



건축물관리법 하위 법령 개정 추진... “행정효율 앞세우다 국민 안전 무너진다”



대한건축사협회 김재록 회장이 4월 28일 청와대 앞에서 1인 시위를 벌이고 있다.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

김재록 회장, 청와대 앞에서 1인 시위 펼쳐며 개정안 철회 목소리 높여
8개 건축단체, 건축물관리법 개정안 반대 성명서 내고 유감 표명

감리 본연의 독립성 훼손·중소 건축사사무소 몰락 우려

국토교통부(국토부)가 건설사업 관리 수행자를 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있도록 허용하는 내용의 법령 개정을 추진하는 가운데, 건축업계에서는 해체공사의 안전을 도의시키고 감리의 독립성을 훼손할 것이라고 지적에 나서는 등 반발이 확산되고 있다.

◆ 개정안, 감리 본연의 독립성 훼손

건축업계에 따르면 국토부는 건축물관리법 하위법령 일부개정안을

지난 10일 입법예고(국토부 공고 제 2026-501, 502호)했다. 개정안은 건설기술진흥법 제39조 제2항에 따라 건설사업관리를 시행하는 경우, 해당 공사의 건설사업관리자가 시도 지사가 작성·관리하는 명부에 등재되어 있지 않더라도 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있고, 둘 이상 건축물의 해체가신청서·신고서를 일괄 제출할 수 있도록 하며, 동일 감리자를 지정할 수 있도록 하는 내용이 골자를 이루고 있다.

▶ 2~3면 계속

대한건축사협회 비상대책위원회, 국토교통부 건축안전과와 간담회

건축안전과장 “협회와의 협의 부족 인정, 소통의 기회가 될 것”,
‘5월 중 2차 간담회’



4월 28일 서울 서초구 소재 건축사회관에서 대한 건축사협회 비상대책위원회와 국토부 건축안전과와의 간담회가 열렸다.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

대한건축사협회 비상대책위원회(비대위)는 4월 28일 서울 서초구 건축사회관 8층 임원실에서 국토교통부 건축안전과와 간담회를 가졌다.

국토부 건축안전과는 지난 4월 10일부터 입법예고 중인 건축물관리법 시행령·시행규칙 개정안(국토교통부 공고 제2026-501·502호)의 담당 부서이다.

이날 건축안전과장 등 일행은 간담회에 앞서 비대위 회의가 열리고 있는 회의장을 방문해 “시행령·시행규칙 입법예고 건으로 건축사분들의 우려가 있는 것으로 알고 있다”며 “오늘 드릴 말씀도 있고, 또 여러 분들의 의견도 수렴하는 등 상호 간의 소통을 통해 문제를 해결하고자 오게 됐다”라고 밝혔다.

▶ 5면 계속

건축물관리법 하위법령 개정안 반대 성명서

대한건축사협회와 건축단체는 건설사업관리자를 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있도록 하는 「건축물관리법 시행령」과 「건축물관리법 시행규칙」개정안을 강력히 반대한다. 입법예고된 건축물관리법 하위법령은 발주청 및 지자체의 행정편의를 위한 것으로 건축물의 안전한 해체에 필요한 사항을 정해 국민 안전 제고를 목적으로 하는 건축물관리법의 입법취지를 무력화하는 정책이다. 특히 건축물 해체공사 감리를 담당하는 건축사와 건축사협회, 그리고 관련 전문가단체와의 일체의 사전협의 없이 법안이 입법예고 된 것에 대해 심히 유감을 표명하는 바이다.

이에 다음과 같은 사유로 입법예고 된 개정 법안을 강력히 반대한다.

첫째, 행정절차 효율 개선이 건축물 안전보다 우선될 수 없다.

건축물 해체 과정의 인허가 신청 및 처리, 감리자 지정 등에 절차상 행정 효율을 개선한다는 명분이 그동안 수많은 관련 사고에서 정부가 강조해 온 건축물 안전보다 우선 될 수 없다.

둘째, 감리의 독립성과 객관성이 훼손되어 그 피해가 국민에게 전가된다.

건설사업관리는 발주청을 대신하여 공기단축, 비용절감 등을 주요 목적으로 하는 반면 감리는 안전과 품질을 확보하기 위해 발주자와의 독립성이 필요하다. 이에 동일한 사업자가 셀프 감리를 할 경우 감리의 본질이 훼손되어 국민에게 안전한 건축 환경을 제공할 수 없다.

셋째, 법에서 정한 원칙을 무시하고 대형업체에 특혜를 주는 정책은 불가하다.

시·도지사가 작성, 관리하는 명부에서 해체공사감리자를 지정하는 원칙을 무시하고, 대형업체인 소수의 건설사업관리 업체에게 우선권을 부여하는 정책은 중소기업 보호·육성하려는 대통령 정책과 정면으로 배치된다.

이에 대한건축사협회와 건축단체는 3만 명의 건축사와 100만 건축인을 대표하여 입법예고 법안에 대해 반대하며 이를 철회할 것을 강력히 촉구한다.

2026년 4월 24일

건축물관리법 하위법령 개정안 반대 성명서에 대한 동의
(국토교통부 공고 제2026-501호, 502호)

대한건축사협회
회장 김재록



대한건축학회
회장 박진철



한국건축가협회
회장 박상진



한국여성건축가협회
회장 서영주



대한여성건축사회
회장 최운영



한국건축정책학회
회장 김의중



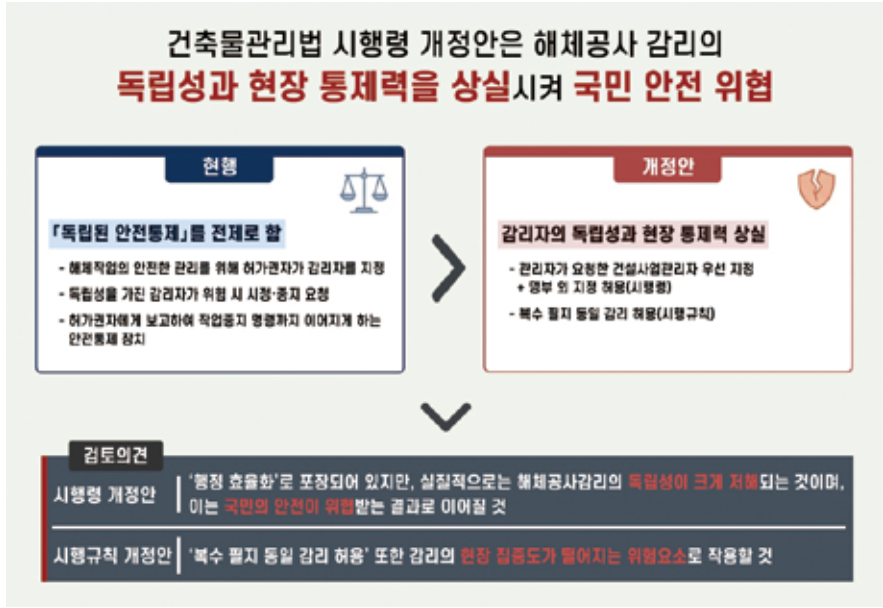
한국건축설계학회
회장 성주은



한국건축학교육인증원
이사장 김항년



▶ 1면<건축물관리법 하위 법령 개정 추진…“행정효율 앞세우다 국민 안전 무너진다”>에서 계속



(자료=대한건축사협회)

국토부는 이를 통해 대규모 사업에서 기존제도를 합리화하고, 발주청과 지자체의 행정절차 효율성을 높일 수 있다고 보고 있다.

그러나, 건축업계는 ▲비용 절감을 명분으로 안전이 후퇴할 우려, ▲감리의 독립성과 객관성 확보라는 입법 취지 훼손, ▲명부 외 대상자에 대한 특혜 소지, ▲대형 건설사업관리자에 대한 특혜 집중으로 인한 중소 건축사사무소의 생존 위협 등을 이유로 강하게 반발하고 있다.

◆ 8개 건축단체 개정안 반대 성명서 동참, “입법예고 된 개정법안에 대해 강력히 반대”

대한건축사협회 김재록 회장은 국토부 건축정책관, 장관정책보좌관 등과 긴급 간담회를 가지며 확산

되고 있는 건축업계의 반대 정서를 전달하고, “입법예고된 건축물관리법 하위법령 개정안이 행정 효율성을 강조하는 듯 하지만 실제로는 감리의 독립성과 공정성, 안전성이라는 핵심가치를 희생하는 방향으로 설계된 정책이라는 비판을 피하기 어렵다”라고 우려의 메시지를 전달했다.

또한 4월 28일에는 청와대 분수대 앞에서 1인 시위를 벌이며 “행정절차 효율 개선이 건축물 안전보다 우선될 수 없다”고 강력한 메시지를 보냈다. 김재록 회장은 “건설사업관리는 발주청을 대신해 비용절감과 공기단축 등을 주요 목적으로 하고 있다”며 “이들이 감리자가 될 경우 셀프감리를 통해 독립성 확보를 통한 건축물 안전과 품질확보라는 감리의 근본 본질이 훼손돼 국민에게

안전한 건축환경을 제공할 수 없게 된다”고 말했다.

건축단체들도 개정안 철회를 위한 연대에 나섰다. 4월 24일 ▲대한건축사협회 ▲대한건축학회 ▲한국건축가협회 ▲한국여성건축가협회 ▲대한여성건축사회 ▲한국건축정책학회 ▲한국건축설계학회 ▲한국건축학교육인증원은 건축물관리법 하위법령 개정안 반대 성명서를 발표하고, 입법예고된 개정 법안을 강력히 반대한다는 입장을 밝혔다.

성명서에는 “입법예고된 건축물관리법 하위법령은 발주청 및 지자체의 행정편의를 위한 것으로 건축물의 안전한 해체에 필요한 사항을 정해 국민 안전 제고를 목적으로 하는 건축물관리법의 입법취지를 무력화하는 정책”이고 “특히 건축물 해체공사 감리를 담당하는 건축사와 건축사협회, 그리고 관련 전문가 단체와의 일체의 사전협의 없이 법안이 입법예고된 것에 대해 심히 유감을 표명한다”고 밝히고 있다.

◆ 협의 없이 밀어붙이기, 국토부의 계속되는 ‘건설사업관리자 우선 정책’ 기획예산처, 사업규모 대비 건설사업관리 비용 ‘과도’ 지적

국토부가 사전 협의 없이 그리고 건설사업관리 적용 대상 확대 문제를 내세운 건 이번이 처음이 아니다. 지난 2019년 건설기술진흥법 시행

령 제59조의2의 개정이 이뤄진바 있다. 200억 원 이상 연면적 5,000제곱미터 이상 공용청사·300세대 이상 공동주택·전시시설 등에 한해 적용했던 건설사업관리를 660제곱미터 이상 소규모 건축물로 대폭 확대하는 내용이 핵심이다.

시행단계 건설사업관리계획 수립 의무화 이후 발주청은 건축법에 따른 감리와 건설사업관리를 선택적으로 발주했지만, 국토부가 2024년 법제처 법령해석을 근거한 공문을 시달하면서 건설엔지니어링사업자에 의한 건설사업관리만 가능하게 됐다.

건설엔지니어링사업자 등록이 불가능한 소규모 건축사사무소의 경우 공공건축물 감리가 제한되는 구조적 문제를 갖고 있는 탓에 대한건축사협회는 건설사업관리대상 완화를 건의했고, 국토부는 건설공사 현장의 안전관리를 위해 수용불가라는 입장을 보내왔다.

이에 국회에서도 국정감사 질의를 통해 건설엔지니어링업체가 독점하는 문제에 대해 국토부의 입장을 요구했으며, 국토부는 복합공정이 아닌 창고나 단순공종 등 특수한 경우에 한해 일부기준을 완화할 필요성에 대해 연구용역을 진행하겠다고 밝혔다.

대한건축사협회는 시공단계 건설사업관리계획 대상을 건축법에 따른 상주감리대상 건축물로 한정(건설기술진흥법 시행령 제59조의2 제

1항 개정)하는 수정의견을 국토부에 제시했다. 대한건축사협회 의견대로 한다면 발주청의 필요에 따라 소규모 공사도 건설사업관리가 가능하므로 의무 적용 대상을 조정해 발주청 부담을 경감할 수 있고, 소규모 공공건축물의 경우 건축사에 의한 감리가 가능하다.

최근 이와 관련 기획예산처 역시 소규모 사업장의 경우 사업 규모 대비 건설사업관리 대가 비중이 과도하다는 지적이 제기되고 있다며 관련 전문가 간담회를 가졌다. 대한건축사협회는 건설사업관리 대상 완화가 필요하다는 논리를 제시했고, 국토부는 전자와 마찬가지로 건설공사 감독체계 개선방안 연구를 통해 건설사업관리계획 수립 기준에 대해 검토할 것이라는 의견을 제시했다고 알려졌다.

이에 대해 서울에서 건축사사무소를 운영하고 있는 A건축사는 “국토부는 안전을 명분이라 밝히면서 사실은 교각살우하며 건설사업관리자 우선정책을 계속해서 추진하고 있는 것은 아닌지 모를 일”이라고 하소연했다. 그는 이어 “사실 지난 2024년 건설카르텔 혁파 방안 조치 계획만 봐도 문제가 됐던 건설사업관리 업계는 언급조차 없고, 힘없는 소규모 건축사사무소만 억압받고 책임만 확대되는 형국이 아니었나. 1년에 배출되는 건축사가 1,200명이고, 관련 가족까지 할 경우 50만의 생계를 어떻게 책임 질거냐”라며

현장 인터뷰

대한건축사협회 김재록 회장 “건축물관리법 하위법령 입법예고 철회해야”

28일 청와대 분수대 앞에서 1인 시위, “감리 독립성 훼손·국민 안전 포기 할 수 없어 나서게 돼”



인터뷰에 임하고 있는 김재록 회장.
(사진=대한건축사협회 건축사신문)

대한건축사협회 김재록 회장은 4월 28일 청와대 앞에서 “건축물관리법 시행령·시행규칙 입법예고안이 안전보다 효율을 앞세워 그동안의 정책의 흐름에 모순 또는 역행하는 내용이고, 감리의 독립성도 무너뜨려 제도의 근간을 훼손할 우려가 높아 전면 철회가 필요하다”라고 강조했다.

건축물관리법 하위법령 개정안은 건설사업관리자를 해체공사감리자로 우선 지정하고, 복수 건축물

해체 시 동일 감리자 지정이 가능하도록 하는 내용을 담고 있다.

그동안 건축물관리법 하위법령 입법예고 대응 과정에서 대화를 통해 입법예고 개정안의 재검토를 요구하던 김재록 회장은 이날 청와대 앞에서 1인 시위를 벌이며, “국민 안전을 위협하는 셀프 감리법의 철회가 마땅하다”며 대응 수위를 한 단계 높였다. 이는 제도 개정을 통해 국민 안전이 위협받을 개연성이 높아진 데 따른 조치로 풀이된다.

김재록 회장은 실제 이날 현장에서 “현실을 무시한 국토부의 입법예고안은 한마디로 행정효율을 앞세우다 국민안전이 무너질 수 있는 상황”이라며 “건설사업관리자에게 맡기는 ‘셀프 검증’ 감리를 누가 신뢰할 것이며, 건축 전문가로서 행정 편의 말고, 국민안전을 지켜야겠기에 이 자리에 설 수밖에 없었다”라고 1인 시위의 당위성을 언급했다.

다음은 대한건축사협회 김재록 회장과과의 일문일답.

Q. 1인 시위에 나서게 됐습니다. 행동에 나선 구체적인 이유에 대해 들어볼 수 있을까요?

국토교통부 건축정책관을 비롯해, 국토부 장관 정책보좌관 등을 만나 입법예고 중인 건축물관리법 하위법령 개정안의 부당함과 예상되는 문제점을 일관되게 지적해 왔습니다. 이는 건축전문가로서, 또 전문가 집단의 대표로서 마땅한 소명이라고 생각하기 때문이었습니다.

잘 아시겠지만 건축 감리는 시공과 분리된 독립적 위치에서 안전을 지키는 마지막 보루입니다. 이번 입법예고가 있기 전까지만 해도 정책의 방향은 이 같은 원칙에 따르고 있었습니다. 그런데 행정 효율화를 앞세워 건설사업관리자의 셀프 감리가 가능하도록 법령 개정이 예고되면서 상황이 바뀐 것이죠. 감리제도의 근간을 흔드는 매우 심각한 문제라고 판단하고

있어, 이렇게 행동하게 된 것입니다.

Q. 이번 개정안의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

앞서도 언급했지만 이번 건축물관리법 시행령 및 시행규칙 개정안은 사업전반에 효율을 추구하는 건설산업관리자를 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있도록 한 것이며, 안전을 최우선해야 할 해체감리의 독립성을 훼손할 수 있는 일이라 판단됩니다. 행정 효율화를 이유로 사실상 셀프 감리를 허용하는 것은 제도의 근간을 흔드는 일이라는 생각입니다.

결국 감리본연의 기능을 약화시킬 것이 자명하고, 현재의 사고 예방 체계 역시 흔들릴 수 있어 우려를 갖고 있습니다.

Q. 그렇다면 현재 입법예고 중인 개정안이 어떻게 해결되길 바라고 있는지 답변 부탁드립니다.

가장 큰 문제가 행정 편의를 앞세워 국민 안전이 위협받게 됐다는

점입니다. 때문에 감리의 독립성과 공정성을 훼손할 수 있는 조항은 즉각 폐기되어야 할 것이라는 점을 밝힙니다.

아울러 행정 효율화를 이유로 안전이라는 전제와 원칙을 훼손할 수 있는 어떠한 시도 역시 정당화될 수 없다는 점도 분명히 말씀드리고 싶습니다.

Q. 향후 계획에 대해서도 듣고 싶습니다.

현재 협회에서는 비상대책위원회(비대위)가 구성되어 활동하고 있는 상태입니다. 비대위에서는 국토부 관계자와의 간담회를 통해 대화와 설득에 임하면서, 국회를 통해 협회의 의견을 전달하고자 합니다. 한편으로 전국 건축사 회원이 참여하는 추가 집회 등 대응 수위를 강화하는 방안도 마련 중에 있는 등 다양한 대안을 고려하고 있습니다. 무엇이 됐든 국민 안전이라는 원칙이 훼손되는 것을 방지하고 있지는 않을 것입니다.

박관희 기자

일갈했다.

