

건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안

A Study on the Scope of Architectural Planning and Standard Cost

김은희 Kim, Eun Hee

서수정 Seo, Soo Jeong

송선영 Song, Sun Young

(a u r

일반연구보고서 2017-11

건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안

A Study on the Scope of Architectural Planning and Standard cost

지은이	김은희, 서수정, 송선영
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제569-3850000251002008000005호
인쇄	2017년 12월 26일, 발행: 2017년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-167-2

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

| 연구책임

김은희 부연구위원

| 연구진

서수정 선임연구위원

송선영 연구원

| 자문위원

김경완 성균건축도시설계원 팀장

김범종 동우건축 소장

김홍수 대한건축사협회 연구위원

김혜영 서울시 평생교육진흥원 팀장

고상진 공공건설산업연구소 소장

박인수 이즈파크 건축사사무소 소장

박인석 명지대학교 교수

백민석 더블유 건축사사무소 소장

심영규 프로젝트 데이 PD

윤근주 서울시 도시공간개선단 팀장

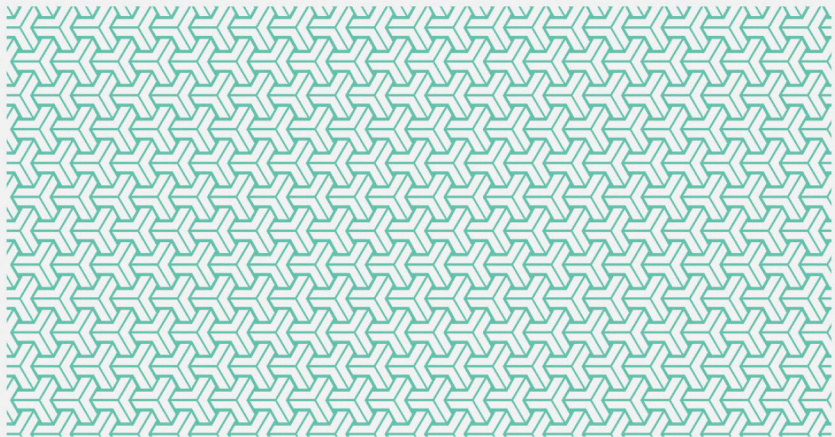
윤종수 아리&나우 건축사사무소 소장

우의정 ㈜메타건축 소장

전영훈 중앙대학교 교수

연구요약

Summary



제1장 서론

과거와 달리 최근의 건축산업은 공급자 중심의 생산방식에서 벗어나 다양한 수요자 요구를 선제적으로 대응하는 형태로 업무패러다임이 변화하고 있고, 이를 효과적으로 수행하기 위한 건축기획의 중요성이 부각되고 있다. 실제로 건축기획이 잘 된 경우 불필요한 설계변경이나 공기연장, 공사비 증액 등을 사전에 방지하고 건축물 품질 제고의 효과를 거둘 수 있다. 한편에서는 건축스타트업 등 건축주나 시공사, 설계자가 협업하여 사업 컨텐츠를 구상하고 운영 전략까지 수립하는 '기획' 중심의 건축서비스업무 형태가 등장·확산되고 있다.

이러한 가치상승에도 불구하고 건축서비스산업으로서 건축기획 업무의 제도적 실행 기반은 미흡한 실정이다. 기획 - 계획 및 설계 - 시공 - 유지관리의 건축물 조성 절차를 고려한 '건축기획'의 개념이 법규정으로 명확히 정립되지 못하였고, 유사한 기술·서비스·설계업무가 「건설기술 진흥법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」 등에 부분적으로 산재하고 있는 실정이다. 또한 이들 법규 적용 대상은 일부 공공건축에 국한되며, 그 조차도 대부분의 소규모 건축 사업은 제외된다.

본 연구는 건축서비스산업 육성 기반으로서 건축기획 업무의 제도화를 위해 명확한 개념정의, 업무범위 설정, 적정대가 산정 방향 수립을 목적으로 추진되었다. 이를 위해 선행연구 및 유관 법제도를 조사·분석하였고 현행 제도의 기획업무 현황과 한계를 짚어보았다. 또한 공공발주 건축기획 업무 및 해외 유관 사례를 분석하고 관련분야 전문가 자문 및 설문조사를 시행함으로써 시사점과 최종 대안을 마련하였다. 이를 토대로 「건설기술 진흥법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」, 「예산편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침」 등 제도 개선방안을 제시하였다.

제2장 건축기획의 정의 및 제도 현황

본 장에서는 건축기획 업무에 관한 선행연구와 현행 법제도를 참고로 명확한 개념을 정의하고 각 법규에서 규정한 업무범위 및 대가 산정 기준 현황을 분석한 후 건축기획 업무의 주요항목과 세부내용을 도출하였다.

먼저, 건축기획을 주제로 한 7건의 유사 선행연구를 살펴본 결과에 따르면 건축기획이란 설계이전 단계에 사업의 기본적인 방향을 설정하는 업무로 규정하고 있으며 사업 특성에 따라 사업기획과 설계기획으로 구분한다. 현행 법제도 중 건축기획 업무에 관한 용어를 직접적으로 정의한 법령으로는 「건축사법」이 있는데, 여기서 규정한 '기획업무'란 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 '설계업무', 즉 건축사가 수행하는 설계업무 일부로 국한하고 있다. 건축기획의 필요성과 선행연구, 법제도의 주요 내용을 참고하여 본 연구는 '건축 관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 공사 사후유지관리를

위한 사전전략을 수립하는 건축행위'로 건축기획 업무를 정의하며 이를 사업기획과 설계기획으로 구분하고 각각의 세부업무를 제시하였다.

현재 「건축사법」의 유관 업무를 규정한 대표적인 법령으로는 「건설기술 진흥법」과 「건축서비스산업 진흥법」을 들 수 있다. 또한 기획 단계 예산수립과 결정에 관한 법령으로 「국가재정법」, 「지방재정법」이 시행되고 있다. 이들 각 법령에서 규정하는 건축기획 관련 업무로는 「건설기술 진흥법」의 '기본구상', '타당성 조사', '건설공사 기본계획수립'이, 「건축서비스산업 진흥법」의 '공공건축에 관한 사업계획', 「건축사법」의 '기획업무', 「국가재정법」의 '예비타당성조사', 「지방재정법」의 '투자심사'를 들 수 있다.

일반적으로 「건설기술 진흥법」의 기본구상, 타당성조사, 건설공사 기본계획수립은 사업 전반의 범위와 예산을 수립하고 실행을 위한 전략을 수립하는 업무로, 본 연구에서 제시한 건축기획 업무 중 '사업기획' 업무로, 「건축사법」의 기획업무는 설계발주를 위한 세부 사항을 결정하는 '설계기획' 업무로 규정할 수 있다. 「건축서비스산업 진흥법」의 '공공건축에 관한 사업계획'은 사업기획과 설계기획을 수렴하는 실질적인 최종 건축기획 업무로 구성되어야 하지만 해당 업무를 모두 포괄하지 못하고 설계발주에 집중된 일부 업무로 제한되어 있다. 「국가재정법」과 「지방재정법」의 관련 업무는 사업기획 단계의 예산 결정기준과 조건들을 규정하고 있다.

이러한 현행 법제도의 세부 업무 분석결과를 토대로 '방향 및 목표설정', '현황조사 및 분석', '유사사례조사', '사업규모 분석 및 범위 검토', '사업성 조사 분석 및 전략구상', '사업계획 관리', '행정업무' 라는 7개 건축기획 업무범위를 설정하고 사업기획과 설계기획의 각 세부업무를 구분·종합하였다.

제3장 건축기획 업무사례 및 시사점

3장에서는 앞서 검토한 현행 법제도의 건축기획 업무범위 및 세부 내용을 토대로, 실제 공공발주 건축사업의 용역 실행 현황과 해외 선진국의 업무내용에 관한 시사점을 도출하였다. 먼저, 건축기획 업무사례 분석은 용역으로 발주되고 있는 기본구상, 기본계획, 타당성조사의 과업지시서와 국가공공건축지원센터의 공공건축 사업계획서 분석보고서를 대상으로 실시하였다. 용역 과업지시서에서는 법제도의 사업기획 업무와 더불어 이해관계자 및 관계기관 협의 등의 행정서비스 업무가 추가적으로 요구되고 있었다. 또한 설계지침서 작성 등 설계기획 단계에 수행하는 세부업무가 포함된 경우도 있었다. 공공건축 사업계획서에 제시된 설계기획 업무는 대체로 사업기획 업무 일부와 중복되며, 기 도출한 7개 주요 항목에는 포함되나 '발주', '디자인관리' 등 특정 업무가 부각된다.

해외의 건축기획 업무사례는 미국, 프랑스, 독일의 관련 제도를 통해 살펴보았다. 이들 국가의 건축기획 업무는 공통적으로 관련 법제도를 통해 명확히 규정되어 있다.

업무범위는 대체로 기본업무와 추가업무로 구분되며 신축 또는 리모델링 등 사업방식 및 특성(규모, 용도 등)에 따라 다시 세분화된다. 업무범위와 더불어 대가 산정기준과 방향도 구체적으로 명시하고 있다. 독일과 프랑스는 기본업무에 대한 보수(공사비용)를 관련법으로 규정하며 미국은 별도의 대가 규정은 없으나 10가지 모델을 제시하고 계약자간의 자유로운 합의로 대가를 결정하도록 규정하고 있다.

제4장 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)과 제도화 방안

4장에서는 법제도와 사업용역 및 해외사례분석을 통해 도출한 건축기획 업무를 종합하고 전문가의견을 반영하여 최종안을 마련하였다. 더불어 전문가 설문을 함께 실시함으로써 건축기획 대가를 시뮬레이션하고 적정 대가 산정 방향을 제시하였으며, 연구 결과의 제도화를 위해 법개정 방안을 제시하였다.

법제도와 사업용역, 해외사례분석, 전문가 의견수렴을 통한 건축기획 업무의 세부내용은 아래 표와 같다.

[표 4-1] 건축기획 업무범위 최종안

no	분류	세분류	사업기획 업무내용	설계기획 업무내용
1	방향 및 목표설정		①사업의 필요성 검토 ②사업의 기본방향 및 목표 설정 ③사업의 기대효과 검토	① 사업의 목적 검토 - 정책 변화, 지역현안, 주민 요구 등 검토 등
2	현황조사 및 분석		④사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사 - 위치, 규모, 주변환경, 사회적 여건, 부지확보비용 등 (신축, 리모델링 등 사업방식 결정 자료로 활용) ⑤사업에 관한 의견수렴 - 지역공동체, 사용자, 전문가 등 포괄적 대상 ⑥사업실행여건 검토 - 국가재정법, 국계법, 국가재정계획, 국가균형발전계획 등 사업방향, 범위 결정에 관한 법규 및 계획 ⑦사업예정지 입지조건 분석 ⑧사업 영향성 분석	②사업추진경위 검토 및 보완 - 공유재산심의, 공유재산관리계획, 재정 투융자심사, 타당성검토 및 기본계획, 중기지방재정계획심의 등 사업계획 절차 검토 보완 ③부지 및 주변현황 분석 - 대지상태, 주변건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 등 ④시설(세부내용)에 관한 의견수렴 - 설문조사, 전문가, 직접적 이해당사자 등 ⑤사업부지 기초자료 조사(★) - 확정된 부지의 경계측량, 지반조사 등 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> [⑤-1리모델링] 사업방식을 리모델링으로 결정 시 적용 - 기존건축물 현황분석(건축물 및 지반 상태, 부지현상 등) - 기존건축물 기초자료(구조안전진단) </div> ⑥각종영향평가 및 문화재조사 적정성 검토결과 분석 - 환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등
3	유사사례 조사		⑨유사사업 사후평가서 조사 ⑩유사사업 타당성분석 기본계획조사 ⑪유사사업 건축계획조사 ⑫유사사업 통계자료조사	⑦유사사례 비교 분석/검토 - 규모, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등

			<ul style="list-style-type: none"> - 사업규모, 예산(공사비, 설계비, 기타 부대비 등)
4	사업규모 및 범위 검토	<ul style="list-style-type: none"> ⑬ 법제도 검토 및 분석 - 사업 관련 법규 및 타 법규, 관련계획 검토 ⑭ 단위사업검토·분석 - 시설물 종류 및 규모 등 	<ul style="list-style-type: none"> ⑧ 법규검토 - 부지 및 건축물 ⑨ 시설물 종류 및 규모검토(★) - 엘리베이터 등 주요장비 시설검토 - 내부공간(스페이스프로그램)검토 ⑩ 공간구성계획 - 개략 평면·단면·계획도면 작성 ⑪ 부지활용계획 - 시설물배치, 동선, 주차검토 등 개략적인 외부공간계획 작성
5	사업성 조사 분석 및 전략구상	<p>(1) 사업성 조사분석</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑮ 단위사업계획서 작성 ⑯ 경제성 분석 - 편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return) 등 ⑰ 재무분석 - 재무타당성 및 민자유치 가능성 등 ⑱ 정책적 분석 - 지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등 <p>(2) 대안평가</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑭ 사업대안 검토 및 대안별 평가 <p>(3) 전략 구상</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑳ 민자적격성 등 재정투입방식 검토 ㉑ 연차별 사업시행계획 ㉒ 재원조달 및 집행계획 ㉓ 디자인관리체계(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - MA, CM의 선정 등 사업총괄 방식 등 결정 ㉔ 자가진단 점검계획 - 사업진단기준, 디자인기준, 사업수행 방식 등 	<ul style="list-style-type: none"> ⑫ 예산계획 - 공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등 각종 부대비용 등 ⑬ 각종 인증업무추진계획 - 건축에너지 효율등급, 녹색건축인증, BF인증 등 ⑭ 예산집행구체화방안
6	사업계획 및 관리	<p>(1) 계획(안) 작성</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉕ 최종사업계획안 작성 - 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사업관리방안, 사업기대효과 포함 <p>(2) 운영 및 관리 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉖ 시설운영계획(시설사용단계)(★) - 직영/법인/위탁 등 운영방식, 조직 및 인력 구성 - 환경보전계획 - 콘텐츠 및 운영프로그램 구상 - 종합적 마케팅 방향제시 	<ul style="list-style-type: none"> ⑮ 디자인 관리방안 마련(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - 설계 및 공사 일정계획 - 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, 감리방식 등) ⑯ 설계지침서 작성
7	행정업무	<ul style="list-style-type: none"> ㉗ 심의 등 행정절차 이행계획 ㉘ 부처부서간 협업체계 구축 ㉙ 민원 및 이해관계자 동향 파악 	<ul style="list-style-type: none"> ⑰ 설계 발주 및 평가과정 지원 ⑱ 사전검토 및 각종 심의 ⑲ 각종인증업무 추진 현황검토 ㉚ 인허가 업무검토 ㉛ 민원 및 이해관계자 의견수렴 동향 파악

※ (★)은 1차원의 추가 항목

발주처의 필수 수행업무, 다만, 건축사 등 전문가 자문 지원 가능

출처: 연구 결과를 토대로 연구진 직접작성

한편, 건축기획 업무는 사업의 규모, 용도, 난이도 등에 따라 다르게 설정할 수 있고 따라서 발주방식도 차별화할 필요가 있다. 현행 법제도의 건축기획 관련 업무 적용대상 (기준)을 참고하여 사업비 500억 이상(대), 40억 이상(중), 40억 미만(소)으로 사업유형

을 구분하고 각 유형은 사업기획과 설계기획을 일괄적으로 수행하거나(대규모 사업), 설계기획을 중심으로 사업기획 일부업무를 추가적으로 수행하는 방안을 제시하였다(중, 소규모 사업).

건축기획 업무의 적정 대가기준 마련을 위한 설문조사는 20년 이상의 설계경력과 최소 5건 이상의 건축기획 업무 영역 수행경험이 있는 건축사들을 대상으로 용역조건에 대한 시뮬레이션방식으로 실시하였다. 조사결과 사업기획과 설계기획을 포함한 용역비는 대략 12,400만원~19,366만원인 것으로 나타났는데, 이는 실제 건축기획 업무의 평균 용역비 2,000만원과 비교 시 6~10배가 높은 값이며 사업특성이나 각 사업마다 요구되는 업무범위와 무관하게 공공건축사업 '수의계약' 기준(2,000만원 이하) 준수에 입각한 발주관행을 따른 결과이기도 하다.

이러한 연구 결과를 토대로 본 연구에서는 건축기획 업무 대가 산정의 구체적인 기준을 제시하기보다 앞서 살펴본 연구결과를 토대로 두 가지 대가 산정 방향을 제시하였다. 우선적으로 건축기획 업무 대가는 공사비 요율방식이 아닌 실비정액가산방식을 적용하며 둘째, 사업 유형별 업무난이도에 따라 대가를 차등 적용하는 것이다. 여기서 업무 난이도 결정기준은 사업의 규모(유형), 건축기획 업무 수행방식(타 분야 전문가 협업여부), 사업부지 확정 여부, 건축물 종별구분(용도)이다.

건축기획 업무의 제도화 방안은 크게 세 가지 측면에서 관련 법령을 개정하는 방안을 제안하였다. 첫째, 건축기획 용어 정의, 적용대상 및 절차를 개선하는 것이다. 「건설기술 진흥법」에서 '건설기술'에 관한 용어 정의 중 '건축기획'을 제외하고 「건축서비스산업 진흥법」 '건축서비스'에 '건축기획'을 추가하며 「건축사법」의 건축사 업무도 더불어 수정해야 한다.

둘째, 건축기획 업무범위 및 대가 산정 기준 개선은 「건축사법」 제19조의3에 따른 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준' 중 '설계업무'에 대한 정의 규정 개정안을 제시하였다. 즉 본 연구에서 설정한 건축기획 업무 개념을 반영하여 기존 조항(제5조: 설계업무) 중 기획업무를 제외하고 건축기획을 별도 업무로 분리해야 한다. 대가 산정 기준(제11조)의 경우 업무량에 따른 설계비 기준 3~8%를 삭제하고 업무범위 및 난이도에 따른 실비정액가산방식으로 개정토록 해야 한다.

셋째, 예산수립 및 집행근거 마련과 관련하여 '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침' 개정 방안을 제시하였다. 현행지침의 설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사 업무범위와 대가기준'의 설계업무 중 계획설계, 중간설계, 실시설계만 지정한 것으로, 앞서 관련 법령 개정방안과 연계하여 '건축기획 설계비(420-01목)'를 추가적으로 규정 할 필요가 있다.

주제어

건축기획, 업무범위, 대가기준, 제도화 방안

차례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	5

제2장 건축기획 정의 및 제도현황

1. 건축기획의 정의	8
2. 건축기획 관련 법제도 및 주요업무	11
1) 건축기획 관련 법제도	11
2) 건축기획 관련 주요 업무범위	22
3. 건축기획 업무 관련 제도의 한계	27

제3장 건축기획 업무사례 및 시사점

1. 공공발주 건축기획 업무사례 주요내용	30
1) 사업기획 업무사례 조사	30
2) 설계기획 업무사례 조사	34
3) 건축기획 업무사례의 시사점	38
2. 해외 건축기획 업무사례의 시사점	44
1) 해외 건축기획 업무사례의 주요내용	44
2) 해외 건축기획 업무사례의 시사점	53

제4장 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)과 제도화 방안

1. 기본방향	64
1) 건축기획 업무범위 설정방향	64

2) 대가기준 설정을 위한 설문조사	73
2. 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)	81
1) 건축기획 업무범위(안)	81
2) 건축기획 업무 대가기준(안)	84
3. 건축기획 업무 제도화 방안	87
1) 건축기획 업무 용어정의, 적용대상 및 절차 개선	87
2) 건축기획 업무 범위 및 대가산정 관련 규정 개정	92
3) 예산수립 및 집행근거 마련	94
참고문헌	95

표차례

LIST OF TABLES

[표 2-1] 선행연구의 건축기획 업무 정의	9
[표 2-2] 건축기획 업무 관련 법제도 현황	11
[표 2-3] 기획업무의 세부내용	19
[표 2-4] 추진절차별 사업기획 법제도 세부내용	22
[표 2-5] 추진절차별 설계기획 법제도 세부내용	23
[표 2-6] 법제도의 의한 건축기획 업무 항목 도출	24
[표 2-7] 법제도의 건축기획 업무 세부내용	26
[표 3-1] 용역 발주사례 및 주요내용	30
[표 3-2] 과업기간	31
[표 3-3] 입찰금액	31
[표 3-4] 입찰참가자격	31
[표 3-5] 계약방법	31
[표 3-6] 기본구상, 기본계획, 타당성조사 과업내용 종합	33
[표 3-7] 공공건축 사업계획 사전검토 항목	34
[표 3-8] 발주기관 신청	35
[표 3-9] 건축행위 유형	35
[표 3-10] 총사업비 규모	35
[표 3-11] 설계용역비	35
[표 3-12] 사전검토 의견서 주요내용	36
[표 3-13] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 범위	37
[표 3-14] 법제도와 공공발주 건축기획 관련 사업사례의 주요업무 비교	40
[표 3-15] 법제도 업무와 사전검토 업무범위 비교	43
[표 3-16] AIA건축주-건축사간의 계약문서 구분	45
[표 3-17] 건축기획 대가기준 유형	45
[표 3-18] 기획단계 업무	47
[표 3-19] HOAI2013 10.1 건물과 실내공간의 업무영역(기획업무)	48
[표 3-20] 건축기획에 해당하는 기본업무(신축)	50
[표 3-21] 건축기획에 해당하는 특별업무(개축)	52
[표 3-22] MIQCP 주요 지원업무	53
[표 3-23] 기획업무 명시한 지침	54
[표 3-24] 기획업무 지원 공공기관	55
[표 3-25] 국가별 기획업무 대가기준 방식	56
[표 3-26] 해외 건축기획 업무범위 분류	57

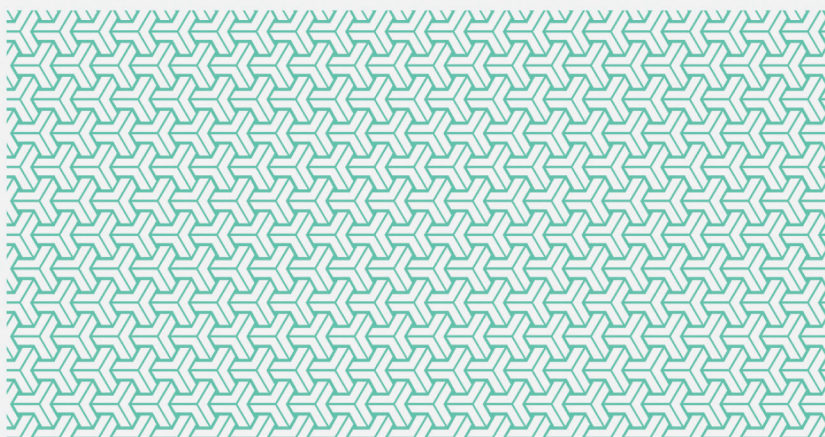
[표 3-27] 사업기획 관련 법제도와외 해외사례 비교	60
[표 3-28] 설계기획 관련 법제도와외 해외사례 비교	62
[표 4-1] 건축기획 업무범위 1차안	64
[표 4-2] 전문가 의견수렴사항 종합	70
[표 4-3] 현행법에 따른 사업규모 구분	71
[표 4-4] 사업규모에 따른 건축기획 업무 범위 설정	71
[표 4-5] 건축기획 업무범위 1차안	72
[표 4-6] 설문대상자	73
[표 4-7] 설문문항	74
[표 4-8] 설계경력 및 용역진수	75
[표 4-9] 건축기획 업무부서	75
[표 4-10] 수행기간	76
[표 4-11] 계약형태	76
[표 4-12] 계약에 대한 대가 산정	76
[표 4-13] 건축기획 용역비 현황	77
[표 4-14] 적정한 대가 산정방식	78
[표 4-15] 건축기획 업무범위 설정	78
[표 4-16] 유형별 사업기획 업무량 및 인건비	79
[표 4-17] 유형별 사업기획 대가	79
[표 4-18] 설계기획 대가	80
[표 4-19] 사업기획 업무범위 최종안(1차안 보완)	81
[표 4-20] 설계기획 업무범위 최종안(1차안 보완)	82
[표 4-21] 사업규모에 따른 건축기획업무 범위 설정	85
[표 4-22] 건축기획 업무 난이도 구분항목	86
[표 4-23] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향	87
[표 4-24] 사업기획 업무(계획안)의 제도화를 위한 조정안	89
[표 4-25] 설계기획 업무(계획안)의 제도화를 위한 조정안	90
[표 4-26] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향	91
[표 4-27] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향	91
[표 4-28] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)	92
[표 4-29] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)	92
[표 4-30] 건축기획 업무 대가기준 개정(안)	93
[표 4-31] 건축기획 업무 난이도 구분항목	94
[표 4-32] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)	94

그림차례

TABLE OF FIGURES

[그림 1-1] 기획업무 강화에 따른 디자인 가치증대 효과	2
[그림 1-2] 건축서비스산업의 업역 확대	2
[그림 1-3] 어찌다가게 망원	2
[그림 1-4] 청년스타트업 업체 현황	2
[그림 1-5] 건축기획 관련 법제도 현황	3
[그림 1-6] 연구의 범위	5
[그림 1-7] 연구의 방법	6
[그림 2-1] 법제도의 사업추진 단계별 건축기획 관련업무	21
[그림 2-2] 법제도의 세부내용을 통한 건축기획 업무항목 도출	25
[그림 3-1] 법제도 업무와 공공발주 건축기획 관련 사업사례 업무범위 비교	39
[그림 3-2] 법제도 업무와 공공건축 사업계획 사전검토 업무범위 비교	42
[그림 3-3] 사업기획 관련 법제도와외의 해외사례 비교	59
[그림 3-4] 설계기획 관련 법제도와외의 해외사례 비교	61
[그림 4-1] 건축기획 업무 제도화를 위한 항목 조정 방향	88

제1장 서론



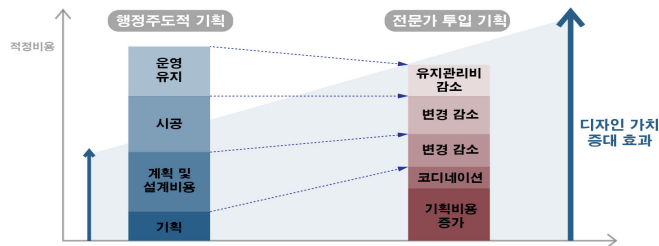
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 건축서비스산업분야 기획업무의 중요성 부각

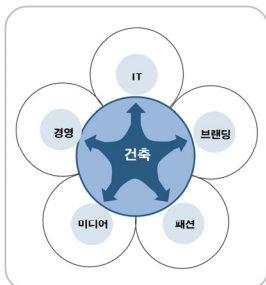
- 과거 공급자가 상품을 생산하고 판매하는 시대에서 공급자가 상품의 선택을 제안하는 시대로 변화함에 따라 ‘기획’의 비중이 높아졌고 결과적으로 관련 산업과 시장 규모가 확대되고 있음¹⁾
- 건축분야에 있어서도 사업구상, 기본계획 수립 등 기획업무의 가치 인식이 높아지고 있음
- 실질적으로 전문가를 투입하여 사업기획이 잘 된 경우 초기 투입비용은 증가할 수 있으나, 공사 중 설계변경을 최소화하고, 준공 후 사용성을 증대시켜 결과적으로 비용절감 및 품질제고의 효과를 거둘 수 있음



[그림 1-1] 기획업무 강화에 따른 디자인 가치증대 효과

출처: 서수정·김영현·조시은·류현숙·정지범(2011), 「국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1)」, 건축도시공간연구소, p.26 직접인용 및 재구성

- 더불어 최근 민간건축시장에서는 부동산 사업과 연계된 건축스타트업 등과 같은 새로운 업무형태가 등장하는 등, 건축서비스산업으로서 기획업무 범위가 확장되는 추세



[그림 1-2] 건축서비스산업의 업역 확대

출처: 건축서비스산업 육성지원사업 내부자료, 직접인용



[그림 1-3] 어쩌다가게 망원

출처: 사이건축홈페이지: 직접인용
www.saii.co.kr(검색일 2017.08.10.)

분야	업체명
거주 환경	미스터홀즈
	선랩
	별오별
	이락
커뮤니티	ETTA
	서울소셜스탠다드
	라운드프로젝트
지역 경제	공무점
	빌드
	청년장사꾼
	나비호텔

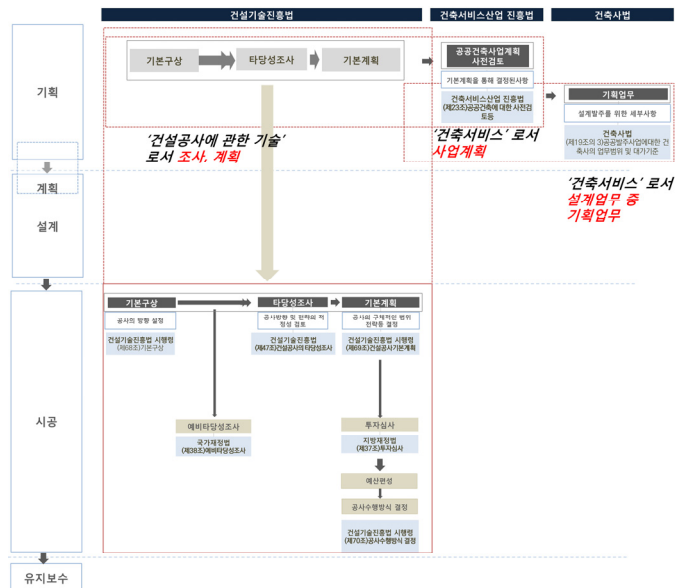
[그림 1-4] 청년스타트업 업체 현황

출처: 건축서비스산업 육성지원사업 내부자료, 직접인용

1) 마스다 무네키(2014), "지적자본론" 내용을 참조하여 작성

□ 건축기획 관련 제도의 문제점

- 건축기획 관련 업무는 건설기술, 건축서비스, 건축설계 관련 법제도에 산재되어 있음
 - 현행 법제도의 건축기획 관련 업무는 「건설기술 진흥법」의 기본구상, 건설공사의 타당성조사, 건설공사의 기본계획수립 업무, 「건축서비스산업 진흥법」의 사업계획사전검토, 「건축사법」 제19조의3 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'의 '기획업무'가 있음
- 기획 - 계획 및 설계 - 시공 - 유지관리의 건축물 조성 절차를 고려한 '건축기획' 개념정의 부재
 - 2014년 「건축서비스산업 진흥법」을 통해 '건축서비스'가 법정용어로 등장함으로써, 주요 건축서비스업무인 '설계(건축사법에 따른 설계)'가 「건설기술 진흥법」의 건설기술에서 제외되었지만 그에 앞서 수행해야 하는 '기획'업무는 여전히 '건설기술'의 개념으로 정의되어 남아 있는 상황
 - 따라서 건축물 조성절차를 고려한 설계업무 연속성 확보가 어려움
- 95%의 소규모 공공건축사업에 대한 건축기획 관련 규정 미비
 - 「건설기술 진흥법」의 타당성 조사 및 기본계획수립(총 사업비 500억 이상), 「건축서비스산업 진흥법」의 사업계획 사전검토(설계비 2.1억 이상)은 전체의 공공발주 사업의 약 5%내의



[그림 1-5] 건축기획 관련 법제도 현황

출처: 연구진 직접작성

- 건축기획 업무범위 및 대가기준 미흡
 - 「건축사법」 제19조의3에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’은 ‘기획업무’의 용어와 관련 업무범위, 대가기준을 명시하고 있으나 사업기획이 제외된 건축사가 수행해야 할 설계기획 업무에 국한됨

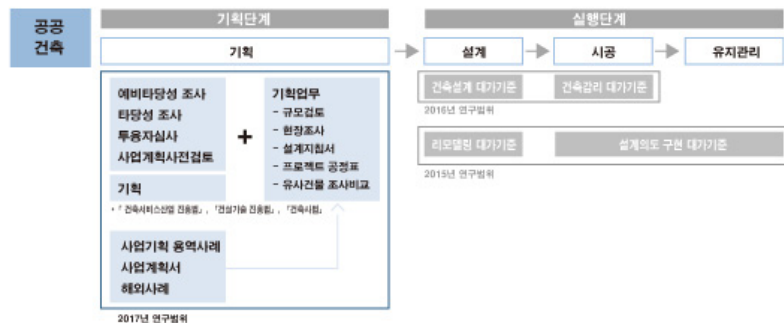
2) 연구의 목적

- 건축기획 업무범위 및 대가기준 산정의 개선방안을 제시하고 제도화 방안을 마련함으로써 건축서비스산업 업무환경 정상화 및 건축수준 제고의 기반 구축
 - 건축기획 업무의 개념 및 범위 재설정
 - 건축기획 내용 구체화 및 적정 대가기준 안 마련
 - 「건설기술 진흥법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」(‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’), 「국가재정법」 관련 법제도 개정안 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 「건축서비스산업 진흥법」 제2조에 따른 공공기관이 발주하는 건축사업의 기획업무로 연구범위를 한정함
- 건축물 조성 단계별로는 설계업무 이전에 수행하는 업무이며, 「건축사법」에 따른 ‘건축설계 기획업무’를 포함²⁾



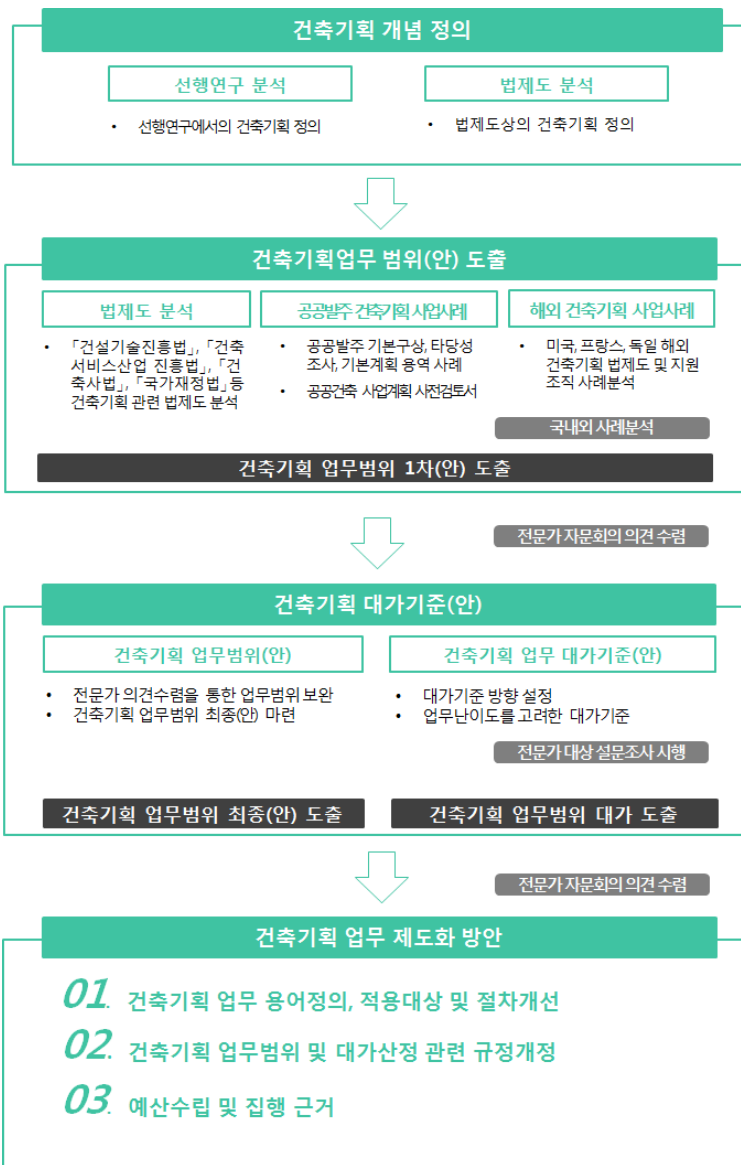
[그림 1-6] 연구의 범위

출처: 연구진 직접작성

2) 연구의 방법

- 선행연구, 법령 등 각종 문헌 조사 및 분석
 - 건축기획 업무 관련 개념, 업무범위·대가 산정 기준 파악을 위한 선행 연구, 법제도 조사·분석
- 건축기획 업무 관련 사례조사·분석
 - 건축기획 업무의 세부내용 분석 및 시사점 도출을 위한 국내 공공발주 건축기획 사업사례 및 해외 사례조사·분석
- 전문가 설문 및 자문회의 개최
 - 건축기획 업무 범위 및 대가산정 기준 마련을 위한 전문가 자문회의 및 설문조사 추진
- 전문가 및 공무원 간담회
 - 도출된 건축기획 업무 범위 및 대가기준(안)의 적정성 검토, 제도화 방안 모색을 위한 관계자 의견수렴, 간담회 개최

