

이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구

A Study on the Improvement Plan for Small-scale Public Buildings

박석환 Park, Seokhwan

엄운진 Um, Woonjin

변나향 Byun, Nahyang

(a u r

기본연구보고서 2018-10

이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구

A Study on the Improvement Plan for Small-scale Public Buildings

지은이	박석환, 엄운진, 변나향
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2018년 10월 26일, 발행: 2018년 10월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 27,000원, ISBN:979-11-5659-189-4

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

┆ 연구책임 박석환 연구원

┆ 연구진 엄운진 부연구위원
 변나향 부연구위원

┆ 연구보조원 남은정

┆ 연구심의회위원 유광흠 선임연구위원
 서수정 선임연구위원
 이경식 국토교통부 건축문화경관과 과장
 김성홍 서울시립대학교 건축학부 교수
 강인호 한남대학교 건축학부 교수

┆ 연구자문위원 김태영 충청남도 종합건설사업소 팀장
 박인석 명지대학교 건축학부 교수
 방재성 충남공공디자인센터 센터장
 사현정 수원시청 주무관
 안국진 수원시정연구원 연구위원
 안창주 영주시청 팀장
 안택진 이상도시 종합건축사 사무소 소장
 오세문 아산시청 팀장
 오정식 디자인그룹 이상도시 건축사사무소 소장
 윤승현 중앙대학교 건축학과 교수
 이강현 아산시청 팀장
 이지영 수원시청 주무관
 임택균 충청남도 종합건설사업소 주무관
 임택균 세종특별자치시 공공건설사업소 주무관
 정신구 영주시청 주무관
 진익호 세종특별자치시 공공건설사업소 팀장
 최준석 건축사사무소 베이직 소장

제1장 서론

2015년 기준 공공건축물 관련 공사현황 기준으로, 중앙정부 발주 사업은 10억원 이상 500억원 미만의 사업이 고르게 분포한 반면, 지방자치단체에서는 50억원 미만의 소규모 공공건축물 사업이 주를 이루었다. 하지만 공공건축물 사업진행을 위한 전담조직 및 제도를 체계적으로 운영하고 있는 지방자치단체는 일부 지역에 불과하여, 제한된 예산과 인력 여건에서도 실효성 있는 관리체계를 위한 방안이 요구되고 있다. 이러한 업무를 지원하기 위한 소규모 공공건축물 조성을 위한 법제도 마련이 필요하다.

최근 정부 주요 정책방향에서는 지역 주민들의 생활과 밀접하게 연관된 기능을 갖춘 소규모 공공건축물에 대한 중요성과 관심이 증대되고 있지만, 선행연구 및 관련 조사 내용을 살펴보면 실제 이용자의 만족도는 그리 높지 못한 실정이다. 이는 사업진행 과정 상 기획단계에서의 담당자의 전문성 부족과 미흡한 사업계획 등으로 인한 획일적인 건축물을 난립하였기 때문이다.

따라서 본 연구에서는 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 주요 개선과제를 도출하고, 기획단계에서 활용 가능한 체크리스트를 마련하고 종합적인 기획 내실화 방안을 검토하고자 한다.

본 연구의 대상은 소규모 공공건축물로 사업 공사비 기준 50억원 미만, 설계비 추정가격으로는 2.1억원 미만인 사업이며, 건축물 연면적 규모로는 2,000㎡ 미만을 대상으로 한다. 연구범위는 소규모공공건축물 조성과정 중 사업계획단계의 품질제고로 한정하며, 제한하며, 이를 위한 품질관리 수법을 제안하고자 한다.

제2장 소규모 공공건축물 조성현황 분석

먼저 소규모 공공건축물 조성현황 파악을 위해 현 공공건축물 조성절차를 살펴보았다. 공공건축물 조성절차는 크게 기획단계, 설계단계, 시공 및 유지관리 단계로 구성되며 소규모 공공건축물도 조성절차가 크게 다르지 않다. 단, 사업 규모와 추진 일정이 짧아 각 단계별 업무를 간소화하여 추진한다. 기획단계의 경우를 예로 들면, 사업의 타당성 검토와 기본계획 수립 등을 생략하고 예산편성을 마치고 바로 발주하는 사례가 많았다.

두 번째로 공공건축물 관련 법령 및 지침을 분석하였다. 소규모 공공건축물을 유형별로 구분하여 시설조성 관련 법령 및 지침을 검토하고, 그 내용을 토대로 품질관리항목을 도출하였다. 행정, 교육, 사회기반, 의료, 복지수련, 생활기반, 판매영업 시설 중 소규모 공공건축물에 해당하는 22가지 시설로 유형을 구분하여 분석하였다. 검토 결과, 도서관, 공공청사와 같은 시설은 조성을 위한 품질관리 항목 수가 많은 반면, 마을회관, 마을 공동구판장 등은 한가지로 품질관리 내용의 양극화가 심한 것으로 나타났다. 품질관리 항목별 내용의 경우 '적정입지 개략검토' 항목은 모든 시설이 지침으로 삼고 있지만 '적정 발주방식·기간 검토' 항목의 경우 한가지 시설만 해당되는 것으로 나타나 법령 및 지침 내용이 일부 항목만 치중되어 있음을 확인하였다.

세 번째로 소규모 공공건축물이 광역시도별 기초자치단체별 조성현황을 분석하였다. 이는 사업규모별, 시설유형별, 건립방식으로 구분하였으며 2015년부터 2017년까지의 자료를 활용하였다. 분석결과, 2.1억 원 미만 규모의 사업 비율이 광역시도 80%내외, 기초지자체 90% 이상인 것으로 분석되었으며, 특히, 5천만 원 미만의 사업비율이 80~90%로 집중되었다. 시설 유형별 조성 현황은 광역시도는 업무시설, 문화집회시설 순으로 많았고, 기초자치단체에서는 복지시설, 자치시설, 문화집회시설 순으로 많이 조성되었음을 알 수 있었다. 건립방식별 분석결과, 개보수와 신축 순으로 많이 진행된 것으로 나타났다.

네 번째로 소규모 공공건축물 조성과정의 문제점과 한계를 파악하기 위해 관련 언론자료 및 선행연구 검토와 사업 관계자인 발주기관 담당자와 전문가들과의 면담을 진행하여 문제현황 파악 및 개선과제를 도출하였다. 모든 단계별 공통과제는 사업초기 단계부터 사업부서, 시설부서, 전문가 간의 긴밀한 업무협업이 필요한 것과 기획, 설계, 시공 단계마다 사용자 의견수렴을 통한 설계조정 및 주요 의사결정이 요구되는 것이었다.

기획단계에서는 사업담당자의 기획업무의 전문성 함양이 요구되는 것, 기획업무관련 기간 및 예산책정 요구, 예산확정 전 기획업무실시, 설계단계에서의 주민참여 역기능을

고려한 기획단계에서의 주민의견 수렴이 필요한 것으로 나타났다.

설계단계에서는 적절한 설계용역기간 산정 기준마련, 소규모 공공건축물에 맞는 설계 공모방식 기준 마련, 설계자선정을 위한 설계용역 업체의 자격기준 마련, 이용자 및 운영자 참여를 통한 의견 수렴으로 시설변경의 최소화가 요구되었다.

시공 및 운영단계에서는 시공품질 확보를 위한 설계자의 시공감리 방안마련, 운영자 선정 시기 조정필요, 시공사 선정방식 개선 등이 요구되었다.

제3장 소규모 공공건축물 우수 조성 사례 분석

소규모 공공건축물 조성을 위한 제도 및 지원 방법(도구)을 살펴보고 실제 소규모 공공건축물 조성 사례 분석을 통해 시사점을 도출하였다. 먼저 국내 제도와 관련하여 살펴보면 국가차원에서는 공공건축지원센터(「건축서비스산업진흥법」)가 설립되어 자문에 응답 등을 통해 소규모 공공건축물 관련 조성 지원을 하고 있으며 지자체차원에서는 공공건축 사업을 전담할 수 있는 조직을 개편하거나 신설하여 보다 전문적으로 소규모 공공건축물 사업을 조성할 수 있도록 하고 있다. 이 밖에도 소규모 건축물 설계지원서비스 제공(세종시), 공공건축가 제도와 공공건축물 조성 업무 매뉴얼(서울시), 부실시공 방지 위한 자문제도(광명시) 등이 공공건축 사업과 관련하여 운영 중인 제도이다. 방법 및 도구와 관련해서는 공공건축 품질향상을 위한 도시-건축 통합 마스터플랜 수립을 비롯하여, 공공건축물 디자인 품질 관리시스템 (PDAT), 지역개발사업의 디자인 검토, 소규모 공공건축물 디자인 지표 및 체크리스트, 인권영향을 고려한 참여디자인 계획 등 이용자 의견수렴을 위한 절차를 강화하는 사례가 주목할 만하다.

국외 제도의 경우, 영국의 ‘Design Review + Built Environment Expert(BEES)’와 미국의 ‘Design Excellence Program’ 등을 통해 체계적인 사업관리 및 품질관리를 유도하며, 영국왕립건축사협회(RIBA)에서는 ‘Small Project Plan of Work(소규모 프로젝트 위한 지침서)’를 활용하여 소규모 건축물 사업 단계별 사항을 효율적으로 검토·관리할 수 있도록 하였다.

다음으로 소규모 공공건축물 사례 중 우수 사례를 선정·분석하여 조성과정 상 시사점을 도출하였다. 선정된 사업은 ‘칠보 청소년 문화의집’, ‘북수원 청소년 문화의 집’, ‘북촌마을 안내소 및 편의시설’이며 분석을 위해 선정한 소규모 공공건축물의 참여 설계자, 발주자 면담조사 실시하였다.

국내외 조성 지원제도 및 사례를 분석한 결과, 품질 좋은 공공건축물 조성을 위해서는

전문적인 전담조직 개편 및 신설이 우선 요구된다. 또한 사업 초기부터 운영주체가 적극 참여하여 의견을 개진하고 공간을 조성하는 체계를 마련해야하고 소규모 공공건축물 사업 단계별, 유형별로 맞춤형 전문가의 지원이 필요하다. 그 밖에 통합계획 수립과 품질관리 도구의 활용이 필요하며, 이용자 의견수렴 절차를 강화하여야한다. 마지막으로 소규모 공공건축물 사업관리를 위해 이용자별 주요 업무매뉴얼을 작성하여 체계적인 사업진행이 가능하도록 해야 한다.

제4장 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 기획 업무 및 조성절차 개선방안

소규모 공공건축물 품질제고를 위해서는 사업 기획업무에 대한 필요성과 중요성을 기본적으로 인지해야하며 본 연구에서는 기획 단계에서 활용할 수 있는 기획업무 내실화 방안을 제안하고자 한다.

소규모 공공건축물의 품질제고를 위해서는 기획부터 운영까지 절차별로 긴밀한 업무협력이 요구되며 이를 위해서 행정절차 수행을 위한 사업담당자 업무 매뉴얼과 전문적인 사업계획을 위한 전문가 체크리스트를 구분하여 제안하였다. 이를 통해 각 각의 담당자들이 사업 전반에 대한 이해를 통해 절차별로 각자의 역할을 명확히 할 수 있다.

사업시행 매뉴얼은 기획단계, 설계단계, 시공 및 운영단계로 구분하여 각 행정절차에 따라 필요한 체크리스트 자료를 연계시켜 담당자가 파악할 수 있도록 하였다. 체크리스트는 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토, 설계과업내용 및 기간검토, 사업관리로 구분하였고 각 단계별 검토항목과 검토내용을 정리하여 사전검토 시 활용을 고려하였다.

마련한 사업시행매뉴얼(안)과 체크리스트(안)를 발주기관 담당자와 전문가를 대상으로 내용의 적절성 및 효과에 대한 검증을 실시하였으며 16개 소규모 공공건축물 사례에 대해 입해 본 결과 사업시행 매뉴얼에 해당하는 내용은 법적 절차를 많이 포함하고 있어 사업별로 대부분 빠짐없이 수행하였으나 체크리스트 항목의 내용은 사업별로 수행여부의 차이가 크게 났다. 발주기관 담당자가 최종 결과물이 좋았다고 평가한 사례인 경우에는 사업기본구상, 사업계획 수립, 설계지침검토 항목의 수행 비율이 63~68%를 보였으나 결과에 아쉬움이 남았던 사례에서는 35~46% 항목에 대해 검토를 수행하였다. 이를 통해 체크리스트 검토항목의 적절성과 실효성을 검증하였다.

이러한 검증작업을 거쳐 수정 보완된 사업시행 매뉴얼과 체크리스트는 앞서 설명한 바와 같이 사업 절차에 따라 연계 활용될 것이다. 이를 통해 향후에는 지방자치단체에서

많이 조성하는 건축물유형(업무, 문화, 복지, 자치시설)과 공사방식(개보수, 신축)에 따라 사업시행 매뉴얼과 체크리스트를 선택 및 조정하여 활용할 수 있다. 그밖에 개정 예정인 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제2항에 의거해 공공기관이 공공건축 사업을 하려고 하는 경우, 건축기획 업무를 수행하도록 규정하고 있어 기획업무자료로 활용 가능하며, 공공건축 심의절차를 효율화 할 수 있는 도구로써 활용할 수 있다.

제5장 결론

소규모 공공건축물 사업의 기획내실화를 통해 이용자 만족도를 제고하고자 발주기관의 사업 담당자를 위한 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련하였다. 이는 전문성이 부족한 발주기관 담당자가 사업을 추진 시 민간전문가인 공공건축가 등의 지원을 필요로 하게 되는 경우 협력도구로도 활용가능하다. 또한 이용자 참여디자인을 위해 체크리스트 상 설계지침 내용을 바탕으로 수요 조사를 실시할 수 있을 것이다.

또한 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따라 공공건축 심의위원회의 심의대상 규모가 확대될 것이므로 현장에서 느끼는 기획업무에 대한 부담을 줄여줄 수 있는 도구로 본 연구의 결과물을 활용 가능하며 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 규정하지 않은 건축 기획 업무의 수행에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 내용에 기획업무 지침에 가이드 자료로 활용 가능하다.

주제어

공공건축, 소규모 공공건축물, 사업기획, 건축기획, 사업시행 매뉴얼, 체크리스트

차례 CONTENTS

연구요약	i
제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	9
2. 연구범위 및 방법	10
1) 연구대상 및 범위	10
2) 연구방법	12
3) 연구수행과정	14
3. 선행연구 검토	15
1) 선행연구 현황	15
2) 본 연구와의 차별성	16
제2장 소규모 공공건축물 조성 현황 분석	19
1. 소규모 공공건축물 관련 법제도 분석	19
1) 소규모 공공건축물 조성 절차 개요	19
2) 공공건축물 관련 적용 법령 및 지침	29
3) 소규모 공공건축물 유형별 품질관리항목 분석	34
4) 「건축서비스산업진흥법」 개정안 주요 내용 및 특성 분석	55
5) 관련 사업별 법제도 특성 분석	60
2. 소규모 공공건축물 조성 현황	63
1) 소규모 공공건축물 조성 현황 분석 개요	63
2) 건축 사업규모별(설계 용역 계약 금액별) 분석(2015년~2017년)	64
3) 건축물 시설유형별 조성현황 분석(2016년~2017년)	66
4) 건축 설계 용역 건립방식별 분석(2016년~2017년)	68
3. 소규모 공공건축물 조성 과정의 문제점과 한계	70
1) 언론보도 및 선행연구	70
2) 소규모 공공건축물 문제점 및 한계	76
3) 소규모 공공건축물 개선과제	85

차례 CONTENTS

제3장 소규모 공공건축물 우수 조성 사례 분석	87
1. 국내외 소규모 공공건축물 관련 우수 지원 사례 분석	87
1) 국내 공공건축물 관련 지원 사례	87
2) 국외 소규모 공공건축물 조성 및 관리를 위한 지원 사례	101
2. 소규모 공공건축물 우수 조성사례 분석	108
1) 칠보 청소년문화의 집	110
2) 복수원 청소년문화의 집	117
3) 북촌마을 안내소 및 편의시설	124
3. 소결 : 국내외 사례분석 결과와 시사점	130
제4장 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 기획 업무 및 조성 절차 개선방안	133
1. 기획 업무에 대한 기본 방향	133
1) 기획업무 내실화의 중요성 및 필요성 인식	133
2) 행정담당자(비전문가)의 기획업무 수행을 위한 개선사항	134
3) 전담부서 또는 전문가와 업무 협력 및 연계	134
2. 소규모 공공건축물 기획 내실화를 위한 체크리스트	136
1) 체크리스트 구성	136
2) 사업시행 매뉴얼 주요내용	139
3) 체크리스트 주요 내용	145
4) 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트 검증	165
5) 체크리스트 활용 방안	172
6) 체크리스트 최종안	175
제5장 결론	183
1. 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 활용한 품질 관리체계 구축	183
1) 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련	183
2) 민간전문가 지원체계의 협력 도구로 활용	184
3) 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 활용한 이용자 참여 디자인	184
2. 제도개선 및 중장기 활용 방안	185
1) 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 개정안	185
2) 관련 제도 개선 방안	187
참고문헌	189

차례 CONTENTS

SUMMARY	195
부록1. 소규모 공공건축물 유형별 법령 및 지침분석	199
1) 지방자치단체 공공청사(주민센터) 관련 법제도	199
2) 교육시설 등 관련 법제도	202
부록2. 지방자치단체 소규모 공공건축물 조성현황 분석	208
1) 건축 설계 용역 계약 금액별 분석(2015년~2017년)	208
2) 건축물 용도별 조성현황 분석(2016년~2017년)	213
3) 건축설계 용역공사 종류별 분석(2016년~2017년)	217

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 공사규모별 공사계약 실적 현황(2015년 기준)	2
[표 1-2] 공공건축물 규모 및 노후도 현황(2016년 기준)	2
[표 1-3] 소규모 공공건축물 유형 및 분류	10
[표 1-4] 공공건축물 사업계획 품질관리 수법 구분	12
[표 1-5] 주요선행연구 분석 및 선행연구와 차별성	16
[표 2-1] 서울시 공공건축물 건설사업 절차	21
[표 2-2] 공공건축물 분야 업무절차	22
[표 2-3] 소규모 공공건축물 조성절차 요약	28
[표 2-4] 공공건축물 관련 법령 및 지침	29
[표 2-5] 공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목	33
[표 2-6] 소규모 공공건축물 유형 및 분류	34
[표 2-7] 지방자치단체 공공청사 관련 법령 및 지침	34
[표 2-8] 도서관 관련 법령 및 지침	36
[표 2-9] 유치원 관련 법령 및 지침	38
[표 2-10] 교육원 관련 법령 및 지침	39
[표 2-11] 환승센터 관련 법령 및 지침	41
[표 2-12] 복합환승센터 종류	41
[표 2-13] 보건소, 보건지소 관련 법령 및 지침	42
[표 2-14] 보건진료소 관련 법령 및 지침	43
[표 2-15] 어린이집 관련 법령 및 지침	43
[표 2-16] 육아종합지원센터 관련 법령 및 지침	45
[표 2-17] 지역아동센터 관련 법령 및 지침	46
[표 2-18] 양로시설, 노인요양시설, 노인여가복지시설 관련 공통 법령 및 지침	47
[표 2-19] 양로시설 관련 법령 및 지침	47
[표 2-20] 노인요양시설 관련 법령 및 지침	48
[표 2-21] 노인여가복지시설(노인복지관, 경로당, 노인교실)관련 법령 및 지침	49
[표 2-22] 청소년 수련시설 관련 법령 및 지침	50
[표 2-23] 마을회관, 마을 공동작업소 관련 법령 및 지침	51
[표 2-24] 소규모 공공건축물 유형별, 품질관리 항목 비교	53
[표 2-25] 소규모 공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목	54
[표 2-26] 건축서비스산업진흥법 신구조문 비교	57
[표 2-27] 지역개발사업의 예산 편성 전 추진절차	60
[표 2-28] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황	64
[표 2-29] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년	66
[표 2-30] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년	67
[표 2-31] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년	68
[표 2-32] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년	69
[표 2-33] 관계자 면담개요	76

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-1] 국내 공공건축물 조성 및 관리 전담조직 사례	88
[표 3-2] 행복청 민간전문가 지원 디자인 자문 착안사항	90
[표 3-3] 사전검토 검토항목	92
[표 3-4] 공공건축물 디자인 품질 관리시스템 PDAT 일반지표 항목	95
[표 3-5] 지역개발사업 디자인 관리기준	96
[표 3-6] 지역개발사업 디자인 검토 내용	97
[표 3-7] 소규모 공공건축물 디자인 지표의 분류체계 및 세부지표	99
[표 3-8] 영국·미국의 공공건축 조성단계별 지원 제도 비교	103
[표 3-9] RIBA Small Project Plan of Work 2015	107
[표 3-10] 공공건축물 시상제도 개요	108
[표 3-11] 2017년도 대한민국 공공건축상 수상작 검토	108
[표 3-12] 신진건축사 대상 설계공모 사업 1차 검토 대상과 최종 분석대상	109
[표 3-13] 칠보 청소년 문화의 집 심사평과 주요 고려사항	112
[표 3-14] 칠보 청소년 문화의 집 변경사항	114
[표 3-15] 칠보 청소년 문화의 집 변경사항	115
[표 3-16] 복수원 청소년 문화의 집 변경사항	121
[표 3-17] 복수원 청소년 문화의 집 변경사항	122
[표 3-18] 북촌마을 안내소 및 편의시설 심사평과 주요 고려사항	125
[표 3-19] 북촌마을 안내소 및 편의시설 변경사항	127
[표 3-20] 북촌마을 안내소 및 편의시설 변경사항	128
[표 4-1] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업기본구상 단계	148
[표 4-2] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업계획수립	154
[표 4-3] 소규모 공공건축물 체크리스트_설계지침검토	158
[표 4-4] 소규모 공공건축물 체크리스트_설계과업내용 및 기간검토	162
[표 4-5] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업관리	164
[표 4-6] 소규모 공공건축물 체크리스트 종합 모델	177
[표 5-1] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황	185
[부록 표 2-1] 수도권 vs 비수도권 지역 별 건축설계용역 계약현황	209
[부록 표 2-2] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황	210
[부록 표 2-3] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년	213
[부록 표 2-4] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년	214
[부록 표 2-5] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년	214
[부록 표 2-6] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년	215
[부록 표 2-7] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년	217
[부록 표 2-8] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년	218
[부록 표 2-9] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년	219
[부록 표 2-10] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년	220

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 규모별 공공건축물 동수 및 연면적(2016년)	3
[그림 1-2] 공공건축물 규모별 노후비율(20년 이상 된 건축물)	3
[그림 1-3] 공공건축사업관련 기획업무 수행여부 및 전담부서,인력 확보 여부	4
[그림 1-4] 공공건축 사업규모별 심사대상	6
[그림 1-5] 은평구 구산동 도서관마을 관람	7
[그림 1-6] 건축개발사업의 비용절감 가능성과 변경비용의 관계	11
[그림 1-7] 연구수행과정	14
[그림 2-1] 지역개발지원법에 의한 예산편성 후의 사업시행 절차 요약	61
[그림 2-2] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황 비율, 2015~2017년	65
[그림 2-3] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년	66
[그림 2-4] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년	67
[그림 2-5] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년	68
[그림 2-6] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년	69
[그림 3-1] 시범사업 운영체계	89
[그림 3-2] 영주시 삼각지 조성계획	94
[그림 3-3] CABE 디자인서비스 개념도	102
[그림 3-4] Design Council Cabe Team과 활용 전문가의 분야	105
[그림 3-5] 설계개념 검토 과정	106
[그림 3-6] 칠보 청소년 문화의 집 설계공모(안)	110
[그림 3-7] 복수원 청소년 문화의 집 설계공모(안)	117
[그림 3-8] 복수원 청소년문화의집 TF회의	124
[그림 3-9] 복촌마을 안내소 및 편의시설 사업 전, 후	126
[그림 4-1] 소규모 공공건축물의 조성 단계별 운영계획의 변경	135
[그림 4-2] 공공건축물 디자인 관리 도구별 특성	137
[그림 4-3] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 구성	138
[그림 4-4] 소규모 공공건축물 기획단계 체크리스트 구성	138
[그림 4-5] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼과 체크리스트 연계검토	139
[그림 4-6] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼(안)	144
[그림 4-7] 체크리스트 단계별 항목별 가중치의 평균값	165
[그림 4-8] 체크리스트 단계별 가중치의 평균값	166
[그림 4-9] 기획단계 체크리스트를 토대로 항목별 검토 정도 비교	168
[그림 4-10] 사업시행 단계별 행정절차 처리 정도 비교	169
[그림 4-11] 기획단계 체크리스트를 토대로 기획검토내용 정도 비교	170
[그림 4-12] 사업시행 시 각 단계별 처리된 행정절차 비율 비교	171
[그림 4-13] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트	175
[그림 5-1] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트	187
[부록 그림 2-1] 수도권 vs 비수도권 지역 별 건축설계용역 계약현황 비율, 2015~2017년	209
[부록 그림 2-2] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2015년	211

그림차례

LIST OF FIGURES

[부록 그림 2-3] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2016년	— 212
[부록 그림 2-4] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2017년	— 212
[부록 그림 2-5] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2016년	————— 213
[부록 그림 2-6] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2017년	————— 214
[부록 그림 2-7] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2016년	— 215
[부록 그림 2-8] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2017년	— 216
[부록 그림 2-9] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년	————— 217
[부록 그림 2-10] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년	————— 218
[부록 그림 2-11] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년	— 219
[부록 그림 2-12] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년	— 220

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 검토
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

① 지방자치단체 소규모 공공건축물 관리의 중요성 증대

□ 중앙정부보다 지방자치단체에서 중소규모의 공공건축물 조성비율이 높게 나타남에 따른 적합한 관리 필요

대한건설업협회 종합건설업 부분의 2015년도 기준으로 공공건축물 관련 공사현황을 규모를 구분하여 살펴보면 총 335,566건의 건축공사 중 332,040건인 98.9%의 사업이 30억 원 미만의 소규모 공사를 차지했다. 이를 공공 부문 발주기관별로 나누어서 다시 살펴보면 정부기관은 10억 원 이상에서 500억 원 미만의 사업이 고르게 분포하고 있는 반면 지방자치단체의 경우 50억 원 미만의 사업 규모가 가장 많았다.

지방자치단체는 10억 원 미만의 사업이 211,139건으로 정부기관보다는 8.8배, 공기업보다는 4.4배 많이 차지했으며 10억 원 이상 30억 원 미만의 사업이 18,896건으로 정부기관보다는 3.72배, 공기업보다는 5.4배 많이 차지했다. 또한 30억 원 이상 50억 원 미만의 사업이 537건으로 정부기관보다는 1.8배, 공기업과는 비슷하게 차지했다. 이런 현황을 보면 중앙정부나 공기업보다 지방자치단체에서 중소규모의 공공건축물에 대한 체계적인 관리가 더욱 필요함을 알 수 있다.

[표 1-1] 공사규모별 공사계약 실적 현황(2015년 기준)

금액	10억원 미만		10~30억원 미만		30~50억원 미만		50~100억원 미만		100~200억원 미만		200~500억원 미만		500억원 이상	
	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)
합계	301,021	100%	31,019	100%	1,624	100%	1,332	100%	321	100%	176	100%	73	100%
정부기관	23,851	7.92%	5,075	16.36%	296	18.23%	223	16.74%	68	21.18%	19	10.80%	4	5.48%
지자체	211,139	70.14%	18,896	60.92%	537	33.07%	343	25.75%	51	15.89%	13	7.39%	6	8.22%
공공단체	17,734	5.89%	3,445	11.11%	252	15.52%	247	18.54%	48	14.95%	33	18.75%	10	13.70%
공기업	47,918	15.92%	3,289	10.60%	534	32.88%	517	38.81%	154	47.98%	111	63.07%	52	71.23%
외국기관	379	0.13%	314	1.01%	5	0.31%	2	0.15%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.37%

출처 : 대한건설협회 종합건설업 조사, <http://kosis.kr>, 임유경 외(2017)지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구, p.19

□ 중대규모의 공공건축물보다 노후한 소규모 공공건축물의 비율이 높아 향후 리모델링, 신축 등의 사업이 많을 것으로 예상됨

공공건축물을 규모별로 조성시기와 노후현황을 살펴보았을 때 작은 규모의 건축물에 대한 관리의 중요성을 알 수 있다. 공공건축물 규모 및 노후도 현황 자료에서는 3,000㎡ 미만의 비교적 작은 건축물이 연면적 상으로는 34.3%를 차지하고 있지만 건축물의 동수 기준으로는 전체의 91.5%를 차지하고 있으며 아래 그림에서 볼 수 있듯이 20년 이상 노후건축물의 동수 비율로는 93.9%(75.9%+18.0%)를 차지하고 있다. 연면적의 비율로는 높지 않더라도 건축물의 동수가 많아 향후 해당 건축물의 리모델링, 개보수, 신축 등 사업량 또한 많을 것으로 판단된다.

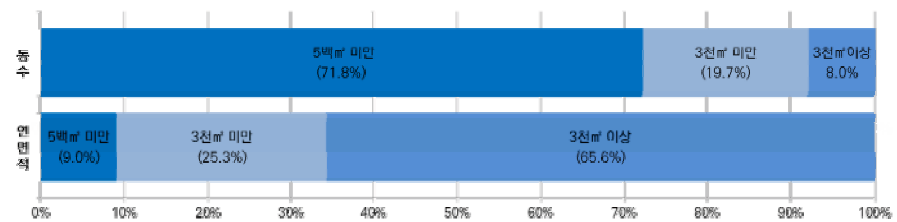
전체 공공건축물 중 동수를 기준으로 90% 이상을 차지하고 있는 소규모의 건축물이 품질이 낮게 이용자들이 원하는 수준의 공공공간으로 조성되지 않는다면 그로 인해 주민들의 생활에 미치는 악영향 또한 클 것이다.

[표 1-2] 공공건축물 규모 및 노후도 현황(2016년 기준)

구분	합계		10년 미만		10년 ~ 20년 미만		20년 ~ 30년 미만		30년 이상	
	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)
합계	199,861	200,291	46,655	58,313	49,097	63,702	35,974	34,841	43,376	24,588
1백㎡ 미만	82,626	3,967	16,252	746	17,020	860	12,333	611	24,228	1,182
1백㎡ ~ 2백㎡ 미만	31,680	4,615	7,227	1,057	8,306	1,233	6,648	988	6,413	899

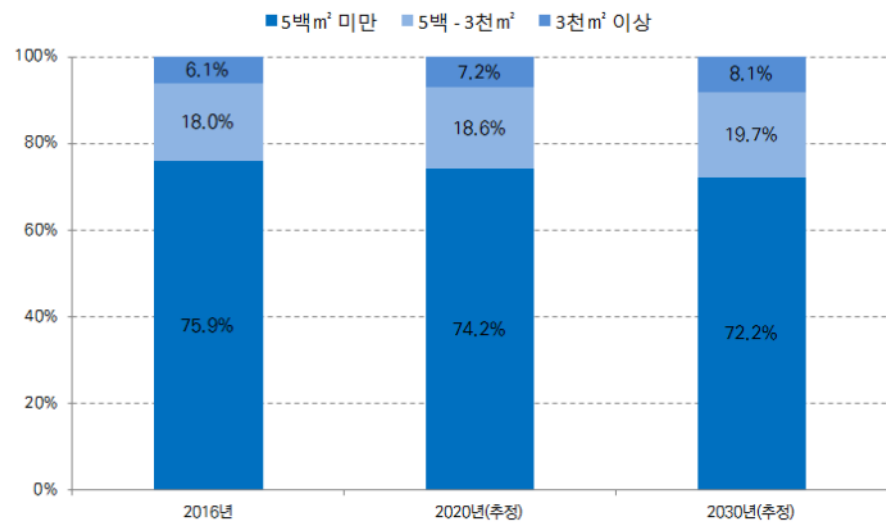
구분	합계		10년 미만		10년 ~ 20년 미만		20년 ~ 30년 미만		30년 이상	
	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)	동수(동)	연면적(천㎡)
2백㎡ ~ 3백㎡ 미만	12,964	3,176	3,267	803	3,617	883	2,701	659	2,194	540
3백㎡ ~ 5백㎡ 미만	16,320	6,358	5,067	1,978	4,445	1,723	3,159	1,237	2,223	864
5백㎡ ~ 1천㎡ 미만	18,325	13,302	5,105	3,739	4,734	3,416	4,093	2,966	2,681	1,933
1천㎡ ~ 3천㎡ 미만	21,064	37,401	5,434	9,717	5,646	10,032	4,079	7,095	3,366	6,023
3천㎡ ~ 1만㎡ 미만	12,605	71,331	2,971	17,115	4,018	23,518	2,435	13,766	1,757	9,204
1만㎡ 이상	3,357	60,140	1,271	23,158	1,257	22,039	418	7,519	188	3,942

출처 : 국가공공건축지원센터(2017), 「숫자로 보는 공공건축 2016」, 건축도시공간연구소



[그림 1-1] 규모별 공공건축물 동수 및 연면적(2016년)

출처 : 국가공공건축지원센터(2017), 「숫자로 보는 공공건축 2016」, 건축도시공간연구소 p.10.



[그림 1-2] 공공건축물 규모별 노후비율(20년 이상 된 건축물)

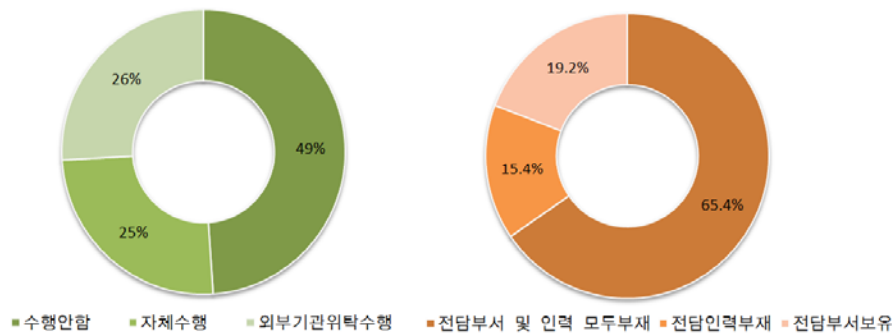
출처 : 국가공공건축지원센터(2017), 「숫자로 보는 공공건축 2016」, 건축도시공간연구소, p.11.

□ 전담 조직 및 제도 등 공공건축 관리체계를 구축하여 운영하고 있는 지방자치단체는 제한적이므로, 제한된 예산 및 인력 여건에서도 실효성 있는 관리체계 필요¹⁾

반면 지방자치단체에서 조성하는 소규모 공공건축 사업의 비율과 건수가 많은데 비해 기획 단계에서 면밀한 사업계획 수립이 되고 있지 않고 있으며 공공건축 사업과 관련된 기획 업무를 개별부서(총무, 문화체육관광, 복지, 행정)에서 담당하여 수행하는 여건상 내실 있고 전문성 있는 기본계획 수립에 어려움이 있다.

서울특별시 도시공간개선단과 공공투자관리센터²⁾를 비롯하여 부산광역시 공공투자관리센터, 세종특별자치시 공공건축추진단, 충청남도 충남공공디자인센터, 아산시 공공시설과, 영주시 도시건축관리단 등 일부 지자체에 한정되어 전담조직을 운영하고 있는 상황이며 외부 전문가 활용 측면에서 공공건축가제도도 서울특별시, 부산광역시, 포항시, 수원시 영주시 등이 운영하고 있으나 이외에 지방자치단체는 전담 조직이나 공공건축 관련 제도를 미운영 중이다.

「건축서비스산업진흥법」 제23조에 따라 설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물을 대상으로 하는 공공건축 사업계획 사전검토 사업 중 2016년도부터 2017년도 11월까지의 417건의 사업을 한정하여 기획업무수행여부를 살펴본 결과 전체의 49%인 204건의 경우 기본계획 등 별도의 구체적인 사업기획업무는 수행을 하지 않는 것으로 나타났으며 사전검토 수행 기관 100 곳을 대상으로 전담부서 및 전담인력 보유 현황을 물어본 결과 기관 내 전담부서 및 인력이 모두 부재한 곳은 전체의 65%이상을 차지하였다.



[그림 1-3] 공공건축사업관련 기획업무 수행여부 및 전담부서, 인력 확보 여부

출처 : 국가공공건축지원센터 (2017), 「2017 공공건축 사전검토 등 공공건축지원업무 위탁 최종보고서」, 건축도시공간연구소, p.8.

1) 국가공공건축지원센터(2017), 「2017 공공건축 사전검토 등 공공건축지원업무 위탁 최종보고서」, 건축도시공간연구소, pp.7~8.

- ② 소규모 공공건축물은 관련 법제도상으로 사업의 타당성, 기획의 내실화, 체계적인 사업관리대상에서 제외되어 있음

□ 일정규모 이상의 공공건축 사업수행 위한 체계적인 제도마련 및 운영

공공건축의 중요성과 가치 인식 증대에 따라 일정규모 이상의 공공건축 사업은 「건축서비스산업진흥법」, 「건설기술진흥법」, 「국가재정법」, 「지방재정법」 등 관련 제도에 따라 건축물의 기획에서부터 설계, 시공, 유지관리까지 체계적인 관리방안 도입하여 운영 중에 있다.

설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항의 고시금액(2018년 기준 2.1억 원) 이상인 사업은 「건축서비스산업진흥법」 제21조 및 제23조에 따라 설계발주 전에 공공건축지원센터에 공공건축 사업계획 사전검토 절차를 이행해야 하며 설계공모방식의 우선적용을 통해 건축설계발주가 가능하도록 규정하고 있다. 사업비 기준으로 보면 약 50억 원 이상의 공공건축물 사업은 사업목적 및 기획내용의 적절성을 검증받을 수 있으며 우수한 설계안을 발굴할 수 있는 환경을 제공하고 있다.

또한 사업비가 100억 원 이상인 사업은 「건설기술진흥법」 제75조에 따라 설계경쟁성 검토, 200억 이상의 사업은 「국가재정법시행령」 제21조에 따라 총사업비관리대상에 해당하여 체계적인 사업관리 및 예산관리 등을 이행하고 있다.

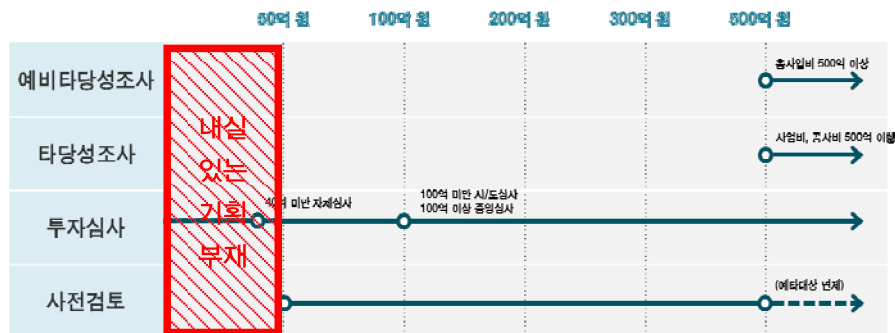
이밖에도 사업비가 500억 원 이상의 대규모 사업은 「국가재정법」 제38조 및 「지방재정법」 제37조에 따라 법에서 지정한 전문기관에 별도로 기본계획 등 타당성 조사 용역을 의뢰하여 사업의 차별성, 구체성, 경제적인 합리성에 대해 사전에 검토할 수 있도록 규정하고 있다. 해당 절차를 통해 사업의 적절성을 판단하고 투자심사 등 거쳐 예산을 교부 받을 수 있다.

국가 및 지방자치단체의 세금 낭비를 막기 위해 대규모 사업의 경우는 내실화를 위한 다양한 검증 과정을 거쳐 사업을 추진하고 있으나 소규모 공공건축물 사업에서는 위와 같이 별도의 검증 절차가 미흡한 상황이다.

□ 소규모 공공건축사업의 기획과정 내실화를 위한 제도의 부재

사업비가 50억 원 미만의 소규모 공공건축물의 경우 설계공모 우선적용 대상 및 공공건축사업계획 사전검토 대상에서도 제외되어 별도의 기획 내실화 및 사업의 타당성 검증에 대한 법적 기준이 부재한 상황이다. 사업 추진과정에서 예산 및 디자인에 대해서도 체계적으로 일관되게 관리되지 못하고 있다.

이러한 배경에서 공공건축 사업의 효율성뿐만 아니라 공공건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위해 ‘건축기획’ 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차 등을 규정한 「건축서비스산업진흥법」 개정(안)을 마련하여 입법예고 중에 있다.²⁾



[그림 1-4] 공공건축 사업규모별 심사대상

출처 : 국가공공건축지원센터(2017), 「2017 공공건축 사전검토 등 공공건축지원업무 위탁 최종보고서」, 건축도시공간연구소, p.7.

③ 지역 생활과 밀접하게 연관된 소규모 공공건축물에 대한 관심 증대

□ 공공서비스의 질적 개선을 위한 소규모 공공건축물의 활용

서울시는 2012년도부터 ‘10분동네 프로젝트’를 전략사업으로 추진 중에 있다. 걸어서 10분 거리에 도서관, 공원, 체육시설, 문화시설, 보육시설 등 생활복지 인프라를 구축하는 정책으로 주민 편의시설을 소규모로 쪼개 동네 구석구석에 나누어 설치하는 개념으로 추진되고 있는 사업이다. 이 밖에도 지역의 사회안전망을 강화하고 주민자치구현을 위한 목표로 ‘찾아가는 동주민센터’ 프로젝트도 운영 중에 있다. 여기에는 찾아가는 복지서비스와 주민이 만드는 마을 공동체와 주민 중심의 행정혁신 등 밀착 행정서비스

2) 건축서비스산업 진흥법 일부개정 법률안(2018), p.1. 국회입법예고, 2018년 현재(10월기준).

를 표방하고 있다. 이는 모두 공공서비스의 품질개선을 위해서 근린생활권 범위 내에 분산되어 있는 소규모 공공건축물의 기능성과 중요성을 기반으로 운영하고 있는 프로젝트라고 할 수 있다.

□ 지역밀착형 생활기반 시설인 소규모 공공건축물의 중요성 인식

문재인 정부에서도 주민 생활과 밀접한 기반시설을 ‘생활 SOC’로 규정하며, 공공 투자 사업을 시행할 때 지역밀착형 SOC로 전환해 나가겠다는 방침을 밝혔다. 이는 근린 생활권 범위에서 매일 매일 이용하고 접하는 소규모 공공건축물의 중요성을 인식하고 주민의 삶의 질을 향상시키는 동시에 지역을 발전시키기 위한 방안으로 지역밀착형 시설을 조성하는 것이 필요함을 보여줬다.



[그림 1-5] 은평구 구산동 도서관마을 관람

출처 : 전신기자, 뉴시스, '구산동 도서관마을 방문한 문대통령',
http://www.news1.com/view/?id=NISI20180904_0014432845 (접속일 :2018.09.10.)

④ 소규모 공공건축물 사업의 기획업무 미흡으로 인한 이용자의 만족도 하향화

□ 공공건축물 조성을 위한 기획검토 업무에서의 전문성 부족 등으로 획일적인 건물의 난립

서수정 외(2011)의 ‘국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구(I)’에서 언급하고 있는 공공건축물 조성과정에서 발생하는 주요 문제로는 첫째, 전문가 참여가 없는 기획업무 수행과 부실한 기획내용으로 인한 빈번한 설계변경, 둘째, 전체 공공건축의 75%가 가격입찰에 의한 설계자 선정방식을 적용함으로써 우수한 설계자를 선정할 수 없다는 한계, 셋째, 기획력 부족에 따른 지역여건이나 수요에 맞지 않는 과대·과다 시설 계획, 넷째, 칸막이식 행정업무로 인한 ‘기획-계획 및 설계-시공-유지관리’ 전 과정에서 디자인의 일관성을 확보하지 못한다는 점이 있다³⁾. 위에서 언급하고 있는 주요 문제는 모두 기획단계에서 제대로 검토 및 준비가 이루어졌어야 하는 사항들이다. 기획단계에서 전문성을 갖추지 못한 사업담당자가 부실하게 기획하여 사업의 목적에 맞는 구체화 과정이 미흡하거나 정확한 수요조사를 바탕으로 사업계획을 수립하는 과정이 없어 설계단계에서 내용이 바뀌게 되고 결국엔 지역의 필요에 부합하지 못하는 획일적인 건물이 난립하게 되는 결과를 초래한다.

□ 소규모 공공건축물은 지역주민들의 이용률이 높은 반면, 시설에 대한 만족도는 상대적으로 낮음

강희선(2016)의 ‘지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획연구’에서는 이용행태를 고려한 커뮤니티시설의 만족도는 아파트의 전반적인 만족도와 높은 상관관계가 있으며 커뮤니티시설은 주민들 간의 소속감과 결속력 등 공동체의식을 형성하는데 주요한 역할을 하고 있음에 대해 확인하였다.⁴⁾

여혜진(2016)의 ‘행정중심복합도시 공동체 활성화를 위한 복합 커뮤니티 조성 방안 및 추진전략 연구’에서는 공공건축물 유형별로 이용률과 만족도를 조사 분석하였다. 이용률이 높은 시설이 많았으나 이 경우 만족도가 상응하지 못했으며 도입시설별로 수요 맞춤형 기획 부족으로 인해 공급과 수요가 불일치하는 한계를 지적하였다.⁵⁾

3) 서수정 외(2011), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(I), 건축도시공간연구소, p.2.

4) 강희선(2016), 「지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구」, 홍익대학교 박사논문, pp.279-285.

2) 연구목적

공공건축물에 대한 가치와 인식이 높아짐에 따라 중·대규모 건축물 이외에도 실생활에서 자주 이용하고 접하게 되는 소규모 건축물에 대한 인식과 만족도도 높아지고 있으나 현재까지는 전문성을 갖추어 완성도 있게 조성되고 있지 못하며 동시에 체계적인 운영과 관리가 이루어지지 못하고 있다. 특히나 지방자치단체의 경우 소규모 공공건축물의 조성 비율이 다른 발주기관보다 몇 배가량 많으나 반대로 전문적인 전담부서와 인력이 부족하며 예산여건도 제한적이어서 현장에서 체감하는 어려움은 더욱 증폭된다. 본 연구의 출발은 이에 기인한다.

연구 제목은 '이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물 구현에 관한 연구'로 설정하였으나 이용자에 대한 범위도 다양하고 만족도를 높이기 위한 방법이나 수단도 폭넓음을 감안하여 현실적으로 본 연구의 주요 관점을 다음과 같이 집중하고자 한다. '지역 여건 및 수요를 합리적으로 고려한 품질 좋은 공공건축물'과 '공공공간이 이용자 만족도가 높은 공공건축물 된다.'라는 전제하에 소규모 공공건축물의 품질 제고를 위한 방안에 대한 연구로 주요 관점을 설정하고자 한다.

연구의 주요 방향으로 소규모 공공건축물이 어떤 제도적 틀 속에서 어떤 특성을 나타내면서 조성되고 있는지 현상적인 측면에서 살펴보고 조성 과정상 문제점과 한계를 보다 구조화하여 살펴보고자 한다. 또한 소규모 공공건축물 중 우수사례와 조성관련 담당자들의 인식조사를 통해 품질제고와 관련된 이슈와 항목들을 정리하여 소규모 공공건축물의 개선 과제를 도출한다. 이를 바탕으로 공공건축물의 품질제고에 크게 기여할 수 있는 기획단계에서 내실화 방안을 마련하고자 한다.

예상되는 연구 결과로는 기획단계에서 발주기관 담당자가 활용할 수 있는 소규모 공공건축물 기획 체크리스트이며 본 연구에서는 사례 적용 및 검증을 통한 실효성 있는 소규모 공공건축물 체크리스트 모델을 제안하고자 한다. 본 연구의 목적을 정리하면 다음과 같다.

- ① 첫째, 소규모 공공건축물의 품질제고를 위한 주요 개선 과제 도출
- ② 둘째, 소규모 공공건축물의 기획단계에서 활용 가능한 체크리스트 마련

5) 여혜진(2016), 행정중심복합도시 공동체 활성화를 위한 복합커뮤니티센터 조성방안 및 추진전략, 건축도시공간연구소, pp.151-160.

③ 셋째, 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 종합적인 기획 내실화 방향 검토

2. 연구범위 및 방법

1) 연구대상 및 범위

① 연구대상

현재 법제도적인 측면에서 사업의 적절성 및 기획의 내실화 검증 과정이 미흡한 대상 사업을 본 연구의 주요 대상으로 설정하고자 한다. 이는 앞서 언급했던 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상사업보다 작은 규모의 사업으로 공사비를 기준으로 하였을 때 50억 원미만의 사업이며, 설계비 추정가격으로는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항의 고시금액(2018년 기준 2.1억 원) 미만인 사업이며, 건축물 연면적 규모로는 2,000㎡ 미만의 사업을 본 연구의 대상인 소규모 공공건축물로 정하였다.

소규모 공공건축물의 용도는 근린생활권 내 일상생활에서 접하는 시설물로 정하고자 한다. 주민센터, 어린이집, 유치원, 어린이도서관, 노인정, 청소년 문화의집, 공설시장, 평생교육센터, 생활체육시설 등을 본 연구의 주요 대상으로 설정하였다. 광역생활권이 나 도시 및 전국을 서비스 권역으로 볼 수 있는 박물관, 대학교, 병원, 공연장, 문예회관 같은 용도의 건축물은 규모가 작더라도 본 연구의 주요 대상에서는 제외 하였다.

[표 1-3] 소규모 공공건축물 유형 및 분류

일상적 요구수준	성격 구분	건축법상 용도 구분	공공건축물	소규모 공공건축물
필수	행정	업무시설, 제1종근린생활시설	지방행정관서, 중앙공공기관 및 업무시설 법원검찰관서, 경찰관서, 소방관서	주민센터, 우체국, 소방서, 파출소, 119 안전센터
	교육	교육연구시설	유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교, 도서관	어린이 도서관, 작은 도서관, 유치원, 교육원, 학교, 직업훈련소
	사회 기반	운수시설, 묘지시설, 발전시설, 방송통신시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 제1종근린생활시설	역사, 터미널, 발전소, 방송국 등	터미널, 환승센터, 환승주차장
필요	의료	의료시설, 장례식장, 제1종근린생활시설	보건소, 보건지소, 보건진료소, 국립및도립병원	보건소, 보건지소, 보건진료소, 국공립병원
	복지 수련	노유자시설, 수련시설, 제1종근린생활시설	사회복지시설 및 노유시설	어린이집, 육아지원센터, 지역아동센터, 양로시설, 노인요양시설, 노인복지관, 노인교실,

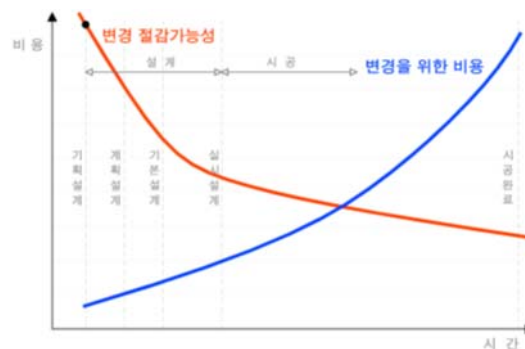
일상적 요구수준	성격 구분	건축법상 용도 구분	공공건축물	소규모 공공건축물
				경로당, 청소년 수련관, 청소년 문화의 집
생활 기반		창고, 동물및식물관련시설	농기구보관창고, 농산물보관소, 축사, 도축장 등	마을회관, 마을공동작업소
체육		운동시설, 제1종, 제2종근린생활시설	공공체육시설, 학교체육시설	체육센터, 테니스장, 운동장
문화 관광 희망		문화및집회시설, 관광휴게시설, 종교시설, 제1종근린생활시설, 교육연구시설	박물관, 미술관, 문화집회시설, 관광시설	문예회관, 공연장, 어린이회관
판매 영업		판매시설, 자동차관련시설, 공장, 숙박시설, 위락시설, 제1종, 제2종근린생활시설	판매·영업시설, 유통단지, 공장	마을공동구판장

출처: 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리정책 연구, 박상필(2011), 공공시설의 효율적 운영과 활성화의 조건, BDI정책 FOCUS, 토대로 연구진 재작성

② 연구범위

우수한 공공건축물을 조성하기 위해서는 사업 전 과정의 품질이 확보되어야 한다. 공공 건축물 조성관련 품질은 사업계획단계 품질, 설계단계 품질, 시공단계 품질, 유지관리단계 품질 4가지로 구분된다.

이 중 본 연구에서는 사업계획 품질제고로 범위를 제한하여 진행하고자 한다. 그 이유는 먼저 사회적 측면에서 살펴보면, 사업기획단계에서 면밀한 기획업무 수행 시, 공공건축물의 공공적 가치를 향상시키며 나아가 지역의 주요 건축자산으로서 도시의 품격을 제고시키게 된다. 또한, 경제적 측면에서 살펴보면, 기획 업무 수행을 통해 사업초기 단계에서는 비용절감 가능성이 높고 변경을 위한 비용도 비교적 적게 소요된다. 때문에 계획단계에서 적절한 품질을 확보하는 것이 우수한 품질의 공공건축물 조성을 위해 중요하다.



[그림 1-6] 건축개발사업의 비용절감 가능성과 변경비용의 관계
출처: 김홍용 외 1(2002), “국내 설계프로세스의 합리화 방안”, 대한건축학회, p.43

공공건축물 사업계획 품질제고 수법을 특성별로 6가지로 구분하였다. 첫째는 계획 기준 보완 및 계획지표를 활용한 품질관리, 둘째는 제도 및 사업절차 개선을 통한 품질관리, 셋째는 전담조직 및 전문 인력 확보를 통한 품질관리, 넷째는 사업운영 및 관리체계 개선을 통한 품질관리, 다섯째는 공공·민간전문가 등을 활용한 품질관리, 여섯째는 계획 및 디자인 수법 개선을 통한 품질관리이다.

따라서 본 연구에서는 6가지 수법 내용을 모두 고려하여 사업계획과정에서의 품질관리 수법을 제안하고자 한다.

[표 1-4] 공공건축물 사업계획 품질관리 수법 구분

분류	구분	내용 및 사례
공공건축물 품질관리 수법	계획 기준 보완 및 계획 지표를 활용한 품질관리	시설별 면적 기준, 시설별 계획 기준, 디자인 가이드라인, DQI, PDAT 등
	제도 및 사업 절차 개선을 통한 품질관리	관련 투자심사, 관련 심의제도, 사업 유형별 기획 컨설팅 등
	전담조직 및 전문 인력 확보를 통한 품질관리	공공건축추진단, 공공디자인과, 공공시설과 등
	사업 운영 및 관리 체계 개선을 통한 품질관리	TFT, 위원회 운영, 자산관리, 위탁개발, 운영자 사전참여, 건축물 생애 이력관리 등
	공공건축가, 민간전문가 등을 활용한 품질관리	공공건축가 제도, 민간전문가 활용 제도, 소규모 공공건축 시장의 기술력 있는 전문가 육성 등
	계획 및 디자인 수법 개선을 통한 품질관리	마스터플랜, 참여디자인 등

2) 연구방법

① 문헌연구

- 관련 이론 및 선행연구 고찰
- 제도분석(건축서비스산업진흥법, 건설기술진흥법, 국가재정법, 지방재정법 등)

② 공공건축물 DB를 활용한 현황조사

- 공공건축물 관련 DB를 활용한 소규모 공공건축물의 조성현황, 발주현황, 분포현황 분석

- 국내·외 소규모 공공건축물 조성 사례 조사

③ 소규모 공공건축물 조성 관련 담당자 및 전문가 면담

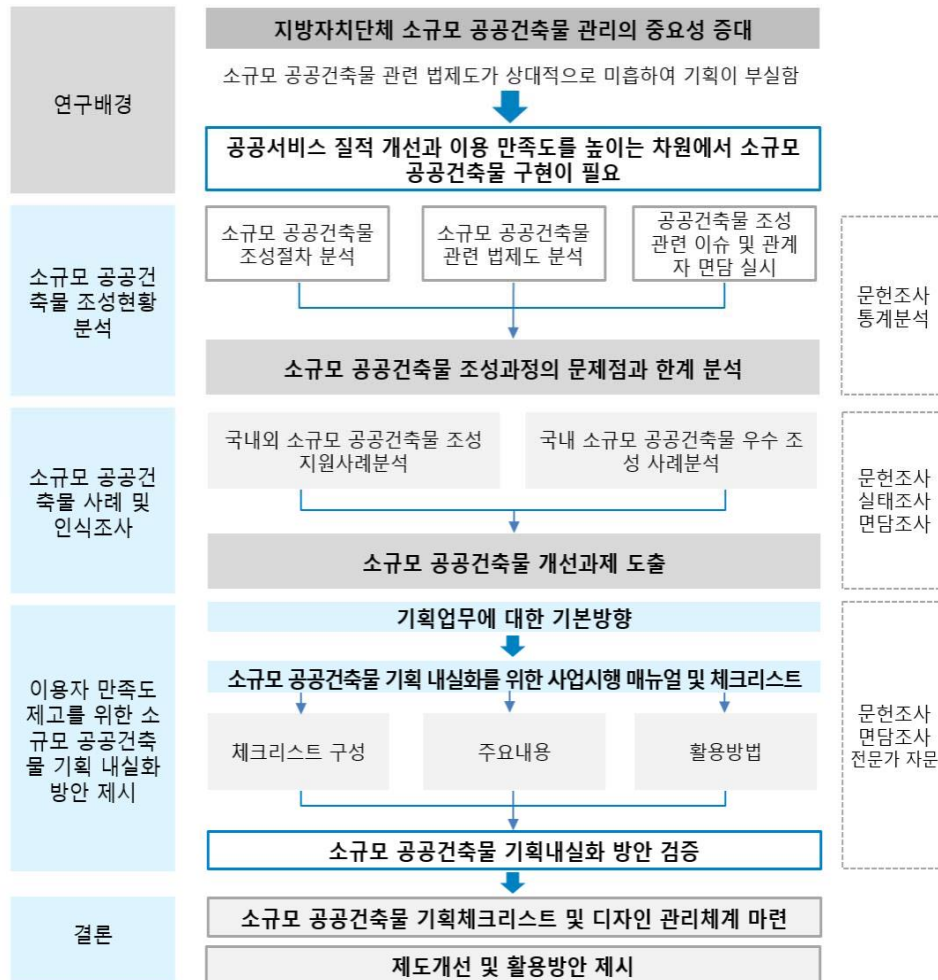
- 소규모 공공건축물 사업을 담당하는 공무원 인식조사 및 면담
- 소규모 공공건축물 조성 관련 전문성과 이해도가 높은 전문가(교수, 연구원, 건축사 등) 인식조사 및 면담

④ 소규모 공공건축물 품질관리 모델 시뮬레이션 적용

- 소규모 공공건축물 품질 관리 모델을 개발하여 실제 진행된 사업에 시뮬레이션을 통해 검증
- 연구의 설계모델의 실효성 제고를 위한 다각적 활용 방안 검토

3) 연구수행과정

본 연구의 세부적인 연구진행과정과 주요내용은 다음과 같다.



[그림 1-7] 연구수행과정

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토

1) 선행연구 현황

공공건축물 관련 품질제고를 위한 연구는 크게 계획 지표 및 기준 연구, 제도 및 사업 절차 관련 연구, 전담 조직 및 품질관리방안 연구, 사후평가와 자산관리차원의 활용 연구, 계획 수법관련 연구 등으로 구분하여 살펴보았다.

□ 소규모 공공건축물 계획지표 및 이용 특성관련 연구

김상호 외(2012)는 공공건축물에 최적화된 디자인품질관리 시스템 평가지표(Public Design Adjustment Tool)를 도출하여 시범적용을 통해 제도화 연구를 수행하였다.

강희선(2016), 송낙영(2014), 김혜란(2013)은 이용만족도 상관관계 분석의 방법론을 활용하여 연구를 수행하였으며 공공체육시설(송낙영, 2014), 문화예술교육시설(김혜란, 2013), 공공보건의료시설(이준모, 2014), 커뮤니티시설(강희선, 2016) 등 선행연구에서는 시설유형별로 입지 특성과 계획 특성, 이용특성을 분석하였다.

류수훈(2013)은 소규모 공공건축물 디자인 향상과 평가에 활용 가능한 디자인 분류체계 및 세부 디자인 지표 개발하여 이용자인 주민들의 지역 공공건축물 계획에 직접 참여하는 기초자료로 제공하도록 하였다.

□ 소규모 공공건축 조성관련 디자인프로세스, 제도 및 기법 관련 연구

송규태(2013)는 지방자치단체 읍·면·동사무소에서 주민을 사용자로서 발주되는 소규모 공공건축사업에서 사용자 중심의 협의체를 통한 계획 프로세스 제시하였으며 최정은(2013)은 쇠퇴지역에 지역사회 자산과 연계하는 지역사회 참여형 어린이박물관을 조성할 시 이에 대한 양육자와 교육자의 수요와 의식을 파악하였다.

문승규(2015)는 공동체시설 현황과 행정적 지원 양상 검토로 지역커뮤니티 중심공간인 공동체시설의 가능성 모색하였으며 임현성(2013)은 국내 공공건축 활용 및 관리 현황을 분석하여 공공건축 운영상 문제점과 한계를 도출하고 지역 별 주요사례를 선별·진단하여 활용 수준을 높일 수 있는 방안을 적용하여 정책 및 제도개선방안 제안하였다.

2) 본 연구와의 차별성

□ 기존 연구에서 구체적으로 다루지 못했던 대상에 대한 고찰 필요

기존 연구에서는 공공건축의 가치, 디자인품질관리, 제도개선방안, 활용성, 공공청사 계획기준, 공공건축 통합화, 복합커뮤니티 조성, 공공건축 자산관리 등에 대해 주제별, 유형별 연구를 다양하게 수행하였다.

규모측면에서 지역 및 도시의 거점 역할을 하는 공공건축물에 대한 연구에 비해 근린생활권 내 소규모 공공건축물에 대한 연구는 상대적으로 많이 이루어지지 않았다. 본 연구에서는 선행연구에서 많이 다루어지지 않았던 소규모 공공건축물에 대한 연구를 수행하고자 한다.

강희선(2016), 김종열(2016), 송낙영(2014), 이준모(2014) 연구는 각각 유형별 공공건축물을 대상으로 이용실태와 만족도조사를 실시하였는데 본 연구에서는 각각의 연구내용을 비교 분석하여 시설별로 고려해야할 사항을 도출하여 연구 모델 설계의 조건 및 기준으로 활용하고자 한다.

또한 본 연구에서는 이용자 수요에 대응해야하는 소규모 공공건축물 유형을 도출하고 품질 제고를 위한 기획업무 강화 방안, 디자인프로세스 방안을 제안하고자 한다.

