기본연구보고서 2021-6

공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구

Public Building Architectural Planning Analysis and Improvement Measures

박석환 Park, Seokhwan
이혜원 Lee, Hyewon
양은영 Yang, Eunyoung
배선혜 Bae, Sunhye

(a u r i

기본연구보고서 2021-6

공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구

Public Building Architectural Plannig Analysis and Improvement Measures

지은이 박석환, 이혜원, 양은영, 배선혜
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2021년 10월 26일, 발행: 2021년 10월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 16,000원, ISBN: 979-11-5659-330-0

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구자

연구책임	박석환 연구원
연구진	이혜원 연구원 양은영 연구원 배선혜 부연구위원
외부연구진	김혜련 오드팩토리 대표 이은비
연구보조원	정희재

연구심의위원	유광흠 선임연구위원 오성훈 선임연구위원 임유경 연구위원 전영훈 중앙대학교 건축학부 교수 박기범 국토교통부 건축문화경관과 과장 김태경 국토교통부 건축문화경관과 과장(前)
연구자문위원	김재경 ㈜무영종합건축사사무소 상무 김준영 강남구청 어르신복지과 주무관 김택빈 이스케이프건축사사무소 소장 변나향 충북대학교 건축학부 교수 설준호 엠브레인퍼블릭 부장 신승수 ㈜디자인그룹오즈 건축사사무소 대표 신요한 플로건축사사무소 대표 이양재 엘리펀츠건축사사무소 소장 정상경 요앞건축사사무소 소장 조재현 파주시 공공건축건립추진단 주무관 최유종 충북대학교 건축학부 교수

연구요약

Summary

제1장 서론

19년 12월 「건축서비스산업진흥법」에서 공공건축 기획업무 수행을 의무화함에 따라 공공건축사업의 이행 절차가 강화되었다. 하지만 공공건축 사업을 발주하는 기관 차원에서 건축기획 업무 수행을 위한 대응전략 및 별도의 세부적인 준비는 부족한 상황이다. 국가공공건축지원센터 내부 자료에 따르면 2020년 한해 1,195건의 공공건축 사업계획 사전검토 대상 중 건축기획이 미흡하여 사전검토진행이 어려운 463건의 사업에 대한 보완 요청이 발생하였다. 발주기관에서는 기존에 검토가 미흡했던 사업내용을 보완하는 과정에서 추가 기간이 상당히 소요되기도 한다.

국가공공건축지원센터 자문의 응답현황을 살펴보면 발주기관 사업담당자가 건축기획업무와 설계업무의 차이점을 구별하지 못하며 여전히 기획업무의 필요성에 대한 인지도가 낮은 상황이며 기관 내에서 건축기획 업무를 수행할 전담인력이 부재하여 민간전문가 제도를 활용하거나 외부자문 및 용역 등으로 절차의 전문성을 보완하고 있다.

반면, 건축기획업무 의무화 제도 시행이후 제도 관련 현황 대한 구체적인 분석과 진단이 부재하였다. 따라서 본 연구에서는 제도시행이후에 구체적인 분석과 진단을 토대로 건축기획 수행 여건별 차이와 실효성 있는 건축기획 항목을 살펴볼 필요가 있다. 제도 도입 초기에는 제대로 건축기획업무를 수행했던 사례가 부족했으므로 구체적인 성과나 기획업무 효과에 대해 살펴보기가 어려웠다. 하지만 2020년 한해 동안 1195건의 사업계획 사전검토 사례를 토대로 300건 이상의 조사 분석을 수집할 수 있는 상황이 되었다. 본 연구에서 300건 이상의 사례 사업에 대한 자료를 토대로 제도가 보다 제대로 정착되고 실효성을 제고할 수 있을지에 대한 방향을 논의하고자 한다.

연구의 목적은 다음과 같다. 관련 문헌 및 선행 연구들에서 논의되었던 건축기획업무의 개념과 범위를 비롯하여 제도의 도입취지와 목적을 재차 확인하고 이를 현황분석의 기준으로 삼아 원래 목표한 대로 제도가 잘 작동되고 있는가를 진단 한다. 건축기획업무를 수행한 실제 사례를 대상으로 기획의 내용 및 범위, 진행과정, 활용 등에 대한 진단을 통한 시사점을 도출 한다. 실제 활용 가능한 방식으로 제도가 고도화 되려면 목적이나 내용적 부분에 대한 문제점 파악을 비롯하여 구조적인 보완방향이나 제도의 실행 부문에 대한 문제점을 개선해야 할지에 대한 것을 함께 파악 한다.

먼저, 원활한 건축기획업무 수행을 위해서는 제도와 실제의 간극을 최소화하는 방향으로 「건축서비스산업진흥법」에서 규정한 건축기획의 정의에 대해 검토하고 이에 따른 구체적인 내용과 방법에 대한 검증을 한다. 본 연구에서는 사례분석 및 관계자 설문, 면담 등을 통해 사업주체나 기획업무 관계자들이 사업추진 경험을 토대로 효용성 있는 건축기획에 대한 정의를 비롯하여 내용과 방법에 대해 대안을 마련하여 제도적 실효성을 제고하고자 한다.

그리고 법에서 건축기획의 수행주체와 의뢰할 수 있는 곳을 규정하고 있으나 제도적 실효성을 보다 제고 하기 위해서는 관련 규정 상 수행주체를 비롯하여 시기, 범위, 비용 등 구체적인 건축기획 업무 절차 등에 대한 사항이 규정되어 있어야 한다. 아직까지 이에 대해서 명확하게 규정하고 있지 않으므로 건축기획 업무 수행에 있어서 구조적 부문과 실행부문의 제도적 지원이 가능한 사항을 제안하고자 한다.

연구의 대상은 「건축서비스산업 진흥법」제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업 중 2019년 12월 이후에 건축기획 업무를 수행한 사업을 대상으로 건축기획 업무 현황 및 수행 여건을 분석하고자하며 공공건축 사업의 초기 사업 기획 시작단계에서부터 설계용역 발주 전 까지 모든 과정 및 결과물을 연구의 범위로 한다. 따라서 본 연구는 제도 개정 이후 변화된 환경에서 실제 건축기획 업무 수행 사례와 관련자들을 대상으로 실제 제도가 어떻게 운영되고 있는지를 살펴본다. 이를 통하여 초기 제도가 현장에서 적용되는 과정과 운영 현황, 제도가 예상하지 못했던 현상, 효과 혹은 문제점 등을 파악하고 우리나라 공공건축분야에서 합리적으로 적용될 수 있는 방안을 제시한다.

제2장 건축기획업무 정의 및 제도현황 분석

국내 선행연구 대부분은 건축기획이 추구하는 목표와 대상에 따라서 그 범위를 한정하는 경우를 제외하고는 경제적 부분과 건축적 부분에 대한 내용을 모두 포함하는 것으로 정의하였다. 그렇기 때문에 사업의 필요성 및 기본방향 설정과 적정용도 및 규모설정, 수요조건 및 개발여건 등 분석을 비롯해 대지분석, 설계기본방향 설정, 스페이스프로그램 구성과 스키메틱 디자인, 그리고 사업 관리계획까지 아우르고 있다. 이를 공공건축사업의 발주절차의 관점으로 전환하여 바라보면 기본 및 실시설계용역 발주 즉, 설계공모가 이루어지기까지의 모든 단계에서 이루어지는 내용과 범위를 건축기획이라 할 수 있다. 이러한 특성으로 인해 건축기획의 과정은 다양한 이해관계자와 긴밀한 협력과 협업구조가 요구되는 업무임을 예측할 수 있다.

「건축서비스산업 진흥법」제2조(정의)[1]에 의하면 '건축기획'이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것이라고 정의하고 있다.

국토교통부 수탁연구과제인 '공공건축 품격향상을 위한 법령 개정안 마련 연구'에서 「건축서비스산업진흥법」 제22조의2 제6항에 따른 고시안을 제안하였다.「건축서비스산업진흥법」제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2(건축기획 업무내용) 개정안에서 규정하고 있는 건축기획 업무의 주요 내용을 포함하고 있으나 향후 고시된 자료를 활용할 주 이용자를 감안하여 주요 항목을 사업의 흐름 및 업무 순서에 맞추어 재구성 하였다.

마련한 '건축기획업무 수행지침(가칭)'은 총 6장과 32개조로 구성하였다. 지침의 목적, 적용범위, 건축기획의 주요내용 등을 규정하는 총칙, 업무 프로세스를 바탕으로 사업추진에 관한 사항, 입지 및 공간계획에 관한 사항, 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항, 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항, 건축기획 이후의 절차 등으로 구성하였다.

공공건축 기획업무 가이드(국가공공건축지원센터. 2020)에서는 '건축기획 업무 수행지침(가칭)' 내용을 참고로 다음 표와 같이 건축기획 업무 구성 요소를 정의하였다. 가이드에서 건축기획 업무는 사업기획과 설계기획 관점으로 구분하였으며 두 절차를 모두 포괄하여 제안하였다. 또한「건축서비스산업 진흥법」에서 언급하고 있는 건축기획 항목을 구상->검증->구체화 과정을 감안하여 계획수립 흐름에 따라 5단계로 재구성하였다.

---

1) 건축서비스산업 진흥법. 법률 제2조 제1항.

이밖에도 공용재산취득사업계획, 타당성조사, 투자심사, 기본구상, 기본계획 등 건축기획업무와 유사한 관련제도들의 내용을 살펴본 결과 사업의 필요성, 사업의 기본방향 설정, 사업비 및 사업기간, 입지 결정 등은 반복적으로 다루어지고 있었다. 그리고 「건축서비스산업 진흥법」상 건축기획의 업무범위가 가장 넓고 상세하여 전문성 있는 검토가 쉽지 않음을 예상할 수가 있었다. 반면, 사업추진의 관한 사항에서 업무추진방식의 검토, 주변시설과 연계 및 차별화 방안이 있으며 입지 및 공간계획에 관한 사항에서는 배치계획, 공간계획, 에너지효율화계획, BF 및 CPTED 등 기타시설계획항목은 「건축서비스산업 진흥법」상 건축기획에서만 다루는 항목임을 파악할 수 있었다.

선행연구 및 문헌조사 내용을 토대로 현재 제도상 규정하고있는 사항을 종합하여 본 연구에서는 건축기획을 다음과 같이 정의하고자 한다.

'건축기획'은 건축물 조성 과정 전체에 대해 구상하는 사업기획과 본격적인 건축물 설계에 앞서 필요한 정보를 수집하고 정리하여 기준을 정하는 설계기획을 하는 과정을 의미한다. 이를 법상 내용과 연계하면 사업추진에 관한사항, 입지 및 공간계획에 관한사항, 공공성 구현에 관한 사항, 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항으로 세부 요소를 구성할 수 있다. 그리고 기획 과정은 계획을 수립하여 집행하고 그 결과를 평가하여 다음의 계획 설정 시 반영하는 환류(feed-back) 작용이 수반되므로 사업기획(1단계)과 설계기획(2단계)이 연속되는 업무 연관된 업무로 이해해야 한다.[2)]

본 연구에서는 국가공공건축지원센터(2020)의 '공공건축가이드 02 「건축서비스산업 진흥법」 개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드'에서 제시한 세부항목을 토대로 재구성하였다. 대분류 4개, 중분류 26개, 세분류 68개로 구성하였으며 이 항목을 기준으로 구체적인 건축기획업무 수행현황을 분석하고자 한다.

제3장 건축기획업무 수행 현황 분석 및 시사점 도출

건축기획 수행 현황 분석은 크게 기획 수행 결과 자료 분석 측면, 사례 내용 분석 측면과 현황 분석 측면으로 구분하여 진행하였다. 자료 분석은 우선 건축기획 항목별 수행 여부를 체크하여 항목별 수행 빈도에 따른 정량 분석을 수행하였고, 이후 건축기획 관련 전문가들의 자문과 평가를 통해 도출한 가중치를 각 항목에 반영하여 최종적인 건축기획

2) 국가공공건축지원센터(2020b, p.19-21)

수행도를 분석하고, 이를 통해 실제 사례에 대한 내용 분석 및 심층 조사 대상 사업을 선정하였다.

건축기획 내용 분석 결과에 따른 수행도 상·하위 사업의 관계자를 대상으로 기획업무의 수행 과정과 방법 등 현황을 파악하기 위하여 심층 조사를 진행하였다. 심층 조사대상은 주체별로 발주부서, 건축기획 수행인력, 건축기획 후속 절차를 통해 건축기획의 내용을 검토하는 주체로 구분하였다. 분석 방법으로는 대면, 서면, 유선의 방법을 통해 인터뷰 형태로 조사를 수행하였으며 기획업무 관계자 자문을 통해 항목을 구성한 인터뷰지를 중심으로 진행하였다.

건축기획 수행 자료 및 현황 분석 종합 결과는 다음과 같다.

건축기획업무 제도화에 대한 상반된 인식을 확인할 수 있었다, 현황 진단을 통해 건축기획업무가 의무화됨에 따라 사업의 추진 절차상 문제점이나 필수 사항에 대한 검토가 사전에 이루어져서 사업관리가 용이하다는 측면과 합리적인 예산 수립과 계획 방향 구체화에 도움된다는 부분은 긍정적인 영향으로 볼 수 있으나 공공건축 사업의 추진절차가 복잡해지고 길어진다고 인식하는 점은 부정적인 영향으로 정리할 수 있다.

건축기획 업무 범위와 실제 현장에서 수행도의 간극이 발생하고 있었다. 건축기획 항목별로 수행여부를 살펴본 결과 총 68개 건축기획 항목 중 50개 이상의 항목을 충실하게 이행한 사업은 없었다. 제도상에서 언급한 11개 사항에 대해 지나치게 세분화하여 분석한 결과일 수도 있겠으나 건축기획의 업무 범위가 상당히 포괄적이라는 것은 수행정도의 결과에서도 재차 확인할 수 있었다.

또한, 건축기획업무 수행주체로서 발주기관의 역할에 대한 인식 확산이 필요했다, 심층면담 결과에서 파악된 것처럼 건축기획업무 수행의 핵심주체는 발주기관이어야 한다는 인식보다는 건축사사무소 등 전문 업체 또는 기관에 용역 발주 형태로 이행하는 것으로 파악하고 있다. 건축기획업무를 수행하는 핵심주체는 선행연구나 문헌에서 언급하고 있는 것처럼 발주기관이 되어야함은 명확하나 아직 실제 현장에서는 그렇게 인식하지 못하고 있으므로 지속적으로 관계자들의 인식을 변화시킬 필요가 있다. 다만, 발주기관 응답자 다수가 건축기획을 용역을 통해 이행하는 가장 많은 사유로 '부서 내 전문인력 부재 및 업무에 전문성 확보'를 언급하였다는 점에서 발주기관이 건축기획업무 자체 또는 일부 전문성을 요하는 항목 수행에 대한 부담감을 가지고 있음을 유추해볼 때 발주기관 담당자의 부담감을 상쇄시킬 방안에 대한 검토는 반드시 필요한 상황이다.

이밖에도 건축기획 자료를 통한 수행항목 및 수행도 분석 결과 모두, 설계비 추정가격

규모에 비례해 건축기획 업무를 충실하게 수행하고 있는 것으로 파악되었다. 하지만 관계자 심층면담에서 건축기획업무 수행비용을 살펴보았을 때 과업 기간이나 설계비 등 건축기획업무 용역의 대가와 범위에 영향을 미치는 요소에 대한 상관성은 파악하기 어려웠다. 이를 해석하면 사업의 규모가 클수록 많은 항목에 대해 건축기획을 수행한다고 할 수 있으나 많은 항목을 용역을 통해 이행한다고 쉽게 단정하기는 어려울 수 있으며 발주기관이 자체적으로 검토하여 수행하는 건축기획 항목이 많을 수도 있다.

마지막으로 면담조사 결과 관계자들에게 물어본 건축기획업무에 대한 위탁용역의 적정 시기는 사업마다 달랐다. 최종 확정된 예산에 맞는 건축기획 수행이 합리적이라는 의견과 사업 구상 초기에 건축 분야의 전문가 개입을 통해 사업의 적정 규모와 방향을 검토하고 그에 맞는 예산을 확정 및 조정하는 것이 합리적이라는 의견도 존재한 것처럼 사업의 여건별로 효과적인 건축기획업무 용역을 수행할 시기는 다르게 적용하는 것이 필요하다.

이러한 현황분석을 바탕으로 다음과 같이 건축기획업무 활성화를 위한 주요 쟁점을 도출하였다. 첫 번째로 제도에서도 목적과 취지를 비롯하여 업무 수행 내용과 범위를 체계적으로 정비하여 건축기획 업무에 대한 이해도 제고 방안에 대한 모색이 필요하다. 두 번째로 절차상 중복을 최소화 하는 측면에서도 사업기획 초기과정에서 정해진 규모나 사업기준 등을 준용하고 본격적으로 선택·집중하여 검토하여야하는 건축기획업무 수행 항목을 구분하는 것이 효과적일 수 있으며 이를 통한 건축기획업무 범위(항목) 대한 조정이 필요하다. 세 번째로 공공건축의 사업 종류와 여건에 따라 최적의 유효한 건축기획 용역시기와 범위에 대해 가이드를 한다면 발주기관입장에서 건축기획업무를 보다 체계적으로 수행할 수 있으므로 사업마다 효과적인 건축기획 업무 용역 수행 시점을 가이드하는 것이 필요하다. 보다 구체적으로는 사업 유형과 방식에 따른 건축기획 업무의 범위를 가이드 하는 것이 실효성이 있다.

[표] 건축기획 수행 현황 분석 종합

구분	세부 기준		주요 분석결과	주요 쟁점
자료 분석	건축기획업무 항목 수행도 평가	건축기획 항목 수행 여부	68개 세분류 중, 20≤수행항목<30인 사업이 36.4%, 30≤수행항목<40인 사업이 52.3% 차지	**목적** 건축기획 업무 제도 이해도 제고 방안 모색 필요
		기획 항목별 가중치 적용에 따른 건축기획 수행도	·(수행도 상위 20개 사업) 문화 및 집회시설, 설계비 10억 원 이상 사업이 가장 많이 나타남 ·(수행도 하위 20개 사업) 설계비 1-3억 원의 사업이 가장 많이 나타남	
내용 분석	건립방식	리모델링, 신축	건립방식에 따른 기획 수행도의 경향은 두드러지지 않음	
	사업 가이드라인, 기준 유무	사업 관련 가이드라인 유무	사업가이드라인이 있는 경우, 기획 수행도가 높게 나타남	**주체** ·기획업무의 핵심 수행주체는 발주기관이라는 인식 제고 필요 ·발주기관을 지원하는 전문 주체를 제시하고, 각 주체별 업무 구분을 명확화하여 가이드
	주체간 협력체계	사업별 건축기획 추진 주체 구성	타당성조사 전문기관, 엔지니어(토목, 조경), 건축사, 민간전문가, 위수탁협약 기관 등 기획 참여주체 업무	
현황 분석	일반 현황 (I)	건축기획 수행방식(유형)	외부기관 용역(91.3%) , 자체 수행(8.7%)	
		건축기획 외부 위탁 결정 이유	전문인력 부재 및 전문성 확보(41.2%) 구체적 지침 부재(23.5%) 미응답(29.4%)	
		건축기획 용역 기관(업체) 선정 방식	수의계약을 통한 계약 체결(71.4%)	**시기** 사업 특성을 고려하여 효과적인 건축기획 업무 수행 시점에 대한 가이드 필요 ⇨
		건축기획 용역 수행 기관(업체) 유형	건축사사무소(66.6%), 타당성조사 전문기관(23.8%)	
		건축기획업무 대가 산정 방식	건축설계대가의 3~8%(29.4%) 가용예산 범위 내 (29.4%) 업체견적서(17.6%)	
		건축기획 용역 업무범위	건축기획, 사전검토, 공공건축심의위원회 심의, 설계지침서 작성 등 세부 업무를 사업 여건에 따라 상이하게 발주	
		건축기획 용역 참여 인력 구성(분야 및 인원 수)	건축분야, 3~5인 구성 응답이 다수 차지	**방법** ·발주기관의 직접 수행 ·발주기관 주도의 건축기획이 어려운 경우 효과적인 건축기획 추진과 전문성 확보를 위한 다양한 추진 방식 결정 가이드 제시
	수행 여건 (II)	건축기획 목적 / 건축기획 업무 필요성에 대한 인식	발주기관 사업 담당자(70.5%), 건축기획 용역 수행자(92.3%) 모두 제도 필요성에 대하여 공감	
		건축기획 목적 / 건축기획 법제화에 따른 차이 체감	(긍정적) 사업 추진절차 상 사전 검토 기능 (부정적) 추가 절차 도입에 따른 사업기간 지연	
		건축기획 주체 / 기획 항목별 적합한 수행 주체 구분 필요성	·발주기관 사업 담당자와 달리 건축기획업무 수행자 응답에서 기획 업무별 주체 구분이 필요하다는 의견이 전체의 84.5%를 이룸 ·건축분야 이외 전문분야와 협업 등을 위하여 주체 유형에 따른 업무 구분 필요	**내용** ·사업 유형과 방식에 따른 건축기획 업무의 범위를 가이드 ·사업 특성에 따른 건축기획업무 범위에 대한 조정
		건축기획 절차 / 자체/용역 추진시의 어려움	법규 및 법정 의무사항 검토 / 관련 기간 확보	
		건축기획 절차 / 용역발주 적정 시기	사업 구상 시(69.2%), 사업규모 및 예산 확정 이후(30.8%)	
		건축기획 내용 / 업무범위 개선/차별화 방향	소규모, 표준화된 기준 마련된 시설, 건축유형 등에 따른 건축기획 업무 수행 항목 차별화 필요	
		건축기획 내용 / 기존 절차와의 중복 관련 의견	중복되지 않는다(61.5%), 중복된다(38.5%)	
		건축기획 활용 / 후속절차를 통한 기획 보완 용이성	도움이 되었다(82.4%), 도움이 되지 않았다(11.8%)	
		건축기획 후 사업 초기규상 변경 여부	예산 및 일정계획, 사업 규모계획이 주요 변경사항	

출처: 연구자 작성

제4장 공공건축물 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안

제도 개선방안을 논의하기에 앞서 현황분석 내용을 토대로 공공건축물 건축기획업무에 대한 개념을 구체화하고자 한다. 건축기획 업무의 목적은 발주기관이 사업의 필요성과 내용을 구체화해가는 과정 전반을 의미하며 예산 낭비를 막고 이용자 편의 및 수요에 맞춰 최적의 시설을 제공하는 것을 목적으로 한다. 건축기획업무의 주요 수행주체는 발주기관이 건축기획의 주요 수행주체임을 강조하되 업무가 포괄적이므로 다양한 전문주체가 건축기획 수행을 지원할 수 있는 가이드가 요구된다.

건축기획 업무의 범위와 내용에 대한 정립은 다음과 같다.

기본구상에서부터 설계용역 발주 전 과정을 모두 포괄하는 건축기획업무 범위를 설정하는 것이 필요하나 관련 절차에서 검증한 항목은 중복 검토를 최소화하는 것이 함께 요구된다. 즉, 주어진 예산과 규모 조건 안에서 보다 현실적이며 구체적으로 사업의 실효성을 제고하기 위한 세부시설 구성방향에 대한 검토와 기능적인 공간 환경을 조성하기 위한 차별화된 전략 모색이 필요하다. 또한, 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회 절차도 건축기획의 관련 절차로 포괄하여 이해하는 것이 바람직하며 다양한 주체별로 명확한 업무 범위를 설정하고 필요시 건축기획용역 범위를 용이하게 설정 위한 건축기획의 항목 조정이 필요하다.

효과적인 건축기획업무 수행을 위해서는 사업 특성을 고려한 전략적인 건축기획 수행항목의 조정이 필요하다. 가이드라인이 구체적이고 명확한 사업인 경우는 설계기획에 집중하여 수행하고 자체 기준·가이드라인이 없는 개별 건축물 사업인 경우는 사업기획 및 설계기획을 모두 수행하고 마스터플랜, 전체 사업계획 안에서 진행되는 세부 사업인 경우는 마찬가지로 사업기획 및 설계기획을 모두 수행하는 것이 합리적이다. 또한, 신축 이외에 증축, 리모델링, 개보수 등 건축행위에 따른 건축기획 수행항목의 조정도 필요하다. 마지막으로 적정수준의 결과물 도출을 위한 항목 조정이 필요하다.

위에서 언급한 내용을 종합 정리하여 다음과 같이 건축기획 항목 개선(안)을 도출하였다.

[표] 건축기획 항목 개선(안)

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정
		1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인
	1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토
	1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시
		1-4-2. 사용자 규모추정
		1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토
		1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토
		1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 시설의 입지 대안 검토 및 선정
		1-5-2. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정
		1-5-3. 시설의 운영방식 결정
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정
		1-6-2. 공사비 책정
		1-6-3. 설계비 책정
		1-6-4. 설계공모보상비 책정
		1-6-5. 감리비 책정
		1-6-6. 설계의도구현 비용 책정
		1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)
	1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정
		1-7-2. 발주 준비기간 산정
		1-7-3. 설계공모기간 산정
		1-7-4. 설계기간 산정
		1-7-5. 공사기간 산정
		1-7-6. 시운전기간 산정
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려
	1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항
		1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항
		1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항
		1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항
	1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건 검토 및 확정	2-1-1. 입지 관련 여건 조사
		2-1-2. 입지 확정 및 계획 범위 설정
	2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사
		2-2-2. 지반여건 조사
		2-2-3. 지형, 환경 조사
		2-2-4. 관련법규 검토
		2-2-5. 문화재 관련 조사
	2-3. 배치계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토
		2-3-2. 부지활용 방안 검토
		2-3-3. 건축물의 배치 계획 조건 및 방향 검토
		2-3-4. 건축물의 규모 검토

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
	2-4. 공간계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)
		2-4-2. 평/단면 조닝계획 조건 및 방향 검토
		2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토
		2-4-4. 내부 동선계획 조건 및 방향 검토
	2-5. 에너지 효율화 계획 방향 검토	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토
		2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등) 방향 검토	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토
		2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토
		2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방
		3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할
		3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
		3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
	4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용
		4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영
	4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토
		4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영
	4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토
		4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토
		4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토
		4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토
		4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

출처: 연구자 작성

이어서 사업 방식과 유형에 맞는 건축기획 (용역) 수행시기와 방법 차별화방안을 마련하였다. 사업 특성을 고려한 건축기획 용역 수행 시점 구분하여 적용할 수가 있다. 또한 관련 기준 및 가이드가 있는 사업은 사업기획을 자체 수행하는 방안 고려할 수 있다.

위 내용을 토대로 건축기획업무의 활성화를 위한 제도 개선 방안을 다음과 같이 도출하였다.

- 건축서비스산업 진흥법 개정안

앞서 정의하고 검증한 건축기획의 정의와 목적을 토대로 사업기획과 설계기획을 수행하는 과정에 대한 의미가 전달될 수 있도록 개정안을 제안하였다.또한 건축기획업무 정의에 따른 세부 내용을 개정하는 대안을 제안하였다. 기존에 조문보다 가능한 구체적으로 업무 수행 내용을 제시하고자 하였으며 사업 흐름 및 업무 순서 맞춰 법과 시행령 사항을 재구성 하였다. 또한 건축기획 단계에서 만 검토 하는 항목에 대해서 기존보다 강조하여 유사절차와 건축기획 절차와의 차별화 방안을 강조하였다.

- 건축기획업무 수행 지침(수정안) 마련

건축기획업무의 주요 수행주체는 발주기관이 우선되어야 하며 이밖에도 다양한 업무에 대한 전문주체의 지원이 요구된다. 발주기관과 건축기획업무를 용역으로 의뢰받아 수행하는 주체를 항목별로 구분하여 건축기획업무 수행자의 이해를 돕고 용역 수행 시 업무범위를 보다 명확히 설정할 수 있도록 하였다.

발주기관을 중심으로 건축기획업무 과정에서 수행 및 참여주체는 다양하며 각 주체별로 하여야하는 역할과 업무범위 또한 다양하다. 현황진단을 통해 알 수 있듯이 건축기획업무 중에 발주기관이 주도적으로 결정해주거나 관련정보를 제공해 주어야하는 사항에 대한 구분이 필요하다는 수요가 있으므로 해당 항목에 대한 가이드 할 수 있는 내용을 추가하는 것을 추후에 고려할 수 있다.

- 기획업무 가이드 및 체크리스트 고도화

설계용역 발주 전(前) 과정을 모두 포괄하는 건축기획 업무 범위 반영하고 공공건축물 건축기획 항목 최종(안) 반영을 통한 가이드 및 체크리스트를 고도화하였다. 효과적인 건축기획업무 수행을 위해서는 사업 특성을 고려한 전략적인 건축기획 수행 항목을 조정하였으며 사업 방식과 유형에 맞는 건축기획 (용역) 수행시기와 방법 차별화방안을 병합한 체크리스트를 제안하였다.

[표] 사업특성에 따른 수행시기가 반영된 기획업무 체크리스트(안)

재편 기획업무 체크리스트(안)

사업특성에 따른 기획업무 체크리스트(안)

:수행주체 :지원주체

구분	검토항목		공모사업 (기본계획등 제출) 신축 (별동 증축 포함)	공모사업 (기본계획등 제출) 증축 및 리모델링	공모사업 (기본계획등 제출) 개보수	관련 매뉴얼, 기준 등이 있는 경우 신축 (별동 증축 포함)	관련 매뉴얼, 기준 등이 있는 경우 증축 및 리모델링	관련 매뉴얼, 기준 등이 있는 경우 개보수	관련 매뉴얼, 기준 등이 없는 경우 신축 (별동 증축 포함)	관련 매뉴얼, 기준 등이 없는 경우 증축 및 리모델링	관련 매뉴얼, 기준 등이 없는 경우 개보수	지원주체의 도움을 필요한 권장 시점
사업기획	기획업무 추진방식의 결정											
	사업의 필요성 검토											
	사업의 기본방향 설정											사업구상시 (공모사업 준비단계)
	사업의 규모 및 주요 기능 설정											
	주변 시설과의 연계 및 차별화											
	관계자 의견 수렴											
	건립 및 운영방식 결정											
	시설 운영 계획											
	사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	용지비 책정										
		공사비 책정										
		설계비 책정										
		설계공모보상비 책정										
		감리비 책정										
		설계의도구현 비용 책정										
		그 밖의 부대비용 책정										
	사업기간 검토	사전조사 기간 산정										
		발주 준비기간 산정										
		설계공모기간 산정										
		설계기간 산정										
		공사기간 산정										
		시운전기간 산정										
	설계발주방식의 결정											투자심사 이후
	공사발주방식 등의 결정											
	기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식											
	사업 관리체계											
	민간전문가 활용											
	설계의도구현 수행방식											
설계기획	입지 여건 검토 및 확정											
	대지현황조사											
	배치계획 관련 설계 조건 및 방향 검토											
	공간계획 관련 설계 조건 및 방향 검토											
	편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현											
	지역 활성화 등에 대한 기여											
	위해요소 예측 및 최소화 방안											
	주변 환경에 대한 고려											
	에너지 효율화 계획 방향 검토											
	기타 시설계획(BF, CPTED 등) 방향 검토											

출처: 연구자 작성

- 건축기획–사전검토–공공건축심의위원회 연계성 강화

사전검토 항목은「건축서비스산업진흥법」및 동법 시행령에 따른 내용을 기반으로 구성되어 있으므로 연구에서 제안한 건축기획 항목 구성 및 체계에 맞춰 사전검토 항목을 재편하는 것이 필요하다. 이를 통해 현황분석에서 언급되었던 건축기획업무를 수행하는 정책 수요자의 법정절차에 대한 업무 부담감을 줄이면서 기획 검토자들의 편의를 도모할 수가 있다.

[표] 건축기획에 따른 사전검토 항목의 재편(안)

기존 사전검토 항목

구분	검토항목
1. 사업 개요	1-1. 사업의 목적
	1-2. 사업 추진 경위
2. 사업 계획	2-1. 지역특성
	2-2. 부지특성
	2-3. 규모
	2-4. 예산
	2-5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
	2-6. 설계용역 발주방식
	2-7. 향후 일정
	2-8. 사업관리체계
3. 건축 계획	3-1. 배치계획의 주안점
	3-2. 공간 및 시설계회의 주안점
	3-3. 지역 활성화에 대한 기여 방안
	3-4. 향후 시설 운영 활용 계획

재편 사전검토 항목(안)

구분	검토항목
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 사업 개요
	1-2. 사업 목적 및 필요성
	1-3. 사업의 기본방향
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능
	1-5. 건립 및 운영방식
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획
	1-7. 사업기간
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화
	1-9. 시설 운영 계획
	1-10. 관계자 의견 수렴
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건
	2-2. 대지현황조사
	2-3. 배치계획 관련 설계 조건 및 방향
	2-4. 공간계획 관련 설계 조건 및 방향
	2-5. 에너지 효율화 계획 방향
	2-6. 기타 시설계획 방향
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안
	3-3. 주변 환경에 대한 고려
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계
	4-2. 민간전문가 활용
	4-3. 설계의도구현 수행방식
	4-4. 설계발주방식
	4-5. 공사발주방식
	4-6. 기타 용역등 발주 방식

출처: 연구자 작성

제5장 결론

본 연구의 정책적 기여부분은 다음과 같이 예상할 수 있다.

「건축서비스산업 진흥법」에서 다루고 있는 건축기획 업무에 대한 구체적인 정의와 업무 범위를 실효성 측면에서 재정립하였다.선행연구 및 연구자마다 조금씩 차이가 있었던 건축기획업무의 정의와 범위를 실질적인 효과와 실효성 측면에서 검증하여 재정립하였다. 또한, 2021년 10월 고시된 '공공건축 기획업무 지침'의 제도적 실효성을 제고할 수 있는 개선안을 마련하는데 기여하였다. 이를 통해 건축기획업무 주체, 범위와 내용 등을 합리적으로 파악하여 관련 제도의 실효성을 제고하는데 이바지 하였으며 발주기관에서 건축기획업무를 보다 용이하고 내실 있게 이행할 수 있는 여건을 마련하였다.

본 연구의 결론이다. 건축기획업무 수행 현황 진단을 통해 제도의 목적이 잘 실현되고 있는지를 파악하였다. 입체적인 현황진단을 통해 건축기획 수행에 있어서 문제점과 한계를 육하원칙요소를 활용하여 정리하였으며 이를 토대로 공공건축물의 건축기획업무에 대한 개념을 재정립하였으며 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안을 도출하였다.

하지만 건축기획의 사례에 대한 질적인 평가와 효과검증은 본 연구의 범위에 포함되어 있지 않았다. 결과물에 대한 평가 및 적정성 검증관련 연구가 별도로 고려될 수가 있다. 또한, 건축기획 성과물이 사업 준공 및 운영과정에까지 어떻게 영향을 미치는지에 대한 효과 분석을 다루지 못하였으므로 향후 연구과제로 고려할 필요가 있다.

주제어

공공건축, 건축기획, 건축기획 현황진단, 제도개선

차 례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적 — 1
   1) 연구배경 및 필요성 — 1
   2) 연구목적 — 7
2. 연구범위 및 방법 — 8
   1) 연구질문 및 가설 — 8
   2) 연구 대상 및 범위 — 8
   3) 연구방법 — 9
   4) 연구수행과정 — 10
3. 선행연구 검토 — 11
   1) 관련 선행연구 검토 — 11
   2) 본 연구의 차별성 — 12

제2장 건축기획업무 정의 및 제도 현황 분석

1. 건축기획업무에 관한 기존 논의 — 15
   1) 건축기획의 필요성과 역할 — 15
   2) 건축기획 내용과 범위 — 19
   3) 건축기획의 주체 — 23
   4) 건축기획 절차 및 시기 — 25
   5) 시사점 — 27
2. 건축기획업무 관련 제도 분석 — 28
   1) 「건축서비스산업진흥법」에 따른 건축기획 — 28
   2) 「건축사법」에 따른 기획업무 — 29
   3) 건축기획업무 수행지침 및 가이드에 따른 건축기획업무 — 31
   4) 건축기획업무와 유사관련 제도 — 34
   5) 건축서비스산업 진흥법과 관련법의 종합 비교분석 — 38
3. 본 연구에서의 건축기획업무의 개념과 범위 — 41
   1) 건축기획업무 항목 도출 과정 — 41
   2) 건축기획 방향 설정 — 41
   3) 현황 분석 및 진단이 가능한 건축기획의 항목 구성 — 43

차 례 CONTENTS

제3장 건축기획업무 수행 현황 분석 및 시사점 도출

1. 건축기획업무 수행 현황 분석 개요 — 47
   1) 분석 배경 및 대상 — 47
   2) 분석 내용 및 방법 — 48
2. 건축기획업무 수행 자료 분석 — 51
   1) 자료 분석 개요 — 51
   2) 자료 분석 및 심층 조사 대상사업 도출 — 53
3. 건축기획업무 사례 내용 분석 — 66
   1) 사례분석 개요 및 분석의 틀 — 66
   2) 건립방식에 따른 사례 — 67
   3) 사업 가이드라인과 계획기준 유무에 따른 사례 — 84
   4) 주체 간 협력체계 구축에 따른 사례 — 95
4. 건축기획업무 수행 현황 심층 분석 — 107
   1) 분석 개요 — 107
   2) 건축기획업무 수행 현황 심층 분석 결과 — 115
   3) 건축기획 검토자 인터뷰 — 147
5. 소결 — 152
   1) 건축기획 수행 자료 및 현황 분석 종합 — 152
   2) 건축기획업무 활성화를 위한 주요 쟁점 도출(안) — 154

제4장 공공건축물 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안

1. 공공건축물 건축기획업무에 대한 개념 구체화 — 157
   1) 건축기획업무 목적과 주체 — 157
   2) 건축기획 업무 범위와 내용에 대한 정립 — 162
   3) 사업 방식과 유형에 맞는 건축기획 (용역) 수행시기와 방법 차별화 — 170
2. 건축기획업무 활성화를 위한 제반여건 마련 — 172
   1) 발주기관의 업무 관리 능력 함양 — 172
   2) 건축기획 전문가 지속 발굴 — 172
   3) 사례자료 아카이빙 및 보급 활용 — 173

차 례 CONTENTS

3. 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안(안) 175
1) 건축서비스산업 진흥법 개정안 175
2) 건축기획업무 수행지침(수정안) 마련 177
3) 기획업무 가이드 및 체크리스트 고도화 179
4) 건축기획-사전검토-공공건축심의위원회 연계성 강화 방안 182

제5장 결론

1. 연구 결과 요약 185
2. 연구의 기대 효과 189
3. 결론 및 향후 연구 과제 190
1) 결론 190
2) 본 연구의 한계 및 향후 연구 과제 190

참고문헌 191

Summary 196

부록

1. 건축기획 수행도 분석 가중치 설문조사 206
2. 건축기획업무 수행 현황 심층 인터뷰 질문지 214

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 사업계획 사전검토 신청기관별 보완요청에 따른 회신 기간 — 2
[표 1-2] 민간전문가 위촉현황(2020년 12월 말 기준) — 5
[표 1-3] 주요 선행연구 분석 및 선행연구와 차별성 — 13
[표 2-1] 선행 연구에서의 건축기획 업무범위 — 20
[표 2-2] 서울시 건축기획 업무 세부내용 — 22
[표 2-3] 건축사 대가기준 상 기획 업무의 내용 — 30
[표 2-4] 건축서비스산업진흥법 및 동법시행령의 건축기획 내용과 건축기획업무 수행지침 항목 — 32
[표 2-5] 건축서비스산업진흥법 및 동법시행령의 건축기획 내용과 건축기획 업무 수행지침 항목 — 33
[표 2-6] 중앙정부 청사수급시 청사수급관리계획, 공용재산취득사업계획안 작성 내용 — 34
[표 2-7] 공유재산관리계획 작성 내용 — 36
[표 2-8] 건축기획업무와 타 관련제도 의 내용 비교 — 39
[표 2-9] 건축기획 업무 가이드 상 기획항목 주요 분야 도출 — 42
[표 2-10] 본 연구에서 건축기획 항목 구성 — 43
[표 3-1] 분석의 흐름 — 50
[표 3-2] 건축기획 항목별 가중치 부여를 위한 전문가 설문조사 워크숍 개최 — 52
[표 3-3] 건축기획 항목별 가중치 부여를 위한 전문가 설문조사 응답자 현황 — 52
[표 3-4] 자료 분석 결과 — 53
[표 3-5] 건축기획 항목별 수행 여부 분석 결과 — 54
[표 3-6] 건축기획 중분류 항목별 가중치를 고려한 계수 — 57
[표 3-7] 건축기획 세분류 항목별 가중치를 고려한 계수 — 58
[표 3-8] 건축기획 항목별 가중치 — 60
[표 3-9] 건축기획 수행도 상위권 사업 — 63
[표 3-10] 건축기획 수행도 하위권 사업 — 64
[표 3-11] 사례분석 대상 사업(안) — 67
[표 3-12] 건립방식에 따른 기획업무 수행 현황 비교·분석 — 83
[표 3-13] 농촌중심지활성화사업 기본계획 목차 및 건축기획 항목(중분류) 비교 — 85
[표 3-14] ○○어울림체육센터_공공도서관 공간구상 및 면적 — 90
[표 3-15] 사업 가이드라인과 계획기준 유무에 따른 기획업무 수행 현황 비교·분석 — 94
[표 3-16] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 개요 — 95
[표 3-17] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 타당성조사 및 기본계획 수립에 따른 사업 규모 검토 내용 — 98
[표 3-18] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 기획업무 수행 항목 — 99
[표 3-19] ○○ 해양복합센터 건립사업 개요 — 100
[표 3-20] ○○ 해양복합센터 건립사업 기획업무 수행 항목 — 102

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-21] ○○○○종합교육센터 조성사업 개요 103
[표 3-22] ○○○○종합교육센터 조성사업 단계별 기획업무 수행 항목 105
[표 3-23] 기획 수행 주체 간 협력체계 구성 사례 비교 106
[표 3-24] 건축기획 수행 현황 파악을 위한 심층조사 대상사업 및 대상자 세부목록 108
[표 3-25] 건축기획업무 수행 현황 조사 대상 사업별 참여자 구성 109
[표 3-26] 기획 업무 여건 분석을 위한 1차 심층 인터뷰 수행 개요 110
[표 3-27] 기획 업무 여건 분석을 위한 2차 심층 인터뷰 수행 개요 110
[표 3-28] 건축기획 수행 개요(Ⅰ)에 관한 조사 내용 (발주기관 사업 담당자) 111
[표 3-29] 건축기획 수행 개요(Ⅰ)에 관한 조사 내용 (건축기획 용역 수행자) 112
[표 3-30] 건축기획 제반여건(Ⅱ)에 대한 사전 서면조사 질문지 113
[표 3-31] 발주기관의 건축기획 수행방식 결정 주체(중복응답) 115
[표 3-32] 발주기관의 건축기획 위탁 결정 요인(복수응답) 116
[표 3-33] 건축기획업무 수행 일반현황(Ⅰ) 조사 종합 116
[표 3-34] 건축기획업무 대가 산정방식에 대한 응답 현황 118
[표 3-35] 건축기획업무의 과업 범위 119
[표 3-36] 기획 및 설계과정의 전문가 활용 방식(복수응답) 119
[표 3-37] 건축기획 용역 수행 업체의 참여 인력 구성 현황(복수응답) 120
[표 3-38] 건축기획 용역 수행 업체의 참여인력규모 120
[표 3-39] 발주기관 및 건축기획 수행업체의 건축기획업무 필요성에 대한 의견 121
[표 3-40] 건축기획업무 수행에 적합한 업체 유형에 대한 의견(복수응답) 123
[표 3-41] 발주기관과 건축기획 수행 업체 간 업무주체 구분 필요성에 대한 의견 124
[표 3-42] 건축기획업무 중 발주기관이 수행하여야 하는 부분에 대한 의견(복수응답) 125
[표 3-43] 건축기획 위탁용역 추진 시 애로사항 서면조사 결과(복수응답) 126
[표 3-44] 건축기획업무 용역비의 적정성 서면조사 결과 127
[표 3-45] 건축기획업무 추진에 적합한 시기 128
[표 3-46] 건축기획업무의 단계적 추진 필요성에 대한 의견 129
[표 3-47] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 범위의 적정성에 대한 의견 130
[표 3-48] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 핵심적인 상위 3개 항목_발주기관 사업 담당자 131
[표 3-49] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 핵심적인 상위 3개 항목_건축기획 용역 수행자 131
[표 3-50] 건축기획업무의 주요 항목 중 불필요 항목에 대한 의견(복수응답) 132
[표 3-51] 건축기획업무 중 사업기획·설계기획에 대한 의견 133
[표 3-52] 공공건축 사업 유형별 건축기획업무 범위의 차별화 필요성에 대한 의견 134
[표 3-53] 건축기획과 다른 절차의 중복성에 대한 의견 135

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-54] 건축기획 시 수요자 의견수렴 필요성에 대한 의견 136
[표 3-55] 수요자 의견수렴 관련 지침의 필요성에 대한 의견 137
[표 3-56] 건축기획 이후 후속 절차와의 연계성 관련 의견 138
[표 3-57] 건축기획 이후 용이해진 후속 절차에 대한 의견(복수응답) 138
[표 3-58] 건축기획에 따라 당초 사업계획 변경 여부에 대한 의견 139
[표 3-59] 건축기획에 따라 당초 사업계획이 변경되었던 경우 변경된 항목 139
[표 3-60] 건축기획 후속절차에 따라 사업계획 변경 여부 140
[표 3-61] 건축기획 후속절차 진행 시 사업계획 변경 원인(복수응답) 140
[표 3-62] 건축기획 후속절차 진행 시 사업계획 변경 내용(복수응답) 140
[표 3-63] 사업계획 주요내용 결정주체 142
[표 3-64] 사업계획 주요내용 결정주체 응답 종합 143
[표 3-65] 기획 업무 여건 분석을 위한 건축기획 검토자 인터뷰 수행 개요 147
[표 3-66] 건축기획 검토자 인터뷰 주요 내용 147
[표 3-67] 건축기획 수행 현황 분석 종합 156
[표 4-1] 건축기획 항목별 지원주체 가이드 161
[표 4-2] 건립방식에 따른 건축기획 항목 구분(안) 166
[표 4-3] 건축기획 항목 개선(안) 168
[표 4-4] 건축기획 용어의 정의 개정안 175
[표 4-5] 건축기획 용어의 정의 개정안 176
[표 4-6] 건축기획업무 수행지침 적용범위(안) 177
[표 4-7] 건축 기획 업무 수행지침 목차(안) 178
[표 4-8] 건축 기획 업무 수행지침 기획업무 추진방식의 결정(안) 178
[표 4-9] 기획업무 체크리스트 항목(안) 179
[표 4-10] 사업특성에 따른 수행시기가 반영된 기획업무 체크리스트(안) 181
[표 4-11] 건축기획에 따른 사전검토 항목의 재편(안) 182

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 2020년도 건축기획 수행 현황, 사전검토 진행 및 보완요청 현황 2
[그림 1-2] 2020년 공공건축지원센터 자문에 응답 현황 3
[그림 1-3] 연구수행과정 10
[그림 2-1] 국내 건축기획의 개념도 16
[그림 2-2] 비용영향곡선 17
[그림 2-3] 프로젝트 생애주기 다이어그램 17
[그림 2-4] 건축기획의 주체 23
[그림 2-5] 예산 수립 절차 25
[그림 2-6] 최유효 개발계획 수립 절차 26
[그림 3-7] 건축기획업무 주요 항목 도출 과정 41
[그림 3-1] 건축기획 수행현황 분석 과정 49
[그림 3-2] 설문조사 워크숍 개최 모습 52
[그림 3-3] 건축기획 수행도 상위권 사업 분석 결과 64
[그림 3-4] 건축기획 수행도 하위권 사업 분석 결과 65
[그림 3-5] ○○도서관 문화재생 사업 기획내용 69
[그림 3-6] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-1 72
[그림 3-7] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-2 73
[그림 3-8] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-3 74
[그림 3-9] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-4 75
[그림 3-10] ○○관광지 통합건축물 신축사업 기획내용 77
[그림 3-11] ○○ 관광지 통합건축물 신축사업 기획내용 78
[그림 3-12] ○○○○ 단기돌봄센터 건립 기획내용-1 80
[그림 3-13] ○○○○ 단기돌봄센터 건립 기획내용-1 81
[그림 3-14] ○○읍 농촌중심지활성화사업 (○○이음터 및 ○○소통센터) 기획내용 86
[그림 3-15] ○○시 어울림 체육센터 건립사업 기획내용-1 89
[그림 3-16] ○○시 어울림 체육센터 건립사업 기획내용-2 90
[그림 3-17] OOOO클러스터 복합문화센터 건립사업 기획내용 92
[그림 3-18] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 건축기획 수행 절차도 96
[그림 3-19] ○○ 마리나비즈센터 타당성검토에 따른 배치 계획(안) 97
[그림 3-20] ○○ 마리나비즈센터 기본계획 수립(안) 97
[그림 3-21] ○○해양복합센터 건립사업 건축기획 수행 절차도 101
[그림 3-22] ○○○○종합교육센터 조성사업 건축기획 수행 절차도 104
[그림 4-1] 건축기획 수행주체 구분 159

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-2] 관련 절차를 포괄하는 건축기획 업무 범위 ——— 163
[그림 4-3] 건축기획용역 범위 설정을 감안한 수행 항목 조정 ——— 164
[그림 4-4] 사업 특성을 고려한 건축기획 수행 항목 및 용역 수행 시점(안) ——— 170

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
3. 선행연구 검토

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

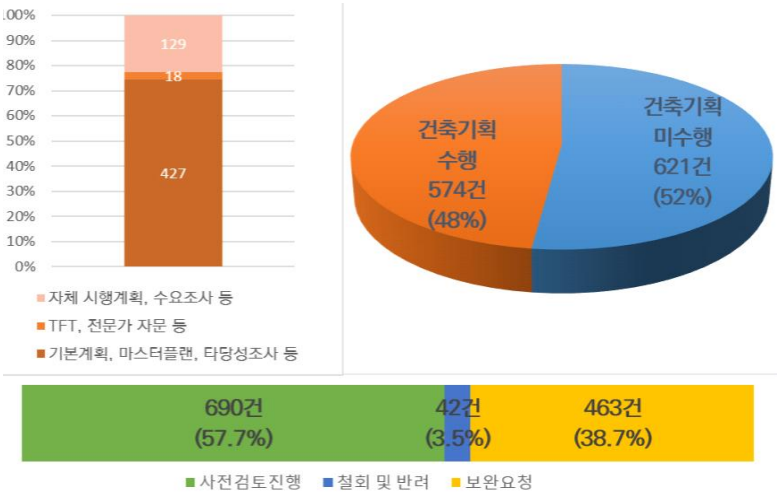
□ 건축기획업무 의무화 제도 시행에 따른 업무 절차의 여건이 변화됨

- 「건축서비스산업진흥법」에서 공공건축 기획업무 수행을 의무화함에 따라 공공건축사업의 이행 절차가 강화되었음

관련법이 2018년 12월 개정되었으며 2019년 12월에 법이 시행 되었으나 공공건축 사업을 발주하는 기관 차원에서 건축기획 업무 수행을 위한 대응전략 및 별도의 세부적인 준비는 부족하다.

건축기획업무가 의무화됨에 따라 2020년부터 공공건축 사업 추진 시 「건축서비스산업진흥법」 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회 및 동법 제23조 공공건축 사업계획 사전검토 단계에서 기획업무 수행여부를 확인하고 기획이 미흡한 경우 보완을 요청하고 있어 사업부서에서 법정 업무절차 이행을 위한 업무량이 늘고 있다.

「건축서비스산업진흥법」제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청사업 1195건(2020년 1월~12월) 중 건축기획과 관련된 기본계획수립, 마스터플랜수립, 수요조사실시 등을 수행하지 않은 사업은 621건으로 전체의 절반이상(52%)을 차지하였다.



[그림 1-1] 2020년도 공공건축 사업계획 사전검토 대상사업 건축기획 수행 현황, 사전검토 진행 및 보완요청 현황
출처: 국가공공건축지원센터 내부자료, 연구자 작성

- 「건축서비스산업진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사업의 보완에 따른 부정적 효과 발생

국가공공건축지원센터 내부 자료에 따르면 2020년 한해 1,195건의 공공건축 사업계획 사전검토 대상 중 건축기획이 미흡하여 사전검토진행이 어려운 463건의 사업에 대한 보완 요청이 발생하였다. 발주기관에서는 기존에 검토가 미흡했던 사업내용을 보완하는 과정에서 추가 기간이 상당히 소요되기도 한다.

아래 표는 보완요청을 한 463건의 사업 중 보완을 완료한 385건의 회신기간을 살펴보면 약 60%정도가 15일 이내에 보완자료를 작성하여 회신을 하였으며 평균 회신일은 19.9일(법정공휴일은 제외함) 이었으며 전체 기관의 82%가 30일 이내에 회신을 하였다. 보완요청건수가 많은 기초지자체에서는 평균 회신 기간을 초과한 사업도 많았다. 최대 회신기간은 국가와 기초지자체에서 130일 이상을 소요하기도 하였다.

이렇게 사전에 준비 없이 뒤늦게 건축기획 업무를 보완하여 수행하게 되는 경우 충실한 기획업무 이행도 어려우며 사업 일정도 예정보다 지연되어 법적 절차에 대한 부정적인 이미지가 커지고 있다.

[표 1-1] 사업계획 사전검토 신청기관별 보완요청에 따른 회신 기간

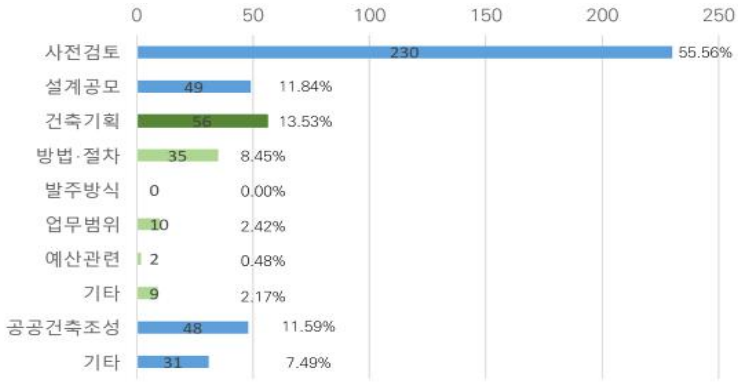
구분		0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75-89	90-104	105-119	120-134	135-149	총계
국가		23	6	1	-	2	1	-	-	-	1	34
지자체	광역	11	3	1	-	1	3	-	-	-	-	19
	기초	132	50	13	10	4	4	3	5	1	3	225
교육청		44	19	7	4	2	-	1	-	-	-	77
공공기관		24	3	-	1	-	1	-	-	-	-	29
지방공기업		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
합계		**235**	**81**	**22**	**15**	**9**	**9**	**4**	**5**	**1**	**4**	**385**

출처: 국가공공건축지원센터.(2020). 공공건축 지원사업 종합보고서, p.15.

□ 건축기획업무에 대한 이해 부족 및 적정 수행방법을 모름

- 공공건축 사업부서 및 담당자가 건축기획업무에 대한 이해가 부족함

발주기관 사업담당자가 건축기획업무와 설계업무의 차이점을 구별하지 못하며 여전히 기획업무의 필요성에 대한 인지 정도가 낮다.



[그림 1-2] 2020년 공공건축지원센터 자문에 응답 현황
출처: 국가공공건축지원센터 내부자료, 연구자 작성

국가공공건축지원센터에서 2020년 1년 동안 수행했던 공공건축물 관련 자문요청사항 358건 중 건축기획과 관련된 문의는 56건(13.53%)을 차지하였으며 이는 사전검토 관련 문의를 제외하고는 가장 많은 비율을 차지한 항목이었다. 세부 문의 내용으로는 건축기획 관련 방법 및 절차와 업무범위, 예산 관련된 순으로 문의요청이 많았다. 이를 보면 건축기획의 내용을 비롯하여 기획수행 방법이나 절차 비용에 대해서도 아직 이해도가 낮음을 예상할 수가 있다.

'당초 사업비보다 60억원 증가' 춘천 공공건축물 부실 추진 지적

춘천시 퇴계동 행정복지센터 신축 공사, 사업비 60억 원 증액
춘천시의회 '기본계획 수립, 설계 공모 부실' 지적



강원 춘천시 퇴계동 행정복지센터 신축 공사비가 당초 계획된 사업비보다 60억 원 늘어나면서 기본 계획 수립과 설계 공모 과정이 부실했다는 지적이 제기되고 있다.
지난 1일 춘천시의회 기획행정위원회는 제306회 정례회 회의를 열고 제4차 수시분 공유재산관리계획안을 심의했다.
이 과정에서 춘천시는 퇴계동 행정복지센터 신축 비용이 당초 96억 원에서 156억 원으로 늘었다며 시의회에 관련 예산 변경안을 다시 상정했다.
변경안에 따르면 당초 지하 1층 지상 5층으로 연면적 4800㎡였던 퇴계동 행정복지센터는 지하 1층 지상 4층에 연면적 4993㎡로 조정됐다. ㎡당 건축비가 185만 1천 원이었는데 290만 3천 원으로 증가한 것이다.
이에 대해 시의회에서는 행정복지센터 신축은 설계 공모를 통해 진행된 사안으로 설계 공모단계 때부터 사업비를 면밀하게 검토했어야 한다는 지적이 잇따랐다.
김경희 시의원은 "신축이 추진된 지 1년 7개월 만에 공사비가 60억 원이나 증가한 점은 이해하기 어렵다"며 "처음부터 가이드라인을 잘못 책정한 데다 시는 공유재산관리계획안과 예산안 심의를 한 회기에서 상정, 행정적인 절차도 지키지 않고 있다"고 지적했다.
당초 기본 계획에 대한 전문성 결여와 심사위원에 대한 편향적 부분도 개선돼야 한다는 목소리도 나왔다.
다수의 춘천 지역의 건축사는 "당초 기본 계획은 담당 과에서 설계를 하는데 건축직이여도 설계를 해보지 않으면 현실과 동떨어진 예산을 세우는 경우가 많고 10여 개 이상 설계공모에 대한 심사를 같은 사람이 재차 반복해 심사를 하는 등 편향적인 부분도 심각하다"고 주장했다.
실제 지난해 6월 공고된 춘천 예술마당 리모델링 사업부터 지난 9월 춘천 촬영스튜디오건립 등 총 14개 설계공모에 대해 3-4명의 심사위원이 4-5개의 설계를 반복해 심사를 하는 사례가 발생한 것으로 춘천시의회 검토 결과 드러났다.
이상민 춘천시 건축정책 위원은 "현재로서는 공모를 통해 뽑은 당선작품이 실시설계 과정에서 금액이 늘어나게 되면 이를 제어할 수 있는 방법이 없다"며 "당선작에 맞춰 추진되려면 당초예산에 대한 정확성은 물론 실제 공사 과정에서 예산이 늘어나게 만든 업체는 입찰을 제한하는 등 대안이 있어야 한다"고 강조했다.
이에 대해 춘천시의 최원종 총괄건축가 운영지원 TF팀장은 "비공개로 구성된 150명의 공공 설계 심사위원이 있는데 15명의 건축정책위원들이 사업에 적합한 인력을 뽑아 심사위원단으로 구성한다"며 "지역 상생을 위해 2억 원 미만의 설계 공모는 지역(강원도) 업체로 참여를 제한하는 등 개선에 노력하고 있다"고 밝혔다.

출처: 진유정 기자, 노컷뉴스, 당초 사업비보다 60억원 증가 춘천 공공건축물 부실 추진 지적. 2020.12.09
https://www.nocutnews.co.kr/news/5461828(검색일 :2021.09.10.)

□ 건축기획업무를 전문성 있게 수행할 수 있는 여건이 발주기관마다 상이함

- 발주기관에서는 건축기획 업무를 수행할 전담인력이 부재하여 민간전문가 제도를 활용하거나 외부자문 등으로 절차의 전문성을 보완하고 있음

발주기관 특성상 사업부서(건축 및 시설관련 비 전문 직렬)에서 건축기획 업무를 수행하는 비율이 다수를 차지하고 있으며 이에 따라 건축기획 업무를 기관 내부에서 자체적으로 수행하기는 어려운 여건이다. 박석환(2018)[1]의 연구에서 언급한대로 건축기획 및 사전검토를 수행한 발주기관 100곳을 대상으로 전담부서 및 전문 인력 보유 현황을 확인한 결과 기관 내 전담부서 및 인력이 모두 부재한 곳은 전체의 65% 이상을 차지하고 있다.

이에 최근 들어서 「건축기본법」에 따른 민간전문가 제도를 활용하여 부족한 인력여건을 개선하고 사업계획에서 전문성을 보완하고 있으나 민간전문가 위촉 및 활용 범위와 여건은 광역이나 기초자치단체별로 차이가 있다. 제도 시행 초기보다는 민간전문가 제도를 많이 도입하고 있으나 여전히 광역자치단체(65%)보다 기초자치단체(17%)의 도입비율이 낮아 기초 지역 기반의 전문적인 인력에 대한 보완이 필요한 상황이다.

민간전문가 도입 및 운영현황

2020년 12월 31일 기준 민간전문가 제도는 총 243개소 지자체 중 50개소(약 20.6%)에서 도입하였는데, 광역 지자체는 총 17개소 중 11개소(약 65%), 기초 지자체는 총 226개소 중 39개소(약 17%)에서 도입하였다.
도입 지자체의 운영현황을 살펴보면 총괄 및 공공건축가를 운영하는 지자체가 30개소(광역 9개소, 기초 21개소), 총괄건축가만 운영하는 지자체가 7개소(광역 1개소, 기초 6개소), 공공건축가만 운영하는 지자체가 13개소(광역 1개소, 기초 12개소)이다.
인원규모는 총 1,013명으로서 총괄건축가가 37명, 공공건축가가 976명인데, 이 중 광역 지자체는 총괄건축가 10명, 공공건축가 651명, 기초 지자체는 총괄건축가 27명, 공공건축가 325명이 위촉되어 활동하고 있다.

[표 1-2] 민간전문가 위촉현황(2020년 12월 말 기준)

구분	총괄건축가		공공건축가		구분	총괄건축가		공공건축가	
	광역	기초	광역	기초		광역	기초	광역	기초
서울특별시	1	2	265	23	충청북도	0	1	0	20
부산광역시	1	0	42	0	충청남도	1	4	63	25
광주광역시	1	0	24	0	전라북도	1	1	20	0
인천광역시	0	1	50	24	전라남도	1	0	30	8
대구광역시	0	1	0	10	경상북도	1	4	45	30
대전광역시	1	0	49	0	경상남도	1	4	29	99
경기도	0	7	0	62	제주특별자치도	1	0	34	0
강원도	0	2	0	24					

출처: 건축공간연구원 내부자료(2021.1.) 참고후 연구진 작성

1) 박석환외2인. (2018). 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물의 기획 내실화 방안 연구,

민간전문가 활용 사례



본 사업은 추정설계비 1억 원 미만으로 건축기획을 제대로 수행하지 않은 채 경쟁입찰을 추진하려 했으나, 총괄건축가가 자문을 통해 기형적 부지 정리 및 필지 활용방안, 소요 프로그램에 적정한 사업규모 등을 제안하고, 발주방식에 대해서도 신진건축사 대상 제한공모로 제안하였고 이를 사업부서에서 수용하였다. 결과적으로 연면적 및 사업비가 증가되었으나, 복지부 그린 뉴딜 시범사업에 선정되는데 기여하기도 하였다.

출처: 청주시. (2021.2.). 민간전문가 등 지원사업 2차 검토회의 자료. p.13.

□ 제도 시행 이후 구체적인 분석과 진단이 전무하였으며 현황 진단을 통해 제도의 향후 로드맵을 구상

- 19년12월 건축기획업무 의무화 제도 시행이후 이에 대한 구체적인 분석과 진단이 없었음

발주기관에서 건축기획업무를 어떤 방법으로 수행하고 있는지 그 내용은 어떤 것을 기준으로 해서 이행하고 있는지 현장기반으로 구체적인 분석과 진단이 시행되지 않았다. 따라서 본 연구에서는 제도시행이후에 구체적인 분석과 진단을 토대로 건축기획 수행여건별 차이와 실효성 있는 건축기획 항목을 살펴볼 필요가 있다.

- 실제 기획업무 수행 사례에 대한 구체적 분석을 바탕으로 한 제도 로드맵 구상

제도 도입 초기에는 제대로 건축기획업무를 수행한 사례가 부족했으므로 구체적인 성과나 기획업무 효과에 대해 살펴보기가 어려웠다. 하지만 2020년 한 해 동안 1195건의 사업계획 사전검토 사례를 토대로 300건 이상의 조사 분석을 수집할 수 있는 상황이 되었다. 따라서 본 연구에서 300건 이상의 사업에 대한 자료를 토대로 제도의 정착 여부와 실효성 제고 방향을 논의해 보고자 한다.

2) 연구목적

□ 건축기획업무 제도가 현장에서 원래 목표대로 작동되고 있는가를 파악

- 제도의 본래 목적을 확인하고 이를 분석의 기준으로 하여 현황 진단을 시행

관련 문헌 및 선행 연구들에서 논의되었던 건축기획업무의 개념과 범위를 비롯하여 제도의 도입취지와 목적을 재차 확인하고 이를 현황분석의 기준으로 삼아 원래 목표한 대로 제도가 잘 작동되고 있는가를 진단하고자 한다.

- 건축기획업무에 대한 실제 사례를 대상으로 현황분석을 실시하고 목적, 내용 이외에도 구조적인 보완, 제도 실행 부문에 문제점을 파악

건축기획업무를 수행한 실제 사례를 대상으로 기획의 내용 및 범위, 진행과정, 활용 등에 대한 진단을 통한 시사점을 도출하고자 한다. 실제 활용 가능한 방식으로 제도가 고도화되려면 목적이나 내용적 부분에 대한 문제점 파악을 비롯하여 구조적인 보완방향이나 제도의 실행 부분에 대한 문제점을 개선해야 할지에 대한 것을 함께 파악하고자 한다.

□ 건축기획업무의 활성화를 위한 제도 개선 방안 도출

- 현장을 기반으로 한 건축기획 정의, 내용에 대한 검토를 통해 제도적 실효성을 제고

원활한 건축기획업무 수행을 위해서는 제도와 실제의 간극을 최소화하는 방향으로 「건축서비스산업진흥법」에서 규정한 건축기획의 정의에 대해 검토하고 이에 따른 구체적인 내용과 방법에 대한 검증을 하고자 한다. 본 연구에서는 사례분석 및 관계자 설문, 면담 등을 통해 사업주체나 기획업무 관계자들이 사업추진 경험을 토대로 효용성 있는 건축기획에 대한 정의를 비롯하여 내용과 방법에 대해 대안을 마련하여 제도적 실효성을 제고하고자 한다.

- 건축기획업무 수행주체, 시기, 범위, 비용 등 건축기획업무 수행을 위한 실행부문에 대한 검토를 통해 제도적 지원이 가능한 사항을 도출

법에서 건축기획의 수행주체와 의뢰할 수 있는 곳을 규정하고 있으나 제도적 실효성을 보다 제고 하기 위해서는 수행주체를 비롯하여 시기, 범위, 비용 등 구체적인 건축기획업무 절차 등에 대한 사항이 규정되어 있어야 한다. 아직까지 이에 대해서 명확하게 규정하고 있지 않으므로 건축기획 업무 수행에 있어서 구조적 부문과 실행부문의 제도적 지원이 가능한 사항을 제안하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구질문 및 가설

□ 연구 질문

- 건축기획업무 제도 시행 이후 현황 파악 필요
  - 자문의 응답에서 건축기획관련 내용이 지속적으로 발생하고 있으며, 공공건축 사업계획 사전검토 과정에서 파악해보면 52%가 건축기획을 미수행
- 제도의 미활성화 원인을 현장 자료를 기반으로 규명 [5W1H]
  - 목적 : 건축기획의 필요성, 사업추진에 도움이 되는가, 건축기획에서 가장 중요한 항목을 검토
  - 주체 : 건축기획은 누가 수행해야 하는가, 참여주체는 누가 있는가를 검토
  - 절차 및 방법 : 공공건축사업 발주 담당자의 건축기획의 직접 수행 가능 여부, 비용과 기간에 대한 고려가 가능한가, 제도 운영의 효용성 확인
  - 시기 : 적정 업무 수행 시점, 항목별 적정검토 시기가 있는가를 검토
  - 내용과 범위 : 현재 제도상의 명시된 건축기획의 내용과 범위가 광범위한지, 비구체적인지, 기존의 사전 절차와 중복되는지 혹은 이후 행정 절차로 인하여 변경이 예상되어 현재 검토 불가능한 항목이 존재하는 가에 대한 여부 검토
  - 평가 및 활용 : 평가, 검증, 활용체계가 있는지에 대한 검토
- 연구가설 설정
  - 제도 미정착 사유로 기존 제도에서 제시한 건축기획의 내용이 비구체적이고 수행 주체와 비용에 대한 기준과 검증 절차의 부재등이 있을 것으로 판단됨
  - 제도 미정착 사유의 개선을 통하여 건축기획업무가 활성화 될 수 있을 것으로 예상됨

2) 연구 대상 및 범위

□ 연구의 대상

- 건축기획 업무를 수행한 공공건축 사업을 연구의 대상으로 설정함
  - 「건축서비스산업 진흥법」제23조에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 대상 사

업 중 건축기획 업무를 수행한 사업을 대상으로 업무 현황 및 수행 여건 분석
  - 공공건축지원센터에서 수행한 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 및 의견서 데이터베이스를 활용하여 용도, 규모, 발주기관 특성을 형평성 있게 감안하여 연구 대상을 설정

- 건축기획 업무 현황 분석 및 진단을 위한 세부 조사 대상
  - 해당 사업의 건축기획 보고서(기본계획, 타당성조사 용역 등을 포함)와 공공건축 사업계획 사전검토 관련 서류를 조사 분석하여 기획 현황을 진단
  - 이 밖에도 발주기관 담당자, 건축기획 수행 주체 등에게 설문조사 및 면담 등을 통해 건축기획 업무 내용 이외도 건축기획 업무 수행 여건을 면밀하게 조사

□ 연구의 범위

- 개념적 범위
  - 본 연구에서는 건축기획업무의 범위와 개념을 현황진단 및 분석이 가능한 측면에서 재정의하고자 함
- 시간적 범위
  - 공공건축 사업의 초기 사업 기획 시작단계에서 부터 설계용역 발주 전 까지 모든 과정 및 결과물을 연구의 범위로 함
  - 2019년 12월 건축기획업무 제도화 이후 추진한 공공건축 사업의 건축기획업무를 범위로 함

3) 연구방법

□ 문헌조사 및 선행연구 조사

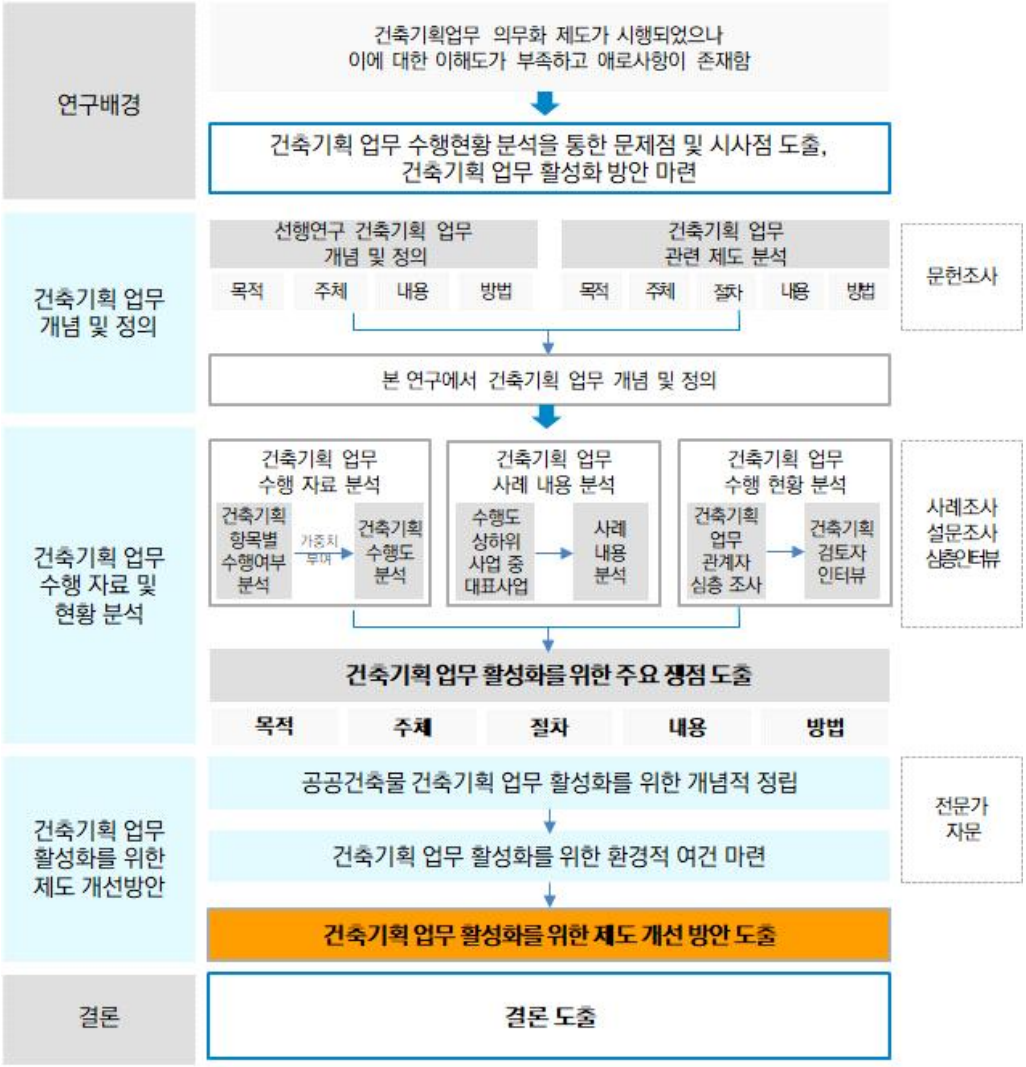
- 건축기획 관련 문헌조사 : 선행연구 및 제도분석

□ 건축기획업무 수행 현황 분석

- 공공건축 사업계획 사전검토 사업을 대상으로 건축기획 수행 내용 문헌조사
- 건축기획 관련 전문가 설문조사
- 발주기관 담당자, 기획업무 수행주체, 기획검토자별 그룹 면담 및 집중 인터뷰

□ 제도개선을 위한 관계자 의견수렴

4) 연구수행과정



[그림 1-3] 연구수행과정
출처: 연구자 작성

3. 선행연구 검토

1) 관련 선행연구 검토

건축기획업무에 관한 선행연구는 건축기획업무의 필요성 관련 연구, 건축기획업무 내용과 범위 관련 연구, 국내외의 건축기획 업무 매뉴얼들로 구분된다.