2) 「건축사법」 제19조의3에 의한 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’의 건축설계 기획업무

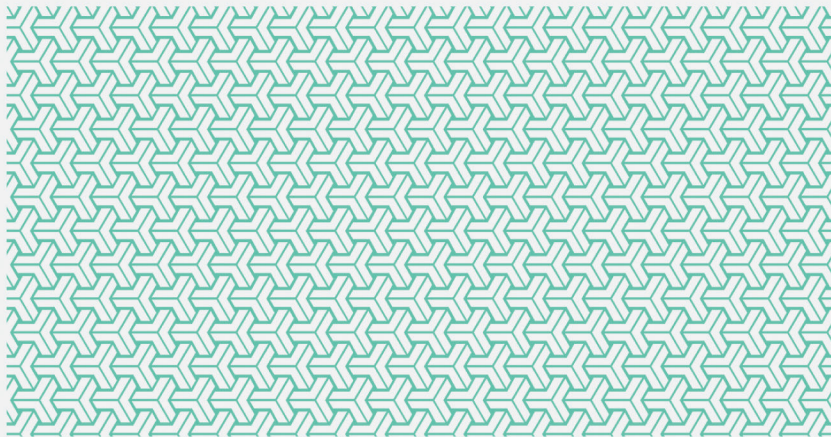


[그림 1-7] 연구의 방법

출처: 연구진 직접작성

제2장 건축기획 정의 및 제도현황

Chapter.2



1. 건축기획의 정의
2. 건축기획 관련 법제도 및 주요업무
3. 건축기획 업무 관련 제도의 한계

1. 건축기획의 정의

□ 선행연구에서의 건축기획 정의

- 선행연구에서 정의하고 있는 건축기획은 공통적으로 건축설계의 기본적인 방향을 설정하는 과정으로 정리되고 있으나 내용 및 범위에 있어 차이를 보이고 있음
 - 장성준(2003), 김소라(2006)는 기획업무 개념을 건축사업 이전의 단계(Pre-design Phase, Pre-design service)로 총칭하여 사용하고 있으나 건축행위에 대한 설계이전 단계의 업무들로 구체화 됨
 - 조정래(2000)는 건축목표 설정이나 조건설정을 위한 업무정의 및 건축 프로그래밍, 공간구성도, 기존시설조사, 시장조사, 경제성 분석, 프로젝트 금융을 포함한 건축행위를 진행하기 위한 개념으로 정의됨
 - 장성준(2003)은 기획단계(Pre-design Phase)란 설계전의 과업을 모두 포함하는 것으로 프로젝트의 착상과 기본방향 설정에 주된 작업으로 정의
 - 전홍필(2007)은 기획업무를 건축행위를 위한 목표, 정책 혹은 절차나 방법과 같은 수단들을 선택하는 과정이라 말하고 계획은 기획의 결과로 나타난 정보들을 활용하여 최종적인 결과물을 만들어내는 과정이라고 구분
 - 박동진 외(2011)는 기획업무(Planning)를 발주자나 프로젝트 관련자들의 의사결정, 사업타당성 검토, 목적물에 대한 요구사항, 초기공간계획들의 업무 수행단계로 보고 있음
 - 임현성 외(2012)는 기획업무를 넓은 의미로 “Planning”, 좁은 의미로 “Programming”으로 구분하고 있음. 넓은 의미에서는 경제성 및 효율성 확보를 위한 위험관리가 주요 목적이고 좁은 의미로는 건축설계 실무 초기에 이루어지는 행위로 개발개념이 정해진 상태에서 프로젝트의 설계로 보고 있음
- 건축기획은 설계이전의 업무단계로서 프로젝트의 접근방법, 대상, 업무범위 등에 따라 사업기획과 설계기획으로 구분
 - 임현성 외(2012)는 사업기획은 사업가능성이나 타당성 등에 대해 기획하고 설계기획은 공간에 대한 구체적인 계획방향을 기획하는 의미로 구분하고 있음. 전영훈 외(2016)는 업무전반에 대한 구체적인 절차를 계획하는 단계를 사업기획으로, 최종디자인 목표로 가기 위한 요구사항들을 검토하고 확정하는 과정을 설계기획으로 정의하고 있음³⁾

3) 사)새로운 문화를 실천하는 건축사 협의회(2016), 공공건축사업의 체계적인 관리지원 방안 마련 연구, p.169

[표 2-1] 선행연구의 건축기획 업무 정의

구분	연구개요	정의
1	과제명:건축설계 초기단계에 있어 건축기획 업무 구성과정에 관한 연구 연구자:조정래(2000), 동아대, 박사논문	건축목표 설정이나 조건설정을 위한 업무정의 및 건축프로그램, 공간구성도, 기존시설조사, 시장조사, 경제성 분석, 프로젝트 금융을 포함한 건축행위를 진행하기 위한 개념 설정 건축설계의 전 단계 업무이고, 건축프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정
2	과제명:건축기획의 개념설정에 관한 연구 연구자:박일우·박영기(2001), 대한건축학회 논문집 계획계, v.17n.8	- 거시적 접근방법: 프로젝트 타당성 분석, 프로젝트 수행을 위한 운영계획 업무구성 (경제성 검토) - 미시적 접근방법: 건축물의 질적 향상 및 물리적 환경개선을 위한 방법론적 기술적 접근방식(설계의 방향 제시 및 설계조건 의 설정)
3	과제명:건축기획-타당성검토부터 설계프로그램까지 연구자:장성준(2003), 서울, 기문당	설계전의 과업을 모두 포함하는 것으로 프로젝트의 착상과 기본 방향 설정에 주된 작업
4	과제명:미국표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석 연구자:김소라(2006), 대한건축학회논문집 제22권6호	프로그램, 공간 동선 흐름도, 기존시설 조사, 시장성 조사, 사업성 검토, 프로젝트 재정서비스 업무
5	과제명:공공도서관 건축기획의 정보유형과 의 사결정체계에 관한 논문 연구자:전홍필·이상호(2007), 대한건축학회 논문집 제23권8호	건축행위를 위한 목표, 정책 혹은 절차나 방법과 같은 수단들을 선택하는 과정을 말함 계획은 기획의 결과로 나타난 정보들을 활용하여 최종적인 결과물을 만들어내는 과정
6	과제명:BIM을 활용한 건축기획단계 업무지원에 관한 연구 연구자:박동진·이상범(2010), 대한건축학회집 제12권 1호	발주자나 프로젝트 관련자들의 의사결정, 사업타당성 검토, 목적물 에 대한 요구사항, 초기공간계획들의 업무 수행단계
7	과제명:건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구 연구자:임현성·김명현(2012) 건축도시공간연구소	가용자원(시간, 돈, 인력)을 활용하여 최대수익을 얻을 수 있도록 건축사업 수행전 이루어지는 분석 건축프로젝트에 있어 설계조건을 정하기 위한 사업계획, 공간, 건물, 시설, 물리적 환경등과 같이 설계를 위한 준비과정

□ 법제도상에서의 건축기획 정의

- 현행 법제도상에서 건축기획에 관한 용어의 사용과 개념을 정의하고 있는 법률은 「건축사법」으로 제19조 3의 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준’ 제11조의 기획업무에 해당함
 - 기획업무란 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로 정의

■ 「건축사법」 제19조 3에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’

제6조(설계업무) ② 제5조제1호가목의 "기획업무"란 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로서 그 내용은 별표1과 같다.
(별표 1 생략)

출처: 법제처, [http://www.moleg.go.kr\(검색일:2017.11.11.\)](http://www.moleg.go.kr(검색일:2017.11.11.))

- ‘기획업무’라는 명확한 용어를 사용하지 않으나 선행연구의 사업기획 관련 업무로 「건설기술 진흥법」의 ‘기본구상’, ‘기본계획’, 「건축서비스산업 진흥법」의 사업계획이 있음

- 기본구상은 공사의 필요성, 공사의 규모 및 공사비, 공사의 시행이 환경에 미치는 영향, 공사의 기대효과 등의 내용으로 구성됨
- 기본계획은 공사의 목표, 내용, 수행계획, 공사비 및 자원조달 계획, 시설물 유지관리, 환경보전 등의 내용으로 구성됨
- 사업계획은 사업의 규모와 내용, 자원조달 계획등 사업의 추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 등에 관한 사항으로 구성됨

□ 건축기획의 정의

- 선행연구 및 법제도의 건축기획 관련 개념정의를 토대로 건축기획을 정의하면 다음과 같음
- 건축기획이란 '건축 관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 공사 사후유지관리를 위한 사전 전략을 수립하는 건축행위'로 '사업기획'과 '설계기획'으로 구분
 - '사업기획'은 사업의 전반적인 기본방향을 정하고 사업추진 전략을 수립하는 업무로 사업의 일반적 개요에서 현황분석, 건축물 규모 분석, 예산, 사업관리, 운영계획 등을 분석적이고 창의적으로 수행하는 종합적 활동으로 정의함
 - '설계기획'은 사업기획을 토대로 건축사업에 있어 건축물 디자인 방향을 구체적이고 전략적으로 설정하는 업무로 대지 및 건축의 세부적인 설계조건을 구성하는 활동으로 정의함

2. 건축기획 관련 법제도 및 주요업무

1) 건축기획 관련 법제도

□ 건축기획 관련 법제도 현황

- 건축기획업무 관련 법제도는 「건설기술 진흥법」 및 동법 시행령, 「건축서비스 산업 진흥법」, 「건축사법」, 「국가재정법」 및 동법 시행령, 「지방재정법」 및 동법 시행령이 있으며 사업의 주요내용과 특성에 따라 건축사업 구상, 건축설계, 예산수립 관련 법제도로 구분
 - 건축사업 구상 관련 법제도는 「건설기술 진흥법 시행령」 제68조에 의한 기본구상, 「건설기술 진흥법」 제47조 및 동법 시행령 제81조, 「건설공사 타당성 조사 지침」에 의한 타당성조사, 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조에 의한 기본계획 수립이 있음
 - 건축설계 관련 법제도는 「건축서비스산업 진흥법」 제 23조에 의한 공공 건축사업 계획 사전검토와 「건축사법」 제19조 3에 의한 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’의 기획업무가 있음
 - 예산수립 관련 법제도는 「국가재정법」 제38조 및 시행령 제13조, ‘예비타당성조사 운용지침’에 의한 예비타당성조사, 「지방재정법」 제37조 및 동법 시행령 제41조, ‘지방재정투자사업 심사규칙’에 의한 투자심사가 있음

[표 2-2] 건축기획 업무 관련 법제도 현황

구분	주요내용	수행주체	근거법
건축 구상	기본 구상 - 공사의 기본적 개요 작성	발주청	「건설기술 진흥법 시행령」 제68조
	타당 성조 사 - 공사비 추정액과 타당성이 유지될 수 있는 공사비 증가한도 제시	발주청 (건설기술용역 업자)	「건설기술 진흥법」 제47조 동법 시행령 제81조
	건설 공사 기본 계획 - 타당성조사 및 기본구상을 토대로 계획 수립 - 타 법령에 의한 계획과 연계성을 고려하여 공사시행에 따른 영향 분석 - 관계 행정기관과 사전 협의 후 계획 확정	발주청	「건설기술 진흥법 시행령」 제69조
건축 설계	사업 계획 사전 검토 - 사업의 규모와 내용, 재원조달 계획 등 사업 의 추진에 관한 사항을 검토	공공기관(제출) 공공건축지원 센터(검토)	「건축서비스산업 진흥법」 제23조 동법 시행령 제20조
	기획 업무 - 규모검토, 현장 조사, 설계지침등 건축설계 발주에 필요한 업무수행	건축사	「건축사법」 제19조의3 ‘공공발주사업에 대한 건축사 의 업무범위와 대가기준’ 제6조, 제11조

예산 수립	예비 타당 성조 사	- 대규모 재정사업의 타당성에 대한 객관적 이고 중립적인 조사	각 중앙관서 장	「국가재정법」 제38조 동법 시행령 제13조 '예비타당성조사 운용지침'
			KDI 공공투자 관리센터	「건설기술 진흥법」 제47조 동법 시행령 제81조 '건설공사 타당성 조사 지침'
	투자 심사	- 재원의 효율적 배분 및 투자효과 극대화 를 위하여 사업의 타당성, 필요성 등을 사전 심사	지방자치단체	「지방재정법」 제37조 동법 시행령 제41조 '지방재정투자사업 심사규칙'

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일: 2017. 11. 11.) 법령 재인용 및 연구진 직접작성

- 이러한 법제도에 따른 건축기획 관련 업무절차는 기본구상, 예비타당성 조사, 타당성조사, 기본계획, 투자심사, 사업계획 사전검토, 기획업무 순으로 진행됨
 - 기본구상을 통해 사업계획을 수립하고 사업 착수를 위한 타당성 조사를 진행하며 이를 토대로 기본계획을 수립
 - 총 사업비 500억 이상(국가재정 300억 이상)인 사업은 타당성조사 실시 전 예산범위 및 투자순위 결정을 위해 예비타당성 조사를 실시
 - 기본계획이 수립되면 기관마다 투자심사 등을 거쳐 사업의 지출규모를 확정하고 예산을 편성한 후 사업계획 사전검토를 이행⁴⁾
 - 사업계획 사전검토가 완료되면 설계업무로서 기획업무를 수행한 후 설계발주

① 사업초기 기본구상 및 계획 수립 관련 법제도

□ 「건설기술 진흥법」의 '기본구상'

- 기본구상은 「건설기술 진흥법」 제39조 및 동법 시행령 제59조, 제68조를 근거하며 사업에 관한 기본적인 방향을 정함
 - (대상 및 목적) 기본구상은 건설기술용역사업 또는 「건축사법」 제2조 제3호에 따른 설계(이하 "건축설계"라 한다) 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 사업을 대상으로 건설공사의 필요성을 살펴보고 사업의 목적 등을 정함
 - 대통령령으로 정하는 규모는 다음과 같음

■ 「건축사법」 [법률 제15308호, 2017.12.26., 일부개정] 제 2조 제 3호

설계"란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 다음 각 목의 행위를 말한다.

가. 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위

나. 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류[이하 "설계도서"(設計圖書)라 한다]를 작성하는 행위

다. 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일: 2017. 11. 11.)

- (업무범위) 기본구상의 주요업무는 공사의 필요성, 다른 계획과의 연계성, 위험요소의 예측, 입지조건, 공사의 규모 및 공사비 등에 한정

4) 사업계획 사전검토는 공공건축물의 설계비가 2.1억원 고시금액 이상인 사업에 국한함(2017년 기준)

■ 「건설기술 진흥법 시행령」 [대통령령 제28586호, 2018.1.16., 타법개정]

제68조(기본구상) ① 발주청은 건설공사를 시행하려면 다음 각 호의 사항을 검토하여 공사내용에 관한 기본적인 개요(이하 "기본구상"이라 한다)를 마련하여야 한다.

1. 공사의 필요성
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다) 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성
 3. 공사의 시행에 따른 위험요소의 예측
 4. 공사에정지의 입지조건
 5. 공사의 규모 및 공사비
 6. 공사의 시행이 환경에 미치는 영향
 7. 법 제52조제1항에 따라 작성된 동일하거나 유사한 건설공사의 사후평가서의 내용
 8. 건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과, 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 발주청은 기본구상을 마련할 때에는 제86조제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준을 참고하여야 한다.

■ 「건설기술 진흥법」 [법률 제15112호, 2017.11.28., 일부개정]

제39조(건설사업관리 등의 시행) ① 발주청은 건설공사를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설공사에 대하여 건설기술용역업자로 하여금 건설사업관리를 하게 할 수 있다.

1. 설계·시공 관리의 난이도가 높아 특별한 관리가 필요한 건설공사
 2. 발주청의 기술인력이 부족하여 원활한 공사 관리가 어려운 건설공사
 3. 제1호 및 제2호 외의 건설공사로서 그 건설공사의 원활한 수행을 위하여 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사
- (생략)
- ⑥ 건설사업관리의 세부 업무 내용 및 업무 범위 등 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 건설사업관리를 수행하는 데 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

출처: 법제처, [http://www.moleg.go.kr\(검색일:2017.11.11.\)](http://www.moleg.go.kr(검색일:2017.11.11.))

□ 「건설기술 진흥법」의 '타당성조사'

- 타당성조사는 「건설기술 진흥법」 제47조(건설공사의 타당성조사) 및 동법 시행령 제81조, '건설공사 타당성 조사 지침'에 근거하며 기본구상을 토대로 건설공사 계획 수립 전에 해당사업의 적정성을 검토
 - (대상 및 목적) 타당성조사는 500억 이상의 건설공사를 대상으로 하며 시행하려는 건설공사 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서의 적정성 검토를 목적으로 함⁵⁾. 단, 「국가재정법」 제38조의 예비타당성조사를 거친 사업은 타당성조사 생략가능
 - (업무범위) 타당성조사의 주요업무는 사업추진의 필요성 및 계획의 타당성 검토를 위해 기초조사, 현지조사, 수요예측, 기술적 검토, 비용산정, 편익추정, 종합분석 등이며 '건설공사 타당성 조사지침'을 통해 구체적으로 명시함

■ 「건설기술 진흥법」 [법률 제15112호, 2017.11.28., 일부개정]

제47조(건설공사의 타당성 조사) ① 발주청은 시행하려는 건설공사에 대하여 계획 수립 이전에 경제, 기술, 사회 및 환경 등 종합적인 측면에서 적정성을 검토하기 위하여 타당성 조사를 하여야 한다.(생략)

⑥ 제1항에 따른 타당성 조사 대상 건설공사의 범위, 타당성 조사의 방법 및 절차, 제4항에 따른 수요예측과 이용실적 차이의 평가시점 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

5) 건설공사에 대한 사업비의 기본구상을 토대로 경제적 타당성, 투자우선 순위 평가, 재무적 타당성, 기술적 타당성, 사회적·환경적 타당성을 사전에 종합적으로 판단하는데 목적

■ 「건설기술 진흥법 시행령」 [대통령령 제28586호, 2018.1.16., 타법개정]

제81조(건설공사의 타당성 조사) ① 법 제47조제1항에 따른 타당성 조사는 총공사비가 500억원 이상으로 예상되는 건설공사를 대상으로 한다. 다만, 제67조제2항제2호부터 제5호까지에 해당하는 건설공사는 제외한다.

■ 「건설공사 타당성 조사 지침」 [국토교통부고시 제2016-291호, 2016.5.19., 제정]

제1조(목적) 이 지침은 「건설기술 진흥법 시행령」 제81조제5항에 따라 발주청이 건설공사에 대한 타당성 조사를 시행할 때 작성할 조사항목과 타당성 분석방법 등을 세부적으로 명확히 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "건설공사 타당성 조사"(이하 "타당성 조사"라 한다)란 건설공사의 계획수립 전에 경제·기술·사회·환경 등 종합적 측면에서 적정성을 검토하여 시설투자의 효율성을 증대하고자 하는 것을 말한다.(생략)

제4조(조사범위) ① 타당성 조사 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 발주청은 사업의 특성에 따라 불가피한 경우 범위를 조정할 수 있다.

1. 기초조사
 2. 현지조사 및 현황자료조사
 3. 수요예측
 4. 기술적 검토(대안제시를 포함한다)
 5. 비용산정
 6. 편익추정
 7. 종합분석(공사의 타당성이 유지 될 수 있는 공사비 증가 한도를 제시하여야 한다)
- ② 발주청이 타당성 조사를 할 때의 세부항목은 별표 1에 따르며, 종합분석은 별표 2와 같다. 다만, 분야별 세부 항목이 없는 건설공사는 별표 1을 참고하여 타당성 조사를 할 수 있다.
- ③ 발주청은 건설공사의 특성상 필요하다고 인정하는 경우에는 기술자문위원회의 심의를 거쳐 건설공사 기본 계획 및 기본설계에 반영할 내용을 포함하여 타당성 조사를 할 수 있다.
- ④ 발주청은 타당성 조사를 건설기술용역업자에게 위탁할 수 있다. 건설기술용역업자가 위탁받은 타당성 조사를 위해 필요한 경우 발주청의 승인을 받아 다른 법령에 따른 지침 또는 설계기준을 적용할 수 있다.

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

□ 「건설기술 진흥법」의 '건설공사 기본계획 수립'

- 건설공사기본계획수립은 「건설기술 진흥법 시행령」 제69조 근거하며 기본 구상을 토대로 건설공사에 요구되는 계획을 수립
 - (대상 및 목적) 건설공사기본계획은 타당성조사 결과의 필요성이 인정되는 총사업비 500억 이상 규모의 건설공사를 대상으로 함
 - (업무범위) 건설공사 기본계획의 주요업무는 공사의 목표 및 기본방향, 공사수행계획, 공사비 및 자원조달계획, 연차별 공사시행계획, 시설물 유지 관리계획, 환경보전계획 등이 있음

■ 「건설기술 진흥법 시행령」 [대통령령 제28586호, 2018.1.16., 타법개정]

제69조(건설공사기본계획) ① 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.

1. 공사의 목표 및 기본방향
2. 공사의 내용·기간, 시행자 및 공사수행계획
3. 공사비 및 자원조달계획
4. 개별 공사별 투자 우선순위(도로공사·하천공사·지역개발사업 등 동일하거나 유사한 공종의 공사를 묶어 하나의 사업으로 기획 및 예산편성을 하는 경우만 해당한다)
5. 연차별 공사시행계획
6. 시설물 유지관리계획

7. 환경보전계획

8. 기대효과와 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

② 건축 예산수립 관련 법제도

□ 「국가재정법」의 ‘예비타당성조사’

- 예비타당성조사는 「국가재정법」 제38조 및 시행령 제13조, ‘예비타당성조사 운용지침’에 근거하며 대규모 신규사업에 대한 예산편성 및 자금운용계획 수립을 위해 기획재정부장관 주관으로 실시하는 사전적 타당성 검증 평가에 해당
 - (대상 및 목적) 총사업비 500억 이상이면서 국가 재정지원 규모 300억 이상인 건설사업, 정보화 사업, 국가연구개발사업을 대상으로 하며 대규모 재정사업의 신규투자 우선순위 결정을 통한 예산낭비방지 및 재정운영 효율성 제고를 목적으로 함⁶⁾
 - (업무범위) 예비타당성조사의 주요업무는 사업계획안, 사업추진의 필요성, 국고지원의 적합성, 소요자원의 규모와 조달방안, 지역균형발전 요인, 사업추진 상의 위험요인과 대응방안 등이며 ‘예비타당성 조사 운용지침’을 통해 세부사항을 규정함
 - (수행주체) 기획재정부장관의 요청에 의해 한국개발연구원(KDI) 공공투자관리센터(PIMAC)에서 총괄 수행⁷⁾

■ 「국가재정법」 [법률 제15284호, 2017.12.26., 일부개정]

제38조(예비타당성조사) ① 기획재정부장관은 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 신규 사업으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대규모사업에 대한 예산을 편성하기 위하여 미리 예비타당성조사를 실시하고, 그 결과를 요약하여 국회 소관 상임위원회와 예산결산특별위원회에 제출하여야 한다. 다만, 제4호의 사업은 제28조에 따라 제출된 중기사업계획서에 의한 재정지출이 500억원 이상 수반되는 신규 사업으로 한다.
(하락)

■ 「국가재정법 시행령」 [대통령령 제28509호, 2017.12.29., 일부개정]

제13조(예비타당성조사) ① ② 삭제

③ 중앙관서의 장이 법 제38조제3항에 따라 예비타당성조사를 신청하는 경우에는 사업의 명칭·개요·필요성 등을 명시한 예비타당성조사 요구서를 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.

④ 기획재정부장관은 제3항의 요구에 따라 또는 직권으로 해당 사업 관련 중·장기 투자계획과의 부합성 및 사업추진의 시급성 등을 검토한 후 관계 전문가의 자문을 거쳐 예비타당성조사의 실시 여부를 결정하여야 한다.

⑤ 기획재정부장관은 제4항에 따라 예비타당성조사를 실시하기로 결정한 경우에는 조사대상사업의 경제성 및 정책적 필요성 등을 종합적으로 검토하여 그 타당성 여부를 판단하고, 그 결과를 공개하여야 한다.

6) 예비타당성 실시에 따른 불필요한 예산낭비 및 사업지연이 예상 시 공공청사, 교정시설, 초·중·고등학교시설은 제외

7) 기획재정부장관은 효율적인 조사를 위해 필요한 경우 예비타당성조사 수행기관을 변경하거나 추가로 지정가능
(출처: 기획재정부(2017), 2017년도 예비타당성조사 운용지침 제28조, 예비타당성조사 수행기관)

■ '2017년도 예비타당성조사 운용지침'

제1조(지침의 목적) 이 지침은 국가재정법 제38조 제5항의 규정에 따라 예비타당성조사의 대상사업 선정기준·조사수행기관·조사방법 및 절차 등에 관한 세부사항을 명확히 규정함을 목적으로 한다.

제2조(예비타당성조사의 정의) 예비타당성조사는 국가재정법 제38조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 대규모 신규 사업에 대한 예산편성 및 기금운용 계획을 수립하기 위하여 기획재정부장관 주관으로 실시하는 사전적인 타당성 검증·평가를 말한다.

제3조(예비타당성조사의 목적) 예비타당성조사는 대규모 재정사업의 타당성에 대한 객관적이고 중립적인 조사를 통해 재정사업의 신규투자를 우선순위에 입각하여 투명하고 공정하게 결정하도록 함으로써 예산낭비를 방지하고 재정운영의 효율성 제고에 기여함을 목적으로 한다. (생략)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 및 기획재정부(2017), 2017년도 예비타당성조사 운용지침

□ 「지방재정법」의 '투자심사'

- 투자심사는 「지방재정법」 제37조 및 동법시행령 제41조, '지방재정투자사업 심사규칙'에 근거하며 한정된 투자재원의 효율적 운영을 위해 주요투자사업의 타당성을 사전에 검토하는 절차에 해당함⁸⁾
 - (대상 및 목적) 지방자치단체가 추진하는 총사업비 40억 이상의 신규투자사업을 대상⁹⁾으로 하며 한정된 투자재원을 계획적·효율적으로 운영하고 무분별한 중복투자를 방지하기 위해 예산편성 전에 사업의 타당성 효율성 등을 심사하는 것을 목적으로 함
 - (업무범위) 투자심사의 주요업무는 단위사업계획서, 투자사업우선순위표, 회계별 가용재원판단서, 리모델링 가능여부에 대한 검토 등이며 '지방재정투자사업 심사규칙'을 통해 상세내용을 명시

■ 「지방재정법」 [법률 제14919호, 2017.10.24., 일부개정]

제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 "투자심사"라 한다)를 하여야 한다.

1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성

2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청

가. 채무부담행위

나. 보증채무부담행위

다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

② 지방자치단체의 장은 총 사업비 500억원 이상인 신규사업(제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업을 포함한다)에 대해서는 행정자치부장관이 정하여 고시하는 전문기관으로부터 타당성 조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 하여야 한다. 다만, 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사를 실시한 경우 타당성 조사를 받은 것으로 본다.

③ 제2항에 따른 타당성 조사의 절차·방법 및 비용의 납부절차 등에 관하여 필요한 사항은 행정자치부령으로 정한다.

■ 「지방재정법 시행령」 [대통령령 제28521호, 2017.12.29., 타법개정]

제41조(재정투자사업에 대한 심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투자사업에 대해서는 법 제37조에 따른 심사(이하 "투자심사"라 한다)를 하여야 한다. 다만, 재해복구 등 원상복구를 목적으로 하는 사업과 행정자치부령으로 정하는 사업은 그러하지 아니하다.

8) 서울특별시 기술심사담당관(2014), 건설공사 매뉴얼 서울특별시, p.74

9) 대상으로는 신규투자사업, 해외투자사업, 홍보관 사업, 행사성 사업이 있으며, 신규투자사업은 총사업비 40억(20억) 이상, 해외투자사업 10억(5억) 이상, 홍보관 사업 5억(3억) 이상, 행사성 사업 3억(1억) 이상에 해당하는 사업 ※시·도()안은 시·군 및 자치구

1. 시·도 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

가. 총사업비 40억원 이상의 신규 투자사업

나. 총사업비 10억원 이상의 신규 투자사업으로서 외국차관도입사업 또는 해외투자사업

다. 총사업비 5억원 이상의 신규 투자사업으로서 홍보관(弘報館) 사업

라. 총사업비 3억원 이상의 신규 투자사업으로서 공연·축제 등 행사성 사업

2. 시·군 및 자치구 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

가. 총사업비 20억원 이상의 신규 투자사업

나. 총사업비 5억원 이상의 신규 투자사업으로서 외국차관도입사업 또는 해외투자사업

다. 총사업비 3억원 이상의 신규 투자사업으로서 홍보관 사업

라. 총사업비 1억원 이상의 신규 투자사업으로서 공연·축제 등 행사성 사업

■ 「지방재정투자사업 심사규칙」 [행정안전부령 제29호, 2017.12.29. 일부개정]

제1조(목적) 이 규칙은 「지방재정법」 제37조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 지방자치단체의 투자심사의 대상·기준 등에 관한 사항과 같은 법 제37조제3항에 따른 타당성 조사의 절차·방법 및 비용의 납부절차 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(투자심사기준) 「지방재정법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제41조제1항 각 호의 투자사업에 대한 「지방재정법」(이하 "법"이라 한다) 제37조에 따른 심사(이하 "투자심사"라 한다)의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 투자사업의 필요성 및 타당성
2. 국가의 장기계획 및 경제·사회정책과의 부합성
3. 중·장기 지역계획 및 지방재정계획과의 연계성
4. 소요자금조달 또는 원리금 상환능력
5. 재정·경제적 효율성 등
(생략)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

□ '예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침'

- 기획재정부의 '예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침'은 예산절감과 효율적인 예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성을 위하여 부처 실무자들이 요구한 작성 시 활용 할 수 있도록 사업별 절차, 규정, 세부작성요령, 각종 기준과 단가 등을 제시
- 본 지침 3장, '24. 설계비 항목'은 건축물 등에 적용 가능한 설계비를 규정하고 있고, 이 중 기본조사설계비(420-01)를 두어 설계이전 단계 업무절차 이행과 예산편성의 근거를 마련하고 있음
- 그러나 건축분야의 경우 이를 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'의 계획설계 및 중간설계로 규정하고 있어, 기획업무에 대한 직접적인 적용은 불가능한 실정

■ '예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침'

24. 설계비(420-01·420-02)목

1. 적용대상

□ 기본조사설계비(420-01)목

- 사업계획을 기초로 하여 기술적, 경제적 시행가능성 검토 및 환경·교통영향평가 등에 소요되는 경비
- 주요설계 수행지침, 예비설계 및 기본공사비 산정, 공사규모, 시설물배치 및 표준도면, 실시설계방침 및 기준, 개략공사비 내역 등 기본적 사항의 설계에 소요되는 경비

※ 건축분야의 기본조사설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' (국토교통부 고시 제 2012-553호, 국토교통부 홈페이지 (www.molit.go.kr) 참조)의 계획설계 및 중간설계에 해당

- 일괄입찰, 대안입찰 또는 설계공모방식으로 집행방법이 확정된 공사의 발주에 따른 설계보상비 지급에 소요되는 경비
- ※ 대규모 복합사업 이외에는 대부분 타당성조사와 병행하여 시행하며, "타당성조사 및 기본설계", "기본설계", "기본조사"라고도 함

출처: 기획재정부(2017), 2018년 예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침, 2017.04, 기획재정부, p.228

③ 사업세부 계획 및 설계발주 관련 법제도

□ 「건축서비스산업 진흥법」의 '공공건축 사업계획에 대한 사전검토'

- 사업계획 사전검토는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) 및 동법 시행령 제20조에 근거하며 공공건축 조성 기획단계에서 사업의 합리적인 목표 수립과 예산 실행을 위한 절차에 해당함
 - (대상 및 목적) 설계비 추정가격이 「국가계약법」 제4조제1항에 따른 고시 금액 이상인 건축물을 대상으로 하며 건축의 공공적 가치 구현, 적정 수준의 품격, 합리적 기준의 건축 유도를 목적으로 함
 - (업무범위) 공공건축 사업계획에 대한 사전검토 주요업무는 사업의 규모와 내용·사업기간·자원조달계획 등 사업추진에 관한 사항, 발주방식, 디자인 관리방안, 에너지효율성 등 지속가능성 제고방안 등에 해당함

■ 「건축서비스산업 진흥법」 [법률 제11865호, 2013.6.4., 제정]

제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항

■ 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 [대통령령 제26893호, 2016.1.12., 일부개정]

제20조(공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 등) ① 법 제23조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공건축 사업"이란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물의 조성을 위한 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 타당성 조사 등을 한 건축물의 조성을 위한 사업은 제외한다.

1. 「국가재정법」 제38조에 따른 대규모사업에 대한 예비타당성 조사
2. 「지방재정법」 제37조에 따른 재정투자사업계획의 타당성 등에 대한 심사
3. 「건설기술 진흥법」 제47조에 따른 건설공사의 타당성 조사

② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 법 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제출하여야 한다.

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

□ ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준’의 ‘기획업무’

- 기획업무는 「건축사법」 제19조의3(공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) 제6조 및 제11조에 근거하며 초기 설계업무에 해당함
 - (대상 및 목적) 공공이 발주하는 건축사업을 대상으로 하며, 설계발주를 위한 세부내용 및 지침마련을 목적으로 함
 - (업무범위) 기획업무의 주요업무는 규모검토서 작성, 현장조사, 설계지침서 작성, 프로젝트공정표 작성, 기존유사건물조사비교 등이 있으며 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준’ 별표 1을 통해 세부항목을 명시함

[표 2-3] 기획업무의 세부내용[별표1]

업무의 내용			대가의 구분		
			I	II	III
규모 검토서 (공간계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○
	대지총횡단면도	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		○	○
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○
설계지침서	용역대상 및 범위, 계약조건			○	○
	설계목적, 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: ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준’(국토교통부고시 제2015-911호, 2015.12.8., 일부개정) 별표 1 직접인용

- (대가기준) 현행 설계비 대가 산정방식을 실비정액가산방식과 공사비요율방식이 있으며 기획업무는 공사비요율방식으로 산출된 설계비의 3~8%적용함

■ 「건축사법」 [법률 제15308호, 2017.12.26., 일부개정]

제19조의3(공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사 감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 적절한 대가를 지급하도록 노력하여야 한다.

