

공공건축물 리모델링 정책 방향 및 제도 개선 방안

김은희 부연구위원, 염철호 연구위원

요약

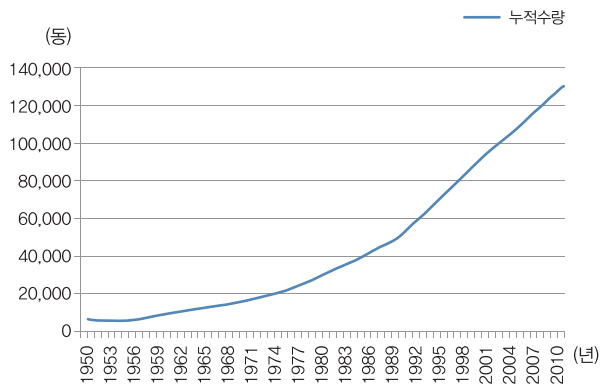
- 2014년 기준 우리나라 공공건축물은 총 18만 7,929동이며, 이 중 준공 후 15년 이상 경과한 공공건축물 수가 전체의 약 74%에 이르러 공공건축물 노후화에 대한 대응전략의 필요성 부각
- 연간 건축물 신축이 감소 추세를 감안할 때, 향후 건축시장에서 리모델링 사업 확대가 불가피할 것으로 예상되며, 이에 대응하는 정부 차원의 선도적 리모델링 활성화 대책을 마련할 필요
- 사회적 여건변화 및 공공건축물의 물리적 노후화, 기능 전환에 대응하여 공공건축물의 리모델링을 활성화 하고 실행력을 제고하기 위한 정책방향 및 제도 개선 방안을 제시

정책제안

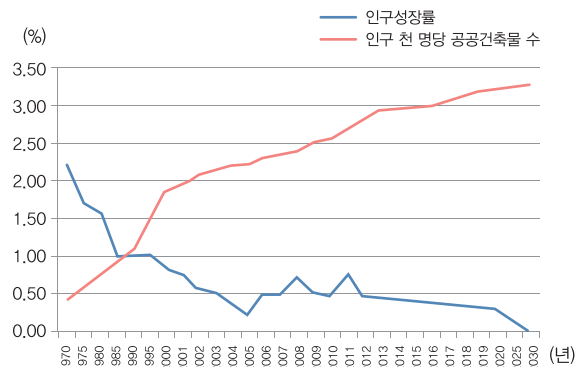
- 공공건축물의 효율적 이용과 체계적인 관리를 유도하기 위한 중장기 리모델링 정책 로드맵을 마련하고, 리모델링의 사회적·경제적·환경적 가치에 대한 인식을 확대하기 위해 관계자 홍보 및 교육 추진
- 공공건축물 리모델링 사업 확대 및 효율적 시행을 위한 제도 개선 방안으로, 단기적으로는 현행 공공건축물 리모델링과 관련된 개별 법규정을 정비하고, 중장기적으로는 ‘(가칭)공공건축물 조성에 관한 법률’ 등 공공 건축물에 특정된 별도의 법률 제정 및 리모델링 실행기준 마련

1 배경 및 필요성

- 공공건축물 신축 비중 감소 및 기존 건축물의 노후화 가속
 - 2014년 기준 우리나라 공공건축물은 총 18만 7,929동이며, 이 중 리모델링이 가능한 15년 이상 경과된 공공건축물 비중이 전체의 74%에 이르는 등 향후 기존 건축물의 노후화는 지속적으로 증가할 것으로 예상¹⁾
- 인구수 대비 공공건축물의 누적 수 증가에 따른 활용성 제고 방안을 강구할 필요
 - 인구수에 대비한 지자체 보유 공공건축물 비율이 증가함에 따라, 과잉 설치되거나 비효율적으로 운영될 것이라 예상되는 기존 건축물에 대한 사전 대비 필요



공공건축물 누적수량 증가 추이



인구증가율과 인구 천 명당 공공건축물 수

※ 출처: 임현성(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, 건축도시공간연구소, p.31

- 연간 건축물의 신축 비중이 감소하는 추세와 해외 선진국 사례를 참고할 때, 향후 국내 건축시장의 리모델링 사업이 확대될 것으로 예측
 - 캐나다, 미국, 유럽 등 선진국 건축시장에서 리모델링 사업 점유율이 1990년대 이후 꾸준히 상승한 점으로 미루어, 국내 건축시장의 리모델링 사업 비중도 증가할 것으로 전망되므로 정책적 대응방안 모색 필요

