

| SRI-정책-2023-14 |

# 수원시 공공건축 기획업무 이행절차에 관한 연구

A Study on Procedures of Public Building Planning in Suwon City

안국진



## CONTENTS

### 연구요약

<b>01 서론</b>	<b>01</b>
제1절 연구배경 및 목적	
제2절 연구의 내용 및 방법	
<b>02 건축기획업무 관련 법령과 사례</b>	<b>05</b>
제1절 관련 법령에 따른 건축기획의 정의	
제2절 건축기획 업무 지원 및 가이드라인 사례	
제3절 시사점	
<b>03 수원시 공공건축사업 제도와 현황</b>	<b>33</b>
제1절 수원시 공공건축 관련 제도	
제2절 수원시 공공건축사업과 업무조직 현황	
제3절 수원시 공공건축 기획업무의 문제점	
<b>04 수원시 공공건축사업의 행정절차 및 건축기획 자가점검리스트</b>	<b>45</b>
제1절 수원시 공공건축사업의 행정절차	
제2절 수원시 소규모 공공건축사업의 건축기획 자가점검리스트	
제3절 수원시 소규모 공공건축사업의 과업지시서	
<b>05 결론</b>	<b>59</b>
제1절 연구 결과	
제2절 연구 한계와 향후 과제	
제3절 제언	
<b>참고문헌</b>	<b>65</b>
<b>부 록</b>	<b>66</b>
1 설계공모의 종류와 제출물	
2 사업비(예산) 산출 기준과 근거	
3 공공건축사업의 수원시 행정절차	



# 연구요약

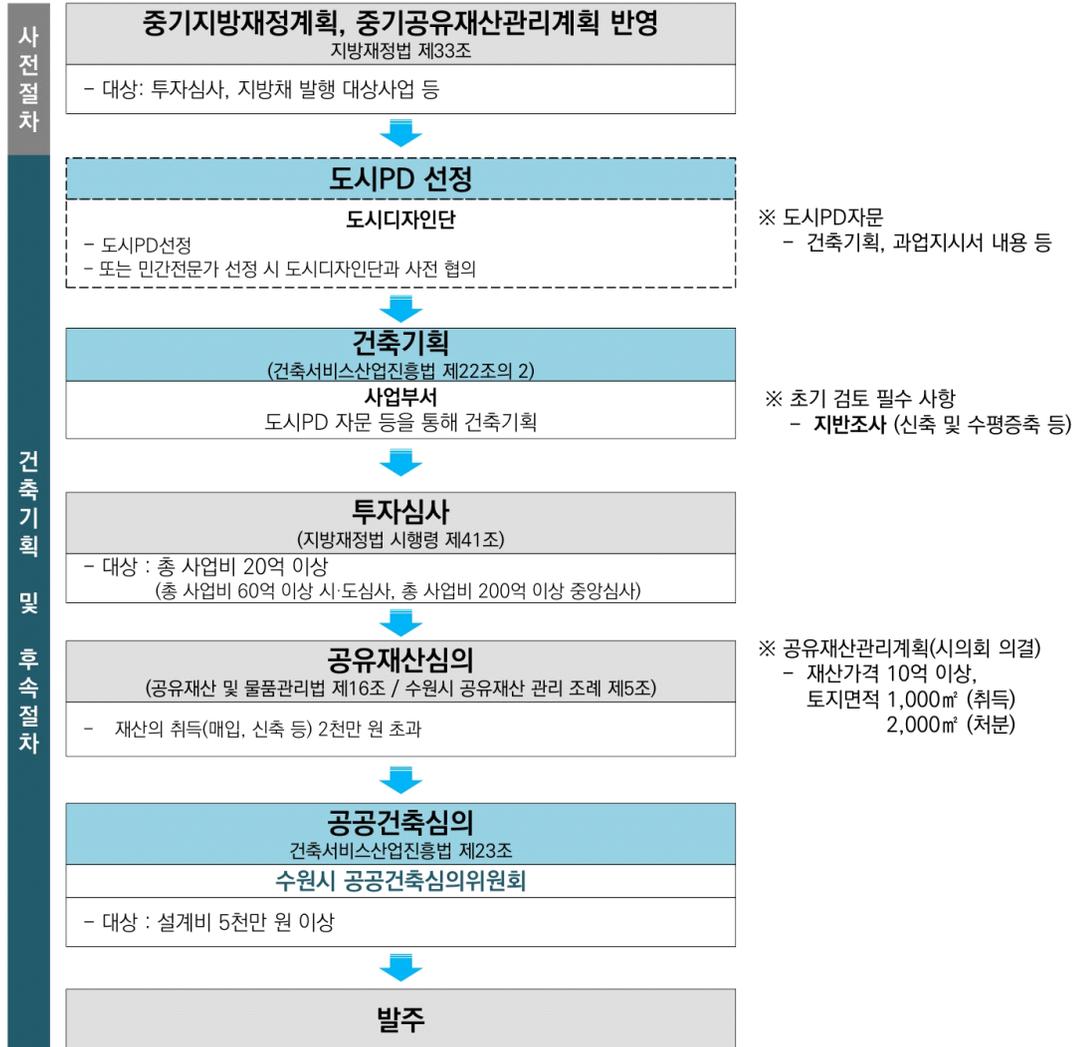
## 연구목적

- 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 공공기관에서 발주하는 모든 공공건축 사업에 대해 건축기획 의무화됨
- 건축기획은 원칙적으로 발주기관에서 수행해야 하므로 사업추진 부서의 담당공무원이 수행하고 있음
- 그러나 건축기획은 건축과 사업계획에 대한 전문성이 요구되고 복잡한 행정절차가 수반되어 공공건축 사업부서에서 건축기획 수행 시 전문가의 업무 지원이 절실히 필요한 상황임
- 따라서 수원시 공공건축사업 현황을 조사·분석하여 수원시 공공건축 사업의 특성을 밝히고 그에 합당한 사업추진 행정절차, 공공건축 건축기획 자기점검리스트 및 사업비 산출방식을 제시하고자 함

## 주요 내용 및 결과

- 기존에 발간·배포된 국가, 他시·도, 他시·군·구에서 작성한 건축기획업무 가이드의 특징과 한계
  - 국가 공공건축지원센터에서 발간한 가이드라인은 건축기획 관련한 모든 내용을 총망라하여 대규모 사업까지 포괄하는 내용이므로 내용이 대단히 광범위함
  - 他시·도, 他시·군·구에서 작성한 건축기획 가이드는 해당 기관에 적합한 것으로, 수원시는 수원시의 공공건축사업 특징에 맞추어 재작성할 필요가 있음
- 수원시의 공공건축 사업의 현황과 특성
  - 수원시의 공공건축 사업은 약 47%가 설계비 1억 원 미만의 소규모 사업이며 약 50%가 신축이 아닌 리모델링, 개보수 등의 사업이므로 소규모 사업에 적합한 건축기획 가이드가 필요한 실정임
- 수원시의 공공건축 사업의 행정절차 제시
  - 수원시는 국가단위의 건축서비스산업진흥법뿐만 아니라 경기도 조례에 따른 법정 절차가 별도로 마련되어 있음

- 따라서 건축서비스산업진흥법, 경기도 조례에 따른 행정절차를 제시함
- 아울러 기획업무 추진을 돕는 수원시 자체 민간전문가 활용 제도(도시PD)와 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법, 감사규칙 등을 전부 포함한 행정절차를 제시



자료: 연구자 작성

□ 수원시 기획업무 자가점검리스트 제시

- 건축기획을 수행하는 사업부서 담당 공무원의 업무를 돕는 건축기획 자가점검리스트를 아래 5가지 항목으로 제시함
  - 행정절차 : 공공건축 사업 추진 시 필수 법정절차
  - 자문 : 도시디자인단에서 지원하는 도시PD자문 및 건축기획 위탁 여부
  - 사전조사 : 소규모 건축기획 필수 사전조사 수행 여부
  - 예산 : 공사비, 설계비, 부대비 검토 여부

- 기간 : 설계, 공사 기간 등 검토 여부

□ 과업지시서 개략적인 틀 제시

- 건축기획의 최종결과물은 사업부서에서 제공하는 과업지시서이므로 과업지시서에 공공건축 사업의 방향이 잘 제시되어야 함
- 본 연구를 의뢰한 부서(도시디자인단)의 요청으로 현재 사업부서 별로 천차만별인 과업지시서를 간단명료하게 작성하도록 유도하고자 샘플을 제시함
  - 과업 일반사항 : 용역명, 과업의 목적, 과업개요, 과업범위, 과업기간
  - 설계지침 : 일반사항, 설계주안점
  - 성과품의 작성 및 납품
  - 기타

□ 사업비(예산) 산출방식 [부록]

- 건축기획을 수행하는 실무자의 가장 큰 애로사항인 사업예산 수립과 사업기간 계획과 관련된 세부근거를 정리하여 제공함
  - 예산은 6가지 항목(용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 예비비)으로 구분하고 관련법령과 산출근거는 [부록]에서 구체적으로 제시함

구분	항목	산출근거
용지비	용지매입비	매입 또는 보상비용 감정가격 등
공사비	건축공사비	1) 예정공사비산정(공사비:원/㎡) : 조달청유사사례평균, 서울시 공사비 가이드라인 - 예정공사비:(A+B)/2 2) 특수요인 보정공사비 책정 : 예정공사비×특수요인보정(00.00%) 3) 기타 : 부대조성공사비, 기존 시설 해체 철거 폐기물처리비, 전시공사비
설계비	설계용역비	설계대가 <b>요율산출</b> +인증관련 가산요율+특수요인+손해배상보험료+부가가치세 [설계대가 <b>요율산출</b> ] 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 [인증관련 <b>가산요율</b> ] 녹색건축물, 지능형건축물(IBS),에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장애물 없는 생활환경(BF) [특수요인] 리모델링, 전통한옥양식 등은 1.5배 가산 [손해배상보험료] 실시설계 손해배상보험산출 : 건축사 공제조합손해배상요율적용
감리비	법정감리	법정감리 대상 - 주거용건축물: 연면적661㎡이하 - 기타 건축물:연면적 495㎡이하
	상주·비상주감리	[상주감리] 상주감리 대상(건축법 시행령 제19조) - 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사(축사 또는 작물재배사의 건축공사는 제외) - 연속된 5개층 이상(지하층을 포함)으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡이상인 건축공사 - 아파트 건축공사 - 준다중이용 건축물 건축공사 [비상주감리]

	<p>비상주감리 대상</p> <p>- 바닥면적의 합계 : 5,000㎡ 미만인 건축물, 3,000㎡ 미만의 건축물(연속된 5개층 미만으로서 다중이용건축물의 공사감리 제외)</p> <p>1.공사비산정에 의한 산정방식 상주·비상주감리비 = 예정공사비 × 요율표(국토부공고 제2009-129호 별표5)</p> <p>2.실비정액가산식에 의한 산정방식</p>	
책임감리	<p>다중이용건축물, 아파트 및 기타건축물로서 건축주의요청으로 수행하는 감리업무</p> <p>1.건설기술관리법 제27조의 4항에서 정하는 책임감리 등의 대가기준에 의한다.</p>	
건설사업관리	발주기관의 설계관리, 공사감독 대행(감독권한 대행) 등(「건설기술진흥법」 제39조)	
해체공사 감리	감리자를 별도 지정, (석면해체 → 건축물 철거 → 건축행위)	
석면해체 감리	해체공사 감리와 석면해체 감리는 건축감리와 별도로 각각 실시하고 상주감리 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정	
기타감리	관계 전문기술자의 기술자문이 필요할 시 그에 상응하는 비용을 포함한다.	
부대비	<p>설계공모비</p> <p>일반설계공모 : 설계비의 10%, 1억 이하 + 운영비용</p> <p>제안공모 : 소정의 상금 + 운영비용</p>	
	경계·현황측량	'실비정액가산방식' 적용
	측량 기반조사	건축법 제48조(구조내력 등)와 건축법 시행령 제32조(구조안전의 확인) 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급 기준을 확인하고 기반조사 시행
	문화재조사	토지면적 3만제곱미터 이상의 개발사업 혹은 문화재가 매장되어 있을 가능성이 높은 지역을 대상으로 매장문화재 지표조사 실시 (수원화성 내에는 모두 해당)
	각종영향평가	교통영향평가, 소규모 환경영향평가, 지하안전영향평가, 소규모 지하안전영향평가, 기타(토지적성평가, 재해영향평가, 건축물 안전영향평가, 교육환경영향평가 등)
	도시관리계획 수립·변경	용도지역 지구의 지정 변경, GB·도시자연공원구역, 시가지조정구역의 지정 변경, 기반 시설 설치 정비 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업, 지구단위계획구역의 지정·변경 등 수립 시 관계부서 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정 고시
	건축물 성능 및 인증관련 컨설팅	녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급, 제로에너지 인증, BF인증 외에도 그린빌딩 인증, UD(유니버설디자인) 인증, 초고속정보통신건물 인증 등 실비정액가산식 적용
	설계경제성 검토	총공사비 100억원 이상인 건설공사를 대상으로 설계경제성 검토 실시 [설계의 경제성 등 검토에 관한 시행지침] - 실비정액가산식 적용
	건축물 에너지관리 시스템(BEMS)	건물 내 에너지 사용설비(조명, 냉난방, 환기, 콘센트 등)에 계측장비를 설치하고 통신망으로 연계하여 에너지 월별 사용량을 모니터링하여 효율적으로 자동제어하는 시스템 - 실비정액가산식 적용
	기본계획 및 타당성조사	기획재정부 계약예규의 예정가격작성 기준 중, 학술연구용역 원가계산에 따른 예정가격을 기준으로 함
	설계의도구현	공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행계획 공공설계대가 기준에 따른 설계용역비의 약8%적용 (도서작성 구분은 기본/중급/상급으로 설정할 수 있으며 그에 따라 요율변동)
	중축 리모델링	구조안전진단, 석면조사, 현황도면 작성 등
	설계적정성 검토	총 사업비 관리 대상(총사업비 200억이상 건축공사, 국비(정액제외) 포함) 조달청, 실시설계 단가 적정성 검토 수수료 요율(%)

안전보건대장 작성	대상: 총 공사금액 50억 원 이상인 건설공사(산업안전보건법 제67조, 산업안전보건법 시행규칙 제86조, 고시 제2020-22호 건설공사 안전보건대장의 작성 등에 관한 고시)
미술작품설치	연면적 1만 제곱미터 이상인 건축물 대상(주차장, 기계·전기·변전실 등은 면적 제외) ※ 문화예술진흥법 시행령 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치)
이설비용	지하매설물, 전신주, 신호제어 등 이설비용
집기 비품 구입	
예비비	(용지비+공사비+설계비+감리비+부대비)의 5%, 이외에 부가세 별도

## 정책제언

- 수원시 도시특성과 탄소 중립 등 수원시 장기적 정책 방향을 반영한 건축기획의 방향(agenda)을 정립하여 공공건축 사업부서에 제시할 필요가 있음
  - 수원시는 세계문화유산을 보유한 도시이고 구도심을 중심으로 다수의 공공한옥이 건립됨. 화성행궁과 역사환경보존지역 내 공공건축물의 건립방향을 제시할 필요가 있음
  - 수원시 탄소중립 정책 방향에 발맞추어 공공건축 사업 시 기존 건물을 재활용하도록 리모델링, 대수선 등의 건축 방향을 적극적으로 유도할 필요가 있음
- 수원시 자체 공공건축지원센터 또는 건축기획 전담조직이 필요함
  - 시정연구원 등을 지역 공공건축지원센터로 활용하거나 수원시 내 건축기획, 설계공모 운영 등을 수행할 전담조직과 전문직 채용 필요
  - 소규모 공공건축물의 건축기획은 전담기관에서 자체 수행하고, 양질의 공공건축이 확산될 수 있도록 역할 부여 필요
  - 수원시 공공건축지원센터 또는 전담조직에 수원시 공공건축물의 전체 데이터(data) 관리 기능을 부여하여 체계적으로 데이터를 관리할 필요가 있음
    - 수원시 공공건축 기획업무 결과물, 설계공모 제출작을 축적하여 주기적으로 백서 및 자료집 발간
    - 수원시 공공건축물의 공사비, 공사기간 등의 자료 및 통계를 관리하고 주기적으로 공사백서 발간
    - 수원시 공공건축물의 건축행위 주기(신축 → 리모델링 → 재건축 등) 관리
- 소규모 공공건축 사업의 질을 높이는 창의적 발주방식 고려
  - 소규모 공공건축은 사업비 총량과 건축기획 대가가 적어 민간전문가에 건축기획 위탁이 어려움. 운영기획, 실시설계 등 용역을 연계하여 위탁용역비를 현실화하는 창의적 발주방식 필요
    - 예1) 건축기획 + 운영기획을 결합한 기획 용역 발주
    - 예2) 건축기획 + 실시설계 + 도시계획 시설변경 등 용역 통합 발주
- 설계비 2억 미만의 공공건축사업에 대해 간이공모 활성화 필요
  - 설계비 1억 이상 사업에 대해 설계공모가 의무화되면서 설계공모 회피를 위해 설계비를 1억 이하로 축소하는 경향이 있음
  - 설계비 2억 미만 사업에 대해서는 간이공모를 적극 활용하도록 유도하여 설계공모 간소화 및 사업기간 단축 등의 방안을 제시

주제어: 수원시, 공공건축, 기획업무, 자기점검리스트

# 01

## 서론

### 제1절 연구배경 및 목적<sup>1)</sup>

- 2018년 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 인해 국가의 모든 공공건축 사업 시 ‘건축기획’<sup>2)</sup> 업무가 법정 의무화
  - 건축서비스산업 진흥법 제정(2013) 이전, 설계비 500억 이상의 대규모 사업은 타당성조사 절차에 따라 발주기관에서 사업계획을 수립하고 검증하는 절차가 있으나, 그 이하 규모에 대해서는 사실상 사업계획에 대한 검증절차가 없었음
  - 건축서비스산업진흥법에 따라 ‘설계비 1억 이상’ 규모 있는 공공건축사업은 사업계획 수립하고 공공건축지원센터에 사전검토를 받아 설계공모를 진행하여야 함
  - 저가입찰방식의 공공건축 건립을 지양하고 투명한 설계자 선정 문화를 정립, 양질의 공공건축을 건립하려는 취지임
  - 이에 더해 ‘모든’ 공공건축사업에 대해 건축기획을 법정 의무화(2018)함으로써 공공건축사업 전반에 대해 내실화를 꾀하고자 함
- 건축기획 업무를 수행하는 데에는 전문성이 필요
  - 건축기획은 원칙적으로 발주기관이 수행해야 하나, 전문성이 있는 건축사 등에 수의계약 범위에서 위탁하는 경우가 많음
  - 건축서비스산업 진흥법 제정을 위한 선행연구(임현성, 2012)에서도 건축기획 업무는 전문가의 영역임을 명시하고 있음
- 규모 있는 설계비 1억 원 이상의 공공건축사업은 건축기획 업무를 외부전문가에 위탁이 가능하고 후속 절차(사업계획 사전검토, 공공건축심의)에 따라 건축기획의 보완이 가능함
  - 설계비 1억 원 이상의 사업은 후속절차로 ‘공공건축 사업계획 사전검토’<sup>3)</sup> 및 ‘공공건축심의’<sup>4)</sup>를 이행

1) 본 연구는 수원시 담당부서(도시디자인단)에게 주제를 의뢰받아 시행한 정책연구임

2) 건축서비스산업 진흥법 제22조의 2에 따라 의무

3) 건축서비스산업 진흥법 제23조에 따라 의무 (설계비 추정가격 1억 원 이상)

- (1차) 공공건축 사업계획 사전검토 기관<sup>5)</sup>에서 의견서를 수신, 건축기획보완이 가능
  - (2차) 공공건축심의위원회에서 심의 의견을 수신, 건축기획 추가 보완이 가능
- 그러나 수원시 공공건축 사업은 설계비 1억 원 이하의 소규모 사업이 다수이고 소규모 사업은 사업비가 현저히 적어 사업부서 담당공무원이 건축기획업무를 자체 수행하는 경우가 많음
- 사업부서 담당 공무원 1인이 건축기획을 수행하며 담당공무원의 역량에 따라 건축기획의 질질이 천차만별임
    - 사업부서 담당 공무원은 건축 전문직이 아닌 경우가 대부분이므로 건축기획 역량이 현저히 부족함
- 따라서 본 연구는 소규모 사업이 대부분이 수원시 특성에 맞추어 사업부서 담당공무원을 위해 건축기획업무 이행에 필요한 실무적 지원 3가지 (행정절차, 체크리스트, 사업비 산출)를 도출하고자 함
- (행정절차) 수원시 공공건축 사업 추진에 관계된 행정절차를 정리<sup>6)</sup>
  - (건축기획 자가점검리스트) 행정절차 및 발주부서 담당자가 체크해야할 사항을 정리
  - (건축기획 사업비 산출) 부록에서 항목별로 관련법령과 산출근거를 정리<sup>7)</sup>

그림 1-1 | 연구의 배경 및 목적 개념도



4) 건축서비스산업 진흥법 제22조의2 제4항에 따라 의무 (설계비 추정가격 5천만 원 이상)  
 5) 수원시는 경기도 지역 공공건축지원센터에 의뢰  
 6) 건축기획업무를 수행한 경험이 있는 공무원을 대상으로 인터뷰한 결과 공통적으로 공공건축 사업의 행정절차에 대한 이해가 우선 필요하다고 요청하여 행정절차를 제시하고자 함  
 7) 건축기획업무를 수행한 경험이 있는 공무원을 대상으로 한 인터뷰 결과, 건축기획의 최소한의 요건인 '사업비 산출'이 공통적 애로사항 이므로 사업비 산출근거를 제시하고자 함

## 제2절 연구내용 및 방법

### 1 · 연구의 내용

#### □ 공공건축 사업의 행정절차

- 수원시 공공건축 사업은 건축서비스산업진흥법뿐만 아니라 경기도 공공건설서비스 지원 조례에 따른 절차가 별도로 있으며, 그 외에도 지방재정법, 공유재산법 등에 따라 복잡한 행정절차가 수반됨
- 건축기획 담당 공무원은 기획업무뿐만 아니라 행정절차를 파악하고 이행하는 데에도 어려움을 토로하는 실정임
- 사업부서에서 원활한 사업추진이 가능하도록 수원시 공공건축 사업 시 수반되는 행정절차 및 근거 규정을 제시하고자 함

#### □ 수원시 공공건축사업의 건축기획 자가점검리스트, 과업지시서 샘플, 사업비 산출 근거 제시

- 외부 전문가에 건축기획을 위탁하기 어려운 사업부서의 담당공무원이 스스로 건축기획을 수행하고 자가점검할 수 있도록 자가점검리스트를 제시하고자 함
- 건축기획의 결과물은 사업의 '과업지시서'로 정리되나 각 사업부서마다 과업지시서가 천차만별이므로 과업지시서 샘플을 제시하여 과업지시서 작성에 참고토록 함
- 건축기획 시 사업부서 담당 공무원의 가장 큰 애로사항인 사업비 산출을 위한 근거자료를 제공하여 본 연구 결과가 업무에 실질적인 도움이 되고자 함