1. 국가
 2. 지방자치단체
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축사의 업무범위 및 그 대가에 관한 기준을 기획재정부장관 및 산업통상자원부장관과 협의하여 정하고 고시하여야 한다.

■ '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' [국토교통부고시 제2015-911호, 2015.12.8., 일부개정]

제5조(업무의 범위) 제1조에 따른 건축사의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. 설계업무
- 가. 기획업무
- 나. 건축설계업무
 - 1) 계획설계
 - 2) 중간설계
 - 3) 실시설계
- 다. 사후설계관리업무
(중략)

제6조(설계업무) ① 건축사는 건축법, 설계도서의 작성기준 등 관계법령에서 정하는 바에 따라 설계업무를 수행하여야 한다.

②제5조제1호가목의 "기획업무"란 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로서 그 내용은 별표1과 같다.

제11조(설계업무 대가의 산정) ① 제5조제1호가목의 규정에 따른 기획업무의 대가는 별표1의 기획업무내용에 따라 제2항에 따라서 산출된 설계대가의 3% 이상 8% 이하의 범위내에서 별도로 산정한다.

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

■ 실비정액가산방식

- 직접비(직접인건비*+직접경비)+제경(직접인건비의 110%~120%)+창작기술료**
 - *직접인건비는 투입된 인원수에 노임단가를 곱하여 계산
 - **창작기술료는 직접인건비와 제경비를 합한 금액의 20~40%)
- 노임단가는 「엔지니어링기술진흥법」 제12조의 규정에 따라서 설립한 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 따라서 조사·공표한 가격으로 하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가에 준함

출처: '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제18조 직접 인용 및 참고하여 재구성

■ 공사비 요율방식

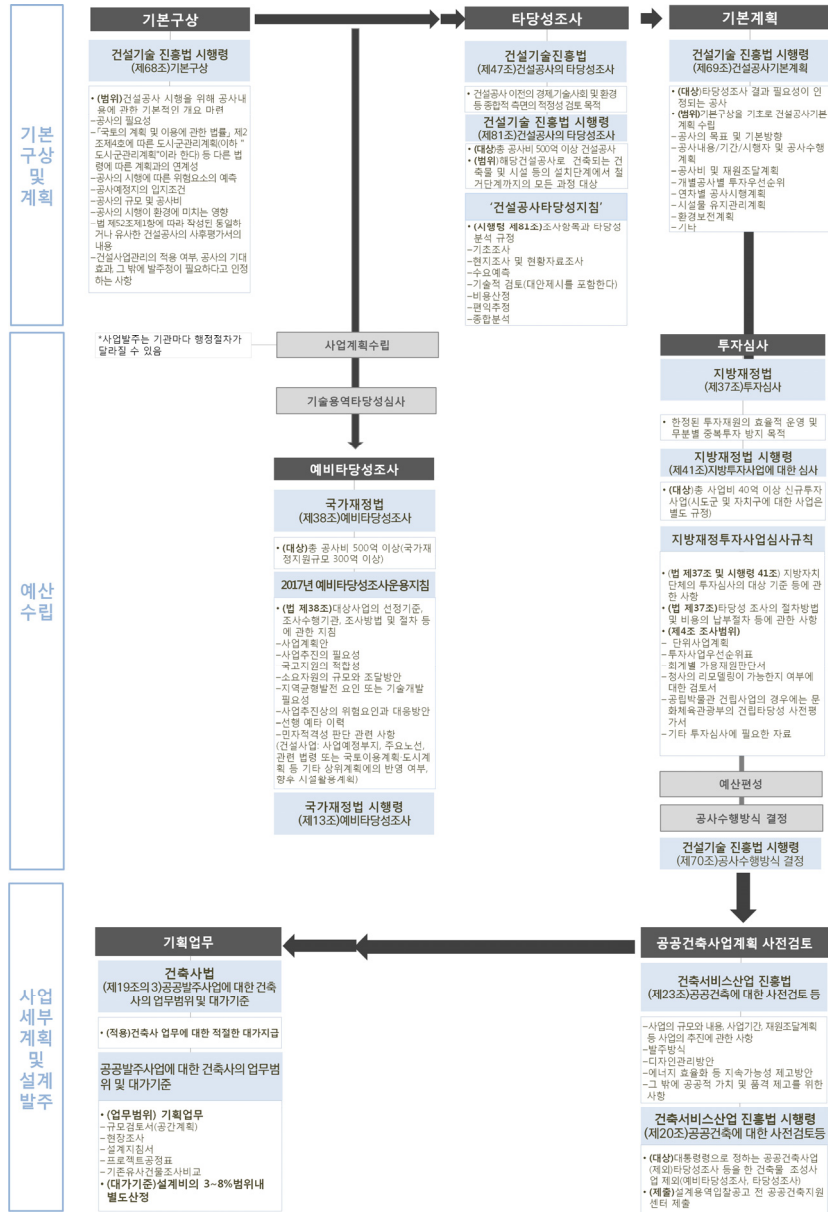
- 건축설계 업무와 관련하여 계획설계, 중간설계, 실시설계 구분하여 단계별 업무비율을 적용하고 추가업무 비용은 별도 실비로 계상
- 건축물 종류 및 도서의양에 따라 건축설계대가를 9단계로 구분하여 대가요율 산정

요율	업 무 별 요 율(%)			
	기 본 설 계	실 시 설 계	공 사 감 리	계
공사비				
5천만원 이하	3.24	6.49	3.02	12.75
1억원 이하	3.04	6.07	2.85	11.96
2억원 이하	2.42	4.85	2.26	9.53
3억원 이하	2.22	4.43	2.06	8.71
5억원 이하	2.01	4.03	1.89	7.93
10억원 이하	1.77	3.55	1.66	6.98
20억원 이하	1.63	3.27	1.53	6.43
30억원 이하	1.57	3.15	1.48	6.20
50억원 이하	1.54	3.09	1.45	6.08
100억원 이하	1.51	3.01	1.41	5.93
200억원 이하	1.46	2.91	1.37	5.74
300억원 이하	1.45	2.90	1.35	5.70
500억원 이하	1.41	2.84	1.33	5.58
1,000억원 이하	1.40	2.79	1.30	5.49
2,000억원 이하	1.38	2.76	1.28	5.42
3,000억원 이하	1.37	2.72	1.25	5.34
5,000억원 이하	1.34	2.70	1.23	5.27
기본설계요율 = 2.75 × (공사비) - 0.0265 - 0.006822				
실시설계요율 = 5.0 × (공사비) - 0.0229				
공사감리요율 = 3.4816 × (공사비) - 0.0386 - 0.00084				

출처: 「엔지니어링사업 대가의 기준」[산업통상자원부고시 제2017-67호, 2017.5.15., 일부개정] 별표 1 직접인용

④ 건축기획 관련 법제도

- 건축기획 관련 법제도 현황 및 건축물 조성절차에 따라 종합하면 다음과 같음



[그림 2-1] 법제도의 사업추진 단계별 건축기획 관련업무

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 법령 직접인용 및 연구진 직접작성

2) 건축기획 관련 주요 업무범위

□ 사업기획 관련 업무

- 앞서 살펴본 건축기획 관련 법제도를 토대로 사업기획에 관한 업무는 「건설기술 진흥법 시행령」 제68조 기본구상, 제69조 건설공사의 기본계획, 「국가재정법」 제38조 예비타당성조사에 근거한 ‘예비타당성조사 운영지침’, 「건설기술 진흥법」 제47조 타당성조사에 근거한 ‘건설공사 타당성 조사 지침’, 「지방재정법」 제37조 투자심사에 근거한 ‘지방재정투자사업 심사규칙’의 업무이며 해당 세부 업무내용을 정리하면 [표2-4]와 같음

[표 2-4] 추진절차별 사업기획 법제도 세부내용

추진절차	주요내용	근거법
기본구상	공사의 기본적 개요 작성	
	<ul style="list-style-type: none"> - 공사의 필요성 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 “도시·군관리계획”이라 한다) 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성 - 공사의 시행에 따른 위험요소의 예측 - 공사예정지의 입지조건 - 공사의 규모 및 공사비 - 공사의 시행이 환경에 미치는 영향 - 법 제52조제1항에 따라 작성된 동일하거나 유사한 건설공사의 사후평가서의 내용 - 건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과, 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항 	「건설기술 진흥법 시행령」 제68조
예비타당성조사	예비타당성조사 요구서 작성	
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업계획안(사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과) - 사업추진의 필요성 - 국고지원의 적합성 - 소요자원의 규모와 조달방안 - 지역균형발전 요인 또는 기술개발 필요성 - 사업추진상의 위험요인과 대응방안 - 선행 예타 이력 - 민자적격성 판단 관련 사항 - 건설사업: 사업예정부지, 주요노선, 관련 법령 또는 국토이용계획·도시계획 등 기타 상위계획에의 반영 여부, 향후 시설활용계획 	「국가재정법」 제38조 ‘예비타당성조사 운영지침’ 제18조
타당성조사	타당성조사 보고서 작성	
	<ul style="list-style-type: none"> - 기초조사 - 현지조사 및 현황자료조사 - 수요예측 - 기술적 검토(대안제시를 포함한다) - 비용산정 - 편익추정 - 종합분석 ※“건설공사 타당성 조사 지침” 별표1 건설공사 분야별 타당성 조사 세부항목 - 기초조사(개요, 상위계획 및 관련계획 검토, 현황조사) - 수요예측(개요, 기초자료, 수요추정) - 시설물 계획 및 규모의 적정성(개요, 설계기준 검토, 시설규모의 적정성 검토) - 비용산정(개요, 비용산정) - 편익추정(개요, 편익추정) 	「건설기술 진흥법」 제47조 ‘건설공사 타당성 조사 지침’ 제4조, 별표1

투자심사	투자심사 의뢰 서류 작성	
	<ul style="list-style-type: none"> - 단위사업계획서 - 투자사업우선순위표 - 회계별 가용자원판단서 - 청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서 - 공립박물관 건립사업의 경우에는 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서 - 기타 투자심사에 필요한 자료 	「지방재정법」 제37조 「지방재정투자사업 심사규칙」 제4조
건설공사 기본계획	기본계획 수립	
	<ul style="list-style-type: none"> - 공사의 목표 및 기본방향 - 공사내용/기간/시행자 및 공사수행계획 - 공사비 및 자원조달계획 - 개별공사별 투자우선순위 - 연차별 공사시행계획 - 시설물 유지관리계획 - 환경보전계획 - 기타 	「건설기술 진흥법 시행령」 제69조

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 법령 직접인용 및 연구진 직접작성

□ 설계기획 관련 업무

- 현행 법제도의 설계기획에 관한 업무는 「건축서비스산업 진흥법」 제23조 사업계획사전검토와 「건축사법」 제19조 3의 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’의 기획업무로 규정할 수 있으며 세부 업무내용을 종합하면 [표2-5]와 같음

[표 2-5] 추진절차별 설계기획 법제도 세부내용

추진절차	세부내용	근거법	
사업계획 사전검토	사업계획서 작성		
	<ul style="list-style-type: none">- 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항- 발주방식- 디자인관리방안- 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안- 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항	「건축서비스산업 진흥법」 제23조	
	기획업무 수행 여부		
	규모검토서(공간계획)	<ul style="list-style-type: none">- 법규검토(대지 및 건축물 규모, 용도 등 개략 검토)- 개략배치도(건축물 개략배치)- 대지총횡단면도(대지 경사 및 건축물과 관계)- 개략평면도(층별)- 개략단면도(층수, 층고)	
	현장조사	<ul style="list-style-type: none">- 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물)- 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석)- 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의)- 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량)	「건축사법」 제19조 3의 ‘공공발주사업 에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’ 별표1
기획업무	설계지침서	<ul style="list-style-type: none">- 용역대상 및 범위, 계약조건- 설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념- 공간프로그램, 운영프로그램- 공사 관련 예산서 작성	
	프로젝트공정표	<ul style="list-style-type: none">- 심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정	
	기존유사건물 조사비교	<ul style="list-style-type: none">- 규모, 층수, 용도 비교- 마감재, 시설 비교- 공사비 비교	

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 법령 직접인용 및 연구진 직접작성

□ 건축기획 관련 업무범위 종합

- 사업기획과 설계기획 세부내용을 토대로 건축기획의 주요업무를 구분하면 방향 및 목표설정, 현황조사 및 분석, 유사사례조사, 사업규모 분석 및 범위 검토, 사업성 조사·분석 및 전략구상, 사업계획 및 관리, 행정업무의 7개 항목으로 분류

[표 2-6] 법제도의 의한 건축기획 업무 항목 도출

건축기획 업무 항목	내용
1 방향 및 목표설정	사업의 전반적인 목표 및 기본방향을 설정하기 위한 업무
2 현황조사 및 분석	주변지역의 개발상황, 주요시설 등의 입지여건, 기존 기반시설의 이용성 여부, 지형조건과 수계 등 현황을 조사하고 이를 종합적으로 분석하는 업무
3 유사사례조사	유사사업의 사업규모, 예산, 타당성 조사 등 기존에 선행된 유사한 사례를 조사 분석 하는 업무
4 사업규모 분석 및 범위 검토	사업규모 분석, 계획 규모 적정성 검토, 공간계획 등 사업계획의 전반적인 업무를 종합하는 업무
5 사업성 조사·분석 및 전략구상	사업의 현황을 종합적으로 분석하여 사업의 타당성을 전문적으로 분석·평가하고 사업의 대안평가 및 전략적 구상방안을 위한 업무
6 사업계획 및 관리	사업의 목적, 규모, 총사업비 등을 종합하여 계획안을 작성하고 사업의 운영 및 관리계획, 디자인 개발방안 계획을 수립하는 업무
7 행정업무	사업 추진 시 발생하는 관계기관과의 업무 협업 등 관련 행정서비스 업무

출처: 연구진 직접작성

- 각각의 항목은 사업추진단계에 따라 사업기획과 설계기획으로 구분한 후 세부 업무를 재설정함
- 동일 항목의 사업기획과 설계기획 세부업무는 사업규모 등 여건에 따라 통합하여 일괄적으로 수행할 수 있으나 원칙적으로 사업단계별 업무절차를 구분하고 세부내용을 정리(그림2-2)
- 이를 토대로 앞서 도출한 건축기획 업무 세부내용을 재정리(표2-7)



[그림 2-2] 법제도의 세부내용을 통한 건축기획 업무항목 도출

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 법령 직접인용 및 참고하여 연구진 직접작성

[표 2-7] 법제도의 건축기획 업무 세부내용

구분	사업기획	설계기획
1	방향 및 목표설정 <ul style="list-style-type: none"> 공사의 필요성 사업추진의 필요성 지역균형발전 요인 또는 기술개발 필요성 공사의 목표 및 기본방향 	
2	현황조사 및 분석 <ul style="list-style-type: none"> 공사예정지의 입지조건 공사의 시행이 환경에 미치는 영향 건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항 기초조사 현지조사 및 현황자료조사 	<ul style="list-style-type: none"> 현장조사 - 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물) - 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각분석, 기후분석) - 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의) - 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량)
3	유사사례 조사 <ul style="list-style-type: none"> 유사한 건설공사의 사후평가서의 내용¹⁰⁾ 선행 예타 이력 	<ul style="list-style-type: none"> 기존유사건물조사비교 - 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교
4	사업규모 분석 및 범위 검토 <ul style="list-style-type: none"> 다른 법령에 따른 계획과의 연계성¹¹⁾ 공사의 규모 및 공사비 민자적격성 판단 관련 사항¹²⁾ 수요예측 기술적 검토(시설물 계획 및 규모) 투자사업우선순위표 회계별 가용재원판단서 기타 투자심사에 필요한 자료 공사내용/기간/시행자 및 공사수행계획 공사비 및 재원조달계획 시설물 유지관리계획 환경보전계획 기타 	<ul style="list-style-type: none"> 법규검토 - 대지 및 건축물 규모, 용도 등 개략 검토 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 규모검토서(공간계획) - 개략배치도(건축물 개략배치) - 대지총횡단면도(대지 경사 및 건축물과 관계) - 개략평면도(층별) - 개략단면도(층수, 층고)
5	사업성 조사·분석 및 전략구상 <ul style="list-style-type: none"> 공사의 시행에 따른 위험요소의 예측 국고지원의 적합성 소요자원의 규모와 조달방안 사업추진상의 위험요인과 대응방안 비용산정 편익추정 연차별 공사시행계획 	<ul style="list-style-type: none"> 디자인관리방안, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항
6	사업계획 및 관리 <ul style="list-style-type: none"> 사업계획안¹³⁾ 타당성조사 종합분석 단위사업계획서 청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서¹⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 설계지침서 - 용역대상 및 범위, 계약조건 - 설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념 - 공간프로그램, 운영프로그램 - 공사 관련 예산서 작성 발주방식
7	행정업무	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트공정표 - 심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 법령 직접인용 및 표 직접작성

10) 법 제52조제1항에 따라 작성된 동일하거나 유사한 건설공사의 사후평가서의 내용

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 “도시·군관리계획”이라 한다) 등

12) 건설사업: 사업예정부지, 주요노선, 관련 법령 또는 국토이용계획·도시계획 등 기타 상위계획에의 반영 여부, 향후 시설활용계획

13) 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과

14) 공립박물관 건립사업의 경우에는 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서

3. 건축기획 업무 관련 제도의 한계

□ 건축기획 관련 업무는 건설기술, 건축서비스, 건축설계 관련 법제도에 산재되어 있음

- 「건설기술 진흥법」의 건설공사에 대한 계획·조사업무(건설기술)의 일환으로 기본구상, 건설공사의 타당성조사, 건설공사의 기본계획수립 업무가 있음
- 「건축서비스산업 진흥법」의 ‘건축물 등’의 조성을 위한 건축서비스업무의 일환으로 사업계획사전검토를 위한 ‘사업계획서 작성’업무가 있음
- 「건축사법」 제19조의3에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’의 ‘설계업무’ 중 ‘기획업무’가 있음

□ 기획 - 계획 및 설계 - 시공 - 유지관리의 건축물 조성 절차를 고려한 ‘건축기획’ 개념 정의 부재

- 현행 법제도는 과거 ‘건설 = 건축’이라는 인식에 따라 ‘건축기획 = 건설공사를 위한 기술(조사·계획)’의 수준에 머물러 있음
- 즉, 「건설기술 진흥법」과 「건축서비스산업 진흥법」 분리 이전, 「건설기술 관리법」에서 ‘건설’이라는 용어가 ‘건축’을 대표하면서 ‘건설기술’이 ‘건축서비스’의 개념을 포괄하고 있었음
- 2014년 「건축서비스산업 진흥법」이 제정되면서 업무형태로 ‘건축서비스’가 생겨났으나, 「건설기술 진흥법」의 ‘건설’과 ‘건설기술」 「건축서비스산업 진흥법」 ‘건축물 등의 조성’과 ‘건축서비스’는 건축을 이해하는 개념적 틀 뿐만 아니라 세부업무 규정에 대해서도 혼돈을 유발시킴
- 주요 건축서비스업무인 ‘설계(건축사법에 따른 설계)’가 건설기술에서 제외되었지만 그에 앞서 수행해야하는 ‘기획’업무는 여전히 「건설기술 진흥법」의 ‘건설기술’에 남아 있는 상황으로 설계업무 연속성 확보가 어려움

□ 95%의 소규모 공공건축사업에 대한 건축기획 관련 규정 미비

- 「건설기술 진흥법」의 건축기획과 관련된 업무 중 타당성 조사 및 기본계획 수립은 사업비 500억 이상의 건설공사에 한정됨
- 「건축서비스산업 진흥법」의 사업계획사전검토는 설계비 2.1억 이상의 중대규모 사업에 한정됨(공사비 약 50억 이상)
- 이들은 공공발주 사업의 약 5%내외로, 결국 95%의 공공발주사업은 사업기획 없이 기본구상 수준에서 설계지침 작성 후 사업을 추진하는 상황

□ 건축기획 업무범위 및 대가기준 미흡

- 「건축사법」 제19조의3에 따른 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'은 '기획업무'의 용어와 관련 업무범위, 대가기준을 명시하고 있으나 사업기획이 제외된 건축사가 수행해야 할 설계기획 업무에 국한됨
- 또한 기획업무 대가, 설계비의 3~8% 규정의 경우 공공건축 업무절차에 부합하지 못함. 공공건축의 설계비는 건축기획을 통해 결정되는 사안으로, 설계비가 먼저 정해진 후 기획업무 대가를 산정하는 것은 논리적인 모순을 내포함

□ 예산 수립 근거 미흡

- 예산 수립의 근거인 '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침'에 설계비 편성의 근거를 담고 있으나 본 연구에서 규정한 '건축기획' 업무는 제외됨
 - 지침 24. 설계미항목 '기본조사설계비'로 시행가능성 검토 및 환경·교통 영향평가 경비가 포함되는데 이중 건축분야는 계획 및 중간설계에 해당한다고 명시함
 - 「건축사법」의 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무와 대가기준'에 따르면 계획 및 중간설계는 기획업무 이후에 발생하는 업무로 결과적으로 본 지침에는 기획업무 관련 예산편성기준이 부재한 것으로 해석할 수 있음

■ '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침'

24. 설계비(420-01·420-02목)

1. 적용대상

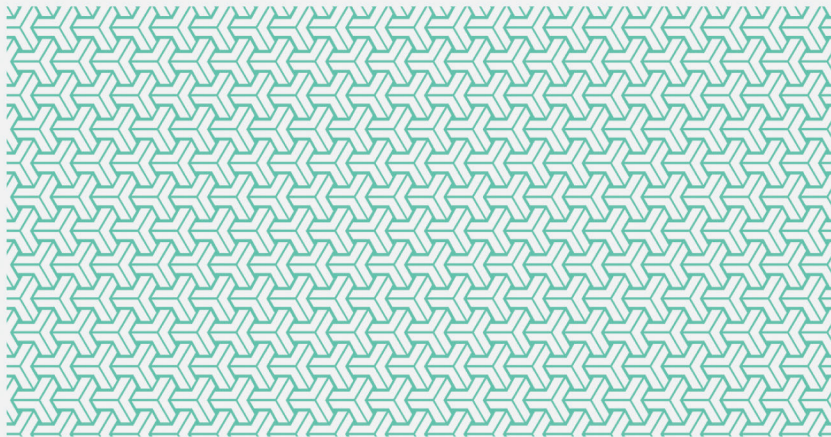
□ 기본조사설계비(420-01목)

- 사업계획을 기초로 하여 기술적, 경제적 시행가능성 검토 및 환경·교통영향평가 등에 소요되는 경비
- 주요설계 수행지침, 예비설계 및 기본공사비 산정, 공사규모, 시설물배치 및 표준도면, 실시설계방침 및 기준, 개략공사비 내역 등 기본적 사항의 설계에 소요되는 경비

※ 건축분야의 기본조사설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'(국토교통부 고시 제2012-553호, 국토교통부 홈페이지 (www.molit.go.kr) 참조)의 계획설계 및 중간설계에 해당

출처: 기획재정부(2017) 2018년 예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침, 기획재정부, p.228

제3장 건축기획 업무사례 및 시사점



1. 공공발주 건축기획 업무사례 주요내용
2. 해외 건축기획 업무사례의 시사점

1. 공공발주 건축기획 업무사례 주요내용

1) 사업기획 업무사례 조사

① 조사개요

- (조사대상) 나라장터¹⁵⁾에 공고된 최근 6개월 이내(2017년 1월부터~6월까지) 기본구상, 기본계획, 타당성조사 용역의 과업지시서 총 20여건을 대상으로 함

[표 3-1] 용역 발주사례 및 주요내용

용역발주사례	기본 구상	타당성 조사	기본 계획
1 영천시장 주변 연계 공간개선 기본계획	○	○	
2 도깨비 동화마을 조성사업 기본계획 수립 용역	○		○
3 문래동 공공공지 복합문화시설 기본계획 수립 용역	○	○	○
4 삼척 원덕 신규농공단지 입지선정 및 타당성 용역	○	○	
5 (가칭)청년 창업 오피스텔 추가 조성타당성 조사 용역	○		○
6 서울강덕초등학교 리모델링 및 증축을 위한 타당성 조사 연구 용역	○	○	○
7 인천 뮤지엄파크 기본계획 수립 및 타당성조사 용역		○	○
8 인천광역시청사 건립 기본계획수립 및 타당성 조사 용역		○	○
9 청주시 시군통합기념 상징사업 기본계획수립 및 타당성 조사 연구용역	○	○	○
10 여주역 복합환승센터 구축 타당성조사 및 기본계획		○	○
11 강동구 문화복합시설 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역		○	○
12 농수산물도매시장 시설현대화 타당성 조사 및 기본계획수립	○	○	○
13 (가칭) 수영만 마리나 조성사업에 대한 기본 구상 및 비용 산정 연구	○	○	
14 경북도립역사박물관 건립 기본구상 및 실행계획 연구용역		○	○
15 윤동주 문화의 뜰 조성사업 타당성조사 및 기본계획 수립 용역		○	○
16 혁신도시 복합문화체육센터 건립 기본계획 및 타당성 조사 용역		○	○
17 용산공영터미널 조성을 위한 사업타당성분석 및 기본구상용역	○	○	
18 해양헬스케어 치유센터 기본구상 및 타당성 검토 용역	○	○	
19 일반 복합환승센터 기본구상 및 타당성 검토 용역	○	○	
20 성구 신철사 건립 타당성 조사 및 기본구상 연구 용역	○	○	

출처: 나라장터에서 최근 6개월 이내 기본구상, 기본계획 타당성조사 용역 발주사례 과업지시서 20건 분석하여 연구진 직접작성

- (조사방법) 본 연구에서 제시한 건축기획 업무항목과 용역보고서 및 과업지시서의 주요내용을 비교하여 보완항목 도출함
- (조사내용) 사업기획 용역발주를 위한 업무수행기간, 입찰금액, 입찰자격, 계약방법 등 일반사항 및 사업기획 관련 세부 업무 내용으로 함

15) 조달청: <http://www.pps.go.kr/kor/index.do>(접속일시:2017.08.14.~08.17)

② 조사분석

□ 일반 사항

- (수행기간) 과업의 수행기간은 3개월에서 6개월 미만인 9건, 12개월 이상은 3건으로 나타남¹⁶⁾

[표 3-2] 과업기간

구분	과업기간					합계
	3개월 미만	3개월~ 6개월 미만	6개월~ 9개월 미만	9개월~ 12개월 미만	12개월 이상	
계(건)	1건	8건	7건	0건	4건	20건
비율(%)	5%	40%	35%	0%	20%	100%

출처: 20건의 과업지시서 내용을 분석하여 연구진 직접작성

- (입찰금액) 입찰금액으로 3천만원 이상~ 5천만원 미만과 1억 이상~ 3억 미만에서 입찰건수 각각 6건으로 가장 높게 나타남¹⁷⁾

[표 3-3] 입찰금액

(부가세 제외 금액으로 산정)

구분	입찰금액					합계
	3천만원 미만	3천만원~ 5천만원미만	5천만원~ 1억미만	1억이상~ 3억미만	3억이상	
계(건)	3건	6건	4건	6건	1건	20건
비율(%)	15%	30%	20%	30%	5%	100%

출처: 20건의 과업지시서 내용을 분석하여 연구진 직접작성

- (입찰자격)입찰참가자격기관은 학술연구용역기관, 건축사사무소, 엔지니어링 사업자, 기술사사무소 그리고 기타 관련기관(측량업 등)으로 확인됨. 이 중 연구기관 및 대학기관이 10건으로 가장 많고 건축사사무소, 엔지니어링 사업자 각각 9건, 기술사사무소 6건의 순으로 나타남

[표 3-4] 입찰참가자격

(중복체크)

구분	입찰참가자격					합계
	연구기관/대학	엔지니어링사업자	기술사사무소	건축사사무소		
계(건)	10건	9건	6건	9건		34건
비율(%)	30%	26%	18%	26%		100%

출처: 20건의 과업지시서 내용을 분석하여 연구진 직접작성

- (계약방법)계약방법으로 수의계약방식 8건으로 가장 높고, 제안협상 및 제한경쟁에 의한 계약이 각각 5건으로 나타남¹⁸⁾

[표 3-5] 계약방법

구분	계약방법				총액
	제안(총액) 협상에 의한 계약	제한경쟁에 의한 계약	일반(총액) 협상에 의한 계약	수의계약 (소액포함)	
계(건)	5건	5건	2건	8건	20건
비율(%)	25%	25%	10%	40%	100%

출처: 20건의 과업지시서 내용을 분석하여 연구진 직접작성

16) 기획용역의 과업기간은 과업의 수행기간이 비교적 짧은 단기발주에 다소 분포되는 것으로 보임

17) 기획용역의 입찰금액은 최저 3천만원에서 시작하고 5천만원 미만 사이에 다소 분포되는 것으로 보임

18) 기획용역의 계약방법은 주로 수의 계약 방식으로 진행되는 경우가 40%를 차지하는 것으로 나타남

□ 업무 범위

- 용역의 명칭이 기본구상, 타당성조사, 기본계획 단일사업보다 두 개 이상이 함께 발주되는 사례가 많음
- 과업의 내용은 기본구상, 타당성조사, 기본계획의 관련 업무가 중복되거나 설계기획 내용까지 확장하여 제시됨
 - 단일사업 발주사례도 업무내용이 혼재되어 있으며 추가적인 업무에 대한 명시가 많음
- 용역사례의 과업지침서에 명시된 사업기획의 업무를 앞서 규정한 7개 항목 ‘방향 및 목표설정’, ‘현황조사 및 분석’, ‘유사사례조사’, ‘사업규모 분석 및 범위검토’, ‘사업성 조사·분석 및 전략구상’, ‘사업계획 및 관리’, ‘행정업무’로 구분하면 다음과 같음¹⁹⁾
 - 1.방향 및 목표설정: 사업의 필요성, 개발방향, 목표 설정 등 사업의 추진 배경 등에 관한 사항
 - 2.현황조사 및 분석: 인문·지리 자연환경조사, 지역여건 및 수요현황 조사, 입지특성, SWTO분석, 설문조사 및 의견수렴(관련 전문가 의견조사 및 자문)등 사업에 관한 현황조사 및 분석 사항
 - 3.유사사례조사: 선진사례, 프로그램, 이용률 등 유사시설 사례 조사에 관한 사항
 - 4.사업규모 분석 및 범위검토: 전체사업비 추정(건축비, 설계비, 부대비 등), 수입 및 운영비 추정사업비용, 사업기간 개략적 산정사업별, 연차별·단계별 실행방안 검토, 경제성 분석(수요추정 포함), 재무성 분석 등에 관한 사항
 - 5.사업성 조사·분석 및 전략구상: 계획방향 및 원칙 제시, MD조사(마케팅 방안 및 고객관리방안)예상, 도입기능 검토 및 설정(시설도입검토), 공간 및 프로그램 구상, 토지이용계획, 교통계획, 공원녹지계획, 지원시설 계획 등에 관한 사항
 - 6.사업계획 및 관리: 운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 시설관리 등, 프로젝트 공정표 관리, 종합운영관리계획(운영방법, 운영프로그램 등), 콘텐츠 및 운영프로그램 구상 등에 관한 사항
 - 7.행정업무: 다른 전문가와 업무 협약, 이해관계자와의 협상, 계획서류, 허가서 제출, 설명서, 가격조정 등에 관한 사항

19) 용역사례 분석에 따른 사업기획업무 시사점은 설계기획 업무시사점과 더불어 본 연구보고서 p.38 에서 일괄 정리함

[표 3-6] 기본구상, 기본계획, 타당성조사 과업내용 종합

구분	세부내용
1	<div>방향 및 목표설정</div> <div>필요성 및 개발방향</div> <div>목표 설정</div>
2	<div>현황조사 및 분석</div> <div>인문지리자연환경 조사</div> <div>지역 여건 및 수요 현황조사(이용현황 등)</div> <div>입지특성 분석</div> <div>STWO분석</div> <div>설문조사 및 의견수렴(관련전문가 의견 조사 및 자문)</div> <div>상위 계획 및 법규검토</div> <div>STP전략(시장세분화, 표적시장설정, 포지셔닝)</div>
3	<div>유사사례조사</div> <div>유사시설 사례조사(우수프로그램 등), 선진사례분석</div>
4	<div>사업규모분석 및 범위 검토</div> <div>전체사업비 추정(건축비, 설계비, 부대비 등)</div> <div>수입 및 운영비 추정</div> <div>사업비용, 사업기간 개략적 산정</div> <div>사업별, 연차별, 단계별 실행방안 검토</div> <div>경제성 분석(수요추정 포함)</div> <div>재무성 분석</div> <div>적격성 분석</div> <div>비용 및 편익산정</div> <div>파급효과</div> <div>자원조달방안</div>
5	<div>사업성 조사·분석 및 전략구상</div> <div>계획방향 및 원칙 제시</div> <div>MD조사(마케팅 방안 및 고객관리방안)</div> <div>예상 도입가능 검토 및 설정(시설도입검토)</div> <div>공간 및 프로그램 구상</div> <div>토지이용계획, 교통계획, 공원녹지계획, 지원시설 계획 등 구상</div> <div>분야별 지침 제시(건축, 조경, 경관, 구조, 토목, 기계설비 등)</div> <div>설계공모 방안 제시 및 설계공모지침서 작성</div>
6	<div>사업계획 및 관리</div> <div>운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 시설관리 등</div> <div>프로젝트 공정표 관리</div> <div>종합운영관리계획(운영방법, 운영프로그램 등)</div> <div>자문위원회 구성 및 협의체 운영</div> <div>콘텐츠 및 운영프로그램 구상</div> <div>마케팅 (시설부합 종합적 마케팅 방향제시)</div>
7	<div>행정업무</div> <div>다른 전문가와 업무 협약</div> <div>이해관계자와의 협상</div> <div>계획서류, 허가서 제출, 설명서, 가격조정 등</div>

출처: 20건의 과업지시서 내용을 분석하여 연구진 직접작성

2) 설계기획 업무사례 조사

① 조사개요

- (조사대상) 공공기관이 발주하는 설계비 추정가격 2.1억 이상 사업의 공공 건축사업계획서(258건)에 대한 국가공공건축지원센터의 분석 보고서²⁰⁾
- (조사방법) 본 연구에서 설정한 설계기획 세부업무와 분석보고서의 공공건축 사업계획 주요내용 비교
- (조사내용) 국가공공건축지원센터의 분석 보고서를 토대로 사업계획 일반 사항과 업무 주요내용을 조사
 - 일반사항은 발주기관별 신청건수, 건축행위유형, 총사업비규모, 설계비용역비, 사전검토의견서 시사점 조사·분석
 - 업무 주요내용은 [표 3-7]과 같음

