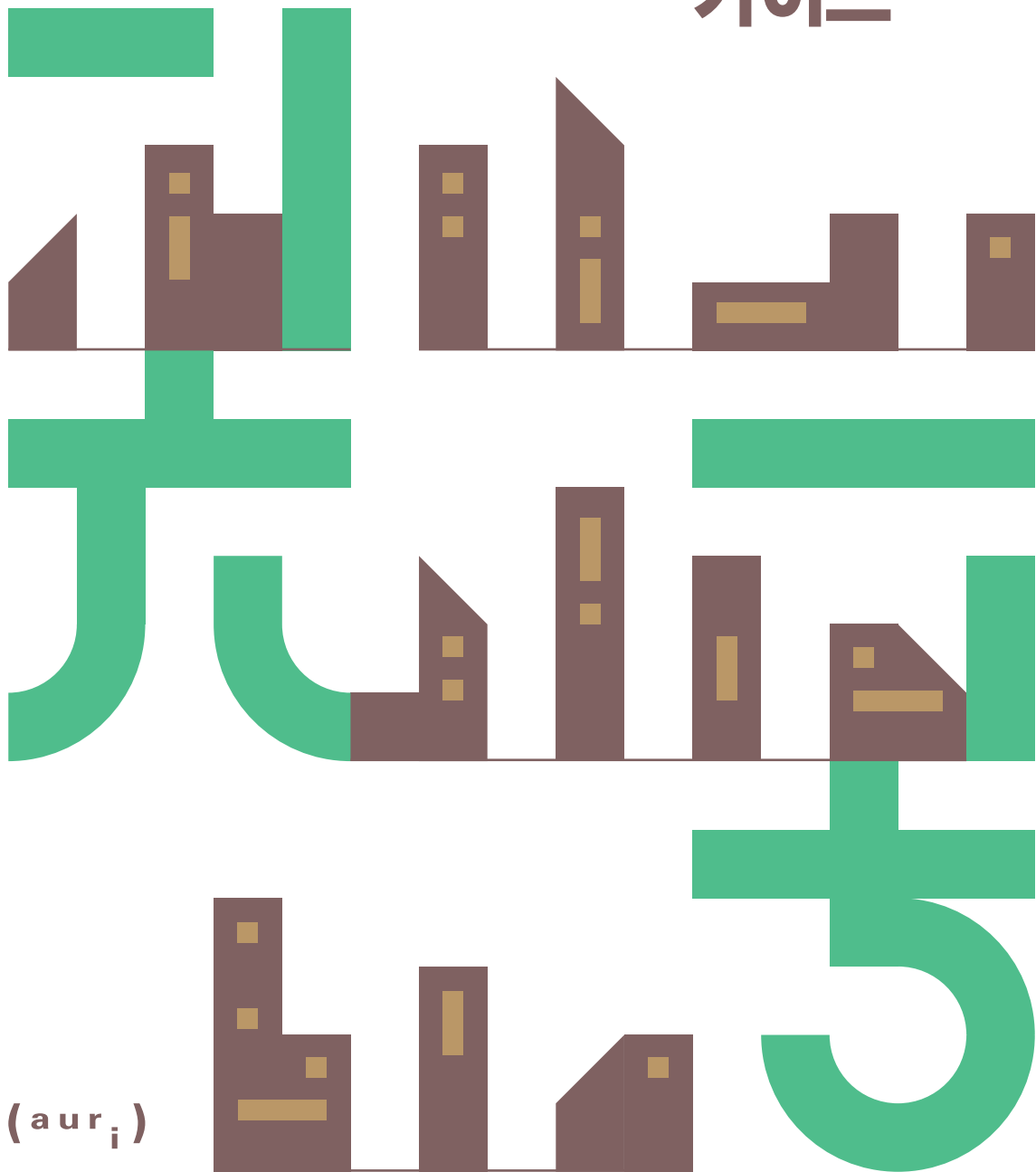


# 공공건축 기획업무 가이드



(aur<sub>i</sub>)



# 공공건축 기획업무 가이드









## 여는 말

### 좋은 공공건축을 만들기 위한 업무 가이드

공공건축은 삶의 질을 결정합니다. 복지, 교육, 여가 등의 공공서비스를 제공하는 공간인 공공건축은 우리의 생활과 밀접한 관련이 있으며 양질의 생활을 뒷받침합니다.

건축공간연구원 국가공공건축지원센터는 공공건축의 사업계획 현황과 이슈를 살펴보고 좋은 공공건축을 조성하기 위한 방법을 공유하고자 ‘공공건축 가이드’ 시리즈를 준비했습니다. 첫 번째 ‘공공업무시설 기획업무 가이드’에 이어 두 번째로 펴내는 ‘공공건축 기획업무 가이드’는 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따라 의무화된 건축기획을 수행하는데 관계자들의 이해를 돕기 위한 자료로 건축기획 업무의 개념, 업무단계별 주요 사항을 비롯하여 관련 참고자료를 소개하였습니다.

‘공공건축 가이드’ 시리즈가 공공건축의 합리적인 사업 준비와 기획, 효율적인 사업추진의 바탕이 되어 궁극적으로는 우리 생활 속에서 좋은 공공건축을 만드는데 기여하기를 바랍니다.



# 차례

## 들어가며 09

---

### I 건축 기획 업무는 무엇인가? 10

- 1 건축 기획 업무 정의 12
  - 2 기본계획, 계획설계와 건축기획의 차이점 15
  - 3 건축 기획 업무 구성 요소 19
- 

### II 기획업무 단계별 주요 사항 22

- 1 사업의 추진에 관한 사항 24
  - 2 입지 및 공간 계획에 관한 사항 38
  - 3 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항 45
  - 4 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항 47
  - 5 건축 기획 이후의 절차 등 52
- 

### III 기획업무 체크리스트 56

---

### IV 참고자료 64

- 1 면적기준 66
- 2 공사비기준 67
- 3 부대비기준 68
- 4 건축물 관련 법규리스트 69



# 들어가며

## 건축 기획 업무 가이드 활용 안내

---

### 가이드 목적

공공건축물의 조성과정에서 기획 업무를 용이하면서도 내실 있게 수행할 수 있도록 마련하였습니다.

---

### 가이드 사용자

공공건축물 사업 담당자 및 관계자를 비롯하여 사업기획, 공간 기획, 건축기획 관련 전문가가 건축기획 업무를 잘 수행하도록 도움이 되는 실무지침이 됩니다.

---

### 가이드 활용

본 가이드는 건축기획 업무를 적절하게 수행하였는지 여부를 판단하는 공공건축 사업계획 사전검토 담당자와 공공건축 심의위원회 위원 등 관리자의 정책 판단 및 평가에 필요한 의사 결정 기준으로 활용됩니다.

---

### 가이드 종합

본 가이드는 공공건축물 사업 추진과정에서 스스로 확인하고 개선하는 자기 점검 기준이 됩니다.

---

# I.

---

## 건축 기획 업무는 무엇인가?



‘건축 기획’이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

# 건축 기획 업무 정의

## 건축 기획의 의미

### 사업을 준비하는 단계로서의 의미

‘기획(企劃, planning)’은 “꾸며 계획하는 것<sup>1)</sup>이라는 사전적인 의미로 사업의 목적을 성취하기 위한 가장 최적의 행동을 설계하는 것<sup>2)</sup>이다. 급변하는 시장 환경으로부터 프로젝트의 성공 가능성을 높이기 위해 행정, 경영, 영업, 마케팅 등 다양한 분야에서 필수적으로 수행하는 업무이기도 하다.

각 분야에서 규정하고 있는 ‘기획’이라는 개념은 사업을 본격적으로 추진하기 위한 사전단계로서 위험 요인을 확인하고 사업의 범위를 한정하며 주요 추진 방향을 결정한다는 공통점을 갖는다.

건축분야에 적용되는 기획업무는 각 국가별로 프로그래밍(programming), 브리프(brief), 계획(plan), 기획(planning)이라는 용어로 사용되며 내용도 서로 상이하다. 설계관련 업무뿐만 아니라 프로젝트 관리, 경제성 검토, 시공기술 검토, 사업성 검토 등 다각적인 면에서 업무를 다루고 있는데, 미국이나 영국의 경우에는 주로 건축설계 관련 내용 위주로 다루며 일본의 경우 사업계획을 중요하게 다루고 있다.

「건축서비스산업 진흥법」에서는 ‘건축 기획’이란 설계 단계 이전에 사업의 필요성 검증과 추진을 위해 요구되는 사전전략으로 정의하고 있다.

### 2가지 측면의 건축 기획: ‘사업기획’과 ‘설계기획’

앞서 말한 바와 같이 기획은 본격적인 사업 수행에 앞선 사전단계로서 위상을 갖는다. 이러한 전제조건이 건축물의 조성 과정에 적용되었을 때 건축 기획이 갖는 의미는 크게 2가지 측면으로 이해할 수 있다.

먼저 설계, 시공, 운영에 이르는 건축물 조성 과정 전체를 하나의 프로젝트(project)로 보았을 때 사업 전반을 지원하는 ‘사업기획’(planning as pre-project)의 의미를 갖는다. 프로젝트의 성공 가능성을 극대화할 수 있도록 잠재위험에 대처하고 자원할당 여부를 결정하는 전략 개발 과정<sup>3)</sup>이다. 이러한 관점에서 건축 기획은 사업의 필요성을 판단하고, 추진 방안에 대한 적정성을 검증하며 조직화 및 운영 방향을 도출하는 역할을 한다.

#### 건축 기획

건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인 관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

1 표준국어대사전

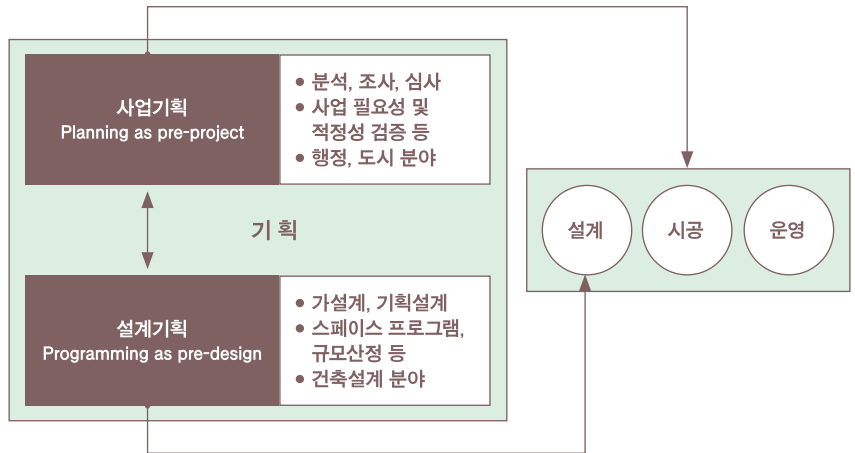
2 HRD 용어사전

3 G. Edward Gibson(1995), Preproject-planning process for capital facilities, Journal of construction engineering and management 121 (3), p312

또한, 건축기획은 건축물 조성의 첫 단계인 설계<sup>4</sup>design업무를 지원하는 ‘설계기획’<sup>5</sup>programming as pre-design을 의미하기도 한다. 공간, 건물, 시설, 물리적 환경 등을 디자인하기 위한 정보를 수집, 정리하고 기준을 설정하는 과정<sup>4</sup>이다. 이러한 관점에서 건축 기획은 세부적인 운영 프로그램과 내·외부 공간계획 방향을 제시하고 설계지침서 및 과업내용서에 반영될 설계조건을 결정한다.

## 건축 기획의 완성도 : 사업기획과 설계기획의 상호보완

건축 기획은 ‘사업기획’과 ‘설계기획’ 두 가지 의미를 모두 포괄하지만 실무에서는 그 중요성이 상이하게 적용<sup>5</sup>되거나 개별적으로 수행되기도 한다. 국내의 경우 사업기획은 분석, 조사, 심사 등과 같은 업무로 사업의 적정성을 검증하기 위해 행정이나 도시 분야의 전문가가 주도해 왔다. 반면 설계기획은 가설계, 기획설계 등의 명칭으로 스페이스 프로그램, 법규 해석, 규모 산정, 개략 공사비 산출 등 주로 건축설계 업역과 건축사의 주요 업무로 인식되어 왔다. 하지만 두 가지 관점의 건축 기획 업무는 별개로 이루어질 수 없다. 실제 전문가들 또한 특정 직군 및 전문가로 한정하여 기획업무를 수행한다는 것은 사업 타당성 확보 측면에서 신뢰성을 갖기 어려울 것이라는 의견에 공감<sup>6</sup>하고 있다. 건축사업의 성립 요건이라고 할 수 있는 수요·자금·토지의 확정 여부에 따라 중요도가 달라질 뿐 어느 경우이든 두 가지 측면의 업무가 상호보완적<sup>7</sup>으로 이뤄질 때 기획의 완성도와 사업의 성공 가능성이 높아질 수 있다는 점을 유념해야 한다.



