

「건축서비스산업진흥법」에 따른 공공건축 기획업무 가이드 (건축기획의 이해)

2021. 박석환 연구원
shpark@auri.re.kr

(auri) 건축공간연구원

CONTENTS

1. 건축기획업무는 무엇인가?

2. 기획업무 단계별 주요 사항

3. 기획업무 체크리스트 및 기획업무 용역 범위

01. 건축기획 업무는 무엇인가?

건축기획 업무 정의
기본계획, 계획설계와 건축기획의 차이점
건축기획 업무 구성요소

건축서비스산업 진흥법에 따른 건축기획 용어정의

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



강미선(1998)은 건축기획을 건축주가 건축행위를 발의하는 것으로 시작하여 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정이라고 정의
 박일우 외(2001)는 건축기획을 건축설계의 전단계 업무이며, 건축프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정으로 정의
 정창무(2008)는 선행연구에서 논의된 건축기획의 개념과 필요성을 토대로 건축기획이란 사업주체가 사업 목적을 실현하기 위하여 여러 가지 외
 부조건에 근거하여 사업상 요구되는 건축에 관한 기본방침을 검토하여 결정하는 것

건축기획업무 제도적의무화 배경

6억 들어 리모델링한 공공건물, 77억 '협세' 투입 재건축 논란



2017년 대구 서구청이 2년 전 6억2000만원을 들여 리모델링한 공공건물을 철거할 예정이어서 협세 남비라는 지적이 일고 있음. 그 자리에 77억 원을 들여 새 건물을 짓기로 해 비판이 거세. 서구청은 서구 비산동에 위치한 지상 3층 규모의 자원봉사센터를 철거하고 오는 2019년까지 같은 부지에 평생학습관 건립예정임을 밝힘. 이 신축건물엔 서구청 4층에 있던 평생학습관과 기존 자원봉사센터의 기능을 합친 공간이 들어설 예정임. 서구청 기획예산실 관계자는 "그동안 자원봉사센터와 평생학습관에 강사 대기실, 수강생 휴게실 등이 부대시설이 적다는 민원이 이어졌다"며 "임대료도 연 8200만원이나 들어 명을 매입해 시설을 지을 계획"이라고 설명함. (울주군 두동면 청사: 총공사비 51억 원, 부지면적 2,276㎡, 연면적 1,565㎡/ 울주군 온양읍청사: 총 공사비 110억 원, 부지면적 7,569㎡, 연면적 2,750㎡)

출처 : '백경서 기자, 중앙일보, '6억 들어 리모델링한 공공건물, 77억 '협세' 투입 재건축 논란', 2017.11.29.

이 건물이 미화원십터... 공공건축, 멋을 입다



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

출처 : '채민기 기자, 조선일보, 이 건물이 미화원십터...공공건축, 멋을 입다, 2018.03.08.

건축=토목? '봉어뿔'한 건축물의 불편한 진실

서울에서 제주까지 전국의 모든 아파트는 어수비슷한 생김새다. 아파트만 그런 게 아니라 파출소, 주민센터, 우체국, 어린이집, 유치원 같은 공공건축물도 다 그렇다. 모두가 3D프린터에 넣어서 대량으로 복제해낸 것 같다.

...



한국에서는 건축조차 토목으로 여기는 경향이 강하다는 것이다. 똑같은 아파트의 똑같은 어린이집, 똑같은 파출소와 우체국 등 복제 건물이 성행하는 배경에는 건축을 토목으로 여기는 오랜 논리와 습성이 자리 잡고 있다. 공공건축물은 왜 다 똑같을까. '디자인의 통일성' 같은 그럴 듯한 이유는 아니다. 배경에는 관료주의에 물든 행정이 있다. 가령 어린이집이나 어린이도서관은 시장이나 구청의 여성가족과가 담당한다. 어린이집이나 어린이도서관을 새로 지어 야 한다면 이 부서 공무원은 어떤 선택을 할까.

정답은 '이전의 사업계획서를 찾아내 사업 행정과 부지 위치, 건물 규모, 예산 등 몇몇 부분만 수정한다'는 것이다. "건축에 대해서는 문화원이니 자세한 내용은 나도 모르고 너도 모른다. 몇 층, 몇 평 규모의 건물이 어디에 언제까지 지어질 것이라는 것만 확실하면 된다. 복사용지 구매계획서를 만드는 것과 다를 바 없다. 어쨌든 A4 용지 열 박스가 납품되면 되듯 어쨌든 2층에 200평짜리 어린이집이 납품되도록 하면 될 일이다."

...

칸락이 행정도 한류한다. 한국은 중앙정부든 지방정부든 도시계획과 건축 설계가 분리돼 있다. 1960년대부터 그랬다. 이럴 경우 생기는 문제는 도시와 건축이 따로 놓여서 도시 공간의 개별적 특성과 무관한 획일적 건축물들이 양산된다는 것이다. 도시계획 담당 부서는 도로 옆에 어떤 건물이 들어설지 고려하지 않은 채 계획된 일정에 맞춰 도로를 설계하고 시공하지만 하면 된다. 건축 설계 담당 부서는 도시계획 따위는 아랑곳하지 않고 건축법규대로 건물을 짓기만 하면 된다. 특징 없는 건물들의 각개약진, 각자도생이다.

...

출처 : '정원식 기자, 경향신문, 건축=토목? '봉어뿔'한 건축물의 불편한 진실, 2017.06.16.

예산 낭비를 막으며 특성없이 획일적인 건축물 조성을 방지하는 동시에 이용자 편의 및 공간복지 측면에서 최적의 시설을 제공

건축서비스산업 진흥법에 따른 건축기획 업무 수행 항목

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2

- ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.
1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
 2. 발주방식에 관한 사항
 3. 디자인관리방안
 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
 5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의2

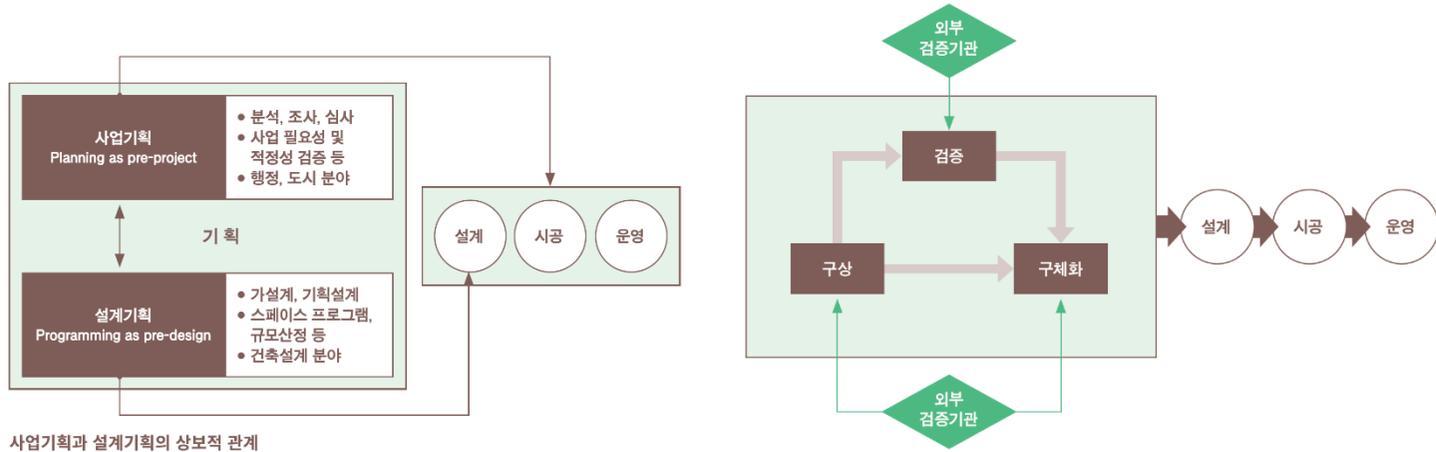
- ① 법 제22조의2제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
 2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
 3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
 4. 향후 시설 운영·활용 계획
 5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
 6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

