

공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구

– 중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로 –

The Study on Management Strategy with Public Buildings for Efficient Creation

이상민 Lee, Sang Min  
김진욱 Kim, Jin Wook  
이민우 Lee, Min Woo

( a u r i

AURI-기본-2009-1  
공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구  
The Study on Management Strategy with Public Buildings for Efficient Creation

지은이: 이상민, 김진욱, 이민우

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-0005호

인쇄: 2009년 09월 23일, 발행: 2009년 09월 30일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 7,000원, ISBN: 978-89-93216-29-5

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

## 연구진

---

Ⅰ 연구책임	이상민 부연구위원
Ⅰ 연구진	김진욱 부연구위원
	이민우 연구원
	한대희 연구보조원

---

Ⅰ 외부연구심의위원	김성홍 서울시립대 교수
	박인석 명지대학교 교수
	최윤경 중앙대학교 교수

Ⅰ 연구자문위원	강성인 공간종합건축사사무소 사장
	권연하 우림A&C 대표이사
	김소라 서울시립대 교수
	유종욱 정림건축 소장
	윤철재 니켈세케이 서울지사 주임
	이광만 간삼파트너스 대표이사
	정용교 정림건축 이사
	최재필 서울대학교 교수
	한종률 삼우종합건축사사무소 전무





## 연구요약

본 연구는 현재 공공건축물의 조성과 유지, 관리 등 전반적인 공공건축물의 운영과 관련된 법과 제도를 이해함으로써 국내 공공건축물 조성과정의 특성과 한계를 명확히 파악하여 공공건축물을 효율적으로 조성하기 위한 방안을 제시하고자 진행되었다. 이를 위해 관련 법규 정비, 관련 조직 구성 및 운영 방안 제시 등 공공건축물의 조성 및 운영과 관련된 제도개선 방안을 단계적으로 제시하였다.

연구는 크게 우리나라 공공건축물 현황 조사 및 분석, 해외 사례조사, 개선방안 제시로 구성된다. 먼저 우리나라 공공건축물 조성 및 운영, 관리의 특성과 한계를 파악하여 공공건축물의 효율적 조성의 필요성을 제시하였으며, 공공건축물 조성사업의 특성과 현황, 관련 조직과 운영 현황, 행정업무체계 등을 관련 제도와 함께 분석하였다. 또한 해외의 공공건축물 조성 및 운영사례를 조사, 분석하여 국내 시사점을 도출하고, 마지막으로 이러한 조사와 분석 내용을 바탕으로 공공건축물의 효율적 조성 및 합리적 운영방안과 이를 위한 제도 개선방향을 제시하였다. 각 장별 주요 연구내용을 요약하면 다음과 같다.

제2장에서는 공공건축물의 자산적 가치, 운영조직의 전문화, 기획과정의 중요성이라는 측면에서 공공건축물의 효율적 조성의 필요성을 강조하였다. 먼저 국유재산으로서 건축물이 포함되어 있는 행정재산은 평균적으로 전체 국유재산의 52%로 큰 비중을 차지하고 있으며, 그 총액은 2000년부터 2006년까지 40%의 성장률을 보였다. 또한 국회에 제출된 15부 2처 18청의 공공건축물 예산 현황을 살펴 본 결과, 신축보다는 개보수 및 시설유지의 예산 증감율이 더 큰 것으로 나타나 앞으로 건축물의 유지, 관리에 더 많은 예

산이 투입될 것으로 예상된다. 이렇게 양적인 증가에 따라 공공건축물의 가치와 역할이 증대되고, 건축물 완공 이후의 유지관리에 대한 필요성이 점차 증가하고 있는 상황에서 공공건축물의 체계적인 관리를 위한 기초 현황 데이터베이스가 무엇보다 필요한 상황이다.

다음으로 운영조직의 전문화 측면에서 살펴보면, 현재 우리나라는 중앙부처 및 기관에서 공공건축물 신축과 관련해서 사업을 원활하게 진행할 수 있는 담당 조직 또는 전문 인력이 절대적으로 부족하다. 공공건축물 조성 사업을 추진하고 관리하고 있는 각 부처의 많은 담당 부서에서도 인원이 소수에 불과하여 단순히 자문 역할을 할 뿐 실질적인 사업은 비전문직 공무원들이 진행하고 있었다. 따라서 사업에 대하여 다양하고 전문적인 지식을 갖춘 조직의 구성을 통해 보다 지속적이고 총괄적으로 사업을 진행해야 할 것이다.

마지막으로 기획단계의 중요성 인식이라는 관점에서 최근 공공청사 수급(신축, 증축)계획을 살펴본 결과, 실제 건축물에서 미적, 기능적인 요구가 증가함에 따라 면적이나 예산이 지속적으로 증가하고 있지만 현재 적용되고 있는 실제 법적 기준은 이를 충족시키지 못하고 있다. 하지만 수급관리 과정에서 법적인 실별 면적기준에 의하여 결정된 예산은 추가 확보가 어려우므로 면적에 대한 기준을 실질적으로 재조정할 필요가 있다. 또한 대부분 공공청사의 주요 설계방향은 시민을 향하여 열린 청사 계획을 유도하고 있으나 실질적인 프로그램을 제안하고 있지는 못하므로 다양한 목적과 요구에 적합한 건축물을 설계할 수 있는 설계지침, 미래의 확장가능성을 고려하고 설계자의 디자인 능력을 발휘할 수 있는 설계지침이 절실히 요구된다.

제3장에서는 공공건축물 조성과 관련한 업무체계를 분석하였다. 『건설관리기술법』의 건설공사 시행과정에 근거하고 있는 우리나라 공공건축물 조성과정은 크게 계획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리단계의 4단계로 구분할 수 있다. 그 중 계획단계에서 정부청사관리소는 청사수급대상 사업에 한해 사업효율의 극대화를 위하여 사업타당성을 검토하고, 예산절감을 위하여 청사의 적정규모를 산출하는 청사수급관리계획을 수립하고 있다. 한편 조달청에서는 공공건축물 조성과 관련해서 맞춤형서비스와 조성사업의 단계별 업무지원 서비스를 진행하고 있다. 이러한 조달청의 지원 서비스는 발주기관의 공공건축물 조성에 대한 전문 행정업무를 지원해주는 것으로, 복잡한 공공건축물 조성업무의 전문성을

확보하기 위한 방안이라 할 수 있다. 이와 같이 우리나라도 현재의 제도적 환경 속에서 공공건축물의 효율적 조성을 위해 많은 노력을 하고 있다. 하지만 전체 공공건축물이 포함되지 않고 그 대상이 일부에 국한되어 있거나 선택적이라는 점, 공공건축물에 대한 현황 DB 부재로 인해 실질적이고 전문적인 서비스나 대안 제시가 어렵다는 점은 우선적으로 개선되어야 할 사항들이다.

제4장에서는 해외 공공건축물 조성기관의 현황과 공공건축물 조성과정을 살펴봄으로써 우리나라 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 모델을 찾고자 하였다. 해외 공공건축물 조성과 운영사례 조사를 통해 도출한 국내 시사점은 다음과 같다.

먼저 공공건축물에 대한 전문 조직인 연방 조달청 GSA 소속의 미국 PBS나 핀란드의 Senate Properties는 우리나라 조달청에 해당하는 부서로, 이를 바탕으로 효율적으로 자산을 관리하는 시스템을 확보하였다. 특히 PBS와 Senate Properties는 공공건축물을 국가자산으로서 공공건축물의 데이터베이스 구축과 자산의 유지관리에 중점을 두고 있다.

다음으로 조직 구성을 통한 조성 업무의 전문화이다. 핀란드 Senate Properties는 공공건축물의 성격에 따라, 미국 PBS와 네덜란드 the Dutch Government Building Agency는 행정업무 내용에 따라 공공건축물 관련 조직의 구성을 달리하고 있다. 이러한 담당 조직의 전문화는 일반적인 행정 조직을 공공건축물 조성 및 유지관리 업무로 전문화시키는데 적용할 수 있는 방안으로, 우리나라 조달청 내 관련조직을 공공건축물 조성 관련 전문조직으로 독립시켜 보다 적극적으로 운영할 수도 있을 것이다.

세 번째는 공공건축물 조성에서 유지관리 및 임대사업으로의 확장이다. 핀란드, 네덜란드, 미국의 경우 공공건축물을 총괄적으로 관리하면서 조성 이후의 유지관리를 함께 진행한다. 일본 관청영선부의 경우도 점차 공공건축물의 조성보다는 유지관리의 업무가 강화되어 기존의 담당기관에서 관리하는 공공건축물에 대한 유지관리를 지원하는 업무를 하고 있다. 핀란드와 미국의 경우에는 공공건축물에 대한 임대사업을 실시하고 있는데, 이는 보다 적극적으로 공공건축물을 활용하여 국가자산으로서 가치를 향상시키는 방법으로 판단된다.

네 번째로 전문가의 참여이다. 일본 관청영선부는 84%를 전문직으로 구성하는 반

면, 네덜란드와 미국은 국가건축가를 활용하고 있다. 우리나라도 국가건축정책위원회에서 지정하는 민간전문가 활용을 통해 공공건축물 조성 과정에 전문가 참여 방안을 모색해 볼 수 있으며, 동시에 효율적인 진행을 위해 미국의 Design Excellence Program과 같은 프로그램을 운영할 수 있다.

마지막으로 공공건축물에 대한 총괄관리이다. 핀란드, 미국, 네덜란드, 일본 등은 각 나라의 상황과 행정 프로세스에 적합한 운영방안을 마련하여 공공건축물의 조성 및 유지관리에 대한 총괄관리를 하고 있다. 하지만 모두 궁극적으로는 기획, 계획, 설계, 시공, 유지관리 등의 절차를 관리하고 국가자산으로서 가치를 향상시키기 위해 노력하고 있다는 점에서는 공통점을 가지고 있다.

우리나라는 공공건축물이 차지하는 비중이 높음에도 불구하고 이제까지 그 중요성이나 가치에 대해서는 많은 관심을 기울이거나 인식하지 못하였다. 따라서 앞으로 공공건축물의 자산적 가치를 인식하고 이것을 상승시키는 것이 공공건축물의 효율적 조성과 운영의 기본전제이자 방향이 되어야 한다. 이를 위해서 공공건축물의 현황 데이터베이스 구축과 함께 공공건축물 조성과정의 합리화를 중요한 전략으로 제시하였다. 이러한 전략을 구체적으로 실천하기 위해서는 공공건축물의 현황자료 구축, 사업특성별 프로세스 개선 및 업무메뉴얼 보급, 총괄관리 기구 신설 등의 전문조직 확보 등을 관련 제도 개선과 함께 단계적으로 추진해야 할 것이다.

향후 공공건축물의 효율적 조성을 실현하기 위해서는 연구에서 제시한 단계별 개선방안에 대해 좀 더 구체적이고 심도있는 논의와 검토가 필요할 것이며, 이러한 논의를 진행하는데 이 연구가 밑바탕이 될 것이라 기대한다.

**주제어 : 공공건축물, 국가자산, 효율적 조성, 총괄관리**

# 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구 목적 및 기대효과	2
2. 연구의 내용 및 방법	3
1) 연구의 내용 및 범위	3
2) 연구수행방법	5
3. 선행연구 검토	8
1) 관련 선행연구 현황	8
2) 선행연구와의 차별성	9
<b>제2장 효율적인 공공건축물 조성의 필요성</b>	<b>11</b>
1. 공공건축물의 자산적 가치	11
1) 공공건축물의 자산적 가치 현황	13
2) 부처별 공공건축물 관련 예산 현황	16
3) 대규모 신축 공공건축물의 규모 및 현황	23
2. 공공건축물 운영조직	28
1) 공공건축물 유형별 관리주체	29
2) 부처별 공공건축물 운영조직 현황	32
3. 공공건축물의 디자인 기획과정	36
1) 주요 공공건축물 조성 사례	37

2) 설계지침서의 주요내용 분석 .....	42
4. 효율적인 공공건축물 조성의 필요성 .....	44
<b>제3장 국내 공공건축물 조성체계 분석 .....</b>	<b>49</b>
1. 공공건축물 조성과정 및 관련제도 .....	49
1) 공공건축물 조성사업의 특성 .....	49
2) 공공건축물 조성과정 .....	50
2. 공공건축물 조성 업무체계 .....	63
1) 정부청사관리소의 청사수급 관련 업무체계 .....	68
2) 공공건축물 조성 관련 조달청 지원업무 .....	75
3. 국내 공공건축물 조성체계의 특성과 한계 .....	82
<b>제4장 해외 공공건축물 조성 및 운영사례 조사 .....</b>	<b>85</b>
1. 국가별 공공건축물 업무 프로세스 .....	85
1) 일본 관청영선부의 공공건축물 조성 프로세스 .....	85
2) 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 공공건축물 조성 프로세스 .....	89
3) 핀란드 Senate Properties Investment Process .....	92
4) 미국 PBS Design and Construction Delivery Process .....	93
2. 해외 공공건축물 조성 및 운영 특성 .....	96
1) 국가 자산으로서 효율적 관리 .....	96
2) 행정의 합리화를 통한 전문성 확보 .....	102
3) 전문가 참여를 통한 디자인 향상 .....	110
3. 국내 시사점 .....	113
<b>제5장 공공건축물의 효율적 조성 방안 .....</b>	<b>117</b>
1. 공공건축물의 자산적 가치 향상 .....	117
2. 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안 .....	120

제6장 연구요약 및 한계 .....	125
참고문헌 .....	131
Summary .....	133
부록1. 공공건축물 조성을 위한 조달청 지원업무 .....	137
부록2. 일본 관청영선에 관한 법률 .....	155
부록3. 최근 입찰 공고 지침서 .....	181

## 표차례

[표 1-1] 사회전체에서 공공건축의 위치와 분류 .....	4
[표 1-2] 선행연구와의 차별성 .....	10
[표 2-1] 국유재산 현황 .....	14
[표 2-2] 국유재산의 재산종류별 증감현황 .....	15
[표 2-3] 공공건축물 신축, 개보수 및 시설유지 관리 현황 .....	16
[표 2-4] 부처별 공공건축물 관련 예산 현황 .....	17
[표 2-5] 2007년 청사수급관리계획 현황 .....	18
[표 2-6] 2008년 청사수급관리계획 현황 .....	19
[표 2-7] 국세청 운영시설 .....	21
[표 2-8] 행정안전부 운영시설 .....	22
[표 2-9] 문화체육관광부 운영시설 .....	22
[표 2-10] 조달청 시설공사 집행계획 현황 .....	24
[표 2-11] 신축 공공건축물 집행계획 .....	25
[표 2-12] 중앙정부 주도 공공건축물 유형과 관리주체 .....	29
[표 2-13] 수행조직 분류별 기관수 .....	32
[표 2-14] 부처별 공공건축물 관련 업무 수행조직 현황 .....	33
[표 2-15] 정부광주종합합동청사 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교 .....	38
[표 2-16] 광주종합합동청사의 프로그램별 면적비율 .....	39
[표 2-17] 국립디지털도서관 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교 .....	40
[표 2-18] 중부지방국세청 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교 .....	41



[표 2-19] 중부지방국세청 프로그램별 면적비율 .....	42
[표 2-20] 사례별 공용공간 면적 비율 .....	43
[표 2-21] 사례별 공용공간면적 중 시민친화적 프로그램 비율 .....	43
[표 3-1] 건설단계별 관련 법률 .....	50
[표 3-2] 건설공사 조성 단계별 관련 법규 및 지침 .....	57
[표 3-3] 입찰방식별 특징 .....	59
[표 3-4] 계약방법의 종류와 특성 .....	62
[표 3-5] 계획단계 주요내용 및 관련법규 .....	66
[표 3-6] 청사수급관리의 대상 범위 .....	69
[표 3-7] 청사수급관리 대상이 되는 중앙행정기관의 범위와 구분 .....	69
[표 3-8] 청사수급 및 관리 대상 제외시설 .....	70
[표 3-9] 청사수급관리계획 업무과정 .....	71
[표 3-10] 부처별 신청건수를 고려한 추가 반영 비율 .....	73
[표 3-11] 우선순위 배점 평가기준 .....	74
[표 3-12] 연도별 맞춤형서비스 규모 .....	77
[표 3-13] 사업 단계별 각 주체별 서비스 제공 내용 .....	79
[표 4-2] Senate Properties의 재정 및 자산관리 부서 조직 .....	100
[표 4-3] 각국 중앙 조달기관의 시설 관련 주요 기능 비교 .....	101
[표 4-4] Senate Properties 각 부서별 역할 및 특징 .....	104
[표 4-5] 행정업무에 따른 조직 구성 (미국 PBS와 네덜란드 the Dutch Government Building Agency) .....	106
[표 4-6] 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 조직구성 및 역할 .....	108
[표 5-1] 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안 .....	123
[표 부록1-1] 시설공사계약 요청 대상 .....	138
[표 부록1-2] 시설공사계약 업무처리 절차 .....	140
[표 부록1-3] 설계관리서비스의 종류 및 업무내용 .....	145
[표 부록1-4] 설계대행서비스의 주요업무 .....	146
[표 부록1-5] 설계검토서비스 업무구분 .....	148
[표 부록1-6] 설계자문위원회 구성 .....	150

[표 부록1-7] 평가위원 POOL 전문분야 구성(시설공사 관련) .....	151
[표 부록1-8] 공사관리대행 서비스의 공사관리 수임기준 .....	153
[표 부록2-1] 지방정비국에 위임되는 사무 .....	163
[표 부록3-1] 행복도시 도서관 배정면적 및 공용공간 면적 .....	182
[표 부록3-2] 행복도시 도서관 시설별 면적 현황 .....	184
[표 부록3-3] 종합직업체험관 면적비율 .....	186
[표 부록3-4] 국립생태원 면적비율 .....	188

## 그림차례

[그림 1-1] 기존 연구에서 제시한 공공건축의 범위 .....	5
[그림 2-1] 국유재산의 구분 .....	14
[그림 2-2] 2007년 부처별 청사수급 승인 건수 .....	20
[그림 2-3] 2008년 부처별 청사수급 승인 건수 .....	20
[그림 2-4] 2007년 부처별 예산 비중 .....	20
[그림 2-5] 2008년 부처별 예산 비중 .....	21
[그림 2-6] 2007년 부처별 집행계획 사업건수 .....	26
[그림 2-7] 2008년 부처별 집행계획 사업건수 .....	26
[그림 2-8] 2007년 부처별 사업예산 비중 .....	27
[그림 2-9] 2008년 부처별 사업예산 비중 .....	27
[그림 3-1] 공공건축물 조성공사 시행과정 .....	51
[그림 3-2] 건설공사 계획단계 .....	52
[그림 3-3] 건설공사 설계단계 .....	53
[그림 3-4] 건설공사 시공단계(공사계약) .....	54
[그림 3-5] 건설공사 시공단계 .....	55
[그림 3-6] 건설공사 유지·관리단계 .....	56
[그림 3-7] 사업수행방식 선정 절차 .....	58
[그림 3-8] 입찰방식별 추진절차 .....	60
[그림 3-9] 계약방법과 관련 법률 .....	60

[그림 3-10] 계획단계의 각 주체별 업무 흐름	64
[그림 3-11] 청사 수급 관리의 목표	68
[그림 3-12] 청사수급관리계획수립 업무 흐름	72
[그림 3-13] 조달사업의 범위	76
[그림 3-14] 맞춤형패키지서비스 유형	78
[그림 3-15] 맞춤형서비스 업무처리절차	79
[그림 3-16] 일괄대행 서비스의 업무 분담	80
[그림 3-17] 우리나라 공공건축물 조성 프로세스	84
[그림 4-1] 관청영선부 역할 개요	86
[그림 4-2] 일본 공공건축물 조성 프로세스	87
[그림 4-3] 영선계획서에 대한 의견서 제도	87
[그림 4-4] 핀란드 Investment Process	93
[그림 4-5] 핀란드 재정부의 조직도	97
[그림 4-6] Senate Properties의 변화	98
[그림 4-7] Financial Review and Annual Report 2008, Senate Properties	99
[그림 4-8] Senate Properties 조직도	102
[그림 4-9] 디자인 엑셀런스 프로젝트 단계 개요	
(디자인 엑셀런스 목표 및 Office of the Chief Architect(OCA)와의 소통관계)	111
[그림 4-10] 핀란드 Senate Properties 및 미국 PBS의 업무 흐름도	116
[그림 4-11] 일본 관청영선부 및 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 업무 흐름도	116
[그림 5-1] 공공건축물의 효율적 조성을 위한 기본방향 및 전략	119
[그림 부록1-1] 시설공사계약 업무처리 흐름도	140
[그림 부록1-2] 대형공사계약 일괄입찰 업무처리 흐름도	142
[그림 부록1-3] 대형공사계약 대안입찰 업무처리 흐름도	143
[그림 부록1-4] 건설기술용역계약 업무 흐름도	144
[그림 부록1-5] 설계대행서비스 업무처리 절차	147
[그림 부록1-6] 설계검토서비스 업무 절차	148
[그림 부록1-7] 설계심의위원회 업무처리 절차	152

## 제1장 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구의 내용 및 방법
3. 선행연구 검토

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구의 배경 및 필요성

최근 공공건축물의 품격과 품질 향상에 대한 관심이 높아지면서 현재 운영되고 있는 공공건축물의 구성과 유지, 관리 방식에 대한 문제점들이 지적되고 있다. 주로 지적된 문제점으로는 중앙정부의 관료화된 공급체계, 공급자 중심의 획일화된 공공건축물, 창조적 공간계획 미흡, 개별화된 공공건축물 조성, 공공건축물의 종합적 성능확보 미흡 등이다.<sup>1)</sup> 기존 연구들에서는 이러한 문제점들에 대한 원인으로는 기획력 부재, 공공건축물 행정담당 조직의 전문성 부재, 공공건축 조성을 위한 전문가 활용시스템 부재, 합리적이고 체계적인 성과관리체계 부재, 시민의 참여기회 부재 등으로 분석하였다.

그러나 이러한 공공건축물의 문제점과 원인은 실제 현실 속에서 복잡하게 얽혀있다. 따라서 서로 얽혀있는 복잡한 문제점들을 해결하기 위해서는 현 상황을 면밀히 검토하여 공공건축물의 문제점과 원인을 정확하게 이해할 필요가 있다.

또한 공공건축물의 구성과 운영방식은 일반건축에 직접적인 영향을 미치므로 공공건

1) 서수정의, 2008. 『공공건축의 가치 향상을 위한 정책방향 및 추진방안』, 건축도시공간연구소, p.170.

축물 구성과 관련된 불합리한 제도나 문제점들은 공공건축물의 개선뿐만 아니라 일반건축물의 선진화를 위해서도 반드시 개선되어야 한다.

공공건축물과 관련된 여러 개별적인 문제점들의 원인을 추적해보면 결국 공공건축물의 구성과 관련된 시스템 자체보다는 현 시스템 운영상의 문제로 정리해볼 수 있다. 따라서 공공건축물 구성과 관련된 시스템이 잘 작동할 수 있도록 공공건축물 구성 관련 제도의 합리적이고 효율적인 운영방안 마련이 절실히 요구되는 시점이다.

국내 공공건축물을 효율적으로 구성하여 운영하기 위해서는 현재 운영되고 있는 조성 시스템에 대한 보다 면밀한 조사와 분석을 통해 현 제도의 특성과 한계를 파악해야 한다. 특히 현재 시스템은 관련 법규-「건설산업기본법」, 「건설기술관리법」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등-에 근거하여 형성되는 것으로, 이러한 긴밀한 관계를 검토하여 현재 공공건축물 조성과정과 운영방식의 특성과 한계를 분석해야만 앞으로 이를 개선하기 위한 구체적인 실천방향을 설정할 수 있을 것이다. 이와 함께 공공건축물의 효율적 구성과 합리적 운영방안을 실제 현제도에 적용 활용하기 위해 관련 제도 개선 방안이 마련되어야 한다.

## 2) 연구 목적 및 기대효과

본 연구의 목적은 현재 공공건축물을 조성하고 운영, 관리하고 있는 법과 제도를 이해함으로써 국내 공공건축물 조성과정의 특성과 한계를 명확히 파악하여, 국가의 중요한 자산으로서 공공건축물을 효율적으로 조성하고 합리적으로 유지, 관리하기 위한 방안을 제시하고자 하는 것이다. 이를 위해 관련 법규 정비, 관련 조직 구성과 운영방식 제시 등 공공건축물의 효율적 조성 및 운영방안을 단계적이고 구체적으로 제시하고 이를 위한 제도개선 방안을 마련하고자 한다.

이 연구를 통해 앞으로 국가 자산의 차원에서 우리나라 공공건축물을 접근하여 예산을 비롯한 구성과 운영, 관리의 효율성을 확보할 수 있을 것이며, 또한 공공건축물의 품격과 품질 향상을 위해 필요한 성과관리체계의 기초를 마련할 수 있을 것이다. 궁극적으로는 공공건축물의 합리적 구성과 운영으로 공공건축물의 사회적, 생활적, 문화적 공공성을 회복하고, 일반건축물의 선진화를 유도하는 밑거름이 될 것이라 생각한다.

## 2. 연구의 내용 및 방법

### 1) 연구의 내용 및 범위

연구의 주요 내용은 크게 우리나라의 공공건축물 현황 파악, 해외 사례조사, 개선방안 제시, 이렇게 세 부분으로 구성된다. 먼저 우리나라 공공건축물 조성 및 운영, 관리의 특성과 한계를 파악하기 위하여 공공건축물 조성사업의 성격과 현황, 공공건축물 조성 관련 조직과 운영방식 등을 조사하는 한편, 국내 공공건축물 조성관련 법과 절차, 관련 행정업무체계 등 관련 제도를 분석한다. 그리고 해외의 공공건축물 조성 및 운영사례를 조사, 분석하여 국내 시사점을 도출하고, 마지막으로 이러한 내용들을 바탕으로 공공건축물의 효율적 조성과 합리적인 운영방안과 이를 위한 제도 개선방향을 제시한다.

연구의 내용적 범위는 공공건축물의 전체적인 운영을 조성과 유지관리라고 구분하였을 때 공공건축물을 만드는 부분, 즉 조성(造成)<sup>2)</sup>에 초점을 두고 있다. 특히 공공건축물의 조성과 관련해서 공공건축물 조성 사업의 기획에서 실제 설계에 이르는 과정에 중점을 둔다. 또한 예산절감은 물론이고 적절한 인력 투입으로 좋은 건축물을 생산해 낼 수 있는 효율적인 조성 체계를 마련하고 이를 합리적으로 운영할 수 있는 방안을 도출하려 한다.

본 연구의 주된 연구 대상은 공공건축물로, 여기서 건축물(building)이란 건축기본법 제3조(정의)에 근거하여 물리적 대상을 지칭하는 것이며 건축(architecture)이라는 행위와는 구분하여 사용하였다.<sup>3)</sup>

공공건축물이란 현재 법적으로 명확하게 규정되고 있지는 않으나 유사한 개념들이 법적으로 정의되고 있다. 먼저 도시기반시설로서 공공청사는 「도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 3절 94조에서 정의하고 있는데, 여기서 말하는 공공청사는 공공업무를 수행하기 위하여 설치, 관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사, 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무를 수행하기 위하여 정부가 설치하여 주한 외교관에게 빌려주는 공관, 그리고 교정시설(교도소구치소소년원 및 소년 분류심사원)로 한정하고 있다.

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

3) 『건축기본법』 제3조에서는 「건축물」이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 「건축」이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것이라고 정의함

또한 건축법 시행령 제3조 4에서 용도별 건축물의 종류를 정리하였는데, 이 가운데 공공건축물과 관련된 개념은 ‘업무시설’ 중 ‘공공업무시설’로 여기에서는 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공간의 건축물로서 제1종 근린생활시설<sup>4)</sup>에 해당하지 않는 것으로 정의하고 있다.

또한 조명래(2007)는 공공성의 개념을 바탕으로 사회전체에서 공공건축의 위치를 정리하고, 그에 따라 분류하였는데, 자세한 내용은 [표1-1]과 같다.

[표 1-1] 사회전체에서 공공건축의 위치와 분류

구분	정의	분류
정부건축 (governmental architecture)	정부의 고유한 권력적·제도적 성질을 가지며 시민대중과 함께 할 수 있는 시설과 프로그램을 구비한 공공건축	· 시청사, 정부청사, 국회, 법원, 의회 등
공용건축 (public-use architecture)	소유에 관계없이 시민대중이 개방적으로 이용하는 공공건축	· 공공소유 : 동사무소, 마을회관, 문화회관, 공립병원, 하수종말처리장, 화장장, 컨벤션센터, 박물관, 운동장 등 · 민간소유 : 사립미술관, 사립병원, 교회, 절, 사립대학, 정류장 등
공공화된 건축 (pseudo-public architecture)	사적영역에 있는 건축으로 도시 정체성을 표방하는 랜드마크로 인식되거나 시민대중에게 열려있는 공공건축	· 상가, 백화점, 기업본사건물, 랜드마크형 건물, 대단위 아파트

※ 출처 : 조명래(2007) 『우리의 공공건축 무엇이 문제인가』, pp.13-14. 발췌, 정리

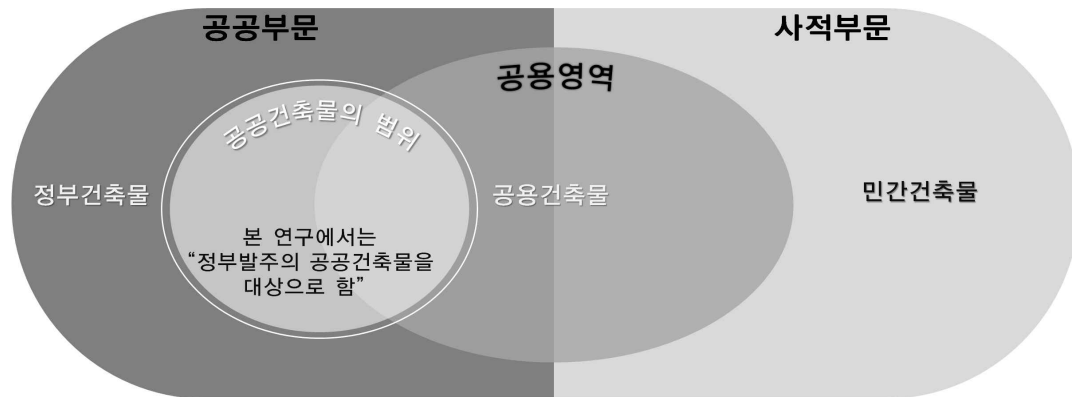
이 가운데 정부의 고유한 권한을 가지고 있는 ‘정부건축’과 시민대중이 직접 이용할 수 있도록 개방되어 있는 ‘공용건축’의 일부가 공공부문에 속하는데, 이 부분이 본 연구에서 다루고자 하는 공공건축물의 기본 전제가 된다.

이러한 개념을 바탕으로 주체의 관점에서 공공을 중앙정부, 지자체, 공기업등과 같은 공적기관을 포함하는 기타 기관으로 구분할 수 있는데, 각 (발주)주체의 특성에 따라 구성과 운영에 있어서 접근방식이나 제도적 상황에 차이가 있다.

4) 동사무소, 경찰관, 파출소, 소방서, 우체국, 전신전화국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역의료보험조합 등 기타 이와 유사한 것으로 동일한 건축물 안에 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 건물을 ‘제1종 근린생활시설’로 분류함



따라서 이 연구에서는 중앙정부에서 발주하고 정부의 예산으로 조성되는 공공건축물을 주된 검토대상으로 한정하고자 한다.<sup>5)</sup> 여기서 중앙정부란 『정부조직법』에서 명시하고 있는 중앙행정기관, 특별지방 행정기관, 부속기관을 포함한다. 연구의 범위를 정리하면 아래 [그림 1-1]과 같다.



[그림 1-1] 기존 연구에서 제시한 공공건축의 범위  
출처 : 서수정외(2007), 「공공건축의 가치향상을 위한 정책 개발 및 추진방안」 재구성, p.28.

## 2) 연구수행방법

### □ 문헌연구

공공건축물의 구성과 운영방식 및 관련 제도와 관련한 국내외 문헌자료, 선행연구 분석, 관련계획과 법, 통계자료 등의 분석을 통해 공공건축 조성 현황을 파악하였다. 특히, 미국 PBS(Public Building Service) 등 해외 사례에 대한 조사는 해외 웹사이트와 관련 기관 방문을 통해 얻은 자료를 바탕으로 조사하였다.

### □ 국내 공공건축물 조성사업 현황조사

공공건축물의 특성, 목적, 규모, 예산 등에 따라 조성사업의 현황을 파악하기 위하

5) 본 연구는 중앙정부가 주체가 되는 공공건축물의 일반적인 구성에 대한 현황과 문제점을 파악하여 개선방안을 제시하고자 하는 것으로, 이 가운데 교육시설(학교, 유치원 등)은 중앙정부인 교육청이 주체가 되기는 하나 교육시설의 범위가 방대하고 그 규모도 클 뿐만 아니라 교육정책과의 밀접한 관계 하에 독자적인 시스템으로 조성 및 운영되고 있으므로 일반적인 공공건축물과 다른 방법으로 다루어져야 한다고 판단하여 연구의 대상에서 제외함

여 국유재산 가운데 공공건축물이 속하는 건물재산의 규모, 2008, 2009년도 「세입세출 예산안사업별 설명서」를 조사하여 국회에 제출된 예산안 중 공공건축물에 해당하는 예산 현황, 행정안전부 정부청사관리소의 청사수급관리계획 현황, 조달청의 시설공사 집행계획 현황을 조사하였다. 이러한 현황조사에서는 현재 현황자료의 한계로 인해 본 연구의 대상이 되는 중앙정부에서 발주하여 정부의 예산으로 집행되는 공공건축물 모두 포함하지 못하였다. 따라서 각각의 현황조사 성격에 따라 중앙정부 주도의 공공건축물 가운데 일부를 대상으로 하고 있음을 밝혀둔다.

또한 자문회의를 통해 얻은 최근 발주되거나 준공된 공공건축물의 설계지침서 및 웹사이트에 공개된 프로젝트 관련 자료 등을 수집하여 조사하였다.

#### □ 국내 공공건축 조성 및 관리운영 관련 법제도 조사

공공건축의 계획, 설계, 시공, 유지관리 등 단계별로 업무흐름과 근거 법제도, 주요 처리내용, 운영조직, 중점검토사항, 관련 법규 등 실질적인 업무프로세스 조사하였고 조사한 내용을 전문가 자문회의를 통해 확인하였다. 중앙정부의 각 부처가 공공건축물 관련 사업을 원활하게 진행하기 위해 독자적으로 제작하여 내부적으로 제공하고 있는 업무매뉴얼과 제공 자료, 웹사이트에 공개된 관련 자료 등을 수집하여 정리하였다.

#### □ 전문가 의견조사

공공건축물 조성에 대한 행정프로세스를 파악하기 위하여 관련 전문가를 방문하여 자문을 구하였다. 전문가는 공공건축물 조성 프로세스 업무를 담당하고 있는 공무원과 공공건축물 조성 프로젝트에 참여한 설계사무소 건축가, 그리고 공공건축물 조성에 대한 연구진으로 구성되었다.

자문을 구한 행정조직으로는 최근 공공건축물 조성사업을 진행한 곳으로 서울특별시 기술심사과 및 문화시설사업단, 중부지방국세청, 국세청 본청 운영지원과를 방문하였다. 또한 공공건축물에 대한 수급계획을 관리하는 정부청사관리소 시설운영과 및 기획과와 시설공사 현황을 파악할 수 있는 조달청을 방문하여 공공건축물 조성 현황 및 프로세스에 대한 자문을 구하였다.

그밖에 최근 공공건축물 설계에 참여한 삼우설계, 일본 니켄세케이(日建設計), 정립건축, 공간종합건축사사무소, 우림A&C, 간삼파트너스를 방문하여 공공건축물의 설계과정과 설계지침서 등의 기획단계의 현황, 개선방안에 대하여 자문을 구하였다.

#### □ 해외사례 현장방문 및 관련기관 면담조사

해외 공공건축물 조성 프로세스 및 관리 현황을 확인하기 위하여 공공건축물 조성을 담당하는 해외 기관을 중심으로 사전조사를 실시하였고, 그 결과 핀란드, 미국, 네덜란드, 일본 등에 공공건축물에 대한 전문적인 관리 기관이 있음을 알 수 있었다.

이 중 일본 국토교통성 관청영선부, 핀란드 Senate Properties와 네덜란드 the Dutch Government Building Agency를 방문하여 해당 국가의 공공건축물 조성사례와 함께 해당 기관의 역할과 업무, 공공건축물 조성 프로세스와 관리 현황에 대하여 조사하였다.

### 3. 선행연구 검토

#### 1) 관련 선행연구 현황

최근 공공건축과 관련한 연구로는 크게 공공건축의 기획/관리를 다룬 연구, 공공건축 관련 제도개선에 관한 연구, 공공건축의 통합적 접근방식에 관한 연구 등으로 나누어 살펴 볼 수 있는데, 이들 연구는 주로 총괄관리의 필요성을 제시하고 있다.

먼저 공공건축의 기획/관리를 다룬 연구로는 대표적으로 『건축도시환경 공공사업 정책실태 조사연구(이교선외, 2007)』와 『공공건축의 가치향상을 위한 정책개발 및 추진 방안(서수정외, 2007)』으며, 주로 공공건축 조성과정의 문제인식을 바탕으로 공공건축의 정책방향과 총괄관리의 도입 필요성을 제시하고 있다.

한편 공공건축의 제도개선에 관한 연구로는 대표적으로 『공공건축의 디자인 향상을 위한 제도개선 방안 연구(백승만, 2007)』가 있으며, 이는 공공건축 관련 행정조직의 관료화, 개별화의 문제를 제시하고 발주방식의 개선안을 제안하고 있다.

공공건축의 통합적 접근방식에 관한 연구로는 공공건축의 복합화 경향에 따라 시설의 복합화방안에 대한 연구가 주를 이루고 있으며, 주로 복합화 과정에서 행정, 제도적 분리에 대한 문제점을 제시하고 있다. 이와는 좀 다른 맥락에서 『장소 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구(조준배외, 2008)』는 실제 공공건축의 통합화 계획을 수립하기 위한 프로세스를 제안하고 이를 위한 정책방향을 제안하였는데, 여기에서도 통합화를 위해 총괄관리의 필요성을 언급하고 있다.

일반적으로 건축설계 과정과 관련된 제도에 대한 연구는 다양한 시각과 방법에서 접근하고 있으나 아직까지는 해외사례 조사나 관련 제도에 대한 기초연구 수준에 그치고 있다. 먼저 국내 계약절차와 관련하여 해외 계약절차를 소개하고 분석한 『미국 표준계약양식에 나타난 건축사의 업무와 역할에 관한 분석(김소라, 2006)』는 미국 AIA에서 관리하는 표준계약서에 따른 계약 체계와 공공건축 행정 프로세스를 확인할 수 있다. 또한 『설계대가 및 관련 제도개선 기초연구(이교선외, 2007)』는 건설엔지니어링과 건축설계 분야의 합리적인 설계대가지급을 위한 새로운 대가산정 및 지급체계를 구축을 목적으로 새로운 대가 기준마련 및 관련 법령 등에 관한 제도개선 방향을 제시하고 있다.

공공에서 추진하는 사업의 발주제도에 관한 연구는 지속적으로 진행되고 있으며, 이

러한 연구의 결과들이 미비하지만 실제 제도 개선에 반영되고 있다. 그러나 관련법과 제도가 복잡하고 다양하여 관련된 분야의 많은 관심과 협조가 절실히 요구되는 연구이다.

『정부공사 발주제도의 다양화 방안 연구(김성일외, 2002)』는 현행 발주제도의 정착과 새로운 발주방식, 입찰, 계약방식이 정착될 수 있는 제도적 기반의 조성을 위해 우리나라 발주제도의 운용현황과 실태를 분석하고 제약요인을 도출하였다. 『공공공사 발주행정의 분권화 방안 연구(김성일외, 2004)』는 공공공사 발주행정의 분권화, 자율성에 대한 인식과 이해의 폭을 넓히고 발주행정 분권화 방안 마련을 위한 이론적, 실증적 근거를 마련하고자 하였다. 『설계경기 및 기술공모방식 개선방안 연구(이교선외, 2007)』는 SOC시설, 가로시설(육교, 정류장, 펜스 등), 도시설계 및 조경 등에 디자인 경쟁을 활성화할 수 있도록 현행 ‘건설기술관리법’상에 있는 건설기술공모방식의 구체적인 적용 및 개선방안 마련을 위해 제도개선 방안을 제시하였다.

## 2) 선행연구와의 차별성

그동안 관련된 연구에서는 공공건축 관련 주로 공공건축의 관료적 행정, 칸막이식 행정, 종합성과관리 체계의 미흡에 따른 문제점을 인식하고, 이를 바탕으로 공공건축의 가치향상을 위한 총괄관리의 도입 필요성을 언급하고 있으나 구체적인 공공건축 총괄관리 방안에 대해 진행된 선행연구는 미흡한 상황이다.

따라서 본 연구는 기존 연구에서 제시한 총괄관리의 필요성에 대한 인식을 바탕으로 좀 더 실질적이고 현실적인 우리나라 공공건축물 조성 현황을 파악하여 그 문제점과 원인을 분석하고자 한다. 그리고 앞으로 공공건축물의 효율적 조성과 운영을 위한 기본방향을 설정함은 물론이고, 궁극적으로는 국내에서 적용가능한 구체적인 실천전략과 이를 위한 제도 개선방안을 제시하고자 한다.

특히 현행 공공건축물 조성과 관련된 법, 운영조직, 조성과정 등에 대한 분석을 바탕으로 해외 관련 제도를 비교·검토하여 실제 제도적 틀 안에서 작동할 수 있는 실천가능한 방안을 마련하고자 한다.

[표 1-2] 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 건축도시환경 공공사업 정책실태 조사 연구</li> <li>· 연구자(년도) : 이교선 외 (2007)</li> <li>· 연구목적 : 건축도시 공공사업의 효율적 추진방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대규모 중앙정부 주도형 공공사업에 대한 현장 조사</li> <li>· 해외사례 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공사업 정책수립 및 추진상 의실태 파악</li> <li>· 문제점 분석</li> <li>· 건축도시 공공사업 관리체계 전환 방향 및 제언</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 공공건축의 디자인 향상을 위한 제도개선 방안 연구</li> <li>· 연구자(년도) : 백승만 외 (2007)</li> <li>· 연구목적 : 공공건축 디자인향상을 위한 발주제도 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축 발주체계 분석</li> <li>· 공공건축 발주방식에 대한 전문가 설문조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축의 유형별 발주제도 조사</li> <li>· 심의제도를 중심으로 한 공공건축의 디자인 형성과정</li> <li>· 공공건축 조성을 위한 설계경기방안 조사</li> <li>· 해외 공공건축 설계경기사례 조사</li> <li>· 발주방식 개선방안 제시</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 공공건축의 가치향상을 위한 정책개발 및 추진방안</li> <li>· 연구자(년도) : 서수정 외 (2007)</li> <li>· 연구목적 : 공공건축의 가치증진을 위한 정책방향 및 추진전략에 대한 인벤토리 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축 조성 절차 및 관련제도 분석</li> <li>· 5개 지자체를 대상으로 공공건축 조성현황 및 실태조사</li> <li>· 일본 구마모토, 오카야마 등 지방도시 공공건축 조성사례에 대한 해외조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축의 개념설정 및 사회문화적 측면에서 역할정립</li> <li>· 국내 공공건축 관련 정책동향 및 현황파악을 통한 문제점 제시</li> <li>· 공공건축 정책을 추진한 국내 외 우수사례 조사</li> <li>· 공공건축의 가치증진을 위한 정책방향 및 세부 실천전략 제시</li> </ul>
폐연구		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축의 통합적 운영을 위한 총괄관리방안 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축 관련 업무 및 행정체계 운영 실태조사</li> <li>· 공공건축 관련 법·제도 검토</li> <li>· 총괄관리체계를 운영하고 있는 해외사례조사 및 담당자 면담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공건축 총괄관리체계 개념과 기본방향 정립</li> <li>· 국내 공공건축 조성 및 운영관리 관련 시스템 분석</li> <li>· 해외 공공건축 조성 및 총괄관리체계 조사</li> <li>· 공공건축 총괄관리방안 제시</li> <li>· 제도개선방향 제언</li> </ul>

## 제2장 효율적인 공공건축물 조성의 필요성

1. 공공건축물의 자산적 가치
2. 공공건축물 운영조직
3. 공공건축물의 디자인 기획과정
4. 효율적인 공공건축물 조성의 필요성

### 1. 공공건축물의 자산적 가치

현재 대부분의 공공건축물은 중앙정부 및 지방자치단체 주관으로 발주하고 공공의 예산으로 지어지는 건축·공간환경으로, 시민들의 일상생활과 밀접하게 연계되어 있으며 지역주민의 복지향상과 커뮤니티 발전을 지원하는 생활기반시설로 지역 생활에 직·간접적으로 영향을 미치고 있다. 이러한 공공건축물은 국가의 자산으로, 시민들의 생활기반으로서 마땅히 관리되어야하는 대상이다.

여기서 관리라 함은 공공건축물의 조성에서부터 유지·관리에 이르는 공공건축물 운영과 관련된 전반적인 과정을 말하는데, 이를 위해서는 무엇보다도 현재 공공건축물의 현황이 전제되어야 한다. 현재 보유하고 있는 공공건축물은 어느 정도이며, 공공건축물을 위하여 얼마나 투자를 하고 있는지를 파악하여야 한다. 이것을 근거로 공공건축물의 경제적 가치를 향상시킬 수 있는 방향을 설정하고 시대의 변화에 따른 대응 전략도 세울 수 있다.

따라서 이 연구는 법적으로 등록되는 국유재산의 조사를 통해 국가자산으로서 공공건축물의 비중과 중요성을 강조하였다. 국유재산<sup>6)</sup>이란 법적으로 관리되고 있는 대상으로 중앙행정기관의 청사 및 소유 건축물 모두를 포괄하는데, 이를 통해서 공공건축물의 자산

으로서의 역할을 확인할 수 있을 뿐만 아니라 현재 어떻게 관리되고 있는지 파악할 수 있다. 또한 공공건축물의 조성 현황을 파악하기 위해 국회에 제출된 세입·세출 내역 중 공공건축물 조성에 관련된 내용, 조달청 시설공사 집행계획과 행정안전부 정부청사관리소의 청사수급관리계획을 조사하였다.

국회에 제출된 세입·세출 현황 중 주요 정부부처의 시설물 예산 현황은 현재 정부가 자산으로서 공공건축물을 관리하고 가치를 향상시키기 위하여 얼마나 투자하고 있는지 파악할 수 있으며, 이 가운데 신축과 개보수에 대한 예산 현황을 비교하면 현재 국가자산의 방향을 가늠할 수 있다. 마지막으로 공공건축물의 조성 현황을 파악하기 위하여 행정안전부 정부청사관리소의 청사수급계획을 조사하였다. 또한 국가기관의 조달사업을 관장하고 있는 조달청의 시설공사 집행계획을 통해 그 실행 현황을 파악하고자 하였다. 하지만 조달청 시설공사 집행계획과 정부청사관리소의 청사수급계획은 일정 조건에 해당하는 공공건축물에 한정되어 있어 국가 정부 소유의 공공건축물 모두를 포함하지 않는다.

---

6) 국유재산이란 국가의 부담이나 기부의 채납 또는 법령이나 조약의 규정에 의하여 국유로 된 것으로 국가가 소유하는 현금 이외의 모든 재산적 가치가 있는 물건 및 권리를 지칭하며 국유재산법에 규정된 부동산, 동산의 일부 및 권리를 지칭함 (출처 : 한국자산관리공사(2006), 「국유재산 일반상식」 정리)



## 1) 공공건축물의 자산적 가치 현황

중앙행정기관이 발주하고 공공예산이 투입되는 모든 공공건축물은 국가의 자산으로서 『국유재산법』 제14조 및 동법 시행령 제9조에 의해서 국유재산으로 등기·등록을 해야 한다. 또한 국유재산으로 등재된 공공건축물은 『국유재산법』의 규정을 준수하여야 하며, 회계연도마다 수립되는 국유재산관리계획<sup>7)</sup>의 대상이 된다. 이 장에서 다룰 공공건축물은 국가 소유의 건축물을 대상으로 하고 있으며, 다음에서는 현재 공공건축물과 관련된 우리나라 국유재산의 규모와 현황을 조사하였다.

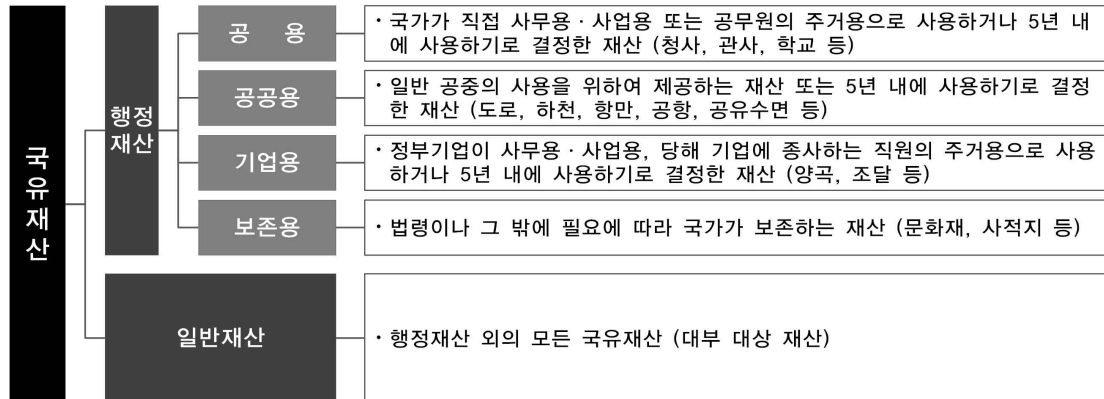
### □ 국유재산의 이해

국유재산은 『국유재산법』 제4조에서 그 용도 및 목적에 따라 크게 행정재산과 일반재산으로 구분한다. 행정재산은 국가가 행정목적에 직접 사용하는 재산으로서 국유재산 중 공공성과 공익성이 가장 큰 재산이고, 일반재산은 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

이러한 행정재산은 다시 공용, 공공용, 기업용, 보존용 재산으로 분류되며, 공공건축물인 청사, 관사, 국립박물관, 국립미술관, 공무원 기숙사 등 국가가 직접 그 사무용·사업용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산으로써 공용재산에 포함된다. 이러한 공공건축물은 국유재산 관리체계<sup>8)</sup>에 의해서 각 관리청(소관청)이 지정되며, 관리청 별로 국유재산 운영·관리 업무를 위임·위탁받아 총괄청(기획재정부)의 조정·감독을 받게 된다.

7) 국유재산관리계획은 국유재산의 관리(취득, 관리환, 무상대부) 및 처분(매각, 교환, 양여, 신탁)에 관한 계획으로 국유재산을 효율적으로 관리하기 위한 중장기적인 국유재산 정책방향, 국유재산 관리·처분의 총괄적인 사항, 국유재산 관리·처분의 기준에 관한 사항, 관리·처분의 대상이 되는 국유재산 명세의 총계, 그 밖에 국유재산 관리·처분에 관한 중요한 사항을 포함하고 있으며, 총괄사항, 국유재산관리·처분기준, 국유재산관리·처분대상 재산명세로 구성됨 (출처 : 정부청사관리소(2008), 「정부청사관리 관련 국유재산 해설」 정리)

8) 국유재산의 총괄·조정·감독 업무와 관리계획 등 법제도를 운영하는 총괄청은 국유재산의 총괄 관리주체로서 『국유재산법』 제19조 및 21조에 의해 관리청, 시·도(지자체), 한국자산관리공사, 한국토지공사, 조달청에 국유재산 업무의 일부를 위임·위탁할 수 있음(관리청과 시·도(지자체)는 각각 산하기관과 시·군·구에 재위임·위탁 가능) 여기서 말하는 관리청은 소관청으로 지정 받은 중앙행정기관으로 소관 행정재산의 관리, 소관 특별회계·기금의 잡종재산에 대한 관리·처분 업무를 담당하며 시·도(지자체)는 지방자치단체에 위임하는 것이 필요하다고 총괄청(관리청 포함)이 결정한 재산의 관리·처분 업무를 위임받아 수행함. 한국자산공사와 한국토지공사는 국유재산의 효율적인 관리를 위해서 임대·개발·처분 업무를 담당하고 조달청은 국유재산 관리실태 점검 및 감사를 지원하고 비축용 토지 매입 업무를 위임받아 국유재산을 관리하고 있음 (출처 : 한국자산 관리공사(2006), 「국유재산 일반상식」 정리)



[그림 2-1] 국유재산의 구분

출처: 한국자산관리공사(2008), 한국자산관리공사 홈페이지 「국유재산 관리」 (<http://www.kamco.or.kr>)

## □ 국유재산 현황

2006년 국유재산 총액은 270조 805억원으로 지난 6년간 94조 985억원(53.5%)이 증가했으며, 연평균 7.6% 성장률을 기록하고 있다. 공공건축물이 포함되어 있는 행정재산은 2000년에서 2006년 사이 39조 8,122억원(40%) 증가하였으며, 전체 국유재산에서 연평균 52%를 차지한다. [표2-1 참조]

[표 2-1] 국유재산 현황

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (단위 : 억원)	
								구성비
행정재산	1,001,294	1,028,379	1,005,203	1,036,570	1,013,790	1,360,606	1,399,416	51.8%
보존재산	43,129	42,855	43,333	44,734	43,516	50,855	52,563	1.9%
잡종재산	715,397	812,212	906,671	942,466	1,118,989	1,232,333	1,248,826	46.2%
<b>총계</b>	<b>1,759,820</b>	<b>1,883,446</b>	<b>1,955,207</b>	<b>2,023,770</b>	<b>2,176,295</b>	<b>2,643,794</b>	<b>2,700,805</b>	<b>100%</b>

주) 2009년 7월 31일 『국유재산법』이 개정되어 기존의 보존재산은 행정재산에 포함되었고, 잡종재산은 일반재산으로 용어가 변경되어 [그림 2-1]과 같이 국유재산이 구분됨

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털

국유재산은 재산의 유형에 따라 토지, 건물, 유가증권, 공작물, 입목축, 선박·항공기, 기계기구, 무체재산으로 구분되며, 이 연구에서 다루는 공공건축물은 국유재산 중 건

물재산에 포함된다. 2004년 국유재산 총액은 217조 6,295억원이고 그 중에서 건물재산은 24조 1,754억원으로 전체 11.1%를 차지했다. 2005년 국유재산 총액은 263조 8,141억원으로 지난해에 비해 21.2%(46조 1846억원) 증가하였고, 건물재산은 약 3조원 오른 27조 1,426억원, 전체 10.3%를 차지했다. 이러한 건물재산은 전체 국유재산에서 10~11% 비중을 차지하며 8가지 국유재산 종류 중 토지(약 40% 내외), 유가증권(약 39% 내외) 다음으로 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. [표2-2 참조]

[표 2-2] 국유재산의 재산종류별 증감현황

(단위 : 억원, %)

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

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

※ 출처 : 기획재정부(2005), 「회계연도 국유재산 결산결과」

## 2) 부처별 공공건축물 관련 예산 현황

### (1) 공공건축물 신축, 개보수 및 시설유지 관련 국회예산 현황

국회에 제출된 「2008, 2009년도 세입·세출예산안 사업별 설명서」에 의해 부처별 소유 건축물의 신축 및 개보수, 시설유지 비용에 대한 예산을 확인하였다. 15부 2처 18청 등 중앙 부처의 공공건축물 예산 현황에서 2009년 전체 공공건축물 예산은 3조 4,795억원인 것으로 나타났다. 이중 신축은 2조 884억원, 개보수 및 시설유지비용은 1조 3,911억원으로 각각 전체의 60%와 40%에 해당한다. 이를 2008년과 비교해보면, 신축은 2조 2,174억원에서 2조 884억원으로 6.2% 감소, 개보수 및 시설유지비용은 8,920억원에서 13,911억원으로 56% 증가한 것을 알 수 있다.

