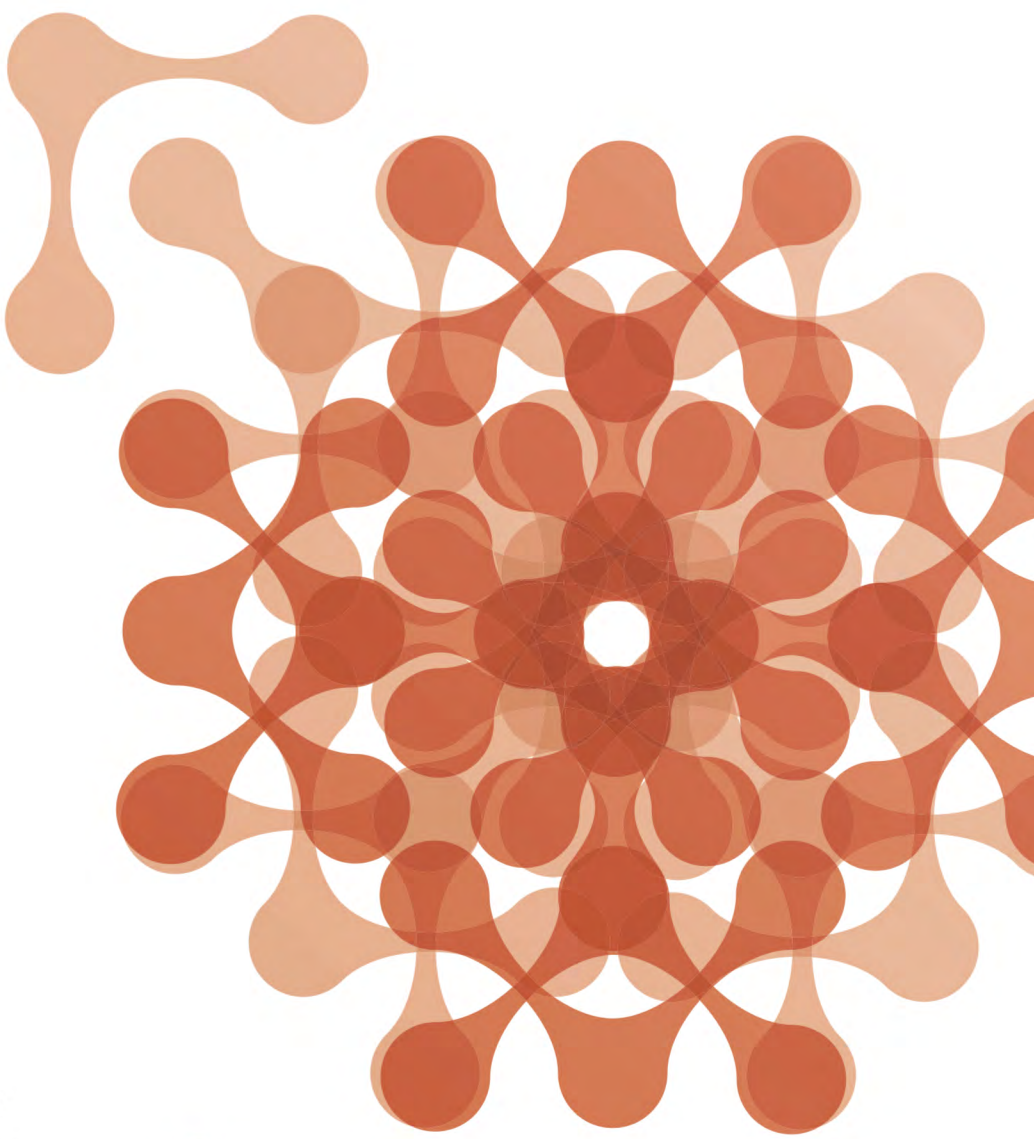
「건축서비스산업 진흥법」에 따른

2015년 하반기
공공건축 관계자 교육프로그램

| 일시 · 장소 | **2015. 11.10**(화) 10:00~12:00 서울 건설회관 대회의실
2015. 11.12(목) 10:00~12:00 국세청 대강당



| 주최 | 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport

| 주관 | (auri) 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터

교육 진행 순서

사회 : 차주영 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터장

9:00 - 10:00	등록	
10:00 - 10:10	인사말	국토교통부 건축문화경관과
10:10 – 10:30	사례발표	[공공건축 사업관리 우수사례] 좋은 공공건축 만들기_2014 인천아시아드주경기장을 중심으로 최도수 (인천시 도시관리국 도시재생정책관)
10:30 - 11:00	교육 1	사업계획 사전검토제도의 실행과 발전방향 김은희 부연구위원(건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터)
11:00 – 11:30	교육 2	공공건축 설계발주 적용 주안점 염철호 연구위원(건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터)
11:30 - 12:00	질의응답	

「건축서비스산업진흥법」에 따른
2015년 하반기 공공건축 관계자 교육

[공공건축 사업관리 우수사례]

좋은 공공건축 만들기_2014 인천아시아드주경기장을 중심으로

최도수 | 인천시 도시관리국 도시재생정책관

좋은 공공건축 만들기

(2014 인천아시아드주경기장을 중심으로)



순 서



1. 설계발주관련 제도

2. 2014 인천아시아드주경기장

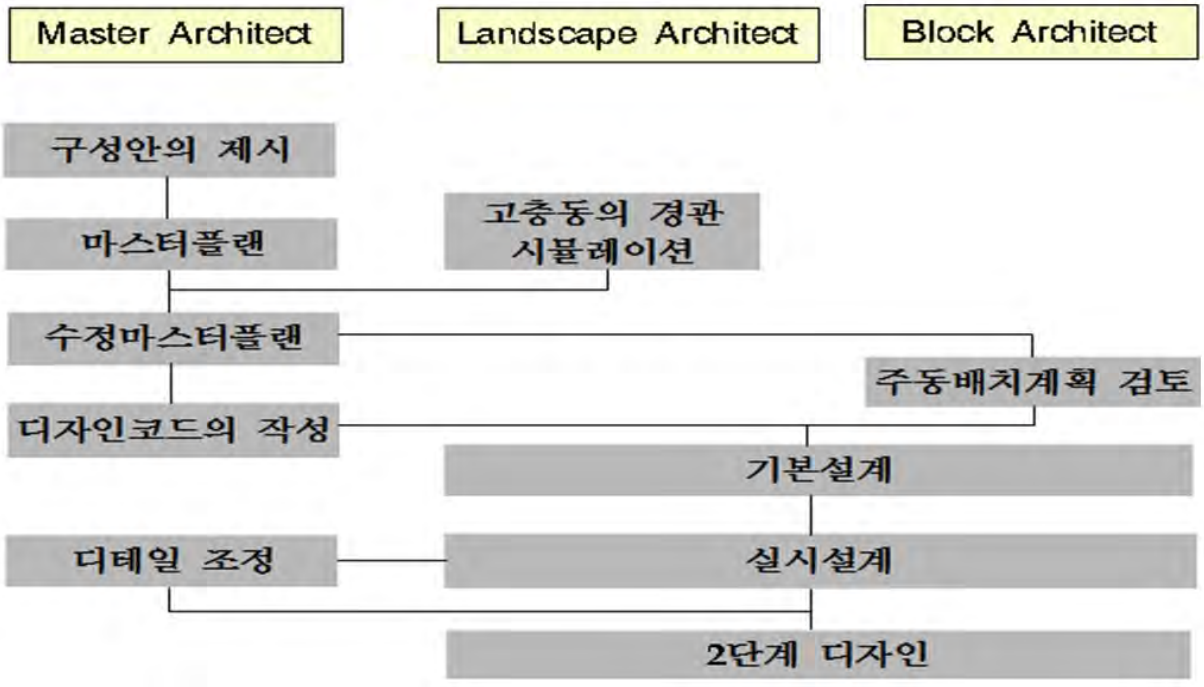
1. 설계 발주 관련



1. 설계 발주 관련

가. Design Control 제도

<Master Architect>



1. 설계 발주 관련

< 파주 출판문화정보산업단지의 디자인 코디네이터 >

❖ **디자인 코디네이터 및 건축가 그룹 형성**

- 출판단지 코디네이터 : 승효상
- 건축가 그룹 : 김원, 조성룡, 정기용, 민현식, 김인철, 김영섭, 이일훈, 이종호

❖ **토지공사가 1998년에 시행한 상세계획을 근거로 건축가 그룹이 시범단지(51,569평)의 건축설계지침 작성**

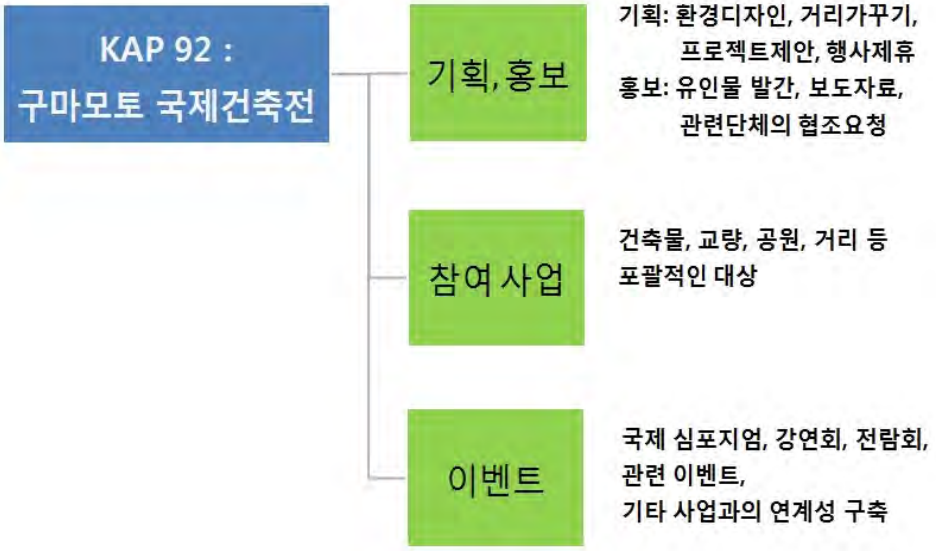
- 3가지 타입의 건물 유형 제시 : 벽식유형(wall type), 거젤유형(gazelle type), 포디움유형(podium type)
- 외장재료: 알미늄판 크래딩, 화강석 판재, 타일, 붉은 벽돌, 유리 커튼월 사용 통제
- 바닥판의 디자인: PC콘크리트판, 쇄석다짐, 야생초, 타막

< 분당 주택전람회(Housing Fair) >

1. 설계 발주 관련

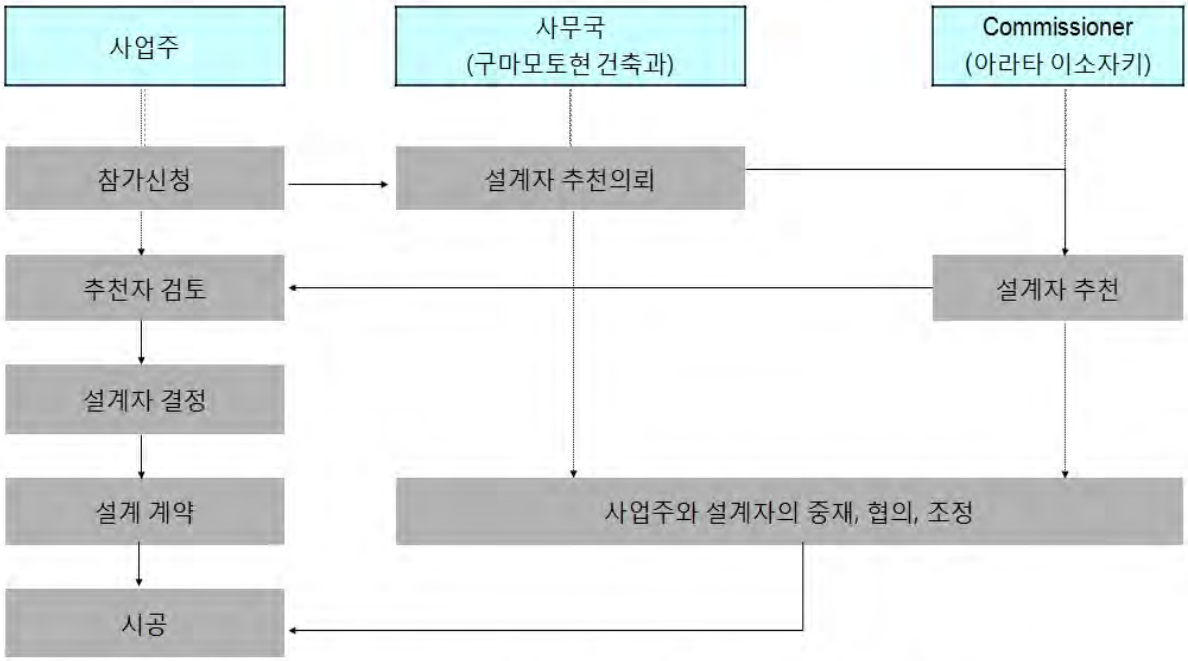
나. 개발사업의 이벤트화

❖ 이벤트에 의한 도시개발 사례



1. 설계 발주 관련

❖「KAP(Kumamoto Art Polis : 구마모토 국제건축전」진행도



< 베를린 국제건축박람회(IBA;International Bauaustellung Berlin) >

1. 설계 발주 관련

❖ 시사점

○ 이벤트화는 유명 건축가 및 업체를 불러들여 우수한 시설물을 이끌어내기 위한 수단

○ 홍보효과

○ 개발사업 초기 업체 참여 기피 극복 수단

❖ 도입방안

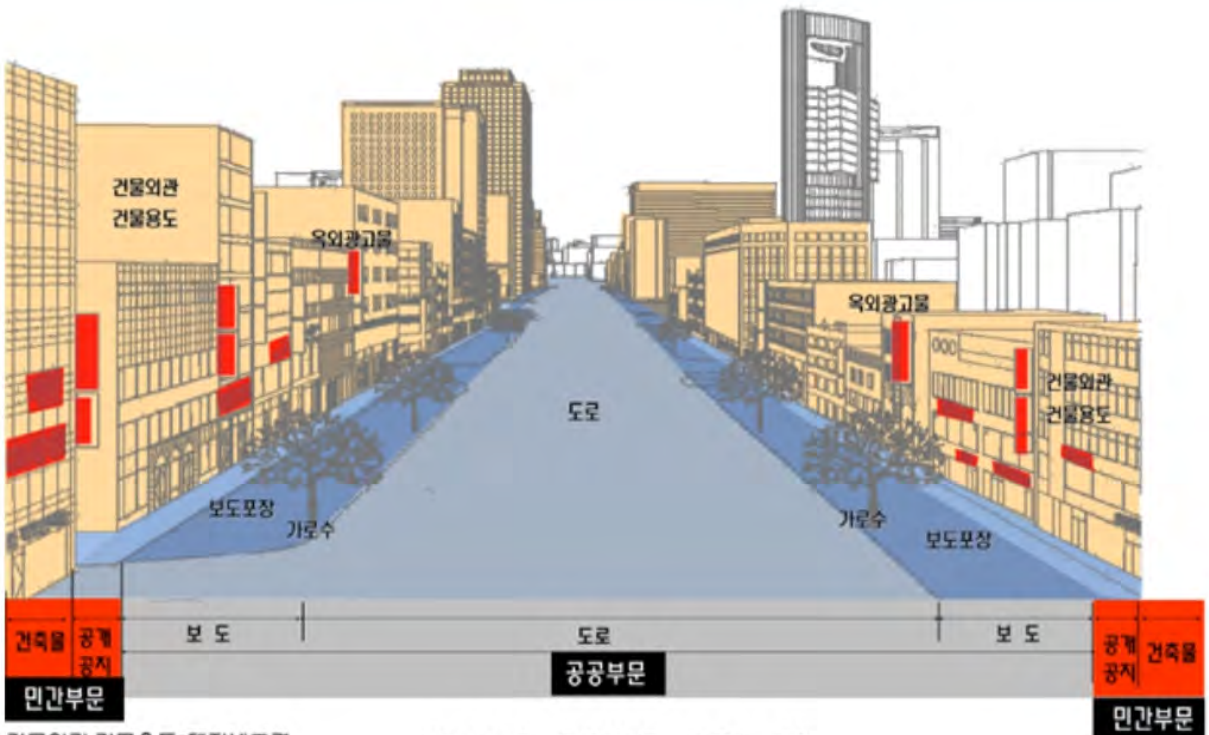
○ 조직적인 대응방안이 바람직

○ 각종 용역업체 선정이나 부지매각과정에서 다양한 업체 선정 방법 강구

1. 설계 발주 관련

다. 송도 국제업무지구의 디자인 컨트롤 사례

1. 설계 발주 관련



건물외관·건물용도·대지내조경·옥외광고물,색채

도로 · 보도 · 가로시설물 · 가로수, 공원

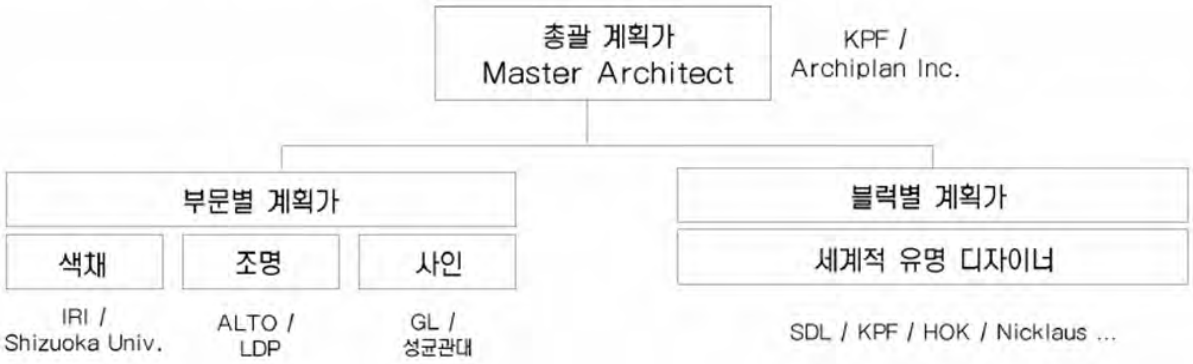
1. 설계 발주 관련

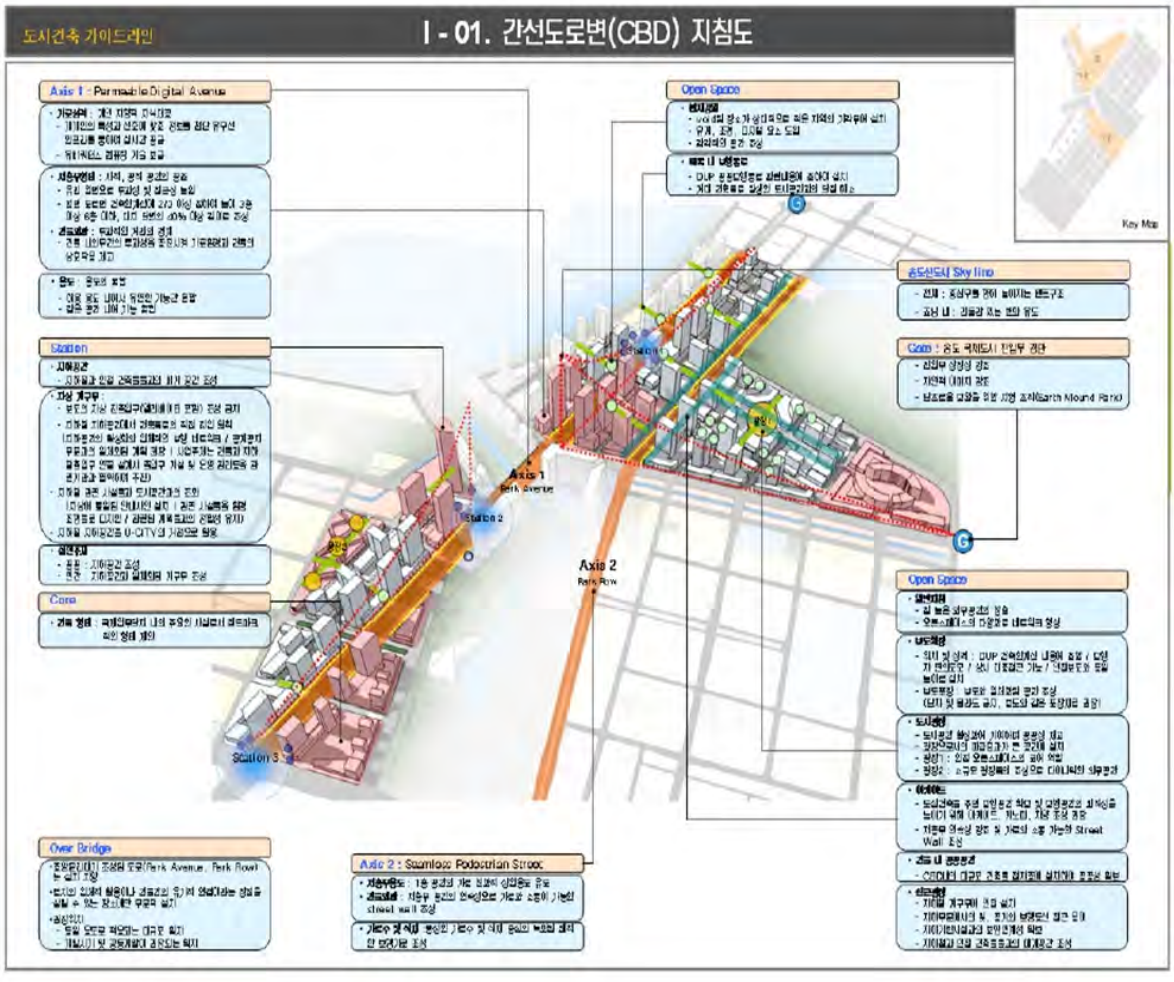
■ 행정과 개발가와 전문가가 함께하는 협의체계 구축 : 경관상세계획협의회(DCPC-Detailed Cityscape Plan Committee)