[표 1-5] 주요선행연구 분석 및 선행연구와 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요선행연구	소규모 공공건축의 활성화를 위한 임대아파트 커뮤니티시설의 프로그램 선호도 등에 대해 분석 이용특성 등	사례조사, 이용실태 및 만족도 조사	운동공간에 대한 요구도는 높으나 운동시설 및 프로그램이 열악 문고는 사회적 기업 활동의 영향으로 시설수준은 높으며 다양한 프로그램 운영으로 만족도 높음 노인공간의 요구도는 높게 나왔으나 시설이 열악하고 이용프로그램이 없어서 이용도와 만족도 낮음 커뮤니티시설계획시 시설의 수준, 시설의 종류 순으로 중요하게 봄 커뮤니티시설 총량제에 따라 실내운동공간, 카페공간, 취미교실 순으로 요구도가 있음
	김종열(2016)은 복합 커뮤니티시설의 조성, 관리, 운영, 제도적인 측면에서 개선방안 제안	문헌조사, 사례조사, 설문조사, 건립측면 : 지역주민들의 의견 최대한 반영, 접근이 용이한 곳에 배치 관리, 운영측면 : 관리주체는 공공주도로 운영 바람직함, 관리주체와 운영주체 간 융통성 있는 협의를 통해 지역사회 요구에 탄력적으로 대응 필요	

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
			제도적 측면 : 인센티브 적용 등으로 건립동기 부여
	류수훈(2013)은 소규모 공공건축물 디자인 향상과 평가에 활용가능한 디자인 분류체계 및 세부 디자인 지표 개발하여 이용자인 주민들의 지역 공공건축물 계획에 직접 참여하는 기초자료 제공	이론적 고찰, 디자인 요소 도출 및 중요도 조사, 디자인 지표 제시	소규모 공공건축물의 정의 및 범위(2,000㎡, 6층이하) 공공성과 조화, 접근, 경관디자인, 공간, 친환경, 기술과 성능 부분으로 소규모 공공건축물 디자인 품질지표 도출 다양한 발주방식별 디자인 지표를 적용할 수 있는 적용프로세스 연구 필요
	문승규(2015)는 공동체시설 현황과 행정적 지원 양상 검토로 지역커뮤니티 중심공간인 공동체시설의 가능성 모색	문헌연구, 참여관찰 (성대골마을 공동체시설 형성 과정 분석 및 시사점 도출)	생활밀착형 공동체시설의 의미 정의하였으며 기존의 시설은 행정단위별로 수요를 예측하여 하향식으로 공급되었으나 이러한 방식은 실제 주민들의 요구를 만족시키지 못함. 따라서 주민들의 필요에 의해 직접 만드는 공동체 시설 증가 이렇게 만들어진 공동체 시설은 근린환경 개선의 촉매로서 공동체 시설은 참여와 자치의 앵커 역할을 수행
	송낙영(2014)은 공공체육시설 이용자의 여가동기와 지역사회 애착도 및 운동 지속도의 관계 실증 규명	설문조사, 일원변량분석, 표준 중다 회귀분석	공공체육시설 이용자의 인구통계학적 특성에 따른 여가동기와 지역사회 애착도 및 운동지속도는 부분적으로 유의한 차이가 있음 공공체육시설 이용자의 여가동기는 지역사회 애착도, 운동지속도에 영향을 미침 공공체육시설 이용자의 지역사회 애착도는 운동지속도에 유의한 영향을 미침
	이준모(2014)는 공공보건 의료시설의 공간적 접근성을 분석하고 지역적 특성이 접근성에 미친 결정요인 분석	공공보건시설의 접근성을 도시매트릭 맵핑 기법을 활용하여 분석 지역별 접근도는 회귀모형에 반영할 수 있도록 복수의 공간계량경제모형을 활용	농촌지역의 인구가중 접근성은 2,436m로서 도시지역 11,666m에 비해 매우 우수한 것으로 드러남 이는 보건소, 보건지소, 보건진료소의 공공보건시설이 농촌지역을 중심으로 공급된 결과 상주인구와 행정구역의 면적은 공공보건시설의 접근성을 떨어뜨리는 영향을 미침 공공보건시설의 접근성 강화를 위해서는 인구가중 기준의 접근성 분석, 물리적 접근성, 지역적 특수성을 고려한 접근성 개선 필요 도시계획적 차원에서 대응방안으로는 공공보건의료시설의 한계 범위와 도달거리에 대한 기준 설정과 공급원칙을 마련하고 입지분석 및 접근성 파악을 위한 관련 통계 구축을 언급
	임윤택(2014)은 영주시의 디자인 시범사업인 아지동 경로당 신축, 문수면사무소 리모델링 사업을 통해 공공건축가제도의 의의와 성과, 향후 과제 발굴	사례를 통한 의의와 성과 도출	지역주민 생활밀착형 경로당, 마을회관, 보건진료소 등 소규모 공공건축물은 수의계약을 통해 디자인관리 없이 진행되었음 디자인시범사업은 공공건축가와 지역건축가의 협업을 통해 소규모 공공건축물 조성하고자함 (공공건축가: 디자인, 지역건축가:실시설계) 외부 공공건축가가 지역의 여건과 삶에 대해 정보가 부족하여 한계가 있었지만 새로운 디자인이 실현될 수 있는 기회가 됨
	김혜란(2013)은 유희공간을 활용한 문화예술교육 방안과 문화예술교육프로그램 이용자 만족도 조사	문헌연구, 연구 모형 및 가설 설정, 설문조사, 빈도분석 회귀분석	문화예술교육이 만족도에 미치는 요인은 프로그램, 교육공간, 운영자서비스, 강사, 편의시설, 홍보 순으로 영향차이를 보임 문화예술교육이 삶의 질에 미치는 요인은 운영자서비스, 편의시설, 교육공간, 교육프로그램, 홍보, 강사 순으로 영향차이를 보임

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
	및 문화예술교육이 지역주민의 삶에 어떻게 작용하는지를 분석		만족도와 삶의 질에 가장 영향을 미치는 첫 번째 요인은 교육프로그램과 운영자 서비스이며 두 번째로 영향을 미치는 요인은 교육공간과 편의시설임
소규모 공공건축 조성관련 제도 및 기법	유광흠(2013)은 건축설계 산업 육성을 위한 추진전략 및 과제를 도출하였으며 건축설계산업 진흥을 위한 법제도적 개선방안을 마련	문헌조사, 현황조사, TFT 운영 및 자문	일정 규모 이상의 사업에 대해 설계공모 우선적용하기 위해 관련법령(하위법령) 마련 및 기획업무 분리 및 설계대가기준 개선 방안 마련
	송규태(2013)는 지방자치단체 읍·면·동사무소에서 주민을 사용자로서 발주되는 소규모 공공건축사업에서 사용자 중심의 협의체를 통한 계획 프로세스 제시	사례 조사, 심층면담, 설문조사, 면접조사	사업 단계별 협의체 구성방안 제시 참여주체 간 의사소통을 개선하고 사용자가 만족할 수 있는 소규모 공공건축 사업관리 유도
	최정은(2013)은 쇠퇴지역에 지역사회 자산과 연계하는 지역사회 참여형 어린이박물관을 조성할 시 이에 대한 양육자와 교육자의 수요와 의식을 파악	문헌조사, 현장조사, 설문조사, 면접조사	국공립 박물관 이용 실태와 의식조사에서는 중요도는 높게 평가했으나 만족도는 낮아 이용자의 기대에 못 미침 어린이 박물관의 수요와 의식조사에서는 반드시 필요시설로 인식하고 있음 어린이 양육, 교육, 문화적 환경의 질적 향상에 매우 중요한 시설로 평가함 단독형태보다는 가족문화 클러스터 형태를 선호 쇠퇴지역에 어린이박물관 조성 시에는 지역의 활성화 및 도시이미지 제고에 긍정적인 평가를 하였으며 어린이박물관 조성시 참여여부에 대한 조사에서는 기여 의사에 긍정적인 응답이 높음
본 연구	강희선(2016), 김종열(2013), 송낙영(2014), 이준모(2014) 연구는 각각의 공공건축물을 대상으로 이용실태와 만족도조사를 실시하였음. 본 연구에서는 기존 문헌조사를 토대로 지역의 공공서비스 품질 및 만족도에 미치는 영향을 검증	이용실태조사 및 만족도 특성 분석, 기획 수법 모델 설계 및 검증	선행연구에서는 시설별로 나눠서 이용실태 및 만족도 조사를 실시하였음. 본 연구에서는 선행연구별로 도출되었던 결과를 종합 분석 실시 소규모 공공건축물 조성과정 상에서 발생하는 문제점 및 한계를 구조화하여 분석 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 위한 기획업무 강화 방안, 디자인프로세스 방안 제안

제2장 소규모 공공건축물 조성 현황 분석

1. 소규모 공공건축물 관련 법제도 분석
 2. 소규모 공공건축물 조성 현황
 3. 소규모 공공건축물 조성 과정의 문제점과 한계
-

1. 소규모 공공건축물 관련 법제도 분석

1) 소규모 공공건축물 조성 절차 개요

공공건축물 분야의 조성 절차는 사업비 기준(20억 원, 40억 원, 100억 원, 500억 원)으로 했을 때 사업비가 커질수록 타당성 조사 및 심사 기능을 거치도록 하고 있다. 본 연구의 대상인 소규모 공공건축물(2,000㎡, 50억 원)에 맞춘 조성 절차는 별도로 구분되어 있지 않다. 따라서 일반적인 공공건축물의 조성절차를 우선 살펴보고 소규모 공공건축물로 범위를 좁혀서 보다 구체적인 문제점과 한계를 분석하고자 한다.

① 공공건축물의 조성절차 개요

• 기획단계

현재 공공건축물의 사업규모에 따라 사업비를 기준으로 사업기획의 내실화를 위한 관리제도를 운영하고 있다. 총 사업비가 500억 원 이상이고 국가의 재정 지원 규모가 300억 원 이상인 공공건축물 조성 사업(공공청사, 문화재복원사업 제외)은 「국가재정법」 제38조에 따라 예비타당성 조사를 수행해야하며, 예정설계비가 고시금액(2018년 기준 2.1억 원) 이상인 경우 「건축서비스산업진흥법」 제23조에 따라 국가공공건축지원센터

의 '공공건축 사업계획 사전검토' 절차를 수행해야 한다.

- 기획단계 업무 : 사업의 필요성 및 적정성 검토 등 기본구상, 사업계획 수립, 예비타당성 조사, 타당성 심사, 기본계획수립, 투자심사, 지자체별 심의회, 예산편성, 공사수행방식 결정, 사업시행 방침 업무 등

- 설계단계

기본설계 단계와 실시설계 단계로 구분할 수 있다. 기본설계는 건설공사기본계획(건설기술진흥법 시행령 제69조 근거로 수립된 계획)을 반영하여야 하고, 실시설계는 기본설계를 바탕으로 건축물 규모, 배치, 형태, 공사방법 및 기간, 공사비, 유지관리 등에 대하여 분석하고 설계도서, 도면, 내역서 등을 작성해야 한다.

- 기본설계: 설계용역 발주심의, 일상감사, 계약심의 등 지자체별 관련 심의, 설계공모 시행, 계약, 기본설계, 지자체 조례에 따른 디자인 심의, 건축물 경관심의, 기본설계 VE, 지하안정영향평가 등
- 실시설계: 설계 건설사업 관리(안전성 점검 등), 환경영향평가, 교통영향평가, 설계VE, BF(Barrier Free) 인증, 공사계약 심사 등

건설공사기본계획 수립 내용

출처 : 건설기술진흥법 시행령 제69조

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| • 공사의 목표 및 기본방향 | • 시설물 유지관리계획 |
| • 공사의 내용 및 기간, 시행자 및 공사수행계획 | • 환경보전계획 |
| • 공사비 및 자원조달 계획 | • 개별 공사별 투자 우선순위 |
| • 개별 공사별 투자 우선순위 | • 그밖에 발주기관이 필요하다고 인정하는 사항 |
| • 연차별 공사시행계획 | |

- 시공 및 유지관리 단계

시공단계는 공사발주 이후 시공의 품질확보를 위해 시공 상태의 관리·점검, 공정·비용·안전 관리, 교통 및 환경오염 방지 등을 관리(건설기술진흥법 시행령 제76조·제77조)한다.

- 계약단계: 토지보상, 계약심의위원회 심의(공사), 입찰공고, 입찰참가자격 심사(PQ), 현장설명, 낙찰자결정, 계약체결(공사발주)
- 시공단계: 공사관리(시공), 착공신고, 도로점용허가, 계약금액조정, 준공 관련 예비준공검사 및 준공검사
- 건축물 유지관리 단계: 총 공사비 300억원 이상은 건설공사 사후평가 실시, 유지관리 주체별 시설물 인도(공유재산 사용·수익허가 및 시설물 관리주체 선정), 안전점검 및 하자검사 시행

② 서울특별시 공공건축물 표준 업무 절차

□ 업무 매뉴얼 취지¹⁾

사업추진 경험 및 전문성 부족, 업무미숙 등으로 인한 일부 행정절차 누락사례 방지를 위해 사업 분야별·단계별 이행해야 하는 각종 업무절차를 수록함으로써 실무자들이 사업추진 과정에서의 절차누락, 착오 등을 최소화하고 효율적인 업무를 수행하는데 도움이 되고자 업무 매뉴얼을 작성하여 활용하고 있다.

본 매뉴얼은 관련 법령·규정·지침의 개정, 제도개선 및 내부방침 변경 등에 따라 내용이 달라질 수 있고, 사업규모 및 특성에 따라 각종 절차가 추가 또는 생략될 수 있으며, 또한 매뉴얼 구성상 주요 절차만을 수록하였기에, 사업 추진시 반드시 관련법령 및 규정 등을 확인하고 각종 절차를 주관하는 담당기관 부서에 세부내용을 확인한 후 적용해야 한다.

□ 건설사업의 흐름²⁾

건설사업 흐름은 공공건축물 분야 뿐만 아니라, 도로분야, 도시철도분야, 주차장(환승) 분야, 방재시설(빗물펌프장) 분야, 공원분야, 상수도 분야의 업무에 모두 적용된다.

• 건설사업의 흐름도

건설사업은 기획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리 단계 순으로 진행되며 각 단계마다 는 아래의 내용을 따라 사업을 추진하면 된다.

[표 2-1] 서울시 공공건축물 건설사업 절차

1	2	3	4	5
기획단계 Planning	→ 설계단계 Design	→ 계약단계 Contract	→ 시공단계 Construction	→ 유지관리단계 Operation & Maintenance
기본구상	설계용역발주	토지보상	공사관리(시공)	건설공사 사후평가
사업계획수립	발주심의, 일상감사	공사계약심의	착공, 도로점용허가	안전점검
예비타당성조사	용역계약심의	입찰공고	계약금액조정	하자검사
기술용역타당성심사	기본설계	입찰참가자격심사	예비준공검사	
타당성조사	디자인, 경관심의	현장설명	준공검사	

1) 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, 일러두기 토대로 작성.

2) 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, p.3 토대로 작성.

기본계획수립	기본설계 VE	낙찰자결정	공사참여자 실명관리
타당성조사 검증	설계심의	계약체결(공사발주)	시설물인도
투자심사	실시설계		
예산편성	환경교통영향평가		
공사수행방식결정	실시설계 VE		
사업시행방침	설계의 안정성 검토		
	계약심사		

출처: 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, 일러두기 토대로 작성

□ 공공건축물 분야 업무 절차³⁾

공공건축물 분야 업무는 크게 기획, 설계, 보상 및 계약, 시공 및 유지관리 순으로 진행된다.

기획단계에서는 기본구상, 사업계획수립, 예비타당성 조사, 기술용역 타당성 심사, 타당성 조사, 기본계획수립, 타당성조사(타당성조사 및 기본계획 수립 통합 시행 검토), 기본계획 수립, 타당성조사(검증), 투자심사, 공유재산심의회/ 공유재산 관리계획 심의, 개발제한 구역관리 계획승인, 예산편성, 공사수행방식 결정(입찰방법), 사업시행 방침 업무가 진행된다. 설계단계에서는 설계용역 발주 후, 설계공모를 시행하고, 기본설계, 실시설계, 도시계획 사업시행, 설계의 안정성 검토, 계약심사 작업이 이뤄진다. 보상 및 계약 단계에서는 토지보상, 계약심의 위원회 심의, 공사발주가 진행된다. 시공 및 유지관리 단계에서는 공사관리(시공), 계약금액 조정, 준공, 공사참여자 실명관리, 건설공사 사후평가, 운영 및 유지관리 업무가 이뤄진다. 각 단계별 세부적인 업무내용은 아래의 표와 같다.

[표 2-2] 공공건축물 분야 업무절차

구분	행정절차	업무내용	근거	관련기관 (부서)
기획단계	기본구상	건설공사에 대한 기본적 개요작성	건설기술진흥법 시행령 제68조	도시공간 개선단 기술심사 담당관
		총괄건축가 자문	서울시건축기본조례 제36조(서울총괄건축가 운영 등)	
		통합기획TF팀 구성	지체공간계획 및 설계공모일원화 추진계획(시장 방침 제26호, '16.2.10)	
		사업별 로드맵 작성		

3) 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, pp.7~15 토대로 작성.

구분	행정절차	업무내용	근거	관련기관 (부서)
		사업기획 조정 정책회의 상정	정책회의 운영 부시장방침 제254호('16.9.13)	
		사업 적정성 검토	※주요사업 실태 점검 결과(평가담당관 '16.4)	
		※도시공간개선단에서 기본구상과 기본계획을 직접수행 시 작업적	지체공간 계획 실태 점검고시(평가담당관 '16.11.16)	
		정성 검토는 '통합 TF팀'에서 수행	362호, '16.11.16)	
사업계획수립		운영주체선정	운영자 및 총합 설계 등 사업추진 프로세스 개편 계획(시장	
		※선정에 따른 리스크요소를 검토하고, 필요시 기본설계 단계에서 선	방침 제26호, '16.2.10)	
		정		
		공유재산심의 여부 확인(자산관리과)		
예비타당성 조사		리모델링 대상 건물: 정밀안전진단 용역 실시검토	주요사업 실태 점검 결과(평가담당관 '16.4)	KDI(PIM AC)
		문화재 지표 및 발굴조사, 지반조사 실시여부 사전검토		
		대상: 총사업비가 500억 원 이상이고 국가 재정지원 규모가 300억		
		원 이상인 신규사업		
기술용역 타당성 심사		목적: 대규모 재정 사업의 타당성에 대한 조사를 통해 재정사업의 신	국가재정법 제28조	기술심사 담당관
		규투자자를 우선순위에 두고 결정하여 예산낭비방지 및 재정운영의 효	국가재정법 시행령 제13조	
		율성 제고		
		주관: 기획재정부장관(한국개발연구원(KDI) 공공관리지원센터)		
타당성 조사		대상: 모든 기술용역(학술용역, 일반용역은 제외)		기술심사 담당관
		목적: 용역사업 시행의 타당성, 사업비 산정의 적정성	서울시 지방청 제33호(2007.11.25.)	
		시기: 사업계획 수립 예산 반영전		
		대상: 총공사비 500억 원 이상 사업		
(타당성조사 및 기본계획 수립 통합시행 검토)		목적: 계획수립 이전에 종합적인 측면에서 적정성을 검토하기 위해		기술심사 담당관
		타당성 조사를 실시		
		내용: 건축물 및 시설물 등의 설치에서 철거까지의 모든과정을 대상	건설기술진흥법 제47조, 같은법 시행령 제81조	
		으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 조		
기본계획수립		사·검토해야 하며, 그 건설공사의 예상 공사비와 타당성이 유지될 수		재정관리 담당관
		있는 공사비 증가한도 제시		
		※기본계획수립 의무대상: 총 공사비 500억 원 이상		
		- 타당성조사 및 기본계획 통합시행 여부 심의	행정안전부 지방청 제5호(2017.2.1.)	
타당성조사 (검증)		※기본계획 수립 비의무 대상		재정관리 담당관
		기본설계에 기본계획 수립내용을 포함하여 시행		
		건설공사 기본계획 수립(타당성 조사에서 필요성 인정사업)	건설기술진흥법 시행령 제69조	
		전시설계 용역 시행 필요성 검토		
투자심사		건설기술진흥법의 타당성 조사와 목적과 내용이 상이하여 별도추진		재정관리 담당관
		대상: 총 사업비 500억 원 이상 사업		
		개념: 지방재정법에 따른 타당성 조사는 투자심사 사전절차로 사업	지방재정법 제37조 제2항	
		추진 가능성을 행정안전부 장관이 지정하는 전문기관(한국지방행정	행정안전부 고시 2016-12호	
공유재산 심의회		연구원)이 분석하는 절차이고, 투자심사의 주요 판단근거로 사용		자산관리 과
		대상: 총사업비 40억 원 이상의 신규 투자사업 → 서울시는 한시적으		
		로 30억 이상으로 확대시행(2010.8.5.)		
		목적: 투자사업의 타당성 심사	지방재정법 제37조	
공유재산		※ 중앙심사 대상	지방재정법 시행령 제41조	재정관리 담당관
		총사업비 200억 원 이상 신규투자사업(자치구는 100억 원 이상)	투자사업 심사 지침	
		총 사업비 40억 원 이상 시 청사 및 문화체육시설 신축사업 등		
		대상: 재산의 취득, 처분 적정여부(기준가격 5억원 초과), 수익계약에		
공유재산		의한 매각가격 사정, 용도변경·용도폐지, 사용료·대부료 감면 등	서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제 11조	시의회
		※매입, 신·증축 사업은 사전적정성검토 대상임		
		대상: 공유재산 20억 이상 취득	서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제 11조	

구분	행정절차	업무내용	근거	관련기관 (부서)
	관리계획 심의			
	개발제한 구역관리 계획 승인	대상: 개발제한 구역 내에서 건축 행위 등	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제11조	국 토 교 통 부
	예산편성	의의: 사업에 사용될 재원을 추계하고 각종 사업을 지원할 지출규모를 확정하는 작업	지방재정법 제36조 지방재정법 제38조2항 지방재정법 제41조	예 산 담 당 관
	공사수행 방식결정(입찰 방법)	건설공사기본계획을 수립·고시한 후 건설공사의 규모와 성격을 고려하여 공사수행방식 결정	건설기술진흥법 시행령 제70조	
사업시행 방침 사업시행 방침 수립(총괄건축가 자문)				
설계용역 발주	설계용역 발주 방침(건축정책위원회 자문)		서울시건축기본조례 제10조(위원회의 기능)	도시공간 개선단
	용역발주심의(건설기술심의위원회 심의)		건설기술심의위원회 조례 시행규칙 제6조	기술심사 담당관
	일상감사		서울특별시 일상감사 규정 제5조	안전감사 담당관
	계약심의위원회 심의		서울특별시 계약심의위원회 구성·운영 및 주민참여감독 대상공사 범위 등에 관한 조례 제2조	재무과 법률지원 담당관
설계공모 시행	대상: 설계비 추정가격 2억 1천만 원 이상 시기: 행정절차 이행을 위한 사전절차 이행 후 설계공모 진행 내용: 사전준비, 공모시행, 시상 및 보상		건축서비스산업진흥법 제2조 제5호 건축서비스산업진흥법 제21조 제2항 건축서비스산업진흥법 시행령 제17조제1항	도 시 공 간 개선단
설계공모 시행	건축정책자문위원회 자문(설계공모 발주에 한함)		건축기본조례 제10조	도 시 공 간 개선단
설계단계	기본설계: 건설공사기본계획을 반영 주요구조물의 형식, 지반 및 토질, 개략적인 공사비, 실시설계의 방침 등을 포함한 기본설계 실시		건설기술진흥법 시행령 제71조 건설기술진흥법 시행령 제74조	
	※사전 주민설명회 개최 검토		주요사업 갈등사례 분석결과개선요청사항(평가담당관 '16.9)	
	공사비 증가 등에 관한 조치		건설기술진흥법 시행령 제72조	
	※전시·관람시설: 기본설계 용역 이전에 전시계획을 수립하고, 기본설계와 전시설계 병행 시행		주요사업 실태점검 결과(평가담당관'16.4)	
기본설계	문화재 보호구역 내에서 신축, 증개축 등 건축행위시 문화재청 협의		문화재보호법	문화재청
	도시지디자인 심의		도시디자인조례 제13조	도 시 공 간 개선단
	건축물의 경관심의		경관법 제30조 경관조례 제24조	도 시 관 리 과
	공용건축물 협의		건축법 제29조	관할구청
	사전재해영향성 검토		자연재해대책법 제4조~제6조 사전재해영향성 검토 위원회 구성 및 운영에 관한 조례	하 천 관 리 과
	설계VE		건설기술진흥법 제 75조	
	건설신기술 활용 심의		건설신기술활용촉진에 관한 조례 5조	기 술 심 사 담당관

구분	행정절차	업무내용	근거	관련기관 (부서)
실시설계	설계 심의		건설기술심의위원회 조례 시행규칙 제6조	기술 심사 담당관
	기준: 기본설계를 토대로 실시설계를 하며, 구조물에 대해서는 이해 관계자 등과 합동조사 시행 내용: 기본설계를 토대로 시설의 규모, 배치, 형태, 공사방법과 기간, 공사비, 유지관리 등에 관하여 세부조사 및 분석, 비교·검토를 통해 건설기술진흥법 시행령 제73조 최적안을 선정, 시공 및 유지관리에 필요한 설계도서, 도면, 시방서, 내역서 구조 및 수리계산서 등을 작성 ※ 공공건축물 설계시 '유니버설디자인 통합 가이드라인' 기준 반영			
	설계 건설사업 관리		건설기술진흥법 시행령 제57조	
	환경영향평가		환경영향평가조례 제13조, 제22조	환경 정책 과
	교통영향평가		도시교통정비촉진법 시행령 제13조의2 교통영향분석개선 대책 수립에 관한 조례 제3조, 제4조	교통 정책 과
	설계VE		건설기술진흥법 시행령 제75조	계약 심사 과
	BF(Barrier Free)인증		장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 제10조의2	
	도시관리계획 결정		국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제80조	시설 계획 과
	지형도면 고시		국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제82조	시설 계획 과
	도시계획사업 시행	실시계획 작성 및 인가	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제88조, 제90조	
설계의 안정성 검토	대상: 안전관리계획 수립대상 공사 내용: 안전관리계획을 수립해야하는 건설공사의 실시설계를 할 때, 건설기술진흥법 시행령 제98조 자체 기술자문위원회가 시공과정의 안정성 확보 여부를 검토하거나 건설기술진흥법 시행령 제75조의2 한국시설안전관리공단에 검토를 의뢰			
	대상: 추정금액 5억 원 이상 목적: 공사계약 체결 전, 발주부서에서 산출한 사업비 내역에 대하여 거래실례가격 조사, 현장확인 및 불필요한 공정제거 서울특별시 계약심사업무 처리규칙 등을 통해 심층적 원가분석을 실시하여 적정 사업비를 산정하여 예산 낭비요인 사전 방지			계약 심사 과
	토지보상 내용: 사업의 개요, 보상계획 방법: 전국을 보금지역으로 하는 일간신문에 공고(14일이상), 토지 소유자 및 관계인에게 각각 통지		공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법 률 제15조, 제21조	
	대상: 추정가격 70억원 이상 공사 계약심의 위원회의 심의 내용 - 계약체결 방법에 관한 사항 - 낙찰자 결정방법에 관한 사항 등 - 경쟁입찰에 있어서 입찰참가자의 자격제한에 관한 사항		서울특별시 계약심의위원회구성·운영 및 주민참 여감독 대상공사 범위 등에 관한 조례 제2조	재무과 법률 지원 담당관
	공사발주 개념: 공사의 공법, 용도, 규모 시공에 필요한 등록 요건, 수요기관 요 구사항, 관계 규정 등을 검토하여 적정 계약 방법 결정		지방계약법 제9조 계약업무 매뉴얼	

구분	행정절차	업무내용	근거	관련기관 (부서)
		과정 : 예산검토 → 면허(종합, 전문건설업) 요건 등 법령 검토 → 경쟁 성 검토 → 계약방법 결정 주요 검토 사항: 예산, 공사 내용 등 검토/ 시공에 필요한 면허·등록 (재무국) 등 법적요건과 수요기관 요구사항에 대한 검토/ 품질확보를 위한 자 격요구와 경쟁성 제고를 위한 자격완화를 공사 특성에 따라 조정		
	공사관리(시공)	시공상태 관리 및 점검 건설공사 필요기자재 사전구매 건설공사에 따른 교통소통 및 환경오염 방지에 관한 대책 이행여부 관리·감독	건설기술진흥법 시행령 제76조 건설기술진흥법 시행령 제77조	
		착공신고	건축법 제21조	관할구청
		건축물철거신고	건축법 제36조	관할구청
	계약금액 조정		지방계약법 시행령 제73조, 제74조, 제75조	
	준공	준공보고서 작성 예비준공검사 실시 공공건축물 협의	건설기술진흥법 시행령 제78조 건축법 제29조 건축법 제22조	관할구청
	공사참여자 실명관리	공사 시행과정에 참여한 관계자 기록 보존	건설기술진흥법 시행령 제79조	
시공 및 유지관리		대상: 총공사비 300억원 이상 건설공사 완료시 공사내용 및 효과 조 사분석 후 평가서 작성 내용 - 예상 공사비 및 공사 기간과 실제로 투입된 공사비 및 공사기간의 비교 분석 - 공사 기획 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료 후의 실제 수요 및 공사효과의 비교 분석(500억원 이상) - 해당 공사의 문제점 및 개선방안 등	건설기술진흥법 제52조, 시행령 제86조	
	건설공사 사후평가			
	운영 및 유지관리	공유재산 사용·수익 허가 시설물 관리용역 유지관리 보존 도서 관리 주기적 안전점검시행(시특법) 점검결과 결함사항에 대한 보수 보강공사 시행 하자검사	공유재산 및 물품관리법 제20조 건설기술진흥법 시행령 제80조 시특법 제6조 시특법 시행령 제6조(별표1의2) 지방계약법 시행령 제70조	운영 부서 유지 관리 부서

출처: 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, pp.7~15.

③ 소규모 공공건축물 조성 절차 개요

□ 소규모 공공건축물 기획단계

소규모 공공건축물의 사업기획 및 사업계획 수립과정은 일반적인 공공건축물의 기획단
계 업무와 크게 다르지는 않다. 다만 사업의 규모가 작고 사업추진 일정이 짧은 관계로
법령 및 지침 상 의무사항이 아닌 업무는 간소화하여 진행하거나 지나치는 경우가 많다.
그래서 사업의 필요성 및 적절성을 검토하는 기본구상내용 만을 가지고 별도의 타당성

조사, 기본계획 수립 등 구체화 과정 없이 바로 예산을 신청하고 편성하여 사업 발주하는 경우가 대부분이다.

전문기관에 의뢰하여 수행하는 타당성조사용역 및 기본계획 수립용역 등은 법적 의무 대상이 아니므로 반드시 수행할 필요는 없으나 사업의 기초적인 방향 설정 단계인 사업 기본구상 내용만으로 사업을 추진하기에는 한계가 있다. 구체적인 수요조사 및 세무 시설별 규모검토를 비롯하여 계획기준검토, 예산상세 검토 등 필수적으로 수행해야 하는 업무는 일반적인 공공건축물 기획단계 업무와 유사하다.

- 기획단계 업무 : 사업의 필요성 및 적정성 검토 등 기본구상, 사업계획 수립, 기본계획수립, 투자심사, 지자체별 심의회, 예산편성, 공사수행방식 결정, 사업시행 방침 업무 등

□ 소규모 공공건축물 설계단계

소규모 공공건축물의 사업도 규모와 관계없이 기본설계 단계와 실시설계 단계로 구분된다. 사업 규모가 작아 「건설기술진흥법」 시행령 제69조에 따른 건설공사기본계획 수립 및 설계VE 등 업무는 기본설계 단계에서 의무사항은 아니며 필요시 디자인심의 또는 경관심의 정도만 해당된다. 그리고 최근 강화된 계획 기준에 따라 소규모 지하안전영향평가, 내진설계, BF인증 등의 사항은 소규모 사업이더라도 해당될 수 있다. 실시설계 단계에서는 규모와 관계없이 기본설계를 바탕으로 건축물 규모, 배치, 형태, 공사방법 및 기간, 공사비, 유지관리 등에 대하여 분석하고 설계도서, 도면, 내역서 등을 작성해야 하나 500㎡ 미만의 사업이 다수를 차지하는 소규모 공공건축물 사업의 경우에는 건설사업관리, 각종영향평가, 건축물에너지효율등급, 녹색건축인증, 설계 VE, 설계 안전성 검토 등 관련법상 절차에 해당되지 않는다.

- 기본설계: 설계용역 발주심의, 일상감사, 계약심의 등 지자체별 관련 심의, 계약, 기본설계, 지자체 조례에 따른 디자인 심의, 건축물 경관심의, 소규모 지하안전영향 평가 등
- 실시설계: BF(Barrier Free) 인증 등 관련 인증, 공사계약 심사 등

□ 시공 및 유지관리 단계

소규모 공공건축물 사업의 시공단계는 일반 공공건축물 사업에서 시공단계와 크게 차이는 없다. 공사발주 이후 시공의 품질확보를 위해 시공 상태의 관리·점검, 공정·비용·안전 관리, 교통 및 환경오염 방지 등을 관리(건설기술진흥법 시행령 제76조·제77조)한다. 총 공사비 300억 원 이상의 사업에서 수행하는 건설공사 사후평가의 경우는 소규모

사업에서는 해당 되지 않는다.

- 계약단계: 입찰공고, 입찰참가자격 심사(PQ), 현장설명, 낙찰자결정, 계약 체결(공사발주)
- 시공단계: 공사관리(시공), 착공신고, 도로점용허가, 계약금액조정, 준공 관련 예비준공검사 및 준공검사
- 건축물 유지관리 단계: 유지관리 주체별 시설물 인도(공유재산 사용·수익 허가 및 시설물 관리주체 선정), 안전점검 및 하자검사 시행

④ 소규모 공공건축물 조성절차 요약

소규모 공공건축물 사업시행 절차는 기획단계, 설계단계, 시공 및 운영단계 세 단계로 구분할 수 있다. 이는 기존 공공건축물 조성절차를 토대로 소규모 공공건축물 조성이 보다 효율적으로 진행되도록 감안한 것이다.

각 단계별 행정절차는 일반적인 공공건축물 조성 시, 보다 간략화 하거나 통합하여 정리 하였다. 기획단계 행정절차의 경우, 사업계획수립 업무 내에 타당성조사, 기본계획수립 등을 포함시켰다. 설계단계에서는 용역발주 일상감사를 먼저 진행한 후 설계용역발주를 진행하며, 디자인경관심의, 기본설계 VE, 환경교통영향평가 등의 행정절차는 해당 사항이 없으므로 생략하였다. 그리고 시공과 유지관리 단계는 통합하여 7가지 행정절차로 구분하였다. 조성절차 요약은 다음 표와 같다.

[표 2-3] 소규모 공공건축물 조성절차 요약

1	→	2	→	3
기획단계		설계단계		시공 및 운영단계
사업 기본구상		용역발주 일상감사 등		공사발주, 감리용역 발주
중기재정계획수립		설계용역 발주시행		공사관리, 감독
사업계획수립		용역착수 및 기본설계		설계변경 및 계약금액 조정
재정투자심사		주민설명회		준공검사
공유재산관리계획		설계자문		시설운영 및 유지관리
국·도비 등 보조금신청		관련 심의 및 관련 인허가 협의		유지관리 보존도서 관리
예산편성		실시설계 및 설계용역 검수		하자검사
공공건축 심의 등				
사업시행 방침 완료				

출처: 연구진 작성

2) 공공건축물 관련 적용 법령 및 지침

공공건축물 조성 관련 법제도는 행정안전부, 국토교통부, 기획재정부 등 각 부처별로 기준을 마련하여 운영하고 있다. 먼저, 관련 법령, 법조항 및 내용을 토대로 주요 행정절차 내용 파악과 법조항 내용을 바탕으로 한 품질관리 항목 유형화하였다.

그 결과, 공공건축물 조성을 위한 기획단계, 설계단계, 시공단계 및 운영단계별 행정절차에 필요한 대부분의 내용이 마련되어 있음을 확인했다. 하지만 이들 규정은 대규모 공공건축물 사업에 주로 적용되는 것으로, 본 연구의 대상으로 설정한 총공사비 50억 원 미만, 추정 설계 용역비 2.1억 원 미만의 '소규모 공공건축물'에 대한 규정이 미흡함을 알 수 있었다.

각 법 조항의 내용을 기준으로 유형화 한 품질관리 항목은 사업목적수립, 사업전략기획, 사례조사, 적정입지 검토, 정정규모 검토, 사업비 개략검토, 수요조사 실시, 도입시설 및 건축규모 검토, 사업 타당성 조사 등 25가지 항목으로 정리되었다. 종합적인 검토결과는 다음 표와 같다.

[표 2-4] 공공건축물 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제6조(건축물인 도시·군계획시설의 구조 및 설비)	5000㎡이상 공공건축물 녹색건축인증		녹색건축인증
지방재정법	제33조(중기재정계획수립)	- 수립 절차 - 포함 내용 - 심의위원회 구성	중기재정계획 수립	
지방재정법 시행령	제41조(재정투자 사업에 대한 심사)	- 시·도 총 사업비 40억 원 이상 사업 - 시·군 및 자치구 총 사업비 20억 원 이상 사업	재정투자심사	사업타당성 조사
공유재산 및 물품관리법	제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)	관리계획 수립 및 의결 등	공유재산관리계획	
공유재산 및 물품관리법 시행령	제7조(공유재산의 관리계획)	- 공유재산 취득과 처분에 관한 계획금액기준 20억 원 이상의 재산의 취득할 경우(시·군·자치구의 경우는 10억 원) - 관리계획 수립 내용	공유재산관리계획	
건설기술 진흥법	제45조(건설공사 공사비 산정기준)	건설공사 실적 토대로 공사비 산정기준 설정	사업계획수립	- 사업타당성 조사 - 공사비 검토

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
건설기술 진흥법 시행령	제47조(건설공사의 타당성 조사)	• 사업의 적정성 검토 • 검토자료의 보고 등		
	제73조(실시설계)	• 실시설계 내용, 기간, 관리 및 작성기준 등	• 실시설계 및 설계 영역 검수	• 건축물의 배치 • 공간 및 시설계획 • 기본·실시설계기간 적정 성 검토 • 설계감리 시행여부
	제76조(시공 상태의 점검· 관리)	• 시공상태 점검·관리 • 필요기자재 원활한 공급 • 공사의 관리·감독 내용		
	제77조(공사의 관리)	• 총 공사비 500억 원 이상의 사 업 시공자, 세부공종 단계별 실 적 관리 • 토석관리	• 공사관리, 감독	• 시공감리방식 적절성
	제78조(준공)	• 준공보고서 자료 • 예비 준공검사 실시	• 준공검사	
	제80조(유지·관리)	• 시설물 유지관리 • 유지·보존 서류목록	• 시설운영 및 유지 관리 • 유지관리 보존도 서 관리	• 시설운영계획 구체화
	제81조(건설공사의 타당성 조사)	• 총 공사비 500억 원 이상 등	• 사업계획수립	• 사업타당성조사
총사업비관리지침 (기획재정부)	제3조(관리대상 사업)	• 총사업비 200억 원 이상인 건 축사업, 연구기반 구축 R&D 사업 등		
	제91조(건축규모 등)	• 청사 등 업무용 공공건축물 기 준 면적, 유사시설의 건축면적 • 부지규모 결정 • 건축부지 선정 등	• 사업기본구상	• 적정입지검토 • 적정규모검토 • 입지대안 비교분석 • 법령에 의한 건축가능여 부 검토 • 도시관리계획 검토 • 부지의 지형적, 환경적 특 성 고려
	제92조(건축단가)	• 유사한 건축물과 비교산정 • 한국은행의 GDP 디플레이터 등 감안해 보정		• 사업비 개략검토
건축기본법	제22조(건축디자인 시범사 업 실시)	• 디자인 경쟁력 강화 위해 시범 사업 시행(공공기관 시행사업 포함)		• 특화디자인 공공건축물 품격제고
	제23조(민간전문가의 참여)	• 설계공모업무 등 민간전문가 참여 • 자격·업무범위 보수	• 용역발주 일상감 사 등	• 전문가 자문검토
	제24조(설계공모의 시행)	• 설계공모 시행	• 설계용역 발주시행	• 적정발주방식 검토
건축기본법 시행령	제20조(건축디자인 시범사 업의 실시)	• 시범사업 지정 시 시·도건축정 책위원회 심의 필요	• 공공건축 심의 등	• 특화디자인 공공건축물 품격제고
공공기관 에너지이	제6조(신축건축물의 에너지 효율등급)	• 건물 에너지 효율등급 인증 기		• 건축물에너지효율등급인증

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
용 합리화 추진에 관한 규정	지이용 효율화 추진)	• 준 • 연면적 10,000㎡이상 공공건 축물 건물에너지관리시스템 (BEMS)구축 운영		
	제21조(설계공모의 활성화 등)	• 적합한 발주방식 선정 • 공모방식 우선 적용, 대상과 기 준 및 절차	• 용역발주 일상감 사 등	• 적정 발주방식 검토
	제22조(설계의도 구현)	• 설계자의 건축과정 참여 • 건축주·시공사·감리자 등에게 필요사항 제안 가능	• 공사관리, 감독	• 설계의도 구현
건축서비스산업 진 흥법	제23조(공공건축 사업계획 에 대한 사전검토 등)	• 사업계획서 작성 항목과 검토	• 공공건축심의 • 용역발주 일상감 사 등	• 도입시설 및 적정규모검토 • 사업타당성조사 • 친환경기준 • 예산상세검토(공사비, 설계 비 등) • 지속가능성 제고 • 적정 발주방식 검토
건축서비스산업 진 흥법 시행령	제17조(설계공모방식의 우 선 적용대상 등)	• 지역자치센터, 유치원, 노유자 시설 등 우선적용대상 • 설계비 5억원 미만인 경우 중 앙건축위원회 심의 생략 가능	• 용역발주 일상감 사 등	• 적정 발주방식 검토
	제18조(공모방식 우선적용 대상 외의 설계발주 등)	• 설계비 1억원 이상의 건축물 설계는 사업수행능력 평가를 하여 일정 점수 이상 받은 자 중 입찰자를 선정	• 설계용역발주 시행	• 적정 발주방식 검토 • 발주절차 검토
	제19조(건축과정에의 설계 자 참여 기준 등)	• 설계자 참여의 내용 및 책임범위	• 설계자문 • 공사관리, 감독	• 설계의도 구현
	제20조(공공건축 사업계획 서에 대한 사전검토 등)	• 설계용역 입찰공고 이전에 공 공건축지원센터에 사전검토 신청 및 결과수용	• 사업계획수립 • 공공건축 심의 등	• 사업 타당성 조사
공공부문 건축디자 인 업무기준	제9조(일반사항)	• 전문인력 확보, 관련부서 또는 관련기관 협의체 구성, 전담조 직 구성 등 인력조직 구축방안 강구 • 지역주민참여방안 강구	• 사업기본구상 • 주민설명회	• 전문가자문검토 • TF 구성 • 부서 간 협력체계 구축계획
	제10조(사업추진체계의 구축)	• 디자인 단계별 참여자의 범위 및 역할, 주요업무 및 수행방 안, 사업추진조직 구성방안	• 사업기본구상	• 전문가자문검토 • TF 구성 • 부서 간 협력체계 구축계획
	제11조(사전조사)	• 조사항목 설정 및 효율적인 조 사방법 선택 진행 • 사전조사 결과물 공개	• 사업기본구상 • 사업계획수립	• 사례조사 • 수요조사 • 적정입지검토 • 문화재조사 • 부지의 지형적, 환경적 특 성고려
	제12조(비전, 목표, 사업추	• 사전조사, 전문가와 이해관계	• 사업기본구상	• 사업목적수립

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
	진방향 등의 설정)	자 의견 반영해 사업의 비전, 목표, 추진방향 설정		
	제13조(프로그램 및 사업추진방식의 결정)	• 사전조사, 전문가와 이해관계자 의견 반영해 프로그램 기획 • 사업타당성분석 • 예산확보방안마련, 사업추진방식 결정 등		• 사업목적수립 • 수요조사 • 사업타당성조사 • 적정발주방식 검토
	제14조(대상지 분석, 디자인 개념의 설정 및 기본계획의 수립)	• 대상지의 상위계획 등 여건을 반영해 사업목표에 부합하는 디자인개념설정 및 기본계획 수립	• 사업계획수립	• 사업목적수립
	제15조(통합디자인의 시행)	• 총괄계획가 선정해 통합디자인이 구현되도록 협력체계 구축	• 사업기본구상	• 사업전략기획 • 전문가 자문검토
	제16조(기본설계 및 실시설계)	• 기본설계 및 실시설계 도출 • 시공단계의 설계변경 최소화	• 용역착수 및 기본 설계 • 실시설계 및 설계 용역 검수	• 건축물배치 • 부지활용방안 • 건축물 높이·규모 • 공간 및 시설계획
	제17조(디자인검토 및 타당성평가)	• 기획단계에 설정한 방향에 부합하는지 시공과정상 문제가 없는지 검토		
	제19조(디자인감리의 도입 및 설계변경)	• 설계자의 설계안대로 시공되도록 디자인 감리제도 도입하여 최적인 설계변경(안)을 도출	• 공사관리, 감독	• 설계의도 구현 • 시공감리방식 적절성 • 설계감리

공공건축물 조성을 위한 절차를 기획 및 기본구상단계, 설계단계, 시공 및 운영단계 총 3단계로 정리하였다. 앞서 법조항 내용을 기준으로 검토한 주요 행정절차와 유형화된 품질관리항목을 해당단계에 나열(항목이 여러 단계에 중복되기도 함)하였다. 기획단계에서는 총 25개의 품질관리 항목이, 설계단계에서는 11개 항목, 시공 및 운영단계에서는 5개 항목이 해당되는 것으로 나타났다.

나열된 품질관리 항목들 중 소규모 공공건축물 사업과 관련되지 않은 항목들이 몇 가지 있었다. 기획단계에 나열된 항목들 중에서는 문화재 조사, 건축물 에너지효율등급 인증, 녹색건축인증, 신재생에너지 공급 의무비율 적용 검토 항목이 해당되었다. 설계단계에서는 기본·실시설계기간 적절성 검토, 발주절차·기간 등에 대한 검토가, 시공 및 운영단계에서는 적정발주방식·기간검토, 발주절차·기간 등에 대한 검토, 설계의도 구현, 시공감리방식 적절성이 해당되었다. 정리된 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-5] 공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목

구분	공공건축물			
	주요 행정절차	품질관리 항목		
기획단계	사업기본구상	사업목적수립	사업전략기획	전문가자문검토
	중기재정계획수립	TF구성	부서 간 협력체계 구축	사례조사(유사시설)
	사업계획수립	적정입지 개략검토	적정규모 개략검토	사업비개략검토
	재정투자심사	수요조사 실시	도입시설및건축규모검토	사업타당성 조사
	공유재산관리계획	법령에 의한 건축가능 여부 검토	문화재조사	부지의 지형적, 환경적 특성 고려
	보조금 신청	건축물에너지효율등급인증	녹색건축인증	신재생에너지 공급의무비율 적용 검토
	예산편성	공사비 검토	건축물 배치	부지활용방안
	공공건축 심의	건축물 높이·규모	공간 및 시설계획	지속가능성 제고
설계단계		특화디자인공공건축물품격제고		
	용역발주 일상감사 등	건축물 배치	부지활용방안	건축물 높이·규모
	설계용역 발주시행	공간·시설계획	지속가능성 제고	공공건축물 특화디자인
	용역착수 및 기본설계	기본·실시설계기간 적정성 검토	적정발주방식·기간 검토	발주절차·기간 등에 대한 검토
	주민설명회	설계의도구현	설계감리 시행여부	
	설계자문			
	관련심의 및 관련인허가 협의			
	실시설계 및 설계용역감수			
시공 및 운영단계	공사발주, 감리용역 발주	적정발주방식·기간 검토	발주절차·기간 등에 대한 검토	설계의도구현
	공사관리, 감독	시공감리방식 적절성	시설운영계획 구체화	
	설계변경 및 계약금액 조정			
	준공검사			
	시설운영 및 유지관리			
	유지관리 보존도서 관리			
	하자검사			

출처: 연구진 작성

주: '■' 표시는 소규모 공공건축물 조성에서 고려되지 않는 항목

3) 소규모 공공건축물 유형별 품질관리항목 분석

앞 장에서 연구 대상으로 선정한 소규모 공공건축물에 해당하는 시설을 유형별로 구분하여 조성관련 법령 및 지침을 조사·분석 하였다. 공공건축물 유형은 행정, 교육, 사회 기반, 의료, 복지수련, 생활기반, 판매영업 시설로 구분하였다. 각 유형별 해당하는 소규모 공공건축물은 다음 표에 정리하였다.

[표 2-6] 소규모 공공건축물 유형 및 분류

유형	소규모 공공건축물
행정	주민센터
교육	어린이도서관, 작은도서관, 유치원, 교육원
사회기반	환승센터
의료	보건소, 보건지소, 보건진료소
복지수련	어린이집, 육아지원센터, 지역 아동센터, 양로시설, 노인요양시설, 노인복지관, 노인교실, 경로당, 청소년 수련관, 청소년 문화의집
생활기반	마을회관, 마을공동작업소
판매영업	마을공동구판장

출처: 연구진 작성

① 지방자치단체 공공청사(주민센터) 관련 법제도

공공청사는 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사 등을 말한다.

현, 지자체 공공청사 관련 법조항 내용을 토대로 품질관리 항목을 유형화해본 결과, 사업목적수립, 적정 입지검토, 적정 규모검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 등 총 14개 항목으로 나타났다. 공공청사 관련 법령 및 지침 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-7] 지방자치단체 공공청사 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제94조(공공청사)	정의		• 사업목적수립
	제95조(공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준)	• 입지검토 • 예산집행 • 민간전문가 참여	• 사업기본구상 • 예산편성	• 전문가 자문검토 • 적정입지 개략검토 • 사업비용 개략 검토

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
		설계공모 • 설치가능 편익시설		• 도입시설 및 건축규모 검토 • 입지대안 비교분석 • 지형적, 환경적 특성고려 • 건물의 높이 및 규모 • 공간 및 시설계획 • 특화디자인 공공건축물 품격제고 • 적정발주방식 검토
공유재산 및 물품 관리법	제94조의3(지방자치단체의 청사운영)	• 청사관리 • 청사면적기준(지자체 본청 청사, 지자체 의회청사)		• 적정규모 개략검토 • 시설운영계획 구체화
공유재산 및 물품 관리법 시행령	제95조(지방자치단체 청사의 면적기준) 별표1(지방자치단체의 본청 청사의 기준면적) 별표2(지방자치단체의 장의 집무실 기준 면적) 별표3(지방자치단체의 의회청사의 기준면적)			• 적정규모 개략검토 • 공간 및 시설계획
지방자치단체 공유재산관리조례		• 각 지방자치단체 별 청사 등의 설계, 청사 면적기준 관련 내용		• 적정규모 개략검토 • 공간 및 시설계획
지방자치단체 공유재산 운영기준	제21조(지방자치단체 청사의 면적기준 범위 등) 별표8 지방자치단체 청사 관리운영 붙임4(시/도, 시/군/구별 청사 정비자금 지원규모)	• 세부면적 공간분류 • 청사면적 산정기준(인구수) • 면적 산정방법 • 지방청사 건축지원한도액(신축, 재축, 리모델링) • 에너지절약시설 설치 지원	• 국·도비 등 보조금 신청 • 예산편성	• 적정규모 개략검토 • 공간 및 시설계획 • 사업비용 개략검토
지방자치단체 공유재산관리조례		• 각 지방자치단체 별 청사 등의 설계, 청사 면적기준		• 적정규모 개략검토 • 공간 및 시설계획
총사업비관리지침	제91조(건축규모 등)1항	• 「정부청사관리규정」 등에 의한 건축규모 • 「건축법」·「도시계획법」 등에 의한 부지규모결정 • 건축부지 선정방안	• 사업계획수립	• 적정입지 개략검토 • 적정규모 개략검토
	제92조(건축단가)	• 건축단가 산정방법	• 사업계획수립	• 사업비용 개략검토 • 공사비검토
	제93조(부설주차장 설치)	• 규모결정 기준 • 지상, 지하 결정 기준		• 적정입지 개략검토 • 적정규모 개략검토

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
주민자치센터 설치 및 운영조례	읍·면·동			• 공간 및 시설계획
시군구 민원실 표준모델	시·군·구			• 공간 및 시설계획

② 교육시설 관련 법제도

□ 도서관

도서관은 도서관자료를 수집·정리·분석·보존하여 공중에게 제공함으로써 정보이용·조사·연구·학습·교양·평생교육 등에 이바지하는 시설을 말한다. 이 중 소규모 공공건축물에 해당하는 도서관은 「도서관법」 제2조 4호에 의거해 작은도서관, 어린이 도서관이 있다.

검토 결과, 사업 초기 단계인 기본구상 단계에서 고려해야 할 요소로 사업목적수립, 사업전략기획, 적정 입지검토, 적정 규모검토, 건립방식검토, 사업비 검토, 공간 및 시설계획, 지속가능성제고, 안전성·접근성 제고 그리고 시설운영계획 구체화 등 총 17가지 품질관리 항목으로 구분되었다. 다른 시설 유형에 비해 공공도서관 건립을 위한 비교적 많은 내용을 규정하고 있음을 알 수 있었다. 관련 법령 및 지침 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-8] 도서관 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제96조(문화시설)9호	• 문화시설 중 「도서관법」 제2조 4호에 따른 공공도서관	• 사업기본구상	• 사업목적수립 • 적정입지 개략검토
	제97조(문화시설의 결정기준)제1호, 2호	• 입지검토		• 적정입지 개략검토
	제98조(문화시설의 구조 및 설치기준)2항 9호	• 「도서관법」에 따라 시설 설치		• 사업목적수립
도서관법	제2조(정의)4호	• 공공도서관 종류(어린이도서관 포함)	• 사업기본구상	• 사업목적수립
	제27조(설치 등)	• 공공도서관 설립·육성		
도서관법 시행령	제3조(도서관의 시설 및 도서관 자료)	• 도서관 종류별 시설 및 자료기준	• 사업기본구상	• 적정입지 개략검토
	별표1(도서관의 종류별 시설 및 도서관자료의 기준)	• 도서관 자료 처리의 기준과 범위 • 도서관 종류별 적정규모 산정기준		• 적정규모 개략검토 • 시설운영계획
	제17조(공공도서관의 설립·육성)	• 지역민 접근이 쉬운 위치에 설치 • 지역민에게 봉사위해 여러 형태 도서관 육성 지원 의무		• 적정입지 개략검토
소방시설 설치·유지 및 안전관리에	제9조(특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 유지·관리 등)1항	• 소방시설설치	• 사업관리	• 안전성 제고

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
관한 법률				
건축법시행령	제3조의5(용도별 건축물의 종류) 별표1(용도별건축물의 종류)	제1종 근린생활시설(공공도서관), 교육연구시설(도서관)	사업기본구상	적정입지 개략검토
공공도서관 건립운영 매뉴얼		- 목적, 역할, 건립체계 등 - 사업비 안내지침 - 운영계획 - 통합공간디자인계획 - 제로에너지, 건축시공, 설비 계획	- 사업기본구상 - 사업계획수립 - 공공건축 심의 등 - 사업관리	- 사업목적수립 - 사업전략 기획 - 인원배치계획 수립 - 사업비 개략검토 - 도입시설 및 건축규모 검토 - BF인증 - 공간 및 시설계획 - 지속가능성 제고 - 안전성·접근성 제고 - 리모델링 계획 - 시운전기간 고려 - 시설운영계획 구체화
공공도서관 설립운영전략 매뉴얼		- 기능 - 일반계획(건립체계, 준비단계, 기획 단계, 입지선정단계, 프로그램 단계) - 시설계획 - 운영계획	- 사업기본구상 - 사업계획수립 - 공공건축 심의 등 - 공사발주, 감리용역 발주	- 사업목적수립 - 사업전략기획 - TF구성 등 - 사례조사 - 적정입지 개략검토 - 적정규모 개략검토 - 건립방식 검토 - 도입시설 및 건축규모 검토 - 공간 및 시설계획 - 시설 운영관리계획 구체화

□ 유치원

유치원이란 유아의 교육을 위하여 「유아교육법」에 따라 설립·운영되는 학교를 말한다. 「유아교육법」 제7조의 유치원유형 중 국립유치원과 공립유치원이 공공건축물에 포함된다.

검토 결과, 유치원 건립을 위해 사업목적수립, 수요추정, 적정 입지검토, 적정 규모검토, 수요조사실시, 기본계획수립, 부지활용 방안, 공간 및 시설계획, 안전성·접근성 제고, 시설운영계획 구체화 등 총 9가지 항목으로 나타났다. 관련 법령 및 지침 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-9] 유치원 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제88조(학교)1항	「유아교육법」제2조2호 규정에 의한 유치원	사업기본구상	- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토
	제89조(학교의 결정기준)	- 수요추정 - 입지검토		적정입지 개략검토
	제90조(학교의 구조 및 설치기준)	「유아교육법」에 따라 시설 설치		사업목적수립
유아교육법	제7조(유치원의 구분)	국립·공립·사립 유치원		- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토
	제8조(유치원의 설립 등)	- 시설, 설비 기준 - 설립인가		사업목적수립
	제9조(유치원의 병설)	초등학교·중학교 및 고등학교에 병설가능		사업목적수립
	제9조의2(유치원의 설립의무)	해당지역*에 유아배치계획을 고려하여 「초·중등교육법」 제2조에 따른 유치원 설립. * 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역/ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역/ 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구/ 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구		- 적정입지 개략검토 - 수요조사 실시
	제9조의 2(유치원의 설립의무)	500세대 이상의 주택단지로서 저소득층을 대상으로 하는 임대주택을 15% 이상 포함하는 주택단지에 설립	사업기본구상	적정입지 개략검토
유아교육법 시행령	제17조(유아수용계획)	3년마다 취학권역별 유아수용계획 수립 등	사업계획수립	수요조사 실시
고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정	제3조(교사) 별표1(교사의 기준면적)	교사(교실, 도서실 등을 말함)의 「학교보건법」에 따른 기준 유치원교사의 필요실(교실, 화장실, 교실, 조리실) 각급교사 기준면적	공공건축 심의	- 도입시설 및 적정규모검토 - 공간 및 시설계획
	제3조의2(복합시설)	문화 및 복지시설, 생활체육시설, 평생교육시설 등과의 복합화 가능		공간 및 시설계획
	제4조(교사용 대지)	건폐율 및 용적률		- 건폐율, 용적률, 높이제한 검토 - 부지활용방안
	제5조(체육장) 별표2(체육장의 기준면적)	- 입지검토 - 기준면적		- 적정입지 개략검토 - 적정규모 개략검토
	제6조(교지)	입지검토		적정입지 개략검토
	제10조(급수·온수공급시설)			
	제15조(각급학교의 인가기준 등)			시설운영계획 구체화
	제17조(학생정원 증원에 따른 시설기준)			공간 및 시설계획

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
외국인학교 및 외국 인유치원의 설립· 운영에 관한 규정	제4조(설립기준) 1항	설립·운영에 필요한 시설·설비기준과 경영기준은 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」을 따름		- 적정입지 개략검토 - 적정규모 개략검토 - 도입시설 및 건축규모 검토 - 건폐율, 용적률, 높이제한 검토 - 부지활용방안 - 공간 및 시설계획 - 시설운영계획 구체화
학교보건법	제4조(학교의 환경위생 및 식품 위생)	환경위생 및 식품위생의 기록 및 점검		시설운영계획 구체화

□ 교육원

교육원은 연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다. 「공무원 인재개발법」에 따른 교육원은 제3조에 의한 ‘국가공무원 인재개발원’과 제4조의 ‘전문교육훈련기관 등’이 있다. 또한 「지방공무원 교육훈련법」 제8조에 의한 ‘지방공무원 교육원’, ‘전문교육훈련기관’이 있으며, 대통령령으로 정하는 ‘교육 연수원’, ‘중앙교육 연수원’이 있다. 그밖에 「평생교육법」에 의거한 평생교육시설이 있다.

검토결과, 공무원관련 교육원의 품질관리항목은 사업목적수립, 시설운영을 위한 인원 배치계획에 관한 항목만 있었다. 반면, 평생교육원 관련 디자인품질관리 항목은 사업목적수립 외에 적정 입지검토, 적정 규모검토, 건립방식검토, 사업비 검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 등 총 9가지가 있었다. 교육원관련 법령 및 지침 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-10] 교육원 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
공무원 인재개발법	제3조(국가공무원인재개발원) 제4조(전문교육훈련기관 등)	정의	사업기본구상	사업목적수립
공무원 인재개발법 시행령	제5조의2(전문교육훈련기관의 설치 절차)	설치 필요성, 교육훈련 운영계획 등 인사혁신처장과 협의		
지방공무원 교육훈련법	제8조(교육훈련기관)	지방공무원교육원, 전문교육훈련교육기관, 대통령령지정기관 등에서 교육	사업기본구상	사업목적수립
지방공무원 교육훈련법 시행령	제10조(교육훈련기관)	- 조직에 관한 사항 「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정」에 따름 - 교육훈련 대상 및 내용 - 교육감 소속의 교육연수원, 중앙교	사업기본구상	- 사업목적수립 - 인원배치계획수립

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
평생교육법		육연수원		
	제2조(정의)	• 평생교육기관 정의	• 사업기본구상	• 사업목적수립
	제5조(국가 및 지방자치단체의 임무)	• 평생교육진흥정책 수립·추진 의무		
	제7조(공공시설의 이용)	• 본래 용도에 지장 없는 범위 내에서 이용가능		• 건립방식 검토(기존 시설 활용)
	제9조(평생교육진흥기본계획의 수립)	• 5년마다 평생교육진흥기본계획 수립 의무 • 기본계획의 통보		• 사업목적수립 • 사업비 개략검토 • 수요조사 실시
	제20조의2(장애인평생교육시설 등의 설치)	• 기준에 맞게 설치 및 등록, 필요경비 예산범위 내 지원	• 사업기본구상 • 국·도비 등 보조금 신청	• 적정입지 개략검토 • 적정규모 개략검토
	제21조(시·군·구 평생학습관 등의 설치·운영 등)	• 시·도교육감은 주민대상 평생학습관 설치 또는 지정·운영 • 설치운영은 지자체 조례 따름		• 시설운영계획 구체화
	제21조의3(읍·면·동 평생학습센터의 운영)	• 주민대상 시설 설치 또는 지정·운영, 설치운영은 지자체 조례 따름		
평생교육법 시행령	제31조(학교형태의 평생교육시설)	• 필요실 • 교원에 관한 규정 • 보조금 지원 등	• 국·도비 등 보조금 신청	• 인원배치계획 수립 • 사업비 개략검토
	제12조의2(장애인평생교육시설의 등록)	• 시설기준	• 사업기본구상	• 적정규모 개략검토 • 시설운영계획 구체화
	별표1(장애인 평생교육시설의 시설·설비 기준)	• 등록 시 필요서류 및 내용		
평생교육법 시행규칙	제25조(학교형태의 평생교육시설의 시설·설비)	• 필요실(학습시설, 자료실, 관리실)		
	제10조(학교형태의 평생교육시설의 시설·설비 기준)	• 학습시설, 자료실, 관리실의 시설·설비기준	• 설계지침검토	• 적정규모 개략검토 • 공간 및 시설계획
	별표2(학교형태의 평생교육시설의 시설·설비기준)			
평생교육 진흥조례		• 평생학습센터 설치 관련		• 사업목적수립 • 시설운영계획 구체화

③ 사회기반_환승센터 관련 법제도

□ 환승센터

환승센터는 「국가통합교통체계효율화법」 제2조 13항에 의거해 교통수단 간의 연계교통 및 환승활동을 원활하게 할 목적으로 일정 환승시설이 상호 연계성을 갖고 한 장소에 집합되어 있는 시설로서 주차장형·대중교통 연계수송형·터미널형 환승센터가 있다. 이 중 소규모 공공건축물에 해당하는 유형은 주차장형과 대중교통 연계수송형 환승센터이다.

관련 법령 및 지침 검토결과, 두 가지 유형의 환승센터 구성과 관련한 품질관리 항목은 사업목적수립, 사례조사, 적정입지 검토, 사업비 검토, 수요조사 실시, 사업타당성 조사 등 총 8가지가 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-11] 환승센터 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제31조(자동차정류장) 6호	자동차정류장 중 복합환승센터	사업기본구상	- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토
	제32조(자동차정류장의 결정기준)1호	설치위치(제1종 전용주거지역, 보전녹지지역, 보전관리지역 및 생산관리지역 외의 지역에 설치)		적정입지 개략검토
	제2조(정의) 13호, 15호	- 환승센터 정의(주차장형·대중교통 연계수송형·터미널형 환승센터) - 복합환승센터 정의(국가기간·광역·일반 복합환승센터)		사업목적수립
국가통합교통체계효율화법	제44조(환승센터 및 복합환승센터 구축 기본계획)	5년 단위로 기본계획을 국가교통위원회의 심의를 거쳐 수립 - 기본계획 내용(정책방향,	- 사업기본구상 - 사업계획수립 - 공공건축 심의 등	- 사업목적 수립 - 사례조사(유사시설) - 사업비 개략검토 - 수요조사 실시 - 도입시설 및 건축규모 검토 - 사업타당성 조사 - 건축물의 배치

대규모 공공건축물에 해당하는 복합환승센터에 대한 지침은 「국가통합교통체계효율화법」과 시행령에 적정규모검토, 시설계획과 발주방식 등에 대한 내용이 추가적으로 마련되어있어 보다 구체적인 알 수 있었다. 「국가통합교통체계효율화법」 제2조 15항에 의거한 ‘복합환승센터’란 열차·항공기·선박·지하철·버스·택시·승용차 등 교통수단 간의 원활한 연계교통 및 환승활동과 상업·업무 등 사회경제적 활동을 복합적으로 지원하기 위하여 환승시설 및 환승지원시설이 상호 연계성을 가지고 한 장소에 모여 있는 시설로서 국가기간 복합 환승센터, 광역 복합 환승센터, 일반 복합 환승센터를 말한다. 환승센터 종류별 특징은 다음 표와 같다.

[표 2-12] 복합환승센터 종류

구분	시설·설비기준
국가기간 복합환승센터	국가기간교통망 구축을 위한 권역 간 대용량 환승교통의 효율적인 처리와 상업·문화·주거·숙박 등 지원기능을 복합적으로 수행하기 위하여 국토교통부장관이 지정한 복합환승센터
광역 복합환승센터	주로 권역 내의 환승교통 처리와 상업·문화·주거·숙박 등 지원기능을 복합적으로

구분	시설·설비기준
	수행하기 위하여 시·도지사가 국토교통부장관의 승인을 받아 지정(대통령령으로 정하는 규모 이상의 광역복합환승센터를 지정하려는 경우에는 국가교통위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관의 승인필요)한 복합환승센터
일반 복합환승센터	위 복합환승센터를 제외한 것으로서 지역 내의 환승교통 처리를 주된 기능으로 수행하기 위하여 시·도지사가 지정한 복합환승센터

④ 의료_보건소, 보건지소, 보건진료소 관련 법제도

□ 보건소, 보건지소

「지역보건법」 제2조에 의거해 지역주민의 건강을 증진하고 질병을 예방·관리하기 위하여 보건소, 보건의료원, 보건지소 등의 ‘지역보건의료기관’을 설치·운영한다.

먼저, 보건소는 「지역보건법」 제10조에 근거해 시·군·구별 1개씩, 보건지소는 같은 법 제 13조 및 「지역보건법 시행령」 제10조에 의거해 읍·면마다 1개씩(보건소가 설치된 읍·면은 제외) 설치하도록 하고 있다. 해당시설 관련 디자인 품질관리항목은 사업목적 수립과 적정 입지검토에 대한 것이 있었으며, 관련 내용은 다음 표에 정리하였다.

[표 2-13] 보건소, 보건지소 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
보건소	지역보건법 제10조(보건소의 설치)	- 시·군·구별 1개씩 2개 이상 설치 시 업무총괄 보건소 지정	사업기본구상	- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토 - 수요조사 실시
	지역보건법 시행령 제8조(보건소의 설치)	- 시·군·구별 1개씩 - 추가 설치 시 미리 협의		
	행정기구 설치조례			
보건지소	지역보건법 제13조(보건지소의 설치)	- 읍·면마다 1개씩 설치(보건소가 설치된 읍·면은 제외) - 읍·면마다 1개씩 설치	사업기본구상	- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토 - 수요조사 실시
	지역보건법 시행령 제10조(보건지소의 설치)	특별히 설치가 필요한 지역에 보건지소 설치하거나 여러 보건지소를 통합 설치·운영 가능		
	행정기구 설치조례			

□ 보건진료소

보건진료소란 「농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법」 제2조 4호에서 의사가 배치되어 있지 아니하고 계속하여 의사를 배치하기 어려울 것으로 예상되는 의료 취약지역에서 보건진료 전담공무원으로 하여금 의료행위를 하게 하기 위하여 시장·군수가 설치·운영하는 보건의료시설을 말한다. 보건진료소 관련 법령 및 지침을 토대로 품질관리항목을 검토한 결과, 사업목적수립과 적정 입지검토 그리고 보건소와 보건지소 관련 규정에서

[표 2-14] 보건진료소 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법	제2조 4호(정의)			• 사업목적수립
	제15조(보건진료소의 설치운영)	• 설치 가능지역 • 인원배치계획 • 보건진료소 설치 기준	• 사업기본구상	• 적정입지 개략검토 • 인원배치계획 수립
농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법 시행규칙	제17조(보건진료소의 설치별표(보건진료소 시설 및 의료장비 기준))	• 인구 500~5,000명 미만의 의료취약 지역에 설치 등(500명 미만 지역도 필요하면 설치가능) • 필요설, 의료장비	• 사업기본구상	• 적정입지 개략검토 • 수요조사 실시 • 공간 및 시설계획

는 없던 공간 및 시설계획에 대한 지침이 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

⑤ 복지수련 관련 법 제도

□ 어린이집

「영유아보육법」 제2조에 의거해, 어린이집이란 보호자의 위탁을 받아 영유아를 보육하는 기관을 말한다. 같은 법 제10조에서 정의한 어린이집에는 국공립 어린이집, 사회복지법인어린이집, 법인·단체 등 어린이집, 직장어린이집, 가정어린이집, 협동어린이집, 민간어린이집이 있으며, 이 중 국공립어린이집은 공공건축물에 해당한다.