1) 건축행정시스템 세움터(<http://eais.go.kr>) 자료 참조

해외 리모델링 시장 현황

미국	캐나다	유럽
상업건물 전체 450여 만 동 중 신축 후 20~40년이 경과한 건축물이 전체의 40% 이상	리모델링 사업 투자액 393억 달러로 전체 건축 투자액 671억 달러의 58.6%	1997년 유럽 리모델링 시장 2,550억 유로로 전체 건설 시장의 약 35%

※ 출처 : 이한구(2003), 건축리모델링 활성화 방안 연구, 한양대 석사학위논문, pp.50~63

- 인구 및 사회구조 변화에 따른 공공건축물의 역할 · 기능 다양화
 - 행정 · 관리 · 지원을 위한 공공 업무공간의 기능뿐 아니라 지역사회 서비스공간으로서 공공건축물의 역할 기능의 확대와 활용 가치 증가
- 이러한 배경을 토대로 업무공간으로서, 사회적 문화공간으로서, 국가자산으로서 공공건축물 활용성 제고를 위한 체계적인 리모델링 정책 방향 및 제도 기반을 마련할 시점

2 공공건축물 리모델링 정책 및 제도 현황

■ 공공건축물 리모델링 정책

- 국내 공공건축물 리모델링 관련 정책은 대체로 시범사업 형태로 추진되었으며 사업 내용은 건축물의 성능 개선, 기능 재편, 도시재생 및 생활환경개선사업과 연계한 지역 활성화 거점 마련으로 구분할 수 있음
 - (성능 개선 관련 정책) 공공건축물의 에너지 효율성 제고를 목적으로 하며, 국토교통부의 ‘그린리모델링 시범사업’과 ‘제로에너지빌딩 시범사업’ 등이 있음
 - (기능 재편 관련 정책) 국가자산으로서 공공건축물 관리 및 정부 행정 기능변화 대응을 목적으로 추진되었으며, 행정자치부의 ‘읍면동 기능전환정책’, ‘지자체 리모델링 확산 대책’, 서울시의 ‘통폐합 동주민센터 리모델링 사업’ 등이 있음
 - (지역 활성화 거점 마련 관련 정책) 지역 거주환경 개선 및 경제 활성화를 목적으로 하며, 국토교통부의 ‘도시재생 선도사업’, 국토교통부 · 산업통상자원부의 ‘노후산업 단지 리모델링 종합계획수립사업’, 서울시의 ‘리모델링 활성화 시범사업’ 등이 있음
- 이러한 정책들은 소관 정부부처, 또는 지자체의 정책현안을 중심으로 계획 · 추진되어, 공공건축물 전반에 대한 체계적인 관리 및 개선 대책은 미흡한 상황

공공건축물 리모델링 정책 추진 사례

목적	정책	실행주체	시기	주요 내용
1 성능 개선	공공건축물 그린리모델링 시범사업	국토교통부	2013 ~	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축물 그린리모델링 설계사업 기술 및 행정 지원 • 시공사업 기술 및 공사비 지원 • 사업기획 지원
	제로에너지빌딩 시범사업	국토교통부	2014 ~ 2016	<ul style="list-style-type: none"> • 제로에너지빌딩 상용화를 위한 지원(보조금 지원, 기준완화, 조세감면) • 제로에너지빌딩지원센터를 통한 체계적 관리·지원 추진
2 기능 재편	지자체리모델링 확산 대책	행정안전부	2010	<ul style="list-style-type: none"> • 청사 신축 시 기존청사의 리모델링 가능 여부에 대한 전검토를 의무화 • 청사 리모델링 시 인센티브 제공
	통폐합 동주민센터 리모델링	디자인서울 총괄본부	2014	• 통폐합으로 폐지되는 100여 개의 동주민센터를 주민의 문화복지공간으로 리모델링
	공공기관 지방이전 정책	건설교통부 국가균형발전위원회	2003	• 혁신도시 건설기본계획을 수립하여 혁신도시 건설과 공공기관 이전 완료로 목표로 함
	읍면동 기능전환 정책	행정안전부	1999	<ul style="list-style-type: none"> • 읍면동의 기능 축소에 따른 읍면동사무소의 기능 일부를 전환 • 기존 노후한 동사무소 청사시설은 시민을 위한 자치 공간으로 활용
3 지역 활성화 거점 마련	산업단지 경쟁력 강화사업	국토교통부 산업통상자원부	2014 ~ 2017	<ul style="list-style-type: none"> • 산업단지 리모델링을 위한 기반시설 재생 등 정책 과제 추진 • 리모델링 대상지 진단 및 사업 추진 • 입주기업 유지보수 활동 컨설팅 지원
	리모델링 활성화 시범사업	서울특별시	2011 ~	<ul style="list-style-type: none"> • 기성시가지 활성화 및 건축물 보존을 위해 리모델링 활성화 구역 확대 추진 • 리모델링 활성화구역 외관디자인 가이드라인 계획 수립, 규제 완화 • 노후건축물 정비 / ※리모델링활성화구역 지정지침
	폐·공가 정비사업 및 노후건축물 환경 정비사업	부산광역시	2010 ~ 2011	• 폐가 철거, 공가 리모델링 후 공부방, 노인정 등 공공 시설로 활용