- 계획체의 구성부터 계획안의 결정까지 워크샵형태의 계획진행방식을 적용하여 과정에 대한 디자인 구축
- 정례회의 2주에 한번, 주요 사업승인 건축허가일정에 따라 조정

■ MA시스템 도입

- 송도 국제업무단지의 지속적이고 일관성 있는 사업이 진행되도록 "국제업무단지 사업총괄계획"(MA 시스템)을 설치하여 운영





C7 Block 지침도



Core

- **건물 형태** : 국제업무단지 내의 주요한 시설로서 랜드마크적인 형태 제안



Axis 1 : Permeable Digital Avenue

- **건축물 형태** : 사적, 공적 공간의 공존
  - 유리 입면으로 투과성 및 접근성 높임
  - 전면 도로변 건축한계선에 2/3 이상 접하여 높이 3층 이상 6층이하, 대지면적의 40%이상 걸이루 가로부 조성
- **건물외곽** : 투과적인 거리의 경계
  - 건물 내외부간의 투과성을 증진시켜 가로환경과 건물의 상호작용 제고



- **용도** : 용도의 복합
  - 어떤 용도 내에서 유연한 가능간 공간
  - 같은 공간 내에 가능 공간
- **가로포장**
  - Park Avenue : Light grey tinted 600 X 600mm China granite pavers



- **Signage**
  - 주요 노드영상부 미디어보도 설치 가능



Sky line

- 전체 : 중심부를 향해 높아지는 원두구조
- 블록 내 : 리듬감 있는 변화 유도

Open Space

- **일반지침**
  - 잘 놀은 외부공간의 창출
  - 오픈스페이스의 다양성루 네트워크 형성
- **계획방향**
  - 가로공간의 결정성 확보 : 일조와 그늘, 바람과 통풍, 소음에의 대비
  - 다양한 활동 유도 : 중분한 보행공간의 확보 / 이동자 중심의 공공공간 / 보행공간의 연속성 유지 / 도심 건축물의 공공성 확보
  - 국제업무단지로서의 상징 : 국제도시의 전단보를 상징하는 상위적 공간 조성
- **보지형 공지**
  - void한 장소가 상대적으로 작은 지역의 가각부에 설치
  - 휴게, 조경, 디지털 요소 도입



- **블록 내 보행통로**
  - DUP 공공보행통로 관련 내용에 준하여 설치
  - 거대 건축물로 발생한 도시공간 과의 단절 해소



- **보도확장**
  - 위치 및 성격 : 차구단위계획 건축한계선 내에에 준하 / 보행자 편의도모 / 상시 대중전근 가능 / 인접보도와 동일 높이
  - 보도포장 : 보도와 일체화한 공간 조성 (단차 및 불라도 금지, 보도와 같은 포장재료 권장)
- **건물 내 공공공간**
  - CBD내의 대규모 건축물 인지점에 설치하여 공공성 확보



건축물의 배치 및 형태 : C7-1,2

- **형태**
  - 1층 외벽 : 투시형 벽면 설치(권장)
  - 필로티 : 통과확보, 보행동선연결 등의 목적을 위한 필로티는 2개층 이상 설치(권장)
  - 지붕 : 경사면 또는 곡지붕을 자유롭게 활용하여 차별화된 외관조성
  - 옥상부분 : 옥상공간을 친환화하여 도심의 녹지공간 최대한 확보(권장)

※ 본 이미지는 예시이며 설계자의 창의적 디자인이나 개별 건축물 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

C7 Block 지침도



전면공지 조성의 기본원칙

- 전제 : 국제업무단지의 업무 거점에 적합한 설계도면을 제공하기 위 전면공지의 일부를 자전거도로, 식재조성공간, 보행자공간 등을 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- 조성주체 및 관리주체 :
  - 전면공지 부분의 모든 시설물은 업주에서 조성하는 것을 원칙으로 함
  - 단, 보도로 활용되는 부분은 공공(또는 전용)자유구역(가)로 명칭을 통일하여 지정하고, 이지하는 공공에서 아주에 위(지)관리 다양한 상업공간 형성에 힘써 필요)

시설물별 세부 원칙 (식재대 및 수목보호덮개)

- 공사주체(범위) :
  - 가로수를 기준으로 1열(양열) 식수대를 제외한, 자전거도로,2열 식수대, 보행자도로는 업주에서 설치주체 함
- 설치원칙 :
  - DCP에서 제안한 식재패턴을 원칙으로 적용함.
  - 식재대(플랜터)를 설치할 경우 : 폭은 1.5m 이상으로 조성시 "일반 전자자유구역의 디자인의 조경 및 공개공지 조성 가이" 에 따른 조경 면적으로 산입가능함
  - 수목보호덮개를 설치할 경우 : 0부 덮개의 크기는 수목 및 수목의 성장속도를 고려하여 원칙 3이하 규격(500 × 500mm)을 고려하여 전체형이 집중적 함 (Size별 수목보호덮개 참조)
- 조성원칙
  - 식재대 설치시 : 0부에는 장애 및 조경수를 설치하여 가로부 상업시설의 시인을 가리지 않도록 함. 식재대에 조성되는 식재는 불량감성 스케일 세로로 가로구성 (1,자전거도로 시설기준에 따른 자전거전용도로의 시 속한부지)과에서는 대기공간이 필요하므로 수목보호덮개 1개구성을 권장)
  - 수목보호덮개 설치시 : 수목보호덮개의 공산을 전통시장 일제리를 놓이도록 함



시설물별 세부 원칙 (보행등)

- 설치 대상 :
  - 보행로와 전면공지에 식재대가 설치되는 일부 블록에 한하여 업주에서 설치하도록 함
- 설치원칙 :
  - 가로수 간격을 고려하여 규칙적이고 일정한 간격으로 설치
  - 가로수와 가로수 중간에 설치하며, 가로수 중심선상에 설치
- 형태 및 색채 :
  - 전상주변서로 가로의 이미지를 조성할 수 있는 형태 및 색채를 적용
  - DCP에서 제안한 가로등 및 보행등 디자인의 적용 권장

시설물별 세부 원칙 (벤치 및 휴지통)

- 설치원칙 :
  - 가로변 이격거리를 지양하고, 필요시 보행 이용자가 접근하는 대지내외 지점(휴게 공간, 공개공지)에 설치할 것을 권장

시설물별 세부 원칙 (전기/설비시설)

- 설치원칙 :
  - 분전함 등은 변압기 설치시 동일장소로 보행통행에 방해되지 않도록 할 것
  - 가능하면 대지내 공간에 설치할 것을 권장
  - 보도로 활용되는 전면공지에 설치시 보행에 방해가 되지 않는 장소에 조경을 활용하여 차폐할 것을 권장



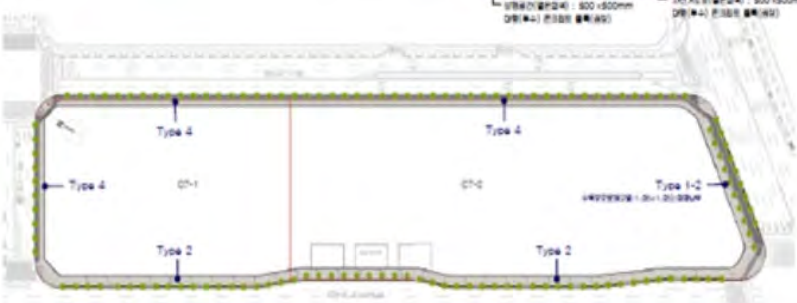
자전거도로 포장 조성원칙

- 자전거도로 조성 원칙 :
  - 자전거도로의 일부는 공공에서 일부는 업주에서 조성
  - 공공에서 조성한 자전거 경계부 조성

보도포장 조성원칙

- 보도포장 원칙 :
  - 전면공지와 연계하여 업주부와 공공부분의 보도포장 디자인 고려
- 포장 재료 및 재료:
  - 기본적으로 가로시설(공공부분)을 고려한 재료 및 색채
  - 권장 사이즈 : 600 ×600mm

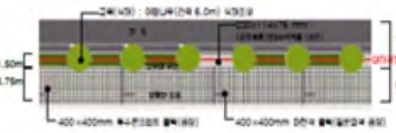
전면공지 조성 예시도



Type 4 : 자전거도로 + 보도포장 조성



Type 2 : 보도포장 (중앙대로 확보거리)



Type 1-2 : 자전거도로 + 식수대(2열) + 보도포장 조성



C7 Block 지침도



원 색

- 중채도 이하의 색 사용 권장
- 색상환색보다는 색조화색 권장
- 다양한 명도의 무채색 사용을 권장
- 거대 인공물의 부정감을 줄이는 색채 계획
- 그레이, 블루 등 차분한 색을 주조색으로 사용

외장색 수의 조절



- 건물 전체 이미지를 좌우하므로 신중히 선정
- 부식과 오염이 잘되는 재질의 건물은 명도, 색 수를 낮게 사용하도록 유도
- 남북, 서쪽을 향한 건물은 자외부에 변화를 주는것이 바람직

유리색



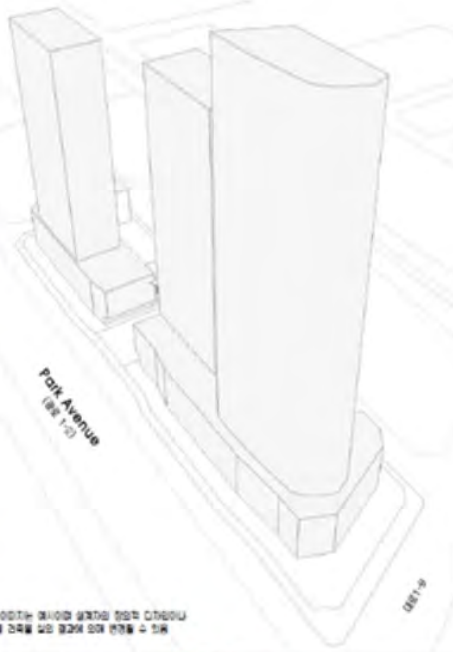
- 건물색과 동색 계열로 차분 유지
- 오피스 빌딩, 주상복합 : 아이레크 이미지 표현시 반사유리 사용 가능
- 상업용도 건물 위주 유리사용 권장
- 나트륨, 저압분, 저반사 코팅유리 이용 / 엷은 녹색, 남색, 회색의 코팅 유리 이용 / 은, 백금, 녹색, 남색 반사코팅유리 이용
- 강반철판, 알루 분동 자주계열의 색 유리 사용금지

차양색

- 인접한 차양색을 고려하여 색 선정
- 각각의 차양은 상호간 이미지가 될 수 있도록 색채 계획
- 어두운 색을 사용 시에는 복잡한 패턴 지양

새시색 (Sash)

- 건물전체 이미지를 좌우하므로 신중히 선정



* 본 이미지는 예시이며 실제적인 정확한 디자인이나 개별 건축물 설계 결과에 따라 변경될 수 있음

원 색 예 시

- 기본이 되는 차분한 이미지를 만들기위해 대비가 적은 색조 원색 위주로 원색
- Gray, Blue등의 중 원색을 주조색으로 사용





★ 색채의 필라델피아 사용을 권장하며, 남은 전체주조색에 사용시, 대한에 주의를 요하는 컬러

● 남은 전체주조색에 사용시, 주의를 요하는 컬러

색채경관 기본방향

- 원경에서의 통일감, 근경에서의 변화감 추구
- 색채 계획 시 인접한 건물의 색을 고려하여야 함

높이에 따른 색 사용

- 고층부
  - 건물의 건설, 특징이 부각되도록 함
  - 원경에서의 차분한 이미지를 위해 색 수를 제한하는 것을 권장
  - 야능을 배경으로 원경에서 조망 고려
- 저층부
  - 시각적 안정감 위해 저층부는 고층부 보다 차명도 색 권장
  - 부분적 색채, 소재 변화/조명을 설치 등 활기 부여



15

C7 Block 지침도



※ 모든 광고물 유형별 설치기준은 최종보고서(PART-II)의 옥외광고물 가이드라인을 적용함UD.

Commercial Zone 특성

- 경관특성
  - 국제금융센터 및 컨벤션 업무의 중심지
  - 평균업무용지의 2배 이상 크기의 거대 업무 지역
  - 고층 건물 밀집 지역(커튼월)
  - 평균 높이 0.4m의 저층부 블록 형성
- 옥외광고물 계획방향
  - 건축물 고유의 디자인과 상징성의 보존
  - 광고물 표기의 국제화
  - Park Avenue

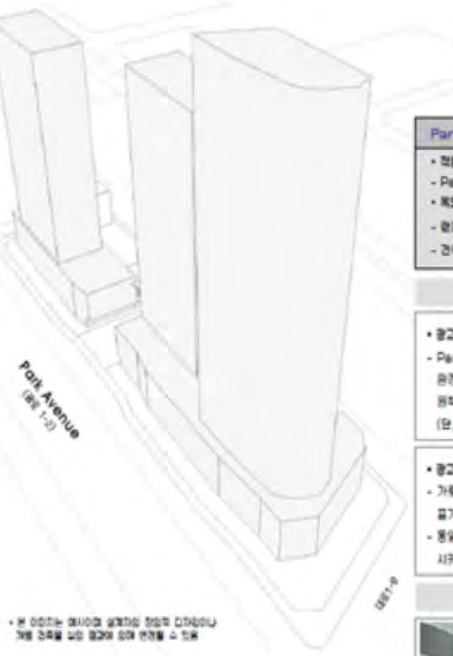
규제사항

- 가로형 광고물의 설치 제한
  - 돌출광고물의 설치를 금지한다.

- 허용이동 광고물의 제한
  - 차문을 이용한 광고물 중 스티커, 천, 종이, 비닐 등을 이용한 광고물은 부착할 수 없으며, 단, 1층에 한하여 유리면에 안전띠를 표시하거나 업체의 로고, 상징, 문자정보 무채색으로 부착할 수 있다.

- 조명의 제한
  - 외부조명을 활용하여 광고물면을 비추는 직접조명 방식을 금지한다.

- 미디어보도의 설치
  - 지정된 구역에 한하여 건물 당 1개의 미디어보도를 설치할 수 있다.
  - 돌출타입 및 곡면타입의 미디어보도의 크기는 설치되는 건물 입면적의 10%를 초과할 수 없다.
  - 돌출타입 및 곡면타입의 미디어보도의 경우 3층 이상의 높이에 한하여 설치한다.
  - 불라인드형 미디어보도 설치 시 내외부 투시율이 높은 재사도 면을 활용한다.
  - 상업광고는 시간 당 표출비율 40%를 넘지 않아야 한다.
  - 설치위치 및 기타 세부사항은 심의를 통하여 결정한다.



* 본 이미지는 예시이며 실제적인 정확한 디자인이나 개별 건축물 설계 결과에 따라 변경될 수 있음

Park Avenue 특성

- 적용범위
  - Park Avenue와 인접한 건축물에 설치되는 모든 광고물
- 옥외광고물 계획방향
  - 랜드마크 건축물과 커튼월 일관의 입면보호
  - 건축물과의 통일감 지향

Park Avenue / 특정사항

- 광고물의 색채사용 제한
  - Park Avenue상의 건축물의 상징성의 보존 및 국제금융지구로서의 차분한 환경 형성을 위하여 광고물의 배경 및 표기요소의 원색은 무채색 간의 조화를 원칙으로 한다.
  (단, 고유의 로고 및 심벌에 한하여 유채색 사용을 허용한다.)

- 광고물간의 통일성 및 연속성의 강화
  - 가로의 연속성 보존을 위하여 1층 전면상점에 설치되는 가로형 간판의 경우 표기내용의 크기와 설치 위치를 통일시킨다.
  - 동일 건물에 설치되는 차양은 크기, 높이, 설치위치, 형태, 재료 색채를 일치시키도록 한다.