사업기획과 설계기획의 상호보완적 관계

- 4 김광춘, 현창택, 김문한(1996), “건설투자사업의 기획 프로세스에 대한 체계화”, 『대한건축학회학술발표논문집』, v.16(2), p782
- 5 이현창, 장성준(1998), “건축기획분야의 성립에 관한 기초적 연구”, 『대한건축학회 학술발표논문집』, v.18(1), p76
- 6 건축 기획업무는 사업 타당성 분석을 위한 경제 경영분야, 콘텐츠 및 프로그램 기획, 금융 및 조달 검토, 부지조건 등 부동산, 경제 경영, 도시계획, 토목, 건축분야 등의 다양한 분야별 다수의 전문가가 함께 수행되어야 할 전문분야로 인식하고 있었다. 임현성 외(2012), p72
- 7 타츠미 카즈오(2004), 건축기획, 최준영 역, 기문당, p14

## 건축 기획 단계 업무 프로세스

### ‘구상’ ➡ ‘검증’ ➡ ‘구체화’ 과정

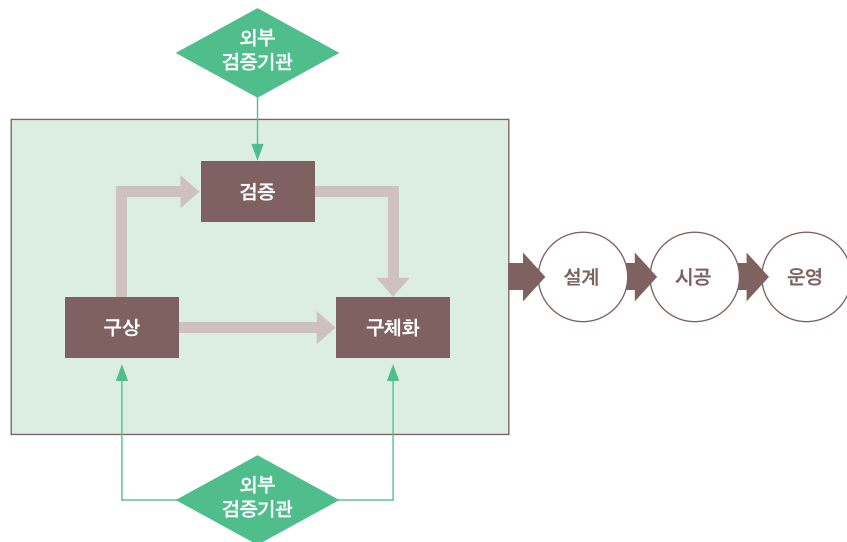
건축 기획 단계의 업무는 원론적으로 ‘구상’, ‘검증’, ‘구체화’ 세 번의 과정으로 진행된다. 계획 수립 결과를 평가하여 다음의 과정에 반영하는 환류(feed-back) 작용 과정<sup>8</sup>이다.

먼저, ‘구상’ 과정에서는 사업의 필요성을 정립하고 기본계획을 수립한다. 기존의 ‘기본구상’ 「건설기술 진흥법 시행령」 제68조, ‘건설공사 기본계획’ 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조, ‘공사수행방식의 결정’ 「건설기술 진흥법 시행령」 제70조 등의 유사 업무가 있다.

‘검증’ 과정에서는 구상의 결과물을 검토하여 적정 여부를 판단한다. ‘대규모 사업에 대한 예비타당성 조사’ 「국가재정법」 제38조, 신규사업에 대한 타당성 조사 「지방재정법」 제37조제2항, ‘건설공사 타당성 조사’ 「건설기술 진흥법」 제47조, ‘투자심사’ 「지방재정법」 제37조, ‘공유재산심의’ 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조, ‘지방재정영향평가’ 「지방재정법」 제27조의6 등이 이에 해당한다.

‘구체화’ 과정에서는 검증 결과에 따른 내용을 보완하고 확정된 사업계획을 바탕으로 설계 공모를 준비한다. 「건축 설계공모 운영 지침」에 따른 과업지시서, 설계지침서 작성 등이 해당한다.

「건축서비스산업 진흥법」 제2조1의2에서 정의하고 있는 ‘건축 기획’(이하 건축 기획)은 넓게는 기획 단계에서 이뤄지는 ‘구상’, ‘검증’, ‘구체화’ 과정 전체를 지칭하기도 하지만 좁게는 ‘구상’ 과정의 업무로 한정할 수 있다.



건축 기획 단계 업무 프로세스

8 권영찬 외(2002), 기획론, 법문사, p26

## 2

# 기본계획, 계획설계와 건축기획의 차이점

### 기본 구상

기본구상은 「건설기술 진흥법」 제39조 및 동법 시행령 제59조, 제68조를 근거하며 사업에 관한 기본적인 방향을 정하는 것을 의미한다.

#### 대상 및 목적

기본구상은 건설기술용역사업 또는 「건축사법」 제2조 제3호에 따른 설계(이하 “건축설계”라 한다) 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 사업을 대상으로 건설공사의 필요성을 살펴 보고 사업의 목적 등을 정한다.

### 타당성 조사

타당성조사는 「건설기술 진흥법」 제47조 **건설공사의 타당성조사** 및 동법 시행령 제81조, ‘건설공사 타당성 조사 지침’에 근거하며 기본구상을 토대로 건설공사 계획 수립 전에 해당사업의 적정성을 검토 한다.

#### 대상 및 목적

타당성조사는 500억 이상의 건설공사를 대상으로 하며 시행하려는 건설공사 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서의 적정성 검토를 목적으로 한다. 단, 「국가재정법」 제38조의 예비타당성조사를 거친 사업은 타당성조사가 생략가능하다.

#### 업무범위

타당성조사의 주요업무는 사업추진의 필요성 및 계획의 타당성 검토를 위해 기초조사, 현지조사, 수요예측, 기술적 검토, 비용산정, 편익추정, 종합분석 등이며 ‘건설공사 타당성 조사지침’을 통해 구체적으로 명시하고 있다.

### 투자 심사

투자심사는 「지방재정법」 제37조 및 동법시행령 제41조, ‘지방재정투자사업 심사규칙’에 근거하며 한정된 투자재원의 효율적 운영을 위해 주요투자사업의 타당성을 사전에 검토하는 절차에 해당한다.

#### 대상 및 목적

지방자치단체가 추진하는 총사업비 40억 이상의 신규투자사업을 대상으로 하며 한정된 투자재원을 계획적·효율적으로 운영하고 무분별한 중복투자를 방지하기 위해 예산편성 전에 사업의 타당성·효율성 등을 심사하는 것을 목적으로 한다.

## 업무범위

투자심사의 주요업무는 단위사업계획서, 투자사업우선순위표, 회계별 가용재원판단서, 리모델링 가능여부에 대한 검토 등이며 '지방재정투자사업 심사규칙'을 통해 상세내용을 명시하고 있다.

## 건설공사 기본계획

건설공사기본계획수립은 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조 근거하며 기본구상을 토대로 건설공사에 요구되는 계획을 수립하는 것이다.

**대상 및 목적** 건설공사기본계획은 타당성조사 결과의 필요성이 인정되는 총사업비 500억 이상 규모의 건설공사를 대상으로 한다.

**업무범위** 건설공사기본계획의 주요업무는 공사의 목표 및 기본방향, 공사수행계획, 공사비 및 자원조달계획, 연차별 공사시행계획, 시설물 유지관리계획, 환경보전계획 등이 있다.

## 건축기획

「건축서비스산업 진흥법」 제22조2 및 령 제19조의2에서 정의하고 있는 건축기획은 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안을 비롯하여 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점, 향후 시설 운영·활용 계획 등을 수립해야한다고 정의하고 있다.

기본구상 「건설기술 진흥법」 제39조, 타당성조사 「건설기술 진흥법」 제47조, 예비타당성조사 「국가재정법」 제38조, 투자심사 「지방재정법」 제37조, 건설공사 기본계획 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조과 목적 및 취지는 다소 다르지만 사업의 필요성, 목적, 규모, 예산, 일정 등에 대한 기본적인 방향설정에서부터 세부적인 운영 프로그램과 내·외부 공간계획 방향 등 구체적인 내용검토를 포괄하고 있어 고려해야하는 내용적 범위가 가장 넓고 상세하다. 따라서 사업의 단계 및 여건에 따라 수행해야하는 건축기획의 범위에 대한 정확한 설정이 매우 중요하다.

## 주요 내용 비교

추진절차	주요내용	근거법
기본구상	<b>공사의 기본적 개요 작성</b> <ul style="list-style-type: none"><li>공사의 필요성</li><li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다) 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성</li><li>공사의 시행에 따른 위험요소의 예측</li><li>공사예정지의 입지조건</li><li>공사의 규모 및 공사비</li><li>공사의 시행이 환경에 미치는 영향</li></ul>	「건설기술 진흥법 시행령」 제68조

추진절차	주요내용	근거법
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법 제52조제1항에 따라 작성된 동일하거나 유사한 건설공사의 사후 평가서의 내용</li> <li>• 건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과, 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항</li> </ul>	「건설기술 진흥법 시행령」 제68조
예비타당성 조사	<b>예비타당성조사 요구서 작성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업계획안(사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 자원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과)</li> <li>• 사업추진의 필요성</li> <li>• 국고지원의 적합성</li> <li>• 소요자원의 규모와 조달방안</li> <li>• 지역균형발전 요인 또는 기술개발 필요성</li> <li>• 사업추진상의 위험요인과 대응방안</li> <li>• 선행 예타 이력</li> <li>• 민자적격성 판단 관련 사항</li> <li>• 건설사업: 사업예정부지, 주요노선, 관련 법령 또는 국토이용계획·도시계획 등 기타 상위계획에의 반영 여부, 향후 시설활용계획</li> </ul>	「국가재정법」 제38조 ‘예비타당성조사 운영지침’ 제18조
타당성조사	<b>타당성조사 보고서 작성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초조사</li> <li>• 현지조사 및 현황자료조사</li> <li>• 수요예측</li> <li>• 기술적 검토(대안제시를 포함한다)</li> <li>• 비용산정</li> <li>• 편익추정</li> <li>• 종합분석</li> <li>• * “건설공사 타당성 조사 지침” 별표1 건설공사 분야별 타당성 조사 세부항목</li> <li>• 기초조사(개요, 상위계획 및 관련계획 검토, 현황조사)</li> <li>• 수요예측(개요, 기초자료, 수요추정)</li> <li>• 시설물 계획 및 규모의 적정성(개요, 설계기준 검토, 시설규모의 적정성 검토)</li> <li>• 비용산정(개요, 비용산정)</li> <li>• 편익추정(개요, 편익추정)</li> </ul>	「건설기술 진흥법」 제47조 ‘건설공사 타당성 조사 지침’ 제4조, 별표1
투자심사	<b>투자심사 의뢰 서류 작성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단위사업계획서</li> <li>• 투자사업우선순위표</li> <li>• 회계별 가용재원판단서</li> <li>• 청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서</li> <li>• 공립박물관 건립사업의 경우에는 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서</li> <li>• 기타 투자심사에 필요한 자료</li> </ul>	「지방재정법」 제37조 ‘지방재정투자 사업 심사규칙’ 제4조

추진절차	주요내용	근거법
건설공사 기본계획	<b>기본계획 수립</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사의 목표 및 기본방향</li> <li>• 공사내용/기간/시행자 및 공사수행계획</li> <li>• 공사비 및 자원조달계획</li> <li>• 개별공사별 투자우선순위</li> <li>• 연차별 공사시행계획</li> <li>• 시설물 유지관리계획</li> <li>• 환경보전계획</li> <li>• 기타</li> </ul>	「건설기술 진흥법 시행령」 제69조
건축 기획	<b>건축기획 업무 수행 항목</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항</li> <li>• 발주방식에 관한 사항</li> <li>• 디자인 관리방안</li> <li>• 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안</li> <li>• 주변 유사시설·유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안</li> <li>• 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안</li> <li>• 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점</li> <li>• 향후 시설 운영·활용 계획</li> <li>• 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안</li> <li>• 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항</li> </ul>	「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제22조의2, 제19조의2



# 3

## 건축 기획 업무 구성 요소

### 구성 요소

앞서 밝힌 바와 같이 건축사업의 절차적 특성상 건축 기획 업무는 사업기획[pre-project planning]의 관점과 설계기획[pre-design programming]의 관점으로 구분가능하며 두 절차를 모두 포괄한다. 「건축서비스산업진흥법」에서 언급하고 있는 건축 기획 항목을 계획 수립 흐름에 따라 재구성하면 5단계로 나눌 수 있다. 사업추진에 관한 사항, 입지 및 공간 계획에 관한 사항, 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항, 다지인 및 사업 관리체계에 관한 사항, 건축 기획 이후의 절차로 구분이 가능하며 이를 다시 ‘구상’, ‘검증’, ‘구체화’ 과정을 감안하여 사업기획과 설계기획으로 구분하여 정리해보면 다음과 같다.

