park, Roxbury, MA 02119



◦ 개발 목표

- 주변 이웃의 삶의 질 향상
- 지역민들의 다양하고 지속가능한 경제적 향상 도모
- 안전보장 및 효과적인 대중교통 확보

- 사회경제적 다양성과 노년인구를 위한 다양한 주거 환경 제공
- 다양한 지역민들의 안전, 편안함 그리고 활력 있는 환경 제공
- 정부, 기관 및 사업체의 책임감 증대를 통한 커뮤니티 참여와 권한 확대

(2) Dudely Spuare 설계 주안점

- 러글스 정류장과 인접하여 위치한 더들리 스퀘어는 기획 및 RFP 프로세스를 완료하고 2007년 BRA로부터 8.5에이커의 대지에 문화와 예술 교육, 주거, 사무실, 상업 및 의료관련 시설을 포함하는 재개발 승인을 획득하였음
- 1층은 상업 시설이 들어서며 시민들이 활동하고 즐길 수 있는 공간으로 개방하는 것을 원칙으로, 입구와 통로는 Ferdinand 지구와 사실상 연결되어야 함
- 중요 프로그램으로 공공 만남의 장소, 커뮤니티 모임, 탁아소를 위한 공간을 두어야 하며, 이를 통해 일과시간 후에 커뮤니티 허브로서 기능을 해야함
- 건축물 면적과 사무실 배치는 직원들의 협동과 생산성향상에 기여할 수 있도록 유연해야 하며, 층별 배치는 다양한 사용에 적합하도록 설계되어야 함
- 다른 공공기관의 설계와 같이 공공의 접근성과 내부 보안이 적절히 조화를 이루어야 하고, 특히 외부는 커뮤니티 안전성을 향상시켜야 함
- 공공건강 관련 사항으로 내부 공기질, 자연채광, 세부기후 조정 기능 향상을 포함하여야 함
- 사무실 공간 배치는 공동작업의 효율성과 이의 장려를 위해 공용 공간 및 공용 시설물의 활용이 극대화 되어야 함
- 시설은 대중교통 및 대안 교통수단의 사용을 촉진하여야 함. 따라서 더들리 티 정류장으로 쉽게 접근 가능해야 하며, 내외부 자전거 주차시설은 필수임

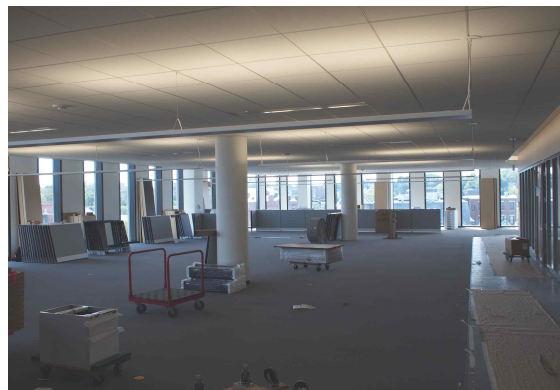
(3) Dudely Spuare 현장 사진

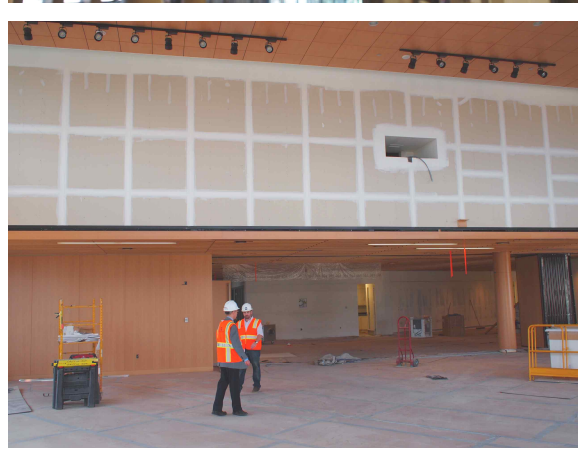
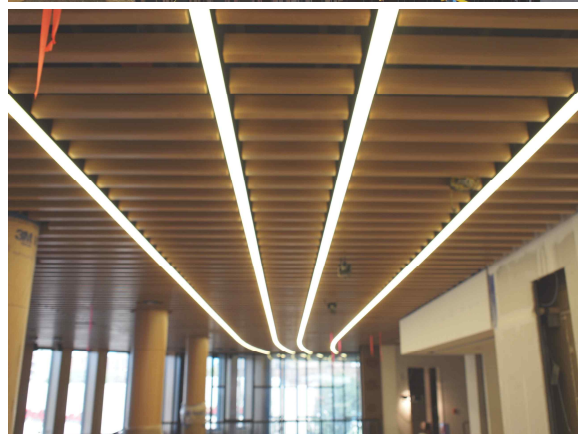
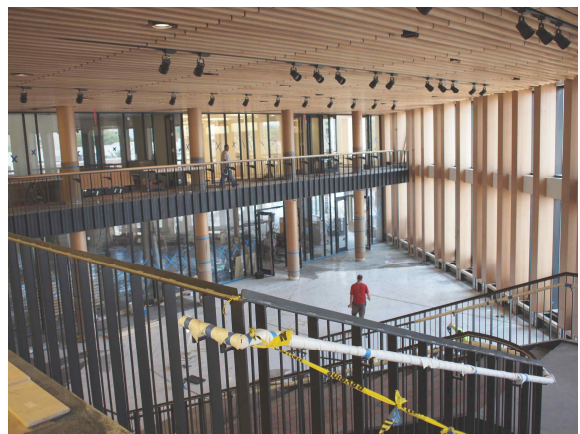
- 외부 사진