Park Avenue / 경관유형



16

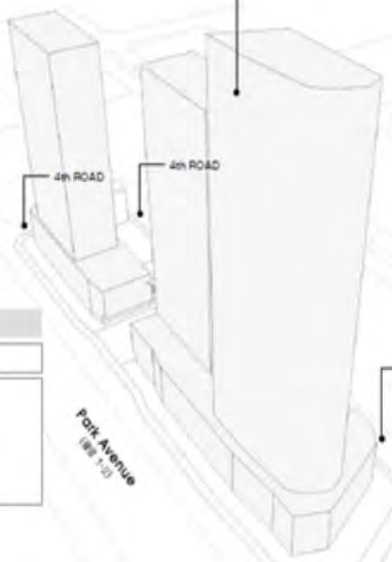
C7 Block 지침도



건축물

- 휘도 - Ave. 25-60cd/m²
  - Max. 200cd/m²
- 휘도대비 - 1:5
- 색온도대비 - 3000-6000K





4th ROAD

도로	보행로
- 색온도 - 집무 3000K - 법원용 3000K - 조도 - Ave. 7.5lux - Min. 1.5lux - 연색성 - Ra > 85 - 등기구높이 - 6~8m - 도광휘도 - 1cd/m²	- 색온도 - 2500~3000K - 조도 - Ave. 7.5lux - Min. 1.5lux - 연색성 - Ra > 85 - 경원 - 매설발광다이도 나투름, 영광등

PARK AVENUE

도로	보행로
- 색온도 - 6200K - 조도 - Ave. 30lux - Min. 7.5lux - 등기구높이 - 9~12M - 도광휘도 - 2.6cd/m²	- 색온도 - 4000K - 경원 - 매설발광다이도 나투름,영광등 - 연색성 - Ra > 85

2nd ROAD

도로	보행로
- 색온도 - 집무 4000K - 조도 - Ave. 20lux - Min. 7.5lux - 연색성 - Ra > 85 - 등기구높이 - 9~12m - 도광휘도 - 2cd/m²	- 색온도 - 3000K - 조도 - Ave. 10lux - Min. 3lux - 연색성 - Ra > 85 - 경원 - 매설발광다이도

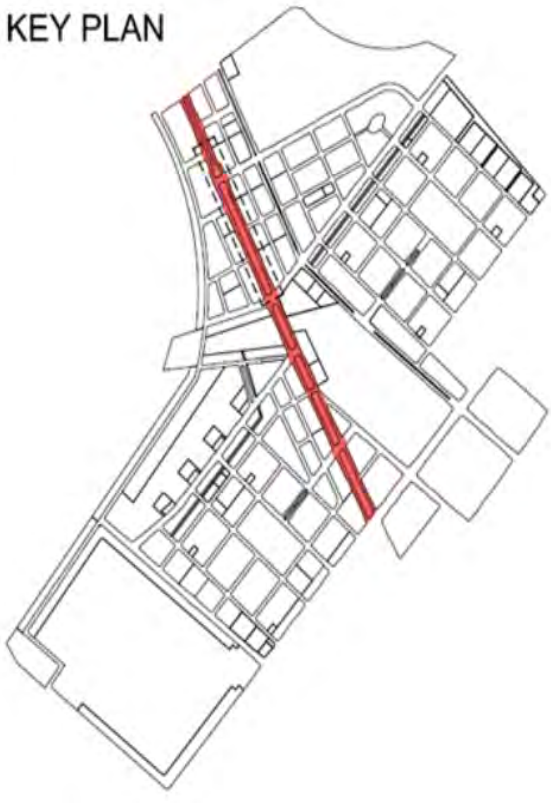
- 커튼월 일정 : 16층 이상 모든 건축물 상부(옥탑)조명 의무
  16층 이하 모든 건축물 상부(옥탑)조명 금지
- 송도상업지의 블록구조 변화를 명확시키는 경관 특성 조명
- 경원이 슬기지도록 조명 설치
- 일정을 DIRECT로 비추는 것 최소
- 일상생활의 조명도 휘사도 조명의 요소로 적극 활용
- 상업조명의 경관조명화

* 본 이미지는 예시이며 실제적인 진입적 디자인이나 개별 건축물 상의 결과에 따라 변경될 수 있음

- 차량의 지정 이외의 휘사도 조명을 설치(최대 휘도 200cd/m2이하로 규제)
- 공개공지 및 광장의 조명을 활용
- 선정한 건축 상부는 창의적에의 의한 색상 변화이 가능한 조명을 설치하여야 한다.
- 특상부 사인설치 시 주변경의 휘도대비 1:10을 넘지 않는 디자인 하여야 한다

PARK AVENUE

KEY PLAN



Park Avenue:
The 71 meter-wide street creates a symbolic entrance to Kaneum and International visitors to the Commercial and Residential Districts. This avenue is intended to be developed with the appropriate palette of materials and spatial services representative of the best of contemporary design in the international community.

The generous and crowded sidewalks serve as direct routes to and from public transportation. Pedestrian movement is best served by an open and pleasant urban streetscape environment which is countered by a 30 meter wide landscaped median. The median will serve as a "linear park" with alternating access points from adjacent roadways and additional points of connectivity to "pocket parks." Low sitting and urban oasis for the modern office worker. Reflecting pools with ornamental jets are placed opposite pocket parks, as in adjacent to sidewalks such that they can be viewed by pedestrians and passers by in vehicles alike. Alternating row, landscaped tree mix on axis with terminating cross streets lend to their character and scale to the median strip. The berms serve as a "back drop" to the civic p aces. A primary serpentine path meanders between berms to serve a st connect the pedestrian to the activities of the thoroughfare and avenue beyond. A smaller, secondary path allows for alternating and mid-block access to Park Avenue. Where those two paths intersect will create an open area for civic art installations that will further enhance the Park Avenue median.

Sidewalk Paving and Curb:
- Light grey tinted 300mm x 300mm China Grey granite pavers
- Granite curbs
- Black granite paving at reflecting pools

Street Lighting
- Downtown City of Incheon fixture for roadway lighting
- Pedestrian level Ceremonial Light Poles
  - At perimeter sidewalks
    - BEGA "Linear direct, indirect lighting element luminaires" 4m high pole
    - Finish matching Songdo Silver
  - At serpentine walkway along the median
    - BEGA "linear fluorescent luminaires" 3.0m high
    - Finish matching Songdo Silver
  - Wall mounted step lighting in the retaining walls at grade
    - BEGA "Recessed wall luminaires with asymmetrical distribution" Wattage as required
    - Finish matching Songdo Silver
  - Bollards at Plazas
    - BEGA "Linear bollards for fluorescent lamps" 1.1m high
    - Finish matching Songdo Silver

Street and Setback Trees
- Zelkova serrata

Ornamental Trees:
- Quercus rubra

Medium to Large Trees in Median:
- Pinus bunbergii

Small Trees
- Malus floribunda, Koelreuteria paniculata, Prunus sargentii, Prunus serrulata, Prunus yedoensis

Shrubs:
- Forsythia koreana, Cotoneaster horizontalis, Deutzia gracilis, Hibiscus syriacus, Viburnum sargentii, Euonymus japonicus, Rosa rugosa, Spiraea prunifolia, Taxus cuspidata, Euonymus alatus, Weigelia species, Berberis koreana, Hydrangea serrata, Viburnum erosum

Flowering Perennials:
- Hemerocallis fulva, Iris species, Sedum spectabile, Iris sibirica

Ground Cover:
- Pachysandra terminalis, Vinca minor

Grasses:
- Miscanthus sacchariflorus, Phalaris picta, Miscanthus sinensis, Pennisetum alopecuroides

Turf:
- Zoysia

Street Furniture
- Benches strategically placed in the median, at park paths and sunken plazas near reflecting pools
- Trash receptacles at each corner and at public open spaces
- Monumental sculpture



© 2007 KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES PC, All rights reserved.

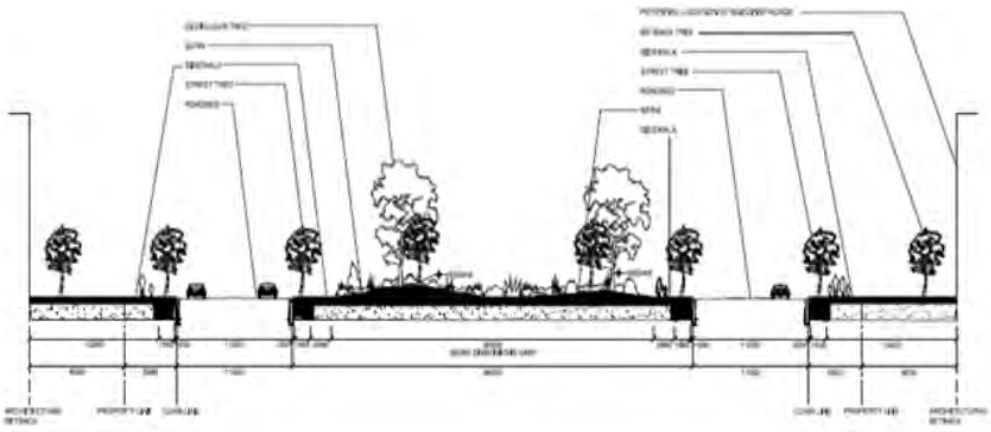
PARK AVENUE

PLAN DETAIL



PARK AVENUE

SECTION A





2. 2014 인천아시아드주경기장



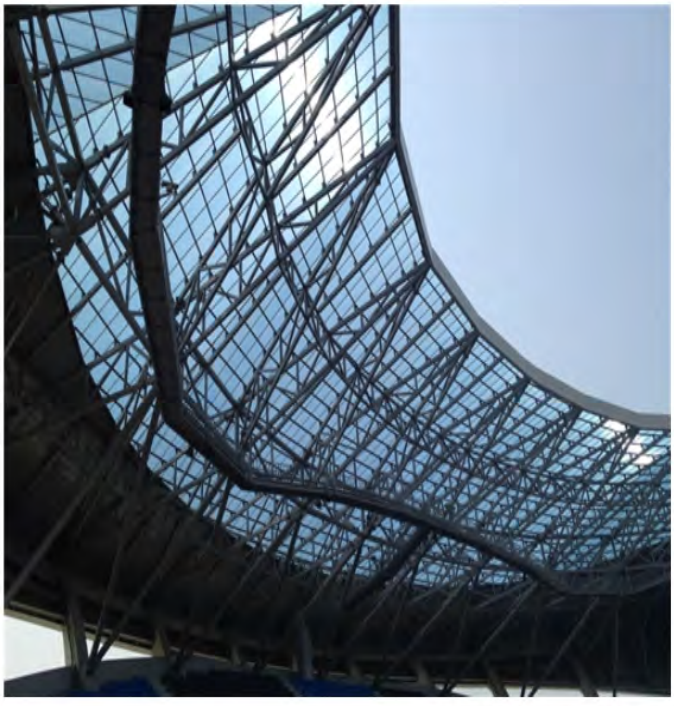
2. 2014 인천아시아드주경기장

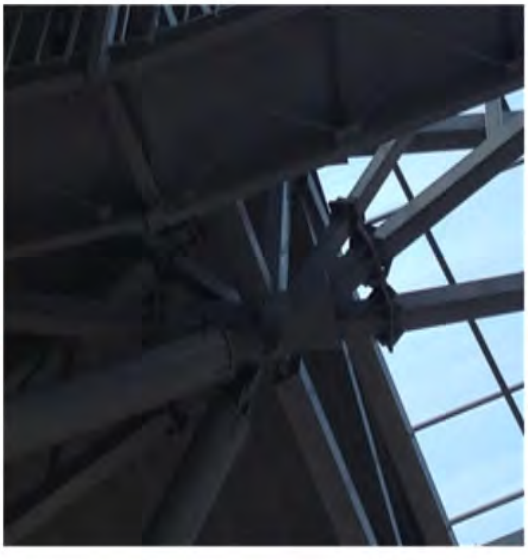
가. 설계 및 공사의 주안점



2. 2014 인천아시아드주경기장

< 지붕구조 >

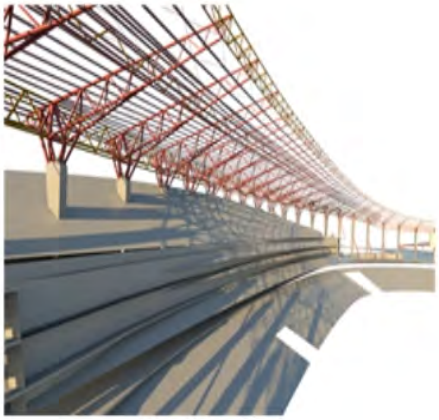




2. 2014 인천아시아드주경기장

< 지붕구조 >





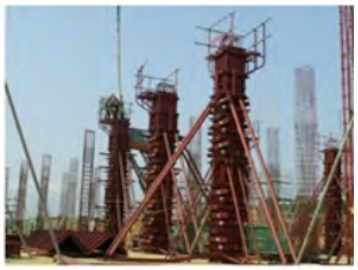
2. 2014 인천아시아드주경기장

< 철근콘크리트 골조(노출콘크리트) >

◈ MOCK UP TEST & 현장 SAMPLE 시공













1차 MOCK UP

2차 MOCK UP

현장 SAMPLE 시공

2. 2014 인천아시아드주경기장

< 철근콘크리트 골조(노출콘크리트) >





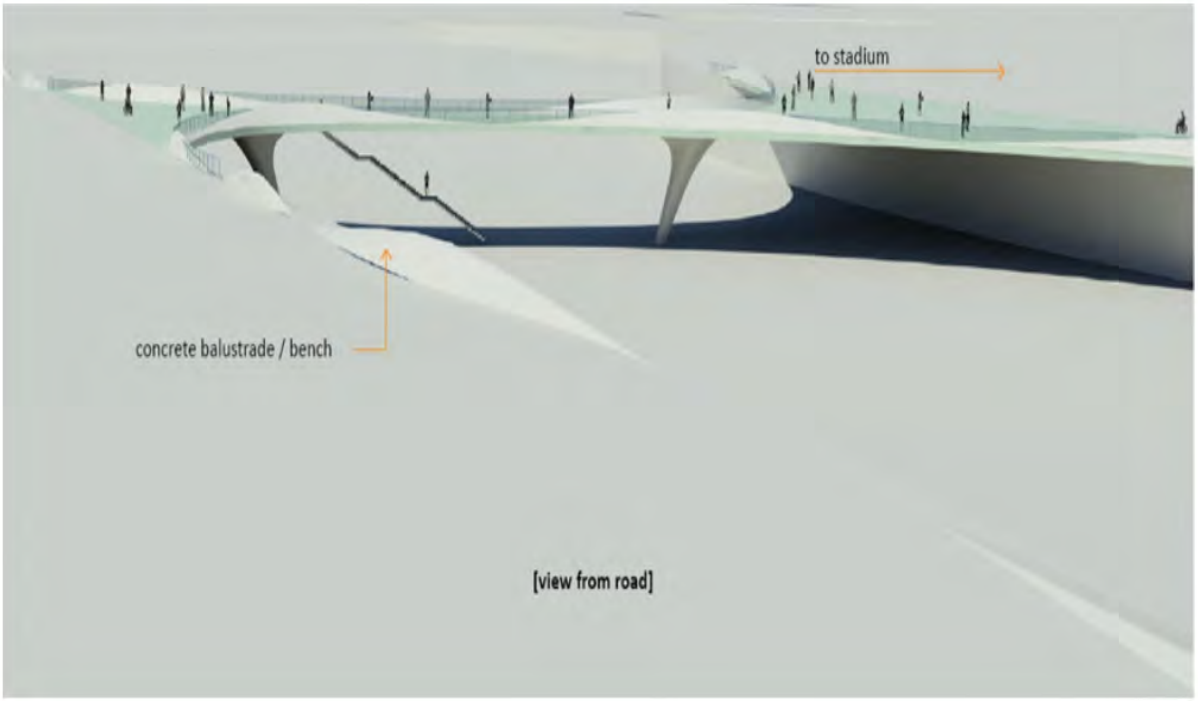
2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기　타 >



2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기 타 >



2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기 타 >



2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기 타 >



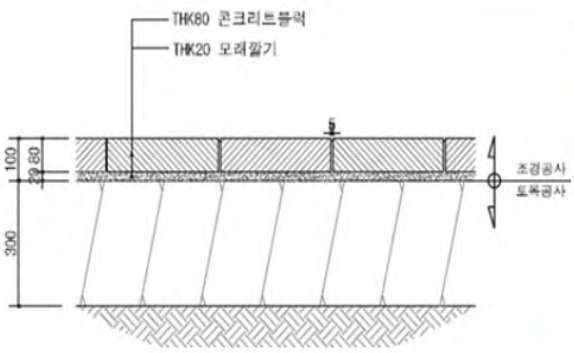


2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기 타 >









2. 2014 인천아시아드주경기장

< 기　타 >



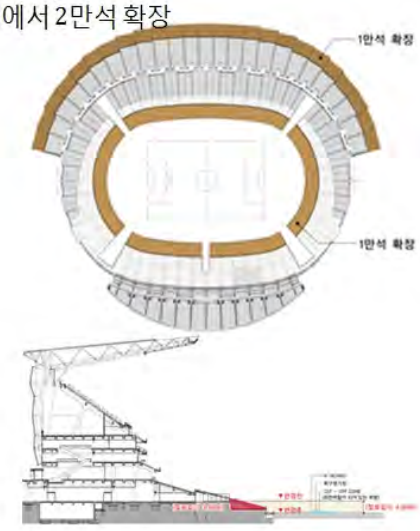
2. 2014 인천아시아드주경기장

< 주경기장 가변석 활용 계획 >



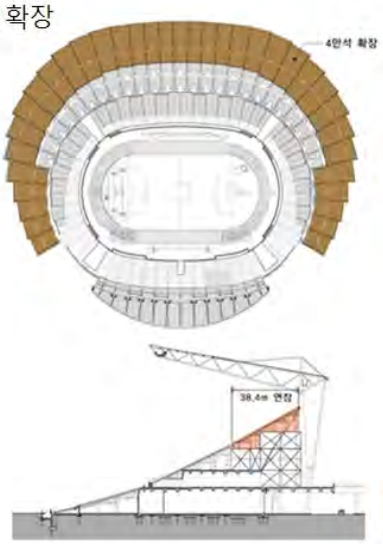
8만석

기존 6만석에서 2만석 확장



10만석

기존 6만석에서 4만석 확장



2. 2014 인천아시아드주경기장

< 사후 수익시설 활용 계획 >

❖ **설계단계**

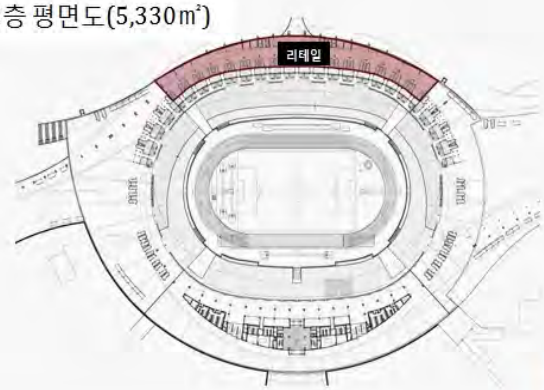
✓ 사후시설 활용방안을 고려하여 영화관 층고 승강기 및 화장실 Pit를 설계에 반영

✓ 사후시설 계획 면적: 31,465㎡

1층 평면도(26,135㎡)



2층 평면도(5,330㎡)



