

충청남도
공공건축 조성절차
개선방안

목 차

01

연구 개요 001

1.1 연구 배경 및 목적 001

1.2 연구 범위 및 방법 001

02

공공건축 조성절차 관련 규정 및 선행연구 004

2.1 공공건축 조성절차 관련 규정 004

2.2 공공건축 조성절차 관련 선행연구 011

2.3 충청남도 공공건축 조성절차 관련 매뉴얼 022

03

충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 결과 024

3.1 사업계획 사전검토 수행 현황 024

3.2 사업계획 사전검토 결과 035

04

충청남도 공공건축 조성절차 현황 및 특성 064

4.1 충청남도 공공건축심의위원회 심의위원 조사 064

4.2 공공건축사업 발주부서 담당자 조사 069

4.3 공공건축 지원부서 담당자 조사 077

05

충청남도 공공건축 조성절차 개선방안 083

부록

■ 충청남도 공공건축 담당자 면담조사 결과 089

표목차

[표 2-1] 건축기획 업무 수행지침 상 기획업무 내용	005
[표 2-2] 설계공모방식별 특징 및 적용대상	010
[표 2-3] 건축기획업무 현황분석 선행연구	015
[표 2-4] 국가공공건축지원센터 사전검토 주요 검토의견 항목 순위	017
[표 2-5] 국가공공건축지원센터 사전검토 주요 검토의견 항목 내용	018
[표 2-6] 국가공공건축지원센터 사전검토 세부항목별 검토의견 내용	019

[표 3-1] 접수기간 별 분석대상 사업 수	024
[표 3-2] 연도별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황	029
[표 3-3] 사업유형별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황	030
[표 3-4] 사업계획 사전검토 신청자료에 대한 보완요청 세부 내용	031
[표 3-5] 종합의견서에 언급된 검토항목의 비율 분포	038
[표 3-6] 연도별 종합의견서 검토항목 의견 비율	039
[표 3-7] 사업계획 세부항목별 검토의견 구성	043
[표 3-8] 사업계획 세부항목별 검토의견 구분 및 기준	044
[표 3-9] 주요 사전검토 결과 요약	045
[표 3-10] 사업유형별 설계발주방식 사전검토 결과	061

[표 4-1] 공공건축심의위원회 위원 의견 조사 결과	068
[표 4-2] 건축직 담당자 면담 조사 결과 요약	072
[표 4-3] 비건축직 담당자 면담 조사 결과 요약	076

그림목차

[그림 1-1] 연구내용 및 절차	003
[그림 3-1] 신청기관별 접수사업 수	024
[그림 3-2] 건축물 유형별, 건축 유형별, 사업비 규모별 접수사업 수	025
[그림 3-3] 사업 유형별 접수현황	026
[그림 3-4] 충남공공디자인센터의 사전검토 절차 및 접수 후 보완자료 요청 단계	027
[그림 3-5] 연도별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황	028
[그림 3-6] 사업 유형별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황	030
[그림 3-7] 사업유형별 신청자료 보완요청 사유	033
[그림 3-8] 연도별 신청자료 보완요청 사유	033
[그림 3-9] 사업유형별 신청자료 보완자료 유형	034
[그림 3-10] 종합의견서 및 분석내용 예시	035
[그림 3-11] 사전검토 종합의견서 내용 구성 22개 사업계획 항목	036
[그림 3-12] 사업유형별 사전검토 종합의견서 주요 내용	036
[그림 3-13] 연도별 사전검토 종합의견서 주요 내용	037
[그림 3-14] 종합의견서 내 검토의견 순위별 항목 비율	039
[그림 3-15] 사업계획 전반에 대한 재검토가 필요한 36사업에 대한 종합의견 구성항목 비율	042
[그림 3-16] 사업계획 전반에 대한 재검토가 필요한 36사업의 구성비율	042
[그림 3-17] 부지조성공사비 검토결과	046
[그림 3-18] 기존시설 철거비 검토결과	046
[그림 3-19] 단위면적 당 건축공사비 검토결과	047
[그림 3-20] 전시공사비 검토결과	047
[그림 3-21] 설계공모비 검토결과	049
[그림 3-22] 설계용역비 검토결과	049
[그림 3-23] 추가요율(인증, 리모델링) 검토결과	050
[그림 3-24] 감리비 검토결과	050

[그림 3-25] 설계의도구현 관련 비용 검토결과·····	050
[그림 3-26] 인증 관련 비용 검토결과·····	051
[그림 3-27] 평가/조사 관련 비용 검토결과·····	051
[그림 3-28] 부지 면적 검토결과 ·····	052
[그림 3-29] 주차 대수 검토결과 ·····	053
[그림 3-30] 주차장 면적 검토결과 ·····	053
[그림 3-31] 시설 순면적 검토결과 ·····	055
[그림 3-32] 공용면적비 검토결과·····	055
[그림 3-33] 공모기간 검토결과·····	056
[그림 3-34] 설계기간 검토결과·····	056
[그림 3-35] 공사기간 검토결과·····	056
[그림 3-36] 사전검토 신청서 상 설계발주방식 분포 검토결과 ·····	057
[그림 3-37] 사전검토 의견서 상 설계발주방식 분포 검토결과 ·····	058
[그림 3-38] 일반설계공모방식으로 계획한 사업에 대한 검토결과·····	059
[그림 3-39] 제안공모방식으로 계획한 사업에 대한 검토결과·····	060
[그림 3-40] 사전검토와 공공건축심의 사이의 공모방식 변경·····	061
[그림 3-41] 공공건축심에서 사전검토와 결과와 다른 공모방식 제시 비율 ·····	062

[그림 5-1] 충청남도 공공건축 조성절차 주요 단계별 개선방안 ·····	087
---	-----

1. 연구 개요

1.1 연구 배경 및 목적

- 충청남도는 공공건축의 품질과 수준 향상을 위해 공공건축 전담부서 설치, 공공건축가 제도 도입, 지역공공건축지원센터 및 공공건축심의위원회 운영 등을 선도적으로 추진해왔으며, 내실 있는 건축 기획과 설계발주를 위해 지속적으로 노력해왔다.
- 공공건축사업은 도서관, 행정복지센터, 기숙사, 연구소와 같은 건축물 용도뿐만 아니라 생활SOC 복합화 사업, 도시재생사업 등의 사업 유형, 그리고 건축직, 토목직, 사서직, 사회복지직, 연구직 등의 사업담당자 직렬도 다양하다. 그리고 건축물을 조성하는 사업부서와 준공 후 시설을 운영, 관리하는 부서가 서로 다르거나, 여러 부서의 사업비가 복합적으로 포함되어 있거나, 인접한 부지나 시설에 대한 통합적인 마스터플랜이 필요한 경우에는 각 부서의 여러 담당자들이 서로 협의, 조율하며 사업을 추진해야 하는 경우도 있다.
- 또한 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계발주 등 공공건축 조성절차 각 단계의 수행주체나 참여기관이 다르고, 기관 내 공공건축 지원부서의 유무 및 지원부서의 역할에도 각 시군마다 차이가 있으며, 공공건축심의회나 공공건축가 등 충청남도와 15개 시군에서 통합적, 개별적으로 운영, 관리하는 제도도 있다.
- 이처럼 충청남도에서는 공공건축과 관련된 여러 제도들을 선도적으로 운영하고 있으나, 공공건축사업의 유형, 담당자나 참여자의 특성에 따른 사업 추진단계별 수행현황이나 어려움에 대한 구체적인 조사나 분석은 현재까지 미비한 실정이다.
- 이에 본 연구에서는 충청남도 공공건축사업의 건축기획 특성과 사업계획 사전검토 결과, 공공건축사업 담당자의 사업추진현황, 공공건축 지원부서 운영현황, 공공건축심의위원회의 심의기준 및 운영현황 등을 조사하여, 각 단계나 제도에서 개선이 필요한 부분, 또는 각 단계 사이에 연계나 구분이 필요한 부분을 규명하고 충청남도 공공건축 조성절차의 개선방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구 범위 및 방법

(1) 공공건축 조성절차 관련 정책 및 선행연구 조사

- 건축기획, 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 발주 등 ‘건축서비스산업진흥법’상의 공공건축 조성절차와 관련된 정책, 규정, 선행연구의 결과를 조사하였다.

- 공공건축 조성절차와 관련하여 충청남도에서 개발하여 사용 중인 ‘충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인’, ‘충청남도 공공건축 업무 매뉴얼’, ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’ 등의 가이드라인을 조사하였다.

(2) 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 결과 분석

- 2020년 6월부터 2022년 8월까지 충남공공디자인센터(충청남도 지역공공건축지원센터)에서 수행한 140개 공공건축사업에 대한 사업계획 사전검토의 신청자료와 검토결과를 이용하여 사업유형별 기획업무 내용의 특성, 건축기획 자료 보완요청 사항, 주요 검토결과, 세부항목별 검토결과 등을 분석하였다.
- 사전검토 신청기관별, 건축물의 용도 및 규모별 사전검토 현황을 분석하고, 도시재생사업, 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업 등 사업 유형에 따른 건축기획 자료 및 사전검토 결과의 특성을 비교하였다.

(3) 충청남도 공공건축심의위원회 운영현황 및 심의위원 의식 조사

- 2020년부터 2022년까지 충청남도 공공건축심의위원회에 15회 이상 참여한 심의위원 9명을 대상으로 공공건축심의의 기준, 심의자료, 운영방식, 심의결과 등에 대한 의견과 제안을 조사하였다.
- 조사는 서면자문 형식으로 진행하였으며, 주요 내용은 공공건축심의위원회 운영 관련 사항, 사업 유형별, 심의 내용별 주요 지적 사항, ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’의 개선 필요 부분이었으며, 각각에 대한 키워드를 제공하여 의견을 자유롭게 기술하도록 하였다.

(4) 공공건축 사업부서 및 지원부서 사업추진 사례 조사

- 공공건축사업의 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모까지 모든 과정에 참여했던 사업 담당자 11명을 대상으로 공공건축사업 각 절차의 추진방식, 수행주체, 수행상의 어려움, 개선을 위한 제언 등에 대한 개별 인터뷰 조사를 실시하였다.
- 건축직 공무원 2명, 비건축직 공무원 9명을 대상으로 연구자가 각 기관 및 부서를 방문하여 조사하였으며, 주요 내용은 사업 추진 각 단계의 수행 현황, 사업 및 담당자의 특수한 상황이나 조건, 공공건축사업 추진 경험을 토대로 한 가상의 후임자에게 주는 조언 등이었다.
- 또한 2개 시군의 공공건축 지원부서 담당자를 대상으로 지원부서의 역할, 관련 제도 운영 현황, 개선을 위한 제언 등에 대한 개별 인터뷰 조사를 실시하였다.

(5) 충청남도 공공건축 조성절차 개선방안 제시

- 자료분석 및 의견조사 결과를 바탕으로 충청남도 공공건축의 수준을 향상시키고 공공건축 사업의 효율적인 추진 및 관리를 위한 공공건축 조성절차 개선방안을 제시하였다.

배경 및 목적

- 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 등 충청남도 공공건축 조성절차에 대한 현황 조사 및 개선방안 제시

공공건축 조성절차 관련 규정 및 선행연구 분석

- 공공건축 조성절차 관련 규정 및 정책
- 공공건축 조성절차 관련 선행연구
- 충청남도 공공건축 조성절차 관련 매뉴얼

충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 결과 분석

- 사업계획 사전검토 수행 현황
- 사업계획 사전검토 결과
- 기획업무 내용 및 범위, 수행방식, 사전검토 주요 결과 및 보완사항

충청남도 공공건축 조성절차 현황 및 특성 조사

- 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 등의 수행 및 운영 실태
- 충청남도 공공건축심의위원회 조사
- 공공건축사업 발주부서 및 공공건축 지원부서 담당자 조사

충청남도 공공건축 조성절차 개선방안 제시

- 조사결과 분석 및 시사점 도출
- 건축기획 가이드라인, 공공건축심의 운영 매뉴얼, 공공건축 관련 제도 운영에서의 개선방안 제시

▲ [그림 1-1] 연구내용 및 절차

2. 공공건축 조성절차 관련 규정 및 선행연구

2.1 공공건축 조성절차 관련 규정

(1) 건축서비스산업 진흥법

- ‘건축서비스산업 진흥법’에서는 건축물이나 공간환경을 조성하는 데 필요한 연구, 조사, 자문, 기획, 계획, 개발, 설계, 감리, 건설관리, 유지관리 등의 건축서비스산업의 지원, 육성에 필요한 사항을 정하고 있다.
- 이 법 제4장에서는 공공건축물의 품격제고를 위한 사항을 제시하고 있는데, 모든 공공건축사업에서 건축기획을 의무적으로 수행하도록 하고, 다중이 이용하는 일정 규모 이상의 건축물을 조성하는 사업에는 설계공모방식을 우선적으로 적용하도록 규정하고 있다. 또한 공공건축사업의 건축기획에 대한 심의, 설계공모 우선적용 대상 사업의 사업계획에 대한 사전검토, 설계공모 당선자의 설계의도 구현 등의 절차와 행위, 각 절차를 수행하거나 지원하는 공공건축심의위원회와 공공건축지원센터의 설치 및 운영에 대한 사항을 포함하고 있다.
- 모든 공공건축사업에 대해 건축기획을 수행하도록 규정한 것이 중요한 내용인데, ‘건축서비스산업 진흥법’ 제22조의2 및 같은 법 시행령 제19조의2에서는 건축기획의 내용을 다음과 같이 제시하고 있다.

- 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
- 발주방식에 관한 사항
- 디자인 관리방안
- 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
- 주변 유사시설 또는 유흥시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
- 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
- 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
- 향후 시설 운영 및 활용 계획
- 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
- 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

(2) 건축기획 업무 수행지침

- 이 지침은 ‘건축서비스산업 진흥법’에 따른 건축기획 업무의 세부적인 사항을 정한 것인데, 건축기획의 주요 내용으로 앞서 살펴본 ‘건축서비스산업 진흥법’과 시행령의 내용에 공사수행방식을 추가하였고, 이를 종합하여 ‘공공건축 사업의 추진에 관한 사항’, ‘입지 및 공간계획에 관한 사항’, ‘공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항’, ‘디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항’, ‘그 밖에 건축기획과 관련한 사항’의 5가지로 분류하고 각각에 대한 세부 업무와 내용을 표 2-1과 같이 제시하고 있다.

▼ [표 2-1] 건축기획 업무 수행지침 상 기획업무 내용

수행업무	업무내용	구체적 내용 및 방식
1. 공공건축 사업의 추진에 관한 사항		
기획업무 추진방식의 결정	기획업무 수행주체 및 추진방식 결정	· 직접 수행, 민간전문가나 건축사에게 의뢰 등
	부서 및 기관 간 협력체계 마련, 건축기획 업무 의뢰 시 관련 정보 제공, 주요사항 결정	
사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정	사업 필요성 검토	· 관련 정책 및 제도, 지역 수요, 재정 여건, 비용 편익 등
	사업 기본방향 설정	· 상위계획, 정책 및 사업과의 연계성, 정합성 · 활용 및 관리 방향, 기대효과
사업의 규모 및 주요 기능 설정	규모와 기능 설정을 위한 조사 및 계획	· 수요조사, 사례조사, 사용자 추정, 면적기준 검토, 실별 기능 및 콘텐츠 설정 등
	수요 예측을 위한 구체적인 조사	· 구체적인 조사가 곤란한 경우 면담, 설문, 간담회, 워크숍 등을 통한 조사
	우수사례 또는 최근사례 조사	
	시설 및 이용자 규모 파악	· 조직, 직원, 방문자 규모 예측 · 관광지식정보시스템, 지방재정통합공개시스템 등 활용
	가이드라인을 참고한 규모 산정, 공용면적 산정	· 청사취득 및 배정면적 기준, 공공도서관 건립 운영 매뉴얼, 국민체육센터 건립 운영 가이드라인 등 · 전용면적은 순면적 대비 40~50%, 또는 연면적의 30~40%
	실별 기능 및 영역구분 구체화	
	별도 용역을 통해 구체적인 운영 프로그램 마련	· 전시, 교육, 홍보, 관광, 판매, 숙박 등의 기능이 있는 사업의 경우 검토
주변 시설과의 연계 및 차별화	주변 지역 내 사업 확인 및 연계방안 검토, 서로 중복되지 않도록 차별화 전략 마련	· 지역 내 또는 부지 주변 공공시설 중 유사시설 · 타 기관 등이 추진 또는 계획 중인 연계 가능 사업

수행업무	업무내용	구체적 내용 및 방식
건립 및 운영방식 설정	건립방식 설정을 위한 조건 검토	· 기존 부지 및 건축물 활용 가능성, 부지 내 증축 가능성, 민간건물 임대 가능성, 민간사업자 참여방식 적용 가능성, 다른 시설과 복합화 가능성 등
	운영방식 설정을 위한 조건 검토	· 직영 또는 위탁 등 운영방식의 종류와 장단점 · 관리 및 운영비 규모, 비용 조달 방식 · 운영주체 선정 방식 및 시기
사업비 규모 및 자원조달계획 검토	전체 사업비 산정	· 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 부대비 등으로 구분
	용지비 산정	· 공시지가 및 감정평가액 고려
	공사비 산정	· 건축공사비: 단위면적당 공사비 산정, 착공시점의 물가상승, 인종 및 에너지 성능 수준 관련 비용 추가 반영 · 부지조성공사비: 조경공사비, 토목공사비, 도로개설비 등 반영 · 기존시설철거비: 철거공사비, 석면철거감리비 등 · 유형별 공사비 분석자료, 공공건축물 공사비 가이드라인, 건물신축단가표, 석면해체작업 감리인 기준 등 참고
	설계비 산정	· 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 적용 · 인증관련 수수료 및 업무수행비용 반영 · BIM 설계, 설계경제성검토, 설계적정성검토, BEMS 관련 비용 반영
	감리비 산정	· 건축법, 건설기술진흥법에 따른 감리방식 검토 · 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 건설사업관리 대가기준 참고
	설계의도구현 관련 비용 산정	
	그 밖의 비용 산정	· 설계공모, 측량 및 지반조사, 각종 영향평가(환경, 교통, 문화재), 구조안전진단, 도시계획시설 변경 관련 비용 등
	관련 절차 이행계획 검토	· 공용재산 취득사업계획, 총사업비 심의, 중기재정계획 수립, 재정사업투자심사, 공유재산관리계획 등
	사업비 자원 검토 및 집행계획 수립	· 국비, 지방비, 자체비 등의 구성비율 · 연차별 자원조달방식 및 예산집행계획
사업기간 검토	사업기간 검토	· 사전조사, 발주준비(설계, 공사), 설계, 공사, 시운전 기간 등
	사전조사 기간 산정	· 문화재지표조사, 환경영향평가, 지반조사, 도시관리계획 변경, 마스터플랜 수립, 부지매입 및 수용, 지하안전성 검토, 기존 건축물 구조안전진단 또는 철거 등
	설계 및 공사의 발주준비 기간 산정	· 최소 2개월 이상 확보 · 설계발주준비: 설계지침서, 과업내용서, 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회 심의, 계약심사 및 일상감사 등 · 공사발주준비: 설계내역 검토, 계약심사 및 일상감사, 입찰자 적격심사, 제안서 평가 등

수행업무	업무내용	구체적 내용 및 방식
	설계기간 산정	· 관계자 협의, 주민설명회, 건축심의, 도서검수, 인허가 업무 및 협의, 인증 취득, 설계경제성 검토 등
	공사기간 산정	· 기존시설 철거 기간, 공사 불가능 기간 반영 · 공공 건설공사의 공사기간 산정기준, 유형별 공사비 분석 자료, 정부청사 건립 실무편람 등 참고
	시운전기간 산정	· 시설물 하자점검 및 보수, 장비 시운전, 개관준비 등
시설 운영 계획	이용자 유형 및 규모 검토	· 근무인원, 예상 방문객 등
	필요시 세부운영계획 결정	· 교육 프로그램의 종류, 대상, 규모, 횟수 등 · 문화강좌 수요, 교육방식 및 인원, 강사 모집 및 관리 방식, 시기별 프로그램 등 · 전시 콘텐츠 및 콘텐츠별 운영방식 등
	연차별 운영경비 확보방안 검토	
관계자 의견수렴	관련 주체 의견수렴을 위한 검토	· 사업단계별 주민참여 및 의견수렴 방안 · 의견수렴이 필요한 관련 주체의 범위 · 관계자 협의체 구성 및 운영 방안
	관련 부서 의견 수렴, 시설별 전문가 의견 수렴, 향후 시설 운영 주체 의견 수렴	

2. 입지 및 공간계획에 관한 사항

입지 결정	입지 후보지 결정을 위한 검토	· 용도, 규모, 행위제한 사항 등 토지이용규제정보 · 인구, 가구, 생활권, 산업구조 등 지역특성 · 주변의 연계 가능한 공공시설, 불편을 유발할 수 있는 혐오 또는 위험시설 · 차량 진출입, 대중교통 및 보행 접근성
대지현황 조사	대지현황 조사	· 지하매설물, 기반시설 유무 · 지반조사, 문화재 관련 조사 필요성 · 부지의 지형적, 환경적 특성 · 부지 내 활용 가능한 기존 시설 및 녹지 유무
	세부 계획기준 검토	· 건폐율, 용적률, 높이제한 등 법정 상한 범위 · 배치, 형태, 색채, 건축선 등 건축행위 제한 · 법정 조경면적 및 공개공지 확보 · 법정 주차대수 및 차량 진출입 제한
배치계획의 주안점	배치계획 주안점 마련을 위한 검토	· 주변건물과의 관계, 부지여건, 주요 영역별 용도 및 이용 특성, 차량 및 보행자 진출입 동선 · 오픈스페이스 조성 및 활용, 증축 유보지 확보, 기존 수목, 지형, 건축물 보존, 인접 부지 및 시설과의 연계 · 이용편의와 경관을 고려한 층수, 건축면적 및 연면적, 증축 공간 또는 가변성 확보
	단지 내 신규 시설 증축의 경우 마스터플랜 확인 또는 수립	

수행업무	업무내용	구체적 내용 및 방식
공간계획의 주안점	공간계획 주안점 마련을 위한 검토	· 공간 간 연계 또는 이격, 공간의 저층이나 지층 배치 등 기능별 영역 구분 · 수용인원, 부속실, 하중, 층고, 설비 등 주요 실별 고려사항 · 코어, 서비스, 피난, 노약자 및 장애인 등 내부 동선계획 · 계단, 복도, 로비, 화장실 등 적정 공용면적 규모
	공간의 가변성 확보 여부 및 적용범위 검토	
에너지 효율화 계획	인증 대상 여부 및 목표 등급 검토	· 녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 등
	건축물 에너지 생산계획, 에너지소비 저감계획 검토	· 태양광, 지열, 전기, 가스 등 기계장치 활용 · 단열, 자연환기, 외부차양, 건축물배치 등
	신재생에너지 방식 검토	
그 밖의 주안점	관련 제도 대상 여부 확인 및 목표 수준 설정	· 장애물 없는 생활환경 인증, 범죄예방환경설계, 내진 설계 등

3. 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항

지역 활성화 등에 대한 기여	주민편의 제공 및 지역 활성화를 위한 검토	· 행사개최 등 외부공간 및 공용공간 계획, 개방여부 · 거점공간 역할 수행을 위한 특화 방안 · 지역 내 단체와의 협력 및 연계 방안 · 지역 문화 및 경제 활성화에 기여할 수 있는 특화 방안
주변 환경에 대한 고려	주변 유형, 무형 환경 조사, 연계 및 활용 방안 검토	· 물리적 현황, 건축문화자산, 커뮤니티자산, 환경자산 등
	환경 특성 보전 방안 검토	
위해요소 예측 및 최소화 방안	위험요인 예측 및 대책 강구	· 공사에 따른 소음, 교통혼잡, 공사 중 주변 대지 및 건축물에 대한 위해요소 등
	공사현장 내 위험요인 예측 및 대책 강구	
	증축 또는 리모델링 사업의 경우, 공사 중 기존 건축물 이용에 따른 안전사고 예방 대책 강구	
그 밖에 필요한 사항	편의성, 접근성, 쾌적성, 창의성 등 검토	· 내외부 공간의 편의성 및 쾌적성 · 셔틀버스, 개인교통수단의 접근성 · 주변 경관과의 조화, 차별화된 디자인 · 최신 기술, 공법, 자재 등을 통한 예산절감, 성능향상

4. 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

사업 관리체계	각 단계별 주관부서와 협력부서 검토, 역할분담 및 협력방안 강구	
	사업관리방식 마련을 위한 검토	· 조직 내 건축 전담부서, 부서 간 협력체계, 자문위원회, 민간전문가 등 활용

수행업무	업무내용	구체적 내용 및 방식
민간전문가 활용	민간전문가 활용	· '건축기본법' 제23조
	민간전문가 업무 범위 결정	· '건축기본법', '공공부문 건축디자인 업무기준' · 사업 초기부터 준공까지 동일한 민간전문가가 참여할 수 있도록 노력
설계발주방식의 결정	설계발주방식 결정, 설계공모방식 우선 적용	· '건축서비스산업 진흥법' 제21조
	설계공모방식 채택 시 공모방식 결정	· 일반설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모 및 간이공모 등 · 국제공모, 제한공모 등
설계의도구현 수행방식	설계의도구현 업무의 내용 및 범위 검토	· '건축서비스산업 진흥법' 제22조 및 '공공건축 설계의도구현 업무수행지침'
	설계의도구현 수행기간 및 소요예산 검토	
공사수행방식 등의 결정	공사수행방식 결정	· '국가계약법', '지방계약법', '건설산업기본법' 등
	감리방식 또는 건설사업관리방식 검토	· '건축법', '건설기술진흥법'
그 밖의 용역 발주방식 등	인테리어 설계 및 시공 필요성, 범위, 규모, 발주방식 검토	
	전시시설의 경우, 전시 기획, 설계, 시공 관련 발주방식 및 일정 검토, 건축설계와 연계 방안 마련	
	리모델링의 경우, 사전조사 용역 여부, 과업 내용 및 추진일정 검토	

5. 그 밖에 건축기획과 관련한 사항

공공건축 사업계획에 대한 사전검토	사업계획 사전검토 요청	· '건축서비스산업 진흥법' 제23조
	사업계획 사전검토 의견 참고	
설계지침서 및 과업내용서 등의 작성	설계지침서 작성	· '건축 설계공모 운영지침' 제7조
	과업내용서 작성	· 과업의 범위 및 내용, 업무보고 및 회의, 법령 등의 적용 기준 및 성능기준, 설계 일반지침, 건축, 토목, 설비, 조경 등 분야별 설계지침, 단계별 설계도서 납품 목록, 관련 서식 등
공공건축 심의위원회 심의	공공건축심의위원회 심의 요청	· '건축서비스산업 진흥법' 제22조의3
	심의결과 반영 조치	

(3) 건축 설계공모 운영지침

- 이 지침은 ‘건축서비스산업 진흥법’에 따른 설계공모에 대해 설계공모방식의 종류, 시행절차, 운영 방법 등을 정한 것으로, 설계공모 공고 및 설계지침서 포함사항, 등록 및 제출 방식, 심사위원 추천 및 공개, 심사위원회 진행 과정 및 결과 공개 등 설계공모의 전반적인 운영절차를 명시하고 일반 설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모, 간이공모의 특징 및 적용대상, 제출물 및 제출기간, 공모운영방법을 제시하고 있다.
- 특히 간이공모는 2021년 6월 ‘건축 설계공모 운영지침’ 일부개정을 통해 신설된 공모방식으로 추정 설계비 2억 원 미만의 소규모 사업에 대해 공모안 제출기간을 30일 이상으로, 제출도서는 A3용지 4매나 A4용지 8매 이내로 간소화한 것이 특징이다.

▼ [표 2-2] 설계공모방식별 특징 및 적용대상

공모방식	특징 및 적용대상
일반 설계공모	· 공모작 모두를 심사하여 ‘설계안’을 선정
2단계 설계공모	· 아이디어 등에 대한 1차 심사를 통해 2차 심사에 참여할 ‘설계자’를 선정하고, 2차 심사를 통해 ‘설계안’을 선정 · 해당 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 ‘설계자’를 선정 · 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 간소화하고 공모작 모두를 심사하여 ‘설계안’을 선정 · 설계비 추정가격이 2억원 미만인 소규모 사업에 해당하는 경우

(4) 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침

- 이 지침은 ‘건축서비스산업 진흥법’에 따라 설계자의 건축과정 참여에 대한 구체적인 내용과 절차를 정한 것으로, ‘설계도서의 해석 및 자문’, ‘자재와 장비의 선정 및 변경에 대한 검토’로 구분하여 각각에 대한 세부적인 업무수행지침을 제시하고 있다.

- 지침에 따르면 설계자는 공공기관, 시공사, 감리자가 설계도서에 대해 질의할 때, 또는 공공기관이 건축물 설계와 별도로 발주한 실내건축, 전시기획 등의 용역업체가 설계도서에 대해 질의할 때에는 별지 서식에 따라 해석이나 설명을 제공해야 하며, 주민설명회나 공사발주 현장설명회에 참여하여 설계의도나 기술적 사항을 설명하고 질의에 응답해야 한다.
- 또한 시공사나 감리자는 상세시공도면의 디자인 관련 사항에 대한 검토, 또는 공사 중 변경이 필요한 설계도서에 대한 검토를 설계자에게 요청해야 하며, 설계자는 별지 서식에 따라 설계의도에 부합하는지 검토한 의견서를 제출해야 한다. 자재와 장비에 대해서도 현장여건, 업체선정에 따라 치수, 위치, 재질, 질감, 색상 등의 변화가 있을 때에는 디자인 관련 사항에 대한 설계자의 검토가 이루어져야 한다.
- 공공기관과 설계자 사이의 설계의도 구현 업무 수행을 위한 계약 체결 및 대가지급에 대한 내용도 보칙에 포함하고 있다.

2.2 공공건축 조성절차 관련 선행연구

- 본 연구는 충청남도 공공건축사업에서의 건축기획 특성, 사전검토 수행현황 및 결과, 사업 담당자의 수행 실태를 조사하고 개선방안을 제시하는 것이 주요 목적이다.
- ‘건축서비스산업 진흥법’ 시행 이후 공공건축사업에서의 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모와 관련된 분야의 연구는 아직까지 활발하게 진행되지는 않았으며, 건축공간연구원이나 국가공공건축지원센터에서 수행한 연구가 대부분이었다. 본 절에서는 연구 추진에 관계가 있어 참고했던 선행연구의 내용과 결과를 분석하고 본 연구와의 차별성을 확인하였다.

(1) 건축기획 관련 연구

① 건축기획의 정의 및 범위 연구

- 2019년 12월 ‘건축서비스산업 진흥법’ 개정 시행에 따라 모든 공공건축사업에 대한 건축기획 업무 수행이 의무화되었다. 법에서는 ‘건축기획’을 ‘건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주 방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것’으로 정의하고, 법 제22조의2 및 시행령 제19조의2에 건축기획의 내용을 제시하고 있다(p.4참고).

- 건축기획의 정의와 업무범위와 관련하여 임현성 외(2012)는 건축기획을 사업 초기 단계에서의 사업 전체를 위한 사전 수행업무로서 '사업기획(pre-project planning)'과 후속 단계인 설계업무의 이전 단계에서 수행하는 디자인 사전업무로서 '설계기획(pre-design programming)'의 두 가지로 구분하여 개념을 정의하였다.
- 비교적 최근의 연구(송선영 외, 2022)에서는 그 동안의 선행연구 결과 분석을 토대로 건축기획을 '건축 및 관련 사업을 추진하기 위해 설계, 공사, 사후유지관리에 관한 사전 전략을 수립하는 건축행위'로 정의하였으며, 이 연구에서도 건축기획 업무를 '사업기획'과 '설계기획' 분야로 구분하여 접근하였다. 국내 법제도에서의 기획업무 유형 및 특성 분석, 공공발주 사업에서의 기획자료 사례조사, 전문가 면담조사를 통해 건축기획의 주요 항목을 (1) 방향 및 목표 설정, (2) 현황조사 및 분석, (3) 유사사례조사, (4) 사업규모 분석 및 범위 검토, (5) 사업성 조사 분석 및 전략 구상, (6) 사업계획 및 관리, (7) 행정업무의 일곱 가지로 도출하고 사업기획과 설계기획 측면에서 각 항목에 대한 업무내용을 제시하였다.

② 공공건축사업 기획업무 현황 연구

- 공공건축물의 디자인 수준과 품질을 향상시키기 위한 '건축서비스산업 진흥법'이 제정, 개정된 이후에 실제 공공건축사업에서 건축기획 업무가 수행되는 실태나 수준, 문제점 등을 조사, 분석한 연구는 미비한 실정이며, 최근 들어 건축공간연구원에서 국가공공건축지원센터의 사업계획 사전검토 자료를 활용하여 수행한 몇몇 연구들이 대부분이다.

■ 그린스마트미래학교 건축기획 개선방안 연구

- 조시은 외(2021)는 교육부 가이드라인에 따른 그린스마트미래학교 '사전기획'과 국토교통부 지침 및 국가공공건축지원센터 서식에 따른 공공건축 '건축기획'의 수행 내용, 범위, 절차 등을 비교하였고, 관계자 협의 및 전문가 자문 등을 통해 그린스마트미래학교 건축기획의 주요 현안과 디자인 핵심요소를 도출하였다.
- 국가공공건축지원센터에서 사전검토를 수행한 그린스마트미래학교 초등학교 사업의 사업계획서 내용과 사전검토 결과를 활용하여 '규모', '예산', '발주방식 및 일정' 등에 대한 사업계획 특성과 '공간혁신', '스마트교실', '그린학교', '학교 복합화' 등 건축 디자인 핵심요소에 대한 건축계획 특성을 분석하였다.
- 결론에서는 연구결과를 종합하여 '건축서비스산업 진흥법'에 따른 공공건축 조성절차 이행, 사전기획의 내용과 일정을 고려한 사업추진절차 마련 등의 개선방안과 과제를 제안하였고, 그린스마트미래학교의 교육방향 설정, 디자인 핵심요소 구성, 사용자참여디자인 단계 구성 등의 중장기 개선과제도 제안하였다.

- 국가공공건축지원센터의 세부항목별 사전검토 의견서 서식은 각 계획항목별 검토결과를 ‘적정’, ‘보완’, ‘누락’, ‘해당없음’의 4가지로 구분하여 그 중 하나를 기입하고 각각에 대한 세부의견을 함께 작성하도록 구성되어 있다. 이 연구에서는 그린스마트미래학교 사업계획 중 규모, 예산, 기간 등의 정량적 항목에 대한 ‘보완’, ‘누락’ 등의 검토결과 빈도와 세부의견을 분석하여 사업계획 특성을 분석하였다. 또한 사전검토 사업계획서 내 ‘배치계획’, ‘공간 및 시설계획’, ‘지역활성화 방안’, ‘향후 시설 운영계획’ 부분에 작성된 문장 내용 분석을 통해 주요어와 주요내용을 도출하고 그린스마트미래학교 건축계획 특성을 분석하였다.
- 이와 같이 이 연구에서는 사업계획 사전검토 신청자료와 검토결과를 기준으로 건축기획 내용의 특성을 분석하고 개선방안과 과제를 제안하였는데, 실제 기획업무 수행주체의 추진현황, 수행 시 겪는 어려움과 문제점은 연구 내용에 포함되지 않았으며, 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 등의 공공건축사업 추진 과정에 대해서는 건축기획이 완료되지 않은 상태로 사전검토가 진행됐던 사업이 많아 ‘건축서비스산업 진흥법’에 따른 조성절차 이행 자체를 개선방향으로 제시하고 있다.

■ 공공건축물 건축기획 수행현황 분석 연구

- 박석환 외(2021)는 건축기획의 목적, 범위, 주체에 대한 선행연구와 관련 제도를 분석하여, 건축기획의 개념을 정의하고 실제 현장에서 적용 가능하도록 건축기획의 항목을 도출하여 제시하였다. 이 연구에서는 건축기획을 ‘건축물 조성 과정 전체에 대해 구상하는 사업기획과 본격적인 건축물 설계에 앞서 필요한 정보를 수집하고 정리하여 기준을 정하는 설계기획을 하는 과정’으로 정의하였고, 건축기획 항목체계를 (1) 사업의 추진에 관한 사항, (2) 입지 및 공간계획에 관한 사항, (3) 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항, (4) 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항의 네 가지 대분류로 구분하고 26개 중분류, 68개 세부항목으로 구성하여 제안하였다.
- 제안한 건축기획 항목체계를 기준으로 각각의 세부항목이 사업 변경에 영향을 주는 상대적인 중요도(가중치)를 도출하였으며, 국가공공건축지원센터에 사전검토를 접수했던 346개 사업을 대상으로 각 항목에 대한 기획업무 수행여부를 조사하고 가중치를 반영하여 수행도를 산출하였다.
- 산출 결과를 바탕으로 건축기획 수행도 상위 및 하위 사업을 선정하고 해당 사업 발주기관 담당자나 건축기획 용역 수행자를 대상으로 서면조사와 추가 인터뷰 조사를 실시하여, 각 사업에서 건축기획 용역의 일반적인 수행현황을 파악하고 건축기획 개선에 필요한 사항과 관련한 참여자 의견을 조사하였다. 또한 사업계획 사전검토 담당자, 공공건축심의위원회 심의위원을 대상으로 한 인터뷰를 통해 공공건축사업 발주기관의 건축기획 업무에 대한 전반적인 이해도와 수행수준을 조사하였다.
- 위와 같은 조사 및 분석 결과를 토대로 (1) 건축기획업무의 목적과 수행주체, 내용과 범위에 대한 개념적 틀을 구상하고 건축기획 항목체계를 제안하였으며, (2) 발주기관 역량 강화, 건축기획 전문가 발굴, 업무 매뉴얼 및 우수사례 공유 등 건축기획업무 활성화 여건 마련을 위한 방안을 제시하였고, (3) ‘건축서비스

- 산업 진흥법', '건축기획업무 수행지침', '공공건축 기획업무 가이드' 등에 대한 개선방안을 제시하였다.
- 이 연구의 특징 중의 하나는 건축기획 항목체계를 선행연구들과 같이 '사업기획'과 '설계기획'으로 구분하기보다는 국토교통부의 '건축기획 업무 수행지침' 및 국가공공건축지원센터의 '공공건축 기획업무 가이드'와 같이 통합적인 틀에서 4가지 대분류로 구분하고 각각에 대한 세부항목을 제안한 것이다. 본 연구에서도 이와 유사하게 '충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인'에서 '사업기획'과 '설계기획'을 통합하여 제시하고 있는 건축기획 항목체계를 기준으로 공공건축 사업계획 내용과 사전검토 결과를 분석하였다.
- 또한 이 연구에서는 발주기관에서 제출한 사전검토 기획자료 내에 68개 건축기획 세부항목 중 몇 개가 포함되었는지를 기준으로 각 사업의 건축기획업무 수행현황을 분석하였고, 그 외에도 23개 공공건축사업을 선별하여 발주기관 담당자와 기획용역 수행자를 대상으로 건축기획 용역 관련 내용, 기획 및 설계 과정에서 전문가 활용 방식, 기획용역 업무수행 인력 구성 특성에 대한 심층조사를 수행하였다. 이처럼 이 연구에서는 건축기획의 내용이나 수준보다는 공공건축 조성절차 중 건축기획업무의 수행현황을 진단하는 것이 주요 목적이었다.
- 본 연구에서는 건축기획 자료 내에 각 세부계획 항목 내용이 포함되어 있는지의 여부보다는 공공건축 사업계획 사전검토의 신청자료, 보완자료, 종합 검토의견, 세부항목별 검토결과 등을 분석하여 사업유형별 건축기획의 내용, 현황, 특성 등을 도출하였다. 또한 담당자 심층조사에 있어서는 건축기획 단계뿐만 아니라 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 단계까지 직접 참여한 발주기관 담당자를 대상으로 1대1 심층 인터뷰를 실시하여 각 단계의 수행현황과 어려움을 파악하였다.