◆ “대형 참사 교훈으로 세워진 제도, 공정성과 상호 견제 등 퇴보”

실제 이번 입법예고가 이뤄진 국토부 누리집에는 1,800여 건의 반대, 최근 입법예고 조회수로는 최다인 1만 2천여 회의 조회수를 기록하고 있다. 고양이한테 생선 물려주는 입법을 절대 반대한다는 글을 올린 ‘C’ 의견 제출자는 “공사와 관련한 관계자가 자기 검열을 하겠다고요? 공정성과 상호 견제가 왜 더 퇴보를 합니

까?”라고 강력 반대의사를 표명했고, 의견 제출자 ‘S’씨는 “2021년 광주 학동 참사로 상주감리·필수확인점·감리원 배치기준이 순차 강화됐고, 지금 제도는 그 참사의 교훈 위에 세워진 것이다. 행정 효율화라는 명분으로 안전을 내팽개치는 법안을 반대한다”라고 의견을 제시했다.

◆ “대형 업체에게 일감 몰아주기”, 안전한 현장 관리에 문제 발생 우려

소수의 대형 건설사업관리자에게 해체공사 감리에 대한 우선권을 부

여하는 것이 적절치 않다는 의견도 있다. 의견 제출자 ‘B’씨는 “특정 대형 업체에 일감을 몰아주자는 특혜 입법을 멈추고, 공정한 경쟁환경을 조성해야 한다”며 “한 두 명의 소수보다 저변을 확대하는 건축생태계 활성화가 필요하다”라고 강조했다. 또 다른 의견제출자인 ‘L’씨는 “일정 규모 이상의 법인을 우선시하는 것으로 소규모 업체가 대부분이자 감리 경험이 많은 건축사사무소를 의도적으로 배제할 경우 안전한 현장 관리에 심각한 문제가 발생할 우려가 있다”라고 밝혔다.

앞서 언급했듯이 개정안에는 해체 일괄신청 및 동일감리자 지정 내용이 포함돼 있다. 둘 이상의 건축물의 해체허가신청서와 신고서를 일괄 제출할 수 있도록 하고, 동일 감리자를 지정할 수 있도록 하는 것이다. 이처럼 대규모 해체공사 현장에 동일한 감리자를 지정하는 경우, 관리가 가능한 범위를 초과해 안전관리는 취약해지며, 업무상 부실이 초래될 가능성도 있다.

만약 복수 필지에 있는 다수의 건축물 해체감리를 동일 감리자가담당한다면, 위험 상황에 대한 즉각적인

통제와 대응에 한계가 있을 수밖에 없어 해체감리 본연의 목적 달성이 어렵게 되는 것이다.

대한건축사협회 관계자는 “이번 건축물관리법 시행령 및 시행규칙 개정안은 안전이 우선인 해체감리의 독립성 확보라는 입법 취지에 어긋난다”며 “명부에 포함되지 않는 자에게 특혜를 부여하고, 대형업체인 일부 건설사업관리자에게 특혜를 줘 중소 건축사사무소의 몰락이 우려돼 철회되어야 할 것”이라고 밝혔다.

박관희 기자

대한건축사협회 회장 동정

건축물관리법 하위법령 입법예고 대응 청와대 앞 1인 시위



4월 28일 대한건축사협회 김재록 회장이 청와대 앞에서 1인 시위를 벌이고 있다.

대한건축사협회 김재록 회장은 국토교통부가 입법예고한 ‘건축물관리법 시행령 및 시행규칙’ 개정안이 안전보다 효율성을 앞세우고, 감리의 독립성이라는 제도의 근간을 훼손할 것을 우려, 4월 28일 청와대

앞에서 1인 시위를 벌였다.

대한건축사협회 김재록 회장은 “광주 학동 참사 등의 사례를 통해 감리제도는 안전을 가장 우선해 체계적으로 강화되어 온 제도”라며 “효율만 앞세운 이번 개정안은 그동안

의 정책에 역행하는 내용이며, 그런 면에서 구조적인 모순이 가득하다”라고 꼬집었다.

아울러 김재록 회장은 “발주처의 업무를 대행하는 건설사업관리자에게 감리까지 맡긴다는 것은 ‘셀프

감리’라는 오명을 벗기 어려운 것”이며, “국민의 생명과 안전을 위한 입법목적을 다시금 헤아릴 필요가 있고 입법예고는 철회되어야 한다”라고 강조했다.

박관희 기자

국토교통부 장관정책보좌관과 긴급 면담



대한건축사협회 김재록 회장이 4월 16일 국토부 장관정책보좌관을 만나 업계 입장을 전달하고 있다. (사진=대한건축사협회)

대한건축사협회 김재록 회장은 4월 16일 서울특별시 중구 소재 국토발전전시관에서 국토교통부 장관정책보좌관을 만나 최근 불거진 건축물관리법 하위법령 입법예고안에 대한 회원들의 강력한 반대 정서를 전하고 협회의 입장을 밝혔다.

김재록 회장은 이날 장관정책보

좌관과의 만남에서 입법예고된 건축물관리법 하위법령 개정안이 “공기단축, 비용절감 등을 목적으로 하는 건설사업관리와 공공 안전 확보를 최우선으로 하는 해체공사감리의 업무가 본질적으로 달라 별도로 수행되어야 한다”며 “감리본연의 독립성과 객관성이 훼손돼 시도지

사의 감리자 모집, 명부작성 등 해체공사감리자의 관리체계의 실효성도 저하시킬 것”이라고 우려했다. 아울러 김재록 회장은 “대규모 해체공사 현장에 동일한 감리자를 지정하는 경우, 관리가 가능한 범위를 초과해 취약한 안전관리, 업무상 부실이 초래될 수 있다”라고 감리부

실 문제를 제기했다.

또한 김재록 회장은 장관정책보좌관의 이해 증진을 위해 국내 건축 시장 현황을 상세히 설명하면서, 이번 입법예고안을 포함 건축 현장에 대해 깊은 관심을 가져줄 것을 당부했다.

박관희 기자

각 위원회 위원 위촉장 수여



조사위원회



자산운용관리위원회



한반도건축위원회



법인사무소소통위원회



정관개정특별위원회



건축연구원 운영위원회



친환경건축위원회



여성위원회



홍보위원회



사회공헌위원회



회원권익위원회



정책위원회

대한건축사협회 김재록 회장은 각 위원회 위원들에게 위촉장을 수여했다. 김재록 회장은 4월 13일 조사위원회, 자산운용관리위원회, 한반도건축

위원회의 위원 위촉식에 참석해 위촉장을 수여했고, 14일에는 법인사무소소통위원회, 15일에는 정관개정특별위원회, 16일에는 건축연구원 운영

위원회, 친환경건축위원회, 4월 20일에는 ▲여성위원회 ▲홍보위원회 ▲사회공헌위원회 ▲회원권익위원회 ▲정책위원회 위원에게 위촉장을

수여했다.

김재록 회장은 “어려운 여건 속에서도 위원 여러분의 참여로 위원회 활성화를 꾀할 수 있게 돼 감사드리

다”며 “협회도 위원회에서 제시된 주요 논의들이 협회 사업에 반영되어 추진될 수 있도록 적극 노력하고 지원하겠다”라고 밝혔다. 박관희 기자

특별기고 이경구 건축사·건축사사무소 리미지.주(경기도건축사회)

해체공사감리의 독립성을 무너뜨리는 국토부의 수상한 개정 도대체 누구를 위해 안전장치를 걷어내는가



이경구 건축사
건축사사무소 리미지.주

광주 학동 참사는 대한민국 해체공사 관리체계가 얼마나 허술했는지를 처절하게 드러낸 사건이었다. 공사비를 줄이고 공정을 맞추려는 현장의 압박 속에서 안전은 가장 먼저 밀려났고, 결국 무너진 것은 건물만이 아니라 시민의 생명이 거리 위에서 함께 짓눌렸다. 참사의 책임을 통감하며 정부가 내세운 해법은 분명했다. 해체공사를 발주와 시공의 이해관계로부터 분리해 독립적으로 감시하겠다는 것, 다시 말해 해체공사감리의 실질적 독립성을 확보하겠다는 약속이었다.

해체공사감리자는 단순히 서류를 확인하는 이름뿐인 관리자가 아니다. 위험한 공법을 중단시키고 안전 조치 미이행 시 작업을 멈추게 하며, 해체 과정 전반의 무리한 진행을 견제하는 현장의 마지막 제동장치다. 해체감리는 본래 시간과 비용이 뒤따르는 제도다. 그러나 그 시간과 비용이 생명을 지키는 최소한의 안전장치였음에도, 우리는 학동 참사의 대가를 치른 뒤에야 그 사실을 제도화했다. 그런데 국토교통부는 지금

어렵게 세워 놓은 안전장치를 스스로 허물고 있다. 최근 입법예고된 건축물관리법 시행령 개정안은 의무적 건설사업관리 대상 공사에서 기존 건설사업관리자를 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있도록 하는 내용을 담고 있다. 표면적으로는 절차 간소화와 행정 효율을 내세우지만, 실상은 해체감리의 독립성을 정면으로 해체하는 조치다.

건설사업관리자는 누구인가. 발주자의 사업비와 공정, 인허가 대응, 전체 일정 관리를 책임지는 사업 추진의 대리인이다. 반면 해체공사감리자는 위험요소가 발견되면 공법을 바꾸게 하고, 안전조치가 미흡하면 작업을 멈추게 하며, 발주처와 시공자의 무리한 진행에 제동을 걸어야 하는 독립 감시자다. 한쪽은 사업을 밀어야 하는 사람이고, 다른 한쪽은 필요하면 사업을 세워야 하는 사람이다. 국토부 개정안은 이 상충되는 두 역할을 같은 손에 쥐어주겠다는 것이다. 이것은 감리의 효율화가 아니라 무력화다. 발주자의 대리인인 관리자가 스스로 발주자의 계획에 제동을 걸 수 있다고 믿는 것은 이상론일 뿐이다. 현장에서는 안전보다 일정이, 점검보다 신속한 철거가 우선될 가능성이 높아질 수밖에 없다. 결국 이는 발주자가 자기 사업을 자기 사람을 통해 감리하는 것과 다를 바 없는 구조이며, 학동 참사 이후 어렵게 확보한 독립 감시의 최소 원칙을 허무는 제도적 후퇴다.

더욱 석연치 않은 것은, 이렇게 중대한 제도 후퇴가 왜 지금 추진되는냐는 점이다. 해체공사감리 업무 몇 건이 추가된다고 해서 건설사업관리업체가 시행령 개정까지 요구할 만큼 절박한 사안은 아니다. 해체감리비는 전체 사업관리 수익에서 결정적 비중을 차지하지 않으며, 국토부가 별도 입법절차까지 감수할 정책 동인으로 보기에 명분이 약하다. 그렇다면 답은 자연스럽게 좁혀진다. 이 제도로 실질적 편익을 얻는 집단, 즉 다수 동의 철거와 대규모 해체를 반복 수행하는 공공 발주기관, 정비사업 시행주체, 택지개발 사업

행정 효율을 내세우지만,

실상은 해체감리의 독립성을

정면으로 해체하는 조치

자들이다. 이들에게 해체공사감리자를 별도로 선정하고 허가 절차를 밟는 일은 시간이고 비용이다. 기존 건설사업관리자에게 연속적으로 맡길 수 있다면 감리 선정 절차는 줄고 행정 대응 창구는 단일화되며 사업 속도는 빨라진다. 발주처는 편해지고 행정기관은 관리 부담이 줄어든다.

결국 이번 개정안은 국민 안전 강화를 위한 제도개선이라기보다, 대형 사업시행자의 절차 단축 요구와

행정청의 편의 논리가 정책 문장으로 번역된 결과물이라는 의심을 지우기 어렵다.

국민의 생명을 담보로 만든 안전장치를 굳이 지금 풀어야 할 급박한 공익적 이유가 있었는가. 해체공사 현장에서 독립감리가 과도한 사회적 비용을 초래했다는 증거가 있는가. 건축계와 충분한 협의를 거쳐 위험성을 검토한 흔적은 있는가. 이 질문들에 답하지 못한다면, 이번 개정안은 국토부가 설명하는 ‘행정효율화’라는 명분 뒤에 다른 이해관계가 작동하고 있다는 의심을 피하기 어렵다. 더 노골적으로 말하면, 국민 안전은 명분일 뿐 실제로는 사업을 빨리 진행하고 싶어 하는 발주처의 요구가 정책 문장으로 번역된 것 아니냐는 것이다.

여기서 건축사들의 분노는 당연하다. 건축사들이 반대하는 이유는 단순히 해체감리 업무 하나를 지키기 위한 밥그릇 싸움이 아니다. 발주와 시공의 이해관계에서 자유로운 독립 감시자가 현장에서 사라질 때 어떤 일이 벌어지는지를 누구보다 잘 알기 때문이다. 작은 실수가 인명사고로 이어지는 해체공사 현장에서 감시와 견제를 약화시키는 것은 곧 사고 가능성을 제도적으로 용인하는 행위이다.

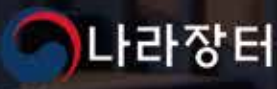
더 큰 문제는 오늘 해체공사감리의 독립성이 무너지면 내일은 다른 건축사 고유 감리·검토 영역 역시 같은 논리로 잠식될 수 있다는 점

이다. “절차를 줄이자”, “기존 관리자가 함께 하면 된다”, “행정 효율이 우선이다”라는 논리는 언제나 또 다른 이름으로 반복될 것이다. 이번 개정안은 단순히 해체공사 하나의 문제가 아니라, 건축행정 전반에서 전문적 독립 검토 기능을 비용과 속도의 논리로 치환하려는 위험한 신호탄일 수 있다. 그래서 지금 침묵은 곧 동의가 된다. 이 개정안이 시행령에 안착하는 순간, 국토부는 앞으로도 건축사의 독립적 전문영역을 행정편의와 사업속도라는 이름으로 얼마든지 조정할 수 있다는 선례를 갖게 된다. 한번 무너진 독립성은 다시 세우기 어렵다. 지금 필요한 것은 조용한 우려가 아니다. 분명한 반대 의사 표명과 집단적 대응이다. 대한건축사협회와 전국 시도건축사회는 입법예고 의견 제출, 공동 성명, 제도적 문제 제기에 즉각 나서야 한다. 이것은 특정 업무 수임권이 아니라 국민 안전과 건축사의 독립적 공적 역할을 지키는 싸움이다.

묻는다. 도대체 국토부는 누구를 위해 이 개정을 서두르는가. 국민의 안전인가, 아니면 사업 속도와 비용 절감을 원하는 보이지 않는 요청자인가. 그 답을 명확히 밝히지 못한다면 이번 시행령 개정안은 단순한 제도 보완이 아니라, 안전을 거래 대상으로 삼은 수상한 후퇴로 기록될 것이다. 그리고 그 후퇴를 막아낼 마지막 책임은 지금 침묵하지 않는 건축사들의 손에 달려 있다.



장애인
기업 공공기관우선구매대상기업



나라장터
물품등록번호 24101696-23916051



S2B
학교장터-물품번호 202306306682370

유니버설 디자인 리프트

「장애인등편의법」의 접근권에 의거하여 장애인 스스로 사용 가능하며
보건복지부 비승강기 안전요구조건을 충족하는 승인된 리프트입니다.

적합성평가 승인

모든 건축의 장애인편의시설에 적용-신축, 증축, 개축, 리모델링, 용도변경 등
보건복지부 미승강기 안전 요구조건 충족
주출입구, 통행로, 무대강당, 국가 유산 등 전국 300개소 설치
국내유일 실내용·실외용 리프트, 설치면적 국내 최소
4중 안전 시스템 - 바닥램프, 안전 바, 수직안전판, 안전센서
장애인&보호자 동승가능
인증 - 유럽인증(CE), 국내KC인증, 국내특허인증,
재활공학연구소(공공기관) 안전평가 적합
환경과 어울리는 세련된 디자인과 다양한 옵션



대한건축사협회, ‘건축물관리법 하위 법령 개정 대응’ 1인 시위 등 대응 본격화

4월 28일 현재 제3회 비상대책위원회 개최,

회원 연대 등 협회 대응 방안 논의

대한건축사협회는 4월 이사회에서 건축물관리법 하위 법령 개정에 대응하기 위한 ‘비상대책위원회’를 구성한 데 이어, 4월 23일과 27일에 이어 28일 제3회 비상대책위원회를 개최했다. 이날 회의에는 정내수·정광영 공동위원장을 비롯한 위원들이 참석한 가운데 최근 정부가 추진 중인 건축물관리법 시행령·시행규

칙 등 법령 개정안의 주요 내용과 문제점을 공유하고, 향후 협회의 대응 방향에 대해 논의했다. 참석자들은 이번 개정안이 감리의 독립성과 공정성을 훼손할 우려가 크다는 데 의견을 모으고, 건축계 의견이 충분히 반영될 수 있도록 적극적인 대응이 필요하다는 점을 강조했다. 비상대책위원회는 이번 사안을 심



4월 28일 건축물관리법 하위 법령 개정안에 대응하기 위한 비상대책위원회가 열렸다. (사진=대한건축사협회 건축사신문)

각하게 인식하고 적극 대응해 나갈 예정이다. 우선 오는 4월 28일, 청와

대 앞에서 정내수 위원장과 박춘하 위원이 1인 시위에 나서는 등 대외

행동에 본격 돌입했다. 한편 이날 오후에는 국토교통부 건축 안전 정책 담당 과장과의 면담을 통해 협회의 공식 입장을 전달했다. 또한, 시·도 건축사회장단이 국토교통부를 방문해 개정안의 문제점을 강력히 제기할 예정이며, 국회 설명회도 단계적으로 추진할 방침이다. 아울러 건축 관련 8개단체의 공동 성명서 발표, 회원 반대 서명 운동 등 다각적인 활동을 병행하여 개정안 저지에 총력을 기울일 계획이다.

박관희 기자

특별칼럼 **홍사원** 건축사·대한건축사협회 법제위원장

해체공사감리는 ‘효율’이 아니라 ‘안전’이다 건설사업관리자 우선지정 추진이 놓치고 있는 것들



홍사원 건축사
대한건축사협회 법제위원장

2026년 4월 10일 입법예고된 「건축물관리법 시행령 일부개정령안」은 대규모 사업에서 여러 건축물의 해체가 동시에 이루어지는 경우 관련 절차를 합리화하겠다는 취지로 제시됐다. 특히 의무적 건설사업관리 대상 공사에서 해당 공사의 건설사업관리자를 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있도록 한 점은 이번 개정안의 핵심이다. 정부는 이를 통해 반복되는 인허가 신청·처리와 감리 지정 과정의 비효율을 줄일 수 있다고 본다. 문제는 절차의 효율화 자체가 아니라, 그 과정에서 해체공사감리의 본질과 독립성이 어떻게 변화하느냐에 있다.