2. 2014 인천아시아드주경기장



저비용으로 최고의 주경기장 건설

❖ **타경기장 비교 좌석당 공사비 53.3~71.7%**
면적당 공사비 77.5~93%

❖ **요 인**

- 성토용 토사 사전확보
- 새로운 공법 적용으로 비용절감
- 합리적 자재 선정
- 주요자재 업체간 경쟁유도로 가격거품 제거

2. 2014 인천아시아드주경기장



최고의 작품 선정과 저비용 경기장 건설을 위한 발주방식 선정

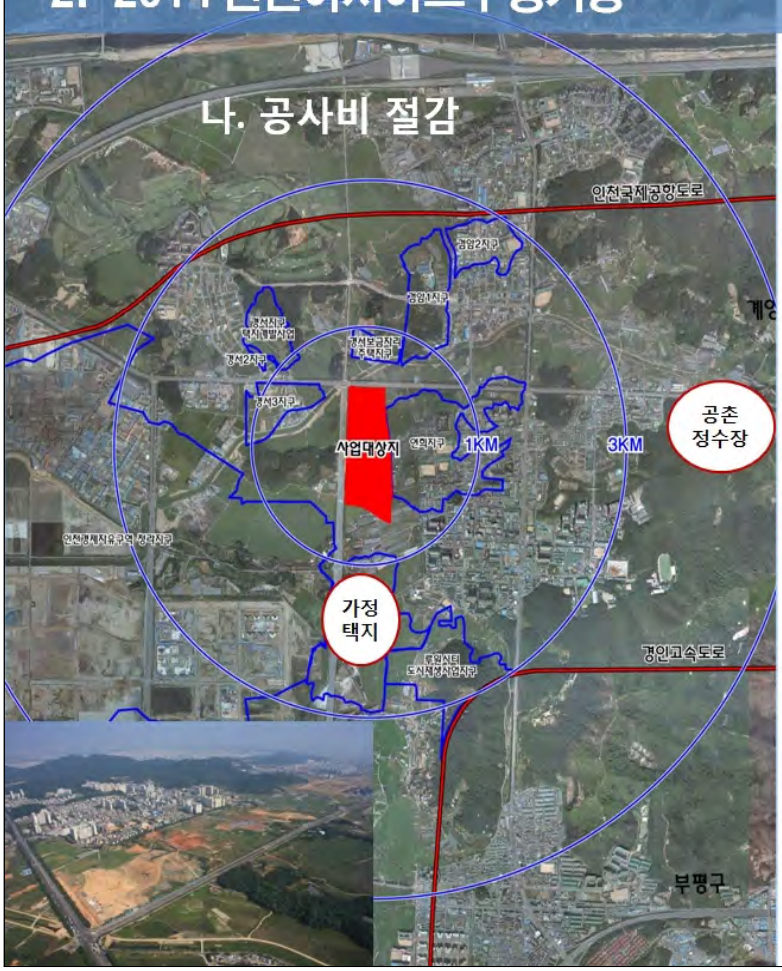
❖ **설계공모 후 최저가 입찰 방식 선정**

❖ **설계시공일괄입찰방식 대비 사업비 절감**

✓ 인천아시아드주경기장 낙찰률 : 78%

✓ 턴키공사 평균낙찰률: 94.92%
(인천지하철2호선)

2. 2014 인천아시아드주경기장



예산절감

❖ **부지성토용 토사 사전 확보로 약 133억원 절감**
- 주경기장 부지조성에 234만㎥ 토사필요
- 별도의 토취장 확보 불가 및 소요 품질 확보 곤란
- 반입기간 예측 불가

❖ **인근 공촌 정수장 증설공사 발생 토사 확보**
- 주경기장 남단 가정택지개발지구에 임시로 사용 협의
- 주경기장 부지내 연희공원부지 우선 보상하여
- 토사 적치장 운영

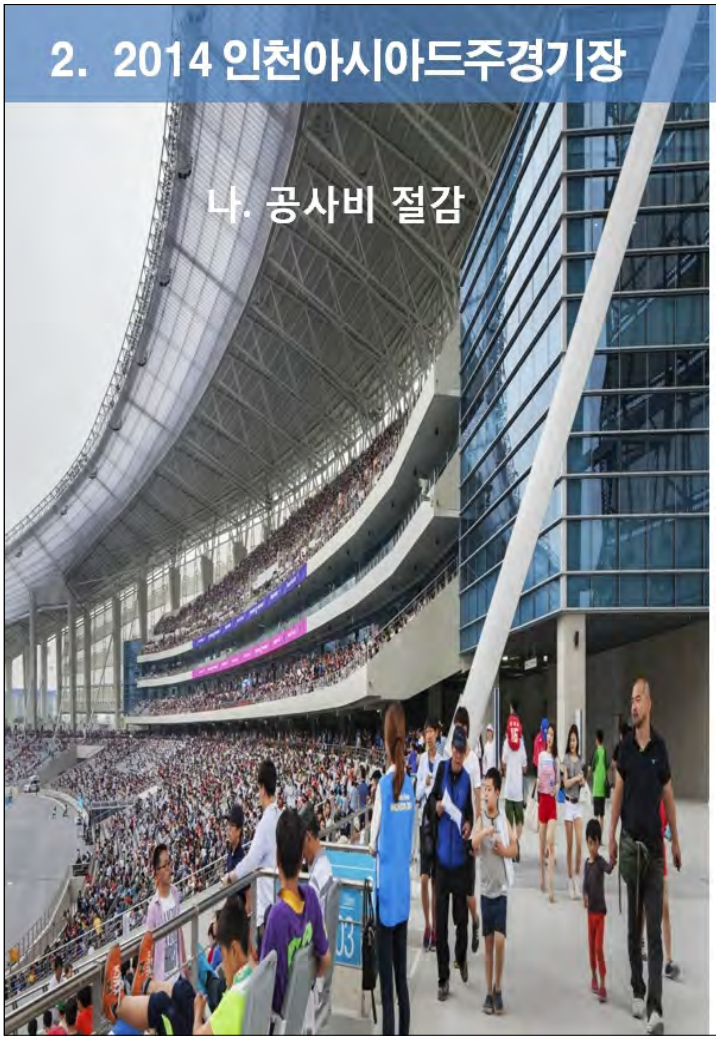








2. 2014 인천아시아드주경기장



예산절감

❖ **합판거푸집을 데크플레이트로 공법 변경**

- 1층 층고가 7.8m로 높아 콘크리트 타설을 위한
- 시스템서포트 사용 불가피
- 과다한 비용 발생

❖ **철근 일체형 데크 활용으로 39억원 절감**

- 합판거푸집 대비 약 33.9% 공기 단축
- 기타 신설경기장에서도 주경기장 벤치마킹

2. 2014 인천아시아드주경기장



예산절감

❖ **주변 도로 공사 수목 활용으로 약 6억원 절감**

- 인근 염곡로와 경명로 도로확장공사시 발생하는
- 가로수 전량 206주 주경기장에 이식

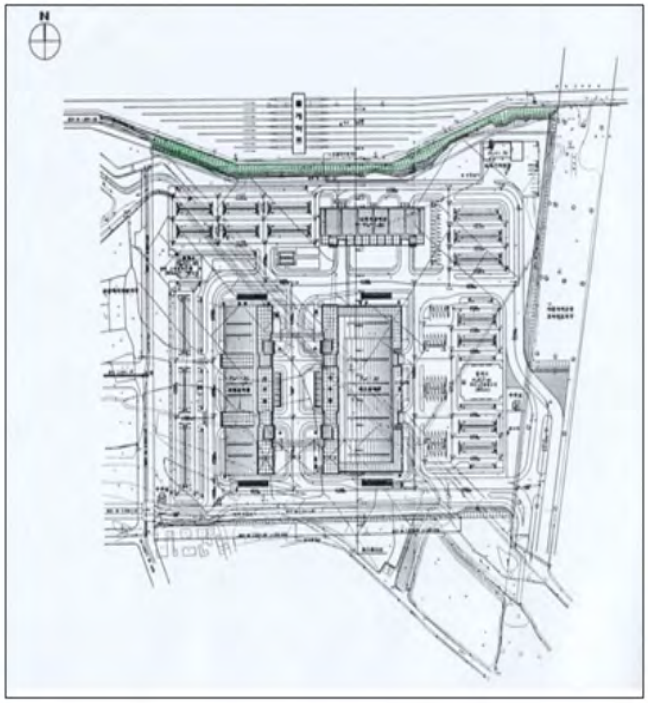
❖ **송전선로 통합이전으로 27억원 절감**

- 인근 4개 사업지구내 송전선로및 송전탑 지중화를
- 사업주체간 협약체결로 통합이설
- 예산절감 및 사업기간 1년 단축

✓ 아시아드주경기장, 가정택지개발지구
경서국민임대지구, 경서3도시개발지구 협약

2. 2014 인천아시아드주경기장

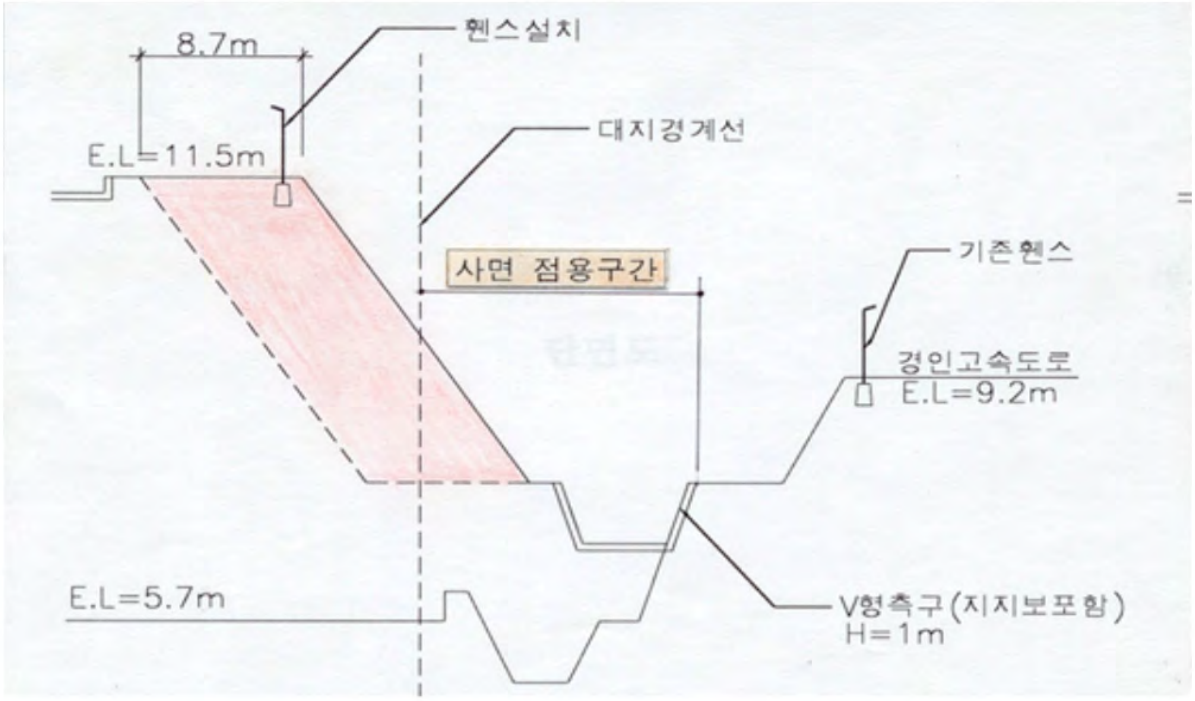
나. 공사비 절감





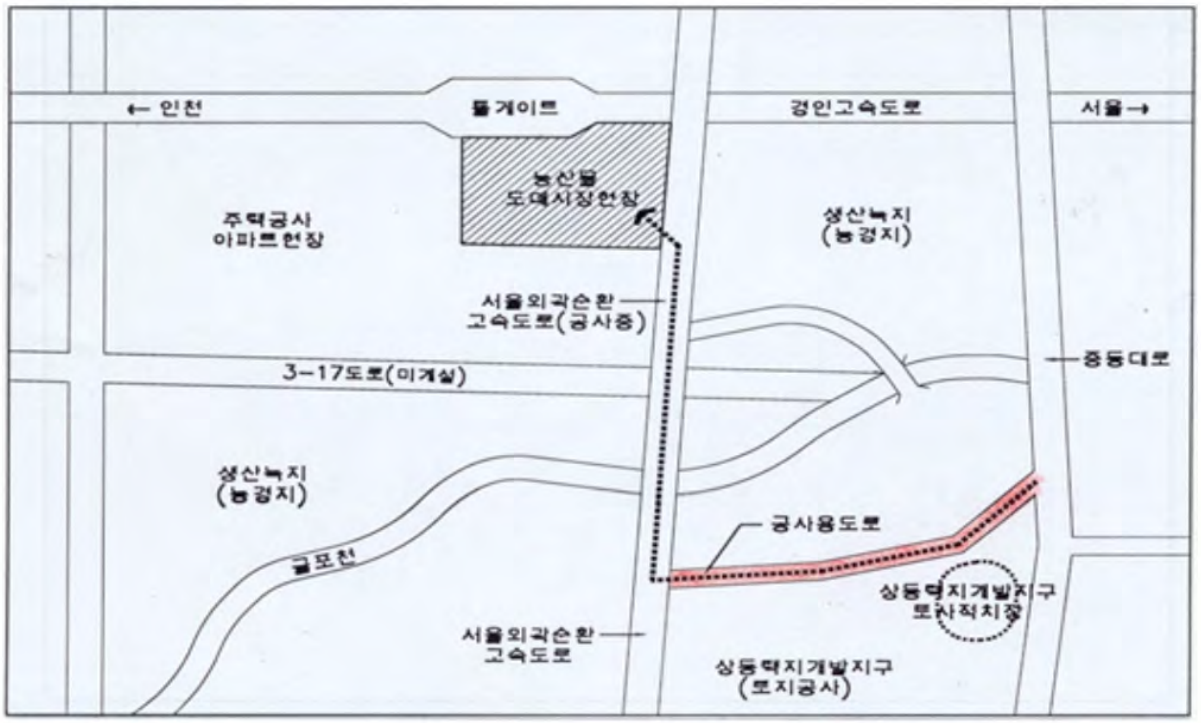
2. 2014 인천아시아드주경기장

나. 공사비 절감



2. 2014 인천아시아드주경기장

나. 공사비 절감



2. 2014 인천아시아드주경기장



2. 2014 인천아시아드주경기장

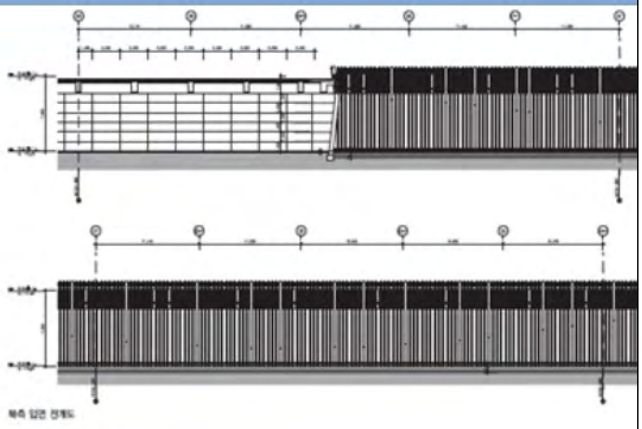


2. 2014 인천아시아드주경기장



2. 2014 인천아시아드주경기장

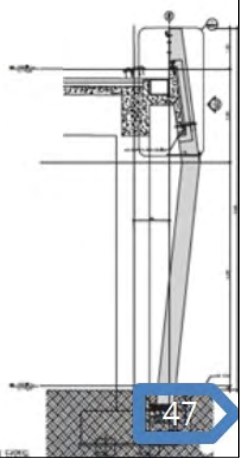




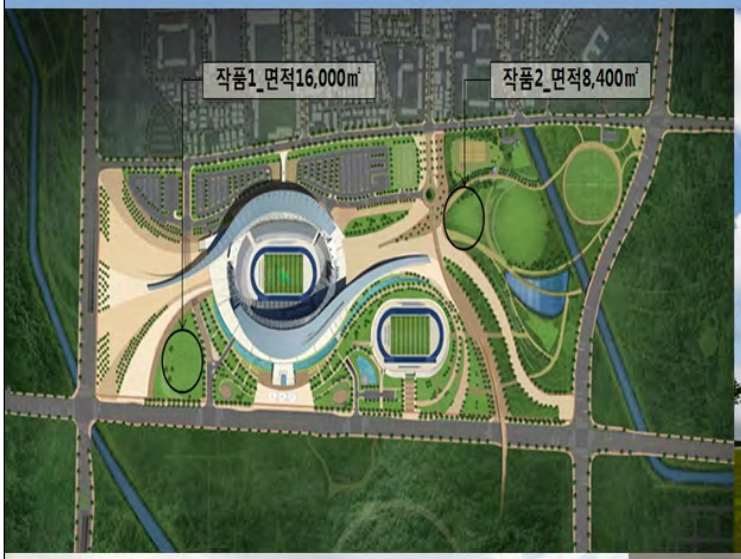




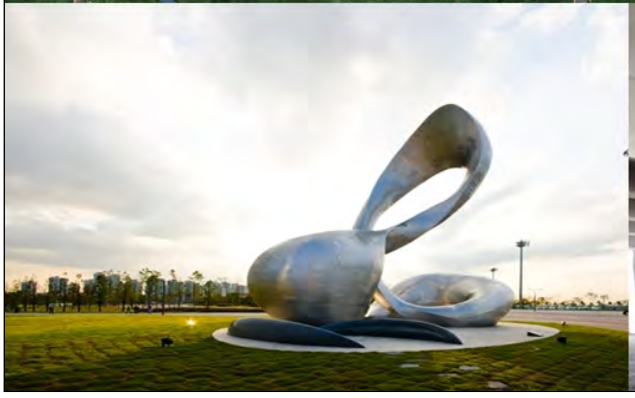




2. 2014 인천아시아드주경기장



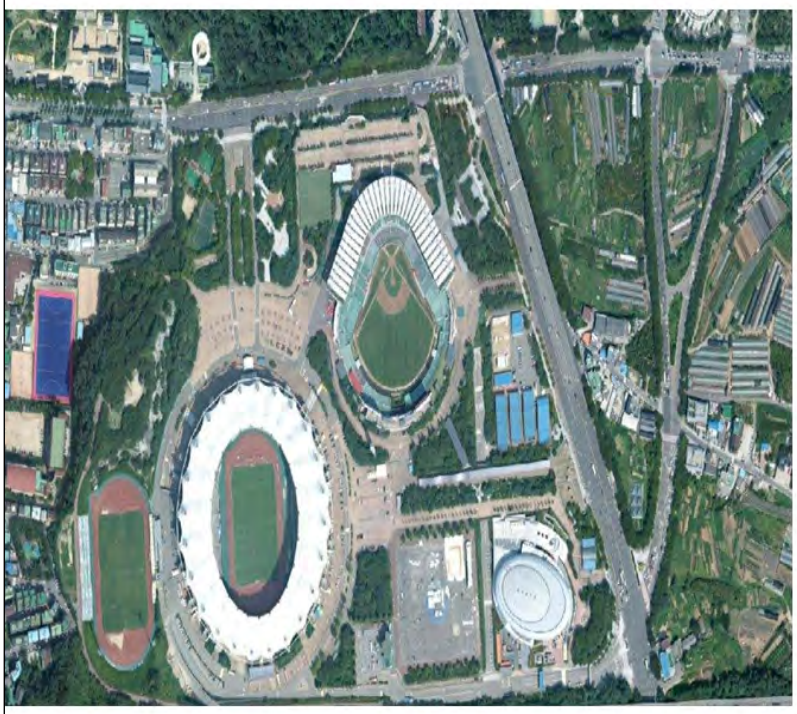






2. 2014 인천아시아드주경기장

다. 지키기







「건축서비스산업진흥법」에 따른
2015년 하반기 공공건축 관계자 교육

사업계획 사전검토제도의 실행과 발전방향

김은희 부연구위원 | 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터

사업계획 사전검토제도의 실행과 발전방향

2015.11.