■ 이용자 관점에서의 공공건축 건축기획 현황 분석 연구

- 임유경 외(2021)는 이용자 관점에서 국민체육센터의 건축기획, 설계, 운영 현황을 분석하고 이용자 만족도 제고 방안을 제시하였다. 연구진은 국토교통부의 '건축기획 업무 수행지침' 중 이용자 관련 기획항목 27개를 추출하고 이를 '접근성', '이용', '편의성'을 기준으로 재구성하여 건축기획 항목체계를 마련하였다. 국민체육센터의 건축기획 현황에 대해서는 국가공공건축지원센터에서 사전검토를 수행한 58개 사업을 대상으로 사전검토 신청서 상 각 기획항목의 포함여부와 기획업무 수행방법, 사전검토 의견서 상의 주요 검토의견을 분석하였다.
- 결론에서는 국민체육센터 이용자 만족도 제고를 위한 건축기획 측면의 고려사항을 (1) 접근성과 연계성을 고려한 입지 선정 및 마스터플랜 수립, (2) 시설 복합화와 이용자 수요를 고려한 운영계획 마련, (3) 적극적인 이용자 의견 수렴 방식 도입 등으로 제시하였다.
- 이 연구는 국민체육센터의 이용자 만족도 제고를 위한 조성단계별 고려사항과 정책과제를 제시하는 것이 주요 목적이었다. 연구범위 중 일부로서 건축기획단계에 대해서는 발주기관에서 제출한 사전검토

신청자료에 각 건축기획 항목별로 내용이 포함되어 있는지의 여부와 수행방법, 사전검토 주요 검토 의견에 나타난 내용의 빈도를 기준으로 수행현황을 분석하였다.

- 본 연구에서는 공공건축 조성절차에 초점을 두어 건축기획 내용의 유무 외에 기획 내용의 적정 수준, 공공건축사업 발주기관 담당자의 사업추진현황, 사전검토 결과 등도 포함하여 분석하였다.

▼ [표 2-3] 건축기획업무 현황분석 선행연구

연구제목	연구자	연구 범위 및 방법	본 연구와의 차이점
공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구	박석환, 이해원, 양은영, 배선헌	· 건축기획 항목체계 제안 및 가중치 도출 · 공공건축사업별 기획업무 수행도 산출 · 건축기획 수행현황 분석 · 건축기획 항목체계 제안, 건축기획업무 활성화 여건 마련 방안 제안, 관련 규정 및 가이드라인 개선방안 제시 · 사전검토 신청자료 분석, 사업 담당자 및 건축기획 수행자, 사전검토 담당자, 공공건축심의위원회 심의위원 조사	· 사전검토 신청자료 외에 보완자료, 종합 검토의견, 세부항목별 검토결과 분석 · 건축기획 업무 현황보다는 건축기획의 내용 및 특성 분석 · 건축기획 이후 설계공모까지 참여한 담당자 심층 인터뷰
이용자 관점에서 본 공공건축 연구 : 국민체육센터	임유경, 백선경, 김꽃송이, 김준래, 한승연	· 이용자 관련 기획항목 추출 및 체계화 · 기획항목 포함여부, 기획업무 수행방법 분석 · 이용자 만족도 제고를 위한 고려사항 및 정책과제 제시 · 지침 분석, 사전검토 신청자료 및 검토결과 분석	· 공공건축 조성절차에 초점 · 건축기획 항목의 유무 외에 내용의 적정성, 담당자의 수행현황 및 문제점, 사전검토 결과 분석
그린스마트미래학교를 위한 건축기획 개선방안 연구	조시은, 백선경, 방재성	· 그린스마트미래학교 건축기획 주요 현안과 디자인 핵심요소 도출 · 사업계획 및 건축계획 특성 분석 · 공공건축 조성절차 이행, 사업추진절차 마련 등 개선방안 제시 · 가이드라인 및 지침 분석, 관계자 협의 및 전문가 자문, 사전검토 신청자료 및 검토결과 분석	· 사업계획과 건축계획을 통합한 건축기획 항목체계 · 실제 기획업무 및 이후 단계까지의 수행주체 추진현황 및 문제점 분석

③ 공공건축 기획업무 가이드

- 본 가이드는 건축기획을 수행하는 관계자의 이해를 돕기 위해 국가공공건축지원센터에서 마련한 것으로, 건축기획의 개념, 업무단계별 주요 사항 등을 포함하고 있다. 가이드의 주요 내용은 기획업무 단계별 주요 사항으로, 국토교통부의 '건축기획 업무 수행지침'과 동일하게 (1) 사업의 추진에 관한 사항, (2) 입지 및 공간 계획에 관한 사항, (3) 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항, (4) 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항, (5) 건축기획 이후의 절차 등 5개 단계로 구분하여 예시와 함께 제시하고 있다.

④ 본 연구와의 관계

- 선행연구에서는 건축기획 현황을 조사하고 분석함에 있어 건축기획 항목체계를 제안하고 실제 사업 계획 자료에 제안한 각 항목의 내용이 포함되어 있는지 여부를 분석한 경우가 많았고, 실제 공공건축사업을 담당하며 건축기획 단계 외에 ‘건축서비스산업 진흥법’ 상의 여러 단계에 참여했던 주체를 대상으로 조사한 사례는 없었다.
- 본 연구에서는 공공건축 사업계획 사전검토에 대한 신청, 보완, 결과 등의 자료를 토대로 건축기획의 내용과 수준을 분석하였으며, ‘건축서비스산업 진흥법’의 취지와 내용에 따른 공공건축 사업계획 수행주체인 공공기관 담당자를 대상으로 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모 등의 운영현황을 조사, 분석하고 개선방안을 제시하고자 하였다.

(2) 공공건축 사업계획 사전검토 관련 연구

① 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서

- 국가공공건축지원센터에서는 2014년부터 공공건축 사업계획 사전검토를 수행해 오고 있으며, 수행 년도를 기준으로 사전검토의 결과와 성과를 분석한 보고서를 몇 차례 발간하였다. 2020년 연차보고서에서는 2014년부터 2020년까지의 접수된 2,686개 사업의 연도별, 지역별, 용도별 현황 등을 분석하였고, 2020년에 접수된 1,195개 사업에 대해서는 사업비, 규모, 공사기간 등의 사업현황을 추가적으로 분석하고 사전검토 의견서의 주요 내용을 요약하여 정보화하였다.
- 국가공공건축지원센터의 ‘공공건축 사업계획 사전검토 의견서’는 ‘주요 검토의견’과 ‘세부항목별 검토의견’으로 구성되어 있다. ‘주요 검토의견’에는 사전검토 전체 결과를 종합하여 사업추진을 위해 상대적으로 중요하거나 보완이 시급한 부분에 대한 몇 가지 핵심적인 의견이 제시되며, ‘세부항목별 검토의견’에는 공공건축 사업계획서의 모든 항목에 대한 구체적인 검토의견이 제시된다.

■ 주요 검토의견 분석

- 보고서에서는 사전검토 주요 검토의견 구성항목을 ‘사업계획’과 ‘건축계획’ 영역으로 구분하여 분석하였는데, 사업계획 영역은 다시 사업관리, 타당성, 정합성, 수요, 관련계획, 인증허가, 입지, 부지, 규모, 예산, 일정, 발주방식, 운영계획 등 13개 항목으로 분류하였고, 건축계획 영역은 설계방향, 배치, 스페이스 프로그램 등 3개 항목으로 분류하였다.

- 위와 같은 16개 항목 중 사전검토 주요 검토의견에 자주 나타난 항목들을 1순위부터 5순위까지의 빈도를 기준으로 분석하고 그 결과를 제시하였는데, 그 결과와 각 항목별 내용은 표 2-4, 표 2-5와 같이 요약할 수 있다.
- 표 2-4와 같이 주요 검토의견에는 ‘사업관리’와 ‘설계방향’ 항목이 주로 나타났는데, 보고서에서는 이에 대해 사업의 원활한 추진을 위해 누락되지 말아야 할 업무 및 절차 관련 내용이 주를 이루는 것으로 해석하고 있다.
 - ‘사업관리’ 항목 관련 의견은 (1) 미흡한 건축기획 보완, (2) 공모 발주 이전 운영주체 확정 및 요구수렴 절차 이행, (3) 사업 특성을 고려한 계획방향 설정을 위한 민간전문가 활용 및 사업추진체계 구축, (4) 공모발주 이전 전시계획 구체화를 위한 자문위원단 구성 등이었다.
 - ‘설계방향’ 항목 관련 의견은 (1) 부지여건을 고려한 외부공간 활용계획 수립, (2) 주변여건을 고려한 배치계획 수립, (3) 이용자를 고려한 세부시설 조닝 계획 방향 제시 등이었다.

▼ [표 2-4] 국가공공건축지원센터 사전검토 주요 검토의견 항목 순위

빈도	1순위 의견	2순위 의견	3순위 의견	4순위 의견	5순위 의견
1위	사업관리 (25.5%)	설계방향 (17.9%)	예산 (23.2%)	예산 (25.3%)	사업관리 (17.3%)
2위	설계방향 (15.6%)	사업관리 (16.0%)	설계방향 (15.3%)	설계방향 (14.6%)	예산 (12.9%)
3위	배치 (9.7%)	예산 (13.2%)	사업관리 (12.8%)	사업관리 (13.7%)	설계방향 (9.7%)
4위	스페이스 프로그램 (9.2%)	스페이스 프로그램 (11.7%)	규모 (10.2%)	일정 (9.7%)	일정 (7.0%)
5위	부지 (8.1%)	부지 (7.3%)	일정 (7.6%)	규모 (8.4%)	운영계획 (4.0%)

* 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서(국가공공건축지원센터, 2021)의 내용을 연구자가 재구성함

▼ [표 2-5] 국가공공건축지원센터 사전검토 주요 검토의견 항목 내용

주요 검토의견 항목	내용
사업관리	· 사업계획 전반 · 공사계획, 배치계획, 공법, 규제지역 등 사업의 예산 및 일정에 영향을 미칠 수 있는 사안
설계방향	· 부지의 효과적 활용을 위한 사안 · 부지 내 타 시설과의 연계를 고려한 통합계획(마스터플랜)적 접근
배치	· 비정형 부지, 건축규모 대비 넓은 또는 협소한 부지로 인한 제약과 효과적 배치방안 · 부지 주변 시설과의 연계 및 특수한 여건에 대한 고려
스페이스 프로그램	· 시설 이용자 수요 파악에 기반한 시설 운영 및 활용계획 · 동일부지 유사시설 또는 복합용도 시설 조성 시, 세부시설의 기능 및 활용방안 등
부지	· 대지 면적 및 계획 가능 범위 · 연약지반, 부지 내 레벨 차 등과 같은 조건의 부지 고려 사항 · 수용이 불확실한 부지에 대한 대비방안
예산	· 유사사례 대비 공사비 과소/과대 책정 여부 · 각종 인증업무에 따른 추가요율 반영 여부 · 예산의 일부만 확보된 경우, 건축규모 및 계획에 대한 재검토 가능성
규모	· 전용면적, 공용면적, 공용면적비 검토 · 박물관의 경우, 전시계획에 따른 적정 규모 등
일정	· 단계별 사업 일정 추진계획 관련 사안
운영계획	· 시설 주이용자를 고려한 운영계획의 수립 · 장애인, 치매노인 등 이용자 특수성을 고려한 시설 프로그램 선호도, 유사시설 이용자 및 관계자 자문 여부 등

* 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서(국가공공건축지원센터, 2021)의 내용을 연구자가 재구성함

■ 세부항목별 검토의견 분석

- 세부항목별 검토의견서에 대해서는 사업계획의 내용을 ‘사업추진 절차 및 일정’, ‘사업예산’, ‘건축디자인 기본방향’의 세 가지 분야로 구분하고, 각 분야별 세부항목에 대한 검토의견을 분석하여 자주 제시된 내용을 도출하고 표 2-6과 같이 유형화하였다.

▼ [표 2-6] 국가공공건축지원센터 사전검토 세부항목별 검토의견 내용

구분	세부항목	검토의견 내용
사업추진 절차 및 일정	사업추진 절차	· 도시관리계획, 도시계획시설 결정(변경) 등의 절차 이행 · 부지제한사항에 대한 관련기관 사전협의 등의 절차 이행 · 사업일정에 여유가 있는 경우 수요조사 추가 시행
	사업추진 일정	· 설계자 협의, 내부의사결정, 성과품 제출 및 승인, 인허가 및 인증 등을 고려한 설계기간 확보 · 설계적정성 검토, 설계경제성 검토 기간 확보 · 물량 및 원가 산출 등 공사발주 준비기간 확보 · 지반조사결과, 부지조성기간 등을 고려한 공사기간 산정
사업예산	공사비	· 유사사례, 물가상승률을 고려한 공사비 산정 · 특수한 사업여건, 부지현황에 따른 예산 추가 확보 또는 규모 조정 · 기존시설 철거공사비, 석면해체작업 감리비 등 확보
	부대비	· 건축물 종별 및 도서작성 구분에 따른 건축설계대가요율 적용 · 인증 취득 관련 업무, 전통양식 설계, 리모델링 설계 등에 따른 추가요율 또는 추가대가 적용 · 조달청 맞춤형 서비스, 설계공모보상, 측량 및 지반 조사, 설계의도 구현 등의 비용 산정
건축디자인 기본방향	건축계획 및 마스터플랜	· 단지와 같이 다수 건축물이 있거나 향후 추가 건립 예정인 경우 전체 부지를 대상으로 마스터플랜을 먼저 수립하고 개별 건축물을 계획
	배치 및 외부공간계획	· 가로 경관을 고려하여 건축물 위치 및 형태 계획 · 시설 보안을 고려하여 외부공간 개방범위 설정, 지역주민의 접근과 활용을 고려하여 외부공간 계획 · 필요시 증축 방식을 검토하여 구조계획에 반영하거나 유보지 확보 · 외부공간 조성비용 누락되지 않도록 사업예산 확보
	건축규모 및 공간계획	· 시설 이용자를 대상으로 면밀한 수요조사 추가 실시 · 수요를 고려한 시설운영계획 및 실별 공간계획 수립, 구체적인 요구사항을 설계공모지침서에 명시 · 시설유형별 세부기준이 마련되어 있는 경우 해당기준 제시 · 사업예산이 부족하고 추가 확보가 불가능한 경우 건축 규모 조정 · 공용면적을 적정수준으로 확보
	리모델링	· 정밀안전진단, 내진성능평가, 설비진단, 에너지진단 등을 시행하여 성능개선 방향 설정 · 예산을 고려하여 공사범위 확정, 예산이 부족한 경우 우선순위를 정하여 단계별 추진 · 신축 설계에 비해 업무량이 증가하므로 추가 비용 확보, 설계비와 별도로 조사 및 진단 비용 확보 · 소방, 통신 등 관련 기준이나 규격 변화에 따른 코어부 확장, 기계전기실 증가 등을 고려하여 규모 및 예산 계획
	기타	· 인증, 영향평가, 문화재조사 등의 적용 여부 확인 · 저에너지 건축, 주변환경과의 조화, 유지관리 경제성, 범죄예방설계 등 고려 · 디자인 관리체계 마련
	설계발주방식	· 사업계획이 구체화되어 변동요인이 적은 경우 일반설계공모 적용 · 특수시설로서 유사경험 및 역량 있는 설계자를 선정하고 협력적인 설계진행이 필요한 경우 제안 공모방식 적용
	사업관리체계	· 해당 시설의 품질 및 품격 향상을 위한 건축분야 전문가 자문위원회 운영 · 설계조건을 구체적, 합리적으로 설계공모지침서에 반영하기 위한 전문가 협업
	모니터링	· 사업비 및 사업기간, 수요 및 운영효과, 사용자 만족도, 주변환경의 변화 및 영향 등을 종합적으로 검토

* 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서(국가공공건축지원센터, 2021)의 내용을 연구자가 표로 재구성함

■ 용도별 사업계획 특성 및 공공건축사업 담당자 인식 조사

- 그 외에도 보고서에서는 2020년에 사전검토를 수행한 국민체육센터 37개 사업, 특수연구시설 53개 사업의 두 가지 시설유형을 대상으로 사전검토 결과를 분석하여 각 건축물 용도별 건축기획 내용과 범위의 특성을 도출하였다.
- 또한 사전검토 신청기관 담당 공무원 503명을 대상으로 온라인 설문조사를 실시하여 사전검토의 실효성과 개선사항에 대한 인식을 분석하였다. 설문조사 결과, 공공건축사업 담당자들은 사전검토를 통해 (1) 설계공모지침서 보완, (2) 건축계획 기본방향 설정, (3) 관련 기준 점검, (4) 적정 예산 산출 등에 도움을 받고 있었다(82.7%). 또한 (1) 타 심사와 중복되어 추가적인 행정력 투입, (2) 설계자가 검토해야 할 의견 제시, (3) 예산 조정의 어려움, (4) 내부 방침과 차이 등은 사전검토가 업무에 도움이 되지 않는 이유로 제시하였다(17.3%). 사전검토 제도 개선을 위해서는 검토기간 단축, 접수일 확대, 실무자 교육 및 홍보 등이 필요하거나 중요하다고 인식하고 있었다.

② 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼

- 이 매뉴얼은 사업계획 사전검토 관련 업무 담당자의 이해를 돕기 위해 국가공공건축지원센터에서 개발한 것으로 사전검토 개요, 업무절차, 검토 항목 구성, 검토 기준 등을 포함하고 있다.
- 매뉴얼의 주요내용은 국가공공건축지원센터의 사전검토 항목 구성과 각 항목에 대한 검토의 주안점으로, 신청서 작성 예시와 함께 설명을 제시하고 있다. 또한 입지, 사업규모, 사업비, 사업기간, 각종 인증, 발주방식 등 정성적 특성에 대한 복합적인 검토가 필요한 분야나 항목에 대해서는 검토 절차를 구분하고 각 단계에서 검토할 내용을 예시나 참고자료와 함께 제시하고 있다.

③ 본 연구와의 관계

- 국가공공건축지원센터의 연차보고서에서는 사업계획 사전검토 의견 분석, 용도별 사업계획 특성 분석, 사업 담당자 인식 조사 등을 통해 사업계획 사전검토의 현황, 문제점, 개선방향을 제시하였다.
- 다만, 주요 검토의견 분석에 사용된 ‘타당성’, ‘정합성’, ‘사업관리’ 등의 일부 항목에 대해서는 조작적 정의, 상호배제적 속성, 사업계획서 항목과의 연계 측면을 고려하여 명칭이나 내용을 보완할 필요가 있다고 판단된다. 또한 사업유형에 있어서는 체육시설, 연구시설 등의 건축물 종류 외에도 도시재생사업, 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업 등 사업유형별 추진 배경 및 절차, 건축기획 기초자료의 유무 및 형태 등의 특성과 그에 따른 건축기획 업무의 내용이나 수행방식 등을 비교하여 분석할 필요도 있다.

- 연차보고서에서는 사전검토의 실효성과 개선사항에 대한 설문조사에서 명명척도를 이용하여 측정하였는데, 개방형 설문이나 인터뷰 등 자세하고 면밀한 조사를 통해 조사결과는 보완될 수 있으며, 사전검토 이외의 건축기획, 공공건축심의, 설계공모발주 등에 대한 수행 현황 및 어려움, 제도 개선 사항 등을 조사할 필요도 있다.
- 이러한 관점에서 본 연구에서는 사전검토 관련 자료 분석과정에 사업계획 항목체계를 최대한 유지하여 사전검토 신청, 보완, 검토 사이의 차이와 관계를 하나의 틀 안에서 비교하였고, 도시재생사업, 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업 등으로 사업유형을 구분하여 건축기획의 특성을 비교하였다. 또한 각 사업에 대해 건축기획부터 설계공모발주까지의 여러 단계의 업무를 담당하며 추진했던 담당자를 대상으로 인터뷰조사를 실시하여 공공건축 조성절차에서 도움이 되는 제도, 사업추진 상의 어려움, 개선이 필요한 부분 등에 대한 구체적인 내용을 파악하고 개선방안을 도출하였다.
- 그 외에도 본 연구에서는 기획자료의 내용과 특성보다는 기획자료에 대한 보완사항 및 검토결과 등을 통해 건축기획 자료의 미비한 부분, 사업유형별 사전검토의 특징, 충청남도 공공건축 조성절차 관련 업무수행 현황에 초점을 두었다.

2.3 충청남도 공공건축 조성절차 관련 매뉴얼

(1) 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인 (2020)

- 공공건축 사업에 대한 건축기획 의무화, 설계공모 우선적용 및 사업계획 사전검토 대상 사업의 확대, 발주기관의 전문가 또는 전문성 부족, 참고할 만한 우수사례의 부족 등 충청남도 공공건축 사업의 상황과 문제를 고려하여 충남연구원에서 2020년에 개발한 가이드라인으로, 공공건축 사업 계획 수립절차, 관련 규정 및 사례 등의 정보를 제공하여 사업 담당자나 관계자가 건축기획 업무를 효과적으로 수행할 수 있도록 하고 기획내용에 대한 검토나 자문에 소요되는 노력과 시간을 절감하는 것을 목적으로 한다.
- 가이드라인의 주요 내용은 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 준비 및 수행에 필요한 사항으로, 건축의 과정에 있어 '건축설계'와 구별되는 '건축기획'의 정의와 목적, 내용과 범위, 일반적인 수행절차와 전략 등에 대해 설명하고, 충남공공디자인센터에서 운영하는 사업계획 사전검토 시스템의 개요, 사전검토에 대한 준비, 접수, 결과 확인 및 활용 등의 절차와 방식을 안내하고 있다.
- 건축기획에 대해서는 사업계획서의 구성을 (1) 사업 배경 및 목적, (2) 지역 및 부지 현황분석, (3) 세부시설 구성 및 규모 계획, (4) 건축물 내외부 공간구성 계획, (5) 예산 계획, (6) 디자인 관리 계획, (7) 인증 취득 계획, (8) 시설 운영 계획의 8개의 장으로 구분하고, 각 장의 세부항목별로 각 항목의 정의 및 중요성, 작성 또는 산출 방법, 작성양식 및 작성사례, 참고자료(관련 법령 및 가이드라인), 사전검토 신청 시 제출자료 목록 등 사업계획서 준비 및 작성에 참고할 수 있는 가이드라인을 제시하고 있다. 또한 2016년부터 2020년까지 발주된 국내 500개 공공건축사업의 공사비 자료를 분석하여 시설유형별 공사비 분포와 공사비 영향요인, 건설공사비지수 예측치를 반영한 공사비 예측자료도 제시하고 있다.
- 다만, 이 가이드라인에는 실무담당자들이 참고할 수 있는 사업계획서, 기획자료, 도면 등 사업계획 사전검토를 위한 실제 공공건축사업 기획업무 결과물의 사례는 제시되어 있지 않다. 또한 가이드라인 개발 이후에 '공공기관 에너지 이용합리화 추진에 관한 규정', '장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률', '건축 설계공모 운영지침', '녹색건축물 조성 지원법' 등의 규정이 일부 개정되었으며, 공공건축사업에 대한 '시공단계의 건설사업관리 계획 수립 의무대상'이 대두되었고, 건축공사비도 급격하게 상승하여서, 공공건축사업 관련 규정, 공사비, 실제사례 등을 현재 상태에 맞게 수정하거나 새롭게 추가할 필요가 있다.

(2) 충청남도 공공건축 업무매뉴얼 (2021)

- 충청남도 공공건축가 제도의 효율적 운영과 공공건축 품격 향상을 위해 공공건축사업 실무자가 참고하여 활용할 수 있도록 2020년에 충청남도에서 마련한 업무매뉴얼로, 매년 변경된 내용을 반영하여 지속적으로 업데이트하고 있다.
- 공공건축 사업추진 단계를 (1) 건축기획, (2) 설계발주 및 공모 준비, (3) 설계공모 운영, (4) 설계, (5) 시공, (6) 유지관리의 6개로 구분하고, 각 단계의 세부 업무별로 근거 및 관련 규정, 수행주체 및 관련부서, 해당 업무의 목적 및 대상, 수행시기, 업무내용 및 수행절차, 고려사항, 실무담당자와 공공건축가의 참여사항을 제시하고 있다.
- 또한 모든 공공건축사업에서 의무화된 건축기획에 대한 이해도를 높이기 위해 건축기획 업무를 (1) 사업부지 현황, (2) 건축물 내외부 공간구성, (3) 사업 예산, (4) 설계발주 방식, (5) 사업 일정, (6) 건축물 인증대상, (7) 시설물 운영관리 계획, (8) 설계공모지침서 및 과업내용서 작성 등으로 구분하여 각 업무의 내용과 주안점에 대한 설명도 포함하였다.
- 이 매뉴얼에서도 공공건축사업 추진과정에서의 중요한 업무내용과 이행절차 등을 구체적으로 안내하고 있으나 각 단계에 있어 실제 수행 사례나 결과물 등은 포함하고 있지 않다.

(3) 충청남도 공공건축심의위원회 운영매뉴얼 (2020)

- 충청남도과 충남연구원에서 개발한 매뉴얼로, 충청남도 공공건축심의위원회의 준비, 참여, 운영 등에 필요한 내용을 체계화하고 관련 서식을 제시하고 있다.
- 공공건축 사업계획 사전검토 수행 여부, (예비)타당성 조사 수행 여부, 설계공모방식 발주 여부 등 사업 유형에 따른 심의 내용을 건축기획, 사전검토 또는 타당성조사 결과에 대한 조치사항, 설계공모지침서, 과업설명서 등으로 구분하고 각각의 적정성에 대한 심의 항목과 내용을 제시하였다.

3. 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 결과

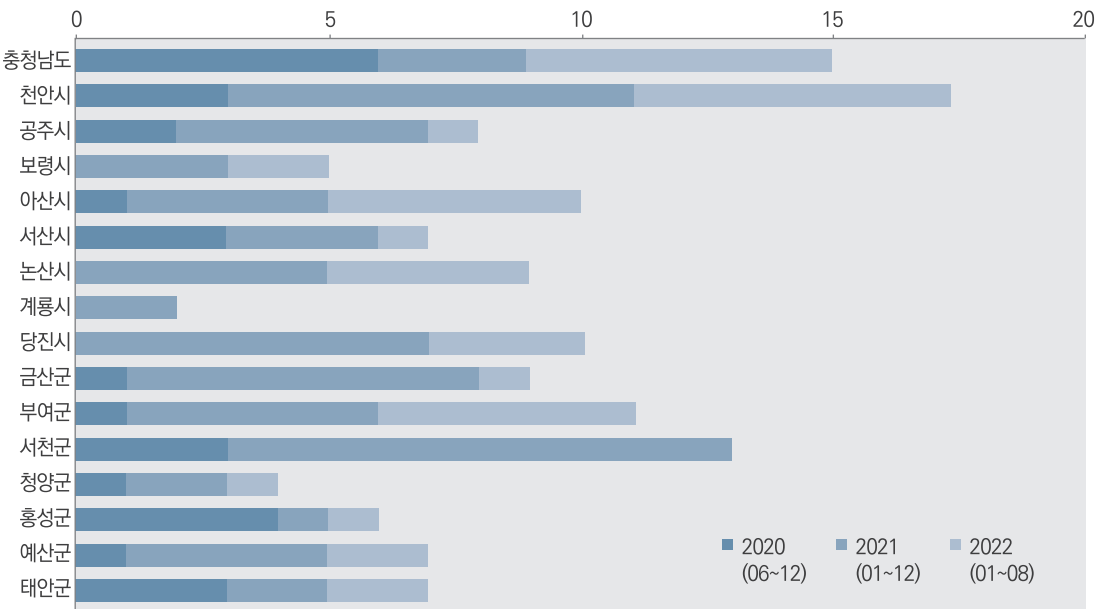
3.1 사업계획 사전검토 수행 현황

(1) 접수사업 현황

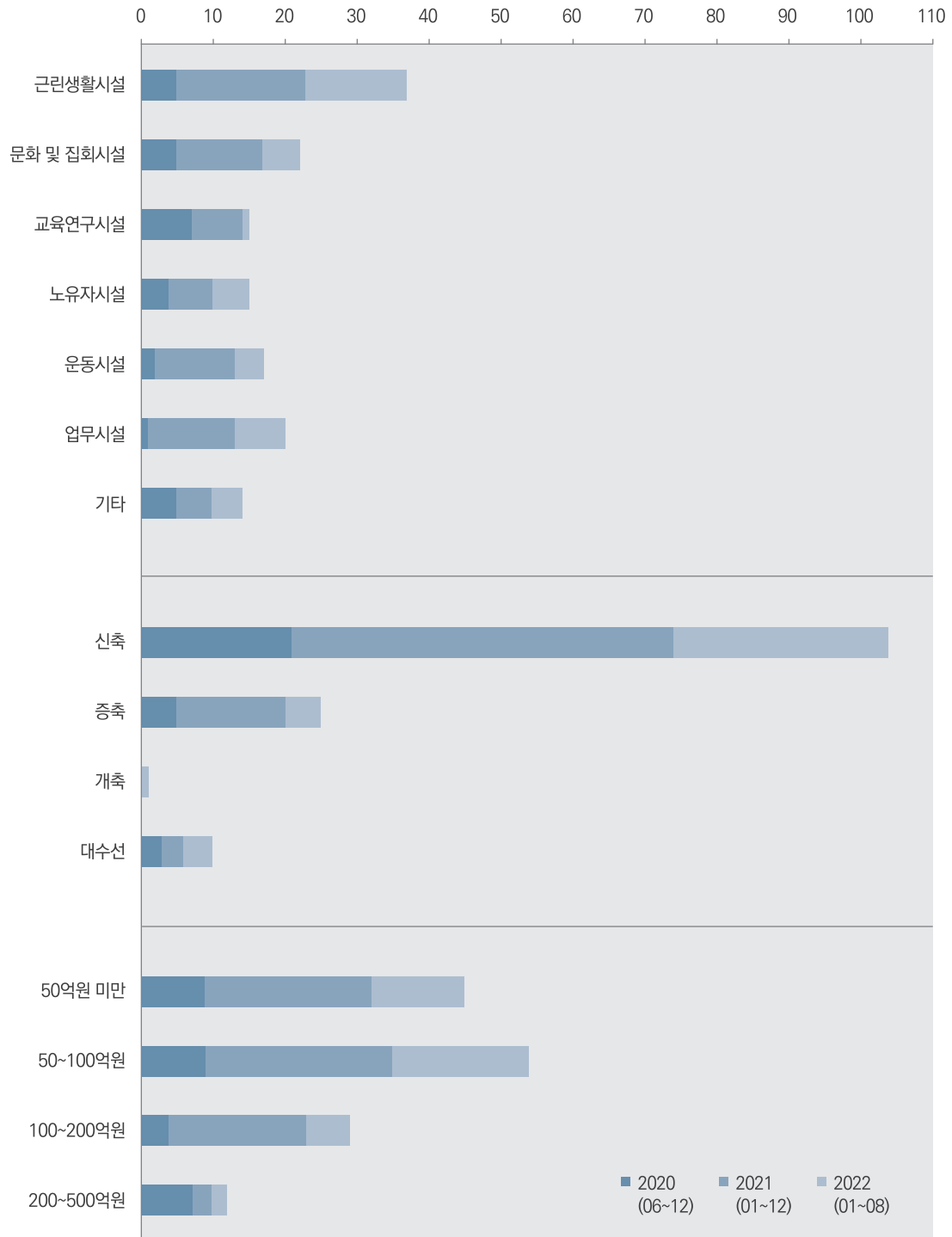
- 충남공공디자인센터에서 국토교통부 승인을 통해 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토 업무를 시작한 2020년 6월부터 2022년 8월까지 접수된 140개 사업을 대상으로 분석하였다.
- 신청기관 기준 사전검토 접수현황은 천안시(12.1%), 충청남도(10.7%), 서천군(9.3%), 부여군(7.9%)에서 발주하는 사업이 많았고, 사업비 기준으로는 50~100억 원(38.6%), 50억 원 미만(32.1%) 규모의 사업이 많았다. 건축물 유형 기준으로는 근린생활시설(26.4%)이 가장 많았고 나머지 시설 유형 사이에는 차이가 크지 않았다. 건축 유형 기준으로는 신축 74.3%, 증축 17.9%, 대수선 7.1%, 개축 0.7%로 대부분이 신축사업이었다.

▼ [표 3-1] 접수기간 별 분석대상 사업 수

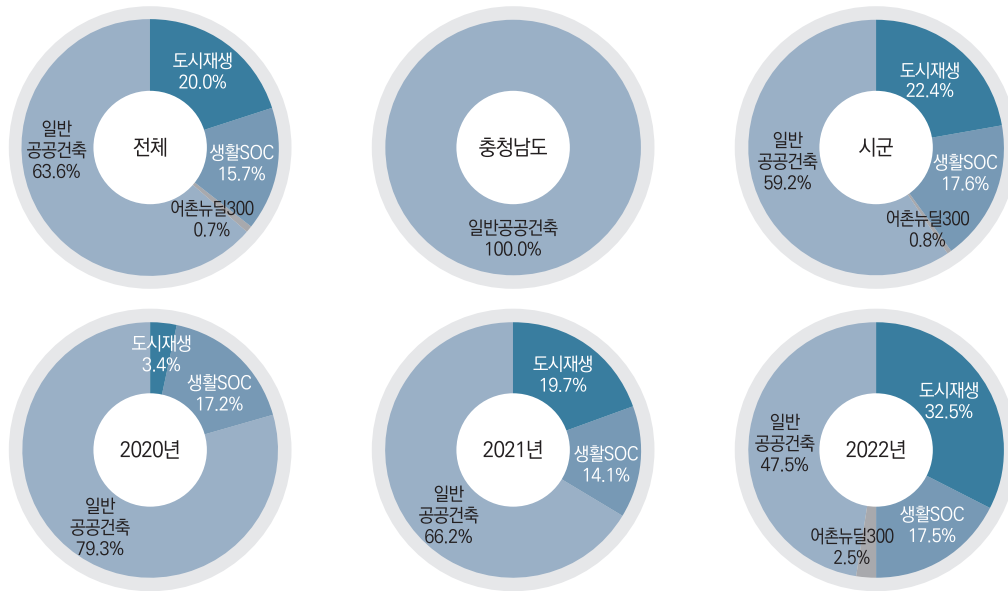
접수기간	분석대상 사업 수
2020년 06월~12월	29
2021년 01월~12월	71
2022년 01월~08월	40
계	140



▲ [그림 3-1] 신청기관별 접수사업 수



▲ [그림 3-2] 건축물 유형별, 건축 유형별, 사업비 규모별 접수사업 수



▲ [그림 3-3] 사업 유형별 접수현황

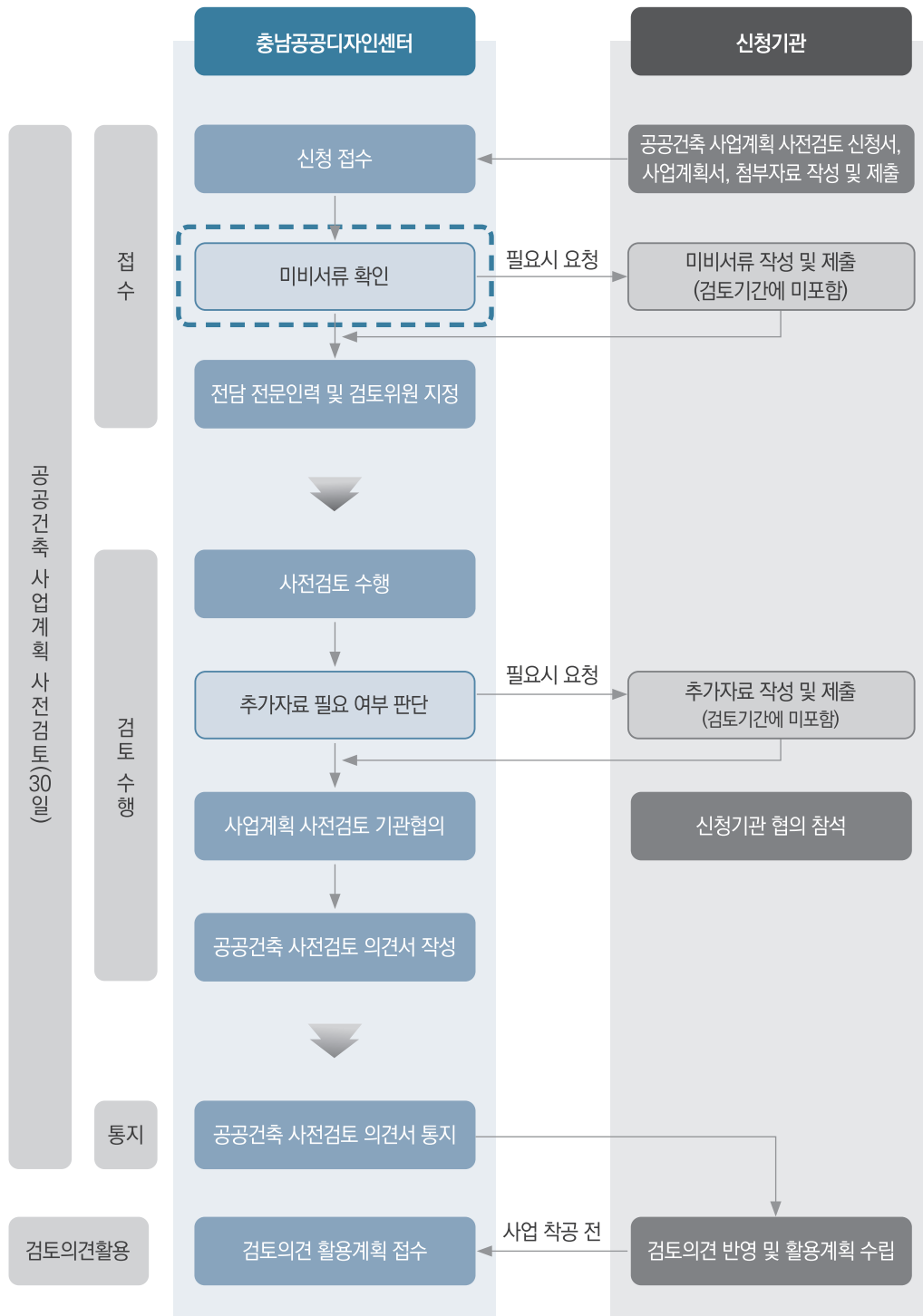
- 공공건축사업을 일반공공건축사업, 도시재생사업, 생활SOC사업, 어촌뉴딜300사업의 4가지 유형으로 구분하였을 때, 접수사업의 수는 일반공공건축사업 63.6%, 도시재생사업 20.0%, 생활SOC사업 15.7%의 순으로 나타났고, 연도별로는 2020년부터 2022년까지 일반공공건축사업의 비율은 점차 감소했으며 도시재생사업의 비율은 계속 증가하였다.

(2) 접수 후 자료 보완 요청 사업 현황

- 2022년 8월까지 접수된 140개 사업은 9월까지 모두 사전검토가 완료되었으며, 접수현황 분석대상 사업과 동일한 사업을 기준으로 사전검토 수행현황을 분석하였다.

■ 사전검토 신청자료에 대한 보완

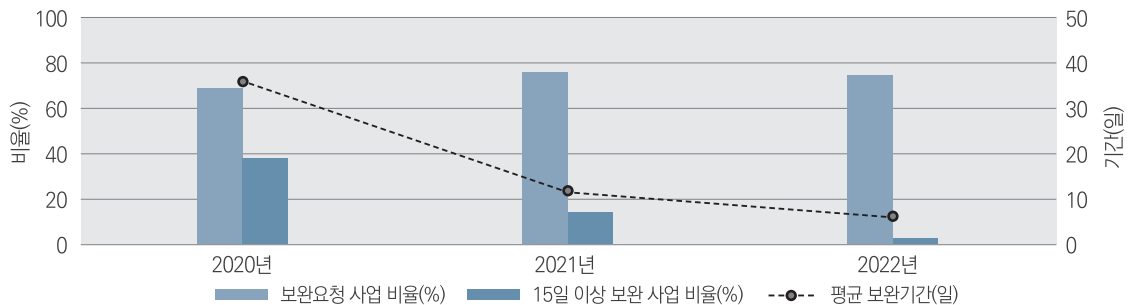
- 충남공공디자인센터에서는 사전검토 신청 후 발주기관에서 접수한 자료에 누락, 미비, 오류가 있을 경우, 혹은 발주기관에서 추가적인 행정절차를 이행할 필요가 있거나 사업계획을 변경할 경우에는 사전검토를 시작하기 전에 제출한 자료에 대해 추가, 보완, 조정을 요청하고 있다(그림 3-4).
- 자료 보완요청 및 보완자료 제출은 충남공공디자인센터의 웹기반 사전검토 업무시스템을 이용하여 이루어지는데, 본 연구에서는 충남공공디자인센터 DB를 활용하여 140개 사업 중 보완요청이 있었던 모든 사업을 대상으로 보완 요청 사유, 제출 요청 자료 목록 및 최종 제출 자료, 보완 소요 기간 등을 조사하였다.