□ 건축기획 필요성 관련 연구에서는 기획의 개념 정립, 공공건축에서 기획업무의 필요성과 역할에 대한 논의, 건축기획업무 제도화 논의가 이루어짐

건축기획업무의 중요성 인식은 1990년대 초 기획의 역할을 강조하는 연구들에 의해서 이루어졌으며 이러한 연구들을 통해 건축기획의 개념과 체계화가 이루어지기 시작하였다. 강미선(1998)은 건축 환경 변화에 대응하기 위하여 경제적 개념으로 축소되었던 feasibility 분석을 사회적 가치를 포함한 총체적 이익 개념으로 접근한 분석방법을 제시하였다. 박일우 외(2001)는 기존 선행연구자들의 정의를 분석하고 건축실무에서 인식되어 있는 국내 건축기획의 개념을 파악한 후 현실에 입각하여 건축기획의 개념을 설정하였다.

건축공간연구원 설립 이후에는 우리나라 공공건축물의 문제점을 조성 초기 단계에서 사전기획단계의 미흡으로 지적하는 연구 결과들을 지속적으로 발표하였다. 이에 대한 대응책으로 건축기획업무 제도화 방안 논의가 이루어졌다. 임현성 외(2012)는 건축기획의 중요성 및 개념을 정립하고, 건축기획업무 내실화를 위해 건축법개정, 독립적인 업무수행을 위한 건축사법 개정, 기획서 및 타당성 조사 업무 전문성 강화를 위한 건설기술관리법 개정 등에 대한 정책개선 방안을 제안하였다. 김은희 외(2017)는 건축기획업무의 제도화를 위한 개념을 정의하고, 업무 사례를 분석하여 업무범위와 적정 대가기준 산정 방향을 수립하였다.

□ 건축기획 업무 내용과 범위 관련 연구들은 건축기획의 주체, 건축기획 절차와 시기, 내용과 범위 등을 다룬 연구들이 수행되었음

앞서 언급한 건축기획의 필요성 관련 연구들에서 건축기획의 정의는 다양한 관점에서 검토되어 왔으며, 그 관점에 따라 업무 범위 및 내용 또한 다양하게 나타난다.

조정래 외(1998)는 건축기획업무의 표준화된 체계를 구축하는데 필요한 실증적인 기초자료를 제공하기 위하여 건축기획업무의 현황을 조사하였다. 장성준 외(2002)는 국내 건축사 업무구분의 현실과 문제를 프로젝트 과정과 법제도 측면에서 파악하여 업무 구분과 명세를 제시하였다. 김소연 외(2007)는 건축물의 최유효 개발계획에 대한 개념을 정의하고 최유효 개발계획 수립 절차 및 주요 검토 항목을 제시하였다. 김소연 외(2008)는 부동산개발사업의 기획업무 현황을 조사하고 사회 환경적 측면의 검토를 통하여 기획업무에서는 소비자의 요구를 반영할 수 있는 검토항목 추가 필요성과 업무 효율성 제고를 위한 프로세스의 구체화를 제안하였다.

□ 국내·외의 건축기획 업무 매뉴얼

국내에서는 공공건축의 효율적인 조성과 관리를 위하여 설립된 국가 공공건축지원센터에서 발간한 '공공업무시설 – 합리적 조성을 위한 기획업무 가이드' 와「건축서비스산업진흥법」개정에 따른 '공공건축 기획업무 가이드'와 서울시 지역 공공건축지원센터에서 발간한 '건축기획 안내서'를 별도로 배포하였다.

국외에서는 텍사스 대학(The University of Texas)에서 건축기획(Pre-project planning)의 내실화 방안으로 'Pre-project planning Handbook'을 발간과 함께 PDRI(Project Definition Rating Index)를 개발하였다. 영국과 미국의 경우 건축기획의 업무를 규정한 별도의 매뉴얼이 아니라 건축물의 생애주기별로 정해진 업무 단계에서 업무 내용과 성과물이 명시되어 있다.[2)]

2) 본 연구의 차별성

초기 선행연구들은 건축기획의 중요성을 강조하거나 건축기획의 개념을 규명하는 연구들이 이루어졌고 이후에는 실제 현장에 적용하기 위하여 지식 체계를 구축해 나가는 연구들이 주로 수행되었다. 선행연구가 이루어진 시기는 1990년에서 2000년대 후반에 집중되어 있으며 실제 현장의 업무에 많은 영향을 주는 제도화 이후에는 관련 연구가 이루어지지 않았다.

따라서 본 연구는 제도 개정 이후 변화된 환경에서 실제 건축기획 업무 수행 사례와 관련자들을 대상으로 실제 제도가 어떻게 운영되고 있는지를 살펴보고자 한다. 이를 통하여

2) 영국의 경우 RIBA에서 발행하는 architect's job book에서 공종, 공정, 주체별 역할 분담이 조성 전 과정에 걸쳐 상세하게 설명되어 있다. 미국의 경우에도 'AIA 표준계약 문서'에 건축물의 생애주기별로 업무 범위와 역할이 명시되어 있다.

초기 제도가 현장에서 적용되는 과정과 운영 현황, 제도가 예상하지 못했던 현상, 효과 혹은 문제점 등을 파악하고 우리나라 공공건축분야에서 합리적으로 적용될 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

[표 1-3] 주요 선행연구 분석 및 선행연구와 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	건축기획의 필요성	강미선(1997) 계량화된 경제적인 측면 개념으로 축소되었던 Feasibility 분석을 건축디자인 개념 등 사회적가치를 포함한 총체적 이익 개념으로 접근한 분석방법 연구	문헌연구, 사례연구, AHP 기법을 활용한 모델 제시	경제적가치+사회적가치를 결합한 Feasibility 분석모델은 전체 분석틀을 경제적 부분과 건축적 부분으로 구성하고, 시간의 흐름에 따른 단계별 분석과정의 틀을 구축, 개발환경분석, 입지환경분석, 대지분석, 시장분석, 환경분석, 적정용도 및 규모 설정, 디자인 개념 설정, 재정모델확립, 개발시나리오, 스키메틱디자인, 초기디자인 단계로 구성된 단계별로 총체적 이익개념 측면에서 분석요소
		박일우 외(2001) 기존 선행연구자들의 정의를 분석하고 건축실무에서 인식되어 있는 국내 건축기획의 개념을 파악한 후 현실에 입각하여 건축기획의 개념을 설정	문헌연구, 내용분석	건축기획을 건축 프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정으로 정의 건축기획의 역할은 건축참여자의 요구파악 수렴의 기능과 설계정보의 처리 메커니즘 기능, 의사결정의 도구로서의 기능으로 구분 건축기획은 의사결정을 하기 위한 판단기준 및 근거를 확보하는 행위
		임현성 외(2012) 건축기획의 중요성 및 개념 정립, 건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 마련	문헌조사, 심층면담, 설문	건축기획을 사업기획과 설계기획으로 구분하고 각 업무에 대한 개념정립, 건축기획업무 수행 시 문제점 및 한계 사항으로 전문성이 필요한 업무라는 인식 미흡, 부실한 추진, 기획업무 수행을 위한 전문역량 부족을 언급, 법상 용어 정의, 건축사업무범위에 기획업무추가, 전문성 강화를 위한 외부전문가활용 및 교육시행, 예산심의과정에서 반영 등 제도 개선방안 도출
		김은희 외(2017) 건축기획업무의 제도화를 위한 개념정의, 업무범위 설정, 적정 대가 산정 방향 수립	문헌조사, 사례조사, 전문가 설문 및 자문회의, 간담회	건축기획 정의 및 제도 현황 분석, 건축기획업무 사례 및 시사점, 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)과 제도화 방안(사업기획업무내용, 설계기획 업무내용을 사업규모별로 구분)
		건축 기획의 개념 정립, 공공건축에서 기획업무의 필요성과 역할에 대한 논의, 건축기획업무 제도화 논의가 이루어짐		
	건축기획 업무내용	조정래외 (1998)	문헌조사, 심층면담	건축기획업무의 표준화된 체계를 구축하는데 필요한 실증적인 기초자료를 제공하기 위하여 건축기획업무의 현황 조사, 분석 건축기획업무의 내용으로는 자료조사 및 분석, 예측 및 추정, 사업계획 작성, 건축계획, 사무소 경영등이 나타났으며, 건축사마다 큰 인식 차이를 가지고 있는 것으로 나타남
		장성준 외(2002) 건축프로젝트 업무단계를 제안함으로써 제도화와 개선을 위한 바탕 구축	문헌연구, 내용분석	국내 건축사 업무구분의 현실과 문제를 프로젝트 과정과 법제도 측면에서 파악하여 업무 구분과 명세를 제시 기획의 업무결과물에는 타당성검토, 시설프로그램, 공간계획, 동선, 부지분석, 부지개발, 배치기본계획, 사례분석, 기존구조를 조사의 범위로 개략예산, 자금주선협조, 설계지침, 개념설계 등은 선택적으로 구성하도록 제안

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
		김소연 외(2007) 최유효 개발계획을 수립하기 위해 초기 기획단계에 검토해야 할 기본 항목 및 절차를 제시함으로써 건축개발사업의 기획업무에 대한 효율성 제고	문헌연구, 사례연구	건축물의 최유효 개발계획에 대한 개념을 정의하고 최유효 개발계획 수립 절차 및 주요 검토 항목을 제시 가장 정확한 검토가 요구되는 항목은 법규검토이고 기획단계에서 간과하기 쉬우나 관심을 가져야 하는 항목은 개발 전략 수립임
		김소연 외(2008) 효율적으로 기획업무를 수행하기 위한 개선방향 제시	문헌조사, 사례연구, 내용분석, 설문조사	부동산개발사업의 기획업무 현황을 조사하고 사회환경적 측면의 검토를 통하여 기획업무에서는 소비자의 요구를 반영할 수 있는 검토항목 추가 필요성과 업무 효율성을 제도를 위한 프로세스의 구체화를 제안
		건축 프로젝트에서 최우선적으로 고려해야 하는 목표를 설정하고 그에 적합한 업무 범위와 내용들이 제시되었음		
	국내외의 건축기획업무 매뉴얼	국가공공건축지원센터(2020) 법 개정에 따라 공공건축 사업계획 사전검토 담당자와 공공건축심의위원회 의원 등 관리자들의 의사결정 시 활용할 수 있도록 작성	문헌조사, 사례연구	건축기획을 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등으로 정의 기획업무 단계별 주요 사항과 기획업무 시에 참고할 수 있도록 체크리스트를 제공함
		국가공공건축지원센터(2018) 공공업무시설의 합리적 조성을 위한 기획업무 가이드라인 제안	문헌조사, 사례연구	공공업무시설 사업 관계자가 사업기획 단계에서 점검해야 할 사항들을 제시
		Construction Industry Institute (1995) 건축기획(Pre-project planning)의 내실화 방안으로 Handbook을 발간	문헌조사, 사례연구	건축기획을 추진하기 위한 조직 구성, 대안 마련을 위한 정보 수집과 대안에 대한 평가 기준, 의사결정 과정 등으로 구분하여 설명
		국내에서는 공공건축지원센터에서 건축기획업무 범위와 내용을 제공하였음 국외에서는 건축기획업무를 별도의 매뉴얼로 설명한 사례는 텍사스 대학의 'Pre-project planning Handbook'가 있으며, 대부분 전체 건축 프로젝트 생애주기를 공정별로 세분화하여 각각의 업무를 상세하게 설명하고 있음		
본 연구		**건축기획업무의 수행의 결과물과 조성과정을 조사**	**문헌조사, 건축기획 사례 분석 방법론 개발, 전문가, 실무자 면담 조사, 국내외 제도 및 사례조사**	**본 연구에서는 제도 개정 이후 건축기획이 수행된 사례를 대상으로 건축기획 결과물과 건축기획 관련자와의 심층 인터뷰를 통하여 제도의 적용과정과 운영 현황을 파악하고 이를 통하여 보다 효율적이고 한국의 건축시장에 적합한 형태의 건축기획 제도 개선 방안을 제안하고자 함**

제2장 건축기획업무 정의 및 제도 현황 분석

1. 건축기획업무에 관한 기존 논의
2. 건축기획업무 관련 제도 분석
3. 본 연구에서의 건축기획업무의 개념과 범위

1. 건축기획업무에 관한 기존 논의

1) 건축기획의 필요성과 역할

□ 건축기획의 개념 정립

강미선(1998)은 건축기획을 건축주가 건축행위를 발의하는 것으로 시작하여 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정이라고 정의하였다. 건축주는 입지·대지의 요건, 사회·경제 환경, 수요요건 등으로부터 다양한 구상을 마련하고 아이디어의 실현가능성에 대한 검토를 거쳐 개발방향을 설정하게 된다고 보았다. 그 다음 과정으로 건축목표를 구체적으로 설계하고 건설하기 위한 건축요건을 마련하는 단계를 거치게 된다고 설명하였다.

박일우 외(2001)는 건축기획을 건축설계의 전 단계 업무이며, 건축프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정으로 정의하고 있다[1]. 구체적으로 건축기획에 대한 정의를 위한 프로젝트의 성격 및 방향 설정은 거시적 접근방법과 미시적 접근방법으로 구분하였다. 거시적 접근방법은 프로젝트의 타당성 분석(feasibility study)과 프로젝트 수행을 위한 운영계획(project planning)업무로 구성되며, 이를 경제성 검토라 지칭하였다. 미시적 접근방법은 건축물의 질적 향상 및 물리적 환경의 개선을 위한 방법론적·기

1) 박일우, 박영기. (2001). 건축기획의 개념설정에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 – 계획계. 17(8). p80

술적 접근방식으로, 이를 설계의 방향 제시 및 설계조건의 설정이라고 정의하였다.

정창무(2008)는 선행연구에서 논의된 건축기획의 개념과 필요성을 토대로 건축기획이란 사업주체가 사업 목적을 실현하기 위하여 여러 가지 외부조건에 근거하여 사업상 요구되는 건축에 관한 기본방침을 검토하여 결정하는 것, 또는 그러한 여러 수단의 내용을 의미한다고 설명하였다.[2)]



[그림 2-1] 국내 건축기획의 개념도
출처: 박일우 외(2001, p,71)

□ 건축기획 업무의 필요성과 가치

임현성외(2012)는 건축기획 업무의 최대 강점은 사업비용의 절감 가능성이 초기 기획단계에 가까워질수록 사업비(공사비)에 대한 영향도는 비례하여 커지게 되는 점에 있다고 보았다. 따라서 기획단계에서 투자 지분에 대한 수익률 달성 여부를 판단하는 것은 매우 중요해지며, 이후 경제적 상황에 능동적으로 대처할 수 있도록 도와줄 수 있게 된다고 강조하였다.

미국의 PDRI 연구에서는 기획업무의 가치를 구체적인 비용 측면에서 제시하였다. 기획업무의 충실도가 높을수록 비용측면에서는 예산액의 평균 최소 3%에서 최대 16%, 공시기간은 예산액의 평균 최소 3%에서 최대 24%, 업무 변경에 의한 비용 손실은 예산액의 약 7%로 제한될 수 있다고 예상하였다.[3)]

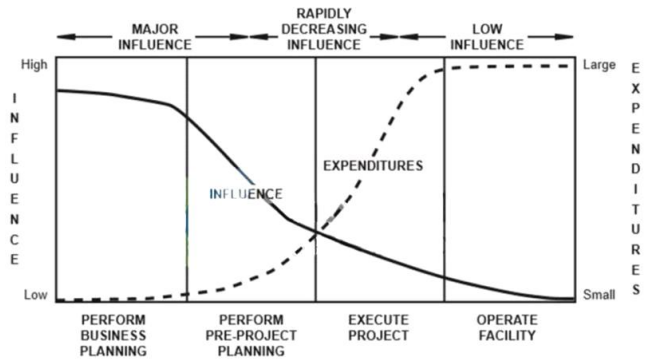
또한, 프로젝트 초기 단계는 이후 단계보다 결과에 더 큰 영향을 줄 수 있다. 미국의 PDRI 연구에서는 아래의 '비용영향곡선'을 통하여 지출이 상대적으로 낮은 계획 단계에서 프로젝트의 결과에 영향을 미치는 것이 쉽다는 것을 설명한다.[4)] 또한 사전 프로젝

2) 정창무. (2008). 건축기획의 정의와 의미. 대한건축학회 건축계획위원회 자료집(2008-10). p6. 참고하여 연구진 요약 정리

3) 서수정 외(2012), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(2), 건축도시공간연구소, p. 34~40

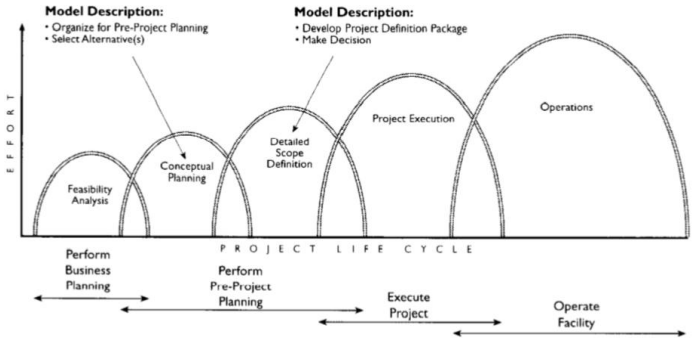
4) https://www.construction-institute.org/resources/knowledgebase/knowledge-areas/project-planning/topics/rt-039(검색일:2021.09.09)

트 계획이 비용, 일정 및 운영 성능 측면에서 프로젝트 예측 가능성을 향상시켜 줄 수 있다고 강조하였다.



[그림 2-2] 비용영향곡선
출처 : https://www.construction-institute.org/resources/knowledgeba se/knowledge-areas/project-planning/topics/rt-039(검색일:2021.09.09)

Construction Industry Institute(1995)는 건축기획(Pre-project planning)의 내실화 방안으로 발간한 Handbook에서 프로젝트의 전체 생애주기 관점에서 건축기획이 가지는 의미를 설명하였다. 각각의 단계는 일방향으로 전개되는 것이 아니라 프로세스가 상호작용하며 동시에 진행되기 때문에 이전과 이후의 결과는 서로 간에 영향을 미치게 된다. 이 관점에서 건축기획은 전체 프로젝트의 성과에 영향력을 미치는 중요한 시작점이 되므로 중요한 가치를 가지게 된다.



[그림 2-3] 프로젝트 생애주기 다이어그램
출처: Construction Industry Institute (1995) , p7. 직접 인용

□ 공공건축에서 기획 업무의 필요성과 역할

공공건축의 기획 업무의 중요성에 대한 논의는 주로 건축공간연구원(舊 건축도시공간연구소)의 연구를 통해 이루어졌다. 건축공간연구원의 초기 공공건축 관련 연구들은 공공건축 조성 초기단계에서의 사전기획단계의 미흡을 우리나라 공공건축의 주요 문제점으로 지적하였다. 서수정 외(2008)는 공공건축 조성 현황과 여건 분석을 통하여 기획과정 대부분이 경제성이나 사업성 평가 등에 치중되어 있어 사용자를 위한 프로그램 발굴과 이를 설계에 반영하지 못하는 상황을 주요 문제로 지적하였다. 조준배 외(2008)는 지역주민의 삶과 연계된 프로그램을 기획안으로 반영하지 못하는 공공건축의 문제점을 지적하였다.

이후 김상호 외(2009), 염철호 외(2010)는 기획 단계에서 고려해야 하는 건축디자인 기준의 내용을 제안하였다. 국가 공공건축지원센터가 구축되면서부터는 '〈국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구(1), (2)〉(서수정 외 2011;2012)'를 통하여 기획업무의 주요 내용이 정의되고, 기획업무 작성기준이 마련되었다.

□ 공공건축물 건축기획업무 제도화 필요성

임현성 외(2012)는 국내 기획업무의 한계를 바탕으로 발주자를 비롯한 건축기획업무 관련 주체의 인식개선, 건축기획업무 수행절차의 내실화, 분야별 건축기획 전문성 강화 및 기획 전문가 육성이라는 3가지 측면에서 제도개선 방안을 제시하였다.

김은희 외(2017)는 건축기획을 건축 관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 공사 사후유지관리를 위한 사전전략을 수립하는 건축행위로 보고, 이를 '사업기획'과 '설계기획'으로 구분하고 있으며. '사업기획'은 사업의 전반적 기본방향을 정하고, 사업추진 전략을 수립하는 업무이며, '설계기획'은 사업기획을 토대로 건축물 디자인 방향을 구체적, 전략적으로 설정하는 업무로 정의하였다. 이를 기반으로 적정 대가 산정 방향을 제시하고 법 개정 방안을 제안하였다.

박석환 외(2018)는 소규모 공공건축물의 사업수행매뉴얼과 기획업무 체크리스트를 연계하여 사업 진행 단계마다 하여야 하는 기획업무 내용을 제시하였으며 이를 토대로 공공건축물 기획심의 과정에서 검토해야할 항목을 마련하였으며 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2에 규정하지 않은 건축기획 업무의 수행에 관한 세부사항을 제시하여 '건축기획업무 수행지침'에 활용할 수 있도록 하였다.

2) 건축기획 내용과 범위

□ 사업기획(경제적 부문)과 설계기획(건축적 부문) 모두 포함하여 다루는 사례

대부분의 선행연구는 건축기획이 경제적 부분과 건축적 부분에 대한 내용을 모두 아우르는 것으로 정의하였다. 그렇기 때문에 사업의 필요성 및 기본방향 설정과 적정용도 및 규모설정, 수요조건 및 개발여건 등 분석을 비롯하여 대지분석, 설계기본방향 설정, 스페이스프로그램 구성과 스키메틱디자인, 그리고 사업 관리계획까지 아우르고 있다. 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

강미선(1997)은 전체 분석틀을 경제적 부분과 건축적 부분으로 구성하고, 시간의 흐름에 따른 과정의 진행을 개발개념의 초기화단계, 설정단계, 실체화단계, 확인단계로 정리하여 분석과정 틀을 조합하였으며, 그 과정 내에서 의사결정 도구를 삽입시켜 구성하는 것을 제안하였다. 그리고 각 단계는 개발환경분석, 입지환경분석, 대지분석, 시장분석, 환경분석, 적정용도 및 규모설정, 디자인 개념설정, 재정모델 확립, 개발시나리오, 스키메틱디자인, 초기디자인 단계로 구성하는 것을 제안하였다.

박일우 외(2001)는 거시적 접근방법인 경제성 검토에는 타당성 분석, 부동산 감정, 사업전략기획, 마스터플랜, 프로젝트 운영계획(project planning) 등이 포함되며, 미시적 접근방법인 설계의 방향제시 및 설계조건의 설정에는 대지분석, 스페이스 프로그램(space program), 시설계획(facility planning), 건축 프로그래밍 등을 포함하는 것으로 제안하였다.

임현성 외(2012)는 건축기획을 넓은 의미로 '사업기획(planning as pre-project work)', 좁은 의미로 '설계기획(programming as pre-design work)'으로 구분가능하며, 두 절차를 모두 포괄한다고 하였다. 각각은 구상, 검증, 구체화의 3단계의 절차로 진행될 수 있다고 하였는데, 사업기획의 구상 단계는 사업의 필요성 및 목적 설정, 검증 단계는 개발여건 분석 및 사업추진 여부 판단, 구체화 단계에서는 사업 프로그램 개발(기본계획 수립) 업무를 수행해야 한다고 하였다. 설계기획의 구상 단계는 기본계획 수립, 검증 단계는 계획의 실현가능성 및 적정성 분석, 구체화 단계에서는 설계 기본방향 설정 업무를 수행해야 한다고 하였다.

김은희 외(2017)는 건축기획을 '사업기획'과 '설계기획'으로 구분하고 있으며, 두 개 모두 방향 및 목표설정, 현장조사 및 분석, 유사사례 조사, 사업규모 분석, 사업성 조사·분석 및 전략구상, 사업계획 및 관리, 행정업무의 항목으로 업무범위를 정리하였다.

[표 2-1] 선행 연구에서의 건축기획 업무범위

구분	사업기획	설계기획
1. 방향 및 목표설정	사업의 필요성 검토 사업의 기본방향 및 목표설정 사업의 기대효과 검토	사업의 목적 검토
2. 현황조사 및 분석	사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사 사업에 관한 의견수렴 사업실행여건 검토 사업예정지 입지조건 분석 사업 영향성 분석	사업추진경위 검토 및 보완 부지 및 주변현황 분석 시설(세부내용)에 관한 의견수렴 사업부지 기초자료 조사 각종영향평가 및 문화재조사 적정성 검토결과 분석
3. 유사사례 조사	유사사업 사후평가서 조사 유사사업 타당성분석 기본계획조사 유사사업 건축계획조사 유사사업 통계자료조사	유사사례 비교 분석/검토
4. 사업규모분석 및 범위 검토	법제도 검토 및 분석 단위사업 검토·분석	법규검토 시설물 종류 및 규모검토 공간구성계획 부지활용계획
5. 사업성 조사·분석 및 전략구상	사업성 조사 분석 대안평가 전략구상	예산계획 각종 인증업무추진계획 예산집행 구체화방안
6. 사업계획 및 관리	계획안작성 운영관리계획 개발방안	디자인 관리방안 마련 설계지침서 작성
7. 행정업무	심의 등 행정절차 이행계획 부처부서간 협업체계 구축 민원 및 이해관계자 동향 파악	설계발주 및 평가과정 지원 사전검토 및 각종 심의 각종인증업무 추진 현황검토 인허가 업무검토 민원 및 이해관계자 의견수렴 동향 파악

출처: 김은희 외(2017, pp.81-83) 참고하여 연구자 재정리

일본건축학회(1999)는 건축기획이 총 2단계에 걸쳐서 이뤄진다고 하였다. 제1단계는 건축주·사업주가 건축행위를 시작하면서부터 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정으로, 입지·부지조건, 사회·환경조건, 수요조건 등에서 여러 가지 구상 및 이것들의 실현가능성에 대한 검토가 이뤄진다고 하였고, 제2단계는 설정된 목표의 건축물을 구체적으로 세우기 위한 건축조건으로 바꾸는 단계라고 하였다.

기획과정의 구성요소(정창무,2008)

프로젝트 발의, 입지·부지조건, 사회·환경조건, 수요조건, 유사시설조사, 경영기획, 공간기획, 기술기획, 조직기획, 기획안의 작성·평가로 구성



출처 : 정창무. (2008). 건축기획의 정의와 의미. 대한건축학회 건축계획위원회 자료집, 2008-10.
원출처 : 일본건축학회. (1999). 건축기획론. 조용준, 이왕기, 남승진, 김종하 역. 기문당.

□ 목적에 따라 사업기획만을 다루는 사례

일부 선행연구의 경우 사업기획만을 포함하는 것으로 정리하였는데, 김소연 외(2007)는 초기 기획단계에서 검토해야할 기본 항목 및 절차를 제시하였고, 크게는 기초조사, 개발여건분석, 개발대안 설정, 사업타당성 분석, 사업추진계획 수립이라는 구분을 마련하였다. 기초조사는 대상 부지의 공부(토지이용계획확인원, 지적도 등) 조사를 통하여 면적, 용도/지역 및 기타 개발관련 법규에 대한 기초사항을 확인하고 부지 시세에 대해서도 개략적으로 파악하는 것으로 명시하였다. 개발여건분석은 관련법규 검토를 통한 개발가능 용도 및 규모, 기타 제약사항 등을 파악하고 입지환경, 시장 환경, 사회/산업 트렌드 등을 조사/분석하는 내용을 포함한다고 명시하였다. 개발대안 설정은 개발여건

분석, 사례분석 등에 근거하여 개발방향을 설정하고 시설별 Screening을 통하여 몇 가지 개발 대안을 설정하는 것을 의미하고, 사업타당성 분석은 각 대안별 사업타당성 분석 및 피드백 과정을 통해 최유효 개발계획을 도출하는 것을 의미한다고 명시하였다. 사업추진계획 수립에서는 최종 선정된 개발계획의 실행을 위해 요구되는 향후 추진 업무 및 일정, 소요비용, 인력계획을 제시하고 추가로 검토해야 할 주요 이슈 등을 제시하고 있다.

□ 설계기획을 중점으로 다루는 공공건축물 조성 사업 내용

서울시에서는 2016년부터 자체공간기획이라는 과정을 마련하여 기본구상, 타당성조사, 발주 전 사전절차 이행의 단계에서 통합적인 공간기획을 수행하였다. 2020년 지역공공건축지원센터 지정 이후부터는 보다 적극적으로 기획 업무를 지원하기 위하여 공공건축지원센터 자체수행, 민간전문가 협업(전체/부분) 방식으로 구분하여 설계기획을 중점적으로 다루는 기획업무를 추진하고 있다. 초기 건축기획업무는 개별 프로젝트의 성격에 따라서 세부 내용을 달리하고 있으나, 일반적으로 기본 조건 검토, 기초조사, 건축기획, 예산계획, 관련도서 작성으로 구분하여 추진하였다. 업무의 세부 내용은 기본개요, 추진방안, 운영계획 등을 포함하는 사업 기본조건 검토와 지역현황, 부지현황, 사용자 조사, 사례 조사 등을 검토하는 기초조사, 개략 배치도, 평면도, 단면도, 계획의 주안점, 각종 인증사항을 검토하는 건축기획, 공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등을 검토하는 예산계획, 관련도서 작성을 포함한다. 건축기획의 시점을 예산편성 전에 수행하도록 유도하고 있어 투자심사에서 검토하는 항목이나 타당성조사 등에서 검토하는 항목 등 관련 절차와 연계성을 높이기 위한 방안을 검토하고 있다.

[표 2-2] 서울시 건축기획 업무 세부내용

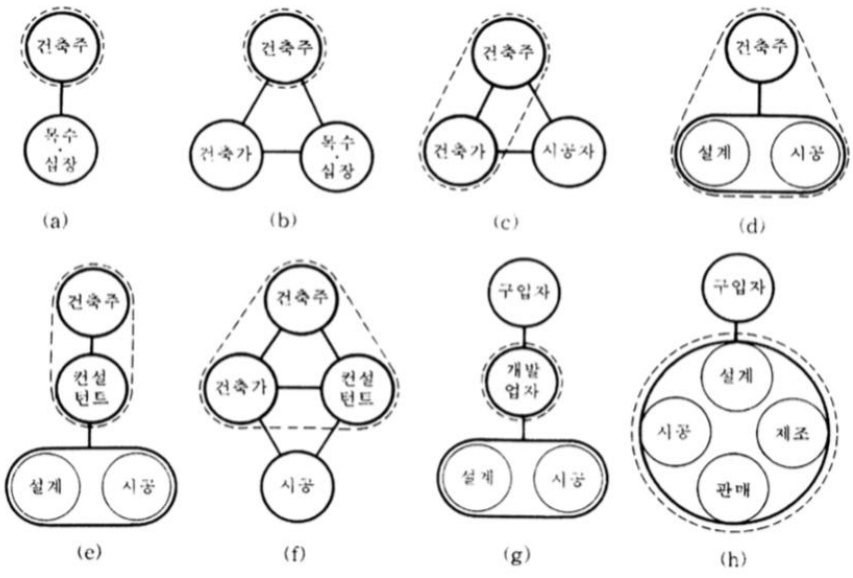
구분	건축기획 업무 세부내용
기본 조건 검토	기본 개요, 추진방안, 운영계획 수립
기초조사	지역현황, 부지현황, 사용자 조사, 사례조사
건축기획	개략 배치도, 평면도, 단면도, 건축계획 주안점, 각종 인증사항 검토
예산계획	공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등
관련도서 작성	공공건축사업계획서 작성 등

출처: 서울시 내부자료를 토대로 연구진 작성

3) 건축기획의 주체

□ 충실한 기획을 위한 건축주의 역할 강조

강미선(1998)은 건축기획을 건축주가 생산주체인 건축가, 시공자 등에게 건축의도를 전달하고 설계와 시공에 착수하기 위한 전제요건을 만드는 과정이라고 설명하였다.[5] 장성준(2002, 2003) 또한 건축기획은 본래적으로 건축주 업무에 속하며 건축사가 한다면 협력 업무에 속한다고 보았으며, 별도 용역으로 전문가에게 의뢰할 수 있다고 언급하였다. 공공건축물 기획업무가 법제화된 이후 건축공간연구원 발간자료(2020)에서 강미선은 이화여자대학교 ECC 기획 과정을 통해서 얻은 경험을 기반으로 '건축기획은 건축주의 학습과정'이라는 다른 정의를 제시하였다. 이를 통하여 충실한 기획이 이루어지기 위해서는 단순히 일회성의 외부용역에 의존하기 보다는 미래의 불확실성을 명확히 하기 위한 건축주의 학습과 노력이 필요한 상황임을 강조하였다.



[그림 2-4] 건축기획의 주체
출처: 일본건축학회 편저.(2001). 건축기획론. p,22, 직접 인용

5) 강미선. (1998). 건축개발프로젝트의 피저빌러티 분석에 관한 연구 - 기존방법상의 문제점과 그 개선방안을 중심으로 . 대한건축학회 논문집 - 계획계. 14(11), 23-30. p25. 직접 인용

□ 광범위한 업무 발생으로 인한 불분명한 주체별 업무 범위와 역할

장성준(2002)은 기획은 탐색적이어서 이를 끝으로 프로젝트가 중단되는 경우가 많고, 건축기획이 설계의 선행 업무도 되지만, 설계계약과 함께 건축주 의사나 설계방향을 확인하는 과정을 통해 협력적인 업무로 불분명한 건축기획의 업무 범위와 주체, 이로 인한 특성에 대해 설명하였다.

박한규(2003)는 건축설계 실무행위에 있어서 계획 설계가 수행되는 실태를 조사하기 위해서 건축사 사무소와 교수들을 대상으로 설문을 실시하였다. 연구 결과, 기획과 계획설계, 기본 설계의 위치와 역할에 대한 인식이 상이한 것으로 나타났으며, 건축기획 업무의 내용이나 정의에 관한 명확한 규정이 부재한 것이 주요 원인임을 강조하였다.

□ 기획전문가의 필요성에 대한 논의

장성준(2002), 임현성 외(2012)는 건축기획 단계는 향후 사업방향을 결정하는 과정으로 원칙적으로 발주자가 수행해야 할 업무[6] 중 하나이지만 사업의 난이도와 복잡성이 커질수록 경험과 숙련된 기술이 필요함에 따라 기획자의 역할이 별도로 요구된다고 보았다. 또한 공통적으로 건축기획단계에서는 다양한 관련 업무[7]가 존재하여 여러 분야의 전문가가 참여할 수 있으며[8], 일반적으로 외부 전문가와의 연대 또는 협력 관계를 형성하여 기획업무가 수행되는 경우가 대부분이라고 언급하고 있다.[9]

□ 공공건축물 예산 편성과정에서 참여 주체

공공건축물 조성 사업에서 사업기획의 핵심은 예산 편성과정이다. 헌법 제54조2항에 의거하여 행정부는 예산안을 편성하여 국회에 제출해야 하며, 이때 예산안 심의와 확정은 정부부처 내에서는 기획재정부가 주도하게 되며, 행정부 각 부처는 필요한 자료를 제공하거나 요구서를 작성하여 제출하는 역할을 수행한다.[10] 또한, 각 기관 단위 사업에

---

6) 장성준. (2002). "건축사의 업무구분과 업무결과물에 대한 연구", 「대한건축학회 논문집」, 계획계, v.18(9), p52. 직접 인용

7) 타당성검토, 시설프로그램, 공간계획. 동선, 부지분석, 부지개발, 배치기본계획(master plan), 사례분석, 기존구조물 조사, 개략예산, 자금주선협조, 설계지침, 개념설계(concept design, 속칭 가설계) 등

8) 장성준. (2002). 전게서. p57.

9) 임현성 외.(2012). 전게서. p18 .

10) 김순양외. (2011). 예산편성 단계에서의 국회의 역할. pp. 7~15 , pp. 32~35. 내용 바탕으로 연구진 요약 정리

서도 기획 및 예산을 총괄하는 부서가 사업부서와의 협의 조정 통해 의회승인 등을 거쳐 예산을 편성받고 집행하는 과정이 수반된다. 이처럼 사업을 기획하는 사업부서 이외에도 조직 및 정부의 예산의 적정설을 검토·의결하는 과정에서 참여하는 주체들도 기획에서 중요한 축을 담당하고 있으며 이들의 권한에 대한 존중과 협력이 필수적이라고 할 수 있다.



[그림 2-5] 예산 수립 절차
출처: 기획재정부 e-재정배움 http://finedu.mosf.go.kr/html.do?menu_code=010202(검색일 : 2021.09.10.)

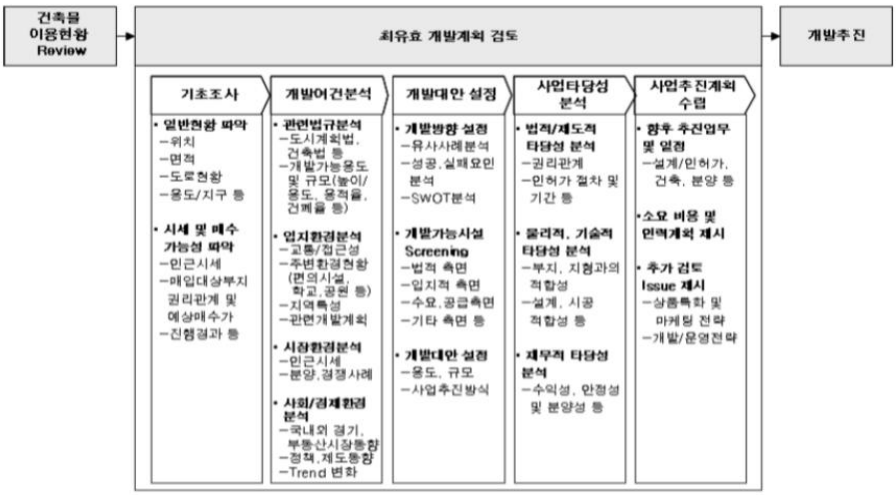
4) 건축기획 절차 및 시기

대부분의 선행연구는 건축기획이 본격적인 사업 또는 설계 이전의 초기 단계에서 사업방향 또는 설계 전략을 수립하는 단계로 정의하고 있다. 세부적으로 구분지어 살펴보면, 첫째 사업기획 측면에 입각해 사업을 본격적으로 추진하기에 앞선 단계로써 보는 관점과, 둘째 설계기획 측면에서 설계 이전에 건축설계의 방향과 세부 조건을 설정하는 단계로 보는 측면으로 나눠진다.

□ 사업 초기 단계 사업의 방향을 수립하는 단계로 정의

사업기획 측면에서 절차를 언급한 선행연구로 건축과 도시공간 Autumn(2020)에서 임현성은 기획이란 사업을 본격적으로 추진하기 위한 사전단계로서 위험요인을 확인하고 사업의 범위를 한정하며 주요 추진 방향을 결정하는 것이라 하였다. 또한, 김소연 외(2007)는 변화하는 환경에 적합하게 건축물을 개발하기 위해 사업초기 기획단계에 사업방향에 대한 주요 의사결정이 이루어져야 함을 강조하면서, 부동산 컨설팅업체나 설계사무소 등 전문 업체에 시장조사나 기획설계를 의뢰하여 전문적이고 체계적인 방법과

절차를 통해 진행되는 업무로 이해하고 있다.



[그림 2-6] 최유효 개발계획 수립 절차
출처: 김소연 외(2007, p,119)

□ 설계 이전의 사전 전략 수립단계로 정의

설계기획 측면에서 절차를 언급한 선행연구로 강미선(1997)은 건축기획이 건축주가 건축행위를 발의하는 것으로 시작하여 건축목표를 설정하는 것에 이르는 과정으로, 건축주가 생산주체인 건축가·시공자 등에게 건축의도를 전달하고 설계와 시공에 착수하기 위한 전제요건을 만드는 과정이라고 하였다. 그리고 박일우 외(2001)는 건축기획을 건축설계의 전(前) 단계 업무로 건축프로젝트의 성격을 규정하고 건축설계의 방향 및 세부설계조건을 설정하는 과정으로 정의하고 있었으며, 정창무(2008)도 건축사업 과정 속에 기획이 사업의 최초단계에 위치하며 '건축기획'은 다음과정인 '설계'에 대해서는 조건이 된다로 규정하고 있다.

□ 사업 및 설계의 방향, 세부조건 등 설정하는 단계로 정의

앞서 언급한 두 가지 측면을 모두 아우르며 정리한 선행연구도 있다. 임현성 외(2012)는 'Planning'이란 넓은 의미의 건축기획은 건축사업 수행 전 이루어지는 분석적·창의적·종합적인 모든 활동이라 하였고, 'Programming'이란 좁은 의미의 건축기획은 건축설계 실무에서 초기에 이루어지는 행위라 하였다. 그리고 김은희 외(2017)는 건축기획을 건축관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 공사 사후유지관리를 위한 사전전략을 수립하는 건축행위로 보고, 이를 '사업기획'과 '설계기획'으로 구분하였다.

5) 시사점

- 전체 건축물의 생애주기관점에서 기획의 가치와 중요성 강조

현재 우리나라 공공건축물 조성 과정은 기획, 설계, 시공, 운영이 제각각 개별적으로 독립된 업무로 진행되며 각 단계에서 완결성을 가지는 업무로 초기에 설정한 사업 컨셉이 지속적으로 계승되지 못하는 한계가 있다.[11] 미국의 PDRI 연구와 Construction Industry Institute(1995)는 기획업무의 가치를 건축물 생애주기관점에서 이후 단계들과의 상호관계와 초기 단계의 중요성 속에서 설명하는데 이러한 해외 연구들의 관점은 사업 추진 전 과정에서 초기 기획과정이 설정한 개념을 유지하기 위한 노력과 연계될 수 있어 우리에게 중요한 시사점을 제시하고 있다.

- 건축기획의 범위 : 설계용역 발주 전의 모든 과정과 절차

우리나라의 선행연구 대부분은 건축기획이 추구하는 목표와 대상에 따라서 그 범위를 한정하는 경우를 제외하고는 경제적 부분과 건축적 부분에 대한 내용을 모두 아우르는 것으로 정의하였다. 그렇기 때문에 사업의 필요성 및 기본방향 설정과 적정용도 및 규모설정, 수요조건 및 개발여건 등 분석을 비롯해 대지분석, 설계기본방향 설정, 스페이스 프로그램 구성과 스키메틱 디자인, 그리고 사업 관리계획까지 아우르고 있다. 이를 공공건축 사업의 발주절차의 관점으로 전환하여 바라보면 기본 및 실시설계용역 발주 즉, 설계공모가 이루어지기까지의 모든 단계에서 이루어지는 내용과 범위를 건축기획이라 할 수 있다.

- 다양한 이해관계자와 긴밀한 협력과 협업구조가 요구되는 업무

광범위한 과정과 절차에 걸쳐 있는 기획 업무로 인하여 다양한 이해관계자가 참여하게 된다. 예를 들어, 공공건축물의 경우, 예비타당성조사는 KDI 공공투자관리센터, 사업계획 사전검토는 공공건축지원센터, 총 사업비 관리에 따른 설계적정성 검토는 조달청 등 각 단계에서 조사 또는 평가를 실시하는 주체가 서로 달라진다.[12] 또한, 각각의 업무과정에서 생산된 정보들이 체계적으로 축적될 수 있는 공통된 기반이 없는 상황에서, 정보의 공유가 원활하지 않은 행정업무의 특성 상 이해관계자 간에 건축기획에 대한 공감대 형성은 물론이고, 긴밀한 협력과 협업구조가 필수적으로 요구된다.

---

11) 염철호, 임현성.(2010), 공공청사 건축디자인기준 설정방안 연구, 건축도시공간연구소. p167. 바탕으로 연구진 요약 정리

12) 염철호, 여혜진.(2015). 공공건축사업 평가체계 개선연구. p33. 바탕으로 연구진 요약 정리

2. 건축기획업무 관련 제도 분석

1) 「건축서비스산업진흥법 」에 따른 건축기획

□ 건축서비스산업진흥법 공공건축 건축기획의 정의

「건축서비스산업 진흥법」제2조(정의)[13]에 의하면 '건축기획'이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것이라고 정의하고 있다.

- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2[14]에 따른 건축기획 업무

법에서는 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항을 비롯하여 발주방식에 관한 사항, 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항을 명시하고 있다. 이는 18년 12월 개정 전에 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) 내용을 기획업무 관련 내용으로 이관한 것이다. 그리고 세부적인 사항을 같은 법 시행령 제19조의2에 위임하여 새롭게 규정하고 있다. 시행령에서는 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안, 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안, 건축물 등의 배치 공간 활용 및 시설 계획의 주안점, 향후 시설 운영·활용계획, 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 사항을 추가로 다루고 있다.

선행연구에서 건축기획업무의 정의와 구분하는 방식이 사업의 흐름과 추진과정에 따라 구성하고 있으나 법에서는 사업의 추진과정에 따른 구성보다는 큰 틀에서의 주요항목 중심으로 규정하고 있다. 또한, 타 법에서 기본구상이나 기본계획 등 유사절차와 연계성 및 통합조정 측면에서 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안 등까지 포함하여 규정하였다. 따라서 사업을 수행하는 담당자가 법과 령에 나와 있

13) 건축서비스산업 진흥법. 법률 제2조 제1항

14) 건축서비스산업 진흥법. 법률 제22조의2 제2항

는 항목만으로 건축기획을 충실하게 이행하기에는 어려움이 예상된다. 법 제22조의2 제6항에 보면 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 건축기획 업무의 수행에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 하고 있는 것처럼 원활한 건축기획업무 이행을 위해서는 건축기획업무 수행에 관한 세부적인 사항이 요구된다.

「건축서비스산업 진흥법」제22조의2

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

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식에 관한 사항
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「건축서비스산업 진흥법 시행령」제19조의2

① 법 제22조의2제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

출처 : 건축서비스산업진흥법 및 시행령

□ 시사점

법에서는 건축기획의 수행주체를 공공기관으로 명시하고 있고 필요한 경우 의뢰할 수 있는 대상(공공건축지원센터, 지역공공건축지원센터, 역량 있는 건축사, 민간전문가)을 규정하고 있다. 하지만 건축기획업무 절차와 시기 등에서는 구체적으로 언급하고 있지 않다. 법과 령에서 규정한 11개 항목만으로 어떻게 건축기획업무를 수행하면 되는지 언제 해야 하는지를 파악하기 쉽지 않다. 또한 11개 항목을 바탕으로 세부적으로 어떤 내용을 수행하면 되는지에 대한 기준이 부재하다.

2) 「건축사법 」에 따른 기획업무

□ 건축사법에 따른 기획업무의 정의

- 「건축사법」제19조의3의 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제11조에 따른 기획업무[15)]

「건축사법」에 따른 '공공발주사업에 대한 건축사 업무범위와 대가기준'에서 규정하고 있는 기획업무는 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로 규정하고 있으며 그에 따른 세부 내용은 별표에서 추가로 규정하고 있다.

건축사가 수행할 수 있는 건축기획업무의 범위는 공간계획을 포함한 규모검토서, 현장조사, 설계지침서, 프로젝트 공정표, 기존유사건물조사비교를 규정하고 있다. 선행연구에서 규정하고 있는 건축기획업무범위와 비교하였을 때 프로젝트의 타당성 분석(feasibility study)과 프로젝트 수행을 위한 경제성 검토관련 항목은 건축사의 전문영역 밖으로 판단하고 이를 제외하고 설계의 방향 제시 및 설계조건의 설정에 대한 내용 중심으로 한정하였다.

그리고 이에 대한 기획업무 대가기준도 업무량에 따라 설계용역비의 3~8%수준에 3단계로 구분하여 제시하였다. 아래의 표에서 볼 수 있듯이 가장 최소한의 건축기획업무를 법규검토, 개략배치도, 대지종횡단면도, 개략 평면도(1층 및 기준층 평면도), 개략 단면도, 대지 및 주변현황 확인으로 규정하고 있다. 이보다 확장된 기획업무로 규정한 것이 각층의 개략평면도, 교통과 수목 시각 등 주변현황 분석, 사용자 조사, 기존시설물 분석, 설계지침서 작성이다. 가장 광범위한 기획업무에는 공간프로그램, 운영프로그램, 공사관련 예산서 작성, 프로젝트 공정표, 기존유사사례(규모, 용도, 마감재, 공사비 등) 조사비교로 규정하였다.

[표 2-3] 건축사 대가기준 상 기획 업무의 내용

업무의 내용			대가의 구분		
			Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
규모 검토서 (공간계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○
	대지종횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	○	○	○
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도	○	○	○
		각층 평면도		○	○
	개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면	○	○	○
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	○	○	○
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석		○	○

15) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준. 국토교통부 고시 제11조 제1항

업무의 내용		대가의 구분		
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○
기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○
설계지침서	용역대상 및 범위, 계약조건		○	○
	설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념		○	○
	공간프로그램, 운영프로그램			○
	공사관련 예산서 작성			○
프로젝트공정표	심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정			○
기존유사건물조사비교	규모, 층수, 용도비교			○
	마감재, 시설비교			○
	공사비 비교			○

출처: 국토교통부고시 제2020-635호 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 [별표1] 기획업무 '업무의 내용'

□ 시사점

「건축사법」에 따른 기획업무는 선행연구들에서 규정하고 있는 건축기획 목적과 내용과 차이가 있으며 「건축서비스산업진흥법」에서 언급하고 있는 건축기획과도 상이하다. 건축사가 전문성을 가지고 수행할 수 있는 항목으로 한정하다보니 이전부터 수행해오던 기획설계에 더 가까운 내용으로 기획업무를 규정하고 있다. 기획업무라는 명칭을 쓰려면 업무의 내용이 제도에서 다룬 취지와 맞추어야하나 「건축사법」에 따른 기획업무를 먼저 마련하였고 이후에 「건축서비스산업진흥법」에서 건축기획업무를 규정한 관계로 상호간 내용이 불일치하는 상황이다.

3) 건축기획업무 수행지침 및 가이드에 따른 건축기획업무

□ 건축기획업무 수행지침(안)에 따른 건축기획업무 정의

- 「건축서비스산업 진흥법」제22조의2 제2항을 바탕으로 국토교통부에서 고시 예정인 '건축기획업무 수행지침(가칭)' 내용[16)]

국토교통부 수탁연구과제인 '공공건축 품격향상을 위한 법령 개정안 마련 연구'에서 「건축서비스산업진흥법」 제22조의2 제6항에 따른 고시안을 제안하였다. 법에 언급되어 있는 주요항목이외에 구체적인 내용을 마련하기 위해서 건축기획 관련 선행연구 및

16) 국토교통부 수탁연구과제 '공공건축 품격향상을 위한 법령 개정안 마련 연구' 내용을 바탕으로 연구진 재구성

해외문헌 등을 바탕으로 건축기획 업무의 주요 항목, 주안점, 세부 검토내용, 검토 결과의 작성방식 등 검토하였다.

「건축서비스산업진흥법」제22조의2 및 동법 시행령 제19조의2(건축기획 업무내용) 개정안에서 규정하고 있는 건축기획 업무의 주요 내용을 포함하고 있으나 향후 고시된 자료를 활용할 주 이용자를 감안하여 주요 항목을 사업의 흐름 및 업무 순서에 맞추어 재구성 하였다.

마련한 '건축기획업무 수행지침(가칭)'은 총 6장과 32개조로 구성하였다. 지침의 목적, 적용범위, 건축기획의 주요내용 등을 규정하는 총칙, 업무 프로세스를 바탕으로 사업추진에 관한 사항, 입지 및 공간계획에 관한 사항, 공공성 구현 및 품질제고에 관한 사항, 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항, 건축기획 이후의 절차 등으로 구성하였다.

아래의 표는 법과 령에서 언급한 항목을 기획업무 순서에 맞춰 재편한 내용이다. 법과 지침내용의 순서를 보면 지침에서 서두에 언급된 기획항목이 법에서는 후반부에 언급되어 있으며 그 반대도 다수 존재한다. '건축기획업무 수행지침(가칭)'의 내용은 수요자 중심으로 보다 구체적으로 구성하였다.

[표 2-4] 건축서비스산업진흥법 및 동법시행령의 건축기획 내용과 건축기획업무 수행지침 항목

구분	법 제22조의 2	시행령 제19조의2	지침 내용	
1	사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항		제2장 사업추진에 관한 사항	제6조(사업의 필요성 검토 및 기본방향 설정) 제8조(사업의 규모 및 주요 기능 설정) 제9조(건립 및 운영방식 설정) 제10조(사업의 타당성 및 기대효과 검토) 제11조(사업기간 검토)
2	발주방식에 관한 사항		제5장 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항	제26조(설계발주방식의 결정) 제28조(공사발주방식 등의 결정) 제29조(기타 용역 등 발주방식)
3	디자인관리방안			제24조(사업 관리체계) 제25조(민간전문가 활용) 제27조(설계의도구현 수행방식)
4	에너지 효율화 등 지속가능성 제고 방안		제3장 입지 및 공간계획에 관한 사항	제18조(에너지 효율화 계획)
5		주변 유사시설 및 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안	제2장 사업추진에 관한사항	제7조(주변과의 연계 및 차별화)
6		지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안	제4장 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	제20조(지역 활성화에 대한 기여)
7		건축물등의 배치 · 공간 · 시설계획의 주안	제3장 입지 및 공간계획에 관한 사항	제14조(입지 결정) 제15조(대지현황 조사)

구분	법 제22조의 2	시행령 제19조의2	지침 내용
		점	제16조(배치 계획) 제17조(공간 계획) 제19조(기타 시설계획)
8		향후 시설 운영·활용 계획	제2장 사업추진에 관한사항 제12조(시설 운영 계획)
9		사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안	제4장 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항 제21조(주변 환경에 대한 고려) 제22조(위해요소 예측 및 최소화 방안)

출처: 국토교통부(2019, p.53)

- 국가공공건축지원센터 공공건축 기획업무 가이드에서 건축기획 정의

공공건축 기획업무 가이드(국가공공건축지원센터. 2020)에서는 '건축기획 업무 수행지침(가칭)' 내용을 참고로 다음 표와 같이 건축기획 업무 구성 요소를 정의하였다. 가이드에서 건축기획 업무는 사업기획과 설계기획 관점으로 구분하였으며 두 절차를 모두 포괄하여 제안하였다. 또한「건축서비스산업 진흥법」에서 언급하고 있는 건축기획 항목을 구상->검증->구체화 과정을 감안하여 계획수립 흐름에 따라 5단계로 재구성하였으며 각 단계별로 구체적인 세부항목은 다음 표와 같다.[17]

[표 2-5] 건축서비스산업진흥법 및 동법시행령의 건축기획 내용과 건축기획 업무 수행지침 항목

구분		사업기획	설계기획
1	사업의 추진에 관한 사항	기획업무 추진방식의 결정, 사업의 필요성 검토, 사업의 기본방향 설정, 사업의 규모 및 주요기능설정, 건립 및 운영방식 결정, 사업비 규모 및 재원조달계획 검토, 사업 기간 검토, 시설 운영 계획, 관계자 의견 수렴	주변시설과의 연계 및 차별화, 사업의 규모 및 주요기능설정, 사업비 규모 조정 및 확정, 사업 기간 검토
2	입지 및 공간 계획에 관한 사항	입지결정, 대지현황조사, 에너지효율화계획, 기타시설계획	입지결정 확정, 대지현황조사, 기존유사건물조사비교, 배치계획, 공간계획
3	공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	지역 활성화 등에 대한 기여, 외부공간계획 및 공용공간의 개방, 지역 거점공간으로 역할, 지역 산업 및 지역경제 활성화 지원 등	주변환경에 대한 고려, 그밖에 필요한 사항
4	디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	사업관리체계, 민간전문가 활용, 설계발주방식의 결정, 공사발주방식 등의 결정	설계발주방식의 결정, 설계의도구현 수행방식, 기타용역 등 발주 방식 결정
5	건축기획 이후의 절차	공공건축 사업계획에 대한 사전검토, 설계지침서 및 과업지시서 작성, 공공건축 심의위원회 심의	

출처 : 국가공공건축지원센터(2020b, pp.19-21) 참고하여 연구진 작성

17) 국가공공건축지원센터 (2020b, pp.19-21)

4) 건축기획업무와 유사관련 제도

①「국유재산법」제26조,「정부청사관리규정」제4조에 따른 공용재산취득사업계획

중앙행정기관 청사는 정부청사관리규정 및 국유재산관리기금에 따른 공용재산취득사업계획을 승인받아 청사수급과 예산편성이 이루어진다. 각 행정기관은 청사수급관리계획안을 제출하고, 행정안전부는 이를 바탕으로 확정한다.[18] 청사수급관리계획에는 청사수급관리계획안과 사업개요, 규모와 예산, 교모 산출근거가 포함된 설명자료, 면적검토 서식을 작성하여 제출한다. 각 행정기관은 확정된 청사수급관리계획을 기반으로 국유재산관리기금 기금운용계획안의 수립에 필요한 공용재산취득사업 계획안을 작성하고 기획재정부는 기금운용계획안 심의·조정 후 국무회의 · 대통령 승인과 국회 심의 확정을 통하여 예산을 집행하게 된다.[19]

[표 2-6] 중앙정부 청사수급시 청사수급관리계획, 공용재산취득사업계획안 작성 내용

구분	작성 내용	
청사수급관리계획	청사수급관리계획안	- 청사보유현황 - 주거용시설 보유현황 - 청사취득계획총괄표 - 사업별 청사취득계획명세표(사무용) - 사업별 청사취득계획명세표(주거용) - 청사처분계획명세표
	사업설명자료	- 사업개요 및 현 청사현황 - 사업규모 및 소요예산 - 사업규모 산출근거 - 기타 관련 참고자료 등
	면적검토 서식	- 정·현원 현황 - 면적산정 양식
공용재산취득사업 계획안	- 공용재산 보유 현황 - 공용재산 취득계획안 총괄표 - 사업별 공용재산 취득계획안 명세표 - 사무용·사업용 사업설명자료 - 주거용 사업설명자료 - 사업별 공용재산 취득계획안 심사표	

출처: 정부청사관리본부(2017). 2018년도 청사수급관리계획안 작성지침. p2 재정리
기획재정부(2017). 2018년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침. p5 재정리

18) 행정안전부. (2017). 2018년도 청사수급관리계획안 작성지침 바탕으로 연구진 재작성

19) 기획재정부 국유재산조정과. (2017). 2018년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침. pp. 1~17. 참고하여 연구진 요약 정리

②「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사

「지방재정법」 제37조에 근거하며 한정된 투자재원의 효율적 운영을 위해 지자체 주요투자사업의 타당성을 사전에 검토하는 것으로 지방자치단체가 추진하는 총사업비 40억 원(시·군 및 자치구는 20억 원)이상의 신규 투자사업을 대상으로 하며 한정된 투자재원을 계획적·효율적으로 운영하고 무분별한 중복투자를 방지하기 위해 예산편성 전에 사업의 타당성·효율성 등을 심사하는 것을 목적으로 한다.

업무 범위는 '지방재정투자사업 심사규칙'에서 투자심사의 절차를 상세히 규정하고 있다. 투자심사 의뢰 시에는 단위사업계획서, 투자 사업 우선순위표, 회계별 가용재원판단서, 시 · 도의 본청 및 의회 청사 신축사업의 경우에는 해당 청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서, 공립박물관 건립사업의 경우 건립타당성 사전평가서, 기타 투자심사에 필요한 자료의 제출을 통해 투자심사를 의뢰해야한다.

주요 특징으로 보면 사업의 지출 규모를 확정하고 예산을 편성하는 과정으로, 지방자치단체가 수행주체가 되어 사업의 필요성을 심사하고 예산의 투입의 적절성, 재원조달계획의 적정성 중심으로 심사한다. 상대적으로 사업규모의 적정성 판단을 위한 수요예측 및 규모 검토에 대한 항목과 입지 적절성, 공사 관련 사항 검토 항목 등은 구체적으로 언급되어 있지 않다.

③「지방재정법 」제37조,「공유재산 및 물품관리법」제10조에 따른 지방정부 공용재산취득사업 계획

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따른 지방자치단체 면적기준 대상으로 특별시, 광역시, 도·시·구(자치구), 군청사 및 지방자치단체의 의회 청사, 의회사무기구, 기타 보조·보좌기관은 일반적으로 아래의 사업 승인 및 예산편성 절차에 따라 진행된다.

사업 추진부서에서는 사업의 필요성, 기대효과 등을 검토하여 사업 개요와 건축규모 등의 일반 사항을 기반으로 사업 후보지를 선정하고,「지방재정법」 제33조에 따라 중기지방재정계획을 수립한다.[20]

이를 바탕으로 예산담당부서는 지방재정법 제 37조에 따라 투자심사와 공유재산관리계획 의결 또는 공유재산 심의, 도시관리계획 시설 결정을 위한 도시관리계획 결정 또는 변경의 과정을 통하여 예산의 확정과 편성이 이루어진다. 공유재산관리계획에는 사업

20) 행정안전부. (2017). 중기지방재정계획 수립 기준. pp. 1~5. 내용 바탕으로 연구진 요약 정리

목적 및 용도, 사업기간, 소요예산, 사업규모, 기준가격 명세, 계약방법이 검토되어 작성되어야 한다.

[표 2-7] 공유재산관리계획 작성 내용

구분	작성 내용	
공유재산관리계획	사업목적 및 용도	(목적) 공유재산 취득 또는 처분 등 구체적 사업내용 작성 (용도) 취득·처분하는 재산의 구체적인 사용용도 작성
	사업기간	(취득) 기본계획 수립부터 취득 재산의 준공하는 시점까지 (처분) 처분계획 수립부터 소유권을 이전하는 시점까지
	소요예산	총사업비, 재원조달, 연도별 사업비 내역 등 포함
	사업규모	부지면적, 건물 연면적, 층수, 건물 동수, 주요 부대시설 설치 규모 등
	기준가격 명세	영 제7조제7항에 따라 산정된 기준가격을 작성
	계약방법	다른 법률 또는 공유재산 및 물품 관리법 제29조에 따른 계약 방법

출처: 행정안전부. (2021). 지방자치단체 공유재산 관리계획 작성기준. p4. 참고하여 연구진 재정리

④ 「건설기술 진흥법」에 따른 기본구상, 타당성조사, 건설공사 기본계획

□ 기본구상

기본구상의 업무 범위는 「건설기술 진흥법 시행령」제68조제1항에 따라 다음과 같다. 건설공사 시행 전에 공사의 필요성, 다른 법령에 따른 계획과 연계성, 공사 시행에 따른 위험요소의 예측, 공사 예정지 입지조건, 공사의 규모 및 공사비, 공사 시행이 환경에 미치는 영향, 건설공사의 사후평가서 내용, 건설사업 관리의 적용 여부, 공사의 기대효과 등을 검토하여 건설공사에 따른 기본구상을 하도록 규정하고 있다.

기본구상의 주요 특징은 건설공사 시행에 필요한 사항을 검토하는 것으로 공공건축 사업 초기 단계에서 검토해야하는 항목보다는 한정적인 부문만 규정하고 있는 것이 특징이다. 또한, 입지조건, 공사규모 및 공사비, 공사 시행에 따른 위험요소 예측이나 주변 환경에 미치는 영향 관련 항목은 「건축서비스산업 진흥법」에서 언급하고 있는 건축기획업무 내용과 유사한 내용이다.

□ 타당성조사

「건설기술 진흥법」 제47조에 따라 대규모 건설공사(기반시설 위주)의 편익추정 등 경제

성분석을 통해 사업의 타당성을 검토하는 것으로 대상은 총공사비가 500억 원 이상 예상되는 건설공사를 대상으로 하며 시행하려는 건설공사 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서의 적정성 검토를 목적으로 하고 있다. 단, 「국가재정법」제38조의 예비타당성조사를 거친 사업은 타당성조사를 생략가능하다.

업무범위로 발주기관이 수행해야하는 타당성 조사에 대한 내용은 '건설공사 타당성 조사지침'을 통해 구체적으로 명시하고 있다. 타당성 조사의 범위는 기초조사, 현지조사 및 현황자료조사, 수요예측, 기술적 검토(대안제시 포함), 비용 산정, 편익추정, 종합분석으로 규정하고 있다.

□ 건설공사 기본계획

「건설기술 진흥법 시행령」 제69조에 근거하며 기본구상을 토대로 건설공사에 요구되는 계획을 수립하는 것으로 타당성조사 결과 필요성이 인정되는 총사업비 500억 이상 규모의 건설공사를 대상으로 한다. 건설공사기본계획을 수립할 때는 공사의 목표 및 기본방향, 공사의 내용 · 기간, 시행자 및 공사수행계획, 공사비 및 재원조달계획, 개별 공사별 투자우선순위, 연차별 공사시행계획, 시설물 유지관리계획, 환경보전계획, 기대효과와 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항을 포함하여 계획을 수립하도록 규정하고 있다.

건설공사의 시행이 원활히 진행되도록 공사에 초점을 맞추어 기본계획을 수립하는 것으로 사업의 규모, 입지 등은 이미 확정되어 변경이 불가능한 항목에 대해서는 검토가 제한적일 수밖에 없다.

⑤ 공공건축 사업계획 사전검토

건축기획 내용을 검증하고 절차적 지원을 하는 공공건축 사업계획 사전검토[21]로 「건축서비스산업 진흥법」이 2013년 제정되면서 제23조에 따라 일정 규모 이상 또는 특정 용도의 공공건축에 대한 설계공모 활성화 및 설계의도 구현 조문과 함께 공공건축지원센터가 공공건축 사업계획에 대한 사전검토를 수행하도록 하였다.

2018년 12월 「건축서비스산업 진흥법」이 일부 개정되면서 '건축기획'에 대한 용어 정의가 추가되고, 모든 공공건축 사업에 대해 건축기획 업무를 의무화 하는 조문이 신설됨에 따라 사전검토 단계에서 기획내용을 검증하게 되었다.

설계용역비 기준으로 1억 원 이상의 공공건축사업으로 「건축법 시행령」 별표 1 제1호~16,

21) 건축공간연구원 (2020a, pp.17-18)

제27호에 해당하는 건축물이 사전검토 대상이 되며 건축기획 내용의 적정성을 검증하고 사업추진 절차상 오류 검증 등 절차적 지원을 통해 사업계획의 내실화를 지원한다.

사업의 목적, 추진경위를 비롯하여 지역 및 부지의 적정성, 사업규모의 적정성, 예산, 일정, 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안, 발주방식, 배치계획의 주안점, 공간 및 시설계획의 주안, 공공성확보, 지역 활성화 기여 방안, 향후 시설 운영·활용계획 등 사업계획 전반에 대한 내용을 검토하여 각항목별로 적정성 여부 및 보완방향에 대한 의견을 제시한다.

5) 건축서비스산업 진흥법과 관련법의 종합 비교분석

□ 사업의 필요성, 사업의 기본방향 설정, 사업비 및 사업기간, 입지 결정 등은 반복적으로 다루어짐

사업의 추진에 관한 사항에 해당하는 항목들이 가장 많이 고려되었고, 입지 및 공간계획, 공공성 구현 및 품격제고, 디자인 및 사업 관리체계 순으로 언급되어 기획업무의 나중 단계일수록 관련 제도들에서 상대적으로 적게 고려되었다.

이는 기존 제도들이 사업비 산정을 위해 기초적인 계획을 수립하거나 예산을 확보하는 것을 목적으로 하기 때문이라고 판단할 수 있다.

□ 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획의 업무범위가 가장 넓고 상세하여 전문성 있는 검토가 쉽지 않음

「건축서비스산업 진흥법」 상 건축기획의 업무범위가 사업의 필요성, 목적, 규모, 예산, 일정 등에 대한 기본적인 방향설정에서부터 세부적인 운영 프로그램과 내·외부 공간계획 방향 등 구체적인 내용 검토를 포괄하고 있어 고려해야 하는 내용적 범위가 관련법의 유사한 제도에 비해 가장 넓고 상세하다. 이에 따라 사업부서에는 내실 있는 건축기획을 수행하는데 있어서 전문적인 검토에 어려움이 많다.

□ 건축기획 단계에서만 검토하는 항목에 대한 고려

타 관련제도와 중복되는 내용을 검토해야하는 항목도 있지만 건축기획 단계에서만 검토하는 항목도 존재한다. 사업추진의 관한 사항에서 업무추진방식의 검토, 주변시설과 연계 및 차별화 방안이 있으며 입지 및 공간계획에 관한 사항에서는 배치계획, 공간계획, 에너지효율화계획, BF 및 CPTED 등 기타시설계획이 있으며 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항에서는 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사

항이 있으며 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항에서는 민간전문가 활용, 설계발주방식의 결정이 타 관련제도에서는 검토하지 않는 유일한 내용이다. 건축기획 수행 시 해당 내용이 누락되지 않도록 유의하고 모니터링 할 필요가 있다.

[표 2-8] 건축기획업무와 타 관련제도 의 내용 비교

구분	내용 구성 요소	공용재산취득사업계획		타당성 조사	투자심사	기본구상	건설공사 기본계획	건축기획
		중앙정부	지방정부					
사업의 추진에 관한사항	업무추진방식 검토							○
	사업의 필요성검토			○	○	○		○
	기본방향 설정	○	○		○	○	○	○
	주변시설과 연계 및 차별화							○
	사업의 규모 및 주요기능설정	○	○			○	○	○
	건립 및 운영 방식 결정						○	○
	사업비 규모 및 재원조달계획검토	○	○	○	○	○	○	○
	사업기간 검토	○	○		○		○	○
	시설 운영 계획				○		○	○
	관계자 의견 수렴			○				○
	편익 추정			○	○			
	경제성 분석			○	○			
	재무 분석			○	○			
	추진성과 분석				○			
	개별사업별 투자우선순위						○	
입지 및 공간계획에 관한 사항	입지결정			○	○	○	○	○
	대지현황조사			○				○
	배치계획							○
	공간계획							○
	에너지효율화 계획							○
	기타시설계획							○
공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	지역활성화 등에 대한 기여			○	○			○
	주변환경에 대한 고려						○	○
	위해요소 예측 및 최소화방안					○		○
	그밖에 필요한 사항							○

구분	내용 구성 요소	공용재산취득사업계획		타당성 조사	투자심사	기본구상	건설공사 기본계획	건축기획
		중앙정부	지방정부					
	지역낙후도			○				
	환경(재해)영향평가			○		○	○	
디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	사업관리체계					○		○
	민간전문가 활용							○
	설계발주방식의 결정							○
	공사발주방식 등의 결정						○	○
	기타용역 등 발주 방식 결정		○					○

출처: 국가공공건축지원센터(2020b, pp.22-23); 법제처 law.go.kr(검색일: 2021.2.5.); 서울공공투자관리센터(2016, pp.24-25)를 참고하여 연구자 작성

3. 본 연구에서의 건축기획업무의 개념과 범위

1) 건축기획업무 항목 도출 과정

건축기획업무의 개념과 범위, 제도의 도입 취지와 목적, 관련 제도의 내용을 비교 분석하여 다음의 시사점을 도출하였다. 건축기획업무 필요성과 목적을 이해관계자들에게 정확하게 전달하기 위해서는 실효성 있는 항목으로 정리해야 하며 규범적으로 반드시 갖추어야 할 요소를 감안한 정의가 요구된다. 현재 제도가 제시한 건축기획의 업무 범위는 기존의 제도에 의한 절차들과 중복되는 항목도 다수 존재하며 광범위하고 구체적인 내용을 포괄하고 있다. 이에 본 연구에서는 기존의 논의와 현장의 경험을 바탕으로 건축기획의 방향을 설정하고, 이에 기반하여 건축기획에 대한 정의와 실제 현장에서 적용 가능한 건축기획의 항목을 도출하고자 한다. 이를 건축기획 실태 분석의 틀로 활용하여 실효성 있는 건축기획 업무의 범위를 설정하고자 한다.