◦ 내부 사진





3) Public Buildings Service(PBS)

□ 일시 : 2014년 9월 3일(수) 10:00~11:00

□ 장소 : PBS 회의실

□ 참석 : Leslie Shepherd(Chief Architecture)

Frank Giblin (Director, Urban Development/Good Neighbor Program)

Karen Handsfield (Urban Development/Good Neighbor Program)

Amy Hay (Director, Strategic Portfolio Planning Division)

John Thomas (Director, Center for Lease Policy)

□ 인터뷰 내용

(1) 자산 관리 부서 소개

- 자산 관리 부서는 임대 및 소유 자산의 관리와 활용에 대한 책임을 지며, 소유자 및 고객의 요구와 자산의 생애주기를 관리하는 업무를 수행
- 또한 지역이 자신들의 자산을 관리할 수 있도록 하는 장기 포트폴리오 관리 목표를 설정을 도와주며 이는 공공건축의 신축, 자산 사업 계획 시스템의 도입, 사용 동의 소프트웨어, 판단 분석 방법론 및 자산 투자 전략을 포함
- 자산 관리 부서는 PBS의 상위 정보부서와 함께 자동 개발 및 관리 시스템(부동산 자산의 추적 및 관리 시스템, 컴퓨터 지원 디자인, 컴퓨터 통합 시설 관리 소프트웨어)의 조직화에 기여함

(2) 사업의 선정 및 GSA의 주요업무

※ 공공건축 사업 선정 프로세스 요약

- 국토안보부와 관세국경보호청은 General Service Administration(GSA)에 Land Port of Entry(LOPE) 자산 프로젝트의 우선순위를 제공하여 검토를 의뢰하고, GSA는 당해연도 자산 프로그램을 통합하여 행정관리에산국에 제출함
- 관세국경보호청으로부터 제공받은 리스트를 바탕으로 GSA 지역 사무소는 프로젝트 타당성 검토를 발전시키기 위해 민간건축회사와의 계약을 하고 관련 프로젝트의 개발을 시작함
- 타당성 검토는 프로젝트 범위, 예산, 계획기간, 설계안내서에 대해 명시되어 있음
- 지역 사무소는 프로젝트 디자인 설명서를 연간 자산 프로그램에의 통합과 리뷰를

위해 GSA의 국가부서에 제출하며, 연간 자산 프로그램은 행정관리에산국에 회계 연도의 봄에 제출함

- 제한된 예산으로 인해 프로젝트는 각 프로젝트는 우선순위에 의해 사업수행이 결정됨
- 행정관리에산국에 의한 승인을 위해서는 대통령 예산에서 진행하는 리뷰를 거쳐야 하며, 의회로부터 승인을 얻어야 함

① 사업의 선정

- 관세국경보호청은 모든 자산에 대하여 가장 시급한 순으로 사업의 우선순위를 매기며, 이를 바탕으로 5개년 계획을 수립함
- 사업을 수행하고자 하는 부서는 PBS에 그들이 수행하고자 하는 사업에 대한 정보를 제공하며, 이를 바탕으로 PBS는 우선순위를 선정함
- － 이 우선순위는 관세국경보호청이 선정한 우선순위와 통합되어 최종 우선순위가 선정됨
- － GSA는 각 부서와 계획과정에 대해 직접적으로 논의하고, 신축 및 증개축의 필요 상황을 바탕으로 시행사업을 선정함
- － 따라서 GSA의 증개축 프로그램은 각 부서가 필요로 하는 자산의 필요성을 맞추기 위해 노력함

② 주요업무

- 국가부서로서 GSA는 다양한 정책 가이드라인을 제공함
- GSA는 지역사무실로부터 수많은 정보들을 제공받으며 제공된 정보를 하나로 통합하여 타당성검토, 프로그램 개발검토, 관리 연구 등을 수행함
- 지역본부에서 수행하는 업무는 국가부서에서 수행하는 업무와 유사하며, 차이점은 지역본부는 정리한 사업에 대해 국가부서에 보고하고, 국가부서는 이에 대해 리뷰를 진행하여 사업의 우선순위를 선정함

(3) 공공건축 조성 기획 프로세스

① 초기 기획 단계

- 목표
- － 기획단계는 GSA의 매일매일의 시설운동을 반영함
- － 타당성 검토에서 발전될 대안의 효과적인 평가에 필요한 사람, 정보 및 예산을 통합하는 단계임

- 기획을 수립하는 동안 GSA는 관련연구, 발주부서 계획, 시설 요구사항, 커뮤니티의 특징과 같은 다양한 정보를 분석함

◦ 주요업무

- 발주부서와 커뮤니티 관계자들과 지속적인 관계를 유지
- 지역 자산 계획(Local Portfolio Plans(LPPS))과 자산 업무 계획(Asset Business Plan(ABPs))을 수립
- 시설 요건과 다른 필수 검토사항(빌딩 검토 보고서(Building Evaluation Reports(BERs)), 빌딩 보전 계획(Building Preservation Plans(BPPs)), 지진, 보안 등)을 수립
- 발주부서의 현재와 미래의 요구 파악
- 추가 요구 분석을 위한 예산 계획 수립
- 커뮤니티 계획 파악 및 지역 연락망 개발

