

건축도시공간연구소 아우리 브리프
20100719

auribrief.

31

● 아우리 브리프는 건축 · 도시 · 조경 분야의 시사성 있는 이슈를 간략하게 정리한 학술자료입니다.

공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구

중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로

1. 서론
2. 국내 공공건축물 조성현황과 문제점
3. 국내 공공건축물 조성체계의 특성과 한계
4. 공공건축물의 효율적 조성을 위한 개선방안

부연구위원 이상민
smlee@auri.re.kr

부연구위원 김진욱

연구원 이민우

www.auri.re.kr

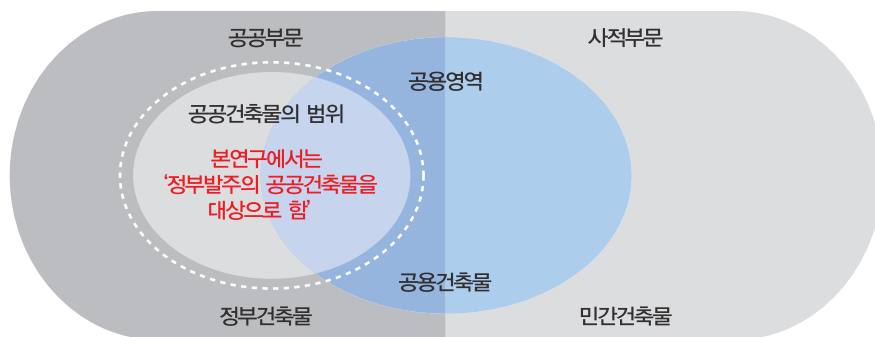
1 서론

최근 공공건축물의 품격과 품질 향상에 대한 관심이 높아지면서 현재 운영되고 있는 공공건축물의 조성¹⁾과 유지, 관리 방식에 대한 문제점들이 지적되고 있다. 이러한 공공건축물의 문제점과 원인은 실제 여러 상황 속에서 복잡하게 얽혀있는데, 이것들을 해결하기 위해서는 현 상황을 면밀히 검토하여 그 원인을 정확하게 이해할 필요가 있다. 따라서 이 연구는 현재 공공건축물을 조성하고 운영, 관리하고 있는 법과 제도를 이해함으로써 국내 공공건축물 조성과정의 특성과 한계를 명확히 파악하여, 국가의 중요한 자산으로서 공공건축물을 효율적으로 조성하고 합리적으로 유지, 관리하기 위한 방안을 단계적이고 구체적으로 제시하고자 한다. 공공건축물의 전체

적인 운영을 조성¹⁾과 유지관리로 구분하였을 때, 이 연구는 공공건축물을 만드는 부분, 즉 조성(造成)¹⁾에 초점을 두고 있으며, 특히 공공건축물 조성 사업의 기획에서 실제 설계에 이르는 과정을 중점적으로 다루고자 한다.

공공건축물은 현재 법적으로 명확하게 규정되고 있지는 않으나 유사한 개념들이 여러 관련법에서 정의되고 있다. 먼저 도시기반시설로서 공공청사는 「도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 3절 94조에서 정의하고 있는데, 여기서 말하는 공공청사는 공공업무를 수행하기 위하여 설치, 관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사, 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무를 수행하기 위하여 정부가

그림 1 본 연구의 대상



1. 영어로는 make, manufacture, produce, construct, build up, create 등의 의미가 포함된 단어로, 본 연구에서는 공공건축물을 완성하는 과정인 계획, 설계, 시공 단계를 포괄하는 의미로 사용함

2. 동사무소, 경찰관, 파출소, 소방서, 우체국, 전신전화국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역의료보조조합 등 기타 이와 유사한 것으로 동일한 건축물 안에 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 건물을 '제1종 근린생활시설'로 분류함

설치하여 주한 외교관에게 빌려주는 공관, 그리고 교정시설(교도소구치소소년원 및 소년 분류심사원)로 한정하고 있다. 「건축법」 시행령 제3조 4에서는 용도별 건축물의 종류를 정리하였는데, 이 가운데 공공건축물과 관련된 개념은 ‘업무시설’ 중 ‘공공업무시설’로, 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공간의 건축물로서 제1종 근린생활시설²에 해당하지 않는 것으로 정의하고 있다.

