

경기도 공공건설지원센터 건축기획 시범사업 추진의 의의와 효과

남궁진
경기도 공공건설지원센터 과장, 건축공학박사

배경

건축기획 수행의 법적 근거

‘건축기획’이란 “건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주 방식 및 디자인 관리 방안 검토, 공간 구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 말한다”라고 「건축서비스산업 진흥법」(이하 「건축서비스법」) 제2조에서 정의하고 있다.

일반적으로 공공건축물은 지역 주민들의 삶의 질을 높이며, 매우 밀도 있게 기획된 공공건축물은 건축문화유산을 형성하는 데 크게 기여할 수 있다. 따라서 공공건축물에 있어서 건축기획은 지역에 미치는 사회적·경제적 영향과 문화적 가치 형성에 있어 매우 중요하며, 이를 통해 공공건축물의 가치구현과 질적 향상을 기대할 수 있다.

2019년부터 공공건축사업을 하려는 공공기관은 반드시 건축기획 업무를 「건축서비스법」 제22조 2에 따라 의무적으로 수행하여야 하며, 건축기획 수행이 완료된 이후 후속 절차로 ‘사전검토’를 동법 제 23조 제2항에 따라 공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터로부터 받아야 한다.

사전검토는 사업계획 및 건축기획의 적정성을 검토하는 것으로, 이후 공공건축심의위원회는 사전검토 의견의 반영에 관한 사항을 심의하게 된다.

경기도 사전검토 수행 현황

경기도에서 추진하는 설계비 1억 원 이상의 공공건축사업은 사전검토를 받아야 한다. 2023년 경기도 공공건설지원센터에서는 공공건축에 대한 사전검토를 총 110건 수행하였다. 건축유형별로는 신축이 84건으로 76%를 차지하고 있으며 증축 10건, 대수선 5건, 기타 11건으로 나타났다. 신청기관별 신청 건수

2023년도 경기도 공공건설지원센터 사전검토 수행 현황

건축유형별 신청 건수				
계	신축	증축	대수선	기타
110	84	10	5	11
100%	76%	9%	5%	10%

신청기관별 신청 건수				
계	경기도	시·군	지방공기업	도 직속기관
110	6	92	11	1
100%	5%	84%	10%	1%

로는 시·군이 92건으로 84%를 차지하고 있으며 그 외 지방공기업 11건, 경기도 6건, 도 직속기관 1건 순으로 나타나고 있다.

공공건축사업을 추진함에 있어서 부실한 건축계획은 다수의 설계 변경을 발생시키고 공기 지연으로 인해 예산 낭비를 초래한다. 또한 공공기관 비전문 담당자의 업무 수행으로 인한 다양한 애로사항이 발생하며, 이는 결과적으로 건축계획의 품질 저하 문제를 야기한다. 이러한 문제들을 보완하기 위해 공공건축지원센터의 전문인력을 활용한 건축기획 수행을 고려할 수 있으며, 전문가에 의한 건축기획 수행을 통해 건축계획의 품질이 향상되고, 이는 공공건축의 설계 및 시공 품질 향상에 영향을 주어 성공적인 사업 수행을 기대할 수 있다. 또한 「건축서비스법」 제22조 2에 따라 공공기관은 건축기획 업무 수행을 ‘지역 공공건축지원센터’에 의뢰할 수 있다.

건축기획 수행 프로세스



경기도공공건설지원센터는 경기도 내 공공건축 사업 수행에 있어 공공건축 건축기획 완성도를 향상시키고 성공적인 공공건축 사업을 추진하고자 2024년 건축기획 수행 시범사업을 추진하였다.

공공건축지원센터의 건축기획 수행

수행 절차

경기도 공공건설지원센터(이하 센터)에서의 건축기획 수행을 위한 방식은 발주처, 센터 및 민간전문가의 협업 체계로 이루어졌다. 수행 절차로는 먼저 도 내 사업부서를 대상으로 수요조사를 실시하였으며 신청 사업 가운데 규모, 상징성, 전문가 참여 정도를 기준으로 건축기획 수행 사업을 선정하였다.