▲ [그림 3-4] 충남공공디자인센터의 사전검토 절차 및 접수 후 보완자료 요청 단계

■ 연도별 보완요청 현황

- 사전검토 접수 자료가 미비하여 보완 요청이 있었던 사업은 총 104개 사업으로 접수사업의 74.3%로 높게 나타났으며, 연도별 보완 요청 사업의 비율도 유사하여 대부분의 사업이 접수 후 본격적인 검토를 시작하기 전에 자료의 수정이나 보완이 이루어지고 있었다.
- 다만 연도별 현황을 보면 각 사업에 대한 보완횟수나 보완기간, 총 검토기간이 시간이 지날수록 점차 감소하고 있으며, 15일 이상의 보완기간이 있었던 사업의 비율은 2020년 37.9%에서 2022년 2.5%로 급격하게 감소하였다. 이는 사업계획 사전검토를 시작한 2020년 이후 충청남도 내에서 건축기획에 대한 인식이나 수행 수준에 개선이 있었으며, 사전검토 신청 시기 역시 사업방향이 어느 정도 확정되고 건축기획을 수행한 후에 접수하는 형태로 변화한 것으로 해석할 수 있다.
- 표 3-2의 소요기간은 웹 기반 시스템에 의해 사전검토 접수일과 완료일 사이에 소요된 시간이 자동으로 산정된 것으로 법정공휴일도 모두 포함된 일수이다. 2021년, 2022년 사전검토 소요기간 최소값은 각각 20일, 31일이며 이와 유사하게 짧은 기간이 소요된 사업은 총 5건으로 모두 사업비나 사업기간의 측면에서 매우 시급함이 인정되어 사전검토를 추진한 사례였다.



▲ [그림 3-5] 연도별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황

▼ [표 3-2] 연도별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황

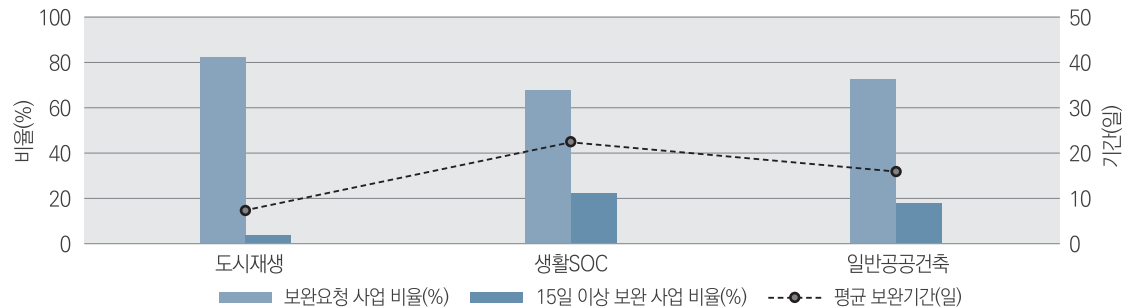
구분		2020년 (6~12월)	2021년 (1~12월)	2022년 (1~8월)	전체사업
보완요청사업 수/접수사업 수		20/29 (69.0%)	54/71 (76.1%)	30/40 (75.0%)	104/140 (74.3%)
보완횟수(회)	평균	2.4	1.4	1.2	1.5
	최대	4	5	2	5
	최소	1	1	1	1
보완기간(일)	평균	36.4	11.6	5.4	14.6
	최대	172	83	30	172
	최소	1	1	1	1
사전검토기간(일)	평균	65.7	47.1	40.2	49.0
	최대	213	125	65	213
	최소	42	20	31	20
15일 이상 보완 사업 수		11 (37.9%)	10 (14.1%)	1 (2.5%)	22 (15.7%)

■ 사업유형별 보완요청 현황

- 사전검토를 수행한 공공건축사업의 유형을 도시재생사업, 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업, 어촌뉴딜300사업으로 구분하여 사업유형별 자료보완 요청현황을 비교한 결과는 표 3-3과 같다.
- 사전검토 접수사업이 1개인 어촌뉴딜300사업을 제외한 나머지 유형의 사업을 서로 비교하면, 다른 유형에 비해 도시재생사업의 보완요청 비율은 높고 보완횟수, 보완기간, 사전검토 기간의 값은 상대적으로 작은 것으로 나타났다. 즉, 도시재생사업의 경우 보완 요청이 이루어진 사업이 상대적으로 많으나 비교적 긴 시간이 소요되지 않는 간단한 내용이나 범위에서 신청자료 보완이 이루어진 것으로 해석할 수 있다.

▼ [표 3-3] 사업유형별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황

		도시재생	생활SOC	일반공공건축	여촌뉴딜300
보완요청사업 수/접수사업 수		23/28 (82.1%)	15/22 (68.2%)	65/89 (73.0%)	1/1 (74.3%)
보완횟수(회)	평균	1.2	1.6	1.6	1
	최대	2	4	5	1
	최소	1	1	1	1
보완기간(일)	평균	7.2	22.6	15.6	1
	최대	60	163	172	1
	최소	1	2	1	1
사전검토기간(일)	평균	43.9	55.4	49.1	38.0
	최대	97	202	213	38
	최소	35	36	20	38
15일 이상 보완 사업 수		1 (3.6%)	5 (22.7%)	16 (18.0%)	0 (0.0%)



▲ [그림 3-6] 사업 유형별 사전검토 신청자료 보완 관련 현황

■ 보완요청 사유 및 내용

- 104개 사업에 대한 자료 보완 요청 내용을 분석한 결과 총 464개의 요청사유가 추출되었다. 요청사유는 크게 미비한 사업계획을 구체화하거나 수정하는 것과 누락된 자료를 추가 제출하는 것의 두 가지로 구분되었고, 구체적으로는 표 3-4와 같이 16개 유형으로 구분할 수 있었다.

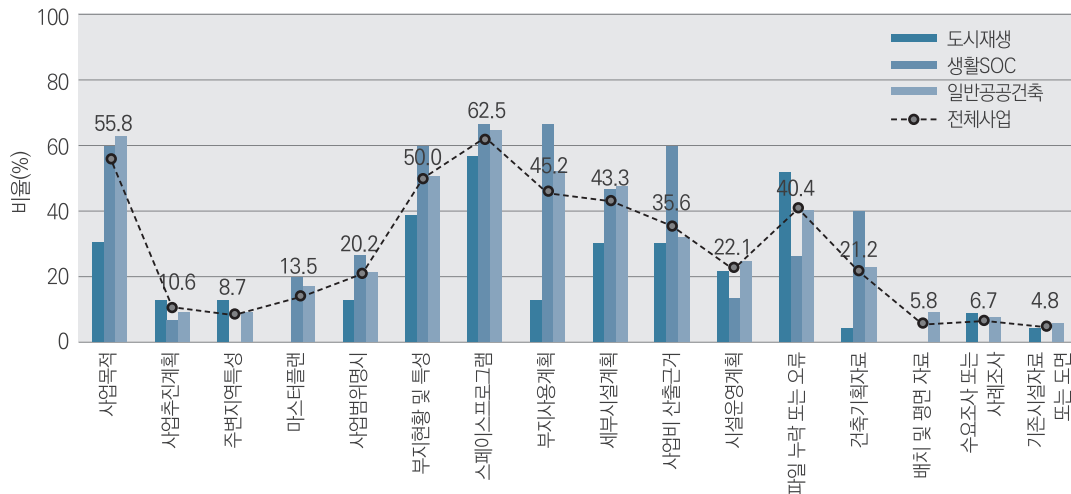
▼ [표 3-4] 사업계획 사전검토 신청자료에 대한 보완요청 세부 내용

보완요청 사유		세부 보완 내용 및 추가 제출 자료
사업계획 구체화 사업계획서 수정	사업목적	· 사업 추진에 영향을 준 상위 정책이나 사업 관련 내용 또는 자료 · 도시재생사업, SOC 복합화사업 등 상위 사업의 일반적인 목적이 아닌 해당 공공건축 사업 고유의 목적 · 운영 프로그램, 주요 이용자, 지역 현안 등을 포함한 공공건축사업의 구체적 목적 · 증축, 리모델링, 외부공간 조성 등 해당 공공건축사업의 설계 및 공사 범위
	사업추진계획	· 기본계획, 타당성 조사 등 수행 자료 · 사업 내용 변경 관련 자료
	주변지역 특성	· 주변지역에서 추진 중인 건축, 도시 관련 사업 또는 계획 관련 자료 · 주민이용시설, 관광시설, 체육시설, 주차시설 등 유사시설 분포 현황
	마스터플랜	· 복합단지, 종합경기장, 종합병원, 마을, 대규모 공원 등에 대한 마스터플랜 자료
	사업범위 명시	· 사업부지가 매우 큰 경우의 사업 대상 영역, 복합 단지 내 일부 구역에 건립할 경우의 대상지 경계 또는 범위, 리모델링 사업에서의 외부공간 조정 가능 범위 등 자료
	부지현황 및 특성	· 부지 조성 계획, 지적 특성, 소유 현황, 부지 분할, 경사 및 레벨차, 부지경계 인접시설, 기반시설, 도로, 기존시설, 수목 등 현황자료
	스페이스 프로그램	· 운영 프로그램을 반영하여 영역 및 세부시설 구성을 구체화한 자료 · 사용인원, 설비규격, 유사사례, 면적기준 등 세부시설 면적산출 근거
	부지사용계획	· 건축물 배치나 향을 결정할 때 고려해야 할 지형, 조망, 수목, 옥외공간, 인접시설, 주요 진출입구 위치, 향후 증축방향 등의 조건 · 건축물 배치, 외부공간 구성, 차량 및 보행자의 진출입구와 이동통로 계획 조건
	세부시설계획	· 설계자가 알아야 할 급수, 환기, 조망, 프라이버시, 보안, 외부공간과의 관계, 층고, 가변성, 주요 이용자 등 세부시설에 대한 요구조건 · 디지털자료, 농산물 가공, 선수 훈련, 건강 지원, 문화체험, 전시형 판매, 치매전담, 라키비움, 연구 실험, 복합플랫폼 등 운영 프로그램 특성에 따른 세부시설 설계조건 · 용도 상 인접 또는 분리 설치, 출입통제, 접근성 확보, 운영주체 간 공간 분리 또는 공동이용 등 조닝계획 조건
	사업비 산출근거	· 유사사례, 특수조건 등 공사비 산출 근거 자료
추가자료 제출	시설운영계획	· 운영기관 구성, 운영인력, 운영프로그램 관련 자료
	파일 누락 또는 오류	· 서식에 맞게 작성된 사업계획서 · 필수제출자료 중 누락자료, 첨부자료 목록 중 누락자료
	건축기획자료	· 발주기관 내부 추진계획 자료 외 건축기획 수행 자료
	배치 및 평면 자료	· 부지경계, 건축물 규모, 배치계획, 시설 내부 조닝계획 등을 확인할 수 있는 간략한 도면
	수요조사 또는 사례조사	· 사업계획서에 명시된 수요조사, 사례조사 관련 자료
	기존시설자료 또는 도면	· 증축, 리모델링 등의 사업의 경우 기존시설 관련 자료 · 기존건축물 구조안전진단 자료

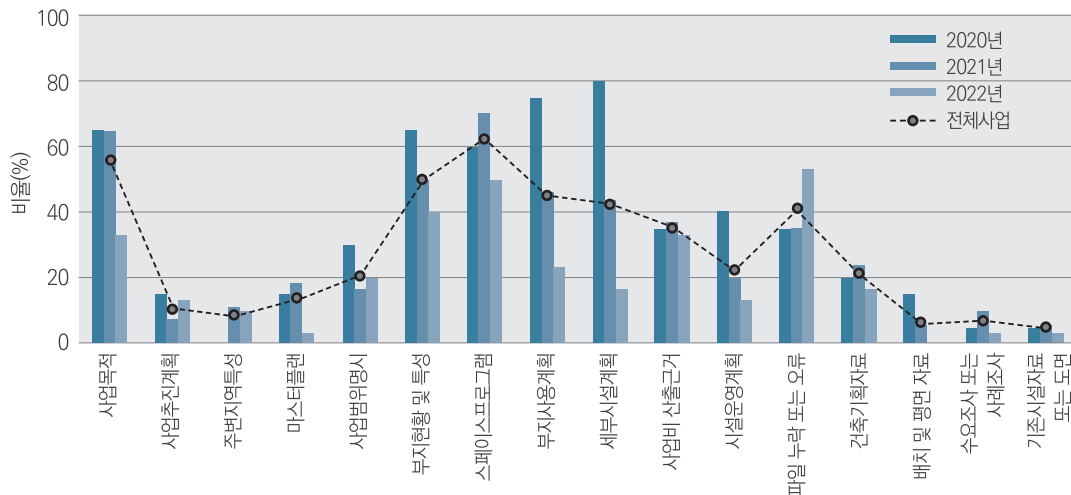
■ 사업유형별 보완요청 사유 분석

- 그림 3-7은 보완 요청이 있었던 사업만을 대상으로 분석한 결과로, 보완 요청이 있었던 모든 사업 중 각 보완 사유에 해당하는 사업 수의 비율, 그리고 도시재생사업, 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업에 대해서도 각 유형별 보완요청 사업 중 각 사유에 해당하는 사업의 비율을 나타낸다. 그림에서 알 수 있듯이 주요 보완 이유는 ‘스페이스 프로그램(62.5%)’, ‘사업목적(55.8%)’, ‘부지현황 및 특성(50.0%)’, ‘부지사용계획(45.2%)’, ‘세부시설계획(43.3%)’ 측면의 자료나 내용이 미비한 것이었다.
- 특히 ‘스페이스 프로그램’에 대한 보완 요청은 모든 유형의 사업에서 높은 비율로 나타났는데, 대부분 운영프로그램의 특성과 요구가 건축물 내 영역이나 세부시설 구성에 반영되지 않거나 면적 산출 근거가 누락된 경우였다.
- 어촌뉴딜300사업 1건은 분석에서 제외하고 사업유형별 보완요청 사유를 살펴보면, 우선 도시재생사업은 ‘사업목적(30.4%)’, ‘부지현황 및 특성(39.1%)’, ‘부지사용계획(13.0%)’, ‘세부시설계획(30.4%)’ 등의 자료에 대한 보완 요청 비율이 타 유형에 비해 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 사업 선정 당시의 도시재생활성화계획에 이와 같은 내용들이 이미 작성, 포함되어 있어 기획내용을 확인할 수 있는 자료가 확보되어 나타난 결과로 해석할 수 있다. 다만 ‘스페이스 프로그램’에 대한 보완요청 비율은 56.5%로 다른 유형의 사업과 유사하게 높게 나타났는데, 이러한 결과는 도시재생활성화계획 내 공공건축물 건립 사업계획 중 가장 미비한 부분이 스페이스 프로그램인 것으로 해석할 수도 있다. 그 외에도 도시재생사업의 경우 ‘파일 누락 또는 오류’로 인한 보완요청 비율이 52.2%로 다른 유형에 비해 높게 나타났는데, 이는 대부분 도시재생활성화계획 등 해당 건축사업의 상위계획 자료가 제출되지 않거나 사업계획서가 서식에 맞지 않게 작성된 경우였다.
- 생활SOC복합화사업, 일반공공건축사업의 경우에는 도시재생사업에 비해 ‘사업목적’, ‘부지사용계획’, ‘세부시설계획’ 등에 대한 보완 요청 비율이 높게 나타났다. 이는 공공건축물 건립 사업의 추진 배경 및 당위성 설정, 공모 선정 가이드라인 준수 등 일반적이고 전반적인 계획의 방향은 있으나 해당 부지에 어떤 건축물을 어떻게 건립하고자 하는지 구체적인 기획내용이 부족한 것에 따른 것으로 해석할 수 있다.
- 특히 생활SOC복합화사업의 경우 ‘건축기획자료(40.0%)’와 ‘사업비 산출근거(60.0%)’에 대한 보완요청 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 이러한 사례들은 공모사업 신청서 내용을 그대로 활용하여 사전검토용 사업계획서를 작성한 결과, 해당 신청서에는 사업비나 건축기획 내용이 미비하여 관련 기획 업무를 추가적으로 수행할 필요가 있는 경우가 대부분이었다.
- 연도별 각 보완 요청 사유에 해당하는 사업비율을 살펴보면 그림 3-8과 같이 다른 연도에 비해 2022년에 전반적으로 비율이 낮게 나타난 것을 확인할 수 있다. 그림 3-5와 같이 연도별 보완요청 사업의 비율은 유사한데 각 보완요청 사유에 해당하는 사업의 비율만 2022년에 낮게 나타난

것은 대부분의 사업에 공통적으로 나타났던 미비점이 점차 사라지고 각각의 사업마다 일부 보완할 사유들이 발생한 것으로 해석할 수 있다. 다만 '사업비 산출근거'에 대한 보완 요청 사업 비율은 유사했고, 파일이 누락되거나 오류가 있는 사업은 오히려 증가했다. 즉 2022년에는 다른 연도에 비해 누락된 파일이나 맞지 않는 서식에 대한 자료보완 요청이 많았으며, 이는 다른 연도에 비해 2022년에 도시재생사업의 접수 비율이 높게 나타난 것이 영향을 준 것으로 해석할 수 있다.



▲ [그림 3-7] 사업유형별 신청자료 보완요청 사유

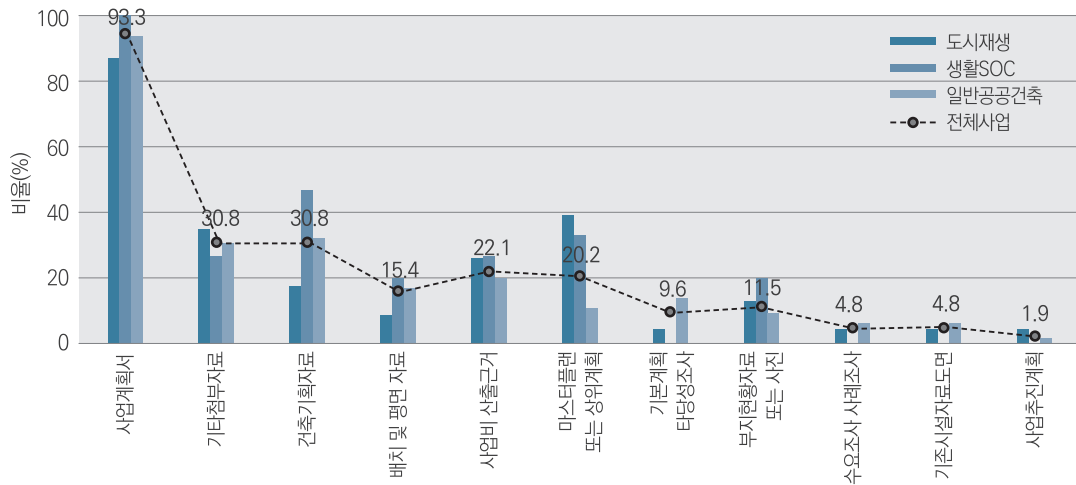


▲ [그림 3-8] 연도별 신청자료 보완요청 사유

- 이상의 결과에서 유의할 것은 사전검토 신청자료에 대한 보완 요청 비율이 낮다는 것은 사전검토를 위한 자료가 누락되지 않고 제출됐음을 의미하는 것이며, 건축기획의 범위나 내용이 적정한 것으로 검토됐음을 의미하는 것은 아니라는 것이다. 사전검토 결과에 대한 분석은 이후에 분석하여 기술하였다.

■ 보완요청 자료의 유형

- 사전검토 접수자료 중 보완 후에 다시 제출을 요청한 자료의 유형은 그림 3-9와 같다. 대부분 사전검토 서식인 사업계획서의 내용을 수정하거나 추가하여 작성하는 것(93.3%)이었으며, 그 외 자료에서 누락된 사업비 산출근거(22.1%)나 기본적인 첨부자료(30.8%)를 제출하는 경우도 있었다.
- 그 외 사업유형별로 추가적인 보완요청 자료의 유형은 보완요청 사유 분석결과에서 보았듯이, 도시재생사업의 경우는 도시재생활성화계획 등 ‘상위계획 자료(39.1%)’, 생활SOC사업의 경우에는 ‘건축기획자료(46.7%)’, ‘마스터플랜(33.3%)’, ‘배치 및 평면 기획 자료(20.0%)’에 대한 요청이 많았다.



▲ [그림 3-9] 사업유형별 신청자료 보완자료 유형

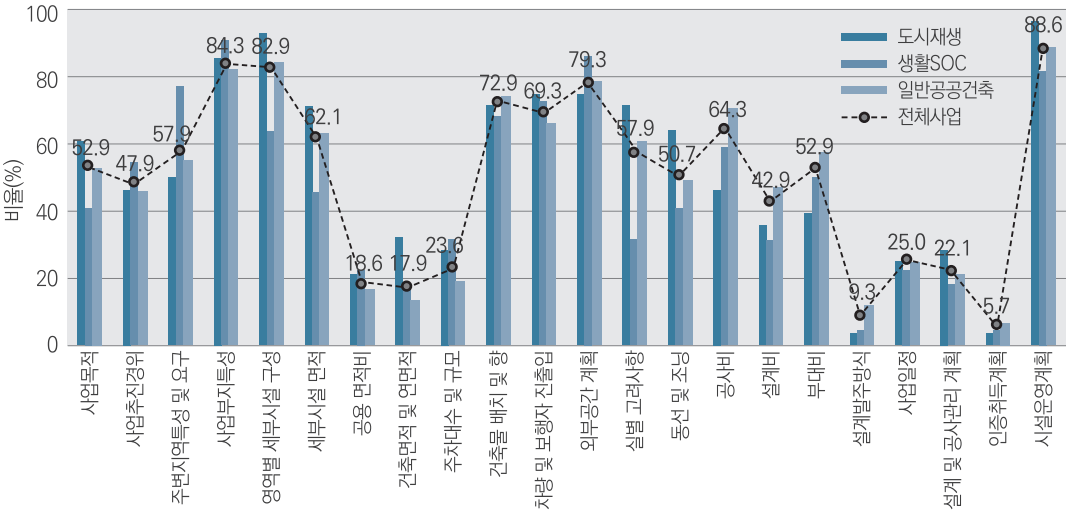
(1) 종합의견서

- 충남공공디자인센터의 사업계획 사전검토 의견서는 국가공공건축지원센터와 유사하게 ‘종합의견서’와 ‘세부항목별 의견서’로 구성되어 있다. 종합의견서에는 그림 3-10과 같이 사전검토의 주요 결과를 종합하여 사업 추진에 중요하거나 시급한 확인사항, 의사결정사항, 수정사항 등을 요약한 2~5개의 의견이 제시되고, 정량적 항목에 대한 검토결과를 간단하게 기입한 표도 포함된다. ‘세부항목별 의견서’에는 공공건축사업의 사업계획서 전체 내용을 대상으로 각 항목에 대한 구체적인 검토의견이 제시된다.
- 본 절에서는 140개 사업에 대한 사전검토 종합의견서에 제시된 의견을 분석하였다. 충남공공디자인센터 공공건축 사업계획서 서식의 구성 체계를 기준으로 검토의견 문장 내 키워드와 의미를 분류하여 그림 3-11과 같이 22개의 사업계획 검토항목을 도출하였고, 각 항목에 대한 빈도를 분석하였다.
- 사업별로 종합의견서에 제시된 의견의 수는 2~5개, 평균 3.1개였으며 140개 사업에 대한 검토의견 수는 총 431개였다. 또한 각 의견에는 여러 개의 사업계획 항목이 포함되어 있어서 하나의 사업 당 언급된 사업계획 항목은 5~19개, 평균 10.9개였고, 140개 사업에 대해 언급된 항목의 수는 총 1,524개였다.

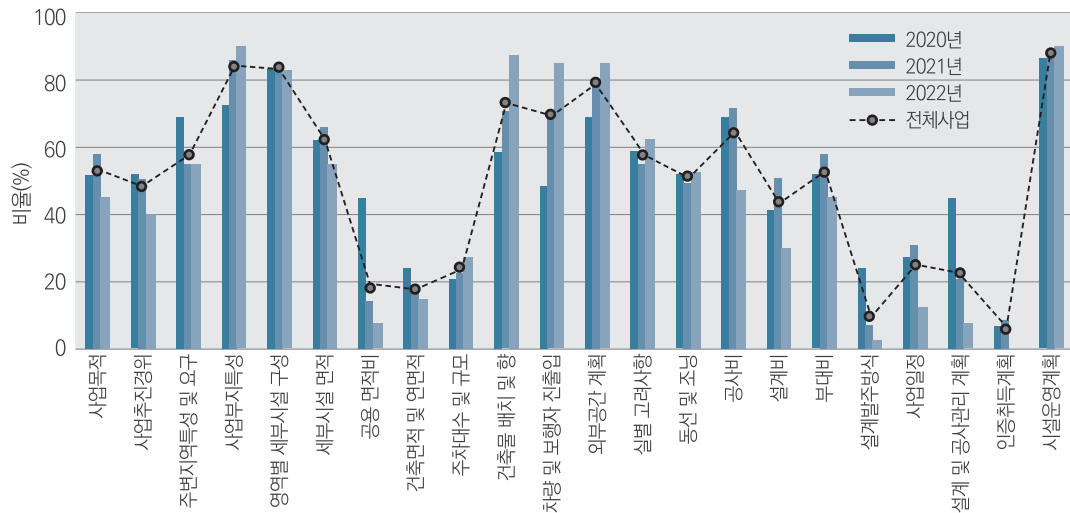
▲ [그림 3-10] 종합의견서 및 분석내용 예시



▲ [그림 3-11] 사전검토 종합의견서 내용 구성 22개 사업계획 항목



▲ [그림 3-12] 사업유형별 사전검토 종합의견서 주요 내용



▲ [그림 3-13] 연도별 사전검토 종합의견서 주요 내용

- 전체 사업을 대상으로 했을 때 종합의견서에 자주 언급된 사업계획 항목은 ‘시설운영계획(88.6%)’, ‘사업부지 특성(84.3%)’, ‘영역별 세부시설 구성(82.9%)’, ‘외부공간 계획(79.3%)’ 등이었다.
- 가장 많이 언급된 내용은 해당 시설의 운영조직, 이용자, 운영프로그램 등에 대한 계획을 수립하거나 확인하고, 그를 기반으로 사업추진 전략이나 설계조건을 마련할 필요가 있다는 것이었다. 그 외에도 사업부지의 범위, 지형, 지반, 도로, 인접시설 등의 현황과 특성을 분석할 필요가 있다는 의견, 시설 운영프로그램에 부합하게 건축물 내 영역이나 세부시설 구성을 재검토할 필요가 있다는 의견, 부지의 조건과 해당 시설의 기능을 고려하여 외부공간 계획 조건을 제시할 필요가 있다는 의견이 많았다.

■ 사업유형별 주요 검토의견

- 사업유형별로 구분하여 살펴보면, 도시재생사업의 경우 다른 유형의 사업에 비해 ‘사업목적’, ‘영역별 세부시설 구성’, ‘세부시설 면적’, ‘건축면적 및 연면적’, ‘실별 고려사항’, ‘동선 및 조닝’, ‘시설운영계획’ 항목에 대한 의견 비율이 높게 나타났다. 이는 도시재생활성화계획 자료에서도 발견할 수 있는 패턴으로, 도시재생활성화계획은 사업 대상지역의 여러 사업을 총괄하는 계획이어서 각각의 건축물에 대한 사업계획은 구체적이지 않은 경우가 다수이다. 발주기관 담당자는 활성화계획을 정리하여 자료를 마련하거나 활성화계획을 토대로 추가적인 건축기획 용역을 수행하여 사전검토를 신청하는데 이런 경우에는 위와 같은 부분이 미흡하게 나타날 수 있다. 즉, 도시재생사업에서는 실제 운영프로그램을 반영하여 해당 건축물의 건립목적과 세부시설 구성을 결정하는 것이 주요 검토의견이었다.

- 생활SOC사업의 경우에는 다른 사업유형에 비해 ‘주변지역특성 및 요구’, ‘외부공간계획’에 대한 의견 비율이 높았으며, ‘사업목적’, ‘영역별 세부시설 구성’, ‘세부시설 면적’, ‘실별 고려사항’, ‘동선 및 조닝’ 등에 대한 의견 비율은 상대적으로 낮게 나타났다. 생활SOC사업의 경우 사업 선정을 위한 관계부처 가이드라인에 시설의 목적과 기능, 구성과 면적, 세부시설조건 등을 제시하고 있어 이에 대해서는 사전검토 자료에 반영이 되어 있었으나, 해당 시설 이외의 주변지역 내 유사한 시설과 연계 또는 차별화방안, 건축물 외의 부지나 외부공간에 대한 계획방향에 대해서는 구체적인 설정이 필요한 경우가 많았다.

■ 연도별 주요 검토의견

- 2020년부터 2022년까지 연도별로 종합의견서에 각각의 검토항목들이 나타난 비율을 살펴보면 비슷하게 유지된 항목보다는 점차 증가하거나 점차 감소한 것이 많은 것을 알 수 있다. 예를 들면, ‘사업부지특성’, ‘건축물 배치 및 향’, ‘차량 및 보행자 진출입’, ‘외부공간계획’ 등의 항목은 의견 비율은 증가했으며, ‘공용면적비’, ‘공사비’, ‘설계비’, ‘발주방식’, ‘설계 및 공사관리 계획’ 등의 항목에 대한 의견은 비율이 점차 감소했다.
- 이는 충남공공디자인센터에서 사업계획 사전검토를 시작한 2020년에는 사업계획 전반에 대한 의견들이 제시되었으며, 시간이 경과하면서 어느 정도 사업계획에 대한 인식이 자리를 잡고 공감대가 형성된 후로는 일부 검토항목에 대해서는 기본적으로 사업계획에 일정 수준 이상으로 반영이 되고 있으며 사전검토 시에는 각 사업별로 가장 중요하거나 시급한 부분을 강조한 것으로 해석할 수 있다.

▼ [표 3-5] 종합의견서에 언급된 검토항목의 비율 분포

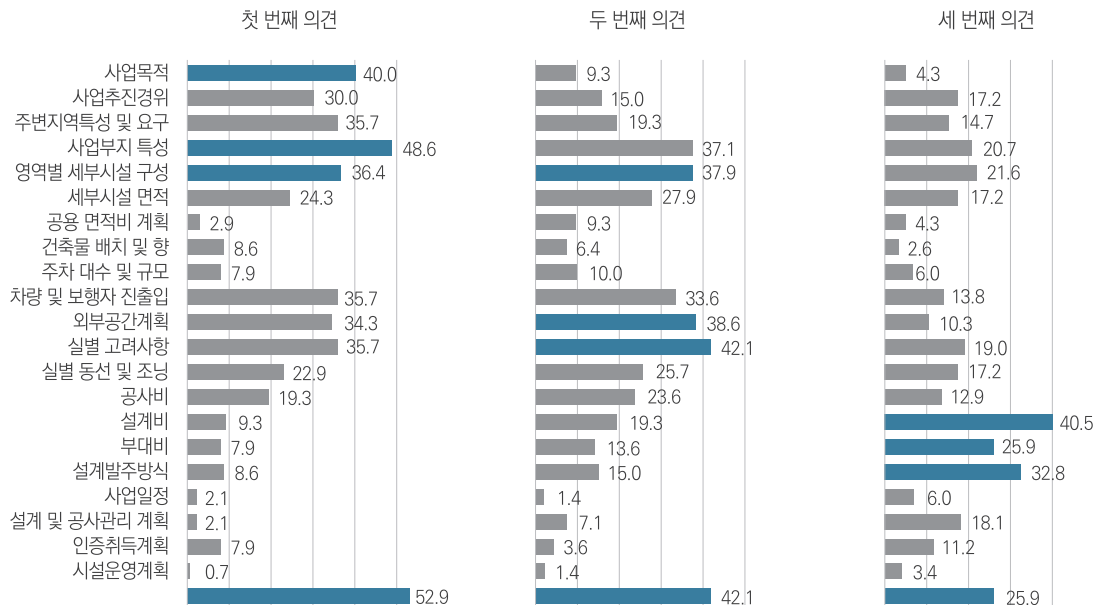
검토의견	2020년	2021년	2022년	전체평균
최대값	86.2	88.7	90.0	88.6
최소값	6.9	7.0	0.0	5.7
평균	50.8	50.6	46.6	49.5
표준편차	20.6	26.2	31.0	25.6

② 종합의견서 내 검토의견 우선순위

- 충남공공디자인센터에서 교부한 사전검토 종합의견서에는 사업에 따라 2~5개의 검토의견이 제시되었고 전체 사업 중 77.8%의 사업에 대해서는 3개 이하의 의견이 제시되었다. 종합의견서에는 사업계획 중 확인, 재검토, 보완, 수정이 중요하거나 시급한 사항에 대한 의견이 우선적으로 제시되므로 첫 번째, 두 번째, 세 번째 의견을 대상으로 빈도를 분석하였다.

▼ [표 3-6] 연도별 종합의견서 검토항목 의견 비율

검토의견 수	사업수(건)	비율(%)
2개	24	17.1
3개	85	60.7
4개	27	19.3
5개	4	2.9
계	140	100.0



▲ [그림 3-14] 종합의견서 내 검토의견 순위별 항목 비율

- 그림 3-14 사전검토 종합의견서에 제시된 첫 번째부터 세 번째까지 의견에 언급된 검토항목의 비율을 나타내며, 비율 기준 4위까지의 항목은 색을 다르게 구분하여 표시하였다. 우선 모든 순위별 의견에 '시설운영계획'이 공통적으로 포함되어 있는데, 이는 대부분의 종합의견서에 시설운영계획 항목이 포함되어 있음을 의미하며, 경우에 따라서는 시설운영계획을 고려하거나 반영하여 관련된 여러 검토항목의 적정성을 검토할 필요가 있음을 의미하기도 한다.
- 첫 번째 검토의견에는 시설운영계획을 수립하거나 보완하고, 이용자, 기능, 범위, 수준 등의 공공건축사업의 목적을 구체적으로 설정하는 것, 부지나 사업대상 영역의 경계, 지형, 지반, 기존시설 등의 현황과 특성을 분석하여 정보화 하는 것, 운영계획에 적합한 시설 구성 조건을 검토하는 것이 주로 나타났다.
- 두 번째 검토의견에도 마찬가지로 시설운영계획에 대한 고려가 가장 많이 제시되었으며, 그 외에 차량 및 보행자의 진출입 지점 및 이동 경로, 주차장 및 외부공간 조성 등 부지사용계획에 대한 의견이 주로 나타났다.
- 세 번째 의견에는 공사비, 설계비, 부대비 등 사업비 산출근거를 확인하고 적정수준으로 확보할 필요성이 제시되었으며, 사업비에 영향을 줄 수 있는 시설운영계획이 있을 경우에는 추진방향을 명확하게 설정하여 예산에 반영할 필요가 있음이 제시되었다.

③ 사업계획 전반에 대한 재검토 필요 사업

- 모든 검토항목에 대한 재검토가 아니더라도 사업계획 전반에 대한 재검토가 필요한 것으로 의견이 제시된 사업들도 있었다. 분석대상 140개 사업 중 25.7%에 해당하는 36건이 이에 해당하는데, 사업 내용, 부지범위, 도로조건, 주차대수, 단지 마스터플랜, 운영프로그램, 사업비 등 사업전반에 큰 영향을 줄 수 있는 요인들이 명확하지 않거나 적정하지 않아 재검토가 필요한 상황이었다.
- 사업계획에 대한 전반적인 검토가 필요하다는 의견의 사례는 다음과 같다.

○○센터 조성사업 (도시재생사업)

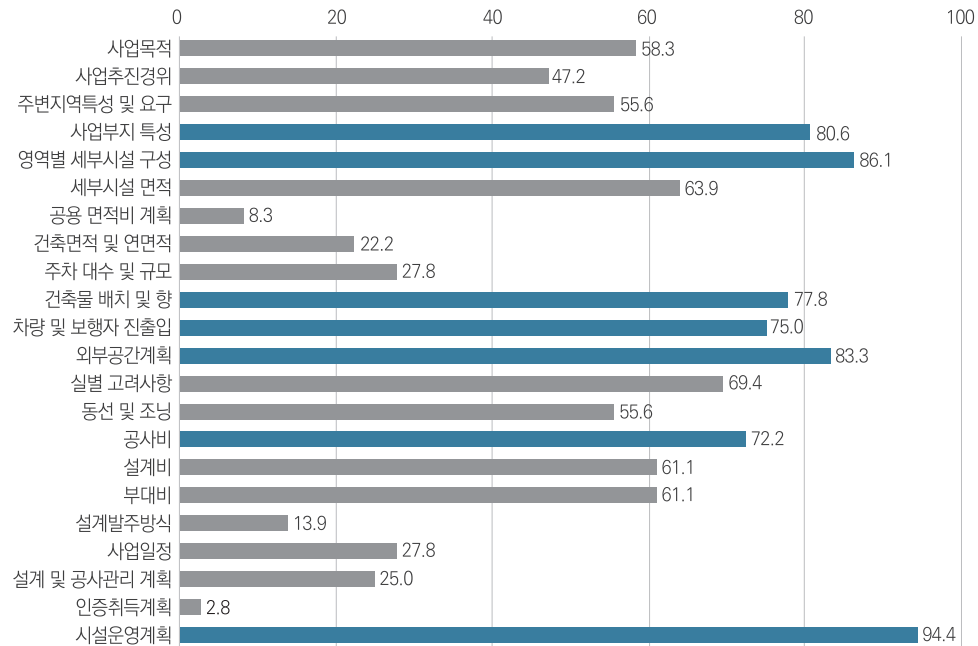
1. 기획자료 상의 부지사용계획은 차량 및 보행자 진출입을 비롯한 다양한 측면에서 실현이 어렵거나 불합리합니다. 기관협의에서 확인한 바와 같이 곧 추가 매입할 인접 부지를 포함하여 건축물 배치, 진출입 지점, 외부공간 구성 등 부지사용계획 조건을 재검토하시기 바랍니다.
2. 각 동별, 각 층별 세부시설 구성을 지정하기보다는 공사비 규모, 이용 특성, 운영 효율, 공용면적비 등을 고려하여 각 센터의 고유영역과 공동사용영역을 구분하는 등 영역구성 조건을 제시하고, 세부시설의 운영 프로그램을 확인하여 면적 적정성을 검토하시기 바랍니다.
3. 공사비, 설계비, 감리비 등 사업비를 적정수준으로 확보하시기 바랍니다.

○○복합플랫폼 조성사업 (생활SOC복합화사업)

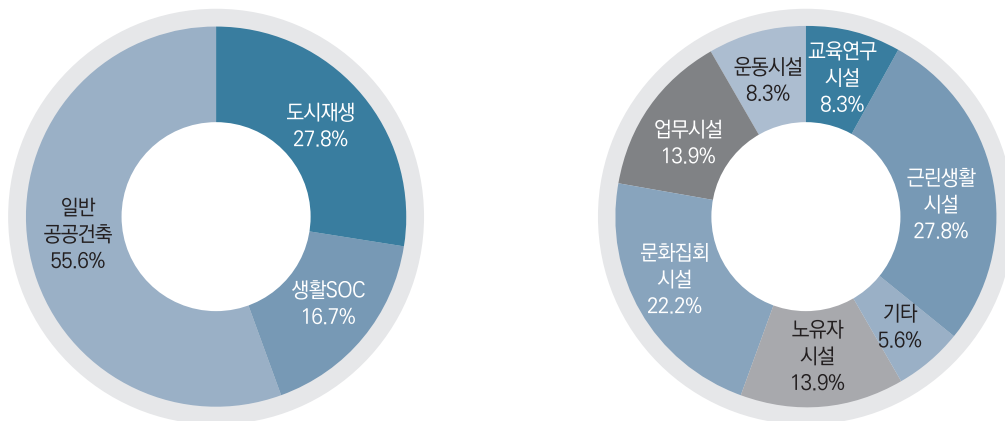
1. 본 사업은 지역 내 젊은 부부의 정착, 노령 인구의 수요 충족, 주차난 해소 등 모든 지역 주민을 포괄적으로 고려하고 있으므로 시설의 주요 사용자와 운영 프로그램을 반영하여 사업목적을 구체적으로 수립하시기 바랍니다.
2. 사업의 목적, 부지형상의 특성, 계획서 상의 공용면적비 수준 및 공사비 규모 등을 고려했을 때, 세부시설의 구성과 면적, 주차장 규모에 대해 전반적인 재검토가 필요합니다. 운영조직 구성 및 운영 프로그램에 대한 계획을 구체적으로 수립하고 세부시설 및 공간계획을 조정하시기 바랍니다.
3. 적정 수준의 공사비를 산정하고 계획서 상 누락된 설계 관련 비용과 부대비를 포함하여 사업비를 검토하시기 바랍니다.
4. 비정형의 협소한 부지에 계획하고 있는 규모의 시설을 조성하기 위해서는 보행자 진출입구, 건축물 및 옥외공간 배치 등의 부지사용계획이 중요하므로, 부지사용계획의 전략을 수립하고 설계자가 참고해야 할 요구조건과 자료를 마련하시기 바랍니다.