한편, 조명래는 공공성의 개념을 바탕으로 사회 전체에서 공공건축의 위치를 정리하고, 정부의 고유한 권력적·제도적 성질을 가지며 시민대중과 함께 할 수 있는 시설과 프로그램을 구비한 정부건축(governmental architecture), 소유에 관계없이 시민대중이 개방적으로 이용하는 공

용건축(public-use architecture), 사적영역에 있는 건축으로 도시 정체성을 표방하는 랜드마크로 인식되거나 시민대중에게 열려있는 공공화된 건축(pseudo-public architecture)으로 분류하였다³. 이러한 분류는 다시 주체의 관점에서 공공을 중앙정부, 지자체, 공기업등과 같은 공적기관을 포함하는 기타 기관으로 구분할 수 있으며, 각 (발주)주체에 따라 공공건축물의 구성과 운영에는 차이가 있다.

이 연구는 중앙정부에서 발주하고 정부의 예산으로 조성되는 공공건축물을 주된 연구대상으로 한정한다⁴. [그림1] 여기서 중앙정부란 「정부조직법」에서 명시하고 있는 중앙행정기관, 특별지방 행정기관, 부속기관을 포함한다.

국내 공공건축물 조성현황과 문제점 2

1. 공공건축물 관련 현황자료 미흡

국유재산은 재산의 유형에 따라 토지, 건물, 유가증권, 공작물, 입목죽, 선박·항공기, 기계기구, 무체재산으로 구분되며, 공공건축물은 국유재산 중 건물재산에 포함된다. 2004년 국유재산 총액은 217조 6,295억원이고, 그 중에서 건물재산은 24조 1,754억원으로 전체 11.1%를 차지했다. 2005년 국

유재산 총액은 263조 8,141억원으로 지난해에 비해 21.2%(46조 1,846억원) 증가하였고, 건물재산은 약 3조원 오른 27조 1,426억원, 전체 10.3%를 차지했다. 이러한 건물재산은 전체 국유재산에서 10~11%로, 토지(약 40% 내외), 유가증권(약 39% 내외) 다음으로 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. [표1]

3. 조명래(2007) 『우리의 공공건축 무엇이 문제인가』, pp.13-14.

4. 연구는 중앙정부가 주체가 되는 공공건축물을 연구대상으로 하고 있으나 이 가운데 교육청이 주체가 되는 교육시설(학교, 유치원 등)은 교육시설의 범위가 방대하고 그 규모도 클 뿐만 아니라 교육정책과 밀접한 관계 하에 독자적인 시스템으로 조성 및 운영되고 있으므로 일반적인 공공건축물과 다른 방법으로 다루어져야 한다고 판단하여 이 연구의 대상에서 제외함

최근에는 행정중심복합도시 건설, 국가기관 청사 합동화 사업 등으로 인하여 공공건축 건립 사업의 예산규모가 해마다 증가하고 있다. 이렇게 공공건축물의 역할과 영향력이 커지고 있기 때문에 공공자산으로서의 공공건축물을 체계적으로 관리하기 위한 기초가 될 수 있는 현황 데이터베이스가 절실히 필요하다. 그러나 현재 국내 공공건축물 조성과 관련한 현황은 정부청사관리소의 수급계획과 관련한 예산 확보현황과 일정 규모 이상의 대규모 사업인 경우에는 조달청의 집행계획 등을 통해서 어느 정도 파악 가능하지만 정부청사관리소나 조달청을 거치지 않는 사업은 조사에서

제외되어 파악이 어려운 실정이다.

한편 국회에 제출된 『2009년도 세입·세출 예산안 사업별 설명서』에서 중앙행정기관의 공공건축물 예산 현황을 살펴보면, 전체 공공건축물 예산 현황은 약 3.4조원인 것으로 나타났다. 이중 신축은 약 2.0조원, 개보수 및 시설유지비용은 1.4조원으로 각각 전체의 60%와 40%에 해당한다. 또한 신축은 2008년에 비해 6.2% 감소하고 개보수 및 시설유지는 56% 증가하여 개보수 및 시설유지의 예산 증감율이 더 큰 것으로 나타났다.[표2] 이를 통해 현재 예산비율 상에서는 신축이 차지하는 비중이 더 크지만 증감추세로 보았을 때 시설

