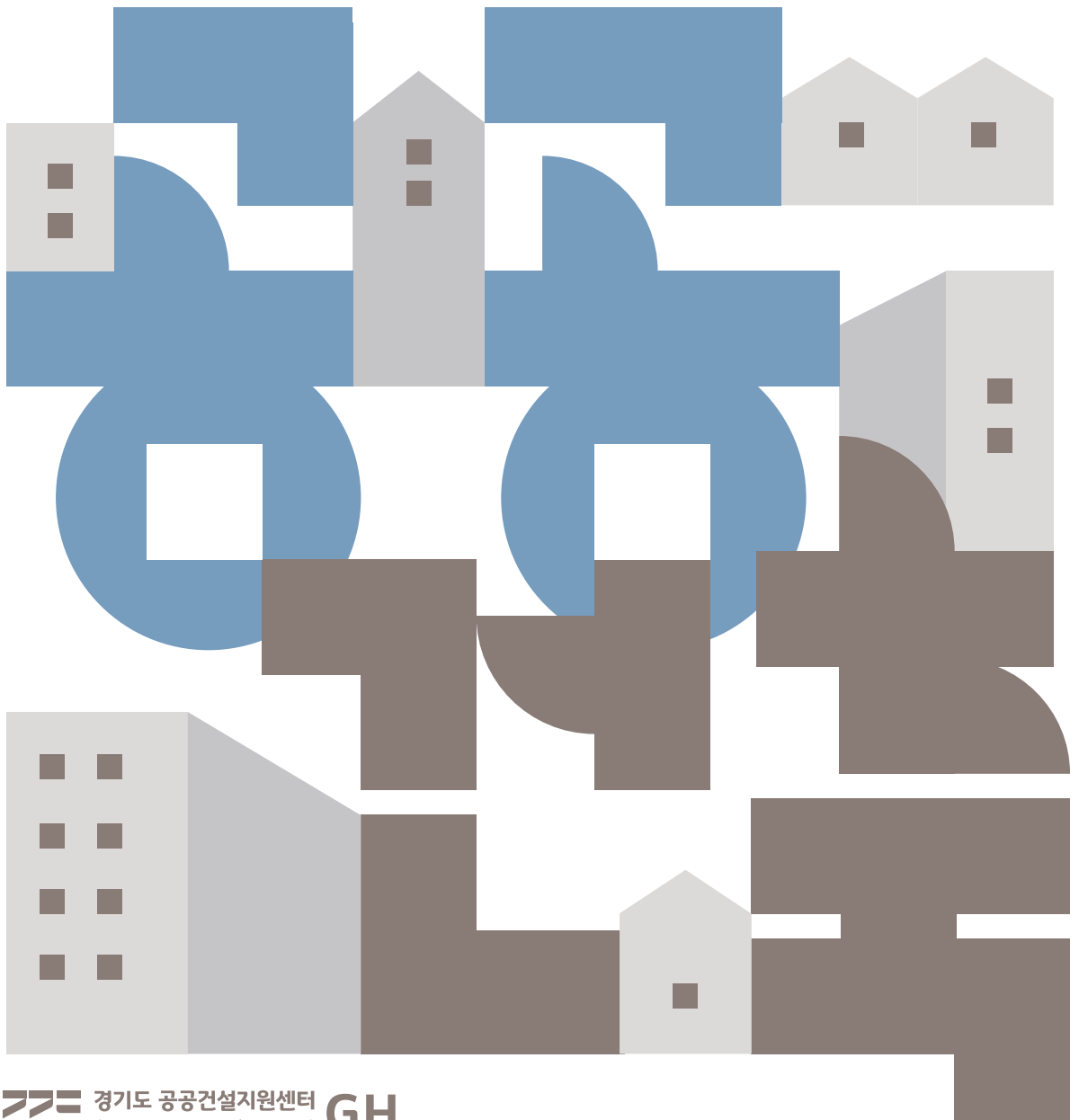


# 경기도 공공건설·건축 기획업무 작성 가이드북

GYEONGGIDO  
PUBLIC BUILDING  
PLANNING  
GUIDEBOOK



# 경기도 공공건설·건축 기획업무 작성 가이드북

## 좋은 공공건축을 만들기 위한 기획 업무 가이드북 안내

본 책자는 공공건축사업을 처음 시작하는 공무원 등 공공기관 관계자를 위해 마련하였습니다. 공공건축사업의 실무에 필요한 업무를 확인하고 대응할 수 있도록 본문을 구성하였으며 이외에 법령과 예시 등 참고자료를 풍부하게 수록하였습니다.

책은 크게 세 개의 장으로 구성됩니다.

**‘제1장 가이드북 활용안내’**에서는 본 가이드북의 목적과 적용대상, 주요내용을 요약 설명하여 실제 공공건축사업 진행 시 쉽게 활용할 수 있도록 안내하였습니다.

**‘제2장 공공건축 사업 프로세스의 이해’**는 사업 준비단계의 공공건축사업 절차 전반에 대한 이해를 돕기 위한 내용으로 각 절차별 핵심적인 내용을 소개하여 사업추진 과정의 기초적인 틀을 잡는데 도움이 될 것입니다.

**‘제3장 공공건축 사업계획 구성 가이드’**는 공공건축 사업계획의 주요내용을 중심으로 사업계획 수립을 위한 업무의 흐름에 따라 작성하였고, 실제 업무에 실질적인 도움이 되도록 관련 규정과 사례를 같이 수록하였습니다.

## 차례

<b>I</b>	<b>가이드북 활용안내</b>	<b>08</b>
1	가이드북의 목적	10
2	가이드북 적용대상	12
3	가이드북의 구성 및 주요내용	14
4	경기도 공공건설지원센터 활용	22
<b>II</b>	<b>공공건축 사업 프로세스의 이해</b>	<b>24</b>
1	건축기획	26
2	사업계획 사전검토	34
2.1	제도 개요	34
2.2	공공건축 사업계획 사전검토	36
2.3	공공건설 사업계획 사전검토	40
3	건축기획의 적정성 심의	44
3.1	제도 개요	44
3.2	공공건축심의	45
3.3	공공건설심의	50
4	설계발주	52
4.1	설계 발주방식 결정	52
4.2	설계공모 운영	60

<b>III</b>	<b>공공건축 사업계획 구성 가이드</b>	<b>64</b>
1	공공건축 사업계획 개요	66
1.1	사업계획의 전제조건	66
1.2	공공건축 사업계획의 구성과 주요 내용	67
2	사전조사	70
2.1	사업추진절차 및 관계법규	70
2.2	현황조사	76
2.3	수요조사	82
2.4	사례조사	85
2.5	조사결과 종합	87
3	사업계획	89
3.1	사업계획 기본방향	89
3.2	규모계획	91
3.3	건축계획	98
3.4	운영계획	112
3.5	예산계획	124
4	사업관리계획	138
4.1	사업추진체계	138
4.2	발주방식	143
4.3	일정계획	143

- 01 가이드북의 목적
- 02 가이드북 적용대상
- 03 가이드북의 구성 및 주요내용
- 04 경기도 공공건설지원센터 활용

# 가이드북 활용안내



# 01 가이드북의 목적

## 공공건축 관련 정책 동향 반영: 기획단계 사업계획 내실화

- 정부는 2019년 관계부처 합동으로 '공공건축 디자인 개선방안'을 발표하고 「건축기본법」에 따른 '공공부문 건축디자인 기준'을 전면 개정하는 등 공공건축의 질적 수준 향상을 주요 정책목표로 제시하고 추진함
- 특히 사업 기획 단계에 수립하는 사업계획, 즉 '건축기획'은 공공건축의 질적 수준을 좌우하는 중요한 과정이라는 인식에 따라 「건축서비스산업 진흥법」제·개정을 통해 공공건축 사업계획 검토 및 검증 체계를 마련하고 점차 강화해 나가는 추세임
- 경기도는 2019년 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제정을 통해 공공건축을 포함하는 공공건설 사업계획 내실화를 위한 기획단계 사업관리체계를 도입하여 경기도 공간환경의 품질과 품격 향상을 도모하고 있음

## 공공건축 사업계획 수립 실무 지원: 사업계획의 전문성 강화

- 공공건축 사업의 유형은 업무시설부터 문화 및 집회시설, 교육 및 연구시설, 노유자시설, 운동시설, 수련시설, 의료시설, 근린생활시설, 공동주택 등으로 다양하고, 점차 복합화 되는 경향임
- 공공건축 사업 발주부서도 건축 관련 부서뿐 아니라 복지, 문화, 체육, 교육 및 연구 등 공공정책 또는 공공서비스 관련 부서로 다양하며 담당자의 직렬과 사업수행 경험에도 편차가 큼
- 다양한 공공건축 사업 유형과 발주기관 담당자 역량 차이에도 불구하고 사업 초기에 일정 수준의 공공건축 사업계획 수립이 가능하도록 필요한 정보를 제공함으로써 경기도 공공건축의 품질 및 품격 수준 향상을 도모하고자 함

## 공공건축 사업계획에 대한 이해 제고: 효율적 사업추진 지원

- 공공기관 공공건축 사업 담당자를 대상으로 공공건축 관련 법제도에 대한 이해를 높임으로써 사업초기 목표 및 방향 설정, 사업계획 구체화 과정을 지원하고자 함
- 공공건축 사업계획의 주요내용과 절차를 일목요연하게 정리하여 제공함으로써 공공기관에서 공공건축 사업추진을 준비할 때 참고자료로 활용할 수 있도록 함
- 공공건축 사업계획 수립을 위해 필요한 각종 기준과 정보를 제공함으로써 건축기획업무를 효과적으로 수행할 수 있도록 함

공공건축 관련 법제도를 기준으로 본 가이드를 적용할 수 있는 '공공건축'의 범위를 사업 주체, 사업 절차, 사업 내용의 범위를 다음과 같이 설정하였다.

## 사업주체

- 공공건축 관련 법제도를 통해 공공건축 사업주체, 즉 '공공기관'의 정의를 확인한 결과,
  - 「건축서비스산업 진흥법」에서는 '공공기관'을 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업으로 정의하고 있으며 이 중 경기도 공공건축 조성주체로는 지방자치단체, 지방공기업이 해당
  - 경기도 공공건축 관련 법제도로써 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 '공공기관'은 경기도 및 경기도 출자·출연기관, 경기도가 보조하는 사업을 추진하는 시·군으로 정의
- 본 가이드는 경기도 공공건축 조성주체로서 '경기도 공공기관'의 범위에 관련 법제도에서 규정한 공공기관을 모두 포괄하여 적용대상으로 설정함
  - 경기도, 시·군, 경기도 및 시·군에서 설립한 지방공기업과 출자·출연기관

건축서비스산업진흥법 제2조	경기도 공공건설서비스 지원조례 제2조
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가기관</li> <li>• 지방자치단체</li> <li>• 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관</li> <li>• 「지방공기업법」에 따른 지방공기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기도</li> <li>• 경기도가 「지방공기업법」 및 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」에 따라 설치하거나 출자·출연하여 설립한 기관</li> <li>• 경기도가 공사비의 50퍼센트 이상을 보조하는 기관 또는 시·군</li> </ul>

출처: 국가법령정보센터(2022.10.04.)

## 사업절차

- 공공건축의 사업절차는 기획·설계·시공·유지관리 단계로 구분
  - 기획단계는 사업과 관련된 사전조사를 통해 사업 목표와 전략을 설정하고 운영 계획, 공간계획, 예산계획 등 사업계획을 구체화하는 과정을 통해 설계요건을 명확히 하여야 함
  - 설계단계는 기획단계에서 제시된 설계요건에 적합한 건축물 및 공간환경을 구체화하는 단계로 설계를 통해 건축물의 형태와 배치, 외부공간 및 동선계획, 세부 시설계획 등을 상세한 설계도서로 작성함
  - 시공단계는 설계도서의 내용에 따라 사업대상지에 건축물과 공간환경을 구현함
  - 유지관리단계는 공공건축 준공 후 사용과 유지관리가 이루어짐
- 본 가이드는 사업초기 기획단계를 대상으로 하며 사업추진이 결정된 후 설계발주에 이르는 사업 기본구상 및 사업계획 구체화 과정에 적용함
  - 사업 추진에 대한 의사결정이 완료된 후 사업계획 수립, 사업계획의 적정성 검증을 거쳐 설계발주를 준비하는 과정을 대상으로 함
  - 사업 목적에 따라 사업타당성 검토 및 예산 확보를 위한 진행 절차는 발주기관 유형별로 상이하므로 제외함

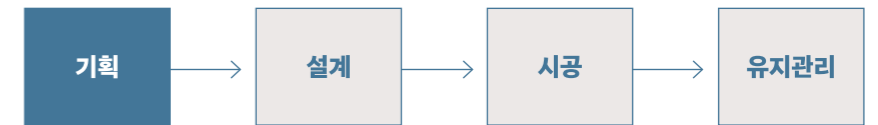


그림 01 본 가이드북의 적용 대상: 공공건축 사업 절차 중 '기획' 단계

## 사업내용

- 본 가이드북은 경기도 내 모든 공공건축, 즉 '경기도 공공건축'을 대상으로 함
  - '경기도 공공건축'은 '경기도 공공기관'이 조성하는 건축물 및 공간환경으로서 개별 건축사업뿐 아니라 '지역의 개발 및 정비사업'에 포함되는 건축물에도 적용 가능
  - 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토, 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 공공건설 사업계획 사전검토 대상 여부와 관계없이 '경기도 공공기관'에서 추진하는 모든 공공건축 사업에 적용 가능

# 03

## 가이드북의 구성 및 주요내용

본 가이드북은 경기도 공공건축 사업 기획단계의 '사업추진 프로세스'와 '사업계획 수립기준'으로 구분하여 작성하였고, 관련 법제도를 바탕으로 공공건축 사업의 규모 및 유형에 따라 사업 추진 및 사업계획 수립에 참고할 수 있는 내용으로 구성하였다.

### 공공건축 사업 프로세스: 제2장

경기도 내 공공기관에서 공공건축 사업을 추진할 때 먼저 공공기관 유형과 사업규모 및 건축물의 용도에 따른 기획단계 사업추진 프로세스를 확인하여 각각의 절차에 대한 가이드를 숙지한 후 사업을 준비할 것을 권장한다.  
[표 2]와 [그림 2]는 공공기관의 유형, 총사업비·설계비·공사비 등 사업의 규모에 따라 경기도의 공공건축사업을 6개 유형(①-⑥)으로 구분하여 사업추진 절차를 나타낸 것이다.