출처 : 건축서비스산업진흥법 및 시행령

* 중요사항 위주로 명시되어 있음. 이 항목 만으로는 건축기획 업무를 구체적으로 수행하기에 다소 어려움이 따름
이를 위해 보다 상세한 내용으로 ‘건축기획업무 가이드’ 를 마련함

『건축기획업무 가이드』 에서 건축기획 정의 : 사업기획과 설계기획 2가지 측면에서 건축기획

건축기획은 사업의 필요성 · 타당성 · 적정성을 검증하고, 프로젝트 성공 전략을 구상하는 ‘사업기획’(planning as pre-project)과 주어진 여건 내에서 예산, 공간, 물리적 환경 재원을 효율적으로 활용하기 위한 정보를 수집, 정리하고 설계 기준을 마련하는 ‘설계기획’(programming as pre-design)으로 구분됨



건축기획은 구상 ▶ 검증 ▶ 구체화 과정을 통한 환류 작용 과정이 수반

사업 프로세스에 맞춰 5단계로 구성



이를 사업기획과 설계기획으로 구분해보면 다음과 같음

구분	사업기획	설계기획	구분	사업기획	설계기획	구분	사업기획	설계기획			
1 사업의 추진에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 기획업무 추진방식의 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 적절한 기획업무 추진방식 및 수행 주체에 대해 결정 - 관계부처간 업무협력 절차 확인 • 사업의 필요성 검토 • 사업의 기본방향 설정 • 사업의 규모 및 주요기능설정 <ul style="list-style-type: none"> - 규모설정을 위한 수요조사시행 - 사례조사 및 유사시설과 차별성검토 - 사용자 규모추정 - 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토 • 건립 및 운영방식 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정 - 시설의 운영방식 결정 • 사업비 규모 및 재원조달계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비의 구성 - 용자비, 공사비, 설계비, 감리비, 설계의 도구현비용 책정 - 그밖의 부대비용 책정 - 재원조달계획 및 예산집행계획 수립 • 사업 기간 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 산정 • 시설 운영 계획 • 관계자 의견 수렴 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변시설과의 연계 및 차별화 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지 주변에 시설과 중복회피 - 관련시설과 연계를 검토 • 사업의 규모 및 주요기능설정 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 조정 - 주요 실행 기능 구성 및 콘텐츠 설정 • 사업비 규모 조정 및 확정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비의 구성 검토 - 공사비, 설계비, 감리비 조정 - 설계의도구현비용 조정 - 그밖의 부대비용 조정 • 사업 기간 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 사전조사, 발주준비, 설계, 공사, 시운전기간 조정 및 확정 	2 입지 및 공간 계획에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 입지결정 • 대지현황조사 <ul style="list-style-type: none"> - 지반시설 조사 - 지반여건 조사 - 문화재 관련 조사 - 지형, 환경 조사 - 관련법규 검토 • 에너지효율화계획 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 관련 인증 항목 검토 - 기타 친환경 관련 계획 검토 • 기타시설계획 <ul style="list-style-type: none"> - 장애물 없는 생활환경인증 검토 - 범죄예방환경설계 적용 대상 확인 - 내진설계 적용 대상 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 입지결정 확정 <ul style="list-style-type: none"> - 입지 및 계획 대지 범위 확정 • 대지현황조사 <ul style="list-style-type: none"> - 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물) - 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석) - 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의) - 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량) • 기존유사건물조사비교 <ul style="list-style-type: none"> - 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교 • 배치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 규모에 대한 사항 등 검토 - 개략배치도(건축물 개략배치) - 대지중립단면도(대지 경사 및 건축물과 관계) • 공간계획 <ul style="list-style-type: none"> - 기능별 조닝계획, 주요실별고려사항, 내부 공간계획, 적정 공공면적 규모 검토 - 개략평면도(층별) - 개략단면도(층수, 층고) 	4 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 사업관리체계 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리체계 마련 • 민간전문가 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가(총괄건축가 등, 공공건축가) 활용 - 전문위원(PA) 위촉, 자문위원회 운영 • 설계발주방식의 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 여건에 맞는 적정 공모방식 검토 - 설계공모 우선적용대상 이외에도 우수한 건축물 조성을 위한 디자인관리 방안 강구 • 공사발주방식 등의 결정 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계발주방식의 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업여건에 맞는 적정 공모방식 조정 및 확정 • 설계의도구현 수행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 검토 - 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토, 반영 • 기타용역 등 발주 방식 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 리모델링, 인테리어, 전사·체험 공간 등 복합공적이 포함된 사업의 발주방식 결정 	5 건축기획 관련절차 등	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 • 설계지침서 및 과업지시서 작성 • 공공건축 심의위원회 심의 	
	3 공공성 구현에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 활성화 등에 대한 기여 • 외부공간계획 및 공용공간의 개방 • 지역 거점공간으로 역할 • 지역 산업 및 지역경제 활성화 지원 등 		<ul style="list-style-type: none"> • 주변환경에 대한 고려 <ul style="list-style-type: none"> - 물리적 주변현황이외에도 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토 - 위태요소 예측 및 최소화 방안 - 공사 중 발생 가능한 위함요인 예측 및 대책 강구 - 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구 • 그밖에 필요한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 구현을 위해 필요한 사항 							

유사절차와 비교 했을 때 가장 범위가 넓고 상세한 항목을 검토하는 업무

구분	내용 구성 요소	기본 구상	타당성 조사	투자심사	건설공사 기본계획	건축기획
사업의 추진에 관한사항	업무추진방식 검토					○
	사업의 필요성검토	○	○	○		○
	기본방향 설정	○		○	○	○
	주변시설과 연계 및 차별화					○
	사업의 규모 및 주요기능설정	○			○	○
	건립 및 운영 방식 결정				○	○
	사업비 규모 및 자원조달계획검토	○	○	○	○	○
	사업기간 검토			○	○	○
	시설 운영 계획			○	○	○
	관계자 의견 수렴		○			○
	편의 추정		○	○		
	경제성 분석		○	○		
	재무 분석		○	○		
	추진성과 분석			○		
개별사업별 투자우선순위				○		