[표 3-7] 공공건축 사업계획 사전검토 항목

구분	고려항목	
사업의 개요	사업의 목적	사업의 방향 및 목적의 적정성검토
	사업의 추진경위	합리적 절차 추진여부, 기획업무의 내실화 노력 정도
	향후 일정	발주 전 준비, 설계공모, 설계, 동시기간의 적정성 검토
	부지현황특성	수요 및 지역특성, 접근성, 지질 상태, 경사도, 수목분포 등, 부지 현황에 대한 특성검토
	사업추진 시 예상되는 문제점	-
건축디자인 기본방향	배치계획	관련계획과의 연계성 검토, 배치방향, 조닝, 동선 등 외부 공간 계획의 주안점과 의도 검토
	규모 공간 및 시설계획의 주안점	실별 규모의 적정성 및 구체화 정도 검토
	에너지효율화 등 지속가능성 제고방안	각종인증 및 영향 평가 적용의 적정성 검토
	품격제고 관련 사항	건축물의 기능성 및 예술성 향상을 위한 계획 방향 검토
예산	공통	적정 사업비(설계비, 부대비, 공사비)의 산출여부 검토
	재원조달 및 집행계획	재원조달 방안의 적정성 검토
디자인 관리방안	발주방식의 적정성	설계, 시공발주방식의 적정성 검토
	관리체계 적정성	기획-설계-시공-유지관리 단계별관리체계의 적정성 검토

출처: 공공건축 지원사업 사전검토 모니터링 및 발전방안, 첨부자료 3, 2017.06, 건축도시공간연구소 내부자료 직접인용 및 재작성

20) 본 절의 조사대상은 국가공공건축지원센터의 발간한 '공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향' 보고서의 내용을 조사·분석하고 자료를 활용하여 내용구성을 재정리함

② 조사분석

□ 일반 사항²¹⁾

- (발주기관 신청건수) 발주기관별 신청건수는 기초자치단체 79건, 공공기관 62건, 국가기관 61건의 순으로 나타남

[표 3-8] 발주기관 신청

구분	신청기관				공공기관	지방공기업	총합
	국가기관	지방자치(광역)	지방자치(기초)	지방자치(교육청)			
계(건)	61건	22건	79건	28건	62건	6건	258건
비율(%)	23.6%	8.5%	30.6%	10.9%	24.1%	2.3%	100%

출처: 공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향, 국가공공건축지원센터, 건축도시공간연구소, p15. 직접인용

- (건축행위 유형) 건축행위 유형(건축방식)은 신축이 181건, 증축이 52건, 리모델링 21건의 순으로 나타남

[표 3-9] 건축행위 유형

구분	건축행위						총합
	신축	증축	개보수	대수선	리모델링	개축	
계(건)	181건	50건	2건	-	21건	4건	258건
비율(%)	70.2%	19.3%	0.8%	-	8.1%	1.6%	100%

출처: 공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향, 국가공공건축지원센터, 건축도시공간연구소, p15. 직접인용

- (총사업비 규모) 총사업비 규모는 100억~200억 미만 사업건수가 96건으로 가장 많고 50억 ~100억 미만 사업건수가 76건으로 그 뒤를 따름

[표 3-10] 총사업비 규모

구분	사업비 규모							총합
	50억 원 미만	50~100억 미만	100~200억 미만	200~300억 미만	300~500억 미만	500~1000억 미만	1000억 이상	
계(건)	2건	76건	96건	47건	30건	3건	4건	258건
비율(%)	0.8%	29.5%	37.2%	18.2%	11.5%	1.2%	1.6%	100%

출처: 공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향, 국가공공건축지원센터, 건축도시공간연구소, p15. 직접인용

- (설계용역비) 설계용역비는 5~10억원 미만이 97건으로 가장 많으며, 3억~5억 미만 79건, 3억 미만 38건의 순으로 나타남

[표 3-11] 설계용역비

구분	설계용역비					총합
	3억 미만	3~5억 미만	5~10억 미만	10~20억 미만	20억 이상	
계(건)	38건	79건	97건	37건	7건	258건
비율(%)	15.4%	30.8%	36.7%	14.2%	2.9%	100%

출처: 공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향, 국가공공건축지원센터, 건축도시공간연구소, p15. 직접인용

21) 공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향, 국가공공건축지원센터, pp.14~15 자료를 활용하고 내용 구성을 재정리함

- (사전검토의견서 시사점) 2016년 사전검토의견서를 통해 주요 항목에 대한 개선안 및 항목 반영

[표 3-12] 사전검토 의견서 주요내용

구분	주요내용	
사업의 개요	사업의 추진경위	사업추진의 필요성 검증: 사업추진경위에 대한 필요성 여부 판단하여 추후 타당성조사 또는 기본계획 수립 여부 제시
	사업추진 시 예상되는 문제점	사업추진 시 예상되는 문제점 확인하여 사전 조치 (시설입지와 부지현황, 도시계획 절차, 문화재 관련 사항 등)
건축디자인 기본방향	배치계획	주변 맥락과 도시 가로 경관 고려하여 계획의 주안점 설정
예산	공통	적정설계기간 및 공사기간 확보(인증취득, VE, 설계적정성 검토 등 고려한 설계기간)
		건축물 용도와 사업규모를 고려한 예산 적정 여부 검토
디자인 관리방안	발주방식의 적정성	사업특성에 따른 적정공모방식 설정
	관리체계 적정성	이용자 의견 수렴 및 운영계획 수립(운영관리계획, 용도 고민 등 수요조사 실시)

출처: 공공건축 지원사업 사전검토 모니터링 및 발전방안, 2017.6 첨부자료 3, 건축도시공간연구소 내부자료 참고하여 직접인용 및 재작성

□ 업무 범위

- 공공건축 사업계획의 설계기획 업무내용을 본 연구에서 제시한 7개 항목으로 구분하여 분석하면 다음과 같음
 - 1. 방향 및 목표설정: 정책적 목적 실현을 위한 사업, 도시기능 확대에 따른 시설 확충, 직원 또는 주민 복리증진, 시설노후화 개선 등 정책적 수요적 필요성 등에 관한 사항
 - 2. 현황조사 및 분석: 지역 내 입지적 특성, 도시계획 변경 필요성 등의 상위계획현황, 인접도로 및 건축물 대중교통 현황, 면적, 지방 상태, 기존 건축물 현황 등 관련 부지현황, 공유재산심의, 공유재산관리계획 수립, 재정투융자심사, 타당성검토 및 기본계획수립용역, 중기지방재정계획심의, 부지확보 등 사업추진 경위 등에 관한 사항
 - 3. 유사사례조사: 관련 내용 없음
 - 4. 사업규모분석 및 범위 검토: 건축물 배치, 동선계획, 주차계획, 외부공간 활용계획, 건축물의 면적 및 높이 등에 관한 규모, 계획공간 및 시설계획, 산출근거 등에 관한 사항
 - 5. 사업성 조사·분석 및 전략구상: 건축물 에너지 효율등급, 녹색건축인증, 지능형 건축물 인증 등 각종 인증 적용 적정성 검토, 환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등 적정성 검토, 지역커뮤니티 형성, 유니버설 디자인 등 계획 권장, 에너지 절감방안(건축물배치, 입면의 개구율, 마감자재 등), LCC기법 분석을 통한 유지관리비 절감방안, VE 기법 도입 등 경제적 설계 유도, 용지비, 공사비, 부대비,

재원조달방안, 예산, 집행계획 등에 관한 사항

- 6.사업계획 및 관리: 설계공모방식에 적합한 설계공모기간, 설계기간, 공사기간, 입주 및 운영(시설 운영개시 목표시점), 설계발주방식(설계공모 운영, 심사위원 선정, 평가기준), 사업특성에 적합한 분야별 전문가 자문 위원회 등 협의체 구성 및 운영 등에 관한 사항
- 7.행정업무: 사업일정, 예산, 설계 및 시공의 난이도, 민원과 관련하여 사업추진 시 예상되는 문제점 등에 관한 사항

[표 3-13] 공공건축 사업계획 사전검토 업무 범위

구분	세부내용
1	정책적 필요성(정책적 목적 실현 사업)
	수요적 필요성(도시기능 확대에 따른 시설 확충, 직원 또는 주민 복리증진, 시설 노후화 개선)
2	입지환경의 특성
	상위계획현황
	부지현황
3	공유재산상의, 공유재산관리계획 수립, 재정 투융자심사, 타당성검토 및 기본 계획수립용역, 중기지방재정계획심의, 부지확보
	-
	-
4	건축물 배치
	동선계획
	주차계획
	외부공간 활용계획
	건축물의 면적 및 높이등 에 관한 규모계획
5	공간 및 시설계획
	산출근거
	건축물 에너지 효율등급, 녹색건축인증, 지능형 건축물 인증 등
	환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표 조사
	지역커뮤니티 형성, 유니버설 디자인 등 계획 권장 등
	에너지 절감방안(건축물배치, 입면의 개구율, 마감자재 등
	LCC기법, 유지관리비 절감방안, VE 기법 도입 등
	용지비, 공사비, 부대비
	재원조달방안
	예산집행계획
6	설계공모방식에 적합한 설계공모기간
	설계기간
	공사기간
	입주 및 운영(시설 운영개시 목표시점)
	설계발주방식(설계공모운영, 심사위원 선정, 평가기준)
	자문위원회 등 협의체 구성 및 운영 관련
	설계의도 구현관련
	기타
7	사업일정
	예산
	부지여건
	설계 및 시공의 난이도
	민원

출처: 건축도시공간연구소(2015) 공공건축 자원센터 구축 및 운영사업, 첨부자료 2권 내부자료, 직접 인용 및 참고하여 연구진 직접작성

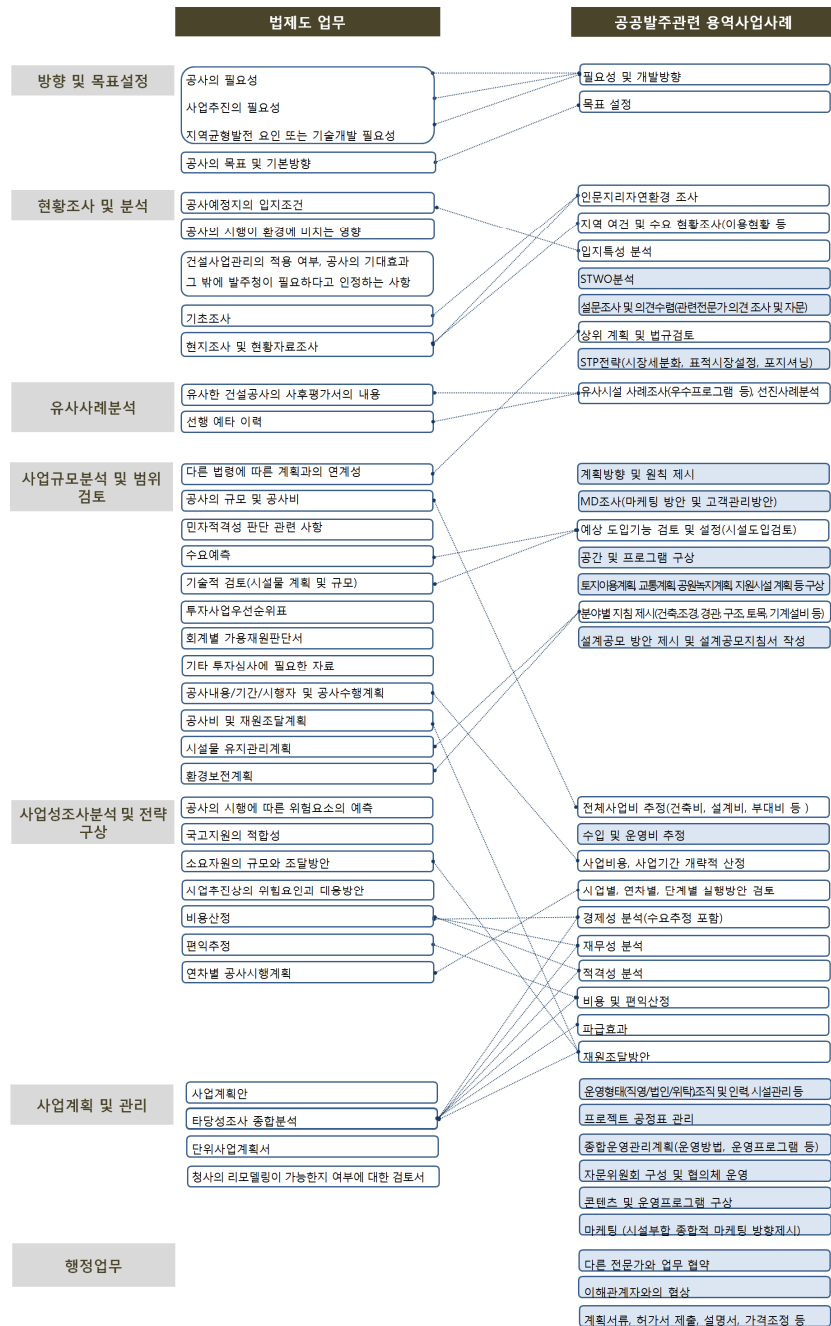
3) 건축기획 업무사례의 시사점

□ 사업기획 관련 업무사례 분석결과

- 과업의 내용을 분석 종합한 결과, 기본방향 및 목표설정, 현황 분석, 사업성 검토, 운영관리방안 등 법제도의 사업기획 업무와 더불어 이해관계자 및 관계기관 협의와 같은 행정서비스나 설계지침서 작성 등의 설계기획 성격의 업무도 포함하는 등 범위가 포괄적임
- 대부분 발주가 용역성과품으로 보고서 이외 도면, 배치도, 조감도 등 요구함
 - 프로그램과 물리적 공간을 분리할 수 없는 건축의 특성상 도면, 조감도, 상세 이미지 등 구체적인 디자인 결과물을 성과품으로 제출할 것을 요구

□ 사업기획 관련 추가업무

- 기본구상, 타당성조사, 기본계획 수립 용역사례와 법제도 업무와의 비교분석 결과 기본적인 법제도의 업무에 관한 내용을 포함하고, 그 외의 발주처에서 요구되는 사항에 따라 업무를 추가적으로 구성
 - 7개 항목 중 '현황조사 및 분석', '사업규모 분석 및 범위검토', '사업성 조사·분석 및 전략구상', '사업계획 및 관리', '행정업무' 항목에 세부업무 추가
 - '현황 조사 및 분석'에서는 STWO분석, 설문조사 및 의견수렴(관련전문가의 의견 조사 및 자문), STP전략(시장세분화, 표적시장설정, 포지셔닝) 수립 업무 추가
 - '사업규모분석 및 범위 검토'는 계획방향 및 원칙 제시, MD조사(마케팅 방안 및 고객관리방안), 공간 및 프로그램 구상, 토지이용계획, 교통계획, 공원녹지 계획, 지원시설 계획 등 구상, 설계공모 방안 제시 및 설계공모지침서 작성 업무 추가
 - '사업성 조사·분석 및 전략구상'는 수입 및 운영비 추정 업무 추가
 - '사업계획 및 관리'는 운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 시설관리 등, 프로젝트 공정표 관리, 종합운영관리계획(운영방법, 운영프로그램 등), 자문위원회 구성 및 협의체 운영, 콘텐츠 및 운영프로그램 구상, 마케팅(시설부합 종합적 마케팅 방향제시) 추가
 - '행정업무'는 다른 전문가와 업무 협약, 이해관계자와의 협상, 계획서류, 허가서 제출, 설명서, 가격조정 등에 관한 업무가 추가됨



[그림 3-1] 법제도 업무와 공공발주 건축기획 관련 사업사례 업무범위 비교

법정업무 이외의 추가업무

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 직접인용 및 참고하여 연구진 직접작성

[표 3-14] 법제도와 공공발주 건축기획 관련 사업사례의 주요업무 비교

구분	법제도 업무	공공발주 건축기획 관련 사업사례
1	방향 및 목표설정 ①공사의 필요성 ②사업추진의 필요성 ③지역균형발전 요인 또는 기술개발 필요성 ④공사의 목표 및 기본방향	①필요성 및 개발방향 ②목표 설정
2	현황조사 및 분석 ⑤공사예정지의 입지조건 ⑥공사의 시행이 환경에 미치는 영향 ⑦건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과 ⑧그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항 ⑨기초조사 ⑩현지조사 및 현황자료조사	③인문지리자연환경 조사 ④지역 여건 및 수요 현황조사(이용현황 등) ⑤입지특성 분석 ⑥STWO분석 ⑦설문조사 및 의견수렴 (관련전문가의견 조사 및 자문) ⑧상위 계획 및 법규검토 ⑨STP전략 (시장세분화, 표적시장설정, 포지셔닝)
3	유사사례 조사 ⑪유사한 건설공사의 사후평가서의 내용 ⑫선행 예타 이력	⑩유사시설 사례조사(우수프로그램 등), 선진 사례 분석
4	사업규모 분석 및 범위 검토 ⑬다른 법령에 따른 계획과의 연계성 ⑭공사의 규모 및 공사비 ⑮민자적격성 판단 관련 사항 ⑯수요예측 ⑰기술적 검토(시설물 계획 및 규모) ⑱투자사업우선순위표 ⑲회계별 가용재원판단서 ⑳기타 투자심사에 필요한 자료 ㉑공사내용/기간/시행자 및 공사수행계획 ㉒공사비 및 재원조달계획 ㉓시설물 유지관리계획 ㉔환경보전계획	⑪계획방향 및 원칙 제시 ⑫MD조사(마케팅 방안 및 고객관리방안) ⑬예산 도입기능 검토 및 설정(시설도입검토) ⑭공간 및 프로그램 구상 ⑮토지이용계획, 교통계획, 공원녹지계획, 자원시설 계획 등 구상 ⑯분야별 지침 제시(건축,조경, 경관, 구조, 토목, 기계설비 등) ⑰설계공모 방안 제시 및 설계공모지침서 작성
5	사업성 조사분석 및 전략구상 ㉕공사의 시행에 따른 위험요소의 예측 ㉖국고지원의 적합성 ㉗소요자원의 규모와 조달방안 ㉘사업추진상의 위험요인과 대응방안 ㉙비용산정 ㉚편익추정 ㉛연차별 공사시행계획	⑱전체사업비 추정(건축비, 설계비, 부대비 등) ⑲수입 및 운영비 추정 ㉑사업비용, 사업기간 개략적 산정 ㉒사업별, 연차별, 단계별 실행방안 검토 ㉓경제성 분석(수요추정 포함) ㉔재무성 분석 ㉕적격성 분석 ㉖비용 및 편익산정 ㉗파급효과 ㉘재원조달방안
6	사업계획 및 관리 ㉜사업계획안 ²²⁾ ㉝타당성조사 종합분석 ㉞단위사업계획서 ㉟청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서	㉟운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 시설 관리 등 ㊱프로젝트 공정표 관리 ㊲종합운영관리계획(운영방법, 운영프로그램 등) ㊳자문위원회 구성 및 협의체 운영 ㊴콘텐츠 및 운영프로그램 구상 ㊵마케팅 (시설부합 종합적 마케팅 방향제시)
7	행정업무	㊶다른 전문가와 업무 협약 ㊷이해관계자와의 협상 ㊸계획서류, 허가서 제출, 설명서, 가격조정 등

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 직접인용 및 참고하여 연구진 직접작성

법정업무 이외 추가업무

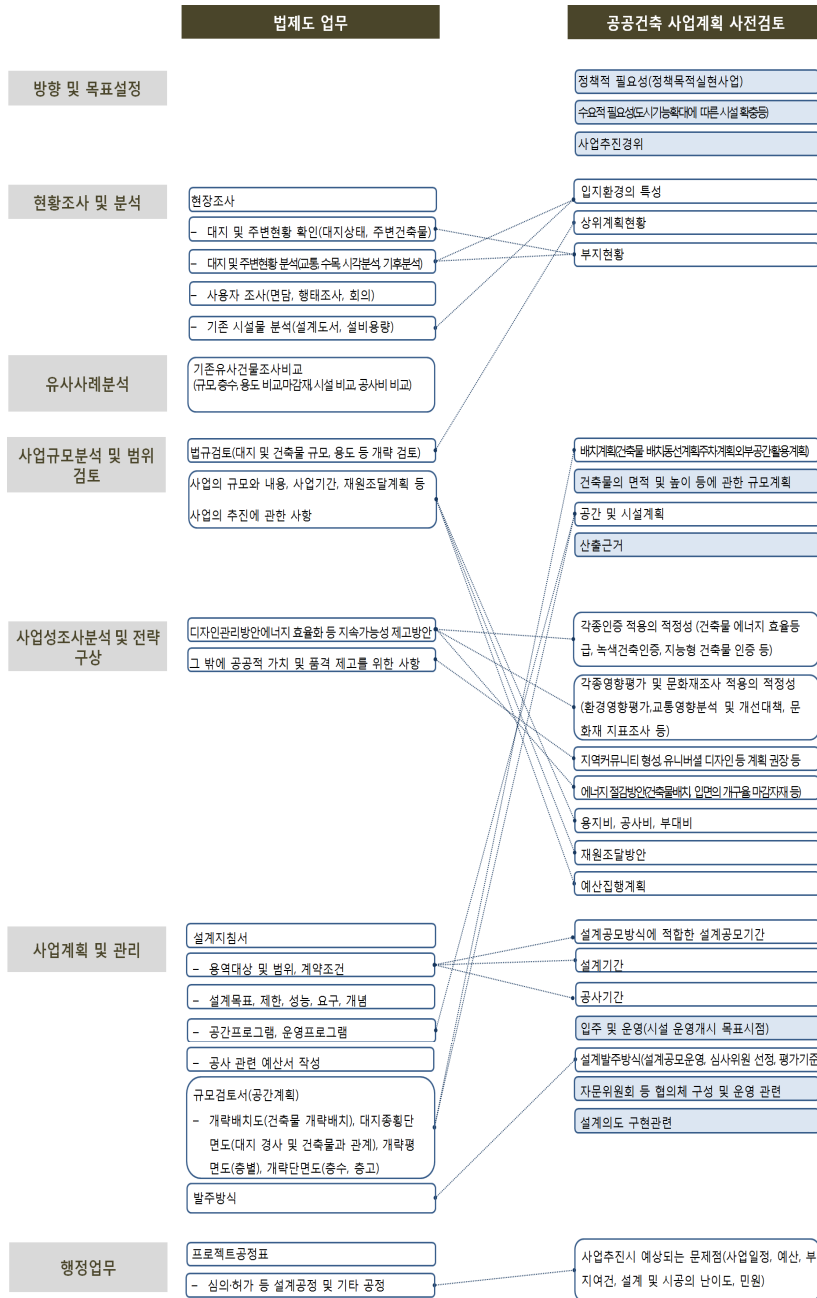
22) 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과

□ 설계기획 관련 업무사례의 시사점

- 설계기획 관련 업무는 사업기획 업무내용과 부분적으로 중복되는 측면이 있고 따라서 사업의 규모 및 난이도 등에 따라 사업기획과 설계기획이 일괄적으로 구성될 필요도 있음

□ 설계기획 관련 추가업무

- 사업계획 사전검토 분석사례를 통해 살펴볼 설계기획 업무는 건축사업의 기획업무(설계기획)과 더불어 사업기획 단계에 해당하는 '방향 및 목표설정', '현황조사 및 분석', '사업규모분석 및 범위 검토', '사업계획 및 관리' 업무를 추가적으로 수행하고 있는 것으로 나타남
 - '방향 및 목표설정'은 정책적 필요성(정책적 목적 실현사업), 수요적 필요성(도시기능 확대에 따른 시설 확충, 직원 또는 주민 복리증진, 시설노후화 개선 등에 대한 재검토를 통한 사업기획 업무내용 수정·보완·조정, 사업추진경위(공유재산심의, 공유재산관리계획 수립, 재정 투융자심사, 타당성 검토 및 기본계획수립용역, 중기지방재정계획심의, 부지확보)에 관한 사항 추가
 - '사업규모분석 및 범위 검토'는 건축물의 면적 및 높이 등에 관한 규모계획, 산출근거 업무 추가
 - '사업계획 및 관리'는 입주 및 운영(시설 운영개시 목표시점), 자문위원회 등 협의체 구성 및 운영 관련, 설계의도구현관련 업무 추가



[그림 3-2] 법제도 업무와 공공건축 사업계획 사전검토 업무범위 비교

법정업무 이외의 추가업무

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일: 2017.11.11.), 법령 직접인용 및 참고하여 연구진 직접작성

[표 3-15] 법제도 업무와 사전검토 업무범위 비교

구분	법제도업무	공공건축 사업계획 사전검토
1	방향 및 목표설정	①정책적 필요성(정책적 목적 실현사업) ②수요적 필요성(도시기능확대에 따른 시설 확충, 직원 또는 주민 복리증진, 시설노후화 개선) ③사업추진경위(공유재산심의, 공유재산관리 계획 수립, 재정 투융자심사, 타당성검토 및 기본계획수립용역, 중기지방재정계획심의, 부지확보)
2	현황조사 및 분석	④입지환경의 특성 ⑤상위계획현황 ⑥부지현황
3	유사사례 조사	②기존유사건물조사비교 - 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설, 공사비 비교
4	사업규모 분석 및 범위 검토	③법규검토 - 대지 및 건축물 규모, 용도 등 개략 검토 ④사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항 ⑦배치계획(건축물 배치, 동선계획, 주차 계획, 외부공간활용계획) ⑧건축물의 면적 및 높이 등에 관한 규모 계획 ⑨공간 및 시설계획 ⑩산출근거
5	사업성 조사·분석 및 전략구상	⑤디자인관리방안에너지 효율화 등 지속 가능성 제고방안 ⑥그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항 ⑪각종인증 적용의 적정성 (건축물 에너지 효율등급, 녹색건축인증, 지능형건축물 인증 등) ⑫각종영향평가 및 문화재조사 적용의 적정성 (환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통 영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사) ⑬지역커뮤니티 형성, 유니버설 디자인 등 계획 권장 등 ⑭에너지 절감방안(건축물배치, 입면의 개구율, 마감재 등 LCC7법, 유지관리비 절감방안, VE 기법 도입 등) ⑮용지비, 공사비, 부대비 ⑯재원조달방안 ⑰예산집행계획
6	사업계획 및 관리	⑦설계지침서 - 용역대상 및 범위, 계약조건 - 설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념 - 공간프로그램, 운영프로그램 - 공사 관련 예산서 작성 ⑧규모검토서(공간계획) - 개략배치도(건축물 개략배치) - 대지종횡단면도(대지경사 및 건축물과 관계) - 개략평면도(층별) - 개략단면도(층수, 층고) ⑨발주방식 ⑱설계공모방식에 적합한 설계공모기간 ⑲설계기간 ⑳공사기간 ㉑입주 및 운영(시설 운영개시 목표시점) ㉒설계발주방식(설계공모운영, 심사위원 선정, 평가기준) ㉓자문위원회 등 협의체 구성 및 운영 관련 ㉔설계의도구현관련
7	행정업무	⑩프로젝트공정표 - 심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정 ㉕사업추진 시 예상되는 문제점(사업일정 예산, 부지여건, 설계 및 시공의 난이도, 민원)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 직접인용 및 참고하여 연구진 직접작성

법정업무 이외의 추가업무

2. 해외 건축기획 업무사례의 시사점

1) 해외 건축기획 업무사례의 주요내용

① 미국 건축기획 업무범위 및 대가기준

□ 미국 'AIA 표준 계약 문서'의 '설계이전의 업무'²³⁾

- (업무범위) 미국은 건축주와 건축사간 프로젝트 계약을 체결할 경우 미국 건축사협회에서 발간한 AIA 표준계약문서를 사용하고, 건축주와 건축사간의 계약서 B163, B141에서 건축기획 업무를 명시함
 - 미국의 건축업무는 설계이전의 업무(Pre-Design Service), 설계단계(Design Service), 입찰단계(Bidding and Negotiation Service), 공사단계(Contract Administration Service), 완공 후 단계로 구분하고 있으며 기획업무는 '설계이전의 업무(Pre-Design Service)'에 해당함
- 표준계약서 B163
 - B163은 건축주와 건축사간 지정 건축서비스에 대한 표준 계약서로 프로젝트를 기획단계-부지분석단계-계획설계-중간설계-실시설계-입찰협상 단계-공사단계-완공후단계로 8단계로 구분하고 건축서비스를 총 83개로 구분하여 건축사 업무를 제시
 - 설계단계 이전의 업무(Pre-Design Service)를 설계이전 기획단계와 부지 분석단계로 구분
 - 설계이전 기획단계는 프로그램, 공간 동선 흐름도, 기존시설 조사, 시장성 조사, 사업성검토, 프로젝트 재정 서비스를 업무범위로 제시하고 부지분석 단계에서 부지평가 및 선택, 부지개발계획, 상세부지 이용계획, 부지시설 분석, 부지 밖의 시설, 환경조사와 보고서, 조닝 변경 지원서비스를 부지 개발 서비스 범주에 넣고 있음
- 표준계약서 B141
 - B141은 건축주와 건축사간의 건축서비스에 대한 표준계약서로 프로젝트 기획단계-설계-완공이후에 이르기까지의 건축사의 업무범위를 규정
 - 건축기획 단계는 프로젝트 행정서비스와 설계이전의 업무로 구분. 프로젝트 행정서비스는 설계이전부터 완공기간 동안 건축사의 행정업무이고 설계 이전단계는 평가와 계획서비스 업무를 포함

23) 김소라(2006), 미국 표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석을 토대로 재작성함

[표 3-16] AIA 건축주-건축사간의 계약문서 구분

계약문서 구분	건축사 업무관련 프로젝트 단계	
B141_건축주와 건축사간의 건축서비스에 대한 표준계약서	프로젝트 행정서비스	
	설계이전	평가와 계획서비스
	설계	설계서비스
	입찰	공사조달서비스
	공사단계	계약행정서비스
B163_건축주와 건축사간의 지정 건축서비스에 대한 표준계약서	완공 후	시설운영서비스
	설계이전	설계이전 기획단계
		부지분석단계
	설계	계획설계
		중간설계
		실시설계
	입찰	입찰협상단계
	공사단계	공사단계
	완공후	완공후 단계

출처: 김소라(2006), 미국 표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석, 대한건축학회 논문집 계획계 v.22, n.6, p.143 직접인용

- (대가산정) AIA 표준계약문서는 대가 산정방식을 특정하여 규정하거나 제안하지 않고 건축가와 건축주의 합의에 의해 결정하도록 함. 따라서 별도의 대가에 대한 가이드라인이나 기준을 제시하지 않음²⁴⁾. 다만, 참고 가능한 10개의 대가 산정 유형을 제시하고 있음(표3-17)²⁵⁾
 - 건축기획과 관련한 대가방식은 직접급여배수방식, 직접인건비배수방식, 실비정액가산방식, 시간기준방식, 총액방식, 공사비요율방식, 청구비용배수방식, 평방미터당 단가도급방식, 단가도급방식, 저작권사용료 총 10개의 방식으로 구분되며 추가서비스에 대한 대가는 시간당 요율방식으로 산정

[표 3-17] 건축기획 대가기준 유형

구분	내용
직접급여배수방식 (Multiple of Direct Salary Expense)	프로젝트를 담당하는 인력의 직접 급여에 복지혜택, 간접비, 수익을 나타내는 계수를 곱하는 방식
직접인건비배수방식 (Multiple of Direct Personnel Expense)	프로젝트를 담당하는 인력의 급여와 복지혜택을 합한 것에 간접비와 수익을 나타내는 계수를 곱하는 방식
실비정액가산방식 (Professional Fee Plus Expenses)	프로젝트를 담당하는 인력의 급여, 복지혜택 및 간접비의 보수와 수익을 나타내는 총액, 승수, 요율 등이 정해진 직접비용을 분리하여 지불하는 방식. 건축사의 능력을 이미 인정받고 특별한 목적의 프로젝트가 요구될 때, 설계 단계에서 미리 총공사비를 파악하기 어려운 경우 사용
시간기준방식 (Hourly Billing Rates)	급여, 복지혜택, 간접비 및 이익이 프로젝트를 담당하는 인력의 비율에 포함되어 있는 방식. 시간기준방식은 건축가나 건축주에게 가장 융통적인 방식으로 건축 서비스의 범위가 명확하게 정해질 수 없을 때 일반적으로 선호. 이러한 이유로 인해, 예비 단계 등의 부분적인 전문설계용역이 요구될 때 적용
총액방식 (Stipulated Sum)	총액을 일정 금액으로 정하여 대가 지불하여 계약하는 방식 특정 단계의 서비스에 관련한 지급 방식으로, 건축 서비스의 범위가 정확히 정해질 수 있고, 건축주의 이해도가 높으며, 건축가가 고정된 예산 이내에서 서비스를 수행하는 것에 대한 확신이 있을 때 사용

24) 미국의 설계업무 범위와 대가 산정 방식 분석(윤정원, 서울시립대) 원고를 참고하여 재정리 p.38

25) 건축서비스 대가 산정 방식은 AIA Documnet B201-2007에 명시되어 있음(출처: 유광흠·김승남·임유경·신민중(2015), 실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구. 국토교통부, 건축도시공간연구소, p.11)

공사비용율방식 (Percentage of Cost of the Work / Percentage of Construction Cost)	총 공사비에 대한 정해진 비율로 설계대가 지급 방식. 건축서비스의 범위 나 실비에 대한 것이 아님. 건축 서비스의 범위가 명확할 때 사용
청구비용배수방식 (Multiple of Consultants Billing)	청구된 컨설턴트 비용에 건축가의 행정비, 간접비, 수익 등을 나타내는 계수로 곱하는 방식
평방미터당 단가도급방식 (Square Footage)	건물의 평방미터당 가격계수를 곱하는 방식
단가도급방식(Unit Cost)	방수, 층수, 발당 수 등의 유닛 당 가격계수를 곱하는 방식
저작권사용료(Royalty)	건축물로 부터 나오는 건축주의 소득이나 수익의 일정 비율을 대가로 받는 방식

출처: 유령흠·김승남·임유경·신민중(2015), 실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구, 국토교통부, 건축도시공간연구소 p.12 직접인용

■ 미국 AIA 표준계약문서

- 미국은 건축주, 시공자, 건축사, 건설사업관리자(CM), 기술자들이 프로젝트계약을 체결할 경우 미국건축사 협회(American Institute of Architects)에서 발간한 표준계약문서를 사용
- 표준계약문서는 프로젝트의 규모와 특성, 발주방식, 건설사업관리자 유무, 공사금액계약방식 등에 따라 상황에 맞추어 선택할 수 있으며 계약주체간의 업역과 권리, 의무, 책임한도들이 매우 구체적이고 상세하게 설정되어 표준업무지침으로 불림
- 계약의 주체는 건축주, 건축사, 도급자임
- 설계-입찰-시공의 조달방식의 프로젝트의 경우 계약서류는 건축주-건축사간의 계약서, 건축주-도급자간의 계약서, 공사계약 일반조건서 3가지의 종류가 있음
- 공사계약 일반조건서A201는 미국 건축설계프로젝트의 주계약서류로 미국 빌딩프로젝트계약에 가장 많이 사용되는 양식
- 건축주-도급자간의 계약서A101,A107,A114는 공사금액합의방식에 따라 구분하여 선택 사용
- 건축주-건축사간의 계약서B151,B141,B163은 건축사 서비스의 복합정도와 프로젝트 크기에 따라 분류 발행하여 사용자가 선택 사용가능

출처: 김소라(2006),미국 표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석, 대한건축학회 논문집 계획계 v.22,n.6, pp.141~143 직접 인용 및 재구성

□ 미국 PBS의 공공건축 기획관련 지원프로그램의 업무범위 및 대가

- (업무범위) 미국 연방조달청 내 PBS(Public Buildings Service²⁶⁾)는 공공 건축 기획단계에서 예비기획단계-타당성조사-프로그램개발계획안 작성으로 구성된 캐피탈 프로그램(Capital Program) 운영을 통해 건축기획 업무를 제시
- 예비기획단계는 지역사무국에 의해 이뤄지며, 지역사무국은 지역포트폴리오계획과 자산사업계획을 수립·관리하고 신·개축 및 보수사업의 추진 필요성에 대해 판단함
- 타당성조사는 직접 또는 외부용역으로 수행하며 예산 관련 사항은 지역 부동산자산관리사무국에 의해 검토됨. 또한 사업 자가진단 평가지표인 PDRI(Project Definition Rating Index)를 활용하여 사업의 장단점을 분석함

26) 미국 PBS(Public Buildings Service)는 1949년 연방자산 및 행정관리법(Federal Property and Administrative Service Act)에 의해 조직된 연방정부 조달청 소속기관이며 공공건축 조성 및 유지관리체계의 전문성 유지를 위해 설립, 지원대상은 정부청사, 법원청사, 연구소 및 특별시설등 포함하고 공공건축물과 역사적 자산을 보존 및 관리함

- 프로그램개발계획안 작성은 타당성조사내용을 발전 및 재점검하고 건축가/엔지니어팀의 업무착수를 위한 준비단계로 이 과정이 완료되면 지역사무국은 중앙사무국에 예산신청서를 제출하고 예산사무국이 최종승인 됨

[표 3-18] 기획단계 업무

구분	업무내용
예비기획단계	지역포트폴리오계획과 자산사업계획 수립·관리를 통한 수요 파악 빌딩평가보고, 빌딩보존계획 보안 관련 사항 파악 타당성조사, 프로그램개발계획을 위한 예산계획
타당성조사	사업목표 수립 및 프로젝트팀 구성 프로젝트관리계획 수립 사업대안 검토 및 대안별 평가 사이트/디자인 안내서 수립 PDRI(사업 자가진단 평가지표) 수행
프로그램개발계획안 작성	타당성조사 이후 변동사항 확인 사업대안별 프로그램, 예산 등 평가 PDRI 수행

출처: 조시은·서수정·김영현(2013), 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집 계획계 v.29, n1, p.96 직접인용

- (대가기준) PBS는 건축-엔지니어링의 건물에 대한 서비스 비용을 전체 공사비의 6%로 제한하여 제시하고 있으나 건축기획에 해당하는 업무에 대한 제한은 별도 명시되어 있지 않음

■ 연방획득규정(Federal Acquisition Regulation)

Part15.404-4(c)(4)(i)(B)

“공공공사나 시설에 대한 건축사-엔지니어 서비스에서 디자인, 평면, 도면, 지방서의 생산과 제출에 대한 계약 금액이나 견적이 및 대가는 공사대가를 제외한 공사비견적의 6%를 초과해서는 안 된다.”