어린이집 관련 법령 및 지침을 검토한 결과, 해당 품질관리 항목은 사업목적수립 외에 적정 입지검토, 적정 규모검토, 건립방식검토, 수요조사 실시, 공간 및 시설계획, 안전성·접근성 제고 그리고 시설운영계획 구체화 등 총 11가지가 있다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-15] 어린이집 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
영유아보육법	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	• 「건축법 시행령」에 근거해 설치할 수 있는 사회복지시설에 포함	• 사업기본구상	• 사업목적수립
	제10조(어린이집 종류)	• 국공립어린이집, 사회복지법인 어린이집, 법인·단체 어린이집, 직장어린이집 등		• 사업목적수립
	제11조 (보육계획 수립 및 시행)	• 수급계획 등을 포함한 보육 계획	• 사업기본구상	• 수요조사 실시
	제11조의2(어린이집 또	• 시·도지사, 시장·군수·구청		• 적정입지 개략검토

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
	는 어린이집용지 확보)	장은 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「택지개발촉진법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「공공주택 특별법」 등에 따라 시행하는 개발·정비·조성사업에 어린이집 또는 어린이집용지가 확보되도록 노력해야 함		
	제12조(국공립어린이집의 설치 등)	• 우선 설치지역		• 적정입지 개략검토
	제15조(어린이집 설치기준)	• 시행규칙 제9조에 따름		
	제15조의2(놀이터 설치)	• 보육정원 50명 이상이거나, 100미터 이내 놀이터가 있는 어린이집을 제외하고 놀이터 설치		• 부지활용방안
	제15조의3(비상재해대비시설)	• 비상재해대비시설 설치 • 심의위원회 구성·운영 • 심의위원회 위원 임명		• 안전성 제고
영유아보육법 시행령	제15조의4(폐쇄회로 텔레비전의 설치 등)	• 폐쇄회로 텔레비전의 설치·관리 • 영상정보 보관기준		• 안전성 제고 • 시설운영계획 구체화
	제19조의2(국공립어린이집 우선 설치)	• 500세대 이상의 공공주택 단지에 우선설치		• 적정입지 개략검토
영유아보육법 시행규칙	제5조(어린이집의 설치 인가 등)	• 필요서류 등		• 시설운영계획 구체화
	제9조(어린이집의 설치 기준 등)	• 입지조건	• 공공건축 심의 등	• 적정입지 개략검토
	별표1(어린이집의 설치 기준)	• 어린이집 유형별 규모 • 필요실, 구조 및 설비기준		• 적정규모 개략검토
	별표1의 2(폐쇄회로 텔레비전의 관리기준)	• 폐쇄회로 텔레비전의 설치·관리		• 건축물의 배치 • 부지활용방안 • 건축물의 높이 및 규모 • 공간 및 시설계획
	별표2(보육교직원의 배치기준)	• 원장, 보육교사, 간호사, 영양사, 조리원의 배치 • 복무기준		• 인원배치계획 수립
	별표8(어린이집의 운영 기준)	• 명칭 • 운영(반운영, 운영일과 시간, 규정, 보육료, 비용지출 등) • 안전·급식 및 위생관리		• 시설운영계획 구체화
환경보건법시행령	제1조의2(정의)	• 어린이 활동공간 중 「영유아보육법」에 따른 어린이집의 보육시설		• 사업목적 수립
	제16조(어린이 활동공간에 대한 환경안전관리기준)	• 어린이 활동공간의 시설물 자재 및 마감재에 대한 기준		
	제16조의2(확인검사를 받아야 하는 증축·수선의 규모)	• 확인검사가 필요한 경우(어린이활동공간의 연면적 33㎡ 이상 증축하거나, 70㎡		• 안전성 제고

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
	별표2(어린이 활동공간에 대한 환경안전관리기준)	이상 수선한 경우)		
어린이제품 안전특별법	제17조(안전인증 등) 3항	안전인증기관의 제품검사 안전인증 기준		안전성 제고
어린이놀이시설 안전관리법	제11조(어린이놀이시설의 설치)	「어린이제품 안전특별법」에 따라 안전인증 받은 놀이기구의 설치기준		안전성 제고

□ 육아종합지원센터

‘육아종합지원센터’는 「영유아보육법」 제7조 1항에 의거해 일시보육서비스를 제공하거나 보육에 관한 정보의 수집·제공 및 상담을 위한 시설로, 보건복지부장관은 ‘중앙육아종합지원센터’를, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 ‘지방육아종합지원센터’를 설치·운영하여야 한다. 필요한 경우, 영아·장애아 보육 등에 관한 육아종합지원센터를 별도로 설치·운영할 수 있다.

「영유아보육법 시행령」 제12조에서 육아종합지원센터의 필요실은 자료실, 상담실 및 교육실 등으로 규정한다.

관련 법조항 내용을 토대로 한 품질관리 항목은 사업목적수립과, 적정입지 검토, 공간 및 시설계획 3가지만 마련되어 있었으며, 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-16] 육아종합지원센터 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
영유아보육법	제7조(육아종합지원센터)	기능	사업기본구상	- 사업목적수립 - 적정입지 개략검토
영유아보육법 시행령	제12조(육아종합지원센터의 설치)	필요실(자료실, 상담실, 교육실)		- 사업목적수립 - 공간 및 시설계획
	제13조(육아종합지원센터의 기능)	일시보육서비스를 제공하거나 보육에 관한 정보의 수집·제공 및 상담 등을 위한 시설	사업기본구상	사업목적수립

□ 지역아동센터

지역아동센터는 「아동복지법」 제52조1항의 여러 종류중 하나로서, 제52조1항8호에 의거한 지역아동센터는 지역사회 아동의 보호·교육, 건전한 놀이와 오락의 제공, 보호자와 지역사회의 연계 등 아동의 건전육성을 위하여 종합적인 아동복지서비스를 제공하는 시설을 말한다. 이는 「건축법시행령」별표1에 근거해 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설에 설치 가능하다.

검토 결과, 품질관리항목은 사업목적수립, 적정 입지검토, 적정 규모검토, 공간 및 시설 계획, 시설운영계획 구체화 등 6가지가 있다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-17] 지역아동센터 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제107조(사회복지시설)	「건축법 시행령」에 근거해 설치할 수 있는 사회복지시설에 포함	사업기본구상	사업목적수립
	제108조(사회복지시설의 결정기준)	시설 특성에 따른 입지검토		적정입지 개략검토
	제109조(사회복지시설의 구조 및 설치기준)	「사회복지사업법」에 다른 설치		도입시설 및 건축규모 검토
사회복지사업법	제34조(사회복지시설의 설치)	- 지자체의 설치 - 시설운영자 자격 - 시설운영방식 및 기간		시설운영계획 구체화
	제34조의2(시설의 통합 설치·운영 등에 관한 특례)	시설분포 실태를 고려해 설치·운영		- 인원배치계획 - 수요조사 실시 - 시설운영계획 구체화
사회복지사업법 시행규칙	제20조(시설의 설치운영 신고 등)	필요서류 및 내용		시설운영계획 구체화
	제21조(시설의 위탁기준 및 방법)	위탁을 위한 계약체결		
	제22조(시설의 통합 설치·운영 등에 따른 시설 및 인력 기준) 별표2(시설의 통합 설치·운영 등에 따른 시설 및 인력 기준)	- 시설 및 설비기준 - 인력기준		- 인원배치계획 수립 - 공간 및 시설계획
아동복지법	제52조(아동복지시설의 종류)1항 8호	지역아동센터 정의		사업목적수립
건축법 시행령	별표1(용도별 건축물의 종류)	단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설에 지역아동센터 설치가능		적정입지 개략검토

□ 양로시설, 노인요양시설, 노인여가복지시설

먼저, 노인복지시설에 해당하는 양로시설, 노인요양시설, 노인여가복지시설 세 가지 시설에 공통 적용되는 법령 및 지침을 살펴보고자 한다. 이는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「노인복지법」, 「사회복지사업법」, 「사회복지사업법 시행규칙」이다. 검토 결과, 공통적으로 해당되는 품질관리항목은 사업목적수립, 적정입지 검토, 인원배치계획 수립, 수요조사실시, 도입시설 검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 총 7가지 항목이 있음을 알 수 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

- 양로시설

[표 2-18] 양로시설, 노인요양시설, 노인여가복지시설 관련 공동 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제107조(사회복지시설)	「건축법 시행령」에 근거해 설치할 수 있는 사회복지시설에 포함	사업기본구상	사업목적수립
	제108조(사회복지시설의 결정기준)	시설 특성에 따른 입지검토		적정입지 개략검토
	제109조(사회복지시설의 구조 및 설치기준)	「사회복지사업법」에 다른 설치		도입시설 검토
사회복지사업법	제34조(사회복지시설의 설치)	- 지자체의 설치 - 시설운영자 자격 - 시설운영방식 및 기간		시설운영계획 구체화
	제34조의2(시설의 통합 설치·운영 등에 관한 특례)	시설분포 실태를 고려해 설치·운영		- 인원배치계획 - 수요조사 실시 - 시설운영계획 구체화
사회복지사업법 시행규칙	제20조(시설의 설치·운영 신고 등)	필요서류 및 내용		시설운영계획 구체화
	제21조(시설의 위탁기준 및 방법)	위탁을 위한 계약체결		시설운영계획 구체화
	제22조(시설의 통합 설치·운영 등에 따른 시설 및 인력 기준)	- 시설 및 설비기준 - 인력기준		- 인원배치계획 수립 - 공간 및 시설계획
	별표2(시설의 통합 설치·운영 등에 따른 시설 및 인력 기준)			

「노인복지법」 제32조에 의거한 ‘노인주거복지시설’ 중 ‘양로시설’은 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다. 관련 법조항 내용을 토대로 한 품질관리항목은 사업목적 수립, 적정입지 검토, 적정규모 검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 등이 해당되었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-19] 양로시설 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
노인복지법	제32조(노인주거복지시설) 1항1호	- 양로시설 정의 - 시설운영계획	사업계획수립	- 사업목적수립 - 시설운영계획 구체화
	제33조(노인주거복지시설의 설치)	설치신고		
노인복지법 시행규칙	제16조(노인주거복지시설의 설치신고 등)	필요서류 및 내용		- 적정규모 개략검토 - 공간 및 시설계획 - 운영관리계획

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
	제17조(노인주거복지시설의 시설기준 등) 별표2(노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준) 별표3(노인주거복지시설의 운영기준)	- 시설의 규모 - 시설의 구조 및 설비 - 시설기준 - 설비기준 - 직원 자격 및 배치기준 등 - 입소자 건강관리 - 급식위생관리 - 운영규정 - 회계관리 - 운영위원회 등	- 사업기본구상 - 사업계획수립	- 적정규모 개략검토 - 공간 및 시설계획 - 안전성, 접근성 제고 - 시설운영계획 구체화

• 노인요양시설

「노인복지법」 제34조에 의거한 ‘노인의료복지시설’에 해당하는 ‘노인요양시설’은 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다.

검토결과, 해당되는 품질관리항목은 사업목적 수립, 적정입지 검토, 적정규모 검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 등이 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-20] 노인요양시설 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
노인복지법	제34조(노인의료복지시설) 1항1호	노인요양시설의 정의	사업기본구상	사업목적수립
	제35조(노인의료복지시설의 설치)	설치신고		
노인복지법 시행규칙	제20조(노인의료복지시설의 설치신고 등)	필요서류 및 내용	사업기본구상	- 적정규모 개략검토 - 공간 및 시설계획 - 시설운영계획 구체화
	제22조(노인의료복지시설의 시설기준 등) 별표4(노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준) 별표5(노인의료복지시설의 운영기준)	- 시설의 규모 - 시설의 구조 및 설비 - 시설기준 - 설비기준 - 직원 자격 및 배치기준 등 - 입소자 건강관리 - 급식위생관리 - 운영규정 - 회계관리 - 운영위원회 등	- 사업기본구상 - 사업계획수립	- 적정규모 개략검토 - 공간 및 시설계획 - 안전성, 접근성 제고 - 시설운영계획 구체화

• 노인여가복지시설(노인복지관, 경로당, 노인교실)

「노인복지법」 제36조에 의거한 ‘노인여가복지시설’에는 노인복지관, 경로당, 노인교실

등이 있다. 이 중 ‘노인복지관’은 노인의 교양·취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증진 및 질병예방과 소득보장·재가복지, 그 밖에 노인의 복지증진에 필요한 서비스를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다. ‘경로당’은 지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동·공동작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공함을 목적으로 하는 시설이다. ‘노인교실’은 노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공함을 목적으로 하는 시설이다.

검토결과, 해당되는 품질관리항목은 사업목적 수립, 적정입지 검토, 적정규모 검토, 공간 및 시설계획, 시설운영계획 구체화 등이 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-21] 노인여가복지시설(노인복지관, 경로당, 노인교실)관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
노인복지법	제36(노인주거복지시설) 1항	- 노인복지관, 경로당, 노인교실 정의 - 이용대상 및 이용절차	사업기본구상	사업목적수립
	제37조(노인여가복지시설의 설치)	설치신고		
노인복지법 시행규칙	제24조(노인여가복지시설의 이용대상자 및 이용절차)	이용대상자(노인복지관, 노인교실은 60세 이상, 경로당은 65세 이상)	사업기본구상	- 적정규모 개략검토 - 공간 및 시설계획 - 운영관리계획
	제25조(노인여가복지시설의 설치신고 등)	필요서류 및 내용		
	제26조(노인여가복지시설의 시설기준 등)	- 시설의 규모 - 시설의 구조 및 설비 - 시설기준 - 설비기준		적정규모 개략검토
	별표7(노인여가복지시설의 시설기준 및 직원배치기준)	직원 자격 및 배치기준 등	사업기본구상	공간 및 시설계획
	별표8(노인여가복지시설의 운영기준)	- 입소자 건강관리 - 급식위생관리 - 운영규정 - 회계관리 - 운영위원회 등	사업계획수립	- 안전성, 접근성 제고 - 시설운영계획 구체화

□ 청소년 수련관, 청소년 문화의집

「청소년활동진흥법」 제10조 청소년활동시설의 종류 중 소규모 공공건축물인 ‘청소년 수련관’, ‘청소년 문화의집’이 포함된다.

‘청소년 수련관’은 다양한 청소년수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설 및 설비를 갖춘 종합수련시설이며, ‘청소년문화의 집’은 간단한 청소년수련활동을 실시할 수 있는 시설

및 설비를 갖춘 정보·문화·예술 중심의 수련시설을 말한다.

관련 내용을 검토한 결과, 사업목적수립, 적정입지 검토, 적정규모 검토, 수요조사 실시, 사업비 검토, 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 높이 및 규모, 공간 및 시설계획, 지속가능성 제고, 안전성·접근성 제고 그리고 시설운영계획 구체화 등 총 13가지의 품질관리 항목이 해당되었다. 해당 법령 및 지침은 다음 표와 같다.

[표 2-22] 청소년 수련시설 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	제112조(청소년수련시설)	「청소년활동진흥법」에 근거해 설치할 수 있는 시설에 포함	사업기본구상	사업목적수립
	제113조(청소년수련시설의 결정기준)	입지조건, 수요추정 후 배치	사업계획수립	- 입지대안 비교분석 - 법령에 의한 건축가능 여부 검토 - 수요조사 실시
	제114조(청소년수련시설의 구조 및 설치기준)	대지조건 검토, 「청소년활동진흥법」에 따른 설치		- 기반시설확인 - 지형적·환경적 특성고려 - 부지활용방안
청소년활동진흥법	제10조(청소년활동시설의 종류)	청소년 수련관, 청소년 문화의집 정의	사업기본구상	사업목적수립
	제11조(수련시설의 설치·운영 등)	- 지자체 수련시설 설치 의무 - 경비의 보조 - 설치·운영 허가 등	국·도비 보조금 신청	- 적정입지 개략검토 - 사업비 개략검토
	제16조(수련시설 운영의 위탁)	- 효율적 운영을 위해 청소년 단체에 운영위탁 가능 - 위탁계약서 작성 - 수련시설 운영 경비 지원 - 대표자와 임원		시설운영계획 구체화
	제17조(수련시설의 시설기준)	수련시설 종류별 시설기준		
	제28조(수련시설 건립 시 타당성의 사전 검토)	- 기본계획 수립, 관련 설계사항을 사전에 심의후 시행 - 심의 참여자 및 필요사항	공공건축 심의 등	- 수요조사 실시 - 도입시설 및 건축규모 검토 - 사업타당성 조사 등
청소년활동진흥법 시행령	제15조(수련시설 건립심의 위원회)	수련시설 건립심의위원회 구성 및 운영	공공건축 심의 등	
청소년활동진흥법 시행규칙	제8조(수련시설의 시설기준) 별표3(수련시설의 시설기준)	- 입지, 구조, 설치기준, 관리 시설, 기타시설, 금지시설 - 실내집회장, 야외집회장 등의 단위시설 및 설비기준 - 청소년수련관과 청소년 문화의집 개별 기준(필요공간 및 면적기준 등)	공공건축 심의 등	- 적정입지 개략검토 - 적정규모 개략검토 - 부지활용방안 - 공간 및 시설계획 - 지속가능성 제고
청소년기본법	제18조(청소년시설의 설치·운영)1항	시설설치 의무	사업기본구상	사업목적수립

⑥ 생활기반/ 판매영업 관련 법 제도

□ 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장

‘마을회관’은 마을 주민들의 집회를 위하여 세워진 공공건물, ‘마을공동작업소’는 마을에서 공동으로 작업하기 위하여 만든 작업공간, ‘마을 공동구판장’은 일반적으로 마을에서 생활용품 따위를 공동으로 사들여 마을사람에게 싸게 파는 곳을 말한다.⁴⁾ 「건축법」에 의거해 위 시설들은 제1종 근린생활시설에 해당된다.

관련 규정 검토 결과, 해당 시설조성을 위한 기획, 설계, 시공 등에 대한 별도규정이 없을 수 있었으며, 건축 가능한 적정입지 검토에 대한 내용만 있었다. 관련 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-23] 마을회관, 마을 공동작업소 관련 법령 및 지침

관련 법령	조항	내용	주요 행정절차	품질관리 항목
건축법	제2조(정의)	• 대통령령으로 정하는 시설		
건축법 시행령	제3조의5(용도별 건축물의 종류) 별표1(용도별 건축물의 종류)	• 제1종 근린생활시설 중 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장 포함		• 적정입지 개략검토

⑦ 소규모 공공건축물 관련법령 및 지침 현황 종합

□ 소규모 공공건축물 시설유형별, 품질관리 항목 비교

소규모 공공건축물을 유형별로 구분하여 시설 조성 관련 법령 및 지침을 검토하고, 그 내용을 토대로 품질관리 항목들을 도출하였다. 도출된 항목은 총 31가지인 것으로 나타났다.

각 시설 유형별 품질관리 항목을 종합 비교하여 규정 현황을 파악하였다. 그 결과, ‘도서관’ 조성관련 품질관리 항목은 17가지로 가장 많았으며, 다음 ‘공공청사’가 14가지, ‘청소년수련시설’이 13가지 순으로 많았다. 반면, ‘마을회관, 마을공동작업장, 마을공동구판장’ 관련 항목은 ‘적정입지 개략검토’ 1가지로 가장 적었다.

4) 네이버 지식백과 검색, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=545084&cid=46634&categoryId=46634> (접속일 2018.07.06.)

항목별로 살펴보면, ‘적정입지 개략검토’ 항목은 모든 시설유형에 해당되었고, ‘사업 목적수립’은 ‘마을회관, 마을공동작업장, 마을공동구판장’을 제외하고 모두 해당되었다. ‘수요조사실시’, ‘공간 및 시설계획’, ‘시설운영 구체화’ 항목에는 9개 유형이 해당되었다. ‘적정규모 개략검토’ 항목도 8개, ‘인원배치계획 수립’도 7개로 비교적 많은 시설유형이 해당되었다.

종합적으로 비교해본 결과, 시설 유형별로 보면 도서관 등과 같은 일부 유형은 시설 조성을 위한 구체적인 법령 및 지침이 마련되어있는 반면, 마을회관 등과 같은 시설은 기본 지침마련도 부족함을 알 수 있었다. 항목별 검토결과도 ‘적정입지 개략검토’는 모든 유형에서 지침이 마련되어 있음을 알 수 있었지만, 일부 지침은 1개의 시설유형에만 해당되는 것으로 나타나 법령 및 지침 내용이 일부 항목과 관련해 치중되어 있음을 확인하였다.

[표 2-24] 소규모 공공건축물 유형별, 품질관리 항목 비교

	시설유형													생활기반 판매영업 마을회관/ 공동작업 장 마을공동 구판장
	행정	교육	사 회 기반			의료	복지수련							
	공공청사	도서관	유치원	교육원	환승센터	보건소· 보건지소	보건 진료소	어린이집	육아종합 지원센터	지역아동센터	노인 복지시설	청소년수련 시설		
사업목적수립	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
사업전략기획		○												
전문가 자문검토	○													
TF구성		○												
사례조사		○			○									
적정입지 개략검토	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
인원배치계획 수립		○		○			○	○		○	○			
적정규모 개략검토	○	○	○	○				○			○	○		
건립방식 검토		○		○										
사업비 개략검토	○	○		○	○									
수요조사 실시			○	○	○	○	○	○		○	○	○		
도입시설 및 건축규 모 검토	○	○	○		○							○		
사업타당성 조사					○							○		
입지대안 비교분석	○											○		
법령에 의한 건축가 능여부 검토												○		
기반시설 확인												○		
지형적·환경적 특 성고려	○											○		
건폐율·용적률·높 이제한 검토			○											
BF인증		○												
공사비 검토	○													
건축물 배치					○			○						
부지활용방안			○					○						
건축물 높이·규모	○							○						
공간 및 시설계획	○	○	○	○			○	○	○	○		○		
지속가능성 제고		○										○		
안전성·접근성 제고		○						○			○			
특화디자인공공건 축물품격제고	○													
리모델링 계획		○												
시운전기간 고려		○												
적정 발주방식·기 간 검토	○													
시설운영계획구체화	○	○	○	○				○	○	○	○	○		

□ 소규모 공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목

앞서 언급한 공공건축물 조성을 위한 각 단계별 행정절차와 해당 품질관리 항목에 나열하였다. 여기에 소규모 공공건축물 조성관련 법령을 토대로 도출된 품질관리 항목을 (품질관리 항목이 사업 단계에 따라 중복 언급되기도 함)추가하였다.

기획단계에서는 총 28개의 품질관리 항목이, 설계단계에서는 7개 항목, 시공 및 운영단계에서는 2개 항목이 해당되는 것으로 나타났다. 앞서 검토된 ‘공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목’과 비교해보면 법적 의무사항에 해당되지 않는 항목은 제외되었고, 새롭게 추가된 항목은 아래 표에 ‘■’으로 표시하였다.

[표 2-25] 소규모 공공건축물 조성을 위한 행정절차 및 품질관리 항목

구분	소규모 공공건축물			
	주요 행정절차	품질관리 항목		
기획단계	사업기본구상	사업목적수립	사업전략기획	전문가자문검토
	중기재정계획수립	TF구성	사례조사(유사시설)	적정입지 개략검토
	사업계획수립	적정규모 개략검토	사업비개략검토	수요조사 실시
	재정투자심사	도입시설 및 건축규모 검토	사업타당성 조사	법령에 의한 건축가능 여부 검토
	공유재산관리계획	부지의 지형적, 환경적 특성 고려	공사비 검토	건축물 배치
	보조금 신청	부지활용방안	건축물 높이·규모	공간 및 시설계획
	예산편성	지속가능성 제고	특화디자인공공건축 물품격제고	인원배치계획 수립
	공공건축 심의	건립방식 검토	입지대안 비교분석	기본시설 확인
		건폐율·용적률·높이제한 검토	BF인증	안전성·접근성 제고
설계단계		리모델링 계획		
	용역발주 일상감사 등	건축물 배치	부지활용방안	건축물 높이·규모
	설계용역 발주시행	공간·시설계획	지속가능성 제고	특화디자인공공건축 물품격제고
	용역착수 및 기본설계	적정발주방식·기간 검토		
	주민설명회			
	설계자문			
	관림심의 및 관련 인허가 협의			

구분	소규모 공공건축물	
	주요 행정절차	품질관리 항목
시공 및 운영단계	실사설계 및 설계용역 검수	
	공사발주, 감리용 역 발주	시설운영계획 구체화 시운전기간 고려
	공사관리, 감독	
	설계변경 및 계약 금액 조정	
	준공검사	
	시설운영 및 유지 관리	
	유지관리 보존도서 관리	
	하자검사	

출처: 연구진 작성

주: '■' 표시는 소규모 공공건축물 조성에서 추가적으로 고려되는 항목

4) 「건축서비스산업진흥법」 개정안 주요 내용 및 특성 분석

「건축서비스산업진흥법」의 개정은 공공건축물의 가치에 대한 인식이 증대되고 있으나 그에 상응하여 공공건축물의 품질이 확보되지 못하고 있음에 따라 시행하게 되었다. 여기에는 소규모 공공건축물 조성과 직접적으로 관련 되는 사항이 다수 존재하여 그 내용을 살펴보고자 한다.

① 개정 취지⁵⁾

공공건축물은 지역주민을 위한 생활기반시설로서 주민 삶의 질 향상과 직결되고, 지역의 주요 자산이자 랜드마크로서 지역경쟁력을 강화 및 지역의 품격을 높일 수 있는 잠재력을 가진다. 하지만, 공공건축물은 최근까지도 주변환경과 어울리지 못하고 지역의 역사성 등에 대한 고려가 부족한 특색 없는 디자인, 과대·과다 시설, 기능 중복, 주민에 대한 배려가 없는 권위적 공간 등 문제점이 산재해 있다.

이는 공공건축물 사업 초기단계에서의 부실한 기획에 주된 원인이 있으므로, 공공건축사업의 효율성뿐만 아니라 공공건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기

5) 건축서비스산업 진흥법 일부개정 법률안(2018), p.1, 국회입법예고.

위해 ‘건축기획’ 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차 등을 규정하고자 한다.

② 주요내용⁶⁾

□ 건축기획개념의 도입(안 제2조)

‘건축기획’은 건축사업을 시행함에 있어 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지선정, 발주방식 및 품질관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것으로 정의한다.

□ 건축기획 업무를 수행함에 있어 다른 법률과의 관계 설정(안 제4조)

개정안의 건축기획에 관한 규정을 타법보다 우선 적용하도록 규정한다.

□ 건축기획 업무와 절차를 규정(안 제22조의2)

공공기관이 공공건축 사업을 하려고 하는 경우에는 건축기획 업무(사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 등)를 수행하도록 하고, 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대해 공공건축심의위원회의 심의를 받도록 규정한다.

□ 공공건축심의위원회 규정(안 제22조의3)

공공건축 사업의 건축기획에 관한 심의 또는 자문 등을 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 두되, 이를 설치·운영하는 것이 어려운 경우에는 타 위원회(지방자치단체의 경우 「건축기본법」에 따른 지역건축위원회, 지역건축위원회가 없는 경우에는 「건축법」에 따른 지방건축위원회, 지방자치단체가 아닌 공공기관의 경우 「건축법」에 따른 중앙건축위원회)가 그 기능을 수행할 수 있도록 규정한다.

□ 사전검토 제도 내실화(안 제23조)

공공기관은 사전계획서의 내용 중 예산, 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 ‘공공건축지원센터’에 사업계획서의 재검토 및 자문 등을 요청할 수 있도록 규정한다.

□ 지역 공공건축지원센터 설치 규정(안 제24조의2)

시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 ‘공공건축지원센터’를 설치·운영할 수 있도록 하고 국토교통부장관의 승인을 거쳐 동 센터가 제23조에 따른 공공건축 사업계

6) 건축서비스산업 진흥법 일부개정 법률안(2018), pp.2~3, 국회입법예고.

획서에 대한 사전검토 업무 등을 할 수 있도록 규정한다.

③ 신구조문 비교

[표 2-26] 건축서비스산업진흥법 신구조문 비교

현 행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ① -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
〈신 설〉	1의2. “건축기획”이란 건축사업을 시행함에 있어 사업의 효율성을 높이고 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.
2. ~ 6. (생 략)	2. ~ 6. (현행과 같음)
② (생 략)	② (현행과 같음)
제4조(다른 법률과의 관계) (생 략)	제4조(다른 법률과의 관계) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
〈신 설〉	② 이 법 중 건축기획에 관한 규정은 「건설기술 진흥법」 제46조에 우선하여 적용한다. 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다. ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려고 하는 경우 건축물등의 설계 전에 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다. 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 ③ 「건설기술 진흥법」 제2조제6호의 발주청이 공공기관인 경우로서 그 공공기관이 제2항에 따른 건축기획을 수행한 경우 같은 법 제46조에 따른 건설공사의 시행과정 중 대통령령으로 정하는 시행과정을 수행한 것으로 본다. ④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대해 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회의 심의를 요청하여야 한다. ⑤ 공공기관은 제2항에 따른 건축기획 업무의 수행을 다음 각 호의 자에게 의뢰할 수 있다. 1. 공공건축지원센터 2. 지역 공공건축지원센터 3. 대통령령으로 정하는 관련 전문가 ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 건축기획 업무의 수행에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
〈신 설〉	제22조의3(공공건축심의위원회) ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 심의 또는 자문 등을 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. 다만, 공공기관에 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 위원회가 공공건축심의위원회의 기능을 수행할 수 있다. 1. 지방자치단체인 공공기관의 경우: 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회. 다만 지역건축위원회가 설치되지 않은 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따른 지방건축위원회 2. 지방자치단체가 아닌 공공기관의 경우: 「건축법」 제4조제1항에 따른 중앙건축위원회 ② 공공건축심의위원회는 제22조의2제4항에 따라 건축기획의 심의를 요청받은 경우 설계용역 과업 내용의 적정성 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하여 그 결과를 심의를 요청한 자에게 통보하여야 한다. ③ 공공기관은 제2항에 따른 심의 결과를 해당 건축물등의 설계 및 건설공사(「건설산업기본법」 제

현행	개정안
	2조제4호의 건설공사를 말한다)에 반영하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제1항 본문에 따른 공공건축심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공기관이 정한다.
제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.	제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① <삭 제>
② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터”라 한다)에 제출하여 검토를 요청하여야 한다.	② -----제22조의2제2항-----작성하여-----공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터등”이라 -----.
1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달 계획 등 사업의 추진에 관한 사항	<삭 제>
2. 발주방식	<삭 제>
3. 디자인관리방안	<삭 제>
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	<삭 제>
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항	<삭 제>
③ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등을 위하여 공공건축지원센터에 자문할 수 있으며, 공공건축지원센터는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.	③ -----공공 건축 지원 센터 등 에 -----공공 건축 지원 센터 등 은 -----.
<신 설>	④ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우 공공건축지원센터등에 사업계획서에 대한 자문 및 재검토를 요청할 수 있다.
④ 공공건축지원센터는 제2항에 따라 제공 받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다.	⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 -----.
⑤ 제4항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다.	⑥ 제5항-----예산편성, 설계용역 발주 -----.
⑥ 제2항부터 제5항까지에 따른 검토의 절차 및 활용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	⑦ -----제6항까지 -----.
<신 설>	제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있다. ② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구를 포함한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무 2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항에 따른 업무 3. 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항 ③ 지역 공공건축지원센터가 제2항제1호에 따른 업무를 수행하고자 하는 경우에는 사전에 국토교통부장관의 승인을 거쳐야 한다.

현 행	개정안
	④ 국토교통부장관은 제2항제1호에 따른 업무를 수행하는 지역 공공건축지원센터에 대하여 정기적으로 운영실태를 평가할 수 있다.
	⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 지역 공공건축지원센터의 설치, 운영, 승인 및 재승인 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제31조(건축진흥특별회계의 설치) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 관할 구역의 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축진흥특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.	제31조(건축진흥특별회계의 설치) ① -----시장·군수·구청장-----
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

출처: 건축서비스산업 진흥법 일부개정 법률안(2018), 국회입법예고

④ 소결

□ 건축기획업무 의무 도입에 따른 변화

앞에서 소규모 공공건축물 유형별 관련 법령 및 지침을 비교하였을 때 대다수 시설에서 사업 추진에 필요한 세부업무 내용에 대한 지침 및 검토 항목이 구체적으로 마련되어 있지 않아 사업 담당자 입장에서는 사업 추진에 많은 어려움이 예상된다.

그나마 「건축서비스산업 진흥법」에서 공공건축물의 품질제고를 위해 사업 초기 단계에서 부실한 기획이 이루어지지 않도록 ‘건축기획’ 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차 등을 규정하였다. 이로 인해 각 시설별 세부 업무 내용은 아니더라도 공공건축물의 사업 기획 단계에서 고려해야 할 일반적인 건축기획에 대한 업무 내용과 절차에 따라 사업을 추진할 수 있다.

다만 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 등을 포함한 건축기획 업무를 의무적으로 수행하고 설계용역 입찰공고 전에 그 내용에 대해 공공건축심의위원회의 심의를 받도록 규정하고 있으므로 공공기관의 소규모 공공건축물 사업 담당자 입장에서는 업무량이 증가도 함께 예상된다.

□ 건축기획업무를 의무적으로 수행해야 하는 공공건축물의 적정 대상 기준과 효율적인 업무 수행 방법에 대한 고민 필요

개정되는 법에 따르면 시행령에서 건축기획업무의 대상을 구체적으로 설정하도록 위임하고 있다. 현재 법상에서는 공공건축 사업계획 사전검토의 대상을 설계비 기준으로 2.1억 원 이상의 사업으로 설정하고 있는데 건축기획업무의 의무적용 대상을 동일하게 2.1억 원 이상의 사업으로 규정하는게 합리적인지 그보다 작은 규모의 공공건축물 사업

에 확대하여 적용해야하는지 여건을 감안하여 합리적인 검토가 필요하다.

건축사가 수행해야하는 건축 허가 행위를 전부 포함하게 되는 경우 지자체 및 공공기관의 담당자 업무가 상당히 증가하는 문제를 감안해야하며 반대로 기준금액을 높게 설정하면 건축기획업무 의무수행 대상이 너무 제한적인 한계에 봉착할 수 있으므로 지역의 여건 및 사업 담당자의 수요를 파악하여 실효성 있는 의무 대상 설정이 요구 된다.

이뿐만 아니라 의무 대상 설정과 함께 건축 기획업무를 수행하는 담당자는 대부분 비전문가(행정담당)이므로 효율적인 업무 수행을 위한 가이드와 매뉴얼 같은 참고자료가 필요할 수 있다.

5) 관련 사업별 법제도 특성 분석

□ 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업의 절차

「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업은 다른 공공건축물 유형별 관련 법령 및 지침과 다르게 사업의 단계별 추진절차를 보다 상세하게 규정하고 안내하고 있다. 공공건축물 사업관련 추진절차는 관련법이 다양하여 하나의 법에서 추진절차를 일거하고 있지 못한다. 소규모 공공건축물 조성 시에도 관련 근거법에 따라 사업 추진절차를 종합 정리할 필요가 있으며 우선 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업의 추진절차를 살펴보고 시사점을 도출해보고자 한다.

지역개발사업은 크게 예산편성 전 절차와 예산 편성 이후 절차로 구분할 수 있으며 예산 편성 전에는 지역개발계획수립 및 공모선정, 지역개발사업구역지정, 실시계획승인 과정이 있으며 각 과정마다 세부 업무 내용은 다음과 같다.

[표 2-27] 지역개발사업의 예산 편성 전 추진절차

구분	세부 업무 내용
지역개발계획수립 및 공모선정 단계	지역개발계획(안) 작성, 의견수렴, 지역개발계획(안) 제출, 중앙 행정기관 협의, 국토 정책위원회 심의, 승인 및 고시
지역개발사업구역 지정	지역개발사업구역 지정지안, 지역개발사업계획 마련, 의견수렴(지역주민, 전문가), 관계 행정기관 및 국토부 협의, 지역개발조정위원회 심의, 지정 및 고시
실시계획 승인	실시계획 승인신청, 관계 행정기관 협의, 지역개발조정위원회 심의, 실시계획 승인 및 고시

출처: 여혜진(2018), 지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구, pp.115~116, 내용을 토대로 연구진 재구성

지역개발사업계획의 작성방법

- 토지이용계획 수립원칙 및 기준을 규정
- (원칙) 안전성, 건강성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성, 역사성을 고려하도록 하고, 주변지역과 연계, 조화, 기능분담을 고려하며, 개발행위로 인한 환경훼손을 최소화하고 자연적/인위적 재해 예방을 위해 자연지형을 가급적 유지하는 친환경적 개발 권장
- (기준) 용도분류, 면적산정 근거, 용도별 면적배분을 수립하도록 규정

지역개발사업 실시계획 승인기준

- 사업시행지의 위치도는 축척 1/50,000~1/25,000의 지형도로 제시
- 계획평면도 및 개략설계도서를 제출하도록 규정하고 있으며, 축척 1/5,000 이상 지형도에 국토부가 승인한 지역개발계획에서 정한 내용을 표시
- 이로 볼 때, 실시계획 승인기준은 대체로 지역개발사업 규모 검토 위주
- 타법령 의제 절차를 거치는 경우 해당 법률로 정하는 실시설계도를 구비하도록 규정
- 지역개발사업을 규정하는 개별법이 적절한 수준의 계획수립 및 승인기준, 설계 및 시공관련 규정을 갖추고 있는지 여부는 별도의 논의가 필요한 사항

출처 : 여혜진(2018), 지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구, pp.33~35

2. 소규모 공공건축물 조성 현황

1) 소규모 공공건축물 조성 현황 분석 개요

□ 공공건축물 조성현황 분석 자료

조달청의 2015년부터 2017년의 '조달정보(사업발주현황 데이터)'를 활용하여 지역별 공공건축물 건축설계용역 현황을 분석하였다. 해당 데이터를 이용하여 광역시도 및 기초지방자치단체로 구분하여 공공건축 사업의 규모별 현황, 건축물 용도별 조성현황, 공사유형별 조성현황을 분석하였다.

수도권과 비수도권, 인구규모별 지역 세 가지 단위로 구분하여 같은 방식으로 분석한 내용은 부록에 첨부하였다.

□ 지방자치단체의 공공건축물의 사업규모, 시설유형, 건립방식 분석

공공건축물 공사비 총 50억 원 미만이 소규모 공공건축물에 해당하는데, 이를 설계비 기준으로 환산 시, 설계비 2.1억 원 미만의 사업이 해당된다. 따라서 설계비 기준으로 작성된 데이터를 활용해 소규모 공공건축물 현황을 분석하였다. 금액구분은 1천만 원 미만, 1천만 원~5천만 원 미만, 5천만 원~1억 원 미만, 1억 원~2.1억 원 미만, 2.1억 원 이상으로 하였다.

공공건축물 시설유형은 연구에서 살펴보고자 하는 분류방식에 따라 구분하여 분석하였다. 2.1억 원 미만의 사업들을 대상으로 공동주택, 공원, 교육시설, 도시설계, 문화재, 문화집회시설, 복지시설, 복합시설, 업무시설, 연구시설, 운동시설, 의료시설, 자치시설, 주차장, 창고시설, 판매시설, 기타의 세부유형으로 구분하였다.

건립방식 크게 신축, 개보수, 기본계획, 리모델링, 인테리어, 증축사업으로 나뉘어 살펴 보았다. 해당 분석도 2.1억 원 미만 소규모 공공건축물사업을 대상으로 하였다.

2) 건축 사업규모별(설계 용역 계약 금액별) 분석(2015년~2017년)

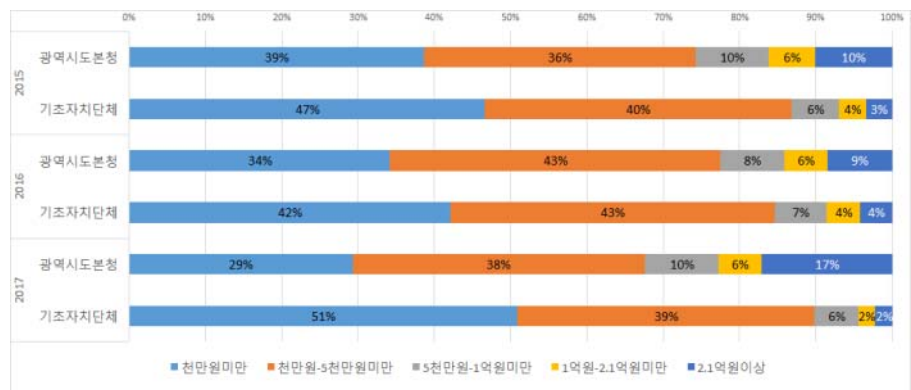
2015년부터 2017년까지의 데이터를 활용하여 광역시·도 본청과 기초자치단체의 공공 건축물 조성현황을 사업규모별로 살펴보았다.

3개년도 모두 광역시도 본청은 설계 용역 계약 금액 기준으로 2.1억 원 미만의 사업 비율이 80% 내외였으며, 기초 자치단체에서는 2.1억 원 미만의 사업이 90% 이상을 차지한 것으로 분석되었다. 특히, 5천만 원 미만의 사업 비율이 약 80%~90%로 집중되어있었다.

[표 2-28 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황

2015												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	427	153,701,086	165	39%	152	36%	41	10%	26	6%	43	10%
기초자치단체	3,385	57,192,119	1,579	47%	1,361	40%	208	6%	120	4%	117	3%
합계	3,812	105,446,602										
2016												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	494	90,769,045	169	34%	214	43%	41	8%	28	6%	42	9%
기초자치단체	4,048	44,315,709	1,705	42%	1,721	43%	274	7%	178	4%	170	4%
합계	4,542	68,246,216										
2017												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	1,324	168,437,467	388	29%	507	38%	129	10%	74	6%	227	17%
기초자치단체	8,852	29,409,911	4,500	51%	3,454	39%	503	6%	200	2%	195	2%
합계	10,176	98,923,689										

출처: 조달청, 조달정보 DB/ 임유경 외(2017)지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구, p.21 내용을 토대로 연구진 재작성
주: 중앙기관발주 제외



[그림 2-2] 광역·도·본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황 비율, 2015~2017년
출처: 조달청, 조달정보 DB

3) 건축물 시설유형별 조성현황 분석(2016년~2017년)

2.1억 원이하의 소규모 공공건축물 사업을 대상으로 지역 구분별, 시설 유형별 조성현황을 분석하였다.

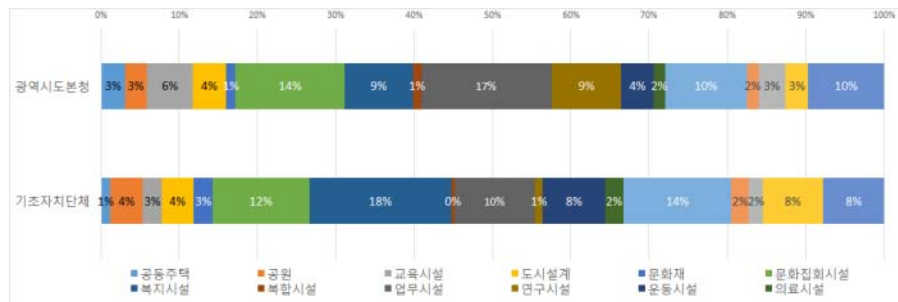
2016년 광역시도본청이 발주한 사업 중 업무시설이 17%, 문화집회시설이 14% 순으로 많았다. 기초자치단체에서는 복지시설이 18%로 가장 많았으며, 다음 자치시설 14%, 문화집회시설 12% 순으로 나타났다.

[표 2-29] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년

	공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
광역 시도 본청	14	13	27	20	5	65	40	5	77	41	19	7	48	7	16	13	45	462
	3%	3%	6%	4%	1%	14%	9%	1%	17%	9%	4%	2%	10%	2%	3%	3%	10%	100%
기초 자치 단체	43	163	97	154	97	478	704	17	395	39	310	89	537	84	70	300	301	3,878
	1%	4%	3%	4%	3%	12%	18%	0%	10%	1%	8%	2%	14%	2%	2%	8%	8%	100%
합계	57	176	124	174	102	543	744	22	472	80	329	96	585	91	86	313	346	4,340

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관발주 제외



[그림 2-3] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년

출처: 조달청, 조달정보 DB

2017년에는 광역시도본청과 기초자치단체 모두 교육시설 발주비율이 각각 35%, 61%로 가장 높았다. 이는 2016년과 달리, 2017년 분석 데이터에 학교 관련 사업이 다수 포함되어있기 때문이다. 교육시설을 제외한 나머지 건축물 유형⁸⁾을 살펴본 결과, 광역시도본청은 2016년과 마찬가지로 업무시설이 36%로 가장 많고, 그 다음 문화집회시설

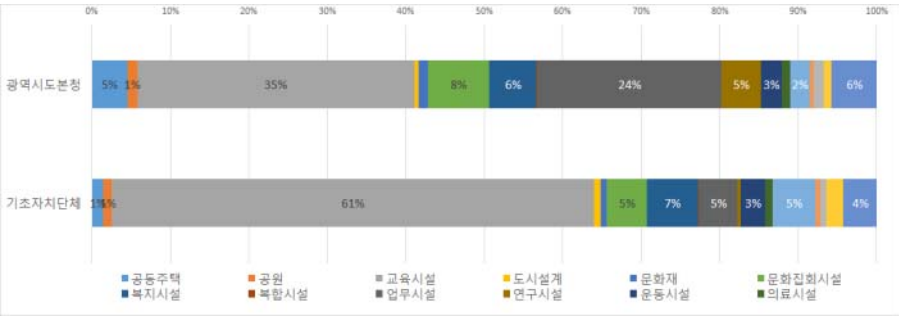
8) 교육시설을 제외한 나머지 시설을 100%로 설정하여 건축물 유형 비율을 분석.

이 12%를 차지했다. 기초 자치단체도 2016년과 유사하게 복지시설 17%, 자치시설 14%, 문화집회시설과 업무시설이 각 13% 순으로 나타났다.

[표 2-30] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년

	공동 주택	공원	교육 시설	도시 설계	문화 재	문화 집회 시설	복지 시설	복합 시설	업무 시설	연구 시설	운동 시설	의료 시설	자치 시설	주차 장	창고 시설	판매 시설	기타	합계
광역 시·도 본청	50 5%	14 1%	390 35%	6 1%	13 1%	86 8%	67 6%	1 0%	260 24%	55 5%	30 3%	11 1%	27 2%	6 1%	15 1%	10 1%	64 6%	1,105 100%
기초 자치 단체	124 1%	92 1%	5,228 61%	72 1%	64 1%	438 5%	559 7%	7 0%	413 5%	40 0%	261 3%	82 1%	462 5%	58 1%	62 1%	183 2%	365 4%	8,510 100%
합계	174	106	5,618	78	77	524	626	8	673	95	291	93	489	64	77	193	429	9,615

출처: 조달청, 조달정보 DB



[그림 2-4] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

4) 건축 설계 용역 건립방식별 분석(2016년~2017년)

2.1억 원 소규모 공공건축물 사업을 대상으로 지역 구분별, 건립방식별 조성현황을 분석하였다.

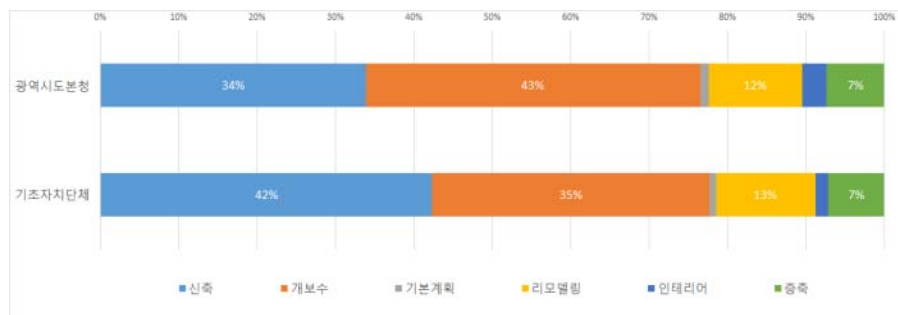
2016년 광역시도는 개보수 공사비율이 43%로 가장 높았으며, 다음으로 신축공사가 34%로 많이 진행되었다. 기초 자치단체는 신축공사가 42%로 가장 활발히 진행되었으며, 다음 개보수공사가 35%로 많이 이뤄졌다.

[표 2-31] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년

	신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
광역시도본청	153 34%	193 43%	5 1%	54 12%	14 3%	33 7%	452 100%
기초자치단체	1,642 42%	1,372 35%	32 1%	492 13%	62 2%	278 7%	3,878 100%
합계	1,795	1,565	37	546	76	311	4,330

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외



[그림 2-5] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년

출처: 조달청, 조달정보 DB

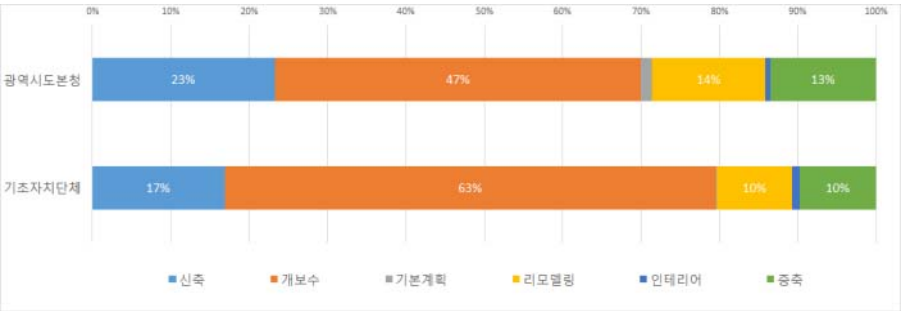
주: 중앙기관 발주 제외

2017년에는 광역시도본청과 기초 자치단체 모두 개보수 공사, 신축, 리모델링, 증축, 인테리어, 기본계획 순으로 비율이 높은 것으로 분석되었다. 광역시도는 개보수가 47%, 신축이 23%였으며, 기초자치단체는 개보수가 63%, 신축이 17%로 나타났다.

[표 2-32] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년

	신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
광역시도본청	256	512	16	159	7	148	1,098
	23%	47%	1%	14%	1%	13%	100%
기초자치단체	1,435	5,330	18	812	84	831	8,510
	17%	63%	0%	10%	1%	10%	100%
합계	1,691	5,842	34	971	91	979	9,608

출처: 조달청, 전국본청 기초사업 발주현황



[그림 2-6] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외

3. 소규모 공공건축물 조성 과정의 문제점과 한계

1) 언론보도 및 선행연구

소규모 공공건축물 조성관련 언론보도 내용 및 선행연구 등을 조사하여 주요 이슈 및 문제점을 분석하고자 하였다. 키워드는 ‘소규모 공공건축물, 이용자만족도 높은 공공건축물, 참여형 공공건축물, 예산낭비 공공건축물, 기획부실 공공건축물, 공공건축물 획일화, 공공건축물 시공부실 등’으로 조사·분석하였다.

건축물을 시공하기에 앞서 사업기본구상, 사업계획수립, 설계방향 등의 체계적인 검토를 통해 시공 및 준공하는 과정을 거쳐야 한다. 대규모 공공건축물의 경우 앞서 말한 과정들에 대한 제도적 기준과 절차가 마련되어 있는데 반해, 소규모 공공건축물 관련 체계는 미흡한 상황이다. 언론보도자료 조사결과, 소규모 공공건축물의 수요추정부실, 시공부실, 예산 낭비 등 사업계획 시 미흡한 사전검토로 인해 발생하는 문제점이 주로 언급되고 있었다.

① 소규모 공공건축물 기획 및 설계단계에서 발생하는 문제 현황

□ 수요추정 부실

소규모 공공건축물 사업시행 시, 지역주민의 사용현황과 추후 수요 등에 대한 검토가 필요하다. 하지만, 단기적 관점에서의 시설개선만 고려해 사업을 완료 후, 시설부족과 이용자 불편을 이유로 건물을 보수 또는 신축하는 사례가 발생하였다. 대표적인 사례로는 대구 서구청의 자원봉사센터이다. 자원봉사센터와 평생학습관의 이용현황 및 수요 추정을 통해 공사를 진행했다면 리모델링과 신축 중 합리적인 방안을 결정하게 되어 예산낭비 논란은 피할 수 있었을 것이다.

6억 들여 리모델링한 공공건물, 77억 '혈세' 투입 재건축 논란



2017년 대구 서구청이 2년 전 6억2000만원을 들여 리모델링한 공공건물을 철거할 예정이어서 혈세 낭비라는 지적이 일고 있음. 그 자리에 77억 원을 들여 새 건물을 짓기로 해 비판이 거센. 서구청은 서구 비산동에 위치한 지상 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 온양읍청사: 총 공사비 110억 원, 부지면적 7,569㎡, 연면적 2,750㎡)

출처 : 백경서 기자, 중앙일보, '6억 들여 리모델링한 공공건물, 77억 '혈세' 투입 재건축 논란', <https://news.joins.com/article/22166131>(접속일 : 2018.7.5.)

□ 적정 건립방식에 대한 검토 미흡

소규모 공공건축의 경우 신축 수요와 더불어 주민센터 통폐합, 학교시설 폐교와 같이 기존시설물의 용도변환이나 재활용에 대한 수요가 점차 증가하는 추세이므로 리모델링 사업방식에 대한 면밀한 검토가 필요⁹⁾하나 사업 초기에 신축이나 리모델링, 개보수 등 공사방식 및 사업 추진 방식별 대안을 비교하여 장단점을 검토하여 가장 합리적인 사업 방식을 선정할 수 있는 절차가 마련되어 있지 않다. 사업계획수립, 예산 수급 및 편성의 용이성으로 인해 충분히 검토하지 않고 신축사업으로 추진하는 사례도 다수 등장하고 있다.

□ 시설계획의 획일화

주민센터, 우체국, 복지센터, 어린이집 등의 외관은 비슷한 모습을 알 수 있다. 주민들이 매일 보고 이용하는 소규모 공공건축물의 건립과정에 있어 일정규모와 기능만 충족시켜 진행되는 경우가 많기 때문이다. 특히 소규모 공공건축물의 경우 전문가를 통한 사전검토와 디자인계획에 대한 중요성이 간과되고 있다.

9) 김상호 외(2010), 공공건축의 디자인품질 관리 시스템 구축 연구, p.74.

이 건물이 미화원 쉼터... 공공건축, 멋을 입다



주민센터, 어린이집, 마을회관, 공원 화장실 같은 공공건물들은 그동안 '건축 사각지대'에 있었다. 짓는 쪽에선 디자인보다 예산 절감이 우선이었다. 그 결과 좋게 말해 무난하고 조금 덜 좋게 말하면 볼품없는 건물이 수없이 들어섰다. 쓰는 쪽에서도 그걸 당연하게 여겼다. 이제 공공건물에도 건축 디자인이 당연 요소가 되고 있다.

출처 : 채민기 기자, 조선일보, 이 건물이 미화원 쉼터...공공건축, 멋을 입다, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2018/03/08/2018030800165.html (접속일 : 2018.04.25.)

건축=토목? '붕어뺨'한구 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 다 똑같은까. '디자인의 통일성' 같은 그럴 듯한 이유는 아니다. 배경에는 관료주의에 물든 행정이 있다. 가령 어린이집이나 어린이도서관은 시청이나 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 것이라는 것만 확실하면 된다. 복사용지 구매계획서를 만드는 것과 다를 바 없다. 어쨌든 A4 용지 열 박스가 납품되면 되듯 어쨌든 2층에 200평짜리 어린이집이 납품되도록 하면 될 일이다."

...

칸막이 행정도 한몫한다. 한국은 중앙정부는 지방정부는 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 전담 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? '붕어뺨'한구 건축물의 불편한 진실, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201706162102015&code=960205 (접속일 : 2018. 07.22.)

□ 시설용도에 맞는 적정규모 및 기능에 대한 검토 미흡

주민센터, 어린이도서관, 유치원, 보건소 등 소규모 공공건축물은 기본적으로 필요한 실이 적정규모로 계획되어야 한다. 또한 이용자가 쾌적하게 사용할 수 있는 기능적인 부분도 갖춰져야 한다. 그러나 이에 대한 충분한 검토가 미흡하면 준공 후 이용자가 불편함을 호소하며 원활한 사용이 불가해 추가적인 보수작업이 이뤄지는 상황이 발생한다.

□ 가격입찰방식의 한계와 소규모 공공건축물의 품질저하

소규모 공공건축물의 경우 사업규모가 대부분 30억 이하이며, 발주방식은 가격입찰로 한정되어 운영되는 경우가 많다. 주로 가격을 위주로 건축가의 선정이 이루어지면서 품질에 대한 확보가 어려운 측면이 있다.¹⁰⁾

□ 주민의견수렴 절차에 대한 고려

현행 제도에서는 공청회, 주민설명회, 주민공람 등의 과정을 통해 주민의 의견을 수렴하는 절차를 밟고 있으나 이러한 절차는 대규모 사업 등에서 주로 진행되며 상대적으로 주민들의 관심도가 떨어지는 소규모 공공건축에 대해서는 제대로 된 절차를 수행하기 어렵다. 주민센터의 경우 동대표가 참여하고, 도서관의 경우 지역주민협의회회의 의견을 수렴하는 절차로 진행되는 정도에 불과하다. 최근에는 신도시의 조성과정에서 입주예정자 대표회 혹은 협의회가 사전에 운영되면서 기반시설의 설치 등에 대한 관심이 높아지고 있는데 이러한 과정에서 주민의 의견을 수렴하는 별도의 절차를 마련할 필요가 있다.¹¹⁾

10) 김상호 외(2010), 공공건축의 디자인품질 관리 시스템 구축 연구, p.74.

11) 김상호 외(2010), 공공건축의 디자인품질 관리 시스템 구축 연구, p.74.

② 소규모 공공건축물 시공 및 운영 단계에서 발생하는 문제 현황

□ 시공부실

공공건축물의 부실시공문제가 이슈화되고 있다. 세종시의 일부 복합커뮤니티센터와 복지지원센터의 경우, 준공된 지 1년도 되지 않았음에도 불구하고 심각한 침수와 누수문제가 발생하여 장기간 보수공사가 예상된다고 한다. 또한 지진발생이 더욱 잦아지는 가운데 포항지진 발생시, 공공건물 피해가 400개소가 넘었다. 지역특성을 고려한 내진설계를 적용해 부실시공으로 인한 피해를 줄여야 한다.

세종시민 이용하는 일부 공공건축물 부실시공 '충격'

세종시 일부 공공건축물 부실시공이 흔적이 나타나면서 논란이 되고 있다...앞으로 지어질 공공건축물에 대한 관리·감독이 철저하게 지켜져야 한다는 지적이다.

10일 세종시와 행정중심복합도시건설청에 따르면 최근 집중호우가 이어지면서 보람동 복합커뮤니티센터(이하 복컴)와 새롬종합복지지원센터(이하 새롬복지센터) 등 침수·누수의 흔적이 고스란히 드러났다.

막대한 예산을 투입해 건립된 두 건축물은 준공된 지 불과 일년도 채 안된 공공건물이다. 설계공모를 통한 과정들을 거쳐 지어진 건물이어서 부실시공에 대한 비판과 논란은 확산될 전망이다.

...

보람동 복컴은 에너지 절감형 친환경 건축물로 '빛물 재활용시설' 등으로 수 백억원이 투입돼 건립됐다. 그러나 최근 내린 비로 시험대에 오른 결과 침수·누수 원인은 우수관로와 여과기에 문제가 있는 것으로 파악되고 있다.

새롬복지센터 역시 최근 이어진 집중호우에 전층(지하 1층~지상 4층)에 걸쳐 누수가 발생했다. 누수 발생원인은 2·3층 옥상정원과 4층 옥상 바닥 구배 미흡, 배수로 부실시공 등이다. 부실 범위가 광범위해 보수기간도 상당기간 걸릴 것으로 보여진다.

출처 : 김기완 기자, 아주경제, 세종시민 이용하는 일부 공공건축물 부실시공 '충격', <https://www.ajunews.com/view/20170710065044732> (접속일 : 2018.7.5.)

지진에 취약한 건축물, 부실시공부터 바로잡아야

경북 포항 지진으로 인해 각종 건축물도 커다란 피해를 당했다... 공공건물 피해도 400개소가 넘었다.

...이번 포항지진은 무방비에 놓인 건축물에 대한 안전문제를 환기시켰다. 무엇보다 우리나라 건축물중 내진설계가 된 건물이 의외로 적다는 점이다. 국회 국토교통위원회 자료에 따르면 올 7월 기준 전국 내진설계 대상 건축물 273만8천172동중 내진설계가 이뤄진 것은 56만3천316동(20.6%)에 불과했다. 10개중 8개는 내진설계 기준을 충족하지 못한 것이다... 특히 내진설계보다도 내진설계가 공사현장에서 제대로 적용되지 않거나 감리도 은근슬쩍 넘어가는 사례가 많다. 부실시공은 유사시 생명의 위협이 될 수 있다는 얘기다...

정부와 지자체는 이번기회에 내진안전진단을 통해 건축물의 실태를 파악하고 정책에 반영해야 한다.

출처 : 중부매일사설, 지진에 취약한 건축물 부실시공부터 바로잡아야, <http://www.jbnews.com/news/articleView.html?idxno=819578>(접속일:2018.06.01.)

2017년 울주군에서 준공된 두동면 청사, 온양읍 청사의 경우, 준공 후 실 계획 및 설비 등에 대한 부실시공으로 잦은 보수공사가 진행되어 예산낭비문제가 제기된 바 있다.

울주군 공공시설 준공후 보수, 예산낭비

울산 울주군이 신축 공공건축물에 대한 잦은 보수공사로 예산을 낭비하는 만큼 설계 전 사용자와의 적극적 협의를 통해 예산 누수를 막아야 한다는 지적이 제기됨. 한 군의원은 “울주군이 공공시설을 설계 시, 목적에 맞지 않는 구조로 설계, 준공 이후 잦은 보수공사로 예산을 낭비하고 있다”고 말함.

104억원을 들여 최근 준공한 구영리 국민체육센터는 환기시설 등 공조시설이 마련되지 않아 민원이 제기됐고, 110억원이 투입된 온양읍 청사는 지하층에 엘리베이터가 없는 등 장애인 시설의 배려가 부족함을 지적함.

또 “2013년 개축·준공한 두동면 청사는 면장실이 좁아 위치를 조정해 재설치했고, 2010년 준공한 삼동면 청사는 완공 후 창고를 추가로 지었다”면서 “준공 후 얼마 되지 않아 다시 예산을 투입해 보수를 하는 것은 전형적인 예산 낭비 사례”라고 지적함.

“이런 일이 다반사인 것은 세심한 준비와 집행이 부족했기 때문”이라며 “설계시 운영 및 사용자와의 적극적인 협의를 통해 추가 공사에 따른 예산낭비 사례를 최소화시켜야 할 것”이라고 당부함.

(대구 서구청 자원봉사센터: 총 공사비 6.2억 원, 부지면적 799㎡, 건축면적 563㎡)

출처 : 이춘봉기자, 경상일보, 울주군 공공시설 준공후 보수, 예산낭비,
<http://www.ksilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=623406#08fn> (접속일 : 2018.7.21.)

□ 공유재산 관리체계 미흡

청주시의 다목적전시관은 2015년 (궐)신영의 기부채납으로 문화시설로의 활용 계획 후 건물을 준공했지만, 아직까지 건물 활용방안을 찾지 못하고 있다.

4년째 활용 못하는 다목적 전시관 청주시 허술한 문화정책 '도마위'

(궐)신영이 청주시에 기부한 대농지구 다목적전시관이 4년째 활용처를 찾지 못하고 유휴공간으로 전락하자 시의 허술한 문화정책이 도마 위에 올랐다. 또 기부채납 취지에 맞지 않는 사업을 하겠다는 청주시문화산업진흥재단에 운영권을 내 준 행태에 대해서도 주먹구구식 행정이라는 비난이 일고 있다.

청주시 흥덕구 대농로에 있는 대농지구 다목적전시관은 (궐)신영이 개발 허가에 따라 2015년 시에 기부채납하였다. 기부채납 당시 다목적전시관은 도시계획전시관, 대농지구 역사관, 미술관 등으로 활용한다는 계획이었다. 하지만, 4년동안 전시관 활용 방안은 번번이 실패했고, 무리한 사업추진으로 세금만 낭비한 채 도심 속 빈 공간으로 방치된 상태이다.

이에 지역 문화계 인사는 “시에서 민간인 민속박물관 유치를 검토했으나 개인 유물의 소유권 문제로 포기했다. 이후 시 문화재단에서 중국인을 대상으로 하는 관광상품매장 운영 위탁을 주었지만, 시설사용료도 내지 못하면서 지난 3월에 철수한 것으로 안다”며 “결국 전시관 활용은 아무것도 진행된 게 없다”고 말했다.

또 “도심 속의 훌륭한 공간이 4년간 방치된 것도, 기부채납의 의미를 살리지 못하는 것도 문제이지만 지자체의 문화정책이 없다는 게 더 문제다”면서 “더구나 기업에서 기부한 시민 공공시설을 상품판매장 사업으로 운영하도록 해준 것부터가 행정 미스다. 상품판매장 추진에 지역민들이 문제를 제기했음에도 허가한 것은 주먹구구식 행정을 단적으로 보여준 것”이라고 덧붙였다.

“이대로 1~2년 후면 새 건축물도 홍물이 되지 않을까 걱정이다. 지금이라도 다각적인 논의를 통해 활용방안을 내놔야 할 것”이라며 “기부채납 의도에 맞게 도시계획전시관, 대농지구 역사관, 미술관 등 도시문화공간으로 활용되길 바란다”고 주장했다.

(청주 다목적전시관: 총공사비 17억 원, 연면적 1,043㎡)

출처 : 연지민기자, 충청타임즈, 4년째 활용 못하는 다목적 전시관 청주시 허술한 문화정책 '도마위',
<http://www.cctimes.kr/news/articleView.html?idxno=527171#08W8> (접속일 : 2018.7.5.)

2) 소규모 공공건축물 문제점 및 한계

① 면담개요

소규모 공공건축물의 품질을 제고하고 기획단계에서 내실화 방안을 마련하기 위해 발주기관 공공건축물 조성 업무 담당자 및 관련 전문가와의 면담을 추진하였다. 2018년 7월~8월 약 2달 동안 발주기관 담당자들과 2회, 전문가들과 2회 총 4회 진행하였다. 이를 통해 소규모 공공건축물 조성과 관련된 현황과 문제점을 사업사례를 바탕으로 현장감 있고 심도 있게 파악할 수 있었다.