출처: 국가공공건축자원센터(2020b, pp.22-23); 법제처law.go.kr; 서울공공투자관리센터(2016, pp.24-25)

구분	내용 구성 요소	기본 구상	타당성 조사	투자심사	건설공사 기본계획	건축기획
입지 및 공간계획에 관한 사항	입지결정	○	○	○	○	○
	대지현황조사		○			○
	배치계획					○
	공간계획					○
	에너지효율화 계획					○
공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	기타시설계획					○
	지역활성화 등에 대한 기여		○	○		○
	주변환경에 대한 고려				○	○
	위해요소 예측 및 최소화방안	○				○
	그밖에 필요한 사항					○
디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	지역낙후도		○			
	환경(재)해영향평가	○	○		○	
	사업관리체계	○				○
	민간전문가 활용					○
	설계발주방식의 결정					○
공사발주방식 등의 결정 관련 사항	공사발주방식 등의 결정				○	○
	기타용역 등 발주 방식 결정					○

도면을 생산하는 기획설계 및 계획설계와 달리 설계조건 및 기준을 마련하는 과정

02. 기획업무 단계별 주요 사항

사업의 추진에 관한 사항

입지 및 공간계획에 관한 사항

공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항

디자인 및 사업관리체계에 관한 사항

그 밖의 건축기획 관련절차 등

기획업무 추진방식의 결정

적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대해 결정

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

* 제3장 기획업무 체크리스트, 기획업무 용역 내용 참조

관계부처(서) 간 업무절차 확인

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

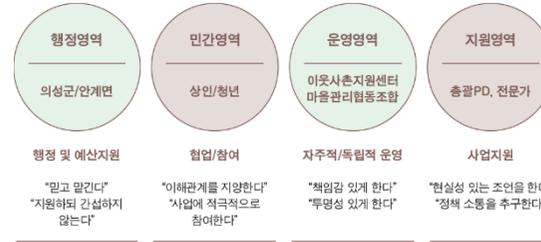
사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정

사업의 필요성 검토

- 관련 정책 및 제도 측면에서의 사업 추진 당위성 정도
- 해당 지역 및 기관이나 이용자 수요 측면에서의 시급성 정도
- 해당 지역 및 기관의 재정 여건
- 비용 편익 분석 등을 통한 소요 비용 대비 효과 측면의 타당성 여부
- 기존시설 및 유사시설 활용의 연계성 정도

사업의 기본방향 설정

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



추진체계 구축 예시

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

상위 및 관련 사업을 토대로 당위성 확보 및 과업 방향성 검토 예시

추진전략	관련 주요 내용	사업 연계방향
상위계획	제4차 국가균형발전계획	• 기본적 삶의 질 보장을 위한 보건복지체계 구축 찾아가는 보건복지 서비스 및 기타 권역 대상 복지(능) 도입
	제6차 국토종합계획	• 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성 문화, 생활, 복지, 여가 등 다양한 기능을 담당하는 복합과 시설 도입을 통한 교류 활성화 및 삶의 질 향상
	제3차 경상북도 종합계획	• 저출산 및 고령화사회에 대처 • 아토피·알레르기·인간적 건강환경 조성 • 삶의 질 보장 및 살고 싶은 도시지역 조성
의성군 중·장기 종합계획	• 농촌지역 삶의 질 향상을 위한 대책 마련 • 주민 지역외의 경쟁역량 강화	
	의성군 종합발전계획	• 공공-복지-의료서비스 등 지역적 격차 해소를 통한 행복하고 희망찬 지역 공동체 실현 집근성 높은 생활 및 공공서비스 기능·시설 도입
관련계획	의성군 도시재생 전략계획	• 지역 간 불균형 해소 • 사회적 소외계층 주거복지 실현 • 기존 추진사업 및 공공인간 부문과의 연계 관련사업도 시행 뉴딜사업, 이웃사촌시범마을사업과의 연계를 통한 효율적인 사업추진
연계면 도시재생 뉴딜사업 활성화계획	• 지역경제 활성화 및 생활환경 개선 주민주도적 공동체 활성화	서부생량원 중심축 구축을 위한 연계면 내 서비스, 인프라, 인구정책환경 개선
이웃사촌 청년 시범단지 조성사업	• 청년 및 주민 대상 문화적 기반제고를 위한 밀착형 문화기반 인프라 조성 목표	청년 유입 및 정착기반 마련을 위한 맞춤형 기능·시설 도입
전통시장 시설 현대화사업	• 전통시장 현대화를 통한 정동성 및 상점성 확보	전통시장 현대화를 통한 지역적 활성화 방향 도입

출처: 의성군 안계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

주변 시설과의 연계 차별화

사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려

- 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 유사시설 여부를 확인하여 기능 및 프로그램이 중복되지 않도록 유의
- 타 기관이나 부서 등이 추진 중이거나 계획 중인 사업 등 기능이 중복되거나 연계 가능한 사업 유무를 확인
- 지역 내 또는 사업부지 주변 공공시설 중 기능이나 프로그램 연계가 가능한 시설 여부를 확인하여 관련 시설과 프로그램을 통합하거나 배분하여 시설 간 연계방안을 강구

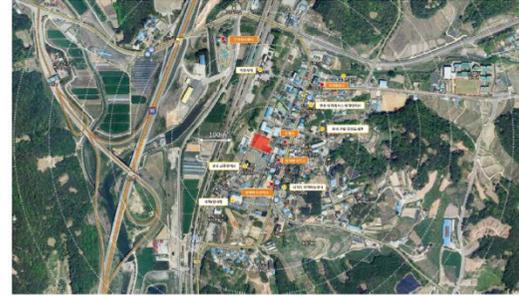
사업의 규모 및 주요 기능 설정

사업규모 설정을 위해 우선 수요조사를 시행

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

사례조사 및 유사시설과 차별성 검토

- 관련 부문에 수상이력 있는 등 우수사례로 소개된 사업, 해당 사업과 규모와 성격이 유사한 최근의 사업 등을 대상으로 사례조사를 실시
- 사업 지역 및 서비스 권역 내 유사시설에 대한 현황을 분석하고 유사시설과 다른 특징-positioning을 검토하여 사업의 차별성 마련



