

- 01 공공건축 사업계획 개요
- 02 사전조사
- 03 사업계획
- 04 사업관리계획

공공건축 사업계획 구성 가이드



01

공공건축 사업계획 개요

1.1 사업계획의 전제조건

1.2 공공건축 사업계획의 구성과 주요 내용

1.1 사업계획의 전제조건

사업 목적에 부합하는 사업계획을 수립하기 위해서는 먼저 사업을 추진하게 된 배경과 필요성을 확인하고 사업을 통해 달성하고자 하는 목적을 명확히 설정하여야 한다.

사업추진 배경 및 필요성

- 사업추진의 원동력이 된 구체적인 배경과 여건에 대한 이해가 선행되어야 사업 취지에 적합한 시설계획 목표 설정이 가능
 - 국가 또는 지방정부의 정책 및 상위계획·상위사업의 실행기반 확보 필요성, 지역 여건 변화에 따른 공공서비스 수요, 기존 공공시설 또는 공공서비스의 문제점 또는 한계 등에 대한 사전 확인이 요구됨

사업의 목적 및 기대효과

- 일반적인 내용보다는 지역의 특정한 문제 해결, 공공서비스 여건 개선에 효과적인 시설 조성 및 운영 전략을 고려하여 사업 목적을 설정
- 사업 완료 시 기대되는 주변 지역 파급효과와 함께 지역의 거점시설로서 공공건축의 역할과 공공자원으로서 활용도를 높이기 위한 증장기 발전 방향 모색 필요

표 18 공공건축사업의 배경과 목적 예시

사업명	사업추진배경	사업목적
○○○도서관 신축	<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 조성에 따른 인구증가(아동·청소년비중 증가) • 기존 지역거점도서관 규모와 프로그램의 한계 	<ul style="list-style-type: none"> • 시민의 삶의 질 보장을 위한 문화 인프라 확충 • 주변지역 거점도서관과 연계 프로그램 운영 • 아동·청소년 특화 시설 및 프로그램 운영
○○○청사 증축	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 노인복지서비스 수요 증가 • 주변 지역 주민 주차로 주차공간 부족하여 민원인 불편 초래 • 청사 여유부지 활용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 복지시설 확충으로 맞춤형 서비스 제공 • 지하주차장 조성으로 충분한 주차공간 확보 및 공용주차장 운영
○○○미술관 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 미술관 박물관 평가인증 결과 ‘미흡’ 등급 • 준공 후 30년 이상 경과하여 시설 노후 • 수요 변화에 대응한 새로운 콘텐츠 개발 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 미술관 박물관 평가인증 ‘우수’등급 취득 • 노후화된 미술관 시설 현대화 및 디자인 개선 • 미래지향적 콘텐츠 도입으로 지역 대표 미술관화

사업추진 여건 검토

- 해당 공공기관의 재정 여건, 국비·도비 확보 가능성 등을 고려하여 대략적인 시설 규모와 총사업비의 규모를 검토
- 사업대상지 확보 여부에 따라 입지의 적정성 또는 입지 대안을 검토

1.2 공공건축 사업계획의 구성과 주요 내용

‘공공건축 사업계획’은 지역 여건과 수요를 파악한 결과를 바탕으로 어느 정도의 규모로 어떤 점에 중점을 둔 건축디자인을 할 것인지, 이렇게 조성한 시설을 효과적으로 활용하기 위해 어떤 프로그램을 운영할 것인지 그리고 사업을 위해 필요한 예산은 총 얼마나 될 것인지를 미리 계획하는 것이다.

건축기획과 사업계획

- 모든 공공건축사업은 품질과 품격이 높은 시설로 조성하기 위해 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 ‘건축기획업무’ 수행 결과를 토대로 사업계획을 수립하여야 함
 - ‘건축기획’은 사업계획 수립의 필수 과정이며 건축기획의 결과가 곧 ‘사업계획’에 해당
 - * ‘건축기획업무’의 세부 내용은 제2장 제1절 참조
- 본 가이드는 먼저 사업계획 수립을 위한 ‘사전조사’, 다음으로 사전조사 결과를 반영한 ‘사업계획’ 수립, 마지막으로 원활한 사업추진을 위한 ‘사업관리계획’으로 구성함

- 본 가이드의 사업계획 세부 항목은 건축기획업무의 내용을 포함하여 구성하였으며 현황조사, 사례조사, 수요조사 등 사전조사에서부터 사업규모, 건축디자인 기본방향, 예산 및 운영 계획 등 실질적인 사업계획 수립 과정과 사업추진체계, 발주방식, 사업일정 등 효과적인 사업관리를 위해 필요한 내용으로 기술하였음
- 「건축서비스산업 진흥법」에 규정된 건축기획업무의 내용을 본 가이드의 사업계획 세부항목과 대비하여 정리하면 다음 [표 19]와 같음

표 19 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 '건축기획업무'의 범위

구분	건축기획업무 내용	사업계획 항목
법 제22조의2 제2항	1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항	3.2. 규모계획 3.5 예산계획 4.3 일정계획
	2. 발주방식에 관한 사항	4.2 설계발주방식
	3. 디자인관리방안	4.1 사업추진체계 4.2 설계발주방식
	4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안	3.3 건축계획 3)지속가능성 제고
영 제19조의2 제1항	1. 주변 유사시설·유류시설과의 연계 활용 및 차별화 방안	3.3 건축계획 1)배치계획 2)시설계획 3.4 운영계획 3)세부 운영체계
	2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안	3.3 건축계획 4)지역 활성화 방안
	3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점	3.3 건축계획 1)배치계획, 2)시설계획
	4. 향후 시설 운영·활용 계획	3.4 운영계획
	5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안	2.2 현황조사 2)지역현황, 3)부지현황

공공건축 사업계획 수립 주요 내용

- **Part 1: 사전조사** — 정보 수집 및 분석 과정
 - 사업추진 절차 및 관계 법규 검토
 - 지역 현황 및 부지의 입지여건 등 현황조사
 - 시설 주이용자 및 운영자 대상으로 수행하는 수요조사
 - 건축계획, 운영계획, 예산계획에 참고가 되는 유사사례 및 우수사례 조사
- **Part 2: 사업계획** — 사업 규모, 예산, 건축, 운영 계획 구체화
 - 사전조사 결과를 바탕으로 공공건축 사업의 구체적인 전략 목표와 사업계획의 기본방향을 설정
 - 사업 목표와 기본방향에 따라 시설 규모 및 건축계획 및 운영계획방향, 대략적인 예산계획을 수립

- 수요에 적합한 시설 조성을 위해 세부 운영프로그램을 고려한 건축계획 수립을 권장
- **Part 3: 사업관리계획** — 사업관리 시스템을 계획
 - 효율적인 사업추진을 위해 전문성을 담보하는 사업추진 조직 구성을 계획
 - 사업 유형, 규모, 특성을 고려한 설계발주방식 및 일정계획 수립

표 20 공공건축 사업계획의 구성과 주요내용

구분	사업계획 항목	주요내용	
Part 1: 사전조사	사업추진절차 및 관계법규	사업계획 수립을 위한 사전절차, 건축기획의 적정성 검증 절차 수행 대상 등 관계법규 검토	
	현황조사	지역현황	지역 일반현황, 상위계획, 주변 공공건축·공간 현황, 지역현안 등
		부지현황	부지위치 및 면적, 소유권 확보 여부, 토지이용계획, 주변현황, 접근성, 물리적 특성, 기존 시설 현황 등
	수요조사	시설 이용자, 운영자 대상 시설 및 프로그램 요구사항 파악	
사례조사	건축계획, 운영계획, 예산계획에 참고가 되는 유사사례 및 우수사례 조사		
Part 2: 사업계획	사업목표	사전조사 결과를 바탕으로 사업계획의 기본방향 설정	
	규모계획	사업규모	수요에 적합하고 적법한 부지 및 건축 규모 계획
		소요공간계획	소요면적계획 및 규모산출근거, 공용면적 비율, 주차계획
	예산계획	총사업비(자원 구성), 공사비, 설계비, 감리 및 건설업관리비, 각종 부대비 산출	
	건축계획	배치계획	부지활용계획(건축물 배치 및 외부공간), 동선계획
		시설계획	조닝계획, 실별계획요건, 내부동선계획
		지속가능성 제고	에너지사용 저감: 건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지 건축물 인증, 건물에너지관리시스템(BEMS) 적용 대상 환경친화적 건축: 녹색건축인증 대상 및 신재생에너지 적용비율 등 생활안전 및 편의: 장애물 없는 생활환경 인증, 범죄예방 건축기준 등
지역활성화 기여방안	시설 개방, 기타 지역 활성화 방안		
시설 운영·활용계획	운영방식, 운영프로그램, 세부 운영체계		
Part 3: 사업관리계획	사업추진체계	사업추진에 효과적인 조직체계 및 민간전문가 활용	
	설계발주방식	사업 특성에 적합한 발주방식 선정과 설계지침 마련	
	일정계획	사업계획 수립 및 건축기획의 적정성 검토 절차, 설계발주, 기본 및 실시설계, 공사에 소요되는 적정기간 검토	

2.1 사업추진절차 및 관계법규

2.2 현황조사

2.3 수요조사

2.4 사례조사

2.5 조사결과 종합

2.1 사업추진절차 및 관계법규

사업계획 수립 전 시설 건립을 위한 사업 대상지와 건립 대상 시설 용도 및 규모와 관련된 법제도를 확인하여 사전에 수행해야 하는 각종 조사·진단·평가 등의 절차를 확인하고 필요한 경우 유관부서와 협의를 추진해야 한다. 또한 사업계획 수립 후 사업의 규모 및 용도 등에 따라 이행해야 하는 건축기획 내용의 적정성 검증 절차를 미리 확인하여 관련 절차가 누락되지 않도록 관리가 필요하다.

사업계획 수립을 위한 사전 절차

도시관리계획 수립·변경

- 건축사업을 위해 도시·군계획시설 결정 또는 변경, 지구단위계획 변경 등 도시관리 계획 관련 사전절차 수행 필요성을 확인하고 필요 시 유관부서와 사전협의 후 진행
 - 용도지역·용도지구, 지구단위계획, 도시계획시설 결정 등 기존 도시관리계획 변경이 필요한 경우
 - 도시지역 또는 지구단위계획구역 외에서 기반시설 설치를 위해 도시계획시설 결정이 필요한 경우
 - 사업대상지 중 사유지 확보가 곤란하여 도시계획시설 결정 등 도시관리계획 수립을 통해 토지 수용이 필요한 경우 등

각종 영향 평가

- 소규모 환경영향평가 — 환경보전이 필요한 지역이나 난개발이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때는 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하여야 함「환경영향평가법」 제2조 제3호

- 소규모 환경영향평가 대상은 도시지역에 건립하는 사업면적 60,000㎡[※]도시지역의 경우 1만제곱미터 이상 체육시설 사업, 보전관리지역 5,000㎡, 생산관리지역 7,500㎡, 계획관리지역 10,000㎡ 이상 사업 「환경영향평가법」 제43조, 영 제59조 및 별표4

- 교통영향평가 — 해당 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량·교통흐름의 변화 및 교통 안전에 미치는 영향을 조사·예측·평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화 할 수 있는 방안을 마련하여야 함「도시교통정비촉진법」제2조 제5호

- 교통영향평가 대상 사업은 건축 연면적 공공업무시설 7,000㎡ 이상, 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 15,000㎡ 이상, 의료시설 25,000㎡ 이상 등「도시교통정비촉진법」 제15조 영 제13조의2 및 별표1 참조

- 지하안전영향평가 — 지하 안전에 영향을 미치는 사업의 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허·결정 또는 수리 등을 할 때는 해당 사업이 지하 안전에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 지반침하를 예방하거나 감소시킬수 있는 방안을 마련하여야 함「지하안전관리에 관한 특별법」 제2조 제5호

- 깊이가 20미터 이상인 굴착공사를 수반하는 사업을 대상으로 하며, 공사 지역 내 굴착 깊이가 다른 경우에는 최대 굴착 깊이를 기준으로 하고, 굴착 깊이를 산정할 때 집수정, 엘리베이터 피트 및 정화조 등은 제외함「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 제13조

- 소규모 지하안전평가 — 지하안전평가 대상 사업에 해당하지 아니하는 소규모 사업에 대하여 실시하는 지하안전평가「지하안전관리에 관한 특별법」 제2조 제6호

- 깊이 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 사업을 대상으로 함 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 제23조

- 건축물안전영향평가 — 초고층 건축물 등 주요 건축물은 건축허가 전 건축물의 구조, 지반 및 풍환경(風環境) 등이 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하여야 함「건축법」 제13조의2

- 건축물 안전영향평가는 안전영향평가기관에 의뢰하여 실시하며, 안전영향평가 대상은 초고층건축물 50층 이상 또는 높이 200미터 이상, 연면적 10만제곱미터 이상이고 16층 이상 건축물 「건축법 시행령」제10조의3

각종 조사·진단

- 측량 — 건축공사의 측량 항목 및 기준은 '설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침' 제44조 및 [별표2] 참조

- 측량 항목 기본설계 시에는 지적측량, 경계측량, 현황측량, 수준측량, 실시설계 시에는 공사실시를 위한 측량 실시

- 측량 기준 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」과 '공공측량 작업규정' 준수
- 지적측량 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로 부지의 경계를 결정하여 부지 면적을 정확히 산출하기 위해 실시

- 경계측량 현지에서 경계점을 측정하고, 그 좌표 등을 구하는 작업「공공측량 작업규정

[국토지리정보원고시 제2022-970호] 제125조

- **지형현황측량** 공사 지역의 현황 파악을 위하여 국가기준점, 공공기준점 등 골조 측량의 결과로부터 구해진 기준점을 기초로 측량 구역 내의 지형지물의 위치를 측정하여 지형현황도를 작성하는 측량 '공공측량 작업규정 [국토지리정보원고시 제2022-970호] 제2조

- **지상현황측량** TS, GNSS 측량기 등을 사용하여 지형·지물의 좌표를 관측하여 그 값을 도시하거나 컴퓨터 등 정보기기를 이용하여 수치데이터 형태로 제작하는 것 '공공측량 작업규정 [국토지리정보원고시 제2022-970호] 제64조

- **수준측량** 레벨과 표적을 사용하여 국가기준점에 대한 높이를 결정하는 측량 '국가 기준점측량 작업규정 [국토지리정보원고시 제2022-3246호] 제2조

● **지반조사** — 신축, 증축, 대수선 등 건축허가가 수반되는 사업은 내진성능 확보 등 안전한 건축구조 계획을 위해 지반조사를 필수적으로 수행하여야 함

- '지반조사'는 건설공사 대상 지역의 지질구조 및 지반상태, 토질 등에 관한 정보를 획득할 목적으로 수행하는 일련의 행위 '건설기술 진흥법, 제2조

* 지질·지반조사: 시추조사, 물리탐사, 지표지질조사, 기초터파기조사 등을 포함하여 해당지역의 암석 및 지층의 분포와 상관관계, 각각의 특성 등을 밝히는 일련의 조사 행위('지진방재용 지질·지반조사 자료의 구축 및 활용에 관한 규정 [행정안전부고시 제2022-36호] 제2조)

- 「건축법」제48조구조내력 등과 「건축법 시행령」제32조구조 안전의 확인 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 건축물의 내진등급기준을 확인하고 지반조사 시행

● **지장물조사** — 착공 전 사업대상지 내 공사에 영향을 주는 지하 또는 지상의 물건을 조사하여 미리 대응 방안을 마련하고자 실시함

- 지장물: 공익사업시행지구 내의 토지에 정착한 건축물·공작물·시설·입목·죽목 및 농작물 그 밖의 물건 중에서 당해 공익사업의 수행을 위하여 직접 필요하지 아니한 물건 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제1099호] 제2조

- 지장물은 이전비를 지급하고 이전시키는 것이 원칙이나 이전이 현저히 곤란한 경우, 이전하여서는 당해 물건의 효용을 제대로 발휘할 수 없는 경우 또는 이전비가 취득비보다 많은 경우에는 취득비로 보상하여야 함 '부동산용어사전, 2020. 09. 10., 장희순, 김성진

● **매장문화재지표조사** — 사업면적 3만 제곱미터 이상, 그 외 매장문화재가 출토된 지역에서 시행되는 건설공사 등에 적용

- 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조에 따라 건설공사의 시행자가 해당 건설공사 지역에 문화재가 매장·분포되어 있는지를 확인하기 위하여 미리 실시하는 조사

기존 건축물의 구조 안전 점검 및 평가

● 기존 건축물의 증축 사업 또는 대수선을 포함하는 리모델링 사업은 건축물의 구조 안전 및 내진 성능을 확인하기 위해 구조안전진단 시행 필요 「건축법 시행령, 제32조 제1항

- '건축구조기준' 적용 대상 「건축법」과 「주택법」 등에 따라 신축·증축·개축·재축·이전 등 건축하거나 대수선 및 유지·관리하는 건축물 및 공작물 이하 '건축구조물'

- **구조검토** 건축구조물이 구조안전성을 확보하였는지에 대하여 책임구조기술자의 경험과 기술력을 바탕으로 하여 그 타당성 여부를 판단하는 것으로 구조설계도서와 시공상세도서, 증축, 용도변경, 구조변경, 시공상태, 유지·관리상태에 대한 구조안전성 검토를 포함

- **안전진단** 건축구조물에 대하여 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 취하기 위하여 구조적 안전성 및 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위

- **유지·관리 중 구조안전 확인** 안전진단, 리모델링을 위한 구조검토, 용도변경을 위한 구조검토, 증축을 위한 구조검토 등

참고 대규모 사업의 타당성 조사

- 「국가재정법」제38조에 따른 ‘예비타당성조사’
 - 기획재정부는 총사업비 500억 원 이상(국가재원 300억 원 이상 포함) 사업의 예산편성을 위해 미리 예비타당성조사를 실시하고 그 결과를 예산결산특별위원회에 제출하여야 함
 - 공공청사, 교정시설, 초·중등 교육시설 신·증축사업, 문화재 복원사업, 국가안보·국방 관련 사업, 남북교류협력 및 국가간 협약·조약 관련 사업, 기존 시설 단순개량 및 유지보수 사업, 재난복구지원시설 등 긴급추진사업 등은 예비타당성조사 대상에서 제외됨
 - 예비타당성조사 제외 사업은 예비타당성조사 방식에 준하여 사업의 중장기 재정소요, 자원 조달방안, 비용과 편익 등을 고려한 효율적 대안 분석을 통해 사업계획의 적정성 검토 후 예산편성 반영
- 「지방재정법」제37조에 따른 ‘타당성조사’
 - 지방자치단체는 총사업비 500억 원 이상인 사업은 전문기관으로부터 타당성조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 해야 하며, 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사를 실시한 경우 타당성조사를 받은 것으로 봄
- 「건설기술 진흥법」제47조 및 같은 법 시행령 제81조에 따른 ‘건설공사의 타당성조사’
 - 발주청은 총공사비 500억 원 이상 건설공사의 계획 수립 전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서 적정성을 검토하여 시설투자의 효율성을 증대하고자 타당성 조사를 시행하여야 함
 - 재해복구 등 긴급한 건설공사, 보수·철거·개량 공사, 국방·군사시설 공사 등은 제외
- 「지방공기업법」제65조의3에 따른 ‘신규 투자사업의 타당성 검토’
 - 시·도가 설립한 공사의 총사업비 500억 원 이상인 신규 투자사업, 시·군·구가 설립한 공사의 총사업비 300억 원 이상의 신규 투자사업은 신규 투자사업의 적정성, 수지분석, 자원조달방법, 지역경제에 미치는 영향 등 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회 의결을 받아야 함
 - 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사, 「지방재정법」에 따른 타당성조사를 거치거나 제외된 사업은 대상에서 제외

참고 지방재정 편성 관련 절차

- 「지방재정법」 제33조에 따른 ‘중기지방재정계획’
 - 지방자치단체의 장이 지방재정을 계획성 있게 운용하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대해서 수립하는 계획
 - 중기지방재정계획에 예산 반영 후 투자심사 의뢰
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2에 따른 ‘공유재산관리계획’
 - 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기 공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산 취득과 처분에 관한 계획인 ‘공유재산 관리계획’을 수립하여 지방의회의의 의결을 받아 확정
- 「지방재정법」 제37조에 따른 ‘투자심사’
 - 한정된 투자재원의 효율적 운영을 위해 재정투자사업에 대한 예산안 편성의 필요성과 타당성을 심사하는 절차
 - 재정투자사업의 총사업비 규모별로 자체심사, 도의뢰심사, 중앙의뢰심사로 구분([표12] 참조)

표 21 재정투자사업 총사업비 규모별 투자심사 구분

	도	인구 100만 이상 시	인구 100만 미만 시·군
자체심사	30억 이상 300억 원 미만	20억* 이상 200억 원 미만 * 자치법규 확인 필요	20억* 이상 60억 원 미만 * 자치법규 확인 필요
도의뢰심사	-	-	60억 원 이상 200억 원 미만
중앙의뢰심사	300억 원 이상	200억 원 이상	200억 원 이상

출처: 지방재정투자사업 심사규칙 제3조, 경기도 투자심사위원회 운영 조례 제3조의2 참조
하여 작성

건축기획의 적정성 검증 절차

건축서비스산업진흥법에 따른 절차

- 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 「건축서비스산업 진흥법」제23조
 - 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 공공건축사업은 건축기획 내용을 포함하는 사업계획서를 작성하여 지역 공공건축지원센터(경기도 공공건설지원센터)에 검토를 요청하여야 함

- 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설 제외
- 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사, 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사, 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사를 한 사업은 제외
- 공공건축위원회 심의 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제4항
 - 설계비 추정가격이 0.5억 원 이상인 공공건축사업은 설계용역 입찰공고 전 건축 기획의 내용에 대하여 공공건축심의위원회 심의를 받아야 함

경기도 공공건설서비스 지원 조례에 따른 절차

- 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」의 적용 범위
 - 경기도 내 공공기관에서 시행하는 공사금액이 1억 원 이상인 공공건설사업공공건축사업을 포함하며 공공기관의 범위는 '제2장 3.3 공공건설심의' 참조
 - 매년 반복되는 유지관리 사업, 경기도민 안전과 관련된 긴급복구 사업, 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회 심의 대상 및 제23조에 따른 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 대상 사업은 제외
- 공공건설 사업계획에 대한 사전검토 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제7조
 - 경기도 내 공공기관에서 시행하는 공사금액이 1억 원 이상인 공공건설사업은 공공건설기획 내용을 포함하는 사업계획서를 작성하여 경기도 공공건설지원센터에 검토 요청하여야 함
- 공공건설심의위원회 심의 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제6조 제3항, 제4항
 - 공공건설사업 추진 시 설계용역 입찰공고 전에 공공건설기획 내용에 대한 공공건설지원센터의 사전검토를 받은 후 공공건설심의위원회 심의를 받아야 함
 - 단일공종으로 시공 가능한 건설사업, 복합공종 건설사업 중 추정공사비 5억원 미만 건설사업은 제외, 즉 5억 원 이상 복합공종 건설사업에 한해 공공건설심의 대상에 해당

2.2 현황조사

지역현황

지역 여건에 적합한 공공건축 조성을 위해 지역사회와 부지 주변 지역의 특성과 주민 요구사항을 면밀히 조사하여야 하며, 건립하는 시설의 서비스 범위에 해당하는 지역의 일반적인 특성과 상위계획 수립현황, 주변 공공시설 현황, 본 시설이 지역에 미치는 영향을 파악할 필요가 있다. 특히, 공공건축 건립 대상지를 선정할 때는 주변 지

역 여건이 향후 공공시설의 효율적 운영과 활성화를 고려한 적정 입지인지 다각도의 검토가 요구된다.