[표 2-33] 관계자 면담개요

구분	1차	2차	3차	4차
	전문가 면담	발주기관 담당자 면담	전문가 면담	발주기관 담당자 면담
일시	7월 27일(금) 15:00~17:00	8월7일(화)15:00~17:00/ 8일(수)16:00~18:00	8월 20일(월) 16:00~18:00	8월 21일(화) 14:00~17:00
참석자 (안)	박인석 교수, 윤승현 교수, 안국진 수원시정연구원 연구위원, 방재성 충남공공디자인센터장	수원시, 영주시, 충청남도, 세종시, 아산시 발주기관 담당자	박인석 교수, 윤승현 교수, 안국진 수원시정연구원 연구위원, 방재성 충남공공디자인센터장	서울시, 수원시, 영주시, 충청남도, 세종시, 아산시 발주기관 담당자
진행	자문 및 의견수렴	기관별 사례 소개 및 토론	토론 및 의견수렴	토론 및 의견수렴
주요논의 사항	기획 내실화 수법에 대한 전반적인 자문, 체크리스트 구성 내용의 적절성 검토	소규모 공공건축 조성과정에서의 문제점 및 한계 소규모 공공건축물 조성시 검토 항목별 실효성 논의	체크리스트 구성의 틀, 활용방안 등	발주기관 담당자용 기획 체크리스트 세부내용 검증

② 기획단계에서 발생하는 문제점

각 발주기관 담당자들이 공공건축물 조성과정에서 겪었던 문제 사례들과 소규모 공공건축물 조성관련 기획업무의 현황 및 제도개선, 체크리스트작성 방향, 민간전문가 활용에 대한 전문가들의 의견을 다음과 같이 정리하였다.

□ 기획 업무 적용 대상 검토

「건축서비스산업진흥법」개정 시 설계공모 및 공공건축 사업계획 사전검토 대상이 더욱 확대될 예정이다. 지방자치단체 소규모 공공건축물 데이터 분석결과, 적용되는 사업건수가 총 2배정도 증가하여 업무 부담이 클 것으로 예상되지만, 현재 지자체별 전문 인력

및 연간 사업 수 현황에 따라 차이가 있을 것이며 이에 따른 실질 체감정도를 파악해 보아야 한다. 또한 담당공무원의 업무 부담을 줄이는 차원에서 건축기획 업무는 모든 사업에 의무화 할 수 있지만 공공건축 심의 대상은 현실적인 여건을 감안해서 한정할 수 있을 것이다.

□ 세부적으로 예산의 적정성을 검토할 수 있도록 건축기획업무 시점 조정 필요

- 예산 편성 전 건축기획업무를 통해 세부항목별로 예산의 적절성 검토

‘중기지방재정계획’, ‘공유재산관리계획’ 수립시점을 고려하여, 예산 편성 전에 구체적으로 세부 항목별로 예산의 적절성에 대해 검토가 필요하나 현재는 그렇지 못하고 있다. 예산수립 전에 건축기획업무가 수행되도록 제도가 개선되어야 할 필요가 있다. (예산검토를 전문가가 아닌 행정가(담당공무원)가 하는 경우가 많아 사업비 증가 등의 문제 발생함)

- 공공건축 기획 심의와 연계 필요

「건축서비스산업진흥법」이 개정됨에 따라 기획업무가 의무화 되고 공공건축 기획심의 절차가 추가될 예정인데 기존의 공공건축사업계획사전검토 절차가 설계발주 전에 예산 및 규모 등이 다 확정되고 난 이후 진행되어 예산의 적절성에 대한 검토 및 조정이 불가능하였다. 공공건축 기획 심의를 예산 확정 전에 진행하여 적절성 검토 및 조정이 가능하도록 유도할 필요도 있다.

□ 건축기획업무에 대한 적정 예산 및 기간 산정 필요

사업규모 검토 및 사전검토 단계 시, 가까운 지인에게 비공식적으로 검토를 의뢰하는 경우가 많은데 정당한 비용을 지불하고 전문가한테 의뢰해 검토 받을 수 있는 제도 마련이 필요하다. 이와 더불어 기획업무에 수행에 필요한 적정기간에 대한 근거가 없어 매우 짧은 기간에 개략적인 기획만 하고 마무리하는 사례가 많다.

따라서, 기획 업무 수행에 따른 사업비용과 기간이 확보되어야하는데 이를 뒷받침 해줄 제도적(법적) 근거가 미흡하다. 또한 지자체 마다 설치되어 있는 공공건축 관련 전문부서에서 일괄적으로 해당 지자체의 전체 공공건축사업에 대한 기획업무 비용을 연단위로 별도 책정하여 운영하는 것을 고려해야 한다.

□ 공공건축물 조성관련 기초적인 이해와 전문성 부족으로 인한 기획 부실

- 건축물 구조 특성 및 공간형태 이해 부족

사업 기획단계의 기존 시설의 특성을 파악 후 증축·리모델링·신축 등의 건립방식에 대한 결정을 통해 사업비 규모가 결정되어야 하나, 이에 대한 검토가 미흡하여 사업비 규모가 크게 증가하였다.

공공건축물 기획단계 문제 사례_00시, 장애인 주간보호시설 증축·리모델링

- 사업배경

입소대기자 수요를 충족하지 못해 30명 규모의 시설을 50명까지 수용할 수 있도록 확대하기 위해 증축·리모델링을 기획함. 초기 검토 단계에서는 18억 원 규모로 계획

- 기획 구체화과정

전문 부서에서 사업을 검토 하는 과정에서 건축물의 구조 및 공간 형태적인 한계 발견함 (건물형태가 삼각형이었고, 이전에 어린이집으로 사용되던 건물이라 장애인들의 이동 및 사용에 불편이 예상되었으며 또한 벽식구조라 증축이 불가능한 건축물이었음) 따라서 공공건축가 및 전문가와 합리적인 방안에 대해 논의 끝에 철거 후 신축하는 방안으로 변경 시설 수요 조사 미흡으로 운영자 요구사항 반영 등으로 시설 계획규모가 커졌고 총 사업비가 48억 원으로 증가함

- 종합

검토단계 시, 증축·리모델링·신축 등 사업 방향 결정이 미흡했음. 대부분 사업에서 예산 확보가 용이하고 사업기간이 상대적으로 짧은 이유로 증축·리모델링을 선호하는 경향 있으나, 초기 단계에서 사업 방향 설정을 위해서는 수요 파악, 부지 활용가능성, 건축물 구조 및 공간 특성, 예산 규모 등을 면밀하게 검토하여 사업 방식의 선정 필요

출처 : 관계자 면담 내용 요약 정리

- 리모델링 사업 특성 및 건축물 기존시설 현황 파악 미흡으로 인한 문제

기획단계에서 기존시설의 설비, 구조물 등에 대한 성능과 노후도에 대한 검토가 미흡하여, 실제 예상 사업비 보다 10배가 소요되었다.

공공건축물 기획단계 문제 사례_00시, 00유스호스텔

- 사업배경

해당 건물은 0000공사가 사용하다, 관할청에서 공무원 교육연수원 용도로 사용되던 건물을 00시가 매입하여 유스호스텔로 리모델링하고자 계획함

- 기획 구체화과정

용도는 유스호스텔로 정해놓았으며, 10억 원 정도의 예산으로 리모델링이 가능하다는 개략적인 판단을 기초로 사업이 추진됨. 유스호스텔의 경우 '교육청소년과'에서 담당해야 하지만 처음 계획 시, '관광과'에서 진행함. 관광과 담당자의 유스호스텔 계획관련 전문지식이 부족하여 예산계획을 잘못했던 것으로 판단됨.

기존시설을 유스호스텔로 용도변환하기 위해 장애인 엘리베이터, 스프링클러 등의 설비교체가 필요했으며, 그 비용만으로도 30억 원이 소요되는 것으로 검토됨. 또한 보다 수준 높은 시설로의 개선과 운영자의 의견반영 등을 통해 총 100억 원이 소요되는 사업으로 진행됨.

현재 2019년 1월 준공을 목표로 공사 진행 중임. 대지면적은 8,700㎡, 건축면적 5,600㎡임

- 종합

10억 예상 사업이 100억 원의 사업으로 변경되는 과정에서 질 좋은 건물 만들려는 시장의 의지가 많이 반영되었지만, 기획단계에서 검토가 미흡했음

출처 : 관계자 면담 내용 요약 정리

- 시설에 대한 전문성 부재로 인한 과다기획

담당자의 시설에 대한 전문지식 부족으로 계획시설의 필요성 등을 과다하게 책정하여 기획하였다. 관련 전문가의 검토결과 원래 예산규모를 훨씬 초과하여 사업을 재검토하였다.

공공건축물 기획단계 문제 사례_00시, 00시 수영장

- 사업배경
수영장 기획 시 질 좋은 건축물을 조성하고자 필요시설을 많이 반영하여 사업을 기획함
- 기획 구체화과정
담당 건축사가 설계과정에서 공사금액을 검토했을 때 180억 원이 예상되어 기존 예산 규모를 훨씬 초과함
- 종합
담당 공무원이 해당시설에 대한 전문지식이 부족하여 예산책정 시 단순히 유사 용도 건축물의 평당 단가 공사금액을 참조하여 개략적으로 산출하여 이와같은 문제가 발생함, 유사 용도의 공사비에 해당사업의 내용 및 여건에 맞게 가감하거나 상세 검토하는 과정을 누락하였음

출처 : 관계자 면담 내용 요약 정리

□ 사업부지 검토부족

- 건축, 전기, 가스, 기반시설 등 복합적인 사전조사 미흡에 따른 문제

사업 기획 단계에서 해당부지의 인프라 인입 여건, 가스 설치 여건 등 기반시설에 대한 사전조사가 미흡하여 사업 부지 변경 및 사업 예산이 확대되는 사례가 많이 발생한다. 따라서 기반시설 등에 대한 복합적인 사전조사가 기획단계에서 이루어져야한다.

- 사업부지 및 주변여건 검토 부족으로 인한 사업변경

두 가지 시설을 복합개발하게 될 경우 발생할 수 있는 운영 관리와 주변현황에 대한 검토가 미흡하여 계획이 변경과 운영방식 결정에 어려움을 겪었다.

공공건축물 기획단계 문제 사례_00시, 00센터와 공영주차장 복합화

- 사업배경
00센터와 공영주차장이 인접부지에 비슷한 시기에 진행되었음
각 대지별로 나뉘어 조성되는 계획으로 추진 예정이었으나 도시계획위원회에서 기반시설 결정 과정에서 두 개의 대지를 통합하여 복합시설 결정을 유도함에 따라 00센터와 공영주차장을 한 건물로 계획함
- 기획 구체화과정
설계과정에서 주민설명회를 생략하여 설계 마무리 단계에서 주차장 출입구 위치에 대한 민원 발생으로 설계를 변경하게 됨
- 종합
대규모 공공건축물의 경우 사전검토 작업이 진행되지만 소규모 공공건축물은 주로 담당공무원의 자체검토가 이뤄짐. 해당사업은 검토 시 주변 대지현황에 대한 파악이 미흡하여 사업변경문제가 발생함

출처 : 관계자 면담 내용 요약 정리

□ 사업예산관련 문제

- 국비지원금 및 예산여건에 맞춘 사업추진

OO시는 공공건축물 사업의 경우 대부분이 국비를 통해 진행된다. 각 사업별 금액이 정해져있으므로 그 규모에 맞게 진행해야 한다. OO시의 경우와 같이 진행과정에서 사업비가 증가되는 경우는 오히려 드물다. 기획검토가 30억 원 미만 사업에서는 거의 이뤄지지 않고 30억 원 이상이 되어야 진행되고 있다.

- 공공건축물 사업에 대한 예산을 장기계속 예산으로 편성하여 운영 필요

토목, 도로 건설 사업은 중장기 계획에 맞춰 예산을 세워 사업을 추진하므로 전반적으로 원활하게 예산이 수급되고 사업이 진행된다. 반면, 공공건축물 사업은 중장기 계획에 대한 예측이 어려워 예산 계획 및 집행이 상대적으로 덜 원활하다.

따라서 자체예산 계획 수립 시, 공공건축물 조성관련 마스터플랜 수립을 통해 중장기 계획 및 이에 맞는 예산 계획을 수립한다면, 예산에 맞춰 거꾸로 사업 규모를 줄이거나 건축물의 수준을 낮추는 불합리한 문제는 다소 개선될 수 있을 것으로 예상된다.

- 공공건축물 사업에 대한 예산 시 적용 단가 기준 부재

타당성 용역 등을 통한 사업의 적정규모를 산정한 후 용도별로 단위면적 대비 공사비를 적용하는데 있어서 현실에 맞는 단가 기준이 부재한 상황이다. 이로 인해 설계 시 예산을 초과하는 경우가 많다.

건축물 용도별 공사비 적용 단가(조달청 유형별 공사비 분석자료)는 신재생에너지 공급 의무비율, 에너지 효율등급 기준 등이 계속 상승하고 있는 관계로 현실을 반영한 적용 단가로 활용하는데 한계가 있다.

□ 소규모 공공건축물 조성 시, 참여디자인 기법 적용

- 주민의견 청취를 통한 사업기획

OO시는 마을회관 등 소규모 건물 조성 시, 시민계획단(전문가들도 포함되어 있음) 등을 통해 주민들의 의견을 많이 반영하여 진행되므로 기획업무가 크게 필요 없으며, 사업 담당부서에서 검토만 하는 사업이 많다. 따라서 주민자치회, 협의회를 통해 주민의견 청취를 진행할 필요가 있다.

또한 최근 주민센터의 경우, 행정업무를 위한 공간 이외에도 주민자치, 모임을 위한 공간을 복합으로 조성하는 사례가 증가하고 있다. 따라서 거주민들이 원하는 시설의 도

입, 설치를 위해 적극적인 의견수렴 및 수요조사에 도움이 된다.

- 간접적인 주민참여

소규모 공공건축물 사업은 평상시 모니터링, 주민동향조사 등을 통해 모아놓은 데이터 활용을 통한 간접적인 참여 방식을 고려한다.

- 주민참여의 역기능

기획단계에서 주민참여는 이익집단에 의해 사업방향이 뒤바뀌고 흔들리는 경우가 많으므로, 이를 고려하여 신중하게 적용할 필요가 있다. 따라서 설계단계 시, 주민참여를 진행하고 전문가가 필요한 의견을 적절히 반영하는 방식이 현실적이다.

③ 설계단계에서 발생하는 문제점

□ 적정 설계용역 기간 및 공사 기간 산정 위한 근거 자료 마련 필요

적정 설계용역 기간 산정을 위한 근거자료가 없어 규모에 맞춰 대략적인 용역 기간을 산정하여 발주하게 된다. 이후 사업 추진 시 각종 인증 기간이 추가로 발생하게 되어 과업을 1~2개월 정도 중단 후 진행하는 사례가 많다.

예를 들어, BF 인증의 경우 신청 대기기간에서부터 접수후 처리기간까지 4~5개월이 소요된다. 특히 BF 인증은 심의 시 객관적인 기준이 명확하지 않고 평가 기관 또는 평가자에 따라 주관적인 심의 의견이 나오며 이로 인해 설계를 변경하는 사례가 다수 발생한다. 준공이후 진행되는 본 인증의 경우도 마찬가지이다. 본 인증에 따른 조치사항을 반영할 수 있는 기간과 비용도 사업기획 시 고려되어야 한다. 예산 및 사업 기간이 마감되는 경우 이에 대한 대응이 불가능하기 때문이다.

통상적으로 한국건설정보시스템과 LH 사업 일수 산정 기준의 평균값으로 사업기간을 책정하고 있으나, 현실성이 부족하다. 때문에 공사기간이 촉박한 경우도 많이 발생하여 무리하게 공사가 진행되고, 그에 따른 여러 문제가 발생한다. 따라서 적정 공사 기간을 기획단계에서부터 책정 가능한 기준이 마련되어야 한다.

□ 설계공모에 대한 인식이 지역이나 기관마다 상이함

입찰을 통해 선정된 건축가들 중 80~90%가 수준 이하인 경우가 많은 반면, 공모방식을 통해 선정된 건축가의 결과물은 80~90%가 만족스러우므로 입찰보다는 공모방식이 더 낫다고 여긴다. 하지만, 소규모 공공건축물의 공모자들은 대부분 신진건축사나 1인 건

축사들이 많은데, 자질이 부족한 건축가가 선정되는 경우를 사업진행에 어려움을 겪게 된다. 따라서 일정 수준 이상의 공공건축물 조성을 위해 설계공모 시 건축가들의 포트폴리오 또는 실적평가가 가능한 제도가 필요하다.

발주기관 담당자들의 경우, 입찰보다 공모를 선호하지만, 시의회에서는 공모방식을 선호하지 않는다. 왜냐하면, 공공건축물은 사용하면서 다른 용도로 전용되는 경우가 많은데 설계공모에 의해 건축물을 조성할 경우 전용이 어려운 경우가 많기 때문이다. 공모방식으로 진행된 건물들은 매스분절이 많거나, 곡선형으로 일반적인 박스형태가 드물기 때문이다.

□ 일반설계공모 이외에 지명공모 등 다양한 방식의 활용에 어려움이 있음

현 제도상으로는 실력이 검증된 유명한 건축가의 참여 유도가 쉽지 않다. 향후 설계공모 의무적용 대상이 확대될 추세이므로 일반설계공모 방식이외에도 제안설계공모 방식을 비롯하여 지명설계공모 방식 등 다양한 유형의 설계공모 활용이 용이하도록 제도적인 개선을 고려할 필요가 있다. 서울시와 같이 자체적 방침이나 기준이 없이는 적용이 어려운 것이 현실이다.

□ 설계공모 이후에 설계 진행과정 상 문제

• 설계공모 전문 업체의 등장

설계 공모 전문 업체가 공모만 당선시키고 기본 및 실시설계는 하도급으로 진행하는 경우가 있다. 또는 공모 단계에서 두 군데 이상의 설계사무소가 함께 공동응모로 참여해 당선된 이후에는 공동응모 대표업체가 아닌 참여업체가 설계를 도맡아 진행하는데 해당 참여업체가 경험 및 기술 부족으로 설계진행에 어려움이 발생하는 사례가 많으므로 이에 대한 대책이 필요하다.

• 설계 관리 능력 부재한 자격미달 업체의 당선

설계 공모안은 디자인적으로 우수하게 표현하여 당선되었으나 실제로는 전문적인 경험이나 기술이 부족하여 공모당선 이후 설계 수행이 불가능한 업체가 다수 있다. 따라서 공모자의 관련 분야의 경험 및 실적 등 일정수준 이상의 능력을 확인하고 평가할 수 있도록 절차를 보완해야 한다. 설계사무소에서 실제로 수행하고 있는 프로젝트 수와 인력 규모 등 PQ에서처럼 사업 중복도 평가를 설계공모단계에서도 추가할 수 있는 방안도 고려해야 한다.

④ 시공 및 운영단계에서 발생하는 문제점

□ 관리위탁 운영자 선정 시기에 따른 문제

운영방식 중 관리위탁 운영의 경우는 운영자를 준공시점이 1~2개월 전에 선정된다. 운영자 선정 후, 준공을 앞두고 운영자의 새로운 요구사항을 반영해야 하므로 설계가 변경되는 경우가 많고 공사 진행이 지연되는 경우가 많다. 따라서 위탁운영자 선정시기의 조정이 필요하다. 또는 공공기관에서 직접 운영할 것인지 위탁 운영할 것인지에 대한 것을 기획단계에서 결정해야 한다. 다음 사례의 경우, 준공을 앞두고 운영방식 결정도 되지 않아 난관에 부딪혔다.

공공건축물 기획단계 문제 사례_00시, 00센터와 공영주차장 복합화

- 사업배경
00센터와 공영주차장이 인접부지에 비슷한 시기에 진행되어, 두 개의 대지를 통합하여 00센터와 공영주차장을 한 건물로 계획함
- 기획 구체화과정
준공 즈음에 관리자와 운영자, 운영방식(상주 또는 교대방식) 등이 결정되지 않아 난관에 부딪힘
- 종합
가능한 사업초기에 운영자를 선정하여 계획과정에 참여시키는 방안 필요함. 일반적으로 지역 00센터는 주민센터와 인접하거나 한 건물에 위치하여 공무원이 같이 관리하게 되는데, 이번 사례는 00센터와 주민센터간 거리가 멀어 주민자치부서에서 관리하는 방식 결정이 어려웠음

출처 : 관계자 면담 내용 요약 정리

• 무대, 공연, 전시시설 등의 특수시설의 운영자 선정

무대, 공연, 전시시설의 경우는 운영자의 조기 참여 필수적이다. 강동아트센터의 경우는 무대 음향 등 전문설비에 대한 지식과 경험이 있는 운영자를 시공 초기부터 선정하여 준공이후 시설을 변경하는 문제를 미연에 방지하였다. 무대설비, 공연, 음향, 전시시설 등 특수한 전문성을 요하는 시설의 경우 운영자가 조기에 참여하는 것이 불필요한 사업변경을 막는 합리적인 방안이다.

□ 시설 조성 주체와 운영 관리주체가 상이함에 따른 문제

00시의 경우, '00청'에서 도서관, 복합커뮤니티센터, 어린이집 등 주요시설을 조성하고 준공이후 운영단계에서 00시로 이관하여 시설이 관리된다. 이 과정에서 예산 부족, 운영자를 고려한 적극적인 의견수렴 절차가 미흡하여, 인테리어 공사 또는 내부실 변경을 시 자체예산을 투입해서 수행하는 경우가 발생한다.

□ 가격입찰을 통한 시공사 선정과 하도급 방식의 문제

현재 ‘시공사 선정방식’에 문제점이 많다. 지자체에서 시공사 입찰 시 입찰받은 회사가 지방의 작은 시공업체에 불법 하도급을 주는 경우가 많고, 이로 인해 부실시공도 발생 빈도도 높다. 좋은 시공자를 선정해 건축물의 우수한 품질이 보장되면, 시공사에게 인센티브를 제공하는 방식 등의 제도개선이 필요하다.

□ 시공 품질 확보를 위한 설계자 참여 방안 한계

- 설계공모 당선업체에게 감리용역권한 한계

공사 품질 확보를 위해서는 설계공모 및 설계용역을 수행한 업체가 직접 감리(수의계약 방식으로)를 하는 것이 좋으나, 현재의 법 제도상으로는 불가능하다.

「건축법」제25조제2항에 따라 설계공모를 시행한 사업의 경우 건축주가 허가권자에게 신청시 해당 건축물을 설계한자를 공사 감리자로 지정할 수 있으나 복합용도는 495㎡, 주거용도는 661㎡미만의 건축물만 가능하며 「지방계약법」시행령 제 25조 제1항의 수의계약 범위에는 해당사항이 없어 실제로는 적용이 불가능하다.

- 공사 감리 방식의 개선

건축사의 ‘감리대가기준’의 업무범위에서 설계감리에 대한 부분을 강화하여 시공자와 협업이 가능하도록 개선이 필요하다. 이를 통해 건축사의 적극적인 품질확보가 가능할 것이다. 또한, 타 지역 설계자가 해당지역을 오가며 감리가 어려우므로 지역건축사에게 맡기게 되는 경우가 많은데, 설계자가 아니므로 꼼꼼한 감리가 쉽지 않다. 건축사 감리대가기준이 강화된다면, 설계자가 교통비 등의 부담을 덜고 보다 적극적으로 사업의 감리에 참여할 수 있을 것이다.

□ 시공 전 설계도서 검토 및 보완을 위한 기간고려 필요

설계완료 단계에서 최종 납품도서에 대한 검토 절차와 기간을 고려하지 않아, 시공업체에서 문제를 뒤늦게 파악하고 실정 보고 후, 수정하는 사례가 다수 발생하고 있다.

설계용역 기간 내 실시설계 납품단계에서 공사 물품 수량, 공사 단가 등을 포함한 최종 검토 절차를 고려해야 한다.

□ 준공 완료 후 시범 운영 기간 필요

사업 일정계획 시 준공완료 후 시범 운영기간을 산정하여야 준공계 접수 시 납품도서 중 ‘시설물 관리업무 매뉴얼’을 활용하여 항목별로 검증하고 이를 통해 하자 발생 건수를 줄일 수 있다.

□ BF 본인증 절차 특성을 고려하여 공사기간 및 준공기간에 대한 관리 필요

준공 이후에도 BF 본인증을 수행하기 위해서는 3~6개월이 추가로 소요되므로 이를 고려하여 일정 및 예산 집행이 필요하다. BF 컨설팅 업체를 통해 인증기준에 맞도록 설계안을 조정하고 이에 따라 시공을 한 이후에도 준공이후 BF 본인증 심의 시 강화된 추가 요구사항이 다수 발생하여 불가피하게 공사 변경을 하는 사례가 많다.

예비인증 때와 본인증 때의 인증기관 및 심의 담당자가 변경될 수 있으며 바뀐 심의 담당자는 도면에서 보지 못했던 사항들 또는 시공되고 다시 확인해보니 불편하다고 느껴지는 항목, 부분에 대해 수정을 요구하는 사례도 많음에 유의가 필요하다.

3) 소규모 공공건축물 개선과제

① 모든 단계 공통적용 과제

소규모 공공건축물 조성의 전 과정이 효율적으로 진행되고 준공 후 이용자 만족도가 높은 시설을 위해 개선해야하는 공통과제는 다음과 같다.

- 사업 초기 단계부터 사업주관부서와 시설부서, 전문가와 긴밀한 업무 협업 체계 필요
- 기획, 설계, 시공 단계마다 사용자 의견수렴을 통한 설계 조정 및 주요 의사 결정 요구

② 기획 단계

이용자 만족도가 높은 소규모 공공건축물의 조성을 위해 가장 중요도가 높은 단계에 해당한다. 현 기획단계의 업무절차와 관련자들의 전문성 등과 같은 문제점이 발견되었으며 추후 개선과제는 다음과 같다.

- 「건축서비스산업진흥법」개정 시 설계공모 및 공공건축 사업계획 사전검토 대상이 더욱 확대될 예정이므로 적용되는 사업건수 파악
- 사업담당자의 소규모 공공건축물 조성관련 기획업무의 전문성 함양요구
- 기획업무관련 기간 및 예산책정 필요성
- 건축기획 업무를 예산 확정 전에 실시하고 심의절차를 거쳐 실효성 강화
- 설계단계의 주민참여의 역기능을 고려한 기획단계에서의 주민의견 수렴

- 사업 대상 부지의 주변여건과 기반시설 등에 대한 검토부족
- 공공건축물 사업예산 수립위한 기준 부재와 장기계속예산 편성의 필요성

③ 설계 단계

설계자 선정을 위한 공모방식과 공모자들의 자격기준의 부재와 전문가에 의한 공모지침서 검토의 어려움 등이 설계단계의 문제점으로 꼽혔으며 내용은 다음과 같다.

- 인증기간 등을 고려한 적정 설계용역 기간 산정 기준 마련 필요
- 소규모 공공건축물 설계공모방식은 지자체마다 상이하여 기준마련 필요
- 소규모 건축서비스산업 시장 여건 상 경험이나 실적이 부족한 설계자 선정에 대한 보완 방안 고려
- 설계공모 전문업체의 등장과 선정된 업체의 자격미달로 인한 어려움
- 소규모 공공건축물의 설계공모 지침서 등 자문의 한계
- 이용자 의견수렴 및 운영자 참여를 통해 과다한 계획변경 해결 필요

④ 시공 및 운영 단계

시공단계에서의 운영자 선정되는 절차의 조정과 시공사 선정을 위한 자격기준 또는 방식의 개선 그리고 설계자의 시공감리 요구 등의 개선과제가 선정되었으며 내용은 다음과 같다.

- 시공 품질 확보를 위해 공사 단계에서 설계자가 적극 참여할 수 있는 방안 고려(기존의 설계의도구현업무보다 확대된 역할 필요, 설계자가 시공감리 수행 등)
- 준공을 앞둔 시점에서의 관리위탁 운영자 선정 시기 조정 필요, 운영자를 고려하지 않은 조성주체의 계획으로 실제 운영 시 인테리어 변경 등의 예산 낭비를 유발함
- 가격입찰방식의 시공사 선정과 하도급 방식의 문제 개선 필요
- 시공 전 설계도서 검토 및 보완기간, 준공완료 후 시범 운영기간, 본인증 절차 등을 고려한 기간산정 필요

본 연구에서는 설계단계 및 시공단계에서 고려해야하는 개선 과제는 제외하고 기획단계 및 모든 단계에 공통으로 고려해야하는 개선과제에 우선하여 개선방안을 제안하고자 한다.

제3장 소규모 공공건축물 우수 조성 사례 분석

- 1. 국내외 소규모 공공건축물 우수 지원 사례 분석
 - 2. 소규모 공공건축물 우수 조성사례 분석
 - 3.소결 : 국내외 사례분석 결과와 시사점
-

1. 국내외 소규모 공공건축물 관련 우수 지원 사례 분석

1) 국내 공공건축물 관련 지원 사례

① 지자체 공공건축 전담 조직 개편·신설

임유경 외(2017)는 공공건축의 체계적 조성과 관리를 위한 전담조직 사례로 영주시 도시건축관리단, 세종시 공공건축추진단, 서울시 공공투자관리센터, 서울시 도시공간개선단, 충남공공디자인센터의 조직별 설립배경, 조직체계, 주요업무를 분석하였다. 이러한 지자체 공공건축 전담조직의 한계점으로 ‘조직의 안정적인 운영을 위한 제도적 근거 미흡’, 공공건축 조성 및 관리 관련 ‘업무량 증가에 따른 인력 부족’, ‘전문 인력 활용의 지속성과 실행력 한계’를 제시하였다.

지자체 전담조직 신설은 그 동안 각 부서별로 파편화되어 진행되었던 공공건축 사업기획의 중요성을 인식하고 부실했던 기획, 설계 등 인력과 업무의 전문성을 확보하기 위함이다.

[표 3-1] 국내 공공건축물 조성 및 관리 전담조직 사례

사례명	지원 방향	조직체계	조직구성(인원 수)
영주시 도시건축관리단	공공건축의 통합적 계획 수립을 통한 기획	2010년 시장 직속 '디자인 관리단' 신설 「영주시 경관조례」 근거 업무영역 명시	도시건축관리단장(1) 도시경관 전문가(10-20)
세종특별자치시 공공건축추진단	공공건축 건립 효율화를 위한 자체 조직 신설	2016년 기존 건축과의 공공건축, 총무과의 청사관리 업무를 이관 받아 신설	건축, 통신, 기계, 전기(8)
서울시 도시공간개선단	공공건축의 질 향상을 위한 기획 및 설계 관리	2015년 행정부시장 하위 조직 신설 「서울특별시 행정기구 설치조례 시행규칙」 제18조 업무명시	단장(1) 반장(1) 정책·교류·디자인 등 7개 팀 팀장 및 팀원(22)
충남공공디자인센터	공공건축 디자인 향상을 위한 컨설팅 수행	2014년 충남연구원 산하 조직 신설	센터장(1), 연구원(3)

출처: 임유경 외(2017), 지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구, pp.54-70.

② 조성 절차 및 지원제도 마련

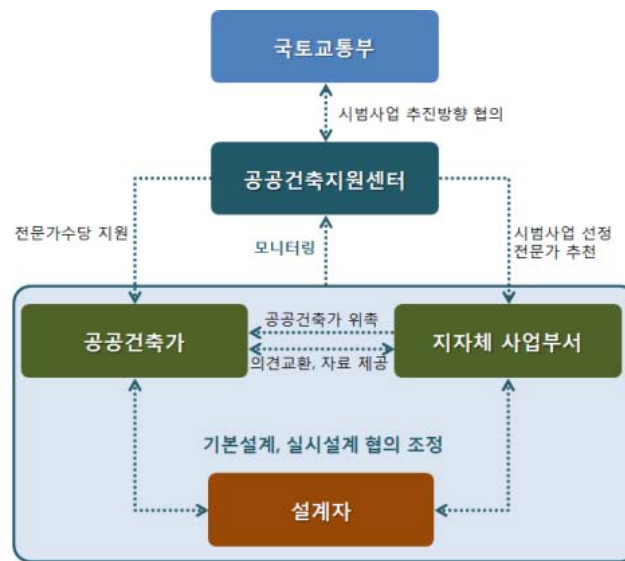
□ 2018 소규모 공공건축물 조성 전문가 지원 시범사업(공공건축지원센터)

건축도시공간연구소의 공공건축지원센터는 '소규모 공공건축물 조성 전문가 지원 시범사업(2018.01.01.~2018.12.31.)'을 추진하고 있다. 시범사업 대상은 원칙적으로 설계비 추정가격 2.1억원 이하 사업을 대상으로 하되, 지원 필요성 및 해당 지자체와의 협의를 통해 설계비 추정가격 2.1억원 이상의 사업도 포함하였다.

시범사업 범위는 시범사업 대상 선정, 공공건축가 위촉, 디자인검토회의 운영, 시범사업 모니터링 단계로 운영된다. 시범사업은 지역 공공건축 사업 디자인관리체계 정착을 목표로 소규모 공공건축물 사업의 기획, 계획, 설계관리를 민간전문가가 지원하는 것이다.

대상 사업은 세종시 공공급식지원센터(로컬푸드과), 당진시 북부권 건강생활지원센터(보건증진과)로 세종시는 공공건설사업소, 당진시는 공공건축 전담 조직이 마련되어 있어 시설 발주 및 관리담당 부서와 공공건축 전담 부서 간 협력체제 하에 진행한다.

지자체는 공식적으로 공공건축가를 시범사업 기간 동안 위촉하고 디자인검토 회의 시 공공건축지원센터에서 모니터링을 위해 참관한다.



[그림 3-1] 시범사업 운영체계

출처: 공공건축지원센터(2018), 소규모 공공건축 전문가 지원 시범사업 운영지침, p.4.

□ 소규모 건축물 설계지원 서비스(행정중심복합도시건설청, 세종시)

행정중심복합도시건설청은 ‘소규모 건축물의 미관 향상을 위한 건축물 설계지원 서비스 시행계획(2017.02.)’을 통해 연면적 3,000㎡이하 소규모 건축물을 대상(근린생활시설, 종교시설, 어린이집, 주유소 등 단독주택을 제외한 3층 이상 건축물, 공원 내 공공건축물 등 한국토지주택공사가 발주하는 공사)으로 전문가(생활권별 디자인 자문위원)의 디자인 자문을 제공하고 있다.¹⁾

건축인허가 접수 시 신청서와 함께 개요, 배치도, 정면도, 주변현황 사진 등 기본 자료를 제출하면, 관계기관(부서)과 협의하는 기간 동안 주변 환경과의 조화, 입면계획, 외관색상, 재료 등에 대한 설계자문을 진행하는 방식이다. 소규모 건축물의 디자인 품질 향상이라는 의미가 있으나 디자인 자문 성격으로 자문 범위, 협의과정 등에 대한 결과보고와 모니터링은 부족한 상황이다.

1) 행정중심복합도시건설청(2017), ‘소규모 건축물의 미관 향상을 위한 건축물 설계지원 서비스 시행계획(2017.02.)’.

[표 3-2] 행복청 민간전문가 지원 디자인 자문 착안사항

구분	세부 내용
주변 환경 조화	- 주변건물과 조화되고 지역특성에 맞는 디자인 계획 - 인접건물과 어울리는 층고, 높이 계획 - 주변경관(공원, 녹지, 하천 등)을 저해하지 않는 계획 - 도로 전면공간의 시설물 설치 계획
미려한 입면	- 건축물 매스 및 형태와 어울리는 창호계획 - 가로 의 스카이라인을 고려한 지붕 및 옥상난간 계획 - 인지성, 상징성을 부여하는 파사드 계획 - 입면 디자인과 어울리는 옥외광고물 부착 위치
조화로운 색상, 마감재	- 주변 환경 및 건축물과 어울리는 외부 색채계획 - 건축물의 형태와 어울리는 마감재 계획 - 에어컨 실외기 등의 차폐시설 디자인 계획

출처: 행정중심복합도시건설청(2017), 소규모 건축물의 미관 향상을 위한 건축물 설계지원 서비스 시행계획, p.3.

□ 공공건축가 제도(서울시)

서울시는 「건축기본법」 제23조와 동법시행령 제21조(민간전문가 참여), 「서울특별시 건축기본조례」 제36조(서울총괄건축가의 운영 등)에 근거하여 도시건축의 공공성강화와 시민 중심의 도시환경 조성을 위해서 총괄건축가 제도를 운영하고 있다. 이 제도는 공공건축사업의 총괄기획 및 조정을 위해 전문가를 활용하는 것으로 도시공간개선단에서 전담하고 있으며 전문가 인력은 1명의 총괄건축가, 171명의 공공건축가로 구성(2017년 기준) 주요 역할은 공공건축물의 기획·설계업무에 대한 조정 및 자문, 소규모 공공건축물 설계참여, 정비계획의 지침마련 및 자문을 담당한다.²⁾

운영실적은 2014년부터 2016년까지 700여건으로 2017년은 400여건으로 증가하였으며 자문, 회의 및 면담, 행사 등을 포함한다. 2018년 공공건축가제도 운영 사업의 주요 내용은 '18년 찾아가는 동주민센터 공간개선 사업으로 60개동 추진과 7017 서울로 연결길 2단계 사업 기획업무가 있다.³⁾

□ 공공건축물 조성 업무 매뉴얼(서울시)

사업 담당자를 위해 사업 분야별, 단계별로 이행해야하는 업무 절차를 수록하였다. 사업 규모 및 특성에 따라 각종 절차가 추가 또는 생략 될 수 있음. 공공건축물 분야 업무는 크게 기획, 설계, 보상 및 계약, 시공 및 유지관리 순으로 구성되었다.

2) 서울특별시 도시공간개선단(2017), 서울시 공공건축가 제도, 서울특별시 주택·도시계획·부동산, 2017.12.21., <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/67764>.

3) 서울특별시 도시공간개선단(2018), 2018 주요 업무계획.

본 매뉴얼을 사업 담당자가 주요 대상이므로 기획 단계 및 설계 단계에서의 주요 항목은 기본구상, 사업계획수립, 예비타당성 조사, 기술용역 타당성 심사, 타당성 조사, 기본계획수립, 타당성조사(타당성조사 및 기본계획 수립 통합 시행 검토), 기본계획 수립, 타당성조사(검증), 투자심사, 공유재산심의회/ 공유재산 관리계획 심의, 개발제한 구역관리 계획승인, 예산편성, 공사수행방식 결정(입찰방법), 사업시행 등⁴⁾ 행정 절차 중심으로 구성되었다.

계획 및 설계 과정에서 공공건축물 디자인 품질 관리를 위한 디자인지표 관련 체크리스트는 언급되어 있지 않다. 사업 담당자가 건축가, 전문가가 알아야 하는 기술적인 항목이나 디자인 수법을 전부 알 수는 없으나 공공건축물의 품질관리를 위해서는 디자인 관련 주요 항목 및 체크리스트에 대해서는 최소한의 파악이 필요하다.

□ 설계적정성 검토

공사단계별 생애주기비용(LCC: Life Cycle Cost)은 초기설계 단계일수록 투입비용 대비 개선효과가 증대된다는 사실을 바탕으로 계획 단계에서 건축물의 규모, 배치 등의 적정성을 검증할 필요가 있다. 따라서 조달청은 '설계적정성 검토'를 통해 설계오류와 과다설계 등의 개선사항을 도출해 공공건축물의 설계를 보완해 공사비를 조정하였다. 조달청은 '설계적정성 검토과정'에서의 설계개선과 품질향상 사례 등을 외부 공공기관 및 민간 건축사업자들도 활용 가능하도록 '공공데이터 포털'을 통해 제공하고 있다. 전문성 또는 경험이 부족한 공공기관이 사례데이터를 활용해 내실 있는(부실설계와 예산낭비 최소화) 공공건축물을 구현에 기여하고자 한다.⁵⁾

□ 부실시공 방지를 위한 자문제도 마련(경기도, 광명시)

경기도는 공공건축물 시공검수 강화 조례를 추진하였다. '경기도 건설심의위원회 조례 개정안'은 경기도와 도 산하기관에서 시행하는 10억원 이상의 건축 공사를 대상으로 경기도건설기술심의위원회가 구조물 공사가 끝난 후 내부 마감 공사 시공 전에 매입 설비·구조물 공사에 대한 검토·자문을 할 수 있도록 규정하였다.⁶⁾

4) 서울특별시(2017), 2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼, pp.7~15 토대로 작성.

5) 김익수과장, 대한민국정책브리핑, '설계다이어트로 공공건축물 예산낭비 줄인다', <http://www.korea.kr/news/contributePolicyView.do?newsId=148818787>(접속일 2018.7.5.)

6) 강기정기자, 경인일보, '경기도 부실시공과의 전쟁 힘써주는 의회', <http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20171016010003503>, (접속일 2018.7.5.)

광명시는 공공건축물 부설시공 차단을 위해 가공사 추진단계별 전문가의 검증을 거치는 ‘품질검사단’을 구성하여 운영하였으며 검사대상 공공건축물은 모든 신축공사, 10억 이상의 증축 및 리모델링 공사로 설정하였다.⁷⁾

□ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 체크리스트

공공건축 사업계획 사전검토는 공공건축의 공공적 가치를 구현하고 적절한 수준의 품격을 확보하기 위해 수행하며, ‘사업기획의 내실화’, ‘건축계획의 전문화’, ‘과정과 절차의 합리화’를 목적으로 하고 있다.⁸⁾

또한 기획 업무 내실화를 위해 ‘사업기획(planning as pre-project work)’과 ‘설계기획(programming as pre-design work)’을 구분하여 검토한다. 사업 기획은 사업개요와 사업계획에 대한 검토이며 설계기획은 건축계획에 대한 검토를 수행한다.

공공건축 사업계획 사전검토의 항목 중 사업 개요는 사업의 목적과 사업 추진경위를 검토하고 사업계획은 지역특성, 부지특성, 규모, 예산, 발주방식, 향후 일정, 사업관리체계에 대한 내용을 검토하며 건축계획은 배치계획의 주안점과 공간 및 시설계획의 주안점을 검토한다.

[표 3-3] 사전검토 검토항목

① 사업개요	
1. 사업의 목적	• 사업의 추진배경 및 목적
2. 사업 추진경위	• 사전절차 수행 여부와 결과 • 건축기획업무 수행 여부 및 주요 내용 • 부지관련 각종 조사협의평가 주요 내용과 결과
② 사업계획	
1. 지역 특성	• 부지 주변 지역 여건 • 지역사회 요구
2. 부지 특성	• 사업부지 개요 • 지역지구 등 안에서의 행위제한 여부 • 접근성 • 물리적 특성
3. 규모	• 실별 규모와 산출 근거 • 부지와 건축물의 규모

7) 이영규기자, 아시아경제, 광명시 ‘공공건축물’ 부설시공 원천차단 나선다, <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2013060410220641903> (접속일 : 2018.06.08.)

8) 국가공공건축지원센터(2017), 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서, 건축도시공간연구소, p.126.

	• 주차장 규모
4. 예산	• 총사업비 • 공사비, 설계비, 감리비 검토
5. 발주방식	• 발주방식
6. 향후 일정	• 사업 일정계획 • 공모기간, 설계기간, 공사기간
7. 사업관리체계	• 전문성 확보 여부 • 공공성 확보 방안
③ 건축계획	
1. 배치 계획의 주안점	• 설계의 주안점 • 공공성 확보 방안 • 기타 특수조건
2. 공간 및 시설계획의 주안점	• 설계의 주안점 • 공공성 확보 방안 • 기타 특수조건

출처 : 국가공공건축지원센터(2017), 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서, 건축도시공간연구소. p133.

③ 공공건축 품질향상을 위한 전문 종합계획과 품질관리 도구 개발

□ 영주시 도시-건축 통합 마스터플랜 수립

영주시는 도시-건축 통합 마스터플랜으로 국토교통부가 주관하는 ‘국토환경 디자인 시범사업’에서 ‘새롭게 열리는 역사의 통로’라는 주제의 공모에서 전국 최우수기관으로 선정되었으며, 공공건축물 조성과 각종 사업을 체계적으로 연계하여 추진하고 있다. ‘국토환경 디자인 시범 사업’ 제안서에서 영주시는 중앙선, 영동선, 북영주선 철도로 둘러싸여 삼각지 마을의 단절된 도시공간구조를 마을 주거환경 개선으로 극복하고, 기반시설 부족으로 인해 공동화 되어가는 도심을 정비하였다. 이를 통해 공공공간의 거점으로서 지역경제 활성화와 커뮤니티를 회복을 통한 새로운 도시의 성장축을 제시하였다.

이후 영주시는 이 마스터플랜을 바탕으로 소규모 공공건축물 사업을 추진하였고 전담 조직이 신설되면서 공공건축 조성관 관리 체제가 마련되었다. 현재 기존 마스터플랜을 수립한 지 10년이 경과되어 2차 마스터플랜을 수립하고 있다.



[그림 3-2] 영주시 삼각지 조성계획

출처: 박계현(2012), “중소도시 활성화 방안의 한 예를 보여준 영주시”, SPACE Magazine,
http://www.vmspace.com/2008_re/kor/sub_news_view.asp?idx=5889(접속일 : 2018.4.15.)

□ 품질관리를 위한 도구 개발

품질관리를 위한 도구는 평가지표와 평가방법을 포함한 하나의 시스템 개발로 복잡한 의견수렴과 관계자 의사결정 체제로 활용이 가능하다.

조달청은 공공건축물의 기획과 설계단계에서 해당기관, 설계자, 사용자의 참여를 통해 디자인품질향상을 위한 도구로 건축디자인평가 및 향상도구(Architecture Design Evaluation & Enhancement Tool, ADDET)를 마련하였다. 이 도구는 사업 입찰 참가 자격 사전심사(PQ) 진행 시 활용되고 있다.

PDAT(Participation Design Adjustment Tool)는 전문가와 사용자의 참여에 의한 디자인결정과정으로 운영되는 디자인품질관리 도구로 주로 공공건축사업의 기본계획 수립과 설계안 평가 단계에서 관계자 의견 수렴, 평가, 심의 참고자료로 활용되고 있다. 이 도구는 PDAT 지표, 참여주체(총괄계획가, 코디네이터, 기타 관계자), 설문지, 그래프, 웹 시스템을 통해서 운용되고 있다.⁹⁾

• 공공건축물 디자인 품질 관리시스템 PDAT 일반지표

공공건축 조성과정에서 참여형 디자인 의사결정 도구인 PDAT(Participation Design Adjustment Tool)은 공익성, 디자인, 사용성 총 3개 분야에 대하여 각각 3개의 세부 항목으로 구성되었으며 총 75개 질문이 주어졌다.

9) 김상호 외(2012), 공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구, 건축도시공간연구소.

PDAT의 운용방식은 총괄계획가와 코디네이터의 역할, 공공건축의 유형, 발주방식에 따라 변용하여 활용가능하며 공공건축 조성과정의 전 단계에서 적용할 수 있는 유연한 구조로 이루어졌다¹⁰⁾

PDAT는 기본계획 수립 및 설계안 평가를 위한 이해당사자의 의견수렴 도구이고 설계안의 이해 및 평가에 대한 체크리스트이며 심의 및 자문 시 의견 수렴을 위한 참고자료로 활용할 수 있다.

공익성 분야는 지역사회 커뮤니티 향상에 공헌하는 가치 항목, 이용자 접근성, 지역건축 디자인의 상징성 항목으로 구성되었으며 디자인 분야는 주변환경과 조화, 생애주기를 고려한 친환경성, 건축물의 형태 항목으로 구성되었으며 사용성 분야는 공간이용의 합리성, 쾌적성, 효율성 항목으로 구성되었다.

이밖에도 유형별 기능지표와 프로젝트 특수지표 등을 사업마다 추가하여 해당 사업에 맞는 평가 도구로써 활용하였다.

PDAT는 이해당사자의 의견수렴 도구이며 공공건축 조성과정의 전 단계에서 적용할 수 있는 평가 도구를 지향하고 있으나 기본구상 단계나 발주방식 선정 상에서 의견 수렴 항목이 상대적으로 부족하다.

[표 3-4] 공공건축물 디자인 품질 관리시스템 PDAT 일반지표 항목

분야	세부항목	일반지표
공익성	[커뮤니티와 가치] 지역사회 커뮤니티향상에 공헌해야한다	1. 지역주민의 휴식과 소통을 위한 열린 외부공간을 계획 2. 지역주민의 커뮤니티 활동을 위한 다양한 실을 마련
	[접근성] 이용자들의 접근이 편리해야한다	1. 지체장애자, 노약자, 어린이가 쉽게 접근할 수 있어야함 2. 공공서비스시설은 저층부 배치를 권장 3. 공공을 위한 적절한 주차공간을 확보 해야 함
	[상징성] 지역 건축디자인을 선도해야 한다	1. 지역의 인문·자연적 특성을 반영 2. 주변 건축물의 디자인 지표가 될 수 있어야 함 3. 누구나 쉽게 알아볼 수 있어야 함
디자인	[주변과 조화] 주변환경과 어울려야한다	1. 대지의 형태를 이해하고 적극적으로 활용해야 함 2. 주변 경관과 어울려야 함 3. 옥외 시설물은 건물 및 주변 시설물들과 어울려야 함
	[친환경성]	1. 에너지사용이 최소화되도록 계획

10) 김상호 외(2012), 공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구, 건축도시공간연구소, p.59.

분야	세부항목	일반지표
사용성	생애주기를 고려한 친환경적 디자인이어야한다	2. 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료를 사용 3. 건물 내외부에 충분한 녹화 및 조경계획을 수립
	[형태] 건축물의 형태 및 재질이 적합해야한다	1. 권위적이고 과장된 디자인은 지양 2. 쉽게 인지되도록 진입부 디자인을 강조 3. 건물 내외부 재료의 조합이 적절해야 함
	[공간이용의 합리성] 공간이용 계획이 합리적이어야한다.	1. 내부 공용공간의 활용도를 높일 수 있게 충분히 계획 2. 공간의 가변성과 확장성을 고려해야 함 3. 창고 등 저장, 수납을 위한 공간이 충분히 마련되어야 함 4. 실내 환경을 개별적으로 조절할 수 있어야 함
	[쾌적성] 쾌적하고 안전한 생활환경을 제공할 수 있어야한다.	1. 자연채광, 환기, 조망에 유리하도록 계획해야 함 2. 자연재해 및 인재(화재)에 대응 가능하도록 계획함 3. 소음이 적어야 함 4. 치안 및 보안, 생활안전에 유리하게 계획함
사용성	[효율적 동선체계] 모든 동선은 이용하기 쉽고 명쾌해야한다	1. 차량보다 보행동선이 우선되어야 함 2. 건물내부 동선구조가 쉽고 명쾌해야 함 3. 가능한 건물내부 각 층에서 단차가 생기지 않도록 계획

출처: 김상호 외 (2012), 공공건축물 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구, 건축도시공간연구소, p125

□ 지역개발사업 디자인검토

지역개발사업 디자인 관리체계를 개선하기 위해 여혜진(2018)이 디자인 관리 기준과 함께 디자인 검토 체계를 마련하였다. 디자인 관리기준은 영국의 DQI 항목과 PDAT을 참고하여 공공성, 디자인, 사용성으로 구분하였으며 중분류 및 소분류 내용은 PDAT와 유사하게 구성하였다.

디자인 관리기준을 바탕으로 사업 단계별로 내용을 구분하여 디자인 검토를 시행하는 관리체계를 함께 제안하였으며 이를 통해 우수한 기본계획 및 설계가 진행될 수 있도록 하였다. 디자인 검토는 기획 단계를 1차검토로 기본계획 수립 단계를 2~3차 검토로 설계 발주 단계를 4차 검토로 기본설계 단계를 5~6차 검토로 실시설계 단계를 7차 검토로 시공발주단계를 8차 검토로 설정하였다.

[표 3-5] 지역개발사업 디자인 관리기준

대분류	중분류	소분류
공공성	커뮤니티·공익적 가치	사업의 공익적 가치 제고, 지역의 사회적·경제적 재생, 지역주민 자긍심 향상에 기여, 지역정보 및 문화 활동의 중심 역할 수행, 지역주민과의 협력
	접근성	모든 이용자의 접근 및 활용도 제고, 대중교통과의 접근 용이, 보행가로와의 연결 용이, 주변 공공시설과

		의 연결, 사업 성격에 맞는 장소 선정
디자인	상징성 및 조화성	지역의 자연·역사·문화적 환경 고려, 지역의 건축문화 및 창의적 디자인 선도 대지의 물리적 상황을 이해하고 적극 활용, 주변 경관과의 어울림
	친환경	내구성 있고 보수가 용이한 친환경재료 사용, 신재생에너지 활용을 위한 전략 수립, 자연환경을 훼손하지 않는 개발(LID)계획 고려
	형태 및 재료	주변지역과 어울리는 형태 및 매스디자인을 고려, 건축물 최상부와 주변 공간환경 스카이라인 고려, 건축물 및 공간환경 마감재료 디테일과 색채 고려, 건축물과 공간환경 기능에 부합하는 외관디자인 적용
사용성	공간이용 합리성	건축물과 공간환경 내·외부 공간의 연계 검토, 단지 내·외 건축물과 공간환경의 전이공간 조성, 건축물과 공간환경의 가변성과 확장성 고려, 상위 개발계획과의 연계
	쾌적성 및 안전성	범죄예방을 위한 환경설계 고려, 자연재해(태풍, 장마, 지진, 폭설, 호우 등) 대책 마련, 건물과 인접한 외부환경의 쾌적성 확보, 자연채광, 환기, 조망이 유리하게 계획
	경제성 및 적합성	설계의도가 보장되는 조달방식, 관리조직의 유지관리 효율성 확보, 생애주기 비용 고려, 사업대상지 인근의 향후 개발을 고려

출처 : 여혜진(2018), 지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구, 건축도시공간연구소, p165

이를 위해 디자인검토위원을 선정하도록 하고 역할과 업무를 설정하였다. 디자인검토위원의 역할은 우수한 기본계획 및 설계가 수립될 수 있도록 풍부한 경험과 전문적 지식을 바탕으로 조언자의 역할을 수행하는 것이며 디자인검토위원의 업무는 기본계획 수립단계 총 3회, 기본 및 실시설계 수행단계 총 3~4회, 설계 및 시공 발주단계 2회 디자인 검토회의에 참석하도록 명시하였다.¹¹⁾

[표 3-6] 지역개발사업 디자인 검토 내용

단계	디자인 검토 내용	
기획단계 (1차 검토)	현황분석의 충실성	사업구역 및 인근지역의 현황분석 및 잠재력 분석의 충실성 도시기본계획, 경관기본계획, 지역 공공디자인진흥계획 등 관련 상위계획과 연계가능한 건축도시 관련 사업현황 및 향후 계획 분석의 실효성
	계획범위 및 방향설정 등의 적절성	사업 취지와와의 부합성(공모의 경우 선정 취지) 지역의 현황 및 관련사업-계획을 반영한 기본계획의 범위 및 방향 설정의 적절성 지역의 수요 및 현황에 따른 기능의 타당성 및 규모의 적정성 검토 추진협의회 구성 및 운영계획의 적절성 사업의 파급효과 전체 사업예산 편성내용
	발주계획의 적절성	발주방식의 타당성 과업내용, 응모업체 자격조건 등 과업지시서 내용의 적절성
	디자인검토 결과 반영여부 검토	
기본계획 수립단계 (2·3차 검토)	계획안의 적정성합리성	선정취지 및 사업기획안과의 부합성 사업규모 및 기능, 형태에 따른 주변환경에 미치는 영향 타 관련사업으로의 시너지효과 가능성

11) 여혜진(2018), 지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구, 건축도시공간연구소, p.178.

		사업의 실현가능성 실행관리방안의 합리성
계획수립과정의 협력적 설계진행 여부		사업관련 각 분야별 전문가와의 협력적 설계체계구축 현황, 각 분야 전문가 의견 반영 과정 및 결과 통합설계관리위원회 운영 내용 및 결과
설계발주 단계 (4차)	발주계획의 적정성	사업성격에 따른 발주방식의 타당성 과업범위 및 과업내용의 적정성 (기본계획의 통합설계 가이드라인과의 연계성 등)
	사업추진방식의 적정성	단계별 추진계획의 타당성
	협력적 사업추진체계	참여주체별 역할 다양한 주체의 의견수렴 방법
기본설계 단계 (5-6차)	사업의 일관성 및 상위계획과의 연계성	사업의 디자인 의도 등 통합설계 가이드라인과의 부합성 기본계획과의 적합성·연계성
	협력적 사업추진체계	주민 등 다양한 사업 이해관계자와의 소통 및 의견수렴 결과 반영 여부
	사업의 기대효과	선도모델로 시너지효과 창출의 가능성
실시설계 단계 (7차)	사업의 일관성 및 상위계획과의 연계성	기본계획 및 기본설계와의 부합성, 적합성, 연계성
	사업의 기대효과	시방서 등 시공 성과의 구체화 내용
시공발주 단계 (8차)	발주계획의 적정성	사업성격에 따른 발주방식의 타당성 과업범위 및 과업내용의 적정성
	사업추진방식의 적정성	단계별, 공종별 추진계획의 타당성
설계변경 발생시 (필요시)	사업의 일관성 및 상위계획과의 연계성	초기 사업의도와의 부합성 마스터플랜, 기본설계 등 상위계획과의 적합성·연계성
	변경사항의 적절성	설계변경사항의 타당성 및 적절성

출처 : 여혜진(2018), 지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구, 건축도시공간연구소, p178

□ 소규모 공공건축물 디자인 지표

류수훈(2013)이 제안한 소규모 공공건축물 디자인 지표는 크게 공공성 및 조화, 접근, 경관디자인, 공간, 친환경, 기술 및 성능 부문으로 구성했다.

공공성 및 조화 부문은 지역사회와 교류, 주변과 조화를 고려한 체크리스트를 제안하였으며 접근 부문은 안전성, 편의성이 확보된 보행, 차량, 주출입구, 생활 동선에 대한 체크리스트를 제안하였다. 경관 디자인 부문은 지역을 상징하는 선도적이며 창의적인 디자인과 디테일 계획, 건축물의 색상 및 재료 계, 간판디자인 등에 대한 체크리스트를 마련하였으며 공간 부문은 용도 및 기능에 맞는 평면 조닝계획, BF계획, 안전 피난을 위한 계획, 가변성과 확장성을 고려한 계획, 부속공간계획에 대한 체크리스트를 제안했다. 이밖에도 친생태공간 계획, 저에너지 및 저탄소계획, 빛환경 및 음환경 등 실내 환경을 고려한 환경 부문과 구조 및 물 관리 계획을 고려한 기술 및 성능 부문의 체크리스트를 제시

했다.

이렇게 소규모 공공건축물에 필요한 디자인 세부지표 및 체크리스트 내용을 제안하였으나 건축물 계획 단계에서 참여하기 위한 기초자료로서의 목적이 있다. 따라서 PDAT와 유사하게 계획 이전 단계인 기획단계에서 고려해야할 기본구상 관련 내용 및 사업수행 절차에 대한 부분은 고려하고 있지 않다.

[표 3-7] 소규모 공공건축물 디자인 지표의 분류체계 및 세부지표

분류	디자인 세부지표	디자인 체크리스트
1. 공공성 및 조화	지역사회의 휴식 및 교류를 위한 외부공간 제공	다양한 외부공간계획 공공 및 건축영역의 자연스러운 분할 적절한 가로시설물 설치
	건물 내부에 지역사회와 다양한 주체의 교류를 위한 공간 제공	휴식, 교육 및 교류를 위한 내부 공간 지속적인 공공 프로그램 제공을 위한 공간
	주변과 조화로운 부지개발 및 건물 배치	건축용도에 부합하는 건물 및 외부공간 배치 주변 건축물과 경관에 부합하는 건물 배치 주변 대지, 자연 환경 및 공공시설물(도로, 공원, 가로시설물)에 순응하고 연계
	주변과 조화로운 건물	주변 경관(자연환경 및 건물)과 조화로운 건물 형태 및 스카이라인 독창성과 연속성, 조화성 등을 고려한 건축재료 및 건축색채 계획
	건축계획시 지역 주민들의 다양한 의견 청취	세대별, 연령별, 성별을 고려한 주민들의 의견 차이 고려 다양한 의견을 분석하여 건축 계획요소에 따른 분류 및 적용
2. 접근	안전하고 편리한 보행자 접근 계획	대지입구에서 건물까지 안전(무장애)하고 편리한 보행자 계획 옥외 및 조경공간으로의 안전하고 편리한 접근 확보
	안전하고 편리한 차량 접근계획	가감차로 및 차량 대기공간 확보 - 주차장 및 건물출입구까지의 안전하고 편리한 차량 동선 적절한 위치와 크기 및 장애인을 고려한 옥내의 주차장 - 비상 및 서비스차량 접근 미적관점에서 주차장의 입구 및 출입문, 주변 경계 처리계획
	주출입구 계획	인지성, 안전성 및 편의성이 확보된 대지 출입구 계획 누구나 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 건물 출입구의 위치와 영역
	주민들의 생활 동선을 고려한 이용 및 접근계획	주민들의 이용자 특성을 고려한 접근계획 사람들이 건축물 주변 환경과 조경에 쉽게 접근 할 수 있도록 계획 도시생활 흐름을 방해하지 않고 이용자의 접근이 편리
3. 경관 디자인	선도적 디자인 계획	지역을 상징하는 선도적 디자인으로 건물과 지역의 이미지를 향상하는 창의적 디자인 최신 재료 또는 공법으로 주변 건축물의 품질에도 영향을 주는 디자인 선도성 과장된 디자인이 아니라 폭넓은 공감대를 형성하는 건축 계획
	형태 및 매스디자인 계획	건물의 용도와 기능에 적합한 형태 및 매스디자인 건축디자인 수준을 높이는 독창적이고 창의적인 형태 및 매스디자인 계획 디테일(세부계획)과 건축물 전체와의 조화
	입면 및 건물상부 디자인 계획	독창적, 창의적인 입면 및 건물 상부디자인 - 주변환경과 조화로운 입면 및 건물 상부 디자인 건축물의 정면 이외에 배면 및 측면의 입면 디자인 충실
	색상 및 재료 계획	건물 용도와 기능에 적합한 건물 색상 및 재료 - 주변환경 및 시설물과 조화로운 색상 디자인 건축물 전체와 부분의 디테일이 의장적으로 조화된 색채계획

분류	디자인 세부지표	디자인 체크리스트
	건축물의 외부 부착물 디자인	건축물의 이미지를 향상 시킬 수 있는 사인 디자인 - 적절한 건물 외부 부착물 크기 및 디자인
4. 공간	내부공간 계획	건축물의 용도 및 기능이 충분히 반영된 평면 및 조닝계획 개실 및 조닝별 공간의 적정 배치 및 적정 크기 - 부분 혹은 전체의 적정 층고 계획 내부의 다양한 공간감(공간의 연속성, 리듬감, 개방감 등) 표현
	건물 내부 동선 계획	노약자 및 장애인 등 모든 사람에게 안전하고 편리한 수직, 수평 동선 계획 방범, 방화 및 방재 등을 고려한 안전, 피난 및 사인계획 - 동선계획과 연계한 설비계획
	가변성과 확장성을 고려한 공간 및 건물계획	공간기능의 유동성, 활용성을 고려한 내부 공간의 가변성 및 확장성 장래 공간의 용도변화 및 기능을 위한 리모델링과 증개축 등에 적절한 공간 계획
	부속공간계획	요구되는 자산 및 시설물 등의 보관 및 관리를 위한 부속공간(창고, 작업장 등)계획 전기, 기계, 설비 등에 요구되는 다양한 부속공간 및 샤프트 등의 적정 위치 및 크기
5. 친환경	생태 공간 계획	건물 내외부 생태공간의 조성으로 통한 친환경 공간 제공 건축물 내외부 녹지공간의 연계 - 옥상정원, 벽면녹화, 가로녹화 등 인공녹화계획
	저에너지, 저탄소 건축 계획	환경을 고려한 건물 배치 및 향 - 태양열, 태양광, 지열 등 신재생 에너지 활용 계획 자연환기, 이중외피, 테라스 계획, 수공간 계획 등 자연형 설계시스템 적용 내구성과 경제성을 고려한 자원 재활용 및 자재계획(수자원, 재료 및 자재 등)
	빛환경, 음환경, 조망 등을 고려한 실내 환경 계획	자연채광 및 자연환기가 고려된 개구부 및 창호 계획 - 조작이 용이한 환기창 계획 측창, 고창 등 자연채광을 위한 다양한 창호 및 개구부의 위치 및 형태 원활한 자연환기를 위한 바람길 조성 계획 - 실내거주환경을 증진시킬 수 있는 조망 계획 외부소음원 차음 및 차단, 실내 소음을 최소화할 수 있는 건축계획
6. 기술 및 성능	건물구조 계획	건물의 용도와 기능 및 경제성을 고려한 구조시스템 - 안전성을 고려한 구조계획 과다한 구조를 지양하고 건물 용도에 맞는 최적의 구조계획
	물관리 계획	건물의 용도, 배치 및 유지관리에 적절한 우수, 오폐수, 급수 계획

출처: 류수훈(2013), 소규모 공공건축물 디자인 지표 개발에 관한 연구, p90, 한국생태환경건축학회논문집 Vol.13 No.1 2013.2

④ 이용자 의견수렴 절차 강화

□ 이용자 참여의 중요성 인식과 강조

서울시에서는 공공건축가 제도를 운영하며, 관련사업의 하나로 2015년부터 ‘찾아가는 동주민센터 공간개선 사업’을 추진하고 있다. 좋은 공공건축을 위한 원칙 중 하나로 ‘시민참여’를 꼽는데 사용자인 시민과 공무원의 의견을 적극 반영하여 주민센터를 시민들의 복지와 건강을 살피고 지역의 공동체를 지원하는 공간으로 탈바꿈시키고자 노력중이다.¹²⁾

세종시에서도 ‘행정중심복합도시 건설법’에 따른 공공서비스 인프라 제공을 위한 복합 커뮤니티센터를 건립하는데 있어 각 지역특색과 주민의 의견을 수렴해 시설계획안을

12) 공공건축지원센터(2017), 공공건축의 원칙과 요건, 건축도시공간연구소.

도출해 내는 과정을 거치므로 이용 주민들의 만족도와 센터의 완성도를 높이고 있다.¹³⁾

□ 이용자 의견 수렴창구 마련

아산시에서는 청소년 문화의 집, 배방체육관, 육아종합지원센터 등과 같은 공공시설물의 특성을 고려해 시민들의 다양한 의견을 반영하는 ‘설계서포터즈’를 운영하고 있으며 확대운영 예정이다. ‘설계서포터즈’는 관련시설 운영 경험자 및 이용 대상자들이 시설 설계단계부터 참여해 다양한 의견을 반영토록해 사업의 완성도를 높이고 불필요한 예산 및 시간낭비를 사전에 예방하는 제도이다.¹⁴⁾

□ 이용자 의견 모니터링

광명시는 2011년부터 이용자 중심의 공공건축물 건립을 추진하고자 하였다. 공공건축물 계획 시, 비슷한 기능의 건축물을 벤치마킹하고 우수사례 조사를 실시하며, 벤치마킹을 위해 현장방문 시 이용자 의견을 지속적으로 모니터링 했다. 이러한 방식을 토대로 소하동 오리경로당, 하안동 노인종합복지관, 광명전통시장 주차건물, 기형도 문학관을 계획하였다. 벤치마킹 및 모니터링 데이터들은 지속적으로 축적해 나갈 계획이며 향후 건립될 공공건축물에 반영하여 실 기능 향상과 안전, 시민편의 증진에 기여할 것이다.¹⁵⁾

⑤ 기타

□ 사용자 고려한 패시브공법 적용

2014년부터 공공건축물에 친환경 개념의 패시브공법을 적용해 이용시민의 건강과 환경을 생각하는 시설물을 조성하고 있다. 내화성능 강화, 내진설계 대비 마감재 사용으로 안전하고 내실 있는 설계와 시공을 하고자 노력하였다.¹⁶⁾

2) 국외 소규모 공공건축물 조성 및 관리를 위한 지원 사례

13) 장복환기자, CMB, 공공건축물 건립 순항, 세종시 자치분권 꿈꾼다, <http://www.cmbdj.co.kr/ab-991-10237> (접속일 : 2018.07.22.)