2008년과 2009년 모두 공공건축물의 신축 예산이 개보수 및 시설유지 비용보다 크게 나타났지만 전체적인 증감추세로 보았을 때, 앞으로 신축의 예산 비중은 점차 작아지고 시설유지에 더 많은 예산이 투입될 것으로 예상된다.[표2-3 참조]

[표 2-3] 공공건축물 신축, 개보수 및 시설유지 관리 현황

(단위 : 억원, %)

구분	2008년 예산안			2009년 예산안			증감
	예산액	구성비	건수	예산액	구성비	건수	
신축	22,174	71%	142	20,884	60%	176	▽1,290
개보수 및 시설유지	8,920	29%	84	13,911	40%	129	▲4,991
소계	31,094	100%	226	34,795	100%	305	▲3,701

※ 출처 : 대한민국정부(2009), 「2009년도 세입세출예산안 사업별 설명서」에서 발췌, 정리

부처별 건축물 관련 예산을 살펴보면, 전체 공공건축물 예산 중 국방부의 예산이 전체 예산의 매년 30% 내외로 가장 크게 나타났다. 이는 다른 부처에 비하여 월등히 많은 액수로 우리나라 안보상황이라는 특수한 상황에 기인한 것으로 보인다.

2009년도 부처별 예산을 구체적으로 살펴보면, 국방부를 제외한 나머지 부처 중 문화체육관광부와 보건복지가족부, 지식경제부의 예산 비중이 각각 9%, 8%, 8%로 나타났다. 이 부처들의 경우 문화체육시설, 의료센터, 연구소에 대한 신축 및 개보수 사업이 많은 것으로 파악된다. 또한 법무부의 경우, 교도소 등의 교정시설에 대한 개보수 사업이 많아 건수로 보면 전체 305건 중 49건(16%)에 달하는 사업을 계획하고 있다. [표2-4 참조]

[표 2-4] 부처별 공공건축물 관련 예산 현황

(단위 : 억원, %)

기관명	2008년 예산안			기관명	2009년 예산안			예산 증감
	예산액	구성비	건수		예산액	구성비	건수	
법무부	1,600	5%	38	법무부	1,494	4%	49	▽106
환경부	169	1%	5	환경부	295	1%	9	▲126
노동부	286	1%	2	노동부	3	0%	1	▽283
산업자원부	210	1%	8	지식경제부	2,883	8%	21	▽2,027
정보통신부	4,745	15%	7					
보건복지부	1,129	4%	8	보건복지가족부	2,697	8%	17	▲1420
국가청소년위원회	148	0%	2					
건설교통부	1,341	4%	3	국토해양부	2,534	7%	18	▲243
해양수산부	950	3%	10					
외교통상부	73	0%	2	외교통상부	73	0%	2	-
통일부	140	0%	3	통일부	34	0%	2	▽106
국방부	9,060	29%	21	국방부	11,048	32%	19	▲1,988
행정자치부	699	2%	4	행정안전부	1,135	3%	13	▲436
과학기술부	16	0%	2	교육과학기술부	729	2%	9	▲469
교육인적자원부	244	1%	2					
문화관광부	2,668	9%	32	문화체육관광부	3,233	9%	32	▲565
농림부	315	1%	6	농림수산식품부	519	1%	19	▲204
국세청	746	2%	3	국세청	667	2%	8	▽79
관세청	141	0%	1	관세청	327	1%	6	▲186
조달청	94	0%	2	조달청	145	0%	4	▲51
통계청	205	1%	3	통계청	0	0%	0	▽205
기상청	41	0%	6	기상청	231	1%	9	▲190
행복청	2,131	7%	7	행복청	2,484	7%	13	▲353
방위사업청	63	0%	2	방위사업청	1,036	3%	9	▲973
병무청	95	0%	1	병무청	89	0%	2	▽6
소방방재청	0	0%	0	소방방재청	61	0%	3	▲61
문화재청	416	1%	8	문화재청	310	1%	11	▽106
농촌진흥청	9	0%	1	농촌진흥청	313	1%	2	▲304
산림청	154	0%	3	산림청	286	1%	3	▲132
식약청	24	0%	1	식약청	0	0%	0	▽24
중소기업청	123	0%	4	중소기업청	0	0%	0	▽123
대법원	1,311	4%	15	대법원	1,425	4%	15	114
헌법재판소	17	0%	1	헌법재판소	16	0%	1	▽1
국가보훈처	825	3%	6	국가보훈처	565	2%	6	▽260
중앙선거관리위원회	187	1%	3	중앙선거관리위원회	164	0%	2	▽23
대통령비서실	441	1%	2	대통령비서실	0	0%	0	▽441
국회	278	1%	2	국회	0	0%	0	▽278
<b>소계</b>	<b>31,094</b>	<b>100%</b>	<b>226</b>		<b>34,796</b>	<b>100%</b>	<b>305</b>	<b>3,701</b>

주1) 2008년 2월 29일 정부조직 개편으로 기존의 18부 4처 17청을 15부 2처 18청으로 축소하였고, 위 표에서는 개정된 정부조직법의 관장사무를 기준으로 전·후 각 부처를 대조함

주2) 경찰청, 해양경찰청의 자료는 위 표에서 제외됨

주3) 예산액은 건축공사(신축, 개보수, 유지관리)를 중심으로 작성했으며 지자체 보조 사업(국비보조 사업)을 포함하고 있음 (민간보조 사업, 소방, 전기, 통신공사와 토목공사는 위 예산액 산출에서 제외 됨)

※ 출처 : 대한민국정부(2009), 「2008~2009년도 세입세출예산안 사업별 설명서」에서 발췌, 정리

## (2) 청사수급관리계획에 의한 공공건축물 예산 현황

정부청사관리소의 청사수급관리계획은 현재 각 부처의 공공건축물 조성에 대한 수요와 예산규모를 확인해 볼 수 있는 자료이다. 하지만 공공건축물 관련한 모든 시설공사가 청사수급관리계획을 거치지 않기 때문에 국회 예산안과 다소 차이가 있다. 따라서 정부청사관리소 청사수급계획은 국회예산에서 파악되는 공공건축물 신축에 대한 예산(2008년 2,217,431백만원)에 훨씬 못 미치는 561,533백만원(2008년)으로 나타났다.

청사수급관리계획에 따라 청사를 취득하는 방법으로는 신축, 증축, 개축, 매입, 교환 및 관리환 등이 있는데, 이 연구에서는 청사수급계획에서 공공청사 신축사업을 대상으로 한정하여 공공건축물 관련 현황을 조사하였다. 최근 청사수급관리계획을 보면, 2007년과 2008년 공공청사 수급 요청을 한 중앙행정기관은 17개 부처로 매년 청사승인 건수는 비슷한 반면, 예산은 1.5배 증가(2007년 381,960백만원, 2008년 561,533백만원)한 것으로 나타났다.[2-5~6 참조]

[표 2-5] 2007년 청사수급관리계획 현황

(단위 : 개, m<sup>2</sup>, 백만원)

기 관 명	승인건수	조정결과				예산계
		대지(m <sup>2</sup> )		건축(m <sup>2</sup> )		
		규모	예산	규모	예산	
국가보훈처	1	2,310	2,100	1,155	1,400	3,500
행정자치부	0	0	0	0	0	0
농림부	7	4,621	924	5,173	6,857	7,781
산업자원부	1	600	200	180	339	539
보건복지부	7	2,000	800	4,045	6,245	7,045
환경부	2	16,529	10,260	6,603	13,197	23,457
노동부	5	9,918	22,316	8,988	14,140	36,456
건설교통부	2	720	0	2,187	3,414	3,414
해양수산부	12	45,842	4,780	27,624	50,818	55,598
국세청	21	19,799	18,977	55,807	98,893	117,870
관세청	8	31,022	26,240	28,083	33,855	60,095
조달청	2	0	0	18,205	26,236	26,236
통계청	6	11,411	500	5,299	8,249	8,749
병무청	3	0	0	8,253	14,012	14,012
기상청	3	0	0	3,494	6,353	6,353
산림청	5	42,032	5,765	3,465	4,874	10,639
식약청	1	0	0	207	216	216
합계	86	186,804	92,862	178,768	289,098	381,960

주 1) 위 표의 수치는 청사수급관리 대상기관 중 부처별 건축공사 신축 사업만 포함(매입, 관리환, 교환, 개축 제외)

주 2) 청사수급관리 대상기관은 본 보고서의 p.74. [표3-7] 참조

※ 출처 : 행정안전부 정부청사 관리소(2008), 「기관별 청사수급관리계획 명세표」

[표 2-6] 2008년 청사수급관리계획 현황

(단위 : 개, m<sup>2</sup>, 백만원)

기 관 명	승인건수	조정결과				
		대지(m <sup>2</sup> )		건축(m <sup>2</sup> )		예산계
		규모	예산	규모	예산	
국가보훈처	1	0	0	1,865	3,000	3,000
행정자치부	2	40,000	20,000	98,000	164,587	184,587
농림부	15	15,786	2,834	11,141	16,786	19,620
산업자원부	1	550	247	233	353	600
보건복지부	3	0	0	2,190	3,736	3,736
환경부	1	0	0	1,662	2,849	2,849
노동부	3	14,877	12,537	4,880	8,203	20,740
건설교통부	1	30,580	0	30,308	50,917	50,917
해양수산부	4	5,000	1,500	21,088	42,581	44,081
국세청	20	35,704	21,964	54,365	99,550	121,514
관세청	7	16,500	0	11,114	16,021	16,021
조달청	2	0	0	18,683	27,524	27,524
통계청	8	15,353	0	6,833	8,202	8,202
병무청	3	0	0	8,291	14,577	14,577
기상청	6	24,412	120	9,735	31,505	31,625
산림청	8	7,710	0	6,243	11,940	11,940
식약청	0	0	0	0	0	0
<b>합계</b>	<b>85</b>	<b>206,472</b>	<b>59,202</b>	<b>286,631</b>	<b>502,331</b>	<b>561,533</b>

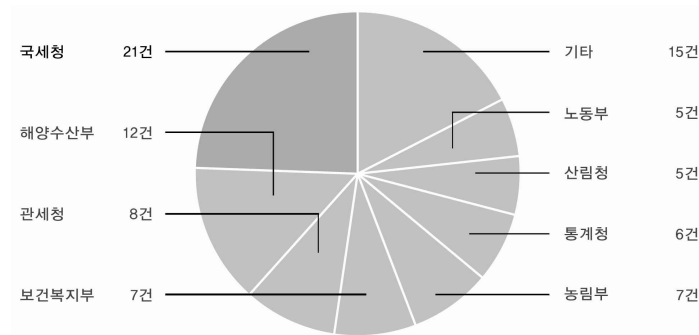
주 1) 위 표의 수치는 청사수급관리 대상기관 중 부처별 건축공사 신축 사업만 포함(매입, 관리환, 교환 개축 제외)

주 2) 청사수급관리 대상기관은 본 보고서의 p.74. [표3-7] 참조

※ 출처 : 행정안전부 정부청사 관리소(2008), 「기관별 청사수급관리계획 명세표」

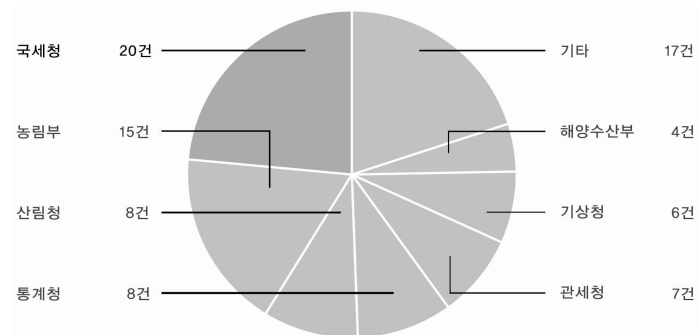
2007년 청사의 수급 승인이 많은 부처로는 국세청이 21건으로 가장 많았으며, 다음으로 해양수산부(12건), 관세청(8건), 보건복지부(7건), 농림부(7건), 통계청(6건)순으로 나타났다. 2008년 역시 국세청에서 20건의 청사수급 승인을 받아 가장 많았으며, 농림부(15), 산림청(8), 통계청(8), 관세청(7)순으로 높게 나타났다. 최근 가장 많은 청사수급 승인을 받은 국세청의 경우, 매년 20건 이상 약 1,100억원 상당의 청사수급 조정을 받아 가장 많은 공공청사(관사, 세무서) 건립계획을 갖고 있는 것으로 나타났다. [그림 2-2~5 참조]

이렇게 수급계획이 고르게 나타는 것은 정부청사관리소의 역할이 수급에 대한 전반적인 조정을 하고 있기 때문이며, 건축규모와 승인건수, 예산액 등에 대한 형평성과 전반적인 사정을 고려한 것으로 판단된다.



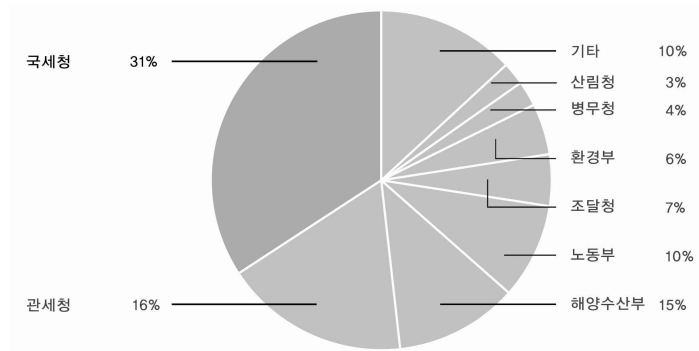
[그림 2-2] 2007년 부처별 청사수급 승인 건수

기타(사업건수 3건 이하 부처) : 기상청(3), 병무청(3), 조달청(2), 건설교통부(2), 환경부(2), 식약청(1), 산업자원부(1), 국가보훈처(1), 행정자치부(0)



[그림 2-3] 2008년 부처별 청사수급 승인 건수

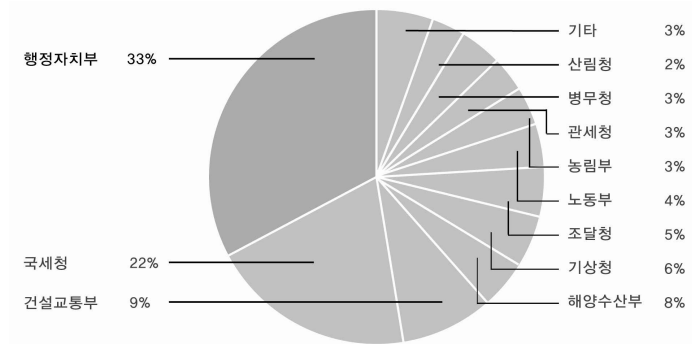
기타(사업건수 3건 이하 부처) : 병무청(3), 노동부(3), 보건복지부(3), 조달청(2), 행정자치부(2), 건설교통부(1), 환경부(1), 산업자원부(1), 국가보훈처(1), 식약청(0)



[그림 2-4] 2007년 부처별 예산 비중

기타(사업규모 100억 미만 부처) : 통계청, 농림부, 보건복지부, 기상청, 산림청, 국가보훈처, 건설교통부, 산업자원부, 식약청, 행정자치부





[그림 2-5] 2008년 부처별 예산 비중

기타(사업규모 100억 미만 부처) : 통계청, 보건복지부, 국가보훈처, 환경부, 산업자원부, 식약청

2008년 청사수급관리계획에서 승인 건수가 가장 많은 국세청과 가장 큰 예산규모를 확보한 행정안전부, 국회 제출된 예산 현황 중 국방부 다음으로 비중이 큰 문화관광부의 공공건축물에 대해 구체적인 현황을 살펴보면 다음과 같다.

## □ 국세청

기획재정부장관 소속 하에 설치되어 있는 국세청은 내국세의 부과·감면·징수에 관한 사무를 관장한다. 관세를 제외한 소득세·법인세·부가가치세·특별소비세·상속세·증여세 등을 징수하는 중앙행정기관으로 소속기관은 국세공무원교육원, 국세청기술연구소 및 국세청고객만족센터가 있다. 국세청의 주요 시설물은 내국세 관련 사무를 담당하는 지방청과 세무서 시설로 2005년에서 2007년 사이 연평균 시설사업 건수는 14.3건이고 연평균 336억원의 예산을 소비한다.<sup>9)</sup>

[표 2-7] 국세청 운영시설

구분	시설명
본청	국세청 본청사
지청	서울지방국세청, 중부지방국세청, 대전지방국세청, 광주지방국세청, 대구지방국세청, 부산지방국세청, 각 지방 세무서(114곳), 각 지방 지서(17곳)
기타	국세공무원교육원, 국세청기술연구소, 국세청고객만족센터, 조세박물관

주) 위 표에 나열된 기관이 입주하고 있는 건축물은 개별 공공건축물을 소유하고 있는 형태가 아닌, 임차 또는 대여일 수도 있음 (이하 표에서도 동일)

## □ 행정안전부

행정안전부는 대한민국 전자정부 운영, 민생치안, 재해·재난 관리, 건전한 지방자치제도 개선 및 지방재정 확립, 선거·국민투표, 공무원의 인사 및 복지, 행정조직의 관리 등에 관한 사무를 관장하는 중앙행정기관이다. 외청으로 경찰청, 소방방재청이 있고 소속기관으로 중앙공무원교육원, 지방행정연수원, 국가기록원, 정부청사관리소 및 정부통합전산센터를 두고 있다. 외청인 경찰청과 소방방재청을 제외하고 행정안전부의 주요 시설물은 행정관련 시설과 공무원 역량 강화 및 교육 관련 시설로 2005년에서 2007년 사이 연평균 시설사업 건수는 2건이고 연평균 358억원의 예산을 소비한다.

[표 2-8] 행정안전부 운영시설

구분		시설명
본청		행정안전부 본청사(정부중앙청사 입주)
소속	행정서비스 시설	정부청사관리소, 정부중앙청사(창성동 별관), 정부과천청사, 정부대전청사, 정부지방합동청사(춘천, 제주, 광주), 국가기록원, 국립과학수사연구소(남부분소, 서부분소, 중부분소, 동부분소), 정부통합전산센터, 광주정부통합전산센터
	공무원 교육시설	중앙공무원교육원, 지방행정연수원

## □ 문화체육관광부

문화·예술·영상·광고·출판·간행물·체육·관광에 관한 사무와 국정에 대한 홍보 및 정부발표에 관한 사무를 관장하는 중앙행정기관으로, 외청으로 문화재청이 있고 소속기관으로 한국예술종합학교·국립중앙박물관·국립국어원·국립중앙도서관·해외문화홍보원·국립국악원 및 국립민속박물관이 있다. 외청인 문화재청을 제외하고 문화체육관광부의 주요 시설물은 예술·문화·공연 관련 시설, 교육 관련 시설로 2005년에서 2007년 사이 연평균 시설사업 건수는 9.7건이고 연평균 1,952억원의 예산을 소비한다.

[표 2-9] 문화체육관광부 운영시설

구분		시설명
본청		문화체육관광부 본청사
소속	예술·문화·공연 시설	대한민국예술원, 한국예술종합학교(석관동, 서초동), 국립중앙극장, 국립현대미술관, 덕수궁미술관, 국립국악원(국립민속국악원, 국립남도국악원, 국립부산국악원, 국립아시아문화전당)
	교육시설	국립중앙박물관 및 지방 11개 박물관(경주, 전주 등), 국립중앙도서관, 국립국어원, 국립민속박물관, 한국정책방송원

9) 한국건설기술연구원(2007), 「건축도시환경 공공사업 정책실태 조사 연구」에서 발췌, 정리

### 3) 대규모 신축 공공건축물의 규모 및 현황

앞에서 국유재산으로서 공공건축물의 규모와 현재 보유 현황을 파악하고자 하였다. 또한 공공건축물 관련 국회 제출된 예산과 수급관리계획에 의한 예산검토를 통해 얼마만큼의 예산이 공공건축물과 관련해서 투입되는지 살펴보았다. 다음에서는 실제 공사가 집행되는 현황을 조사하여 공공건축물 신축사업의 현황과 규모를 파악하고자 하였다.

#### (1) 조달청 시설공사 집행계획 현황

일정규모 이상의 공공건축물 조성과정은 조달청을 통해 발주되는데, 조달청은 수요기관(중앙부처)의 원활한 사업추진 도모와 국가 예산의 효율적·경제적 집행, 시설공사 입찰참가 희망업체에 입찰정보를 사전에 제공하기 위하여 『조달사업에 관한 법률』 시행령 제15조 5항<sup>10)</sup>에 의해 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원으로부터 제출받은 회계연도별 시설공사 집행계획을 공고하고 있다. 이러한 집행계획은 『정부조직법』에 의한 중앙행정기관과 지자체, 공사·공단들의 시설사업으로 토목, 건축, 전기, 설비, 소방부문 등이 모두 포함되며 신규공사와 장기공사로 구분된다. 따라서 여기에서는 수요기관의 범위를 중앙행정기관으로 한정하고, 건축부문 신규공사 중에서 공공건축물 신축사업 규모를 조사하여 조달청을 통해 발주하는 공공건축물 신축사업의 현황과 규모를 파악하고자 하였다.

#### □ 신축 시설공사 집행계획

2008년 집행공사 예산 총규모는 17조 477억원으로, 신규공사는 전년대비 2.6% 증가하였고 장기계속공사는 2.2% 감소하였다. 각 기관별 시설공사 집행계획에 의하면, 국가기관, 지자체, 기타기관<sup>11)</sup>이 2008년도에 각각 10조 1,911억원, 5조 8,085억원, 1조 481억원으로 전년대비 국가기관은 23%가 감소하였으나 지자체는 102%, 기타기관은 33%가 각각 증가하였다. 이는 지방자치단체의 사업 확장에 따라 앞으로도 국가기관 발주 사업보다 지자체 관련 사업의 발주가 증가한 것으로 파악되며, 이러한 흐름은 당분간 지속될 것으로 예상된다. 또한 국가기관의 신규, 장기 시설공사 집행계획이 감소하고 있는 것은 국가

10) 『조달사업에 관한 법률』 시행령 제15조 (공사의 계약절차 및 범위 등) (①~④ 생략) ⑤수요기관의 장은 그 소관에 속하는 공사중 당해 회계연도내에 조달청장에게 계약체결을 요청할 공사의 집행계획서를 기획재정부령이 정하는 서식에 의하여 매년 1월 20일까지 조달청장에게 제출하여야 한다. 다만, 총액으로 예산이 편성되어 별도 단위 사업별 집행계획을 수립하여야 하는 사업에 대하여는 동계획 확정후 20일 이내에 조달청장에게 제출하여야 한다.

11) 부산교통공사, 광주시도시공사, 대구도시개발공사 등

기관의 신규 시설공사가 줄어들고 유지관리가 필요한 단계로 접어들고 있음을 의미한다고 해석할 수 있다. 자치단체나 기타 기관 역시 장기적으로는 감소할 것으로 예상되어, 공공 건축물의 유지관리가 더욱 중요해 질 것이라 생각한다. [표2-10 참조]

[표 2-10] 조달청 시설공사 집행계획 현황

(단위 : 억원)

구 분	2007년			2008년			증·감		
	신규	장기	계	신규	장기	계	신규	장기	계
국가기관	87,640	44,817	132,457	57,319	44,592	101,911	▽30,321 (▽35%)	▽225 (▽1%)	▽30,546 (▽23%)
자치단체	14,221	14,524	28,745	44,522	13,563	58,085	▲29,692 (▲213%)	▽961 (▽7%)	▲29,340 (102%)
기타기관	5,996	1,867	7,863	8,816	1,665	10,481	▲2,820 (▲47%)	▽202 (▽11%)	▲2,618 (▲33%)
합 계	107,857	61,208	169,065	110,657	59,820	170,477	▲2,800 (▲2.6%)	▽1,388 (▽2.2%)	▲1,412 (▲0.8%)

주) 시설공사 집행계획에는 중앙행정기관 및 지자체 사업과 건축, 소방, 전기, 통신, 토건사업을 포함하고 있으며 학교시설 또한 반영되어 있음

※ 출처 : 조달청(2007-2008), 「시설공사 집행계획」

#### □ 신축 공공건축물 집행계획<sup>12)</sup>

2007년부터 2008년 사이 시설공사 집행계획 중에서 공공건축물 신축사업을 살펴보면, 2007년 24건으로 규모는 약 1,424억원이고 계약방법의 88%가 일반경쟁으로 이루어졌다. 2008년에는 국방부 사업이 늘어나면서 총 사업건수 59건, 예산은 지난해보다 약 7배 증가한 9,993억원을 기록했고 계약방법은 일반경쟁 48건(81%), 일괄 9건(15%), PQ 2건(3%)로 이루어졌다.<sup>13)</sup> [표 2-11 참조]

또한 2008년 조달청 시설공사 집행계획 중 건축물(신축) 예산과 국회에 보고된 동년도 「세입·세출예산안 사업별 설명서」의 공공건축물(신축) 예산(표 2-3 참조)을 비교하면, 집행계획의 건축물(신축)은 9,993억원이었고, 세입세출예산안의 건축물(신축)은 이보다 약 2배 이상 많은 2조 2,174억원으로 나타났다. 이는 『조달사업에 관한 법률』 시행령 제15조에 의해 추정가격 30억 미만의 건설공사 또는 기타 특수한 경우 중앙관서가 직접 발주 가능하기 때문에 그 부분을 제외한 건축물 신축사업 가운데 일정규모(약 45%)만이 조달청을 통해 발주되는 것을 알 수 있다.

12) 조달청 시설공사 집행계획 중에서 지자체 사업, 교육과학기술부 및 그 소속기관의 초·중·고, 대학교 등 학교 시설 건립사업을 제외한 건축공사(신축)를 대상으로 함

13) 수의계약은 조달청 의무 요청대상이 아니므로 본 현황조사로는 파악할 수 없음

[표 2-11] 신축 공공건축물 집행계획

(단위 : 개, 억원)

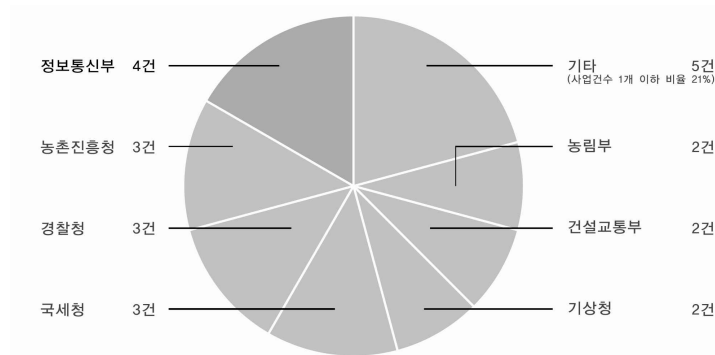
구분	기관명	2007			2008		
		집행계획 건수	예산	계약방법 (건수)	집행계획 건수	예산	계약방법 (건수)
부	과학기술부	0	0	-	1	2,000	일괄(1)
	법무부	1	550	일반(1)	0	0	-
	국방부	0	0	-	25	3,054	일반(25)
	행정자치부	0	0	-	1	747	일괄(1)
	문화관광부	1	173	일반(2)	0	0	-
	농림부	2	151	일반(2)	2	23	일반(2)
	정보통신부	4	62	일반(3), PQ(1)	5	457	일반(4)
	환경부	0	0	-	1	150	PQ(1)
	건설교통부	2	78	일반(1)	1	62	일반(1)
	대통령 직속	0	0	-	1	1,287	일괄(1)
	소 계	10	1,014	-	37	7,779	-
청	국세청	3	68	일반(1), 일괄(2)	3	93	일반(3)
	조달청	1	61		2	450	일괄(1), PQ(1)
	통계청	0	0	-	5	45	일괄(5)
	경찰청	3	165	일반(3)	3	232	일반(2)
	소방방재청	0	0	-	1	29	일반(1)
	문화재청	1	40	일반(1)	1	14	일반(1)
	농촌진흥청	3	20	일반(3)	0	0	-
	산림청	1	12	일반(1)	0	0	-
	중소기업청	0	0	-	1	61	일반(1)
	기상청	2	44	일반(2)	3	149	일반(3)
	해양경찰청	0	0	-	2	1,076	일반(2)
	해양수산청	0	0	-	1	65	일반(1)
	소 계	14	410	-	22	2,214	-
합 계		24	1,424	일반 : 21 일괄 : 1 PQ : 1	59	9,993	일반 : 48 일괄 : 9 PQ : 2

주1) 위 표의 수치는 시설공사 집행계획 중 중앙행정기관이 발주하는 건축공사를 중심으로 작성함 (소방, 전기, 통신, 토건, 기타공사, 지자체 사업, 교육과학기술부 및 그 소속기관의 초·중·고, 대학교 등 학교시설 사업은 제외함)

주2) 추정가격 30억 미만의 시설공사는 의무조달 대상이 아니기 때문에 집행계획에 반영 되지 않음

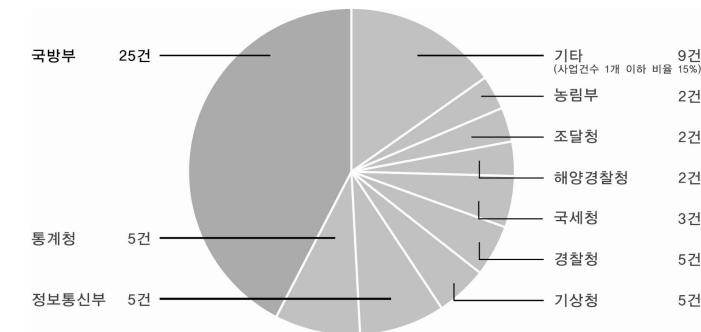
※ 출처 : 조달청(2007-2008), 「시설공사 집행계획」

2007년도 공공건축물 신축 사업은 4건의 우체국 청사 신축계획을 갖고 있는 정보통신부가 가장 많았으며, 다음으로 각각 3건의 공공건축물 신축 사업이 있는 농촌진흥청, 경찰청, 국세청 순으로 나타났다. 2008년도 국방부에서 병영생활관, 독신자숙소, 전대복지시설 건립 등을 포함, 신축 사업계획이 25건으로 가장 많은 공공건축물 발주계획을 갖고 있고, 다음으로 통계청, 정보통신부, 기상청, 경찰청이 각각 5개의 공공건축물 신축 사업계획을 갖고 있다. 2008년 신축 집행계획 건수를 보면, 59건으로 지난해(24건) 보다 35건 늘어났는데 이는 국방부 사업이 크게 증가한데 기인한 것으로 보인다. [그림 2-6~7 참조]



[그림 2-6] 2007년 부처별 집행계획 사업건수

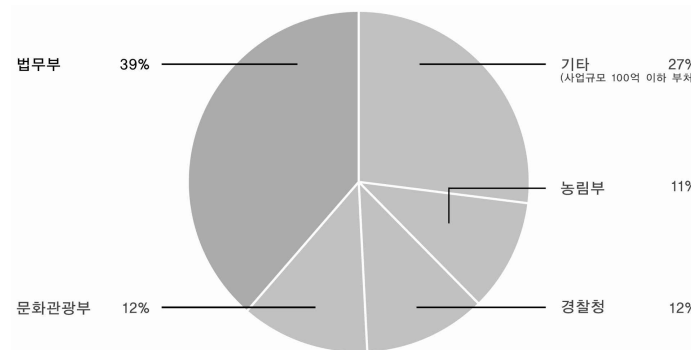
기타(사업건수 1건 이하 부처) : 산림청(1), 문화재청(1), 조달청(1), 문화관광부(1), 법무부(1), 해양수산청(0), 해양경찰청(0), 중소기업청(0), 소방방재청(0), 통계청(0), 대통령직속(0), 환경부(0), 행정자치부(0), 국방부(0), 과학기술부(0)



[그림 2-7] 2008년 부처별 집행계획 사업건수

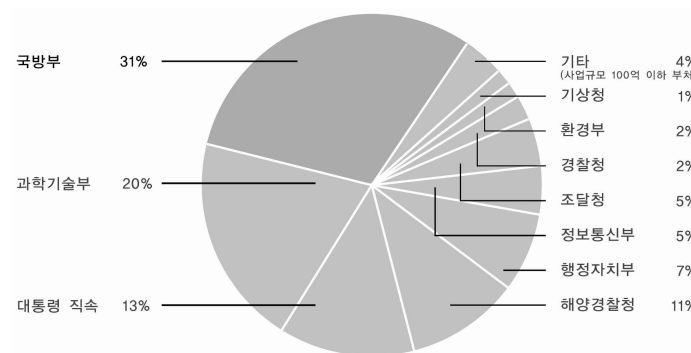
기타(사업건수 1건 이하 부처) : 해양수산청(1), 중소기업청(1), 문화재청(1), 소방방재청(1), 대통령직속(1), 건설교통부(1), 환경부(1), 행정자치부(1), 과학기술부(1), 산림청(0), 농촌진흥청(0), 문화관광부(0), 법무부(0)

공공건축물 신축 집행계획 예산을 보면, 2007년도 법무부에서 발주 계획한 서울북부지검 신축공사가 550억원(39%)으로 부처별 사업예산 비중이 가장 컸으며, 다음으로 문화체육관광부(12%), 경찰청(12%), 농림부(11%)순으로 나타났다. 2008년도는 국방부가 총 3,054억원(31%)으로 부처별 사업예산 비중이 가장 컸으며, 과학기술부의 대구광주과학관 신축공사(2,000억원), 대통령 경호실(대통령 직속기관)의 경호안전교육원 건립사업(1,287억원)순으로 비중이 크게 나타났다. 신축 집행계획 예산의 경우, 사업규모 100억 미만의 부처는 2007년도 27%인데 반하여, 2008년 전체 대비 4%로 대폭 낮아진 것으로 보아, 사업의 예산 규모가 점점 커지고 있음을 알 수 있다.[그림 2-8~9 참조]



[그림 2-8] 2007년 부처별 사업예산 비중

기타(사업규모 100억 이하 부처) : 건설교통부, 국세청, 정보통신부, 조달청, 기상청, 문화재청, 농촌진흥청, 산림청, 해양수산청, 해양경찰청, 중소기업청, 소방방재청, 통계청, 대통령직속, 환경부, 행정자치부, 국방부



[그림 2-9] 2008년 부처별 사업예산 비중

기타(사업규모 100억 이하 부처) : 국세청, 해양수산청, 건설교통부, 중소기업청, 통계청, 소방방재청, 농림부, 문화재청, 산림청, 농촌진흥청, 문화관광부, 법무부

## 2. 공공건축물 운영조직

현 행정 프로세스는 업무 담당자들이 주어진 법령에 근거하여 가장 합리적인 방안을 찾은 것이라고 전제한다면, 공공건축물과 관련된 업무를 진행하는 운영조직의 성격을 파악하는 것이 중요하다. 공공건축물의 효율적인 조성은 결국 담당 주체의 전문적이고 합리적인 운영을 통해 이루어질 것이기 때문이다.

따라서 이 절에서는 공공건축물 조성 업무를 진행하는 운영조직의 현황을 살펴보았다. 이를 위해서 먼저 각 정부부처에서 다루고 있는 공공건축물의 유형을 조사하여 분류하였다. 이는 행정 프로세스 속에서 유형별 공공건축물에 대해 대응하는 방식을 조사하고, 이에 대한 전문성을 발휘할 수 있는 방안을 마련하기 위함이다. 다음으로 각 부처의 공공건축물 담당부서 현황을 조사하였다. 이것은 각 부처에서 공공건축물 관리를 운영하고 있는지, 업무 분담이 효율적으로 이루어지고 조직의 전문성이 확보되어 있는지 파악하기 위함이다.

현재 『건설기술관리법』에 근거하여 진행되는 공공건축물 조성 프로세스는 일반 시설공사와 공공건축물 신축공사의 구별 없이 동일한 행정 프로세스로 이루어지고 있다. 이처럼 시설 공사와 공공건축물 신축공사의 구별이 없는 것은 공공건축물에 대한 행정 프로세스의 전문화가 이루어지지 못했기 때문이라 판단된다. 이에 비해 일부 기관에서는 전문성 확보를 위해 공공건축물 조성에 대한 기관을 새로이 두는 사례가 나타나고 있다. 이는 해당 행정기관에서 사회적 요구에 대응하는 합리적인 행정 프로세스를 운영하기 위한 방안을 모색한 것이라 할 수 있다.

서울시의 경우 특수한 프로젝트의 진행을 위해 문화시설 사업팀을 새로 조직하였다. 문화시설사업단 내에 노들섬 프로젝트, 동대문 디자인플라자파크, 시청 신축에 대한 담당 부서를 설치하고 한강예술섬담당관, 신청사담당관, 동대문디자인파크담당관을 두고 있다. 전문 부서의 설치는 해당 조성 프로세스에 대한 효율성과 전문성을 높이기 위한 하나의 방안이라 할 것이다. 또한 서울특별시 ‘디자인서울 총괄본부’의 설립은 공공건축물 조성과는 같은 공공사업 시행시 전문성 확보를 위한 조직 구성의 모델로 해석할 수 있다. 서울시에 시행되고 있는 디자인 관련 사업에 전문성을 갖춘 조직이 보조를 할 수 있다는 점에서 행정적 요구사항에 대한 대응으로 볼 수 있다.



공공건축물 조성 업무가 상대적으로 많은 국세청의 경우<sup>14)</sup> 본청에 전문직을 두고 해당업무를 관리하고 있었다. 이 전문직은 본청에서 담당하는 공공건축물 조성업무를 관할하고 있으며, 기타 지역의 국세청 조성 업무나 지방 세무서 건물 조성에 대한 지원 업무까지 맡고 있다. 또한 『청사건축업무 처리지침』 및 『청사관리 해설서』를 정리하여 배포하는 등 공공건축물 조성을 효율적으로 진행하기 위한 방안을 자체적으로 마련하고 예산 책정과 수급을 위한 국세청 내부의 기준 등을 제시하고 있다.

이와 같이 전문부서나 전문인력을 배치하는 방안은 효율적인 공공건축물의 조성을 위해 조직의 전문성을 확보하여 행정의 합리화를 추구한 사례라고 할 수 있다.

## 1) 공공건축물 유형별 관리주체

서론에서 언급한 것처럼 이 연구에서 다루고 있는 공공건축물은 정부의 고유한 권한을 가지고 수행하는 정부건축과 시민, 대중이 직접 이용할 수 있거나 생활과 밀접한 공용건축으로 크게 구분할 수 있다. 정부건축물은 시설목적별로 사무·행정시설, 국토관리시설, 외교시설 3가지로 세분하고 공용건축물은 치안 및 재난관리시설, 보건위생시설, 교통시설, 문화시설, 기타시설 5가지로 세분했다. 시설분류별 관리주체와 근거법령은 다음 [표 2-12]와 같다.

시설별 보유현황을 분석해 보면, 지식경제부의 우체국이 1,979개로 가장 많이 나타났다, 경찰청(262개), 국세청(114개), 법원(109개)순으로 나타났다. 정부건축물 부문에서 시설을 가장 많이 관리하고 있는 기관은 국세청으로 지방청과 각 지역 세무서 등 114개 시설을 관리하는데, 이는 재외공간을 제외한 382개 정부건축 중 약 30%에 해당한다. 이외 각 부처에서 운영하는 정부건축물이나 공용건축물의 수가 많지 않아 공공건축물 조성에 관한 업무를 정기적인 업무로 인식하지 않으며, 따라서 이러한 부처에서 건축물 조성 과 관련된 전문조직이나 인력을 확보하기는 더욱더 어려울 것이라 생각된다.

14) 국세청의 경우 114개 세무서 중 건축물의 노후도(30년이상), 면적의 협소함을 기준으로 매년 17개씩 신축하고 있음 (2009년 8월 25일 국세청 본청 운영지원과 자문회의)

[표 2-12] 중앙정부 주도 공공건축물 유형과 관리주체

시설분류			수량	관리주체	근거법령
정부 건축물	사무·행정 시설	정부(합동)청사	6	행정안전부	행정안전부와 그 소속기관 직제 제3조 정부청사관리규정 제3조
		본청, 지방청	17	경찰청	경찰법 제2조 경찰청과 그 소속기관 직제 제2조
		본청, 지방청, 세무서	114	국세청	국세청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방보훈청	5	국가보훈처	국가보훈처와 그 소속기관 직제 제2조
		세관	6	관세청	관세청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방조달청	11	조달청	조달청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방병무청	11	병무청	병무청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방체신청	8	지식경제부	지식경제부와 그 소속기관 직제 제2조 지식경제부와 그 소속기관 직제 제35조
		지방통계청	5	통계청	통계청과 그 소속기관 직제 제 2조
		지방노동청	6	노동부	노동부와 그 소속기관 직제 제2조
		지방중소기업청	11	중소기업청	중소기업청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방식약청	6	식품의약품안전청	중소기업청과 그 소속기관 직제 제2조
		법원 (고등, 지방, 지원)	109	법원행정처	법원조직법 제19조
	국토관리 시설	지방해양경찰청 (해양경찰서)	17	해양경찰청	해양경찰청과 그 소속기관 직제 제2조
		지방항공청	32	국토해양부	국토해양부와 그 소속기관 직제 제2조
		지방해양항만청			
		지방국토관리청			
		지방산림청	2	산림청	산림청과 그 소속기관 직제 제2조
		유역환경청 지방환경청	7	환경부	산림청과 그 소속기관 직제 제2조

시설분류			수량	관리주체	근거법령
	국토관리 시설	기상청 (본청, 지방청, 연구시설)	9	기상청	지식경제부와 그 소속기관 직제 제2조
	외교시설	재외공관	—	외교통상부	외교통상부와 그 소속기관 직제 제2조
공공건축물	치안 및 재난관리 시설	본청, 지방청, 경찰서	262	경찰청	경찰법 제2조 경찰청과 그 소속기관 직제 제2조
		중앙119구조대 <sup>주1)</sup>	1	소방방재청	소방방재청과 그 소속기관 직제 제2조
	보건위생 시설	국립병원·의료원· 재활원, 검역소	23	보건복지가족부	보건복지가족부와 그 소속기관 직제 제2조
	교통시설	공항	—	국토해양부	항공법 제2조, 제75조
	문화시설	국립과학관	5	해당 중앙부처	과학관육성법 제3조 과학관육성법 제6조의2
		국립박물관	25		예) 소방박물관의 경우 소방기본법 제5조에 의해 소방방재청이 관리주체가 됨
		국립문화전당, 국립극장	—	문화체육관광부	공연법 제8조
		국립중앙도서관 (본관 및 별관)	1	문화체육관광부	도서관법 제18조
		국립미술관	2	문화체육관광부	박물관 및 미술관 진흥법 제10조
	기타시설	우체국 <sup>주2)</sup>	1,979	지식경제부	지식경제부와 그 소속기관 직제 제2조 지식경제부와 그 소속기관 직제 제35조

주1) 소방서, 소방본부, 지역 119구조대 등은 지자체에서 관리·운영하기 때문에 제외함

주2) 별정우체국 및 우편취급소의 사무소는 중앙관서의 관리시설이 아닌 개인, 법인, 단체 소유이므로 제외함

주3) 지자체 소유의 공공건축물, 교육과학기술부 및 그 소속기관의 초·중·고, 대학교 등 학교시설 제외함

## 2) 부처별 공공건축물 운영조직 현황

공공건축물 조성 사업 관련 부처별 수행조직의 운영현황을 크게 과단위 조직과 계단위 조직으로 구분하여 살펴보았다. 과단위 조직은 시설기술(관리)담당관(실), 시설과 등이 조직으로 운영되고 있으며, 계단위 조직으로는 총무과 시설계, 시설관팀, 운영지원팀 등이 운영되고 있다. 이 중 건설공사 관련해서 주무부처로 핵심적인 역할을 수행하고 있는 국토해양부와 행정중심복합도시건설청을 포함하여 과단위 이상 조직 운영기관은 조사범위 전체 40개 기관 중 7개(17.5%)에 불과하였다. 특히, 공공건축물 사업을 추진하고 관리하는 수행조직 미보유 기관이 21개(52.5%)인 것으로 나타나 공공건축물 조성 사업을 전문적으로 수행하고 있는 조직이 많지 않음을 알 수 있다. 이러한 비중은 18청과 기타 기관에서 더 두드러지는데 18청의 경우 61%가, 기타 기관의 경우 60%가 공공건축물 조성 사업 관련 조직이 없는 상태이다.

하지만 전문조직을 두지 않고 있는 것은 앞서 살펴본 관리주체별 시설 현황을 통해 확인한 것처럼 해당 부처에서 관할하고 있는 시설이 많지 않을 경우 전문조직을 구성하는 것이 어렵기 때문이다. 따라서 공공건축물 관련 조직의 미보유 비율이 더 크게 나타난 것은 행정업무의 전문성 보다는 미보유 기관이 다른 기관에 비해 사업이 적어 관련 조직의 필요성이 적었음을 유추해 볼 수 있다.

[표 2-13] 수행조직 분류별 기관수

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

주) 공정거래위원회, 금융위원회, 대법원, 헌법재판소, 국회 등

부처별 공공건축물 관련 업무 수행조직 현황을 구체적으로 살펴보면, 대부분의 경우 운영지원과에서 관련 업무를 담당하고 있는 것으로 나타났다.(총 40개 기관 중 11개 기관, 27.5%)

운영지원과에서 공공건축물과 관련한 업무를 맡고 있는 것은 이러한 업무 자체를 조직 전체의 지원 업무 정도로 인식하고 있는 것이라 이해할 수 있다. 하지만 운영지원과의 업무 중 건축 및 시설관련 업무는 극히 일부에 해당하며, 전체 운영지원과 인원 중 건축 관련 업무를 담당하는 인원수는 파악된 범위 내에서 대부분 5명 이내인 것으로 나타났다. 이는 건축 관련 시설사업의 업무가 일부 인원에게 집중되어 효율적인 업무 진행이 어려울 것이라 추측할 수 있다. [표2-14 참조]

담당부서별 인원 배치 현황을 살펴보면, 소유하고 있는 공공건축물이 많은 부서는 국세청, 지식경제부, 보건복지가족부로, 이러한 중앙행정기관에는 공공건축물 조성 관련 담당부서에 많은 인원을 배치하고 있다. 하지만 실질적으로 건축 관련 업무를 담당하는 인원을 파악해보면, 문화체육관광부 건립과에서 건축 관련 업무 인원은 1명, 보건복지가족부 운영지원과에도 1명, 심품의약품안전청 운영지원과에도 1명의 인원이 배치되어 있었다. 이는 건축 관련 전문인력이 상대적으로 적은 것으로 판단되며, 시설 공사 관련 업무를 담당하는 조직이 구성되어 있어도 효율적으로 업무를 해결할 수 있는 충분한 인원이 확보될 수 있는지 의문시된다. [표2-14 참조]

[표 2-14] 부처별 공공건축물 관련 업무 수행조직 현황

구분	기 관 명	과단위 상조직 보유	계단위 조직 보유	시설 사업 조직 미보유	담당부서	인원 (건축관 련인원)	주요업무	비고
15부	기획재정부			○				
	교육과학기술부		○		기획조정실 교육시설 지원팀	12	· 각 급 학교 시설사업 시책 수립 및 지원 · 교육시설의 민자 유치 사업에 관한 사항 · 대학시설 예산편성 및 관리 · 국립대학 시설 공간의 효율적 활용에 관한 사항 · 교육시설의 특정관리대상시설물 지정·관리 · 행정중심복합도시의 교육부문 건설 지원 · 초·중등학교 그린스쿨 사업 추진	
	외교통상부			○				
	통일부		○		운영지원과 (용도)		· 공무원 임용·시험·인사관리 및 관련 위원회 · 공무원 교육훈련 · 국외여행 허가 · 인사 관계 증명서의 발급 · 의전 및 부내 행사의 계획·집행 · 회의실 운영·관리 · 물품의 구입 및 조달 · 청사 및 시설의 관리·공사 · 국유재산의 관리 · 세출예산의 경리 및 결산 · 자금의 배정	
	법무부	○			기획조정실 시설담당관			
	국방부	○			전력자원관리실 군사시설기획관 시설기획환경과		· 국방시설제도의 연구·개선 · 시설동원의 소요 판단 및 복원계획의 수립 · 시설정책과 계획의 수립·조정 · 군사시설계획에 관한 관계부처와의 협의 · 외국인 토지취득에 관한 관계부처와의 협의	

						<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시설건설·환경 분야 중기계획 및 예산편성 검토·조정·총합 및 요구</li> <li>· 병영기본 계획의 방침 수립 및 조정</li> <li>· 국방시설의 표준화와 군 건설기술의 개발에 관한 정책 및 계획의 수립</li> <li>· 군 시설업무의 정보화체계 구축 및 운영 유지 계획의 수립</li> <li>· 국방시설본부 업무의 지도·감독</li> </ul>	
	행정안전부	○		운영지원과	38	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 보안, 복무, 국회, 사무환경 개선</li> <li>· 기록물관리</li> <li>· 국유재산, 물품담당</li> <li>· 관용차량관리</li> <li>· 계약, 급여 및 결산 업무</li> </ul>	
	문화체육관광부		○	건립과	9 (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축 및 설비분야 기본계획 수립</li> <li>· 건축 및 설비분야 기본, 실시 설계</li> <li>· 각종 인허가, 지표 및 지질조사 등 기초조사 실시</li> <li>· 건설사업관리 및 공사 실시</li> <li>· 전시 기본계획 수립, 기본 및 실시설계</li> <li>· 전시관련 공사 실시</li> <li>· 소장품 수집계획수립, 소장품 선정, 수집 및 관리</li> <li>· 전시관련자료 조사연구 및 정보시스템 구축</li> </ul>	
	농림수산식품부			○			
	지식경제부	○		(우정사업 조달 사무소)	87 (4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정보통신사업용 물자의 조달, 저장 및 보급</li> <li>· 정보통신사업용 건축물의 건설 및 유지보수</li> <li>· 시설광사의 설계, 집행 감독 및 검사</li> <li>· 우편작업 기계화 시설의 건설 및 유지보수 지원</li> </ul>	우정사업 건축물만 해당
	보건복지가족부		○	운영지원과	48 (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관인 및 관인대장의 관리</li> <li>· 소속공무원의 연금·급여에 관한 사무</li> <li>· 기록물의 분류, 수발 및 기록물의 등록, 이관, 보존, 평가, 활용, 시스템관리 등 기록물관리 업무</li> <li>· 자료실의 운영·관리 및 국내·외 문헌정보의 관리</li> <li>· 소속공무원의 후생복지제도의 운영</li> <li>· 행정정보공개제도의 운영</li> <li>· 물품·용역·공사 등의 계약에 관한 사항</li> <li>· 국유재산 및 물품의 관리</li> <li>· 자금의 운용·회계</li> <li>· 의료인 등 면허의 등록·관리</li> <li>· 소속기관 시설공사의 지도 및 시설물의 안전점검</li> </ul>	
	환경부			○			
	노동부		○	운영지원과 시설계	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 노동부, 소속기관의 청사 신·증축 공사지도 및 감독</li> <li>· 노동부, 소속기관의 청사관리 계획 수립 및 종합조정</li> <li>· 노동부와 그 소속기관의 에너지 절약 계획의 수립 및 지도업무</li> <li>· 본부 통신시설 유지 및 보수</li> <li>· 기타 시설관계 자료유지에 관한 사항</li> </ul>	
	여성부			○			
	국토해양부		○	운영지원과	57	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기록관 운영 및 관리</li> <li>· 관할 공공기관의 기록물 관리 지도감독 및 지원</li> <li>· 대외행사, 근무환경개선</li> <li>· 한국토지주택공사 설립사무국</li> <li>· 회의실 장비 점검 및 운영, 통신업무</li> <li>· 차량관리 및 일반 서무 업무</li> <li>· 국유재산관리</li> </ul>	
2처	법제처			○			
	국가보훈처		○	운영지원과 시설관리팀	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 회계와 물품의 구매 및 조달</li> <li>· 국유재산 및 물품의 관리</li> </ul>	
18청	국세청		○	운영지원과	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관인 및 관인대장의 관리</li> <li>· 문서의 분류, 수발, 통제, 편찬, 보존 및 관리</li> <li>· 물품의 구매 및조달</li> <li>· 공무원의 보수, 연금에 관한 사항</li> <li>· 세입세출 결산, 세출예산 집행, 자금에 관한 사항</li> <li>· 국유재산 및 청사수급에 관한 사항</li> <li>· 직원고충 상담 및 각종 직원복지제도 운영</li> </ul>	
	관세청			○			
	조달청	○		서울지방조달청 시설과	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 본청업무 이외의 관할지역 시설공사의 입찰사무, 계약체결</li> <li>· 공사현장 소재지를 기중관 관할공사에 대한 계약관리 (본청에서 계약한 장기계속공사 계약의 2차이후 계약, 설계변경계약 등 포함)</li> <li>· 제1호 및 제2호의 업무에 부수되는 계약종결 및 수수료의 조정</li> <li>· 물가조사</li> </ul>	
	통계청			○			
	검찰청			○			
	병무청			○			

	방위사업청		○		운영지원과 시설관리팀		· 소속 군인·공무원의 인사운영 · 복리후생, 물품구매 및 조달관리 업무 · 보안·비상계획, 관인·문서·기록물관리, · 재산·시설 관리 및 자금 운용· 회계·결산	
	경찰청		○		운영지원과 청사관리계		· 경찰청 청사 및 외청사의 시설물 유지·관리 · 경찰청사의 환경개선 및 신·증·개축 추진 · 경찰청 본청소관 국유재산 관리	
	소방방재청			○				
	문화재청			○				
	농촌진흥청			○				
	산림청			○				
	중소기업청			○				
	특허청			○				
	식품의약품안전청		○		운영지원과	55 (1)	· 시설물 보안관리 · 건축 및 사무실 재배치에 관한 업무 · 국유재산관리 업무 · 차량운영 관리 · 실험장비 도입 및 장비유지 보수 · 물품의 수급 관리, 운영계획, 구매보관 및 출납관리	
	기상청		○		운영지원과	25	· 국유재산의 관리 / 청사용도 지정 · 토목, 건축의 신축 및 보수에 관한 설계·시공 감독 및 검사, 설계 시 사전 조정 · 전기·통신·기계·소방 설비의 설치 및 보수에 관한 설계·시공감독 및 검사 · 청사 전기시설, 냉·난방설비, 위생설비 및 자동제어설비의 · 유지·보수와 운영·관리 · 에너지 관리계획 및 수급 조정 · 소방시설 및 장비의 유지·관리 · 기타 시설 및 국유재산 업무에 관한 사항	
	해양경찰청			○				
	행복청	○			기반시설국	2	· 건설사업 총괄조정, 도시교통체계 구축 · 교통, 유통 및 공급시설, 방재시설, 환경기초시설 설치 · 도시정보화, 복합 커뮤니티 조성	
위원회	공정거래위원회			○				
	금융위원회			○				
사법부	대법원	○			기획조정실 시설담당관			
	헌법재판소		○		행정관리국 총무과(관리)	36 (3)	· 청사보안, 문서의 분류 및 수발 담당 · 자금의 운용 및 회계결산, 물품구매 및 조달 · 국유재산 관리, 의견 및 행사 담당	
입법부	국회			○				

이러한 관리주체와 담당조직의 운영현황 조사를 통해 공공건축물과 관련된 업무 자체가 각 부처 입장에서는 일상적인 업무로 보기 힘들며, 따라서 전문적인 부서를 두거나 인원을 배치하기 어려운 상황임을 알 수 있다.

공공건축물 조성 과정은 업무의 효율성과 전문성 확보를 통해 합리적으로 구축할 수 있으나 모든 부처에서 이 과정을 운영하기 위해 전문조직과 전문인력을 활용하기는 쉽지 않다. 하지만 공공건축물 조성 과정은 행정업무의 전문성이 요구되며, 해당 부서의 예산 집행에서 큰 비중을 차지하는 만큼 조성업무를 효율적이고 합리적으로 진행하기 위해서는 조직의 확보가 절실히 요구된다.

### 3. 공공건축물의 디자인 기획과정

국가 자산으로서 공공건축물의 가치를 증대하기 위해서는 양적인 증가와 함께 질적인 측면에서의 향상은 함께 이루어져야 한다. 따라서 공공건축물의 질적인 향상을 위해 먼저 국내 공공건축물의 실제 조성 사례를 분석하여 실질적인 건축물의 디자인에 영향을 미치는 내용을 검토해 보고자 하였다.