표 1 국유재산의 재산종류별 증감현황

(단위 : 억원, %)

구분	2004년도말		2005년도말		증감액	
		구성비		구성비		구성비
토지 (면적)	810,386 (15,842km ²)	37.2%	1,056,232 (16,003km ²)	40.1%	▲245,846 (161km ²)	▲30.3%
건물	241,754	11.1%	271,426	10.3%	▲29,672	▲12.3%
유가증권	864,933	39.8%	1,041,775	39.5%	▲176,842	▲20.4%
공작물	139,035	6.4%	200,855	7.6%	▲61,820	▲44.5%
입목죽	41,602	1.9%	50,639	1.9%	▲9,037	▲21.7%
선박·항공기	10,760	0.5%	9,009	0.3%	▽1,751	▽16.3%
기계기구	62,637	2.9%	2,408	0.1%	▽60,229	▽96.2%
무체재산	5,188	0.2%	5,797	0.2%	▲609	▲11.9%
계	2,176,295	100%	2,638,141	100%	▲461,846	▲21.2%

주) 국유재산에 포함되어 있는 건물재산은 중앙행정기관이 조성하는 건축물을 말하며, 지자체가 조성하는 건축물은 국유재산이 아니라, 「공유재산 및 물품 관리법」에 의해 공유재산으로 등록되고 관리됨

※ 출처 : 기획재정부(2005), 『회계연도 국유재산 결산결과』

의 유지, 관리에 더 많은 예산이 투입될 것으로 예상된다. 이와 같이 공공건축물의 양적인 증가와 함께 건축물의 완공 이후의 유지, 관리에 대한 필요성이 증가하고 있어, 유지와 관리를 위해서도 현재 공공건축물에 대한 현황자료 수집이 절실히 필요한 실정이다.

2. 공공건축물 관련 전문인력 부족

공공건축물 조성 사업 관련 부처별 수행조직의 운영현황을 크게 과단위 조직과 계단위 조직으로 구분하여 조사하였는데, 이 중 건설공사 관련해서 주무부처로 핵심적인 역할을 수행하고 있는 국토해양부와 행정중심

복합도시건설청을 포함하여 과단위 이상 조직 운영기관은 조사범위 전체 40개 기관 중 7개(17.5%)에 불과하였다. 특히, 공공건축물 사업을 추진하고 관리하는 수행조직 미보유 기관이 21개(52.5%)인 것으로 나타나 공공건축물 조성 사업을 전문적으로 수행하고 있는 조직이 많지 않음을 알 수 있다.[표3] 부처별 공공건축물 관련 업무 수행조직 현황을 구체적으로 살펴보면, 대부분의 경우 운영지원과에서 관련 업무를 담당하고 있는 것으로 나타났다.(총 40개 기관 중 11개 기관, 27.5%) 운영지원과에서 공공건축물과 관련한 업무를 맡고 있는 것은 이러한 업무

공공건축물 신축, 개보수 및 시설유지 관리 현황 **표 2**

(단위 : 억원, %)

구분	2008년 예산안			2008년 예산안			증감
	예산액	구성비	건수	예산액	구성비	건수	
신축	22,174	71%	142	20,884	60%	176	▽1,290
개보수 및 시설유지	8,920	29%	84	13,911	40%	129	▲4,991
소계	31,094	100%	226	34,795	100%	305	▲3,701

※ 출처 : 대한민국정부(2009), 『2009년도 세입세출예산안 사업별 설명서』에서 발췌, 정리

부처별 수행조직 현황 **표 3**

구분	15부		2처		18청		기타 ^주		합계	
	기관 수	구성비	기관 수	구성비	기관 수	구성비	기관 수	구성비	기관 수	구성비
과단위 이상 조직보유	4	27%	—	0%	2	11%	1	20%	7	17.5%
계단위 조직보유	5	33%	1	50%	5	28%	1	20%	12	30%
시설사업 조직 미보유	6	40%	1	50%	11	61%	3	60%	21	52.5%
합계	15	100%	2	100%	18	100%	5	100%	40	100%