② 타당성 검토 단계

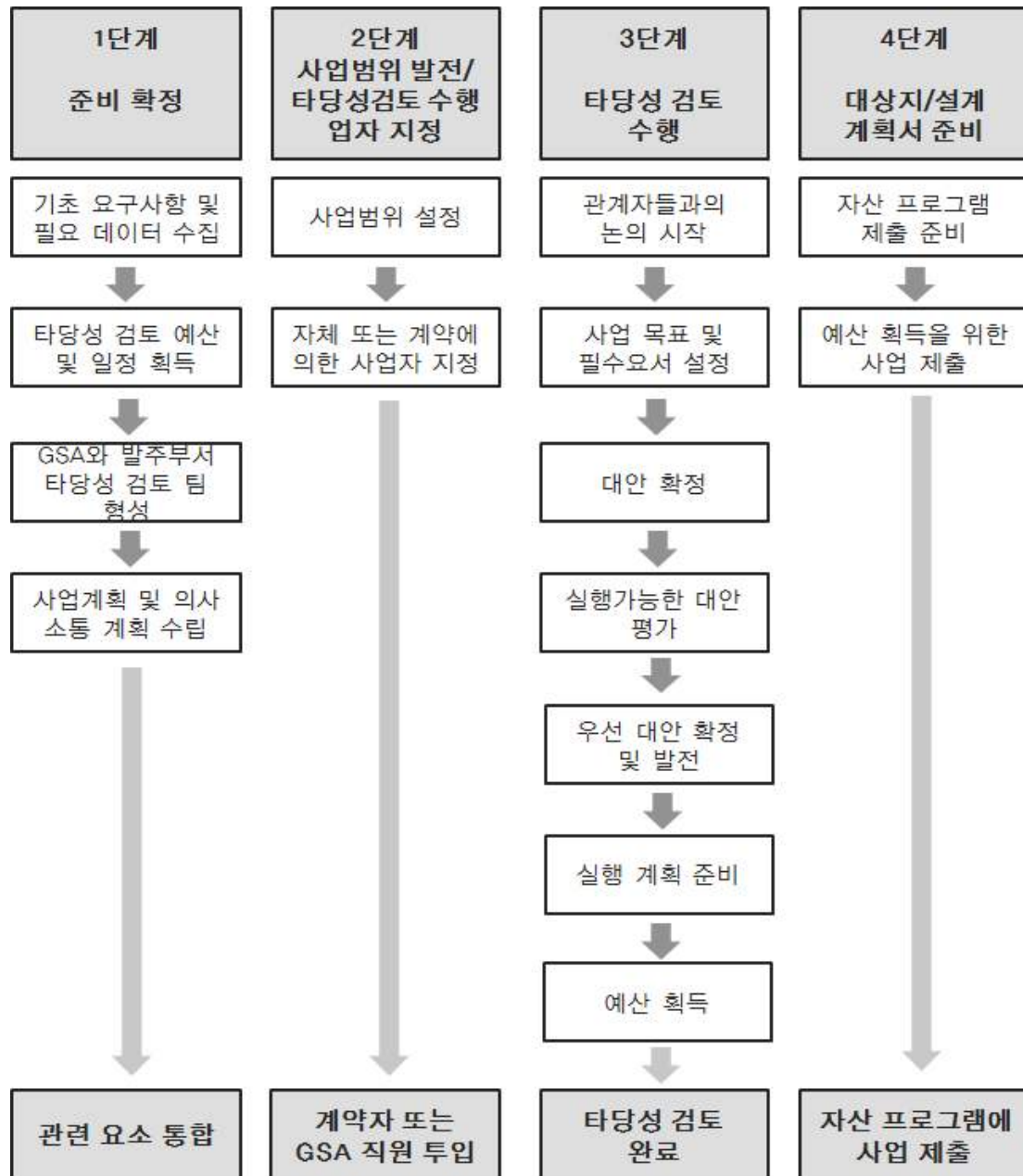
◦ 목표

- 타당성 검토단계에서는 프로젝트 팀과 발주부서는 대안과 사업수행을 위한 프로세스 정립에 대해 논의함
- GSA는 발주부서의 요구 또는 시설 요구사항에 맞는 대안을 제안함
- 사업의 설계 및 시행을 위한 튼튼한 토대의 설립
- 타당성 검토는 사업의 발전에 있어 큰 영향을 미침

◦ 주요업무

- 사업의 목표 설정
- 필수 자원과 가이드라인의 통합
- 팀의 역할과 책임소재 파악
- 현존하는 시설의 현황 파악
- 발주부서의 현재와 미래 요구사항 파악
- 발주부서와 커뮤니티 소통계획 수립
- 사업의 요구사항과 목표에 알맞은 대안의 범위 설정
- 제시된 각각의 대안에 대한 프로그램, 비용, 사업목표 평가
- 논리적 논의사항과 위험요소 파악
- 대안 제시
- 프로젝트 계획 수립
- 국가역사보전법 및 국가자연정책법의 적용
- 사업관리계획 수립