구분	사업기획	설계기획
1 사업의 추진에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획업무 추진방식의 결정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적절한 기획업무 추진방식 및 수행 주체에 대해 결정</li> <li>- 관계부처간 업무협력 절차 확인</li> </ul> </li> <li>• 사업의 필요성 검토</li> <li>• 사업의 기본방향 설정</li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능설정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모설정을 위한 수요조사시행</li> <li>- 사례조사 및 유사시설과 차별성검토</li> <li>- 사용자 규모추정</li> <li>- 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토</li> </ul> </li> <li>• 건립 및 운영방식 결정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정</li> <li>- 시설의 운영방식 결정</li> </ul> </li> <li>• 사업비 규모 및 재원조달계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비의 구성</li> <li>- 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 설계의 도구현비용 책정</li> <li>- 그밖의 부대비용 책정</li> <li>- 재원조달계획 및 예산집행계획 수립</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 산정</li> </ul> </li> <li>• 시설 운영 계획</li> <li>• 관계자 의견 수렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변시설과의 연계 및 차별화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업부지 주변에 시설과 중복회피</li> <li>- 관련시설과 연계를 검토</li> </ul> </li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능설정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 조정</li> <li>- 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정</li> </ul> </li> <li>• 사업비 규모 조정 및 확정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비의 구성 검토</li> <li>- 공사비, 설계비, 감리비 조정</li> <li>- 설계의도구현비용 조정</li> <li>- 그밖의 부대비용 조정</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 조정 및 확정</li> </ul> </li> </ul>

구분	사업기획	설계기획
2 입지 및 공간 계획에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정</li> <li>• 대지현황조사               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설 조사</li> <li>- 지반여건 조사</li> <li>- 문화재 관련 조사</li> <li>- 지형, 환경 조사</li> <li>- 관련법규 검토</li> </ul> </li> <li>• 에너지효율화계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 관련 인증 항목 검토</li> <li>- 기타 친환경 관련 계획 검토</li> </ul> </li> <li>• 기타시설계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장애물 없는 생활환경인증 검토</li> <li>- 범죄예방환경설계 적용 대상 확인</li> <li>- 내진설계 적용 대상 확인</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정 확정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입지 및 계획 대지 범위 확정</li> </ul> </li> <li>• 대지현황조사               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물)</li> <li>- 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석)</li> <li>- 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의)</li> <li>- 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량)</li> </ul> </li> <li>• 기존유사건물조사비교               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교</li> </ul> </li> <li>• 배치계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 규모에 대한 사항 등 검토</li> <li>- 개략배치도(건축물 개략배치)</li> <li>- 대지중획단면도(대지 경사 및 건축물과 관계)</li> </ul> </li> <li>• 공간계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기능별 조닝계획, 주요시설별고려사항, 내부 공선계획, 적정 공용면적 규모 검토</li> <li>- 개략평면도(층별)</li> <li>- 개략단면도(층수, 층고)</li> </ul> </li> </ul>
3 공공성 구현에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 활성화 등에 대한 기여</li> <li>• 외부공간계획 및 공공공간의 개방</li> <li>• 지역 거점공간으로 역할</li> <li>• 지역 산업 및 지역경제 활성화 지원 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변환경에 대한 고려               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물리적 주변현황이외에도 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토</li> <li>- 위해요소 예측 및 최소화 방안</li> <li>- 공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구</li> <li>- 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구</li> </ul> </li> <li>• 그밖에 필요한 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 구현을 위해 필요한 사항</li> </ul> </li> </ul>

구분	사업기획	설계기획
4 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업관리체계               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업 관리체계 마련</li> </ul> </li> <li>• 민간전문가 활용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가(총괄건축가 등, 공공건축가) 활용</li> <li>- 전문위원(PA) 위촉, 자문위원회 운영</li> </ul> </li> <li>• 설계발주방식의 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 여건에 맞는 적정 공모방식 검토</li> <li>- 설계공모 우선적용대상 이외에도 우수한 건축물 조성을 위한 디자인관리 방안 강구</li> </ul> </li> <li>• 공사발주방식 등의 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계발주방식의 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업여건에 맞는 적정 공모방식 조정 및 확정</li> </ul> </li> <li>• 설계의도구현 수행방식               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 검토</li> <li>- 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토, 반영</li> </ul> </li> <li>• 기타용역 등 발주 방식 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링, 인테리어, 전사·체형 공간 등 복합공적이 포함된 사업의 발주방식 결정</li> </ul> </li> </ul>
5 건축기획 이후의 절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공건축 사업계획에 대한 사전검토</li> <li>• 설계지침서 및 과업지시서 작성</li> <li>• 공공건축 심의위원회 심의</li> </ul>	

위의 표에서 정리한 것처럼 기획 과정은 계획을 수립하여 집행하고 그 결과를 평가하여 다음의 계획 설정 시 반영하는 환류 **feed-back** 작용을 하는 하나의 과정으로 정의된다. 따라서 사업기획<sup>1단계</sup>과 설계기획<sup>2단계</sup>이 연속되는 업무, 연관된 업무로 이해해야 한다.

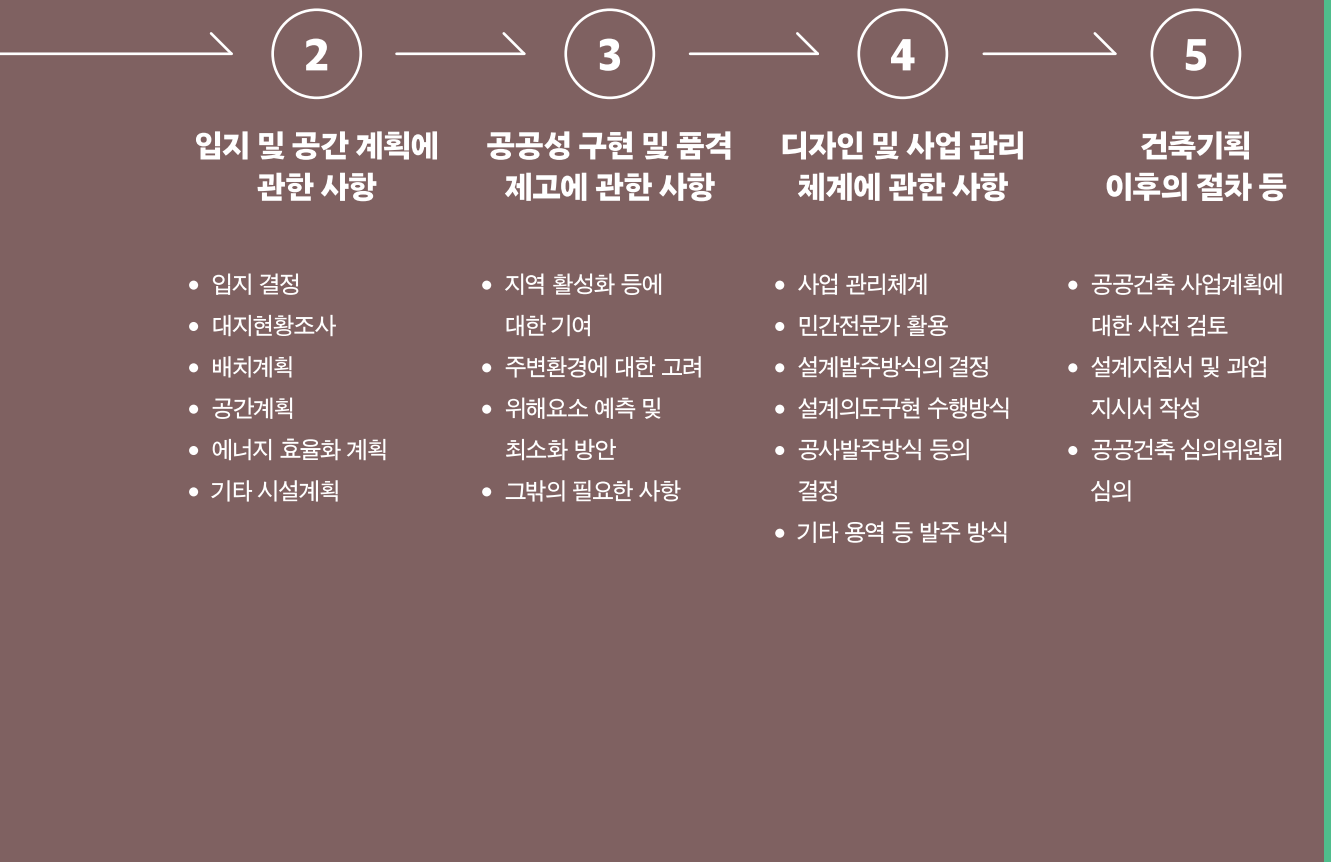
# II.

## 기획업무 단계별 주요 사항

### 1

#### 사업의 추진에 관한 사항

- 기획업무 추진방식의 결정
- 사업의 필요성 검토
- 사업의 기본방향 설정
- 주변 시설과의 연계 및 차별화
- 사업의 규모 및 주요기능 설정
- 건립 및 운영방식 결정
- 사업비 규모 및 재원조달 계획검토
- 사업기간 검토
- 시설 운영 계획
- 관계자 의견 수렴



# 사업의 추진에 관한 사항

## 기획 업무 추진방식의 결정

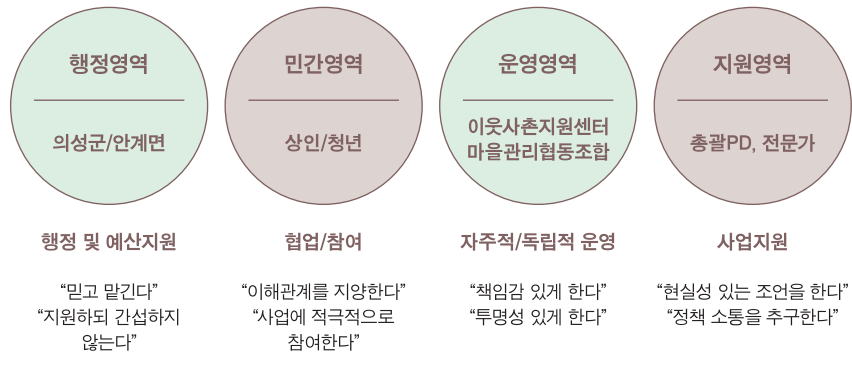
### 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대해 결정

- 단계별 업무협력을 위해 TFT를 구성하거나 사업 전담인력을 배치하여 기관 내부에서 기획업무 직접 수행
- 기관이 위촉한 민간전문가(총괄건축가 등, 공공건축가)에게 기획업무를 의뢰하거나 민간전문가가 기관의 기획업무 자문
- 발주기관 내에서 구체적인 기획업무를 수행하기 어려운 경우, 공공건축지원센터, 역량있는 건축사 등 외부전문가, 전문업체 등에게 기획업무 위탁

\* 제3장 기획업무 체크리스트, 기획업무 용역 내용 참조

### 관계부처(서) 간 업무절차 확인

- 건축기획 과정에 참여하는 주관부서, 협력부서 등을 결정하고, 필요 시 관계부서 및 기관 협의체를 구성



### 추진체계 구축 예시

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

## 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
- 해당 지역 및 기관의 재정 여건
- 비용 편익 분석 등을 통한 소요 비용 대비 효과 측면의 타당성 여부
- 기존시설 및 유사시설 활용의 한계성 정도

### 사업의 기본방향 설정

- 국가, 지자체, 기관 등의 관련 상위계획 및 관련계획과의 정합성
- 관련 정책 및 사업과의 연계성
- 해당 사업으로 달성하고자 하는 기대효과
- 전체 공공시설의 활용 및 관리의 효율성

상위 및 관련 사업을 토대로 당위성 확보 및 과업 방향성 검토 예시

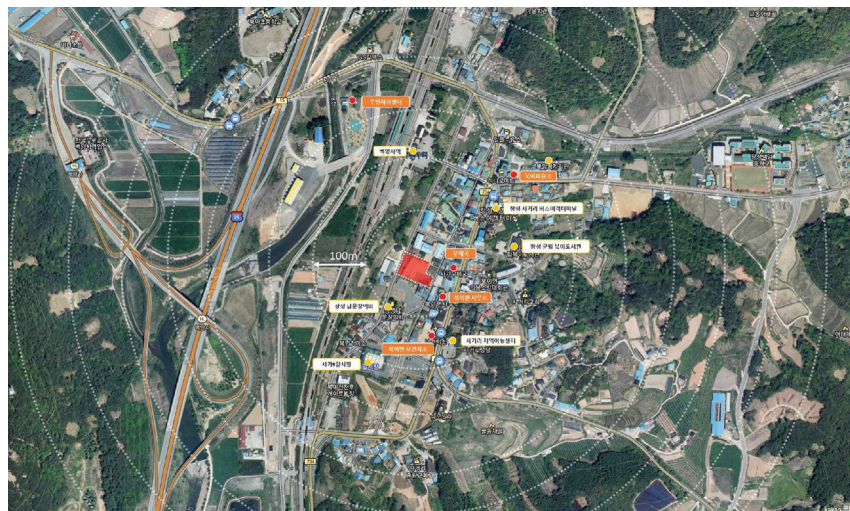
추진전략		관련 주요 내용	사업 연계방향
상위계획	제4차 국가균형발전계획	• 기본적 삶의 질 보장을 위한 보건복지체계 구축	찾아가는 보건복지 서비스 및 기타 전 연령 대상 복지기능 도입
	제5차 국토종합계획	• 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성	문화, 생활, 복지, 여가 등 다양한 기능을 담당하는 복합화 시설 도입을 통한 교류 활성화 및 삶의 질 향상
	제3차 경상북도 종합계획	• 저출산 및 고령화사회에 대처 • 아름답고 인간적인 정주환경 조성 • 삶의 질 보장 및 살고싶은 도시·지역 조성	
	의성군 중·장기 종합개발계획	• 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