주) 공정거래위원회, 금융위원회, 대법원, 헌법재판소, 국회 등

자체를 조직 전체의 지원 업무 정도로 인식하고 있는 것이라 이해할 수 있다. 하지만 운영지원과의 업무 중 건축 및 시설관련 업무는 극히 일부에 해당하며, 전체 운영지원과 인원 중 이러한 업무를 담당하는 인원수는 파악된 범위 내에서 대부분 5명 이내인 것으로 나타났다. 이를 통해 건축 및 시설관련 업무가 일부 인원에게 집중되어 효율적인 업무 진행이 어려울 것이라 추측할 수 있다⁵. 이러한 관리주체와 담당조직의 운영현황 조사를 통해 공공건축물과 관련된 업무 자체가 각 부처 입장에서는 일상적인 업무로 보기 힘들며, 따라서 전문적인 부서를 두거나 인원을 배치하기 어려운 상황임을 알 수 있다. 하지만 공공건축물 조성 과정은 행정업무의 전문성이 요구되며, 해당 부서의 예산 집행에서 큰 비중을 차지하는 만큼 관련업무를 효율적이고 합리적으로 진행하기 위해서는 전문 조직의 확보가 절실히 요구된다.

3. 공공건축물의 합리적인 기획과정 취약

최근 이루어진 입찰 사례를 조사한 결과, 기획단계에서 기본설계를 진행하여 실질적인 필요 면적에 대한 검토를 통해 입찰시 제공될 설계지침

서를 작성하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 모든 공공건축물의 입찰시 기획단계의 검토가 이루어질 수 있는 상황은 아니다. 따라서 검토 단계에서 실질적인 면적에 대한 기준을 재조정하여 현재의 사회적 요구와 건축 동향을 반영할 필요가 있다. 또한 수급과정을 통해 결정된 예산은 법적인 실별 면적기준에 의하여 정해지므로 이후 설계과정을 통한 면적 변경이 발생하더라도 예산의 추가 확보가 실질적으로 어렵다. 따라서 기획단계에서부터 보다 면밀하게 면적에 대한 검토가 이루어져야 할 것이다.

내부적으로도 최근 대부분 공공청사는 시민을 향하여 열린 청사, 시민 친화적 청사를 지향하고 있으나 건축적으로 실질적인 프로그램을 제안하고 있지 못하다. 특히 설계지침상 결정된 면적 범위 안에서 이러한 목표를 구현하기에는 현실적으로 어려움이 많다. 따라서 다양한 위계와 목적에 맞는 공공건축물 설계를 유도할 수 있는 설계지침서, 공간 수요에 대한 확장가능성을 고려하여 적극적으로 대응할 수 있는 설계지침서가 필요하며, 이는 공공건축물을 처음 기획하는 단계에서부터 전문성을 바탕으로 한 합리적인 접근이 전제되어야만 가능할 것이다.

5. 이상민(2009) 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구, p.33 표2-14참조

국내 공공건축물 조성체계의 특성과 한계 **3**

공공건축물 조성하기 위해서는 기획부터 설계, 원가계산, 계약, 시공 등 여러 단계의 과정을 거쳐야 한다. 사업 초기, 발주기관은 계획단계부터 수많은 관련법령 준수와 복잡한 건축행정 절차의 이행, 각종 용역 관리를 수행하게 되고 다양한 주체들과 협의를 통해 사업을 진행하게 된다.

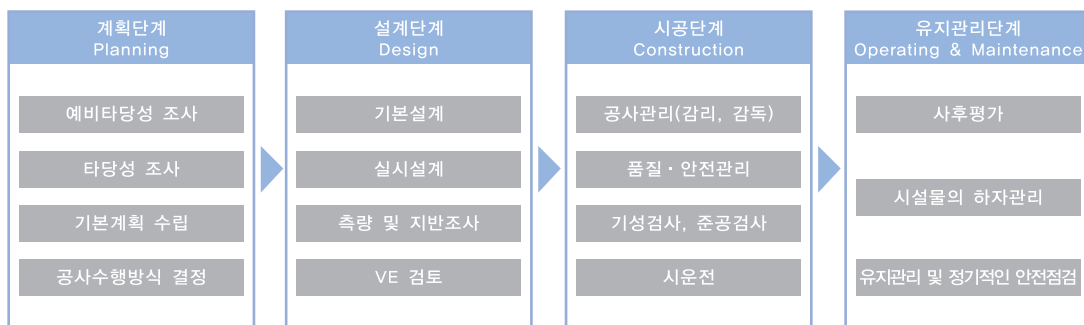
공공건축물 조성 과정은 「건설기술관리법」의 건설공사 시행과정에 근거하여 진행되는 데 크게 계획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리단계의 4단계로 구분할 수 있다.