	선행연구 분석	▶	관련 제도 분석	▶	건축기획 방향 설정	▶	현황 분석 및 진단이 가능한 건축기획 항목 도출
도출 과정	1. 목적 : 사업의 주요 추진 방향을 결정 2. 주체 : 발주처 중심이 되어 다양한 이해관계자와 긴밀한 협력과 협력구조가 요구 3. 범위 : 설계용역 발주 전의 모든 과정과 절차		1. 기존 절차 간 반복적 항목 발생 2. 광범위한 건축기획 업무의 범위 설정		건축기획 정의와 범위 설정		1. 사업의 추진에 관한 사항 2. 입지 및 공간계획에 관한 사항 3. 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 4. 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항

[그림 3-7] 건축기획업무 주요 항목 도출 과정
출처: 연구자 작성

2) 건축기획 방향 설정

□ 건축기획업무에 대한 정의

선행연구 및 문헌조사 내용을 토대로 현재 제도상 규정하고 있는 사항을 종합하여 본 연구에서는 건축기획을 다음과 같이 정의하고자 한다.

'건축기획'은 건축물 조성 과정 전체에 대해 구상하는 사업기획과 본격적인 건축물 설계

에 앞서 필요한 정보를 수집하고 정리하여 기준을 정하는 설계기획을 하는 과정을 의미한다. 이를 법상 내용과 연계하면 사업추진에 관한사항, 입지 및 공간계획에 관한사항, 공공성 구현에 관한 사항, 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항으로 세부 요소를 구성할 수 있다.

그리고 기획 과정은 계획을 수립하여 집행하고 그 결과를 평가하여 다음의 계획 설정 시 반영하는 환류(feed-back) 작용이 수반되므로 사업기획(1단계)과 설계기획(2단계)이 연속되는 업무 연관된 업무로 이해해야 한다.[22)]

[표 2-9] 건축기획 업무 가이드 상 기획항목 주요 분야 도출

구분	사업기획	설계기획
1 사업의 추진에 관한 사항	• 기획업무 추진방식의 결정 – 적절한 기획업무 추진방식 및 수행 주체에 대해 결정 – 관계부처간 업무협력 절차 확인 • 사업의 필요성 검토 • 사업의 기본방향 설정 • 사업의 규모 및 주요기능설정 – 규모설정을 위한 수요조사시행 – 사례조사 및 유사시설과 차별성검토 – 사용자 규모추정 – 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토 • 건립 및 운영방식 결정 – 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정 – 시설의 운영방식 결정 • 사업비 규모 및 재원조달계획 검토 – 사업비의 구성 – 용지비, 공사비, 설계비, 감리비, 설계의도구현비용 책정 – 그밖의 부대비용 책정 – 재원조달계획 및 예산집행계획 수립 • 사업 기간 검토 – 사전조사, 발주준비, 설계, 공사 ,시운전기간 산정 • 시설 운영 계획 • 관계자 의견 수렴	• 주변시설과의 연계 및 차별화 – 사업부지 주변에 시설과 중복회피 – 관련시설과 연계를 검토 • 사업의 규모 및 주요기능설정 – 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 조정 – 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정 • 사업비 규모 조정 및 확정 – 사업비의 구성 검토 – 공사비, 설계비, 감리비 조정 – 설계의도구현비용 조정 – 그밖의 부대비용 조정 • 사업 기간 검토 – 사전조사, 발주준비, 설계, 공사 ,시운전기간 조정 및 확정
2 입지 및 공간 계획에 관한 사항	• 입지결정 • 대지현황조사 – 기반시설 조사 – 지반여건 조사 – 문화재 관련 조사 – 지형, 환경 조사 – 관련법규 검토 • 에너지효율화계획 – 에너지 관련 인증 항목 검토 – 기타 친환경 관련 계획 검토 • 기타시설계획 – 장애물 없는 생활환경인증 검토 – 범죄예방환경설계 적용 대상 확인 – 내진설계 적용 대상 확인	• 입지결정 확정 – 입지 및 계획 대지 범위 확정 • 대지현황조사 – 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물) – 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석) – 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의) – 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량) • 기존유사건물조사비교 – 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교 • 배치계획 – 건축물의 배치, 부지활용방안, 건축물의 규모에 대한 사항 등 검토 – 개략배치도(건축물 개략배치)

22) 국가공공건축지원센터(2020b, pp.19-21)

구분	사업기획	설계기획
		– 대지종횡단면도(대지 경사 및 건축물과 관계) • 공간계획 – 기능별 조닝계획, 주요실별고려사항, 내부 공선계획, 적정 공용면적 규모 검토 – 개략평면도(층별) – 개략단면도(층수, 층고)
3 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항	• 지역 활성화 등에 대한 기여 – 외부공간계획 및 공용공간의 개방 – 지역 거점공간으로 역할 – 지역 산업 및 지역경제 활성화 지원 등	• 주변환경에 대한 고려 – 물리적 주변형황이외에도 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토 • 위해요소 예측 및 최소화 방안 – 공사 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구 – 건축물 이용 중 발생 가능한 안전사고 예측 및 대책 강구 • 그밖에 필요한 사항 – 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 구현을 위해 필요한 사항
4 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항	• 사업관리체계 – 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리체계 마련 • 민간전문가 활용 – 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가(총괄건축가, 공공건축가 등) 활용 – 전문위원(PA) 위촉, 자문위원회 운영 • 설계발주방식의 결정 – 사업 여건에 맞는 적정 공모방식 검토 – 설계공모 우선적용대상 이외에도 우수한 건축물 조성을 위한 디자인관리 방안 강구 • 공사발주방식 등의 결정	• 설계발주방식의 결정 – 사업여건에 맞는 적정 공모방식 조정 및 확정 • 설계의도구현 수행방식 – 설계의도 구현 업무의 내용 및 범위 검토 – 설계의도 구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토, 반영 • 기타용역 등 발주 방식 결정 – 리모델링, 인테리어, 전시·체험 공간 등 복합 공적이 포함된 사업의 발주방식 결정
5 건축기획 이후의 절차	• 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 • 설계지침서 및 과업지시서 작성 • 공공건축 심의위원회 심의	

출처 : 국가공공건축지원센터(2020b, p.19-21) 참고하여 재인용

3) 현황 분석 및 진단이 가능한 건축기획의 항목 구성

□ 연구범위에 적합한 항목 중심으로 설정

본 연구에서는 건축기획 업무 이후에 진행되어야 하는 행정 절차를 단순히 안내하는 목적의 항목은 제외하고, 건축기획업무 수행 현황 여부를 분석 및 확인하여 진단할 수 있는 항목 중심으로 구성하였다.

아래 항목은 국가공공건축지원센터(2020)의 '공공건축가이드 02「건축서비스산업 진흥법」개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드'에서 제시한 세부항목을 토대로 재구성하였다. 대분류 4개, 중분류 26개, 세 분류 68개로 구성하였으며 이 항목을 기준으로 구체적인 건축기획업무 수행현황을 분석하고자 한다.

[표 2-10] 본 연구에서 건축기획 항목 구성

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정
		1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인
	1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토
	1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시
		1-4-2. 사용자 규모추정
		1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토
		1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토
		1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정
		1-5-2. 시설의 운영방식 결정
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정
		1-6-2. 공사비 책정
		1-6-3. 설계비 책정
		1-6-4. 설계공모보상비 책정
		1-6-5. 감리비 책정
		1-6-6. 설계의도구현 비용 책정
		1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)
	1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정
		1-7-2. 발주 준비기간 산정
		1-7-3. 설계공모기간 산정
		1-7-4. 설계기간 산정
		1-7-5. 공사기간 산정
		1-7-6. 시운전기간 산정
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려
	1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항
		1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항
		1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항
		1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항
	1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	2-1-1. 입지 선정의 적절성
	2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사
		2-2-2. 지반여건 조사
		2-2-3. 지형, 환경 조사
		2-2-4. 관련법규 검토
		2-2-5. 문화재 관련 조사
	2-3. 배치계획	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토
		2-3-2. 부지활용 방안 검토
		2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토
		2-3-4. 건축물의 규모 검토

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
	2-4. 공간계획	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)
		2-4-2. 평/단면 조닝계획
		2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토
		2-4-4. 내부 동선계획
	2-5. 에너지 효율화 계획	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토
		2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토
		2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토
		2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방
		3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할
		3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
		3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
	4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용
		4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영
	4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토
		4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영
	4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토
		4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토
		4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토
		4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토
		4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

출처: 연구자 작성

□ 육하원칙에 기반한 현황 분석과 진단

위 항목을 기준으로 현황 분석 및 진단을 시행하고 수정이나 조정이 필요한 사항은 최종적인 연구결과에 반영할 수 있도록 한다.

현황분석 및 진단은 서론에서 언급한 바와 같이 목적, 주체, 방법, 내용, 절차를 중심으로 검토하고자 한다. 본 연구에서는 건축기획업무 수행배경, 건축기획업무 법정의무화 전후의 차이점에 대한 담당자의 인식 변화를 기반으로 건축기획의 필요성과 목적에 대한 내용을 검토하고, 주체와 관련해서는 사업별로 업무 담당과 역할 조사와 함께, 담당자에게 최적의 수행주체와 기획항목별 용역의 필요성 인식에 대하여 조사하고자 한다. 내용과 관련해서는 건축기획 업무에서 다루고 있는 범위를 조사함과 동시에 담당자에게 초기 제도에서 설정한 건축기획의 업무 범위의 적정성과 기존 절차와의 중복 여부를 응답하도록 한다. 방법은 건축기획 시에 사업 발주 담당자의 직접 수행 여부와 용역 수행 여부에 대하여 조사하고, 건축기획 용역 시행 시에는 관련한 의사결정 과정, 비용 등 제반 사항에 대하여 추가 조사하고자 한다. 추진 절차와 관련해서는 건축기획업무 착수 시기에 대하여 조사를 실시한다.

제3장 건축기획업무 수행 현황 분석 및 시사점 도출

1. 건축기획업무 수행 현황 분석 개요
2. 건축기획업무 수행 자료 분석
3. 건축기획업무 사례 내용 분석
4. 건축기획업무 수행 현황 심층 분석
5. 소 결

1. 건축기획업무 수행 현황 분석 개요

1) 분석 배경 및 대상

□ 분석 배경 및 목적

- 건축기획 자료를 토대로 건축기획 수행도 분석

건축기획업무 수행 의무화에 따라 작성된 건축기획 관련 자료 유무를 통해 선별한 사업들을 대상으로 실제 기획정도 현황을 분석하였다. 이는 사업 단위로 기획업무 항목의 수행 여부와 각 항목별 가중치를 반영한 수행도를 분석하고, 수행도가 높은 사업과 낮은 사업을 선별하여 실제 사례에 대한 내용 분석 및 심층 조사 대상을 선정하기 위함이다.

- 건축기획 수행 활성화 저변 확대를 위한 현황 분석

건축기획은 법제화 이후 법령에 따른 기획 수행의 주체, 내용 이외에 형식, 방법, 세부 내용 등에 대한 기준이 미비한 실정이다. 현재 기획업무가 수행되는 과정에서 관련 주체들이 겪고 있는 사업 운영상의 어려움, 애로사항들에 관한 의견 청취를 통해 현행 제도의 한계를 진단하고 합리적인 기획 활성화를 위한 필요 요소를 도출하고자 한다.

□ 분석 대상

- 건축기획업무 법제화 이후 공공건축 사업의 기획업무 수행 현황 분석

2018년「건축서비스산업 진흥법」일부 개정 및 2019년 12월 시행에 따라 모든 공공건축 사업에 대하여 건축기획업무 수행이 의무화되었다. 그러나 수행된 건축기획 내용의 적정성에 대한 검토나 심의는 동법에서 각각 설계비 추정가격 1억 원, 5천만 원 이상인 사업으로 정하고 있다. 따라서 제도화된 절차를 통해 건축기획 수행 현황을 파악할 수 있는 대상은 실질적으로 설계비 추정가격 5천만 원 이상의 사업이라고 볼 수 있다.

- 사전검토 신청 사업으로 1차 대상 선별

본 연구에서는 건축기획업무 법제화 이후 추진된 공공발주 사업 중 건축기획을 수행한 사업을 모집단으로 규정하고 해당 사업의 기획업무 수행 현황을 분석하되, 제도적 절차를 통해 건축기획의 수행 현황과 내용 파악이 용이한 설계비 추정가격 1억 원 이상의 사업으로 대상을 한정하였다.

2020년 1월부터 11월까지[1] 국가공공건축지원센터에 사전검토를 신청한 1,195건의 사업 중 사전검토 신청서 및 제출 자료를 통해 사업 추진 과정에서 건축기획을 수행한 것으로 판단한 사업 346건을 건축기획 수행 현황 파악을 위한 표본으로 설정하였다. 기획업무 수행여부는 기본계획, 수요조사, 마스터플랜, 건축기획 또는 타당성조사 보고서, TF Team 운영, 기관 내·외부 전문가 자문체계 활용 등 관련 자료의 유무를 토대로 1차적으로 판단하여 진행하였다.

- 변별력 있는 현황 진단을 위해 자료 분석 내용을 통한 2차 대상 추가 선별

기획 과정 및 내용의 특성에 대해 변별력을 가지고 예리하게 살펴볼 수 있도록 346건의 건축기획 수행 현황에 항목별 가중치를 부여하여 20개 상·하위 사업을 구분하고, 해당 사업에 대한 내용 분석과 심층 인터뷰를 통한 현황 분석을 시행하였다.

2) 분석 내용 및 방법

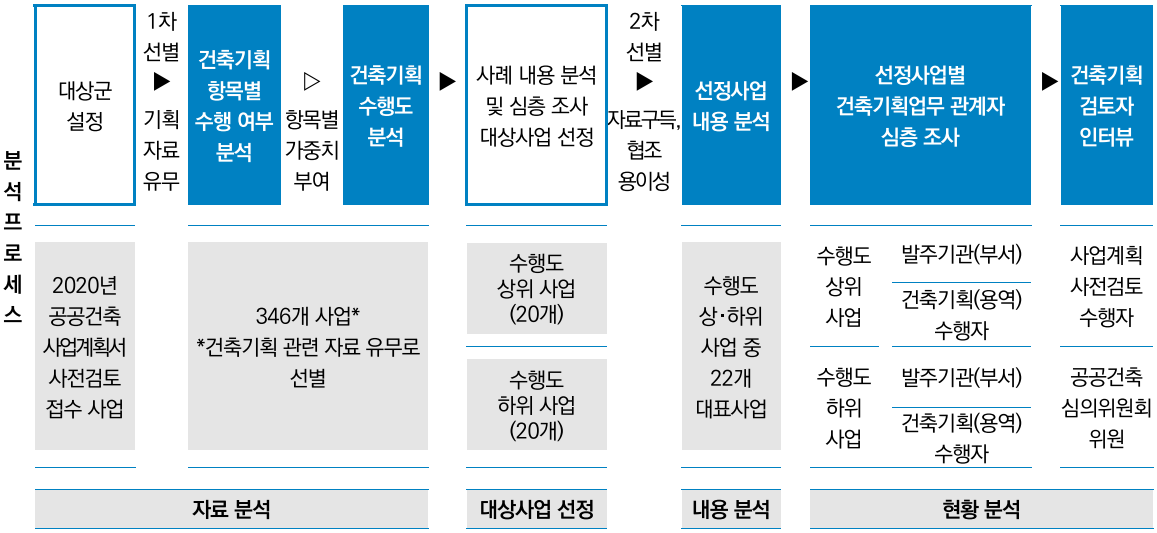
□ 분석 내용

건축기획 수행 현황 분석은 크게 기획 수행 결과 자료 분석 측면, 사례 내용 분석 측면과

1) '공공건축 사업계획서 사전검토 업무지침('21.7.)' 제6조 제2항에 따라 사전검토의 신청은 매년 11월까지이다.

현황 분석 측면으로 구분하여 진행하였다. 자료 분석은 우선 건축기획 항목별 수행 여부를 체크하여 항목별 수행 빈도에 따른 정량 분석을 수행하였고, 이후 건축기획 관련 전문가들의 자문과 평가를 통해 도출한 가중치를 각 항목에 반영하여 최종적으로 건축기획 수행도를 분석하고, 이를 통해 실제 사례에 대한 내용 분석 및 심층 조사 대상사업을 선정하였다.

선정된 대상사업의 내용 분석을 통해 건축기획 항목 구성의 특징과 그 이유를 분석하고자 한다. 또한, 사업별 기획업무 관련 주체를 대상으로 인터뷰를 수행하여 기획 업무 추진 과정상 현황에 대해 전반적으로 파악하고 경향을 분석하고자 한다. 다만, 건축기획 항목별 가중치 부여 결과 수행도 상·하위 그룹 내에서 대상 표본 사업을 선별하되, 각 사업의 내용 이외에 참여자 의견 및 추진 과정 관련 정보 획득이 중요한 조사임을 감안하여 사업 추진 관련 이해주체의 확인 및 협조가 원활하여 자료 구득, 의견 청취가 용이한 사업으로 대상을 선별하고자 한다.



[그림 3-1] 건축기획 수행현황 분석 과정
출처: 연구자 작성

□ 분석 방법

- 문헌조사

사전검토 신청서와 건축기획 보고서 외에도 기본계획, 예산 관련 자료 등 사전검토 신청 시 함께 제출된 추가 자료를 기획 수행 여부와 항목별 수행 경향 등 기획 수행 현황 및 사례 내용을 분석하기 위한 자료로 활용하였다.

[표 3-1] 분석의 흐름

1단계	구분	분석 요소		분석 방법
건축기획 수행 현황 분석	자료 분석	사업개요	– 시설개요	– 문헌조사 ·사전검토 신청서 ·건축기획 보고서 ·기본계획 ·마스터플랜 ·예산관련 자료 등
		항목별 건축기획 수행 현황	– 수행여부 분석 – 수행 항목별 경향 분석	
	내용 분석	건립방식	– 기획 내용 – 기획 업무 수행 현황 비교 분석	
		사업 가이드라인과 계획 기준 유무	– 기획 내용 – 기획 업무 수행 현황 비교 분석	
		주체 간 협력체계 구축	– 기획 내용 – 기획 업무 수행 현황 비교 분석	
	현황 분석	건축기획의 필요성	– 건축기획업무 수행배경 – 법정의무화 전후 차이점	– 심층 인터뷰 · 발주기관 담당자 · 건축기획 수행자 · 건축기획 검토자
		건축기획의 주체	– 최적의 수행주체 – 건축기획 항목별 전문용역 필요성 – 기획주체를 구분할 경우 범위	
		건축기획의 절차	– 기획업무 착수 시기 – 타절차와 중복여부 – 위탁용역수행 여건	
		건축기획의 내용	– 법령상 건축기획업무 범위 적절성 – 연구에서 제안하는 건축기획업무 범위 – 기획내용의 변경 및 수정	
		건축기획의 활용	– 이후 법정절차에서 활용정도 – 설계공모 시 공개정도	
⇩				
2단계	주요 쟁점 (예시)			
건축기획 업무활성화 이슈 도출	건축기획의 개념 재정립 및 이해도 제고			
	건축기획업무 수행주체 간 역할			
	중복절차의 간소화를 통한 건축기획만의 목표 차별화			
	사업 특성을 고려한 건축기획업무 수행 항목 및 방식 차별화			
	건축기획 이전·이후 절차와의 연계 강화			

출처: 연구자 작성

- 사업별 건축기획 관계자 대상 심층조사

건축기획 내용 분석 결과에 따른 수행도 상·하위 사업의 관계자를 대상으로 기획업무의 수행 과정과 방법 등 현황을 파악하기 위하여 심층 조사를 진행하였다. 심층 조사대상은 주체별로 발주부서, 건축기획 수행자로 구분하였다. 대면, 서면, 유선의 방법을 통해 인터뷰 형태로 조사를 수행하였으며, 기획업무 관계자 자문을 통해 작성한 인터뷰지를 중

심으로 진행하였다.

- 건축기획 검토 주체 대상 인터뷰

사업계획 사전검토 수행, 공공건축심의위원회 참여 등을 통해 기획업무 내용 검토와 보완 이행 현황을 이해하고 있는 사전검토 수행자, 공공건축심의위원회 위원을 대상으로 추가 인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 앞 단계에서 파악한 건축기획업무 수행 현황 공유 및 추가 현황을 파악하고 기획 내용, 수행 유형 등의 관점에서 도출한 이슈에 대한 의견을 반영하여 제도 개선 방향을 도출하고자 한다.

2. 건축기획업무 수행 자료 분석

1) 자료 분석 개요

□ 건축기획 항목별 수행 여부 분석 개요

표본으로 설정된 346개 사업에 대해 사전검토 신청서, 건축기획 보고서를 비롯해 함께 제출된 기본계획 보고서, 타당성 조사 보고서 등에 포함된 내용을 살펴보고, 총 68개 건축기획 세분류 항목에 해당되는지 여부에 대해 전수조사 방식으로 진행하였다.

□ 건축기획 수행도 분석 개요

전문가들의 자문과 평가를 바탕으로 작성된 총 68개 세분류 항목별 가중치를 적용해 346개 사업의 건축기획업무 수행도를 분석하였다.

- 건축기획 항목별 가중치 부여를 위한 설문조사 워크숍 개최

건축기획 단계 업무 수행 경험이 있는 전문가를 대상으로 기획업무 수행 현황 진단을 위한 항목별 가중치 도출을 위해 설문조사를 기획하였다. 다만, 항목수가 많고 중분류, 세분류 각각 가중치를 부여하는 방식이 상이하여 원활한 진행을 위해 대면 워크숍 형태로 개최하였다.

[표 3-2] 건축기획 항목별 가중치 부여를 위한 전문가 설문조사 워크숍 개최

구분	일시	장소	인원수(명)
1차	2021.04.29.(목) 오후4시	서울도시건축센터 라키비움	8
2차	2021.04.30.(금) 오전10시	서울도시건축센터 라키비움	6
3차	2021.04.30.(금) 오후1시	서울도시건축센터 라키비움	5

출처: 연구자 작성

- 설문응답 방식

본 연구의 취지 및 작성 방법 등에 대한 설명, 기타 의견 수렴 등을 위한 워크숍 형태로 개최하였으며, 설문은 개별응답방식으로 진행하였다.



[그림 3-2] 설문조사 워크숍 개최 모습
출처: 연구자 직접 촬영

- 설문응답자 특징

총 19인이 참여하였는데 성별로 구분하면 남자 57.9%, 여자 42.1%였고, 연령대는 40대가 52.6%로 가장 많았고, 30대도 42.1%를 차지하였다. 직업을 살펴보면 건축사 등 건축분야 종사자가 57.9%로 가장 많았고, 공무원이 31.6%였다.

[표 3-3] 건축기획 항목별 가중치 부여를 위한 전문가 설문조사 응답자 현황

구분		인원수(명)	비율(%)
성별	남자	11	57.9
	여자	8	42.1
연령	30대	8	42.1
	40대	10	52.6
	50대이상	1	5.3
직업	공무원	6	31.6
	건축 분야 종사자	11	57.9
	기타	2	10.5

출처: 연구자 작성

- 설문지 구성[2)]

설문지는 중분류 항목에 대한 중요도 비율 배분 부분, 세분류 항목에 대한 가중치 파악

을 위한 5점 척도 부분, 기타 의견 등 크게 세 부분으로 구성하였다.

기타 의견에는 부지, 규모 예산 외 건축기획 '수행도' 판단 시 중요한 인자가 무엇인지, 건축기획업무 활성화를 위해 빠른 해결이 필요한 시급한 문제가 무엇인지, 향후 건축기획을 수행하고 준공까지 완료된 사업들에 대한 건축기획업무 효과 진단 시 긍정적으로 평가할 수 있는 기준에 대해 자유롭게 기술하도록 하였다.

2) 자료 분석 및 심층 조사 대상사업 도출

□ 건축기획 항목별 수행 여부 분석 결과

표본으로 설정된 346개 사업에 대한 공공건축 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 총 68개 건축기획 세분류 항목에 대한 수행 현황을 살펴보았다. 그 결과, 30개 이상 40개 미만 항목을 수행한 경우가 181건(52.3%), 20개 이상 30개 미만 항목을 수행한 경우가 126건(36.4%)으로 주를 이뤘다. 다만, 50개 이상의 항목을 수행한 경우는 없었다.

[표 3-4] 자료 분석 결과

건축기획 항목 수행 현황	사업 수	비율(%)
20개미만	9	2.6
20개이상 30개미만	126	36.4
30개이상 40개미만	181	52.3
40개이상 50개미만	30	8.7
50개이상 60개미만	0	0.0
60개이상	0	0.0
총 합	**346**	**100**

출처: 연구자 작성

총 68개 세분류 항목 중 1-6-2.공사비 책정, 1-2-1.사업 추진의 당위성·시급성·(경제적)타당성 등 필요성 검토, 1-7-4.설계기간 산정, 1-7-5.공사기간 산정 항목에 대한 검토가 가장 많이 이뤄진 것으로 파악되었다. 이 외에 1-3-1.사업의 기본방향 설정, 1-6-5.감리비 책정, 1-5-2.시설의 운영방식 결정 항목에 대한 검토가 많이 이뤄졌다.

다만, 4-3.설계의도구현 수행방식과 관련된 4-3-1.설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토, 4-3-2.설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영의 2개 항목과

2) 부록1. 참조

4-4-3.전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토 항목에 대해서는 346개 사업 모두 수행하지 않은 것으로 파악되었다.

1-6-6.설계의도구현 비용 책정 항목에 86개 사업이 수행하였음에도 불구하고 4-3-1.과 4-3-2. 항목을 수행하지 않은 것은 해당 비용에 대한 구체적인 산출근거가 없이 비용을 책정한 것으로 해석된다.

[표 3-5] 건축기획 항목별 수행 여부 분석 결과

중분류 (26)	세분류 (68)	수행 현황
1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정	263
	1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인	36
1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토	344
1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정	340
1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시	208
	1-4-2. 사용자 규모추정	120
	1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토	205
	1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토	174
	1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정	48
1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정	334
	1-5-2. 시설의 운영방식 결정	346
1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정	249
	1-6-2. 공사비 책정	345
	1-6-3. 설계비 책정	65
	1-6-4. 설계공모보상비 책정	143
	1-6-5. 감리비 책정	339
	1-6-6. 설계의도구현 비용 책정	86
	1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적 성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)	283
1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정	147
	1-7-2. 발주 준비기간 산정	285
	1-7-3. 설계공모기간 산정	266
	1-7-4. 설계기간 산정	344
	1-7-5. 공사기간 산정	344
	1-7-6. 시운전기간 산정	268
1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려	160
1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항	103
	1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항	106
	1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항	183
	1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항	26
1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시	89

중분류 (26)	세분류 (68)	수행 현황
2-1. 입지 결정	2-1-1. 입지 선정의 적절성	261
2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사	11
	2-2-2. 지반여건 조사	27
	2-2-3. 지형, 환경 조사	178
	2-2-4. 관련법규 검토	291
	2-2-5. 문화재 관련 조사	267
2-3. 배치계획	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토	216
	2-3-2. 부지활용 방안 검토	104
	2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토	137
	2-3-4. 건축물의 규모 검토	325
2-4. 공간계획	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)	67
	2-4-2. 평/단면 조닝계획	83
	2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토	17
	2-4-4. 내부 동선계획	61
2-5. 에너지 효율화 계획	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토	219
	2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토	39
2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토	291
	2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토	291
	2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토	291
3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방	159
	3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할	279
	3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원	147
3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	36
	3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	10
3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토	89
3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토	94
4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구	147
4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용	82
	4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영	209
4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토	0
	4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영	0
4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토	39
	4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토	3
	4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토	0
	4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구	1
4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토	34
	4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토	91
4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요	16

출처: 연구자 작성

□ 건축기획 항목별 가중치 부여 목적 및 방법

• 건축기획 항목별 가중치 부여 목적

건축기획 항목별 가중치 부여는 심층 조사 대상의 특징을 변별력 있고 예리하게 살펴보기 위한 도구로 건축기획 수행도 상·하위그룹을 도출하는데 만 활용하고자 한다. 본 연구에서의 건축기획 '수행도' 판단은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따른 사업계획 사전검토 재요청 사유, 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조에 따른 재심사 대상 여건 등을 근거로 하여, 건축기획 수행도가 높을수록 부지, 규모, 예산상의 변경이 적게 발생한다고 전제하였다. 즉, 각 항목(중분류, 세분류)이 부지, 규모, 예산 변경 최소화를 위해 어느 정도 중요한지를 평가하고자 하였으며 실제로 충실하게 기획업무를 수행하였는지는 직접적인 관계가 없다고 보는 것이 바람직하다.

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등)

(상략)

③ 법 제23조제4항 단서에서 "건축물등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제23조에 따른 사업계획 사전검토 의견을 반영하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되는 경우는 제외한다.

1. 건축물등의 입지를 변경하는 경우
2. 건축물등의 부지 면적이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
3. 공사비 예산이 30퍼센트 이상 증감하는 경우
4. 건축물의 주된 용도를 변경하는 경우
5. 법 제23조제5항에 따라 사전검토 의견을 제공받은 후 3년 이상 공공건축 사업이 지연되어 사업기간을 변경하는 경우

(후략)

「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조(재심사)

다음 각 호의 사업에 대해서는 해당 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

1. 투자심사 후 **총사업비가 30퍼센트 이상 증가**(투자심사 후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다)한 사업. 다만, 심사 당시 총사업비가 500억원 이상인 경우에는 총사업비 증가액이 다음 계산식에 따라 산정한 금액을 초과하는 경우 재심사를 실시한다.
2. 투자심사 후 지방채발행액이 100분의 30 이상 늘어난 사업
3. 투자심사 시에는 지방채를 발행할 계획이 없었던 사업으로서 투자심사 후 재원 조달을 위하여 자체재원의 100분의 50(시 · 도 및 제3조제1항제1호가목 본문에 따른 인구가 100만 이상인 시 · 군 · 구는 100분의 60)을 초과하여 지방채를 발행하는 사업
4. 투자심사 후 4년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업
5. 투자심사 후 사업에 필요한 재원조달 방법의 변경으로 투자심사기관이 변경된 사업
6. 투자심사 후 사업부지의 위치가 투자심사의뢰서에 명시된 지역에서 다른 지역으로 변경된 사업
7. 감사원의 감사결과에 따라 감사원이 요청하는 사업

• 건축기획 항목별 가중치 부여 방법

건축기획 항목 중 가중치 파악을 위해 동일 대분류 범주 내 중분류 항목에 대한 점수 배분 방식 적용 후 계수를 산출하였다. 대분류(4개) 별 총점은 100점으로 하고, 동일 범주 내 중분류 항목 간 중요도 비교를 토대로 개별 항목에 점수를 부여 하였으며 세분류에서

는 가중치 파악을 위해 각 항목별 리커트 5점 척도(Likert scale) 적용 후 계수를 산출하였다. 그 후 중분류 계수와 세분류 계수를 곱한 값을 통해 건축기획 항목별 가중치값을 산출하였다.

□ 건축기획 항목별 가중치 부여 결과

- 중분류 점수 배분 결과

동일한 대분류 범주 내에서 각 중분류 항목이 부지, 규모, 예산 변경 최소화를 위해 어느 정도 중요한지 파악하기 위해 점수를 배분하였기 때문에 결과를 대분류 별로 살펴보면 다음과 같다.

대분류 1.사업의 추진에 관한 사항과 관련해 1-4.사업비 규모 및 재원조달 계획 검토, 1-6.사업의 규모 및 주요 기능 설정, 1-2.사업의 필요성 검토 항목이 높게 평가되었다. 대분류 2.입지 및 공간 계획에 관한 사항과 관련해 2-3.배치계획, 2-1.입지결정 항목이 높게 평가되었다. 대분류 3.공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항과 관련해 3-1.지역 활성화 등에 대한 기여, 3-4.편의성·접근성·쾌적성 및 창의성 등 구현 항목이 높게 평가되었다. 대분류 4.디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항과 관련해 4-4.설계발주방식의 결정, 4-3. 설계의도구현 수행방식 항목이 높게 평가되었다.

[표 3-6] 건축기획 중분류 항목별 가중치를 고려한 계수

대분류 (4)	중분류 (26)	중분류 계수	순위
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	0.064	10
	1-2. 사업의 필요성 검토	0.104	3
	1-3. 사업의 기본방향 설정	0.095	4
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	0.155	2
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	0.076	9
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	0.156	1
	1-7. 사업기간 검토	0.094	5
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	0.088	6
	1-9. 시설 운영 계획	0.082	8
	1-10. 관계자 의견 수렴	0.086	7
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	0.199	2
	2-2. 대지현황조사	0.184	4
	2-3. 배치계획	0.211	1
	2-4. 공간계획	0.193	3
	2-5. 에너지 효율화 계획	0.102	6
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	0.107	5

대분류 (4)	중분류 (26)	중분류 계수	순위
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	0.283	1
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	0.181	4
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	0.258	3
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	0.279	2
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	0.125	6
	4-2. 민간전문가 활용	0.151	5
	4-3. 설계의도구현 수행방식	0.175	2
	4-4. 설계발주방식의 결정	0.239	1
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	0.152	4
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	0.157	3

출처: 연구자 작성

- 세분류 5점 척도 결과

각 세분류 항목이 부지, 규모, 예산 변경 최소화를 위해 얼마나 중요한지에 대한 5점 척도 분석 결과, 1-6-2.공사비 책정, 1-4-4.면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토, 4-4-3.전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성, 1-6-3.설계비 책정 항목이 높게 평가되었다.

[표 3-7] 건축기획 세분류 항목별 가중치를 고려한 계수

중분류 (26)	세분류 (68)	세분류 계수
1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정	0.072
	1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인	0.077
1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토	0.079
1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정	0.079
1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시	0.082
	1-4-2. 사용자 규모추정	0.086
	1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토	0.076
	1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토	0.093
	1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정	0.084
1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정	0.069
	1-5-2. 시설의 운영방식 결정	0.068
1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정	0.072
	1-6-2. 공사비 책정	0.095
	1-6-3. 설계비 책정	0.091
	1-6-4. 설계공모보상비 책정	0.071
	1-6-5. 감리비 책정	0.077
	1-6-6. 설계의도구현 비용 책정	0.080
	1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)	0.075
1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정	0.068
	1-7-2. 발주 준비기간 산정	0.071

중분류 (26)	세분류 (68)	세분류 계수
	1-7-3. 설계공모기간 산정	0.079
	1-7-4. 설계기간 산정	0.089
	1-7-5. 공사기간 산정	0.089
	1-7-6. 시운전기간 산정	0.068
1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려	0.076
1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항	0.076
	1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항	0.075
	1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항	0.065
	1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항	0.071
1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시	0.079
2-1. 입지 결정	2-1-1. 입지 선정의 적절성	0.087
2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사	0.082
	2-2-2. 지반여건 조사	0.076
	2-2-3. 지형, 환경 조사	0.076
	2-2-4. 관련법규 검토	0.087
	2-2-5. 문화재 관련 조사	0.076
2-3. 배치계획	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토	0.079
	2-3-2. 부지활용 방안 검토	0.078
	2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토	0.083
	2-3-4. 건축물의 규모 검토	0.089
2-4. 공간계획	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)	0.084
	2-4-2. 평/단면 조닝계획	0.083
	2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토	0.076
	2-4-4. 내부 동선계획	0.073
2-5. 에너지 효율화 계획	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토	0.068
	2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토	0.066
2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토	0.072
	2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토	0.063
	2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토	0.067
3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방	0.085
	3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할	0.081
	3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원	0.071
3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	0.075
	3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	0.074
3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토	0.077
3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토	0.084
4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구	0.078
4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용	0.076
	4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영	0.073
4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토	0.080
	4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영	0.079
4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토	0.087
	4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토	0.080
	4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토	0.092

중분류 (26)	세분류 (68)	세분류 계수
	4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구	0.080
4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토	0.071
	4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토	0.069
4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요	0.080

출처: 연구자 작성

- 건축기획 항목별 가중치 부여 결과

앞서 도출된 중분류 계수와 세분류 계수를 곱한 값을 통해 건축기획 세분류 항목별 가중치를 부여한 결과는 다음과 같다.

대분류 1.사업의 추진에 관한 사항과 관련해 1-6-2.공사비 책정, 1-6-3. 설계비 책정, 1-4-4.면적기준 등에 따른 적정시설 규모 검토, 1-4-1.사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시, 1-4-2.사용자 규모추정 항목의 가중치가 높게 책정되었다. 대분류 2.입지 및 공간 계획에 관한 사항과 관련해 2-3-4.건축물의 규모 검토, 2-3-3.건축물의 배치 계획 검토, 2-1-1.입지 선정의 적절성, 2-3-1.마스터플랜 관련 사항 검토 항목의 가중치가 높게 책정되었다. 대분류 3.공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항과 관련해 3-1-1.외부공간계획 및 공용공간 개방, 3-1-2.지역 거점공간으로서의 역할, 3-4-1.편의성·접근성·쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토 항목의 가중치가 높게 책정되었다. 대분류 4.디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항과 관련해 4-4-3.전문성과 공정성을 갖춘 설계 공모 심사위원 구성방안 검토, 4-4-1.해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토, 4-4-2.설계공모 운영위원회 구성 검토, 4-4-4.설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구 항목의 가중치가 높게 책정되었다.

[표 3-8] 건축기획 항목별 가중치

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)	가중치
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정	0.005
		1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인	0.005
	1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토	0.008
	1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정	0.007
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시	0.013
		1-4-2. 사용자 규모추정	0.013

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)	가중치
		1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토	0.012
		1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토	0.014
		1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정	0.013
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정	0.005
		1-5-2. 시설의 운영방식 결정	0.005
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정	0.011
		1-6-2. 공사비 책정	0.015
		1-6-3. 설계비 책정	0.014
		1-6-4. 설계공모보상비 책정	0.011
		1-6-5. 감리비 책정	0.012
		1-6-6. 설계의도구현 비용 책정	0.012
		1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)	0.012
	1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정	0.006
		1-7-2. 발주 준비기간 산정	0.007
		1-7-3. 설계공모기간 산정	0.007
		1-7-4. 설계기간 산정	0.008
		1-7-5. 공사기간 산정	0.008
		1-7-6. 시운전기간 산정	0.006
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려	0.007
	1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항	0.006
		1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항	0.006
		1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항	0.005
		1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항	0.006
	1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시	0.006
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	2-1-1. 입지 선정의 적절성	0.017
	2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사	0.015
		2-2-2. 지반여건 조사	0.014
		2-2-3. 지형, 환경 조사	0.014
		2-2-4. 관련법규 검토	0.016
		2-2-5. 문화재 관련 조사	0.014
	2-3. 배치계획	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토	0.017
		2-3-2. 부지활용 방안 검토	0.016
		2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토	0.018
		2-3-4. 건축물의 규모 검토	0.019
	2-4. 공간계획	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)	0.016
		2-4-2. 평/단면 조닝계획	0.016
		2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토	0.015
		2-4-4. 내부 동선계획	0.014
	2-5. 에너지 효율화 계획	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토	0.007
		2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토	0.007

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)	가중치
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토	0.008
		2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토	0.007
		2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토	0.007
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방	0.024
		3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할	0.023
		3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원	0.020
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	0.013
		3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구	0.013
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토	0.020
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토	0.023
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구	0.010
	4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용	0.011
		4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영	0.011
	4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토	0.014
		4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영	0.014
	4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토	0.021
		4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토	0.019
		4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토	0.022
		4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구	0.019
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토	0.011
		4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토	0.011
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요	0.013

출처: 연구자 작성

□ 심층 조사 대상사업 선별 결과

- 건축기획 수행도 상위권 사업

346개 사업에 대한 건축기획 항목별 가중치 부여 결과, 수행도 상위 20개 사업의 특성을 살펴보면 가중치 합계가 최대 0.566, 최소 0.484로 분포되어 있었다.

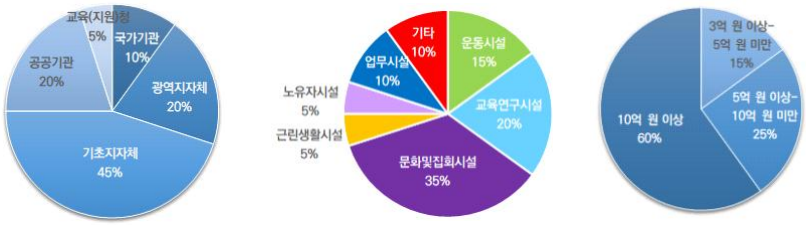
발주기관 유형별로는 기초지자체가 9건, 광역지자체가 4건, 공공기관 4건, 국가기관 2건, 교육(지원)청 1건이었다. 용도별로는 문화 및 집회시설 7건, 교육연구시설 4건, 운동시설 3건, 업무시설 2건, 근린생활시설 및 노유자시설, 공동주택 및 관광휴게시설이 각각 1건이었다. 설계비 추정가격은 10억 원 이상 사업이 10건으로 가장 많았고, 5억 원 이상 10억 원 미만 사업은 5건, 3억 원 이상 5억 원 미만 사업은 3건이었고, 1억 원 이상 3억 원 미만 사업은 한 건도 없었다.

[표 3-9] 건축기획 수행도 상위권 사업

구분	사업명	발주기관 유형	용도	설계비 추정가격	가중치 합계*
1	○○근현대역사박물관 조성	광역지자체	문화및집회시설	615,000,000원	0.566
2	○○○○빌리지 건립공사	광역지자체	교육연구시설	1,250,000,000원	0.550
3	○○노인건강복지타운 건립	기초지자체	노유자시설	539,000,000원	0.543
4	○○제2시민 아파트 리모델링을 통한「아트 빌리지」조성사업	공공기관	공동주택	2,327,000,000원	0.536
5	(가칭) 3.1운동 ○○ 백년의 집	광역지자체	문화및집회시설	1,228,000,000원	0.534
6	○○복합문화센터 건립	기초지자체	교육연구시설	650,000,000원	0.528
7	○○마리나비즈센터 건립사업	기초지자체	업무시설	400,000,000원	0.524
8	○○군 해양치유센터 건립사업	기초지자체	운동시설	1,621,000,000원	0.511
9	○○종합교육센터 조성 사업	공공기관	교육연구시설	1,582,000,000원	0.510
10	○○ 통합 도서관 이전 신축	교육(지원)청	교육연구시설	480,000,000원	0.506
11	○○읍 농촌중심지활성화사업 (○○이음터 및 복면소통센터)	공공기관	제1종근린생활시설	428,000,000원	0.504
12	국립○○박물관 아시아도자문화센터 건립	공공기관	문화및집회시설	1,270,000,000원	0.496
13	○○○○마을 조성사업	기초지자체	문화및집회시설	772,000,000원	0.494
14	○○ 어울림 체육센터 건립사업	기초지자체	운동시설	1,281,000,000원	0.491
15	○○ 사회적경제 혁신타운 조성사업	광역지자체	업무시설	1,213,000,000원	0.491
16	국립○○박물관 건립	국가기관	문화및집회시설	965,000,000원	0.488
17	○○ 해양복합센터	기초지자체	관광휴게시설	1,208,000,000원	0.487
18	○○○○복합커뮤니티센터 건립공사	기초지자체	운동시설	1,000,000,000원	0.485
19	○○해양기상과학관 신축	국가기관	문화및집회시설	1,071,000,000원	0.485
20	○○관광지 통합건축물 신축사업	기초지자체	문화및집회시설	1,245,000,000원	0.484

출처: 연구자 작성

*소수점 넷째자리 반올림



〈발주기관 유형별〉 〈용도별〉 〈설계비 추정가격별〉

[그림 3-3] 건축기획 수행도 상위권 사업 분석 결과
출처: 연구자 작성

- 건축기획 수행도 하위권 사업

346개 사업에 대한 건축기획 항목별 가중치 부여 결과, 수행도 하위 20개 사업의 특성을 살펴보면 가중치 합계가 최대 0.225, 최소 0.149로 분포되어 있었다.

발주기관 유형별로는 기초지자체가 7건, 공공기관 5건, 국가기관 4건, 교육(지원)청 3건, 광역지자체가 1건이었다. 용도별로는 교육연구시설과 근린생활시설이 각각 5건, 업무시설 4건, 문화 및 집회시설 3건, 운동시설과 의료시설, 공동주택이 각각 1건이었다. 설계비 추정가격은 1억 원 이상 3억 원 미만 사업이 10건으로 가장 많았고, 3억 원 이상 5억 원 미만 사업과 5억 원 이상 10억 원 미만 사업이 각각 5건이었으며, 10억 원 이상 사업은 한 건도 없었다.

[표 3-10] 건축기획 수행도 하위권 사업

구분	사업명	발주기관 유형	용도	설계비 추정가격	가중치 합계*
1	○○대학교 약학대학 증축공사	국가기관	교육연구시설	313,000,000원	0.149
2	○○공설운동장 리모델링 사업	기초지자체	운동시설	220,000,000원	0.164
3	○○시 인형극 특화창업지원센터 조성	기초지자체	제1종근린생활시설	228,000,000원	0.176
4	○○의회 복합청사 건립	기초지자체	업무시설	240,000,000원	0.179
5	대한적십자사 ○○사옥 건립공사	공공기관	업무시설	838,000,000원	0.184
6	○○○○ 도면수정 설계용역	공공기관	제1종근린생활시설	133,000,000원	0.195
7	○○경기장 관람시설 개선공사	공공기관	문화및집회시설	479,000,000원	0.198
8	○○권역 도시탐색 훈련장 신축공사	국가기관	교육연구시설	199,800,000원	0.200
9	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	기초지자체	문화및집회시설	254,000,000원	0.203
10	○○○○ 대회운영 사무실 증축	광역지자체	업무시설	430,000,000원	0.204
11	○○보훈병원 재활센터 증측공사	공공기관	의료시설	681,000,000원	0.207
12	(가칭)○○학생수영장 신축공사	교육(지원)청	운동시설	584,000,000원	0.209
13	제2○○교육관 개축공사	국가기관	교육연구시설	784,000,000원	0.212

구분	사업명	발주기관 유형	용도	설계비 추정가격	가중치 합계*
14	○○○○클러스터 복합문화센터 건립	기초지자체	제1종근린생활시설	148,000,000원	0.214
15	○○○○대응교육센터 증축공사	교육(지원)청	교육연구시설	251,700,000원	0.214
16	(가칭)글로벌외국어교육센터(○○)및 미래교육(상상&창의공장)센터 설립	교육(지원)청	교육연구시설	379,000,000원	0.219
17	○○아트피아 리모델링	기초지자체	문화및집회시설	390,000,000원	0.221
18	○○○○ 단기돌봄센터 건립	국가기관	제1종근린생활시설	233,000,000원	0.221
19	○○ ○○ ○○ 통합관사	공공기관	공동주택, 근린생활시설	581,000,000원	0.223
20	○○동 도시재생 생활SOC복합시설 신축	기초지자체	제1종근린생활시설	260,000,000원	0.225

출처: 연구자 작성

*소수점 넷째자리 반올림



〈발주기관 유형별〉 〈용도별〉 〈설계비 추정가격별〉

[그림 3-4] 건축기획 수행도 하위권 사업 분석 결과

출처: 연구자 작성

3. 건축기획업무 사례 내용 분석

1) 사례분석 개요 및 분석의 틀

□ 분석 목적

사례 내용 분석은 앞서 2절에서 도출된 346개 사업에 대한 건축기획업무 수행 자료 분석 결과가 각 사업의 특성을 반영하지 못한 채 총 68개 건축기획 세분류 항목에 대한 수행 현황 여부만을 파악해 도출된 것으로 이를 보완하기 위해 수행하였다. 이를 통해 각 사업의 특성과 건축기획 항목 구성의 특징과 그 이유를 분석하여 기획 수행 여건을 면밀하게 파악하고자 하였다.

□ 분석의 틀

- 분석 대상

2절 건축기획업무 수행 자료 분석 결과 발주기관, 용도별 특성이 없었으므로, 설계비 특성을 비롯하여 건립방식, 건축기획 추진과정과 내용상 특성을 살펴보고자 분석의 대상을 선정하였다. 2절에서 추출한 건축기획 수행도 상·하위 그룹 각 20개 사업, 총 40개 사업 가운데 건립방식, 설계비 추정가격 분포, 국비포함 여부 측면에서 대표성이 있는 사업을 대상으로 선정하고자 하였으며, 분석 주제에 따라 2020년 기획업무 수행한 사업 총 346개 사업으로 대상을 확대하여 선정하고자 하였다.

- 분석내용 및 방법

수행도 분석에서 살펴볼 수 없었던 건축기획의 수행과정이나 내용적 측면을 살펴보기 위해 건립방식, 사업 가이드라인과 계획기준 유무, 주체 간 협력체계 구축에 따라 구분하여 사례를 분석하였다. 분석 내용은 각 사업이 공공건축 사업계획 사전검토 신청 시 제출한 건축기획 자료(기본계획 보고서, 타당성조사 보고서, 건축기획 보고서 등)를 바탕으로 살펴보았다.

[표 3-11] 사례분석 대상 사업(안)

구분	사업명	발주기관 유형	주용도	건립 방식	설계비 추정가격	국비 비율
건립 방식	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	기초지자체	문화및집회시설	리모델링 (대수선)	254,000,000원	19%
	○○근현대역사박물관 조성	광역지자체	문화및집회시설	리모델링 (대수선)	615,000,000원	40%
	○○관광지 통합건축물 신축사업	기초지자체	문화및집회시설	신축	1,245,000,000원	0%
	○○ ○○ 단기돌봄센터 건립	국가기관	제1종근린생활시설	신축	233,000,000원	56%
사업 가이드 라인과 계획 기준	○○읍 농촌중심지활성화사업 (○○이음터 및 복면소통센터)	공공기관	제1종근린생활시설	신축	428,000,000원	70%
	○○ 어울림 체육센터 건립사업	기초지자체	운동시설	신축	1,281,000,000원	40-55 %
	○○○○ 클러스터 복합문화센터 건립	기초지자체	제1종근린생활시설	신축	148,000,000원	0%
주체 간 협력 체계 구축	○○ 마리나비즈센터 건립사업	기초지자체	업무시설	신축	400,000,000원	50%
	○○ 해양복합센터 건립사업	기초지자체	관광휴게시설	신축	1,208,000,000원	27.1%
	○○복지종합교육센터 조성사업	공공기관	교육연구시설	신축	1,582,000,000원	0%

출처: 연구자 작성

2) 건립방식에 따른 사례

① ○○도서관 문화재생 사업 : 리모델링(대수선)

□ 사업 개요

- 사업목적
  - 1989년 건립된 건물로 시설 노후화로 인한 안전문제 및 이용자 불편 해소와 장서보존과 자료열람에 집중되어 있는 시설의 기능을 변화된 여건에 맞게 개선하기 위해 추진
- 발주기관 : 기초지자체
- 건립방식 : 리모델링(대수선)
- 용도(복합여부) : 문화 및 집회시설(복합X)
- 규모 : 연면적 4,407㎡
- 총사업비 : 52.05억 원 / 총공사비 : 46.29억 원 / 설계비 : 2.54억 원

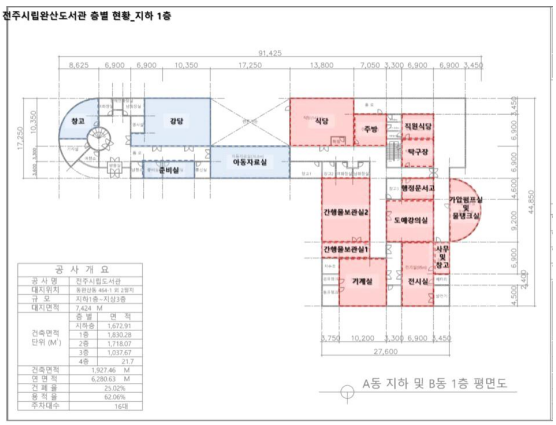
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 문화체육관광부 포괄보조금 사업(국비 10억 원 포함)
  - 문화체육관광부 포괄보조사업 가이드라인 공통지침에 의거 노후도서관 리모델링의 경우 보조율 40%이며, 최대 10억 원까지 지원함에 따라 본 사업은 10억 원을 지원받음

□ 기획 내용

본 사업은 "○○도서관 리모델링 사업 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역"을 통해 기획업무를 수행하였다. 기존 시설의 규모를 유지한 채 진행되는 리모델링(대수선) 사업으로 사업의 방향설정을 위한 인구현황, 공공도서관 운영현황 및 봉사대상인구 등 광의적 현황분석과 사업대상지인 ○○도서관의 현황분석을 진행하였고, 기존 이용자들이 있는 만큼 설문조사를 통해 추가할 용도, 집중해야할 공간 등에 대한 의견을 수렴하였다. 이를 통해 기본적인 리모델링 방향을 설정하였고, 발주기관에서 추가로 요청한 동학농민혁명 역사문화벨트와의 연계 방향에 대해서도 제안하였다. 또한, 유사 사례 조사 등을 통해 기본구상계획(안)의 이해를 도왔다.

○○도서관 리모델링 사업 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역의 과업범위
- ○○도서관 리모델링 사업의 적정성 여부
- ○○도서관 리모델링 사업이 주민의 복리증진에 미치는 영향
- ○○도서관 리모델링 사업의 공사 규모, 소요 공사기간, 사업비 분석
- ○○도서관 리모델링 사업 관련 법령, 도서관 관련 정책 및 제도, 도시계획 등 상위계획과의 부합성 관련 법적 검토
- 타 지자체 유사 도서관 사례 조사 및 시사점 검토
- ○○도서관 문화재생 방안을 위한 커뮤니티의 중심·거점으로서의 도서관 기능과 역할 제시
- 리모델링 타당성 결과 적합한 기본구상계획(안) 검토

다만, 본 사업은 면적 증감이 없는 리모델링 사업이었기 때문에 2장에서 제시한 건축기획 항목 가운데 1-4-4.면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토를 비롯해 2-5-1.에너지 관련 인증항목 검토, 2-5-2.신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토, 2-6-1.장애물 없는 생활환경 인증항목 검토 등 법적 의무 적용 대상에 해당되지 않는 사항에 대한 검토가 이뤄지지 않았다. 또한, 2-1-1.입지 선정의 적절성, 2-2-1.기반시설 조사, 2-2-2.지반여건 조사, 2-2-3.지형, 환경 조사 등 대지현황과 관련된 검토가 이뤄지지 않았다. 즉, 2장에서 제시한 건축기획 항목의 수행도가 낮은 편이었는데, 리모델링(대수선)이라는 사업의 특성을 고려했을 때 수행한 항목이 신축 사업에 비해 적을 수는 있으나 그렇다고 해서 건축기획이 미흡한 것은 아닐 수 있음을 알 수 있다.









[그림 3-5] ○○도서관 문화재생 사업 기획내용
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료 p.27., p.39., p.52.

② ○○근현대역사박물관 조성 : 리모델링(대수선)

□ 사업 개요

- 사업목적
  - 시지정문화재인 구)○○은행 ○○본부와 현)○○근대 역사관을 리모델링하여 ○○의 근현대역사자원을 수집·정리·보존·활용할 거점 박물관으로 조성하고자 함
- 발주기관 : 광역지자체
- 건립방식 : 리모델링(대수선)
- 용도(복합여부) : 문화 및 집회시설(복합X)
- 규모 : 연면적 8,702㎡
- 총사업비 : 298.06억 원 / 총공사비 : 188.47억 원 / 설계비 : 6.1억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 문화체육관광부 공립박물관 설립 지원 사업(국비 82억 원 포함)
  - 문화체육관광부 공립박물관 설립타당성 사전평가 심의를 통해 적정 결과를 통보받아 공립박물관 설립 허가 및 국비 지원(공사비의 40%) 확정 받음

□ 기획 내용

본 사업은 "○○ 근현대역사박물관 조성 기본계획"과 "○○ 근현대역사박물관 조성사업의 타당성 조사", "○○ 근현대역사박물관 전시 기본설계" 용역을 통해 기획업무를 수행하였다. 가장 먼저 진행된 기본계획(`17.11.) 용역을 통해 박물관의 기본 개념과 역할, 기능에 대해 검토하고, 국내·외 동향과 ○○ 내 박물관 현황을 살펴보았으며, 입지여건, 공간구조 및 형태, 주요 역사문화자원을 조사·분석하고, 사업 대상지 중 하나인 구)○○은행 ○○본부의 문화재적 가치와 내부구조 특성에 대해 조사하였다. 이러한 내용을 바탕으로 기본 방향 및 개념 등을 설정하고 기본 방침을 정리하였고, 기능·전시·공간을 구상하였다. 또한, 보다 세부적인 사업부지 여건을 분석하고, 관련 법규와 유사 사례 분석을 통해 전시시설 면적비를 검토하고, 공간 프로그램(전시, 수장, 상업, 교육 및 강의, 아카이브, 야외전시장, 외부체험장, 주차장, 공용공간 등)을 제안하였다. 그리고 조닝, 동선, 건축 계획 및 외부공간 활용계획안을 제안하고, 이를 토대로 총 사업비를 제시하였으며, 향후 추진 계획 및 실현 계획을 제안하였다. 타당성 조사(`18.2.) 용역은 기본계획

보고서를 통해 제안된 내용을 토대로 진행되었다. 총사업비 항목은 기본계획 보고서에서 제시한 비용을 준용하였으며, 기본계획에서 제시한 프로그램 및 적정 운영인력수를 반영하여 운영비용을 산정하고 편익을 추정하였다. 이를 통해 경제성 분석과 정책적 분석을 진행하였다. 또한, 박물관이기 때문에 전시 프로그램 기획도 중요한 요소 중 하나이므로 전시 기본설계(`19.10.) 용역을 통해 환경분석(SWOT), 이용자 행태 분석과 타깃 설정, 유사시설 사례분석과 박물관 운영방향 등 사업 분석을 진행하고, 이를 토대로 기본방향을 설정하고 전시구성 및 스토리라인, 공간구성, 평면 및 동선 계획을 구상하였다. 또한 세부적으로 야외공간 및 층별 세부연출 계획도 수립하였으며, 마케팅 및 지역연계 방안을 제안하고, 운영 및 유지관리계획, 사업예산 및 추진일정 등 수행계획을 제안하였다. 이 외에도 사업 대상지 중 하나인 구)○○은행 ○○본부는 시지정문화재로 지정된 건축물이기 때문에 리모델링(대수선) 시행 전 기록화 조사 용역을 별도로 시행하였다.

이렇듯 본 사업은 시지정문화재의 리모델링(대수선)이 포함된 박물관 조성 사업이기 때문에 기획 단계에서 검토해야할 사항들이 다른 사업에 비해 많았을 수 있으나 그만큼 단계마다(기본계획-타당성조사-전시 기본설계) 꼼꼼하게 체크하며 진행한 것으로 판단된다. 따라서 면적 증감이 없는 리모델링(대수선) 사업이었음에도 불구하고 2장에서 제시한 건축기획 항목의 수행도가 높았다. 일부 누락된 항목을 살펴보면, 1-4-2.사용자 규모추정, 1-9-2.근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항, 1-9-4.시설물 관리방안에 관한 사항, 2-3-2.부지활용 방안 검토, 3-2-1.공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구, 3-2-2.건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구 등이 있었다.

○○ 근현대역사박물관 조성 기본계획 용역의 과업범위

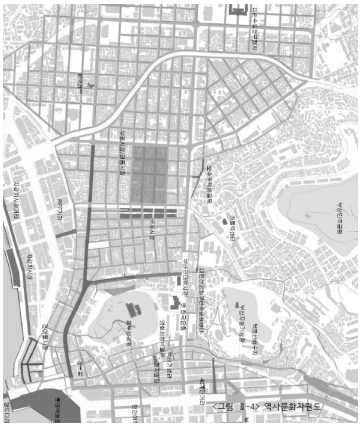
- 계획 개요
  - ✓ 계획 배경 및 목적, 계획 범위 및 방법
- 기초여건
  - ✓ 박물관 개념, 박물관 동향, 부산박물관의 현황, 대상지 특성
- 기본 구상
  - ✓ 계획 방향, 계획 구상(기능·전시·공간)
- 기본계획
  - ✓ 기본 고려사항, 유사사례 분석, 공간 프로그램, 건축기본계획, 총사업비
- 추진 계획
  - ✓ 기본방향, 박물관 경영계획, 실현계획

○○ 근현대역사박물관 조성사업의 타당성 조사 용역의 과업범위

- 비용 추정
  - ✓ 총사업비 내역, 운영비 추정
- 편익추정
  - ✓ 문화시설의 가치추정
- 경제성 분석
  - ✓ 경제성 분석 개요 및 결과
- 정책적 분석
  - ✓ 정책적 분석 개요 및 평가

○○ 근현대역사박물관 전시 기본설계 용역의 과업범위

- 사업개요
- 사업분석
  - ✓ 배경분석, 환경분석(SWOT), 이용자 행태 분석과 타깃설정, 유사시설 사례분석과 박물관 운영방향
- 사업구성계획
  - ✓ 기본방향, 차별화 계획, 전시구성, 스토리라인, 공간구성계획, 평면 및 동선계획
- 세부연출계획
  - ✓ 야외공간 연출, 층별 세부연출
- 마케팅 및 운영방안
  - ✓ 마케팅 및 지역 연계방안, 이미지 통합계획, 운영 및 관리계획, 유지관리계획
- 사업수행계획
  - ✓ 사업예산계획, 사업추진 일정표



<그림 Ⅱ-4> 역사문화자원도

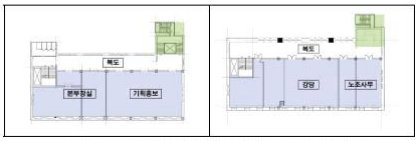


<그림 Ⅱ-6> 옛 한국은행 부산본부 현장조사 사진기록물

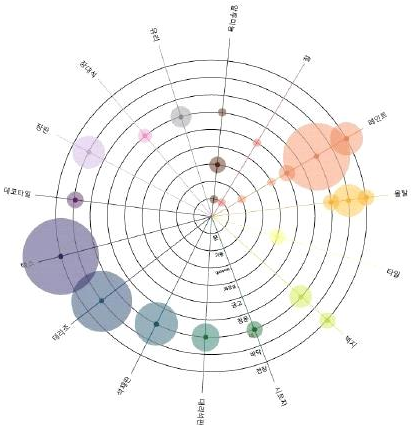
주 : 2017년 현장조사에서 기록한 사진



<그림 Ⅱ-17> 옛 한국은행 부산본부 2층 공간구성



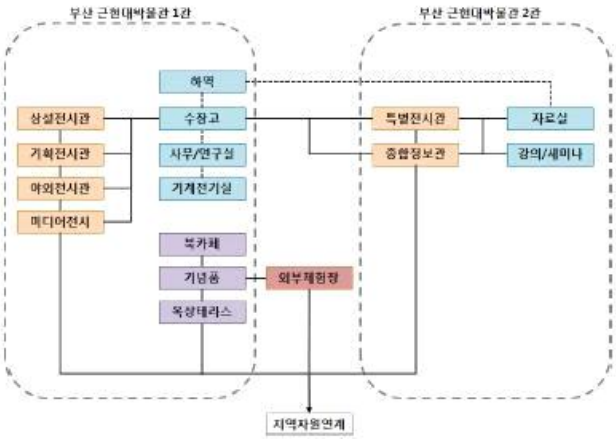
<그림 Ⅱ-18> 옛 한국은행 부산본부 3,4,5층 공간구성



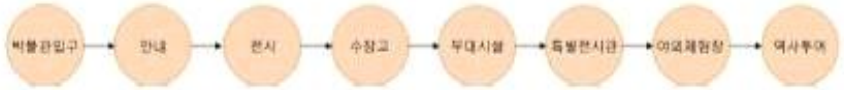
<그림 Ⅱ-22> 옛 한국은행 부산본부 건축재료 분석도

[그림 3-6] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-1

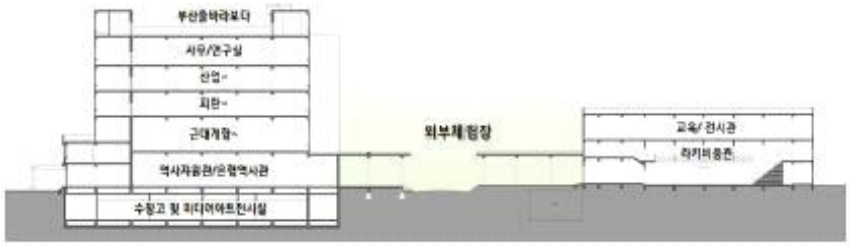
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료 p.29., p.34., p.46., p.49.



〈근현대 역사박물관 기능도〉



〈근현대 역사박물관 동선계획도〉





[그림 3-7] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-2
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료. p.85., p.102., p.107.

관람객의 방문 동반객 유형 조사

(단위 : %)

만 15~19세	가족(20.0)	친구(33.8)	혼자(4.6)	학교(31.9)	모임(9.6)	패키지(–)
	개별 (58.5)			단체 (41.5)		
20대	가족(10.7)	친구(53.1)	혼자(15.5)	학교(10.7)	모임(10.3)	패키지(0.2)
	개별 (79)				단체 (21)	
30대	가족(47.4)	친구(24.9)	혼자(20.2)	학교(2.8)	모임(4.4)	패키지(0.3)
	개별 (92.5)				단체(7.5)	
40대	가족(70.1)	친구(16.7)	혼자(8.0)	학교(1.5)	모임(3.4)	패키지(0.3)
	개별 (94.8)				단체(5.2)	
50대	가족(34.6)	친구(27.9)	혼자(19.2)	학교(1.0)	모임(17.3)	패키지(–)
	개별 (81.7)				단체 (18.3)	
만 60세 이상	가족(32.7)	친구(23.1)	혼자(32.7)	학교(–)	모임(11.5)	패키지(–)
	개별 (88.5)				단체 (11.5)	

※ 개별 : 가족(친척), 친구(연인), 혼자 관람자 / 단체 : 학교단체, 모임단체, 여행사패키지 관람자임.

관람객의 주 방문목적 조사

주 방문목적	근현대사 관심(44.3%), 관광소풍나들이(22.3%), 인근방문 연계관람(15%), 학교 과제(8.9%), 여행패키지/단체관람(4.9%), 교육프로그램 참여(4.3%), 우연히 방문(2.5%), 문화행사 참여(1.2%), 편의시설 이용(0.5%), 기타(1.0%)
박물관 방문 결정 시 고려요소	전시 주제 및 내용(64.1%), 교통 편리성(37.9%), 시설 및 환경(18.9%), 학업 연계성(17.1%), 전시 규모(13.9%), 체험거리 유무(12.9%), 주변 장소 연계성(11.7%), 동행인의 관심 정도(10.0%), 비용 적정성(9.9%), 기타(0.3%)
개선사항 (중복선택, 1+2 순위 기준)	새로운 전시물 확충(36.1%), 다양한 교육프로그램(25.1%), 홍보 강화(24.7%), 다양한 문화행사 제공(23.1%), 외국인 대상 설명 강화(22.9%), 관람환경 개선(20.4%), 전시 공간 확충(16.6%), 카페 및 문화상품점 보완(8.7%), 직원친절성 강화(2.0%), 기타(3.2%), 없음(3.6%)

대한민국역사박물관을 내방한 내외국인 관람객(각 1,200명, 300명)을 대상으로 구조화된 설문지를 활용한 1:1 개별 면접조사를 통한 조사결과에서 발췌한 이용자 행태 분석 일부분임.

참고 : "2018년도 대한민국역사박물관 관람객 만족도 조사, 2018.12., 대한민국역사박물관 발간

관람객의 성별, 연령대별 현황

(단위 : 명, %)

구분		사례수	비중
전체		499	100.0
성별	남자	187	37.5
	여자	312	62.5
연령별	19세 이하	63	12.6
	20대	166	33.3
	30대	147	29.5
	40대	56	11.2
	50대	26	5.2
	60대	19	3.8
	70세 이상	22	4.4

한국문화관광연구원에서 공공문화시설의 이용현황 파악을 위해 실시한 설문조사에서 발췌한 성별, 연령대별 현황임.

참고 : "공공문화기반시설 이용 현황 측정 방안", 2019.04., 한국문화관광연구원

- 방문 동반객 유형 조사에 의하면 만19세 이하는 친구(33.8%), 20대는 친구(53.1%), 30대 가족(47.4%), 40대 가족(70.1%), 50대 가족(34.6%), 60대 이상 가족/혼자(32.7%)가 각각 1위로 나타났다.
- 관람객의 주 방문목적 조사에 따르면 주 방문목적은 근현대사 관심(44.3%), 관광소풍나들이(22.3%), 인근방문 연계관람(15%) 순으로 나타났고, 박물관 방문 결정시 고려요소로는 전시 주제 및 내용(64.1%), 교통 편리성(37.9%), 시설 및 환경(18.9%) 순으로 조사되었다. 또한 개선사항에 대한 항목은 새로운 전시물 확충(36.1%), 다양한 교육프로그램(25.1%), 홍보 강화(24.7%)로 응답했다.
- 성별, 연령대별 관람객 조사에 따르면 20대가 33.3%로 1위, 30대가 29.5%로 2위, 19세 이하가 12.6%로 나타났다.

분석 결과, 박물관 이용자는 20~30대, 가족단위가 주를 이룬다

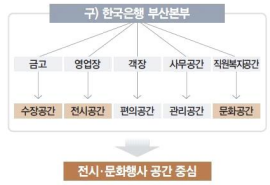
상설전시 기본 방향 : '통(通)'하는 부산

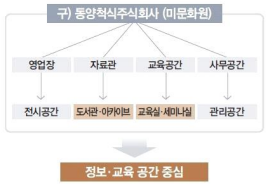
》 개항 이후 세계 및 근대와 통하였고, 6.25전쟁기 민족의 숨통이 되어 남북과 통하였으며 시민과 함께 경제 성장과 민주화를 이뤄 미래와 통하고 있는 부산의 역사와 문화를 대변하는 키워드

상설전시 주제어

- **개항 : 세계와 통한 부산** — 부산항 개항, 전관 거류지, 인구의 증가, 도시의 개발과 발전
- **전쟁(피란) : 남북과 통한 부산** — 대한민국 최후의 보루, 임시수도, 피란, 재기의 발판
- **민주 : 자유 민주 열망과 통한 부산** — 4.19혁명, 부마민주항쟁, 6월 혁명
- **사람 : 시민과 통한 부산** — 시민과 공감하고 소통하는 부산, 자갈치 아지매, 깡깡이 아지매
- **저항 : 근대와 통한 부산** — 식민지 도시의 명암, 식민지배에의 저항
- **성장 : 대한민국 경제와 통한 부산** — 대한민국 경제 성장의 견인차, 국제시장
- **미래 : 미래와 통하는 부산** — 동북아 해양수도, 전시컨벤션, 영상·영화로 미래로 달려가는 부산

부산근현대역사박물관 세부공간구성(안)





구 분	공간구성	특 성	필요면적 ㎡	
			총 13,301	총 100%
전시기능	상설전시실		2,776	100.0 %
	기획전시실	개편적 공간	395	21.0
	전시준비실/물품보관실	각 전시실 내	241	3.0
수장기능	수장고		1,735	1.8
	보존처리실		200	13.1
	소독실		5	1.5
	유물정리실	유물 등록	259	0.0
	해포실(반입실)	유물 포장	31	2.0
	물품보관실(비품창고)		30	0.2
	화역장		131	0.2
교육기능	어린이체험실		562	1.0
	강당(무대포함)	1인당 점유면적 1㎡	382	4.3
	대기실		18	2.9
	세미나실	1인당 점유면적 1.2㎡	96	0.1
	강의실	1인당 점유면적 1.2㎡	23	0.7
	도서실	1인당 점유면적 2.3㎡	245	0.2
사무기능	사무실	5급 17㎡, 6급 7㎡	277	1.9
	관장실	50㎡, 집무실, 부속실	87	2.1
	학예실	5급 17㎡, 6급 7㎡	176	0.7
	회의실	1인당 점유면적 4㎡	72	1.3
	당직실		20	0.5
	문서고		33	0.2
	다용도실		38	0.2
	안내실(매표실)		39	0.3
편의기능	수유실		13	0.3
	기념품샵		38	0.1
	카페테리아		27	0.3
	기계실/전기실		1,445	0.2
	방재실		52	10.9
	전산실		13	0.4
	공용 홀, 계단, 복도 등		3,454	0.1
	옥외실		47	26.2
	자원봉사자실		22	0.4
	창고		217	0.2

* 국립광주, 경주, 김해, 대구, 부여, 전주박물관의 공간별 면적 평균

[그림 3-8] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-3
출처: ○○시. (2019). ○○ 근현대 역사박물관 전시 기본설계. p.11., p.18., p.22.



1. 사업예산계획

공종	총원가	총합계(부가가치세 포함)	비율(%)	비고
전시분야				
전시시설물	2,175,000,000	2,392,500,000	29.906	조명연출 포함
설명패널	257,800,000	283,580,000	3.545	
실물모형	850,000,000	935,000,000	11.687	
전시용영상장비/정보영상장비	960,000,000	1,056,000,000	13.200	
전시용영상/정보영상	840,000,000	924,000,000	11.550	
소 계	5,082,800,000	5,591,080,000	69.888	
설계비용/기타분야				
설계비	340,000,000	374,000,000	4.675	
기타분야	1,850,000,000	2,035,000,000	25.437	
소 계	2,190,000,000	2,409,000,000	30.112	
계(전시+기타+설계비)	7,272,800,000	8,000,000,000	100	(만단위 절사)

2. 사업추진 일정표



[그림 3-9] ○○근현대역사박물관 조성 사업 기획내용-4

출처: ○○시. (2019). ○○ 근현대 역사박물관 전시 기본설계. p.29., p.35., p.59.