감리업무는 신축공사이든 해체공

사이든 다르지 않다. 모두 법령과 계획에 따른 적절한 시공을 확인하고, 위험이나 위반이 있을 경우 시정과 중지를 요구하는 견제 기능을 가진다. 다만 해체공사는 이미 존재하는 구조를 제거하는 과정에서 구조적 불확실성, 인접 건축물과 도로에 대한 영향, 낙하·비산·붕괴 위험이 복합적으로 작용한다는 점에서 감리가 독립적 위치에서 수행하는 점검과 제동 기능이 더욱 엄격하게 요구된다. 해체공사감리는 행정 편의를 위한 수단이 아니라 공공의 안전을 확보하기 위한 장치다.

이 점에서 건설사업관리자의 해체공사감리 수행과 우선지정 문제는 분리해서 봐야 한다. 건설사업관리자의 감리 수행 자격 문제는 그동안 지속적으로 제기되어 온 쟁점이다. 건설사업관리는 본질적으로 사업을 원활하게 추진하는 기능이고, 해체공사감리는 필요할 경우 사업에 제동을 거는 기능이다. 하나는 사업의 진행을 관리하고, 다른 하나는 위험을 점검하고 시정과 중지를 요구한다. 이 둘은 제도적으로 일정한 거리와 긴장관계 속에 놓여야 한다.

그런데 개정안에서는 그 거리를 좁히고 있다.

본래 현행 제도는 감리의 객관성과 독립성을 전제로 하고 있다. 원칙은 객관적 지정이고, 우선지정은 예외다. 그런데 여기에 다시 건설사업관리자 우선지정이라는 별도의 통로를 두려고 한다. 설령 건설사업관리자의 감리 참여 가능성을 전면 부정하지 않더라도, 이를 우선지정의 방식으로 제도화하는 것은 예외적 참여를 허용하는 차원을 넘어 특정 주체에게 제도적 우위를 부여하는 결과로 이어질 수 있다. 감리자 선정 과정의 공정성까지 흔들 수 있는 지점이다.

정부는 이를 효율화라고 말한다. 그러나 해체공사에서 우선되어야 할 가치는 속도나 편의가 아니라 안전이며, 「건축물관리법」 역시 안전 확보와 안전한 해체를 그 목적으로 삼고 있다. 따라서 감리가 수행해야 할 역할과 기능을 약화시킬 수 있는 구조를 효율화라는 이름으로 정당화하기는 어렵다.

광주 학동 붕괴사고 이후 제도는 감리의 전문성과 현장 통제 기능을

강화하는 방향으로 보완돼 왔다. 이 같은 제도 보완은 해체공사에서 필요한 것이 역할의 통합이 아니라, 더 정교한 통제와 확인이라는 점을 보여준다. 해의 사례도 마찬가지다. 우리보다 오래전부터 해체공사의 위험을 제도적으로 다뤄 온 영국, 독일은 제도 형식은 다르지만, 공통적으로 위험이 큰 작업일수록 기능을 한 주체에 집중하기보다 분리하고, 사전검토와 독립적 확인을 강화하고 있다. 개정의 방향은 이러한 흐름과도 배치된다.

책임의 문제도 가볍지 않다. 발주자, 건설사업관리자, 감리자는 서로 다른 기능과 책임을 전제로 제도 안에 배치된 주체들이다. 발주자가 건설사업관리업무를 건설사업관리자에게 위탁하더라도, 발주자로서 부담하는 책임까지 함께 위탁되는 것은 아니다. 그런데 사업관리와 감리 기능을 한 주체에게 연속적으로 맡기게 되면, 이는 단순한 절차 간소화를 넘어 발주자가 져야 할 관리·통제 책임까지 외부에 전가하는 구조로 이어질 수 있다.

따라서 개정의 제안이유에서 지적

하는 절차상 비효율이 실재한다 하더라도, 그 해법은 감리가 유지해야 할 기능적 분리를 훼손하는 방식이어서는 안 된다. 효율화의 대상은 감리가 아니라 행정 절차여야 한다. 해체허가와 감리자 지정을 동시에 검토하는 등 행정 운영을 정비하는 것만으로도 절차의 중복은 충분히 줄일 수 있다. 줄여야 할 것은 감리의 독립성이 아니라 반복되는 행정 부담이다.

결국 이번 개정안의 문제는 분명하다. 해체공사감리를 사업관리의 연장선으로 이해하고 있다는 점이다. 그러나 해체공사에서 감리는 공정의 일부가 아니라 공적 안전을 지키는 마지막 제동장치다. 절차상 작은 비효율을 바로잡겠다는 이유로, 독립적 지위에서 견제 기능을 수행해야 하는 감리의 원칙을 흔드는 것은 결국 교각살우(矯角殺牛)에 가깝다. 효율은 중요하다. 그러나 안전보다 앞설 수는 없다. 지금 필요한 것은 건설사업관리자에게 더 많은 역할을 부여하는 것이 아니라, 책임과 견제의 구조를 더 분명하고 엄격하게 세우는 일이다.

▶ 1면<대한건축사협회 비상대책위원회, 국토교통부 건축안전과와 간담회>에서 계속

자리를 옮겨 이어진 간담회에는 정내수 위원장을 비롯해, 김영철, 김지한, 박성준, 박춘하, 양정식 비대위 위원들이 참석했다. 정내수 위원장은 “오랫동안 건축을 하면서 이처럼 소통 없이 일방적으로 이뤄진 입법예고는 본 적이 없었다”며 “앞으로 재발방지를 위해서 노력이 필요할 것 같다”라고 일침 했다.

박춘하 위원은 ▲명부에 없는 건설사업관리자의 해체공사감리자 우선지정 허용 ▲우선지정에 따른 대형사 소수업체에게 배정될 수밖에 없는 현실 ▲‘안전’이라는 건축물관리법 제정 취지에 어긋나는 행정

효율 강조에 대해 조목조목 지적했다. 또한 박춘하 위원은 “행정 효율 때문에 국민의 안전을 무시하겠다는 점은 동의할 수 없다”며 “광주 학동 참사 이전으로 돌아가자라고 선언하는 것과 다름없는데, 이를 보면서 소름이 돋았다”고 법령의 불합리성을 강조했다.

박성준 위원 역시 “사전 협의 없이 입법예고된 부분에 대해 유감스럽다는 말씀을 드린다”며 “민간은 엄정하게 관리하라고 하면서 관은 예외규정을 두는 것이 법의 논리에 맞다고 할 수는 없다. 지금까지 국토부와 합을 맞추며 국민의 안전을 위해

일해 왔는데, 유일한 법정단체를 박대하고 있다는 생각이며 충분한 시간을 갖고 논의해, 불완한 부분들을 고쳐나갔으면 한다”라고 제안했다.

입법예고 과정에서 협회와 건축사들이 배제됐다는 의견은 이후에도 계속됐다. 김지한 위원은 “건축사들이 엄청난 처벌조항을 수용하면서 해체감리를 하고 있는 것은 공공의 안전에 기여하겠다는 사명감에서 출발하는 것”이라며 “사전 협의도 없는 통보성 입법예고는 타운홀 미팅을 통해 의견 수렴을 중요시하는 국가 정책 기조와도 맞지 않는 것 같아 이제라도 활발한 논의가 진행

되길 바란다”는 의견을 피력했다.

양정식 위원은 “비용의 문제, 효율의 문제를 기재부도 아니고, 국방부도 아닌 국토부에서 할 줄은 상상도 못했다. 국토부 건축안전과 라면 안전을 우선해야 하는 것 아닌가”라고 운을 뗀 뒤 “공공과 민간을 구분하는 것 역시 사용자에게는 모두 같은 공공재일 뿐이라는 점을 분명히 밝히고, 오히려 비용이 들더라도 안전에 집중하자고 말해주는 것이 보다 진정성 있는 모습일 것”이라고 일갈했다.

건축안전과장은 뚜렷한 정책적인 목적이 있었다 하더라도, 영향을 받

을 수 있는 집단이나 영역에 대한 사전 협의가 충분히 이뤄지지 못했다는 점이 있었다며 사과의 뜻을 밝혔다. 또한 “같은 대상을 놓고도 경험과 바라보는 시각의 차이, 정보의 차이를 통해 해석이 달라질 수 있어 그런 부분들에 대해 충분히 논의하고 풀어나가는 노력도 필요하다고 생각된다”는 입장을 내놨다.

아울러 건축안전과장은 “앞으로 협회와 진정성 있는 자세로 소통할 것이고, 한편으로 저희가 고민하는 부분도 들어주셨으면 좋겠다”라며 5월 중 재차 간담회를 갖자고 먼저 제안했다.

박관희 기자

사설

우리는 이미 알고 있다. 누가 건축사이고 누가 아닌지

얼마 전까지만 해도 건축사사무소가 아닌데 간판에 ‘건축설계’라는 문구가 적힌 경우를 종종 볼 수 있었다. 하지만 오랫동안 대한건축사협회가 ‘건축사’라는 명칭과 설계업무는 건축사의 고유한 권한임을 알렸고, 최근 건축사법 개정에서 유사명칭 사용을 금지하게 되면서 이러한 문구가 많이 줄어들었음을 확인했다. 많은 건축주들이 건축사 업무를 의뢰할 때 건축사의 이름이나 사무소명으로 확인해 볼 수 있다는 것을 인지하고 있기도 하다. 다양한 온라인 커뮤니티에서 본 신문의 관련 기사링크가 공유되고, 기사에 대한 ‘좋아요’와 ‘싫어요’ 반응이 이례적으로 많은 것을 보면 유사명칭을 사용 중인 비건축사들도 관심을 가지고 해당 기사를 살펴본 것으로 판단된다.

이러한 법 개정에는 자세한 해설이 추가되어야 할 것으로 보인다. ‘건축사사무소’가 아닌 ‘건축사무소’만 금지할 것인지, ‘건축연구소’, ‘건축설계사무소’ 등 다양한 명칭들이 어디까지 금지의 대상인지 정해야 한다. 가급적 국민들이 혼란스러워하지 않도록 많은 유사명칭들을 금지해야 법 개정 취지에 부합할 것이다. 명의대여, 명의차용의 경우는 당연히 처벌의 범위가 더 크며, 건축사사무소 개설자가 될 수 없는 사람의 건축사 고용이나 동업도 금지되었다. 심지어 타 협회에서 수여하는 ‘건축가상’의 역대 수상자들 중 다수가 동업 금지조항을 위반하고 있어서 범죄자가 될 여지가 있는데, 구체적인 해석과 대응방안이 마련될 필요가 있다.

각 지역에서는 누가 문제가 될지 파악이 가능하다. 명의대여를 통해

운영되고 있는 건축사사무실에 대해서도 충분히 알 수 있으며, 교수나 비건축사가 건축사를 고용하여 건축사사무소의 실제 운영자이거나 동업하는 경우를 알고 있다. 또한 설계와 감리업무에 대해 정당한 대가 체계 확립에 이러한 명의대여업체가 큰 걸림돌이 될 것이라 해석하는 경우가 많다. 같은 지역에서 오랜 친분을 나눈 사람을 신고하기 어려울 수 있고, 신고를 하더라도 명의대여가 아니라 실제로 적법하게 건축사가 업무하고 있다고 주장하는 경우 위법행위를 증명하기 어려울 수 있다. 하지만 이에 대해 파악이 가능한 각각의 지역에서, 이를 지적하여 적법하게 개선하도록 하며, 그렇지 않을 경우 신고해야 한다.

명확한 법적 기준이 만들어졌다. 이에 대한 해석과 적용에 대한 세부적인 내용을 정리하고 공표하여 법 개정의 취지에 맞게 신속한 변화를 이끌어 내야 한다. 건축사의 업무와 의사의 업무가 다른 점도 많지만, 권한과 책임에 대해 명확한 법적 기준을 가지고 이를 지키지 않을 경우에 적절한 제재를 가해서 전문가로서의 입지를 공고히 하고 있는 점은 의료업계로부터 교훈 삼아야 할 부분이다.

우리는 이미 알고 있다. 누가 명의를 대여하고 있으며, 누가 건축사를 고용하거나 동업하고 있는지를 말이다. 법에 따른 처벌을 받지 않으려면 금지행위를 하고 있는 사람이 신속히 개선해야 한다. 그것이 건축사의 정당한 대가 체계 확립으로 설계 품질을 향상하고, 건축물 안전을 확보해 국민 삶의 질을 높일 수 있는 계기를 마련하는 길이다.

시론

사라진 ‘수익형’과 살아남은 ‘필수형’



김영필 건축사
건축사사무소 태건축
(충청남도건축사회)

한때 도면이 쌓이고 현장이 바쁘게 돌아가던 시절이 있었다. 하지만 유동성이 풍부했던 시대가 저물고 거시경제의 지표들이 요동치면서, 설계 업계의 공기가 달라졌다. 인플레이션의 파도는 건축 현장에도 자비 없이 들이닥쳤다. 치솟는 자재비와 인건비, 그리고 고금리라는 삼중고는 단순히 ‘건축비 상승’이라는 말로 축소하기엔 타격이 너무 컸다. 수익률로 작동하던 부동산 시장의 계산기가 고장 나면서, 건축주들의 발걸음은 도면 앞이 아닌 은행 문턱에서 멈춰서버렸다.

건축비가 상승하면 건축주가 조달해야 하는 자금 규모도 커진다. 과거 자부담 위주였던 소규모 건축조차 이제는 막대한 대출 없이는 불가능해졌다. 여기에 고금리 기조가 더해지면서 짊어져야 할 이자 부담이 커졌다. 매달 돌아오는 금융비용을 감당하기 위해 건축주는 결국 임대료를 높일 수밖에 없다. 하지만 임차인이 감당할 수 있는 임대료에도 심리적 저항선이 있다. 건축비 때문에 임대료를 올리면 공실 위험이 커지고, 임대료를 낮추면 이자를 낼 수 없는 모순으로 인해 ‘중간 규모의 상업 건축’이 속속 멈춰서고 있다.

더욱 빠아픈 건 이러한 기류가 일시적이지 않다는 데 있다. 자재비와 인건비의 구조적 폭등, 그리고 갈수록 촘촘해지는 각종 안전 및 환경 법규의 강화로 인해 한 번 솟구친 건축비는 결코 과거의 숫자로 쉽게 회귀하지 않을 것이다. 피할 수 없는 비용의 영구적 상

승 앞에서 설계 업계가 완전히 멈췄는가. 그렇지 않다. 비용의 논리를 뛰어넘어 ‘반드시 지어져야만 하는’ 건축물은 여전히 살아남아 있다. 한계에 부딪힌 건축주들은 이제 ‘철거 후 신축’이라는 위험한 도박 대신 ‘용도변경을 통한 가치 재창출’로 눈을 돌리고 있다. 상권 침체로 공실이 된 기존 근린생활시설을 사회적 수요가 급증하는 노유자시설로 전환하는 사례가 대표적이다.

건물을 맹목적으로 지을 수 있는 시대는 지나갔다. 무리한 대출과 규제 벽을 뛰어넘을 만큼, 애지금 이곳에 이 공간이 반드시 존재해야만 하는지 확고한 명분이 필요해졌다. 사회적, 경제적 명분을 찾아내 복잡한 법규의 미로를 풀고, 한정된 자본 안에서 가장 합리적인 생존 전략을 짜야 하는 게 오늘날 설계의 출발점이다.

어느 때보다 건축을 둘러싼 환경을 덜어내고, 현실적으로 상황을 직시해야 한다. 최소한의 선으로, 명분 있고 꼭 필요한 공간만을 남기는 설계를 추구해야 할 때다. 건축사도 수익성이 없는 신축 프로젝트 대신 합리적인 우회로를 제안할 수 있는 용기를 내야 한다. 걸치레를 덜어내고 가치를 살린 설계야말로, 오늘날 우리에게 요구되는 설계의 본질이 아닐까.



(사진=unsplash)

건축비 상승 등으로 멈춰선

중간규모 상업 건축

건축비 과거로 회귀 어려운 현실

‘반드시 지어져야만 하는’

건축물만 살아남아

걸치레를 덜고

가치를 살린 설계야말로

오늘날 요구되는 설계의 본질

대한건축사협회·국방시설본부 업무협약...국방시설·건축 기술 발전과 협력 추진

국방시설 건축 설계용역 발주시 불합리한 관행 개선 협력 요청



4월 23일 대한건축사협회와 국방시설본부가 업무협약을 맺고 기념촬영에 임하고 있다.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

대한건축사협회와 국방시설본부가 손을 잡고 국방시설사업 간 건축 기술 발전을 위한 협력에 나선다. 국방시설본부는 군 관련 시설물·건축 전반을 관리하는 전군 유일 시설 전담기구로 2024년 기준 약 4,400건, 8조7,000억 원 규모의 시설사업을 집행하고 있다.

대한건축사협회는 4월 23일 서울 서초구 소재 건축사회관 8층 중회의실에서 국방시설본부와 국방시설(건축)분야의 품질향상을 위한 기술지원 등의 내용을 골자로 하는 업무협약 체결식을 개최했다. 업무협약식에는 대한건축사협회 김재록 회장, 정내수 부회장 등 협회 임원 및

위원장 8명과 국방시설본부 강영미 본부장(육군 소장), 육군사업관리과장, 건설계획과장, 설계관리계획담당, 건설설계담당, 건설안전계획담당, 대형사업·특수시설담당, 군시설 사업승인담당 등 10여 명의 관계자들이 참석했다.

이날 체결된 업무협약의 주요 내용은 ▲상호 공동연구에 필요한 워크숍과 세미나 등 학술행사의 공동 개최 ▲국방시설(건축)분야의 품질향상을 위한 기술지원 및 자료, 정보교류, 전문교육에 대한 협력 ▲국방시설(건축)분야의 지속가능한 발전을 위한 법제도 개선 및 국방시설사업 관련 관계법령 이행에 관한 협력 ▲기타 양 기관의 합의에 의한 상호 협력이다.

또한 업무협약식에서 김재록 회장은 ▲용역 발주시 지역 제한경쟁 입찰 적용 ▲분담이행 공동수급협정 시기 조정 ▲건축설계 용역 발주시

▶ 대한건축사협회 건축사 업무 관련 주요 건의사항

건의 항목	주요 내용
용역발주시 지역 제한경쟁 입찰 적용	용역을 지역별로 발주해 지역 건축사사무소 참여 확대
분담이행 공동수급협정 시기 조정	계약체결 시 당선 업체에 한정해 분담이행 공동수급협정서(전기, 소방, 통신) 제출
공공대가 기준 준수	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 준수
행정절차 간소화	설계업무 시 과다한 행정절차 간소화

(자료=대한건축사협회)

공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 준수 ▲행정 절차 간소화 등이 필요하다고 제도 개선을 건의했다.