■ 공공건축물 리모델링 관련 법제도

- 리모델링을 포함하는 공공건축물 조성 및 관리에 특정된 법제도는 부재함
 - 현행 공공건축물 리모델링 관련 규정은 「건축법」과 개별 목적으로 제정된 각종 특별법, 지원법에 산재되어 있음
- 각 법령에서 다루어지는 리모델링 세부 규정은 개념, 완화 및 특례, 사업추진 및 재정지원, 유지·관리 및 성능 개선, 활용 및 처분, 안전, 행정절차, 계획 수립, 설계 및 감리 등에 대한 범위와 조건, 주요 내용 등에 대한 사항임
 - 「건축법」은 리모델링의 개념, 완화 및 특례, 안전에 대한 사항 일부를 규정하고, 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」은 공용재산의 활용 및 처분에 대한 사항을 명시하고 있으며, 「녹색건축물 조성 지원법」은 공공건축물의 유지·관리 및 성능개선 대상과 기준, 지원내용 등을 규정함

- 「주택법」의 경우 리모델링을 독립적인 건축행위로 간주하고 원활한 사업 추진을 위해 해당 규정을 모두 명시하고 있으나, 아직까지 공공임대주택을 포함한 공동주택 유형 및 리모델링 특수성을 반영한 정교한 규정은 미흡한 실정

공공건축물 리모델링 관련 법제도 현황

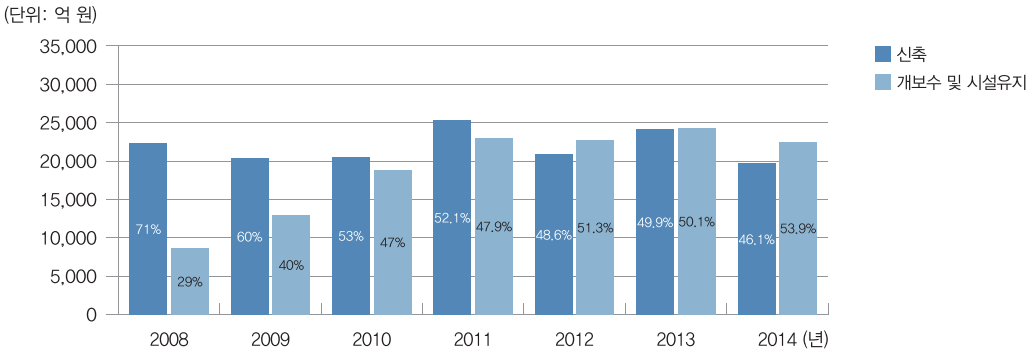
분류	법명	법 조항
개념	건축법	◆ 제2조(정의) 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위
	주택법	◆ 제2조(정의) 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선과 증축
	농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법	◆ 제2조(정의) 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선하는 행위
완화 및 특례	건축법	◆ 시행령 제6조(적용의 완화) • 완화하여 적용하는 건축물 및 기준 1. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 경우 2. 건축협정을 체결하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하려는 경우 ◆ 시행규칙 제2조의5(적용의 완화) • 건축물의 리모델링 시 연면적 증가는 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 1의 범위에서 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내로 완화 ◆ 제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) • 허가권자는 법령의 제정·개정 등의 사유로 대지나 건축물이 건축법에 부합하지 않더라도 대통령령으로 정하는 범위에서 건축을 허가할 수 있음 ◆ 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) • 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물을 리모델링하는 경우 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 않음
	도시 및 주거환경 정비법	◆ 제33조(사업시행인가의 특례) • 일부 건축물의 존치 또는 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 주택법 및 건축법상 건축관련 기준에 적합하지 않더라도 대통령령이 정하는 기준에 따라 사업시행인가를 할 수 있음
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	◆ 시행령 제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) • 경관지구·미관지구 또는 고도지구 안에서 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 시행령 제6조제1항제5호 규정의 의하여 건축물의 높이, 규모 등의 제한을 완화
유지 · 관리 및 성능 개선	건축법	◆ 제35조(건축물의 유지·관리) • 건축물의 소유자, 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 함 ◆ 제48조(구조내력 등) • 제11조제1항에 따른 건축물을 건축·대수선하는 경우에 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 함
	녹색건축물 조성 지원법	◆ 제13조(기존건축물의 에너지 성능 개선기준) • 건축물의 에너지효율을 높이기 위하여 기존 건축물을 녹색건축물로 전환하는 경우에는 「기존 건축물의 에너지 성능기준」에 적합해야 함 ◆ 제14조의2(건축물의 에너지 소비 절감을 위한 차양 등의 설치) • 대통령령으로 정하는 건축물을 건축 또는 리모델링을 할 때 건축주는 에너지효율을 높이기 위하여 채광을 위한 유리, 플라스틱으로 된 일사(日射)의 차단을 위한 차양 등 일사조절 장치를 설치하여야 함 • 대통령령으로 정하는 건축물을 건축 또는 리모델링하려는 건축주는 에너지 소비 절감 및 효율적인 관리를 위하여 열의 손실을 방지하는 건축설비를 설치하여야 함