지역 일반현황

- 사업계획과 관련이 있는 주변 자연환경, 생활환경, 사회·경제·문화적 환경 등
- 대지 주변의 지역 여건, 인구특성, 산림지 및 녹지 분포 특성, 대지 주변 공공시설 분포 현황 등 현황조사와 분석을 통하여 해당 사업 추진시 고려가 필요한 지역 상황에 대한 조사 필요

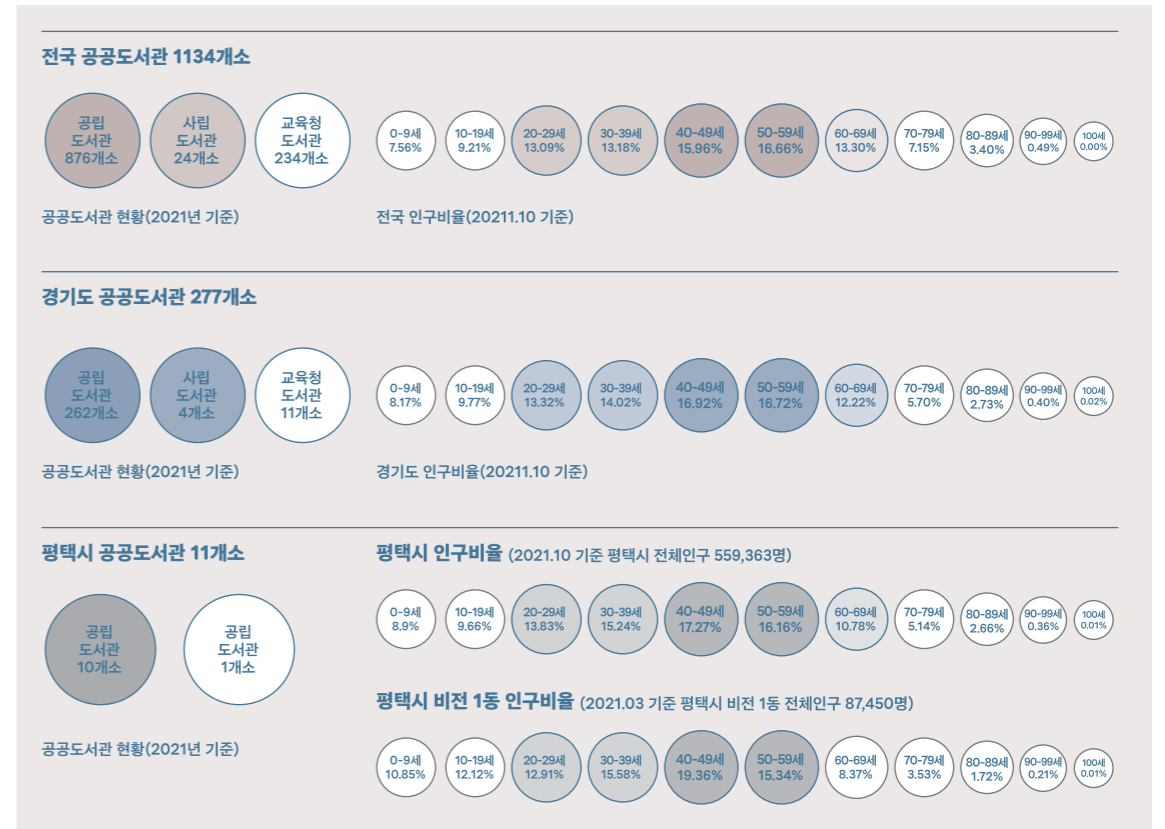


그림 21 지역 인구 규모 및 공공시설 현황 조사 예시
출처: 동식도서관 건립 기본계획 수립 및 타당성조사 용역보고서 p.40

상위계획 현황

- 도시관리계획 — 용도지역·지구 현황, 지구단위계획 수립 현황, 도시계획시설 결정 현황 등
- 법정 계획 및 사업 — 도시·주거환경정비기본계획, 주택종합계획, 경관기본계획 등 법정 계획과 그에 따라 시행되는 정비사업, 도시계획시설사업, 도시개발사업 등의 현황
- 기타 건립 시설과 관련된 정부 정책 등

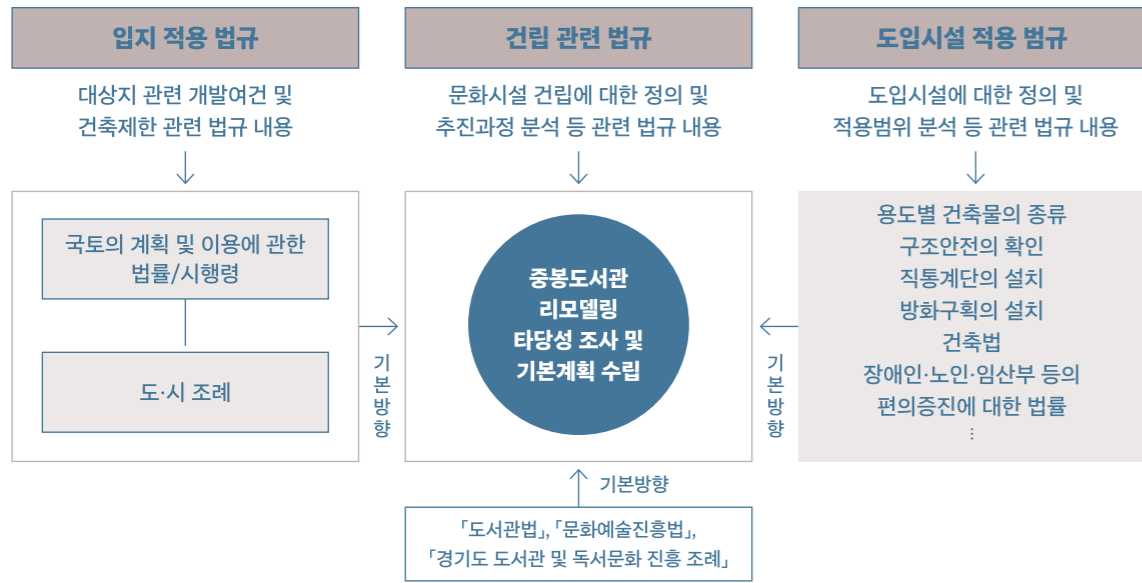


그림 22 상위계획 및 법규 분석 계획 예시

출처: 중봉도서관 리모델링 타당성조사 및 기본계획 수립 보고서 p.35

주변 공공시설 현황

- 지역 내 공공건축, 공공공간 등 공공자산의 균형적 배치와 통합적인 연계·활용 가능성 검토
- 역사자산·건축문화자산·커뮤니티자산·환경자산 등 프로그램 연계가 가능한 주변 지역 공공시설 분포 현황
- 주변 지역 유사 시설 분포 현황과 해당 시설과 프로그램 차별화 방안 등



그림 23 주변 지역 공공시설 분포 현황 분석 예시

출처: 생연공유누리복합커뮤니티센터 건축기획 보고서

지역 현안

- 해당 사업의 추진으로 인한 주변 지역의 민원과 향후 공사 진행에 따라 발생 가능한 주변 영향 및 민원을 미리 검토하여 대응 방안 마련
 - 본 사업과 관련된 지역 주민의 요구사항, 예상되는 민원 및 분쟁 사항 파악
- 본 시설의 이용권 및 배후지 범위에 따라 지역사회 및 환경에 미치는 영향 분석
 - 근린형 주민편의시설 및 복지시설 등 지역 주민의 일상생활과 밀접한 시설
 - 광역형 문화시설, 관광시설 등 이용 범위가 넓은 시설

표 22 건축서비스산업 진흥법에 따른 '건축기획업무'의 범위

구분	조사 내용
일반 개요	일반주거지 내에 위치한 공공도서관으로 OO도서관 주변 OO동 내 총 7,500여 세대 규모의 재개발사업 추진 중
상위계획	제3차 도서관발전종합계획(2019~2023, 문체부) 경기도 도서관발전종합계획(2019~2023)
주변 공공 건축·공간 현황	반경 1.5km 내에 초등학교 7개, 중학교 5개, 고등학교 2개교가 위치하고 있음 OO도서관 주변으로 OO도서관(3.22km), 경기도OO도서관(0.63km)이 운영 중이며, OO도서관(3.08km), OO도서관(0.17km)이 건립 추진중임
지역현안	OO도서관 인근 OO동 일대가 재개발사업 추진 중으로 완료 시 공동주택 7,500세대가 입주할 예정임
수요조사	연간 596,723명(1일 평균 1,836명)이 이용하는 공공도서관으로 주중 08:00~22:00, 주말 08:00~17:00, 연간 320일 운영으로 노후된 시설을 교체하고 공간의 효율적 재배치를 통한 이용자 만족도 향상을 도모하고자 리모델링 추진

출처: 000000건립사업 사업계획 사전검토 신청서 중 발췌

부지현황

사업대상지의 도시계획, 행위제한 등 사업 절차 및 시설의 규모·용도 계획의 조건이 되는 기본 정보와 함께 주변 도로 현황과 대상지의 규모, 형태, 경사, 지질 등 물리적 현황에 대한 조사를 통해 합리적인 건축계획 및 예산계획 수립을 위한 기초자료를 확보한다.

부지 조건에 따라 건축규모 및 건축계획 방향이 달라질 수 있으므로 부지의 제반 여건과 사업에 관련된 절차 및 기준을 빠짐없이 검토하여야 한다.

부지 기본 정보

- 대지의 법적 규제 사항, 계획 제한 사항을 충분히 검토하여 사업의 범위와 규모 결정 필요
- 사업대상지 소유권을 확보하지 못한 경우 소유권 확보 추진 계획을 사업 일정에 반영 필요
 - 부지 위치, 면적, 소유권 확보 여부
 - 토지이용계획 지역·지구·구역 지정 현황 및 행위제한 사항 확인
 - 도시관리계획 지구단위계획 수립, 도시계획시설 결정 등 상위 계획 및 지침
 - 부지 주변현황 인접대지 사용 현황, 공공공간 조성 현황 등

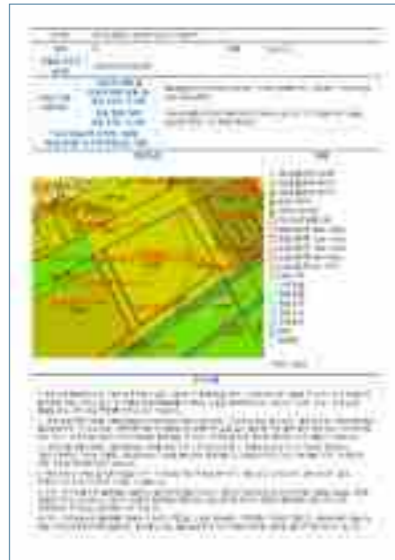


그림 24 토지이용계획확인원 예시



그림 25 지적도 예시

접근성

- 주변 도로 및 진입로 현황, 대중교통 현황, 보행환경 등
 - 접근 현황 전면도로 접도폭, 도로의 폭원, 보차구분 보도 설치 여부 등 인접도로 현황
 - 대중교통 현황 버스정류장, 전철역 등으로부터 보행 거리 등 대중교통 이용 방문객의 접근 편의성
 - 보행환경 주변 도로 보차구분 현황, 어린이·노인 보호구역 지정 현황, 보행안전 시설 현황 등
- 향후 시설 이용자의 접근 편의 개선을 위한 방안 검토
 - 대지 주변 도로 현황을 토대로 차량 및 보행, 대중교통을 이용한 접근환경의 장단점 분석
 - 분석 결과를 토대로 도로폭 확장, 보도 설치 등의 개선 방안 모색

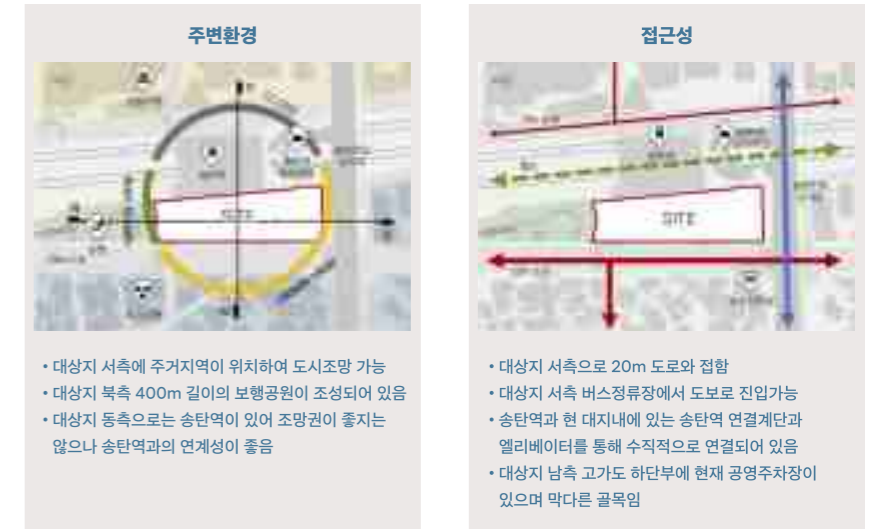


그림 26 부지 현황 분석

물리적 특성

- 지형 및 지반 특성과 지장물 현황 파악
 - 사업계획에 영향을 주는 부지의 형상장방형, 세장형, 부정형 등, 지반고주변 대비 고저, 부지 내 고저차 등, 지반 상태연약지반 등 현황
 - 절·성토, 수목 이식, 지장물 철거 등 부지정리 또는 부지조성공사 필요성 확인
- 부지 내 활용 가능한 시설 또는 철거가 필요한 시설 검토
 - 증축 사업의 경우는 부지 내 기존 시설 현황과 존치 또는 철거 여부를 검토
 - 존치 또는 철거 대상 시설은 해당 시설의 규모, 용도, 구조 등 세부 현황 파악

표 23 지역현황 조사결과 예시

구분	건축기획업무 내용	
토지이용계획	[지역·지구]	도시지역, 준주거지역
	[행위제한]	가축사육제한구역, 성장관리권역 <수도권정비계획법>
	[기타]	제1종 지구단위계획구역
접근성	[진입도로]	000로(폭20m)
	[대중교통]	일반버스17개, 직행버스2개, 시외버스3개, 0호선 00역
	[보행환경]	보행자전용도로(폭12m), 횡단보도 2개소
주변 현황	인접지: 00보건지소, 00스테이션, 00창고, 00시 세무서 맞은편 대지: 00평생학습관, 장애인종합복지관, 00종합사회복지관	
물리적 특성	[조성상태]	부지 정리됨(현재 임시주차장으로 사용중)
	[경사·고저]	평지임
	[지반상태]	매립지임
[증축·리모델링]	신축임	
기존 시설 현황		

출처: 000000건립사업 사업계획 사전검토 신청서 중 발췌

2.3 수요조사

수요에 적합한 시설 조성을 위해 해당 공공건축물 사용자와 운영자를 대상으로 요구 사항을 파악하여 사업계획에 적절하게 반영하여야 한다. 지역사회와 주민의 요구를 확인하여 사업의 방향을 구체화하고 수요조사, 공청회 등 충분한 의견수렴 과정을 통해 시설의 세부 구성과 운영프로그램을 계획하여야 한다.

- 수요조사 대상 그룹·규모 계획, 다양한 경로의 사용자 참여방식과 효과적인 조사 방법 결정
 - 사업추진현황 관련 정보를 적기에 제공하여 사용자가 의견을 제시할 기회와 수단을 충분히 제공
 - 설문조사, 면담조사, 공청회, 설명회, 워크숍 등 다양한 참여 방안 강구
- **사용자의 범위** — 시설 이용자, 운영자, 지역 주민을 의미하며, 사용자 등으로 구성된 협의체 포함
 - **사용자 조사** 기존 시설을 이전 신축하거나 재건축하는 경우와 같이 사용자가 특정되는 경우는 실제 사용자를 대상으로 시설계획 및 운영 관련 요구사항을 파악하고, 사용자가 특정되지 않는 다중이용시설 등의 경우는 적절한 표본을 선정하여 조사
 - **운영자 조사** 운영주체가 정해지지 않은 경우 유사시설 운영자를 대상으로 시설 운영과 관련된 사업계획 요구사항 파악

- 시설의 기능과 프로그램부터 세부적인 공간디자인까지 다양한 수준에서 의견수렴
 - 주이용자 및 운영자 그룹을 대상으로 운영프로그램 및 공간계획에 대한 요구사항 파악
 - 실제 운영자 또는 시설유형별 운영 전문가·유사시설 운영자 등 의견 청취
 - 주이용자를 특정할 수 없는 경우 유사사례 조사 결과를 활용
- 사용자가 디자인 과정에 적극적으로 참여하여 수요자 관점의 아이디어 수렴 권장
 - 수요자, 운영자, 건축전문가, 공무원 등이 협의체를 구성하여 실질적인 요구사항을 바탕으로 공공서비스를 개발하는 사용자 참여기법을 활용함으로써 시설 조성 후 사용자 만족도 향상 가능

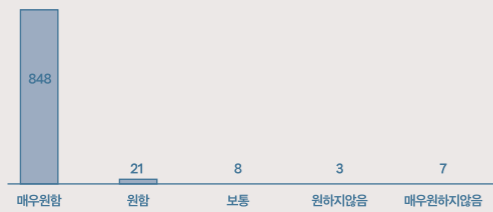


그림 27 시민참여기법을 활용한 수요조사 예시

출처: 2022 경기도 공공건축관계자 교육 자료집 p.11, 파주중앙도서관 사례

동식도서관 이용자 설문조사(총 888명 응답)

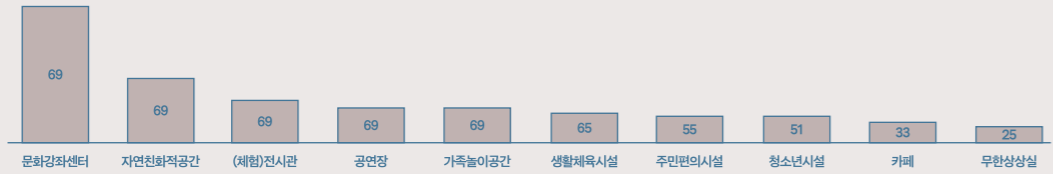
동식도서관 건립을 희망하십니까?



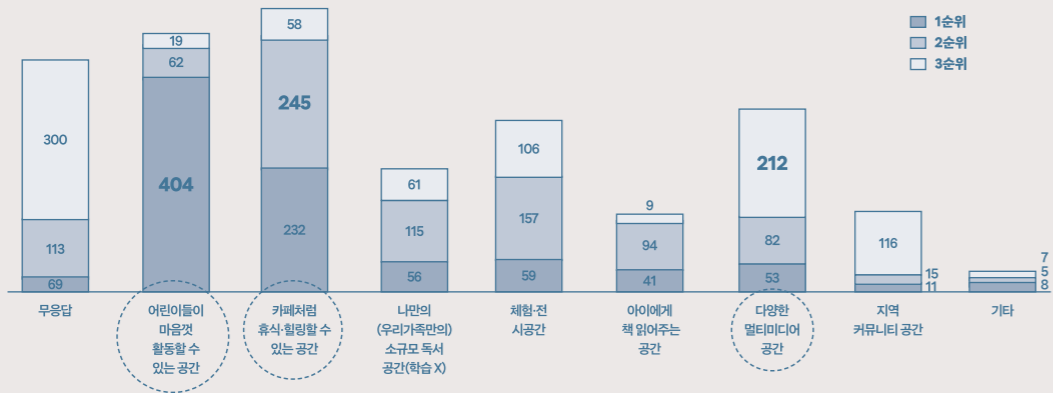
동식도서관이 어떤 테마(주제)를 특화하여 공간과 서비스를 제공하길 원하십니까?



동식도서관 내 꼭 들어가면 좋은 문화공간은 무엇이라고 생각하십니까?



동식도서관 특별히 집중해서 만들어야 할 공간은 무엇이라고 생각하십니까?(우선순위)



우선순위

1순위 어린이들이 마음껏 활동할 수 있는 공간

2순위 카페처럼 휴식·힐링할 수 있는 공간

3순위 다양한 멀티미디어 공간

그림 28 수요조사 예시

출처: 동식도서관 건립 기본계획수립 및 타당성조사 최종보고자료 pp.33-34

2.4 사례조사

사업계획 수립에 참고할만한 국내외 우수사례, 유사사례 조사를 통해 건축계획, 운영 계획, 예산계획, 일정계획에 필요한 시사점을 도출한다.