표 02 사업유형별 공공건축 기획단계 업무 절차

공공기관 유형	공공건축 기획	건축 기획	타당성 조사	공공건축 사전검토	공공건축 심의	공공건축 사전검토	공공건축 심의	비고
도 시·군 지방공기업	① 총사업비 500억 이상	○	○	-	○			지방재정법 등 건축서비스법
	② 설계비 1억 이상	○	-	○	○			건축서비스법
	③ 설계비 0.5억 이상	○	-	-	○			
	④ 설계비 0.5억 미만	○						
도, 지방공기업 도 출자·출연기관	⑤ 공사비 1억 이상	○				○	-	경기도 공공건설조례
시·군(공사비 50%이상 도비)	⑥ 공사비 5억 이상	○				○	○	

\* 각 유형별 예외사항은 관련 법률 및 조례를 통해 확인 필요

건축서비스산업  
진흥법

경기도 공공건설서비스  
지원 조례

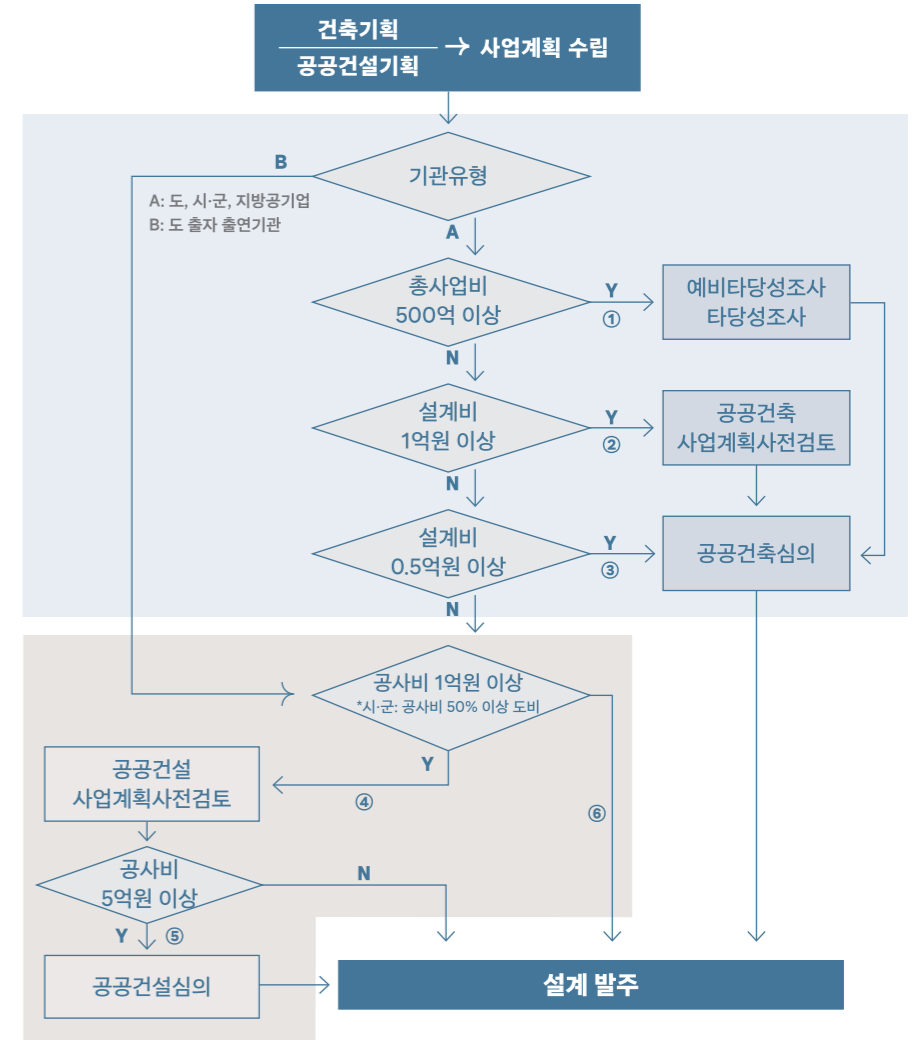


그림 02 공공건축 기획단계 업무 절차

6개 유형별 대상 사업과 건축기획 단계 업무절차를 살펴보면 다음과 같다.

### ① 타당성조사 대상 사업

- 「국가재정법」, 「지방재정법」, 「건설기술진흥법」에 따른 타당성조사 대상 사업은 다음과 같이 일정 규모 이상의 대규모 사업이며, 공공건축 사업계획 사전검토 대상에서 제외됨
  - 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사: 총사업비가 500억 원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억 원 이상인 건설공사. 단, 공공청사, 교정시설, 초·중등 교육시설 신·증축사업, 문화재복원사업, 국방 관련 사업 등은 제외 가능



- 「지방재정법」 제37조제2항 본문에 따른 신규사업에 대한 타당성 조사: 총사업비 500억 원 이상인 신규사업
- 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사: 총공사비 500억 원 이상인 건설공사같은 법 시행령 제81조. 단, 재해복구 등 긴급공사, 보수·철거·개량 공사, 국방·군사시설 공사 등은 제외 가능
- 타당성조사 대상 사업으로서 사전검토가 면제된 사업이라 하더라도 건축기획업무는 의무 사항이며 건축기획의 적정성, 설계공모지침서·과업내용서 등의 적정성 심의를 위한 '공공건축심의'를 거쳐서 설계를 발주하여야 함



그림 03 타당성조사 대상 공공건축 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**

제2장 1. 건축기획(p.26), 3.2 공공건축심의(p.45), 4. 설계발주(p.52) 참고

**② 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업**

- 「건축서비스산업 진흥법」제23조에 따라 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 사업은 '공공건축 사업계획 사전검토' 대상에 해당하며 관련 법령에 따라 타당성조사를 완료한 사업은 제외됨. 건축물 용도 중에서 공장, 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, 장례시설도 제외됨
- 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업은 건축기획업무 수행 결과를 바탕으로 사업계획을 수립한 후 '공공건축 사업계획 사전검토'를 거쳐 검토의견에 따라 사업계획을 보완하여야 함. 또한 '공공건축심의'를 통해 사전검토의견 반영 여부 및 설계 공모지침서·과업내용서 등의 적정성에 대한 심의 완료 후 설계를 발주함
- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2 제4항에 따른 공공건축심의 대상은 설계비 추정가격 0.5억 원 이상인 사업이므로, 설계비 추정가격 1억 이상인 사전검토 대상 사업은 모두 공공건축심의 대상에 해당함

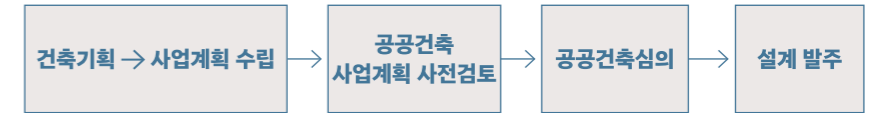


그림 04 사전검토 대상 공공건축 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**

제2장 1. 건축기획(p.26), 2.2. 공공건축 사업계획 사전검토(p.36), 3.2 공공건축심의(p.45), 4. 설계발주(p.52) 참고

**③ 공공건축 사업계획 사전검토 대상에서 제외되는 공공건축심의 대상 사업**

- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2 제4항에 따라 설계비 추정가격 0.5억 원 이상인 '공공건축심의' 대상 사업 중 사전검토 대상에 해당하지 않는 설계비 추정가격 1억 원 미만인 사업과 사전검토 제외 대상 건축물 용도에 해당하는 사업
- 건축기획업무 수행 결과를 바탕으로 사업계획을 수립한 후 '공공건축심의'를 통해 건축기획의 적정성 및 설계공모지침서·과업내용서 등의 적정성에 대한 심의 완료 후 설계를 발주함
- 공공건축 사업계획 사전검토 의무 대상에서 제외되지만 공공건축심의에 앞서 건축기획의 적정성을 미리 검토하여 사업계획을 보완하고자 하는 경우 사전검토를 받을 수 있으며 이 경우 공공건축심의 시 '건축기획의 적정성'은 '사전검토의견 반영 여부' 검토로 대체 가능함



그림 05 사전검토 대상에서 제외되는 공공건축심의 대상 공공건축 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**

제2장 1. 건축기획(p.26), 3.2 공공건축심의(p.45), 4. 설계발주(p.52) 참고

**④ 공공건축 사업계획 사전검토와 공공건축심의 대상에서 제외되는 건축 기획 업무 수행 사업**

- 「건축서비스산업 진흥법」 제 22조 2에 따라 설계비 출정가격 0.5억 미만인 사업은 건축기획 업무를 수행한 후 설계발주를 함



그림 06 사전검토 및 공공건축심의 대상에서 제외되는 공공건축 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**  
제2장 1. 건축기획(p.26), 4. 설계발주(p.52) 참고

**⑤ 공공건설 사업계획 사전검토 대상 사업**

- 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 적용 대상인 공사금액이 1억 원 이상인 사업이 해당되며, 매년 반복되는 유지관리사업, 긴급복구사업과 함께 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업 및 공공건축심의 대상 사업은 제외됨
  - 공공건축 사업계획 사전검토 대상은 설계비 1억 원 이상으로 공사비 환산 시 약 20억 원 이상 사업이고, 공공건축심의 대상은 설계비 0.5억 원 이상으로 공사비 환산 시 약 10억 원 내외
  - 따라서 공공건설 사업계획 사전검토 대상 공공건축사업은 공사비 기준 1억 이상 약 10억 원 미만, 설계비 기준 약 869만 원<sup>제2종 중급일 때</sup> 이상 5천만 원 미만인 경우가 해당됨
- 공공건설 사업계획 사전검토 대상이면서 공공건설심의 대상에 해당하지 않는 공사비 1억 원 이상 5억 원 미만인 사업은 건축기획업무 수행 결과를 바탕으로 사업계획을 수립한 후 '공공건설 사업계획 사전검토'를 받은 후 검토의견을 보완하여 설계를 발주함



그림 07 공공건설 심의 대상에서 제외되는 공공건설 사전검토 대상 공공건설 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**

제2장 1. 건축기획(p.26), 2.3. 공공건설 사업계획 사전검토(p.40), 4. 설계발주(p.52) 참고

**⑥ 공공건설 사업계획 사전검토 및 공공건설심의 대상 사업**

- 공공건설 사업계획 사전검토 대상 사업(유형⑥) 중 공사비 5억 원 이상인 복합공종사업은 사전검토 완료 후 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」제6조 제3항 및 제4항에 따라 '공공건설심의'를 통해서 공공건설기획의 내용에 대하여 심의를 거친 후 설계를 발주함

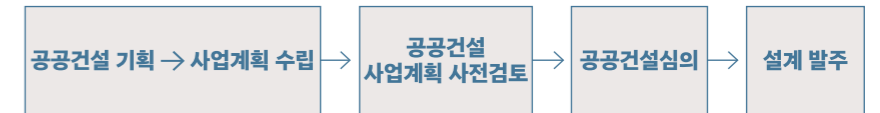


그림 08 공공건설 사전검토 및 공공건설 심의 대상 공공건설 기획단계 업무 절차

**가이드 활용 TIP**  
제2장 1. 건축기획(p.26), 2.3. 공공건설 사업계획 사전검토(p.40), 3.3. 공공건설심의(p.50), 4. 설계발주(p.52) 참고

이상의 내용을 바탕으로 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따라 운영하는 공사비 기준 구간과 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 운영하는 설계비 기준 구간으로 구분하여 사전검토 및 심의 대상을 요약하면 [그림 09]과 같다.

구분	공공건설(건축) <sup>01</sup>		공공건축 <sup>02</sup>	
기준	공사비		설계비	
금액(원)	1억~5억 미만	5억 이상	5천만~1억 미만	1억 이상
사전검토	경기도 공공건설지원센터 (경기주택도시공사)		제외	경기도 지역 공공건축지원센터 (경기주택도시공사)
심의	제외	(조례로 운영) 경기도 건축디자인과	(법에 따라 운영) 공공건축전문위원회 <건축위원회 <sup>03</sup> 에서 운영> 경기도 건축디자인과	

그림 09 사전검토 및 심의 대상 요약

<sup>01</sup> 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따라 운영

<sup>02</sup> 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 운영

<sup>03</sup> 「건축서비스산업 진흥법」 제 22조의 3(공공건축심의위원회) 제 1항제 2호 및 「건축법」 제 4조 (건축위원회) 제2항 제3호에 따라 운영

### 공공건축 사업계획 구성 가이드: 제3장

3장은 공공건축 사업계획의 주요내용에 대한 지침으로서 건축기획업무의 내용을 빠짐없이 포함하여 구성하고자 하였으며 사전조사, 사업계획, 사업관리계획으로 구분하여 기술하였다. [그림 09]는 사업계획 수립 과정을 한 눈에 파악할 수 있도록 표현한 것으로 사업의 배경 및 목적, 입지 및 규모 조건에 따라 먼저 '사전조사'를 시행하고 조사 결과를 종합하여 규모계획, 건축계획, 운영계획, 예산계획 등 '사업계획'을 수립하며 아울러 효과적인 사업 추진과 공공건축의 품질 확보를 위해 사업관리체계, 설계발주방식, 사업추진일정 등 '사업관리계획'을 같이 수립하여야 한다. 본 가이드에서는 사전조사, 사업계획, 사업관리계획 각각의 파트에서 검토해야 하는 세부 사항을 다음과 같은 내용으로 기술하였다.