③ ○○관광지 통합건축물 신축사업 : 신축

□ 사업 개요

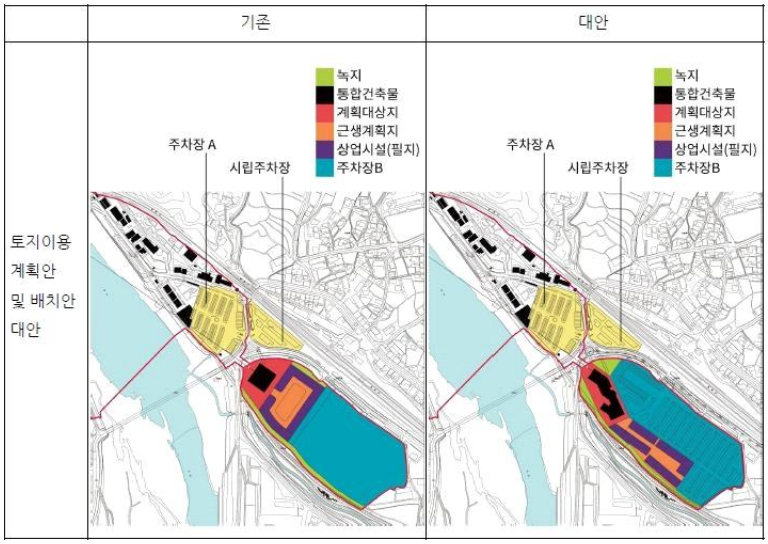
- 사업목적
  - 시청 내 5개 부서 (관광개발과, 로컬푸드과, 혁신기업도시과, 정보통신과, 경제전략과) 각각의 사업의 건축물을 통합하여 신축·운영하기 위해 추진
- 발주기관 : 기초지자체
- 건립방식 : 신축
- 용도(복합여부) : 문화 및 집회시설(복합X)
- 규모 : 연면적 6,175.4㎡
- 총사업비 : 260억 원 / 총공사비 : 235억 원 / 설계비 : 12.45억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 자체 사업(국비X)

□ 기획 내용

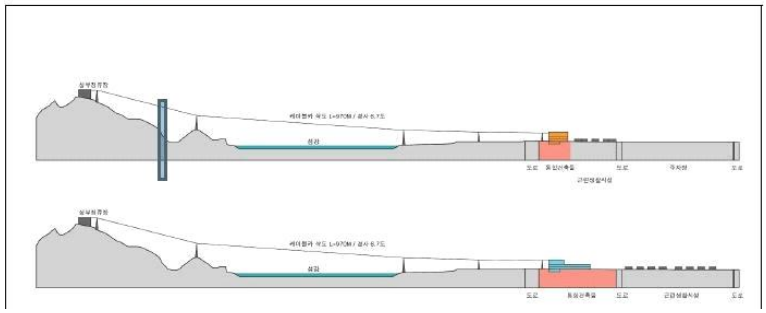
본 사업은 "○○관광지 통합건축물 건축기획업무 용역"을 통해 기획업무를 수행하였다. 신축 사업으로 입지여건·자연환경·인문사회환경 등의 도시현황 분석을 비롯해 본 사업이 포함된 ○○관광지 종합관광개발 사업 분석과 그 외 연계사업에 대한 분석을 진행하였다. 또한, 대지분석에서부터 5개 부서의 요구사항과 시설 운영 및 활용계획 검토를 통한 소요실 분석, 이를 통한 실별규모(space program) 제시, 그리고 유사사례조사, 공사비 및 법규검토 등 기초 자료 분석을 진행하였다. 이러한 내용을 토대로 토지이용 계획안 및 배치계획안을 작성해 대안검토를 진행하였고, 기본 건축설계 지침을 제시하고 이에 따른 배치·평면·단면·프로그램 계획을 제안하여 이해를 도왔다. 또한 이를 바탕으로 설계공모지침서 및 과업지시서를 제시하였다.

본 기획 업무의 가장 큰 특징은 용역의 과업범위에 「건축서비스산업 진흥법」 및 동법 시행령을 통해 기재된 사항과 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 1의 기획업무 범위를 그대로 적용하였다는 점이다. 그럼에도 불구하고 건축기획 결과보고서 상 누락된 사항이 있었는데, 재원조달계획과 관련된 사항, 발주방식에 관한 사항, 디자인관리방안, 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안, 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안에 대해서는 다뤄지지 않았다. 세부적으로 살펴보면 2장에서 제시한 건축기획 항목 가운데 1-4-1.사업규모 설정을 위해 우선 수요

조사 실시, 1-4-2.사용자 규모추정, 1-4-4.면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토, 1-4-5.주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정, 1-8-1.사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련 시설의 연계를 고려, 1-9-1.운영프로그램에 관한 사항, 1-9-2.근무인원, 예상 방문객 또는 이용자수에 관한 사항, 1-9-4.시설물 관리방안에 관한 사항, 1-10-1.문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시 등에 대한 검토도 이뤄지지 않은 것으로 파악되었다. 이것은 본 사업이 각각 5개 부서에서 진행되고 있던 사업을 통합해 진행하게 됨에 따라 기존에 각 사업부서에서 결정된 사항들이 많았기 때문이라 판단된다. 따라서 기획업무를 진행하며 발주부서와 협의해가면서 기 결정된 사항은 제외하고 나머지 항목들에 대해 검토한 것으로 판단된다.



다. 종단면을 통해 기존안과 대안 비교



[그림 3-10] ○○관광지 통합건축물 신축사업 기획내용
출처: ○○시. (2020). ○○ 관광지 통합건축물 건축기획보고서, p.31., p.35.



[그림 3-11] ○○ 관광지 통합건축물 신축사업 기획내용
출처: ○○시. (2020). ○○ 관광지 통합건축물 건축기획보고서, p.38.

○○ 관광지 통합건축물 건축기획업무 용역의 과업범위

- 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
- 발주방식에 관한 사항
- 디자인관리방안
- 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
- 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
- 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
- 건축물 등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
- 향후 시설 운영·활용 계획
- 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표1 기획업무 대가의 구분(III)에 따른 업무의 내용

④ ○○○○ 단기돌봄센터 건립 : 신축

□ 사업 개요

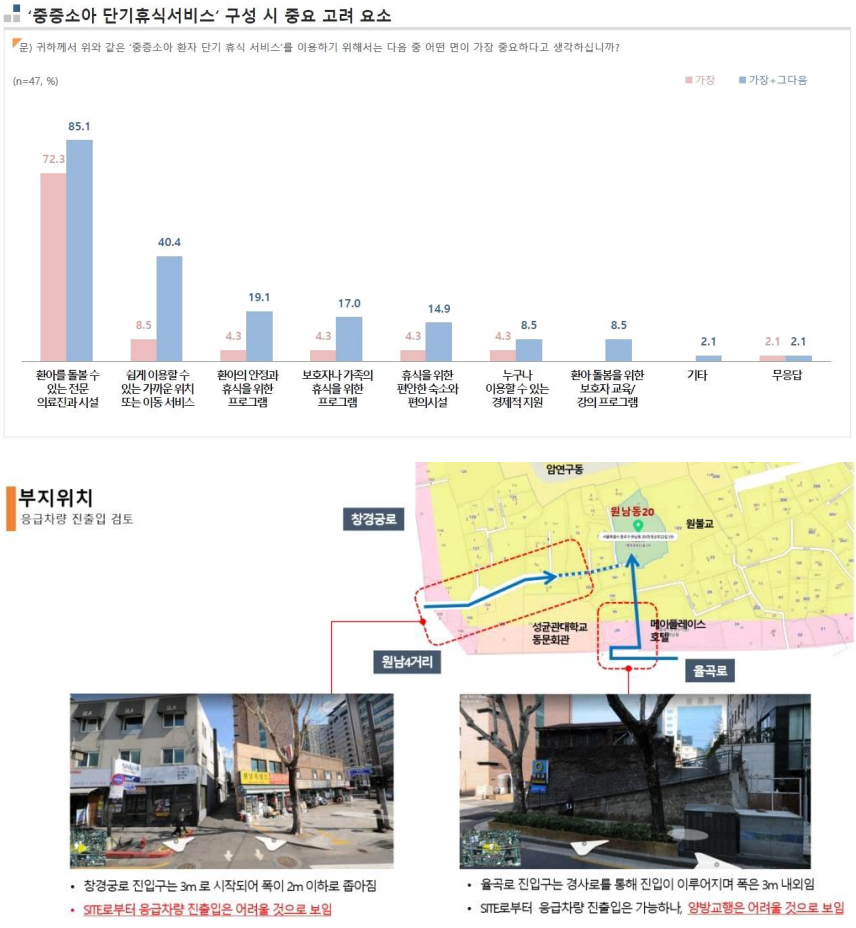
- 사업목적
  - 중증 및 희귀난치성 환자를 위한 전문적인 의료서비스의 제공과 보호자 없는 환자 간병 시스템을 운영함으로써 공공진료서비스 기능을 강화하고 국가중앙병원으로서의 역할을 수행하기 위해 추진
- 발주기관 : 국가기관
- 건립방식 : 신축
- 용도(복합여부) : 제1종근린생활시설(복합X)
- 규모 : 연면적 1,394㎡
- 총사업비 : 45억 원 / 총공사비 : 40.85억 원 / 설계비 : 22.33억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 자체 사업(국비 25억 원 포함)
  - 보건복지부 정부지원금 25억 원 배정과 민간기업 재단에서 기부금 100억 원 납부

□ 기획 내용

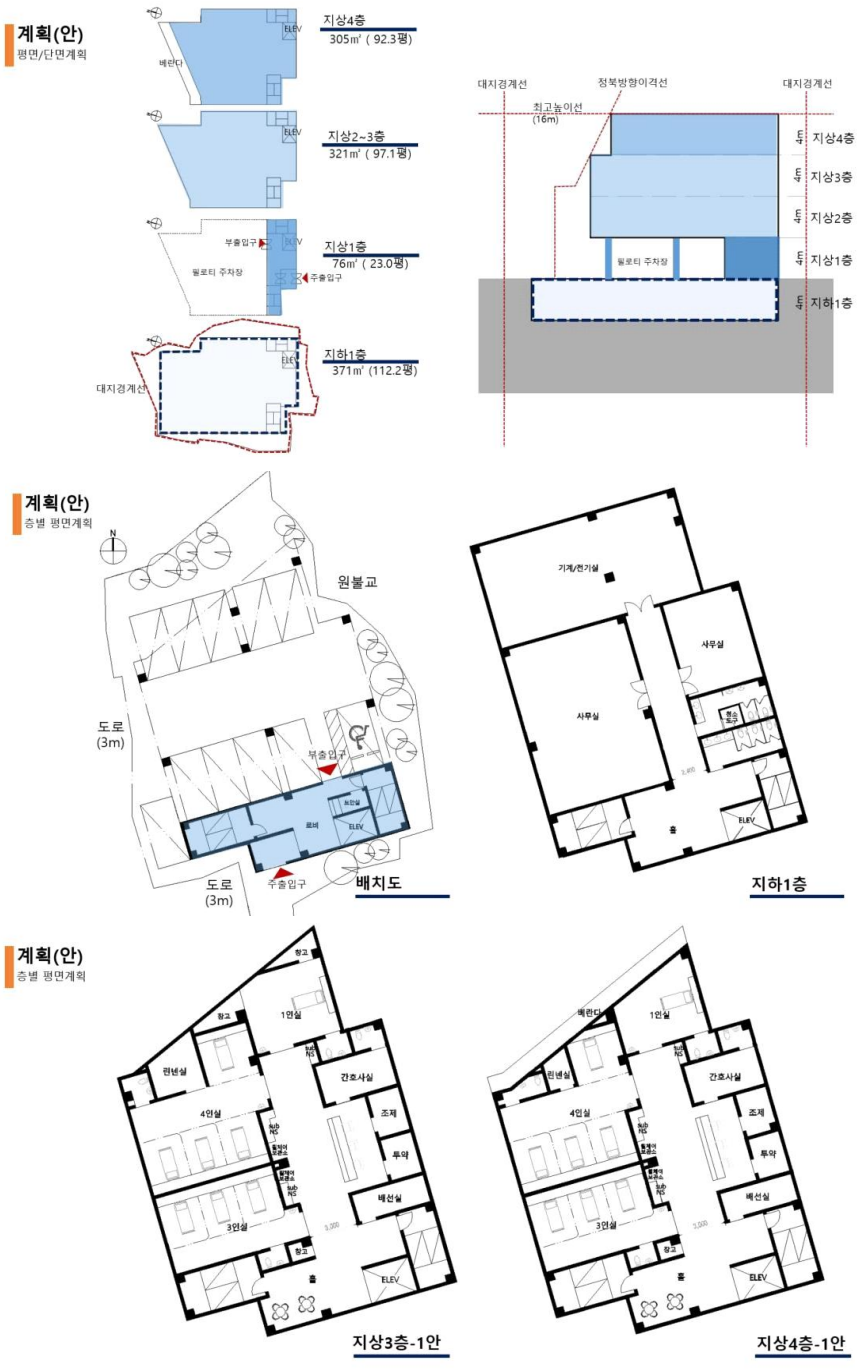
본 사업은 별도로 기획용역을 시행하지 않고 발주기관 내부 건축직렬 담당자가 수행하였다. 기획업무 수행에 앞서 사업추진의 근거를 확보하기 위해 "○○○○ 재택의료 서비스 프로토콜 개발을 위한 조사"를 전문설문조사 업체를 통해 진행하였고, 그 결과 본 시설 건립의 필요성을 확인하고 구성 프로그램의 방향을 '환아를 돌볼 수 있는 전문 의료진과 시설'로 설정하였다. 이를 토대로 사업담당자는 사업부지에 대해 분석하고 관련 법규 검토 후 계획 가능한 사업규모를 확인하였으며 층별 평면 계획(안)을 작성하고 사업일정을 검토하였다.

국가 중앙병원에서 의원(제1종근린생활시설)을 계획하고 발주기관 내부 건축직렬 담당자가 있었기 때문일 수는 있으나, 2장에서 제시한 건축기획 항목 가운데 많은 부분이 누락되어 있었다. 1-4-3.사례조사 및 유사시설과 차별성 검토, 1-4-5.주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정, 1-9-1.운영프로그램에 관한 사항, 1-9-2.근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항 등에 대한 검토가 이뤄지지 않았다. 그리고 신축사업임에도 불구하고 부지가 협소해 세부적인 검토가 이뤄지지 않았을 수 있으나, 2-3-1.마스터플랜

관련 사항 검토, 2-3-2.부지활용 방안 검토, 2-3-3.건축물의 배치 계획 검토 등이 이뤄지지 않았다. 또한, 실별 구성 및 소요면적에 대한 세부적인 검토와 평·단면 조닝계획 없이 1개 대안의 결과물만 있어 적정여부를 판단할 근거가 부족하였다. 이 외에도 1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항, 3-2-2.건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구, 3-4-1.편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토 등이 이뤄지지 않았고, 설계발주방식 및 공사발주방식에 대한 검토도 이뤄지지 않았다.



[그림 3-12] ○○○○ 단기돌봄센터 건립 기획내용-1
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 재정리



[그림 3-13] ○○○○ 단기돌봄센터 건립 기획내용-1

출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료, p.4., p.5., p.7.

⑤ 기획업무 수행 현황 비교 분석

건축기획 사례를 건립방식별로 살펴본 결과, 리모델링(대수선) 사업이라고 해서 건축기획 수행 항목의 수가 적다고 단정 지을 수 없었다. 리모델링(대수선) 사업인 ○○도서관 문화재생 사업은 법적 의무 적용 대상에 해당되지 않는 사항과 대지현황과 관련된 검토가 이뤄지지 않은 등 건축기획의 수행도가 낮았다, 하지만 ○○근현대역사박물관 조성사업은 리모델링(대수선)이었음에도 불구하고 시지정문화재이자 박물관이라는 용도 때문에 기획단계에서 검토해야할 사항이 많았고 그렇기 때문에 건축기획의 수행도가 높았다. 또한, 신축 사업이라고 해서 건축기획 항목을 모두 담고 있지 않았다. ○○○○ 단기돌봄센터 건립 사업은 부지활용 방안, 건축물의 배치 계획을 비롯해 실별 구성 및 소요면적에 대한 세부적인 검토가 부족하였다. 따라서 건립방식, 용도 등 사업의 특성에 따라 건축기획업무의 범위에 차별화가 필요한 지에 대한 의견을 심층조사 시 확인할 필요가 있다.

○○관광지 통합건축물 신축사업의 경우 「건축서비스산업 진흥법」 및 동법 시행령을 통해 기재된 사항과 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표1의 기획업무 범위를 기획용역의 범위로 제시하였으나, 실제로는 모든 항목을 다루진 않았다. 따라서 과업범위와 결과물 간의 차이가 발생된 사유를 좀 더 면밀히 살펴볼 필요가 있으며, 또한 관련 제도에서 제시하고 있는 건축기획 업무범위는 적절한지, 개선해야할 사항은 없는지 심층조사 시 의견을 수렴할 필요가 있다. 그리고 해당 사업의 기획용역에는 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 신청서 및 공공건축심의위원회 심의도서, 설계공모지침서 등의 작성 내용이 포함되어 있었는데, 해당 사유와 과업범위에 포함하는 것이 바람직한 것인지 심층조사 시 확인할 필요가 있다.

이외에도 ○○○○ 단기돌봄센터 건립 사업의 경우 발주기관 담당자가 직접 기획업무를 수행하였는데, 직접 수행한 이유는 무엇이고 건축기획 수행 주체는 누가 되는 것이 바람직한지 의견을 물어볼 필요가 있다. 또한, 용역으로 진행한 경우에도 용역으로 수행한 이유를 비롯해 용역비용 산정 기준 및 비용 마련 방법 등을 확인할 필요가 있다.

[표 3-12] 건립방식에 따른 기획업무 수행 현황 비교·분석

건립방식		리모델링(대수선)		신축	
사업명		○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	○○근현대역사박물관 조성	○○관광지 통합건축물 신축사업	○○○○ 단기돌봄센터 건립
발주기관 유형		기초지자체	광역지자체	기초지자체	국가기관
주용도		문화및집회시설	문화및집회시설	문화및집회시설	제1종근린생활시설
국비지원		19%	40%	0%	56%
기획업무 수행방식		용역 - ○○도서관 리모델링 사업 타당성 조사 및 기본계획	용역 - ○○ 근현대역사박물관 조성 기본계획 - ○○ 근현대역사박물관 조성사업의 타당성 조사 - ○○ 근현대역사박물관 전시 기본설계	용역 - ○○관광지 통합건축물 건축기획업무	자체수행
건축기획수행도 (가중치 합계)*		0.203	0.566	0.484	0.212
건축기획 중분류 기준 수행 현황					
1. 사업추진에 관한 사항	1-1	△	●	△	×
	1-2	●	●	●	●
	1-3	●	●	●	●
	1-4	△	△	△	△
	1-5	●	●	●	●
	1-6	△	△	●	△
	1-7	●	●	●	△
	1-8	●	●	×	●
	1-9	×	△	△	×
	1-10	×	●	×	●
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1	해당없음	●	●	●
	2-2	△	●	△	×
	2-3	△	△	△	△
	2-4	×	△	△	△
	2-5	해당없음	●	●	△
	2-6	해당없음	●	●	●
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1	×	●	△	×
	3-2	×	×	×	△
	3-3	×	●	●	×
	3-4	×	●	●	×
4. 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	4-1	×	●	●	●
	4-2	△	●	●	×
	4-3	×	×	×	×
	4-4	×	△	×	×
	4-5	×	×	×	×
	4-6	×	●	해당없음	해당없음

출처: 연구자 작성

*3장 2절 자료분석 결과

●: 세분류 전체항목 수행 / △ : 세분류 일부항목 수행 / × : 세분류 전체항목 누락

3) 사업 가이드라인과 계획기준 유무에 따른 사례

① ○○읍 농촌중심지활성화사업 (○○이음터 및 ○○소통센터) : 가이드라인 등 有

□ 사업 개요

- 사업목적
  - 각종 문화·복지 서비스를 배후 마을에 전달함으로써 ○○군의 중심지와 배후 마을 주민들의 삶의 질 향상을 도모
- 발주기관 : 공공기관
- 건립방식 : 신축
- 용도(복합여부) : 제1종근린생활시설
- 규모 : (○○이음터) 연면적 3,370㎡ / (○○소통센터) 연면적 1,056㎡
- 총사업비 : 122.54억 원 / 총공사비 : 104.418억 원 / 설계비 : 5.624억 원
  - (○○이음터) 총사업비 : 91.35억 원 / 총공사비 : 79.298억 원 / 설계비 : 4.131억 원
  - (○○소통센터) 총사업비 : 31.19억 원 / 총공사비 : 25.12억 원 / 설계비 : 1.493억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : ○○읍 농촌중심지 활성화 사업(국비 85.7억 원 포함)
  - 국가균형발전특별회계 지원을 통한 국비 70%, 지방비 30%(자부담 별도)

□ 기획 내용

본 사업은 '농촌중심지 활성화 사업'의 일환으로 ○○군이 관련 업무를 ○○○공사에 일괄 위탁하여 진행하였다. 이에 따라 ○○○공사에서 수립한 "○○읍 농촌중심지 활성화 사업 기본계획"을 통해 기획업무를 수행한 것으로 갈음하였다. 따라서 해당 보고서에서는 광의적 차원의 내용까지 담고 있었는데, ○○읍의 입지현황, 자연·인문·경관현황 등 지역현황 분석과 상위 및 지역관련 계획 분석, 중심지 기능분석, 주민의식조사, 예비계획 검토, 현장워크숍 및 선진 사례지 답사 등을 통한 개발여건 분석을 진행하였다. 이를 통해 기본방향 및 콘셉트를 설정하고, 사업을 선정하였으며 공간을 구상하였다. 이러한 내용을 토대로 각 사업별 구체적인 계획을 수립하고 투자계획 및 추진체계를 제안하였

는데, ○○이음터 및 ○○소통센터 각각에 대한 대상지 현황, 법적 검토, 기존 시설과의 중복성 검토를 진행하였고, 기본방향을 설정해 평면적·입체적 공간 구성(안)을 작성하였다. 세부적으로 시설 수요를 예측하여 공급규모를 산정하고 PM단과 추진위원회 등과의 회의를 통해 적정 규모를 산정하였다. 이를 바탕으로 각 시설의 컨셉과 평면·단면·외부공간 등 계획의 주안점을 정리하고, 사업시행 절차 및 운영관리계획, 운영프로그램 계획을 제시하였다.

농촌중심지 활성화사업 공모의 제출물로 작성한 기본계획 보고서이므로 농림축산식품부에서 배포한 '일반농산어촌개발사업 추진 가이드라인'에서 제시하고 있는 기본계획서 작성 양식(안)의 목차에 따라 작성되었다. 건축기획을 위한 과업이 아니었으나 2장에서 제시한 건축기획 항목의 수행도가 높은 편이라는 점에서 의미가 있다. 그럼에도 불구하고 누락된 사항들이 있는데, 2-5.에너지 효율화 계획, 3-2.위해요소 예측 및 최소화 방안, 4-3.설계의도구현 수행방식, 4-5.공사발주방식 등의 결정 등과 관련된 세분류 항목은 검토가 이뤄지지 않았다. 즉, 가이드라인이 있기 때문에 광의적 차원에서의 분석 등은 충실히 진행되었다고 할 수 있으나, 각 사업별 세부사항, 특히 건축계획과 관련된 사항은 충실히 검토되지 못한 것으로 판단된다.

[표 3-13] 농촌중심지활성화사업 기본계획 목차 및 건축기획 항목(중분류) 비교

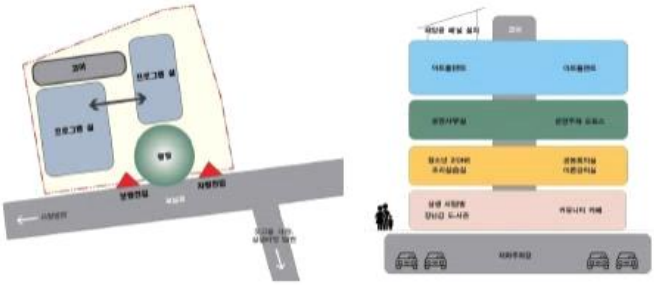
농촌중심지활성화사업 기본계획서 목차(안)	○○읍 농촌중심지 활성화사업 기본계획 목차	2장에서 제시한 건축기획 항목 (중분류)
Ⅰ, 사업개요		
1. 사업의 배경 및 목적	●	1-2 사업의 필요성 검토
2. 사업의 범위	●	×
3. 사업의 추진체계	●	1-1 기획업무 추진방식의 결정 4-1 사업 관리체계 4-2 민간전문가 활용
4. 기본계획 개요	●	1-3 사업의 기본방향 설정
Ⅱ, 현황 및 여건 분석		
1. 일반현황	●	2-2 대지현황조사
2. 공간 구조 및 물리적 환경	●	3-1 지역활성화 등에 대한 기여
3. 주민수요 조사	●	1-10 관계자 의견 수렴
4. 지역보유 자원 현황	●	3-3 주변환경에 대한 고려
5. 상위계획 및 관련계획 검토	●	2-2 대지현황조사
6. 개발여건 검토	●	1-8 주변 시설과의 연계 및 차별화
7. 종합분석 및 계획과제 도출	●	×
Ⅲ, 기본구상		
1. 기본방향	●	1-3 사업의 기본방향 설정
2. 비전, 목표, 추진전략	●	×
3. 성과목표 설정	●	×
4. 사업 선정	●	1-4 사업의 규모 및 주요 기능설정

농촌중심지활성화사업 기본계획서 목차(안)	○○읍 농촌중심지 활성화사업 기본계획 목차	2장에서 제시한 건축기획 항목 (중분류)
5. 공간발전구도 설정	●	2-1 입지 결정
Ⅳ, 사업계획		
1. 사업계획도	●	×
2. 사업부지현황	●	2-2 대지현황조사
3. 주요 사업개요 및 세부계획	●	2-3 배치계획 2-4 공간계획 3-4 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현 4-4 설계발주방식의 결정
Ⅴ, 사업 투자 및 관리 계획		
1. 투자계획	●	1-6 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토
2. 일정계획	●	1-7 사업기간 검토
3. 운영 및 사후관리 계획	●	1-5 건립 및 운영방식 결정
4. 모니터링 및 평가계획	●	1-9 시설 운영 계획
×	×	2-5 에너지 효율화 계획
×	×	2-6 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)
×	×	3-2 위해요소 예측 및 최소화 방안
×	×	4-3 설계의도구현 수행방식
×	×	4-5 공사발주방식 등의 결정
×	×	4-6 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식

출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성



<○○읍 농촌중심지 활성화사업 종합구상도>



[공간 구상(안)] [층별 구상(안)]

<○○이음터 조성계획>

○ 적정 규모 산정

- 위와 같은 규모 산정의 기준을 토대로 PM단과 추진위원회 및 행정과의 회의를 통해 가평이음터의 규모를 산정함
- 본 계획에서는 시설 조성 연면적이 2,602.8㎡이므로 적정 규모와 24.2㎡의 차이를 보이며 적합한 것으로 분석함

▶적정규모(㎡) = 연간 총 이용객수 × 계획일 집중률 × 동시체재율 × 원단위
= 32,881명 × 0.01 × 0.47 × 17㎡
= 2,627㎡

[실 별 규모산정기준]

구분		규모산정기준 (㎡/인)	필요 면적 (㎡)	계획 면적 (㎡)	주요 내용
1층	상생사랑방 (운영위원회사무공간/장난감수리소/감사대기실/로비공간)	8인 × 2.5㎡	82.5	134	• 주민소통공간 및 장난감병원으로 여유있게 산정 • 열린 공간으로 배치하여 주민들의 필요에 따라 융통성있게 공간을 사용하도록 함 • 장난감 수리소 내 장난감 소독 및 관리 공간 산정
		5인 × 2.5㎡			
		10인 × 2.5㎡			
		10인 × 2.5㎡			
	카페	35인 × 2.4㎡	84	152	• 티마스터 교육 공간을 고려하였고 가평이음터 1일 이용객수의 1/40이 카페를 이용하는 것으로 추정
	장난감도서관	-	140	148	• 타 장난감도서관 사례를 바탕으로 장난감대여실, 수유실 등을 고려하여 면적 산정
2층	조리실습실1	25명 × 2.4㎡	60	72	• 조리교실 2.40이상(㎡/인) 적용
	조리실습실2	25명 × 2.4㎡	60	72	• 조리교실 2.40이상(㎡/인) 적용
	이론강의실	25명 × 2.5㎡	63	86	• 공작교실 2.50이상(㎡/인) 적용
	공동회의실	25명 × 2.5㎡	63	86.6	• 공작교실 2.50이상(㎡/인) 적용
	청소년ZONE	20인 × 7㎡	140	134	• 이용객수는 가평군 내 청소년(13~18세) 2,859명의 0.73% 이용률로 산정함 • 청소년 문화의 집 원단위 단일값 7㎡/인 적용
3층	복지프로그램 운영공간	12명 × 7.6㎡	91.2	105	• 가족문제 상담소 및 프로그램 준비 공간
	운영주체 오피스(건강가정·다문화가족지원센터)	15명 × 8.5㎡	127.5	172.6	• 직책에 따른1인당 바닥소요면적 적용-평균값적용 (부장1인 ,과장1인 일반사무3인)-3개 팀
4층	아트플랜트1	100명 × 4.5㎡	450	306	• 중규모 연극공연, 댄스연습 등의 활동성을 고려하여 4.50상(㎡/인) 적용
	아트플랜트2	40명 × 4.5㎡	180	172.6	• 소규모 연극공연, 댄스연습 활동중심

[그림 3-14] ○○읍 농촌중심지활성화사업 (○○이음터 및 ○○소통센터) 기획내용
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료. p.213., p.230., p.234., p.235.

② ○○ 어울림 체육센터 건립사업 : 가이드라인 등 有

□ 사업 개요

- 사업목적
  - 생활권 내 체육관, 도서관 복합시설 건립으로 문화체육 인프라 구축 및 유수지를 활용하여 이용자 편의제공
- 발주기관 : 기초지자체
- 건립방식 : 신축
- 용도(복합여부) : 운동시설, 교육연구시설(복합)
- 규모 : 연면적 5,650㎡
- 총사업비 : 294.86억 원 / 총공사비 : 259.8억 원 / 설계비 : 12.81억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 생활SOC복합화 사업(국비 80억 원 포함)
  - 체육시설 국고지원 55%, 도서관 국고지원 40%

□ 기획 내용

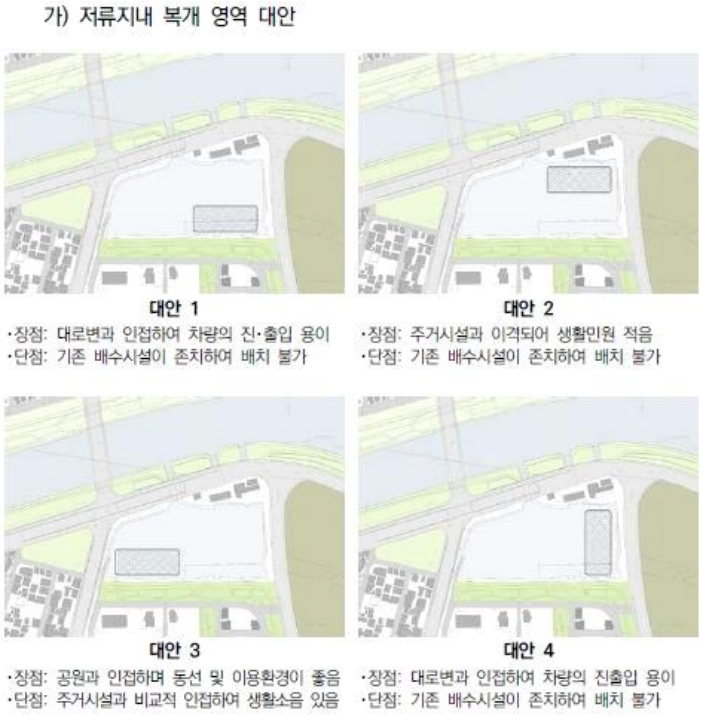
본 사업은 '생활SOC 복합화 사업'으로 추진되고 있으며, `19년 2월 '2020년 생활SOC 복합화 사업' 선정 이후 `20년 9월 "○○ 어울림체육센터 건립 기본계획" 용역을 통해 기획업무를 수행하였다. 신축 사업으로 건립 필요성 및 방향을 정리하고, 자연환경·인문환경, 도시공간 등의 주변 현황 분석을 비롯해 본 사업 대상지 주변 환경 및 도로체계 등을 분석하고, 상위계획과 제반 법규들을 검토하였다. 또한 유사용도 사례를 분석하고, 본 사업 부지가 유수지인 점을 감안하여 유수지와 함께 시설을 구축한 사례도 조사·분석하였다. 이를 토대로 복개시설의 적정 건축배치 대안을 검토하는 등 시설의 기본방향을 설정하고, 체육시설 및 공공도서관 각각의 기본계획을 수립을 통해 주요 공간의 조닝 계획과 주안점을 정리하였으며, 복개시설에 대한 기본계획 및 공법 등도 검토하였다. 세부적으로는 기계·전기·통신·소방·보안·친환경·에너지·신기술 분야에 대한 기술검토도 진행하였으며, 공사비 등 사업비를 산정하고 재원조달방안을 제시하였다.

다만, 주변 유사용도 현황조사 결과에 대한 분석 없이 단순 조사에 그치고 있으며, 면밀한 수요조사 없이 바로 도입시설 및 면적이 제시되어 기획을 충실하게 수행하지 않은 것으로 판단된다. 물론 각 시설별 주무부처에서 제공하는 가이드라인·매뉴얼이 있었기 때문일 수도 있는데, 도서관만 '공공도서관 건립운영 매뉴얼(문화체육관광부)'의 유형B

나-2를 참고하여 작성한 것으로 파악되었고, 체육시설은 '생활밀착형 국민체육센터 건립·운영 가이드라인(문화체육관광부)'을 따르지 않았다. 2장에서 제시한 건축기획 항목의 수행도는 높다고 할 수 있으나 세부적으로는 부족한 부분이 많은 것으로 판단된다. 1-10.관계자 의견수렴, 3-2.위해요소 예측 및 최소화 방안, 4-3.설계의도구현 수행방식, 4-5.공사발주방식 등의 결정 등과 관련된 세분류 항목은 검토가 이뤄지지 않았고, 1-9.시설 운영계획과 관련해서도 근무인원, 이용자수, 운영경비, 시설물 관리방안 등 세부적인 검토가 이뤄지지 않았다.

○○ 어울림체육센터 건립 기본계획 과업 범위

- 규모 검토서 작성
- 생활SOC 복합플랫폼 센터 건립의 법규 검토
- 대지 및 건물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규 검토
- 어울림 체육센터 & 공공도서관에 적합한 법적 검토
- 개략 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 작성
- 대지 및 주변 현황 조사 및 분석
- 프로젝트 일정표 작성
- 기존 건축물 조사 및 분석
- 시설에 적합한 공간계획 및 스페이스 프로그램 제시



[그림 3-15] ○○시 어울림 체육센터 건립사업 기획내용-1
출처: ○○시. (2020). ○○ 어울림체육센터 건립 기본계획. p.97.

[표 3-14] ○○어울림체육센터_공공도서관 공간구상 및 면적

구분			면적(㎡)	내용
자료이용공간	일반자료실		450	자료실, 연속간행물실, 중요자료실 등
	멀티미디어실		150	멀티미디어교육 및 열람공간
	어린이자료	어린이자료실	300	어린이 및 장애인, 임산부의 이용 고려 체험형 동화구역공간 고려
		유아자료실	60	
		이야기공간	60	
		어린이문화교실	60	
문화교육공간	커뮤니티실		150	회의실 겸용 및 영상기자재 활용고려
	강의실-중,소		120	
	다목적실		90	
	학습공간		180	
업무관리공간	사무실(관장실, 회의실, 탕비실 등)		380	
	안내데스크			
	서버 및 통신실			
	도서정리실			
	보존서고실			
	청소 용역원실			
공용공간	홀, 계단, 화장실, ELEV 등		600	
	북카페			
	휴게 및 편의공간			
기타			20	기계실, 전기실, 창고 등
합계			2,800	

출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성

나) 지상1층

- 다목적체육장의 공간은 다양한 기구를 활용한 체육장으로 계획하였으며 인접하여 샤워 및 탈의공간을 고려하여 장애인의 이용에 편의를 고려하여 무단차 진출입이 가능하도록 함
- 사무공간의 계획은 주출입구와 인접하여 배치하여 민원인의 대응 및 비상시에 빠른 대응을 할 수 있도록 배치 계획함
- 관리동선 분리는 별도의 수직 동선을 계획하여 이용객 및 장애인의 이용에 용이하도록 계획함



[그림. 1층 평면계획도]

[그림 3-16] ○○시 어울림 체육센터 건립사업 기획내용-2

출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성

③ ○○○○클러스터 복합문화센터 건립 : 가이드라인 등 無

□ 사업 개요

- 사업목적
  - OOOO클러스터 산업단지 근로자 복지환경 개선으로 기업유치 촉진 및 고용창출을 통한 지역경제 활성화
- 발주기관 : 기초지자체
- 건립방식 : 신축
- 용도(복합여부) : 제1종근린생활시설(복합X)
- 규모 : 연면적 1,146.24㎡
- 총사업비 : 40억 원 / 총공사비 : 32.56억 원 / 설계비 : 1.48억 원
- 공모사업 여부(국비지원 여부) : 자체 사업(국비X)
  - OO시가 OOO도 측에 2020년 신규 사업으로 건의함에 따라 추진

□ 기획 내용

본 사업은 "OOOO클러스터 복합문화센터 건립 기본계획 용역"을 통해 기획업무를 수행하였다. 국비지원 사업이 아닌 자체사업이자 신축 사업으로 본 사업의 필요성을 간략히 언급하고, 인근지역의 산업단지·유통단지 내 복지·지원시설 프로그램을 개략적으로 조사하였으며, 관련 법규 및 도시계획 등을 검토하였다. 별도의 수요 추정 및 적정 규모 산출, 프로그램 도출 과정 없이 사업개요 및 배치도, 각층 평면도가 제시되어 해당 내용이 적정한지 여부에 대해 판단하기에는 어려움이 있다. 그리고 개요를 바탕으로 공사비를 산출하고, 운영주체별 방식(직접경영, 간접경영)에 대해 비교하고 타 복합문화센터의 운영사례 검토를 통해 본 시설 운영방식에 대한 대안을 제시하였다. 이러한 내용을 토대로 운영매출 및 운영비용을 추정하여 사업타당성을 분석하였으며, 설계공모지침서 및 과업지시서를 제시하였다.

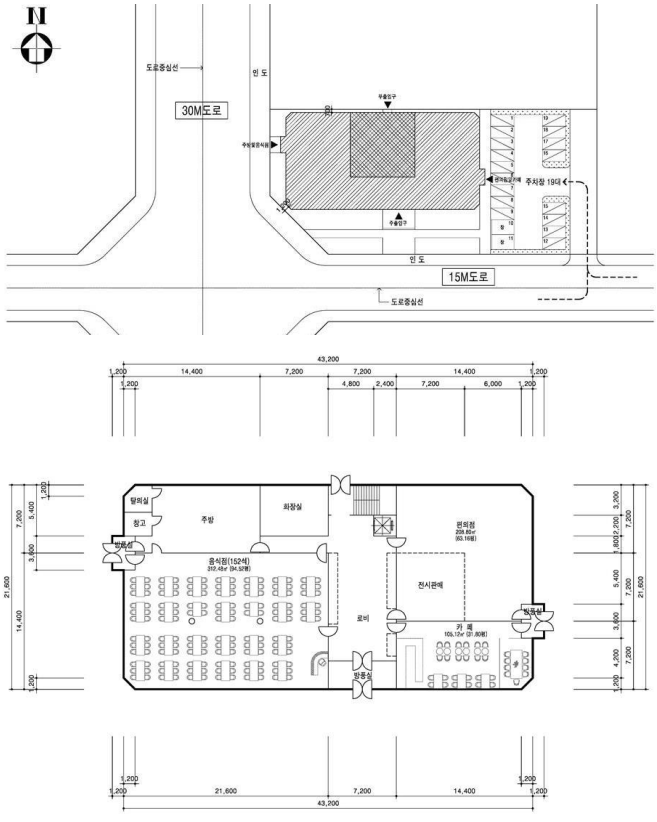
2장에서 제시한 건축기획 항목의 수행도도 낮은 편이었는데, 1-8.주변 시설과의 연계 및 차별화, 1-10.관계자 의견수렴, 3-1.지역 활성화 등에 대한 기여, 3-2.위해요소 예측 및 최소화 방안, 3-3.주변 환경에 대한 고려, 3-4.편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현, 4-1.사업 관리체계, 4-2.민간전문가 활용, 4-3.설계의도구현 수행방식, 4-4.설계발주방식의 결정, 4-5.공사발주방식 등의 결정 등과 관련된 세분류 항목은 검토가 이뤄

지지 않았다. 이 외에도 사업의 규모 및 주요 기능 설정, 운영계획, 배치 및 공간계획과 관련한 세부적인 검토가 이뤄지지 않았다.

이는 자체사업으로 관련 가이드라인이 없어 과업의 범위 설정 및 기획 내용 구성 방식을 발주기관에서 제시하였을 것으로 판단되며, 건축기획에 대한 이해도가 부족한 상태로 진행되었기 때문에 내용의 구성이 미흡한 것으로 판단된다.

OOOO클러스터 복합문화센터 건립 기본계획 과업 범위

- 계획의 개요
  - ✓ 계획의 필요성, 유사사례 조사, 관련법규 및 도시계획 등 검토
- 기본계획
  - ✓ 기본계획도, 각 부분별 기본계획도, 교통 및 동선계획, 필요시설 및 추정공사시 산출
- 관리운영계획
  - ✓ 운영 방안 개요, 복합문화센터 사례분석-운영사례를 중심으로, 시설 운영 주체 및 관리 운영 방안, 공간 및 프로그램 운영 방안, 타당성 조사
- 후속절차이행 계획
  - ✓ 설계공모지침서(안), 공공건축 사업계획 사전검토 신청서



[그림 3-17] OOOO클러스터 복합문화센터 건립사업 기획내용
출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료, pp.12-13.

④ 기획업무 수행 현황 비교 분석

건축기획 사례를 사업 가이드라인과 계획기준 유무에 따라 살펴본 결과, 일부 국비지원 공모사업은 가이드라인, 제출물 양식 등이 제공되고 있어 그렇지 않은 경우에 비해 건축기획 항목의 수행도가 높았다. 하지만 해당 내용이 건축기획을 고려해 제시된 사항이 아니기 때문에 OO읍 농촌중심지활성화사업(OO이음터 및 ○○소통센터) 기획 결과물의 내용을 살펴봤을 때 건축계획, 즉 설계기획과 관련된 사항은 충실히 검토되지 못한 것으로 파악되었다. 그럼에도 불구하고 건축기획 수행도가 높았다는 점을 감안하여 기 수행된 항목에 대한 검토는 간소화 또는 생략하는 방향에 대한 의견을 심층조사 시 확인할 필요가 있다. 이 외에도 사업초기 건축기획을 포함한 사업구상을 하는 방안에 대해서도 의견을 물어볼 필요가 있으며, 건축기획을 사업기획과 설계기획 전체가 포함되는 것이 적정한지, 그리고 각각에 대한 적정 수행 주체를 구분하는 것이 적정한지에 대해서도 확인할 필요가 있다.

도서관, 국민체육센터 등 건립운영 매뉴얼 등이 제공되고 있는 용도의 경우, 해당 자료에서 지역 특성에 따른 유형을 분류[3]하고 있기 때문에 해당되는 유형에 맞게 프로그램 및 실별 규모를 계획할 수 있다. OO시 어울림 체육센터 건립사업의 경우 도서관과 체육센터 복합된 용도로 도서관 프로그램만 매뉴얼을 참고한 것으로 파악되었다. 하지만 사업부지와 그 주변지역, 유사용도에 대한 현황은 심도 깊은 분석 없이 단순 조사로 마무리되고 면밀한 수요조사 없이 세부프로그램 및 실별 규모가 제시되어 내실 있는 기획이 이뤄지지 않은 만큼 특정 용도에 대한 프로그램과 규모(안)를 제공하고 있는 경우는 건축기획 수행 시 참고자료로 활용하도록 하되, 충실한 건축기획 수행을 유도할 필요가 있다.

관련 가이드라인 또는 계획기준이 없는 사업이자, 자체사업이었던 OOOO클러스터 복합문화센터 건립사업은 기획업무를 용역으로 수행했음에도 불구하고 건축기획 항목의 수행도가 낮았다. 관련 기준 등이 없으므로 보다 면밀하게 과업의 범위를 설정했어야 하나, 사업담당자의 건축기획업무의 취지와 역할, 목적에 대한 인식 부족으로 인해 그러지 못했던 것으로 파악된다. 따라서 건축기획업무의 인식 수준에 대해 심층조사를 통해 확인할 필요가 있고, 기획업무 범위를 설정한 기준과 용역 대가산정 기준에 대한 현황 파악도 필요할 것으로 판단된다.

---

3) '공공도서관 건립운영 매뉴얼(문화체육관광부, 2019)'에서는 도시형, 도농복합형, 농어촌형으로 구분하고 도서관 규모에 따라 크게 9가지 유형으로 구분하고 있다. '생활밀착형 국민체육센터 건립운영 가이드라인(문화체육관광부, 2018)'에서는 도시성장형, 도시특화형, 소도시성장형, 소도시특화형 4가지 유형으로 구분하고 있다.

[표 3-15] 사업 가이드라인과 계획기준 유무에 따른 기획업무 수행 현황 비교·분석

사업 가이드라인과 계획기준 유무		가이드라인 등 有		가이드라인 등 無
사업명		OO읍 농촌중심지활성화사업 (OO이음터 및 ○○소통센터)	OO시 어울림 체육센터 건립사업	OOOO클러스터 복합문화센터 건립
발주기관 유형		공공기관	기초지자체	기초지자체
건립방식		신축	신축	신축
주용도		제1종근린생활시설	운동시설	제1종근린생활시설
국비지원		70%	40-55%	0%
기획업무 수행방식		용역 - OO읍 농촌중심지 활성화사업 기본계획	용역 - OO어울림체육센터 건립 기본계획	용역 - OOOO클러스터 복합문화센터 건립 기본계획
건축기획 수행도 (가중치 합계)*		0.504	0.491	0.214
건축기획 중분류 기준 수행 현황				
1. 사업추진에 관한 사항	1-1	●	△	△
	1-2	●	●	●
	1-3	●	●	●
	1-4	△	△	△
	1-5	●	●	●
	1-6	△	△	△
	1-7	△	△	△
	1-8	●	●	×
	1-9	△	△	△
	1-10	●	×	×
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1	●	●	●
	2-2	△	△	△
	2-3	●	●	△
	2-4	△	△	×
	2-5	×	●	●
	2-6	●	●	●
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1	△	●	×
	3-2	×	×	×
	3-3	●	×	×
	3-4	●	●	×
4. 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	4-1	●	×	×
	4-2	△	△	×
	4-3	×	×	×
	4-4	△	△	×
	4-5	×	△	×
	4-6	해당없음	해당없음	해당없음

출처: 연구자 작성

*3장 2절 자료분석 결과

●: 세분류 전체항목 수행 / △ : 세분류 일부항목 수행 / × : 세분류 전체항목 누락

4) 주체 간 협력체계 구축에 따른 사례

① ○○ 마리나비즈센터 건립사업

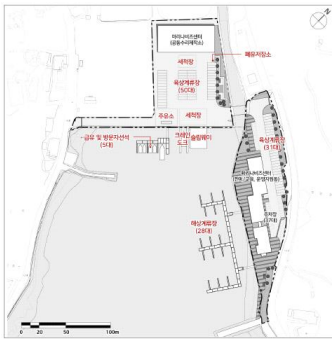
□ 사업 개요 및 추진배경

해양수산부에서는 권역별 해양관광자원을 개발하고 지역 거점 조성 및 기반산업을 활용하여 마리나 산업을 육성하기 위하여 해양관광 SOC 공모 사업을 추진하였다. 경남권역의 침체된 조선경기 회복을 위하여 부산 지역을 중심으로 추진되던 사업에 경남 권역이 포함되면서 ○○ 마리나비즈센터 건립사업이 본격화되었다.

[표 3-16] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 개요

구분		내용
발주기관 유형		기초지자체
건립방식		신축
주용도		업무시설
규모	연면적	5,108㎡
예산	총사업비	190억 원
	총공사비	173억 원
	설계비	4억 원
건축기획 참여주체	발주기관 (기초지자체, ○○시)	사업 추진, 시설 운영
	중앙부처 (해양수산부)	국비 지원 사업 추진 타당성 검토 용역 발주
	타당성조사 전문기관 (○○○○○○연구원)	타당성 검토 수행
	공공기관 (○○○공사)	사업 추진 전반 기본계획 용역 발주
	타당성조사 전문기관 (○○지역○○연구원)	기본계획 용역 수행
	건축사 (○○건축사사무소)	기본계획 수립 시 건축 부분 설계 기획 담당





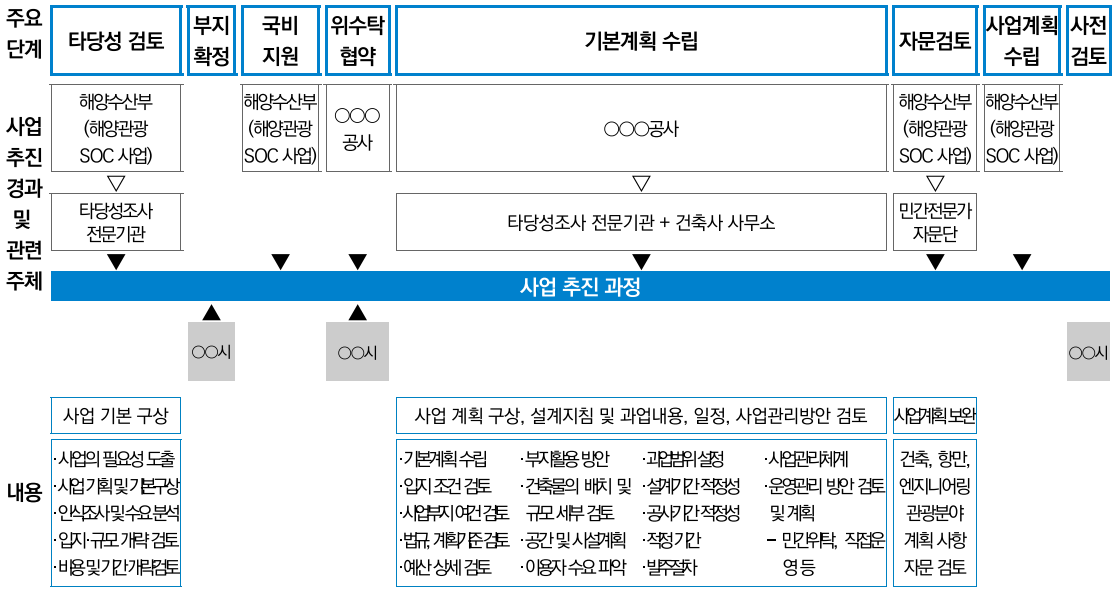
출처 : 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성

□ 건축기획 수행 절차 및 내용

해양수산부는 부산·경남 권역의 마리나산업 육성을 위하여 핵심 거점시설로서 마리나비즈센터 조성을 계획하였고 이를 위하여 마리나비즈센터 타당성 검토 용역을 추진한 것이 사업의 본격적인 시작이라고 볼 수 있다. 타당성 조사를 통해 시설 조성의 타당성, 마리나 산업 동향 분석 및 인프라 구축 방안 수립, 마리나 산업 발전 계획 수립, 국내·외 우수 사례 조사, 운영 및 유지 관리 방안 모색 등 사업의 필요성과 추진 방향을 개략적으

로 모색하였음을 공개된 과업지시서와 제안요청서를 통해 확인할 수 있었다.

본 사업은 중앙정부 차원의 산업 육성을 위한 정책의 세부 사업으로 국비 지원을 통해 사업이 추진된 만큼 이를 준비하는 과정을 사업 구체화의 핵심 과정으로 이해할 수 있다. 사업의 기본 방향 수립과 시설 조성의 타당성에 대한 검토는 관계 부처인 해양수산부 주도로 이루어진 것으로 파악되었다. 해양수산부가 타당성 조사를 수행하는 동안 사업 대상지는 확정 이전이었으나 ○○시와 사업 추진에 대한 논의는 진행되었던 것으로 확인되었다. 이 과정에서 ○○시는 자체 사업 예산과 국비 확보를 위한 「해양관광 SOC 사업 시행지침(해양수산부, 2019)」에 따른 공모 신청을 준비하였고, 국비 지원 대상지 선정에 따라 사업비 지원이 확정되었다.



[그림 3-18] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 건축기획 수행 절차도
출처 : 연구자 작성

국비 지원 확정 이후 ○○시는 ○○○공사와 위·수탁협약 체결하였다. 시설 운영 이전 단계까지 사업 계획 구체화, 설계 발주 등의 주요 업무를 ○○○공사에서 수행하였고 ○○시는 사업비 조달 등 사업 추진과 관련된 행정 절차 이행하는 등 사업 추진의 업무를 분담하여 추진하였다. ○○○공사는 연구 용역을 통해 기본계획을 수립하였는데 이는 본격적으로 해당 시설의 건립 취지와 계획 방향을 구체화하는 과정으로서 「건축서비스 산업 진흥법」에 따른 건축기획업무 수행의 연장선상에 있다고 볼 수 있다. 기본계획 수립을 통해 수행된 내용을 살펴보면 지역 및 입지 여건 분석, 관련분야 산업 동향 및 국내

외 사례조사, 관련 법규 검토, 이용자 수요조사, 대상지 내 도입 시설 및 규모 검토, 동선 계획, 대지 내 배치 및 공간 활용계획 관련 주안점 구체화 등이다. 특히, 최종적으로 확정된 대상지 범위와 추가 파악된 수요를 토대로 도입 시설의 기능과 규모 조정을 검토하였다. 추가 사례 검토를 통해 당초 계획에서 누락되었던 사항을 보완한 점도 확인할 수 있었다. 기본계획의 내용은 해양관광 SOC 사업에 따른 지원 예산의 규모 확정을 위한 사업계획서의 주요 골자가 되었는데 사업계획 수립 과정에서 해양수산부가 운영하는 해양관광 SOC 자문단 자문회의를 거쳐 사업계획이 수정·보완되어 완료된 것으로 파악된다.



[그림 3-19] ○○ 마리나비즈센터 타당성검토에 따른 배치 계획(안)
출처 : ○○시. (2020). 해양관광SOC 사업계획서. p.135.



[그림 3-20] ○○ 마리나비즈센터 기본계획 수립(안)
출처 : ○○시. (2020). 해양관광SOC 사업계획서. p.146.

이후 기본계획 수립 자료를 바탕으로 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획 사전검토 신청, 공공건축심의위원회 심의 절차가 이행되었으며 이 과정을 통해 앞선 단계에서 누락되었던 사항들의 추가 확인이나 보완이 이루어진 것으로 파악된다. 특히 시설의 내·외부 공간계획 방향 구체화, 디자인 주안점 검토 등 시설의 설계 기획에 관한 사항이 구체화되었다. 타당성검토 보고서와 기본계획 수립 보고서 상 주요 항목을 바탕으로 검토가 진행된 내용을 2장에서 제시한 건축기획 항목 중분류를 기준으로 수행여부를 분석하였다. 타당성 검토 단계에서는 사업의 추진 필요성과 기본구상에 관한 내용이 수행되었고, 기본계획 단계에서는 이를 토대로 시설의 계획 방향과 사업 추진 방안에 대한 세부 검토를 진행하여 구상한 사업 계획의 구체화가 진행되었음을 알 수 있다. 기본계획 단계에서 시설 규모와 계획 방향에 대한 검토도 이루어졌으나 자료상 다양한 대안의 비교 검토를 통한 결과는 아니었던 것으로 파악된다. 또한 건축기획업무에서는 여러 대상 후보지를 비교 검토하여 최적화된 입지를 선정하는 합리적인 입지 결정 과정

을 유도하고 있는데, 본 사업의 경우 마리나 사업의 특성상 해안가 인근에 위치하여야 한다는 전제 조건이 있었으며 사업 과정상 기본계획 수립 이전에 사업 대상지가 확정된 상황이었기 때문에 해당 부분에 대한 검토는 생략되었을 것으로 유추해볼 수 있다.

[표 3-17] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 타당성조사 및 기본계획 수립에 따른 사업 규모 검토 내용

구분		타당성 검토(안)	기본계획(안)	비고
일반 현황	대상지	○○시 ○○읍 ○○리 324-4, 324-5	○○시 ○○읍 ○○리 324-4 외 8필지	사업대상지 일부 변경, 확대
	면적	14,981㎡	20,227㎡(5,246㎡ 증가)	
건축 계획	종합	전체 연면적 8,060㎡	전체 연면적 5,108.8㎡	(연면적) 감 2,951.2㎡ (사무실)감 9개소 (판매시설)감 35개소
		사무실 임대 약 22개소	사무실 임대 13개소	
		판매시설 임대 약 37개소	판매시설 임대 2개소	
	마리나 서비스 지원 시설	마리나 비즈센터 운영사무실 마리나서비스(수리·검사) 성능평가(실험수조 등)	공동제작 수리소 - 제조 관련 기업 사무실 (30~48㎡, 6개소) - 제작/수리 작업장	활용성 낮은 실험수조제외, 제작/수리 작업 현황조사 후 트래블리프트 진출입 규모, 주요 작업항목 검토 후 조정
		건축면적 2,520㎡ 연면적 2,860㎡(2층)	건축면적 1,920㎡ 연면적 2,444.80㎡(2층)	
	기업 지원 시설	기업입주실, 창업보육센터 - 사무실 임대 (50㎡기준, 약 22개소)	운영지원동 - 마리나 비즈센터 운영사무실 - 사무실 임대(48~84㎡, 7개소) - 전시판매장(336㎡, 2개소) - 기술교육장(70㎡, 2개소)	센터 운영사무실, 임대사무실, 판매장, 기술교육장 통합 조성
		건축면적 1,174㎡ 연면적 2,348㎡(2층)	건축면적 1,668㎡ 연면적 2,664.00㎡(2층)	
	공동 판매 시설	상설전시장 판매시설 임대 (25㎡ 기준, 약 37개소)	-	운영지원동 내 포함 (규모 축소)
		건축면적 2,085㎡ 연면적 2,852㎡(2층)		
외부 공간	주차장	75대	37대	건축규모 축소 및 육상계류공간 최대 확보 위해 조정
	육상 계류	육상계류 중대형(70㎡) 20척	중대형(70㎡) 50척 소형(30㎡) 31척	이용객 수요에 따라 육상 계류공간 추가 확보
	해상 계류	중대형 16척	중대형 28척 방문 및 서비스선석 5척	이용객 수요에 따라 해상 계류공간 급유, 오수처리 등 서비스 선석 확보
	기타 지원 시설	슬립웨이, 크레인도크	슬립웨이, 크레인도크(돌제형) 급유시설	기 조성 된 사례지 조사 후 돌제형 도크 도입, 급유시설 추가

출처 : ○○시. (2020). 해양관광 SOC 사업계획서. p.136. 참고하여 연구자 작성

[표 3-18] ○○ 마리나비즈센터 건립사업 기획업무 수행 항목

대분류	중분류	수행된 기획내용 검토		
		타당성 검토 (엔지니어)	기본계획 (엔지니어 + 건축사)	사전검토 신청
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	×	△	△
	1-2. 사업의 필요성 검토	●	●	●
	1-3. 사업의 기본방향 설정	●	●	●
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	△	●	●
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	●	●	●
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	●	●	●
	1-7. 사업기간 검토	●	●	●
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	●	●	●
	1-9. 시설 운영 계획	●	●	●
	1-10. 관계자 의견 수렴	△	●	●
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정(입지의 적정성 및 대안 비교 검토)	×	×	×
	2-2. 대지현황조사	△	●	●
	2-3. 배치계획(배치 대안 및 건축물 규모 검토)	△	△	●
	2-4. 공간계획(시설 세부계획)	△	△	●
	2-5. 에너지 효율화 계획	×	△	●
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	×	×	●
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	●	●	●
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	△	●	●
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	△	●	●
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	△	●	●
4. 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계 방식 검토	△	●	●
	4-2. 민간전문가 활용	×	●	●
	4-3. 설계의도구현 수행방식	×	×	●
	4-4. 설계발주방식의 결정	×	△	●
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	×	△	△
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	×	×	×

출처: 연구자 작성

● : 수행 / △ : 일부수행 / × : 누락

□ 건축기획 참여 주체 특성

○○ 마리나비즈센터의 기획 과정과 참여 주체를 정리하면 예산 지원 주체인 중앙부처, 사업 관할 지자체인 ○○시, ○○시와 업무협약을 통해 시설 운영 전(前) 단계까지 사업 추진을 담당한 ○○공사가 사업 구체화의 주요 과정을 수행하였다. 타당성검토 전문기관 지원을 통해 사업의 기본 구상 단계에서 사업의 추진에 관한 사항 전반에 대해 전문성을 보완하였고, 기본계획 수립 단계에서는 타당성검토 전문기관과 건축사사무소의 지원을 통해 앞서 계획한 사업의 기본방향과 시설의 계획 방향을 구체화한 것으로 이해할 수 있다.

② ○○ 해양복합센터 건립사업

□ 사업 개요 및 추진배경

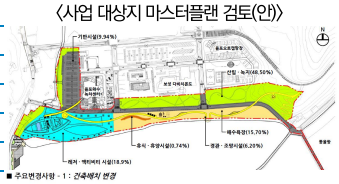
○○ 해양복합센터 건립사업은 해양수산부가 2020년 해양레저관광 거점 조성사업 대상지 선정을 위하여 시행한 공모에서 대상지로 선정됨에 따라 본격 추진되었다.

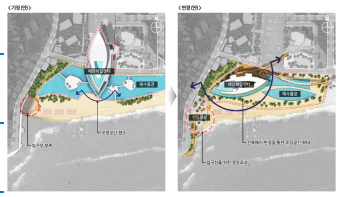
[표 3-19] ○○ 해양복합센터 건립사업 개요

구분		내용
발주기관 유형		기초지자체
건립방식		신축
주용도		관광휴게시설
규모	연면적	9,408㎡
예산	총사업비	369.5억 원 (국비100억 원)
	총공사비	304.2억 원
	설계비	12.08억 원
건축기획 참여주체	발주기관 (기초지차체, ○○군)	사업 전반 추진
		예비계획 및 타당성조사 용역 발주
		대국민 아이디어 공모 수행
		마스터플랜 용역 발주
		시설 운영 관련 학술연구용역 발주
	중앙부처 (해양수산부)	국비 지원 공모 사업 운영
	엔지니어 (OO엔지니어링)	마스터플랜 용역 총괄 수행
	건축사 (OOO건축사사무소)	마스터플랜 수립 시 건축분야 설계 기획 수행
	타당성조사 전문기관	시설 운영 관련 학술연구용역 수행



〈사업 대상지 마스터플랜 검토(안)〉





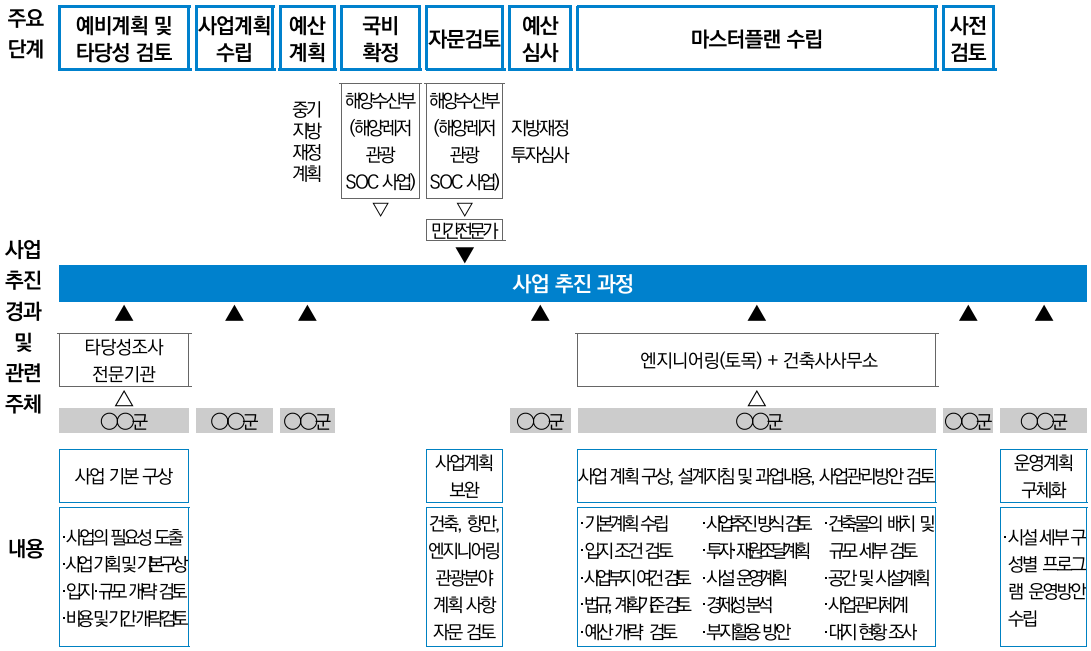
〈사업 대상지 활용계획 및 시설 배치계획 검토(안)〉

출처 : 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성

□ 건축기획 수행 절차 및 내용

○○군은 국비 공모 신청을 위하여 별도 용역을 통해 1차적으로 사업계획을 수립하였다. 사전검토를 신청한 ○○군 측에서 제공받은 과업지시서를 통해 이 단계에서는 사업의 기본 방향을 정립하는 내용이 수행된 것을 확인할 수 있었다. 초기 사업 구상 단계에서는 사업의 개발방향 설정, 사업 추진에 소요되는 사업비와 공사비 추정, 사업 추진의 타당성 검토, 도입 시설에 대한 개략적인 구성과 규모 검토를 수행하였다. 국비 지원을 위한 사업계획 수립과 더불어 ○○군은 자체 재원 확보를 위한 예산 계획 수립 등의 관련 절차를 이행하였다. 해양레저관광 SOC사업 공모 선정에 따라 국비 지원 확정 이후에는 공모 사업 절차에 따라 건축, 항만, 엔지니어 등 관련 분야 전문가 자문 검토를 통해 최초

수립한 사업 계획에 대한 내용을 보완하였다. 지방재정투자심사를 통해 자체 예산을 확보한 이후 ○○군은 마스터플랜 수립을 통해 사업 목적 구체화, 사업 대상지 전체 여건 분석, 도입시설 및 프로그램 구상, 세부 시설계획 방향 도출 등의 전체 사업 대상지 대상 계획 방향을 도출하고 사업 대상지 내 세부 시설인 ○○해양복합센터의 배치 및 건축계획 등 시설 계획 방향을 도출하였다.



[그림 3-21] ○○해양복합센터 건립사업 건축기획 수행 절차도

출처 : 연구자 작성

토목 엔지니어링사와 건축사사무소 협업에 의해 수행된 마스터플랜 수립 용역을 통해서는 사업 타당성 검토 단계에서 상대적으로 미흡하게 수행되었던 항목들의 보완이 이루어졌는데, 특히 외부공간과 건축물에 관한 설계 기획 관련한 사항들에 대한 세부 검토가 진행되었음을 확인할 수 있었다. 이 단계까지 사업 대상지 내 건축물이 ○○ 해양복합시설의 발주 방식에 대한 검토는 진행되지 않았던 것으로 파악되는데 사전검토 신청 과정에서 관련 검토를 통해 설계 발주방식을 결정하였던 것으로 판단된다.

○○군 사업의 구체화 과정에서 주목할 만 사항은 기획 단계 이후이긴 하나 설계 과정에서 시설 운영을 위한 별도 연구 용역을 수행하고 있다는 점인데, 층별로 배치된 실내서핑장, 스킨스쿠버 등의 각 시설별 효과적인 운영 방식을 모색하기 위하여 추가 검토를 병행하고 있으며 설계단계에 이에 대한 내용 반영도 고려하고 있다는 점에서 지속적인 사업 방향 고도화가 진행되고 있음을 짐작할 수 있다.

[표 3-20] ○○ 해양복합센터 건립사업 기획업무 수행 항목

대분류	중분류	수행된 기획내용 검토		
		타당성 검토 (엔지니어)	마스터플랜 (엔지니어 + 건축사)	사전검토 신청
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	×	△	●
	1-2. 사업의 필요성 검토	●	△	●
	1-3. 사업의 기본방향 설정	×	●	●
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	△	●	●
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	△	●	●
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	●	●	●
	1-7. 사업기간 검토	●	×	●
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	△	●	●
	1-9. 시설 운영 계획	●	●	●
	1-10. 관계자 의견 수렴	△	△	●
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정(입지의 적정성 및 대안 비교 검토)	×	×	×
	2-2. 대지현황조사	●	●	●
	2-3. 배치계획(배치 대안 및 건축물 규모 검토)	△	●	●
	2-4. 공간계획(시설 세부계획)	△	●	●
	2-5. 에너지 효율화 계획	△	●	●
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	×	×	●
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	△	●	●
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	△	●	●
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	△	●	●
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	△	●	●
4. 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계 방식 검토	△	●	●
	4-2. 민간전문가 활용	△	●	●
	4-3. 설계의도구현 수행방식	×	×	×
	4-4. 설계발주방식의 결정	×	×	●
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	×	×	×
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	×	×	×

출처: 연구자 작성

● : 수행 / △ : 일부수행 / × : 누락

□ 건축기획 참여 주체 특성

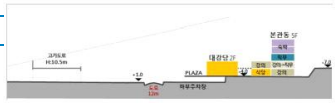
○○ 해양복합센터 건립사업에서는 사업 대상지 관할 지자체인 ○○군이 국비 확정 이전 단계에서부터 이후 마스터플랜 수립 단계까지 건축기획 주요 단계를 주도적으로 추진하였다는 것이 특징이다. 그 과정에서 엔지니어링사와 건축사사무소 지원을 통해 사업의 방향을 설정하고 세부 사업 내용을 구체화하여 전문성을 보완하였지만, 해당 내용의 용역 발주와 관리를 주도적으로 이행함으로써 사업의 목적과 취지, 계획 방향에 대한 일관성을 유지하고 사업을 구체화할 수 있었을 것으로 유추해볼 수 있다.

③ ○○○○종합교육센터 조성사업

□ 사업 개요 및 추진배경

○○○○종합교육센터 조성사업은 ○○ 분야 전문가를 양성하고 역량 관리를 위하여 산림청 산하의 공공기관인 ○○○○○○진흥원의 주도로 사업이 추진되었다.