양 기관은 공통적으로 국방시설사업 건축기술 발전을 위해 손을 맞잡게 됐다는 데 의미가 크다고 평가했다. 대한건축사협회 김재록 회장은 “이번 협약을 통해 민간과 군이 각자의 전문성과 경험을 바탕으로 협력해, 국방시설의 품질과 안전을 한 단계 끌어올리는 중요한 계기가 될 것”이라며, “건축사의 전문성과

기술력을 바탕으로 국방시설의 품질 향상은 물론, 공공건축 전반의 발전에 기여할 수 있도록 노력하겠다”라고 말했다.

국방시설본부 강영미 본부장(육군 소장)은 “국방시설본부와 건축 전문가가 집단인 대한건축사협회의 업무협약이 이뤄져 무척 기쁘게 생각한다”며 “양 기관은 업무협약에 의해 상호 윈윈할 수 있는 배경이 마련됐다고 생각하고, 국방시설 발 전에도 크게 기여할 것으로 기대된다”라고 밝혔다.

박관희 기자

공공건축 설계공모 공정성 강화...대한건축사협회 등 국토부와 제도개선 ‘맞손’

심사위원 사전접촉 신고 의무화...부정행위 시 공무원 의제 처벌

공정성 확보·전문성 강화·디지털 전환이 핵심

심사위원 현장답사 의무화...

디지털 플랫폼 강화로 공모 전 과정 투명성 제고



대한건축사협회 김재록 회장과 국토교통부 이진철 건축정책관 등 참가자들이 기념촬영에 임하고 있다. (사진=대한건축사협회 건축사신문)

공공건축이 도시의 품격을 높이고 주민 삶의 질과 지역의 일상 풍경을 결정하는 역할을 하는 등 중요성이 높아지고 있는 가운데, 국토교통부와 대한건축사협회 등 건축 관련 단체가 공공건축 설계공모 공정성 제고를 위해 손을 잡았다.

국토교통부와 대한건축사협회·한국건축가협회·대한건축학회·새건축사협의회·한국여성건축가협회가 포함된 공정공모협의체는 4월 10일 서울시 서초구 소재 건축사회관 3층 국제회의실에서 ‘공공건축 설계공모 공정성 제고 방안’을 발표했다.

◆ 설문조사서 설계공모 참여자

대다수가 불공정하다고 응답

지난해 4월부터 공공건축물 설계공모가 공정하게 진행될 수 있도록 관련 법령 개정을 논의해 온 공정공모협의체는 이날 ▲심사의 공정성·투명성 확보 ▲전문성 강화를 위한 제도 개선 ▲공모 과정의 디지털 전환 지원이라는 3대 공정성 제고방안을 발표했다.

행사에 앞서 대한건축사협회 김재록 회장은 “대한건축사협회의 설문조사 결과 설계공모 제도 도입 이후 심사과정을 중심으로 한 공정성 논란이 지속 제기되어 왔고, 설계공모 참여자 대다수(93.9%)가 본인이

참여한 설계공모가 불공정하다고 응답한 바 있다”며 “이번 공정성 제고를 위한 제도 개선을 통해 공공건축 설계공모 과정에서 비롯되는 공정성 논란이 해소되길 바라고, 앞으로 공공건축이 국민 행복공간으로 거듭나길 기대한다”라고 밝혔다.

대한건축사협회는 지난 2023년부터 ‘공정건축설계공모추진위원회’ 첫 회의를 시작해 사전접촉 금지 캠페인을 위원회의 연간 주요 과제로 선정해 활발한 활동을 전개해 왔다. 2024년 9월에는 건축분야 5단체가 모여 ‘공정하고 투명한 건축 설계공모 질서 확립을 위한 업무협약’을 체결해 오늘에 이르고 있다.

행사는 국토교통부 이진철 건축정책관의 개회사로 시작됐다. 이진철 건축정책관은 “오늘 구체화된 내용들이 건축서비스산업에 대한 신뢰의 토양이 될 수 있도록 하겠다”며 “심사위원 사전접촉 금지를 공식 제도화했고, 전문성을 높이기 위해 법규 위반 확인 절차를 강화해 공공건축 설계공모 공정성이 진일보하고, 이를 통해 우리 건축계의 의지를 국민들에게 전달할 수 있게 됐다”라고 의미를 밝혔다.

이진철 건축정책관의 발언대로 이날 발표된 공정성 제고방안 중 핵심은 심사위원이 부정행위 시 처벌 강화, 또 심사위원의 전문성 제고 등이다. 기존에는 심사위원이 부정행위 시 민간인 신분으로 형사상 처벌을 받았다면 개선안에는 공무원 신분의제로 처벌이 가능해진다.

▶ 공정성 제고를 위한 개선 방안	
부문	주요 내용
심사의 공정성·투명성 제고	공무원 의제 처벌조항 신설(건축서비스산업진흥법 개정)
	사전접촉 신고 및 제재 시스템 도입(건축 설계공모 운영지침 개정)
	심사 관련 공개 규정 명확화 및 공개 대상 확대(지침 개정)
심사의 전문성 강화	다양하고 균형 있는 심사위원회 구성 유도(지침 개정)
	중대한 위반 등 지침·법령 위반 관련 확인체계 마련(지침 개정)
	해당 용도 등에 대한 전문성 확인(지침 개정)
온라인 플랫폼 기능 강화	건축허브로 공모 관련 정보 일원화 및 심사위원 이력관리(시행령 개정)
	건축허브를 통한 공모 진행 권고

(정리=대한건축사협회)

◆ 사전접촉 금지의무 부여, 사전접촉 금지 서약서 제출 의무

공모과정에서 사전접촉을 금지하고, 이를 인지한 경우 신고 의무를 부과하는 제도도 도입된다. 사전접촉의 정의, 신고의무, 신고절차, 제재 근거를 마련해 실효성을 높일 계획이다. 또한 심사 결과 공개 범위를 확대하고, 특정 직군이 심사위원의 3분의 2를 초과하지 않도록 구성 기준도 개선된다.

심사의 전문성 강화를 위해 건축물 용도와 관련된 설계 경험을 고려한 심사위원 위촉이 이뤄지고, 현장답사도 의무화된다. 중대한 위반 등 지침·법령 위반 관련 확인체계도 마련한다. 중대한 지침 또는 법령 위반은 실격처리가 가능하지만 확인주체·판단기준 등이 모호해 실제 적용은 적고 이의 제기는 많은 현실이었다. 위반사항 확인 주체를 명확화 하고 중대한 위반 판단기준과 절차는 구체화한다.

이와 함께 ‘건축허브(온라인 플랫폼)

폼)을 통해 공모 전 과정의 지원이 이뤄져 정보 일원화와 심사위원 관리체계를 구축할 계획이다. 심사 공고·결과 정보 등은 현재 세움터로 등록하도록 되어 있어 공모운영 플랫폼인 건축허브와 이원화되어 있었는데, 건축허브로 일원화된다.

관련 법령 개정은 연내 추진, 시행령과 지침 개정안은 4월 10일부터 입법예고됐다.

이어진 자유토론에서는 공정공모협의체 이승환 위원장의 주요 경위 설명, 공정공모협의체 이진오 대표 외 남정훈, 최광호, 김윤경, 함운선 위원들의 간단한 소감과 설계공모제도의 개선점에 대한 의견들이 제시됐다.

이진오 대표의 경우, ‘설계의도 구현’이 제도화 됐지만 지방계약법이 개정되지 않아 근거가 없어 활성화 되는데 한계가 있었다는 점을 예로 들며, “우리 사회가 합의된 바에 대해 실천하려는 의지가 무엇보다 중요하다”라고 강조했다.

박관희 기자

2026 아카시아건축상 공모 5월 15일까지...최근 2년 내 준공 작 대상

아시아건축사협의회 ‘등록건축사’만 참가

한국, 2021년부터 꾸준히 수상

아카시아건축상 누리집서 5월 15일 23시 59분까지 접수



2026 아카시아건축상 공모 포스터. (사진=ARCASIA)

2026 아카시아건축상 공모가 5월 15일까지 진행된다.

아시아건축사협의회(ARCASIA)가 주관하는 2026 아카시아건축상은 아시아의 건축 환경 및 기준을 향상하고, 우수한 건축사와 건축물을 장려하고자 기획됐다.

2026 아카시아건축상은 아시아 건축사협회의 등록건축사만 참가할 수 있으며, 제출자가 작품 개요 및 도안 등의 영문 서류를 직접 제출해야 한다.

모집 부문은 ▲주거 ▲공공시설 ▲산업시설 ▲보존시설 ▲복합개발 등이며, 출품작은 2026년 4월 8일(등록 개시일) 기준으로, 최소 2년 전 준공돼 사용 중이어야 한다. 또한, 아시아건축사협의회 회원국의 등록건축사(또는 건축사사무소)가 국내 외에서 수행한 프로젝트 혹은 국가 등록 건축사(또는 건축사사무소)가 아시아건축사협의회 회원국 내에서 진행한 프로젝트로 제한된다.

자세한 안내사항 및 작품 제출은 아카시아건축상 누리집(arcasiaawardsarchitecture.com)을 통해 확인이 가능하다. 접수 마감은 5월 15일 23시 59분까지다.(UTC+5:30 기준)

▶ 2026 ARCASIA 건축상 제출부문		
부문	작품형태	
Category A : 주거시설 (Residential Projects)	Category A1.	단독주택(Single Family Residential Projects)
	Category A2.	다세대주택(Multi-Family Residential Complexes)
Category B : 공공시설 (Public Amenity Buildings)	Category B1.	상업시설(Commercial Buildings)
	Category B2.	휴양시설(Resort Buildings)
	Category B3.	사회/공공시설(Institutional Buildings)
	Category B4.	사회문화시설(Social and Cultural Buildings)
	Category B5.	특수시설(Specialized Buildings)
Category C : 산업시설 (Industrial Buildings)	생산시설 및 물류창고 (Manufacturing Facilities and Warehouses)	
Category D : 보존시설 (Conservation Projects)	Category D1.	아시아 건축유산 보존·복원을 위한 역사적 복원 프로젝트(Historical Restoration projects that conserve or restore the Architectural Heritage of Asian countries)
	Category D2.	아시아 건축 유산의 보존·복원을 위한 근대 건축물 재활용 사업(Adaptive reuse projects that conserve or restore the Architectural Heritage of Asian countries)
Category E : 복합개발 (Integrated Development)	Category E.	A-D 범주 중 최소 세 가지 이상 혼합된 복합 개발 프로젝트 (Integrated development comprising a mixture of at least(3) three of the above categories / subcategories of A, B, C & D)

(자료=ARCASIA)

더불어, 대한건축사협회 국제팀(kirasecretary2@gmail.com/02-3415-6829,7)으로 출품 여부를 사전 공유 시 업무협조가 가능하다. 또한, 영문 건축사자격등록증 발급이 필요할 경우, 건축사등록원 홈페이지에서 국문등록증 발급 후 국제팀으로 영문번역본을 요청하면 된다. 아시아건축사협의회 회원단체(대

한건축사협회) 회원증과 관련해서는, 대한건축사협회 경력관리팀(02-3415-6851~2)으로 문의하면 된다.

앞서 우리나라는 구국현 건축사(2021년), 이기철 건축사·최홍중 건축사·오신욱 건축사(2022년), 정웅식 건축사(2024년), 이기철 건축사·왕성한 건축사(2025년) 등이 아카시

아건축상을 수상한 바 있다.

한편, 2026 아카시아건축상 파이널리스트 발표는 7월 7일, 시상식은 9월 11일에 진행될 예정이다.

조아라 기자



아카시아건축상 누리집
바로가기 QR 코드

수상 그 후

2021서울시 건축상 우수상 ‘양천공원 책심터’(김정임 건축사, 주서로아키텍츠 건축사사무소)

도심 공원 한가운데 ‘비움’의 장소를 세우다

감나무 한 그루에서 시작된 배경의 건축

김정임 건축사 “오브제가 아닌, 안팎을 함께 규정, ‘배경의 벽’ 만들고 싶었다”



2021 서울특별시 건축상 우수상 ‘양천공원 책심터’.

(설계=김정임 건축사, 사진=노경)

서울특별시 양천구(陽川區)는 서울 서남권의 주거 중심축으로 기능해 온 지역이다. 1980년대 후반 목동 신시가지 개발과 함께 조성된 이곳은 학군과 생활 인프라를 기반으로 오랫동안 중산층 주거지의 대명사로 불려 왔다.

조성된 지 30년이 지나면서 양천구는 새로운 호흡을 찾는 시기에 들어섰다. 택지 개발 초기에 함께 만들어진 근린공원들은 시설이 노후화됐고, 주민들의 일상적 쓰임과 현재 감각 사이의 간극이 벌어졌다. 목동 신시가지의 5대 공원을 통째로 리모델링하는 사업은 이런 배경에서 출발했다. 양천공원은 그중에서도 1989년 조성돼 수령 30년을 넘긴 느티나무 군락을 품은, 동네의 가장 오래된 공원이다. 2021 대한민국 공공건축상 대상 수상작 ‘양천공원 책심터’(김정임 건축사, 주서로아키텍츠 건축사사무소)는 이 공원의 한쪽인, 어린이놀이터 옆 자리에 들어섰다.

김정임 건축사는 설계를 시작하면서, 공원 안에 들어서는 건축물이 지나친 존재감으로 공원 본래의 쓰임을 방해해서는 안 된다고 생각했다. 그렇게 고민 끝에 건물을 앉힐 자리를 찾는 과정에서 결정적으로 작용한 것은 대지 서쪽에 자리한 수형 좋은 감나무 한 그루였다. 이 나무를 그대로 두고 싶다는 생각이, 부지 안에 먼저 존재해 온 것들 사이

를 조심스럽게 비집고 들어가 앉는 설계 개념으로 확장됐다. 서쪽의 감나무와 북쪽의 느티나무 몇 그루, 서측 어린이놀이터와 동측 유아원터잔디밭의 선형, 산책로 페이빙, 토목 우수관로까지 기존 요소를 모두 살리고 남은 자리가 자연스럽게 건물의 내부 공간이 됐다.

벽은 보통 건축물에 소속된 요소로 간주되지만, 실제로는 주위 외부 공간의 성격을 함께 규정한다. 양천공원 책심터에서 김 건축사는 이 이중성에 주목했다. 건물 안과 밖의 다양한 행위를 동시에 담는 ‘배경의 벽’을 세운다는 개념이라고 설계자는 설명한다. 바람개비처럼 휘어진 세 개의 곡면이 중심의 원기둥 책장을 감싸고, 사방으로 낸 큰 창이 공원의 풍경을 실내로 끌어들이는 구성은 이 개념의 결과다. 부지 내 1.2미터 레벨차도 인위적으로 정리하지 않고 그대로 수용해, 내부 공간 안에 자연스러운 높낮이의 흐름을 만들었다.

재료 선택도 이 방향을 따랐다. 외장재는 아이보리 벽돌 하나로 정리됐다. 사시사철 변하는 나뭇잎의 색이 건물을 배경 삼아 더 또렷하게 드러나도록 한 선택이다. 건물이 주연이 아니라 캔버스가 되는 방식이다. 출입구와 캐노피의 곡선이 겹치면서 만들어진 처마 밑 여유 공간은, 의도된 외부공간이자 주민들이 돛

김정임 건축사와의 일문일답

김정임 건축사
(서울특별시건축사회)

Q. 이 건축물을 설계하게 된 과정과, 설계 과정에서 특히 염두에 두었던 점을 설명 부탁드립니다.

故 박원순 서울시장 재임 시절, 시장이 의회 승인을 받지 않고 재량으로 쓸 수 있는 예산을 공원 안 숲속도서관 만드는 사업에 투입하기로 결정하고, 지자체의 신청을 받았습니다. 마침 양천구에서는 구청장 공약사업으로 30년 된 양천공원 리모델링 사업이 예정돼 있었고, 그곳에 작은도서관을 넣고자 신청한 것이 1호 사업으로 선정됐습니다. 사업선정위원이었던 리웅건축의 이소진 소장님이 저를 추천해서 수의계약으로 일을 하게 됐습니다. 설계를 시작하면서 공원 안에 들어가는 건축물이다 보니, 지나치게 존재감이 있어서 공원을 즐기는 데 방해가 되면 안 되겠다는 생각이 있었습니다.

Q. 설계 과정에서 가장 어려웠던 점은 무엇입니까?

설계 과정에서 특별히 어려웠던 점은 없었는데, 역시나 막판에 공사비 맞추는 일이 쉽지 않았습니니다. 이것저것 줄이다가 마지막에 원통형의 커튼월로 마감된 구간이 있는데, 곡면유리로 계획했다가 직선유리의 세그먼트로 변경했던 게 기억납니다. 다행히 공사 과정에서 예산이 더 편성돼 원래 의도대로 곡면유리로 구현될 수 있었습니다. 시공 과정에서는 기계·전기 공사 분리발주 외에도

골조·조적·방수·인테리어 공사를 다 분리발주해, 140평 규모의 작은 현장에 시공회사가 6군데 들어와 일했습니다. 저희가 감리를 했는데 마치 현장소장처럼 6군데 업체를 조율해야 했던 게 가장 어려웠습니다.

Q. 건축 설계를 시작하면서 가진 건축적 지향점이 있다면요?

하나의 건축물을 계획한다는 생각을 버리고, 공원 안에 하나의 장소를 만든다는 생각을 많이 했습니다. 우리가 벽을 세우면 보통 그 벽은 건축물에 소속된다고 생각하지 않습니까. 그런데 사실 그 벽은 주위를 에워싼 외부공간의 성격을 규정하는 역할도 하기 때문에 외부공간에 소속된다고도 볼 수 있습니다. 양천공원 책심터에서는 그런 방향으로 더 생각하면서, 하나의 오브제를 만든다는 생각에서 벗어나 안과 밖의 공간에서 일어나는 다양한 행위들의 배경이 되는 벽을 만든다는 생각을 많이 했습니다.

Q. 그 지향점을 이 작품에 잘 반영했다고 생각하십니까?

가끔 주말에 양천공원을 가 볼 일이 있습니다. 건물 내부에 다양한 연령대의 사용자들이 꼭 차서 잘 사용하고 계신 모습도 보기 좋지만, 건물 주변 처마 밑에 돛자리를 깔거나 기대어 앉아 쉬는 모습, 나무 그늘 아래 벤치에 누워있거나 담소를 나누는 모습 등을 볼 때도 기분이 좋습니다. 건물과 사람과 식물들이 다 같이 한데 어우러져 좋은 시공간을 즐기고 있다는,

아주 공감각적인 느낌을 받습니다.