#### 사전조사

- '사전조사'에서는 공공건축 사업계획 수립을 위한 사전 준비 과정으로 사업여건과 시설 요구사항을 파악하기 위해 필요한 사항을 제시함
- 지역 및 부지 현황에 대한 조사, 시설 사용자 및 운영자 대상 수요조사, 사업계획의 기초자료 확보를 위해 유사사례 또는 우수사례의 규모, 디자인, 운영계획, 사업비용 등을 조사함

#### 사업계획

- '사업계획'은 사전조사 결과를 바탕으로 사업계획의 기본방향을 설정하고 세부 사업계획을 구체화하는 과정임
- 본 가이드는 규모계획, 건축계획, 운영계획, 예산계획을 구체화하는 과정과 관련 기준 및 참고자료를 사업계획 사례와 함께 제시함
- 규모계획에서는 사업대상지의 면적과 수요에 적합한 건축규모계획, 개별 시설의 면적, 전용 및 공용면적 비율 등 소요공간계획, 제한된 부지 및 건축규모를 고려한 주차계획 등을 수립
- 건축계획에서는 기획설계를 통해 부지활용계획, 공간 및 시설 계획을 개략 검토하고, 건축물 성능 수준 및 지역 활성화방안 등을 고려하여 설계지침을 구체화
- 운영계획에서는 운영방식을 결정하고 사용자 및 운영자 의견을 고려하여 운영프로그램을 계획하는 한편 운영예산을 검토하고 시설 운영 활성화를 위한 중장기 발전계획을 구상
- 예산계획에서는 총사업비 범위 내에서 공사비·설계비·감리비, 각종 부대비를 현실에 맞게 합리적으로 계획

#### 사업관리계획

- '사업관리계획' 부분에서는 공공건축사업을 효과적으로 추진하기 위해 필요한 사항을 제시
- 사업관리의 전문성 확보를 위해 담당 조직 및 담당자 인력을 구성하고 필요한 경우 건축 담당 부서와 협업체계 구축 및 민간전문가 활용방안을 검토
- 사업 유형과 특성을 고려하여 우수한 설계안 또는 우수한 설계자 선정에 효과적인 설계발주방식을 결정
- 공공건축의 품질과 디자인 수준 향상을 위해 필요한 건축기획, 설계 및 공사 기간과 각 단계별 세부 일정을 고려하여 적정한 사업기간을 검토·반영



그림 10 공공건축 사업계획 수립체계

# 경기도 공공건설지원센터 활용

### 설치 근거 및 경위

- 경기도는 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」제9조에 따라 공공건설기획 및 관리에 대한 전문적·객관적·효율적 처리를 위하여 '경기도 공공건설지원센터'를 설치·운영함
  - 센터의 효율적 운영을 위해 경기도 출자·출연기관경기주택도시공사에 위탁 운영 중
- 2019년 12월 「건축서비스산업 진흥법」개정을 통해 기존 국가공공건축지원센터 외에 지자체별 '지역 공공건축지원센터' 설치 근거가 마련됨
  - 경기도 공공건설지원센터는 2021년 7월 국토부로부터 '경기도 지역 공공건축지원센터'로 지정받아 경기도 내 공공건축사업 지원 업무 수행 중

### 주요업무

- 「경기도 공공건설지원서비스 지원 조례」 제9조제2항의 '경기도 공공건설지원센터' 업무
  - 공공건설기획 업무의 수행
  - 공공건설 사업계획서에 대한 사전검토
  - 공공건설 발주, 기획·관리, 디자인 관리, 지속가능성 제고, 유지관리 방안에 대한 자문 응답
  - 공공건설 발주 전 설계조건 및 적정 공사원가 산출 지원
  - 공공건설 발주 관련 기준 및 사례 연구, 발주 관련 제도개선 사항
  - 공공기관 관계자에 대한 교육
  - 공공건설에 대한 데이터베이스 구축
- 「건축서비스산업 진흥법」 제24조의2제2항의 '지역 공공건축지원센터' 업무 중 경기도와 위수탁계약에 명시된 다음의 업무
  - 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토
  - 공공건축 발주, 기획·관리, 디자인 관리, 지속가능성 제고, 유지관리 방안에 대한 자문 응답

- 공공기관 관계자에 대한 교육
- 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
- 경기도 공공건설지원센터는 연차별 사업계획서에 따라 상기 항목 중 일부부터 시행하여 점차 확대해 나갈 계획
  - 2023년 현재 공공건설사업에 대한 사업계획 사전검토 및 자문, 공공건축사업에 대한 사업계획 사전검토 및 자문, 공공기관 관계자에 대한 교육, 공공건축에 대한 데이터베이스 구축 업무를 수행 중임

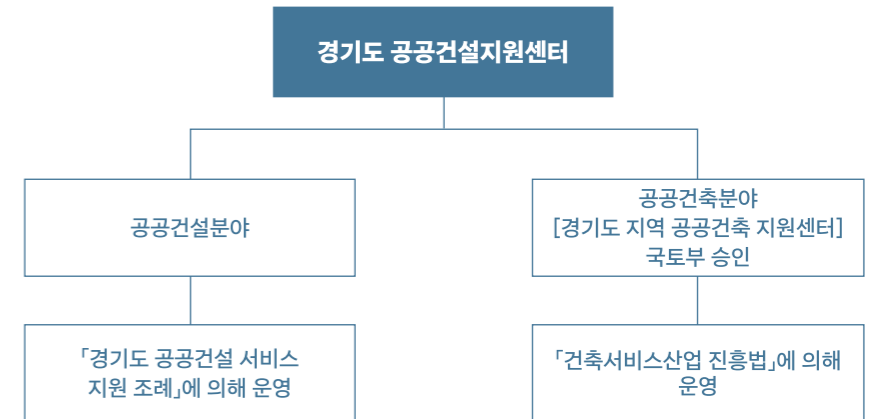


그림 11 경기도 공공건설 지원센터 업무구조

- 01 건축기획
- 02 사업계획 사전검토
- 03 건축기획의 적정성 심의
- 04 설계발주

# 공공건축 사업 프로세스의 이해



# 01 건축기획

공공건축물은 지역주민을 위한 생활기반시설로서 주민 삶의 질 향상과 직결되고, 나아가 지역의 주요 자산이자 랜드마크로서 지역경쟁력을 강화하고 지역의 품격을 높일 수 있는 잠재력을 가지고 있다. 그러나 우리의 공공건축물은 최근까지도 주변 환경과 어울리지 못하고 지역의 역사성 등에 대한 고려가 부족한 특색 없는 디자인, 과대·과다 시설, 기능 중복, 주민에 대한 배려가 없는 권위적 공간 등 문제점이 산재하고 있다. 그 주요 원인으로 공공건축물의 사업 방향을 결정하는 초기 단계에서의 부실한 기획에 있다고 할 수 있다. 이에 공공건축 사업의 효율성뿐만 아니라 공공건축물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위해 '건축기획' 개념을 도입하고 그 업무와 세부 절차를 제도화하였다.<sup>04</sup>

## '건축기획'이란? <sup>05</sup>

- 건축기획은 건축사업의 기본적인 방향을 설정하는 과정으로서 설계 이전의 사전 계획에 해당
  - 기획업무는 추상적인 목표를 구체화하고 그 목표를 효과적으로 달성하기 위해 합리적이고 효율적인 방법을 고민하고 선택하는 일이며, 건축분야에서의 기획은 물리적 환경을 만들어가는 과정의 시작 단계임
- 건축기획은 건축사업과 건축설계 측면에서의 '기획'을 포괄하는 개념
  - 사업을 수행하기 전 사업내용을 구상하고 전략을 개발하는 '사업기획'은 사업구상과 타당성검토를 의미하며, 사업 추진방안과 운영, 사업 자원 계획, 위기관리 방안 등을 종합적으로 다룸
  - 건축설계를 위한 설계방향을 설정하고 기초조사를 통해 설계조건을 결정하는 '설계기획'은 세부적인 운영프로그램과 내·외부 공간계획 방향을 구상하고 설계 지침서 및 과업내용서에 반영될 내용을 결정함

<sup>04</sup> 「건축서비스산업 진흥법」 개정이유(2018.12.18. 일부개정, 2019.152.19 시행) 중 발해-정리함

<sup>05</sup> 변나향, '용어와 건축-건축기획'을 요약하여 정리함(「건축」, 제66권 제11호, p.78)

## 공공건축 건축기획 제도화

- 지역 커뮤니티의 중심 시설로서 품격 높은 공공건축 조성을 위해 기획단계 관리 방안 필요
  - 공공건축은 국가의 중요한 자산이자 다양한 사회적 활동이 이루어지는 무대로서 지역의 공간환경에서 중요한 역할을 수행
  - 공공건축이 주변 환경과 어울리지 못하고 시설이용자의 수요를 제대로 반영하지 못하며, 특색 없는 디자인으로 지어지는 등 공공건축의 가치가 제대로 구현되는 사례가 적어 문제시 되어옴
  - 이것은 공공건축의 사업 방향을 결정하는 건축기획에 대한 이해가 부족하여 개략적인 사업비, 규모, 프로그램 등만 포함된 획일적인 사업계획서를 작성하는 데서 기인하는 것으로 지적됨
- 공공기관에서 공공건축사업을 추진하는 경우 우수한 공공건축 조성을 위해 노력하여야 하고 이를 위해 건축기획업무를 필수적으로 수행하도록 의무화
  - 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2에 따라 공공기관국가, 지자체, 공공기관, 지방공기업에서 수행하는 모든 공공건축 사업은 건축기획 업무를 수행하여야 함

### 건축서비스산업 진흥법

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.

- 경기도 내 출자·출연기관에서 추진하는 공공건축사업도 건축기획업무 수행대상에 해당
  - 지자체 출자·출연기관의 경우 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공기관에는 포함되지 않으나 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」제6조에 따라 '공공건설기획'을 수행해야 하는 공공기관의 범위에는 포함되므로 모든 공공건축사업은 공공건설(건축) 기획업무 수행이 필수적임

### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제6조(공공건설기획의 수행 등) ① 공공기관의 장은 공공건설의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건설될 수 있도록 하여야 한다.

## 법제도에 따른 '건축기획'의 정의

- 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 도입된 공공건축 건축기획의 개념
  - 2018년 12월 개정된 「건축서비스산업 진흥법」에서는 '건축기획을' '건축물의 공공적 가치와 디자인 품격 향상을 위해 설계 전에 수립하는 사전전략'으로 정의
  - 건축기획은 건축사업을 추진하기 전 사업의 제반 여건을 파악한 후 사업목표를 설정하고 시설 운영계획, 건축계획, 예산계획 등 사업계획을 수립하는 것

### 건축서비스산업 진흥법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. "건축기획"이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인 관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

- 경기도는 공공건설의 공공적 가치와 디자인 품격 향상을 목표로 2019년 제정한 「경기도 공공건설서비스 지원조례」는 '공공건설기획' 개념을 도입
  - 위 조례 제2조에서 '공공건설기획'은 '공공건설의 효율성을 높이고 공공시설물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 공공시설물의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인 관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것'으로 정의함

### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "공공건설기획"이란 공공건설의 효율성을 높이고 공공시설물의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 공공시설물의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인 관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

## 건축기획업무의 범위

- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획업무의 내용
  - 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인관리방안, 지속가능성 제고방안, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
  - 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안, 지역사회 및 지역경제

활성화를 위한 방안, 건축물등의 배치·공간 활용 및 시설 계획의 주안점, 향후 시설 운영·활용 계획, 사업 시행에 따른 안전·환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안, 그 밖에 편의성·접근성·쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위한 사항 등

구분	건축기획업무 내용
법 제22조의2 제2항	1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 2. 발주방식에 관한 사항 3. 디자인관리방안 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
영 제19조의2 제1항	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: 건축서비스산업 진흥법(2022. 11. 15.), 건축서비스산업 진흥법 시행령(2023. 5. 16.), 국가법령정보센터

### ● 건축기획 업무의 주체

- 건축기획의 핵심 주체는 공공기관이며 발주기관으로서 공공기관은 사업추진의 키<sup>key</sup>라 할 수 있는 예산, 각종 용역발주, 일정관리 등을 담당하고 있기 때문에 건축기획의 중심이 되어야 함
- 공공기관은 사업 및 기관 여건, 전문성을 고려하여 건축기획 업무 추진 방식을 정하여야 하며, 공공기관 자체 수행이 어려운 경우 지원주체를 통해 건축기획 업무를 수행하도록 할 수 있음

표 04 건축기획 업무의 주체

건축기획 항목	수행주체 (발주기관)	지원주체
대분류	중분류	
1. 사업의 추진에 관한 사항	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. 사업의 규모 및 자원 조달 계획 검토	○ ○
	1-7. 사업기간 검토	○
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○
	1-9. 시설 운영 계획	○ ○
	1-10. 관계자 의견 수렴	○
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	○ ○
	2-2. 대지현황조사	○ ○
	2-3. 배치계획	○ ○
	2-4. 공간계획	○ ○
	2-5. 에너지 효율화 계획	○ ○
	2-6. 기타 시설계획(BF, 내진설계 등)	○ ○
3. 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○ ○
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	○ ○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○ ○
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	○ ○
4. 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	○
	4-2. 민간전문가 활용	○
	4-3. 설계의도구현 수행방식	○
	4-4. 설계발주방식의 결정	○ ○
	4-5. 공사발주방식등의 결정	○ ○
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	○ ○

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

● 사업 특성에 따른 건축기획 업무 수행

- 신축사업은 사업기획과 설계기획을 포괄하는 전반적인 건축기획업무가 요구됨
- 반면 증축, 리모델링 및 개보수 사업은 입지 특성이나 대지 현황조사 항목 등 사업 추진에 검토가 불필요한 항목은 건축기획 단계에서 배제 가능

표 05 건립방식에 따른 건축기획 수행 항목

○ 수행 △ 해당시 수행 × 해당없음

건축기획 항목	중분류	건립방식		
		신축사업 (별동증축방식)	증축	리모델링 및 개보수
1. 사업의 추진에 관한 사항	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. 사업의 규모 및 자원 조달 계획 검토	○	○	○
	1-7. 사업기간 검토	○	○	○
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○	△	×
	1-9. 시설 운영 계획	○	△	△
	1-10. 관계자 의견 수렴	○	○	○
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	○	△	×
	2-2. 대지현황조사	○	△	×
	2-3. 배치계획	○	△	×
	2-4. 공간계획	○	○	△
	2-5. 에너지 효율화 계획	○	△	△
	2-6. 기타 시설계획(BF, 내진설계 등)	○	△	△
3. 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○	△	△
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	○	○	○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○	×	×
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	○	○	○
4. 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	○	○	○
	4-2. 민간전문가 활용	○	△	△
	4-3. 설계의도구현 수행방식	○	○	○
	4-4. 설계발주방식의 결정	○	○	○
	4-5. 공사발주방식등의 결정	○	○	○
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	○	△	△

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



- 「건축사법」에 따른 건축사의 업무 중 ‘기획업무’의 범위
  - 기획업무는 규모검토서 작성, 현장조사, 설계지침서, 프로젝트공정표, 기존유사 건물조사비교 등으로 구성되며 기획업무 대가기준설계비의 3%, 5%, 8%에 따라 업무범위를 정함