### 2 · 연구의 방법

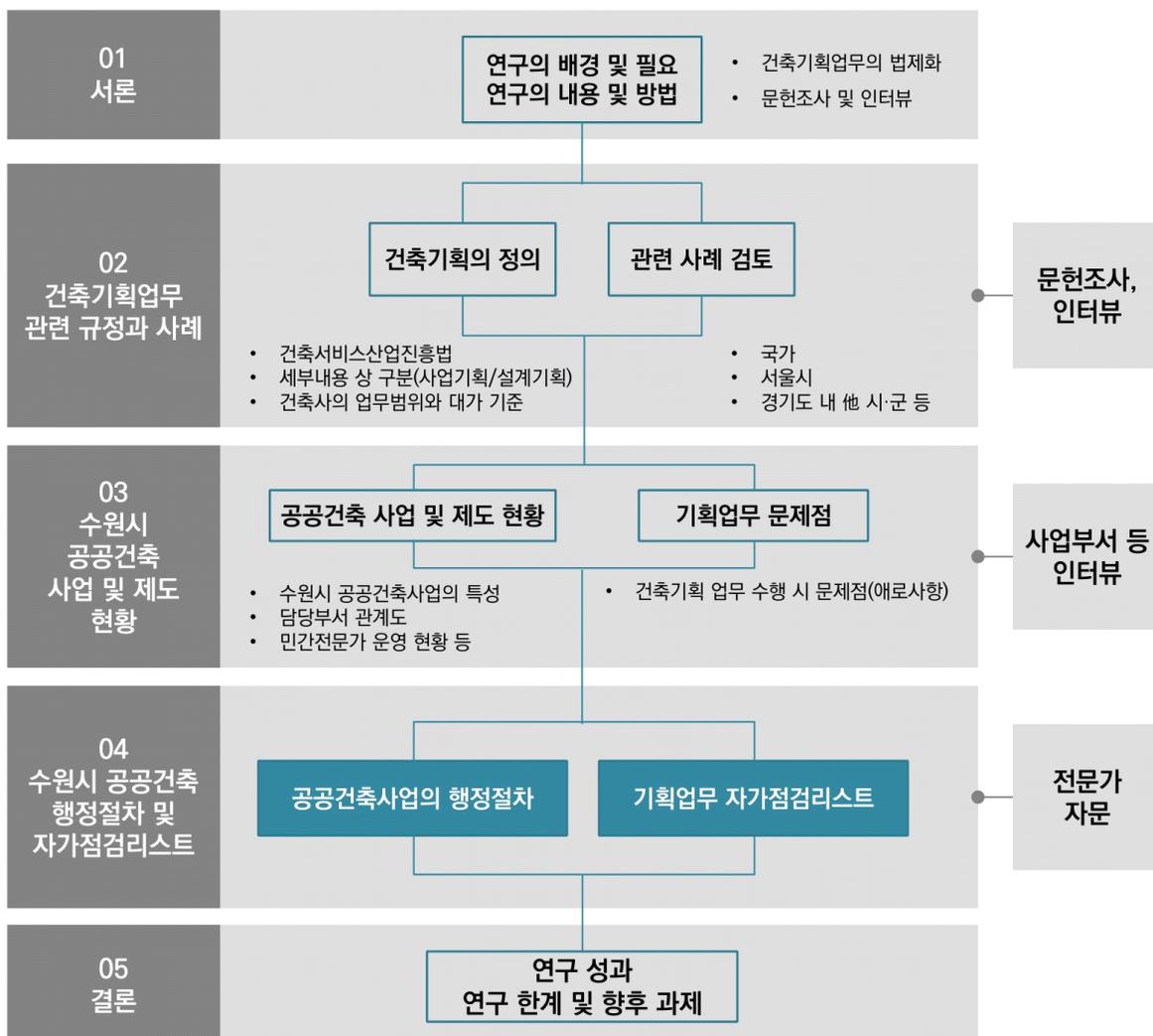
#### □ 문헌연구

- 선행연구 고찰을 통해 건축기획 업무의 도입 취지 등 파악, 본 연구의 방향성 정립
- 공공건축 사업 추진의 행정절차 및 근거 규정(법령, 조례 등) 검토
- 사업비 등 건축기획업무 수행 항목의 근거 규정(법령, 규칙 등) 검토
- 서울시, 충청남도, 경기도 내 他시·군 등의 유사 사례 검토

□ 인터뷰

- 수원시 내 기획업무 수행자(담당공무원) 인터뷰
  - 기획업무 경험자 인터뷰를 통한 現 수원시 기획업무 애로사항, 문제점 청취
- 기획업무 전문가 자문
  - 기획업무 관계 민간전문가 및 타 他 시·도 전문가의 자문

3 • 연구의 흐름도



# 02

## 건축기획업무 관련 법령과 사례

- 건축기획은 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」에 명시
- 「건설기술진흥법」이 건설기술 수준향상과 건설공사 품질 및 안전 확보를 위한 건설 중심의 법령이라면, 2013년 제정(2014년 시행)된 「건축서비스산업 진흥법」은 건축사업의 효율적 가치를 높이고 건축물의 공공적 가치와 디자인 품격 향상을 위한 건축서비스 중심의 법령임
  - 건설기술진흥법 → 건설, 건축서비스산업 진흥법 → 건축

### 제1절 관련 법령에 따른 건축기획의 정의

#### 1 「건축서비스산업 진흥법」 상의 건축기획

- 건축서비스산업 진흥법은 건축서비스 산업의 지원·육성에 필요한 사항을 법률로 정하고 건축서비스산업 발전의 기반 조성<sup>8)</sup>과 진흥을 목적으로 함
- 제2조(정의)에서 ‘**건축기획**’이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간 구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략을 수립하는 것
- 공공기관에서 공공건축사업 시 건축서비스산업 진흥법에 따라 건축기획을 수행해야 하며 건축기획의 내용은 동법과 령에 따라 아래와 같음<sup>9)</sup>
  - 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업 추진에 관한 사항
  - 발주방식에 관한 사항
  - 디자인관리방안
  - 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
  - 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항<sup>9)</sup>

8) 건축서비스산업 진흥법 제22조의 2

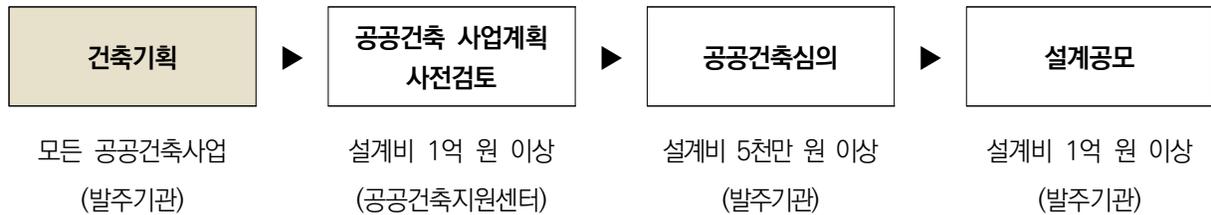
9) 시행령 제19조의2 제1항에서 아래의 내용 제시

- 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
- 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
- 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
- 향후 시설 운영·활용 계획
- 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등 위해요소 예측 및 최소화 방안
- 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

□ 설계비 일정 금액 이상의 사업은 건축기획 후속 법정절차가 있음

- 설계비 5천만 원 이상은 공공건축심의를 받아야 하고, 1억 원 이상은 공공건축지원센터에 사전검토를 받고 설계공모를 발주하여 사업을 진행해야 함

그림 2-1 | 공공건축 건축기획 및 법정 후속절차



○ 공공건축 사업계획 사전검토

- 설계공모를 우선 적용 해야하는 설계비 1억 이상의 사업<sup>10)</sup>은 ‘공공건축 사업계획 사전검토’가 의무임<sup>11)</sup>
  - 사전검토는 ‘국가 공공건축지원센터’ 또는 ‘지역 공공건축지원센터’에 의뢰하여야 함
  - 수원시의 경우 ‘경기도 지역 공공건축지원센터’에 의뢰<sup>12)</sup>

○ 공공건축심의

- 설계비 5천만 원 이상 공공건축 사업은 설계공모 또는 설계용역 입찰공고 전 공공건축심의 를 받아야함<sup>13)</sup>
- 공공건축심의위원회는 발주기관에 두도록 하며 수원시 공공건축심의위원회에서 심의
- 심의 내용은 아래의 내용을 포함
  - 건축물 등의 설계를 공모방식으로 발주하는 경우 **설계지침서의 적정성**에 관한 사항

10) 건축서비스산업 진흥법 제21조

11) 건축서비스산업 진흥법 제23조

12) ‘경기도 공공건설지원센터(GH)’가 국토교통부 승인을 받아 ‘경기도 지역 공공건축지원센터’ 업무를 수행하고 있음

13) 건축서비스산업 진흥법 제22조의2

- 설계용역 **과업지시서의 적정성**에 관한 사항
- **사전검토 의견의 반영**에 관한 사항, **타당성 조사 결과의 반영**
- **건축기획업무의 적정성**에 관한 사항
- 설계공모(부록1 참조)
  - 설계비 1억 원 이상 공공건축 사업은 설계공모를 우선 적용해야 함<sup>14)</sup>
  - 설계공모의 종류<sup>15)</sup>
    - 일반설계공모 : 공모작 모두 심사
    - 2단계설계공모 : 1차 심사 후 2차 심사 설계자 선정
    - 제안공모 : 설계자의 경험 및 역량, 수행계획 및 방법 등 심사
    - 제한공모 또는 지명공모 : 공모 참여 설계자 제한
    - 간이공모 : 소규모 사업을 대상으로 제출도서 간소화하여 시행

## 2 • 건축기획 법제화 도입 및 흐름

- 공공건축 건축기획 관련 연구(임현성, 2012)를 바탕으로 2013년 건축서비스산업 진흥법이 제정되었고, 개정을 거쳐 현재에 이릅니다
- 선행연구(임현성 외, 2012)에서 건축기획 내용을 정리하고 공공건축 건축기획 내실화 정책을 도출
  - 공공건축 질 제고를 위한 건축기획 내실화 필요성 확인, 건축기획의 정의와 내용을 정리
  - 건축기획업무는 반드시 전문성이 필요하고 연구자, 건축사, 사업타당성 관련 전문가 등의 민간전문가가 해당 역할을 하도록 제안
- 「건축서비스산업 진흥법」 제정(2013)과 시행(2014)
  - **설계공모 우선적용** 제도와 **공공건축 사업계획 사전검토** 제도 실시
    - 공공건축사업 시 설계비 2.1억 이상의 사업에 대해 설계공모를 우선 적용하도록 하고 공모 발주 전 공공건축지원센터에 사업계획 사전검토를 받도록 함
  - 설계공모를 하는 사업은 **설계의도구현**을 위해 시공단계까지 설계자가 참여하도록 함

14) 건축서비스산업 진흥법 제21조

15) 국토교통부고시 제2023-180호 건축설계공모 운영지침 제2조 용어의 정의

- 2018년 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 모든 공공건축사업에 대해 **건축기획** 의무화, 설계비 5천만 원 이상 사업은 **공공건축심의** 의무 대상
- 2019년 시행령 개정으로 설계공모 우선적용 및 사전검토 대상을 설계비 1억 원 이상 공공건축 사업으로 확대하고 설계공모 우선적용 대상은 설계의도구현 의무화
- 2020년 국가 공공건축지원센터 「공공건축 기획업무 가이드」 발간
  - 본 연구는 위의 공공건축 기획업무 가이드와 차별화하도록 수원시 특성에 맞는 ‘소규모 공공 건축’ 사업에 적합한 건축기획 자가점검리스트로 연구의 방향을 설정함
  - 건축서비스산업 진흥법에 적시된 기획업무 내용에 대해 세부 항목을 제시하고 각 세부 항목을 수행하는 방법은 그림 자료 등을 통해 상세히 설명함
  - 기획업무 체크리스트와 참고자료(연구보고서, 특정용도에 대한 설계방향 가이드북 등) 리스트 를 제공하여 건축기획업무를 돕고자 함
- 2021년 후속연구(박석환 외. 2021)로 공공건축사업의 유형을 신축, 대수선, 리모델링으로 구분하여 기획업무 가이드 제안
  - 모든 공공건축 사업유형에 대응하는 방대한 건축기획 업무가이드의 내용 중 대수선, 리모델링 등 특수한 건축유형에는 불필요한 내용을 제하여 기획업무를 간소화 하고자 함

그림 2-2 | 건축기획 도입과 흐름

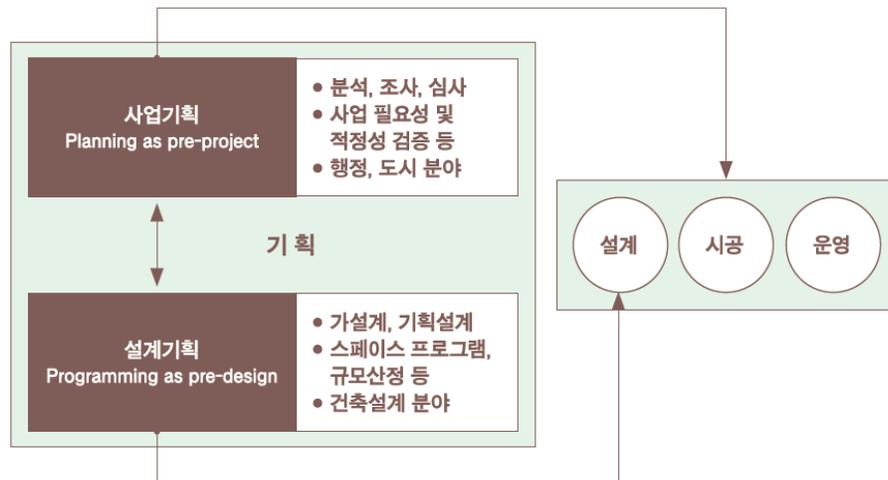


자료: 연구자 작성

### 3 • 세부 내용에 따른 건축기획의 구분

- 건축기획은 사업추진을 위한 기본적인 방향을 설정하고, 그에 적합한 설계, 시공, 유지관리를 위한 사전검토 행하는 일련의 과정임
- 건축기획업무는 내용에 따라 **사업기획**(planning as pre-project)과 **설계기획**(programming as pre-design)으로 구분됨<sup>16)</sup>
  - 사업기획은 사업초기 단계에서 수행해야하는 것으로 사업의 전체를 고려한 업무
    - : 사업의 방향설정, 사업추진 전략수립 → 현황분석, 규모검토, 예산·사업관리·운영계획 수립
  - 설계기획은 설계이전 단계에서 고려해야할 업무로 디자인 도출을 위한 사전작업
    - : 사업기획을 토대로 건축디자인방향 구체화, 대지·건축의 세부적인 설계방향 구상
- 건축기획은 사업기획과 설계기획이 상호보완적으로 이루어져야 함<sup>17)</sup>
  - ‘사업기획은’ 현황조사에서 사업의 타당성, 행정·도시·건축 분야 검토뿐만 아니라 시공, 운영·관리 방안까지 총체적인 사업내용을 다루고 있음
  - ‘설계기획’은 건축설계 고도화작업으로, 프로그램에 맞춰 규모산정과 현황조건에 공간 확보·연계가 가능한지 기획설계 등을 통해 검토

그림 2-3 | 사업기획과 설계기획의 상보적 관계도



자료 : 박석환 외. (2020). p13.

16) 임현성 외(2012). 건축기획업무 내실화를 위한 제도 개선 방안 연구. 건축공간연구소. p15

17) 타츠미 카즈오(2004). 건축기획. 최준영역. 기문당. p14

□ 선행연구에 따른 '사업기획·설계기획'과 건축서비스산업진흥법에 따른 '법정 건축기획' 업무 사이의 관계

- 국가 공공건축지원센터에서 법정 건축기획 업무를 다시 아래 4가지로 구분하고 사업기획과 설계기획의 내용을 구체화하여 제시(표2-1)

그림 2-4 | 국가 공공건축지원센터 건축기획업무 가이드의 틀

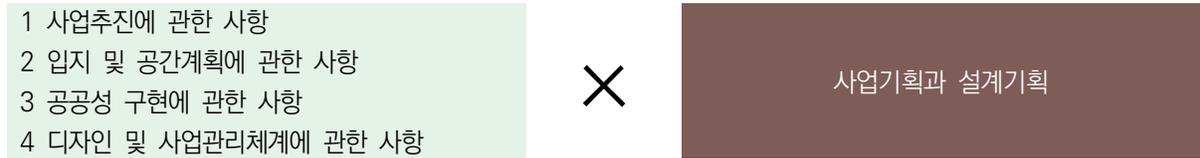


표 2-1 | 법정 건축기획 업무의 사업기획과 설계기획의 내용

구분	사업기획	설계기획
1 사업의 추진에 관한 사항  *법 제22조의 2 제2항 1호 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획업무 추진방식의 결정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기획업무 추진방식, 수행주체</li> <li>- 관계부처간 업무협력 절차</li> </ul> </li> <li>• 사업의 필요성 검토</li> <li>• 사업의 기본방향 설정</li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능 설정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수요조사</li> <li>- 사례조사 및 차별성검토</li> <li>- 사용자 규모 추정</li> <li>- 면적기준 등에 따른 시설 규모검토</li> </ul> </li> <li>• 건립 및 운영방식 결정</li> <li>• 사업비 규모 및 자원조달계획 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비 구성</li> <li>- 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 설계의도구현비</li> <li>- 부대비</li> <li>- 자원조달계획, 예산집행계획</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전</li> </ul> </li> <li>• 시설 운영 계획</li> <li>• 관계자 의견 수렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변시설과의 연계 및 차별화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중복회피</li> <li>- 관련시설 연계 검토</li> </ul> </li> <li>• 사업의 규모 및 주요기능설정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적기준 등에 따른 규모 조정</li> <li>- 실별 기능, 콘텐츠 설정</li> </ul> </li> <li>• 사업비 규모 조정 및 확정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비 구성 검토</li> <li>- 공사비, 설계비, 감리비 조정</li> <li>- 설계의도구현비용 조정</li> <li>- 부대비용 조정</li> </ul> </li> <li>• 사업 기간 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전 기간 조정 및 확정</li> </ul> </li> </ul>
2 입지 및 공간계획에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정</li> <li>• 대지현황조사                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설 조사</li> <li>- 지반여건 조사</li> <li>- 문화재 관련 조사</li> <li>- 지형, 환경 조사</li> <li>- 관련법규 검토</li> </ul> </li> <li>• 에너지효율화계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 관련 인증항목 검토</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입지결정 확정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입지 및 계획 대지 범위 확정</li> </ul> </li> <li>• 대지현황조사                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 및 주변현황 확인, 분석</li> <li>- 사용자 조사</li> <li>- 기존 시설물 분석</li> </ul> </li> <li>• 기존 유사건물 조사 비교                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규모, 층수, 요도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교</li> </ul> </li> </ul>

<p>*법 제22조의 2 제2항 4호 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안 관련, 5호 공공적 가치 및 품격제고 관련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기타 친환경 관련 계획 검토</li> <li>• 기타 시설계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장애물없는 생활환경인증 검토</li> <li>- 범죄예방환경설계 적용 대상 확인</li> <li>- 내진설계 적용 대상 확인</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 규모에 대한 사항 등 검토</li> <li>- 개략배치도, 대지중횡단면도</li> </ul> </li> <li>• 공간계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기능별 조닝계획, 주요실별고려사항, 내부 동선계획, 적정 공용면적 규모 검토</li> <li>- 개략 평면도, 단면도</li> </ul> </li> </ul>
<p>3 공공성 구현에 관한 사항</p> <p>*법 제22조의 2 제2항 5호 공공적 가치 및 품격제고 관련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 활성화 등에 대한 기여</li> <li>• 외부공간계획 및 공용공간의 개방</li> <li>• 지역 거점공간으로 역할</li> <li>• 지역 산업 및 지역경제 활성화 지원 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 환경에 대한 고려             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물리적 주변현황, 유무형적 환경 검토</li> <li>- 위해요소 예측 및 최소화방안</li> <li>- 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책강구</li> <li>- 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구</li> </ul> </li> <li>• 그 밖에 필요한 사항             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 구현을 위해 필요한 사항</li> </ul> </li> </ul>
<p>4 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항</p> <p>*법 제22조의 2 제2항 2호 발주방식에 관한사항 관련 *3호 디자인관리방안 관련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업관리체계             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 총괄·조정을 위한 관리체계</li> </ul> </li> <li>• 민간전문가 활용             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총괄건축가, 공공건축가 활용</li> <li>- 전문위원(PA) 위촉, 자문위원회 운영</li> </ul> </li> <li>• 설계발주방식의 결정             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적정공모방식</li> <li>- 디자인관리방안 강구</li> </ul> </li> <li>• 공사발주방식 등의 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계발주방식의 결정</li> <li>• 설계의도구현 수행방식             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계의도구현 업무의 내용 및 범위</li> <li>- 수행기간 및 예산 검토 및 반영</li> </ul> </li> <li>• 기타 용역 등 발주방식 결정             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링, 인테리어, 전시·체험 공간 등 복합 공정이 포함된 사업의 발주방식 결정</li> </ul> </li> </ul>

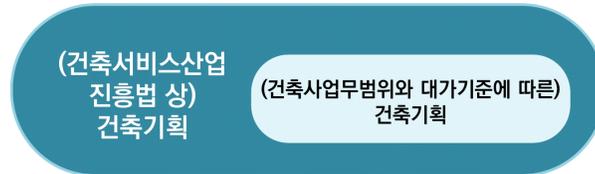
자료 : 박석환 외. (2020). p19-20. 정리. \*관련법과 령에 적시된 기획업무 관련사항을 표기.