[표 3-21] ○○○○종합교육센터 조성사업 개요

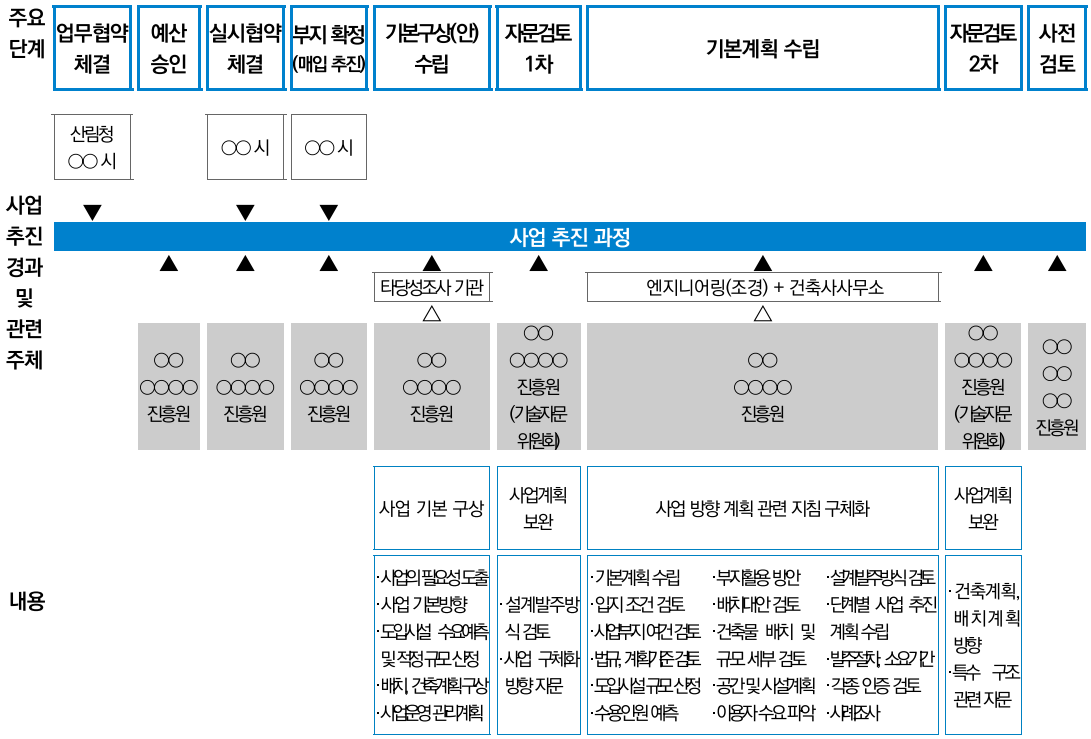
구분		내용	
발주기관 유형		공공기관	
건립방식		신축	
용도		교육연구시설	
규모	연면적	16,088.4㎡	
예산	총사업비	643.55억 원(자체예산)	
	총공사비	390.9억 원	
	설계비	15.82억 원	
건축 기획 참여 주체	발주기관-공공기관 (○○○○○○진흥원)	사업 전반 추진	
		기본계획 용역 발주	
		기술자문위원회 운영 및 개최, 활용	
	지자체 (○○시)	사업 대상지 관할 지자체	
	연구기관 (○○○○연구원)	○○○○종합교육센터 건립 기본구상(안) 수립용역	
	엔지니어 (○○엔지니어링)	기본계획 수립	
	건축사 (○○○건축사사무소)	기본계획 수립 시 건축 설계 기획 수행	

출처: 국가공공건축지원센터 사업계획 사전검토 제출 자료를 토대로 연구자 작성

□ 건축기획 수행 절차 및 내용

산림청과 ○○시가 업무협약 체결을 통해 지역 내 대지를 감정평가 가격으로 공급하고 건축 인허가 등의 제반 사항을 지원하는 등의 합의가 이루어지면서 사업이 본격화 되었다. 이후 추가 합의를 통해 최종 부지가 확정되었고 ○○○○○○진흥원 이사회를 통해 부지 매입이 이루어졌고, ○○○○○○진흥원은 사업의 기본구상 수립을 위하여 연구용역을 추진하였으며 이후 엔지니어링사의 지원을 통해 기본계획을 수립하였다. 넓은 면적의 부지에 녹지, 체험 공간, 온실 등의 옥외 시설을 설치하는 것이 사업범위에 포함되어 있던 만큼 토목·조경 공종과 건축 공종 간 상호 검토가 계획 시부터 면밀하게 이루어질 필요가 있었다. 이를 위해 기본계획 추진 시 조경 분야 엔지니어링사와 건축사사무소 간 컨소시엄 형태의 협업을 유도하였고, 계획 시 두 공종에 대한 구체화된 검토 사항을 반영할 수 있었던 것으로 파악된다. 최초 사업구상 이후 기관 내 건축, 목구조, 조경,

산림 등의 분야로 구성된 기술자문위원회를 활용하여 설계 발주방식이나 사업 계획 방향에 대한 자문검토를 수행하였다는 점 또한 본 사업의 기획 구체화 과정에서 나타나는 특징이다.



[그림 3-22] ○○○○종합교육센터 조성사업 건축기획 수행 절차도
출처 : 연구자 작성

최초 수립된 기본구상(안)에서는 사업 대상지 주변에 대한 개발 여건을 면밀히 분석하고, 국내·외 유사사례 조사를 통해 시설 개발의 기본 방향을 설정하였다. 또한 여러 배치 대안의 비교검토, 도입 시설의 취지와 세부 계획 방향을 설정하였으며 개략적인 일정, 공사 발주방식, 시설 운영·관리계획을 수립하였다. 기본계획 수립 단계에서는 시설에 대한 세부 수요를 예측하여 적정 규모를 산정하고 이에 따른 사업비에 대한 추가 검토, 추가 반영사항에 따른 사업 변경 추진을 위한 단계별 사업계획 검토, 인증 대상에 관한 세부 검토, 시설 계획 방향의 구체화가 이루어졌다. 즉, 조경과 건축 분야 전문가의 기술적인 검증을 바탕으로 기본 구상 단계의 계획을 구현하기 위한 작업이 이루어졌음을 알 수 있다.

[표 3-22] ○○○○종합교육센터 조성사업 단계별 기획업무 수행 항목

대분류	중분류	수행된 기획내용 검토		
		기본계획 구상(안) (타당성조사 전문기관)	기본계획 수립 (엔지니어 + 건축사)	사전검토 신청
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	×	△	△
	1-2. 사업의 필요성 검토	●	●	●
	1-3. 사업의 기본방향 설정	●	●	●
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	△	●	●
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	●	●	●
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	●	●	●
	1-7. 사업기간 검토	●	●	●
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	△	△	●
	1-9. 시설 운영 계획	●	●	●
	1-10. 관계자 의견 수렴	△	●	●
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정(입지의 적정성 및 대안 비교 검토)	×	×	×
	2-2. 대지현황조사	●	●	●
	2-3. 배치계획(배치 대안 및 건축물 규모 검토)	●	●	●
	2-4. 공간계획(시설 세부계획)	△	●	●
	2-5. 에너지 효율화 계획	×	●	●
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	×	●	●
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	●	●	●
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	△	●	●
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	△	●	●
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	△	●	●
4. 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계 방식 검토	●	●	●
	4-2. 민간전문가 활용	×	△	△
	4-3. 설계의도구현 수행방식	×	×	×
	4-4. 설계발주방식의 결정	×	●	●
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	●	●	●
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	×	×	●

출처: 연구자 작성

● : 수행 / △ : 일부수행 / × : 누락

□ 건축기획 참여 주체 특성

○○○○종합교육센터 조성사업의 기획 구체화 과정에서 가장 특징적인 부분은 발주기관인 ○○○○○○진흥원이 사업 추진의 중심역할을 수행하며 다양한 내·외부 지원체계를 활용하고 있다는 점이다. 기본구상 시에는 타당성조사 전문기관의 지원을 통해 사업 방향을 구상하였고, 이후 엔지니어링사와 건축사사무소를 통해 실제 세부 계획 방향을 구체적으로 수립하는데 도움을 받았다. 이 과정에서 발주기관 내부의 기술자문위원회를 활용하여 설계 발주방식 등 사업 추진 방식에 대한 내용을 검토하고, 외부 지원을 통해 구체화된 시설 계획 방향에 대한 적정성, 보완사항 등에 대한 추가 자문을 받았다.

④ 기획 수행 주체 간 협력체계 구성 사례 종합

건축기획업무 수행 과정의 참여 주체에서 특정할 수 있는 경향을 찾기에는 한계가 있었다. 다만, 사례를 통해 사업의 주요 기획 단계별 수행주체와 지원주체의 역할 분담 과정 및 내용, 지원주체의 종류 및 협업 사례를 분석하였고 수행된 건축기획 항목의 주요 내용을 파악하였다. 사업별 건축기획 내용의 구체화 과정 특성을 비교하면 다음과 같다.

[표 3-23] 기획 수행 주체 간 협력체계 구성 사례 비교

구분	○○ 마리나비즈센터 건립사업	○○ 해양복합센터 건립사업	○○○○종합교육센터 조성사업
건축 기획 수행 주체	해양수산부 ○○시	해양수산부 ○○군	○○○○○○진흥원
수행 주체 구성 지원 주체	타당성조사 전문기관 건축사 위수탁협약 기관(사업관리)	타당성조사 전문기관 엔지니어링(토목) 건축사 민간전문가	타당성조사 전문기관 엔지니어링(조경) 건축사
건축기획 구체화 주요 과정	타당성 조사 ▼ 기본계획 수립 ▼ 사전검토	타당성 검토 ▼ 마스터플랜 수립 ▼ 사전검토 ▼ 운영계획 수립	기본구상 계획 수립 ▼ 기본계획 수립 ▼ 사전검토
건축기획 구체화 과정 특성	·사업 초기 단계부터 중앙부처 주도로 사업 타당성 검토 추진 ·기본계획 수립 단계에서 타당성조사 전문기관(연구기관)과 건축사 지원을 통해 사업 구상을 구체화. 이 단계에서 타당성 검토에서 수행된 내용의 보완과 검증을 이행 ·분야별 민간전문가 자문 검토를 받았으나 체계적이고 지속된 운영이 이루어진 것은 아닌 것으로 판단 ·단계별 절차를 거쳐 사업 내용의 보완이 체계적으로 이루어진 편이며 사전검토 이전 단계에서 고려가 미흡하였던 설계의도구현관련 비용, 설계 발주방식에 대한 검토가 사전검토 이행 과정에서 면밀하게 검토되었음	·국비 지원 공모 사업 준비 관련 사업계획 수립이 사업의 본격 시작 ·공모 사업 지원을 준비하는 발주기관(○○군)이 사업 초기부터 기획 구체화 주요 단계를 주도적으로 이행 ·국비 지원 확정을 기점으로 마스터플랜 수립을 통해 사업 내용 구체화가 실제적으로 이루어졌으며 이 또한 발주기관이 외부 지원주체(토목 엔지니어, 건축사)를 활용하여 이행 ·최초 타당성검토에서는 사업계획서 작성을 위한 '예비계획' 성격으로 내용상 사업 필요성, 기본 방향 구상 정도만 이행 ·마스터플랜수립 단계에서 건축물에 대한 설계기획까지 이루어졌으나 인증 취득 계획, 설계발주방식, 설계의도구현 등의 세부 사항에 대한 검토는 사전검토 단계에서도 일부 누락됨	·사업 전(全) 과정을 발주기관인 ○○○○○○진흥원이 이행 ·업무협약을 맺은 대전광역시와 부지 선정까지는 실무적인 논의만 진행 ·사업 대상지 확정 이후 사업 기본구상 및 실제 기본계획을 수립하였으며, 기관 내 기술자문위원회를 수시 활용하는 등의 사업 구체화를 진행 ·연구기관에 의해 수행된 기본계획 수상(안)의 경우 사업 추진에 관한 사항과 개략적인 시설 계획 방향에 대한 검토가 수행 ·조경엔지니어와 건축사 지원을 통해 수행된 기본계획을 통해 사업의 세부 계획 관련 주안점을 구체적으로 검토하였음 ·기술자문위원회-기획 수행주체(지원주체) 간 수시 협의 과정을 거쳐 사업 방향을 정립하고 보완하여 나갔음

출처: 연구자 작성

4. 건축기획업무 수행 현황 심층 분석

1) 분석 개요

□ 분석 목적

본 심층 조사는 건축기획업무 수행 의무화 이후 건축기획[4]이 수행된 사업의 세부 현황을 조사하여 그 경향을 분석하고 해당 사업 담당자 및 건축기획 용역 수행 관계자 대상 인터뷰를 진행하여 건축기획업무가 수행되고 있는 현장의 여건을 면밀하게 파악하기 위함이다.

□ 분석 대상 및 방법

- 분석 대상

가중치가 부여된 건축기획 항목별 평가에 따라 기획업무 수행도가 높은 사업과 낮은 사업을 선별하여 각 사업의 건축기획업무 관련 주체를 대상으로 조사를 진행하였다. 건축기획 수행도 상위, 하위 그룹에 따라 사업을 선별 후 각 그룹의 기획업무 수행 현황 특성을 분석하고 그 경향을 비교 분석하였다. 먼저 그룹별 20개 사업의 건축기획업무 관련 주체를 파악하되, 사업 담당자 변경 등의 사유로 확인이 어려운 사업은 조사 대상에서 제외하였다. 최종 분석 대상은 상위그룹 13개 사업, 하위그룹 10개 사업 총 23개 사업, 인터뷰에 참여한 건축기획업무 관련 주체는 총 32명이다. 발주기관 사업 담당자와 건축기획 용역 수행자 모두가 인터뷰에 참여한 사업은 9건, 발주부서 담당자만 참여한 경우가 10건, 건축기획 용역 수행자만 참여한 경우가 4건에 해당하였다.

인터뷰 대상자는 발주기관 사업 담당자, 건축기획 용역 수행자로 구성하였는데, 주체별로 발주기관 사업 담당자 19명(59.4%), 건축기획 용역 수행자 13명(40.6%)이었다. 이를 상·하위 그룹으로 나누어 살펴보면 상위그룹은 발주기관 사업 담당자 11명, 건축기획 용역 수행자 9명으로 총 20명(62.5%), 하위그룹은 발주기관 사업 담당자 8명, 건축기획

4) 사업계획을 위해 수행한 사전연구를 의미하며, 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획업무, 「건축사법」에 따른 기획업무, 기타 타당성조사 및 기본계획 수립 용역을 포괄함

용역 수행자 4명으로 총 12명(37.5%)으로 구성되었다.

[표 3-24] 건축기획 수행 현황 파악을 위한 심층조사 대상사업 및 대상자 세부목록

사업명		용도	연면적(㎡)	총사업비	구분	이름	소속
상위그룹	○○근현대역사박물관	문화 및 집회시설	8,702	298억 원	사업부서	임○○ 주무관	○○광역시 문화유산과
					기획 용역	박○○ 소장	○○건축사사무소
	○○ 노인건강복지타운	노유자시설	11,966	154.3억 원	사업부서	김○○ 주무관	○○군청 주민복지과
					기획 용역	오○○ 실장	종합건축사사무소 ○
	○○ 복합문화센터	교육연구시설	6,675	253.45억 원	기획 용역	윤○○소장	○○건축사사무소
	○○시 ○○○비즈센터	업무시설	5,109	190억 원	사업부서	지○○ 주무관	○○시 관광과
					기획 용역	이○○ 실장	○○○○발전연구원
	○○○○종합교육센터	교육 연구시설	16,088	643.6억 원	사업부서	박○○ 대리	○○○○진흥원 시설조성관리팀
					기획 용역	한○○ 소장	○○○ 종합건축사사무소
	○○ 통합 도서관 이전 신축	교육 연구시설	2,970	120.5억 원	기획 용역	음○○ 소장	건축사사무소 ○○ 소장
	○○읍 농촌중심지활성화 사업	근린생활시설	2,609	122억 원	사업부서	이○○ 대리	한국○○○ 공사 ○○ 지역본부
					기획 용역	홍○○ 소장	건축사사무소 ○○○○○
	국립 ○○박물관 ○○○○문화센터	문화및집회시설	7,209	294억 원	사업부서	박○○ 주무관	국립○○박물관 기획운영과
	○○○○마을 조성사업	문화및집회시설	4,929	211.8억 원	사업부서	이○○ 주무관	○○시 관광정책과
	○○ 사회적경제 혁신타운	업무시설	6,809	280억 원	사업부서	박○○ 주무관	○○시 사회적경제과
	○○ 해양복합센터	관광휴게시설	9,408	369.5억 원	사업부서	나○○ 계장	○○군 해양수산과
					기획 용역	김○○ 본부장	○○건축
	국립○○해양기상과학관	문화 및 집회시설	5,450	336.6억 원	사업부서	노○○주무관	○○지방기상청 기후서비스과
	○○관광지 통합건축물	문화및집회시설 등	6,175	260억 원	사업부서	반○○주무관	○○시 관광개발과
					기획 용역	전○○ 소장	○○○○건축
하위그룹	○○○○운동장 리모델링 사업	운동시설	706	52억 원	기획 용역	이○○ 대리	○○○○○○ 건축사사무소
	○○○○○○변전소 도면 수정 설계용역	제1종근린생활시설	3,206.5	143.2억 원	사업부서	김○○ 팀원	한국○○공사 ○○건설본부
	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	문화 및 집회시설	4,407	52억 원	기획 용역	이○○ 실장	○○○○ 건축사사무소
	○○보훈병원 재활센터 증측공사	의료시설	5,207	171억 원	사업부서	여○○ 사원	○○보훈병원 관리부
	○○○○○○○○ 복합문화센터	제1종근린생활시설	1,146	40억 원	사업부서	정○○ 주무관	○○시 산단조성계
	○○○○ 단기돌봄센터	제1종근린생활시설	1,394	45억 원	사업부서	김○○ 과원	○○대학교병원 종합시설지원팀
	○○○○○○통합관사	공동주택	7,911	143.1억 원	사업부서	홍○○ 대리	○○관리공사 국유남부개발처
	○○○○ 융합연구동	교육연구시설	3,595	65.4억 원	사업부서	임○○ 부장	○○○○○○○ 건설팀
	○○○○○○기념도서관 (가칭) 조성	교육연구시설	10,181	189억 원	사업부서	송○○ 주무관	○○광역시 문화예술정책과
					기획 용역	김○○전문위원	○○○○연구원
	○○시 평생교육문화센터	교육연구시설	3,000	84.74억 원	사업부서	정○○ 주무관	○○시 평생교육과
					기획 용역	이○○ 이사	㈜○○○○○○

출처 : 연구자 작성

[표 3-25] 건축기획업무 수행 현황 조사 대상 사업별 참여자 구성

사업명		조사 참여자 현황		
		사업 담당자	건축기획용역수행자	소계
상위 그룹	○○근현대역사박물관	○	○	2
	○○ 노인건강복지타운	○	○	2
	○○ 복합문화센터 건립	-	○	1
	○○시 ○○○비즈센터	○	○	2
	○○○○종합교육센터	○	○	2
	○○ 통합 도서관 이전 신축	-	○	1
	○○읍 농촌중심지활성화사업	○	○	2
	국립 ○○박물관 ○○○○○문화센터	○	-	1
	○○○○마을 조성사업	○	-	1
	○○ 사회적경제 혁신타운	○	-	1
	○○ 해양복합센터	○	○	2
	국립○○해양기상과학관	○	-	1
	○○관광지 통합건축물	○	○	2
	상위그룹 소계	11명	9명	총 20명
하위 그룹	○○○○운동장 리모델링사업	-	○	1
	○○○○○○변전소 도면수정 설계용역	○	-	1
	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	-	○	1
	○○보훈병원 재활센터 증측공사	○	-	1
	○○○○○○○ 복합문화센터	○	-	1
	○○○○ 단기돌봄센터	○	-	1
	○○○○○○통합관사	○	-	1
	○○○○ 융합연구동	○	-	1
	○○○○○○기념도서관	○	○	2
	○○시 평생교육문화센터	○	○	2
	하위그룹 소계	8명	4명	총 12명
조사 대상 합계		19명	13명	32명

출처 : 연구자 작성

- 분석 방법

서면, 유선, 면담 방식으로 인터뷰를 진행하였으며, 연구 추진일정과 인터뷰 참여 대상자의 개별 여건을 고려하여 6월과 7월 두 차례 시행하였다.

1차 조사는 2021년 6월 14일부터 총 3회에 걸쳐 5개 주체를 대상으로 대면 인터뷰를 진행하였으며, 코로나19로 인한 면담 조사 참석이 불가능한 11인을 대상으로는 6월 21일부터 3일 간 서면 인터뷰를 진행하였다. 대면 인터뷰 시에는 인원을 1-3인으로 최소화하여 응답자의 구체적인 답변을 유도하였으며 동일 그룹 간 인터뷰 참여를 통하여 주체 간 유사 경험을 바탕으로 자유로운 대화를 유도하고자 하였다. 서면 인터뷰 시에는 1차적으로 응답자가 질의에 대한 답변을 회신하면 유선을 통해 문항별 세부 설명을 요청하였고, 대면 및 서면 인터뷰 방법과 관계없이 추가 확인이 필요한 사항에 대해서 질의응답을 수행하였다.

[표 3-26] 기획 업무 여건 분석을 위한 1차 심층 인터뷰 수행 개요

구분	진행 일시	진행 시간	참여자 정보	그룹유형	방법
1	'21.6.14.	1시간30분	- 임○○ (○○○○연구원, 부장) - 정○○ (○○시 평생교육과, 주무관)	사업부서	면담
2	'21.6.17.	1시간	- 홍○○ (○○○○관리공사 남부개발처, 주무관)	사업부서	면담 서면
3	'21.6.17.	1시간30분	- 한○○ (○○건축사사무소, 소장) - 김○○, 오○○ (종합건축사사무소 ○)	기획용역 수행	면담 서면
4	'21.6.21.~ '21.6.23.	-	- 임○○ (○○광역시 문화유산과, 주무관) - 김○○ (○○군청 주민복지과, 주무관) - 송○○ (○○시 문화예술정책과, 주무관) - 박○○ (○○○○진흥원 시설조성관리팀. 대리) - 노○○ (○○지방기상청 기후서비스과, 주무관)	사업부서	서면 유선
			- 박○○ (○○건축사사무소, 소장) - 이○○ ((주)○○○○○○, 이사) - 김○○ (○○○○연구원, 전문위원) - 장○○ (재단법인○○○○경제연구원, 책임)	기획용역 수행	서면 유선

출처 : 연구자 작성

2차 조사에서는 대상사업으로 선별한 사업 중 1차 인터뷰 완료한 사업과 조사가 불가능한 사업을 제외하여 대상을 결정하였다. 효율적인 건축기획 일반현황 파악과 인터뷰 진행을 위하여 인터뷰 참여자에 약 2주에 걸쳐 서면조사를 먼저 진행하고 조사결과를 바탕으로 추가로 유선 또는 온라인 면담을 통하여 심층 인터뷰를 진행하였다. 일차적으로 서면응답 충실도를 기준으로 인터뷰 대상 범위를 정하고 참여자를 섭외하였으며, 가급적 각 사업별 사업 담당자와 건축기획 용역업체가 같이 참여할 수 있도록 하고 사업 담당자와 건축기획 용역 수행자를 균등하게 구성하고자 하였다.

[표 3-27] 기획 업무 여건 분석을 위한 2차 심층 인터뷰 수행 개요

구분	진행일시	진행시간	참여자 정보	그룹유형	방법
1	'21.7.27.~ '21.8.9..	-	- 지○○ 주무관(○○시 관광과) - 이○○ 대리(○○○○○공사 ○○지역본부) - 박○○ 주무관 (○○○○박물관 기획운영과) - 이○○ 주무관 (○○시 관광정책과) - 박○○ 주무관 (○○광역시 사회적경제과) - 나○○ 계장 (○○군 해양수산과) - 반○○ 주무관 (○○시 관광개발과) - 김○○ 팀원 (○○○○공사 남부건설본부) - 여○○ 사원 (○○보훈병원 관리부) - 정○○ 주무관 (○○시 산단조성계) - 김○○ 과원 (○○대학교병원 종합시설지원팀)	사업부서	서면 유선
			- 윤○○ 소장 (○○○○○○○건축사사무소) - 이○○ 실장 (○○지역발전연구원) - 홍○○ 소장 (○○○건축) - 김○○ 본부장 (○○ 건축) - 이○○ 소장 (○○건축) - 이○○ 대리 (○○○○○ 건축사사무소)	기획용역 수행	서면 유선

			- 이○○ 실장 (○○○○ 건축사사무소)		
2	‘21.8.12.	1시간	- 여○○ 사원 (○○보훈병원 관리부)	사업부서	면담
3	‘21.8.13.	5시간 (각 1시간)	- 이○○ 대리(○○○○○공사 ○○지역본부) - 전○○ 소장 (○○○○건축) - 홍○○ 소장 (○○○건축) - 이○○ 대리 (○○○○○ 건축사사무소) - 이○○ 실장 (○○○○ 건축사사무소)	사업부서 기획용역 수행	면담
4	‘21.8.26.	2시간 (각 1시간)	- 지○○ 주무관(○○시 관광과) - 나○○ 계장 (○○군 해양수산과)	사업부서	면담
5	’21.8.27.~ ’21.8.31	5시간	- 전체 23개 사업 발주기관 사업 담당자 및 건축기획 용역 수행자	공통	유선

출처 : 연구자 작성

□ 분석 내용

조사 내용은 해당 사업의 건축기획업무 수행 현황의 일반 개요와 건축기획업무 수행 활성화를 위한 필요사항에 관한 의견으로 구분하였다. 먼저 건축기획업무 수행 개요는 응답자 유형에 따라 조사 내용을 다르게 구성하였으며 건축기획 용역 수행자에게는 건축기획 용역 계약 방식, 기획 업무의 범위와 내용을 중심으로, 발주기관 사업 담당자에게는 건축기획 용역 발주 배경 및 사업 추진 과정에 대한 내용을 추가하였다. 발주기관 사업 담당자에게는 건축기획 용역 수행과 관련된 사항으로 수행방식 결정 주체 및 결정 요인, 용역 업체 선정 방식, 업체 유형, 업무대가, 업무대가 산정방식, 업무범위, 성과품의 범위와 기획 및 설계 과정에서 전문가 활용 현황을 파악하고자 하였다(아래 표 참조).

[표 3-28] 건축기획 수행 개요(Ⅰ)에 관한 조사 내용 (발주기관 사업 담당자)

구분	세부내용
건축기획 용역 관련	수행방식 결정 주체 : 부서장(결재권자), 내부 협의체 또는 위원회, 사업 담당자 등
	건축기획 위탁 결정 요인 : 전문인력이 없어 전문성 확보를 위해서, 사업기간에 여유가 있어서, 사업·건축기획 담당자 업무량이 과다해서, 위탁용역을 위한 비용 확보가 가능해서, 건축기획을 위한 구체적인 지침이 없어서 등
	업체 선정 방식 : 수의계약, 입찰, 협상에 의한 계약 등
	업체 유형 : 건축사사무소, 공공기관, 전문용역업체 등
	업무대가
	업무대가산정기준(방식) : 건축설계비 일정비율, 업체 견적, 가용예산 범위 내 등
	업무범위 : 건축기획, 사전검토 신청서 작성 및 보완 관련 대응, 공공건축심의 관련 자료 작성 및 조치결과 대응, 설계지침서 등
	성과품의 범위 : 건축기획보고서, 사업계획 사전검토 신청서 , 공공건축위원회 심의 신청서, 설계공모 지침서, 성과품 파일 등
기획 및 설계 과정에서 전문가 활용 방식	총괄건축가·공공건축가 활용, 자문위원회 구성·활용, 건축기획단계 건축기획 자문, 설계발주단계설계지침서 자문, 설계단계 세부 설계내용 자문 등

출처 : 연구자 작성

건축기획 용역 수행자에게도 발주기관과 동일하게 수행한 건축기획 용역의 계약 방식, 업무대가, 업무범위, 성과품의 범위를 파악하고 아울러 업무 수행에 투입된 인력의 전문분야 및 규모에 대한 사항을 확인하였다(아래 표 참조).

[표 3-29] 건축기획 수행 개요(I)에 관한 조사 내용 (건축기획 용역 수행자)

구분	세부내용
건축기획 용역 관련	업체 선정 방식 : 수의계약, 입찰, 협상에 의한 계약 등
	업체 유형 : 건축사사무소, 공공기관, 전문용역업체 등
	업무대가
	업무대가 산정기준(방식) : 건축설계비 일정비율, 업체 견적, 가용예산 범위 내 등
	업무범위 : 건축기획, 사전검토 신청서 작성 및 보완 관련 대응, 공공건축심의 관련 자료 작성 및 조치결과 대응, 설계지침서 등
	성과품의 범위 : 건축기획보고서, 사업계획 사전검토 신청서 , 공공건축위원회 심의 신청서, 설계공모 지침서, 성과품 파일 등
업무수행 인력 구성	참여 인력의 전문분야 : 건축(공간계획), 타당성조사(경제성 관련), 시설 운영(운영프로그램 관련) 등
	참여 인원수

출처 : 연구자 작성

다음으로 건축기획업무 활성화를 위한 개선 필요사항으로 건축기획 제도에 대한 이해도, 필요성 인식 정도, 건축기획 수행 적정 시기, 방식, 내용 등 각 응답자가 건축기획업무를 수행한 경험을 토대로 의견을 개진할 수 있도록 인터뷰를 진행하였다. 공공건축 사업에 대한 건축기획 의무화의 영향, 건축기획업무의 합리적인 수행 주체에 대한 의견, 건축기획 수행 시기·예산확보·발주방식 등 기획업무 추진 상의 문제점, 건축기획업무의 제도적 범위와 실질적인 내용에 관한 사항, 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축위원회 심의, 설계공모 등 건축기획업무 후속 절차 추진 과정에서 사업계획 변경 또는 건축기획의 효용에 관한 사항 등을 중심으로 이루어졌다.

일차적으로 서면조사를 통해 각 사업별 이슈를 먼저 도출하고 심층 인터뷰를 통해 사업여건 및 사업유형에 따른 특징적인 내용과 개별 응답자가 경험한 건축기획업무 경험을 바탕으로 제기하는 문제점 등을 파악하였다. 면담 조사에서는 사업규모, 입지, 예산, 프로그램 등 사업계획 주요내용을 확정하는 과정에 대한 세부 질의를 통하여 사업계획의 구체적인 내용과, 기획업무 결정 주체, 추진 과정 및 방식에 대한 사항을 면밀히 파악하였다.

[표 3-30] 건축기획 제반여건(II)에 대한 사전 서면조사 질문지

구분		사전 조사 세부 항목	응답자	
			발주기관	기획수행
건축기획 목적		1. 공공건축 사업에서 건축기획업무가 필요한가?	○	○
		1-1. 건축기획업무는 왜 수행하셨는지?	○	
		1-2. 건축기획업무가 법정의무화 되기 전과 후에 가장 달라진 것은?	○	○
건축기획 주체		1. 건축기획업무는 누가 수행하는 것이 적합한가? (예) 발주기관, 건축사, 전문 업체, 기타)	○	○
		2. 건축기획 항목별 수행 주체를 구분할 필요가 있는가?	○	○
		2-1. 작성 주체를 구분한다면 반드시 발주기관에서 수행해야 하는 항목은 무엇인지? 사업의 추진에 관한 사항 입지 및 공간계획에 관한사항 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 디자인 및 사업관리체계에 관한 사항	○	○
건축기획 절차	건축기획 시기	1. 건축기획업무 추진 시기는 언제가 적정한지? (예) 사업 구상 시(건축기획을 통한 사업계획 수립). 사업 규모 및 예산 확정 이후(투자심사 이후). 사업계획 사전검토, 공공건축 심의 준비 시, 기타)	○	○
	다른절차와 중복	2. 건축기획업무의 범위가 다른 절차와 중복되는지?	○	
		2-1. 다른절차와 중복된다면 해당 항목과 내용은 무엇인지?	○	
	위탁수행 시	3. 건축기획업무를 위탁 용역으로 수행할 때 문제점은? (예) 기획 용역 업체 선정 , 기획 용역 예산 확보, 사업 일정 또는 사업계획의 변경, 기타)	○	
		4. 건축기획업무 위탁을 위한 예산은 어떻게 확보하였는지?	○	
		5. 건축기획위탁 용역비는 적정한가?	○	○
건축기획 내용	법령상의 건축기획 업무범위	1. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위는 적정한지?	○	○
		1-1. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위의 개선이 필요하다면 개선이 필요한 점은?	○	○
		2. 건축서비스산업 진흥법령의 건축기획업무 10개 항목 중 가장 핵심적인 내용은? * 상위 3개 항목 선택 (1순위 : 2순위: 3순위:) ① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 ② 발주방식에 관한 사항 ③ 디자인관리방안 ④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 ⑤ 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안 ⑥ 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안 ⑦ 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점 ⑧ 향후 시설 운영 · 활용 계획 ⑨ 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안 ⑩ 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항	○	○
	건축기획 업무범위	1. 건축기획업무에 사업기획, 설계기획을 포함해야 하는지? (예) 모두 포함해야 한다, 설계기획만으로 충분하다, 사업에 따라 다르다)	○	○

구분	사전 조사 세부 항목	응답자	
		발주 기관	기획 수행



[사업기획과 설계기획]

	2. 공공건축 사업 유형별, 규모별, 대상지별로 건축기획업무의 범위가 달라져야 하는지?	○	○
	2-1. 사업 유형별로 건축기획업무 범위 차별화 방안은?	○	○
	3. 건축기획업무의 항목으로 적절하지 않은 것은? 사업추진에 관한사항: – 수요자 의견수렴 / – 도입프로그램검토 / – 사업 규모 검토 / – 예산 및 일정 계획 입지 및 공간계획에 관한 사항: – 적정 입지 검토 / – 관련 법규, 법정 의무사항 검토 / – 설계 지침 검토 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	○	○
	4. 수요자 의견수렴은 반드시 필요한가?	○	○
	4-1. 수요자 의견수렴이 필요하다면 의견수렴 방법에 대한 지침도 필요한가?	○	○
	5. 건축기획 시 수요자 의견 수렴 방법과 한계? (예) 설문조사, 공청회 등)	○	○
건축기획 내용의 확정	1. 건축기획에 따라 당초 사업계획이 변경되었는지?	○	○
	1-1. 변경이 있었다면 그 내용은 ? 사업추진에 관한사항: – 수요자 의견수렴 / – 도입프로그램검토 / – 사업 규모 검토 / – 예산 및 일정 계획 입지 및 공간계획에 관한 사항: – 적정 입지 검토 / – 관련 법규, 법정 의무사항 검토 / – 설계 지침 검토 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	○	○
	2. 건축기획 이후 절차에서 건축기획 내용의 변경 여부	○	○
	2-1. 건축기획 이후 절차에서 사업계획의 변경이 있었다면 그 절차는?	○	○
	2-2. 건축기획 이후 절차에서 사업계획의 변경이 있었다면 그 내용은? 사업추진에 관한사항: – 수요자 의견수렴 / – 도입프로그램검토 / – 사업 규모 검토 / – 예산 및 일정 계획 입지 및 공간계획에 관한 사항: – 적정 입지 검토 / – 관련 법규, 법정 의무사항 검토 / – 설계 지침 검토 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항	○	○
건축기획 이후 절차	1. 건축기획업무 수행이 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축위원회 심의, 설계공모 추진에 도움이 되는가? (예) 사전검토 절차 이행에 용이함, 공공건축위원회 심의 진행에 용이, 설계공모 시 설계지침 작성에 도움이 됨, 별 도움이 되지 않음)	○	
기타	건축기획 제도 활성화를 위한 제반 여건 등 자유 의견	○	○

출처 : 연구자 작성

2) 건축기획업무 수행 현황 심층 분석 결과

□ 사업별 건축기획 수행 일반현황(I) 분석

- 건축기획업무 수행 유형

건축기획업무 수행 형태와 참여 주체를 살펴본 결과 23개 사업 중 21개 사업(91.3%)이 건축사사무소 등 외부 위탁을 통하여 건축기획을 수행한 것으로 나타났다. 이를 통하여 실제로 발주기관이 전문성 있는 외부 기관의 지원을 통하여 건축기획업무를 수행하고 있음을 유추해볼 수 있었다. 그 외 2개 사업은 발주기관 사업 담당자가 직접 건축기획업무를 수행하였으며 이 사업들은 건축기획업무 수행도 하위그룹에 속해 있었다. 대상 사업이 23건에 불과에 조사결과를 일반화하기에 무리가 있으나 공교롭게도 발주기관에서 직접 건축기획업무를 추진한 사업이 모두 하위그룹에 있다는 점은 전문 업체를 통하여 건축기획업무를 수행하도록 하는 것이 전문성 확보에 어느 정도 효과가 있다고 짐작해볼 수 있다.

- 건축기획업무 수행 방법 결정 주체

발주기관 사업 담당자를 대상으로 한 건축기획업무 수행 방식 결정주체에 대한 질문의 응답을 종합해보면 사업부서장(55.6%) 또는 담당자(22.2%) 등 사업 추진에 직접 관여하는 주무부서에 의하여 이루어지는 것을 알 수 있었다.

[표 3-31] 발주기관의 건축기획 수행방식 결정 주체(중복응답)

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
부서장(결재권자)	5	45.5%	5	83.3%	10	55.6%
협의체 또는 위원회	1	9.1%	0	0.0%	1	5.6%
사업 담당자	2	18.2%	2	33.3%	4	22.2%
기타	1	9.1%	0	0.0%	1	5.6%
미응답	2	18.2%	0	0.0%	2	11.1%

출처 : 연구자 작성

- 건축기획업무 위탁용역 수행 추진 이유

건축기획업무를 위탁용역을 통하여 추진하는 주요 사유로 '부서 내 전문인력 부재 및 업무 전문성 확보 필요성'을 언급하였다. 19개 사업 중 8개 사업부서 담당자가 건축분야 외 직렬이었음을 감안할 때 건축분야 외 직렬의 담당자가 기획업무를 직접 수행하는 것에 부담을 느끼고 있음을 짐작해 볼 수 있다. 기획 용역을 발주한 다른 이유로는 '건축기획과 관련한 세부 지침 부재'하기 때문이라는 응답이 있었다. 다만, 건축기획 항목이 구체화 될 경우 업무 수행의 제약이 높아질 수 있기 때문에 불필요하다는 상반된 의견을 제시한 응답자가 동일 그룹 내 있었음을 감안할 때 주체 간에도 견해차가 있음을 알 수 있었다. 그 외 담당자

업무량 과중(1건)을 위탁용역의 사유로 꼽은 답변도 1건 있었다.

[표 3-32] 발주기관의 건축기획 위탁 결정 요인(복수응답)

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
전문성 확보	7	63.6%	0	0.0%	7	41.2%
사업기간 여유	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
담당자 업무량 과다	0	0.0%	1	16.7%	1	5.9%
위탁용역 비용 확보 가능	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%
구체적 지침 부재	1	9.1%	3	50.0%	4	23.5%
기타	2	18.2%	0	0.0%	2	11.8%
미응답	3	27.3%	2	33.3%	5	29.4%

*하위그룹 발주기관 응답자 총 8명 중 건축기획 용역을 수행하지 않은 2개 사업 제외
출처 : 연구자 작성

- 건축기획업무 위탁 시 업체선정 방식과 용역업체 유형

건축기획업무를 위탁으로 추진한 21개 사업 중 과반 이상인 15개 사업이 수의계약 방식을 통해 위탁 용역 계약을 체결한 것으로 나타났다. 또한 용역비 2천만 원 이하인 경우가 12건으로 과반을 차지하고 있어 대체로 수의계약 범위 내에서 건축기획업무 위탁 용역 계약이 체결되고 있음을 알 수 있다. 수의계약 외에는 입찰방식 및 협상에 의한 계약 방식을 활용하고 있으며 각각 3개 사업이 해당된다.

건축기획업무 위탁용역 수행 주체는 절반 이상인 14개 사업은 건축사사무소, 5개 사업은 사업타당성 조사 전문용역업체, 나머지 2개 사업은 지방자치단체 출연기관 등 공공기관에서 수행하였다. 타당성조사 전문기관이나 지자체 출연 연구기관에서 수행한 용역의 경우 건축기획업무를 포함하고 있으나 타당성조사 또는 기본계획 수립 용역으로 발주한 경우였다.

- 건축기획업무 위탁용역 기간 및 대가 산정 기준

과업 기간이나 설계비 등 건축기획업무 용역의 대가와 범위에 영향을 미치는 요소와의 상관성은 파악하기 어려웠다. 용역비가 유사한 사업(각각 1,0억 원, 1.19억 원)이더라도 과업 기간은 3배(12개월, 4개월)까지 차이가 나는 경우도 있었고, 유사한 과업 기간(4개월)의 사업이더라도 용역비는 약 6배(1.19억 원, 0.18억 원) 가까이 차이가 나기도 했다. 건축기획업무 대가 산정 방식을 묻는 질문에 대해서는 상위그룹의 5개 사업 담당자가 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 명시된 기획업무의 대가산정기준(건축설계대가의 3~8%)을 적용하여 비용을 산정하였다고 응답하였다. 업체 견적을 통해 비용을 산정하였다는 응답도 상위 2개 사업, 하위 1개 사업에서 있었으며, 가용 예산 범위 내에서 결정하였다는 응답 또한 상위 2개 사업, 하위 3개 사업에서 나왔다.

[표 3-33] 건축기획업무 수행 일반현황(Ⅰ) 조사 종합

	사업명	방식 ① 직접 ② 위탁	업체선정 ①수의계약 ②입찰 ③협상에의한계약	업체유형 ①건축사 ②공공기관 ③전문용역업체	용역 기간 (개월)	업무대가 (백만원)	과업범위 ①건축기획 ②사전검토 ③공공건축심의 ④설계지침서 ⑤타당성조사	유형
상위 그룹	○○근현대역사박물관	②	①	②	5	65	①③④	
	○○ 노인건강복지타운	②	①	①	2	18	①②③④	
	○○ 복합문화센터 건립	②	①	①	8	-	①③④	
	○○시 ○○○비즈센터	②	③	③	2	20	②	
	○○○○종합교육센터	②	②	①	5	119	①④	
	○○ 통합 도서관 이전 신축	②	①	①	2	20	①②④	
	○○읍 농촌중심지활성화사업	②	①	①	4	40	①②③④	
	국립 ○○박물관 ○○○○○문화센터	②	①	①	6	51	①②④	
	○○○○마을 조성사업	②	①	③	3	20	①	
	○○ 사회적경제 혁신타운	②	①	③	7	-	⑤	
	○○ 해양복합센터	②	③	①	6	17	①③④	
	국립○○해양기상과학관	②	③	③	7	98	①⑤	
	○○관광지 통합건축물	②	①	①	4	51	①②③④	
	상위그룹 소계(13개 사업)	① 0 ② 13 (100%)	① 9 (69.2%) ② 1 (7.7%) ③ 3 (23.1%)	① 8 (61.5%) ② 1 (7.7%) ③ 4 (30.8%)	~2 : 3 (23.1%) 2~6 : 7 (53.8%) 6~: 3 (23.1%)	~20 : 5 (38.5%) 20~100 : 5 (38.5%) 100~ : 1 (7.7%)	① 11 (84.6%) ② 6 (46.2%) ③ 6 (46.2%) ④ 9 (69.2%) ⑤ 2 (15.4%)	
하위 그룹	○○○○운동장 리모델링사업	②	①	①	2	20	①	
	○○○○○○변전소 도면수정 설계용역	①	-	-	-	-	-	
	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	②	①	①	2.5	20	①②③④	
	○○보훈병원 재활센터 증측공사	②	①	①	0.5	4	②	
	○○○○○○○ 복합문화센터	②	②	①	2	14	①②④	
	○○○○ 단기돌봄센터	①	-	-	-	-	-	
	○○○○○○통합관사	②	①	①	2	6	①	
	○○○○ 융합연구동	②	②	①	2	13	①	
	○○○○○○기념도서관	②	①	②	12	100	①⑤	
	○○시 평생교육문화센터	②	①	③	4	9	①	
	하위그룹 소계(10개 사업중 위탁용역 8개 사업)	① 2 (20.0%) ② : 8 (80.0%)	① 6 (60.0%) ② 2 (20.0%)	① 6 (60.0%) ② 1 (10.0%) ③ 1 (10.0%)	~2 : 5 (50.0%) 2~6 : 2 (20.0%) 6~ : 1 (10.0%)	~20 : 7 (70.0%) 20~100 : 1 (10.0%) 100~ : 0	① 7 (70.0%) ② 3 (30.0%) ③ 1 (10.0%) ④ 2 (20.0%) ⑤ 1 (10.0%)	
전체 23개 사업 중		① 2 (8.7%) ② 21 (91.3%)	① 15 (65.2%) ② 3 (13.0%) ③ 3 (13.0%)	① 14(60.9%) ② 2 (8.7%) ③ 5(21.7%)	~2 : 8 (34.8%) 2~6 : 9 (39.1%) 6~: 4 (17.4%)	~20 : 12 (52.2%) 20~100 : 6 (26.1%) 100~ : 1 (4.3%)	① 11 (47.8%) ② 6 (26.1%) ③ 6 (26.1%) ④ 9 (39.1%) ⑤ 2 (8.7%)	

출처 : 연구자 작성

[표 3-34] 건축기획업무 대가 산정방식에 대한 응답 현황

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
건축설계대가의 3~8%	5	45.5%	0	0.0%	5	29.4%
업체견적서	2	18.2%	1	16.7%	3	17.6%
가용예산 범위내	2	18.2%	3	50.0%	5	29.4%
기타	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%
미응답	1	9.1%	2	33.3%	3	17.6%

*하위그룹 발주기관 응답자 총 8명 중 건축기획 용역을 수행하지 않은 2개 사업 제외
출처 : 연구자 작성

이러한 점으로 미루어볼 때 현장에서는 건축기획업무 대가 산정에 대한 규정이나 가이드가 존재하지 않아 사업 여건에 따라 천차만별하게 비용을 산정하고 있음을 알 수 있으며 이에 따라 용역비와 과업기간과의 상관성이나 경향이 두드러지지 않는 것으로 추정된다.

- 건축기획업무 위탁용역 과업 범위

건축기획업무 용역의 과업 범위 역시 사업별로 큰 편차가 있었는데, 건축기획업무 이후 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회 심의 대응, 설계지침서 작성 등을 포함하여 발주하는 경우가 21개 사업 중 10건이었다. 이 중 건축기획업무에 설계지침서만을 추가로 포함하는 경우가 1건, 건축기획업무 및 설계지침서와 함께 사전검토신청서 작성을 포함하는 경우가 3건, 건축기획업무 및 설계지침서와 함께 공공건축심의 지원을 포함하는 경우가 3건, 건축기획업무 및 설계지침서와 함께 사전검토 신청서 작성, 공공건축심의 지원 등을 모두 포함하는 경우가 3건이었다. 건축기획업무 수행 이외에 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축심의위원회 심의 등 건축서비스산업 진흥법에 따른 후속절차 이행까지도 과업의 범위에 포함하여 발주하는 경우가 많은 것으로 파악되었다. 반면 5개 사업에서는 법령에 따른 건축기획업무 내용 이행만으로 과업을 구성하였고, 2개 사업은 사전검토 신청서 작성만으로 과업 범위를 한정하여 진행하였으며, 기타 건축기획업무와 함께 타당성조사를 추진한 경우도 2건이 있어 업무 범위에도 상당한 편차가 있음을 확인할 수 있었다. 건축기획업무 수행도 상위그룹에 속해 있는 사업의 경우 13건 중 9건이 후속절차를 포함하여 건축기획업무를 수행함으로써 사업 추진의 일관성과 용이성을 확보하고 있다는 점이 하위그룹에 속한 사업의 상당부분(8건 중 5건)이 건축기획 또는 사전검토 신청서 작성만으로 과업범위를 한정하여 추진하는 것과 대비되는 양상이었다.

[표 3-35] 건축기획업무의 과업 범위

건축기획업무 과업범위		상위그룹(13)		하위그룹(8)		계(21)	
① 건축기획	건축기획업무만 수행	1	7.7%	4	50.0%	5	23.8%
② 사업계획 사전검토	사전검토신청서작성	1	7.7%	1	12.5%	2	9.5%
⑤ 사업 타당성조사	사업타당성조사 수행	1	7.7%	0	0.0%	1	4.8%
① 건축기획 ④ 설계지침서	건축기획업무 및 설계지침서 작성	1	7.7%	0	0.0%	1	4.8%
① 건축기획 ⑤ 사업 타당성조사	사업타당성조사에 건축기획업무 포함	1	7.7%	1	12.5%	2	9.5%
① 건축기획 ② 사업계획 사전검토 ④ 설계지침서	건축기획 및 사전검토신청서, 설계지침서 작성	2	15.4%	1	12.5%	3	14.3%
① 건축기획 ③ 공공건축 심의 ④ 설계지침서	건축기획 및 공공건축 심의 지원, 설계지침서 작성	3	23.1%	0	0.0%	3	14.3%
① 건축기획 ② 사업계획 사전검토 ③ 공공건축 심의 ④ 설계지침서	건축기획, 사전검토신청서 작성, 공공건축심의 지원, 설계지침서 작성	3	23.1%	1	12.5%	4	19.0%

*하위그룹 발주기관 응답자 총 8명 중 건축기획 용역을 수행하지 않은 2개 사업 제외
출처 : 연구자 작성

- 건축기획 및 설계 과정의 전문가 활용 현황

발주기관 사업 담당자에게 공공건축 기획 및 설계 과정에 관련 분야 전문가 활용 여부에 대한 질문 결과 상위그룹의 경우 하위그룹에 비해 사업추진과정 전반에 걸쳐 전문가 활용이 활발하게 이루어지는 경향이 있는 것으로 파악되었다. 상위그룹에서는 총괄건축가, 공공건축가, 각종 자문위원회를 활용하고 건축기획단계, 설계발주단계, 설계단계에서 지속적으로 전문가 자문 체계를 활용하고 있는 것으로 나타났다. 반면 하위그룹에서는 2개 사업에서만 자문위원회를 구성하여 활용한다는 답변이 있었고 기획단계에 한하여 활용한다는 응답이 1건에 그쳐 상위그룹의 답변과는 대조적인 양상을 나타냈다.

[표 3-36] 기획 및 설계과정의 전문가 활용 방식(복수응답)

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
총괄건축가·공공건축가 활용	5	45.5%	0	0.0%	5	29.4%
자문위원회 구성·활용	5	45.5%	2	33.3%	7	41.2%
건축기획단계(건축기획 자문)	6	54.5%	1	16.7%	7	41.2%
설계발주단계(설계지침서 자문)	3	27.3%	0	0.0%	3	17.6%
설계단계(세부 설계내용 자문)	3	27.3%	0	0.0%	3	17.6%
활용하지 않음	1	9.1%	2	33.3%	3	17.6%
미응답	0	0.0%	3	16.7%	3	5.9%

출처 : 연구자 작성

- 건축기획업무 수행 인력 구성

위탁 등의 형태로 건축기획업무를 수행하는 발주기관 외부의 주체가 기획업무를 수행할 때 투입되는 인력의 구성을 물었는데, 건축분야의 전문가가 대다수였다. 상위그룹에 속한 9개의 업체는 모두 건축 전문 인력이 참여하여 업무를 수행하였으며, 하위그룹에 속한 4개 업체의 경우 건축 전문 인력과 함께 일부 타당성 분석 및 시설운영 전문 인력을 포함하여 업무를 수행하였다고 답변하였다. 인력 규모는 대체로 3~5인으로 구성되며 1~2인 또는 5인 이상으로 구성한 경우도 일부 있었다. 이 답변을 종합하였을 때 건축기획수행 인력의 전문분야나 참여 인력의 숫자와 조사대상 사업의 건축기획업무 수행도 측면에의 유의미한 내용을 확인할 수는 없었다.

[표 3-37] 건축기획 용역 수행 업체의 참여 인력 구성 현황(복수응답)

구분	상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
건축전문인력	9	100.0%	4	100.0%	13	100.0%
타당성조사 전문인력	0	0.0%	2	50.0%	2	15.4%
시설운영 전문인력	0	0.0%	2	50.0%	2	15.4%
기타	0	0.0%	2	50.0%	2	15.4%

출처 : 연구자 작성

[표 3-38] 건축기획 용역 수행 업체의 참여인력규모

구분	상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
1~2인	2	22.2%	1	25.0%	3	23.1%
3~5인	6	66.7%	1	25.0%	7	53.8%
5인 이상	1	11.1%	2	50.0%	3	23.1%
기타	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%

출처 : 연구자 작성

□ 사업별 건축기획 수행 여건(II) 분석

- 건축기획업무 수행 목적

공공건축사업 추진 시 건축기획업무 필요성에 대한 의견

건축기획의 필요성을 묻는 질문에 상위 그룹의 발주기관 사업 담당자 11명 중 9명이 필요하다고 답변한 반면 하위그룹에서는 절반 정도가 필요하다고 답하였고 불필요하다는 응답도 2개 사업에서 나왔다. 건축기획 용역 수행자의 경우 상하위 그룹 관계없이 거의 모두 필요하다고 답변하였다. 건축기획업무 수행도를 기준으로 볼 때 발주기관 담당자의 의지가 상당 부분 반영되고 있다고 추정할 수 있다. 건축기획이 필요하다고 답변한 이유로는 사업계획의 전문성 확보, 특히 합리적인 예산 및 시설 계획 수립을 위해서라는 내용이 주를 이루었으며, 발주기관의 사업 담당자가 건축사업 수행 경험이 없는 비전문가인 경우 필요하다는 답변이 있었다. 그러나 건축기획의 필요성을 잘 모르겠다고 답변한 응답자(발주기관 사업 담당자)도 있었는데, 건축기획업무가 법적으로 의무화된 사항이기에 이행하였을 뿐 제도의 필요성에 대해서는 잘 모르겠다거나 후속절차와 중복되는 부분이 많다는 것이 그 이유였다.

[표 3-39] 발주기관 및 건축기획 수행업체의 건축기획업무 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
매우 필요	2	18.2	1	16.7	3	17.6	6	66.7	2	50.0	8	61.5
필요	7	63.6	2	33.3	9	52.9	3	33.3	1	25.0	4	30.8
보통	2	18.2	1	16.7	3	17.6	0	0.0	1	25.0	1	7.7
불필요	0	0.0	2	33.3	2	11.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0
매우 불필요	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획업무의 필요성에 대한 주요의견

노○○ (○) I 송○○ (○) 박○○ (□)I 김○○ (■) 합리적 예산 수립을 위해 반드시 필요

홍○○ (●) I 필요한 절차임에는 공감하지만 건축기획 이후 사전검토와 같은 후속절차와 일부 중복되는 항목은 재검토 필요

오○○ (□) I 필요. 법 시행 이전부터 공공을 대상으로 해당 업무의 필요성을 설명해왔음

한○○ (□) I 사업 추진에서 필요한 절차임. 특히, 공공건축 사업을 발주하는 비전문가를 위해 필요한 제도라고 생각

김○○ (○) I 법적으로 의무화된 절차이기에 수행하였음. 실질적인 필요성은 잘 모르겠음. 정부예산 공모사업 추진 시 수행하는 타당성 조사와 중복되어 사업기간 지연

건축기획업무 법제화 이후 사업 추진 시 체감하는 변화

건축기획 법제화 이후 달라진 점을 묻는 질문에 대한 답변으로 긍정적인 변화와 부정적인 변화가 모두 언급되었는데, 긍정적인 변화로는 사업 추진 절차 상 문제점이나 필수 사항에 대한 검토가 사전에 이루어지기 때문에 사업 관리가 용이하다는 점과 합리적인 예산 수립과 계획 방향구체화에 도움이 된다는 점을 들었다. 또한 발주기관 사업 담당자의 건축 사업 이해도를 높일 수 있고 건축기획 결과를 근거로 부족한 예산 확보가 가능했다는 답변도 있었다. 반면 부정적인 변화로는 건축기획업무 수행이라는 추가 이행 절차가 사업 일정에 포함되어 전체 사업 기간이 늘어나게 되었다는 점을 가장 많이 언급하였다. 특히 이러한 부정적인 변화에 대해서는 발주부서 사업 담당자들이 주로 체감하는 부분이라는 것을 확인할 수 있었으며, 용역을 통해 기획업무를 수행한 주체의 경우 절차가 다소 길어질 수 있다는 점에는 공감하였으나 사업 추진에 반드시 필요한 사항이 이행된다는 점에 의의가 있다는 견해가 전반을 이루었다. 기관 유형 구분상 기타공공기관에 해당하는 한 발주기관 사업 담당자는 해당 기관은 건축기획 법제화 이전에도 건축기획 성격의 업무를 수행하는 것이 사업 추진 절차에 포함되어 제도 의무화 시점 이후 크게 달라진 점은 없다는 답변을 하였다. 공공, 민간 등 조성 주체에 관계없이 '기획'이나 '구상'을 통해 건축물 조성 방향에 대한 초기 검토가 필요하다는 점을 감안하면 이러한 인식은 충분히 가능하다. 그렇기 때문에 건축기획업무가 이전에 없던 전혀 새로운 업무가 아니라 기존에 해오던 사업 초기의 수행사항을 명문화하여 보다 체계적이고 세분화된 검토를 수행하도록 유도하기 위함이라는 인식을 확산할 필요가 있다.

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획 법정의무화 전후 변화에 대한 의견

임○○ (○) 행정절차 이행 시 문제점 사전 확인이 가능
음○○ (□) 발주처 및 해당 공무원의 프로젝트 이해도 증가
오○○ (□) 발주기관의 제도 이해도는 여전히 부족. 다만, 건축기획 의무화에 따라 누락되어도 무관했던 사항을 수행하려는 노력이 생겨나고 있음
박○○ (□) 김○○ (□)김○○ (■) 이○○ (■) 합리적 예산과 계획 구체화에 도움됨. 효율적 예산 집행과 정해진 예산으로 사업 진행 가능한지를 사전에 검토할 수 있음
김○○ (□) 건축 규모와 필요시설의 확정으로 비교적 정확한 사업비를 확보할 수 있으며, 그로인한 설계비와 설계 조건이 명확해짐
이○○ (○) 윤○○ (□) 사업계획 및 설계지침서의 전문적인 검토가 이루어짐, 좀 더 체계적인 과정을 거쳐서 발주 및 진행되는데 도움이 되는 것 같음
김○○ (●) 기존 사업계획은 예산 및 연면적 검토용이었더라면, 법제화에 따라 보다 구체적인 기획이 이루어짐
박○○ (○) 추가 절차가 늘어났음을 체감하지만, 합리적인 예산 및 계획 수립이 가능해져 긍정적인 변화라고 봄
이○○ (□) 공공기관에서 별도의 비용을 들여서 수행하기 어려운 점이 있었는데 건축기획 예산 확보가 용이해 실행이 가능해짐
김○○ (○) 김○○ (○) 홍○○(●) 사전행정절차 물리적 소요기간 발생으로 총 사업기간 연장
여○○ (●) 업무절차 늘어남. 조달청과 중복업무 발생
이○○ (■) 불필요한 과정을 중복수행하게 됨. 국비 공모사업 추진 시 타당성 조사와 중복되어 사업기간 지연

- 건축기획업무 수행 주체

건축기획업무 수행에 적합한 업체 유형에 대한 의견

건축기획업무 수행의 핵심 주체에 대한 의견을 묻는 질문의 답변에서 기획 수행의 정도나 응답자 유형에 따른 경향은 드러나지 않았다. 대부분이 건축사사무소 또는 전문 업체에서 용역의 형태로 건축기획업무를 이행하여야 한다고 응답하였다. 반면 발주기관 사업 담당자는 건축사사무소 외에도 전문 업체가 건축기획업무 수행에 적합한 주체라고 언급한 경우가 많았는데 이것은 타당성 조사와 함께 건축기획을 포함하여 용역을 시행함에서 기인한 것으로 판단된다. 건축기획 용역 수행자 일부에서는 외부 기관이 결정하는 데에 한계가 있는 입지선정, 수요조사 등은 발주기관에서, 그 외 법규 검토, 건축계획, 예산계획 등 사업계획을 구체화하는 부분은 전문업체에서 수행하여야 한다고 언급하며 발주기관과 전문업체가 함께 건축기획을 수행하여야 한다는 의견이 있었다. 또한 발주기관 사업 담당자 중 한 명은 국가 또는 지역 공공건축지원센터가 기획을 수행하여 내용의 객관적인 검토가 필요하다는 답변을 하였다. 이는 「건축서비스산업 진흥법」에서 건축기획업무의 수행 주체는 원칙적으로 발주기관으로 규정하고 있으나 실질적으로 업무 수행이 가능한 주체에 대한 의견차가 있음을 보여주는 결과라고 할 수 있다.

[표 3-40] 건축기획업무 수행에 적합한 업체 유형에 대한 의견(복수응답)

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
발주기관	0	0.0	3	50.0	3	17.6	1	16.7	0	0.0	1	7.7
건축사사무소	5	45.5	0	0.0	5	29.4	7	77.8	2	50.0	9	69.1
전문업체	6	54.5	3	50.0	9	52.9	0	0.0	1	25.0	1	7.7
기타	0	0.0	1	1.7	1	5.9	2	22.2	1	25.0	3	23.1

출처 : 연구자 작성

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 용역 수행 ■

※ 건축기획업무 수행 주체에 대한 의견

송○○ (○) 발주기관이 주도적으로 할 필요
김○○ (○) 박○○ (○) 정○○ (●) 박○○ (□) I 김○○ (■) 건축사 등 건축 분야 전문가가 수행하는 것이 적정
이○○ (○) 발주기관에서 기본계획을 이미 다 수립한 상태라서 건축사는 건축계획만 수립하는 경우가 많음. 법 개정 이후에는 기본계획 용역에 건축기획을 포함하여 추진함
홍○○ (●) 사업기획은 발주부서에서 수행 가능하나, 설계기획은 건축사 등 전문가에 의뢰 필요
한○○ (□) 발주기관이 주도적으로 하되, 아이디어 구상 및 구체화 단계에서 전문 업체의 역할은 반드시 요구됨. 비율상 발주기관 40%, 건축사 등 전문업체 60%
임○○ (●) 국가 또는 지역 공공건축지원센터가 독립성을 확보하고 기획업무를 수행할 필요

건축기획 항목별 수행 주체 구분의 필요성에 대한 의견

기획업무 내용별로 수행 주체를 구분할 필요가 있음을 묻는 질문에는 발주기관 사업 담당자의 경우 필요하다는 답변과 필요하지 않다는 답변이 비슷하게 제시되었다. 그러나 건축기획 용역 수행자의 경우는 업무 수행주체 구분이 필요하다는 의견이 압도적이었다. 건축기획업무를 위탁 받는 입장에서는 과업 범위를 명확히 하고자 일정 부분은 발주기관의 지침 제시가 필요하다는 의견을 피력한 것으로 추측된다.

건축기획업무 수행 주체가 구분되어야 하는 이유로는 사업 여건에 대한 이해를 바탕으로 발주기관에서 수행할 부분과 건축 분야에 대한 전문성을 바탕으로 전문가가 이행할 부분을 구분하는 것이 기획업무 수행을 효과적으로 할 수 있기 때문이라는 이유가 제시되었다.

이와 반대로 기획 수행 주체의 구분 필요성이 없다는 답변에 대한 이유로는 기획업무 항목별 수행 주체를 구분할 경우 전문성 확보에는 도움이 되나, 업무 수행에 더 많은 시간이 소요될 수 있음을 들었는데, 해당 응답자의 대부분(11명 중 9명)이 발주기관 사업 담당자임을 감안할 때 담당자들의 사업 기간 지연 등에 대한 우려에서 비롯되었음을 짐작할 수 있다.

[표 3-41] 발주기관과 건축기획 수행 업체 간 업무주체 구분 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획업무 수행 업체 담당자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
필요	4	36.4	4	66.7	8	42.1	8	88.9	3	75.0	11	84.6
불필요	7	63.6	2	40.0	9	52.9	1	11.1	1	25.0	2	15.4

출처 : 연구자 작성

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획업무 분담에 대한 의견

박○○ (□) 필요. 수요자 의견수렴, 예산 및 일정 계획은 발주기관에서 수행하는 것이 적정
한○○ (□) 필요. 도입프로그램과 수요자 의견 파악은 발주기관에서 하고, 규모, 계획 방향 검토는 기획 용역사에서 수행
정○○ (●) 불필요. 구분 명시할 경우 내용의 전문성 확보에는 용이하나, 업무 수행에 요구되는 시간이 더 늘어날 것
임○○ (●) 불필요 발주기관과 용역 수행 업체 간 소통만 원활하면 별도의 구분은 필요 없음

건축기획 항목 중 발주기관이 수행하여야 하는 항목에 대한 의견

건축기획업무에 따라 건축기획업무 수행 주체의 구분이 필요하다고 답변한 응답자들에게 발주기관 주도로 수행되어야 하는 항목에 대해 물었다. 통상적인 건축기획 수행 항목을 제시하고 응답자가 중복 선택함으로써 항목별 빈도수와 답변 유형을 파악하고자 하였다. 이 질문에 대한 답변에는 발주기관 사업 담당자와 건축기획 용역 수행자의 의견에 약간의 차이가 있었다. 발주기관 사업 담당자의 경우 시설운영계획(17.8%), 예산 및 일정계획(17.8%), 수요자의견수렴(13.3%), 사업규모계획(13.3%), 적정입지 선정(11.1%) 순으로 고르게 선택한 반면 건축기획 용역 수행자의 경우 수요자 의견 수렴(29.7%), 시설운영계획(24.3%)을 선택한 비율이 상대적으로 높았다. 위탁업체의 입장에서 수요조사 및 준공 후 운영계획 수립에 어려움을 느끼고 있는 것으로 판단된다. 발주기관 업무 범위에서 제외된 유일한 항목은 '관련 법규 및 법정의무사항 검토'이며 이는 사업 추진 시 발생할 수 있는 법률 검토와 각종 대응 사항, 건축물 계획과 관련된 법적 사항 검토는 보다 전문성을 요하는 업무로 인식하고 있음을 유추해볼 수 있다.

[표 3-42] 건축기획업무 중 발주기관이 수행하여야 하는 부분에 대한 의견(복수응답)

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획업무 수행 업체 담당자					
	상위그룹		하위그룹		계		상위그룹		하위그룹		계	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no	%	no.	%
수요자 의견수렴	2	8.3	4	19.0	6	13.3	8	30.8	3	27.3	11	29.7
시설 운영 계획	4	16.7	4	19.0	8	17.8	7	26.9	2	18.2	9	24.3
사업 규모 계획	2	8.3	4	19.0	6	13.3	1	3.8	1	9.1	2	5.4
예산 및 일정 계획	4	16.7	4	19.0	8	17.8	6	23.1	1	9.1	7	18.9
적정 입지 선정	2	8.3	3	14.3	5	11.1	3	11.5	3	27.3	6	16.2
관련 법규 검토	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
배치 및 공간 계획	1	4.2	0	0.0	1	2.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
공공성구현 및 품격제고	1	4.2	0	0.0	1	2.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
디자인 및 사업관리체계	1	4.2	0	0.0	1	2.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
미응답	7	29.2	2	9.52	9	5.0	1	3.8	1	9.1	2	5.4

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획업무 중 발주기관의 역할에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

(발주기관, 기획업체 업무 분담 시)

정○○ (●) 배치 및 공간계획 관련 검토는 건축분야 전문가가 수행하는 것이 적정

홍○○ (●) 설계기획과 관련된 항목은 건축사 등 전문가에 의뢰하여 수행하는 것이 합리적

오○○ (□) 수요자 의견수렴, 도입프로그램검토, 사업규모, 예산 및 일정계획은 발주기관에서 해야 하며, 적정 입지 검토부분은 발주처 업무이나 전문성이 필요한 부분이기도 하므로 사업에 따라 다르다고 생각

박○○ (□) 수요자 의견수렴, 예산 및 일정 계획은 발주기관에서 수행하는 것이 적정

김○○ (■) 수요자 의견수렴, 적정 입지 검토는 발주기관에서 할 필요

한○○ (□) 건축기획은 발주부서와 건축 전문가 간 면밀한 협업을 통해 수행되어야 함. 특히 시설 운영 및 사업관리 방안, 설계지침서 작성 항목이 그에 해당함

- 합리적인 건축기획 추진 절차

건축기획업무 자체 추진 시의 어려움에 관한 의견

조사 대상사업 23건 중 21건은 건축기획업무를 자체적으로 수행하지 않고 건축사사무소, 전문용역업체 등 전문 기관에게 위탁하여 수행하고 있었다. 발주기관 사업 담당자들은 자체적으로 건축기획업무를 수행하기 어려운 대표적인 이유로 담당자의 전문성 부족을 들었다. 건축기획업무를 자체 수행할 때에 가장 어려운 점으로는 '관련 법규 및 법정 의무사항 검토'를 제시하여 앞선 질문에서 전문가가 수행하는 것이 적정하다는 답변과도 연결됨을 알 수 있다. 예산이나 일정 관련 검토는 이에 비해 비교적 용이하다고 답변하였는데 이는 유사 사례 조사 또는 타 사업 추진 경험을 토대로 이행할 수 있는 영역이라는 이유에서였다. 지역, 용도, 규모 등에 따라 법적으로 이행되어야 하는 항목이 상이하고 검토가 필요한 법률적 사항이 천차만별인 건축 사업의 특성상 사업 각각을 상이한 법적 기준에 따라 검토할 수밖에 없다는 점에서 기인한 답변임을 짐작해볼 수 있다.

상위 발주기관 ○
하위 발주기관 ●

※ 건축기획업무 자체수행 시 애로사항

홍○○ (●) 임○○ (●) 정○○ (●) 사업부서 담당자 전문성 부족
홍○○ (●) 담당자의 전문성 부족 문제는 업무량 과중을 초래
홍○○ (●) 규모와 예산이 확정되지 않은 상태에서 사업계획 수립의 어려움
정○○ (●) 임○○ (●) 법규검토 항목, 예산, 일정 항목은 유사사례나 이전 수행 타 사업 경험을 통해 검토가 용이
임○○ (●) 내부 수요부서(수요자) 의견을 수렴하는 과정과 종합된 의견을 도출하는 것이 어려웠음

건축기획업무 위탁 용역 추진 시의 어려움에 관한 의견

건축기획을 위탁하여 수행할 때 발주기관 사업 담당자가 느끼는 문제점을 묻는 질문에는 건축기획을 위해 일정을 추가 확보하는 것에 가장 많은 어려움을 토로하였으며 위탁업체 선정과 예산확보도 쉽지 않다고 응답하였다. 특히 소규모 사업의 경우 기획업무에 대한 비용이 충분히 확보되지 않는 경우가 많아 어려움이 있다는 답변이 있었으며 기타 의견으로 사업내용 변경 시 빠른 대응이 힘들다는 의견도 있었다.

[표 3-43] 건축기획 위탁용역 추진 시 애로사항 서면조사 결과(복수응답)

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
업체선정	2	18.2%	3	50.0%	5	29.4%
예산확보	2	18.2%	3	50.0%	5	29.4%
일정 추가확보	5	45.5%	5	83.3%	10	58.8%
사업계획 변경	2	18.2%	2	33.3%	4	23.5%
기타	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
미응답	5	45.5%	1	16.7%	6	35.1%

출처 : 연구자 작성

상위 발주기관 ○
하위 발주기관 ●

※ 건축기획업무 위탁수행 시 애로사항

홍○○ (●) 사업 추진 일정과 계획 내용상의 변경 시 빠른 대응이 어려움
박○○ (○) 건축기획 위탁 용역 업체의 선정과 기획 수행을 위해 일정을 추가 확보하는 것이 어려우며, 소규모 사업의 경우 기획관련 비용이 소액이라 위탁업체 선정 시 어려움
이○○ (○) '기본계획 및 타당성조사'와 내용 중복되어 '건축기획'에 별도 비용을 통한 수행 필요성에 의문임
지○○ (○) 건축기획 용역을 수행하면서 일정이 추가 소요되므로 사업 일정이 촉박함

건축기획업무 위탁 용역 추진 시 예산 확보 방법

위탁 용역비 확보 방법은 기관 여건에 따라 달랐는데 해당 사업예산 내에서 가용할 수 있는 비용을 확보한다는 답변이 가장 많았고, 타당성조사 관련 예산에 기획 용역비를 포함하여 배정하거나 사업부서 내 경상비·시설비 등을 활용한다는 답변도 있었다.

상위 발주기관 ○
하위 발주기관 ●

※ 건축기획업무 위탁수행 시 예산확보 방법

김○○ (○) 지○○ (○) 박○○ (○) 이○○ (○) 나○○ (○) 여○○ (●) 정○○ (●) 송○○ (●) 사업비 내에서 가용 가능한 금액으로 산정
임○○ (○) 노○○ (○) 나○○ (○) 기본계획 수립(마스터플랜) 연구용역에 포함 발주, 타당성조사를 위한 수시 예산을 배정받을 때 건축기획 내용을 포함
박○○ (○) 홍○○ (●) 사업부서 내 예비비 성격의 경상개발비를 통해 용역비 확보
김○○ (●) 사업부서 시설비 예산 활용

건축기획업무 위탁용역 추진 시 비용과 과업 범위와의 정합성에 관한 의견

'공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준'에 '기획업무'에 대한 대가로 건축설계비의 3~8% 기준이 있으나 이는 건축기획업무 제도 도입 이전에 규정된 사항이다. 그러나 예산 편성 시 적용 가능한 기준 자체가 부재하기 때문이 이 기준을 근거로 비용을 산정하고 있는 실정인 것으로 판단해볼 수 있다. 과업범위 대비 용역비의 적정성에 대한 답변에서 특정 경향을 찾을 수는 없었다. 이유를 유추해보면 적정 비용에 대한 기준 자체가 부재한 상황에서 비용 대비 적합한 과업 범위를 판단하는 것에는 어려움이 있을 것이며 이에 대한 의견은 제각각일 것이다. 건축기획업무는 원칙적으로 발주기관이 수행하여야함을 감안할 때 관련 업무에 대한 비용 기준은 각 기관 여건을 고려하여 적용할 필요가 있고 동일한 기준을 적용하는 것에는 한계가 있다. 다만, 건축기획업무 사례 확산을 통해 업무 범위, 수준별 적정 대가에 대한 공감대 형성으로 현장의 혼선을 최소화할 필요는 있을 것으로 판단된다.

[표 3-44] 건축기획업무 용역비의 적정성 서면조사 결과

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
적정함	5	45.5%	3	50.0%	8	47.1%
부족함	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%
과다	4	36.4%	2	33.3%	6	35.3%
기타	0	0.0%	1	16.7%	1	5.9%
미응답	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%

출처 : 연구자 작성

건축기획업무 용역 발주 적정 시기에 대한 의견

발주기관이 위탁 용역을 통해 건축기획업무를 수행하고자 한다면 그 적정 시기는 언제인지를 묻는 질문에 대해 원칙적으로 '사업 구상 시'라고 응답한 비율이 발주기관 사업 담당자 및 건축기획 용역 수행자 모두 약 70%로 가장 높았다. 두 그룹 모두에서 다음으로 많이 나타난 답변은 '사업 규모 및 예산 확정 이후'였다. 이를 통하여 사업 구상 초기에 건축 분야의 전문가 개입을 통해 사업의 적정 규모와 방향을 검토하고 그에 맞는 예산을 확정 및 조정하는 것이 합리적이라는 견해와 최종 확정된 예산에 맞는 건축기획 수행이 합리적이라는 의견을 확인할 수 있었다.