## 주변 시설과의 연계 및 차별화

**사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 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 사업 유무를 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



## 사업의 규모 및 주요 기능 설정

## 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사를 시행

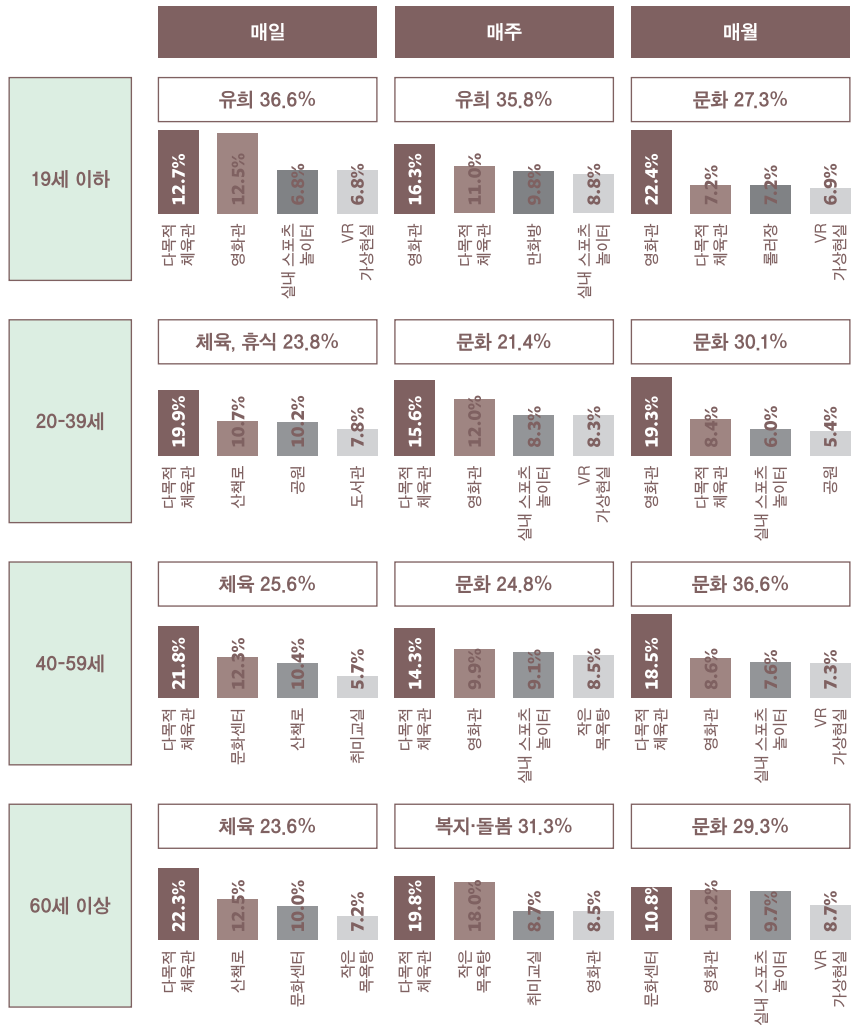
- 당해 사업의 명확한 규모 추정을 위해 수요를 예측할 수 있는 조사를 시행
- 구체적인 수요예측에 관한 자료가 없거나 기존의 수요파악이 미흡한 경우에는 관계자 면담, 설문 조사, 간담회, 참여 계획, 투표 등을 통해 수요조사를 실시

### 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

## 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토

- 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 특징 **positi-** **tioning**을 검토하여 사업의 차별성 마련

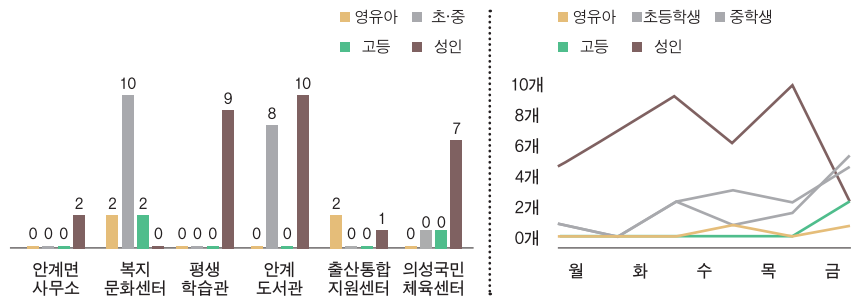


시설별 운영프로그램 현황

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



요일별 문화프로그램 운영 현황



## 대상지 주변 문화·체육 시설 현황분석 예시

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

## 사용자 근무자 및 방문객 규모 추정

- 시설의 조직, 근무 인원계획, 방문자 규모 예측 등을 토대로 시설의 전체적인 수요를 파악해야함
- 시설 내 근무자 규모를 추정할 때는 기존 조직 개편을 통해서 배치되는 인원의 규모와 새로 충원해야하는 인원의 규모, 위탁이나 외부에서 위촉을 통해 고용하는 인원의 규모를 구분하여 검토하여야함
- 방문자 규모는 수요조사와 사례조사 등을 통해 파악한 추정치를 바탕으로 시설 운영 계획이나 프로그램을 고려하여 확정할 수 있음
- 방문객 수요가 있는 시설의 경우 관광지식정보시스템, 공공시설운영현황시스템 등의 통계자료를 바탕으로 시설의 운영 프로그램을 고려하여 확정할 수 있음
- 도출한 방문객 수요 예측을 토대로 전체 이용자(근무자 및 방문객) 수요를 파악

### 수요추정 결과 예시

구분	연간이용수요(명)
유사시설 수용면적에 의한 수요	202,740
인근 유료 관람시설 잠재 수요	341,334
주요활동유형에 의한 방법	427,792
평균	323,955

출처: 여수해양기상과학관 관련 기획연구, 광주지방기상청

## 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토

- 수요 추정을 바탕으로 적정 시설규모를 검토할 때에는 아래 기준 및 사례 등을 참고할 수 있으며 아래 자료를 토대로 전용면적<sup>순사용 면적</sup>을 산출
  - 업무시설의 경우 : 청사취득 및 배정면적 기준, 지방자치단체의 청사면적 기준 등
  - 교육시설의 경우 : 고등학교 이하 각급 학교설립·운영 규정 및 규칙, 공공도서관 건립·운영 매뉴얼 등
  - 체육시설, 노유자시설의 경우 : 국민체육센터 건립·운영 가이드라인, 생활문화센터 조성길잡이 등 각 부처별 시설 기준 자료
  - 그 밖에 최근 조성된 유사 사례 자료
- 전용면적 이외에도 필요한 공용면적(순사용 면적 대비 40~50% 또는 전체시설규모의 30~40%)을 별도로 산정하고 전용면적과 공용면적을 합산하여 전체 시설 규모를 산출
  - 전용면적 계획 시 부속공간<sup>창고, 탕비실, 방송실, 기자재실 등</sup> 등에 대해 고려할 것
  - 공용면적<sup>공용홀, 화장실, 계단실, 기계실, 복도 등</sup>은 별도로 산정할 것
- 층고, 바닥레벨 등에 영향을 줄 수 있는 시설<sup>체육시설 및 공연장, 전시관 등</sup>의 경우 반드시 사전에 검토하여 제시 필요

## 적정규모 산정 예시

기능	결과치	산출내역
수혜인구	17,389명	의성서부 7개면 주민등록인구·관광객 객 수 배제 (운영효율성 대비 공간 최소화)
이용율	0.73%	지역거점형 문화복지회관(한국농어촌공사, 일반농산어촌 지역 개발 문화복지시설 규모 결정기준)
이용일 수	251일	365일 - {연간 총 토·일요일 수(104일) + 연간 평균 공휴일 수(10일)}
연간 이용객 수	31,862명	17,389 x 0.73% x 251일
계획일률	0.01	4계절형(문화관광부, 관광공급 지표, 2007)
동시체게울(회전율)	0.62	4시간(한국관광공사, 관광자원개발 매뉴얼, 2017)
원단위	20㎡/인	지역거점형 문화복지회관(한국농어촌공사, 일반농산어촌 지역 개발 문화복지시설 규모 결정기준)
적정시설 규모	3,950.9㎡	
최종 시설규모	5,950.9㎡	3,957.5㎡(적정시설규모) + 2,000㎡(전통시장 및 창업점포)

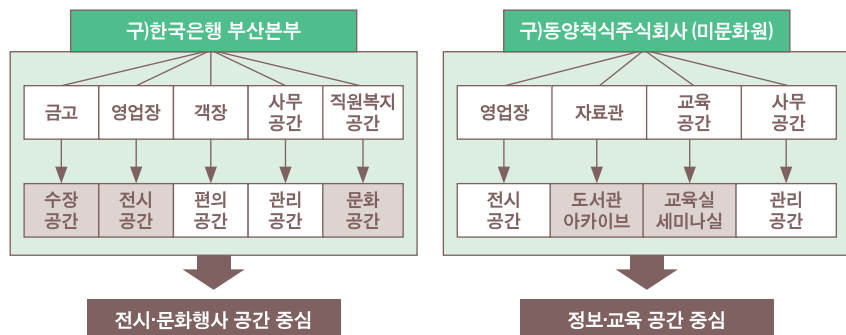
출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

## 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(grouping) 또는 조닝(zoning)을 통해 주요 영역별 기능을 구체화하고 각 영역별 특성을 차별화
- 각 시설의 연계 또는 분리 요구사항을 반영한 다이어그램(Function Diagram)을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것
- 시설별 운영시간, 운영주체 및 주이용 대상을 고려하여 계획하고 운영시간에 따른 개방영역을 구분할 것
- 전시, 교육, 홍보, 관광, 판매, 숙박 등의 관련 기능이 있는 사업의 경우 필요 시 별도의 영역을 통해 시설운영을 위한 프로그램을 추가로 마련

### 영역별 기능 구체화 예시

부산근현대역사박물관 세부공간구성(안)



구분	공간구성	특성	평균면적(㎡)*	
			총 13,201	총 100%
전시기능	상설전시실		2,776	100.0%
	기획전시실	가변적 공간	395	21.0
	전시준비실(물품보관실)	각 전시실 내	241	3.0
수장기능	수장고		1,735	1.8
	보전처리실		200	13.1
	소독실		5	1.5
	유물정리실	유물 등록	259	0.0
	해포실(반입실)	유물 포장	31	2.0
	물품보관실(비품창고)		30	0.2
	하역장		131	0.2
교육기능	어린이체험실		562	1.0
	강당(무대포함)	1인당 점유면적 1㎡	382	4.3
	대기실		18	2.9
	세미나실	1인당 점유면적 1.2㎡	98	0.1
	강의실	1인당 점유면적 1.2㎡	23	0.7
	도서실	1인당 점유면적 2.3㎡	245	0.2
사무기능	사무실	5급 17㎡, 6급 7㎡	277	1.9
	관장실	50㎡, 집무실, 부속실	87	2.1
	학예실	5급 17㎡, 6급 7㎡	176	0.7
	회의실	1인당 점유면적 4㎡	72	1.3
	당직실		20	0.5
	문서고		33	0.2
	다용도실		38	0.2
	안내실(매표실)		39	0.3
편의기능	수유실		13	0.3
	기념품샵		38	0.1
	카페테리아		27	0.3
	기계실/전기실		1,445	0.2
	방재실		52	10.9
	전산실		13	0.4
	공용 홀, 계단, 복도 등		3,454	0.1
	용원실		47	26.2
	자원봉사자실		22	0.4
	창고		217	0.2

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

## 건립 및 운영방식 설정

### 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정

- 기존 유휴부지 또는 건축물을 활용하여 시설을 조성할 수 없는지 여부를 검토하고 신축 이외에도 기존 부지 내 증축, 리모델링 등의 가능성을 검토하여 적합한 건립방식에 대해 검토
- 민간건물을 임대하여 조성 가능한지 여부를 검토하고, 민간사업자 참여(위탁)방식의 적용 가능성도 함께 검토
- 생활SOC 복합화 시설을 비롯하여 민관협력사업 등 타 시설과의 복합화 가능성을 검토

### 시설의 운영방식 설정

- 직영, 위탁 등 시설관리방식 및 운영방식을 검토
- 연간 및 장기간에 소요되는 관리·운영비 규모 및 비용 조달 방법에 대한 계획 수립
- 위탁운영 시 운영주체 선정 방식 및 선정 시기를 검토