표 06 「건축사법」에 따른 건축사의 ‘기획업무’

구분	기획업무 내용		대가의 구분		
			I(3%)	II(5%)	III(8%)
규모 검토서 (공간계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○
	대지종횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	○	○	○
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도	○	○	○
		각층 평면도		○	○
개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면	○	○	○	
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	○	○	○
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석		○	○
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○
설계지침서	용역대상 및 범위, 계약조건			○	○
	설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념			○	○
	공간프로그램, 운영프로그램				○
	공사관련 예산서 작성				○
프로젝트공정표	심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정				○
기존유사건물조사비교	규모, 층수, 용도비교				○
	마감재, 시설비교				○
	공사비 비교				○

출처: 박공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 [별표1]

- 건축기획업무 수행방식
  - 공공건축사업의 난이도, 발주기관의 조직 및 인력 여건에 따라 발주기관에서 직접 수행하거나 관련 전문가에게 위탁하는 등 건축기획업무 수행방식을 먼저 결정하여야 함
  - 발주기관에서 직접 수행하는 경우 건축사업 경험이 많은 전문인력을 활용하고, 건축기획의 전문성을 높이기 위해 다양한 분야의 전문가를 활용할 것을 권장함

- 「건축기본법」제23조에 따른 ‘민간전문가’ 제도를 운영하는 경우 총괄건축가 또는 공공건축가를 활용하고, 그 외의 경우는 분야별 전문가 자문을 통해 전문성 제고
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 공공건축지원센터, 지역 공공건축지원센터 또는 ‘건축분야의 학식과 경험이 풍부한 전문가’에게 위탁하여 수행 가능<sup>06</sup>
  - ‘건축기획업무’위탁이 가능한 전문가는 건축사, 「건축기본법」에 따른 위촉한 ‘민간전문가’, 건축계획 또는 건축설계 분야 조교수 이상, 건축계획 또는 건축설계 분야 박사학위 소지자
- 사업 초기 기본계획 수립 또는 사업 타당성조사 용역을 시행하고자 하는 경우 과업의 범위에 ‘건축기획업무’를 포함하여 발주 권장

#### 건축서비스산업 진흥법

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

- ⑤ 공공기관은 제2항에 따른 건축기획 업무의 수행을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 의뢰할 수 있다.
1. 제24조에 따른 공공건축지원센터
  2. 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(제24조의2제3항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받은 경우에 한정한다)
  3. 건축분야의 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 전문가

#### 건축서비스산업 진흥법 시행령

제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)

- ④ 법 제22조의2제5항제3호에서 “대통령령으로 정하는 전문가”란 다음 각 호의 사람을 말한다. <개정 2022. 6. 28.>
1. 건축사
  2. 「건축기본법 시행령」 제21조제1항에 따라 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 위촉한 민간전문가
  3. 「고등교육법」 제2조 각 호의 학교에서 건축계획 또는 건축설계 분야의 조교수 이상으로 재직 중이거나 재직할 사람
  4. 건축계획 또는 건축설계 분야의 박사 학위 소지자

#### 06

경기도 지역 공공건축지원센터는 2023년 현재 건축기획업무를 수행하지 않고 있으나, 중장기적으로 건축기획업무 수행을 검토 중임

# 02

## 사업계획 사전검토

- 2.1 제도 개요
- 2.2 공공건축 사업계획 사전검토
- 2.3 공공건설 사업계획 사전검토

‘사전검토’란 공공건축 조성 기획단계에서 사업의 합리적인 목표 수립과 설계·시공·유지관리 방안 설정, 합리적인 예산 실행을 위해 공공건축지원센터<sup>07</sup>에서 실시하는 사전적인 검토이다. 공공기관에서는 건축기획업무 결과를 토대로 작성한 ‘공공건축 사업계획서’를 공공건축지원센터에 제출하여 그 적정성에 대한 검토를 받아야 한다. 경기도의 경우 「건축서비스산업 진흥법」과는 별개로 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」를 운영하고 있으므로 공공건축 사업 규모에 따라 사전검토 대상 여부 및 적용되는 법제도의 확인이 필요하다.

### 2.1 제도 개요

#### 건축서비스산업 진흥법에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토’

- 국토 공간환경에서 공공건축의 역할과 가치에 대한 인식 부재와 공공건축 조성을 전담하는 전문인력 또는 조직 운영이 미흡한 상황에서 공공건축 기획 및 관리업무 부실로 공공건축의 품질 및 품격 확보에 한계
- 공공건축 사업 기획단계에 타당성 있는 사업목표를 수립하고 합리적인 디자인 관리 방안, 적정한 예산계획 등을 위해 전문가 의견을 반영하는 프로세스 필요 인식
- 2013년 「건축서비스산업 진흥법」 제정을 통해 공공건축 조성 및 기획업무 내실화를 위한 공공건축 사업계획서 사전검토 시행을 법제화함

<sup>07</sup> 경기도의 경우 ‘경기도 지역 공공건축지원센터’, 즉 ‘경기도 공공건설지원센터’에서 공공건축 사업계획 사전검토 업무를 수행하고 있다.

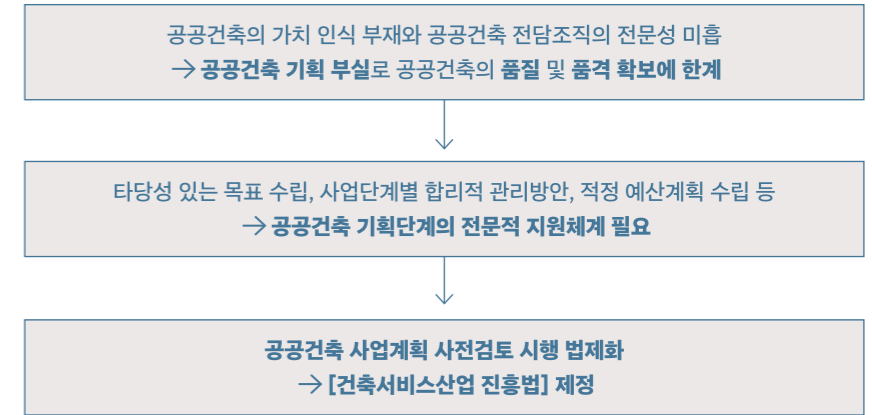


그림 12 공공건축 사업계획 사전검토 제도 도입 배경

#### 건축서비스산업 진흥법

제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터등”이라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

#### 경기도 공공건설서비스 지원 조례에 따른 ‘공공건설 사업계획 사전검토’

- 경기도는 「건축서비스산업 진흥법」과 별개로 경기도 공공건설의 공공적 가치를 구현하고 궁극적으로 경기도민의 편익증진과 지역경제 발전에 기여하고자 독자적인 ‘공공건설사업 지원제도’를 도입함
  - 2019년 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제정을 통해 공공건설 조성 및 기획업무 내실화를 위한 ‘공공건설 사업계획서 사전검토’ 제도를 도입하여 운영하고 있음
- 공공기관의 공공건설 사업계획에 대한 객관적이고 중립적인 검토를 통해 사업목표 수립, 설계 및 시공방식 결정, 유지관리방안 설정, 예산계획 및 실행 등이 합리적으로 수행되도록 지원하고자 ‘경기도 공공건설지원센터’를 설치하여 사전검토 업무를 수행하도록 함

#### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제7조(공공건설 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관의 장은 공공건설을 할 경우 제6조제2항 각 호의 내용을 포함한 공공건설 사업계획서(이하 “사업계획서”라 한다)를 작성하고 제9조에 따른 공공건설지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

## 2.2 공공건축 사업계획 사전검토

### 근거: 「건축서비스산업 진흥법」

- 「건축서비스산업 진흥법」제23조에 따라 ‘공공기관’이 ‘설계공모 우선 적용 대상’ 건축물을 조성하는 사업을 하고자 할 때에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함
  - 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토’를 적용받는 경기도 내 공공기관은 도, 시·군, 지방공기업이 해당
  - ‘설계공모 우선적용 대상’은 같은 법 시행령 제17조에 따라 설계비 추정가격 1억 원 이상, 공사비로 환산하는 경우 약 20억 원 이상 규모의 공공건축사업

#### 건축서비스산업 진흥법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “공공기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.

가. 국가기관

나. 지방자치단체

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관

라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업다.

#### 건축서비스산업 진흥법 시행령

제 17조 (설계공모방식의 우선적용대상 등)

① 법 제21조 제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물 등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경을 말한다.

1. 설계비 추정가격이 1억이상인 건축물

### 제도 도입 및 시행 경위

- 2013년 「건축서비스산업 진흥법」 제정 2013. 6. 4. 및 시행 2014. 6. 5.
  - 공공건축 사업계획 사전검토 제도 및 공공건축지원센터 설치의 제도적 근거 마련
- 2018년 「건축서비스산업 진흥법」 일부 개정 2018. 12. 18. 및 시행 2019. 12. 19.
  - 사전검토 대상 확대 및 지역 공공건축지원센터 설치 규정 마련
- 2021. 7. 경기도 지역 공공건축지원센터 지정 승인경기도 공공건설지원센터 내 기능 추가

### 공공건축 사업계획 사전검토 대상

- 경기도 및 도내 시·군, 지방공기업에서 추진하는 설계비 추정가격 1억 원 이상인 공공건축사업은 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상에 해당

- 설계비 추정가격 1억 원 이상이라 하더라도 다음에 해당하는 사업은 사전검토 대상에서 제외
  - 「건축법시행령」 [별표 1]에 따른 용도별 건축물의 종류 중 공장, 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
  - 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터에서 건축기획업무를 수행한 사업
  - 「국가재정법」, 「지방재정법」, 「건설기술진흥법」에 따른 ‘타당성조사’를 수행한 사업
- 사전검토 대상 및 제외대상 용도가 복합된 경우에는 각 용도별로 설계비 추정가격을 검토하여 사전검토 대상 용도에 해당하는 설계비 추정가격이 1억 원 이상 일 때에는 사전검토 대상에 해당
- 사전검토 완료 후 건축물의 입지 변경, 부지면적 또는 공사비 예산 30%이상 증감, 건축물의 주된 용도 변경이 있는 경우, 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우 재검토 필요. 단, 다만, 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 변경하는 경우는 제외

표 07 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축 사업계획 사전검토’ 대상

구분	사전검토 대상	근거	
수행주체	공공기관: 경기도, 도내 시·군, 지방공기업	법 제2조 제1항 5호	
대상사업	설계비 추정가격 1억원 이상 (→ 설계공모 우선 적용 대상)	법 제23조 제2항	
면제사업	설계비 추정가격 1억원 미만	영 제17조제1항, 제20조 제1항	
	설계비 추정가격 1억 원 이상	「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 용도의 건축물(공장, 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) 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터가 건축기획업무를 수행한 사업 다음에 해당하는 타당성조사를 한 건축물 조성 사업 • 「국가재정법」에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성조사 • 「지방재정법」에 따른 신규사업에 대한 타당성조사 • 「건설기술 진흥법」에 따른 건설공사의 타당성조사	법 제23조 제2항 법 제23조 제2항 영 제20조 제1항
사전검토 완료 후 재검토	건축물의 입지를 변경하는 경우, 부지면적 또는 공사비 예산이 30%이상 증감하는 경우, 건축물의 주된 용도 변경이 있는 경우, 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우	법 제23조 제4항 영 제20조 제3항	

출처: 건축서비스산업 진흥법(2022. 11. 15), 건축서비스산업 진흥법 시행령(2023. 5. 16.), 국가법령정보센터

### 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

- 공공건축 사업계획 사전검토는 ‘설계용역 입찰공고 전’에 수행
  - 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 기획 관련 절차를 포함한 전체 사업 일정을 고려하여 사전검토 신청 시기 결정 필요
  - 사전검토 완료 후 공공건축심의, 설계공모 등 필요한 후속 일정과, 설계 및 시

공에 소요되는 적정 기간, 시설 개관 시기를 감안하여 사전검토 신청을 준비하여야 함

- 입지가 변경되거나 건축규모 또는 사업예산 30% 이상 증감하는 경우 재검토 대상이 되므로 입지, 건축규모, 사업예산 등 사업계획의 주요 내용이 정해진 후 신청하는 것을 권장함. 다만 사전검토를 통해 적정 예산계획을 수립하고자 하는 경우 예산 확정 전 신청 가능
- 건축기획이 미흡한 경우 사전검토 진행 중 또는 사전검토 완료 후 공공건축 심의 이전에 건축기획 보완기간이 추가로 소요되므로 가급적 건축기획업무를 충실하게 수행할 필요

**건축서비스산업 진흥법 시행령**

제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등) ② 공공기관은 법 제23조제2항 본문에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터 또는 지역 공공건축지원센터(이하 이 조에서 “공공건축지원센터등”이라 한다)에 제출해야 한다.