14) 이신학기자, 아시아투데이, 아산시 시민맞춤형 다양한 공공건축서비스 제공, <http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180308010004032> (접속일 : 2018.06.08.)

15) 박재천기자, 아주경제, 광명시 이용자 중심 공공건축물 건립 추진, <https://www.ajunews.com/view/20170212124140964> (접속일 : 2018.7.5.)

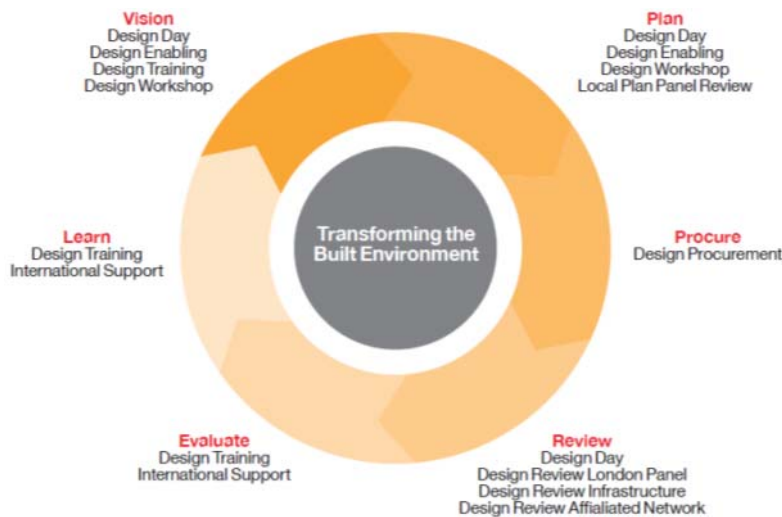
16) 이신학기자, 아시아투데이, 아산시 시민맞춤형 다양한 공공건축서비스 제공, <http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180308010004032> (접속일 : 2018.06.08.)

① 공공건축물 조성 및 관리 전문 조직 사례

□ 공공성을 고려한 도시환경 조성 및 관리: 영국 CABB

영국의 CABB(Commission for Architecture and the Built Environment)는 기존 총리 산하 독립 정부기관에서 2011년 디자인위원회(Design Council)와 합병되어 위원회 소속의 'Design Council CABB Team'으로 운영되고 있다.¹⁷⁾

디자인위원회의 주요 업무는 '물리적 환경, 디자인 훈련과 교육, 엑셀러레이터, 도시설계, 관련 연구'로 구분되며, 이 중에서 CABB는 물리적 환경에 대한 디자인 컨설턴트, 관련 전문가 훈련 및 교육을 담당하고 있다. 디자인 컨설턴트 업무 분야는 '건강한 장소 만들기, 디자인리뷰 제도, 맞춤형 디자인 지원 및 서비스 상담, 포용적인 환경 조성을 위한 디자인'이 있다.¹⁸⁾ CABB는 공공건축물 뿐만 아니라 공공성에 영향을 미치는 민간 부문의 시설까지 다루는 범위가 넓다. 또한, 사업기획, 계획, 설계 단계별 전문가 지원을 포함하여 사업 여건에 따른 맞춤형 컨설턴트 업무도 수행하고 있다.



[그림 3-3] CABB 디자인서비스 개념도

출처: Design Council(2013), Transforming the built environment, p.2.

17) CABB는 1999년 건축의 디자인품질관리와 향상을 위해 설립되었다. 기존 왕립예술위원회(Royal Fine Art Commission, RFAC)의 건축자문 서비스 업무를 위임받아 수행하였다(조시은 외, 2013:93).

18) 디자인위원회 홈페이지, <https://www.designcouncil.org.uk>(접속일: 2018.06.01.)

□ 공공자산의 가치 향상을 위한 공공건축물 관리: 미국 PBS

미국 PBS(Public Buildings Service)는 조달청 소속의 정부조직으로 1949년 설립되었다. PBS는 공공건축물 조성 과정 전반을 관리하는 조직으로 디자인 관리, 시공 관리, 시설 임대, 시설 유지관리, 부동산 컨설팅 및 관리도 담당하고 있다. 지원 대상은 정부청사, 법원 등 공공건축물로 공공건축물의 기획, 설계, 시공, 유지관리의 과정별 프로그램 운영을 통해 공공건축물 사업을 관리하고 있다. 2018년 조사 기준 PBS는 8,681개의 공공건축물 자산과 500여개의 역사적 자산을 관리하고 있다.¹⁹⁾

PBS는 공공건축 사업의 기획단계에서 예산 계획과 운영 관련 ‘Capital Program’을 운영함. 사업기획은 해당 지역의 사무국이 수립하고 GSA는 타당성조사를 수행하고 있다. 최종적으로 작성하는 사업 프로그램 개발 계획은 설계자/엔지니어링(A/E)이 타당성조사 내용을 검토하고 보완하는 것으로 PBS 예산 담당 부서에서 최종 승인한다. 설계 및 시공 단계에서는 ‘Design Excellence’, ‘Construction Excellence’ 제도를 운영하고 있다.

[표 3-8] 영국·미국의 공공건축 조성단계별 지원 제도 비교

조직 (국가)	공공건축 조성 단계 구분			
	기획	설계	시공	유지·관리
Design Council CABE (영국)	Enabling 제도	Design Review 제도		
	사업비전, 전략수립/검토	패널(전문가) 구성	-	-
	-조달계약 자문 -설계자 선정 기준	-설계안 평가 -설계자 결과 통보 및 공고		
PBS (미국)	Capital Program	Design Excellence		부동산 관리/인수 시설 관리/처분
	사업 예비기획	입찰·계약지원		
	타당성조사	설계자 선정 설계개념, 설계안 검토 시방서 검토		
		Construction Excellence		
	사업 납품방식 결정	예산관리(설계단계별 견적)	예산관리, 계약자 지급	
	사업일정 및 예산 검토	입주계약 협의 커미셔닝 계획 준비	시공 모니터링 계약자 평가	

출처: 조시은 외(2013) 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집(계획계), 29(1), p.97.; 미국 조달청 홈페이지 관련 프로그램 검색(<https://www.gsa.gov>, 접속일: 2018.06.06.) 내용을 참조하여 작성

19) <https://www.gsa.gov/about-us/organization/public-buildings-service>(접속일:2018.06.01.)

② 디자인품질관리 제도 및 전문가 활용 사례

□ Design Review + Built Environment Experts(BEES)

디자인리뷰(Design Review) 제도는 건축물 설계 단계에서 전문가의 의견 검토와 평가, 설계자와의 교류를 통해 더 좋은 설계안을 완성하기 위한 제도이다.²⁰⁾ Cabe 팀이 전담한 디자인리뷰는 디자인위원회에 통합되기 이전인 1999년 조직 신설부터 현재까지 3,500건이 수행됨. 디자인리뷰 대상 사업은 대규모 개발사업, 신축 및 재건축 사업, 공공 공간, 도시 인프라, 주거 등 다양하다. 최근 시행한 디자인리뷰는 Thames Tideway Tunnel(2014.02.25.), Oman Masterplan(2015.05.05.), The Old Vinyl Factory (2016.7.30.) 사업이 있다.²¹⁾

CABE는 2013년 디자인리뷰 가이드를 발간하면서 리뷰의 기준이 되는 10가지 원칙으로 독립성, 전문성, 시의 적절성 등을 새로이 제시했다. 이 가이드는 디자인리뷰와 계획 체계 간 관계, 지자체·개발자·프로젝트 팀·지역사회를 위한 디자인리뷰 제도, 지역과 국가 차원에서의 디자인리뷰 제도를 소개하고 있다.²²⁾ 디자인리뷰는 사업기획 이후 설계단계에서 집중적으로 설계안을 검토하여 디자인품질을 높이하고자 하는 제도로 이후 시공, 유지·관리단계에서의 지원은 제외된다. 디자인리뷰 제도를 운영하는 CABE는 패널 전문가로 위원장, 부위원장, 전문가 명단과 담당 분야를 공개하며 리뷰 결과 또한 설계안 평가 후 설계자에게 결과를 통보하고 디자인위원회 홈페이지에 문서로 공개한다.

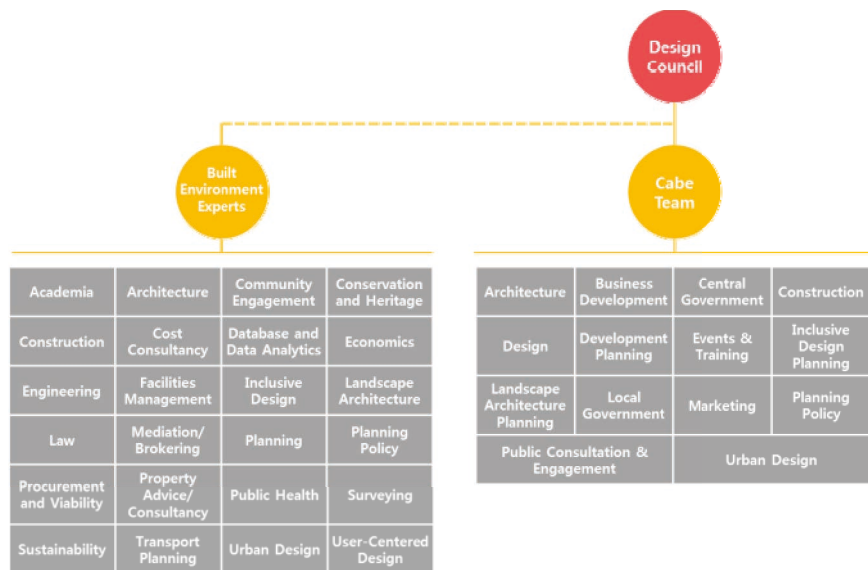
도시 환경과 관련하여 계획 분야 외에도 보건, 지역사회, 데이터 분야의 전문가를 활용하여 디자인리뷰 제도를 운영하고 있다. 최근 150명의 전문가를 추가로 영입하여 총 400명의 디자인 전문가 네트워크를 구축하고 있다. 전문가는 계획가, 경관 전문가, 건축사, 도시설계자, 엔지니어, 공중위생전문가, 데이터 전문가, 지역사회 활동가와 같이 다양한 분야에서 전문 경력을 지닌 사람들로 구성되어있다.²³⁾ 사업 규모 및 성격에 따라서 구성 전문가 규모도 다르지만 보통 4-6명의 전문가들이 모여서 디자인리뷰 대상 사업을 검토·평가하고 결과 문서를 작성한다.

20) 조시은 외(2013) 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집(계획계), 29(1), p.91.

21) 디자인위원회 홈페이지 'design review' 결과 검색 (<https://www.designcouncil.org.uk>, 접속일: 2018.05.30.).

22) Design Council(2013), Design Review: Principles and Practice.

23) <https://www.designcouncil.org.uk/news-opinion/design-council-cabe-aims-diversity-its-recruitment-150-new-built-environment-experts>, (접속일:2018.06.01.)

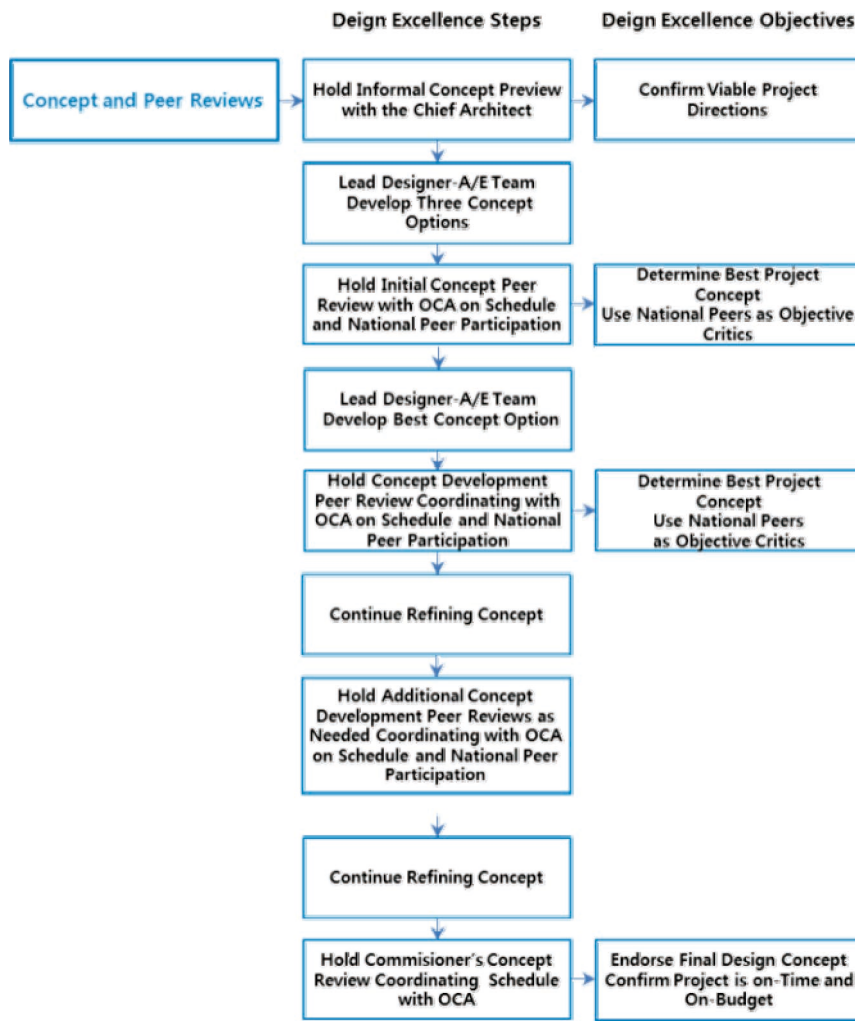


[그림 3-4] Design Council Cabe Team과 활용 전문가의 분야
출처: Design Council, A guide to our Built Environment Experts, p.3.

③ Design Excellence Program

Design Excellence Program 제도는 해당 사업의 실내디자인, 건물 또는 부지 임대, 도시개발, 지속가능성을 고려하여 정밀한 평가 프로그램을 통해 진행된다. 이 프로그램에서 PBS는 연방정부의 업무시설 수요를 고려한 최적의 설계안 도출을 위해 건축사와 엔지니어를 관리하면서 프로그램 과정별 검토 결과를 기록하고 협의한다. 구체적으로는 「Design Excellence Policies and Procedures」를 통해서 프로그램 단계별 목표, 진행 방식과 절차를 제시한다.²⁴⁾ 특히, 이 프로그램은 설계개념(design concept)을 사업 비전, 목표, 추진 전략과 같은 사업기획 의도와 계획을 바탕으로 도출하고 발주처, 담당부서의 설계개념 검토와 설계자, 엔지니어(시공사)의 대안 검토를 통해 합의된 최종 개념을 도출한다는 점에서 의미가 있다.

24) <https://www.gsa.gov/real-estate/design-construction/design-excellence/design-excellence-program>
(접속일:2018.06.06.)



[그림 3-5] 설계개념 검토 과정

출처: GSA, Design Excellence: Policies and Procedures, ch.7 Design Excellence in the Concept Development Process, p.160.

④ 소규모 건축 프로젝트 관리 사례

영국왕립건축사협회(RIBA)는 「RIBA Plan of Work 2013」와는 별도로 「Small Project Plan of Work」을 발간하여 소규모 프로젝트에 대한 별도의 지침을 제안했다. 소규모 프로젝트 진행 시 각 단계별 사업 전반에 대한 사항을 효율적으로 검토·관리하기 위한 가이드이다. 프로젝트는 기획, 설계, 건설, 유지, 운영 및 건축물 사용의 총 8단계로 구분하였다. 이 가이드는 각 단계별 목표와 주요 업무를 명시한 것으로 건축주, 설계자, 기타 관계자 간 역할과 검토사항으로 구성되어 있다.

[표 3-9] RIBA Small Project Plan of Work 2015

단계	업무				
	핵심목표	조달	건축물 안전보건	정보교환	세부수준
0 전략 마련	고객의 비즈니스 사례 및 전략적 요약 및 기타 핵심 프로젝트 요구 사항을 파악	프로젝트 팀 구성을 위한 초기 고려 사항을 확인		전략 개요	
1 준비 및 브리프	프로젝트 목표, 성과, 지속 가능성 목표, 예산, 기타 매개 변수 또는 제약 사항을 검토하고 초기 프로젝트 개요를 발전시킴. 타당성 조사를 수행하고 현장 정보를 검토	서비스 일정을 확정. 담당 디자이너를 포함한 디자인 팀을 임명	초기 사전계획 응용 토론 수행. [타당성 조사 적합성을 결정하기 위해 필요한 경우]. 고객에게 건강 및 안전을 포함한 그들이 지켜야 할 의무 규정사항에 대해 알림.	초기 프로젝트 개요	
2 개념 설계	대략적인 구조 개념과 빌딩서비스 시스템, 디자인 프로그램에 기반한 프로젝트 전략, 예산계획서 등 준비. 최종 프로젝트 요약서 발행, 경미한 변경사항에 대해 동의함	-	사전 건설정보 구득. 사전계획 응용 토론 수행. 응용 프로그램 개요 제출. [상세한 계획 응용 프로그램은 고객의 특정한 요구를 만족시키기 위해 작성. 관련 리스크는 단계별 서명에 포함되어야 함]	구조개념 및 건물 서비스 설계, 예비 비용 정보 및 최종 프로젝트 개요를 포함하는 개념 설계.	1:1250 Location Plan. 1:500 Site Plan. 1:100 Plans, Sections, Elevations.
3 기본 설계	구조디자인과 빌딩서비스 시스템, 개요서, 디자인 프로그램에 기반한 예산계획서, 프로젝트 전략서에 대한 조정 및 발전된 기본설계를 준비	-	계획서를 제출. 필요에 따라 제3자 협의를 수행. [고객이 승인한 경우, 설계 조정 활동 전에만 상세한 계획서를 작성. 설계 조정 활동은 3단계 완료 전에 완료.]	설계 개발-조정된 건축, 구조 및 건축 서비스 설계 및 업데이트된 비용 정보를 포함	1:1250 Location Plan. 1:500 Site Plan. 1:100 Plans, Sections, Elevations. 1:50 Sketch Details. Outline Specification.
4 실시 설계	디자인 프로그램에 기반하여 모든 건축, 구조 및 건물 서비스 정보, 전문 하청 업체 디자인 및 사양을 포함한 프로젝트 전략에 따른 실시 설계를 준비	입찰을 위한 실시설계도서 작성. 입찰자 평가와 주계약자 및 전문 하도급계약자(4단계 정보검토후)와 계약을 체결.	동의 후 계획 조건을 검토. 필요에 따라 시공 전 계획 조건 및 가능한 경우 다른 조건을 제거. 건축 규정 제출 및 동의를 요하는 기타 제3자 제출을 준비 및 제출.	프로젝트 기술 설계 완료	1:500 Block Plan. 1:100 Site plan including drainage, external works, etc. 1:50 Plans, Sections, Elevations. 1:20 Detailed plans, sections. 1:10 Full Size component details Door/Window/Finishes and other Schedules. Detailed Specification.
5 시공	건설 프로그램과 현장에서 발생하는 설계 문제 해결방안을 기반으로 공장제작 및 현장시공 실시.	정기현장검사, 진행과정 리뷰 등 실질적인 완료를 위해 건물 계약을 관리.	안전 보건 파일을 수집. 계약자는 시공별 계획조건을 준수.		
6 인도 및 업무 종료	건물의 인도 및 건축 계약의.	건물 계약 관리 완료	사전 보안 계획 조건을 준수. 고객에게 사용 중인 계획 조건을 준수해야 한다고 조언.	안전 보건 파일을 포함한 '준공' 정보 [단계시작 시] 피드백 보고서	1:100 Site plan including drainage, external works, etc. 1:50 Plans, Sections, Elevations. Detailed Specification. Structural, building services, specialist subcontractor information [as appropriate if not incorporated onto the architects information].
7 사용	서비스 스케줄에 따라 사용 서비스 수행	고객과의 관계를 지속하고 지정된대로 추가 사용 서비스를 제공.			

2. 소규모 공공건축물 우수 조성사례 분석

① 조사내용

조사의 목적은 국내외 우수 소규모 공공건축물 조성사례 분석을 통한 제도적 시사점 및 관련 정책의 시사점을 도출하고자 한다. 분석방법으로는 우수 소규모 공공건축물 조성 과정에 참여한 설계자, 발주자를 통한 면담조사를 병행하여 실시하였다.

이를 위하여 공공건축물 시상제도를 통하여 선정된 우수한 공공건축물 중에서 연구대상으로 속하는 소규모 공공건축물을 분석대상으로 선정하였다. 공공건축물 시상제도는 국토부가 주관하는 ‘대한민국 공공건축상’, ‘신진건축사 대상 설계공모’, 지자체 중 서울에서 운영하는 ‘서울시 건축상’으로 한정하였다. 수상작 중 본 연구에서 소규모 공공건축물의 조작적 정의인 ‘다중이 이용하는 공사비 50억원(건축규모 2,000㎡이하)’에 포함되는 것을 선정하였다.

[표 3-10] 공공건축물 시상제도 개요

사업명	주관	개요
대한민국공공건축상	국토교통부	공공기관이 시행한 건축물 및 공간환경
신진건축사 대상 설계공모	국토교통부	신진건축사로 제한한 설계공모로 소규모 사업이 많음
서울시건축상	서울시	건축의 공공적 가치를 구현하여 삶의 질을 향상시킨 우수한 건축물을 장려하기 위한 상

② 공공건축물 시상제도를 통한 분석대상 선정

□ 2017 대한민국 공공건축상

대한민국 공공건축상은 조성과정에 참여하는 공무원, 발주자의 인식개선 사례를 도출하기 위하여 마련된 시상제도이다. 기존과 달리 2017년도 수상작은 공공건축물 중 소규모이며, 우리생활 주변에서 만나는 일상적인 건축물들을 수상작으로 선정하였다.

[표 3-11] 2017년도 대한민국 공공건축상 수상작 검토

수상	구분	건축면적 (㎡)	용도	발주	분석대상 선정 검토
대상	철보청소년문화의 집	1,400	수련시설	경기 수원	선정, 신진건축사 대상 설계공모 사업
최우수상	영주시 노인복지관	1,040	노유자시설	경북 영주	신진건축사 대상 설계공모 사업

최우수상	한내 지혜의 숲	359	문화및집회시설	서울 노원	서울시 건축상 수상
최우수상	매곡도서관	731	교육연구시설	울산 북구	대한민국 신진건축사대상
우수상	한양도성 해화동 전시안내센터	355	문화및집회시설	서울 문화본부	리모델링사업 ²⁵⁾ 으로 제외
우수상	상촌재	138	문화및집회시설	서울 종로	한옥건축으로 특수성이 있으므로 제외
우수상	서울교대 국공립어린이집	470	노유자시설	서울 서초	서울교대 직장 내 어린이집으로 일반인의 접근에 는 제한이 있으므로 제외
우수상	선농단 역사문화공원	1614	-	서울 동대문	공원으로 공공건축물이 아니므로 제외
우수상	홍릉 콘텐츠인재캠퍼스	10,208	교육연구시설	자산관리공사	대규모 문화시설로 선정대상에서 제외

출처: 2017 대한민국 공공건축상 수상작, 건축도시정책정보센터 <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingAward.aspx?tb=PA>

□ 신진건축사 대상 설계공모

신진건축사 대상 설계공모는 지자체에서 신진건축사에게 제공할 프로젝트를 제시하고 국토교통부가 대상 사업을 선정 후, 지자체를 대신하여 설계공모를 대행해주는 사업이다. 공공건축물과 관련하여서 신진건축사로 자격조건이 제한되어 있지만, 수상제도 중 하나로 우수사례 선정을 위한 사례검토를 위한 대상으로 검토하였다. 일차적으로 공공 건축물의 프로그램 검토를 통하여 9개소를 선정하였고 2차로는 용도 및 건축 자료의 구득 가능성을 검토하여 2개 사업을 선정하였다.

[표 3-12] 신진건축사 대상 설계공모 사업 1차 검토 대상과 최종 분석대상

	사업명	발주처	용도	규모	
				부지(㎡)	연면적(㎡)
1	목동 보건지소	서울시 양천구	제1종근린생활시설(보건소)	282	676
2	장애인종합복지관 및 체육관	영주시	노유자시설(사회복지시설)	9,421	3,000
3	노인종합복지관	영주시	노유자시설	2,000	2,500
4	청사포마을회관	부산광역시	마을회관	205	350
5	칠곡군 장애인복지관 신축공사	칠곡군	장애인복지관	5,500	2,952
6	김천시 평화남산동 주민센터 신축공사	김천시	주민센터	1,453	1,500
7	칠보 청소년 문화의 집	수원시	청소년문화시설	3,300	1,450
8	북수원 청소년 문화의 집	수원시	청소년문화시설	997.2	1,900
9	국공립어린이집 신축사업	경기도 연천군	어린이집	11,452	540

25) 소규모 공공건축물 사업에 있어서 리모델링 사업도 중요한 사업이기는 하지만, 본 연구에서는 주로 신축 사업을 중심으로 살펴보았다.

□ 서울특별시 공공건축상

서울특별시 매년 우수한 건축물을 선정하고 적극적인 홍보를 진행하여서 많은 자료를 제공하여 주고 있다. 그 중 2016년 최우수상 수상작인 북촌마을 안내소 및 편의시설과, 대상작은 구산동 도서관마을의 사례를 대상으로 검토하였으며, 구산동 도서관마을은 리모델링 사업으로 제외하고 최종 분석 사례로 북촌마을 안내소 및 편의시설을 선정하였다.

③ 분석내용

사업의 목적 및 개요에 대한 일반정보를 정리하고 설계공모를 통하여 진행된 사업의 경우 설계공모를 통한 설계의 주안점으로 고려하였던 요소와 심사를 통하여 장점으로 도출된 항목들을 분석하였다. 사업기획 단계부터 준공단계까지의 조성과정에 대한 분석을 통하여서는 사업추진과정에 제도적인 시사점을 도출하였다.

1) 칠보 청소년문화의 집²⁶⁾



[그림 3-6] 칠보 청소년 문화의 집 설계공모(안)

출처 : 김은희 외(2016), 건축사 역량강화 및 시장진출 활성화 연구, 국토교통부

26) 김은희 외(2016), 건축사 역량강화 및 시장진출 활성화 연구, 국토교통부, p.44.

① 사업개요

□ 사업목적

- 수원 호매실 보금자리주택지구 내 문화공원 2부지에 지역청소년들의 건전한 여가선용 및 다양한 문화욕구 충족을 위한 복합적 기능의 청소년 전용 문화공간을 조성하는데 목적이 있음

□ 사업개요

- 사 업 명 : 호매실동 청소년문화의집 신축공사
- 위 치 : 수원시 권선구 호매실 보금자리 주택지구 문화공원 2부지 내
- 건축규모 : 부지면적 3,300㎡, 연면적 1,450㎡, 지상 4층 이하
- 용 도 : 수련시설(청소년문화의집)
- 예정 공사비 : 3,694백만 원

② 설계공모지침 및 심사평

□ 공모지침 분석(주요 요구사항)

본 사업의 경우 설계공모 단계에서는 특별한 별도의 설계지침보다는 통상적으로 사용되고 있는 계획의 기본방향, 설계시 고려사항(대지면적 및 배치계획, 평면계획, 기능별 세부시설 및 면적기준, 입면계획, 동선계획, 주차계획, 특기사항) 등의 내용이 지침으로 구성되었다. 각 항목의 내용은 공공건축물의 조성과정에서 기본적으로 확인해야 할 공통된 지표정도로 이해된다.

□ 설계공모 심사평

심사과정에서 평가기준은 사업 내용에 맞춰 세분화되지 않았으며, 종합적인 검토의견을 근거로 평가하였다. 이로 인해 설계공모에서 요구되었던 각 항목들이 어떻게 반영되어 있는지에 대한 구체적인 평가보다는 종합적인 완성도에 비중을 두어 평가하였다.

주요 심사평에서도 공간구성이 적정한지 등으로 한정되었다. 설계공모의 특성상 제출작 중에서 최고 작품을 선정한다는 상대평가라는 특성 있으므로 세부 항목별 평가를 통한 합산 등이 중요하게 작동하지는 않았다.

하지만, 공모를 통하여 요구되었던 사항이 최소한 제시되었는지에 대한 부분은 향후 설계 및 시공과정에서 추가로 검토될 필요가 있으며 당선작 선정이후의 보완사항 제시 등에 있어서도 이러한 내용이 구체적으로 언급됨이 바람직하다.

수원시 호매실동 청소년 문화의 집 심사평

(당선작) 전체적인 공간구성이 청소년 활동 프로그램과 잘 맞게 계획하였으며, 특히 내부공간의 다양한 단면구성과 연결로 수평과 수직의 프로그램들과의 상호연관성이 우수하다고 판단함
(우수작) 대지형태와 단차를 잘 고려하고 효율적인 평면구성을 하였으나, 평면구성이 청소년의 활동적인 프로그램에 적합한 계획으로 느껴지기에는 한계가 있다고 판단함
(가작) 합리적인 평면 및 외부계획과 대지의 입체적인 활용이 돋보이는 제안이었으나, 내부공간이 전형적인 학교 교실처럼 경직되어 보이고 주변 생태공원과의 연결성이 부족하다고 판단함

□ 대한민국 공공건축상 심사기준, 심사평

심사기준은 크게 ‘발주자의 노력’, ‘사업의 성과’로 진행하였다. 발주자의 노력에는 ‘사업의 장애요소 파악 및 해결’, ‘사업자·전문가의 의견수렴 및 대안검토’, ‘발주방식의 적합성 및 사업관리방식 선택’, ‘사업 전(全) 과정에 걸친 디자인 관리’, ‘건축생애비용(LCC) 저감’ 등을 고려하였다. 사업의 성과는 ‘지역사회 및 지역경제에 파급효과’, ‘창의적 디자인·지역성 제고·주변과의 조화 등’, ‘에너지절감·친환경성·유지관리 용이성 등 지속가능성 확보’, ‘지역주민 및 사용자 만족도’이다.

[표 3-13] 철보 청소년 문화의 집 심사평과 주요 고려사항

심사평 ²⁷⁾	주요 고려사항
수원시 시설공사과와 담당자는(사현정)는 기존의 입찰을 통한 건축설계방식으로는 우수한 공공건축물을 실현하기가 어렵다는 것을 인식하고, 새로운 청소년수련시설을 위한 설계공모지침을 만들고 좋은 설계자를 선정하고자 신진건축사를 대상으로 현상공모를 진행	발주방식을 신진건축사 설계공모 시행을 통한 참여기회 제공
설계자는(이상도시건축과 스튜디오로코)는 명료한 기하학적 형태, 원활한 수직 수평 공간구성, 공원 및 녹지로의 시각적 공간적 개방감 등 우수한 디자인으로 당선됨	설계의 우수성 및 창의성
그 후 입찰로 선정된 시공자의 현장대리인이 3차례 교체되고, 용도와 재료가 불가피하게 바뀌는 등 어려움이 있었지만 담당기관은 설계안을 존중하고, 설계자와 협의하여 수준 높은 공공건축물을 실현	시공단계에서의 초기의도구현
운영과 관리를 위탁받은 수원시청소년육성재단은 주민(청소년)의 의견을 수렴하여 활용도가 높은 지역공동체 공간으로 운영	운영단계에서의 이용자 의견수렴

27) 국토교통부(2017), 2017 대한민국 공공건축상 작품집, p.9.

③ 조성과정

□ 기획단계

- 신진건축사 공모전 제안

수원시 호매실지구에 신도시가 조성되면서 청소년 시설 확충이 필요하였고, 주변공공 건축물과 다른 새로운 디자인의 건축물 구현을 원하였다. 따라서 국토교통부에서 실시하는 신진건축가 설계공모 대상 프로젝트를 제안하여 진행하게 되었다.

- 단순한 형태의 공공건축물 기준 예산편성

예산 편성 부서는 교육청소년과로, 예산편성 당시 신진건축가 설계공모에 대한 계획 없이 일반적인 공공건축물 기준을 참고로 예산을 편성하였다. 이후 신진건축가 설계공모로 진행되면서 시공과정에서 공사비가 많이 부족한 상황이 발행하였다.

- 예산편성을 위한 공사발주시기 조정

예산 집행을 위해 공사를 발주를 서둘러서 진행하게 되었으며 이로 인해 발주시점에서 역으로 설계기간을 산정하였다. 산정된 설계기간의 경우 심의나 인중에 대한 시간을 고려하지 않아 용역 중간에 설계중지명령을 하고 실제로는 심의나 인증업무를 진행하는 상황이 발생하였다.

□ 설계단계

- 설계자의 최초설계안 유지

자문회의 시 디자인 변경을 요구하는 위원들이 있었으나, 수원시의 첫 신진건축가 공모전 프로젝트이다 보니 관련부서에서 많은 관심을 갖고 공모전 취지를 살리는 최초 설계안 구현을 위해 많은 지원을 하였다. 발주자의 적극지원이 있을 경우 설계자의 의도구현이 원활함을 알 수 있다.

- 기술분야 심의 후 변경사항으로 인한 사업 지연

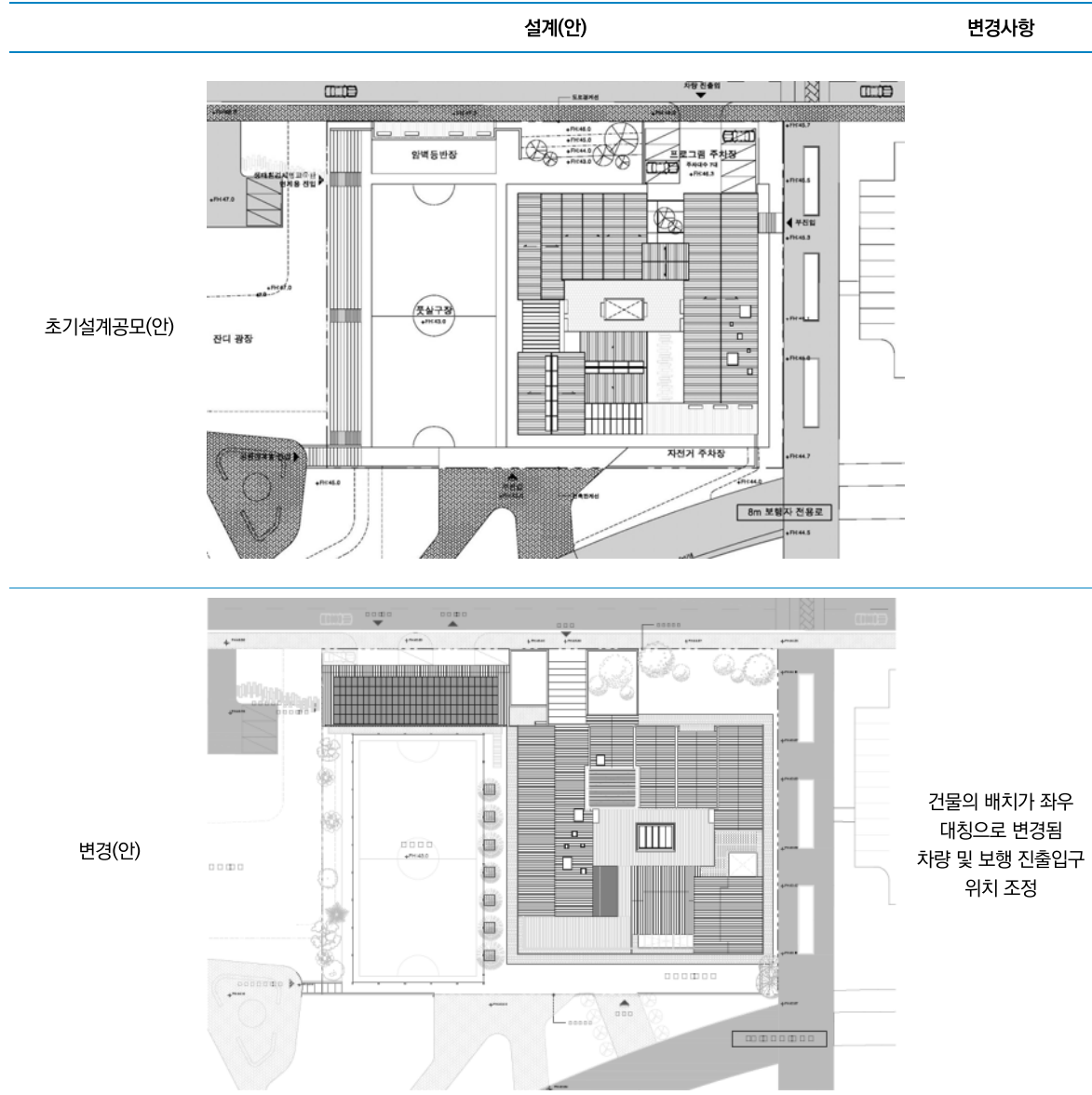
어느 정도 설계가 진행 된 이후 실시되는 기술분야 심의에서 설계초기단계에서 이미 검토되었던 부분에 지적 및 변경사항이 발생하여 설계를 처음부터 다시 진행해야했으며, 이로 인해 사업기간이 지연되었다.

- 건물배치 변경

건물의 배치가 초기 설계공모안 기준으로 좌우가 변경되었다. 건물의 주진입이 북측, 부

진입이 남측으로 보행출입 위치는 약간 조정되고 방향은 동일하다. 차량진출입도 북측 진입은 동일하지만 풋살구장 북측쪽으로 변경되었다.

[표 3-14] 칠보 청소년 문화의 집 변경사항

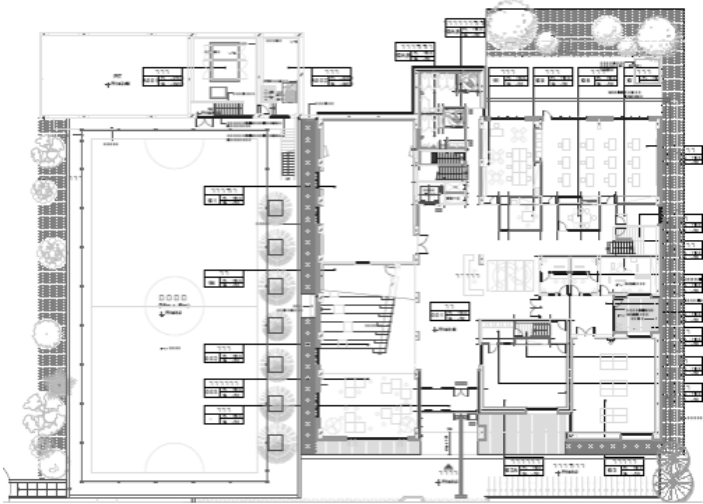


출처: 이상도시 건축사사무소, 안택진(2016), 칠보 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

- 1층 실 위치 변경

내부 실도 초기 설계공모안 기준으로 좌우가 변경되면서, 우측에 있던 다목적강당이 좌측으로 좌측에 있던 강의실과 체육활동실 등을 우측으로 이동하였다.

[표 3-15] 칠보 청소년 문화의 집 변경사항

	설계(안)	변경사항
초기설계공모(안)		
변경(안)		1층 내부 실의 좌우변경

출처: 이상도시 건축사사무소, 안택진(2016), 칠보 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

□ 시공단계

- 공사비 부족

예산검토 미흡으로 인해 편성된 공사비가 부족하여 관련부서의 감독관이 인테리어 및 가구구매를 위해 책정된 예산을 활용해 공사를 진행하게 되었다. 때문에 설계자는 인테리어 디자인 및 가구디자인까지 진행해야 했고 건축시공자는 인테리어 공사까지 통합 진행하였다.

- 가격입찰을 통해 선정된 시공사의 자질 부족

가격입찰을 통해 선정된 시공사의 기술력과 도면이해능력이 부족하였으나, 시공사 교체는 어려우므로 현장소장 교체를 요청하였다. 하지만 교체된 현장소장도 공사진행이 어려워 그만두고 세 번째 현장소장과 공사를 진행하게 되었다. 다행히 적극적인 업무추진으로 공사를 마무리 지었다. 소규모 공사현장의 경우 실력을 갖춘 시공사를 만나기 쉽지 않으므로 감독관이나 기타 관계자의 참여나 지원이 더욱 필요하다.

- 디자인 감리제도의 필요성

한정된 예산에 감리비가 넉넉하지 못해 법적 기준에 맞춘 비상주 감리만 수행하였다. 이로인해 결국 설계사가 현장설계 및 감리에 대한 대가없이 디자인감리를 하게 되었다. 작은 비용이나마 소규모 공공건축물의 경우는 설계자가 시공에 참여하여 디자인 의도 구현과 시공품질 확보가 가능하도록 하는 대가기준 등의 제도마련이 필요하다.

□ 운영단계

- 준공 후 이용현황

칠보 청소년 문화의 집의 경우 입지 여건이 양호하고 주변에 공원 및 학교가 가까워 이용자들의 접근성이 좋아 실내·외 시설의 활용도가 높다. 또한 임대주택이 많이 저소득층 청소년들을 위한 상담센터가 특화되어 있어 이를 이용하는 청소년도 많다.

2) 복수원 청소년문화의 집



[그림 3-7] 복수원 청소년 문화의 집 설계공모(안)

출처: 디자인그룹 이상도시 건축사사무소, 오정식, 건축사사무소베이직, 최준석(2016), 복수원 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

① 사업개요

□ 사업목적

- 수원시 장안구 지역의 지역 청소년들의 건전한 여가선용 및 다양한 문화 욕구 충족을 위한 복합적 기능의 청소년 전용 문화공간을 조성하는데 목적이 있음

□ 사업개요

- 사업명 : 복수원 청소년 문화의집
- 위치 : 수원시 장안구 정자로 42번길 52(천천동 511-3번지)
- 건축규모 : 부지면적 997.2㎡ 연면적 1,900㎡, 지하1층/지상5층
- 용도 : 수련시설(청소년 문화의집)
- 예정 공사비 : 4,354백만 원
- 예정 설계비 : 189백만 원

② 설계공모지침 및 심사평

□ 공모지침 분석(주요 요구사항)

제한설계공모 방식으로 진행되었으며, 설계지침은 기본계획, 건축계획, 특기사항 세 가지로 구분해 요구되었다. 기본계획 지침에서는 입지여건을 고려한 시설계획, 합리적인 공간구성과 배치, 공공자산으로 유지관리가 용이한 건축물 계획, 관계법령에 대한 이해를 바탕으로 한 계획을 요구하였다. 건축계획 지침에서는 배치계획, 규모와 공간계획 주안점, 세부시설계획, 평면·입면계획 등에 대한 내용을 포함하고 있었다.

□ 설계공모 심사평

주요 심사평은 설계 지침에 적합한 평면구성인지와 외부공간과 청소년문화의 집과의 접근성과 연계성에 대한 평가였다. 세부 내용은 인근 주요 외부공간인 어린이 공원과 내부 프로그램이 연계되는지, 주차계획으로 인해 보행동선이 방해여부에 대한 것이다. 그 밖에 설계자가 의도한 외장재의 효과와 실용적인부분에 대한 평가도 있었다.

당선작에 대해서는 선정 이후 보완사항에 대해 제시하고 있다.

수원시 북수원 청소년 문화의 집 심사평

(당선작)당선작으로 선정된 안은 인근 어린이공원과 적극적인 연계 및 내부 프로그램간 유기적 연결을 유도하고자 커뮤니티 코어를 제안한 부분이 돋보였음. 평면의 구성은 과도한 부분 없이 발주처가 요구한 사항들을 충실하게 담아 내어 향후 기본 및 실시설계까지 무리없이 진행될 것으로 보이며 건물 외관디자인은 주변 아파트 단지의 거대한 볼륨에 적절하게 대응함. 지상주차장 계획함으로써 지상 부분의 여건이 더 좋아질 것으로 보임. 공원과의 연계를 위한 복측 전면 커튼월은 시각적인 개방감을 가지나 겨울철 난방 부하 측면에서 불리하므로 이에 대한 보완디자인을 기대함 (우수작) 건물을 복측 어린이 공원 쪽으로 붙여 남쪽의 넓은 외부공간을 확보하고 단순한 매스에 벽돌의 질감을 살린 외관이 돋보이며 건축물의 조형성이 장점임. 또한 공공건축물로서 장수명 생애주기를 감안한 합리적인 재료의 선택이 돋보임. 하지만 주차장 출입구가 건물목에 너무 인접해 있어 내부평면계획을 다소 경직되게 구성한 점은 아쉬움 (가작) 내부 프로그램의 배치가 다른 안에 비해 독창적임. 2층에 다목적 홀을 두고 건축물 매스를 큰 것과 작은 것으로 나누어 중앙의 개방된 홀 공간으로 연결한 방식이 돋보임. 하지만 평지인 대지에 데크를 만들어 지하주차공간과 외부 공간을 만들어 외부공간의 연속성이 저해되며 주변맥락과 불일치는 되는 부분이 다소 있음

③ 조성과정

□ 기획단계

- 사업부서, 시설부서간 협력

수원시는 '수원시행정기구 및 정원조례 시행규칙 제50조의 7'에 따라 사업부서인 교육청소년과와 시설부서인 시설공사과로 업무가 분장되어 있다.

교육청소년과에서는 사업예산확보, 청소년수련시설 건립 심의위원회 구성·운영, 여성가족부 기본설계검토 자문위원회 자문, 준공(시설물) 인수 후 운영 및 관리 등을 담당한다. 시설공사과에서는 설계공모, 기본 및 실시설계, 계약심사 및 설계VE, 설계자문, 공사 시공, 감독, 준공(시설물)인계, 하자보수를 담당한다. 관련부서간 업무는 구분되어 있으나 기획 단계 및 설계단계에서 상호 업무 협의 및 연계를 통해 사업을 추진하였다.

- 사례답사

건립공사 단계에 유사 사례에 대한 답사를 통하여 분야별 관계자들의 협업 기회를 마련하고 이를 통하여 사용자 중심의 공공건축물 조성사업에 기여하였다. 참여자는 사업부서인 교육청소년과와 실행부서인 시설공사과 그리고 향후 운영주체인 청소년육성재단, 설계공모 당선자 등 이다.

- 설계지침 검토의 미흡

설계공모 당시 지침 상 지하주차장을 요구하여 그에 따른 계획을 하였으나 당선후 지상 주차로 변경되었다. 때문에 지하공간 활용방안 논의 기간이 약 한달 정도 소요되었다. 원활한 설계 진행을 위해서는 지하주차장 설치의 적절성에 대한 면밀한 검토를 통해 지침에서 제외함이 바람직하였다. 하지만 지하층과 연계된 오픈형 도서관으로 변경하면서 더 좋은 공간을 계획한 계기가 되었다.

□ 설계단계

- 여성가족부 청소년어린이집 조성과정에 관리체계

청소년어린이집의 특성상 여성가족부 공공청소년수련시설 기본설계 검토를 진행을 통하여 기본설계도면 및 운영계획서 등에 대한 검토 및 자문을 진행하였다.

청소년시설의 경우, 각 단계별로 지침을 마련하고 있다. '2014년도 청소년사업 안내'²⁸⁾에 따르면 각 단계별로 주요 사항은 다음과 같다.

사업계획 수립 단계에는 입지조건, 수요조사 결과, 예산 및 시설규모, 프로그램 구성, 지도사 배치, 운영방법 등을 검토한 사업계획서 수립과 주변시설과의 중복·연계 등을 검토하고, 청소년의 접근성을 고려한 부지선정 등이다.

사업추진단계에는 '청소년수련시설 건립심의위원회'를 구성하여 운영한다. 위원회에

28) 여성가족부 청소년정책과(2018.2), 2018년도 청소년사업 안내, 여성가족부, pp.305~307를 바탕으로 재구성.

는 청소년 및 청소년지도사가 포함되어야 하며 인원수는 5인 이상 10인 이내로 청소년과 청소년지도사는 각각 20%이상을 차지하여야 한다. 건물의 색채, 구조, 공간구성 등에 대해서는 청소년 200명 이상의 수요도 조사결과를 진행하여 반영하여야 한다.

기본설계단계에는 기본설계완료시 여성가족부 ‘기본설계검토 자문위원회’에 자문을 의뢰한다. 주요 검토 사항으로는 건립심의위원회 구성 및 운영, 청소년의 요구(외형, 색채, 공간구성 등)에 대한 반영여부, 지역여건(이용대상 청소년수, 위치 등)을 고려한 적정규모 여부, 위치도(접근성 명시), 조감도, 층별 평면도, 실별 면적현황, 주요기기 및 기구배치계획, 공사추진 일정표 등 설계설명서, 예산반영 현황, 토지명세서, 프로그램이 포함된 운영계획서 등, 운영조직 및 인력, 운영 프로그램 등 운영계획, 탄소절감형 설비설치 여부 검토 등의 항목을 검토하고 있다. 해당 검토과정을 통해 청소년수련시설의 품질을 제고하는 역할을 한다.

- 주민설명회

기본설계부터 주민, 청소년 의견청취와 참여를 유도하기 위하여 실행하였다. 여성가족부 자문이전에 자문신청을 진행하였다.

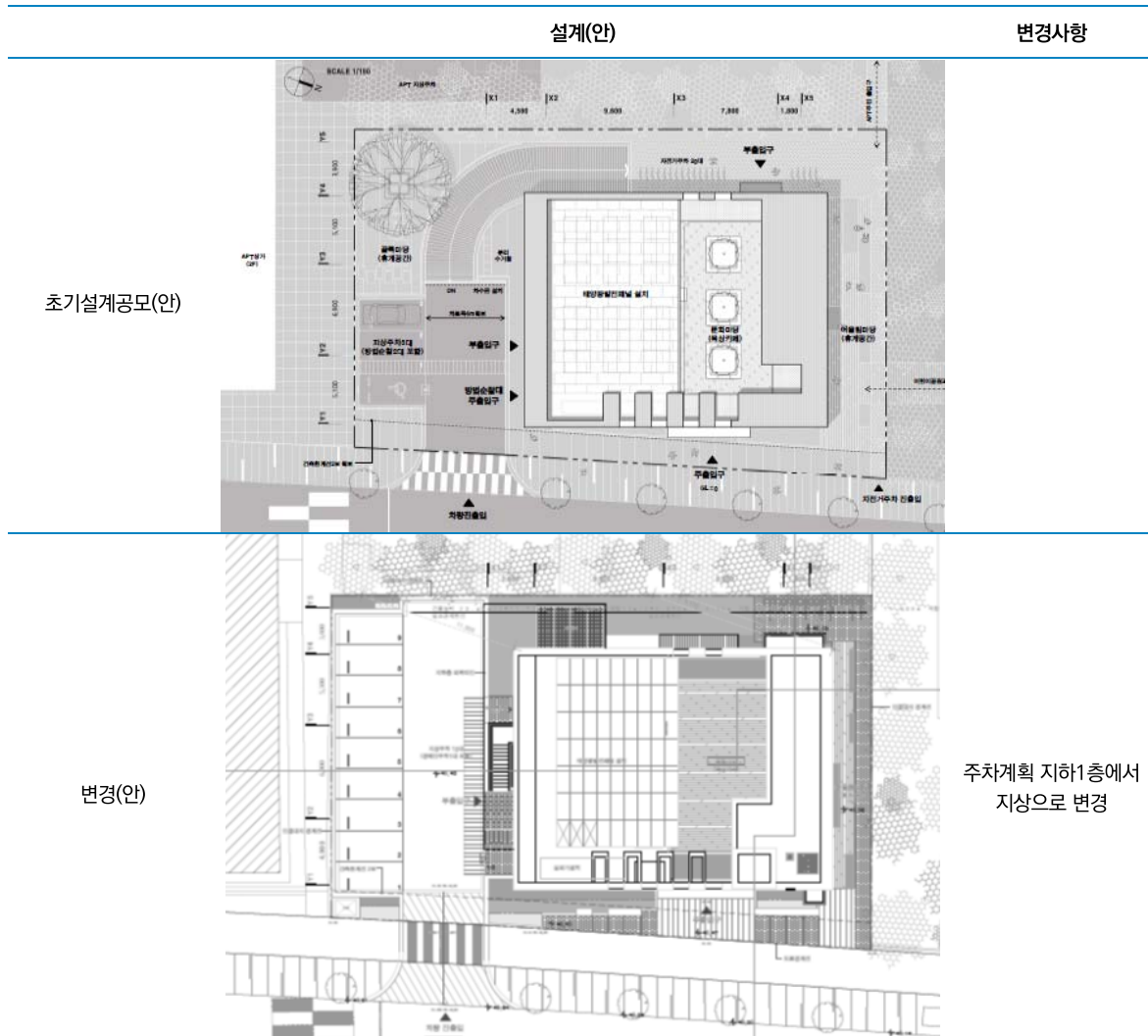
- 주민설명회와 각종 심의과정에서의 의견수렴으로 인한 혼돈

설계자의 말에 따르면 교육청소년과에서 코어위치와 옥상사용을 위한 엘리베이터 설치 요구, 여성가족부 심의결과, 주민설명회 의견 등을 수렴하면서 설계안을 완성하기에 많은 어려움이 있었다고 하였다. 하지만 담당부서의 도움으로 공간의 구조나 큰 틀에서 배치는 대부분 유지되었으나, 세부 실별 공간은 다소 많은 변경이 있었다.

- 주차위치 변경

공모당시 지하주차계획을 요구했으나, 당선 후 설계진행 과정에서 지상주차로 변경되었으며, 그로 인해 지하1층 공간을 선칸으로 만들어 외부공간과 연계 활용될 수 있도록 하였다.

[표 3-16] 복수원 청소년 문화의 집 변경사항

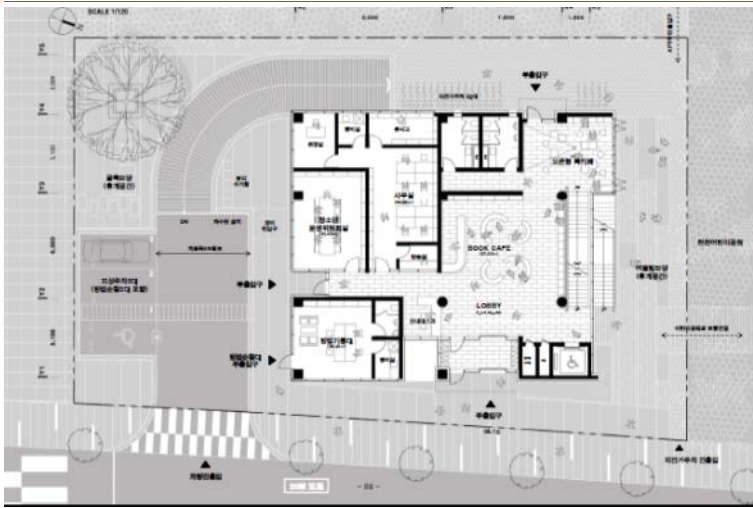


출처: 디자인그룹 이상도시 건축사무소, 오정식, 건축사무소베이지, 최준석(2016), 복수원 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

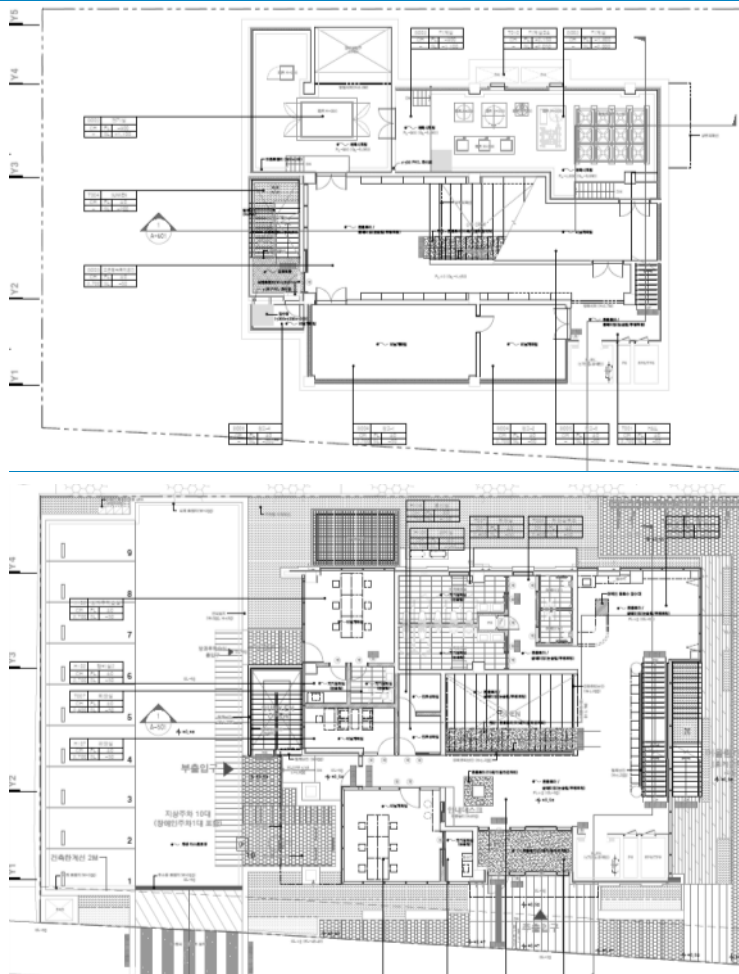
- 지상주차로 변경되어 지하1층과 지상1층 실 변경

기존에 지상의 보행동선을 고려하여 지하1층을 주차장으로 계획하였다. 하지만 지하 공간 활용이 요구되면서 지하1층을 지상1층과 연계 활용되도록 변경되었다. 지상1층의 북카페 중간에 지하1층으로 내려가는 계단이 계획되면서 사무실, 화장실 등의 위치와 크기가 조정되었다.

[표 3-17] 복수원 청소년 문화의 집 변경사항

	설계(안)	변경사항
초기설계공모(안)		
지하1층/ 지상1층		

변경(안)
지하1층/ 지상1층



주차계획 변경
지하1층과 지상1층의
연계
1층 실의 위치 및 규모
변경

출처: 디자인그룹 이상도시 건축사사무소, 오정식, 건축사사무소베이직, 최준석(2016), 복수원 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

□ 시공단계

• 건립TF 운영을 통한 의견수렴

실시설계 납품 후 시공과정에서 청소년(청소년운영위원회, 수원시청소년참여위원회), 위탁운영자(수원시청소년육성재단), 시공자, 감리자, 관계 공무원(교육청소년과, 시설 공사과) 10여명으로 구성된 건립TF를 구성하여 지속적으로 의견을 수렴하여 이용자 중심의 공간활용 방안을 논의하였다.

TF운영은 사업부서인 '교육청소년과 청소년지원팀'에서 진행하면서 협력할 사항에 대

해서는 시설공사과와 연계하였다. 설계안에 대한 의견수렴을 위한 청소년대상 설문조사, 주민설명회, 공사현장 점검 등을 진행하였다. 수원시 내에서는 2000년부터 지속적으로 청소년 전용문화시설 사업을 추진하였고, 7번째로 청소년의 집을 조성하면서 자체적인 절차를 마련하였다.



[그림 3-8] 복수원 청소년문화의집 TF회의

출처: 수원시 보도자료(2018.5.21.), '복서울 청소년문화의집' 공간설계 변경안 논의, 수원시

하지만 시공과정에서 운영TF팀이 꾸러지다 보니 내부공간의 변경 요구가 많았고 이를 시공과정 중에 반영하다 보니 이미 공사된 벽체나 공간을 철거 및 변경하는 일이 발생하였다. 운영자 선정이 조기에 진행되어 설계발주전이나 설계과정에서 의견을 모아 반영한다면 시공과정 중의 설계가 변경되는 상황이 크게 감소될 것이다.

- 시공과정의 설계자의 디자인 감리 필요

실시설계 도서 납품 이후 건축공사 감리자로 다른 건축사사무소가 선정되어 설계자가 시공과정에 참여할 수 있는 기회가 없어졌다. 현행 제도상 제약이 따르지만 설계자가 건축공사 감리자로 선정된다면 디자인 구현과 시공품질 확보로 이어졌을 가능성이 더 클 것으로 예상되므로 이를 위한 디자인 감리제도 운영이 필요하다.

3) 북촌마을 안내소 및 편의시설

① 사업개요

□ 사업목적

- 기존의 정독도서관과 북촌마을로의 접근성을 높이고 관광인프라 설치에 대한 수요에 대응하여 기존의 길이 35m 콘크리트 옹벽에 이르는 부분에 마을안내소와 편의시설을 설치함

□ 사업개요

- 사 업 명 : 북촌마을 안내소 및 편의시설
- 위 치 : 서울 종로구 화동 2
- 건축규모 : 부지면적 856㎡, 연면적 150.08㎡, 지상 1층, 지하1층
- 용 도 : 관광휴게시설
- 예 산 : 1,298백만 원

② 설계공모지침 및 심사평

□ 2017 대한민국 공간문화대상 심사기준, 심사평²⁹⁾

심사기준은 ‘지역 주민, 전문가, 지자체 관계자 등, 다양한 관계자의 참여 정도’와 ‘공간 기획 및 실행 과정에서의 문화적 창의성’, ‘지역적 특성 반영 및 운영 방식 등’을 종합적으로 평가하였다.

[표 3-18] 북촌마을 안내소 및 편의시설 심사평과 주요 고려사항

심사평	주요 고려사항
북촌마을 초입에 위치한 ‘홍현’은 도시와 가로에 대해 어떻게 공공시설이 포용해야 하는지를 모범 답안처럼 보여주는 장소이며 공간이고 건축이다. 이러한 좋은 공간은 쉽게 탄생되지 않고, 1년이 넘는 기간 동안 주민참여를 통해, 협의와 조정을 거치면서 상생으로 탄생했다.	설계자의 공간기획 및 창의적인 설계 참여주체간의 긴밀한 협력 (주민)
종로구와 서울시교육청이 서로의 시설을 배려한 공공기관 간의 상생을 찾은 좋은 사례로 높이 평가한다. 콘크리트 웅벽으로 단절된 서울교육박물관(정독도서관)과 홍현(하동고갯길, 북촌로5길)이 오픈 공간으로 재생되면서 작은 건축물 3동과 계단 공간이 ‘디자인의 힘’을 보여주며, 북촌의 정체성을 복원하면서 주변과의 조화를 이루었다. 적벽돌을 이용한 컨텍스트를 유지하였고, 합리적 배치로 접근성과 편의성을 높인 수작이라고 할 수 있다.	참여주체간의 긴밀한 협력 (종로구, 서울시교육청) - 지역과 소유자 설계자의 공간기획 및 창의적인 설계
이 ‘홍현’은 서로의 관계성을 유지하면서, 포용하는 다공성(多孔性)의 공간과 건축인 ‘붉은 언덕(홍현)’으로 기존 북촌의 가로경관과 공공건축의 도시와의 조우(遭遇)를 잘 정리한 북촌의 새로운 명소라고 할 것이다. 다만, 아쉬운 점은 공간이 완성된 후에 유지관리의 문제가 있다. 북촌 전시실의 전시 방법과 조명에 대한 문제는 공간과 장소를 해석하고 재생한 전체적인 개념에 비해 (방법론의 문제일 수는 있으나) 작가의 의도를 훼손한 부분이라 할 수 있다.	지역적 특성 반영 - 북촌마을의 옛 지명인 붉은 언덕이라는 홍현(紅峴)을 붉은 벽돌과 현대적 재료를 적절히 활용 유지관리 단계에서 초기의 계획가의 의도가 유지가 필요함

29) 문화체육관광부 보도자료(2017.8.24.), 광주폴리Ⅲ사업, ‘2017 대한민국 공간문화대상’ 수상, 재구성.

심사평을 살펴보면 심사기준과 같이 '지역 주민, 전문가, 지자체 관계자 등, 다양한 관계자의 참여 정도', '공간 기획 및 실행 과정에서의 문화적 창의성', '지역적 특성 반영 및 운영 방식 등'을 언급하였다.

③ 조성과정

2012년 6월28일 설계공모 당선자로 선정된 이후, 현황도로 존치 여부 문제로 인해 2013년 4월19일에 1차로 설계변경 대안 검토가 진행되었다. 2차 설계변경은 2013년 5월14일에, 3차 설계변경은 2015년 1월에 진행되었다. 사업규모에 비해 내외부 여건변화로 인해 예정된 과업기간을 훨씬 초과하여 진행되었다.

□ 기획단계

- 부지확보를 통한 공공성 확보와 예산 절감

종로구에서는 기존 관광안내소가 공간이 협소하여 개선해야 할 필요성과 관광객을 위한 공중 화장실 수요에 대응하기 위하여 새로운 사업부지 매입을 검토하던 중 서울시교육청과 정독도서관(서울시교육청 소유부지) 내 일부 공간을 사용해도 좋다는 협의를 도출하여 35억원의 부지매입비 절감효과를 기대할 수 있었다. 또한 기존의 삭막했던 용벽을 새롭게 정비함으로써 가로 활성화 및 공공시설로 진출입을 접근성을 높여 공공성을 확보할 수 있는 기회를 제공하였다.



[그림 3-9] 북촌마을 안내소 및 편의시설 사업 전, 후

출처: 윤승현(2016), 북촌마을 안내소 및 편의시설 사업 작품집, 건축사사무소 인터커드

□ 설계단계

- 기존 건물간의 용도변경(전시공간, 관광안내소)에 따른 매스 조정

초기에는 진입광장을 기준으로 관광안내소와 쉼터(전시공간)이 배치되었으나, 이후 설계변경 과정에서 갤러리와 관광안내소로 변경되었다. 이에 따라 기존의 중앙 매스를 줄이고 전면으로 진입하는 것으로 동선체계도 조정되었다.