먼저 이 연구는 디자인의 향상이라는 측면에서 디자인의 질은 단순히 건축가의 설계 수준을 의미하는 것이 아니라 전반적인 조성 과정 속에서 건축물의 디자인이 향상될 수 있는 프로세스상의 문제임을 전제로 한다. 따라서 실제 조성 사례를 대상으로 공공건축의 조성 과정 중 기획단계에서 설계단계에 이르기까지 단계별 업무 흐름, 주요 처리 내용, 담당 주체, 중점검토사항, 관련 법규 등을 조사하여 실질적인 업무 프로세스와 행정적인 문제로 인해 발생한 건축물 디자인의 질적인 문제점을 도출하였다.

공공건축물의 경우, 대부분 입찰을 통해 발주되고 있어 입찰을 위한 기획단계에서 기본설계 지침서의 작성이 건축물의 미적, 기능적 수준의 결정에 중요한 역할을 한다. 따라서 여러 사례의 설계지침 내용 검토를 통하여 공공건축물 설계 과정상 문제점을 파악해 보았다.

특히 설계지침에서 그 내용과 구조상 문제점을 중점적으로 살펴보았는데, 지침서에서 제시하는 목표나 요구사항이 실제 반영가능한지, 미래 확장가능성과 융통성있는 설계 가능여부가 주요 검토기준이 된다.

기본적인 설계지침의 적용과 마찬가지로 설계이전의 기획단계 역시 공공건축물 디자인의 질에 영향을 미치는 중요한 요소로, 앞서 조사한 청사수급계획이나 입찰지침서를 통해 이를 확인할 수 있었다. 주 검토 대상으로는 공공건축물 신축 사업이 최근에 비교적 많이 진행되었던 행안안전부, 문화체육관광부, 국세청을 선정하고, 최근에 완공된 사례를 중심으로 공공건축물에 대한 사업 단계별 주요 개요, 사업을 담당할 설계실무자와의 면담 등을 통하여 공공건축물의 기획단계에서부터 완공에 이르기까지 전반적인 문제점을 짚어 보았다.



## 1) 주요 공공건축물 조성 사례

### (1) 정부광주종합합동청사(행정안전부)

정부광주지방합동청사<sup>15)</sup>는 행정안전부 정부청사관리소에서 발주 및 조성을 담당하고 시공일괄입찰 방법을 통하여 설계자와 시공자가 당선되었다. 이 사업은 광주광역시에 산재되어 있는 국가기관 청사를 합동화함으로써 대국민 서비스를 향상시키고, 국유자산 활용도 제고와 청사 근무 직원의 근무환경을 개선하기 위하여 추진되었다. 광주첨단과학 산업단지 내 부지에 건립된 합동청사에는 업무의 효율을 높이고자 총 12개 기관이 입주하였다. 지침안과 기본설계안, 실시설계안을 비교해보면, 지침안에 비하여 기본설계안은 125억원, 실시설계안은 87억원이 증가한 것을 알 수 있다. 또한 면적은 실시설계안이 지침안보다 3,510m<sup>2</sup> 줄어든 것으로 나타났다. 특히 실시설계안에서는 입주기관의 수도 11개에서 12개로 많아졌고, 건축물 층수도 지상 16층(지하 2층)에서 지상 17층(지하 2층)으로 한 개층 증가하였다.

설계지침에서 제시되는 면적과 프로그램은 전체 공공건축물 조성 프로세스에 큰 영향을 미친다. 정부광주종합합동청사의 경우 면적, 프로그램이 조성 과정 속에서 모두 늘어났으나 예산은 토지매입비를 포함하는 등 전체적으로 줄어들었다. 이는 최초 기획단계의 예산과 면적기준이 공사를 시작할 때의 기준과 맞지 않았던 것을 나타내는 것으로, 단위면적당 예산이 증가함을 알 수 있다.(표2-15 참조)

15) 광주종합합동청사는 대국민 행정서비스 향상, 국가공무원 근무환경 개선, 지역 균형발전 도모, 국유재산 활용도 및 청사관리 효율화를 목적으로 한 국가기관청사 합동화 사업 시행의 일환으로 대구, 마산에 이어 3번째로 추진되었으며 주요 추진 경과는 다음과 같음 (출처 : 광주전남지방합동청사, 「입찰 설계 지침서」 발체, 정리)

2005년 11월	대형공사 일차 방법 심의완료(설계시공 일괄입찰 결정)
2005년 12월 20일	입찰공고 ( 행정자치부 정부청사관리소 )
2005년 12월 27일	현장설명회 ( 행정자치부 정부청사관리소 )
2006년 3월 28일	입찰접수 ( 행정자치부 정부청사관리소 )
2006년 4월 26일	실시설계 적격자 선정
2006년 5월 26일	실시설계 적격자 선정 시 기술위원지적사항보완, 입주기관 의견수렴(조달참고 축소)
2006년 7월 03일	사업계획변경 확정 (배치계획 및 면적 변경)
2006년 7월 25일	1차 실시설계 과업수행계획 설명회
2006년 8월 29일	교통영향평가 심의
2006년 9월 26일	2차 실시설계 과업수행계획 설명회
2006년 9월 29일	광주시청 건축위원회 건축심의
2006년 10월 18일	실시설계 심의용 도면 제출
2006년 11월 10일	실시설계 적격심의
2006년 12월	공사계약 및 착공 / 건물완공 및 입주

[표 2-15] 정부광주종합합동청사 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교

구분	지침안	기본설계안	실시설계안
위치	광주광역시 북구 오룡동 1110-13 (광주첨단과학산업단지 내)		
총사업비 (추정예산)	782억원 (설계비 포함)	907억원	869억원 (토지매입비 52억원 포함)
면적	대지면적 : 48,574.9㎡ 연면적 : 51,240㎡	대지면적 : 48,574.9㎡ 연면적 : 51,688.87㎡	부지 48,574㎡ 연면적 47,910㎡
규모	-	지하2층 지상 16층	지하2층 지상 17층
입주기관	총11개기관 광주세관, 국립수목과학검역원 군산지원 광주출장소, 국립식물 검역소 호남지소 광주출장소, 광주지방공정거래사무소, 광주 지방노동청, 광주지방노동위원 회, 광주지방조달청, 광주지방 국세청, 광주지방보훈청, 청사 관리소	총11개기관 광주세관, 국립수목과학검역원 군산지원 광주출장소, 국립식물 검역소 호남지소 광주출장소, 광주지방공정거래사무소, 광주 지방노동청, 광주지방노동위원 회, 광주지방조달청, 광주지방 국세청, 광주지방보훈청, 청사 관리소	총 12개 기관 광주지방국세청, 광주세관, 광 주지방조달청, 공정거래위원회, 노동위원회, 국립수목과학검역 원, 국립식물검역소, 청사관리 소, 광주지방노동청, 광주지방 보훈청, 광주지방노동청, 광주 지방보훈청

※ 출처 : 광주·전남지방합동청사 입찰 설계지침서, 「공간 계획안 보고서」 발췌, 정리

공용공간의 면적은 11,832㎡로 전체 건축 면적의 약 23%에 해당하도록 계획되었다. 이것은 일반적으로 지침 상에 규정되어 있는 20%보다도 약 3% 상향된 면적이다. 전체 연면적은 줄어들었지만 공용면적이 상향된 것은 최초 기획단계에서 정확한 면적과 필요한 공용면적에 대한 추산이 제대로 이루어지지 않았다는 것을 의미하며, 한편으로는 면적과 예산에 대한 기준이 현실적으로 제시되고 있지 않음을 유추해볼 수 있다.

지침에서 책정되어 있는 공용시설 및 후생복지시설의 면적은 2,854㎡로 전체 면적의 5.57%에 해당하도록 계획되었다. 이 가운데 실제 공공에 개방되어 시민들이 제한을 받지 않고 적극 이용할 수 있다고 판단되는 공공공간은 10.21%이고, 그 외의 대부분의 공간은 실사용자들인 공무원들의 편의시설에 해당한다.(표2-16참조)

결국 열린 청사, 시민친화적 청사계획을 유도하고 있으나 실질적인 시민친화적 프로그램을 제안하지는 못하고 있다.

[표 2-16] 광주종합합동청사의 프로그램별 면적비율

(단위 : m<sup>2</sup> , %)

구분	시설명	소요면적(m <sup>2</sup> )	면적비율(%)	비고
주요 프로그램	광주세관	2608	5.09	
	국립수목과학검역원	296	0.58	
	국립식물검역원	243	0.47	
	광주지방공정거래사무소	414	0.81	
	광주지방노동청	2451	4.78	
	광주지방노동위원회	733	1.43	
	광주지방조달청	11195	21.85	
	광주지방국세청	3744	7.31	
	광주지방보훈청	1565	3.05	
	청사관리소	2594	5.06	
	공용업무 및 후생 복지시설	2854	5.57	
	공용공간	11,832.00	23.09	
	지하주차공간	10711	20.90	
	소계	51,240.00	100.00	
공용업무 및 후생복지	강당	386	10.29	
	회의실	468	12.47	
	어학실	80	2.13	
	영상회의실	99	2.64	
	전산교육실	400	10.66	
	전산통신실	165	4.40	
	동호회사무실	123	3.28	
	은행	72	1.92	
	편의점	44	1.17	
	휴게실	122	3.25	
	여직원휴게실	66	1.76	
	식당	267	7.12	
	수위실	21	0.56	
	당직실	90	2.40	
	운전원 대기실	25	0.67	
	이발실	54	1.44	
	의무실	129	3.44	
	체육실	244	6.50	
	소계	3,752.00	100.00	

※ 출처 : 광주·전남지방합동청사 입찰 설계지침서, 「공간 계획안 보고서」 발체, 정리

## (2) 국립디지털도서관(문화체육관광부)

국립디지털도서관<sup>16)</sup>은 문화체육관광부 소속 시설로 조달청 일괄대행 서비스를 통해서 조성되었다. 이 도서관은 정보자원들을 통합하여 편리한 정보서비스 환경을 제공하는 국가의 대표적인 디지털도서관 운영체제 구축을 목표로 하고 있다. 국립디지털도서관의 경우 건축 면적은 초기 기본설계안보다 실시설계안에서 약 2배 증가하였고 규모 역시 2차 기본설계안보다 2개층 증가하였고, 또한 공사비 추경예산도 980억원에서 1,002억으로 증가하였다.

[표 2-17 참조]

[표 2-17] 국립디지털도서관 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교

구분	기본설계안	기본설계안	실시설계안	비고
위치	부지 건너편인 강남성모병원 남측 부지 추진	서울시 서초구 반포동 산 60-1번지  서리풀 공원에 인접하도록 계획		인근 공원 기능과의 상충과 민원발생의 소지가 많아 현 부지로 추진
총사업비 (추경예산)	1,180억원 건축공사비 980억 IT 200억원		1,002억원	
면적	대지면적 : 66,888.00㎡ 건축면적 : 6,412.50㎡	대지면적 : 66,888.00㎡ 건축면적 : 2,624.70㎡	대지면적 : 66,888.00㎡ 건축면적 : 12,389.45㎡	
규모		지상 4층 지하 2층	지상 5층 지하 3층	

※ 출처 : 국립디지털도서관, 「정림 계획(안) 보고서」 발췌, 정리

- 16) 국립디지털도서관은 대통령 업무보고 시 건립의 필요성이 공식적으로 제기되었음. 이에 ‘국립디지털도서관 건립추진단’이라는 별도의 T/F가 구성되고, 기본계획 수립을 위해 입찰을 통하여 용역이 발주되었고 2009년 완공되었으며 주요 추진 경과는 다음과 같음 (출처 : 국립디지털도서관, 「기본계획 보고서」 발췌, 정리

1999년 10월	개관 54주년 기념 세미나에서 국립디지털도서관 필요성 확인
2000년 2~3월	대통령지시 / 도서관 정보화 종합추진계획 보고
2001년 3~7월	한국개발연구원(KDI)의 예비타당성 조사
2003년 7월	서울시 도시공원위원회 심의 조건부 통과(7개)
2003년 12월	주민설명회 개최
2004년 3월	건립부지 변경
2004년 7월	서울시 도시공원위원회 심의 조건부 가결
2004년 9월	국립디지털도서관 건립공사 기본계획수립 및 입찰안내서 작성용역 발주
2004년 12월	국립디지털도서관 건립공사 공사입찰공고
2009년 5월	국립디지털도서관 완공

### (3) 중부지방국세청(국세청)

중부지방국세청<sup>17)</sup>은 일반경쟁을 통해 설계자를 선정하여 조성한 건축물로, 정보화시대에 능동적으로 대처하고 국가재정 수입을 원활하게 조달하여 국민들에게 보다 편리한 공간을 제공하기 위해 발주되었다. 공용면적은 크게 설비에 관한 시설면적과 이용자들을 위한 편의시설로 크게 나뉘어 구성되었다. 설비 관련 시설면적은 8,016㎡로 전체 면적의 30%에 해당하고, 편의시설은 965㎡로 전체 면적의 3%에 해당한다. 일반적으로 설계지침상에 규정되어 있는 20%보다도 약 10% 상향된 면적으로 계획되었다. 이는 지침상의 규정이 현실적이지 않았음을 의미하며, 조성 과정에서 심의의견 및 전문가의 자문 의견이 반영된 것으로 조사되었다. 따라서 정확한 설계지침서를 작성하여 초기의 기획의도가 실시설계까지 전달되기 위해서는 지침서 작성 이전에 면적 산정 및 프로그램 조사 등의 사전 연구가 필요한 것으로 판단된다.

[표 2-18] 중부지방국세청 지침안, 기본설계안, 실시설계안 비교

구분	지침안	기본설계안	실시설계안	비고
위치	수원시 장안구 파장동 산 154-1외 8필지	수원시 장안구 파장동 산 154-1외 8필지	경기도 수원시 장안구 파장동 산 216-1번지 외 9필지	
총사업비 (추정예산)			442억원	
면적	대지면적 : 9,740㎡ 건축면적 : 8000평 내외	대지면적 : 9,565.00㎡ (2,893.40 평) 연면적 : 27,203.50㎡ (8229.02평)	대지면적 : 20,743.00㎡ (6,274.76평) 연면적 : 26,993.88㎡ (8,147.50평)	
규모	—	지하2층, 지상 16층	지하 3층 / 지상 11층	

※ 출처 : 중부지방국세청, 「기본 설계 보고서」 발체, 정리

전체 편의시설 중 실제 공공에 개방되어 시민들이 제한을 받지 않고 적극 이용할 수 있다고 판단되는 공공공간은 판매장 단 한곳으로 전체 면적의 3%에 해당하고, 그 외 대부

17) 중부지방 국세청은 임차청사로 인한 사무실 및 주차공간의 협소와 민원인들의 불편함을 해소하기 위하여 2001년 청사신축을 결정하고 2004년 공사에 착공하여 2007년 완공되었고 주요 추진 경과는 다음과 같음 (출처 : 중부지방국세청, 「기본 설계 보고서」 발체, 정리)

2004년 9월 건립공사 공사입찰공고  
2004년 12월 공사 착공  
2007년 6월 준공식

분의 공간은 실사용자들인 공무원들의 편의시설에 해당한다. 이는 국민들에게 보다 편리한 공간을 제공하겠다는 초기 목표와 상충되는 것으로 판단된다. [표 2-19 참조]

[표 2-19] 중부지방국세청 프로그램별 면적비율

(단위 : m<sup>2</sup> , %)

구분	시설명	소요면적(m <sup>2</sup> )	면적비율(%)	비고
배정면적	업무시설	7933	30.00	
	안내및관리시설	490	1.85	
	편의시설	965	3.65	
	부속시설	2526	9.55	
	저장시설	566	2.14	
	주차장	5950	22.50	
	설비 및 부대시설	8016	30.31	
	<b>소계</b>	<b>26,446.00</b>	<b>100.00</b>	
편의시설	각층 휴게실	300	31.09	
	체력단련실	556	57.62	
	판매장	33	3.42	
	이발실, 의무실	76	7.88	
	<b>소계</b>	<b>965.00</b>	<b>100.00</b>	

※ 출처 : 중부지방국세청, 「기본 설계 보고서」 발췌, 정리

## 2) 설계지침서의 주요내용 분석

앞에서 살펴본 3가지 공공건축물과 행복도시 국립도서관, 행복도시 시청사, 종합직업체험관, 국립생태원 등 최근 입찰 공고와 설계지침서를 분석한 결과, 설계지침서의 특성과 문제점을 다음과 같이 정리할 수 있었다.

### □ 실질적인 공용면적에 대한 검토 필요

현재 청사취득 및 배정면적기준(『정부청사관리규정』 시행규칙 제2조 제2항 관련 별표 1 참고)에 명시되어 있는 시설 기준표에는 구체적인 건축물의 공용면적이 명시되어 있지 않고, 대부분이 건축계획적 측면에서 기본적인 기준이 전체 건축면적의 20%로 계획되

어 설계지침으로 제시되고 있다. 그러나 현대 건축물의 발전 과정을 바탕으로 판단했을 때 점차 공용면적에 대한 요구도는 증가하고 있다. 따라서 기획단계에서 보다 실질적인 기본계획을 통해 보다 실질적인 공용면적에 대한 검토가 필요하다.

최근 입찰이 이루어진 행복도시 국립도서관, 행복도시 시청사, 종합직업체험관, 국립생태원의 경우 기획단계에서 기본설계를 통한 면적에 대한 실질적인 검토 과정 이후 설계지침서가 작성되었다. 이 4개의 사례 중 3개는 기존 20%의 공용면적 비율보다 더 많은 면적을 공용공간으로 계획할 것을 명시하고 있다.

[표 2-20] 사례별 공용공간 면적 비율

조사사례	국립 디지털 도서관	광주전남합 동 지방청사	국세청	행복도시 국립 도서관	행복도시 시청사	종합 직업 체험관	국립 생태원
공용공간 면적 비율	20%	23.09%	30.31%	20.48%	25%	26.60%	27%

※ 출처 : 해당 사업 지침서 발췌, 정리

#### □ 건축계획의 목표와 상이한 프로그램 부여

대부분의 공공청사의 주요 설계방향은 시민을 향하여 열린 청사 계획, 시민 친화적 청사계획을 유도하고 있으나 시민들을 위한 실질적인 프로그램을 제안하는 계획을 수립하기는 어려운 설계지침이 제시되고 있다. 즉, 전체 공용공간 조성 면적 이외에 열린 청사 조성의 목적에 부합하는 공간구성이나 면적비율 혹은 프로그램이 구체적으로 설계지침에 주어진 지 않고, 실제 면적에도 반영되지 않아 공간을 실질적으로 제안하기 어려운 것이 현실이다.

[표 2-21] 사례별 공용공간면적 중 시민친화적 프로그램 비율

조사사례	국립디지털 도서관	정부광주 종합합동 청사	국세청	행복도시 국립도서관	행복도시 시청사	종합직업 체험관	행복도시 시청사
공용공간면적 중 시민친화적 프로그램 비율		10.21%	3.42%	47.02%	—	38.97%	20%
주요 프로그램		은행, 편의 점, 식당	판매장	휴게공간 로비	프로그램 명시없음	카페테리아	방문자 센터

※ 출처 : 해당 사업 지침서 발췌, 정리

## 4. 효율적인 공공건축물 조성의 필요성

### 1) 국가자산으로서 공공건축물의 가치 인식

#### □ 공공건축물 관련 현황 데이터베이스 필요

국유재산 총액은 지난 6년간 53.5% 성장했으며 연평균 7.6%의 성장률을 기록하고 있다. 공공건축물이 포함되어 있는 행정재산의 경우에는 같은 기간 동안 40% 성장률을 보였으며 평균적으로 전체 국유재산의 52%로 가장 큰 비중을 차지하고 있다.

최근에는 행정중심복합도시 건설, 국가기관청사 합동화 사업 등으로 인하여 공공건축 건립 사업의 예산규모가 해마다 증가하고 있다. 이렇게 공공건축물의 역할과 영향력이 커지고 있기 때문에 공공자산으로서의 공공건축물을 체계적으로 관리하기 위한 기초가 될 수 있는 현황 데이터베이스가 필요하다.

공공건축물 조성과 관련한 현황은 정부청사관리소의 수급계획과 관련한 예산 확보현황과 일정 규모 이상의 대규모 사업인 경우에는 조달청의 집행계획 등을 통해서 어느 정도 파악 가능하지만 정부청사관리소나 조달청을 거치지 않는 사업은 조사에서 제외되었으며, 현재로서는 파악이 어려운 실정이다.

#### □ 공공건축물의 유지관리 필요성 증대

국회에 제출된 「2009년도 세입·세출예산안 사업별 설명서」에서 중앙행정기관의 공공건축물 예산 현황을 살펴보면, 전체 공공건축물 예산 현황은 약 3.4조원인 것으로 나타났다. 이중 신축은 약 2.0조원, 개보수 및 시설유지비용은 1.4조원으로 각각 전체의 60%와 40%에 해당한다.

또한, 신축은 전년도에 비해 6.2% 감소하고 개보수 및 시설유지는 56% 증가하여 개보수 및 시설유지의 예산 증감율이 더 큰 것으로 나타났다. 현재 예산비율 상에서는 신축이 차지하는 비중이 더 크지만, 현재의 증감추세로 보았을 때 시설의 유지, 관리에 더 많은 예산이 투입될 것으로 예상된다.

이와 같이 공공건축물의 양적인 증가와 함께 건축물의 완공 이후의 유지, 관리에 대한 필요성이 증가하고 있어, 유지와 관리를 위해서도 현 공공건축물의 현황 자료 수집이 절실히 필요하다.



## 2) 운영조직의 전문화를 통한 행정의 합리화

### □ 공공건축물 신축 사업 담당조직 필요

국토해양부와 행정중심복합도시건설청을 포함하여 과 단위 이상의 조직을 운영하고 있는 기관은 조사범위 전체 40개 기관 중 7개(17.5%)에 불과하다. 이에 반해 공공건축물 신축 사업을 추진하고 관리하는 담당조직을 보유하지 못한 기관은 21개로, 53% 정도에 해당한다. 전체 17.5% 기관만이 과 단위 조직을 운영하고 있는 실정으로 공공건축물 사업을 원활하게 진행할 수 있는 담당조직 또는 전문인력이 필요한 상황이다.

시설공사 집행계획을 통해 조사된 중앙부처의 공공건축물 신축 사업 평균 발생건수는 2007년 1.1건, 2008년 2.7건이며, 1건 이하를 발주하는 부서는 2007년과 2008년 각각 21%, 15%로 나타났다. 집행계획 예산의 경우 사업규모 100억 미만의 부처는 2007년도 27%인데 반하여 2008년 전체 대비 4%로 대폭 낮아졌다. 실질적으로 신축 사업이 많이 발생하는 조직은 몇 개 부처에 집중되어 있다.

또한 현재 각 부처에서 운영되고 있는 대부분의 조직은 공공청사의 유지, 관리 및 보수에 관련한 업무를 위하여 운영되고 있는 조직이다. 부처별 공공건축물 관련 업무 수행조직 현황을 살펴보면, 조직 대부분이 운영지원과에서 담당하고 있는 것으로 나타났다. (총40개 기관 중 11개 기관, 27.5%) 운영지원과에서 시설사업에 대한 업무를 맡고 있는 것은 공공건축물에 대한 업무 자체를 전체 업무를 위한 지원 업무 정도로 인식하고 있음을 알 수 있다.

### □ 운영조직의 전문성 확보

공공건축물 조성 사업을 추진하고 관리할 수 있는 수행 조직을 보유하지 못한 기관은 21개로 전체 행정 부서의 53%에 해당한다. 또한 전체 조직의 대부분을 차지하고 있는 운영지원과에서도 건축 및 시설관련 업무는 일부에 해당하고 전체 운영지원과에서 건축관련 업무를 담당하는 인원수가 파악된 범위 내에서 5명 이내인 것으로 나타났다.

건축관련 전문직의 절대적인 부족으로 인하여 이들의 대부분이 신축사업 수행 과정에서 자문을 할 뿐이며, 실질적인 사업의 담당은 비전문직 공무원들이 맡게 된다. 사업에 대하여 다양하고 전문적인 지식을 갖춘 조직의 구성을 통해 보다 지속적이고 총괄적인

사업 진행이 필요한 실정이다.

#### □ 담당조직의 조직의 효율적 운영

조직이 갖추어져 있는 기관에서도 인원이 부족하여 대부분 몇몇 소수의 전문인력에 사업의 대부분이 집중되고 있는 상황이다. 실제 건축관련 업무 인원이 파악된 사례를 보면, 문화체육관광부 건립과에서 건축 관련 업무 인원은 1명, 보건복지가족부 운영지원과에도 1명, 심품의약품안전청 운영지원과에도 1명의 인원만이 배치되어 있었다. 또한 국세청의 경우에도 전문지식을 가진 건축 관련 기술직이 본청에 근무하고 있어 본청건물 신축 및 세무서 설계에 대한 검토를 하고 있으나 지방청에는 건축 관련 기술직이 없어 대부분의 설계에 관한 업무를 본청의 건축 관련 기술직을 통해 해결하고 있는 상황이다. 따라서 효율적인 업무 추진을 위해 공공건축물 관련 업무를 담당하는 조직에 충분한 인원 배정이 필요하다.

### 3) 합리적 디자인을 위한 기획과정의 중요성 인식

#### □ 기획단계 검토 필요

최근 공공청사 수급(신축, 증축)관리계획을 비교했을 때 승인건수는 비슷한 반면, 예산과 건축규모가 각각 1.5배, 1.6배 증가하는 추세를 보이고 있다. 이러한 사실은 건축물에 실제 요구되고 있는 미적, 기능적 요구도의 증가에 따라 면적과 예산이 지속적으로 증가하고 있지만, 현재 적용되고 있는 실제 법적 기준은 그 요구를 충족시키지 못하고 있음을 의미한다.

최근 이루어진 입찰 사례를 검토한 결과, 기획단계에서 기본설계를 진행하여 실질적인 필요 면적에 대한 검토를 통해 입찰시 제공될 설계지침서를 작성하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 모든 공공건축물의 입찰시 기획단계의 검토가 이루어질 수 있는 상황은 아니다. 따라서 검토 단계에서 실질적인 면적에 대한 기준을 재조정하여 현재의 사회적 요구와 건축 동향에 반영할 필요가 있다.

수급과정을 통해 결정된 예산은 법적인 실별 면적기준에 의하여 정해지므로 이후 설계과정을 통한 면적 변경이 발생하더라도 예산의 추가 확보가 실질적으로 어렵다. 따라서

기획단계에서부터 보다 면밀하게 면적에 대한 검토가 이루어져야 할 것이다.

#### □ 설계 목표에 부합하는 프로그램 부여

대부분 공공청사의 주요 설계방향은 시민을 향하여 열린 청사 계획, 시민 친화적 청사 계획을 유도하고 있으나 시민들을 위한 실질적인 프로그램을 제안하고 있지는 못하다. 또한 설계지침상 결정된 면적 범위 안에서 이러한 목표를 구현할 수 있는 공간의 제안이 현실적으로 어려운 상황이므로 지침의 일반사항에서 열거된 목표들을 실제로 구현하기 어렵다. 따라서 다양한 위계와 목적에 맞는 공공건축물 설계를 유도할 수 있는 지침서가 필요하다.

#### □ 다양한 요구와 가능성이 반영된 설계지침서 필요

설계지침서에는 공간 수요에 대한 확장가능성을 고려하여 적극적으로 대응할 수 있는 내용이 필요하다. 미래 공간을 예측하는 기준이 될 수 있는 기초데이터 구축을 통해 작성된 지침서 제시로 장기적으로 사용될 공간에 대한 정확한 예측이 이루어질 수 있을 것이다.

또한 지침서에서 제시되고 있는 프로그램은 급속도로 발전하고 있는 현대사회에서 실사용자들은 다양한 요구를 반영하고 있어야 한다.

마지막으로 각 기관 특성에 부합하는 다양한 공간 활용을 제안할 수 있는 유연한 지침서가 제시되어야 한다. 현재 입찰을 위한 설계지침서의 대부분은 전체 면적 약 10%정도에서의 증감을 허용하고 있으나, 지침서에 명시되어 있는 공간 기준이 명확하지 않은 경우가 있다. 따라서 미래 공간 이용에 대한 확장가능성이 지침서 상에 제시된다면 설계자의 전문적인 판단에 의한 다양한 제안이 더 가능할 것이다.



## 제3장 국내 공공건축물 조성체계 분석

1. 공공건축물 조성과정 및 관련제도
2. 공공건축물 조성 업무체계
3. 국내 공공건축물 조성체계의 특성과 한계

### 1. 공공건축물 조성과정 및 관련제도

#### 1) 공공건축물 조성사업의 특성

우리나라의 공공건축물 조성은 『건설산업기본법』의 건설공사에 근거하고 있다. 건설공사란 『건설산업기본법』 제2조 4항에서 토목공사·건축공사·산업설비공사·조경공사 및 환경시설공사등 시설물을 설치·유지·보수하는 공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다), 기계설비 기타 구조물의 설치 및 해체공사와 관련된 자재, 노동력, 각종 기계 설비를 투입하여 조직적으로 생산하는 업무라고 정의하고 있다.<sup>18)</sup> 또한 동법 시행령 제7조에 따라 종합공사를 시공하는 업종 5가지와 전문공사를 시공하는 업종 29가지로 건설업의 업종과 업무내용에 대한 기준과 근거를 제시하고 있다.

이러한 건설공사는 크게 기획·발주, 입찰·계약, 건설생산, 유지관리 4단계로 나눌 수 있으며, 건설공사 각 단계별로 다양한 법률의 적용을 받게 된다. 단계별 적용되는 관련 법률은 다음 [표3-1]과 같다.

18) 건설공사에서 제외되는 공사로는 『전기공사업법』에 의한 전기공사, 『정보통신공사업법』에 의한 정보통신공사, 『소방시설공사업법』에 따른 소방시설공사, 『문화재보호법』에 의한 문화재수리공사가 있음

[표 3-1] 건설단계별 관련 법률

구분	기획·발주	입찰·계약	건설생산	유지관리
국 가 기 관	· 국가재정법 · 건설기술관리법 (국토해양부)	· 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 (기획재정부)	· 건설산업기본법 · 건설기술관리법 (국토해양부)	· 시설물 안전관리에관 한 특별법 (국토해양부)
	· 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 (기획재정부)	※ 회계예규	· 하도급 거래 공정화 에 관한 법률 (공정거래위원회)	· 건설기술관리법 (국토해양부) ※ 사후평가지침
	· 조달사업에 관한 법률 (기획재정부) · 국토의 계획 및 이용 에 관한 법률 (국토해양부)	—	· 건축법, 건축사법 (국토해양부)	· 건설산업기본법 (국토해양부) ※ 하자담보기간

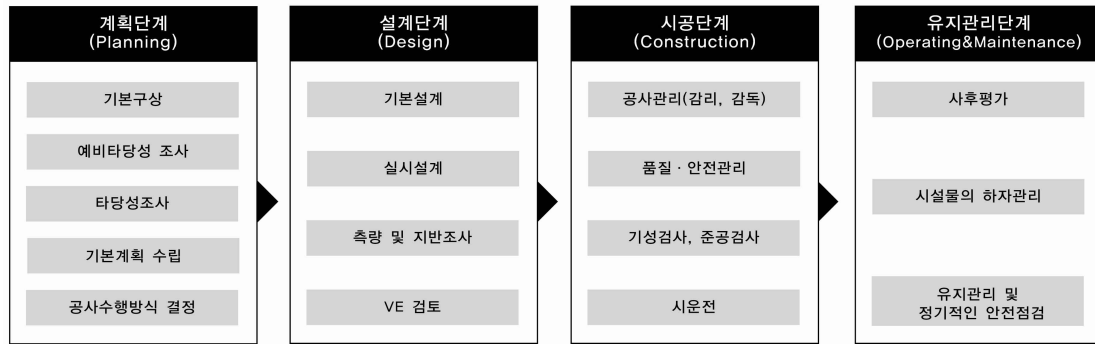
※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.10.

## 2) 공공건축물 건설과정

앞에서 설명한 과정은 사업별 특성이 전혀 반영되지 못하고 모든 건설공사에 동일하게 적용된다. 즉 토목공사나 공공건축물 조성과 같은 건축공사에도 동일한 건설단계와 법률이 적용되는 것이다. 다음에서는 이러한 건설공사의 시행과정을 좀 더 자세히 살펴보았다. 건설공사의 시행과정은 『건설기술관리법』 제21조의3<sup>19)</sup>과, 같은 법 시행령 제38조의4에 근거하여 진행되는데, 긴급 재해복구, 국방·군사시설, 총공사비 100억원 미만 건설공사는 시행과정의 일부를 조정하여 시행할 수 있다. 일반적으로 이 시행과정은 크게 계획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리단계의 4단계로 구분할 수 있으며, 공공건축물도 이러한 과정에 의해 조성된다.

각 단계별로 구체적으로 보면, 계획단계에서 기본구상, 예비타당성 조사, 타당성 조사, 기본계획 수립, 공사수행방식 결정을 하고 설계단계에서 기본·실시설계, 측량 및 지반 조사, VE검토를 한다. 시공단계는 공사관리, 품질안전관리, 기성·준공검사, 시운전을 하고 마지막으로 유지관리단계에서 사후평가, 시설물의 하자관리, 유지관리 및 정기적인 안전점검 등을 수행한다.

19) 『건설기술관리법』 제21조의 3(건설공사의 시행과정) ①발주청은 건설공사를 경제적·능률적으로 시행하기 위하여 건설공사의 계획·설계·시공·감리·유지·관리등(이하 "건설공사의 시행과정"이라 한다)이 상호 유기적으로 이루어지도록 하여야 한다. ②국토해양부장관은 건설공사의 시행과정이 상호 유기적으로 이루어지지 아니할 경우에는 당해 건설공사를 발주한 발주청에 대하여 그 시정을 요구할 수 있다. ③건설공사의 시행과정의 내용 및 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



[그림 3-1] 공공건축물 조성공사 시행과정  
출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

## (1) 조성단계별 특성

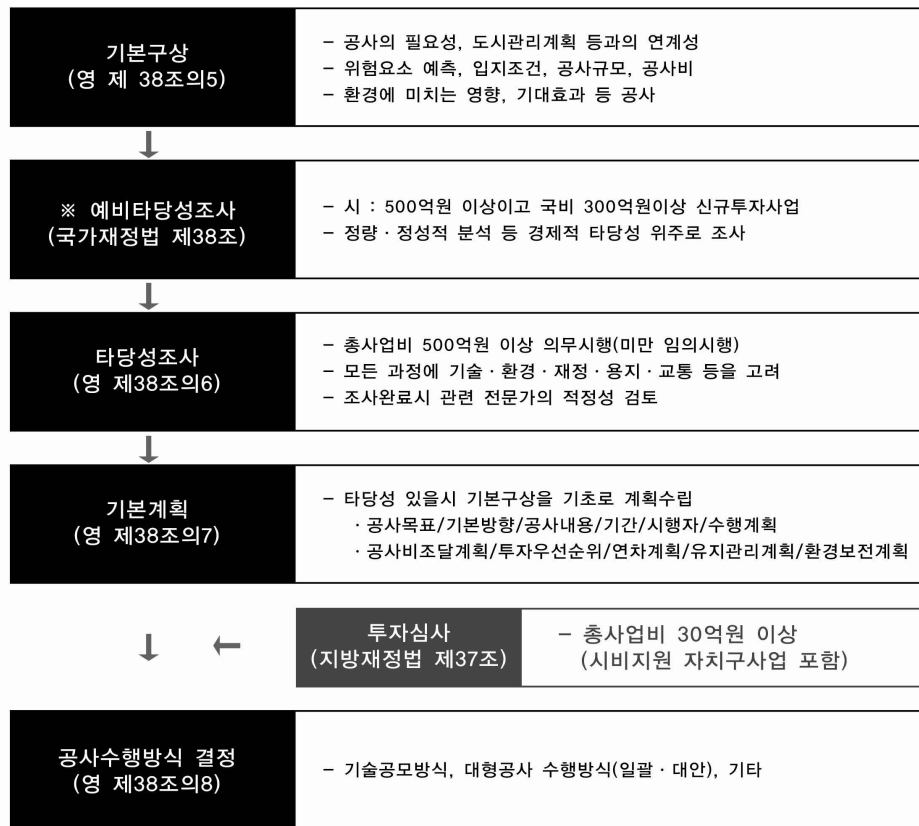
### □ 계획단계

사업 추진의 첫 번째 단계인 계획단계는 『건설기술관리법 시행령』 제38조와 『국가재정법 시행령』 제13조에서 구체적인 절차에 대한 근거를 찾아 수 있다. 기본구상, 예비타당성 조사, 타당성 조사, 기본계획, 공사수행방식 결정의 순서로 진행되며 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 기본구상은 공사의 필요성, 도시관리계획 등과의 연계성, 위험요소 예측, 입지조건, 공사규모, 공사비에 대한 고려와 환경에 미치는 영향, 기대효과 등 공사내용의 기본적인 개요를 마련한다. 둘째, 예비타당성 조사는 총사업비 500억원 이상 건설사업이나 300억원 이상 국가 재정지원 사업 등에 대해서는 기본구상 이후 예비타당성 조사를 실시하여 대규모 사업에 대한 예산편성과 재정운영의 효율성을 제고하고 사전적 타당성 검증·평가를 받게 된다. 셋째, 타당성 조사는 본격적인 사업착수를 위한 조사로서 기술성 분석에 중점을 두며, 실제 사업착수를 위한 구체적인 기본구상을 제시하는 업무이다. 총공사비 500억원 이상인 사업은 의무대상이고 500억원 미만으로 예상되는 사업의 경우 임의적으로 시행하게 된다. 넷째, 기본계획은 타당성 조사실시 결과 사업추진에 필요성이 인정되면 기본구상을 토대로 기본계획을 수립한다. 이때, 지자체 공공건축 사업일 경우 기본계획 이후 『지방재정법』 제37조<sup>20)</sup>에 의하여 총사업비 30억원 이상의 사업에 대한 투자심

20) 『지방재정법』 제37조(재정투·융자사업에 대한 심사) 지방자치단체의 장은 재정투·융자사업에 관한 예산을 편성하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 사업의 필요성 및 사업계획의 타당성 등에 대한 심사를 하여야 한다.

사 과정이 추가된다. 수립내용으로는 공사목표, 기본방향, 공사내용, 기간, 시행자, 수행 계획, 공사비조달계획, 투자우선순위, 연차계획, 유지관리계획, 환경보전계획이 있다. 다섯째, 공사수행방식 결정은 기술공모, 대형공사(일괄·대안), 기타수행방식 등으로 나누어 지며, 공사의 규모와 성격을 고려하여 각 사업의 특성에 맞게 공사수행방식이 결정된다.



[그림 3-2] 건설공사 계획단계  
출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

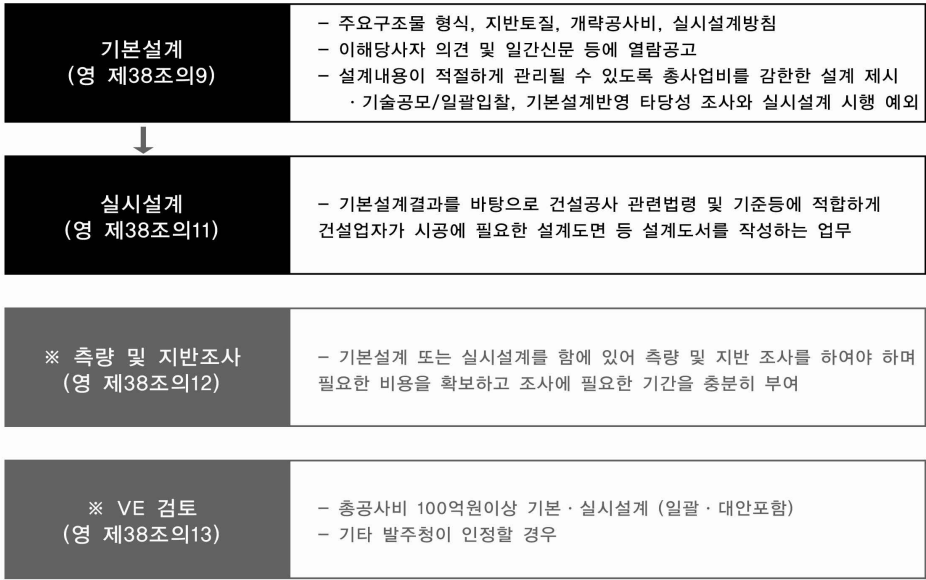
## □ 설계단계

설계단계는 크게 기본설계와 실시설계로 구분된다. 먼저 기본설계에서 주요구조물 형식, 지반토질, 개략공사비, 실시설계방침 등을 정한다. 이때 설계내용이 적절히 관리될 수 있도록 예타 및 타당성조사에서 정한 총사업비를 감안하여 수행하고 이해 당사자의 의견



청취를 통해 민원을 최소화 한다. 예외적으로 기술공모, 일괄입찰방식의 경우 기본설계 업무가 생략되고 타당성 조사, 실시설계 업무에 포함되기도 한다. 이후 실시설계에서 기본설계결과를 바탕으로 건설공사 관련법령 및 기준 등에 적합하게 건설업자가 시공에 필요한 설계도면 등 설계도서를 작성하게 된다.

발주기관은 설계 업무를 수행함에 있어 『건설기술관리법』 시행령 제38조의 12에 의한 측량 및 지반 조사를 실시해야 하며 이에 필요한 비용과 기간을 충분히 고려해야 한다. 총공사비 100억원 이상인 사업(일괄·대안 포함)인 경우, 설계단계에서 VE(경제성)를 검토하는데, 이 업무는 발주청이 직접 또는 설계감리자를 통해 수행하게 된다.



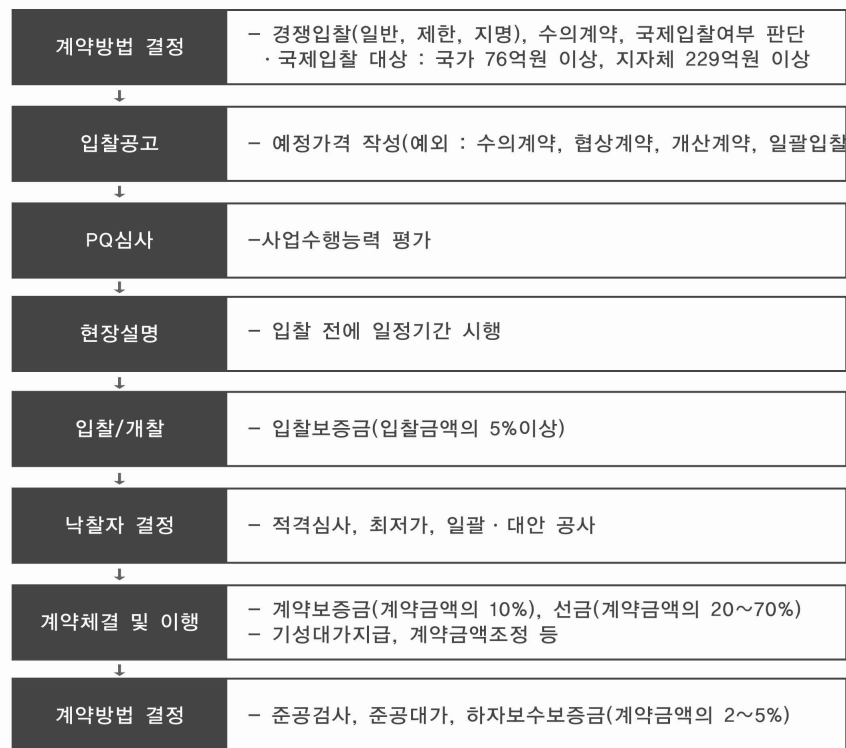
[그림 3-3] 건설공사 설계단계  
출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

### □ 시공단계

시공단계는 일반적으로 공사 수행에 적합한 사업자를 선정하는 계약업무와 공사 과정에서 감독·관리를 하는 공사시행업무로 구분할 수 있다.

계약업무는 현행 건축 행정 프로세스를 따라 계약방법 결정, 입찰공고, PQ심사, 현

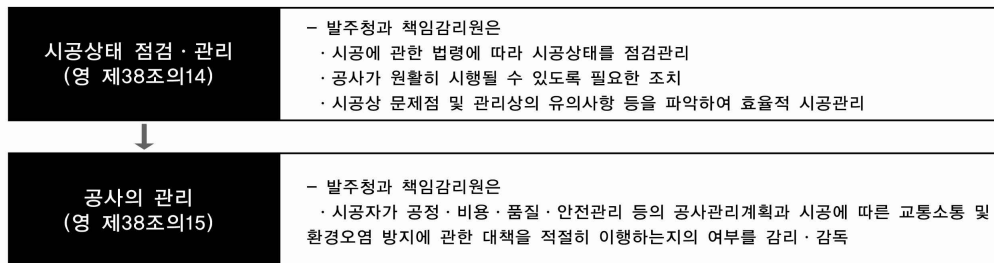
장설명, 입찰/개찰, 낙찰자 결정, 계약체결 및 이행, 이행완료 순서로 진행된다. 먼저 경쟁입찰(일반, 제한, 지명), 수의계약 등 여러 계약방법 가운데 사업 특성에 맞는 방법을 결정한다. 이때 국제입찰 여부에 대한 결정도 포함되는데, 현재 국제입찰 대상은 국가 76억원, 지자체 229억원이다. 이후 예정가격을 작성하여 입찰공고를 하게 되는데 계약방법이 수의계약, 협상계약, 개산계약, 일괄입찰의 경우 예정가격은 산출하지 않는다. 입찰공고 후 PQ심사를 통해 입찰 희망업체의 사업수행능력을 평가하고 입찰 전 일정기간 현장설명을 하게 된다. 그리고 입찰 및 개찰 과정을 통해 낙찰자가 결정되며 공사계약이 체결된다. 공사계약 시 계약금액의 10%인 계약보증금과 계약금액의 20~70%인 선금이 필요하며 기성대가지급, 계약금액 조정이 수반된다. 마지막으로 계약의 이행과 함께 건설공사 시공단계의 계약업무가 완료된다.



[그림 3-4] 건설공사 시공단계(공사계약)

출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

다음으로 공사시행업무는 시공상태 점검·관리와 공사관리로 구분할 수 있다. 시공상태 점검·관리는 발주청 및 책임감리원에 의해 시공 상태를 점검·관리하고 공사가 원활히 시행될 수 있도록 필요한 조치를 하며 시공상 문제점 및 관리상의 유의사항 등을 파악하는 업무를 수행하고, 공사관리는 시공자가 공정·비용·품질·안전관리 등의 공사관리계획과 시공에 따른 교통소통 및 환경오염 방지에 관한 대책을 적절히 이행하는지의 여부를 감리·감독한다.



[그림 3-5] 건설공사 시공단계  
출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

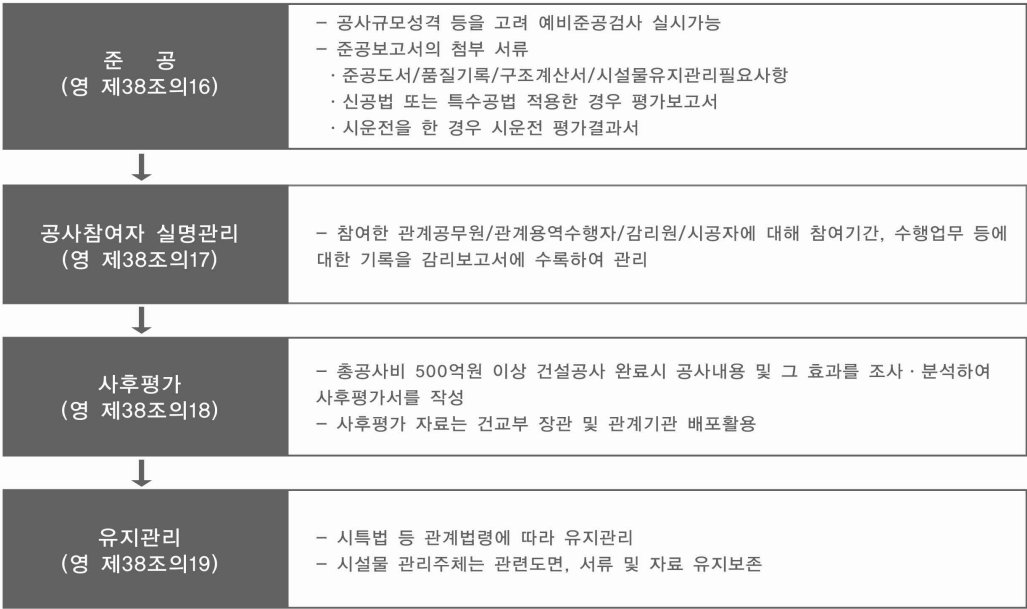
#### □ 유지관리단계

건설공사의 마지막 단계인 유지관리단계는 준공, 공사참여자 실명관리, 사후평가, 유지관리 순서로 진행된다.

준공단계에서 공사규모, 성격 등을 고려하여 예비준공검사 실시가 가능해지는데, 이 단계에서 준공보고서가 작성되며 이외에 준공도서, 품질기록, 구조계산서, 시설물의 유지·관리에 필요한 사항, 신공법 또는 특수공법 평가보고서, 시운전 평가결과서가 첨부된다. 공사참여자 실명관리는 건설공사의 각 시행과정에 참여한 관계공무원, 용역기관의 담당자의 참여기간·수행업무와 감리원 및 시공자(원도급자 및 하도급자의 현장책임자 이상)의 공사참여기간·수행업무를 기록·관리하는 것으로, 책임감리원은 기록 내용을 최종감리보고서에 수록한다. 다음으로 사후평가는 향후 유사한 공사의 효율적 수행을 위한 자료 구축을 위해 총공사비가 500억원 이상인 건설공사를 대상으로 공사내용 및 그 효과를 조사·분석하여 사후평가서를 작성하도록 되어있다.

마지막으로 유지·관리는 『시설물의 안전관리에 관한 특별법』 등 관계법령에 따라 시

설물을 안전하고 효율적으로 유지·관리하는 단계이다. 이 단계에서 시설물의 관리주체는 당해 건설공사에 관한 준공도서, 품질기록, 구조계산서, 시공상 특기사항에 관한 보고서, 사후평가서를 유지·보존하게 된다.



[그림 3-6] 건설공사 유지·관리단계  
출처: 서울시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」

## (2) 건설공사 조성단계별 관련 법규 및 지침

건설공사의 조성단계를 기획, 설계, 공사, 계약, 사후평가 및 유지관리 5단계로 구분하여 각 단계별 관련 법규 및 지침을 살펴보면, 기획단계에서 12가지, 설계단계 43가지, 공사단계 26가지, 계약단계 17가지, 사후평가 및 유지관리 5가지로 공사의 기획부터 사후평가 및 유지관리까지 총 103가지 다양한 관련 법규 및 지침이 관계되어 있다. 따라서 조성공사 담당자들은 조성과정에서 [표3-2]의 사항들 대부분을 검토해야 한다.

[표 3-2] 건설공사 조성 단계별 관련 법규 및 지침

<b>기획단계</b>	건설기술관리법, 건설산업기본법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 군사기지 및 군사시설 보호법, 기술개발촉진법, 농지법, 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙, 문화예술진흥법, 문화재보호법, 산지관리법, 수도권정비계획법, 총사업비관리지침
<b>설계단계</b>	건축법, 경관법, 건축사법, 공중화장실 등에 관한 법률, 다중이용시설 등의 실내공기질관리법, 사도법, 소방시설공사업법, 수도법, 승강기시설 안전관리법, 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법, 에너지이용 합리화법, 위험물안전관리법, 장애인·노인·임산부등의편의증진보장에 관한 법률, 전기공사업법, 전기사업법, 전기용품안전관리법, 전기통신기본법, 전기통신사업법, 전기통신설비의 기술기준에 관한 규칙, 정보통신공사업법, 주차장법, 지하수법, 하수도법, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙, 예산편성지침 및 기금운영계획안 작성지침, 공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 건축설계경기운영지침, 한국건축설계경기기준, 공공건축설계자 선정 및 사업수행능력평가기준, 입찰참가자격사전심사요령, 일괄입찰 등에 의한 낙찰자 결정기준, 건설기술개발 및 관리 등에 관한 운영규정, 설계감리업무수행지침, 설계감리대가기준, 설계감리등 용역 손해배상보험 또는 공제업무 요령, 기본설계에 관한 세부시행기준, 설계의 경제성등 검토에 관한 시행지침, 교통영향평가지침, 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침, 지능형건축물인증제도 세부 시행지침, 생애주기비용 분석 및 평가요령
<b>공사단계</b>	건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 근로기준법, 산업안전보건법, 산업표준화법, 소음·진동규제법, 폐기물관리법, 책임감리업무수행지침서, 건설공사 감리대가기준, 감리전문회사 사업수행능력 세부평가기준, 시공감리업무 수행지침서, 검측감리업무 수행지침서, 전면책임감리용역평가 시행지침, 건설공사감리보고서 작성지침, 건설공사 안전점검지침, 건설공사안전점검종합보고서 작성 및 관리지침, 건설공사 안전점검 대가 산정기준, 건설공사 발주자의 현장점검, 조치요령, 안전점검 및 정밀안전진단 대가기준, 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침, 청렴도 향상을 위한 건설현장 등 점검자 행동요령, 공사현장 단속, 검실명제 세부시행지침, 건설공사 감독자 업무지침, 레미콘, 아스콘 품질관리지침, 건설공사감독자 업무지침
<b>계약단계</b>	국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 국가재정법, 국고금관리법, 조달사업에 관한 법률, 특정물품등의 조달에 관한 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 물품관리법, 하도급거래 공정화에 관한 법률, 회계관계직원등의책임에관한법률, 정부입찰·계약 집행기준, 수입 및 지출 등에 관한 회계예규, 예정가격 작성기준, 입찰참가자격심사요령, 적격심사기준, 협상에 의한 계약체결 기준, 공동계약 운용요령, 계약의 일반조건 및 특수조건(공사·용역·물품), 최저가낙찰제의 입찰금액 적정성 심사기준
<b>사후평가 및 유지관리</b>	소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률, 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 건설공사 사후평가 시행지침, 부실벌점제도 운영요령

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.114.

### (3) 건설공사 사업수행방식의 종류와 특성

발주청(수요기관)은 당해 건설공사의 기본계획을 수립·고시한 후 『건설기술관리법』 시행령 38조의 8에 의해 해당 공사의 규모와 성격을 고려하여 기술공모방식, 일괄입찰방식, 대안입찰방식, 설계공모·기술제안입찰방식, 기술제안입찰방식, 기타방식 중에서 사업수행방식을 결정한다.

일반적으로 발주청이 사업특성이나 일정 등을 고려하여 사업수행방식을 결정하는데, 이때 해당 건설공사가 대형공사(300억 이상) 및 특정공사(300억 미만의 일괄·대안입찰)의 경우 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제80조에 의해 입찰의 방법에 관하여 중앙건설기술심의위원회의 심의를 받게 된다.



[그림 3-7] 사업수행방식 선정 절차

출처: 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.17.

사업수행방식별로 특징을 보면, 먼저 기술공모방식은 상징성·기념성·예술성 등 창의성과 새로운 기술 또는 특수한 기술이 필요하다고 인정하는 건설공사(건축공사 제외)를 대상으로 한다. 일괄·입찰방식에는 정부 및 지자체가 제시하는 공사일괄입찰기본계획·지침에 따라 입찰시에 공사에 필요한 도면 및 서류를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 설계·시공 일괄입찰이 있고, 대안입찰방식은 원안입찰과 함께 따로 입찰자의 의사에 따라 대안이 허용된 공사의 입찰이 있다. 설계공모·기술제안입찰방식과 기술제안입찰방식은 현상설계 또는 발주청의 실시설계서 및 입찰안내서에 따라 기술제안서를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 입찰로 혁신·행정도시 건설사업에 한해 적용되는 방식이다. 마지막으로 기타방식은 위 방식들 외에 일반경쟁, 지명경쟁, 수의계약 등을 말한다.