출처: 미국의 설계업무 범위와 대가 산정 방식 분석(윤정원, 서울시립대) 원고 번역 직접인용, p.39

② 독일 건축기획 업무범위 및 대가기준

□ 독일의 '건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정'(HOAI2013)²⁷⁾

- (업무범위) 독일은 '건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정'을 통해 건축가의 업무를 기본업무와 특수업무로 구분함. 기본업무는 일반적인 업무를 수행하기 위해 필요한 업무이며, 특수업무는 특별한 요구가 있을 경우 기본업무에 추가 또는 변경 가능한 업무로 규정
- 본 규정에 따른 건축가의 업무는 기초조사, 예비단계(사업준비 그리고 계획준비), 기본설계, 허가설계, 실시설계, 하도급준비, 하도급 시 협력 대상물 감리, 대상물감리 9단계로 구분함
- 건축기획 업무범위는 기초조사, 예비단계에 해당하며 업무범위는 다음 [표3-19]와 같음

27) '건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정'(HOAI2013) 표준번역 원고 참고하여 본문 재작성함

[표 3-19] HOAI2013 10.1 건물과 실내공간의 업무영역(기획업무)

단계	세부업무	대가백분율
기초조사	기본업무 - 위임자의 요구사항계획 혹은 지침의 기반에 근거한 과제작성을 규명하는 일 - 현장시찰 - 전체적인 업무-그리고 조사의 필요성에 대한 조언 - 계획에 필요한 다른 전문관계자 선정을 위한 결정방법의 작성 - 결과물의 요약, 해설 그리고 문서화	건물 2% 내부공간 2%
	특수업무 - 요구사항계획 - 요구사항산출 - 기능프로그램의 작성 - 실프로그램의 작성 - 소재지해석 - 부지선정과 목적물 선정, 부지공급과 부지전용 시 협력 - 과업을 위해 중요한 자료의 수집 - (대상물)현황작성 - 기술적인 현황(물)분석 - 운용계획 - 환경특성성 검사 - 환경적응성 검사 - 타당성조사 - 경제성조사 - 사업구조계획 - 품질증명시스템 상 요구사항의 요약 - 절차안내, 계획업무과 평가업무 위임 시 협력	건축주와 합의 규정 (별도대가)
예비단계 (사업준비 그리고 계획준비)	기본업무 - 기반(사항)의 분석, 계획의 전문관계자 업무의 조정 - (사업)목적의 조정, (사업)목적의 분쟁소지에 대한 안내 - 예비설계의 완성, 동일한 요구사항에 따른 대안들을 작성과 평가, 대상물의 종류와 크기에 따라 스케일별로 도면작성 - 중요한 관련사항, 지침, 조건들의 규명과 해설 (예를 들어 도시적, 조형적, 기능적, 기술적, 경제적, 생태적, 건축환경적, 에너지경제학적, 사회적, 공공법률적) - 계획(에 필요한) 다른 전문관계자 아울러 조정, 그리고 그 업무의 통합을 위한 기반 (사항)으로서 작업결과의 준비 - 허가가능성에 대한 사전협의 - DIN 276에 따른 비용예상, 재정적인 한정조건과의 비교 - 설계진행과 공사진행의 중요한 단계에 대한 일정계획의 수립 - 결과물의 요약, 해설 그리고 문서화	건물 7% 내부공간 7%
	특수업무 - 프로그램목적의 계획과 수행에 대한 목록작성 - 가격평가를 포함하여 다양한 요구조건에 따른 대안적인 해결책의 조사 - 협의된 품질증명시스템 상의 요구조건의 고려 - 품질증명시스템의 실행 - 특수한 요구사항에 준한 예비설계서류의 보충 - 재정계획의 수립 - 대출과 지원금마련 시 협력 - 경제성검토 - 사전허가 실행 - 예비설계과정을 설명하는데 반드시 필요하지 않는 특별한 프리젠테이션방법의 작성, 예를 들어 프리젠테이션용 모델, 투시도, 애니메이션, 색채- 그리고 재료 팔라쥬, 디지털화된 지형 모델 - 3D 혹은 4D 건물 모델링 (건물정보모델, 줄임말 BIM) - 개별 공정의 위치별로 심화된 비용예정의 작성 - 사업구조계획의 수정 - 실별마감계획의 작성	건축주와 합의 규정 (별도대가)

- 특별한 종류와 사용목적의 건축물, 현황건물, 혹은 건축법에서 벗어난 건축물의 경우에 있어서 예방적이며 조직적인 소방대책을 위해 특수한 건축법상의 증거를 작성하고 완성하는 일

출처: '건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정'(HOAI2013) 표준번역 원고 참고하여 직접인용 및 표 재구성

- (대가기준)건축기획 단계의 대가는 기초조사 및 예비단계에 적용 가능한 대가표를 제시
 - 건축기획 대상이 건축물인 경우 설계비의 9%이며 특수업무는 별도 산정 (건축물의 내부공간은 기초조사의 경우 2퍼센트, 예비설계의 경우 7퍼센트 별도 적용)

■ '건축가와 엔지니어 업무의 대가규정' 제13부 대상물계획 1장 건물과 내부공간 제34조 (건물과 내부공간의 업무영역)

기본업무	대가백분율
업무단계1(기초조사)	건물과 내부공간의 각 2퍼센트
업무단계2(예비단계)	건물과 내부공간의 각 7퍼센트
업무단계3(기본설계)	건물과 내부공간의 15퍼센트
업무단계4(허가설계)	건물은 3퍼센트, 내부공간은 2퍼센트
업무단계5(실시설계)	건물은 25퍼센트, 내부공간은 30퍼센트
업무단계6(하도급준비)	건물은 10퍼센트, 내부공간은 7퍼센트
업무단계7(하도급시 협력)	건물은 4퍼센트, 내부공간은 3퍼센트
업무단계8(대상물감리-건축감리와 문서작성)	건물과 내부공간의 32퍼센트
업무단계9(대상물관리)	건물과 내부공간의 각 2퍼센트

출처: '건축가와 엔지니어 업무의 대가규정'(HOAI2013) 표준번역 원고 직접인용

■ 건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정(HOAI2013)

- 건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정(HOAI2013)은 건축가와 엔지니어의 기본업무 및 보수에 대한 규정 하고 건물과 내부공간, 옥외시설물, 엔지니어 건축물, 교통시설의 업무범위 및 대가 규정
- 건물의 내부공간²⁸⁾의 업무대상은 신축건물, 신축시설물, 재축, 증축, 개축, 현대화, 보수유지 업무

출처: '건축가와 엔지니어 업무의 대가규정'(HOAI2013) 표준번역 원고 직접인용 및 재구성

③ 프랑스 건축기획 업무범위 및 대가기준

□ 프랑스의 '공공건축사업 발주에 관한 법' ²⁹⁾

- (업무범위) '공공건축사업 발주에 관한 법'(LOi MOP) 제2조 7항에 따라 건축사의 업무를 기본업무와 그 외 해당되는 추가업무로 구성하고 해당 대가 지급 규정³⁰⁾
 - 기본업무는 설계단계와 공사단계로 구분하여 업무범위를 설정함. 설계단계는 기획설계(ESQ), 기본설계(APS), 실시설계(APD), 상세설계 (PRO), 협력

28) 건물에 대한 기본업무는 주변환경으로 편입에 있어서 요구사항, 구조적인 요구사항, 기술적인 요구사항, 마감 이 대가영역에 포함되며, 내부공간에 대한 기본업무는 용도의 수, 조명방식의 요구사항, 실배치와 실바율 요구 사항, 기술적인 장비, 색채-그리고 재료의 조형방식 대가영역에 포함

29) '공공건축사업 발주에 관한 법'(Loi Mop) 표준번역을 참고하여 본문 재작성 함

30) 출처: 유광홍·김승남·임유경·신민중(2015), 실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정 기준 마련 연구, 국토교통부, 건축도시공간연구소 pp.30~31

업체 선정을 위한 입찰보좌(ACT)로 공사단계는 허가(VISA), 공사감독(DET), 건물수령보좌(AOR)로 건축사의 업무를 구분

- 건축기획은 설계단계 중 기획설계(ESQ)와 기본설계(APS)에 해당됨

■ 「공공건축사업 발주에 관한 법」의 기본업무

설계단계	
기획설계(ESQ)	스케치단계 (건축가가 참여하는 설계업무의 첫 번째 단계)
기본설계(APS)	초기기본설계 단계 (평면, 볼륨 구성정의, 법규적 검토, 공사비에 대한 예상견적 및 공사기간 검토 등 수행 단계)
실시설계(APD)	최종기본설계 단계 (발주처로 하여금 프로그램을 확정하고 예상 공사비, 유지운영비등 기술 설비 확정)
상세설계 (PRO)	상세설계단계 최종 계획설계를 바탕으로 평면, 단면, 입면, 건축물의 형태에 따라 사용된 재료의 특성과 시공방법을 명확히 하는 단계
협력업체 선정을 위한 입찰보좌(ACT)	시공사 선정과 계약과정에 발주처를 보조하는 업무
공사단계	
허가(VISA)	실시설계, 시공사에서 제작한 실시도면과 자신의 설계안에 대한 일관성 검토 및 승인
공사감독(DET)	시공계약의 실행에 대한 감독
건물수령보좌(AOR)	준공 검사이 발주처가 시공사로부터 건축물을 수령할 때 발주처를 보조하는 업무

출처: 유광훈·김승남·임유경·신민중(2015) 실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구 pp.30~31, 이기용(2011.01) 프랑스 공공건축사업발주에 관한 법과 발주절차 :건축사 업무계약과정과 업무범위에 대해, 대한건축사협회 연재 501호 pp.74~75 참고하여 직접인용 및 표 재구성

- 건축기획 업무는 기본업무와 추가업무로 구성됨. 기본업무는 단계별로 건축가의 업무범위를 제시하며 그에 따라 사업주에게 제공해야하는 도서의 내용과 도면의 스케일을 규정³¹⁾
- 기본업무에 포함되지 않는 추가업무는 발주처와 건축사간의 합의에 의해 수행되며 대가는 별도 지급함

[표 3-20] 건축기획에 해당하는 기본업무(신축)

구분	건축가의 업무	사업주에 제시할 서류
신축	기본업무	
기획설계 (ESQ)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업주에 의하여 만들어진 건축사업 프로그램의 분석 및 이해 - 해당 사업지 방문 및 분석 - 법적 및 행정적인 제약요인 분석 - 기술적 접근 및 사업의 재정 분석 - 토질 조사 및 주변 환경 조사를 통한 결과 보고서와 사업예상비에 합당성 여부 파악 - 사업 프로그램을 위한 여러 기본 제시 방안과 그에 따르는 전문 기술 및 예상기간 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 전체 총 도면: 1/500 (0.2 cm/m) - 기술적으로 주요한 부분도면: 1/200 (0.5 cm/m) - 건축물의 볼륨을 나타내는 주요 입면도: 1/200 (0.5 cm/m) ※참고 : 신축에서 공동주택일 경우는 가구의 기본 타입을 요구 할 수 있다1/200 (0.5 cm/m) - 건축 기본계획서 및 기술 보고서 (건축적 접근 방식, 층별 면적, 사업예상 비, 사업예상 기간 및 사업주와의 회의 기록 보고서)

31) 이러한 건축가의 업무는 신축공사에 해당되는 경우이며 재건축, 인프라 건축시 건축사의 업무는 약간의 변동이 있을 수 있음(출처: 이기용(2011), 프랑스 공공건축사업 발주에 관한 법(Loi MOP)과 발주 절차: 건축사 업무 계약과정과 업무범위에 대해, 건축사협회 연재 501호 p.75)

기 본 설 계 (APS)	<ul style="list-style-type: none"> - 총별 도면 및 볼륨의 조합을 위주로 한 도면 - 각각의 면적과 프로그램의 배치 연결관계 조정 및 건축물 실현을 위한 기술적 접근확인 - 건축물의 외관의 형태 및 실내의 볼륨 조정 - 위생과 안정에 연관된 법적 적용 여부 및 사업주가 원하는 프로그램의 적용여부 확인 - 사용될 모든 배관 시설 및 전기시설 검토 - 건축 사업 예상기간 혹은 공사 전개도 제시 - 경제적, 기술적, 건축적 접근을 위한 건축 주와 협의 한 내용을 정리
	<p>추가업무</p> <ul style="list-style-type: none"> - 발주처가 사용자 또는 일반인에게 홍보 또는 정보를 공급하는 것에 대한 보조업무 - 발주계약에 명시된 건축가 집단 외 다른 참여자가 수행하는 업무 또는 공사에 대한 조율이나 조업 - 설계기간 또는 공사기간동안 발주처와 서로 다른 참여자들과 협의하여 품질감독 다이어그램 제작 - 현장에 상주할 것을 필요로 하는 일부 시공요소에 대한 특별한 모니터링 - 유지관리비의 확정, 관리시스템의 제안과 공사비 분석하여 제안한 건축적 기술적 해결안을 정당화하는 것 - 내부가구의 선택 - 환경디자인 - 건축물에 삽입되는 예술작품과 관련한 발주처 보조업무 - 별도의 조경프로젝트와 그 시공에 대한 발주처 보조업무 - 제3자와 법적갈등이 있는 경우 전문검사에 대한 발주처 보조업무

출처: 유광홍·김승남·임유경·신민홍(2015)실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구, 국토교통부, 건축도시공간연구소 pp.30~31 참고하여 직접인용 및 표 재구성

- 건축기획단계에서 복원사업과 건축물진단이 필요한 사업일 경우 특별업무로 구분하여 별도의 업무범위 절차 따름
- 리모델링 사업, 건축물 용도변경, 문화재 건축물의 복원사업인 경우 기획설계(ESQ)대신 건축물 진단으로 업무변경이 가능하며 건축물 진단 항목 유형 파악, 진단 시 건축물 상태점검, 건축적 접근 및 기술적 구조체 보강 여부 파악, 사업프로그램 구성 및 공사기간 설정, 사업에 대한 경제적 비용 진단 등의 업무 수행(특별업무에 따른 범위 별도 설정)

[표 3-21] 건축기획에 해당하는 특별업무(개축)

구분	특별업무	
	건축가의 업무	비고
건축물진단	- 건축물 진단 항목 유형 파악	※ 복원사업의 경우 스케치단계에서 건축물 진단으로 대체
	- 진단시 건축물 상태점검	
	- 건축적 접근 및 기술적 구조체 보강여부 파악	- 리모델링사업
	- 사업프로그램 구성 및 공사기간 설정	- 건축물 용도변경
	- 사업에 대한 경제적 비용진단	- 문화재 건축물 보존

출처: 유광흠·김승남·임유경·신민중(2015)실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구, 국토교통부, 건축도시공간연구소 p.36 직접인용 및 참고하여 표 직접구성

- (대가기준) 건축기획의 기본업무에 대한 보수를 최저-최대 대가율로 정하고 단계별 건축사의 업무에 의한 대가 지급 규정을 운영함. 그 외 추가업무는 별도 대가를 산정
 - 건축기획단계의 보수는 기획설계(ESQ)가 4~6%사이, 기본설계(APS)가 9~10%사이로 정하고 있으며 별로 중요하지 않은 구조물 관련 설계 (예: 1,230,000유로 이하의 공사비), 기획설계 단계에서 발주처가 결정할 수 없는 경우에는 기획설계(ESQ)와 기본설계(APS)를 한 단계로 진행
 - 매우 중요한 프로젝트의 경우에는 기획설계(ESQ)의 퍼센트는 2%이내 권장하고 중요하지 않은 프로젝트의 경우에는 기획설계(ESQ)의 퍼센트는 증가할 수 있지만 기획설계(ESQ)와 기본설계(APS)에 배당된 전체 퍼센트가 16%를 초과할 수 없음

■「공공건축사업 발주에 관한 법」

임무의 각 요소를 위한 보수의 지표적 배분(기본업무 보수배분기준)

설계단계	56% - 63% 사이
기획설계(ESQ)	4% - 6% 사이*
기본설계(APS)	9% - 10% 사이
실시설계(APD)	17% - 18% 사이
상세설계 (PRO)	19% - 21% 사이
협력업체 선정을 위한 입찰보좌(ACT)	7% - 8% 사이
공사단계	37% - 44% 사이
허가(VISA)	8% - 9% 사이
공사감독(DET)	27% - 28% 사이
건물수령보좌(AOR)	5% - 7% 사이

출처: 유광흠·김승남·임유경·신민중(2015) 실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원수 산정기준 마련 연구p.34 및 '공공건축사업 발주에 관한 법' 표준변역 원고 직접 인용 및 표 재구성

■ 공공건축사업 발주에 관한 법 (Loi Mop)

- 공공건축사업 발주에 관한 법(Loi MOP) 제 9조 및 제10조 하기 법령 '공공기관 발주처를 위한 감리비 협상가이드'³²⁾에서 감리정액제 보수, 보수금액에 대한 임무의 범위, 복잡성정도 및 공사의 예상가격, 쌍방 보수를 정하는 조건 결정을 규정
 - 기본업무와 관련하여 각 업무에 대한 보수의 범위를 백분율로 제시(발주처와 감리팀)
 - 기준지표비율은 건축분야에서 공사비용 736,000유로, 기간시설 분야에서 783,000유로 이상 사업 적용
 - 건축물 유형은 주거지 및 숙소, 3차 산업 및 상업, 건강, 교육·연구, 사회문화, 공공시설, 스포츠시설 및 레저 시설, 생산 및 창고 8개 유형으로 분류하고 기간시설은 선형구조물, 토목구조물, 산업특성 보조구조물, 도시 정비 및 네트워크로 4개의 시설로 분류하여 적용

출처: '공공건축사업 발주에 관한 법'(Loi Mop)' 표준변역 직접 인용 및 재구성

□ 프랑스 MIQCPE³³⁾ 공공건축 기획관련 제도

- (업무범위) MIQCPE는 기획-설계-시공-유지관리의 사업조성단계별 전문가 참여를 통한 업무를 지원
- 기획업무와 관련하여 사업목표수립, 기획업무의 범위 설정, 사업의 정치·사회·경제적 여건 분석, 사업대안 검토, 최종기획안 및 세부방침 수립범위 업무를 지원

[표 3-22] MIQCP 주요 지원업무

구분	업무내용
기획단계	사업목표 수립
	기획업무의 범위 설정
	사업의 정치·사회·경제적 여건 분석
	사업대안 검토
	최종기획안 및 세부방침 수립
설계단계	Jury 제도 운영
	Jury 기술위원회 소집
	발주기관 및 설계자간 정보전달
	발주기관 및 설계자간 논의주관
	기술위원회 보고서 전달
시공단계	계약체결업무 지원
	시공과정 모니터링
유지관리단계	시설입주를 위한 서비스 준비
	시설 이양 지원
	시설 평가 자료 구축
기타	규제 및 지침 개발 보급
	설계공모 경기운영 방식 개선
	연구사업수행

출처: 조사는·서수정·김영현(2013), 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집 계획계 v.29, n1, p.95 직접인용 및 재구성

2) 해외 건축기획 업무사례의 시사점

□ 건축기획 업무범위의 제도 규정 구체화

- 건축기획 업무와 건축사의 역할을 문서로 제도화하고 사업의 특성에 따라 세분화된 건축기획 업무범위 구성
 - 단계별 건축기획업무 범위를 구분하고 기본업무와 추가업무로 업무범위 명확히 제시하고 있음. 사업특성에 따라 신축 이외의 리모델링 사업에 대한 업무범위도 명시함

32) 공공기관 발주처 및 민간 감리사이의 관계에 관련 1985년 7월 12일자 법 제9조 및 제10조 하기 관련 규정임
Loi Mop 2011년 1월 28일

33) Mission Interministrielle pour la qualité des constructions publiques(MIQCPE)은 공공건축물의 품질향상 장려를 위해 설립된 공공조직으로 공공건축조성체계 및 제도 지원

- 프랑스는 신축이외의 복원사업이 필요한 리모델링 사업, 건축물 용도변경, 문화재건축물 보존의 경우 기획설계단계의 업무대신 건축물 진단 업무로 대체하여 진행하고 독일도 사업의 특성에 맞게 추가업무 범위에서 기본 업무를 대체가능 하도록 규정
- 독일은 위임자의 요구사항 및 현장시찰 등 전체적 업무를 파악하기 위한 기초조사와 사업준비 및 계획준비를 위한 예비단계로 기획업무를 포함하고 도시적, 조형적, 기능적, 기술적, 경제적, 생태적, 건축환경, 에너지 경제 등 관련 조건과 지침을 준비하는 등 특징
- 또한 프랑스 Loi MOP법에서 단계별 건축사의 업무뿐만 아니라 건축사가 사업주에게 제시해야 할 도서양을 명확하게 구분하고 이외 추가도서에 대한 업무 및 대가를 별도로 산정

[표 3-23] 기획업무 명시한 지침

구분	미국AIA	프랑스Loi MOP	독일HOAI2013
근거규정	AIA표준계약문서 (B141.B163)	공공건축사업 발주에 관한 법 (Loi MOP)	건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정(HOAI2013)
수행주체	건축주, 건축사	공공기관의 발주처 및 감리	건축가 및 엔지니어
업무단계 및 업무범위	<ul style="list-style-type: none"> • 설계이전단계 프로그램 공간 동선 흐름도 기존시설 조사 시장성 조사 사업성건토 프로젝트 재정 서비스 부지평가 및 선택 부지개발계획 상세부지 이용계획 부지시설분석 부지 밖의 시설 환경조사와 보고서 조닝 변경 지원서비스 • 설계단계 	<ul style="list-style-type: none"> • 기획설계 건축사업 프로그램 분석 사업지 방문 및 분석 법적 및 행정적인 제약 요인 분석 등 • 사전-프로젝트설계 총별 도면 및 볼륨 조합 도면 면적 및 프로그램 배치 조정 및 건축실현 기술적 접근등 • 프로젝트설계 • 공사계약의 체결을 위한 발주처 보조 	<ul style="list-style-type: none"> • 1단계: 기초조사 과제규명 현장시찰 조사/업무 필요성 등 • 2단계: 예비단계(사업 준비 그리고 계획준비) 사업의 목적 분쟁소지 안내 예비설계 완성 관련사항지침 조건규명해설 허가가능성의대안사전협의등 3단계: 기본설계 4단계: 허가설계 5단계: 실시설계 6단계: 하도급준비 7단계: 하도급시 협력 대상물감리 8단계: 대상물감리-건축사감리와 문서작성 9단계: 대상물관리

출처: 조사결과를 토대로 연구진 직접작성

□ 체계적 지원조직을 통한 건축기획 업무 고도화

- 프랑스, 미국 등 국가에서는 공공기관의 별도조직을 설립하여 기획업무를 지원하고 별도의 프로그램을 운영하고 전문가 활용을 통해 기획업무의 전문성 강화

- 공공건축을 지원하는 독립적인 조직을 갖춘 프랑스는 외부전문가를 활용
이 가능한 업무를 지원하는 코디네이터형 조직을 운영하고, 미국은 연방
조달청 내 디자인 품질관리를 위한 자문에서 자산관리까지 업무범위가 넓
고 대상사업이 광범위한 대규모 조직으로 운영
- 기획업무 지원을 통해 업무내용의 운영관리가 체계적이고 단계별 세부 업
무내용과 연계된 시스템으로 기획업무를 고도화
 - 미국은 연방조달청 내 별도의 프로그램을 운영하여 예비기획단계, 타당성
조사, 프로그램개발 계획안 작성으로 기획업무를 구분하고 지역포트폴리오
계획, 자산사업계획, 빌딩보존계획등과 같은 계획업무를 포함하여 사업성
을 제고함

[표 3-24] 기획업무 지원 공공기관

구분	미국 PBS	프랑스 MIQCP
설립위치 및 조직유형	조달청 소속 행정기관	독립적 정부기관
주요역할	공공건축 조성과정 단계별 디자인품질 관리, 시설 의 유지·관리 대행	공공 및 외부전문가 사이에 조정역할, 국공유 자산관리
지원대상	청사 연구소 및 특별시설 역사적 건축자산 등	중앙 및 지방정부 발주 공공건축물 사회기반시설 공공공간 등
기획단계 지원 업무	<ul style="list-style-type: none"> • 예비기획단계 - 지역포트폴리오계획과 자산사업계획 수립·관리를 통한 수요 파악 - 빌딩평가보고, 빌딩보존계획 보안 관련 사항 파악 - 타당성조사, 프로그램개발계획을 위한 예산계획 • 타당성조사 - 사업목표 수립 및 프로젝트팀 구성 - 프로젝트관리계획 수립 - 사업대안 검토 및 대안별 평가 - 사이트/디자인 안내서 수립 - PDRI(사업 자가진단 평가지표) 수행 • 프로그램개발계획안 작성 - 타당성조사 이후 변동사항 확인 - 사업대안별 프로그램, 예산 등 평가 - PDRI 수행 ※ 미국의 Capital Program	<ul style="list-style-type: none"> • 사업목표 수립 • 기획업무의 범위 설정 • 사업의 정치·사회·경제적 여건 분석 • 사업대안 검토 • 최종기획안 및 세부방침 수립
공공건축가운영	국가건축가사무소, 전문가평가단 운영	민간건축컨설턴트 운영

출처: 조시은·서수정·김영현(2013), 국외 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례 비교연구, 대한건축학회논문집 계획계 v.29, n1, pp.92~100 재인용하여 표 재구성

□ 건축사업 특성을 고려한 대가 산정기준 운영

- (대가산정방식) 해외 건축기획 업무에 대한 대가는 독일과 프랑스는 건축가의 기본업무에 대한 보수를 규정하고 공사비요율방식을 적용, 미국은 대가 규정없이 계약자간의 자유로운 합의로 대가 결정

- 프랑스는 기획설계 업무대가의 13~16%사이로 나타나며 프로젝트 중요도에 따라 증감 가능하고 독일은 건물과 내부공간의 2~7% 범위에서 기획업무 내용에 따라 차등하여 적용
- 해외 건축기획 업무를 사업기획과 설계기획으로 구분하여 분류하면, 사업기획은 공공건축물 조성 사업업무, 설계기획은 공공 및 민간에 적용 가능한 업무범위로 구성
 - 사업기획은 프로젝트의 전반적인 관점에서 수행하는 사업을 말하며, 설계기획은 설계적 측면에서 건축업무의 초기단계로 말할 수 있음
 - 해외사례를 통해 사업기획과 설계기획으로 업무의 범위를 구분하면 사업기획은 예비기획단계, 타당성 조사, 프로그램개발 계획안, 사업목표 수립, 사업대안 검토 등이 있으며, 설계기획은 설계이전의 기획단계로 프로그램, 공간동선 흐름도, 기존시설 조사, 부지개발, 환경조사 및 보고서, 조닝 변경 지원서비스 등이 있음

[표 3-25] 국가별 기획업무 대가기준 방식

구분	미국	독일	프랑스
근거법	AIA 표준계약서	「엔지니어와 건축가 업무 규정을 위한 법률」에 의한 '건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정(HOAI2013)'	「공공건축사업 발주에 관한 법」(Loi MOP)
지원대상	- 건축가 - 정부발주사업	- 건축가 - 엔지니어	- 정부 및 정부기관, 지자체에 의해 수립된 건축 및 도시사업 - 민자 공동 투자사업 - 공공주택사업
대가산정방식	직접급여배수방식 직접인건비배수방식 실비정액가산방식 시간기준방식 총액방식 공사비용율방식 청구비용배수방식 평방미터당단가도급방식 단가도급방식 저작권사용료	공사비용율방식	설계비의 일정비율
대가율	- 기본서비스에 대한 대가 6%를 상한선으로 정하고 대가산정방식은 자율적으로 선택	단계별 대가제시 건물과 내부공간 각 2% 건물과 내부공간 각 5%	단계별 대가제시 기획단계: 4~6%사이 기본설계: 9~10%사이

출처: 조사결과를 토대로 연구진 직접작성

[표 3-26] 해외 건축기획 업무범위 분류

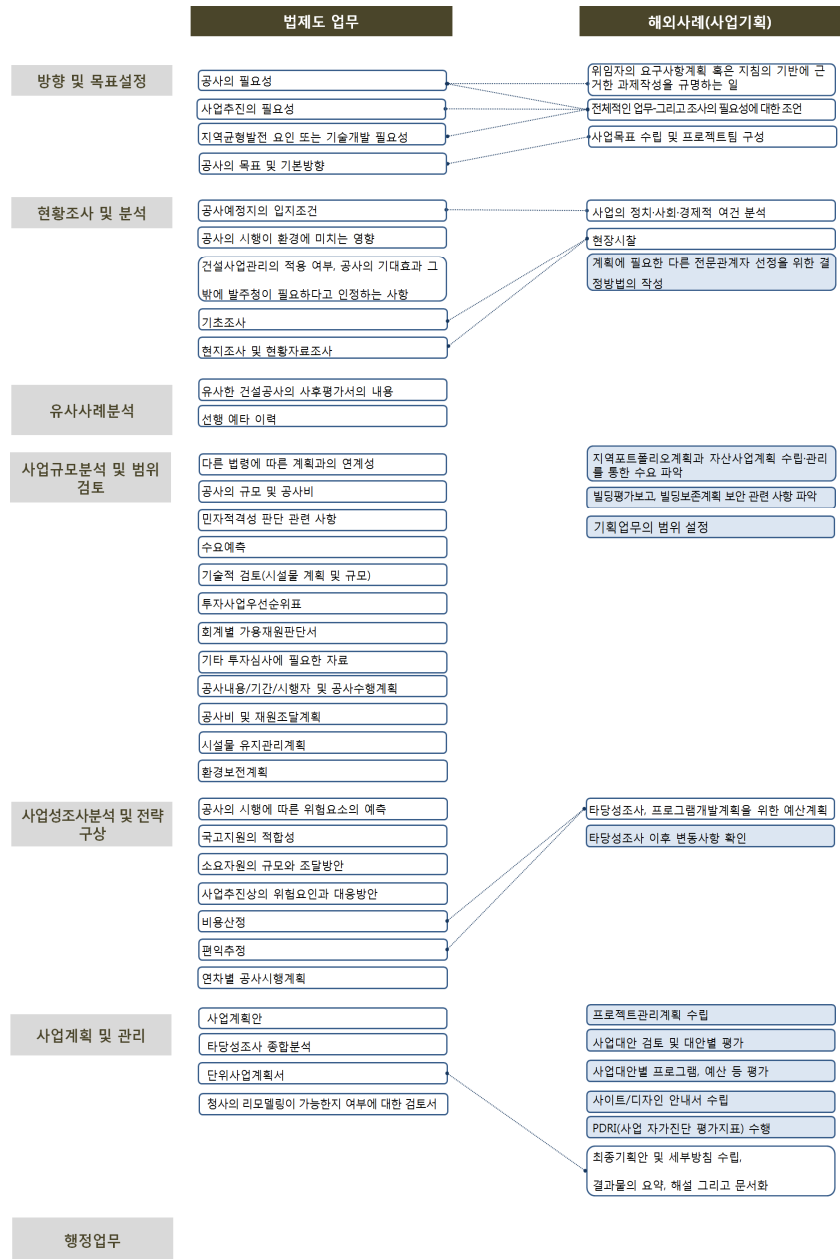
구분	국가	업무범위	대가	대상
사업 기획	미국 PBS의 Capital Program	<ul style="list-style-type: none"> 예비기획단계 <ul style="list-style-type: none"> 지역포트폴리오계획과 자산사업계획 수립·관리를 통한 수요 파악 빌딩평가보고, 빌딩보존계획 보안 관련 사항 파악 타당성조사, 프로그램개발계획을 위한 예산계획 타당성조사 <ul style="list-style-type: none"> 사업목표 수립 및 프로젝트팀 구성 프로젝트관리계획 수립 사업대안 검토 및 대안별 평가 사이트/디자인 안내서 수립 PDR(사업 자가진단 평가지표) 수행 프로그램개발계획안 작성 <ul style="list-style-type: none"> 타당성조사 이후 변동사항 확인 사업대안별 프로그램, 예산 등 평가 PDR 수행 	-	공공건축물
	프랑스의 MIQCP 업무지원	<ul style="list-style-type: none"> 사업목표 수립 기획업무의 범위 설정 사업의 정치·사회·경제적 여건 분석 사업대안 검토 최종기획안 및 세부방침 수립 	-	공공건축물
	독일의 건축가와 엔지니어 업무의 대가규정 HOAI2013	<ul style="list-style-type: none"> 기초조사 <ul style="list-style-type: none"> 위임자의 요구사항계획 혹은 지침의 기반에 근거한 과제작성을 규명하는 일 현장시찰 <ul style="list-style-type: none"> 건물과 내부 공간 각 2% 전체적인 업무-그리고 조사의 필요성에 대한 조언 계획에 필요한 다른 전문 관계자 선정을 위한 결정 방법의 작성 결과물의 요약, 해설 그리고 문서화 		공공 및 민간
설계 기획	미국 AIA표준계약서 (B163 건축주와 건축 사간의 지정 건축서비스에 대한 표준계약서)	<ul style="list-style-type: none"> 설계이전 기획단계 <ul style="list-style-type: none"> 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> 공간 동선 흐름도 기존시설 조사 시장성 조사 사업성검토 프로젝트 재정 서비스 <ul style="list-style-type: none"> 부지분석단계 <ul style="list-style-type: none"> 부지평가 및 선택 부지개발계획 <ul style="list-style-type: none"> 상세부지 이용계획 부지시설분석 <ul style="list-style-type: none"> 부지 밖의 시설 환경조사와 보고서 조닝 변경 지원서비스 	-	공공 및 민간
	프랑스 공공건축사업 발주에 관한 법 (LOi MOP)	<ul style="list-style-type: none"> 기획설계 <ul style="list-style-type: none"> 사업주에 의하여 만들어진 건축사업 프로그램의 분석 및 이해 해당 사업지 방문 및 분석 법적 및 행정적인 제약요인 분석 기술적 접근 및 사업의 재정 분석 토질 조사 및 주변 환경 조사를 통한 결과 보고서와 사업예상 비에 해당 성 여부 파악 사업 프로그램을 위한 여러 기본 제시 방안과 그에 따르는 전문 기술 및 예상기간 제시 	4%~6%사이	공공건축물