#### 4 「공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따른 건축기획

- 건축기획에 대한 내용은 「건축서비스산업 진흥법」 보다 2009년부터 시행된 「공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호)」에 우선 등장함
- ‘건축기획’이라는 용어가 서로 다른 법령과 고시에 등장함에 따라 혼동하는 경우가 발생하나, 건축서비스산업진흥법에 따른 건축기획 업무의 내용과 범위, 위 고시에 따른 건축기획 업무의 내용과 범위는 서로 다름
- 위 고시에 따른 기획업무의 특성
  - 건축서비스산업 진흥법에서 제시하는 건축기획 업무보다 범위가 좁으며 이는 건축사의 업무범위에 국한되기 때문

- 건축서비스산업 진흥법 상의 건축기획 업무는 건축사뿐만 아니라 건축분야 연구자, 입지·사업 계획의 타당성 검토 전문가 등이 수행하는 더 넓은 범위의 건축기획임

그림 2-5 | 다른 법령, 고시에 따른 건축기획 관계도



자료 : 연구자 작성

- 따라서 위 고시에 해당하는 건축기획업무는 사업 타당성 검토 및 입지 결정 이후 건축사가 수행하는 설계기획(p.9 참고)에 해당하는 것으로 볼 수 있음
- 위 고시는 건축기획업무를 업무의 양에 따라 Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ으로 구분하고 대가 기준을 제시함
  - Ⅰ: 법규검토와 개략적인 규모검토(개략 배치도, 단면도, 1층 평면도 등), 대지 및 주변현황을 확인
  - Ⅱ: Ⅰ의 업무를 포함하며 개략적인 각층 평면도, 사용자 조사, 설계지침서 중 용역의 범위 및 설계의 방향을 포함
  - Ⅲ: Ⅱ의 업무를 포함하며 공간 및 운영 프로그램, 프로젝트 공정표를 작성. 유사사례 조사 비교를 포함
  - 대가기준(Ⅰ: 설계용역비의 3%, Ⅱ: 설계용역비의 5%, Ⅲ: 설계용역비의 8%)

표 2-2 | 「공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 중 건축기획 업무

업무의 내용			대가의 구분			
			Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	
규 모 검토서 (공간 계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○	
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○	
	대지총횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	○	○	○	
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도		○	○	○
		각층 평면도			○	○
개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면		○	○	○	
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	○	○	○	
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석		○	○	
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○	
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○	
설계지침서	용역대상 및 범위, 계약조건			○	○	
	설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념			○	○	
	공간프로그램, 운영프로그램				○	
프로젝트 공정표	공사관련 예산서 작성				○	
	심의회가 등 설계공정 및 기타 공정				○	
기존 유사건물 조사 비교	규모, 층수, 용도비교				○	
	마감재, 시설비교				○	
	공사비 비교				○	

## 제2절 건축기획 업무 지원 및 가이드라인 사례

- 건축기획업무를 지원하기 위하여 국가, 他시·도와 지방자치단체 등에서 제공하는 가이드라인이 존재하므로 이를 조사·분석하여 중복을 피하고 수원시 맞춤형 가이드를 제시하고자 함
  - 건축기획 가이드라인 사례
    - 국가, 서울시, 충남공공건축지원센터에서 발간한 건축기획 가이드라인 사례를 검토
  - 건축기획 업무 지원 사례
    - 서울시의 건축기획 전담조직과 최근 정책 이슈, 발간한 건축기획 가이드라인을 검토
    - 부천시에서 건축기획업무를 지원하기 위해 제공하는 가이드라인을 검토

### 1. 국가 공공건축지원센터(건축공간연구원)의 건축기획 가이드라인

- 국가 공공건축지원센터에서 「공공건축 기획업무 가이드」를 제공하고 있으며 이는 모든 규모의 공공건축사업을 포괄하는 건축기획 전반에 대한 백서와 같음<sup>18)</sup>
- 위의 가이드라인은 1) 기획업무체크리스트, 2) 참고자료 리스트, 3) 건축 관련 법규리스트를 포함하고 있음
  - 기획업무 체크리스트
    - 기획업무 순서에 따른 체크리스트
      - 사업기본구상 → 사업계획 수립 → 설계지침 검토 → 설계과업 내용 및 기간 검토 → 사업관리 방안 검토 순서로 검토가 필요한 항목과 내용을 제시
    - 체크리스트의 각 항목에 대한 내용을 상세히 설명하고 관련 사례를 제공하여 이해를 도움

표 2-3 | 국가 공공건축지원센터에서 제공하는 기획업무 체크리스트

구분	항목	내용
사업 기본 구상	사업목적수립	상위계획 및 정책방향과의 정합성 확보 등
	기획방식 결정	사업전략 기획 또는 전문가 자문 검토, TF 구성 또는 부서간 협력체계 구축 계획 등
	시설 수요 추정	수요조사 수행 여부 검토, 사례조사 및 유사시설 검토, 사용자 수요 추정
	입지 및 규모 개략검토	적정입지 검토, 인원배치계획 수립, 면적기준에 따른 적정규모 검토 등

18) 박석환 외. (2020) 「공공건축 기획업무 가이드」, 건축공간연구원 국가공공건축지원센터.

	건립방식 검토	기존시설 활용 방안 검토, 임대, 신축, 복합개발 등 개략적인 건립방식 검토	
	사업비용 기간 개략검토	사업비 개략 검토, 사업기간 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, 산지 전용 허가 등 검토	
	대지 조건 상세검토	기반시설 유무, 지반상태 확인, 지하안전성검토, 문화재 조사 수행, 부지의 지형적·환경적 특성 고려 등	
	계획기준 검토	행위제한 등	법적 규모 상한 범위 검토, 건축행위 제한, 조경면적 등
		친환경 기준	건축물에너지효율 등급 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부
		생활편의 기준	장애물 없는 생활환경인증, 건축물의 범죄예방, 내진설계 적용 여부
	예산상세 검토	공사비	건축공사비, 부지조성공사비, 기존시설 철거비 등 세부항목별 검토
		설계비	설계비, 인증관련 수수료, 인증관련 업무 비용, VE, 설계적정성검토 등 세부항목별 검토
		부대비 등	설계의도구현, 측량 및 지반조사비, 각종영향평가비용, 석면조사, 구조안전진단, 도시계획시설, 감리 및 CM 비용 등 세부항목별 검토
	설계 지침 검토	건축물의 배치	개략적인 배치방향, 동선계획 방향 설정, 에너지효율 고려
부지활용 방안		오픈스페이스, 여유공간 활용 검토, 증축을 고려한 유보지 확보 가능성 등 고려	
건축물의 높이 및 규모		주변 경관을 고려한 층수계획, 향후 여건변화 대비한 공간반영	
공간 및 시설계획		기능별 조닝계획, 실별 규모의 적정성 및 구체화, 동선계획, 적정 공용면적비율 확보, 공간의 가변성과 확장성을 고려	
지속가능성 제고		패시브하우스 계획, 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료, 고효율 에너지 자재, 장수명 활용을 위한 구조, 평면계획	
안전성, 접근성 제고		안전성 강화를 위한 별도 고려사항, 접근성 제고를 위한 별도 고려사항	
특화디자인 공공건축물 품격제고		지역거점시설 활용계획, 지역특성에 맞는 특화디자인 적용	
리모델링 계획		철거 및 대수선 범위 설정, 석면철거, 구조안전진단, 구조보강, TAB조사	
설계 과업 내용 및 기간 검토	과업범위 설정	측량 및 지반조사 실시, 도시관리계획 변경, 마스터플랜 수립, 구조안전 진단 수행 여부 등	
	설계기간	기본 및 실시설계기간 적정성 검토	
	공사기간	공사기간 적정성 검토	
	시운전기간	시운전, 인증보완기간 및 개관 준비기간 고려	
	발주 준비	적정 발주방식 및 기간 검토	
	용역발주	발주 절차, 기간 등에 대한 검토	
사업 관리 방안 검토	사업관리체계	설계의도구현, 시공감리방식 적절성, 설계감리, 건설사업관리 시행 여부 검토	
	운영관리계획	시설운영계획 구체화 여부 검토	

자료 : 박석환 외. (2020). p59-60

○ 참고자료 리스트

- 다양한 부처에서 작성하여 산발적으로 존재하는 참고자료를 리스트업하여 기획업무 시 찾아볼 수 있도록 함
- 업무, 도서관, 체육센터 등 용도에 따른 참고자료를 제공하고 면적 기준을 참고하도록 함
- 공사비를 수립하는 데 참고할 수 있는 여러 자료를 제시(조달청, 서울시 자료 등)
- 부대비 중 설계비, 인증수수료의 산정기준 규정을 수록
- 설계의도구현 비용을 수립 시 참고할 수 있는 서울시 기준을 제공

표 2-4 | 국가 공공건축지원센터에서 제공하는 참고자료 리스트

구분		내용
면적 기준	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가공공건축지원센터(2018), 「공공건축가이드 01-공공업무시설 합리적 조성을 위한 기획 업무 가이드」</li> <li>• 변나향·임유경·이화영·곽선남(2017), 「공공업무시설의 계획 현황과 개선방향 연구」, 건축도시공간연구소</li> <li>• 법원행정처(2016), 「법원청사 설계지침서」</li> <li>• 소방청훈령 제135호 「소방청사 부지 및 건축기준에 관한 규정」</li> <li>• 염철호·박석환·이화영(2018), 「소방서 조성 기준 및 계획 현황 연구」, 건축도시공간연구소</li> </ul>
	공공도서관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화체육관광부(2019), 「생활밀착형 국민체육센터 모델개발 및 추진 방안 연구」</li> </ul>
	국민체육센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화체육관광부(2018), 「생활밀착형 국민체육센터 모델개발 및 추진 방안 연구」</li> </ul>
	학교시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육부(2010), 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」</li> </ul>
	생활문화센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화체육관광부(2017), 「생활문화센터 조성 길잡이」</li> <li>• 문화체육관광부(2014), 「생활문화센터 공간조성 가이드북」</li> </ul>
공사비 기준	단위면적당 건축공사비 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조달청 유형별 공사비 분석자료</li> <li>• 서울특별시(2022), 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」</li> <li>• 행정안전부, 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 자금 운용계획 수립기준」</li> </ul>
	착공시점 기준 보정계수 참조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국건설연구원 연도별 건설공사비 지수 동향</li> <li>• 한국감정원 「건물신축단가표」</li> </ul>
	기존시설 철거비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시(2022), 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」</li> <li>• 국토교통부·한국건설기술연구원 「건설공사 표준품셈」</li> <li>• 한국건설자원협회 「건설폐기물 배출지별 처리 단가」</li> <li>• 환경부(2009), 「건축물 석면관리 가이드라인」</li> <li>• 환경부고시 「석면해체작업 감리인 기준」</li> </ul>
	부지조성 공사비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부 고시 제2020-433호 「2020년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」</li> </ul>
부대비 기준	설계비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부 고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4] 건축설계 대가요율</li> </ul>

인증수수료	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부고시 제2020-574호 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 기준」 [별표4] 건축물 에너지효율등급 인증 수수료</li> <li>• 국토교통부고시 제2019-764호 「녹색건축 인증 기준」 [별표12] 녹색건축 인증 수수료</li> <li>• 국토교통부 고시 제2018-500호 「장애물 없는 생활환경 인증검사기준 및 수수료 기준 등」 [별표8] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료 제4조</li> </ul>
설계의도 구현대가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시(2020), 「공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행 계획」</li> </ul>

자료 : 국가 공공건축지원센터. 「공공건축 기획업무 가이드」. p.66-68

○ 건축 관련 법규리스트

- 건축기획 시 사업규모 또는 입지여건에 따라 필수적으로 검토가 필요한 항목 및 근거법령을 제시

표 2-5 | 건축물 관련 법규리스트

검토항목	근거법령
대형공사 입찰방법 심의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조 및 제80조</li> <li>• 국토교통부고시 제2019-91호 「대형공사 등의 입찰방법 심의기준」</li> </ul>
총사업비 관리대상 공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기획재정부 훈령 제386호 「총사업비관리지침」 제3조 및 제57조</li> <li>• 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제8조 제2항</li> </ul>
도시계획 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조 및 제43조, 동법 시행령 제25조, 제35조, 제71조, 제83조</li> <li>• 「도시·군 계획의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 제2조</li> </ul>
교통영향분석 및 개선대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시교통정비촉진법」 제15조, 동법 시행령 제13조의2 및 별표1</li> </ul>
환경영향평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「환경영향평가법」 제43조, 동법 시행령 제59조 및 별표4</li> </ul>
사전재해영향성 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「자연재해대책법」 제5조, 동법 시행령 제6조 및 별표1</li> </ul>
지하안전영향평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조, 동법 시행령 제13조 및 제23조</li> </ul>
설계의 안전성 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건설기술진흥법 시행령」 제75조의2</li> </ul>
문화재지표조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조, 동법 시행령 제4조</li> </ul>
건축허가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법」 제29조, 동법 시행령 제22조</li> </ul>
소방	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조</li> </ul>
감리 및 시공단계 건설사업관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건설기술진흥법」 제39조의2, 동법 시행령 제59조의2, 「건축법 시행령」 제19조</li> </ul>
감독권한대행등 건설사업관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건설기술진흥법」 제39조, 동법 시행령 제55조, 별표7</li> <li>• 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제8조 제2항</li> </ul>
설계공모방식 발주 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축서비스산업 진흥법」 제21조, 제22조의2 및 제23조, 동법 시행령 제17조, 제18조 및 제20조</li> </ul>
설계의 경제성 등 검토(설계VE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건설기술진흥법 시행령」 제75조</li> <li>• 국토교통부고시 제2020-15호 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침」 제4조</li> </ul>
건설공사의 타당성 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건설기술진흥법」 제47조, 동법 시행령 제81조</li> </ul>

건축물의 에너지효율등급 인증	• 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조의2, 제12조, 별표1
신재생에너지이용 의무화	• 「신재생에너지법(약칭)」 제12조 제2항, 동법 시행령 제15조 제1항, 별표2
에너지절약계획서	• 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조
녹색건축인증	• 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 동법 시행령 제11조의3, 별표1
장애물 없는 생활환경 인증	• 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제7조, 제10조의2, 동법 시행령 제5조의2, 별표2의2
건축물에 대한 미술장식 설치	• 「문화예술진흥법 시행령」 제12조

자료 : 박석환 외. (2020). p69

□ 국가 공공건축지원센터에서 제공하는 기획업무 가이드의 한계

- 전국단위의 500억 이상 대규모 사업을 포함, 공공건축 사업을 대상으로 한 가이드라인이므로 사업의 특수성에 따른 검토 항목을 구분할 필요가 있음
  - 사업의 규모, 사업부지(토지이용규제 등), 건축물의 용도, 건축방식(신축, 증축, 대수선 등)에 따라 각 항목의 검토 필요 여부가 달라짐
- 사업부서의 담당공무원이 위 체크리스트를 이해하는데 한계가 있으며 각 참고자료를 해석하는 데에도 전문성이 요구됨
  - 실질적인 기획업무를 수행하는 현장에서 각 지자체별 차별화 된 기획업무 가이드 수요가 발생하는 원인임

## 2 · 서울특별시 건축기획 업무 지원 사례

□ 서울시 공공건축지원센터

- 서울시는 건축기획 전담조직인 ‘서울시 (지역) 공공건축지원센터’를 설립하여 국토부 인가를 받음
- 일정규모 이상의 서울시 공공건축사업에 대해 건축기획을 전담조직에서 직접 수행, 사전검토, 공공건축심의회, 설계공모를 운영
  - 공공건축1팀 : 지역 공공건축지원센터 운영
  - 도시공간정책팀 : 총괄건축가, 건축정책위원회 운영
- 전담조직에서 건축기획 업무를 직접하는 경우, 동일 조직에서 수행하는 후속절차인 사전검토를 생략할 수 있어, 행정절차를 간소화 하는 효과도 있음

그림 2-6 | 서울시 건축기획 관련 전담조직



자료 : 서울시 홈페이지(<https://org.seoul.go.kr/org/orgChartView.do>)

- 서울시는 사업의 초기 단계에서부터 건축기획을 내실있게 수행하고자 사업 시작단계에서 **공공건축 관리자(PA)**를 지정하고 공공건축관리자를 중심으로 **운영위원회**를 조직함<sup>19)</sup>
- 서울시의 공공건축관리자(Professional Advisor) 제도<sup>20)</sup>와 운영위원회
  - 공공건축관리자 제도
    - 설계공모의 전문성, 공정성, 일관성 등을 위해 도입되었으며 공공건축 사업 시작시점부터 사업부서에서 해당사업의 공공건축관리자를 지정
      - 공공건축 사업의 성패는 공공건축관리자와 밀접한 관계가 있다고 판단하여 선정에 신중을 기함<sup>21)</sup>
    - 공공건축관리자가 건축기획, 설계공모, 설계, 준공 등 사업의 전순 단계에 걸쳐 사업을 총괄
    - 공공건축관리자는 공공건축가(민간전문가) 자격을 준용함

19) 서울시 관계자 인터뷰

20) 서울시 공공건축지원센터. (2022). 「설계공모의 기술」, p.26-27.

21) 서울시 관계자 인터뷰

「건축기본법 시행령」

제21조(민간전문가의 참여)

① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 법 제23조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 민간전문가로 위촉할 수 있다.

1. 「건축사법」에 따른 건축사
  2. 건축·도시 또는 조경 관련 기술사(「국가기술자격법」에 따른 기술사를 말한다)
  3. 대학에서 건축·도시 또는 조경 관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
- ...

○ 운영위원회

- 운영위원회는 공공건축관리자(PA)와 사업부서 추천으로 발주기관에서 임명
- 설계공모 지침서와 공모 방식 등 공모 전반에 관해 자문을 수행함

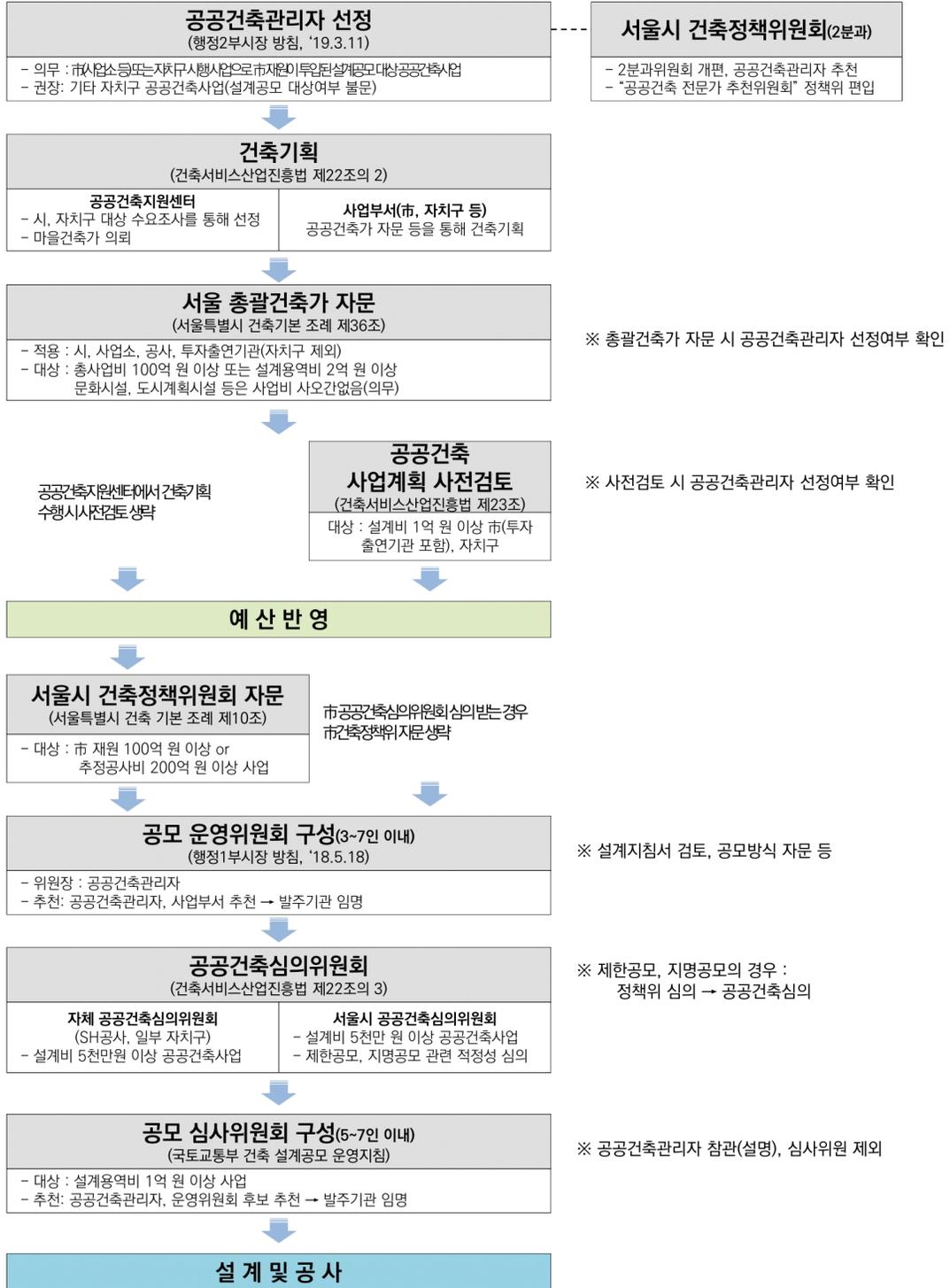
○ 설계공모 심사위원회

- 공공건축관리자와 운영위원회에서 공모 심사위원(5~7인)을 추천
- 설계공모 접수작을 심사함

그림 2-7 | 건축기획 관계 민간전문가 구성 절차



그림 2-8 | 서울시 건축기획 및 설계공모 업무처리 절차



자료 : 서울시 제공자료 토대로 재작성

□ 서울시의 건축기획 관련 가이드라인

- 서울시는 건축기획 전담조직에서 2020년부터 건축기획과 설계공모와 관련한 자체 가이드라인을 발간하여 배포하고 있음
- 2020년 초판에 이어 2022년 개정판을 발간했으며 해당 가이드라인은 전국의 지자체에서 참고자료로 활용하고 있는 상황임
- 설계공모 가이드라인(「설계 공모의 기술」)
  - 설계공모 발주부서 실무자를 위한 가이드북으로 설계공모의 법제화 취지, 종류 등을 설명
  - 실무자의 행정절차에 따라 업무내용 및 관련 근거 방침 및 규정을 안내
  - 행정절차 및 설계공모를 위해 필요한 각종 서류(공모 지침서 등)의 견본을 제공하여 실질적인 업무를 돕도록 구성
- 설계공모백서(「설계공모 자료집」)
  - 당해 설계공모 당선작 및 입선작을 소개
- 건축기획 가이드라인(「건축기획 자료집」)
  - 건축기획 법제화의 취지, 건축기획 이후 법정절차 및 근거 규정 등을 설명하고 건축기획 업무의 방법 및 내용, 사업계획서 작성방법을 안내
  - 서울시에서 수행한 다양한 용도의 건축기획의 사례를 제공하여 참고할 수 있도록 함
    - 청년 스마트 창업센터, 주민센터, 평생교육원, 기념관, 차고지(복합), 119안전센터, 어린이집 등 빈번하게 사업수요가 발생하는 용도의 사업을 제시

그림 2-9 | 서울시 건축기획 관련 가이드



자료 : [https://ebook.seoul.go.kr/library/list\\_content.php?class=6&order=date](https://ebook.seoul.go.kr/library/list_content.php?class=6&order=date)

□ 서울시 건축기획 체크리스트

- 국가에서 제공하는 기획업무 체크리스트(p.13 참고)를 서울시 사업추진 절차에 맞추어 [기획 → 설계 → 시공] 단계별 필수 검토사항을 제시하고 근거 규정을 명기