건설공사의 사업수행입찰방식에 있어서 건축이 주공종인 공공건축물 조성사업 추진시에 적합한 설계·시공 분리, 설계·시공 일괄, 기술제안, 설계공모·기술제안 4가지의 입찰방식별 내용과 특징, 추진절차를 살펴보면 다음과 같다.

[표 3-3] 입찰방식별 특징

구 분		설계·시공 분리	설계·시공 일괄	기 술 제 안	설계공모·기술제안
정 의		발주처의 확정된 설계(안)을 바탕으로 별도의 과정을 통하여 시공사를 선정하는 방식 ※ 설계공모 후 금액 중심의 시공사 선정	발주처가 제시한 입찰 안내서를 중심으로 설계 및 시공사를 동시에 선정하는 방식 ※ Turn-key 방식	발주처의 확정된 설계(안)을 바탕으로 개선하여 제출된 기술제안서를 평가하여 시공사를 선정하는 방식 ※ 설계공모 후 기술 중심의 시공사 선정	발주처의 확정된 기본설계를 바탕으로 개선하여 제출된 기술제안서를 평가 후 실시설계자 및 시공사를 동시에 선정하는 방식
특 징	장 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물의 상징성· 예술성 확보 가능</li> <li>· 설계의 다양성 보장, 다양한 아이디어 획득 가능</li> <li>· 설계 및 시공사의 참여기회 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 책임 일원화 및 공사비의 확정</li> <li>· 공사기간 단축</li> <li>· 시공에 적합한 최적의 설계도모</li> <li>· 신기술·공법 적용 용이</li> <li>· 대규모 시공사만 참여 가능함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현상설계 장점인 창의성과 더불어 공사품질 확보 가능</li> <li>· 시공사의 축적된 경험과 발주처의 요구사항 적용 가능</li> <li>· 대규모 시공사만 참여 가능함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설계와 시공의 일관된 추진 가능</li> <li>· 사업관리 및 기술적 난이도 높은 공사에 적합함</li> <li>· 시공과정에서의 설계 변경 최소화 가능</li> </ul>
	단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설계 및 시공자간의 모호한 하자에 대한 책임한계</li> <li>· 설계변경 요소 많아 공사비 및 기간 증가 가능성 존재</li> <li>· 소규모의 시공사 참여로 공사관리에 어려움 가능 내재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설계의 다양성 저하</li> <li>· 설계자가 아닌 시공자의 의도에 따라 사업추진</li> <li>· 총액계약의 경우 업체이윤 극대화를 위해 전체 사업의 질이 다소 저하 우려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 착공까지의 과정이 장기간 소요되고 절차 등이 복잡함</li> <li>· 설계변경 제한으로 초기 설계안 개선시 발주처에 부담됨</li> <li>· 향후 하자에 대한 책임소재 불명확</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본설계권만을 부여함에 따라 설계참여자 저조</li> <li>· 시공전까지의 추진 과정이 가장 복잡하고 난이하여 발주처에서 다수의 역량 있는추진인력 필요</li> </ul>
추진 사례		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정부대전청사</li> <li>· 전라남도신청사</li> <li>· 천안시청사 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정부제주합동청사</li> <li>· 정부광주합동청사</li> <li>· 서울 및 성남시청사 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 행정도시 정부청사 1단계 1구역 공사 (국내 최초 시행)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 추진사례 없음</li> </ul>

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2009), 「정부청사 건립 실무편람」, p.19.

절차		설계·시공분리	설계·시공일괄	기술제안	설계공모·기술제안
설 계 입 찰	입찰방식 결정	중앙건설기술 심의위원회 (국토해양부)	중앙건설기술 심의위원회 (국토해양부)	중앙건설기술 심의위원회 (국토해양부)	중앙건설기술 심의위원회 (국토해양부)
	공모 (제출서류)	설계공모 (디자인)	설계+시공 (디자인+사업비)	설계공모 (디자인)	설계공모 (디자인)
	심의, 선정(조달청, 발주처)	〈설계자 선정〉 · 발주처 자체 평가위원회 · 전문기관 ※ 건기법 시행령 제38조	〈설계자 선정〉 · 설계자문위원회 ※ 건기법 시행령 제21조	〈설계자 선정〉 · 발주처 자체 평가위원회 · 전문기관 ※ 건기법 시행령 제38조	〈설계자 선정〉 · 발주처 자체 평가위원회 · 전문기관 ※ 건기법 시행령 제38조
	기본설계	설계 시행 (설계자)	설계 시행 (시공사)	설계 시행 (설계자)	기본설계 시행 (설계자)
	실시설계				(해당없음)
시 공 인 찰	공고 (제출서류)	최저가낙찰제 (사업비)	(해당없음)	기술제안 (기술+사업비)	기술제안 (기술+사업비)
	심의, 선정	〈시공사 선정〉 · 입찰금액적정성 심사위 원회(조달청) ※ 국가계약법 시행령 제42조		〈시공사 선정〉 · 설계자문위원회 ※ 건기법 시행령 제21조	〈시공사 선정〉 · 설계자문위원회 ※ 건기법 시행령 제21조
	실시설계	(해당없음)		(해당없음)	설계 시행 (설계자)
	착공	공사착공 (시공사)		공사착공 (시공사)	

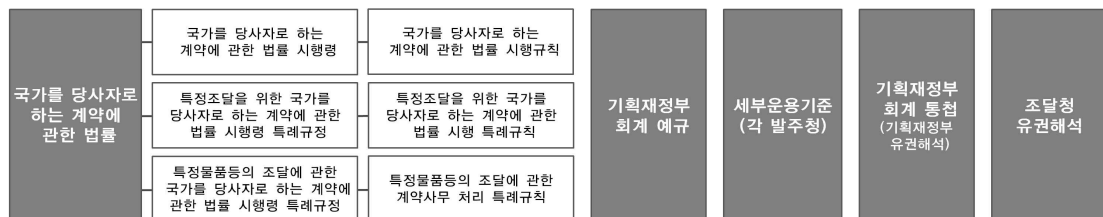
[그림 3-8] 입찰방식별 추진절차

출처: 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.18.

※ 설계입찰 이전 설계·시공 분리입찰을 한 경우에는 시공사 선정 시 최저가낙찰제와기술제안입찰 중 선택 가능함

#### (4) 건설공사 계약방법의 결정

발주청은 당해 건설공사의 기본구상, 기본계획 등을 작성하고 계획단계의 마지막 부분에서 계약방법을 검토하게 된다. 해당 공사의 공법, 용도, 규모, 시공에 필요한 등록요건, 수요기관의 요구사항, 관계규정 등을 검토하여 적정계약 방법을 결정하게 되는데, 관계 법규만 보더라도 5가지의 각 법령 및 예규와 발주청별 세부운용기준을 검토하는 과정을 거치게 된다.



[그림 3-9] 계약방법과 관련 법률

출처: 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.45.



건설공사의 계약방법은 공사규모와 금액에 따라 일반경쟁, 제한경쟁, 지명경쟁, 수의계약으로 구분되고, 제한경쟁은 다시 실적제한, 지역제한, 등급제한, 시공능력평가액제한으로 세분된다.

일반경쟁은 기본자격을 갖춘 모든 입찰참가자를 허용하는 것으로 모든 공사에 적용 가능하며 특별한 제한사항은 없다. 다만, 정부기관의 경우 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 제7조에 의해 일반경쟁을 원칙으로 한다.

제한경쟁은 다음의 4가지로 구분된다. 첫째, 경험·기술이 부족한 업체를 배제하여 부실을 방지하는 실적제한으로 30억원 이상 특수기술 공사를 대상으로 한다. 이러한 실적제한은 해당 시공실적과 기술보유자를 입찰에 참가시키는 것으로 입찰에 참가하기 위해서는 당해공사 1배 이내의 실적을 갖추어야 한다. 둘째, 지방업체의 보호와 육성, 지역경제 활성화를 위해 공사지역에 주 사업장 소재지를 두고 있는 업체만 입찰에 참가시키는 지역제한이 있으며 50억원 미만을 대상으로 한다. 셋째, 중소기업체 수주기회 확보 및 균형발전을 도모하기 위해서 당해공사에 해당하는 등급업체만 입찰 허용하는 등급제한이 있다. 시공능력평가액으로 업체의 등급이 구별되며 50억원 이상 건축, 토목공사를 대상으로 한다. 넷째, 시공능력이 부족한 업체를 배제하여 부실을 방지하고 품질을 향상시킬 목적으로 당해공사 추정가격 2배 이내의 실적을 갖추고 있는 업체만 입찰 허용하는 시공능력평가액제한이 있다.

지명경쟁은 경쟁계약과 수의계약의 절충방식으로 계약절차가 간소하다. 대상은 추정가격 3억원 이하(전문공사 제외) 또는 입찰대상자가 10인 이내로 해당 특수기술 등 실적을 목적으로 할 때이며 입찰에 참가하기 위해서는 당해공사 2배 이내의 실적을 갖추어야 한다.

수의계약은 천재지변, 긴급공사, 비상재해 등 경쟁에 붙일 여유가 없을 경우와 국가 기밀, 특정기술·품질·효율 등으로 경쟁을 할 수 없는 경우 특정자를 선정하는 계약으로 추정가격 2억원 이하(전문공사 1억원)를 대상으로 한다. 이러한 다양한 계약방법의 종류와 특성을 정리하면 다음 [표 3-4]와 같다.

[표 3-4] 계약방법의 종류와 특성

구분	일반경쟁	제 한 경 쟁				지명경쟁	수의계약
		등급별 제한	실적 제한	시공능력 평가액	지역 제한		
적용 대상	• 일반경쟁 원칙	• 추정가 50억원 이상 (6등급으로 구분) • 성질·규모별 등급 제한	• 추정가 30억원 이상 (전문공사 3억) • 특수기술 공사 (전철 변전실 등)	• 추정가 30억원 이상 (전문공사 3억) • 품질확보 목적상 필요한 경우	• 추정가격 50억원 미만 (전문공사 3억)	• 추정가격3억원 이하(전문1억원) • 특수기술등 실적 10인 이내 경우 • 수의계약 대상	• 추정가격 2억원 이하 (전문1억원)
제한 사항	—	• 시공능력평가 액 순위	• 시공실적 • 기술보유	• 시공능력 평가액	• 주 사업장 소재지	• 신용과 실적 및 경영상태	• 천재지변, 긴급 행사, 비상재해 등
제한 기준 (조달청 기준)	• 기본적인자격 : 사업자등록 등	• 해당등급업체 (6등급 편성)	• 규모·금액 당해 공사 1배 이내 (1/3원칙)	• 당해 추정가격 2배 이내 (당해공사 70%)	• 해당지역의 업체	• 추정가격 2배 이내	—
법적 근거	• 국가계약법 <sup>주)</sup> 제7조 • 국가계약법 시행령제12조	• 국가계약법 시행령 제22조 • 조달청 등급별 유자격자명부 등록 및 운용 기준	• 국가계약법 시행 제21조 제1,2항 • 시행규칙 24조1항 • 조달청시설 공사 실적에 의한 경쟁 입찰기준	• 국가계약법 시행령 제 21조1항 • 동법 규칙 제25조 2항2호	• 국가계약법 시행령 제21조1항6호 • 동법규칙 제24조2항	• 국가계약법 시행령 제23,24조 • 동법규칙 제27조(지명기준)	• 국가계약법 시행령26조
특징	• 시장경쟁 원리적합 • 불필요한 과다경쟁	• 중소기업 수주 기회 확보 • 균형발전 도모	• 경험·기술부 업체 배제로 부실공사 방지	• 시공능력 부족업체 배제로 부실방지 • 객관성 확보	• 지방업체 보호육성 • 지방경제 활성화	• 경쟁계약과 수의 계약 절충방식 ※ 사실상 미적용	• 특정자 선정 계약 • 대상 엄격히 구분
비고		• 해당 등급별 업체 입찰허용	• 조달청 제한 : 종합 병원 등 14개 종목	• 대한건설협회 시공능력 평가액 고시('08.7.31)		• 절차가 간소화 • 특정인특혜, 담합 • 투명성 취약	• 특정인 특혜 민원

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」, p.46.

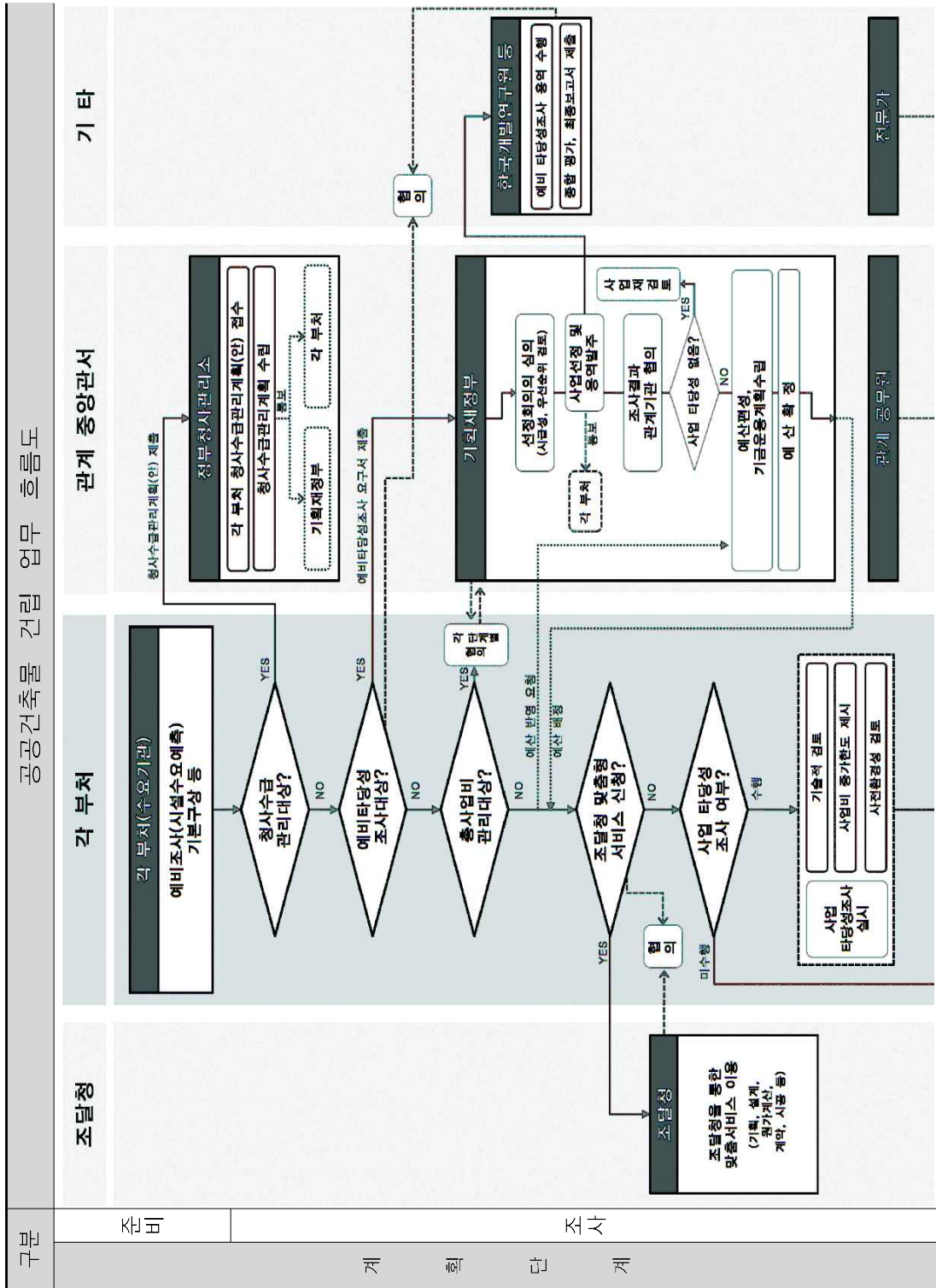
주) 위 표에서 「국가계약법」은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 약칭함

## 2. 공공건축물 조성 업무체계

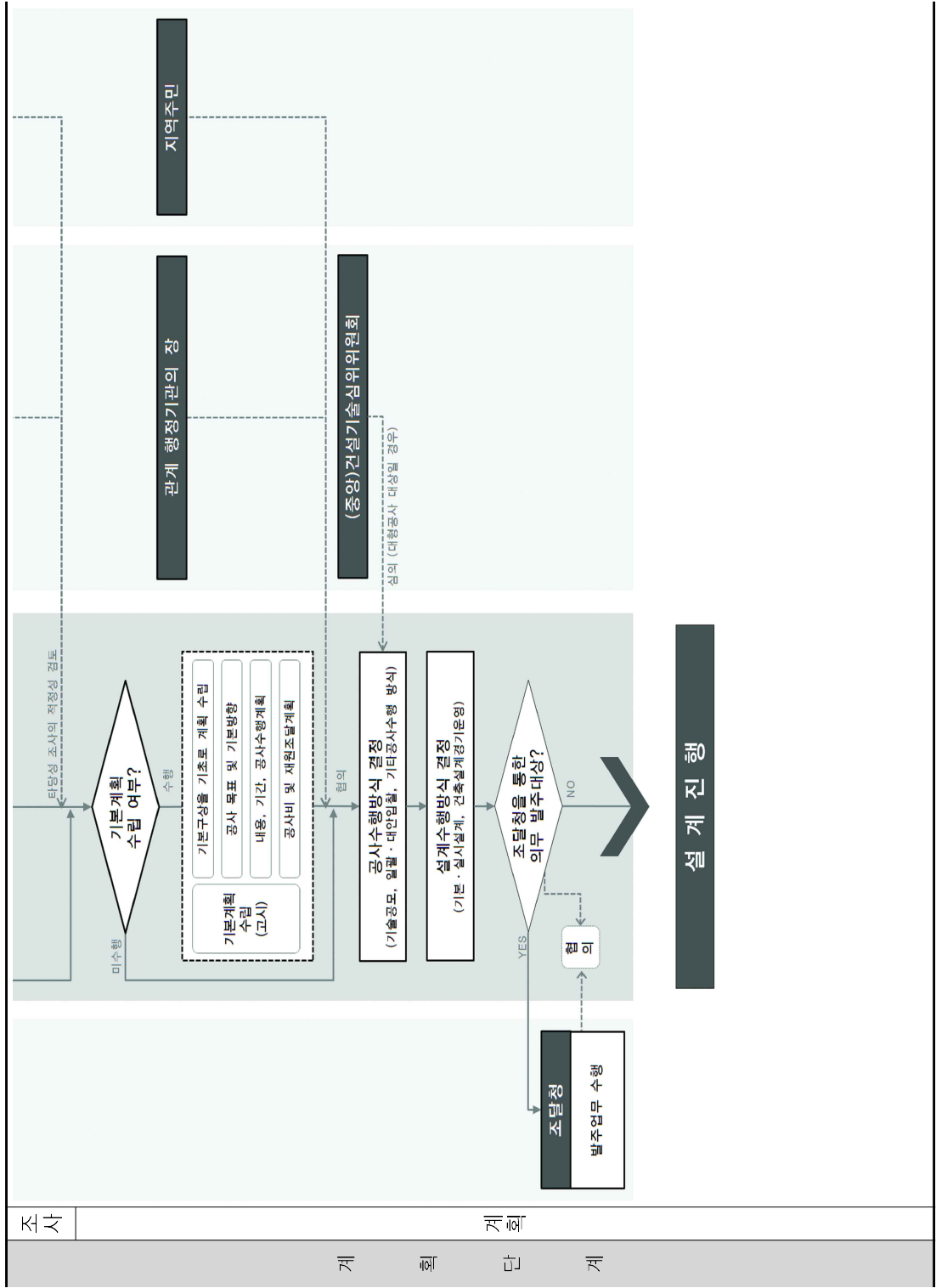
공공건축물 조성 공사는 건설공사의 시행과정에 따라 크게 계획, 설계, 시공, 유지·관리단계로 구분할 수 있는데, 이러한 사업을 추진하기 위해서는 기획부터 설계, 원가계산, 계약, 시공 등 여러 단계의 복잡한 업무와 과정을 거쳐야 한다. 따라서 발주기관은 계획단계부터 수많은 관련법령 준수와 복잡한 건축행정 절차의 이행, 각종 용역 관리를 수행하게 되고 다양한 주체들과 협의를 통해 사업을 진행하게 된다.

중앙행정기관이 발주하는 공공건축물의 계획단계를 상세하게 보면, 계획단계 내에서 다시 준비과정, 조사과정, 계획과정으로 나눌 수 있으며, 주요 업무 주체별로 발주기관, 조달청, 관계 중앙관서, 기타(KDI, 전문기술자 등)의 4가지 주체로 구분할 수 있다.

조달청은 수요기관의 요청시 공사단계별 각 업무 또는 전체 업무를 위임·위탁하여 수행하고, 정부청사관리소에서는 공공건축물 중 청사시설물에 대한 수급·관리 업무를 담당한다. 해당사업의 예산배정은 기획재정부에서 다루며, KDI, 관계전문가, 지역주민 등이 사업 추진 과정에 참여하게 된다. 공공건축물 조성 관련 사업의 추진 주체인 발주기관을 중심으로 크게 조달청과 정부청사관리소, 기획재정부에서 공공건축물 관련 업무를 맡고 있는데, 그 업무 흐름과 관련 주체의 관계는 [그림 3-10]과 같다.



[그림 3-10] 계획단계의 각 주체별 업무 흐름



[표 3-5] 계획단계 주요내용 및 관련법규

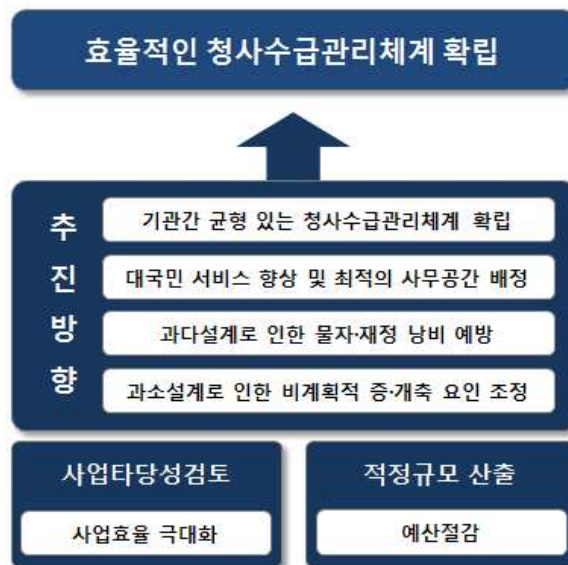
구분	주체	주요내용	근거법령
계 획 단 계	준비	<b>기본구상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>국토의계획및이용에관한법률, 건축법, 지자체조례 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>대상부지가 상위법령에 부합하는지 검토</li> <li>대상부지가 도시관리계획(도시계획시설유무) 조사</li> </ul> </li> <li>유사사례 검토</li> </ul>	<b>「건설기술관리법」 시행령 제38조의5(기본구상)</b> <p>①발주청은 건설공사를 시행하고자 하는 경우에는 다음 각호의 사항을 검토하여 공사내용에 관한 기본적인 개요(이하 "기본구상"이라 한다)를 마련하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>공사의 필요성,</li> <li>도시관리계획 등 다른 법령에 의한 계획과의 연계성</li> <li>공사의 시행에 따른 위험요소의 예측</li> <li>공사예정지의 입지조건 (이하 생략)</li> </ol>
	정부청사관리소	<b>청사의 수급 관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>적용대상 : 중앙행정기관 및 국무총리 소속기관이 사용하는 건물 및 대지</li> <li>청사수급관리계획(안) : 매년 2월 말까지 다음 연도에 청사를 취득하고자 하는 기관은 행정안전부(정부청사관리소)에 제출</li> </ul>	<b>「정부청사관리규정」 제2조의2(적용범위)</b> <p>이 영은 다음 각 호의 행정기관 또는 그 소속기관이 사용하거나 사용하기로 결정한 청사에 적용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「정부조직법」에 따른 중앙행정기관</li> <li>삭제 &lt;2008.2.29&gt;</li> <li>국무총리 소속기관</li> </ol> <b>「정부청사관리규정」 제3조(수급 및 관리)</b> <p>①청사의 수급 및 관리는 행정안전부장관이 조정·총괄한다. (이하 생략)</p>
	KDI 위탁시행	<b>예비 타당성 조사</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>조사대상 : 총사업비 500억 이상(국가 재정지원 규모 300억 이상)인 건설사업(청사 제외)</li> <li>조사수행 : 기획재정부장관의 요청에 의해 한국개발연구원(KDI) 공공투자관리센터 중심으로 학계, 타연구기관, 민간엔지니어링 회사 등이 공동 수행</li> </ul>	<b>「예비타당성조사 운용지침」 제11조(면제사업)</b> <p>①국가재정법 시행령 제3조 제2항에 따라 다음 각호에 해당하는 사업은 예비타당성조사 대상에서 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>공공청사, 교정시설, 초·중·고 교육시설의 신·증축사업</li> <li>문화재복원사업 (이하 생략)</li> </ol>
	발주기관·기획재정부	<b>총사업비 관리</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>관리대상 : 총사업비 100억 이상 건축사업(토목 500억원)</li> <li>조사내용 : 건물에 대한 모든 과정을 대상으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통등 필요한 요소를 고려하여 조사 및 검토</li> </ul>	<b>「총사업비관리 지침」 제3조(총사업비 관리대상 사업)</b> <p>① 이 지침의 적용을 받는 총사업비 관리대상 사업(이하 '관리대상 사업'이라 한다)은 국가 직접 시행사업, 국가위탁사업, 국가의 예산 또는 기금의 보조·지원을 받는 지자체 및 공공기관(공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 따른 공기업, 준정부기관, 기타 공공기관), 민간기관의 사업 중 사업기간이 2년 이상으로서, 총사업비가 300억원 이상인 토목사업과 총사업비가 100억원 이상인 건축사업(전기·기계·설비 등 부대공사비도 포함한다)으로 한다.(이하 생략)</p>
	발주기관	<b>사업 타당성 조사</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>조사대상 : 총사업비 500억 이상</li> <li>주요내용 : 사업추진 단계별 관리, 공종별·단위사업별 관리, 사업기간 관리 등</li> </ul>	<b>「건설기술관리법」 시행령 제38조의6(타당성조사)</b> <p>①발주청은 시행하고자 하는 건설공사에 대하여 타당성조사를 실시하여야 한다. 다만, 총공사비가 500억원 미만으로 예상되는 건설공사로서 발주청이 당해 건설공사의 특성상 타당성조사를 실시할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

계 획	발 주 기 관	<p><b>기본계획 수립</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>사업 타당성조사를 실시한 결과 그 필요성이 인정되는 건설공사에 대하여 기본계획을 수립</li></ul> <p><b>설계 및 공사수행방식 결정</b></p> <table><tr><th>발주방식</th><th>계약방법</th><th>낙찰방법</th></tr><tr><td>· 대형공사 · 설계공모 · 기타공사</td><td>· 일반경쟁 · 제한경쟁 · 지명경쟁 · 수의계약</td><td>· PQ · 최저가낙찰 · 적격심사</td></tr></table>	발주방식	계약방법	낙찰방법	· 대형공사 · 설계공모 · 기타공사	· 일반경쟁 · 제한경쟁 · 지명경쟁 · 수의계약	· PQ · 최저가낙찰 · 적격심사	<p><b>「건설기술관리법」 시행령 제38조의7(건설공사기본계획)</b></p> <p>①발주청은 제38조의6의 규정에 의한 타당성조사를 실시한 결과, 그 필요성이 인정되는 건설공사에 대하여는 기본구상을 기초로 하여 다음 각 호의 사항을 포함한 기본계획을 수립하여야 한다.</p> <p>1. 공사의 목표 및 기본방향 2. 공사내용·공사기간·시행자 및 공사수행계획 3. 공사비 및 자원조달계획(이하 생략)</p> <p><b>「건설기술관리법」 시행령 제38조의8(공사수행방식결정) 및 제38조의9(기본설계) 적용</b></p>
	발주방식	계약방법	낙찰방법						
	· 대형공사 · 설계공모 · 기타공사	· 일반경쟁 · 제한경쟁 · 지명경쟁 · 수의계약	· PQ · 최저가낙찰 · 적격심사						
중 앙 건 설 기 술 심 의 위 원 회	<p><b>대형공사 입찰 심의</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>대상 : 총공사비 추정가격 300억 이상 신규복합공종 공사 또는, 총공사비 추정가격 300억 미만 신규복합공종 공사 중 대안입찰 또는 일괄입찰로 집행함이 유리하다고 인정하는 공사</li></ul> <p>※ 대형공사 등 입찰방법 심의 「별표 1」의 “심의대상시설”(심의대상시설에 공용청사 포함)은 일괄입찰 및 대안입찰공사에 한하여 적용</p>	<p><b>「국가계약법」 시행령 제80조(대형공사 입찰방법의 심의등)</b></p> <p>①각 중앙관서의 장은 대형공사 및 특정공사의 경우 입찰의 방법에 관하여 중앙건설기술심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.(이하 생략)</p> <p><b>「대형공사 등 입찰방법 심의기준」 제2조(적용범위)</b></p> <p>이 기준의 적용범위는 다음 각 호에서 정한 공사에 대하여 입찰방법을 심의하고자 할 때 적용한다.</p> <p>1. 총공사비 추정가격이 300억원 이상인 신규복합공종공사(이하“대형공사”라 한다) 2. 총공사비 추정가격이 300억원 미만인 신규복합공종공사 중 대안입찰 또는 일괄입찰로 집행함이 유리하다고 인정하는 공사(이하 “특정공사”라 한다) 3. 상징성·기념성·예술성이 필요하다고 인정되거나 난이도가 높은 기술이 필요한 시설물로서 기술제안입찰 또는 설계공모·기술제안입찰(이하 “기술제안입찰 등”이라 한다)로 집행하고자 하는 공사 (이하 생략)</p>							
발 주 기 관 ↓ 조 달 청	<p><b>시설공사 (의무)조달요청 범위</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>국가기관 : 추정가격 30억 이상</li><li>지자체 : PQ, 일괄, 대안입찰 대상공사</li></ul> <p>※ 천재·지변, 재해 및 사고의 긴급복구공사 등은 수요기관에서 직접공사계약 체결 가능</p>	<p><b>「조달사업법」 시행령 제15조(공사의계약절차 및 범위 등)</b></p> <p>①수요기관의 장은 그 소관에 속하는 공사중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사의 경우에는 그 공사계약의 체결을 조달청장에게 요청하여야 한다.</p> <p>1. 국 가 기 관 : 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 추정가격이 30억원(전기공사 및 정보통신공사의 경우에는 3억원)이상인 공사 2. 지방자치단체 : 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제14조에 따른 입찰참가자격 사전심사의 대상인 공사와 동시행령 제95조에 따른 대안입찰 및 일괄입찰의 대상인 공사 3. 제4조의 규정에 의한 기관 : 다른 법령에서 조달청장에게 계약체결을 요청하도록 정한 공사 (이하 생략)</p>							

## 1) 정부청사관리소의 청사수급 관련 업무체계

### (1) 청사수급관리의 목적과 범위

청사수급 및 관리는 기관간 균형 있는 청사수급관리체계 확립, 대국민 서비스 향상 및 최적의 사무공간 배정, 과다설계로 인한 물자·재정 낭비 예방, 과소설계로 인한 비계획적 증·개축 요인 조정이라는 4가지 추진방향을 가지고, 사업효율 극대화를 위한 사업 타당성 검토와 예산을 절감하기 위한 적정규모 산출을 통해 효율적인 청사수급관리체계 확립을 궁극적인 목적으로 한다.



[그림 3-11] 청사 수급 관리의 목표

출처: 행정안전부 정부청사관리소(2008), 「청사수급  
관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부청사 수급관리의 이해」

청사수급 대상기관은 크게 중앙행정기관, 특별행정기관, 부속기관, 합의제행정기관으로 분류된다. 특별지방 행정기관은 중앙행정기관의 지역적 업무를 처리하기 위하여 해당지역에 설치한 행정기관으로 세무서, 세관, 지방국토관리청 등이 있으며, 부속기관은 중앙행정기관에 부속하여 그 업무를 지원하는 기관으로 국가기록원, 병무민원상담소가 있다. 마지막으로 합의제 행정기관은 행정위원회를 말하는 것으로 보훈심사위원회, 노동위원회가 있다.



[표 3-6] 청사수급관리의 대상 범위

중앙행정기관	특별지방 행정기관	부속기관	합의제 행정기관
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정부조직법에 의한 15부 2처 18청</li> <li>· 국무총리 소속기관 1실 3위원회</li> <li>· 대통령 소속기관 방송통신위원회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중앙행정기관의 지역적 업무를 처리하기 위하여 해당지역에 설치한 행정기관</li> <li>· 세무서, 세관, 지방 국토관리청 등 해당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중앙행정기관에 부속하여 그 업무를 지원하는 기관</li> <li>· 국가기록원, 병무민원 상담소 등 해당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 행정위원회를 말함</li> <li>· 보존심사위원회, 노동위원회 등 해당</li> </ul>

※ 출처 : 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리소(2008), 청사수급 관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부 청사 수급관리의 이해」

1980년 8월 26일 제정된 『정부청사관리규정』은 중앙행정기관에 대한 구체적 기준 없이 여러 법령에서 조금씩 다르게 지정되어 그동안 그 범위가 모호했다. 따라서 청사 수급 운영상의 미비점이 드러나게 되어서 2007년 6월부터 부처의견 조회, 법제처 심사 및 차관·국무회의를 통과하여 2008년 8월 『정부조직법』에서 명시한 중앙행정기관과 국무총리소속기관, 개별법에 의한 방송통신위원회를 본 규정의 적용을 받는 대상기관으로 그 범위를 명확히 하였다. 청사 수급관리 대상이 되는 중앙행정기관의 범위와 구분은 [표 3-7]과 같다.

[표 3-7] 청사수급관리 대상이 되는 중앙행정기관의 범위와 구분

구분	정부조직법에 따른 중앙행정기관	국무총리 소속기관
15부	기획재정부, 교육과학기술부, 외교통상부, 통일부, 법무부, 국방부, 행정안전부, 문화체육관광부, 농림수산물식품부, 지식경제부, 보건복지가족부, 환경부, 노동부, 여성부, 국토해양부	
2처	법제처, 국가보훈처	
18청	국세청, 관세청, 조달청, 통계청, 검찰청, 병무청, 방위사업청, 경찰청, 소방방재청, 문화재청, 농촌진흥청, 산림청, 중소기업청, 특허청, 식품의약품안전청, 기상청, 해양경찰청, 행정중심복합도시건설청	
4위원회	방송통신위원회	공정거래위원회, 금융위원회, 국민권익위원회
1실		국무총리실

※ 출처 : 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리규정 해설」, p.4.

청사수급관리 제외 대상기관 및 시설은 입법기관, 지방자치단체, 정부출자기관·출연기관·투자기관 등의 국가공기업, 군부대, 초·중·고등·대학교 등으로 기관단위가 구분기준이 된다.<sup>21)</sup>

[표 3-8] 청사수급 및 관리 대상 제외시설

구분		해당소속기관
국방·군사시설	국방부, 방위사업청	
행형시설	검찰청, 경찰청, 해양경찰청	소년원, 교도소, 구치소, 보호관찰소, 외국인보호소
교육시설		교육원, 연수원, 학교, 인력개발원
의료시설		의료원, 국립병원, 진료소, 치료감호소
재외공관용 청사		대사관, 대표부, 총영사관
시험·연구시설		연구소, 개발원, 연구원, 연구센터, 기술원, 과학원, 시험장, 질병관리본부, 기술표준원, 관세분석소, 관세평가분류원, 수목원
관람집회·전시시설		전시관, 생물자원관, 과학관, 박물관, 미술관, 극장
시설 사용의 주목적이 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용 또는 주거용이 아닌 시설		현충원, 호국원, 묘지관리소, 국악원, 궁(릉)관리소, 도서관, 격리재배관리소, 우체국, 우편집중국, 물류센터, 산림항공관리소, 기상통신소, 기상대(실), 기상관측소, 항공안전본부, 철도공안사무소

※ 출처 : 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리규정 해설」, p.5.

## (2) 청사수급관리 과정 및 방법

### □ 청사수급관리계획 수립과정

정부청사관리소는 효율적인 정부 청사관리 체계를 운영하기 위해 매년 청사수급관리계획을 수립한다. 청사 수급관리계획의 업무과정은 크게 계획(안)의 제출, 계획의 수립, 계획의 통보 3가지로 구분될 수 있다.

21) 예를 들어 중앙공무원교육원에서 사무실을 증축하고자 하는 경우, 교육원은 수급관리 제외기관이므로 그 증축시설의 용도와 관계없이 청사 수급조정에서 제외됨. 또한 영산강유역환경청에서 실험동(별동)을 증축하고자 하는 경우, 유역환경청은 수급관리 대상기관임으로 증축하고자 하는 시설이 시험시설 일지라도 청사 수급조정이 필요함. (비록 청사 수급관리 제외기관의 청사라 하더라도 사무용과 주거용으로 사용되는 시설의 경우, 정부청사관리규정의 면적기준 준수).

먼저 계획(안)의 제출은 매년 2월 말일까지 행정안전부 정부청사관리소 기획과에 제출한다. 대상은 다음연도에 청사를 취득하고자 하는 기관으로, 중앙행정기관에서 각 소속 기관의 청사 취득 요청사항을 취합하여 제출하며 그 내용은 청사보유현황, 취득·임차·처분·배정계획 등을 담는다.

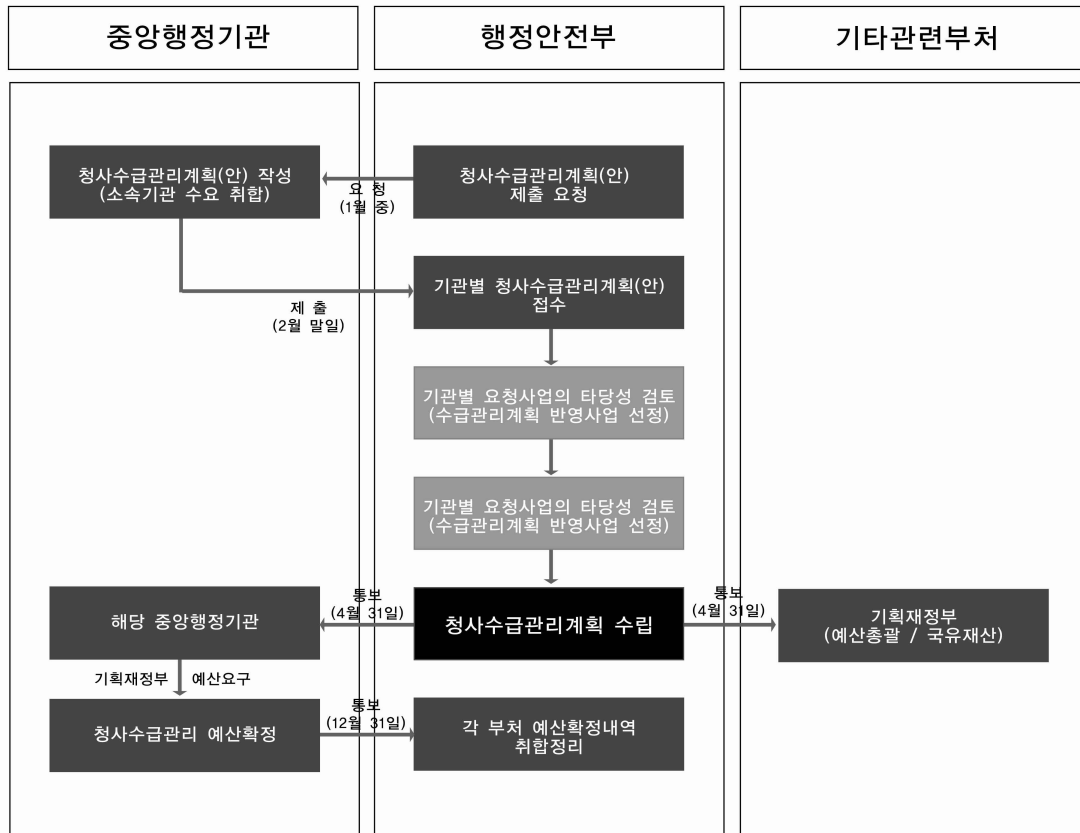
둘째, 계획의 수립은 매년 3월 1일부터 4월 30일까지 약 2달 동안 행정안전부 정부청사관리소 기획과에서 각 행정기관으로부터 제출받은 관리계획(안)을 토대로 기관별 요청사업의 타당성 및 개발사업 규모의 적정성 등을 고려하여 다음연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하게 된다. 이때 청사의 취득과 배정에 관한 사항을 정함에 있어 『정부청사관리규정』 별표1(청사취득 및 배정면적 기준) 및 건축법, 도시계획법 등 관계법령의 규정과 기준을 감안하여 결정한다.

마지막으로 행정안전부 정부청사관리소 기획과에서는 매년 4월 30일까지 다음연도의 청사수급관리계획서를 기획재정부(예산총괄과, 국유재산과), 감사원(재정금융감사국 총괄과), 해당 중앙행정기관의 장에게 통보하게 된다.

[표 3-9] 청사수급관리계획 업무과정

구분		내용
계획(안) 제출	제출기한	매년 2월 말일까지
	제출처	행정안전부 정부청사관리소 기획과
	제출기관	다음 연도에 청사를 취득(신축·증축·매입·임차 등)하고자 하는 기관 (중앙행정기관에서 소속기관의 청사취득 요청사항을 취합하여 제출)
	제출내용	청사수급관리계획(안) (청사보유현황표, 청사취득계획총괄표, 사업별 청사취득계획명세표, 사업별 임차계획명세표, 청사처분계획명세표)
계획의 수립	수립기간	매년 3월 1일 ~ 4월 30일
	수립주체	행정안전부 정부청사관리소 기획과
	검토사항	기관별 요청사업의 타당성(우선순위 배점) 및 개별사업 규모의 적정성 등
	수립절차	기관별 요청사업의 우선순위 배점→ 청사수급관리계획 반영사업 선정→ 대상사업의 적정규모 산출→ 청사수급관리계획서 작성
계획의 통보	통보기한	매년 4월 30일까지
	통보주체	행정안전부 정부청사관리소 기획과
	대상기관	다음 연도의 청사수급관리계획안을 제출한 중앙행정기관, 기획재정부(예산총괄과, 국유재산과), 감사원(재정금융감사국 총괄과)
	통보내용	종합적으로 수립한 다음 연도의 청사수급관리계획서

※ 출처 : 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리규정 해설」, pp.7-8. 정리



[그림 3-12] 청사수급관리계획수립 업무 흐름  
출처: 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리규정 해설」, p.9.

## □ 추가수급 및 수급변경

청사수급관리계획은 다음연도의 예산편성 전에 합리적이고 효율적인 청사관련 예산 반영을 위한 사전심의 기능을 수행하는 것으로 각 행정기관의 장은 정부청사관리소 기획과에서 매년 4월 30일까지 통보하는 청사수급관리계획에 따라 다음연도 청사에 대해 정기수급함을 원칙으로 한다. 하지만 정기수급에 반영할 수 없었던 불가피한 사유가 발생했을 시 추가수급과 수급변경을 요청할 수 있다.

추가수급 대상은 정기수급 이후 청사의 추가 수요가 발생하는 사업으로 직제제정 및 개정(조직의 확대), 국가시책 반영, 도시계획구역 지정, 주변 환경의 변화 등 수급 조정 사유에 의해 요청한다. 수급 시기는 직제제정 및 개정령 공포 후, 별도정원 및 파견인력

협의를 완료 후, 정책 및 환경변화 확정 시 이루어지며 당해연도 기확보된 자체 예산범위 내에서 사업 추진을 추진하게 된다.

수급변경의 대상은 기수급 반영된 사업 중 불가피하게 사업추진이 불가능한 경우로 추가수급 요청 사유를 모두 포함하고 안전진단결과, 교통영향평가 결과 등에 의해 요청 사유가 발생된다. 사업추진이 불가능한 사유 발생 즉시 수급 조정되며 이때 불가사유에 대한 근거 자료 검토 후 타당한 경우에 한해 변경 통보를 받게 된다. 수급변경을 위한 예산은 우선적으로 당해연도 기확보된 자체예산 내에서 추진되며 초과예산 소요 시 수급변경결과에 따라 기획재정부와 재협의를 진행하게 된다.

#### □ 청사수급 조정의 기본방향

중앙행정기관 간 균형있고 효율적인 청사확보를 위해 정부청사관리소는 청사수급을 조정하는데, 그 기본방침은 먼저 사무용 및 주거용 시설을 구분하여 수급을 조정하고, 직제 제·개정 부처의 수급 요청과 부처별 우선 요구사업을 앞서 반영하며, 마지막으로 합동청사 추진지역의 대상기관은 개별청사 수급을 억제하는 것이다.

이러한 기본방침을 토대로 하는 청사수급 조정기준은 첫째 우선순위 배점결과에 따라 1·2군(80점 이상)을 우선 반영하며, 둘째 행정기관의 부지매입, 관리환, 교환 등은 부처 의견을 존중하여 전체 반영한다. 마지막으로 부처별 신청건수를 고려하여 일정비율 이상을 추가로 반영한다.<sup>22)</sup>(표 3-10 참고)

[표 3-10] 부처별 신청건수를 고려한 추가 반영 비율

구분	2건 이하	3~10건	11~20건	21건 이상
반영비율	100%	60%	50%	40%(최소10건)

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2008), 「청사수급 관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부청사 수급관리의 이해」

청사수급 조정기준에 제시된 우선순위 배점은 용도별, 요구순위별, 사유별, 공종별 4가지로 구분하여 평가하고 있다. 용도별 배점, 요구순위별, 사유별 배점은 전체 비중에서 각각 30%를 차지하고 공종별 배점은 이 보다 작은 10%비중을 차지한다. [표 3-11 참고]

22) 행정안전부 정부청사관리소(2008), 청사수급 관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부청사 수급관리의 이해, 청사수급 조정기준 참조

[표 3-11] 우선순위 배점 평가기준

용도별 배점 (30%)	요구순위별 배점 (30%)	사유별 배점 (30%)	공종별 배점 (10%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사무용 : 30점</li> <li>· 특수용도 : 20점</li> <li>· 주거용 : 10점</li> <li>· 복지시설 : 8점</li> <li>· 기타 5점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최고 30점</li> <li>· 20점을 요구건수대로 나누어 차등 배점</li> <li>· 최하 10점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시계획 : 30점</li> <li>· 직제제정 : 27점</li> <li>· 직제개정 : 25점</li> <li>· 임차청사 : 23점</li> <li>· 노후청사 : 20점</li> <li>· 부족청사 : 15점</li> <li>· 위치부적합 : 10점</li> <li>· 기타 : 5점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신축 : 10점</li> <li>· 매입 : 9점</li> <li>· 증축 : 8점</li> <li>· 개축 : 5점</li> </ul>

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2008), 「청사수급 관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부청사 수급관리의 이해」 재구성

청사의 배점 면적 기준은 사무용시설과 주거용시설로 구분되는데, 사무용시설은 순사무실, 기타시설, 부처별 시설, 공용면적, 지하주차장 면적으로 세분되며 『정부청사관리규정시행규칙』 별표 1(청사취득 및 배점면적기준), 부록(청사시설기준표), 각 지자체 주차장 조례와 기관별 내부 기준 등을 토대로 산출된다. 이때 공용면적 산출은 장래 확장을 감안하여 규모별로 차등 적용하고, 그 비율은 전용:공용 60:40~50:50으로 한다. 주거용시설은 전용면적과 공용면적으로 세분되며, 그 비율은 70:30으로 『정부청사관리규정시행규칙』 부록(청사시설기준표)에 근거하여 산출된다. 단, 매입 및 임차사업의 경우, 공용면적은 고려하지 않고 전용면적만을 기준으로 조정된다.

이러한 청사수급 조정에서 제외되는 사업이 있는데, 다음의 4가지 경우가 해당한다. 첫째 예산 기확보 사업으로 본래 청사수급관리계획의 사전심의 성격을 저해하는 예산 확보 이후의 수급요청 사업, 둘째 상위 계획과 상충되는 사업으로 청사합동 추진지역 내 단독 청사 건립사업, 행정도시건설에 따른 이전기관의 청사 신·증축, 매입 사업, 셋째 우선순위 하위 사업으로 부처별 우선순위 등 배점현황에 의한 하위 등급(1·2군 제외) 사업, 넷째 현재의 적정보유면적을 초과하는 사업으로 현재 보유면적이 적정면적을 초과하는 사업은 청사수급 조정에서 제외가 된다.

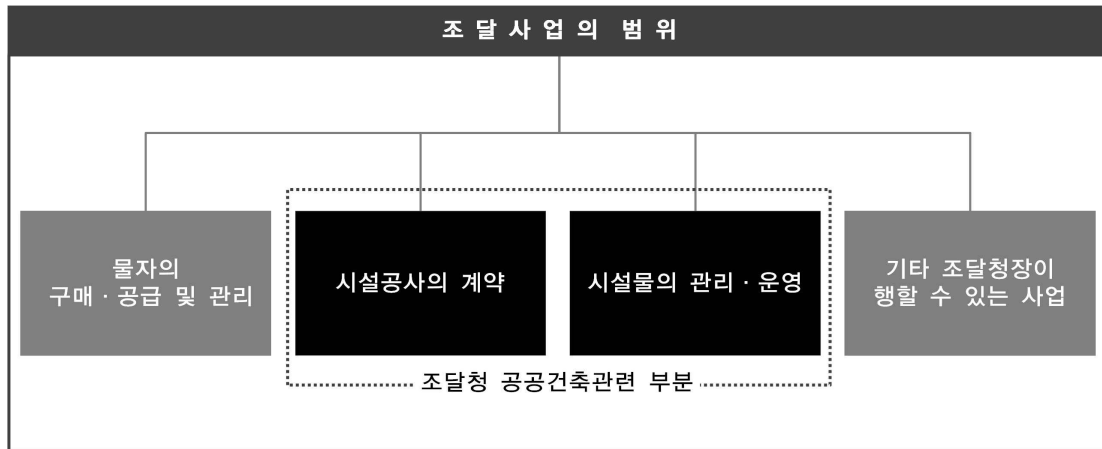
## 2) 공공건축물 조성 관련 조달청 지원업무

### (1) 조달청의 기능과 역할

조달청은 국내 유일의 중앙조달기관으로서 물품구매 및 공사계약, 나라장터(국가종합전자조달시스템)의 운영관리, 주요 원자재 비축사업, 정부물품의 효율적 관리 및 국유재산의 관리 지원 등의 기능을 수행하고 있다. 특히 물품구매 및 공사계약 기능으로 연간 12조원 상당의 물품을 공급하고 17조원 상당의 공사계약과 주요 시설물에 대한 공사·시공 관리 업무를 수행하며, 나라장터 운영관리 기능으로 전자조달 콘텐츠 제공, 전자조달문서 표준화, 물품목록정보 구축 등 민·관 전자상거래 발전을 도모하고 공공조달의 투명성과 효율성을 제고하고 있다. 또한 정부물품의 효율적 관리 및 국유재산의 관리 지원 기능으로 약 7조원 상당 정부보유물품의 효율적 관리를 통해 정부예산 절감하고 권리보전 조치, 비축 토지 매입, 국유재산 개발 등 국유재산관리의 효율화를 통해 예산을 절감하고 있다. 이러한 기능을 통해 조달청은 집중구매를 통해 경제적인 조달 실현, 조달의 투명·공정성 향상, 국가 경제정책의 효율성 제고 역할을 하고 있다.

구체적인 역할을 살펴보면 첫째, 집중구매에 따른 중앙조달의 이점과 경쟁력을 확대하고 철저한 가격조사를 통하여 연간 3조 4천억원 규모의 정부예산을 절감한다. 또한 사업기간이 2년 이상인 공사로서 공사금액이 토목은 500억원 이상, 건축은 200억원 이상인 모든 대형 국책공사에 대하여 조달청이 사전설계 검토를 시행하여 예산 효율성을 제고한다. 둘째, 인터넷을 통하여 구매진행 전과정에 대한 정보를 완전 공개하고, 복수예비가격 제도를 도입·개선하여 예정가격 누설가능성을 제거했으며 규격을 사전에 공개하고 수의계약사유 평점제도를 시행하여 계약의 투명·공정성을 향상한다. 셋째, 경기조절, 고용증대 등 경기 활성화를 위한 정부정책사업을 지원하고 사회적 약자인 중소기업, 지방기업, 여성기업 등의 지원을 통해 국가 경제운용방향에 부합하는 조달사업을 집행함으로써 국가경쟁력을 강화한다.

『조달사업에 관한 법률』 제3조에서 규정하고 있는 조달사업의 범위는, 조달물자의 구매·운송·조작·보관·공급 및 그에 따르는 사업, 수요기관의 시설공사의 계약 및 그에 따르는 사업, 수요기관의 시설물의 관리·운영 및 그에 따르는 사업, 기타 조달청장이 행할 수 있거나 행하도록 규정한 사업이며, 이 가운데 시설공사의 계약, 시설물의 관리와 운영에 관한 사항 등이 공공건축물 조성과 관련된 업무범위이다.



[그림 3-13] 조달사업의 범위

## (2) 공공건축물 조성 관련 조달청 지원업무

### □ 조달청 맞춤형서비스

#### ① 맞춤형서비스 개요 및 현황

공사발주는 기획, 설계, 입찰 및 계약, 시공관리의 복잡한 절차가 유기적으로 연결되어 단계별로 다양한 사업자가 참여하게 되는데 이런 과정 속에서 전문기술직의 참여와 적절한 파트너링, 효율적인 사업관리 없이는 사업 소요비용만 증가되고 양질의 시설물 취득이 어렵게 된다. 따라서 전문기술직이 없거나 전문성이 부족하여 공사추진에 어려움이 있는 수요기관을 대상으로 조달청은 공사추진단계의 전 과정, 또는 일부단계 업무를 위임받아 양질의 건설행정 서비스를 제공하기 위한 제도로 ‘맞춤형서비스’를 실시하고 있다.

2004년 3월 조달청 내부에 전담팀을 구성하여 맞춤형 서비스의 시행방안을 마련하였는데, 전담팀은 공사 발주 업무부서의 전문성과 업무 경험이 많은 4~5급으로 계약과, 공사관리과, 토목과, 기술심사정보팀, 설계관리팀 각 1명씩으로 이루어졌으며, 서비스 요청 방법, 시행 지침 및 업무약정(안)마련 등을 전담하였다. 이후 맞춤형서비스 도입 방안 에 대한 조달청 내·외부 의견수렴을 통해 제공 서비스 유형, 수수료 부과 여부, 조직·인력 확보 방안 등을 수립하고 2004년 6월 맞춤형서비스를 제공하기 시작했다.

서비스 시행 초기 4,040억원의 실적을 보였으며, 이후 그 규모는 꾸준히 증가하여 2008년 490%이상의 증가율을 기록하여 1조9,713억원의 실적을 나타냈다. 이후 계속되는



수요기관의 요구로 2009년 조달청은 서비스 목표실적을 2조5천억원으로 설정하고, 상반기 약 1조9천억원의 실적을 보이고 있다.

조달청은 이러한 맞춤형서비스를 제공함으로써 각급 수요기관이 원하는 사업단계를 직접 선택하여 예산을 절감하고 공사품질을 확보하는 등 사업 추진을 보다 효과적으로 수행할 수 있도록 도와주고 있다.

[표 3-12] 연도별 맞춤형서비스 규모

(단위 : 개, 억원)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009(상반기)
사업건수	—	—	78	42	46	36
실적 (억원)	4,040	5,246	6,072	11,112	19,713	19,525 (목표:25,000)

※ 출처 : 조달청(2007), 「참여정부 조달혁신백서 <글로벌 리더가 되기까지>」, p.168.

## ② 맞춤형서비스 유형

시행 초기 조달청 맞춤형서비스는 일괄대행 서비스, 설계 이후 대행 서비스, 설계서비스, 원가계산 서비스, 원가계산·계약 서비스, 시공관리 서비스 6가지로 구분하고 발주기관이 공사 특성, 기관 사정에 따라 6가지 유형 중에서 원하는 유형의 서비스를 직접 선택하여 요청할 수 있도록 했다.