- 공간계획 및 시설 운영 우수사례 조사
 - 수상 이력이 있는 사례, 혁신적인 프로그램으로 시설 운영이 활성화된 사례 등을 대상으로 주요 프로그램과 내·외부 공간 활용 현황 조사
 - 가급적 최신 사례를 대상으로 하여 트렌드를 반영하고, 해당 시설 운영자 의견을 적극 청취
 - 제로에너지 건축물, 에너지 효율화, 신재생에너지 건축물 구현 기술 사례
- 서비스 권역 내 유사 시설 사례조사
 - 효과적인 시설 운영을 위한 프로그램 연계 운영 가능성 검토
 - 중복되는 기능을 배제하고 본 시설만의 차별화 전략 수립
- 적정 예산 및 일정 계획 수립을 위한 사례 조사
 - 유사한 규모·성능 사례제로에너지 건축물 공사비, 장애물 없는 생활환경 인증 용역비 등
 - 건축물 용도·규모가 유사한 사례의 사업 기간
 - 조달청의 '공사비 정보광장'을 통해, 유사사례의 공사비 및 사업 기간 참고



그림 29 사례조사 예시

출처: 포천청소년교육문화센터 기획보고서



그림 30 사례조사 예시
출처: 신정2동 행정복지센터 건축 기본구상 용역 최종보고서



사전조사는 사업계획 수립을 위한 주요 기초자료를 수집하기 위한 과정으로, 조사 결과를 종합하여 사업계획의 핵심적인 이슈를 도출하여야 한다. 공공건축의 용도, 성격, 입지 특성을 고려하여 필요시 전문가를 활용하여 조사 내용을 보완하도록 한다.

2.5 조사결과 종합

- 입지 여건 및 수요조사 결과는 사업계획 방향과 시설의 적정 규모 도출의 근거로 활용
 - 지역 및 부지 현황에 따라 사업계획의 중요한 쟁점을 도출하고 해결방안을 검토
 - 사례조사 및 수요조사 결과를 종합하여 계획하는 시설의 적정 규모를 계획
- 다양한 분야의 전문가를 활용하여 사업계획의 전문성 제고
 - 시설 유형에 따라 공공건축 용도별노인시설, 영유아시설, 전시시설, 공연장, 도서관 등 운영 전문가, 친환경·전시·구조·토목·설비 등 기술 분야별 전문가 선정 필요
 - 민간전문가 제도를 운영하는 경우 총괄건축가 및 공공건축가를 적극 활용하고, 그 외의 경우에는 사업 특성에 따라 분야별로 전문가를 선정하여 활용



그림 31 사전조사결과를 바탕으로 사업계획 주요 전략 도출 예시
출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업



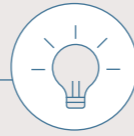
이용자 중심의 문화커뮤니티 복합시설로의 적정성 검토

지역사회와 연계 가능한
복합적 문화 거점공간으로
조성하기 위해 도입가능을
고려하여 기대역할을 검토함



지역주민의 요구를 반영한 이용자 맞춤형 프로그램 도입

지역주민을 위한 편안한 독서 환경
제공 및 이용자 대상별
특성화 프로그램 사례를
분석하여 시사점을 도출함



새로운 공공도서관 트렌드 도출을 통한 전략 방향 수립

중봉도서관에 적용 가능한
국내외 공공도서관 건립
트렌드를 분석하여 효율적인
공간 및 디자인을 검토함



01 공공도서관의 패러다임 변화

- 복합적인 기능을 제공하는 시설로 지역사회의 거점공간 역할 수행
- 커뮤니티 기반의 공공도서관을 중심으로 문화네트워크형 개발 방향으로 변화



02 사용자 중심의 새로운 공공도서관

- 다양함 패턴을 가진 사용자의 요구에 맞춰 복합화 시설 추구
- 편안한 독서환경을 통해 이용자의 요구를 반영한 생활밀착형 도서관의 형태 추구



03 공공도서관의 공간기능 특성화

- 영역별로 계획한 미래지향적 공간 구획을 통해 단력적인 변화가 가능한 열린 공간 조성
- 기존 자료를 통한 특성화 전략의 수립 및 이용자별 특성화 서비스 연계



그림 32 사례조사를 통한 시사점 도출 예시

출처: 중봉도서관 리모델링 타당성 조사 및 기본계획 수립 보고서 p.43, 54

03

사업계획

3.1 사업계획 기본방향

3.2 규모계획

3.3 건축계획

3.4 운영계획

3.5 예산계획

3.1 사업계획 기본방향

구체적인 사업계획 수립에 앞서 사전조사 결과를 충분히 검토하고 해당 시설의 공적 기능을 고려하여 사업의 목표와 전략, 사업계획의 핵심적인 지향점을 설정한다.

사업목표 및 전략

- 사업추진 배경, 사전조사 결과를 반영하여 수요에 적합한 공공시설이 조성될 수 있도록 적절한 사업목표와 전략을 설정
- 해당 사업을 통해 지역 주민의 삶의 질 향상 등 공공에 기여할 수 있도록 공공건축의 사회적, 문화적, 경제적 역할을 고려
- 국가 및 경기도의 경제·사회·문화 정책 방향과 연계 고려
 - 경기도 건축기본계획, 경관계획, 도시재생전략계획 등 각종 법정계획과의 부합성

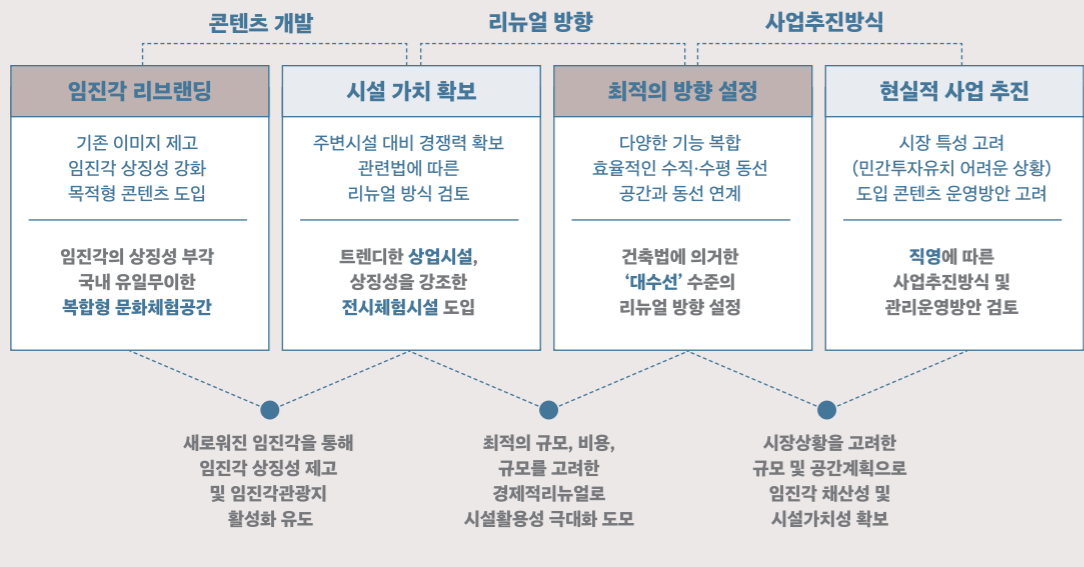


그림 33 사업목표 및 전략 설정 예시
출처: 임진각 콘텐츠 리뉴얼

사업계획의 주안점

- 사업목표 및 전략의 구체적 실행방안으로서 사업계획의 주안점을 도출
- 지역의 공공자산으로서 활용도 높은 시설 조성을 위한 건축계획 측면의 주안점
 - 지역 주민을 위한 실내외 개방공간 조성, 수요변화에 따라 다양한 활용이 가능한 공간계획, 기후변화와 재해·재난에 안전한 공간계획 등
- 시설 운영 활성화 및 효율적인 유지관리를 고려한 운영계획 측면의 주안점
 - 운영 및 유지관리의 효율성 제고 방안, 기존 유사 시설 프로그램과 차별화 방안, 지역 내 사회적 기업 및 민간단체와 협력·연계방안 등
- 공공자산의 효율적 관리와 활용을 위한 사업추진방식 검토
 - 건축 유형철거 후 신축, 리모델링, 증축, 이전 신축 등 및 시설 복합 여부 등



그림 34 사업계획의 주안점 설정 예시
출처: 임진각 콘텐츠 리뉴얼

3.2 규모계획

공공건축의 규모는 기본적으로 입지에 따라 정해진 법정 규모 제한 범위 내에서 계획하여야 하며, 시설 수요에 적합한 규모로 계획하여야 한다. 이때 건축물 규모뿐 아니라 주차장, 조경면적 등 법정 필수 공간을 포함하는 옥외공간도 함께 검토하여 부지면적의 적정성을 확인하여야 한다. 또한 건축물을 구성하는 세부 공간별 면적은 명확한 근거를 기초로 산출하여 전용 및 공용으로 구분하여 계획하고, 주차장은 부지 여건과 실제 수요를 고려하여 계획 대수를 정하고 옥내와 옥외로 구분하여 계획하여야 한다.

부지 및 건축 규모

부지규모

- 사업 대상지의 면적이 법정 규모 제한 범위 내에서 계획한 시설 규모 건립이 가능한지 검토
 - 관련 법령 및 조례를 통해 건폐율, 용적률, 높이⁹ 등 법정 규모 제한 사항을 확인
 - 법정 규모 제한과 필요한 시설 규모를 비교하여 적법한 규모로 계획하고 부지 규모의 적정성 확인
 - 법정 규모 대비 계획 규모의 적정성 검토
 - 외부시설계획이 필요한 경우 법정 조경면적, 공개공지 등을 포함하여 외부공간 규모 검토
- 건립하는 시설 규모에 비해 부지면적이 과다 또는 과소한 경우 대응방안을 미리 검토
 - 부지면적에 여유가 있는 경우 향후 시설 확충에 대비한 단계적 개발계획 등 부지 활용도 제고 방안 검토 권장

부지면적에 여유가 있는 경우 부지활용방안 예시

부지면적 10,000㎡, 소요 시설 규모 5,000㎡, 법정 최대 규모는 지상 연면적 30,000㎡ (법정 용적률 300% 이하)인 경우
 → 부지면적에 여유가 있으므로 부지 일부를 유보지로 남겨두어 추후 시설 확충(수평증축)에 활용하기 위해서 전체 부지를 대상으로 추후 증축을 포함한 마스터플랜을 수립하고, 1단계 사업 대상지의 범위를 결정하여 사업 시행

- 부지면적이 협소하여 적정 규모의 시설 계획이 어려운 경우에는 시설 규모를 축소 조정하거나 입지 대안 검토 필요

건축규모

- 건축규모는 건축물의 연면적⁹별 바닥면적의 합계, 지하 및 지상 층수 또는 높이 등을 의미하며 수요에 적합한 계획을 위해 사용자 규모와 운영 프로그램 고려 필요
- 사용자 규모는 시설 관리 및 운영을 위한 상주인력과 시설 방문객 규모를 포함
 - 상주인력 규모는 시설 완공 후 운영에 필요한 조직과 인력을 예상하여 반영
 - 시설 이용자 수는 기존 시설 또는 유사 시설 이용현황, 계획한 운영 프로그램을 고려하여 추정하고 필요한 경우 '관광지식정보시스템'⁹, '공공시설운영현황'¹⁰ 통계자료를 활용
 - 이용자 규모 추정이 어려운 경우 사례조사 결과를 활용하고 인구당 해당 공공시설의 면적을 검토하는 등 객관적인 산출 근거를 확보하는 노력 필요
- 운영 프로그램에 따라 특수한 규격의 공간이 필요한 경우 해당 사항 반영

09 한국문화관광연구원의 관광지식정보 통합관리시스템으로서 관광동향, 관광지현황 등의 정보를 제공

10 행정안전부에서 운영하는 지방재정통합공개시스템(지방재정365) 통계자료 중 지자체의 '공공시설운영현황'

- 체육시설, 공연장, 전시장 등 높은 층고가 요구되는 시설은 건축물의 높이 계획에 반영



그림 35 지역 인구규모와 유사사례를 토대로 건축 규모를 계획한 사례

출처: 양주 종합사회복지센터 건립사업

- 공공시설 계획 기준이 별도로 마련되어 있는 경우 해당 기준을 적용하여 건축 규모 산출
 - 공공업무시설 중 정부청사는 「정부청사관리규정」, 「공유재산 및 물품관리법」에서 정한 기준을 준수

- 「정부청사관리규정 시행규칙」제2조 [별표1] 청사취득 및 배정면적 기준
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제95조 [별표1] 지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적, [별표2] 지방자치단체의 장의 집무실 기준 면적, [별표3] 지방자치단체의 의회청사의 기준 면적

- 기타 각 부처별로 공공시설 계획 기준을 마련하고 있는 경우 해당 기준 준수

- 소방청사 부지 및 건축기준에 관한 규정(소방청훈령 제322호, 2023.6.1.)
- 소방교육훈련기관 시설·인력 및 장비 등의 설치운영 기준(소방청훈령 제53호, 2018.8.3.)
- 경기도 소방건축물 표준설계 가이드라인(경기도, 2013.7.)
- 공원시설의 설치 권고기준에 관한 규정(환경부훈령 제1235호, 2016.9.13.)
- 공공도서관 건립·운영 매뉴얼(문화체육관광부, 2019)
- 생활밀착형 국민체육센터 가이드라인(문화체육관광부, 2018)
- 공공도서관 메이커스페이스 조성 및 운영 가이드라인(문화체육관광부, 2016)
- 생활문화센터 운영 가이드북(문화체육관광부, 2014)
- 읍면동 청사 공간구조 표준모델 연구(행정자치부, 2015)
- 공공부문 공간혁신 가이드라인(행정안전부, 2017)
- 의료기관 건축설계 가이드라인 연구(보건복지부, 2018)
- 노인복지시설 설치사업 안내(보건복지부, 2018) 중 '노인복지시설 설치기준'
- 다함께 돌봄사업 안내(여성가족부, 2020)
- 건강생활지원센터 사업안내(여성가족부, 2021)



경기도 평택시 동삭동 221번지 일대

구분	대도시	중소도시	농어촌
지역대표도서관	2.5km 이하(도시 규모 무관)		
지역중앙관	2.0km 이하	2.0km 이하	2.5km 이하
거점도서관	2.0km 이하	2.0km 이하	2.5km 이하
분관도서관	1.5km 이하	1.5km 이하	2.0km 이하
작은도서관	500m 이하		

2019 공공도서관 건립·운영 매뉴얼. 지위 및 지역별 봉사권역 도서관 유형: 나. 도농복합형 유형 B(나-2), 2500㎡~5500㎡ 미만

개발지구	인구(명)	반경 반경 2.5km 내 봉사대상인구(명)
동삭동	모산영신 15,911	82,829 (31,855세대)
	영신 13,146	
	지제세교 16,448	
	동삭세교 2,999	
	동삭 3,372	
	동삭2 16,424	
	신촌 7,984	
	수촌 6,545	

2035년 도시기본계획수립 연구

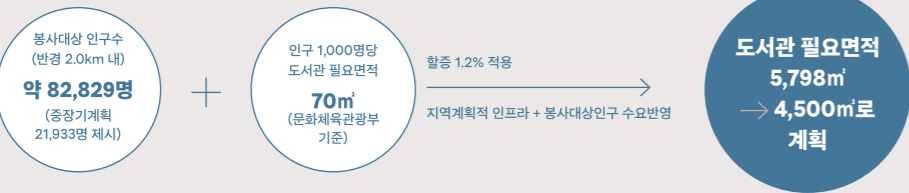


그림 36 지역 인구 규모와 시설계획기준을 토대로 건축 규모를 계획한 사례

출처: 양주 종합사회복지센터 건립사업

표 24 규모계획 예시

구분	법정규모	계획규모	근거
부지면적 및 연면적	부지 3,781㎡, 연면적 4,300㎡		
건축면적 (건폐율)	2,646㎡ 이하 (70%이하)	건축면적: 1,049㎡ (건폐율 27.74%)	OO 지구단위계획 (건폐율 70%이하)
용적률산정연면적 (용적률)	17,000㎡ 이하 (450%이하)	용적률산정연면적: 3,567㎡ (용적률 93.81%)	OO 지구단위계획 (용적률 450%이하)
층수	10층 이하	지하1층, 지상4층	OO 지구단위계획 (10층이하)

출처: 000000건립사업 사업계획 사전검토 신청서 중 발체

실별규모 Space Program

- 수요조사, 사례조사, 이용 수요 예측, 시설별 면적 기준 등에 따라 해당 시설을 구성하는 세부 공간의 필요한 면적을 계획
 - 세부 시설 운영계획에 따라 필요한 가구, 장비 배치 및 부속실 설치 여부를 고려하여 실별 소요 면적을 산출하여야 하며, 기획설계를 통해 적정성 검토 권장
 - 명확한 규모 산출이 어려운 경우에는 실별 운영계획을 토대로 설계 요구 조건을 구체화하여 설계지침으로 제시 필요

소요공간계획 시 실별 규모에 영향을 미치는 설계 조건 구체화 예시

- 프로그램실4: 코딩교육 등 컴퓨터를 활용한 교육을 위한 공간으로, 교육 대상 인원 최대 20인 수용을 목표로 컴퓨터 책상 및 의자 배치가 필요하고, 부속실로 강사를 위한 자료준비실, 컴퓨터 관련 부속품 보관을 위한 창고가 필요함
- 다함께돌봄센터: 최소 전용면적 66㎡ 이상 확보하고 아동의 돌봄활동을 충분히 지원하기 위한 부속공간은 별도로 계획하여야 하며, 부속공간으로 사무공간(직원 0명 상주), 조리공간(아동 간식 조리 및 배식), 화장실(아동용 남녀 구분) 설치 고려

표 25 소요공간계획 예시

구분	법정규모	면적(m ²)	비율(%)	산출근거
민원-행정	민원실	260	7.43	00시 공유재산 관리조례 {(6.55m ² ×민원담당공무원 수)×1.1} + {(0.13m ² -0.2m ² ×민원인 수×0.5)} <공무원수 35인 민원인수 100인 산정>
	동장실	30	0.86	00시 공유재산 관리조례, 동청사: 23m ²
	문서고	50	1.43	모바일 설치사이즈 고려
	복지상담실	15	0.43	유사사례 참고 (00동 행정복지센터)
	대회의실	100	2.86	100인 이용
	소회의실	60	1.71	00시 공유재산 관리조례, 24명미만: 2.4m ² -4.0m ² /인
	직원휴게실 (탕비실 포함)	30	0.86	00시 공유재산 관리조례 2.0m ² × 공무원 수 × 0.15 <공무원수 40인 산정>
	통신실	15	0.43	유사사례 참고 (00동 행정복지센터)
	재난상황실	15	0.43	유사사례 참고 (00동 행정복지센터)
	환경미화원 휴게실	40	1.14	수요조사(화장실/샤워실 설치 및 남녀구분)
	무인발급기실	10	0.29	무인발급기: 2대, ATM기: 1대
	메인창고	50	1.43	수요조사(이용자 인터뷰)
	복지창고	10	0.29	수요조사(이용자 인터뷰)
	식당	90	2.57	35인 이용, 주방, 식자재창고 포함
소계	775	22.16		
주민자치	프로그램실1	120	3.43	동적공간(20인기준)×6m ² : 댄스
	프로그램실2	60	1.71	정적공간(20인기준)×3m ² : 기타
	프로그램실3	60	1.71	정적공간(20인기준)×3m ² : 그림
	프로그램실4	60	1.71	정적공간(20인기준)×3m ² : 코딩
	주민자치사무실	25	0.71	유사사례(00동 행정복지센터) 참고(1-2인)
	수유실	15	0.43	「모자보건법」 및 「장애인 노인·임산부등의 편의증진에 관한 법률 시행령」 별표2, (BF인증기준 유사사례참고)
	소계	340	9.70	
동대본부	행정실	24	0.69	수요조사(이용자 인터뷰)
	동대장실	26	0.74	수요조사(이용자 인터뷰)
	창고	20	0.57	수요조사(이용자 인터뷰)
	소계	70	2.00	
공용공간	홀,화장실, 계단실, E/V 등	810	23.14	전체 연면적의 약 30% 내외
	기계·전기실, 창고	245	7	전체 연면적의 약 5~10%
주차공간	지하주차장	1,260	36.00	주차대수 35대 × 36.00m ²
합 계(연면적)		3500	100.00	

출처: 000000건립사업 사업계획 사전검토 신청서 중 발해

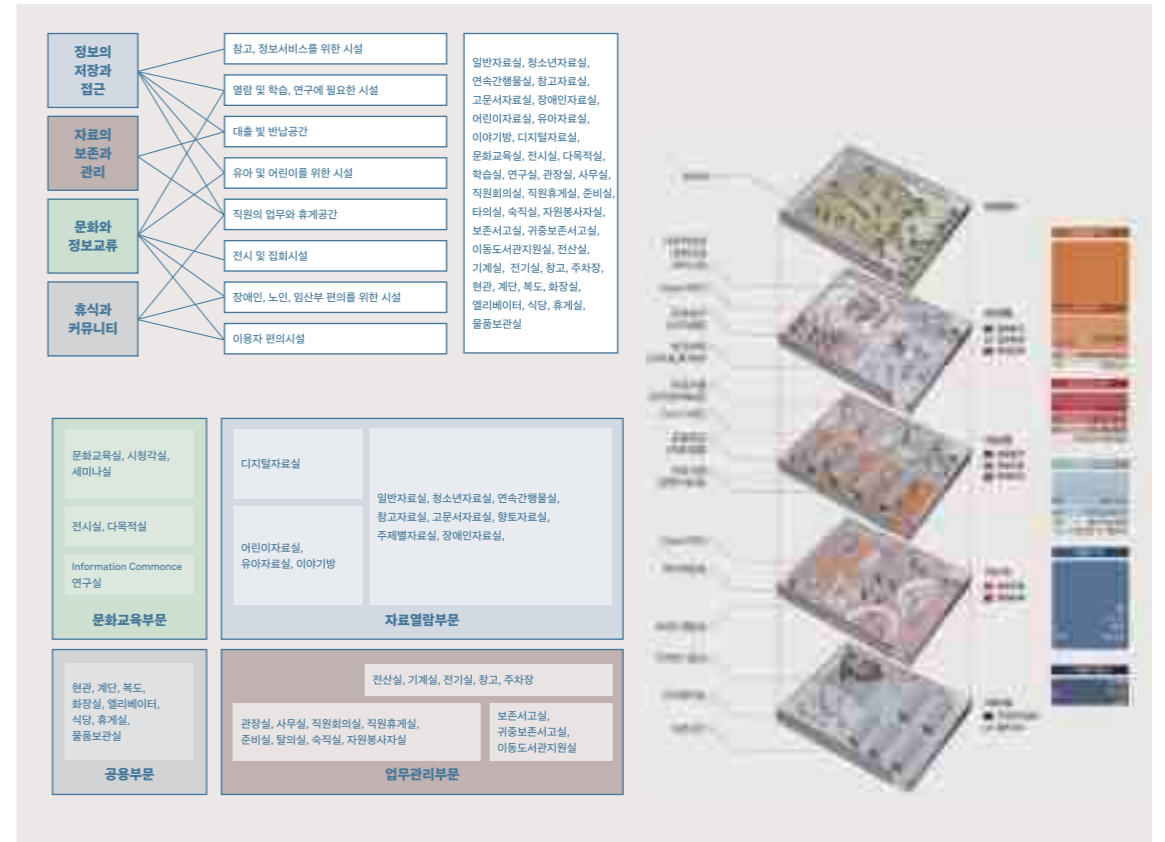


그림 37 스페이스 프로그램(Space program) 계획 예시

출처: 동식도서관 건립 기본계획 수립 및 타당성조사 용역보고서 pp.64-66

● 적정 공용면적 확보

- 전용면적과 구분하여 공용면적을 별도로 계획하고, 공용면적은 계단, 복도, 로비, 화장실, 기계·전기실 등을 포함하여 산정
- 안전하고 쾌적한 실내환경과 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 여유 있는 공용면적 확보가 필수적이며, 일반적으로 전체 연면적의 35% 이상 확보 권장
- 「정부청사관리규정시행규칙」제2조에 따른 ‘청사수급관리계획안 작성지침’에서는 전체 면적의 40% 이상을 공용면적으로 확보하도록 함