그 중 계획단계에서 청사수급대상의 경우 정부청사관리소를 통해 청사수급관리계획을 제출하고 정부청사관리소의 허가를 받아야 한다. 정부청사관리소를 청사의 수급관리로 사업효율의 극대화를 위하여 사업타당성을 검토하고 예산절감을 위하여 적정규모 산출한다. 하지만 정부청사관리소에서 하고 있는 청

사수급관리는 공공건축물에 대한 관리 차원에서 예산과 면적을 검토하고 전체 기관의 형평성을 고려하여 전체 공공건축물의 수급을 관리하는데 의의가 있으나 청사수급관리 대상에 예외가 많고 수급계획 제출 이후 실제 조성 결과 등에 대한 파악이 이루어지고 있지 않는다는 점에서 한계가 있다.

공공건축물 조성 관련한 조달청 업무는 시설공사의 계약 및 시설물의 관리, 운영으로 나뉜다. 법적으로 명시된 대상의 경우 발주·계약 업무를 조달청에 요청하게 되고 그 밖의 계획, 설계, 시공, 유지관리에 관련된 건축행정업무를 대행한다. 특히 맞춤형 서비스의 경우 일괄대행 서비스, 설계 이후 대행 서비스, 설계서비스, 원가계산 서비스, 원가계산·계약 서비스, 시공관리 서비스로 구분하고 발주 기관이 공사 특성, 기관 사정에 따라 원하는 유형의 서비스를 직접 선택하여 요청할 수 있도록 했다.

공공건축물 조성공사 시행과정 **그림 2**



※ 출처 : 서울시 기술심사담당관(2008), 『건설공사 단계별 추진절차』

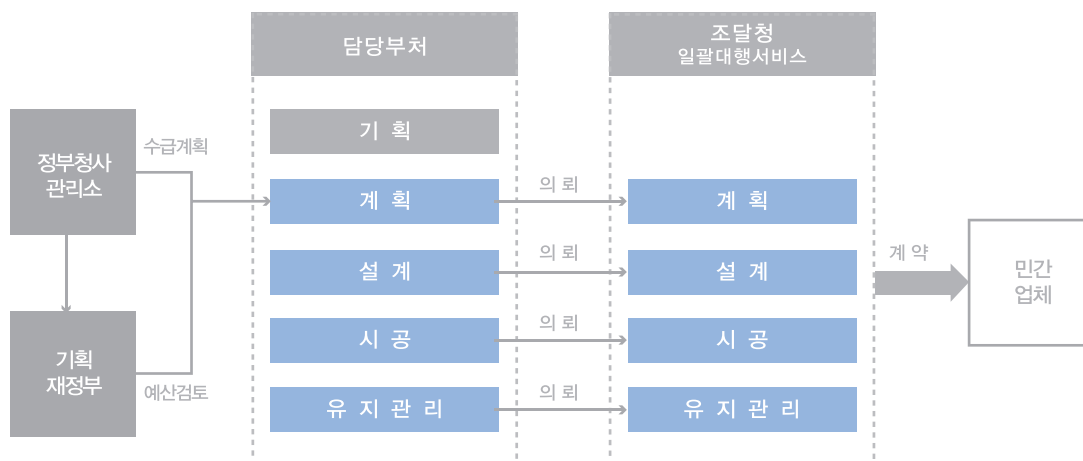
이러한 조달청 지원 서비스는 발주기관에서 공공건축물 조성에 대한 전문적인 건축행정업무를 지원해주어서 비정기적이고 복잡한 공공건축물 조성업무의 전문성을 확보하기 위한 하나의 대안으로 해석할 수 있다. 따라서 일괄대행 서비스 등을 제공하는 맞춤형 서비스는 발주기관의 상황과 프로젝트의 성격에 맞추어 공공건축물 조성을 합리적으로 진행할 수 있는 방법의 하나이다. 하지만 조달청의 경우도 서비스 제공 대상이 선택적이기 때문에 전체 공공건축물의 DB를 관리하여 활용하거나 공공건축물의 성격에 따른 전문적인 서비스를 제공하지는 못하고 있다.