국토교통부

국가공공건축지원센터

목 차

1. 사업계획 사전검토의 주요내용
2. 사업계획 사전검토 현황
3. 사업계획 사전검토 신청서 작성의 주의사항
4. 사업계획 사전검토 발전방향

1. 사업계획 사전검토의 주요내용

배경 및 목적

경제 · 사회· 문화의 매개 공간으로서 공공건축의 가치 부각

- ✓ 경제활동 및 사회활동의 토대
- ✓ 안전 및 복지를 담보
- ✓ 고유한 생활양식과 역사 반영
- ✓ 미래세대에 계승될 중요한 자산


전남 보성군청사


목마도서관


국립 생태원


푸른솔 경로당


충남 금산 다락원


영주 주민생활문화복지 지원센터



백남준 아트센터

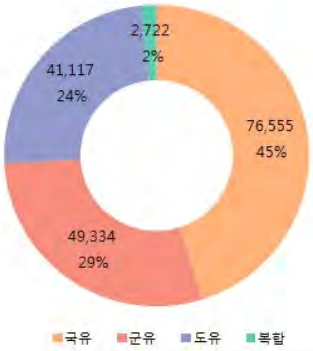

영흥 에너지파크

*출처: 차주영, auri, 공공건축의 가치와 합리적 공공건축 조성을 위한 제언

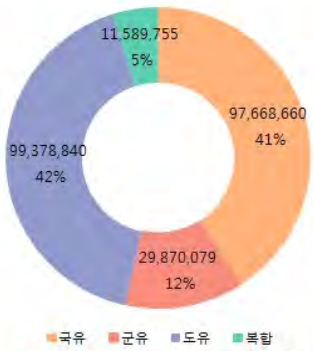
배경 및 목적

국내 공공건축 누적 수, 단위 인구당 공공건축 수량 증가

✓ **총 동수 : 187,929동**



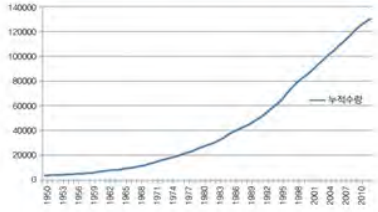
✓ **총 연면적 : 195.045km²**



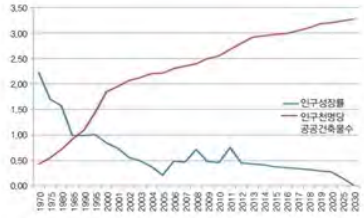
※ 우리나라 전체 건축물 동수 6,911,288동 대비 2.7%, 연면적 3,451.351,596 Km² 대비 5.6%



공공건축 연간 신축 건수 추이



공공건축 누적 수량 증가 추이



인구성장률 및 인구천명당 공공건축 수 추이

*출처: 임현성(2014), 공공건축 수급 현황과 관리 정책 방향, Auri Brief No.101

배경 및 목적

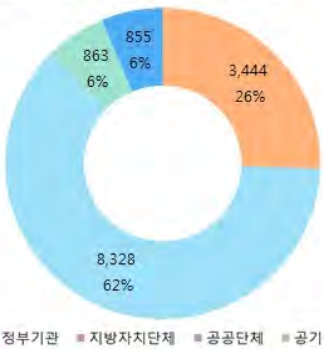
1. 사업계획 사전검토의 주요내용

국내 공공건축 누적 수, 단위 인구당 공공건축 수량 증가

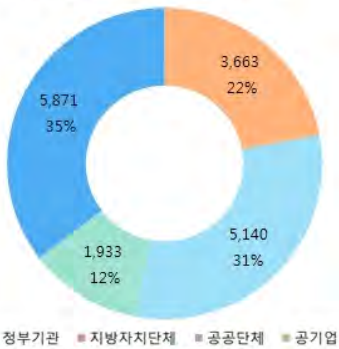
✓ **연도별 국내 공공건축 계약건수 및 금액** (대한건설협회 2013년 기준, 금액단위: 십억)

구분	2009년		2010년		2011년		2012년		2013년	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
정부기관	3,556	2,645.3	3,040	3,321.2	2,885	2,891.5	2,437	3,771.3	3,444	3,663.2
지방자치단체	10,601	7,144.0	7,917	6,709.3	7,440	4,290.0	6.662	3,746.2	8,328	5,140.7
공공단체	1,761	1,538.4	1,415	1,607.2	768	1,562.7	811	2,808.9	863	1,933.4
국영기업체	949	6,482.6	767	5,288.9	781	8,059.2	809	6,489.0	855	5,871.4
합계	**16,867**	17,810.3	**13,139**	15,926.6	**11,874**	16,803.4	**10,719**	16,815.4	**13,490**	16,608.7

✓ **공공부문 국내건축공사 계약건수 : 13,490건**



✓ **공공부문 국내건축공사 계약금액 : 16조6천억원**



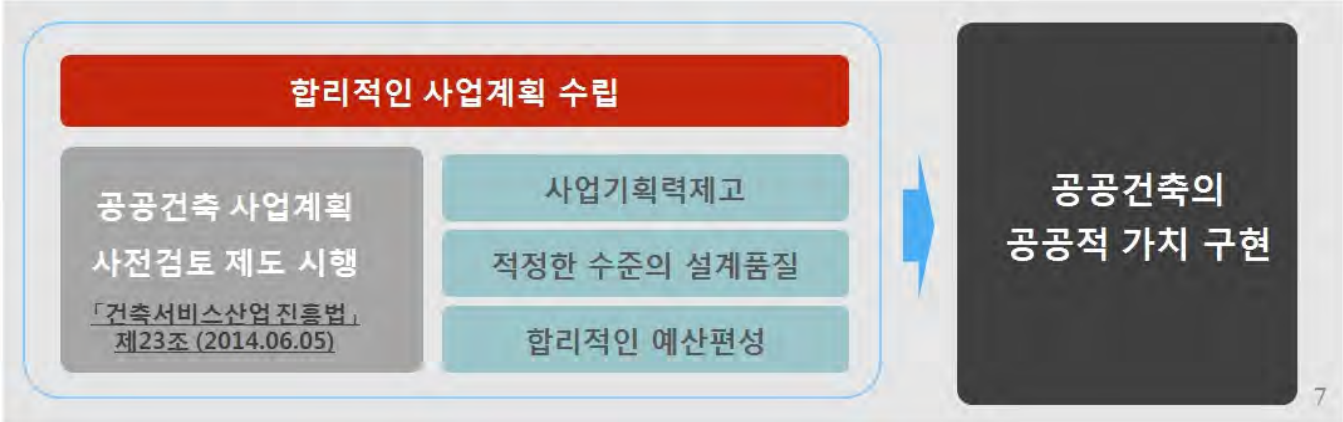
*출처: 차주영, auri, 공공건축의 가치와 합리적 공공건축 조성을 위한 제언

배경 및 목적

공공건축 조성 시 초기사업 기획 부족과 관리체계 부실에 따른 공공건축의 문제 제기

- ✓ 안전에 취약
- ✓ 이용이 불편
- ✓ 경제성에만 초점을 맞춘 시공으로 품질저하
- ✓ 문화적 가치, 지역성(Identity) 배제

효율적인 사업 기획 및 실행을 위한 전문성 제고 필요



대상 기관 및 사업

사전검토 대상기관

구분	국가기관			지역자치단체		공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관			지방공기업법에 따른 지방공기업			총합계
	부	처	청	광역	기초	공기업	준정부기관	기타 공공기관	직접경영	간접경영		
									지방직영기업	지방공사	지방공단	
개수	17	3	18	17	227	30	87	187	255	61	80	982
계	38			244		304			396			

- 안행부홈페이지(https://www.mospa.go.k), 공공기관 경영정보 공개시스템「알리오」(http://www.alio.go.kr), 지방공기업 경영정보 공개시스템「클린아이」홈페이지 (http://www.cleaneye.go.kr)에서 확인

대상사업

「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제23조

- 설계공모 우선대상 건축물
  : 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격이 고시금액 이상인 사업 **(2014년 2.3억, 2015년 2.1억)**
  : 국토교통부 장관이 공모방식을 우선 적용해야 한다고 정하여 고시하는 용도의 건축물

면제 대상사업

「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제19조, 제23조

- 건축비 500억원 이상 사업으로 관련 법에 따라 예비타당성조사, 타당성조사를 시행한 경우
- 재정 투 융자 사업 중 타당성조사를 실시하는 경우(500억이상)
- 「건축법」시행령 제3조의4에 따른 용도별 건축물의 종류 중 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례식장 용도에 해당하는 건축물

대상 사업건수

사업계획 사전검토 적용 대상 건수

구 분	대상규모	내 용	대상건수		면제대상
			2013년	2012년	
예비타당성 조사	총사업비 500억 원 이상 (국비지원 300억 원 이상)	예산 확정 전단계 국고지원의 적합성 사업추진 여부 및 B/C 분석	38건 공공기관 발주공사의 0.28%	50건 공공기관 발주공사의 0.46%	공공청사 교정시설 초·중등 교육시설
건설공사 타당성조사	총공사비 500억 원 이상	건설공사 시행과정상의 필요한 요소 조사 검토	38건 공공기관 발주공사의 0.28%	50건 공공기관 발주공사의 0.46%	
사업계획 사전검토	설계비 추정가 2.1억 이상	사업목적으로 고려한 건축 프로그램과 규모, 입지여건, 예산, 사업관리체계	약580건 공공기관 발주공사의 약4.30%	약 553건 공공기관 발주공사의 약5.16%	예비타당성조사 타당성 조사

※ 연도별 추정 건수는 대한건설협회 종합건설업조사 통계 참조

*출처: 차주영, auri, 공공건축의 가치와 합리적 공공건축 조성을 위한 제언

절차 및 방법

1 신청시기

「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제23조2항

- 설계용역 입찰 공고 전으로, 사업 초기 기획단계에 실행

2 신청방법

- **매월 첫 번째, 세 번째 화요일까지** '공공건축 사업계획 사전검토 신청서'를 작성하여 첨부자료와 함께 공문으로 제출

3 사전검토의 재요청, 철회

- **다음 각 호의 하나에 해당되는 경우 사전검토를 재 요청 하여야 함**
  1. 대상 사업의 대지 위치가 변경된 경우
  2. 건축물의 주용도 변경 또는 건축물 연면적의 20% 이상 증감이 발생한 경우
  3. 총 사업예산금액의 20% 이상 증감이 발생한 경우

4 결과의 통지

「건축서비스산업 진흥법」 제23조4항, 시행령 제23조3항

- 접수 후 **30일 이내**에 검토의견을 해당 공공기관, 관계 중앙행정기관의 장, 관계 지방자치단체의장에게 공문서의 형태로 통지

5 검토의견의 활용

- **설계 발주 이전** : 사업계획, 설계공모지침서 및 과업지시서 작성, 추가예산편성 자료 작성
- **설계 발주 이후** : 건축 및 경관심의, 문화재심의, 공사 입찰안내서, 과업지시서 작성 등

주요 검토내용

「건축서비스산업 진흥법」 제23조 「공공건축 사업계획 사전검토 업무지침」 제14조

1 사업의 추진에 관한 사항	1 사 업 개 요	• 사업의 배경 및 목적 / • 일정계획 • 대상부지 • 기타 사업추진 과정의 애로사항 등
2 발 주 방 식	2 건축디자인 기본방향	• 배치계획, 규모, 공간 및 시설계획의 주안점 • 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 • 품격제고 방안 등
3 디자인관리방안	3 예 산	• 예산수립 현황 • 재원조달 및 집행계획
4 에너지효율화 등 지속가능성 제고 방안	4 디자인관리방안	• 발주방식의 적정성 등 • 디자인관리체계의 적정성 등
5 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한사항		

사전검토 단계

공공건축 조성 과정의 사업계획 사전검토 단계

계획단계

- 기본구상
- 사업계획수립
- 예비타당성조사 — 총사업비 500억 원 이상 (국비지원 300억 원 이상)
- 기술타당성 심사
- 타당성조사 — 총사업비 500억 원 이상
- 기본계획
- 투융자심사 — *사업계획사전검토*
- 사업예산편성 — *사업계획사전검토*
- 발주방식결정 — *사업계획사전검토*

설계단계

2. 사업계획 사전검토 현황

사전검토 현황

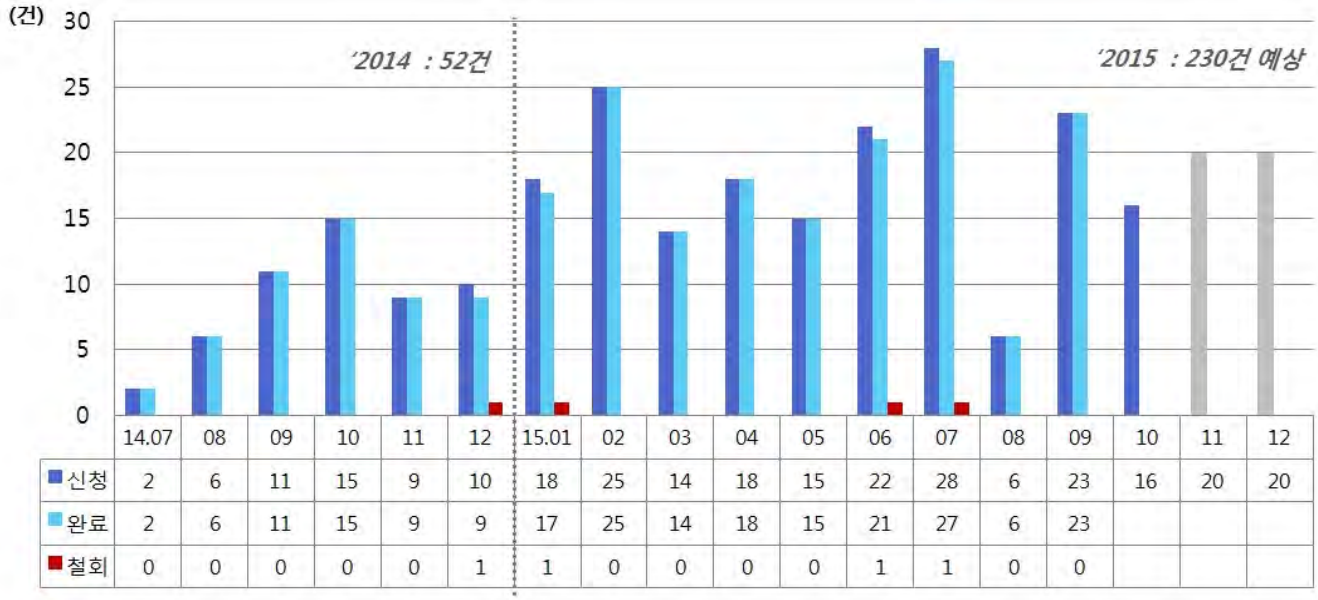
추진 경위

2014. 06. 05	「건축서비스산업 진흥법」 시행
2014. 06. 23	공공건축지원센터 지정 -> '국가공공건축지원센터'
2014. 12. 31	2014년도 53건 사전검토 완료 (6월~12월)
2015. 10. 31	2015년도 189건 사전검토 완료 (1월~10월)

사전검토 현황

시기별

- *2014년 52건, 2015년 189건으로 2년간 누계 총 241건 접수* (2015.10.31 현재)
- *2015년 평균 매월 약 20건 접수되는 추세로, 2015년 말 연간 230건 수행 예상*

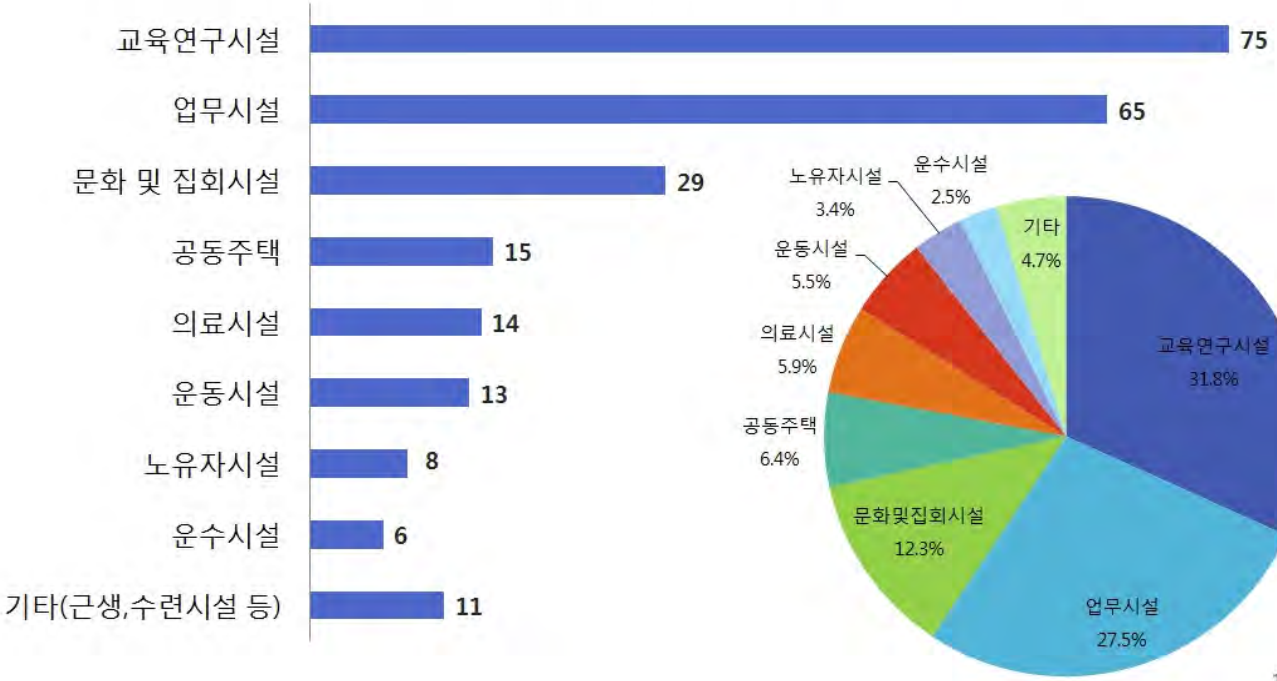


	14.07	08	09	10	11	12	15.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
신청	2	6	11	15	9	10	18	25	14	18	15	22	28	6	23	16	20	20
완료	2	6	11	15	9	9	17	25	14	18	15	21	27	6	23			
철회	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0			