건축계획 분야를 검토할 민간전문가는 공공건축 사전검토 자문위원 중 사업수행실적을 기준으로 선정하였다. 건축기획 수행 기간은 평균 4개월이 소요되었으며 공공건축심의 일정을 감안하여 건축기획이 최종 종료되는 시점으로 1~2개월 추가되었다. 또한 건축기획을 센터에서 수행하는 경우에는 사업부서의 사전검토가 「건축서비스법」 제23조 제2항에 따라 면제되며 그만큼 사업 일정이 1~2개월 앞당겨지는 이점이 있다.

건축기획 참여자의 역할

센터가 주관하는 건축기획 참여자로 발주처인 사업부서, 민간전문가인 건축사, 건축기획 주관기관인 센

터 등 세 부문이 참여하게 되며 각각의 역할이 주어진다. 사업을 추진하는 사업부서는 예산·사업일정·발주방식 등 사업기획 측면에서 기본 방침을 제공하며, 설계기획 측면에서는 수요사항을 제공하였다. 민간전문가는 제공된 관련 자료를 바탕으로 기획설계를 수행하였다. 센터는 이런 모든 과정을 주관하면서 검토·조정하는 역할을 수행하였다.

사업부서는 사업을 추진하기 위해 부지 선정, 예산 수립, 규모, 소요 프로그램, 운영계획 등을 포함한 전반적인 사업계획을 수립하였으며 이에 대한 방침을 센터와 민간전문가에게 제공하였다. 이에 대한 검증과 보완 작업을 사업부서, 민간전문가, 센터의 3자 협업을 통해 진행하였다.

건축기획 시범사업 사례

건축기획 시범사업으로 2024년에는 경기도청 옛 청사 신관 및 구관 사무환경개선사업 등 3건을 수행하였다. 건축 방식으로는 2건이 신축 사업이며 1건은 리모델링 사업으로, 각각의 규모와 상징성 그리고 담당자의 전문성 등 서로 다른 특징들을 가지고 있었다.

경기도청 옛 청사 사무환경개선사업은 경기도청 구 청사의 신관과 구관을 리모델링하는 사업으로, 기존 노후화된 건물의 현황을 파악하는 것과 무엇보다 예산을 조율하는 것이 중요한 사항이었다. 리모델링사업의 성격상 사업 진행 중 공사비의 변동 폭이 클 수밖에 없으므로 건축기획 단계에서 적정한 공사비를 책정하는 것이 중요한 점이였다.

광주 송정119안전센터는 안전센터를 신축하는 사업으로 발주처와 밀접한 협의 과정을 통해 사전에 기획 오류를 파악하고, 수요조사 및 사례조사를 통해 적정 건축 규모 제안과 사용자의 의견이 반영된 소요공간프로그램을 제시할 수 있었다. 이어 해당 내용이 과업지시서와 설계공모지침서에 반영되어 설계공모를 진행할 수 있었다.

경기북부소방학교는 북부 지역에 소방훈련을 목적으로 한 대단위 사업부지에 소방학교를 신축하는 사업으로 마스터플랜 검토가 중요한 요소였다. 이를 위하여 사용자의 의견이 반영된 마스터플랜 도출 과정이 필요하였다.