일괄대행 서비스는 기획부터 설계, 계약, 시공, 사후관리까지의 모든 과정을 지원·관리하는 것으로, 시행 초기에는 100억원 이상의 건축공사를 중심으로 제공되었다. 특히 일괄대행 서비스는 2006년 맞춤형서비스 요청 사업 총 78건 중 64건(83%)으로 가장 큰 비중을 차지한다. 같은 해 시공관리 요청은 11건, 설계관리 3건과 비교하면 일괄대행 서비스가 전체 서비스에서 가장 큰 역할을 담당하고 있음을 알 수 있다.

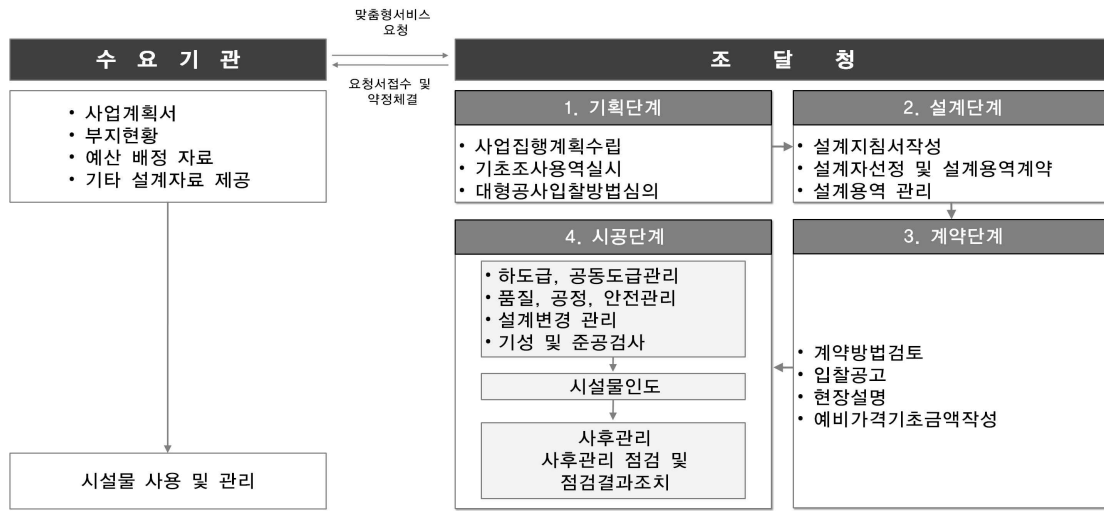
설계 이후 대행 서비스는 설계부터 계약, 시공, 사후관리까지의 과정을 지원·관리하는 서비스로 모든 기관과 모든 공사에 적용된다. 설계 서비스는 설계지침서 작성 과정과 설계 용역자 선정, 설계 검사 등 설계단계 전체에 걸쳐 검토를 하고 지원한다. 원가계산 서비스는 예정가격 책정을 위해 예비가격 기초금액을 산정하는 것으로 관급금액 산정의 적정성을 검토하고, 과다·과소 설계 여부 확인, 설계상 중복·오류를 시정하도록 도움을 준다. 원가계산·계약 서비스는 공사 및 설계·감리용역 계약에 관한 제반사항, 즉 기술검

토, 입찰공고, PQ/실적심사, 원가계산, 개찰, 적격심사, 계약체결 등에 지원되는 서비스로 모든 기관과 공사에 적용된다. 시공관리(원가계산·계약 포함) 서비스는 설계변경이나 물가변동에 의한 계약변경의 적정성을 검토하고, 공사감독, 시공평가 등 시공관리 등에 있어 조달청이 공사전반을 총괄 관리하는 방식으로, 하자점검, 하자보수 내용 점검 등 사후관리서비스를 제공한다.

맞춤형서비스가 수요기관의 큰 호응을 얻게 되면서 조달청은 2005년부터 8가지 유형의 더욱 다양한 서비스로 세분하여 각 공공기관의 조달서비스에 대한 선택 가능성을 넓히고, 전문 인력이나 발주경험 부족으로 공사발주에 애로를 겪는 기관에 대해 다양한 서비스를 제공하고 있다. 현재 조달청에서 운영하고 있는 맞춤형서비스의 8가지 유형과 각 유형별 해당 사업단계, 담당조직은 다음의 [그림 3-14]와 같다.

서비스 유형	사업 추진 단계					담당과
	기획	설계	원가계산	계약	시공관리	
일괄대행 서비스						공사관리과
설계 이후 대행서비스						공사관리과
설계서비스						설계관리팀
원가계산서비스						기술과
원가계산+계약대행서비스						계약과
원가계산+계약대행+시공관리서비스						공사관리과
기획 + 설계 + 원가계산+ 계약서비스						공사관리과
시공관리서비스						공사관리과

[그림 3-14] 맞춤형패키지서비스 유형  
출처: 조달청 공사관리 안내, [www.pps.go.kr](http://www.pps.go.kr)



[그림 3-15] 맞춤형서비스 업무처리절차

출처: 조달청 시설국 공사관리과(2004), 「조달청 패키지서비스 이용요령」

[표 3-13] 사업 단계별 각 주체별 서비스 제공 내용

단계	수요기관업무	조달청 제공 서비스	아웃소싱 분야
기획	• 사업의 추진방침 • 예비타당성 조사 • 예산협의 및 부지매입	• 사업관리계획 수립, 총사업비 및 예산협의지원 • 사업추진관련 각종 회의참석 • 입찰방법 및 설계심의자료 지원 • 용역수행 지침서 및 평가기준 작성 • 용역내용에 대한 검사·검수	• 타당성 조사용역 • 기초조사 용역 • 환경·재해· 교통영향평가용역
설계	• 설계 시 의견협의 및 방침결정 • 계약조건 협의	• 설계지침서 작성, 설계용역발주, 설계자선정, 설계검 수·조정, 총사업비 관리	• 입찰안내서작성용역 • 기본·실시설계용역
원가 계산	—	• 조사금액 산정, 자재가격의 적정성 • 품셈·인건비·재료비의 적정성 • 과다·과소설계, 설계내용의 중복, 오류검토	—
계약	• 계약방법 협의 • 예산협의	• 계약방법검토(PQ, 실적) • 입찰공고, 공사원가산정 • 낙찰자선정, 계약체결	—
시공	• 클레임 대응 시 협의	• 클레임분석 및 분쟁대응 • 설계변경 및 계약금액 조정 • 시공·공정·품질관리 확인 • 기성 및 준공검사, 시공평가대행, 사후관리	• 감리용역 책임감리, 시공감리 • 시공평가 외부전문가 참여

※ 출처 : 조달청 시설국 공사관리과(2004), 「조달청 패키지서비스 이용요령」 정리

맞춤형서비스는 각 서비스 유형의 특성에 따라 공사관리과, 설계관리팀, 토목과, 건축과, 설비과, 계약과 별로 업무를 주관하는데, 일괄대행 서비스의 경우 사업방침, 사업계획서, 부지현황자료, 예산관련 서류, 기타 설계 자료 등을 첨부하여 시설기획과에 요청하게 된다. 일괄대행 서비스 요청에 의해 접수된 모든 사업은 본청 시설기획과를 통해서 기획 및 설계단계를 거치게 되며, 이후 사업단계는 각각의 사업 소재지를 관할하는 조달청으로 나뉜다. 이 때 사업 소재지가 중부지역이면 서울지방조달청 공사관리과, 남부지역이면 본청 공사관리과에서 시공 및 감독, 사후관리 업무를 수행하게 된다.



[그림 3-16] 일괄대행 서비스의 업무 분담

#### □ 공공건축물 조성 단계별 관련 지원업무<sup>23)</sup>

##### ① 계획단계 관련 업무

공공건축물 조성 계획단계에서 조달청 지원업무는 주로 계약업무로, 크게 시설공사계약, 대형공사계약, 건설기술용역계약 업무가 있다. 시설공사계약은 국가기관의 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 추정가격이 30억원 이상인 공사를 대상으로 하고 있으며 기술검토, 입찰, 계약체결의 시설공사 업무를 제공한다. 대형공사계약의 경우 총공사비 추정가격이 300억원 이상 신규복합공종 공사인 대형공사를 대상으로 하고 있으며 중앙건설기술심의회위원회의 심의를 거쳐 일괄대안입찰로 결정된 공사의 계약을 담당한다. 건설기술용역계약은 설계용역, 감리용역, 정밀진단용역, 일괄

23) 조성단계별 자세한 업무내용과 절차, 관련법규는 「부록 1」 참조

대항관리약정, 타당성조사, 영향평가 등의 계약을 지원하고 있다.

## ② 설계단계 관련 업무

조달청에서 지원하는 공공건축물 조성 설계단계 관련 업무는 설계관리 서비스, 조달청 설계자문위원회 운영 등이 있다. 설계관리 서비스는 설계대행, 설계검토, 설계변경의 업무를 제공하며, 이를 통해 시설공사감리 및 원가계산분야 전문가, 각 공종별 Check-List를 활용한 체계적인 설계관리가 가능하다. 또한 전문화된 설계과업지시서를 활용하여 설계 표준화를 통한 효율성을 극대화할 수 있으며 유사 공사별로 구축된 설계 DB활용으로 수요기관의 예산에 따른 적정설계를 제공한다. 조달청 설계자문위원회는 건설공사의 설계 및 시공 등의 적정성에 관한 자문을 맡고 있다. 위원회는 기본계획 수립의 타당성 등 설계자문, 입찰안내서 심의, 기본설계 및 실시설계서의 설계적격 심의, 대안입찰에서 설계적격 심의, 설계경기 심의 등 심의 및 평가의 임무를 맡고 있다.

## ③ 시공단계 관련 업무

조달청의 공공건축물 조성 시공단계 지원 업무로는 공사관리 대행서비스가 있다. 그 범위는 시설공사 기획 및 설계관리, 공사시공관리업무에 관한 사항, 시공평가 및 사후평가 등 공사계약의 사후관리이다.

## ④ 사후관리단계 관련 업무

조달청은 완공된 시설물뿐만 아니라 시공 중인 시설물에 대해서도 불시 또는 정기적으로 현장에 출동하여 안전, 기능저하 등 하자발생 여부를 점검하는 After Care서비스를 운영하고 있다. 서비스 대상은 조달청에서 관리하여 준공된 건물이나 시공중인 건물에 대하여 하자 발생의 개연성이 높은 특정 분야로 전 시설물을 대상으로 종합점검을 한다. 이런 After Care서비스는 건축, 토목, 전기, 기계분야 등의 전문 기술자로 구성된 공사현장 지원팀과 권역별로 편성된 조달청 공사관리 기술자문위원으로 구성된 점검반을 구성하여 운영하고 있다.

### 3. 국내 공공건축물 조성체계의 특성과 한계

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

공공건축물 조성 과정은 「건설기술관리법」의 건설공사 시행과정에 근거하여 진행되는데 크게 계획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리단계의 4단계로 구분할 수 있다. 그 중 계획단계에서 청사수급대상의 경우 정부청사관리소를 통해 청사수급관리계획을 제출하고 정부청사관리소의 허가를 받아야 한다. 정부청사관리소에서 관리하는 것을 청사의 수급관리로 사업효율의 극대화를 위하여 사업타당성을 검토하고 예산절감을 위하여 적정규모 산출한다. 청사수급대상의 사업현황을 분석해 보았을 때 부처별로 승인건수가 고르게 나타나는 것으로 나타나 정부청사관리소에서는 형평성을 고려한 수급관리를 하고 있음을 알 수 있다.

하지만 정부청사관리소에서 하고 있는 청사수급관리는 공공건축물에 대한 관리 차원에서 예산과 면적을 검토하고 전체 기관의 형평성을 고려하여 전체 공공건축물의 수급을 관리하는데 의의가 있으나 청사수급관리 대상에 예외가 많고 수급계획 제출 이후 조성 결과 등에 대한 파악이 이루어지고 있지 않는다는 점에서 한계가 있다. 정부청사관리소에서 목표로 하고 있는 전체 수급 면적의 관리 및 효율적 예산 집행을 위해서는 공공건축물 전반에 대한 DB를 구축하고 현실적인 면적기준 및 예산기준을 제공하여 업무 집행의 효율성을 담보해야한다.

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

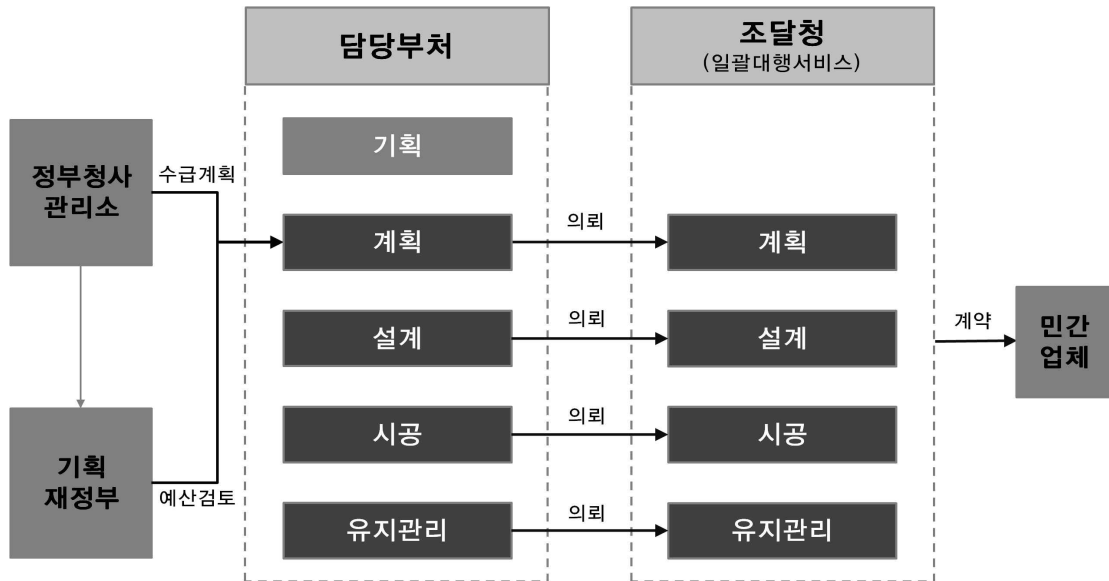
이러한 조달청 지원 서비스는 발주기관에서 공공건축물 조성에 대한 전문적인 건축

행정업무를 지원해주는 것에 그 의의가 있다. 비정기적이고 복잡한 공공건축물 조성업무의 전문성을 확보하기 위한 하나의 대안으로 해석할 수 있다. 각 기관마다 전문직을 두기 어렵우며, 기존의 담당조직도 전문적이고 효율적인 운영이 힘든 현실적인 상황을 고려할 때 유용한 해결방안이다. 따라서 일괄대행 서비스 등을 제공하는 맞춤형 서비스는 발주기관의 상황과 프로젝트의 성격에 맞추어 공공건축물 조성을 합리적으로 진행할 수 있는 방법의 하나라고 생각한다.

하지만 조달청의 경우도 서비스 제공 대상이 선택적이기 때문에 전체 공공건축물의 DB를 관리하여 활용하거나 공공건축물의 성격에 따른 전문적인 서비스를 제공하지는 못하고 있다. 특히 유지관리의 중요성이 커지고 있는 현 시점에서 공공건축물의 유지관리와 관련서비스가 더 보완, 강화될 필요가 있을 것으로 판단된다.

우리나라 공공건축물 조성 절차는 현재 제도적 상황에서 합리적인 방식을 선택하여, 이를 따르고 있다. 합리적인 예산 집행과 형평성 있는 총괄적 면적 관리를 위한 청사수급 절차나 공공건축물 조성 과정에 대한 조달청의 행정지원 서비스 등은 현재 우리나라 공공건축물을 효율적으로 조성하기 위한 방안으로 판단된다. 하지만 대상이 제한적이거나 선택적이기 때문에 전체 공공건축물이 대상에 포함되지 않는 것, DB 구축 부재로 인해 현실적인 기준제시가 불가능한 것 등은 반드시 개선되어야 할 사항이다.

특히 공공건축물을 국가자산으로 인식하기 위해서는 공공건축물의 현황을 총괄적으로 파악하여 국가 차원의 전략 및 방향을 세워야 하므로 국가차원에서 전체 공공건축물에 대한 DB 구축은 필수적이다. 또한 공공건축물의 효율적인 조성은 현재 정부청사관리소와 조달청에서 추진하고 있는 역할을 좀더 전문화, 세분화하여 개선, 확장시켜 나갈 때 가능할 것이다. 보다 근본적으로 『건설산업기본법』에 규정되어 있는 건설공사에서 공공건축물 조성 사업을 분리시키고, 『건설기술관리법』에 의해 근거한 시행과정을 사업 특성별로 다양하게 추진될 수 있도록 관련 법과 제도를 개선하는 것이 현재의 한계를 극복할 수 있는 해결방안이 될 것이다.



[그림 3-17] 우리나라 공공건축물 조성 프로세스



## 제4장 해외 공공건축물 조성 및 운영사례 조사

1. 국가별 공공건축물 업무 프로세스
2. 해외 공공건축물 조성 및 운영 특성
3. 국내 시사점

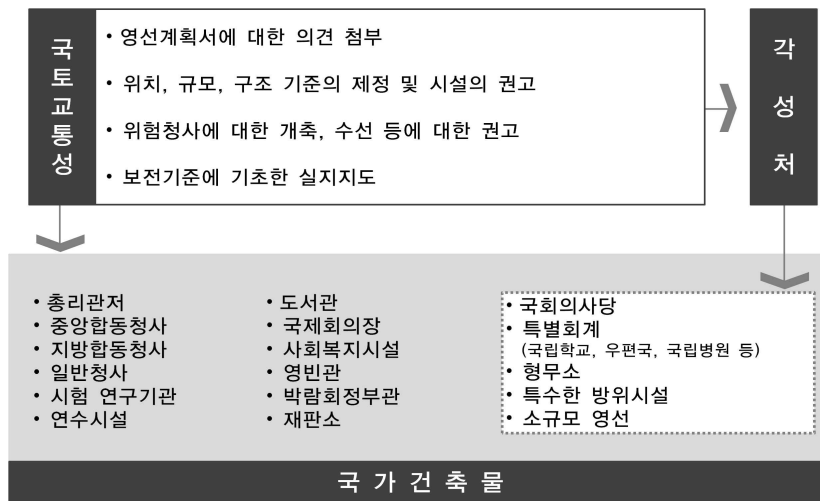
### 1. 국가별 공공건축물 업무 프로세스

#### 1) 일본 관청영선부의 공공건축물 조성 프로세스

일본 국토교통성 관청영선부는 『관공청 시설의 건설 등에 관한 법률』에 근거하여 설치된 공공건축 총괄관리 기관으로서, 국가 기관의 사무를 처리하기 위한 시설, 교육 문화 사회 복지 시설 등 관청 시설, 국가 성(省), 청(庁)이 소유하고 있는 건축물을 관리하고 있다.(단, 국회의사당, 형무소, 학교 등은 예외<sup>24)</sup>)

관청영선부가 관리하는 면적은 전국적으로 5,000만㎡ 정도이며, 공공건축물 중 민간에 위탁하는 분야는 식당, 편의점 등만 해당되고, 미술관 등은 독립행정법인이 운영하나, 신축 등은 국토교통성에 위탁, 지자체 건축물 개보수, 신축에 대한 지도·감독하고 있다. 현재는 신축보다 유지관리, 수선 비중이 높아지고 있는 형편이다.

24) 『관공청시설의 건설 등에 관한 법률』 제10조에 규정에 따라 지정된 시설은 국토교통성이 담당하며, 그 외 시설(건축물)은 각 부처에서 담당 ([그림 4-1] 참고)



[그림 4-1] 관청영선부 역할 개요  
출처: 官庁營繕(Government Building Service), 일본 국토교통성, p.2.

관청영선부의 주요 업무는 각 부처의 공공건축에 대한 계획서를 받고 기준에 따라 의견서를 작성한다. 또한, 설계업체를 등록하고 설계업체 선정 및 심사를 수행하며, 사용 기관과의 협의를 거쳐 공사를 발주하는 업무를 수행하고 있다. 준공 후 사용방법 교육 및 유지관리 등과 관련된 업무 수행 및 관청 시설의 위치, 규모, 구조 등에 대한 기준 마련<sup>25)</sup>, 업무 프로세스의 기술지도, 지침 하달 등을 하고 각 기관 책임자를 교육을 실시하고 있으며 그밖에 기존 청사 실태조사 실시, 장기 영선계획 작성 등을 실시하고 있다. 다만, 입주 후 유지관리는 입주기관이 책임을 진다. 2007년 현재 조직은 본청에 222명, 북해도 등 10개의 지부가 운영되어 총 1,125명이 근무하고 있으며, 이중 기술직은 946명이 근무하고 있다.

관청영선부가 다루는 예산은 국토교통성 건축 예산이 2009년 총 225억엔(이중 유지관리 136억엔)<sup>26)</sup>이고, 다른 부처에서 지출 위임하는 것이 약 400억엔 정도이다. 지방정부의 업무 위임은 현재 지방정부의 공공건축물 관리능력 향상으로 거의 없는 상황이다.

25) 모든 정부 기관의 시설 정비에 대한 기본 방침으로 관공청시설의 건설 등에 관한 법률에 근거하여 기준을 마련하였는데, 크게 관청시설의 유치·규모·구조에 대한 기준과 관청시설의 보전에 대한 기준으로 나눌 수 있으며, 또한 방재 환경 복지 정보화 품질 확보 등 각종 시책 기획·입안을 함

26) 平成21年度各省各庁営繕計画書に関する意見書, 国土交通省,

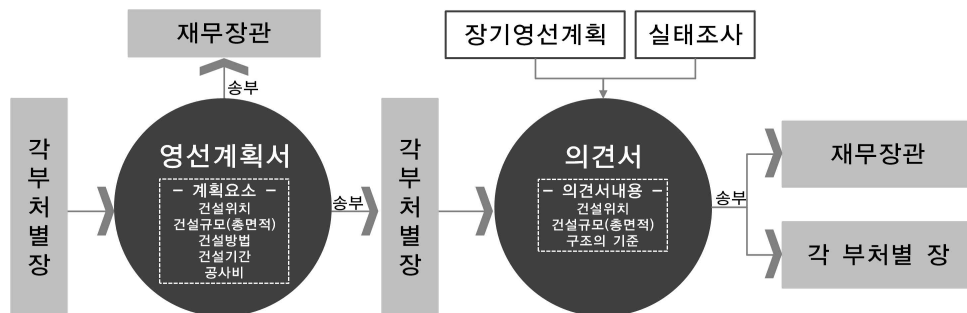
관청영선부에서 관리하는 공공건축물 조성 프로세스는 『공공공사의 품질 확보의 촉진에 관한 법률』에서 제시하고 있는 공공건축 관리를 위한 행정 프로세스에서 그 근거를 찾을 수 있다.



[그림 4-2] 일본 공공건축물 조성 프로세스

#### □ 기획부문

기획부문은 크게 각 부처의 영선계획서 제출과 관청영선부의 의견서 작성 순으로 구분될 수 있다. 먼저 『관공서 시설의 건설 등에 관한 법률』 제 9조에 의해 각 기관은 다음 연도 건물건립 계획을 관청영선부에 제출하게 된다. 이후 관청영선부에서는 각 부처에서 제출하는 영선계획서에 대해 장기영선계획, 실태조사 결과를 반영하여 관청 시설의 위치, 규모, 구조에 대한 기준을 제시하는 의견서를 작성한다. 의견서를 통해서 지형, 인프라, 규모, 심사평가, 구조, 안정성, 지역의 문화 조화, 에너지의 이용, 리사이클 등을 평가하며, 중요도, 시급한 정도에 따라서 특A, A, B, C, D, E로 분류한다.



[그림 4-3] 영선계획서에 대한 의견서 제도

출처: 平成21年度各省各庁営繕計画書に関する意見書, 国土交通省, p.7.

## □ 설계부문

설계부문은 설계회사 등록, 설계제안서 제출, 설계심사 순으로 구분 할 수 있다. 먼저 설계회사 등록에서 등록희망업체는 자사의 기본적인 사항을 준비하여 계약부서에서 등록을 심사받게 된다. 이러한 등록은 전국, 지방으로 나누어 선택 가능하지만 특정지방 선택 시 해당 지역만 입찰 가능하다.

다음으로 설계제안서 제출에서 설계제안은 등록된 설계자만 할 수 있다. 과거에는 지명입찰 방식이었으나, 설계자 선정과 관련해 현재는 설계제안서를 받아 평가한다.<sup>27)</sup> 설계제안서의 제출기간은 1.5~2.5개월이고 1개 프로젝트에 대하여 A4 용지 4~5매 분량이며, 제출자료에 대한 심층 면담을 통해 설계개념을 평가한다. 이러한 설계제안서에는 주변경관과의 조화, 환경·에너지 구현 등이 제시되어야 하며, 계획 설계, 구체적 설계 여부, 과제에 대한 견해를 나타내는 의견, 개념도를 제출한다.(단, 세부도면은 제출하지 못함) 설계비 지급은 기본적으로 하지 않으나, 개념도를 제시하기 위해서는 내부적으로 설계검토가 이루어져야 하므로 설계자는 설계비 보상을 요구하고 있는 실정이다.

마지막은 설계심사로 현재 설계입찰 시 5~10개 업체 정도가 참여하고 있으며, 구체적인 프로젝트는 관련부서가 참여하여 영선부내 건축과에서 수행한다. 심사항목으로는 실적, 경험, 보유자격, 환경, 발주자 요구, 반영 등이 있으며 가장 점수가 좋은 업체를 선정한다. 심사위원은 영선부 간부, 계약부 간부 등 공무원이 담당, 규모가 큰 경우는 교수 등 외부 전문가 참가한다.

## □ 유지관리

국토교통성에서 건설 후 각 성·청에 이관하여 관리하고 관청영선부에서는 지침, 매뉴얼을 배포<sup>28)</sup>하고 지도·감독한다. 특히, 2005년부터 보전업무 지원 시스템(BIMMS-N)을 구축하여 전국 공공건물의 유지관리 상황을 직접 컴퓨터에 입력하고 중앙 컴퓨터로 관리한다. 이를 통해, 과거 5년에 1번씩 관리·점검하던 것을 1년에 1회씩 점검하게 되었다.

27) 설계자 선정과 관련된 정책을 변경한 사유는 「WTO 정부조달협정」과 국내적인 여론이 지명방식에 대하여 비판적이었기 때문이다

28) 공공건축 공사 종합 평가 평가낙찰방식 낙찰 사례집 발간, 공공건축 공사 성적 평가 요령 지침서 마련, 건축설계 등에 대한 성적 평가 요령 지침서 마련, 발주자 지원 등에 대한 방안 마련, 시공에 있어 환경친화 정책 시행 지도 등

## 2) 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 공공건축물 조성 프로세스

네덜란드 the Dutch Government Building Agency는 네덜란드 VROM(Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, 우리나라 국토해양부에 해당)소속 기관으로 모든 부처에서 주관하는 주거, 공공청사 등의 조성 및 유지관리를 담당하고 있다. 구체적인 대상으로는 공공청사, 공공건축물, 역사문화자산, 교도소, 연구소, 왕궁, 박물관, 문화공간, 유적지 등을 모두 포함하고 있다.<sup>29)</sup>

The Dutch Government Building Agency의 총거래액 연평균은 14억 유로, 공공건축물에 대한 투자 금액은 연간 약 6억유로이다. 네덜란드의 공공건축물 프로젝트 관련 시장규모는 70억 유로로 2009년 현재 진행중인 사업은 약 800개이다. The Dutch Government Building Agency는 헤이그, 하를렘, 아인트벤, 암스테르담, 위트레흐트 등 네덜란드 전역에 위치하고 있으며 직원은 1,100명으로 담당하는 건축물이 지정되어 있다.

네덜란드 공공건축 조성 프로세스는 모두 네덜란드 the Dutch Government Building Agency에 의해 기획, 계획, 설계, 계약, 조달, 공사, 유지관리의 총 7단계로 진행된다. 공공건축물의 조성은 건물 사용자로부터 얻은 데이터를 기초로 사용자의 요구사항을 정리하면서 시작된다. 이 때 자산 관리자는 기존 건축물이 리노베이션되어야 할지 혹은 신축되어야 하는지를 조사하게 된다. 다음으로 국가건축가 사무소(The Office of the Chief Government Architect)는 건축가를 선정한다. 이후 건설사에 의해 시공이 진행되며, 프로젝트 매니저는 the Dutch Government Building Agency를 대표해 건설 회사를 감독한다. 그 후 공사가 완료되고 건축물이 완공되면 유지관리단계가 시작되는데 이 단계에서 프로젝트의 리뷰와 건설비용, 품질에 관한 모니터링을 통해 모든 관계자들에게 관련 정보를 제공한다.

공공건축물 조성과정에서 the Dutch Government Building Agency는 Rules Task Manager(RTB)라는 건물의 외관에 관한 표준과 모든 건물에 관한 지침서를 가지고 있으며, 이를 제공한다. 또한, 각각의 조성 단계에서 각각 비용이 부과될 때 전체 공사 비용이 상승하는 문제를 해결하기 위해 네덜란드 정부는 최근 DBFMO(Design, Build, Finance,

29) the Dutch Government Building Agency에서 관리하는 공공건축물의 총면적은 7,000,000m<sup>2</sup>로 그중 사무실이 60%, 주택이 40% 등으로 구성되어 있고 전체의 70%는 국가소유, 30%는 임대하고 있음. 전체에서 교도소 18.4%, 주요 부처 청사 8.6%, 법원 7.7%, 박물관 4.5%, 아카이브 3.2%, 연구소 2.3%, 비즈니스 2.1%, 경찰서 1.2%, 도서관 1.0%, 나머지 공공건축물이 45.5%로 구성됨

Maintain & Operate) 계약방식을 도입하고 있다. DBFMO는 설계에서부터 자산관리, 유지관리, 운영에 이르기까지 모든 절차를 다룬다. 이러한 통합적 접근의 핵심은 특별한 설계의 과정이 개발 절차의 초기단계에서부터 검토하면 더 낮은 가격으로 좋은 품질의 건축물을 조성할 수 있다는 것을 전제로 한다.

- |                |  |
|----------------|--|
| ① 기획부문         | : 전략적인 자문(strategic advisory)과 디자인과 외관, 위치 등에 대한 프로그램 요구 조건 등이 고려된다. 주로 리노베이션, 규모의 축소와 확장 등 사업의 형태에 대해 이야기한다.  |
| ② 계획부문         | : 계획 측면에서의 요구사항을 상세히 검토한다. DBFM <sup>30)</sup> 계약은 이 때 이루어진다.  |
| ③ 설계부문         | : the Dutch Government Building Agency 소속 건축가와 클라이언트와 함께 일을 진행하고 초기설계안을 작성하는 Interim과 클라이언트와 심도 있는 논의를 통해 최종 설계안이 나오며 모든 요구사항들을 정확히 기록하는 Final draft 순으로 업무를 수행한다. |
| ④ 계약부문         | : 설계안이 승인이 되면, 계약이 이루어지고 프로젝트 입찰이 이루어진다.   |
| ⑤ 조달 부문 / 공사부문 | : 공사에 대한 계약과 건설사에 의한 공사가 진행된다.   |
| ⑥ 유지관리부문       | : 프로젝트 완료 후 프로젝트 참여자와의 계약문제와 공사 후 유지관리를 위한 지침과 정보를 제공한다.   |

30) (Design-Build-Finance-Maintain)-PPPs(Public Private Partnerships) 방식의 계약 :

PPPs 모델은 재정부와 정부가 추진하는 민간 협력 모델로 민간업체로 구성된 조합과 함께 프로젝트를 진행하기 위한 계약 방식을 제안하는데, 그 중 하나가 DBFM로 디자인, 시공, 재정, 유지관리의 단계를 함께 계약함

### 3) 핀란드 Senate Properties Investment Process

핀란드의 공공건축물을 관리하고 있는 Senate Properties<sup>31)</sup>는 재정부 소속의 비법인화 공기업으로 공공건축물의 조성과정을 'Investment Process'라 칭하고 있다. 이는 자산으로서 관리하고 있어 이 역시 투자과정이라고 표현하고 있는 것이다. 핀란드 공공건축물의 Investment Process는 크게 기획·계획을 1단계, 설계·시공까지를 2단계, 유지관리 이후 사후관리를 3단계로 본다. 건축물 준공 전 단계인 기획·계획 단계와 설계·시공 단계를 보면 다음과 같다.

#### □ 1단계 (기획 · 계획)

기획·계획 단계는 크게 Needs, Objectives, Design of alternatives, Decisions의 4가지로 구분된다. 첫 번째로 Needs에서 소유자와 최종 사용자의 요구와 목표들이 평가된다. 조사를 토대로 대안들이 평가되고, 예를 들어 리노베이션과 같은 사업형태를 결정한다. 두 번째로 Objectives에서 디자인 프로세스에 필요한 기초자료들을 만든다. 프로젝트 예산, 스케줄 목표, 총 면적, 체적, 총 면적 등과 같은 전반적인 목표들을 세우고 관련 규정 등을 파악한다. 세 번째로 Design of alternatives에서 대안들을 비교하고 기획설계안을 검토하며, 앞으로 건물의 최종사용자와 협력하며 최상의 기획안을 선택한다. 대안 비교 시, 3차원 모델과 시각적인 방법을 동원하여 대안들을 비교하고 투자비용, 생애주기비용, 환경적인 영향 등을 평가한다. 또한 건물의 면적과 체적에 따른 비용 평가도 포함된다. 프로젝트의 전반적인 개요는 급진적으로 바뀔 수 있기 때문에 초기단계에 수행되는 포괄적인 비교는 중요하다. 마지막으로 Decisions에서 기획안의 비교를 통해 최종 계획에 대한 결정을 내린다.

요구조건의 변화는 요구조건에 관한 문서로 작성해야하며 결정된 사항들과 함께 최근의 요구조건들이 다음 단계에서 이용될 수 있다.

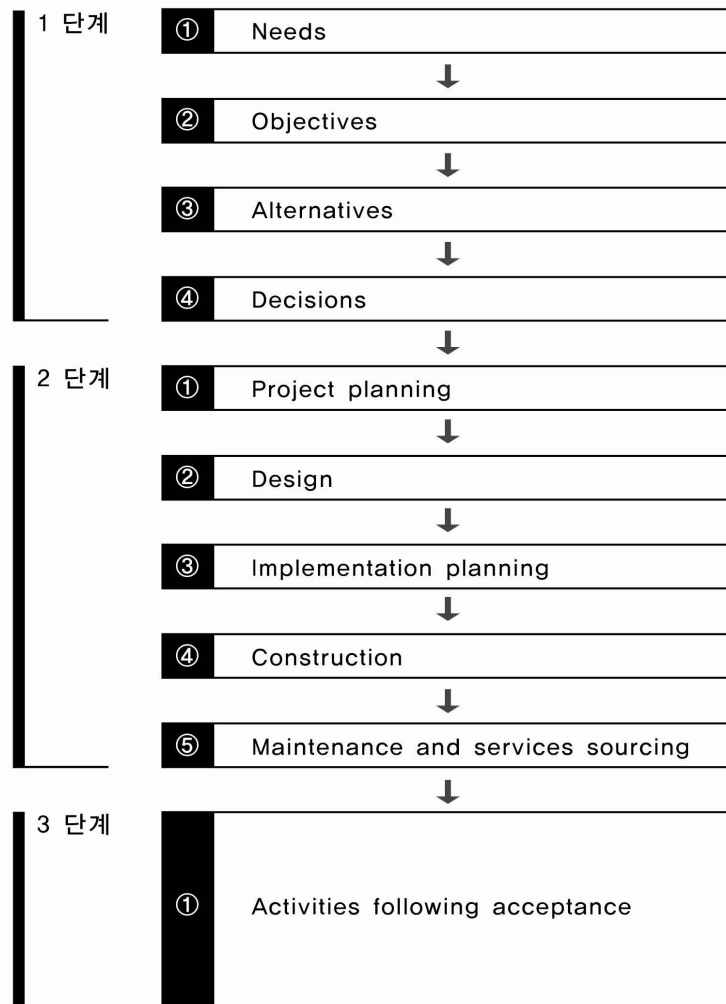
#### □ 2단계 (설계 · 시공단계)

설계·시공 단계는 크게 Project Planning, Design, Implementation planning, Construction, Maintenance and services sourcing의 5가지로 구분된다. 첫 번째로

31) 핀란드 Senate Properties는 핀란드 재정부 소속의 공공건축물 조달 기관으로 핀란드 공공건축물의 조성 및 유지관리를 담당하고 있음 (핀란드 Senate Properties의 조직과 주요 업무에 대한 내용은 2절을 참고)

Project Planning에서 고객관리와 포트폴리오의 관리가 함께 진행되며 상세한 프로젝트 계획안을 작성하여 이용자와 건축가 등의 전문가의 조언을 구한다. 이때 클라이언트의 요구사항이 기획안의 결정안에 따라 이전단계에서 업데이트되고 design of alternatives 단계에서 선택된 기획안을 통해 건축가를 선택한다. 건축가 선택이후 프로젝트의 목표에 대한 리뷰를 진행한다. 두 번째로 Design(기본설계)는 세미나를 개최하여 사용자, 프로젝트 매니저, 건설 컨설턴트, 사용자 매니터 등 관련자들의 의견을 수렴한다. 이 과정에서 건축가의 설계안에 대한 회의를 거쳐 초기 설계안을 검토하고 추후 임대에 대한 사항과 출자금에 대한 사항도 검토하게 된다. 이후 설계안이 승인되면 실시설계 단계로 넘어간다. 세 번째로 Implementation planning에서 디자인에 대한 실시설계가 이루어지고 건설사에 대한 계약이 이루어진다. 네 번째로 Construction에서 설계안에 대한 공사가 이루어지고 마지막으로 Maintenance and services sourcing에서 세미나를 통해 공사결과에 대해 보고하며 사용자의 요구사항을 체크하는 등 평가가 이루어진다. 또한, 공사 이후 서비스에 대하여 논의하고 Senate Properties의 유지관리 서비스에 대한 계약이 이루어진다.





[그림 4-4] 핀란드 Investment Process  
출처: <http://www.senaatti.fi>

#### 4) 미국 PBS Design and Construction Delivery Process

PBS(Public Building Service)는 민간연방정부 조달청(GSA, Government Service Administration) 소속의 연방정부 지주 역할을 하는 곳으로서, 건물의 신축과 임대를 통해 연방 정부를 대신하여 공간을 취득하고, 국토 전역의 연방 자산을 관리하는 일을 담당한다. 8,600여개 공공건축물을 소유, 임대하고 있고 110만명의 연방 직원들이 근무할 3288만㎡ 이상의 작업공간을 유지하고 있으며, 480여개의 역사적 자산을 보존하고 있다.

프로젝트는 리노베이션, 복구, 건물 현대화 및 신규건물 건설 등을 포함하며 지리적 경계로 구분된 11개의 지역(region)을 통해 건설 프로그램을 진행한다. 본부는 워싱턴 DC에 위치하고 있으며, 프로그래밍, 디자인, 지역을 위한 건설 기준 및 지침 작성, 그리고 필요 기술을 지원한다.

본부와 지역 직원 모두 연방시설 수요를 평가하고, 프로젝트 개발과 시행을 도와주는 역할을 하는데 사이트 선정, 사업설명서 개발, 의회 승인 수락과 자금조달 같은 예비 단계의 작업은 수년동안 진행될 수 있다. 지역 사무국을 통한 프로젝트 집행은 사이트 인수와 건축가-기술자(A-E), 디자인과 시공관리(CM) 서비스(11개 지역 사무국에 모두 구성되어 있다)로 시작한다. 지역 사무국은 모든 디자인, 건설, 빌드아웃<sup>32)</sup>을 관리하며 신규 부동산 소유자가 요구를 만족하고, 시설이 점유, 기능할 때까지 프로젝트 관리는 계속 진행된다.

이와 같은 집행 프로세스는 우수하고 효율적인 연방 공공건물물을 제공하기 위해 계획된 GSA의 Design Excellence & Construction Excellence 프로그램의 일환이다. 미국을 기반으로 한 모든 회사는 주요 연방 프로젝트의 디자인과 시공 프로세스에 참여할 계약할 수 있으며 PBS의 주요 공공건축물 조성 프로세스는 다음과 같다.

#### □ 커뮤니티 계획(Community Planning)

향후 공간수요를 충족시키기 위해 각각의 지역 사무국에서 커뮤니티 계획을 수립하고 5년 단위 계획의 도움을 받아 포트폴리오 관리 사무국에서 매년 계획을 업데이트한다. 향후 공간 건물 보수에 대한 수요를 수립하기 위해 현존하는 건물들을 대상으로 빌딩 엔지니어링 보고가 진행된다.

#### □ 지침서 개발 연구 (Prospectus Development Study, PDS)

커뮤니티 계획으로부터 향후 프로젝트가 선정되는데 PDS는 커뮤니티 계획, 빌딩 엔지니어링 보고(시설 현대화 프로젝트의 경우), 그 외의 예비계획연구로부터 데이터와 조사 결과를 통합한다. 요구사항과 옵션에 대한 철저한 검사를 통해, GSA는 제안 프로젝트를 위한 의회의 프로젝트 승인과 자금제공 요청 관련 결정을 내린다. 그 결과 지침서에는 더

32) 도시계획에서 토지이용 검토단계에 해당되는 것

욱 정확하고 현실적인 범위 요구사항, 시행 전략과 비용 견적 정보를 담을 수 있다.

#### □ 프로젝트 승인

GSA 본부는 검토된 비용 견적을 벤치마킹 사례와 비교해서 투자 결정을 내린다. 관리 및 예산 사무국 (OMB)에서 모든 취지서를 검토하며 의회가 프로젝트를 승인하고, 프로젝트 비용 지불을 승인한다.

#### □ 프로젝트 개발

사전 사이트 평가, 사전 환경영향평가를 수행하고 사이트를 선정한다. 또한, 디자인 전 업무로 환경 영향 평가를 완성하고 사이트를 확보하며, 프로젝트 관리계획 업데이트, 지역 사무국은 상업 비즈니스 일간지에 A/E, CM과 기타 전문 서비스에 대해 홍보, Design Excellence를 활용한 전문 A/E 서비스 컨설턴트 선택, 보수 조정을 한다.

디자인, 검토, 승인단계에서는 클라이언트/투자자들과의 디자인 검토 수행, 법규/기준/시공성 검토 수행, GSA 본부 승인을 위한 신규 건물 디자인 개념 발표, 최종 시방서 작성하여 프로젝트 평가가 예산범위 안에 포함됨을 증명한다. 시공 전 업무로 기존 거주자의 이전을 완료하고, 의회의 시공 승인과 지출금 수락, CBD에 시공 홍보, 시공 계약(시공사) 낙찰을 진행한다.

시공단계로는 건물과 사이트 개량 시설 시공, 유틸리티와 기타 기본 서비스 조성, 공사비 증가율 조절, 통합 입주 서비스(통신, 가구, 이동수단) 제공, 입주 준비, 부동산 매니저에게 건물 회전률을 정리한다.

#### □ 프로젝트 관리

GSA 사무국은 개별 프로젝트에 대한 중앙 책임과 전과정 관리를 제공한다. 프로젝트 팀의 신속한 의사 결정을 돕기 위해 프로젝트 매니저가 집행 프로세스를 운영하는데 이러한 프로젝트 팀은 건축가-기술자, 시공 관리자, GSA 클라이언트/투자자 그룹, 자산 개발 전문가, 기타 프로그램 사무국으로 이루어진다.

## 2. 해외 공공건축물 조성 및 운영 특성

### 1) 국가 자산으로서 효율적 관리

공공건축물을 국가 자산으로 인식하고 공공건축물의 조성 및 관리를 자산관리 차원에서 운영하는 경우, 공공건축물은 우리나라의 기획재정부와 같이 국가재정을 담당하는 부처에서 관할하게 된다. 공공건축물을 조성하는데 있어 예산 등 재정적인 면을 검토해야 하는데 핀란드의 Senate properties와 같이 정부 재정 담당 기관에서 공공건축물 조성을 관할하는 경우가 그러한 예의 하나이다. 또한, 재정 관련 부처에서 공공건축물 조성을 관리하고 있지 않아도 공공건축물 조성의 재정적 측면을 다루기 위하여 별도 담당 부서를 운영하거나 전문 팀을 구성하여 운영하기도 한다.

#### (1) 자산관리를 위한 부서에서 공공건축물 관리

##### □ 재정부 소속 공공건축물 전문 조달 기관

핀란드의 Senate Properties는 핀란드 재정부(Ministry of Finance)에서 운영하는 정부 소유 기업(State-owned Enterprise)으로 주로 정부 소유의 청사와 대학 그리고 기타 부동산을 다룬다. 매년 예산과 연계되어 핀란드 의회(Parliament)의 승인을 통해 운영되며 재정과 운영 방향은 매년 핀란드 의회와 핀란드 재정부에서 결정한다. 핀란드 Senate Properties는 Senate Properties Act(2003)하에 자산을 관리하며, 공공조달(Public procurement)에 대한 법을 따르는 공공 조달 기관(public procurement unit)의 역할을 한다.

따라서 공공건축물 조성을 위한 계획 과정(Planning process), 클라이언트와의 전략적 관계를 위한 서비스, 정부 요구에 대응하는 서비스, 부동산사업에 대한 컨설팅 서비스 등을 제공하고 있다. 또한 개별 프로젝트에서 Senate Properties는 다음과 같은 일을 담당한다.

- 10개의 workplace consultancies와 파트너십 협약
- 지역지부(the regional organization)는 고객 서비스, 임대 부동산사업(leasing business premises), 건물 관리와 자산 관리와 같은 운영상의 활동에 참여 (단, 자산 포트폴리오의 사용과 유지는 지역 기관의 책임임)
- 5개의 부서와 지역국은 그들의 고객과 합의된 서비스에 대하여 해당년도의 수행목

표와 서비스에 대한 협약(agreement)을 체결(이러한 서비스는 임대사업, 고객관리, 자산의 개발과 이용과 유지관리, 리노베이션과 신축을 포함)

- Senate Properties는 외부 서비스 제공자로부터의 설계, 자산 개발, 그리고 유지 서비스의 거의 모든 것을 계약을 통해 진행함

위와 같이 Senate Properties는 우리나라 조달청의 역할을 모두 담당하고 있다고 할 수 있다. 하지만, 우리나라의 조달청의 경우 각 프로세스의 일부 서비스를 제공하고 전체적인 공공건축물에 대한 개발, 관리 등까지 모두 총괄하여 관리하지 않는 차이점이 있다.



[그림 4-5] 핀란드 재정부의 조직도

출처: <http://www.vm.fi/>

## □ 공공건축물에 대한 인식의 변화

핀란드의 공공건축물은 1995년까지 180년간 국가 공공건축위원회(the National Board of Public Building)를 통해 운영되었다. 그러나 1995년 위원회가 폐지되고 각 15개 각 주의 자산 부처에서 담당하게 되었는데, 그 중 가장 큰 정부 자산 위원회(the State Real Property Agency (SRPA))가 핀란드의 거의 절반에 해당하는 공공건축의 책임을 맡게 되었으며, 이것은 1999년 정부기업으로 승격되어 2001년 비법인화 정부기업의

성격인 Senate Properties로 바뀌게 되었다.

1811년부터 핀란드의 공공건축물 관련 기관은 건축물 계획관련 부서에서 담당하였으나, 최초 그 담당기관이 정부 조직에서 비법인화 정부기업으로 변화하는 과정을 통해 공공건축물을 자산으로서 관리하겠다는 관점의 변화가 있었음을 알 수 있다. 특히, Senate Properties는 이러한 변화의 배경을 서비스, 고객과 파트너를 중요시하는 현대 기업철학을 반영한 것이라고 설명한다.<sup>33)</sup> 이러한 핀란드 공공건축물 담당 기관의 변화는 공공건축물 조성을 효율적으로 조성하기 위한 노력의 결과로 판단된다.



[그림 4-6] Senate Properties의 변화

출처: Finland\_Company Profile-Senate Properties.pdf, <http://senaatti.fi>, p.3. 재구성

#### □ 자산관리를 위한 현황조사와 리뷰 작성

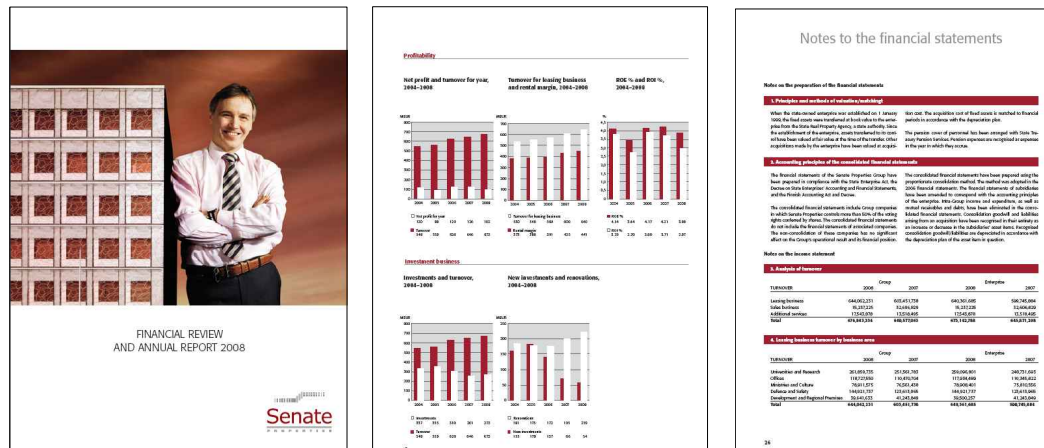
Senate Properties에서는 자산으로서 공공건축물 관리를 위하여 매년 「재정 리뷰 보고서(Financial Review and Annual Report)」를 발간하고 있다. 핀란드 Senate Properties의 재정 리뷰 보고서는 각 부처 장관으로 구성된 위원회(the Board of Directors)에서 매년 작성한다.

2008년 재정 리뷰 보고서는 Financial Review 2008, Report of the Board of Directors for 2008, Consolidated income statement, Income statement, enterprise, Consolidated balance sheet, Balance sheet, Enterprise, Consolidated cash flow statement, Cash flow statement, Enterprise, Notes to the financial statements 등으로 구성되어 있다.

이러한 보고서는 매년 공공건축물의 경제적 가치를 평가하고 다음 해의 목표를 선정하여 정부가 소유하고 있는 공공건축물의 가치를 향상하고 새로운 자산을 개발할 수 있는 근거가 된다. 재정 리뷰 보고서를 바탕으로 의뢰기관과의 계약 범위 내에서 다음 해

33) <http://www.senaatti.com>

Senate Properties의 수익목표가 결정된다. 또한 이 보고서를 통해 공공건축물의 자산 가치를 증명하여 국가의 투자에 대한 근거를 명확하게 할 수 있게 되었다. 현재 핀란드 Senate Properties의 경우 비법인화 정부기업 조례(The Unincorporated State Enterprises Act, 2002)에 근거하여 국채를 취급할 수 있는 자격을 가지고 있다.



[그림 4-7] Financial Review and Annual Report 2008, Senate Properties

## (2) 공공건축물 관리 부서에서 자산관리를 위한 팀 설치

### □ 미국 PBS의 Office of Portfolio Management

미국 PBS(Public Building Service)의 경우 PBS의 예산과 자산을 관리하기 위하여 예산 및 재정 관리국(Office of Budget & Financial Management)과 자산 관리국(Office of Portfolio Management)을 두고 있다.

우선 예산 및 재정 관리국에서는 재정현황관리, 운영예산 책정 및 집행, 재원 할당 및 관리, 실무 재원 투입, 범부처 임대 시스템 운영 및 관리, 성과 측정 시스템 운영, PBS 성과 측정과 지침 개선 등의 실질 업무 진행에서 필요한 예산 확정과 관리 업무를 담당하고 있다.

한편 자산 관리국에서는 전략적 방향, 부동산 포트폴리오 관리를 위한 관리지원 서비스, 자산 사업 전략, 자본할당, 포트폴리오 분석, 건물 운영 및 유지, 점유 관리, 재산

처분 서비스 등을 제공한다. 국가 전략의 개선과 지역과의 의견 조율을 통해 PBS가 소유, 임대한 자산 포트폴리오의 가치를 최대화하는 역할을 한다. 또한 자산관리국은 자산 관련 가격 책정 정책을 제공하고, 자산 관리 전략을 개선, 국가자본 투자전략과 기준을 개선하며, 수주, 시공, 개보수, 임대, 그리고 처분활동을 위한 최적화된 투자결정을 촉진시킨다.

[표 4-1] Senate Properties의 재정 및 자산관리 부서 조직

예산 및 재정 관리국 Office of Budget & Financial Management	자산 관리국 Office of Portfolio Management
<ul style="list-style-type: none"> <li>Financial Operations Division</li> <li>Business Analytics Division</li> <li>Financial Budgeting and Reporting Division</li> <li>Revenue Division</li> <li>Internal Control and Audit Compliance Division</li> </ul>	<p><b>Office of Real Estate Portfolio Management</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pricing Policy and Tools Division</li> <li>Capital Allocation Division</li> <li>Portfolio Analysis Division</li> <li>Occupancy Administration</li> </ul> <p><b>Office of Real Property Utilization &amp; Disposal</b></p> <p><b>Office of Real Estate Acquisition</b></p>

※ 출처 : <http://www.senaatti.fi>

자산관리국은 핀란드 Senate Properties처럼 자산 관리를 담당하고 있는 곳이다. 핀란드 Senate Properties가 자산관리의 대상으로 공공건축물을 다루고 있다면, PBS에서는 자산관리를 업무의 하나로 파악하여 전문 행정업무를 담당하고 있다. 두 곳 모두 자산 관리를 위한 장기적 전략을 세우고 전략에 따라 자산을 관리한다는 측면에서 같은 역할을 한다고 볼 수 있다.

#### □ 네덜란드 the Dutch Government Building Agency의 Real Estate Office

네덜란드 the Dutch Government Building Agency에서는 Real Estate(부동산국)이 국가 공공건축물의 자산관리를 담당한다. 이 부서는 공공자산의 소유주와 개발자로서 역할을 하는데 합리적인 가격으로 정부내각의 요구조건에 적합한 기간 내에 자산을 관리해주는 일을 한다.

이 부서는 세 가지 주요 업무를 담당하고 있다. 「자산 관리」는 정부 건축물



(building stock)의 이용가능성, 건물을 새로 짓거나 사용하지 않게되는 건물을 처리하는데 이는 주택문제 해결의 한가지 방법이 된다. 「포트폴리오 관리」는 전체 공공건축물 자산을 개발하고 관리하는 업무를 담당하고 있으며 국가조직에 맞는 재정, 정책과 품질을 추구한다. 「프로젝트 관리」는 새로운 자산을 개발하거나 재개발, 보유 자산을 개발하며 일반적으로 복합적 프로젝트가 많다.

이러한 자산관리 기능은 미국의 PBS뿐만 아니라 영국, 캐나다, 싱가포르의 조달청에서도 부동산을 비롯한 공공건축물을 자산으로서 담당하는 부서가 있다.