분류	법명	법 조항
활용 및 처분	공공기관 지방 이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제41조(중전부동산의 건축물의 증·개축 등의 제한) <ul style="list-style-type: none"> • 이전공공기관은 일상적인 유지·보수 외에 건축물을 신축·증축·개축하거나 임차면적을 확대할 수 없으나 불가피할 경우 소관 행정기관의 장과 협의를 거쳐 증축 등을 할 수 있음 ◆ 제43조(중전부동산의 처리계획 수립 등) <ul style="list-style-type: none"> • 중전부동산 처리계획 수립 • 공공기관, 지방공기업이 매입한 중전부동산에 대하여 활용계획을 수립하여야 함
	국유재산법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제3조(국유재산 관리·처분의 기본원칙) <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가전체의 이익에 부합되도록 할 것 / 2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것 / 3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것 / 3의2. 경제적 비용을 고려할 것 / 4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것
	공유재산 및 물품 관리법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것 / 2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것 / 3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것 / 4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것
	건축서비스산업 진흥법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) <ul style="list-style-type: none"> • 공공기관이 공공건축 사업을 할 때에는 사업의 추진에 관한사항, 발주방식, 디자인관리 방안, 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안 등의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터에 검토를 요청해야 함
사업 추진 및 재정 지원	녹색건축물 조성 지원법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제24조(녹색건축물 조성 시범사업 실시) <ul style="list-style-type: none"> • 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장이 녹색건축물 조성의 촉진을 위해 시범사업으로 지정할 수 있는 경우 ◆ 시행령 제17조(녹색건축물 조성 시범사업) <ul style="list-style-type: none"> • 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장 시범사업 재정지원을 할 수 있음 • 대통령령으로 정하는 사업이란 「기존 건축물의 에너지성능 개선기준」에 적합하게 건축물을 리모델링·증축·개축·대수선 및 수선을 하는 사업을 말함 ◆ 제27조(그린리모델링에 대한 지원) <ul style="list-style-type: none"> • 국가 및 지방자치단체는 그린리모델링에 필요한 지원을 할 수 있음 ◆ 제29조(그린리모델링 창조센터의 설립) <ul style="list-style-type: none"> • 그린리모델링 대상 건축물의 지원 및 관리를 위한 그린리모델링 창조센터 설립 또는 공공기관을 그린리모델링 창조센터로 지정할 수 있음 • 정부는 그린리모델링 창조센터의 사업과 운영에 필요한 비용을 충당하기 위하여 예산의 범위에서 출연금을 지급하거나 행정적·재정적 지원을 할 수 있음
	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제27조(보조 또는 융자) <ul style="list-style-type: none"> • 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물의 개수·보수 및 정비비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있음
	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원) <ul style="list-style-type: none"> • 정부와 지방자치단체는 상업기반시설 현대화사업에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원하거나 보조할 수 있음 • 시설현대화사업의 지원대상, 사업별 지원한도, 절차 및 사후 관리, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	건축서비스산업 진흥법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제20조(우수건축물 등의 지정 및 지원) <ul style="list-style-type: none"> • 지정된 우수건축물 등의 보수나 리모델링에 드는 비용의 전부 또는 일부 재정지원 또는 조세 감면
	국유재산법	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 제57조(개발) <ul style="list-style-type: none"> • 일반재산은 국유재산관리기금의 재원으로 개발(건축법 제2조에 따른 건축, 대수선, 리모델링 등) 할 수 있음