표 26 청사수급 시 전용면적 대 공용면적 비율

구분	1,000m ² 미만	1,000m ² - 5,000m ²	5,000m ² 이상
전용면적	70%-60%	65%-55%	60%-50%
공용면적	30%-40%	35%-45%	40%-50%

출처: 2018년도 청사수급관리계획안 작성지침, p.7

주차 규모

- 사업부지 및 건축규모 여건, 관련 법령에 부합하는 주차형식 및 주차장 규모 확보
 - 법정 주차대수 외에 해당 시설의 원활한 운영을 위해 필요한 적정 주차대수 검토 필요
- 실질적인 주차수요와 부지 및 예산 여건을 종합적으로 고려하여 주차 규모를 계획하고 지상 및 지하 주차장을 구분하여 계획
 - 사업의 성격, 부지의 입지 특성에 따라 직원, 방문자, 서비스, 셔틀버스, 대형버스, 운영차량 등 실제 수요를 고려하여 주차 규모를 계획
 - 시설 운영에 있어 주차장 부족은 중요한 불편 요소가 되므로 보다 정확한 주차수요 예측이 필요하며 가능한 한 충분한 주차공간 확보 권장
- 주차대수 규모에 맞는 주차장 면적 확보 필요
 - 주차면과 통로 면적을 포함하여 옥내주차장 35-40m²/대, 옥외주차장 30-35m²/대를 기준으로 계획
 - 주차대수가 50대 이상인 경우 「주차장법」에 따른 계획 요건 준수

3.3 건축계획

관계 법령, 부지 여건, 지역 수요에 부합하는 부지활용계획을 수립하고 건축물의 배치, 외부공간계획, 동선계획을 개략적으로 구상한다. 다음으로 원활한 프로그램 운영과 한정된 공간의 효과적·효율적 활용을 고려한 시설 및 공간 계획을 수립하며, 시설의 구성, 기능, 규모, 성능 계획은 합리적이고 객관적인 근거를 바탕으로 하여야 한다.

- 사업의 목표를 효과적으로 달성할 수 있도록 건축물 및 외부공간 배치계획 및 세부 시설계획 요건을 구체화
- 현황 분석, 사례조사, 수요조사, 전문가 자문 결과를 반영
- 가급적 운영계획을 먼저 수립하고 시설의 효율적 운영을 위해 필요한 공간계획 요건을 반영하여 운영단계에서 일어나는 공간계획 변경을 최소화

배치계획

사업 대상지와 주변 여건을 고려하여 건축물 및 외부공간 배치, 부지 진출입구 및 동선 계획 방향을 설정한다.

구분	대안 1	대안 2	선정안
조닝			
정면성	○ 도시로 향하는 정면성 확보	○ 도시로 향하는 정면성 확보	○ 도시로 향하는 정면성 확보
외부공간	△ 북쪽으로 대규모의 외부공간 형성	× 협소한 외부공간 형성, 공원과 연계단절	○ 서측면에 충분한 외부공간 형성과 공원과 흐름 원활
주변과의 연계성	× 건물이 외부공간과 주차를 가로 막아 주변과의 조화가 이루어 지지 않음	× 송탄역사의 연계가 잘 되나 고가도로에 접해 북측 주거시설과의 낮은 연계성 가짐	○ 송탄역사와의 연결성이 높으며, 공원, 주거시설과의 연계성이 높음
차량 및 보행	△ 공영주차장 이용객과 자치센터 이용객의 혼잡 예상	× 삼거리 신호에 차량 진출입이 모두 위치하여 교통흐름에 방해가 됨	○ 공영주차장 이용객과 자치센터 이용객의 동선 분리로 교통흐름 원활

그림 38 배치계획 대안 분석 예시

출처: 신장2동 행정복지센터 건립

부지활용계획

- 대상지와 주변 여건을 고려하여 부지 내 건축물의 위치 및 형태 계획에 영향을 미치는 사항을 검토
- 주변 건축물 현황과 부지여건을 고려한 건축물 위치 및 규모 계획
- 도시구조와 주변 경관요소를 종합적으로 고려하여 조화로운 경관 형성 고려
- 마스터플랜 필요성 검토: 기존 시설이 있는 부지 또는 단지에 증축하는 경우, 또는 전체 부지의 일부를 활용하는 사업으로 향후 증축이 계획되어 있는 경우 등
- 향후 시설 확충을 고려한 증축계획유보지 확보 필요성 및 가능성 검토



그림 39 부지활용계획 예시
출처: 2022 경기도 공공건축관계자 교육 자료집 p.27, 양천공원 책임터(서로아키텍츠, 김정임)

외부공간계획

- 주변 도로, 공공공간, 건축물 여건과 필요한 외부 시설을 고려하여 광장, 휴게공간, 녹지공간, 주차공간 등 외부공간 배치계획 요구사항을 검토
- 진입광장, 휴게공간, 녹지 등 오픈스페이스 및 지상주차장 조성계획
- 주변 공공시설, 공공공간과의 연계, 외부공간 개방 및 활성화 계획
- 지역 커뮤니티의 거점 역할을 고려한 공공공간 조성 및 차별화방안
- 지상 주차대수 규모에 적합한 주차장 면적 확보

외부동선계획

- 보행 및 차량 진출입구, 부지 내 보차동선, 계획 요건을 검토
- 차량, 보행 진출입 동선 및 비상차량·서비스차량동선계획
- 보행자 편의 증진을 위한 보행환경 조성 방향, 보차분리계획



그림 40 외부동선계획 예시
출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업

기타

- 사업부지의 특수한 조건에 따라 고려할 사항, 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토
 - 부지 내 기존 시설물, 수목, 지형특성 등 사업부지의 특수한 조건에 따라 고려할 사항
 - 대중교통 이용 및 보행 환경 개선 방안 및 이를 위한 유관부서 협의
 - 주변 경관과의 조화, 차별화된 디자인 등 창의성 구현을 위한 사항
 - 최신 기술·공법·자재 등을 통한 예산절감, 공사기간 단축 등을 위한 사항
- 개략적인 배치계획도면 작성
 - **개략 배치도** 주요 법적 사항과 규모 검토, 계획지침 도출을 위해 작성하는 개략도면으로 세부표현 최소화
 - **대지 종합단면도(필요시)** 대지의 경사 및 부지 내외부 건축물과의 관계 검토용

시설계획

수요에 적합한 시설계획을 위해 운영계획에 기초하여 시설계획 구체화가 필요하다. 세부 시설별로 설계과정에서 반드시 고려해야 할 사항과 시설 진출입 및 내부 영역 사이의 관계에 대한 조건을 파악할 필요가 있다.

조닝계획

- 주요 영역별 기능과 특성에 따라 합리적인 조닝계획 필요
 - 기능에 따라 주요 영역을 구분하고 실간 상호 연계 또는 분리가 필요한 시설 검토
 - 보안 및 출입통제가 필요한 공간, 외부로부터 접근성이 높아야 하는 공간 등 영역 구분이 필요한 시설 검토
 - 기능이 유사하거나 연계가 필요한 공간, 분리가 필요한 공간을 명시
 - 구체적인 공간배치계획**충별 공간계획** 등보다는 기능별 다이어그램**Function Diagram**작성 등을 통해 세부 시설구성 요건 검토가 중요

구분	시설유형	공간구성	세부구성요소
A-1 창업혁신파크	공공형 오피스	● 창업기업오피스 ● 창업성장 지원기관 메이커스페이스 ● 코워킹, 편의시설	창업기업 오피스 (독립형, 개방형) 6,500㎡ 지원기관, 메이커 스페이스 2,000㎡ 코워킹, 편의시설, 회의공간 2,500㎡
A-2 사회혁신파크	공공형 오피스	● 혁신기업 입주공간 ● 사회혁신 지원기관 메이커스페이스, 리빙랩 ● 컨퍼런스 홀	혁신기업 입주공간 혁신기업 입주공간 메이커 스페이스 컨퍼 런스 홀 회의실 리빙랩
A-3 알파혁신파크	공공시설	● 주민교류 활성화	주민공동이용시설 + 커뮤니티 공간
A-4 공영주차장	공영 주차시설	● 공영주차시설(300만) ● 주차시설(273면)	공영주차장 300대 기관별 주차시설 273면
구분	시설유형	공간구성	세부구성요소
B-1 일자리 연계형 주택 + B-2 청년주택 280호	일자리 연계형 주택 + 청년주택 280호	● 공공임대주택 ● 청년주택 ● 공동이용시설	일자리 연계형 주택 청년주택 공동이용시설
B-3 생활형 임대상가	상업시설 주차시설	● 상업시설 ● 주차시설(257면)	근린생활시설, 편의시설 등 기관별 주차시설 273면



그림 41 조닝계획 예시

출처: 부천혁신파크 조성사업

세부시설계획

- 운영 프로그램 및 사용자 요구사항을 반영한 공간 구성 계획
 - 구체적인 운영프로그램, 즉 시설별 주이용 대상 및 인원규모, 운영프로그램의 특성, 운영방식, 운영시간 등을 고려한 공간계획
 - 각 실별 운영계획에 따른 공간 및 설비, 장비 설치 요건 검토
- 세부시설의 주요 사용자 및 사용 특성 검토
 - 실별 규모는 객관적인 산출근거에 따라 계획
 - 각 실별 용도, 수용인원, 부속실, 설치 장비, 하중, 층고, 설비조건 등을 검토
 - 공간의 가변성과 확장성 고려

- 회의장, 사무실, 식당 등 사용인원에 따라 면적 산출이 가능한 시설은 수용인원을 추정하여 산출근거를 제시
- 산출근거를 명확히 제시하기 어려운 경우 유사사례 면적 등 비교자료를 검토하여 반영
- 지하주차장 계획 시 규모면적, 대수 명시
- 연면적에 산입되지 않는 건축구조물 필로티 등 면적은 별도 표기공사비에 반영 필요
- 시설 유형별로 각 부처 정책에 따라 운영하는 가이드라인 참조
- 실별 기능에 따라 공간구조, 설비, 층고, 조망, 하중, 부속공간 등 특별한 설계요건이 있는지 검토

● 적정 시설규모 기준과 관련 법령 준수

문화놀이터Y 공간별 프로그램 계획

구분	공간명	도입 프로그램	주 이용객
1층 세대 교류관	A 꿈지락 놀이방	• 어린이 돌봄 서비스 • 어린이 문화프로그램: 어린이 동화극 및 동화책 만들기, 버블쇼 및 마술쇼 • 육아 교육 프로그램: 예비부부 및 신혼부부 교실, 아이 마사지 교육 등	영·유아, 초등학생 (저학년)
	B 함께 키친	• 대관: 소모임 활동 등 • 요리 프로그램: 어린이 간식 만들기, 반찬 나눔 봉사활동 등	학부모 (전 세대)
	C 뽕굴 쉼터	• 주민 커뮤니티 활동	전 세대
2층 상상 놀이관	D 트윈아지트	• 실내 놀이 프로그램, 3층 창의놀이관 청소년 활동 결과물 전시 등 • 청소년 자율 커뮤니티 활동	초등학생- 중학생
3층 창의 놀이관	E 영스튜디오	• 대관: 프로필 촬영, 음식 사진 촬영, 개인 유튜브 촬영 등 • 교육 프로그램: 크리에이터 교육, 사진촬영기법 교육	중학생
	F 상상연구실	• 대관: 교류활동, 문화활동, 비즈니스 활동 등	중학생
	G 중정	-	중학생
	안내사무실	-	운영주체
옥상	H 달빛테라스	• 내손으로 만드는 달빛테라스 프로그램 등	청소년
야외	숲길산책로	• 주민 휴게 및 커뮤니티 활동	전 세대

문화놀이터Y 세부공간 계획

구분	공간명	이용료	운영방법	운영시간	
				주중(화-목)	주말(토)
1층	A 꿈지락 놀이방	무료·유료	• 돌봄 서비스: 무료 • 문화 및 교육프로그램: 유료 • 대관: 불가 • 연령제한: 1세-9세	10:00 ~ 20:00	10:00 ~ 20:00
	B 함께 키친	유료	• 요리프로그램: 유료 • 대관: 가능, 유료 • 연령제한: 초등학생 이상		
	C 뽕굴 쉼터	무료	• 자율이용 • 대관: 불가 • 연령제한: 없음		
2층	D 트윈아지트	무료	• 자율이용 • 대관: 불가 • 연령제한: 10세-16세	10:00 ~ 20:00	10:00 ~ 20:00
3층	E 영스튜디오	유료	• 교육프로그램: 유료 • 대관: 가능, 유료		
	F 상상연구실	유료	• 자율이용 • 대관: 가능 • 연령제한: 14세 이상		
	G 중정	무료	• 자율이용	10:00 ~ 24:00	10:00 ~ 24:00
	안내사무실	-	-		
옥상	H 달빛테라스	무료	• 자율이용 • 대관: 가능	10:00 ~ 20:00	10:00 ~ 20:00
야외	숲길산책로	무료·유료	• 자율이용 • 프로그램: 유료		

그림 42 세부시설계획 예시

출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업

내부동선계획

- 근무자·방문자 동선, 서비스 동선, 피난 동선 등 동선계획 방향 설정
 - 비상 상황 발생 시 이동약자·노인, 장애인, 영유아 등에 따라 대피공간 및 동선계획에 특별히 고려해야 할 사항이 필요한 경우인지 확인
- 위급상황 시 피난을 고려한 건축물 내부 동선계획
 - 단순하고 명쾌한 내·외부 동선계획으로 재난 발생 시 긴급한 대피가 가능하도록 계획

기타

- 기획설계를 통해 개략 평면도, 단면도 등 기획도면 작성
 - 건축규모와 내부 동선 및 시설배치를 개략 검토
- 기타 특수조건 검토
 - 포스트 코로나 대응 및 감염병 등 감염관리 차원에서 기계식 환기설비 또는 환기창을 확보하고 공용공간으로 오염된 공기가 유입되거나 확산되지 않도록 고려
 - 사업 여건, 시설 유형 및 특성에 따라 특별히 고려할 사항 검토



그림 43 기획설계를 통한 배치계획, 평·입·단면 검토 예시
출처: 신장2동 행정복지센터 건립

지속가능성 제고

건축물 지속가능성 확보를 위해 에너지 저감, 친환경 건축 등 법정 인증 취득 계획과 함께 유지관리의 경제성 확보를 위해 에너지 효율 제고방안 검토가 필요하다.

에너지 사용 저감

- 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증 녹색건축물 조성 지원법 시행령 제12조 제2항 및 별표1
 - 법령 개정으로 인증 의무대상 확대: 공공기관이 조성하는 모든 건축물로 신축·재축, 별도 증축 사업으로서 500㎡ 기준 1,000㎡ 이상 규모의 시설
 - * 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」(시행 2023.5.16.) (대통령령 제33466호 2023.5.15. 타법개정)
 - 단독주택, 공동주택, 업무시설은 냉·난방 범위와 관계없이 의무대상에 해당하며 이 밖의 다른 용도의 건축물은 평가할 수 있는 면적이 전체 연면적의 50% 이상을 차지하는 건물만 가능
 - 공동주택 및 기숙사는 3,000㎡ 이상의 경우 에너지효율등급 인증 표시 의무 대상이나 제로에너지 건축물 인증은 해당 없음

표 27 청사수급 시 전용면적 대 공용면적 비율

요건	에너지효율등급 인증 표시 의무 대상	제로에너지건축물 인증 및 에너지효율등급 인증 표시 의무 대상
1. 소유 또는 관리 주체	가. 제9조제2항 각 호의 기관 나. 시·도의 교육청 다. 「공동주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자	가. 제9조제2항 각 호의 기관 나. 시·도의 교육청 다. 「공동주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자
2. 건축 및 리모델링의 범위	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.
3. 건축물의 범위	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물. 다만, 공동주택 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사는 제외한다.
4. 건축물의 연면적	가. 공동주택의 경우: 전체 세대수 30세대 이상 나. 기숙사의 경우: 연면적 3천제곱미터 이상 다. 공동주택 및 기숙사 외의 건축물의 경우: 연면적 5백제곱미터 이상	가. 공동주택의 경우: 전체 세대수 30세대 이상 나. 공동주택 외의 건축물의 경우: 연면적 5백제곱미터 이상
5. 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 여부	가. 공동주택의 경우: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조제2항에 따른 친환경 주택 에너지 절약계획 제출 대상일 것 나. 공동주택 외의 건축물의 경우: 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상일 것	가. 공동주택의 경우: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조제2항에 따른 친환경 주택 에너지 절약계획 제출 대상일 것 나. 공동주택 외의 건축물의 경우: 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상일 것

출처: 녹색건축물 조성 지원법 시행령 제12조제2항 및 별표1

- 공공기관 에너지 이용 합리화 추진에 관한 규정에 따른 세부 인증 등급 기준 확인
 - 에너지절약계획서 제출 대상 중 개정 법령 기준 연면적 500㎡ 이상 규모의 신축·재축, 별도 증축의 경우 제로에너지건축물 인증을 취득하여야 하며, 제로에너지건축물 인증을 위해서 에너지효율등급 인증은 1++ 등급 이상 취득 필수. 다만, 공동주택은 제외공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2020-197호) 제6조제1항
- 공공기관 에너지 이용 합리화 추진에 관한 규정에 따른 건축물에너지관리시스템 BEMS 적용 대상 확인
 - 에너지절약계획서 제출 대상 중 연면적 10,000㎡ 이상 규모의 건축물을 신축 또는 별도 증축하는 경우 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템 BEMS를 구축·운영하여야 함. 다만, 공동주택, 오피스텔, 공장, 자원순환시설, 발전시설 제외
 - 연면적 10,000㎡ 미만인 건축물은 BEMS 의무대상이 아니나 제로에너지건축물 인증 취득을 위해서는 원격검침전자식계량기 또는 BEMS를 설치하여야 함

표 28 신축건축물의 에너지이용 효율화 규정

건물에너지관리시스템(BEMS) 구축 대상		제외대상
에너지절약계획서	제출대상	1. 「건축법 시행령」별표 1의 제2호에 따른 공동주택
건축규모	10,000㎡ 이상	2. 「건축법 시행령」별표 1의 제14호 나목에 따른 오피스텔
건축유형	신축, 별도 증축	3. 「건축법 시행령」별표 1의 제17호에 따른 공장, 제22조 자원순환 관련 시설 및 제25조에 따른 발전시설 4. 그 밖에 산업통상자원부장관이 인정하는 경우

출처: 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2020-197호) 제6조 제3항

- 경기도에서 추진하는 공공건축사업에 대한 인증기준 강화 내용 확인 필수
 - 경기도, 경기도 소속 행정기관, 투자기관 및 출연기관이 건립하는 공공청사, 문화·체육시설공공도서관, 공연장, 전시장, 체육관, 문화센터 등, 복지시설 어린이·청소년·노인·장애인 등, 그 밖의 편의시설은 「경기도 녹색건축물 조성 및 공공건축물 친환경기술 도입 지원 조례」 준수
 - 위 조례 제11조의2에 따라 경기도, 도 산하 공사·공단 추진하는 공공건축사업, 그 밖에 도의 재정지원을 통해 신축·개축하는 건축물은 녹색건축물 인증 및 제로에너지건축물 인증을 취득할 수 있도록 적극 노력해야 함

경기도 녹색건축물 조성 및 공공건축물 친환경기술 도입 지원 조례

제11조의2(공공건축물의 녹색건축물 인증 등) 도지사는 다음 각 호의 건축물에 대하여 법 제16조에 따른 녹색건축물 인증 및 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 취득할 수 있도록 적극 노력해야 한다.

1. 도지사가 건축주인 건축물
2. 도 산하 공사·공단 등이 건축주인 건축물
3. 그 밖에 도가 전부 또는 일부 재정을 지원하여 신축·개축하는 건축물

● 기타 에너지 효율 제고 방안

- 자연채광, 자연환기, 입면개구율 등을 고려한 패시브 Passive 계획 적용
- 외벽 및 창호의 단열성능 향상을 통한 에너지 절감
- 생애주기비용 LCC: Life Cycle Cost 분석을 통해 준공 이후 유지관리비 절감방안 마련 등

환경친화적 건축

지속가능한 개발과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물 건축을 유도하기 위해 녹색건축 인증제를 시행하고 있다.