주변유사시설 현황 예시

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군



시설별 운영프로그램 현황

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



대상지 주변 문화·체육 시설 현황분석 예시

출처: 의성군 언제면 행복마을づくり위원회 수립보고서, 의성군

사업의 규모 및 주요 기능 설정

사용자근무자 및 방문객 규모 추정

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

면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토

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

적정규모 산정 예시

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

출처: 의성군 연계면 행복플랫폼 기본계획 수립보고서, 의성군

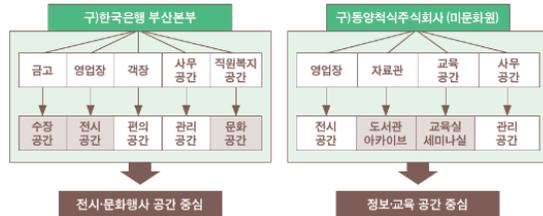
사업의 규모 및 주요 기능 설정

주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정

- 수요조사, 사례조사, 유사시설과 차별화, 사용자 수요 예측, 면적기준 등에 따른 적정 시설규모 검토에 대한 내용을 종합적으로 고려하여 주요 실별 기능을 구성
- 실별 그룹핑(grouping) 또는 존닝(zoning)을 통해 주요 영역별 기능을 구체화하고 각 영역별 특성을 차별화
- 각 시설의 연계 또는 분리 요구사항을 반영한 다이어그램(Function Diagram)을 제시하여 설계자의 이해를 높일 것
- 시설별 운영시간, 운영주체 및 주이용 대상을 고려하여 계획하고 운영시간에 따른 개방영역을 구분할 것
- 전시, 교육, 홍보, 관광, 판매, 숙박 등의 관련 기능이 있는 사업의 경우 필요 시 별도의 영역을 통해 시설운영을 위한 프로그램을 추가로 마련

영역별 기능 구체화 예시

부산근현대역사박물관 세부공간구성(안)



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

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

건립 및 운영방식 설정

사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정

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

시설의 운영방식 설정

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

운영관리 대안 비교 예시

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

출처: 의성군 안계면 행복클러킹을 기본계획 수립보고서, 의성군

사업비 규모 및 자원 조달 계획 검토

사업비의 구성

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

용지비 책정

- 용지비는 공시지가 및 감정평가액을 고려하여 적정수준의 비용으로 책정

공사비 책정

- 건축공사비는 관련 자료를 참고하여 단위면적(㎡)당 공사비를 산정하고, 착공시점을 감안한 물가상승률 및 에너지 성능 향상, 건축물 성능 수준 관련 비용을 추가로 반영

건축공사비 관련 자료 예시

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

- 부지조성공사비는 관련분야 견적 및 자문을 통해 조경공사, 토목공사, 도로개설비용 등을 검토

- 견폐율이 20%미만의 시설은 부지조성공사비를 별도로 확보할 것을 권장

- 기존시설이 있는 경우, 기존시설 철거비는 철거공사비, 석면철거감리비 등의 세부항목을 구분하고 관련 자료를 참고하여 책정

- 철거 예정인 기존건물 ^{구조} 현황조사를 통해 철거면적 및 철거비용 등 사전에 철거계획 수립 필요

기존시설 철거비 관련 자료 예시

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

사업비 규모 및 자원조달 계획 검토

설계비 책정

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

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

각종 인증수수료 관련 자료 예시

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

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

감리비 책정

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

설계의도구현 비용 책정

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

설계의도 구현 업무 내용(「공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침」제6조~10조)

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

설계의도 구현 업무 대가기준(「공공건축 설계의도 구현 업무수행 지침」제11조 및 제12조)

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

그 밖의 부대비용 책정

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

자원조달계획 및 예산집행계획 수립

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

사업기간 검토

사업 기간 검토 방향

- 사업기간 검토 시에는 우선 사업 범위를 명확히 설정하고 이에 따라 사전조사 기간, 발주 준비기간^{설계, 공사}, 설계기간, 공시기간, 시운전기간 등으로 구분하여 검토

사전조사 기간 산정

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

발주 준비기간 산정

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

설계기간 산정

- 설계기간 산정 시에는 다음 각 호의 사항을 고려
 1. 계획설계 및 중간설계 의견청취, 사전 주민설명회, 건축심의, 도서검수 등을 고려한 적정 설계기간
 2. 인·허가 업무^{범위} 소요 기간
 3. 각종 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

적정 설계기간

2. 인·허가 업무^{범위} 소요 기간
3. 각종 인증취득, 설계의 경제성 검토, 설계적정성 검토 등 관련 법령에 따른 소요기간

설계기간 산정 예시

1. 제2종 도수량 중급의 사업으로 세부시설계획이 비교적 단순한 경우 계획·중간·실시설계 기간으로 4-6개월 이상 책정할 필요
 2. 제3종 도수량 상급의 사업이거나 어려용도의 세부시설계획이 필요한 경우 계획·중간·실시설계 기간으로 6-8개월 이상 책정할 필요
 3. 인·허가 업무(협의) 소요기간은 설계기간과 별도로 1-2개월 이상 책정할 필요
 4. 건축물에너지 효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증, 장애물없는 생활환경 인증 대상 사업의 경우 인증에 필요한 소요기간을 설계기간과 별도로 2-3개월 이상 책정할 필요
 5. 위의 내용을 종합하였을 때 합리적인 설계기간으로 6개월 이상을 확보할 필요
- *사업 규모 및 여건에 따라 차이가 있으므로 해당 사업의 여건을 반영하여 조정할 수 있음

공시기간 산정

- 공시기간은 관련 자료를 참고하여 산정하되, 기존시설 철거기간 및 동절기 등을 비롯하여 공사 불가능 기간 등을 별도로 고려

공시기간 산정 관련 자료 예시

1. 국토교통부 "공공 건설공사의 공시기간 산정기준"
2. 조달청 "유형별 공사비 분석자료"
3. 행정안전부 "정부청사 건립 실무편람"에 따른 적정 공시기간 산정방식

시운전기간 산정

- 시운전기간은 시설물 하자점검 및 보수를 하는 기간, 장비 시운전, 개관준비기간 등을 고려하여 산정

시설운영계획

근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항

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

운영프로그램에 관한 사항

- 교육(연수)시설인 경우 교육 프로그램 대상, 규모, 횟수, 모집방식 등을 고려하여 계획
- 생활문화시설인 경우 희망강좌, 수요예측, 강좌별 교육방식, 수용적정인원, 강사모집·관리 방식 등 감안하여 프로그램을 계획하고 분기, 상·하반기 연도별로 프로그램 조정 또는 개편 필요
- 전시·체험시설인 경우 구체화된 세부 콘텐츠 내용이 별도로 마련되고 이를 토대로 프로그램 계획 필요. 상설전시와 기획전시 등으로 전시체험 특성을 구분하고 꾸준한 관람객 확보를 위해 주기적으로 프로그램의 고도화 및 개편 필요

운영경비 확보방안에 관한 사항

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

시설물 관리방안에 관한 사항

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

관계자 의견수렴

문제점 보완 및 이용자 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시

- 사업계획의 변경요인을 줄이고 기획내용을 내실화하기 위하여 사업부서 또는 시설부서의 의견을 적극적으로 수렴하여야 함
- 시설별 전문가 의견수렴을 통해 사업기획 내용의 적절성을 검증
- 향후 공사단계에서의 설계변경 등을 최소화하기 위하여 시설 운영주체의 사전 의견수렴을 통해 건축기획 단계에서 반영하여야 할 사항을 파악하고 이를 적극 반영