- 대상지/설계 계획서 작성을 위한 문서 제공
- 설계자 조달 프로세스 제안

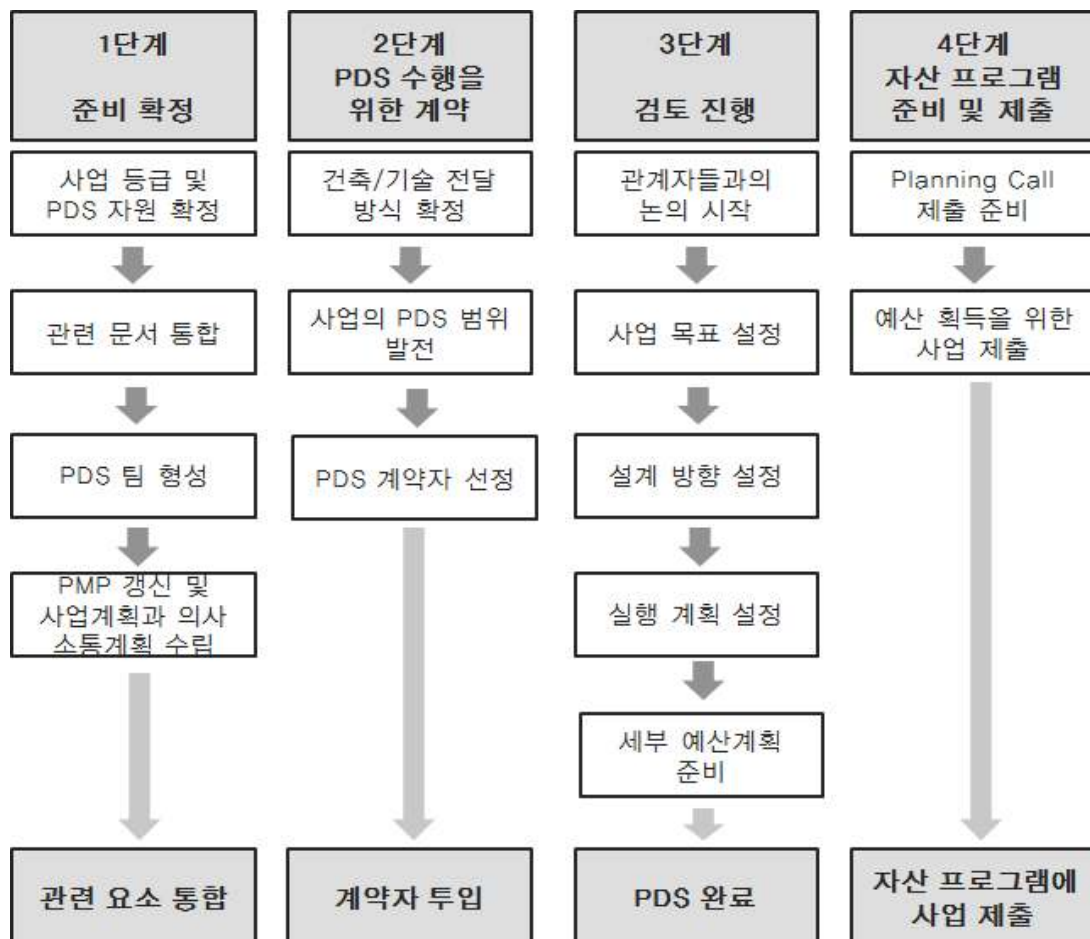


타당성 검토 프로세스

③ 프로그램 개발 검토(Program Development Study(PDS)) 단계

- 목표
 - PDS단계에서 프로젝트 팀과 발주부서는 타당성 검토에서 제시된 개선사항을 반영함
 - 이 단계의 성공을 위해 GSA는 시공 예산의 획득을 위한 보고서를 완성함
- 주요업무
 - 타당성 검토 및 새로운 정보 통합

- 사업 목표 설정
- 필요 자원과 가이드라인 파악
- 팀의 역할과 책임소재 파악
- 발주부서와 커뮤니티 소통계획 강화
- 제시된 각각의 대안에 대한 프로그램, 비용, 사업목표 평가
- 논리적 논의사항과 위험요소 파악
- 주정부의 역사보전부서(State Historic Preservation Officer (SHPO))와 역사보전위원회(Advisory Council on Historic Preservation(ACHP))와 보전 영향에 대해 논의
- 상세한 대안 제시
- 계약 조달 과정 제시
- 사업 일정 수립 및 강화
- 사업 관리 계획 강화
- 시공 조달을 위한 문서 제공



프로그램 개발 검토 프로세스

(4) 예산의 획득 및 사업 변경

- 사업예산의 신청은 의회의 승인을 획득하여야 하며, 우선적으로 설계 예산을 획득하여 설계를 진행하고, 2년 후에 시공 예산의 신청 및 승인 과정을 거침
 - 설계 예산을 통해 설계가 완료된 건축물 임에도 불구하고 매년 우선순위의 변화에 따라 시공 예산의 획득이 불가할 수 있음
 - 설계와 시공 분리예산의 장점은 GSA는 여건의 변화에 따라 관련 기준 및 여건 변화상황을 측정하여 유연하게 대처할 수 있다는 것이지만, 관련 예산은 줄어드는 경우는 없고 계속해서 늘어나는 경우만 있음
- 설계 후 주변 여건의 변화에 따라 재설계하는 경우
 - 사업 수행 중 발주처의 요구사항 및 주변상황의 변경이 발생하는 경우 GSA는 기존에 해왔던 사업 기준 및 타당성 검토사항을 바탕으로 변경사항에 대응함

(5) GSA 운영 예산

- GSA는 연간 대략 \$10,000,000,000의 예산을 운영하며, 이중 절반 정도인 \$5,600,000,000은 임대료로 지출됨
- \$2,200,000,000은 의회의 승인을 통해 조달받으며 의회는 예산의 사용처에 대한 명확한 사용처를 제공받음
- 의회로부터 받는 예산을 제외한 나머지 예산은 GSA가 소유하고 있는 공공건축물의 임대 및 관련 사업을 통한 이익을 통해 조달함
 - GSA는 사업예산을 운영함에 독자적으로 운영하여 공공건축의 설계 및 시공예산 사용에 있어 유연함을 적용할 수 있고, 이에 따라 여건 변화 상황에 적절하게 대처하고 있음