표 2-6 | 서울시 사업추진절차 및 관련 법규 체크리스트

구분		내용
	건축기획	<input type="checkbox"/> 직접수행 <input type="checkbox"/> 전문가활용 <input type="checkbox"/> 용역 <input type="checkbox"/> 지역·국가 공공건축지원센터 <input type="checkbox"/> 사업계획 수립(방침서) <input type="checkbox"/> 공공건축가 자문 *「서울특별시 건축기본조례」제37조 및 ‘서울시 공공건축가 운영개선(안)’ <input type="checkbox"/> 총괄건축가 자문 *모든 문화·교육·사회복지시설, 기타 설계비 2억 이상 또는 총사업비 100억이상(「서울특별시 건축기본조례」제36조)
	공공건축 검토·심의	<input type="checkbox"/> 공공건축관리자(PA) 활용 <input type="checkbox"/> 공공건축 사업계획 사전검토 *설계비 추정가격 1억 원 이상(「건축서비스산업 진흥법」제23조) <input type="checkbox"/> 공공건축심의 <input type="checkbox"/> 자체(건축위원회) <input type="checkbox"/> 서울시 *설계비 추정가격 0.5억 원 이상(「건축서비스산업 진흥법」제22조의2)
기획단계	대규모사업 타당성조사	<input type="checkbox"/> 예비타당성조사 *총사업비 500억 이상(국가재원 300억 이상 포함), 공공청사·교정시설 등 제외(「국가재정법」제38조) <input type="checkbox"/> 타당성조사 *총사업비 500억 이상 사업 (「지방재정법」제37조) <input type="checkbox"/> 건설공사의 타당성조사 *총사업비 500억 이상 사업, 예비타당성조사 사업 제외 (「건설기술 진흥법」제47조, 같은 법 시행령 제81조)
	예산관련 심사·심의	<input type="checkbox"/> 중기지방재정계획 반영 *중기지방재정계획 반영 후 투자심사 의뢰 (「지방재정법」제33조) <input type="checkbox"/> 투자심사 *총사업비 40억 이상, 중앙심사 총사업비 40억 이상 청사·문화체육시설 또는 300억 이상 사업 (「지방재정법」제37조) <input type="checkbox"/> 공유재산심의 및 공유재산관리계획 수립 *재산(기준가격 5억 원 초과 토지+건물)의 취득 (「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」제4조의 2, 제11조)
	설계발주	<input type="checkbox"/> 용역발주심의(건설기술심의위원회) *용역비 2억 원 이상 (「서울특별시 건설기술심의위원회 조례 시행규칙」제6조) <input type="checkbox"/> 일상감사 *용역비 10억 원(협상에 의한 계약은 5억 원) 이상 (「공공감사에 관한 법률」제22조, 「서울특별시 행정감사 규칙」제17조, ‘서울특별시 일상감사 규정(훈령)’제4조) <input type="checkbox"/> 설계공모 *설계비 추정가격 1억 원 이상(「건축서비스산업 진흥법」제21조, 동법 시행령 제17조)
설계단계	상위계획 수립·변경	<input type="checkbox"/> 도시관리계획(지구단위계획·도시계획시설결정) *설계비 추정가격 1억 원 이상(「건축서비스산업 진흥법」제23조) <input type="checkbox"/> 도시개발사업(도시개발사업, 산업단지조성사업, 관광단지개발사업 등) *「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에

		<p>다른 물류단지, 「공항시설법」에 따른 공항개발기본계획 등 교통시설 건설계획, 「항만법」에 따른 항만배후단지개발종합계획, 「관광진흥법」에 따른 관광개발기본계획, 관광지 및 관광단지 등)</p> <p><input type="checkbox"/> 기타(마스터플랜 등)</p>
	조사진단	<p><input type="checkbox"/> <b>지반조사</b> *「건축법」제48조(구조내력 등)와 「건축법 시행령」제32조(구조안전의 확인) 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급기준을 확인하고 지반조사 시행</p> <p><input type="checkbox"/> <b>현황측량</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>지장물조사</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>문화재지표조사</b> *「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」제6조, 같은 법 시행령 제4조</p> <p><input type="checkbox"/> <b>기타 (구조안전진단, 석면조사 등)</b> *리모델링 또는 증축사업의 사전 구조안전진단 및 내진성능조사(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」) *건축물의 철거·해체 부분 면적 합계가 50㎡이상인 경우 석면조사 실시(「산업안전보건법」제119조 및 같은 법 시행령 제89조)</p>
	영향평가	<p><input type="checkbox"/> <b>교통영향평가</b> *공공업무시설(7,000㎡ 이상), 문화 및 집회시설(공연장·전시장 15,000㎡ 이상), 의료시설(25,000㎡이상) *「도시교통정비촉진법」 제15조, 같은 법 시행령 제13조의2 및 별표1</p> <p><input type="checkbox"/> <b>소규모 환경영향평가</b> *도시지역에 건립하는 60,000㎡ 이상 체육시설 보전관리지역 5천㎡ 이상, 생산관리지역 7,500㎡ 이상, 계획관리지역 10,000㎡ 이상 사업 *「환경영향평가법」제43조, 같은 법 시행령 제59조 및 별표4</p> <p><input type="checkbox"/> <b>지하안전영향평가</b> *도시지역에 건립하는 60,000㎡ 이상 체육시설 보전관리지역 5천㎡ 이상, 생산관리지역 7,500㎡ 이상</p> <p><input type="checkbox"/> <b>소규모지하안전영향평가</b> *깊이 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 건축허가 대상 사업, 20미터 이상은 '지하안전영향평가'(「지하안전관리에 관한 특별법」제15조, 제23조)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>기타(토지적성평가, 재해영향평가·재해영향성검토, 건축물안전영향평가, 교육환경평가 등)</b></p>
	설계검토	<p><input type="checkbox"/> <b>설계경제성 검토</b> *총공사비 100억 이상(국토교통부 고시 제2020-15호 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제48조)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>설계적정성 검토</b> *사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상 사업 해당(기획재정부훈령 제386호, 2018.7.12. '총사업비 관리지침' 제3조)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>설계의 안전성 검토</b> *안전관리계획을 수립하여야 하는 건설공사(건설기술진흥법 시행령 제98조)의 실시설계 시 설계 안전검토보고서 작성(「건설기술진흥법」 제62조 제18항, 같은 법 시행령 제75조의 2)</p>
시공단계	공사발주	<p><input type="checkbox"/> <b>대형공사 입찰방법 심의</b> *총 공사비가 추정가격 300억 원 이상 *「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제79조 및 제80조 *국토교통부고시 제2019-91호, 2019.2.25. '대형공사 등의 입찰방법 심의기준'</p>
	건설사업관리 계획	<p><input type="checkbox"/> <b>시공단계 건설사업관리계획 수립</b> *연면적 660㎡ 이상인 건축물, 「건설기술진흥법」제39조의 2, 같은 법 시행령 제59조의2</p>
	감리방식	<p><input type="checkbox"/> <b>건설기술용역업자의 건설사업관리</b> *총공사비 200억 원 이상으로서, 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 공용청사, 관람집회시설, 전시시설, 300세대 이상 공동주택(「건설기술진흥법 시행령」제55조제1항제1호 및 [별표7], 지방공사 자체 감독 제외) *다중이용 건축물(「건축법」시행령 제19조 제1항)</p>

		<input type="checkbox"/> 상주감리 *바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물, 연속된 5개층(지하층 포함)으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물, 아파트, 준다중이용건축물(「건축법 시행령」제19조 제5항) <input type="checkbox"/> 비상주감리 *건축허가 대상 건축물, 리모델링(「건축법 시행령」제19조 제1항) <input type="checkbox"/> 석면해체작업 감리 *「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정필요
기타	문화예술	<input type="checkbox"/> 건축물에 대한 미술작품의 설치 *「문화예술진흥법 시행령」제12조

자료 : 서울시 공공건축지원센터. 「2022 건축기획 자료집」, p.135-137

□ 서울시 공사비 가이드라인

- 서울시는 매해 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'을 발간하여 건축기획 시 예산계획에 참고하도록 함
- 위 서울시 공사비 가이드라인은 전국에서 참고자료로 활용하고 있음
  - 용도별(업무, 문화 및 집회시설, 복지, 의료 및 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설 등), 목조건축, 리모델링·개보수 공사비 책정 가이드라인포함
  - 철거공사비, 석면철거 공사비 가이드라인 제시

□ 서울시 설계의도구현 대가 기준

- 설계비 추정가격 1억 원 이상 즉, 설계공모 우선적용 대상인 공공건축사업은 건축사에 설계의도구현 대가를 지급해야<sup>22)</sup>하나 관련 근거가 없음
- 따라서 종별 공사비 규모에 따라 '설계의도구현' 대가 요율 정립
- 위 서울시 설계의도구현 대가 기준도 전국 공공건축 사업에 적용되고 있음

22) 건축서비스산업 진흥법 제22조에 (설계비 1억 원 이상 설계의도구현비 지급 의무)

그림 2-10 | 서울시 설계의도구현 대가요율

[설계의도 구현 대가 요율]

공사비	설계의도구현 요율(설계비기준)		
	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
5000만원	19.90	19.32	18.90
1억원	19.36	18.91	18.46
2억원	18.89	18.19	17.92
3억원	18.34	17.81	17.40
5억원	17.86	17.21	16.79
10억원	17.05	15.94	15.53
20억원	14.24	13.43	12.43
30억원	12.76	11.60	10.32
50억원	9.59	8.72	7.84
100억원	9.34	8.50	7.64
200억원	9.05	8.23	7.41
300억원	8.98	8.17	7.35
500억원	7.40	6.98	6.29
1000억원	3.84	3.62	3.26
2000억원	1.97	1.86	1.67
3000억원	1.35	1.28	1.15
5000억원	0.84	0.79	0.71

자료 : 서울시(2022). 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인. p30.

□ 서울시 민간전문가 현황 및 자문과 대가 기준

○ 서울시 민간전문가 현황

- 공공건축가 177명(2023.7.18.기준)<sup>23)</sup>
- 총괄건축가 강병근(~2024.6)

○ 서울시는 건축기획 자문 등에 대한 자체 대가 기준을 마련함

- 공공건축사업의 건축기획이 법제화 되면서 건축기획 시 민간전문가의 역할이 증대
- 다수의 공공건축가를 위촉하여 공공건축 사업의 자문 pool로 활용하고 있음
- 다양한 규모, 용도, 건축유형 등에 따라 각 사업에 필요한 자문의 수준, 정도를 정하고 적정 대가를 지급하기 위해 서울시 자체 기준을 마련함

23) 자료 : 서울시 홈페이지(<https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/519522>)

- 최대 550만원 한도 내에서 자문대가를 지급

표 2-7 | 서울시 민간전문가 자문 대가 기준(안)

구분		기준		수준	비고
기본사항	기술인력	기술사		업무성격, 난이도 등을 고려하여 특급이상 전문성이 있는 전문가(엔지니어링 기술등급 기술사)	공통적용 367,654원
	적용일수	上	15일	검토기간 30일 이상	
		中	12일	검토기간 10일 이상 ~ 30일 미만	
下		9일	검토기간 10일 미만		
가중치	검토분야	高	100%	검토내용 중 7개 항목 이상	(표4-9)설계공모 사전협의 검토내용(안) 기준
		上	90%	검토내용 중 5개 항목 이상 ~ 7개 항목 미만	
		中	75%	검토내용 중 3개 항목 이상 ~ 5개 항목 미만	
		下	60%	검토내용 중 1개 항목 이상 ~ 3개 항목 미만	
	이미지수준	高	100%	3차원 공간 제시 또는 콜라주(투시도) 3컷 이상	
		上	90%	3차원 공간 제시 또는 콜라주(투시도) 1~3컷	
		中	80%	단순 그래픽 또는 다이어그램 수준	
		下	70%	이미지 없음	
	완성도	高	100%	보완사항 없음	
		上	95%	문구수정, 자료추가 등	
		中	90%	미비사항 보완 등	
		下	85%	기본방향 수정, 활용성 저하 등	
	회의참석횟수	上	100%	회의참석 4회 이상	
		中	95%	회의참석 2회 이상 ~ 4회 미만	
		下	90%	회의참석 0회 이상 ~ 2회 미만	

자료 : 서울시 제공자료

표 2-8 | 설계공모 사전협의 검토내용(안)

구분	검토 주요내용
1. 사전절차	· 사전절차 수행 여부와 결과 · 건축기획업무 수행 여부 및 주요 내용 · 부지관련 각종 조사·협의·평가 주요 내용
2. 지역 특성	· 대지 주변 지역 여건 · 지역사회 요구
3. 대지 특성	· 지역·지구 등 안에서의 행위제한 여부 · 접근성 및 물리적 특성 분석
4. 규모	· 스페이스 프로그램과 산출 근거 · 대지 조건에 따른 규모 검토

	· 주차장 규모
5. 예산	· 총사업비 · 총사비, 설계비, 감리비 검토
6. 발주방식	· 발주(설계공모) 방식
7. 향후 일정	· 사업 일정계획 · 공모기간, 설계기간, 공사기간
8. 사업관리체계	· 전문성 확보 여부 · 외부전문가 및 자문위원회 구성 여부
9. 배치계획	· 설계의 주안점 · 공공성 확보 방안
10. 공간 및 시설계획	· 설계의 주안점 · 공공성 확보 방안

자료 : 서울시 제공자료

□ 서울시 최근 건축기획관련 정책 이슈<sup>24)</sup>

- 서울시는 건축기획 이후 설계공모를 추진하는 법정 절차를 이행하는 수준을 넘어 세계적인 건축가를 대상으로 (혁신적인 디자인에 걸맞은) 건축기획 자체를 공모하는 수준에 이룸
- ‘(건축)기획 디자인 공모’
  - 서울시는 민선8기, ‘도시건축 디자인 혁신방안’을 발표하고 첫 사업지로 ‘노들섬’을 선정 국내외 저명 건축가 7개 팀을 초청 ‘건축 디자인 공모’를 실시(2022.11~2023.3.)
  - 건축기획 디자인 공모의 배경
    - 법정절차는 앞에서 설명했듯 “건축기획 수립→... → 설계공모 발주” 이나(그림2-1), 현재까지의 일반적인 디자인 사례의 공사비, 설계비 등을 참고하여 건축기획을 하면 혁신적인 설계공모 안은 기획당시의 예산과 맞지 않는 경우가 빈번하게 발생함
    - 특히 해외 저명 설계자와 혁신적 설계안을 채택할 경우 사업계획과 달리 설계비와 공사비가 증가하는 경우가 대부분임(예. 자하하디드의 ddp 등)
    - 따라서 지명 건축가에게 혁신적인 디자인 안에 맞는 건축기획까지 제안하도록 건축기획 지명 공모를 시도함
  - 건축기획 디자인 공모가 가능한 근거 법령과 규정
    - 「건축서비스산업진흥법」 제9조 제1항에 따라 정부는 건축서비스산업 발전에 필요한 연구개발 사업이 가능
    - 「서울특별시 건축서비스산업 진흥 조례」 제5조 제1항에 서울시장이 위와 같은 연구개발 사업

24) 서울시 관계자 인터뷰 내용을 토대로 정리

을 할 수 있도록 함

표 2-9 | 노들섬 기획 디자인 공모 참여 건축가

①강예린+SoA	②김찬중(더시스템랩)	③나은중+유소래(네임리스)	④신승수(디자인그룹오즈)
			
⑤비야케 잉겔스(BIG)	⑥토마스 헤더윅(Thomas Heatherwick)	⑦위르겐마이어(Jurgen Mayer H.)	
			

자료 : <https://www.c3korea.net/nodeul-island-idea-design-result/>

□ 서울시 설계공모 운영 가이드라인의 한계

- 전국 지방자치단체에서 서울시에서 작성한 설계공모 운영 가이드라인, 공사비 가이드라인, 설계의도구현 가이드라인 등을 건축기획 단계에서 참고
- 공사비, 설계의도구현 비 등이 가이드라인은 참고할 만하나 기획업무 이행절차에 대한 가이드라인은 서울시 내부방침 등에 맞추어져 있어 他시·군·구 상황에 맞지 않음
- 사업추진절차 및 관련 법규체크리스트(표2-6)도 대규모 사업을 수행하는 광역단위의 발주기관에서 참고하기에 적합함

### 3 · 충청남도 공공건축 업무 매뉴얼<sup>25)</sup>

□ 충청남도는 총괄·공공건축가 제도 운영하고 공공건축 사업 시 공공건축가 자문을 활용함

- 충청남도 공공건축 사업의 민간전문가 활용 현황(2020.12 기준)
  - 총괄건축가 1인, 그 외 공공건축가 62명
  - 총괄건축가(1), 수석건축가(2), 중진건축가(30), 신진건축가(30)로 구분

25) 충청남도. (2020). 충청남도 공공건축 업무 매뉴얼 내용을 토대로 정리

- 사업구상 초기 단계에서 공공건축가를 지정 사업추진 협의체 구성
- 공공건축 사업을 추진하는 사업 실무자를 위한 공공건축 업무매뉴얼을 제공(「충청남도 공공건축 업무 매뉴얼」)
- 발주기관, 민간전문가 간 협업체계 및 공공건축 사업의 단계별 절차와 내용 근거 규정을 안내
  - ‘건축기획단계 → 설계발주·공모 준비 단계 → 설계공모 운영 단계 → 설계단계 → 시공단계 → 유지관리 단계’ 등 단계별 공공건축가 참여 절차 및 내용을 정리하여 제공

그림 2-11 | 충청남도 건축기획 단계별 공공건축가 참여 절차도



자료 : 충청남도. (2020). p26-27

#### 4 • 경기도 내 지방자치단체 기획 관련 가이드라인 사례

- 부천시에서는 2021년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인을 발간함
- 수원시에서도 「수원시 공공건축물 공사백서 연구용역(2015.12)」을 수행한 적이 있으나 공사개요 및 공사 적용사항에 대한 내용이며 그마저도 지속적으로 되지 못함

- 수원시도 최근 수요에 발맞춰 공사비 사례 백서를 주기적으로 발간하여 수원시 자체 사업예산 수립에 참고하도록 할 필요가 있음
- 부천시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인<sup>26)</sup>
  - 부천시에서 수행한 공공건축 사업의 공사비 사례 분석하여 발간함
    - 용도별 공사비 사례 분석
      - 근린생활시설, 교육연구시설, 노유자시설, 업무시설, 수련시설, 운동시설, 창고시설, 관광휴게시설
      - 건설공사비 상승 지수를 적용 예시를 제공하여 향후 물가상승률을 반영하여 활용하도록 함
    - 리모델링 공사비 사례 분석
    - 철거공사비, 석면 해체·철거 공사비 사례 분석
  - 설계비 등 각종 예산 수립 기준을 근거법령과 함께 제시
  - 부천시 공공건축물 건립 행정절차 가이드라인의 내용
    - 공공건축물 건립 사업의 업무 흐름, 건축기획 이후 법정절차와 근거 규정
    - 건축 인·허가 행정절차 기준, 협의 사항, 심의 및 영향평가와 근거규정

그림 2-12 | 부천시 공공건축 사업 사례분석

2-1-3 노유자시설



\* 2020년 촬영사진

장제인화관 건립공사

위 치	부천시 산호로 364 (4동 60)			
	사업일정	기본개요	공사비	공사비 외
기 획	2016	대지면적 1,459.4㎡ ③도급공사	5,037,284,400	③설계비 96,147,000
설 계	2017.09	④연면적 1,520.71㎡ (중축 998.71 리모델링 562)	66,568,380	④감리비 19,730,000
착 공	2017.12	층 수 자상9층		⑤기타 51,908,410
준 공	2018.06	구 조 철근콘크리트	⑤합계 (③+④+⑤) 5,103,852,780	⑤합계 (③+④+⑤) 167,785,410
총사업비(③+④)			5,271,638,190	㎡당 공사비(⑤/③) 3,356,230
2020년 10월 기준 공사비 산정	공사비지수산정		10.62% 증가	㎡당 공사비(⑤/③) 3,712,667
	④공사비		5,645,890,000	
	설계비		106,360,000	
	감리비		21,830,000	
	기 타		57,421,083	
합 계		5,831,501,083		
기타	- 자상1~9층 수평중축 및 기존건축물 리모델링 - 감리: 건축법상 감리(비상주)			

(2016. 10. 20. 기준) 2016년 10월 기준 공사비 산정



\* 2020년 촬영사진

상동북지문화센터 건립공사

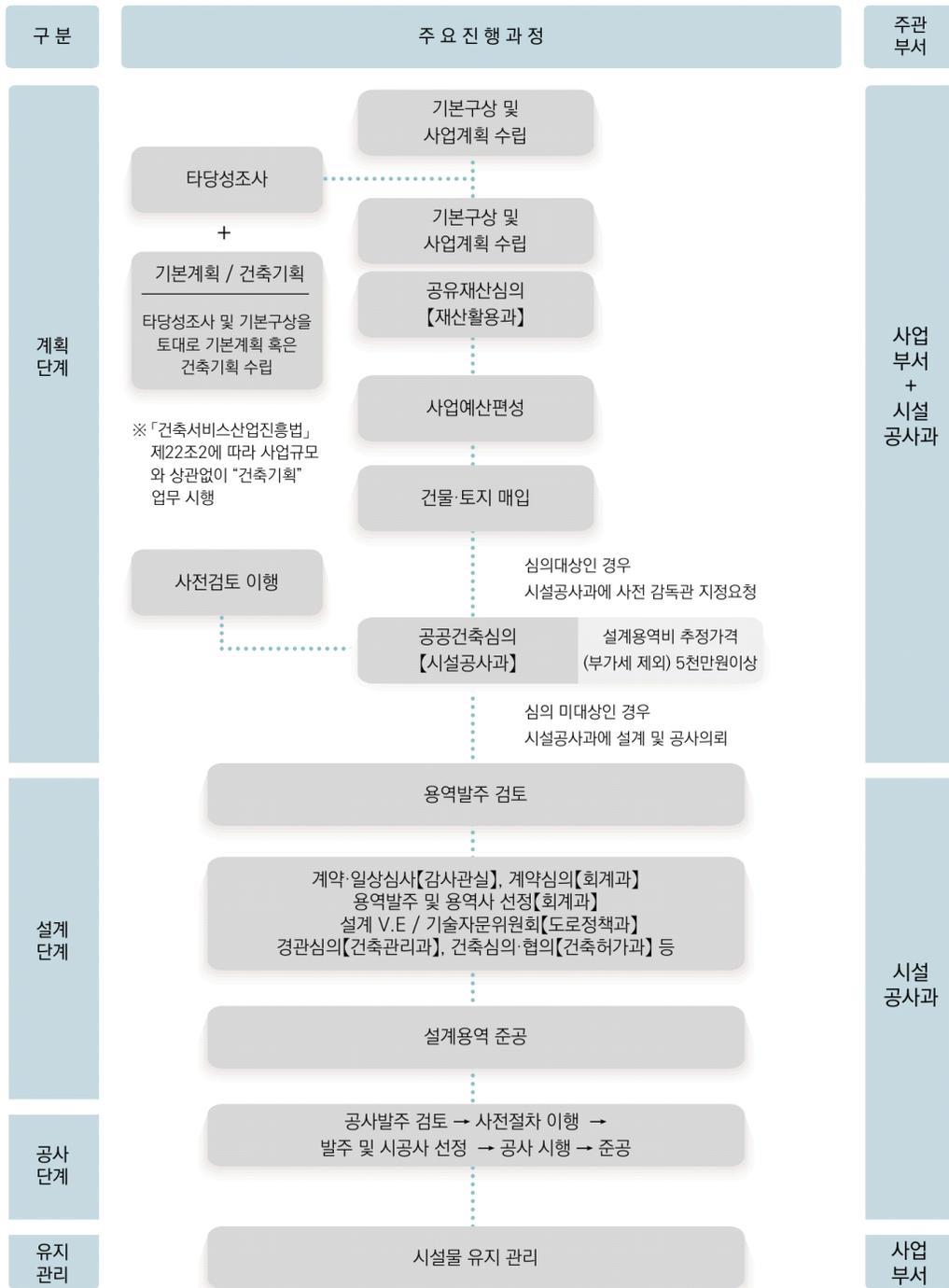
위 치	부천시 석천로16번길 50 (상동 318-1)			
	사업일정	기본개요	공사비	공사비 외
기 획	2014	대지면적 1,739.30㎡	①도급공사 9,561,039,267	③설계비 641,495,000
설 계	2016.10	④연면적 4,964.94㎡	2,743,351,000	④감리비 1,271,818,000
착 공	2017.02	층 수 지하2/지상4층		⑤기타 156,655,000
준 공	2019.06	구 조 철근콘크리트	⑤합계 (①+②) 12,304,390,267	⑤합계 (③+④+⑤) 2,069,968,000
총사업비(①+②)			14,374,358,267	㎡당 공사비(⑤/③) 2,478,256
2020년 10월 기준 공사비 산정	공사비지수산정		15.46% 증가	㎡당 공사비(⑤/③) 2,861,394
	④공사비		14,206,650,000	
	설계비		740,680,000	
	감리비		1,468,450,000	
	기 타		180,873,863	
합 계		16,596,653,863		
기타	- 기타: 폐기를 처리비용, 환경물입금, 본인증 (녹색건축, 건축물에너지효율등급, BF) 포함 - 감리: 감독권한대행 등 건설사업관리용역 - 부지매입비 및 기존건물 철거비용 별도			