- 녹색건축 인증 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」
 - 녹색건축 인증 의무대상은 공공기관이 조성하는 모든 건축물로 신축·재축, 별도 증축 사업으로서 3,000㎡ 이상 규모의 시설 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 제7항 및 같은 법 시행령 제11조의3
 - 대수선 등 에너지절약계획서 제출대상이 아니거나 신축, 별도 증축에 해당하지 않는 경우 인증 취득 의무는 없음
 - 인증 취득 의무가 있는 경우 사용승인 신청 시 본인증서를 같이 제출하는 것이 원칙이므로 본인증 취득을 고려한 공사기간 계획 필요
- 신·재생 에너지 공급 계획
 - 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 제15조에 따라 예상 에너지사용량에 대한 신·재생에너지 공급의무비율은 아래 표와 같음

표 29 신·재생에너지의 공급의무 비율

해당연도	2020~2021	2022~2023	2024~2025	2026~2027	2028~2029	2030 이후
공급의무비율	30%	32%	34%	36%	38%	40%

출처: 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 제15조

- 시설의 외부디자인과 지역적 특성 등을 고려하여 적절한 방식 채택 필요
- 신·재생에너지 공급의무 비율이 증가됨에 따라 실시설계 과정에서 당초 의도한 바와 다르게 디자인이 진행되는 경우가 많으므로 설계공모 시 신·재생에너지 시스템 계획이 현실성 있게 제안되도록 설계지침 마련 필요

생활 안전 및 편의

● 장애물 없는 생활환경^{BF} 인증

- 장애물 없는 생활환경 인증 취득 의무 대상 및 인증 기준에 대한 사항은 관련 규정을 통해 확인하고 사전에 인증기관과 협의 필요
- 인증 의무대상이 아닌 경우에도 이용자의 안전과 편의를 위해 인증에 준하는 계획을 고려

표 30 국가, 지방자치단체 또는 공공기관의 장애물없는 생활환경 인증 의무 시설(제5조의2제1항 관련)

구분	대상시설
1. 제1종 근린생활시설	식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 등의 소매점, 이용원·미용원·목욕장 지역자치센터, 파출소, 지구대, 우체국, 보건소, 공공도서관, 국민건강보험공단·국민연금공단·한국장애인고용공단·근로복지공단의 사무소, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설 대피소, 공중화장실, 의원·치과의원·한의원·조산원·산후조리원, 지역아동센터
2. 제2종 근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점·제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설, 안마시술소
3. 문화 및 집회시설	공연장 및 관람장, 집회장, 전시장, 동·식물원
4. 종교시설	종교집회장
5. 판매시설	도매시장·소매시장·상점
6. 의료시설	병원, 격리병원
7. 교육연구시설	학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관
8. 노유자시설	아동 관련 시설, 노인복지시설, 사회복지시설(장애인복지시설을 포함한다)
9. 수련시설	생활권 수련시설, 자연권 수련시설
10. 운동시설	체육관, 운동장과 운동장에 부수되는 건축물
11. 업무시설	국가 또는 지방자치단체의 청사, 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 오피스텔, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설, 국민건강보험공단·국민연금공단·한국장애인고용공단·근로복지공단의 사무소
12. 숙박시설	일반숙박시설(호텔, 여관으로서 객실수가 30실 이상인 시설) 관광숙박시설, 그 밖에 이와 비슷한 용도의 시설
13. 공장	물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건물로서 「장애인고용촉진 및 직업재활법」에 따라 장애인고용의무가 있는 사업주가 운영하는 시설
14. 자동차 관련 시설	주차장, 운전학원(운전 관련 직업훈련시설을 포함한다)
15. 방송통신시설	방송국, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설, 전신전화국, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설

구분	대상시설
16. 교정 시설	보호감호소·교도소·구치소, 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰이는 시설, 소년원, 소년분류심사원
17. 묘지 관련 시설	화장시설, 봉안당
18. 관광 휴게시설	야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 그 밖에 이와 유사한 용도의 시설, 휴게소
19. 장례식장	의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다.

출처: 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표2의2

● 범죄예방건축기준「건축법」제53조의2

- 건축물의 범죄예방환경설계^{CPTED} 적용 대상 여부를 확인하고 목표 수준을 설정
- 국토교통부는 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위해 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 범죄예방기준을 마련하고 있으며 이 기준에 따라 건축하여야 하는 건축물을 규정하고 있음

범죄예방건축기준 의무 적용 대상 건축물 (「건축법 시행령」제63조의6)

1. 다가구주택, 아파트, 연립주택 및 다세대주택,
2. 제1종 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점
3. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
4. 문화 및 집회시설(동·식물원은 제외한다)
5. 교육연구시설(연구소 및 도서관은 제외한다)
6. 노유자시설
7. 수련시설
8. 업무시설 중 오피스텔
9. 숙박시설 중 다중생활시설

● 안전한 실내공간환경 조성「건축법」제52조의2

- 건축물 실내의 안전하고 효율적인 사용을 위해 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준을 준수^{실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준, 국토교통부 고시 제2020-742호}
- 다중이용건축물, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따라 사용승인 전에 분양하는 건축물, 휴게음식점^{제1종 또는 제2종 근린생활시설 중 칸막이로 거실의 일부를 가로로 구획하거나 가로 및 세로로 구획하는 경우 해당됨}

3.4 운영계획

지역 활성화 기여 방안

- 사업목적과 관련된 활동 및 행사, 시설의 활용을 촉진하고 주변 유사시설 및 유휴 시설과 연계 활용 또는 차별화하기 위한 방안 검토
 - 외부정원, 산책로, 휴게공간, 마당, 광장, 건축물 저층부 공간 등 외부공간을 개방 적이고 쾌적한 공공공간으로 조성하여 지역 주민 및 방문객의 활용 촉진
 - 이용자가 편리하게 공공건축 시설을 이용할 수 있도록 편의시설을 계획하고, 편의시설은 이용자가 접근하기 용이하도록 배치
- 지역 내 유사시설과 연계방안, 공공서비스 분담방안, 특화공간 조성 방안 등 시설 활성화를 위한 계획을 수립하고 활성화 프로그램 운영을 고려한 실내외 공간 계획 고려

사업방향과 실질적인 수요를 고려하여 시설 활용을 극대화하는 운영프로그램을 계획하여야 한다. 운영계획은 원칙적으로 운영주체 수요부서 또는 위탁 운영기관이 수립하여야 하며, 발주기관은 운영주체에게 운영계획 수립을 적기에 요청하고 필요한 사항을 사전 협의한다. 운영주체가 결정되지 않은 경우에는 유사시설 운영사례를 참고하는 것이 효과적이다.

운영계획 개요

- 시설 운영 방식, 운영주체, 향후 활용계획, 지역활성화에 대한 기여방안 등을 검토
- 사업 특성에 따라 발주기관과 운영기관이 다른 경우, 운영기관이 2개 이상인 경우, 위탁 운영기간이 정해지지 않은 경우
- 해당 시설을 이용하는 지역주민 등 사용자뿐 아니라 시설을 운영하는 조직과 운영 프로그램은 시설계획에 매우 중요한 요소이므로 운영주체와 운영프로그램의 요구 조건을 사업계획에 반영하기 위한 효과적인 방안 모색 필요
- 공공도서관, 생활문화센터, 국민체육센터 등 시설계획지침이 이미 마련되어 있는 경우에도 지역 실정 및 사업 여건이 반영된 운영프로그램을 마련하고 이를 근거로 사업계획 조정 필요

운영방식

- 가급적 사업 초기 운영주체를 정하고 구체적인 운영계획을 수립
 - 사업계획의 변경요인을 줄이고 기획내용을 내실화하기 위해 운영주체 의견을 적극 수렴
 - 운영주체가 정해지지 않은 경우 수요부서 담당자 및 유사시설 운영자를 통해 운영계획 도출
 - 시설 유형별 운영 전문가 자문을 통해 운영계획의 적정성을 검증
- 발주기관 여건과 시설 특성을 고려하여 운영방식 결정
 - 자체 운영, 위탁운영, 별도 재단 설립 등 운영방식을 결정하고, 위탁운영 시 해당 시설 운영 전문기관을 선정하도록 노력하여야 함
 - 이미 운영되고 있는 직영 조직, 지방자치단체 출자·출연기관, 지방공기업 등 전문기관을 최대한 활용하여 조직 운영의 효율성 제고(직영사업소, 문화재단, 시설관리공단 등)
 - 운영방식 및 운영기관 선정은 가급적 사업 초기에 완료할 것

표 31 운영방식별 장단점 분석

구분	직영방식	위탁운영방식		임대운영방식
		공공위탁	민간위탁	
운영주체	자치단체	지방공사/공단	민간운영기관	사업자
개념	직접 관리경영	공공기관에 위탁운영	전문운영사에 위탁운영	임차자 선정 사용료 징수
서비스	공공	공공	민간	민간
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 종합적 사업수행, 관리 가능 • 공공성 확보 등 사업에 대한 직접적인 통제 가능 • 안정적 자원 조달 • 공공서비스의 지속적인 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 자원조달 용이 • 공공성 확보 • 운영의 효율성 제고 • 고용의 탄력성 	<ul style="list-style-type: none"> • 운영비용이 저렴 • 전문성을 갖춘 운영기관 선정 가능 • 전문인력의 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차자 시설투자로 투입비용 저렴 • 운영 책임감 명확 • 임대료 수익을 통한 안정적 사업성 제고
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 인건비 및 고정비 등 대규모 운영인력 고용 부담 • 관리운영 전문성 부족 • 경쟁 체계 구축 미흡 • 업무의 연속성 저하 • 성과체계의 제한성 	<ul style="list-style-type: none"> • 수익성 추구로 사업의 방향성 저해 우려 • 부실운영에 책임 불분명 • 업체선정 특혜 논란 가능성 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공성 훼손 우려 • 민간위탁비용에 대한 분쟁 소지 • 시설운영의 지속성 안전성 저하 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차자 유치 어려움 • 임차자의 지속성 담보 한계

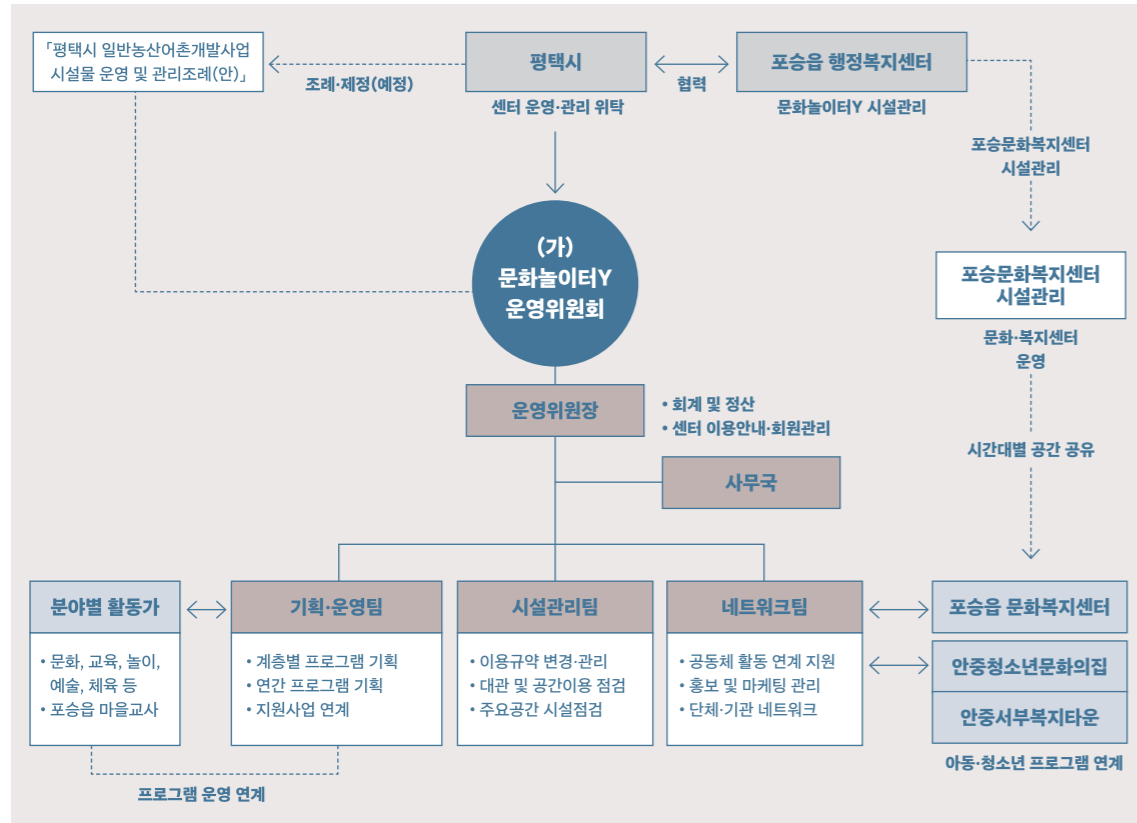


그림 44 지자체 및 주변 공공시설과 연계 운영체계 예시
출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업

운영 프로그램

- 사업 목표와 전략에 부합하는 운영프로그램 계획
 - 수요조사, 유사사례, 관련기준, 운영자 자문 등을 통해 구체적인 운영 프로그램을 계획
 - 시설조성 목적에 부합하는 필수 프로그램, 이용자 및 지역 주민의 편의를 고려한 특화 프로그램, 지역활성화에 기여하는 활성화 프로그램 등으로 구분

기본 프로그램: 공공도서관의 열람실, 서고, 자료실, 문화회관의 공연장 등 시설 용도에 따른 필수 기능
특화 프로그램: 지역주민 및 이용자의 만족도를 높이고 시설 활용도를 제고하는 프로그램
활성화 프로그램: 지역 커뮤니티활성화에 기여하는 각종 전시, 공연, 이벤트 등 개방공간 활용 프로그램

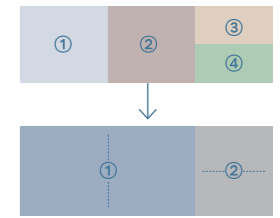
함께 키친 사례



함께 키친(소규모 모임)

함께 키친 파티

공간 활용 개념도



함께 키친 대관 활용 및 운영프로그램 예시

구분	영양 간식 만들기(대관)	브런치 파티(대관)	캠핑요리 교육
이용대상	학부모(청년)	학부모(청년)	학부모(청년)
P/G 내용	• 아이들을 위한 간식 만들기	• 브런치 만들기 • 브런치 파티하기	• 아빠와 자녀가 함께하는 캠핑요리 만들기 교육
운영시간	주중: 13-15시	주중: 8-10시	주중: 10-12시
P/G 운영	개별운영	개별운영	평택시 건강가정·다문화가족지원센터

사례사진




상상연구실 이용기준 예시

구분	내용
목적	문화놀이터Y 상상연구실의 원활한 공간운영을 위해 필요 사항을 규정함
개관·휴관	문화놀이터Y 운영시간과 동일
운영시간	10-24시
이용방법	홈페이지 또는 방문을 통한 사전 예약제
이용자격	연령: 14세 이상 평택시 주민
출입제한	<ul style="list-style-type: none"> • 재난, 도난, 상해 등 안전사고를 발생시킬 우려가 있는자 • 그밖에 제한행위 해당자는 출입을 제한할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> • 음주를 한 자 • 악취, 혐오감을 주는 물품을 소지한 자 • 다른 이용자의 안전을 위협하거나 질서를 문란하게 할 우려가 있는 자
행위제한	<ul style="list-style-type: none"> • 신청 시 허위내용 등록 • 음주 및 흡연 • 대역시설 및 물품 반출행위 <ul style="list-style-type: none"> • 개인 냉난방용 기자재 반입 • 음식물 섭취 • 애완동물 동반 • 기타 담당자의 요청에 따르지 않는 행위
이용제한	<ul style="list-style-type: none"> • 행위제한으로 주의를 3회 이상 받은 경우 • 시설을 훼손·망실할 우려가 있거나 기타 유지 관리상 부적절한 행사

구분	내용
이용자 준수사항	<ul style="list-style-type: none"> 대여목적 외의 행사를 하여서는 안 됨 사용 후 대여시설 및 사무용품은 원상복구 해야 함 사용 중 후 항상 청결을 유지해야 함
안전사고 주의 및 책임	<ul style="list-style-type: none"> 시설의 훼손 및 망실 등의 피해가 있는 경우 원상복구 하거나 손해액을 배상해야 함 재난 및 도난, 분실, 상해 등 안전사고가 발생하지 않도록 철저히 주의해야 하며 이용자의 부주의로 인하여 발생한 안전사고 및 본인과 다른 사용자의 피해와 손해에 대한 책임은 이용자 본인에게 있음
사례사진	

영스튜디오 이용기준 예시

구분	내용
목적	문화놀이터Y 영스튜디오의 원활한 공간운영을 위해 필요사항을 규정함
이용요금	<ul style="list-style-type: none"> 1시간: 1만 원, 하프타임(주중 6시간): 5만 원 공공목적에 따른 공간 사용의 경우 무료로 이용가능
	*개관·휴관, 이용시간, 방법, 제한, 이용자 준수사항 및 책임사항은 상상연구소실 이용기준과 동일함
사례사진	

영스튜디오 대관 및 운영 프로그램 예시

구분	촬영(대관)	유튜브 크리에이터 입문교육
이용대상	'청소년 큐레이터 아카데미' 참여자	관심있는 청소년
P/G 내용	• 프로그램 홍보를 위한 사진 촬영	<ul style="list-style-type: none"> 콘텐츠 기획하기 촬영 장비 및 편집 툴 학습하기
운영시간	주중: 16-20시	주중: 19-22시 / 주말: 10-13시
P/G 운영	개별운영	미디어평택협동조합, 콘텐츠 제작팀
사례사진		

꿈지락 놀이방 사례



육아휴게실

어린이 놀이시설

대기실

꿈지락 놀이방 운영프로그램 예시

구분	돌봄 서비스	어린이 프로그램	육아 교육
이용대상	• 9세 이하 영·유아 및 어린이	• 5-9세 어린이	<ul style="list-style-type: none"> 예비부부·신혼부부 부모·조부모
P/G 내용	<ul style="list-style-type: none"> 영유아 돌봄 서비스 간식 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 동화극 및 동화책 만들기 버블 쇼 및 마술 쇼 공연 촉감놀이 	<ul style="list-style-type: none"> 예비부부 및 신혼부부 교실 아이 마사지 교육 조부모 육아 교육
운영시간	<ul style="list-style-type: none"> 평일: 13-20시 주말: 10-16시 	• 주말 1회	• 주말 1회
P/G 운영	평택여성새일센터 연계	평택시 마을교사 연계	평생학습센터 연계
사례사진			

그림 45 세부시설별 운영프로그램 예시

출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업

- 시민의 소통·교류를 증진하고, 시대변화와 새로운 생활양식을 반영하는 혁신적 프로그램, 지역 수요에 적합한 공공공간의 다양한 활용을 지향하는 프로그램을 선정하고 지역 내 유사시설과 차별화 도모
- 소요공간계획에 필요한 구체적인 정보를 포함하여 작성
- 필요시 별도 용역을 통해 시설 운영프로그램을 추가로 마련할 수 있음
- 사업 완료 후 시설물 내부 프로그램 기획 및 지속적 활용방안 구상
 - 실내외 개방공간을 활용한 주민 여가활동 및 행사 개최 방안
 - 별도의 문화공간 조성 등 지역 거점 공간으로 역할을 할 수 있는 특화 방안
 - 전시공간, 창업지원 공간, 상업공간 등 지역 산업 및 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 방안 등
- 세부 운영프로그램을 구체화하여 건축계획의 명확한 근거 제시
 - 각 프로그램의 세부운영계획인원규모, 운영방식 등
 - 교육연수시설의 경우 교육 프로그램 대상, 규모, 횟수, 모집방식 등

- 문화시설의 경우 희망 강좌 수요예측, 계절별, 시기별 프로그램, 강좌별 교육방식, 수용인원, 강사모집·관리 방식 등을 고려
- 전시·체험시설의 경우, 구체적인 전시·체험 콘텐츠 및 운영방식

표 32 운영방식별 장단점 분석

운영방식	[√] 직접운영	[√] 위탁운영	[] 기타()
운영주체	동주민센터, 도서관, 여성복지센터: 직접+위탁운영 돌봄센터, 어린이집: 위탁운영		
세부 운영계획	<ul style="list-style-type: none"> • 본 시설은 행정업무 및 대민업무는 직영으로 운영하고 시설관리(청소, 경비, 전기안전관리, 승강기관리, 주차장 관리 등)는 위탁 관리함 • 여성복지센터 4명, 도서관 7명, 어린이집 17명, 돌봄센터 2명 등의 인력이 소요될 것으로 보이며, 인건비와 시설운영비는 연간 2,252백만원이 소요될 것으로 분석됨 • 운영프로그램은 노래교실, 필라테스, 요가, 척추운동, 훌패션 및 옷만들기, 클래식기타 및 노래반주법 등의 주민프로그램을 운영하며, 향후 주민들의 의견을 적극 반영하여 프로그램 구성 • 여성복지센터, 도서관, 돌봄센터, 어린이집이 연계하여 시설공유, 공동프로그램 운영 등 시설효율성을 높일 수 있음 		

표 33 운영계획 및 운영예산계획 수립 예시

비전	신한류를 선도하는 글로벌 IP허브		
목표	일자리 1,871개, IP발굴 및 협업지원 600건, 해외 수축계약 3억 달러		
추진전략	1.IP발굴 및 성장지원	2.콘텐츠IP 융복합 활성화	3.콘텐츠IP확산 및 글로벌진출
핵심과제	콘텐츠IP 비즈니스 활성화	IP융복합 혁신생태계 조성	글로벌 플랫폼 구축
핵심사업	가. IP비즈 아카데미 나. IP 플래너 양성 다. IP 액셀러레이터	가. IP 비즈니스플랫폼 나. IP 파트너스 다. IP 멀티비즈 라. IP 융복합펀드	가. IP융복합전시회(상설) 나. IP융복합 특별전 유치 다. 글로벌 IP페스티벌 라. 글로벌 진출프로그램
거점구축	IP융복합 콘텐츠 클러스터 건립		