4) 국가자산계획 위원회National Capital Planning Commission(NCPC)

□ 일시 : 2014년 9월 3일(수) 13:00~14:00

□ 장소 : NCPC 회의실

□ 참석 : Julia Koster (Director, Office of Public Engagement)
Karen Handsfield (Urban Development/Good Neighbor Program)

□ 인터뷰 내용

(1) NCPC 개요

- NCPC는 국가자산지역의 계획 수립을 위해 설립된 연방정부 소속 기관으로, 계획, 정책결정, 계획 리뷰를 통해 연방정부를 보호하고 발전시킴
- 위원회는 연방정부 소유 토지 및 건축물을 위해 통합 계획 가이드라인을 제공하고, 연방정부 및 특정지역 프로젝트의 디자인 리뷰를 수행하며, 미래 발전계획에 대한 장기계획을 수립하고, 연방기관에서 진행하는 자산투자에 대한 감리를 수행함
- 1924년 설립되었으며, 지역의 중요 자연 및 역사 자원의 보전과 증진을 위함
- 1970년대 워싱턴D.C.는 특별지구로서의 기능 수행이 강화되어 자체적인 연방정부 종합계획을 수립하였으며, 이에 따라 콜롬비아 시는 도시 종합계획 수립 시 연방정부 건물 종합계획(전체 지역의 40%)에는 관여하지 못하게 되어 있음

(2) 위원회 구성

- NCPC 위원회는 총 12명으로 구성되어 있음
- 의장을 포함한 3인은 대통령에 의해 지명되며 그중 한명은 버지니아 주에서 다른 한명은 매릴랜드 주에서 그리고 나머지 한명은 미국 전역에서 임명됨
- DC의 시장은 2명을 임명하며, 이 2인은 DC 시민이어야 함
- 그 외 위원은 워싱턴D.C. 시장, DC 의회 의장, DC지역에 위치하고 있는 연방정부 장, 상하의원장으로 구성됨

(3) 주요 업무

- 작성계획
 - － 관계자들과의 협력을 통해 토지이용, 기반시설, 물리적 형태, 경제활성화, 지속가능성과 같은 주요 쟁점에 대한 연방정부 건물 정책 및 계획을 수립함

◦ 종합계획

- NCPC는 지역의 연방정부 개발을 위한 종합계획을 준비하고, 위원회의 행동을 위한 정책 결정 뼈대를 제공함
- 주요 요소
 - 연방정부 업무공간요소 : 각 기관이 통합, 기술적 변화, 에너지 효율성의 증가를 통해 필요 공간을 줄이는 방향으로 나아가고 있음
 - 방문자 및 기념행사 요소 : 국가 자산 지역내에서의 방문자 경험 지원의 강조 추세에 따라 관련 정책이 변화하고 있음. 기념행사에 대한 새로운 부문이 추가됨
 - 연방정부 환경 요소 : 새로운 집행 명령 가이드는 기후변화와 적응, 빛 공해, 에너지 효율성에 대한 사항을 포함
 - 도시 디자인 요소 : 연방정부 시설과 공공공간의 새로운 디자인을 형성하고, 더욱 활동적이고 매력적인 공공공간을 증진시킴. 높이 종합 계획과 더불어 조망권을 포함하고 있음
- DC 지역에 있는 모든 연방정부 건물 및 관련 토지의 종합계획을 수립하며, 이는 DC지역 총 계획의 50%를 차지함
- 나머지 50%는 DC에서 수립하며, NCPC는 DC에서 수립한 종합계획의 리뷰를 수행함

◦ 연방정부 자산 개선 프로그램

- 제안된 연방정부 자산 프로젝트의 편집과 리뷰를 수행함

◦ 계획 리뷰

- DC 지역에 위치하고 있는 공공건축 및 설비의 계획과 프로젝트를 리뷰하고 승인
- NCPC 종합계획은 용도지역지구가 설정되어 있지 않으며, 주로 기획 및 설계(대상지, 주변환경과의 관계, 교통영향평가, 건축물 높이 등)에 대한 리뷰를 수행하고 건축물 용도제한 및 내부에 대한 리뷰는 수행하지 않음

(4) 도시 디자인과 계획 리뷰

- NCPC의 주요 업무는 국가자산지역 내에서의 개별적 프로젝트와 계획을 모든 계획 요소들의 일관성을 유지한 상태로 명확하게 하는 것임. 이 업무는 프로젝트 리뷰 프로세스를 통해 수행됨
- 대부분의 프로젝트가 연방정부 프로젝트인 반면, NCPC는 DC지역 공공건축의 리뷰를 진행하고 지역 용도지역지구 지도와 규제사항을 변경함
- NCPC의 다른 핵심 프로그램과 더불어, 광범위한 연방 및 지역 개발 추세는 NCPC의 프로젝트 리뷰 수행방식을 형성함

- 연방정부 건물의 신축은 감소하는 반면, 기존 건물의 효율성 증대, 기능 통합, 지속가능성 확보, 보안 증진과 같은 현대화 및 재건축이 늘어나고 있음
- 2013년 기준 DC지역에서 97개 프로젝트의 리뷰를 수행하였고, 매릴랜드 주 및 버지니아 주에서 55개 프로젝트에 대한 리뷰를 수행하였음
- NCPC는 향후 종합계획 개선, 보안 및 지속가능성, 방문자 경험, 현존 건축물의 재사용에 대해 관련 계획을 수정하고자 함