3 공공건축물 리모델링 사업 추진 현황과 제도적 한계

■ 공공건축물 리모델링 사업 추진 현황

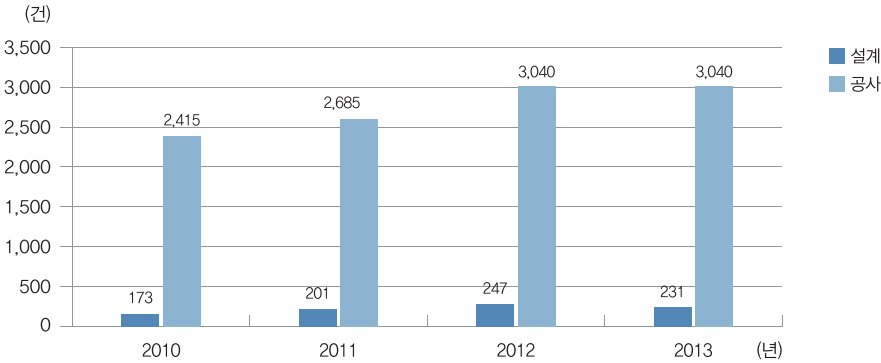
- 2008년부터 2014년까지 국회에 제출된 정부예산안의 경우 2008년 전체 예산 3조 1,094억 원 중 신축사업 예산이 2조 217억 원(71%), 개보수 및 시설유지사업 예산은 8,921억 원(29%)이었으나 2014년에는 전체 사업비 4조 2,918억 원 중 신축사업 예산이 1조 9,756억 원(46.1%)으로 감소하였고, 개보수 및 시설유지사업 예산은 2조 3,163억 원(53.9%)으로 증가



정부부처 소관 공공건축물 관련 예산 현황

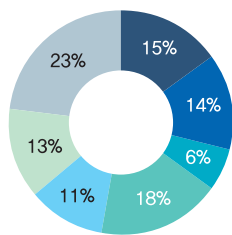
※ 출처: 기획재정부, 2008~2014년간 정부 세입, 세출예산안 사업별 설명서

- 2010년~2013년 조달청에서 발주한 공공건축물 리모델링 설계용역 및 공사 건수 모두 증가
 - 설계용역의 경우 2010년 173건에서 2013년 231건으로 증가(133%)하였고, 공사 또한 2010년 2,415건에서 2013년 3,040건으로 증가(126%)

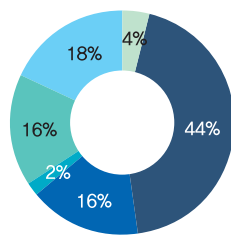


공공건축물 연도별 리모델링 사업 건수

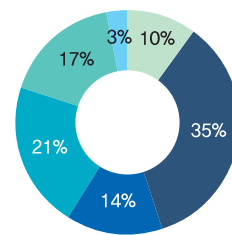
- 국가공공건축지원센터에 접수된 공공건축물 리모델링 사업계획서²⁾에 따르면 공공건축물의 리모델링은 에너지성능 개선(23.08%), 설비성능 개선(18.27%)을 주요 목적으로 하고 증축(42%)과 용도변경(17.54%)의 형태로 추진하며, 총 사업비는 50억~100억 원(41.38%), 단위면적당 공사비는 50만~100만 원(34.48%) 규모로 나타남
 - 공공건축물 리모델링 사업의 주요 목적은 부족한 시설 공간 확충, 노후한 구조물 및 설비시설 개선, 에너지성능 개선, 공간기능 개선, 기타 일부 시설보강 및 환경개선 등으로 나타나며, 이 중 에너지성능 개선과 설비성능 개선이 각 24건(23.08%), 19건(18.27%)으로 큰 비중을 차지함
 - 리모델링 사업은 약 10년마다 증축, 대수선, 용도변경, 개축, 개보수, (소)수선³⁾의 형태로 추진되며, 증축이 총 24건(42%)으로 가장 많고 용도변경이 10건(17.54%), 대수선과 개보수가 각 9건(15.79%) 순으로 나타남
 - 리모델링 총 사업비는 50억~100억 원이 12건(41.38%)으로 가장 많았고 100억~150억 원, 150억~200억 원이 각 7건(24.14%) 순으로 나타남
 - 단위면적(㎡)당 공사비는 50만~100만 원이 10건(34.48%)으로 가장 많고 150만~200만 원 이하가 6건(20.69%)이었으며, 300만 원 초과 공사는 특수 설비시설이 요구되는 예외적인 사업에 해당함. 일반적으로 실의 재배치 및 내부마감재 변경, 설비시설 교체 등의 경우 공사비가 낮으나, 외부마감재 변경 및 구조보강, 일부 증축이 포함된 경우 공사비가 급격히 상승함



