

문서번호	건축기술부-1135
보존기간	30년
결재일자	2020.03.23
공개여부	비공개(5)
일상감사	대상

부 원	건축기술부장	건축설계처장	건설사업본부장	
김백규	임환택	오석렬	김영수	03/23
협 조	도시재생사업처장 안병기			

일상 감사	No.	감사	의견
	2020/03/23	김영준	의견없음

공공주택의 질적 향상 및 추가 8만호 적기 공급을 위한

## 건축설계업무 내실화대책 보고

서울주택도시공사

( 건축설계처 건축기술부 )

## ☑ 사전 검토항목

■ 해당사항이 있는 부분에 '√' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 의견 입력 가능)

구분	사전 검토사항 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비고
사회적 가치	▶ 사회적 가치에 관한 사항을 검토하였습니까? 예) 일자리 확대, 주민참여, 윤리경영, 노사상생, 지역사회 공헌활동, 사회적 약자배려, 청렴 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
고객만족도	▶ 고객만족도 향상을 검토하였습니까? 예) 고객 및 주민참여, 주거만족도, 하자관리 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사전협의	▶ 이해당사자와 충분한 협의를 하였습니까? 예) 공사내 관련부서, 중앙부처, 시 자치구, 민간단체 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
전문가 자문	▶ 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 변호사 등 전문가 자문, 지문위원회, 타당성 검토 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
업무개선	▶ 업무개선 사항이 있는지 검토하였습니까? 예) 법령개정, 제도개선 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
홍보	▶ 사업 홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 설명회 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안전	▶ 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 시설물 점검, 재난·안전관리 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
통합 경영공시	▶ 지방공기업법에 의한 경영정보 통합경영공시 항목에 해당하는지를 검토하였습니까? 예) 지방공기업법 제46조 제3항 및 시행령 제44조의 2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
결재문서 공개	▶ 공개여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
바른 우리말	▶ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까? 예) 스페이스, 플랜, 앵커시설, 거버넌스, 인큐베이팅, 매칭 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

공공주택의 질적 향상 및 추가 8만호 적기 공급을 위한

# 건축설계업무 내실화대책 보고

우리공사에서 추진 중인 추가 8만호의 적기 공급을 위해 건축기획 단계부터 설계절차를 재정립한 내실화 대책을 마련하여 스마트 시민기업으로서 공공주택의 질적 향상의 토대를 마련코자 보고드립니다.

## I 관련근거

- 건설기술진흥법 시행령 제19조, 제75조, 제75조의2(2020.1.7.)
  - 제19조(기술자문위원회의 구성 및 기능 등)
  - 제75조(설계의 경제성 등 검토)
  - 제75조의2(설계의 안전성 검토)
- 건설기술자문위원회 운영내규(내규 제551호, 2019.10.8.)
- 공동주택 등 건설공사 하자발생 최소화 및 기술심의 내실화 방안 검토 보고(서울특별시 행정2부시장 방침 제192호, 2015.5.29.)
- 기술심의 내실화 관련 조치방안 보고(건축설계부-239, 2018.1.17.)
  - 총공사비 100억 이상의 사업 서울시 건설기술심의 시행
- 공공건축 심의위원회 운영기준 제정(건설사업본부장 방침 제37호, 2020.02.06.)
  - 건축기획업무의 적정성, 사업계획 사전 검토 의견등의 심의
- 「공공건축 사업계획 사전검토」 및 공공건축심의」 시행 일람(서울시 도시공간개선단-3168, 2020.03.06.)
  - 공공건축지원센터의 사업계획 사전검토를 받은 경우, 기술용역타당성심사 제외

## II 설계업무 현황

### □ 기존 설계업무 절차 및 기간 현황

- 기존 설계업무 절차 : 붙임1. 참조
- 기간 : 최소603일 ~ 최대 763일(건축기획~실시설계완료 기준)

### □ 주요단계별 유사·중복업무 현황

- 계획·기본설계단계 : 고객만족자문위원회, 통합디자인자문위원회(1차)