3. 공공건축 답사

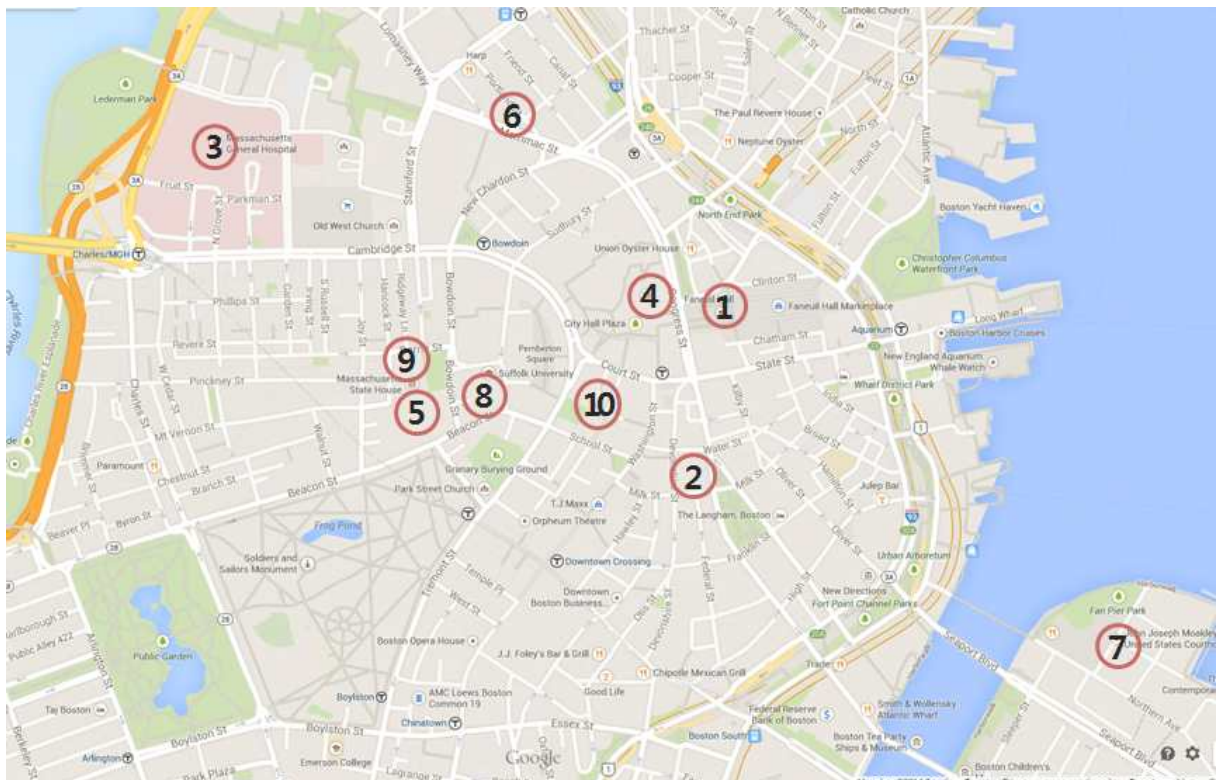
1) 보스턴 공공건축

□ 일시 : 2014년 8월 31일 ~ 9월 1일

□ 일반현황

- 보스턴 시는 메사츄세츠주의 주도로서 연방정부, 주정부, 시정부의 공공건축물이 도시 곳곳에 위치하고 있음
- 특히 연방정부 건물의 수립에 있어 주정부 및 시정부는 조성에 관여할 수 없으나, 연방정부 부서는 관련 연방정부 건축물의 조성시 시 및 주정부와 긴밀한 협조를 바탕으로 사업을 수행함