독일의 건축가와 엔지니어 업무의 대가규정 HOAI2013	<ul style="list-style-type: none"> • 예비단계(사업준비 그리고 계획준비) <ul style="list-style-type: none"> - 기반(사항)의 분석, 계획의 전문관계자 업무의 조정 - (사업)목적의 조정, (사업)목적의 분쟁소지에 대한 안내 - 예비설계의 완성, 동일한 요구사항에 따른 대안들을 작성 과 평가, 대상물의 종류와 크기에 따라 스케일별로 도면 작성 - 중요한 관련사항, 지침, 조건들의 규명과 해설 (예를 들어 도시적, 조형적, 기능적, 기술적, 경제적, 생태적, 건축 건물과 내부 환경적, 에너지경제학적, 사회적, 공공법률적) 공공 및 민간 공간 각 5% - 계획(에 필요한) 다른 전문관계자 아울러 조정, 그리고 그 업무의 통합을 위한 기반(사항)으로서 작업결과의 준비 - 하가가능성에 대한 사전협의 - DIN 276에 따른 비용예산, 재정적인 한정조건과의 비교 - 설계진행과 공사진행의 중요한 단계에 대한 일정계획의 수립 - 결과물의 요약, 해설 그리고 문서화
--	---

출처: 조사결과를 토대로 연구진 직접작성

□ 건축기획 관련 추가업무

- 앞서 규정한 건축기획 업무와 [표2-7] 해외사례의 관련 업무를 비교하면
각 항목별로 추가적인 업무가 도출됨
- 사업기획
 - ‘현황조사 및 분석’과 관련하여 계획에 필요한 다른 전문관계자 선정을
위한 결정방법의 작성 업무 추가
 - ‘사업규모분석 및 범위검토’는 지역포트폴리오계획과 자산사업계획 수립·
관리를 통한 수요 파악, 빌딩평가보고, 빌딩보존계획 보안 관련 사항 파악,
기획업무의 범위 설정 업무 추가
 - ‘사업성 조사·분석 및 전략구상’은 타당성 조사 이후 변동사항 확인 업무 추가
 - ‘사업계획 및 관리’는 프로젝트관리계획 수립, 사업대안 검토 및 대안별
평가, 사업대안별 프로그램, 예산 등 평가, 사이트/디자인 안내서 수립,
PDRI(사업 자가진단 평가지표) 수행업무 추가
- 설계기획
 - ‘방향 및 목표설정’과 관련하여 기반(사항)의 분석, 계획의 전문관계자
업무의 조정, (사업)목적의 조정, (사업)목적의 분쟁소지에 대한 안내,
사업주에 의하여 만들어진 건축사업 프로그램의 분석 및 이해 업무 추가
 - ‘사업규모분석 및 범위 검토’는 조닝 변경 지원서비스 업무 추가
 - ‘사업성 조사·분석 및 전략구상’은 시장성 조사, 사업성 검토, 프로젝트 재정
서비스 업무 추가
 - ‘사업계획 및 관리’는 토질 조사 및 주변 환경 조사를 통한 결과 보고서와
사업 예상비에 합당성 여부 파악 업무 추가



법정업무 이외의 추가업무

[그림 3-3] 사업기획 관련 법제도와 해외사례 비교

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 및 표준번역 원고를 바탕으로 직접인용 및 연구진 직접작성

[표 3-27] 사업기획 관련 법제도와외 해외사례 비교

구분	법제도 업무	해외사례(미국, 프랑스, 독일)
1	방향 및 목표설정 ①공사의 필요성 ②사업추진의 필요성 ③지역균형발전 요인 또는 기술개발 필요성 ④공사의 목표 및 기본방향	①위임자의 요구사항계획 혹은 지침의 기반에 근거한 과제작성을 규명하는 일 ②전체적인 업무-그리고 조사의 필요성에 대한 조언 ③사업목표 수립 및 프로젝트팀 구성
2	현황조사 및 분석 ⑤공사예정지의 입지조건 ⑥공사의 시행이 환경에 미치는 영향 ⑦건설사업관리의 적용 여부, 공사의 기대효과 ⑧그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항 ⑨기초조사 ⑩현지조사 및 현황자료조사	④사업의 정치·사회·경제적 여건 분석 ⑤현장시찰 ⑥계획에 필요한 다른 전문관계자 선정을 위한 결정방법의 작성
3	유사사례 조사 ⑪유사한 건설공사의 사후평가서의 내용 ³⁴⁾ ⑫선행 예타 이력	
4	사업규모 분석 및 범위 검토 ⑬다른 법령에 따른 계획과의 연계성 ³⁵⁾ ⑭공사의 규모 및 공사비 ⑮민자적격성 판단 관련 사항 ³⁶⁾ ⑯수요예측 ⑰기술적 검토(시설물 계획 및 규모) ⑱투자사업우선순위표 ⑲회계별 가용재원판단서 ⑳기타 투자심사에 필요한 자료 ㉑공사내용/기간/시행자 및 공사수행계획 ㉒공사비 및 재원조달계획 ㉓시설물 유지관리계획 ㉔환경보전계획	⑦지역포트폴리오계획과 자산사업계획 수립·관리를 통한 수요 파악 ⑧발당평가보고, 발당보존계획 보안 관련 사항 파악 ⑨기획업무의 범위 설정
5	사업성 조사·분석 및 전략구상 ㉕공사의 시행에 따른 위험요소의 예측 ㉖국고지원의 적합성 ㉗소요자원의 규모와 조달방안 ㉘사업추진상의 위험요인과 대응방안 ㉙비용산정 ㉚편의추정 ㉛연차별 공사시행계획	⑩타당성조사, 프로그램개발계획을 위한 예산 계획 ⑪타당성조사 이후 변동사항 확인
6	사업계획 및 관리 ㉜사업계획안 ³⁷⁾ ㉝타당성조사 종합분석 ㉞단위사업계획서 ㉟청사의 리모델링이 가능한지 여부에 대한 검토서 ³⁸⁾	⑫프로젝트관리계획 수립 ⑬사업대안 검토 및 대안별 평가 ⑭사업대안별 프로그램, 예산 등 평가 ⑮사이트/디자인 안내서 수립 ⑯PDRI(사업 자가진단 평가지표) 수행 ⑰최종기획안 및 세부방침 수립 ⑱결과물의 요약, 해설 그리고 문서화
7	행정업무	

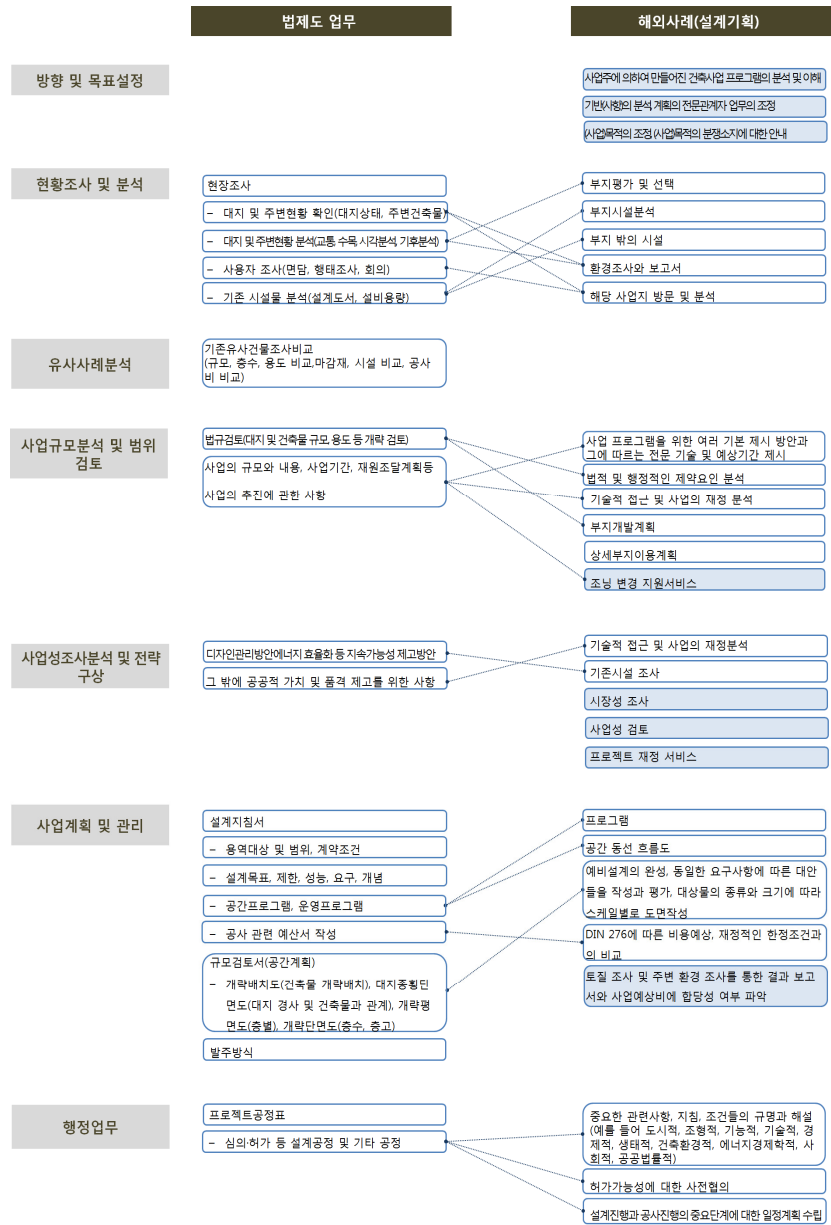
출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 및 표준번역 원고를 바탕으로 직접인용 및 연구진 직접작성

법정업무 이외 추가업무

34) 법 제52조제1항에 따라 작성된 동일하거나 유사한 건설공사의 사후평가서의 내용

35) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 “도시·군관리계획”이라 한다) 등

36) 건설사업: 사업예정부지, 주요노선, 관련 법령 또는 국토이용계획·도시계획 등 기타 상위계획에의 반영 여부, 향후 시설활용계획



[그림 3-4] 설계기획 관련 법제도와외의 해외사례 비교

법정업무 이외의 추가업무

출처: 법제저, [http://www.moleg.go.kr\(검색일:2017.11.11.\)](http://www.moleg.go.kr(검색일:2017.11.11.)), 법령 및 표준번호 원고를 바탕으로 직접인용 및 연구진 직접작성

37) 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 자원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과
 38) 공립박물관 건립사업의 경우에는 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서

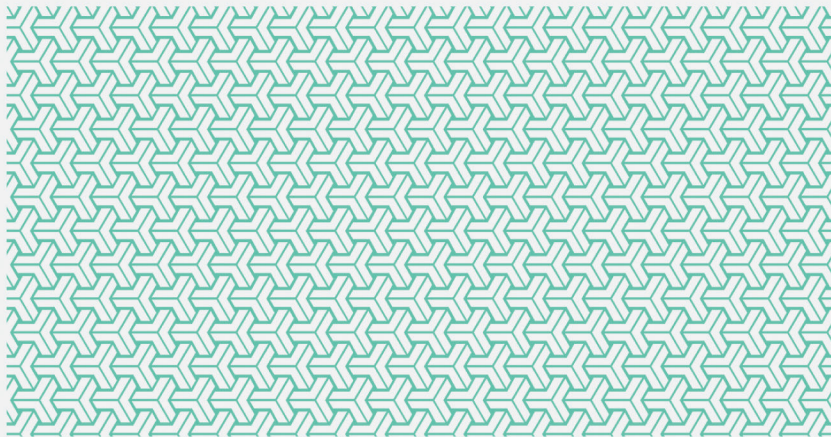
[표 3-28] 설계기획 관련 법제도와외 해외사례 비교

구분	법제도업무	해외사례(미국, 프랑스, 독일)
1	방향 및 목표설정	<div>①기반(사항)의 분석, 계획의 전문관계자 업무의 조정</div> <div>②(사업)목적의 조정, (사업)목적의 분쟁 소지에 대한 안내</div> <div>③사업주에 의하여 만들어진 건축사업 프로그램의 분석 및 이해</div>
2	현황조사 및 분석	<div>④부지평가 및 선택</div> <div>⑤부지시설분석</div> <div>⑥부지 밖의 시설</div> <div>⑦환경조사와 보고서</div> <div>⑧해당 사업지 방문 및 분석</div> <div>①현장조사 - 대지 및 주변현황 확인(대지상태, 주변건축물) - 대지 및 주변현황 분석(교통, 수목, 시각 분석, 기후분석) - 사용자 조사(면담, 행태조사, 회의) - 기존 시설물 분석(설계도서, 설비용량)</div>
3	유사사례조사	②기존유사건물조사비교 - 규모, 층수, 용도 비교, 마감재, 시설 비교, 공사비 비교
4	사업규모 분석 및 범위 검토	<div>③법규검토 - 대지 및 건축물 규모, 용도 등 개략 검토</div> <div>④사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항</div> <div>⑨사업 프로그램을 위한 여러 기본 제시 방안과 그에 따르는 전문 기술 및 예상기간 제시</div> <div>⑩법적 및 행정적인 제약요인 분석</div> <div>⑪부지개발계획</div> <div>⑫상세부지 이용계획</div> <div>⑬조닝 변경 지원서비스</div>
5	사업성 조사·분석 및 전략구상	<div>⑤디자인관리방안에너지 효율화 등 지속 가능성 제고방안</div> <div>⑥그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항</div> <div>⑭기술적 접근 및 사업의 재정 분석</div> <div>⑮기존시설 조사</div> <div>⑯시장성 조사</div> <div>⑰사업성검토</div> <div>⑱시장성 조사</div>
6	사업계획 및 관리	<div>⑦설계지침서 - 용역대상 및 범위, 계약조건 - 설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념 - 공간프로그램, 운영프로그램 - 공사 관련 예산서 작성</div> <div>⑧규모검토서(공간계획) - 개략배치도(건축물 개략배치) - 대지중화면도(대지 경사 및 건축물과 관계) - 개략평면도(층별) - 개략단면도(층수, 층고) ⑨발주방식</div> <div>⑲프로그램</div> <div>⑳공간 동선 흐름도</div> <div>㉑예비설계의 완성, 동일한 요구사항에 따른 대안들을 작성과 평가, 대상물의 종류와 크기에 따라 스케일별로 도면작성</div> <div>㉒DIN 276에 따른 비용예산, 재정적인 한정 조건과의 비교</div> <div>㉓토질 조사 및 주변 환경 조사를 통한 결과 보고서와 사업예산비에 합당성 여부 파악</div>
7	행정업무	<div>⑩프로젝트공정표 - 심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정</div> <div>㉔중요한 관련사항, 지침, 조건들의 규명파해설 (예를 들어 도시적, 조형적, 기능적, 기술적, 경제적, 생태적, 건축환경적, 에너지경제학적, 사회적, 공공법률적)</div> <div>㉕허가가능성에 대한 사전협의</div> <div>㉖설계진행과 공사진행의 중요한 단계에 대한 일정계획의 수립</div>

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.), 법령 및 표준번역 원고를 바탕으로 직접인용 및 연구진 직접작성

법정업무 이외 추가업무

제4장 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)과 제도화 방안



1. 기본방향
2. 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)
3. 건축기획 업무 제도화 방안

1. 기본방향

1) 건축기획 업무범위 설정방향

① 법제도 및 사례분석을 통한 1차 기획업무 범위 설정

- 건축기획 업무범위는 앞서 도출한 법제도 항목과 세부내용에 공공발주 기획 용역사례 과업내용과 사업계획 사전검토, 해외 유관사례의 시사점을 반영하여 1차안을 정리

[표 4-1] 건축기획 업무범위 1차안

no	분류	세분류	사업기획 업무내용	설계기획 업무내용
1	방향 및 목표설정		① 사업의 필요성 검토 ② 사업의 기본방향 및 목표 설정 ③ 사업의 기대효과 검토	①사업의 목적 검토 및 보완(정책 및 지역사회 요구사항 검토 등)
2	현황조사 및 분석		④ 사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사 ⑤ 사업 실행여건 검토(국가재정계획, 국가균형발전계획 등) ⑥ 사업에 관한 의견수렴(지역공동체, 사용자, 전문가 등 포괄적 대상)	②사업추진경위 검토 및 보완(공유재산 심의, 공유재산관리계획, 재정투융자 심사, 타당성검토 및 기본계획, 중기 지방재정계획심의 등 사업계획 절차 검토 보완) ③부지 및 주변현황 분석(대지상태, 주변 건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 등) ④시설(세부내용)에 관한 의견수렴(전문가, 사용자 등 직접적 이해당사자 등) ⑤사업부지 기초자료 작성(경계측량, 지반조사 등)
			⑦ 사업예정지 입지조건 분석 ⑧ 사업 영향성 분석	⑥각종영향평가 및 적정성 검토결과 분석(환경영향평가, 사전재해영향성 평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등)
3	유사사례 조사		⑨ 유사사업 사후평가서 조사 ⑩ 유사사업 타당성분석, 기본계획조사 ⑪ 유사사업 건축계획조사 ⑫ 유사사업 통계자료조사(사업규모, 예산 등)	⑦유사사례 비교 분석·검토(규모, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등)
4	사업규모 및 범위 검토		⑬ 법제도 검토·분석 ⑭ 단위사업 검토·분석(시설물 종류 및 규모 등)	⑧법규검토(부지 및 건축물) ⑨시설물 종류 및 규모검토 ⑩부지활용계획(시설물배치, 동선, 주차 검토, 개략계획 도면작성) ⑪공간구성계획(개략 배치, 평면, 단면, 계획도면 작성)
5	사업성 조사 분석 및 전략구상	(1) 사업성 조사 분석	⑮ 단위사업계획서 작성 ⑯ 경제성 분석(편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률(IRR, Internal Rate of Return) 등) ⑰ 재무분석(재무타당성 및 민자유치 가능성 등) ⑱ 정책적 분석(지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등)	⑫예산계획(공사비, 설계비, 감리비, 부대비용 등) ⑬예산집행구체화방안

		(2) 대안평가	⑬ 사업대안 검토 및 대안별 평가	⑭ 프로그램 대안 마련(시설물계획 및 규모, 예산, 운영방안 등)
		(3) 전략구상	⑯ 민자적격성 등 재정투입방식 검토	⑮ 설계 및 공사 일정계획
			⑰ 연차별 사업시행계획	
			⑱ 자원조달 및 집행계획	
			⑲ 발주방식검토	
			⑳ 자가진단 점검계획(사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등)	
6	사업계획 및 관리	(1) 계획(안) 작성	㉕ 사업계획안 작성(사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 자원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과 포함)	-
		(2) 운영관리 계획	㉖ 자문위원회 구성 및 추진계획	⑯ 설계지침서 작성
			㉗ 운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 계획)	⑰ 설계 및 공사 발주방식 검토
			㉘ 시설물 유지관리계획(사업전과정)	⑱ 각종 인증업무추진계획(건축에너지효율, 녹색건축인증, BF인증 등)
			㉙ 환경보전계획	⑲ 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, CM, 감리 등)
		(3) 개발방안	㉚ 운영프로그램 구상	-
		㉛ 종합적 마케팅 방향제시		
7	행정업무	㉜ 관련법에 따른 사업추진절차 이행	⑳ 설계자 선정기준 작성 및 평가	
		㉝ 부처부서간 협업체계 구축	㉑ 사전검토 및 각종 심의	
		㉞ 민원 및 이해관계자 동향 파악	㉒ 각종인증업무 추진 현황검토	
			㉓ 인허가 업무검토	
			㉔ 민원 및 이해관계자 의견수렴 동향파악	

출처: 연구진 직접작성

② 건축기획 업무 내용정리

□ 방향 및 목표설정

- 사업기획의 ‘방향 및 목표 설정’은 사업의 필요성을 검토하고 전반적인 건축물 활용 방향과 목표를 정하며, 기대효과 등을 검토하는 업무
 - (사업의 필요성 검토) 사업의 적시성, 중장기 계획과의 연계성, 기존사업과의 차별성 등 사업의 필요성을 검토하는 업무
 - (사업의 기본방향 및 목표설정) 사업의 기본방향과 목표를 설정하는 업무
 - (사업의 기대효과 검토) 사업을 통한 사회적, 문화적, 경제적 효과와 공공에 기여하는바 등을 검토하는 업무
- 설계기획의 ‘방향 및 목표설정’은 사업기획을 통해 도출한 목표를 토대로, 이후 정책 및 지역현안의 변화, 주민 요구사항 등 현실적인 요건을 고려하여 구체적인 사업 방향과 목표를 설정하는 업무

□ 현황조사 및 분석

- 사업기획의 ‘현황조사 및 분석’은 사업목적에 맞는 사업추진을 위한 기초작업으로, 물리적·사회적 환경의 여건을 조사하고 분석하는 업무

- (사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사) 사업부지 선정을 위한 부지 위치, 규모, 주변 환경, 사회적 여건, 비용 등 현지조사 업무
- (사업 실행여건 검토) 사업의 실행가능성, 정책 및 제도와의 연계성 등을 파악하기 위해 국가재정법, 국계법, 국가재정계획, 국가 균형발전계획 등 관련 법규, 상위계획 등의 주요 내용을 점검·반영하는 업무
- (사업에 관한 의견수렴) 사업방향, 목표 등의 보완, 구체화를 위해 지역 공동체, 전문가, 이용자 등을 대상으로 인터뷰, 설명회 등 광범위한 의견을 수렴하는 업무
- (사업예정지 입지조건 분석) 사업예정지의 자연환경, 입지환경, 인문환경 등의 입지 특성을 조사·분석하는 업무
- (사업 영향성 분석) 사업시행이 지역사회 및 환경에 미치는 영향 분석 업무
- **설계기획의 ‘현황조사 및 분석’**은 사업기획에 의해 확정된 대지 및 건축물에 대한 물리적·사회적 환경의 여건을 조사하고 분석하는 업무
 - (사업추진경위 검토 및 보완) 공유재산심의, 공유재산관리계획, 재정 투·융자심사, 타당성검토 및 기본계획, 중기지방재정계획심의 등 사업추진 과정에서 주요 결정내용을 검토하여 보완하는 업무³⁹⁾
 - (부지 및 주변현황 분석) 사업부지의 물리적 상태, 주변건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 여건 등을 조사·분석하는 업무. 결과적으로 공사비 상승요인 등 중요한 사업영향 인자를 도출하는 작업
 - (시설에 관한 의견수렴) 전문가 및 이용자 등을 대상으로 각종 조사, 회의 등을 실시하여 시설에 관한 요구사항 등 의견을 수렴하는 업무 (조사 방식으로는 설문조사, PDAT(DQI) 등)
 - (사업부지 기초자료 조사) 확정된 부지의 경계측량, 지반조사 등 기초자료 조사하고 관련 자료를 제공하는 업무
 - (각종 영향평가 및 조사 적정성 검토결과 분석) 환경영향평가, 사전재해 영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등 사업추진에 요구되는 적정성 검토 업무

□ 유사사례조사

- **사업기획의 ‘유사사례조사’**는 합리적인 사업범위 결정 및 예산계획 수립, 기타 각종 사업추진 관련 사안의 비교 참조, 시사점 도출을 위해 유사한 용도 및 규모의 사업사례에 대한 조사·분석 업무
 - (유사 사업 사후평가서 조사) 기존 완공 사업의 사후평가서(사업기본계획

39) 타당성조사 용역대상 사업에 해당하지 않더라도 공유재산관리계획 지자체 의회 심의 시 합리적인 사업추진을 위해 전문기관의 타당성조사 용역 추진하도록 주문하는 경우가 있음

내용 및 성과 및 문제점, 만족도 등) 조사업무

- (유사사업 타당성분석 및 기본계획조사) 사업기본 계획 내용 및 타당성 분석 등에 관한 사항의 조사업무
- (유사사업 건축계획조사) 국내외 선진 사례조사 및 종합분석 등을 통해 부지현황, 공간 및 프로그램 등 건축계획의 시사점 조사업무
- (유사사업 통계자료조사) 사업규모, 예산(공사비, 설계비, 기타부대비)등 각종 직·간접적 통계자료 조사 업무
- 설계기획의 '유사사례조사'는 확정된 부지 및 건축물⁴⁰⁾에 한정하여 면적, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등에 관한 유사한 사례를 조사하고 시사점을 도출하는 작업

□ 사업규모 분석 및 범위 검토

- 사업기획의 '사업규모 분석 및 범위 검토'는 사업계획을 위한 각종 법제도 검토, 시설물 종류와 규모 등에 관한 적정성 검토 업무
 - (법제도 검토·분석) 사업부지, 용도, 예산, 절차 등에 대한 관련 법제도 주요 규정 및 주안점 검토·분석
 - (단위사업 검토·분석) 사업 목적, 수요, 부지 규모, 투입 가능 예산 추정 등을 통한 사업의 종류 및 규모를 검토하고 분석하는 업무
- 설계기획의 '사업규모 분석 및 범위 검토'는 확정된 부지 및 건축물에 대한 법규검토, 시설물 계획, 공간구성계획 등 전반적인 계획 업무
 - (법규검토) 부지 및 건축물에 대한 법규 조사·분석과, 상위계획(도시계획 현황, 도시계획 변경 필요 여부 등) 현황검토 및 분석 업무
 - (시설물 종류 및 규모검토) 개략적인 건축물의 면적 및 높이 등에 관한 규모계획, 공간 및 시설계획에 관한 업무
 - (부지활용계획) 사업 부지의 개략적인 외부공간계획 업무
 - (공간구성계획) 개략적인 건축물 평면·단면 계획 업무

□ 사업성 조사·분석 및 전략구상

- 사업기획의 '사업성 조사·분석 및 전략구상'은 사업에 따른 지역사회의 영향, 사업성을 비용편익 및 정책 편익의 측면에서 조사·분석·평가하고 발전적인 전략을 구상하는 업무
 - (단위사업계획서 작성) 사업성 분석을 위한 단위사업(세부사업)의 계획서를 작성하는 업무
 - (경제성분석) 편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치

40) 리모델링 사업 시에는 사업대상이 부지가 아닌 건축물이 됨

(NPV, Net Present Value), 내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return) 등 경제적 가치를 측정하여 사회적 편익 비용 분석하는 업무

- (재무분석) 사업의 실 사업비용, 운영비용, 운영수입 등을 추정하여 재무적 수익성과 타당성 검토하는 업무
- (정책적 분석) 지역낙후도 평가, 지역균형발전, 지역경제 파급효과, 관련 계획과의 정합성 등 사업 타당성을 종합하여 정책적 실효성을 검토하는 업무
- (사업대안 검토 및 대안별 평가) 사업성 제고에 유리한 방안 선정을 위해 대안을 수립하고 비교 검토, 평가하는 업무 (신축 또는 리모델링 등 건축방식에 대한 비교 검토도 포함)
- (민자적격성 등 재정투입방식 검토) 사업목적, 입지, 공공의 재정여건, 향후 시설활용성 등을 고려하여 민간 자본 투입 가능 여부를 검토하는 업무
- (연차별 사업시행계획) 중장기 로드맵에 따른 사업추진 계획 업무
- (재원조달 및 집행계획) 사업 시행을 위한 재정투자심사, 정부 등 재원조달 지원 방안, 단계별 예산집행계획 마련 업무
- (발주방식 검토) 설계 및 공사의 적정 발주방식을 검토하는 업무
- (자가진단점검계획) 사업전략, 발주기관의 사업 철학, 시설 프로그램, 빌딩, 시설장비조달전략, 사업관리방식, 사업집행계획 등의 내용을 종합적으로 자체적으로 점검하는 업무⁴¹⁾
- 설계기획의 ‘사업성 조사·분석 및 전략구상’은 사업성 제고를 위한 예산집행과 사업일정에 관한 구체화 방안을 수립하는 업무
 - (예산계획) 공사비, 설계비, 감리비, 각종 부대비용(인증비용 포함) 등의 예산계획 업무. 예산확보가 불투명한 경우 사업시행 여부를 재검토하고 예산이 부족한 사업은 추가확보, 또는 사업규모 축소, 공사비 절감 등의 대안을 마련하는 업무
 - (예산집행구체화방안) 미확보 재원에 대한 대처 방안, 사업일정계획에 따라 예산집행일정 조정 등 재원조달방안 및 예산집행계획 방안을 구체화하는 업무
 - (설계 및 공사 일정계획) 설계공모기간, 설계기간, 공사기간 등 설계 및 공사항후 일정계획을 검토하는 업무

□ 사업계획 및 관리

- 사업기획의 ‘사업계획 및 관리’는 사업의 전반적인 계획내용을 종합적으로 작성하고 추후 시설운영을 위한 관리계획을 수립하는 업무

41) 미국 Building PDRI 지표 참고(사업진단기준(사업전략, 발주기관의 사업철학, 사업필요조건), 디자인기준(사이트 정보, 시설 프로그램, 빌딩, 디자인 파라미터, 시설장비), 사업수행방식(조달전략, 최종성과물 정의, 사업관리방식, 사업집행계획)등)

- (최종 사업계획안 작성) 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업 추진체계, 자원조달방식, 사전용역 수행여부, 사업기대효과 등을 종합하여 계획서를 작성하는 업무
- (사업추진, 시설운영, 유지관리 계획) 사업 추진체계 구축(조직, 인력), 운영 방식(직영, 위탁), 운영전략(프로그램, 전략적 마케팅) 등 사업 전 과정에 걸친 관리 방안을 마련하고 계획하는 업무
- (환경보전계획) 환경영향 평가 등을 반영한 환경보전 계획 업무
- (운영프로그램 구상) 사업 완료 후 시설물 내부 프로그램 기획 및 지속적 활용에 관한 계획 방향 구상
- (종합적 마케팅 방향 제시) 사업 목적에 부합하고 활용성 및 경제성 제고를 위한 (홍보)구상 업무
- 설계기획의 ‘사업계획 및 관리’는 설계(발주)를 위한 전반적인 계획을 종합하여 작성하고 사업관리의 적정성을 검토하는 업무
 - (설계지침서 작성) 용역대상 및 범위, 계약조건, 설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념, 공간프로그램, 운영프로그램, 공사 관련 예산서 작성 등의 전반적인 내용을 종합하여 작성하는 업무
 - (설계 및 공사발주방식 검토) 설계공모운영 및 심사위원 선정검토 등 설계 발주방식 결정 및 적정성 검토, 공사 입·낙찰방식 등에 관한 계획업무
 - (각종 인증업무 추진계획) 건축물에너지효율등급, 지능형건축물 인증, 초고속 정보통신 건물 인증, 장애물 없는 생활환경인증, 신재생에너지 의무화 등 각종 인증 관련 계획과 절차를 검토하는 업무
 - (설계 및 공사 관리 계획) 설계 및 공사과정 중 품질 유지를 위한 관리 계획

□ 행정업무

- 사업기획의 ‘행정업무’는 사업추진 시 발생하는 각종 행정절차 이행, 부처·부서 간 협업, 민원 및 이해관계자 동향 파악 등의 업무
- 설계기획의 ‘행정업무’는 원활한 사업 실행을 위한 행정 업무로 설계 발주 및 평가, 사전검토 및 각종 심의, 각종인증업무 추진, 인허가, 민원 및 이해관계자 의견을 수렴하는 업무

③ 전문가 의견수렴 및 반영사항

- 1차로 설정한 건축기획 업무범위를 토대로 건축기획 관련 업무를 수행한 경험이 있는 건축사, 교수, 공무원 등 전문가 의견을 수렴하여 건축기획 업무 범위를 보완함

- 이를 위해 2017년 5월부터 8월까지 총 8차에 걸쳐 관련분야 전문가 자문 회의를 추진
- 건축기획 업무 항목별 주요의견은 [표 4-2]과 같음

[표 4-2] 전문가 의견수렴사항 종합

항목	의견사항	
1 방향 및 목표설정	- 사업의 필요성 및 목적, 기본방향뿐만 아니라 업무의 내용이 세분화 될 필요가 있고 현황조사 및 분석, 유사사례조사, 건축물 규모분석, 사업성 조사·분석 및 전략구상, 사업계획 및 관리, 행정업무에 관한 개략적 내용을 포함한 항목 추가 필요	관련부처/ 제3의 업무 (기획자 등) 가능
2 현황조사 및 분석	- 이해당사자들의 협의 및 민원 해소(주민소통)를 위한 조사·분석 필요 - 측량도면(현황, 지형레벨, 지장물 포함) 제공시 효율적인 설계 및 예산 계획 가능	건축사 업무
3 유사사례조사	- 과거 실행문제점, 과거 유사 규모/예산/실행내역 에 관한 통계자료 작성 필요	건축사 업무
4 사업규모분석 및 범위 검토	- 현황조사 및 분석의 법규 및 상위 계획 관련 항목과 중복 - 설계지침서, 규모검토서 항목 이동	건축사 업무
5 사업성 조사·분석 및 전략구상	- 경제성 분석, 재무성분석 등 타당성 조사는 기획업무로서 중요도도 낮고 추후 관련 전문가를 통해 추진할 필요 - 전문가를 통한 사업의 예산 추정, 공모기간, 사업의 규모 등 포함한 적정예산 편성 필요	건축사 업무 /제 3의 업무 (엔지니어링 업체 등)
6 사업계획 및 관리	- 관련부처와 건축사의 협업이 필요한 단계 - 기획단계에서 설계, 시공단계까지의 사업 전 과정에 아우르는 유지 관리계획 항목 필요 - '사업규모분석 및 범위 검토' 항목과 중복된 업무는 항목 조정이 필요 (예: 설계지침서, 종합분석 등)	관련부처/ 건축사 업무
7 행정업무	- 법규에서 정해진 업무의 실제 사업의 진행 과정에 필요한 사항 등 사업업무를 관련부처와의 공유 - 대관업무도 포함한 설계기간 등 산정(예: 보통 설계기간보다 대관 업무 대응에 많은 시간이 소요되고 사업을 지연시키는 계기가 됨, 이에 따라 각종 추가 설계비들이 발생됨(예: 보증보험 연장 등)	건축사 업무

출처: 전문가 자문회의 결과를 토대로 연구진 직접작성

④ 사업규모에 따른 기획업무 범위 구분

- 전문가 의견수렴을 통해 보완한 건축기획은 사업규모에 따라 그 실행범위를 다르게 적용해야 함
 - 사업의 특성, 규모, 용도 등에 따라 건축기획업무 범위의 구분이 달라 사업 발주방식도 다양하게 적용가능
 - 특히 소규모 건축에 대한 기획업무 이행요구와 필요인식이 높아지면서 발주사례가 늘어나는 추세
 - 2014년 기준 공공발주사업의 80%이상(2014년 기준)이 수의계약으로 진행되는 사례가 많고 실제 소규모 설계시장에서도 건축기획 업무가 필요한 상황⁴²⁾