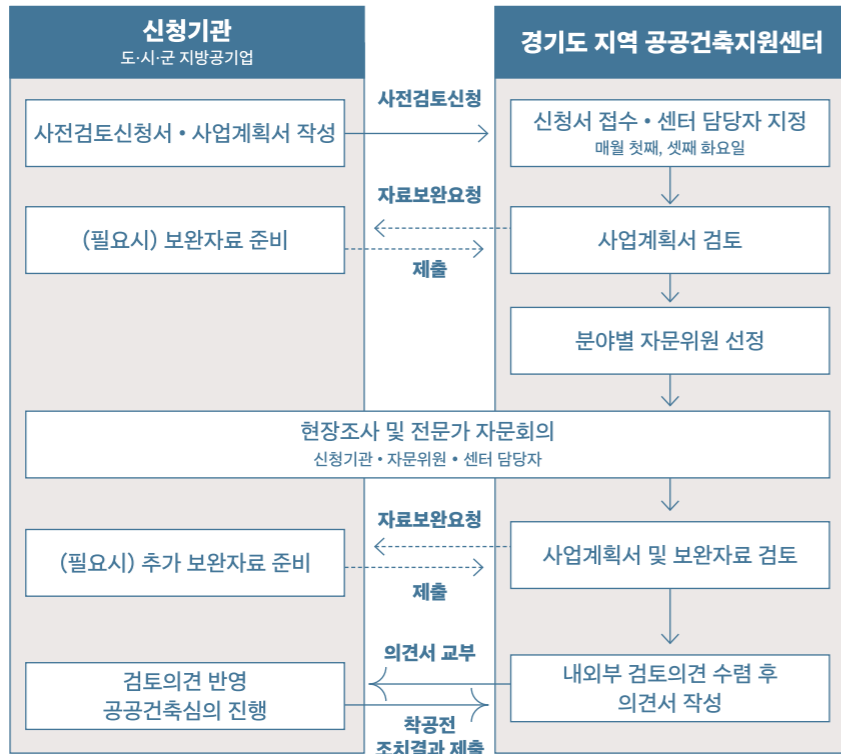


그림 13 공공건축 사업계획 사전검토 업무수행절차

- 사전검토에 소요되는 기간은 신청 접수일로부터 30일(법정공휴일 제외)
  - 공공건축 사업계획 사전검토 진행절차는 신청서 접수 후 필요 시 자료 보완이 이루어지며 현장조사 및 발주기관 협의를 거쳐 자문위원 의견 취합 후 의견서가 통지됨
  - 월 2회 접수 사전검토 신청은 수시로 신청할 수 있으나 매월 첫째, 셋째 화요일을 접수 기준일로 하여 처리기간을 산정함. 단, 접수기준일이 공휴일이거나 센터 운영상 필요에 따라 접수일을 변경할 수 있으며 이 때는 센터 홈페이지를 통해 사전 공지함
  - 법정 업무 결산을 위해 12월은 접수를 받지 않음. 다만, 관계 법률에 명시된 국가사업으로서 긴급한 추진이 요구되는 경우 센터와 사전협의를 거쳐 12월에도 접수 가능
  - 자료 보완 신청서 접수 후 미비한 자료에 대한 보완이 요구될 수 있으며, 이 경우 자료 보완이 완료되기까지 걸리는 기간은 사전검토 처리기간에서 제외함
  - 현장 회의 사업 현황과 여건 파악을 위해 센터 담당자 및 자문위원, 발주기관 담당자가 참여하는 현장답사 및 회의를 진행
  - 사전검토의견서 교부 센터 내 사전검토 전문가와 외부 자문위원 의견을 취합하여 의견서 작성 후 발주기관에 송부
- 경기도 공공건설지원센터, '공공건축 사업계획서 사전검토 업무 운영규정' 2022. 1.11.'참조

**사업계획 사전검토 주요내용**

- 사전검토 신청 시 제출하는 사업계획서는 사업개요, 사업계획, 건축계획으로 구성
  - 사업개요 사업 목적과 추진 경위
  - 사업계획 지역 및 부지현황·사업규모·예산·에너지효율화 등 지속가능성 제고방안·설계발주방식·사업추진 일정·사업관리 체계 등
  - 건축계획 배치계획, 시설계획, 공공성 확보 등 지역활성화 방안, 시설운영·활용 계획 등
- 사업계획서 검토 기본방향
  - 사업개요 해당 사업의 추진 배경과 필요성, 건축기획업무 수행 등 사업계획 사전검토 이전의 사업추진과정의 적정성을 검토
  - 사업계획 사업계획 수립을 위한 사전조사·현황·수요·사례 조사의 적정성, 사업의 목적을 구현하기 위한 세부 사업계획·규모·예산·사업관리 계획 등의 적정성을 검토
  - 건축계획 사업계획을 건축물로 구현하기 위한 설계 요구조건의 구체화 정도와 적정성 검토

## 2.3 공공건설 사업계획 사전검토

표 08 공공건축 사업계획서의 구성

사업개요	사업계획	건축계획
사업목적 및 추진경위 • 사업의 배경과 필요성, 기대효과 • 사전절차 수행 현황 • 사업추진경위	구체적인 사업내용 • 지역 및 부지 현황 • 부지 및 건축 규모 • 소요공간계획 • 예산계획 • 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안 • 설계용역 발주방식 • 사업 일정 계획 • 사업관리체계	설계요구조건 구체화 • 배치계획 • 시설계획 • 공공성 확보 등 지역활성화 기여방안 • 향후 시설 운영·활용계획

### 근거: 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」

- 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」제7조에 따라 ‘공공기관’의 장은 공공건설을 할 경우 공공건설 사업계획서를 작성하고 공공건설지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 함  
 - 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 ‘공공기관’은 경기도, 도내 지방공기업, 도 출자·출연기관이 해당되며, 시·군 중에서도 공사비의 50% 이상에 해당하는 비용을 경기도 보조금으로 총당하는 사업을 추진하는 경우 본 조례의 적용대상에 해당함

#### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체를 말한다.

가. 경기도

나. 경기도가 「지방공기업법」 및 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」에 따라 설치하거나 출자·출연하여 설립한 기관

다. 경기도가 공사비의 50퍼센트 이상을 보조하는 기관 또는 시·군

### 제도 도입 및 시행 경위

- 2019. 6. 18. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제정 및 시행  
 - 공공건설 사업계획 사전검토 제도 및 경기도 공공건설지원센터 설치의 제도적 근거 마련

- 2019. 12.30. 경기도 공공건설지원센터 개소  
 - 경기도-경기주택도시공사 간 위수탁계약 체결
- 2022.7.19. 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 일부 개정 및 시행  
 - 조례의 적용 범위 및 공공건설심의 위원회 심의 대상을 구체화

### 공공건설 사업계획 사전검토 대상

- 경기도, 도내 지방공기업, 도 출자·출연기관에서 추진하는 공사비 1억 원 이상인 공공건설사업 및 경기도가 공사비의 50% 이상을 보조하는 시·군의 공사비 1억 원 이상인 공공건설사업은 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 공공건설 사업계획 사전검토 대상에 해당  
 - ‘공공건설사업’은 건축물, 도로·교량·하천·철도 등 토목시설물, 산업설비, 조경, 환경시설물 등 ‘공공시설물’을 조성하는 건설공사를 말하며, 본 가이드북은 이 중 건축물을 조성하는 건축사업을 대상으로 함

#### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공건설”이란 공공기관이 발주하는 사업으로 건축물, 도로·교량·하천·철도 등 토목시설물, 산업설비, 조경, 환경시설물 등(이하 “공공시설물”이라 한다)을 조성하기 위하여 실시하는 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 말한다. <개정 2022.7.19.>

#### 건설산업기본법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “건설공사”란 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭과 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는 공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사는 포함하지 아니한다.

가. 「전기공사법」에 따른 전기공사

나. 「정보통신공사법」에 따른 정보통신공사

다. 「소방시설공사법」에 따른 소방시설공사

라. 「문화재 수리 등에 관한 법률」에 따른 문화재 수리공사

- 공사비 1억 원 이상 공공건설 사업계획 사전검토 대상 사업 중 다음에 해당하는 경우는 사전검토 면제 가능  
 - 매년 반복되는 유지관리 사업, 경기도민 안전과 관련된 긴급복구사업  
 - 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축심의’ 또는 ‘공공건축 사업계획에 대한 사전검토’ 대상 사업  
 - 공공건설기획 업무를 경기도 공공건설지원센터에 의뢰하여 수행한 경우는 사전검토를 수행한 것으로 봄<sup>08</sup>

08

경기도 공공건설지원센터는 2023년 현재 공공건설기획업무를 수행하지 않고 있으나, 중장기적으로 기획업무 수행을 검토 중임

표 09 경기도 공공건설서비스 지원 조례에 따른 '공공건설 사업계획 사전검토' 대상

구분	사전검토 대상	근거
수행주체	도, 도내 지방공기업 및 출자·출연기관	도내 시·군
대상사업	공사비 1억 원 이상	공사비 1억 원 이상 중 50% 이상을 도 재원으로 충당하는 경우
면제사업	공사비 1억원 미만	
	매년 반복되는 유지관리 사업 경기도민 안전과 관련된 긴급복구 사업 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회 심의 대상 사업 및 제23조에 따른 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 대상 사업	조례 제3조 제2항
	공사비 1억 원 이상 중 경기도 공공건설지원센터가 기획업무를 수행한 사업	조례 제7조 제1항

출처: 경기도 공공건설서비스 지원조례(2022. 7. 19.), 국가법령정보센터

### 사업계획 사전검토 신청시기와 절차

- 공공건설 사업계획서의 사전검토는 '설계용역 입찰공고 전'에 수행하며, 사전검토에 소요되는 기간을 감안하여 사전검토 신청시기 결정 필요
  - 입지가 변경되거나 건축규모 또는 사업예산이 20% 이상 증감하는 경우, 건축물의 주용도가 변경되는 경우 재검토 대상이 되므로 입지, 건축규모, 사업예산 등 사업계획의 주요 내용이 정해진 후 신청하는 것을 권장함. 다만 사전검토를 통해 적정 예산계획을 수립하고자 하는 경우 예산 확정 전 신청 가능
  - 공공건설 기획이 미흡한 경우 사전검토 진행 중 또는 사전검토 완료 후 공공건설 심의 이전에 공공건설 기획 보완기간이 추가로 소요되므로 가급적 공공건설 기획 업무를 충실하게 수행할 필요
- 사전검토 신청은 수시로 할 수 있으며 검토기간은 접수일로부터 30일(토요일, 공휴일, 대체공휴일은 미포함, 신청서 접수 후 관계 서류 보완이 필요한 경우 검토기간이 연장될 수 있음)
- 사업 현황과 여건 파악을 위해 센터 및 발주기관 담당자가 참여하는 현장답사 및 회의를 진행할 수 있으며, 센터 내 사전검토 전문가와 외부 자문위원 의견을 취합하여 의견서 작성 후 발주기관에 송부함

\* 「경기도 공공건설지원센터」 사무편람(2020.2.19.) 참조

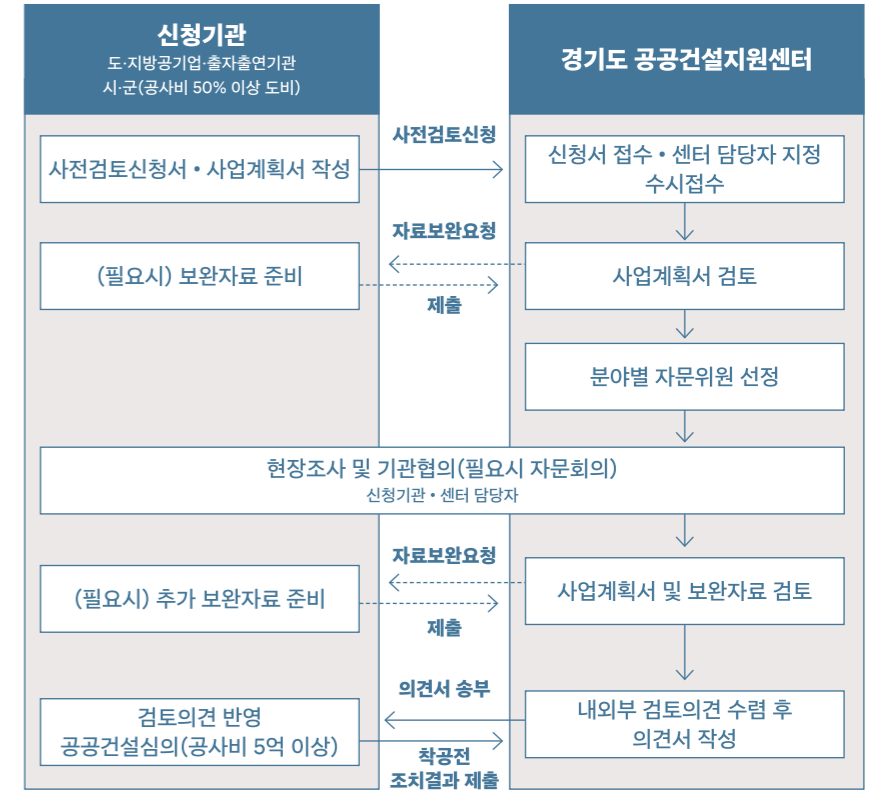


그림 14 공공건설 사업계획 사전검토 업무수행절차

### 사업계획 사전검토 주요 내용

- 사전검토 신청 시 제출하는 사업계획서 및 사전검토 주요내용은 공공건축사업과 동일함. 다만, 공사비 1억 이상 소규모 사업으로서 각각의 사업추진여건에 적합한 분야별 전문가의 자문을 통해 설계발주 시 과업지시서에 반영할 내용을 중심으로 기술적 검토가 이루어짐

## 3.1 제도 개요

### 3.2 공공건축심의

### 3.3 공공건설심의

공공건축의 공공적 가치를 구현하고 적정한 수준의 품격을 확보하며 국민중심의 공간복지를 향상하기 위해 공공건축사업 초기 사업방향을 결정하는 건축기획의 적정성을 심의하는 제도가 운영되고 있다. 사업규모에 따라 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 '공공건축심의', 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」에 따른 '공공건설심의' 대상 여부를 확인하고 해당 절차를 이행하여야 한다.