□ 답사 공공건축물 위치도



□ 답사 사진

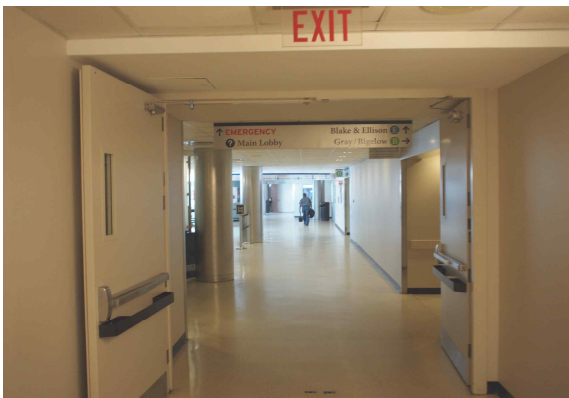
① Faneuil Hall and Quincy Market



② John W. McCormack Post Office and Court House



③ Massachusetts General Hospital



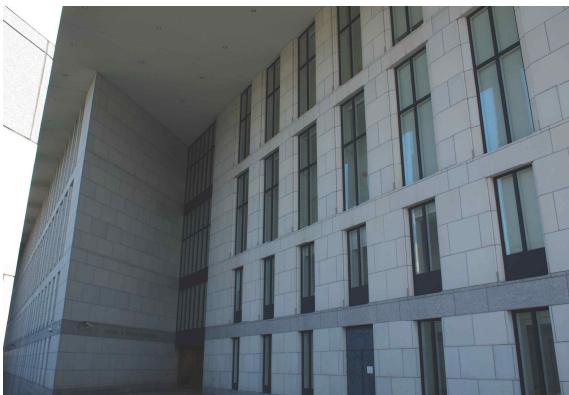
④ City Hall



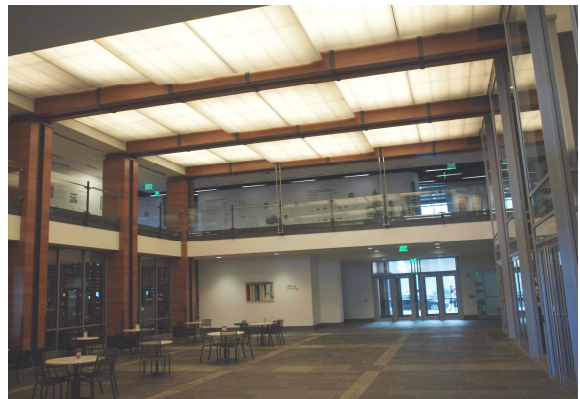
⑤ Commonwealth of Massachusetts



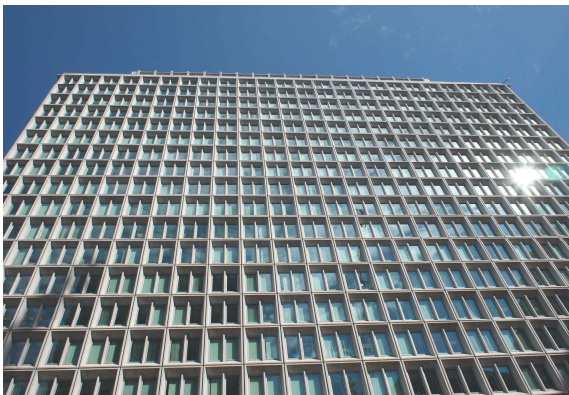
⑥ Edward W. Brooke Courthouse



⑦ John Joseph Moakley United States Courthouse and Harbor Walk



⑧ Leverett Saltonstall Plaza



⑨ Massachusetts State House



⑩ Old City Hall



⑪ 기타 공공건축

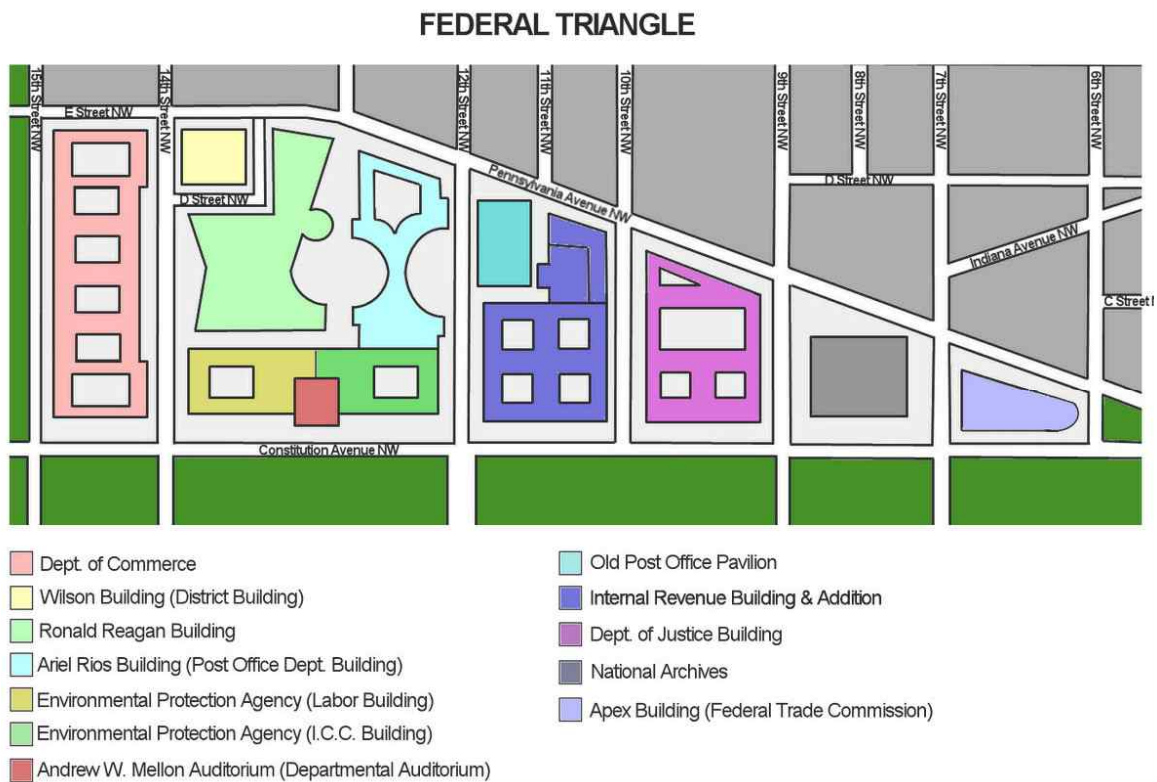


2) 워싱턴D.C. 공공건축

□ 일시 : 2014년 9월 3일 ~ 9월 4일

□ 일반현황

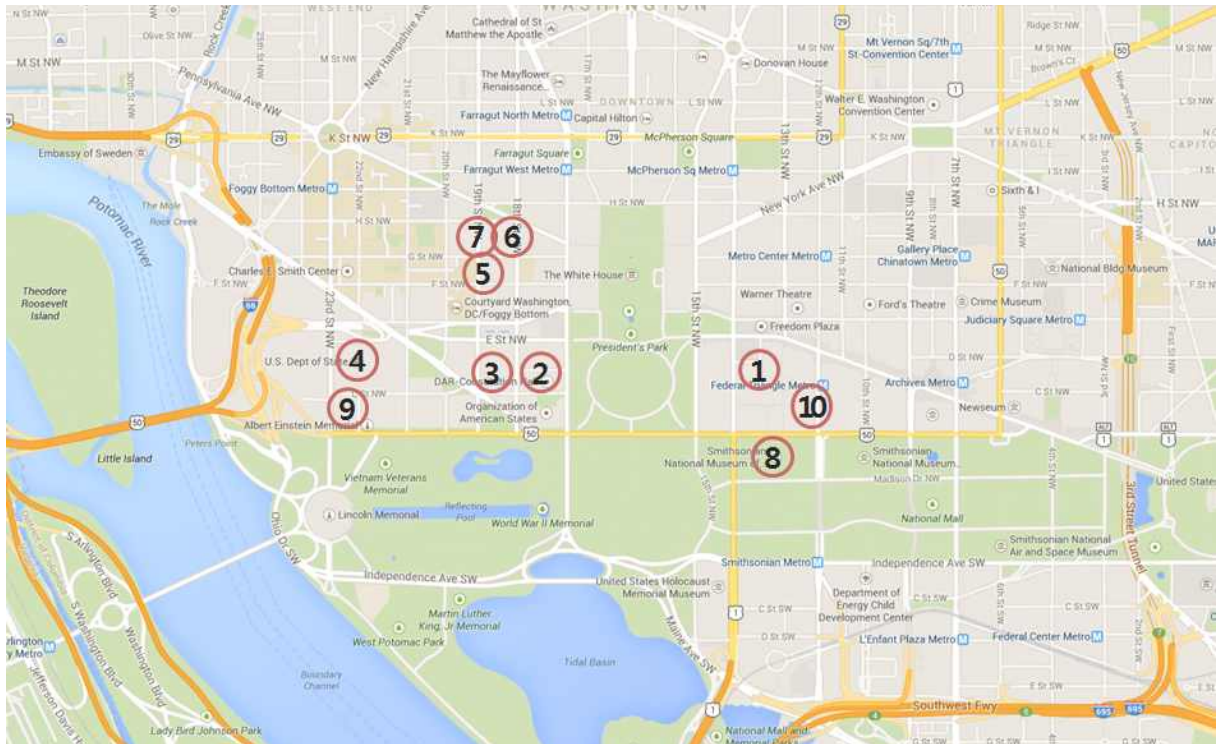
- 워싱턴D.C.는 미국의 수도로서 대부분의 연방정부 건물이 위치해 있으며, 특별지구로 지정되어 콜롬비아 시의 도시계획에 영향을 받지 않음