- 고객만족자문위원회 운영 현황
  - 기본계획 단계에서 상품성 및 고객만족도 제고를 위한 고유기능이 상실되고, 디자인자문위원회(1차)와 동일한 자문으로 유사기능 통합 필요
  - 디자인자문위원회(1차)의 단위세대 및 외부 경관 등의 자문 내실화 요구
  - 자문분야, 위원구성 개선을 통한 자문의 효율성 제고
- 실시설계단계 : 서울시 건설기술심의, 통합디자인자문위원회(2차)
- 건설공사의 대부분이 총 공사비 100억 이상으로 서울시 건설기술 심의 대상과 디자인 자문위원회(2차)의 업무 범위 중복으로 일원화 필요

### III 설계업무프로세스 정비 주요사항 (붙임1.참조)

#### □ 기획·발주단계 업무

- 건축서비스산업 진흥법 개정으로 사업특성에 맞는 적절한 용역발주를 위한 건축기획, 공공건축심의위원회 수행

당 초		변 경	
단계		단계	
가배치, 설계지침 작성		<b>건축기획<sup>1</sup> *</b> (공공건축지원센터)	택1
		<b>건축기획<sup>1</sup> *(발주부서)</b> <b>- 사업계획 사전검토<sup>1</sup> *(공공건축지원센터)</b>	
서울시 건축정책위원회 자문	택1	서울시 건축정책위원회 자문	택1
서울시 공공건축가 자문		서울시 공공건축가 자문	
서울시 기술용역 타당성 심사 <sup>2</sup> *		<b>공공건축심의위원회</b> (발주부서)	
설계용역 발주 전 심의			
심사위원 선정		심사위원 선정	
현상설계공모		현상설계공모	
용역계약 및 착수		용역계약 및 착수	

※ 주1) 서울시 공공건축지원센터 개소로 건축기획업무 수행이 가능하여 한시적으로 발주 부서에서 건축기획업무 수행 후 사업계획 사전검토 수행(붙임1. 참조)

※ 주2) 추정 설계비 1억 이상 사업계획 사전검토 대상 사업인 경우 기술용역타당성심사를 제외. 단, 1억 미만의 경우 종전과 동일하게 기술용역타당성심사 시행(붙임3. 참조)

## □ 설계공모 후 계획·기본설계 단계 업무

### ○ 기술자문위원회 신설 및 기본설계VE 기간 조정

- 기술자문위원회 신설
  - 기존 고객만족자문위원회, 디자인자문위원회(1차)를 통합하여 중복업무 간소화로 업무효율성 증대
- 기본설계VE의 경우 실질 소요기간(30일) 반영하여 조정

당 초		변 경		
단계	기간(일)	단계	기간(일)	단축일
고객만족자문위원회	30	기술자문위원회	45	15
디자인자문위원회(1차)	30			
기본설계VE	45	기본설계VE	30	15
총 기간	105	총 기간	75	30

### ○ 기술자문위원회 자문 분야 및 위원 구성 개선

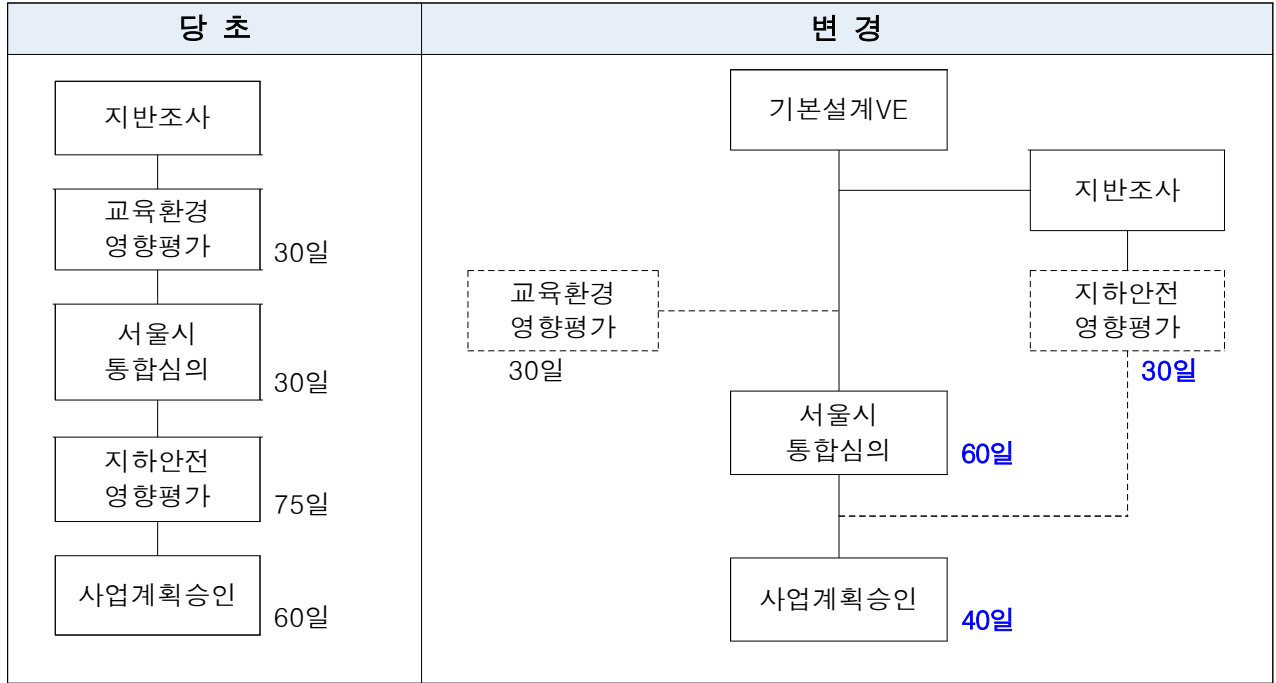
- 기본설계안 내실화를 위해 단위세대 및 외부경관 등을 자문토록 위원을 구성하여 질적 향상 기틀 마련