순번	구분	사업명	예산(백만 원)	사업내용
1	IP발굴 및 성장지원	IP 비즈 아카데미	000,000	장작자를 위한 IP비즈니스 교육, 멘토링 지원
2		IP 플래너 양성	000,000	콘텐츠 IP관련 법률, 라이선싱 등의 전문지식 교육지원을 통한 비즈니스 컨설팅 전문인력 양성
3		IP 액셀러레이터	000,000	기존 IP를 활용한 새로운 2차 콘텐츠 개발 전과정에 참여하는 액셀러레이터 스타트업 양성
4	콘텐츠IP 융복합 활성화	IP 비즈니스플랫폼	000,000	국내외 IP콘텐츠를 연결하는 온라인 콘텐츠IP거래 및 홍보 통합 플랫폼 구축
5		IP 파트너스	000,000	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성
6		IP 멀티비즈	000,000	원천 IP 활용을 통한 비즈니스 활성화 지원
7		IP 융복합펀드	000,000	위망 IP 보유 기업과 스타트업의 융복합을 위한 자금조달 전용펀드 조성
8	콘텐츠IP 확산 및 글로벌 진출	IP 융복합전시회(상설)	000,000	콘텐츠 IP상설전시회 체험프로그램 등 전시회 개최 및 기업마케팅 지원
9		IP융복합 특별전 유치	000,000	클러스터의 글로벌 활성화를 위한 유명작가와의 협업 및 작품전 유치
10		글로벌 IP페스티벌	000,000	콘텐츠 IP기반의 문화향유 및 비즈니스 확산 페스티벌 및 수출 B2B전시회 개최
11		글로벌 진출프로그램	000,000	국내 IP기업의 해외진출을 위한 역량 강화 및 마켓 참가 지원
합 계			0,000,000	

세부 운영체계

- 효율적인 시설 운영 및 유지관리를 위한 운영체계 계획
 - 운영인력 및 조직 건립시설의 운영 및 유지관리 업무를 수행할 조직 인력 구성
 - 시설의 입주자 유치, 홍보전략, 운영콘텐츠 확보방안, 타 기관 및 시설과의 교류 협력계획 등

표 34 운영조직 업무분장 사례

시설명	담당	주요업무	인원수
센터장	사업총괄		1명
관리팀 (3명)	입주관리	입주기업관리, 평가위원회	1명
	자금관리	임대료관리비 산출 및 징수 시설운영사업비 관리	1명
	시설관리	외주업체 관리, 시설물 예약, 비품, 집기 관리, 온라인 플랫폼 운영	1명
콘텐츠팀 (7명)	전략기획	중장기 종합계획수립, 클러스터 사업기획, 외부기관 협력체결	2명
	지원서비스	네트워킹 행사계획, 입주기관 편의서비스 제공 IP거래지원, 우수IP확보 지원	2명
	기업유치	총괄기획, 운영조직 경영지원, 사업보고서 작성	3명
전시관리팀 (4명)	전시기획	전시기본계획수립, 전시물교체 및 신규전시기획, 국내외 행사기획	1명
	전시운영	전시관 문명계획수립, 전시시설 운영, 국내외 학술	1명
	아카이브운영	콘텐츠 IP수집, 콘텐츠 창작물 수집 및 제작	1명
	고객서비스	홍모마케팅, 관람객유치, 종합 고객만족도 제고 계획수립, 고객 대응	1명
합계			15명

출처: IP콘텐츠 클러스터

- 완공 후 효율적으로 시설을 운영관리할 수 있는 예산계획 수립
 - 완공 이후 투입되는 유지관리비 및 운영비 등 필요한 모든 비용을 가장 현실적으로 산정하여야 하며, 이 가이드에서 규정하지 않은 비용을 추정하는 경우 과거 유사사례, 국내외 공공기관의 자료 등 공신력 있는 자료를 활용
 - 토지·건물·설비·장비 등의 고정자산 기능을 유지하고 생애주기비용(Life Cycle Cost)을 고려한 운영예산을
- 시설 유지관리에 소요되는 자원 확보 방안
 - 운영예산계획과 함께 운영경비 확보방안 검토
 - 프로그램 운영 및 임대공간을 활용한 수익 창출로 시설 운영 및 유지관리에 활용 가능한 자원 확보방안 검토

- 중장기 시설 운영 및 활용 계획
 - 미래 수요변화를 고려하여 해당 시설의 중장기 시설 운영 및 활용 계획을 수립
 - 정기적인 운영 평가 시스템 마련 등 시설 운영의 질적 수준 향상 방안
 - 향후 시설 확장 가능성을 고려한 시설 유지관리(증축, 개보수 등) 계획

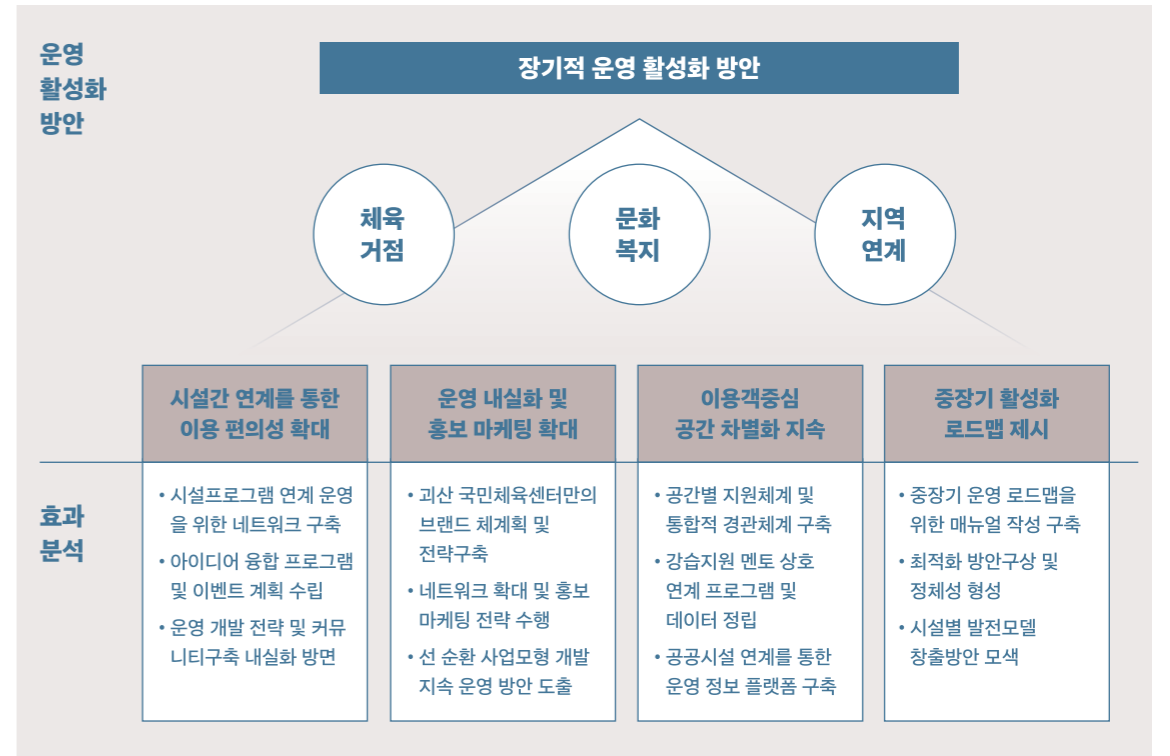


그림 46 운영활성화 기대효과

출처: 김포 증봉도서관

표 35 중장기 시설 운영 활성화 방안 예시

사업명	1단계	2단계		3단계	
	2022-2024	2025	2026	2027	2028
IP 비즈 아카데미	사업 준비	아카데미 교육 연400명	아카데미 교육 연400명	아카데미 교육 연400명	아카데미 교육 연400명
		피칭 네트워크 연200명	피칭 네트워크 연200명	피칭 네트워크 연200명	피칭 네트워크 연200명
IP 플래너 양성	콘텐츠IP비즈니스 컨설팅 전문 인력양성 1기(20명)	콘텐츠IP비즈니스 컨설팅 전문 인력양성 2기(20명)	콘텐츠IP비즈니스 컨설팅 전문 인력양성 3기(20명)	콘텐츠IP비즈니스 컨설팅 전문 인력양성 4기(20명)	콘텐츠IP비즈니스 컨설팅 전문 인력양성 5기(20명)
IP 액셀러레이터	사업 준비	IP융복합 3건 (2차 창작물 개발)	IP융복합 5건 (2차 창작물 개발)	IP융복합 5건 (2차 창작물 개발)	IP융복합 10건 (2차 창작물 개발)
IP 비즈니스 플랫폼	사업 준비	시스템 구축 및 IP거래80건	IP거래 100건	IP거래 120건	IP거래 140건
IP 파트너스	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성(누적 30개사)	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성(누적 40개사)	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성(누적 60개사)	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성(누적 80개사)	IP비즈니스 전문 창업지원기업 육성(누적 100개사)
IP 멀티비즈	사업 준비	콘텐츠IP 사업화 연 41개사 지원	콘텐츠IP 사업화 연 41개사 지원	콘텐츠IP 사업화 연 41개사 지원	콘텐츠IP 사업화 연 41개사 지원
IP 융복합 펀드	펀드 조성 및 운용(20억)	펀드 조성 및 운용	펀드 조성 및 운용	펀드 조성 및 운용	펀드 조성 및 운용
IP 융복합 전시회	시범전시	국내IP 전시 5회 관람객 1만명	국내IP 전시 5회 관람객 1.5만명	국내IP 전시 5회 관람객 2만명	국내IP 전시 5회 관람객 2만명
IP 융복합 특별전 유치	사업 준비	해외IP 전시 4회 관람객 1만명	해외IP 전시 4회 관람객 1.5만명	해외IP 전시 4회 관람객 1.5만명	해외IP 전시 4회 관람객 1.5만명
글로벌IP 페스티벌	사업 준비	IP프리마켓/B2B/ 컨퍼런스/전시회 참가기업 100개사 관람객 4만명 수출계약 \$1,000만	IP프리마켓/B2B/ 컨퍼런스/전시회 참가기업 100개사 관람객 4만명 수출계약 \$1,000만	IP프리마켓/B2B/ 컨퍼런스/전시회 참가기업 100개사 관람객 4만명 수출계약 \$1,000만	IP프리마켓/B2B/ 컨퍼런스/전시회 참가기업 100개사 관람객 4만명 수출계약 \$1,000만
글로벌 진출 프로그램	사업 준비	연 30개사 지원 수출계약 500억원	연 30개사 지원 수출계약 500억원	연 30개사 지원 수출계약 500억원	연 30개사 지원 수출계약 500억원



그림 47 공공건축 운영계획 예시

출처: 경기창작센터 생활문화센터 조성

3.5 예산계획

사업 추진에 필요한 예산은 관련 규정과 물가 현황에 근거하여 합리적으로 계획하여야 하며, 분야별로 필요한 예산이 누락되지 않도록 검토하여 적정 규모의 예산을 확보하여야 한다. 불합리한 사업예산은 공공건축의 품질, 품격 저하의 주요 원인이 되므로 사업 제반 여건과 목표로 하는 건축물의 품질·성능에 적합한 사업예산의 전체 규모와 공사비, 설계비, 감리비 외 부대비 세부 내역을 빠짐없이 계획하도록 하며, 이 가이드에서 규정하지 않은 비용을 추정하는 경우 과거 유사사례, 국내외 공공기관의 자료 등 공신력 있는 자료를 활용하도록 한다.

용지비

- 부지 매입, 보상 등 부지 확보와 관련된 소요비용
 - 사유지 매입, 토지 보상절차 진행이 필요한 경우 해당 비용
 - 용지보상비는 용지 구입비와 지장물 보상비로 구분하여 산정하며 보상비용이 확정되지 않은 경우 감정평가자료 및 주변 보상사례를 분석하여 산정
 - **감정평가에 의한 방법** 감정평가 자료를 사용하며, 필요한 경우 표본감정 적용을 통해 추정
 - **주변 보상사례 가격 활용** 보상 전례가 있는 경우 보상자료를 분석하여 해당 지역에 적용할 보상배율을 추출하여 전체 용지보상비 산정
 - 국유지, 시유지, 구유지와 같이 비용이 투입되지 않는 경우 공시지가 및 감정평가액 기준 책정

공사비

- 건축공사비와 그 외 사업 여건에 따라 필요한 부지조성, 철거, 전시 공사비를 포함하며, 제로에너지 인증사례 조사 필요 및 물가상승 반영 필요
 - 한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비지수 상승률 적용

표 36 최근 3년간 건설공사비지수 상승률(비주거용 건물)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	최근 3년간 상승률
3월	117.05	125.31	143.03	149.88	28.05%
6월	117.09	131.62	146.70	150.24	28.31%
9월	118.79	136.55	147.25		
12월	121.09	138.56	147.29		

출처: 통계청(KOSIS), 건설공사비지수(한국건설기술연구원)

건축공사

- 건축공사비는 서울시에서 2년마다 제공하는 '공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인^{2022년}'과 조달청에서 운영 중인 '공사비 정보광장^{http://pcae.g2b.go.kr}'의 유형별 예상공사비를 참고하고 착공 시점의 물가상승을 감안하여 계획하여야 함

※ 2022 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
 ※ 조달청 '공사비 정보광장' 또는 '공공건축물 유형별 공사비 분석'의 유사사례 공사비
 ※ 한국감정원 '건물신축단가표'의 용도시설별 기준단가

- 제로에너지건축물 적용에 따른 추가공사비는 국토교통부의 '제2차 녹색건축물 기본계획^{2019.12.}'에서 권고하는 5.2%^{5등급 기준}를 적용하거나 제로에너지건축물 공사비 사례조사를 통해 반영

※ 한국에너지공단, 「제로에너지건축물 인증 기술요소 참고서」(2020), 「ZEB 2020 인증안 내서 ver1」(2020) 참고
 ※ 국토교통부 제2차 녹색건축물 기본계획(2019.12.)은 제로에너지건축물(ZEB) 적용에 따른 추가 공사비로 약 5.2%(5등급 기준) 추가 적용하도록 권고하고 있음

- 사업별 여건에 따른 공사비 상승요인을 검토하여 반영
 - 리모델링의 경우 공사범위에 따라 공사비 편차가 크므로 유사사례 참고
 - 부지조건급경사지, 연약지반 및 공사의 난이도에 따른 추가공사가 필요한 경우 연약지반 보강, 파일기초, 흙막이공법 등 공사비 할증 고려
 - 일반적인 단위면적당 공사비에 고려되지 않는 높은 층고, 바닥면적에 포함되지 않는 필로티 등

부지조성공사

- 부지여건에 따라 진입도로 확장, 대지 평탄화를 위한 절·성토, 연약지반 보강 등 부지조성공사가 필요한 경우 건축공사비와 별도의 공사비 책정 필요
- 관련 업체 견적 및 전문가 자문, '기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시'에 따라 도로, 녹지 등의 시설 조성비용 기준을 참고하여 개략적으로 부지조성 공사비 산출
- '기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시^{국토교통부 고시 제2021-843호}'에 따르면 기반시설 표준조성비는 69,000원/㎡이며, 기반시설별로는 도로 145,000원/㎡, 공원 87,000원/㎡, 녹지 73,000원/㎡

철거공사

- 대지 내 기존 시설 철거가 필요한 경우 관련 비용 별도 확보
- 기존 건축물 석면 철거가 필요한 경우 유사사례를 참고하여 석면철거비 및 석면철거감리비를 추가로 책정
- 철거비 및 철거설계비는 서울시의 '2022년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인' 참고

표 37 철거비 및 철거설계비 책정기준(서울시, 2022)

규모 구분	철거비 (천원/㎡)	철거설계비 (천원/㎡)	비고
6층 이상	95.2	4.5	• 가설비계, 가림·분진 방지시설 등 도심지
3층-5층	91.2	4.3	• 안전시설 보강, 아트펜스 설치
2층 이하	86.0	4.0	• 철거재 재활용(매각처리) 등 계획
평균	91.3	4.3	• 조적조, 목조건축 등 철거비는 별도산정(감액)

출처: 2022년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 p.20

- ※ 국토교통부·한국건설기술연구원, '건설공사 표준품셈'
- ※ 환경부, '건축물 석면관리 가이드라인', '석면해체작업 감리인 기준'
- ※ 한국건설자원협회, '건설폐기물 배출지별 처리단가'

전시공사

- 전시공간을 포함하는 경우 건축공사비와 별도로 전시공사비를 계획하여야 함
- 전시계획 및 전시기법에 따라 공사비의 편차가 크므로 유사사례 조사, 관련 업계 견적 및 전문가 자문을 통해 비용 책정 필요
- 조달청 나라장터 입찰공고를 통해 유사자료를 확인하고 전시유형(일반전시, 영상매체를 포함하는 전시)에 따라 물가상승률을 반영하여 적정 공사비를 책정

참고

- 실내전시: 전시 등급별 1등급 6.32백만원/㎡, 2등급 4.42백만원/㎡, 3등급 3.16백만원/㎡(국립민속박물관 이전 건립사업 보고서)
- 야외전시: 0.21백만원/㎡(국립과천과학관 야외전시장 공사비)

표 38 조달청 나라장터 전시시설 공사비 사례

전시유형	시설명	공고일	총사업비(VAT제외)	전시실면적(㎡)	단위공사비	비고
일반전시	국립밀양과학관	2017.11.	3,851	774	4.96	물가상승률 반영 필요
영상매체	제주별빛누리공원 4D입체영상관	2018.05	1,091	180	6.06	
	이순신영상관 3D폴도입체영상시스템	2016.07	1,818	266	6.84	
	대전통일관 4D영상관	2018.10.	391	45	8.68	

출처: 미래해양과학관 건립사업 예비타당성조사보고서 P.146

설계비

설계비 산출은 국토교통부 고시 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'에 따른다.

건축설계대가요율

- 건축설계대가요율은 건축물의 용도에 따른 종별 구분, 도서작성의 양을 기준으로 산출
 - 하나의 대지에 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건축물을 신축하는 경우 설계업 무대가는 각 동마다 산출한 대가를 합산하고, 동일한 설계에 따라 2동 이상의 건축물을 신축하는 경우에는 다음 산식을 따름

$$\text{대가} = A(1 + 1/2 + 1/3 + \dots + 1/n)$$
 *A:1동의 설계대가, n: 동일한 설계에 따른 동수
 - 한 동에 건축물 종별이 둘 이상 복합된 경우에는 가장 넓은 바닥면적을 가진 건축물 종별을 적용하고, 각 종별에 해당하는 바닥면적이 동일한 경우에는 그 중 높은 건축물의 종별을 적용함
 - 공사비 200억 원 이상 사업 중 국가·도시의 상징성, 문화재적 가치, 지역경제 활성화를 견인할 수 있는 건축사업에 관하여 혁신적인 디자인 구현을 지원하기 위해 총 설계비의 10% 이내에서 계획설계비 추가 반영 가능

표 39 건축설계 및 건축공사감리 대가 요율 산출을 위한 건축물의 종별 구분

종별	건축물의 종류																								
1종(단순)	가설건축물 • 창고시설(하역장) • 자동차관련시설(정비공장, 운전학원·정비학원 제외) • 동물 및 식물관련시설(가축용 창고, 관리사, 가축시장, 버섯재배사) • 기타 제1종 용도와 유사한 것 ※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제2종을 적용																								
2종(보통)	<table border="0"> <tr> <td>• 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등)</td> <td>• 노유자시설</td> <td>• 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원,정비학원)</td> </tr> <tr> <td>• 단독주택</td> <td>• 수련시설</td> <td>• 동물 및 식물관련시설</td> </tr> <tr> <td>• 공동주택</td> <td>• 업무시설</td> <td>• 분뇨 및 쓰레기처리시설</td> </tr> <tr> <td>• 제1종 근린생활시설</td> <td>• 숙박시설(관광숙박시설 제외)</td> <td>• 교정 및 군사시설</td> </tr> <tr> <td>• 제2종 근린생활시설</td> <td>• 위탁시설</td> <td>• 묘지관련시설(화장장 제외)</td> </tr> <tr> <td>• 판매시설</td> <td>• 공장</td> <td>• 관광휴게시설(관망탑 제외)</td> </tr> <tr> <td>• 장례식장</td> <td>• 창고시설(냉장·냉동창고 포함)</td> <td>• 기타 제2종 용도와 유사한 것</td> </tr> <tr> <td>• 교육연구시설(도서관 제외)</td> <td>• 위험물저장 및 처리시설</td> <td></td> </tr> </table> ※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용	• 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등)	• 노유자시설	• 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원,정비학원)	• 단독주택	• 수련시설	• 동물 및 식물관련시설	• 공동주택	• 업무시설	• 분뇨 및 쓰레기처리시설	• 제1종 근린생활시설	• 숙박시설(관광숙박시설 제외)	• 교정 및 군사시설	• 제2종 근린생활시설	• 위탁시설	• 묘지관련시설(화장장 제외)	• 판매시설	• 공장	• 관광휴게시설(관망탑 제외)	• 장례식장	• 창고시설(냉장·냉동창고 포함)	• 기타 제2종 용도와 유사한 것	• 교육연구시설(도서관 제외)	• 위험물저장 및 처리시설	
• 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등)	• 노유자시설	• 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원,정비학원)																							
• 단독주택	• 수련시설	• 동물 및 식물관련시설																							
• 공동주택	• 업무시설	• 분뇨 및 쓰레기처리시설																							
• 제1종 근린생활시설	• 숙박시설(관광숙박시설 제외)	• 교정 및 군사시설																							
• 제2종 근린생활시설	• 위탁시설	• 묘지관련시설(화장장 제외)																							
• 판매시설	• 공장	• 관광휴게시설(관망탑 제외)																							
• 장례식장	• 창고시설(냉장·냉동창고 포함)	• 기타 제2종 용도와 유사한 것																							
• 교육연구시설(도서관 제외)	• 위험물저장 및 처리시설																								
3종(복잡)	<table border="0"> <tr> <td>• 문화 및 집회시설</td> <td>• 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함)</td> </tr> <tr> <td>• 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등)</td> <td>• 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설)</td> </tr> <tr> <td>• 의료시설</td> <td>• 묘지관련시설 중 화장장</td> </tr> <tr> <td>• 교육연구시설 중 도서관</td> <td>• 관광휴게시설 중 관망탑</td> </tr> <tr> <td>• 운동시설</td> <td>• 기타 제3종 용도와 유사한 것</td> </tr> <tr> <td>• 숙박시설 중 관광숙박시설</td> <td></td> </tr> </table>	• 문화 및 집회시설	• 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함)	• 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등)	• 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설)	• 의료시설	• 묘지관련시설 중 화장장	• 교육연구시설 중 도서관	• 관광휴게시설 중 관망탑	• 운동시설	• 기타 제3종 용도와 유사한 것	• 숙박시설 중 관광숙박시설													
• 문화 및 집회시설	• 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함)																								
• 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등)	• 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설)																								
• 의료시설	• 묘지관련시설 중 화장장																								
• 교육연구시설 중 도서관	• 관광휴게시설 중 관망탑																								
• 운동시설	• 기타 제3종 용도와 유사한 것																								
• 숙박시설 중 관광숙박시설																									