## 3.1 제도 개요

### 건축서비스산업 진흥법에 따른 '공공건축심의'

- 공공건축물 품격 저하의 주된 원인이 사업초기 부실한 기획에 원인이 있다는 진단 하에 공공건축 사업의 공공적 가치 향상을 위해 건축기획을 의무화하고 건축기획에 관한 사항을 심의 또는 자문하기 위해 공공건축심의 제도를 도입
- 2018년 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3을 신설하여 공공건축 사업의 건축 기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 두도록 함

#### 건축서비스산업 진흥법

제22조의3(공공건축심의위원회) ① 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위하여 공공기관에 공공건축심의위원회를 둔다. <이하 생략>

### 경기도 공공건설서비스 지원 조례에 따른 '공공건설심의'

- 경기도는 공공건축뿐 아니라 토목, 조경, 환경 등 공공시설을 포괄하는 '공공건설'의 공공적 가치 향상을 위해 공사비 1억 이상인 사업은 '공공건설기획'을 수행하고 해당 사항을 심의 또는 자문하도록 공공건설심의 제도를 도입
- 2019년 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」를 제정하고 제8조에 공공건설심의위원회 설치 관련 규정을 마련함

## 3.2 공공건축심의

### 근거: 「건축서비스산업 진흥법」

- 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2제4항에 따라 공공기관이 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 하며, 공공건축 사업계획 사전검토 대상일 때에는 사전검토 완료 후 검토의견을 사업계획에 반영하여 공공건축심의의 진행

### 제도 도입 및 시행 경위

- 공공건축사업의 건축기획을 의무화하면서 건축기획의 적정성을 검토·심의하는 공공건축심의 절차 도입
  - 2018년 12월, 「건축서비스산업 진흥법」 일부 개정으로 제22조의 3이 신설되고, 2019년 12월 시행됨에 따라 건축기획에 대한 심의 또는 공공건축 사업추진에 관해 자문을 할 수 있는 공공건축심의위원회를 공공기관 「건축서비스산업 진흥법」 제22조에 두도록 함
- 공공건축 기획에서의 최종단계를 책임지는 위원회로서 전문성 및 공정성 강화 추진
  - 2022년 6월 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 일부 개정으로 공공건축심의위원 자격기준 강화 및 내부위원 비율을 제한하고 심의위원장은 외부위원만 가능하게 함

표 10 공공건축심의위원회의 자격기준 개정 내용

구분	개정 전	현재(22.6.28.시행)
자격기준	건축계획, 건축설계, 도시 및 조경 분야 전문가로 구성	(외부) 건축사+건축설계분야 10년 이상 실무경력 (외부) 「국가기술자격법」에 따른 도시 또는 조경 분야 기술사+해당 분야 10년 이상 실무경력 (외부) 건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야 부교수 이상+해당 분야 10년 이상 교육경력 (외부) 건축 관련 공인 연구기관 박사 학위 소지자+건축 분야 10년 이상 실무경력 (내부) 공공기관 소속+건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야 10년 이상 실무경력
전문분야별 구성	건축계획 및 건축설계 분야 전문가를 과반수로 구성	(변경없음) 건축계획 및 건축설계분야 전문가를 과반수로 구성
내부위원비율		전체 위원의 30% 이하
심위원장		외부 위원 중에서 호선 또는 공공기관의 장이 위촉

출처: 건축서비스산업 진흥법(2022. 11. 15.), 건축서비스산업 진흥법 시행령(2023. 5. 16.), 국가법령정보센터

### 공공건축심의 대상

- 경기도 및 도내 시·군, 지방공기업에서 추진하는 설계비 추정가격 0.5억 원 이상인 공공건축사업은 공공건축심의 대상에 해당하며, 설계비 추정가격이 0.5억 원 미만이라도 발주기관에서 건축기획 심의가 필요하다고 인정하는 사업에 대해서도 심의 가능

표 11 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 ‘공공건축 심의’ 대상

근거	사전검토 대상
법 제22조의2 제4항	공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 함
영 제19조의2 제3항	법 제22조의2제4항 본문에서 “대통령령으로 정하는 공공건축 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. 1. 설계비 추정가격이 5천만원 이상인 공공건축 사업 2. 그 밖에 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 사업

출처: 국가법령정보센터(2022.10.31.), 건축서비스산업 진흥법, 같은 법 시행령을 토대로 정리함

### 공공건축심의 신청 시기 및 절차

- 공공건축심의 대상 사업 설계비 추정가격 0.5억 원 이상은 공공건축 사업계획 사전검토 대상 여부에 따라 심의 신청 전 필요한 절차를 이행하여야 함
  - 설계비 추정가격 1억 원 이상 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업은 건축기획업무 수행 및 사업계획 사전검토 절차를 완료한 이후 사전검토의견에 따라 사업계획을 보완하고 설계용역 입찰공고 전에 심의 신청
  - 사업비 500억 원 이상으로서 관련 법에 따라 타당성조사를 수행한 사업과 설계비 추정가격 0.5억 원 이상 1억 원 미만으로서 건축기획업무를 통해 사업계획을 수립한 사업은 설계용역 입찰 공고 전에 심의 신청
- 공공건축심의위원회는 심의를 요청받은 경우 설계용역 과업 내용의 적정성 등을 심의하고 그 결과를 통보하며 공공기관은 심의 결과를 설계 및 시공에 반영하여야 함

### 공공건축심의위원회 구성 및 운영

- 공공건축심의위원회는 각 공공기관 내에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 해당 공공기관에 공공건축심의위원회 설치가 어려운 경우에는 다음의 위원회가 공공건축심의위원회 기능을 대신할 수 있음
  - 「건축기본법」 제18조에 따른 지역건축위원회 건축정책위원회
  - 지역건축위원회가 설치되지 않은 경우, 「건축법」 제4조제1항에 따른 건축위원회
- 공공건축심의위원회의 구성 「건축서비스산업진흥법 시행령」 제19조의 3
  - 위원장 포함 5명 이상으로 구성하되 성별 균형을 고려하여야 함
  - 위원장은 외부위원 중 호선하거나 공공기관의 장이 위촉함
  - 심의위원 중 건축계획 및 건축설계 분야 전문가가 과반수가 되도록 하고, 내부 위원은 30퍼센트 이내로 구성하여야 하며, 외부 위원의 임기는 3년 이내로 함
  - 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3 제9항에 따라 공공건축심의위원회 위원이 건축기획 업무를 수행한 경우에는 심의·의결에서 제척됨
- 공공건축심의의 신뢰도 향상을 위해 심의위원의 자격이 다음과 같이 구체화되었음
  - 건축사 자격을 취득한 사람으로서 건축설계 분야에서 10년 이상의 실무경력이 있는 사람
  - 「국가기술자격법」에 따른 도시 또는 조경 분야의 기술사 자격을 취득한 사람으로서 해당 분야에서 10년 이상의 실무경력이 있는 사람
  - 「고등교육법」 제2조 각 호의 학교에서 건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야의 부교수 이상으로 재직 중인 사람으로서 해당 분야에서 10년 이상의 교육경력이 있는 사람
  - 건축 관련 공인된 연구기관에 재직 중인 박사 학위 소지자로서 건축 분야에서 10년 이상의 실무경력이 있는 사람



- 공공건축심의위원회가 설치된 공공기관에 소속된 사람으로서 건축계획, 건축설계, 도시 또는 조경 분야에서 10년 이상의 실무경력이 있는 사람
- 공공건축위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 회의는 공개하지 않음. 단 회의 일시 및 장소, 위원 명단, 안건 및 내용, 의결 결과를 포함한 회의록 작성 필요
- 공공기관별 여건에 맞춰 구성·운영 가능
  - 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의3 제10항에 따라 공공건축심의위원회 구성·운영 등에 필요한 사항은 공공기관이 정할 수 있어 기관별 여건에 맞춰 운영이 가능
  - 공공건축위원회는 공공건축심의뿐 아니라 건축기획, 사전검토, 설계발주, 설계, 시공 등 공공건축사업 전 단계에 걸쳐 자문 수행 가능

#### 경기도 공공건축심의 위원회 운영 현황

- 심의운영 담당자(경기도 건축디자인과)에게 심의일정, 제출서류를 확인하고 공문으로 신청서 접수
- 경기도 공공건축심의는 수시 접수하고 있으며 접수된 사업 건수에 따라 공공건축심의위원회 일정과 횟수 결정
- 심의는 일반심의 또는 서면심의로 진행되고, 서면심의 시 심의기간은 심의위원회에 자료 송부 후 7일(공휴일 제외)

#### 공공건축심의 주요내용

- 공공건축사업계획 사전검토 대상 여부에 따라 심의 내용에 차이가 있음
- 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업인 경우 사전검토 절차를 통해 건축기획의 적정성 검토가 완료되었으므로 사전검토 의견 반영 정도와 설계발주 준비의 적정성을 중심으로 심의
  - 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 또는 재검토 의견의 반영에 관한 사항
  - 설계공모로 발주하는 경우 설계지침의 적정성에 대한 사항
  - 설계용역 과업내용서의 적정성에 대한 사항
- 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업이 아닌 경우 건축기획의 적정성을 포함하여 심의
  - 건축기획업무의 적정성에 관한 사항
  - 설계공모로 발주하는 경우 설계지침의 적정성에 대한 사항
  - 설계용역 과업내용서의 적정성에 대한 사항
  - 사전 이행절차 타당성조사 결과의 반영에 대한 사항

표 12 공공건축심의위원회 심의내용

구분	건축기획업무의 적정성	사전검토의견 반영	사전 이행절차 결과 반영	(설계공모 시) 설계지침서의 적정성	설계용역 과업내용서의 적정성
사전검토대상		●		●	●
사전검토미대상	타당성조사 수행	●	●	●	●
	설계비 추정가격 0.5억-1억 원	●		●	●
	사전검토 제외대상 용도	●		●	●

출처: 국가법령정보센터(2022.10.31.), 건축서비스산업 진흥법, 같은 법 시행령을 토대로 정리함

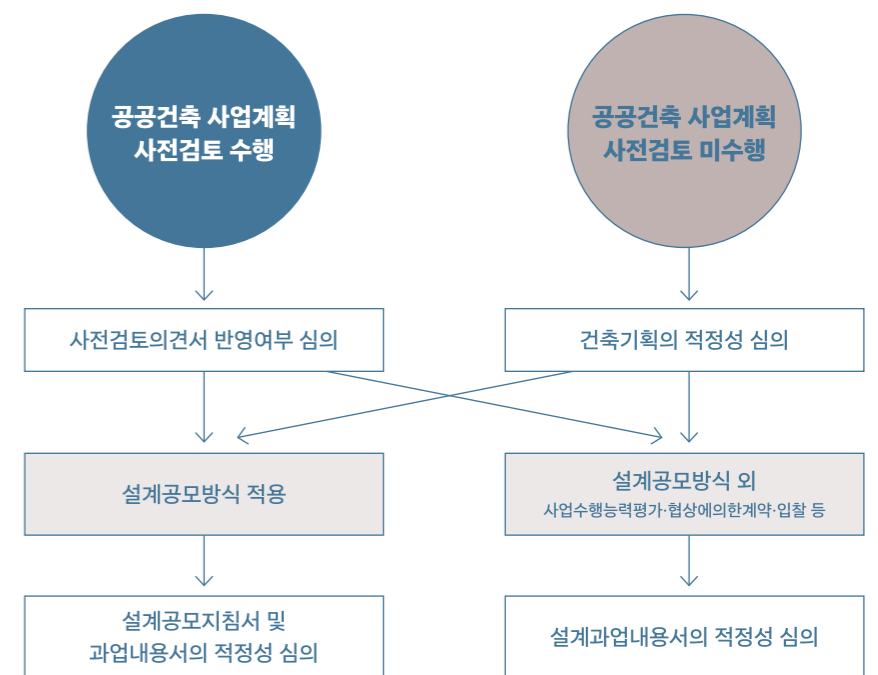


그림 15 사업 유형에 따른 공공건축심의의 내용

### 3.3 공공건설심의

#### 근거

- 「경기도 공공건설서비스 지원 조례」 제6조에 따라 공공기관이 공공건설사업을 하려는 경우 설계용역 입찰공고 전에 공공건설기획의 내용에 대하여 공공건설지원센터의 사전검토를 받은 후 경기도 공공건설심의위원회의 심의를 받아야 함
  - 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축심의와 달리 공공건설심의 대상 사업은 공공건설지원센터의 사전검토가 필수 이행 절차

#### 경기도 공공건설서비스 지원 조례

제6조(공공건설기획의 수행 등) ③ 공공기관의 장이 공공건설을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 공공건설기획의 내용에 대하여 제9조에 따른 공공건설지원센터의 사전검토를 받은 후 제8조에 따른 경기도 공공건설심의위원회의 심의를 받아야 한다.

#### 제도 도입 및 시행 경위

- 공공건설사업의 공공건설기획 내용에 대한 심의를 위해 ‘공공건설심의위원회’ 도입
  - 2019년 6월 제정된 「공공건설서비스 지원 조례」는 공공건설의 공공적 가치 구현을 위한 경기도의 관리·지원체계로서 공공건설기획에 대한 사전검토와 공공건설심의위원회의 근거를 마련
- 조례 개정을 통해 공공건설사업 중 공공건설심의 대상을 구체적으로 규정
  - 2022년 7월 개정된 「공공건설서비스 지원 조례」는 공공건설심의 대상으로 공사비 5억 원 이상의 복합공종사업을 적시

#### 공공건설심의 대상

- 공공건설심의 대상은 추정 공사비 5억 원 이상 복합공종 건설공사로서 사전검토 완료된 사업
  - ‘복합공종 건설공사’는 「건설산업기본법 시행령」 제7조 별표1에 따른 전문공사를 시공하는 업종 중 두 개 이상의 공종이 복합된 건설공사
  - 주된 공종이 ‘실내건축공사업’, ‘금속창호’, ‘지붕건축물조립공사업’일 경우 「경기도 건축 조례」에 따른 건축위원회 심의 대상
- 단일공종으로 시공 가능한 건설사업, 복합공종 건설사업 중 추정 공사비 5억 원 미만 건설사업은 공공건설심의 대상에서 제외됨

#### 공공건설심의 신청 시기 및 절차

- 공공건설심의 대상 사업은 공공건설 사업계획 사전검토 완료 후 사전검토의견에 따라 사업계획을 보완하고 설계용역 입찰공고 전 심의 신청
- 경기도 건축위원회 공공건축전문위원회에서 공공건설심을 진행하므로 해당 부서 건축디자인과에 심의를 신청하여야 함

- 경기도 공공건설심의는 토목·조경·환경시설 사업의 경우 ‘경기도 공공건설심의위원회 택지개발과’에서 건축사업의 경우 ‘경기도 건축위원회 공공건축전문위원회’에서 수행함

표 13 사업유형별 경기도 공공건설심의위원회 운영 현황

구분	토목·조경·환경 등	건축
심의대상	추정공사비 5억 원 이상 복합공종 건설사업(조례 제6조제4항 참조)	
심의주관	담당부서 위원회	경기도 택지개발과 경기도 공공건설심의위원회 경기도 건축디자인과 경기도 건축위원회(공공건축전문위원회)

- 공공건설심의위원회는 공공건설심을 요청받은 경우 공공건설기획 내용의 적정성 등을 심의하고 그 결과를 통보하며 공공기관은 심의 결과를 설계 및 시공에 반영하여야 함

#### 공공건설심의위원회 구성 및 운영

- 공공건설기획에 관한 사항의 심의 또는 자문을 위해 도지사 소속으로 ‘공공건설심의위원회’를 둠
  - 비상설위원회로서 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성하며, ‘경기도 건설기술심의위원회’ 위원 23개 분야 180명 중 전문 분야별 위원을 위촉
- 공공건설심의위원회의 운영은 다음을 기준으로 하며 조례 제8조의2, 이 외의 사항은 「경기도 각종 위원회 설치 및 운영 조례」를 따름
  - 심의운영 담당자에게 심의일정, 제출서류를 확인하고 공문으로 신청서 접수
  - 공공건설심의 신청서 접수기준일은 심의위원회 개최 30일 전 공휴일 제외 일수임으로 하며, 접수된 심의 안건은 심의위원회 개최 전 심의위원회에 송부
  - 공공건설심의위원회는 분기별 마지막 달 둘째 주 1회 정기 개최하며 필요에 따라 수시 개최
  - 회의 소집이 어려운 경우 서면으로 심의 가능
  - 위원장은 심의를 위해 필요한 경우 위원들에게 현장조사, 관계 전문기관 기술검토, 회의참석 및 자료제출을 의뢰할 수 있음

#### 공공건설심의 주요내용

- 경기도 공공건설기획에 대한 심의 자문에 관한 사항
  - 공공건설의 기획 등 방향성 및 적정성에 관한 사항
  - 경기도 공공건설지원센터의 사전검토 의견 반영 여부에 관한 사항
  - 공공건설의 진흥·개발·활용 등 건설기술에 관한 사항
  - 그 밖에 신청기관 및 위원장이 요구하는 사항 등

## 4.1 설계 발주방식 결정

## 4.2 설계공모 운영

설계자를 선정하는 방식은 설계공모, 협상에 의한 계약, 사업수행능력평가<sup>PQ</sup>, 입찰, 수의계약 방식 등이 있으며 사업 특성과 사업추진 여건을 고려하여 사업 목적 달성에 효과적인 설계발주방식을 결정하여야 한다.