#### 운영관리 대안 비교 예시

구분	행정 직영운영	민간 위탁	중간관리조직 통합 위탁
재산소유	· 의성군	· 의성군	· 의성군
운영자	· 의성군	· 의성군(문화, 복지) · 개인운영자(시장점포, 창업점포, 실내스포츠 등)	· 이웃사촌지원센터 · 마을관리협동조합(행정서비스, 주민건강증진센터)
수익구조	· 낮음 · 전체시설(놀이, 문화, 복지)	· 양호 · 개인운영자(시장점포, 창업점포, 실내스포츠 등)	· 안정, 양호 · 시설이용료(고정)
장점	· 행정인력 활용 가능 · 책임감 있는 운영	· 운영효율성 확보 · 관리비용 절약	· 운영효율성 확보 · 관리비용 절약 · 단체로 인한, 책임감 있는 운영
단점	· 잦은 전보, 행정직에 의한 시설관리로 전문성 결여 · 의사결정 및 운영 시행정적 절차로 인한 효율성 결여 · 복지목적의 활동으로 운영비 확보 미비	· 운영에 대한 책임성 결여 · 요금 징수 등 투명성 결여 우려 · 시설의 개인 및 단체 사유재산화 우려	· 복지사업 운영으로 인한 손실 우려 · 시설관리 조직의 사유 재산화 우려 · 시설운영주체 혼선 우려
관련법	-	의성군 사무의 민간위탁 촉진 및 관리 조례	의성군 사무의 민간위탁 촉진 및 관리 조례
적용대상	△	×	○

출처: 의성군 연계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

## 사업비 규모 및 재원조달계획 검토

### 사업비의 구성

- 사업비는 크게 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 기타부대비 등으로 나뉘며 이를 합산하여 전체 사업비를 책정

### 용지비 책정

- 용지비는 공시지가 및 감정평가액을 고려하여 적정수준의 비용으로 책정

### 공사비 책정

- 건축공사비는 관련 자료를 참고하여 단위면적(m<sup>2</sup>)당 공사비를 산정하고, 착공시점을 감안한 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용을 추가로 반영

#### 건축공사비 관련 자료 예시

1. 조달청 “유형별 공사비 분석자료”, “공사비 정보광장 홈페이지”
2. 행정안전부 “지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준”
3. 한국건설기술연구원 “연도별 건설공사비 지수동향”
4. 한국감정원 “건물신축단가표” 등 관련 기관 자료
5. 서울특별시 “서울시 공공건축물 공사비 가이드라인”

- 부지조성공사비는 관련분야 견적 및 자문을 통해 조경공사, 토목공사, 도로개설비용 등을 검토  
- 건폐율이 20%미만의 시설은 부지조성공사비를 별도로 확보할 것을 권장

#### 부지조성공사비 관련 자료 예시

1. 국토교통부 “기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시”

- 기존시설이 있는 경우, 기존시설 철거비는 철거공사비, 석면철거감리비 등의 세부항목을 구분하고 관련 자료를 참고하여 책정  
- 철거 예정인 기존건물 구조를 현황조사를 통해 철거면적 및 철거비용 등 사전에 철거계획 수립 필요

#### 기존시설 철거비 관련 자료 예시

1. 국토교통부·한국건설기술연구원 “건설공사 표준품셈”
2. 환경부 “건축물 석면관리 가이드라인”, “석면해체작업 감리인 기준” 등 석면 관련 자료
3. 한국건설자원협회 “건설폐기물 배출지별 처리단가”
4. 서울특별시 “서울시 공공건축물 공사비 가이드라인”

### 설계비 책정

- 설계비는 국토교통부 고시 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 내용을 토대로 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정

1. 건축공사비를 기준으로 증별 및 도서량을 확인하여 건축설계 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 설계비용을 책정
2. 각종 인증대상 여부를 확인하여 등급에 따른 대가요율을 산정하고 이를 기준으로 업무수행 비용을 책정
3. 각종 인증수수료는 발주기관에서 부담해야하는 것으로 관련기준을 참고하여 책정할 것

#### 각종 인증수수료 관련 자료 예시

1. 국토교통부 “녹색건축 인증 기준”
2. 국토교통부 “건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준”
3. 국토교통부 “장애물 없는 생활환경(BF)인증심사기준 및 수수료기준등”

4. 조달청 BIM설계, 설계의 경제성등 검토, 설계적정성 검토 대상, 에너지관리시스템 **BEMS** 설치 등의 해당여부를 확인하여 해당하는 경우 소요비용을 별도로 책정

### 감리비 책정

- 「건설기술 진흥법」 및 「건축법」에 따른 적정 감리방식을 검토
  - 연면적 660㎡ 이상인 경우 「건설기술 진흥법」제39조의 2에 따른 “건설사업관리계획”을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가 산정
  - 연면적 660㎡미만인 경우 「건설기술 진흥법」제39조제2항에 따른 건설사업관리 대상 여부를 검토하고, 제외 대상인 경우에는 「건축법」제25조에 따른 적정 공사감리 방식 적용 및 대가 산정

### 설계의도구현 비용 책정

- 해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공사·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 ‘설계의도구현’ 업무 수행 비용을 책정할 것 **「건축서비스산업 진흥법」 제22조, 동법 시행령 제19조**

#### 설계의도 구현 업무 내용 (『공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침』제6조~10조)

- ① 설계도서 관련 질의에 대한 답변
- ② 별도 용역에 대한 협조 : 실내건축 및 전시기획 등의 용역을 건축물 설계와 별도 발주한 경우
- ③ 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명
- ④ 상세시공도면에 대한 검토
- ⑤ 설계도서 변경에 대한 검토
- ⑥ 자재와 장비의 선정 및 변경 검토

#### 설계의도 구현 업무 대가기준 (『공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침』 제11조 및 제12조)

- ① 공공기관은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」등 계약 관계법령에 따라 설계의도 구현 업무 수행을 위한 계약 체결
- ② 공공기관은「국가재정법」에 따른 예산안편성지침에서 규정하는 바에 따라 설계의도 구현(사후 설계관리업무) 예산을 편성하여 설계자에게 대가를 지급



## 그 밖의 부대비용 책정

- 그 밖에 설계공모 비용, 측량 및 지반조사비용, 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재) 관련 비용, 구조안전진단 비용, 도시계획시설 변경 관련 비용의 해당여부를 확인하여 별도로 산정

## 재원조달계획 및 예산집행계획 수립

- 재원조달계획을 수립할 때는 관련법에 따라 공공재산 취득사업계획, 총사업비 심의를 비롯하여 중기재정계획 수립, 재정사업투자심사, 공유재산관리계획 등의 관련 절차 이행계획을 함께 검토
- 사업유형에 따라 국비, 지방비, 자체비 등 각각의 재원 구성 비율을 검토하고 이에 따른 재원조달방식 및 예산집행계획을 마련하여야함

## 사업기간 검토

### 사업 기간 검토 방향

- 사업기간 검토 시에는 우선 사업 범위를 명확히 설정하고 이에 따라 사전조사 기간, 발주 준비기간(설계, 공사), 설계기간, 공사기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토

### 사전조사 기간 산정

- 사전조사 기간 산정시에는 다음의 각 호 사항을 검토하여 반영
  1. 문화재지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등 각종 평가 해당 여부
  2. 지반조사 사전 실시 여부
  3. 도시관리계획(도시계획시설)변경 등 인·허가 절차 해당 여부
  4. 마스터플랜 수립 필요 여부
  5. 부지매입 및 수용 절차
  6. 지하안정성 검토
  7. 기존 건축물이 있는 경우, 현황 조사, 구조안전 진단, 기존건축물 철거(색면조사) 여부 등

### 발주 준비기간 산정

- 설계 및 공사의 발주 준비기간은 사업별로 차이는 있으나 다음 각 호의 사항을 고려하여 최소 2개월 이상의 기간을 확보
  1. 설계발주 준비기간에는 공모지침서, 과업내용서 작성을 비롯하여 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회, 계약심사 및 일상감사 수행 등을 위한 기간을 감안하여 산정
  2. 공사발주 준비기간에는 설계내역 검토를 비롯하여 계약심사 및 일상감사, 입찰자 적격심사, 제안서 평가 등을 위한 기간을 감안하여 산정

### 설계기간 산정

- 설계기간 산정 시에는 다음 각 호의 사항을 고려
  1. 계획설계 및 중간설계 의견청취, 사전 주민설명회, 건축심의, 도서검수 등을 고려한

적정 설계기간

2. 인·허가 업무<sup>협의</sup> 소요 기간
3. 각종 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

#### 설계기간 산정 예시

1. 제2종 도서량 중급의 사업으로 세부시설계획이 비교적 단순한 경우 계획·중간·실시설계 기간으로 4~6개월 이상 책정할 필요
2. 제3종 도서량 상급의 사업이거나 여러용도의 세부시설계획이 필요한 경우 계획·중간·실시설계 기간으로 6~8개월 이상 책정할 필요
3. 인·허가 업무(협의) 소요기간은 설계기간과 별도로 1~2개월 이상 책정할 필요
4. 건축물에너지 효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증, 장애물없는 생활환경 인증 대상 사업의 경우 인증에 필요한 소요기간을 설계기간과 별도로 2~3개월 이상 책정할 필요
5. 위의 내용을 종합하였을 때 합리적인 설계기간으로 6개월 이상을 확보할 필요

\* 사업 규모 및 여건에 따라 차이가 있으므로 해당 사업의 여건을 반영하여 조정할 수 있음

### 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, 개관준비기간 등을 고려하여 산정

## 시설 운영 계획

### 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항

- 근무자 이외에도 외부 방문객이 있는 경우 영역별 접근권한 부여 여부를 검토
- 영역별로 이용자 유형과 이용 시간을 검토하여 영역별, 시간대별로 구분하여 시설을 운영하는 계획 수립

### 운영프로그램에 관한 사항

- 교육(연수)시설인 경우 교육 프로그램 대상, 규모, 횟수, 모집방식 등을 고려하여 계획
- 생활문화시설인 경우 희망강좌, 수요예측, 강좌별 교육방식, 수용적정인원, 강사모집·관리 방식 등 감안하여 프로그램을 계획하고 분기, 상·하반기 연도별로 프로그램 조정 또는 개편 필요

- 전시·체험시설인 경우 구체화된 세부 콘텐츠 내용이 별도로 마련되고 이를 토대로 프로그램 계획 필요, 상설전시와 기획전시 등으로 전시·체험 특성을 구분하고 꾸준한 관람객 확보를 위해 주기적으로 프로그램의 고도화 및 개편 필요

### 운영경비 확보방안에 관한 사항

- 전시·교육·체험프로그램 도입에 따른 적정입장료 책정을 검토하고 이를 통해 시설 운영 경비 일부를 확보
- 임대공간 필요여부를 확보하고 시설 임대료를 통해 운영 경비를 충당

### 시설물 관리방안에 관한 사항

- 건축물 관련 정보 **점검, 유지보수, 운영현황, 이용자 통계** 등에 대한 수집관리 계획

## 관계자 의견 수렴

### 문제점 보완 및 이용자 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시

- 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

## 2

# 입지 및 공간 계획에 관한 사항

## 입지 결정

### 입지 결정시 고려사항

- 도시관리계획, 지구단위계획 등에 따른 토지이용규제정보를 확인하여 입지 후보지별 건축 가능 용도, 건축 가능 규모, 행위제한 사항 등을 검토
- 도시·군 기본계획을 검토하여 인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등의 지역특성을 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 접근성을 분석하여야 함
  - 특히 부지와 인접한 도로가 보차 구분이 없는 보차혼용도로일 경우 안전한 보행환경 조성을 위해 관련 부서와의 사전 협의 진행 필요
- 위 내용에 따라 입지 대안별 비교 분석을 통해 최종 입지 후보지를 결정

### 입지대안검토 예시



구분		건립후보지1	건립후보지2	건립후보지3	건립후보지4
재산소유	기존인프라	○	○	×	△
접근성	도보이동	△	△	○	×
	경내이동수단	○	○	○	×
장점	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

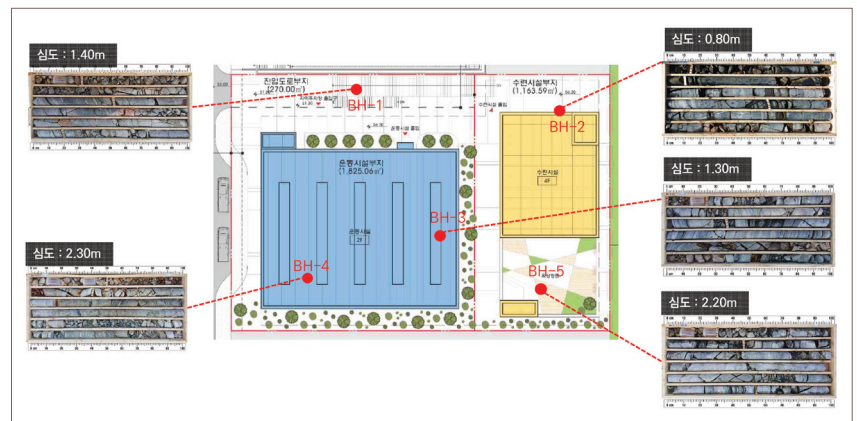
## 대지 현황 조사

### 기반시설 조사

- 지하매설물 지도 등을 토대로 기반시설 **오폐수, 상하수도, 전기, 통신** 등의 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 관련 자료를 제공할 것
- 필요시 지반 및 지질조사를 통한 지반안정화 작업 기간 및 지반보강 등을 위한 공사비 상승 요인 검토 및 반영 필요