[표 4-2] 각국 중앙 조달기관의 시설 관련 주요 기능 비교

주요기능	미국	영국	캐나다	이탈리아	싱가포르	한국	
시설 공사 발주 계약	△ (연방정부 건축공사)	×	△ (연방정부 건축공사)	×	◎	◎	
조달정책개발 및 BEST PRACTICE 창출과 보급	◎	◎	△	◎	◎	△ (기획재정부 소관)	
청사 부동산 등 자산관리	◎	◎	◎	×	◎	×	(행자부소관)
전자조달제도 운영	◎	△ (지원기능수행)	◎ (2005년부터)	◎	◎	◎	
시설관련컨설팅 서비스	◎	◎	◎	△	◎	△	
대외협상시 국내 조달기관 대표	◎	◎	◎	◎	◎	△ (기획재정부)	
원가계산	△	△	△	◎	◎	△ (국토해양부 소관)	
공시감동 및 감사	△	△	◎	◎	◎	×	(감사원소관)
기술/기능 인력 양성	×	×	△	×	◎	×	(국토해양부 소관)
연구 조사	◎	◎	○	◎	◎	△	
국고수납 및 지출	△	△	◎	△	△	△	

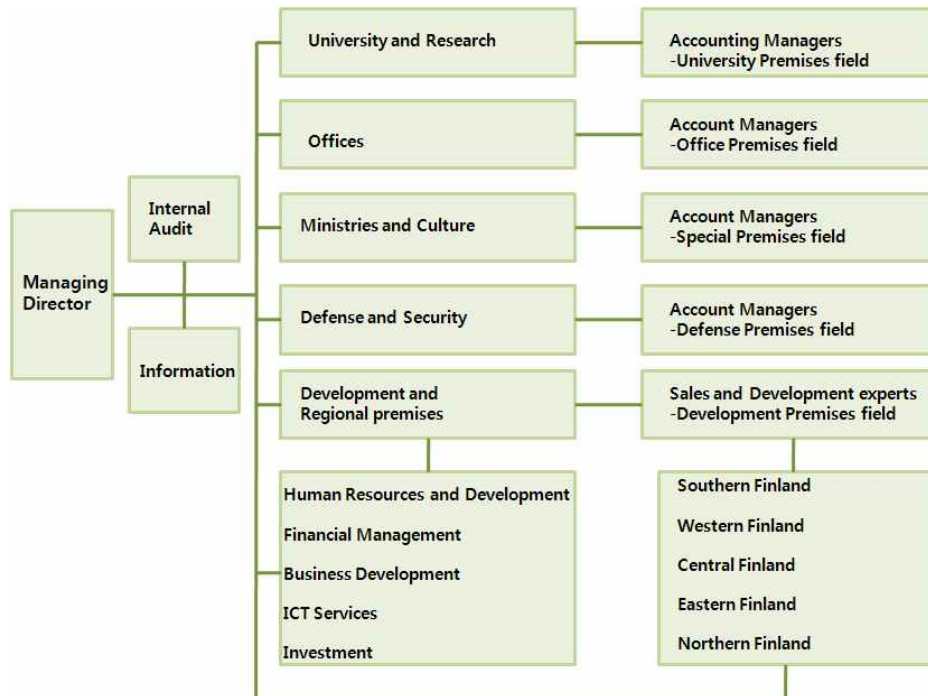
주) ◎(강함), ○(상당한정도), △(미약함), ×(아주미약함)

※ 출처: 이상호, 「조달청, 기능 및 조직, 구조의 재정비 필요하다」, 건설저널, 2005.6, p.46.

## 2) 행정의 합리화를 통한 전문성 확보

### (1) 공공건축물의 성격에 따른 조직 구성

Senate Properties는 공공건축물의 성격에 따라 조직되어 있다. 공공건축물의 성격에 따라 정부관리시설과 문화시설(Ministries and Culture), 국방시설과 안보시설(Defence and Security), 대학과 연구시설(Universities and Research), 청사(Offices), 개발 및 지역 자산(Development and Regional premises)으로 크게 5개 부서로 구분된다. 또한 건축물의 소속 지역에 따라서 5개의 지역국, 총 13개의 사무소를 운영하고 있다.



[그림 4-8] Senate Properties 조직도

출처: Finland\_Company Profile-Senate Properties.pdf, <http://www.senaatti.fi>, p.5. 재구성

‘정부관리시설과 문화시설(Ministries and Culture)’의 경우 주로 헬싱키 수도권에 위치한 ministries and cultural institutions에서 관리한다. 관리 대상은 핀란드 국립 오페라 극장, 핀란드 국립미술관, 특수 학교와 병원 등이 해당된다.

‘국방시설과 안보시설(Defence and Security)’는 국방부(Defence Administration), 교도소(Prison), 국경보안소(the Border Guard Service), 응급재난센터(emergency and command centres) 등 주로 보안과 관련된 업무를 담당한다. 대상 건축물은 사용자 중심으로 특별한 요구에 의해 설계되며, 일반사무실, 창고, 막사와 훈련시설 등이 포함된다. 또한 관리건물은 주로 특수 기술을 요구하는 시설과 상당한 수의 지하 시설이 포함되어 있다. 이 부서에서는 해당 건축물의 특수한 성격에 따라 자산관리 서비스에서 보안성을 중점적으로 관리한다.

‘대학과 연구시설(Universities and Research)’에서는 핀란드 전체의 18개 대학, 대학 내에 위치한 10곳의 연구 센터를 담당하고 있다. the Universities of Helsinki and Oulu, the University of Technology, VTT technology Research Center of Finland, The Geological Survey of Finland(GTK)이 여기에 속한다. 이 부서의 경우 장기적이고 지속적인 고객과의 관계를 유지하고, 대학 소유의 건축물을 관리한다. 합리적인 관리를 통해 대학 건축물을 자산으로서 가치를 보존하고 대학 발전에 기여할 수 있도록 하고 있다.

‘청사(Offices)’에서는 다양한 행정 사무공간 및 법무부(justice department), 경찰청(the police), 국세청(tax administration)과 노동부(employment centres) 등의 건축물을 다룬다. 사무실 건물은 19세기 건물에서 현대 건물까지, 다목적 이용자를 위한 대형 건축물에서 작은 건축물까지 다양하게 관리하며, 대부분 Helsinki와 Vantaa의 중심부에 분포한다. 이 부서는 시장 중심으로 서비스를 운영하고 고객 각각의 주어진 요구에 맞는 서비스 해결책을 찾아주는 것을 목표로 한다.

‘개발과 지역자산(Development and Regional premises)’에서는 Senate Properties가 매매·개발하는 자산들을 중점적으로 책임지고 있으며 2008년 1월 1일 이후로 임대업과 고객과의 계약까지 담당 업무의 범위가 넓어졌다. 이 부서는 더 이상 정부가 이용하지 않는 부동산을 개발하여 부동산시장에 팔 수 있으며, 사무실 건물을 임대 할 수 있다. 즉, 가치 있다고 판단되는 건축물 혹은 일반적인 건물들(행정 사무실, 리서치 센타, 교도소) 중 이용하지 않는 건물을 담당한다. 또한 정부 자산 전략 이행에 참여하며 타 부서들 뿐 아니라 전국 지역사무소와 공동 운영된다.

[표 4-3] Senate Properties 각 부서별 역할 및 특징

구분	정부관리시설 과 문화시설	국방시설과 안보시설	대학과 연구시설	청사	개발과 지역자산
관련부서	-	국방부 교도소 국경보안소, 응급재난센터	헬싱키 대학, 오울루(Oulu) 대학, 헬싱키 공대, 핀란드 기술연구센터 (VTT), 핀란드 지질조사소(GTK)	법무부 경찰청 국세청 노동부	-
대상 건축물	핀란드 국립 오페라 극장, 핀란드 국립미술관, 특수 학교와 병원	일반사무실, 창고, 막사와 훈련시설	핀란드 전체의 18개 대학, 대학 내에 위치한 10곳의 연구 센터	행정 사무공간	더 이상 정부가 이용하지 않는 건축물
특징	문화시설 담당	보안성 및 특수한 조건에 대응	장기적 관리	경쟁서비스	사용하지 않는 건축물 개발, 임대

※ 출처 : <http://www.senaatti.fi>

이렇게 핀란드 Senate Properties는 건축물의 관리를 건축물의 성격에 따라 분류하여 해당 건축물과 소유부처와의 지속적인 관계를 통해 전문성을 확보하고 있다. 이러한 Senate Properties의 조직 구성 방식은 업무의 종류에 따라 조직을 구성하는 미국의 PBS(Public Building Service) 등 다른 사례와 차이가 있다. 업무의 성격에 따라 구성된 조직의 경우 행정절차의 효율성에 초점을 맞춘 것으로 해석할 수 있다면, 건축물과 소유부처와의 관계에 대한 전문성을 강화하는 것은 자산 자체의 질 향상을 통한 자산관리를 하고 있다고 볼 수 있다.

## (2) 공공건축물 조성 업무에 따른 조직 구성

미국 PBS<sup>34)</sup>의 조직 구성은 앞서 살펴본 핀란드 Senate Properties의 부서조직과 조직 분류 성격 면에서 차이가 있다. Senate Properties가 공공건축물의 대상에 따라서 조직을 구성하여 운영하고 있다면 미국 PBS의 경우 업무 내용에 따라서 조직을 구성하여 운영하고 있다.

미국 PBS의 조직 구성과 마찬가지로 네덜란드의 the Dutch Government Building Agency도 업무 내용에 따른 조직 구성을 하고 있다. The Dutch Government Building Agency의 조직은 크게 5개로, 위원회를 대표하고 각종 계약의 업무를 담당하는 사무국(Front Office)과 설계 및 시공 단계의 기술적 서비스를 제공하는 설계시공국(Advice and Architects), 공공건축물을 자산으로서 관리하는 부동산국(Real Estate), 건축물 조성 프로젝트를 관리하는 프로젝트국(Project), 건축물의 유지관리를 담당하는 유지관리국(Management)로 구성되어 있다.

이러한 업무에 따른 조직 구성은 업무의 효율성을 강조하는 조직으로 해석할 수 있다. 특히 미국의 PBS와 같이 전체 규정과 정책에 대한 결정을 하는 부서를 독립적으로 두는 경우, 법제의 변화에 유연하게 대처할 수 있고 PBS의 정책방향을 강력하게 추진할 수 있는 기반이 될 수 있다.

또한 네덜란드 the Dutch Government Building Agency의 경우, 우리나라의 국토해양부에 해당하는 VROM(Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, 우리나라 국토해양부에 해당) 소속 기관이지만, 미연방 조달청 소속인 미국 PBS와 조직 구성에서 크게 다르지 않다는 것은 해당 기관의 소속 여부와 상관없이 조직구성의 중요한 방향이 업무의 효율화를 진행하기 위해서라는 것을 알 수 있다.

---

34) PBS는 민간연방정부 소속의 지주 역할을 하는 곳으로서, 건물의 신축/임대를 통해 연방 정부를 대신하여 공간을 취득하고, 국토 전역의 연방 자산의 관리를 담당함. 8,600여 자산(부동산인 듯)을 소유/임대하고 있고, 110만명의 연방 직원들이 일할 3억5천4백만(ft<sup>2</sup>) 이상의 작업공간을 유지하고 있으며, 480여개의 역사적 자산(부동산)을 보존하고 있음

[표 4-4] 행정업무에 따른 조직 구성, 미국 PBS와 네덜란드 the Dutch Government Building Agency

미국 PBS 조직 구성	네덜란드 the Dutch Government Building Agency 조직 구성
1. (규정) Regulatory Study and Advocacy Office 2. (행정) Executive Communications Office 3. (예산, 재정) Office of Budget & Financial Management 4. (민원) Office of Client Solutions 5. (설계 및 공사 관련) Office of Design and Construction 6. (관리) Office of Facilities Mgmt & Svcs Programs 7. (친환경) Office of High-Performance Green Bldgs 8. (조직관리-계약관련 포함) Office of Organizational Resources 9. (자산관리) Office of Portfolio Management	1. (계약) Front Office 2. (설계 및 엔지니어링 컨설팅) Advice and Architects Office 3. (자산 및 재정) Real Estate Office 4. (조성 프로젝트 관리) Project Office 5. (유지관리) Management Office

※ 출처 : <http://www.gsa.gov/pbs>, <http://www.rijksgebouwendienst.nl>

#### □ 미국 PBS 조직 구성 및 역할

##### ① Regulatory Study and Advocacy Office(규제 연구 및 시책 검토국)

법안 처리 상황이나 영향에 대한 정보 제공, 정책적 이슈 제공 및 주요인사와의 접촉 보조, 의회의 요청/조사 대응에 대한 정보제공, 본 당국의 법규, 규제, 지침에 대한 교육 시행, 지침과 법규의 수정 및 개선, 신규/변경 규제 및 법규를 검토, 국회, 행정관리 예산국의 브리핑 준비 보조 등의 업무를 수행한다.

##### ② Executive Communications Office(행정관리국)

PBS는 연방 고객 담당기관을 위한 최상의 근무환경을 제공하는 것을 목표로 하며 행정관리국은 적시에 정확한 정보를 가지고 PBS의 원활한 소통을 위한 모든 단계에서 PBS직원들의 행정 업무를 지원 한다.

##### ③ Office of Budget & Financial Management(예산 & 재정관리국)

재정정보 배포, 자본, 운영예산 책정 및 집행, 자원 할당 및 관리, 할당 자원 실무에 투입, 범부처 임대 시스템 운영 및 관리, 성과 측정 시스템 운영, PBS에 대한 성과 측정과 지침 개선 등의 업무를 진행한다.

④ Office of Client Solutions(민원 업무국)

민원 업무국은 국가계정부처, 고객정보부처, 계정정책부의 세 부처로 구성되어 있다. 국가계정부처는 고객들의 부동산 수요를 주장할 수 있는 권리를 제공하는데 거시적 수준의 목표에서부터 운영함으로써 고객과 함께 장기적 목표를 달성할 수 있는 수단과 전략을 발전시킬 수 있다. 고객정보부처는 PBS에서 국가적 수준에서 사용하는 고객관리절차 및 수단의 개선과 구현을 담당한다. 계정정책부처는 PBS의 계정관리 프로그램의 정책, 진행과 절차를 발전시키는 역할을 한다.

⑤ Office of Design and Construction(계획 및 시공 사무국)

건축, 토목, 도시 개발, 시공 서비스와 프로젝트 관리 등의 분야에 국가적 리더십과 정책 지침을 제공하는 역할을 한다. 또한 계획, 미술, 역사보존, 국경 통과역, 군청 청사와 관련된 프로그램을 제공하며 관계부처간 관계와 국가 전문가 기관 연락책에 앞서 말한 원칙들을 적용한다. 주요 프로젝트의 계획과 시공 단계의 완성도를 높이기 위한 우수성 기준을 발전시키는 역할을 하고 훈련기회 제공을 통해 프로젝트 성공을 촉진시킨다. 사무국은 기한과 예산을 맞춘 프로젝트 수행실적으로 평가한다. (프로젝트는 시공계획, 디자인, 시행과정의 규제사양을 충족시켜야 한다.)

⑥ Office of Facilities Mgmt & Svcs Programs(시설관리 및 서비스 프로그램 사무국)

시설관리 및 서비스 프로그램 사무국은 에너지·환경 담당부서, 건물의 운영과 보증(security)담당부서, 임대서비스 담당부서의 세 개의 부서로 구성되어 있는데 모든 클라이언트에게 안전하고 건전한, 효과적이고 효율적인 업무 환경을 제공하기 위해 GSA 자산관리담당자들에게 프로그램을 관리, 지원하고, 지침(guideline)을 제공하는 업무를 담당하고 있다.

⑦ Office of High-Performance Green Bldgs(고성능 친환경 건축 사무국)

고성능 친환경 건축 사무국은 고성능 친환경 정보를 제공하고 봉사활동과 교육 그리고 정부 차원의 기술적 지원을 통하여 관련 기술과 조사 결과들을 보급하는 일을 담당하고 있다. 이 고성능 친환경 건축 사무국은 「The Energy Independence and Security

Act 2007」에 따라 조직되었다.

⑧ Office of Organizational Resources(조직자원 사무국)

PBS의 모든 자산(인적자본자산, 물적자본자산, 기술자본자산)과 매각, 현금 포트폴리오 관리를 담당한다. 또한, 자산과 포트폴리오를 관리하는데 있어, 모든 자원이 적절한 시기에 효율적으로 전달될 수 있도록 체계적으로 계획, 취득, 관리한다.

⑨ Office of Portfolio Management(포트폴리오 관리국)

전략적 방향, 부동산 포트폴리오 관리를 위한 관리지원 서비스, 자산 사업 전략, 자본 할당, 포트폴리오 분석, 건물 운영 및 유지, 점유 관리, 재산 처분 서비스 등을 제공한다.

□ 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 조직 구성 및 역할

[표 4-5] 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 조직구성 및 역할

사무국	설계·시공국	부동산국	프로젝트국	유지관리국
재정관리, 마케팅 및 재정컨설팅, 민원, 프로젝트 관리 및 인사	설계, 엔지니어링 컨설팅, 프로젝트 관리	자산관리 부동산 전략 프로젝트 관리 및 실행	프로젝트 관리, 질 보장, 프로그램 관리, 프로젝트 관리	유지관리, 공동출자 관리, 유리관리 전략, 프로젝트 관리

※ 출처 : <http://www.rijksgebouwendienst.nl>

① 사무국(Front office)

감독부서인 사무국은 고객의 요구와 희망사항을 미리 파악하고 보장해주는 부서로 the Dutch Government Building Agency를 대표한다. 고객과의 계약을 제공, 획득하고, 합의에 따른 계약이 이행되도록 보장하는 역할을 한다.

② 설계·시공국(Advice and Architects)

Advice & Architects (A&A)는 건축가와 컨설팅, the Dutch Government Building Agency의 엔지니어링을 담당하고 있다. 공공 영역(public areas)과 건축물에 대한 조언을 하고, 시공 기술에 관한 조언을 제공하며 주거 단지를 개발한다. 예산에 대한 정확한 가치와 클라이언트에게 최선의 결과를 가져다주는 것이 목표인 A&A는 내외부 클라이언트들과 일을 하는데, 내부적으로는 모든 부서를 위해 외부적으로는 계약에 따라서 지방자치단체와 시정을 위해 일을 한다.



### ③ 부동산국(Real Estate)

이 부서는 포트폴리오 관리, 자산 관리, 프로젝트 개발 등 세 가지 주요 업무를 담당하며 경제적으로 자산의 소유주와 개발자로서 역할을 한다. 또한, 합리적인 가격으로 정부 내각의 요구조건에 적합한 기간 내에 자산을 보장해주는 일을 한다.

먼저 포트폴리오 관리는 전체 건물 자산을 개발하고 관리하는 업무를 담당하고 있으며 국가조직에 맞는 재정, 정책과 품질을 추구한다. 다음으로 자산 관리는 정부내각을 위해 건물 자산(building stock)의 이용가능성, 새로운 건물을 더하거나 여분의 건물을 처리함으로써 주택문제에 대한 해결책을 조정한다. 마지막으로 프로젝트 관리는 새로운 자산을 개발하거나 재개발, 보유 자산을 개발하며 일반적으로 복합적 프로젝트가 많다.

### ④ 프로젝트국(Projects Office)

프로젝트 관리 부서는 신축, 리노베이션, 건축 유산의 보수 등의 프로젝트를 현실화하는 업무를 담당하고 있다. 전문적인 프로젝트 관리와 PPPs<sup>35)</sup> 프로세스는 이 부서의 핵심이다. 조달에 관한 전문적인 지식을 가지고 있으며, NEN-EN-ISO-9001 인증을 획득하였다. 이 부서는 고객 상대로 프로젝트를 진행하는 곳으로 작고 큰 광범위한 프로젝트(대략 1000개의 프로젝트)를 다루고 있으며, PPPs 프로세스를 제공하고 있다.

### ⑤ 유지관리국(Management Office)

이 부서는 관리와 유지에 완전한 책임을 지고 있으며 최대한 신속하고 적절하게 고객의 불편함을 해결한다. 또한, 안전과 내구성을 주요 과제로 삼고 있고 사회적, 정책적 이익에 맞게 복잡한 법제도를 조정한다. The Executive Management(행정관리), the departments Development(개발), Policy and Purchasing(정책과 구매), Inspection(조사), Work and Control(업무조정), and Production Control and Management(생산관리)와 같은 업무를 담당하고 있다.

---

35) PPPs 모델은 재정부와 정부가 추진하는 민간 협력 모델로 민간업체로 구성된 조합과 함께 프로젝트를 진행하기 위해 제공된 계약 방식 중 하나임

### 3) 전문가 참여를 통한 디자인 향상

#### (1) 전문가 확보를 위한 Design Excellence Program 운영 (미국 PBS)

GSA는 신규 업무공간을 필요로 하는 클라이언트들에게 디자인을 제공하기 위해 건축가와 엔지니어를 관리하고 수준 높은 디자인을 위해서 GSA는 Design Excellence Program을 조직했다. 본 프로그램은 2단계 건축가/엔지니어 선발 과정과 등록된 건축가/엔지니어에게 평가정보를 제공하기 위해 민영부문의 해당 분야 전문가를 활용한다. 또한 이 프로그램은 설계 계약의 가격을 낮추기 위해 건축가/엔지니어의 고용방식을 효율화한다.

Design Excellence Program은 GSA의 PBS를 통해 운영되는데 PBS는 연방 정부의 수십억 규모의 빌딩 프로그램(연방 오피스 빌딩, 법원, 기타 시설의 시공, 리노베이션, 개조 등을 포함한다)을 운영한다. GSA 대부분의 작업들은 민간 영역의 건축가/엔지니어 그룹과의 파트너십으로 진행된다.

Design Excellence Program의 건축가와 엔지니어 선정 방식은 두 단계를 통해 진행된다. 제 1단계에서는 프로젝트에 관심을 갖는 A/E(건축+기술) 회사와 디자이너의 역량을 증명할 포트폴리오를 제출한다. PBS는 지원자들을 평가하고, 2단계를 위해 후보 명단을 추려낸다. 2단계에서는 각 회사의 전 프로젝트 팀을 중점적으로 평가한다. 어떤 프로젝트의 경우, 후보 명단에 오른 팀에게 실제 디자인 계획을 요구하기도 한다. 개별 프로젝트마다 PBS는 심사위원을 선정, 지원서를 검토하고, 최종 후보자와 인터뷰하며, 최종 결정을 내리도록 한다. 선발의 모든 과정에서 동일 심사위원이 활동한다.

Design Excellence Program에서는 프로그램 진행을 위하여 OCA(Office of the Chief Architect, 국가건축가 사무소)와의 관계 유지가 중요하다. 정부조달사업(FedBizOpps)에서는 정부조달사업 공지내용 검토, 공모 방식의 합당성 검토 등을 돕는다. 특히 OCA는 건축가 및 엔지니어 선정 과정에 참여하는데, 이때 국가가 위임한 평가 동업자와 OCA 소속 건축가 및 엔지니어를 평가한다. OCA는 프로젝트에 참여하는 건축가와 엔지니어의 포트폴리오를 검토하고 인터뷰 스케줄을 조정하며 경우에 따라서는 공모 방식에 대한 조정 권한을 갖기도 한다. 또한 컨셉발전을 위하여 프로젝트 참여자 평가 등을 시행하고, 내용검토, 평가 및 담당자 지명 등의 역할을 OCA에서 맡고 있다.

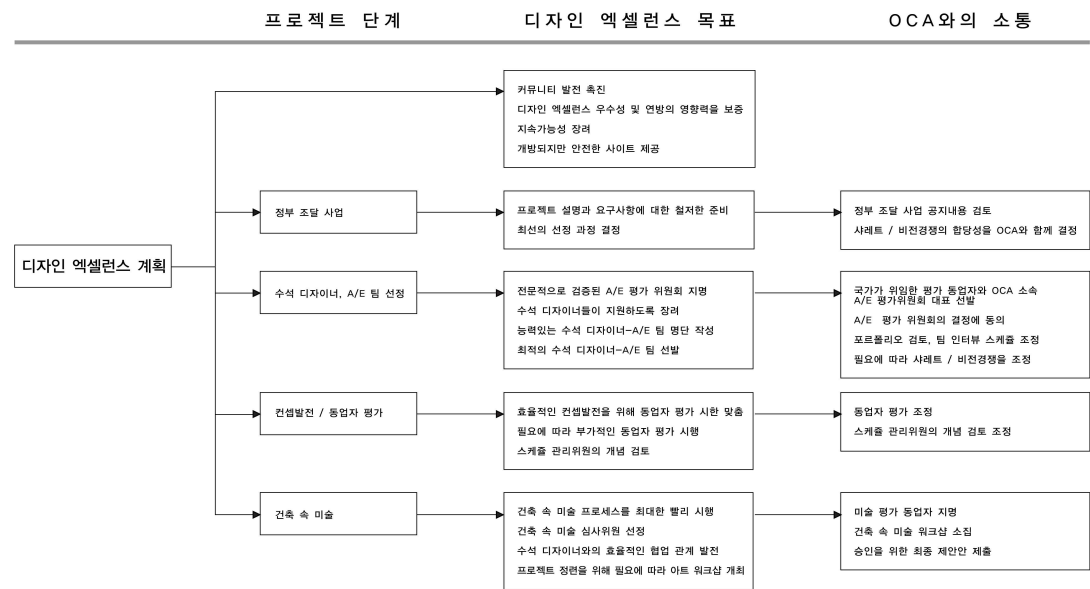
Design Excellence Program은 OCA를 통해 참여자의 평가, 선정을 진행함으로써

전문가가 공공건축물 조성 프로세스에 합당한 절차와 평가를 통해 참여할 수 있는 방안을 제시한다. 이는 전체 조성 업무 프로세스에서 해결할 수 없는 전문영역을 프로그램을 통해 해결하는 것으로, OCA라는 지원 조직을 통해 참여방안을 모색한 것으로 판단된다.

## (2) 건축사 고용을 통한 전문성 확보 (미국/ 네덜란드/ 일본/ 핀란드)

### □ 국가건축가 활용

건축가를 국가건축가로 임명하여 국가 공공건축물 프로젝트에 조언을 수행하는 역할을 하는 제도는 미국과 네덜란드에서 시행하고 있다. 미국의 경우 PBS의 OCA(Office of the Chief Architect) 소속으로, 네덜란드의 경우 VROM(Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment)의 the Dutch Government Building Agency 소속으로 되어 있다.



[그림 4-9] 디자인 엑셀런스 프로젝트 단계 개요 (디자인 엑셀런스 목표 및 Office of the Chief Architect(OCA)와의 소통관계)  
출처: Design Excellence Policy and Procedure.pdf, <http://www.gsa.gov>, pp.13-14.

미국과 네덜란드의 국가건축가는 도시 및 농촌계획에 대한 진행과 건축적인 모니터링 등 일반적인 사항에 대한 최고의 자문 역할을 수행한다. 국가의 명성있는 건축가로 선정되며, 네덜란드의 경우 4년 임기이다. 미국의 국가건축가가 국가 프로젝트의 참여 건축가 및 엔지니어의 선정 및 평가의 업무를 Design Excellence Program을 통해 수행하고 있다면, 네덜란드의 국가건축가는 참여 건축가 선정 뿐만 아니라 프로젝트의 개념 및 가이드라인 제시, 시설의 유지관리 과정에도 참여한다.

이러한 국가건축가의 참여는 디자인 향상을 위한 전문가 참여의 방안으로 해석할 수 있으며, 특히 개념 검토와 건축가에 대한 선정 및 평가를 통해 직접 공공건축물 디자인에 관여하기 보다는 참여자와 프로그램을 통한 간접적인 방법으로 이루어지고 있음을 알 수 있다.

#### □ 국가별 건축사 채용 비율

업무 프로세스의 전문성을 확보할 수 있는 방법은 그 분야의 전문가를 고용하는 것이다. 국가건축가를 통한 제도를 도입하지 않은 일본의 경우 관청영선부의 1,125명의 근무자 중 946명이 관련 전문직으로 채용되어 있다. 담당 공무원 인터뷰 결과<sup>36)</sup>, 관청영선부 담당 직원이 설계안을 이해하고 계획을 짤 수 있는 능력을 갖고 있었다.

네덜란드는 the Dutch Government Building Agency의 Advice 부서에 20명 정도의 건축가가 고용되어 있으나 전체 인원 1,110명에 비해 부족하여 건축가에 대한 고용을 증가해야 한다는 의견<sup>37)</sup>이 나오고 있었다. 따라서 네덜란드 the Dutch Government Building Agency의 경우 전체 프로젝트의 10%에 해당하는 특수한 프로젝트만 자체적으로 설계업무를 진행하고 있었다.

---

36) 2009년 3월 24일, 일본 관청영선부 방문 인터뷰

37) 2009년 7월 7일, 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 방문 인터뷰

### 3. 국내 시사점

해외 공공건축물 조성기관의 현황과 공공건축물 조성과정을 살펴봄으로써 우리나라 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 모델을 제시하고자 하였다. 이를 위해 관리 주체가 누구인지, 각 기관은 효율적인 업무를 위해 어떠한 조직의 형태를 갖고 있으며 그것이 어떠한 특성을 갖고 있는지 살펴보았다. 또한 자산으로서 가치를 유지하고 향상시키기 위해 어떠한 방안을 마련하였으며, 전문가의 참여가 어떠한 방식으로 이루어지고 있는지 파악하였다.

#### □ 조달 업무의 확장을 통한 공공건축물 총괄관리

미국의 PBS는 미 연방 조달청 GSA 소속으로 GSA의 가장 큰 두 가지 업무 중 하나이다. PBS는 우리나라 조달청의 역할을 담당하는 곳이자 미 연방 소유의 공공건축물을 조성, 유지관리하는 기관이다. 미국의 경우는 조달청이 맡고 있는 공공건축의 조성 및 유지관리에 대한 업무를 확대, 전문적으로 편성하여 공공건축물 조성에 대한 전과정과 유지관리, 임대에 관한 업무를 총괄적으로 다루고 있다.

핀란드의 Senate Properties 역시 공공건축물의 계약 및 조달의 업무를 맡고 있는 조직으로, 그 성격이 PBS와 유사하다. 다만 조직이 행정조직의 한 부분이 아닌 재정부 소속의 공기업의 형태를 갖추고 있어 다른 조달업무의 기관과는 독립적으로 공공건축물을 자산으로 운영하는 형태를 띠고 있다.

결국 미국 공공건축물 관리 부서의 경우 우리나라 조달청에 해당하는 부서가 공공건축물에 대한 전문 조직으로 편성되어 전문화되고 이를 바탕으로 효율적으로 자산을 관리하는 시스템을 확보한 것으로 판단된다. 우리나라 조달청에서도 일괄대행업무 서비스 등의 서비스를 제공하는 것과 같이 관련 서비스를 확장한다면 미국 PBS와 같은 모델을 만들 수 있다.

#### □ 국가자산으로서 공공건축물의 DATA 구축과 자산 유지관리

PBS에서는 미 연방정부의 모든 조달업무를 담당하는 GSA의 특성상 전체 자산의 호

를 파악하기 위해 공공건축물의 동향을 파악한다. 즉, 공공건축물을 유지관리하고 임대서비스를 하기 위해 미 연방정부 소유의 모든 공공건축물 DB가 구축되어 있다고 할 수 있다.

핀란드의 Senate Properties는 공공건축물을 국가의 자산으로 파악하여 유지관리 및 적극적인 투자를 통해 그 가치를 높이려고 한다. 사용하지 않는 공공건축물의 소재를 파악하여 임대를 하거나 재사용하도록 하는 업무를 담당하고 있고, 일부 공공건축물에 직접 투자를 하는 등의 노력도 하고 있다. 이러한 활동을 위해서는 현재 소유하고 있는 공공건축물의 DB 확보가 가장 중요하며 Senate Properties는 매년 재정리뷰 보고서를 통해 공공건축물의 가치와 투자 상황을 발표하고 있다.

우리나라도 공공건축물을 국가자산으로서 관리하고 공공건축물에 대한 유지관리를 효율적으로 하기 위해서는 공공건축물의 DB 확보가 시급하다.

#### □ 조직 구성을 통한 조성업무의 전문화

핀란드 Senate Properties의 경우 부서 조직을 공공건축물의 성격에 따라서 구성하고 있다. 이는 공공건축물 조성과 관리에 대한 전문성을 확보하기 위한 노력으로, 기관 전체가 공공건축물 총괄관리의 목적을 수행할 경우 행정업무 뿐만 아니라 건축물의 질을 담보할 수 있는 방안이라고 생각한다. 또한 해당 공공건축물의 담당 부서와 긴밀한 커뮤니케이션이 가능하고 전문적인 서비스를 제공할 수 있을 것이다.

이에 비해 미국 PBS과 네덜란드 the Dutch Government Building Agency는 행정업무 내용에 따라 조직을 구성하고 있다. 계약, 설계, 시공, 유지관리, 민원 등 담당업무를 전문화하여 행정업무의 효율성을 높이려고 하였다. 이러한 업무 조직의 전문화는 일반적인 행정 조직을 공공건축물 조성 및 유지관리 업무로 전문화시켜 적용할 수 있는 방안으로, 우리나라 조달청 내 관련조직을 공공건축물 조성 관련 전문조직으로 확장, 운영할 수도 있을 것이다.

#### □ 공공건축물 조성에서 유지관리 및 임대사업으로 확장

핀란드, 네덜란드, 미국의 경우 공공건축물을 총괄적으로 관리하면서 조성 이후의 유지관리를 함께 진행한다. 실제로 일정 규모 이상의 인프라가 갖추어져 공공건축물의 조

성 횡수가 줄어들 경우 자연스럽게 공공건축물은 유지관리 대상이 된다. 일본 관청영선부의 경우도 점점 공공건축물의 조성보다는 유지관리의 업무가 강화되어 기존의 담당기관에서 관리하는 공공건축물에 대한 유지관리를 지원하는 업무를 하고 있다.

또한 핀란드와 미국의 경우 공공건축물에 대한 임대사업을 실시하고 있는데 이는 보다 적극적으로 공공건축물을 활용하여 국가자산으로서 가치를 향상시키는 방법으로 판단된다.

공공건축물의 유지관리 및 임대에 대한 업무는 향후 우리나라도 관심있게 다루어야 할 부분으로, 현재 FM(Facility Management) 등의 방식이 도입되고는 있으나 이보다는 공공건축물의 조성 뿐만 아니라 유지관리와 임대를 통해 국가자산의 가치를 높일 수 있는 방안을 근본적으로 마련해야 할 것이다.

#### □ 전문가 참여 방안 마련

일본 관청영선부의 경우 84%가 전문직으로 구성되어 있는 등 전문가 고용을 통해 업무의 전문성을 확보하고 있다. 이는 네덜란드의 1.8%에 비해 월등히 많은 것이다.

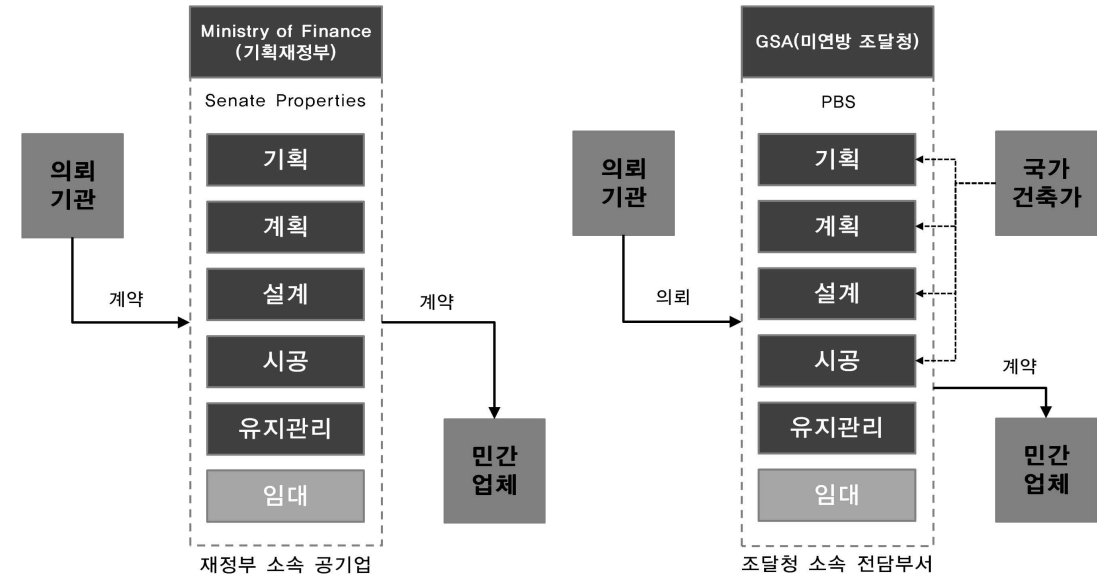
건축 전문가의 직접적 고용 이외 국가건축가를 활용한 방식을 네덜란드와 미국이 채택하고 있다. 해당 프로젝트의 건축가와 엔지니어 선정에 국가건축가가 참여하여 공공건축물의 질을 담보하고 있으며, 특히 미국의 경우 Design Excellence Program을 통해 국가건축가가 적극 개입하면서 공공건축물의 질적 향상에 기여하고 있다.

우리나라의 경우 국가건축정책위원회에서 지정하는 민간전문가 활용을 통해 전문가 참여 방안을 모색해 볼 수 있으며, 동시에 효율적인 진행을 위해 Design Excellence Program과 같은 프로그램을 활용할 수 있을 것이다.

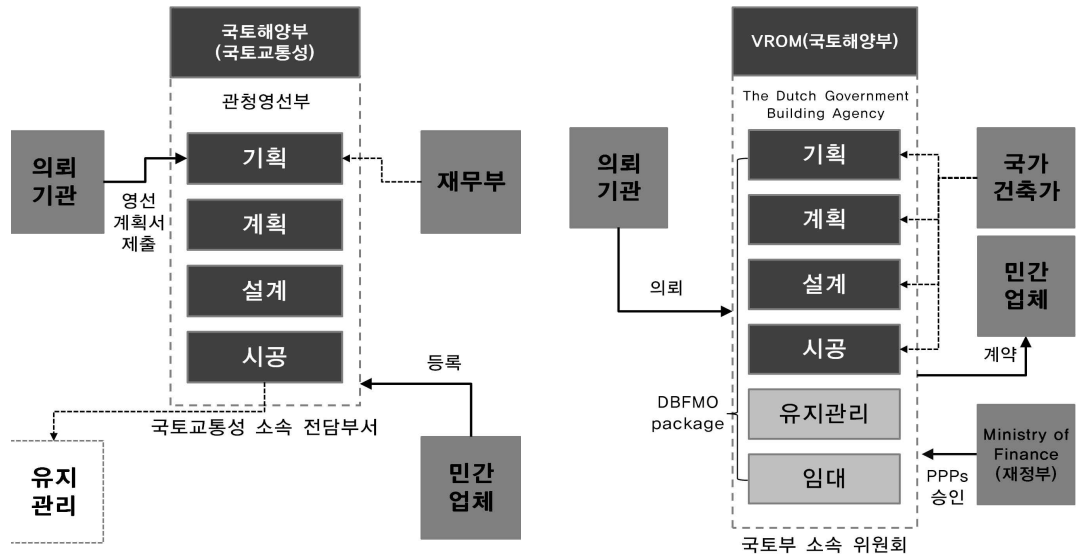
#### □ 공공건축물 조성의 총괄관리

결론적으로 핀란드, 미국, 네덜란드, 일본의 경우 공공건축물의 조성 및 유지관리에 대한 총괄관리를 하고 있다고 볼 수 있다. 하지만 각 나라의 상황과 행정 프로세스에 적합한 운영방안을 마련하였다. 각 기관들은 우리나라의 기획재정부, 조달청, 국토해양부 등과 성격이 다르지만 기획, 계획, 설계, 시공, 유지관리 등의 절차를 관리하고 국가자산으

로서 가치를 향상시키기 위해 방향을 설정하였다는 점에서는 공통점을 가지고 있다. 또한 핀란드와 미국과 같이 유지관리 뿐만 아니라 임대사업까지 그 범위를 확장하는 것은 전반적인 총괄관리가 이루어질 때 가능할 것이라 생각된다.



[그림 4-10] 핀란드 Senate Properties 및 미국 PBS의 업무 흐름도



[그림 4-11] 일본 관청영선부 및 네덜란드 the Dutch Government Building Agency 업무 흐름도



## 제5장 공공건축물의 효율적 조성 방안

1. 공공건축물의 자산적 가치 향상
2. 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안

### 1. 공공건축물의 자산적 가치 향상

앞서 살펴본 것처럼 국유재산 가운데 공공건축물이 포함된 건물재산의 자산규모는 2005년에 27조원가 넘었으며, 매년 약 3조원 정도가 신축 및 개보수 비용으로 사용되고 있음을 국회 제출된 예산(안)을 통해 확인하였다.<sup>38)</sup> 이렇듯 국가의 자산으로서 공공건축물이 차지하는 비중이 높음에도 불구하고 이제까지 그 중요성이나 가치에 대해서는 많은 관심을 받지 못하였다. 따라서 앞으로 국가적 차원에서 공공건축물의 자산적 가치를 인식하고 이것을 상승시키는 것이 공공건축물의 효율적 조성과 운영의 기본방향이 되어야 한다. 이를 위해서는 공공건축물의 신축과 개보수도 중요하지만 유지·관리적 측면도 간과해서는 안 될 것이다.

따라서 연구에서는 국가의 자산으로서 공공건축물의 가치를 향상하기 위한 중요한 전략으로서 먼저 현황 데이터베이스 구축과 공공건축물 조성과정의 합리화를 제시하고자 한다.

38) 구체적인 자료는 본 보고서의 제2장 1절 참조

## □ 현황 데이터베이스 구축

현재 공공건축물의 자산적 가치는 국유재산 가운데 건물재산으로 대략적인 규모를 파악하는 정도일 뿐, 구체적인 현황 데이터를 확보하지 못하고 있는 형편이다. 그러나 현재 보유하고 있는 데이터는 공공건축물의 규모, 용도, 건축년도, 현재 유지관리 상태 등등 개별적 속성을 파악하는데 많은 한계가 있다.

한편 공공건축물에 대한 현황 데이터베이스가 구축되어 있지 않아 발생하는 문제들은 공공건축물 조성과정에도 찾아 볼 수 있다. 먼저 계획단계에서 공공건축물 기획에 대한 근거자료나 분석 자료가 미흡하여 짧은 시간 안에 미래를 예측해서 정확하게 예산을 산출하기에 어려움이 많다. 특히 예산 반영여부나 투자의 우선순위를 결정하기 위한 예비타당성 조사나 본격적인 사업 착수를 위해 구체적인 기술적 검토를 하기 위한 타당성 조사 시에도 구체적인 근거자료가 부족해 정확한 결과를 도출하는데 한계가 있으며, 시공이나 유지·관리단계에서도 예산 절감이나 자산 가치를 향상시키기 위한 구체적인 대안 마련에도 현황자료가 절대적으로 필요하다.

이렇듯 공공건축물의 현황 데이터베이스는 자산 평가의 기준을 마련하고 경제적인 측면에서 공공건축물의 유지·관리 프로세스를 구축하는데 기초가 된다. 또한 이러한 데이터베이스가 오래 축적되고 더욱 세분화되어 개발된다면 구체적인 사실에 근거하여 공공건축물에 대한 다양한 특성과 개별적 현황을 파악할 수 있어 공공건축물의 전문화된 조성 및 운영·관리를 가능하게 할 것이다.

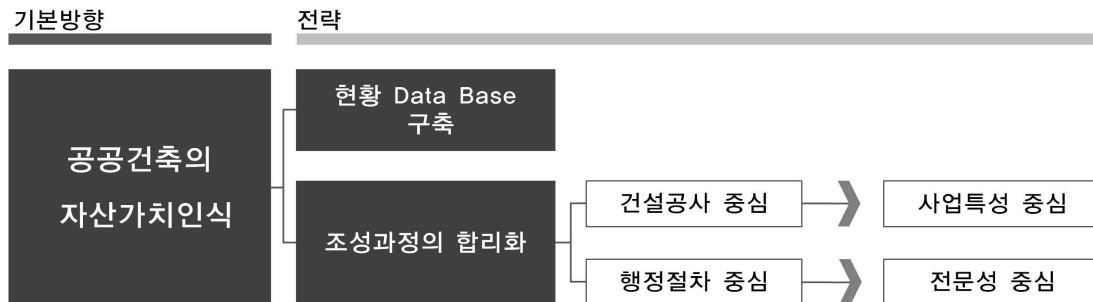
## □ 공공건축물 조성과정의 합리화

현재 공공건축물 조성 사업은 제3장에서 검토한 것과 같이 「건설산업기본법」에 기초하여 건설공사 중심의 단일한 조성 프로세스를 따르도록 되어 있다. 따라서 경제성, 기능성, 안전성 등을 목적으로 공사중심적이고 공급위주로 진행되는 프로세스를 사업의 특성에 맞게 선택할 수 있는 다양한 프로세스가 필요하며, 공공건축물 조성사업 또한 이러한 사업특성별 다양한 프로세스 가운데 건축물의 용도와 사업 조건에 적합한 방식을 선택할 수 있어야 할 것이다.

또한 공공건축물은 건축행정과 전문적인 건축기술이 서로 상호보완적으로 작동해야 효율적으로 조성될 수 있다. 하지만 현재 국내 공공건축물과 관련된 업무체계는 건축행정

과 건축적 전문기술 모두 부족하거나 한 쪽으로 치우쳐 있는 경우가 대부분이다.

특히 어떠한 업무체계는 이 업무를 운영하는 조직의 특성을 반영한다는 점을 고려한다면 현재의 공공건축물 조성 업무가 다분히 행정 절차중심으로 구성되고 운영될 수밖에 없는 것이 현실이다. 즉, 건축 전문인력이 확보되어 있지 않으므로 다른 행정 공무원들이 건축물 조성업무를 처리할 수 있도록 모든 절차가 합리적이며 기계적으로 운영될 수 있도록 구성되어 있지만, 한편으로는 유연하지 못한 구조를 가질 수밖에 없는 한계를 가지게 된 것이다. 이렇듯 경직된 현재의 시스템은 각기 다른 공공건축물의 특성이나 현황을 물론이고 사회적인 요구 변화에 능동적으로 대응할 수 없다. 따라서 건축행정과 건축적 전문기술이 대등하며 상보적인 관계 속에서 공공건축물 조성과정의 형성이 이루어져야 하며, 이를 위해서는 전문 인력의 보강, 관련 전문가(행정가로서, 건축가로서)들의 참여와 지원 등이 제도적 개선이 뒷받침되어야 할 것이다. 그리고 궁극적으로는 공공건축물의 조성 운영 등을 총괄할 수 있는 전문 조직이 절실히 요구된다.



[그림 5-1] 공공건축물의 효율적 조성을 위한 기본방향 및 전략

## 2. 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안

본 연구는 공공건축물을 효율적으로 조성하고 운영하기 위해 기본적으로 공공건축물을 국가자산으로서 그 가치를 인정해야 하며, 이를 위한 중요한 전략으로서 공공건축물에 대한 현황 데이터베이스 구축과 공공건축물의 조성과정의 합리화를 제시하였다.

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

다음은 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안이다.

### □ 1단계 : 현황 데이터베이스 구축

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

현황 데이터베이스 구축을 위해 가장 먼저 시행해야 하는 사항은 기초데이터 구축을 위한 예산 확보이다. 기초데이터를 구축하기 위해서는 현 데이터 조사, 관리 프로그램 개발, 시뮬레이션 및 시범사업 시행 등을 고려하여 예산이 확보되어야 한다.<sup>39)</sup> 확보된 예산을 바탕으로 건축물별, 소관부처별 공공건축물 현황 데이터 구축을 위한 시스템 구축 및 시범 운영을 실시하고, 시범운영 결과를 바탕으로 모든 부처로 확대하여 공공건축물의 현황을 파악해야 한다.

### □ 2단계 : 분기별 사전협의회 개최 및 건축전문가 활용

39) 정부청사관리소에서는 2008년 연구용역으로 정부청사의 효율적인 수급 및 관리를 위한 전산시스템 구축 타당성 연구를 진행함

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

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

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

### □ 3단계 : 공공건축물 사업특성별 프로세스 개선 및 업무 매뉴얼 보급

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

그리고 이러한 공공건축물의 특성에 따른 사업의 진행 프로세스가 원활히 운영될 수 있도록 각각의 업무 매뉴얼을 작성하여 관련 주체들에게 보급과 함께 충분히 교육할 수

있는 시스템을 구축해야 한다.

#### □ 4단계 : 중앙정부 차원의 공공건축물 총괄조직 신설

마지막 단계에서는 공공건축물 조성 및 관리에 대한 법률의 제정과 그 법을 근거로 공공건축물 관련 독립 기관 시설한다. 공공건축물 조성, 관리 업무 및 정부청사관리소의 수급계획 업무, 공공건축물 현황 데이터 관리 및 시스템 운영을 맡아 하는 조직으로, 이것은 모두 3단계의 방안이 구축되는 것을 전제로 하는데, 무엇보다도 이러한 전문조직 구성을 위하여 공공건축물 수급관리계획 업무와 기획업무를 강화하고 일원화해야 한다.

또한 중앙정부 차원에서 공공건축물 총괄조직에서는 현재 공공건축물 조성 프로세스 상에 제공되는 조달청의 지원 서비스를 확대·강화하여 공공건축물 조성 프로세스의 전문성을 확보한다. 기존 조달청에서는 주 업무가 아니고 인력이 부족하여 서비스 대상이 한정되고 여러 한계가 있었으나, 총괄조직에서는 건축 전문인력은 물론이고 건축행정 인력 또한 확보하여 중앙정부에서 발주하는 공공건축물이 서비스 대상이 될 수 있도록 운영한다. 이후 조성된 공공건축물 별로 성과관리를 실시하여 보다 효율적이고 전문적인 과정을 통해 공공건축물이 될 수 있는 제도적 환경을 조성한다. 이러한 공공건축물 총괄조직의 신설과 운영을 위해서는 무엇보다도 법률 제정과 같은 관련 제도 개선이 선행되어야 한다.

향후 공공건축물을 총괄하는 독립기관은 해외 사례분석에서 살펴본 바와 같이 공공건축물에 대한 유지관리 서비스를 제공할 수 있으며, 나아가서는 미국과 핀란드에서처럼 임대 사업을 통하여 국가의 자산으로서 가치를 향상시켜 수익까지도 창출하는데 기여할 있을 것으로 기대한다.

[표 5-1] 공공건축물의 효율적 조성을 위한 단계별 개선방안

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





## 제6장 연구요약 및 한계

본 연구는 현재 공공건축물의 조성과 유지, 관리 등 전반적인 공공건축물의 운영과 관련된 법과 제도를 이해함으로써 국내 공공건축물 조성과정의 특성과 한계를 명확히 파악하여 공공건축물을 효율적으로 조성하기 위한 방안을 제시하고자 진행되었다. 이를 위해 관련 법규 정비, 관련 조직 구성 및 운영 방안 제시 등 공공건축물의 조성 및 운영과 관련된 제도개선 방안을 단계적으로 제시하였다.

연구는 크게 우리나라 공공건축물 현황 조사 및 분석, 해외 사례조사, 개선방안 제시로 구성된다. 먼저 우리나라 공공건축물 조성 및 운영, 관리의 특성과 한계를 파악하여 공공건축물의 효율적 조성의 필요성을 제시하였으며, 공공건축물 조성사업의 특성과 현황, 관련 조직과 운영 현황, 행정업무체계 등을 관련 제도와 함께 분석하였다. 또한 해외의 공공건축물 조성 및 운영사례를 조사, 분석하여 국내 시사점을 도출하고, 마지막으로 이러한 조사와 분석 내용을 바탕으로 공공건축물의 효율적 조성 및 합리적 운영방안과 이를 위한 제도 개선방향을 제시하였다. 각 장별 주요 연구내용을 요약하면 다음과 같다.

제2장에서는 공공건축물의 자산적 가치, 운영조직의 전문화, 기획과정의 중요성이라는 측면에서 공공건축물의 효율적 조성의 필요성을 강조하였다. 먼저 국유재산으로서 건

축물이 포함되어 있는 행정재산은 평균적으로 전체 국유재산의 52%로 큰 비중을 차지하고 있으며, 그 총액은 2000년부터 2006년까지 40%의 성장률을 보였다. 또한 국회에 제출된 15부 2처 18청의 공공건축물 예산 현황을 살펴 본 결과, 신축보다는 개보수 및 시설 유지의 예산 증감율이 더 큰 것으로 나타나 앞으로 건축물의 유지, 관리에 더 많은 예산이 투입될 것으로 예상된다. 이렇게 양적인 증가에 따라 공공건축물의 가치와 역할이 증대되고, 건축물 완공 이후의 유지관리에 대한 필요성이 점차 증가하고 있는 상황에서 공공건축물의 체계적인 관리를 위한 기초 현황 데이터베이스가 무엇보다 필요한 상황이다.

다음으로 운영조직의 전문화 측면에서 살펴보면, 현재 우리나라는 중앙부처 및 기관에서 공공건축물 신축과 관련해서 사업을 원활하게 진행할 수 있는 담당 조직 또는 전문 인력이 절대적으로 부족하다. 공공건축물 조성 사업을 추진하고 관리하고 있는 각 부처의 많은 담당 부서에서도 인원이 소수에 불과하여 단순히 자문 역할을 할 뿐 실질적인 사업은 비전문직 공무원들이 진행하고 있었다. 따라서 사업에 대하여 다양하고 전문적인 지식을 갖춘 조직의 구성을 통해 보다 지속적이고 총괄적으로 사업을 진행해야 할 것이다.

마지막으로 기획단계의 중요성 인식이라는 관점에서 최근 공공청사 수급(신축, 증축)계획을 살펴본 결과, 실제 건축물에서 미적, 기능적인 요구가 증가함에 따라 면적이나 예산의 지속적으로 증가하고 있으나 현재 적용되고 있는 실제 법적 기준은 이를 충족시키지 못하고 있다. 하지만 수급관리 과정에서 법적인 실별 면적기준에 의하여 결정된 예산은 추가 확보가 어려우므로 면적에 대한 기준을 실질적으로 재조정할 필요가 있다. 또한 대부분 공공청사의 주요 설계방향은 시민을 향하여 열린 청사 계획을 유도하고 있으나 실질적인 프로그램을 제안하고 있지는 못하므로 다양한 목적과 요구에 적합한 건축물을 설계할 수 있는 설계지침, 미래의 확장가능성을 고려하고 설계자의 디자인 능력을 발휘할 수 있는 설계지침이 절실히 요구된다.

제3장에서는 공공건축물 조성과 관련한 업무체계를 분석하였다. 『건설관리기술법』의 건설공사 시행과정에 근거하고 있는 우리나라 공공건축물 조성과정은 크게 계획단계, 설계단계, 시공단계, 유지관리단계의 4단계로 구분할 수 있다. 그 중 계획단계에서 정부청사관리소는 청사수급대상 사업에 한해 사업효율의 극대화를 위하여 사업타당성을 검토하고, 예산절감을 위하여 청사의 적정규모를 산출하는 청사수급관리계획을 수립하고 있다.

한편 조달청에서는 공공건축물 조성과 관련해서 맞춤형서비스와 조성사업의 단계별 업무 지원 서비스를 진행하고 있다. 이러한 조달청의 지원 서비스는 발주기관의 공공건축물 조성에 대한 전문 행정업무를 지원해주는 것으로, 복잡한 공공건축물 조성업무의 전문성을 확보하기 위한 방안이라 할 수 있다.

이처럼 우리나라는 현재의 제도적 환경 속에서 합리적인 예산 집행과 형평성 있는 수급관리를 위한 청사수급관리계획 수립, 공공건축물 조성 과정에 대한 조달청의 행정업무 지원 서비스 등을 통해 공공건축물의 효율적 조성을 위해 노력하고 있다. 하지만 전체 공공건축물이 포함되지 않고 그 대상이 일부에 국한되어 있거나 선택적이라는 점, 공공건축물에 대한 현황 DB 부재로 인해 실질적이고 전문적인 서비스나 대안 제시가 어렵다는 점은 우선적으로 개선되어야 할 사항들이다.

제4장에서는 해외 공공건축물 조성기관의 현황과 공공건축물 조성과정을 살펴봄으로써 우리나라 공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 모델을 찾고자 하였다. 해외 공공건축물 조성과 운영사례 조사를 통해 도출한 국내 시사점은 다음과 같다.

먼저 공공건축물에 대한 전문 조직인 연방 조달청 GSA 소속의 미국 PBS나 핀란드의 Senate Properties는 우리나라 조달청에 해당하는 부서로, 이를 바탕으로 효율적으로 자산을 관리하는 시스템을 확보하였다. 특히 PBS와 Senate Properties는 공공건축물을 국가자산으로서 공공건축물의 데이터베이스 구축과 자산의 유지관리에 중점을 두고 있다.