■ 실내공간 개보수
■ 내·외부 전체 개보수
■ 기능적 성능개선
■ 구조적 성능개선
■ 사회적 성능개선
■ 에너지 성능개선
■ 시설면적 증가



■ 증축
■ 대수선
■ 소수선
■ 개보수
■ 부분 용도변경
■ 개축



■ 0.5~1.0
■ 1.0~1.5
■ 1.5~2.0
■ 2.0~2.5
■ 2.5~3.0
■ 3.0 초과

리모델링 목적

리모델링 유형

리모델링 단위공사비

2) 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 2014년도부터 공공기관은 설계용역비가 고시금액 이상인 사업에 대해 사업계획서를 작성하여 국가공공건축지원센터의 사전검토를 받아야 하며, 본 조사는 약 1년간(2014.07.~2015.07.) 국가공공건축지원센터에 접수된 사업계획 사전검토 대상 중 발주 완료 리모델링 사업 29건을 대상으로 하였음

3) 「건축법」 정의에 따른 리모델링의 개념은 증축과 대수선에 한정되지만, 공공건축물에서의 리모델링 목적의 사업형태는 이러한 건축방식을 모두 포함하므로 사업유형에 포함

■ 공공건축물 리모델링 사업의 제도적 한계

- 공공자금이 투입되는 공공건축물에 대한 특수성과 실태 파악, 이에 기초한 예산 집행 및 사업 발주를 위한 정책적, 제도적 지원 부재
 - 공공건축물 리모델링 사업을 위한 국가예산 증가, 설계 및 공사 발주 건수 증가 현상은 향후 지속·가속될 것으로 예측되나, 신축과 차별되는 리모델링 특수성을 고려하여 효율적으로 사업을 추진하기 위한 제도적 기반은 미흡
- 리모델링 사업계획의 경우 기존 건축물의 물리적 현황 분석 미흡, 근거자료 누락 또는 관리 부실로 공사기간, 사업범위와 비용 설정에 한계
 - 공공건축물 리모델링의 주요 목적인 에너지성능 개선, 시설면적 증가 등을 위해서는 건축물의 구조안전성, 내진성능, 설비 노후도 조사 등이 선행되어야 하나 설계발주 이전에 이에 대한 면밀한 조사가 시행되지 못함으로써 상세한 사업예산 확정이 불가
 - 기존 건축물 현황조사가 미흡하여 철거 후 신축, 증축, 대수선, 개·보수 등 리모델링 사업방식에 대한 판단이 어렵고 결과적으로 공사단가 및 총 사업비 결정이 어려움
- 이러한 문제점은 공공의 예산이 투입되는 공공건축물 사업계획 및 실행 절차상의 특수성, 즉 사업구상, 예산확정, 발주, 설계 및 공사, 유지관리 각 단계에 대한 구체적인 법제도 부재에 따른 문제로 규정할 수 있음