입지결정

입지 결정시 고려사항

- 도시관리계획, 지구단위계획 등에 따른 토지이용규제정보를 확인하여 입지 후보지별 건축 가능 용도, 건축 가능 규모, 행위제한 사항 등을 검토
- 도시군 기본계획을 검토하여 인구, 가구, 생활권 현황, 산업구조 등의 지역특성을 파악하여 사업 내용 및 여건에 적합한 사업지를 선정
- 주변에 연계 가능한 공공건축 또는 공공공간의 유무를 확인하고, 이용에 장애를 유발하는 혐오시설 및 위험시설 등의 유무를 확인하여 적합한 사업지를 선정
- 사업지 주변에 차량 진출입여건, 대중교통 및 보행 접근성을 분석하여야 함
 - 특히 부지와 인접한 도로가 보차 구분이 없는 보차혼용도로일 경우 안전한 보행환경 조성을 위해 관련 부서와의 사전 협의 진행 필요
- 위 내용에 따라 입지 대안별 비교 분석을 통해 최종 입지 후보지를 결정

입지대안검토 예시



구분		건립후보지1	건립후보지2	건립후보지3	건립후보지4
재산소유	기준인프라	○	○	×	△
접근성	도보이동	△	△	○	×
	경내이동수단	○	○	○	×
장점	상징속	○	×	○	×
환경성	지형	○	○	△	×
	경관	○	×	○	○
종합 결론	건립후보지 1은 연계성, 접근성, 상징성, 환경성 모든 조건에 적합한 입지여건을 가지고 있기 때문에 최적 건립대상지로 판단됨				

출처: 3.1 운동 백년의집 기본계획 보고서, 중성남도

대지현황조사

기반시설 조사

- 지하매설물 지도 등을 토대로 기반시설(오폐수, 상하수도, 전기, 통신 등)의 유무를 조사하고 관련 자료를 공모 공고 시 제공할 것

지반여건 조사

- 지반조사 보고서를 바탕으로 지반상태가 연약지반, 성토지역, 매립지 등에 해당하는 지 여부를 확인
- 기존 지반조사 보고서가 없을 경우 설계공모 공고 전 지반 및 지질조사를 시행하여 공모 공고 시 관련 자료를 제공할 것
- 필요시 지반 및 지질조사를 통한 지반안정화 작업 기간 및 지반보강 등을 위한 공사비 상승 요인 검토 및 반영 필요

문화재 관련 조사

- 문화재보존정보를 확인하여 문화재 시발굴 및 지표조사 수행여부를 결정

지형, 환경 조사

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

관련법규 검토

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

배치계획

검토 항목

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

건축물의 배치 계획 검토

- 주변 건물과의 관계와 부지여건을 고려한 개략적인 배치 방향 검토
- 차량, 보행, 진입로, 주차 등 개략적인 동선계획 방향 검토
- 남고북저 등 지형을 고려한 배치계획 검토
- 인접부지 주거시설이 있을 경우 일조소음 등의 영향을 고려한 배치계획 검토

부지활용 방안 검토

- 광장, 휴게공간, 운동공간 등의 오픈스페이스 활용 방안
- 증축을 고려한 유보지 확보 가능성 및 여부
- 부지 내 기존 수목, 지형, 건축물 등의 보존 여부
- 인접한 부지 및 시설과의 연계 방안

마스터플랜 관련 사항 검토

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

건축물의 규모 검토

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

배치계획 검토 예시

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

출처: 장성군 북이면 행정복지센터 신축사업 건축기획자료, 장성군

공간계획

검토 항목

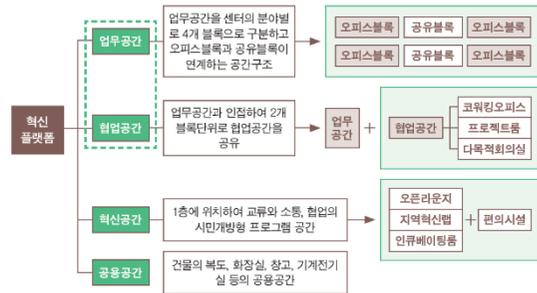
- 가능별 조닝 Zoning 계획, 주요 실별 고려사항, 내부 동선계획, 적정 공용면적 규모 등에 대한 사항을 검토

조닝 Zoning 계획

- 가능별 조닝 계획에서는 기능이 유사하거나 연계가 필요한 공간, 이격이 필요한 공간, 저층이나 지층에 위치하여야 할 공간 등을 검토
- 시설별 개방가능 시간과 범위를 별도로 명시하여 상시적으로 이용하는 프로그램과 특정 시간기간에만 개방하는 프로그램을 이격하여 조닝할 수 있도록 검토
 - 복합시설 조성 시 시설별 이용시간에 따른 개별 운영이 가능하도록 동선, 공간 및 설비 계획 반영 필요

주요 실별 고려 사항

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



도입시설 조닝(기능구조) 예시
출처: 내포혁신플랫폼 조성 건립기본계획, 충청남도

내부 동선 계획

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

공용공간 및 공간의 가변성 등 검토

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

에너지 효율화 계획 및 기타시설 계획

에너지 관련 인증 항목 검토

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

기타 친환경 관련 계획 검토

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

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

지역활성화 등에 대한 기여

외부공간계획 및 공용공간의 개방

- 주민여가 및 행사 등을 고려하여 외부공간계획 및 공용공간의 개방 등에 관한 사항을 검토

지역 거점공간으로서의 역할

- 별도의 문화공간 조성 등 지역 거점공간으로 역할을 할 수 있는 특화방안에 대해 검토

지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원

- 전시공간, 창업지원공간, 상업공간 등 지역 산업 및 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 방안에 대해 검토



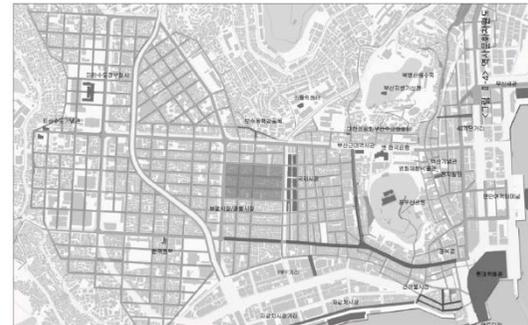
지역 거점으로서 외부공간 활용계획 예시

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

주변 환경에 대한 고려

물리적인 주변현황 이외에 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토

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



역사문화자원도 예시

출처: 부산 근현대 역사박물관 전시 기본설계, 부산광역시

위해요소 예측 및 최소화 방안

공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구

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

건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구

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

사업관리체계

사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리체계 마련

- 사업의 기획단계부터 준공에 이르기까지 각 단계별 주관부서와 협력부서를 검토하고, 주체별 역할 및 협력방안 강구
- 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
 - 조직 내부 건축 관련 전담부서의 활용
 - 기획부서, 사업부서, 시설부서 등 관계자가 참여한 TFM을 구성하여 부서 간 협력체계 구축
 - 기관별 사업시행매뉴얼 등 업무협력 절차를 마련하여 사업 단계별 주관부서를 구체적으로 지정하여 운영