Q. 당시 수상이 건축사님께 어떤 의미였는지요?

솔직히 개인적으로 상 받는 일엔 큰 관심이 없습니다. 잘난 척하는 게 아니라 성향이 그런 것 같습니다. 다만 상을 타면 클라이언트, 그리고 함께 일한 팀원들이 더 보람을 느끼고 기뻐하는 것 같아, 뭔가 그들의 노고에 보답한다는 차원에서 상을 받는 일은 좋은 것 같습니다.

Q. 근래 관심을 두고 있거나 설계에 적용하고 싶은 것이 있다면요?

전 세계적으로 환경 파괴로 인한 기후위기 문제가 첨예해지고 있습니다. 인간이 살아가기 위해서 건축을 필요로 하지만, 지구에 영향을 조금이라도 덜 주는 방식으로 건축하는 방법은 없는지를 고민해보고 있습니다. 업계에는 큰 일 날 소리일 수도 있지만, 특별한 경우가 아니라면 신축을 전면 금지하는 법안을 만들면 어떨까 하는 상상도 해봅니다. 이미 지어져 있는 것만 잘 사용하는 걸 궁리해도 충분히 할 수 있지 않을까 싶어 서입니다.

그래서 리모델링하는 일은 아무리 작고 귀찮은 일이어도 마다하지 않고 하려고 결심했는데, 그걸 어찌 알았는지 최근에 리모델링 일이 많이 의뢰되고 있습니다. 환경에 영향을 덜 주는 방식으로 건축을 하고 싶다는 맥락에서, 신규 투입을 최소화한 ‘물질의 재배치’라는 개념을 실제로 적용해 나갈 방법을 고민하고 있습니다.

자리를 깔고 기대어 앉는 실제 사용 풍경의 무대가 됐다.

2020년 11월 개관한 책심터는 ‘코로나19’ 거리 두기의 여파로 초기에는 제대로 알려지지 못했다. 2021년 5월부터 새로운 운영사가 운영을 맡으면서 더 많은 이들이 찾는 공간

이 됐다. 책심터를 독서 공간에 가두지 않고, 공원과 연결하는 방향으로 바꾼 발상의 전환이 좋은 반응을 얻은 것이다.

양천공원 책심터가 만든 가장 큰 변화는 건물 한 채에 그치지 않는다. 현재 양천구에는 파리공원·넙은들

공원·용왕산·오목공원까지 포함해 5곳의 공원 내 책심터가 네트워크를 이루고 있다. 김 건축사는 양천공원에 이어 넙은들공원 책심터까지 설계를 맡았다. 공원 안 건축물이 하나의 공공정책 모델로 확장된 셈이다. 서정필 기자

대한건축사협회, ‘2026년도 한옥건축설계교육’ 교육생 모집

실습 위주의 한옥건축설계교육, 6월 11일 개강



2025년 한옥건축설계교육 현장답사 전경.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

한옥에 대한 평면도 작성부터 현장 실측과 한옥설계 실습으로 이어지는 한옥건축설계교육이 6월 개강한다.

대한건축사협회는 ‘2026년도 한옥건축설계교육’ 교육생을 모집한다고 밝혔다. 이론과 답사 그리고 실습으로 이어지는 총 100시간으로 기획된 이번 교육은 6월부터 10월까지

4개월 과정으로 계획됐다.

서울시 서초구 소재 건축사회관 교육장 등에서 이뤄지는 이번 교육은 4월 30일부터 5월 12일까지 서류접수를, 5월 21일 합격자 발표 후 6월 11일 개강해, 10월 30일 작품 전시 및 수료식을 끝으로 대장정의 막을 내린다.

개강식이 있는 6월 11일에는 오리엔테이션이, 2회 차 교육인 6월 18일에 현장 실측이 이뤄진다. 또한 8월 6일에는 사례조사 발표, 8월 14

일에는 현장답사, 9월 17일에는 한옥 설계 발표가 진행된다.

건축사를 대상으로 하는 이번 교육은 총 32명 내외를 모집하고, 수료자는 건축사법에 따른 실무교육 중 자기 계발 5시간 인정, 우수교육생에게는 국가유산청장상, 대한건축사협회회장상 등 상장이 수여된다.

보다 자세한 문의는 대한건축사협회 건축사교육원(02-3415-6863)으로 하면 된다.

박관희 기자

I AM KIRA 신입 회원에게 듣는다 - 배은혜 건축사·반석 건축사사무소(인천광역시건축사회)

배은혜 건축사 “신진건축사 위한 실무 교류의 장 늘어나길”



배은혜 건축사
반석 건축사사무소

“건축사는 건축물을 넘어 가치 있는 공간을 만드는 일을 합니다. 가치 있는 공간이 되기 위해서는 무엇보다 견고한 기초가 바탕이 돼야 한다고 생각합니다. 저는 ‘반석 위에 지은 집은 홍수가 나고 바람이 불어도 무너지지 않는다’는 말의 힘을 믿고, 건축에서 가장 기본적인, 중요한 기초에 집중하겠다는 마음을 최우선으로 하려 합니다.”

Q. 건축사사무소 개소 소감과 에피소드가 궁금합니다.

코로나 시절 건축사자격시험을 준비했습니다. 막막했던 수험 과정이었지만 다른 수험생들과 교류하면서 건축사자격시험에 합격할 수 있었습니다. 그 시절 화려한 테크

닉이나 요행보다, 결국 흔들리지 않는 ‘기본기’를 갖춘 사람이 마지막 관문을 통과한다는 사실을 깨달았습니다. 단순했지만 무엇보다 중요한 것이었습니다. 기초가 튼튼해야 견고한 건물을 올릴 수 있는 건축의 진리를 수험과정에서 다시금 체득한 셈입니다. 단단한 기초를 바탕으로, 현장에서 건축주를 위한 견고한 공간으로 증명해보이고 싶습니다.

Q. 건축사로서 어떤 꿈과 비전이 있는지, 건축사협회에 바라는 점이 있다면?

인천광역시에 사무소를 개소하면서 인천광역시건축사협회에 가입했습니다. 그곳에서 신진 건축사로 활동하고 있습니다. 한 달에 한번 정도 모여 실무 특강 시간을 갖습니다. 건축사가 강사가 되어 체계적서작성, BIM, 에너지계획서 작성 등 실무에 관련된 내용들을 나눕니다. 서로 유익한 정보는 나누고, 자연스레 친교가 되다보니 성장할 수 있는 시간이라 생각합니다. 새롭게 입회하시는 분들도 자연스럽게 하나가 될 수 있는 시

간이기도 합니다. 이렇듯 지역 내부의 소통을 넘어 지역 간의 소통도 원활히 될 수 있는 장이 마련됐으면 합니다.

기본기 갖춰야 견고한 건물 올려

수험과정에서 깨달은 진리

협회 홈페이지에서

다양한 법 해석 공유한다면

업무 효율 높아질 듯

Q. 업계에 몸담으면서 느낀 애로사항, 업무 시 불편사항 등 제도적 개선점을 제시한다면?

법 해석이 다양하다보니 업무를 진행하면서 질의회신을 찾는 경우가 많습니다. 최근에는 비공개로



인천 OO공장 조감도.

(설계·사진=배은혜 건축사, 반석 건축사사무소)

질의회신을 하는 경우가 있어, 원하는 답을 찾는 게 쉽지 않아 건축인들이 모여 있는 인터넷 커뮤니티를 찾기 일쑤입니다. 대한건축사협회 홈페이지의 질의회신 사례 페이지를 적극 활용해 정보를 하나로 취합한다면, 업무를 하는데 있어 시간을 최소화 할 수 있을 것 같습니다.

Q. 앞으로의 계획과 선·후배 등 동료들에게 전달하고 싶은 말이 있다면?

건축사로서 업무 영역을 넓히기 위해 설계, 감리 외에도 다양한 분야로 끊임없는 도전을 할 것입니다.

사무소를 개소한 초기다 보니, 업무분야나 영역이 정해지지 않았습니다. 동시에 어느 한가지에만 국한돼 스스로 한계성을 만들고 싶지는 않은 마음에 다양한 분야에 도전하며가치 있는 공간을 만드는 일을 하고 싶습니다.

건설 경기와 부동산 시장이 얼어붙어 어려운 시기입니다. 힘든 시기를 겪고 있는 건축사님들께 응원 마음을 전합니다. 비바람이 불 때 가장 단단한 기초가 드러나듯, 어려운 시기가 지나고 나면 건축사님들의 전문성은 더욱 빛을 발할 것이라 믿습니다.

조아라 기자

건축물 에너지 소비 총량제...“유도형 규제로 패러다임 전환해야”

온실가스 표준배출량 유지 위한

법제도·지원 사업 연계하는 ‘건축물 에너지 소비 총량제’

녹색건축법, 총량제 도입 위한 근거법

“총량제 주체·대상·지원·벌칙 등 세부사항 개선 필요”

국가 건물 부문 탄소중립 달성을 위해 건축물 에너지 소비 총량제는 핵심적이고 실효성 있는 수단이다. 하지만 서울시의 시범사업을 제외하고는 국가적 실행이 이뤄지지 않고 있다. 이러한 배경에서 건축공간 연구원은 최근 ‘건축물 에너지 소비 총량제 도입을 위한 제도 개선 방향’을 주제로 브리프 리포트를 발표했다.

기후위기 대응 기준에 따라 우리나라는 2050 탄소중립 선언과 함께 2035년 국가 온실가스 감축목표를 2018년 대비 53~61% 감축으로 상향 설정했다. 이 중 건물 부문이 상당 부분을 차지하는 핵심 배출원인 만큼 2035년까지 2018년 대비 최대 1/2 이상을 줄여야 한다. 그럼에도 현재 국가 건축물 온실가스 감축은 그린리모델링 지원사업과 자발적 에너지 효율화 사업에 의존하고 있다. 무엇보다 전체 건축물의 70~80%를 차지하는 기존 건축물의 배출량

감축에 이 사업이 얼마나 기여하는지 정확한 파악이 어렵다.

건축물 에너지 소비 총량제는 이 같은 맥락에서 주목받고 있다. 법적 정의는 없으나 법문으로 파악할 수 있는 지역단위나 개별 건축물을 대상으로, 에너지 소비량을 줄여 일정 기간의 온실가스 배출량이 표준배출량 수준을 유지하도록 법제도와 지원 사업을 연계하는 제도다. 서울시는 기후동행건물프로젝트의 일환으로 기후동행건물 우수상 시상, 건물 에너지 신고·등급 시스템 운영 등 온실가스 총량제를 시범 운영하고 있다. 그러나 사업 초기인 상황에서 서울시 건축물 온실가스 배출의 1/5을 차지하는 대규모 건축물의 참여가 저조하고, 배출량이 많은 건물을 대상으로 하는 지원사업(그린리모델링)과의 연계도 쉽지 않다.

보고서에 따르면, 총량제 도입을 위한 법제도는 ‘녹색건축법’ 제11조와 제12조를 통해 중요한 구성요소가

① 관리주체 개선	② 지원사업 연계	③ 벌칙규정 확보
총량 설정 · 국토교통부가 건축물 에너지 소비 총량 설정 · 기존 에너지 관리 정보체계 활용 · 광역지자체별 그룹화로 효율적 관리 총량 관리 · 지역 : 국토교통부가 광역지자체별 관리 · 개별 : 광역지자체가 지역 특성 반영하여 관리 · 지역 감축목표 달성 및 배출권 거래에 활용	기본계획 반영 · 녹색건축물 기본계획에 총량제 운영의 결과 및 평가를 포함 · 지역계획에 총량 제한 목표 포함 그린리모델링 · 총량초과 건축물 대상 조성사업 개발 · 오프사이트 그린리모델링 시범사업 · 에너지 플러스 건축물로 지역 총량 개선 평가서 활용 · 건축물 에너지 평가서와 PEIS 연계 · 그린투게더-PEIS 정보 통합 관리	벌칙 대상 · 총량 미달 시 초과 배출량에 비례한 제재 · 총량제 관련 문서 및 정보 조작 시 처벌 · 과태료 부과 또는 위반시설 공개 운영 원칙 · 벌칙은 최후의 수단으로 활용 · 성공적 도입과 운영의 유도 장치 · 도교도, 뉴욕시 사례 참고 · 도교도 : 벌금 규정 존재하나 미달 사례 없음 · 뉴욕시 : 시기적 유예, 일부 제외 등

총량제 도입을 위한 「녹색건축법」 개선 방향.

(출처=한국건설기술연구원 외[2025, p.181])

이미 명문화 돼 있다. ‘녹색건축법’은 총량제 도입을 위한 지원·벌칙·표시제도 모두 포함한 완결형 구조를 지니고 있어 건축물 에너지 소비 총량제의 도입과 운영을 위한 근거법으로 타당하다.

다만, 보고서는 총량제 시행 시 현행 규정만으로는 부족하며, 총량제 주체·대상·지원·벌칙 등 세부사항에 대한 개선이 필요하다고 말한다. 특히 지원 중심의 유도형 규제로 제도 패러다임의 전환을 강조했다. 이를 위해서 보고서는 ①국토교통부가 지역별 총량관리를, 지역에서 개별 건축물 총량관리를 하도록 개선 ②지원 사업 연계 및 인센티브 강화 ③총량관리·운영을 위한 정보체계 일원화 ④벌칙 규정 신설을 통한 최소

규제와 신뢰성 부여 등을 제안했다.

끝으로 보고서는 “건축물 에너지 소비 총량제의 성공적 도입과 안착은 규제가민간의 능동적인 온실가스

감축 노력과 유연하게 연계 될 수 있도록 법·제도를 설계하는 데 달려 있다”고 언급했다.

조아라 기자

최고급 미끄럼방지 바닥재, 피쳐플로어링

적용처 주방/화장실/사위실/수영장/보행로 (호텔, 병원, 식당, 단체급식소, 레스토랑, 복지시설 등)



환경부
환경 리모 혁신



대한건축사협회
우수건축지재

기존 바닥 철거없이
바로 시공!

빠른 경화시간으로
다음날 사용가능!

조달물품식별번호 23863872

상담문의: (02)461-3000 www.FFR.co.kr

대표사공처 KT/Naver/POSCO/CJ/국방부/교육청/서울대병원/중앙대병원/농협/축협/법무부/두산중공업/63빌딩/롯데월드/한화리조트/경기도의료원/서울대공원/서울메트로/충남대병원/충북대병원/적십자병원/SK하이닉스/한화/한국수력원자력/한국철도공사/정부청사/시도청사/전국초중고등학교 외 다수



Feature Flooring

인터뷰 이주경 건축사·ISP건축사사무소(광주광역시건축사회)

“옛 전남도청 복원, 건축 언어로 역사 증언 담아”

기록물 전수조사·마감재 고증 통해

1980년대 원형에 가깝게 복원

설계자 임의적 판단보다 시민 목소리 우선 반영해

“건축이 사회 바꿀 수 있다고 믿어”

이주경 건축사
ISP건축사사무소

5·18 민주화운동의 최후 항쟁지인 옛 전남도청이 1980년 5월 당시의 모습으로 복원됐다. 오는 5월 정식 개관을 앞둔 옛 전남도청을 설계한 이주경 건축사(ISP건축사사무소, 광주광역시건축사회)는 “5·18 민주화운동의 참여와 희생자를 기억하는 공간의 배치가 핵심 과제”였다며 “복원된 공간이 ‘과거를 전시하는 곳’이 아닌 ‘살아 숨 쉬는 기억의 장소’가 되었으면 한다”고 언급했다. 이주경 건축사를 통해 복원 과정의 이야기를 들어봤다.

Q. 옛 전남도청 본관 등 1980년 5월 당시 모습으로 복원하는 프로젝트를 진행했습니다. 프로젝트에 대한 소개와 진행 소감을 말씀 부탁드립니다.

이 프로젝트는 1980년 5월, 뜨거운 역사의 기록을 복원하는 사업이었습니다. 연 면적 약 9,067㎡ 규모로, ISP건축사사무소에서 모든 부분을 담당했습니다. 처음 이 프로젝트를 맡았을 때의 무게감을

지금도 잊기 어렵습니다. 옛 전남도청은 1980년 5월 민주주의를 염원했던 수많은 시민들이 마지막 항전을 벌였던 장소이자, 대한민국 현대사의 가장 치열한 기억이 새겨진 공간입니다. 40여년의 세월과 변형을 되돌려 건물 하나하나를 5·18 당시의 공간으로 되돌려 복원한다는 행위 자체가 외형을 맞추는 것을 넘어 그 공간에서 살았고, 싸웠던 사람들의 숨결과 기억을 되살리는 작업이라는 사실에 깊은 책임감을 느꼈습니다.

Q. 역사적 의미가 담긴 건축물의 복원은 일반적인 건축 설계와는 다를 것 같습니다. 40여 년의 시간에도 불구하고 원형에 가까운 복원을 위해 집중한 것이 있다면 무엇입니까.

가장 먼저 집중한 것은 철저한 고증작업이었습니다. 고증의 핵심 자료로 삼은 것은 2007년 작성된 ‘보전건물 실측 기록 보고서’와 2009년의 ‘도청별관 및 기록화 용역 보고서’였습니다. 이외에도 5·18 당시의 사진, 영상, 기록물을 전수 조사했습니다. 고증을 완료한 부분은 1980년 5월 18일 당시로 정확히 복원하고, 재료가 부재한 부분은 2007년 기준으로 복원하는 원칙을 세웠습니다. 물론, 이 과정에서 어려웠던 것은 마감재 고증이었습니다. 1970년대 사용됐던 자재가 현재는 생산이 중단된 경우가 많았습니다. 이 경우에는 당시

건축된 광주·전남 지역의 보존 상태가 양호한 건물들을 직접 조사해 참고했습니다.

또한, 현행 법령이 요구되는 단열·방음·내진성능을 동시에 만족해야 했습니다. 원형의 외관과 분위기를 해치지 않으면서도 현대의 안전 기준을 충족하는 것이 이 프로젝트의 핵심 기술적 과제였습니다.

경찰국과 경찰국 민원실은 전시시설 설치를 위해 내부 보와 슬라브가 이미 철거된 상태였고, 외벽 붕괴를 막기 위해 설치된 철골구조물이 남아 있어서 구조 안전상 존치하면서도 원형 복원의 이미지를 최대한 살릴 수 있는 방법을 찾는데 많은 시간을 투자했습니다. 그 과정 내내 5·18 관련 단체와 광주·전남 시도민의 의견을 지속적으로 수렴했습니다. 이 프로젝트는 다른 프로젝트보다 설계자의 임의적인 판단보다 역사 당사자들인 시민의 목소리가 우선돼야 한다고 생각했기 때문입니다.