- 현행 법령에서 예산을 통한 사업규모 구분은 크게 500억 이상, 40억 이상, 설계비 2.1억 이상으로 구분
 - 이를 기준으로 사업비 500억 이상을 대규모, 40억 이상을 중규모, 40억 미만을 소규모로 설정함

[표 4-3] 현행법에 따른 사업규모 구분

사업비	설계비	근거법
500억 이상 (국가재정규모 300억 이상 포함)	-	「국가재정법」 제38조, 시행령 제13조 「건설기술 진흥법」 제47조, 시행령 제81조 「지방재정법 시행령」 제41조
40억 이상	-	「지방재정법」 제37조
-	2.1억 이상	「건축서비스산업 진흥법」 제23조
-	0.5억 이하	「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제25조
-	0.2억 이하	「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제25조

출처: 연구진 직접작성

- 사업비 40억 이상 중·대규모 사업의 경우 건축기획 업무단계를 관련 법·제도를 통해 규정하여 시행하고 있음. 그러나 사업비 40억 미만 사업은 건축기획 업무의 관련 법·제도적 규정이 부재한 상황임
 - (중·대규모사업) 설계비 2.1억 이상의 중·대규모 사업은 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 사업계획 사전검토서를 의무적으로 제출하도록 규정하고 있어 사업기획과 설계기획의 분리수행이 가능함
 - (소규모사업) 설계비 1억 미만의 소규모 사업의 경우 별도의 관련 법·제도적 규정이 부재한 상황이며 건축기획 업무범위를 사업기획과 설계기획의 세부 항목을 조정하여 설정할 필요
- 이러한 사업규모에 따라 건축기획 업무범위를 사업기획과 설계기획 '단계별 분리발주', '사업기획과 설계기획 일괄 수행', '설계기획(일부 사업기획 포함) 수행' 3개 유형으로 구분
 - 사업규모, 사업의 난이도 및 복잡성, 대지 확정 등 사업요인에 따라 건축기획 업무범위를 유연하게 적용 필요

[표 4-4] 사업규모에 따른 건축기획 업무 범위 설정

구분	건축기획의 업무범위	유형
대규모(사업비 500억 이상)	사업기획+설계기획 단계별 구분(분리발주)	Ⅰ
중규모(사업비 40억~500억 이상)		
소규모(사업비 40억 미만)	사업기획과 설계기획 일괄 수행	Ⅱ
	설계기획 수행(일부 사업기획 포함)	Ⅲ

출처: 연구진 직접작성

42) '숫자로 보는 공공건축 2015'에 따르면 수의계약(83%, 5,724건)으로 건축설계 발주(2014년 현황), 2014년 국가단위 공공건축 설계계약 건수는 6,927건, 총 계약금액 4,495억이며 그 중 1억 미만 설계 건수가 6,208건으로 89%에 달함 (출처: 국가공공건축지원센터(2015), 「숫자로 보는 공공건축 2015」, 건축도사공간연구소, p25)

- 소규모 사업 유형 II, III의 건축기획은 설계기획을 중심으로, 사업 특수성에 따라 사업기획 업무 세부 항목을 추가 구성(표4-4)

[표 4-5] 건축기획 업무범위 1차안

no	분류	세분류	사업기획 업무내용	설계기획 업무내용
1	방향 및 목표설정		① 사업의 필요성 검토 ② 사업의 기본방향 및 목표 설정 ③ 사업의 기대효과 검토	①사업의 목적 검토 및 보완(정책 및 지역사회 요구사항 검토 등)
2	현황조사 및 분석		④ 사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사 ⑤ 사업 실행여건 검토(국가재정계획, 국가균형발전계획 등) ⑥ 사업에 관한 의견수렴(지역공동체, 사용자, 전문가 등 포괄적 대상)	②사업추진경위 검토 및 보완(공유재산 심의, 공유재산관리계획, 재정 투융자심사, 타당성검토 및 기본계획, 중기지방재정계획심의 등 사업계획 절차 검토 보완) ③부지 및 주변현황 분석(대지상태, 주변 건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 등) ④시설(세부내용)에 관한 의견수렴(전문가, 사용자, 직접적 이해당사자 등) ⑤사업부지 기초자료 작성(경계측량, 지반조사 등)
			⑦ 사업예정지 입지조건 분석 ⑧ 사업 영향성 분석	⑥각종영향평가 및 적정성 검토결과 분석(환경영향평가, 사전재해영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등)
3	유사사례 조사		⑨ 유사사업 사업평가서 조사 ⑩ 유사사업 타당성분석, 기본계획조사 ⑪ 유사사업 건축계획조사 ⑫ 유사사업 통계자료조사(사업규모, 예산 등)	⑦유사사례 비교 분석·검토(규모, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등)
4	사업규모 및 범위검토		⑬ 법제도 검토·분석 ⑭ 단위사업 검토·분석(시설물 종류 및 규모 등)	⑧법규검토(부지 및 건축물) ⑨시설물 종류 및 규모검토 ⑩부지활용계획(시설물배치, 동선, 주차검토, 개략계획 도면작성) ⑪공간구성계획(개략, 배치, 평면, 단면, 계획도면 작성)
5	사업성 조사 분석 및 전략구상	(1) 사업성 조사분석	⑮ 단위사업계획서 작성 ⑯ 경제성 분석(편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률(IRR, Internal Rate of Return) 등) ⑰ 재무분석(재무타당성 및 민자유치 가능성 등) ⑱ 정책적 분석(지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등)	⑫예산계획(공사비, 설계비, 감리비, 부대비용 등) ⑬예산집행구체화방안
		(2) 대안평가	⑲ 사업대안 검토 및 대안별 평가	⑭프로그램 대안 마련(시설물계획 및 규모, 예산, 운영방안 등)
		(3) 전략구상	⑳ 민자적격성 등 재정투입방식 검토 ㉑ 연차별 사업시행계획 ㉒ 재원조달 및 집행계획 ㉓ 발주방식검토 ㉔ 자가진단 점검계획(사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등)	⑮설계 및 공사 일정계획
6	사업계획 및 관리	(1) 계획(안) 작성	㉕ 사업계획안 작성(사업의 목적, 추진 경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진 체계, 재원조달방식, 사전용역 수행 여부, 사업기대효과 포함)	-

	(2) 운영관리 계획	②⑥ 자문위원회 구성 및 추진계획 ②⑦ 운영형태(직영/법인/위탁), 조직 및 인력, 계획) ②⑧ 시설물 유지관리계획(사업전과정) ②⑨ 환경보전계획	①⑥ 설계지침서 작성 ①⑦ 설계 및 공사 발주방식 검토 ①⑧ 각종 인증업무추진계획(건축에너지 효율, 녹색건축인증, BF인증 등) ①⑨ 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, CM, 감리 등)
	(3) 개발방안	③① 운영프로그램 구상 ③② 종합적 마케팅 방향제시	-
7	행정업무	③③ 관련법에 따른 사업추진절차 이행 ③④ 부처부서간 협업체계 구축 ③⑤ 민원 및 이해관계자 동향 파악	②⑩ 설계자 선정기준 작성 및 평가 ②⑪ 사전검토 및 각종 심의 ②⑫ 각종인증업무 추진 현황검토 ②⑬ 인허가 업무검토 ②⑭ 민원 및 이해관계자 의견수렴 동향파악

출처: 연구진 직접작성

사업유형 II, III의 건축기획 업무

2) 대가기준 설정을 위한 설문조사

① 설문 조사 대상 및 내용

□ 설문대상

- 건축기획 업무 수행실태 및 건축기획 업무범위에 따른 적정 대가기준(안) 마련을 위하여 건축기획 용역을 수행한 경험이 있는 건축사사무소를 대상으로 2017년 9월 27일~2017년 10월 13일 7일간 설문조사 실시
 - 조사대상은 민간부문의 건축사사무소를 대상으로 중규모이상 건축사사무소와 신진건축사를 포함한 소규모 건축사사무소 총35개 업체 대상
 - 이 중 26개 업체의 설문조사 결과지를 회신(약 74%)

[표 4-6] 설문대상자

구분	업체	참여인원
중규모 이상	해안건축, 정림건축, 동우건축, 기용건축, 범건축, 나우동인, 토문엔지니어링, 건양기술공사 등	20인
소규모 건축사사무소 (신진건축사포함)	H&H디자인그룹, 기단건축, 세이브건축사사무소, 제이하우스, 더건축, 엔진포스 건축사사무소, 주)종합건축사사무소 시담 등	15인

□ 설문내용

- 설문문항은 기본문항, 건축기획업무 수행실태, 건축기획 대가 산정으로 구분하고 건축기획 업무범위 및 대가 산정에 관한 의견수렴 실시
 - 건축기획 현황 실태 파악을 위해 건축사사무소 내 건축기획 담당부서 또는 팀 구성여부, 건축기획업무 수행기간, 법적계약 체결 방식, 평균용역비 등 3개 부문 11개 문항으로 구성
 - 건축기획의 적정 대가기준을 산정하기 위해 건축기획 업무범위에 따른 산출내역서 작성 요청

[표 4-7] 설문문항

구분	내용
기본문항	설계경력 건축기획 용역 참여 건수
건축기획 업무 수행실태	건축기획 업무 담당부서 또는 팀 구성여부 건축기획 업무 수행기간 건축기획 법적계약(계약방식, 대가기준 산정) 건축기획 업무의 평균용역비
건축기획 대가 산정	건축기획 업무범위의 적합한 대가 산정 공사비 요율방식의 건축설계용역비 사업기획, 설계기획 산출내역서 작성(사업기획 업무범위 체크 포함)
기타의견	그 밖의 기타 의견

출처: 연구진 직접작성

② 설문 조사 방식 : 대가 산정 시뮬레이션

- 건축기획의 적절한 대가 산정을 위해 예시된 사례를 토대로 건축기획 업무 범위를 적용한 사업기획과 설계기획의 산출내역서⁴³⁾ 작성
- 기존 초등학교 또는 부지를 활용한 ‘평생학습시설 기획용역’ 대가 시뮬레이션 실시
- 사업부지가 미확정된 경우, 사업기획과 설계기획의 업무범위를 토대로 산출내역서 작성하고 발주처가 대상지를 미리 선정한 경우에 대한 사업기획 산출내역서를 추가 작성하도록 요청

■ 예시

- 과업명: 금천구 평생학습시설 건축기획용역
- 과업대상지: 서울시 금천구 기존 초등학교 18개 중 1개소 선정
- ※ 금천구 평생학습시설
어린이, 청소년, 어르신 등 모든 세대가 문턱 없이 찾아 다양한 평생학습 프로그램을 이용할 수 있는 복합 공간
- 과업기간: 계약일로부터 3개월
- 과업내용
금천구 평생학습시설 조성을 위한 건축기획(사업기획+설계기획) 전반의 업무
- ※ 사업대상지(1개소) 및 건축방식(신축, 리모델링 등)은 설계자가 결정하여 제시하며 해당 내용을 토대로 건축 기획안을 제시함. 대상선정은 인구 및 가구현황, 시설 노후도 등의 분석을 통해 결정
- 성과품: 건축기획 연구보고서
모든 자료는 A4(210*297mm)양식으로 작성
보고서 내용 및 편집은 개조식 작성하여 간결하고 명확하게 표현하며 필요한 도면 및 표를 포함

- 건축기획 업무에 따라 투입된 실제 인원수와 일수에 따라 직접인건비와 직접경비, 제경비, 창작 및 기술료와 부가가치세를 합산하여 실비정액가산 방식으로 설계비를 산정⁴⁴⁾

43) 2016년 서울특별시건축사회 기획설계 등록제 시행지침서 (['설계용역비내역산정표'](http://www.sira.or.kr/(검색일:2017.09.01)) 참고)

44) 직접인건비, 제경비, 창작 및 기술료 용어를 정의하면 다음과 같음
- 직접인건비는 당해업무에 직접 종사하는 건축사 등의 인건비로서 투입된 인원수에 노임단가를 곱하여 계산함이 경우 등급별 노임단가에는 기본급, 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금, 회사가 부담하는 산업재해 보상보험료 등을 포함하며, 노임단가는 엔지니어링기술 진흥법 제12조의 규정에 따라서 설립한 한국엔지니어링진

③ 설문 조사 결과

□ 일반사항(건축기획 업무 수행실태)

- (기본문항) 설문응답자는 최소 10년 이상 설계 경력자로, 이중 다수는 20년 이상 설계경력 및 건축기획 용역에 최소 5건 이상 수행 경험이 있는 건축사로 나타남

[표 4-8] 설계경력 및 용역건수

구분	설계경력					합계
	3년 미만	3년 이상~5년 미만	5년 이상~10년 미만	10년 이상~20년 미만	20년 이상	
계(건)	-	-	-	8	18	26
비율(%)	-	-	-	31%	69%	100%
구분	용역건수					합계
	1건	2건	3건	4건	5건 이상	
계(건)	1	1	-	-	23	25
비율(%)	4%	4%	-	-	92%	100%

응답자 26명 중 용역건수 항목 1명 누락

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획업무 부서) 건축기획업무는 대다수 건축설계팀에서 자체적으로 수행하거나 전문용역 업체 외주 및 전문가 협업으로 건축기획 업무를 수행하는 것으로 나타남. 별도의 기획업무 전담부서를 운영하는 업체는 2개소 인 것으로 조사됨

[표 4-9] 건축기획 업무부서

(중복선택)

구분	건축기획 업무부서				합계
	건축기획 업무부서	건축설계팀 자체 수행	전문용역 업체 외주	전문가 협업	
계(건)	2	22	17	2	43
비율(%)	5%	51%	39%	5%	100%

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획 수행기간) 설계비 1억 미만인 소규모 사업의 경우 건축기획 수행 기간은 2주 미만에서 1개월이며 설계비 2.1억 이하 사업인 중규모 사업은 2주 이상에서 3개월 미만으로 조사됨
 - 소규모 사업의 경우 건축기획 업무를 수행하는 기간은 2주 미만이 17개 업체로 가장 높게 나타났으며, 2주 이상 1개월 미만 5개 업체, 3개월 이상 6개월 미만 2개 업체의 순으로 나타남

홍협회가 통계법에 따라서 조사·공표한 가격으로 하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술사의 노임단가에 준함. 직접경비는 당해업무 수행에 필요한 여비(건축주의 여비는 제외함), 특수자료비(특허, 노하우 등의 사용료), 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 관계 전문기술자에 대한 자문비 현장 운영경비(직접인건비에 포함되지 아니한 보조요원의 급여)와 현장사무실의 운영비를 말함)등으로서 그 실제 소요비용을 말함

- 제경비는 직접비에 포함되지 아니하는 비용으로서 간접비를 말하며, 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상각비, 신문반비, 회의비, 공과금, 운영활동비용 등을 포함한 것으로써 직접인건비의 110%부터 120%까지로 계산함

- 창작 및 기술료는 건축물과 공간환경의 질적 향상을 위한 종합기획 및 창작, 건축사가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로써, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%부터 40%까지로 함(출처: '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제 18조 조항 직접인용)

- 중규모 사업의 경우 2주 이상 1개월 미만 2개 업체로 가장 높게 나타났으며, 2주 미만이 17개 업체, 1개월 이상 3개월 미만 1개 업체, 3개월 이상 6개월 미만 1개 업체 순으로 나타남

[표 4-10] 수행기간

구분		수행기간				
		2주미만	2주~1개월	1개월~3개월	3개월~6개월	6개월이상
소규모	계(건)	17	5	1	2	-
	비율(%)	68%	20%	50%	8%	-
중규모	계(건)	2	17	4	2	1
	비율(%)	7.7%	65.4%	15.4%	7.7%	3.8%
총합계		19	19	5	4	1

※ 소규모사업은 설계비 1억 미만 사업, 중규모 사업은 설계비 2.1억 이하 사업 임

응답자 26명 중 1명 누락

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획 계약형태)건축기획 용역을 법적계약 체결없이 용역계약에 포함하여 진행하거나 구두계약 등의 형태로 진행하는 경우가 21개 업체이며 법적 계약으로 진행된 사례는 5개 업체 임
- 법적계약 없이 체결하는 경우가 대다수이며 설계업무 계약을 전제로 수행하여 설계업무계약이 체결되지 않을 경우 최소비용만 청구 경우도 있음

[표 4-11] 계약형태

구분	계약형태			
	법적계약	미계약 수행	기타(혼용포함)	합계
계(건)	5	12	9	26
비율(%)	19.2%	46.2%	34.6%	100%

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획 업무실행) 건축기획 업무수행 또는 계약체결 시 대가를 건당 보수를 받는 업체가 가장 많고 이 중 규모별 3개 업체, 단순건당 2개 업체, 건물 유형별 1건으로 나타남
- 또한 실비정산방식은 8개 업체, 설계용역비에 대한 비율 건당 3개 업체 순으로 나타남
- 일반적으로 행정기관 예산에 맞춰 수행하거나 수의계약금액 범위 내 혹은 엔지니어링 대가에 따른 제안서 입찰에 맞춰 진행되기도 함

[표 4-12] 계약에 대한 대가 산정

구분	대가 산정				
	건당보수	설계용역비에 대한 비율	실비정산	기타	합계
계(건)	8	3	8	5	24
비율(%)	33.3%	12.5%	33.3%	20.9%	100%

응답자 26명 중 2명 누락

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획 업무실행) 현행 건축기획 용역의 평균 용역비는 2천만원으로 이는 설계비의 약 8.9% 수준임. 하지만 일부는 설계용역비에 포함하여 별도의 기획용역비를 받지 못하고 있는 상황도 많이 발생⁴⁵⁾

- 소규모 건축물은 설계용역비 최고 1억에서 최저 2천만원, 기획용역비는 평균 770만원으로 설계비의 약 12%로 나타남
- 중대규모 건축물은 설계용역비 최고 34억에서 최저 2.3억원의 분포로 나타나며 기획 용역비는 평균 3,700만원으로 설계비의 3% 수준으로 나타남

[표 4-13] 건축기획 용역비 현황

사업명	규모			설계비에 대한비율
	공사비	설계비	기획 용역비	비율(%)
1 00타운하우스 개발계획	200억원	10억원	0.2억원	2
2 00컨벤션센터 증축	253억원	-	0.16억원	-
3 00기념관	1041억원	34억원	2억원	5.9
4 00동주민센터 증축	11억원	1억원	0.2억원	20
5 00연구소	800억원	15억원	0.3억원	2
6 00박물관	200억원	-	0.1억원	-
7 00자동차전시장	1000억원	-	0.2억원	-
8 00주민자치센터	48억원	2.3억원	-	(설계비에 포함)
9 00근린생활시설	6억원	6천만원	0.1억원	16.7
10 00종교시설	-	5천만원	0.02억원	4
11 00오피스텔	80억원	3억원	0.03억원	10
12 00복합쇼핑몰	4000억원	30억원	0.3억원	1
13 00동주민센터 증축	11억원	1억원	0.2억원	20
14 00주차빌딩	200억원	1.98억원	-	(설계비에 포함)
15 00도시형생활주택	20억원	1억원	0.02억원	2
16 00주상복합	-	20억원	0.2억원	1
17 00사무연구동	50억원	-	0.2억원	-
18 00오피스텔	-	1.4억원	0.015억원	1.1
19 00근린생활시설 리모델링	-	0.15억원	0.03억원	20
20 00종교시설	-	0.5억원	0.02억원	4
21 00근린생활시설	6억원	0.6억원	0.1억원	16.7
22 00타운하우스 개발계획	200억원	10억원	0.2억원	2
23 00일반상가주택	3억원	0.3억원	0.02~0.03억원	10
24 00주거복합	5억원	0.25억원	0.015억원	6
25 00근린생활시설 주택	15억원	0.78억원	0.04억원	5.1
26 00공공시설	10~20억원	0.78억원	0.22억원	28.2
평균		6억원	0.22억원	8.9

※본 표는 설문조사를 통해 수행하신 건축기획 용역비를 개략적으로 물어본 항목을 정리 분석한 것으로 오차 발생 가능함

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (건축기획 대가기준) 건축기획 업무에 적합한 대가 산정 방식은 대다수 실비정액가산방식이 적정하다고 응답함. 공사비요율방식이 적정하다고 응답도 3개 업체로 나타남
 - 공사비 요율 방식의 경우 건축기획 업무의 대가는 건축설계 용역비의 0.1~30%로 나타났고 평균 3.9~7.6%로 적정수준이라고 생각(최저 0.1~1%, 최고 20~30% 제외 산술평균)
 - 그 밖의 건축기획업무의 적정 대가기준 산정에 있어 요구되는 성과품에 따른 수준 조정, 사업의 특수성, 사업규모 등 대가 산정 방식 의견 제시

45) 건축기획업무의 수행에 따른 별도대가 사례의 평균분석임

[표 4-14] 적정한 대가 산정 방식

구분	대가 산정 방식			
	공사비요율방식	실비정액가산방식	기타	합계
계(건)	3	19	4	26
비율(%)	11.5%	73.1%	15.4%	100%

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

□ 사업기획의 대가 산정 조사결과

- 사업기획의 업무범위 중 건축사가 해야 하는 업무범위를 포함하여 부지가 확정되지 않은 경우와 부지가 확정된 경우로 구분하고 산출내역서 요청
 - 조건1) 사업기획 업무범위에 따른 구분⁴⁶⁾
 - ⇒ 사업기획의 업무범위를 1~7항목과 1~4항목의 업무 수행을 기준으로 2가지 유형 구분
 - 조건2) 사업기획 단계의 부지 확정 여부에 따른 구분
 - ⇒ 부지 미확정 및 부지 확정 조건에 따른 유형 구분

[표 4-15] 건축기획 업무범위 설정

구분	조건 1(사업기획 구분)		
		사업기획(1~7항목 수행)	사업기획(5번 항목 미수행)
조건2	부지 미확정	유형 I	유형 III
(부지조건)	부지확정	유형 II	유형 IV

출처: 연구진 직접작성

- 유형 I 은 부지 미확정 조건에서 사업기획 7개 항목 34개 세부내용에 선택 수행한 유형
- 유형 II은 부지가 확정된 조건에서 사업기획 7개 항목 34개 세부내용에 선택 수행한 유형
- 유형 III은 부지 미확정 조건에서 사업기획의 사업타당성 항목을 제외한 6개 항목 24개 세부항목에 선택 수행한 유형
- 유형 IV은 부지가 확정된 조건에서 사업기획의 사업타당성 항목을 제외한 6개 항목 24개 세부항목에 선택 수행한 유형
- 이러한 4가지의 유형의 기획용역비는 유형 I, 유형 II, 유형 III, 유형 IV 순으로 높게 나타남
 - (업무량) 사업기획의 업무량은 고급건축사보를 기준⁴⁷⁾으로 유형 I 은 28.10인·일, 유형 II은 28.40인·일, 유형 III은 20.67인·일, 유형 IV은 20.67인·일로 나타남
 - (직접인건비) 유형 I 의 경우 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 2,928만원, 유형 III은 2,603만원, 유형 II은 1,533만원, 유형 IV은 1,279만원 순으로 나타남

46) 업무의 구분은 설문조사에서 건축사의 업무수행 가능 항목을 토대로 분석하여 구분

47) 투입인력량을 동일한 조건에서 비교검토하기 위해 각 응답자의 투입인력량을 고급건축사보 기준으로 환산

[표 4-16] 유형별 사업기획 업무량 및 인건비

(단위: 원)

구분	건축사	건축사보				합계
		특급	고급	중급	초급	
노임단가(원)	351,417	270,333	219,469	194,687	152,187	
유형 I	인	1	1	1	1	-
	일수	15.73	13.44	28.10	40.49	44.13
	업무량	15.73인·일	13.44인·일	28.10인·일	40.49인·일	44.13인·일
	인건비	5,528,344	3,634,477	6,167,079	7,882,660	6,715,674
유형 II	인	1	1	1	1	-
	일수	14.33	9.86	28.40	36.54	32.73
	업무량	14.33인·일	9.86인·일	28.40인·일	36.54인·일	32.73인·일
	인건비	5,036,977	2,664,282	6,232,920	7,114,728	4,980,991
유형 III	인	1	1	1	1	-
	일수	11	-	20.67	17.33	23.33
	업무량	11인·일	-	20.67인·일	17.33인·일	23.33인·일
	인건비	3,865,587	-	4,535,693	3,374,575	3,551,030
유형 IV	인	1	1	1	1	-
	일수	7.20	-	20.67	20	12
	업무량	7.20인·일	-	20.67인·일	20인·일	12인·일
	인건비	2,530,202	-	4,535,693	3,893,740	1,826,244

최대값·최소값 제외한 산술평균 값

출처: 노임단가는 2016년 엔지니어링 업체 임금실태조사결과 공표, 한국엔지니어링 협회 정책연구실-270호(2016.12.15.) 직접인용 및 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- (직접경비) 직접경비는 유형 I의 경우 최소 150만원~최고 5,419만원이며, 최대값·최소값을 제외한 산술평균 1,022만원이고 유형 II는 695만원, 유형 III은 293만원, 유형 IV는 282만원 임
- (간접비) 간접비는 제경비와 기술료로 분류되는데 유형 I의 제경비는 최대값·최소값을 제외한 산술평균 3,396만원, 유형 II는 2,639만원, 유형 III은 1,438만원, 유형 IV는 1045만원 순 임. 기술료의 경우 유형 I은 최대값·최소값을 제외한 산술평균 1,789만원이며 유형 II는 1,316만원, 유형 III은 1,324만원, 유형 IV는 539만원 임
- (공과 잡비 및 기업이윤) 공과잡비는 최대값·최소값을 제외한 산술평균 246만원이며 일부 제경비에 포함하여 산정함. 기업이윤은 평균적으로 5%~10%로 산정하고 최대값·최소값을 제외한 산술평균 2,487만원 임

[표 4-17] 유형별 사업기획 대가

(단위: 원)

구분	사업기획			
	유형 I	유형 II	유형 III	유형 IV
직접인건비	29,928,234	26,029,898	15,326,885	12,785,879
직접경비	10,218,683	6,945,215	2,933,333	2,824,953
간접비	제경비	33,957,165	26,385,551	14,380,883
	기술료	17,892,785	13,155,746	13,241,172
공과잡비	3,020,021	2,264,582	3,053,358	1,522,391
기업이윤	9,425,892	7,531,118	4,428,560	3,829,001
합계	104,442,780	82,312,110	53,364,191	37,108,937

최대값·최소값 제외한 산술평균 값

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

- 사업기획 유형 I의 대가는 10,443만원, 유형II는 8,231만원, 유형 III은 5,336만원, 유형 IV는 3,711만원 순으로 나타났으며 사업기획 단계의 부지 확정 조건에 따라 약 2천만원정도 차이가 있음

□ 설계기획 대가 산정 조사결과

- 설계기획 업무 대가의 경우, 직접인건비는 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 2,924만원이며 직접비와 간접비는 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 7,763만원으로 나타남. 따라서 설계기획의 업무대가는 8,721만원 임
- (업무량) 건축사의 인·일수는 15.91인·일, 특급 건축사보 8.33인·일, 고급 건축사보 31.91인·일, 중급 건축사보 41.37인·일, 초급 건축사보 41.64인·일로 나타남
- (직접인건비) 건축사의 경우 559만원, 특급 건축사보 225만원, 고급 건축사보 700만원, 중급 건축사보 805만원, 초급 건축사보 634만원으로 나타남
- (직접경비) 직접경비는 최소 50만원~최고 5,000만원이며, 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 693만원 임
- (간접비) 간접비는 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 4,146만원 임, 제경비는 최소 274만원~최고 17,050만원 이며, 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 2,823만원이고, 기술료는 최소 246만원~최고 9,377만원이며, 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 1,323만원 임
- (공과 잡비 및 기업이윤) 공과잡비는 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 246만원이며 제경비에 포함되어 산정되는 경우도 있음, 기업이윤은 평균적으로 5%~10%로 산정하고 최댓값·최솟값을 제외한 산술평균 712만원 임

[표 4-18] 설계기획 대가

(단위: 원)

구분	설계기획					
	건축사	건축사보				
		특급	고급	중급	초급	합계
노임단가(원)	351,417	270,333	219,469	194,687	152,187	-
직접 인건 비	인	1	1	1	1	-
	일수	15.91	8.33	31.91	41.37	41.61
	업무량	15.91인·일	8.33인·일	31.91인·일	41.37인·일	41.61인·일
	인건비	5,590,586	2,251,991	7,003,056	8,053,270	6,336,513
직접경비	-	-	-	-	-	6,926,102
간접비	-	-	-	-	-	-
	제경비	-	-	-	-	28,232,471
	기술료	-	-	-	-	13,232,229
공과잡비	-	-	-	-	-	2,459,416
기업이윤	-	-	-	-	-	7,116,268
합계	-	-	-	-	-	87,201,902

최댓값·최솟값·제외한 산술평균 값

출처: 노임단가는 2016년 엔지니어링 업체 임금실태조사결과 공표, 한국엔지니어링 협회 정책연구실-270호(2016.12.15.) 직접인용 및 설문조사 결과를 토대로 연구진 직접작성

2. 건축기획 업무범위 및 대가기준(안)

1) 건축기획 업무범위(안)

□ 전문가 의견수렴을 통한 건축기획 업무범위 최종안 설정

- 사업기획은 1차안 '5. 사업성 조사·분석 및 전략구상'에 '디자인 관리체계'를, '6 사업계획 및 관리'항목에 '시설운영계획' 업무를 추가
 - 설계 및 공사발주방식 검토, MA, CM 결정 등 사업총괄방식에 대한 사항을 결정하는 업무로 '디자인 관리체계' 추가
 - 준공 후 시설의 운영 콘텐츠 및 방법 등에 대한 계획을 결정하는 업무로 '시설운영계획'
- 설계기획은 1차안 '2. 현황조사 분석'에 '사업부지 기초자료 조사'를, '4. 사업규모분석 및 범위 검토'항목에 '시설물 종류 및 규모검토'의 세부 업무를 보완
 - 신축 또는 리모델링 등 사업방식에 따라 '부지' 또는 '기존 건축물'이 될 수 있으므로 '사업부지 기초자료 조사'관련 항목 보완
 - 소규모 사업의 경우 시설장비의 포함여부가 사업비 등의 영향을 줄 수 있음. 따라서 엘리베이터 등 주요 '시설물 종류 및 규모검토' 업무 추가
- 이를 반영한 최종 건축기획 업무범위는 사업기획과 설계기획 모두 방향 및 목표설정, 현장조사 및 분석, 유사사례조사, 사업규모분석, 사업성 조사·분석 및 전략구상, 사업계획 및 관리, 행정업무의 7개 항목과 각 항목별 3~5개의 세부업무로 구성(표4-19, 표4-20)

[표 4-19] 사업기획 업무범위 최종안(1차안 보완)

구분	업무내용
항목	사업기획
1. 방향 및 목표설정	
	①사업의 필요성 검토 ②사업의 기본방향 및 목표 설정 ③사업의 기대효과 검토
2. 현황조사 및 분석	
	④사업부지 선정 및 현황파악을 위한 현지조사 - 위치, 규모, 주변환경, 사회적 여건, 부지확보비용 등 (신축, 리모델링 등 사업방식 결정 자료로 활용) ⑤사업에 관한 의견수렴 - 지역공동체, 사용자, 전문가 등 포괄적 대상 ⑥사업실행여건 검토 - 국가재정법, 국제법, 국가재정계획, 국가균형발전계획 등 ⑦사업예정지 입지조건 분석 ⑧사업 영향성 분석

3.유사사례조사	
	⑨ 유사사업 사후평가서 조사 ⑩ 유사사업 타당성분석 기본계획조사 ⑪ 유사사업 건축계획조사 ⑫ 유사사업 통계자료조사 - 사업규모, 예산(공사비, 설계비, 기타부대비 등)
4.사업규모분석 및 범위 검토	
	⑬ 법제도 검토 및 분석 - 사업 관련 법규 및 타 법규, 관련계획 검토 ⑭ 단위사업검토·분석(시설물 종류 및 규모 등)
5.사업성 조사·분석 및 전략구상	
(1)사업성 조사 분석	⑮ 단위사업계획서 작성 ⑯ 경제성 분석 - 편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return) 등 ⑰ 재무분석 - 재무타당성 및 민자유치 가능성 등 ⑱ 정책적 분석 - 지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등
(2)대안평가	⑲ 사업대안 검토 및 대안별 평가
(3)전략구상	⑳ 민자적격성 등 재정투입방식 검토 ㉑ 연차별 사업시행계획 ㉒ 재원조달 및 집행계획 ㉓ 디자인관리체계(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - MA, CM의 선정 등 사업총괄 방식 등 결정 ㉔ 자가진단 점검계획 - 사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등
6.사업계획 및 관리	
(1)계획안 작성	㉕ 최종사업계획안 작성 - 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 재원조달방식, 사업관리방안, 사업기대효과 포함
(2)운영관리계획	㉖ 시설운영계획(시설사용단계)(★)
(3)개발방안	- 직영/법인/위탁 등 운영방식, 조직 및 인력 구성 - 환경보전계획 - 콘텐츠 및 운영프로그램 구상 - 종합적 마케팅 방향제시
7.행정업무	
	㉗ 심의 등 행정절차 이행계획 ㉘ 부처부서간 협업체계 구축 ㉙ 민원 및 이해관계자 동향 파악

※(★)은 1차안의 추가 항목임

출처: 연구진 직접작성

[표 4-20] 설계기획 업무범위 최종안(1차안 보완)

구분	업무내용
항목	설계기획
1.방향 및 목표설정	
	① 사업의 목적 검토 - 정책 변화, 지역현안, 주민 요구 등 검토
2.현황조사 및 분석	
	② 사업추진경위 검토 및 보완 - 공유재산심의, 공유재산관리계획, 재정 투융자심사, 타당성검토 및 기본계획, 중기지방재정계획심의 등 사업계획 절차 검토 보완

	<div>③부지 및 주변현황 분석<ul style="list-style-type: none">- 대지상태, 주변건축물, 교통, 수목, 기후, 인문사회 등</div> <div>④시설(세부내용)에 관한 의견수렴<ul style="list-style-type: none">- 전문가, 사용자, 직접적 이해당사자 등</div> <div>⑤사업부지 기초자료 조사(★)<ul style="list-style-type: none">- 부지의 경계측량, 지반조사 등</div> <div>[⑤-1리모델링] 사업방식을 리모델링으로 결정 시 적용 기존건축물 현황분석(건축물 및 지반 상태, 부지현상등) 기존건축물 기초자료(구조안전진단)</div> <div>⑥각종영향평가 및 문화재조사 적정성 검토결과 분석<ul style="list-style-type: none">- 환경영향평가, 사전해제영향성평가, 교통영향분석 및 개선대책, 문화재 지표조사 등</div>
3.유사사례조사	
	<div>⑦유사사례 비교 분석/검토<ul style="list-style-type: none">- 규모, 층수, 용도, 마감재, 프로그램, 공사비 등</div>
4.사업규모분석 및 범위 검토	
	<div>⑧법규검토<ul style="list-style-type: none">- 부지 및 건축물</div> <div>⑨ 시설물 종류 및 규모검토(★)<ul style="list-style-type: none">- 엘리베이터 등 주요장비 시설검토- 내부공간(스페이스프로그램)검토</div> <div>⑩ 공간구성계획<ul style="list-style-type: none">- 개략 평면·단면·계획도면 작성</div> <div>⑪ 부지활용계획<ul style="list-style-type: none">- 시설물배치, 동선, 주차검토 등 개략적인 외부공간계획 작성</div>
5.사업성 조사·분석 및 전략구상	
(1)사업성 조사 분석	<div>⑫ 예산계획<ul style="list-style-type: none">- 공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등 각종 부대비용 등</div> <div>⑬ 각종 인증업무추진계획<ul style="list-style-type: none">- 건축에너지 효율등급, 녹색건축인증, BF인증 등</div> <div>⑭예산집행구체화방안</div>
(2)대안평가	
(3)전략구상	
6.사업계획 및 관리	
(1)계획안 작성	
(2)운영관리계획	<div>⑮디자인 관리방안 마련(★)<ul style="list-style-type: none">- 설계 및 공사 발주방식 검토- 설계 및 공사 일정계획- 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, 감리방식 등)</div> <div>⑯설계지침서 작성</div>
(3)개발방안	
7.행정업무	<div>⑰설계 발주 및 평가과정 지원</div> <div>⑱사전검토 및 각종 심의</div> <div>⑲각종인증업무 추진 현황검토</div> <div>⑳인허가 업무검토</div> <div>㉑민원 및 이해관계자 의견수렴 동향 파악</div>