#### 지반여건 조사 예시

출처: 흥덕청소년문화의집 및 기흥국민체육센터 건립사업 기본계획, 용인시

### 문화재 관련 조사

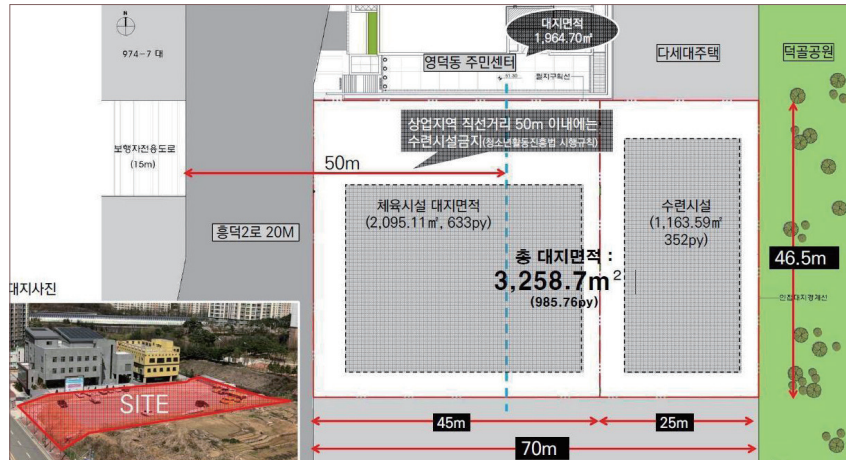
- 문화재보존정보를 확인하여 문화재 시발굴 및 지표조사 수행여부를 결정

### 지형, 환경 조사

- 고저차, 경사도, 일조, 조망, 오염도, 식생 등 부지의 지형적·환경적 특성을 검토
- 부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무를 확인하여 사업계획에 반영

### 관련법규 검토

- 대지현황을 조사한 이후에는 다음 각 호의 세부 계획기준을 검토
  1. 건폐율, 용적률, 높이제한 등의 법정 상한 범위
  2. 배치, 형태, 색채, 건축선과 같은 건축행위 제한
  3. 법정 조경면적 및 공개공지 확보
  4. 법정 주차대수 및 차량 진출입 제한



### 지반여건 조사 예시

출처: 흥덕정소년문화의집 및 기흥국민체육센터 건립사업 기본계획, 용인시

## 배치 계획

### 검토 항목

- 배치계획에서는 건축물의 배치, 부지활용 방안, 건축물의 규모 등에 대한 사항을 검토

### 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

### 부지활용 방안 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

## 배치계획 검토 예시

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

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군

## 마스터플랜 관련 사항 검토

- 기존 시설이 다수 위치하고 있는 부지에 증축을 하는 경우에는 부지 전체에 대한 마스터플랜을 확인하고, 마스터플랜이 없는 경우에는 필요 시 마스터플랜 수립을 우선 수행

## 건축물의 규모 검토

- 이용도와 주변 경관을 고려한 층수계획
- 건축물의 건축면적 및 연면적 규모
- 향후 여건변화를 대비한 증축 공간, 공간의 가변성 확보 등 검토

## 건축물 규모 검토 예시

구분	기존	대안
예시1		
예시2		
예시3		
분석내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북쪽 파사드(위 상황에서 보이는 전면부)만 강조되는 상황이나 케이블카 진입구가 있고, 케이블 지주로 인해 시야가 가려지므로 정면성을 갖기 어려움(남측 파사드의 경우에도 근생계획지와 바로 접하고 있어서 정면으로 작동하기 어려운 상황)</li> <li>• 케이블카 방향과 각도가 다른 축으로 길게 배치되어 랜드마크로서의 가시성이 높아짐</li> <li>• 기존안과 마찬가지로 북측 파사드가 약하기 때문에, 긴 서측 입면이 메인으로 등장</li> <li>• 통합건축물과 녹지축(+수변공간)과의 연에 프로그램 설정시 케이블카 이동시에도 조망이 용이</li> </ul>	

출처: 간현관광지 통합건축물 건축기획서, 원주시

## 공간 계획

### 검토 항목

- 기능별 조닝 Zoning 계획, 주요 실별 고려사항, 내부 동선계획, 적정 공용면적 규모 등에 대한 사항을 검토

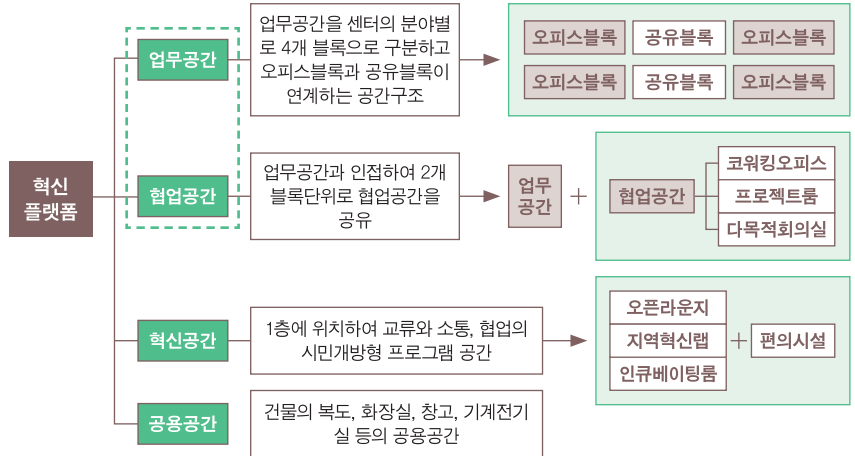
### 조닝 Zoning 계획

- 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 특정 시간기<sup>간</sup>에만 개방하는 프로그램을 이격하여 조닝할 수 있도록 검토
  - 복합시설 조성 시 시설별 이용시간에 따른 개별 운영이 가능하도록 동선, 공간 및 설비 계획 반영 필요



## 주요 실별 고려 사항

- 주요 실별 고려사항에서는 실별 수용인원, 부속실, 사용용도, 필요 하중 및 층고, 설비조건 등을 검토
  - 실별 수용인원은 실별 면적과 코어(Core) 계획, 비상시 피난계획에 영향을 미치는 중요한 요인으로 전체 직원 수와 실별 수용인원 수 또는 영역별 인원 수를 제시할 것



### 도입시설 조닝(기능구조) 예시

출처: 내포혁신플랫폼 조성 건립기본계획, 충청남도

## 내부 동선 계획

- 내부 동선계획에서는 코어·서비스·피난동선 등의 동선계획방향을 검토하고, 민원인, 노약자, 장애인 등에 대한 고려사항을 함께 검토
- 다중이용시설의 경우 피크타임(Peaktime)시 동시 수용인원 등을 고려하여 피난계획을 마련할 것

## 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토

- 적정 공용면적 규모에서는 전체 건축물 규모와 이용수요를 고려하여 계단, 복도, 로비, 화장실, 창고 및 작업장, 기계·전기실, 실내 주차장 등의 규모를 검토
- 공간의 가변성과 확장성을 고려한 공간 계획 방향을 검토
  - 가변형 공간구획시 실별 제어를 위한 냉·난방시스템 등 냉·난방영역을 사전에 검토할 것



### 동선계획 검토 예시

출처: 흥덕청소년문화의집 및 기흥국민체육센터 건립사업 기본계획, 용인시

## 에너지 효율화 계획

### 에너지 관련 인증 항목 검토

- 건축물에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무 비율 등의 인증 대상 여부 및 목표 등급을 검토하여 반영

### 기타 친환경 관련 계획 검토

- 액티브<sup>active</sup>계획과 함께 지속가능성 측면에서 자연채광, 자연환기, 입면개구율 등을 고려한 적절한 패시브<sup>passive</sup>계획이 적용될 수 있는 방안을 검토
- 해당지역에 적합한 신재생에너지 방식을 검토하여 반영

## 기타 시설 계획

- 노약자 및 장애인을 고려한 장애물 없는 생활환경인증<sup>BF</sup> 인증 대상 여부를 확인하고 목표 수준을 설정
- 건축물의 범죄예방환경설계<sup>CPTED</sup> 적용대상 여부를 확인하고 목표 수준을 설정
- 내진설계 적용대상 여부를 확인하고 목표 수준을 설정

## 지역 활성화 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 지역 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

## 주변 환경에 대한 고려

물리적인 주변현황 이외에 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토

- 물리적인 주변현황 이외에 건축문화자산, 커뮤니티자산, 환경자산 등 유무형적 환경을 포괄적으로 검토하여 공공성 제고
- 주변의 건축문화자산 현황과 연계, 활용방안 마련
- 지역 내 커뮤니티 현황, 사회적 기업, 민간단체와 협력, 연계방안 마련
- 기타 환경자산 등 유무형적 환경 특성을 보전할 수 있는 방안 마련



### 역사문화자원도 예시

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

## 위해요소 예측 및 최소화 방안

## 공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구

- 공사에 따른 소음, 교통혼잡 등의 문제 발생 가능성, 공사 중 주변 대지 및 건축물에 대한 위해요소 발생 가능성 등의 위험요인을 예측하고 대책을 강구
- 공사 대상지 내에서 시공과정 중 고려해야 하는 위험요소 및 위험성을 예측하고 대책을 강구

## 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구

- 건축물 이용 중 발생할 수 있는 안전사고를 예측하고 예방을 위한 별도의 고려사항 등을 강구

## 그 밖에 필요한 사항

### 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토

- 내·외부 공간의 편의성 및 쾌적성 제고를 위한 사항 검토
- 교통수단 추가, 자전거 관련 동선·공간 등 접근성 제고를 위한 사항 검토
- 주변 경관과의 조화, 차별화된 디자인 등 창의성 구현을 위한 사항 검토
- 최신 기술·공법·자재 등을 통한 예산절감, 공사기간 단축 등을 위한 사항 검토

# 4

## 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항

### 사업관리체계

#### 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

### 민간전문가 활용

#### 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 총괄건축가, 공공건축가 등 활용

- 사업관리의 전문성을 강화하고 기획단계에서부터 설계, 시공단계까지 통합적인 디자인 구현을 위하여 기관에서 위촉한 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가 총괄건축가 등, 공공건축가를 활용
- 국토교통부고시 제 2019-360호 「공공부문 건축디자인 업무기준」에 따라 민간전문가가 해당사업에서 수행해야 하는 역할과 이를 지원하기 위한 전담조직 구성·운영 방안을 강구

#### 전문위원<sup>PA</sup> 위촉, 자문위원회 운영

- 조직 내 사업관리체계 여건이 미흡한 경우, 해당사업의 전문성을 갖추고 있으며, 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가 자격을 갖춘 건축사, 기술사 등을 활용

### 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

## 용역발주 일상감사

- 지방자치단체 일상감사 및 계약심의 관련 조례 및 관련기관 계약예규 등을 기준으로 진행

## 설계공모 운영위원회 구성 검토

- 해당 사업에 적합한 공모지침서 및 과업내용서 검토, 심사위원 구성 등을 위해 설계공모 운영위원회 구성에 대해 검토

## 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토

- 사업의 유형 및 내용에 대한 이해도가 높으며 관련 시설 디자인의 우수성을 평가할 수 있는 전문성을 갖춘 심사위원을 구성
- 심사대상마다 심사위원의 이름을 명시하여 상세하고 자세하게 평가할 수 있는 공정성을 갖춘 심사위원을 구성

## 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구

- 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우에도 우수한 디자인 구현을 위하여 설계공모방식 채택을 우선적으로 검토하되, 부득이하게 입찰방식을 채택하는 경우에도 사업 수행능력평가기준 등 설계자의 능력을 평가할 수 있는 방안 강구

## 설계의도 구현 업무수행

### 설계의도 구현 업무의 내용 및 범위 등 검토

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조 및 동법 시행령 제19조에 따라 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되는 경우, 설계의도 구현 업무를 수행해야 하므로 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」 제5조에서부터 제10조를 참고해 설계자의 참여에 관한 내용과 책임범위를 검토

#### 설계의도 구현 업무내용

구분	설계의도 구현 업무
설계도서의 해석 및 자문	<ul style="list-style-type: none"><li>• 설계도서 관련 질의에 대한 답변</li><li>• 별도 용역에 대한 협조<ul style="list-style-type: none"><li>- 실내건축 및 전시기획 등의 용역을 건축물 설계와 별도로 발주한 경우 해당 용역을 수행하는 업체는 설계자에게 설계도서에 대한 해석이나 설명을 요청할 수 있음</li></ul></li><li>• 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명<ul style="list-style-type: none"><li>- 설계자는 주민설명회 및 공사발주를 위한 현장설명 등에 참여하여 설계의도와 기술적 사항에 대하여 설명하고 질의에 대한 답변을 수행할 수 있음</li></ul></li><li>• 상세시공도면에 대한 검토<ul style="list-style-type: none"><li>- 감리자 및 시공자는 공사 중 설계도서 변경이 필요한 경우 변경하려는 설계도서에 대하여 설계자에게 검토를 요청하여야 함. 단, 설계도서 변경 업무를 설계자가 수행하는 경우는 제외</li></ul></li></ul>