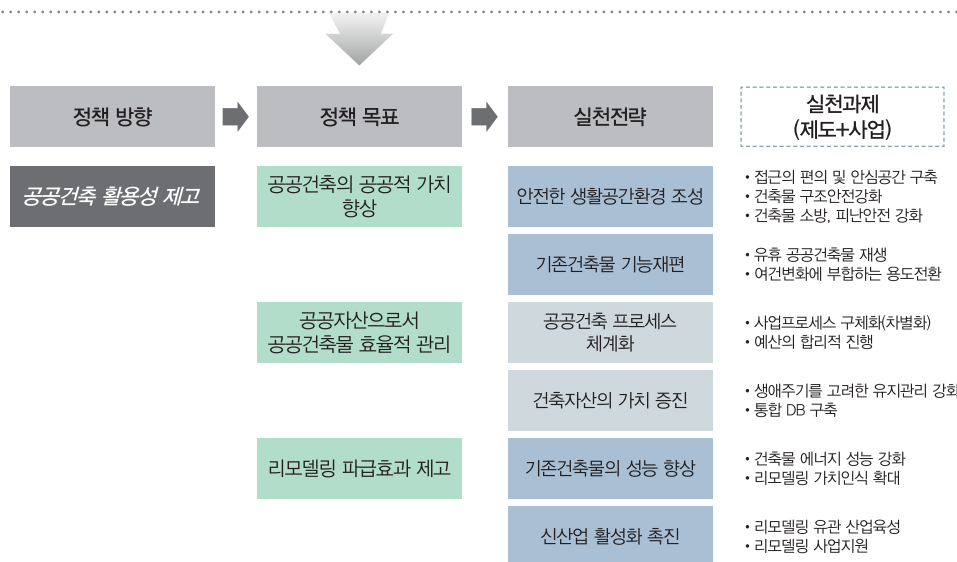
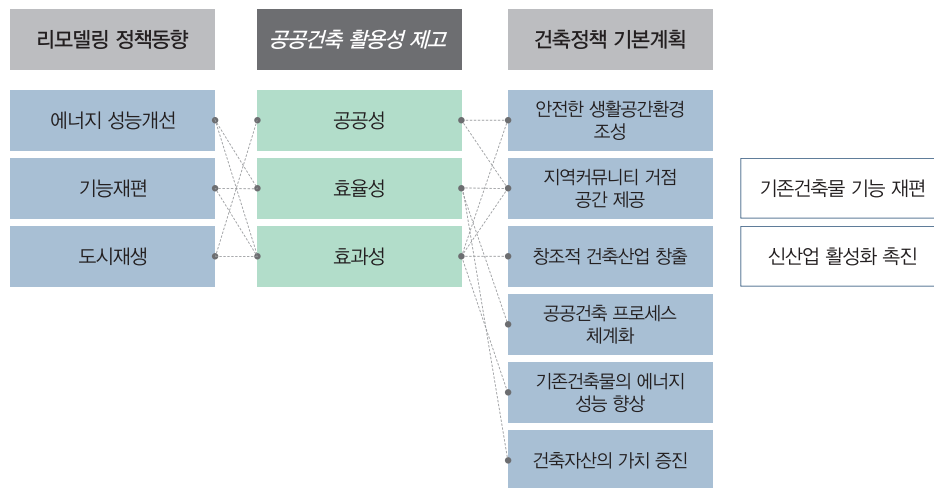
4 공공건축물 리모델링 정책 방향 및 제도 개선 방안

■ 공공건축물 리모델링 정책 방향

- 공공건축물 리모델링 정책의 문제점은 중장기적 관리모델의 부재
 - 기존 정책은 대체로 중앙정부, 지방정부의 정책 현안이나 타 분야 정책 대안⁴⁾의 일환으로 시행되어 일관성 있는 관리가 불가하였음
 - 이는 근본적으로 공공건축물의 리모델링 필요성 및 방법론 등에 대한 행정기관과 국민의 공감대 부족과 정보 부족, 또한 장기적인 시설관리를 위한 기초 데이터의 부재에서 기인
- 따라서 공공건축물의 효율적 이용을 도모하고 체계적으로 관리하기 위한 중장기 리모델링 정책 방향과 목표, 세부과제 마련 필요

4) 행정조직체계 개편 등

- 정책 방향과 목표는 안전 및 복지, 공공성, 효율성, 효과성 등 건축 관련 정책과 유기적으로 연계되어야 하고, 리모델링 대상 건축물에 대한 보다 구체적이고 정확한 정보를 바탕으로 개선대상에 대한 정량적 범위와 사업규모 등을 제시할 수 있어야 함
- 근본적으로는 공공건축물 리모델링의 의의와 가치에 대한 정부와 국민의 공감대 형성을 위한 지원이 선행되어야 함
 - 공공건축물 유지관리 실행 방안으로 리모델링의 사회적, 경제적, 환경적 가치와 의의를 인식하고 효과적인 사업 추진이 가능하도록 관계자 홍보 및 교육 등 정책적 전략을 마련하고 지원을 확대