※(★)은 1차안의 추가 항목임
출처: 연구진 직접작성

발주처의 필수 수행업무, 다만, 건축사 등 전문가 자문 지원 가능

2) 건축기획 업무 대가기준(안)

□ 대가기준 설정 방향

- 본 연구에서는 건축기획 업무 대가기준을 구체적으로 규정하기보다 앞서 설정한 건축기획 업무범위 및 대가시물레이션 결과를 토대로 대가 산정의 방향을 제시함
 - 건축기획 업무대가는 원칙적으로 실비정액가산방식을 적용하며 이를 위한 품셈기준을 마련하여야 함
 - 사업여건별로 업무난이도 항목을 정하고 가중치를 부여하여 대가를 차등함

□ 실비정액가산방식 적용

- 현행 「건축사법」에 따른 건축사의 설계업무 대가는 공사비 규모에 따른 요율방식을 적용하고 있으며 기획업무 또한 이를 토대로 산출된 설계비 요율방식을 적용함
- 그러나 해당 공사비와 설계비의 경우 건축기획을 통해 결정되는 것으로, 건축기획 용역비를 공사비와 설계비에 근거한 요율방식(설계비 기준 3, 5, 8%)에 따라 산출하는 절차는 논리에 맞지 않음
- 대가 시물레이션에서 확인된 것처럼, 설계비가 정해지지 않은 상황에서 대부분의 건축기획 용역은 법정 수의계약 금액(2,000만원)에서 발주가 이루어지고 있으나, 실비정액방식에 따른 대가는 최소 6배에서 10배 이상(1.2억~1.9억)높게 산출됨
- 체계적인 건축기획 업무 용역발주를 위해서는 실비정액가산에 의한 적정 대가 산출과 추후 계약체결로 이어져야 함
- 또한 실비정액가산방식이 실현되기 위해서는 발주처 및 사업자 모두 수급 가능한 건축사업 유형별 품셈기준(투입 인력, 시간 기준)이 마련되어야 함

□ 업무난이도를 고려한 대가기준 차별화

- 실비정액 가산방식을 적용하여 기획업무 대가를 산출하더라도 각각의 개별 사업 여건 및 추진방식 등에 따라 업무범위와 수행의 난이도가 달라질 수 있음. 이를 대가 산정 보정계수로 활용함
- 난이도 결정기준은 크게 네 가지로 설정함
 - 첫째, 건축기획 업무 결정 시 검토요건이었던 사업규모
 - 둘째, 건축기획 업무범위 중 타 분야 전문가 협업여부
 - 셋째, 사업부지 확정 여부
 - 넷째, 건축물종별구분

□ 난이도 결정기준

• 1_사업규모

- 앞서 제시한 사업규모별 유형을 기준으로, 사업비 30억 이상의 중대규모 사업(유형I)은 사업기획과 설계기획을 단계별 구분하여 반드시 수행해야 하고 투자심사 등 예산 적정성 검토 절차를 이행해야 하므로 업무 난이도가 높아짐
- 소규모 사업 중 사업기획을 중심으로 사업기획과 설계기획 일괄 수행하거나 (유형II) 설계기획을 중심으로 사업기획 내용일부를 포함하는 경우(III) 난이도 또한 차등하여 산정할 수 있음

[표 4-21] 사업규모에 따른 건축기획업무 범위 설정

구분	건축기획의 업무범위	유형
중대규모 (사업비 40억~500억 이상)	사업기획과 설계기획 단계별 구분(분리발주)	I
소규모 (사업비 40억 미만)	사업기획과 설계기획 일괄 수행	II
	설계기획 수행(사업기획 일부포함)	III

출처: 연구진 직접작성

• 2_타분야 협업여부에 따른 건축기획 업무범위

- 사업기획의 다섯 번째 항목인 '사업성 조사·분석 및 전략구상'은 사업범위 및 예산 타당성을 검토가 핵심 사안임
- 이를 위해서는 비용편익 등 사업비 관련 다각적인 분석 작업이 요구됨. 특히 타당성조사, 예비타당성조사 대상이나, 국가가 시행하는 특수 목적의 사업 등은 관련분야 전문가 협업이 반드시 수반되어야 함
- 이러한 측면에서 건축기획 업무범위를 [표4-19] 사업기획 1-4번, 사업기획 1-7번으로 구분하고 선택에 따라 난이도를 다르게 적용

• 3_사업대상지의 결정 여부

- 대가 시뮬레이션에 따르면 동일한 업무 내용이 주어진 상황에서 대상지 결정여부에 따라 대가 산출 결과가 다르게 나타남
- 부지가 확정되지 않은 경우의 대가가 부지확정 조건에서보다 대략 1.2배~1.5배가 높은 것으로 나타남. 이는 난이도를 결정하는 가중치 기준으로 활용 가능함

• 4_건축물 종별 구분

- 사업의 규모, 업무범위, 대상지 결정여부와 더불어 건축물 종별구분(용도)에 따른 난이도 구분도 필요
- 이는 사업규모에 따른 난이도를 보정하는 것으로, 대규모 사업이라 할지라도 단순용도 건축물의 경우 난이도는 낮아질 수 있고 그 반대 상황도

발생할 수 있기 때문임

- 건축물 종별구분은 현행 '공공발주사업에 대한 건축사 업무범위와 대가 기준'의 건축설계대가 산정을 위한 종별구분기준을 활용

[표 4-22] 건축기획 업무 난이도 구분항목

난이도 결정 기준		구분	업무수행 유형	
1	사업규모	대 (500억 이상)	사업기획 및 설계기획의 난이도	(1) 사업기획과 설계기획 단계별 구분 (분리발주)
		중 (40억 이상)		(2) 사업기획과 설계기획 일괄수행
		소 (40억 미만)		(3) 설계기획 수행 (사업기획 일부포함)
2	업무범위	1번~4번 항목 수행 (표-19, 사업기획)	사업기획의 난이도	수행방식
		1번~7번 항목 수행 (표-19, 사업기획)		
3	사업대상지	지정		
		미지정		
4	건축물 종별구분	1종(단순)	설계기획의 난이도	
		2종(보통)		
		3종(복잡)		

출처: 연구진 직접작성

■ 건축기획업무 대가산정 관련 기타의견

- 건축사법에 의한 노임단가 필요/등급제 전환
 - (노임단가)건축사의 노임단가는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 제18조에 따라 한국 엔지니어링진흥협회가 매년 조사·공표한 가격에 준하여 작성되어 기술자의 노임단가와 동일하게 사용, 하지만 건축사의 업무의 양과 내용이 다르기 때문에 별도의 노임단가 기준이 필요
 - (등급분류)건축사, 고급·중급·초급건축사보, 고급·중급·초급기능사 분류 가능, 건축사보의 경우 기사자격과 관계없이 등급제 제안. 따라서 건축사보는 5년제 또는 전문대학원 졸업 후 건축사사무소 경력으로 산정하고, 기능사는 건축사사무소 경력년수에 따라 10년 이상 고급기능사, 5년 이상 중급기능사, 5년 이하 초급기능사로 구분 가능
 - (제도현실화)설계비 단가 현실화를 위한 제도적 뒷받침이 되어야 건축기획 업무에 대한 대가 현실화 가능
- 건축기획업무에 따른 별도비용 산정마련 필요
 - (제출도서)발주처가 요구하는 제출물(CG등)의 양에 따라 용역비 증가 발생, 기본적인 업무 외에 추가업무가 있을 시 외주비용이 발생될 수 있음
 - (기준 데이터 공개)건축기획 업무 시 관련 기준데이터 활용이 중요함, 공공발주 기획업무의 경우 사업비, 특히 공사비, 인준비용, 면적 산정기준 등 과거의 데이터만 답습하다보니 사업진행 차질 발생
 - 최근 모든 공공건물의 BF 인준이 의무화되면서 공사비에 미 반영되어 문제 발생, 소규모 건축시장의 경우 그 영향이 더 커질 것으로 예상됨, 따라서 실질적인 기준데이터(공사비, 면적 등)를 마련해가고 여유사업비 제도 마련 필요
- 건축기획 업무범위 및 대가기준 산정
 - 건축기획을 사업기획과 설계기획으로 구분하여 업무범위를 설정하고 그에 따른 대가 산정이 필요하다는 의견 다수
 - (사업기획)업무내용은 건축사의 업무내용으로 보기에는 전문성 부족한 항목 포함
 - (설계기획)사업부지에 대한 기초자료 작성에 관한 항목 중 경계측량, 지반조사와 각종 영향평가는 해당업무를 운영하는 전문업체 위탁(측, 해당업무의 대가는 제외 또는 별도 업무인식 필요) 따라서 프로젝트의 성격이나 발주처에 요구에 따라 그 범위가 매우 유동적이며, 업무범위 설정에 따른 대가기준 마련에 어려움 예상
 - (대가기준)건축기획 업무는 건축뿐만 아니라 도시, 경제, 회계분야 등 여러 전문가와 협업을 통해 진행되므로 대가 산정 시 외주조사비(설문, 지질, 재무, CG수량, 전시기획 등)등을 옵션으로 포함하여 설정 필요
 - (대가방식)실비정액보수방식인 경우 업무량과 관련된 투입인원의 적정성에 대해 발주처와 설계자간의 의견이 많이 발생하고 투입인원에 대한 기준설정이 모호함

3. 건축기획 업무 제도화 방안

1) 건축기획 업무 용어정의, 적용대상 및 절차 개선

□ 개선방향

- 공공발주 건축사업은 건축기획(사업기획 및 설계기획) 업무를 반드시 이행하도록 규정. 이를 위해 용어정의 및 적용대상, 절차 관련 주요 법령 개정
 - 「건축서비스산업 진흥법」 ‘건축서비스’에 관한 용어 정의와 연계하여 ‘건축기획’ 추가. 더불어 ‘건축기획’의 실행을 위해 적용대상, 절차, 기준 관련 규정 추가
 - 「건설기술 진흥법」 ‘건설기술’에 관한 용어 정의 중 ‘건축기획’ 제외
 - 「건축사법」 건축사 업무에 관한 용어 정의 중 ‘건축기획’ 추가

□ 「건축서비스산업 진흥법」 ‘건축기획’ 추가

- (용어정의) 「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의) 1항에 ‘건축기획’ 추가함으로써 서비스업무로서 기획업무의 중요성과 필요성을 확대하고 실행의 근거를 마련
 - 사업규모나 업무수행주체와 관계없이, 공공이 발주하는 모든 건축 사업에 건축기획 업무를 적용하기 위해서는 「건축서비스 진흥법」을 통해 개념과 기준을 명시해야 함
 - 법적 개념정정이 이루어지면 「건설기술 진흥법」의 ‘건설기술’ 등 연관 법의 유관 업무는 이를 준용하거나 대상에서 제외시키는 등 후속 조치가 이루어질 수 있음
- (대상, 절차 및 기준마련) 「건축서비스산업 진흥법」 ‘제21조의2 (건축기획의 활성화)’ 규정을 추가하여 적용 대상범위를 정하고 절차 및 기준 근거를 마련
 - 건축기획 업무의 효력발생을 위해서는 적용대상과 절차에 대한 규정을 신설하고 시행령을 통해 세부 실행 기준을 마련

[표 4-23] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1~6. (생략)	제2조(정의) ① 좌동 1~6. (생략) 7. “건축기획”이란 건축관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 유지관리를 위한 사전전략을 수립하는 하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.(신설) (신설)

제21조의2(건축기획의 활성화)

- ① 공공기관은 건축물 등의 공사를 -----하기 위하여 제2조제1항제7호에 따라 추진하는 건축기획(이하 "건축기획"이라 한다)은 대통령령으로 정하는 절차 및 기준에 따라 수행하여야 한다.
- ② 공공기관은 건축공사에 대한 건축기획이 제1항에 따라 수행되지 아니하는 경우에는 발주청에 시정을 요구할 수 있다.

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성

- 건축기획 업무를 「건축서비스산업 진흥법」을 통해 규정할 경우, 본 연구에서 도출한 기획업무 세부항목은 해당 법(「건축서비스산업 진흥법」)의 취지 및 규정에 맞게 재조정될 필요가 있음
- 「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축 사업계획의 주안점은 합리적인 발주 및 디자인 성능 관리를 통한 건축의 공공적 가치 및 품격 구현이라 할 수 있고, 연관 업무도 동일한 관점에서 재설정할 수 있음(그림4-1, 표4-24)

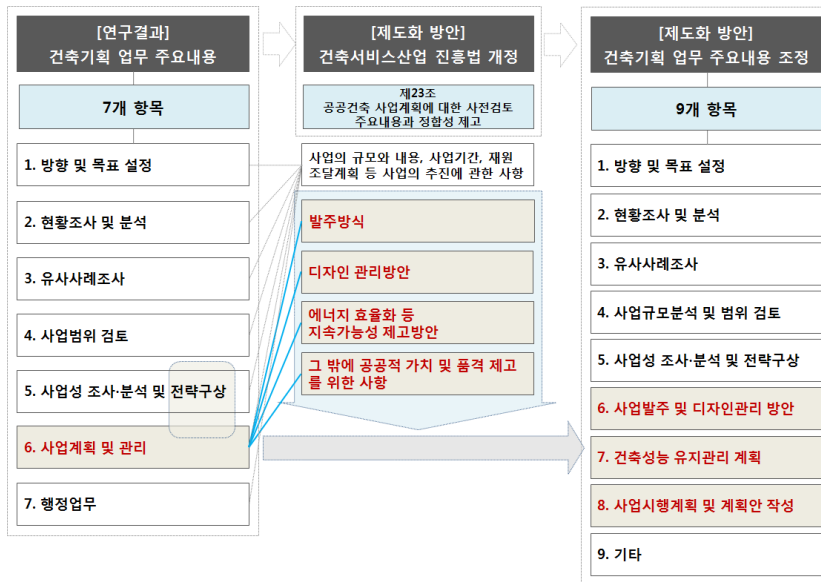
■ 「건축서비스산업 진흥법」 [법률 제11865호, 2013.6.4., 제정]

제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 공공기관은 건축물 등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하고, 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터(이하 "공공건축지원센터"라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 자원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
2. 발주방식
3. 디자인관리방안
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위한 사항

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)



[그림 4-1] 건축기획 업무 제도화를 위한 항목 조정 방향

출처: 연구진 직접작성

[표 4-24] 사업기획 업무(계획안)의 제도화를 위한 조정안

[계획안]		[제도화를 위한 조정안]	
구분	업무내용	구분	업무내용
항목	사업기획	항목	사업기획
5.사업성 조사·분석 및 전략구상		5.사업성 조사·분석 및 전략구상	
사업성 조사 분석	⑮단위사업계획서 작성	⑮단위사업계획서 작성	사업성 조사 분석
	⑯경제성 분석 - 편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return) 등	⑯경제성 분석 - 편익/비용(B/C, Benefit Cost Ratio) 비율, 순현재가치(NPV, Net Present Value), 내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return) 등	
	⑰재무분석 - 재무타당성 및 민자유치 가능성 등 ⑱정책적 분석 - 지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등	⑰재무분석 - 재무타당성 및 민자유치 가능성 등 ⑱정책적 분석 - 지역낙후도, 지역경제 파급효과, 환경성 검토 등	
대안 평가	⑲사업대안 검토, 대안별 평가 및 보완	대안 평가	⑲사업대안 검토, 대안별 평가 및 보완
전략 구상	⑳민자적격성 등 재정투입방식 검토 ㉑연차별 사업시행계획 ㉒자원조달 및 집행계획 ㉓디자인관리계획(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - MA, CM의 선정 등 사업총괄 방식 등 결정 ㉔자가진단 점검계획 - 사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등	전략 구상	㉑연차별 사업시행계획 ㉒자원조달 및 집행계획 ㉓디자인관리계획(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - MA, CM의 선정 등 사업총괄 방식 등 결정 ㉔자가진단 점검계획 - 사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등
6.사업계획 및 관리		6.사업발주 및 디자인관리 방안	
사업 추진 계획	㉕최종사업계획안 작성 - 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 자원조달방식, 사업관리방안, 사업기대효과 포함		㉓디자인관리체계(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - MA, CM의 선정 등 사업총괄 방식 등 결정 ㉔자가진단 점검계획 - 사업진단기준, 디자인기준, 사업수행방식 등
운영 관리 계획	㉖시설운영계획(시설사용단계)(★) - 직영/법인/위탁 등 운영방식, 조직 및 인력 구성 - 환경보전계획 - 콘텐츠 및 운영프로그램 구상 - 종합적 마케팅 방향제시	7.건축성능 유지관리 계획	
7.행정업무 등			㉗생애주기를 고려한 시설물 유지관리 계획 중장기 시설물 활용계획 - 친환경, 에너지, 안전 등의 관리 계획
	㉟심의 등 행정절차 이행계획 ㊱부처부서간 협업체계 구축 ㊲민원 및 이해관계자 동향 파악	8.사업시행계획 및 계획안 작성	
			㉕연차별 사업시행계획 ㉗자원조달 및 집행계획 ㉘시설운영계획(시설사용단계)(★) - 직영/법인/위탁 등 운영방식, 조직 및 인력 구성 - 환경보전계획 - 콘텐츠 및 운영프로그램 구상 - 종합적 마케팅 방향제시 ㉙최종사업계획안 작성 - 사업의 목적, 추진경위, 사업규모, 총사업비, 사업추진체계, 자원조달방식, 사업관리방안, 사업기대효과 포함
		9.기타	
			㉟심의 등 행정절차 이행계획 ㊱부처부서간 협업체계 구축 ㊲민원 및 이해관계자 동향 파악

※ 1~4번 항목은 건축기획 최종안(표4-19)과 동일
출처: 연구진 직접작성

[표 4-25] 설계기획 업무(계획안)의 제도화를 위한 조정안

[계획안]		[제도화를 위한 조정안]	
구분	업무내용	구분	업무내용
항목	설계기획	항목	설계기획
5.사업성 조사·분석 및 전략구상		5.사업성 조사·분석 및 전략구상	
사업성 조사 분석		사업성 조사 분석	
대안 평가		대안 평가	
전략 구상	⑫ 예산계획 - 공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등 각종 부대비용 등 ⑬ 각종 인증업무추진계획 - 건축에너지 효율등급, 녹색건축인증, BF 인증 등 ⑭예산집행구체화방안	전략 구상	⑫ 예산계획 - 공사비, 설계비, 감리비, 인증비용 등 각종 부대비용 등
6.사업계획 및 관리		6.사업발주 및 디자인관리 방안	
사업 추진 계획			⑬ 디자인 관리방안 마련(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - 설계 및 공사 일정계획 - 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, 감리방식 등)
운영 관리 계획	⑮디자인 관리방안 마련(★) - 설계 및 공사 발주방식 검토 - 설계 및 공사 일정계획 - 설계 및 공사 관리계획(설계의도구현, 감리방식 등) ⑯설계지침서 작성	7.건축성능 유지관리 계획	
7.행정업무 등			⑭ 각종 인증업무추진계획 - 건축에너지 효율등급, 녹색건축인증, BF 인증 등
	⑰설계 발주 및 평가과정 지원 ⑱사전검토 및 각종 심의 ⑲ 각종인증업무 추진 현황검토 ⑳인허가 업무검토 ㉑민원 및 이해관계자 의견수렴 동향 파악	8.사업시행계획 및 계획안 작성	
			⑮예산집행구체화방안 ⑯설계지침서 작성
		9.기타	
			⑰설계 발주 및 평가과정 지원 ⑱사전검토 및 각종 심의 ⑲ 각종인증업무 추진 현황검토 ⑳인허가 업무검토 ㉑민원 및 이해관계자 의견수렴 동향 파악

※ 1~4번 항목은 건축기획 최종안(표4-20)과 동일

출처: 연구진 직접작성

□ 「건설기술 진흥법」의 '건설기술' 에서 '건축기획' 업무 제외

- (용어정의) 「건설기술 진흥법」 제2조의 '건설기술' 정의에서 「건축서비스 산업 진흥법」에 따른 '건축기획' 제외항목 추가
 - 현재 「건설기술 진흥법」 제2조의 기술용역 중 「건축사법」에 따른 '설계'를 제외시킨 것처럼 「건축서비스산업 진흥법」의 '건축기획' 제외 항목을 추가 하여 모든 공공건축사업에 '건축기획'이 적용되도록 법적 정합성 제고

[표 4-26] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. "건설기술"이란 다음 각 목의 사항에 관한 기술을 말한다. 다만, 「산업안전보건법」에서 근로자의 안전에 관하여 따로 정하고 있는 사항은 제외한다. 가. 건설공사에 관한 계획·조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다)·설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다)·시공·감리·시험·평가·측량(수로조사를 포함한다. 이하 같다)·자문·지도·품질관리·안전점검 및 안전성 검토	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. 작동 가. 건설공사에 관한 계획(「건축서비스산업진흥법」 제00조에 따른 건축기획은 제외한다. 이하 같다)·조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다)·설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다)·시공·감리·시험·평가·측량(수로조사를 포함한다. 이하 같다)·자문·지도·품질관리·안전점검 및 안전성 검토

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성

□ 「건축사법」 '설계' 업무 중 '건축기획' 업무 분리

- (용어정의) 현행 「건축사법」 제2조 3호의 '설계' 정의에 명시된 세부 항목 중 가목 '기획업무(기획하는 행위)'를 삭제하고 별도 규정
 - 「건축서비스산업 진흥법」에 '건축기획'이 추가됨으로써 건축사 업무 또한 '설계' 업무와 '건축기획' 업무로 분리하여 수행할 수 있는 근거가 확보됨

[표 4-27] 「건축서비스산업 진흥법」 개정방향

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 1-2(생략) 3. "설계"란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 다음 각 목의 행위를 말한다. 가. 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위 나. 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류[이하 "설계도서"(設計圖書)라 한다]를 작성하는 행위 다. 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 1-2(생략) 3. "건축기획"이란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 「건축서비스산업진흥법」에서 정하는 바에 따라 건축관련 사업을 추진하기 위한 기본방향을 설정하고 설계 및 유지관리를 위한 사전전략을 수립하는 하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.(신설)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성

2) 건축기획 업무 범위 및 대가산정 관련 규정 개정

□ 건축사 업무구분

- 「건축사법」제19조의3에 따른 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준' 제5조의 건축사 업무범위의 '설계업무' 개정
 - 기획업무를 명시하고 있는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준' 제5조에 따르면, 기획업무는 '설계업무'의 일부로 규정됨. 그러나 앞서 제시한 「건축서비스산업 진흥법」 및 「건축사법」 개정방향에 맞추어 이를 별도 항목으로 추가

[표 4-28] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)

현행기준	개정기준(안)
제5조(업무의 범위) 제1조에 따른 건축사의 업무범위는 다음 각 호와 같다. 1. 설계업무 가. 기획업무 나. 건축설계업무 (하락)	제5조(업무의 범위) 제1조에 따른 건축사의 업무범위는 다음 각 호와 같다. 1. 건축기획 업무 가. 사업기획 나. 설계기획 2. 설계업무 가. (삭제) 나. 건축설계업무 (하락)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성

□ '기획업무' 개념 및 세부내용 개정

- 건축사 업무구분을 토대로, 본 연구에서 설정한 건축기획 업무 개념을 반영하며, 이를 위해 기존 법조항 개정
 - 업무구분에 따른 개념규정 순서를 고려하여 동기준 제6조를 '기획업무' 조항으로 변경하고, 현행 '설계업무'는 제7조로 이동⁴⁸⁾
 - 개정된 동기준 제6조에 건축 기획업무, 사업기획과 설계기획의 개념을 정의하고 관련 규정까지 개정
- 기획업무의 사업기획과 설계기획 세부 업무는 현행 별표1의 내용을 본 연구에서 규정한 세부 업무로 개정(표4-19, 4-20)

[표 4-29] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)

현행기준	개정기준(안)
제6조(설계업무) ① 건축사는 건축법, 설계도서의 작성기준 등 관계법령에서 정하는 바에 따라 설계업무를 수행하여야 한다. ②제5조제1호가목의 "기획업무"란 건축물의 규모	제6조(건축기획 업무) ① 건축사는 건축법, 설계도서의 작성기준 등 관계법령에서 정하는 바에 따라 건축기획업무를 수행하여야 한다. ②제5조제1호의 "기획업무"란 건축사업의 기본방향을 설정

48) 이하 모든 조항의 순서 연동하여 변경

검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로서 그 내용은 별표1과 같다. (하락)	하고 설계 및 공사 사후유지관리를 위한 사전 전략을 수립하는 행위이며 세부내용은 별표1과 같다. 1. 제5조“가”목의 “사업기획”이란 사업의 전반적인 기본방향 및 사업추진전략을 수립하는 설정하는 업무로 사업의 일반개요에서 현황분석, 건축물 규모 분석, 예산, 사업관리, 운영계획 등을 분석적이고 창의적으로 수행하는 종합적 활동을 말한다. 2. 제5조“나”목의 “설계기획”이란 사업기획이후 건축물 디자인 방향을 구체적이고 전략적으로 설정하는 업무로 대지, 건축물 등 시설물의 세부적인 설계조건을 구상하는 활동을 의미한다.
제7조(공사감리업무)하락	제7조(설계업무) ① 건축사는 건축법, 설계도서의 작성기준 등 관계법령에서 정하는 바에 따라 설계업무를 수행하여야 한다. ②-삭제 (하락) 제8조(공사감리업무)하락

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) **현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성**

□ 기획업무 대가산정 기준 개정

- ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준’ 제11조 개정
 - 동기준 별표1의 대가구분(I, II, III)과 그에 따른 설계비 기준 3, 5, 8% 규정을 업무범위 및 난이도에 따른 실비정액가산방식으로 개정
 - 업무범위는 본 연구에서 제시한 방향 및 목표설정 등 7개로 구분. 업무 난이도는 업무내용의 범위, 사업대상지 지정여부, 사업규모, 업무종별에 따라 가중치⁴⁹⁾를 산정하고 해당하는 각 항목별 가중치의 곱을 실비정액가산식 적용 시 추가할 것을 제안

[표 4-30] 건축기획 업무 대가기준 개정(안)

현행	개정(안)
제11조(설계업무 대가의 산정) ① 제5조제1호가목의 규정에 따른 기획업무의 대가는 별표1의 기획업무 내용에 따라 제2항에 따라서 산출된 설계대가의 3% 이상 8% 이하의 범위 내에서 별도로 산정한다. (삭제)	제12조(건축기획 업무 대가의 산정) ③제5조제1호의 규정에 따른 기획업무의 대가는 별표1~2의 난이도를 적용하여 실비정액 가산방식으로 산정한다. (신설)

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) **현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성**

49) 본 연구에서는 세부 가중치를 산출하지 않았으며, 향후 후속 연구가 필요함. 다만, 본 연구의 대가 시뮬레이션을 통해 도출된 결과는 가중치 산정 시 반영 필요

[표 4-31] 건축기획 업무 난이도 구분항목

난이도 구분 항목	사업기획	가중치	설계기획	가중치	
1	사업규모	없음	-	대 (100억 이상)	α
				중 (30억 이상)	α
				소 (30억 미만)	α
2	업무범위	1번~4번 항목 수행	α	1번~7번 전체항목	-
		1번~7번 항목 수행			
3	사업대상지	지정	α^1	지정	-
		미지정			
4	건축물 종별구분	없음	-	1종(단순)	α
				2종(보통)	α
				3종(복잡)	α

※ 가중치 α 는 각기 다른 값

출처: 연구진 직접작성

3) 예산수립 및 집행근거 마련

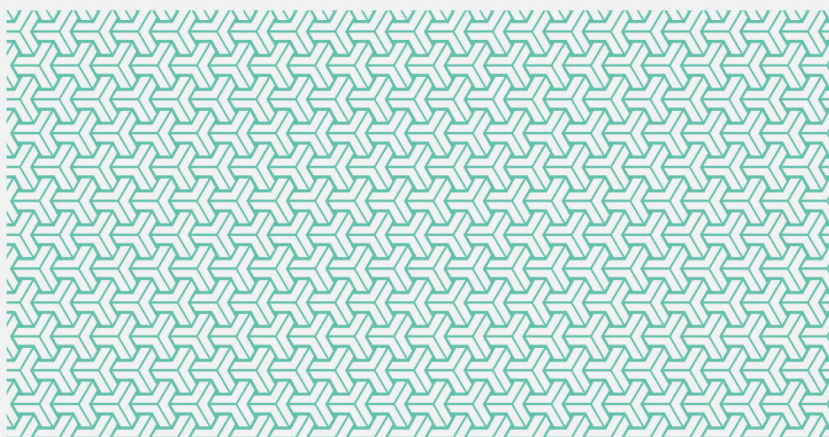
- 건축기획 업무의 법제화와 더불어 용역발주를 위한 예산수립 근거 마련
 - 현행 국가예산편성의 지침인 기획재정부의 '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침' 규정 개정
- '24. 설계비' 중 건축기획 업무 항목 추가
 - '예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침'에서 규정한 설계비는 '공공 발주사업에 대한 건축사 업무범위와 대가기준'의 설계업무 중 계획설계, 중간설계, 실시설계만 지정. 건축기획 업무를 별도로 설정하였으므로 '기획 설계비(420-01목)'를 추가 규정
 - 이에 따라 기본조사설계비(420-01목)은 기본조사설계비(420-02목)으로, 실시설계비(420-02목)은 실시설계비(420-03목)으로 변경

[표 4-32] '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 개정(안)

현행	개정(안)
<div>24. 설계비(420-01·420-02목)</div> <div>1. 적용대상</div> <div> <input type="checkbox"/> 기본조사설계비(420-01목) <input type="checkbox"/> 실시설계비(420-02목) </div>	<div>24. 설계비(420-01·420-02·420-03 목)</div> <div>1. 적용대상</div> <div> <input type="checkbox"/> 기획 업무 설계비(420-01목) (신설) ○ 사업의 방향 및 목표설정, 현황조사 및 분석, 유사사례조사, 사업규모 분석 및 범위검토, 사업성조사·분석 및 전략구상, 사업발주 및 디자인관리 방안, 건축성능 유지관리계획, 사업시행계획 및 계획안 작성, 기타 등의 기획에 소요되는 경비 ※ 건축분야의 기획 업무 설계비는 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' (국토교통부 고시 제2015-911호, 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr) 참조)의 건축기획 업무에 해당 <input type="checkbox"/> 기본조사설계비(420-02목) (개정) <input type="checkbox"/> 실시설계비(420-03목) (개정) </div>

출처: 법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.) 현행 법령 직접인용 및 개정(안) 연구진 직접작성

참고문헌



국가공공건축지원센터(2016), 「공공건축 사업계획 사전검토 추진성과 및 개선방향」, pp.14~15

국가공공건축지원센터(2015), 「숫자로 보는 공공건축 2015」, 건축도시공간연구소, p.25

서수정·김영현·조시은·류현숙·정지범(2011), 「국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(1)」, 건축도시공간연구소, p.26

유광흠·김승남·임유경·신민중(2015), 「실비정액가산방식 적용을 위한 공동주택 설계용역 투입인원 산정기준 마련 연구」, 국토교통부·건축도시공간연구소, pp.11~12, 30~31, 34, 36

임현성·김영현(2012), 「건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소

사)새로운 문화를 실천하는 건축사협의회(2016), 「공공건축사업의 체계적인 관리지원방안 마련 연구」, 서울시 도시공간개선팀, p.169

장성준(2003), 「건축기획-타당성검토부터 설계프로그램까지」, 서울: 기문당

조장래(2000), 「건축설계초기단계에 있어 건축기획 업무구성 과정에 관한 연구」, 동아대학교 박사학위논문

마스다 무네아키(2014), 「지적자본론」, 민용사

김소라(2006), 「미국 표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석」, 「대한건축학회 논문집」 계획계, v.22, n6, pp.141~143

조시은·서수정·김영현(2013), 「국의 공공건축 조성 및 관리 전문조직 사례비교 연구」, 「대한건축학회 논문집」 계획계, v.29, n1, pp.92~100

전홍필·이상호(2007), 「공공도서관 건축기획의 정보유형과 의사결정체계에 관한 논문」, 「대한건축학회 논문집」 v.23, n8

박일우·박영기(2001), 「건축기획의 개념설정에 관한 연구」, 「대한건축학회논문집」 계획계, v.17, n8

박동진·이상범(2010), 「BIM을 활용한 건축기획단계 업무지원에 관한 연구」, 「대한건축학회집」, v.12, n1

이가용(2011), 「프랑스 공공건축사업발주에 관한 법과 발주절차: 건축사 업무계약과정과 업무범위에 대해」, 대한건축사협회 연재 501호 pp.74~75

건축도시공간연구소(2017), 「건축서비스산업 육성지원 사업 2017」, 내부자료

건축도시공간연구소(2017), 「공공건축 지원사업 사전검토 모니터링 및 발전방안」, 2017.6, 첨부자료3, 내부자료

건축도시공간연구소(2015), 「공공건축 지원센터 구축 및 운영사례」 2015.12 첨부자료2, 내부자료

서울특별시 기술심사담당관(2014), 「건설공사 매뉴얼」, 서울특별시, p.74

윤정원(2014), 「미국설계 업무범위와 대가산정 분석」, 원고, 서울시립대, pp.38~39

「건축가와 엔지니어 업무의 대가 규정(HOAI2013)」, 원고, 표준번역

「공공건축사업 발주에 관한 법(LOI MOP)」, 원고, 표준번역

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가 기준」 [국토교통부고시 제2015-911호, 2015.12.8, 일부개정]

「엔지니어링사업대가의 기준」, [산업통상자원부고시 제2017-67호, 2017.5.15., 일부개정 별표 1]

2016년 엔지니어링 업체 임금실태조사결과·공표, 한국엔지니어링 협회 정책연구실 270호(2016.12.15.)

기획재정부(2017), 2017년도 예비타당성조사 운용지침

기획재정부(2017), 2018년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침, 2017.4. p.228

법제처, <http://www.moleg.go.kr>(검색일:2017.11.11.)

조달청, <http://www.pps.go.kr>(검색일:2017.08.14~08.17.)

서울특별시 건축사회(2016), 「기획설계 등록제 시행지침서」 <http://www.sira.or.kr/>(검색일:2017.09.01.)

사이건축홈페이지, www.saa.co.kr (검색일:2017.08.10.)