일부 응답자는 기획 수행의 적정 시기를 논하기 위해서는 타당성조사, 기본계획 수립 등 예산 확보 단계에서 수행되는 기존 절차와 건축기획업무와의 관계 정립 및 업무 중복 최소화에 대한 고민이 수반되어야 한다는 답변을 하였다. 발주기관 사업 담당자 중 한 명은 예산확보를 위한 투자심사와 건축기획이 동시에 진행되는 것이 가장 이상적이지만 현실적으로는 불가능한 상황이며 따라서 투자심사가 완료되어 예산 등 사업규모가 확정된 이후 건축기획을 추진하는 것이 적절하다고 답변하였다.

※ 건축기획업무 위탁 적정 시기 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

1. 사업 구상 시(건축기획을 통한 사업계획 수립)
   - 노○○ (○) 임○○ (○) 이○○ (○) 지○○ (○) 여○○ (●) 오○○ (□) 건축기획 및 사전검토는 사업 초기에 수행하여 사업 추진 과정에서 사업계획 변경 최소화 필요
   - 한○○ (□) 사업 초기에 관련 분야 전문가 개입을 통해 사업의 적정한 규모와 계획 방향에 대한 검토 필요. 예산 확정 이후에는 계획 방향 설정에 제약이 많음
   - 이○○ (■) 사업구상 단계에서 사업 타당성조사 이행 직후 사업의 건축기획 수행이 적정
2. 사업 규모 및 예산 확정 이후(투자심사 이후)
   - 송○○ (○) 박○○ (○) 홍○○ (●)사업 규모 확정 이후 수행 필요
   - 임○○ (●) 기관 내부 사업 추진 절차 상 건축기획의 내용을 담은 절차가 존재하며, 예산 규모가 확정된 이후에 추진함
   - 정○○ (●) 투자심사와 건축기획을 동시에 진행하는 것이 이상적이지만, 현실적으로 불가능. 사업 추진이 확정된 이후 건축기획 수행이 이루어져야 한다고 판단됨
   - 박○○ (□) 사업 규모가 확정되는 타당성 조사 후 건축기획 수행이 적정
   - 김○○ (■) 투자심사 이후가 적정
3. 사전검토, 공공건축 심의 준비 시
   - 김○○ (○) 사전검토 단계 이행 시 기획 수행
4. 기타의견
   - 나○○ (○) 시설 특수성 때문에 사업 초기에 건축기획을 하더라도 운영계획 변경으로 사업계획 변경이 불가피함
   - 정○○ (●) 투자심사에서 검토된 사항에 대한 기획 검토 불필요
   - 임○○ (●) 본 기관에서 추진되는 사업의 경우 예산과 부지는 확정된 상태인 경우가 다수로, 기획 단계에서 검토 실효성이 떨어짐

[표 3-45] 건축기획업무 추진에 적합한 시기

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획업무 수행 담당자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
사업구상 시	9	81.8	2	33.3	11	64.7	6	66.7	3	75.0	9	69.2
사업 규모 및 예산 확정 이후	1	9.1	3	50.0	4	23.5	3	33.3	1	25.0	4	30.8
사전검토, 공공건축 심의 준비 시	1	9.1	1	16.7	2	11.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

건축기획업무 단계별(사업기획, 설계기획) 추진 필요성 및 시기에 대한 의견

건축기획업무 추진 적정 시기에 대한 의견이 사업구상 시와 예산 확정 이후로 나뉘고 있는 것과 연계하여 건축기획업무를 사업기획과 설계기획으로 구분하여 단계별로 추진할 필요성에 대한 질문에는 발주기관 사업 담당자 대다수가 불필요하다고 응답한 반면 건축기획 용역 수행자의 경우 절반 정도는 필요성에 공감하였다. 건축기획을 단계적으로 추진하는 경우 적절한 시기를 묻는 질문에는 응답자 대부분이 사업기획은 '사업구상 시'로 답하였으며 설계기획의 경우 타당성 조사 완료 시, 투자심사 완료 시, 설계 발주 전 등으로 답해 사업 규모 및 예산이 확정된 이후에 이루어지는 것이 적절하다고 답하였다.

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획업무의 단계적 추진에 대한 의견

박○○ (○) 사업기획 : 사업구상 시, 설계기획 : 설계 발주 전
박○○ (□) 사업기획 : 사업구상시, 설계기획 : 예산확정시
윤○○ (□) 사업기획 : 투자심사전, 설계기획 : 투자심사 후
이○○ (■) 사업기획 : 최초 사업의 필요성 제기 시, 설계기획 : 기본계획 또는 타당성검토 용역 내 운영방향을 고려한 기본설계 진행 및 예산산출
김○○ (■) 사업기획 : 사업구상단계, 설계기획 : 예산확보 후 설계 전단계
이○○ (■) 사업기획 : 최초 예산 확보를 위한 검토 단계, 설계기획 : 예산 확보 및 투자심사 이후
박○○ (○) 사업기획 : 사업시행 5년 전, 설계기획 : 사업시행 2년 전
홍○○ (□) 사업기획 : 수요자 의견수렴 후부터, 설계기획 : 사업규모계획 부터
이○○ (□) 사업기획 : 수요자의견수렴 운영 계획. 총괄계획가의 자문은 이 단계에서도 필요하다고 생각함, 설계기획 : 규모 예산 재정검, 공간계획, 배치

[표 3-46] 건축기획업무의 단계적 추진 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
필요	3	27.3	0	0.0	3	17.6	3	33.3	3	75.0	6	46.2
불필요	8	72.7	6	100.0	14	82.4	5	55.6	1	25.0	6	46.2
미응답	0	0.0	0	00	0	0.0	1	11.1	0	0.0	1	7.7

출처 : 연구자 작성

- 건축기획의 내용

현행 건축기획업무 범위 적정성 관련 의견

현행 법령에서 규정된 건축기획업무의 범위 적정성을 묻는 질문에는 발주기관 사업 담당자의 약 60%가 적정하다고 응답한 반면 건축기획 용역 수행자의 경우 약 70%의 응답자가 개선이 필요하다고 답하였다. 개선이 필요하다고 답한 경우 그 이유로 업무범위가 넓거나 모호하기 때문이라고 하였는데, 기획업무 용역을 수행하였던 건축사사무소 종사자는 현행 법령상 일부 항목은 건축사가 수행할 수 없는 부분이기 때문에 항목별로 적정 수행 주체를 명시하거나 권장하는 대안이 필요하다는 의견을 제시하였다.

[표 3-47] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 범위의 적정성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
적정함	8	72.7	2	33.3	10	58.8	3	33.3	1	25.0	4	30.8
개선필요	3	27.3	3	50.0	6	35.3	6	66.7	3	75.0	9	69.2
미응답	0	0.0	1	16.7	1	5.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획업무 분담에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

노○○ (○) 박○○ (○) 법령상 업무범위가 모호하여 구체화 필요
오○○ (□) 현재 기획 내용은 업무범위가 넓고 건축사가 수행할 수 있는 업무와 할 수 없는 업무가 혼재되어 있음. 특히, 수요조사 및 입지 적정성 등의 내용은 건축사가 수행하는 것에 한계가 있으므로 별도 주체로 구분 필요
박○○ (□) | 이○○ (■) | 김○○ (■) | 업무범위에 유연성 필요

현행 건축기획업무 항목 중 가장 핵심적인 항목에 관한 의견

법령상 건축기획업무 항목 중 가장 핵심 항목 3가지로 발주기관 사업 담당자는 '사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항'과 '건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설계획의 주안점'을 선택하여 사업기획과 설계기획에 해당하는 사항 모두를 중요하다고 답변하였다. 건축기획용역 수행자의 경우에도 동일한 두 항목을 가장 많이 선택하였으나 건축기획에 해당하는 '건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설계획의 주안점'의 비중이 발주기관 사업 담당자에 비해 높았다. 건축기획 용역을 수행한 주체 다수가 건축설계 분야 종사자이고, 건축기획업무를 수행하는 당사자로서 건축기획 분야에 높은 비중을 두고 있음을 보여주고 있다고 할 수 있다. 또한 발주기관 담당자 및 건축기획 용역 수행자 모두에서 '사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항'을 선택한 비율이 높은 것은 사업계획 전반에 대한 내용을 포괄하고 있기 때문인 것으로 추정된다.

[표 3-48] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 핵심적인 상위 3개 항목_발주기관 사업 담당자

구분	상위그룹			하위그룹			계
	1순위	2순위	3순위	1순위	2순위	3순위	
사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항	6	1	1	3	0	0	11
발주방식에 관한 사항	1	0	0	0	1	0	2
디자인관리방안	0	0	0	0	0	0	0
에너지효율화 등지속가능성제고방안	0	2	0	0	0	0	2
주변 유사·유휴시설 연계 활용 및 차별화 방안	0	1	0	0	0	0	1
지역사회 및 지역경제 활성화 방안	0	1	0	0	0	0	1
건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설계획의 주안점	2	4	3	2	1	1	13
향후 시설 운영활용계획	1	1	2	0	1	3	8
사업 시행에 따른 안전, 환경 분양 등 위해요소 예측 및 최소화 방안	0	0	2	0	1	0	3
그 밖에 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항	0	0	2	1	0	1	4
미응답	1	1	1	1	1	1	6

출처 : 연구자 작성

[표 3-49] 건축서비스산업 진흥법의 건축기획업무 핵심적인 상위 3개 항목_건축기획 용역 수행자

구분	상위그룹			하위그룹			계
	1순위	2순위	3순위	1순위	2순위	3순위	
사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항	5	0	0	2	0	1	8
발주방식에 관한 사항	0	1	2	0	1	0	4
디자인관리방안	1	0	0	0	0	0	1
에너지효율화 등지속가능성제고방안	0	0	0	0	0	1	1
주변 유사·유휴시설 연계 활용 및 차별화 방안	0	2	1	0	1	0	4
지역사회 및 지역경제 활성화 방안	0	0	2	0	1	0	3
건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설계획의 주안점	2	4	2	2	1	1	12
향후 시설 운영활용계획	0	1	0	0	0	0	1
사업 시행에 따른 안전, 환경 분양 등 위해요소 예측 및 최소화 방안	0	0	0	0	0	1	1
그 밖에 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항	0	0	1	0	0	0	1
미응답	1	1	1	0	0	0	3

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획업무 중 핵심 항목에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

김○○ (□) 사업의 규모가 중요. 당초 기획한 규모로 사업이 추진되어야 하는 경우 예산을 추가 확보하여 추진한 사례도 있었음

한○○ (□) 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항과 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점이 중요함. 시설 운영 · 활용 계획은 변동여지가 많기 때문에 추후 단계에서 구체화 필요

현행 건축기획업무 내용에 반드시 필요하지는 않은 항목 관련 의견

건축기획업무 내용에 반드시 필요하지는 않다고 판단하는 항목을 묻는 질문에는 발주기관 사업 담당자의 경우 '공공성 구현 및 품격 제고', '디자인 및 사업관리체계'를 꼽았고, 건축기획 용역 수행자의 경우 '수요자 의견수렴', '시설 운영 및 활용계획'과 '적정 입지 검토'를 고른 응답자가 많아 결과의 차이를 보였다. 발주기관 사업 담당자 답변의 결과는 일반적인 사업계획에 포함되는 사항 외에 공공건축물의 공공적 가치 제고를 위한 건축기획 항목에 대한 이해 부족에 따른 결과로 유추해볼 수 있다. 건축기획 용역 수행자들이 '수요자 의견 수렴'과 '시설 운영 및 활용계획 수립'을 선택한 이유는 건축기획 용역으로 수행하기에 부담스럽거나 수행에 한계가 있는 업무라는 견해가 반영된 것으로 판단된다. 특히, 시설 운영 및 활용 계획의 경우 사업 초기에 운영계획 수립에 어려움이 많고 위탁 운영 시, 운영기관 선정이 건축기획업무가 수행되는 사업 추진 초기에 이행되기에 어려운 측면이 있기 때문이다. 적정 입지 검토를 선택한 이유로는 대부분 사업에서 입지가 확정된 채 사업이 추진되기 때문이라는 것과 건축 이외에 교통, 접근성 등 다양한 전문 검토가 요구되기 때문이라는 견해가 있었다.

[표 3-50] 건축기획업무의 주요 항목 중 불필요 항목에 대한 의견(복수응답)

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
수요자 의견수렴	2	18.2	2	33.3	4	23.5	2	22.2	3	75.0	5	38.5
시설 운영 계획	1	9.1	2	33.3	3	17.6	3	33.3	2	50.0	5	38.5
사업 규모 계획	1	9.1	2	33.3	3	17.6	2	22.2	0	0.0	2	15.4
예산 및 일정 계획	2	18.2	2	33.3	4	23.5	2	22.2	1	25.0	3	23.1
적정 입지 선정	3	27.3	3	50.0	6	35.3	4	44.4	3	75.0	7	53.8
관련 법규 검토	0	0.0	1	16.7	1	5.9	2	22.2	0	0.0	2	15.4
배치 및 공간 계획	0	0.0	2	33.3	2	11.8	3	33.3	0	0.0	3	23.1
공공성구현및품격제고	4	36.4	3	50.0	7	41.2	0	0.0	1	25.0	1	7.7
디자인및사업관리체계	3	27.3	2	33.3	5	29.4	1	11.1	1	25.0	2	15.4
미응답	2	18.2	0	0.0	2	11.8	2	22.2	1	25.0	3	23.1

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획업무 중 불필요한 항목에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

한○○ (□) 시설 운영은 사업 초기에 결정할 수 없는 경우 다수
홍○○ (●) 본 기관 추진 사업 특성 상, 예산상의 변동은 어려움
오○○ (□) 적정 입지 검토 항목은 건축사가 수행하기 어려움

건축기획업무 범위 개선 방향에 관한 의견

건축기획업무의 범위에 사업기획과 설계기획 전체가 포함되는 것이 적정한지를 묻는 질문에 대하여 모두 포함할 필요가 있다는 의견이 있는 반면 사업 여건에 따라 달라져야 한다는 응답도 많았다. 사업기획과 설계기획 모두를 포함해야 한다는 응답자 중에는 사업기획과 설계기획이 수행되는 시점은 달라야 한다는 전제를 언급한 경우가 많았으며 사업기획의 경우 사업 구상 초기에 수행되는 것이 적정하지만 설계기획은 예산 확정 이후 수행되는 것이 적정하다는 의견이었다.

앞의 의견과 상반된 견해도 있었는데 사업기획과 설계기획 모두 사업 초기에 수행하여야만 타당성조사, 기본계획 수립 등의 기존 절차와 중복성 문제를 해결할 수 있다는 의견도 있었다. 발주기관 사업 담당자 중 일부는 건축기획 용역으로 수행하는 업무 범위는 설계기획만으로도 충분하다고 답변하였는데, 사업기획은 사업초기 발주부서에서 수행하므로 예산 및 부지가 확정된 상황에서는 사업기획에 한계가 있다는 이유에서였다.

[표 3-51] 건축기획업무 중 사업기획·설계기획에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
모두 포함	6	54.5	1	16.7	7	41.2	4	44.4	1	25.0	5	38.5
설계기획으로충분	1	9.1	3	50.0	4	23.5	0	0.0	1	25.0	1	7.7
사업에 따라 다름	4	36.4	2	33.3	6	35.3	4	44.4	1	25.0	5	38.5
기타	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	25.0	1	7.7
미응답	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	11.1	0	0.0	1	7.7

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획업무 중 사업기획·설계기획 포함여부

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

노○○ (○) I 김○○ (○) 모두 포함 필요
박○○ (○) 모두 포함. 다만, 사업기획은 사업 구상 시, 설계기획은 설계발주 전에 수행되는 것이 적정함
정○○ (●) 모두 포함. 다만, 건축기획 시 사업기획을 다루는 것에 한계 예상
오○○ (□) 기획은 투자심사 이전에 수행되는 것이 이상적이므로 사업 초기 구상 단계에서 사업기획과 설계기획이 모두 이루어져야 함
지○○ (○) 홍○○ (●) 임○○ (●) 설계기획만으로 충분함. 사업기획 내용은 발주부서가 초기에 수행하므로 예산·부지가 확정된 상황에서 사업기획에 한계
노○○ (○) 임○○ (○) 박○○ (○) 박○○ (□) 김○○ (■) 사업 여건에 따라 상이함

사업유형별 건축기획업무 범위 차별화 필요성 관련 의견

사업 유형, 규모 등에 따라 건축기획업무의 범위에 차별화가 필요한지에 대해서는 그룹 유형과 관계없이 답변이 고르게 나타났다. 차별화가 필요하다는 응답자에게 사업유형별 건축기획업무 범위 차별화 방안 필요성에 대한 이유를 물었는데, 신축 사업, 리모델링 사업 등 건축 유형에 따라 건축기획 내용이 동일할 수 없다, 표준화된 시설 기준이 있는 시설의 건축기획업무 수행 시 검토가 불필요한 항목은 배제할 필요가 있다, 소규모 사업, 특수 용도 시설의 경우 건축기획 항목이 일부 배제되거나 추가될 필요가 있다는 것이다. 건축사사무소 소속의 다른 응답자는 사업 특성에 따라 건축분야 이외 전문분야와 협업이 요구되기도 하므로 수행 주체 유형에 따른 구분도 필요하다는 의견을 제시하였다. 또한 공공기관 소속의 한 응답자는 기관 자체적으로 추진하는 사업과 지자체의 위탁을 받아 진행하는 사업 간 기획업무 내용에도 차이가 필요하다고 답변하였다. 건축설계분야 종사자였던 또 다른 응답자는 다수의 건축기획업무 용역 수행 경험을 바탕으로 의견을 제시하였는데, 사업계획 사전검토 및 설계공모 의무 적용 대상에 해당하지 않는 1억 원 미만 사업에 대한 건축기획이 공모 의무적용 대상과 동일한 수준으로 이행될 필요가 있는지 고민이 필요하다는 것이었다. 이러한 사업들은 공공건축심의위원회에서 건축기획 내용에 관한 심의를 받게 되는데 판단 기준이 부재하고 일부 심의위원들의 경우 제도와 절차에 대한 이해가 부족하여 제도 취지와 어긋나는 방향을 심의가 진행되기도 한다는 점을 지적하며 건축기획 세부 지침이나 가이드가 필요하다고 답변하였다.

[표 3-52] 공공건축 사업 유형별 건축기획업무 범위의 차별화 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
관계없음	6	54.5	3	50.0	9	52.9	4	44.4	1	25.0	5	38.5
달라야함	5	45.5	3	50.0	8	47.1	5	55.6	3	75.0	8	61.5

출처 : 연구자 작성

※ 사업유형별 건축기획업무 범위 차별화 방안

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

한○○ (□) 사업 특성에 따라 건축분야 이외 특정 분야(사업성 분석, 경제적 효과 등)전문가와 건축사가 함께 컨소시엄으로 진행하는 등 다양한 방법 고민 필요

임○○ (○) 임○○ (●) 실 구성, 디자인 방향에 표준화된 기준이 있는 경우 기획 수행 효용성이 있는 항목이 제한됨. 소방서와 같이 건물유형, 실배치 등이 모듈화 되어 있는 경우 건축기획업무 범위가 달라야함

김○○ (●) 변전소, 양수장 등 특수시설에 대한 차별화 필요

박○○ (○) 오○○ (□) 소규모 사업, 사전검토 미대상 사업의 경우, 사전검토 및 설계공모 적용 의무 대상과 동일한 수준의 건축기획이 수행되어야 하는지 검토가 필요, 리모델링 사업의 경우에도 신축 사업과는 다른 건축기획 항목이 필요

윤○○ (□) 설계공모로 진행되는 사업과 그 밖의 사업 구분

임○○ (□) 부지조건, 사업규모, 건축유형(신축, 리모델링 등)에 따라 범위, 기간, 비용이 유연하게 운영될 필요
김○○ (■) 사업규모(사업비)에 따라 차별화 필요. 소규모 행정복지센터와 시립·중앙 박물관의 기획범위가 같다면 소규모 사업은 기획업무의 낭비 및 사업추진 지연 예상
홍○○ (●) 본 기관의 경우 사업기획은 발주부서에서 자체적으로 수행 가능. 지자체 위탁사업의 경우 사업기획과 건축기획 모두 필요
박○○ (□) 반○○ (○) 이○○ (■) 김○○ (■) 이○○ (■) 사업유형, 규모, 용도 등에 따른 업무범위 차별화 필요

건축기획업무와 기존 절차와의 중복 관련 의견

건축기획업무 범위의 개선이 필요하다는 의견과 연계하여 기존 절차와의 중복을 느끼는지에 대한 질문에는 60퍼센트 이상의 응답자의 중복되지 않는다고 하였으나 일부는 중복된다는 답변을 하였다. 건축기획이 다른 절차와 중복된다고 대답한 응답자의 대부분은 예산 확보를 위한 절차인 타당성조사 및 투자심사와 중복된다고 하였으며, 이를 개선하기 위한 방안으로 기 수행된 항목에 대한 검토는 간소화하거나 생략하거나 사업 초기에 건축기획을 포함한 사업 구상을 면밀하게 함으로써 중복을 최소화할 필요가 있다는 의견을 제시하기도 하였다. 건축기획 시 건축계획안 검토에 대하여 설계자 선정 이후의 설계과정과 중복된다는 답변도 있었다. 일선에서는 여전히 건축기획과 사업타당성조사를 동일시하는 시각이 있음을 확인할 수 있었고 보다 합리적인 사업계획 수립과 추진을 위해 건축기획과 사업타당성조사의 관계를 명확히 정립할 필요가 있음을 확인할 수 있었다.

[표 3-53] 건축기획과 다른 절차의 중복성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
중복	2	18.2	3	50.0	5	29.4	3	33.3	2	50.0	5	38.5
중복되지 않음	8	72.7	3	50.0	11	64.7	6	66.7	2	50.0	8	61.5
미응답	1	9.1	0	0.0	1	5.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획업무와 중복되는 절차에 대한 의견

오○○ (□) 건축기획이 타당성조사 및 투자심사 절차와 일부 중복된다고 판단됨. 제대로 된 기획 수행 후 타당성, 투자심사, 사전검토, 공공위원심의를 한다면 원활하게 이행가능하다고 생각하므로 기초 단계에서 기획을 하는 것이 가장 합리적
김○○ (○) 건축계획 중 배치구상(배치도) 및 평면계획(평면도) 등은 설계와 중복
박○○ (□) 타당성 조사와 중복되지 않는 항목에 대하여 건축기획 수행이 적정하다고 판단됨. 사업부서에서는 아직 건축기획 의무화에 대하여 숙지하지 못하고 있는 경우가 많음
이○○ (■) 기본계획 및 타당성조사의 업무는 실질적인 사업기획에 대한 업무보다 예산확보 및 이행절차(투자심사 및 공공건축 사전검토서 작성 등)를 위한 제반내용으로 진행되는 경우가 빈번하여 사전에 충분한 기획이 진행되어야 함
이○○ (■) 국비공모사업의 경우, 공모 선정을 위해서 사업 구상 시 사업에 대한 타당성조사가 기 수행됨. 건축기획 단계에서는 이 절차에서 수행된 항목에 대해서는 제외하는 것이 적정하다고 판단
정○○ (●) 송○○ (●) 지방재정투자심사 의뢰 시 통상적으로 발주하는 타당성조사와 일부 항목의 경우 중복된다고 판단

건축기획업무 수행 시 이용자 의견 수렴 과정 및 관련 지침 필요성에 대한 의견

건축기획업무 수행 시 이용자 의견 수렴 필요 여부에 대한 견해차가 크다는 것은 인터뷰지 설계 단계에서 기획업무 관계자 자문 시 확인되었다. 이에 따라 심층 인터뷰에서도 관련된 질문을 하였는데, '필요 없다'는 의견은 단 한 건에 불과했고 '필요'하거나 '사업에 따라 다르다'는 의견으로 나뉘었다. 사업의 방향 설정을 위해서는 반드시 사용자 수요 반영이 필요하지만 사용자가 불특정 다수이거나 시설 관리 및 운영을 위탁업체를 통해 하는 경우 기획 단계에서 사용자의 의견을 반영하는 것은 어려우며 향후 변동 가능성이 있기 때문에 기획 단계에서 이를 파악하는 것에 실효성이 떨어진다는 의견이었다. 이를 만회하기 위한 대안으로 전문적인 기관의 연구용역이 필요하다는 의견과 설계단계에서 수요조사를 하는 것이 효과적이라는 의견을 내기도 하였다. 수요자 의견수렴 필요성과 연계하여 수요조사를 위한 지침이 필요한지 묻는 질문에는 응답자의 약 70%가 필요하다는 답변을 하였으며 이는 기존 설문조사, 공청회 방식을 통한 수요 파악에 한계가 있기 때문으로 판단된다.

[표 3-54] 건축기획 시 수요자 의견수렴 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
필요	7	63.6	1	16.7	8	47.1	5	55.6	3	75.0	8	61.5
사업에따라 다름	3	27.3	4	66.7	7	41.2	4	44.4	1	25.0	5	38.5
불필요	1	9.1	1	16.7	2	11.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획 시 수요조사 필요성에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

이○○ (○) 정○○ (●) 반드시 필요. 설문조사 등을 통해 시설과 프로그램에 대한 수요 확인 필요
임○○ (●) 특히 내부 직원(사용자)의 다양한 의견 수렴 필요
송○○ (○) 사업마다 상이함. 특히 위탁 운영 시 건축기획에서 의견수렴은 어려움
노○○ (○) 사업 여건별로 다름. 특히, 불특정 다수에 대한 수요자 의견수렴은 불필요함
나○○ (○) 수요조사의 실효성이 낮아서 전문적인 연구용역 수행이 필요함
홍○○ (●) 사업 다수가 수요자 확정 이전에 추진되므로 수요 변동 가능성이 크기 때문에 건축기획에서 수요 파악을 하는 것은 실효성이 떨어짐. 설계자 선정 이후 기본설계 단계에서의 수요 파악이 효과적일 것
임○○ (○) 박○○ (□) 이○○ (■) 박○○ (○) 김○○ (○) 사업여건에 따라 다름

[표 3-55] 수요자 의견수렴 관련 지침의 필요성에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
필요	6	54.5	4	66.7	10	58.8	6	66.7	3	75.0	9	69.2
불필요	4	36.4	1	16.7	5	29.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0
미응답	1	9.1	1	16.7	2	11.8	3	33.3	1	25.0	4	30.8

출처 : 연구자 작성

수요자 의견수렴 방식의 한계에 대한 질문을 통하여 건축기획업무에서 일반적인 수요조사 방식으로 활용되고 있는 설문조사, 공청회 등이 갖는 문제점을 확인할 수 있었다. 설문조사의 경우 배포한 설문지 회신 비율이 낮아 유의미한 내용을 확보하기에 어려움이 있고 지나치게 개인적인 소수의견일 가능성이 높으며, 공청회는 집단민원의 창구역할을 하는 경우가 많아 유효한 결과를 얻는데 어려움이 있다는 내용이었다. 따라서 실질적인 수요를 효과적으로 파악하기 위한 방안을 모색할 필요가 있음을 알 수 있다.

※ 수요자 의견수렴의 한계에 대한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

임○○ (○) 혐오 공공시설 사업 추진 시 주민공청회에서 집단 민원 발생으로 제대로 된 의견 수렴이 어려웠음
노○○ (○) 설문조사 등을 통해 의견 수렴이 가능은 하나, 소수의 의견이 대표성을 갖는다고 볼 수 없음. 건축에 대한 전문가의 의견수렴은 필요해 보임
한○○ (□) 설문조사나 공청회는 시간 대비 효율이 다소 떨어지며 실질적인 수요 파악에 한계가 있음. 수요부서에서 간담회 등을 통해 수요 파악하는 방법이 효과적일 것으로 판단
박○○ (□) 설문조사의 경우 답변 회신율이 높지 않고, 유의미한 내용도 찾기 어려울 때가 많음. 사업 일정상 여러 회차에 걸쳐 수행하기에는 어려움이 있음. 사용자 의견수렴은 기획 이전에 충분한 시간적 여유를 두고 수행하는 것이 바람직
김○○ (□) 건축기획 용역 수행사 입장에서 발주기관과 수요처의 의견이 상충하는 경우 고충이 있음. 발주기관에서 실수요자와 의견 조율을 통해 최종적인 수요에 대한 내용만 전달하는 방식이 효과적일 것임
음○○ (□) 수요자의 의견이 필요하지만, 다분히 비전문가적인 관점 혹은 다분히 개인적인 취향이 너무 강하게 드러날 우려가 매우 높음
김○○ (□) 조사대상의 범위가 모호하고 수요자의 의견의 충실도가 부족함
이○○ (■) 설문조사의 경우 질문의 본질에 따른 답변에 한계가 있어 질문의 구체화 필요, 공청회의 경우 보통 평일에 진행이 되어 다양한 의견을 수렴하기에 한계가 있음
이○○ (■) 예산 확보 전에 기초 수요에 대한 파악을 하였으므로 중복한 수행 필요 없다고 판단
김○○ (■) 발주처에서 수행하는 설문조사의 경우 유의미한 점을 도출하기에 한계
송○○ (■) 위탁업체가 기획 단계에서 효과적인 수요 파악을 하기 어려움
김○○ (■) 수요자 의견수렴은 설계단계에 하면 충분하다 생각함. 기획단계는 전체 개략 기획이며 본 설계에서 내용이 바뀔 수 있기 때문에 수요자 의견 등 수렴 시 시간소요, 예산 등 부정적인 입장임

- 건축기획업무 이후 절차 수행 관련

건축기획업무 이후 후속 절차 이행 연계성 관련 의견

건축기획업무 수행이 설계공모 발주 이전까지 사업 절차 이행에 도움이 되었는지를 묻는 질문에는 두 명을 제외한 응답자 전원이 그렇다고 응답하였다. 응답자들은 건축기획을 통해 공모 발주 이전의 모든 절차에 도움이 되었다고 답변하였다. 특히 건축 관련 법규 검토, 적정 예산 검토가 사전에 이루어져 후속절차 진행이 용이했고 설계공모 지침서 작성에 있어 내용상의 오류를 최소화 할 수 있다는 점을 언급하였다. 건축기획과 후속절차인 사전검토, 공공건축심의가 설계공모 이전에 사업과 계획 방향을 구체화해나가는 일련의 절차라는 점에서 건축기획 제도 도입의 취지와 절차 간 연계를 통한 제도의 환류체계는 비교적 잘 작동하고 있음을 짐작할 수 있다. 다만, 후속절차와 중복된다거나 이로 인한 예산낭비라는 인식도 여전히 산재해있음을 확인할 수 있어 제도에 대한 올바른 인식 확인이 지속적으로 필요함을 유추해볼 수 있었다.

[표 3-56] 건축기획 이후 후속 절차와의 연계성 관련 의견

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
도움이됨	10	90.9%	4	66.7%	14	82.4%
도움되지 않음	0	0.0%	2	33.3%	2	11.8%
미응답	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%

출처 : 연구자 작성

[표 3-57] 건축기획 이후 용이해진 후속 절차에 대한 의견(복수응답)

구분	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
사전검토 절차 이행이 용이	6	54.5%	2	33.3%	8	47.1%
공공건축위원회 심의 진행이 용이	8	72.7%	2	33.3%	10	58.8%
설계지침 작성 도움	5	45.5%	2	33.3%	7	41.2&
기타	1	9.1%	0	0.0%	1	5.9%

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획 이후 후속절차 추진의 용이성 관련 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

홍○○ (●) 발주 이전 모든 절차에서 도움이 됨. 공모 지침을 작성하는 과정에서 오류를 최소화해나가는 과정으로서 건축기획은 필요하다고 판단됨
임○○ (○) 후속 절차 모두에 도움이 됨
이○○ (○) 건축 사업 관련 법규 및 적정 예산 검토가 이루어져 후속 절차 진행에 용이함
김○○ (○) 예산 추가확보를 위한 근거자료로 용이하게 활용할 수 있었음
김○○ (○) 정○○ (○) 송○○ (○) 각종 절차(경관심의 설계경제성심의, 건설기술심의, 계약심사, 일상감사 등)와 중복
김○○ (○) 시설담당자 외에는 예산낭비 등 불필요하다는 인식이 있음

건축기획업무에 따른 초기 사업구상의 변경 여부

건축기획업무 이행에 따라 사업 구상 초기에 계획되었던 내용이 변경되었는지에 관한 질문에는 거의 변경이 없다는 응답과 변경되었다는 응답이 각각 절반의 비율을 차지하였다. 변경된 주요 내용은 예산·일정계획 및 사업규모계획이었다. 예산이 확정된 사업의 경우 정해진 예산 내에서 합리적인 계획 규모를 찾아 나가는 방향으로 건축기획이 추진되었으며, 반대로 건축기획을 통해 계획한 규모에 합당한 예산을 재검토하고 사업 추진과정에서 예산을 추가 확보한 사업도 있었다.

[표 3-58] 건축기획에 따라 당초 사업계획 변경 여부에 대한 의견

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)		상위그룹(9)		하위그룹(4)		계(13)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
거의 변경 없음	3	27.3	5	83.3	8	47.1	4	44.4	2	50.0	6	46.2
변경	8	72.7	1	16.7	9	52.9	4	44.4	2	50.0	6	46.2
미응답	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	11.1	0	0.0	1	7.7

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획에 따른 당초 사업계획 변경 사항

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

홍○○ (●) 사업규모가 변경됨. 기재부 단가 기준으로 책정된 예산 내 사업 추진을 위해 규모 조정 필요한 경우가 다수
김○○ (○) 예산 및 일정계획이 변동됨
오○○ (□) 당초 기획한 규모로 사업이 추진되어야 하는 경우 예산을 추가 확보하여 추진함
임○○ (●) 공사발주 시점의 물가 상승률이 고려되지 않은 경우 예산 관련 변경이 있었음

[표 3-59] 건축기획에 따라 당초 사업계획이 변경되었던 경우 변경된 항목

구분	발주기관 사업 담당자						건축기획 용역 수행자					
	상위그룹(8)		하위그룹(1)		계(9)		상위그룹(4)		하위그룹(2)		계(6)	
	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
수요자 의견수렴	2	25.0	1	100.0	3	17.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0
시설 운영 계획	1	12.5	0	0.0	1	5.9	0	0.0	1	50.0	1	16.7
사업 규모 계획	6	75.0	1	100.0	7	41.2	3	75.0	2	100.0	5	83.3
예산 및 일정 계획	7	87.5	1	100.0	8	47.1	4	100.0	2	100.0	6	100.0
적정 입지 선정	1	12.5	0	0.0	1	5.9	3	75.0	0	0.0	3	50.0
관련 법규 검토	2	25.0	1	100.0	3	17.6	1	25.0	0	0.0	1	16.7
배치 및 공간 계획	2	25.0	1	100.0	3	17.6	4	100.0	2	100.0	6	100.0
공공성 구현 및 품격제고	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	25.0	0	0.0	1	16.7
디자인 및 사업관리체계	1	4.0	1	9.1	2	5.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0

출처 : 연구자 작성

건축기획업무 이후 후속 절차 이행 과정 상 계획 내용 변경 여부

건축기획업무에 따라 수립한 사업계획 내용이 이후 후속 절차를 통해 변경이나 보완되었는지를 묻는 질문에도 역시 거의 변경이 없다는 응답과 변경되었다는 응답 수가 비슷하게 나타났다. 주로 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축위원회 심의 절차 진행 시 나오는 검토의견에 따른 변경이며 주로 사업규모, 예산 및 일정계획, 공간 및 배치계획이 변경된다고 답하였다. 발주기관 사업 담당자 중 한 명은 공공건축 사업계획 사전검토를 통해 사업계획 전반의 문제를 검토할 수 있었다고 하며 가급적 예산 확정 전 건축기획과 사전검토가 이루어질 필요가 있다는 의견을 피력하였다.

[표 3-60] 건축기획 후속절차에 따라 사업계획 변경 여부

구분	발주기관 사업 담당자					
	상위그룹(11)		하위그룹(6)		계(17)	
	no.	%	no.	%	no.	%
거의 변경 없음	6	54.5	4	66.7	10	58.8
변경	4	36.4	2	33.3	6	35.3
미응답	1	9.1	0	0.0	1	5.9

출처 : 연구자 작성

[표 3-61] 건축기획 후속절차 진행 시 사업계획 변경 원인(복수응답)

구분	발주기관 사업 담당자					
	상위그룹(4)		하위그룹(2)		계(6)	
	no.	%	no.	%	no.	%
사업계획 사전검토 의견	3	50.0	1	50.0	4	50.0
공공건축 심의위원회 심의 결과	2	33.3	1	50.0	3	37.5
일상감사, 발주 심의	1	16.7	0	0.0	1	12.5
기타	0	0.0	1	50.0	1	12.5

출처 : 연구자 작성

[표 3-62] 건축기획 후속절차 진행 시 사업계획 변경 내용(복수응답)

구분	발주기관 사업 담당자					
	상위그룹(4)		하위그룹(2)		계(6)	
	no.	%	no.	%	no.	%
수요자 의견수렴	1	25.0	1	50.0	2	33.3
시설 운영 계획	2	50.0	0	0.0	2	33.3
사업 규모 계획	3	75.0	1	50.0	4	66.7
예산 및 일정 계획	2	50.0	1	50.0	3	50.0
적정 입지 선정	0	0.0	0	0.0	0	0.0
관련 법규 검토	1	25.0	1	50.0	2	33.3
배치 및 공간 계획	2	50.0	2	100.0	4	66.7
공공성 구현 및 품격제고	0	0.0	0	0.0	0	0.0
디자인 및 사업관리체계	0	0.0	0	0.0	0	0.0
기타	0	0.0	1	50.0	1	16.7

출처 : 연구자 작성

※ 건축기획 후속절차에서 사업계획 변경 사항

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

송○○ (○) 박○○ (○) 수요자 의견 수렴, 사업 규모계획, 예산 및 일정, 배치 및 공간계획, 디자인 및 사업관리 체계가 변경됨
노○○ (○) 예산 및 일정 계획, 배치 및 공간 계획이 변경됨
임○○ (○) 수요자 의견수렴, 사업규모 계획, 예산 및 일정계획이 변경됨
홍○○ (●) 스페이스프로그램 구성, 설계공모 지침서 변경
여○○ (●) 예산에 맞춰 규모를 축소하였음. 사업계획을 예산 확정 전 미리 검토하여 반영하기 위해서는 건축기획 및 사전검토 절차가 가급적 사업초기에 이루어져야 함

- 사업계획 주요 내용 결정 주체

사업규모, 입지선정, 예산계획, 스페이스 프로그램 등 사업계획 주요내용 결정 주체를 묻는 질문에는 사업계획 항목에 따라 상이한 답변 양상을 보였다. '입지'와 '예산'은 발주기관에서 결정한 후 그 이외의 사항에 대하여만 기획 용역을 발주한다는 답변이 전체 23개 사업 중 80% 이상, 19건이었다. 일반적으로 사업계획 수립에 가장 우선되는 조건은 예산인 것으로 추정되며, 입지 또한 확정된 상태에서 본격적으로 사업이 구체화되는 경우가 다수임을 짐작할 수 있었다. 일부 사업에서 건축기획업무를 통해 부지 내 증축 대상지 위치 및 범위를 제안하도록 유도하는 경우가 있었는데 일부에 국한된 사례에 불과하였다.

'사업규모'는 발주기관에서 결정하는 경우가 14건으로 약 60%, 건축기획을 통해 계획한 예산의 적정성을 검토한 후 예산에 적합한 규모로 조정한다는 답변이 8건으로 약 35%를 차지했다. 사전 기본계획 및 타당성조사를 통하여 예산에 적합한 사업규모를 미리 검토한 상태에서 진행하는 경우 외에는 확보한 예산 범위 내에서 건축규모를 조정하고 있으며 예산을 추가 확보하기보다는 예산에 맞추어 사업을 단계적으로 추진하는 방식을 선택하고 있었다.

반면 '스페이스 프로그램'은 발주기관에서 필수적인 주요 기능을 제시하고 건축기획을 통해 세부 프로그램을 제안하도록 하며 그 과정에서 발주기관과 의견 조율이 이루어진다는 답변이 16건으로 약 70%에 달하였다. 박물관, 의료시설 등 사전 연구를 통해 스페이스프로그램을 미리 검토한 특수 시설 또는 공공도서관처럼 시설 계획에 관한 매뉴얼이 있는 경우를 제외하고 대부분 발주기관에서 필수 기능을 가이드라인으로 제시하고 건축기획에서 세부 프로그램을 보완하여 완성하는 방식으로 진행한 것을 알 수 있었다.

사례 중 건축기획업무를 사업 초기 타당성조사 용역에 포함하여 발주하여 사업계획의 주요 내용을 건축기획을 통해 제안하도록 하고 발주기관 내부 의사결정을 거쳐 확정한

경우가 있었는데, 건축기획 시기, 절차, 내용, 용역대가 합리화 방안 마련에 참고할 만한 사례라고 판단된다. 반면 사업계획 주요내용을 건축기획 과정에서 발주기관과 협의를 통해 결정했다는 또 다른 사업은 건축기획 용역이 진행되는 와중에 사업규모, 예산, 프로그램 변경이 이루어져 불가피하게 건축기획업무를 통해 사업계획 전반을 제안하게 된 경우로 앞의 사례와는 상반된 경우에 해당하였다.

[표 3-63] 사업계획 주요내용 결정주체

구분		사업계획 결정주체							
		발주기관 결정		발주기관과 건축기획안 조율		건축기획안 반영		미응답	
상 위 그룹 (13)	사업규모	5	38.5%	7	53.8%	0	0.0%	1	7.7%
	입지선정	9	69.2%	3	23.1%	0	0.0%	1	7.7%
	예산계획	11	84.6%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%
	프로그램	1	7.7%	12	92.3%	0	0.0%	0	0.0%
하 위 그룹 (10)	사업규모	9	90.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%
	입지선정	10	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	예산계획	8	80.0%	1	10.0%	1	10.0%	0	0.0%
	프로그램	5	50.0%	4	40.0%	1	10.0%	0	0.0%
계 (23)	사업규모	14	60.9%	8	34.8%	0	0.0%	1	4.3%
	입지선정	19	82.6%	3	13.0%	0	0.0%	1	4.3%
	예산계획	19	82.6%	3	13.0%	1	4.3%	0	0.0%
	프로그램	6	26.1%	16	69.6%	1	4.3%	0	0.0%

출처 : 연구자 작성

※ 사업계획 주요내용 결정주체

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

김○○ (○) 타당성조사를 통해 규모, 입지, 예산 확정 후 건축기획을 통해 세부 프로그램 보완함
윤○○ (□) 예산계획이 확정된 상태에서 건축기획을 진행하였고, 부지 내 증축 위치 및 범위, 예산에 적합한 규모, 세부프로그램을 제안함
박○○ (○) 확정된 예산에 맞춰 건축기획을 통해 사업규모를 조정함
지○○ (○) 이○○ (○) 나○○ (○) 확정된 예산에 맞춰 건축기획을 통해 사업규모를 조정하고 세부프로그램을 제안하도록 함
정○○ (●) 투자심사 완료 후 예산 및 규모가 확정된 상태에서 건축기획으로 프로그램만 보완함
음○○ (□) 예산이 부족했으나 사업규모를 그대로 유지하고 발주기획에서 추후 대처하기로 하였으며 건축기획으로 세부프로그램을 제안함
이○○ (○) 규모,입지,예산 확정된 상태에서 건축기획은 수요조사 통해 프로그램을 결정
박○○ (○) 여○○ (●) 이○○ (■) 타당성조사(사전 연구)를 통해 사업계획의 주요내용이 모두 확정된 상태에서 진행함
노○○ (○) 타당성조사 용역에 건축기획을 포함하여 발주하였고 따라서 사업규모, 입지, 예산, 프로그램 모두를 제안받고 발주기관과 협의를 통해 결정함
전○○ (□) 건축기획 진행 중 사업규모, 예산, 프로그램이 변경되어 사업계획 주요내용에 대한 제안을 하였고 발주기관과 조율 통해 사업계획을 확정함
김○○ (●) 김○○ (●) 건축기획을 발주기관에서 직접 수행하여 사업계획을 수립함

[표 3-64] 사업계획 주요내용 결정주체 응답 종합

① 발주기관, ② 건축기획 용역 수행자

사업명		사업계획 결정주체								비고
		사업규모		입지선정		예산계획		프로그램		
		①	②	①	②	①	②	①	②	
상위 그룹	○○근현대역사박물관	V		V		V		V	V	리모델링 사업으로 규모, 입지, 예산 확정
	○○ 노인건강복지타운	V		V		V		V	V	타당성조사를 통해 확정 프로그램은 설계단계까지 계속 수정
	○○ 복합문화센터 건립	V	V	V	V	V		V	V	부지위치 및 범위 제안 세부프로그램 제안
	○○시 ○○○비즈센터	V	V	V		V		V	V	예산에 맞춰 규모 조정
	○○○○종합교육센터	V	V	V		V		V		예산에 맞춰 규모 조정
	○○통합도서관이전신축	V		V		V		V	V	예산이 부족했으나 발주기관에서 추후 대처하기로 하여 프로그램만 조정
	○○읍 농촌중심지활성화사업	V		V		V		V	V	사업위탁 받을 때 규모, 입지, 예산 확정됨 건축기획에서 수요조사를 통해 프로그램 결정
	국립○○박물관 ○○○○문화센터	V		V		V		V		사전 타당성조사 용역을 통해 사업계획 확정
	○○○○마을 조성사업	V	V	V		V		V	V	예산에 맞춰 규모 조정
	○○ 사회적경제 혁신타운	-	-	-	-	V		V	V	사업 담당자 중간변경 (일부 항목 미응답)
	○○ 해양복합센터	V	V	V		V		V	V	공모사업 예산 확정
	국립○○해양기상과학관	V	V	V	V	V	V	V	V	사전연구를 통해 사업계획 결정 (타당성조사에 건축기획 포함)
	○○관광지 통합건축물	V	V	V	V	V	V	V	V	건축기획 중 사업계획 변경
하위 그룹	○○○○운동장 리모델링사업	V		V		V		V	V	
	○○○○○○변전소 도면수정 설계용역	V		V		V		V		발주기관에서 건축기획
	○○도서관 문화재생(리모델링) 사업	V		V			V	V		
	○○보훈병원 재활센터 증측공사	V		V		V		V		사전연구로 프로그램 확정
	○○○○○○○ 복합문화센터	V		V		V		V	V	투자심사완료 후 건축기획
	○○○○ 단기돌봄센터	V		V		V		V		발주기관에서 건축기획
	○○○○○○통합관사	V	V	V		V		V	V	
	○○○○ 융합연구동	V		V		V		V	V	
	○○○○○○기념도서관	V		V		V			V	
	○○시 평생교육문화센터	V		V		V		V		생활SOC사업으로 사전 사업계획 확정

출처 : 연구자 작성

- 건축기획 제도 활성화를 위한 기타 의견

건축기획업무의 활성화를 위하여 필요한 제반 사항을 묻는 질문에 다양한 답변이 제시되었는데 이는 다음과 같이 구분해 볼 수 있다.

첫째, 공공건축사업의 체계적 추진을 위해 건축기획업무의 역할과 목적을 명확히 해야 한다는 의견이 있었다. 아울러 기존 사업 절차 간 관계를 명확히 규정하여 업무 중복 및 사업기간 지연을 최소화할 필요가 있다는 의견을 제시하였다. 세부적으로는 건축기획업무는 사업초기 예산 확정 전에 실시하여야 한다는 의견과 예산이 확정되는 투자심사 이후에 이루어지는 것이 적합하다는 의견이 있었다.

※ 건축기획업무 역할과 목적 명확화 관련 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

김○○ (○) 사전행정절차가 추가되어 총 사업기간이 늘어나 지방정부에서는 그다지 반가운 절차가 아님. 건축기획 이후에도 사전검토, 공공건축 심의 절차 등으로 사업기간 지연됨

지○○ (○) 시간단축을 위한 제도 마련 필요. 공공건축가 자문과 같이 사업 초기에 기획자 자문이 있으면 많은 도움이 될 것 같음

여○○ (●) 사업의 원활한 추진과 리스크 관리를 위해 건축기획 및 공공건축 사업계획 사전검토는 사업초기 예산확정 전에 실시되어야 한다고 생각함

박○○ (□) 건축기획의 목적을 분명히 규정할 필요. 투자심사 후 결정된 사안에 대해서는 중복 과업이라는 판단. 확정된 예산에 맞추어 합리적으로 창의적인 설계안을 유도하는 방향에 대한 검토를 건축기획의 목적으로 설정하는 것이 필요하다고 봄

이○○ (□) 기획업무가 법정의무화가 되었음에도 불구하고, 사전검토 없이 설계공모가 공고되는 경우도 있음. 공공건축 사업 프로세스에 대한 필터링 필요.

김○○ (■) 타당성 조사 단계의 건축기획 기준과 투자심사 후 건축기획 기준을 구분할 필요성이 있음. 또는 투자심사 후 별도의 건축기획 용역(건축사)을 통해 세부적인 계획안을 만들고 실시설계를 해야 예산 낭비를 막고 사업추진 중 혼란 최소화 필요

둘째, 사업 유형에 따라 건축기획업무 범위의 합리화에 관한 사항이다. 시설과 사업 유형의 특성을 반영한 건축기획의 내용과 범위가 정립되어야 한다는 의견이었다. 세부 내용으로는 타당성조사와 건축기획업무의 내용이 중복되므로 타당성조사를 수행하는 사업의 건축기획업무 범위 축소가 필요하다는 의견과 설계 단계와 차별화하기 위하여 건축기획의 건축계획안의 수준을 명확히 할 필요가 있다는 의견이 있었다.

※ 건축기획 수행 유형화 다양화에 관한 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

임○○ (○) 시설별 특수성을 감안하여 건축물 용도별로 차별화된 건축기획 제도 도입 필요

이○○ (■) 실시설계단계와 기획단계에서 진행해야 할 업무범위의 명확한 기준이 필요

이○○ (■) 타당성 검토를 수행한 경우 건축기획단계에서 진행해야 될 사항을 선택적으로 추진할 필요가 있음. 타당성 조사에서 이미 수요 조사를 통해 예산 확보 및 규모 등에 대한 검토가 완료된 경우 건축기획에서 다시 시행하면 불필요한 기간 및 예산 소요됨

이○○ (■) 타당성조사에서 수행되는 항목의 경우 건축기획 항목에서 제외하는 방안 검토 필요

김○○ (■) 타당성조사와의 수행 시기, 범위 등에 대한 명확한 규정이 필요

셋째는 건축기획업무의 필요성과 제도 취지에 대한 인식 확산이 필요하다는 것이었다. 일부 기관에서는 건축기획업무의 필요성에 대한 인식이 여전히 부족하고 심지어 공공건축사업 진행 시 건축기획이 의무화된 내용조차 모르는 경우가 있다고 지적하였다. 건축기획업무를 설계발주를 위한 형식적인 사전절차로 여기거나 기본설계와 혼동하는 등 제도의 취지와 달리 실효성이 낮아질 수 있는 상황이므로 관계자 인식개선을 위한 교육 또는 자료 제공에 많은 노력이 필요하다고 언급하였다.

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

※ 건축기획제도에 대한 인식 확산 관련 의견

- 오○○ (□) 실제 현장에서는 발주기관 사업 담당자, 공공건축심의위원회 위원들 등 관계자들의 업무 이해도가 아직도 낮은 편임
- 김○○ (●) 건축기획업무가 없어도 기본설계 단계에서 관련 내용에 대한 검토가 충분히 이루어진다는 인식이 있어 예산 중복으로 생각함. 많은 인식개선 노력이 필요하다고 생각함
- 박○○ (□) 많은 발주부서가 건축기획을 공모 이전의 간략한 사전 단계 정도로 치부하고 있어 근본적인 인식 변화가 필요함
- 윤○○ (□) 아직 제도 도입 초기인 만큼 일부 발주처 담당자분들은 필요성에 대한 인식이 크지 않으므로 홍보 및 교육을 통해서 불필요한 예산과 노력이 낭비되지 않도록 노력이 필요
- 홍○○ (□) 아직 발주기관에서는 건축기획 용역을 형식적인 절차로 여기고 있어 건축기획의 실효성이 낮아질 우려가 있음
- 박○○ (○) 건축기획 업무는 용역사나 전문업체 들에 위탁하여 수행하는 경우가 많으나, 비용산정에 대한 정보 부족, 기획업무 위탁 수행 시 결과물을 검증할 자료가 부족(설계, 감리, 공사, 부대비 산정 기준, 1인 소요면적, 공용면적 등의 면적 산정 기준 등), 제도 활성화를 위해서는 충분한 자료 제공 및 교육 등 필요

넷째, 건축기획업무 이행에 대한 적정 대가 기준 마련이 필요하다는 의견이 많았다. 대부분 사업에서 위탁용역 발주를 통해 건축기획업무가 이루어지고 있으나 관련 기준이 부재하여 현장에서 어려움이 있다고 언급하였다. 발주기관 사업 담당자 입장에서는 적정 비용에 대한 판단 기준이 없어 곤란하다는 언급이 있었고, 건축기획 용역 수행자는 업무범위와 투입 인력 대비 합리적인 대가를 받지 못해 어려움이 있다고 하였다. '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준'에 기획업무 대가가 정해져 있으나 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 건축기획업무 범위와 상이해 혼선을 야기하는 측면이 있다고 하면서 추가 업무에 대한 대가산정기준인 '실비정액가산식' 적용을 제안하기도 하였다. 또한 발주기관에서 건축기획업무를 사업추진을 위한 형식적인 절차로 여겨 사업규모와 관계없이 건축기획업무 용역을 대부분 수의계약 범위 내에서 진행하고 있는 것을 문제로 지적하였다. 건축기획제도의 취지와 목적에 부합하는 수준의 건축기획업무 수행을 담보하기 위해서는 업무범위에 따른 적정 대가를 지급할 수 있고 현장의 혼선을 줄일 수 있는 최소한의 가이드 제시가 필요할 것으로 판단된다.

※ 건축기획업무 적정 대가기준 마련 관련 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

이○○ (○) 건축기획 업무에 따른 기획 수행 비용이 부족함
노○○ (○) 건축기획을 통한 자료는 사업규모, 예산 요구자료 등에 도움이 되지만 건축기획 용역 수행만을 위한 예산 확보는 여전히 어려움
한○○ (□) 기획 용역에 대한 대가가 투입 인력 대비 부족하게 책정된 편. 관련 대가 기준 마련이 되었으면 좋겠음
박○○ (□) 건축기획업무 수행 시 설계공모 참여를 제한하고 있으므로 기획용역 수행자에게 합리적인 대가 지불을 위한 기준이 필요
오○○ (□) 현행 법령에서 정의된 건축기획업무에 대한 대가기준은 마련되어 있지 않아 현장에서의 혼선이 큼. 추가업무에 대한 대가기준인 실비정액가산방식 등적용 필요
이○○ (■) 건축기획업무가 대부분 수의계약 범위에서 진행되고 있음. 사업규모와 관계없이 지자체에서는 형식적인 사전절차로 인지하고 있는 경우가 많아 업무범위에 따른 적절한 대가가 책정될 필요

그 외 기타의견으로 합리적인 예산계획, 건축계획 수립을 위한 각종 자료 지원에 대한 요구가 있었다.

※ 기타 건축기획제도 활성화 관련 의견

상위 발주기관 ○ 기획 용역 수행 □
하위 발주기관 ● 기획 용역 수행 ■

박○○ (○) 건축기획 업무는 용역사나 전문업체 들에 위탁하여 수행하는 경우가 많으나, 비용산정에 대한 정보 부족, 기획업무 위탁 수행 시 결과물을 검증할 자료가 부족(설계, 감리, 공사, 부대비 산정 기준, 1인 소요면적, 공용면적 등
박○○ (○) 건축공간연구원에서 건축기획업무를 담당 할 수 있는 전문 인력풀을 구성하여 지원하였으면 함. 제도 활성화를 위해서는 충분한 자료 제공 및 교육 등 필요

3) 건축기획 검토자 인터뷰

□ 인터뷰 대상 및 일정

본 연구에서는 실제 건축기획업무를 수행한 발주기관의 담당자와 외부 전문 인력 뿐만 아니라 작성된 건축기획을 검토하는 주체 또한 기획업무 관계자의 중요한 축이라고 판단하였다. 한정된 프로젝트의 경험으로 인한 담당자와 전문 인력의 왜곡된 시각을 감소하고자 다양한 건축기획 결과물을 접할 수 있는 검토자를 대상으로 심층 인터뷰를 수행하였다. 수행된 건축기획 내용의 적정성을 검토하는 사업계획 사전검토 담당자와 사전검토를 통해 보완된 최종 건축기획 내용을 심의하는 공공건축심의위원회 심의위원을 대상으로 발주기관의 건축기획업무에 대한 전반적인 이해도와 기획업무 수행 수준, 건축기획이 고도화되는 과정을 파악하고자 하였다.

[표 3-65] 기획 업무 여건 분석을 위한 건축기획 검토자 인터뷰 수행 개요

구분	일시	진행시간	참여자 정보	그룹유형	방법
1	'21.6.22.	1시간	서울 공공건축지원센터 사전검토 담당자 -이○○ 주무관, 유○○ 주무관	건축기획 검토자	대면
2	'21.6.23.	1시간	충청남도 공공건축심의위원회 심의위원 - 염○○ 위원		대면
3	'21.8.18.	1.5시간	충청남도 공공건축지원센터 사전검토 담당자 - 강○○ 책임연구원		대면

출처 : 연구자 작성

□ 인터뷰 주요 내용

인터뷰 내용은 크게 인터뷰 검토 수행개요 항목과 건축기획 검토 절차 이행 기준 등에 대한 사항, 건축기획 결과에 대한 사항과 기타 건축기획 제도 활성화를 위한 자유로운 의견을 묻는 내용으로 구성하였다. 준비된 문항을 토대로 인터뷰를 진행하였으나 인터뷰 대상이나 여건에 따라 추가되는 질문과 주요 내용에서 연장되는 논의를 제한하지는 않았다.

[표 3-66] 건축기획 검토자 인터뷰 주요 내용

구분	질문
건축기획 검토 수행 개요	1. 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축 심의위원회 심의 참여 횟수
	2. 건축기획업무 검토자료, 공공건축심의위원회 자료구성 정도는 안건마다 차이가 큰지?
건축기획 검토 절차 이행 기준 등	1. 사전검토, 공심위 과정에서 발주기관, 건축기획수행용역자 등 관계자 참여 정도는?
	2. 사전검토 검토 시 어떤 기준으로 항목별 건축기획 수행여부를 판단하는지?

구분	질문
	3. 공공건축 심의위원회 심의시 어떤 기준으로 시업계획 내용 등 적절성 여부를 심의하는지?(심의 가이드나 심의 기준이 있는지)
	4. 사업의 유형별, 발주기관별로 검토과정에서 차이가 있는지? 있다면 어떤 사항인지?
건축기획 검토 내용	1. 사전검토, 공심위 결과의 비율은? (공심위 : 원안가결, 조건부, 조건부보고, 재심의, 부결, 보류)
	2. 검토 내용에서 사업계획 관련 변경 의견이 있었다면 그 내용은?
	2-1. 검토 결과의 최종반영여부 정도의 확인은 ?
기타	1. 기획업무 과정에서 사전검토, 공심위 단계를 감안해서 미리 준비하거나 대응이 필요한 사항은?
	2. 용역발주심의, 건축위원회 심의 등 다른 절차와 중복 여부에 대한 의견
	3.건축기획 제도 활성화를 위한 제반 여건 등 자유 의견

출처 : 연구자 작성

□ 인터뷰 결과

- 건축기획업무 제도에 대한 이해 차이 존재

건축기획 검토 담당자들이 체감하는 건축기획 제도에 대한 이해도의 편차는 여전히 큰 것으로 나타났다. 다만 특정 주체의 이해도가 월등하게 높거나 낮지 않았다는 점에서 발주기관 사업 담당자, 건축기획 용역 수행자, 공공건축심의위원회 위원 등 각각의 주체는 다양한 사업 경험과 여러 경로를 통해 습득한 정보를 통해 제도를 나름의 방식으로 이해하고 있으며 그 사이에서 오는 당연한 차이라고 유추해 볼 수 있다. 이 과정에서 건축기획업무의 필요성과 제도의 취지에 대한 공감대는 형성되었더라도 현장에서 주체 간 원활한 소통과 업무범위 확인 등을 통한 이해 편차를 줄이기 위해서는 건축기획업무의 세부 내용에 대한 제시는 필요한 상황이다.

- 사업 구체화 과정의 한 부분으로 건축기획 수행을 이해할 필요

건축기획 검토자들은 다수의 공공건축사업 관계자들이 건축기획업무가 제도가 의무화되기 이전에 통상적으로 진행되던 설계용역 발주심의 과정이나 예산 심사를 위한 타당성 조사, 기본계획 수립 등과 중복된 절차로 인식하고 있음을 인지하고 있었다. 다만, 응답자 대부분은 건축기획업무에 대한 이해도가 확산되면 각각의 행정 절차마다 검토하고자 하는 목표와 대상이 다르다는 인식도 확산될 것으로 예상하였다. 특히, 건축기획을 기존 사업 진행 과정에서 상대적으로 검토가 부족하였던 규모, 구체적인 계획 방향 등에 대한 내용을 보완하여 사업을 구체화하는 과정으로 이해할 필요가 있다고 답변하였다.

※ 건축기획업무와 타 절차 간 중복성 관련 의견

이○○ |
"타당성조사를 사업성부분과 예산부분만 한다면 중복되지 않을 것 같다. 타당성 조사에서 건축기획업무가 들어가는 경우는 중복된다. 구분해서 진행 가능하다. 사전검토와 공공건축심의의 예산부분 중복에 대해서는 공공건축심의는 설계용역이 나가기 전에 대한 사전검토로 초점이 설계용역 발주를 위한 심의이고, 사업을 진행하기 위한 심의라고 생각하지 않기 때문에 중복되지 않는다고 생각한다."
강○○ |
"타당성조사, 기본계획 수립 등의 타 절차와 건축기획이 중복된다는 인식이 있다는 것은 알고 있다. 발주 기관에서 이런 의견을 얘기하면 나는 타당성조사 용역 발주 또는 기본계획 수립 시에 건축기획에 해당하는 내용의 발주를 함께 진행한다면 중복성이 감쇄될 것이라고 말씀드리고 있다."

- 건축기획 수행 주체의 역량에 따른 기획 수준 차이 발생

인터뷰에 응한 건축기획 검토자들의 답변을 종합해보면 건축기획에 대한 사업 참여 주체 간 이해가 다르게 나타나는 만큼 건축기획의 내용 수준 차이 또한 큰 상황인 것으로 파악되었다. 사업을 구체화해 나가는 과정에서 발주기관 스스로 방향과 목표를 명확하게 인지하고 주도적으로 기획을 추진하였거나 발주기관이 자체적으로 명확화하지 못하는 내용을 건축사 등 전문 인력과의 협업을 통해 추진하였던 경우 건축기획이 상대적으로 충실하게 이행된 것으로 나타났는데, 이를 통하여 사업의 여건에 따라 건축기획을 수행하는 핵심 주체는 상이하지만 결국 건축기획 수행 핵심 주체의 역량과 제도에 대한 이해가 기획 업무의 수준을 결정하는 중요한 요인임을 짐작할 수 있다.

※ 건축기획업무 수행 현황과 수행 내용 격차 관련 의견

염○○ |
"2년에 가까운 공공건축심의 과정에서 느낀 점은 기획을 제대로 안한다라는 점이다. 담당자나 건축사들의 경우에도 건축기획과 법령에 대한 이해가 부족하여 기획 결과물에 누락된 항목들이 많은 상황이다."
"기획서의 내용이 유사해지고 있다. 대부분 용역을 맡은 건축사가 설계기획안을 제출하고, 그 외의 내용들은 기존의 내용들을 참고하여 붙여넣기 방식으로 작성하는 경우들이 늘어나고 있다."
" 정작 건축기획에서 중요한 부분인 발주방식이나 디자인관리방안에 대한 검토는 형식적으로만 이루어지고 있는 것도 문제이다. 담당자나 건축사 모두 기획업무가 무엇인지를 제대로 이해하지 못하고 있기 때문에 발생하는 문제라고 생각한다."
유○○ |
"일부 사업의 경우 건축과 영선팀에서 자체적으로 심의 전 자료를 검토하여 관리하고 있다. 이 경우 완성도가 높은 과업내용서와 설계공모지침서가 제출되고 있다."

- 발주기관 주도의 건축기획 수행이 이루어져야 한다는 공통된 의견

법령에서 규정한 바에 따르면 건축기획업무의 주체는 원칙적으로는 건축주 즉 발주기관이나 실제로 현장에서는 다수의 기관이 외부 전문업체에 용역 발주를 통해 건축기획을 수행하고 있었다. 이러한 형태의 건축기획이 대다수로 이루어지고 있는 만큼 건축기획

세부 항목별로 수행 주체를 구분하는 것이 필요한 것은 아닌지에 대한 질문에 응답자들은 원칙적으로 기획업무 수행의 주체는 발주기관이 되어야 하며 전문성이 요구되는 특정 항목에 대하여만 수행 지원을 유도하는 형태로 이루어져야 한다고 답변하였다. 또한 외부기관에 용역을 발주하는 형태 이외에 기관 내부 건축 직렬이나 민간전문가 체계를 활용하는 등 발주기관의 전문성 보완 형태에도 다양화가 필요하다는 의견을 제시하였다.

※ 건축기획업무 수행의 핵심 주체 관련 의견

이○○ |
"건축기획 용역 발주여부를 설계도면의 유무만으로 판단했을 때 그 비율이 발주를 한 경우가 전체의 70%정도로 볼 수 있다. 수요자 의견수렴, 시설운영계획, 사업규모계획은 발주처에서 주도적으로 하는 것이 맞는 것 같고, 예산 및 일정 계획은 전문가가 함께 하는 게 좋은 것 같다. 사업관리 체계의 경우 발주기관 담당자가 전문적인 지식을 갖고 있다면 발주기관에서 하는 게 맞다고 생각한다."
강○○ |
"'건축기획'은 사업의 방향을 구체화해 나가는 과정으로 발주기관이 수행하는 것을 원칙으로 하는 만큼 발주기관의 주도로 이루어져야 한다고 판단. 건축사, 컨설팅 회사 등의 지원이 있다고 하더라도 이들에 구분된 업무를 요구한다는 개념이라기보다 발주기관이 명확화하지 못하는 수요를 구체화하는 역할을 이행한다고 이해될 필요가 있다는 점에서 업무를 구분하는 것은 적절하지 않다는 생각이다"

- 사전검토 및 공공건축심의위원회를 통한 건축기획 보완 현황 공유

발주기관은 설계공모 이전에 사전검토와 공공건축심의위원회를 통해 건축기획의 내용을 보완해 나갈 수 있다. 대체로 사전검토 의견서나 공공건축심의 결과서 또한 건축기획 검토안이 보완 가능한 범위에서 의견 제시가 이루어지고 있는 상황이었으나, 일부 사례에서는 사전검토 단계에서 건축기획의 적정성에 대한 전면 재검토 의견을 제시하였을 경우 공공건축심의위원회에서 사업 내용 전체에 대한 검토가 이루어지기도 한 것으로 파악되었다. 일부 기초자치단체의 담당자는 심의위원회의 심의 결과를 사업 예산 증액 요구서의 근거로 활용하는 사례도 있음을 확인할 수 있었다. 다만, 개별 사례별로 반영 여부를 확인할 수 있을 뿐 심의 의견의 반영 여부를 체계적으로 관리할 수 있는 시스템은 구축되어 있지 않은 상황이다.

※ 건축기획 이후 절차에 따른 기획업무 내용 보완의 실효성

이○○ |
"사업기획의 보완의 의미에서의 변경이기 때문에 보완 가능한 내용에 대해서 의견이 나온다. 일부 담당자의 경우 공심위에서 나온 의견을 이후 예산 증액 요구를 위한 근거 자료로 활용하겠다고 한 경우도 있었다."
강○○ |
"심의과정에서 담당자가 정책사업으로 추진 중인 사업이며, 발주를 위해서는 빠른 행정처리가 필요하다는 상황 설명을 하는 경우도 발생한다."

- 사업 규모별 건축기획의 적정성 평가 기준 필요성에 대한 공감대 확인

건축기획은 모든 공공건축 사업에서 의무화 되었으나 사업의 규모에 따라 이후 절차가 상이하다. 서울과 충청남도 두 지역의 공공건축심의위원회 운영 현황을 파악한 결과 두 지역 모두 설계비 1억 원 이상의 사업계획 사전검토 대상 사업에 대한 기획 심의에서는 큰 혼선이 없었으나 그 이외 대상인 설계비 1억 원 미만의 사업에 대한 심의 방향에서 다소 혼선이 있다고 하였다. 즉, 사전검토가 진행된 사업의 경우에는 사전검토 의견 반영 여부를 중심으로 건축기획 적정성 검토가 이루어지기 때문에 심의할 내용이 명확하다. 반면 1억 원 미만 사업의 경우 심의를 통해 건축기획 내용에 대한 평가가 이루어져야 하는데 평가 기준 자체가 부재하기 때문에 심의위원 간에도 견해차나 판단 기준 자체가 달라 일관된 심의 진행에 어려움이 있다고 답하였다.

일관된 심의기준을 제시하고 사업과 심의 방향에 대한 심의위원의 이해도 제고를 위하여 검토 항목별 심의 기준 마련이 필요하며, 장기적으로는 유형별 표준 설계공모 지침서, 건축기획 우수 사례 공유 등을 통해 사업 유형과 특성에 부합하는 기획과 심의 방향에 대한 이해도 제고 및 인식 확산이 필요하다는 점에 응답자 대부분이 공감하였다.

※ 사업 규모별 건축기획업무 평가 기준 및 수행 가이드 필요성 관련 의견

염○○ |
"1억 원 미만 사업의 경우 기획 내용에 대한 심의를 하는데, 구체적인 기준이 없기 때문에 심의위원별로 이해도가 상이한 상황이 발생하기도 한다."
강○○ |
"'충청남도의 경우 심의항목설명서 등을 마련하여 심의위원들의 이해도를 제고하고 일관된 심의를 유도하기 위한 방법을 고민한 적은 있으나 아직 실행하지는 못하였다. 방향을 생각해본다면 지나치게 세부적인 사항을 제시하기 보다는 키워드 정도 제시만으로 충분할 것으로 판단된다."
"사전검토를 이행한 사업의 경우에는 사전검토 의견이 설계공모 지침에 어떻게 반영되었는지 명확하게 명기하도록 하여 심의에서 해당 내용 확인이 원활하도록 유도하고 있다."

5. 소결

1) 건축기획 수행 자료 및 현황 분석 종합

□ 건축기획업무 제도화에 대한 상반된 인식 확인

현황 진단을 통해 건축기획업무가 의무화됨에 따라 사업의 추진 절차상 문제점이나 필수 사항에 대한 검토가 사전에 이루어져서 사업관리가 용이하다는 측면과 합리적인 예산 수립과 계획 방향 구체화에 도움이 된다는 부분은 긍정적인 영향으로 볼 수 있으나 공공건축 사업의 추진절차가 복잡해지고 길어진다고 인식하는 점은 부정적인 영향으로 정리할 수 있다. 제도화 이전에도 사업계획을 수립하는 과정에서 건축기획 업무를 수행하고 있었지만 제도로 포함됨에 따라 타 절차와 간섭이나 중복을 최소화하고 체계적이고 세분화된 검토가 이루어지도록 고려해야할 필요성도 강조하였다.

□ 건축기획업무 범위와 실제 현장에서 수행도의 간극 발생

건축기획 항목별로 수행여부를 살펴본 결과 총 68개 건축기획 항목 중 50개 이상의 항목을 충실하게 이행한 사업은 없었다. 제도상에서 언급한 11개 사항에 대해 지나치게 세분화하여 분석한 결과일 수도 있겠으나 건축기획의 업무 범위가 상당히 포괄적이라는 것은 수행정도의 결과에서도 재차 확인할 수 있었다. 원활한 업무 수행을 위해서는 합리적인 업무 범위에 대한 방향을 재설정하고 이에 따른 세부항목을 구체적으로 안내할 필요가 있다.

전문가 설문조사에서 살펴본 건축기획의 항목별 가중치 값은 중분류 및 세분류 위계에서 공통적으로 사업비(공사비, 설계비) 항목과 사업규모 설정, 설계공모 발주방식에 대한 사항을 비중 있게 평가 하고 있다. 하지만 실제 사업에서는 사업비 중에 설계비 항목은 공사비 대비 산출근거를 바탕으로 면밀하게 검토하지 못하고 있으며 사업규모에 대한 내용은 절반정도 사업만 산출근거를 바탕으로 검토하고 있다. 또한 설계공모 등 설계발주 방식에 대한 항목을 비중 있게 평가하고 있는 것과 달리 실제 건축기획 업무 수행과정에서는 85%이상 사업에서 설계발주관련 내용을 구체적으로 검토하고 있지 못하다.

□ 건축기획업무 수행주체로서 발주기관의 역할에 대한 인식 확산 필요

심층면담 결과에서 파악된 것처럼 건축기획업무 수행의 핵심주체는 발주기관이어야 한다는 인식보다는 건축사사무소 등 전문 업체 또는 기관에 용역 발주 형태로 이행하는 것으로 파악하고 있다. 건축기획업무를 수행하는 핵심주체는 선행연구나 문헌에서 언급하고 있는 것처럼 발주기관이 되어야함은 명확하나 아직 실제 현장에서는 그렇게 인식하지 못하고 있으므로 지속적으로 관계자들의 인식을 변화시킬 필요가 있다.