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 별표3

표 40 건축설계대가요율 산정을 위한 도서작성 구분

구분	도서작성 적용 기준
기본	소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우
중급	공종별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우
상급	중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 제10조제2항

- 건축설계대가요율 산정을 위한 공사비는 공사비 총 예정금액 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 기준으로 하며, 공사비가 중간 부분에 있는 경우 직선보간법에 따라 산정

* 공사비에 따른 요율산정 방식은 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부 고시 제2020-635호)’ 제16조 참조

표 41 공사비 기준 건축설계대가요율(%)

종별·도서량 공사비*	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만원 이하	12.55	10.46	8.36	11.41	9.51	7.61	10.22	8.51	6.81
1억원	11.48	9.56	7.65	10.43	8.69	6.95	9.38	7.82	6.25
2억원	9.99	8.33	6.66	9.08	7.57	6.05	8.16	6.80	5.44
3억원	8.68	7.23	5.78	7.88	6.57	5.26	7.08	5.90	4.72
5억원	7.90	6.58	5.26	7.18	5.98	4.79	6.46	5.38	4.30
10억원	7.03	5.86	4.68	6.39	5.32	4.26	5.75	4.79	3.83
20억원	6.22	5.19	4.15	5.66	4.72	3.77	5.09	4.24	3.40
30억원	5.91	4.93	3.94	5.38	4.48	3.58	4.84	4.03	3.23
50억원	5.72	4.76	3.81	5.20	4.33	3.46	4.68	3.90	3.12
100억원	5.58	4.65	3.72	5.07	4.22	3.38	4.56	3.80	3.04
200억원	5.42	4.51	3.61	4.92	4.10	3.28	4.43	3.69	2.96
300억원	5.32	4.44	3.55	4.84	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원	5.25	4.38	3.50	4.77	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원	5.14	4.29	3.43	4.68	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원	5.06	4.22	3.38	4.60	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76
3,000억원	5.01	4.17	3.34	4.55	3.79	3.03	4.10	3.42	2.73
5,000억원	4.93	4.11	3.28	4.48	3.73	2.99	4.03	3.36	2.69

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 별표4

추가 설계업무대가

- 각종 인증 취득을 위한 설계대가 추가 요율 반영
 - 건축물 에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증, 녹색건축인증, 장애물 없는 생활환경 인증 등 인증 취득 관련 업무에 대한 추가 요율 또는 추가 비용 검토
 - [표11]의 인증 중 2개 이상 인증 취득 시 추가 설계대가요율은 ‘최상위요율 + 1/2 차상위요율 + 1/3 최하위요율’에 따라 산출하며, 제로에너지건축물 인증과 건축물에너지효율등급 인증을 모두 취득하는 경우 제로에너지건축물 인증만 적용함
 - 장애물 없는 생활환경 인증은 인증을 받기 위한 심의 대응에 소요되는 비용을 실비정액가산식으로 산정

표 42 인증 관련 설계대가 추가 요율: 건축설계대가 기준 비율(%)

구분	녹색건축 인증	에너지효율등급 인증	제로에너지건축물 인증	지능형건축물 인증
인증등급별 추가요율	최우수등급 9.5%	1+++ - 1++등급 7.5%	1등급 10.0%	1등급 7.0%
	우수등급 9.0%	1+ - 1등급 7.0%	2등급 9.5%	2등급 6.5%
	우량등급 8.5%	2 - 3등급 6.5%	3등급 9.0%	3등급 6.0%
	일반등급 8%	4 - 5등급 6.0%	4등급 8.5%	4등급 5.5%
		6 - 7등급 5.5%	5등급 8.0%	5등급 5.0%

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 제10조제2항

표 43 각종 인증 관련 추가요율 산출 예시

인증(등급)	요율
녹색건축인증(우수등급)	9%
건축물에너지효율등급(1++등급)	7.5%
제로에너지건축물(5등급)	8%
산식	9 + 8/2 = 13% : 건축설계대가의 13% 추가 반영
비고	* 제로에너지 건축물 인증 시 에너지 효율 등급은 미적용

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 제10조제4항

● 리모델링, 인테리어, 전통양식 설계 등 특수요인 반영

- 전통양식 설계, 리모델링 설계, 인테리어 설계 등 설계비 증액이 필요한 경우 반영
- 전통양식설계업무는 건축물 종별 및 도서량을 '제3종 중급'을 적용한 건축설계 대가의 1.5배 적용
- 리모델링 및 인테리어 설계는 규정에 따라 산출한 건축설계대가요율의 1.5배 적용
- 발주자 요청에 따른 음향, 차음·방음, 방진설계, 3D모델링, 모형제작, BIM 설계 등 적용 시 실비정액가산식에 따라 추가 비용을 반영하고, 특히 조달청 맞춤형 서비스 이용 시 BIM 설계 의무 적용에 유의

* BIM(Building Information Modeling): 3차원 정보모델을 기반으로 시설물의 생애 주기에 걸쳐 발생하는 모든 정보를 통합하여 활용이 가능하도록 시설물의 형상, 속성 등을 정보로 표현한 디지털 모형을 뜻하며, BIM 기술의 활용으로 기존의 2차원 도면 환경에서는 달성이 어려웠던 기획, 설계, 시공, 유지관리 단계의 사업정보 통합 관리를 통해, 설계 품질 및 생산성 향상, 시공오차 최소화, 체계적 유지관리 등을 도모함
출처: 지형 공간정보체계 용어사전, 2016. 1. 3., 이강원, 손호웅

* 실비정액가산식에 따른 대가는 직접비(직접인건비+직접경비), 제경비, 창작기술료로 구성되며 대가산정방식은 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부 고시 제2020-635호)' 제17조 참조리모델링, 인테리어, 전통양식 설계 등 특수요인 반영

● 용역 손해배상보험공제 비용 확인

- 「건축사법」 제20조 제3항및 같은 법 시행령 제21조에 따라 건축물의 설계 및 공사감리업무에 대해 손해배상책임을 보장하기 위해 보험 또는 공제에 가입하여야 하며 해당 비용을 용역비에 계상하여야 함
- 보험 또는 공제 가입금액은 용역계약금액에서 부가가치세와 손해배상보험료 또는 공제료를 제외한 순계약금액을 기준으로 보험요율 또는 공제요율을 적용하여 산정
 - * 설계·감리 등 용역손해배상보험 또는 공제 업무요령(국토교통부고시 제2012-94호) 참조
 - * 보험요율 또는 공제요율은 「보험업법」 제176조에 따라 설립된 보험요율산출기관, 손해보험회사, 공제조합 등으로부터 제공받은 자료를 기초로 산출

● 부가가치세 계상

- 건축설계대가요율, 각종 인증관련 추가요율, 특수요인 반영을 통해 산출한 건축설계대가와 손해배상보험비용을 합산한 기준으로 부가가치세를 계상

감리비

'공사감리'란 건축물 및 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위로서 비상주감리, 상주감리, 책임상주감리, 건설사업관리로 구분할 수 있다. 건축공사 감리세부기준, 국토교통부고시 제2020-1011호

먼저 사업유형 및 규모에 따른 감리방식을 확인하고 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 또는 '건설기술용역 대가 등에 관한 기준'에 따라 감리비 예산을 책정하도록 한다.

● 비상주감리

- 건축허가 대상 건축물, 리모델링 건축물은 공사감리 대상에 해당하며 상주감리 및 건설사업관리 대상 제외한 건축공사는 비상주감리 대상임
- '비상주감리'는 건축법 시행령 제19조제5항의 규정에 따라서 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 수행하는 감리업무로 공사감리자가 해당 공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지를 확인하며, 수시로 또는 필요할 때 시공과정에서 건축공사 현장을 방문하여 확인함
- 비상주감리의 경우 '공사비에 따른 건축공사감리 대가요율'을 적용하여 감리비 산출
 - * 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조 제1항

표 44 공사비에 따른 건축공사감리 대가요율(%)

공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
500만원 이하	2.46	2.24	2.02
1억원	2.32	2.11	1.90
2억원	1.85	1.68	1.51
3억원	1.70	1.54	1.39
5억원	1.57	1.43	1.29
10억원	1.35	1.23	1.11
20억원	1.24	1.13	1.02
30억원	1.20	1.09	0.98
50억원	1.18	1.07	0.96
100억원	1.14	1.04	0.94
200억원	1.11	1.01	0.91
300억원	1.10	1.00	0.90
500억원	1.08	0.98	0.88
1,000억원	1.07	0.97	0.87
2,000억원	1.05	0.95	0.86
3,000억원	1.03	0.94	0.85
5,000억원	1.02	0.93	0.84

출처: 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시 제2020-635호) 별표5

표 45 사업유형별 감리방식

감리방식	사업유형	근거법령
감리대상 (비상주감리)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물 건축공사 건축법 시행령 제6조제1항제6호에 따른 건축물 리모델링공사 	건축법 시행령 제19조 제1항 제1호
상주감리	<ul style="list-style-type: none"> 일정규모 이상 건축공사 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사(축사, 재배사 제외) 연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사 아파트 건축공사 준다중이용 건축물 건축공사 	건축법 시행령 제19조 제5항

감리방식	사업유형	근거법령	
상주감리	준다중이용건축물	<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물 외의 건축물로서 다음 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상인 건축물 - 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 중 여객용시설 - 의료시설 중 종합병원 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 위락시설 - 관광 휴게시설 - 장례시설 	건축법 시행령 제19조 제5항
건설사업관리	다중이용건축물	<ul style="list-style-type: none"> 다음 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물 - 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 중 여객용 시설 - 의료시설 중 종합병원 - 숙박시설 중 관광숙박시설 • 16층 이상인 건축물 	건축법 시행령 제19조 제1항 제2호 건설기술진흥법 제39조 제1항
	건설공사의 효율적 수행을 위해 필요한 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 설계·시공 관리의 난이도가 높아 특별한 관리가 필요한 건설공사 • 발주청의 기술인력이 부족하여 원활한 공사 관리가 어려운 건설공사 • 그 외 원활한 공사 수행을 위해 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사 	건설기술진흥법 제39조 제1항
감독권한대행 등 건설사업관리	「건설기술진흥법」에 따른 건설사업관리대상	<ul style="list-style-type: none"> • 총공사비 200억 원 이상인 건설공사로서 다음에 해당하는 건축물 - 관람집회시설 - 전시시설 - 연면적 5,000㎡ 이상 공용청사 - 300세대 이상 공동주택 	건설기술진흥법 제39조 제2항 및 같은법 시행령 제55조 및 별표7
설계용역 건설사업관리	「건설기술진흥법」에 따른 건설사업관리대상 설계용역	<ul style="list-style-type: none"> • 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 1종 시설물 및 2종시설물 건설공사의 기본 및 실시설계 • 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 1종 시설물 및 2종시설물이 포함되는 건설공사의 기본 및 실시설계 • 신공법 또는 특수공법에 따라 시공되는 구조물이 포함되는 건설공사로서 발주청이 건설사업관리가 필요하다고 인정하는 공사의 기본 및 실시설계 • 총공사비 300억 원 이상인 건설공사의 기본 및 실시설계 	건설기술진흥법 시행령 제57조

출처: 국가법령정보센터 관련 법령 내용을 토대로 정리

● 상주감리

- 건축법 시행령 제19조제5항 각 호의 규정에 따라서 건축사보로 하여금 공사기간 동안 공사현장에서 수행하는 감리업무
- 공사감리자가 해당공사의 설계도서, 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 건축분야의 건축사보 1명 이상을 전체 공사기간 동안 배치하여 건축공사의 품질 및 안전관리 등에 대한 기술지도
- 상주감리 업무 대가는 '실비정액가산식'에 따라 산출
 - * 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조 제2항

● 건설사업관리 **건설산업기본법 제26조**

- 건설공사에 관한 기획, 타당성조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리 수행
- 연면적 660㎡ 이상인 건축물의 건축공사는 시공단계의 건설사업관리계획 수립 의무 대상 **건설기술 진흥법 제39조의2 및 같은법 시행령 제59조의2**
- 건설사업관리 업무 대가는 '실비정액가산식'에 따라 산출
 - * 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조 제2항
 - * 건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준 제6조 제1항

부대비

사업 추진을 위해 필요한 각종 용역비, 조사·평가 비용 등이 누락되지 않도록 유의하고, 세부 항목별로 적정 예산을 편성하여 관리하여야 한다.

● 타당성조사 및 기본계획, 건축기획 용역비

● 설계공모비 **설계공모 시행 비용 및 설계보상비 등**

- **일반설계공모** 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 '건축 설계공모 운영지침' 제21조에 따라 설계공모 보상금으로 최대 1억 원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산 확보
- **제안공모** 소정의 상금 지급
설계공모 준비 및 심사에 소요되는 비용 또한 설계비와 별도로 확보

※ 「건축서비스산업 진흥법」 제17조 및 국토교통부 고시 제2023-180호 '건축 설계공모 운영지침' 제21조, 제35조

● 지반조사 및 측량비

- 건설기술용역 대가(2억 이상) 또는 엔지니어링사업대가 기준에 따라 '실비정액가산방식'을 적용하는 비용

※ 건설기술용역 대가 등에 관한 기준(국토교통부고시 제2020-707호, 2020. 10. 6.)
 ※ 엔지니어링사업대가의 기준(산업통상자원부고시 제2019-20호)

- 각종 조사, 평가 진단 등 별도의 기술용역이 필요한 경우 해당 비용

- 현황·경계측량 및 지질(반)조사
- 문화재조사
- 교통영향평가, 소규모환경영향평가, (소규모)지하안전영향평가
- 도시관리계획(지구단위계획, 도시계획시설 결정) 수립 또는 변경
- 증축 또는 리모델링 사업은 필요시 기존건축물 구조안전진단 및 설계도서 작성
- 설계경제성검토(총 공사비 100억 원 이상): 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침(국토교통부 고시 제2020-15호, 2020. 1. 13.) 제48조
- 연면적 10,000㎡ 이상 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축: 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2020-134호, 2020. 8. 20.) 제6조

● 설계의도구현

- 해당 건축물의 설계자를 공사과정에 참여시켜, 건축주·시공자·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지관리에 필요한 사항을 제안할 수 있도록 하는 '설계의도구현' 비용은, '사후설계업무' 대가기준인 실비정액가산식 적용을 원칙으로 함
 - * 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침(국토교통부고시 제775호, 2020. 11. 4.)

● 각종 인증수수료 등

- 인증수수료: 각종 인증 의무 대상에 해당하거나, 의무대상이 아니라도 인증 취득을 계획하는 경우 관련 수수료 및 업무수행비용을 책정하여야 하며, 필요 시 인증 컨설팅 비용을 별도 반영

※ 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(국토교통부고시 제2020-574호, 2020.8.13.) 별표4
 ※ 녹색건축 인증기준(국토교통부고시 제2019-764호, 2019. 12. 23.) 제8조 및 별표12
 ※ 장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등(국토교통부고시 제2018-500호, 2018.8.3.) 별표8

- 설계적정성검토: '총사업비 관리지침'에 따라 정부재정이 투입되는 사업기간 2년 이상, 총사업비가 200억 원 이상 사업은 설계적정성 검토 비용을 반영.

※ 총사업비 관리지침(기획재정부훈령 제386호, 2018. 7. 12.) 제3조

● 기타

- 건축을 위한 공사비 외 해당 시설의 기능을 위해 필요한 장비비와 집기비품비, 전산시스템 비용, 개원전 운영비, 유물구입비 등

예비비

- 공사의 불확실성, 위험상황에 대응할 수 있도록 총사업비의 약 5%를 예비비로 확보
권장부가세 포함된 공사비, 시설부대경비, 용지보상비의 5% 확보 권장

※ 타당성 재조사 일반지침 수정·보완 연구(2012, PIMAC), p43
사업구상 및 기본계획 수립 이전 단계에는 총사업비(공사비+부대비+용지보상비)의 10%를 반영하나 타당성조사 및 기본계획 보고서 활용이 가능한 단계에는 총사업비의 5%를 예비비로 반영할 것을 제안하고 있음

표 46 공공건축사업 예산 항목별 산출기준 및 참고자료

구분	세부 예산항목	산출기준/참고자료
공사비	단위면적당 공사비	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 조달청 공사비정보광장
설계비	건축설계대가요율 인증관련 추가요율 특수요인 보정	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
감리비	비상감리	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
	상주감리	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
	건설사업관리	건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준(국토교통부)
부대비	설계공모비	건축설계공모운영지침(국토교통부)
	설계의도구현	공공건축 설계의도구현 업무수행지침(국토교통부)
	설계 경제성(VE) 검토	건설기술 진흥법 시행령 건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준(국토교통부) 설계공모, 기본설계 등의 시행 및 설계의 경제성 등 검토에 관한 지침(국토교통부)
	설계 적정성 검토	총사업비 관리지침(기획재정부)
	설계 안전성 검토	건설기술 진흥법 시행령 설계 안전성 검토 업무 매뉴얼(국토교통부) 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법
	인증 수수료	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(국토교통부) 녹색건축 인증기준(국토교통부) 장애물 없는 생활환경 인증심사기준 및 수수료기준등(보건복지부) 지능형건축물 인증기준(국토교통부) 초고속정보통신건물인증 업무처리 지침(과학기술정보통신부)
	평가 및 조사	교통영향분석 개선대책수립 대행비용 산정기준(국토교통부) 환경영향평가 등의 대행비용 산정기준(환경부)
	보험료·공제료	설계·건설사업관리 용역손해배상보험 또는 공제 업무요령
	예비비	타당성 재조사 일반지침 수정·보완연구(PIMAC, 2012)

출처: 관련 법령, 지침, 기준, 가이드라인 등을 토대로 정리

04

사업관리계획

4.1 사업추진체계

4.2 발주방식

4.3 일정계획

4.1 사업추진체계

사업추진조직 구성

- 공공건축사업 전담조직 운영
 - 공공건축사업을 효율적·합리적으로 추진하기 위해서는 공공건축사업 전담조직 운영을 권장하며, 구성원은 건축사업 추진 경험이 있는 건축분야 전문인력 포함 필요
 - 별도 조직이 마련되지 않은 경우 관계부서 담당자로 이루어진 TF 구성도 가능하며, 사업부서와 건축사업 담당부서뿐 아니라 예산 관련 부서도 참여하여 사업 초기 적정 사업규모와 재정 계획 수립 권장
- 건축 전문인력 배치
 - 발주기관 여건 상 전담조직 또는 TF팀 구성이 어렵다면 사업추진 담당자는 건축 전문인력으로 배치하여 사업계획의 전문성 확보 필요
- 유관 부서와 협력체계 구축
 - 특히 사업 담당부서가 공공건축 전담부서 또는 담당자가 건축 전문인력이 아닌 경우 유관부서 협력체계 구축 필수
- 민간전문가 제도를 운영하지 않는 경우 사업 단위의 총괄 계획가¹¹ 위촉 권장
 - 공공기관, 지방공기업 또는 민간전문가 제도를 운영하지 않는 지방자치단체는 사업 특성을 고려하여 해당 분야 전문가를 선정하여 활용할 것을 권장
 - 건축기회를 전문가에게 위탁하여 수행하는 경우, 해당 전문가를 설계공모 심사 위원 등으로 활용하여 사업계획의 일관된 추진 도모 권장

¹¹ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조
시·도지사 또는 대도시 시장은 재정비촉진 계획 수립의 모든 과정을 총괄·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

민간전문가 활용

건축기본법에 따른 ‘민간전문가’

「건축기본법」은 공공기관이 건축 관련 업무 또는 사업을 시행하기 위해 민간전문가를 위촉할 수 있도록 하고 시행령으로 민간전문가의 자격과 업무범위를 규정하고 있다. 공공건축 정책의 효율적 추진 및 공공건축 사업의 내실화를 위해 민간전문가 운영체계를 마련하고 적극 활용할 것을 권장한다.