자료 : 부천시. (2021). p21-22

26) 부천시. (2021). 부천시 공공건축물 건립 책정 가이드라인 & 시공사례집

그림 2-13 | 부천시 공공건축 사업 행정절차

6-1 공공건축물 건립 업무 흐름도



자료 : 부천시. (2021). p56

### 제3절 시사점

- 국가공공건축지원센터와 他시·도 등에서 이미 발간한 기획업무 관련 가이드가 존재하므로 본 연구에서는 기존의 가이드라인을 분석하여 과 차별화할 필요가 있음
- 국가 공공건축지원센터에서 발간한 「공공건축 기획업무 가이드」의 의의와 한계
  - (의의) 국가 공공건축지원센터에서는 국가 및 광역·기초지자체 등에서 수행하는 모든 사업을 포괄하는 건축기획업무 가이드이며 건축기획 관련한 모든 검토항목, 관련 규정, 참고자료를 총망라한 점에 의의가 있음
  - (한계) 건축기획 참고자료로 적정하나, 기획 실무자 입장에서는 시설의 용도별, 건축유형별 (신축, 증축, 대수선 등) 등 사업특성에 맞추어 안내가 필요하여 수원시는 소규모, 리모델링 사업이 많으므로 수원시 여건에 맞추어 재정리할 필요가 있음
- 他시·도, 他시·군·구에서 작성한 가이드라인의 공통점과 한계
  - (공통점) 발주기관의 (건축 非전문가인)담당 공무원의 업무지원을 위한 가이드라인이며 내용은 공통적으로 ①사업의 행정절차 안내와 ②기획업무(공사비 등 책정)지원으로 구분됨
    - (행정절차) 공공건축 사업의 행정절차
    - (건축기획) 건축기획 시 필요한 예산책정 근거 기준, 해당 기관에서 수행한 사례 수록 등
  - (한계-1) 광역시(서울시, 충청남도)에서 발간한 가이드라인의 한계
    - 광역단체는 공공건축 사업규모가 지방자치단체에 비해 비교적 크므로 설계비 1억 원 이상의 설계공모 대상에 초점을 맞추어 가이드라인 수립함
      - 그 이하의 소규모 사업은 시군구 단위에서 관리하기 때문
    - 해당 기관 맞춤형 행정절차를 안내하는 내용임
  - (한계-2)경기도 부천시에서 발간한 공사비 가이드라인의 한계
    - 경기도 내 지자체 단위의 건축공사의 사례 및 공사비 분석에 의의
    - 수원시에서 충분히 활용할 수 있는 사례이나 부천시 맞춤형 행정절차 내용을 수록하고 있어 수원시 여건과 맞지 않음
- 건축기획 실무자가 필요한 건축기획 가이드라인의 방향은 크게 2가지 부분으로 나누어짐
  - (1) 공공건축 사업의 행정절차
  - (2) 건축기획 내용 작성에 필요한 각종 기준
- 수원시 공공건축 사업의 특성을 분석하여 수원시 사업 특성에 맞는 행정절차와 건축기획 가이드 필요

## 03

## 수원시 공공건축사업 제도와 현황

## 제1절 수원시 공공건축 관련 제도

## 1 · 수원시 공공건축 제도의 도입 및 흐름

- 수원시는 공공건축사업에 **민간전문가(도시PD)**를 활용하고 있음
  - 「건축기본법」에 따라 지방자치단체는 건축관련 민원, 설계공모 업무 또는 도시개발사업 등을 시행할 때 민간전문가를 위촉하여 관련 업무를 진행·조정할 수 있음<sup>27)</sup>
  - 「수원시 도시디자인 활성화 및 운영에 관한 조례」를 제정(2020)하고 수원시 민간전문가 운영 기준을 마련, 도시PD(Project Director)로 명명(표3-3)하여 건축뿐만 아니라 조경과 디자인 분야까지 확대하여 운영함
  - 민간전문가를 건축뿐만 아니라 디자인 분야까지 확대한 것은 他지자체와 달리 디자인을 특화하려는 수원시의 의지가 드러남
  - 총괄계획가, 분야별 민간전문가 자격 기준과 운영에 관한 대가기준은 아래와 같음
    - 수원시는 민간전문가 운영에 3가지 대가기준(① 엔지니어링기술부문별 대가 기준<sup>28)</sup>, ② 책임디자이너급 단가<sup>29)</sup>, ③ 건축사의 업무범위와 대가기준(건축기획)<sup>30)</sup>을 모두 적용할 수 있도록 하고 있으나 위 3가지 중 책임디자이너급 단가로 지급하고 있음. 참고로 책임디자이너급 단가는 학술용역단가 책임연구원급과 동일한 금액임
      - 2023년, 1인1일 기준 엔지니어링 노임단가 건설분야(기술사:432,440원, 특급기술자335,680원)
      - 2023년, 1인1일 기준 학술연구용역 노임단가(책임연구원:317,882원, 연구원 243,748원)
- 「수원시 건축서비스산업 진흥 조례」(2022) 제정
  - 이 조례는 「건축서비스산업 진흥법」에서 조례로 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을

27) 「건축기본법」 제23조(민간전문가의 참여)

28) 한국엔지니어링진흥협회, 엔지니어링기술부문별(건설 및 기타) 특급기술자 노임단가

29) 「공공디자인 용역 대가 산정 기준」

30) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」(건축기획: 설계비의 3~8%)

규정하고 있음

- 위 조례에 따라 **건축기획업무에 도시PD제도를 활용**함<sup>31)</sup>
- 위 조례에 따라 설계공모 운영위원회, 수원시 지역 공공건축지원센터, 공공건축심의위원회를 둘 수 있으나 필수 요건인 **공공건축심의위원회만 운영**하고 있음
  - 제7조(공공건축 발주 및 설계공모 기준)에 설계공모 운영위원회에서 설계공모방식, 공모일정, 공모지침(안), 심사위원, 심사방식 등 심사위원회 운영, 설계공모와 관련한 사항에 대해 검토 결정하도록 함
  - 제9조(공공건축심의위원회의 설치) 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문하기 위하여 수원시 공공건축심의위원회를 둠
  - 제17조(공공건축지원센터의 설치 및 운영 등) 시장은 공공건축사업의 효율적인 업무수행을 위하여 공공건축지원센터를 설치 운영할 수 있도록 하고 있음
  - 수원시는 현재까지 설계공모 운영위원회와 건축기획 및 사업계획 사전검토를 위한 수원시 지역 공공건축지원센터는 운영하고 있지 않음

□ 수원시는 공공건축사업 시 경기도에서 정한 행정절차를 先 이행해야함

- 경기도는 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」를 제정(2019)하고 ‘경기도 공공건설 지원센터’ 설립하여 국토부 인가를 받아 지역 공공건축 지원센터의 역할을 동시에 수행
  - 경기도 공공건설지원센터 = 경기도 지역 공공건축 지원센터
- 수원시는 공공건축사업 시 ‘경기도 공공건설 지원센터(공공건축지원센터)’에 사전검토를 의뢰해야 함
- 이에 더해 경기도는 위 조례에 따라 **‘공공건설 사업계획 사전검토’ 제도**를 신설하여 경기도 내 지방자치단체는 이 절차를 이행해야함
  - 공사비 1억 원 이상의 사업 중 공사비의 50% 이상 도비 보조 공공건설사업(건축, 토목, 환경, 조경시설 등)에 대해 경기도에 공공건설 사전검토 및 공공건설심의를 의뢰해야 함<sup>32)</sup>
- 경기도 공공건설 지원센터(공공건축지원센터)에서 수행하는 행정절차는 아래와 같음
  - 경기도 공공건설 지원센터 → ‘공공건설 사업계획 사전검토’ 수행
  - 경기도 (지역) 공공건축지원센터 → ‘공공건축 사업계획 사전검토’ 수행
  - 건축서비스산업진흥법에 따른 법정절차를 이행하는 경우는 조례에 따른 절차는 전부 제외 대상임

31) 수원시 건축서비스산업 진흥 조례 제5조

32) 건축서비스산업진흥법에 따른 공공건축사업계획 사전검토 대상 제외

표 3-1 | 경기도 및 수원시 공공건축 조성 관련 지원 조례

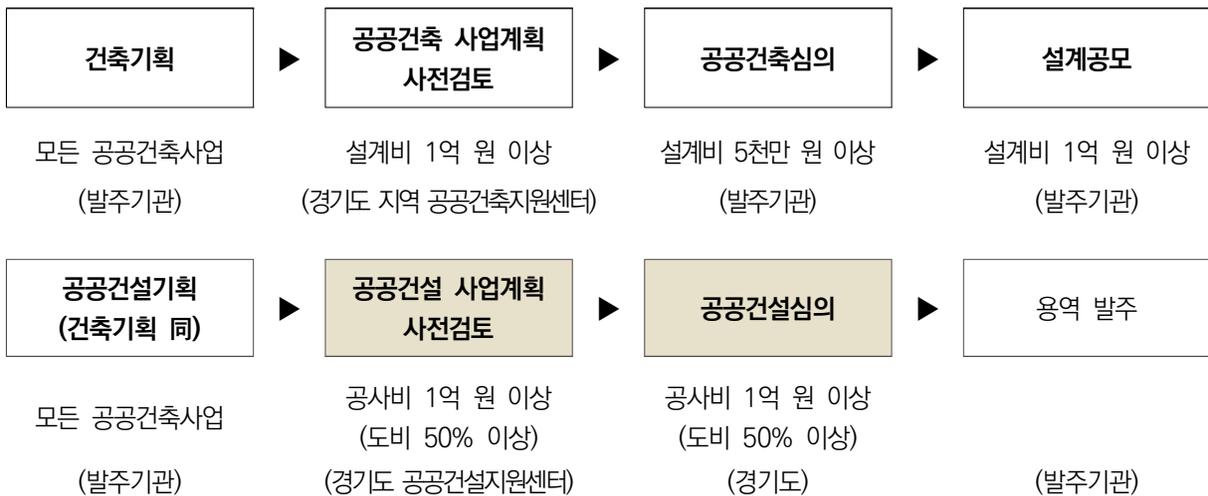
구분	수원시 도시디자인 활성화 및 운영에 관한 조례	수원시 건축서비스산업 진흥 조례
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간전문가 참여 기준</li> <li>• 총괄계획가 운영 기준</li> <li>• 민간전문가 대가 기준 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축기획을 민간전문가에 자문 의뢰</li> <li>• 설계공모 운영위원회 기준</li> <li>• 공공건축심의위원회 운영 기준</li> <li>• 수원시 공공건축지원센터 설치 및 운영 기준 등</li> </ul>
구분	경기도 공공건설서비스 지원 조례	
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공건설지원센터 설치, 기능 및 운영 기준</li> <li>• 공공건설기획, 공공건설 사업계획 사전검토, 공공건설심의 기준 등</li> </ul>	

그림 3-1 | 수원시 건축기획 내실화를 위한 정책 도입 흐름



자료 : 연구자 작성

그림 3-2 | 경기도 내 공공건축 건축기획 및 법정 후속절차



## 제2절 수원시 공공건축사업과 업무조직 현황

### 1. 수원시 공공건축사업 현황

- 수원시 공공건축 사업은 소규모가 다수이며 리모델링·개보수 사업이 많음
- 소규모 사업의 건축기획 관련 문제점
  - 수원시는 공공건축사업 중 다수가 소규모 사업임
    - 2023년 기준, 수원시 공공건축사업 전체34건 중 설계비 1억 원 미만의 소규모 사업이 약 53%(18건)에 해당, 설계비 5천만 원 미만의 저가 입찰 사업은 전체사업의 47%(16건)에 해당함(표3-2)
  - 소규모 사업은 건축기획이 부실화 되는 문제점이 있음
    - 설계비 1억 이상의 사업은 건축기획 후 여러 행정절차를 거치며 자연스럽게 보완이 가능함
      - (1차 보완) 경기도 지역 공공건축 지원센터에 사전검토를 받으므로 건축기획이 1차적으로 보완됨
      - (2차 보완) 수원시 공공건축심의 절차를 통해 추가 보완 기회가 있음
    - 설계비 5천만 원 이상의 사업은 공공건축심의 절차를 통해 건축기획에 대한 심의위원의 자문을 받으므로 보완이 가능함
    - 설계비 5천만 원 미만의 사업은 공공건축심의 의무 대상에도 해당되지 않으므로 보완절차 없이 사업부서 담당자가 건축기획을 수행하며 검증절차가 없음
  - 따라서 수원시는 다수의 소규모 공공건축 사업의 질 제고를 위해 건축기획을 관리할 필요가 있음
  - 사업부서 건축기획 담당자가 건축기획 업무를 제대로 수행할 수 있도록 건축기획에 대한 상세한 업무 지원 방안이 필요한 상황임
- 다수의 리모델링, 개보수 사업의 건축기획 관련 문제점
  - 소규모 사업은 대부분 리모델링, 개보수 사업임
    - 리모델링 및 증축, 개보수 사업이 약 47%에 해당
      - 2023년 기준, 공공건축 발주(예정) 전체 34건 중 16건이 대수선 등 사업(표3-2)
  - 리모델링 사업은 리모델링 사업은 신축사업과 달리 유사사례를 참고하여 정형화된 건축기획이 불가하여 리모델링, 개보수 맞춤형 건축기획 가이드 필요

표 3-2 | 수원시 공공건축사업 현황(2023)

	설계비	사업명	사업기간	사업비 (백만원)	설계비 (백만원)	건축구분	연면적(층)
1	5천만 원 미만	○○○보건소 시설 리모델링	2023.4~2023.5.	40	0	리모델링	2,063㎡(지상2,3층)
2		수원시○○○○○○○○ 화장실 리모델링공사	2023.4.~2023.6.	223	3	리모델링	140㎡(2개층)
3		○○○동 환경관리원 컴퓨터 신축공사	2023.3.~2023.10.	300	18	신축	85㎡(지상2층)
4		○○○ 행정복지센터 승강기 설치공사	2023.3.~2023.6.	400	18	증축	1,215.71㎡ (지하1층/지상3층)
5		○○○○ ○○화장실 증개축	2022.1.~2023.6.	500	19	증개축	115.14㎡(지상1층)
6		○○○동 행정복지센터 증축공사	2023.2.~2023.5.	585	19	증축	1,752.71㎡ (지하1층/지상4층)
7		수원시 ○○○○○○시설 확충공사	2023.4.~2023.6.	103	20	리모델링	168㎡(지상1층)
8		○ ○○○ 시범 추진	2023.4	200	20	리모델링	1,243㎡
9		○○○○○테니스장 환경개선	2023.2.~2023.10.	400	20	신축	4,597㎡ (지하1층/지상2층)
10		○○잔디광장 화장실 증개축	2022.1.~2023.6.	500	20	증개축	81.91㎡(지상1층)
11		○○동행정복지센터 그린리모델링공사	2023.6.~2023.10.	500	21	리모델링	1,752.71㎡ (지하1층/지상4층)
12		○○○○○ 리모델링 공사	2023.3.~2023.5	489	30	리모델링	424㎡
13		○○○행정복지센터 증축 및 승강기 설치공사	2023.6.~2024.10.	1,000	30	증축	1,630㎡ (지하1층/지상2층)
14		○○○○ 내 공중화장실 건립	2023.3.~2023.12.	500	40	신축	74㎡(지상1층)
15		○○○○○○ 및 ○○○ 거점센터 리모델링공사	2022.5.~2023.12.	570	42	리모델링	393.44㎡ (지하1층/지상3층)
16		○○○ ○○경로당 신축	2023.4.~2023.12.	694	41	신축	144㎡(지상2층)
17	5천만 원~1억 미만	○○○○○○(가칭) 조성공사	2022.7.~2023.5	1,906	75	증축	증축면적 330㎡, 리모델링 487㎡
18		○○○ 어울림센터 조성사업	2022.1.~2023.3.	4,500	98	대수선	1378.08㎡ (지하1층/지상4층)
19	1억 이상	○○○○○○전용경기장 시설보수	2023.2.~2023.12.	3,240	100	대수선	4,597㎡ (지하1층/지상2층)
20		○○○○○회관 시설개선	2023.2.~2023.12.	3,260	100	리모델링	4,597㎡ (지하1층/지상2층)
21		○○행정복지센터 신축	미정	31,218	100	신축	4,658㎡ (지하2층/지상5층)
22		○○시장 공영주차장 건립공사	2020.1.~2023.10.	4,980	121	신축	743.74㎡(지상2층)
23		○○ 도시재생어울림센터 조성사업	2020.12.~2024.6.	8,025	300	신축	1571.28㎡ (지하1층/지상4층)
24		○○○동행정복지센터 신축	미정	11,971	400	신축	2,900㎡ (지하1층/지상3층)
25		○○○동 행정복지센터 신축공사	2021.5.~2024.12.	18,300	479	신축	3,290㎡ (지하1층/지상3층)
26		○○○ 한옥체험마을(가칭) 조성	2017.1.~2024.6.	18,332	479	신축	2,640,78㎡ (지하1층,지상2층)
27		○○○동 행정복지센터 신축공사	2018.5.~2023.10.	11,043	504	신축	연면적 2,978㎡ (지하1층/지상3층)
28		○○도시재생어울림센터	2023.5.~2024.12.	15,518	600	신축	연면적 4,587.11㎡ (지하2층/지상3층)
29		○○○동 행정복지센터 신축	2022.1.~2023.12.	14,703	609	신축	연면적 2,900㎡ (지하1층/지상3층)
30		○○○ 행정복지센터 건립공사	2018.9.~2025.8.	19,831	700	신축	연면적 5,612㎡

31	○○ 행정복지센터 복합개발사업	2019.7.~2024.8.	24,300	761	신축	(지하1층/지상4층) 연면적 9,150.75㎡ (지하4층/지상12층)
32	○○○○시설 건립공사	2019.8.~2023.11.	24,573	1,211	신축	연면적 5,123㎡ (지하1층/지상3층)
33	수원시 공공업무시설 1단계 건립사업(○○○청사)	2017.5.~2024.02.	47,390	1,980	신축	연면적 12,504㎡ (지하3층/지상9층)
34	○○○체육센터 건립	2020.12.~2027.12	37,975	1,985	신축	연면적 10,265㎡ (지하1층/지상2층)

자료 : 수원시 제공자료

## 2 · 수원시 민간전문가 현황

□ 수원시는 자체 민간전문가 제도인 도시PD(Project Director)<sup>33)</sup> 제도를 운영하고 있음

○ 도시PD란

- 지역에서 이루어지는 공공정책·사업에 대하여 기획단계부터 설계, 시공, 유지관리단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 총괄 조정·관리하는 사람<sup>34)</sup>

○ 건축·도시디자인 분야의 총괄계획가 및 도시·건축, 조경, 디자인 분야의 민간전문가를 위촉

□ 도시PD는 사업기획 단계에서 자문대상인 사업을 배정받고 건축기획업무 등을 자문함

표 3-3 | 수원시 민간전문가(도시PD) 구성(2023)

구분	성명	소속	직위	분야	비고
1	홍○구	대학교	교수	건축	총괄계획가
2	김○선	대학교	교수	기타	총괄계획가
3	김○엽	대학교	교수	건축	
4	박○진	건축사무소	대표	건축	
5	백○성	건축사사무소	대표	건축	
6	오○훈	대학교	교수	건축	
7	윤○건	건축사사무소	대표	건축/도시	
8	안○진	대학교	교수	건축/도시	
9	진○	도시조경사무소	대표	도시/조경/환경	
10	황○연	디자인사무소	대표	산업	
11	배○은	대학교	교수	시각	
12	김○	대학교	교수	조경	

33) 수원시 도시디자인 활성화 및 운영에 관한 조례에 따름

34) 수원시 제공자료

13	안○준	조경사무소	대표	조경	
14	김○희	조경사무소	대표	조경	
15	전○우	대학교	교수	조경	
16	최○혁	조경사무소	대표	조경	
17	한○옥	조경환경사무소	대표	조경/환경	

자료 : 수원시 제공자료

□ 수원시 공공건축심의위원회<sup>35)</sup>

- 건축서비스산업 진흥법에 따라 공공건축사업 시 설계비 5천만 원 이상의 사업에 대해서는 건축기획의 내용에 대해 공공건축심의위원회의 심의를 받게 함
- 공공건축심의위원회는 사업을 발주하는 공공기관에서 조직하며 수원시는 위원장을 포함하여 5명 이상 10명 이내로 구성하고 2년 임기로 운영하고 있음
- 설계비 1억 원 이상(설계공모 대상) 사업에 대해 공공건축심의회에서 사전 자문한 사업은 공공건축 사업계획 사전검토를 간소화<sup>36)</sup>하는데, 이는 공공건축심의회의 자문 역할을 제도적으로 강화하는 추세라고 볼 수 있음
- 설계비 1억 원 이하의 소규모 사업이 많고, 일부 사업부서에서 설계공모를 회피하고자 설계비를 1억 원 미만으로 예산을 책정하는 사업(설계비 5천만 원 이상~1억 원 미만)이 있어 공공건축심의위원회의 역할이 매우 중요한 실정임

표 3-4 | 수원시 공공건축심의위원회 구성(2023)

구분	성명	소속	직위	분야
1	황○○	수원시청	부시장(위원장)	기타
2	윤○○	건축사사무소	대표	건축
3	이○○	건축사사무소	대표	건축
4	전○○	건축사사무소	대표	건축
5	조○○	○○대학교	교수	건축
6	정○○	건축사사무소	대표	건축
7	윤○○	건축사사무소	대표	건축
8	오○○	건축사사무소	대표	건축
9	최○○	건축사사무소	대표	건축