### 4.1 설계 발주방식 결정

- 설계비 추정가격 1억 원 이상<sup>일부 용도 제외</sup> 사업은 공공건축의 품질·품격 향상을 위해 설계공모방식을 우선 적용하여야 함

#### 설계비 추정가격 1억 원 이상(일부 용도 제외)

- 설계공모 우선적용 대상(「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항)
- 설계공모 우선적용 대상에서 제외되는 건축물 용도(건축법 시행령 별표1 제17호-26호, 28호)

: 공장, 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

#### 설계공모 우선적용 대상에서 제외되는 일부 용도와 설계비 추정가격 1억 원 미만인 경우

- 설계공모, 협상에 의한 계약, 사업수행능력평가(PQ), 입찰
- 설계비 추정가격 2천만 원 미만은 수의계약 가능하며, 5천만 원 미만은 여성기업 또는 사회적 기업 수의계약 가능

- 설계공모 우선 적용 대상이라 하더라도 단순 개보수, 설비교체 등 설계공모의 효용이 낮은 사업은 공공건축 사업계획 사전검토를 거쳐 공모방식을 우선하여 적용하지 않을 수 있음

- 사전검토를 거쳐 공모방식을 적용하지 않는 경우 중앙건축위원회의 심의를 받아야 함. 단 설계비 추정가격이 5억 원 미만인 사업은 심의 생략 가능

#### 건축서비스산업 진흥법 시행령

제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) ② 제1항 각 호에 해당되는 건축물등의 설계를 발주하는 공공기관이 법 제23조에 따른 공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 거쳐 공모방식을 우선하여 적용하지 아니하는 경우 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부장관이 설치하는 건축위원회(이하 “중앙건축위원회”라 한다)의 심의를 받아야 한다. 다만, 제1항제1호 본문에 해당하는 건축물의 설계비 추정가격이 5억원 미만인 경우에는 중앙건축위원회의 심의를 받지 아니할 수 있다.

#### 설계공모 적용이 어려운 사례

- 설계공모를 통해 디자인의 우수성이나 계획개념, 수행전략 등을 변별력 있게 평가하기 어려운 경우
- 사업 내용이 노후한 천장재료, 전등, 설비 교체 등으로 설계공모를 통해 평가할 수 있는 내용이 없는 경우
- 특수한 장비나 특정 규격의 설비가 필요한 시설에 따라 타공종과 협력 설계가 필요한 경우

\* 출처: 2022년 경기도 공공건축 관계자 교육자료집 p.130 (박석환, ‘설계공모제도의 이해’ 중 발췌)

- 설계공모 우선 적용 대상에 해당하지 않더라도 우수한 설계자와 설계안 선정이 가능한 발주방식을 고려하여야 함
- 설계공모 또는 협상에 의한 계약 방식 적용 권장<sup>공공부문 건축디자인 업무기준 제10조 제2항</sup>
- 간소화된 설계공모방식인 ‘간이공모’ 권장

#### 공공부문 건축디자인 업무기준(국토교통부고시 제2019-360호)

제10조(설계 발주방식의 결정) ② 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제17조제1항에 따른 설계공모방식 우선 적용대상이 아닌 경우에도 주수실적과 저가입찰에 의한 설계자 선정방식보다는 설계공모 방식이나 협상에 의한 계약방식 등 건축가나 계획가의 능력과 설계안의 우수성이 반영되어 품격과 품질이 우수한 건축물 또는 공간환경을 조성할 수 있는 방안을 강구한다.

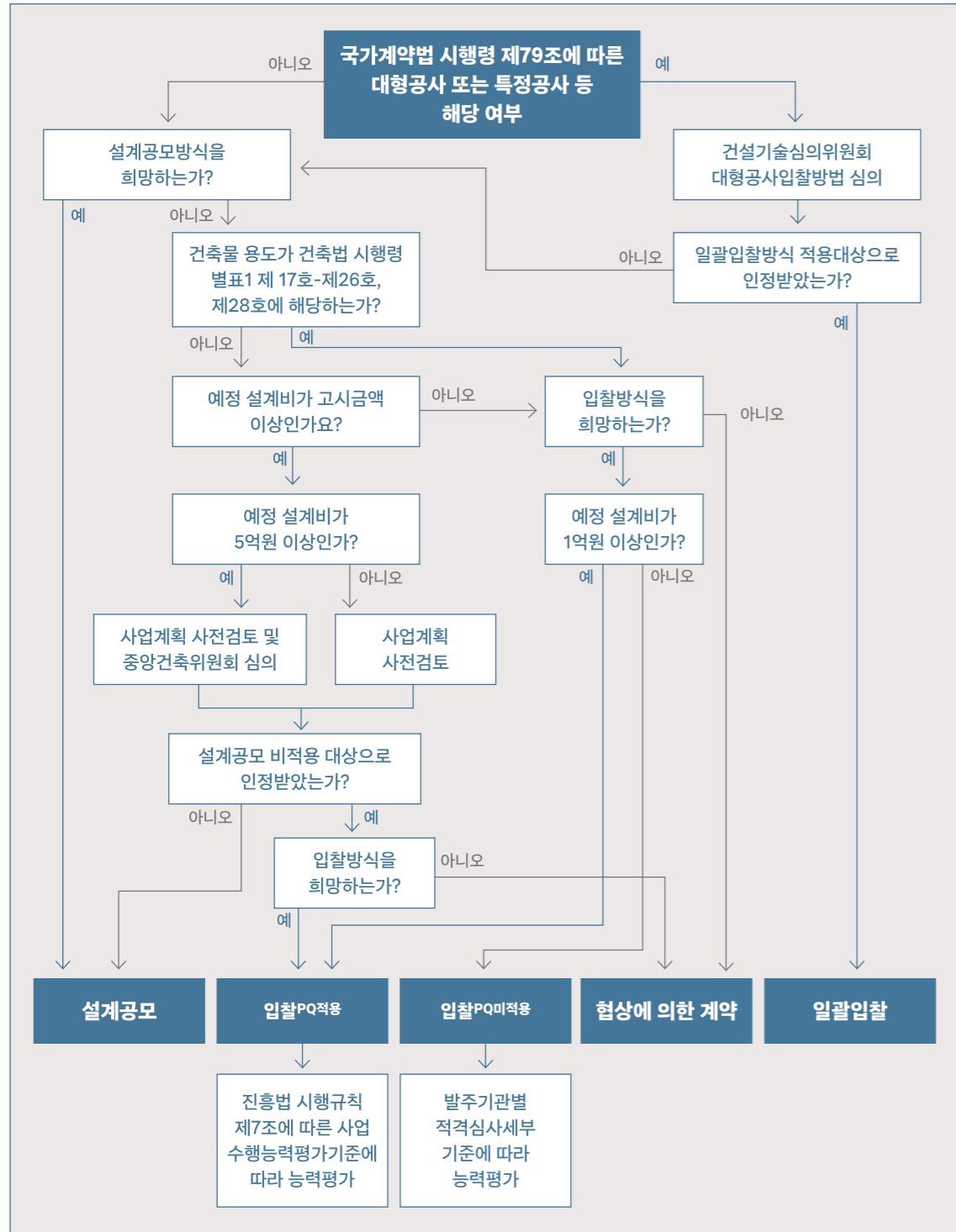


그림 16 설계발주방식의 결정절차

출처: 공공건축 설계발주 가이드, 2018.12., 국가공공건축지원센터

### 설계 발주방식의 종류

- **설계공모** 설계자 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출받아 그 우열을 심사하여 결정하는 방식으로 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 설계비 추정가격이 1억 원 이상인 사업은 설계공모 우선 적용 대상에 해당하며 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호, 제28호에 해당하는 건축물은 제외
- **가격입찰** — 재정지출의 부담이 되는 입찰에서 낙찰자는 예정가격 이하로서 최저가격으로 입찰한 자로 결정함 「지방계약법」 제13조 제2항 제1호
- **사업수행능력평가** — 지방자치단체 재정지출 부담이 되는 입찰에서 예정가격 이하로서 최저가격으로 입찰한 순서대로 이행실적, 기술능력, 재무상태, 과거 계약이행성실도 등 계약이행능력을 심사하여 낙찰자를 결정할 수 있으며 「지방계약법 시행령 제42조」 설계비 추정가격 1억 원 이상이지만 설계공모 우선 적용 대상에 해당하지 않는 경우 적용함 「건축서비스산업 진흥법 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

표 14 낙찰자 선정 방식에 따른 발주방식 분류

설계발주방식	설계비 추정가격		설계공모 우선적용 제외	설계공모 우선적용 대상
	1.0억 미만	1.0억 이상		
입찰				
가격입찰	○			
사업수행능력평가	○	○		
협상에 의한 계약	○			
설계공모	○	○	○	

출처: 서울시 공공건축지원센터, 서울시 건축기획 가이드 2021, p.78

### 설계공모 우선 적용 대상에 해당하는 경우 설계비 추정가격 1억 이상

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조에 따라 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격 1억 원 이상인 건축설계용역은 설계공모를 우선 적용하며 「건축법 시행령」 별표1 제17호부터 제26호, 제28호에 해당하는 건축물은 제외

**건축서비스산업 진흥법 시행령**

제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) ① 법 제21조제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다.

1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.

- 설계공모는 공공건축의 품격 향상을 위해 창의성과 기술력이 뛰어난 설계자를 선정하기 위한 발주방식으로 설계자 2인 이상으로부터 각기 공모안을 제출받아 그 우열을 심사·결정하는 방법 및 절차임
  - 설계품질로 경쟁해 좋은 설계자를 선정할 수 있도록 하기 위해서는 공정한 경쟁 및 평가 환경 조성이 필요
  - 설계공모는 주어진 과제에 가장 적합한 대안을 찾기 위한 과정으로 가격이 아닌 디자인으로 경쟁하며 다수의 전문가가 함께 고민하여 사업목표에 부합하는 최적의 디자인을 도출함
  - 설계공모 시 디자인의 우수성을 평가할 수 있는 전문성과 공정성을 갖춘 심사위원 구성방안에 대해 검토하고, 심사과정에서 충분한 토론과정을 거쳐 당선작을 결정하여야 함
- 설계공모 유형은 일반설계공모, 2단계설계공모, 제안공모, 간이공모, 제한공모, 지명공모로 구분하며 해당 사업의 특성·규모 및 일정 등을 고려하여 적정 방식 선정 필요
  - **일반설계공모** 일반적인 경우 적용하며 우수한 디자인 선정을 목적으로 하고 운영계획과 설계요건이 명확하여야 함
  - **제안공모** 역량 있는 설계자 선정을 목적으로 하며, 설계요건이 명확하지 않아 발주기관과 협력적 설계가 필요한 경우 적용
  - **2단계공모** 사업이 대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 경우, 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우 적용
  - **간이공모** 비교적 소규모 사업설계비 1-2억에 적용하며 제출도서는 A3용지 4매 또는 A4용지 8매 이내로 제출물을 간소화하고 설계공모 공고일부터 제출 마감일까지 총 30일 이상 확보
- 설계공모 방식은 사업 담당부서에서 결정하여 계획을 수립하되 설계공모 방식이 결정되지 않은 사업은 사전 준비단계에서 전문가 자문을 통해 결정할 수 있음
- 지명공모 또는 제한공모로 추진하고자 할 때는 공공건축심의위원회 심의를 거쳐야 하며 심의 내용은 다음과 같음
  - **제한공모** 제한공모 적용의 타당성, 제한 범위 및 내용의 적정성 등
  - **지명공모** 지명공모 적용의 타당성, 지명공모 방식의 절차 및 운영방식의 적정성 등

**표 15 설계공모방식의 유형과 적용대상**

설계발주방식	정의	적용대상
일반설계공모	• 공모작 모두를 심사하여 설계안을 선정하는 설계공모 방식	• 건축물 또는 공간환경 조성사업
2단계설계공모	• 아이디어 등에 대한 1차 심사를 통하여 2차 심사에 참여할 설계자를 선정하고, 2차 심사를 통해 설계안을 선정하는 설계공모방식	• 사업이 대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 경우 • 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우 • 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우
제안공모	• 설계자의 경험 및 역량, 수행계획 및 방법 등을 심사하여 설계자를 선정하는 설계 공모방식	• 리모델링, 특화설계 등 사업의 특수성으로 공모안의 디자인 우수성 보다는 설계자의 기술제안 또는 대응능력을 필요로 하는 경우 • 사용자 등 관계자, 다른 공종 전문가, 주민 등과의 협의를 거쳐 계획을 구체화할 필요가 있는 경우
간이공모	• 소규모 사업을 대상으로 제출도서를 간소화하여 시행하는 설계공모 방식	• 설계비 추정가격이 2억원 미만인 소규모 사업에 해당하는 경우
제한공모	• 발주기관등이 정하는 일정 기준에 따라 설계공모에 참여하는 설계자를 제한하는 공모방식	• 특정 기술·실적 보유자, 신진건축사 등 특정 설계인력에 대한 제한이 필요한 경우 • 건축기본법 제22조의 디자인 시범사업 공모방식
지명공모	• 발주기관등이 설계자를 지명하여 설계공모에 참여하도록 하는 공모방식	• 역량있는 참가자들의 참여로 높은 홍보효과와 우수한 작품을 필요로 하는 경우