○○복합타운 조성사업 (일반공공건축사업)

1. 하나의 부지에 서로 성격이 다른 ○○ 및 ○○ 관련 시설 2개 동을 구분하여 설치하고 통합적으로 운영하는 것의 타당성과 기대효과를 면밀하게 검토하여, 시설 간 연계 및 전체 시설 활성화를 위한 사업 목적, 운영 프로그램, 공간계획 방향을 구체적으로 마련하시기 바랍니다.
2. 사업비 규모에 비해 시설 규모가 너무 큰 상태이므로, 유사하거나 중복되는 세부시설의 통합, 세부시설 면적 축소, 건축물 층수 조정 등을 통해 세부시설 구성 및 면적 배분을 재검토하시기 바랍니다.
3. 인접부지에 대한 영향 최소화, 생산관리지역 향후 활용 및 연계, 기존 준치시설 및 도로의 활용 등에 대한 방향을 설정하고 관련된 부지사용계획 조건을 제시하시기 바랍니다.



▲ [그림 3-15] 사업계획 전반에 대한 재검토가 필요한 36사업에 대한 종합의견 구성항목 비율



▲ [그림 3-16] 사업계획 전반에 대한 재검토가 필요한 36사업의 구성비율

- 전반적인 재검토가 필요한 36개 사업의 구성 비율을 접수사업현황(pp.25~26)과 비교하면 사업 유형 중에서는 도시재생사업이, 건축물 용도에서는 문화 및 집회시설 사업이 다른 유형의 사업에 비해 다소 높은 비율임을 확인할 수 있다.

- 검토의견서 상에 각 계획항목이 언급된 비율을 기준으로 하면, 전반적인 재검토가 필요한 사업에 대한 주요 의견은 '시설운영계획을 명확하게 수립하고 이를 반영하여 건축물 내 세부시설 구성을 재검토하며, 부지 조건을 분석하여 사업 특성에 맞는 부지사용계획 조건을 제시하고, 사업 범위와 규모에 맞는 적정 수준의 공사비를 확보하는 것'으로 요약할 수 있다.

(2) 세부항목별 검토의견서

① 분석개요

- 공공건축 사업계획서의 모든 항목에 대한 구체적인 검토의견이 제시된 세부항목별 검토의견서를 대상으로 아래의 표 3-7에 다른 색으로 구분하여 표기한 비용, 면적, 기간 등 정량적으로 비교가 가능한 항목의 사전검토 결과를 분석하였다.

▼ [표 3-7] 사업계획 세부항목별 검토의견 구성

구분	검토의견 내용
사업개요	· 사업목적 · 사업 추진경위
사업부지 현황	· 주변지역의 특성 및 요구 (주변지역 특성 / 지역사회 요구) · 사업부지 특성 (행위제한 여부 / 물리적 특성 / 접근성(대중교통, 보행, 진입도로) / 인접시설 현황)
시설 규모 계획	· 영역별 세부시설 목록 및 면적 (영역별 세부시설 구성 / 세부시설 면적 / 공용면적비) · 건축면적 및 연면적 (건폐율 및 용적률 / 조경면적 및 공개공지) · 주차대수 및 주차장규모 (주차대수 / 주차장 규모)
건축물 내외부 공간구성 계획	· 건축물 배치 및 외부공간 계획 (건축물 배치 및 향 / 차량 및 보행자 진출입 / 외부공간 / 기타) · 건축물 시설 및 공간 계획 (주요실별 고려사항 / 동선 및 조닝 / 기타)
예산 계획	· 용지비 (용지구입비 / 보상비) · 공사비 (부지조성공사비 / 기존시설 철거비 / 건축공사비 / 전시공사비 / 기타) · 설계비 (설계공모비 / 설계용역비(설계비, 설계대가요율, 추가요율 및 보정) / 기타) · 부대비 (설계의도구현관련 비용 / 감리비 / 인증관련 비용 / 평가조사 관련 비용 / 기타 부대 비용)
디자인 관리방안	· 설계용역 발주방식 · 사업일정 (설계공모기간 / 설계기간 / 공사기간) · 설계 및 공사 관리 계획 (사업관리 체계 / 디자인 관리방안)
지속가능성 제공방안	· 관련 인증 취득 계획 · 신재생에너지 공급 비율
시설운영계획	· 시설운영계획 · 지역 활성화에 대한 기여 방안

- 세부항목에 대한 검토의견은 크게 ‘적정함’, ‘감소필요’, ‘증가필요’, ‘재검토필요’, ‘해당없음’의 다섯 가지로 구분되며, 각 의견의 내용과 기준은 표 3-8과 같다.

▼ [표 3-8] 사업계획 세부항목별 검토의견 구분 및 기준

의견 구분	기준
적정함	· 면적, 비용, 기간 관련 각 항목의 값이 적절한 경우 - 건폐율, 세부시설 면적 및 공용면적비, 공사비, 설계비, 설계기간, 공사기간 등 - 정성적 항목의 사업계획 내용이 적정하다고 판단될 때 - 사업목적, 주변 지역 및 부지 특성, 스페이스 프로그램, 시설 및 공간 계획, 공모방식 및 디자인관리방안, 시설 운영계획 등
감소필요	· 면적, 비용, 기간 관련 각 항목의 값이 과하여 적정하지 않은 경우 - 공용면적비, 공사비, 설계비, 설계기간, 공사기간 등
증가필요	· 면적, 비용, 기간 관련 각 항목의 값이 작아서 적정하지 않은 경우 - 공용면적비, 공사비, 설계비, 설계기간, 공사기간 등 · 비용, 기간 관련 각 항목의 값이 누락되어 적정하지 않다고 판단될 때 · 설계경제성 검토, 부지 추가 매입 후 기존시설 철거, 콘텐츠 개발, 인증 취득, 측량 및 지반조사 등의 비용 및 기간
재검토필요	· 사전검토 이후 발주기관의 사업방향 조정에 따라 일부 내용, 범위, 규모, 비용 등이 변경될 경우 - 필로티, 데크, 지하주차장, 스마트온실의 설치 여부 및 규모, 기존 건축물에 대한 증축 및 리모델링 방식 등의 결정에 따른 공사비 재검토 - 지반조사 결과 확인 후 파일 등 지반보강 필요 여부, 공사비 및 공사기간 재검토 - 부지 내외부 레벨차 활용방향 결정에 따른 부지조성공사비 필요 여부 재검토 - 운영조직 및 운영프로그램 재설정에 따른 건축물 내 영역 및 세부시설 구성, 면적 배분 재검토 - 공사비, 대가요율, 인증취득 여부, 인증 관련 업무 추진방식 등의 변경 결과를 바탕으로 설계비 재검토 - 전시설 운영 방향에 따른 전시설계 및 전시공사 비용 필요 여부 재검토 - 법정 주차대수 외 실제 수요, 외부공간 활용방안을 고려하여 주차대수 재검토 - 전체 설계기간 내에서 준비단계, 기본설계, 실시설계, 인허가 및 인증 취득에 소요되는 기간 배분 재검토 - 전체 부지 중 본 사업에서 조성할 범위, 사업 내용 및 비용 재검토 - 인접 부지, 동일 단지에서 추진 중인 공공건축사업을 포함한 마스터플랜 수립 및 설계통합발주 여부, 그에 따른 기간, 비용 등 재검토 · 근거가 명확하지 않거나 제시되지 않아 확인이 필요한 경우 - 인증 관련 업무 대가와 수수료의 구분이 명확하지 않을 때 - 철거비 산출근거에서 철거 예정 기존시설 규모가 명확하지 않을 때 - 용도와 구조가 다른 두 개 이상 시설의 공사비가 명확하게 구분되지 않을 때 - 비록 성격에 맞지 않는 비용을 포함하여 산출근거가 명확하게 확인되지 않을 때 - 신청서, 사업계획서, 산출근거자료 등의 값이 서로 일치하지 않을 때 · 정성적 항목의 계획 내용 변경이 필요한 경우 - 사업목적, 주변 지역 및 부지 특성, 스페이스 프로그램, 시설 및 공간 계획, 공모방식 및 디자인관리방안, 시설 운영계획 등
해당없음	· 본 사업에 해당 사항이 없는 경우 - 기존시설철거, 부지조성공사, 전시공사, 각종 인증 취득 등에 해당 사항이 없을 때

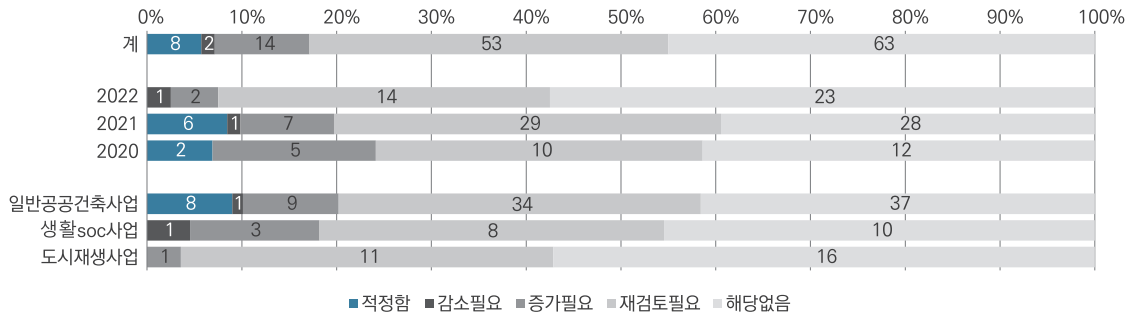
- 세부항목별 검토의견 분석에서 다룬 사전검토 결과는 표 3-9와 같이 요약할 수 있으며, 각 항목별 검토 결과에 대한 세부적인 분석은 이어서 서술하였다.

▼ [표 3-9] 주요 사전검토 결과 요약

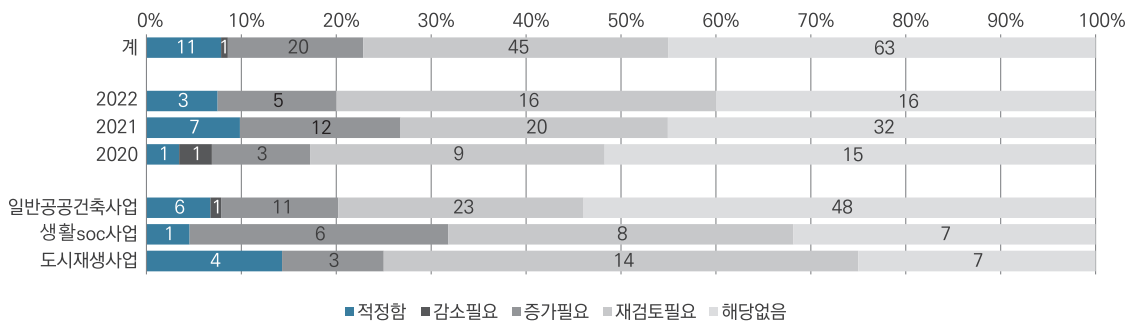
구분			검토결과 해당 사업수				
			적정함	감소필요	증가필요	재검토필요	해당없음
비용	부지조성/ 기존시설	부지조성공사비	8	2	14	53	63
		기존시설 철거비	11	1	20	45	63
	공사	단위면적 당 건축 공사비	10		65	65	
		전시공사비	2		3	27	108
	설계	설계 공모비	59	15	32	34	
		설계 용역비	34		30	76	
		추가요율(인증, 리모델링 등)	26	2	53	56	3
	감리 등	감리비	38	3	42	57	
		설계의도구현 관련 비용	51	7	59	23	
		인증 관련비용	21	10	19	76	14
		평가/조사 관련 비용	40	4	44	42	10
면적	부지	부지 면적	117			23	
	주차	주차 대수	35	10	3	91	1
		주차장 면적	34	1	2	102	1
	건축	시설 순면적	96	1	1	42	
		공용면적비	20	2	68	49	1
기간	공모기간		72	25	27	16	
	설계기간		36	1	76	27	
	공사기간		50	4	48	38	

② 사업비 관련 검토의견

■ 부지조성 및 기존시설 철거 공사비용



▲ [그림 3-17] 부지조성공사비 검토결과

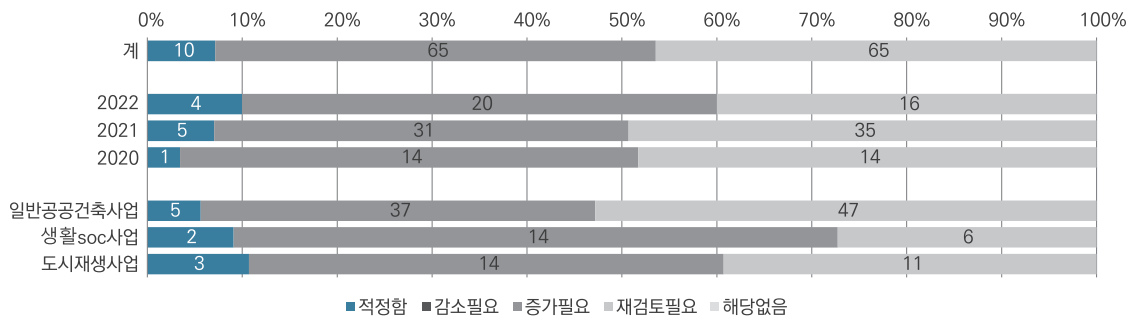


▲ [그림 3-18] 기존시설 철거비 검토결과

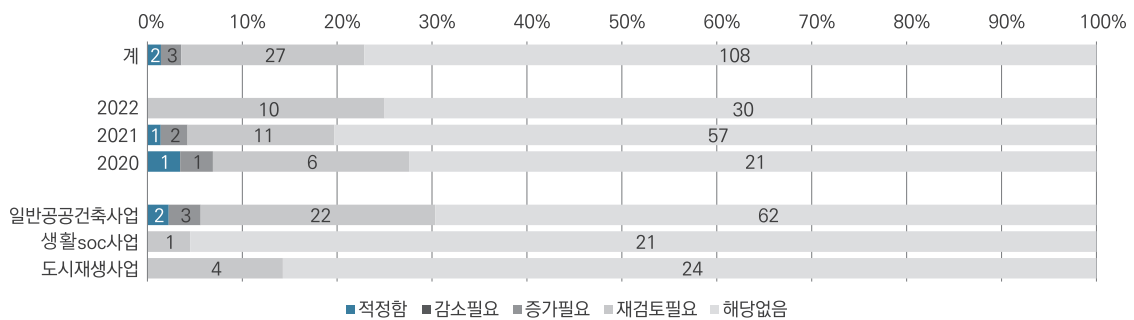
- 그림은 분석대상인 140개 사업 중 각 부분에 해당하는 사업의 수와 비율을 나타내며, 사업유형별 분석결과는 어촌뉴딜300사업 1개를 제외한 139개 사업을 기준으로 작성되었다.
- 부지조성공사나 기존시설 철거공사에 대해서는 해당 사항이 없는 사업이 각각 63건(45%)으로 상대적으로 많았으며, 해당 공사가 포함된 경우에는 부지조성공사가 필요한 사업의 68.8%, 기존시설 철거공사가 필요한 사업의 58.4%는 관련 공사의 내용과 범위, 산출근거가 명확하게 제시되지 않아 재검토가 필요한 것으로 나타났다.
- 구체적으로는 부지조성공사의 경우, 전기, 급수, 오수, 가스 등의 기반시설 조성 필요 여부, 해안가 또는 암반 등 지질조사 결과에 따른 공사비 필요 여부, 마스터플랜 및 부지사용계획, 경사지 활용여부 또는 활용방식, 수공간, 미로정원, 외부 경계장 등의 조성 여부, 석축 및 옹벽 공사 여부, 잔여부지 포장공사 여부, 레벨차 해결방안 등에 따른 부지조성공사 필요 여부 등에 따라 관련 공사비를 재검토할 필요가 있는 사업이 많았다.

- 기존시설 철거공사에 대한 내용은 일반공공건축사업보다는 생활SOC사업과 도시재생사업에 해당하는 경우가 많았다. 관련 공사비의 재검토가 필요한 경우는 기존 건축물 및 야외시설의 활용 여부 또는 철거 부분 확인, 석면해체 필요 여부 확인, 인력 철거 부분 확인 등이 필요한 경우였다.

■ 건축 공사 관련 비용



▲ [그림 3-19] 단위면적 당 건축공사비 검토결과



▲ [그림 3-20] 전사공사비 검토결과

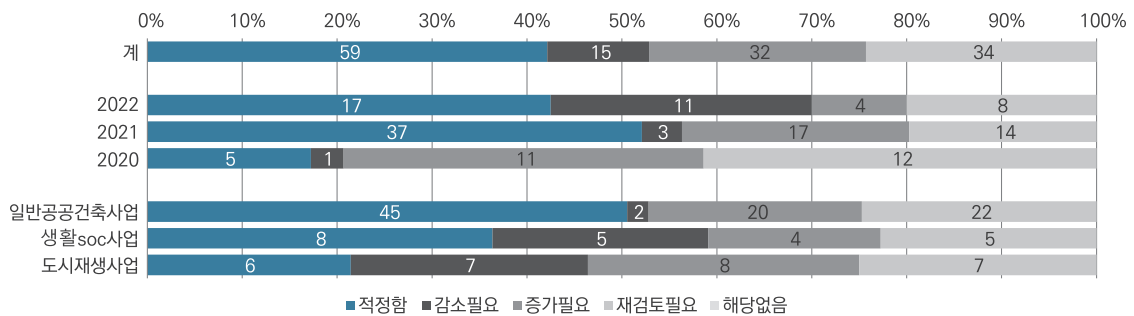
- 단위면적당 건축 공사비가 적정한 것으로 검토된 사업은 전체 접수사업의 7.1%였으며, 공사비 증가가 필요한 사업, 공사비 재검토가 필요한 사업은 각각 46.4%, 총 92.9%에 해당하는 130건이었다. 공사비가 부족한 사례는 주로 유사사례의 적정성, 발주시점의 물가상승, 제로에너지건축물 인증에 따른 공사비 상승 등을 고려하여 공사비를 추가로 확보할 필요가 있는 사업들이었다. 그 외에도 지하층, 필로티, 데크 공사비 등 공사비 누락에 따른 추가 확보, 일반적인 사업에 비해 건폐율이 현저히 낮아 외부공간 조성비용 추가 확보, 스페이스 프로그램 조정 및 연면적 증가에 따른 공사비 추가 확보, 노후 건축물 구조보강 및 복원공사 비용 확보, 특수 설비 공사비용 확보 등이 공사비 추가확보가 필요한 이유였다.

- 공사비 재검토가 필요한 사례는 사전검토 결과 반영, 발주기관의 사업방향 결정에 따라 시설규모 조정 여부, 리모델링 범위 및 추진방향, 고급화 차별화 전략, 지하층 설치 여부, 필로티나 테라스 등의 면적 반영 여부, 옥외공간 조성공사의 범위, 특수 설비 설치 여부, 인테리어 공사 여부 등을 결정하여 그에 부합하게 재산정이 필요한 사례였다. 그 외에도 공사비 재검토가 필요한 사례에는 유사사례 공사를 다시 선정하여 비교할 필요가 있는 경우, 두 시설의 용도와 구조와 명확하게 다르므로 두 시설의 공사비를 구분하여 산출 후 합산할 필요가 있는 경우, 지반이나 공사현장 여건 등의 특수성을 반영할 필요가 있는 경우 등도 있었다.
- 전시공사의 경우에도 해당되지 않는 사업이 많았으며(77.1%), 전시공사가 포함되는 경우에는 해당 건축물 내에서 전시 프로그램이 차지하는 비중, 전시 콘텐츠 및 전시기법, 관련된 공사의 내용과 범위, 산출근거 등이 명확하지 않아 재검토가 필요한 경우가 대부분이었다. 그 외에도 해당 사업에서 전문적인 전시공사가 필요한 수준의 전시프로그램을 운영할 것인지를 발주기관에서 결정하지 못한 상황이었어서 그에 대한 추가적인 협의나 의사결정이 필요한 경우도 있었다.

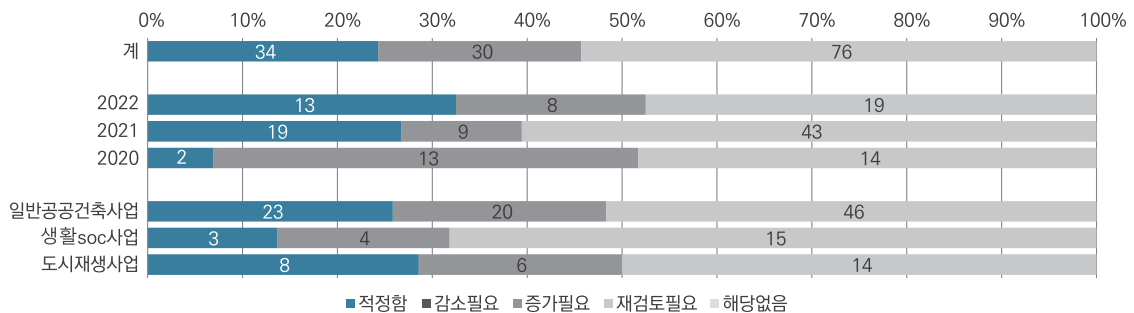
■ 설계 관련 비용

- 설계공모비가 적절하게 계획된 것으로 검토된 사업의 비율은 전체 사업의 42.1%로 다른 항목들에 대한 검토결과에 비해 높게 나타났다. 이와 같은 결과는 사업계획 시에 국토교통부 ‘건축 설계공모 운영지침’에서 제시한 기준에 따라 설계공모비 예산을 산정한 것에 따른 것으로 볼 수 있다. 마찬가지로 설계공모비에 대한 ‘감소’, ‘증가’, ‘재검토’가 필요하다는 의견들도, 대부분 공모비 산출근거에 대한 확인이나 수정이 필요하다는 의견보다는 발주기관에서 계획한 공모방식이나 설계용역비의 적정성에 대한 검토가 필요하며 그에 대한 조정결과에 따라 적절한 수준의 공모 보상금을 확보할 필요가 있다는 의견이었다.
- 설계공모비 감소가 가능할 것으로 검토된 사업은 15건으로 전체사업의 10.7%였다. 이 중 73.3%에 해당하는 11건이 2022년 접수사업 검토결과에 나타났는데, ‘건축 설계공모 운영지침’ 제21조에서 공모비용 보상으로 제시하는 ‘최대 1억원의 범위 내에서 예정설계비의 10%에 해당하는 예산’은 일반설계공모방식에만 해당하는 사항이나 제안공모방식에도 동일한 기준으로 보상금을 계획한 경우가 대부분이었고(72.7%), 나머지 사업은 일반설계공모를 제안공모나 간이공모 방식으로 변경할 경우 설계공모비가 축소될 수 있는 경우였다. 또한 이러한 경향은 일반공공건축사업에 비해 생활SOC 복합화사업과 도시재생사업에서 강하게 나타났다.
- 설계용역비의 경우, 재검토하거나 추가로 확보할 필요가 있는 것으로 검토된 사업은 전체 사업의 75.7%였다. 이는 대부분 공사비 규모, 설계대가요율 및 추가 요율 반영 여부, 각종 인증의 취득 여부, 관련된 업무대가와 수수료의 구분 및 확보 여부 등에 따라 관련 항목의 적정성을 확인하여 재정할 필요가 있는 사업이었다.

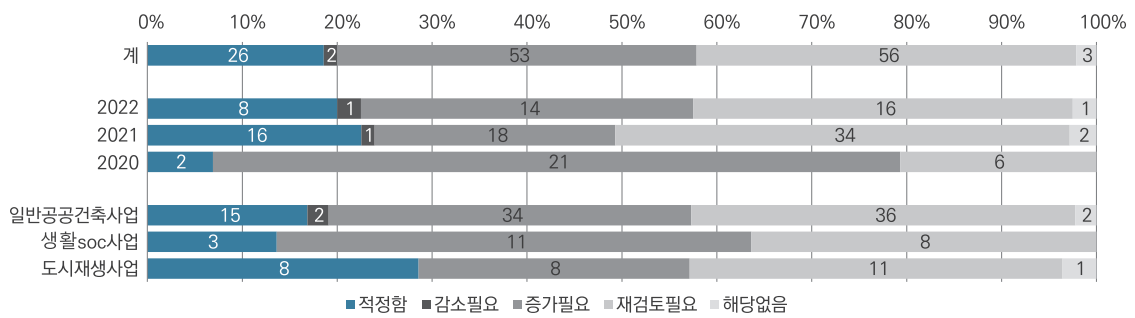
- 설계대가에 추가요율을 반영할 필요가 있는 사업은 전체 검토사업의 97.9%인 137건이었다. 이 중 산정된 추가요율을 재검토하거나 요율을 추가로 반영할 필요가 있는 사업은 79.6%였는데, 대부분 인증 관련 설계에 대한 추가요율이나 업무대가, 또는 리모델링 설계나 전통양식 설계에 대한 추가요율이 낮게 산정되거나 누락된 경우였으며, 여러 추가요율 각각의 값이 증가하거나 감소하여 전체 추가요율은 다시 산정할 필요가 있는 경우도 있었다.
- 설계 관련 비용에 대한 사전검토 결과를 연도별로 비교하면, 설계용역비와 추가요율이 적정하다고 검토된 사업의 비율이 사전검토를 시작한 2020년에 비해 2021년과 2022년에 증가하였는데, 이는 건축기획 내용에 대한 공유를 통해 점진적으로 개선되고 있으며, 특히 관련 지침과 기준에 따라 산정을 하는 설계비나 추가요율 등은 다른 항목들에 비해 더 큰 비율로 개선되고 있다고 해석할 수 있다. 사업유형별로 비교하면, 설계용역비, 추가요율이 적정한 것으로 검토된 사업의 비율은 생활SOC복합화사업에서 상대적으로 낮게 나타났다.



▲ [그림 3-21] 설계공모비 검토결과

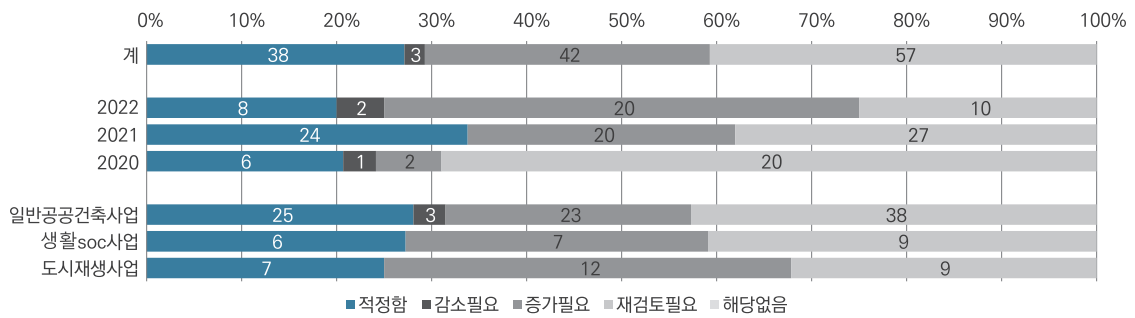


▲ [그림 3-22] 설계용역비 검토결과

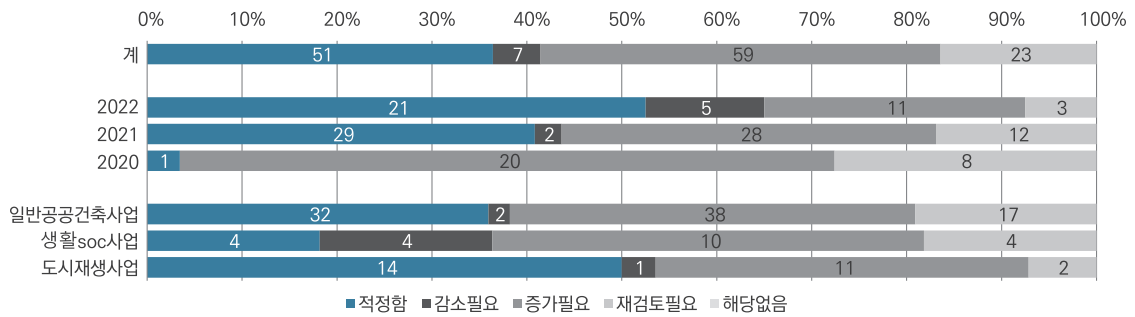


▲ [그림 3-23] 추가요율(인증,리모델링) 검토결과

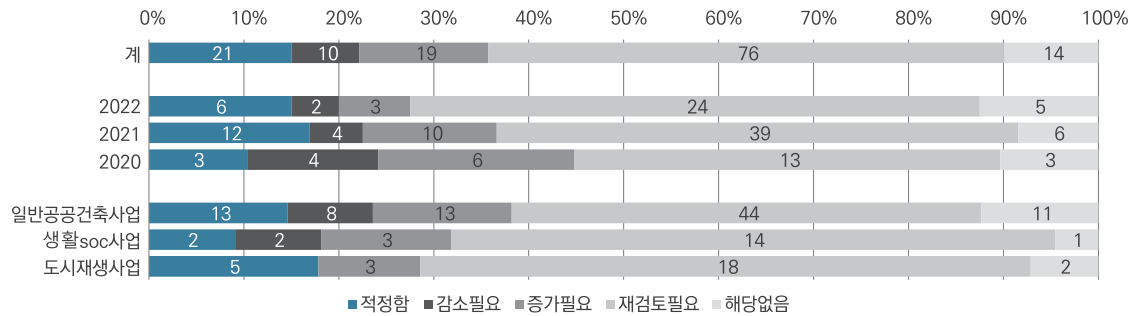
■ 감리 및 부대비용



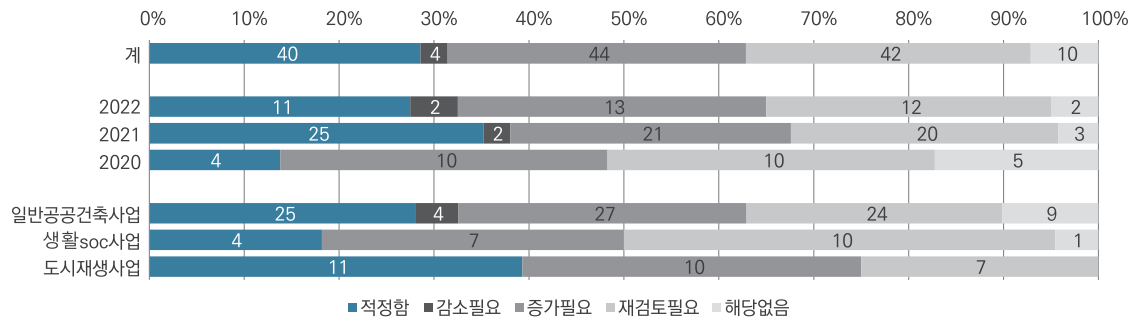
▲ [그림 3-24] 감리비 검토결과



▲ [그림 3-25] 설계의도구현 관련 비용 검토결과



▲ [그림 3-26] 인증 관련 비용 검토결과



▲ [그림 3-27] 평가/조사 관련 비용 검토결과

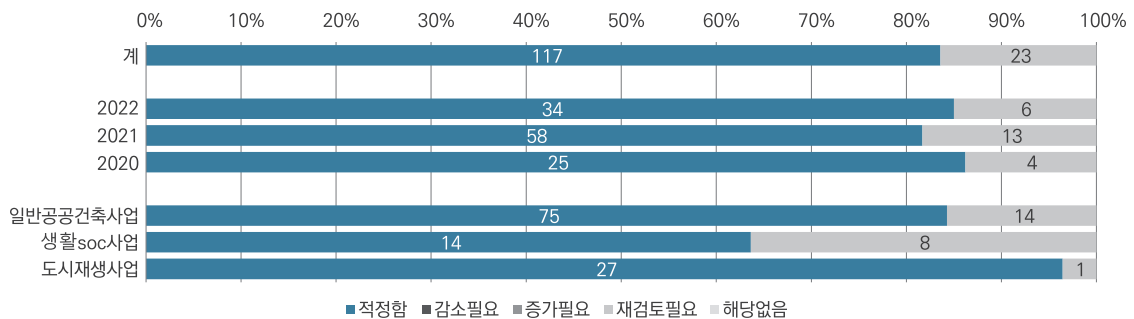
- 감리비가 부족한 것으로 검토된 사업의 비율은 2020년 6.9%, 2021년 28.2%, 2022년 50.0%로 점차 증가하였는데, 이는 2021년 하반기부터 충청남도 방침에 따라 사전검토 기준에 연면적 660㎡ 이상의 건축공사에 대해 ‘건설기술 진흥법’에 따른 시공단계의 건설사업관리계획 수립 의무대상을 적용함에 따른 것으로 판단된다.
- 설계의도구현 관련 비용, 인증 관련 비용, 평가/조사 관련 비용에 대해 적정한 것으로 검토된 사업의 비율도 2020년에 가장 낮았고, 그 후 2021년, 2022년에 증가한 것을 확인할 수 있다. 이러한 경향 역시 앞서 살펴본 설계용역비나 추가요율과 같이 충청남도 내에서 건축기획 내용에 대한 공유를 통해 이해도가 증진되고 있으며, 관련 지침이나 기준에 따라 산정하거나 견적서로 대체할 수 있는 부분 이어서 다른 항목들에 비해 개선이 비교적 쉽고 뚜렷한 것으로 해석할 수 있다. 사업유형별 비교에서도 생활SOC복합화사업이 다른 유형의 사업에 비해 적절하게 계획한 사업의 비율이 낮게 나타났다.
- 인증 관련 비용에 대해서는 ‘재검토필요’ 의견의 비율이 54.3%로 가장 높게 나타났다. 이러한 사례 들은 계획서에 취득 의무 대상이 아닌 인증이 포함되어 있어 발주기관에서 취득하고자 하는 인증 및 등급을 확인할 필요가 있거나, 인증 관련 수수료나 인증 관련 업무대가 등 여러 가지 부대비용이

총액으로만 산출되어 있어 구체적으로 비용을 구분하여 산출하고 각각의 산출근거를 확인할 필요가 있는 경우가 대부분이었다.

② 면적 관련 검토의견

■ 부지면적

- 부지면적과 관련해서는 사업내용과 부지이용계획을 고려할 때 사업 대상영역을 명확하게 설정하거나 대상영역의 면적이나 위치를 조정하는 방안을 검토할 필요가 있는 사업이 16.4%였다.
- 사업유형 중에는 생활SCO복합화사업에서 그런 사업의 비율이 가장 높게 나타났는데(36.4%), 주로 전체 단지 부지 중 해당 사업의 범위를 구체적으로 명확하게 설정할 필요가 있는 경우, 지구단위계획 결정, 부지 분할, 추가 매입, 도로 폐지 등의 조정 결과에 따라 부지면적이 달라질 수 있는 상황에서 시설의 용도와 규모, 외부공간 구성 및 시설 접근성 등을 고려하여 최종 확정될 사업대상영역 면적을 확인하거나 조정할 필요가 있는 경우, 토지이용계획확인원과 기획자료의 내용이 서로 일치하지 않으므로 다시 확인할 필요가 있는 경우 등이었다. 생활SOC복합화사업에는 상대적으로 큰 규모의 부지나 단지 내 일부 영역에 여러 개의 시설을 복합화하는 사업이 많았던 특성에 따른 것으로 해석할 수 있다.



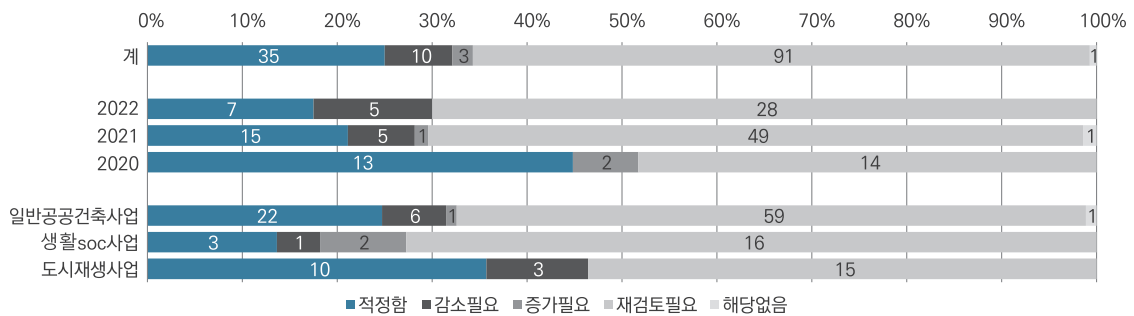
▲ [그림 3-28] 부지 면적 검토결과

■ 주차대수 및 주차장 규모

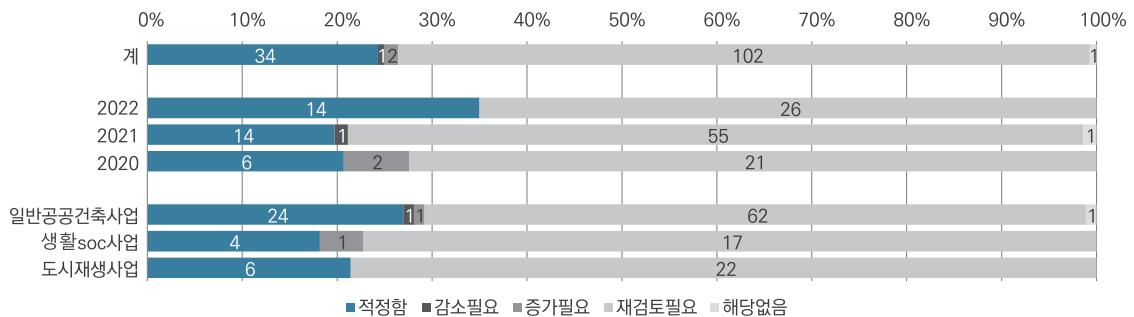
- 주차대수에 대해서는 감소나 재검토가 필요한 사업의 비율이 각각 7.1%, 65.0%였다. 감소가 필요한 것으로 검토된 사업은 법정 주차대수에 비해 여유 있게 총 주차대수를 계획했으나 사업부지의 형상

이나 면적 등의 특성, 옥외공간 구성 조건, 보행자 및 차량의 이동경로 확보 조건, 지하주차장 출입구 및 경사로 설치 조건 등을 고려했을 때 주차대수를 감소해야 하는 경우였다.

- 재검토가 필요한 것으로 검토된 사업은 시설 이용자 수, 대중교통 이용, 인근 공영주차장 이용 등을 고려하여 주차수요를 반영하거나, 사업비 측면에서 지하주차장 공사비를 절감하거나, 주차대수 산정용 연면적에 오류가 있어서 다시 확인하거나, 시설 특성을 고려하여 전체 주차구역 중 장애인 전용 주차대수의 비율을 조정하거나, 단지 전체의 마스터플랜이나 주차대수를 확인하여 해당 사업 주차대수와의 관계를 검토하거나, 단지 내외 각 시설이나 영역, 주차장별 주차대수를 확인할 필요가 있는 경우 등이었다.
- 주차장 면적의 경우 신청사업의 72.9%가 재검토가 필요한 것으로 나타났는데, 대부분 1대 당 주차면적 산출 시 주차면 외에 통로, 필로티, 지하층 등의 요소를 고려하지 않아 재검토가 필요한 경우였으며, 그 외에도 주차대수만 계획하고 주차장 면적은 산정하지 않거나 오류가 있는 경우도 있었다.