35) 수원시 건축서비스산업 진흥 조례 제3장

36) 국가공공건축지원센터. 공공건축 사업계획 사전검토 업무지침 제14조

자료 : 수원시 제공자료

### 3 • 수원시 공공건축 사업의 관계조직

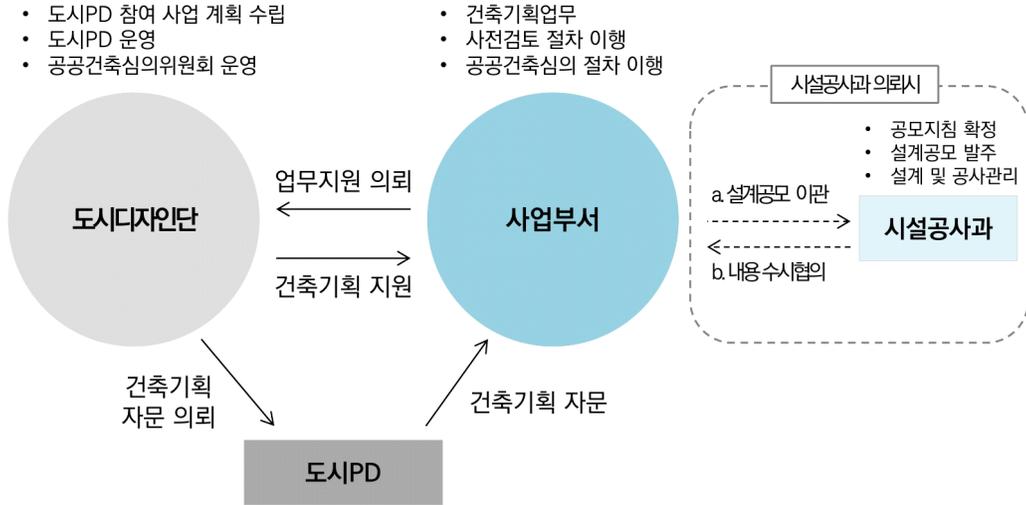
- 공공건축 사업 시 관계된 부서는 크게 3개의 부서로 나눌 수 있음
  - 사업부서: 공공건축사업 전반(건축기획단계~발주단계)을 전담
  - 지원부서: 민간전문가 및 공공건축심의위원회 운영
  - 발주부서: 사업부서에서 직접 발주 또는 시설공사과(일정 규모 이상)
- 수원시는 지역 공공건축지원센터 수준의 공공건축 사업 관련 전담조직은 없으나 도시디자인단에서 공공건축 사업의 지원업무를 수행하고 있음
  - 도시디자인단의 건축기획 관련 역할
    - (디자인총괄팀) 공공건축심의 운영, 공공건축기획 지원 업무 수행
      - 공공건축 추진 관련 법정 절차 안내, 건축기획업무 지원 및 교육
      - 연·월간계 공공건축 도시PD참여 사업계획 수립 및 운영
    - (디자인개발팀) 총괄계획가 및 도시PD 운영

그림 3-3 | 수원시 조직도



자료 : 수원시 홈페이지([https://www.suwon.go.kr/web/organization/BD\\_siDeptInfo.do](https://www.suwon.go.kr/web/organization/BD_siDeptInfo.do))

그림 3-4 | 수원시 공공건축 기획업무 추진조직 및 역할



자료 : 수원시 도시디자인단 인터뷰를 토대로 연구자 작성

□ 사업부서가 건축기획을 수행할 시 발생하는 문제점

- 공공건축사업의 부서는 대부분 건축전문직이 아닌 시설을 관리·운영하는 부서임
- 운영부서가 사업계획을 수립하는 것이 당연하나 건축 전문직렬이 아니므로 건축관련 예산계획을 수립하거나 설계방향을 제시하는데 한계가 있음
- 사업기획부터 시공까지 쏠단계를 아울러 사업을 관리하는 데 어려움이 있음
  - 사업부서에서 건립에서 운영까지 직접 수행하는 경우 기획 담당자의 역량에 따라 공공건축물의 완성도가 천차만별임

### 제3절 수원시 공공건축 기획업무의 문제점<sup>37)</sup>

#### □ 공공건축사업 시 행정절차 이행과 관련한 문제점

- 공공건축사업은 건축서비스산업진흥법에 따른 본 건축기획업무 및 후속절차 외 다양한 법령, 규정에 따른 행정절차가 존재함
  - 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법 등
- 사업부서의 건축기획 담당자는 여러 법령과 관계된 행정절차를 파악하고 이행하는 것만으로도 어려움이 발생함
  - 행정절차는 사업규모(총사업비, 총공사비, 설계비 등)에 따라 달라짐

#### □ 건축기획 업무를 수행할 때 발생하는 문제점

- 건축기획 담당자에 따라 기획 및 공공건축의 질적 격차가 상당히 발생하는 상황임
  - 또한, 건축기획은 업무의 특성상 지속업무가 아닌, 사업 발생에 따른 일회성 업무이므로 반복 학습이 불가함
- 공공건축사업 예산계획을 수립할 때의 문제점
  - (공사비 계획) 공사비의 적정 규모는 관련 전문가가 판단할 수 있는 사항이며 불가상승률, 자재비 상승 등 다양한 요인에 의해 빈번하게 증가하므로 이를 예측하고 계획해야 하는 고도의 전문적인 영역임
    - 기획업무 경험자 중에는 ‘서울시 공사비 가이드라인’ 혹은 수원시 유사사례 공사비를 참고하거나, 시설공사과에 문의하여 예산계획을 수립하고 있으나 상당수의 사업부서 담당자는 공사비 계획에 어려움을 겪고 있음
    - 수원시에서 많은 비중을 차지하는 리모델링 사업은 철거 이전에는 구조, 설비 등의 문제 파악이 쉽지 않아 공사비 예측이 어려움
  - (설계비 책정) 용도와 설계난이도에 따라 다른 설계용역비, 설계의도구현 등 대가 기준 근거 파악이 어려움
  - (감리비 책정) 법정감리기준(상주, 비상주 등)을 검토하여 예산계획을 수립하는 데 어려움이 있음
  - (부대비 책정) 부대비 계획이 누락되어 예산이 부족해지는 사태가 지속적으로 발생함
    - 예산이 적은 소규모 사업일수록 인증관련 수수료 등 적은 부대비용도 면밀히 검토하여 예산계획을 수립하는 것이 중요함

37) 수원시 내 기획업무를 수행해본 경험이 있는 공무원을 인터뷰한 내용을 바탕으로 정리

- 지반 조사 등 평가, 조사비를 누락하는 경우가 많으므로 공공건축 사업 추진 시 필요한 영향평가, 조사 등의 내용, 소요비용에 대한 안내가 필요함

○ 공공건축심의에서 나타난 문제점

- 사업부서 건축기획 담당자에 따라 공공건축심의 도서의 수준이 천차만별임
- 같은 용도에 유사규모 사업이라도 기획 담당자에 따라 편이한 결과물이 도출되어 공공건축 심의위원의 수원시 건축기획의 수준, 관리에 대한 비판이 높은 상황임
- 건축기획의 결과물인 과업지시서, 심의도서 작성에 대한 수원시 가이드를 수립하여 관리가 필요함

□ 공공건축사업의 자문 역할로 민간전문가(도시PD 포함) 활용 시 나타난 문제점

○ 건축기획의 전문 인력 부족

- 수원시 내 기획업무에 대한 이해도와 경험이 있는 건축사가 현저히 적어 건축기획업무를 의뢰할 건축사 등 전문가를 찾기도 쉽지 않은 상황임

○ 도시PD의 역할이 매우 제한적이며 자문의 대가기준이 미흡

- 도시PD는 할당받은 공공건축 사업에 대해 월 1~2회 건축기획 관련 구두 자문 정도만 수행하는 형편임
- 사업부서 입장에서는 해당 자문이 실질적으로 업무에 도움이 되지 않는다는 의견이 많음
- 도시PD 입장에서는 건축기획이 단순한 업무가 아니므로 적은 자문 횟수와 비용으로 건축기획 전체를 책임지기 어려운 상황임

○ 건축기획 대가 기준 미흡

- 건축사의 업무 범위와 대가기준에 따라(p.11 참고) 건축기획 민간위탁 용역비용은 설계비의 3~8%를 지급하고 있음<sup>38)</sup>
- 소규모 사업이 많은 수원시의 경우 각 사업의 설계비 자체가 적어 기획업무 비용이 대단히 적은 대가임
- 건축기획용역은 건축사 업무범위 보다 넓은 범위의 업무이며 적은 대가로 수행하기에 내용과 업무량이 많아 건축사들이 기피함

38) 수원시 도시디자인 활성화 및 운영에 관한 조례 제12조, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준



## 04

## 수원시 공공건축사업의 행정절차 및 건축기획 자가점검리스트

### 제1절 수원시 공공건축사업의 행정절차(부록3 참조)

- 중기지방재정계획<sup>39)</sup> 반영
  - 공공건축사업은 수원시에서 5개년 중장기로 수립하는 중기지방재정계획을 반영해야 함
    - 사업부서에서 중기지방재정계획 반영 여부를 사전에 확인하고 예외 조건(공모 사업 등) 확인 必
- 대규모 사업은 예비타당성조사, 타당성조사 수행
  - 총사업비 500억 이상 사업은 예비타당성조사<sup>40)</sup>, 타당성조사<sup>41)</sup> 대상, 총공사비 500억 이상은 건진법에 따른 타당성조사<sup>42)</sup> 대상
    - 예비타당성, 타당성조사 사업은 건축서비스산업진흥법에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 제외
- 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의
  - 설계비 추정가격 1억 원 이상은 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의 대상
- 공공건설 사업계획 사전검토 및 공공건설심의
  - 공사비 추정가격 1억 원 이상, 도비 50% 이상은 경기도 공공건설 사전검토 및 공공건설심의 대상
- 각종 심사 및 심의 등
  - 투자심사<sup>43)</sup> : 시·군·구 20억 원 이상 자체 심사, 40억 원 이상 시·도 심사, 200억 이상 중앙심사, 예산편성 전 투자심사 必
  - 공유재산심의<sup>44)</sup> : 재산의 취득(매입, 신축 등) 2천만 원 초과 시 공유재산심의 대상

39) 지방재정법 제33조

40) 국가재정법 제38조

41) 지방재정법 제37조

42) 건설기술진흥법 제47조

43) 지방재정법 제37조

44) 공유재산 및 물품관리법 제16조, 수원시 공유재산 관리 조례 제5조

- 공유재산관리계획<sup>45)</sup> : 재산 가격 10억 원 이상 취득·처분 시, 토지면적 1,000㎡(취득), 2,000㎡(처분)은 공유재산관리계획 시의회 의결 必
  - 계약심사 : 설계공모 사업은 공모 발주 전 계약심사 必
  - 일상감사 : 7천만 원 이상 계약 건은 일상감사 대상
- 설계공모(부록1 참조)
- 설계비 추정가격 1억 원 이상은 설계공모 우선적용 대상

그림 4-1 | 설계공모의 절차



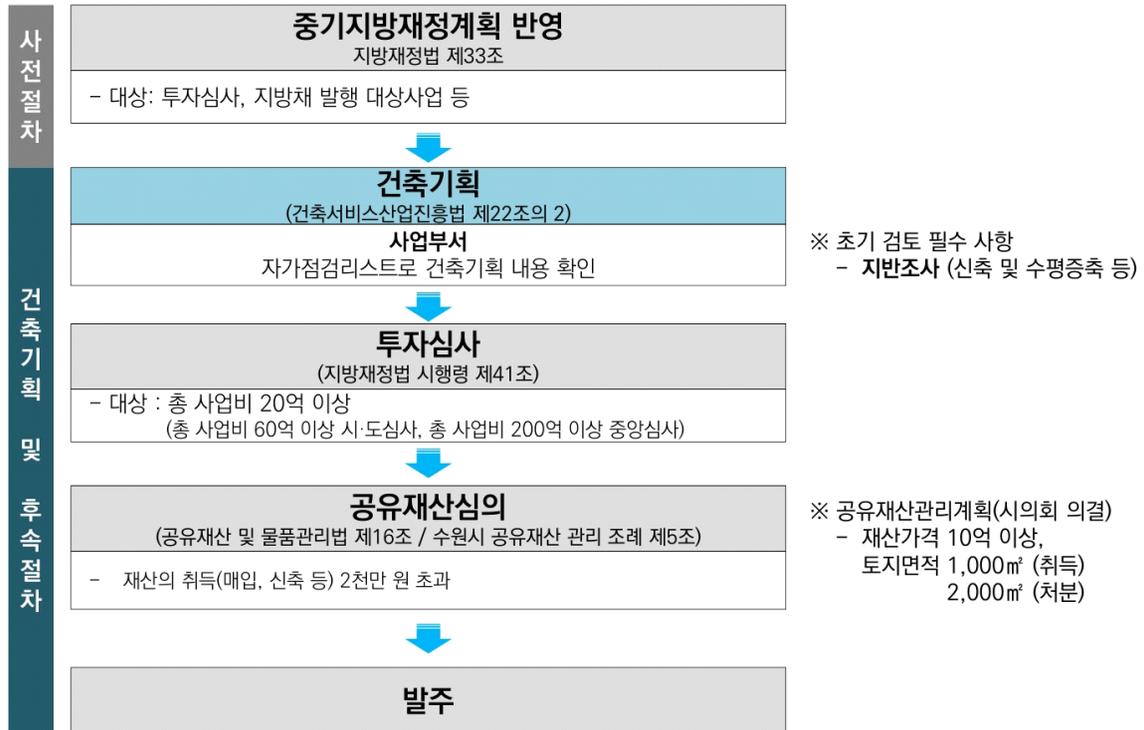
자료 : 연구자 작성<sup>46)</sup>

- 수원시 소규모 공공건축 사업(설계비 1억 원 미만)의 세부 행정절차
- 수원시는 설계비 5천만 원 이상일 경우 민간전문가(도시PD)의 개입이 필요
  - 공공건축심의도서 작성을 위한 민간전문가의 자문 또는 검토 필요

45) 공유재산 및 물품관리법 제10조의2, 수원시 공유재산 관리조례 제12조

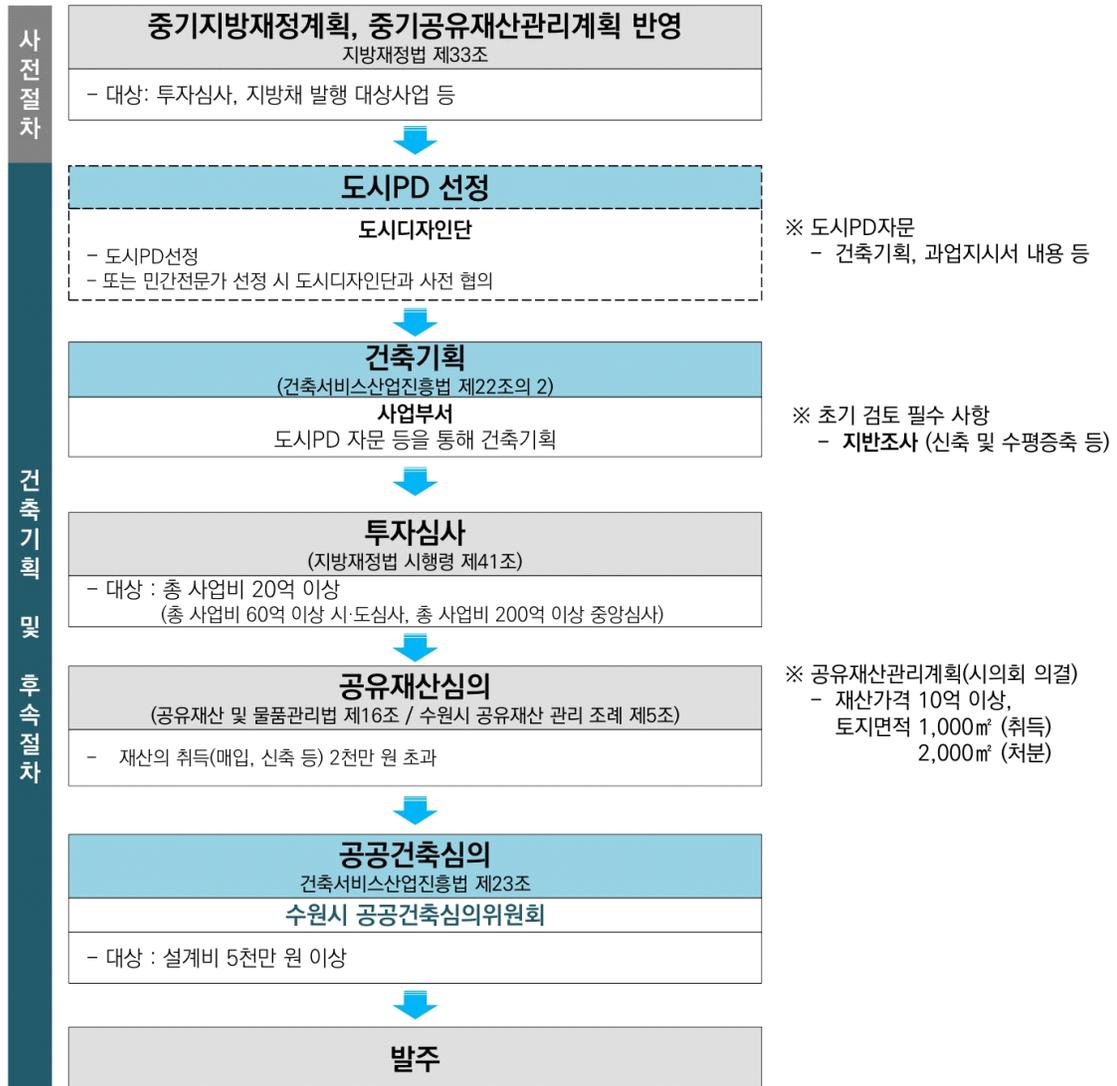
46) 「설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등에 검토에 관한 지침」, 「건축설계공모 운영지침」을 토대로 작성

그림 4-2 | 설계비 추정가격 5천만 원 미만의 공공건축사업 행정절차(안)



자료 : 연구자 작성

그림 4-3 | 설계비 추정가격 5천만 원 이상, 1억 원 미만의 공공건축사업 행정절차(안)



자료 : 연구자 작성

## 제2절 수원시 소규모 공공건축사업의 건축기획 자가점검리스트

### □ 수원시 기획업무 자가점검리스트

- 건축기획 업무의 원활한 수행을 위해 건축기획 자가점검리스트를 작성하였음

### ○ 건축기획 자가점검리스트 5가지 항목

- 행정절차 : 공공건축 사업 추진 시 필수 법정절차
- 자문 : 도시디자인단에서 지원하는 도시PD자문 및 건축기획 위탁 여부
- 사전조사 : 소규모 건축기획 필수 사전조사 수행 여부
- 예산 : 공사비, 설계비, 부대비 검토 여부
- 기간 : 설계, 공사 기간 등 검토 여부

표 4-1 | 수원시 공공건축 기획업무 자가점검리스트

구분	항목	
행정절차	아래 행정절차를 이행했습니까?	
	<input type="checkbox"/> 중기지방재정계획 반영	중기지방재정계획 반영 확인
	<input type="checkbox"/> 지방재정영향평가	총사업비 100억 이상 지방비 50억 이상
	<input type="checkbox"/> 투자심사	총사업비 20억 이상, 60억 이상(시·도), 200억 이상(중앙)
	<input type="checkbox"/> 공유재산심의	재산의 취득(매입, 신축 등)2,000만 원 초과
	<input type="checkbox"/> 공유재산관리계획(시의회의결)	재산가격 10억 이상(취득 1,000㎡ 이상, 처분 2,000㎡이상)
	건축기획(건설기획) 후속 절차를 확인 했습니까?	
	<input type="checkbox"/> 공공건설사전검토	공사비 1억 이상(도비50%이상)
	<input type="checkbox"/> 공공건설심의	공사비 1억 이상(도비50%이상)
	<input type="checkbox"/> 설계공모	설계용역비 1억 이상
자문	자문 등을 받았습니까?	
	<input type="checkbox"/> 도시PD 자문	
	<input type="checkbox"/> 민간 용역사 위탁	
사전조사	사전조사를 수행했습니까?	
	<input type="checkbox"/> 수요조사	시설 실사용자 수요조사 필수(예. 어린이집, 경로당 등)
	<input type="checkbox"/> 측량 및 지반조사	설계용역 발주 전 측량 및 지반조사 필수(건축사의 업무범위에 해당하지 않으므로 별도 발주)



	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <b>건설사업관리</b> 발주기관의 설계관리, 공사감독 대행(감독권한 대행) 등(「건설기술진흥법」 제39조)</p> <p><b>평가 및 조사 관련 비용을 검토했습니까?</b></p> <p><input type="checkbox"/> 측량·지반조사비      부록2 참고</p> <p><input type="checkbox"/> 설계적정성검토      국가의 예산 또는 기금의 보조·자원을 받는 지자체의 사업 중 사업기간이 2년 이상, 총사업비 200억 이상</p> <p><input type="checkbox"/> 설계경제성검토      총공사비 100억 이상(간조법 시행령 제75조, 설계공모, 7분설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침 제48조)</p> <p><input type="checkbox"/> 설계안전성검토      「건설기술진흥법 시행령」 제98조, 75조의 2, 동법 제62조 제18항 참고</p> <p><input type="checkbox"/> 문화재 시·발굴 조사      역사문화환경보존구역 내 필수</p> <p><input type="checkbox"/> 소규모지하안전영향평가      10m 이상 굴착</p> <p><b>시설부대비를 검토했습니까?</b></p> <p><input type="checkbox"/> 시설부대비</p> <p><b>예비비를 포함했습니까?</b></p> <p><input type="checkbox"/> 예비비      (용지비+공사비+설계비+감리비+부대비)의 5%</p>
기간	<p><b>공모, 설계, 공사기간을 검토 했습니까?</b></p> <p><b>공모기간을 확보 했습니까? 부록1 참고</b></p> <p><input type="checkbox"/> 일반설계공모      45~90일 (심사기간 7일 별도)</p> <p><input type="checkbox"/> 2단계설계공모      (1차) 20~30일, (2차) 30~60일 (심사기간 7일 별도)</p> <p><input type="checkbox"/> 제안공모      20일 (심사기간 7일 별도)</p> <p><input type="checkbox"/> 간이공모      30일 (심사기간 7일 별도)</p> <p><b>설계기간을 고려했습니까?</b></p> <p><input type="checkbox"/> 계획설계</p> <p><input type="checkbox"/> 중간설계</p> <p><input type="checkbox"/> 실시설계</p> <p><b>공사기간을 고려했습니까?</b></p> <p><input type="checkbox"/> 발주 전 준비기간</p> <p><input type="checkbox"/> 공사기간</p> <p><input type="checkbox"/> 시운전기간</p>

자료 : 연구자 작성

## 제3절 수원시 소규모 공공건축사업의 과업지시서

- 과업지시서는 건축기획의 최종결과물이 되므로 건축기획의 마지막 단계에서 철저히 검토해야 함
- 본 연구의 제3장 2절에서 언급하였듯 수원시 공공건축심의회에서 사업부서별로 천차만별인 과업지시서 및 심의도서를 작성하여 제출하는바, 본 연구에서 과업지시서의 개략적인 틀을 제시하고 샘플을 제공하고자 함

### 1 • 과업지시서 작성 시 유의사항

- 과업지시서는 개별 사업의 특성을 최대한 반영하는 것을 우선으로 하며, 일반사항은 축약하여 과업지시서가 과대하지 않도록 유의

표 4-2 | 수원시 공공건축 과업지시서의 틀

목차
I. 과업일반사항
1. 용역명
2. 과업의 목적
3. 과업개요
4. 과업범위
5. 과업기간
II. 설계지침
1. 일반사항
2. 설계주안점
III. 성과품의 작성 및 납품
1. 성과품의 작성
2. 성과품의 납품
IV. 기타