구분	설계의도 구현 업무
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계도서 변경에 대한 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계도서가 당초의 설계의도에 부합하는지를 검토하여 감리자 및 시공자에게 의견을 제출하여야 하며 필요 시 도면 등 자료를 첨부할 수 있음</li> </ul> </li> </ul>
자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자재와 장비의 선정 및 변경 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토를 설계자에게 요청해야 함</li> <li>· 모델하우스(인터넷을 활용한 것 포함)를 설치하는 경우 모델하우스 설치 전·후</li> <li>· 외벽 및 실내 마감재료의 선정 및 변경 전·후 (단, 건축물 사용자에게 직접 노출되는 재료로 한정하며 구조 및 안전과 관련된 재료나 전기통신설비 등 개별 법령에 따라 설치하는 재료는 제외)</li> <li>· 건축물의 사용승인 전</li> <li>· 그 밖에 공공기관과 설계자가 협의하여 계약으로 정한 공정</li> </ul> </li> </ul>

출처: 국토교통부 고시 제775호 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」

## 설계의도 구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영

- 검토된 설계의도 구현 업무에 따른 수행기간과 소요예산을 검토하고, 이를 확정하기 어려운 경우에는 설계과정 중 설계의도 구현에 관한 세부사항을 확정하도록 하기 위한 방안 검토

## 공사발주방식의 결정

### 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토

- 「국가계약법」, 「지방계약법」, 「건설산업기본법」 등을 확인하여 사업에 적합한 공사발주방식을 검토

### 해당 사업에 적합한 건설사업관리방식 검토

- 「건설기술 진흥법」 제39조의2에 따른 '건설사업관리계획'을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가 산정

## 기타 용역 등 발주방식 결정

### 복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

- 리모델링 사업 또는 인테리어가 포함된 사업, 전시·체험시설 등은 건축계획에 영향을 주는 추가적인 사항이 있으므로 이를 감안하여 기획단계에서 구체적으로 검토할 것

## 복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

리모델링 사업 또는 인테리어가 포함된 사업, 전사·체험시설 등은 건축계획에 영향을 주는 추가적인 사항이 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 과업 내용 및 추진 일정 확정

### 전사·체험시설 등

- 전사와 관련한 기획, 설계, 시공 관련 발주방식 및 일정 등을 검토하고 건축설계와 연계하기 위한 방안 강구

### 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



## 전시 연출 스케치 및 이미지 예시

전시코너	전시내용 및 연출방법
Up&Down	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층에서 위층으로 올라가는 슬로프에 둘러싸인 보이드 공간을 활용하여, 온 몸을 이용하여 역동적으로 오르락내리락 할 수 있는 조형물을 설치</li> <li>• 목적지를 찾아 조형물을 올라가는 동안 어린이들은 용기와 호기심, 모험심을 기를 수 있음</li> <li>• 수직으로 상승하는 공간에는 적절한 동화내용을 연출하여 교육효과를 기대할 수 있음(책과 콩나무, 선녀와 나무꾼, 해와 달이 된 오누이 등)</li> </ul>



출처: 에듀랜드 마스터플랜 및 어린이회관 리모델링 기본계획 연구용역, 대구광역시

# 5

## 건축 기획 이후의 절차 등

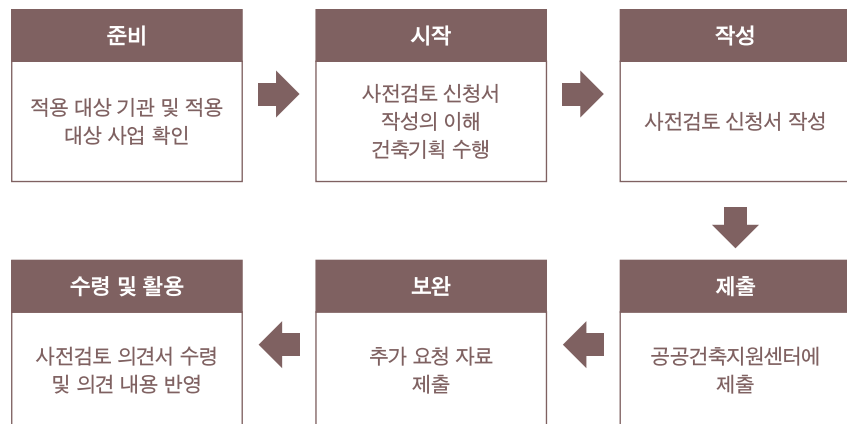
### 공공건축 사업계획에 대한 사전검토

#### 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부 확인

- 해당 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당하는 경우에는 관련 절차에 따라 국가공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에 사업계획 사전검토 요청 필요
- 공공건축지원센터로부터 통지받은 사전검토 의견을 건축기획에 반영할 것

#### 공공건축 사업계획 사전검토 작성

- 사전검토 신청서는 발주자, 설계자, 사용자 모두가 사업의 목적을 공유하고 일관성 있게 사업을 추진할 수 있도록 다음의 방식으로 작성 필요
  - 사업의 목적과 이에 따른 추진 일정 계획을 명확히 기술하고, 사업 목적에 부합하는 부지 선정과 원활한 사업추진을 위한 구상안을 마련하여 제시할 것
  - 사업의 방향과 용도에 맞는 건축물의 배치, 규모, 공간, 세부시설 등에 대해서 필요한 설계 요구 조건을 구체적으로 기술하고 그에 적합한 각종 인증 및 평가 방식 등을 제시할 것
  - 사업 목적에 맞는 합리적인 예산과 발주방식 효율적인 디자인 관리체계를 수립하였는지 등 사업 운영 및 관리에 관한 계획 내용을 제시할 것



#### 사전검토 절차

출처: 국가공공건축지원센터(2018), 「건축서비스산업 진흥법에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 가이드(Ver.2)」, p.3.

## 설계지침서 및 과업내용서 등의 작성

### 설계공모 유형에 맞는 설계지침서 작성

- 국토교통부고시 제2019-196호 「건축 설계공모 운영지침」 제7조에 따라 다음 사항을 포함하고, 설계공모 단계에서 필요한 사항을 중심으로 작성할 것

#### 설계지침서의 주요 내용

**제7조(설계지침서)** ① 발주기관등은 설계지침서를 작성하는 경우, 설계공모에 참여하는 설계자가 설계시 고려하거나 준수하여야 하는 다음 각 호의 사항을 구체적으로 빠짐없이 기술하여야 한다. 다만, 제안공모 방식을 적용하는 경우는 제31조에 따른다.

가. 사업의 목적 및 일정

나. 사업 및 설계의 기본 방향

다. 대지의 조건, 건물의 규모

라. 관련 법규 적용기준

마. 토지이용 및 외부공간 계획, 배치계획, 평면계획, 입면계획, 단면계획, 구조계획, 설비계획, 조경계획, 토목계획 등과 관련한 주요 사항

바. 시설별 면적

사. 주요 시설 및 기능별 세부설계지침

아. 에너지 절감, 장애인 고려 등 시설기능과 관련한 주요 사항

② 제출도서의 종류 및 규격은 심사위원이 해당 공모안의 내용을 이해하고 평가하는데 필요한 최소한으로 적절하게 정하여야 하며, 소규모사업에 대해서는 제출도서를 간소화하는 등 사업의 규모 및 성격에 따라 조정할 수 있다.

③ 발주기관등은 설계공모 참가자가 제출한 공모안이 당초 설계지침서 등에서 제시한 공모안 작성요건을 지키지 아니한 경우에는 일정 점수를 감점할 수 있으며, 감점하는 점수의 범위는 설계지침서 등에 명시하여야 한다.

- 다만, 제안공모 방식을 적용하는 경우 국토교통부고시 제2019-196호 「건축 설계공모 운영지침」 제31조에 따라 다음 사항을 포함할 것

#### 제안공모 설계지침서의 주요 추가 내용

**제31조(제출 정보)** 발주기관등은 참여자의 제안서 작성을 위해 설계공모 공고시 다음 각 호에 해당하는 정보를 제공하여야 한다.

1. 사업의 목적 및 일정

2. 사업의 기본 방향

3. 대지의 조건, 건물의 규모

4. 토지이용, 배치계획, 시설기능 등과 관련한 주요 사항

5. 주요 기능별 면적

6. 담당건축사의 경력, 실적 등 설계자의 경험 및 역량에 관한 작성요령

7. 업무에 대한 이해도, 제안요청 과제, 수행계획 등 수행계획 및 방법에 관한 작성요령 등

8. 그 밖에 필요한 사항

### 해당 설계를 수행하기 위해 필요한 사항을 명시한 과업내용서 작성

- 해당 설계를 수행하기 위하여 필요한 제반사항, 즉 과업의 범위 및 내용, 업무보고 및 회의, 법령 등의 적용기준 및 성능기준, 설계 일반 지침, 건축·토목·설비·조경 등 분야별 설계지침, 단계별 설계도서 납품 목록, 관련 서식 등을 상세하게 작성할 것

## 공공건축 심의위원회 심의

### 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2에 따른 공공 건축심의위원회 심의 대상 여부 확인

- 공공건축심의위원회 심의 대상에 해당하는 경우 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 심의 절차 이행 필요
- 해당 사업이 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당하는 경우에는 사전검토가 완료된 후 공공건축심의위원회 심의 요청
- 공공건축심의위원회는 심의 이전에 수행한 절차를 고려하여 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의4에 따라 건축기획 업무의 적정성 사전검토 의견 및 타당성 조사 결과의 반영, 설계지침서의 적정성, 과업내용서의 적정성 등을 심의함
- 공공건축심의위원회 결과는 해당 사업의 설계 및 건설공사에 반영하기 위하여 필요한 조치 이행



# III.

## 기획업무 체크리스트

「건축서비스산업진흥법」개정에 따른  
공공건축 기획업무 가이드

기획업무 체크리스트를 통해 발주기관 및 사업부서 담당자가 공공건축 기획  
업무 수행 시 중요 요소 및 항목에 대한 검토를 누락하지 않고 내실있게 사  
업을 추진할 수 있도록 자가 점검이 가능하다.

# 기획업무 체크리스트

## 기본 방향

- 공공건축 기획업무는 사업추진에 필요한 도입프로그램과 입지, 규모, 예산, 일정을 비롯하여 건축물의 내·외부 공간계획 방향 등 구체적인 사항에 대한 검토를 포괄하고 있어 다루어야 하는 내용적 범위가 방대하다.
- 따라서 사업담당자와 전문가, 설계자들이 활용할 수 있도록 사업 특성 및 여건에 맞게 업무절차 및 조성과정 뿐만 아니라 건축적인 디자인 검토항목까지도 포괄하여 기획업무 수행에 필요한 체크리스트를 만들었다.
- 2장에서 설명한 건축 기획업무를 사업 추진 정도에 따라 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토, 설계과업내용 및 기간검토로 정의하였으며 이를 토대로 체크리스트를 구성하였다.

## 기획업무 체크리스트 구성

- 기획 업무 체크리스트는 좌측부터 기획단계를 구분하였으며 그에 따른 업무 항목, 검토 내용 순으로 구성하였다.
- 업무항목은 기획단계별 필요한 업무 명칭을 나열했으며, 우측에 그에 따른 검토내용을 세부적으로 설명하였다.



공공건축물 기획단계 체크리스트 구성



## 기획업무 체크리스트

구분	항목	검토내용
사업 기본 구상	사업목적수립	상위 계획국가, 지자체, 기관 및 정책방향과의 정합성 확보 등
	기획방식 결정	사업 전략 기획 또는 전문가 자문 검토, TF구성 또는 부서간 협력체계 구축 계획 등
	시설 수요 추정	수요조사 수행 여부 검토, 사례조사 및 유사시설 검토, 사용자방문객 및 운영조직 수요 추정
	입지 및 규모 개략검토	적정입지 검토, 인원배치계획 수립, 면적기준에 따른 적정규모 검토순면적/공용면적 구분 등
	건립방식 검토	기존 시설 활용 방안리모델링 등 검토, 임대, 신축, 복합개발 등 개략적인 건립 방식 검토
	사업비용 기간 개략검토	사업비설계비, 공사비, 감리비 개략 검토, 사업 기간심의, 설계, 시공 등 개략 검토



사업 계획 수립	기본계획수립	수요조사, 도입시설 및 건축 규모 검토, 사업 타당성 조사 등 기본계획 수립 여부 검토
	입지 조건 상세검토	입지 대안 비교 분석, 법령에 의한 건축가능 여부 검토, 도시관리계획, 산지 전용 허가 등 검토
	대지 조건 상세검토	기반시설 유무, 지반상태 확인, 지하안전성검토, 문화재 조사 수행, 부지의 지형적·환경적 특성 고려 등
	계획 기준 검토	행위제한 등 법적규모 상한범위건폐율, 용적률, 높이제한 검토, 건축행위제한배치, 형태, 색채, 건축선, 조경면적 등
		친환경 기준 건축물에너지효율 등급 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부
	생활편의 기준	장애물 없는 생활환경인증, 건축물의 범죄예방CPTED, 내진설계 적용 여부
	예산 상세 검토	공사비 건축공사비, 부지조성공사비, 기존시설 철거비 등 세부항목별 검토
		설계비, 인증관련 수수료, 인증관련 업무 비용, VE, 설계적정성검토 등 세부 항목별 검토
		부대비 등 설계의도구현, 측량 및 지반조사비, 각종영향평가비용, 석면조사, 구조안전진단, 도시계획시설, 감리 및 CM 비용 등 세부항목별 검토