민간전문가 활용

지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가(총괄건축가, 공공건축가 등) 활용

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

설계발주방식의 결정

해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조 및 동법 시행령 제17조에 따라 해당 사업에 적절한 설계발주방식을 검토
- 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되는 경우, 해당 사업의 특성 등을 고려하여 적절한 설계공모방식을 검토하고 일반설계공모, 2단계설계공모, 제안공모 등의 적용여부 검토

용역발주 일상감사

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

설계공모 운영위원회 구성 검토

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

전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토

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

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

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

설계의도 구현 업무수행

설계의도 구현 업무의 내용 및 범위 등 검토

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

설계의도 구현 업무내용

구분	설계의도 구현 업무
설계도서의 해석 및 자문	<ul style="list-style-type: none"> ● 설계도서 관련 질의에 대한 답변 ● 별도 용역에 대한 협조 <ul style="list-style-type: none"> - 실내건축 및 전시기획 등의 용역을 건축을 설계와 별도로 발주한 경우 해당 용역을 수행하는 업체는 설계자에게 설계도서에 대한 해석이나 설명을 요청할 수 있음 ● 설계의도와 기술적 사항에 대한 설명 <ul style="list-style-type: none"> - 설계자는 주민설명회 및 공사발주를 위한 현장설명 등에 참여하여 설계의도와 기술적 사항에 대하여 설명하고 질의에 대한 답변을 수행할 수 있음 ● 상세시공도면에 대한 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 감리자 및 시공자는 공사 중 설계도서 변경이 필요한 경우 변경하려는 설계도서에 대하여 설계자에게 검토를 요청하여야 함. 단, 설계도서 변경 업무를 설계자가 수행하는 경우는 제외 ● 설계도서 변경에 대한 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 설계도서가 단초의 설계의도에 부합하는지를 검토하여 감리자 및 시공자에게 의견을 제출하여야 하며 필요 시 도면 등 자료를 첨부할 수 있음
자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토	<ul style="list-style-type: none"> ● 자재와 장비의 선정 및 변경 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 환경여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토를 설계자에게 요청해야 함 <ul style="list-style-type: none"> · 모델하우스(인터샷을 활용한 것 포함)를 설치하는 경우 모델하우스 설치 전후 · 외벽 및 실내 마감재료의 선정 및 변경 전후 (단, 건축물 사용자에게 직접 노출되는 재료로 한정하며 구조 및 안전과 관련된 재료나 전기통신설비 등 개별 법령에 따라 설치하는 재료는 제외) · 건축물의 사용승인 전 · 그 밖에 공공기관과 설계자가 협의하여 계약으로 정한 공정

출처: 국토교통부 고시 제775호 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」

설계의도 구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영

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

공사발주방식의 결정

해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토

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

해당 사업에 적합한 건설사업관리방식 검토

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

기타 용역 등 발주방식 결정

복합공정이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

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

리모델링 사업

- 과업의 범위를 결정하기 위해 기획단계에서 구체적인 검토 필요
- 철거 및 대수선을 위한 범위설정, 석면철거범위 및 석면감리 적용여부, 구조안전진단 실시유무와 구조보강범위 설정, TAB조사 등을 통한 설비와 자재 재사용 범위 설정 등을 검토하여 과업 내용 및 추진 일정 확정

전자·체험시설 등

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

인테리어 설계·시공 등

- 건축설계 수행 시 인테리어 설계 부분을 추가 업무로 규정하여 인테리어 설계 및 시공을 분리해 발주할 수 있으므로, 기획단계에서 인테리어가 필요한 공간에 대한 구체적인 검토 필요

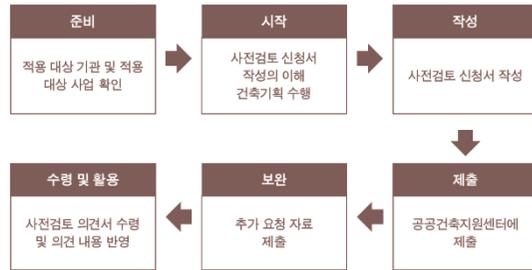
공공건축 사업계획에 대한 사전검토

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

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

공공건축 사업계획 사전검토 작성

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



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

사전검토 온라인 작성 시스템(<https://submit.npbc.or.kr>)에 접속하여 작성(예시)

사전검토 신청서 온라인 작성 시스템			
발주기관	[여기] [전환]	계출일시	일시
작성명		제출 구분	물 ○정보 송인됨 ○자료 송인됨
사업명		건축구분	
부고번호		사업구분	부도한채 0,poor, 일반채 0,poor(2/3/5)
본사명(본인명)		업종	
담당자명		담당자사	
담당자 연락처		담당자 이메일	

사업 개요

1.사업의 목적
 사업의 목적
* 사업의 목적(배경, 목적, 기대효과를 명확적으로 기술)

2.사업 추진 범위

사업내용 권역내서비스제공 총사업비 상한 장기제공계획 공공서비스기획 지방행정서비스

수행 범위 건축계획만 타분야까지 타분야까지 타분야까지 타분야까지

각종 표시 사항 평가 교육, 연구, 개발, 연구개발 타분야까지 타분야까지 (주요항목)

사업 추진 범위
[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다. *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.

사업 계획

1.지역 특성
 * 부지 주변 지역 여건

구분	특성
지역특성	[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.
인구특성	[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.
전통지역 관련	[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.
주변 공공건축물 관련	[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.
기타	[별도 파일 업로드] *1000 이하의 파일 용량을 첨부합니다.

지역사회의 요구

구분	주요 내용	답변

설계지침서 및 과업내용서 작성

설계공모 유형에 맞는 설계지침서 작성

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

설계지침서의 주요 내용

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

가. 사업의 목적 및 일정

나. 사업 및 설계의 기본 방향

다. 대지의 조건, 건물의 규모

라. 관련 법규 적용기준

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

바. 시설별 면적

사. 주요 시설 및 기능별 세부설계지침

아. 에너지 절감, 장애인 고려 등 시설기능과 관련한 주요 사항

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

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

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

해당 설계를 수행하기 위해 필요한 사항을 명시한 과업내용서 작성

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

과업내용서 목차(예시)

목	차
1. 총 칙	
1.1	과업의 명칭
1.2	과업의 목적
1.3	과업의 개요
1.4	과업의 내용
1.5	일반사항
1.6	적용기준 및 시방서
1.7	설계의 경제성 등 검토
1.8	보안 및 비밀유지
2. 일반지침	
2.1	공통사항
2.2	조사 및 자료수집
2.3	기본계획(개략설계) 단계
2.4	중간설계 단계
2.5	실시설계 단계
2.6	기타업무
3. 기술지침	
3.1	공통 설계지침
3.2	분야별 설계지침
3.2.1	건축계획
3.2.2	구조계획
3.2.3	토목계획
3.2.4	조경계획
3.2.5	기계설비계획
3.2.6	전기설비계획
3.2.7	정보통신설비계획
3.2.8	마감재 및 색채
4. 성과품 작성 및 납품	
4.1	일반사항
4.2	성과품 작성
4.3	성과품 납품
5. [서 식]	

공공건축 심의위원회 심의

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2에 따른 공공건축심의위원회 심의 대상 여부 확인

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

공공건축심의위원회 신청서(예시)

[서식 제1호]

공공건축심의위원회 [] 심의 신청서 [] 재심의 신청서

* 어두운 칸 (■)은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 () 표시를 합니다.