Q. 복원 공간의 새로운 쓰임에 대해서도 고민이 컸을 것 같습니다.

역사의 현장을 기억하는 사람으로서, 복원된 공간이 ‘과거를 전시하는 곳’이 아닌 ‘살아 숨 쉬는 기억의 장소’가 돼야 한다고 생각했습니다. 그렇다 보니 5·18 민주화운동의 참여와 희생자를 기억하는 공간의 배치가 핵심 과제 중 하나였습니다. 본관의 도청 내부, 별관, 상무관 등 각 건물이 1980년 5월에 어떤 역할을 했는지 검증하고 그에 맞추어 복원하는 데 힘썼습니다. 이를 위해 도청 본관 내 중앙계단 주변에 설치됐던 현대적 전시물을 전면 철거하고, 당시 집무공간과 이동 동선을 최대한 원형대로 복원했습니다. 동시에 장애인·



옛 전남도청 복원 공사 전체 조감도.

(설계·사진=이주경 건축사, ISP건축사사무소)

노인·임산부 등을 위한 시설은 복원 취지를 해치지 않는 선에서 설치했습니다. 공간의 순수성을 지키고자 도청 별관에 편의시설을 집약시켰습니다.

앞으로 이 공간이 단순한 전시시설을 넘어, 방문객 모두가 1980년 5월의 그 자리에 직접 서 있는 듯한 체험의 장소가 되기를 바랍니다. 그래서 역사의 언어로 말해지는 공간이었으면 했습니다. 그런 건축이야말로 이번 프로젝트를 진행하며 저희가 목표로 한 지향점이었습니다.

Q. ISP건축사사무소는 ‘건축문화 생산 주체로서의 소명’이라는 비전이 있습니다. 어떻게 견지하게 된 비전인지 궁금합니다.

건축은 작게는 사람의 삶을, 크게는 사회와 문화를 형성한다고 봅니다. 그런 만큼 건축사는 시대를 반영한 사회문화적 가치를 창조하고 전달하는 주체라고 생각합니다. 이번 옛 전남도청 복원 프로젝트야말로 그 비전의 실천 그 자체였습니다. 도면의 선, 자재 선택 등 과업의 하나하나가 5·18의 기억을 왜곡할 수도, 더 선명하게 되살릴 수도 있다는 사실을 몸소 배

웠습니다. 더불어 건축 언어로 역사를 증언하는 것이야말로, 건축문화 생산주체로서 우리의 역할이라고 확신한 계기였습니다. 저희 사무소의 신념 덕분에, 사회적으로 의미 있는 프로젝트를 진행할 때마다 흔들리지 않고 비전을 견지할 수 있는 원동력이 되는 것 같습니다. 건축이 사회를 바꿀 수 있다는 믿음, 그리고 그 책임감을 가까이 지냈다는 자제가 저희 사무소의 정체성입니다.

Q. 앞으로의 계획은 무엇입니까.

옛 전남도청 복원프로젝트를 통해 건축물의 보존과 복원, 나아가 경험하지 못했던 세대들에게 남겨줘야 하는 유산이 무엇인지에 대한 깊은 통찰을 얻었습니다. 이 경험을 바탕으로 사무소의 전문성을 더욱 심화시켜 나가려고 합니다. 좋은 건축은 시대를 초월해 공감한다고 믿습니다. 저희는 저희 사무소의 이름처럼, 공간과 장소의 융합(Integration of Space & Place)을 통해 사회적 가치와 역사적 맥락을 존중하는 건축을 계속 추구할 것입니다.

조아라 기자

근대건축, 다시 보기

부산 경남고등학교 덕형관



부산 경남고등학교 덕형관.

(설계=이천승·이영래, 사진=국가유산청)

1950년대 드문 원형 교사. 근대 모더니즘 양식, 건축사적 가치 커

1956년 준공된 부산 경남고등학교 덕형관은 근대 모더니즘 양식을 보여준다. 이천승, 이영래가 설계한 것으로 알려진 덕형관은 1,2층의 장

방형 건물이 대부분이던 교사를 4층 높이의 원형으로 지었다는 점에서 건축사적 가치가 크다.

덕형관은 원형 평면의 중심에 나

선형 계단을 두고 각 공간을 균등하게 6등분으로 구획해 5개의 교실과 1개의 화장실과 계단실을 두고 있다. 외곽에 발코니를 갖는 원통형 형태의 조형과 수평성이 강조된 난간이 있다.

광복 이후 덕형관과 같은 평면형식을 가진 교육 시설이 일부 있었던 것으로 알려졌지만, 현재까지 보존된 것은 덕형관이 유일하다. 근대 모더니즘 건축 연구에 소중한 자료이자 건축사적 가치를 인정받아 덕형관은 2013년 국가등록유산으로 등재됐다.

조아라 기자

’26년 제1회 건축사자격시험 합격예정자 공고

국토교통부는 2026년 제1회 건축사 자격시험 합격예정자를 4월 24일 오전 9시 국토교통부와 대한건축사협회 누리집에 공고했다.

이번 시험에는 총 7천453명이 응시했으며, 응시자수는 전회 대비 263명이 줄었다. 합격자는 695명으로, 지난 시험의 526명보다 169명이 증가했다. 합격률은 9.3%로, 전회 대비 68% 높아졌다.

합격예정자는 4월 30일 오후 6시까지 경력증명서 등 관련 서류를 대한건축사협회에 직접 제출하거나 등기우편으로 보내야 한다. 최종 합격자는 경력 등 서류 심사 후 6월 17일 발표될 예정이다.

한편, 응시자는 자신의 과목별 시험성적을 5월 8일까지 대한건축사협회 누리집(examkira.or.kr)을 통해 확인할 수 있다.

조아라 기자

대한건축사협회
건축사신문

뉴스레터 신청

주변분들과 공유해주세요!

대한건축사협회 건축사신문
뉴스레터 신청 QR 코드

영국 건축법의 안과 밖: 절대적 선이 없는 지독한 강력함



영국 건축 산책

글 · 손원일 영국 건축사

대한건축사협회건축사신문은해외건축동향과 트렌드 보도를 위해 손원일 영국 건축사(JAIA Architects)의 <영국 건축 산책> 연재를 시작합니다. 영국 건축의 안과 밖을 조망하며, 전통 위에서 미래를 짓는 영국의 시스템과 제도 등을 살펴보려 합니다.

영국은 1666년 런던 대화재 이후 1667년 ‘London Rebuilding Act’를 제정한다. 영국 건축법의 기반이라고 볼 수 있다. 법 제정과 함께 건물이 규정대로 지어지는지 확인하는 ‘구역 검사관(District Surveyor)’ 제도가 도입돼 현재까지 이어지고 있다.

19세기 중반에는 ‘Public Health Act 1848 & 1875’가 제정됐다. 얼핏 보면 위생에 관한 법이지만, 배수 시설, 환기를 위한 창문, 최소 층고 등 건축물에 대한 규정이 근대에 이르러 직접적으로 포함되는 계기가 된다.

1984년 영국 정부는 건축 산업 발전을 위해 ‘건축법(Building Act 1984)’을 제정했다. 분야별로 분리됐던 건축 규정을 모아 통합하고, 민영화를 통해 건축법 관리·감독을 민간 업체에 위임할 수 있게 했다. 이후 영국 건축법은 매년 검토하며 발전해 오고 있다.

기술적 판관: 건축 검사관(Building Control Surveyor)의 재량권

흥미로운 것은 건축 검사관(Building Control Surveyor) 제도다. 한국에서는 허가를 받기 위해 지방자치단체의 건축과 공무원을 만나야 한다. 지자체 건축직 공무원들은 허가과 준공권을 쥐고 있지만 주로 행정 업무에 집중한다. 혹은 특검을 통해 준공 시점에 건축물이 허가 도면 및 건축법과 얼마나 일치하는지 확인하는데, 시공 전후로 법을 얼마나 유연하게 적용할 것인가에 대한 재량권이

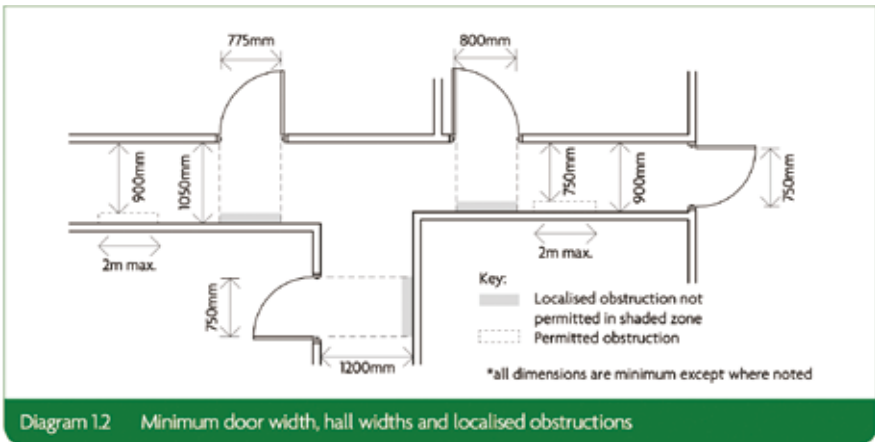
없다. 한국 건축법은 최소한의 수치를 정하고 있기 때문에 충족 여부를 판단하면 된다.

반면, 영국은 지자체 소속 건축 검사관도 있지만, 건축주의 뜻에 따라 민간 건축 검사관을 선임해 관리 감독을 맡길 수도 있다. 영국의 건축 검사관은 한국에 비해 재량권이 많은 셈이다. 모든 건축물 하나하나가 자신의 명성과 위상에 직결되기에 건축 검사관은 법을 쉽게 피해 가는 일은 하지 않는다. 건물을 짓기 전부터 짓는 순간, 그리고 준공까지 건축사는 이들과 긴밀하게 소통하며 건축물이 건축법 내에서 지어질 수 있도록 노력한다.

오래된 건물의 가치를 지키는 ‘합리적 개선’의 철학

영국에는 오래된 건물이 많다. 100년이 넘는 것은 기본이고, 전후에 지어져 70년이 넘는 경우가 수도룩하다. 영국 사람들은 새로 지은 아파트보다 여전히 오래된 옛날 집에 사는 것을 선호하며, 최근 정부에서도 건축 폐기물로 인한 환경오염 문제로 철거 후 신축보다는 기존 건물을 최대한 보존하며 리모델링하는 것을 추구한다.

이는 최신 건축 규정 측면에서 많은 과제를 야기한다. 규정이 매년 개정되기에 어쩌다 한 번 고치는 오래된 건축물들이 이를 따라가려면 여러 가지 문제가 발생한다. 예를 들어 런던의 좁고 오래된 건축물에서는 장애인을 위한 경사도가 1/15가 나오지 않는 경우가 많다. 이럴 때 경사도가 1/15가 되지 않더라도 최대한의 조치를 취해 현재 상태보다 개선됐다면 ‘합리적 개선’이라는 철학 내에서 인정되는 부분이 많다. 이는 앞서 언급한 건축 검사관들의 재량과 건축사의 해법에 따라 정해진다. 법을 빠져나가는 것이 아니라 법의 목적을 달성하는 방향으로 생각하면 된다.



주거 건축물의 휠체어 이용을 위한 복도 설계 예시. 정부가 발행한 Approved Document Part M은 이처럼 다이어그램을 통해 건축법의 성능 요구사항을 충족할 수 있는 구체적인 가이드라인을 제시한다.

(출처=Approved Document Part M)

영국의 다양한 건축 관련법들

한국도 마찬가지로 영국에서도 건축 프로젝트를 진행하기 위해서는 여러 법을 지켜야 한다. 건축법(Building Act 1984)에 속해 있는 건축 규정(Building Regulations)을 비롯해 도시 및 농촌 계획(Town and Country Planning), 건설 설계 및 관리(Construction Design and Management) 2015(CDM), 건축물 안전법(Building Safety Act(BSA)) 등이다.

이 가운데 도시 및 농촌 계획(Town and Country Planning)은 건축 허가에 관련한 법이다. 이 법은 토지의 소유권은 인정하지만 개발권은 제한함으로써 도시 계획에 맞는 건축물을 허가해 주는 법이다. 개발권이라는 개념은 한국과는 다른 영향을 끼치는데, 건물을 사고팔 때 새로 짓거나 증축할 수 있는 건축 허가를 받은 상태로 팔게 되면 건물의 가치가 크게 올라간다. 건축 허가 관련법은 계획, 디자인, 레이아웃, 외관에 관여한다.

반면, 건축법은 실질적으로 시공 단계에 중요한 영향을 미친다. 영국의 건축 규정(Building Regulations)은 구조 안전부터 소방, 방음, 단열, 전기 안전, 보안, 장애인 접근성, 에너지 효율, 추락 및 충돌 방지, 하수·우수 처리에 이르기까지 건물의 성능과 안전에 관한 모든 항목을 Part

A부터 S까지의 방대한 체계 안에 촘촘히 담아내고 있다.

설계 단계부터 시작되는 안전 관리: CDM 2015

또 눈여겨보아야 할 법은 건설 설계 및 관리(Construction Design and Management) 2015(CDM)다. 과거에는 시공사가 건설 현장에서 벌어지는 사고의 책임을 졌다. 하지만 안전 사고는 설계하는 시점부터 대비돼야 한다는 논리에 따라 건축사들도 건설 현장 안전 관리에 주요한 역할을 하기 시작했다. 건축주의 설계 의뢰를 맡는 시점부터 건축사는 건축주에게 안전 관리 주체를 지정해야 함을 고지해야 한다.

그래서 건축사는 총괄설계자(Principal Designer)로서 안전 관리의 주체자로 역할을 해야 한다. 설계 과정에서 시공 과정에 예상되는 위험을 파악하고 주의시키거나 위험 요소를 제거해야 한다. 예를 들면 높은 건물의 창문을 청소하는 데 위험 요소가 있다면 설계를 조정해 위험 요소를 원천적으로 제거하는 것이다.

비극에서 태어난 가장 현대적인 통제: BSA와 황금 실(Golden Thread)

시공 현장에서의 안전 관리와 건축법 내에 마련된 다수의 안전장치에도 불구하고, 2017년 런던의 고층

아파트인 Grenfell Tower 화재 참사가 발생해 수많은 시민이 목숨을 잃고 만다. 정부 조사에 따르면, 부적절한 외장재 사용, 설계와 시공 과정에서의 책임 회피, 기록의 부재 등이 참사의 피해를 키웠다는 것이 드러났다. 이후 영국 정부는 라는 건축안전청(Building Safety Regulator, BSR)을 신설하고, 새로운 법률(Building Safety Act, BSA)을 제정한다. 이 법률은 고층 건물에 적용되며, 3단계의 BSR 허가를 받아야 한다.

또한 ‘황금 실(Golden Thread)’이라는 새로운 개념을 도입해 건물의 설계 의도, 사용된 자재, 시공 기록, 유지관리 매뉴얼 등을 디지털화해 누락 없는 보존하도록 법적으로 명시했다. 건축사도 설계단계부터 모든 안전 관리 사항을 기록하고, 준공 이후 건물주와 관리자에게 정보를 그대로 인계해야 한다. 또한, 건물의 생애주기 내내 정보를 유지해야 한다.

성능을 향한 전문가의 여정: 지독하리 만큼 강력한 법의 무게

영국 건축법에는 모든 프로젝트에 예외 없이 지켜져야 하는 절대적인 수치가 없다. 그렇다고 영국의 법이 느슨하다는 의미가 아니다. 영국의 건축법은 원칙 위주로 단순하게 구성돼 있다. ‘건축물의 구조는 하중을 버텨야 할 만큼 튼튼해야 한다’, ‘장애인의 이동에 불편함이 없어야 한다’와 같은 예시를 보면 영국의 건축법은 기능적 요구사항이 주를 이룬다고 할 수 있다.

이러한 상위 건축법의 원칙을 실현하기 위해 건축 규정이 존재한다. 이를 건축 법규(Building Regulations)라고 하는데, 이 또한 정확한 수치를 나타내고 있지는 않기에 영국 정부는 승인 지침서(Approved Documents)라는 가이드라인을 발행해 기술적 표준을 제시하고 있다.

올해 수도권 공공주택 6만 가구 이상 착공

내년에는 7만 가구 이상 착공 목표...

주택공급 확대와 신속공급 추진

▶ 수도권 공공주택 착공 현황

구분	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26(계획)	5년 평균('21~'25)
착공	6.5	4.1	2.0	1.6	2.7	4.5	6.2	3.0

(자료=국토교통부)

올해 수도권에 공공주택 6만 가구 이상이 착공된다. 국토교통부는 한국도시주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH), 경기주택도시공사(GH), 인천도시공사(IGH)와 함께 '26년 공공주택 공급점검 회의를 개최해 수도권 공공주택 공급 상황을 점검하고 공급속도를 높이기 위한 방안을 논의했다.

이 자리에서 올해 수도권 착공물량을 점검한 결과, 당초 계획대로 6만 2,000 가구 착공을 차질 없이 추진하기로 했다. 규모로 보면 2020년 이후 최대치로 최근 5년 평균 대비 약 2배 이상 많은 수준이며, 3기 신도시 1만 8,200 가구 외에도 서울 성뒤마을(900 가구) 등 우수입지가 다수 포함되어 있다.

국토부는 이 같은 확대 흐름을 이어 내년에는 7만 가구 이상 착공하는 등 공급 확대에 박차를 가해 나갈 계획이다. 특히 올해부터는 착공 목표 외에 이전 단계인 부지조성, 보상 목표도 설정해 관리함으로써 착공지연을 예방하고, 착공 시기도 최대한 앞당긴다는 계획이다.

또한 그동안 연말에 집중되던 착공 물량을 분산해 전체 물량의 약 16%에 해당하는 1만 가구를 상반기 내 착공함으로써 공급 시기를 앞당길 계획이다.

아울러 인허가 절차 단축·간소화, 공정관리 TF 운영, 관계기관으로 구성된 실무협의체를 운영한 결과 주요 택지들의 사업기간을 단축하는 성과도 확인할 수 있었다. 3기 신도시의

경우 5개 지구 모두 이주·철거·문화재 합동TF를 운영 중이며, 하남교산 지구는 송전선로 임시 이설을 통해 8개 블록의 착공시기를 최대 3년 앞당겼다.

한편, LH는 공공주택 공급확대에

맞춰 올해 투자 규모를 40조 7,000억 원으로 편성했다. 이는 최근 5년 평균 투자액인 32조 5,000억 원보다 크게 늘어난 수준이다. 앞으로도 공급 확대에 맞춰 투자를 지속적으로 늘려나갈 계획이다. 박관희 기자



Android App QR 코드

건축업계 최신 뉴스를 받아보세요!