자료 : 연구자 작성

#### ○ 과업개요

##### - 사업부지 관련

- 사업부지가 여러 필지로 구성된 경우 각 필지의 면적, 위치, 지목 등 확인 必
- 사업부지 내 모든 필지에 관한 사항을 표기할 것

##### - 면적 관련

- 전체 시설의 연면적과 공사면적을 구분하여 표기할 것

- 필요한 세부시설별 면적을 제시, 각 실의 증감 가능한 면적범위를 제시
- 실별면적 작성 시, 산출근거를 제시(예.  $0m^2 \times$  수용 인원수 등)
- 면적을 기준으로 작성하고 연계시설은 같은 영역으로 제시(예. ○○영역: ◇◇실( $00m^2$ ), △△실( $00m^2$ ··· 아래 샘플의 시설면적표 참고)
- 그 외 실의 층별 배치에 관한 사항은 설계자가 창의적으로 설계하도록 유도할 것
- 공사비 관련
  - 철거비, 철거조사비, 석면철거비, 석면철거감리, 폐기물 처리(운반, 상하차 포함) 등 철거 관련 비용을 구분하여 상세히 검토<sup>47)</sup>
- 설계용역비 관련(부록2 참고)
  - 측량 및 지반조사는 건축사의 업무범위에 해당되지 않으므로 기획단계에서 실시하고 본 설계용역에 포함하지 않도록 유의
  - 인테리어 포함 여부를 제시할 것(인테리어 포함 시 특수요인 보정 必, 설계요율에 따른 설계용역비의 1.5배)
  - 리모델링, 전통양식 설계는 특수요인을 보장하여 설계비를 산정할 것(설계용역비의 1.5배임)
  - 설계비 1억 원 이상 공모 사업에 대해 예산계획 시 설계의도구현비 포함 또는 별도의 계약 필요
- 과업범위
  - 각종 인증 관련
    - 각종 인증 취득 요구 등급을 제시할 것
    - 각종 인증의 수수료는 발주처가 별도 지급할 것
- 설계지침
  - 수원시 각종 가이드라인 및 상위계획을 검토하여 반영
    - 수원시 색채 가이드라인
    - 수원시 공공디자인 가이드라인
    - 수원시 경관 가이드라인
    - 수원시 공개공지 설계 가이드라인
    - 수원시 건축물 유니버설디자인 적용 매뉴얼 등

47) 서울시. 2022. 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 참고

## 2. 과업지시서 샘플

### 1. 과업일반사항

#### 1. 과업명

○○○○ 리모델링 기본 및 실시설계용역

#### 2. 과업의 목적

준공 후 ○○년 경과되어 안전한 공간환경으로 개선 필요 등

#### 3. 과업개요

- 1) 대지위치 : 수원시 ○○구 ○○동 ○○번지 (○개 필지) \*사업부지 해당 모든 필지 기입
- 2) 대지면적 : 0,000㎡
- 3) 지역지구 : ○○지역, 제○종일반주거지역
- 4) 위치도

사업부지 위성사진 必 *사업부지 경계 표시							
사업부지 사진1				사업부지 사진2			
소재지	지목	지적면적	소유자	소재지	지목	지적면적	소유자
합계 : 0,000㎡							

- 4) 용도 : \*건축법 시행령 별표1 참조
- 5) 건축규모 : 연면적 〇〇〇m<sup>2</sup>(± 5%)
- 6) 시설면적

	실명	기준면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
〇〇영역	〇〇실			
△△영역				
소계				
공용공간	홀, 화장실, 계단실 등			
소계				
합계				

\*세부 시설 용도는 설계 협의 과정에서 변경 될 수 있음

\*세부 시설 면적은 ±0% 범위에서 조정 가능

6) 사업비

구분	(백만원)	비고
총 사업비	00,000	
예정공사비	00,000	
설계용역비	000	

\*제시된 예정공사비는 건축, 토목, 기계, 〇〇, ...; 폐기물 처리비 등에 대한 전체 공사비이며 공종 간 배분하여 사업비 내에서 공사 수행

\*제시된 설계용역비는 건축, 토목, 〇〇, ...와 에너지관련 설계 및 인증, BF인증, 기존 건축물 조사비, 협의 등의 일체를 포함

3. 과업범위

1) 설계

건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 통신, 소방 등 전 분야에 관한 일체의 설계

2) 설계도서 작성을 위하여 아래의 업무를 포함

가. 조사 및 검사

- a. 기존 건축물의 구조, 설비 등에 관한 조사
- b. 유사건축물에 관한 조사 및 분석

나. 인·허가 관련 협의 및 각종 보고

- a. 관련 규정에 따른 건축협의(인·허가)에 따른 필요서류 작성 및 인·허가 완료
- b. 본 과업 관련 각종 보고, 업무협의, 심의 등에 따른 자료 작성 지원
- c. 인·허가 및 설계 협의대상 관련 자료제공 및 설계 협의 실시
- d. 각종 인증의 예비인증 취득
  - 건축물에너지효율등급(○등급 이상)
  - 제로에너지 건축물(○등급 이상)
  - 장애물 없는 생활환경(○등급 이상, 예비인증 취득) 등
- e. 각종 인증의 수수료는 발주처가 별도 지급

**4. 과업기간**

- 1) 착수일로부터 000일(공휴일 포함)
- 2) 다음의 경우에 한해 과업기간을 변경할 수 있음

가. 발주청의 사유 :

나. 천재지변

다. 용역을 수행할 수 없는 시간에는 발주기관이 설계자에 통보. 통보된 날부터 용역기간에 산입하지 않음

**II. 설계지침**

**1. 일반사항**

*\*일반사항은 간략히 작성하여 과업지시서가 과대해지지 않도록 유의*

**2. 설계주안점**

*\*해당사업 및 부지여건에 맞추어 사업 특수성이 드러나도록 작성*

- 1) 배치계획

*\*사업의 부지여건에 맞추어 배치계획의 방향을 제시*

2) 동선계획

*\*사업부지의 여건에 맞추어 동선계획의 방향을 제시*

3) 공간계획

*\*실별 공간의 설계요건을 사용자 특성, 규모 및 수요조사 결과를 토대로 제시*

4) 기타

*\*특정 용도의 시설은 가이드라인을 참고하도록 제시*

예) 공공도서관 건립·운영 매뉴얼 참고

예) 119 안전센터 표준설계 가이드라인 참고

예) 국공립 어린이집 세움 가이드라인 및 체크리스트, 국공립 어린이집 디자인가이드라인  
설정 연구(건축공간연구원) 참고

**III. 성과품의 작성 및 납품**

**1. 성과품의 작성**

*\*국토교통부. 건축물의 설계도서 작성기준, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준 등  
관련 기준을 토대로 제시*

**2. 성과품의 납품**

1) 계획설계 성과품의 종류 및 납품부수, 시기 등

2) 기본(중간)설계 성과품의 종류 및 납품부수, 시기 등

3) 실시설계 성과품의 종류 및 납품부수, 시기 등

**IV. 기타**

자료 : 연구자 작성



# 05

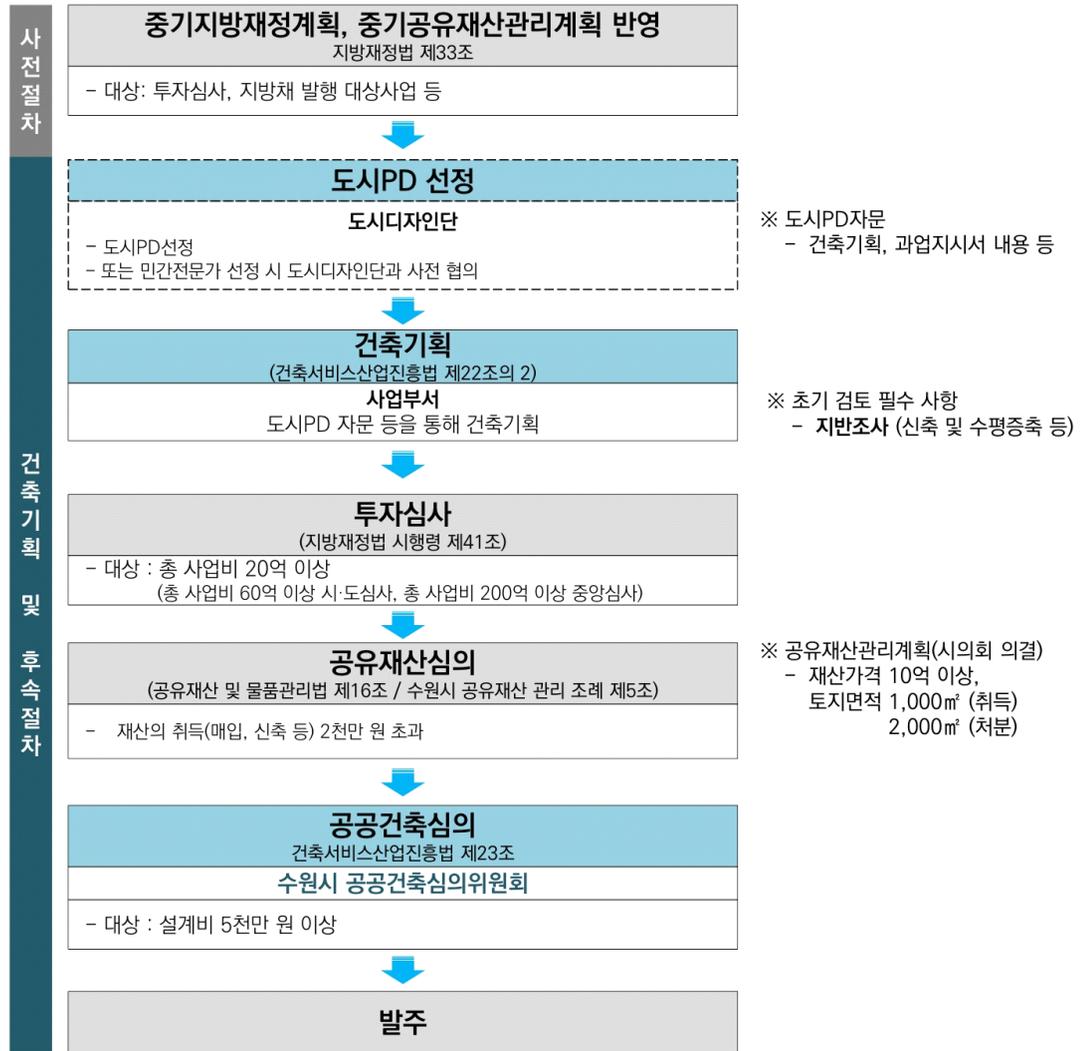
## 결론

### 제1절 연구 결과

#### □ 수원시 소규모 공공건축 사업의 행정절차 제시(부록3)

- 수원시 내 빈번한 문의 대상인 공공발주 사업의 행정절차 안내에 활용 가능함
  - 他시·도 건축기획 가이드라인을 조사 분석하여 수원시에 맞는 행정절차의 틀 마련
  - 수원시 내 행정절차 관련 부서(재산관리과, 예산재정과 등) 자문을 통해 수원시 행정절차 확인
- 수원시 설계비 5천만 원 이상 건축기획업무 수행에 있어 민간전문가(도시PD) 활용
  - 설계비 5천만 원 이상의 공공사업은 공공건축심의 대상이므로 심의규정에 적합한 서류를 작성하도록 사전 자문과 검토 필요
  - 건축기획 의도가 반영되도록 발주방식과 과업지시서 작성을 도시PD가 자문·검토

그림 5-1 | 설계비 추정가격 5천만 원 이상, 1억 원 미만의 공공건축사업 행정절차(안)



자료 : 연구자 작성

□ 수원시 공공건축 **건축기획 자가점검리스트** 제시

○ 사업부서 건축기획 담당자가 활용할 수 있는 (소규모 사업의) 건축기획 자가점검리스트를 제시

- 자가점검리스트의 항목은 아래와 같음

- 행정절차 : 공공건축 사업 추진 시 필수 법정절차
- 자문 : 도시디자인단에서 지원하는 도시PD자문 및 위탁 여부
- 사전조사 : 소규모 건축기획 필수 사전조사 수행 여부
- 예산 : 공사비, 설계비, 부대비 검토 여부
- 기간 : 설계, 공사 기간 등 검토 여부

□ 공공건축심의회, 설계발주 시 활용할 수 있는 소규모 사업의 **과업지시서** 작성 가이드와 샘플 제시

- 사업부서별 천차만별인 과업지시서 질質 제고를 위해 샘플을 제공
- 현재 일부 과대誇大, 과소寡少한 과업지시서의 작성 기준을 마련
  - 과업 일반사항 : 용역명, 과업의 목적, 과업개요, 과업범위, 과업기간
  - 설계지침 : 일반사항, 설계주안점
  - 성과품의 작성 및 납품
  - 기타

□ 수원시 공공건축 **사업비(예산) 산출방식** 제시

- 공공건축 사업추진 시 필요한 사업비 산출방식에 대한 관련 법령과 산출근거를 부록에 정리
  - 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 예비비로 구분하여 정리

구분	항목	산출근거
용지비	용지매입비	매입 또는 보상비용 감정가격 등
공사비	건축공사비	1) 예정공사비산정(공사비:원/㎡) : 조달청유사사례평균, 서울시 공사비 가이드라인 - 예정공사비:(A+B)/2 2) 특수요인 보정공사비 책정 : 예정공사비×특수요인보정(00.00%) 3) 기타 : 부대조성공사비, 기존 시설 해체 철거 폐기물처리비, 전시공사비
설계비	설계용역비	설계대가 <b>요율산출</b> +인증관련 <b>가산요율</b> +특수요인+손해배상보험료+부가가치세 [설계대가 <b>요율산출</b> ] 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 [인증관련 <b>가산요율</b> ] 녹색건축물, 지능형건축물(IBS),에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장애물 없는 생활환경(BF) [특수요인] 리모델링, 전통한옥양식 등은 1.5배 가산 [손해배상보험료] 실시설계 손해배상보험산출 : 건축사 공제조합손해배상요율적용
감리비	법정감리	법정감리대상 -주거용건축물:연면적661㎡이하, 기타 건축물:연면적 495㎡이하
	상주·비상주감리	[상주감리] 상주감리 대상(건축법 시행령 제19조) - 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사(축사 또는 작물재배사의 건축공사는 제외) - 연속된 5개층 이상(지하층을 포함)으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡이상인 건축공사 - 아파트 건축공사 - 준다중이용 건축물 건축공사 [비상주감리] 비상주감리 대상 - 바닥면적의 합계 : 5,000㎡ 미만인 건축물, 3,000㎡ 미만의 건축물(연속된 5개층 미만으로서 다중이용건축물의 공사감리 제외)  1.공사비산정에 의한 산정방식 상주·비상주감리비 = 예정공사비 × 요율표(국토부공고 제2009-129호 별표5) 2.실비정액가산식에 의한 산정방식

	책임감리	다중이용건축물, 아파트 및 기타건축물로서 건축주의요청으로 수행하는 감리업무 1.건설기술관리법 제27조의 4항에서 정하는 책임감리 등의 대가기준에 의한다.
	건설사업관리	발주기관의 설계관리, 공사감독 대행(감독권한 대행) 등(「건설기술진흥법」 제39조)
	해체공사 감리	감리자를 별도 지정, (석면해체 → 건축물 철거 → 건축행위)
	석면해체 감리	해체공사 감리와 석면해체 감리는 건축감리와 별도로 각각 실시하고 상주감리 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정
	기타감리	관계 전문기술자의 기술자문이 필요할 시 그에 상응하는 비용을 포함한다.
부대비	설계공모비	일반설계공모 : 설계비의10% 1억이하 + 운영비용 제안공모 : 소정의 상금 + 운영비용
	경계·현황측량	'실비정액가산방식' 적용
	측량 지반조사	건축법 제48조(구조내력 등)와 건축법 시행령 제32조(구조안전의 확인) 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급 기준을 확인하고 지반조사 시행
	문화재조사	토지면적 3만제곱미터 이상의 개발사업 혹은 문화재가 매장되어 있을 가능성이 높은 지역을 대상으로 매장문화재 지표조사 실시 (수원화성 내에는 모두 해당)
	각종영향평가	교통영향평가, 소규모 환경영향평가, 지하안전영향평가, 소규모 지하안전영향평가, 기타(토지적성평가, 재해영향평가, 건축물 안전영향평가, 교육환경영향평가 등)
	도시관리계획 수립·변경	용도지역 지구의 지정 변경, GB·도시자연공원구역,시가지조정구역의 지정 변경, 기반 시설 설치 정비 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업, 지구단위계획구역의 지정·변경 등 수립 시 관계부서 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정 고시
	건축물 성능 및 인증관련 컨설팅	녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급, 제로에너지 인증, BF인증 외에도 그린빌딩 인증, UD(유니버설디자인) 인증, 초고속정보통신건물 인증 등 실비정액가산식 적용
	설계경제성 검토	총공사비 100억원 이상인 건설공사를 대상으로 설계경제성 검토 실시 [설계의 경제성 등 검토에 관한 시행지침] - 실비정액가산식 적용
	건축물 에너지관리 시스템(BEMS)	건물 내 에너지 사용설비(조명, 냉난방, 환기, 콘센트 등)에 계측장비를 설치하고 통신망으로 연계하여 에너지 월별 사용량을 모니터링하여 효율적으로 자동제어하는 시스템 - 실비정액가산식 적용
	기본계획 및 타당성조사	기획재정부 계약예규의 예정가격작성 기준 중, 학술연구용역 원가계산에 따른 예정가격을 기준으로 함
	설계의도구현	공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행계획 공공설계대가 기준에 따른 설계용역비의 약8%적용 (도서작성 구분은 기본/중급/상급으로 설정할 수 있으며 그에 따라 요율변동)
	증축 리모델링	구조안전진단, 석면조사, 현황도면 작성 등
	설계적정성 검토	총 사업비 관리 대상(총사업비 200억이상 건축공사, 국비(정액제외) 포함) 조달청, 실시설계 단가 적정성 검토 수수료 요율(%)
	안전보건대상 작성	대상: 총 공사금액 50억 원 이상인 건설공사(산업안전보건법 제67조, 산업안전보건법 시행규칙 제86조, 고시 제2020-22호 건설공사 안전보건대장의 작성 등에 관한 고시)
	미술작품설치	연면적 1만 제곱미터 이상인 건축물 대상(주차장, 기계·전기·변전실 등은 면적 제외) ※ 문화예술진흥법 시행령 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치)
이설비용	지하매설물, 전신주, 신호제어 등 이설비용	
집기 비품 구입		
예비비		(용지비+공사비+설계비+감리비+부대비)의 5%, 이외에 부가세 별도

## 제2절 연구 한계와 향후 과제

### □ 연구의 한계

- 본 연구에서 제안한 건축기획 자가점검리스트는 소규모 공공건축물을 건립을 기준으로 제시하여 대규모 공공건축의 사업에는 맞지 않음
- 대규모 공공건축 사업의 건축기획에는 국가공공건축지원센터 등에서 제공하는 건축기획업무 가이드를 참고

### □ 향후 과제

- 설계비 1억 미만의 소규모 공공건축사업의 건축기획업무 지침 마련
- 수원시 지역 공공건축지원센터(공공건축 전담조직) 건립 및 운영에 관한 연구 필요
  - 수원시 공공건축 사업계획 사전검토 가이드라인
  - 수원시 설계공모 운영 및 관리 지침
- 수원시 민간전문가 자문 업무 범위 및 대가 산정 기준을 마련하여 적정대가 지급 필요
- 수원시 용도별 공사비 백서를 발간하여 건축기획의 기준으로 제시할 필요가 있음
- 수원시 국공유지 현황 및 최대건축가능 규모검토 Data 구축 필요

## 제3절 제언

### □ 수원시 자체 건축기획의 방향 정립 필요

- 수원시의 도시특성을 반영한 건축기획의 방향 제시 필요
  - 수원시는 세계문화유산을 보유한 도시이고 구도심을 중심으로 다수의 전통양식의 공공건축물이 건립됨
  - 역사문화환경 보존지역 내 공공건축물의 건립방향 등 제시
- 탄소중립 등 환경 이슈를 반영한 건축기획의 방향 제시 필요
  - 수원시 탄소중립 정책 방향에 맞추어 공공건축물의 건축유형(리모델링, 대수선 등) 방향 제시 필요

### □ 수원시 지역 공공건축지원센터(전담조직) 필요

- 수원시 자체, 수원시정연구원 등을 활용한 건축기획, 설계공모 운영 등 전담조직, 전문직 채용 필요
- 소규모 공공건축물의 건축기획을 전담조직에서 자체 수행하고, 양질의 공공건축이 확산될 수 있도록 역할 부여

○ 수원시 공공건축물의 전체 Data 관리 기능부여(수원시 공공건축 매니지먼트)

- 수원시 공공건축물의 건축기획 Data 축적으로 백서 및 자료집 발간
- 수원시 공공건축물의 설계공모 Data 축적으로 공모 자료집 발간
- 수원시 공공건축물의 공사비, 공사기간 등 Data 및 통계 관리
- 수원시 공공건축물의 건축행위 주기(신축 → 리모델링 → 재건축 등) 관리

□ 소규모 공공건축 사업의 질을 높이는 창의적 발주방식 고려

○ 건축기획 + 운영기획을 결합한 기획 용역 발주(안)

- 건축설계 전문가인 건축사와 운영전문 기관이 컨소시엄으로 기획용역 수행
- 사업기획 및 설계기획의 내실화 및 용역사에 적정 대가를 지불할 수 있을 것으로 기대

○ 건축기획 + 실시설계 + 도시계획시설변경 등 관련 용역을 결합한 기획 용역 발주(안)

- 구리시 사례(2023.8), 「○○호수생태공원 관리사무소 건립 용역」
  - 관리사무소(480㎡) 증축의 소규모 사업으로 별도의 건축기획 용역이 불가한 사업이나 관리사무소 건축기획 및 실시설계 +공원설계 변경을 통합하여 발주
  - 용역사가 건축기획부터 실시설계까지 일관성있는 설계가 가능할 것으로 기대

□ 설계비 2억 미만의 공공건축사업에 대해 간이공모 활성화 필요

- 설계비 1억 이상 사업에 대해 설계공모가 의무화되면서 설계공모 회피를 위한 설계비 축소 경향이 있음
- 설계비 2억 미만 사업에 대해서는 간이 공모를 적극 활용하도록 유도하여 설계공모 간소화 및 사업기간 단축 등 방안을 제시

# 참고문헌

REFERENCE

## 국문 자료 |

- 김혜련, (2022). **공공건설·건축 정책 및 제도현황(2022 경기도 공공기관 관계자 교육자료)**. 경기도 공공건설지원센터.
- 박석환, 이해원, 임현성. (2020). 「**건축서비스산업진흥법**」 개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드. 건축공간연구원.
- 서울시 공공건축지원센터. (2023a). **2022 건축기획 자료집**. 서울특별시.
- 서울시 공공건축지원센터. (2023b). **2022 설계공모 자료집**. 서울특별시.
- 서울시 공공건축지원센터. (2023c). **설계 공모의 기술**. 서울특별시.
- 서울시 기술심사담당관. (2022). **공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인**.
- 부천시. **부천시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 & 시공사례집**.
- 안국진. (2018). **수원시 공공건축물 인권영향평가 실행방안 연구**. 수원시정연구원.
- 안국진, 박정연. (2015). **수원시 공공건축물 공사백서 연구용역**. 수원시.
- 안국진, 황원실. (2022). **수원시 건축기획 내실화를 위한 정책개선연구**. 수원시정연구원.
- 이규철, 임유경, 김혜련, 이상아. (2016). **공공건축의 정의와 유형 연구:현행 공공건축 관련 규정의 검토를 중심으로**. 건축도시공간연구소.
- 임유경, 변나향, 박석환. (2017). **지역 공공건축지원센터 구축 및 운영 방안 연구**. 건축도시공간연구소.
- 임현성, 김영현. (2012). **건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안연구**. 건축도시공간연구소.
- 장성준. (2002). **건축사의 업무구분과 업무결과물에 대한 연구:국내현실에 대한 비판과 제도적 개선**. 대한건축학회논문집. 계획계, 18(9), 51-58
- 충청남도. (2020). **충청남도 공공건축 업무 매뉴얼**.
- 타즈미 카즈오. (2004). **건축기획**. 최준영 역. 기문당.