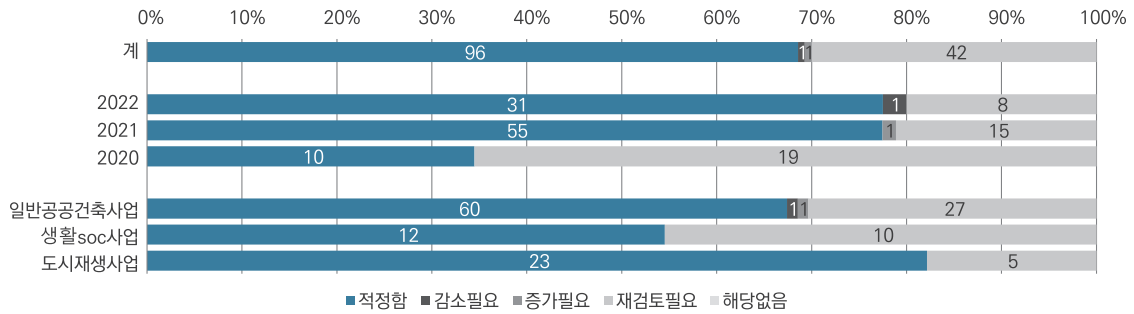
▲ [그림 3-29] 주차 대수 검토결과



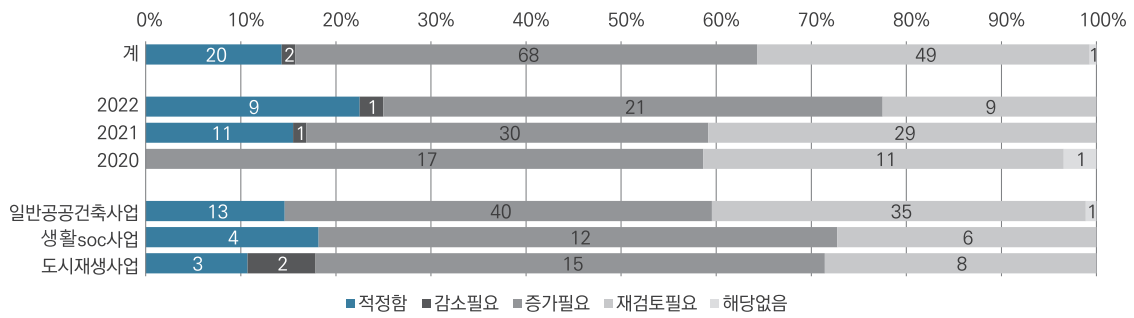
▲ [그림 3-30] 주차장 면적 검토결과

■ 시설면적 및 공용면적비

- 시설순면적에 대해서는 전체 사업의 68.6%가 적절한 것으로 검토되었으며, 연도별로는 그 비율이 2020년 34.5%에서 2022년 77.5%로 증가하였다. 이는 사업계획 사전검토를 준비하면서 세부시설의 구성이나 면적 배분 측면에서도 일정 수준까지 구체적으로 건축기획을 수행하는 방향으로 자리를 잡아가고 있다고 해석할 수 있다. 이 경우도 생활SOC복합화 사업의 비율이 낮게 나타났는데, 여러 부서의 운영 조직과 프로그램, 공간적 요구를 취합함에 있어서 구체적, 통합적으로 검토되기 쉽지 않은 사업 특성이 반영된 것으로 판단된다.
- 다만 건축물의 순면적에 비해 홀, 로비, 화장실, 창고 등의 공용면적의 중요성에 대한 이해나 공감이크어 적정 수준의 공용면적비를 확보하지 못하고 추가로 확보할 필요가 있는 사업이 48.6%, 재검토가 필요한 사업이 35.6%로 나타났다. 이 경우에도 연도별 검토결과를 비교해보면 점차적으로 공용면적에 대한 고려 역시 건축기획에 반영되어 가고 있음을 확인할 수 있다.
- 공용면적비 증가가 필요한 것으로 검토된 사업들의 공용면적비는 6.6%에서 38.0% 사이에 분포했으며, 평균은 24.0%였다. 대부분 홀, 통로, 휴게 및 대기 공간 등에 여유가 없는 경우로, 직통계단이나 중복도 계획에 대한 고려가 필요한 경우, 특정 층이나 영역의 공용면적이 부족한 경우, 전체 공용면적비는 적절한 것으로 보이나 기계실과 전기실을 제외한 공용면적비가 매우 낮은 경우, 유모차나 휠체어를 이용하는 사람과 보호자가 이동하거나 대기할 수 있는 통로와 홀 등을 고려할 필요가 있는 경우, 수백 명의 방문자가 동시에 이동, 대기, 입장하는 이용특성을 고려할 필요가 있는 경우, 다수 관광객을 대상으로 한 체험, 판매 등을 위한 여유공간 확보를 고려할 필요가 있는 경우 등이었다.
- 공용면적비에 대한 재검토가 필요한 사업은 사전검토 신청서, 사업계획서, 건축기획 평면계획안상의 공용면적비 사이에 차이가 있는 경우, 공용면적을 별도로 산정하지 않고 각 영역이나 세부시설 면적에 공용면적을 포함하여 산출한 경우, 또는 공용면적 내에 휴게, 상담, 전시, 라운지 등 기능이 있는 세부시설을 포함한 경우, 관람, 체험, 주민개방 등 시설 운영방식 결정에 따라 공용면적 활용이 달라지는 경우, 각 동별 공용면적을 구분하여 산출할 필요가 있는 경우, 공용면적 구성 요소가 누락되거나 공용면적비 산정 연면적에 오류가 있는 경우, 연면적 대비 건축면적이 작아 층수 및 공용면적 구성 조정이 권장되는 경우 등이었다.



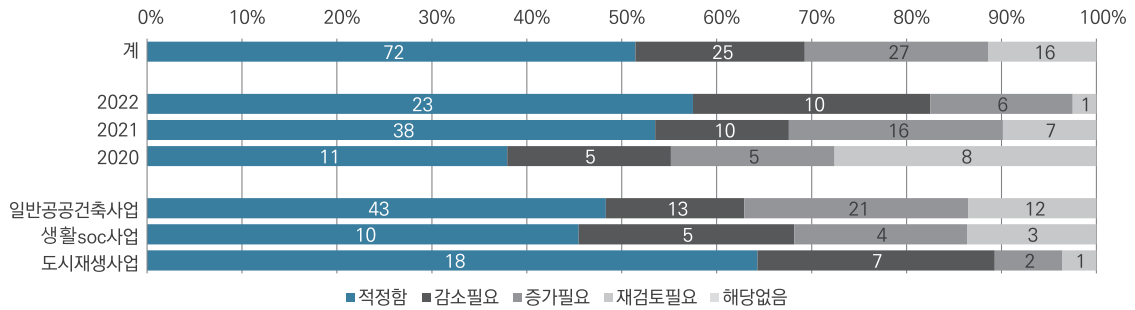
▲ [그림 3-31] 시설 순면적 검토결과



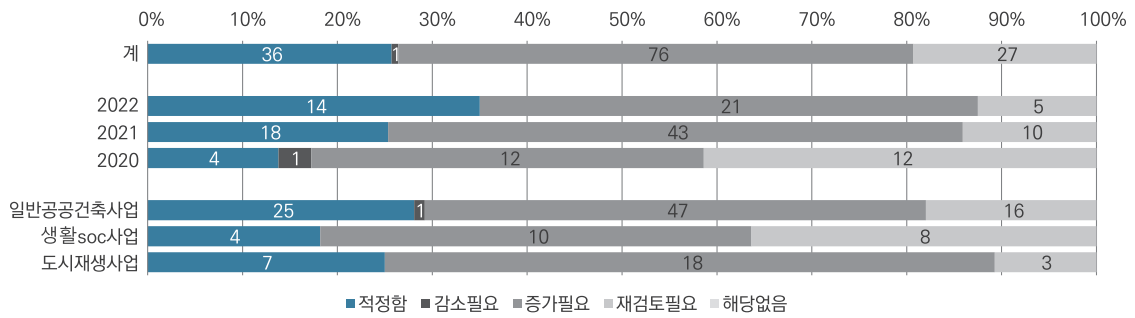
▲ [그림 3-32] 공용면적비 검토결과

③ 사업기간 관련 검토 내용

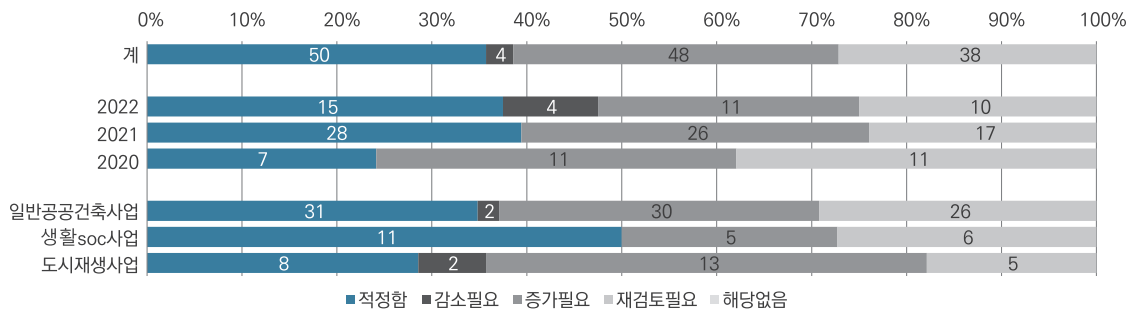
- 공모기간은 설계기간이나 공사기간에 비해 적절한 것으로 검토된 사업 비율이 높게 나타났다. 공모 기간을 ‘감소’, ‘증가’, ‘재검토’할 필요가 있는 사업의 비율도 상대적으로 고르게 나타났다. 이는 대부분의 사업들이 국토교통부 ‘건축 설계공모 운영지침’에 명시된 공모유형별 공모기간에 맞춰 기간을 적정수준으로 계획하였고, 사전검토 결과 공모방식 변경을 권장한 사업에 대해서는 적절한 공모방식을 검토하고 각각의 공모방식에 맞춰 공모기간을 조정할 필요가 있었다는 것을 의미한다. 이는 공모기간 감소가 필요한 사업 중에는 사전검토 결과에서 제안공모나 간이공모 방식을 권장한 사업이 80.0%, 공모기간을 추가로 확보할 사업 중에는 일반설계공모 방식을 권장한 사업이 77.8%였던 것으로 확인할 수 있다
- 사업기간 중에는 설계기간이 부족한 경우가 상대적으로 높게 나타났는데, 각종 인증 및 인허가에 필요한 시간, 제안공모 등 당선자 선정 이후 설계 전 협의 및 의견 조율 단계 등에 필요한 시간이 부족한 경우가 54.3%였다. 연도별 각 사업기간이 적절한 것으로 검토된 사업이 비율도 점차 증가하고 있어 점진적으로 건축기획에 반영되는 수준이 높아지고 있다고 할 수 있다.



▲ [그림 3-33] 공모기간 검토결과



▲ [그림 3-34] 설계기간 검토결과



▲ [그림 3-35] 공사기간 검토결과

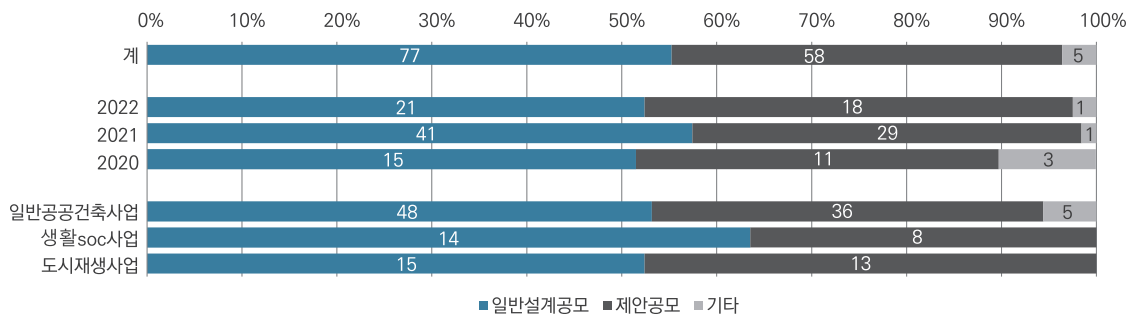
④ 설계발주방식 관련 검토 내용

■ 사전검토 신청서 상 설계발주방식

- 사전검토 신청서 상의 공모방식의 분포를 살펴보면 주로 일반설계공모나 제안공모방식으로 계획하고 있었고, 신청 시기나 사업 유형에 관계없이 일반설계공모방식으로 발주를 계획한 사업의 비율이

다소 높게 나타났으며 이러한 경향은 생활SOC 복합화 사업에서 강하게 나타났다. 협상에 의한 계약, 입찰 등 공모가 아닌 방식으로 계획한 사업은 전체 사업의 3.6%였다.

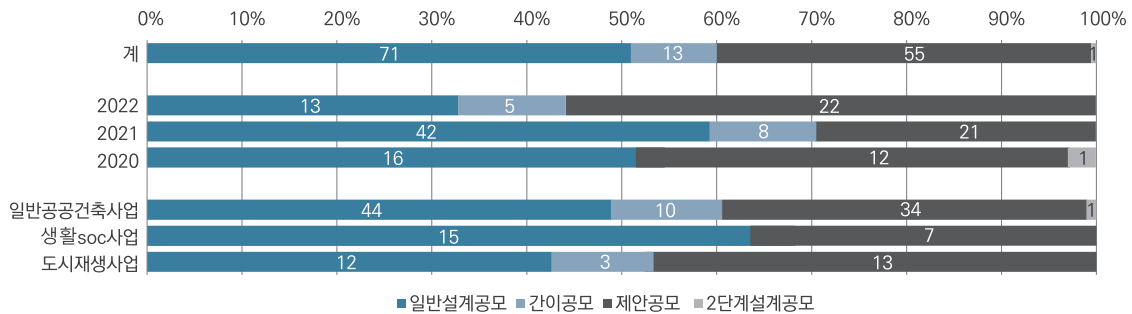
- 간이공모는 2021년 6월에 일부개정하여 8월부터 시행된 '건축 설계공모 운영지침'에서 정한 방식으로 추정설계비 2억 원 미만의 사업에 적용할 수 있는 간소한 설계공모방식이다. 사전검토 신청 시에 간이공모로 발주방식을 계획한 사업은 전혀 없었는데, 우선 '건축 설계공모 운영지침' 개정 시행 후 2021년 9월부터 11월까지의 신청기간에는 충남공공디자인센터 사전검토 시스템에 간이공모 입력 칸이 마련되어 있지 않았었고 신청기관에서도 간이공모의 내용을 인지하고 있지 않았으며, 간이공모의 적용이 적합한 경우에는 검토 중 협의나 최종 검토 의견에서 간이공모의 내용, 제출물, 보상금 등을 설명하며 권장하였다. 2022년 1월부터는 충남공공디자인센터 사전검토 시스템을 새롭게 다듬어 사전검토 신청 시 간이공모 방식을 선택할 수 있도록 하였으나 본 연구의 분석대상인 2022년 8월까지의 사전검토 신청 사업 중에는 간이공모방식으로 계획한 사례는 없었다.



▲ [그림 3-36] 사전검토 신청서 상 설계발주방식 분포 검토결과

■ 사전검토 의견서 상 설계발주방식

- '건축서비스산업 진흥법'에 따른 사전검토 대상은 설계공모 우선적용 대상으로, 사전검토 결과에서는 모든 신청 사업에 대해 설계공모방식으로 발주하도록 의견을 제시하였다. 주로 일반설계공모나 제안공모방식을 권장하였으며, 간이공모가 도입된 2021년 하반기부터는 소규모 사업의 경우 간이공모방식(9.3%)도 권장하였다.
- 간이공모를 일반설계공모를 간소화한 것으로 생각하여 사전검토 신청서와 사전검토 의견서에서의 설계발주방식 분포를 연도별, 사업유형별로 비교하면 2021년을 제외한 나머지 항목에서는 큰 차이가 없이 유사하다.

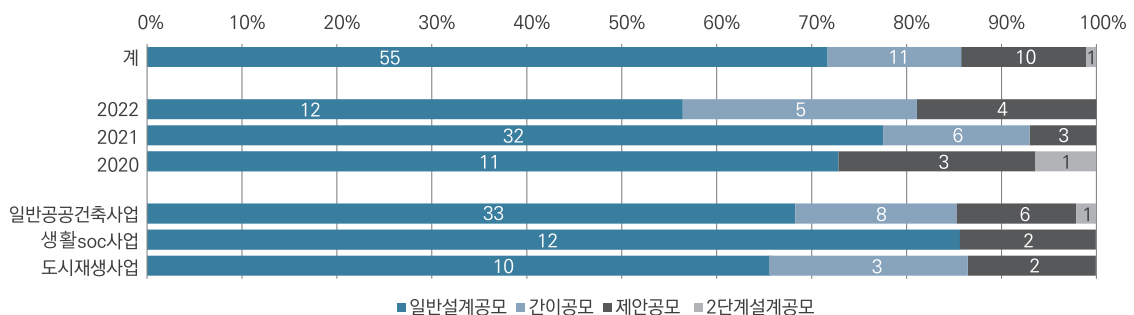


▲ [그림 3-37] 사전검토 의견서 상 설계발주방식 분포 검토결과

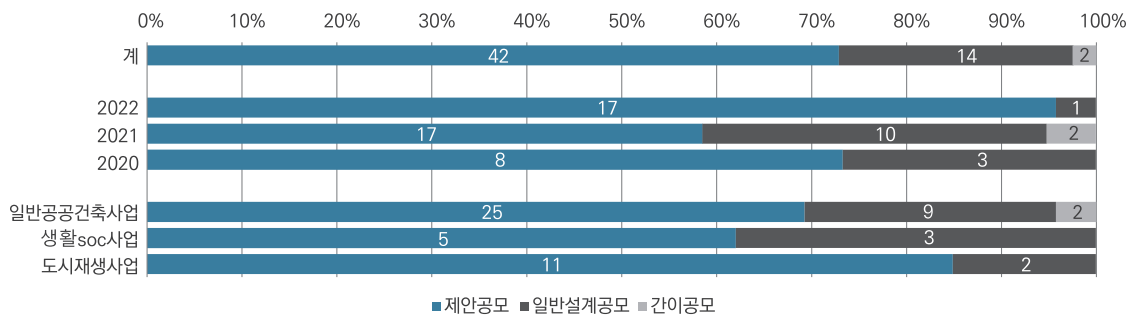
■ 설계공모방식별 검토 결과

- 공모방식별로 검토결과를 살펴보면, 일반설계공모로 발주방식을 계획한 77개 사업에 대해서는 71.4%의 사업이 계획대로 일반설계공모로 발주하는 것이 적절한 것으로 검토되었고, 사업규모가 작은 14.3%에 대해서는 일반설계공모에서 제출물을 간소화한 간이공모방식으로 추진할 것이 권장되었다. 13.0%의 사업에 대해서는 제안공모로 변경할 것이 권장되었는데, 주요 이유는 해당 사업이 연구 및 실험, 전시, 조정 등의 전문설계업체 참여가 중요한 사업, 변수가 많은 리모델링 사업, 동일한 부지 내에 타 부서에서 추진 중인 후속 사업과의 관계나 마스터플랜 수립 결과에 따라 설계를 조율해야 하는 사업, 여러 부서가 함께 사용하는 복합시설이지만 운영조직과 프로그램이 명확하게 계획되지 않은 사업인 경우였다. 1개 사업에 대해서는 2단계설계공모로 추진할 것이 권장되었는데, 해당 사업은 마스터플랜을 수립 중인 단지 안에서 서로 떨어진 2개 부지에 전혀 다른 기능을 가진 대규모 시설을 각각 건립하는 사업을 하나의 설계공모로 발주하고자 한 경우였다.
- 제안공모로 발주방식을 계획한 58개 사업 중에는 72.4%의 사업이 계획대로 제안공모로 추진하는 것이 적절한 것으로 검토되었고, 나머지 27.6%의 사업에는 일반설계공모나 간이공모가 권장되었다. 일반설계공모와 간이공모의 목적과 내용이 유사한 점을 감안하면 사전검토를 통해 일반설계공모의 방식을 제안공모로 수정한 사업보다, 제안공모를 일반설계공모 방식으로 수정한 사업의 비율이 높음을 알 수 있다.
- 제안공모를 일반설계공모나 간이공모로 수정하여 발주할 것이 권장된 사업의 특성은 다음과 같다. 주로 체육관, 도서관, 행정복지센터 등의 시설 용도가 해당됐는데, 시설운영계획, 스페이스 프로그램이 확정되어 있고 공간계획과 디자인이 중요한 사업에 대해서는 '건축 설계공모 운영지침'에서 제시하고 있는 공모방식의 특성을 고려하여 우수한 '설계안'을 선정하는 일반설계공모나 간이공모로 발주할 것이 권장되었다.

- 제안공모방식에서는 구체적인 설계안을 선정하는 것이 아니라 참가자의 자격과 역량, 해당 사업에서의 주요 이슈에 대한 제안과제에 대한 아이디어를 기준으로 '설계자'를 선정하고, 본격적인 설계는 당선 후에 의견을 조율하며 진행하게 된다. 사전검토 기관협의 결과, 사업 추진 및 관리 체계의 특성상 제안공모 당선자 선정 후 설계 과정에 어려움이 예측되어 원활하고 효과적인 사업추진을 위해서는 당선자 선정 이후의 설계 과정 검토, 조율, 관리 등을 최소화하는 것이 필요하다고 판단되는 사업들이 있었다. 주로 사업 담당부서 및 담당자, 참여 전문가, 운영자 및 사용자, 이해관계 기관 등의 특성에 따른 것이었는데, 이런 사업의 경우에도 공공건축심의 전에 운영주체 간의 협의와 조율을 통해 운영프로그램을 구체적으로 설정하고 설계 요구조건을 명확하게 정리한 후에, 일반설계공모방식을 통해 실제 조성될 설계안들을 비교하여 당선작을 선정할 것이 권장되었다. 또한 시설 및 설계비 규모, 설계 기간 등이 상대적으로 작은 사업에 대해서는 간이공모방식이 권장되었다.
- 이상과 같은 사례들에 있어 발주기관이 제안공모방식으로 계획한 주요 이유는 (1) 공모기간이 짧아서, (2) 설계안을 선정하는 게 아니라 설계자를 선정하는 방식이므로 공모 이후 어느 정도 설계 변경에 융통성이 있어서, (3) 프로그램이나 이용자의 요구가 명확하지 않거나 구체적으로 설정할 수 없어서 등이다. 앞서 설명한 바와 같이 위와 같은 사항에 대해서는 사전검토 기관협의를 통해 제안공모는 공모기간이 짧지만 설계기간은 길어질 수 있으며, 운영 프로그램을 구체적으로 설정하여 공모지침을 작성할 수 있는 상황이고, 해당 사업은 설계자의 역량보다는 설계안이 중요한 사업임을 설명하고 일반설계공모방식이나 간이공모방식을 권장하였다.
- 다만, 시설운영계획이나 스페이스 프로그램이 명확하지만 부지의 활용 범위나 조성 방향이 결정되지 않은 사업, 동일한 부지 또는 인접한 부지에서 추진 중인 건축사업의 추진 방향에 따라 해당 사업이 영향을 받을 수 있는 사업 등에 대해서는 발주기관의 계획대로 제안공모 방식이 권장되었다.



▲ [그림 3-38] 일반설계공모방식으로 계획한 사업에 대한 검토결과



▲ [그림 3-39] 제안공모방식으로 계획한 사업에 대한 검토결과

■ 사업유형별 검토 결과

- 간이공모 방식을 일반설계공모의 간소화 유형으로 고려하여 사업유형별 공모방식에 대한 계획과 사전검토 결과를 비교하면 표 3-10과 같이 나타난다.
- 사업유형별 공모방식 검토결과에 있어서는 대부분의 경우 발주기관에서 계획한 발주방식이 적절한 것으로 검토되었으나(약 85%), 생활SOC복합화사업의 경우에는 사전검토를 통해 제안공모방식을 일반설계공모로 변경할 것을 권장 받은 사업이 37.5%, 일반공공건축사업의 경우에는 제안공모방식을 일반설계공모나 간이공모로 변경할 것을 권장 받은 사업이 30.6%로 상대적으로 높게 나타났다.
- 앞서 살펴본 바로는 제안공모로 계획한 사업 중 설계공모방식 변경이 필요한 사업의 비율은 27.6%로 높지는 않았는데, 사업유형별로 구분하여 비교했을 때에는 도시재생사업에 비해 생활SOC복합화사업과 일반공공건축사업에서 설계공모방식 변경이 필요한 경우가 상대적으로 많은 것으로 나타나, 이런 유형의 사업에서 사업기간 단축, 설계자 선정 후 구체적 설계 실행, 사용자 의견 반영 등을 고려하여 제안공모방식으로 계획한 사례가 많았다고 해석할 수 있다.

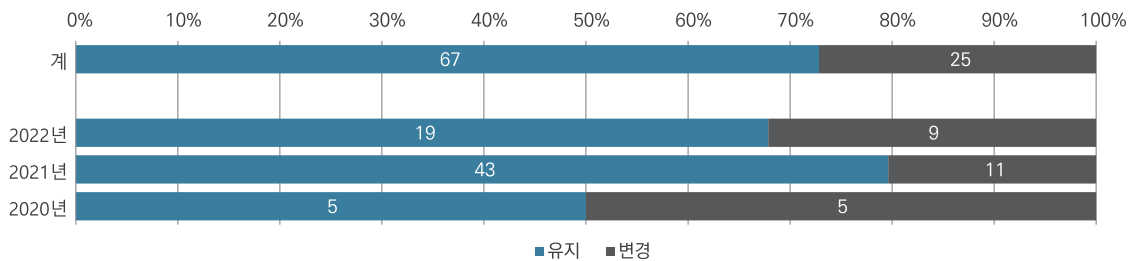
▼ [표 3-10] 사업유형별 설계발주방식 사전검토 결과

사업	공모방식 (계획)	공모방식 (검토결과)				계	변경 필요 사업(%)
		일반설계공모	간이공모	제안공모	2단계설계공모		
도시 재생	일반설계공모	10	3	2		15	13.3
	제안공모	2		11		13	15.4
생활 SOC	일반설계공모	12		2		14	14.3
	제안공모	3		5		8	37.5
일반 공공	일반설계공모	33	8	6	1	48	14.6
	제안공모	9	2	25		36	30.6
	기타	2		3		5	100.0
계		71	13	54	1	139	23.0

* 여촌뉴딜300사업 1건은 분석에서 제외하여 총 139건을 대상으로 분석함

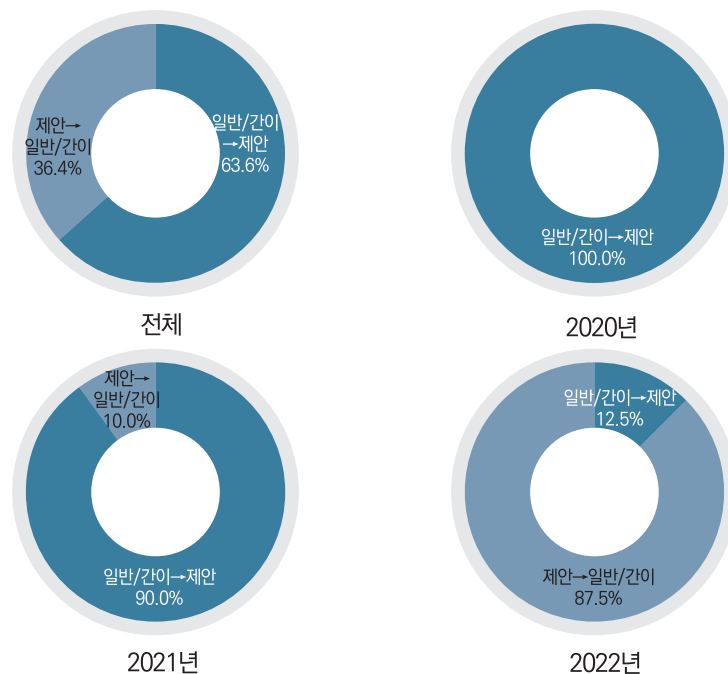
■ 사전검토 결과와 공공건축심의 결과

- 발주방식에 대한 사업계획 사전검토 의견과 공공건축심의위원회의 심의의견 사이에 차이가 있는지를 추가적으로 분석하였다.
- 분석대상인 140개 사업 중 충청남도 공공건축심의위원회의 심의를 받은 92개 사업을 대상으로 사전검토 결과와 공공건축심의 결과를 비교하였다. 92개 사업 중 공공건축심에서 사전검토 결과와 다른 공모방식을 제시한 사업은 25건(27.2%)이었으며, 나머지 67건(72.8%)은 사전검토 결과와 같은 공모방식으로 추진하도록 의견을 제시하였다. 공공건축심의에서 공모방식이 변경된 비율을 연도별로 비교하면, 2020년 50.0%, 2021년 20.4%, 2022년 32.1%로 2021년에 감소하였다가 2022년에는 다소 증가한 것으로 나타났다.



▲ [그림 3-40] 사전검토와 공공건축심의 사이의 공모방식 변경

- 사업계획 사전검토에서는 사업 목적과 내용의 특성을 고려하여 공모방식의 적정성을 검토하고, 바로 다음 단계인 공공건축심의위원회에서는 공모방식, 공모지침서, 과업설명서에 대한 적정성을 심의한다. 사전검토 기관협의 자리에서는 발주기관과의 논의를 통해 설계공모방식을 결정하는데, 사전검토 후에 공공건축심의에서 공모방식이 변경될 경우에는 발주기관에서 공모지침서를 수정하는 데 시간과 노력을 또 투입해야 하므로 이러한 절차를 최소화하기 위해 공공건축심의위원회의 판단기준도 고려하여 사전검토를 수행하고 있다.
- 사전검토 이후 공공건축심의에서 공모방식이 변경된 25개 사업 중에는 사전검토 의견에 대한 고려를 통해 사업부지를 축소하고 시설 용도도 조정하여 제안공모로 발주한 사례가 1건, 공사비와 설계비 규모를 축소하여 설계공모 우선적용 제외 대상으로 조정하여 입찰로 발주한 사례가 1건, 설계공모 제출물과 그 동안의 공모 운영경험을 고려하여 간이공모가 아닌 일반설계공모로 추진한 사례가 1건 있었다. 이상의 3개 사업을 제외한 나머지 22개 사업의 사전검토와 공공건축심의 사이의 공모방식 변경은 그림 3-41과 같다.
- 일반설계공모와 간이공모는 ‘설계안’을 선정하는 방식으로 사업 규모, 제출물의 형식과 양, 공모기간을 제외한 나머지는 서로 유사하므로 하나의 그룹으로 묶고 제안공모와 구분하여 공모방식 변경 현황을 분석하였다. 전체적으로는 사전검토 이후 공공건축심의에서 제안공모로 변경된 사업의 비율(63.6%)이 일반설계공모나 간이공모로 변경된 사업의 비율(36.4%)보다 다소 높게 나타났으며, 두 그룹 간의 차이는 연도별로 구분하여 비교할 때 매우 크게 나타났다.



▲ [그림 3-41] 공공건축심의에서 사전검토와 결과와 다른 공모방식 제시 비율

- 2020년의 변경 내용은 사전검토에서 일반설계공모 방식을 권장하였으나 발주기관에서 공공건축심의에 제안공모 방식으로 신청하고 심의에서도 제안공모로 추진하도록 의결한 4개 사업이다. 4개 사업 모두 사업내용이 구체적이지 않았는데, 사전검토에서는 건축기획을 보완하여 내용을 구체화하고 공모지침서를 충실하게 작성할 것이 권장되었고, 공공건축심의에서는 공모지침 외에도 설계자 선정 후 설계과정에서 협의, 조율, 조정 등이 중요하고 필요한 사업으로 본 것으로 판단된다.
- 2021년에도 일반설계공모나 간이공모 방식을 제안공모로 추진하도록 변경된 사업의 비율이 90.0%로 높게 나타났다. 이러한 결과는 사전검토에서는 기획내용 및 설계공모지침서를 구체화하여 일반설계공모방식으로 발주하는 것이 적절하다는 의견을 제시했고, 공공건축심의에서는 여러 기능이 복합적으로 포함된 사업, 도시재생사업 내 건축사업, 기능적 측면이 중요한 사업 등에 대해서는 설계과정에서 운영자나 사용자의 의견조율이 중요할 것으로 보고 제안공모방식이 적절하다고 판단한 것으로 해석할 수 있다.
- 2022년에는 2021년과는 정반대의 결과가 나타났는데, 사업계획 사전검토에서 제안공모방식이 적절하다고 판단한 사업에 대해 공공건축심의에서는 일반설계공모나 간이공모방식이 적절하다고 판단한 경우의 비율이 87.5%로 매우 높게 나타났다. 이는 2022년 사업계획 사전검토에서는 그전까지의 충청남도 공공건축심의위원회의 공모방식 판단기준을 반영하여 도시재생사업 등에 대해 제안공모 방식을 권장하였는데, 2022년 7월과 8월에 사전검토가 완료된 일부 도시재생사업에 대해서는 공공건축심의에서 제안공모의 취지와 그 동안의 운영현황에 대한 검토를 통해 제안공모 적용사업의 기준을 수정하고 권장사업을 축소할 것에 따른 것으로 판단된다.
- 즉, 연도별 결과를 요약하면 2020년과 2021년에는 충청남도 공공건축심의위원회의 의견에 따라 제안공모로 수정하여 발주하는 사업의 비율이 높았다. 2022년에는 사업계획 사전검토에서도 공공건축심의위원회의 판단기준을 참고하여 공모방식을 검토하였는데, 같은 해 7,8월에 사전검토가 완료된 일부 도시재생사업에 대해서는 각 공모방식의 도입 목적, 제출물 등을 고려하여 제안공모보다는 일반설계공모나 간이공모로 추진하도록 하여 제안공모 권장대상을 축소하였고, 그에 따라 사전검토에서도 그 이후의 사업에 대해서는 동일한 기준으로 공모방식을 검토하고 있다고 할 수 있다.
- 사업계획 사전검토, 공공건축심의 사이의 공모방식 채택 기준을 통일하는 것이 사업 담당자의 시간과 노력 측면에서 중요하고 효과적이므로, 두 단계 사이에서 공모방식이 변화하는 경우를 줄일 수 있도록 방안을 마련할 필요가 있다.

4. 충청남도 공공건축 조성절차 현황 및 특성

4.1 충청남도 공공건축심의위원회 심의위원 조사

(1) 조사개요

- 충청남도 공공건축심의위원회 위원 중 2020년부터 심의에 참여해 온 위원을 대상으로 ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’의 내용 및 활용성, 공공건축심의 제도 운영방식 및 검토자료, 사업 유형별 심의 주안점, 충청남도 공공건축 사업에서 공통적으로 나타나는 문제점 등에 대한 의견을 조사하였다. 주요 조사 내용은 다음과 같다.

공공건축심의위원회 운영 관련 사항

- 공공건축심의위원회 심의 건수 또는 심의 횟수
- 심의 제출자료 구성 및 분량, 사전 심의의견 작성을 위한 검토 기간
- 원안 의결, 조건부 의결, 재심 의결 외 심의결과 구체화 필요 여부
- 심의 후 반영 여부나 반영 수준을 확인할 수 있는 자료 제출 필요 여부
- 사업 유형 별 주요 심의 내용에 대한 가이드 또는 의견서 작성양식 등

사업 유형별, 심의 내용별 주요 지적 사항

- 사전검토의견 반영여부, 공모방식, 설계공모지침서, 과업설명서, 건축기획자료 등에 대한 주요 지적 사항
- 충청남도 공공건축 기획에서 나타났던 일반적인 문제점 등

‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’ 개선 필요 부분

- 2020년 충청남도과 충남연구원 공공디자인센터가 함께 개발한 ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’ 중 추가, 삭제, 구체화가 필요한 부분 등

(2) 조사결과

- 조사결과 각 항목에 대한 심의위원들의 주요의견은 다음과 같이 요약할 수 있다.

① 심의 운영 관련 사항

■ 심의건수 및 개최 횟수

- 심의건수가 많은 경우에는 심의자료 검토가 어렵고 심의시간이 너무 길어져 효과적이지 않을 수 있으므로, 심의 개최 횟수는 현재와 같이 월 1회 개최가 괜찮으나 회당 심의건수는 재심의 건을 제외한 7건 이하가 적정하며, 심의건수가 많거나 재심의 사업 또는 촉박한 사업인 경우에는 추가로 심의 위원회를 개최하는 것이 효율적이다. 즉, 심의위원회의 개최 횟수보다는 매 회당 심의건수가 중요하다. 심의에서 검토해야 할 자료의 양은 많지 않으며 심의자료를 사전에 검토하는 기간은 10일 내외 소요된다.

■ 심의 제출자료 구성 및 분량

- 사전검토 대상 사업의 경우 사전검토 결과나 의견을 반영한 도서만 제출하기 때문에 사전검토 의견의 반영여부를 확인하기 어려운 경우가 발생하므로, 사전검토 의견 반영 전후를 비교하고 확인할 수 있도록 제출자료의 형식이나 내용에 대한 기준을 마련할 필요가 있다.
- 심의를 위한 자료는 각 분야 및 자료의 성격별로 분리하여 송부하는 것이 심의자료 검토에 효율적이다.

■ 심의결과 반영 수준 확인

- 심의결과의 반영여부나 반영수준은 사후에 확인할 필요가 있으며, 반영결과 보고서, 설계공모 발주 결과 등을 분기별로 모아서 심의위원과 공유하는 방안을 검토할 필요가 있다.
- 사업특성에 따라 조건부 이행으로 의결한 사업의 경우에는 설계공모 전에 해당 사업을 심의한 위원 이 보완도서를 확인할 수 있도록 제도적 장치를 마련할 필요가 있다.
- 공공건축심의위원회 운영부서에서 각 심의위원들의 사전의견과 심의의견을 종합하여 최종 심의결과를 작성하는 것과 관련하여서는 심의위원 사이의 상반된 의견을 조율하는 절차와 방식, 신청기관에게 주요 심의결과를 효과적으로 요약해서 제공할 수 있는 틀, 권장사항과 필수사항을 좀 더 명확하게 구분하여 전달할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다.

■ 충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼

- 현재 매뉴얼에 포함된 사업계획 사전검토 의견 반영여부에 대한 심의내용을 보다 구체적으로 제시하고, 사전검토 의견의 주요유형, 사전검토 반영여부 표기 및 판단 방법에 대한 가이드라인을 제시할 필요가 있다.
- 현재 공공건축심의 신청서에는 재심의 사업에 해당하는 양식이 없으므로 재심의 건의 경우에는 조건 반영사항을 중심으로 재심사항, 반영사항, 반영자료 및 참고페이지 등을 작성할 수 있는 양식을 마련할 필요가 있다.
- 또한 그 동안의 공공건축심의 운영자료를 바탕으로 심의 시 반복되는 주요 지적사항을 자료화하고, 이를 분석하여 사업유형, 용도, 규모, 공모방식에 대한 조건부 가결, 반려 등의 예시와 유의사항을 중심으로 가이드라인을 마련할 필요가 있다. 이러한 자료는 공공건축심의 신청자와 새로운 심의위원 등에게도 많은 도움이 될 것이다.

② 심의 시 나타나는 주요 지적사항 및 문제점

■ 건축기획 자료에 대한 주요 지적사항

- 공공건축심의에 제출된 기획자료는 의미 없는 계획설계 수준의 도면이 주를 이루는 경우가 다수이고, 주요 프로그램이나 운영계획이 미비한 경우가 많다. 도면의 작성 수준도 실시설계, 개념적 공간구분 등으로 다양하다.
- 발주기관 담당자가 건축기획업무의 목적과 내용을 충분하게 이해할 수 있도록 교육을 추진할 필요가 있으며, 건축기획 자료에 '건축서비스산업진흥법'에서 규정하고 있는 건축기획 업무의 세부사항이 누락되지 않도록 강조할 필요가 있다.
- 건축기획 체크리스트, 건축기획업무 표준 과업설명서 등을 통해 안내하는 방안도 검토할 필요가 있다.