건축기획 주요 프로세스 중 센터, 사업부서, 민간전문가가 모두 참여하여 주요 안건을 협의하는 주

건축기획 시범사업 개요

구분	경기도청 구청사 신관 및 구관 사무환경개선사업	송정119안전센터 신축공사	경기북부소방학교
사업예산	151억 원	56억 원	493억 원
건축방식	리모델링	신축	신축
사업규모	연면적(신관): 4,629m ² (구관): 9,174m ²	연면적: 990m ² 부지면적: 2,000m ²	연면적: 7,090m ² 부지면적: 212,541m ²
부지위치	수원시 팔달구	광주시 송정동	연천군 백학면
수행기간	2024.4.~2024.7.	2024.4.~2024.7.	2024.8.~2024.11.
소요공간 프로그램	경기도 공공기관, 경기도가 설치한 공공 센터 등	차고, 사무실, 대기실, 감염관리실, 체력단련실, 의용소방대실, 식당, 휴게실, 센터장실 등	교육지원시설, 소방시설실습장, 지휘훈련·전문구급 실습장, 다목적 실내교육 훈련관, 도민안전캠프, 생활복지관 등

단계별 주요 업무 내용

센터 주요 회의 일정		민간전문가 주요 프로세스	
착수회의	<ul style="list-style-type: none"> ·사업참여자 공유, 수행계획 발표 ·과업의 개요, 부지현황, 프로그램/활용계획, 사업추진체계, 일정 협의 ·발주처 방침 및 수요 사항 공유 	사례조사/ 수요조사	<ul style="list-style-type: none"> ·현장조사, 착수회의, 발주처 수요조사 ·계획 방향 설정, 법규 검토, 부지현황 분석, 일정 계획, 설문조사
중간보고회	<ul style="list-style-type: none"> ·기초조사, 개발여건 분석, 기본구상 ·공간구성계획, 사업예산, 사업추진일정, 계획 목표 및 주안점, 진행사항 협의 	기획 설계 대안 작성	<ul style="list-style-type: none"> ·기획설계안 작성, 공사비 검토 ·기획설계보고서 작성
최종보고회	<ul style="list-style-type: none"> ·개발 방향, 계획 방향, 대안 검토, 기본구상안 최종안 협의 ·예산, 향후 사업추진 방향 공유 	설계지침서/ 과업지시서 작성	<ul style="list-style-type: none"> ·설계지침서, 과업지시서 작성 및 검토 요청, 공공건축심의 자료 준비

요 회의로는 착수보고회의, 중간보고회의, 최종보고회 등 3번의 회의가 열렸다. 이런 회의 과정을 통해 설계사가 검토한 기획설계안을 함께 논의하고 주요 사항을 결정하였다. 용역을 수행하는 설계사는 부지현황조사·법규검토·사례조사·수요조사 등 기초자료 조사와 더불어 기획설계의 대안을 작성하고, 센터와 사업부서 등 주요 참여자들과의 의사결정 과정을 통해 설계 지침을 작성하였다. 특히 주요 현안은 협의 과정을 통해 의사결정을 하였기 때문에 회의를 주관하고 조율하는 센터의 역할이 중요하였다. 센터는 사업계획 중 적정한 규모, 예산 수립의 적정성, 지속가능성 제고 방안, 발주 방식 등을 검토한 후 이에 대한 의견을 개선하여 지침으로 반영시키도록 하였다. 또한 설계사에서 제시한 부지활용계획과 배치대안을 통한 적정한 소요공간프로그램의 완성도를 높이는 데 초점을 맞추었다.

센터에서 주관하는 건축기획 시범사업은 센터, 사업부서, 민간전문가의 협업을 통해 건축기획, 사전검토, 공공건축심의 과정으로 이루어지는 각각 분리된 과정을 연계·통합 관리하며 단계마다 적정한 의사결정을 추진할 수 있었다. 이와 같은 방법으로 기획, 검토 연계 과정을 통한 산출물은 설계지침서와 과업

지시서에 반영되었으며, 결과적으로 공공건축의 가치 제고 측면에서 품질 향상을 도모하였다. 또한 사업 일정을 단축시켜 예산 절감의 효과를 볼 수 있었다.