연번			
사업명	신청기관(부서)		
부지위치			
건축개요	[] 신축 [] 증축 [] 개축 [] 재축 [] 이전 [] 대수선	사업규모	부지면적 : m ² 연면적 : m ²
주 용 도		설 계 비	(건축설계 대가요금: 원 %)
예 산	총사업비 (시비: 원 / 구비: 원)	원인	
발주방식		설계기간	'00.00 월 ~ '00.00 월 (약00개월)
사전검토 및 관련 심사 여부	[] 사업계획 사전검토	종지일자 (2021.00.00) 접수번호 (사21-000)	서울시 지역공공건축지원센터 ※ 사전검토 의견서 제출
	[] 부자심사	심사일자 (2021.00.00) 심사결과 ()	검토기관 () ※ 상시발과공문(조간) 제출
	[] 공유재산심의	심의일자 (2021.00.00) 심의결과 ()	검토기관 () ※ 상시발과공문(조간) 제출

주요 심의안건 요약

- *사업의 목적 및 필요성 등
- *사업의 적정성 여부(수요·규모 및 자여산·가산·관리 등)
- *해지 및 공인계획 방향 등

별 수 재 출	심 의 제 출 자 로	사전검토	사전검토
		안건 사항	대안명 사항
	1. 심의발표자료	()	()
	2. 사전검토 의견서 조치결과	()	()
	3. 설계지침서 또는 제안요청서	()	()
	4. 과업내용서	()	()
	5. 사업비 산출내역서(·액셀파일로 제출)	()	()
	6. 사업명명서	()	()
추 기 재 출	7. 사업절차 이행결과 (타당성조사/ 후원서/ 공유재산의 등)	()	()
	8. 건축기획 설명자료 (보고서 등)	()	()
	9. 기타 참고자료	()	()

「건축서비스산업진흥법」 제22조의3 및 같은 법 시행령 제19조의4에 따라 공공건축심의위원회의 심의를 신청합니다.

2021년 0월 00일
신청인 (서명 또는 인)
공공건축심의위원회 귀하

03. 기획업무 체크리스트 및 기획업무 용역 범위
건축기획업무 체크리스트
건축기획 수행주체 및 수행범위

기획업무 체크리스트

기본 방향

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

기획업무 체크리스트 구성

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



공공건축물 기획단계 체크리스트 구성

구분	항목	검토내용
사업 기본 구상	사업목적수립	상위 계획국가, 지역별, 기관 및 정책방향과의 정합성 확보 등
	기획방식 결정	사업 전략 기획 또는 전문가 자문 검토, T/P 구성 또는 부사건 합리체계 구축 계획 등
	시설 수요 추정	수요조사 수행 여부 검토, 사례조사 및 유사시설 검토, 사용자편의성 및 운영주체 수요 추정
	입지 및 규모 계획검토	적정입지 검토, 연립배치계획 수립, 편익기준에 따른 적정규모 검토(안전성/공공편익 구분 등)
건설방식 검토	기본 시설 활용 방안(자외선차폐 등) 검토, 일대, 선속, 복층거실 등 계획적인 진입 방식 검토	
	사업비용(계약, 공사비, 관리비) 가산 검토, 사업 기간(상회, 설계, 시공 등) 계약 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, 법정에 의한 건축가능 여부 검토, 도시관리계획, 선지 전용 허가 등 검토
	대지 조건 상세검토	기반시설 유무, 지반상태 확인, 지하인접성검토, 문화사 조사 수행, 부지의 지형적·환경적 특성 고려 등
	계획 기준 검토	행위제한 여부, 법적규제 상한범위(연립, 용도, 높이제한) 검토, 건축행위제한(매립, 화재, 폐기, 연립, 조경안전) 등
	친환경 기준	건축물에너지효율 등급 인증, 녹색건축 인증, 신재생에너지 공급의무비율 적용 여부
생활편의 기준	장애물 없는 생활환경인증, 건축물의 범죄예방(CPTED), 내진설계 적용 여부	
예산 상세 검토	공사비	건축공사비, 부지조성공사비, 기준시설 절감비 등 세부항목별 검토
	설계비	설계비 인증관련 수수료, 인증관련 업무 비용, VE, 설계직장성검토 등 세부 항목별 검토
부대비 등	설계도구권, 측량 및 지반조사비, 각종영향평가비용, 석면조사, 구조안전 진단, 도시계획시설, 감리 및 CM 비용 등 세부항목별 검토	

설계 지침 검토	건축물의 배치	개략적인 배치(합침, 동선 계획(차량, 보행, 안보), 주차 등) 방향 설정, 에너지효율 고려
	부지활용 방안	오픈스페이스(광장, 휴게공간, 유희공간 등), 여유공간 활용 검토, 증축을 고려한 유부지 확보 가능성 등 고려
	건축물의 높이 및 규모	주변 경관을 고려한 층수계획, 향후 여간변화 대비(용도변경, 공간의 가변성 등) 한 공간 반영
	공간 및 시설계획	기능별 프로그램(연립)계획, 실용 규모의 적정성 및 구체화, 동선 계획, 적정 공공편의시설 확보, 공간의 가변성과 확장성을 고려
	지속가능성 제고	메시브하우스 계획, 내구성 있고 유지관리가 쉬운 재료, 고효율을 에너지 자재, 장수명 활용을 위한 구조, 환기계획
안전성, 접근성 제고	안전성 강화(안전사고 예방)를 위한 별도 고려사항, 접근성 제고를 위한 별도 고려사항	
특화디자인, 공공 건축을 충족제고	지역 자립시설 활용 계획(사생활화 지표 등), 지역특성에 맞는 특화디자인 적용	
리모델링 계획	철거 및 대수선(자외선차폐) 범위 설정, 식염함기, 구조안전진단, 구조보강, VAS 조사	

설계 과업 내용 및 기간 검토	과업범위 설정	총괄 및 지원조사 실시, 도시관리계획(도시계획시설) 변경, 마스터플랜 수립, 구조안전(구조안전) 수행 여부 등
	설계기간	기본 및 실시설계기간 적정성(기후변화에 따른 영향, 사전 수립명령), 민공 기법, 계약 등 고려 검토
	공시기간	공시기간 적정성(유사사례 대비) 및 기존시설 철거 및 공사 불가능 기간 고려 검토
	시공전기간	시공전시공을 위한 필요 및 보수, 인증보유기간 및 개관 준비기간 고려
	발주 준비	적정 발주양식(과제명, 용역명(계약), 협상제안 계약, 설계공모 등) 수차례 및 기간 검토
용역발주	발주 절차, 기간 등에 대한 검토	