우리나라 공공건축물 조성 절차는 현재 제도적 상황에서 합리적인 방식을 선택하여 이를 따르고 있다. 합리적인 예산 집행과 형평성 있는 면적 관리를 위한 청사수급 절차나 공공건축물 조성 과정에 대한 조달청의 행정지원 서비스 등은 현재 우리나라 공공건축물을 효

율적으로 조성하기 위한 방안으로 판단된다. 하지만 대상이 제한적이거나 선택적이기 때문에 전체 공공건축물이 대상에 포함되지 않는 것, DB 구축 부재로 인해 현실적인 기준 제시가 불가능한 것 등은 반드시 개선되어야 할 사항이다. 특히 공공건축물을 국가자산으로 인식하기 위해서는 공공건축물의 현황을 총괄적으로 파악하여 국가 차원의 전략 및 방향을 세워야 하므로 국가차원에서 전체 공공건축물에 대한 DB 구축은 필수적이다.

또한 공공건축물의 효율적인 조성은 현재 정부청사관리소와 조달청에서 추진하고 있는 역할을 좀더 전문화, 세분화하여 개선, 확장시켜 나갈 때 가능할 것이다. 보다 근본적으로 『건설산업기본법』에 규정되어 있는 건설공사에서 공공건축물 조성 사업을 분리시키고, 이에 근거한 시행과정을 사업 특성별로 다양하게 추진될 수 있도록 관련 법과 제도를 개선하는 것이 현재의 한계를 극복할 수 있는 방안이 될 것이다.

그림 3 우리나라 공공건축물 조성 프로세스



공공건축물의 효율적 조성을 위한 개선방안 4

1. 기본방향 및 전략

앞서 살펴본 것처럼 국유재산 가운데 공공건축물이 포함된 건물재산의 자산규모는 2005년에 27조원가 넘었으며, 매년 약 3조원 정도가 신축 및 개보수 비용으로 사용되고 있음을 국회 제출된 예산(안)을 통해 확인하였다. 이렇듯 국가의 자산으로서 공공건축물이 차지하는 비중이 높음에도 불구하고 이제까지 그 중요성이나 가치에 대해서는 많은 관심을 받지 못하였다. 따라서 앞으로 국가적 차원에서 공공건축물의 자산적 가치를 인식하고 이것을 상승시키는 것이 공공건축물의 효율적 조성 및 운영의 기본방향이 되어야 한다. 이를 위해서는 공공건축물의 신축과 개보수도 중요하지만 유지·관리적 측면도 간과해서는 안 될 것이다. 따라서 연구에서는 국가의 자산으로서 공공건축물의 가치를 향상하기 위한 중요한

전략으로서 먼저 현황 데이터베이스 구축과 공공건축물 조성과정의 합리화를 제시하고자 한다.

2. 단계별 개선방안

이러한 전략을 구체화하기 위해서는 단계적으로 현황 데이터베이스 구축, 분기별 사전협의회 개최, 공공건축물 사업특성별 프로세스 개선 및 업무메뉴얼 보급, 총괄관리 기구 신설 등의 전문조직 확보가 이루어져야 하며, 이와 함께 관련된 제도의 개선이 수반되어야 한다. 이는 중앙정부에서 주도하는 공공건축물이 각 부처에서 극히 적은 전문인력을 활용하여 개별적으로 계획, 조성되고 있는 현 조성체계의 한계를 극복하여 공공건축물을 효율적으로 조성하는데 궁극적인 목적이 있다. 다음은 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안이다.

공공건축물의 효율적 조성을 위한 기본방향 및 전략 **그림 4**



1단계 현황 데이터베이스 구축

공공건축물의 현황조사 결과 매년 약 3조원의 예산이 공공건축물 신축과 개보수 비용으로 예산이 책정되고 있으나, 조달청을 통하여 발주되는 약 1조원 정도의 공공건축물 조성사업을 제외하고는 각 중앙부처에서 진행되는 공공건축물 관련 사업에 대한 현황 데이터조차 취합하기 어려운 실정이다. 따라서 현황 데이터베이스 구축을 통해 예산의 근거 및 규모를 결정하고 기획과정을 합리적으로 유도할 수 있도록 한다.