다음으로 조직 구성을 통한 조성 업무의 전문화이다. 핀란드 Senate Properties는 공공건축물의 성격에 따라, 미국 PBS와 네덜란드 the Dutch Government Building Agency는 행정업무 내용에 따라 공공건축물 관련 조직의 구성을 달리하고 있다. 이러한 담당 조직의 전문화는 일반적인 행정 조직을 공공건축물 조성 및 유지관리 업무로 전문화 시키는데 적용할 수 있는 방안으로, 우리나라 조달청 내 관련조직을 공공건축물 조성 관련 전문조직으로 독립시켜 보다 적극적으로 운영할 수도 있을 것이다.

세 번째는 공공건축물 조성에서 유지관리 및 임대사업으로의 확장이다. 핀란드, 네덜란드, 미국의 경우 공공건축물을 총괄적으로 관리하면서 조성 이후의 유지관리를 함께 진행한다. 일본 관청영선부의 경우도 점차 공공건축물의 조성보다는 유지관리의 업무가

강화되어 기존의 담당기관에서 관리하는 공공건축물에 대한 유지관리를 지원하는 업무를 하고 있다. 핀란드와 미국의 경우에는 공공건축물에 대한 임대사업을 실시하고 있는데, 이는 보다 적극적으로 공공건축물을 활용하여 국가자산으로서 가치를 향상시키는 방법으로 판단된다.

네 번째로 전문가의 참여이다. 일본 관청영선부는 84%를 전문직으로 구성하는 반면, 네덜란드와 미국은 국가건축가를 활용하고 있다. 우리나라도 국가건축정책위원회에서 지정하는 민간전문가 활용을 통해 공공건축물 조성 과정에 전문가 참여 방안을 모색해 볼 수 있으며, 동시에 효율적인 진행을 위해 미국의 Design Excellence Program과 같은 프로그램을 운영할 수 있다.

마지막으로 공공건축물에 대한 총괄관리이다. 핀란드, 미국, 네덜란드, 일본 등은 각 나라의 상황과 행정 프로세스에 적합한 운영방안을 마련하여 공공건축물의 조성 및 유지관리에 대한 총괄관리를 하고 있다. 하지만 모두 궁극적으로는 기획, 계획, 설계, 시공, 유지관리 등의 절차를 관리하고 국가자산으로서 가치를 향상시키기 위해 노력하고 있다는 점에서는 공통점을 가지고 있다.

우리나라는 공공건축물이 차지하는 비중이 높음에도 불구하고 이제까지 그 중요성이나 가치에 대해서는 많은 관심을 기울이거나 인식하지 못하였다. 따라서 앞으로 공공건축물의 자산적 가치를 인식하고 이것을 상승시키는 것이 공공건축물의 효율적 조성과 운영의 기본전제이자 방향이 되어야 한다. 이를 위해서 공공건축물의 현황 데이터베이스 구축과 함께 공공건축물 조성과정의 합리화를 중요한 전략으로 제시하였다. 이러한 전략을 구체적으로 실천하기 위해서는 공공건축물의 현황자료 구축, 사업특성별 프로세스 개선 및 업무메뉴얼 보급, 총괄관리 기구 신설 등의 전문조직 확보 등을 관련 제도 개선과 함께 단계적으로 추진해야 할 것이다.

공공건축물을 조성하고 운영, 관리하는 것과 관련된 현 제도를 이해함으로써 국내 공공건축물 조성과정의 특성과 한계를 명확히 파악하여 공공건축물을 효율적으로 조성하기 위한 방안을 마련하고자 진행된 이 연구는, 구체적이고 현실적인 근거자료와 현황조

사, 다양한 관련 담당자들과의 면담조사를 바탕으로 국내 공공건축물의 조성 현황과 절차, 업무체계, 관련 법제도 등을 검토하였다는 점, 그리고 해외 공공건축물을 조성하고 운영하는 사례에 대해 면밀히 조사, 분석하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있다. 또한 국가 자산으로서 공공건축물의 가치 향상을 공공건축물의 효율적 조성과 합리적 운영을 위한 기본방향으로 설정하고, 이에 대한 실천전략과 단계별 개선방안을 제시하였다.

하지만 향후 공공건축물의 효율적 조성을 실현하기 위해서는 이 연구에서 제시한 단계별 개선방안에 대해 좀 더 구체적인 심도있는 논의와 검토가 필요할 것이며, 이러한 논의를 진행하는데 이 연구가 밑바탕이 될 것이라 기대한다.



## 참고문헌

### 단행본

- 김성홍 외(2004), 「공공건축물의 디자인 방향에 관한 연구」, 대한주택공사.
- 서수정 외(2008), 「공공건축의 가치향상을 위한 정책방향과 추진방안」, 건축도시공간연구소.
- 한국건설기술연구원(2007), 「건축도시환경 공공사업 정책실태 조사 연구」.
- 행정안전부(2008), 「정부청사의 효율적인 수급 및 관리를 위한 전산시스템 구축 타당성 연구」, 서울대학교.

### 연속간행물

- 기획재정부(2005), “재정경제부 국고국”, 「나라경제」. 2006.6.
- 이상호(2005), “조달청, 기능 및 조직, 구조의 재정비 필요하다”, 「건설저널」, 2005.6.
- 조달청(2007), “글로벌 리더가 되기까지”, 「참여정부 조달혁신백서」.
- 조명래(2007), 「우리의 공공건축 무엇이 문제인가」, 공공건축포럼 발제 자료, 건축도시공간연구소.

### 기타 참고자료

- 기획재정부(2005), 「회계연도 국유재산 결산결과」.
- 기획재정부(2006~2009), 「국유재산관리계획(안) 수립」 보도자료.
- 대한민국정부(2009), 「2009년도 세입세출예산안 사업별설명서」.
- 문화체육관광부(2004), 「국립디지털도서관 정립 계획(안) 보고서」.
- 문화체육관광부(2007), 「전국 문화기반시설 총람」.
- 서울특별시(2007), 「설계용역관리편람」.

서울특별시 기술심사담당관(2008), 「건설공사 단계별 추진절차」.

조달청 시설국 공사관리과(2004), 「조달청 패키지서비스 이용요령」.

조달청(2002), 「정부시설공사의 설계관리」.

조달청(2007), 「시설공사·기술용역 업무 편람」.

조달청(2007-2008), 「시설공사 집행계획」.

중부지방국세청(2003), 「설계과업지시서」.

중부지방국세청(2003), 「중부지방국세청 청사 신축계획 보고서」.

중부지방국세청(2004), 「중부지방국세청 청사신축공사 최종설계 종합보고서」.

행정자치부 정부청사관리소(2005), 「광주·전남지방합동청사 입찰 설계지침서, 공간 계획안」.

행정안전부 정부청사관리소(2007), 「기관별 청사수급관리계획 명세표」.

행정안전부 정부청사관리소 기획과(2008), 「정부청사관리규정 해설」.

행정안전부 정부청사관리소 기획과(2008), 「청사수급 관련공무원 직무능력 향상을 위한 정부청사 수급관리의 이해」.

행정안전부 정부청사관리소(2009), 「정부청사 건립 실무편람」.

행정중심복합도시건설청(2009), 「행정중심복합도시 국립도서관 건축설계 경기지침」.

日本 国土交通省(2007), *官庁營繕(Government Building Service)*.

日本 国土交通省(2009), *平成21年度各省各庁營繕計画書に関する意見書*.

Senate Properties(2008), *Financial Review and Annual Report 2008*

## 웹사이트

「국가통계포털」, <http://www.kosis.kr>

「나라장터」, <http://www.g2b.go.kr>

「조달청」, "공사관리 안내", <http://www.pps.go.kr>

「정부청사관리소」, <http://www.chungsa.go.kr>

「한국자산관리공사」, "국유재산관리", <http://www.kamco.or.kr>

「日本 国土交通省 官庁營繕」, <http://www.mlit.go.jp/gobuild>

「Ministry of Finance, Finland」, <http://www.vm.fi>

「Senate Properties, Finland」, <http://senaatti.fi>,

「the Dutch Government Building, Agency」, <http://www.rijksgebouwendienst.nl>

「U.S. General Services Administration」, "Public Building Service", <http://www.gsa.gov>



## The Study on Management Strategy with Public Buildings for Efficient Creation

Lee, Sang Min  
Kim, Jin Wook  
Lee, Min Woo

This study was designed to suggest effective policies related to public building planning and realize present situation of process of the planning by understanding overall related laws on planning, maintenance and management of public buildings. For that purpose, revise of related laws, reorganization and management of administrative structure and improvement of policies related to public buildings were suggested by steps.

The study consists of three parts that are analysis of domestic condition related to Public Buildings, comparative case study on foreign nations, and suggestion of improvement measures. First, traits and defects of project planning, operation and management of public buildings were reviewed and it led to a proposal of efficient project planning. Present projects were reviewed and strength and weakness of organization and administrative system were analyzed. We found some implications by presenting and analyzing abroad cases. In conclusion, guidelines of management of public buildings and improving direction of policies were suggested.

Each chapter is summarized as follows;

In chapter 2, public buildings were approached by value as assets, professional organization and project planning phase. Administrative property which includes buildings occupied 52 percent, the largest part of all national property. In specific, the price of them is increased by 40 percent in 2006 from 2002. Also,

according to the budget of the fifteen ministries and eighteen administrations submitted to the National Assembly, growth rate of renovation and maintenance part occupied more proportion than new construction. Thus, it is expected that the more budget would be allowed in the part of the building maintenance management. It seems that the value and role of public buildings are rising and there is a growing need to maintenance management of buildings. This situation makes the fundamental DB construction on present condition crucial.

In aspects of specialty of the public organization, there is a shortage of professionals who can manage the construction project of public building. The management of the project of public building was mainly managed by general public officials and a few specialists just part a role of advisor. Thus, public organizations which have the expertise should be composed to accomplish long-term and total project control.

Finally, from the standpoint of the importance of project planning, actual cases of recent public building planning projects shows discord between present conditions and related laws. As design and function of building has become important, scale of the project budget and size of the buildings increased. However, budget estimated by recommended standards is lower than actual budget of the construction. The standards of space size should be modified because budget determined in the replenishment process by space size hardly could increase. Also, most of design guideline did not suggest practical public program of the building while public clients demanded the space open to the public in the general terms. Design guideline should fit to various type of building, also consider expansion in the future and respect architects' creativeness.

In chapter 3, operation system of planning project of public building was analyzed. There are four steps such as planning, design, construction and maintenance management in planning public building. This is based on construction process of Construction Technology Management Act. At the stage of project planning, Government Building Management Service (GBMS) promotes Government Building Supply and Demand Management Plan which could be used in feasibility evaluation and estimation of efficient size of government building. On the other hands, Public Procurement Service (PPS) provides customized service and support service for the

each stages of the project. These services support specialty for the public client who manage administrative work on construction of public building and secure expertise of project procedure. The government, like this, is trying to improve the system to encourage efficient supply of public buildings. However, institutional system is still insufficient to cover overall types of public buildings, and lack of accumulated fundamental data makes it hard to provide professional and objective data which is essential to determine appropriate alternatives.

In chapter 4, overseas cases related to architectural policies and actual public building projects are reviewed and it would contribute to developing management model of public building planning project. There are some distinguished features in other nations as follows:

First of all, special organization on public buildings such as Public Buildings Service (PBS) under General Services Administration () of the U.S. and Senate Properties of Finland were noticeable. By those organizations, efficient asset management system works. Especially, they consider public buildings as national property and focused on inventory database construction and maintenance management of the property.

Furthermore, they strengthen professionalism of public organization by various reorganizing. Senate Properties classified its organization according to the types of public buildings. PBS and the Dutch Government Building Agency of Netherlands are organized by their categories of administrative work. Both organization types are effective to maintain professional quality of public administration. It is also considerable in Korea to expand existing small organization on public buildings in PPS and make it separated from PPS.

The third one is that they expanded work from new construction of public buildings to maintenance management along with leasing business. The public organizations of Finland, Netherlands and the US manage maintenance of public buildings after construction as well as new construction. Government Buildings Department (官庁営繕部, GBD) of Japan also moved her focus from new construction of public buildings to maintenance management. In Finland and the US, the organizations also manage leasing service of public buildings, which enhances

appreciation of public buildings.

The fourth is participation of specialists. GBD of Japan hired many specialists and they occupy 84% of the department. There is National Architect system in Netherlands and the U.S. Specialist join policy recently suggested by Presidential Commission on Architecture Policy of Korea could be applied to the public building planning. Also, Design Excellence Program of the U.S. could be benchmarked in Korea to encourage participation of architects.

Lastly, total management is important. Although Finland, the U.S., Netherland, and Japan have their own management system on public building suitable for its political system and social situation, actually they commonly manage whole stages of the project: project planning, design, construction and maintenance management and try to create value of national property..

In Korea, even though proportion of public buildings is high, importance of the public buildings has not been fully recognized. Thus, economic value of public buildings as assets should be fully noticed and should be raised by efficient maintenance management of the buildings. Thus, there are two strategies. First, present situation of public buildings should be investigated and recorded as a form of database. Second, whole process of public building planning should be reasonable. For those strategies the governments steps in construction of present situation database, improvement of project process, making of manual, and specialization of organization along with revise of policies..

To operate these improvements in practice, further study and examination should be accomplished. We expect this study would be base of leaping forward.

Keywords : Public Building, National Assets, Efficient Creation, Total Management

## 부록1. 공공건축물 조성을 위한 조달청 지원업무

1. 계획단계 관련 지원업무
2. 설계단계 관련 지원업무
3. 시공단계 관련 지원업무

### 1. 계획단계 관련 지원업무

#### 1) 시설공사계약

##### □ 요청대상

국가기관, 지방자치단체, 국가 또는 지방자치단체가 투자·출연한 기관 및 기타기관의 장은 그 소관에 속하는 공사 중 다음에 해당하는 공사의 경우에 그 공사계약의 체결을 조달청에 요청해야 한다.

국가기관의 경우 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제 2조에 따른 추정가격<sup>40)</sup>이 30억원(전기공사 및 정보통신공사의 경우에는 3억원)이상인 공사이고, 지방자치단체의 경우 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제14조에 따른 입찰참가자격 사전심사 대상인 공사와 동시행령 제95조에 따른 대안입찰 및 일괄입찰 공사가 대상이 된다. 단, 지방자치단체는 현재(2008년 1월 1일 이후) 500억원 이상 입찰참가자격 사전심사대상인 공사를 조달청장에게 요청하지 않고 자체적으로 공사계약을 체결할 수 있다. 또한 2010년 1월 1일 이후부터 대안입찰 또는 일괄입찰 대상공사도 위와

40) 물품·공사·용역등의 조달계약을 체결함에 있어서 국제입찰 대상여부를 판단하는 기준 등으로 삼기 위하여 예정가격이 결정되기 전에 국가계약법(령) 제7조의 규정에 의하여 산정된 가격을 말함

같은 적용을 받게 된다.

국가 또는 지방자치단체가 투자·출연한 기관 및 기타기관의 경우는 다른 법령에서 조달청장에게 계약체결을 요청하도록 정한 공사가 있다. 하지만 예외적으로 천재·지변, 재해 및 사고의 긴급 복구공사 등은 상기규정에도 불구하고 수요기관에서 직접 공사계약을 체결할 수 있으며 법령의 규정에 의하여 직접공사계약을 체결할 수 있는 경우에도 필요하다고 인정할 때에는 그 공사계약의 체결을 조달청장에게 요청할 수 있다.

[표 부록1-1] 시설공사계약 요청 대상

구분	내용
국가기관	「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 추정가격이 30억원(전기공사 및 정보통신공사의 경우에는 3억원)이상인 공사
지방자치단체	「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제14조에 따른 입찰참가자격 사전심사의 대상인 공사와 동시행령 제95조에 따른 대안입찰 및 일괄입찰의 대상인 공사
국가 또는 지방자치단체가 투자·출연한 기관 및 기타기관	다른 법령에서 조달청장에게 계약체결을 요청하도록 정한 공사

근거법령 : 『조달사업에 관한 법률』 시행령 제15조

#### □ 업무처리 절차

수요기관의 장은 『조달사업에 관한 법률』 시행령 제 15조 1항 각호에 해당하는 시설공사의 계약체결을 요청할 때에는 설계서 등 관련 서류를 첨부하여 요청한다. 그 절차를 살펴보면 먼저 수요기관의 공사계약요청서를 시설총괄팀에서 접수하여 선람 후 해당 기술팀(기술심사팀, 토목환경팀, 건축설비팀)에 송부하고 각 기술팀에서는 당해공사의 계약방법을 위한 기술적인 사항, 분리발주 여부(복합공종의 경우), 관계 규정 등을 수요기관과 함께 협의하게 된다. 이후 입찰공고기간, 입찰참가자격, 공동계약, 입찰설명서 등을 명시하여 입찰공고를 하게 된다.

다음으로 현장설명을 실시하고 입찰가격 5/100이상 상당금액의 입찰보증금을 수납하면 입찰보증금 납입자 명단이 통보된다.

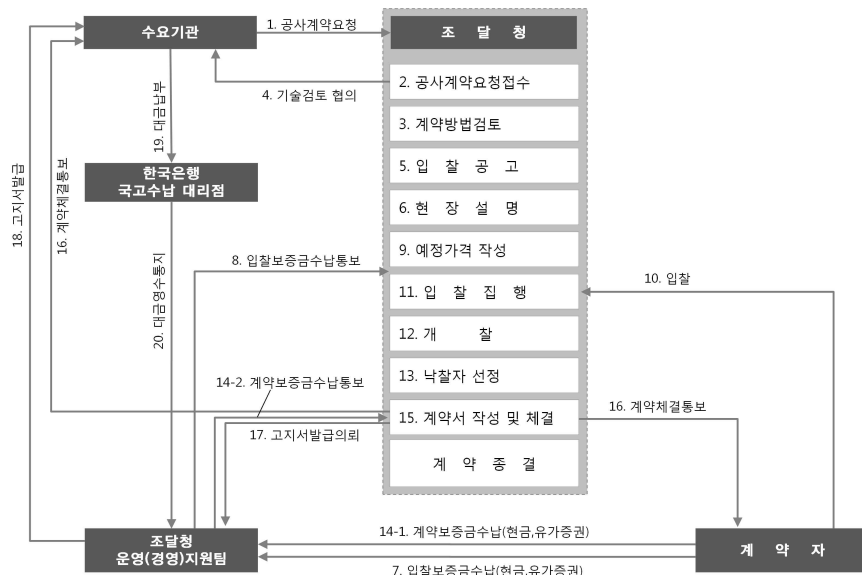
예정가격 작성은 각 기술과에서 공사관리번호를 부여 받은 후 예정가격 기초조사를 착수하는데, 수요기관에서 작성 송부한 산출내역서의 소요물량에 원가계산에 의한 예정가격 작성 준칙에 의거 단위당 단가를 조사하여 예정가격 기초조사서를 작성한다. 예정가격 기초 조사서에 의해 작성된 예비가격 기초금액을 입찰일로부터 1주일 전에 공표한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

입찰은 입찰공고에서 달리 정한 경우를 제외하고는 전자입찰을 원칙으로 입찰집행을 실시한다. 투찰이 끝나면 개찰을 선언하고 입찰서를 개봉하여 입찰서마다 날인한 후 컴퓨터에 의한 입찰조서를 출력하고 입찰보증금의 적정여부, 자격사항 충족여부 등 제반 입찰 참가 자격 적격여부를 확인한다. 대안입찰, 일괄입찰에 의하여 집행하는 공사의 입찰은 응찰자로부터 봉합한 입찰서를 제출받아 보관하고 중앙건설기술심의위원회 또는 지방건설기술심의위원회의 설계심사·결과를 통보받은 후 입찰자의 입회하에 개찰한다.

다음 낙찰자 선정은 공사규모에 따라 최저가 낙찰제와 적격심사 낙찰제가 있다. 추정가격 300억원 이상인 공사는 최저가 낙찰제, 300억원 미만인 공사는 적격심사 낙찰제를 실시한다. 적격심사 낙찰제의 경우 추정가격 100억원 이상 공사는 적격심사결과 92점 이상, 100억원 미만 공사는 95점 이상을 획득한 입찰자를 낙찰자로 선정한다.

낙찰자 선정이 끝나면 계약보증금 납부와 수납통보가 진행되고 계약체결을 위해 계약서를 작성하게 되며 계약을 체결한 후 당해 계약서를 수요기관과 계약자에게 송부한다. 이때 조달청은 수요기관에 조달 수수료를 납입토록 고지서를 발급한다.

수요기관이 국고수납대리점에 대금을 수납하면 이는 다시 조달청에 대금영수통지가 되고 이후 조달청에 준공 통지를 하게 되면 시설공사계약 업무가 완료된다.



[그림 부록1-1] 시설공사계약 업무처리 흐름도  
출처: 조달청, 시설공사·기술용역 업무 편람(2007, p79)

[표 부록1-2] 시설공사계약 업무처리 절차

순번	주요업무	업무내용
①	시설공사 계약요청	· 계약체결을 요청할 때에는 설계서 등 관련 서류 첨부
②	공사계약요청서 접수	· 시설총괄팀에서 접수하여 선람 후 해당기술팀(기술심사팀, 토목환경팀, 건축설비팀)에 송부
③	계약방법 검토	· 기술팀에서는 당해공사의 계약방법을 검토하여 그 결과를 시설 총괄팀 또는 지방청 경영지원팀에 통지
④	기술검토 협의	· 기술검토에 필요한 사항 등을 수요기관과 협의한다.
⑤⑥	입찰공고, 현장설명	· 입찰공고기간, 입찰참가자격, 공동계약, 입찰설명서 등을 명시하여 입찰공고
⑦⑧	입찰 보증금 수납 및 수납 통보	· 보증금액 : 입찰가격 5/100 이상 상당금액 · 보증서는 시설총괄팀에 직접 납부
⑨	예정가격 기초금액 산정	· 예정가격기초조사서에 의거 작성된 예비가격기초금액을 입찰일로부터 1주일 전에 공표
⑩⑪⑫	입찰, 입찰집행 및 개찰	· 입찰공고에서 달리 정한 경우를 제외하고는 전자입찰 원칙
⑬	낙찰자 선정	· 적격심사, 최저가낙찰제 대상공사인 경우에는 입찰금액의 적정성 심사
⑭-1 ⑭-2	계약보증금 납부 및 수납통보	-
⑮⑯	계약체결 및 통보	· 계약을 체결한 후 당해 계약서를 수요기관과 계약자에게 송부
⑰⑱	고지서 발급 의뢰 및 고지서 발급	· 수요기관에 조달 수수료를 납입토록 운영지원팀에 고지의뢰
⑲⑳	대금납부 및 대금영수 통지	-

※ 출처: 조달청(2007), 「시설공사·기술용역 업무 편람」, p79.



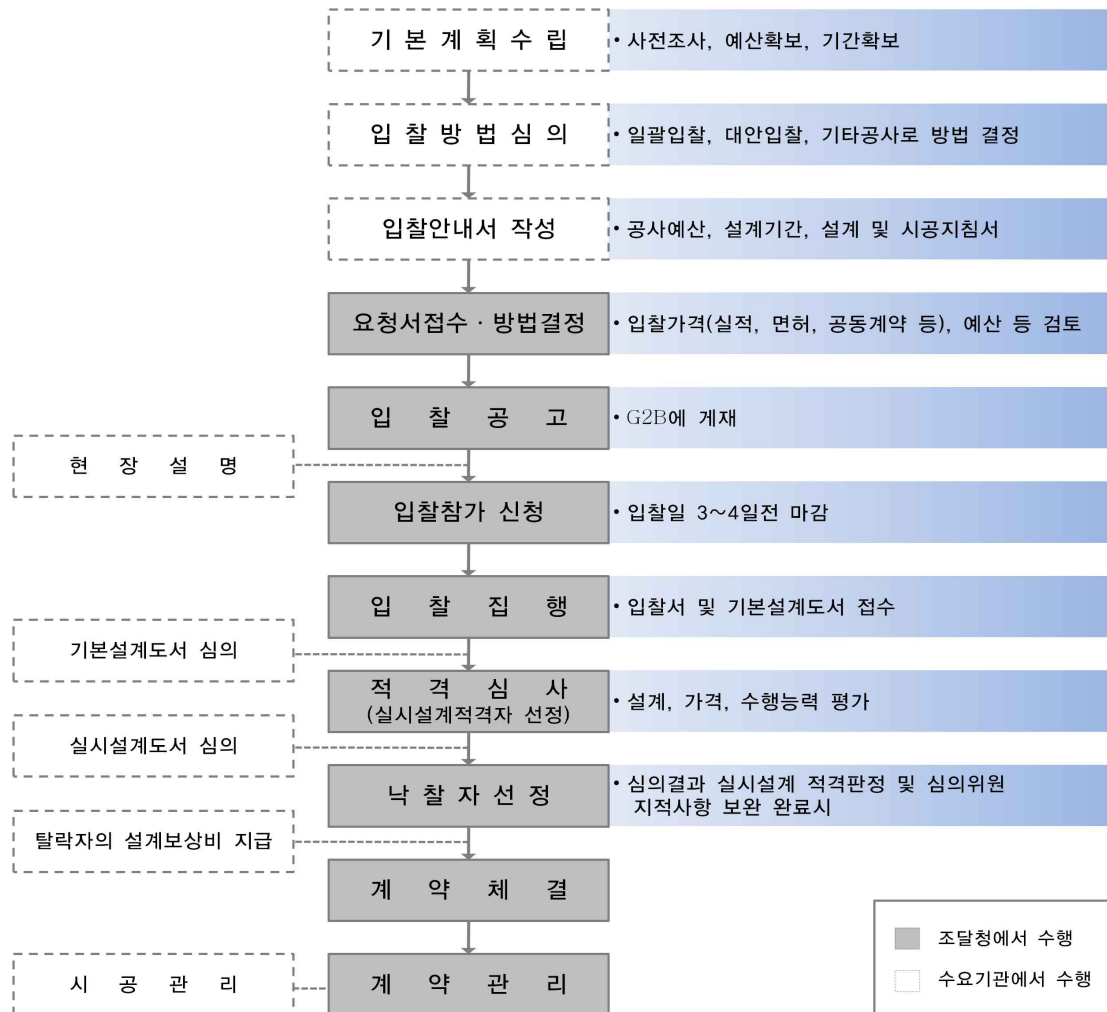
## 2) 대형공사계약

### □ 요청 범위

대형공사는 총공사비 추정가격이 300억원 이상인 신규복합공종 공사로, 그 계약이라 함은 통상 대형공사 및 특정공사에 대해 중앙건설기술심의위원회(또는 지방건설심의위원회)의 심의를 거쳐 일괄·대안입찰로 결정되는 공사계약을 말한다. 이러한 일괄·대안입찰 공사와 PQ는 『조달사업법』 시행령 제15조 1항의 규정에 의해 국가기관 및 지방자치단체의 경우 모두 조달요청 의무대상 공사가 된다.

### □ 입찰 업무처리 절차

입찰업무 처리절차는 일괄입찰과 대안입찰이 다른데, 각각을 살펴보면 다음과 같다. 일괄입찰의 경우 설계심의기관(수요기관)에 입찰안내서에서 정한 설계도서를 입찰전일까지 제출한 후 입찰일시까지 접수확인증을 조달청에 송부하고 입찰일시에 기본설계도서 및 입찰서를 조달청에 제출한다. 이때 입찰서는 밀봉 후 별도 보관하여야 하며 기본설계 입찰일시 후 기본설계에 대하여 수요기관에 설계심의 및 설계점수 의뢰한다. 다음 적격심사기준에 따라 업체별 수행능력 점수 산정(조달청 기술심사팀)한 후 수요기관에서 기본설계심의 후 설계점수를 통보하여 오면 입찰자 중 설계점수가 높은 순으로 4명을 선정하여 자격개찰(보관중인 입찰서 개봉)일시를 통보하게 된다. 적격심사기준에 따라 평가한 입찰가 격점수와 수행능력점수, 설계점수를 합산하여 종합점수가 가장 높은 입찰자를 실시설계적격자로 선정한다. 설계심의기관(수요기관)의 실시설계 심의결과 적격여부를 통보받은 후 보완사항이 있을 경우 보완조치를 취한다.



[그림 부록1-2] 대형공사계약 일괄입찰 업무처리 흐름도  
출처: 조달청, 시설공사·기술용역 업무 편람(2007, p385)

대안입찰의 경우 원안의 가격보다 낮고 공사기간이 수요기관이 작성한 설계서상의 기간을 초과하지 않는 공법으로 시공할 수 있는 설계를 말하며 민간의 기술력을 활용한다는 측면에서 일괄입찰 방식과 유사하다. 원안입찰과 함께 입찰자의 의사에 따라 대안제출이 허용된 공사로서 일괄입찰(설계서제출)과 일반입찰(예정가격작성)의 중간 개념으로 입찰자는 동시에 2개 이상의 대안을 제출할 수 없다,

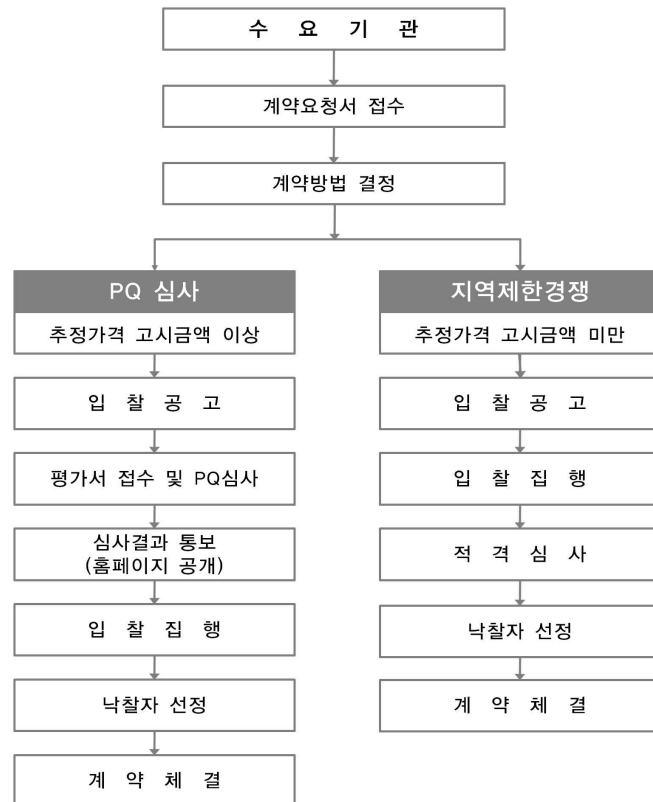


[그림 부록1-3] 대형공사계약 대안입찰 업무처리 흐름도  
출처: 조달청, 시설공사·기술용역 업무 편람(2007, p387)

### 3) 건설기술용역계약

『조달사업에 관한 법률』 제3조 2항, 3항에서는 건설기술용역계약의 범위를 설계용역(건축분야, 토목분야 등), 감리용역, 정밀진단 용역, TAB(Test Adjustment Balance)용역, 기타 시공관리, 일괄대행관리약정, 타당성조사, 영향평가 등으로 제시하고 있다.

용역의 규모에 따라 용역계약방법은 3가지로 구분된다. 첫째, 용역규모가 추정가격 기준 고시금액이상인 용역은 일반경쟁입찰로 진행한다. 단, PQ 심사 후 입찰참가자격자에 한하여 가격입찰을 적용하고 예정가격 이하로서 최저가 입찰자 순으로 적격심사를 거쳐 낙찰자를 결정할 수 있다. 둘째, 용역규모가 추정가격기준 고시금액미만인 용역은 지역제한 경쟁입찰로 진행하며 위와 마찬가지로 예정가격 이하로서 최저가 입찰자 순으로 적격심사를 거쳐 낙찰자를 결정할 수 있다. 셋째, 용역규모가 5천만원미만인 용역은 수의계약이 가능하다.



[그림 부록1-4] 건설기술용역계약 업무 흐름도  
출처: 조달청, 시설공사·기술용역 업무 편람(2007, p387)

## 2. 설계단계 관련 지원업무

### 1) 설계관리서비스

조달청은 시설공사감리 및 원가계산분야 전문가, 각 공종별 Check-List를 활용한 체계적인 설계관리가 가능하도록 서비스하고 있다. 또한 공용청사 및 공동주택공사 등에 있어서 전문화된 설계 과업지시서를 활용하여 설계 표준화를 통한 효율성을 극대화 할 수 있으며, 유사 공사별로 구축된 설계 DB활용으로 수요기관의 예산에 따른 적정설계를 제공한다.

설계관리서비스는 설계대행, 설계검토, 설계변경서비스 3가지로 나누어진다. 설계대행서비스는 계획설계, 기본설계, 실시설계 업무를 대행하고, 설계검토서비스는 토목·구조설계, 기계·전기·통신·소방설비설계, 건축설계를 검토해주며, 설계변경서비스는 설계변경조건의 타당성 검토, 변경수량 및 적용단가의 적정성 검토, 기존설계와 변경설계 상호간의 일치성을 검토한다.

[표 부록1-3] 설계관리서비스의 종류 및 업무내용

지원 업무	세 부 사 항
설계대행	계획설계(Schematic Design)
	기본설계(Design Development)
	실시설계(Construction Documents)
설계검토	토목설계
	구조설계
	기계, 전기, 통신, 소방설비설계
	건축설계(Architectural Engineering) 검토
설계변경	설계변경 조건의 타당성 검토
	변경수량 및 적용단가의 적정성검토
	기존설계와 변경설계 상호간의 일치성검토

※ 출처 : 조달청(2002), 정부시설공사의 설계관리, p6.

## □ 설계대행서비스

설계대행서비스는 다음의 주요 7가지 업무를 수행한다. 첫 번째, 설계조정 및 연계성 검토를 통해 당해 건설공사와 관련된 각종 설계업무가 유기적으로 연계될 수 있도록 조정한다. 두 번째, 설계용역과 관련된 각종 조사의 적정성, 설계기준 및 용역성과품 등에 관한 검토·분석으로 설계단계의 품질을 관리한다. 세 번째, 공사비 분석 및 개략공사비를 검토한다. 네 번째, 기본설계용역의 진행 상황을 주기적으로 검토하고 기한 내 설계수행을 보장하여 설계용역 진행 상황을 관리한다. 다섯 번째, 수요기관과 충분한 업무협의를 거쳐 설계지침서를 작성한다. 여섯 번째, 설계용역입찰을 통한 최적의 설계용역수행자 선정한다. 일곱 번째, 설계내용에 대한 경제성 및 현장적용의 타당성(시공성) 등을 기능별, 대안별 검토로 예산집행의 효율성 보장한다.

[표 부록1-4] 설계대행서비스의 주요업무

구 분	업 무 내 용
설계조정 및 연계성검토	· 당해 건설공사와 관련된 각종 설계업무가 유기적으로 연계될 수 있도록 조정
설계단계의 품질관리	· 설계용역과 관련된 각종 조사의 적정성, 설계기준 및 용역성과품 등에 관한 검토분석
공사비 분석 및 개략공사비 검토	· 설계단계의 공사비 분석, 개략공사비의 적정성 검토
설계용역 진행상황 관리	· 기본설계용역의 진행상황 주기적 검토, 기한 내 설계수행보장
설계지침서작성	· 수요기관과 충분한 업무협의 후 설계지침서 작성
설계자 선정	· 설계용역입찰을 통한 최적의 설계용역수행자 선정
설계의 경제성 검토	· 설계내용에 대한 경제성 및 현장적용의 타당성(시공성) 등을 기능별, 대안별 검토로 예산집행의 효율성 보장

※ 출처 : 조달청(2002), 정부시설공사의 설계관리, p6.



[그림 부록1-5] 설계대행서비스 업무처리 절차  
출처: 조달청, 정부시설공사의 설계관리(2002., p6)

#### □ 설계검토서비스

전문인력 부족으로 기본·중간·실시설계서 검토 및 설계변경 업무수행에 어려움을 겪고 있는 공공기관을 위하여 설계검토 업무를 대행하는 서비스로 건축공사(부대공사 포함, 터키공사 제외)를 대상으로 한다. 설계검토서비스는 설계도서검토와 설계변경검토로 구분할 수 있다. 설계도서검토는 설계과업내용 반영여부, 구조설계의 적정성, 설계도서간의 일치 등을 검토하고 설계변경검토는 설계변경의 타당성, 변경내용(수량, 단가)의 적정성을 검토한다. 설계도서 검토 및 설계변경 검토 모두 그 결과에 대하여 수요기관에 의견을 제시하게 된다.

설계도서검토의 경우 서비스 요청 시기는 설계중과 설계완료(납품)로 나누어지는데 설계중인 경우는 검토기간, 수정기간, 납품기한 등을 감안하여 요청하고 설계완료한 경우는 검토기간, 발주예정일 등을 감안하여 요청한다.

[표 부록1-5] 설계검토서비스 업무구분

구분	서비스 내용
설계도서검토서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설계과업내용 반영여부, 구조설계의 적정성, 설계도서간의 일치 등을 검토</li> <li>· 검토결과에 대하여 수요기관에 의견 제시</li> </ul>
설계변경검토서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 설계도서 검토를 대행한 공사로서 설계변경의 타당성, 변경내용(수량,단가)의 적정성 검토</li> <li>· 검토결과에 대하여 수요기관에 의견 제시</li> </ul>

※ 출처 : 조달청(2002), 정부시설공사의 설계관리, p9 재구성



[그림 부록1-6] 설계검토서비스 업무 절차

## □ 설계변경서비스

설계변경서비스는 설계변경과 관련된 예산 낭비를 방지하고 시설공사 품질 향상을 목적으로 하며, 설계변경조건의 타당성 검토와 변경수량 및 적용단가의 적정성 검토, 기존설계와 변경설계 상호간의 일치성 검토가 주요 서비스 내용이다.<sup>41)</sup>

### 41) 설계변경 조정요건

- 공사량의 증감이 수반되어야 함(국가계약법(령) 제65조 1항)  
당초 설계시 도로 100m를 4차선으로 건설하는 것으로 계획하였으나 교통량증가등에 대처하기 위해 6차선으로 변경하는등에 따라 공사물량이 증감되는 경우와 같이 설계변경에 따라 시공방법의 변경, 투입 자재의 변경등으로 공사량의 증감이 발생한 때에는 국가계약법제19조에 의해 계약금액을 조정한다.
- 일정한 경우 소속중앙관서장의 승인을 요함 (국가계약법(령) 제 65조)  
예정가격의 88%미만으로 낙찰된 공사로서 증액조정될 금액이 당초 계약금액의 10%이상인 경우에는 소속중앙관서장의 승인을 얻도록 하고 있으며, 이는 저가 낙찰 후 시공과정에서 부당하게 설계변경을 통해 공사비를 보상받으려는 사례를 예방하기 위한 제도이다.



## 2) 조달청 설계자문위원회 운영

### □ 위원회 임무

『건설기술관리법』 제5조의 2에 의하여 설치된 조달청 설계자문위원회는 건설공사의 설계 및 시공 등의 적정성에 관한 자문을 맡고 있다. 위원회의 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 『조달청 설계자문위원회 설치 및 운영규정』에 제시되어 있으며 주요 임무는 다음과 같다.

- ① 기본계획 수립의 타당성 및 용역이행 성과물의 적정성 확보 등을 위한 설계자문
- ② 입찰안내서 심의
- ③ 일괄입찰에서 기본설계입찰서 및 실시설계서의 설계적격 심의
- ④ 대안입찰에서 설계적격 심의
- ⑤ 적정성심사세부기준 제24조제4항에 따라 심의주관부서에서 상정한 절감제안 설계서 심의
- ⑥ 절감제안 설계서 심의와 관련한 설계자문 등
- ⑦ 건설공사의 공법변경 등 심의주관 부서 또는 수요기관에서 부의하는 설계변경의 적정성에 관한 사항
- ⑧ 「시설물의안전관리에관한특별법」 제7조의 규정에 의한 시설물 정밀안전진단의 적정성에 관한 사항
- ⑨ 건축설계경기 심사에 관한 사항
- ⑩ 기술제안서 적합여부 심의
- ⑪ 기술제안입찰 등에서 기술제안서 심의·평가
- ⑫ 설계공모·기술제안입찰에서 실시설계서 적격여부 심의
- ⑬ 그 밖에 건설공사의 설계 및 시공 등의 적정성에 관하여 심의주관 부서 또는 수요기관에서 부의하는 사항

### □ 위원회 자격 및 구성

설계자문위원은 다음에 해당하는 자 중에서 조달청장이 임명 또는 위촉한다.

- ① 건설업무와 관련된 행정기관의 기술직렬 4급 이상 공무원으로서 당해 직무 및 전문분

야 경력자

- ② 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 의한 건설관련 공기업 또는 준정부기관의 건설업무 관련 기술직렬 1급 이상 임직원
- ③ 건설관련 분야 연구기관의 연구위원급 이상 연구원
- ④ 대학의 정교수급 이상의 교수로서 당해 직무 및 전문분야 경력자
- ⑤ 국가기술자격법에 의한 당해분야 기술사 또는 건축사법에 의한 건축사 자격을 취득한 자
- ⑥ 당해분야 박사학위를 취득한 후 그 분야에서 3년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 자
- ⑦ 당해분야 석사학위를 취득한 후 그 분야에서 9년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 자
- ⑧ 설계의 경제성 등 검토(VE)에 대하여 해박한 지식이 있는 자
- ⑨ 기타 수요기관 또는 시민단체 등이 추천하는 관련분야 전문가

설계자문위원회는 위원장, 부위원장 각 1명, 기술위원, 평가위원으로 구성되며 기술위원과 평가위원은 심의사항에 따라 그 구성원 규모가 결정된다. 위원장으로 조달청 시설사업국장, 부위원장으로 시설기획과장이 지명된다. 기술위원의 역할은 설계적격 및 절감제안설계서 심의결과를 의결하기 위하여 기술적 검토사항을 질의, 토론하고 그 적정성을 검증하는 것이고 평가위원은 심의결과를 의결하기 위하여 설계적격 여부와 설계점수를 종합평가 한다.

[표 부록1-6] 설계자문위원회 구성

구성	인원	비고
위 원 장	1명	· 조달청 시설사업국장
부위원장	1명	· 조달청 시설기획과장
기술위원	심의사항에 따라 다름	· 설계적격 및 절감제안설계서 심의결과를 의결하기 위하여 기술적 검토사항을 질의, 토론하고 그 적정성을 검증
평가위원	심의사항에 따라 다름	· 설계적격 및 절감제안설계서 심의결과를 의결하기 위하여 설계적격 여부와 설계점수를 종합평가

※ 출처 : 조달청훈령 제1424호, 조달청 설계자문위원회 설치 및 운영규정 재구성

□ 위원의 등록 (평가위원 POOL 작성)

심의주관부서는 매년 또는 각 심의 건별로 자문위원으로 위촉할 수 있는 분야별 대상자를 모집·등록하여 자문위원전문가명부(평가위원POOL)를 작성한다. 평가위원POOL 명부는 각 자격조건(학계, 업계, 공무원)으로 구분한 후 세부 전문분야별로 재분류하여 작성·관리되는데, 분야별 전문인력 분류 중에서 시설공사와 관련된 전문인력 분류표는 다음과 같다.

[표 부록1-7] 평가위원 POOL 전문분야 구성(시설공사 관련)

대분류	중분류	소분류	대분류	중분류	소분류
시설	최저가낙찰제 입찰금액 적정성 심사	건축	시설	설계자문위원회 (건축설계경기 심사, 설계시공일괄 입찰 설계 심의, 대안입찰 설계심의)	전기
		기계			통신
		전기			조경
		토목			상하수도
		조경			수자원
		소방			교통
		통신			도로
	설계자문위원회 (건축설계경기 심사, 설계시공일괄 입찰 설계심의, 대안입찰 설계심의)	건축(계획)			항만
		건축(구조)			폐기물
		건축(시공)			도시계획
		건축(환경)			실내건축
		토목(시공)			전시기획
		토목(구조)			철도전기
		토질기초			철도신호
		건축기계설비			철도차량
		산업환경기계설비			철도운영

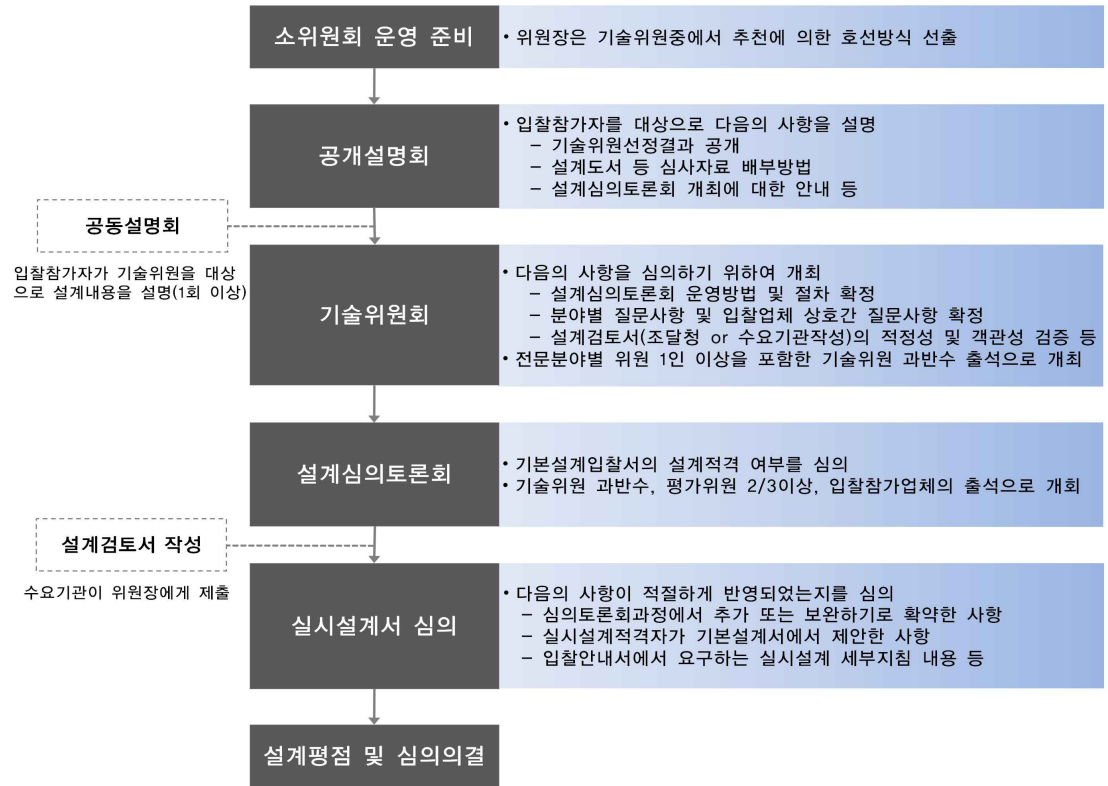
※ 출처 : 조달청훈령 제1440호, 기술 평가위원 관리·선정·교섭 등에 관한 규정 별표1호 발췌

□ 위원회 선정기준 및 운영 (일괄입찰 등의 설계적격 심의 시)

기술위원은 당해 기술분야의 전문성·경력 등을 감안하여 20인 범위 내에서 선정한다. 선정 시, 평가위원POOL 명부를 활용하여 전문분야 또는 세부 전문분야별로 2인 이상 포함하며, 수요기관의 추천자는 당연직 기술위원으로 선정, 당해 공사의 특성상 경제, 문화재, 환경, 설계의 경제성 검토 등 특정분야의 전문가가 필요한 경우에는 기술위원의 20% 범위 내에서 선정한다.

평가위원은 학계, 업계, 공무원 등 전문가를 균형있게 선정하며, 한 직종의 인원이 전체 40% 이하, 10인 이상 15인 이하의 범위에서 선정한다. 심의주관 부서는 감사담당관

실에 위원선정 요청 시 당해 사업의 특성에 적합한 전문분야별 인원을 적정하게 배분한다. (단, 평가위원POOL 명부에 의해 기술위원으로 선정된 자는 제외) 수요기관 추천에 따라 평가위원 선정 시, 평가위원 자격조건을 갖춘 자 중에서 소요인원의 3배수 이상을 후보위원으로 추천받고, 최종 선정은 『조달청 기술 평가위원 관리·선정·교섭 등에 관한 규정』에 의해 선정한다.



[그림 부록1-7] 설계심의위원회 업무처리 절차

### 3. 시공단계 관련 지원업무

#### □ 공사관리대행

조달청에서 수행하는 공사관리 업무범위는 『조달청과 그 소속기관직제』 제11조 2항에서 규정하고 있다. 그 범위는 시설공사 기획 및 설계관리, 공사시공관리업무에 관한 사항, 시공평가 및 사후평가 등 공사계약의 사후관리이다.

공사관리 수임기준은 조달청 감독공무원이 공사현장에 상주하는 조건으로 수임하는 경우와 비상주하는 조건으로 수임하는 경우로 구분 할 수 있다. 공사현장에 상주하는 경우 『건축법』 시행령 제19조5항에서 정한 건축규모 이상의 공사현장으로서 품질 및 안전관리를 위하여 조달청 감독공무원이 현장에 상주하여 공사관리업무를 수행한다. 현장에 비상주하는 경우는 조달청 감독인력 부족 또는 대형공사일 때 외부 감리전문업체에 감리업무를 위탁하고 조달청은 전반에 대한 공사관리업무를 수행한다.

[표 부록1-8] 공사관리대행 서비스의 공사관리 수임기준

구분	범 위
상주감리	<ul style="list-style-type: none"> <li>바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사</li> <li>연속된 5개층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사</li> </ul>
비상주감리	<ul style="list-style-type: none"> <li>상기 상주감리 건축규모 미만인 건설현장</li> </ul>
외부감리아웃소싱	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설기술관리법상 책임 또는 시공감리가 요구되는 대형공사</li> </ul>



## 부록2. 일본 관청영선에 관한 법률

1. 관공청시설의 건설 등에 관한 법률
2. 관공청기관의 건설 등에 관한 법률시행규칙
3. 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모  
및 구조에 관한 기준
4. 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준
5. 건축기준법 제12조

### 1. 관공청시설의 건설 등에 관한 법률

제1조(목적) 이 법률은, 국가기관의 건축물의 위치, 구조, 영선 및 보전과 일단지의 관공청시설 등에 대하여 규정하며, 그 재해를 방제하고, 공중의 편리와 공무의 능률 증진의 도모를 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

1. 이 법률에 있어 ‘영선’이란, 건축물의 건축, 수선 또는 모양변경을 말한다.
2. 이 법률에 있어서 ‘청사’란, 국가기관이 그 사무를 처리하기 위하여 사용하는 건축물을 말하며, 학교, 병원 및 공장, 형무소 그 밖의 수용시설 및 자위대의 부대와 기관이 사용하는 건축물을 제외한 것으로 한다.
3. 이 법률에 있어서 ‘합동청사’란, 2 이상의 각 성청의 책임자가 사용하는 청사를 말한다.
4. 이 법률에 있어서 ‘일단지의 관공청시설’이란, 도시계획법(소화43년(1973)법률 제

100호)의 규정에 따라 도시계획에 관하여 정해진 일단지의 국가기관, 또는 지방공공단체의 건축물 및 그것의 부대 통로, 그 밖의 시설(이하 ‘부대시설’이라 한다)을 말한다.

5. 이 법률에 있어서 ‘각 성청의 책임자’란, 중의원의장, 참의원의장, 최고재판소장관, 회계감사원장과 내각총리대신 및 각 성의 대신을 말한다.
6. 이 법률에 있어서 ‘건축물’, ‘건축설비’, ‘내화건축물’, ‘방화구조’, ‘불연 재료’, ‘건축’ 및 ‘특정행정청’의 의의는, 각각의 건축기준법(소화25년(1950)법률 제201호) 제2조에 정한 것에 따른다.

제3조(건축기준법과의 관계) 국가기관의 건축물에 대하여서는, 이 법률로 정한 것 이외에, 건축기준법에 정한 것에 따른다.

제4조(건축방침) 청사는, 국민의 공공시설로써, 친숙하고 편리하며 동시에 안전한 것이어야만 한다.

#### 제5조(청사의 위치)

1. 청사는, 각각의 용도에 따라, 공중의 편리와 공무능률상 적당한 장소에 건축해야만 한다.
2. 각 성청의 책임자는, 그 소관하는 청사에 대한 전항의 목적을 달성하기 위하여, 다른 각 성청의 책임자의 소관에 속한 국유토지를 부지로 제공하는 것이 적당하다고 인정되는 경우에는, 그 취지를 해당 성청의 책임자 및 재무대신에게 신청할 수 있다. 이러한 경우에 있어 해당 성청의 책임자 및 재무대신은, 그 토지를 부지로 제공하도록 협력해야만 한다.
3. 각 성청의 책임자는, 그 소관하는 청사에 대한 제1항의 목적을 달성하기 위하여, 국유 이외의 토지를 부지로 제공하는 것이 적당하다고 인정되는 경우에는, 그 취지를 그 토지소유자의 시정촌(市町村)의 책임자에게 신청할 수 있다. 이러한 경



우에 해당 시정촌의 책임자는, 그 부지의 취득 또는 차용의 알선에 힘써야 한다.

#### 제5조의 2(일단지의 관공청시설)

1. 일단지의 관공청시설에 속한 국가기관 또는 지방공공단체의 건축물(건축설비를 제외. 이하 이 조에 있어서 동일)의 건축 및 그것의 부대시설의 건설은, 해당 일단지의 관공청시설에 관한 도시계획에 준하여 시행되어야 한다.
2. 전항에서 규정하는 건축물을 건축할 때에는, 제7조 제1항의 규정을 적용하는 경우 외에, 해당 건축물을 내화건축물로 하도록 힘써야 한다.

제6조(청사의 합동건축) 청사는, 토지를 고도로 이용하여 건축경비를 절감하고, 더불어 공중의 편리와 공무능률의 증진을 도모하기 위하여, 특별한 지장이 없는 한 합동으로 건축해야 한다.

#### 제7조(청사의 구조)

1. 각 호의 하나에 해당하는 청사를 건축할 때에는, 그것을 내화건축물로 해야만 한다.  
    일. 도시계획법 제8조 제1항 제5호의 준방화지역내의 연면적 300평방미터를 넘는 청사.  
    이. 연면적 1,000평방미터를 넘는 청사
2. 전항에서 언급한 것 이외의 청사를 건축할 때에는, 그 외벽 및 건물 안을 방화구조로 하고, 그 지붕을 불연 재료로 만들거나 또는 덮어야 한다.
3. 도시계획법 제8조 제1항 제5호의 방화지역 또는 준방화지역 이외의 토지에 청사를 건축하는 경우에 있어서, 그 주위에 공원, 광장, 도로, 그 밖의 공지 또는 방화상에 유효한 시설이 있어, 특정행정청이 연소의 위험이 없다고 인정한 경우에는, 전 2항의 규정에 따르지 않을 수 있다.
4. 건축기준법 제85조 제2항에 규정한 건축물에 해당하는 청사에 대해서는, 전 3항의 규정과 관계없이 동조 제2항부터 제4항까지의 규정적용이 있는 것으로 한다.

제8조(보안상, 또는 방화상 위험한 청사에 대한 조치)

1. 국토교통대신은 청사가 건축기준법, 또는 이것에 준한 명령 혹은 조례, 또는 전조 제1항 혹은 제2항의 규정에 적합하지 않고, 동시에 보안상, 또는 방화상 위험하다고 인정되는 경우에 있어서는, 각 성청의 책임자에 대하여 방법 및 기간을 정하여 개축, 이축, 수선, 모양변경, 기타 필요한 조치를 취하도록 권고할 수 있다.
2. 각 성청의 책임자는, 전항의 규정에 의한 권고를 받은 경우에 지체 없이, 국토교통대신에게 그것에 대한 조치방침을 통지하고, 동시에 그 조치를 한 경우에는 그 결과를 통지하여야 한다.

제9조(영선계획서)

1. 각 성청의 책임자는 매 회계연도, 그 소장에 관련된 국가기관의 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설에 관한 계획서(이하 '영선계획서'라고 함)를 전년도 7월 31일까지 재무대신 및 국토교통대신에게 송부하여야 한다. 단, 1건당 100만 엔을 넘지 않는 수선, 또는 모양변경에 대해서는 이 범위에 들지 않는다.
2. 전항의 영선계획서에는 해당건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모, 구조, 공기 및 공사비를 기재하도록 한다.
3. 제1항의 규정에 의하여 영선계획서를 송부 받았을 때에는, 국토교통대신은 이것에 관한 의견서를 8월 20일까지 해당 각 성청의 책임자 및 재무대신에게 송부하여야 한다.