다만, 발주기관 응답자 다수가 건축기획을 용역을 통해 이행하는 가장 많은 사유로 '부서 내 전문인력 부재 및 업무에 전문성 확보'를 언급하였다는 점에서 발주기관이 건축기획업무 자체 또는 일부 전문성을 요하는 항목 수행에 대한 부담감을 가지고 있음을 유추해볼 때 발주기관 담당자의 부담감을 상쇄시킬 방안에 대한 검토는 반드시 필요한 상황이다.

□ 주체 간 협력체계 구축을 통한 사업 구체화 과정 이행 유도

사업의 취지와 목적에 부합하는 방향을 탐색하고 계획을 구체화해나가는 건축기획 수행 과정에서 발주기관은 사업 추진의 주도적 역할을 하여야 하며 일관된 추진을 유도하여야 한다. 발주기관이 수립한 사업의 목표와 계획을 구체적으로 구현하는 과정에서 기술적이고 전문성 있는 검토가 요구될 것이며 이 과정에서 발주기관은 내외부 지원주체를 사업에 효율적으로 활용하고 참여하도록 유도하기 위한 방법을 모색하여야 한다. 지원주체를 활용하고자 하는 목적과 취지를 명확히 설정하고 그에 부합하는 과업범위 설정, 충분한 의사소통을 통하여 수행주체와 지원주체 간 협력적인 사업 구체화 과정을 유도할 필요가 있다.

□ 건축기획 업무 수행이 설계비 규모에는 비례하나 용역 대가와의 상관성 파악에는 한계

건축기획 자료를 통한 수행항목 및 수행도 분석 결과 모두, 설계비 추정가격 규모에 비례하여 건축기획 업무를 충실하게 수행하고 있는 것으로 파악되었다. 하지만 관계자 심층면담에서 건축기획업무 수행비용을 살펴보았을 때 과업 기간이나 설계비 등 건축기획업무 용역의 대가와 범위에 영향을 미치는 요소에 대한 상관성은 파악하기 어려웠다. 이를 해석하면 사업의 규모가 클수록 많은 항목에 대해 건축기획을 수행한다고 할 수 있으나 많은 항목을 용역을 통해 이행한다고 쉽게 단정하기는 어려울 수 있으며 발주기관이 자체적으로 검토한 건축기획 항목이 많을 수도 있다.

□ 건축기획업무 용역 수행의 적정 시기는 사업마다 다름

면담조사 결과 건축기획업무에 대한 위탁용역의 적정 시기는 사업마다 다르다는 의견이 주를 이루었다. 최종 확정된 예산에 맞는 건축기획 수행이 합리적이라는 의견과 사업 구상 초기에 건축 분야의 전문가 개입을 통하여 사업의 적정 규모와 방향을 검토하고 그에 맞는 예산을 확정 및 조정하는 것이 합리적이라는 의견도 존재한 것처럼 사업의 여건별로 효과적인 건축기획업무 용역을 수행할 시기는 다르게 적용하는 것이 필요하다.

다만, 보다 효율적으로 대표적인 사업의 유형이나 조건에 따라 최적의 건축기획 용역시기와 범위가 있는지 검토하여 제시한다면 발주기관 입장에서 용이할 수 있다.

2) 건축기획업무 활성화를 위한 주요 쟁점 도출(안)

□ 건축기획 업무에 대한 이해도 제고 방안 모색 필요

공공건축 사업에 대한 건축기획업무 수행 의무화가 1년 이상 경과하였으나 발주기관 사업 담당자, 건축기획 용역 수행자 등 관련 주체마다 제도에 대한 이해는 매우 다르다. 심층 조사를 통하여 발주기관이 주도적으로 건축기획을 이행하는 것을 부담스러워 하고 외부에 위탁용역을 통해 수행하고자 하는 경향이 현재까지는 강하게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 법제도의 취지에 따라 건축기획의 업무의 적절한 추진 방식을 고려하고 이를 주도적으로 수행하여야 할 주체는 발주기관임을 명확화 할 필요가 있다.

□ 내실있는 건축기획 업무 수행을 위한 다양한 추진 방식 가이드 제시 필요

심층 분석을 통하여 발주기관의 대다수가 건축기획 업무에 대한 상당한 부담을 가지고 있었고, 그에 따라 조사 대상 사업의 90% 이상이 외부 전문기관에 용역 발주를 통하여 건축기획 업무를 수행하였다는 점은 제도가 본래의 취지에 부합하게 안정적으로 작동하기까지 과도기적 차원의 대안 검토가 필요함을 시사한다. 발주기관이 직접 건축기획을 수행하는 것과 더불어 외부 전문주체의 활용을 통한 건축기획 업무를 수행하는 것도 기획업무의 추진방식의 대안으로 제시하여 발주기관의 업무 부담감을 상쇄시켜주는 방안을 검토할 필요가 있을 것이다. 이에 맞추어 제도 차원으로도 각 주체에 대한 명확한 구분과 주체별 업무 내용 및 범위 제시 등의 체계적 정비 방안이 마련될 필요가 있다.

□ 건축기획업무 범위(항목) 대한 조정

건축기획이 사업기획과 설계기획을 포함하는 과정이라는 데에는 관계자들의 의견이 일치하였다. 다만 사업 특성에 따라 심도 있게 다룰 항목과 간소화하여 다룰 수 있는 항목의 차별화에 대해서는 고민이 필요하다는 의견이다. 앞서 자료 분석과 심층 조사결과를 종합하여 건축기획항목에서 비중 있게 다루어야하는 항목과 상대적으로 효용성이 낮은 항목을 구분하고, 건축기획의 목적과 취지에 맞추어 건축기획 업무 범위를 정의하고 타 절차에서보다 건축기획에서 비중 있게 다루어야하는 항목에 대한 정의를 할 필요가 있다.

절차상 중복을 최소화 하는 측면에서도 본격적으로 선택·집중하여 검토하여야하는 건축기획업무 수행 항목을 구분하는 것이 효과적일 수 있다. 심층조사에서 언급된 것처럼 적정 입지 검토에 대한 사항은 초기에 확정되므로 건축기획과정에서는 대지 현황분석으로 한정한다든지 시설 운영 및 활용계획은 사업추진과정에서 많이 변경되므로 기획단계에서 구체적으로 검토하기에는 효용성이 없다는 의견을 감안하면 사업 특성과 해당 항목의 실효성에 따라 건축기획 항목을 선별적으로 이행하는 방안도 고려해볼 수 있을 것이다. 다만, 건축기획 단계에서만 검토 하는 항목에 대해서 빠짐없이 검토될 수 있도록 기존보다 강조하여 작성할 필요가 있다.

□ 사업마다 효과적인 건축기획 업무 용역 수행 시점을 가이드 할 필요

건축기획업무는 초기 사업 구상 단계 시작하여 설계용역을 발주하기 전에 마무리된다. 그래서 초기에 문서를 작성하는 과정도 건축기획업무 수행의 과정으로 볼 수 있으며 건축기획업무를 수행하는 시점을 별도로 구분 지을 필요는 없다. 하지만 보다 전문적인 판단을 요하는 관련 법규 검토 항목이나 설계지침 검토 등의 특정 업무는 전문가의 지원을 받아야하며 이는 용역으로도 수행할 수 있다. 공공건축의 사업 종류와 여건에 따라 최적의 유효한 건축기획 용역시기와 범위에 대해 가이드를 한다면 발주기관입장에서 건축기획업무를 보다 체계적으로 수행 할 수 있다.

□ 사업 유형과 방식에 따른 건축기획 업무의 범위를 가이드 할 필요

현재까지는 법적으로 규정되고 있는 건축기획 항목이 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제2항 및 동법시행령 제19조의2 제1항을 통해 제시된 11개 항목에 불과하여 사업 유형별 특성을 반영하고 있지 못한 한계가 있다. 따라서 사업의 성격을 규정하는 발주기관 유형, 용도, 건축구분 등에 따라 가중치가 높은 항목을 구분 제시하여 사업 특성을 고려하여 효율적인 건축기획 업무 수행을 유도할 필요가 있다.

[표 3-67] 건축기획 수행 현황 분석 종합

구분	세부 기준		주요 분석결과
자료 분석	건축기획업무 항목 수행도 평가	건축기획 항목 수행 여부	68개 세분류 중, 20≤수행항목<30인 사업이 36.4%, 30≤수행항목<40인 사업이 52.3% 차지
		기획 항목별 가중치 적용에 따른 건축기획 수행도	·(수행도 상위 20개 사업) 문화 및 집회시설, 설계비 10억 원 이상 사업이 가장 많이 나타남 ·(수행도 하위 20개 사업) 설계비 1-3억 원의 사업이 가장 많이 나타남
내용 분석	건립방식	리모델링, 신축	건립방식에 따른 기획 수행도의 경향은 두드러지지 않음
	사업 가이드라인, 기준 유무	사업 관련 가이드라인 유무	사업가이드라인이 있는 경우, 기획 수행도가 높게 나타남
	주체 간 협력체계	사업별 건축기획 추진 주체 구성	타당성조사 전문기관, 엔지니어(토목, 조경), 건축사, 민간전문가, 위수탁협약 기관 등 기획 참여주체 업무
현황 분석	일반 현황 (I)	건축기획 수행방식(유형)	외부기관 용역(91.3%) , 자체 수행(8.7%)
		건축기획 외부 위탁 결정 이유	전문인력 부재 및 전문성 확보(41.2%) 구체적 지침 부재(23.5%) 미응답(29.4%)
		건축기획 용역 기관(업체) 선정 방식	수의계약을 통한 계약 체결(71.4%)
		건축기획 용역 수행 기관(업체) 유형	건축사사무소(66.6%), 타당성조사 전문기관(23.8%)
		건축기획업무 대가 산정 방식	건축설계대가의 3~8%(29.4%) 가용예산 범위 내 (29.4%) 업체견적서(17.6%)
		건축기획 용역 업무범위	건축기획, 사전검토, 공공건축심의위원회 심의, 설계지침서 작성 등 세부 업무를 사업 여건에 따라 상이하게 발주
		건축기획 용역 참여 인력 구성(분야 및 인원 수)	건축분야, 3~5인 구성 응답이 다수 차지
	수행 여건 (II)	건축기획 목적 / 건축기획 업무 필요성에 대한 인식	발주기관 사업 담당자(70.5%), 건축기획 용역 수행자(92.3%) 모두 제도 필요성에 대하여 공감
		건축기획 목적 / 건축기획 법제화에 따른 차이 체감	(긍정적) 사업 추진절차 상 사전 검토 기능 (부정적) 추가 절차 도입에 따른 사업기간 지연
		건축기획 주체 / 기획 항목별 적합한 수행 주체 구분 필요성	·발주기관 사업 담당자와 달리 건축기획업무 수행자 응답에서 기획 업무별 주체 구분이 필요하다는 의견이 전체의 84.5%를 이룸 ·건축분야 이외 전문분야와 협업 등을 위하여 주체 유형에 따른 업무 구분 필요
		건축기획 절차 / 자체/용역 추진시의 어려움	법규 및 법정 의무사항 검토 / 관련 기간 확보
		건축기획 절차 / 용역발주 적정 시기	사업 구상 시(69.2%), 사업규모 및 예산 확정 이후(30.8%)
		건축기획 내용 / 업무범위 개선/차별화 방향	소규모, 표준화된 기준 마련된 시설, 건축유형 등에 따른 건축기획 업무 수행 항목 차별화 필요
		건축기획 내용 / 기존 절차와의 중복 관련 의견	중복되지 않는다(61.5%), 중복된다(38.5%)
		건축기획 활용 / 후속절차를 통한 기획 보완 용이성	도움이 되었다(82.4%), 도움이 되지 않았다(11.8%)
		건축기획 활용 / 건축기획 후 사업 초기규상 변경 여부	예산 및 일정계획, 사업 규모계획이 주요 변경사항

주요 쟁점

목적

건축기획 업무 제도 이해도 제고 방안 모색 필요

주체

·기획업무의 핵심 수행주체는 발주기관이라는 인식 제고 필요
·발주기관을 지원하는 전문 주체를 제시하고, 각 주체별 업무 구분을 명확화하여 가이드

시기

사업 특성을 고려하여 효과적인 건축기획 업무 수행 시점에 대한 가이드 필요 ⇨

방법

·발주기관의 직접 수행
·발주기관 주도의 건축기획이 어려운 경우 효과적인 건축기획 추진과 전문성 확보를 위한 다양한 추진 방식 결정 가이드 제시

내용

·사업 유형과 방식에 따른 건축기획 업무의 범위를 가이드
·사업 특성에 따른 건축기획업무 범위에 대한 조정

출처: 연구자 작성

제4장 공공건축물 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안

1. 공공건축물 건축기획업무에 대한 개념 구체화
2. 건축기획업무 활성화를 위한 제반여건 마련
3. 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안(안)

1. 공공건축물 건축기획업무에 대한 개념 구체화

1) 건축기획업무 목적과 주체

□ 건축기획업무 목적 정립

2장의 선행연구와 제도분석, 3장의 현황조사와 심층면담을 통해서 현재 우리나라 공공건축물의 건축기획업무는 초기 사업 구상 단계의 간단한 문서 작성에서부터 기본계획 수립, 설계용역 공모지침서 작성 등 발주 이전의 모든 과정을 건축기획업무를 수행하는 과정으로 이해할 수 있다. 그러나 제도상 건축기획의 업무는 사업 추진과정 상 여러 단계의 업무들이 긴밀하게 연관되지 못한 채 현장에서 혹은 관련 주체마다 분리된 업무를 수행하고 있으며 관계자마다 이해의 정도에도 큰 차이가 있었다.

이러한 관점에서 본 연구는 공공건축물 건축기획업무의 목적과 의미를 현재 공공건축물 발주 체계와 과정을 감안하여 포괄적인 건축기획의 목적과 세부 실행 목표로 나누어 설명하고자 한다. 심층면담에서 발주담당자가 단계별로 중복된 내용의 검토로 인하여 절차에 소요되는 기간이 증가하여 업무의 효율성 저하가 우려된다는 문제 제기를 한 바가 있는데, 향후 건축기획업무의 목적과 의미에 대하여 공감대를 형성하고, 건축기획에

해당하는 앞단의 과정들에서 구체화되어야 하는 내용과 목표를 공유한다면 이런 문제들을 자연적으로 감소할 수 있을 것으로 판단된다.

- 발주기관이 사업의 필요성과 내용을 구체화해가는 과정 전반을 의미

공공건축물 건축기획업무는 설계용역 발주를 위하여 발주처가 사전 절차로 진행하는 모든 단계의 업무이다. 따라서 건축기획이란 단계별로 정해진 사업기준 등을 바탕으로 합리적인 예산과 규모를 설정하고, 사업의 계획 방향을 구체화해나가는 과정을 의미한다.

- 예산 낭비를 막고 이용자 편의 및 수요에 맞춰 최적의 시설을 제공

건축기획업무는 단계별로 각각의 절차에 적합한 실행목표를 설정하게 된다. 사업의 초기 단계인 예산안 편성이 중심이 되는 사업기획의 단계에서는 법적인 근거와 절차를 통해서 주어진 예산과 규모를 설정하여 예산 낭비를 막는 것이 실질적인 업무의 목표이다. 또한 주어진 여건 속에서 합리적으로 이용자 편의와 수요를 구체화하여 공간을 효율적으로 구성하고 최적의 시설을 조성하는 것이 건축기획의 목적이 된다.

□ 발주기관을 수행주체로 이외는 지원주체로 구분

- 발주기관이 건축기획의 주요 수행주체임을 강조

건축기획업무 현황 분석을 통하여 발주기관이 건축기획업무를 주도적으로 수행하거나 주체적으로 결정을 내리는 경우는 매우 드물게 있었다. 이는 건축기획업무를 내실있는 사업 추진을 위해서 라기 보다 사업계획 사전검토를 위한 대응이나 기관장 보고 및 내·외부 홍보자료를 마련하기 위한 수단으로 생각하여 발주기관이 집적 수행하기 보다는 외부 주체에 용역 발주 등의 형태를 통하여 수행하고 있음을 확인할 수 있었다.

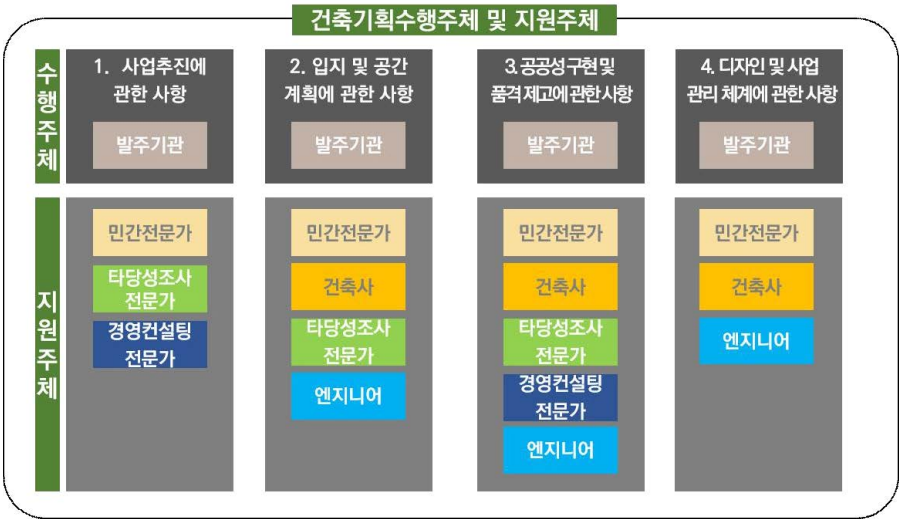
하지만 문헌자료 및 선행연구분석에서 언급한대로 건축기획은 건축주인 발주기관이 사업의 목적과 취지를 건축물로서 구현해나가기 위한 과정으로 수행의 핵심 주체는 발주기관이 되어야 한다. 특히, 공공건축 조성사업에서 사업의 주요 결정 사항인 예산, 일정 관리 등에 대한 내용은 지역과 해당 기관의 여건을 명확하게 이해하고 있는 발주기관이 검토하고 계획을 수립하는 것이 합리적이며, 발주기관의 결정 과정에서 합리적인 판단 근거 제시 등을 통하여 내실 있는 기획 수행을 지원하는 역할로 외부 주체를 활용하는 것이 바람직하다.

- 건축기획업무 수행 효율화 및 내실화 도모를 위하여 전문 지원주체를 활용

건축기획은 사업의 목적 및 프로그램을 구상하는 단계에서부터 시작해 적정 규모 및 예

산을 비롯하여 세부적인 설계방향 및 사업 발주방식 등을 포괄적으로 검토하는 일련의 과정이며 이를 종합하여 사업계획을 마련하는 것을 의미한다. 2장에서 확인하였듯이 건축기획의 업무는 타 제도와 비교하여 수행 항목의 스펙트럼이 넓고 특정 부분에서는 상세한 검토가 요구되기 때문에 발주기관이 모든항목을 직접 수행하기에는 한계가 있을 수 있다. 사업 추진을 위한 전반적인 사항을 포괄적으로 다루어야하므로 발주기관 담당자가 모든 내용을 수행하기에는 거의 불가능하다는 것을 면담 및 현황조사를 통해서도 재차 확인하였으며 이러한 상황에서 반드시 발주기관이 건축기획업무의 수행 주체가 되어야 한다고 강조할 수는 없는 실정이다.

법규 검토, 사업의 경제적 효과 및 타당성 분석 등 일부 전문성을 요구하는 항목에 대하여는 건축사, 엔지니어, 타당성조사 수행 전문기관 등 전문 지원주체를 활용하여 건축기획업무 수행의 효용성을 제고할 수 있을 것이다. 이 과정에서도 건축기획의 핵심 수행주체는 발주기관이 되어야 하며 발주기관과 외부 지원주체는 용역을 발주하고 해당 업무를 수행하는 수직적 관계가 아닌 사업의 목적을 실현하는 건축기획업무를 함께 이행하는 협력적 관계로 각 주체의 역할을 정립하고 업무 수행체계를 구축할 필요가 있다.



[그림 4-1] 건축기획 수행주체 구분
출처: 연구자 작성

- 건축 분야 이 외에도 건축기획 수행을 지원할 수 있는 주체에 대한 가이드가 필요

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2 제5항에 따라 발주기관이 건축기획 수행을 의뢰할 수 있도록 규정된 주체는 공공건축지원센터, 지역 공공건축지원센터, 역량 있는 건축사, 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 위촉한 민간전문가이다. 민간전문가나 건축사의 경우 건축, 도시 및 조경 관련 분야에 대해 전문성이 있다고 인정받은 자로 이해할 수 있으며 이들이 건축기획 과정에 참여함으로써 해당 분야와 관련된 건축기획 항목, 특히 설계기획에 해당하는 항목의 전문성 있는 검토가 가능함을 유추할 수 있다.

「건축기본법」 및 동법 시행령에 따른 민간전문가 자격기준
1. 「건축사법」에 따른 건축사
2. 건축 · 도시 또는 조경 관련 기술사(「국가기술자격법」에 따른 기술사를 말한다)
3. 대학에서 건축 · 도시 또는 조경 관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

하지만 사업기획에서부터 설계기획까지 건축기획의 각 항목별로 요구되는 전문성을 감안했을 때 사업 타당성이나 경제 효과, 시설 운영 관리 방안 등 사업기획과 관련된 건축기획 항목에 전문성 확보를 위해서는 시설 운영 및 관리, 경영 컨설팅 등의 수행이 가능한 연구자, 교수 등 지원주체의 그룹을 다양하게 고려할 필요가 있다. 사업 특성과 추진 단계에 따라 설계기획에 집중하여 건축기획의 수행이 필요한 경우 공공건축가 등 발주기관에서 위촉한 민간전문가를 지원주체로 참여시킬 수 있을 것이다. 반면, 기본 구상 이외에 사업 추진에 관한 사항 전반이 초기에 검토되어야 하는 경우 건축, 도시 등의 설계기획 관련 지원주체 이외에 시설의 운영방식 및 운영프로그램의 검토가 가능한 유사 시설 운영자 또는 관련 분야 연구자 등의 기획 참여를 통하여 보다 효과적인 기획업무 수행을 유도할 수 있다.

건축기획 항목에 따라 요구되는 전문성을 감안한 건축기획 지원주체에 대한 가이드 제시가 필요할 것으로 판단되며 본 연구에서 제시한 건축기획 항목(안)의 중분류를 기준으로 주체별 지원 가능 업무를 제시하였다. 1차적으로 현행 공공건축 조성 초기 단계에 참여하고 있는 발주기관 이외의 주체를 중심으로 지원 주체의 유형을 구성하였으며 그들이 사업에 참여하여 수행하는 과업의 내용과 건축기획 항목과의 상관성을 토대로 각 주체별 지원 가능한 건축기획 항목을 구분 제시하였다.

공공건축지원센터는 「건축서비스산업 진흥법」에서 규정하고 있는 공공건축 조성 전반을 지원하도록 국토교통부가 지정한 기관으로 건축기획 업무의 수행 전반이 가능하나, 기관 내부 여건과 직접적으로 관련된 기획 항목의 수행을 위해서는 발주기관 담당자의 면밀한 협조가 요구된다. 민간전문가의 경우 발주기관에서 자체적으로 위촉한 형태이

기 때문에 발주기관 내부 여건에 대한 이해가 상대적으로 높아 관련 기획 항목의 수행이 원활하고 민간전문가 운영 부서가 기관 내에 위치하여 기관 내 타 부서와의 면밀한 협조 체계 구축도 용이할 것으로 판단된다. 건축사의 경우 「건축사법」과 동법 시행령, 시행규칙에 따라 규정된 건축사의 업무에 따라 지원 가능한 건축기획 항목을 구분하면 건축 계획과 관련된 설계기획 중심의 건축기획 지원이 가능할 것이다. 사업 특성에 따라 조경, 도시계획, 교통 등에 관한 기획이 필요한 경우에는 해당 분야의 엔지니어링 기술자의 지원을 통한 건축기획 수행이 가능한데, 마스터플랜 수립 관련 용역 발주가 대표적인 형태라고 할 수 있다. 또한 사업 특성과 발주기관의 여건 등에 따라 지원주체 간 협업을 통한 건축기획업무 수행을 유도할 수도 있을 것으로 판단된다.

[표 4-1] 건축기획 항목별 지원주체 가이드

건축기획 항목(안)		지원주체					
대분류	중분류	공공건축 지원센터	민간 전문가	건축사	엔지니어링 기술자	타당성 조사 전문가	경영 컨설팅 전문가
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정						
	1-2. 사업의 필요성 검토		○			○	
	1-3. 사업의 기본방향 설정		○			○	○
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	○	○			○	○
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	○	○			○	○
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	○	○			○	
	1-7. 사업기간 검토	○	○			○	
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○	○			○	
	1-9. 시설 운영 계획					○	○
	1-10. 관계자 의견 수렴					○	○
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정					○	
	2-2. 대지현황조사	○	○	○	○	○	
	2-3. 배치계획	○	○	○	○		
	2-4. 공간계획	○	○	○			
	2-5. 에너지 효율화 계획	○	○	○	○		
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	○		○	○		
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○	○			○	○
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	○	○	○	○	○	
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○	○	○		○	
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	○	○	○		○	
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계		○			○	
	4-2. 민간전문가 활용						
	4-3. 설계의도구현 수행방식		○				
	4-4. 설계발주방식의 결정	○	○				
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	○	○		○		
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식		○	○	○		

출처: 연구자 작성

2) 건축기획 업무 범위와 내용에 대한 정립

□ 기본구상에서부터 설계용역 발주 전 과정을 모두 포괄하는 건축기획업무 범위 설정

- 건축기획은 건축물 설계이전에 수행되는 모든 과정을 포괄함

2장에서 정의했다시피 건축기획은 건축물 조성 과정 전체에 대해 구상하는 사업기획과 설계기획을 하는 과정을 의미한 만큼 건축물 설계 이전에 수행되는 모든 과정이 건축기획이라 할 수 있다. 또한 연구에서 정의한 건축기획의 범위에 대한 적정성을 검증하고자 3장에서 자료 분석 및 심층면담 등을 통해 적정 건축기획의 범위와 내용에 대해 살펴본 결과 사업담당자의 약 60%는 법상의 건축기획 범위가 적정하다고 답변하였으며 이중 건축기획 수행도 상위그룹의 사례와 담당자의 의견을 살펴보았을 때 적정 건축기획의 범위를 사업기획과 설계기획을 포괄하는 것이 바람직하다.

- 관련 절차에서 검증한 항목은 중복 검토를 최소화

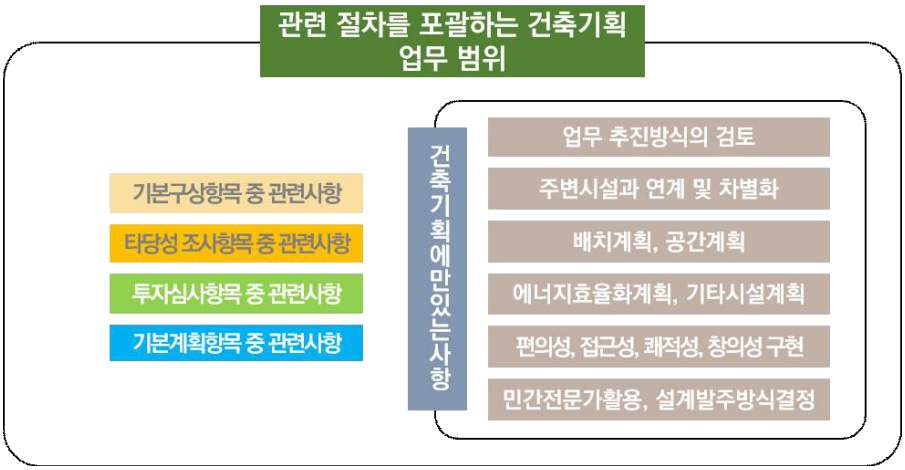
건축기획은 건축물 설계이전에 수행되는 모든 과정을 포괄하고 있으며 타 법에 따른 타당성조사, 예비타당성조사, 투자심사, 기본계획 수립 등 유사절차도 포함하고 있으므로 관련 절차와 중복을 최소화하는 것이 필요하다.

심층면담에서 확인할 수 있듯이 발주기관 사업담당자는 약 30% 정도, 건축기획업무 용역 수행자는 약 40%정도가 건축기획과 다른 절차와 중복되는 부분이 있다고 인식하고 있다. 이런 측면에서 건축기획업무 수행과정에서 관련절차와 중복을 최소화하기 위해서는 앞서 검증한 항목은 재검토를 최소화하는 방안이 요구된다.

예로 투자심사 절차를 통해 사업 규모와 예산의 적정성을 검토한 사업의 경우 이후 건축기획 과정에서 선행 절차와 결과를 최대한 존중하고 수용하고 나머지 건축기획 항목에 대한 구체화 과정에 집중하는 것이 바람직하다. 즉, 주어진 예산과 규모 조건 안에서 보다 현실적이며 구체적으로 사업의 실효성을 제고하기 위한 세부시설 구성방향에 대한 검토와 기능적인 공간 환경을 조성하기 위한 차별화된 전략 모색이 필요하다.

사업의 목적, 수요예측, 현황(사례)조사, 사업규모, 예산, 입지 등 주요 사항은 사업의 타당성 심사과정인 투자심사 과정이나 예산심의 과정에서 적정성을 검토하게 되므로 이후 건축기획 수행과정에서 해당내용을 재검토·변경하기 보다는 한정된 자원을 어떻게 효율적으로 시설조정 과정에서 집행하느냐에 초점을 둔 건축기획이 바람직하다고 판단된다. 하지만 반대로 건축기획 단계에서 만 검토하는 항목은 빠짐없이 구체적으로 검토되어

야하나 20년도 346건의 공공건축 사업의 현황을 살펴보았을 때 공간계획 항목은 대상 사업 중 24%, 편의성, 접근성, 쾌적성, 창의성 구현 항목은 27%, 설계발주방식의 결정 항목은 12%정도의 사업만 검토를 이행하였다. 건축기획 단계에서 검토하는 항목에 대한 구체적인 내용과 수행 방식에 대한 가이드가 요구된다.



[그림 4-2] 관련 절차를 포괄하는 건축기획 업무 범위
출처: 연구자 작성

- 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회 절차도 건축기획의 관련 절차로 연계

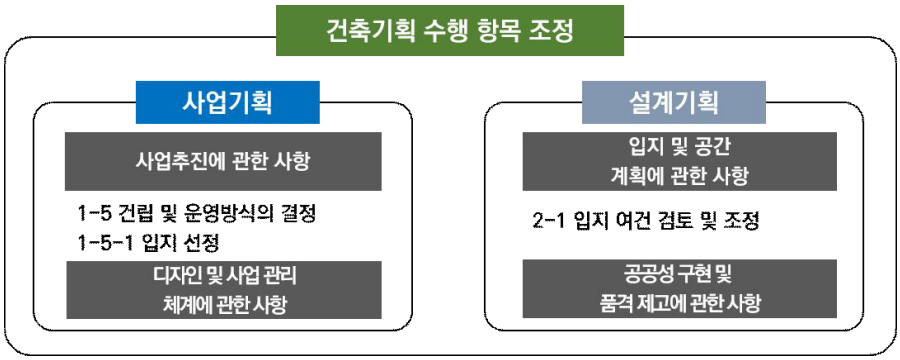
사업기획과 설계기획을 통해 마련한 건축기획 내용을 바탕으로 사전검토 신청 및 의견을 통지받아 사업 내용에 반영하고 이 내용으로 공공건축심의위원회 심의를 거쳐 설계용역을 발주해야하는 절차가 있으므로 기획 내용은 용역발주 전까지 계속 변경 및 수정, 구체화 과정이 필요하다. 심층면담을 수행한 사업 중 26%가 건축기획 용역 업무 범위에 공공건축 사업계획 사전검토 이행 지원과 공공건축 심의위원회 심의 지원도 포함하고 있었다. 이런 상황을 감안하였을 때 사전검토 및 공공건축심의 절차를 건축기획 업무와 분리해서 다루기보다는 포괄적으로 연관된 하나의 업무로 바라보는 것이 요구된다. 다만 주요 수행주체는 구분해서 생각해야한다.

- 다양한 주체별 업무 범위와 건축기획용역 범위 설정을 위한 항목 조정

심층면담 사업에 건축기획 용역의 업무범위는 사업마다 달랐으며 비용 산출근거도 사업마다 달랐다. 비용 기준의 경우 수행주체가 건축사사무소를 비롯하여 전문기관, 엔지니어링 사무소등 다양하여 일관된 기준 적용에 어려움이 따르나 관련 주체마다 수행해

야하는 업무의 범위는 사업마다 차이를 줄여서 일관되게 가이드를 하는 것이 필요하다.

입지 및 공간계획에 관한 사항과 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항인 설계기획의 적정 지원주체는 앞서 나열하였듯이 지원센터와 민간전문가, 건축사가 될 수 있다. 하지만 심층면담과정에서 입지 및 공간계획에 관한 사항 중 입지 결정 항목은 지원센터 ,민간전문가, 건축사가 결정할 수 있는 항목이 아님을 다수의 관계자가 언급하였다. 이런 여건을 고려하여 2-1 입지결정항목은 사업의 추진에 관항 사항의 1-5 건립 및 운영방식의 결정 항목 내로 앞당겨 조정배치하고 기존의 입지결정 항목은 입지 여건 검토 및 확정으로 조정하여 지원주체가 수행 할 수 있는 업무 범위로 한정하는 것이 설계기획을 지원센터, 민간전문가, 건축사가 용역으로 추진하는데 적합하다.



[그림 4-3] 건축기획용역 범위 설정을 감안한 수행 항목 조정
출처: 연구자 작성

□ 사업 특성을 고려한 전략적인 건축기획 수행 항목의 조정

사례 분석 및 관계자 심층 인터뷰 결과, 각 사업별로 추진경위 및 관련 기준·가이드라인 유무 등에 차이가 있어 건축기획 용역을 통해 유의미한 결과를 얻기 위해서는 수행 항목에 차별화가 필요한 것으로 파악되었다.

- 가이드라인이 구체적이고 명확한 사업인 경우 설계기획에 집중하여 수행

생활SOC 복합화사업은 공모신청을 위해 발주기관에서 입지분석 근거자료를 포함한 사업개요서(사업필요성, 개발추진방식, 기존사업계획 연계 추진 여부, 총 소요예산, 시설별 예산내역, 사업규모, 대상지 면적 등), 자체검토서, 시설별 사업계획서(건축행위, 대상지 위치, 사업기간, 총사업비, 사업규모, 조성시설, 운영계획 등)를 준비해야 한다. 다만, 이 경우 복합화 시설의 기준·가이드라인이 있는 경우 이를 준용한다. 그리고 그린리

모델링사업, 그린스마트스쿨사업 등 중앙부처 공모 사업은 사업 유형별 가이드라인이 있기 때문에 이를 따른다. 이렇게 사업 가이드라인이 제시된 공모사업의 경우 신청 이후 공모선정이 완료된 후 건축기획을 진행하는 것이 바람직하며, 선행절차의 내용을 최대한 수용하고 설계기획에 집중적으로 수행하는 것이 적정하다고 판단된다.

또한, 공공도서관 건립운영 매뉴얼, 생활밀착형 국민체육센터 건립운영 가이드라인, 농어촌 의료서비스 개선사업, 건강생활지원센터 사업안내, 다함께돌봄센터 공간가이드, 생활문화센터 조성 길잡이, 어린이집 설치운영 길라잡이, 119안전센터 표준설계 가이드라인 등 있는 사업의 경우에도 가이드라인 내용을 기반으로 사업기획을 수립하여 투자심사를 거쳐 이후 설계기획에 집중하여 건축기획을 수행하는 것이 효율적으로 판단된다.

- **자체 기준·가이드라인이 없는 개별 건축물 사업인 경우 사업기획 및 설계기획 모두 수행**

앞서와 반대로 사업 수행 시 참고할 수 있는 자체 기준이나 세부 가이드라인 등 별도의 기준이 없는 공공건축 사업의 경우는 사업 초기 단계, 즉 사업기획에서부터 설계기획까지 포괄적으로 아우르는 건축기획 업무를 수행해야한다.

- **마스터플랜, 전체 사업계획 안에서 진행되는 세부 사업인 경우 사업기획 및 설계기획 모두 수행**

도시재생뉴딜사업 및 어촌뉴딜사업은 공모신청 시 활성화계획(또는 기본계획)을 작성하며, 건축물에 대해서는 개략적인 프로그램, 규모, 예산, 운영계획 등의 내용을 포함하고 있으며, 개별 사업별 규모와 예산이 초기단계에 확정되는 경우가 다수를 차지한다. 하지만, 해당 시설의 대부분은 기준·가이드라인이 부재하므로 활성화계획(또는 기본계획) 수립 시부터 건축기획을 수행하고, 사업기획과 설계기획을 모두 진행하는 것이 바람직하다고 판단된다.

건축기획 수행주체(발주기관)가내·외부 관계자의 의견 수렴 및 전문가 자문 등을 통해 내실있는 기본계획 및 마스터플랜을 수립한 이후 개별 단위 사업을 진행하는 경우에는 설계기획 내용에 집중하여 건축기획을 수행 할 수도 있다.

"도시재생활성화계획이나. 마스터플랜 같은 상위계획이 있을 때는 경우에 따라 사업기획 검토가 필요하지 않은 경우도 있다."
"어르신사랑방 같은 단조로운 프로그램이거나 작은 규모의 경우 실별 구성 부분까지 필요한지 모르겠다."

출처: 사전검토전문가 면담('21.06.22)

- 신축 이외에 증축, 리모델링, 개보수 등 건축행위에 따른 건축기획 수행항목 조정 필요

사업유형 외 건축행위의 구분에 따라서도 건축기획 수행항목을 조정할 필요가 있다.

수행도 분석 상위권 사업보다 하위권 사업에서 리모델링 사업의 빈도가 다소높았으나 이후 사례분석을 통해 건립방식별로 건축기획의 수행 내용을 구체적으로 살펴보았을때 리모델링 및 개보수 사업이라고 해서 내용적으로 건축기획을 부실하게 수행했다고 단정짓기는 어렵다. 이런 상황을 종합해보면 증축, 리모델링, 개보수 사업이 전체기획항목 중 수행할 수 없거나 불필요한 항목이 존재하는 것으로 이해된다.

별도의 사업 가이드라인 없으며 건축행위가 신축인 사업은 사업기획과 설계기획을 포괄하여 전반적인 건축기획 내용을 검토하는 것이 요구되지만 증축, 리모델링, 개보수 등의 사업은 건축기획 수행항목 중 특히, 입지 및 공간계획에 관한 사항에서 입지결정, 대지현황조사, 배치계획을 비롯하여 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항에서 지역 활성화 등에 대한 기여 부문에 대한 검토가 불필요한 사업이 상당수를 차지하고 있다. 따라서 신축사업과 이외 사업의 적정 항목을 구분하여 제시할 필요가 있다.

[표 4-2] 건립방식에 따른 건축기획 항목 구분(안)

○ : 수행, △ : 해당시 수행, X : 해당없음

건축기획 항목(안)		건립방식		
대분류 (4)	중분류 (26)	신축사업 (별동증축포함)	증축	리모델링 및 개보수
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	○	○	○
	1-2. 사업의 필요성 검토	○	○	○
	1-3. 사업의 기본방향 설정	○	○	○
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	○	○	△
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	○	○	×
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	○	○	○
	1-7. 사업기간 검토	○	○	○
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	○	△	×
	1-9. 시설 운영 계획	○	△	△
	1-10. 관계자 의견 수렴	○	○	○
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건 검토 및 확정	○	△	×
	2-2. 대지현황조사	○	△	×
	2-3. 배치계획	○	△	×
	2-4. 공간계획	○	○	△
	2-5. 에너지 효율화 계획	○	△	△
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	○	△	△
3. 공공성 구현 및 품격 제고	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	○	△	△
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	○	○	○
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	○	×	×

○ : 수행, △ : 해당시 수행, X : 해당없음

건축기획 항목(안)		건립방식		
대분류 (4)	중분류 (26)	신축사업 (별동증축포함)	증축	리모델링 및 개보수
에 관한 사항	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	○	○	○
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	○	○	○
	4-2. 민간전문가 활용	△	△	△
	4-3. 설계의도구현 수행방식	○	○	○
	4-4. 설계발주방식의 결정	○	○	○
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	○	○	○
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	△	△	△

출처: 연구자 작성

□ 적정수준의 결과물 도출을 위한 항목 조정

건축기획의 결과물 수준이 사업마다 차이가 많은 것으로 보아 건축기획이 설계의 방향 제시 및 설계조건을 마련하는 과정이라는 개념이 명확하게 발주기관담당자 및 건축기획용역 수행자에게 전달이 되지 못하고 있음을 확인할 수 있었다. 따라서 원래 제도의 취지와 목적을 잘 전달시키기 위해 '배치계획', '공간계획'이라는 용어를 '배치계획 관련 설계 조건 및 방향 설정', '공간계획 관련 설계 조건 및 방향 설정'으로 조정할 필요가 있다. 또한, '에너지효율화계획 방향 검토', 와 '기타 시설계획 방향 검토'로 다른 항목도 조정하였다.

□ 공공건축물 건축기획 항목 최종(안)

위에서 언급한 내용을 종합 정리하여 다음과 같이 건축기획 항목 개선(안)을 도출하였다.

[표 4-3] 건축기획 항목 개선(안)

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정
		1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인
	1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토
	1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시
		1-4-2. 사용자 규모추정
		1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토
		1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토
		1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 시설의 입지 대안 검토 및 선정
		1-5-2. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정
		1-5-3. 시설의 운영방식 결정
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정
		1-6-2. 공사비 책정
		1-6-3. 설계비 책정
		1-6-4. 설계공모보상비 책정
		1-6-5. 감리비 책정
		1-6-6. 설계의도구현 비용 책정
		1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)
	1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정
		1-7-2. 발주 준비기간 산정
		1-7-3. 설계공모기간 산정
		1-7-4. 설계기간 산정
		1-7-5. 공사기간 산정
		1-7-6. 시운전기간 산정
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려
	1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항
		1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항
		1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항
		1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항
	1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시
2. 입지 및 공간계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건 검토 및 확정	2-1-1. 입지 관련 여건 조사
		2-1-2. 입지 확정 및 계획 범위 설정
	2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사
		2-2-2. 지반여건 조사
		2-2-3. 지형, 환경 조사

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
		2-2-4. 관련법규 검토
		2-2-5. 문화재 관련 조사
	2-3. 배치계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토
		2-3-2. 부지활용 방안 검토
		2-3-3. 건축물의 배치 계획 조건 및 방향 검토
		2-3-4. 건축물의 규모 검토
	2-4. 공간계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)
		2-4-2. 평/단면 조닝계획 조건 및 방향 검토
		2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토
		2-4-4. 내부 동선계획 조건 및 방향 검토
	2-5. 에너지 효율화 계획 방향 검토	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토
		2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등) 방향 검토	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토
		2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토
		2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방
		3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할
		3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
		3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
	4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용
		4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영
	4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토
		4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영
	4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토
		4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토
		4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토
		4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토
		4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

출처: 연구자 작성

3) 사업 방식과 유형에 맞는 건축기획 (용역) 수행시기와 방법 차별화

□ 사업 특성을 고려한 건축기획 용역 수행 시점 구분하여 적용

건축기획의 업무 범위가 포괄적이어서 건축기획 용역에 대한 최유효시기와 방법에 대한 가이드가 필요하는 수요를 감안하여 건축기획 용역 수행시기와 방법을 구별하는 방안을 모색하였다.



[그림 4-4] 사업 특성을 고려한 건축기획 수행 항목 및 용역 수행 시점(안)
출처: 연구자 작성

건축기획은 사업기획과 설계기획을 하는 과정으로 2장에서 제시한 건축기획 항목을 모두 다뤄야 한다. 다만, 앞서 언급하였듯이 사업별 여건에 따라 선행절차에서 검증한 항목은 최대한 수용함으로써 건축기획 수행 항목에 차이를 둘 수 있으며, 이에 따라 가장 효율적인 건축기획 용역수행 시점을 예측할 수가 있다. 앞의 그림은 대표적인 유형별 사업 여건에 맞춰 효율적인 건축기획 용역 업무 수행시기와 건축기획 용역의 범위를 구분한 다이어그램이다. 입지 및 복합화 시설의 용도를 확정짓고 공모를 신청하는 생활SOC 사업은 국비지원사업 선정 이후에, 활성화계획(기본계획) 작성 후 공모를 신청하는 도시재생뉴딜사업 및 어촌뉴딜300사업은 국비지원사업 공모준비단계에, 기준 및 가이드라인 있는 공공건축물은 투자심사 이후에, 기준 및 가이드라인이 없는 공공건축물은 사업구상 단계에서 건축기획 용역을 수행하는 것이 합리적이라고 판단된다.

□ 관련 기준 및 가이드가 있는 사업은 사업기획을 자체 수행하는 방안 고려

사업 유형별 기준과 가이드라인이 있는 그린리모델링사업, 공공도서관 조성사업, 생활밀착형 국민체육센터 조성사업, 보건(지)소 조성사업, 복합커뮤니티센터 조성사업 등은 사업기획에 해당하는 1. 사업추진에 관한 사항이나 4. 디자인 및 사업 관리체계에 관한

사항은 발주기관 및 사업부서에서 자체적으로 계획 수립을 할 수 있다. 물론 기준과 가이드가 있다고 하더라도 세부항목별로 구체적으로 전문적인 지식과 이해를 바탕으로 내실있게 수행해야 하므로 사업별로 기준이나 가이드라인이 상세하지 못한 경우는 이 또한 용이하지 않다.

'공공건축물 그린리모델링 지원사업 가이드라인'의 내용을 살펴보면 사업의 목적, 주요내용, 지원 대상, 지원 항목 및 기준, 공사비 상한규모, 보조율 구성비 등을 규정하고 있다. 따라서 해당 내용을 토대로 건축기획에서 1. 사업추진에 관한 사항 중 1-2 사업의 필요성검토, 1-3 사업의 기본방향 설정, 1-4 사업의 규모 및 주요 기능 설정, 1-5 건립 및 운영방식 결정, 1-6 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토, 1-7 사업기간 검토 관련 내용을 자체적으로 수행하기 용이하다.

공공건축물 그린리모델링 지원사업 가이드라인

□ 추진배경 및 목적
- ㅇ 취약계층이 이용하는 공공건축물의 노후화로 단열 저하, 결로·곰팡이 발생 및 미세먼지 확산 등으로 실내환경이 열악함에 따라 포스트 코로나 시대의 신성장 동력인 한국형 뉴딜사업(그린뉴딜사업)으로 취약계층이 이용하는 공공건축물 그린리모델링 지원 필요

□ 지원사업 주요내용
- ㅇ (사 업 명) 공공건축물 그린리모델링 사업
- ㅇ (추진근거)「녹색건축물 조성 지원법」제27조
- ㅇ (사업시행) 한국토지주택공사(그린리모델링 센터)
- ㅇ (주요내용) 에너지 성능향상, 효율개선 및 재실환경개선을 위한 그린리모델링 사업비 지원
- ㅇ (사업기간) 2020년 연내 완료
- ㅇ (사업규모) 총 2,276억원(국비기준)

□ 지원대상
- ㅇ「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」제2조5항의 건축물 중 준공 후 15년 이상 경과한 아래에 해당하는 시설
  - 「영유아보육법」제10조 제1호에 따른 국공립어린이집, 제4호에따른 직장어린이집 중 국가나 지방자치단체에 의해 설립, 운영되는 어린이집
  - 「보건소법」제2조에 따른 보건소, 제3조에 따른 보건의료원 및 제4조에 따른 보건지소
  - 「공공보건의료에 관한 법률」제6조에 따라 설치된 공공보건의료기관 중 국가와 지방자치단체에 의해 설립·운영되는 의료시설

□ 지원내용 및 기준
- ㅇ (지원항목) 노후건축물의 그린리모델링을 위한 공사비

구분	그린리모델링 기술 요소
필수공사	고성능창호, 폐열회수형 환기장치, 내·외벽단열재, 고효율 냉난방장치, 고효율 보일러, 고효율 조명(LED), 신재생에너지, 건물에너지관리시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식계량기
추가지원 가능공사	석면제거, Cool Roof(차열도료), 일사조절장치, 스마트에어샤워, 순간온수기, 대기전력 차단장치 등 * 기타 에너지 성능향상 및 실내공기질 개선을 위한 공사

  * 그린리모델링 기술요소의 세부 적용 기준은 [참고. 1] 참고
- ㅇ (공사 상한액) 지원대상 건축물 연면적의 250만원/3.3㎡
  * 공사 범위에 따라 ±20% 증감 가능
- ㅇ (보조율) 공공기관 유형에 따라 차등보조율 적용
  - (서울특별시, 공공기관) 그린리모델링 사업비의 50%
  - (지방자치단체) 그린리모델링 사업비의 70%
  * 지자체 부담분에 대하여 광역-기초간 분담비율은 지자체별 실정에 맞게 조정

출처: 국토교통부 공공건축물 그린리모델링 지원사업 가이드라인 ('20.07)

2. 건축기획업무 활성화를 위한 제반여건 마련

1) 발주기관의 업무 관리 능력 함양

- 사업 초기부터 마무리 단계까지 원활하게 관리할 수 있는 전담조직(인력) 배치 필요

공공건축조성사업은 사업기본구상, 사업계획구상, 설계지침검토, 과업내용 및 상세일정검토, 사업관리방안검토 등 많은 단계를 거쳐야하므로 초기 단계에서부터 마무리 단계까지 원활하게 관리할 수 있는 전담조직이나 인력을 배치할 필요가 있다.

전담조직이 만들어진 경우 공공건축 사업을 추진할 때 건축기획업무 범위 설정, 주체 간 역할분담 등에 대해 지원을 받아 사업을 추진하거나 전담조직에서 직접 기관 내 건축기획업무를 전담하여 수행하는 역할을 하는 경우 건축기획의 내실화에 큰 도움을 줄 수 있다.

- 공공건축지원센터 역할 강화

특히 공공건축지원센터에서 그 역할을 수행하는 경우 해당지역에 효과가 클 것으로 판단된다. 첫째, 지역의 공공건축지원센터내 전담조직은 지역의 특성과 현황에 대한 깊은 이해를 바탕으로 면밀한 내용 검토가 가능하다. 둘째, 여러 부서의 협업이 요구되거나 다양한 이해관계자의 의견이나 검토가 요구되는 사업의 경우 공공건축지원센터를 중심으로 일관된 사업 추진이 가능하다. 마지막으로, 지역의 공공사업 발주 절차에 적합한 맞춤형 기획업무 추진이 가능하다. 일례로, 서울시 지역 공공건축지원센터의 경우 자체적으로 건축기획업무를 추진한 경우 사전검토 업무를 제외하여 공공건축업무가 본래의 취지를 잃지 않으면서도 효율적으로 진행될 수 있는 다양한 방안을 모색해 나가고 있다.

2) 건축기획 전문가 지속 발굴

- 사업기획과 설계기획을 포괄하여 이해하고 지원할 수 있는 전문가 발굴

심층인터뷰 결과 대부분의 공공건축물 발주 담당자가 건축기획업무를 설계기획으로 인식하고 있어 사업기획에 대한 내용이 상대적으로 부실하게 작성되고 있었다. 건축기획업무 제도와 연계하여 보다 포괄적이며 종합적인 이해도가 있는 전문가가 되도록 변화

를 유도할 필요가 있는 것으로 판단된다.

일부 지자체의 경우 '공공건축관리자' 제도를 신설하여 사업의 초기구상단계에서부터 건축기획, 설계공모운영위원회, 설계자문 등 A부터 Z까지 공공건축사업의 처음부터 끝까지 전담하여 매니지먼트를 수행하도록 하여 공공건축물의 품질관리를 시도하고 있다.

이러한 추세를 감안하였을 때 사업기획과 설계기획을 모두 이해하고 해당 단계에서 정확한 자문과 지원을 할 수 있는 전문가의 필요성이 더욱 증대되고 있다. 이를 위해서는 학교 교육에서부터 건축가 및 건축사가 고려해야할 것들에 대한 포괄적이며 통섭적인 접근을 할 필요도 있다.

서울시 공공건축관리자 제도 시행

(도입취지) 건축서비스산업진흥법 개정에 따른 공공건축사업 추진 관련 여건 변화에 대응하고자 다각도의 제도 개선 방안을 마련하여 공공건축사업 운영상의 문제점 개선
(적용대상) 시 또는 자치구 시행 사업으로 시 재원이 투입된 설계공모 대상 공공건축사업
(역할) 현재 건축기획 단계에 국한되어 자문을 수행하는 공공건축가의 역할을 공공건축 조성 전 단계로 확대 지원. 즉, 건축기획에 대한 자문, 설계공모 준비 및 운영 지원(심사에 직접적 참여에서는 배제), 설계 자문 및 시공 단계에서 설계 변경에 대한 자문까지 기획에서 준공까지 공공건축사업 전(全) 생애주기에 걸쳐 총괄 자문 지원

건축 기획	▶	설계공모 준비	▶	설계공모	▶	설계	▶	공사
기획 자문		공모 준비 지원		설계공모 운영 지원 (공모 심사 참여 배제)		설계 자문		설계변경 자문
기획부터 준공까지 공공건축 조성 전 과정에 걸친 총괄 자문 지원								

출처 : 서울특별시. (2021).「공공건축사업 운영 및 관리체계 개선계획(안)」. pp.5-6. 참고하여 연구진 작성

3) 사례자료 아카이빙 및 보급 활용

□ 건축기획 업무 매뉴얼 마련 및 관련 교육 확대

- 건축기획 업무 관련 관계자 교육 등을 확대 시행함과 동시에 업무 수행 시에 업무 관련자가 공통으로 참고할 수 있는 매뉴얼 확대 보급

기획업무 관련자들과의 심층 인터뷰를 통해서 공공건축물을 발주하는 담당자뿐만이 아니라 건축사로 대표되는 전문 인력과 이후 건축기획 업무 검토자들 간에서도 건축기획 업무 범위에 대한 이해도의 차이를 확인할 수 있었다. 이 간극을 줄이기 위해서는 법 개정이나 지침 고시 등과 같은 제도 차원의 노력뿐만이 아니라 건축기획 업무 관련자들 간에 업무의 필요성, 역할, 범위에 대한 공감대 형성이 이루어져야 한다. 이를 위해 쉽게는

업무 수행 시에 공통적으로 참고할 수 있는 업무 매뉴얼을 제공하는 방안이 있을 수 있고, 더 나아가서는 업무 역할과 범위에 대해 교육뿐만 아니라 서로 간에 소통할 수 있는 온, 오프라인 상의 장을 마련할 필요가 있다.

"건축기획 실행여부에 따라 설계의 완성도에 차이가 있습니다. 왜냐하면 기획을 통해 해당 사업의 이해도가 향상될 수 있기 때문이죠."

"건축기획을 통한 세부 설계지침이 구체화되어 설계 용역 시 불필요한 설계변경을 줄일 수 있습니다."

"기획이 탄탄하면 설계가 좋을 가능성이 높아진다. 기획은 사전 설계를 하는 것이 아니라 좋은 설계를 만들기 위한 사전 작업이다. 설계를 위한 기본 자료 제공(대지조건, 지반조건, 측량결과, 기존 건물에 대한 정보 등) 및 운영 주체와 운영방식에 대한 구체적인 방향 제공, 설계 및 시공 발주방식을 위한 고민, 예산 및 기간에 대한 충분한 고려 등이다."
"2천만 원 설계용역이나 2억 원 설계용역이나 실질적으로 수행해야 하는 건축기획 업무량은 거의 동일하다고 봅니다. 이런 점을 감안한 건축기획 업무 수행에 따른 적정 대가기준을 마련해야 합니다."

출처: 설문조사 워크숍(21.04.29.) 참석자 응답내용

□ 건축기획 업무 우수사례자료 구축 및 활용 체계 고려

건축기획의 구체적인 내용과 형식이 규정되지 않아 현장에서도 혼란이 빚어지고 있다. 합리적인 건축 기획은 참여 주체 간 면밀한 협의와 역할 정립을 통해서 가능해진다는 점을 감안할 때 내용 이외에도 건축기획이 수행된 과정에 대한 우수한 사례 공유를 통해 타 사례에 수행 여건 개선 필요성을 환기시키고 내실 있는 기획 수행 모델 제시 등의 효과를 기대해 볼 수 있을 것으로 예측된다.

건축기획이 잘된 사례는 국가공공건축지원센터에서 아예 공유해 주었으면 좋겠다.
아니면 의견서에 이런 이런 사례를 참고해라 라는 의견을 같이 주는 것도 담당자 입장에서는 도움이 될 수 있을 것 같다.

출처: 발주기관 담당자 면담('21.06.17)

3. 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안(안)

1) 건축서비스산업 진흥법 개정안

앞서 건축기획업무 수행 현황을 조사한 결과 담당자의 업무 역량과 공공건축물 발주 경험에 따라 건축기획에 대한 이해도 편차가 큰 것으로 파악되었다. 또한, 건축기획업무 관련 자들은 공통적으로 건축기획 업무의 동일한 업무 범위와 기준을 제시해 줄 것을 요구했다. 이를 위해 단기적인 대응책으로 법상에서 모호한 건축기획의 정의 및 업무범위를 고시 등을 통해서 명확히 하여 현장에서 제도를 운영하는 관련자들의 이해도를 높이고 활용할 수 있도록 유도할 필요가 있다. 장기적으로는 건축기획 관련 현장 자료들의 체계적인 수집과 점검을 기반으로 법상에서 모호하고 광범위한 내용을 수정해 나가야 할 것이다.

□ 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획 관련 정의 개정

현재 법에서 규정하고 있는 건축기획의 정의가 정책수요자들에게 보다 명확한 의미전달이 가능하도록 개정할 필요가 있다. 앞서 정의하고 검증한 건축기획의 정의와 목적을 토대로 사업기획과 설계기획을 수행하는 과정에 대한 의미가 전달될 수 있도록 다음과 같이 개정을 제안하였다.

[표 4-4] 건축기획 용어의 정의 개정안

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 생략 1의2. “건축기획”이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다. ...이하 생략	**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 생략 1의2. “건축기획”이란 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략을 수립하고 이에 따른 구체적인 설계기준과 조건을 마련하는 과정을 말한다. ...이하 생략

출처 : 건축서비스산업진흥법, 연구자작성

□ 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획 업무 내용 개정

앞 조항의 건축기획업무 정의에 따른 세부 내용을 개정하는 대안을 다음과 같이 제안하였다. 기존 조문보다 구체적으로 업무 내용을 제시하고자 하였으며 사업 흐름 및 업무 순서에 맞게 법과 시행령 항목을 재구성하였다. 또한 건축기획 업무에서만 다루어지는 항목에 대하여는 기존보다 강조하여 유사절차와 차별화 방안을 강조하였다.

[표 4-5] 건축기획 용어의 정의 개정안

구분	현행	개정안
법	**제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)** ① 생략 ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다. 1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 2. 발주방식에 관한 사항 3. 디자인관리방안 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항 ③ 생략	**제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)** ① 생략 ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다. 1. 사업의 필요성 및 기본방향 설정, 사업규모 및 주요 기능설정, 사업비 규모 및 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 2. 입지여건 및 대지현황조사, 배치 및 공간계획, 에너지효율화 계획 등 입지 및 공간 계획에 관한 사항 3. 지역 활성화 등에 대한 기여, 위해요소 예측 및 최소화 방안 등 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 4. 민간전문가 활용, 설계발주방식 등 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항 5. 그 밖에 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 대통령령으로 정하는 사항 ③ 생략
시행령	**제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)** ① 법 제22조의2제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안 2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안 3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점 4. 향후 시설 운영 · 활용 계획 5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안 6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항	**제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)** ① 법 제22조의2제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립 및 운영방식 결정 2. 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안 3. 시설 운영 계획 4. 장애물 없는 생활환경 인증, 범죄예방환경설계, 내진설계 등 기타 시설 계획 5. 주변 환경에 대한 고려 6. 설계의도구현 수행방식 등에 관한 사항 7. 공사발주 및 기타 용역 등 발주 방식 등에 관한 사항 8. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

출처 : 건축서비스산업진흥법, 연구자작성

2) 건축기획업무 수행지침(수정안) 마련

국토교통부에서는 발주기관 사업담당자들이 원활하게 건축기획업무를 수행할 수 있도록 「건축서비스산업진흥법」에 따른 '건축 기획 업무 수행지침'을 마련하여 고시를 하였다. 이는 2020년도 '공공건축 품격향상을 위한 법령 개정안 마련 연구'에서 제안한 고시(초안)를 토대로 수정·보완을 거치고 본 연구에서 제안하는 아래의 내용을 반영하여 최종 고시내용을 마련하였다.

□ 건축기획업무 수행 주체에 대한 구분

- 발주기관이 직접 수행하거나 의뢰받아 수행하는 자를 구분

건축기획업무 수행현황 분석을 통해 건축기획업무 수행 주체를 보다 명확히 해야 할 필요가 있음을 확인하였다. 건축기획업무의 주요 수행주체는 발주기관이 우선되어야 하며 이밖에도 다양한 업무에 대한 전문주체의 지원이 요구된다. 발주기관과 건축기획업무를 용역으로 의뢰받아 수행하는 주체를 항목별로 구분하여 건축기획업무 수행자의 이해를 돕고 용역 수행 시 업무범위를 보다 명확히 설정할 수 있도록 하였다.

[표 4-6] 건축기획업무 수행지침 적용범위(안)

초안	재정안
제3조(적용범위) 이 지침은 법 및 영에 의하여 공공기관이 건축기획 업무를 직접 수행하거나 건축기획 용역을 발주하는데 적용한다.	**제3조(적용범위)** 이 지침은 법 및 영에 의하여 공공기관과 건축기획 업무를 의뢰받은 자(이하 "수행기관"이라 한다)가 건축기획 업무를 수행하는데 적용한다.

출처 : 연구자작성

□ 건축기획 범위 조정

- 건축기획 관련 절차를 포괄하는 범위로 개정

건축기획업무 수행 사례를 살펴보면 건축기획 업무 용역범위에 공공건축 사업계획 사전검토 절차 지원과 설계지침서 작성, 공공건축심의위원회 절차 지원을 포함하여 수행한 사업이 다수 있었다. 건축기획 업무 내용이나 항목을 내실 있게 검토하고 마련하는 것 이외에도 건축기획의 결과물을 잘 정리해서 설계용역 발주 전에 이행해야하는 법적 의무 절차를 원활하게 대응하는 것도 필요하므로 발주기관에서는 이를 포함하여 건축

기획 용역을 수행했다고 언급하고 있다. 건축기획 용역 범위에 포함된 사업이 수행도 분석에서도 상위를 차지하였다. 이런 수요 및 결과를 감안하여 기존 '건축 기획 업무 지침'에서는 사전검토, 설계지침서, 공공건축심의위원회에 대해서는 건축기획 이후 절차로 구분하였던 것을 그 밖의 건축기획 관련 절차로 개정하여 반영하였다.

이를 통해 발주기관에서는 건축기획업무를 용역으로 수행할 때 관련절차 이행에 대한 부담을 줄이고 내용의 내실화 및 전문성을 보완할 수 있을 것으로 예상된다.

[표 4-7] 건축 기획 업무 수행지침 목차(안)

초안	재정안
목 차	목 차
제1장 총칙 ---------- 01	제1장 총칙 ---------- 01
제2장 사업의 추진에 관한 사항 ---------- 02	제2장 사업의 추진에 관한 사항 ---------- 02
제3장 입지 및 공간계획에 관한 사항 ------ 07	제3장 입지 및 공간계획에 관한 사항 ------ 07
제4장 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 - 09	제4장 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항 - 09
제5장 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항 - 10	제5장 디자인 및 사업 관리체계에 관한 사항 - 10
제6장 건축기획 이후의 절차 등---------- 12	제6장 그 밖에 건축기획과 관련한 사항 ----- 12

출처 : 연구자작성

□ 추후 반영 필요사항

- 입지 및 예산 관련 사항 등 발주기관이 결정해야하는 주요 사항

건축기획업무 과정에서 수행 및 참여주체는 다양하며 각 주체별로 해야 하는 역할과 업무범위 또한 다양하다. 현황진단을 통해 알 수 있었듯이 건축기획 업무 중에 발주기관이 주도적으로 결정하여야하거나 관련 정보 제공 등 발주기관의 충분한 협조가 요구되는 항목은 별도로 구분하여 명시할 필요하다는 수요가 있으므로 해당 항목에 대한 가이드할 수 있는 내용을 추가하는 것을 추후에 고려할 수 있다.

[표 4-8] 건축 기획 업무 수행지침 기획업무 추진방식의 결정(안)

수정안	추후 개정(안)
제5조(기획업무 추진방식의 결정) ① ~ ③ 생략 ④ 공공기관은 건축기획 업무를 의뢰하는 경우 업무 수행에 필요한 주요사항을 결정하고, 수행기관에게 관련 정보를 충실히 제공하여야 한다.	제5조(기획업무 추진방식의 결정) ① ~ ③ 생략 ④ 공공기관은 건축기획 업무를 의뢰하는 경우 업무 수행에 필요한 아래 각 호의 주요사항을 결정하고, 수행기관에게 관련 정보를 충실히 제공하여야 한다. 1. 사업 입지 선정 관련 사항 2. 사업비 규모 및 재원조달계획 관련 사항

출처 : 연구자작성

3) 기획업무 가이드 및 체크리스트 고도화

- 설계용역 발주 전(前) 과정을 모두 포괄하는 건축기획 업무 범위 반영

2020년 말, 국가공공건축지원센터에서 배포한 「공공건축 기획업무 가이드」는 건축기획이 사업기획과 설계기획을 아우를 뿐만 아니라 설계용역 발주 전(前) 시행되는 법적 절차인 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회까지 고려해야한다는 취지에서 재검토할 필요가 있다. 즉, 앞서 제시한 건축기획 업무 수행 지침 목차 수정(안)을 감안해 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의위원회 등의 절차를 건축기획 이후의 절차가 아닌 그 밖에 건축기획과 관련한 사항으로 정리할 필요가 있다.

- 공공건축물 건축기획 항목 최종(안) 반영을 통한 고도화

가이드라인 및 관련 기준 유무, 건축행위 등 각 사업의 특성을 고려하고, 제도의 취지와 목적을 잘 전달시키기 위해 재정리하여 1절에서 제시한 '공공건축물 건축기획 항목 최종(안)'을 반영하여 「공공건축 기획업무 가이드」의 기획업무 체크리스트를 고도화할 필요가 있다. 해당 체크리스트는 기존에 법상에서 제시된 기획업무 항목을 사업 흐름 및 업무 순서에 맞춰 조정하여 제시한 내용이긴 하나, 본 연구를 통한 현황진단을 통해 정리된 내용을 반영해 현실성을 높일 필요가 있으며, 건축기획이 사업기획과 설계기획을 모두 포함하고 있음을 명확하게 인지시키기 위해 용어를 수정하였다.

또한, 사업특성을 반영한 체크리스트(안)를 작성하였으며, 기본적으로 수행주체가 기획업무를 주도적으로 하는 것을 전제로 하고 있으나, 지원주체의 도움이 필요한 권장시점을 명시해 업무를 추진하는데 도움을 주고자 하였다.

[표 4-9] 기획업무 체크리스트 항목(안)

기존 기획업무 체크리스트

구분	검토항목
사업기본 구상	사업목적수립
	기획방식 결정
	시설 수요 추정
	입지 및 규모 개략검토
	건립방식 검토
	사업비용, 기간 개략 검토

재편 기획업무 체크리스트(안)

구분	검토항목	
사업기획	사업의 필요성 검토	
	사업의 기본방향 설정	
	기획업무 추진방식의 결정	
	사업의 규모 및 주요 기능 설정	
	주변 시설과의 연계 및 차별화	
	관계자 의견 수렴	
	건립 및 운영방식 결정	
	시설 운영 계획	
	사업비 규모 및 재원조달 계획	용지비 책정
		공사비 책정

				검토	설계비 책정
					설계공모보상비 책정
					감리비 책정
					설계의도구현 비용 책정
					그 밖의 부대비용 책정
				사업기간 검토	사전조사 기간 산정
					발주 준비기간 산정
					설계공모기간 산정
					설계기간 산정
					공사기간 산정
					시운전기간 산정
				사업 관리체계	
				민간전문가 활용	
				설계의도구현 수행방식	
				설계발주방식의 결정	
				공사발주방식 등의 결정	
				기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	
사업계획 수립	기본계획수립		설계기획	(삭제)	
	입지 조건 상세 검토			입지 여건 검토 및 확정	
	대지 조건 상세 검토			대지현황조사	
	계획 기준 검토	행위 제한 등		(대지현황조사 포함)	
		친환경 기준			
		생활편의 기준			
	예산 상세 검토	공사비, 설계비, 부대비 등		(사업비 규모 및 재원조달 계획 검토 이동)	
설계지침 검토	건축물의 배치			배치계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	
	부지활용 방안				
	건축물의 높이 및 규모				
	공간 및 시설계획			공간계획 관련 설계 조건 및 방향 검토	
	지속가능성 제고				
	안전성, 접근성 제고			편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	
	특화디자인, 공공건축물 품격 제고			지역 활성화 등에 대한 기여	
	리모델링 계획			(삭제)	
				위해요소 예측 및 최소화 방안	
				주변 환경에 대한 고려	
				에너지 효율화 계획 방향 검토	
				기타 시설계획(BF, CPTED 등) 방향 검토	
설계과업 내용 및 기간검토	과업범위 설정			(삭제)	
	설계기간, 공사기간, 시운전기간			(사업기간 검토 이동)	
	발주준비, 용역발주				
사업관리 방안검토	사업관리체계			(사업기획 이동)	
	운영관리계획			(건립 및 운영방식 결정, 시설 운영 계획 이동)	

출처: 국가공공건축지원센터. (2020). 공공건축 가이드 02「건축서비스산업진흥법」개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드. pp.59-60. 참고후 연구자 작성

[표 4-10] 사업특성에 따른 수행시기가 반영된 기획업무 체크리스트(안)

재편 기획업무 체크리스트(안)

사업특성에 따른 기획업무 체크리스트(안)

:수행주체 :지원주체

구분	검토항목		공모사업 (기본계획등 제출)			관련 매뉴얼, 기준 등이 있는 경우			관련 매뉴얼, 기준 등이 없는 경우			지원주체의 도움을 필요한 권장 시점
			신축 (별동 증축 포함)	증축 및 리모델링	개보수	신축 (별동 증축 포함)	증축 및 리모델링	개보수	신축 (별동 증축 포함)	증축 및 리모델링	개보수	
사업기획	기획업무 추진방식의 결정											
	사업의 필요성 검토											
	사업의 기본방향 설정		■	■	■				■	■	■	← 사업구상시 (공모사업 준비단계)
	사업의 규모 및 주요 기능 설정		■	■	■				■	■	■	
	주변 시설과의 연계 및 차별화		■	■	◢				■	■	◢	
	관계자 의견 수렴		■	■	■				■	■	■	
	건립 및 운영방식 결정		■	■	◢				■	■	◢	
	시설 운영 계획		■	■	◢				■	■	◢	
	사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	용지비 책정	■	◢	◢				■	◢	◢	
		공사비 책정	■	■	■				■	■	■	
		설계비 책정	■	■	■				■	■	■	
		설계공모보상비 책정	■	■	■				■	■	■	
		감리비 책정	■	■	■				■	■	■	
		설계의도구현 비용 책정	■	■	■				■	■	■	
		그 밖의 부대비용 책정	■	■	■				■	■	■	
	사업기간 검토	사전조사 기간 산정	■	■	■				■	■	■	
		발주 준비기간 산정	■	■	■				■	■	■	
		설계공모기간 산정	■	■	■				■	■	■	
		설계기간 산정	■	■	■				■	■	■	
		공사기간 산정	■	■	■				■	■	■	
		시운전기간 산정	■	■	■				■	■	■	
	설계발주방식의 결정		■	■	■	■	■	■	■	■	■	← 투자심사 이후
	공사발주방식 등의 결정		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	사업 관리체계											
	민간전문가 활용											
	설계의도구현 수행방식											
설계기획	입지 여건 검토 및 확정		■	■	◢	■	■	◢	■	■	◢	
	대지현황조사		■	■	◢	■	■	◢	■	■	◢	
	배치계획 관련 설계 조건 및 방향 검토		■	■	◢	■	■	◢	■	■	◢	
	공간계획 관련 설계 조건 및 방향 검토		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	지역 활성화 등에 대한 기여		■	■	◢	■	■	◢	■	■	◢	
	위해요소 예측 및 최소화 방안		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	주변 환경에 대한 고려		◢	◢	◢	■	◢	◢	■	◢	◢	
	에너지 효율화 계획 방향 검토		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	기타 시설계획(BF, CPTED 등) 방향 검토		■	■	■	■	■	■	■	■	■	

출처: 연구자 작성

4) 건축기획-사전검토-공공건축심의위원회 연계성 강화 방안

□ 관련 항목과 내용의 일원화

- 건축기획 항목 구성의 흐름에 따른 사전검토 항목 재편

사전검토 항목은「건축서비스산업진흥법」및 동법 시행령에 따른 내용을 기반으로 구성되어 있으므로 연구에서 제안한 건축기획 항목 구성 및 체계에 맞춰 사전검토 항목을 재편하는 것이 필요하다. 이를 통해 현황분석에서 언급되었던 건축기획업무를 수행하는 정책 수요자의 법정절차에 대한 업무 부담감을 줄이면서 기획 검토자들의 편의를 도모할 수가 있다.