공공건축물 리모델링 정책방향 설정(안)⁵⁾

5) 건축정책기본계획 등과 비교, 검토하여 제시

■ 공공건축물 리모델링 제도 개선방안

- 단기적으로는 공공건축물 리모델링 관련 주요 법규정의 정비 필요
 - 공공건축물의 리모델링은 유지관리 행위로 인식할 필요가 있으므로 현행 「건축법」 상의 리모델링 사업방식인 증축, 대수선뿐 아니라 실내건축, 개·보수 등을 포함할 수 있도록 「건축법」 제2조 리모델링 정의를 개정
 - 공공건축물 활용, 처분과 관련하여 리모델링 사업에 대한 명확한 근거를 확보하기 위해 「국유재산관리법」 시행령을 구체화
 - 리모델링 사업 기획 및 계획단계의 실효성을 제고하기 위해 「건설기술진흥법」 ‘기본구상’에 기존 건축물의 현황 및 문제점에 대한 내용이 반영될 수 있도록 시행령을 조치하고, ‘건설공사기본계획’ 수립대상을 「건축서비스산업진흥법」 사업계획 사전검토 대상으로 확대
 - 공공건축물 사업계획 이후 설계 및 공사 실행 단계의 업무 효율성과 결과물의 품질을 향상시키기 위해 「건축사법」에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준’ 중 리모델링 사업에 대한 표준업무 마련 및 대가기준 재검토 등 각종 실행 기준 정비
- 중장기적으로는 가칭 ‘공공건축물 조성에 관한 법률’ 등 공공건축물에 특정된 별도의 법률을 마련하고 조성 과정부터 유지관리까지 보다 체계적인 관리 기반을 마련 하도록 하며, 리모델링은 본 법에 근거하여 시행하도록 규정

공공건축물 리모델링 활성화를 위한 법제도 개정 방안

관련 법	법규정 개정 방안
건축법 제2조(정의)	<p><u>제1항</u> 10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다. ➡ 공공건축물의 일반적인 유지관리 방식은 대수선, 일부증축, 개축, 실내 건축, 시설 개·보수 등 다양하므로 이를 포괄적으로 반영할 수 있도록 조정 필요</p>
국유재산법 제9조(국유재산종합계획)	<p><u>제4항</u> 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 사항 외에 국유재산의 관리·처분에 관한 중요한 사항 ➡ 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 사항 외에 국유재산의 관리·처분에 관한 중요한 사항은 대통령령으로 정하도록 명시. (시행령 제5조 (국유재산의 관리계획) ②제1항제3호에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하도록 유도함으로써 리모델링 사업 차별성을 인식하고 실행의 근거 확보 1. 사업목적 및 용도 2. 사업기간 3. 소요예산 4. 사업규모 5. 기준가격 명세 6. 계약방법</p>

관련 법		법규정 개정 방안
공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준	제5조 (업무범위)	제1항 1. 설계업무 라. 발주자의 요청이 있을 경우 다음의 각 업무 1) 리모델링 설계업무 ➔ 리모델링 설계업무는 건축설계업무이므로 삭제
	제6조 (설계업무)	제3항 ➔ 별표1 기획업무, 별표2 건축설계에서의 도서작성 리모델링 부분 도서 목록 누락. 업무특성을 고려한 리모델링 설계표준마련
	제11조 (설계업무대가의 산정)	제4항 ➔ 리모델링 업무범위 표준화에 따라 대가 기준 재설정
건설기술 진흥법 시행령 제68조 (기본구상)		제1항 4. 공사예정지의 입지조건 ➔ 기존건축물이 대상이 되는 리모델링 공사를 고려하여 '공사예정지의 입지 조건'과 더불어 '시설물 현황'을 함께 명기
건설기술 진흥법 시행령 제69조 (건설공사기본계획)		제1항 발주청은 타당성 조사를 한 결과, 그 필요성이 인정되는 건설공사에 대해서는 기본구상을 기초로 하여 다음 각 호의 사항을 포함한 건설공사기본계획(이하 "건설공사기본계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. ➔ 「건축서비스산업 진흥법」 제24조에 따른 사업계획 사전검토 대상으로 확대 → 세부내용에 '건축방식별 공사시행계획' 추가

김은희 부연구위원 (044-417-9622, ehkim@auri.re.kr)

염철호 연구위원 (044-417-9677, chyoun@auri.re.kr)