[표 3-19] 북촌마을 안내소 및 편의시설 변경사항

	설계(안)	변경사항
초기설계공모(안)		관광안내소 -쉼터(갤러리 배치) 갤러리는 후면에서 진입
2차 변경		갤러리-관광안내소로 용도 조정 가로변에서 진입

출처: 윤승현(2016), 북촌마을 안내소 및 편의시설 사업 작품집, 건축사사무소 인터커드

- 설계공모 발주

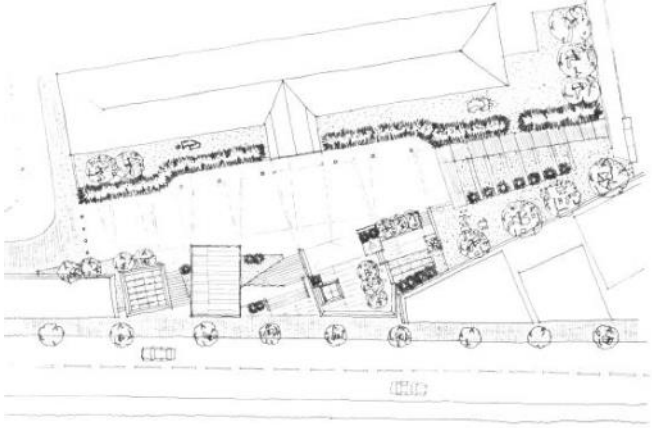
최초의 설계발주는 총 공사비는 약 10억원 설계비 3천만 원의 가격입찰방식으로 계획하였으나 종로구청장의 요청으로 설계공모방식으로 진행하였다.

- 주민의견 수렴을 통한 설계변경

설계진행과정에서 주요변경 사항으로는 화장실 규모와 출입구 위치 변경이었다. 최초 설계안에서 30평인 화장실 규모가 너무 크다는 주민들의 지적이 있어, 담당공무원이 주민들과 의견을 조율하여 설계안을 유지하며 화장실규모를 15평으로 축소해 진행하기로 하였다. 또한 지역주민의 요구에 의하여 가로에 면한 화장실 출입구를 서울교육문화박

물관에서 진입하는 것으로 변경한 것이다. 지역 주민들은 생활가로에 면하여서 화장실 진입을 반대가 심하였고 의견수렴을 통하여 설계변경을 진행하였다.

[표 3-20] 북촌마을 안내소 및 편의시설 변경사항

	설계(안)	변경사항
기존 현황		후면부에서 화장실 진입
초기설계공모(안)		화장실 출입구가 도로에 면함
3차 변경(안)		화장실 출입구를 후면으로 조정

출처: 윤승현(2016), 북촌마을 안내소 및 편의시설 사업 작품집, 건축사사무소 인터카드

□ 시공단계

- 설계자의 시공과정 참여

종로구청장은 건축분야 경험자로서 하자없는 건물을 만들어 내는 것을 중요하게 고려하였다. 건축가의 현장참여 많을수록 건축물의 질이 향상된다고 생각하여 이 프로젝트에서 감리비로 1500만원을 책정하여 설계자가 시공감리에 참여할 수 있도록 하였다.

- 예산계획 시 예비비 확보로 시공과정 중 예산 증가 대비

시공과정 중에 공사변경으로 인해 예산이 증가되는 경우를 대비하여 담당공무원이 2억원 가량의 예비비를 확보하였다. 이를 활용해 품질높은 건축물 시공이 가능하였다.

- 시공자선정방식의 개선 요구

시공사는 가격입찰방식으로 선정된 시공사이어서 시공품질을 장담하지 못한다. 해당 프로젝트도 시공담당자가 여러번 교체되어 설계사가 현장에 거의 매일 출근해 점검하였다. 따라서 시공입찰방식의 개선이 필요하다. 소규모 공공건축물의 경우 책임면피용 관리용 시공이 대부분이며, 기술적 측면이 많이 부족한 시공사가 많다.

□ 운영단계

- 주민과 이용자의 긍정적 반응

정독도서관을 북촌마을과 연계해 화동길을 이용자들에게 열어주는 것이 목표였는데, 많은 행위 일어나는 접점임과 동시에, 정독도서관과 공공을 연결해주는 계기의 건물이 되었으며 서울교육문화박물관의 이용률도 상당히 높아졌다. 또한 기존에 옹벽으로 인해 황량했던 분위기가 개방적으로 바뀌은 물론 이후 북촌문화축제 장소로도 선정되었다.

3. 소결 : 국내외 사례분석 결과와 시사점

□ 품질 좋은 공공건축물 조성을 위해서는 공공건축 전담 조직 개편 및 신설

서울시, 영주시, 세종시, 아산시 사례들을 보았을 때 품질 좋은 공공건축물을 조성하기 위해서는 사업 추진 단계별로 담당 부서 및 전담인력이 나뉘어서 파편적으로 진행되는 것보다는 공공건축을 전담하는 조직이 기획부터 설계 및 시공, 운영단계에 이르기까지 총괄하여 담당할 수 있는 업무 환경을 만드는 것이 매우 중요하다. 이를 토대로 사업 기획단계의 중요성을 인식하고 부실했던 기획, 설계 등을 전문성 있게 추진해야한다.

□ 사업관련 주체가 참여하여 공공건축물에 대한 의견을 수렴하고 조정하는 체계 운영

북수원 청소년문화의 집의 경우, 조성과정에서 운영주체 등이 참여하는 TF운영을 통하여 의견조율이 진행되었다. 사업부서, 향후 운영주체 등이 참여하여 최종 준공 전에 변경 가능한 범위에서 내부공간의 조정 등이 이루어졌다는 점에서 의미가 있다. 대부분의 건축물이 완공이후에 운영 주체에게 넘겨져서 운영주체가 공간을 변경하여 예산이 불필요하게 소요되는 문제점에 대한 대안으로 검토될 수 있을 것이다.

□ 사업 단계별 맞춤형 지원 및 전문가 지원 필요

대규모 사업의 경우에는 총괄계획가를 비롯하여 분야별 자문위원의 활용, 별도의 관련 연구 및 용역, TFT 팀 운영 등을 통해 사업의 품질을 확보하고 부족한 전문성을 강화할 수 있으나 소규모 공공건축물 사업의 경우에는 사업 절차나 단계별로 다양한 전문가를 활용하거나 별도의 용역을 수행하기에는 예산 및 일정 여건으로 인해 제한적이다. 따라서 소규모 사업의 경우에는 사업기본구상, 사업계획수립, 설계관리 등을 종합적으로 지원할 수 있는 민간전문가를 위촉하여 지원하는 방안이 실효성 있다. 또한 소규모 사업의 경우에는 사업 절차별로 마련된 지원서비스(설계지원 서비스, 부실시공 방지 검토자문 등)제도 등을 통해 품질을 제고 하는 방법이 가능하다.

□ 통합계획 수립 및 품질관리 도구의 활용

소규모 공공건축물의 경우 해당지역의 통합계획 내용을 바탕으로 조성되어야 각각의 사업이나 건축물이 체계적으로 연계될 수 있으며 최종적으로 해당 지역의 공공서비스 만족도를 향상시킬 수 있다. 대표적인 사례가 앞서 살펴본 영주시 도시-건축 통합 마스터플랜의 사례이다.

또한 사용자가 명확하여 의사결정에 참여하는 이해관계자를 규정할 수 있는 소규모 공공건축물의 경우에는 영국의 DQI나 디자인리뷰(Design Review)제도, 국내의 PDAT 등을 통한 디자인품질관리 도구를 활용하여 성과 평가 및 중요한 의사결정 시스템으로 할 수 있다.

□ 이용자 의견수렴 절차 강화 고려

디자인품질관리를 위한 도구를 활용하여 이해관계자 간 의사결정을 하는 방안 이외에도 주민 및 일반 이용자들의 참여 디자인을 통한 의견수렴도 필요하다. 서울시의 ‘찾아가는 동주민센터 공간개선사업’과 아산시의 ‘설계서포터즈’ 사례가 대표적인 이용자의 견수렴 절차이다.

□ 소규모 건축 프로젝트 관리를 위한 이용자별 주요업무 매뉴얼을 활용

영국왕립건축사협회(RIBA)에서는 ‘Small Project Plan of work’라는 소규모 프로젝트에 대한 별도의 업무 지침을 마련했다. 이는 소규모 프로젝트 진행시 각 단계별 사업 전반에 대한 사항을 효율적으로 검토·관리하기 위한 가이드로 각 단계별로 목표와 주요업무를 건축주, 설계자, 기타관계자별로 구분하여 명시하였다. 소규모 프로젝트이더라도 일반 프로젝트와 동일하게 단계별로 목표가 주요업무가 있으며 다만 일반 프로젝트에 비해 대상과 업무내용이 한정되어 있다.

제4장 소규모 공공건축물 품질제고를 위한 기획 업무 및 조성 절차 개선방안

- 1. 기획 업무에 대한 기본 방향
 - 2. 소규모 공공건축물 기획 내실화를 위한 체크리스트
-

1. 기획 업무에 대한 기본 방향

1) 기획업무 내실화의 중요성 및 필요성 인식

□ 기획 업무 내실화의 중요성

서수정 외(2011), 김상호 외(2012) 등의 선행연구를 비롯하여 박인석(2017) 및 최근 뉴스에 이르기까지 전문가 참여가 없는 기획업무 수행의 문제, 기획의 부실이 설계, 시공, 운영 단계에 까지 미치는 영향이 막대하여 결국엔 지역의 필요에 부합하지 못하는 획일적인 건물이 난립하게 되는 문제를 야기한다고 지속적으로 언급하고 있다. 이 같은 문제를 미리 인지한 서울시, 영주시 등에서는 공공건축의 기획업무 내실화를 전담조직 및 인력을 확보하여 운영 중에 있으며 이를 바탕으로 ‘국토환경 디자인 시범사업’에서 전국 최우수기관으로 선정되는 성과를 거두었다.

□ 기획 단계에서 활용 할 수 있는 기획 업무 내실화 방안을 제안

공공건축물을 조성할 때 절차마다 관련된 여러 업무가 있지만 되는데 본 연구에는 소규모 공공건축물의 품질제고에 크게 영향을 미칠 수 있는 기획단계의 기획업무 내실화의 중요성을 감안하여 기획단계에서 활용할 수 있는 방안을 마련하고자 한다.

2) 행정담당자(비전문가)의 기획업무 수행을 위한 개선사항

□ 비전문가가 기획업무를 수행하기 위한 업무 협력체계 구축 필요

발주기관 사업 담당자들을 대상으로 시행했던 면담에서 나온 소규모 공공건축물의 조성과정상 문제 및 한계점으로 행정담당자 인 비전문가가 사업 기획을 추진함에 따라 적정 규모 계획에서부터 입지, 예산, 과업내용 등 다양한 문제가 발생하였다고 언급하였다. 하지만 지방자치단체에서 추진하는 대부분의 공공건축물 사업은 해당 부서별 일반투자사업으로 진행되며 부서의 담당자가 사업을 기획·발굴하여 추진하는 상황이므로 건축관련 전문가가 담당자로 배정되기 어려운 게 현실이다. 그럼에도 불구하고 일반적인 공공건축물 사업의 기획을 비롯하여 소규모 공공건축물 사업의 기획 또한 전문적인 이해를 바탕으로 진행되어야하므로 건축 전문부서 및 시설부서와 협력이나 적극적인 업무연계가 가능한 환경을 만들어야한다.

□ 행정절차 중심의 사업시행 매뉴얼과 전문가 중심의 기획단계 체크리스트로 구분

행정담당자는 건축기획 관련된 전문적인 내용을 구체적으로 이해하는데 한계가 있다. 하지만 사업의 추진단계별 주요 행정절차에서 어떤 건축기획 내용이 필요하고 검토되어야하는지는 명확하게 인지해야한다. 이것이 가능하도록 행정 업무 절차와 건축기획 업무 절차를 구분하되 긴밀하게 서로 연계되어 사업이 추진되도록 하여야 한다.

3) 전담부서 또는 전문가와 업무 협력 및 연계

□ 사업 규모와 관계없이 조성절차는 유사하며 기획부터 운영까지 절차별로 긴밀한 업무 협력이 필요

서울시 공공건축분야 표준업무매뉴얼, RIBA의 'Small Project Plan of Work'에서도 언급하고 있듯이 소규모 건축물이더라도 조성하는 절차는 대규모 공공건축물의 조성절차와 유사하게 진행된다. 다만 소규모 이므로 관련 법령이나 지침에 의무적용 대상에 해당되지 않는 부분이 있으므로 절차별 내용이 대규모 공공건축물에 비해 간소화 될 수 있다. 사업부서의 담당자가 비전문가일 수 있으나 소규모 공공건축물 조성 절차에 대한 전반적인 이해는 필요하되 단계별로 주체별로 구분하여 기획업무 수행이 용이하고 간편하도록 하여야 한다.

□ 상대적으로 간략한 소규모 공공건축물의 사업계획 수립 전략

소규모 공공건축물은 중대규모 공공건축물에 비해 시설의 도입프로그램 종류도 적고 규모도 제한적이므로 사업 추진 시마다 매번 외부에 기본계획 용역을 의뢰하여 구체적인 사업계획 수립하기는 어렵다. 대부분의 소규모 공공건축물 사업은 수요 예측 및 프로그램 계획이 간단한 편이므로 내부 전담부서에서 자체적으로 검토할 수 있는 업무 조건을 제공해야 한다. 또는 민간전문가를 활용하여 기획부터, 설계까지 일괄적으로 의뢰할 수 있는데 전문가에 의한 사업 품질의 편차를 최소화하기 위해서 필수적인 검토항목은 확정해서 민간전문가에게 기획을 의뢰해야 한다.

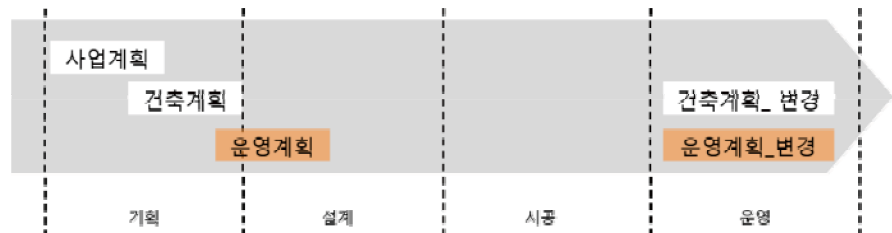
□ 사업 단계별로 계획의 구체화 과정 및 조정 고려

사업 기획은 초기 기본구상 단계에서부터 세부 사업계획 내용을 구체화 하는 과정에서 조정되고 변경 될 수 있음을 감안하여야 한다. 따라서 사업 담당자는 사업의 규모, 예산, 일정 등을 1회 검토하여 확정하였다고 완료되었다고 보기 힘들며 사업기획에서 건축기획 단계로 넘어가면서 세부 내용의 조정 및 검토를 반드시 감안하여 사업을 추진해야 한다.

□ 운영계획 내실화를 위한 운영자 선정시기의 조정

소규모 공공건축물은 시설운영자의 전문성 및 의지에 따라 편차가 크게 발생하므로 기획 단계에서 운영자를 사전에 선정하여 설계과정에서 적극적인 의견 교류 필요하다.

중·대규모 공공건축물에 비해 여건 변화가 빠르므로 기획, 설계, 시공, 운영이 유기적으로 연계 되어야 하며 수요변화에 유연하게 대처하는 시설이 되어야 한다.



[그림 4-1] 소규모 공공건축물의 조성 단계별 운영계획의 변경

출처: 연구진 작성

2. 소규모 공공건축물 기획 내실화를 위한 체크리스트

1) 체크리스트 구성

관련 제도, 디자인 평가 지표, 업무매뉴얼 내용 분석을 통해 소규모 공공건축물 조성 시기획단계에서 고려해야할 항목을 선정하고 관계자(발주기관 담당자, 전문가 등) 인식 및 의견을 반영하여 체크리스트를 작성하였다.

마련된 체크리스트를 통해 발주기관 담당자 및 민간전문가의 편차에 의한 사업 품질의 편차를 최소화하고 일정 수준 이상의 기획 내실화를 제고하고자 한다.

① 소규모 공공건축물 품질관리 도구 특성

□ 기 개발된 품질관리 도구의 특성을 내용적 측면과 이용대상 측면에서의 검토

- 디자인 평가중심의 PDAT, DQI

PDAT(Participation Design Adjustment Tool)는 전문가와 사용자의 참여에 의한 디자인결정과정으로 운영되는 디자인품질관리 도구로 주로 공공건축사업의 기본계획 수립과 설계안 평가 단계에서 관계자 의견 수렴, 평가, 심의 참고자료로 활용되고 있다.

또한 영국의 DQI는 소규모 공공건축물의 이해관계자를 대상으로 디자인품질관리 도구를 활용하여 성과 평가 및 중요한 의사결정을 진행하는 도구로 활용된다.

- RIBA Plan of work와 서울시 사업분야별 표준업무 매뉴얼

설계자와 사업담당자의 업무절차 중심으로 만들어진 도구이다.

- 공공건축사업계획사전검토

디자인평가와 업무절차검토의 내용을 중립적으로 다루고 있으나 사전검토를 신청하는 담당자와 공공건축지원센터의 담당자가 주 사용 대상으로 한정되어 있다. 이는 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 체크리스트를 토대로 진행되며, '사업기획의 내실화', '건축계획의 전문화', '과정과 절차의 합리화'를 목적으로 한다. 사전검토 업무를 통해 공공건축의 가치를 구현하고 적절한 수준의 품격을 확보한다.

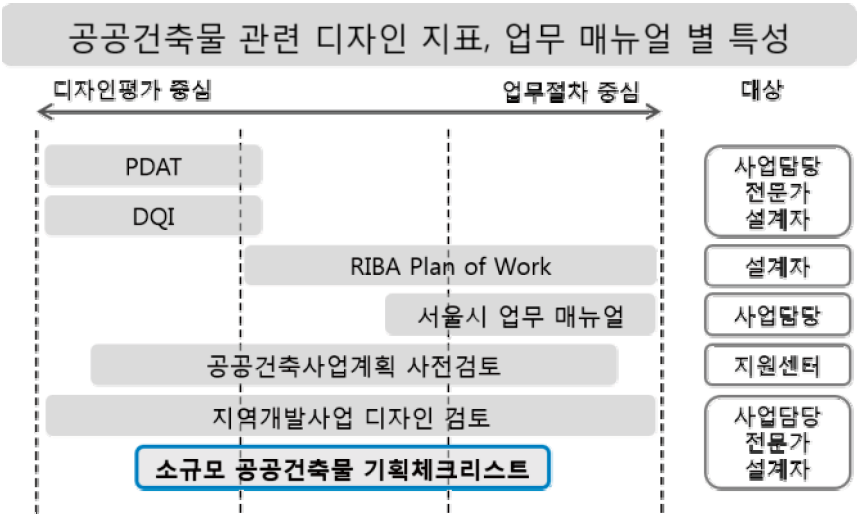
- 지역개발사업 디자인검토

국토교통부가 디자인 관리기준과 함께 디자인 검토체계를 마련하였다. 디자인 관리기

준을 사업단계별로 구분하여 디자인검토를 시행할 수 있도록 제안하여, 우수한 기본계획 및 설계가 진행될 수 있도록 하였다.

- 소규모 공공건축물 기획 체크리스트

본 연구에서는 사업 특성 및 여건에 맞게 업무절차 및 조성과정 뿐만 아니라 건축적인 디자인 검토항목까지도 포괄하도록 제안하고자 한다.



[그림 4-2] 공공건축물 디자인 관리 도구별 특성

② 소규모 공공건축물 체크리스트 구성

대규모 공공건축 사업은 사업 추진 단계별로 전문성 있는 담당자와 총괄책임자가 별도로 지정되어 비교적 체계적으로 추진된다. 반면, 소규모 공공건축물은 여건상 짧은 일정과 적은 예산 범위 안에서 사업 관리와 조성을 해야 하므로 다양한 전문성을 갖춘 이해관계자의 참여가 어렵다. 따라서 발주기관 사업담당자 또는 소수의 전문가가 소규모 공공건축물 사업의 초기부터 완료까지 관리해야하므로 업무 절차에 대한 이해와 기획단계에서의 체계적인 검토가 가능해야 한다.

따라서 소규모 공공건축물의 시업시행 절차에 부합하는 기획업무를 위한 체크리스트를 제안하고자 한다.

□ 사업시행 매뉴얼(발주기관 담당자)

- 사업시행매뉴얼 구성

사업시행 매뉴얼 구성방식을 살펴보면, 좌측부터 시행절차 구분과 그에 따른 행정절차, 근거법령, 대상사업, 업무협력(담당자), 필요자료 순으로 작성하였다. '행정절차' 항목에는 각 단계별 행정업무 명칭을 순서대로 나열했으며, 우측에는 행정업무의 근거법령 및 법 조항을 보여주고 있다. 그 다음은 대상사업의 범위를 알려준다. '업무협력' 항목은 사업부서, 시설부서, 전문가로 구분하여 각 업무별 업무개입 정도를 보여주고 있다. ■(진회색)은 전담을, ■(엷은회색)은 지원 또는 협력으로 구분하여 표현하였다. 마지막, '필요자료' 항목은 체크리스트와 연계해 검토할 자료들을 알려준다.

구분항목

행정절차

근거법령

대상

업무협력

필요자료

행정절차
항목

법 조항

대상 사업

사업부서,
시설부서,
전문가로
구분

체크리스트
와 연계된
검토자료

[그림 4-3] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 구성
출처: 연구진 작성

□ 기획단계 체크리스트

- 기획단계 체크리스트 구성

기획단계 체크리스트의 구성방식을 살펴보면, 좌측부터 기획단계 구분과 그에 따른 업무 항목, 검토내용 순으로 작성하였다. 업무항목은 기획단계별 필요한 업무 명칭을 나열했으며, 우측에 그에 따른 검토내용을 세부적으로 설명하였다.

소규모 공공건축물 기획단계 체크리스트 구성

구분	업무항목	검토내용
기획단계 구분	사업목적추진 기획안작성 수요추진	사업 계획(국가, 지자체, 기관) 및 정책방향과의 적합성 확보 등 사업 전후 기획되는 전문가 자문 검토, 타구상 또는 부서간 협력체계 구축 계획 등 수요조사 수행 여부 검토, 사례조사 및 유사시설 검토, 사용자(민간) 및 운영조직(수요주) 협의 및 검토, 민영화(지체) 추진 여부 검토(수요조사 결과 반영 여부)
	기획단계별 필요 업무 사업 비용 및 기간	업무별 검토내용 사업비(설계비, 공사비, 감리비) 계약 검토, 사업 기간(설비, 설계, 시공 등) 계약 검토

[그림 4-4] 소규모 공공건축물 기획단계 체크리스트 구성
출처: 연구진 작성

□ 사업시행 매뉴얼과 체크리스트의 연계검토

소규모 공공건축물 체크리스트의 실 사용자가 될 발주기관 담당자들과 전문가들이 행정적 사업시행 절차를 이해하고 체크리스트를 사용할 수 있도록 구분 및 연계하여 작성하였다.

연계 검토되는 방식은 좌측 사업시행 매뉴얼에서 행정절차 상 필요자료가 있는 경우, 기획단계 체크리스트를 토대로 검토된 자료를 활용하는 것이다. 예를 들어 사업시행 절차 중 기획단계의 '사업기본구상' 업무의 필요자료는 체크리스트의 '사업기본구상' 내용이다. 체크리스트의 '사업기본구상'에는 사업목적수립, 기획방식 결정, 시설수요추정, 입지 및 규모 개략검토, 건립방식 검토, 사업비용 및 기간 개략검토 내용이 포함된다. '사업계획수립' 업무도 마찬가지로 체크리스트의 기본계획수립, 입지조건검토, 대지조건검토 등을 포함한 '사업계획수립' 검토내용을 활용하게 되는 것이다.



[그림 4-5] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼과 체크리스트 연계검토
출처: 연구진 작성

2) 사업시행 매뉴얼 주요내용

사업시행 절차는 기획단계, 설계단계, 시공단계 및 운영단계 총 3단계로 진행된다. 각 단계별 행정절차 내용은 다음과 같다.

① 기획단계

‘기획단계’에서는 사업기본구상, 중기재정계획수립, 사업계획수립, 재정투자심사, 공유재산관리계획, 국·도비 등 보조금신청, 예산편성, 공공건축 심의 등, 사업시행 방침 완료가 진행된다.

□ 사업기본구상

내부 방침에 따라 진행되며 모든 사업이 해당된다. 검토주체는 발주기관 내 사업부서이며, 이를 자치단체장에게 보고한다.

□ 중기재정계획 수립

지방재정법 제33조에 근거한 ‘중기재정계획 수립’은 사업비 20억 원 이상이 대상이며, 사업부서에서 전담한다.

□ 사업계획 수립

「건축서비스산업진흥법」 제22조의2에 근거하며 모든 공공건축물 사업이 대상이 된다. 이 업무는 시설부와 전문가가 전담하고 사업부서가 지원한다. ‘사업계획 수립’ 내용은 자치단체장에게 보고한다.

□ 재정투자심사

「지방재정법 시행령」 제41조에 근거하며, 자체심사 기준 기초자치단체는 사업비 20억 원 미만, 광역시도는 사업비 40억 원 미만을 대상으로 한다. 해당업무는 사업부서에서 진행한다.

□ 공유재산관리계획

「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 근거한 업무로 사업부서에서 전담한다. 시·군·구에서 사업비 10억 원 이상 또는 그 밖의 지자체에서 사업비 20억 원 이상의 공공건축물을 취득하는 사업을 대상으로 한다.

□ 국·도비 등 보조금 신청

지방재정법 및 지방자치단체 예산편성운영규정 등에 근거하며, 자체시, 군비사업 이외의 사업이 해당한다. 이 업무도 발주기관 사업부서에서 담당한다.

□ 예산편성

모든 공공건축물 사업이 해당되며, 지방재정법 및 지방자치단체 예산편성운영규정 등에 근거해 이뤄진다. 사업부서에서 전담한다.

□ 공공건축 심의 등

「건축서비스산업진흥법」 제22조의2, 제23조에 의거한 업무이다. 설계비 1억원 이상의

사업의 경우 공공건축 기획심의를 받는다. 사업부서가 전담하며, 시설부서와 전문가가 지원하는 방식으로 진행된다. ‘공공건축 심의 등’ 업무는 체크리스트의 ‘사업계획수립’과 ‘설계지침검토’ 내용을 토대로 한다.

□ 사업시행방침 완료

이는 내부방침에 따른 업무로 발주기관 사업부서에서 전담해 진행한다.

② 설계단계

‘설계단계’는 용역발주 일상감사 등, 설계용역발주 시행, 용역착수 및 기본설계, 주민설명회, 설계자문, 관련심의 및 관련 인허가 협의, 실시설계 및 설계용역 검수가 진행된다.

□ 용역발주 일상감사 등

지자체 일상감사 및 계약심의 관련 조례를 토대로 진행되며, 대상사업은 지자체 조례마다 다르다. 업무는 발주기관 사업부서에서 전담하며, 체크리스트의 ‘설계지침검토’, ‘과업내용서’, ‘사업관리’ 검토 내용을 활용한다.

□ 설계용역 발주시행

「건축서비스산업진흥법」 제21조 등에 의거해 용역비 1억 원 이상 사업의 설계공모를 진행한다. 시설부서의 전담과 전문가 협조로 진행한다.

□ 용역착수 및 기본설계

모든사업은 건축물 설계도서 작성기준으로 기본설계를 진행한다. 해당 업무도 시설부서가 주도하고 건축가 등의 전문가가 설계업무를 담당한다.

□ 주민설명회

내부방침에 따라 진행되며, 교육, 복지, 자치시설 등은 주민주도 의사결정 방식으로 진행된다.

□ 설계자문

설계자문위원회 전문가 및 사용자 자문을 통해 진행되는 업무이다. 특히, 무대, 공연, 전시시설 등 전문적인 시설사업에 필수적이다. 사업부서와 시설부서가 전담하며 자문을

위해 전문가 협조를 요청한다.

□ 관련심의 및 관련인허가 협의

여러 관련법을 토대로 시설부서에서 진행하는 업무로, 「문화재보호법」에 의거해 문화재청과 협의를, 「경관법」에 의거해 경관심의를, 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」에 의거해 건축물 에너지효율등급 인증업무를, 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행령」에 의거해 BF인증관련 업무 등을 진행한다.

□ 실시설계 및 설계용역 검수

공사금액 5억 원 이상의 사업의 경우 「건설기술진흥법 시행령」 제73조에 의거해 기술사항 및 공사비 산출 계약심사가 이뤄진다. 사업부서와 전문가의 협조로 시설부서가 주도해 진행된다.

③ 시공 및 운영단계

‘시공단계 및 운영단계’에서는 공사발주·감리용역발주, 공사관리·감독, 설계변경 및 계약금액조정, 준공검사, 시설운영 및 유지관리, 유지관리 보존도서관리, 하자검사가 진행된다.

□ 공사발주, 감리용역 발주

공사비 20억 원 이상의 사업은 「지방계약법」 제9조 등에 의거해 계약심의를 진행한다. 해당업무는 시설부서에서 담당하며, 체크리스트의 ‘과업내용서’와 ‘사업관리’ 검토내용을 활용한다.

□ 공사관리, 감독

「건설기술진흥법 시행령」 제76조, 제77조에 의거해 착공신고나 건축물 철거신고 시 해당되는 업무이다.

□ 설계변경 및 계약금액 조정

현장상황 및 자재여건 등에 따른 설계변경 또는 물가변동에 따른 계약금액 조정이 필요한 경우, 「지방계약법 시행령」 제73조, 제74조, 제75조에 의거해 진행한다. 해당 업무는 시설부서가 담당한다.

□ 준공검사

건물 준공 전, 시설공사 및 소프트웨어분야 검사 또는 시운전을 진행하게 되는데, 이는 「건설기술진흥법 시행령」 제78조에 의거해 이뤄진다. 해당 업무도 시설업무가 전담하게 되며, 필요자료는 준공보고서이다.

□ 시설운영 및 유지관리

「공유재산 및 물품관리법」 제20조에 의거해 세부 운영계획 수립 및 시설물 운영에 대한 계획을 수립하는 업무로서, 발주기관 사업부서에서 담당한다.

□ 유지관리 보존도서 관리

「건설기술진흥법 시행령」 제80조에 의거해 준공도서, 전산자료 관례서류 보존관리, 시설인증자료 관리를 실시하며, 업무전담자는 발주기관 사업부서이다.

□ 하자검사

「지방계약법 시행령」 제70조에 의거해 담보책임 존속기간 중 년 2회 이상 정기검사를 실시한다.

소규모 공공건축물 사업 시행 매뉴얼[발주기관 담당자]							
구분	행정절차	근거법령	대상	업무협력			필요자료
기획 단계	사업기본구상	내부방침	모든 사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	사업기본구상
	자치단체장 보고						
	중기재정계획 수립	지방재정법 제33조	사업비 20억원 이상	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	사업계획수립	건축서비스산업진흥 법 제22조의2	모든 사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	사업계획수립
	자치단체장 보고						
	재정투자심사	지방재정법 시행령 제41조	자체심사기준:사업비20억원미만 광역:사업비40억원미만	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	공유재산관리계획	공유재산 및 물품관리법 제10조	취득:시군구사업비10억원이상, 그밖에 사업비20억원이상	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	국·도비 등 보조금 신청	지방재정법및지방자치 예산편성규칙등	자체시, 군비 사업 이외 사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	예산편성	지방재정법및지방자치 예산편성규칙등	모든 사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	공공건축 심의 등	건축서비스산업진흥법 제22조의2, 제23조	공공건축 기획심의:설계비1억원이상	사업 부서	시설 부서	전문 가	사업계획수립 + 설계지침검토
자치단체장 보고							
사업시행 방침 완료	내부방침	내부방침	사업 부서	시설 부서	전문 가	설계지침검토 + 과업내용서 + 사업관리	
설계 단계	용역 발주 입상감사 등	지자체 입상감사 및 계약심의 관련 조례	입상감사:용역비2천만원 이상 (지자체 조례마다 다름)	사업 부서	시설 부서	전문 가	과업내용서 + 사업관리
	설계용역 발주 시행	건축서비스산업진흥법 제21조 등	용역비 1억원 이상 설계공모	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	자치단체장 보고						
	용역착수 및 기본 설계	건축물의 설계도서 작성 기준	모든사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	주민설명회	내부방침	교육, 복지, 자치시설 등은 주민주도의사결정검토	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	설계자문	설계자문위원회 전문가 및 사용자 자문	무대, 공연, 전시시설 등 전문운영자가 있는 사업	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	관련 심의 및 관련인허가 협의	건설기술진흥법및문화체육관광 법령및지방자치법등	문화재 청 협의, 경관심의, 녹색건축, 건축물 에너지효율, B+	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	자치단체장 보고						
실시설계 및 설계 용역 견수	건설기술진흥법 시행령 제73조	기술사항 및 공사비진출 계약심사(공사금액 5억원 이상)	사업 부서	시설 부서	전문 가	설계도서 + 과업내용서 + 사업관리	
시공 단계 및 운영 단계	공사발주, 관리용역 발주	지방계약법 제9조 등	공사비 20억원 이상 계약심의	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	가공작						
	공사관리, 감독	건설기술진흥법 시행령 제76조, 제77조 등	착공신고, 건축물 철거신고	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	설계변경 및 계약 금액 조정	지방계약법 시행령 제 73조~제75조	현장상황 및 자재여건 등 설계변경 물가변동에 따른 계약금액 조정	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	준공검사	건설기술진흥법 시행령 제78조	시설공사 및 소프트웨어분야 검사, 시운전	사업 부서	시설 부서	전문 가	준공보고서
	준공식						
	시설운영 및 유지 관리	공유재산 및 물품관리 법 제20조	세부 운영계획 수립 및 시설물 운영	사업 부서	시설 부서	전문 가	
	유지관리 보존도서 관리	건설기술진흥법 시행령 제80조	준공도서, 전산자료 관계서류 보존관 리, 시설 인증자료 관리	사업 부서	시설 부서	전문 가	
하자검사	지방계약법 시행령 제70조	담보책임 존속기간 중 년 2회 이상 정기 검사	사업 부서	시설 부서	전문 가		

[그림 4-6] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼(안)

출처: 연구진 작성

3) 체크리스트 주요 내용

체크리스트를 토대로 한 기획업무는 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토, 설계과업내용 및 기간검토, 사업관리 총 5단계로 진행되며 내용은 다음과 같다. 검토된 결과물은 사업기획서, 예산요구서, 참여디자인 자료로 활용된다.

① 사업기본구상단계

사업목적수립, 기획방식 결정, 시설 수요추정, 입지 및 규모 개략검토, 건립방식검토, 사업비용 및 기간 개략검토 6가지 항목으로 구성되었으며, 이를 발주기관 내 사업부서에서 검토한다. 각 항목별 검토내용은 다음과 같다.

□ 사업목적수립

먼저, 정책 자료와 기관목표를 확인하여 국가, 지자체, 기관 등의 상위계획 및 정책방향과의 정합성을 확보했는지를 검토한다. 다음은 도시기본계획과 지역발전계획 자료를 검토하여 도시계획 및 관련계획과의 정합성 확보여부를 확인한다.

□ 기획방식 결정

첫째, 총괄건축가와 공공건축가 제도를 활용하여 사업전략기획 또는 전문가 자문을 요청한다. 둘째, TF구성 또는 부서 간 협력체계 구축을 계획한다. 셋째, 민간전문가 활용 관련 정책 자료를 검토하여 자문위원회, 자문위원(PA), 민간전문가(건축사, 기술사 등) 활용계획을 수립한다. 넷째, 중앙행정기관 등 상위 관련기관 협력체계를 구축하기 위해, 업무협약서와 사업승인공문 등을 작성한다.

민간전문가 활용제도

출처: 국토교통부 민간전문가 지원제도 정책 브로슈어

- 지역총괄계획가의 주요 업무

- 건축도시 디자인정책 검토 및 비전수립
- 지역마스터플랜 수립지원
- 사업기획 및 지원
- 사업발주방식 검토
- 중요사업 자문
- 건축도시 행사 및 홍보지원

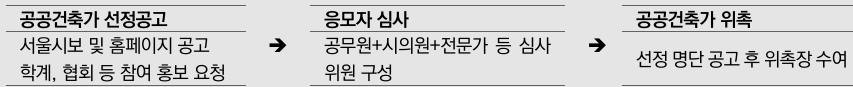
- 공공건축가의 주요 업무

- 건축도시 기획 및 설계업무에 참여
- 소규모 공공 건축물 설계
- 지자체 주요사업 자문

서울시 공공건축가제도

출처: 서울특별시 도시공간개선단, 서울시 공공건축가 제도

- 공공건축가 선정 프로세스



• 시설 수요추정

시설 수요추정을 위해 5가지 내용을 검토한다. 먼저, 수요조사 수행여부를 검토하여 설문조사와 공청회를 실시한다. 다음, 도시계획시설 설치기준, 동일생활권 내 유사시설 현황 등을 파악하는 방식으로 사례조사를 실시한다. 셋째, 유사시설과 차별화하기 위한 부분을 고려한다. 넷째, 지방재정365 홈페이지와 관광지식정보시스템을 활용하여 사용자(방문객 및 운영조직)의 수요를 추정한다. 다섯째, 사례조사 보고서를 검토하여 도입 프로그램과 콘텐츠를 제안한다.

지방재정 365 홈페이지

출처: <http://lofin.mois.go.kr/portal/main.do>



• 입지 및 규모 개략검토

첫째, 운영계획서를 검토하여 인원배치계획을 수립한다. 둘째, 이용자 및 방문자의 규모를 검토한다. 셋째, 각 기관별 시설기준자료들의 면적기준을 참고하여 적정규모를 개략적으로 검토한다. 넷째, 시설이 들어서기 적절한 입지를 개략적으로 검토한다. 다섯째, 건축물의 개략적인 구조 및 공간개념을 검토한다.

• 건립방식 검토

먼저, 기존시설을 검토하여 리모델링 등의 활용방안을 살펴본다. 다음, 임대, 신축, 복합 개발을 진행할 경우 어느 방식이 적절한지 개략적으로 검토한다. 셋째는 시설운영 및 유지관리 방향의 검토이다.

- 사업비용 및 기간 개략검토

첫째, 예산편성지침, 지방자치단체 예산편성 운영지침을 검토하여 사업비(설계비, 공사비, 감리비)를 개략적으로 산정하는 것이다. 다음은 심의, 설계, 시공 과정을 포함한 사업기간의 개략적인 검토이다. 이는 행정자치부 정부청사 건립 실무편람, 한국 건설정보 시스템 공사기간 산출기준을 토대로 한다.

설계비 산정 시 주의사항

출처: 국가공공건축지원센터(2017), 2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서, 건축도시공간연구소

1. 설계비 산정에 적용되는 공사비는 부가가치세를 제외한 금액이므로 설계비의 부가가치세는 별도로 고려해야함
- (예시) 공사비 100억 원(VAT제외), 설계대가요율 5.0%
-> 설계비 = 100억 원 × 5.0% × 1.1(VAT)
2. '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부)' 또는 '지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(행정자치부)'의 최신판의 '건축'부문 요율을 적용('건설'부문 요율을 적용하지 않도록 유의)
3. 사업범위에 리모델링 관련 업무가 포함되어있을 경우 관련 비용을 추가 산정하여 반영 필요
- 기존 건물의 성능(구조안전진단, 내진안전확인) 및 설비관련시설의 활용 가능성 확인, 현황 및 철거 도면 작성 업무 등 업무량이 증가하므로 추가 비용에 대한 고려 필요
- 리모델링공사의 설계업무대가는 '설계대가 요율'에 따라 산정된 금액의 1.5배를 적용하도록 규정하고 있음
4. 하나의 대지(건축법 제2조제1항제1호의 규정에 따른 대지를 말함) 안에 각기 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건축물을 신축하는 사업의 경우 각 동마다 대가를 산정하고 그 값을 합산하여 설계비를 산출
- (참조) '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제11조제2항제1호
- (예시) 하나의 대지 안에 강의동을 신축하고 체육관을 리모델링하는 사업
-> 설계비 = [강의동: '2층(보통)' 기준 설계비] + [체육관: '3층(복잡)' 기준 설계비의 1.5배]

건설투자 GDP Deflator 적용 방법

출처: 국가공공건축지원센터(2017), 2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서, 건축도시공간연구소

1. 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>), 10.2.3.2 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목 확인(아래 표 참조)

공사비 단가 보정지수(2016년 기준)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2016	140.7	136.5	130.2	117.0	115.0	110.6	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3

2. 조달청 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료의 발간연도를 확인하여 단가를 보정
- (예시) 2017년에 사전검토를 신청한 경우, 기준연도 = 2016년
2013년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 101.9
2014년 분석 자료 활용 시, 유사사례 단가 × 100.5

※ (주의) 조달청 분석 자료는 부가가치세가 포함된 금액이므로 추가로 별도의 부가가치세를 적용하지 않도록 유의

[표 4-1] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업기본구상 단계

항목		검토내용	검토자료	검토여부		결과물활용	
				Yes	No		
1	사업목적	a	상위 계획(국가, 지자체, 기관) 및 정책방향과의 정합성 확보	정책자료, 기관목표	☐	☐	사업기획서, 예산요구서, 참여디자인 자료
		b	도시계획 및 관련계획과의 정합성확보	도시기본계획, 지역발전계획	☐	☐	
2	기획방식 결정	a	사업 전략 기획 또는 전문가 자문 검토	총괄건축가, 공공건축가 제도 등	☐	☐	
		b	TF구성 또는 부서간 협력체계 구축 계획		☐	☐	
		c	자문위원회, 전문위원(PA), 민간전문가(건축사, 기술사 등) 활용 계획	민간전문가 정책자료	☐	☐	
		d	중앙행정기관 등 상위·관련기관 협력체계 구축	업무협약서, 사업승인공문 등	☐	☐	
3	시설 수요 추정	a	수요조사 수행 여부 검토	설문조사, 공청회 결과	☐	☐	
		b	사례조사 및 유사시설 검토	도시계획시설 설치 기준, 동일 생활권 내 유사시설 현황 (청소년수련시설)청소년수련시설포털 (청소년수련시설)여성가족부 청소년백서	☐	☐	
		c	유사시설과의 차이점(차별성) 마련		☐	☐	
		d	사용자(방문객 및 운영조직) 수요 추정	지방재정365 홈페이지, 관광지식정보시스템	☐	☐	
		e	도입 프로그램 및 콘텐츠 검토	사례조사보고서	☐	☐	
		a	인원배치계획 수립	운영계획서	☐	☐	
4	입지 및 규모 개략 검토	b	이용자 및 방문자 규모 검토		☐	☐	
		c	면적기준에 따른 적정규모 검토(순면적/ 공용 면적 구분)	청사취득 및 배정면적기준, 지방자치단체의 청사 기준면적, 고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정 및 규칙, 지역별 학교 시설기준표, 공공도서관 건립·운영 매뉴얼 등 각 기관별 시설기준자료	☐	☐	
		d	적정입지 검토		☐	☐	
		e	건축물의 개략적인 구조, 공간 개념 검토		☐	☐	
5	건립방식 검토	a	기존 시설 활용 방안(리모델링 등) 검토		☐	☐	
		b	임대, 신축, 복합개발 등 개략적인 건립 방식 검토		☐	☐	
		c	시설 운영 및 유지관리 방향 검토		☐	☐	
6	비용 및 기간 개략검토	a	사업비(설계비, 공사비, 감리비) 개략 검토	예산편성지침, 지방자치단체 예산편성 운영지침	☐	☐	
		b	사업 기간(심의, 설계, 시공 등) 개략 검토	행정자치부 정부청사 건립 실무편람, 한국건설정보시스템 공사기간 산출기준	☐	☐	

출처: 연구진 작성

② 사업계획수립

사업계획수립은 위해 기본계획수립, 입지조건 상세검토, 대지조건 상세검토, 계획기준 검토(행위제한, 친환경 기준, 생활편의 기준), 예산상세검토(공사비, 설계비, 부대비)로 구성되며, 내용은 다음과 같다. 검토된 결과물은 기본 계획, 투자심사, 공공건축, 기획심의 자료로 활용된다. 해당 업무는 전문부서 또는 전문가에게 의뢰하여 진행한다.

□ 기본계획수립

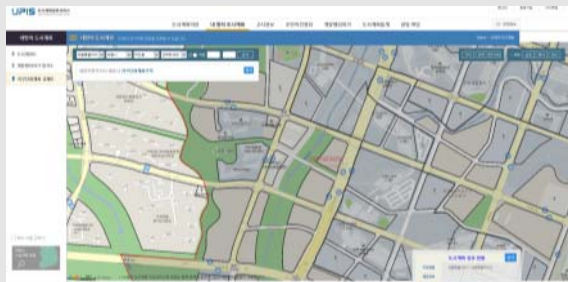
유사사례 기본계획 자료를 참고하여 수요조사 실시와 도입시설 및 건축규모검토 그리고 사업타당성 조사를 실시한다. 별도의 용역으로 기본계획을 수행하지 않을 경우 위의 항목을 감안하여 자체적으로 검토를 수행한다.

□ 입지조건 상세검토

입지검토를 위한 업무는 6가지로, 첫째, 입지대안을 비교분석한다. 둘째와 셋째는, 지구단위계획, 도시계획시설 설치 기준, 토지이용계획확인원, 토지이용계획도, 도시관리계획 결정(변경)조서를 토대로 법령에 의한 건축가능여부(용도지역, 용도지구, 지구단위계획)와 도시관리계획 (변경)결정, 산지전용 허가 등을 확인하는 것이다. 넷째는 도시·군 기본계획을 검토하여 인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등의 지역특성을 파악하는 것이다. 다섯째, 주변에 연계 가능한 공공건축 또는 공공공간의 유무를 확인한다. 마지막 여섯째는 접근성 분석 자료를 바탕으로 차량 진출입여건, 대중교통 및 보행 접근성을 분석한다.

활용 가능한 각종 통계자료와 지리정보(GIS) 사이트

- 도시계획정보서비스 (<http://upis.go.kr/upispweb>)
- 지구단위계획, 지역 입력 후 도시계획현황 확인 가능



- 도시계획도, 지역 입력 후 도시계획현황 확인 가능



- 토지이용규제 지도서비스(<http://luris.molit.go.kr/>)

- 토지이용계획, 주소 입력 후 해당지역의 토지이용계획 확인가능

□ 대지조건 상세검토

5가지 내용을 검토한다. 첫째, 지하매설물 지도를 토대로 활용 가능한 기반시설(오페수, 상하수도, 전기, 통신 등)의 유무를 파악하는 것이다. 둘째, 지반조사 보고서를 바탕으로 지반상태가 연약지반인지, 성토지역인지, 매립지인지 등을 확인한다. 셋째, 문화재보존 관리지도, 문화재청문화재현상변경 실무 안내집을 활용하여, 문화재 시발굴 또는 지표 조사 수행여부를 결정한다. 넷째는 부지의 지형적·환경적 특성(고저차, 경사도, 일조, 조망 등)을 고려하기 위해, 토지특성조사, 수치지형도(CAD), 환경부 환경공간정보서비스(생태자연도), 서울특별시 생태면적률 운영지침(안)을 검토한다. 다섯째, 부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무를 확인한다.

위 검토 내용들은 추후 설계나 시공과정에서 대지조건을 충분히 검토하지 않고 진행 시 발생하는 사업지연 또는 중단되는 문제를 줄여준다.

활용 가능한 각종 통계자료와 지리정보(GIS) 사이트

- 문화재보존관리지도(<http://gis-heritage.go.kr>)
- 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)
- 환경공간정보서비스(<https://egis.me.go.kr>)

□ 계획기준 검토

행위제한, 친환경기준 검토, 생활편의 기준 검토 3가지로 구성된다.

- 행위제한

검토내용은 모두 4가지로 법규 검토서를 활용한다. 첫째, 건폐율, 용적률, 높이제한 등

의 법적규모 상한범위를 확인한다. 다음, 배치, 형태, 색채, 건축선과 같은 건축행위 제한이 해당되는지 여부를 파악하는 것이다. 셋째는 법정 조경면적 및 공개공지 확보에 대한 내용을 검토한다. 넷째, 법적 주차대수 및 공간의 확보에 대해 확인한다.

활용 가능한 각종 통계자료와 지리정보(GIS) 사이트

- 토지이용규제 지도서비스(<http://luris.molit.go.kr/>)
- 행위제한 정보, 주소 입력 후 해당지역의 토지이용행위(아파트, 건축, 창고 등)를 입력 후 조회

「건축법」에 따른 법정규모(최대 건축 가능 규모) 산정 예시

출처: 국가공공건축지원센터(2017), 2017 공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서, 건축도시공간연구소

- 토지이용규제정보서비스와 자치법규 정보시스템을 통해 해당부지의 지역·지구, 건폐율, 용적률, 대지안의 조경, 공개공지 기준을 확인
 - 부지면적 = 10,000㎡
 - 용도지역: 제2종 일반주거지역
 - 「○○시 도시계획조례」에 따라 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하
 - 「○○시 건축조례」제00조(대지안의 조경)에 따라 조경의무면적 = 대지면적의 15%이상
 - 「○○시 건축조례」제00조(공개공지 등의 확보)에 따라 공개공지 면적 = 대지면적의 5%
- 건축 가능한 대지면적 확인
 - 「건축법」에서 규정하는 점도요건을 갖추고 「건축법 시행령」 제119조제1항제1호에 따른 제외면적이 없는 경우 부지면적(10,000㎡) = 대지면적으로 산정
- 건축면적, 연면적, 조경의무면적, 공개공지 면적의 산정
 - 건축면적 = 10,000㎡ × 60%(0.6) = 6,000㎡까지 가능
 - 연면적 = 10,000㎡ × 200%(2.0) = 20,000㎡까지 가능
 - 조경의무면적 = 10,000㎡ × 15%(0.15) = 1,500㎡ 이상 확보
 - 공개공지 면적 = 10,000㎡ × 5%(0.05) = 500㎡ 이상 확보

※ (주의) 연면적은 각 층 바닥면적의 합을 말하나 용적률 산정시의 연면적은 원칙적으로 지상층 바닥면적의 합을 기준으로 하므로, 계획규모 용적률 산정 시 지하층 바닥면적은 제외

주차장 규모 산정 예시

출처: 주차장법 시행규칙 제3조(주차장의 주차구획)

① 법 제6조제1항에 따른 주차장의 주차단위구획은 다음 각 호와 같다.

2. 평행주차형식 외의 경우

구분	너비	길이
경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상
일반형	2.5미터 이상	5.0미터 이상
확장형	2.6미터 이상	5.2미터 이상
장애인 전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

- 친환경기준

건축물에너지효율등급 인증의 의무대상 여부, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부를 검토한다.

건축물에너지효율등급 인증

출처: 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」, 국토교통부령 제399호(2017.1.20. 일부개정)

- 평가대상

- 「건축법 시행령」 별표1, 단독주택, 공동주택, 기숙사, 업무시설은 모두 의무
- 「건축법 시행령」 별표1, 제1·2종 근린생활시설, 문화집회시설, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설 등의 건축물은 냉·난방면적이 500㎡ 이상인 건축물이 대상

- 평가제외 대상

- 「건축물에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증기준에 관한 규칙」 제2조, 실내 냉·난방 온도 설정조건으로 인증 평가가 불가능한 건축물 또는 이에 해당하는 공간이 전체 연면적의 50% 이상을 차지하는 건축물은 제외

- 의무대상

- 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조, 공공기관에서 연면적 3,000㎡ 이상인 건축물의 신축 또는 증축(별동)하는 경우, 건축물 에너지 효율 1등급 이상을 취득해야 함
- 「서울시 녹색건축물 설계기준」 건물규모에 따라 2등급 이상 취득, 서울시 건축위원회 심의 대상의 경우 1등급 이상 취득

녹색건축 인증

출처: 「녹색건축 인증에 관한 규칙」, 국토교통부령 제318호(2016.6.13. 일부개정)

- 의무대상

- 「녹색건축물 조성지원법 시행령」 제11조의3, 공공기관에서 건축하는 연면적 3,000㎡ 이상 공공건축물
- 「녹색건축 인증기준」 제7조, 공공업무시설 우수등급(그린2등급) 이상
- 서울시 녹색건축물 설계기준 그린 4등급~1등급 이상(건축심의 및 허가 등을 신청하는 건축물로 건물규모에 따라 차등적용)

- 인증대상 건축물

- 신축건축물과 기존건축물(그린리모델링 포함)로 나뉘며 각각 주거용 건축물, 비주거용 건축물 등으로 분류

- 인증심의위원회의 심의생략대상

- 그린리모델링을 위한 인증의 경우 인증심의위원회 심의 생략 가능

신재생 에너지 공급의무

출처: 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」, 법률 제14670호(2017.3.21. 일부개정)

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 제15조, 공공기관에서 연면적 1,000㎡ 이상의 건축물을 신축, 증축 또는 개축하는 경우 신·재생 에너지를 의무적으로 설치해야 하며, 건축허가 전에 설치계획서를 신·재생 에너지 센터에서 검토 받아야 함
- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 제15조 별표2, 신·재생에너지의 공급의무비율*
2018년 28%, 2019년 27%, 2020년 이후 30%

* 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」, 공급의무비율=신·재생에너지 생산량/예상에너지 사용량×100

• 생활편의 기준

서울시 「유니버설디자인 통합 가이드라인」, 한국행정연구원·건축도시공간연구소·국립재난안전연구원 「지역안전개선사업 가이드라인」 자료를 토대로 BF인증(장애물 없는 생활환경인증), 건축물의 범죄예방(CPTED, 내진설계 적용여부를 검토한다.

□ 예산 상세검토

공사비, 설계비, 부대비를 포함한 예산을 검토한다.

• 공사비

먼저, '건축조성공사비'를 검토한다. 이는 조달청 유형별 공사비 분석자료, 서울시 공공 건축물 공사비 가이드라인, 한국건설기술연구원 연도별 건설공사비 지수동향, 한국감정원 「건물신축단가표」, 행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」을 토대로 단위면적(㎡)당 공사비 규모의 적정성, 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용 조정을 검토한다.

다음으로 '부지조성공사비 검토'는 관련분야 견적 및 자문을 통해 토목공사, 도로개설비용 등이 적절한지 확인하는 것이다.

마지막은 '기존시설 철거비'는 철거공사비, 석면철거감리비 등의 확보여부를 검토하는 것으로, 서울시 「공공건축물 공사비 가이드라인」, 국토교통부·한국건설기술연구원 「건설공사 표준품셈」, 한국건설자원협회 「건설폐기물 배출 지별 처리단가」, 환경부 「건축물 석면관리 가이드라인(2009)」, 환경부고시 「석면해체작업 감리인 기준」을 토대로 한다.

• 설계비

설계비관련 검토 내용은 4가지로 다음과 같다. 먼저, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준을 토대로 '설계비 산정' 근거를 마련한다. 다음은 '인증관련수수료 및 업무수행비용의 반영'을 확인한다. 셋째, 조달청 확인을 통해 BIM설계 및 VE, 설계적

정성검토 대상 여부를 확인한다. 넷째, '설계공모비용(설계비의 10%에 해당)'인 공모보상금 책정여부를 확인한다.

- 부대비

부대비용 검토를 위해 '설계의도구현 관련 비용 확보', '측량 및 지반조사비 별도 확보', '각종 영향평가(환경, 교통, 문화재) 관련 비용 확보', '석면조사 관련 비용 확보', '구조안전진단 비용 확보', '도시계획시설 변경 관련 비용 확보', '감리 및 건설사업관리 관련 비용' 총 7가지를 확인한다.

이를 검토하기 위해 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 건설사업관리 대가기준, 행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」, 한국지방행정연구원 「지방재정투자사업 타당성조사 수행을 위한 일반지침」, 산업통상자원부 「엔지니어링사업 대가의 기준」, 서울시 디자인 감리 대가 지급 기준을 확인한다.

각종 부대비 관련 점검사항 및 기준

구 분	관련 기준
설계 경제성 검토 (Value Engineering)	국토교통부고시 제2015-470호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제48조(설계VE실시대상)에 따라 총공사비 100억 원 이상인 건설공사는 해당
설계 적정성 검토 (총사업비 관리대상 사업)	기획재정부지침 제317호「총사업비 관리지침」 제3조(관리대상 사업)에 따라 사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상인 건축사업(전기·기계·설비 등 부대공사비 포함)은 해당
건물에너지관리 시스템 (BEMS) 설치	산업통상자원부고시 제2017-13호 '공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정' 제6조제4항에 따라 공공기관에서 연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치 확인을 받아야 함

[표 4-2] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업계획수립

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
			Yes	No	
1	기본계획 수립	a 수요조사, 도입시설 및 건축 규모 검토, 사업 타당성 조사 등 기본계획 수립 여부 검토	☐	☐	기본계획, 투자심사, 공공건축 기획심의 자료
2	입지조건 상세검토	a 입지 대안 비교 분석	☐	☐	
		b 법령에 의한 건축가능 여부 검토(용도지역, 용도지구, 지구단위계획)	☐	☐	
		c 도시관리계획 (변경)결정, 산지전용 허가 등 검토	☐	☐	
		d 지역 특성(인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 도시·군기본계획	☐	☐	

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
			Yes	No	
3	대지조건 상세검토	등) 고려 주변에 연계 가능한 공공건축 · 공공공간 유무 검토	☐	☐	
		차량 진출입 여건, 대중교통 및 보행 접근성 고 려	☐	☐	접근성 분석자료
		활용 가능한 기반시설(오페수, 상하수도, 전 기, 통신 등) 유무	☐	☐	지하매설물 지도
		지반상태 확인(연약지반(농경지, 성토지역, 매립지 등)) 유무 및 내진설계 적용을 위한 전 단파 조사 수행 여부)	☐	☐	지반조사보고서
		문화재 시발굴 또는 지표조사 수행 여부	☐	☐	문화재보존관리지도, 문화재청 문화재 현상변경 실무 안내집
4	행위제 한 등	부지의 지형적 · 환경적 특성(고저차, 경사도, 일조, 조망 등) 고려 여부	☐	☐	토지특성조사, 수치지형도(CAD), 환경부 환경공 간정보서비스(생태자연도) 서울특별시 생태면적률 운영지침(안)
		부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무	☐	☐	
		법적규모 상한범위(건폐율, 용적률, 높이제 한) 검토	☐	☐	
		건축행위제한(배치, 형태, 색채, 건축선) 해당 여부	☐	☐	법규검토서
		법정 조정면적 및 공개공지 확보 법정 주차대수(공간) 확보 (교통영향(성)평가 기준 이상)	☐	☐	
	친환경 기준	건축물에너지효율 등급 인증 의무 대상 여부	☐	☐	
		녹색건축 인증 여부	☐	☐	
		신재생에너지 공급의무비율 적용 여부	☐	☐	
	생활편 의 기준	장애물 없는 생활환경인증 여부	☐	☐	서울시 「유니버설디자인 통합 가이드라인」 한국행정연구원·건축도시공간연구소·국립재난 안전연구원 「지역안전개선사업 가이드라인」
		건축물의 범죄예방(CPTED) 여부	☐	☐	
		내진설계 적용 여부	☐	☐	
5	예산 상세 검토	[건축공사비] 단위면적(㎡)당 공사비 규모 적 정성 확인	☐	☐	조달청 유형별 공사비 분석자료, 서울시 공공건축 물 공사비 가이드라인 한국건설기술연구원 연도별 건설공사비 지수동 향, 한국감정원 「건물신축단가표」, 행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 금급 운용계획 수립기준」
		[건축공사비] 물가상승률 및 에너지 성능 향 상, 건축물 성능 수준 관련 비용 조정 검토	☐	☐	
		[부지조성공사비] 토목공사, 도로개설비용 등 지반상태 고려	☐	☐	서울시 「공공건축물 공사비 가이드라인」 국토교통부·한국건설기술연구원 「건설공사 표준 품셈」 한국건설자원협회 「건설폐기물 배출 지별 처리단 가」 환경부 「건축물 석면관리 가이드라인(2009)」 환경부고시 「석면해체작업 감리인 기준」
		[기존시설 철거비] 철거공사비, 석면철거감 리비 등 확보 여부	☐	☐	
	설계비	설계비 산정 근거	☐	☐	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준
		인증 관련 수수료 및 업무수행비용 반영	☐	☐	
			☐	☐	

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
			Yes	No	
	c BIM설계 및 VE, 설계적정성검토 대상 유무	조달청 확인	☐	☐	
	d [설계공모비용] 공모보상금 책정 여부	설계비 10%	☐	☐	
	a 설계의도구현 관련 비용 확보	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가			
	b 측량 및 지반조사비 별도 확보	기준, 건설사업관리 대가기준			
	c 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재) 관련 비용 확보	행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」,			
부대비	d 석면조사 관련 비용 확보	한국지방행정연구원 「지방재정투자사업 타당성	☐	☐	
	e 구조안전진단 비용 확보	조사 수행을 위한 일반지침」,			
	f 도시계획시설 변경 관련 비용 확보	산업통상자원부 「엔지니어링사업 대가의 기준」			
	g 감리 및 건설사업관리 관련 비용	서울시 디자인 감리 대가 지급 기준			

출처: 연구진 작성

③ 설계지침검토

이 단계에서는 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 높이 및 규모, 공간 및 시설계획, 지속가능성제고, 안전성·접근성 제고, 특화디자인 공공건축물 품격제고, 리모델링 항목을 검토하며 내용은 다음과 같다. 검토 작업은 전문부서 또는 전문가에게 의뢰해 진행하며, 결과물은 설계공모 지침, 공공건축 기획심의 자료로 활용된다.

□ 건축물의 배치

검토내용은 3가지로, 먼저, 주변건물과의 관계와 부지여건을 고려해 개략적인 배치방향을 설정여부를 검토한다. 다음은 '동선계획안'을 토대로 동선계획(차량, 보행, 진입로, 주차 등) 방향 설정 여부를 검토한다. 마지막으로 일조, 바람길, 통풍축 등을 고려한 주동배치 분석 자료를 토대로 에너지 효율을 고려했는지 여부를 파악한다.

□ 부지활용 방안

검토내용은 3가지로 구성된다. 첫째는 광장, 휴게공간, 운동공간 등의 오픈스페이스, 여유 공간의 활용 내용의 검토이다. 둘째, 증축을 고려한 유보지 확보 가능성 등에 고려에 대한 검토이다. 셋째, 부지 내 보존시설물인 수목, 지형, 건축물 등의 유무를 확인한다.

□ 건축물의 높이 및 규모

주변경관을 고려한 층수계획과 향후 여건변화를 대비(증축 공간, 공간의 가변성 등)했는지 여부를 검토한다.

□ 공간 및 시설계획

공간 및 시설계획 검토내용은 총 7가지이다. 세 가지는 기능별 조닝(Zoning)계획 여부, 실별 규모의 적정성 및 구체화 여부, 코어·서비스·피난동선 등의 동선계획수립 여부를 검토하는 것이다. 다음은 적정 공용면적(계단, 복도, 로비, 화장실, 전기, 기계실, 샤프트 공간, 주차장 등) 비율을 확보했는지 여부와 공간의 가변성과 확장성을 고려했는지를 확인하는 것이다.

이어서 자산 및 시설물 보관 및 관리를 위한 부속공간(창고, 작업장 등)을 충분히 확보했는지를 검토한다.

마지막으로 건축물 주용도별(문화, 체육, 공공업무, 복지, 교육 등) 설계 주안점을 검토한다. 공공업무시설은 행정안전부 「공공부문 공간혁신 가이드라인」을, 주민센터는 서

울시 「찾아가는 동주민센터 3단계 공간개선 백서」를, 커뮤니티시설은 (재)생활문화진흥원 「생활문화센터 조성 길잡이」를, 도서관은 문화체육관광부 「공공도서관 건립운영 매뉴얼 2016」을, 어린이집은 건축도시공간연구소 「국공립어린이집 디자인가이드라인 설정 연구(2016)」 자료를 토대로 한다.

□ 지속가능성 제고(법적사항 이외)

검토내용은 총 5가지로, 먼저, 환경, 교통, 문화재관련 등 영향평가 시행 여부를 확인한다. 둘째, 자연채광, 자연환기, 입면개구율 등을 고려한 패시브하우스 계획 적용여부를 검토한다.

셋째, 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료와 고효율 에너지 자재를 사용했는지 여부를 확인한다. 넷째, 해당지역에 적합한 신재생 에너지인지를 확인한다. 다섯째는 장수명 구조와 평면계획을 적용했는지 검토한다.

□ 안전성, 접근성 제고

안전성 강화를 위한 고려사항 유무, 안전사고 예방을 위한 별도의 고려사항 유무, 접근성 제고를 위한 고려사항유무 총 3가지를 검토한다.

□ 특화디자인 공공건축물 품격제고

지역거점시설로서의 활용하기 위해 시설개방 등을 검토한다. 또한 각 지역 디자인 가이드라인을 토대로 지역특성에 맞는 특화디자인 적용여부를 확인한다.

□ 리모델링 계획

철거 및 대수선을 위한 범위설정, 석면철거범위 및 석면감리 적용여부, 구조안전진단 실시유무와 구조보강범위 설정, TAB조사 등을 통한설비와 자재 재사용 범위 설정을 검토한다.