- 워싱턴D.C.에 위치하고 있는 연방정부 건물의 종합계획은 NCPC에서 수립하며, 지방정부의 종합계획보다 상위계획으로 최우선 순위임
- 특히 Federal Triangle 지구는 연방정부 건물이 모여있는 곳으로 현대예술 위원회, 국립공원부, 워싱턴 무역부의 주도로 사업이 수행되었으며, 초기 설계 시 최소 25,000명의 연방공무원이 입주 할 수 있도록 설계되었음



※ 출처 : 위키피디아(http://en.wikipedia.org/wiki/Federal_Triangle)

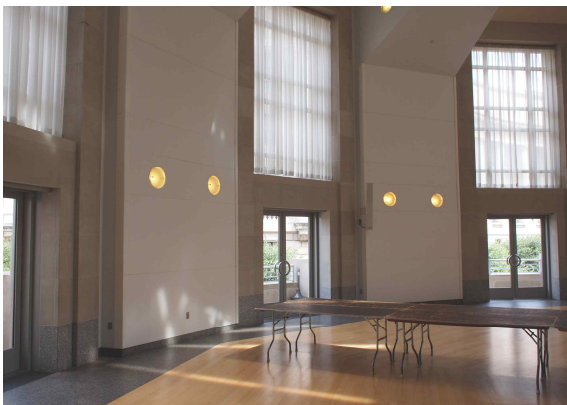
- 내부 사진촬영은 엄격히 금지되어 있으며, 안보와 관련된 연방정부 건물의 경우 외부 사진촬영 시에도 허가를 득해야 가능함

□ 답사 공공건축물 위치도



□ 답사 사진

① World Trade Center/Ronald Reagan ITCDC



② Constitution Hall



③ Department of Interior



④ Department of State



⑤ General Administration Service



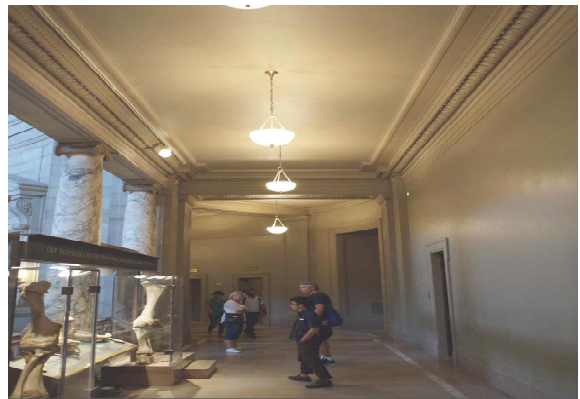
⑥ World Bank



⑦ International Monetary Fund



⑧ Natural History Museum



⑨ Pan American Health Organization



⑩ William Jefferson Clinton Federal Building



⑪ 기타 공공건축