공공건축지원센터 주관 건축기획의 의의와 효과

공공기관은 공공건축사업을 추진하기 위해 우선 건축기획을 수행하여야 한다. 현재는 사업부서에서 사업방침을 구상-검토-구체화하는 과정에서 전문적인 분야는 민간전문가(건축사)와의 양자 간 협업을 통해 진행하고 있다. 또한 이러한 사업기획과 설계기획을 포함한 건축기획에 대한 결과물은 이후 국가공공건축지원센터, 지역공공건축지원센터의 사전검토를 받아야 한다. 그리고 사전검토 이후 공공건축심의 과정이 이어진다. 이런 일련의 과정들을 거쳐 설계공모 절차로 들어가게 된다.

공공기관의 사업부서에서는 외부 민간전문가를 선정하여 건축기획을 수행하는데, 사업부서와 민간전문가는 상호 계약자 관계로서 상호 협업이 원활하게 진행되지 않는 경우 일련의 사업 진행 과정이 어려워질 수 있다. 특히 담당자가 공공건축 추진 사업에 비전문가일 경우 민간전문가에게 과도하게 의존하는 경향이 있으며 건축기획 업무 추진에 어려움을 겪고 있다.

건축기획이 완료된 이후 센터의 사전검토 절차가 진행되는데, 센터 내 전문인력은 각 공공기관이 제출한 신청서를 1개월 정도에 걸쳐 검토하며 1회 현장조사를 수행하고 종합의견서를 서면으로 작성하여 신청기관에 회신하게 된다. 이후 센터에서 회신한 의견서를 사업부서에서는 설계지침서와 과업지침서에 반영하게 되며, 사전검토 반영 사항에 대해서는 추후 공공건축심의기관의 심의를 받는다.

이런 과정에서 나타나는 단점은 센터에서의 신청서 검토와 서면으로 작성된 의견서만으로는 설계지침서와 과업지침서에 센터에서의 검토 의견이 제대로 반영되었는지 확인할 방법이 없다는 점이다. 센터에서 의견서를 회신한 이후 공공건축심의의 과정에 센터가 참여하지 않으므로 센터에서 직접 검토할 수 있는 과정이 생략되기 때문이다. 반면에 센터가 건축기획 대행관리를 수행하는 경우 사업계획의 구상, 방침 설정, 예산 검토, 부지 활용방안, 소요공간프로그램 등에 대해 센터 내 전문인력이 적극적으로 개입하여 검토하고 이를 설계지침서에 직접 반영할 수 있다. 건축기획 대행관리 수행 시 센터와 신청기관은 지속적인 협의를 통해 피드백을 주고받으며 진행 과

정상 기획의 적절성 등이 검증되고 조정이 이루어진다. 그리고 사업 목적에 부합하는 사업 방향과 규모 계획이 검토되고 조정된다. 또한 센터는 수행 경험이 '검증된 민간전문가(건축사)'를 활용하여 건축기획의 품질을 향상시키고 있다. 센터 내 축적된 사전검토 수행 사례 및 데이터베이스를 활용하여 건축기획 민간전문가(건축사)에게 필요한 자료를 제공하고 지원하고 있어 통합된 정보 공유에 따른 효율성 있는 건축기획 결과물을 도출해 낼 수 있다.

센터는 2024년 도내 공공건축 사업을 대상으로 3건의 건축기획 시범사업을 진행하였으며 사업수행 결과 발주처로부터 긍정적인 피드백을 받았다. 2025년에는 센터의 역할 확대 방안과 맞물려서 건축기획 사업 대상을 시·군으로 확대하기 위해 2025년 초 수요조사를 통해 사업 대상을 선정하고 건축기획 사업을 진행할 예정이다. 또한 기존에 수행한 건축기획 시범사업에 대해서는 팔로우업을 통해 건축기획수행에 대한 데이터베이스를 축적할 필요가 있으며, 건축기획의 품질 향상을 위해 역량 있는 공공건축가를 지속적으로 발굴하고 활용할 계획이다.

센터 건축기획 수행의 특징