[표 4-3] 소규모 공공건축물 체크리스트_설계지침검토

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결 과 물 활용
			Yes	No	
1 건축물의 배치	a 개략적인 배치방향(주변건물과 관계, 부지여건 고려) 설정 여부	배치구상(안), 배치도	☐	☐	설계공모 지침
	b 동선 계획(차량, 보행, 진입로, 주차 등) 방향 설정 여부	동선계획(안)	☐	☐	공공건축 기획심의 자료
	c 에너지효율 고려 여부	주동배치 분석자료(일조, 바람길, 통풍 등)	☐	☐	

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
			Yes	No	
2	부지활용방안	a 오픈스페이스(광장, 휴게공간, 운동공간 등), 여윌공간 활용 검토	☐	☐	
		b 증축을 고려한 유보지 확보 가능성	☐	☐	
		c 부지 내 보존 시설물(수목, 지형, 건축물) 유무	☐	☐	
3	높이 및 규모	a 주변 경관을 고려한 층수계획	☐	☐	
		b 향후 여건변화 대비(증축공간, 공간의 가변성 등) 여부	☐	☐	
		a 기능별 조닝(zoning)계획 고려 여부	☐	☐	
4	공간 및 시설계획	b 실별 규모의 적정성 및 구체화 여부 프로그램 구성안 및 세부면적	☐	☐	
		c 동선(코어, 서비스, 피난동선 등)계획 수립 여부 평면계획	☐	☐	
		d 적정 공용면적(계단, 복도, 로비, 화장실, 전기, 기계실, 샵, 프트 공간, 주차장 등) 비율 확보 여부	☐	☐	
		e 공간의 가변성과 확장성을 고려 여부	☐	☐	
		f 자산 및 시설물 보관 및 관리를 위한 부속공간(창고, 작업장 등)을 충분히 확보 여부	☐	☐	
		(공공업무) 행정안전부 「공공부문 공간 혁신 가이드라인」			
		(주민센터) 서울시 「찾아가는 동주민센터 단계 공간개선 백서」			
5	지속가능성 제고 (법적사항 이외)	g 건축물 주용도별(문화, 체육, 공공업무, 복지, 교육 등) 설계 주안점 검토	☐	☐	
		(커뮤니티시설) (재)생활문화진흥원 「생활문화센터 조성 길잡이」			
		(도서관) 문화체육관광부 「공공도서관 건립운영 매뉴얼」			
		(어린이집)건축도시공간연구소 「국공립어린이집 디자인가이드라인 설정 연구(2016)」			
		a 의무대상은 아니지만 환경, 교통, 문화재관련 등 영향평가 시행 여부			
6	안전성, 접근성 제고 (법적사항 이외)	b 패시브하우스 계획(자연채광, 자연환기, 입면개구율 등) 적용 여부	☐	☐	
		c 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료, 고효율 에너지 자재 적용 여부	☐	☐	
		d 해당지역에 적합한 신재생에너지 검토	☐	☐	
		e 장수명 활용을 위한 구조, 평면계획	☐	☐	
		a 안전성 강화를 위한 별도 고려사항 유무	☐	☐	
7	특화디자인, 공공 건축물 품격제고	b 안전사고예방을 위한 별도 고려사항 유무	☐	☐	
		c 접근성 제고를 위한 별도 고려사항 유무	☐	☐	
		a 지역거점시설 활용 계획(시설개방 검토 등)	☐	☐	
8	리모델링 계획	b 지역특성에 맞는 특화디자인 적용 각 지역 디자인 가이드라인	☐	☐	
		a 철거 및 대수선(리모델링) 범위 설정	☐	☐	
		b 석면 철거범위 및 석면감리 적용 여부	☐	☐	
		c 구조안전진단 실시 유무, 구조보강범위 설정	☐	☐	
		d TAB조사 등을 통한 설비, 자재 재사용 범위 설정	☐	☐	

출처: 연구진 작성

④ 설계 과업내용 및 기간검토

설계과업내용 및 기간검토 단계에서는 과업범위설정, 설계기간, 공사기간, 시운전기간, 발주준비, 용역발주가 이뤄지며 검토내용은 다음과 같다. 검토는 사업부서 또는 전문부서에서 진행하며, 결과물은 과업내용서, 공사관리 계획서로 활용된다.

□ 과업범위 설정

측량 및 지반조사 실시여부, 도시관리계획(도시계획시설)변경 대상 여부, 마스터플랜 수립 필요성, 구조안전(정밀)진단 수행 필요성, 석면조사 수행 필요성 총 5가지 내용을 검토한다.

□ 설계기간

기본 및 실시설계기간의 적정성(기본설계 의견청취, 사전 주민설명회, 인증기간, 검수 등 고려), 인·허가업무 소요기간 고려 여부, 각종 인증취득 소요기간 고려 여부, VE, 설계적정성검토 소요기간 고려 여부 총 4가지를 검토한다.

효율적인 청사건립을 위한 적정 설계기간

출처: 정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부. p.115.

- 정부청사관리소 시행사업의 설계기간은 국토부 적정 설계기간 대비 52% ~ 86%로서 소요일수 부족으로 충실한 설계 완성에 어려움이 있음
- 향후 예산의 효율적 집행 및 내실 있는 건설 사업을 추진하기 위하여 국토부의 표준 설계기간을 반영하여 용역기간 산정
- ※ 공도를 통한 설계(안) 선정 시에는 기본설계(계획설계+중간설계) 기간 중 계획설계가 완료된 것으로 간주하여 당초 기본설계 기간 보다 축소된 중간설계 기간으로 추진 가능

공사비 대비 설계기간

출처: 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」, 국토교통부 고시 제2018-244호 (2018.4.23. 일부개정)

1. 기본설계, 실시설계의 기간은 관계기간 협의, 환경영향평가, 교통영향 평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간임
2. 단순, 보통, 복잡 등에 따라 공종별 설계기간에 $\pm 10\%$ 의 범위내에서 가중치를 적용할 수 있음
3. 실시설계시 기본설계를 함께 수행하는 경우는 업무내용을 고려하여 실시설계기간의 1.3 ~ 1.5배를 적용할 수 있음

공 종	기본설계			실시설계		
	100~500억	500~1,000억	1,000억 이상	100~500억	500~1,000억	1,000억 이상
건 축	4.5개월	7개월	9.5개월	7개월	7.5개월	8개월

□ 공사기간

조달청 유형별 공사비 분석자료를 토대로 유사사례와 비교하여 '공사기간(기존시설 철

거와 공사 불가능 기간 등을 고려)이 적정한지를 검토한다.

적정 공사기간 산정방식

출처: 정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부. pp.118-119.

정부청사 건립 시 건축물의 형태 및 지역별 특수성과 더불어 적용 가능성 등을 포함한 바람직한 공사기간 산식을 검토한 결과, 다양한 공사 진행요소를 반영한 아사쿠라 산정식에 한국건설정보 시스템의 지역별 작업불능일(동절기, 우기 및 혹서기)을 적용하여 공사기간을 산정함

적정 공사기간 산정방식

산출식: {0.25 + 1.05 × (A+B+C) + e} × f + (Z1 + Z2 + Z3)		
A = 말뚝, 토공사 기간 : (0.6+0.02×√건축면적(㎡) + a × 1.1×지하층수) × b		
B = 골조공사 기간 : {0.6+0.02 ×√연면적(㎡) + 0.35 × (지하층수 + 지상층수+0.3×옥탑층 수) × c}		
C = 마감공사 기간 : (2.0+0.015×√연면적(㎡)) × d		
구분	보정내용	
a	말뚝 없음	0.9
	기성 말뚝	1.0
	제자리 말뚝	1.1
	특수 공법	1.3 ~ 1.5
b	양 호	0.9
	보 통	1.0
	불 량	1.1
c	RC, SRC	1.1
	철골조	0.9
d	공장, 창고	0.8
	사무소, 학교, 백화점, 은행, 아파트	1.0
	병원, 호텔	1.2
	특수건물(사찰 등)	1.5 ~ 2.0
e	본공사 착공 전 철거 등의 공사나 완료 후 외부공사가 특수한 경우	소요 개월 수
f	양 호	0.9
	보 통	1.0
	불 량	1.1

구분		공사중지일수(일)	
Z1	동절기	강원도 관서(인제, 홍천, 춘천)	95
		서울, 경기, 강원도 관서남부(원주), 충북, 충남일부(천안)	80
		충남, 전북일부(전주, 익산), 경북일부(상주, 영주)	60
		전북, 전남일부(광주), 경북내륙(안동, 구미, 대구, 영천), 경남내륙(진주), 강원 관동	40
		전남해안(목포, 나주, 강진, 순천, 여수), 경안해안(충무, 창원, 울산, 김해), 부산, 경부해안(경주, 포항), 제주도	20
		경기도 일원	45
Z2	우기	강원도 일원	50
		충남, 충북일원	45
		경남, 경북일원	45
		제주, 전남, 전북 일원	50
Z3	혹서기	경기도 일원	11
		강원도 일원	11
		충남, 충북일원	18
		경남, 경북일원	15
		제주, 전남, 전북 일원	15

□ 시운전기간

시설물 하자점검 및 보수를 하는 시운전, 개관준비기간을 고려했는지를 검토한다.

□ 발주준비

2단계 입찰, 종합평가낙찰, 협상에 의한 계약, 설계공모, 수의계약 중 적정 발주방식을 검토한다. 또한 제안요청서, 공모지침서, 과업내용서 등 작성 및 계약심사, 일상감사 수행을 위한 발주 준비기간을 검토한다.

□ 용역발주

입찰공고, 입찰등록, 적격심사, 제안서 평가, 낙찰자 결정 등의 입찰소요기간이 적절한지를 검토한다. 또한 공공건축 설계발주 가이드를 토대로 참가등록, 질의회신, 작품접수, 심사, 계약 및 보상 등을 진행하는 설계공모기간의 적정성을 검토한다.

[표 4-4] 소규모 공공건축물 체크리스트_설계과업내용 및 기간검토

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물활용
			Yes	No	
1 과업범위 설정	a 측량 및 지반조사 실시 여부		☐	☐	과업내용서, 공사관리 계획서

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물활용
			Yes	No	
	b 도시관리계획(도시계획시설) 변경 대상 여부		☐	☐	
	c 마스터플랜 수립 필요성		☐	☐	
	d 구조안전(정밀)진단 수행 필요성		☐	☐	
	e 석면조사 수행 필요성	석면지도	☐	☐	
설계기간	a 기본 및 실시설계기간 적정성 (기본설계 의견 청취, 사전 주민설명회 기간 등 고려)		☐	☐	
	b 인·허가업무 소요기간 고려 여부		☐	☐	
	c 각종 인증취득 소요기간 고려 여부		☐	☐	
	d VE, 설계적정성검토 소요기간 고려 여부		☐	☐	
2	공사기간	a 공사기간(유사사례 대비 및 기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려) 적정성	조달청 유형별 공사 비 분석자료	☐	☐
3	시운전 기간	a 시운전 및 개관 준비기간 고려		☐	☐
4	발주준비	a 적정 발주방식 검토 (2단계입찰, 종합평가낙찰, 협상에의한 계약, 설계공모 등 수의계약)		☐	☐
		b 발주 준비기간 검토(제안요청서, 공모지침서, 과업내용서 등 작성 및 계약심사, 일상감사 수행)		☐	☐
5	용역발주	a 입찰 소요기간(입찰공고, 입찰등록, 적격심사, 제안서 평가, 낙찰자 결정 등)		☐	☐
		b 설계공모 소요기간(참가등록, 질의회신, 작품접수, 심사, 계약 및 보상 등) 고려	공공건축 설계발주 가이드	☐	☐

출처: 연구진 작성

⑤ 사업관리

여기에는 사업관리체계와 운영관리계획이 해당되며 검토내용은 다음과 같다. 검토주체는 발주기관 내 사업부서이며, 결과물은 시설관리계획서로 활용된다.

□ 사업관리체계

설계의도구현 업무반영, 시공감리방식의 적법성, 설계감리 시행계획 유무, 건설사업관리(CM) 시행계획 유무, 전담팀 또는 내부 전문인력 확보 유무 총 4가지를 검토한다.

□ 운영관리계획

검토내용은 총 4가지로, 먼저, 근무인원, 예상이용자수, 운영방식, 운영경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등의 내용을 포함한 시설운영계획 구체화 여부를 검토한다. 다음은 운영관리 전문기관에의 위탁 계획 여부를 확인하고, 소유·운영 이원화에 따른 문제

점을 고려여부를 검토한다. 그리고 건축물관련 정보(유지보수, 운영, 이용자 수 등)에 대한 수집관리 계획을 확인한다.

[표 4-5] 소규모 공공건축물 체크리스트_사업관리

항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물활용
			Yes	No	
1 사업관리 체계	a 설계의도구현 업무 반영		☐	☐	시설관리 계획서
	b 시공감리 방식 적법성		☐	☐	
	c 설계감리 시행계획 유무		☐	☐	
	d 건설사업관리(CM) 시행계획 유무		☐	☐	
	e 전담팀 또는 내부 전문인력 확보 유무		☐	☐	
2 운영관리 계획	a 시설운영계획(근무인원, 예상이용자수, 운영방식, 운영 경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등) 구체화 여부	여성가족부 청소년수련시설 관리·운영 지침, 경기도 보육사업 안내, 공공도서관 건립 운영 매뉴얼	☐	☐	
	b 운영관리 전문 위탁 계획 여부		☐	☐	
	c 소유, 운영 이원화에 따른 문제점 고려		☐	☐	
	d 건축물관련 정보(유지보수, 운영, 이용자수 등)에 대한 수집관리 계획		☐	☐	

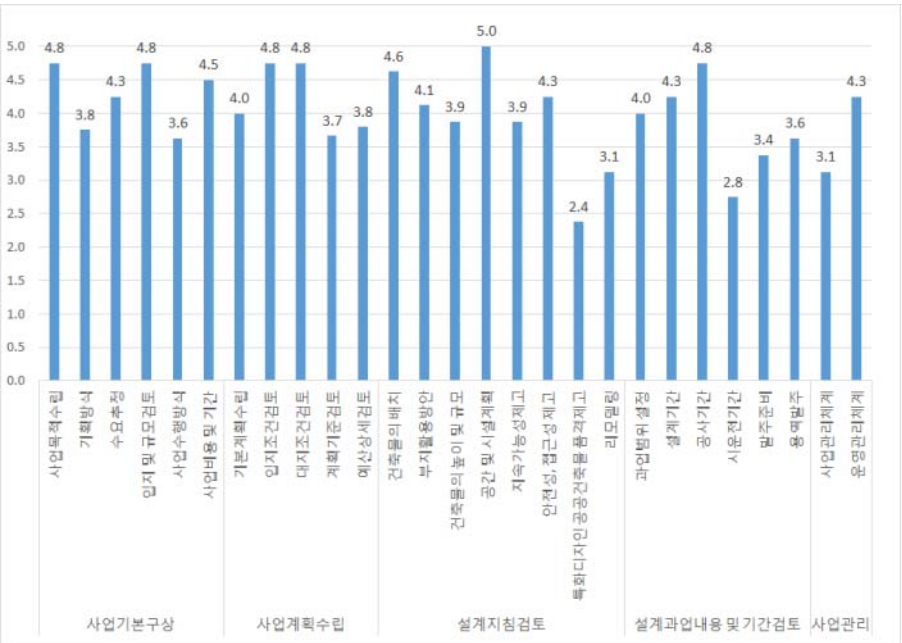
출처: 연구진 작성

4) 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트 검증

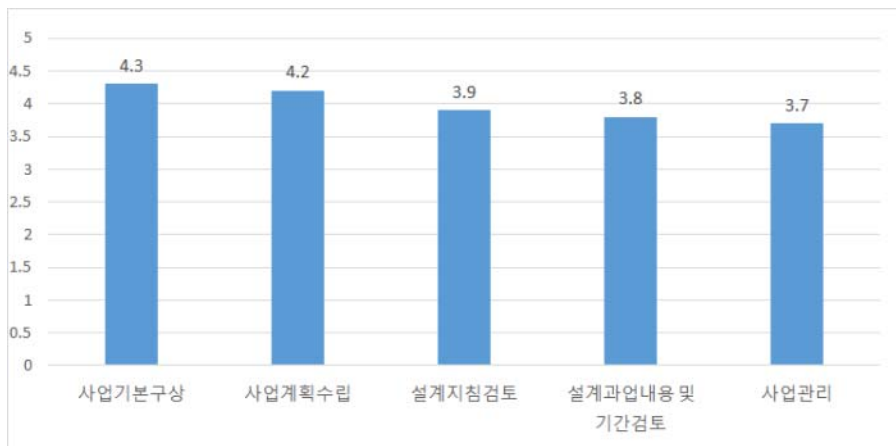
① 발주기관 담당자를 대상으로 한 체크리스트 검증

□ 체크리스트 단계별 항목의 가중치 검토결과

5개 기관의 발주기관 10명을 대상으로 본 연구에서 작성된 소규모 공공건축물 체크리스트 검토를 실시하였다. 검토 방법은 담당자들이 5단계에 해당하는 각 항목들에 대한 중요도 가중치를 체크하고 그 사유를 작성하였다. 항목별 중요도는 높음부터 낮음까지 5단계로 구분하였고, 체크된 답변을 5점(높음)부터 1점(낮음)까지로 환산하여 답변결과를 분석하였다. 각 단계별 검토결과 내용은 다음과 같다.



[그림 4-기] 체크리스트 단계별 항목별 가중치의 평균값
출처: 연구진 작성



[그림 4-8] 체크리스트 단계별 가중치의 평균값
출처: 연구진 작성

- 사업기본구상 단계

해당 항목 중 사업목적 수립과 입지 및 규모검토가 4.8로 가장 높은 것으로 나타났다. 다음은 사업비용 및 기간이 4.5점, 기획방식이 3.8, 사업수행방식이 3.6점 순인 것으로 분석되었다.

각 단계별 종합점수에서 사업기본구상단계의 4.3점으로 가장 높아, 해당 단계에 대한 중요도가 높게 평가되고 있음을 알 수 있었다. 발주자들의 의견에 따르면 사업의 초기 방향성을 결정하는 주요 항목이 다수 포함되어 있기 때문이라고 답하였다. 따라서 각 항목을 결정하기 위해 현실적인 기준이 마련되어야 한다. 또한 향후, 유사사례의 사용자 의견조사를 통해 사업기본구상에 반영되도록 하는 방안도 제안하였다.

- 사업계획수립

입지조건검토와 대지조건검토가 4.8점으로 가장 높았다. 뒤를 이어 기본계획수립이 4.0점, 예산상세검토 3.8점, 계획기준검토 3.7점 순으로 나타났다.

담당자들의 의견에 따르면, 입지조건과 대지조건의 면밀한 검토가 이뤄지지 않으면 공사비 증가에 영향을 미치므로 중요도를 높게 평가한 것으로 나타났다. 기본계획수립항목은 사업기본구상과 확연히 구분되지 않고 동시에 진행되기도 하므로 중요도가 다소 낮게 평가되었다.

예산상세검토 항목은 대부분 공사비를 중심으로 평가되며, 부대비 중 감리비도 건축 감리비만 책정되고 전기, 소방 등의 감리비가 책정되지 않아 예산이 부족한 경우도 발생한

다. 따라서 이에 대한 비용검토도 필요함을 언급하였다.

- 설계지침검토

공간 및 시설계획에 대한 중요도가 5.0으로 가장 중요한 항목으로 평가되었다. 다음은 건축물의 배치 4.6점, 안전성·접근성 제고 4.3점, 부지활용방안 4.1점 순으로 나타났다. 그리고 특화디자인 공공건축물 품격제고는 2.4점으로 가장 낮은 점수를 받았다.

해당 단계는 발주기관 담당자들의 의견이 다양했다. 소규모 공공건축물 건립을 위한 과도한 설계지침 적용은 불필요하다는 의견이 이는 반면, 배치와 조닝 외에 상세한 공간 및 시설계획 지침이 있어야 추후 설계변경을 최소화 할 수 있다는 의견이 있었다.

그밖에 주민들의 의견을 수렴하여 시설계획 시 반영해야 함과 설계지침 작성 시, 전문가 자문이 필요함을 언급하였다.

특화디자인공공건축물 품격제고에 대해서는 지역 특성에 맞는 기준이 없어 평가가 어렵다고 말했다. 리모델링 항목은 공사범위가 지침에 명확해야 함은 물론, 이는 사업계획 수립 시 필요한 내용인 것으로 판단된다는 의견이 있었다.

- 설계과업내용 및 기간검토

공사기간이 4.8점으로 가장 높았으며, 설계기간이 4.3점, 과업범위 설정이 4.0점 순으로 나타났다. 그리고 시운전 기간 항목이 2.8점으로 가장 낮게 평가되었다.

발주기관 담당자들의 공통된 의견은 설계기간과 공사기간 산정을 위한 현실적인 기준이 없으므로 이를 마련해야 한다는 것이었다. 또한 과업범위를 명확히 설정하여 향후 분쟁을 예방해야함을 언급했다.

- 사업관리

운영관리체계에 대한 점수가 4.3점으로 가장 높았다. 다음은 사업관리체계가 3.1점으로 평가되었다.

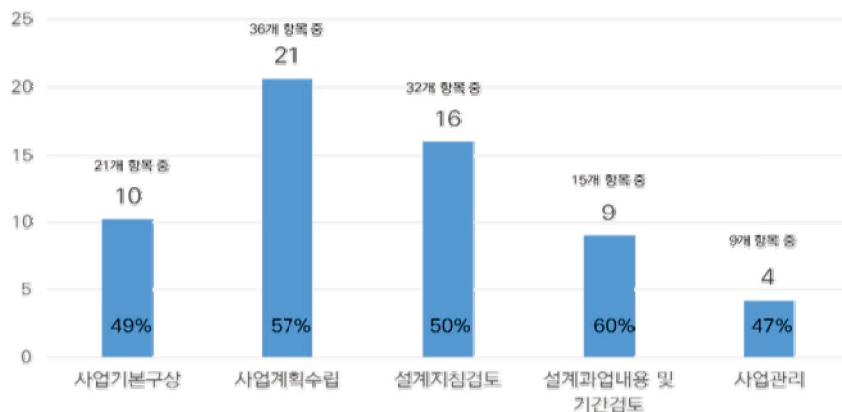
발주기관 담당자들은 운영관리체계에 대한 중요도를 높게 평가하였다. 특히, 준공을 앞두고 운영자 선정 시 설계변경 등의 문제가 발생하므로, 설계단계 이전에 운영자가 선정되어 계획 시 의견이 반영되도록 하는 안을 제안하기도 했다. 그리고 사업관리체계에 대한 점수는 낮았는데, 이는 소규모 공공건축물의 경우 건설사업관리 적용이 곤란하다는 의견이 많았다. 건설사업관리 시행을 검토할 경우 전체 사업비 대비 건설사업 관리비용이 과다하게 산정되기 때문이다.

② 소규모 공공건축물 사례에 체크리스트 활용을 통한 조정

□ 소규모 공공건축물 사례 선정 및 사전검토 현황

최근 3년 이내 사업이 완료되었거나 진행 중인 소규모 공공건축물 사업을 4개 지자체에 4가지씩 선정을 의뢰해 총 16개가 선정하였다. 이 사례를 바탕으로 기획단계의 사전검토 여부와 정도에 따라 조성결과에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

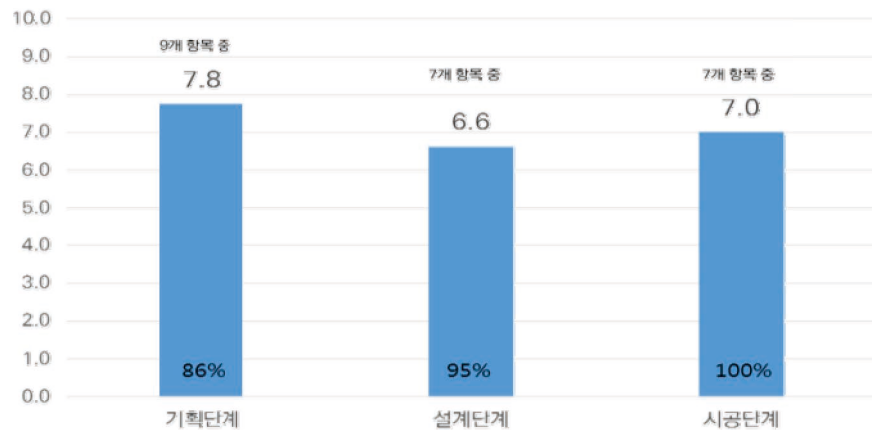
체크리스트의 항목은 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토, 설계과업내용 및 기간검토, 사업관리 총 5가지로 구분된다. 16개 사례를 대상으로 항목별 검토내용 비율 평균치를 분석한 결과, 사업기본구상 항목은 49%, 사업계획수립은 57%, 설계지침검토는 50%, 설계과업내용 및 기간검토는 60%, 사업관리는 47% 수준인 것으로 나타났다. 각 항목 중 각 사업별 '설계과업내용 및 기간검토' 항목의 내용 가장 많이 검토되었고, '사업관리'에 대한 내용 검토 비율이 가장 낮은 것을 알 수 있었다. 전체적으로는 기획단계에서 체크리스트(본 연구 제안 기준) 전체 내용 중 약 50% 정도의 내용이 검토된 것으로 분석되었다.



[그림 4-9] 기획단계 체크리스트를 토대로 항목별 검토 정도 비교

출처: 연구진 작성

사업시행 매뉴얼 상 행정절차는 세 단계로 구분되는데 각 단계별 처리된 행정절차 비율을 살펴보면, 기획단계 86%, 설계단계 95%, 시공단계 100%로 거의 모든 절차가 처리된 것으로 나타났다.



[그림 4-10] 사업시행 단계별 행정절차 처리 정도 비교

출처: 연구진 작성

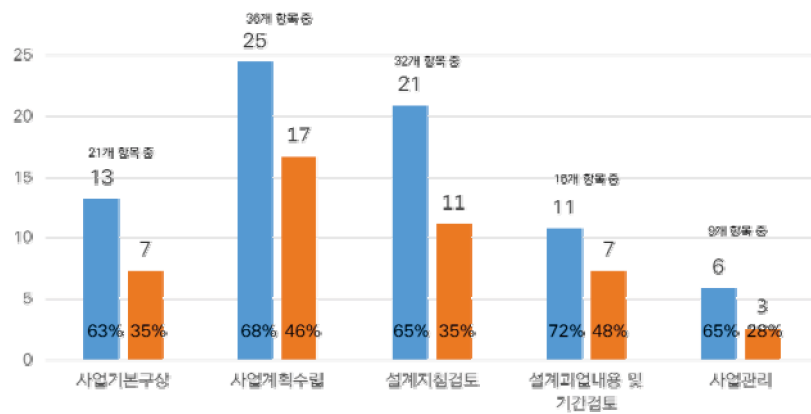
□ 선정된 사례의 기획단계에서의 사전검토 내용 비율 비교

4개 지자체에서 사례 선정 의뢰 시, ‘우수’와 ‘미흡’ 사례 각 2가지씩 선정을 요청하였다. 선정된 각 사례를 기준으로 사업조성과정에서 어느 정도의 기획업무가 진행되었었는지를 파악하기 위해 체크리스트 해당항목에 표기하도록 하였으며 각 그룹별 평균값을 토대로 비교·분석하였다.

기획단계 체크리스트의 항목별 검토내용의 수는 ‘사업기본구상’ 항목은 21가지, ‘사업계획수립’ 항목은 36가지, ‘설계지침검토’는 32가지, ‘설계과업내용 및 기간검토’는 15가지, ‘사업관리’는 9가지이다.

분석결과, 전반적으로 ‘우수사례’ 그룹이 ‘미흡한 사례’ 그룹보다 검토된 내용의 수가 많음을 알 수 있었다. 우수사례는 각 항목별 검토된 내용의 비율이 63~72%이며 전체평균 67%정도의 내용이 검토되었다. 미흡한 사례는 28~48%로 전체평균 38% 수준의 내용이 검토되었다. 이를 통해 ‘우수’와 ‘미흡’ 각 그룹 간에 큰 차이가 있음을 알 수 있다.

체크리스트 항목별로 우수와 미흡 간 차이를 살펴보면 사업기본구상 항목에서 6개, 사업계획 수립항목에서 8개, 설계지침검토항목에서 10개, 설계과업내용 및 기간검토항목에서 4개, 사업관리항목에서 3개차이가 났다. 우수한 사례와 미흡한 사례간 차이는 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토 항목에서 더 큰 폭을 보였다. 이는 해당항목의 실효성이 더 큰 것으로 예상할 수 있다.



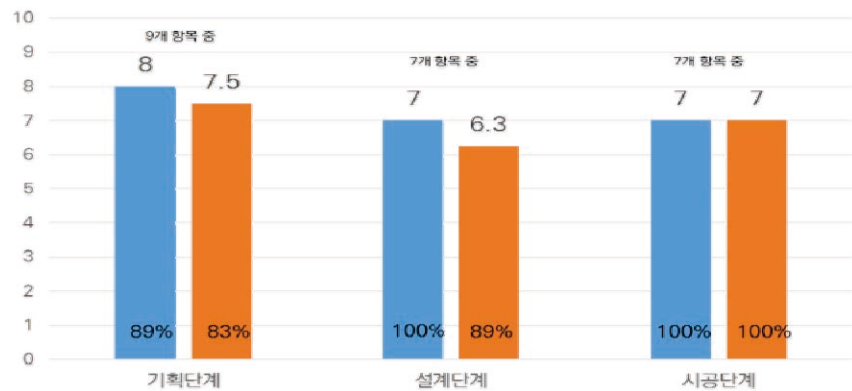
[그림 4-11] 기획단계 체크리스트를 토대로 기획검토내용 정도 비교
 주: '■'은 조성결과가 우수한 사례 그룹, '■'은 조성결과가 미흡한 사례 그룹

□ 선정된 사례의 사업시행 시 각 단계별 처리된 행정절차 비율 비교

앞서 선정된 두 가지 그룹으로 구분된 각 사례를 사업시행 단계별 행정처리 정도를 비교·분석하였다. 본 연구에서 소규모 공공건축물 조성절차에 맞게 재구성한 사업시행매뉴얼은 기획단계, 설계단계, 시공단계 및 운영단계 세 단계로 구분하였다. 각 단계별 행정절차 수는 '기획단계' 9개, '설계단계' 7개, '시공단계 및 운영단계' 7개로 이뤄졌다.

'우수'와 '미흡' 두 그룹 사례의 각 단계별 처리된 행정절차 평균값을 비교해본 결과, 우수그룹에서 처리된 수가 많으나 두 그룹 간 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. '우수' 그룹은 전체 중 96%, '미흡'은 91%의 절차가 처리된 것으로 나타났다. 이는 각 법령 및 제도를 토대로 행정절차가 의무적으로 진행되어야 하기 때문이다.

사례별로 처리되지 않은 공통적인 행정절차는 '국·도비 등 보조금신청'과 '공공건축심의 등'이 있었다. 특히 '미흡'한 사례는 앞서 말한 절차 외에 '재정투자심사', '주민설명회', '설계자문', '실시설계 및 설계용역 검수' 등의 절차가 처리되지 않은 것으로 나타났다.



[그림 4-12] 사업시행 시 각 단계별 처리된 행정절차 비율 비교

주: '■'은 조성결과가 우수한 사례 그룹, '■'은 조성결과가 미흡한 사례 그룹

□ '우수'와 '미흡'사례의 조성과정 특징 비교

- 우수 조성사례
 - 조성과정 중 예산이나 설계안의 큰 변경 없이 설계부터 시공까지 원활히 진행된 사례 다수
 - 조성과정의 각 단계별 사용자 의견을 수렴해 계획하였고, 운영자를 계획초기부터 선정해 이들의 의견을 반영하여 진행과정 중 설계 변경되는 문제를 줄임
 - 사업 기획단계부터 사업부서와 시설부서 그리고 전문가 간의 협업으로 원활히 진행
 - 설계공모 방식으로 설계자를 선정한 사례비율이 높았으며, 선정된 설계자의 디자인의도구현을 지원함
- 미흡한 조성사례
 - 사업기획단계에서의 검토부실로 사업비가 크게 증가되거나 사업의 규모에 비해 사업비가 적게 책정되어 추진의 어려움을 겪음
 - 가격입찰방식으로 설계자를 선정한 사례가 다수이며, 선정된 설계자가 사업에 대한 이해부족 등 자격미달인 경우도 많음
 - 사전에 운영주체에 대한 고려가 되지 않아 시공단계에서의 설계변경으로 공사 일정이 지연됨
 - 사업부서, 시설부서, 전문가 간의 상호 협업이 미흡한 채로 사업추진됨
 - 과업내용 및 설계지침 검토에 대한 발주부서의 전문성이 부족하여 공간계획, 과업범위 등이 명기되어있지 않는 경우 등이 있어 설계 감독에 어려움을 겪음

- 사업일정의 갑작스런 변경 등으로 설계용역과 공사기간을 충분히 확보하지 못해 우수한 설계 및 공사품질을 달성하지 못함

□ 기획단계에서의 체계적인 검토의 중요성

발주기관을 통해 선정된 '우수' 또는 '미흡'했던 사례의 조성과정 분석을 통해 원활한 사업진행과 이용자 만족도가 높은 소규모 공공건축물 조성을 위해 기획단계의 사전검토 업무의 중요성을 확인할 수 있었다.

또한 사업초반 기획업무에서 관계자 간의 업무협업, 이용자의 의견반영, 운영자 사전선정 등을 통해 검토업무가 병행된다면 추후 예산변경, 설계변경 등으로 인한 사업지연 문제를 감소시킬 수 있다.

5) 체크리스트 활용 방안

① 사업시행매뉴얼과 기획단계 체크리스트 연계 활용방안

□ 기획단계에서의 연계

기획단계에서는 사업기본구상, 사업계획수립, 공공건축심의 등의 단계에서 체크리스트를 토대로 한 검토내용이 연계 활용된다.

• 사업기본구상

소규모 공공건축물 사업을 시작하기 위한 가장 첫 단계로서 체크리스트 상의 '사업기본구상' 항목을 검토한다. 해당 내용은 사업목적수립, 기획방식결정, 시설수요추정, 입지 및 규모 개략검토, 건립방식검토, 사업비용 및 기간 개략검토이며, 이 검토내용을 토대로 업무를 진행한다.

• 사업계획수립

중기재정계획 수립 이후, 사업계획수립 업무를 진행하기 위해 체크리스트 상의 '사업계획수립' 해당 항목들을 검토해 활용한다. 해당 항목들은 기본계획수립, 입지조건 상세검토, 대지조건 상세검토, 계획기준 검토(행위제한, 친환경기준, 생활편의 기준), 예산상세검토(공사비, 설계비, 부대비 등)로 구성된다.

• 공공건축 심의 등

「건축서비스산업 진흥법」에 의거해 설계비 1억 원 이상의 공공건축물 사업은 공공건축심의 등을 진행해야 한다. 이를 위해 체크리스트의 ‘사업계획수립’과, ‘설계지침검토’의 해당 항목들을 검토해 활용할 수 있다. ‘사업계획수립’은 앞서 설명했으므로 ‘설계지침검토’ 항목만 살펴보면, 건축물의 배치, 부지활용 방안, 건축물의 높이 및 규모, 공간 및 시설계획, 지속가능성 제고, 안전성·접근성 제고, 특화디자인공공건축물 품격제고, 리모델링 계획 내용을 포함하고 있다.

□ 설계단계에서의 연계

- 용역발주 일상감사 등

본 업무는 대상 사업의 기준이 지자체 조례마다 다르다. 대상사업일 경우 용역발주 일상감사 등을 진행하기 위해 체크리스트의 ‘설계지침검토’, ‘설계과업내용 및 기간검토(이하 과업내용서)’, ‘사업관리’ 검토내용을 연계 활용하게 된다. ‘과업내용서’는 과업범위 설정, 설계기간, 공사기간, 시운전기간, 발주준비, 용역발주 관련 내용을 검토한다. ‘사업관리’에서는 사업관리체계와 운영관리계획을 검토한다.

□ 시공단계 및 운영단계에서의 연계

- 공사발주, 감리용역 발주

공사나 감리용역 발주를 위해 체크리스트 상의 ‘과업내용서’와 ‘사업관리’ 검토내용을 연계 활용해 진행한다. 해당 항목들은 앞서 설명했으므로 생략한다.

② 소규모 공공건축물 유형별 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련

□ 광역시도 및 기초자치단체에서 많이 조성하는 유형을 우선 고려한 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련

소규모 공공건축물 조성현황에서 살펴보았듯이 광역시도본청의 경우에는 업무시설, 문화집회시설 순으로 많이 조성하였으며 기초자치단체의 경우에는 복지시설, 자치시설 순으로 많이 조성하였다. 많이 조성하는 시설 유형별로 고려할 사항을 선택·조정하여 맞춤형 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 만들어서 활용성을 제고할 수 있다.

□ 광역시도 및 기초자치단체에서 많이 시행하는 공사방식을 고려한 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련

소규모 공공건축물 조성현황에서 살펴보았듯이 공사방식은 광역시도본청과 기초자치단체 모두 개보수가 가장 많았으며 그다음으로 신축이 많았다. 개보수 사업일 경우 앞에서 제시하고 있는 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 내용이 많이 다를 것으로 예측된다. 사업시행 매뉴얼 상에서는 중기재정계획 및 공유재산관리계획 등 예산 편성절차 및 설계용역 자문이나 심의 등의 절차는 해당되지 않는 경우가 대부분이다. 기획단계 체크리스트에서도 입지 및 규모 검토, 대지 조건에 대한 검토, 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물 높이 및 규모 등에 대한 설계지침검토 내용이 해당이 없다. 따라서 개보수 사업에 맞는 간략한 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트가 필요할 것이다. 신축사업의 경우에는 앞에서 제안한 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 그대로 활용하면 된다.

③ 소규모 공공건축물 공공건축 기획심의 자료로 활용

□ 소규모 공공건축물 체크리스트를 개정 중인 「건축서비스산업 진흥법」의 건축기획 사업시행을 위한 지침(가이드)으로 활용

개정 예정인 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제2항에 따라 공공기관이 공공건축 사업을 하려고 하는 경우에는 건축기획 업무(사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 등)를 수행하도록 규정하고 있으며 동법에서 규정하지 않은 건축기획 업무의 수행에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 하고 있다. 본 연구의 결과물이 향후 고시 내용의 참고 자료로 활용이 가능하다.

□ 공공건축 심의위원회 심의 단계에서 심의자료로 활용

개정 예정인 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제4항에 공공기관은 공공건축 사업을 하려고 하는 경우설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대해 공공건축심의위원회의 심의를 받도록 규정하고 있다. 또한 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제4항에 따라 공공건축심의위원회는 건축기획의 심의를 요청받은 경우 설계용역 과업 내용의 적정성 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하여 그 결과를 심의를 요청한 자에게 통보하도록 하고 있다.

소규모 공공건축물의 공공건축 심의절차를 효율화 할 수 있는 도구로써 본 연구의 결과물인 업무시행매뉴얼 및 기획체크리스트를 활용할 수 있다. 예를 들어 1억 원 이상 2.1억 원 이하의 소규모 공공건축물사업에 대해서는 검토 자료 및 결과 양식으로 체크리스트를 활용 할 수 있다.

6) 소규모 공공건축물 체크리스트 최종안

소규모 공공건축물 사업 시행 매뉴얼[발주기관 담당자]				
구분	행정절차	근거법령	대상	업무현황
기획 단계	사업기본구상	내부방침	모든 사업	사업 부서
	자치단체장 보고			사업 부서
	중기재정계획 수립	지방재정법 제33조	사업비 20억원 이상	사업 부서
	사업계획수립	건축서비스산업진흥 법 제22조의2	모든 사업	사업 부서
	자치단체장 보고			사업 부서
	재정투자심사	지방재정법 시행령 제41조	자책입사기초사업비 20억원 미만 관역: 사업비 40억원 미만	사업 부서
	공유재산관리계획	공유재산 및 물품관리법 제10조	취득: 사업비 10억원 이상 그 밖에 사업비 20억원 이상	사업 부서
	국·도·시·군·구·자치 군·구·자치 군·구·자치 군·구·자치	지방재정법 시행령 제41조	자체서, 군비 사업 이외의 사업	사업 부서
	예산편성	지방재정법 시행령 제41조	모든 사업	사업 부서
	공공건축 심의 등	건축서비스산업진흥법 제22조의2, 제23조	공공건축 기획심의: 설계비 1억원 이상	사업 부서
설계 단계	자치단체장 보고			사업 부서
	사업시행 발령 완료	내부방침	내부방침	사업 부서
	용역 발주 일시감사 등	자치재정법 제33조 및 계약심의 관련 조례	일시감사: 용역비 2천만원 이상 (자치재정 조례마다 다름)	사업 부서
	설계용역 발주 시행	건축서비스산업진흥법 제21조 등	용역비 1억원 이상 설계공모	사업 부서
	자치단체장 보고			사업 부서
	용역착수 및 기본 설계	건축물의 설계도서 작성 기준	모든 사업	사업 부서
	주인설명회	내부방침	교육, 복지 자치시설 등은 주민주도의 사업설계 검토	사업 부서
	설계자문	설계자문위원회 전문가 및 사용자 자문	무대, 공연, 전시시설 등 전문운영자가 있는 사업	사업 부서
	관련 심의 및 관련안건가 협의	건축법 제119조 제1항 건축법 제120조 제1항	문화재청 협의, 경관심의, 녹색건축, 건축물 에너지효율, RF	사업 부서
	자치단체장 보고			사업 부서
시공 단계 및 운영 단계	설치설계 및 설계 용역 견수	건설기술진흥법 시행령 제73조	기술사항 및 공사비 산출 계약금 5억원 이상	사업 부서
	공사발주, 관리용역 발주	지방계약법 제9조 등	공사비 20억원 이상 계약금의 가공적	사업 부서
	공사관리, 감독	건설기술진흥법 시행령 제76조, 제77조 등	착공신고, 건축물 철거신고	사업 부서
	설계변경 및 계약 금액 조정	지방계약법 시행령 제 73조~제75조	현장상황 및 자재여건 등 설계변경 불가변동에 따른 계약금액 조정	사업 부서
	준공검사	건설기술진흥법 시행령 제78조	시설공사 및 소프트웨어 분야 검사, 시운전	사업 부서
	준공서			사업 부서
	시설운영 및 유지 관리	공유재산 및 물품관리 법 제20조	세부 운영계획 수립 및 시설물 운영	사업 부서
	유지관리 보존도서 관리	건설기술진흥법 시행령 제80조	준공도서, 전산자료 관계서류 보존관 리, 시설 안전자료 관리	사업 부서
	하차검사	지방계약법 시행령 제70조	담보책임 존속기간 중 2회 이상 정기 검사	사업 부서
				사업 부서

소규모 공공건축물 기획단계 체크리스트		
구분	항목	검토내용
사업 기본 구상	사업목적수립	상위 계획(국가, 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, 사용자(방문객 및 운영조직) 수요 추정
	입지 및 규모 개략검토	적정입지 검토, 인원배치계획 수립, 면적기준에 따른 적정규모 검토(소면적/ 공용면적 구분) 등
	건립방식검토	기존 시설 활용 방안(리모델링 등) 검토, 임대, 신축, 복합개발 등 개략적인 건립 방식 검토
	사업비용·기간 개략검토	사업비(설계비, 공사비, 감리비) 개략 검토, 사업 기간(심의, 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, 산지전용 허가 등 검토
	대지 조건 상세검토	기반시설유무, 지반상태확인, 지하안전성검토, 문화재조사수행, 부지의 지형적·환경적특성 고려 등
	행위제한 등 제한조건 검토	법령규제상한범위(조폐, 용적률, 높이제한) 검토, 건축행위제한배치, 형태, 색채, 건축물, 조경면적 등
	친환경 기준 검토	건축물에너지효율 등급 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부
	생활편의 기준 검토	장애물 없는 생활환경인증, 건축물의 범죄예방(CPTED), 내진설계 적용 여부
예산 상세 검토	공사비	건축공사비, 부지조성공사비, 기존시설 철거비용 등 세부항목별 검토
	설계비	설계비, 인증관련 수수료, 인증관련 업무비용, VE, 설계적량성검토 등 세부 항목별 검토
	부대비 등	설계비, 인증관련 수수료, 인증관련 업무비용, VE, 설계적량성검토 등 세부 항목별 검토
	건축물의 배치	개략적인 배치방향, 동선 계획(차량, 보행, 진입로, 주차 등) 방향 설정, 에너지효율 고려
	부지활용 방안	오픈스페이스(광장, 휴게공간, 운동공간 등), 여유공간 활용 검토, 건축을 고려한 유무치화가능성 등 고려
	건축물의 높이 및 규모	주변 경관을 고려한 층수계획, 향후 여건변화에 대비(중층공간, 공간의 기변성 등) 한 공간만 반영
설계 지침 검토	공간 및 시설 계획	기능별조성(창고, 계획, 시설규모의 적정성 및 구체화, 동선계획, 적정규모의 적정성 및 구체화, 공간의 기변성 등) 한 공간만 반영
	지속가능성 검토	패시브하우스 계획, 내구성 있고 유지관리 쉬운 재료, 고효율 에너지 자재, 장수명 활용을 위한 구조, 평면계획
	안전성, 접근성 검토	안전성 강화(안전사고 예방)를 위한 별도 고려사항, 접근성 검토를 위한 별도 고려사항
	특수지역의 건축물 배치	지역거점시설 활용 계획(시설개발 검토 등), 지역특성에 맞는 특화디자인 적용
	리모델링 계획	철거 및 대수선(리모델링) 범위 설정, 석면철거, 구조안전진단, 구조보강, TAB 조사
	과업범위 설정	측량 및 지반조사 실시, 도시관리계획(도시계획시설) 변경, 마스터플랜 수립, 구조안전(정밀)진단 수행 여부 등
설계 과업 내용 및 기간 검토	설계기간	기본 및 실시설계기간 적정성(기본설계의견 청취 사전 주민설명회, 인증기간, 감수 등 고려) 검토
	공사기간	공사기간 적정성(유사사례 대비 및 기존시설 철거 및 공사 불가 시간 고려) 검토
	시운전기간	시운전(시설물 하자점검 및 보수), 인증보완기간 및 개관 준비기간 고려
	발주준비	적정발주방식(과업범위, 총합계, 내할, 협상, 계약, 설계공모 등) 수의계약 및 기간 검토
	용역발주	발주 절차, 기간 등에 대한 검토
	사업관리체계	설계의도구현, 시공감리방식 적절성, 설계감리, 건설사업관리 시행 여부 검토
사업 관리	운영관리계획	시설운영계획(운영방식, 운영경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등) 구체화 여부 검토

[그림 4-13] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트

출처: 연구진 작성

□ 소규모 공공건축물 체크리스트 최종안의 세부내용

앞서 진행한 발주기관 담당자와 전문가들을 대상으로 한 검증결과를 반영하여, 각 단계 별 가장 높은 점수를 받은 중요도 높은 작업으로 평가된 항목 2순위까지 볼드체로 표시 하였다. 이를 반영한 체크리스트 최종안 세부내용은 다음 표와 같다.

[표 4-6] 소규모 공공건축물 체크리스트 종합 모델

구분	항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
				Yes	No	
I 사 업 기 본 구 상	1 사업목적 수립	a 상위 계획(국가, 지자체, 기관) 및 정책방향과의 정합성 확보	정책자료, 기관목표	☐	☐	사업 기획서, 예산 요구서, 참여디자인 자료
		b 도시계획 및 관련계획과의 정합성 확보	도시기본계획, 지역발전계획	☐	☐	
	2 기획 방식 결정	a 사업 전략 기획 또는 전문가 자문 검토	총괄건축가, 공공건축가 제도 등	☐	☐	
		b TF구성 또는 부서간 협력체계 구축 계획		☐	☐	
		c 자문위원회, 전문위원(PA), 민간전문가(건축사, 기술사 등) 활용 계획	민간전문가 정책자료	☐	☐	
		d 중앙행정기관 등 상위 관련기관 협력체계 구축	업무협약서, 사업승인공문 등	☐	☐	
	3 시설 수요 추정	a 수요조사 수행 여부 검토	설문조사, 공청회 결과	☐	☐	
		b 사례조사 및 유사시설 검토	도시계획시설 설치 기준, 동일 생활권 내 유사시설 현황 (청소년수련시설) 청소년수련시설포털 (청소년수련시설) 여성가족부 청소년백서	☐	☐	
		c 유사시설과의 차이점(차별성) 마련		☐	☐	
		d 사용자(방문객 및 운영조직) 수요 추정	지방재정365 홈페이지, 관광지식정보시스템	☐	☐	
		e 도입 프로그램 및 컨텐트 검토	사례조사보고서	☐	☐	
		a 인원배치계획 수립	운영계획서	☐	☐	
	4 입지 및 규모 개략검토	b 이용자 및 방문자 규모 검토		☐	☐	
		c 면적기준에 따른 적정규모 검토(순면적/ 공용면적 구분)	청사취득 및 배정면적기준, 지방자치단체의 청사 기준면적, 고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정 및 규칙, 지역별 학교시설기준표, 공공도서관 건립·운영 매뉴얼 등 각 기관별 시설기준자료	☐	☐	
		d 적정입지 검토		☐	☐	
		e 건축물의 개략적인 구조, 공간 개념 검토		☐	☐	
		a 기존 시설 활용 방안(리모델링 등) 검토		☐	☐	
II 사 업 계 획 수 립	5 건립 방식 검토	b 임대, 신축, 복합개발 등 개략적인 건립 방식 검토		☐	☐	기본계획, 투자심사, 공공건축
		c 시설 운영 및 유지관리 방향 검토		☐	☐	
	6 사업비용 및 기간 개략검토	a 사업비(설계비, 공사비, 감리비) 개략 검토	예산편성지침, 지방자치단체 예산편성 운영지침	☐	☐	
		b 사업 기간(심의, 설계, 시공 등) 개략 검토	행정자치부 정부청사 건립 실무편람, 한국건설정보시스템 공사기간 산출기준	☐	☐	
	1 기본계획 수립	a 수요조사, 도입시설 및 건축 규모 검토, 사업 타당성 조사 등 기본계획 수립 여부 검토	유사사례 기본계획 자료	☐	☐	
		2 입지조건	a 입지 대안 비교 분석	☐	☐	

구분	항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
				Yes	No	
3	상세검토	b 법령에 의한 건축가능 여부 검토(용도지역, 용도지구, 지구단위계획)	지구단위계획, 도시계획시설 설치 기준 검토, 토지이용계획확인원, 토지이용계획도, 도시관리계획 결정(변경)조서	☐	☐	기획심의 자료
		c 도시관리계획 (변경)결정, 산지전용 허가 등 검토		☐	☐	
		d 지역 특성(인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등) 고려	도시·군기본계획	☐	☐	
		e 주변에 연계 가능한 공공건축·공공공간 유무 검토		☐	☐	
		f 차량 진출입 여건, 대중교통 및 보행 접근성 고려	접근성 분석자료	☐	☐	
		a 활용 가능한 기반시설(오페수, 상하수도, 전기, 통신 등) 유무	지하매설물 지도	☐	☐	
	대지조건 상세검토	b 지반상태 확인(연약지반(농경지, 성토지역, 매립지 등)) 유무 및 내진설계 적용을 위한 전단파 조사 수행 여부)	지반조사보고서	☐	☐	
		c 문화재 시발굴 또는 지표조사 수행 여부	문화재보존관리지도, 문화재청 문화재 현상변경 실무 안내집	☐	☐	
		d 부지의 지형적·환경적 특성(고저차, 경사도, 일조, 조망 등) 고려 여부	토지특성조사, 수치지형도(CAD), 환경부 환경공간정보서비스(생태자연도) 서울특별시 생태면적률 운영지침(안)	☐	☐	
		e 부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무		☐	☐	
		a 법적규모 상한범위(건폐율, 용적률, 높이제한) 검토		☐	☐	
	행위제한 등	b 건축행위제한(배치, 형태, 색채, 건축선) 해당 여부	법규검토서	☐	☐	
		c 법정 조경면적 및 공개공지 확보		☐	☐	
		d 법정 주차대수(공간) 확보 (교통영향(성)평가기준 이상)		☐	☐	
		a 건축물에너지효율 등급 인증 의무 대상 여부		☐	☐	
	친환경 기준	b 녹색건축 인증 여부		☐	☐	
		c 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부		☐	☐	
	생활편의 기준	a 장애물 없는 생활환경인증 여부	서울시 「유니버설디자인 통합 가이드라인」	☐	☐	
		b 건축물의 범죄예방(CPTED) 여부	한국행정연구원·건축도시공간연구소·국립재난안전연구원 「지역안전개선사업 가이드라인」	☐	☐	
		c 내진설계 적용 여부		☐	☐	
	공사비	a [건축공사비] 단위면적(㎡)당 공사비 규모 적정성 확인	조달청 유형별 공사비 분석자료, 서울시 공공건축물 공사비 가이드라인 한국건설기술연구원 연도별 건설공사비 지수 동향, 한국감정원 「건물신축단가표」, 행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」	☐	☐	
		b [건축공사비] 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용 조정 검토		☐	☐	
		c [부지조성공사비] 토목공사, 도로개설비용 등 지반상태 고려	관련분야 견적 및 자문	☐	☐	
		d [기존시설 철거비] 철거공사비, 석면철거감리비 등 확보 여부	서울시 「공공건축물 공사비 가이드라인」 국토교통부·한국건설기술연구원 「건설공사 표준	☐	☐	

구분	항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용	
				Yes	No		
III	8	설계비	품셈 한국건설자원협회 「건설폐기물 배출 지별 처리 단가」 환경부 「건축물 석면관리 가이드라인(2009)」 환경부고시 「석면해체작업 감리인 기준」			설계공모 지침 공공건축 기획심의 자료	
			a 설계비 산정 근거	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준	☐		☐
			b 인증 관련 수수료 및 업무수행비용 반영	대가기준	☐		☐
	9	부대비	c [설계공모비용] 공모보상금 책정 여부	설계비 10%	☐		☐
			a 설계의도구현 관련 비용 확보	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 건설사업관리 대가기준			
			b 측량 및 지반조사비 별도 확보	행정안전부 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」,			
			c 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재) 관련 비용 확보	한국지방행정연구원 「지방재정투자사업 타당성조사 수행을 위한 일반지침」,	☐		☐
			d 석면조사 관련 비용 확보	당성조사 수행을 위한 일반지침」,			
			e 구조안전진단 비용 확보	산업통상자원부 「엔지니어링사업 대가의 기준」			
			f 도시계획시설 변경 관련 비용 확보	서울시 디자인 감리 대가 지급 기준			
	1	건축물의 배치	a 개략적인 배치방향(주변건물과 관계, 부지여건 고려) 설정 여부	배치구상(안), 배치도	☐		☐
			b 동선 계획(차량, 보행, 진입로, 주차 등) 방향 설정 여부	동선계획(안)	☐		☐
			c 에너지효율 고려 여부	주동배치 분석자료(일조, 바람길, 통풍축 등)	☐		☐
	2	부지 활용 방안	a 오픈스페이스(광장, 휴게공간, 운동공간 등), 여유공간 활용 검토		☐		☐
			b 증축을 고려한 유보지 확보 가능성		☐		☐
c 부지 내 보존 시설물(수목, 지형, 건축물) 유무				☐	☐		
3	건축물 높이 및 규모	a 주변 경관을 고려한 층수계획		☐	☐		
		b 향후 여건변화 대비(증축공간, 공간의 가변성 등) 여부		☐	☐		
4	공간 및 시설계획	a 기능별 조닝(zoning)계획 고려 여부		☐	☐		
		b 실별 규모의 적정성 및 구체화 여부	프로그램 구성안 및 세부면적	☐	☐		
		c 동선(코어, 서비스, 피난동선 등)계획 수립 여부	평면계획	☐	☐		
		d 적정 공용면적(계단, 복도, 로비, 화장실, 전기, 기계실, 샤프트 공간, 주차장 등) 비율 확보 여부		☐	☐		
		e 공간의 가변성과 확장성을 고려 여부		☐	☐		
		f 자산 및 시설물 보관 및 관리를 위한 부속공간(창고, 작업장 등)을 충분히 확보 여부		☐	☐		
		g 건축물 주용도별(문화, 체육, 공공업무, 복지, 교육 등) 설계 주안점 검토	(공공업무) 행정안전부 「공공부문 공간혁신 가이드라인」 (주민센터) 서울시 「찾아가는 동주민센터 2단계 공간개선 백서」 (커뮤니티시설) (재)생활문화진흥원 「생활문	☐	☐		

구분	항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
				Yes	No	
IV	5	지속 가능성 제고 (법적사항 이외)	화센터 조성 길잡이」 (도서관) 문화체육관광부 「공공도서관 건립 운영 매뉴얼」 (어린이집)건축도시공간연구소 「국공립어린이집 디자인가이드라인 설정 연구(2016)」			
			a 의무대상은 아니지만 환경, 교통, 문화재관련 등 영향평가 시행 여부			
			b 패시브하우스 계획(자연채광, 자연환기, 입면개구율 등) 적용 여부			
			c 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료, 고효율 에너지 자재 적용 여부	□	□	
			d 해당지역에 적합한 신재생에너지 검토			
			e 장수명 활용을 위한 구조, 평면계획			
			f LCC분석 고려 여부			
			g VE 적용 여부			
			h 설계적정성검토 적용 여부			
			6	안전성, 접근성 제고 (법적사항 이외)	a 안전성 강화를 위한 별도 고려사항 유무	□
	b 안전사고예방을 위한 별도 고려사항 유무					
	c 접근성 제고를 위한 별도 고려사항 유무	□			□	
	7	특화디자인, 공공건축물 품격제고	a 지역거점시설 활용 계획(시설개방 검토 등)	□	□	
			b 지역특성에 맞는 특화디자인 적용	□	□	
	8	리모델링 계획	a 철거 및 대수선(리모델링) 범위 설정	□	□	
			b 석면 철거범위 및 석면감리 적용 여부	□	□	
			c 구조안전진단 실시 유무, 구조보강범위 설정	□	□	
			d TAB조사 등을 통한 설비, 자재 재사용 범위 설정	□	□	
	설계 및 기간 검토	1	과업 범위 설정	a 측량 및 지반조사 실시 여부	□	□
				b 도시관리계획(도시계획시설) 변경 대상 여부	□	□
c 마스터플랜 수립 필요성				□	□	
d 구조안전(정밀)진단 수행 필요성				□	□	
e 석면조사 수행 필요성				□	□	
2		설계기간	기본 및 실시설계기간 적정성			
			a (기본설계 의견 청취, 사전 주민설명회 기간 등 고려)	□	□	
			b 인·허가업무 소요기간 고려 여부	□	□	
			c 각종 인증취득 소요기간 고려 여부	□	□	
			d VE, 설계적정성검토 소요기간 고려 여부	□	□	
3	공사기간	a 공사기간(유사사례 대비 및 기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려) 적정성	□	□		
4	시운전 기간	a 시운전 및 개관 준비기간 고려	□	□		
5	발주준비	a 적정 발주방식 검토 (2단계입찰, 종합평가낙찰, 협상에의한 계	□	□		
			조달청 유형별 공사비 분석자료			
			각 지역 디자인 가이드라인			
			과업 내용서, 공사관리 계획서			

구분	항목	검토내용	검토자료	검토여부		결과물 활용
				Yes	No	
V	6	용역발주	약, 설계공모 등 수의계약			
			발주 준비기간 검토(제안요청서, 공모지침서, 과업내용서 등 작성 및 계약심사, 일상감사 수행)	☐	☐	
		a	입찰 소요기간(입찰공고, 입찰등록, 적격심사, 제안서 평가, 낙찰자 결정 등)	☐	☐	
		b	설계공모 소요기간(참가등록, 질의화신, 작품접수, 심사, 계약 및 보상 등) 고려	☐	☐	
	사업 관리	1 사업 관리 체계	공공건축 설계발주 가이드			시설관리 계획서
			a 설계의도구현 업무 반영	☐	☐	
			b 시공감리 방식 적법성	☐	☐	
			c 설계감리 시행계획 유무	☐	☐	
			d 건설사업관리(CM) 시행계획 유무	☐	☐	
			e 전담팀 또는 내부 전문인력 확보 유무	☐	☐	
		2 운영 관리 계획	여성가족부 청소년수련시설 관리·운영 지침, 경기도 보육사업 안내	☐	☐	
			시설운영계획(근무인원, 예상이용자수, 운영 방식, 운영경비 확보방안, 운영프로그램, 관리자 등) 구체화 여부			
			공공도서관 건립운영 매뉴얼			
			b 운영관리 전문 위탁 계획 여부	☐	☐	
			c 소유, 운영 이원화에 따른 문제점 고려	☐	☐	
			d 건축물관련 정보(유지보수, 운영, 이용자수 등)에 대한 수집관리 계획	☐	☐	

출처: 연구진 작성

제5장 결론

- 1. 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 활용한 품질관리체계 구축
 - 2. 제도개선 및 증장기 활용 방안
-

1. 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 활용한 품질 관리체계 구축

1) 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트 마련

소규모 공공건축물 조성 사업에서 기획 내실화와 이용자 만족도를 제고하고자 여러 유형의 공공건축물 품질관리 도구를 검토 분석하여 소규모 공공건축에 맞는 사업시행매뉴얼 및 기획 체크리스트를 마련하였다.

소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 및 기획 체크리스트는 사업 특성 및 여건에 맞게 업무절차 및 조성과정 및 건축적인 디자인 검토항목을 구분하여 구성하였으며 상호 적극적인 연계 작동이 가능하도록 제안하였다.

제안한 체크리스트는 「건축서비스산업 진흥법」의 기획업무 수행을 위한 업무 지침으로 활용할 수 있으며 1억 원 이상 2.1억 원 이하의 소규모 공공건축물사업에 대해서는 심의 기준 자료로 활용 할 수 있을 것으로 기대한다.

소규모 공공건축물 업무 발주기관 담당자에게는 공공건축 심의절차에 대한 부담을 줄이고 업무의 효율성을 높일 수 있는 사업 관리도구 및 품질관리 도구로써 활용가능하다.

2) 민간전문가 지원체계의 협력 도구로 활용

소규모 공공건축물은 전문성과 경험이 부족한 소수의 발주기관 담당자가 사업을 추진하는 경우가 많으므로 민간의 전문가 등을 공공건축가로 위촉하여 품질관리체계의 전문성을 강화함으로써 소규모 공공건축물의 품질 및 만족도를 제고 할 수 있다.

민간전문가를 기획 단계 또는 설계단계에서 활용 할 때 디자인검토 회의, 자문 등 관계자 의견수렴 등 이해관계자 간 상호 소통하고 협의할 도구로 사업시행 매뉴얼과 체크리스트를 활용할 수 있다.

3) 사업시행 매뉴얼 및 체크리스트를 활용한 이용자 참여 디자인

소규모 공공건축물 우수 사례 및 전문가 면담에서 보았듯이 이용자의 만족도를 높이기 위해서는 사업 초기 기획단계에서부터 주민 등 일반이용자들을 적극 참여하도록 하여 의견 수렴 및 주요 의사결정에 참여하도록 하는 방안이 유효하다.

하지만 소규모 공공건축물 사업이라는 제한된 여건 속에 활용 가능한 참여수법은 한정되어 있다. 따라서 짧은 기간에 효과적인 결과를 도출할 수 있는 참여디자인 수법에 대한 고려가 필요하며 소규모 공공건축물 조성을 위한 체크리스트 항목 중 이용자가 함께 방향을 설정할 수 있는 항목을 가지고 이용자의 효과적인 참여 디자인을 적용할 수 있을 것이다.

2. 제도개선 및 중장기 활용 방안

1) 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 개정안

① 공공건축 기획 심의 대상에 대한 검토

개정 예정인 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제4항에 따라 공공기관이 대통령령으로 정하는 사업을 하려는 경우 설계용역 입찰공고 전에 건축 기획의 내용에 대해 제22조의3에 따라 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다.

공공건축심의위원회의 건축기획 심의 대상을 어떤 사업으로 규정해야 할지 검토가 필요하다. 예를 들어, 건축기획이 필요한 건축허가사업은 다 심의 대상으로 포함해야 하는지 대수선이상의 사업을 심의 대상으로 설정해야 하는지 또는 설계용역비 기준으로 1억원 이상의 사업을 심의 대상으로 볼 수 있을지 현재 지자체별 전문 인력 및 연간 사업 수행 건수 현황 규모를 파악하여 실질적인 부담정도를 함께 검토해 보아야 한다.

[표 5-1] 광역시·도 본청 vs 기초자치단체 건축설계용역 계약현황

2015												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	427	153,701,086	165	39%	152	36%	41	10%	26	6%	43	10%
기초자치단체	3,385	57,192,119	1,579	47%	1,361	40%	208	6%	120	4%	117	3%
합계	3,812	105,446,602										
2016												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	494	90,769,045	169	34%	214	43%	41	8%	28	6%	42	9%
기초자치단체	4,048	44,315,709	1,705	42%	1,721	43%	274	7%	178	4%	170	4%
합계	4,542	68,246,216										
2017												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만원미만		5~1억 원 미만		1~2.1억원미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
광역시도본청	1,324	168,437,467	388	29%	507	38%	129	10%	74	6%	227	17%

기초자치단체	8,852	29,409,911	4,500	51%	3,454	39%	503	6%	200	2%	195	2%
합계	10,176	98,923,689										

출처: 조달청, 조달정보 DB/ 임유경 외(2017)지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구, p.21 내용을 토대로 연구진 재작성
주: 중앙기관발주 제외

공공기관의 설계용역 계약현황 자료를 보면 2.1억 원 이상의 사업 수보다 1억 원 이상의 사업 규모가 약 2배로 나타난다. 설계비 기준으로 1억 원 이상의 사업을 기획심의 대상으로 선정한다면 수치상으로 2배정도 업무가 증가하여 사업 담당자의 부담이 클 것으로 예상된다. 5천만 원 이상 사업을 대상으로 할 경우 4.5배 가량 업무가 증가할 것으로 예상되므로 전담인력의 확충이 없을 경우 문제가 발생할 수 있다. 다른 측면으로 건축기획 내실화를 위해서 기획업무는 모든 사업을 의무화 하되 공공건축 심의 대상은 현실적인 여건을 감안해서 구분하여 설정 할 수 도 있다.

지방자치단체에 공공건축 전담부서에서 연간 1인당 수행·관리해야하는 사업의 건수가 약 1.7건¹⁾으로 파악되며 설계비 기준으로 1억 원 이상의 사업을 건축기획 심의 대상으로 정할 경우 사업 건수에는 변화가 없겠지만 공공건축 심의, 설계공모 발주 등 업무량이 2배 가량 증가함에 따라 체감하는 사업 건수는 3.4건으로 인식될 수 있다. 따라서 공공건축 기획업무의 부담을 줄여주면서도 업무의 효율성을 높여줄 수 있는 사업시행 매뉴얼 및 기획 체크리스트의 역할이 중요할 것이다.

② 공공건축 기획심의 시 검토해야할 내용

소규모 공공건축물 기획단계 체크리스트 구분 항목은 크게 5가지로 구성된다. 사업기본구상, 사업계획수립, 설계지침검토, 설계과업내용 및 기간검토, 사업관리 5가지 항목을 전부 공공건축 기획 심의 시 검토할 필요는 없다. 앞에서 제시한 모델에 따르면 소규모 공공건축물 사업시행 매뉴얼 기획단계의 마지막 절차인 '공공건축 심의 등'에서는 필요 자료를 사업계획수립+설계지침검토로 한정하였다. 설계발주 전에 필요한 기획내용은 사업계획수립단계와 설계지침검토 단계에서 도출될 수 있다고 보았기 때문이다. 따라서 이를 참고로 공공건축 기획심의 시 검토 내용을 설정할 수 있다.

1) 2018년 7월~8월 수행한 공공건축물 조성 업무 담당자와 관련 전문가와 면담 설문 결과.

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 규정하지 않은 건축기획 업무의 수행에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 내용에 기획업무 지침에 가이드 자료로 활용 가능하다.