## 신문기사 / 웹페이지 / 통계자료 |

- 서울시 조직도. <https://org.seoul.go.kr/org/orgChartView.do> (2023.10.23. 검색)
- 서울시 ebook:도시계획. [https://ebook.seoul.go.kr/library/list\\_content.php?class=6&order=date](https://ebook.seoul.go.kr/library/list_content.php?class=6&order=date) (2023.10.23 검색)
- 서울특별시 공공건축가 명단 및 주요실적. <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/519522> (2023.10.23. 검색)
- 수원시 조직도. [https://www.suwon.go.kr/web/organization/BD\\_siDeptInfo.do](https://www.suwon.go.kr/web/organization/BD_siDeptInfo.do) (2023.10. 23. 검색)
- 전효진. (2023-04-21). **노들글로벌 예술섬 기획 공모안 세부 공개**. C3KOREA. <https://www.c3korea.net/nodeul-island-idea-design-result/>

## 부록

SUPPLEMENT

## 부록1-설계공모의 종류와 제출물

국토교통부고시 제2023-180호. 「건축설계공모 운영지침」 참고

구분	제출물	기간	
		공모기간 <sup>48)</sup>	심사기간 <sup>49)</sup>
일반설계공모	<ul style="list-style-type: none"> <li>설계도면</li> <li>설계설명서</li> </ul> *조감도, 모형 등은 제출도서에서 원칙적으로 제외	90일 이상, 최소45일 (공고-등록마감 까지 최소7일	7일
2단계설계공모	[1차 공모 제출물의 형식과 규격] <ul style="list-style-type: none"> <li>표지-1p</li> <li>계획방향 및 기본개념-1p</li> <li>주변환경분석, 동선 및 배치개념-1p</li> <li>컨셉트디자인/스케치 등-2p</li> <li>추가 제안사항(특화사항)-1p</li> </ul> *설계도면이나 조감도 또는 이와 유사한 내용은 포함 불가	90일 이상 (공고-등록마감 까지 최소7일	7일
제안공모	<ul style="list-style-type: none"> <li>표지-1p</li> <li>건축사경력 및 유사프로젝트 실적-별도제출</li> <li>포트폴리오(최근10년간)-작품당-1p</li> <li>업무에 대한 이해도-1p</li> <li>제안요청과제에 대한 제안-과제당-1p</li> <li>수행계획-1p</li> </ul> *수행계획 및 방법에서 항공사진, 설계도면, 조감도, 투시도, 시뮬레이션, 모형사진, 3D효과, 일러스트편집(맥편집), 고급용지 사용 및 바탕면·여백부 등의 치장 등은 불가	20일 이상 (공고-등록마감 까지 최소5일	7일
간이공모	<ul style="list-style-type: none"> <li>설계도면</li> <li>설계설명서</li> </ul> *조감도, 모형 등은 제출도서에서 원칙적으로 제외. 전체 분량은 A3용지 4매 혹은 A4용지 8매 이내	30일 이상 (공고~등록마감까 지 최소5일	7일

자료 : 위 고시를 토대로 연구자 작성

48) 설계공모 공고 ~ 공모안의 접수까지 기간

49) 심사위원회 개최(심사일) ~ 심사결과 발표까지 기간

부록2-사업비(예산) 산출 기준과 근거

구분	항목	산출근거																										
용지비	용지매입비	매입 또는 보상비용 감정가격 등																										
공사비	건축공사비	1) 유사시설공사비조사 ① 조달청 공사비 정보 광장(유사 공사비조사) ② 서울시공공건축물공사비 책정가이드라인 ※한국건설기술연구원에서 발표한 ‘건설공사비지수상승률’ 적용 2) 예정공사비산정(공사비:원/㎡) : 조달청유사사례평균 - 서울시가이드라인 - 예정공사비:(A+B)/2 3) 특수요인 보정공사비 책정 : 예정공사비×특수요인보정(00.00%) 부지조건(급경사지 연약지반 등) 에너지성능 향상 등에 따른 공사비 상승이 우려될 경우 ‘특수요인’란에 할증률 또는 추가비용을 기재 4)기타 ① 부대조성공사비 - 성·절토 부지 평탄화 등 건축공사를 위한 부지조성 공사필요시 별도 견적 또는 사례조사 결과 반영 ② 기존 시설 해체·철거, 폐기물 처리비 - 부지 내 해체·철거대상 건축물이 있는 경우 반영 (서울시 공공건축물 건립공사비 가이드라인) ③ 전시공사비 : 전시공간이 포함된 경우 반영 전시 수준에 따라 차등 적용(일반 영상 매체 전시 등) 전시 설계비 포함 여부 명시																										
		설계대가 효율산출+인증관련 가산요율+특수요인+손해배상보험료+부가가치세																										
설계비	설계용역비	설계대가 효율산출+인증관련 가산요율+특수요인+손해배상보험료+부가가치세																										
	설계대가 효율산출	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조4항6호 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>종별/ 도서의 양</td> <td>제( )종 ( )급</td> </tr> <tr> <td>인증관련 가산요율</td> <td>                             ·녹색건축 인증 : 녹색건축물 조성 지원법 제16조                              ·에너지효율등급 인증 : 녹색건축물 조성지원법 제17조 / 공공기관에너지이용합리화                              ·지능형건축물(IBS) 인증 : 건축법 제65조2항                              ·BF인증 : 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙                              ※BF인증 : 설계업무의 대가는 별도계상하지 않고 인증받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용은 실비정산가산식 적용                         </td> </tr> </tbody> </table>	구분	내용	종별/ 도서의 양	제( )종 ( )급	인증관련 가산요율	·녹색건축 인증 : 녹색건축물 조성 지원법 제16조 ·에너지효율등급 인증 : 녹색건축물 조성지원법 제17조 / 공공기관에너지이용합리화 ·지능형건축물(IBS) 인증 : 건축법 제65조2항 ·BF인증 : 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙 ※BF인증 : 설계업무의 대가는 별도계상하지 않고 인증받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용은 실비정산가산식 적용																				
구분	내용																											
종별/ 도서의 양	제( )종 ( )급																											
인증관련 가산요율	·녹색건축 인증 : 녹색건축물 조성 지원법 제16조 ·에너지효율등급 인증 : 녹색건축물 조성지원법 제17조 / 공공기관에너지이용합리화 ·지능형건축물(IBS) 인증 : 건축법 제65조2항 ·BF인증 : 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙 ※BF인증 : 설계업무의 대가는 별도계상하지 않고 인증받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용은 실비정산가산식 적용																											
인증관련 가산요율		녹색건축물, 지능형건축물(IBS),에너지효율등급, 제로에너지건축물, 장애물 없는 생활 환경(BF)																										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">녹색건축 인증</th> <th colspan="2">지능형건축물(IBS)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최우수등급</td> <td>9.5%</td> <td>1등급</td> <td>7.0%</td> </tr> <tr> <td>우수등급</td> <td>9.0%</td> <td>2등급</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>우량등급</td> <td>8.5%</td> <td>3등급</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>일반등급</td> <td>8.0%</td> <td>4등급</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td>해당없음</td> <td>0.0%</td> <td>5등급</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>해당없음</td> <td>0.0%</td> </tr> </tbody> </table>	녹색건축 인증		지능형건축물(IBS)		최우수등급	9.5%	1등급	7.0%	우수등급	9.0%	2등급	6.5%	우량등급	8.5%	3등급	6.0%	일반등급	8.0%	4등급	5.5%	해당없음	0.0%	5등급	5.0%		
녹색건축 인증		지능형건축물(IBS)																										
최우수등급	9.5%	1등급	7.0%																									
우수등급	9.0%	2등급	6.5%																									
우량등급	8.5%	3등급	6.0%																									
일반등급	8.0%	4등급	5.5%																									
해당없음	0.0%	5등급	5.0%																									
		해당없음	0.0%																									

에너지효율등급 인증		제로에너지 건축물인증	
1+++~1++ 등급	7.5%	1등급	10.0%
1+~1등급	8.0%	2등급	9.5%
2~3등급	6.5%	3등급	9.0%
4~5등급	6.0%	4등급	8.5%
6~7등급	5.5%	5등급	8.0%
해당없음	0.0%		

상기 2개 이상의 인증사항을 설계에 반영하는 경우 추가 대가요율은 다음 식에 따라 산정  
 추가대가요율(가산요율)=A+(B/2)+(C/3)  
 A : 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지 건축물인증 관련 설계 추가요율 중 최상위 값  
 B : 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지 건축물인증 관련 설계 추가요율 중 차상위 값  
 C : 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지 건축물인증 관련 설계 추가요율 중 최하위 값  
 - 장애물 없는 생활환경(BF)의 컨설팅용역비(실비정액가산), 인증수수료  
 ※ BF인증 : 설계업무의 대가는 별도 계상하지 아니하고 인증을 받기 위한 심의대응에 소요되는 비용은 실비정액가산식 적용

건축허가를 득한 건축물의 설계를 변경하는 경우는 실비정산가산식으로 산정  
 발주자가 건축사에게 건축설계를 의뢰하되, 구조, 토목, 기계, 전기, 소방, 조경 등을 분리 수행하도록 의뢰하고 건축사에게 건축설계 업무와 관련하여 전체를 종합조정하게 하는 경우에는 분리 수행하도록 의뢰한 설계대가의 20%를 증액  
 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제13조

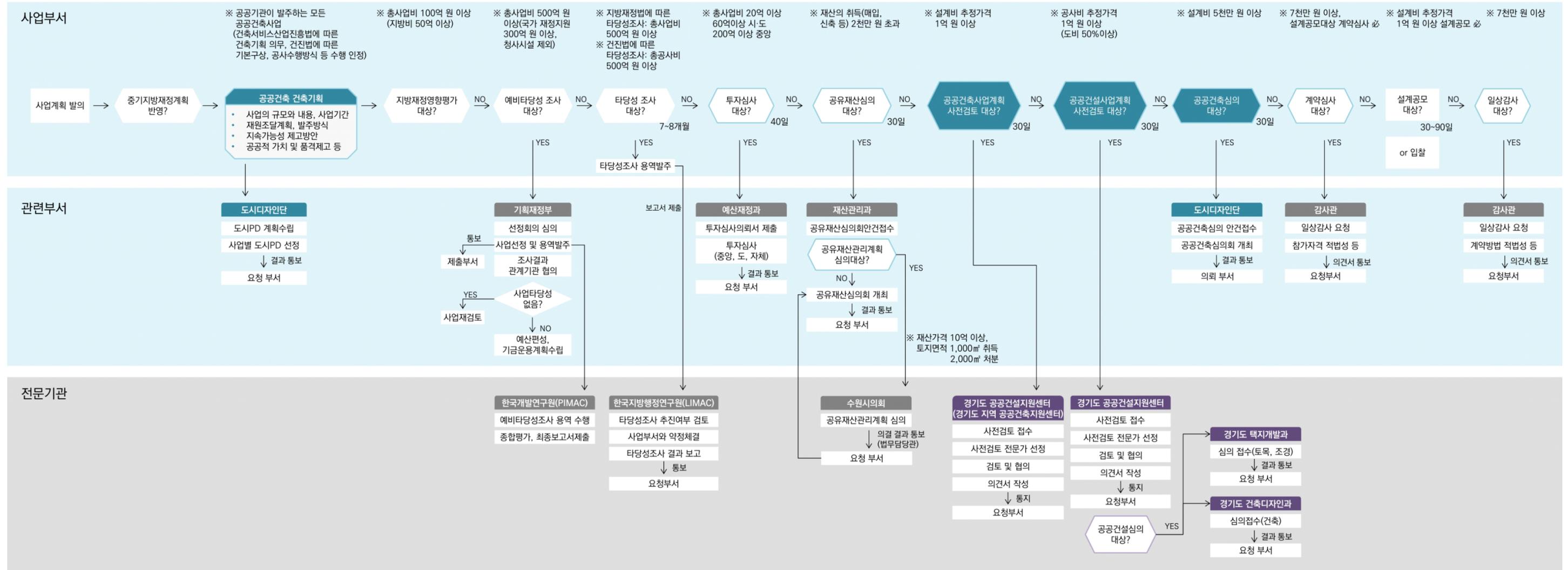
특수요인	리모델링, 전통한옥양식 등은 1.5배 가산   BIM설계, 설계안전성 검토(설계안전보건대상 포함), 인테리어 등 설계비 상승이 우려 될 경우 `특수요인 보정`란에 추가요율을 기재하여 보정		
손해배상보험료	설계·건설사업 관리용역 손해배상보험 또는 공제업무요령 제2조, 제9조   실시설계 손해배상보험산출 : 건축사 공제조합손해배상요율적용		
	[설계단계별 업무비율]		
	구분	업무비율 (일괄수행시)	설계비 (원)
	계획설계	20%	용역손해배상보험료 산출시 제외대상 여부
	중간설계	30%	제외
	실시설계	50%	제외
	합계	100%	포함
	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제6조(설계업무)5항2호		
부가가치세			
감리비	법정감리대상		
	법정감리	- 주거용건축물: 연면적 661㎡ 이하   - 기타 건축물: 연면적 495㎡ 이하	
	비상주감리	대상: 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 미만인 건축물, 3,000㎡ 미만의 건축물(연속된 5개	

	<p>층 미만으로서 법정감리 대상 건축물 제외)          ※ 건축법시행령 제19조5항의 규정에 따라 수시 또는 필요시 공사현장에서 수행하는 감리업무</p> <p>1.공사비산정에 의한 산정방식          비상주감리비 = 예정공사비 × 요율표          (국토부공고제2009-129호공공발주 사업에 대한 건축사 용역의 범위와 대가기준 별표5)</p> <p>2.실비정액가산식에 의한 산정방식</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 설계도서의 검토확인:( )회</li> <li>2) 공사 착공 시:( )회</li> <li>3) 건물의 배치, 수평보기:( )회</li> <li>4) 기초 및 지하층터파기:( )회</li> <li>5) 기초 및 각종 철근배근 및 거푸집, 동바리 설치 확인:( )회</li> <li>6) 외벽 및 주요 구조부 공사 시:( )회</li> <li>7) 단열, 방수, 방습 및 주요 취약부 공사 시:( )회</li> <li>8) 주요설비 및 전기공사시:( )회</li> <li>9) 기타 건축주의 요청에 의한 점검, 회의 시:( )회</li> </ol> <p>■ 국토부공고 제2009-129호 공공 발주사업에 대한 건축사 용역의 범위와 대가기준의 실비정액가산식의 산정방식에 의한</p>
상주감리	<p>상주감리 대상(건축법 시행령 제19조)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사(축사 또는 작물재배사의 건축공사는 제외)</li> <li>- 연속된 5개층 이상(지하층을 포함)으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡이상인 건축공사</li> <li>- 아파트 건축공사</li> <li>- 준다중이용 건축물 건축공사</li> </ul> <p>※건축법시행령 제19조5항의 각 호의 규정에 따라 건축사보로 하여금 공사기간 동안 공사현장에서 수행하는 감리업무</p> <p>1.공사비 산정에 의한 산정방식          - 상주감리비 = 예정공사비×요율표(국토부공고 제2009-129호 공공발주사업에 대한 건축사 용역의 범위와 대가기준 별표5)</p> <p>2.실비정액가산식에 의한 산정방식          - 건축/구조, 토목, 흙막이, 기계, 기타분야를 건축사보 또는 감리원에 대한 인원수와 기간에 따른 산정방식</p>
책임감리	<p>다중이용건축물, 아파트 및 기타건축물로서 건축주의요청으로 수행하는 감리업무</p> <p>1.건설기술진흥법 제27조제 4항에서 정하는 책임감리 등의 대가기준에 의한다.</p>
건설사업관리	<p>발주기관의 설계관리, 공사감독 대행(감독권한 대행) 등(「건설기술진흥법」 제39조)</p>
해체공사 감리 석면해체 감리	<p>해체공사 업체가 석면 유·무 검사를 실시하고 석면이 있을 경우 석면해체 공사자와 감리자를 별도 지정, (석면해체 → 건축물 철거 → 건축행위)</p> <p>해체공사 감리와 석면해체 감리는 건축감리와 별도로 각각 실시하고 상주감리 「석면안전관리법」 및 환경부고시 '석면해체작업 감리인 기준'에 따라 석면건축자재 면적이 800㎡ 이상일 경우 석면해체작업 감리인 지정</p> <p>건축물 관리법 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)          해체공사 감리대가 기준 : 국토부고시(건축물 해체계획서 작성 및 감리업무 등에 관한 기준) 제23조(감리대가 기준)          공공발주 해체공사 감리대가의 산출은 감리방식에 따라 공사비 요율 또는 실비정액가산</p>

	방식을 적용	
기타감리	<p>관계 전문기술자의 기술자문이 필요할 시 그에 상응하는 비용을 포함한다. (공공발주 사업에 대한 건축사 영역의 범위와 대가기준의 실비정액 가산식의 산정방식에 의함)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축주의 요청에 의하여 설계도서와 현장의 문제점 보완, 기존 감리의 점검 및 보완 현장회의참석 등 건축주를 자문하는 감리업무</li> <li>2. 건축물의 사후관리 매뉴얼 작성업무</li> <li>3. 건축물의 사후 평가업무</li> <li>4. 건설기술 관리법 제2조제6호의 규정에 의한 설계감리업무</li> </ol>	
부대비	설계공모비	<p>일반설계공모 : 설계비의10%, 1억 이하 + 운영비용                      제안공모 : 소정의 상금 + 운영비용                      건축서비스산업진흥법 제17조국토교통부 고시 제2019-196호 `건축설계공모운영지침 제21조, 제35조</p>
	경계·현황측량	<p>건설기술용역대가 (2억이상) 또는 엔지니어링사업대가 기준에 따른 '실비정액가산방식' 적용                      건설기술용역대가 등에 관한 기준 (국토교통부고시제2020-707호)                      엔지니어링사업 대가의 기준(산업통상자원부고시제2019-20호)</p>
	측량 지반조사	<p>건축법 제48조(구조내력 등)와 건축법 시행령 제32조(구조안전의 확인) 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급 기준을 확인하고 지반조사 시행                      지적측량 : LX 한국국토정보공사                      지반조사 : 표준관입시험(토질주상도)                      시험공 : NX 시추공 76mm :굴토심의 대상일 경우, 내진설계 가능                      BX 시추공 58mm : 주로 터파기의 심도가 깊지 않은 현장으로 내진설계 불가</p>
	문화재조사	<p>· 토지면적 3만제곱미터 이상의 개발사업 혹은 수원화성 내와 같은 문화재가 매장되어 있을 가능성이 높은 지역을 대상으로 매장문화재 지표조사 실시                      · 매장문화재 조사필요지역은 문화재청 홈페이지 문화재공간정보서비스 문화재보존관리지도 1/25,000에 표기(수원화성 내에는 모두 해당)                      매장문화재 조사용역 대가의 기준 (지표, 표본, 시굴, 발굴, 입회조사 등)                      ※ 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법령 제6조, 동법 시행령 제4조</p>
	각종영향평가	<p>교통영향평가, 소규모 환경영향평가, 지하안전영향평가, 소규모 지하안전영향평가, 기타(토지적성평가, 재해영향평가, 건축물 안전영향평가, 교육환경영향평가 등)</p>
	도시관리계획 수립·변경	<p>용도지역 지구의 지정 변경, GB·도시자연공원구역,시가화조정구역의 지정 변경, 기반 시설 설치 정비 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업, 지구단위계획구역의 지정 변경 등 수립 시 관계부서 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정 고시.</p>
	건축물 성능 및 인증관련 컨설팅	<p>상기 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급, 제로에너지 인증, BF인증 외에도 그린빌딩 인증, UD(유니버설디자인) 인증, 초고속정보통신건물 인증 등 실비정액가산식 적용</p>
	설계경제성 검토	<p>총공사비 100억원 이상인 건설공사를 대상으로 설계경제성 검토 실시                      [설계의 경제성 등 검토에 관한 시행지침] - 실비정액가산식 적용</p>
	건축물 에너지관리시스템(BEMS)	<p>건물 내 에너지 사용설비(조명, 냉난방, 환기, 콘센트 등)에 계측장비를 설치하고 통신망으로 연계하여 에너지 월별 사용량을 모니터링하여 효율적으로 자동제어하는 시스템 - 실비정액가산식 적용</p>
기본계획 및 타당성조사	<p>기획재정부 계약예규의 예정가격작성 기준 중, 학술연구용역 원가계산에 따른 예정가격을 기준으로 함</p>	
설계의도구현	<p>공공건축 품격향상을 위한 설계의도 구현 시행계획                      공공설계대가 기준에 따른 설계용역비의 약8%적용                      (도서작성 구분은 기본/중급/상급으로 설정할 수 있으며 그에 따라 요율변동)</p>	

증축 리모델링	구조안전진단, 석면조사, 현황도면 작성 등
설계적정성 검토	총 사업비 관리 대상(총사업비 200억이상 건축공사, 국비(정액제외) 포함 조달청, 실시설계 단가 적정성 검토 수수료 요율(%))
안전보건대장 작성	대상: 총 공사금액 50억 원 이상인 건설공사(산업안전보건법 제67조, 산업안전보건법 시행규칙 제86조, 고시 제2020-22호 건설공사 안전보건대장의 작성 등에 관한 고시)
미술작품설치	연면적 1만 제곱미터 이상인 건축물 대상(주차장, 기계·전기·변전실 등은 면적에서 제외) ※ 문화예술진흥법 시행령 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치)
이설비용	지하매설물, 전신주, 신호제어 등 이설비용
집기 비품 구입	
예비비	(용지비+공사비+설계비+감리비+부대비)의 5%

부록3-공공건축사업의 수원시 행정절차(설계비 5천만 원 이상 참고)



자료 : 서울시 공공건축지원센터. (2023). 「설계공모의 기술」. p69. 틀을 토대로 수원시 현황에 맞추어 재작성

**연구책임자** 안국진 (수원시정연구원 연구위원)  
**참여연구원** 전은주 (수원시정연구원 위촉연구원)  
**연구자문위원** 곽호필 (前 수원시 도시정책실장)  
김동희 (서울시 미래공간기획관 도시공간기획담당관)  
남지현 (경기연구원 연구위원)  
윤근주 (일구구공 도시건축 건축사사무소(주) 소장)  
이원욱 (민우원 건축사사무소 소장)  
임현성 (공간연구소 올림 소장)  
임호진 (경기도 지역 공공건축지원센터 과장)

SRI-정책 2023-14

## 수원시 공공건축 기획업무 이행절차에 관한 연구

A Study on Procedures of Public Building Planning in Suwon City

**발행인** 김성진

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

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

**인쇄** 2023년 10월 31일

**발행** 2023년 10월 31일

**ISBN** 979-11-6819-141-9

© 2023 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

안국진. 2023. 「수원시 공공건축 기획업무 이행절차에 관한 연구」. 수원시정연구원.

비매품