건축기획과 사전검토 항목을 맞췄을 경우 건축기획의 결과물을 가지고 법적절차를 이행하기도 용이하며 사전검토 절차 수행을 위해 추가적인 내용을 검토하고 별도의 자료를 생산하는 불합리한 여건을 개선할 수 있다. 이런 측면에서 기존의 공공건축 사업계획 사전검토 항목을 아래와 같이 건축기획 항목에 맞춰 재편이 필요하다.

[표 4-11] 건축기획에 따른 사전검토 항목의 재편(안)

기존 사전검토 항목

구분	검토항목
1. 사업 개요	1-1. 사업의 목적
	1-2. 사업 추진 경위
2. 사업 계획	2-1. 지역특성
	2-2. 부지특성
	2-3. 규모
	2-4. 예산
	2-5. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
	2-6. 설계용역 발주방식
	2-7. 향후 일정
	2-8. 사업관리체계
3. 건축 계획	3-1. 배치계획의 주안점
	3-2. 공간 및 시설계회의 주안점

재편 사전검토 항목(안)

구분	검토항목
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 사업 개요
	1-2. 사업 목적 및 필요성
	1-3. 사업의 기본방향
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능
	1-5. 건립 및 운영방식
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획
	1-7. 사업기간
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화
	1-9. 시설 운영 계획
	1-10. 관계자 의견 수렴
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 여건
	2-2. 대지현황조사
	2-3. 배치계획 관련 설계 조건 및 방향
	2-4. 공간계획 관련 설계 조건 및 방향
	2-5. 에너지 효율화 계획 방향
	2-6. 기타 시설계획 방향
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안
	3-3. 주변 환경에 대한 고려
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현

	3-3. 지역 활성화에 대한 기여 방안	4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계
			4-2. 민간전문가 활용
			4-3. 설계의도구현 수행방식
	3-4. 향후 시설 운영 활용 계획		4-4. 설계발주방식
			4-5. 공사발주방식
			4-6. 기타 용역등 발주 방식

출처: 연구자 작성

- 공공건축심의위원회에서 검토가 필요한 건축기획 내용에 대한 구체화

건축기획 업무의 적정성에 관한 사항을 심의하는 공공건축심의위원회가 원활하게 작동하기 위해서는 일차적으로 건축기획업무의 세부 내용의 구체화가 요구되며 건축기획과 사전검토 항목을 일원화하여 이를 공공건축심의위원회 단계에서 앞서 수행된 건축기획 업무 내용 파악이 용이하게 이루어질 수 있도록 유도할 필요가 있다. 건축기획업무의 항목별 세부 수행 지침이나 기준은 검토 내용의 유무 및 검토 내용, 논리적 산출근거 확인을 통하여 공공건축심의위원회에서 건축기획 수행 여부와 내용을 판단할 수 있는 기준으로 활용할 수 있을 것이다.

제5장 결론

1. 연구 결과 요약
2. 연구의 기대 효과
3. 결론 및 향후 연구 과제

1. 연구 결과 요약

□ 건축기획업무 제도 시행에 따른 현황 진단을 다각적으로 시도

- 제도의 본래 목적을 확인하고 문제점을 파악하기 위해 자료, 면담, 설문, 자문 등을 통한 입체적 현황 진단 수행

제도 시행 이후 건축기획 수행 현황을 구체적으로 분석한 선례가 없었으며 본 연구에서 처음으로 시도하였다. 관련 문헌 및 선행 연구 이론 조사를 통해 제도가 지니는 개념적 정의와 목적을 세밀하게 진단하였으며 실제 사업 346건을 대상으로 자료 분석, 사례 분석, 심층면담 및 설문을 통해 입체적으로 현황진단을 수행하였다.

이를 통해 건축기획의 목적과 주체, 내용과 범위 등 제도 도입 당시 취지와 현장에서 인식과 이해의 차이를 확인하였다. 관련 주체마다 건축기획 의무화 제도에 대해 상반된 인식을 확인하였으며 건축기획 업무 수행 주체로서 발주기관의 역할에 대한 인식 확산이 필요함을 확인하였다.

건축기획업무 수행 현황에서는 항목별 수행도와 결과물 정도의 간극이 사업마다 크게 나타났다. 또한 건축기획 업무 수행이 설계비 규모에 비례하여 나타났으나 기획업무 용역비와는 불일치하는 특성을 보였다. 그리고 건축기획업무 용역 수행의 적정 시기는 사업마다 상이하였다.

□ 건축기획업무의 활성화를 위한 주요 쟁점 도출

- 건축기획업무 이해도 제고 방안 모색

발주기관, 건축기획 용역 수행자 등 관련 주체마다 제도에 대한 이해의 정도가 달랐다. 업무에 대한 부담감을 상쇄시켜주면서 기획업무 수행의 우선주체는 발주기관임을 명확히 인지시키기 위해서는 제도 목적과 취지를 비롯하여 업무 수행 내용과 범위를 체계적으로 정비할 필요가 있다.

- 건축기획 업무 범위 항목 조정

절차상 중복을 최소화 하는 측면에서 사업기획 초기과정에서 정해진 규모나 사업기준 등을 준용하고 이후 선택 및 집중하여 검토하여야하는 건축기획업무 수행 항목을 구분하는 것이 효과적이다. 또한, 건축기획 단계에서만 검토 하는 항목에 대해서 빠짐없이 검토될 수 있도록 기존보다 강조하여 작성할 필요가 있다.

- 사업 유형과 방식에 따른 건축기획 업무 범위 가이드

사업의 성격을 규정하는 발주기관 유형, 용도, 건립방식 구분(신축, 리모델링, 부지 내 증축) 등에 따라 상관성이 높은 항목을 구분 제시하여 사업 특성을 고려하여 효율적인 건축기획 업무 수행을 유도할 필요가 있다.

□ 공공건축물 건축기획 업무에 대한 개념 재정립

- 건축기획업무 목적과 주체

공공건축물 건축기획업무는 설계용역 발주를 위하여 발주처가 사전 절차로 진행하는 모든 단계의 업무이다. 따라서 건축기획이란 단계별로 정해진 사업기준 등을 바탕으로 합리적인 예산과 규모를 설정하고, 사업의 계획 방향을 구체화해나가는 과정을 의미한다. 또한 주어진 여건 속에서 합리적으로 이용자 편의와 수요를 구체화하여 공간을 효율적으로 구성하고 최적의 시설을 조성하는 것이 건축기획의 목적이 된다.

건축기획의 효과를 높이고, 사업의 원활한 추진을 위해 발주기관이 건축기획의 핵심 수행주체가 되고, 전문성이 필요한 부분에 대해 건축가, 학술연구자, 운영·기획자 등 지원주체의 도움을 받아 진행하는 것이 합리적이다.

- 건축기획업무 범위와 내용에 대한 정립

2장에서 정의한 사업기획과 설계기획을 포함한 방향이 3장의 현황분석에서도 유효하다는 것을 확인하였다. 따라서 적정 건축기획의 범위로 사업기획과 설계기획을 포괄하는

것이 바람직하다. 하지만 관련 절차에서 검증한 항목은 중복 검토를 최소화하는 것도 필요하다. 그리고 공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축 심의위원회 절차도 건축기획의 관련절차로 연계하는 것이 적정하다.

또한 사업 특성을 고려하여 전략적인 건축기획을 수행할 수 있도록 항목을 조정할 필요가 있다. 가이드라인이 구체적으로 명확한 사업인 경우는 설계기획에 집중하여 수행하는 것이 합리적이며 자체 기준이나 가이드라인이 부재한 사업은 사업기획과 설계기획을 모두 수행할 필요가 있다. 마스터플랜이나 전체 사업계획을 토대로 진행되는 세부사업인 경우는 마찬가지로 사업기획과 설계기획을 모두 수행하는 것이 바람직하다.

신축이외에 증축, 리모델링, 개보수 등 건립방식에 따라서 주변시설과 연계 및 차별화 방안, 입지여건 검토 및 확정, 대지현황조사, 배치계획, 주변 환경에 대한 고려 항목 등은 제외할 수 있다.

이 밖에도 적정수준의 건축기획 결과물 도출을 위해 '배치계획', '공간계획'이라는 용어를 '배치계획 관련 설계 조건 및 방향 설정', '공간계획 관련 설계 조건 및 방향 설정'으로 조정할 필요가 있다. 또한, '에너지효율화계획 방향 검토' 와 '기타 시설계획 방향 검토'로 다른 항목도 조정하였다.

□ 건축기획업무의 활성화를 위한 제도 개선 방안 도출

- **건축서비스산업 진흥법 개정안**

현재 법에서 규정하고 있는 건축기획의 정의가 정책수요자들에게 보다 명확한 의미전달이 가능하도록 개정할 필요가 있다. 앞서 정의하고 검증한 건축기획의 정의와 목적을 토대로 사업기획과 설계기획을 수행하는 과정에 대한 의미가 전달될 수 있도록 개정안을 제안하였다. 또한 건축기획업무 정의에 따른 세부 내용을 개정하는 대안을 제안하였다. 기존에 조문보다 가능한 구체적으로 업무 수행 내용을 제시하고자 하였으며 사업 흐름 및 업무 순서 맞춰 법과 시행령 사항을 재구성 하였다. 또한 건축기획 단계에서 만 검토 하는 항목에 대해서 기존보다 강조하여 유사절차와 건축기획 절차와의 차별화 방안을 강조하였다.

- **건축기획업무 수행 지침 마련**

건축기획업무 수행현황 분석을 통해 건축기획업무 수행 주체를 보다 명확히 해야할 필요가 있음을 확인하였다. 건축기획업무의 주요 수행주체는 발주기관이 우선되어야 하며 이밖에도 다양한 업무에 대한 전문주체의 지원이 요구된다. 발주기관과 건축기획업

무를 용역으로 의뢰받아 수행하는 주체를 항목별로 구분하여 건축기획업무 수행자의 이해를 돕고 용역 수행 시 업무범위를 보다 명확히 설정할 수 있도록 하였다.

발주기관을 중심으로 건축기획업무 과정에서 수행 및 참여주체는 다양하며 각 주체별로 하여야하는 역할과 업무범위 또한 다양하다. 현황진단을 통해 알 수 있듯이 건축기획업무 중에 발주기관이 주도적으로 결정해주거나 관련정보를 제공해 주어야하는 사항에 대한 구분이 필요하다는 수요가 있으므로 해당 항목에 대한 가이드 할 수 있는 내용을 추가하는 것을 추후에 고려할 수 있다.

- 건축기획-사전검토-공공건축심의위원회 연계성 강화

사전검토 항목은「건축서비스산업진흥법」및 동법 시행령에 따른 내용을 기반으로 구성되어 있으므로 연구에서 제안한 건축기획 항목 구성 및 체계에 맞춰 사전검토 항목을 재편하는 것이 필요하다. 이를 통해 현황분석에서 언급되었던 건축기획업무를 수행하는 정책 수요자의 법정절차에 대한 업무 부담감을 줄이면서 기획 검토자들의 편의를 도모할 수가 있다.

또한 공공건축 심의위원회 기능 중 건축기획 업무의 적정성에 관한 사항을 심의하기 위한 구체적인 내용을 건축기획과 사전검토 항목을 일원화하고 이를 공공건축 심의위원회 단계까지 일관되게 유지하는 경우 심의 절차의 진행도 보다 수월해질 수 있다.

2. 연구의 기대 효과

□ 정책 기여

- 「건축서비스산업 진흥법」에서 다루고 있는 건축기획 업무에 대한 구체적인 정의와 업무범위를 실효성 측면에서 재정립
  - 선행연구 및 연구자마다 조금씩 차이가 있었던 건축기획업무의 정의와 범위를 실질적인 효과와 실효성 측면에서 검증하여 재정립함
- 건축기획 업무의 효과를 실제 프로젝트를 기반으로 하여 진단하여 제도적 필요성과 효과성 검증
  - 제도 시행 이후 실제 사례를 바탕으로 수행현황을 처음 분석한 연구로 의의를 가짐
  - 향후 제도 정비 및 개선방향 모색에 로드맵 역할을 수행
- 국토교통부 고시 '공공건축 기획업무 지침'의 개선안 마련
  - 2021년 10월 고시된 '공공건축 기획업무 지침'의 제도적 실효성을 제고할 수 있는 개선안 마련

□ 예상되는 정책적 기대 효과

- 「건축서비스산업 진흥법」에서 의무화된 건축기획의 수행 현황을 구체적으로 진단 및 분석하였으며 건축기획업무 주체, 범위와 내용 등을 합리적으로 파악하여 관련 제도의 실효성 제고
- 발주기관에서 건축기획업무를 보다 용이하고 내실 있게 이행할 수 있는 여건을 마련함

3. 결론 및 향후 연구 과제

1) 결론

- 건축기획업무 수행 현황 진단을 통해 제도의 목적이 잘 실현되고 있는지를 파악하였음
- 입체적인 현황진단을 통해 건축기획 수행에 있어서 문제점과 한계를 육하원칙요소를 활용하여 분석하였음
- 이를 토대로 공공건축물의 건축기획업무에 대한 개념을 재정립하였으며 건축기획업무 활성화를 위한 제도 개선방안을 도출함

2) 본 연구의 한계 및 향후 연구 과제

- 건축기획의 사례에 대한 질적 평가 및 효과 검증은 본 연구의 범위에 포함되어 있지 않음. 결과에 대한 평가 및 적정성 검증관련 연구가 요구됨
- 건축기획 성과물이 사업 준공 및 운영과정에까지 어떻게 영향을 미치는지에 대한 효과 분석을 다루지 못하였으므로 향후 연구과제로 고려할 필요가 있음

참고문헌

References

- 연구보고서-

국가공공건축지원센터. (2020a). 정책환경 변화에 따른 공공건축 지원체계 재정립 방안 연구. 건축공간연구원.

국토교통부. (2019). 공공건축 품격향상을 위한 법령 개정안 마련 연구. 국토교통부.

김상호, 김영현, 이민우. (2009). 공공건축의 디자인 향상을 위한 디자인품질지표 개발 연구. 건축도시공간연구소.

김순양. (2011). 예산편성 단계에서의 국회의 역할, 국회예산결산특별위원회

김은희, 서수정, 송선영. (2017). 건축기획 업무 및 대가기준 개선 방안, 건축도시공간연구소.

박석환, 엄운진, 변나향. (2018). 이용자 만족도 제고를 위한 소규모 공공건축물 기획 내실화 방안 연구. 건축도시공간연구소.

서수정, 조준배, 임현성. (2008). 공공건축의 가치향상을 위한 정책방향 및 추진방안. 건축도시공간연구소.

서수정, 김영현, 조시은, 류현숙, 정지범. (2011). 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(I). 건축도시공간연구소.

서수정, 김영현, 조시은, 이언화, 류현숙, 정지범. (2012). 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(II). 건축도시공간연구소. 66.

서울공공투자관리센터. (2016).서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인. 서울연구원

염철호, 임현성. (2010). 공공청사 건축디자인 기준 설정 방안 연구. 건축도시공간연구소.

염철호, 여혜진. (2015). 공공건축사업 평가체계 개선 연구: 공용재산취득사업을 중심으로. 건축도시공간연구소.

임현성, 김영현. (2012). 건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구, 건축도시공간연구소

조준배, 임현성, 서수정, 권미주. (2008). 장소의 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구. 건축도시공간연구소

- 단행본-

공공건축지원센터. (2018). 공공업무시설-합리적 조성을 위한 기획업무 가이드. 건축도시공간연구소.

국가공공건축지원센터. (2020b). 「건축서비스산업진흥법」개정에 따른 공공건축 기획업무 가이드. 건축공간연구원.

이종성. (2016). 델파이 방법. 경기도: 교육문화사.

RIBA(2008). 'Architect's Job Book'

Construction Industry Institute. (1995). Pre-Project Planning Handbook.

-학위논문-

송도흠. (2015). 공공건축사업 유형별 사후평가모델에 관한 연구, 전남대학교 박사학위 논문.

-연속간행물-

강미선. (1998). 건축개발프로젝트의 피저빌러티 분석에 관한 연구 - 기존방법상의 문제점과 그 개선방안을 중심으로 . 대한건축학회 논문집 - 계획계. 14(11). 23-30.

건축공간연구원. (2020). 건축과 도시공간 Autumn 2020, 건축공간연구원. 39

김소연, 박영기. (2007). 건축물의 최유효 개발계획 수립을 위한 기획업무 절차에 관한 연구. 한국생태건축학회 논문집. v 7(5). 115-120.

김소연, 박영기. (2007). 부동산 개발사업의 기획업무에 관한 연구. 한국부동산학회 논문집.

김소연, 윤준선. (2008). 건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향. 한국부동산학회 논문집.

김홍용, 손명기.(2002) "국내 건축설계프로세스의 합리화 방안 건축 46.9 (2002): 39-43.

김혜련. (2018). 지역재생관점의 공공건축 기획·운영시스템, 대한건축학회 논문집 - 계획계. 36(2), 71-78.

박일우, 박영기. (2001). 건축기획의 개념설정에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 - 계획계. 17(8).

박한규.(2003).건축설계 실무행위에 있어서 계획설계의 수행에 관한 연구.대한건축학회 논문집 - 계획계,19(7),23-31.

이기용. (2011). 연재: 프랑스 공공건축사업발주에 관한 법(Loi MOP)과 발주절차 : 건축사업무계약과정과 업무범위에 대해. , 501(), 72-75.

일본건축학회. (1999). 건축기획론. 조용준, 이왕기, 남승진, 김종하 역. 기문당.

장성준. (2002). 건축사의 업무구분과 업무결과물에 대한 연구", 「대한건축학회 논문집 계획계」, v.18(9)

정창무. (2008). 건축기획의 정의와 의미. 대한건축학회 건축계획위원회 자료집(2008-10)

조정래, 박춘근. (1998). 건축설계사무소의 건축기획업무 현황조사 연구. 대한건축학회논문집 계획계. v.14(11)

-보도자료 및 기사-

노컷뉴스. (2020). '당초 사업비보다 60억원 증가' 춘천 공공건축물 부실 추진 지적. 12월 9일 기사. https://www.nocutnews.co.kr/news/5461828(검색일: 2021.2.12.)

-발표자료-

청주시. (2021.2.). 민간전문가 등 지원사업 2차 검토회의 자료.

-법령 및 지침-

공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준. 국토교통부고시 제2020-635호

건설공사 타당성 조사 지침. 국토교통부고시 제2016-291호

건설기술 진흥법 시행령. 대통령령 제31380호

건축서비스산업 진흥법 제17344호

건축서비스산업 진흥법 시행령. 대통령령 제31380호

기획재정부. (2017). 2018년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침.

기획재정부 국유재산조정과. (2017). 2018년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침.

예비타당성조사 수행 총괄지침. 기획재정부훈령 제436호.

예비타당성조사 운용지침. 기획재정부훈령 제526호.

정부청사관리본부. (2017). 2018년도 청사수급관리계획안 작성지침.

지방재정투자사업 심사규칙. 행정안전부령 제200호

행정안전부. (2017). 중기지방재정계획 수립 기준.

행정안전부. (2021). 지방자치단체 공유재산 관리계획 작성기준.

-사이트-

법제처. https://law.go.kr

CII홈페이지. https://www.construction-institute.org/resources/knowledgebase/pdri-over view (검색일: 2021.2.6.)

CII홈페이지.https://www.construction-institute.org/resources/knowledgebase/knowledge -areas/project-pl anning/topics/rt-039(검색일:2021.09.09)

wikipedia홈페이지. https://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%8D%B8%ED%8C%8C%EC%9D% B4_%EA%B8% B0%EB%B2%95 (검색일: 2021.2.12.)

Public Building Architectural Planning Analysis and Improvement Measures

SUMMARY

Park, Seokhwan
Lee, Hyewon
Yang, Eunyoung
Bae, Sunhye

The fulfillment process of public building projects strengthened with the performance of public building planning becoming mandatory via the 「Act On The Promotion of Building Service Industry」 in December 2019. However, detailed analysis and diagnosis on the status regarding the policy since its enforcement have not been performed. This study seeks to discuss the direction through which the procedure can adequately settle and enhance effectiveness based on the data from more than 300 cases.

The purpose of the study is as follows. Along with the concept and range of the building planning task that has been discussed in the relevant literature and previous studies, we seek to reconfirm the motive and purpose behind the policy and set this as the standard of current status analysis to diagnose whether the policy is operating in alignment with the original objectives. We seek to deduce implications by interpreting actual cases that have performed building planning tasks based on the details and range of the planning, progress, utilization, etc. We want to identify structural supplementation or potential improvements in the performance of the policy, which may be necessary to advance the procedure to have practical significance.

The subject of the study are projects that have performed the building planning duties after December 2019 among those selected as the preliminary review targets of public building project plans according to Article 23 of the 「Act On The Promotion of Building Service Industry」, where we aim to analyze the building planning task status and performance conditions with the range of the study encompassing the entire public building project from the initial project planning stage up to the design service order. Therefore, this study observes actual building planning task performance cases and the relevant personnel to see how the policy is being operated in the changed environment after the amendment of the policy. Through this, we will identify the initial process of the procedure being applied in the actual site, its effects or problems, and suggest a solution that can be appropriately utilized in Korea's public building sector.

The building planning performance status analysis was primarily divided into plan performance result data analysis, case study analysis, and status analysis. The data analysis checked the performance status per building planning item to perform quantitative analysis based on the performance frequency of each item, after which the weight deduced through consultation and evaluation of building planning-related experts were reflected in each item to analyze the final building planning performance status. This allowed the analysis of the details of actual cases and the selection of projects subject to in-depth investigation.

The in-depth investigation took place to identify the status, such as the performance process and method of the planning task towards officials of projects at the higher and lower ends of the spectrum in terms of building planning performance status analysis. The in-depth investigation target was classified into entities: ordering department, building planning performing personnel, and entities that review the details of the building planning through the follow-up procedure. The investigation was done through in-person, in writing, and phone interviews. It was done based on the interview sheet, which consisted of items identified through the consultation of a planning work official.

The overall result of the building planning performance data and status analysis is as follows.

There were conflicting perceptions on the institutionalization of building planning tasks. While the mandatory building planning task made the project management convenient

as well as being helpful towards establishing a reasonable budget and shape of the direction of the planning due to an advanced review on problems and mandatory details in the project execution process, the recognized disadvantage was that the operation of the public building project becomes longer and more complicated.

There was a gap occurring between the building planning task range and the performance status in the actual site. Upon analysis of the performance status of the building planning by item, there were no projects that have entirely performed more than 50 items out of the total 68 building planning items. While this result could have resulted from a highly detailed analysis of the 11 items stated in the policy, the fact that the task range of the building planning is very comprehensive was also reaffirmed in the result of the degree of performance.

Also, an increase in awareness of the role of the ordering institution as a building planning task performing entity was necessary. As identified in the in-depth interview results, the general understanding was that the performance of the building planning task was in the form of a service order to professional companies or institutions such as architectural firms, etc., rather than the primary entity being the ordering agency. While it is clear that the primary entity that performs the building planning task is the ordering agency based on relevant literature and previous studies, it is necessary to constantly change the perception of the officials, since the actual site does not recognize it as such. However, since it can be deduced that most of the ordering agencies feel burdened with performing the building planning task itself or specific items that require expertise from the fact that 'lack of professional personnel and task expertise in the department' was most frequently selected as the reason behind performing the building planning via services, a review on the method to relieve the ordering agency managers of this burden is essential.

Other than that, the performance item and performance analysis results based on the building planning data all showed that the building planning task was substantially performed in proportion with the size of the estimated design costs. However, when looking at the building planning task performance costs in the official in-depth interview, it was challenging to identify the correlation between factors that affect the compensation and range of the building planning service, such as duration, design costs, etc. This leads to the interpretation that more significant projects perform more building

planning items, but it is difficult to quickly conclude that a lot of items are served through services, as the ordering agency could perform a lot of the building planning items through independent reviews.

Finally, based on the official interview results, the appropriate period of consigned service for the building planning task was different for each project. While there were opinions that performing building planning that fits the final confirmed budget is reasonable, others suggested that building expert consultation during the initial project planning phase is reasonable in reviewing the appropriate size and direction of the project to confirm and adjust the budget accordingly, meaning that it is necessary to have different periods in effectively performing the building planning service based on the circumstances of each project.

Based on such status analysis, the critical issues for building planning task vitalization were determined. First, the policy itself requires a systematic organization of the purpose, intention, task performance details and range to seek ways to enhance understanding of the building planning task. Secondly, in terms of minimizing duplications in the process, it could be practical to apply the determined size and business standards, etc. during the initial stages of the project planning and select/focus to classify the building planning performance items that need to be reviewed, which could be used to adjust the range(items) of the building planning task. Thirdly, it is necessary to provide guidance on the effective building planning task service performance points for each project since such guidance on the optimal effective building planning service period and range based on the type and circumstances of the public building project allows the ordering agency to perform the building planning task in a more systematic manner. More specifically, providing guidance on the range of the building planning task based on the project type and method would be effective.

Before discussing policy improvement methods, we would like to materialize the concept of the building planning task based on the current status analysis details. The purpose of the building planning task refers to the overall process of the ordering agency in shaping the necessity and pieces of the project, which prevents wasting of the budget and providing optimal facilities that fit the convenience and demands of the users. While emphasizing that the primary performing entity of the building planning task is the ordering agency, a guide for various professional entities to support the performance of

the building planning is necessary, as the task is very comprehensive.

The establishment of the range and details of the building planning task are as follows.

While it is necessary to set the range of the building planning task range that encompasses the entire process from the essential planning up to the design service order, it is also necessary to minimize duplicate reviews of items that have been verified in relevant processes. Therefore, it is essential to seek a differentiated strategy to construct a functional space and environment as well as review the direction of detailed facility composition to realistically and specifically enhance the effectiveness of the project within the provided budget, size, and conditions. Also, it is advisable to understand the advanced public building project plan review and the public building deliberation committee process as processes relevant to the building planning, while various entities need to clearly set the range of the task and adjust the items in the building planning to conveniently put the range of the building planning service if necessary.

Strategic adjustment of the building planning performance items that consider the characteristics of the project is necessary for effective performance of the building planning task. Projects with detailed and clear guidelines must focus on the design plan, individual building projects that do not have independent standards/guidelines must perform all the project and design strategies, and detailed projects that are completed within the master plan and overall project plan must also perform all the project and design planning. Also, an adjustment in the building planning performance items must be adjusted for building acts such as extension, remodeling, improving and repairing, etc. Finally, changing the items is possible to deduce results at an appropriate level.

We have deduced a building planning item improvement(proposal) as follows by summarizing the details specified above.

[Table] Building planning item improvement(proposal)

Division (4)	Main Category (26)	Subcategory (68)
1. Details on project propulsion	1-1. Decide planning task propulsion method	1-1-1. Decide appropriate planning task propulsion method and performing entity
		1-1-2. Confirm task process with relevant departments
	1-2. Review necessity of the project	1-2-1. Review necessity of pursuing the project such as appropriateness/urgency/(economic) validity, etc.

Division (4)	Main Category (26)	Subcategory (68)
	1-3. Set basic direction of the project	1-3-1. Set basic direction of the project
	1-4. Set size and key functions of the project	1-4-1. Perform prior demand survey to set the project size
		1-4-2. Estimate user size
		1-4-3. Case study and review differentiation from similar facilities
		1-4-4. Review appropriate facility size based on surface area standards, etc.
		1-4-5. Set contents and functions for each room
	1-5. Decide construction and operation method	1-5-1. Review and select alternatives for the facility location
		1-5-2. Decide construction method that fits the size and conditions of the project
		1-5-3. Decide the facility operation method
	1-6. Review budget size and financing plans	1-6-1. Set the land cost
		1-6-2. Set the construction cost
		1-6-3. Set the design cost
		1-6-4. Set the design contest compensation cost
		1-6-5. Set the supervision cost
		1-6-6. Set the design implementation costs
		1-6-7. Set other relevant costs (certification fees, economic feasibility review costs, evaluation and investigation costs, etc.)
	1-7. Review project period	1-7-1. Calculate the prior investigation period
		1-7-2. Calculate the order preparation period
		1-7-3. Calculate the design contest period
		1-7-4. Calculate the design period
		1-7-5. Calculate the construction period
		1-7-6. Calculate the test run period
	1-8. Linkage and differentiation from nearby facilities	1-8-1. Avoid duplications with facilities near the project site and consider links with relevant facilities
	1-9. Building operation plan	1-9-1. Details on the operation program
		1-9-2. Details on personnel on duty, expected visitors and number of users
		1-9-3. Details on acquiring operational costs
		1-9-4. Details on facility management method
	1-10. Reflect official opinion	1-10-1. Reflect expert opinion on resolving problems and reflecting demands
2. Details on location and space planning	2-1. Review and confirm location conditions	2-1-1. Investigate land-related conditions
		2-1-2. Confirm site and set the plan range
	2-2. Site status investigation	2-2-1. Investigate infrastructure
		2-2-2. Investigate land circumstances
		2-2-3. Investigate terrain, environment
		2-2-4. Review relevant legislation
		2-2-5. Investigate cultural assets
	2-3. Review design conditions and directions related to the arrangement	2-3-1. Investigate master plan details

Division (4)	Main Category (26)	Subcategory (68)
		2-3-2. Review land utilization method
		2-3-3. Review building placement plan and direction
		2-3-4. Review size of the building
	2-4. Review design conditions and directions related to space planning	2-4-1. Size, capacity, and requirements (weight, ceiling height, facility conditions, etc.) for each room
		2-4-2. Review planar/cross-section zoning plan conditions and directions
		2-4-3. Review public spaces and variability of spaces
		2-4-4. Review interior path planning conditions and directions
	2-5. Review directions of energy efficiency plan	2-5-1. Review energy-related certification items
		2-5-2. Review environment-friendly plans such as new and renewable energy, etc.
	2-6. Review directions of other facility plans (BF, CPTED, seismic design, etc.)	2-6-1. Review certifications on living environment without obstacles
		2-6-2. Review crime prevention design standards
		2-6-3. Review seismic design and other relevant plans
3. Details on materializing public character and improving class	3-1. Contribution to local vitalization, etc.	3-1-1. Exterior space plan and open public spaces
		3-1-2. Role as a local strongpoint
		3-1-3. Support local industry and local economy vitalization
	3-2. Methods to predict and minimize risk factors	3-2-1. Predict and seek measures against risk factors during construction
		3-2-2. Predict and seek measures against risk factors during building use
	3-3. Consideration of the surrounding environment	3-3-1. Comprehensive review on the surrounding tangible/intangible environments such as building cultural asset/environmental asset/community, etc.
	3-4. Materialize convenience, accessibility, comfort, creativity, etc.	3-4-1. Review details necessary to materialize convenience, accessibility, comfort, creativity, etc.
4. Details on design and project management system	4-1. Project management system	4-1-1. Consider project management method for smooth project directing/adjustment
	4-2. Utilize private experts	4-2-1. Utilize private experts entrusted by local governments and public institutions
		4-2-2. Entrust expert members, operate advisory committees
	4-3. Design intention materialization performance method	4-3-1. Review details and range, etc. of design intention materialization tasks
		4-3-2. Review/reflect performance period and budget of design intention materialization tasks
	4-4. Decide design order method	4-4-1. Review appropriate design contest method considering the project characteristics
		4-4-2. Review constitution of a design contest operation committee
		4-4-3. Review methods to form design contest judges with expertise and fairness
		4-4-4. If not a preliminary target of design contest method, seek

Division (4)	Main Category (26)	Subcategory (68)
		methods for good design materialization
	4-5. Decide construction order method, etc.	4-5-1. Review construction order method suitable for the project
		4-5-2. Review establishing a construction project management plan suitable for the project
	4-6. Other services (interior, display, etc.) order method	4-6-1. Additional review required for projects including complex processes (interior, display, etc.)

Source: Created by researcher

We have also prepared a method to differentiate the construction plan (service) performance period and the method that fits the project method and type. The construction plan service performance period can be separately applied upon considering the project characteristics. Also, projects without relevant standards and guides could consider independently performing the project planning.

Based on the details above, policy improvement methods to vitalize the building planning task was deduced as follows:

Act On The Promotion Of Building Service Industry amendment proposal

An amendment proposal was suggested so that the meaning of project and design planning performance processes based on the definition and purpose of the building plan, as defined and verified above, can be reflected. Also, we suggested a solution to amend the details based on the description of the building planning task. We tried to indicate the task performance details as detailed as possible compared to the existing provision, and have reconstructed the law and enforcement act details to fit the project flow and task procedure. Also, we have further emphasized the elements that are only reviewed in the building planning stage to highlight a differentiation method from similar building planning processes.

Established building planning task performance guideline(amendment)

The main building planning task performing entity must be the ordering agency, and support of professional entities for various tasks is required. The entities that receive and perform service requests were classified from the ordering agency into categories to help the understanding of the building planning task performer and allowed a more precise setting of the task range when performing the service.

There are various entities that perform and participate in the building planning process based on the ordering agency, with the roles and task range of each entity being

different. As it can be determined from the current status analysis, since there is a demand that classification is required for items among the building planning tasks where the ordering agency needs to lead the decision or provide relevant information, we can consider adding details that can provide guidance on pertinent items in the future.

Advanced planning task guide and checklist

We have reflected the building planning tasks that encompass the entire process before the design service order and have advanced the guide and checklist by reflecting the public building plan item final (proposal). We have adjusted strategic planning performance items that consider the item characteristics to effectively perform the building design task and have suggested a checklist that combined the building planning (service) performance period and differentiation method that fits the technique and type of the project.

Stronger link between building planning–preliminary review–public building deliberation committee

Since the preliminary review items are composed based on the details of the 「Act On The Performance Of Building Service Industry」 and equivalent enforcement decree, it is necessary to reorganize the preliminary review items that fit the building plan item composition and system suggested by the study. This can reduce the burden of legal processes for personnel that perform the building planning tasks, as stated in the current status analysis, and can also promote convenience for the plan reviewing personnel.

Keywords :
Public building, building plan, building plan current status diagnosis, policy improvement

부록

Appendix

1. 건축기획 수행도 분석 가중치 설문조사
2. 건축기획업무 수행 현황 심층 인터뷰 질문지

1. 건축기획 수행도 분석 가중치 설문조사

ID - | | | | |

공공건축 기획업무 수행 현황 진단을 위한 중요도(가중치) 도출(안)

안녕하십니까?
건축공간연구원(AURI)은 건축도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 건축문화 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국무총리실 산하 국책연구기관입니다.
본 조사는 연구원 기본과제로 수행 중인 「**공공건축물 건축기획업무 효과 진단 및 활성화 방안 연구**」의 일환으로 진행되는 조사로써 향후 **공공건축 기획업무 수행 내용의 충실도 분석을 위한 기초자료로 활용하기 위한 것**입니다.
본 설문지는 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됨을 알려드리며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다.
귀중한 시간을 내어 참여해 주신 것에 대해 깊이 감사드립니다.

2021년 4월
국무총리실 산하 건축공간연구원

* 설문조사에 대해 문의사항이 있으실 경우 아래로 연락주시기 바랍니다.
· 담당자 : OOO 연구원 / OOO 연구원 / OOO 연구원
· 전 화 : 044-417-9600
· 주 소 : 세종특별자치시 절재로 194(어진동, 중앙타운), 7층 건축공간연구원

설문지 작성일	2021 년 _____ 월 _____ 일
응답자	연령 (만 세), 성별 (남 / 여), 직업 ( )
건축기획 관련 경험	용역수행 ( ), 사업계획 사전검토 ( ), 자문수행 ( ), 관리 등 ( )

[참고]

- 본 연구에서 건축기획 '충실도' 판단은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따른 사업계획 사전검토 재요청 사유, 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조에 따른 재심사 대상여건 등을 근거로 함
  ※ 관계 법령상에서는 부지, 규모, 예산의 변경(±30%) 시를 사업의 사전검토 또는 투자심사 재심사 대상으로 규정
- 해당 내용을 근거로 건축기획이 충실할수록 부지, 규모, 예산상의 변경이 적게 발생한다고 전제하며, 각 항목(중분류, 세분류)이 부지, 규모, 예산 변경 최소화를 위해 어느 정도 중요한지를 평가하고자 함

1. 중분류 항목에 대한 중요도 비율 배분

※ 대분류 내에서 항목 간 중요도 비교를 토대로 개별 항목에 점수를 부여(항목별 부여 점수는 총점이 100점이 되도록 배분), 정수로 배분

Q.1-1 대분류 항목 중 '사업의 추진에 관한 사항'에 관한 중분류 항목입니다. 중분류 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산과 관련성이 높은 순으로 비율을 배분**하되 그 합이 100이 되도록 작성해주시기 바랍니다. **(각 항목별 5점~20점 사이에서 배분)**

대분류	중분류	비율 배분
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	
	1-2. 사업의 필요성 검토	
	1-3. 사업의 기본방향 설정	
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	
	1-7. 사업기간 검토	
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	
	1-9. 시설 운영 계획	
	1-10. 관계자 의견 수렴	
	총 합	100

Q.1-2 대분류 항목 중 '입지 및 공간 계획에 관한 사항'에 관한 중분류 항목입니다. 중분류 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산과 관련성이 높은 순으로 비율을 배분**하되 그 합이 100이 되도록 작성해주시기 바랍니다. **(각 항목별 8점~33점 사이에서 배분)**

대분류	중분류	비율 배분
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	
	2-2. 대지현황조사	
	2-3. 배치계획	
	2-4. 공간계획	
	2-5. 에너지 효율화 계획	
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	
	총 합	100

Q.1-3 대분류 항목 중 '공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항'에 관한 중분류 항목입니다. 중분류 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산과 관련성이 높은 순으로 비율을 배분**하되 그 합이 100이 되도록 작성해주시기 바랍니다. **(각 항목별 12점~50점 사이에서 배분)**

대분류	중분류	비율 배분
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	
	총 합	100

Q.1-4 대분류 항목 중 '디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항'에 관한 중분류 항목입니다. 중분류 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산과 관련성이 높은 순으로 비율을 배분**하되 그 합이 100이 되도록 작성해주시기 바랍니다. **(각 항목별 8점~33점 사이에서 배분)**

대분류	중분류	비율 배분
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	
	4-2. 민간전문가 활용	
	4-3. 설계의도구현 수행방식	
	4-4. 설계발주방식의 결정	
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	
	총 합	100

2. 세분류 항목에 대한 중요도 파악을 위한 5점 척도

Q.2-1 대분류 항목 중 '사업의 추진에 관한 사항'입니다. 세분류 각 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산 측면에서 중요하다고 느끼시는 정도에 V표** 해주시기 바랍니다.

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
1-1. 기획업무 추진방식의 결정					
1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정					
1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인					
1-2. 사업의 필요성 검토					
1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성·(경제적) 타당성 등 필요성 검토					
1-3. 사업의 기본방향 설정					
1-3-1. 사업의 기본방향 설정					
1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정					
1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시					
1-4-2. 사용자 규모추정					
1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토					
1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토					
1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정					
1-5. 건립 및 운영방식 결정					
1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정					
1-5-2. 시설의 운영방식 결정					
1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토					
1-6-1. 용지비 책정					
1-6-2. 공사비 책정					
1-6-3. 설계비 책정					
1-6-4. 설계공모보상비 책정					
1-6-5. 감리비 책정					
1-6-6. 설계의도구현 비용 책정					
1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적 정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)					
1-7. 사업기간 검토					
1-7-1. 사전조사 기간 산정					
1-7-2. 발주 준비기간 산정					
1-7-3. 설계공모기간 산정					
1-7-4. 설계기간 산정					
1-7-5. 공사기간 산정					
1-7-6. 시운전기간 산정					
1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화					
1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려					

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
1-9. 시설 운영 계획					
1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항					
1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항					
1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항					
1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항					
1-10. 관계자 의견 수렴					
1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시					

Q.2-2 대분류 항목 중 '입지 및 공간 계획에 관한 사항'입니다. 세분류 각 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산 측면에서 중요하다고 느끼시는 정도에 V표** 해주시기 바랍니다.

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
2-1. 입지 결정					
2-1-1. 입지 선정의 적절성					
2-2. 대지현황조사					
2-2-1. 기반시설 조사					
2-2-2. 지반여건 조사					
2-2-3. 지형, 환경 조사					
2-2-4. 관련법규 검토					
2-2-5. 문화재 관련 조사					
2-3. 배치계획					
2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토					
2-3-2. 부지활용 방안 검토					
2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토					
2-3-4. 건축물의 규모 검토					
2-4. 공간계획					
2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)					
2-4-2. 평/단면 조닝계획					
2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토					
2-4-4. 내부 동선계획					

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
2-5. 에너지 효율화 계획					
2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토					
2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토					
2-6. 기타 시설계획					
2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토					
2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토					
2-6-3. 내잔설계 등 기타 관련계획 검토					

Q.2-3 대분류 항목 중 '공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항'입니다. 세분류 각 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산 측면에서 중요하다고 느끼시는 정도에 V표** 해주시기 바랍니다.

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여					
3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방					
3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할					
3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원					
3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안					
3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구					
3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구					
3-3. 주변환경에 대한 고려					
3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토					
3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현					
3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토					

Q.2-4 대분류 항목 중 '디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항'입니다. 세분류 각 항목 별로 **사업의 변경에 영향을 미칠 수 있는 부지, 규모, 예산 측면에서 중요하다고 느끼시는 정도에 V표** 해주시기 바랍니다.

세분류(안)	전혀 중요하지 않다 (1)	중요하지 않다 (2)	그저 그렇다 (3)	중요하다 (4)	매우 중요하다 (5)
4-1. 사업 관리체계					
4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구					
4-2. 민간전문가 활용					
4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용					
4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영					
4-3. 설계의도구현 수행방식					
4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토					
4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영					
4-4. 설계발주방식의 결정					
4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토					
4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토					
4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토					
4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구					
4-5. 공사발주방식 등의 결정					
4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토					
4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토					
4-6. 기타 용역 등 발주 방식					
4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요					

3. 기타 의견

Q.3-1 본 연구에서 건축기획 '충실도' 판단은 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조에 따른 사업계획 사전검토 재요청 사유, 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조에 따른 재심사 대상여건 등을 근거로 하고 있습니다. 따라서 **부지, 규모, 예산**을 중요한 인자로 생각하였는데, **이 외 건축기획 수행의 '충실도' 판단 시 중요한 인자에는 무엇이 있다고 생각**하십니까? 자유롭게 기술해 주십시오.

Q.3-2 **건축기획 업무 활성화를 위해** 빠른 해결이 필요한 **가장 시급한 문제**에 대해 자유롭게 기술해주십시오.

ex. 사업담당자, 용역 수행자 등의 건축기획 업무에 대한 이해도 증진
ex. 대가산정 기준 마련
ex. 건축물 용도별, 규모별 합리적 건축기획 업무 범위 제시
ex. 건축기획 업무 수행 시점에 대한 가이드

Q.3-3 향후 **건축기획 업무 효과 진단 시 긍정적으로 평가할 수 있는 기준**에 대해 자유롭게 기술해주십시오.

ex. 건축기획에서 제시한 방향이 큰 변동 없이 설계-시공단계를 반영되었다면 긍정적으로 평가할 수 있을 거 같음
ex. 건축기획에서 제시한 내용들이 공모지침서, 과업내용서에 반영되고, 이를 토대로 설계공모 당선작이 선정되었다면 긍정적으로 평가할 수 있을 거 같음
ex. 건축기획 업무 수행시 발견된 문제점들을 재고하고 보완하여 해당 내용을 바탕으로 건축기획 내용이 정리되었다면 긍정적으로 평가할 수 있을 거 같음

2. 건축기획업무 수행 현황 심층 인터뷰 질문지

1) 서면조사 질문지 (공통)

「공공건축물 건축기획업무 효과 진단 및 활성화 방안 연구」
FGI 질문지

2021.7.27. 건축공간연구원

□ 집중 면담 조사 목적

○ 본 조사는 「공공건축물 건축기획업무 현황 진단 및 활성화 방안 연구」의 일환으로 진행되는 조사로서, 건축기획 용역 발주자 및 관련 전문가 그룹을 집중 면담하여 제도 도입 이후에 현장에서 어떻게 운용되고 있는지 파악하기 위함임

□ 집중 면담 조사 내용

○ 대상

- 사업 : 2020년 국가공공건축지원센터에 사전검토를 신청한 사업 중 건축기획을 수행한 사업
- 면담대상 : 건축기획업무 수행 발주부서, 전문인력*, 건축기획안 검토자(공공건축지원센터 담당자, 공공건축심위위원) 등으로 구분하고 주체별로 인터뷰 그룹 구성

* 본 연구에서 전문인력이란 건축서비스산업 진흥법 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)에 따른 공공건축지원센터 또는 건축분야의 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 전문가를 말함

○ 방법

- 사전 작성된 인터뷰 지를 중심으로 하되, 응답자의 자유로운 의견 개진을 유도하는 반구조화 된 면담(semi-structured interview) 방식으로 진행
- 메일, 유선전화, 간담회 방식을 선택 활용하여 진행

○ 조사 항목

- 집중면담을 위한 조사항목은 크게 목적, 주체, 절차, 방법, 내용, 이후 진행 절차와 관련한 내용으로 구성

□ 건축기획의 개념

○ 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 정의 및 내용

「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의) 제1호의 2
"건축기획"이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

「건축서비스산업 진흥법」 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)
② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.
1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식에 관한 사항
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제19조의2(공공건축 건축기획의 수행 등)
① 법 제22조의2제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 주변 유사시설·유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
2. 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
3. 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
4. 향후 시설 운영·활용 계획
5. 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
6. 그 밖에 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

○ 본 연구에서 정의

- '건축기획'은 건축물 조성 과정 전체에 대해 구상하는 **사업기획**과 본격적인 건축물 설계에 앞서 필요한 정보를 수집하고 정리하여 기준을 정하는 **설계기획**을 하는 과정을 의미

1

□ 건축기획의 항목 및 구성요소

[표 2] 본 연구에서 건축기획 항목 구성

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
1. 사업의 추진에 관한 사항	1-1. 기획업무 추진방식의 결정	1-1-1. 적절한 기획업무 추진방식 및 수행주체에 대한 결정
		1-1-2. 관계부처(서) 간 업무절차 확인
	1-2. 사업의 필요성 검토	1-2-1. 사업 추진의 당위성·시급성(경제적) 타당성 등 필요성 검토
	1-3. 사업의 기본방향 설정	1-3-1. 사업의 기본방향 설정
	1-4. 사업의 규모 및 주요 기능 설정	1-4-1. 사업규모 설정을 위해 우선 수요조사 실시
		1-4-2. 사용자 규모추정
		1-4-3. 사례조사 및 유사시설과 차별성 검토
		1-4-4. 면적 기준 등에 따른 적정 시설 규모 검토
		1-4-5. 주요 실별 기능 구성 및 콘텐츠 설정
	1-5. 건립 및 운영방식 결정	1-5-1. 사업 규모 및 여건에 맞는 건립방식 설정
		1-5-2. 시설의 운영방식 결정
	1-6. 사업비 규모 및 재원조달 계획 검토	1-6-1. 용지비 책정
		1-6-2. 공사비 책정
		1-6-3. 설계비 책정
		1-6-4. 설계공모보상비 책정
		1-6-5. 감리비 책정
		1-6-6. 설계의도구현 비용 책정
		1-6-7. 그 밖의 부대비용 책정(인증 수수료, 경제성적정성검토 용역비, 평가 및 조사 비용 등)
	1-7. 사업기간 검토	1-7-1. 사전조사 기간 산정
		1-7-2. 발주 준비기간 산정
		1-7-3. 설계공모기간 산정
		1-7-4. 설계기간 산정
		1-7-5. 공사기간 산정
		1-7-6. 시운전기간 산정
	1-8. 주변 시설과의 연계 및 차별화	1-8-1. 사업부지 주변에 시설과 중복을 피하고 관련시설의 연계를 고려
	1-9. 시설 운영 계획	1-9-1. 운영프로그램에 관한 사항
		1-9-2. 근무인원, 예상방문객 또는 이용자수에 관한 사항
		1-9-3. 운영경비 확보방안에 관한 사항
		1-9-4. 시설물 관리방안에 관한 사항
	1-10. 관계자 의견 수렴	1-10-1. 문제점 보완 및 수요 반영을 위한 관계자 의견 수렴 실시
2. 입지 및 공간 계획에 관한 사항	2-1. 입지 결정	2-1-1. 입지 선정의 적절성
	2-2. 대지현황조사	2-2-1. 기반시설 조사
		2-2-2. 지반여건 조사
		2-2-3. 지형, 환경 조사
		2-2-4. 관련법규 검토
		2-2-5. 문화재 관련 조사
	2-3. 배치계획	2-3-1. 마스터플랜 관련 사항 검토
		2-3-2. 부지활용 방안 검토
		2-3-3. 건축물의 배치 계획 검토
		2-3-4. 건축물의 규모 검토
	2-4. 공간계획	2-4-1. 실별 규모 및 수용인원, 요구조건(하중/층고/설비조건 등)
		2-4-2. 평/단면 조닝계획
		2-4-3. 공용공간 및 공간의 가변성 등 검토
		2-4-4. 내부 동선계획
	2-5. 에너지 효율화 계획	2-5-1. 에너지 관련 인증항목 검토
		2-5-2. 신재생에너지 등 기타 친환경 관련 계획 검토

대분류 (4)	중분류 (26)	세분류 (68)
	2-6. 기타 시설계획(BF, CPTED, 내진설계 등)	2-6-1. 장애물 없는 생활환경 인증항목 검토
		2-6-2. 범죄예방설계 기준 검토
		2-6-3. 내진설계 등 기타 관련계획 검토
3. 공공성 구현 및 품격 제고에 관한 사항	3-1. 지역 활성화 등에 대한 기여	3-1-1. 외부공간계획 및 공용공간 개방
		3-1-2. 지역 거점공간으로서의 역할
		3-1-3. 지역 산업 및 지역 경제 활성화 지원
	3-2. 위해요소 예측 및 최소화 방안	3-2-1. 공사 중 발생가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
		3-2-2. 건축물 이용 중 발생 가능한 위험요인 예측 및 대책 강구
	3-3. 주변 환경에 대한 고려	3-3-1. 건축문화자산·환경자산·커뮤니티 등 주변의 유무형적 환경에 대한 포괄적인 검토
	3-4. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등 구현	3-4-1. 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 필요한 사항 검토
4. 디자인 및 사업 관리 체계에 관한 사항	4-1. 사업 관리체계	4-1-1. 사업의 원활한 총괄·조정을 위한 사업관리방식 강구
	4-2. 민간전문가 활용	4-2-1. 지자체 및 공공기관에서 위촉한 민간전문가 활용
		4-2-2. 전문위원 위촉, 자문위원회 운영
	4-3. 설계의도구현 수행방식	4-3-1. 설계의도구현 업무의 내용 및 범위 등 검토
		4-3-2. 설계의도구현 업무의 수행기간 및 소요예산 검토·반영
	4-4. 설계발주방식의 결정	4-4-1. 해당 사업의 특성을 고려한 적정 설계공모방식 검토
		4-4-2. 설계공모 운영위원회 구성 검토
		4-4-3. 전문성과 공정성을 갖춘 설계공모 심사위원 구성방안 검토
		4-4-4. 설계공모방식의 우선 적용대상에 해당되지 않은 경우, 우수한 디자인 구현을 위한 방안 강구
	4-5. 공사발주방식 등의 결정	4-5-1. 해당 사업에 적합한 공사발주방식 검토
		4-5-2. 해당 사업에 적합한 건설사업관리계획 수립 검토
	4-6. 기타 용역(인테리어, 전시 등) 등 발주 방식	4-6-1. 복합공정(인테리어, 전시 등)이 포함된 사업의 경우 추가적인 검토 필요

출처: 연구자 작성

2) 서면조사 질문지 (발주기관 담당자)

□ 공공건축사업 건축기획업무 개요

※ 아래 문항은 해당 사업의 추진 과정에서 수행한 '건축기획 업무'를 바탕으로 응답해주시기 바랍니다.

사 업 명			
사업 담당자		① 건축직렬	② 건축직렬 외
사업 추진 일정			
	건축기획 기간	. . ~ . . (개월)	
	사전검토 신청	. . .	
	공공건축위원회 심의	. . .	
	설계공모 공고일	. . .	
건축기획 위탁 관련			
	건축기획 수행방식 결정 주체	① 부서장(결재권자)	② 총괄계획가 등 협의체 또는 위원회
		③ 사업 담당자	④ 기타( )
	건축기획 위탁 결정 요인 (해당사항 모두 선택)	① 전문인력이 없어 전문성 확보를 위해서	② 사업기간에 여유가 있어서
		③ 사업·건축기획 담당자 업무량이 과다해서	④ 위탁용역을 위한 비용 확보가 가능해서
		⑤ 건축기획을 위한 구체적인 지침이 없어서	⑥ 기타( )
	업체 선정 방식	① 수의계약	② 입찰
		③ 협상에 의한 계약	④ 기타( )
	업체 유형	① 건축사사무소	② 공공기관
		③ 전문용역업체	④ 기타( )
	업무대가	원 (건축설계대가 원)	
	업무대가산정기준(방식)	① 건축설계대가의 일정비율(3~8%) *공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준	② 업체 견적서
		③ 가용예산 범위 내	④ 기타( )
	업무범위 (해당사항 모두 선택)	① 건축기획	② 사업계획 사전검토 *사전검토 신청서 작성 및 보완 관련 대응 등
		③ 공공건축심의 *공공건축심의 관련 자료 작성 및 조치결과 대응 등	④ 설계지침서
		⑤ 기타 ( )	
	성과품 (해당사항 모두 선택)	① 건축기획보고서	② 사업계획 사전검토 신청서
		③ 공공건축위원회 심의 신청서	④ 설계공모 지침서
		⑤ 성과품 파일	⑥ 기타 ( )
기획 및 설계 과정에서 전문가 활용 방식 (해당사항 모두 선택)		① 총괄건축가·공공건축가 활용	② 자문위원회 구성·활용 *공공건축심의위원회, 설계공모심사위원회 제외
		③ 건축기획단계(건축기획 자문) *공공건축심의위원회 제외	④ 설계발주단계(설계지침서 자문) *설계공모심사위원회 제외
		⑤ 설계단계(세부 설계내용 자문)	⑥ 활용하지 않음

□ 인터뷰 질문지

[기본사항]

다음은 건축기획의 목적에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

1. 공공건축사업에서 건축기획 업무의 필요성에 어떻게 생각하십니까?
   ① 매우 필요 ② 필요 ③ 보통 ④ 불필요 ⑤ 매우 불필요

2. 건축기획 업무를 수행한 이유는 무엇입니까?
   ① 사업계획의 전문성 확보(사업규모 및 건축관계법규 검토 등)
   ② 합리적인 예산 및 계획 수립
   ③ 공공건축의 공공적 가치 및 품격 제고
   ④ 사전검토, 공공건축심의위원회 등 법정 절차 이행의 용이성
   ⑤ 법적인 의무절차이기 때문에
   ⑥ 기타 ( )

3. 건축기획업무가 법정의무화 되기 전과 후에 달라진 점이 있다면 무엇입니까?
   ( )

[건축기획 주체]

다음은 건축기획 수행주체에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

4. 건축기획 업무는 다음 중 어디에서 수행하는 것이 가장 적절하다고 생각하십니까?
   ① 발주기관 ② 건축사(사무소) ③ 전문업체(타당성조사 등)
   ④ 기타 ( )

5. 건축기획 항목별로 발주기관이 해야 할 부분과 전문 용역업체가 해야 하는 부분을 구분해야 한다고 생각하십니까?
   ① 필요하다 → 5-1번으로
   ② 필요하지 않다 → 6번으로

   5-1. 건축기획 항목(p.2-3 참조)별로 작성 주체를 구분한다면 반드시 발주기관에서 수행해야 한다고 생각하시는 항목을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
   ① 사업 추진에 관한 사항 – 수요자 의견수렴
   ② 사업 추진에 관한 사항 – 시설 운영 계획
   ③ 사업 추진에 관한 사항 – 사업 규모 계획
   ④ 사업 추진에 관한 사항 – 예산 및 일정 계획
   ⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 적정 입지 선정
   ⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 관련 법규 검토
   ⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 배치 및 공간 계획
   ⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
   ⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
   ⑨ 기타( )

[건축기획 절차]

다음은 건축기획 절차에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

6. 건축기획업무 추진 시기는 언제가 가장 적정하다고 생각하십니까?
   ① 사업 구상 시(건축기획을 통한 사업계획 수립)
   ② 사업 규모 및 예산 확정 이후(투자심사 이후)
   ③ 사업계획 사전검토, 공공건축 심의 준비 시
   ④ 기타( )

7. 건축기획업무를 단계적으로 추진할 필요가 있다고 생각하십니까?
   (사업기획과 설계기획 구분)
   ① 필요하다 → 7-1번으로
   ② 필요하지 않다 → 8번으로

   7-1. 사업기획과 설계기획을 구분하여 추진한다면 각각 언제가 적절하다고 생각하십니까?

   (사업기획 : 설계기획 :)

8. 건축기획 업무의 범위가 다른 절차와 중복된다고 생각하십니까?
   ① 중복된다. → 7-1번으로
   ② 중복되지 않는다. → 8번으로

   8-1. 다른 절차와 중복된다고 느끼신다면 해당 절차와 업무 내용은 무엇입니까?

   예 : 투자심사를 위한 타당성조사, 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 등
   ( )

9. 건축기획 업무를 위탁 수행하는데 어려움이 있었습니까?
   ① 있었다. → 9-1번으로
   ② 없었다. → 10번으로

   9-1 건축기획 업무 위탁에 어려운 점은 무엇이었습니까? (해당사항 모두 체크)
   ① 건축기획 위탁 용역 업체 선정
   ② 건축기획 위탁 용역 예산 확보
   ③ 건축기획을 위한 일정 추가 확보
   ④ 건축기획에 따른 사업계획 변경
   ⑤ 기타( )

10. 건축기획업무 위탁을 위한 예산은 어떻게 확보하였습니까?
    예시 : 사업예산에 포함, 사업부서 내 경상비 활용 등
    ( )

11. 건축기획업무 위탁 용역비는 적정하였다고 생각하십니까?

① 적정했다. ② 업무량 및 효과에 비해 부족했다.
③ 업무량 및 성과에 비해 과다했다. ④ 기타 ( )

[건축기획 내용]

다음은 건축기획 업무의 법적인 범위에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

12. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위는 적정하다고 생각하십니까?

① 적정하다. → 13번으로
② 개선이 필요하다. → 12-1번으로

12-1. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위의 개선이 필요하다면 개선이 필요한 점은 무엇입니까?

① 업무범위가 넓다.(축소 필요) ② 업무범위가 좁다.(확대 필요)
③ 업무범위가 모호하다. ④ 업무범위에 유연성 필요하다.
⑤ 기타 ( )

13. 건축서비스산업 진흥법령의 건축기획 업무 10개 항목 중 가장 핵심적인 내용은 무엇인지 중요도의 순서로 상위 3개 항목을 선택해 주시기 바랍니다.

(1순위 : 2순위: 3순위:)

① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
② 발주방식에 관한 사항
③ 디자인관리방안
④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
⑤ 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
⑥ 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
⑦ 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
⑧ 향후 시설 운영 · 활용 계획
⑨ 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
⑩ 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

다음은 건축기획 업무의 실질적인 내용에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

14. 본 연구에서는 '건축기획'의 정의를 사업기획과 설계기획을 모두 포괄하는 개념으로 정의하고 있습니다(p.1 하단). 건축기획 업무에 사업기획, 설계기획을 모두 포함하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

① 모두 포함해야 한다. ② 설계기획만으로 충분하다.
③ 사업에 따라 다르다. ④ 기타 ( )

15. 공공건축 사업 유형별, 규모별, 대상지별로 건축기획 업무의 범위(p.2-3)가 달라야 한다고 생각하십니까?

① 관계없다. → 16번으로
② 사업 유형별로 달라야 한다. → 15-1번으로

15-1. 사업 유형별로 건축기획 업무 범위가 달라야 한다면 어떻게 차별화해야 할지 의견을 부탁드립니다.

( )

16. 일반적으로 건축기획업무의 주요 항목은 다음과 같이 구성된다. 이 중 꼭 필요하지 않다고 생각하는 항목을 모두 체크해 주시기 바랍니다.

① 사업 추진에 관한 사항 – 수요자 의견수렴
② 사업 추진에 관한 사항 – 시설 운영 계획
③ 사업 추진에 관한 사항 – 사업 규모 계획
④ 사업 추진에 관한 사항 – 예산 및 일정 계획
⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 적정 입지 선정
⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 관련 법규 검토
⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 배치 및 공간 계획
⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
⑨ 기타( )

17. 공공건축 사업에서 수요자 의견수렴은 반드시 필요하다고 생각하십니까?

① 필요하다. → 17-1번으로
② 사업에 따라 다르다. → 17-1번으로
③ 필요하지 않다. → 18번으로

17-1. 수요자 의견수렴이 필요하다면 의견수렴 방법에 대한 지침도 필요할까요?

① 필요하다. ② 필요하지 않다.

18. 건축기획 시 수요자 의견 수렴 방법과 한계는 무엇이었습니까?

예시 : 설문조사, 공청회 등

( )

[건축기획 내용의 확정]

다음은 건축기획 내용의 확정과 관련된 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

19. 건축기획에 따라 당초 사업계획이 변경되었습니까?
① 거의 변경이 없었다. → 20번으로
② 변경되었다. → 19-1번으로

19-1. 건축기획에 따라 사업계획이 변경되었다면 해당 사항을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사업 추진에 관한 사항 - 수요자 의견수렴
② 사업 추진에 관한 사항 - 시설 운영 계획
③ 사업 추진에 관한 사항 - 사업 규모 계획
④ 사업 추진에 관한 사항 - 예산 및 일정 계획
⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 적정 입지 선정
⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 관련 법규 검토
⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 배치 및 공간 계획
⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
⑨ 기타( )

20. 건축기획 이후 절차들에서 건축기획에 따른 사업계획 내용의 변경이 있었는지?
① 거의 변경이 없었다. → 21번으로
② 변경되었다. → 20-1번으로

20-1. 건축기획 이후 절차에서 사업계획 변경이 있다면 해당 절차를 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사업계획 사전검토 의견에 따라 변경된다.
② 공공건축 심의위원회 심의 결과에 따라 변경된다.
③ 설계 발주 전 일상감사, 발주 심의 등에 따라 변경된다.
④ 기타( )

20-2. 건축기획에 따라 사업계획이 변경되었다면 해당 사항을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사업 추진에 관한 사항 - 수요자 의견수렴
② 사업 추진에 관한 사항 - 시설 운영 계획
③ 사업 추진에 관한 사항 - 사업 규모 계획
④ 사업 추진에 관한 사항 - 예산 및 일정 계획
⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 적정 입지 선정
⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 관련 법규 검토
⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 배치 및 공간 계획
⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
⑨ 기타( )

[사업추진 과정에서 건축기획의 효용성]

다음은 사업추진과정에서 건축기획의 효용성에 관한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

21. 건축기획업무 수행이 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축위원회 심의, 설계공모 추진에 도움이 되었습니까?
① 도움이 되었다. → 21-1번으로
② 도움이 되지 않았다. → 21-2번으로

21-1. 건축기획업무로 사업추진에 도움이 되었다면 해당사항을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사전검토 절차 이행에 용이하다.
② 공공건축위원회 심의 진행에 용이하다.
③ 설계공모 시 설계지침 작성에 도움이 된다.
④ 기타( )

21-2. 건축기획업무의 효용이 없다고 생각하신다면 그 이유는 무엇입니까?
( )

[기 타]

마지막으로 건축기획 제도 활성화를 위한 의견을 자유롭게 개진해 주시기 바랍니다.

바쁘신 가운데 소중한 의견 주셔서 감사합니다.

공공건축 관련 제도 개선을 위한 자료로 잘 활용하도록 하겠습니다.

3) 서면조사 질문지 (건축기획 수행 주체)

□ 공공건축사업 건축기획업무 개요

※ 아래 문항은 해당 사업의 추진 과정에서 수행한 '건축기획 업무'를 바탕으로 응답해주시기 바랍니다.

사 업 명		
건축기획 기간		년 월 ~ 년 월 (개월)
건축기획업무 용역 개요		
	업체 선정 방식	① 수의계약 ② 입찰 ③ 협상에 의한 계약 ④ 기타( )
	업체 유형	① 건축사사무소 ② 공공기관 ③ 전문용역업체(타당성조사 등) ④ 기타( )
	업무 대가	용역비 : 원(건축설계대가의 %)
	업무수행 인력 구성 (해당사항 모두 선택)	① 건축전문인력 (공간계획) ② 타당성조사 전문인력(경제성) ③ 시설운영 전문인력(운영프로그램) ④ 기타( ) ① 1-2인 ② 3-5인 ③ 5인 이상 ④ 기타( )
	업무범위 (해당사항 모두 선택)	① 건축기획 ② 사업계획 사전검토 *사전검토 신청서 작성 및 보완 관련 대응 등 ③ 공공건축심의 *공공건축심의 관련 자료 작성 및 조치결과 대응 등 ④ 설계지침서 ⑤ 기타 ( )
	성과품 (해당사항 모두 선택)	① 건축기획보고서 ② 사업계획 사전검토 신청서 ③ 공공건축위원회 심의 신청서 ④ 설계지침서 ⑤ 성과품 파일 ⑥ 기타 ( )

□ 인터뷰 질문지

[기본사항]

다음은 건축기획의 목적에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

1. 공공건축사업에서 건축기획 업무의 필요성에 어떻게 생각하십니까?
   ① 매우 필요 ② 필요 ③ 보통 ④ 불필요 ⑤ 매우 불필요

2. 건축기획 업무를 수행한 이유는 무엇입니까?
   ① 사업계획의 전문성 확보(사업규모 및 건축관계법규 검토 등)
   ② 합리적인 예산 및 계획 수립
   ③ 공공건축의 공공적 가치 및 품격 제고
   ④ 사전검토, 공공건축심의위원회 등 법정 절차 이행의 용이성
   ⑤ 법적인 의무절차이기 때문에
   ⑥ 기타 ( )

3. 건축기획업무가 법정의무화 되기 전과 후에 달라진 점이 있다면 무엇입니까?
   ( )

[건축기획 주체]

다음은 건축기획 수행주체에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

4. 건축기획 업무는 다음 중 어디에서 수행하는 것이 가장 적절하다고 생각하십니까?
   ① 발주기관 ② 건축사(사무소) ③ 전문업체(타당성조사 등)
   ④ 기타 ( )

5. 건축기획 항목별로 발주기관이 해야 할 부분과 전문 용역업체가 해야 하는 부분을 구분해야 한다고 생각하십니까?
   ① 필요하다 → 5-1번으로
   ② 필요하지 않다 → 6번으로

   5-1. 건축기획 항목(p.2-3 참조)별로 작성 주체를 구분한다면 반드시 발주기관에서 수행해야 한다고 생각하시는 항목을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
   ① 사업 추진에 관한 사항 - 수요자 의견수렴
   ② 사업 추진에 관한 사항 - 시설 운영 계획
   ③ 사업 추진에 관한 사항 - 사업 규모 계획
   ④ 사업 추진에 관한 사항 - 예산 및 일정 계획
   ⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 적정 입지 선정
   ⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 관련 법규 검토
   ⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 배치 및 공간 계획
   ⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
   ⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
   ⑨ 기타( )

[건축기획 절차]

다음은 건축기획 절차에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

6. 건축기획업무 추진 시기는 언제가 가장 적정하다고 생각하십니까?
   ① 사업 구상 시(건축기획을 통한 사업계획 수립)
   ② 사업 규모 및 예산 확정 이후(투자심사 이후)
   ③ 사업계획 사전검토, 공공건축 심의 준비 시
   ④ 기타(　　)

7. 건축기획업무를 단계적으로 추진할 필요가 있다고 생각하십니까?
   (사업기획과 설계기획 구분)
   ① 필요하다　　→ 7-1번으로
   ② 필요하지 않다　　→ 8번으로

   7-1. 사업기획과 설계기획을 구분하여 추진한다면 각각 언제가 적절하다고 생각하십니까?

   (사업기획 :　　설계기획 :　　)

8. 건축기획 업무의 범위가 다른 절차와 중복된다고 생각하십니까?
   ① 중복된다.　　→ 7-1번으로
   ② 중복되지 않는다.　　→ 8번으로

   8-1. 다른 절차와 중복된다고 느끼신다면 해당 절차와 업무 내용은 무엇입니까?

   예 : 투자심사를 위한 타당성조사, 공공건축 사업계획 사전검토 신청서 작성 등
   (　　)

[건축기획 내용]

다음은 건축기획 업무의 법적인 범위에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

9. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위는 적정하다고 생각하십니까?
   ① 적정하다. → 10번으로
   ② 개선이 필요하다. → 9-1번으로

   9-1. 건축서비스산업 진흥법 상 건축기획업무 범위의 개선이 필요하다면 개선이 필요한 점은 무엇입니까?
   ① 업무범위가 넓다.(축소 필요) ② 업무범위가 좁다.(확대 필요)
   ③ 업무범위가 모호하다. ④ 업무범위에 유연성 필요하다.
   ⑤ 기타 ( )

10. 건축서비스산업 진흥법령의 건축기획 업무 10개 항목 중 가장 핵심적인 내용은 무엇인지 중요도의 순서로 상위 3개 항목을 선택해 주시기 바랍니다.
   (1순위 : 2순위: 3순위:)
   ① 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
   ② 발주방식에 관한 사항
   ③ 디자인관리방안
   ④ 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
   ⑤ 주변 유사시설 · 유휴시설과의 연계 활용 및 차별화 방안
   ⑥ 지역사회 및 지역경제 활성화를 위한 방안
   ⑦ 건축물등의 배치, 공간 활용 및 시설 계획의 주안점
   ⑧ 향후 시설 운영 · 활용 계획
   ⑨ 사업 시행에 따른 안전, 환경 분야 등의 위해요소 예측 및 최소화 방안
   ⑩ 편의성, 접근성, 쾌적성 및 창의성 등을 구현하기 위해 공공기관이 필요하다고 인정하는 사항

다음은 건축기획 업무의 실질적인 내용에 대한 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

11. 본 연구에서는 '건축기획'의 정의를 사업기획과 설계기획을 모두 포괄하는 개념으로 정의하고 있습니다(p.1 하단). 건축기획 업무에 사업기획, 설계기획을 모두 포함하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?
   ① 모두 포함해야 한다. ② 설계기획만으로 충분하다.
   ③ 사업에 따라 다르다. ④ 기타 ( )

12. 공공건축 사업 유형별, 규모별, 대상지별로 건축기획 업무의 범위(p.2-3)가 달라야 한다고 생각하십니까?
   ① 관계없다. → 13번으로
   ② 사업 유형별로 달라야 한다. → 12-1번으로

   12-1. 사업 유형별로 건축기획 업무 범위가 달라야 한다면 어떻게 차별화해야 할지 의견을 부탁드립니다.
   ( )

13. 일반적으로 건축기획업무의 주요 항목은 다음과 같이 구성된다. 이 중 꼭 필요하지 않다고 생각하는 항목을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사업 추진에 관한 사항 – 수요자 의견수렴
② 사업 추진에 관한 사항 – 시설 운영 계획
③ 사업 추진에 관한 사항 – 사업 규모 계획
④ 사업 추진에 관한 사항 – 예산 및 일정 계획
⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 적정 입지 선정
⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 관련 법규 검토
⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 – 배치 및 공간 계획
⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
⑨ 기타( )

14. 공공건축 사업에서 수요자 의견수렴은 반드시 필요하다고 생각하십니까?
① 필요하다. → 14-1번으로
② 사업에 따라 다르다. → 14-1번으로
③ 필요하지 않다. → 15번으로

14-1. 수요자 의견수렴이 필요하다면 의견수렴 방법에 대한 지침도 필요할까요?

① 필요하다. ② 필요하지 않다.

15. 건축기획 시 수요자 의견 수렴 방법과 한계는 무엇이었습니까?
예시 : 설문조사, 공청회 등
( )

[건축기획 내용의 확정]

다음은 건축기획 내용의 확정과 관련된 질문입니다. 해당 내용에 체크하시기 바랍니다.

16. 건축기획에 따라 당초 사업계획이 변경되었습니까?
① 거의 변경이 없었다.
② 변경되었다. → 16-1번으로

16-1. 건축기획에 따라 사업계획이 변경되었다면 해당 사항을 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 사업 추진에 관한 사항 - 수요자 의견수렴
② 사업 추진에 관한 사항 - 시설 운영 계획
③ 사업 추진에 관한 사항 - 사업 규모 계획
④ 사업 추진에 관한 사항 - 예산 및 일정 계획
⑤ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 적정 입지 선정
⑥ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 관련 법규 검토
⑦ 입지 및 공간계획에 관한 사항 - 배치 및 공간 계획
⑧ 공공성 구현 및 품격제고에 관한 사항
⑧ 디자인 및 사업관리 체계에 관한 사항
⑨ 기타( )

[기 타]

마지막으로 건축기획 제도 활성화를 위한 의견을 자유롭게 개진해 주시기 바랍니다.

바쁘신 가운데 소중한 의견 주셔서 감사합니다.

공공건축 관련 제도 개선을 위한 자료로 잘 활용하도록 하겠습니다.