당 초			변 경		
분야	구분	위원수	분야	구분	위원수
현상설계 심사위원	외부	2	현상설계 심사위원	외부	1
건축계획 및 설계	외부	1	단위세대	건축(외부)	1
				분양·상품 (내부)	1
				주부프로슈머	1
				기계(내부)	1
				전기(내부)	1
단지계획	외부	1	조경·단지배치	외부	1
건축구조	외부	1	건축구조	외부	1
건축시공	외부	1	건축시공·하자	외부	1
	내부	1		내부	1
하자	내부	1	디자인혁신 자문단	외부	1
총 인원		8	총 인원		11

※ 사업의 특성, 각종 심의 및 자문결과 등에 따라 별도 방침을 통해 자문분야 및 위원 구성 조정할 수 있음

○ 지하안전영향평가 업무의 프로세스 및 기간 조정

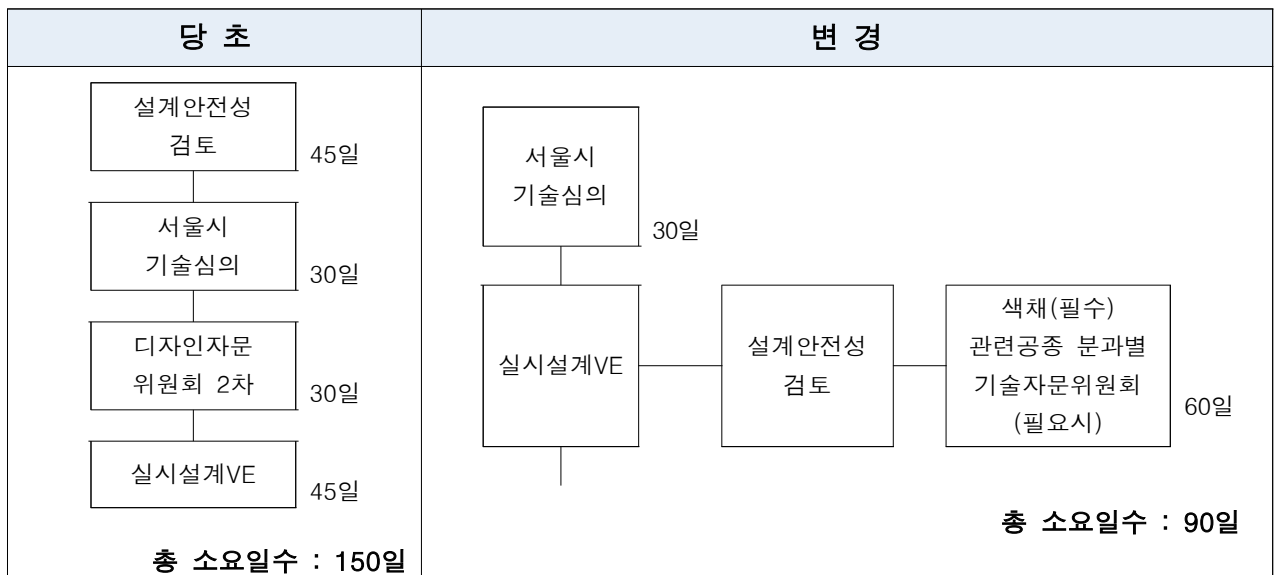
- 지반조사와 지하안전영향평가를 연계될 수 있도록 업무의 연속성 확보
- 사업계획 승인 전까지 업무를 병행하여 처리토록 용역기간, 행정절차 등의 충분한 기간(90일) 확보