제10조(국토교통대신이 시행하는 영선 등)

1. 국비의 지변에 속하는 다음에 언급하는 영선 및 건설과 토지, 또는 차지권의 취득은, 국토교통대신이 시행하도록 한다.

일. 일단지의 관공청시설에 속하는 국가기관의 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설(제삼호 가, 나, 및 바에서 언급한 것을 제외)

이. 합동청사의 영선 및 그 부대시설의 건설(제3호 가, 나 및 바에서 언급한 것

을 제외)

삼. 전 이호에서 언급한 것과 국토교통대신의 소관에 속하는 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설 외에, 다음에 언급하는 것 이외의 건축물의 영선, 또는 부대시설의 건설.

가. 중의원의장, 또는 참의원의장의 소관에 속하는 의사당의 영선 및 그 부대시설의 건설.

나. 특별회계에 관련된 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설.

다. 수행자를 사용하여 실시하는 형무소, 그 밖의 수용시설의 영선 및 그 부대시설의 건설.

라. 복구정비를 위한 학교의 영선 및 그 부대시설의 건설.

마. 방위성의 특수한 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설.

바. 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설에서, 1건당 총액 200만 엔을 넘지 않는 것.

사. 제일호, 또는 제이호에서 언급한 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설과 국토교통대신의 소관에 속하는 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건설에 필요한 토지, 또는 차지권의 취득.

2. 전항의 규정과 상관없이, 특별한 사정에 의하여 국토교통대신 이외의 각 성청의 책임자가 시행하는 것이 적당하다고 보는 건축물의 영선 혹은 부대시설의 건설, 또는 토지 혹은 차지권의 취득에 대해서는, 해당 각 성청의 책임자가 국토교통대신과 협의하여 이것을 시행할 수 있다.

제11조(국가기관의 건축물 등의 보전) 각 성청의 책임자는, 그 소관에 속하는 건축물 및 그 부대시설을 적정하게 보전해야 한다.

제12조(국가기관의 건축물 등의 점검)

1. 각 성청의 책임자는 그 소관에 속하는 건축물(건축기준법 제12조 제2항에 규정하는 것을 제외. 차항에 있어서 동일)에서 정령에 의해 정해진 것의 부지 및 구조에 대하여, 국토교통성령으로 정하는 것으로 인해, 정기적으로 1급 건축사 혹은 2급 건축사, 또는 동조 제1항의 자격을 가진 자에게, 손상, 부식, 그 밖의 열화상황의 점검을 받아야 한다.
2. 각 성청의 책임자는, 그 소관에 속하는 건축물에서, 전항의 정령에 따라 정한 승강기 이외의 건축설비에 대하여, 국토교통성령에 정한 것에 따라, 정기적으로 1급 건축사 혹은 2급 건축사, 또는 건축기준법 제12조 제3항의 자격을 소지한 자에게 손상, 부식, 그 밖의 열화상황의 점검을 받아야 한다.

#### 제13조(국가기관의 건축물에 관한 권고 등)

1. 국토교통대신은 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모 및 구조와 보전에 대하여 기준을 정하고, 그 실시에 관한 관계국가기관에 대하여 권고할 수 있다.
2. 국토교통대신은 관계국가기관에 대하여 국가기관의 건축물의 영선 및 그 부대시설의 건축과 그것의 보전에 관하여 필요한 보고 또는 자료의 제출을 요청할 수 있다.
3. 국토교통대신은 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 적정한 보전을 도모하기 위하여, 필요하다고 인정될 때에는 부하직원으로 하여금 실시에 관하여 지도시킬 수 있다.

제14조(권한의 위임) 이 법률에 규정하는 국토교통대신의 권한은, 국토교통성령에 정한 것에 따라, 그 일부를 지방정비국장, 또는 북해도개발국장에게 위임할 수 있다.

#### 부칙 [발초]

(시행기일)

- 1 이 법률은, 공포일로부터 기산하여 3월을 넘지 않는 기간 내에 있어서, 정령으로 정한 날로부터 시행한다. [소화26년(1951) 정령 제209호에 의해 소화26년 6월 15

일부터 시행] 〈후략〉

부칙 [발초]

(시행기일)

제1조. 이 법률(제2조 및 제3조를 제외)은, 평성13년(2001) 1월 6일부터 시행한다.  
단, 다음의 각 호에 언급한 규정은, 해당 각 호에 정한 날로부터 시행한다. 〈후략〉

[중앙성청 등 개혁관계법시행법(평성11·12·22 법률 제160호) 제1063조에 의한 개정]

부칙 [발초]

(시행기일)

제1조. 이 법률은, 공포일로부터 기산하여 1년을 넘지 않는 범위 내에서, 정령으로  
정한 날로부터 시행한다.

부칙 [발초] (최종개정)

(시행기일)

제1조. 이 법률은, 공포일로부터 기산하여 3월을 넘지 않는 범위 내에서, 정령으로  
정한 날로부터 시행한다. 〈후략〉

## 2. 관공청시설의 건축 등에 관한 법률시행규칙 (평성12년(2000년)11월 2일 건설성령 제38호)

[최종개정 평성17년(2005) 5월 27일 국토교통성령 제59호]

### 제1조(정기점검)

1. 관공청시설의 건설 등에 관한 법률(이하 ‘법’이라고 함) 제12조 제1항의 점검은, 3년 이내 마다 시행한다.
2. 건축기준법(소화25년(1950)법률 제201호) 제18조 제7항의 규정에 따른 검사증서를 교부 받은 날 이후에, 최초의 법 제12조 제1항의 점검에 대해서는, 전항의 규정과 상관없이 해당검사증서를 교부 받은 날로부터 기산하여 6년 이내에 시행하도록 한다.

### 제2조.

1. 법 제12조 제2항의 점검은, 1년 이내마다 시행하도록 한다.
2. 건축기준법 제18조 제7항(동법 제87조의 2에 있어서 준용하는 경우를 포함)의 규정에 따라 검사증서를 교부 받은 날 이후에, 최초의 법 제12조 제2항의 점검에 대해서는, 전항의 규정과 상관없이 해당검사증서의 교부를 받은 날로부터 기산하여 2년 이내에 시행하도록 한다.

제3조(권한의 위임) 법에 규정하는 국토교통대신의 권한 중, 다음에 언급하는 것(국가기관의 건축물 중 특히 중요한 것으로, 국토교통대신이 정한 것과 관련된 것을 제외)은, 지방정비국장 및 북해도개발국장에게 위임한다. 단, 제2호에 언급한 권한에 대해서는, 국토교통대신이 직접 이행하는 것을 방해할 수 없다.

일. 법 제8조 제1항의 규정에 따라 권고하는 것.

이. 법 제13조 제1항의 규정에 따라 권고하고, 동조 제2항의 규정에 따라 필요한 권고, 또는 자료의 제출을 요청하는 것.

삼. 법 제13조 제3항의 규정에 따라 지도시키는 것.

#### 부칙(시행기일)

제1조 이 성령은, 건축물의 안전성 및 시가지의 방재기능확보 등을 도모하기 위하여 건축기준법 등의 일부를 개정하는 법률의 시행일(평성17년(2005) 6월 1일)로부터 시행한다.

(관공청시설의 건축 등에 관한 법률 제13조 규정에 따라 지방정비국장 또는 북해도 개발국장에게 위임하는 권한을 정하는 성령의 일부 개정에 따른 경과조치)

#### 제3조

1. 제2조 규정의 시행일 전 3년 이내에 법 제18조 제7항의 규정에 따른 검사증서를 교부 받지 않은 경우에 있어서 최초의 점검(제2조의 규정에 따른 개정후의 관공청시설의 건축 등에 관한 법률시행규칙(이하 이 조에 있어서 ‘신관공청시설법규칙’이라고 한다) 제1조 제1항에 규정하는 점검을 말한다)에 대해서는, 신관공청시설법규칙 제1조 제2항의 규정과 상관없이, 제2조 규정의 시행일로부터 기산하여 3년 이내에 시행하도록 한다.

2. 제2조 규정의 시행일 전 1년 이내에, 법 제18조 제7항(법 제87조의 2에 있어서 준용하는 경우를 포함)의 규정에 따른 검사증서를 교부 받지 않은 경우에 대한 최소의 점검(신관공청시설법규칙 제2조 제1항에서 규정하는 점검을 말함)에 대해서는, 신관공청시설법규칙 제2조 제2항의 규정과 상관없이, 제2조 규정의 시행일로부터 기산하여 1년 이내에 시행하도록 한다.

[표 부록2-1] 지방정비국에 위임되는 사무

제8조 제1항	보안상, 또는 방화상 위험한 청사에 대한 권고	평성16년(2004) 국토교통성 고시456호로 정한 것에 대해서는, 본성(중앙관청)
제13조 제1항	건축물 등의 위치, 규모 및 구조와 보전에 관한 기준실시에 대한 권고	상동 (그 밖의 시설에 대하여 중앙관청에서 시행하는 것도 가능)
제13조 제2항	보고, 또는 자료의 제출청구	상동 (그 밖의 시설에 대하여 중앙관청에서 시행하는 것도 가능)
제13조 제3항	건축물 등의 보전에 관련된 실지지도	상동

### 3. 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모 및 구조에 관한 기준 (국토교통성 고시2379호)

관공청시설의 건축 등에 관한 법률(소화26년(1951)법률 제181호)제13조 제1항의 규정에 준하여, 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모 및 구조에 관한 기준을 다음과 같이 정한다.

평성6년(1994) 12월 15일 건설부장관 노사카 코켄

국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모 및 구조에 관한 기준

[평성6년(1994) 12월 15일 건설성 고시 제2379호]

[개정 평성16년(2004) 1월 9일 국토교통성 고지 제4호]

[개정 평성18년(2006) 3월 14일 국토교통성 고지 제336호]

[개정 평성19년(2007) 4월 27일 국토교통성 고지 제522호]

[개정 평성19년 6월 19일 국토교통성 고지 제833호]

#### 제 1. 취지

국가기관의 건축물 및 그 부대시설(이하 ‘관청시설’이라 함)의 위치, 규모 및 구조에 대해서는, 관공청시설의 건설 등에 관한 법률 그 밖의 관청시설의 위치, 규모 및 구조에 관한 법률과, 이를 기준으로 명령 및 조례를 정하는 것 외에도, 이 고시의 제정에 따른다.

#### 제 2. 위치에 관한 기준

관청시설의 위치는, 해당 관청시설의 용도에 따라서, 다음에 정한 사항을 종합적으로 감안하여 선정된 것으로 한다.



- 일. 원칙적으로 해당 관청시설을 사용하는 국가기관의 소관구역 내에 위치할 것.
- 이. 지형, 지질, 기상 등의 자연적 조건으로 보았을 때, 재해방지를 도모할 수 있고, 동시에 환경보전을 배려할 것.
- 삼. 지진재해 시에 있어서, 재해응급대책을 시행하기 위하여 필요한 관청시설의 위치는, 전기, 가스 및 물의 공급, 하수의 배제, 통신과 전면도로의 기능에 장애가 발생하지 않는 곳이어야 하며, 또는 이러한 기능에 장애가 발생한 경우에도 조기복구가 가능한 곳일 것. 또한, 해당 관청시설이 있는 지역의 지역방재계획을 배려하고, 지방공공단체와의 연대를 도모할 것.
- 사. 주위의 지역에 있어서, 도로, 철도 등의 공공의 사용을 위해 제공하는 시설이 정비되어 있거나, 또는 정비할 예정이 있어, 공중의 편리 및 공무능률증진을 도모할 것.
- 오. 해당 관청시설을 사용하는 국가기관과 업무상 관련 있는 기관의 시설정비현상 및 그 장래의 전망을 배려할 것.
- 육. 도로, 공원, 하수도, 일단지의 관공청시설 등에 관한 도시계획과의 정합성이 도모되어야 하며, 동시에 그 시설들의 정비현상 및 그 장래의 전망을 보고, 해당 관청시설이 주위의 환경에 큰 영향을 미치지 않을 것.
- 칠. 도시계획 그 밖의 법률을 기준으로 토지이용에 관한 계획과의 정합성이 도모되고, 양호한 시가지환경 등의 형성에 기여할 것.
- 팔. 해당 관청시설의 부지는 해당 부지전체를 유효하게 이용할 수 있는 형태일 것. 단, 임차 등에 의해 빌린 관청시설(이하 '임대관청시설'이라고 함)에 대해서는, 부지를 임차 하는 등의 경우를 제외하고, 적용하지 않는다.
- 구. 해당 관청시설의 이용자, 집무자 등이 안전하고 원활하게 출입할 수 있는 구조의 도로에 면해 있을 것.

### 제 3. 규모에 관한 기준

관청시설의 규모는, 해당 관청시설의 용도에 따라서 공중의 편리 및 공무능률의 증진을 도모할 수 있도록 설정되도록 하고, 적어도 다음에 정한 사항을 만족시켜야 한다.

#### 일. 건축물의 규모

가. 건축물의 규모는 해당 건축물을 사용하는 국가기관의 소장사무의 내용 및 조직의 구조와 해당 건축물의 이용자, 집무자 등의 수가 적절하게 반영되어 있는 것을 기본으로 하며, 필요에 따라 이용자, 또는 집무자를 위한 휴식공간 및 사무능률의 향상에 도움이 되는 기기 등의 설치장소의 확보 등을 배려하여 설정되어 있을 것.

나. 부지의 고도이용이 배려되어 있을 것. 단, 임대관청시설에 대해서는, 부지를 임대 하는 경우 등을 제외하고, 적용하지 않는다.

#### 이. 부지의 규모

가. 부지의 규모는, 건축물의 규모에 따른 것으로 하며, 필요에 따라서 적절한 규모의 주차장, 녹지 등에 필요한 면적이 확보된 것.

나. 사전에 해당 관청시설에 대하여 증축 등의 계획이 정해져 있는 경우에 있어서는, 해당 증축 등에 필요한 부지의 확보가 배려되어 있어야 한다. 단, 임대관청시설에 대해서는, 부지를 임대 하는 경우 등을 제외하고, 적용하지 않는다.

### 제 4. 구조에 관한 기준

1. 관청시설의 구조는, 해당 관청시설의 용도에 따라 지역성, 기능성, 경제성 및 환경보전의 각 관점에서 다음에 정한 사항을 종합적으로 감안하여 결정된 것으로 한다. 또한, 그 구조에 따른 해당 관청시설의 사용조건 및 방법이 정해져 있는 것으로 한다.

#### 일. 지역성

가. 지역의 역사, 문화 및 풍토를 배려하고, 주위의 자연환경 및 도시환경과 조화를 이루고 있을 것.

나. 관청시설의 부지 내에 녹화를 도모하는 등, 지역의 양호한 경관형성에 기여한 것.

#### 이. 기능성

- 가. 관청시설의 이용자, 집무자 등의 안전성 및 편리성이 확보된 것.
- 나. 고령자, 장애인 등이 원활하게 이용 가능할 것.
- 다. 적절한 온습도의 유지, 채광의 확보 등에 따른 쾌적한 실내환경이 확보되어 있을 것.
- 라. 고도의 정보처리를 이행하기 위한 기기 등을 배치할 수 있으며, 동시에 쾌적한 정보관리 및 해당 기기 등의 안전성을 확보 가능할 것.
- 마. 지진, 화재, 폭풍우 등에 의한 재해 시에 필요한 기능을 발휘할 수 있을 것.

#### 삼. 경제성

- 가. 구조체 (건축기준법시행령 (소화25년-1950년- 정령 제339호) 제1조 제3호에 규정한 구조내력상 중요한 부분을 말함. 이하 상동)는, 장기간의 사용을 견딜 수 있어야 한다.
- 나. 구조체 이외의 부분은, 수선 또는 갱신의 합리적인 주기에 맞는 내구성을 가진 것이어야 한다.
- 다. 보수 및 갱신하기 쉬운 건축재료, 기기 등의 사용 및 점검, 보수 등에 필요한 공간의 확보 등에 따라, 수선 및 보전을 용이하게 할 수 있어야 한다.
- 라. 행정수요의 변화에 대응하여, 공간의 유효이용 및 기능의 향상을 도모할 수 있도록, 칸막이의 변경, 기기의 증설, 또는 이설 등을 동반하는 수선, 또는 모양변경을 용이하게 할 수 있어야 한다.
- 마. 건축재료, 기기 등은, 품질, 성능, 내구성 등이 종합적으로 감안되어 장기적으로 보았을 때 관청시설의 건설, 수선, 보전 등에 필요한 전체의 비용 절감을 도모할 수 있도록 배려되어 있을 것.

#### 사. 환경보전

- 가. 관청시설에는 열손실의 방지 및 에너지의 효율적인 이용에 유효한 조치가

연구되어 있어야 한다.

나. 건축재료, 기기 등은, 환경의 보전을 배려한 것으로 하고, 건축재료에 대해서는 가능한 한 재생된, 혹은 재생할 수 있는 것으로 한다.

2. 지진에 대한 안전성확보를 도모하기 위하여, 관청시설의 구조는 전항에 정한 사항 이외에, 다음에 정한 사항을 감안하여 결정하도록 한다.

#### 일. 기본사항

구조체, 건축비구조부재(지붕재, 내장재, 외장재, 장벽 그 밖의 이것과 유사한 건축물의 부분 및 광고탑, 장식탑 그 밖의 건축물의 야외에 부착하는 것을 말함. 이하 상동) 및 건축설비에 관해서는, 관청시설이 가진 기능, 지진에 의해 피해를 입은 경우의 사회적 영향 및 입지하는 지역적 조건을 고려하여 관청시설의 중요도에 따라, 각각의 다음 호에서부터 제4호까지에 규정한 극히 드물게 발생하는 지진동(이하 ‘대지진동’이라고 함)에 대하여 내진성능의 목표달성을 도모하여야 한다.

#### 이. 구조체의 내진성능

가. 구조체의 내진성능의 목적은, 별표에 언급한 관청시설의 종류에 따라 다음과 같은 것.

(1) 별표(일)부터 (삼), (오) 및 (십)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 구조체에 수선이 필요한 손상이 생기지 않을 것. 단, 건축기준법시행령 제82조의 3에 규정한 구조계산에 따라 안전성이 확인된 경우에 있어서는, 동조 제2호에 규정한 식으로 계산한 수치에 1.5를 곱하여 얻은 수치를 각 층의 필요보유수평인력으로 할 것.

(2) 별표(사), (육)부터 (구) 및 (십일)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 구조체에 대규모의 수선이 필요한 손상이 생기지 않아야 하며, 동시에 바로 사용할 수 있는 것이어야 한다. 단, 건축기준법시행령 제82조의 3에 규정한 구조계산에 따라 안정성이 확인된 경우에 있어서는, 동조 제2호에 규정한 식으로 계산한 수치에 1.25를 곱하여 얻은 수

치를 각 층의 필요보유수평인력으로 할 것.

- (3) 별표(십이)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 구조체 전체의 내력이 현저히 저하되지 않아야 한다. 단, 건축기준법시행령 제82조의 3에 규정한 구조계산에 따라 안정성이 확인된 경우에 있어서는, 동조 제2호에 규정한 식으로 계산한 수치를 각 층의 필요보유수평인력으로 할 것.

나. 건축비구조부재 및 건축설비의 손해를 경감시키기 위하여, 대지진동시의 상부구조(기초보다 위에 위치하는 건축물의 부분을 말함. 이하 상동)의 변형이 제한된 것이어야 한다.

다. 상부구조의 기둥, 대들보, 벽 등은, 수평력에 견딜 수 있도록, 균형 있게 배치된 것이어야 한다. 또한, 기초구조는 그 손해에 따라서, 상부구조에 유해한 영향을 주지 않는 것이어야 한다.

라. 공작물의 구조체는, 기능에 따른 내진성능이 확보된 것이어야 한다.

### 삼. 건축비구조부재의 내진성능

가. 건축비구조부재의 내진성능의 목표는, 별표에서 언급한 관청시설의 종류에 따라 다음과 같은 것으로 할 것.

- (1) 별표(일)부터 (칠), (십) 및 (십일)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 건축비구조부재가 재해응급대책, 혹은 위험물의 관리에 지장을 주는 손해나 이동을 하지 않을 것. 단, 재해응급대책을 실시하는 거점이 되는 방, 그 방들의 기능을 확보하기 위하여 필요한 방 및 통로 등과, 위험물을 저장, 또는 사용하는 방((2)에 서 이것들을 총칭하여 ‘특정실 등’이라고 함) 이외의 방 등의 안쪽 부분에 관해서는 이에 해당하지 않는다.

- (2) 별표(팔), (구) 및 (십일)에 언급한 관청시설 및 특정실 등 이외의 방 등의 안쪽 부분에 관해서는, 대지진동 후에 건축비구조부재의 손해나 이동에 따른 피해가 확대되지 않아야 한다.

나. 건축비구조부재는, 건축설비의 기능유지를 방해하지 않도록 배려되어야 한다.

## 사. 건축설비의 내진성능

가. 건축설비의 내진성능의 목표는, 별표에서 언급한 관청시설의 종류에 따라 다음과 같은 것으로 할 것.

- (1) 별표(일)부터 (육), (십) 및 (십일)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 설비기기, 배관 등의 손해나 이동에 따른 피해가 확대되지 않는 것과 동시에, 필요한 건축설비의 기능을 즉시 발휘하고, 상당기간 유지할 수 있어야 한다. 또한, 필요한 건축설비의 기능에 대한 신뢰성의 향상이 도모되어야 한다.
- (2) 별표(칠)부터 (구) 및 (십일)에 언급한 관청시설에 대해서는, 대지진동 후에 설비기기, 배관 등의 손해나 이동에 따른 피해가 확대되지 않아야 한다.

## 별표

### 종류

- (일) 화재대책기준법(소화36년(1961) 법률 제223호) 제2조 제3호에 규정한 지정행정기관이 사용하는 관청시설(화재응급대책을 행하는 거점이 되는 방, 그 방들의 기능을 확보하기 위하여 필요한 방 및 통로 등과, 위험물을 저장, 또는 사용하는 방을 보유한 것에 한함. 이하의 (이)부터 (십일)에 있어서 상동)
- (이) 화재대책기준법 제2조 제4호에 규정한 지정지방행정기관(이하 '지정지방행정기관'이라 함) 이면서, 둘 이상의 도부현, 또는 거리구획을 관할구획으로 하는 곳이 사용하는 관청시설 및 관구해상보안본부가 사용하는 관청시설.
- (삼) 동경도, 카나가와현, 찰바현, 사이타마현, 아이치현, 오사카부, 교토부 및 효고현과 대규모 지진대책특별조치법(소화53년(1978)법률 제73호) 제3조 제1항에 규정한 지진방재대책강화 지역 내에 있는 (이)에 언급한 것 이외의 지정지방행정기관이 사용하는 관청시설.
- (사) (이) 및 (삼)에 언급한 것 이외의 지정지방행정기관이 사용하는 관청시설 및 경찰대학교 등, 기동대, 재무사무소 등, 하천국도사무소 등, 항만사무소 등, 개발건설부, 공항사무소 등, 항공교통관제부, 지방기상대, 측후소 및 해상보안감부 등이 사용하는 관청시설
- (오) 병원이면서, 재해발생시 거점으로 기능해야만 하는 관청시설
- (육) 병원이면서, (오)에 언급한 것 이외의 관청시설
- (칠) 학교, 연구시설 등이면서, 재해대책기본법 제2조 제10호에 규정한 지역방재계획에 있어 피난소로 위치가 지정된 관청시설((사)에 언급한 경찰대학교 등을 제외)
- (팔) 학교, 연구시설 등이면서, (칠)에 언급한 것 이외의 관청시설((사)에 언급한 경찰대학교 등을 제외)
- (구) 사회교육시설, 사회복지시설로써 사용하는 관청시설.

- (십) 방사성물질, 혹은 병원균류를 저장, 또는 사용하는 시설 및 이와 관련된 시험연구시설로써 사용되는 관청시설.
- (십일) 석유류, 고압가스, 독물, 극약, 화약류 등을 저장, 또는 사용하는 관청시설 및 이와 관련된 시험연구시설로써 사용하는 관청시설
- (십이) (일)부터 (십일)에 언급한 관청시설 이외의 것.

## 비고

- (일) 이 표에 있어서 ‘관구해상보안본부’란, 해상보안청법(소화23년(1948)법률 제28호) 제12조 및 국토교통성조직령(평성12년(2000)정령 제255호) 제258조에 규정한 관구해상보안본부를 말한다.
- (이) 이 표에 있어서, ‘경찰대학교 등’이란, 경찰법(소화29년(1954)법률 제162호) 제27조에 규정한 경찰대학교, 동법 제29조 제4항에 규정한 황궁경찰학교, 동법 제32조에 규정한 관구경찰대학교 및 동법 제54조에 규정한 경시청경찰학교 및 도부현경찰학교를 말한다.
- (삼) 이 표에 있어서, ‘기동대’란, 경찰법시행령(소화29년(1954)정령 제151호) 제3조에 규정한 기동대를 말한다.
- (사) 이 표에 있어서, ‘재무사무소 등’이란, 재무성설치법(평성11년(1999)법규 제95호)제15조 및 재무성조직령(평성12년(2000)정령 제250호) 제83안에 규정한 재무사무소 및 재무성조직규칙(평성13년(2001)재무령 제1호) 제261조에 규정한 출장소 및 내각부시설법(평성11년(1999)법규 제89호) 제47조 및 오키나와종합사무국조직규칙(평성13년(2001)내각부령 제4호) 제94조에 규정한 재무출장소를 말한다.
- (오) 이 표에 있어서, ‘하천국도사무소 등’이란, 국토교통성설치법(평성13년(2001)법률 제100호) 제32조 및 지방경찰국조직규칙(평성13년(2001)국토교통성령 제21호) 제140조에 규정한 하천국도사무소, 사방국도사무소, 하천사무소, 국도사무소 및 영선사무소와 내각부설치법 제47조 및 오키나와종합사무국조직규칙 제94조에 규정한 국도사무소를 말한다.
- (육) 이 표에 있어서, ‘항만사무소 등’이란, 국토교통성설치법 제32조 및 지방정비국조직규칙 제140조에 규정한 항만사무소, 항만·공항정비사무소, 공항정비사무소 및 항로사무소와 내각부설치법 제47조 및 오키나와종합사무국조직규칙 제74조에 규정한 항만·공항정비사무소 및 항만사무소를 말한다.
- (칠) 이 표에 있어서, ‘개발건설부’란, 국토교통성설치법 제34조에 규정한 개발건설부를 말한다.
- (팔) 이 표에 있어는, ‘항공사무소 등’이란, 국토교통성설치법 제39조 및 지방항공국조직규칙(평성13년(2001) 국토교통성령 제25호) 제35조에 규정한 항공사무소, 공항출장소, 공항·항공로 감시레이더사무소, 항공로감시레이더사무소, 항공무선표식소, 항공무선통신소 및 항공위성센터를 말한다.
- (구) 이 표에 있어서, ‘항공교통관제부’란, 국토교통성설치법 제40조에 규정한 항공교통관제부를 말한다.
- (십) 이 표에 있어서, ‘지방기상대’란, 국토교통성설치법 제50조 제1항에 규정한 지방기상대를 말한다.
- (십일) 이 표에 있어서 ‘측후소’란, 국토교통성설치법 제50조 제3항에 규정한 측후소를 말한다.
- (십이) 이 표에 있어서 ‘해상보안감부 등’이란, 해상보안청법(소화23년(1948)법률 제28호) 제13조 및 해상보안청조직규칙(평성13년(2001) 국토교통부령 제4호) 제108조에 규정한 해상보안감부, 해상보안부, 해상보안항공기지, 해상보안서, 정보통신관리센터, 해상교통센터, 항공정비관리센터, 항공기지, 특수경비기지, 특수구난기지, 기동방제기지, Loran center 및 항로표식사무소를 말한다.

부칙 (평성6년(1994) 12월 15일 건설성고시 제2379호)

이 고시는 공포일로부터 적용하며, 이 고시를 시행할 때에 실제로 존재하는 관청시설 및 실제 건축, 수선, 또는 모양변경의 공사중인 관청시설에 대해서는 적용하지 않는다.

부칙 [생략] (평성16년(2004) 1월 9일 국토교통성고지 제4호)

부칙 [생략] (평성18년(2006) 3월 14일 국토교통성고지 제336호)

부칙 (평성19년(2007) 4월 27일 국토교통성고지 제522호)

이 고시는 공포일로부터 시행하며, 이 고시를 시행할 때에 실제로 존재하는 관청시설 및 실제 건축, 수선, 또는 모양변경의 공사중인 관청시설과 실제로 임대하고 있는 관청시설에 대해서는 적용하지 않는다.

부칙 (평성19년(2007) 6월 19일 국토교통성고지 제833호)

이 고시는 건축물의 안전성확보를 도모하기 위하여 건축기준법 등의 일부를 개정하는 법률의 시행일(평성19년 6월 20일)로부터 시행한다.



#### 4. 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준 (국토교통성고시 제551호)

관공청시설의 건축 등에 관한 법률(소화26년(1951)법률 제181호) 제13조 제1항의 규정에 준하여, 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 안전에 관한 기준을 다음과 같이 정한다.

평성17년(2005) 5월 27일 국토교통장관 기타가와 카즈오

##### 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준

제1 각 성청의 책임자는, 건축물의 영선, 또는 부대시설 건설시의 성능에 따라, 통상적인 사용에 있어서의 열화, 마모 등의 상황을 감안하여, 그 소관에 속한 건축물 및 그 부대시설(이하 '건축물 등'이라고 함)을 계획적이면서 동시에 효과적으로 보전해야만 한다.

또한, 각 성청의 책임자는 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모 및 구조에 관한 기준(평성6년(1994) 건설성고지 제2379호) 제4규정에 의하여 정해진 건축물 등의 사용조건 및 방법을 기준으로, 건축물 등의 적정한 보전에 힘써야 한다.

제2. 국가기관의 건축물 등은, 별표 제1(가)란에 언급한 건축물의 부지 및 건축물의 각 부 등에 따라, 각각 동표(나)란에 언급한 것과 같은 지장이 없는 상태로 보전되도록 한다.

제3. 국가기관의 건축물 등은, 제2에 정한 것 이외에, 별표 제2(가)란에 언급한 해당 건축물 등의 특성, 용도 및 기능이, 동표(나)란에 언급한 건축물의 부지 및 건축물의 각 부 등에 따라, 각각 동표(다)란에 언급한 것과 같은 지장이 없는 상태로 보전되도록 한다.

제4. 각 성청의 책임자는, 그 소관에 속한 건축물 등을 적정하게 보전하기 위하여, 건축물의 부지 및 건축물의 각 부 등에 별표 제1(나)란 및 별표 제2(다)란에서 언급한 것과 같은 지장이 있다고 인정될 때에는, 필요에 따라 조사하여 해당 손모부재 및 손모부품을 교체하고, 장식, 주유 등의 보수 그 밖의 필요한 조치를 적절한 시기에 취해야 한다.

부칙. 이 고시는 평성17년(2005년) 6월 1일부터 시행한다.

별표 제1 (제2관계)

(가)		(나)
건축물의 부지 및 지반면		두드러진 균열, 불일치, 경사 또는 배수불량
구 조 내 력 상 중요한 부분 (건축기준법 시행령(소화 25년(1950) 정령 제338 호) 제1조 제 3호에 규정한 것을 말함)	기초	침하, 균열 그 밖의 손상, 변형 또는 부식
	목조	가. 토대의 내부에 미치는 노후 나. 기둥, 대들보 등에 경사를 생기게 하는 목재부분의 노후, 또는 긴결금물의 녹슴 그 밖의 부식
	조적조 (보강콘크리트블록조를 제외)	가. 기와, 돌 그 밖의 조적재료간의 메지 및 다른 재료와의 취합부에 있어서 두드러지는 균열, 또는 이동을 동반하는 헐거움 나. 건축물의 경사, 또는 명백한 부동침하에 의한 변화다. (가) 및 (나)에 정한 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
	보강콘크리트블록조	가. 철근의 녹이 흘러나오는 균열 그 밖의 두드러지는 손상, 또는 변형 나. 건축물의 경사, 또는 명백한 부동침하에 의한 변형다. (가) 및 (나)에 정한 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
	철골조	가. 기둥 각부의 콘크리트에 발생하고 있는 철근의 녹이 흘러나오는 균열 그 밖의 내구성을 손상시킬 우려가 있는 균열 나. 기둥, 또는 대들보의 메지(맞춤세)에 의해 인지되는 변형 다. 기둥, 대들보, 비스듬한 교차 및 앵커볼트의 손상, 또는 녹슴 그 밖의 부식. (경미한 것을 제외) 라. 철골부재의 접합부의 헐거움 마. 건축물의 경사, 또는 명백한 부동침하에 의한 변형

		바. (가) 부터 (마)까지 정한 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
	철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조	가. 철근의 녹이 흘러나오는 균열 그 밖의 내구성을 손상시킬 우려가 있는 균열 나. 기둥, 또는 대들보의 메지(맞춤세)에 의해 인지되는 변형 다. 건축물의 경사, 또는 명백한 부동침하에 의한 변형. 라. (가) 부터 (다)까지 정한 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
지붕재, 내장재, 외장재, 장벽 기타 이와 유사한 용도로 쓰이는 건축물의 부분 및 고도수조, 냉각탑 그 밖의 건축물의 옥외에 부착하는 것. (이하 '건축비구조부재'라고 함)	지붕재, 내장재, 외장재, 장벽, 파라펫 및 건구	마감재료, 부속물 그 밖의 낙하의 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 들뜸, 혹은 부식, 또는 접합부의 헐거움
	고가수조, 냉각탑, 난간, 연돌, 그 밖의 건축물의 옥외에 부착하는 것	낙하의 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 구조내력상 중요한 부분 그 밖의 부분과의 접합부의 헐거움
마루 및 계단	공통	사람의 통행 및 물품의 적재, 또는 운반에 지장을 주는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
	거실의 마루	사용상 지장을 주는 진동이 발생하는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
	몰탈, 타일, 돌, 비닐재 마루재료 그 밖의 건축재료를 사용한 마루	건축재료의 박리, 또는 들뜸
	이중 마루	두드러지는 덜컹거림
	계단 그 밖에 사용하는 미끄럼방지	미끄럼방지에 지장을 줄 우려가 있는 균열 그 밖의 손해, 변형, 혹은 부식, 또는 흔들거림
	시각장애자유도용블록 등	시각장애자의 유도 그 밖에 지장을 줄 우려가 있는 건축재료의 박리, 들뜸, 또는 변퇴색
	마루 점검구	두드러지는 덜컹거림, 또는 개폐불량
방화구획을 구성하는 각 부분(방화문 그 밖의 방화설비를 포함) 기타 방화상 중요한 부분.	방화구획을 구성하는 마루, 벽, 기둥 및 대들보	미리 설정된 방화성능을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상
	방화문, 방화셔터 및 방화담퍼	미리 설정된 방화성능을 손상시킬 우려가 있는 작동 불량, 또는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식

지붕, 외벽 그 밖의 우수의 투입을 방지, 또는 배제하기 위한 건축물의 부분		가. 건축물, 또는 그 내부로의 우수침수에 의하여, 해당 건축물의 내구성을 손상시키거나, 또는 해당 건축물 및 물품의 파손, 혹은 오손시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식 나. 콘크리트, 몰탈, 타일, 돌, 기와, 금속제 커튼월 그 밖의 건축재료의 박리, 또는 그것의 접합부의 헐거움 다. 루프드레인 및 물받이의 배수불량
조용하고 평온함을 필요로 하는 방		벽, 창, 출입구 그 밖의 해당 방과 해당 방 이외의 부분을 구획하는 부분에 방음상 지장을 주는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
건구	공통	가. 개폐불량, 또는 시정, 혹은 해정의 불량 나. 기밀성을 손상시키고, 동시에 실내환경에 악영향을 미치는 균열 그 밖의 손상, 변형 또는 부식
	자동문 그 밖의 자동적으로 개폐되는 것.	센서, 제동장치 그 밖의 안전장치의 작동불량
계단, 발코니 그 밖의 건축물의 부분에 설치하는 방호책, 난간 외		안전하고 원활한 이용에 지장을 줄 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 접합부의 헐거움
실내 및 실외의 안내표시		간단하게 확인가능하고, 이용자를 목적지에 원활하게 유도하는 것에 지장을 주는 균열 그 밖의 손상, 변형, 부식, 혹은 오손, 변퇴색, 또는 탈락
건축설비	공통	건축물의 용도, 규모 그 밖의 특성에 따라 미리 설정된 기능의 두드러진 저하
	시설기기	가. 안전성, 또는 내구성을 손상시키는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 접합부의 헐거움 나. 대규모지진이 발생한 후에, 해당 설비기능의 이동, 전도, 낙하, 또는 파손에 의한 손해확대를 방지하기 위한 건축물의 구조내력상 중요한 부분, 그 밖의 부분으로의 고정불량
	배선, 배관 및 풍도 그 밖 의 덕트(duct)	안전성, 또는 내구성을 손상시키는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 접합부의 헐거움
	승강기	가. 안전장치의 작동불량 나. 가드레일, 원치 등의 손상, 변형, 또는 부식
	배연설비	배연기, 배연구 및 비상전원의 작동불량, 배연구로부터의 통기불량, 또는 배연풍도의 두드러지는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식
	환기설비	환기장치의 작동불량, 배기구 및 급기구의 통기불량, 또는 배기관, 배기구, 급기구 및 풍도의 두드러진 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식
	비상용 조명설비	조명의 점등불량, 또는 예비전원의 작동불량
	급수설비 및 배수설비	배관의 두드러진 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식

연돌, 고도수조, 벽 그 밖의 그것과 유사한 공작물 등.	전도, 또는 낙하의 우려가 있는 경사, 균열 그 밖의 손상, 혹은 부식, 또는 접합부의 헐거움, 또는 물 빠지는 구멍의 배수불량
주차장 및 부지내의 통로	사람 및 차량의 안전하고 원활한 통행, 또는 물품의 안전하고 원활한 운반에 지장을 줄 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 콘크리트, 타일, 돌, 아스팔트·콘크리트 그 밖의 재료의 박리

별표 제2 (제3관계)

(가)	(나)	(다)
적설, 동결, 기타에 의한 피해가 발생할 우려가 있는 지역에 있는 건축물 등	지붕, 외벽, 옥외의 건축설비 그 밖의 옥외에 면한 부분	적설, 동결, 기타에 의한 낙하, 그 밖의 옥외의 안전상 지장을 줄 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
재해응급대책을 행하기 위하여 필요한 건축물 등(재해대책의 지휘, 재해정보의 전달 등의 시설 및 구호시설을 말함)	재해응급대책을 행하는 거점이 되는 방, 그 기능들을 유지하기 위해 필요한 방, 또는 그 방들을 연결하는 복도 그 밖의 통로	대규모 지진이 발생한 경우에 재해응급대책에 지장이 되는 손상, 또는 이동 등을 발생시킬 우려가 있는 건축비구조부재의 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 몰탈, 타일, 건축용 보드 그 밖의 건축재료의 박리, 혹은 그것들의 접합부의 헐림
	수방판, 수방벽, 역류방지벽 그 밖의 수방설비	건축물 등의 침수를 방어하는 기능상에 지장을 줄 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 또는 부식
위험물을 저장하고, 또는 사용하는 건축물 등	위험물을 저장하고, 또는 사용하는 방	대규모 지진이 발생한 경우에 위험물의 관리상 지장이 되는 손상, 또는 이동 등을 발생시킬 우려가 있는 건축비구조부재의 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 몰탈, 타일, 건축용 보드 그 밖의 건축재료의 박리, 혹은 그것들의 접합부의 헐림
불특정 다수가 이용하는 건축물 등	출입구, 복도, 계단, 승강기, 변소, 주차장, 부지내의 통로 그 밖의 불특정 다수가 이용하는 부분	고령자, 신체장애자 등의 원활한 이용에 지장이 될 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 콘크리트, 몰탈, 타일, 돌, 비닐재 마루재 그 밖의 재료의 박리
면진구조, 또는 제진구조의 건축물 등	면진장치, 또는 제진장치	면진, 또는 제진효과를 손상시킬 우려가 있는 균열 그 밖의 손상, 변형, 혹은 부식, 또는 그것들의 접합부의 헐림

## 5. 건축기준법 제12조

제12조(보고, 조사 등)

1. 제6조 제1항 제1호에 언급한 건축물 기타 정령으로 정한 건축물(국가, 도도부현 및 건축주사를 둔 시정촌의 건축물을 제외)로서 특정행정청이 지정한 것의 소유자(소유자와 관리자가 다른 경우에는, 관리자. 제3항에 있어서 동일)는, 해당 건축물의 부지, 구조 및 건축설비에 대하여, 국토교통성령으로 정한 바에 따라, 정기적으로 1급 건축사, 혹은 2급 건축사, 또는 국토교통대신이 정한 자격을 보유한 자에게 그 상황조사(해당 건축물의 부지 및 구조에 관한 손상, 부식 그 밖의 열화상황의 점검을 포함하고, 해당 건축물의 건축설비에 관한 제3항의 조사를 제외)를 받아, 그 결과를 특정행정청에 보고해야 한다.
2. 국가, 도도부현, 또는 건축주사를 둔 시정촌의 건축물(제6조 제1항 제1호에 언급한 건축물 그 밖의 전항의 정령으로 정한 건축물에 한함)의 관리자인 국가, 도도부현, 혹은 시정촌의 기관책임자, 또는 그 위임을 받은 자(이하 이 장에 있어서 ‘국가기관의 책임자 등’이라고 함)는, 해당 건축물의 부지 및 구조에 대하여, 국토교통성령으로 정한 바에 따라, 정기적으로 1급 건축사, 혹은 2급 건축사, 또는 동항의 자격을 보유한 자에게 손상, 부식 그 밖의 열화상황의 점검을 받아야 한다.
3. 승강기 및 제6조 제1항 제1호에 언급한 건축물 그 밖의 제1항의 정령으로 정한 건축물의 승강기 이외의 건축설비(국가, 도도부현, 또는 건축주사를 둔 시정촌의 건축물에 설치한 것을 제외)로서 특정행정청이 지정한 것의 소유자는, 해당 건축설비에 대하여, 국토교통성령으로 정한 바에 따라, 정기적으로 1급 건축사, 혹은 2급 건축사, 또는 국토교통대신이 정한 자격을 보유한 자에게 검사(해당 건축설비에 관한 손상, 부식 그 밖의 열화상황의 점검을 포함)를 받아, 그 결과를 특정행정청에 보고해야 한다.
4. 국가기관의 책임자 등은, 국가, 도도부현, 또는 건축주사를 둔 시정촌의 건축물의 승강기 및 국가, 도도부현, 또는 건축주사를 둔 시정촌의 건축물(제6조 제1항 제1호에 언급한 건축물 그 밖의 제1항의 정령으로 정한 건축물에 한함)의 승강기 이외의 건축설비에 대하여, 국토교통성령으로 정한 바에 따라, 정기적으로 1급

건축사, 혹은 2급 건축사, 또는 전항의 자격을 보유한 자에게 손상, 부식 그 밖의 열화상황의 점검을 받아야 한다.

5. 특정행정청, 건축주사, 또는 건축감시원은, 다음에 언급한 자에 대하여 건축물의 부지, 구조, 건축설비, 혹은 용도, 또는 건축물에 관한 공사계획, 혹은 시공상황에 관한 보고를 요청할 수 있다.

일. 건축물, 혹은, 건축물 부지의 소유자, 관리자, 혹은 점유자, 건축주, 설계자, 공사관리자, 또는 공사시공자.

이. 제1항의조사, 제2항, 혹은 전항의 점검, 또는 제3항의 조사를 한 1급 건축사, 혹은 2급 건축사, 또는 제1항, 혹은 제3항의 자격을 보유한 자.

삼. 제77조의 21 제1항의 지정확인검사기관

6. 건축주사, 또는 특정행정청의 명령, 혹은 건축주사의 위임을 받은 해당 시정촌, 혹은 도도부현의 공무원은, 제6조 제4항, 제6조의 2 제4항, 제7조 제4항, 제7조의 3 제4항, 제9조 제1항, 제10항, 혹은 제13항, 제10조 제1항부터 제3항까지, 전조 제1항, 또는 제90조의 2 제1항의 규정의 시행에 필요한 한도에 있어서, 건축감시원은 제9조 제10항의 규정의 시행에 필요한 한도에 있어서, 해당 건축물, 건축물의 부지, 또는 건축공사장의 출입, 건축물, 건축물의 부지, 건축설비, 건축재료, 설계도서 그 밖의 건축물에 관한 공사에 관계가 있는 물건을 조사하거나, 혹은 시험하고, 또는 건축물, 혹은 건축물의 부지의 소유자, 관리자, 혹은 점유자, 건축주, 설계자, 공사감리자, 혹은 공사시공자에 대하여 필요한 사항에 대하여 질문할 수 있다. 단, 주거에 출입하는 경우에 있어서는, 사전에 미리 그 거주자의 승낙을 받아야 한다.





### 부록3. 최근 입찰 공고 지침서

1. 행복도시 도서관
2. 행복도시 시청사
3. 종합직업체험관
4. 국립생태원

#### 1. 행복도시 도서관 (행복도시건설청, 2008)

지침서에 명시된 일반 사항은 다음과 같다.

##### □ 설계목표

- ① 행정·정책과 첨단 IT기술이 조화되는 지식융합센터로서 지속가능한 미래지향적인 국립도서관을 건립한다.
- ② 주민들에게 고품질의 행정정보서비스와 삶의 질을 향상시킬 수 있는 복합문화센터의 기능을 제공하는 공공을 위한 도서관을 건립한다.

##### □ 주요 설계방향

- ① 행복도시 및 충청권 내 공공 행정기관의 다양한 정보요구와 지식함양, 자료보존 등에 부응하기 위한 지식정보센터의 기능을 수행한다.
- ② 보존자료의 증가, 정보제공 서비스의 질 향상 등을 고려한 공간의 확장과 시설의 개방, 그에 따른 보안문제의 향상방안을 제시하여야 한다.
- ③ 1-5생활권 지구단위계획, 인공호수 기본계획, 중앙공원, 수변공원 등을 종합적으로 검토하여 보행, 도로, 녹지체계가 조화롭게 조성될 수 있도록 설계한다.

공용공간에 해당하는 면적은 4,478m<sup>2</sup>으로 전체 면적의 20%에 해당하는 면적을 배

정하도록 지침에 명시하고 있으며, 일반적으로 지침 상에 규정되어 있는 20%에 의거하여 면적을 계획하도록 규정하고 있다. 부대시설의 경우 도서관이라는 특성 상 전체 공간의 대부분이 시민들의 이용의 편의를 목적으로 하는 공간에 해당함으로 대부분의 공용공간이 시민들이 쉽게 이용할 수 있는 목적의 휴게공간이나 로비 등으로 구성되어 있다

[표 부록3-1] 행복도시 도서관 배정면적 및 공용공간 면적

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	시설명	소요면적(m <sup>2</sup> )	면적비율(%)	비고
배정면적	이용자시설	3848	17.59	
	서고시설	7000	32.01	
	연구교육센터	3544	16.20	
	어린이청소년 정보문화센터	1040	4.76	
	업무시설	1960	280.00	
	<b>공용공간</b>	<b>4,478.00</b>	<b>20.48</b>	
	<b>소계</b>	<b>21,870.00</b>	<b>100.00</b>	
공용공간	휴게공간	700	23.51	
	로비	700	23.51	
	기계설비실	1578	52.99	
	<b>소계</b>	<b>2,978.00</b>	<b>100.00</b>	

주1) 효율적인 공간활용, 동선계획을 극대화 하기 위해 각 기능별 세부시설 면적은 자유롭게 조정할 수 있으며 공간 개념상 6개 영역으로 분류된 각 영역별 면적은 ±10% 범위 안에서 변경이 가능함 (다만, 전체 건물 연면적은 ±5% 범위 내에서 변경할 수 있음)

주2) 각 시설별 면적에는 각 시설별 주요실 및 서비스시설(복도, 홀, 화장실)의 면적 포함

※ 출처 : 행복도시 도서관, 「기본설계지침서」 발체, 정리

## 2. 행복도시 시청사 (행복도시건설청, 2008)

지침서에 명시된 일반 사항은 다음과 같다.

### □ 설계목표

- ① 행정중심복합도시 이념의 정체성이 확보된, 지속가능한 미래지향적인 시청사 건립방안을 마련한다.
- ② 고품질의 행정서비스가 제공될 수 있는, 이용자 모두에게 편리한 시청사를 건립한다.

### □ 주요 설계방향

- ① 도시행정지역의 정체성이 표현되고 단계별 건립계획을 고려한 시청사
- ② 시청과 시의회가 공존하는 시민 친화적 시청사
- ③ 경제성을 고려한 지속가능한 건축의 구현
- ④ 공간적 유연성 및 개방과 보안문제의 건축적 해결방안

공용면적의 경우 6,535.12m<sup>2</sup>으로 전체 면적의 25%에 해당하는 면적을 배정하도록 지침에 명시하고 있으며 지침 상에 규정되어 있는 20%보다도 약 5% 상향된 면적으로 계획되었다. 이는 기획단계에서의 기본설계 과정을 통하여 보다 구체적인 공용면적에 대한 산출을 통하여 얻어진 지침이다. 부대시설의 경우 전체 공용공간 조성 면적 이외에 열린 청사 조성의 목적에 부합하는 공간에 대한 면적 혹은 프로그램에 대한 구체적인 명시는 되어 있지 않았다.

[표 부록3-2] 행복도시 도서관 시설별 면적 현황

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	시설명	소요면적(m <sup>2</sup> )	면적비율(%)	비고
시청	직무공간	5,065.87	19.83	
	부속공간	5,173.12	20.25	
	설비공간	986.45	3.86	
	특수시설공간	4,184.10	16.38	
	<b>공용공간</b>	<b>6,535.12</b>	<b>25.58</b>	
	지하주차공간	3,605.00	14.11	
	<b>소계</b>	<b>25,549.66</b>		
시의회	의원실	532.5	13.62	
	회의실	417	10.66	
	부속공간	923.36	23.61	
	설비공간	444.64	11.37	
	<b>공용공간</b>	<b>1,068.00</b>	<b>27.31</b>	
	지하주차공간	525	13.43	
	<b>소계</b>	<b>3,910.50</b>		
보건소	진료 및 업무시설	2,305.00	61.43	
	<b>공용공간</b>	<b>922</b>	<b>24.57</b>	
	지하주차공간	525	13.99	
	<b>소계</b>	<b>3,752.00</b>		

※ 출처 : 행복도시 도서관, 「기본설계지침서」 발췌, 정리

### 3. 종합직업체험관 (노동부, 2007)

지침서에 명시된 일반 사항은 다음과 같다.

#### □ 설계목표

- ① 청소년들의 꿈과 희망을 표현하는 시설물로서의 상징성, 자신의 적합한 직업을 찾기 위한 체험장으로서의 기능성 및 열린 직업체험관으로서의 개방성의 조화를 이루어야 한다.
- ② 첨단 기술 및 신공법을 적용하여 전시·체험의 효과성을 극대화할 수 있는 새로운 형태의 공공서비스 시설을 건립해야 한다.
- ③ 직업의 변화, 전시·체험기술의 발전, 관람객 선호의 변화 등에 따라 대응 가능한 가변적인 공간 구성을 이루어야 한다.
- ④ 단계별 확장과 증축 가능성에 대한 고려가 이루어져야 한다.
- ⑤ 일시에 많은 인원을 수용할 수 있도록 각 내부시설 영역이 유기적으로 연결되도록 배치하고, 관람객의 이용 편리성을 도모해야 한다.
- ⑥ 자연 및 인공에너지를 최대한 활용하되, 친 환경적인 건축물 지향해야 한다.
- ⑦ 주변지역과의 적절한 연계성을 통해 서로의 시너지 효과 극대화 할 수 있는 계획이 수립되어야 한다.
- ⑧ 추후 백현 유원지 개발, 추가확장 가능부지 (정자동 4번지) 활용 등을 고려한 공간 및 토지이용계획 수립
- ⑨ 전시 및 체험과 이를 위한 관리운영의 방안을 고려한 전시/체험/사무/관리를 위한 부대 서비스 기능 확보 할 수 있어야 한다.

공용공간에 해당하는 면적은 9,320m<sup>2</sup>으로 전체 면적의 26.60%에 해당하는 면적을 배정하도록 지침에 명시하고 있으며 일반적으로 지침 상에 규정되어 있는 20%보다도 약 6% 상향된 면적으로 계획되도록 요구하고 있다. 이는 기획단계에서의 기본설계과정의 검토를 통한 보다 실질적인 공용면적에 대한 수치가 제시된 것이다. 부대시설로는 관람·집회 시설 특성 상 비교적 관람자인 시민들의 편의를 위하여 카페테리아 등의 공간이 직접적으로 명시되어 있으나 10% 정도이고 전시공용면적으로 28.97%의 공간이 계획되도록 유도하고 있다.

[표 부록3-3] 종합직업체험관 면적비율

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	시설명	소요면적(m <sup>2</sup> )	면적비율(%)	비고
배정면적	직업탐색관	3756	10.72	
	직업체험관	8893	25.38	
	직업정보관	4949	14.12	
	수장시설	2052	5.86	
	사무관리시설	2910	8.30	
	유지관리시설	3160	9.02	
	공용편의시설	9320	26.60	
	소계	35,040.00	100.00	
공용편의시설	그랜드홀	2600	27.90	
	카페테리아	1000	10.73	
	전시체험 공용면적	2700	28.97	
	사무 공용면적	3020	32.40	
	소계	9,320.00	100.00	

※ 출처 : 종합직업체험관, 「기본설계지침서」 발췌, 정리

#### 4. 국립생태원 (환경부, 2008)

지침서에 명시된 일반 사항은 다음과 같다.

##### □ 설계목표

- ① 자연생태계와 인간이 하나가 되는 공간
- ② 자연의 순환과 공생이 실현되는 공간
- ③ 국립생태원과 관람객이 하나 되는 공간
- ④ 중앙과 지역의 순환을 통한 균형을 이룬 공간

공용공간에 해당하는 면적은 11832m<sup>2</sup>으로 전체 면적의 27%에 해당하는 면적을 배정하도록 지침에 명시하고 있으며 일반적으로 지침 상에 규정되어 있는 20%보다도 약 7% 상향된 면적으로 계획되었다. 이는 기획단계에서의 기본설계 과정을 통한 검토를 바탕으로 보다 실질적인 공용면적에 대한 수치가 제시된 것이다. 공용면적은 대부분 시설에 따라 필요한 각 면적으로 배정하고 시민들을 위해서는 따로 방문자센터로 명시하여 전체 비율의 6.94% 면적을 배정하였다.

[표 부록3-4] 국립생태원 면적비율

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	시설명	소요면적 (m <sup>2</sup> )	면적비율 (%)	총면적비율 (%)	비고
방문자센터		2972	100.00	6.94	
	소계	2,972.00	100.00		
실내생태관	그랜드홀	990	4.64	2.31	
	열대 생태관	5934	27.83	13.86	
	온대 생태관	4643	21.78	10.85	
	극지 생태관	992	4.65	2.32	
	기획 전시관	990	4.64	2.31	
	주제 전시관 수장고	1587	22.12	3.71	
	공용공간	7176	33.66	16.76	
	소계	21,320.00	100.00		
멸종위기동식물센터		4518	100.00	10.55	
	소계	4,518.00	100.00		
미래생태연구소	행정부	1699	18.58	3.97	
	연구부	4244	46.42	9.91	
	공용공간	3200	35.00	7.47	
	소계	9,143.00	100.00		
에코과학교육센터	대강당 및 강의실	1254	25.82	2.93	
	숙박시설	1652	34.01	3.86	
	기타 식당 부대시설	495	10.19	1.16	
	공용공간	1456	29.98	3.40	
	소계	4,857.00	100.00		
총합계		42,810.00	100.00	100.00	

※ 출처 : 국립생태원, 「기본설계지침서」 발췌, 정리