설계 지침 검토	건축물의 배치	개략적인 배치방향, 동선 계획차량, 보행, 진입로, 주차 등 방향 설정, 에너지효율 고려
	부지활용 방안	오픈스페이스광장, 휴게공간, 운동공간 등, 여유공간 활용 검토, 증축을 고려한 유보지 확보 가능성 등 고려
	건축물의 높이 및 규모	주변 경관을 고려한 층수계획, 향후 여건변화 대비증축공간, 공간의 가변성 등 한 공간 반영
	공간 및 시설계획	기능별 조닝zoning계획, 실별 규모의 적정성 및 구체화, 동선 계획, 적정 공용면적비율 확보, 공간의 가변성과 확장성을 고려
	지속가능성 제고	패시브하우스 계획, 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료, 고효율 에너지 자재, 장수명 활용을 위한 구조, 평면계획
	안전성, 접근성 제고	안전성 강화안전사고 예방을 위한 별도 고려사항, 접근성 제고를 위한 별도 고려사항
	특화디자인, 공공 건축물 품격제고	지역거점시설 활용 계획시설개방 검토 등, 지역특성에 맞는 특화디자인 적용
	리모델링 계획	철거 및 대수선리모델링 범위 설정, 석면철거, 구조안전진단, 구조보강, TAB 조사



설계 과업 내용 및 기간 검토	과업범위 설정	측량 및 지반조사 실시, 도시관리계획도시계획시설 변경, 마스터플랜 수립, 구조안전정밀진단 수행 여부등
	설계기간	기본 및 실시설계기간 적정성기본설계 의견 청취, 사전 주민설명회, 인증 기간, 검수 등 고려 검토
	공사기간	공사기간 적정성유사사례 대비 및 기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려 검토
	시운전기간	시운전시설물 하자점점 및 보수, 인증보완기간 및 개관 준비기간 고려
	발주 준비	적정 발주방식2단계입찰, 종합평가낙찰, 협상에의한 계약, 설계공모 등 수익계약 및 기간 검토
	용역발주	발주 절차, 기간 등에 대한 검토



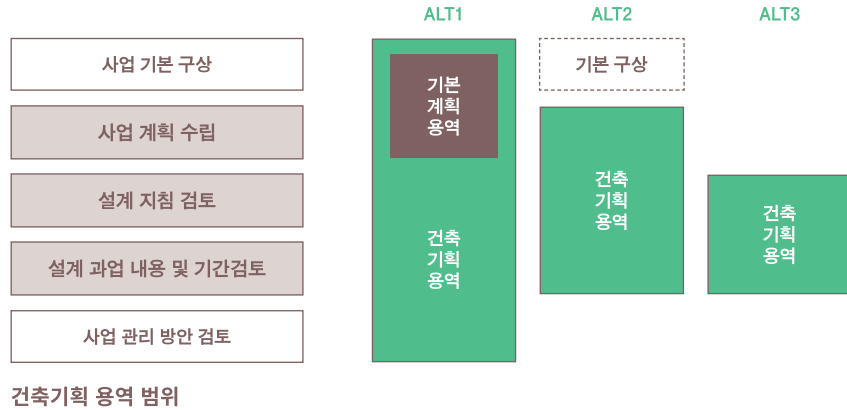
사업 관리 방안 검토	사업관리체계	설계의도구현, 시공감리방식 적절성, 설계감리, 건설사업관리 시행 여부 검토
	운영관리계획	시설운영계획운영방식, 운영경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등 구체화 여부 검토

## 사업 단계별 기획업무 범위



## 기획업무 영역

건축기획 영역은 사업여건마다 다르지만 크게 3가지 유형으로 나뉘어 질 수 있다. 첫 번째는 기획업무 범위가 가장 포괄적인 경우로 투자심사 및 예산편성 이전 단계인 사업에서 기본구상 및 사업계획, 설계지침 검토, 과업내용 검토 등을 한꺼번에 건축기획영역으로 수행할 수 있다. 두 번째는 사업초기 기본구상은 자체적으로 수립하고 사업계획 및 설계지침검토 등을 포함하여 기본계획 및 건축기획영역을 한번에 수행하는 것을 의미한다. 마지막 세 번째는 예산 편성이후에 수행하는 가장 협의적인 건축기획영역으로 설계지침 및 과업 내용, 발주준비 관련 내용을 검토할 수 있다.



## 기획업무 체크리스트의 활용

- 기획업무 체크리스트를 통해 발주기관 및 사업부서 담당자가 공공건축 기획업무 수행 시 중요 요소 및 항목에 대한 검토를 누락하지 않고 내실있게 사업을 추진할 수 있도록 자가 점검이 가능하다.
- 기획업무 체크리스트를 통해 해당 사업의 기획업무 범위를 합리적으로 설정할 수 있으며 수행 주체를 명확히 할 수 있다. 또한 외부용역을 통해 건축기획 업무를 수행하는 경우 과업범위와 내용을 이를 통해 합리적으로 설정하는 동시에 구체적인 검토 내용을 나열하여 어떠한 담당자가 수행하더라도 기획 내용에 전문성을 확보 할 수가 있다.
- 발주기관 및 사업부서에서 주로 조성하는 건축물유형 **업무, 문화, 복지, 자치시설**과 공사방식 **개보수, 신축**에 따라 체크리스트를 선택 및 조정, 구체화하여 활용할 수 있다.
- 또한 공공건축 기획업무 체크리스트를 통해 사업 기본 구상 단계에서부터 공공건축 사업계획 사전검토 단계 및 공공건축 심의위원회 단계에 걸쳐 체계적으로 일관되게 사업을 추진할 수 있으며 다양한 장애요인에 의해 사업계획의 변경을 최소화할 수 있다.



# IV.

---

## 참고자료

「건축서비스산업진흥법」개정에 따른  
공공건축 기획업무 가이드

앞서 설명한 가이드 내용을 토대로 건축기획업무를 수행할 때 참고해야하는 사항에 대한 자료 목록을 면적기준, 공사비기준, 부대비 기준으로 구분하여 제시하였다.

또한 일반적으로 건축사업 추진과정에서 살펴봐야하는 건축물 관련 법규 리스트로 제시하였다.

## 업무시설

- 국가공공건축지원센터<sup>2018</sup>, 「공공건축 가이드 01-공공업무시설 합리적 조성을 위한 기획 업무 가이드」
- 변나향·임유경·이화영·곽선남<sup>2017</sup>, 「공공업무시설의 계획 현황과 개선방향 연구」, 건축도시공간연구소
- 법원행정처<sup>2016</sup>, 「법원청사 설계지침서」
- 소방청훈령 제135호 「소방청사 부지 및 건축기준에 관한 규정」
- 엄철호·박석환·이화영<sup>2018</sup>, 「소방서 조성 기준 및 계획 현황 연구」, 건축도시공간연구소

## 공공도서관

- 문화체육관광부<sup>2019</sup>, 「2019 공공도서관 건립·운영 매뉴얼」

## 국민체육센터

- 문화체육관광부<sup>2018</sup>, 「생활밀착형 국민체육센터 모델개발 및 추진 방안 연구」

## 학교시설

- 교육부<sup>2020</sup>, 고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정

## 생활문화센터

- 문화체육관광부<sup>2017</sup>, 「생활문화센터 조성 길잡이」
- 문화체육관광부<sup>2014</sup>, 「생활문화센터 공간조성 가이드북」



## 2

## 공사비기준

### 단위면적당 건축공사비 산정

- 조달청 유형별 공사비 분석자료 [공사비 정보광장 홈페이지](#)
- 서울특별시<sup>2020</sup>, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」
- 행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」

### 착공시점 기준 보정계수 참조

- 한국건설기술연구원 연도별 건설공사비 지수동향
- 한국감정원 「건물신축단가표」

### 기존시설 철거비

- 서울특별시<sup>2020</sup>, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」
- 국토교통부·한국건설기술연구원 「건설공사 표준품셈」
- 한국건설자원협회 「건설폐기물 배출지별 처리단가」
- 환경부<sup>2009</sup>, 「건축물 석면관리 가이드라인」
- 환경부고시 「석면해체작업 감리인 기준」

### 부지조성공사비

- 국토교통부 고시 제2020-433호 「2020년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」

# 3

## 부대비기준

### 설계비

- 국토교통부 고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」  
[별표 4] 건축설계 대가요율

### 인증수수료

- 국토교통부고시 제2020-574호 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준」 [별표4]건축물 에너지효율등급 인증 수수료
- 국토교통부고시 제2019-764호 「녹색건축 인증 기준」 [별표12]녹색건축 인증 수수료
- 국토교통부고시 제2018-500호 「장애물 없는 생활환경 <sup>BF</sup> 인증심사기준 및 수수료기준등」  
[별표8] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료 [제4조 관련](#)

### 설계의도 구현대가

- 서울특별시<sup>2020</sup>, 「공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행 계획」

# 4

## 건축물 관련 법규리스트

검토항목	근거법령
대형공사 입찰방법 심의	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조 및 제80조</li> <li>국토교통부고시 제2019-91호 「대형공사 등의 입찰방법 심의기준」</li> </ul>
총사업비 관리대상 공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>기획재정부 훈령 제386호 「총사업비관리지침」 제3조 및 제57조</li> <li>「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제8조 제2항</li> </ul>
도시계획 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 제43조, 동법 시행령 제25조, 제35조, 제71조, 제83조</li> <li>「도시·군 계획의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 제2조</li> </ul>
교통영향분석 및 개선대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시교통정비촉진법」 제15조, 동법 시행령 제13조의2 및 별표1</li> </ul>
환경영향평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>「환경영향평가법」 제43조, 동법 시행령 제59조 및 별표4</li> </ul>
사전재해영향성 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>「자연재해대책법」 제5조, 동법 시행령 제6조 및 별표1</li> </ul>
지하안전영향평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조, 동법 시행령 제13조 및 제23조</li> </ul>
설계의 안전성 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술 진흥법 시행령」 제75조의2</li> </ul>
문화재지표조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조, 동법 시행령 제4조</li> </ul>
건축허가	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 제29조, 동법 시행령 제22조</li> </ul>
소방	<ul style="list-style-type: none"> <li>「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조</li> </ul>
감리 및 시공단계 건설사업관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술진흥법」 제39조의2, 동법 시행령 제59조의2, 「건축법 시행령」 제19조</li> </ul>
감독권한대행등 건설사업관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술진흥법」 제39조, 동법 시행령 제55조, 별표7,</li> <li>「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제8조 제2항</li> </ul>
설계공모방식 발주 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축서비스산업진흥법」 제21조, 제22조의2 및 제23조, 동법 시행령 제17조, 제18조 및 제20조</li> </ul>
설계의 경제성 등 검토(설계VE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술진흥법 시행령」 제75조</li> <li>국토교통부고시 제2020-15호 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」 제4조</li> </ul>
건설공사의 타당성 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술진흥법」 제47조, 동법 시행령 제81조</li> </ul>
건축물의 에너지효율등급 인증	<ul style="list-style-type: none"> <li>「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조의2, 제12조, 별표1</li> <li>「에너지효율등급 인증에 관한 규칙」 제2조</li> <li>「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조</li> </ul>
신재생에너지이용 의무화	<ul style="list-style-type: none"> <li>「신재생에너지법(약칭)」 제12조 제2항, 동법시행령 제15조 제1항, 별표2</li> </ul>
에너지절약계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>「녹색건축물 조성 지원법」 제14조</li> </ul>
녹색건축인증	<ul style="list-style-type: none"> <li>「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 동법 시행령 제11조의3, 별표1</li> </ul>
장애물 없는 생활환경 인증	<ul style="list-style-type: none"> <li>「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제7조, 제10조의2, 동법 시행령 제5조의2, 별표2의2</li> </ul>
건축물에 대한 미술장식 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>「문화예술진흥법 시행령」 제12조</li> </ul>

## 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드

발행일	2020년 12월 31일
발행처	건축공간연구원
펴낸이	박소현
엮은이	국가공공건축지원센터
지은이	박석환, 이혜원 임현성 공간연구소 올림 소장
출판등록	제2015-41호(등록일 '08. 02. 18.)
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
홈페이지	www.auri.re.kr 국가공공건축지원센터(www.npbc.or.kr)
디자인·제작	(주)크리에이티브 다다(www.credada.com)
비매품	
ISBN	979-11-5659-298-3

- 이 책에 수록된 모든 사진과 그림자료는 저작권자와의 사전협의를 거쳤습니다. 본 연구원에서는 필자의 저작물이 아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를 찾아 명기했으며 정상적인 절차를 밟아 사용하기 위해 최선을 다했습니다. 일부 착오가 있거나 빠진 부분은 추후 저작권상의 문제가 발생할 경우 절차에 따라 허가를 받고 저작권 협의를 진행하겠습니다.
- 이 책의 저작권은 건축공간연구원에 있습니다. 허락 없이는 어떠한 형태로도 내용의 전부 또는 일부를 사용할 수 없습니다.
- 이 책은 건축공간연구원 홈페이지 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr) 및 국가공공건축지원센터 홈페이지 [www.npbc.or.kr](http://www.npbc.or.kr)에서도 볼 수 있습니다.







(aur;) 건축공간연구원

국가공공건축지원센터

비매품



93540

9 791156 592983

ISBN 979-11-5659-298-3