□ 실시설계 단계 업무

○ 실시설계 단계 절차 개선

- 서울시 기술심의 및 디자인자문위원회(2차)를 서울시 기술심으로 일원화
  - ※ 색채, 관련 공종(기전, 토목, 조경-필요시) 자문은 분과별 기술자문위원회로 실시
- 실시설계VE, 설계안전성 검토, 관련공종 분과별 자문의 병행으로 업무 간 연계성이 향상되어 업무 효율성 증대



## IV 기대효과

- 단위세대 및 경관디자인 등 자문분야 개선으로 질적 혁신 기틀 마련
- 유사업무 일원화 등의 절차 간소화로 업무효율 향상

○ 절차 간소화시 단축 가능 일수 (단위 : 일)

구 분	당 초	개 선	단축기간	비고
기본 일정	763	555(긴급발주시) / 583	208 / 180	
최소 일정	603	480(긴급발주시) / 508	123 / 95	지하안전영향평가, 굴토심의 등 생략시

### □ 용역기간 단축으로 비용 절감효과

- 59㎡ 5,000세대 공급시(항동2·3·4, 오금1·2 건설원가 내 택지비 적용시) 절감이자비용
  - 세대 당 평균연이자비용 : 약 205만원/세대(평균이자율 2% 적용)
  - 세대당 택지비: 약 1억 260만원
  - 180일 단축시 절감이자비용 : 약 101만원/세대(205만원/365×180)
  - ⇒ 5,000세대 공급시 총 50.5억 절감 효과(101만원 × 5000세대)

### □ 일관된 설계프로세스 정립을 통한 설계업무 내실화

## V 행정사항

### □ 본 방침 이후 발주하는 설계용역부터 적용

다만, 추가8만호 사업 등 조속한 추진이 필요한 사업의 경우 방침 내 프로세스상 기간을 따르되, 일반사업의 경우 사업의 여건 등을 고려하여 프로세스상 기간 조정 가능

### □ 관련 기존 방침·지침 폐지, 개정

- 폐지 방침·지침
  - 설계관련 각종 자문(심의) 효율화 방안(기술본부장 방침 제620호, 2009.12.14.)
  - 건축설계용역 관리방안 개선(안)(건설안전사업본부장 방침 제219호, 2016.05.17.)
  - 고객만족 자문위원회 운영지침(2014.05.08.) 내 관련 항목 (붙임2,3 참조)
  - 기본설계단계 자문위원회 실시 및 위원 구성

○ 개정방침

- 단계별 중점관리 매뉴얼(시장 방침 제503호, 2014.07.31.) 내 관련 항목(붙임6,7 참조)
- 고객만족 자문위원회 자문, 통합 디자인 자문위원회(1차, 2차) 자문 실시  
⇒ 계획설계단계 기술자문위원회 자문실시, 서울시 건설기술심의, 분과별 기술자문위원회 실시로 개정

□ 설계관리매뉴얼 제작시 본 방침 내 프로세스 반영

- 붙임
1. 서울주택도시공사 공공주택 설계용역 프로세스 1부
  2. [서울시 도시공간개선단-3168, 2020.03.06.]공공건축 사업계획 사전검토 및 공공건축심의 시행 알림 1부
  3. (서울시 도시공간개선단)공공건축심의 및 사전검토 시행 안내문 1부
  4. [SH-AD-A006-3]고객만족자문회의 운영지침 개정안 1부
  5. 고객만족자문회의 운영지침 신규대비표 1부
  6. [SH-AD-A001-1]단계별중점관리매뉴얼 개정안 1부
  7. 단계별중점관리매뉴얼 신규대비표 1부. 끝.