- ‘민간전문가’의 자격건축기본법 시행령 제21조 제1항
 - 「건축사법」에 따른 건축사
 - 건축·도시 또는 조경 관련 기술사「국가기술자격법」에 따른 기술사를 말한다
 - 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
- ‘민간전문가’의 업무범위건축기본법 시행령 제21조 제3항
 - 국가 또는 지방자치단체에서 시행하는 건축·도시 관련 기획 및 설계 업무에 대한 조정
 - 국가 또는 지방자치단체의 건축정책에 대한 자문과 건축민원 업무의 처리
 - 다수의 사업자 또는 설계자들이 참여하는 대규모 개발사업에 대한 총괄·조정 및 관리
 - 건축디자인에 대한 전반적인 자문과 건축디자인 시범사업 등에 대한 기획·설계 등

공공부문 건축디자인 업무기준에 따른 ‘민간전문가’

- 민간전문가「공공부문 건축디자인 업무기준」 제2조 제1호

건축기본법

제23조(민간전문가의 참여) ① 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 건축 관련 민원, 설계공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행하는 경우 민간전문가를 위촉하여 해당 업무의 일부를 진행·조정하게 할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

- 민간전문가 참여 활성화「공공부문 건축디자인 업무기준」 제5조
 - 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 좋은 건축물과 공간환경 조성을 위하여 민간전문가의 역할이 중요함을 인식하고 총괄건축가와 공공건축가 등 민간전문가의 업무 참여가 활성화되도록 하여야 함

- **민간전문가 업무 지원** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제7조
 - 민간전문가가 업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 전담조직 구성·운영 방안 강구
 - 전담조직을 신규로 설치하거나 기존 조직에서 담당하게 하는 등 적절한 구성방안을 선택하고, 전담조직의 전문성을 보강하기 위하여 필요한 경우 분야별 민간전문가를 채용하는 등 전문 인력 확보
- **민간전문가 참여 활성화** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제5조
 - 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 좋은 건축물과 공간환경 조성을 위하여 민간전문가의 역할이 중요함을 인식하고 총괄건축가와 공공건축가 등 민간전문가의 업무 참여가 활성화되도록 하여야 함
- **민간전문가 업무 지원** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제7조
 - 민간전문가가 업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 전담조직 구성·운영 방안 강구
 - 전담조직을 신규로 설치하거나 기존 조직에서 담당하게 하는 등 적절한 구성방안을 선택하고, 전담조직의 전문성을 보강하기 위하여 필요한 경우 분야별 민간전문가를 채용하는 등 전문 인력 확보

총괄건축가

- 건축기본법에 따른 민간전문가로서 총괄건축가 및 공공건축가 제도를 운영하는 경우 사업 초기 사업계획에 대한 총괄건축가 자문을 선행
- **총괄건축가** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제2조 제2호
 - 행정구역 및 사업구역의 공간정책 및 전략수립에 대한 자문 또는 주요사업에 대한 총괄·조정 등 건축·도시 디자인의 경쟁력 강화와 관련한 업무를 수행하는 민간전문가
- **총괄건축가의 역할** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제6조 제1항
 - 건축 및 공간환경 관련 정책 검토 및 방향 제시
 - 건축 및 공간환경 관련 주요 사업의 추진·운영·관리방안 등에 대한 자문·조정
 - 다수의 사업자 또는 설계자들이 참여하는 대규모 개발사업의 건축 및 공간환경 관련 업무에 대한 총괄·조정 및 관리
 - 건축 및 공간환경 사업 유형별 디자인 기준의 설정·운영
 - 공공건축가 관련 정책·사업의 총괄·자문
 - 건축문화 진흥을 위하여 필요한 행사 및 교육의 기획 및 지원
 - 관계 법령이나 기준 등에 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 역할로 규정된 업무의 지원 등

공공건축가

- **공공건축가** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제2조 제3호
 - 사업별 공공건축가를 선정하여 기획, 설계발주, 설계 등 사업추진단계별 자문 추진을 권장
- **공공건축가 참여 대상 사업** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제6조 제2항
 - 지방자치단체가 중앙부처의 재정 지원을 받아 추진하는 지역의 개발 및 정비와 관련한 사업으로서 건축물과 공간환경의 디자인 관리가 필요한 경우
 - * 지역의 개발 및 정비와 관련한 사업 예시: 국토교통부 '도시재생뉴딜사업'농림축산식품부 '일반농산어촌개발사업'해양수산부 '어촌뉴딜300'
 - 보육시설·의료시설·복지시설·교통시설·문화시설·체육시설·공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 생활밀착형 사회기반시설 사업 중 설계비 추정가격이 1억원 이상인 사업
 - 그밖에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 판단하는 사업
- **공공건축가의 역할** '공공부문 건축디자인 업무기준' 제6조 제2항
 - 건축 및 공간환경 관련 사업의 기획 및 설계에 대한 조정 및 자문
 - 건축 및 공간환경 관련 사업의 기획 참여
 - 소규모 건축 및 공간환경 관련 사업의 설계 참여
 - 그 밖의 건축 및 공간환경 관련 사업의 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지하기 위한 업무 등의 조정 및 자문

지역 공공건축지원센터 자문

- 지역 공공건축지원센터는 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 공공건축의 발주, 공공건축의 기획 및 관리, 디자인관리, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 유지·관리 방안 등에 관한 자문에 대한 응답 업무를 수행함
- 사업 전담부서 또는 담당자의 전문성 확보, 민간전문가 활용이 어려운 경우 공공건축사업의 목표 및 기본계획 방향 설정 및 사업계획 구체화를 위해 사업 초기 지역 공공건축지원센터 자문 권장
- **지역공공건축지원센터의 업무** 건축서비스산업 진흥법 제24조의2
 - 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 사업계획서 사전검토 업무
 - 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공건축의 유지·관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
 - 공공기관 관계자에 대한 교육
 - 공공건축에 대한 데이터베이스 구축 등

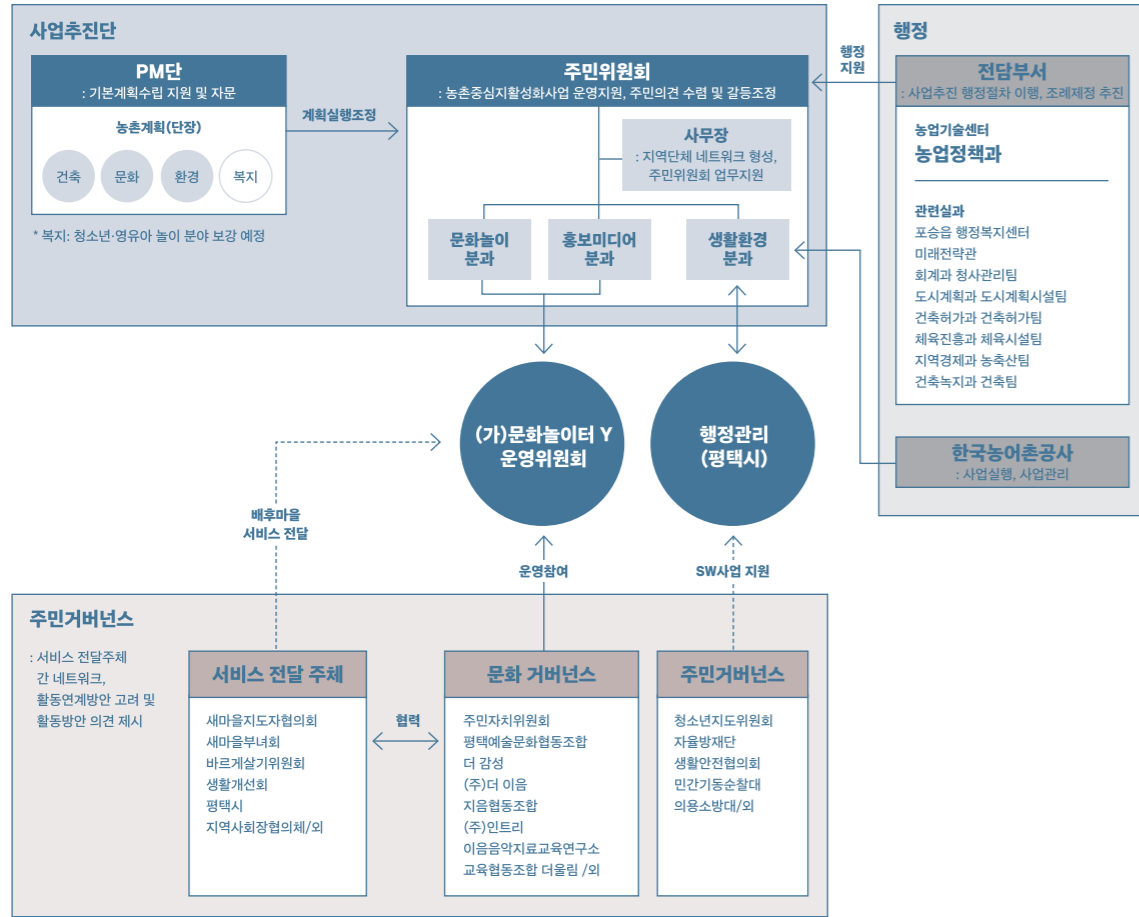


그림 48 농촌중심지활성화사업 사업추진체계 및 주체별 역할 규정 예시
출처: 포승읍 농촌중심지활성화 사업

4.2 발주방식

설계발주방식 결정

설계자를 선정하는 방식은 설계공모, 가격입찰, 사업수행능력평가, 협상에 의한 계약이 있음

사업목표 달성에 효과적인 설계발주방식을 결정하여야 함

- **설계공모** 설계자 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출받아 그 우열을 심사하여 결정
- **가격입찰** 재정지출의 부담이 되는 입찰에서 낙찰자는 예정가격 이하로서 최저가격으로 입찰한 자로 결정함 **지방계약법 제13조 제2항제1호**
- **사업수행능력평가** 지방자치단체 재정지출 부담이 되는 입찰에서 예정가격 이하로서 최저가격으로 입찰한 순서대로 이행실적, 기술능력, 재무상태, 과거 계약이행 성실도 등 계약이행능력을 심사하여 낙찰자를 결정할 수 있으며 **지방계약법 시행령 제42조** 설계비 추정가격 1억 원 이상이지만 설계공모 우선적용 대상에 해당하지 않는 경우 적용함 **건축서비스법 시행령 제18조**
- **협상에 의한 계약** 계약이행의 전문성·기술성·창의성·예술성, 공공시설물의 안전성 등의 이유로 필요한 경우 제안서 평가 후 협상절차를 통해 예정가격 이하로 입찰한 자 중에서 지방자치단체에 가장 유리하다고 인정되는 자와 계약을 체결할 수 있음 **지방계약법 시행령 제43조**

공사발주방식 결정

- 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토
 - 「국가계약법」, 「지방계약법」, 「건설산업기본법」 등을 확인하여 사업에 적합한 공사발주 방식을 검토해야 함
- 해당 사업에 적합한 건설사업관리방식 검토
 - 「건설기술진흥법」 제39조의 2에 따른 건설사업관리계획을 수립하여 적정 건설사업관리방식을 적용하고 대가를 산정

4.3 일정계획

설계 및 공사기간, 인증 및 각종 검토기간, 시운전기간, 준공 및 개관시점, 사업비 투입시점 등을 고려하여 적정수준의 사업기간을 확보하고 세부일정계획을 수립하여야 한다. 공공건축의 품질을 담보하기 위해 사업 초기 기획 및 설계 단계에 충분한 기간을 확보할 것을 권장한다.

건축기획 및 사업계획 수립

- 사업규모 및 성격에 따라 차이가 있지만 최소한 3개월 이상을 확보하여 충분한 사전조사를 통해 수요에 적합한 사업계획을 수립

이혜원, 공공건축심의위원회 운영의 이해, 2022년 공공기관 관계자 교육, 국토교통·건축공간연구·국가공공건축지원센터, 2022, 105p~107p

사업계획사전검토

- 사전검토에 소요되는 기간은 30일^{공휴일 제외}이나 사전검토신청 준비기간을 고려
- 충실한 건축기획업무 수행으로 사전검토신청 준비기간 단축 가능

공공건축심의위원회

- 별도의 운영부서가 있는 경우 최소 24일, 관리부서와 사업부서가 운영하는 경우 최소 37일 소요¹²
 - **관리부서** 공공건축심의위원회 명단 및 운영규정 등을 관리하되, 심의위원회 개최에 관여 안함
 - **사업부서** 관리부서로부터 전달받은 공공건축심의위원회 명단을 활용해 심의대상 사업 추진 시 공공건축위원회를 직접 개최함

설계발주

- 설계공모
 - 사업의 규모 및 특성에 따라 일반설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모, 간이공모 등 설계공모의 종류를 결정
 - 설계공모 방식에 따라 운영절차 및 기간이 상이하므로 '건축설계공모 운영지침'을 참고하여 일정 계획을
 - 설계공모 지침서^{과업지시서}와 공모 시 배포자료 작성 등을 위한 사전 준비 기간을 고려
 - 설계공모 공고 이후 일정은 아래를 참고하되, 제출도서량을 감안하여 일정 조정 가능함

표 47 설계공모방식에 따른 설계공모 운영절차 및 기간

구분	일반설계공모		2단계 설계공모		제안공모	간이공모	
설계공모 공고	7일 이상	90일 이상	7일 이상	90일 이상	5일 이상	20일 이상	5일 이상
등록마감		(최소 45일)		*1차: 30일 이상			
현장설명회 및 질의응답	83일 이상			(최소 20일)	15일 이상		25일 이상
공모안의 접수				*2차: 60일 이상			(최소 30일)
심사위원회개최 (심사일)	7일 이내		7일 이내		7일 이내		7일 이내
심사결과 발표							
총 기간	97일 이상(최소 52일)		97일 이상(최소 57일)		27일 이상	37일 이상	
세부 심사결과 정보 요청 및 공모안 반출(※ 필요시): 7일 이내							

출처: 국토교통부고시 제2023-180호 「건축 설계공모 운영지침」을 토대로 작성

- 협상에 의한 계약^{40일 이상}
 - 입찰공고 및 제안요청서 설명^{17일 이상}
설계비 1억 미만인 경우 제안서 제출 마감일 전일부터 17일전 공고, 10일 전 제안요청서 설명

표 48 협상에 의한 계약 입찰 공고 시기

구분	공고시기	제안요청서 설명
추정가격 10억원 이상인 경우	제안요청서 설명일 전일부터 7일 전	제출마감일 전일부터 40일 전
추정가격 10억원 미만 1억원 이상인 경우		제출마감일 전일부터 20일 전
추정가격 1억원 미만인 경우		제출마감일 전일부터 10일 전
긴급을 요하거나 재공고입찰인 경우	제출마감일 전일부터 10일 이전	-

출처: 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(행정안전부예규) 참고하여 작성

- 제안서 제출 및 평가^{7일}
설계공모 심사위원회 개최 일정에 준하여 7일 소요 예상
평가위원회 구성→ 제안서 교부→ 평가회의 개최→ 협상적격자 및 협상순위 결정→ 협상적격자 통지
- 협상절차 진행^{15일}
제안서 및 가격 협상, 협상기간은 협상 개시 후 15일 이내로 하며, 해당 사업의 규모, 특수성, 난이도에 따라 협상대상자와 협의에 따라 10일 안의 범위에서 협상기간 조정 가능
협상순위에 따라 차순위 협상 진행 시 일정 추가 소요

설계

- 설계공모 종류에 따른 제출물 내용에 따라 설계기간 추가 필요성 확인
 - 당선작을 결정하는 일반설계공모, 2단계설계공모와 달리 사업에 적합한 설계자를 선정하는 제안공모의 경우 설계도면이 제출물에 포함되지 않으므로 계획설계 기간^{약 1-2개월} 추가 고려
- 사업의 특수성 난이도에 따른 설계기간 보정
 - 도시계획시설 결정^{변경}, 토지형질^{변경}, 문화재 관련 인허가 절차 등 사업 특성에 따라 설계기간 추가 요인 검토 및 반영
- 각종 인증에 소요되는 기간 반영
 - 장애물 없는 생활환경 인증 기관의 업무 현황을 고려하여 설계기간 추가 소요 필요성 검토 및 반영

시공

- 「근로기준법」에 따른 주 5일 근무, 주 40시간 근무제 및 법정 공휴일수 반영
- 공공 건설공사의 공사기간 산정기준 **국토교통부고시 참조**
 - 제6조 **공사기간 산정** 공사기간은 준비기간과 비작업일수, 작업일수, 정리기간을 포함하여 산정
 - 제14조 **공사기간 적정성 검토** ① 발주청은 제6조부터 제12조까지에 따라 산정한 공사기간을 실적 공기와 비교하여 타당성을 검토할 수 있다. 이 경우 실적공기는 최근 5년간 준공된 동종 또는 유사 공사의 실제 공사기간의 평균값을 활용하되, 제7조의 준비기간과 제12조의 정리기간을 합산

공공 건설공사의 공사기간 산정기준(국토교통부 고시 제2021-1080호)

제14조(공사기간 적정성 검토) ① 발주청은 제6조부터 제12조까지에 따라 산정한 공사기간을 실적 공기와 비교하여 타당성을 검토할 수 있다. 이 경우 실적공기는 최근 5년간 준공된 동종 또는 유사 공사의 실제 공사기간의 평균값을 활용하되, 제7조의 준비기간과 제12조의 정리기간을 합산하여야 한다.

- 공사기간 = 준비기간 + 비작업일수 + 작업일수 + 정리기간
 - 공사기간 산정 시 국토교통부「적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인(안)」참고

표 49 시설물별 공사기간 산정공식

시설물	산정공식	변수 정의	적용범위
건축(공통)	$Y = -68.550 + 18.192 \cdot B + 12.079 \cdot G - 5.25 \cdot \ln(A) + 167.632 \cdot \ln(C)$	C = 총공사비(억원) A = 연면적(100m) G = 지상층수(층) B = 지하층수(층)	총공사비 10억원 이상
공동주택	$Y = -21.674 + 7.953 \cdot G + 116.835 \cdot \ln(C)$		
체육시설	$Y = -278.109 + 189.438 \cdot \ln(C)$		

출처: 「적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인」에 의한 공사기간 산정공식(국토부, 2020.12.) 부록4.

표 50 공사기간 확보 기준

구분	내용
제7조(준비기간 산정)	발주청은 해당 공사의 내용에 적합한 준비기간을 산정하여야 한다.
제8조(비작업일수)	① 비작업일수는 건설현장의 공사 진행이 불가능한 날짜를 말하며, 제9조에 따른 법정 공휴일수와 제10조에 따른 기상조건으로 인한 비작업일수의 합계에서 중복일수를 제외하여 산출한다. 이 경우 중복일수 산정은 소수점 첫째자리에서 반올림한다. ② 비작업일수는 주공정(critical path) 및 주공정에 영향을 미치는 공중에 대하여 검토하며, 월별 비작업일수가 주 40시간 근무제에 따른 비작업일수보다 작을 경우에는 주 40시간 근무제에 따른 비작업일수를 적용한다.
제11조(작업일수)	① 작업일수는 해당 공사의 공종별 수량을 시공하는데 필요한 총 작업일수를 말한다. ② 작업일수의 산정은 주공정(critical path)을 구성하는 작업량 기준으로 산출하거나 과거의 실적자료·경험치, 동종시설 사례 등을 활용하여 산출(단, 실적자료를 활용하는 경우 「근로기준법」에 따른 근로시간을 기준으로 보정하여 활용)하며, 현장여건 및 공사규모, 지질조건, 기상·기후조건 등에 따라 조정하여 적용한다. ③ 작업일수 산정 시 건설현장 근로자의 작업조건이 법정 근로시간(1일 8시간, 주 40시간)을 준수하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 연속작업 등이 필요한 경우에는 근로기준법에 따라 근로시간을 연장할 수 있고, 교대근무 및 주·야간 공사로 구분하여 산출한다.
제12조(정리기간 산정)	정리기간은 공사 규모 및 시설물 특성 등을 고려하여 산출한다.

출처: 적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인(안)

사업추진일정 검토 사례(○○○○○공사 청사 신축사업)

사업개요

- 부지면적: 9,461㎡
- 건축규모: 지하 5층-지상 20층, 건축면적 2,500㎡, 연면적 30,263㎡
- 건축물 용도: 업무시설, 근린생활시설
- 건립 공사비: 838억 원

일정계획 검토 (*건축기획업무 완료 이후)

[기획단계 사전절차]

- 사전검토·공공건축심의·설계발주: 6개월
 - 「건축서비스산업진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토: 2개월(사전검토 및 사업계획 보완)
 - 「건축서비스산업진흥법」에 따른 공공건축심의: 1개월
 - 설계발주: 일반설계공모방식 3개월

[기본 및 실시설계]

- 기본 및 실시설계 기간: 12개월
 - 계획설계(경관심의 포함) 2.5M, 기본설계 3M, 실시설계 3.5M, 각종인증 및 인허가 2M, 준공도서 검토 및 완료보고 1M

[건축공사]

- ① 국토교통부 가이드라인에 의한 방법: 약 47개월
 - 근거: 적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인(국토교통부, 2020.12.)

$$\begin{aligned}
 Y &= -68.550 + 18.192 \cdot B + 12.079 \cdot G - 5.25 \cdot \ln(A) + 167.632 \cdot \ln(C) \\
 &= -68.550 + 18.192 \times 5 + 12.079 \times 20 - 5.25 \times \ln(302.63) + 167.632 \times \ln(838) \\
 &= \mathbf{1,422일(47개월)} \quad * C = \text{총공사비(억원)}, A = \text{연면적(100m)}, G = \text{지상층수(층)}, B = \text{지하층수(층)}
 \end{aligned}$$

- ② 국토교통부 산정기준에 의한 방법(유사사례에 의한 방법): 약 34개월
 - (유사사례 평균값) 32.1개월 + (준비/정리기간) 2개월 ⇒ **34.1개월**
 - ※ 「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」 적용
 - ※ 사례: 동종 또는 유사 공사의 실제공사기간

	층수(층)	연면적(m)	준공년도	공사기간(개월)	
					GH사육규모환산
경기교육청남부신청사1)	지하4-지상18	43,629	2022	28	30
GH공사 융복합센터 신사옥2)	지하5-지상17	46,955	2023	34	36
스마트타워3)	지하6-지상18	21,787	2021	31	31
판교아이스퀘어4)	지하6-지상10	99,926	2021	33	37
광교효성해링턴타워5)	지하2-지상24	59,252	2019	32	33
센트럴601오피스텔6)	지하7-지상20	51,601	2018	33	31
원흥역 봄오피스텔7)	지하6-지상21	43,666	2018	33	31
대치동889-41업무시설8)	지하6-지상20	23,239	2018	31	30
The-K타워9)	지하5-지상27	83,333	2018	34	30
평균		47,338			32.1

(주1) 조달청 유사사례 공사비 분석, (주2) GH공사 융합타운관리부
 (주3)-(주9) 국토교통부 건축물 생애이력 관리시스템

종합의견

- 사전절차(사전검토, 건축심의, 설계공모) 6개월, 설계기간 12개월, 공사기간은 34개월 이상, **총 사업기간 52개월 이상 확보 필요**

경기도 공공건설·건축 기획업무 작성 가이드북

발행일 2023년 10월 17일
발행처 경기주택도시공사
펴낸이 김민근
엮은이 경기도 공공건설지원센터
지은이 김영미, 김혜련, 박상재, 박인권
임호진, 남궁진, 윤돈영, 노희상

출판등록

주소 경기도 수원시 권선구 권중로50번길 26-3 4층
홈페이지 경기도 공공건설지원센터(www.gg.go.kr/gpcc)
디자인제작 (주)크리에이티브 다다(www.credada.com)
비매품