■ 설계공모지침 및 과업설명서에 대한 주요 지적사항

- 가장 많은 문제는 타 건축사업 공모지침서를 인용하는 경우가 많은데, 그 과정에서 해당 사업과 관련이 없는 내용이나 요구사항이 포함되거나, 법령, 제도, 기술적 변경 사항 등이 미반영되는 경우이다.
- 그 외 주요 문제점들은 과도한 요구사항(제출도서, 업무범위), 불공정한 내용, 건축기획에서 수행한 내용에 대한 반복 수행 요구 등이다. 사전검토와 공공건축심의를 거친 사업계획서를 제시하고 참고할 것을 명시하는 방안도 고려할 수 있다. 또한 당선 후 사용자 의견 수렴을 통한 기본설계에 대해서도 건축기획 단계에서 도출하는 기획안의 내용과 수준을 설정하고 둘 사이를 구분할 필요가 있다.

- 설계공모지침서의 설계지침과 과업설명서의 설계지침은 서로 목적과 내용이 다르므로 각각에 부합하는 수준으로 작성할 수 있도록 관련된 기준을 제시할 필요가 있다.

■ 공모방식 및 내용에 대한 주요 지적사항

- 공모방식, 공모기간, 제출도서, 업무범위 등에 대한 가이드라인, 우수사례, 교육 프로그램 등을 마련할 필요가 있다.
- 특히 제안공모 제안요청과제에 대해서는 공공건축심의 과정에서 과제의 적정성을 검토하고 과제의 방향을 제시하기는 여건상 어려우므로 발주기관에서 제안요청과제에 대해 충분히 고민할 수 있도록 제안과제 관련 가이드라인을 마련할 필요가 있다.
- 발주기관에서 참고할 수 있도록 공모방식 결정을 위한 자기평가서를 마련하여 심의자료로 제출하는 방안도 검토할 필요가 있다.

■ 사전검토 의견 반영에 대한 주요 지적사항

- 사전검토 의견에 대한 조치사항은 건축기획자료나 사업계획서에 반영하기 보다는 설계공모지침서, 과업설명서에 반영할 필요가 있으며, 사전검토에 대한 조치사항 및 관련 내용을 심의위원이 쉽게 식별하여 확인할 수 있도록 심의자료 작성 기준을 마련할 필요가 있다.
- 또한 사전검토 대상 사업의 경우, 건축기획 내용이 아닌 사전검토 의견에 대한 조치사항만 심의할 수 있도록 사전검토 내용과 심의 내용을 서로 중복되지 않도록 명확하게 구분할 필요가 있다. 단, 사전검토에서 건축기획에 대한 전반적인 재검토를 제시한 경우 변경된 기획 내용에 대해 심의가 필요하므로 그에 대한 것은 심의위원들이 알고 있어야 한다.

▼ [표 4-1] 공공건축심의위원회 위원 의견 조사 결과

구분		주요 의견
심의 운영	심의건수 및 개최 횟수	· 심의 개최 횟수는 현재와 같이 월 1회가 적정 · 회당 심의건수는 너무 많지 않도록 조정하여 재심의 건을 제외한 7건 이하가 적정 · 심의건수가 많거나 재심의 사업 또는 촉박한 사업인 경우에 추가로 심의위원회 개최
	심의 제출자료 구성 및 분량	· 사전검토 대상 사업의 경우 사전검토 의견 반영 전후를 비교, 확인할 수 있도록 제출 자료의 형식이나 내용 마련 필요
	심의결과 반영 수준 확인	· 심의결과 반영여부나 반영수준은 사후 확인 필요 · 반영결과보고서, 설계공모 발주결과 등을 분기별 취합, 심의위원과 공유 · 조건부 이행 의결 사업은 설계공고 전에 해당 사업 심의위원이 보완도서를 확인할 수 있도록 조치 · 최종 심의의견서에는 신청기관에게 권장사항과 필수사항을 좀 더 명확하게 전달할 수 있는 방안 검토
	공공건축심의 운영 매뉴얼	· 사업계획 사전검토 의견 반영여부에 대한 자료작성 방법, 심의내용, 조치사항 적정성 판단기준 등 구체화 필요 · 재심의 사업을 위한 조건반영 사항 중심의 서식, 첨부자료 등 기준 추가 마련 · 그 동안의 공공건축심의 운영자료를 토대로 반복되는 지적사항을 분석하고, 사업유형, 용도, 규모, 공모방식 등에 대한 예시 및 유의사항을 중심으로 가이드라인 마련 필요
주요 지적사항 및 문제점	건축기획자료	· 계획설계 수준의 도면 작성이 주를 이루는 경우가 다수 · 프로그램이나 운영계획이 미비한 것이 주요 문제점 · 발주기관 담당자가 건축기획업무의 목적과 내용을 충분하게 이해하고 기획자료에 세부 사항이 누락되지 않도록 교육 추진 필요 · 체크리스트, 건축기획업무 표준 과업설명서 등 마련 검토
	설계공모지침서 및 과업설명서	· 타 사업 지침서 인용 과정의 문제 · 관련 없는 내용 및 요구사항 포함, 법령, 제도, 기술적 변경사항 미반영 · 과도한 요구사항(제출도서, 업무범위), 불공정한 내용 · 설계공모지침서와 과업설명서의 설계지침의 차별화
	공모방식 및 내용	· 공모방식, 공모기간, 제출도서, 업무범위 등에 대한 가이드라인, 우수사례, 교육 프로그램 등 마련 필요 · 특히 제안공모 제안요청과제에 대한 가이드라인 마련 필요
	사전검토의견 조치사항	· 사전검토 의견에 대한 조치사항은 설계공모지침서, 과업설명서에 반영 · 심의위원이 쉽게 식별하여 확인할 수 있도록 심의자료 작성기준 마련 · 사전검토 내용과 심의 내용을 명확하게 구분

4.2 공공건축사업 발주부서 담당자 조사

- 충청남도 공공건축사업 조성절차의 추진현황과 담당자의 의식조사를 위해서는 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의, 설계공모를 순차적으로 진행한 사업을 찾고, 그 중 사업 중간에 담당자가 바뀌지 않고 기획부터 설계발주까지 동일한 담당자가 지속적으로 성실하게 참여한 사업을 찾을 필요가 있었다.
- 세움터(cloud.eais.go.kr)에서 제공하는 공공건축 설계공모 정보서비스를 이용하여 충남공공디자인센터에서 사업계획 사전검토를 받은 충청남도 공공건축사업 중 건축설계공모가 완료된 사업을 조사하고, 각 설계공모의 담당부서 및 담당자와 충남공공디자인센터 사업계획 사전검토 DB 상의 담당자를 비교하여 담당자가 그대로 유지된 사업을 선별하였고, 사전검토 및 기관협의 당시 각 사업에 대해 적극적으로 준비하고 참여했던 점 등을 고려하여 조사대상을 최종 선정하였다.
- 해당 사업부서 담당자를 대상으로 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계발주 등의 사업추진 방식, 현황, 문제점, 어려움, 전문가의 도움을 받는 방식 등을 조사하였으며, 건축 직렬이 아닌 복지, 교육, 소방, 연구 등 비건축직 담당자가 공공건축사업을 담당하여 추진한 경우가 많았음을 고려하여 사업 담당자를 건축직과 비건축직으로 구분하여 조사결과를 분석하였다. 담당자 인터뷰의 구체적인 내용은 부록에 수록하였다.
- 인터뷰 조사내용과 질문순서 등에 대한 틀을 잡고 조사 및 기록을 위한 서식을 마련하였으며, 이 서식은 사전 공문을 통해 담당 공무원들에게 조사의 목적, 내용과 함께 제공하였다. 조사는 서식을 기준으로 1대1 대면 면담을 실시하였으며 녹취를 병행하였다. 조사에 소요된 시간은 1인당 60분 내외였다.

(1) 공공건축사업 담당자 사업추진 현황 조사 결과 (건축직)

① 건축기획

■ 건축기획 수행 주체 및 내용

- 건축직의 경우 건축기획은 담당자가 직접 수행하거나, 필요한 경우 용역사, 공공건축가와 함께 수행하였으며, 기획용역을 발주한 경우에는 설계공모 발주 전 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료를 용역의 범위로 설정했었다.

■ 건축기획 수행 상의 주요 어려움

- 건축직 담당자 혼자 공공건축사업을 추진한 경우에는 다른 단계에 비해 기획단계에서 전문가 도움이

절실했었다고 했으며, 특히 공공건축 수준과 품질 향상을 위한 여러 가지 제도의 취지에 맞는 사업추진방식에 대한 고민, 공공건축에 대한 고민을 혼자 하는 것은 매우 힘들었다고 했다.

- 기획단계에서의 가장 큰 어려움은 기획용역을 수행할 수 있는 전문가를 찾는 것이었는데, 타부서의 소개와 추천을 통해 여러 업체에 연락하여 용역사를 선정했었다.

② 사업계획 사전검토 및 공공건축심의

■ 수행 주체 및 내용

- 사전검토와 공공건축심의에 대한 준비와 대응은 담당자가 직접 수행하거나 필요한 경우 용역사와 함께 수행하였다.
- 사업계획 내용 중 사전검토나 공공건축심의의를 통해 변경된 주요내용은 사용자를 고려한 시설 및 공간계획, 스페이스 프로그램, 운영프로그램, 부지사용계획, 사업비, 건설사업관리비, 인접 부지 건립 시설을 포함한 마스터플랜, 설계공모 통합발주, 공모지침 등으로 나타났다.

■ 사업추진에 도움이 된 점

- 사전검토는 공공건축사업에서 고민해야 할 부분, 고려해야 할 사항, 접근방향에 대한 이해를 높이고 건축기획 내용을 확인하고 조정하는 데 중요한 도움이 되었다고 밝혔다.
- 또한 사전검토는 공공건축심의와 설계발주 준비를 위한 말 그대로 '사전검토'로서 많은 도움이 되었고, 사전검토 협의과정과 검토결과에 따라 건축기획을 보완하기 위해 사업내용 및 스페이스프로그램과 관련된 우수사례를 전학하는 기회를 갖게 된 것도 도움이 된 점이라고 하였다.

■ 수행 상의 어려움

- 사전검토와 공공건축심의의 추진 과정에 느꼈던 가장 큰 어려움은 절차가 다양하고 소요기간이 긴 점으로 나타났다.
- 건축직 담당자들은 토목 관련 일이나 관리계획변경 등의 다른 업무도 수행해야 했고, 동시에 여러 개의 공공건축사업을 담당해야 하는 경우도 있었다. 다른 부서와의 협업 및 의견조율 과정도 쉽지 않았고, 인접부지에서 추진 중인 사업과 통합하여 설계공모를 발주하는 등 해당 건축물을 건립하는 것 외에도 여러 가지 다른 업무들을 동시에 함께 추진해야 해서 어려움이 많았다고 하였다.

- 그 외에도 건축직으로서 부서 발령 후 처음 담당한 업무인데 동시에 추진하고 관리해야 할 사업의 수도 많았지만, 각 사업별로 사전검토나 설계공모 등을 위해 처리해야 할 자료의 내용과 분량이 방대하여 업무 적응에 어려움이 있었다는 의견이 있었고, 용역사나 전문가 없이 건축직 담당자 혼자 사업을 추진한 경우에는 사업의 각 단계마다 수행내용에 대한 검토, 확인, 자문이 필요했는데 그런 부분의 도움을 받지 못해 어려움이 있었다고도 했다.
- 한편 막상 건축기획 단계에서부터 용역사와 함께 각 절차를 추진하고 수행해보니 건축기획부터 설계공모까지는 크게 어려운 부분이 없었고, 사업 담당자와 용역사의 역량, 추진력이 중요하다고 생각하고 있는 담당자도 있었다.
- 그 외 건설사업관리계획에 대한 이해 및 관련 사업비 산정에 대한 어려움, 증가한 사업비와 관련한 행정절차에서의 어려움을 이야기한 사례도 있었다.

③ 개선을 위한 제안

- “시군의 경우 계획 중인 공공건축물의 입지조건이나 대중교통 시스템 조건이 좋지 않은 경우에는 자가용이 아니면 방문이나 이용이 어렵다. 따라서 부지 내 옥외공간을 다양하게 조성하는 것보다 주차대수를 확보하는 것이 훨씬 중요하다. 사전검토나 공공건축심의에서는 법정 주차대수를 훨씬 초과하는 주차대수에 대해서는 외부공간 활용을 고려하여 축소할 필요가 있다고 의견을 주지만 지자체 현실에서는 주차대수가 가장 중요한 부분이니 이러한 지역 현황이나 여건에 대해서는 이해해 주면 좋겠다.”
- “건축직 담당자이더라도 혼자 사업을 추진하기에는 어려움이 있었고 도움을 요청할 전문가가 부족했으므로, 인원, 시스템, 전문성 등을 보강할 필요가 있다. 특히 건축직이 아닌 담당자의 경우에는 더 큰 어려움이 예상되므로 각 지자체에 공공건축 지원부서를 설치할 필요가 있다.”
- “공공건축심의의 재심의 사업의 경우에는 심의결과에 대한 보완기간과 공공건축심의 신청기간이 잘 맞지 않아 바로 다음 달 심의접수가 어려운데, 재심의 사업에 대해서는 심의접수기간, 절차, 형식 등을 조정하여 사업기간이 과도하게 길어지지 않도록 할 필요가 있다.”

④ 후임자에게 하고 싶은 말

- “실제 사용자와 쓰임을 반영한 건축기획이 가장 중요하다. 사용자 요구를 반드시 파악하여 원하는 건물이 무엇인지 구체적으로 제시해라.”

- “사업비를 명확하게 확인해라.”
- “사업추진의 각 절차와 단계를 순차적으로 수행하는 것이 중요하므로 전체적인 절차를 명확하게 파악하고 하나하나 해가면서 배우고 조치해야 한다. 충청남도 공공건축 업무매뉴얼은 많은 도움이 된다.”
- “공공건축가 등 전문가를 효과적으로 활용해야 한다.”

▼ [표 4-2] 건축직 담당자 면담 조사 결과 요약

구분	주요 내용
건축기획	· 담당자가 직접 수행, 필요한 경우 용역사나 공공건축가와 함께 수행 · 기획용역을 발주한 경우, 설계공모 발주 전 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료를 업무 범위로 설정 · 담당자 혼자 기획업무를 수행한 경우, 다른 단계에 비해 기획단계에서 전문가의 도움이 절실했음. 공공건축 제도의 취지에 맞는 추진방식, 공공건축에 대한 고민이 힘들었음 · 용역을 발주한 경우, 기획용역 수행 가능한 전문가를 찾는 것이 어려웠음
사전검토 및 공공건축심의	· 담당자가 직접 수행, 필요한 경우 용역사와 함께 수행 · 사전검토와 심의를 통한 주요 변경내용은 운영 프로그램, 사용자에게 대한 고려, 스페이스 프로그램, 부지사용계획, 사업비, 건설사업관리비 등임 · 사전검토는 공공건축에서 고민할 부분, 고려할 사항, 접근방향에 대한 이해를 높이고 건축 기획 내용을 확인하고 조정하는 데 중요한 도움이 됨 · 추진과정에서 어려운 점은 절차가 다양하고 소요기간이 긴 것임 · 관리계획변경 등 다른 업무 수행, 동시에 여러 개의 공공건축사업 추진, 타부서와의 협업, 인접부지 사업과의 통합공모발주 등 해당 건축물 외 다른 업무들을 함께 추진하기에는 어려움이 많았음 · 건축직 혼자 사업을 추진한 경우에는 각 단계 내용에 대한 검토, 확인, 자문이 필요했는데 그런 부분의 도움을 받지 못해 어려움이 있었음 · 용역사와 함께 추진한 경우 건축기획부터 설계공모까지 크게 어려운 부분은 없었으며, 담당자와 용역사의 역량, 추진력이 중요함
개선을 위한 제안	· 도움을 받을 전문가가 부족하므로 인원, 시스템, 전문성 등 보강 필요 · 건축직이 아닌 경우에는 더 큰 어려움이 예상되므로 각 지자체에 공공건축 지원부서 설치 검토 · 재심의 사업의 사업기간을 고려한 심의 운영 고려
후임자에게 조언	· 건축기획이 가장 중요함. 사용자의 요구를 반드시 파악하여 원하는 건물이 무엇인지 구체적으로 제시하고 사업비를 명확하게 확인해야 함 · 사업추진의 각 절차와 단계를 순차적으로 수행하는 것이 중요하므로 전체적인 절차를 명확하게 파악하고 하나하나 해가면서 배우고 조치해야 함 · 공공건축가 등 전문가를 효과적으로 활용해야 함

(2) 공공건축사업 담당자 사업추진 현황 조사 (비건축직)

① 건축기획

■ 건축기획 수행 주체 및 내용

- 건축기획은 용역사를 중심으로 수행하였고, 경우에 따라 담당자, 그리고 공공건축가가 함께 수행한 경우도 있었다.
- 건축기획의 업무범위는 대부분 설계공모 발주 전 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료로 하였으나, 공공건축 조성절차에 대해 미리 확인하지 못한 경우에는 건축기획 단계만 용역을 수행했고 그 이후에는 추가로 요청하여 도움이나 자문을 받기도 하였다.

■ 용역사 및 전문가 선정

- 비건축직 담당자의 경우에도 건축기획을 수행할 수 있는 전문가를 찾는 것이 어려웠다고 했는데, 부서장, 충청남도 공공건축팀, 충청남도 종합건설사업소 등에 문의하여 추천을 받기도 하였고, 관내 건축기획을 수행한 경험이 있는 건축사나 충청남도 공공건축가를 직접 검색하고 개별적으로 연락하여 선정하기도 하였다.
- 한편 동일한 단지 내 인접 부지에서 추진 중인 공공건축사업과의 조화가 중요하다고 판단하여 건축기획 용역사 외에 인접 부지 타부서 사업을 포함한 전체 단지의 마스터플랜 수립과 두 사업 사이의 조율을 위해 총괄계획가를 추가로 선정한 사례도 있었다.

② 사업계획 사전검토 및 공공건축심의

■ 수행 주체 및 내용

- 사전검토와 공공건축심의를 담당자가 주로 수행하였으며, 필요한 경우 용역사의 도움을 받아 진행한 경우도 있었다.
- 사전검토나 공공건축심의를 통한 주요 변경 사항은 시설규모, 공간구성계획, 주민 및 이용자 요구 반영, 사업비, 건설사업관리비, 부지분석, 부지 추가 확보, 부지사용계획, 인접 부지 건축물과의 조화, 공모방식, 공모지침 등으로 나타났다.

■ 사업추진에 도움이 된 점

- 한 담당자는 사업계획 사전검토 신청 후 기관협의를 참석하여 협의한 결과 사전검토의 내용과 관련된 검토의견은 누구나 공감할 수 있는 내용이었지만 그 전까지는 잘 알지 못했던 부분이었다고 했다. 사전검토나 공공건축심의는 사업계획을 점검하고 구체화하여 설계공모에서 다양한 설계안을 받는 데 도움이 됐고, 결과적으로 사업추진에도 도움이 되었다고 하였다.
- 사전검토는 비건축직 담당자로서는 잘 알지 못하는 부분에 대한 안전장치라고 생각하는 담당자도 있었는데, 사전검토가 잠재한 위험이나 분쟁소지를 미리 확인하고 해결하는 데 도움이 되었다고 하였다.
- 그 외에도 시설 특성 상 매우 기능적인 건물이지만 사전검토와 공공건축심의를 통해 근무자, 방문자 등 사람 중심의 건물로 조성할 수 있었다는 의견이 있었고, 또한 잘 알지 못했던 건설사업관리용역 등 관련 법규를 반영하고, 필요한 공간을 효과적으로 구성하고, 예산을 적정하게 조정하는 데에도 도움이 되었다고도 하였다.
- 공공건축 사업을 담당하면서 여러 단계를 이행했고, 사업기간도 길어졌는데, 그래도 이러한 것은 바람직한 절차, 제도라고 생각한다고 하였다.

■ 수행 상의 어려움

- 비건축직 담당자로서 가장 큰 어려움은 대부분의 절차와 내용이 매우 생소한 분야라는 것이었다. 그로 인해 건축기획 준비, 사전검토의견 내용 파악, 용어 및 개념 이해, 조치사항 작성, 공모지침서 및 과업설명서 작성 등 대부분의 업무에 어려움이 있었다고 하였다.
- 그리고 다른 어려움으로는 절차가 다양하고 기간도 길게 소요되며, 도움을 받을 수 있는 사람은 적다는 점이었다. 공공건축심의에서는 심의위원의 질의에 직접 응답하거나 설명해야 했는데 그런 것들도 부담이 되었다고 했다. 제안공모 이후 설계과정에서 담당자가 결정해야 하는 게 많아서 어려움이 있었다는 사례도 있었다.
- 사업계획 사전검토와 공공건축심의 사이의 연계에 있어서도 어려움이 있었다고 했는데, 우선 사전검토, 공공건축심의가 모두 월 1회 접수여서 일정 조정이 어려웠고, 사전검토와 공공건축심의의 서식이 서로 달라 작성이 불편하였고, 사전검토와 공공건축심의에서 다루는 내용이 명확하게 구분되지 않은 느낌을 받았다고 했다.
- 그 외에도 인접 부지 사업과의 조화, 타 부서와의 협업, 건설사업관리용역에 따른 사업비 증액, 감리비 증액에 대한 의사결정권자의 이해와 설득 등에 어려움이 있었다고 했다.

③ 개선을 위한 제안

- “비건축직 담당자는 해당 분야 전문가로서 해당 공공건축사업의 목적과 요구를 가장 명확하게 알고 있으나 그것을 건축적으로 표현하거나 도출하는 데에는 한계가 있다. 따라서 건축분야 전문가와의 협업을 통해 공공건축사업을 추진하는 것이 바람직하며, 이를 위해서는 시군에 공공건축 지원부서를 설치, 운영할 필요가 있다.”
- “공공건축 조성절차, 내용, 규정, 지원 제도 등에 대한 가이드라인을 개발하고 홍보할 필요가 있다. 또한 충남공공디자인센터에서 연 2회 실시하는 공공건축 관계공무원 교육은 시간을 여유 있게 계획하여 자세한 내용으로 충분하게 해주면 더 좋겠다.”
- “설계공모의 결과를 보니 당선작 선정이 매우 중요하다. 디자인 콘셉트 외에 사용자의 요구, 실용성도 중요하다. 설계공모를 잘못된 경우 디자인은 좋을지 모르지만 이전까지의 절차가 소용이 없었던 것 같은 느낌이 들기도 했다. 따라서 설계공모 심사과정에 사업의 목적과 공모의 취지가 명확하게 반영되도록 심사위원 선정 및 사전공개, 설계공모 운영, 설계주안점 설명 등과 관련된 제도적 장치를 개선할 필요가 있다.”

④ 후임자에게 하고 싶은 말

- “건축기획을 직접 모두 하는 것은 어려우며 혼자서는 할 수 없다. 전문가를 활용해야 한다. 기획용역을 발주할 경우에는 용역 범위에 사업계획 사전검토, 투자심사, 공공건축심의를 포함시킬 필요가 있으며, 필요시에는 운영자나 사용자 의견 조사 및 운영프로그램에 대한 내용도 포함해야 한다.”
- “건축기획을 수행할 용역사를 가능한 한 빨리 선정해라. 공공건축가를 활용해라. 실험실과 같은 시설은 별도의 전문 컨설팅을 받아라.”
- “사업비를 여유 있게 확보해라.”
- “공공건축 조성에 있어 건축기획이 가장 중요하다. 전문가에게 의뢰하되 공공건축 사업의 목적과 의도를 명확하게 설정하고 그 내용을 전문가에게 전달해야 한다. 막연하게 접근할 수 있는 것이 아니므로 구체적으로 설정할 필요가 있다.”
- “해당 분야, 본 사업의 목적, 프로그램에 대해서는 건축가보다 우리가 더 잘 알고 있고 설명할 수 있어야 한다. 건축물, 공공건축에 대한 주관을 가지고 추진하며 휘둘리거나 끌려 다니지 마라.”
- “공공건축 조성절차, 사업 추진절차, 기본계획, 공유재산심의, 관리계획변경, 토지매입, 건축기획 등을 알고 있어야 한다.”

▼ [표 4-3] 비건축직 담당자 면담 조사 결과 요약

구분	주요 내용
건축기획	· 용역사를 중심으로 수행, 경우에 따라 담당자, 공공건축가가 함께 수행 · 용역사 업무범위는 대부분 설계공모 발주 전 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료이며, 공공건축 조성절차에 대해 미리 확인하지 못한 경우에는 건축기획 단계만 용역수행을 수행하고 이후에는 추가적인 도움이나 자문을 받음
사전검토 및 공공건축심의	· 담당자가 주로 수행, 필요한 경우 용역사의 도움을 받아 진행 · 사전검토나 심의를 통한 주요 변경사항은 시설규모, 공간구성계획, 주민 및 이용자 요구 반영, 사업비, 건설사업관리비, 부지분석 및 부지사용계획, 공모방식, 공모지침 등이었음 · 사전검토는 누구나 공감하지만 잘 모르는 부분에 대해 알 수 있는 기회였고, 사업계획을 검토하고 구체화하여 설계공모에서 다양한 안을 받는 데 도움이 됨 · 사전검토는 비건축직으로서는 잘 알지 못하는 부분에 대한 안전장치로, 잠재한 위험이나 분쟁소지를 미리 확인하고 해결하는 데 도움이 됨 · 매우 기능적인 건물이지만 사전검토와 심의를 통해 사용자, 사람 중심의 건물로 조성할 수 있었음 · 비건축직으로서는 매우 생소한 분야로, 건축기획 준비, 사전검토의견 내용 파악, 용어 및 개념, 조치사항 작성, 공모지침서, 과업설명서 작성 등에 어려움이 많았음 · 절차가 많고, 기간이 길며, 도움을 받을 수 있는 사람도 적었음 · 사전검토 및 공공건축심의의 접수가 월 1회인 점, 제출자료 서식이 서로 다른 점, 사전검토와 심의 내용이 서로 유사한 점도 어려운 부분이었음
개선을 위한 제안	· 비건축직은 해당 분야 전문가로서, 건축직은 건축 분야 전문가로서 협업을 통해 공공건축사업을 추진하는 것이 바람직하므로 공공건축 지원부서 구성, 운영 검토 · 공공건축 조성절차, 내용, 규정, 지원 제도 등 관련 가이드라인의 개발 및 홍보 필요 · 설계공모의 결과를 보니 당선작 선정이 중요함. 디자인 콘셉트 외에도 사용자의 요구, 실용성도 중요하며, 이전까지 절차에서 마련한 전략들이 의미를 잃지 않도록 노력 필요
후임자에게 조언	· 건축기획을 모두 직접 할 수 없으므로 전문가 활용 필요 · 공공건축 조성에 있어 건축기획이 가장 중요하며, 공공건축 사업의 목적과 의도를 명확하게 설정하고 전문가에게 전달, 의뢰해야 함 · 단, 사업의 목적, 프로그램, 건축물에 대한 주관을 가지고 추진하며 휘둘리거나 끌려 다니지 말아야 함 · 기획용역을 발주할 경우에는 용역 범위에 사업계획 사전검토, 투자심사, 공공건축심의의 등을 포함, 필요시 운영자나 사용자 의견 조사 및 운영프로그램에 대한 내용도 포함 · 공공건축 조성절차, 사업 추진절차, 기본계획, 공유재산심의, 관리계획변경, 토지매입, 건축기획 등을 알고 있어야 함 · 그 외 공공건축가 또는 전문 컨설팅 활용, 용역사 선정 시기, 사업비 확보 등 유의

4.3 공공건축 지원부서 담당자 조사

(1) 개요

- 충청남도 건축도시과에서 운영하는 공공건축팀 외에 몇몇 시군에서도 공공건축팀을 설치, 운영하고 있으며, 준비 중인 시군도 있다. 앞서 건축직, 비건축직 담당자를 대상으로 한 인터뷰에서도 공공건축지원부서의 필요성이 자주 언급되었었다.
- 충남공공디자인센터에서 사업계획 사전검토를 수행한 사업 중에는 공공건축팀이 함께 참여하여 기획, 협의, 중재, 심의 및 공모 지원 등을 수행한 경우도 있었다. 사업에 참여한 여러 공공건축팀 중 열의를 가지고 적극적으로 참여하며 공공건축 조성절차에 많은 도움을 주고 있다고 판단되는 2개 시군(○○시군, □□시군) 담당자를 대상으로 조사를 진행하였다.
- 공공건축사업 담당자와 같은 방식으로 일대일 심층 인터뷰를 수행하였으며, 공공건축팀의 조직 구성 및 업무 내용, 사업 추진 또는 지원 절차와 방법, 사업계획 사전검토나 공공건축심의 등 공공건축 조성절차 및 제도에 대한 요구 등을 조사하였다.

(2) 지원부서 현황 및 특성

① 지원부서의 역할

- ○○시군의 경우에는 발주부서 내 건축직 담당자 유무에 따라 지원 내용에 차이가 있었는데, 건축직 담당자가 없는 부서의 사업에 대해서는 부서 간 협의를 통해 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모, 설계, 공사감독 단계까지 지원하고 있었으며, 건축직 담당자가 있는 부서에 대해서는 디자인 자문단 등의 전문가를 활용하여 자문을 지원하고 있었다.
- 또한 사전검토 대상이 아닌 설계비 1억원 미만의 소규모 사업이 시군 공공건축심의위원회에 접수되는 경우 공공건축팀에서는 심의 전에 대면 협의, 또는 공문 발송을 통해 사전검토에 준하는 검토를 수행하고, 발주부서에서 해당 내용을 보완한 후 공공건축심의 및 설계 발주 단계를 진행하도록 하고 있었다.
- □□시군의 경우에는 지자체에서 추진하는 사업비 10억 원 이상의 공공건축 사업에 대해 기획부터 공모 이후의 단계까지 지원하고 있었는데, 신축 사업 위주로 지원하며 리모델링 사업, 창고 건립 사업 등은 발주 부서에서 직접 추진하고 있었다.

- 사업유형에 따라 지원 내용이나 방식에 차이가 있었는데, 도시재생사업의 경우에는 도시재생과에서 지원을 요청한 신축사업 중심으로 지원하되, 도시재생활성화계획의 내용을 그대로 활용하여 공공건축팀에서 기획자료를 작성하고 사업계획 사전검토를 신청하여 이후 단계를 추진하고 있었다. 이처럼 별도의 기획용역을 수행하지 않고 사전검토를 신청하는 것은 도시재생활성화계획 내용에 더해 별도 추가용역을 수행할 경우 용역의 내용, 범위, 용역비 등의 산정이 곤란한 것이 주된 이유였다.
- 그리고 일반공공건축사업의 경우에는 공공건축팀에서 기획용역을 발주하고 작성된 건축기획 자료를 사업부서에 제시하여, 사업내용 외에 사업기간, 사업비에 대한 준비를 요청하고 그것이 준비되어야 지원이 가능하다고 알린 후에 지원을 추진하고 있었다.
- 두 시군의 공통점은 공공건축에 대한 지자체장의 의지가 강하다는 점을 비롯해 기관 내 모든 부서에서 공공건축팀의 존재와 역할, 지원내용을 인지하고 있다는 것이다.

② 전문가 운영 및 활용

- ○○시군에서는 공공건축가 제도보다 좀 더 융통성 있는 전문가 활용을 고려하여 ‘디자인자문단’을 운영하고 있었으며, 앞서 설명한 것과 같이 건축직이 있는 부서에서 추진하는 사업에 대한 자문활동을 지원하고 있었다.
- 디자인자문단은 주로 건축기획에 참여하는데, 거의 모든 공공건축사업을 대상으로 공공건축팀에서 배정하고 있었다. 건축 규모 및 배치, 사업추진방향, 공모방향 등을 설정하는 데 도움을 주고 있으며, 2~3회 자문 활동을 수행하고 각각 엔지니어링 대가를 지급한다. 자문과정에는 용어나 자문내용 등 의사소통의 효율과 의견 중재를 고려하여 공공건축팀도 함께 참석한다.
- □□시군에서는 공공건축가 제도를 운영 중이었는데, 총괄건축가 등 2인은 주 2회 출근하고, 그 외 공공건축가들은 월 1회 회의에 참석하고 있었다. 사업부서에서 공공건축팀으로 직접 방문하여 사업 추진 및 공공건축가 지원에 대한 협의와 요청을 수행하고, 공공건축팀에서는 공공건축가 회의를 통해 입찰이나 공모 발주계획, 설계내용과 범위를 확인하여 공공건축가 참여 여부를 결정한다. 공공건축가 활동에 대한 대가는 엔지니어링 대가기준에 따라 지급하고 있었다.

③ 사업 추진 상의 어려움

- ○○시군의 경우 여러 부서 예산이 투입되는 복합화 사업에 있어 각 부서별 면적이나 예산을 조정하는 데 어려움이 많았었는데, 관련 기관 협의는 발주부서에서 주관하고 공공건축팀에서는 중재 및 조정 역할을 수행하고 있었다.
- 또한 사업계획 사전검토는 건축기획을 보완해야 할 사항이 많은 단계인데, 지역 건축사들이 보완하기 어려운 분야나 내용인 경우가 있었으며 이는 지역 건축사의 건축기획업무 수행 경험부족에 인한 것으로 생각하고 있으며 공공건축팀에서는 지역건축사 역량 강화에도 힘을 쏟고 있었다.
- □□시군의 경우 긴 시간이 소요되거나 어려움이 많았던 단계는 설계단계였다. 당선작 선정 후에 운영부서나 이용자의 요구 변화를 반영하는 경우가 많았으며, 규모, 배치 등의 큰 틀에서의 계획 변경이 있으면 사업 추진에 어려움이 있다고 하였다.

(3) 건축기획 수행

- ○○시군의 경우 기본계획 자료가 있을 경우에는 해당 내용을 토대로 건축기획을 수행하며, 그 외 사업은 투자심사, 예산수립 단계에서부터 건축기획을 수행하고 있는데, 건축기획은 지역 건축사를 대상으로 용역을 발주하고 있었다. 공공건축팀에서 건축기획 수행자에게 기획용역의 범위나 방향을 제시하고 추진하는데, 아직까지는 건축기획에 대한 이해가 부족하여 공공건축팀에서 기획업무 전반에 대한 모니터링, 조정, 관리도 수행하고 있었다.
- 공공건축팀에서는 발주기관 담당자는 평생 한번 수행하는 사업일 수도 있어서 공공건축사업의 성공적인 추진을 위해서는 용역사의 역할이 크다고 판단하였고 지역의 건축기획 전문성 향상에도 도움이 될 것이라고 판단하여 건축기획 업무를 지역 건축사 용역을 통해 수행하고 있다고 했다.
- 또한 담당자는 지역 건축사들이 건축기획 수행을 꺼리는 이유가 기획업무의 내용과 범위를 잘 모르는 것도 있지만, 업무에 비해 대가가 작다고 인식하고 있는 것도 있다고 하였으며, 실제 대가는 적정하기 때문에 건축기획업무에 대한 지역 건축사들의 이해가 필요하다고 생각하고 있었다.
- 기획업무 대가는 설계비의 8%인데, 용역비가 작아서 적용이 어려운 소규모 사업의 경우에는 공공건축팀에서 직접 건축기획을 수행하고 있었다. 일반적인 수행기간은 건축기획부터 공공건축심의까지 6개월이었고, 그 외에도 앞서 살펴본 것과 같이 디자인자문단이 2~3회의 자문활동을 통해 기획업무를 돕고 있었다.

- □□시군의 경우 공공건축가 회의에서 건축기획업무를 수행할 공공건축가, 지역건축사 등을 추천하여 선정하고 있었다. 기획용역 업무범위는 사전검토 전까지로 하고 업무대가는 1,000만 원 미만에서부터 2,200만원까지 사업 규모와 특성에 따라 차등적으로 지급하고 있었다. 기획업무 수행기간은 2개월이며, 기획업무 수행 중에 총괄건축가 중간보고 및 자문 1회를 포함하고 있었다.
- 앞서 살펴본 것과 같이 도시재생사업의 경우에는 도시재생활성화계획 내용을 활용하여 공공건축팀에서 사업계획 사전검토 등을 위한 자료를 작성하여 사전검토, 공공건축심의 등을 추진하고 있었다.

(4) 사업계획 사전검토 및 공공건축심의

① 사전검토 및 공공건축심의가 도움이 된 점

- ○○시군의 경우에는 사업비 적정성, 공모지침 및 과업설명서의 복사 또는 인용 문제, 통신이나 전시 등 관련 법 개정 내용 적용, 제출물 최소화 등이 사업계획 사전검토와 공공건축심의의 주요 내용이었다.
- ○○시군에서는 사업계획 사전검토, 공공건축 심의를 통해 사업 관련 내용, 정보, 전략이 구체화되는 것이 가장 큰 도움이라고 응답했다. 전반적 기획 내용에 대한 보완, 구성 내용 및 수준 향상 등에 도움을 받았으며, 이후 사업비 조정을 위한 근거가 되기도 하고 세세한 설계지침을 마련하는 데에도 도움이 되고 있다고 하였다.
- □□시군의 경우 사전검토와 공공건축심의는 공공건축팀이 중심이 되어 추진하는데, 사전검토의 결과는 사업부서와의 업무 협의, 설득, 사업 추진 방향 설정을 위한 기초자료나 근거로 도움이 되고 있으며, 도시재생활성화계획에 대한 수정 근거, 방향 설정을 위한 자료로도 활용이 되고 있다고 했다.

② 사전검토와 공공건축심의의 준비 및 수행 상의 어려움

- ○○시군의 경우에는 건축기획단계에서 발주기관의 요구를 구체화하는 것이 어려웠고, 건축기획 용역사의 경험이 부족하여 건축기획 업무를 기피하는 경우가 많아 용역사를 찾는 것도 어려웠다고 했다.
- 공공건축심의와 관련해서는 심의내용이 주로 건축사 중심의 디자인 관련 내용이 많았는데, 공공건축심의위원회의 심의내용을 구체화하여 디자인 외의 다른 분야에 대한 심의의견도 있었으면 좋겠고, 건축심의와 구분되는 기준이 있었으면 좋겠다고 했다.

- 사전검토와 공공건축심의 둘 모두 기간이 길어서 일정 조정이 어려웠다고 하였다. 또한 물가상승에 따른 사업비 증가가 문제가 되었고 공사비 등 예산계획 수정에 따른 소요기간이 추가로 발생하는 어려움이 있었다고 했다.
- □□시군의 경우에는 사전검토와 공공건축심의 내용이 서로 명확하게 구분되지 않는 것 같아 구분이 필요하다고 생각하고 있었다. 사전검토 의견과 공공건축심의 의견에 서로 차이가 있는 경우, 특히 시설물 및 공간계획, 사업기간 등의 경우에는 사업추진에 어려움을 느끼므로 두 단계 사이의 의견 차이를 최소화하는 방안을 마련할 필요가 있다고 하였다.
- 현재는 사업비에 도비가 포함된 모든 사업을 도 공공건축심의위원회에서 심의하고 있는데, 사업 추진 효율 측면에서 공공건축심의의 취지, 내용, 형식, 방법, 기간 등을 고려하여 도심외와 시군자체심의 대상 구분 기준을 검토하여 조정이 이루어졌으면 좋겠다고 했다.

(5) 설계공모 및 당선작 선정

- ○○시군의 경우, 대부분의 건축설계공모를 일반설계공모나 간이공모 방식으로 발주하고 있었다. 이는 지자체장의 의지도 반영된 것으로 참여자의 ‘발표’보다는 ‘계획안’을 기준으로 당선작을 결정하고자 하는 것으로, 공모에서 최종 결과물을 확인하는 것이 주요 목적이라고 하였다. 좋은 당선작은 대부분 설계공모지침으로 해결할 수 있다고 생각한다고 했다.
- 설계공모는 공공건축팀에서 직접 운영하고 있었다. 심사위원은 민간전문가 공고, 추천, 추첨을 통해 구성하되, 시군 디자인자문단 중 2인을 포함하여 구성하고 있었다. 심사위원에게 사업의 목적, 건축 기획 및 공모의 의도, 심사의 주안점 등을 심사위원에게 설명하는지에 대해서는 정보유출 등의 우려가 있어 심사위원과의 별도의 접촉은 없으며, 설계공모지침을 구체적으로 잘 만들어서 쓰고 있다고 했다. 설계공모과정에서 시군 디자인자문단은 공모방식을 선정하고 지침서를 검토하며, 심사위원의 역할도 수행하고 있었다.
- 설계공모 운영 결과 당선작은 공모지침에 따라 대부분의 내용이 충실하게 반영되고 있었다. 다만 설계과정에서 공사비 등을 고려한 설계 조정이 발생한 경우가 있었기 때문에 공사비를 감안한 당선작 선정이 필요한 점을 강조하였고, 따라서 심사위원 중에는 공사비 이야기를 할 수 있는 사람을 포함할 필요가 있다고 하였다.