사업 관리 방안 검토	사업관리체계	설계도구권, 시공감리직 직결성, 설계감리, 건설사업관리 시행 여부 검토
	운영관리계획	시설운영계획(운영명, 운영명(계약), 운영명(계약), 운영명(계약), 운영명(계약) 등) 구축 여부 검토

기획업무 체크리스트

사업 단계별 기획업무 범위



기획업무 영역

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



건축기획 영역 범위

건축기획 업무 수행 주체

사업 특성을 감안한 건축기획 용역 시점 및 범위



출처: 박석환 외(2021), 공공건축물 건축기획업무 현황진단 및 활성화 방안 연구

사업별 특성에 따라 선행절차에서 검증한 항목은 최대한 수용함으로써 건축기획 수행 항목에 차이를 둘 수 있으며, 이에 따라 용역수행 시점을 구분하여 적용

입지 및 복합화 시설의 용도를 확정짓고 공모를 신청하는 생활SOC 사업은 국비지원사업 선정 이후 건축기획용역 시행
 활성화계획(기본계획) 작성 후 공모를 신청하는 도시재생뉴딜사업 및 어촌뉴딜300사업은 국비지원사업 공모준비단계에 건축기획용역 시행
 기준 및 가이드라인 있는 공공건축물은 투자심사 이후에, 기준 및 가이드라인이 없는 공공건축물은 사업구상 단계에서 건축기획용역을 수행하는 것이 바람직하다고 판단됨

건축기획 업무 수행 주체별 업무범위

건축기획업무 수행주체 및 지원주체 구분

발주기관을 수행주체로 이외에는 지원주체로 구분하여 업무를 수행하는 것이 필요

건축기획을 수행할 수 있는 주체는 다양하나, 해당 사업의 원활한 진행을 위해서는 발주기관이 건축기획의 중심이 되어야 함

이것은 사업 추진의 키라 할 수 있는 예산, 각종 용역발주, 일정관리 등을 담당하고 있기 때문임

건축기획의 효과를 높이고, 사업의 원활 추진을 위해 발주기관이 건축기획의 메인 수행주체가 되고, 전문성이 필요한 부분에 대해 민간전문가, 건축사, 전문가 등 지원주체의 도움을 받아 진행하는 것이 바람직함

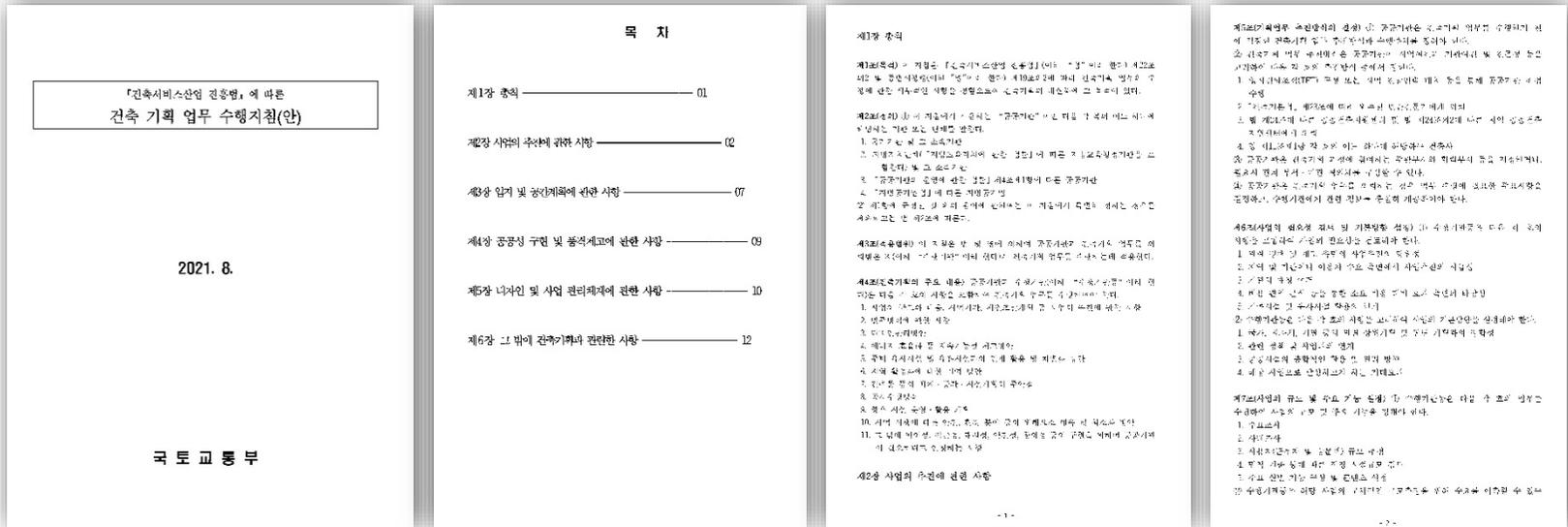
건축기획업무를 용역으로 수행할 때 업무 범위를 명확히 인지하여 진행할 필요

대분류	중분류	건축기획 항목(안)		지원주체			
		지원 센터	민간 전문가	건축사	타당성조사 전문기관	운영 기획자	엔지니어
1. 사업의추진 예관한사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정						
	1-2. 사업의 필요성 검토		○		○		
	1-3. 사업의 기본방향 설정		○		○	○	
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	○	○		○	○	
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	○	○		○	○	
	1-6. 입지 결정				○		
	1-7. 사업비규모및자원조달 계획검토	○	○		○		
	1-8. 사업기간 검토	○	○				
	1-9. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○	○		○		
	1-10. 시설 운영 계획				○	○	
	1-11. 관계자 의견 수렴				○	○	
2. 입지및공간 계획에관한 사항	2-1. 입지 검토	○	○	○	○		
	2-2. 대지현황조사	○	○	○			
	2-3. 배치계획	○	○	○			
	2-4. 공간계획	○	○	○			
	2-5. 에너지 효율화 계획	○	○	○			○
	26기타시설계획, OPED내진설계등	○		○			○
3. 공공성구현 및품격제고 예관한사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○	○		○	○	
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	○	○	○			○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○	○	○			
	34편의성접근성쾌적성및창의성등구현	○	○	○			
4. 디자인및사 업관리체계 예관한사항	4-1. 사업 관리체계		○		○		
	4-2. 민간전문가 활용						
	4-3. 설계의도구현 수행방식		○				
	4-4. 설계발주방식의 결정	○	○				
	4-5. 공사발주방식등의결정	○	○				○
	46기타용역안타입어전시등발주방식		○	○			○

건축기획 업무 수행 지침(안)

국토부에서 21년 9월 경 '건축기획업무 수행지침(안)'을 고시할 예정

건축기획가이드 내용과 일관성 있게 고시



다양한 주체와 업무가 나열된 관계로 건축기획업무 용역비용 기준 등에 대한 내용은 미포함

감 사 합 니 다