출처: 건축설계공모운영지침(국토교통부고시 제2021-872호), 서울시 건축기획 가이드 2021(p.79) 참고하여 작성

- 일정 규모 이상의 사업은 국제 설계공모로 설계자를 선정할 수 있음
  - 「지방계약법」에 따른 국제입찰에 의한 계약 대상은 아래 [표 10]과 같으며, 경기도의 설계비 3.3억 원 이상 건축설계용역은 ‘국제 설계공모국제입찰’ 가능
  - 국제 설계공모 추진 시 공고문, 공모지침서, 제공자료 등은 영문으로 번역하여 제공하여야 함

표 16 「지방계약법」에 따른 국제 설계공모 관련 규정

구분	건축기획업무 내용
법 제5조(국제입찰에 의한 지방자치단체 계약의 범위)	① 국제입찰에 의한 지방자치단체 계약은 지방자치단체가 체결하는 공사·물품·용역의 계약 중에서 대한민국이 당사자인 정부조달에 관한 조약·협약·협정 등이나 그 밖의 국제규범(이하 “정부조달협정등”이라 한다)에 따라 행정안전부장관이 그 적용 대상인 지방자치단체, 대상 금액, 공사·물품·용역의 범위를 정하여 고시한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국제입찰에 의한 지방자치단체 계약의 대상에서 제외한다.
국제입찰에 의한 지방자치단체의 공사 및 물품·용역의 범위에 관한 고시	1. 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제5조제1항에 따라 행정안전부장관이 정하여 고시하는 국제입찰에 의한 지방자치단체 계약 적용 대상인 지방자치단체, 대상 금액, 공사·물품·용역의 범위 가. 세계무역기구의 정부조달협정상 개방대상 범위 1) 대상기관 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 경기도, 강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도, 서울특별시 내 자치구, 부산광역시 내 자치구·군, 인천광역시 내 자치구·군 2) 대상금액 가) 공사 244억 원 이상 나) 물품·용역 3억 3천만 원 이상(대상기관 중 자치구·군은 6억 5천만 원 이상)

출처: 국가법령정보센터(2022.10.31.)

### 설계공모 우선 적용 대상에 해당하지 않는 경우

- 설계비 추정가격이 1억 원 미만이거나 사전검토 대상에서 제외되는 건축물 용도인 경우 설계공모 우선적용 대상에는 해당하지 않으나 우수한 디자인 구현을 위하여 설계공모방식을 우선적으로 검토하여야 하며, 우수한 설계자 선정을 위해 가급적 설계공모간이공모 적용 권장
- 부득이하게 입찰방식을 채택하는 경우에도 사업수행능력평가, 협상에 의한 계약 등 설계자의 능력을 합리적으로 평가할 수 있는 방안 강구
- ‘협상에 의한 계약’은 계약이행의 전문성·기술성·창의성·예술성, 공공시설물의 안전성 등의 이유로 필요한 경우 다수의 공급자들로부터 제안서를 제출받아 평가한 후 협상절차를 통하여 용역 업체를 선정하는 방식
  - 제안서평가위원회는 해당 평가분야의 전문성이 있는 자로 구성하고, 다양한 분야의 관련 전문가가 고르게 위촉될 수 있도록 구성해야 함
    - \* 지방계약법 제9조 및 같은 법 시행령 제43조, 44조
    - \* 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준 제5장(행안부 예규)
  - 제안서 평가 절차는 정량적 평가를 거쳐 선정된 적격업체를 대상으로 정성적 평가와 가격평가를 통해 우선협상대상자를 선정 후 협상에 의해 최종 계약 대상자를 결정



그림 17 협상에 의한 계약 평가 절차

- 제안서 평가 항목별 세부기준은 해당 사업의 특성에 따라 지방자치단체의 장이 정하며, 정량적 평가는 적절한 경쟁이 성립될 수 있도록 기준과도한 평가기준 설정 금액을 정하고 추정가격 2억원 미만인 소규모 사업 평가 시 수행실적은 평가항목에서 제외함 다만, 원활한 계약이행을 위해 필요하다고 판단되는 경우 수행실적을 평가할 수 있음

표 17 협상에 의한 계약 제안서 평가 기준

구분	평가분야	평가항목(예시)	배점
1차 평가	정량적 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>수행경험(실적)</li> <li>기술인력 보유상태 또는 핵심인력</li> <li>경영상태</li> <li>신인도</li> <li>용역근로자보호지침</li> <li>그밖에 필요한 사항</li> </ul>	Pass or Fail
2차 평가	정성적 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>기술·지식능력</li> <li>사업수행계획</li> <li>지원기술·사후관리</li> <li>상호협력 관계</li> <li>그밖에 필요한 사항</li> </ul>	80
	입찰가격 평가		20
	계		100

출처: 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(행정안전부예규 제2021-872호) 참고하여 작성

## 4.2 설계공모 운영

### 건축설계공모 운영지침

- 설계공모 시행절차, 방법 등은 국토교통부에서 고시한 '건축설계공모 운영지침'을 적용
  - 국토교통부는 공정한 설계공모 질서 확립과 설계의 질을 높이기 위해 설계공모 운영지침 마련
  - 2021.8. 지침 개정을 통해 설계공모 과정과 결과의 투명성·전문성을 제고하고자 함

#### '건축설계공모 운영지침' 개정(2021.8.) 주요 내용

- 심사위원 선정 및 심사과정·결과의 투명성 제고(안 제11조-제14조): 심사위원 자격 강화, 과정 비공개/녹화·녹음 필수 등
- 설계공모 평가방식 개편(안 제20조, 제26조, 제40조)
- 설계공모 유형 다양화: 간이공모 신설(안 제2조, 안 제36조-제40조)
- 기타 제한·지명공모 심의개선(안 제4조), 비대면 등록 권장(안 제6조, 제9조)

### 설계공모 심사위원회

- **심사위원의 자격** — 설계공모 심사의 공정성 및 전문성 확보를 위해 심사위원은 건축 도서에 대한 해독이 가능하고, 심사와 관련한 금품수수나 부정한 비위 사실이 없는 전문가를 선정하여야 하며 세부 자격요건은 다음과 같음
  - 국내외 건축사 자격을 소지한 자로서 자격 취득 후 건축설계 분야에서 5년 이상 실무경험이 있는 사람
  - 대학의 건축계획 및 설계 분야 조교수급 이상으로서 해당 분야의 5년 이상 경력이 있는 사람
  - 해당 설계공모로 조성하고자 하는 건축물 또는 공간환경의 특성상 관련 분야의 전문지식과 실무경험이 있다고 발주기관 등이 인정한 사람
- **심사위원 선정** — 사업의 용도, 규모, 특성, 목적 등을 충분히 고려한 심사가 진행될 수 있도록 다음의 위원회, 전문가 등으로부터 심사위원을 추천받아 구성하며 설계공모 시행 공고 시 공개를 원칙으로 함
  - 지역건축위원회「건축기본법」 제18조제1항
  - 민간전문가「건축기본법」 제23조제1항
  - 공공건축심의위원회「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3
  - 설계공모를 의뢰받은 전문기관「건축서비스산업진흥법 시행령」 제17조 제4항
  - 설계공모 운영위원회「건축설계공모 운영지침」 제11조 제8항
- **심사위원회 구성** — 심사위원은 추천받은 전문가 중에서 5-9인으로 구성하며, 심사위원의 자격 기준을 갖춘 발주기관 소속 임·직원의 수는 전체 위원 수의 30퍼센트 이내로 포함 가능

- 심사의 전문성을 높이기 위해 건축구조, 시공, 설비 등 기술 분야 검토를 위해 관련 분야 전문가로 구성된 전문위원회를 둘 수 있으며, 전문위원회는 심사위원회 개최 전 전문적 의견을 서면으로 제출하고 필요시 심사에 참석하여 검토 결과를 설명하여야 함



그림 18 공공건축 설계공모 정보서비스와 설계공모 심사결과 공개 예시

출처: 건축행정시스템 세종터 누리집, 검색일 2022.12.22.



그림 19 공공건축 설계공모 정보서비스와 설계공모 심사결과 공개 예시

출처: 2022년 경기도 공공건축 관계자 교육자료집 p.142 (박석현, '설계공모제도의 이해'중 발췌)

- **심사위원회 개최·운영** — 지역적 특성, 부지조건, 사업 유형 및 규모에 적합한 우수한 설계안 선정을 위해 심사위원회 개최 전 공모안에 대한 검토가 이루어지도록 하고 심사위원은 심사에 필요한 사항을 충분히 숙지하고 심사에 참여하여야 함
  - 심사대상이 되는 공모안은 심사위원회 개최일로부터 최소 5일 전까지 심사위원에게 교부
  - 발주기관은 지역 특성 및 부지조건 등을 설명하기 위한 자료를 제공하거나 필요 시 심사위원이 대상지를 사전에 답사하도록 해야 함
  - 심사 전 심사위원에게 해당 사업의 목적 및 특성, 평가기준, 설계지침서 등 심사에 필요한 사항을 충분히 설명하여야 함
  - 심사위원회는 심사위원 정수의 과반수이상 참석하여야 하며, 심사위원회 진행은 공개해야 하며 심사내용은 녹화 또는 녹음하여야 함
- **심사결과 발표·공개** — 심사일로부터 7일 이내에 심사 결과를 ‘건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템<sup>세움터</sup>에 공개하여야 함
  - 참석 심사위원 및 입상자 명단, 심사위원별 투표 결과 또는 평가점수, 심사위원별 평가사유서, 입상작의 이미지 등을 공개

#### 설계공모 운영위원회

- 설계공모 시행에 관한 다음 사항을 검토·결정하기 위해 필요시 별도의 ‘운영위원회’를 둘 수 있음<sup>건축설계공모 운영지침 제11조 제8항</sup>
  - 설계공모방식, 설계공모일정, 설계공모지침안, 심사위원, 심사방식 등 심사위원회 운영
- 공정한 설계공모 운영과 공모 내용의 전문성 제고를 위해 설계공모 운영위원회 구성 권장
  - 우수한 설계안 또는 설계자 선정을 위해 사업 특성에 적합한 설계공모방식을 결정하고 설계공모지침서를 마련하는 한편 심사위원회의 합리적 운영을 가능하게 함

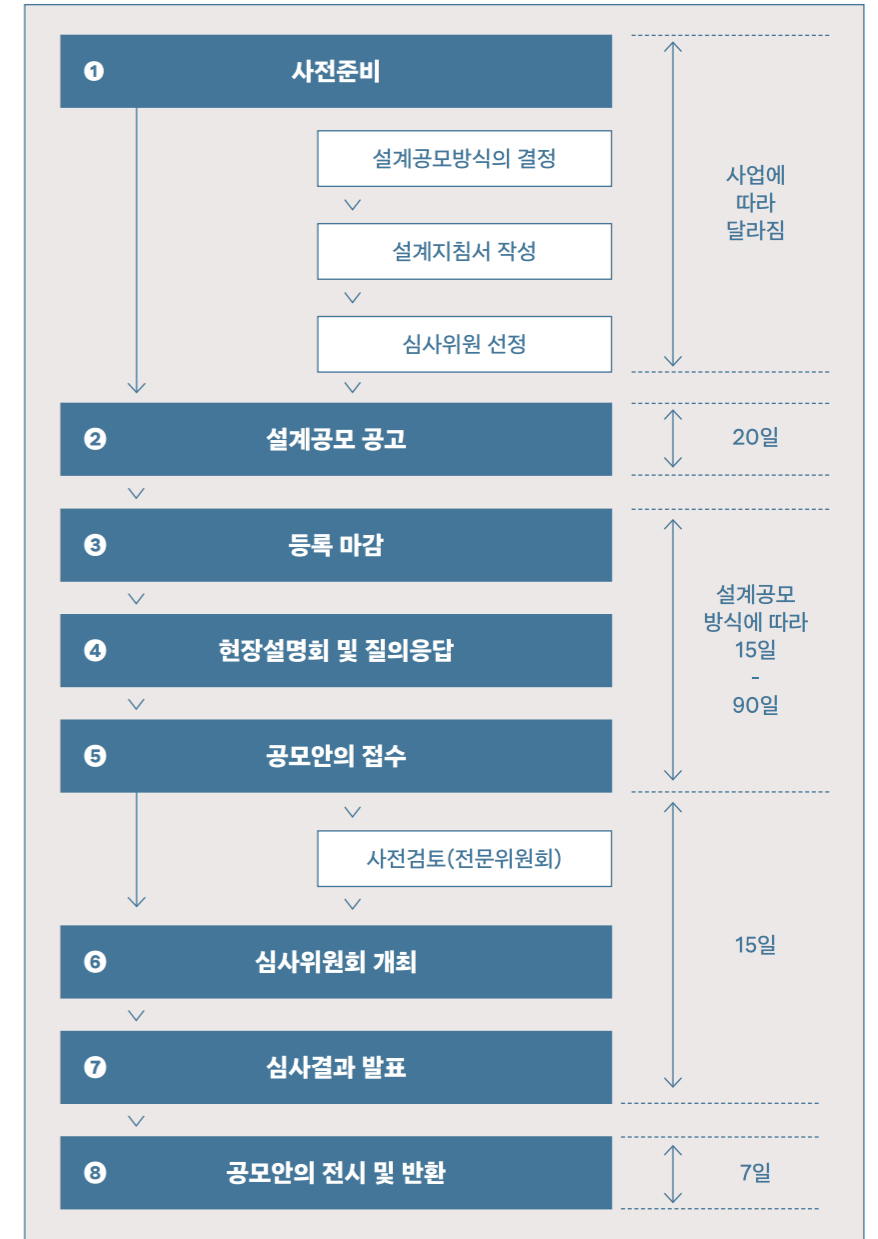


그림 20 설계공모절차의 운영 예시  
출처: 공공건축 설계발주 가이드, 2018.12., 국가공공건축지원센터