- □□시군의 경우도 공공건축팀에서 직접 설계공모를 운영하고 있었으며, 공공건축가 전체회의에서 공모안건, 심사위원을 다루며 전국 풀을 대상으로 심사위원을 선정하고 있었다. 사업 규모, 특성에 따라 심사위원에게 심사주안점에 대한 설명이 필요한 경우에는 관련 내용을 설명하고 있다고 하였다.

(6) 후임자에 대한 조언

- “설계공모지침서가 중요하다. 원하는 건물이 무엇인지 명확하게 작성해라.”
- “도시재생사업의 경우, 활성화계획보고서는 건축기획이 부실할 수 있다. 활성화계획 내 건축사업에 대한 목적, 내용, 범위를 명확하게 하여 문서화해라.”
- “일반공공건축 사업의 경우, 사업비를 명확하게 산정해라. 사업 선정, 또는 계획 당시와 착공 시점의 사업비 차이를 고려해라.”

5. 충청남도 공공건축 조성절차 개선방안

- 건축기획, 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축심의의 운영현황과 공공건축사업 담당자 및 관계자의 업무 추진현황과 요구를 조사한 결과를 종합하면, 충청남도 공공건축사업 조성절차 각 단계에 참여하는 관계자들이 관련 제도의 취지에 맞게 효과적으로 업무를 수행할 수 있도록 하기 위해서는 다음과 같은 개선방안을 검토할 필요가 있다.

(1) 공공건축 사업계획 및 사전검토

① 가이드라인 보완 및 개선

- 건축기획 수행자를 포함한 공공건축 관계자들이 건축기획 각 항목의 정의, 목적, 중요성, 세부내용, 작성수준 등을 쉽게 이해할 수 있도록, 건축기획 결과물의 내용, 사업계획서 및 도면작성 수준, 공사비 및 건설사업관리용역비 규모 등 구체적인 실제 건축기획 사례를 포함하여 가이드라인을 제시하고 필요한 경우 주요 검토결과와 사례도 제시한다.
- 본 연구에서 제시한 충청남도 공공건축사업 140건에 대한 사업계획 사전검토 분석 자료를 바탕으로 도시재생사업, 생활SOC복합화사업 등 사업 유형별로 건축기획 시에 주요 고려하거나 확인할 사항을 구체적으로 제시한다.
- 기존 ‘충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인’에 개정된 ‘건축설계공모 운영지침’의 내용을 반영하고 설계공모의 방식, 기간, 제출도서, 과업범위, 제안공모의 요청과제 등 설계공모에 관련된 항목들을 추가하여 공모 사례와 함께 가이드라인을 제시한다.
- 개정된 ‘건축서비스산업 진흥법’에 따른 건축기획의 수행주체를 구체적으로 제시하고, 건축기획 업무에 도움을 줄 수 있는 건축사, 공공건축가, 충남공공디자인센터, 건축 및 타 분야 전문 컨설턴트 등의 전문가 유형과 활용방식 등을 제시한다.

② 교육 프로그램 보완

- 충청남도 공공건축사업 관계자들이 건축기획의 목적과 내용을 명확하게 이해할 수 있도록 연 2회 실시하고 있는 ‘충청남도 공공건축 관계공무원 교육’의 내용, 범위, 교육시간 등을 보완한다.

(2) 공공건축심의

① 운영매뉴얼 보완 및 개선

- 그 동안의 충청남도 공공건축심의위원회 심의결과를 분석하여 대부분의 심의에서 반복적으로 나타난 지적사항과 심의의견, 그에 대한 조치사항의 사례를 중심으로 건축기획 내용, 공모지침서, 과업설명서에 대한 심의 주안점을 제시한다.
- 기존 ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’에 제시된 건축기획, 과업설명서, 설계공모 지침서에 대한 심의 항목이나 내용을 보다 세분화하여, 사업계획 사전검토 대상 사업의 경우에는 사전검토의견에 따른 건축기획 보완 수준, 재심의 사업의 경우에는 이전 심의의견에 대한 조치사항의 적정성 등을 신청기관이 명확하게 작성하고 심의위원이 쉽게 확인할 수 있도록 보완한다.

② 교육 프로그램 보완

- 공공건축 사업 관계자들이 공공건축심의의 목적과 내용을 명확하게 이해할 수 있도록 관계공무원 교육 내용을 보완한다.

(3) 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회

① 소요기간 단축

- 사업계획 사전검토와 공공건축심의위원회에 소요되는 시간이 길게 나타난 주요 이유 중 하나는 사전검토와 심의 모두 월 1회 접수하고 있어, 사전검토 이후 검토결과를 반영하여 건축기획을 보완하고 공공건축심의 제출자료를 준비하더라도 바로 공공건축심을 접수하지 못하는 것이었다. 충남공공디자인센터에서는 사전검토 진행 중에 기관협의를 개최하여 제출된 자료에는 드러나지 않은 건축기획의 구체적인 의도와 내용을 파악하고 해당 사업의 이슈를 도출하여 사전검토의 방향과 결과를 논의하고 있으며, 발주기관이 기관협의 후에 사전검토의 주요 결과를 예측하여 미리 대응을 준비할 수 있도록 하고 있다. 그럼에도 두 제도를 월 1회 접수로 운영할 경우에는 기간을 조정하거나 예측하는 것이 어려울 수 있으므로 소요기간을 단축하기 위해서는 다음과 같은 방안을 검토할 필요가 있다.
- 사업계획 사전검토 접수횟수를 월 1회에서 월 2회로 변경한다.
- 공공건축심의위원회는 개최 횟수는 월 1회로 유지하되, 시급한 사업, 재심의 사업, 심의 건수 초과

사업(8건 이상)의 경우에는 추가 개최를 검토한다. 추가 개최가 어려운 경우 시급성을 고려하여 추가 접수를 할 수 있는 방안을 마련한다.

- 공공건축사업의 상징성, 도비 포함 비율, 시군 자체 공공건축심의 가능여부 등을 고려하여 도 또는 시군 공공건축심의 대상을 조정하고, 시군에서는 공공건축심의위원회 운영 및 개최에 융통성을 확보한다.

② 두 단계 사이의 연계

- 공공건축 사업계획 사전검토의 내용과 공공건축심의위원회의 심의내용을 명확하게 분리한다. 이는 공공건축사업 담당자나 공공건축지원부서 담당자, 공공건축심의위원 조사에서 모두 언급되었던 내용인데, 사전검토와 공공건축심의의 각 제도의 취지와 둘 사이의 구체적인 관계를 명확하게 인지하고 있지 않아서 나타난 의견도 있었고, 실제 운영 측면에서도 그러한 경우가 나타난 경우도 있었다. ‘충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼’을 보완하여 둘 사이의 차이와 관계를 구체적으로 제시할 필요가 있다.
- 사업계획 사전검토 대상사업에 대해 공공건축심의에서는 사전검토 결과에 대한 조치사항의 적정성을 확인한다. 이 항목에 대해서는 사전검토 문서서식과 공공건축심의 문서서식 중 서로 통일하여 함께 사용할 수 있는 부분이 있으므로 관련 규정을 검토하여 하나의 양식을 이용하도록 조정함으로써 관련 자료의 작성, 확인, 심의를 효율적으로 수행할 수 있도록 한다.
- 사전검토 대상 사업의 경우 현재 공공건축심의위원회에는 사전검토 결과를 반영하여 보완한 건축기획 자료만 제출되고 있어 사전검토 전후의 내용을 확인할 수 없으므로 사전검토 결과에 대한 조치의 주안점, 사전검토 전후의 변화 등을 작성하고 확인할 수 있는 심의자료나 서식의 틀을 마련할 필요가 있다.

(4) 설계공모

① 심사의 주안점 전달

- 건축기획부터 설계공모까지 모든 절차를 순차적으로 수행한 중요한 목적 중의 하나는 해당 사업에 가장 적합한 설계공모 당선작을 선정하는 것이다. 이를 위해서는 설계공모 심사위원들이 당선작 선정에 위해 고려해야 할 사항을 명확하게 이해하고 있는 것이 중요하므로, 심사의 주안점을 설계공모 지침서, 설계공모운영위원회, 건축기획 수행자, 공공건축가 등을 통해 구체적으로 전달하는 방안을 마련할 필요가 있다.

② 설계공모 통합시스템 운영

- ‘건축 설계공모 운영지침’에 따라 발주기관에서는 ‘건축법’에 따른 전자정보처리 시스템(세움터)에 설계공모 심사결과를 공개하고 있으나 구체적인 심사의견에 비해 당선작 및 입상작에 대한 정보가 상대적으로 부족하다. 또한 세움터에는 진행 중인 공모에 대한 정보도 제공되고 있으나 자체적으로 공고, 접수, 제출, 심사 등을 운영할 수 있는 시스템은 탑재되어 있지 않다. 충청남도 공공건축 설계공모의 공고, 접수, 제출, 심사, 전시 등의 운영에 활용하고 설계공모, 공모지침서, 과업설명서 등의 정보 공유할 수 있는 통합시스템을 구축, 운영하는 방안을 검토할 필요가 있다.

공공건축 사업계획 및 사전검토

가이드라인 제시

- 사전검토 결과분석을 반영하여 사업유형별 주요 고려사항 및 확인사항 제시
- 실제 건축기획 예시를 활용하여 구체적 설명 제시
- 공공건축 전문가 유형 및 활용방식 제시
- 설계공모 방식, 제출물, 제안공모 요청과제 등 설계공모 가이드라인 제시

교육 프로그램 보완

- 건축기획의 목적과 내용을 명확하게 이해할 수 있도록 공공건축 관계 공무원 교육 내용 보완

공공건축심의

운영매뉴얼 개선

- 공공건축심의 결과분석을 바탕으로 건축기획, 공모지침서, 과업설명서의 주안점 설명
- 사전검토 대상 사업, 재심의 대상 사업 등의 심의 항목 및 내용 구체화

교육 프로그램 보완

- 공공건축심의 목적과 내용을 명확하게 이해할 수 있도록 공공건축 관계 공무원 교육 내용 보완

사전검토 및 공공건축심의

소요기간 단축

- 사전검토 접수횟수를 월 1회에서 월 2회로 변경
- 공공건축심의는 시급사업, 재심의, 초과 건수(8건 이상)의 경우 추가 개최 검토
- 사업의 상징성, 도비 포함 비율, 시군 자체 공공건축심의 기능여부 등을 고려하여 도 또는 시군 심의대상 조정

두 단계 사이의 연계

- 사전검토와 공공건축심의의 내용 명확하게 분리
- 사전검토와 공공건축심의의 문서양식 통일
- 공공건축심의에서 사전검토 전후 내용 확인을 위한 심의자료 틀 마련

설계공모

심사의 주안점 전달

- 설계공모 당선작 선정을 위해 심사위원들이 고려해야 할 주안점을 설계공모지침서, 설계공모운영위원회, 건축기획 수행자, 공공 건축가 등을 통해 명확하게 전달

설계공모 통합시스템 운영

- 충청남도 공공건축 설계공모의 공고, 접수, 제출, 심사, 전시 등의 운영에 활용하고 설계공모, 공모지침서, 과업설명서 등의 정보 공유

▲ [그림 5-1] 충청남도 공공건축 조성절차 주요 단계별 개선방안

부록

충청남도 공공건축 담당자 면담조사 결과

공공건축사업 발주부서 담당자 (건축직)
공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)
공공건축 지원부서 담당자

공공건축사업 발주부서 담당자 (건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○센터, ○○지소 등 3개 이상의 시설을 복합화하여 건립하는 공공건축사업임 · 담당자는 건축직임 · 주로 디자인 업무와 사업을 담당해왔으며, 건축사업은 처음 담당함. 사업추진 과정에서 행정절차, 건축인허가, 예산확보 등과 관련하여 기관 내 다른 부서의 협조를 받음 · 사업에 관련된 부서, 운영주체, 사용자가 다양한 점을 고려하여 각 시설의 운영자와 직원, 주민 단체, 관할 면장 및 관리직원 등이 참여하는 회의를 수행함 · 회의는 주로 사업계획 사전검토 전 사업계획 조정단계와 설계공모 당선작 선정 후의 설계단계에서 수행함 · 담당자는 건축기획 수행 중인 시점에 본 사업에 참여하기 시작했으며, 균형발전사업으로 시작한 '○○센터 건립사업'에 여러 부서의 시설과 예산이 더해져 복합시설사업으로 변화하였고, 사업계획 사전검토 신청 직전에 문화체육관광부 SOC복합화 사업도 포함하게 됨 · 건축기획 이전에 기본계획 관련 자료는 없었음 · 기존 문화체육관광부 SOC 복합화에 참여하여 활동 중이었던 공공건축가가 본 사업에도 계속 참여함 · 공공건축가는 본 사업의 사전검토 준비, 공공건축심의 결과에 대한 조치와 관련된 자문을 수행함	· 건축기획 업무는 용역을 발주하여 용역사와 담당자가 함께 수행하였고, 기획용역 수행 중 사전검토 신청 전에 담당자가 바뀜 · 새로운 담당자도 건축기획 업무에 즉시 참여, 관리하였고, 공공건축가 자문도 함께 수행함 · 건축기획 용역의 범위는 설계공모 발주 전, 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료임 · 용역비는 약 2,000만 원이었고, 사전검토 접수를 위한 건축기획 업무는 약 3개월, 기획용역 준공(공공건축심의 완료)까지는 총 5개월가량 소요됨

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 용역사와 담당자가 함께 준비, 진행하였는데, 사업계획 사전검토는 용역사가, 공공건축심의는 담당자가 중심이 되어 추진함
- 사전검토는 담당자가 발령을 받고 바로 진행한 상황이라서 기존에 용역을 수행해 온 용역사가 중심이 되어 준비함
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 사용자와 운영자를 고려한 세부시설 및 공간계획, 면적 배분, 사업비였음
- 용역사에서 제시한 기획자료의 배치, 평면 계획안을 보고 어느 정도 완성이 됐다고 생각했는데, 사전검토를 통해 다시 보게 됨
- 사전검토와 공공건축심을 통해 주민들이 이용하는 공공건축에서 고민해야 할 부분, 고려해야 할 사항, 접근방향에 대한 이해가 늘어남
- 공공건축심을 통한 주요 변경 사항은 건설사업관리비, 사업비, 공모지침이었음
- 공공건축사업에서의 건설사업관리 이슈는 이 당시부터 시작된 것으로 그 때는 큰 충격이었음
- 사전검토를 전혀 알지 못했었는데, 사전검토 내에도 다양한 절차가 있었고, 소요기간이 생각보다 길었음
- 공공건축심의회에서는 건설사업관리계획이 가장 큰 어려움이었는데, 생소한 용어, 수행기준, 의무수행여부를 이해하는 데 어려움이 있었음
- 관내에 건설사업관리 용역에 대해 알고 있는 업체가 없었고, 관련 기관 중에도 정확하게 설명을 해주는 부서가 없어 어려움이 있었음



설계공모 및 당선작 선정

- 제안공모
- 담당자가 직접 설계공모를 운영, 관리함
- 공모계획수립, 공모 지침, 일정, 접수, 심사위원회 구성 등을 직접 수행함
- 심사위원회는 지자체 건축담당 부서의 협조를 통해 추천을 받아 구성함
- 설계단계에서는 각 시설별 담당 부서, 직원, 주민 등이 회의에 참석하여 설계에 대한 의견을 제시함
- 심사의 주안점을 설명하는 별도의 자리는 없었음. 접수된 자료는 사전에 공개하지 않고, 현장에서 최초 공개함
- 당선작은 기대한 것만큼 나와 공모결과에 만족함

추가 의견

- 크게 어려운 부분은 없었음
- 용역사의 도움이 있었고, 수시로 전화로 문의함
- 공공건축가에게도 자주 문의하였고, 해당 사업의 홍보, 공모 참여 독려를 부탁함
- 절차는 길긴 하지만, 각 단계는 필요함
- 이러한 절차 없이 설계에 착수했다면 용역사의 의견대로 사업이 진행됐을 것 같고, 주민들이 원하는 건축물이 나오기는 어려웠을 것으로 보임
- 중앙부처 사업기간이 3년인데, 행정절차만 1년 6개월이 소요되었고 인증 기간도 길었음
- 공공건축가 자문을 활용하고 싶지만 지리적으로 멀리 있어서 설계단계 이후에는 자주 활용하지 못하고 있음

후임자에게

- 건축물의 실제 사용자가 중요함. 나중에 다시 투자하고 리모델링하는 건물을 짓기보다는 실제 쓰임이 있는, 요구를 아는 건축물을 짓는 것이 중요함
- 건축기획이 중요함. 운영자와 사용자의 요구조사는 필수적으로 수행해야 함

공공건축사업 발주부서 담당자 (건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· 도시재생사업의 일부로 추진되는 공공건축사업으로 지역주민 공간과 도시재생 관련 단체 공간을 조성하는 사업임 · 담당자는 건축직임 · 도시재생사업에서 추진 중인 7개 공공건축사업을 담당하고 있음 · 모두 공공건축심의 대상으로 사전검토 대상은 5건이며, 2건 이상의 사업을 동시에 수행하였음 · 시군 내 다른 부서의 협조체계는 없었고, 건축직 담당자가 직접 사업을 추진, 관리함 · 인터뷰 대상 사업은 당초 도시재생활성화 계획에 따른 리모델링 사업이었는데, 공공건축심의 결과를 반영하여 기존건축물을 철거하고 신축하는 사업으로 변경됨 · 담당자는 이처럼 사업 방향이 조정된 시점에 참여하기 시작했고, 건축기획, 사전검토 등의 공공건축조성절차를 파악하고 업무를 시작함 · 도시재생활성화계획 자료를 토대로 기획업무를 수행함 · 전체 도시재생사업에 대해 충청남도 공공건축가가 지정되어 있으나, 거리가 멀고 실질적인 자문 요청 내용이 별로 없어 활용이 적음 · 도시재생지원센터장이 건축 분야 전문가인데 건축기획, 사전검토, 공공건축심의 관련 자료를 검토하고 의견을 제시하였음 · 해당 사업에서는 도시재생지원센터의 협조, 용역사에게 필요한 자료 제공, 의견 제시 등이 중요했다고 생각함 · 별도의 건축 관련 전문가의 도움을 받는 시스템은 없으며, 실시설계 단계에서 설계사와 주민의견을 취합하여 설계에 반영하고 있음	· 건축기획 업무는 용역을 발주하여 용역사와 담당자가 함께 수행함 · 건축기획 용역의 범위는 설계공모 발주 전, 공공건축심의까지 필요한 업무와 자료임 · 건축사의 업무대가 요율을 기준으로 산정하였으며, 용역비는 500만 원(작은 사업은 2건을 묶어서 발주)에서 2,200만 원 사이이며, 해당 사업의 건축기획 용역비는 1,100만 원이었음 · 건축기획 시작부터 공공건축심의 완료까지 소요기간은 짧으면 4개월, 오래 걸리는 경우는 10개월 이상임. 사전검토 및 공공건축심의에 대한 조치계획 및 보완이 중요한데 이는 용역사의 역량이 크게 영향을 줌 · 건축기획 수행만을 기준으로 했을 때, 도시재생사업의 경우에는 기존 활성화계획 자료가 마련되어 있기 때문에 짧은 사업은 1~2일, 긴 사업은 30일 이상 소요됨 · 건축기획에 있어서는 수행할 용역사를 찾는 것이 가장 어려웠음 · 인터넷으로는 한계가 있었고, 타부서 사업을 수행했던 기획용역 업체로 풀을 구성하고 사업내용과 일정이 맞는 업체를 연락하여 용역 수행하였으며, 해당 건축사에 대한 타부서의 평가를 참고하였음 · 또 다른 어려움은 업무에 대한 부담감인데, 도시재생사업 내 7개 공공건축사업을 동시에 담당해서 인력, 시간 측면의 어려움이 컸음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의	설계공모 및 당선작 선정
· 사전검토와 공공건축심의는 담당자가 직접 준비하여 진행하였고, 사전검토 및 공공건축심의 결과에 대한 보완은 담당자를 중심으로 용역사가 함께 수행함 · 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 운영프로그램, 부지사용계획임 · 사전검토 의견에 따라 사업내용 및 스페이스 프로그램 보완을 위해 유사사례 견학을 한 것이 도움이 됨 · 또한 사전검토는 설계공모 준비, 여러 가지 의견에 대한 대응이나 조치를 위한 이해, 사업 전체에 대한 총괄적인 파악에 도움이 됨 · 사전검토 수행에 있어서는 갑작스런 인사 발령 후 거의 첫 업무가 여러 개 공공건축사업을 동시에 진행하는 것이어서 어려움이 있었음 · 처음 하는 업무이고 사전검토를 위한 자료의 내용이나 다뤄야 할 분량도 비교적 많았으나, 이전부터 계속 수행해 오던 업무이고 연속적인 절차라면 큰 어려움은 없을 것이라 생각함 · 공공건축심의에 있어서는 많은 사업을 추진하다 보니 여러 개의 사업을 동시에 심의 접수한 경우가 있었음 · 준비 기간과 인력이 부족했기 때문에 자료의 완성도가 낮고 오타 자도 종종 나타나 재심의 의결된 경우도 있음 · 재심의의 경우에는 공공건축심의를 월 1회 접수하기 때문에 바로 다음 달 심의에는 접수하기 어려운 경우가 있으며, 그 경우에는 사업이 지연되어 어려움이 있었음	· 일반설계공모 · 조달청에 설계공모를 의뢰하였고, 설계공모위원회에는 참여하지 않음 · 시군 관련 조례에 따른 공모심사 주관점을 조달청에 전달함. 공모지침의 확인 및 수정 절차에 참여하였으며 15일 이상 소요됨 · 심사위원은 조달청 풀을 이용하여 조달청에서 추천하고 발주기관에서 확인하였음 · 심사의 주관점을 설명하는 별도의 자리는 없었으며, 심사위원들은 설계공모지침서를 보고 심사함 · 당선작 외관 디자인은 괜찮았지만 일부 조건에 안 맞는 부분이 있어서 경미한 부분을 수정함 · 설계단계에서는 운영자, 사용자, 주민 의견을 반영하여 조닝과 면적 구성을 조정함 · 주민의견수렴을 위한 설계착수보고회를 통해 주민을 참여시키고 있음 추가 의견 · 사업 추진에 있어 크게 어려운 부분은 없었음. 공공건축사업에 있어서는 담당자와 용역사의 역량, 추진력이 중요하다고 생각함 · 주민들이 실제로 잘 이용할 수 있을까? 준공 후 관리가 잘 될 수 있을까? 등의 고민이 필요함 · 가장 어려운 부분은 행정절차가 많다는 것임 · 적게는 4개월, 길게는 1년이 소요되었는데, 공사비나 감리비는 계속 상승하는데 건축기획을 보완하고 조치하고, 다시 심의하는 과정이나 절차가 오래 걸림 · 다른 어려움으로는 용역사 역량 문제, 담당 인력 및 시간 부족, 인사이동에 따른 업무파악 기간, 보완 업무 등에 따른 기간 연장, 건설사업관리 비용상승 및 그에 따른 행정절차로 인한 기간 연장 등을 들 수 있음 · 건축직으로도 업무가 쉽지 않았는데 타 직렬의 경우에는 애로사항이 많을 것으로 생각함. 각 지자체에는 공공건축부서에 건축 행정절차의 컨트롤타워 역할을 할 수 있는 인력이 필요하다고 생각함 · 사전검토와 공공건축심의 의견 사이에 차이가 적게 발생하도록 개선이 필요함(공모방식 등) 후임자에게 · 어디 하나 중요하지 않은 것이 없음 · 전체적인 절차와 업무를 파악하는 데에도 시간이 필요하며, 실제 수행하는 데에도 시간이 필요함 · 필요한 각 단계를 하나하나 해가면서 배우는 과정으로 생각하고, 직접 수행하면서, 조치하면서 추진해 나가는 게 중요함

공공건축사업 발주부서 담당자 (건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○면 행정복지센터 건립 사업임 · 담당자는 건축직임 · 시군 내 유사사업 수행경험이 많은 부서에 유선 등으로 문의하였으며, 도움을 주는 담당자가 있음 · 타 부서에서 추진하던 ‘○○타운 기본계획(당시 감리비 0.9억원)’에 대해 주민과 운영주체의 의견을 반영하여 용도와 일부 면적을 조정하였으며, 그 결과를 기준으로 건축기획을 시작함 · 투자심사를 통해 기본계획을 확인, 검토하였으며 검토 결과 주민의견 수렴을 권장받았고 담당자가 해당 내용을 추진함	· 건축기획 업무는 담당자가 직접 수행함 · 건축기획심의, 청사관리 등을 담당해 온 경험을 토대로 직접 수행하였고, 수행기간은 1개월임 · 사업계획 사전검토 이전 단계에서 충청남도 공공건축가 지원을 요청했는데, 당시까지는 도비가 포함되지 않은 사업에는 공공건축가가 지원되지 않았음 · 건축기획, 과업설명서 등에 대한 자문이 필요했었음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의	> 설계공모 및 당선작 선정
· 사전검토와 공공건축심의는 담당자가 직접 준비, 추진함 · 사전검토를 통한 주요 변경사항은 건설사업관리 비용이었는데, 당시 3.5억 원으로 증액하였고 이후 설계단계에서는 12억 원으로 증액함 · 공공건축심의에서의 주요 변경사항은 사전검토 내용 반영 여부의 확인임 · 사전검토는 건축기획에 대해 확인하고, 검토하는 데 중요한 도움을 제공하였음 · 공공건축심의의 준비 과정에서의 어려움은 '과업설명서' 등의 작성이었는데, 심의 전에 작성을 도와주거나 적정성을 확인할 전문가가 없었음. 부서장이 지역 건축사에게 요청하여 도움을 받았고 기관 내 타부서에 문의하면서 담당자가 작성함	· 제안공모 · 담당자가 직접 설계공모를 운영, 관리함 · 시군에서 이전에 수행했던 일반설계공모 사례를 참고하여 수행함 · 별도의 설계공모위원회는 구성하지 않음 · 심사위원은 도 공공건축가 명단, 인허가부서에서 추천한 지역건축사 명단을 기준으로 선별, 연락하여 선정함 · 심사 시 설계공모지침서 제공함 · 당선작 선정 후에는 시설 운영자와 지역주민의 요구를 반영하여 일부 설계 변경, 수정을 진행함 추가 의견 · 과업설명서 작성, 설계공모 준비 및 진행은 이전 단계와 다르게 확인하거나 검토하는 절차 없이 담당자가 직접 판단하여 추진하여 어려움이 있었음 · 건설사업관리 비용 산정 어려움 · 검토, 확인, 자문 등이 필요했는데 건축직 담당자 혼자서 추진하는 것은 어려움 · 전문성을 확보하고 도움을 받기 위해 공공건축팀 설치, 운영이 필요하다고 생각함 후임자에게 · 기본계획, 건축기획이 매우 중요하므로 충실하게 수행해야 함 · 사업비를 명확하게 확인할 필요가 있음 · 공공건축사업에는 공공건축가나 전문직(건축직) 참여가 필요함 · 사업추진 행정절차에 있어서는 건축직, 비건축직 사이의 차이는 크지 않다고 생각함 · 가능하다면 조달청 맞춤형 서비스와 같은 기획부터 발주까지 지원 가능한 시스템을 활용하는 방안 검토를 권장함

공공건축사업 발주부서 담당자 (건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○면 행정복지센터 건립 사업임 · 담당자는 건축직임 · 각 부서마다 전문직이 담당하는 시스템으로 개인적 문의, 유선 통화를 이용한 협조가 가능함 · 별도의 기본계획 자료는 없고 건립방침이 있었으며, 사용자 요청에 따라 부지를 매입하고 사업을 추진함 · 인접한 부지에 타 부서에서 조성하는 ‘○○센터’가 건립될 예정이었음 · 인접한 부지는 사실 상 본 사업과 함께 단일 부지로 볼 수 있으므로 발주기관 간의 협의를 통해 두 개 시설에 대한 건축기획을 동시에 수행할 용역사를 선정하였고, 용역사에서는 두 사업의 건축기획 용역을 각각 구분하여 수행하였음 · 별도의 자문위원은 없었는데, ‘기획’단계에서는 전문가의 도움이 절실했음 · 공공건축 관련 제도의 취지에 맞는 추진방식, 공공건축에 대한 고민, 사업추진에 대한 고민을 혼자서 하는 것은 힘들었음	· 건축기획 업무는 담당자와 용역사가 함께 수행함 · 공공건축심의까지 업무 내용으로 용역을 발주함 · ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’의 별표 1에 따라 업무내용과 대가를 산정함 · 용역비는 설계비의 5%, 1,700만 원이고, 수행기간은 5개월 미만, 약 4개월임 · 건축기획을 용역사를 통해 수행하기로 결정한 배경은 해당 사업은 인접부지에서 추진 중인 사업도 포함해야 하며, 사전검토나 공공건축심의를 위한 준비나 대비도 필요했으며, 개략적인 건축도면도 필요했음 · 관내에는 건축기획을 수행할 용역사가 없었고 실제 수행하기도 어려웠음. 타부서 건축사업의 기획용역을 수행했던 경험자를 선정함 · 용역을 추진해보니 대가에 비해 일이 많았고, 시간도 많이 걸렸음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의	> 설계공모 및 당선작 선정
· 사전검토와 공공건축심의는 담당자와 용역사가 함께 준비, 수행하였고, 사전검토와 공공건축심의 후 각각의 결과에 대한 보안은 담당자가 수행함 · 사전검토나 공공건축심을 통한 주요 변경 사항은 인접한 2개 시설을 포함하는 마스터플랜 수립, 주차대수 적정성 검토, 설계 공모 통합 발주 등이었음 · 사전검토는 말 그대로 ‘사전’검토로 공공건축심의 준비를 위한 검토였고 그 목적에 맞게 도움이 되었음 · 사전검토나 심의를 준비하는 과정에서의 어려움은 지역 현황과 현실에 대한 이해가 아쉬운 부분이었음. 예를 들면 다양한 외부 공간을 조성하는 것보다는 주차대수를 더 확보하는 것이 시군에서는 훨씬 중요한 상황임 · 사업부서의 담당자는 사실 ‘공공건축’보다는 ‘사업추진’에 더 정신이 없음 · 관련 업무가 많아 담당자가 고생이 많음 · 인원 보강, 시스템 구축, 전문성 확보 등이 필요함	· 제안공모 · 인접 부지 ‘○○센터’를 포함하여 조달청에 공모를 의뢰함 · 담당자와 조달청이 서로 연락하여 공모지침을 수정함 · 심사위원은 조달청에서 추천여부를 확인하였으나 지자체에서는 추천하지 않음 · 조달청 풀에서 심사위원 구성함 · 당선작에 대해서는 만족함 · 제안공모 당선작에 대해 설계를 진행하며, 운영자 및 사용자 협의를 거쳐 조율하면서 추진함 · 주요 내용은 내부 평면 구성, 마감재 등임 추가 의견 · 인접부지 사업 부서와의 협업을 통해 진행해야 했고, 그로 인해 사전검토에서 고려해야 할 내용이나 범위가 커져 어려움이 있었음 · 일반적인 공공건축 조성절차 외에도 토목, 관리계획변경, 지목 등 다른 행정절차와 업무가 많고 기간이 길었음 · 가장 긴 시간이 소요되거나 어려움이 있었던 단계는 각종 행정절차, 특히 BF인증, 에너지효율등급인증 등이었음 후임자에게 · 건축기획이 가장 중요함 · ‘충청남도 공공건축 업무매뉴얼’이 많은 도움이 되므로, 참고하여 각 절차와 단계를 순차적으로 수행하는 것이 필요함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○ 도서관 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(사서직) · SOC복합화 사업에 참여하는 체육시설팀 내에 관련 직렬 담당자가 있어, 용어 해석, 단순한 자문 등에 도움을 받음 · 도서관과 ○○ 센터를 함께 조성하는 SOC 복합화 사업에 □□ 공간을 건립하는 자체사업이 추가로 포함되어 추진됨 · □□ 공간 건립 자체 예산은 정해져 있었으며, 시설 규모 설정에도 영향을 줌 · 시설 운영 프로그램, 종합적인 타당성 검토를 위한 기본계획은 수립되어 있었음	· 건축기획 업무는 담당자와 용역사가 함께 수행함 · 건축기획 단계 업무내용으로 용역을 발주함 · 다른 부서 사업을 참고하고 문의하여 용역사 선정하였음 · 수행기간은 2개월, 용역비는 1,900만 원, 결과물은 '기획용역 보고서'였음 · 용역사를 통해 건축기획을 수행하기로 결정한 배경은 담당자와 부서장이 판단하여 도면이나 조감도가 필요할 것으로 생각하였고, '전문적인 분야'이므로 업무 수행에는 도움이 필요하며, 타당성 검토 용역 보고서와는 차별되는 '건축'중심의 자료가 필요해서 용역을 수행함 · 건축기획 용역 후 사업계획 사전검토, 재정투자심사, 공공건축심의에 대해서는 별도 용역 없이 자체적으로 준비하여 수행하였고, 필요한 경우 기획용역 수행자에게 추가적인 도움을 받았음 · 건축기획 후 사전검토와 공공건축심의에는 5개월이 소요됨

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 담당자가 직접 준비, 진행했고, 사전검토와 공공건축심의의 결과에 대한 보완과 조치도 담당자가 직접 수행함
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 층수 조건에 대한 융통성, □□ 공간 등에 대한 주민요구 조사, 기획내용 조정 결과에 대응한 시설 규모와 예산의 조정 등이었음
- 공공건축심의는 군심의였고, 사전검토 결과에 대한 조치의 적정성을 확인하였음
- 사전검토나 공공건축심의가 사업추진에 도움이 된 부분은 건축기획의 구성과 내용과는 다른 차원으로, 해당 사업에 있어 누구나 공감할 수 있는 내용, 하지만 잘 몰랐던 부분에 대한 의견들이 제시되었기 때문에, 그에 대해 확인하고 자체적으로 다시 검토하는 계기가 되었음. 또한 그로 인해 설계공모에서 다양한 안을 받을 수 있었음
- 사전검토를 준비하고 수행하는 데 어려운 점은 우선 생소한 분야여서 대부분의 사항을 잘 모르고 있었고, 건축기획 준비, 사전검토 의견에 대한 조치사항 작성 등도 어려웠음
- 당시는 충청남도 공공건축 사업계획 사전검토도 시행 초기여서 관련된 자료도 거의 없었음
- 공공건축심의에 대해서도 사전검토 때와 유사한 어려움이 있었지만, 사전검토보다는 조금 수월했었음

설계공모 및 당선작 선정

- 일반설계공모
- 조달청에 공모를 의뢰함
- 사업 담당자는 조달청 담당자에게 공모지침, 절차 등에 대한 수정을 요청하고 수정 결과에 대한 검토를 수행함
- 설계공모운영위원회는 조달청에서 운영하였고, 심사위원은 조달청 심사위원 중 조달청에서 선정하여 구성함
- 당선작 디자인은 만족함
- 다만 본 사업은 도서관 외에도 이질적 성격의 프로그램이 복합화된 것이 특징이었는데, 당선작 선정 이후 주민의견 수렴, 지자체장의 요청 등에 따라 각 프로그램의 면적 비율을 조정하였고, 그에 따라 예산도 증가함
- 발주기관이 심사위원들에게 사업의 목적, 심사의 주요점 등을 설명하기 위한 대면회의나 사전미팅은 없었는데, 설계안을 선정하는 일반설계공모이기도 했고, 부정 의혹 시선에 대한 우려, 코로나 19 확산 예방 등도 고려한 결과임
- 공공건축가는 설계공모 당선작 선정 이후 설계단계에서부터 활용하였는데, 이는 전문가 활용에 대한 부서장의 의견이 있었고, 충청남도에서도 공문으로 공공건축가 활용을 독려한 것도 영향을 주었음
- 설계, 보고회 등 총 5회 활용하였으며, 유선으로는 수시로 전화하여 문의함

추가의견

- SOC복합화사업을 추진함에 있어 관련 부서 간의 협업, 협의를 통한 사업 추진은 어려웠고, 단순한 팁이나 요구사항을 얻는 정도였음
- 사업계획 사전검토 당시에는 건축사법에 의한 감리로 기획하였으나, 도 계약심사에서 건설사업관리 관련 내용을 확인함
- 이와 관련된 예산을 추가로 확보하는 데 어려움이 있었으며, 의사결정권자의 이해, 설득에 많은 시간이 소요됨
- 여러 공공건축 사업에서 동시에 발생된 일여서 사업비 변경 규모가 컸으며 이로 인해 결재가 더욱 지연된 것으로 생각됨
- 비건축직 담당자가 공공건축사업을 추진함에 있어, 비건축직 담당자는 해당 분야(S/W)의 전문가로서, 공공건축팀 담당자는 건축 분야(H/W)의 전문가로서 함께 참여하는 것이 바람직한 것으로 생각하며, 이러한 운영을 위해서는 시군에 공공건축팀을 설치할 필요가 있음
- 기능이 복합적이고 운영주체가 다양할 경우 해당 시설의 운영자도 함께 참여할 필요가 있음
- 비건축직 담당자로서는 시공사나 감리 용역사와 협의하는 것이 어려웠고, 보고나 결재 시에도 사업에 대해 설명하는 것이 어려워 부담이 많았음

후임자에게

- 기본계획 또는 건축기획 용역을 발주할 경우에는 사업계획 사전검토, 투자심사, 공공건축심의의 관련 업무도 포함해야 함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○ 복지관 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(사회복지직) · 부서 내 직원의 육아휴직 등 업무 공백으로, 부서 팀장이 부서원 없이 직접 수행, 주관 및 감독함 · 해당 사업은 지자체장 공약사항으로 추진되는 것으로, 부지매입이나 부지사용에 있어 인접 부지에서 추진 중인 ○○ 센터 건립 사업을 고려해야 하는 상황이었음 · 기본계획 및 타당성조사 수행 후에 부지가 변경되었고, 관련 행정절차와 심의를 진행한 후에 건축기획을 수행하였음	· 건축기획 업무는 담당자를 중심으로 용역사와 함께 수행함 · 건축기획 용역의 범위는 공공건축심의까지 필요한 업무내용으로 발주하였음 · 충청남도 공공건축팀과 종합건설사업소의 추천을 통해 건축기획수행 경험자를 선정함 · 건축기획 수행기간은 공공건축심의까지 3개월이었고, 용역비는 2,000만 원 이내였음 · 담당자가 판단하기에 건축기획의 내용과 범위를 이해하거나 직접 수행하는 데 어려움이 있어 건축기획 용역 수행을 결정하였고, 관내 주변 지역에는 건축기획 수행경험자가 없어 타 기관의 추천을 받아 선정하였음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 담당자를 중심으로 용역사와 함께 수행함
- 공공건축심의 준비는 기본양식에 맞게 용역사가 자료를 작성하면 담당자가 내용을 확인하는 방식으로 수행함
- 사업계획 사전검토 접수 후에 검토기관에서 건축기획 자료에 대한 자료 보안을 요청하였는데, 자료 보안 과정에서 건축기획 용역을 발주하였고 자료를 보완하는 데는 약 30일이 소요됨
- 또한 인접부지에서 추진 중인 타부서 사업의 담당자 및 용역사와 협조가 필요한 상황이었는데 조정이나 조율에 어려움이 있어 이를 도울 수 있는 총괄계획가를 추가로 위촉하였음
- 총괄계획가는 설계공모 이후 당선작 설명, 보고회 등 설계과정에도 참여시킴
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 인접 부지에서 건립 추진 중인 공공건축물과의 조화, 부지이용계획, 사업비 규모였음
- 사업추진에 사전검토나 심의가 가장 큰 도움이 된 부분은 이러한 제도들이 사업 추진과정에서 발생할 수 있는 분쟁소지를 미리 확인하고 해결하는 안전장치의 역할을 한 것이었음
- 사전검토 준비 및 수행상의 어려움과 관련해서는 사실 사전검토 내용은 담당자가 충분히 고려하면 수행이 가능한 상황이었음. 다만, 기본적인 부서 업무 외에 추가로 건축사업 업무를 수행해야 하는 데서 오는 인력이나 시간 부족의 문제, 인접 부지에서 추진 중인 타부서 사업과의 조화, 부서 간의 이해관계, 피해나 양보 등을 고려해야 하는 측면 등에 어려움이 컸었음
- 공공건축심의의 준비 및 수행에 있어서는 심의 시 질의응답에 건축 이외의 중요한 고려사항 관련 내용도 있었으면 좋겠다는 생각을 했음. 공공건축사업 중 건축 분야만 본다는 느낌이 들었고 심의 내용이나 응답범위에 대한 부담을 느꼈음
- 심의위원회도 행정절차, 예산편성 관련 전문가들도 포함되어 관련 내용을 심의하면 더 좋겠다고 생각함