현황 데이터베이스 구축을 위해 가장 먼저 시행해야 할 것은 기초데이터 구축을 위한 예산 확보이다. 기초데이터를 구축하기 위해서는 현 데이터 조사, 관리 프로그램 개발, 시뮬레이션 및 시범사업 시행 등을 고려하여 예산이 확보되어야 한다. 확보된 예산을 바탕으로 건축물별, 소관부처별 공공건축물 현황 데이터 구축을 위한 시스템 구축 및 시범 운영을 실시하고, 시범운영 결과를 바탕으로 모든 부처로 확대하여 공공건축물의 현황을 파악해야 한다.

2단계 분기별 사전협의회 개최 및 건축전문가 활용
현재 공공건축물 중 청사수급관리 대상을 제외한 시설은 각 중앙부처에서 개별 발주하여 사업이 추진되고 있다. 그러나 각 부처의 공공건축물 담당조직을 조사한 결과 조직을 보유하고 있지 못한 곳이 전체 부처의 52.5%로 파악되었다. 사업의 규모에 따라 조달청에 관련 전문 서비스를 신청하여 사업을 추진하고 있는 경우도 있으나 이러한 사업도 제한적이어서 대부분이 사업들이 각 부처에서 건축 전문인력이 아닌 다른 행정 전

문가들에 의해 진행되고 있었다.

따라서 정부청사관리소나 조달청과 같이 공공건축물 관련 사업을 전문적으로 추진할 수 있는 주체를 중심으로 각 부처의 공공건축물 관련부서들이 분기별로 사전 협의회를 개최하여 정보교환, 사업의 조정 및 연계방안을 논의하고 서로 도움을 받을 수 있는 시스템을 구축한다.

또한 현재 조달청에서 제공하고 있는 공공건축물 관련 지원서비스는 공공건축물 조성 과정에서 공식적으로 전문적인 도움을 받을 수 있는 유일한 방법으로, 조달청의 지원 서비스에 건축전문가를 확대·강화하여 공공건축물 조성 프로세스의 전문성을 강화할 수 있을 것이다. 나아가서는 국가건축정책위원회의 추천을 받은 민간전문가를 활용하여 공공건축물 조성에 건축 전문인력이 참여할 수 있는 방안도 마련할 수 있다.

3단계 공공건축물 사업특성별 프로세스 개선 및 업무 매뉴얼 보급

3단계에서는 현재 공공건축물을 조성 관련 프로세스에서 공공건축물과 관련된 프로세스가 마련될 수 있도록 조정해야 한다. 현재 우리나라의 공공건축물 조성은 「건설기술관리법」에 의해 일반 시설공사들과 동일한 프로세스로 진행된다. 이러한 건설공사의 시행과정은 다분히 공사중심적이며, 단 시간에 양적 공급이 우선시되던 개발시대의 가치가 반영된 것으로, 조성과정에 건축물 공사의 특성을 반영하기 어려우며, 발주 방식이나 계약 방식 등 많은 문제들이 이러한 현실에서 파생되고 있다. 따라서 현재 법적

도 안에서 공공건축물 조성사업을 건설공사에서 분리하여 조성 프로세스를 개선할 수 있는 방안을 마련해야 한다.

그리고 공공건축물의 특성에 따른 사업의 진행 프로세스가 원활히 운영될 수 있도록 각각의 업무 매뉴얼을 작성하여 관련 주체들에게 보급하고 이를 충분히 교육할 수 있는 시스템을 구축해야 한다.

4단계 중앙정부 차원의 공공건축물 총괄조직 신설
마지막 단계에서는 공공건축물 조성 및 관리에 대한 법률의 제정과 그 법을 근거로 공

공건축물 관련 독립 기관을 신설한다. 이 조직은 공공건축물 조성, 관리 업무 및 정부청사관리소의 수급계획 업무, 공공건축물 현황 데이터 관리 및 시스템 운영을 담당해야 하며, 이것은 앞의 3단계 방안이 모두 구축되는 것을 전제로 한다. 이러한 전문조직 구성을 위해서는 무엇보다도 공공건축물 수급관리계획 업무와 기획업무를 강화하고 일원화해야 한다.