사전검토 현황

용도별

- *교육연구시설 31.8%, 업무시설 27.5%, 문화 및 집회시설 12.3%로 전체의 70% 이상을 차지*

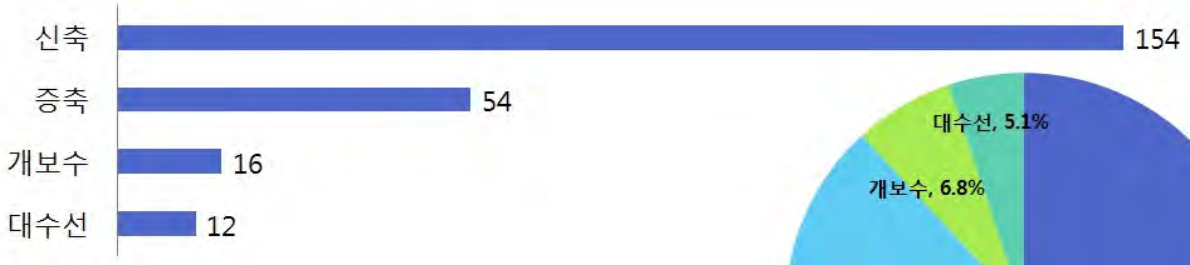


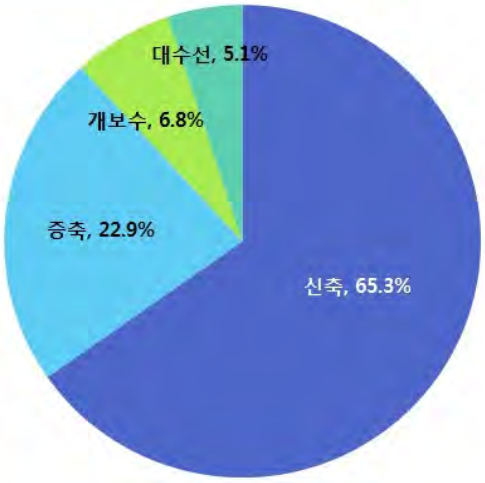
사전검토 현황

건축방식별

총 123건 중 신축이 전체의 60%를 차지
(2014.04.17 현재)

- *신축사업이 전체의 65.3%를 차지함*
- *증축사업의 경우에도 단지 내 신축 성격의 증축이 대다수*
- *향후 개보수, 대수선 등 리모델링 사업 증가 예상*





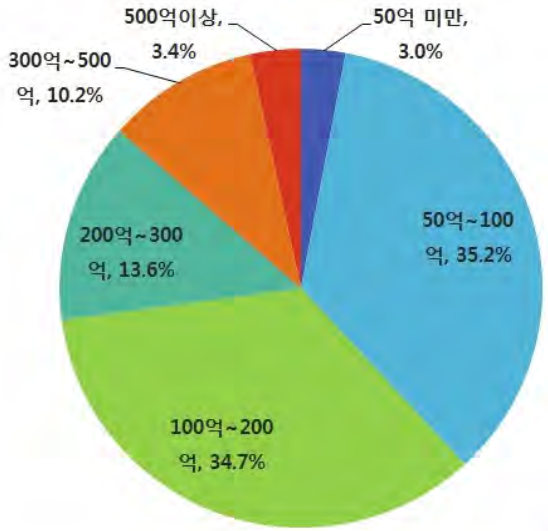
구분	2008년		2009년		2010년		2011년		2012년		2013년		2014년	
	예산액	구성비	예산액	구성비	예산액	구성비	예산액	구성비	예산액	구성비	예산액	구성비	예산액	구성비
신축	22,174	71%	20,884	60%	20,946	53%	25,214	52.1%	21,912	48.6%	24,673	49.9%	19,756	46.1%
개보수 및 시설 유지	8,920	29%	13,911	40%	18,915	47%	23,172	47.9%	23,089	51.3%	24,882	50.1%	23,163	53.9%
소계	31,094	100%	34,795	100%	39,861	100%	48,386	100%	45,002	100%	49,355	100%	42,918	100%

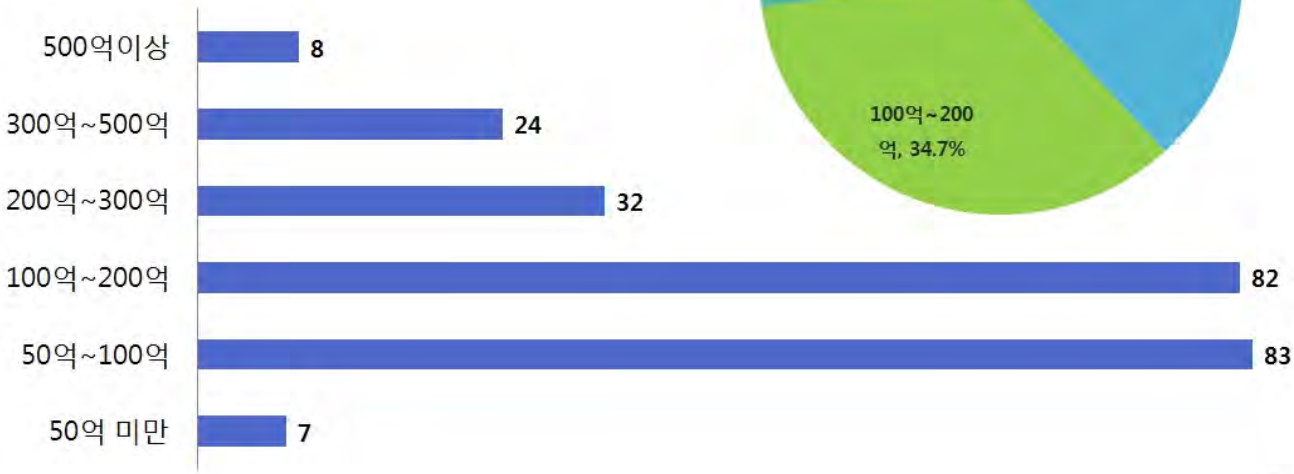
<정부부처 소관 공공건축물 관련 예산 현황(억원 단위)>

사전검토 현황

사업규모별

- ***50~200억 규모의 사업이 전체의 약 70%를 차지***





3. 사업계획 사전검토 신청서 작성의 주의사항

주요 계획내용



사 업 개 요	• 사업의 배경 및 목적 • **향후일정** • **부지현황 및 특성** • 기타 사업추진 과정의 애로사항 등
건축디자인기본방향	• **배치계획, 규모, 공간 및 시설계획의 주안점** • 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 • 품격제고 방안 등
예 산	• **예산수립 현황** • 재원조달 및 집행계획
디자인관리방안	• **발주방식의 적정성 등** • **디자인관리체계의 적정성 등**

일정계획

적절한 설계기간 확보

- 설계공모기간, 도시계획시설결정·변경에 따른 실시계획인가 등 도시관리계획 관련 업무, 인증관련 업무 기간 반영

✓ **00수련원 신축공사 (연면적 10,265㎡, 총사업비 172.69억)**
- **계획 : 설계기간 6개월** → 환경,교통영향평가, 문화재조사, 각종 인증 및 유관부서 협의, VE 검토사항 등을 설계도서에 반영하기 위한 설계기간 추가 확보 필요

✓ **00복지센터 신축공사 (연면적 2,986㎡, 총사업비 65억)**
- **계획** : **설계기간 3개월** → 계획-중간-실시설계기간 **최소5~ 6개월** 이상 확보 필요, 운영계획 구체화를 위한 협의기간 등을 고려하여 충분한 설계기간 확보 권장

✓ **00경찰서 청사 신축공사 (연면적 12,693㎡, 총사업비 262억)**
- **계획 : 설계공모기간 2개월** → 공고, 계획안 작성, 설계안 선정 등 을 고려한 현실적인 공모기관 확보 필요, **최소 3개월 이상 확보 필요**

일정계획

합리적인 공사기간

- 공사의 난이도, 공사여건 및 규모에 적합한 공사기간 산정

✓ **00경찰서 신축사업 (연면적 : 14,880㎡, 총사업비 : 248억)**
- 계획: 2년 5개월
- 시설의 특성, 규모, 공사, 난이도 등을 고려 시 고려 시 1년 6개월 적정

✓ **00구청사 별관 증축사업 (연면적 : 3,810㎡, 총사업비 : 99억)**
- 계획 : 1년 9개월
- 사업규모(3,810㎡) 고려 시 1년 4개월 적정

✓ **00기관 청사신축 (연면적 : 8,200㎡, 총사업비 : 163.46억)**
- 계획 : 2년 8개월
- 「2013 조달청 공사유형별 공사비 분석」유사시설 평균 공사기간 고려 시 공사기간 1년 6개월~2년 적정

부지현황 및 특성

부지 여건에 대한 조사, 공사비 영향성 검토

- 부지의 입지(도심, 외곽 등), 물리적인 상태 (매립지, 경사지 등)에 따라 설계내용, 공사효율 및 공사비에 직접적인 영향. 특히 토목공사비 상승의 원인으로 작용하므로 충분한 사전 검토가 필요

✓ **00병원 신축공사 (연면적 : 11,050m2, 총사업비 : 437억원)**

- 군부대 시설과 연병장으로 활용했던 지형이 복잡한 부지에 의료시설을 조성하는 사업
- 기존시설 철거비에 대한 예산은 확보하였으나, 측량 / 지장물조사 / 지반조사 / 굴착 및 폐기물 처리 / 흙막이 공사 등 부지조성에 필요한 공사비(7억원)의 추가확보가 필요

배치 계획 및 시설 계획의 주안점

도시관리 차원의 주변시설현황 파악

- 주거지역, 자연녹지지역 등 도시 및 군관리 계획 단계의 부지 주변 주요시설 현황 및 시설건립 후 주변지역 변화 등 상관성 검토 필요

✓ **00대학교 도서관 증축사업 (연면적 : 4,500m2, 총사업비 : 97.77억원)**

- 주거지역과 인접하여 대학교 도서관을 건립하는 사업으로 주거지역의 교통 등 상관성 계획이 미흡함
- 대학교 시설이지만 공공건축물이므로 지역주민에게 적극적으로 개방하기 위해서는 주거지역에서 도서관으로 편리하게 접근할 수 있는 진,출입계획, 건축물 위치 결정, 외부공간 종류 등에 대한 방향 설정이 필요

배치 계획 및 시설 계획의 주안점

중장기 시설 활용 방향 설정

- 장·단기적 부지 활용 계획 (마스터플랜 부재) 마련 필요
- 특히 증축을 고려한 유보지 계획, 주차장 계획, 운동시설 등 주요 외부공간 계획에 대한 방향 설정

✓ **00체육관 증축사업(연면적 : 4,500m2, 총사업비 : 140억원)**

- 신축건물의 규모에 비해 사업부지의 면적(254,889.8m2) 이 과도하게 넓음
- 향후 부지활용 방향 및 수요기관의 추가 시설 건립 계획 등을 고려한 마스터플랜 마련 필요
- 또한, 건축물 외에 필요한 외부공간의 규모 계획이 필요. 광장, 주차장, 휴게공간, 옥외 체육시설, 조경 등 필요로 하는 외부공간을 검토하여 적정한 규모 및 계획방향 제시 필요

규모, 공간 및 시설계획의 주안점

시설목적에 맞는 사업규모 및 세부 스페이스프로그램(Space Program) 설정

- 사업목적에 부합하는 실 사용자의 공간수요 및 유사사례조사 , 관련분야 전문가 사전협의 필요

✓ **00도서관 신축 사업(연면적 : 1,810㎡, 총사업비 : 50억)**

- 일반적인 도서관 실구성 및 면적기준으로 설정
- 대상지역 및 시설 건립목적에 상응하는 도서관 아이덴티티 규정 시 실구성 및 규모계획과 연계 필요
- 시설 수용인원 및 이용자 특성을 고려한 전체 연면적, 실별 규모를 산정하고 특히 지역주민 의견을 반영한 세부시설 프로그램을 계획할 필요

✓ **00비즈니스센터 건립 신축 사업(연면적 : 4,798㎡, 총사업비 : 111억)**

- 건축물 용도에 대한 명확한 규정이 미흡. 다양한 사용자를 설정하고 있어 공간계획 및 규모산정의 어려움
- 수요조사를 통한 주요 실별 적정면적 재검토 및 세부요구사항을 제시하여 지침서에 반영 필요

예산계획

목적하는 사업규모 및 품질에 맞는 공사비 산정

✓ **00비즈니스센터 건립 (연면적 : 4,700㎡, 총사업비 : 111억원)**

- 「2013, 공공 건축물 유형별 공사비 분석(조달청)」 상 '일반청사' 공사비는 1,846,341원/㎡~ 2,287,125원/㎡
- 본 사업의 경우 1,417,257원/㎡으로, 조달청 공사비 단가기준과 상당한 차이가 발생함,사업추진에 문제가 되지 않도록 공사비의 추가 확보 또는 규모의 재검토가 요구되는 상황

✓ **00대학교 00연구관 신축사업(연면적 : 9,900㎡, 총사업비 : 199억원)**

- 교육부 시설예산 기준 단가에서 유형을 부적절하게 적용함
- [기타부속- 산학 협력관(187.8만원/ ㎡) -> 교육기본-자연계교육시설(200.9만원/ ㎡)] 조정 필요

예산계획

공사 범위를 고려한 공사비, 주요 부대비 반영

- 부지조성공사비 반영 ; 매립지, 경사지의 경우 토목공사비용 상승, 건축면적에 비해 부지가 과다하게 넓은 경우 외부공간 조성비(조경, 포장 등) 상승에 대한 방안 마련
- 인증, 설계공모비 등 각종 부대비용은 설계비와 분리하고 신규 법정 업무인 설계의도구현 비용 추가

✓ **00공공분양주택사업 (연면적 : 15,500㎡, 총사업비 : 752억원)**

- 건축공사비에 지하주차장, 주민공동시설 등 기타공용시설에 대한 공사비 누락

✓ **00초등학교 신축사업 (연면적 : 9,800㎡, 총사업비 : 139억원)**

- 매립지의 경우, 일반대지에 비해 지반조사 및 토목공사비용이 약 2배 이상 소요되므로 이를 고려한 공사비 산정 필요

✓ **00대학 신축사업 (연면적 : 16,500㎡, 총사업비 : 292억원)**

- 사업부지가 준 보전산지로, 부지 내 약 40m의 고저차가 발생. 경제적인 부지조성 비용(절성토비용, 옹벽공사비 등)
을 위한 합당한 토목공사비를 확보하여야 하며 또한, 70,000㎡에 해당하는 외부 공간 조성에 소요되는 조경 및 포장 등 각종 공사비 반영 검토필요

발주 방식

사업특성 및 여건에 맞는 설계공모방식 선정

- 창의적인 설계안을 선정하는 일반설계공모, 적절한 설계자를 선정하는 제안공모 각각의 장, 단점을 파악하고 사업 특성에 맞는 공모 방식 선정 필요

✓ **00과학관 신축사업 (연면적 : 11,000㎡, 총사업비 : 272억원)**

- 본 사업은 첨단연구를 수행하는 선구적 공공시설로서 뿐만 아니라, 지역의 중심시설로서 자리매김하는 것이 중요하므로 창의적이고 우수한 건축 설계안 도출이 중요
- 따라서 설계공모방식을 적용하는 것이 바람직하며 사업계획서 상 제시한 PQ는 가격입찰에 의해 설계자를 선정하게 되므로 본 사업의 특성에 부합하지 않음

✓ **00노후시설 환경개선사업 (연면적 : 5,500㎡, 총사업비 : 131억원)**

- 리모델링 업무 특성상 세밀한 현황조사를 통해 구체적인 계획 및 공사범위의 설정이 가능
- 연구시설 특성상 설계 진행 중에 연구부서와의 협의를 통한 의사결정 과정이 중요
- 이러한 여건을 고려하였을 때 본 사업의 경우 설계자의 경험 및 역량, 수행계획 및 방법 등을 평가하여 적합한 설계자를 선정한 후 구체적인 설계를 진행할 수 있는 '제안공모방식'의 적용이 유리

관리체계

발주기관 건축전문 확보

- 시설관리팀 등 건축전담부서가 있는 공공기관 이외 일반적으로 건축분야 전문가 부재에 따른 체계적인 사업계획 및 추진의 어려움. 내부 TF 구성 또는 외부전문가 활용 필요

✓ **00센터 신축사업 , 00체육관 신축사업**

- 건축전문인력 부재로 사업추진에 필요한 자문을 공공건축지원센터에 지속적으로 문의

✓ **00도서관 신축사업, 체육관 신축사업**

- 주무부서 내 건축전문가가 있으나, 해당지역의 유사사업을 전담하고 있어 업무과중 호소

✓ **00초등학교 신축사업, 00중학교 신축사업**

- 전담부서에서 동시에 두 사업을 추진하고 있으나, 담당 전문인력이 1인에 불과

4. 사업계획 사전검토 발전방향

사전검토 발전방향

✓ 사업계획 내실화

• 일정계획 • 부지선정	- 설계공모기간 , 인증 및 내용반영 기간, 적정 공법 검토 기간 등 충분한 설계기간 반영 - 건축물 용도 및 규모, 건축방식, 대지여건(물리적, 도시관리적)을 고려한 적정한 공사기간 산정 - 사업목적과 장래 수요, 접근성, 사업예산 검토에 따른 사업부지 선정
• 배치계획, 규모, 공간 및 시설계획	- 사업부지 주변 공공 및 민간 시설 분포 현황, 필요한 외부공간, 장래증축여부를 고려한 배치계획 - 건축물 용도, 시설사용자 요구사항, 건축목적, 사업예산에 부합하는 건축물 규모 및 세부 공간계획 → 관련 기준 파악, 수요조사, 전문가 자문 필요
• 예산수립	- 건축물 용도(1종,2종, 3종), 사업규모, 사업방식(신축, 리모델링) 별 특성에 맞는 예산수립 - 사업부지의 입지여건, 물리적 상태(매립지, 산지 등) 등에 따른 공종별 예산수립 - 설계공모비, 설계비, 감리비, 인증비 등 적정 부대비용 편성
• 발주방식 결정 • 디자인관리체계 구축	- 법정 기준, 건축물 용도 및 이용자, 건축물 입지 등 계획 주안점에 맞는 설계발주방식 선정 - 건축전담부서, TF팀 구성(관련 부서 관계자 및 외부 전문가로 구성된 사업관리 및 운영팀 구성) - 외부 전문가로 구성된 운영 위원회 구축 등

사전검토 발전방향

✓ 공공건축지원센터와 적극적인 협업

국가 공공건축지원센터 설립 목적

국가공공건축지원센터는
공공기관의 건축 관련 업무를 지원하고
국가의 건축 관련 정책 및 제도를 개발하기 위해 설립

국가공공건축지원센터 법정 업무

- **사업계획 사전검토**
- 자문에의 응답
- 공공기관 관계자 교육
- DB 구축

✓ 사업계획 실효성 제고를 위한 사전검토의 적극적인 활용

사업계획 사전검토는

- 공공기관이 공공건축 조성 기획단계에서 **사업목적에 맞는 적정 규모와 프로그램, 디자인관리 방향**을 설정할 수 있도록 도움을 주기 위한 제도
- 일반적인 허가, 승인 등의 행정 업무가 아닌, 사업계획의 전문성 제고를 위한 **자문, 검토**과정으로 이해
- 설계용역 발주, 공사발주 등 사업계획 이후 중요한 건축조성과정에 **'사업계획 사전검토 의견서'** 내용을 참고, 반영하여 **체계적이고 일관성 있는 사업**으로 추진할 수 있도록 **본 제도를 적극 활용하고**
- 나아가 공공건축의 수준 제고를 위해 장기적인 **공공건축지원센터와 협업** 방안 모색

사전검토 발전방향

4. 사업계획 사전검토 발전방향

✓ 공공기관의 사업계획 지원 및 사전검토 실효성 제고 기반 마련

기본계획수립 의무화 등 사전기획업무 실행의 근거 마련 마련

사업계획 구체화 이전 단계에, 건축규모, 방식, 예산 등 사업목표 설정을 위한 기본계획 수립을 의무화하고
추후 예산신청 및 승인 시 근거로 활용

합리적인 예산편성 및 운영기준 정비

기본계획 수립을 위한 사전 투입비용, 공사비 및 각종 부대비 산정을 위한 일관되고 명확한 기준 및 운영 지침 정비

구체적인 사업계획 가이드라인 마련

공공기관 유형, 건축 사업 유형, 규모, 예산종류 등에 따른 건축과정 전반에 대한 행정 및 시행절차, 관련법, 시행지침, 사업예시 등을 체계화한 사업가이드라인 마련

사업계획 및 실행을 위한 전담인력 확충과 관련 근거 마련

사업별 중요도, 난이도, 시급성 등을 고려한 전담인력 및 팀 구성 의무화, 외부 전문가위원회 운영 의무화
전담팀 및 전문위원회 운영을 위한 비용집행의 법적 근거 마련

감 사 합 니 다

국토교통부

국가공공건축지원센터

「건축서비스산업진흥법」에 따른
2015년 하반기 공공건축 관계자 교육

공공건축 설계발주 적용 주안점

염철호 연구위원 | 건축도시공간연구소 국가공공건축지원센터

공공건축 설계발주 적용 주안점

2015.11.