설계공모 및 당선작 선정

- 일반설계공모
- 조달청에 의뢰하였고, 담당자와 조달청이 서로 연락하며 공모지침을 수정함. 담당자는 약 3주 동안 수정하였고 참가자의 지역 제한도 풀어서 공고함
- 설계공모운영위원회는 조달청에서 운영함
- 심사위원은 조달청과 연락, 조율하는 과정을 거쳐, 조달청에서 4인, 담당자가 1인을 추천하였고, 담당자는 최종 선정된 심사위원 구성을 확인함
- 비건축직 담당자로서 당선작의 도면과 내용을 이해하는 데에는 어려움이 있었음
- 설계과정에 변경이 있었는데, 설계사는 전국의 다수 시설을 담당자와 함께 견학하며, 문제점, 개선방향 등을 함께 고민하고 설계내용 수정 요청을 잘 수용해 주었음
- 그 외에도 설계과정에는 장애인 관련 대학교수, 단체, 설계자, 운영자 등이 참여하여, 시설 답사, 담당자 의견조사, 지역 장애인 특성 반영 등을 수행함

추가 의견

- 여러 단계를 이행했고 사업기간은 길어졌음. 그래도 바람직한 절차, 제도라고 생각함
- 다만 기획부터 발주까지 추진되는 사이에 공사비, 사업비가 상승되었고, 관련 예산을 검토하고 확보하는 데에 긴 시간이 소요되었음
- 자체적으로 판단했을 때 여러 개의 사업을 총괄할 역할이 필요했으며, 그에 따라 총괄계획가를 위촉하였고, 실제 총괄계획가는 모든 단계에 참여하였음
- 다음 사업에는 조달청에서 기획부터 공모까지 지원하는 제도를 활용하는 것도 고려하겠음

후임자에게

- 건축물, 만들고자 하는 공간에 대한 주관을 가지고 있어야 하며 끌려다니지 말아야 함. '건축기획'은 중요함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· 도시재생사업에 따른 ○○ 복합센터 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(토목직) · 기관 내 건축직 직원에게 문의, 검토 등 도움을 받음 · 실제 건물을 이용할 운영부서 및 운영자가 참여하여 도시재생 활성화계획을 수립함 · 공공건축 사업계획은 활성화계획 자료를 바탕으로 수행하였으므로 크게 변경된 내용은 없었고, 자료를 새로 작성하는 수준이었음	· 건축기획 업무는 담당자와 용역사가 함께 수행함 · 다른 사업의 건축기획 자료와 사례를 봤을 때, 내용, 범위, 용어가 생소하고 어려웠음 · 담당자의 판단도 그러했고, 지역 건축사, 건축전문직 공무원들도 건축기획을 직접 수행하는 것보다 용역을 발주하는 것이 낫다고 권유, 조언하여 용역을 수행하기로 결정함 · 용역 범위는 건축기획 단계에 필요한 내용으로 발주함 · 관내 건축사는 찾기 어려웠고, 그나마 연락이 닿은 건축사는 건적이 많지 않았음 · 사업 예산, 기간, 내용 등을 고려할 때 어려움이 있어, 도시재생 뉴딜사업에 참여하고 있었던 공공건축가 회사 측의 추천을 받아 기획 수행자를 선정함 · 용역비는 수의계약 범위인 2,000만 원이었고, 수행기간은 건축기획만 3개월이었음 · 용역 결과물은 기획자료, 공모지침, 과업설명서였는데, 용역 준공 후에도 사업계획 사전검토 단계에 있어서는 '추가적인 자문'을 수행하였음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 용역사에 도움을 요청하여 담당자가 직접 수행함
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 인접부지 추가 확보였고, 공공건축심의에서의 주요 변경사항은 공모방식, 설계비 규모였음
- 사업추진에 사전검토나 공공건축심의는 건축기획, 설계공모, 공모지침 등의 전반적인 점검, 검토, 확인, 추진에 도움이 됨
- 사전검토 준비나 수행에 있어 어려운 점은 우선 필요한 자료를 준비하는 것이었음
- 또한 사전검토의견에 대한 보완과 조치를 담당자가 혼자 수행해야 했는데, 검토의견에 포함된 용어, 개념, 내용이 파악이 어려웠고, 대응 전략, 반영 여부를 결정하는 것도 어려웠음



설계공모 및 당선작 선정

- 일반설계공모
- 담당자가 직접 공모를 운영하였고, 별도의 공모운영위원회를 구성하지 않고 부서에서 직접 수행하였음
- 심사위원은 지자체 건축위원회, 도시재생뉴딜사업에 참여하고 있는 공공건축가의 추천을 받아서 구성함
- 담당자는 충청남도에서 인력풀을 구성하고 그 중에 추천을 통해 심사위원을 선정할 수 있도록 하는 방안을 검토할 것을 제안하였음
- 담당자는 공모심사 현장에서 시나리오에 따라 심사주안점을 설명하였음
- '디자인과 실용성', '디자인 콘셉트와 사용자 요구' 사이의 조화를 이루는 당선작이 좋은데, 담당자 입장에서는 당선작에는 실용성, 사용자 요구가 좀 더 반영될 필요가 있어 아쉬움
- 설계단계에서 조정이 되고 있는데 이러한 변경이 문제가 되지 않을까 하는 우려도 있음

추가 의견

- 심사위원들이 기획의 의도, 사업의 목적에 대해 공감과 이해를 한 상태에서 당선작을 선정할 수 있도록 하는 것이 매우 중요함
- '건축 설계공모 운영지침'에 따라 심사위원 명단을 사전에 공개하는 것의 부작용은 없는지 고민이 필요하다고 생각함
- 도시재생뉴딜사업 전체에 대한 공공건축가는 있었지만, 본 공공건축사업에 대한 별도의 자문활동은 없었음
- 공공건축 사업계획에는 도시재생활성화계획 보고서를 반영하였지만, 해당 내용은 실행성보다는 타당성 관련 내용이 많았으므로 변경이 불가피했고, 실제 사업 추진과정에서도 변경이 많았음
- 건축기획에 긴 시간이 소요되었고 어려움도 많았는데, '기획'단계는 매우 중요함
- 기획업무 수행자도 생소한 부분이 있다고 하였음

후임자에게

- 건축기획 업무를 담당자가 직접 모두 하는 것은 어려움. 기획 수행자를 선정하되 기획에 대한 요구는 명확하게 전달해야 함
- 건축, 운영 프로그램, 운영자 면담, 도시재생활성화계획 이후의 조정 사항 등을 포함하여 건축기획 용역의 범위, 기간을 산정해야 함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○분석센터 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(농촌지도사) · 기관 내 감독공무원에게 사전검토, 설계공모 등에 대해 문의하여, 관련 제도 및 절차, 수행 필요성 등에 대한 설명과 도움을 받음 · 이전 담당자가 작성했던 기본계획 자료, 공모신청 및 선정자료가 있었음 · 기본계획의 방향이나 내용은 바뀌지는 않았는데, 건축기획의 내용과 범위를 보니 무언가 다시 해야 하는 상황이었음	· 건축기획 업무는 용역사가 중심이 되어 수행함 · 담당자가 사전검토 절차, 사업계획서의 내용을 보고 용역이 필요하다고 판단하여, 결재를 통해 용역수행을 결정함 · 지역에 건축기획에 대한 수행경험이나 역량이 있는 건축사를 찾는 것이 어려웠는데, 여러 경로를 통해 건축사들을 검색하고 전화로 일일이 연락하여 건축기획 용역사를 선정하였음 · 기본계획의 내용을 바탕으로 용역사에서 이용자 협의, 시설 조건 조사, 최근사례 조사, 시설구성 수정 등을 수행함 · 건축기획에서 무엇을 어떻게 해야 하는지 결정하는 것이 어려웠음 · 담당자와 센터 구성원이 실험실 조건을 제시하여 기획을 수행함 · 용역비는 1,100만 원이었음 · 수행기간은 당초 3개월로 계획했었는데 공공건축심의 완료까지 7개월을 수행함 · 중간에 용역 정지했었음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 용역사의 도움을 받으며 담당자 1인이 직접 수행함
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 공간구성계획, 예산, 디자인 관리방안이었음
- 공공건축심의에서는 이에 더해 과업설명서, 감리비(건설사업관리) 관련 법규에 대한 의견이 있었음
- 사업추진에 사전검토나 심의가 도움이 된 부분은 공간구성, 예산, 건설사업관리계획 등 법규에 대한 내용을 알려주고 검토, 확인한 점임
- 사전검토나 공공건축심의의 준비 및 수행상의 어려움은 생소한 분야였고, 준비할 자료는 많고 도움을 받을 수 있는 사람이 적었음
- 절차 이행 의무도 모르고 있었는데, 기관 내 감독공무원이 알려줘서야 공공건축조성 관련 이행절차를 알았음
- 사전검토의견에 대한 조치사항을 작성하는 것도 어려웠음
- 또한, 사전검토와 공공건축심을 각각 월1회 접수하여, 접수 기한에 맞추거나 일정을 조정하는 데에도 어려움이 있었음



설계공모 및 당선작 선정

- 제안공모
- 조달청에 의뢰하여 공모를 운영함
- 기획업무 용역사에서 공모지침 사례를 제공받아 담당자가 작성하였고, 조달청과 연락하며 제출물, 일반적이지 않은 사항에 대한 내용을 수정함
- 심사위원은 센터에서는 추천이 어려워서 조달청 방식을 수용하였음
- 당선작 선정 후에 드는 생각은 제안공모가 좋지 않다는 것임
- 분석실 설계 경험자이지만 분야가 많이 달라서 전문성이 떨어졌고, 이전까지의 절차가 소용이 없었던 것 같은 느낌을 받았음
- 건축 디자인은 좋았음
- 제안공모로 추진했기 때문에 설계과정에서 담당자가 결정해야 하는 게 많았고, 최근자료, 유사사례 등 건축기획 단계에서 마련한 자료 외 추가 자료조사 업무도 있었음

추가 의견

- 실제 공간을 사용하고 업무를 수행할 전문 '실험연구원'은 행정 절차 상 건축설계 중에 채용 공고, 채용, 발령이 이루어짐
- 그로 인해 설계과정에서 스페이스 프로그램, 동선, 설비 및 기계 연결 관계 등의 조정이 있었음
- 실험실 관련 조건은 어려운 부분이며, 실험실 컨설팅이라는 게 있다는 것을 나중에 알았음
- 공공건축가제도는 잘 알고 있지 않았는데, 공공건축심의 후에 균형발전사업에 공공건축가 참여 관련 공문을 받고 알았고, 설계공모 이후 공공건축가가 선정되어 대면회의 1회 참석하였음
- 공공건축 조성 관련 절차가 많고 긴데 직접 수행하기는 어려움
- 절차, 관련 법규 등에 대한 안내, 가이드가 필요함
- 실험연구원, 센터 내 협의체 등이 기획단계에서부터 참여할 수 있었으면 좋았겠다.

후임자에게

- 공공건축가 활용을 권장함
- 용역사는 최대한 빨리 선정해야 함
- 실험실 등은 전문 컨설팅을 받아야 함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○청사 증축 사업임 · 담당자는 비건축직임(소방직) · 충청남도 건축도시과에서 건축기획, 사업추진절차 등에 대한 안내를 받음 · 충청남도 ○○청사들에 대한 5개년 신증축 계획이 수립되어 있으며, 해당 계획에는 세부단위사업 계획이 포함되어 있음 · 청사의 요구와 수요 조사를 통해 규모, 예산, 스페이스 프로그램, 세부시설 배치 등에 대한 기본계획은 수립되어 있었음	· 건축기획 업무는 용역사가 중심이 되어 담당자와 함께 수행함 · 용역사가 추진하며, 발주기관에 필요한 자료 요청하는 방식으로 수행하였음 · 건축기획 용역의 수행범위는 공공건축심의까지의 내용임 · 충청남도 건축도시과에서 사업추진에는 용역사가 필요할 것이라는 의견을 제시하였고 그를 수용하여 용역수행을 결정함 · 건축 관련 분야의 경험과 전문적 지식이 필요하다고 판단하여 충청남도 공공건축가 중 개별적으로 연락하여 선정함 · 용역비는 수의계약 2,000만 원 이내 · 수행기간은 6개월로 계획했으나 부족했고, 경험 상 최소 7개월은 필요할 것으로 보임

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 담당자와 용역사가 함께 준비하고 추진함
- 해당 청사 직원도 참여하였으며, 사전검토 의견에 대한 보완과 정에도 참여함
- 사전검토를 통한 주요 변경사항은 사업비, 설계조건, 시설운영 계획, 부지현황분석 및 부지사용계획 등이었음
- 공공건축심의에서는 설계공모지침 구체화, 제출물 간소화, 설계 공모 심사방법이 주된 변경사항이었음
- 사업추진에 사전검토나 공공건축심의가 도움이 된 부분은 위에 언급한 변경사항과 동일함
- 사전검토 의견 대부분이 공공건축심의에 도움이 되었고, 공공건축심의는 설계공모지침서 및 과업지시서 작성에 도움이 되었음
- 사전검토나 공공건축심의의 준비 및 수행상의 어려움은 사전검토 기간이 긴 점, 공공건축심의의 제출 서류가 많은 점 등임
- 사전검토 기간협의 시에 당시까지의 검토결과를 요약한 자료를 제공하고, 그를 기초로 회의, 보완, 준비할 수 있었으면 좋겠고, 공공건축심의에 제출하는 책자 제작 내용을 줄일 수 있으면 좋겠음
- 사전검토 서식과 공공건축심의의 서식이 서로 달라 유사한 내용을 다른 양식에 두 번 작성하는 기분이 들어 둘 사이를 통일하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 건설사업관리비 산정이 어려웠고, 건축기획 용역사에서라도 힘들어 하는 경우가 있음
- 사전검토와 공공건축심의보다 종합건설사업소 감리비 산출금액이 훨씬 컸었는데, 공사비나 설계비 등의 산정서식을 마련해주면 좋겠음



설계공모 및 당선작 선정

- 일반설계공모
- 충청남도 종합건설사업소에서 공모를 운영함
- 공모지침은 공공건축심의에 제출한 공모지침과 공공건축심의의 의견서를 토대로 종합건설사업소에서 작성하였는데, 제출물 간소화는 현실적으로 어렵다는 의견이 있어서 관련 내용은 조정하였음
- 공모운영위원회와 관련하여 사업담당자, 본부 팀장, 해당 청사 팀장 등이 회의, 협의에 참석하였고, 공모지침 확인, 확정에 참여함
- 심사위원은 공공건축심의위원회의 추천, 전국 공모 및 추천을 통해 100여 명을 확보하였고, 3배수를 선정하여 운영위원회에서 추천하여 최종 선정함
- 심사의 주관점에 대한 설명은 종합건설사업소에서 진행함
- 당선작은 디자인, 미적 측면이 두드러진 것으로 보이며, 공사비가 덜 고려된 느낌이었음. 기능성, 유효성에 대한 아쉬움이 있음
- 당선 후 설계과정에서는 총별 조닝 수정이 주요 변경 내용이었음

추가 의견

- 공공건축 관계공무원 교육은 참여자 입장에서는 어차피 하루를 쓰는 것이므로 자세한 내용으로 충분하게 해주면 좋겠음
- 공공건축가는 건축기획에 참여하여 공간계획, 사업비에 대한 자문을 수행하였고, 그 후 사전검토 이전에 1회, 설계 착수보고 1회, 설계 과정에 2회 참여함

후임자에게

- 기본계획, 공유재산심의, 군관리계획변경, 토지매입, 건축기획 등 '추진절차'를 알고 있어야 함
- 사업비를 여유 있게 확보해야 함

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○문화의집 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(사회복지직) · 부서 내에 건축직이 있어 문의하여 도움을 받음 · 이전 담당자가 기본계획 방침 수립, 도비 확보, 공유재산심의, 공유재산관리계획 등을 수행하였음	· 건축기획 업무는 담당자와 용역사가 함께 수행하였음 · 기관에서 발주했던 공공건축사업 사례를 조사한 결과, 준비자료, 첨부서류 등은 직접 작성할 수 있는 것이 아니어서 용역 수행을 결정함 · 수행범위는 건축기획, 사업계획 사전검토, 공공건축심의까지의 내용임 · 용역의 수행범위, 내용에 대해서는 담당자가 용역사에게 구체적으로 요청함 · 용역사는 부서장을 통해 외부추천을 받아 선정함 · 수행기간은 기획업무 1~2개월, 공공건축심의까지는 4.5~5개월 소요됨

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의는 담당자와 용역사가 함께 준비하고 추진함
- 사전검토를 통한 주요 변경 사항은 사업비 규모에 맞게 시설규모를 축소함 것임
- 공공건축심의에서는 공모시 제출물 등 공모지침 수정이 주된 변경사항이었음
- 사전검토의견에 대한 조치사항의 적정성에 대한 심의위원들의 심의의견은 명확하지 않았음
- 사업추진에 사전검토나 심의가 도움이 된 부분은 위에 언급한 변경사항과 동일함
- 사전검토나 공공건축심의의 준비 및 수행상의 어려움은 사전검토 기관협의 시간과 검토기간이 긴 점, 사전검토 첨부자료 내용이 다소 복잡한 점이었음
- 또한 건축물 배치도, 평면도 등은 공무원이 작성할 수 없어 기본계획 용역을 필수적으로 해야 하는 상황이 되었고 이로 인해 사업이 지연되었음
- 배치도와 평면도는 실제 설계에서 새롭게 변경되므로 사전검토 자료에서는 생략해도 괜찮지 않을까 생각함
- 타 사업 내용이나 조달청 공모지침을 참고하여 담당자가 설계공모지침, 과업설명서를 작성하였는데, 용역사의 도움을 받기는 했지만 작성에 어려움이 많았음



설계공모 및 당선작 선정

- 일반설계공모
- 조달청에 공모 운영의 의뢰함
- 설계공모부터는 건축직 직원이 담당하였고, 설계과정에 들어가서 공공건축가가 참여하였음
- 설계공모 전까지 담당자는 공공건축가제도를 잘 몰랐었음
- 당선작의 주요내용 중에는 에너지 활용, 중정형 건축물이 있었는데, 이는 우리 시설의 운영 조직이나 프로그램과 잘 맞지 않았고, 그에 대한 수정은 어려워서 당선작에 대한 만족도는 낮았음

추가 의견

- 사회복지직 담당자로서는 모두 생소한 내용이었음
- 건축기획 용역사에게 모든 자료에 대한 작성과 검토 및 심의에 대한 보완까지 수행하도록 하였음
- 건설사업관리 용역에 따른 사업비 증액에도 긴 시간이 소요되고 어려움이 많았었음
- 공공건축심의 당시에는 이에 대한 의견이 없었으며, 그 외에도 물가 상승으로 인한 공사비 상승에 따른 사업비 확보도 어려웠음

후임자에게

- 혼자서는 할 수 없으며, 관련 전문가를 활용한 용역 수행이 필수임

공공건축사업 발주부서 담당자 (비건축직)

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○연구소 건립 사업임 · 담당자는 비건축직임(연구직) · 특별한 지원시스템은 없었고, 5,000만 원 이상의 공사의 경우에는 종합건설사업소에서 진행하여 관련 내용을 유선 문의함 · 충청남도 건축도시과에서 공공건축가 제도 안내를 받음 · 공모사업 선정 후, 공공건축 조성절차 이행을 위해 건축기획을 수행함 · 기본적인 기본계획은 수립되어 있었음 · 담당자와 동료들이 실제 사용자이기도 한 사업특성으로 인해 사용자 수요 및 요구 조건은 명확하게 알고 있었고, 자체적인 스펙이스 프로그램 조건이 있었음 · 담당자가 사업초기부터 전 과정에 참여, 관리하고 있고, 실제로 이 건물을 사용할 이용자임 · 발주기관, 사용자, 운영자가 동일한 특성으로 인해 좀 더 책임감 있게 참여할 수 있었음	· 건축기획 업무는 담당자가 중심이 되어 용역사와 함께 수행함 · 공공건축가의 추천을 통해 용역사를 선정함 · 수행범위는 공공건축가의 조언에 따라 공공건축심의까지의 내용으로 지정함 · 건축기획 수행기간은 2~3개월 소요되었고, 기존 계획자료 및 사용자 요구 조사자료가 있어 기간 단축이 가능했음

사업계획 사전검토 및 공공건축심의

- 사전검토와 공공건축심의를 담당자가 직접 수행함
- 사전검토를 통한 주요 변경사항은 건축물 용도에 따른 계획 및 인증 조건, 사용자를 고려한 공간계획 등 건축 관련 전문적 사항이었음
- 공공건축심의에서의 주요 변경 사항은 건축물의 심미적 부분에 대한 고려사항이었음
- 초기 건축기획에서는 건축물의 기능적 목적, 실험환경이라는 측면이 가장 중요했는데, 사전검토와 공공건축심의를 거치고 나서 사무공간, 휴게공간, 채광 등에 있어 사용자를 고려한, 사람 중심의 건물로 바뀐 느낌이 있음
- 사전검토나 공공건축심의 준비 및 수행 과정은 총체적으로 어려웠음
- 담당자는 건축, 법, 절차 등에 대한 지식이 전혀 없었고, 관련 제도는 총남에서 시작한 지 얼마 되지 않은 상황이었음. 건축물의 용도는 매우 특이했는데 건축기획이 이렇게 구체적인지 몰랐고, 사전검토에 대한 대응도 어려웠음
- 당시 공공건축심의도 운영 초기여서 시스템의 변화나 보완의 필요성을 느꼈음
- 심의의견에는 현장과 잘 맞지 않는 부분이 있어 심의위원들이 실험실 환경의 특수성을 잘 이해하지 않았다는 느낌을 받았고, 사전검토 내용과 중복되는 의견들이 있어 둘 사이를 명확하게 구분할 필요성을 느꼈음
- 심의의견은 건축 설계자 측면의 내용이 많았는데, 그 외에도 사업비의 효율적 배분, 사용자 요구 반영 등에 대한 조언이 있으면 좋겠음
- 설계공모지침 중 세부적인 설계조건도 담당자가 더 명확하게 알고 있어 직접 작성함
- 실사용자인 연구소 직원의 실무협의를 바탕으로 작성하였으며 공공건축가가 검토함

설계공모 및 당선작 선정

- 제안공모
- 종합건설사업소에서 공모를 운영함
- 설계공모운영위원회에는 사업 담당자, 부서장, 시설직 담당자가 함께 참여함
- 심사위원은 종합건설사업소 인력풀에서 추천함
- 심사주안점은 종합건설사업소에서 설명했을 것으로 생각됨
- 공모지침은 공공건축심의 이후 거의 그대로 반영함
- 당선작의 첫인상은 미술관 같은 느낌으로 형태적으로 특이했으나 공간 효율, 유용성은 떨어지는 느낌이었음
- 일반적으로 쉽게 볼 수 없는 연구소 건물임
- 설계과정에서는 세부시설 면적, 조망, 개방감, 실용성 관련 조건 반영함. 담당자가 의견과 요구를 제시하고, 종합건설사업소가 기술적, 비용적 가능성을 검토하고, 설계자가 디자인하였음

추가 의견

- 관내 공공건축가를 지정하여 담당자가 회사로 방문하거나 유선 통화, 혹은 공공건축가와 함께 현장 방문 등을 통해 지속적으로 자문을 수행할 수 있었음
- 공공건축가는 설계공모 전까지 참여하였고 공모단계부터는 종합건설사업소에서 추진함
- 본 사업은 2019년에 건축기획을 시작하여 2022년에 착공하였는데, 그 사이에 예산, 법, 제도가 변하였고, 물가도 상승하였음. 다른 사업의 경우에는 사업추진 중간에 담당자도 바뀔 수 있음
- 사전검토, 공공건축심의 등에 소요되는 기간을 줄일 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음
- 특수설비의 유사사례를 찾고 공사비를 예측하는 것이 어려웠음

후임자에게

- 건축기획 단계가 가장 중요함
- 비용, 규모, 구성 등에 대한 논리의 근거를 잘 만들어야 함
- 뜬구름 잡지 말고, 확실하게 생각해야 함
- 완성된 것을 설계한다는 생각으로 굉장히 구체적으로 생각해야 함
- 사업비나 단가 산정도 유추가 아닌 실제 투입 비용을 계획하여 구체적으로 산정해야 함

공공건축 지원부서 담당자

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
· ○○ 시군 공공건축팀 · 팀장 포함 4인 지원부서의 역할 · 건축직이 없는 부서에 대해서는 부서 간 협의를 통해 건축기획, 사전검토, 공공건축심의, 설계공모, 설계, 공사감독, 준공검사 등을 지원함 · 건축직이 있는 부서에 대해서는 디자인자문단을 활용하여 필요 부분에 대한 컨설팅을 지원함 · 지자체장의 의지로 기관 내 모든 부서에서는 공공건축팀의 역할과 지원시스템을 알고 있음 · 사전검토 비대상인 설계비 1억원 미만의 사업이 시군 공공건축심의회에 접수되면, 공공건축팀에서 대면, 공문을 통해 사전검토를 수행하고, 발주기관에서 보완하여 심의 및 발주를 진행함 · 공공건축가제도에서 탈피하여 운영상의 융통성을 확보하기 위해 '디자인자문단'을 운영함 사업 추진에서의 주요 문제점 · 사업추진, 운영, 관리, 사용과 관련된 관계기관 협의에 어려움이 있음 · 발주부서에서 주관하고 공공건축팀에서 중재, 조정함. 주로 여러 부서의 예산과 공간이 복합화되는 경우이며 각각에 대한 면적과 비용에 대한 조정을 중재함 긴 시간이 소요되거나 어려움이 많았던 단계 · 보완의 여지가 많은 단계는 사업계획 사전검토인데, 건축기획을 수행한 지역건축사들이 보완하기 어려운 분야나 내용일 수도 있음 · 건축기획에 대해 지역 건축사가 겪는 대부분의 어려움의 원인은 경험 부족에 따른 것으로 보고 있음	건축기획의 내용 · 기본계획 관련 자료가 있을 경우에는 해당 내용을 토대로 건축기획을 수행함 · 그 외 사업에 대해서는 투자심사, 예산수립 단계에서부터 건축기획을 수행함 건축기획의 수행방식 · 건축기획은 지역건축사, 건축위원회 건축사에게 용역을 발주함 · 공공건축팀에서 기획용역의 범위, 방향을 건축사에게 제시함 · 그래도 아직까지는 건축기획에 대한 이해가 부족하여 공공건축팀에서 모니터링, 조정, 관리를 수행함 · 용역을 통해 건축기획을 수행하는 이유는 발주기관 담당자는 건축에 대해 생소하며 평생 한번 하는 건축 사업일 수도 있어, 건축기획의 전문성, 지속성 향상 측면에서는 지역 건축 내 건축 관련 전문가들의 역할이 크다고 판단함 · 반면 용역사에서 건축기획 수행을 꺼리는 이유는 기획업무 대가가 적어서라고 하는데, 잘 몰라서 하는 이야기임. 업무 내용과 양에 적정하다고 생각하며 기획업무에 대한 지역 건축사들의 이해가 필요함 · 건축기획 업무대가는 설계비의 8%로 산정함 · 용역비가 작아서 적용이 어려운 작은 사업은 공공건축팀에서 직접 건축기획을 수행함 · 수행기간은 건축기획부터 공공건축심의까지 6개월임 · 공공건축팀에서는 대부분 모든 사업의 건축기획에 디자인자문단을 배정하여 참여하도록 함 · 건축 규모, 배치, 계획방향 설정, 설계공모 계획 등 2~3회의 자문 활동을 수행하는데, 용어나 내용 등 의사소통의 효율과 의견 중재를 고려하여 공공건축팀도 함께 참석함 · 매 활동마다 건설엔지니어링 대가 기준에 따라 지급함

사업계획 사전검토 및 공공건축심의	> 설계공모 및 당선작 선정
사전검토 및 공공건축심의의 주요 내용 · 사업비 적정성, · 공모지침 및 과업설명서의 복사, 인용 문제, · 통신, 전시 등 관련 법 개정 내용 적용, · 제출물 최소화 등임 사전검토 및 공공건축심의가 도움이 된 점 · 사업 내용, 정보, 전략의 구체화 · 전반적 기획내용 보완, 내용 및 수준 향상 · 이후 사업비 조정에 대한 근거 제시 · 세세한 설계지침 마련 사전검토 및 공공건축심의의 준비 및 수행 상의 어려움 · 사전검토에 있어서는 공공건축팀으로서 건축기획에 참여, 지원하면서 각 사업 발주기관의 요구를 구체화하는 것이 어려움 · 지역 건축사는 기획업무를 기피하여 수행할 용역사를 찾는 것도 어려움 · 건축기획을 수행하는 용역사의 경험이 부족하여 중재하거나 조정하는 것이 어려움 · 공공건축심의에 있어서는 심의내용이 대부분 건축사 중심의 내용이어서 디자인 외의 내용도 있었으면 좋겠음 · 공공건축심의의 위원의 심의내용을 구체화하여 사전검토나 건축심의와 구분이 되는 기준을 마련하면 좋겠음 · 사전검토나 공공건축심의 절차 둘 모두 기간이 길어서, 물가상승에 따른 사업비 증가가 문제가 되며, 사업비 증가에 따른 예산 계획 수정 및 예산 확보에 따른 소요기간이 추가적으로 발생함	· 지자체장의 의지로 대부분 사업은 '일반설계공모'나 '간이공모' 등 설계자의 '발표'보다는 '안'으로 당선작을 선정함 · 공모는 당선작, 결과물 확인이 주요목적이며, 일반적인 사업의 경우에는 설계공모지침으로 해결할 수 있다고 생각함 · 공공건축팀에서 공모 운영함 · 초창기에는 공모운영위원회를 구성하였으나 현재는 공모운영위원회 없이 팀에서 자체 수행함 · 심사위원은 디자인자문단 중 2인, 민간전문가 공고, 추천, 추첨을 통해 5인을 구성함 · 사업의 목적과 취지, 설계공모 심사의 주안점 등과 관련해서는 심사위원과 별도의 접촉은 없음 · 정보유출의 우려가 있으며, 설계공모지침을 구체적으로 잘 만들어서 제시하는 것으로 해결하고 있음 · 디자인자문단은 공모방식 선정, 지침서 검토, 심사위원의 역할 등을 수행함 · 당선작에는 공모지침에 따라 대부분의 내용이 충실하게 반영되고 있음 · 다만, 공사비를 감안한 당선작 선정이 중요하고 필요함 · 심사위원 중 공사비 이야기를 할 수 있는 사람이 필요한데, 실제 설계과정에서는 공사비에 맞게 설계를 조정해야 하는 경우가 발생함 후임자에게 · 원하는 건물이 무엇인지 설계공모지침서를 잘 만들어야 함

공공건축 지원부서 담당자

사업특성 건축기획 이전까지의 상황	건축기획
□□시군 공공건축팀 - 팀장 포함 8인 지원부서의 역할 - 지자체에서 추진하는 사업비 10억 원 이상의 공공건축 사업에 대해 건축기획부터 설계공모 이후의 단계까지 지원함 - 신축 위주로 지원하고 있으며, 리모델링 사업, 창고 건립 사업 등은 해당 부서에서 직접 추진함 - 기관 내 모든 부서에서는 공공건축팀의 역할, 지원 내용을 알고 있음 - 일반공공건축사업의 경우에는 공공건축팀에서 기획용역을 발주하여 건축기획 자료를 마련하고 사업부서에 해당 자료를 제시함 - 공공건축팀에서는 사업부서에 사업내용 외 사업기간, 사업비에 대한 준비를 요청하고, 그것이 준비되어야 지원이 가능하다고 알림 - 도시재생사업의 경우에는 도시재생과에서 지원을 요청한 신축 사업 중심으로 지원함 - 공공건축팀에서는 도시재생활성화계획의 내용을 그대로 활용하여 사업계획 사전검토를 신청하고 이후 단계를 진행함 - 별도의 추가적인 건축기획 용역을 수행하지 않는 이유는 도시재생활성화계획에 더해 추가용역을 수행할 경우 건축기획의 내용, 범위, 용역비 등의 산정이 곤란하기 때문임 공공건축가 활동 - 총괄건축가 등 2인은 주 2회 출근, 그 외 7인은 월 1회 회의에 참석함 - 사업부서에서 공공건축가에게 방문, 협의, 요청하며, 공공건축가 회의에서 발주계획, 설계내용을 검토하여 공공건축가 참여 여부를 결정함 - 건설엔지니어링 대가 기준에 따라 수당을 지급함	건축기획의 내용 - 기획용역 업무범위는 사업계획 사전검토 전까지의 필요한 내용과 자료임 건축기획의 수행방식 - 공공건축가 회의에서 건축기획업무를 수행할 공공건축가, 지역 건축사 등을 추천, 선정함 - 업무대가는 1,000만 원 미만에서부터 2,200만 원까지이며, 기획업무 수행기간은 약 2개월임 - 기획업무 수행 중 총괄건축가 중간보고 및 자문 1회가 포함됨 - 도시재생사업의 경우 도시재생활성화계획 내용을 활용하여 공공건축팀에서 사업계획 사전검토 등을 위한 건축기획 자료를 작성함

사업계획 사전검토 및 공공건축심의	> 설계공모 및 당선작 선정
· 사전검토와 공공건축심의를 공공건축팀에서 추진함 사전검토 및 공공건축심의가 도움이 된 점 · 사전검토의 결과는 사업부서와의 업무 협의, 설득, 사업 추진 방향 설정을 위한 기초자료, 근거로서 도움이 됨 · 기 수립된 도시재생활성화계획에 대해서도 수정의 근거가 되며 방향 설정에 도움이 됨 사전검토 및 공공건축심의 준비 및 수행 상의 어려움 · 사전검토 내용과 공공건축심의 내용이 명확하게 구분되지 않는다고 느낌 · 도비가 포함된 모든 사업을 도에서 심의하고 있는데, 내용, 형식, 방법, 시간 등의 측면에서 어려움이 있음 · 또한 사전검토 의견과 공공건축심의 의견 사이에 차이가 있는 경우에도 사업 계획 수정에 어려움이 있음	· 설계공모는 공공건축팀에서 직접 운영함 · 공공건축가 전체회의에서 공모안건, 심사위원을 다루고 있으며, 심사위원은 전국 대상으로 선정함 · 사업 규모, 특성에 따라 심사위원에게 심사주안점에 대한 설명이 필요한 경우에는 관련 내용 설명함 · 긴 시간이 소요되거나 어려움이 많았던 단계는 설계단계인데, 당선작 선정 후에 운영부서나 이용자의 요구의 변화를 반영하는 경우가 많은 실정이며, 규모, 배치 등의 큰 틀에서의 계획 변경이 있으면 조정이 어려움 후임자에게 · 도시재생사업의 경우, 활성화계획보고서는 건축기획 부분이 부실할 수 있으므로, 활성화계획 내 건축사업에 대한 목적, 내용, 범위를 명확하게 하여 문서화해야 함 · 일반공공건축 사업의 경우, 사업 선정, 또는 계획 당시와 착공 시점 사이의 사업비 차이를 고려하여 사업비를 명확하게 산정해야 함

■ 참고문헌

- 강경연, 오병찬, 박혜은, 김성희. (2020). 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인. 충남연구원 : 공주
- 국가공공건축지원센터. (2020). 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드. 건축공간연구원 : 세종.
- 국가공공건축지원센터. (2021a). 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 업무 매뉴얼. 건축공간연구원 : 세종.
- 국가공공건축지원센터. (2021b). 2020 공공건축 사업계획 사전검토 연차보고서. 건축공간연구원 : 세종.
- 국토교통부. (2020a). 건축서비스산업 진흥법.
- 국토교통부. (2020b). 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침.
- 국토교통부. (2021a). 건축기획 업무 수행지침.
- 국토교통부. (2021b). 건축 설계공모 운영지침.
- 박석환, 이해원, 양은영, 배선훈. (2021). 공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구. 건축공간연구원 : 세종.
- 송선영, 김은희, 서수정. (2022). 건축기획업무 범위설정 및 제도화 방안에 관한 연구. 대한건축학회 논문집, 38권, 1호, pp.15~24.
- 임유경, 백선경, 김꽃송이, 김준래, 한승연. (2021). 이용자 관점에서 본 공공건축 연구 : 국민체육센터. 건축공간연구원 : 세종.
- 임현성, 김영현. (2012). 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구. 건축공간연구원 : 세종.
- 조시은, 백선경, 방재성. (2021). 그린스마트미래학교를 위한 건축기획 개선방안 연구. 건축공간연구원 : 세종.
- 충청남도. (2020). 충청남도 공공건축심의 운영 매뉴얼.
- 충청남도. (2021). 충청남도 공공건축 업무 매뉴얼.

충남공공디자인센터 연구성과

2022년	• 충청남도 공공디자인 공모사업 유니버설디자인 적용방안 • 충청남도 공동주택 경관심의 기준 개발 • 충청남도 공공건축 조성절차 개선방안 • [현안과제] 충청남도 지방보조금 안내서 제작을 위한 디자인 방안 • [현안과제] 충청남도 천안시 상업지구 활성화를 위한 녹지공간 개선방안
2021년	• [현안과제] 제22회 유관순상 운영계획 신문광고(안) 디자인 • 충청남도 유니버설디자인 가이드라인 • 충청남도 경관협정 시범사업 추진 개선방안 • 충청남도 경관 및 공공디자인 통합관리 체계 구축방안 • 충청남도 공공건축 민간전문가 제도 개선방안
2020년	• 충청남도 경관·공공디자인 실태조사 • 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인 • [현안과제] 충청남도 공공건축 심의 운영 매뉴얼
2019년	• 고령화사회의 대응을 위한 충청남도 유니버설디자인 실태조사 • 충청남도 농촌마을 범죄예방 디자인 추진방안
2018년	• 충청남도 공공디자인 컨설팅 발전방안 • 충청남도 디자인사업 연계 추진방안 • 충청남도 관광지 안내표지판 디자인 가이드라인
2017년	• 충청남도 문화재 표지판디자인 가이드라인 • 충청남도 농촌경관협정 추진방안 • 충청남도 해안경관 실태 및 관련계획 분석
2016년	• 충청남도 농촌주거환경 개선방안 • 충청남도 여성친화도시 공공디자인사업 발전방안 • 충청남도 옥외광고물 관리방안
2015년	• 충청남도 공공디자인 사업 사후진단지표 개발 및 활용방안 • 충청남도 경관심의 개선 및 운영방안 • 충청남도 홍보매체 디자인 가이드라인
2014년	• 충청남도 공공디자인 통합기본계획 • 충청남도 통합디자인을 위한 사전진단지표 구축 시스템 개발 연구 • 충청남도 공공디자인 미래발전계획 • 충청남도 건축물 색채 디자인 가이드라인 • 충청남도 범죄예방 디자인 가이드라인 • 충청남도 공시장 가림시설 디자인 가이드라인 • 충청남도 경관·공공디자인 실태조사

연구진

연구책임

강경연 책임연구원

내부연구진

오병찬 책임연구원

박혜은 책임연구원

김성희 연구원

정진주 연구원

협력기관

충청남도 건설교통국 건축도시과

노윤철 과장(건축도시과)

조도연 주무관(공공건축팀)

김나현 주무관(공공건축팀)

박 신 팀장(경관디자인팀)

박정규 주무관(경관디자인팀)

2022 충남공공디자인센터

인쇄·발행 2022년 12월

발행인 유동훈

발행처 충남연구원

충청남도 공주시 연수원길 73-26

041-840-1123

www.cpdcr.re.kr

연구기관 충남공공디자인센터

인쇄처 삼성애드피아

· 본 보고서의 판권소유는 충청남도와 충남연구원에 있음

· 본 보고서의 내용은 저자의 서면동의가 없이는 복제나 전제를 불가함

아름답고 쾌적한 생활환경으로
행복한 충남을 만들어 가겠습니다.