또한 중앙정부 차원의 공공건축물 총괄조직에서는 현재 공공건축물 조성 프로세스 상에 제공되는 조달청의 지원 서비스를 확대·강화하

공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안 **표 4**

구분	주요내용	개선방안
1 단계	현황 데이터베이스	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 프로세스에서 건축물의 특성에 따라 반영될 수 있도록 조정 - 기존 조달청의 전문조직을 보강하여 시범운영 실시 - 국가건축정책위원회 민간전문가 참여 방안 마련 - 공공건축물 현황 파악을 위한 근거 제도 마련 및 기초데이터 구축 예산 확보
2 단계	분기별 사전협의회 개최 및 건축 전문가 활용	<ul style="list-style-type: none"> - 공공건축물 조성 프로세스의 전문성 강화 - 민간 건축 전문인력 참여 - 공공건축물 관련 주체를 중심으로 한 사전협의회 등을 통해서 정보교환 시스템 구축 - 조달청의 공공건축물 조성 지원 서비스 확대 및 강화 - 국가건축정책위원회의 추천을 받은 민간전문가 활용
3 단계	공공건축물 사업특성별 프로세스 개선 및 업무 매뉴얼 보급	<ul style="list-style-type: none"> - 공공건축물 조성 업무를 일반 시설공사 프로세스에서 분리 추진 - 업무매뉴얼 작성을 통해 프로세스의 원활한 운영 도모
4 단계	중앙정부 차원의 공공건축물 총괄조직 신설	<ul style="list-style-type: none"> - 성과관리를 통해 공공건축물 조성 관련 제도적 환경 제고 - 법률 근거로 공공건축물을 총괄적으로 관리하는 기관 조직 - 공공건축물 총괄관리 기관에서 각 부처 공공건축물에 대한 지속적인 유지관리 서비스 제공 - 공공건축물 조성 및 관리에 대한 법률 제정

여 공공건축물 조성 프로세스의 전문성을 확보한다. 기존 조달청에서는 주 업무가 아니고 인력이 부족하여 서비스 대상이 한정되고 여러 한계가 있었으나, 총괄조직에서는 건축 전문 인력은 물론이고 건축행정 인력 또한 확보하여 중앙정부에서 발주하는 공공건축물이 서비스 대상이 될 수 있도록 운영한다. 이후 조성된 공공건축물 별로 성과관리를 실시하여 보다 효율적이고 전문적인 과정을 통해 공공건축물이 조성될 수 있는 제도적 환경을 마련한다. 이러한 공공건축물 총괄조직의 신설과 운영을 위해서는 무엇보다도 법률 제정과 같은 관련 제도 개선이 선행되어야 한다.

향후 공공건축물을 총괄하는 독립기관은 해외 사례에서 찾아 보여지는 것처럼 공공건축물에 대한 유지관리 서비스를 제공할 수 있으며, 나아가서는 미국과 핀란드에서처럼 임대 사업을 통하여 국가

의 자산으로서 가치를 향상시켜 수익까지도 창출하는데 기여할 있을 것으로 기대한다.

공공건축물의 조성과 운영방식은 일반건축에 직접적인 영향을 미치므로 공공건축물 조성과 관련된 불합리한 제도나 문제점들은 공공건축물의 개선뿐만 아니라 일반건축물의 선진화를 위해서도 반드시 개선되어야 한다. 이 연구를 통해 앞으로 국가 자산의 차원에서 우리나라 공공건축물을 접근하여 예산을 비롯한 조성과 운영, 관리의 효율성을 확보할 수 있을 것이며, 또한 공공건축물의 품격과 품질 향상을 위해 필요한 성과관리체계의 기초를 마련할 수 있을 것이다. 궁극적으로는 공공건축물의 합리적 조성과 운영으로 공공건축물의 사회적, 생활적, 문화적 공공성을 회복하고, 일반건축물의 선진화를 유도하는 밑거름이 될 것이다. **auribrief.**

수록된 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 공식적인 결과물이 아님을 밝힙니다.
지난 호는 홈페이지 www.auri.re.kr 에서 볼 수 있습니다.

| 국토연구원부설 건축도시공간연구소 아우리 브리프 2010년 7월 19일 제31호 | 발행처: 건축도시공간연구소 | 발행인: 손세관
| 주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호, 701호 | 전화: 031-478-9600 | 팩스: 031-478-9609