국토교통부

국가공공건축지원센터

차 례

1. 설계발주방식의 결정

2. 설계공모 방식

3. 사업수행능력평가 방식

4. 유의사항

1. 설계발주방식의 결정

건축서비스산업진흥법의 설계발주방식 관련 사항

【건축서비스산업 진흥법 제21조(설계공모의 활성화 등)】

① 공공기관은 건축서비스산업의 활성화와 공공건축의 품격을 향상시키기 위하여 발주하고자 하는 건축물등의 특성, 규모 및 사업비 등을 고려하여 적합한 발주방식을 선정하여야 한다.

② 공공기관은 우수한 건축물등을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등의 설계(「건축사법」에 따른 설계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 발주하는 경우에는 공모방식을 우선적으로 적용하여야 하며, 공모방식의 적용대상·기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 공공기관이 제2항에 따른 공모방식 우선 적용대상에 해당하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모의 설계를 발주하는 경우에는 대통령령으로 정하는 사업자 선정 기준 및 절차 등에 따라야 한다.

【건축서비스산업 진흥법 시행령 제17조(설계공모방식의 우선적용 대상 등)】

① 법 제21조제2항에서 "**대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등**"이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물등을 말한다.

1. **설계비 추정가격이 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 고시금액 이상인 건축물. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.**
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 제10호가목에 따른 유치원, 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물

☞ 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 설계비 규모와 관계 없이 설계공모를 의무 적용하는 대상(시행령 제17조 제2항)은 국토교통부 고시 이후 포함할 예정으로 현재 미 시행 (고시일정 미정)

【건축서비스산업 진흥법 시행령 제17조(설계공모방식의 우선적용 대상 등)】

② 제1항 각 호에 해당되는 건축물등의 설계를 발주하는 공공기관이 법 제23조에 따른 **공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 거쳐 공모방식을 우선하여 적용하지 아니하는 경우 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부장관이 설치하는 건축위원회**(이하 "중앙건축위원회"라 한다)**의 심의를 받아야 한다.** 다만, 제1항제1호 본문에 해당하는 건축물의 설계비 추정가격이 5억원 미만인 경우에는 중앙건축위원회의 심의를 받지 아니할 수 있다.

③ 공공기관은 법 제21조제2항에 따른 공모의 심사를 하는 경우에는 자체 심사위원회를 구성하거나 전문기관에 그 심사를 의뢰할 수 있다.

④ 공공기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공모에 참가한 자 중 당선되지 아니한 입상자에 대하여 공모에 든 비용의 일부를 보상하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 **자체 심사위원회의 구성 및 운영, 공모심사의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시**한다.

【건축서비스산업 진흥법 시행령 제18조(공모방식 우선적용 대상 외의 설계발주 등)】

① 법 제21조제3항에서 "**대통령령으로 정하는 규모의 설계**"란 **설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물등의 설계**를 말한다.

② 공공기관은 법 제21조제3항에 따라 설계를 발주하는 경우에는 **사업수행능력을 평가하여 해당 공공기관이 정한 점수 이상을 받은 자 중에서 입찰에 참가할 자를 선정**하여야 한다.

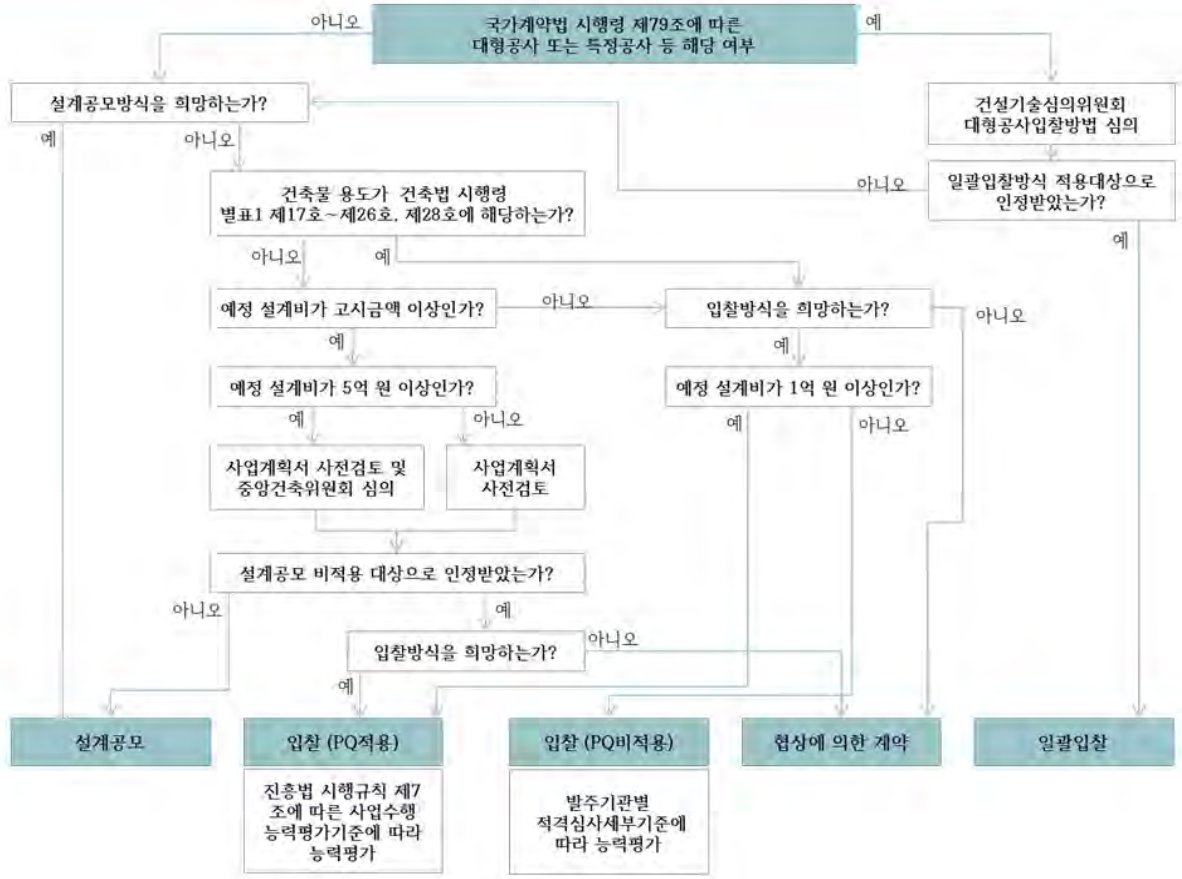
③ 공공기관은 제2항에 따라 사업수행능력을 평가할 때에는 자체 평가위원회를 구성하거나 전문기관에 그 평가를 의뢰할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 **사업수행능력 평가 기준 및 절차, 자체 평가위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시**한다.

건축물 용도 및 설계비 추정가격별 적용 가능한 설계발주방식

건축물 용도	설계비 추정가격	발주 방식			설계공모 의무적용 제외절차
		설계공모	입찰	협상에 의한 계약	
건축법 시행령 별표1 제1호~제16호, 제27호	1억 원 미만	○	○	○	-
	1억 원 이상~고시금액 미만		○(PQ)		
	고시금액 이상~5억 원 미만	●	×	×	사업계획 사전검토를 통해 비적용 대상 인정
	5억 원 이상				사업계획 사전검토 후 중앙건축위원회 심의를 통해 비적용 대상 인정
건축법 시행령 별표1 제17호~제26호, 제28호	1억 원 미만	○	○	○	-
	1억 원 이상		○(PQ)		

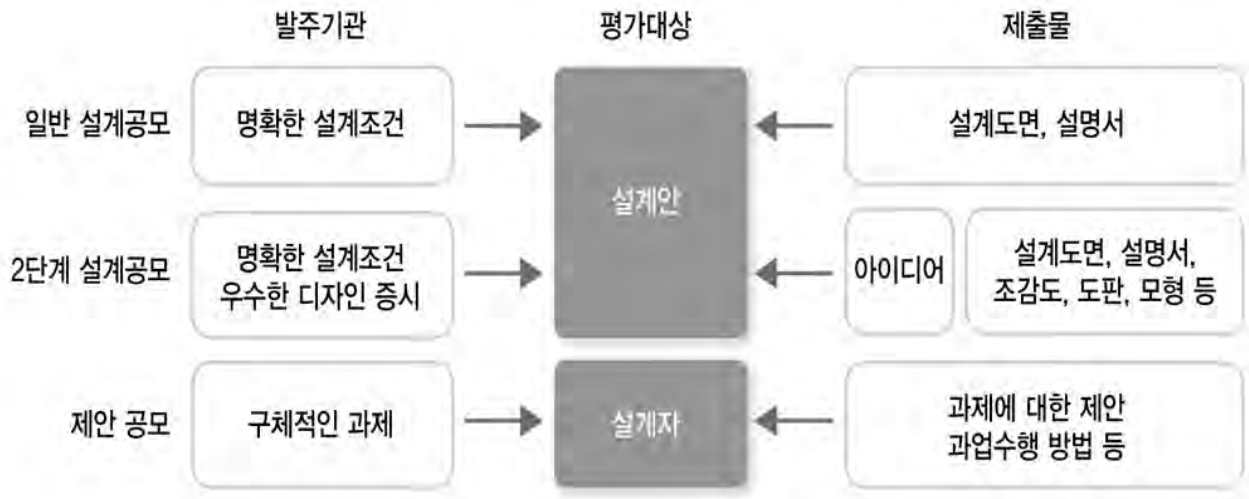
●: 의무적용, ○: 선택적용, ×: 적용불가,
○(PQ): 사전사업수행능력평가 대상(시행령 제18조 제4항에 따른 사업수행능력평가기준 적용)



2. 설계공모 방식

「건축 설계공모 운영지침」(국토교통부 고시 제2014-345호)

설계공모방식의 종류



2단계 설계공모와 제안 공모의 적용대상

구분	적용대상
2단계 설계공모	1. 당해 사업이 대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 경우 2. 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우 3. 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우
제안공모	1. 당해 사업이 소규모인 경우 2. 공모안의 디자인 우수성 보다는 설계자의 대응능력 또는 아이디어를 필요로 하는 경우 3. 일반 설계공모(또는 2단계 설계공모)를 위한 충분한 예산과 구체적인 설계지침이 마련되지 않은 경우

설계공모 기간

등록마감일부터 공모안 제출 마감일까지 90일 이상을 확보할 것
다만 당해사업의 특성이나 시급성 등을 감안하여 필요한 경우 45일 이상으로 단축 가능
관계법률에 명시된 국가사업의 경우로 긴급한 추진이 요구되는 경우에는 따로 정할 수 있음

일반설계공모	2단계 설계공모		제안공모
	1단계	2단계	
90일 이상 (최소 45일 이상)	30일 이상 (최소 15일 이상)	60일 이상 (최소 30일 이상)	15일 이상
	90일 이상 (최소 45일 이상)		

심사위원의 구성

5~9명으로 구성하되, 건축사·설계분야 조교수 5년 이상 경력자 등을 위원으로 구성
발주기관 소속 위원은 30% 이내로 한정

건축 설계공모 운영지침 제10조 (심사위원의 자격)

- 국내외 건축사 자격을 소지한 자로서 자격 취득 후 5년 이상 실무경험이 있는 사람
- 대학의 건축설계 분야 조교수급 이상으로서 해당 분야의 5년 이상 경험이 있는 사람
- 기타 건축설계 관련 분야에서 동등한 전문지식과 실무경험이 있다고 발주기관 등이 인정한 사람

건축 설계공모 운영지침 제11조 (심사위원회의 구성·운영 등)

- 심사위원회는 발주기관 등이 임명 또는 위촉한 5~9인의 심사위원으로 구성
- 발주기관 소속 임·직원은 전체 위원수의 30퍼센트를 넘지 않는 범위에서 심사위원으로 구성할 수 있음
- 심사의 전문성을 높이기 위하여 건축물, 또는 시설물의 각 분야별 전문가 등으로 구성된 전문위원회 운영

설계공모 심사의 투명성 제고

(공개의 원칙) 심사위원 명단, 심사채점표, 심사과정 등의 실명으로 공개 의무화

건축 설계공모 운영지침 제12조 (심사위원 선정 등)

- 심사위원의 명단은 설계공모 시행공고 시 공개하는 것을 원칙으로 함
- 설계공모 참가자는 심사위원에게 심사의 공정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 근거자료를 제출하여 기피신청을 할 수 있음

건축 설계공모 운영지침 제14조 (심사결과의 발표 및 공개)

- 발주기관은 심사일로부터 7일 이내에 심사의 결과(평가점수, 평가사유서 등)를 서면이나 홈페이지 등을 통해 실명으로 공개하여야 함 (다만, 발주기관의 필요에 따라 입상하지 못한 심사대상자의 실명을 비공개 할 수 있음)
- 심사 대상자는 평가결과에 대하여 보다 자세한 열람을 하고자 할 때에는 심사결과 공개 후 7일 이내에 발주기관에 요청할 수 있으며, 발주기관은 심사 대상자가 요청할 경우 심사과정 녹취록 또는 동영상을 열람할 수 있도록 하여야 함

공모 참여자의 부담 경감

(제출도서 간소화) 설계도면과 설계설명서로 한정하는 것을 원칙으로 하고 조감도나 모형 등은 제출을 금지하여 비용발생 최소화

(보상비용 현실화) 예정 설계비의 10%(최대 1억 원)를 공모 입상작에게 지급

건축 설계공모 운영지침 제19조 (제출도서 등)

- 제출도서의 종류·규격은 심사위원이 해당 설계 공모안의 내용을 이해하고 평가하는 데 필요한 최소한으로 작성하며, 설계도면과 설계설명서로 한정하는 것을 원칙으로 함
- 조감도, 모형 등은 제출도서에서 원칙적으로 제외하며, 제출물에 유사한 내용을 포함한 경우에는 감점처리함. 다만, 발주기관이 필요하다고 판단하는 경우 스터디 모델 수준의 모형, 렌더링하지 않은 3차원 이미지 등은 추가할 수 있으며, 발주기관은 제출물이 과도하지 않도록 공모 공고 시 기준을 구체적으로 제시하여야 함

건축 설계공모 운영지침 제21조 (공모비용의 보상)

- 발주기관은 기타 입상자의 공모안 작성비용 일부를 보상하기 위하여 최대 1억 원을 넘지 않는 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산을 확보하여 지급해야 함

렌더링하지 않은 3차원 이미지의 참고 사례





공모비용 보상의 예시

- 예정 설계비가 5억 원인 경우에는 10%에 해당하는 5천만 원을 보상비용으로 확보
- 예정설계비가 15억 원인 경우에는 10%에 해당하는 금액이 1억 5천만 원이나 최대 상한액인 1억 원을 보상비용으로 확보

제안공모방식의 주요내용

(공모기간) 등록마감일부터 공모안 제출 마감일까지 총 15일 이상

(제출도서) 과제에 대한 제안은 문장으로 표현하는 것을 원칙으로 하고, 제출도서에 설계도면이나 조감도 등은 요구하여서는 안됨 (응모자는 문장과 이를 보완하기 위한 일러스트, 다이어그램 등을 통해 과제에 대한 대응방안을 제시)

(평가배점) 경험 및 역량(30점), 과제에 대한 기술제안 등 수행계획 및 방법(70점)

(평가방식) '경험 및 역량'은 발주기관 등이 사전 평가하여 심사위원회에서 확정, '수행계획 및 방법'은 설계자 설명과 질의응답을 거쳐 심사위원이 평가

(공모비용 보상) 기타 입상자에 대하여 소정의 상금 지급

제안공모방식의 배점기준 및 평가항목(예시)

평가항목		배점
설계자의 경험 및 역량 (30)	담당건축사의 경력	(10)
	담당건축사의 유사 프로젝트 실적	(10)
	담당건축사의 대표작품 포트폴리오	(10)
수행계획 및 방법 (70)	업무에 대한 이해도	(10)
	과제에 대한 제안	(45)
	수행계획	(10)
	제안서 발표 및 면접	(5)

(업무에 대한 이해도) 과업의 범위와 내용, 관련계획 및 법령 등의 적용방안, 주요 고려사항, 발생 가능한 문제점과 개선방안 등 (평이하고 일반적인 내용이 되지 않도록 유의할 필요)

※ 관련 법령 검토, 주요 고려사항 등을 단순하게 요구하여서는 심사의 변별력을 확보하기 어려우므로 해당과업의 수행에 있어서 특히 설계자에게 요구하고자 하는 사항을 강조할 필요

[요청사항 예시]

- 본 사업의 특성을 고려하여 발생 가능한 문제점 및 개선방안
- 지침서에서 제시한 건축설계의 기본방향에 부합하기 위한 설계 주안점 (제안요청 과제와 중복되는 사항은 제외)
- (교육시설) 지방 소도시의 사회적 여건을 감안하여 지역사회의 교육문화 중심시설로의 역할 수행을 위한 설계 주안점
- (문화시설) 지역 문화자원 인프라와 연계한 문화재 시설 활성화를 위한 설계 주안점
- (판매시설_시장) 시장활성화를 목적으로 하는 노후시장 근대경관복원 사업의 성격을 감안한 설계 주안점

(과제에 대한 제안) 사업의 목적, 대지조건, 건물규모, 사업일정, 사업의 기본방향, 토지이용, 배치계획, 시설기능 등을 감안하여 해당 사업의 수행에 있어서 특히 고려해야 하는 과제를 구체적으로 제시

※ 배치,매스, 평면, 입면에 대한 입체적 공간계획 등 세부적인 설계안을 요구하는 과제를 제시하여서는 안되며, 어디까지나 문장과 다이어그램 등으로 표현 가능한 범위 내에서 요구

[요청사항 예시]

- 본 시설의 특성과 기능에 부합하는 층별 조닝 계획과 동선계획
- 주변 및 기존 시설과의 연계를 고려한 동선체계 및 외부공간 활용계획
- 친환경 및 에너지성능 제고를 위한 패시브 설계 아이디어
- (교육시설) 선진형 교과교실제 특성을 반영한 홈베이스 및 감성시설 계획에 대한 아이디어
- (문화시설) 기존 공연문화시설과 차별화된 국악전용관으로서의 특화 방안, 주변 관광지역 방문객 이용 현황을 고려한 계절별 가변적인 공간활용 계획
- (공공청사) 품격확보 및 지역의 주요 공공건축물로서 지역주민을 위한 외부공간 활용 방안
- (리모델링) 기존 건축물의 외관 및 내부 공간 특성을 고려한 적절한 구조보강 방안

(수행계획) 과업 수행일정, 과업 수행체계, 타 전문분야와의 협력, 사업의 특성을 고려한 업무수행방식의 제안사항 등을 요구 (평이하고 일반적인 내용이 되지 않도록 유의할 필요)

※과업수행 일정이나 수행체계만을 단순하게 요구하여서는 심사의 변별력을 확보하기 어려우므로 해당과업의 수행에 있어서 특히 설계자에게 요구하고자 하는 사항을 강조할 필요

[요청사항 예시]

- (교육시설) 관계자 의견수렴, 교과교실적정성 검토, 설계설명회 등을 고려한 합리적인 과업수행 일정계획 및 과업수행 방안의 특화 전략
- (문화시설) 원활한 사업추진을 위한 전시, 역사문화재 등 관련 분야 전문가 참여 및 활용방안
- (연구시설) 원활한 사업추진을 위한 연구부서와의 피드백, 에너지시설 관련 분야 전문가 참여 및 활용방안 등에 대한 수행계획
- (판매시설_시장) 도시재생선도지역, 시장재생, 근대 한옥상가 입면복원 등 본 사업의 특성을 감안한 세부 과업추진계획 (주민협의를 통한 계획 수립방안, 환경디자인, 목구조 시공, 커뮤니티계획 등 필요한 관련분야 전문가 참여· 활용방안 등을 포함 할 것)

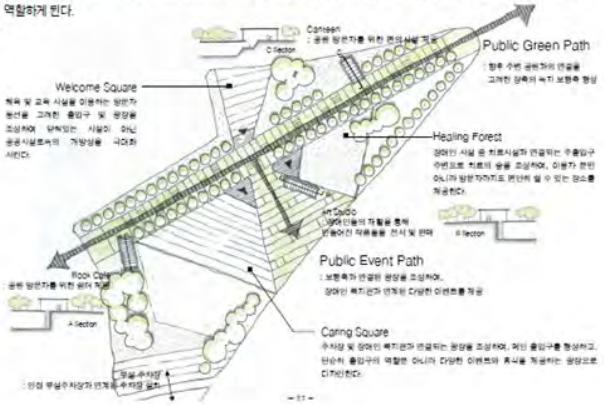
2. 지역사회의 거점시설로써의 복지공원

삼각지에 계획되는 장애인 복지관은 주변의 녹지축과 연계된 공원으로써 역할을 해야 한다. 즉, 새롭게 제안되는 장애인 복지관 및 체육시설은 단순한 재활시설을 넘어서 지역사회의 거점시설로써 계획되어야 한다. 이에 새롭게 계획된 재활시설은 복지프로그램을 중심으로 주변 단체 및 공공공간과 시설을 공유하는 열린 복지공원이 될 것이다.