대한건축사협회

건축사신문 Mobile App



iOS App QR 코드

건축법상 건축 공사감리자의 의무 위반에 대한 제재



건축사 법률가이드

글 · 윤성철 법무법인 로베이스 대표변호사, 법학박사

필자는 앞선 호에서 현행 건축공사 감리자의 권한과 의무에 대하여 말씀드렸습니다. 현행 건축법 제25조는 감리자에게 ① 공사시공자의 시공행위에 대한 법령 위반 사실 점검의무, ② 건축주에 대한 보고의무, ③ 공사시공자에 대한 시정 및 재시공 요청 의무, ④ 건축공사 중지 요청권, 그리고 ⑤ 허가권자에 대한 보고의무를 규정하고 있습니다.

즉, 현행 건축법령은 감리자에게 시공 행위에 대한 단순한 점검 의무를 부여하는 데 그치지 않고, 공사 중지 및 시정 요청권을 부여함과 동

시에 이에 대한 허가권자 보고의무까지 지우고 있습니다.

만일 감리자가 위반 사항을 발견하고도 이를 묵인하거나 보고하지 않는 경우, 또는 법령 위반 사실을 확인하고도 시정 요구를 하지 않거나 허가권자에게 보고해야 할 상황에서 허위로 '적합' 의견의 감리보고서를 제출하면 어떻게 될까요? 건축법령상 위와 같은 감리자의 위법한 작위·부작위 행위는 엄격한 처벌 대상이 됩니다(건축법 제106조, 제110조, 제111조, 제113조). 상세히 살펴보면, 감리 행위 위반과 관련하여 현행 건축법은 다음과 같은 처벌 규정을 두고 있습니다.

첫째, 공사감리 소홀로 건축물이 부실하게 되어 건설산업기본법령이 정하는 하자담보책임 기간 내에

건축물의 기초와 주요 구조부에 중

현행 건축법은 감리자에게

시공 점검 및 시정·공사중지

요청권을 부여

위반 사항에 대한

허가권자 보고의무를 명시해

건축 공사의 전문성과 공익성 확보

대한 손괴를 일으켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자, 감리자, 시공

자 등은 10년 이하의 징역에 처하며(건축법 제106조 제1항), 만일 이로 인하여 사람이 사망에 이른 경우 무기징역 또는 3년 이상의 징역에 처하도록 하고 있습니다(건축법 제106조 제2항).

둘째, 건축법 제25조 제3항을 위반하여 공사감리자의 시정 또는 재시공 요청을 따르지 않거나 공사 중지 요청을 무시하고 공사를 강행한 시공자(건축법 제110조 제5호 위반), 그리고 동법 제25조 제6항을 위반하여 정당한 사유 없이 감리 중간·완료 보고서를 제출하지 않거나 거짓으로 작성하여 제출한 공사감리자(건축법 제110조 제6호 위반)는 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해집니다.

셋째, 공사감리자가 시공자에게

시정 또는 재시공 요청을 하였음에도 이에 따르지 않거나 공사 중지 요청에 불응하여 공사를 계속하는 경우, 감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 허가권자에게 보고해야 합니다. 이러한 보고의무를 이행하지 않은 공사감리자는 200만 원 이하의 과태료 처분을 받게 됩니다(건축법 제113조 제2항 제1호).

이처럼 감리계약 자체는 원칙적으로 건축주와 감리자 사이의 사법상 합의로 이루어지나, 그 직무는 건축공사의 전문성과 공공의 안전 확보라는 중대한 공익적 성격을 띠고 있습니다. 따라서 관련 법규 위반 시 엄격한 형사처벌을 포함한 법적 제재가 뒤따른다는 사실을 반드시 명심해야 할 것입니다.

양도소득세 중과(주택수 판정)



부동산과 생활세금

글 · 김경수 전무이사
광교회계법인



정부에서는 그동안 다주택자에 대한 과도한 세부담을 완화하고 부동산시장의

안정화를 위하여 양도소득세 중과를 한시적으로 유예하여 왔으나, 중과유예가 올해 5월 9일로 종료될 예정입니다.

중과유예가 종료되면 다주택자가 조정대상지역에 소재하는 주택을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제가 배제되며, 1세대2주택자는 기본세율+20%p, 1세대3주택 이상은 기본세율+30%p 적용하여 양도소득세가 과세됩니다. 이에 다주택자 양도소득세 중과세의 적용범위와 중과에서 제외되는 주택에 대하여 살펴보겠습니다.

1. 양도소득세 중과세 적용범위

아래의 다주택자가 조정대상지역에 소재하는 중과세대상 주택을 양도하는 경우 중과세 대상입니다.

- 1세대 2주택자가 양도하는 주택
 - 1세대가 주택과 조합원입주권, 분양권을 각각 1개씩 보유한 경우 양도하는 주택
 - 1세대 3주택자 이상자가 양도하는 주택
 - 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권 수의 합이 3 이상인 경우 양도하는 주택
- *분양권은 2021.11 이후 취득하는 분양권부터 적용됨
- *조정대상지역(26.2월 현재) : 서울 전 지역 및 경기도 과천시, 광명시, 분당시(수정구, 중원구), 수원시(영통구, 장안구, 팔달구) 안양시(동안구), 용인시(수지구), 의왕시, 하남시(12곳)

2. 양도소득세 중과세 적용내용

양도일 현재를 기준으로 양도하는 주택을 포함하여 주택수를 판정하며, 같은 날 2개 이상의 주택을 양도하는 경우에는 납세자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 봅니다.

- 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택(공동주택)으로 봅니다. 다만, 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 양도하는 경우 거주자가 선택하는 하나의 주택으로 봅니다.

수도권 및 광역시·특별자치시 외 지역의 양도당시 기준시가

3억원 이하 주택은

주택 수 산입서 배제

- 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산하되, 지분이 동일한 경우에는 해당주택에 거주하는 자, 최연장자의 소유 주택으로 봅니다.
- 부동산매매업자가 보유하는 재고자산인 주택은 주택수 계산에 포함됩니다.

3. 양도소득세 중과대상 주택 수에 산입하지 않는 주택

- 수도권 및 광역시 특별자치시 외의 지역의 양도당시 기준시가가 3억원 이하 주택
- *광역시의 군지역, 경기도 및 특별

자치시 읍·면지역에 소재한 양도당시 기준시가 3억원 이하인 주택은 중과세를 판정 시 주택수에 산입하지 않음

- 소형 신축주택 또는 준공 후 미분양 주택(취득시기, 면적, 가액 등은 관련법령 참고)

4. 양도소득세 중과제외의 주택(1세대 3주택 이상 중과제외, 소득령 §167의3)

- 중과대상 주택 수에 산입하지 않는 주택
 - 장기임대주택 등(매입임대, 건설임대, 장기일반민간임대, 감면대상 임대주택 등)
 - 감면대상 신축주택(조특법 제77조, 제98조의 2, 제99조, 제99조의 2 등)
 - 상속주택(상속개시일부터 5년이 경과하지 아니한 주택)
 - 저당권실행, 채권변제를 대신하여 취득한 주택(취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택)
 - 문화재주택, 장기어린이집 등
- *1세대 3주택 분양권 또는 입주권 이상에서 제외되는 주택(소득령 § 167의4), 1세대 2주택 중과에서 제외되는 주택(소득령 § 167의10) 등의 상세한 내용은 세법규정을 참고하시기 바랍니다.

위 내용은 다주택자에 대한 양도소득세 중과세에 대한 일반적인 내용으로 1세대 2주택 또는 1세대 3주택 이상인 경우 중과에서 제외되는 주택의 내용이 복잡하므로 조정대상지역에 소재하는 주택을 양도하는 경우에는 반드시 전문가와 사전에 상담하여 양도소득세 중과세에 대한 불이익을 받지 않도록 주의하여야 합니다.

* 문의 및 무료상담=광교회계법인
김경수 전무이사 kskim@ggc CPA, Co., KR

해석례로 읽는 건축법 2024

질문	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(인천광역시)
	「건축법 시행령」제86조 제6항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한적용 시 인접대지경계선 완화규정과 관련해 같은 항 제2호 다음 각목에 해당하는 대지, 가. 너비가 2미터 이하인 대지, 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지를 해석할 때 가목과 나목을 모두 충족해야 하는지, 아니면 가목과 나목 둘 중 하나만 충족해도 되는지에 대한 해석 [건축정책과-479, 2021.1.15.]
답변	» 「건축법 시행령」제86조 제6항에 따르면 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로, 철도 등 시설, 너비나 면적이 일정 기준 이하인 대지 및 그밖에 건축이 허용되지 않는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지 경계선을 인접대지경계선으로 한다고 하면서 이격 거리 제한을 완화해 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
	» 이때, 「건축법 시행령」제86조 제6항 제2호는 너비가 2미터 이하이거나 면적이 같은 영 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준인 대지의 경우 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어렵거나 건축이 허용되지 않는 부지로 보아 이격거리 제한을 완화한 것으로서, 동 규정을 적용할 때 제2호 각 목에서 규정한 너비 또는 면적의 어느 하나에 해당하는 경우를 말하며 , 이 경우 해당 대지에 이미 건축물이 있어 해당 건축물의 일조 등 확보가 필요한 경우라면 동 규정을 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 볼 수 없다는 법제처 법령해석이 있음을 알려드립니다(법제처 법령해석 안전번호 20-620(2020.12.30.) 참고) (자료=건축공간연구원)
질문	장기미집행 도시계획시설 실효 전후 건축허가 신청 및 변경 시 일조권 적용 기준 질의(울산광역시)
	장기미집행 도시계획시설 일몰(실효)제 시행(2020.7.1.) 전에 「건축법」 제4조의2(건축위원회 건축심의 등), 「건축법」제11조(건축허가), 「주택법」제15조(사업계획의 승인)에 따라 건축심의 신청, 건축허가 신청, 주택건설사업계획승인 신청이 접수된 경우 「건축법 시행령」제86조 제1항및 제3항을 적용함에 있어 실효된 공원, 도로, 녹지 등 도시계획시설에 대해 「건축법 시행령」제86조 제6항을 적용할 수 있는지 [건축정책과-8535, 2020.10.8.]
답변	» 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제6호 및 같은 법률 시행령 제2조에 따른 기반시설은 도시·군계획으로 결정하고 「건축법」에서는 도로 높이제한 등의 건축기준에 도시계획 예정시설을 포함해 적용하고 있으나 예정된 기반시설이 해제된 경우 건축기준적용에 대한 경과규정을 별도로 두고 있지 않음.
	» 또한 미개설된 도시·군계획 기반시설에 대해서는 개설을 전제로 개발 행위 또는 건축허가를 하는 것임을 감안하며 질의와 같이 건축허가 신청 중에 예정된 기반시설이 해제된 경우에는 적용할 기반시설이 없으므로 이를 감안해 건축기준을 적용하는 것은 부적절한 것으로 사료됨. (자료=건축공간연구원)

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에
보도됩니다.

서울특별시건축사회, 글로벌건축최고위과정 제31기 개강식



서울특별시건축사회는 3월 26일 건축사회관 1층 대강당에서 글로벌건축최고위과정 제31기 개강식을 개최했다. 개강식에는 31기 수강생 26명 전원과 글로벌건축최고위과정 총동문회, 서울특별시건축사회 임원, 교육위원회 위원 등 약 70여 명이 참석했다. 이날 개강식에서는 31기 수강생들을 위한 환영 행사와 함께 친목과 교류의 장이 마련됐다.

서울특별시건축사회, 건축사와 함께 하는 건축주 대학 2기 개강



서울특별시건축사회는 지난해 처음 시작해 예비 건축주에게 큰 호응을 얻었던 ‘건축사와 함께하는 건축주 대학 2기’ 프로그램이 5월 개강한다고 밝혔다. 올해 진행되는 2기 프로그램은 ‘수익형 건축물 마스터 코스’로 차별화를 꾀했다. 10명의 건축사와 회계사, 브랜딩 전문가 등 12인의 마스터가 토지 분석부터 임대수익을 극대화하는 설계, 신축과 리모델링의 선택, 세무, 브랜딩에 이르기까지 시행착오를 줄일 수 있는 수익형 건축전략과 실전 로드맵을 제시할 예정이다. 강의는 5월 12일부터 7월 28일까지 약 3개월간 매주 화요일에 디자인하우스 사옥에서 진행된다.

부산광역시건축사회, 도시정비사업 관련 세미나 개최



부산광역시건축사회는 부산에서 진행 중인 도시정비사업을 고찰하고 대안을 제시하기 위한 토론회를 4월 14일 15시에 부산시의 회 2층 대회의실에서 개최했다. ‘재개발도시, 건축사의 진단’이라는 제목의 토론회는 2건의 주제 발표와 종합 토론 및 질의응답으로 진행됐다. 이번 토론회는 재개발 등의 도시정비사업이 야기하는 도시구조의 변화에 대한 문제인식에서 비롯되었으며, 도시정비사업이 주민뿐만 아니라 건축사의 업에 미치는 영향 등 건축사 입장에서 부산 도시건축의 정책적 방향성을 짚어봤다.

부산광역시건축사회, 건축사 모임 BAM ‘건축 세미나’ 참가

부산광역시건축사회는 부산을 기반으로 활동하는 건축사 모임 밤(BAM, Busan Architects Movement)이 3월 4일 ‘공공건축 설계공모 포럼: 결과 너머의 건축’을 주제로 세



미나를 진행했다고 밝혔다. 이날 세미나에는 이기철·이대용·이채린 건축사가 발표자로 참여했다. 첫 세션에서는 공공건축 설계공모를 단순한 당선 결과가 아닌, 건축이 만들어지는 과정과 설계 전략을 공유하는 데 초점을 맞췄다.

인천광역시건축사회, 제44회 정기총회 개최



인천광역시건축사회는 3월 24일 인천하버파크호텔에서 내빈 및 회원 207여 명이 참석한 가운데 제44회 정기총회를 성황리에 개최했다고 밝혔다. 인천건축사회 김영철 회장은 “작은 씨앗 속에 거대한 숲이 담겨 있듯, 회원 한 사람 한 사람의 참여와 실천이 모여 건축사와 건축사회의 미래를 만들어 간다”며 적극적인 지지와 참여를 요청했다. 아울러 이날 총회에서는 ▲2025년도 수지결산 승인 ▲2026년도 수지예산 승인 ▲임원 선출 등 총 3건의 주요 부의안건이 상정돼 2025년도 수지결산 승인 건과 2026년도 수지예산 승인 건은 회원들의 논의와 의견 수렴을 거쳐 원안대로 의결됐다. 임원 선출의 건에서는 감사로 임현진 건축사(공립 건축사사무소)가 선출되었다.

광주광역시건축사회, AI·BIM시대 건축 사미래+공공건축 혁신 세미나 참가



광주광역시건축사회는 건축사정책연구소·광주여성건축사회가 4월 13일 김대중컨벤션센터 214호에서 ‘AI·BIM 시대 건축사 미래와 공공건축 혁신 세미나’를 개최했다고 밝혔다. 이번 세미나는 AI와 BIM 등 급변하는 기술 환경에 대응하고 건축사의 역할 변화와 공공건축의 혁신 방향을 모색하기 위해 마련됐으며, 광주건축사회 회원 및 건축사사무소 직원, 건축과 학생 등 100여 명이 참석한 가운데 진행됐다.

대전광역시건축사회, 집중안전점검 민·관협력체계 구축 업무협약



대전광역시건축사회는 4월 8일 대전시청에서 집중안전점검 민·관협력체계 구축 업무협약식을 가졌다. 이번 협약은 대전시에 추진하는 ‘집중안전점검’과 관련해 관련 분야 전문가 참여 및 안전 전문기관 회원이 보유한 전문장비 활용을 통해 시설

물 안전관리 수준 향상에 기여함을 목적으로 한다.

대전광역시건축사회, 대청병원과 업무협약



대전광역시건축사회는 4월 20일 대전건축사회 회장실에서 대청병원과 업무협약식을 가졌다. 이번 협약은 대전건축사회와 대청병원의 교류협력 활성화를 통해 상호발전 및 건강증진을 도모하는데 목적이 있으며, 회원과 회원의 가족까지 10% 할인혜택을 받을 수 있다.

세종특별자치시건축사회, 세종시와 ‘재난피해주택 신축 지원’ MOU



세종특별자치시건축사회는 3월 27일 세종시와 ‘재난 피해 주택 신축 지원’을 위한 업무협약을 체결했다. 협약에 따라 두 기관은 재난 피해주택을 신축하는 주민의 경제적 부담을 완화하고, 전문적인 기술 지원으로 신속한 주거 안정을 도모할 계획이다. 세종건축사회는 재난 발생 시 피해주민에게 실질적인 도움을 줄 수 있는 전문 인력과 기술을 제공한다. 세종시는 건축 인허가 행정절차를 우선적으로 처리하는 등 적극적인 행정적 지원으로 피해 주민의 자립을 돕기로 했다. 세종건축사회 현상훈 회장은 “건축사의 전문 지식이 단순히 건물을 짓는데 그치지 않고, 실의에 빠진 시민의 삶을 다시 세우는 데 기여하는 것으로 건축사가 가진 사회적 책무를 다하는 것”이라며 “앞으로도 세종시의 안전과 발전을 위해 최선을 다하겠다”고 강조했다.

강원특별자치도건축사회·국방시설본부 강원시설단 간담회 개최



강원특별자치도건축사회는 4월 14일 국방시설본부 강원시설단과 간담회를 개최하고 군 설계용역 발주 등 개선 방안에 대해 논의했다. 이번 간담회에서는 소규모 사업 입찰공고 운영, 건축사 업무대가 기준 등과 관련한 다양한 사항에 대해 논의가 이뤄졌다. 양측은 사업 수행 여건과 제도 운영 과정에서 다양한 의견을 공유하고, 관련 사항에 대한 이해를 높이는 시간을 가졌다. 아울러 향후에도 지속적인 소통을 통해 현장여건을 반영한 합리적인 운영방안을 모색해 나가기로 했다.

충청북도건축사회, 청주시 복명동 폭발 사고 건축물 안전상담



충청북도건축사회는 4월 14일부터 17일까지 청주시 신봉동 삼정백조아파트 상가에서 봉명동 폭발사고에 따른 건축물 안전상담을 펼쳤다. 지난 4월 13일 새벽 4시 청주시 봉명동에서 폭발사고가 발생, 충북건축사회는 재난안전지원단을 발동해 회원 40여 명이 4월 14일부터 4일간 폭발사고에 따른 건축물 안전상담을 벌이고, 더불어 피해 주민들이 필요한 구호물품도 준비해 전달했다.