소규모 공공건축물 사업 시행 매뉴얼 [발주자 관 담당자]						소규모 공공건축물 기획재계 체크리스트					
구분	행정절차	근거법령	대상	업무현황	필요자료	구분	항목	검토내용			
기획 단계	사업기초조사	내부방침	모든 사업	사업 부서 작성	전문 부서 가	사업 기초 구상	사업계획수립	상위 계획(국가, 지자체, 기관) 및 정책방향과의 정합성 확보			
	차지내량 보고	차지량제한 제33조	대면식 20억원 이상	사업 부서 작성	전문 부서 가		기대효과 분석	사업 전략 기획 또는 현안이 자문 검토, 지구수 또는 부서간 협력체계 구축 계획 등			
	사업계획수립	건축서비스산업진흥 법 제22조	모든 사업	사업 부서 작성	전문 부서 가		사업수요 추정	수요조사 수행 여부 검토, 사례조사 및 유사시설 검토, 사용자(민명) 및 운영주체(공공) 수요 추정			
	차지내량 보고	차지량제한 제33조	가계형(가정) 20억원 미만 대면식 20억원 이상	사업 부서 작성	전문 부서 가		입지 및 규모 계획검토	적정입지 선정, 입안배치계획 수립, 면적기준에 따른 적정규모 검토(승인/확정/승인/승인)			
	제정주요사업 계획	가계형(가정) 20억원 미만 대면식 20억원 이상	사업 부서 작성	전문 부서 가	건립실행계획		기본 시설 활용 방안(리모델링 등) 검토, 입대, 산출, 폐쇄계획 등 계획적인 건립 방식 검토				
	공유재산관리계획	공유재산법 제10조	취득·사용·처분·관리·양도·임대 그밖에 제33조에 의거한 사항	사업 부서 작성	전문 부서 가	사업배치 기간 계획검토	사업배치(설계, 공사, 배치, 관리) 계획 검토, 사업 기간(설계, 설계, 시공 등) 계획 검토				
	국·도·지방 자치 단체 의 예산 신청	지방재정법 제104조 제105조	자책서, 준비 사업 이외의 사업	사업 부서 작성	전문 부서 가	사업 계획 수립	기본계획수립	수요조사, 도입사업 및 예산 규모 검토, 사업 타당성 조사 등 기본계획 수립 여부 검토			
	예산신청	지방재정법 제104조 제105조	모든 사업	사업 부서 작성	전문 부서 가		입지 조건 상세검토	입지 대지 비교 분석, 법규에 따른 조건가능 여부 검토, 도시간계획, 산지계획 허가 등 검토			
	공공건축 심의	건축서비스산업진흥 법 제22조	공공건축(가정) 20억원 미만 대면식 20억원 이상	사업 부서 작성	전문 부서 가		대지 조건 상세검토	가정시설사업, 가계형(가정) 20억원 미만, 준주택사업, 준주택사업, 준주택사업 등			
	차지내량 보고	차지량제한 제33조	가계형(가정) 20억원 미만 대면식 20억원 이상	사업 부서 작성	전문 부서 가		현행기준 등	법규에 따른 사업배치, 용지계획, 준주택사업, 준주택사업, 준주택사업 등			
사업시행 방안	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가	현행기준 검토		건축예산·지표 등을 신규 안출, 건축예산 안출, 신축예산·지표 신규안출을 위한 여부				
설계 단계	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가	설계 지침 검토	설계방안 검토	현행에 맞는 생활환경보전, 건축물의 배치계획(CPTED), 내진설계 적용 여부			
	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		예산 상세 검토	예산 상세 검토			
	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		예산 상세 검토	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토			
	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		예산 상세 검토	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토			
	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		예산 상세 검토	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토			
	시공 단계	설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가	설계 지침 검토	설계주요 방침 방침	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토		
		설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		설계주요 방침 방침	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토		
		설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		설계주요 방침 방침	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토		
		설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		설계주요 방침 방침	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토		
		설계주요 방침 방침	내부방침	내부방침	사업 부서 작성	전문 부서 가		설계주요 방침 방침	설계사 인건비·수수료, 인건비·수수료·인건비, 설계·시공·운영 등 비용 상세 검토		

[그림 5-1] 소규모 공공건축물 사업시행매뉴얼 및 기획단계 체크리스트
출처: 연구진 작성

- 강희선(2016), 「지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구」, 홍익대학교 박사논문. pp.279-285.
- 김상호 외(2010), 「공공건축의 디자인품질 관리 시스템 구축 연구」, 건축도시공간연구소, p.74.
- 김상호 외(2012), 「공공건축 디자인품질관리시스템 시범적용 및 제도화 연구」, p.201.
- 김은희 외(2016), 건축사 역량강화 및 시장진출 활성화 연구, 국토교통부, p.44.
- 김종열(2016), 「지역주민의 생활중심공간으로서 복합커뮤니티 시설 개선방안」, 서울시립대학교 석사논문. pp.121-123.
- 김혜란(2013), 「교회시설 공간을 활용한 문화예술교육이 지역주민 만족도 및 삶의 질에 미치는 영향 연구」, 중앙대학교 석사논문. pp.58-80.
- 김홍용외 1인(2002), “국내 설계프로세스의 합리화 방안”, 「대한건축학회」, p.43.
- 류수훈(2013), 「소규모 공공건축물의 디자인 지표 개발에 관한 연구」, 한국생태환경건축학회 논문집 Vol.13. No.1 2013.2.
- 문승규(2015), 「지역 커뮤니티 중심공간으로서 생활밀착형 공동체시설에 대한 연구-동작구 상도동 성대골마을을 중심으로」, 서울대학교 석사논문. pp.82-84.
- 박계현(2012), “중소도시 활성화 방안의 한 예를 보여준 영주시”, SPACE Magazine, http://www.vmspace.com/2008_re/kor/sub_news_view.asp?idx=5889 (접속일 : 2018.4.15.)
- 박상필(2011), “공공시설의 효율적 운영과 활성화의 조건”, 「BDI정책 FOCUS」
- 송규태(2013), 「소규모 공공건축의 협의체 기반 사업관리 프로세스 도입 방안」, 서울시립대학교 석사논문. pp.77-91.
- 서수정 외(2011), 「국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(I)」, 건축도시공간연구소, p2.
- 송낙영(2014), 「공공체육시설 이용자의 여가동기와 지역사회 애착도 및 운동지속도의 관계」, 한국체육대학교 석사논문. pp.21-53.

- 유광흠 외(2013), 「창조경제 기반구축을 위한 중소기업 건축설계산업 육성방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 여혜진(2016), 「행정중심복합도시 공동체 활성화를 위한 복합커뮤니티센터 조성방안 및 추진전략」, 건축도시공간연구소, p.151-160.
- 여혜진(2018), 「지역개발사업 디자인 관리체계 도입방안 연구」, 건축도시공간연구소, pp.33-35, pp.115-116.
- 이승영(2012), 「공공건축물의 디자인 품질지표개발에 관한 연구-소규모 공공건축물을 중심으로」, 공주대학교 석사논문, pp.68-90.
- 이준모(2014), 「공공보건의료시설 접근성의 지역간 격차와 결정 요인에 관한 연구」, 동신대학교 박사논문.
- 임윤택(2014), 「영주시 공공건축가 제도를 통한 설계 사례-소규모 건축물의 디자인 시범사업을 중심으로」, 영주시 공공건축가 및 디자인관리단, 건축과사회(새건축사협의회), pp.106-113.
- 임유경 외(2017), 「지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구」, 건축도시공간연구소, pp.54-70.
- 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 건축도시공간연구소, p.19.
- 조시은 외(2013) 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집(계획계), 29(1), p.97.
- 최정은(2013), 「쇠퇴지역 지역사회 참여형 어린이박물관 조성에 대한 수요와 의식」, 연세대학교 석사논문, pp.96-138.
- 국가공공건축지원센터(2018), 「소규모 공공건축 전문가 지원 시범사업 운영지침」, 건축도시공간연구소, p.4.
- 국가공공건축지원센터(2017), 「공공건축 사업계획 사전검토 성과보고서」, 건축도시공간연구소, p.126, p.133.
- 공공건축지원센터(2017), 「공공건축의 원칙과 요건」, 건축도시공간연구소.
- 국가공공건축지원센터(2017), 「좋은 공공건축 01 우리 함께 만드는 공공도서관-구립 구산동 도서관 마을」, 건축도시공간연구소.
- 국가공공건축지원센터(2017), 「숫자로 보는 공공건축 2016」, 건축도시공간연구소.
- 국가공공건축지원센터(2017), 「2017 공공건축 사전검토 등 공공건축지원업무 위탁 최종보고서」, 건축도시공간연구소, pp.7~9.
- 국토교통부(2017), 2017 대한민국 공공건축상作品集, p.9.
- 국토교통부, 민간전문가 지원제도 정책브로슈어.
- 공공도서관 건립운영 매뉴얼(2016), 문화체육관광부.
- 공공도서관 설립운영전략 매뉴얼(2016), 문화체육관광부.

디자인그룹 이상도시 건축사사무소, 오정식, 건축사사무소베이직, 최준석(2016), 복수원 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

서울특별시, 「2017년 사업분야별 표준업무 매뉴얼」, 서울특별시.

서울특별시, 「서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인」, 서울특별시.

서울특별시 도시공간개선단, 서울시 공공건축가 제도, 서울특별시 주택·도시계획·부동산, 2017.12.21.

서울특별시 도시공간개선단, 2018 주요 업무계획.

수원시 보도자료(2018.5.21.), '북서울 청소년문화의집' 공간설계 변경안 논의, 수원시

여성이족부 청소년정책과(2018.2), 2018년도 청소년사업 안내, 여성가족부, pp.305-307.

윤승현(2016), 북촌마을 안내소 및 편의시설 사업 작품집, 건축사사무소 인터커드

이상도시 건축사사무소 안택진(2016), 칠보 청소년 문화의집 설계도면, 수원시

정부청사관리소(2016), 「정부청사 건립 실무편람」, 행정자치부. pp.115-119.

행정중심복합도시건설청(2017), '소규모 건축물의 미관 향상을 위한 건축물 설계지원 서비스 시행계획(2017.02.)'

「건설기술진흥법」 법률 제15719호(2018.8.14. 일부개정)

「건축법」 법률 제15594호(2018.4.17. 일부개정)

「건축기본법」 법률 제14839호(2017.7.26. 타법개정)

「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」, 국토교통부령 제399호(2017.1.20. 일부개정)

「건축서비스산업진흥법」 법률 제11865호(2013.6.4. 제정)

「건축서비스산업진흥법」 일부 개정 법률안(2018), p.1. 국회입법예고

「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 교육부령 제28996호(2018.6.27. 타법개정)

「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 산업통상자원부 고시 제2017-203호(2018.1.1. 일부개정)

「공공부문 건축디자인 업무기준」 국토교통부 고시 제2015-907호(2015.12.18. 일부개정)

「공무원 인재개발법」 법률 제13696호(2015.12.29. 일부개정)

「공유재산 및 물품 관리법」 법률 제14839호(2017.7.26. 타법개정)

「국가재정법」 법률 제15342호(2018.1.16. 일부개정)

「국가통합교통체계효율화법」 법률 제15670호(2018.6.12. 일부개정)

「노인복지법」 법률 제15442호(2018.3.13. 일부개정)

「녹색건축 인증에 관한 규칙」, 국토교통부령 제318호(2016.6.13. 일부개정)

「농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법」 법률 제14183호(2016.5.29. 타법개정)

「도서관법」 법률 제15167호(2017.12.12. 일부개정)

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제443호(2017. 7. 26. 타법개정)

「사회복지사업법」 법률 제15022호(2017.10.31. 타법개정)

「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」, 국토교통부 고시 제 2018-244호(2018.4.23. 일부개정)

「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」, 법률 제14670호(2017.3.21. 일부개정)

「아동복지법」 법률 제14925호(2017.10.24. 일부개정)

「어린이놀이시설 안전관리법」 법률 제14839호(2017.7.26. 타법개정)

「어린이제품 안전특별법」 법률 제13859호(2016.1.27. 타법개정)

「영유아보육법」 법률 제15270호(2017.12.19. 타법개정)

「유아교육법」 법률 제14567호(2017.2.8. 타법개정)

「주차장법」 법률 제15737호(2018.8.14. 일부개정)

「지방공무원 교육훈련법」 법률 제14839호(2017.7.26. 타법개정)

「지방자치단체 공유재산 운영기준」 행정안전부 고시 제 2017-24호(2017.12.27. 일부개정)

「지방재정법」 법률 제15309호(2017.12.26. 타법개정)

「지역개발 및 지원에 관한 법률」 법률 제15489호(2018.3.20. 타법개정)

「지역보건법」 법률 제14895호(2017.9.9. 일부개정)

「청소년활동 진흥법」 법률 제15453호(2018.3.13. 일부개정)

「총사업비관리지침」 기획재정부훈령 제386호(2018.7.12. 일부개정)

「평생교육법」 법률 제14160호(2016.5.29. 일부개정)

「환경보건법」 법률 제15583호(2018.4.17. 타법개정)

「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 법령 제15419호(2018.3.2. 일부 개정)

NSW State Design Review Panel Pilot Introduction 2017, Government Architect New South Wales

Design Council(2013), Design Review: Principles and Practice

Design Council(2013), Transforming the built environment, p.2.

Design Council, A guide to our Built Environment Experts, p.3.

GSA, Design Excellence: Policies and Procedures, ch.7 Design Excellence in the

Concept Development Process, p.160.

RIBA Plan of Work 2013 Overview, RIBA, p.6

RIBA Plan of Work 2013 Designing for Manufacture and Assembly, RIBA

RIBA Small Project Plan of Work 2015, RIBA

Roger Schwarz(2002), The IAF Handbook of Group Facilitation -The Skilled Facilitator Approach, pp.21-34.

강기정기자. 경인일보, '경기도 부실시공과의 전쟁 힘실어주는 도의회',
<http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20171016010003503>, (접속일 : 2018.7.5.)

건축도시정책정보센터, <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingAward.aspx?tb=PA>

김기완기자, 아주경제, 세종시민 이용하는 일부 공공건축물 부실시공 '충격',
<https://www.ajunews.com/view/20170710065044732>(접속일 : 2018.7.5.)

김익수과장, 대한민국정책브리핑, '설계다이어트로 공공건축물 예산낭비 줄인다',
<http://www.korea.kr/news/contributePolicyView.do?newsId=148818787>(접속일 : 2018.7.5.)

네이버 지식백과, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=545084&cid=46634&categoryId=46634>
(접속일 : 2018.7.6.)

문화체육관광부 보도자료(2017.8.24.), 광주폴리Ⅲ사업, '2017 대한민국 공간문화대상' 수상

미국 조달청 홈페이지, <https://www.gsa.gov> (접속일 : 2018.06.06.)

디자인위원회 홈페이지, <https://www.designcouncil.org.uk> (접속일 : 2018.06.01.)

박재천기자, 아주경제, 광명시 이용자 중심 공공건축물 건립 추진, <https://www.ajunews.com/view/20170212124140964> (접속일 : 2018.7.5.)

백경서기자. 중앙일보, '6억 들여 리모델링한 공공건물, 77억 '혈세' 투입 재건축 논란',
<https://news.joins.com/article/22166131>(접속일 : 2018.7.5.)

서울시 계약마당 홈페이지, <http://contract.seoul.go.kr/> (접속일:2018.06.01.)

연지민기자, 충청타임즈, 4년째 활용 못하는 다목적 전시관 청주시 허술한 문화정책 '도마 위',
<http://www.cctimes.kr/news/articleView.html?idxno=527171#08W8> (접속
일 : 2018.7.5.)

이신학기자, 아시아투데이, 아산시 시민맞춤형 다양한 공공건축서비스 제공,
<http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180308010004032> (접속일 :
2018.06.08.)

이영규기자, 아시아경제, 광명시 '공공건축물' 부실시공 원천차단 나선다,
<http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2013060410220641903> (접속일
: 2018.06.08.)

이춘봉기자. 경상일보, 울주군 공공시설 준공후 보수, 예산낭
비,
<http://www.ksilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=623406#08fn> (접속일
: 2018.7.21.)

장복환기자, CMB, 공공건축물 건립 순항, 세종시 자치분권 꿈꾼다,
<http://www.cmbdj.co.kr/ab-991-10237> (접속일 : 2018.07.22.)

전신기자, 뉴시스, '구산동 도서관마을 방문한 문대통령',
http://www.newsis.com/view/?id=NISI20180904_0014432845 (접속일 : 2018.09.10.)

정원식기자, 경향신문, 건축=토목? '붕어빵'한구 건축물의 불편한 진실,
http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201706162102015&code=960205 (접속일 : 2018. 07.22.)

조달정보개발포털, <http://data.g2b.go.kr> (접속일 : 2018. 07.22.)

중부매일사설, 지진에 취약한 건축물 부실사공부터 바로잡아야,
<http://www.jbnews.com/news/articleView.html?idxno=819578> (접속일:2018.06.01.)

지방재정통합공개시스템, <http://lofin.mois.go.kr/portal/main.do>

채민기기자, 조선일보, 이 건물이 미화원쉼터...공공건축, 멋을 입다,
http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2018/03/08/2018030800165.html
(접속일 : 2018.04.25.)

A Study on the Improvement Plan for Small-scale Public Buildings

SUMMARY

Park, Seokhwan
Um, Woonjin
Byun, Nahyang

According to the data on public building construction by the Procurement Service, small-scale public building projects account for much higher share than medium-sized and large-scale public building projects, and local governments are more likely to push for small public buildings than central government. Recently, the importance and interest of small, life-friendly public buildings has increased, when looking at the contents of prior research and related research, level of satisfaction of users is not very high. This is because the person in charge of the project lacks professionalism and the project plans were poorly constructed during the early stage of the project, creating low-quality buildings.

Therefore, in this study, we draw up improvement tasks for improving the quality of small public buildings. preparation a checklist that can be used during the planning phase and review the comprehensive plan for internalization.

Review relevant press materials and prior study cases, through interviews with government employees and experts, we identified problems and drew improvement

tasks to understand the problems and limitations of the process of building a small public building.

Common tasks require close cooperation between business units, facilities departments, and experts from the beginning of the project and design coordination and key decision making through user feedback is required at each stage of planning, design, and construction.

In the planning phase, the project manager's expertise in planning is required, need to set the time and budget required to carry out the planning work, implementation of planning tasks before budgeting confirmation, needs to collect opinions of residents.

In the design phase, criteria to calculate the appropriate design service period, need to design competition regulation for small public buildings, preparation of qualification standards for design service companies for the selection of designers, require minimum facility change by collecting opinions through participation by users and operators.

In the construction and operation phase, prepare a plan for monitoring construction by designers to secure construction quality, need to adjust when selecting operators, required to improve the system of selecting constructors.

Results of analysis of domestic and international composition support systems and cases, In order to create quality public buildings, it is necessary to reorganize and establish a specialized organization. In addition, the management body should actively participate from the beginning of the project to provide opinions and create spaces, it is necessary to support experts who are customized for each phase and type of public building business. Other integrated planning and use of quality control tools is necessary and the process of collecting opinions from users should be strengthened. Finally, key work manuals for each user should be prepared for small public building project management so that the project can be carried out systematically.

In order to improve the quality of small public buildings, close cooperation between planning and operation is required and to this end, the project manager's work manual for the execution of administrative procedures was separately proposed by separating the expert checklist for the professional business plan. This allows each person in charge to clearly define their role in each process by understanding the whole project.

The project implementation manual was divided into the planning, design, construction and operation stages so that the staff could identify the required checklist data according to each administrative procedure. The checklist was divided into project basic design, project plan establishment, design guidance review, design project details and period review, and project management, and each stage review items and review items, and utilization was considered for advance review.

The start-up implementation manual and checklist, which have been modified after the verification process, will be used in conjunction with the project procedure as previously described. In the event that a public institution intends to carry out public building projects pursuant to Article 22 paragraph 2 of 「the Promotion of the Architectural Services Industry Act」, which is to be revised, it can be used as a planning data since it is required to carry out construction planning work and the review process of public buildings can be used as a tool to streamline.

Keywords :

Public architecture, Small-scale Public Buildings, Business Planning, Architectural Planning, Business Execution Manual, Checklist

부록1. 소규모 공공건축물 유형별 법령 및 지침분석

1) 지방자치단체 공공청사(주민센터) 관련 법제도

「공유재산 및 물품관리법」 제94조의3 1항에서 지방자치단체 장의 지자체 청사관리 의무를, 2항에서는 관리를 위한 청사 면적기준을 시행령과 지자체 조례로 규정하였다. 같은법 시행령 제95조 1항에서는 청사를 지자체의 본청청사, 지자체의 의회청사로 구분한다. 2항에서는 지자체의 본청청사 기준 면적(별표1)과, 청사 내 장의 집무실(별표2), 의회청사의 기준면적(별표3)에 관해 규정하며, 관련 내용은 다음 표와 같다.

공유재산 및 물품관리법 시행령 제95조 별표1_지방자치단체의 본청청사의 기준면적	
특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 본청 청사	
구분	기준면적
특별시	127,402㎡
광역시	인구 300만명 이상 500만명 미만 68,333㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만 52,784㎡
	인구 200만명 미만 37,563㎡
특별자치시	35,383㎡
도	경기도 77,383㎡
	인구 300만명 이상 400만명 미만 44,974㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만 43,376㎡
	인구 100만명 이상 200만명 미만 39,089㎡
특별자치도	32,223㎡

특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 본청 청사		
구분	기준면적	
2. 시, 군 및 자치구의 본청 청사		
시		인구 10만명 미만 11,893㎡
		인구 10만명 이상 20만명 미만 13,965㎡
		인구 20만명 이상 30만명 미만 17,759㎡
		인구 30만명 이상 50만명 미만 18,907㎡
		인구 50만명 이상 70만명 미만 19,098㎡
		인구 70만명 이상 90만명 미만 20,214㎡
		인구 90만명 이상 100만명 미만 21,968㎡
		인구 100만명 이상 22,319㎡
군	도의 군	인구 3만명 미만 7,525㎡
		인구 3만명 이상 5만명 미만 8,385㎡
		인구 5만명 이상 10만명 미만 9,406㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만 11,829㎡
	광역시의 군	인구 15만명 이상 13,582㎡
		인구 10만명 미만 11,861㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만 12,020㎡
		인구 15만명 이상 50만명 미만 14,061㎡
자치구	특별시의 자 치구	인구 50만명 미만 26,368㎡
		인구 50만명 이상 27,484㎡
	광역시의 자 치구	인구 10만명 미만 11,861㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만 12,020㎡
		인구 15만명 이상 50만명 미만 14,061㎡
		인구 50만명 이상 18,206㎡

비고	
1. 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 다음 각 목에 해당하는 용도로 사용되는 면적은 제외한다.	
가. 지하주차장·주차시설 등에 사용되는 면적	
나. 도서관, 청소년활동시설 등 주민편의에 사용되는 면적	
다. 재난상황실, 직장어린이집 등 법령에 따라 의무적으로 설치되어 사용되는 면적	
라. 법 제20조에 따른 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 면적	
2. 제1호에 따라 제외되는 면적의 산정기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.	

공유재산 및 물품관리법 시행령 제95조 별표2_지방자치단체 장의 집무실 기준면적						
구 분 면 적	특별시, 광역시, 특별자치 시, 도 및 특별자치도	시		군	자 치 구	
		행정구가 설치된 시	행정구 설치되지 않은 시			
	165.3㎡	132㎡	99㎡	9 9 ㎡		99㎡
비고: 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 비서실과 접견실로 사용되는 면적을 포함한다.						

공유재산 및 물품관리법 시행령 제95조 별표3 지방자치단체의 의회청사의 기준면적

특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 의회 청사			
구분	기준면적		
특별시	24,903㎡		
광역시	인구 300만명 이상 500만명 미만 11,054㎡		
	인구 200만명 이상 300만명 미만 7,291㎡		
	인구 200만명 미만 5,174㎡		
특별자치시	4,889㎡		
도	경기도 29,164㎡		
	인구 300만명 이상 400만명 미만 12,700㎡		
	인구 200만명 이상 300만명 미만 11,524㎡		
	인구 100만명 이상 200만명 미만 9,878㎡		
특별자치도	8,467㎡		
2. 시, 군 및 자치구의 본청 청사			
시	인구 10만명 미만 1,853㎡		
	인구 10만명 이상 20만명 미만 2,257㎡		
	인구 20만명 이상 30만명 미만 3,351㎡		
	인구 30만명 이상 50만명 미만 3,429㎡		
	인구 50만명 이상 70만명 미만 4,713㎡		
	인구 70만명 이상 90만명 미만 4,851㎡		
	인구 90만명 이상 100만명 미만 6,209㎡		
	인구 100만명 이상 6,597㎡		
군	도의 군	인구 3만명 미만 1,358㎡	
		인구 3만명 이상 5만명 미만 1,506㎡	
		인구 5만명 이상 10만명 미만 1,787㎡	
		인구 10만명 이상 15만명 미만 1,830㎡	
		인구 15만명 이상 1,996㎡	
	광역시의 군	인구 10만명 미만 1,358㎡	
		인구 10만명 이상 15만명 미만 1,698㎡	
		인구 15만명 이상 50만명 미만 2,581㎡	
자치구	특별시의 자치구	인구 50만명 미만 2,961㎡	
		인구 50만명 이상 4,172㎡	
	광역시의 자치구	인구 10만명 미만 1,358㎡	
		인구 10만명 이상 15만명 미만 1,698㎡	
		인구 15만명 이상 50만명 미만 2,581㎡	
		인구 50만명 이상 4,172㎡	
	비고		
	1. 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 다음 각 목에 해당하는 용도로 사용되는 면적은 제외한다.		
가. 지하주차장·주차시설 등에 사용되는 면적			
나. 도서관, 청소년활동시설 등 주민편의에 사용되는 면적			
다. 재난상황실, 직장어린이집 등 법령에 따라 의무적으로 설치되어 사용되는 면적			
라. 법 제20조에 따른 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 면적			
2. 제1호에 따라 제외되는 면적의 산정기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.			

「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제21조 1항에서는 지자체 청사의 면적기준에 포함 되는 공간을 사무공간, 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간으로 분류하고 있다. 2항에서는 청사 면적 기준을 위한 인구수를 전년도 말일을 기준으로 한다고 규정한다. 4항

에서는 청사면적기준에 포함될 세부 분류공간의 정의 및 분류 산정방법(별표8)을 보여 주고 있으며 내용은 다음과 같다.

지방자치단체 공유재산 운영기준 제21조 4항 별표8. 지자체 청사관리·운영

1호에서 지자체 청사 관련 시설 및 실 용어정의, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제95조 2항에 의거한 면적기준·기준면적, 공간별 범위 정의, 관리위탁, 청사 기준면적 적용건물을 규정하고 있다.
2호에서는 지자체 청사 면적관리 적용기준을 본청·의회청사, 지자체장 집무실로 구분해서 정의했다.
3호에서는 기준면적 적용시점, 4호에서 지자체 청사면적 산정방법, 5호는 행정사항을 규정하고 있다.

2) 교육시설 등 관련 법제도

□ 도서관

「도서관법 시행령」 법 제27조에 따른 도서관 시설 및 도서관 자료의 기준은 별표1의 내용을 정리한 다음 표와 같다. 다음 표에 따르면 ‘30만미만 인구’ 지역에 건립되는 ‘공립 공공도서관’ 규모가 소규모 공공건축물에 해당한다. 33㎡이상의 규모를 가진 ‘작은도서관’도 소규모 공공건축물에 포함됨을 알 수 있다.

도서관법 시행령 별표1. 도서관의 종류별 시설 및 도서관 자료의 기준(공립 공공도서관)

봉사대상 인구 (명)	시설	도서관자료		
	건물면적 (제곱미터)	열람석 (좌석 수)	기본장서 (권)	연간증서 (권)
2만 미만	264 이상	60 이상	3,000 이상	300 이상
2만 이상 5만 미만	660 이상	150 이상	6,000 이상	600 이상
5만 이상 10만 미만	990 이상	200 이상	15,000 이상	1,500 이상
10만 이상 30만 미만	1,650 이상	350 이상	30,000 이상	3,000 이상
30만 이상 50만 미만	3,300 이상	800 이상	90,000 이상	9,000 이상
50만 이상	4,950 이상	1,200 이상	150,000 이상	15,000 이상

주1: 봉사대상인구란 도서관이 설치되는 해당 시(구가 설치된 시는 제외하며, 도농복합형태의 시는 동(洞)지역에만 해당한다)·구(도농복합형태의 시는 동지역에만 해당한다)·읍·면지역의 인구
주2: 봉사대상 인구가 2만명 이상인 공립 공공도서관에는 열람실 외에 참고열람실·연속간행물실·시청각실·회의실·사무실 및 자료비치시설 등의 시설을 갖추어야 함
주3: 전체 열람석의 20퍼센트 이상은 어린이를 위한 열람석으로 하여야 하고, 전체 열람석의 10퍼센트 범위의 열람석에는 노인과 장애인의 열람을 위한 편의시설을 갖추어야 함

도서관법 시행령 별표1_도서관의 종류별 시설 및 도서관 자료의 기준(작은도서관)

시설	도서관자료	
건물면적	열람석	
33㎡ 이상	6석 이상	1,000권 이상

주: 건물면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니함

□ 유치원

「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 제3조 2항에 따르면, 유치원의 교사는 교실, 화장실 및 교사실을 갖추어야 하고, 유치원에서 조리한 음식을 유아의 급식으로 제공하는 경우에는 조리실도 갖추어야 한다. 다만, 병설유치원의 교사실과 조리실은 병설된 학교의 교사 중 유치원으로 사용되는 부분 외의 부분에 둘 수 있다고 규정한다. 제3조 3항에서는 각급 학교 교사의 기준면적을 [별표1]을 바탕으로 규정하는데 이 중 유치원에 해당하는 내용은 다음 표와 같다.

고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정 별표1_교사의 기준면적(유치원)

학교	학생수별 기준면적	
유치원	40명 이하	41명 이상
	5N	80+3N ㎡
	교사 중 교실 총면적 2.2N ㎡	

주: N은 각급학교의 전학년의 학생정원을 말한다.

□ 교육원

학교형태의 평생교육시설의 시설·설비요건과 운영에 관해 「평생교육법 시행규칙」 제10조 별표2에 따르며 그 내용은 다음 표와 같다.

평생교육법 시행규칙 별표2_학교형태의 평생교육시설의 시설·설비기준

구분	시설·설비기준
학습시설	수업실 1실이상(실당 기준면적 49.5㎡ 이상)
	학습에 필요한 시설·설비
자료실	도서 및 자료 500권 이상 관리실과 겸용할 수 있음
관리실	1실 이상

□ 보건진료소

「농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법 시행규칙」 제17조 2항에서는 보건진료소의

시설 및 의료장비 기준을 규정하고 있으며, 그 내용은 별표1과 같다. 시설기준 내용만 다음 표에 정리해 살펴보았다.

농어촌 등 보건요리를 위한 특별조치법 시행규칙 제17조 2항 별표1_보건진료소 시설기준

구분	내용
진료활동	진료실, 대기공간, 화장실, 현관 등 진료에 필요한 시설
숙소	안방, 방, 거실, 식당 및 주방, 화장실, 현관, 보일러실 등 주거에 필요한 시설

□ 어린이집

「영유아보육법」 제11조의2에서는 어린이집이나 어린이집 용지 확보를 위해 관련법에 근거해 확보될 수 있도록 규정한다. 제12조는 국공립 어린이집 우선 설치지역을 도시 저소득주민 밀집 주거지역 및 농어촌지역 등 취약지역, 500세대 이상의 공동주택단지 지역, 산업단지 지역으로 구분한다. 어린이집 설치기준은 같은 법 제15조, 시행규칙 제9조에 근거한 별표1에서 규정하였고, 그 내용은 다음 표와 같다.

영유아보육법 시행규칙 제9조 별표1_어린이집의 설치기준

구분	내용
어린이집의 입지조건	쾌적한 물리적 환경을 갖춘 부지선정 위험시설로부터 50m이상 이격 영유아 20명 이하의 어린이집(국공립어린이집 포함)은 가정어린이집 설치가능한 곳에 설치가능
어린이집 규모	정원은 총300명 초과 할 수 없으며, 국공립어린이집의 경우 상시 영유아11명 이상
구조 및 설비기준	어린이집 설치방식(한 건물에 설치, 여러개인 경우 한 윗타리내에 모두 어린이집시설) 어린이집 필요 실 - 보육실을 포함한 시설면적은 영유아 1명당 4.29㎡ - 보육실, 조리실, 목욕실, 화장실, 교사실, 놀이터, 급배수시설, 비상재해대비시설, 폐쇄회로 텔레비전 등

□ 사회복지시설_지역아동센터

사회복지시설 중 ‘둘 이상의 시설을 통합해 하나의 시설로 설치 운영하는 경우’ 또는 ‘하나의 시설에서 둘 이상의 사회복지사업을 통합해 수행하는 경우’의 시설 및 설비기준과 인력기준은 「사회복지사업법 시행규칙」 제22조 별표2와 같다.

사회복지사업법 시행규칙 제22조 별표2_시설의 통합설치·운영 등에 따른 시설 및 인력기준

구분	시설 및 설비기준	인력기준
둘 이상의 시설을 통합해 하나의시설로 설치 운영하는 경우	시설 거주자 또는 이용자의 불편을 초래하지 않는 범위에서 자원봉사자실, 사무실, 상담실, 식당, 조리실, 화장실, 목욕실, 세탁장, 건조장, 강당 등 상호 중복되는 시설·설비를 공동사용가능	시설 거주자 또는 이용자의 불편을 초래하지 않는 범위에서 간호(조무)사, 사무원, 영양사, 조리사(원), 위생원 등은 사업에 지장이 없는 범위에서 겸직하여 운영가능
하나의 시설에서 둘 이상의 사회복지사업을 통합해 수행하는 경우	시설 거주자 또는 이용자의 불편을 초래하지 않는 범위에서 상호 중복되는 시설·설비를 공동으로 사용가능	사업에 지장이 없는 범위에서 인력을 겸직하여 운영가능

• 양로시설

양로시설의 시설기준은 「노인복지법 시행규칙」 제17조 별표2와 같다.

노인복지법 시행규칙 제17조 별표2_노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준

구분	내용										
규모	입소정원 10명 이상 (입소정원 1명당 연면적 15.9㎡ 이상의 공간을 확보)										
시설의 구조 및 설비	일조·채광·환기 등 입소자 보건위생과 재해방지 등 고려 휠체어 등의 이동이 가능한 공간 확보 및 구조 소화시설등 비치로 비상재해 대비										
시설기준	구분	침실	사무실	요양보호사, 자원봉사자실	의료 및 간호사실	체력단련실, 프로그램실	식당, 조리실	비상재해대비시설	화장실	세면장, 샤워실	세탁장, 세탁물 건조장
	입소자30명 이상	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	입소자30명 미만	○		○	○	○	○	○		○	
	비고: 세탁물을 전량 위탁처리 하는 경우에는 세탁장 및 세탁물 건조장을 두지 아니함										
설비기준	침실, 식당 및 조리실, 세면장 및 샤워실, 프로그램실, 체력단련실, 의료 및 간호사실, 경사로 등으로 구분하여 필요설·시설별 설비를 규정함										

• 노인요양시설

노인요양시설의 시설기준은 「노인복지법 시행규칙」 제22조 별표4와 같다.

노인복지법 시행규칙 제22조 별표4_노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준

구분	내용
----	----

규모	입소정원 10명 이상(입소정원 1명당 연면적 23.6㎡ 이상의 공간을 확보하여야 한다). 다만, 치매전담실을 두는 경우에는 다음의 요건을 갖추어야 함 - 치매전담실 1실당 정원은 12명 이하로 하고, 정원 1명당 연면적 15㎡ 이상의 공간을 확보할 것 - 치매전담실을 포함하여 입소정원이 30명 이상일 것												
시설의 구조 및 설비	일조·채광·환기 등 입소자 보건위생과 재해방지 등 고려 휠체어 등의 이동이 가능한 공간 확보 및 구조 소화시설 등 비치로 비상재해 대비												
	구분	침실	사무실	요양보호실	자원봉사실	의료및간호사실	물리치료실	프로그램실	식당및조리실	비상재해대비시설	화장실	세면장및목욕실	세탁장및세탁물건조장
시설기준	입소자30명 이상	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	입소자30명 미만	○		○		○	○	○	○	○	○	○	
비고: 세탁물을 전량 위탁처리 하는 경우에는 세탁장 및 세탁물 건조장을 두지 아니함 의료기관의일부를 시설로 신고하는 경우 규정 나열 치매전담실의 요건 나열													
설비기준	침실, 식당 및 조리실, 세면장 및 목욕실, 프로그램실, 물리치료실, 의료 및 간호사실, 경사로 등으로 구분하여 필요설·시설별 설비를 규정함												

- 노인여가복지시설

노인여가복지시설 시설기준은 「노인복지법 시행규칙」 제26조 별표7과 같다.

노인복지법 시행규칙 제26조 별표7_노인여가복지시설의 시설기준 및 직원배치기준													
구분	내용												
규모	노인복지관 : 연면적 500㎡ 이상 경로당 : 이용정원 20명 이상(읍·면지역의 경우에는 10명 이상) 노인교실 : 이용정원 50명 이상												
	구분	사무실	식당및조리실	상담실또는면회실	집회실또는강당	프로그램실	화장실	물리치료실	비상재해대비시설	거실또는휴게실	전기강의시설	휴게실	목욕장기타
시설기준	노인복지관	1	1	1	1	1	1	1	1				
	경로당						1			1	1		
	노인교실	1					1				1	1	

설비 기준	구분	내용
	노인 복지관	식당 및 조리실: 조리실바닥은 내수재료로서 세정 및 배수에 편리한 구조 프로그램실: 자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화시설과 오락기구를 비치 물리치료실: 기능회복 또는 기능감퇴를 방지하기 위한 훈련 등에 지장이 없는 면 적과 필요한 시설
	경로당	거실 또는 휴게실: 20㎡ 이상
	노인 교실	강의실: 33㎡ 이상

□ 청소년 수련관, 청소년 문화의집

「청소년활동진흥법 시행규칙」 제8조 별표3에서 수련시설의 시설기준을 규정한다.

청소년활동진흥법 시행규칙 별표3_수련시설의 시설기준(청소년 수련관, 청소년 문화의집)

구분	시설·설비기준	
청 소 년 수련관	면적	연건축면적이 1,500제곱미터 이상
	실내집회장	150명 이상을 수용 가능해야 함
	체육활동장	연면적 150제곱미터 이상의 실내체육시설을 설치해야 함
	자치활동실	2개소 이상 설치해야 함
	특성화수련 활동장	2개 이상의 시설을 선택하여 설치해야 함
	상담실	1개소 이상 설치해야 함
	휴게실	1개소 이상 설치해야 함
	위생시설	수용정원에 적합한 화장실, 세면장 등을 설치해야 함
	지도자실	1개소 이상 설치해야 함
	기타설비	방송설비를 갖추어야 함
청 소 년 문 화 의 집	수용정원	‘실내집회장’부터 ‘특성화수련활동장’까지에 해당하는 시설(실내시설에 한 정한다)을 일시에 사용할 수 있는 적정인원을 말함
	활동시설	‘실내집회장’, ‘특성화활동장’, ‘자치활동실’, ‘강의실’에 해당하는 시설 중 두 종류 이상을 갖추어야 함
	휴게시설	휴게실을 별도로 설치하거나 실내공간 또는 마당을 청소년의 휴식 및 대화장 소로 제공할 수 있는 구조로 배치해야 함
	위생시설	수용정원에 적합한 화장실·세면장 등을 설치하여야 함
	기타시설	물품보관시설을 갖추어야 함
	수용정원	‘활동시설’에 해당하는 시설(실내시설에 한정한다)을 일시에 사용할 수 있는 적정인원을 말함

부록2. 지방자치단체 소규모 공공 건축물 조성현황 분석

1) 건축 설계 용역 계약 금액별 분석(2015년~2017년)

① 수도권 vs 비수도권 지역 별 사업 현황 분석

광역시·도 본청 vs 기초자치단체의 공공건축물 조성현황 분석에 이어 이를 다시 지역특성별로 살펴보고자 수도권 지역과 비수도권지역별 조성 현황 특성을 분석하였다.

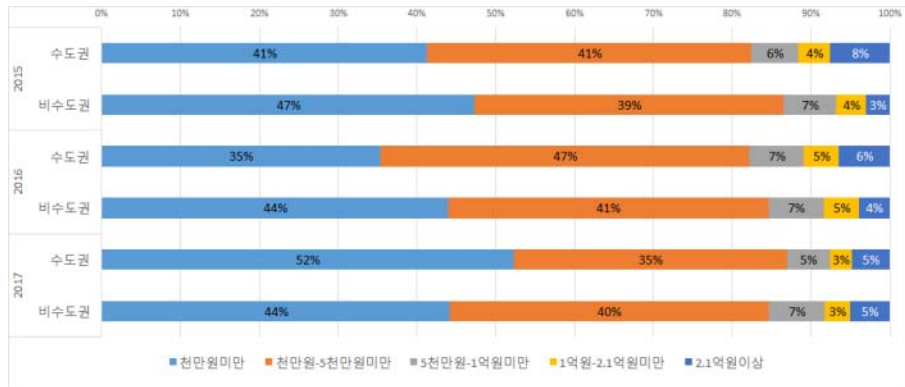
수도권지역은 서울특별시, 인천광역시, 경기도 지역을 포함하였으며 그 외 지역을 비수도권 지역으로 구분하였다.

분석결과, 수도권과 비수도권 모두 3개 년도에서 5천만 원 미만의 사업비율이 약 80%를 차지하는 것으로 나타났다. 이 중 1천만 원 미만의 사업 비율은 40%내외였고, 특히, 2017년 수도권에서의 1천만 원 미만의 사업 비율은 52%로 가장 높았다. 사업건수 기준으로 보면, 수도권 사업 건수비율이 비수도권 사업의 40%내외인 것으로 나타나, 수도권에 사업이 집중되어 있음을 알 수 있다.

[부록 표 2-1] 수도권 vs 비수도권 지역 별 건축설계용역 계약현황

2015												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
수도권	1,002	107,226,312	414	41%	412	41%	60	6%	40	4%	76	8%
비수도권	2,810	45,960,336	1,330	47%	1,101	39%	189	7%	106	4%	84	3%
합계	3,812	76,593,324										
2016												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
수도권	1,393	54,562,039	494	35%	655	47%	96	7%	63	5%	90	6%
비수도권	3,149	57,134,759	1,385	44%	1,280	41%	219	7%	143	5%	122	4%
합계	4,542	55,848,399										
2017												
기관	사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
			건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
수도권	4,026	68,228,387	2,104	52%	1,395	35%	220	5%	112	3%	195	5%
비수도권	7,235	74,429,593	3,199	44%	2,927	40%	516	7%	228	3%	367	5%
합계	11,261	71,328,990										

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-1] 수도권 vs 비수도권 지역 별 건축설계용역 계약현황 비율, 2015~2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

① 지방자치단체 인구규모 대비 사업 현황 분석

지방자치단체별로 인구 규모, 행정구역 면적, 도시(시가화) 지역 면적 등 공공건축물 조성과 관련된 요인이 다양하다. 이번 우선 지방자치단체의 인구 규모별로 100만 이상, 50만 이상~100만 미만, 10만 이상~50만 미만의 도시 중 각각 두 지역을 선정하여 살펴보고자 한다. 도시인구규모는 통계청 ‘행정구역 시군구별 성별 인구수’의 2018년 7월 기준 데이터를 토대로 하였다.

100만 이상 도시는 수원시와 창원시, 50만 이상 도시는 포항시와 제주시, 10만 이상 도시는 영주시와 공주시로 선정하였다. 각 지역별 2015년~2017년의 공공건축물 사업규모별 현황을 살펴보았다.

100만 도시 중 수원은 2015년 5천만 원~1억 원 미만, 1억 원~2.1억 원 미만의 사업비율이 각각 25%, 2.1억 원 이상의 사업 비율이 17%로 비교적 공사비 규모가 큰 사업이 많이 진행된 것으로 나타났다. 반면, 창원은 3개년 도 모두 5천만 원 미만의 사업이 90% 이상을 차지했다.

50만 도시 중 포항은 2015년 1천만 원~5천만 원 사업비율이 50%, 2.1억 원 이상 사업이 30%를 차지했다. 총 사업건수는 10건으로 많지 않았지만 대규모 사업이 진행되었음을 알 수 있다. 이후 2016년과 2017년은 5천만 원 미만 사업 비율이 70~80%로 소규모 사업이 많이 진행된 것으로 나타났다. 제주시는 3개년 도 모두 5천만 원 미만의 사업 비율이 80% 이상인 것으로 나타났다.

10만 도시 중 영주시와 공주시는 3개 년도 모두 5천만 원 미만의 사업비율이 과반 수 이상을 차지했음을 알 수 있었다. 특히, 공주시는 5천 만 원 미만의 사업비율이 90% 이상을 차지했다.

[부록 표 2-2] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황

2015													
기관(시)		사업 평균계약 건수 금액(원)		1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
				건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
100만	수원	12	546,539,548	2	17%	2	17%	3	25%	3	25%	2	17%
	창원	100	17,968,337	59	59%	37	37%	2	2%	0	0%	2	2%
50만	포항	10	155,715,113	0	0%	5	50%	2	20%	0	0%	3	30%
	제주	46	22,250,512	26	57%	14	30%	4	9%	2	4%	0	0%

10만	영주	7	50,858,411	1	14%	3	43%	1	14%	2	29%	0	0%
	공주	41	7,552,444	30	73%	10	24%	1	2%	0	0%	0	0%
합계		216	133,480,728										

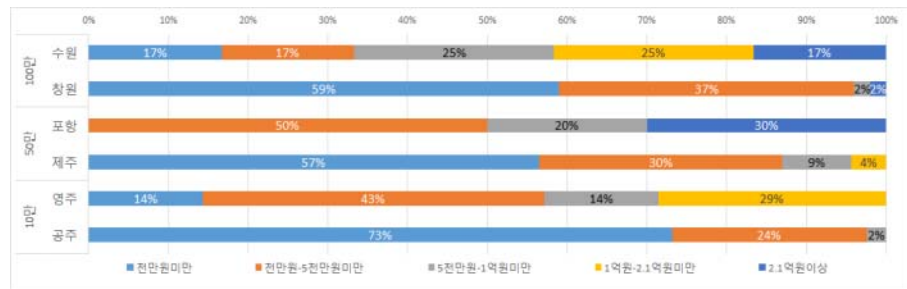
2016

기관(시)		사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
				건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
100만	수원	10	242,039,671	0	0%	3	30%	2	20%	2	20%	3	30%
	창원	93	25,625,618	57	61%	31	33%	2	2%	1	1%	2	2%
50만	포항	9	43,371,909	1	11%	6	67%	2	22%	0	0%	0	0%
	제주	53	30,316,176	21	40%	23	43%	4	8%	5	9%	0	0%
10만	영주	9	46,955,222	1	11%	5	56%	2	22%	1	11%	0	0%
	공주	68	7,706,032	40	59%	28	41%	0	0%	0	0%	0	0%
합계		242	66,002,438										

2017

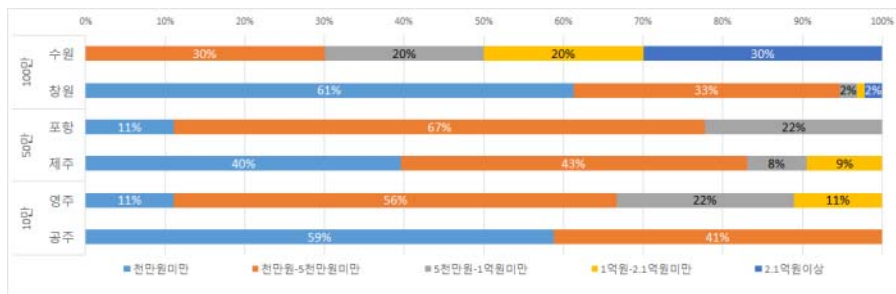
기관(시)		사업 건수	평균계약 금액(원)	1천만 원 미만		1~5천만 원 미만		5~1억 원 미만		1~2.1억 원 미만		2.1억 원 이상	
				건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
100만	수원	168	17,271,020	118	70%	37	22%	5	3%	8	5%	0	0%
	창원	109	14,914,421	70	64%	36	33%	1	1%	1	1%	1	1%
50만	포항	65	36,338,704	17	26%	38	58%	7	11%	1	2%	2	3%
	제주	117	32,981,236	42	36%	51	44%	16	14%	6	5%	2	2%
10만	영주	25	66,547,923	14	56%	7	28%	1	4%	2	8%	1	4%
	공주	84	11,654,637	46	55%	36	43%	1	1%	1	1%	0	0%
합계		568	29,951,324										

출처: 조달청, 조달정보 DB

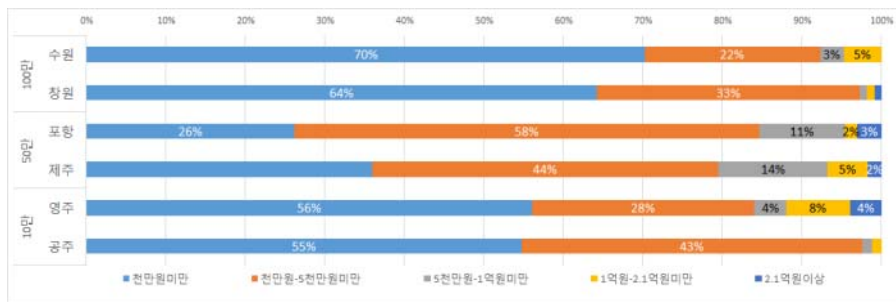


[부록 그림 2-2] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2015년

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-3] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2016년
출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-4] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 건축설계용역 계약현황 비율, 2017년
출처: 조달청, 조달정보 DB

2) 건축물 용도별 조성현황 분석(2016년~2017년)

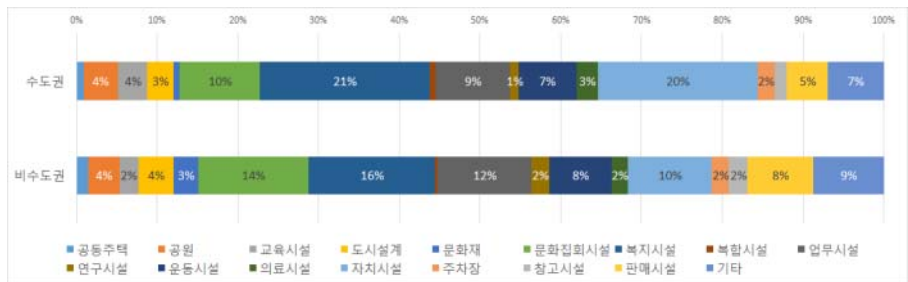
① 수도권 vs 비수도권 지역 별 사업 현황 분석

수도권 지역 과 비수도권 지역으로 구분하여 조성된 공공건축물 유형을 살펴 보았다. 2016년, 수도권지역에서는 복지시설이 21%로 가장 많았으며, 다음으로 자치시설 20%, 문화집회시설 10% 순으로 많았다. 비수도권지역에서도 복지시설비율이 16%로 가장 많았으며, 다음으로 문화집회시설(14%)과 업무시설(12%) 순으로 많은 것으로 나타났다.

[부록 표 2-3] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년

	공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
수도권	12	55	48	42	10	129	274	10	120	14	93	35	257	28	20	65	91	1,303
	1%	4%	4%	3%	1%	10%	21%	1%	9%	1%	7%	3%	20%	2%	2%	5%	7%	100%
비수도권	45	117	72	132	92	414	473	9	352	66	236	60	315	64	69	248	263	3027
	1%	4%	2%	4%	3%	14%	16%	0%	12%	2%	8%	2%	10%	2%	2%	8%	9%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-5] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2016년

출처: 조달청, 전국본청 기초사업 발주현황

2017년에는 교육시설 중 학교시설이 많이 포함된 데이터 특성상 수도권과 비수도권 지역 모두 교육시설 비율이 50% 이상을 차지하는 것으로 나타났다. 이는 앞서 말한 것과 마찬가지로 교육시설이 많이 포함된 데이터 특성 때문인 것으로, 교육시설을 제외한 건축물 유형비율²⁾을 살펴보았다. 그 결과, 수도권 지역에서는 업무시설과 복지시설이 각 19%, 18%로 많았다. 비수도권

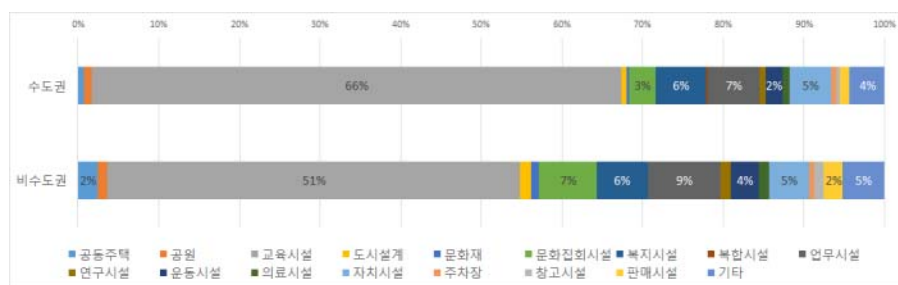
2) 교육시설을 제외한 나머지 시설을 100%로 설정하여 건축물 유형 비율을 분석

지역에서도 업무시설이 18%로 가장 많았으며, 그 다음으로 문화집회시설이 15%를 차지했다.

[부록 표 2-4] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년

	공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
수도권	30	35	2,517	24	11	125	242	5	250	25	83	34	195	26	15	48	166	3,831
	1%	1%	66%	1%	0%	3%	6%	0%	7%	1%	2%	1%	5%	1%	0%	1%	4%	100%
비수도권	154	79	3,282	85	66	457	405	3	578	81	225	78	319	45	72	151	333	6,413
	2%	1%	51%	1%	1%	7%	6%	0%	9%	1%	4%	1%	5%	1%	1%	2%	5%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-6] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2017년

출처: 조달청, 전국본청 기초사업 발주현황

② 지방자치단체 인구규모 대비 사업 현황 분석

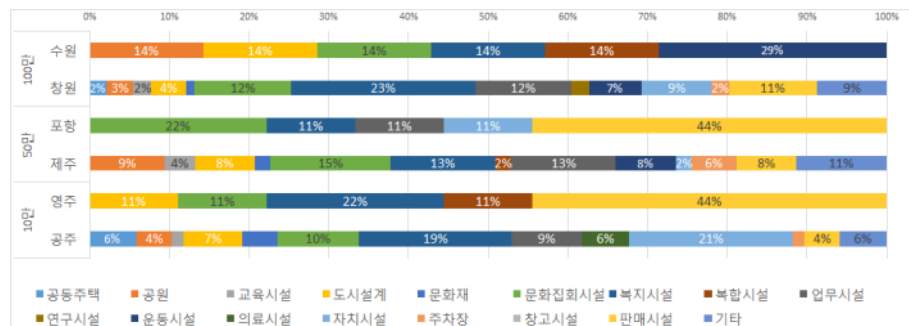
2016년 100만 도시 중 수원시는 운동시설이 29%, 창원시는 복지시설이 23%로 가장 많았다. 50만 도시 중 포항시는 판매시설(44%), 제주시는 문화집회시설(22%)의 비율이 가장 높았다. 10만 도시 중 영주는 판매시설이 44%, 공주시는 자치시설이 21%로 가장 큰 비율을 차지했다.

[부록 표 2-5] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 현황, 2016년

	공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
100만	수원	0	1	0	1	1	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
		0%	14%	0%	14%	0%	14%	14%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	창원	2	3	2	4	1	11	21	0	11	2	6	0	8	2	0	10	91
		2%	3%	2%	4%	1%	12%	23%	0%	12%	2%	7%	0%	9%	2%	0%	11%	100%
50만	포항	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0	1	0	0	4	0	9
		0%	0%	0%	0%	0%	22%	11%	0%	11%	0%	0%	11%	0%	0%	44%	0%	100%

		공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
10만	제주	0	5	2	4	1	8	7	1	7	0	4	0	1	3	0	4	6	53
		0%	9%	4%	8%	2%	15%	13%	2%	13%	0%	8%	0%	2%	6%	0%	8%	11%	100%
	영주	0	0	0	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	4	0	9
		0%	0%	0%	11%	0%	11%	22%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	44%	0%	100%
	공주	4	3	1	5	3	7	13	0	6	0	0	4	14	1	0	3	4	68
		6%	4%	1%	7%	4%	10%	19%	0%	9%	0%	0%	6%	21%	1%	0%	4%	6%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-7] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2016년

출처: 조달청, 조달정보 DB

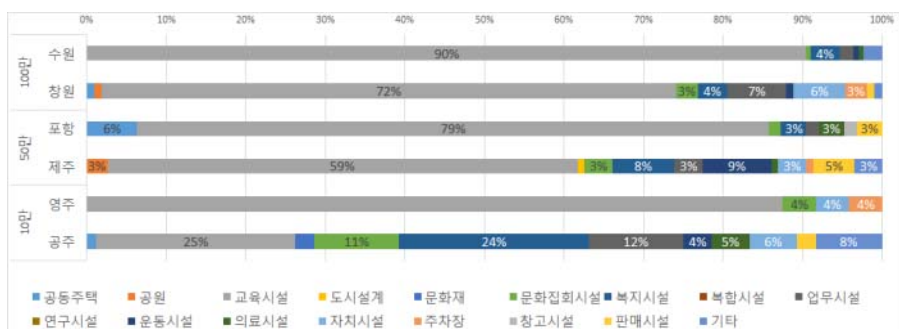
2017년에는 각 지역 모두 교육시설 비율이 약 60~90%로 나타났다. 해당 지역 모두 학교시설을 포함한 교육시설 해당 사업이 많았음을 알 수 있다. 교육시설을 제외한 건축물 유형 비율을 살펴보면, 100만 도시 중 수원시는 복지시설(38%), 업무시설(19%)이, 용인시는 업무시설(27%), 자치시설(23%) 순으로 많았다. 50만 도시 중 포항시는 복지시설, 의료시설, 판매시설이 각각 15%로 비율이 가장 높았으며, 제주시는 운동시설 (21%), 복지시설(19%) 순으로 높았다. 10만 도시 중 영주는 문화집회시설, 자치시설, 주차장이 각각 33%, 공주시는 업무시설(16%), 문화집회시설(14%) 순으로 많이 차지했다.

[부록 표 2-6] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 현황, 2017년

		공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
100만	수원	0	0	152	0	0	1	6	0	3	0	1	1	0	0	0	0	4	168
		0%	0%	90%	0%	0%	1%	4%	0%	2%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	100%
	창원	1	1	78	0	0	3	4	0	8	0	1	0	7	3	0	1	1	108
		1%	1%	72%	0%	0%	3%	4%	0%	7%	0%	1%	0%	6%	3%	0%	1%	1%	100%
50만	포항	4	0	50	0	0	1	2	0	1	0	0	2	0	0	1	2	0	63

	공동주택	공원	교육시설	도시설계	문화재	문화집회시설	복지시설	복합시설	업무시설	연구시설	운동시설	의료시설	자치시설	주차장	창고시설	판매시설	기타	합계
10만	6%	0%	79%	0%	0%	2%	3%	0%	2%	0%	0%	3%	0%	0%	2%	3%	0%	100%
	0	3	68	1	0	4	9	0	4	0	10	1	4	1	0	6	4	115
	0%	3%	59%	1%	0%	3%	8%	0%	3%	0%	9%	1%	3%	1%	0%	5%	3%	100%
	0	0	21	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	24
	0%	0%	88%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	4%	0%	0%	0%	100%
	1	0	21	0	2	9	20	0	10	0	3	4	5	0	0	2	7	84
	1%	0%	25%	0%	2%	11%	24%	0%	12%	0%	4%	5%	6%	0%	0%	2%	8%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB



[부록 그림 2-8] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 건축물유형 비율 현황, 2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

3) 건축설계 용역공사 종류별 분석(2016년~2017년)

① 수도권 vs 비수도권 지역 별 사업 현황 분석

수도권과 비수도권 지역으로 구분하여 진행된 공사 유형을 살펴보았다.

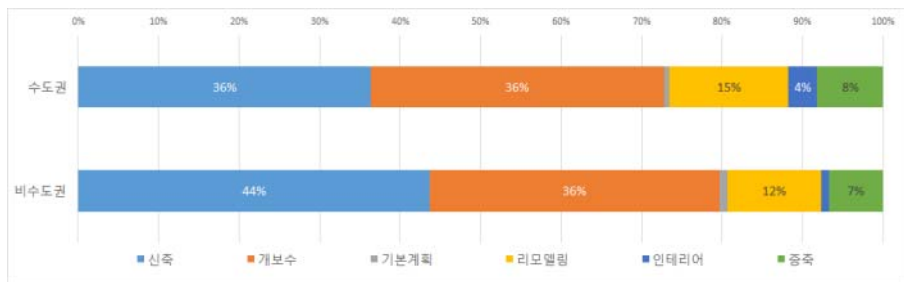
2016년, 수도권에서는 신축과 개보수 공사가 각 36%로 가장 많이 이뤄졌으며, 비수도권지역에서는 신축이 44%, 개보수가 36% 순으로 비율이 높게 나타났다.

[부록 표 2-7] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년

	신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
수도권	474	474	9	192	47	107	1,303
	36%	36%	1%	15%	4%	8%	100%
비수도권	1,321	1,091	29	353	29	204	3,027
	44%	36%	1%	12%	1%	7%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외



[부록 그림 2-9] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외

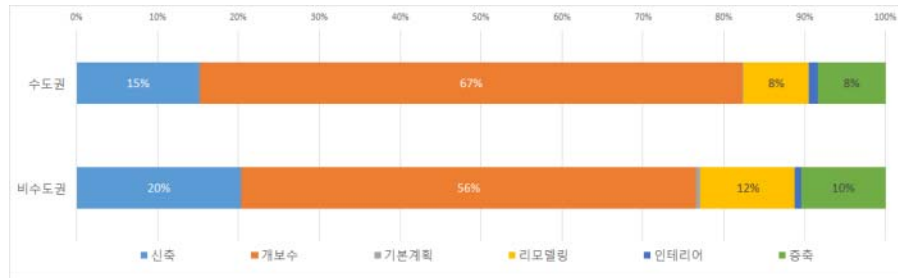
2017년에는 수도권지역과 비수도권지역모두 개보수 공사비중이 60% 내외로 가장 많이 진행되었으며, 다음으로 신축공사가 수도권지역15%, 비수도권지역 56%로 많은 것으로 분석되었다.

[부록 표 2-8] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년

	신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
수도권	584	2,569	4	309	43	323	3,832
	15%	67%	0%	8%	1%	8%	100%
비수도권	1,305	3,605	33	749	53	668	6,413
	20%	56%	1%	12%	1%	10%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외



[부록 그림 2-10] 수도권 vs 비수도권 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외

② 지방자치단체 인구규모 대비 사업 현황 분석

인구규모별 대표도시의 공공건축물 공사유형 분석결과는 다음과 같다.

2016년 100만 도시인 수원시는 신축공사 43%, 리모델링 29%, 개보수와 증축 14% 순으로 많았다. 창원시는 개보수가 52%로 과반 수 이상을 차지했으며, 그 다음 신축이 31%, 리모델링 10% 순으로 많은 것으로 나타났다.

50만 도시 중 포항시와 제주시 모두 개보수 공사가 각각 56%, 42%로 가장 많았으며, 다음으로 신축공사가 각각 44%, 38%로 많은 것으로 나타났다.

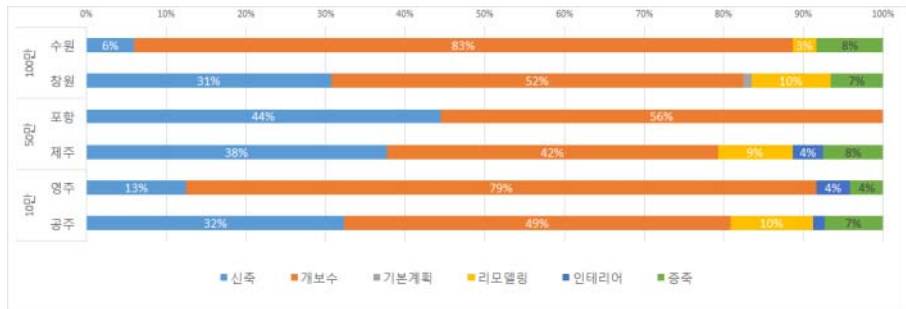
10만 도시 중 영주시는 신축공사 비율이 89%로 공공건축물 신축이 많았음을 알 수 있었다, 공주시는 개보수공사 49%, 신축 32% 순으로 많이 진행되었다.

[부록 표 2-9] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 현황, 2016년

		신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
100만	수원	3	1	0	2	0	1	7
		43%	14%	0%	29%	0%	14%	100%
	창원	28	47	1	9	0	6	91
		31%	52%	1%	10%	0%	7%	100%
50만	포항	4	5	0	0	0	0	9
		44%	56%	0%	0%	0%	0%	100%
	제주	20	22	0	5	2	4	53
		38%	42%	0%	9%	4%	8%	100%
10만	영주	8	1	0	0	0	0	9
		89%	11%	0%	0%	0%	0%	100%
	공주	22	33	0	7	1	5	68
		32%	49%	0%	10%	1%	7%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외



[부록 그림 2-11] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2016년

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외

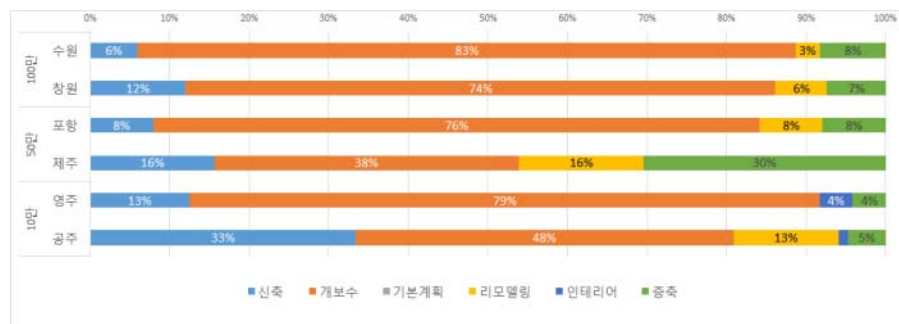
2017년에는 대표도시들 모두 개보수 공사 비율이 약 40%~80%로 가장 많은 비율을 차지했다. 이는 2017년에 다수 포함된 학교시설 내 개보수 공사 건수가 많았기 때문으로 보인다.

[부록 표 2-10] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 현황, 2017년

		신축	개보수	기본계획	리모델링	인테리어	증축	합계
100만	수원	10	139	0	5	0	14	168
		6%	83%	0%	3%	0%	8%	100%
	창원	13	80	0	7	0	8	108
		12%	74%	0%	6%	0%	7%	100%
50만	포항	5	48	0	5	0	5	63
		8%	76%	0%	8%	0%	8%	100%
	제주	18	44	0	18	0	35	115
		16%	38%	0%	16%	0%	30%	100%
10만	영주	3	19	0	0	1	1	24
		13%	79%	0%	0%	4%	4%	100%
	공주	28	40	0	11	1	4	84
		33%	48%	0%	13%	1%	5%	100%

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외



[부록 그림 2-12] 지방자치단체 인구규모별 대표 도시 공공건축사업 공사유형 비율 현황, 2017년

출처: 조달청, 조달정보 DB

주: 중앙기관 발주 제외