지상과 지하의 입체적 계획을 통한 공원계획

장애인 복지관 및 체육시설을 1층규모로 지하에 배치하여 수평적 동선을 생성하고, 계획대지의 대지면을 주변 공원 및 공공시설과 연계된 공원을 계획하여 녹지축을 만든다. 또한 장애인 시설로 진입하는 세개의 광장을 디자인하여, 공원을 건물 내부까지 확장시킨다. 이러한 랜드스케이프를 이용한 입체적 계획을 통해 공원과 장애인 복지관은 지역사회의 거점시설로써 역할하게 된다.



제안공모 제출도서 (예시)

- 사업명 : 경북 영주시 장애인복지관
- 설계자 : 디자인그룹오즈건축사사무소

3. 재활과 문화, 휴식이 어우러진 열린공간

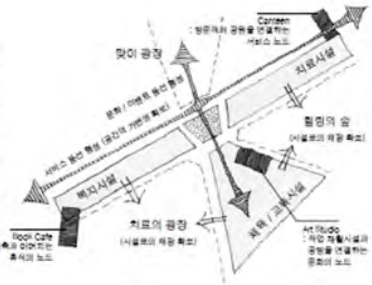
지하에 계획된 장애인 시설은 대지내 공원계획과 함께 입체적으로 계획됨으로써 열린공간으로 탈바꿈하게 된다. 중앙집중형의 동선은 직업재활시설과 공용부를 중심으로 프로그램이 순환하도록 하였으며, 특히 선형의 복지 및 치료시설은 공간의 가변성을 극대화하여 효율적인 공간활용이 가능하도록 디자인하였다.



지역사회의 다양한 시설들과 연계된 장애인 복지관 계획

TOP

장애인 시설은 공용부와 순환하는 체계를 만들어 으로 디자인한다. 또한 넓게 동선이 최소화 된 무장애 자들이 필요한 공간을 쉽게 계획된다. 이를 통해 영주 은 지역사회에서 고립되지 않은, 지역의 거점으로써 문화 및 휴식을 제공하는 열린 공간으로써 역할하게 된다.



장애인 편의를 위한 공간 설계



SUSTAINABLE DESIGN

광장을 이용하여 시설의 채광을 확보하고 북측면에 서비스 동선 및 방문자 동선을 위치시키며, 앞뒤로 개방된 광장을 통해 친환경적 환기시스템을 적용한다



3. 사업수행능력평가방식

「건축사법에 따른 설계자 선정을 위한 사업수행능력 세부평가기준」(국토교통부 고시 제2014-346호)

적용대상

설계비 추정가격 1억원 이상 공공건축 설계 용역을 적격심사 입찰방식으로 진행하는 경우

설계비 추정가격이 고시금액 미만인 경우 : 사업수행능력 세부평가기준의 별표1 적용

- 담당건축사 및 참여건축사(보)의 경력 및 실적
- 담당건축사의 유사용역 수행실적
- 신용도(입찰참가제한·벌점) 및 업무중복도

설계비 추정가격이 고시금액 이상인 경우 : 사업수행능력 세부평가기준의 별표2 적용

- 담당건축사 및 참여건축사(보)의 경력 및 실적
- 보유 건축사(보) 현황
- 업체의 유사용역 수행실적
- 신용도(입찰참가제한·벌점, 신용등급) 및 업무중복도

추정 설계비 고시금액 미만 사업의 사업수행능력 세부평가기준

평가항목		배점	항목별 세부평가기준					
담당 건축사	경력	(20)	담당건축사의 설계분야 경력	12년 이상	9년 이상	6년 이상	3년 이상	3년 미만
				20	18	16	14	12
	실적	(15)	담당건축사의 **최근 10년간** 설계 실적	10건 이상	8건 이상	6건 이상	4건 이상	4건 미만
				15	13.5	12	10.5	9
참여 건축사 (보)	경력	(15)	참여건축사(보)의 설계분야 경력	12년 이상	9년 이상	6년 이상	3년 이상	3년 미만
				15	13.5	12	10.5	9
	실적	(10)	참여건축사(보)의 **최근 10년간** 설계 실적	10건 이상	8건 이상	6건 이상	4건 이상	4건 미만
				10	9	8	7	6
담당건축사의 유사용역 수행실적		(20)	해당 사업용도에 해당하고 예상 연면적 합계 30/100이상 용역으로 **최근 5년 이내 용역이 완료**된 실적	5건 이상	4건	3건	2건	1건 이하
				20	18	16	14	12
신용도		(10)	입찰참가 등 제한 1개월마다 0.2점씩 감점 / 누계평균벌점에 따라 감점					
업무 중복도	담당 건축사 (6)	(10)	용역기간에 대한 중복비율 (=수행 중인 다른 용역들의 중복기간 합계/해당 용역기간×100)	100% 미만	100~150% 미만	150~200% 미만	200~250% 미만	250% 이상
	참여 건축사 (보)(4)			6 (4)	5.4 (3.6)	4.8 (3.2)	4.2 (2.8)	3.6 (2.4)

추정 설계비 고시금액 이상 사업의 사업수행능력 세부평가기준

평가항목		배점	항목별 세부평가기준					
담당 건축사	경력	(18)	담당건축사의 설계분야 경력	12년 이상	9년 이상	6년 이상	3년 이상	3년 미만
				18	16.2	14.4	12.6	10.8
	실적	(12)	담당건축사의 **최근 10년간** 설계 실적	10건 이상	8건 이상	6건 이상	4건 이상	4건 미만
				12	10.8	9.6	8.4	7.2
참여 건축사(보)	경력	(12)	참여건축사(보)의 설계분야 경력	12년 이상	9년 이상	6년 이상	3년 이상	3년 미만
				12	10.8	9.6	8.4	7.2
	실적	(8)	참여건축사(보)의 **최근 10년간** 설계 실적	10건 이상	8건 이상	6건 이상	4건 이상	4건 미만
				8	7.2	6.4	5.6	4.2
보유 건축사(보) 현황		(10)	보유인력의 자격에 따라 평가 (건축사 2점, 건축사보 1점)	10점 이상	8점 이상	6점 이상	4점 이상	4점 미만
				10	9	8	7	6
업체의 유사용역 수행실적		(20)	해당 사업용도에 해당하고 예상 연면적 합계 30/100이상 용역으로 **최근 5년 이내 용역이 완료**된 실적	5건 이상	4건	3건	2건	1건 이하
				20	18	16	14	12
신용도	입찰참가 제한 및 벌점(7)	(10)	입찰참가 등 제한 1개월마다 0.2점씩 감점 / 누계평균벌점에 따라 감점					
	신용등급 (3)		신용평가 등급으로 평가 (회사채의 경우)	A- 이상	BBB- 이상	B- 이상	CCC+ 이하	미제출
				3	2.7	2.4	2.1	1.8
업무 중복도	담당 건축사(6)	(10)	용역기간에 대한 중복비율 (=수행 중인 다른 용역들의 중복기간 합계/해당 용역기간×100)	100% 미만	100~150% 미만	150~200% 미만	200~250% 미만	250% 이상
	참여건축사 (보)(4)			6 (4)	5.4 (3.6)	4.8 (3.2)	4.2 (2.8)	3.6 (2.4)

세부평가항목 및 배점의 추가, 변경 등

발주기관은 사업의 특성에 따라 세부평가항목, 배점, 항목별 세부평가기준을 ±20% 범위 내에서 조정 가능 (경력 및 실적 등을 과도하게 제한하여서는 안됨)

세부평가항목, 배점, 항목별 세부평가기준을 조정하는 경우에는 건축위원회 또는 기술자문위원회의 심의를 거쳐야 함

5점 이내에서 가·감점 적용이 가능하며, 평가점수 합계는 100점을 넘지 않도록 함

평가점수의 계산

3인 이상의 평가위원회를 구성하여 평가

공동이행방식의 경우, 추정설계비가 고시금액 미만인 경우에는 대표업체만을 평가하고,

추정설계비가 고시금액 이상인 경우에는 구성원별로 용역참여 지분율에 따라 산정

입찰자격적격자의 선정

평가 결과 발주기관이 공고 시 제시한 일정 점수 이상인 자를 입찰자격 적격자로 선정

(통상적으로 90점 이상을 획득한 경우로 하며, 필요에 따라 85점 또는 95점으로 조정하는 경우도 있음)

입찰자격 적격자가 없거나 1개 업체인 경우 재공고 후 평가절차를 다시 진행

담당건축사 및 참여건축사(보)의 경력 및 실적

담당건축사의 경우에는 건축사 업무실적 증명서, 참여건축사(보)의 경우에는 건설기술자 경력증명서 (또는 건축사 업무실적 증명서) 등을 제출 받아 평가

담당건축사와 참여건축사(보)의 실적에 대해서는 최근 10년간의 수행실적 건수로만 평가하고,

용역의 종류, 규모, 금액 등은 고려하지 않음

☞ 건축사보의 실적은 건설기술자 경력증명서로 평가할 수 있으나, 필요한 경우 발주기관의 증명서를 요구하여 평가할 수 있음

유사용역수행실적

건축법 제2조제2항에 따른 용도에 해당하고, 최근 5년 이내 용역이 완료된 실적을 대상
해당 사업 연면적의 30/100이상의 경우만 인정(경력관리수탁기관 또는 발주기관 등의 확인)
유사용역실적이 공동도급인 경우, 유사용역실적의 용역비가 고시금액 이상인 경우에는 대표업체 또는 대표업체의 담당건축사 실적만을 인정(용역비가 고시금액 미만인 경우에는 공동도급의 경우 또는 하도급의 경우도 인정)

☞ 담당건축사의 유사용역수행실적 중 사무소 개설 이전 타 업체에서 근무하면서 담당건축사로 참여한 용역에 대해서는 발주기관의 확인서를 첨부한 경우에 한하여 인정할 수 있음

☞ 업체의 유사용역수행실적은 대표건축사의 건축사 실적증명서 또는 발주기관에서 발급한 실적증명서 등으로 평가하되, 담당건축사가 이전 업체에서 수행한 용역은 인정하지 않는 것이 타당함

☞ 사업수행능력 세부평가기준 부표 2-③에서는 공동도급으로 수행한 유사용역실적에 대해 대표업체의 담당건축사 실적만 인정한다고 되어 있으나, 설계비 고시금액 이상의 경우에는 대표업체의 실적만 인정하므로 대표업체의 실적으로 보는 것이 타당함

4. 유의사항

타 공종과의 통합발주

- 해당사업이 도시계획 또는 조경 등 엔지니어링 분야와 건축설계가 함께 포함되어 있고 두 분야를 분리발주하지 않고 통합하여 발주하고자 하는 경우,
- 주 공종(용역비 규모가 크거나 중요도가 높은)이 건축설계이면 「건축서비스산업진흥법」에 따른 발주절차를 따르고, 엔지니어링용역 등은 면허보완으로 취급하여 평가하지 않아도 됨
- 다만, 사업수행능력평가방식 적용 대상으로 건축설계와 도시계획을 각각 평가하고자 하는 경우에는, 건축설계분야는 「건축서비스산업진흥법」에 따른 사업수행능력평가기준, 도시계획분야는 「건설기술진흥법」에 따른 사업수행능력평가기준을 적용하여 평가할 수 있음
- 해당 사업이 설계공모 의무적용 대상임에도 불구하고 건축설계가 주 공종이 아닌 경우에는 주공종인 타 용역의 발주절차를 따르면 됨

설계비 1억원~고시금액 규모의 설계용역 발주

- 법 제21조 제2항, 시행령 제18조의 규정에 따르면 예정설계비 1억 원 이상~고시금액 미만의 건축물은 입찰(PQ)을 의무적으로 적용하는 것으로 해석될 수 있으나, 설계공모 또는 협상에 의한 계약방식도 적용 가능함

리모델링, 대수선 등의 설계공모 의무적용

- 해당사업이 리모델링이나 대수선, 증축 등의 경우에도 설계비 규모가 고시금액 이상이고 용도가 법에서 규정한 의무적용 대상에 해당하면 설계공모를 시행하여야 함
- 다만, 해당 사업의 특성 상 설계공모를 적용하기 곤란한 경우에는 사업계획 사전검토를 거쳐 의무대상 비적용이 가능함

사업계획 사전검토 면제 대상의 설계공모 비적용

- 예비타당성조사 대상, 타당성조사 대상 등 사업계획 사전검토 예외대상(시행령 제20조 제1항)이면서 설계공모를 적용하지 않고자 하는 경우에는 사업계획 사전검토를 거쳐야 하며, 설계비가 5억원 이상인 경우에는 중앙건축위원회의 심의를 받아야 함

설계공모 평가기준의 배점기준 및 평가항목의 변경 또는 수정

- 「건축 설계공모 운영지침」에서 제시한 '배점기준 및 평가항목'은 예시이므로, 해당 사업의 특성에 따라 변경 또는 수정 가능함
- 다만, 제안공모의 경우, 설계자의 경험 및 역량에 대한 배점(30점)과 세부평가기준을 과도하게 상향 조정하여 소규모 업체나 신진건축사의 참여를 제한하여서는 안됨

행정자치부 '설계공모운영요령'과의 관계 (지방자치단체 등의 경우)

- 「건축 설계공모 운영지침」은 지방자치단체와 지방공기업도 적용 대상에 포함되며, '행정안전부 예규' 제405호 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 「설계공모 운영요령」 내용과 「건축 설계공모 운영지침」 간에 크게 상충되는 내용은 없음

지역업체로 참가자격을 한정한 제한공모 (지방자치단체 등의 경우)

- 「건축 설계공모 운영지침」 제5조 제2항에서는 "해당 지역에 소재하는 업체로만 제한하여야 할 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 지역을 제한하여 공모하지 않도록 하여야 한다"고 규정하고 있으므로 설계공모방식 적용 시 지역을 제한해서는 안됨
- 행정안전부의 「설계공모운영요령」에서도 "설계공모에 의하여 낙찰자를 선정하는 경우에는 해당 지역에 소재하는 업체로만 제한해야 할 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 시행령 제20조 제1항 제6호에 따른 지역제한입찰에 의하지 않도록 해야 한다"고 규정

설계공모 적용 시 공공건축지원센터의 지원 사항

- 사업계획 사전검토 시 공모지침 등에 대한 자문
- 공문으로 요청 시 심사위원 후보 추천
- 설계공모 세부사항에 대한 상시 자문응답
- 설계공모 대행은 제안공모방식에 한해 수행 중 (15년도에 한하여 총 5건 내외)

설계공모 대행 전문기관

- 「건축 설계공모 운영지침」 제2조제3항에 따라 전문기관에 설계공모 운영을 의뢰할 수 있으며, 현재 전문기관의 자격요건에 대한 규정은 별도로 마련되어 있지 않음
- 조달청, 대한건축사협회, 한국건축가협회, 새건축사협의회 등에서 설계공모대행 수행 중

설계공모 당선자와의 계약 체결 시 과도한 수의시담 지양

- 국가 및 지방계약법에서 설계공모 당선자와의 계약체결을 수의계약으로 규정(국가계약법 시행령 제26조 제1항 제2호 차목)하고 있어 발주기관에서 공모 당선자와의 계약체결 시 관행적으로 수의시담을 진행
- 국가계약법 등에서는 수의계약 체결 시 제출 받은 견적가격이 예정가격의 범위에 포함되면 계약을 체결하도록 규정하고 있으며, 낙찰율 적용 등에 관한 의무규정은 없음
- 건축설계용역의 예정가격은 관련 대가기준에 따라 계약담당공무원이 계약수량, 이행기간, 수급상황, 계약조건 및 기타 제반 여건을 고려하여 결정하여야 하는 것으로 보아야 함(조달청 질의회신, 14.01.17.)
- 따라서, 현행 「건축사 업무범위 및 대가기준」에 따라 산출하여 공고한 예정설계비를 감액하여 예정가격을 결정한 경우에는 감액사유에 대한 근거가 있어야 하며, 관행이라는 이유로 대가기준에 비해 과도하게 낮은 용역비로 수의시담을 요구하는 것은 법 취지에 맞지 않음
- 「건축서비스산업진흥법」 제12조에서도 "건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다" 고 규정
- 「지방계약법 시행령」 제42조의4 (설계공모에 의한 낙찰자 결정)에서는 설계공모 당선자를 낙찰자로 규정하여 공모 공시 제시한 예정설계비를 낙찰금액으로 간주하고 있으며, 조달청에서도 내부방침에 따라 대규모 사업을 제외하고는 95% 내외의 설계비를 보장하여 과도한 수의시담을 하지 않도록 운영 중임

감 사 합 니 다