충청북도건축사회, 건축사 실무(전문)교육 실시



충청북도건축사회는 4월 22일 청주시 도시재생허브센터에서 회원 110여 명이 참가한 가운데 생성형 AI를 활용한 혁신적이고 창의적인 설계업무를 위한 실무교육을 실시했다.

충청북도건축사회, 무료급식 봉사활동



충청북도건축사회는 4월 23일 청주 YMCA 다락방 무료급식소에서 어르신 무료급식 봉사활동을 전했다. 충북건축사회 김종도 회장과 회원 15명이 참가한 이날 봉사활동에서는 후원금 200만 원을 전달하고, 어르신 300명에게 식사를 제공했다.

충청북도건축사회, ‘외국인 근로자 쉼터’에 쌀 전달



충청북도건축사회는 4월 23일 청주에 위치한 외국인 근로자 쉼터를 방문해 쌀 20포대를 전달하고 관계자들을 격려했다. 이날 쌀 전달식에는 충북건축사회 김종도 회장, 김홍래·박근동 부회장 등이 함께 했다.

경상북도건축사회, 장학증서 수여



경상북도건축사회는 3월 20일 제60회 정기총회에서, 인재 양성과 교육발전을 위해 장학증서 수여식을 진행했다. 이날 수여식에서는 학업 성적이 우수하고 품행이 바른 학생들에게 장학증서와 장학금을 전달했다. 경북건축사회 송동훈 회장은 “학생들이 꿈과 희망을 가지고 학업에 정진하여 지역과 사회에 기여하는 인재로 성장하길 바란다”라고 격려의

말을 전했다.

경상북도건축사회, 마라톤동호회 대회 참가



경상북도건축사회 마라톤동호회가 지난 4월 5일 경북 영주에서 열린 ‘2026 영주소백산마라톤대회’에 참가했다. 김대학 동호회 회장은 “건축사들이 잠시 업무를 떠나 휴식을 취하며 건강한 체력도 함께 기르기를 바란다”고 말했다.

제주특별자치도건축사회, 회관건립 안전지원제 개최



제주특별자치도건축사회는 4월 20일 제주시 이도이동 1549-2번지 건축사회관 건립 부지에서 ‘제주특별자치도건축사회 회관건립 안전지원제(착공식)’를 개최했다. 제주도건축사회 회관 건립은 2016년 정기총회에서 건립이 의결된 이후, 2021년까지 건축사회 회원들이 자발적으로 기금을 적립하고, 2024년 부지를 매입하며 사업이 본격화됐다. 2025년 건축사 회원들이 참여한 설계 공모를 통해 최인성 건축사(최인성 건축사사무소)가 제안한 건축안이 당선, 1년간의 설계 과정을 거쳐 이날 착공에 이르게 됐다. 이로써 회관 건립 의결 이후 10년 만에 본격적인 공사에 돌입하게 됐다. 건축사회관은 연면적 566.38㎡, 지상 4층 규모로 계획됐으며, 2027년 1월 준공을 목표로 추진된다. 제주도건축사회 현군출 회장은 “이번 회관 건립은 회원들의 오랜 염원과 노력의 결실”이라며 “안전하고 완성도 높은 건축을 통해 지역사회와 소통하는 건축문화 거점으로 조성해 나가겠다”고 밝혔다.

김해시지역건축사회, 김해시와 업무협약 체결



경상남도건축사회 김해시지역건축사회는 3월 5일 김해시와 재난으로 피해를 입은 주민의 신속한 주거 안정을 지원하기 위해 ‘재난 피해 주택 건축 지원을 위한 업무협약’을 체결했다. 3월 19일에는 지역건설산업과 건설경기 부양을 통해 지역경제 발전을 위한 지역건설산업 활성화 업무협약을 김해시·김해시지역건축사회·대한전문건설협회 김해시협의 회와 체결했다. 김민희 회장은 “김해시와 더불어 지역사회와 함께 성장할 수 있는 김해시지역건축사회가 될 수 있도록 노력하겠다”고 말했다. 편집출판팀

목조건축 포럼

이재혁 건축사, (주)에이디모베 건축사사무소(서울특별시건축사회)



목재 외장재는 9미터까지?



❶ 국립산림과학원 산림생명자원연구부. ❷ 산림복지종합교육센터.
(자료=주.에이디모베 건축사사무소)

최근 건축계에서 목재는 탄소 저감을 위한 핵심 자재로 다시금 조명받고 있다. 국가적으로도 목조건축 활성화를 위한 다양한 지원책이 논의되고 있지만, 실제 설계 현장에서는 현행 법령의 문턱을 넘지 못해 목재 본연의 입면을 포기해야 하는 경우가 빈번하다. 오늘은 그중에서도 가장 실질적인 제약인 ‘외벽 마감재료의 제한’에 대해 다루어 보고자 한다.

탄소 중립 로드맵과 목조건축의 당위성

우리나라가 탄소 중립을 국가적 과제로 구체화한 것은 2015년 박근혜 정부 시기로 거슬러 올라간다. 당시 파리 협정을 앞두고 발표된 ‘2030 국가 온실가스 감축 로드맵’은 건축물 에너지 효율화와 신재생 에너지 확대를 강조했다. 이러한 정책 기조는 현 정부까지 이어져 지난 2024년 11월에는 ‘목조건축 활성화 법안’이 대표 발의되기에 이르렀다. 공공건축부터 목재 사용을 의무화하고 탄소 저장 능력이 탁월한 목재를 국가 자산으로 관리하겠다는 취지이다.

9미터의 기준 :

소방 전술과 법령의 변화

국가의 장려 정책에도 불구하고 건축 현장에서는 규제가 강화되는 추세이다. 현행 건축법 시행령 제61조는 ‘3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물’의 외벽 마감재료를 불연재료 또는 준불연재료로 제한하고 있다. 2019년 이전에는 이 기준이 ‘6층 이상 또는 높이 22미터 이상’이었으나, 대형 화재 사고 이후 수직 확산 방지를 이유로 규제가 대폭 강화된 것이다.

여기서 ‘9미터’라는 수치는 소방 전술상 중요한 의미를 가진다. 소방 펌프차에 기본 적재되는 ‘휴대용 3단 연장 사다리’의 전체 길이는 약 92~96미터이다. 사다리를 안전 각도로 설치했을 때 도달하는 수직 높이가 약 9미터 내외이며, 이는 소방관이 지상에서 즉각적으로 인명을 구조할 수 있는 물리적 한계선이 된다. 결국 9미터 이상의 층에서 화재가 발생하면 대형 소방 장비가 설치

될 때까지 건물이 스스로 화재 확산을 저지해야 한다는 논리가 이 규제의 근거가 되었다.

실무적 대안과 사례를 통한 검토

규제 준수를 위해 9미터 이상의 목조건축물 외벽을 금속이나 석재로 감싸게 되면 목조건축 고유의 심미성은 사라진다. 이를 극복하기 위해 필자는 국내외 기술을 적용한 준불연 인증 외장재들의 사례를 검토해 보았다.

우선 국립산림과학원 산림생명자원연구부 종합연구동(수원)의 사례가 대표적이다. 이 건물은 입면의 내구성과 치수 안정성을 위해 아코야(Accoya) 목재를 사용했으며, 동시에 3층 이상 외벽의 법적 내화 성능을 확보하기 위해 (주)태영팀버의 준불연 처리 낙엽송을 전략적으로 혼용하였다. 국산 낙엽송에 난연액을 고압 침투시킨 기술이 9미터의 법적 한계를 넘는 사다리가 된 셈이다.

최근에는 스웨덴의 규화 처리 기술이 적용된 ‘SiOO:X(시오엑스)’가 케이다우드테크를 통해 유통되며 국내 준불연 시험성적서를 확보하고 있다. 또한 덴마크의 천연 난연 기술을 활용한 ‘번블락(Burnblock)’ 처리 목재 역시 (주)우드코리아 등을 통해 소개되며 기술적 대안을 제시하고 있다.

그러나 여전히 한계는 존재한다. 최근 준공된 국내 최고층 목조건축물인 대전 산림복지종합교육센터(7층)조차 상층부 외장재로 목재 대신 불연 성능을 가진 시멘트 랩사이딩을 채택했다고 한다. 가장 나무다운 건물이 법규로 인해 나무의 옷을 입지 못하는 현장의 괴리가 여전함을 보여주는 사례가 된다.

목조건축의 활성화는 단순히 법안 발의로 완성되지 않는다. 9미터라는 경직된 숫자 뒤에 숨은 화재 안전의 본질을 과학적 데이터와 검증된 신소재로 풀어낼 수 있는 유연한 제도적 뒷받침이 절실하다. 우리 건축사들이 현장에서 더 많은 실증 사례를 만들어낼 때 비로소 도시는 나무의 표정을 되찾게 될 것이다.

지역답사수첩

지역답사수첩은 직접 답사했던 일정을 게재하고 있습니다. 공유하고 싶은 일정이 있으시면 대한건축사협회 편집실로 연락 부탁드립니다.

노악산의 품에 안긴 천년 고찰, 상주 남장사(南長寺)



상주 남장사 극락보전. (사진=김진섭 건축사)

경상북도 상주시 남장동의 노악산(露嶽山) 자락에 자리를 잡은 남장사는 대한불교조계종 제8교구 본사인 직지사의 말사이다. 상주에는 ‘삼악(三嶽)’이라 불리는 세 명산이 있는데, 연악산(감장사), 지악산(수정암), 그리고 바로 이 노악산(남장사)이다.

남장사는 영남의 8대 절경 중 하나로 꼽힐 만큼 수려한 경관을 자랑한다. 일주문을 지나 절로 들어가는 길목의 울창한 숲과 계곡은 세속의 번뇌를 씻어내기

에 충분하다. 하지만 남장사가 진짜 빛나는 이유는 그 풍경보다도 그 안에 모셔진 보물 같은 불교 유산들에 있다.

남장사의 가람배치와 주요 전각

남장사는 산지 가람의 특성을 살려 층층이 건물이 배치되어 있어, 한 계단씩 오를 때마다 새로운 풍경이 펼쳐지는 매력이 있다.

남장사의 건축적 특징은 한국 전통 사찰 건축의 전형

을 잘 보여 준다. 사찰은 대체로 자연 지형을 최대한 활용하여 배치되며, 남장사 역시 산세를 따라 건물들이 조화롭게 배치되어 있다. 중심 법당을 기준으로 좌우에 요사채와 부속 건물이 배치되는 전통적인 가람 배치를 따르고 있으며, 자연과 인공 구조물이 조화를 이루는 것이 특징이다. 이러한 배치는 단순한 공간 구성 이상의 의미가 있으며, 수행과 명상의 환경을 고려한 불교적 세계관이 반영된 결과라 할 수 있다.

남장사의 자연환경 역시 중요한 특징 중 하나이다. 사찰은 산속 깊은 곳에 자리 잡고 있어 사계절마다 변화하는 자연경관과 어우러진 아름다움을 제공한다. 봄에는 신록과 꽃이 어우러지고, 여름에는 울창한 숲이 시원한 그늘을 제공하며, 가을에는 단풍이 장관을 이루고, 겨울에는 설경이 고요한 분위기를 자아낸다. 이러한 자연환경은 수행자들에게는 명상의 공간을 제공하고, 방문객들에게는 심리적 안정과 휴식을 제공하는 중요한 요소로 작용한다. 상주는 예로부터 ‘삼백(쌀, 명주, 꽃감)의 고장’으로 풍요로운 동네였다. 경제적 여유는 자연스럽게 문화와 종교의 발전으로 이어졌고, 남장사는 그 결실이 집약된 장소이다.

남장사의 창건 배경과 주요 문화재

남장사의 시작은 통일신라 시대로 거슬러 올라간다. 832년(신라 흥덕왕 7년) 진감국사(眞鑑國師) 혜소(慧昭)가 창건했다고 전해진다. 당시의 이름은 장백사(長白寺)였다고 한다. 1186년(고려 명종 16년) 각조국사(覺照國師)가 절을 중창하면서 지금의 이름인 남장사로 바꾸었다. 임진왜란 당시 대부분의 전각이 소실되는 아픔을 겪었으나, 1635년(조선 인조 13년) 정도해(鄭道海)가 중건하고 이후 여러 차례의 보수를 거쳐 오늘날의 당당한 면모를 갖추게 되었다.

남장사의 최고의 보물은 바로 보광전과 관음선원에 모셔진 목각아미타여래설법상(목각탱)이다. 일반적으로 사찰의 불상 뒤에는 ‘후불탱화’를 걸지만, 남장사는 나무를 깎아 조각한 ‘목각탱’을 모시고 있다. 이는 조선 후기 불교 조각의 결정판이라 불릴 만큼 정교하다.



보광전 철조비로자나불좌상. (사진=김진섭 건축사)

글·사진=김진섭 건축사, 건축사사무소 라온(대구광역시건축사회)

“내년 민간설계대가 정상화 안착, 조금만 이겨내면..”

건축과 삶

이성영 건축사

(유)스페이스모건축사사무소
(전북특별자치도건축사회)



기고 요청을 받고 정책에 대한 이야기, 기술에 대한 이야기, 미래에 대한 이야기. 여러 가지 주제를 썼다 지웠다 반복하면서 문득 지금 이 시점에 가장 필요한 건 그 어떤 이야기도 아닌 응원과 위로가 아닐까 하는 생각이 들었다. 현실은 힘겹고 해결해야 하는 숙제들은 많지만 잠시 내려놓고 이 글을 읽으시길 희망한다.

청운의 꿈을 안고 상경하여 십수 년을 일하다가 고향인 전주에서 사무실을 개소한 지도 어느덧 13년째가 되어간다. 지난 시간들을 돌이켜보면 막연한 수주에 대한 걱정과 “과연 자

리를 잡을 수 있을까?”라는 번민, 그리고 수많은 시행착오를 겪었던 것 같다. 사기꾼들도 무수히 만났다. 그렇게 지나온 세월은 끝없는 터널 속 같았던 현실의 무게를 “산 입에 거미줄 이야 치겠냐”라며 나름 가볍게 넘기게 되는 마음가짐을 선물해 주었다. 하도 현실에 치이다 보니 득도를 해서인지, 지천명의 나이가 넘어서인지, 아니면 그간의 시간이 나름의 성장통이 되어 숙성된 인간이 되어서인지 모르겠지만 마음가짐만은 그렇다. 하지만 현실은 여전히 녹록지 않다. 체감되는 건축경기는 심정지 상태인 것 같고, 설계비는 그대로인데 자고 나면 개정되는 법들은 일의 양을 끊임없이 늘린다. 가끔씩 인스타에 팔로우하는 소규모 건축사사무소들의 작품들을 보고 있으면 수많은 고민의 흔적과 예리한 디테일, 창작에 대한 열정에 경의를 표하게 되면서도, 마음 한편에는 이 분은 수급은 잘 되고 계신가? 설계비는 충

분히 받고 하시나? 밥 먹고 사는데 힘드시진 않으신가?라는 동병상련의 걱정이 나도 모르게 든다. 주변에 개소한 지 얼마 되지 않은 후배 건축사들을 만나 밥을 먹을 때도 마음이 무거울 때가 많다. 좋은 시절은 다 가고 요즘 같은 척박한 시기에 개업하여 힘겹게 건축사사무소를 운영하는 걸 보고 이런저런 조언도 해주지만, 나도 내 사무소를 꾸려나가야 하니 직접적인 도움을 줄 수 없음에 안타까운 마음도 든다. 이런 후배들을 만날 때면 예전 개업초기에 나의 모습도 문득문득 생각난다. 걱정이 심한 나머지 잠도 못 자고 힘들어할 때 몇십 년 경력의 선배 건축사님께서 해주신 조언, “너무 걱정하지 마. 노력하고 있으면 시간이 해결해 줄 거야” 그때 그 조언은 프로젝트를 수주하는 것보다 필자의 마음을 더 편안하게 해주었다. 요즘 같은 시기에 밥잠 못 이루시는 건축사님들이 많으시리라 생각한다. 그래도 지금의 시

기를 잘 버티고 나면 내년부터 시행되는 개정 건축사법(건축사 업무대가 정상화)이 현실에 잘 안착하고, 금리도 서서히 내려가 건축경기도 턴어라운드 하면서 지금보다는 훨씬 나은 앞날이 기다리고 있지 않을까 생각한다.

필자가 건축사여서 그런지 모르겠지만 건축사라는 직업은 생각하면 생각할수록 훌륭한 직업이다. 건축사는 그 어떤 직업보다 기술적으로 고도의 숙련이 필요할 뿐만 아니라 예술가 못지않은 예술적인 감각과 철학자 못지않은 시대를 관통하는 철학까지 겸비해야 하는 그야말로 완성형 인간이 되어야 하는 또는 되어가는 직업이라 생각한다. 거기에 사회적 영향도 그 어떤 직업 못지않게 크다. 그런 면에서 모든 건축사님들을 존경한다. 그러니 지금의 힘들음을 모두 잘 이겨내시기를 바라고, 필자를 포함 모든 건축사님들께 경의와 응원의 마음을 보낸다.

시로 보는 세상

봄비의 혼잣말

- 서하

주절주절 혼잣말하는 봄비

창창 감아 둔 태엽이 술술 풀리는 것 같고,
덜 마른 속옷 입은 것 같고,
참았던 오줌 누고 부르르 떨 듯,
제로 점 놓친 저울 같고,
끓고 있는 주전자 뚜껑 들썩이는 것 같고,
찢어진 비닐우산 같고,
털갈이하는 고양이 비릿한 수염 같고,
똥 마려운 개 뒷걸음질 같고

해도 해도 끝없는 집안일 같고,
말수 적은 시아버지 물티슈로 탁자 닦는 것 같고,
구순 남은 시어머니와 서른 남은 상전 머느리 같고,
군살 출렁이는 슈퍼 아줌마 같고,
아무도 듣지 않는 무명 가수의 노래 같고,
돈 없어 수학여행 못 간 아이 잠꼬대 같고,
강물이 소리도 없이 외치는 것 같은

혼잣말에는 혼이 없고 봄비에는 봄이 없고,
불길한 희소식 같은,
속변 밀어낸 듯한, 저 봄비

- 서하 시집 『우리 슬픔은 기쁨의 그림자래』 중에서/ 파란시선/ 2026년

“오랑캐 땅에는 꽃과 풀이 없으니/ 봄이 와도 봄 같지가 않네요(胡地無花草/春來不似春)”라고 노래한 건 당나라 무주 때의 동방규(東方虬)이다. 한나라 원제 때 선우의 연지가 된 왕소군의 처지를 시로 노래했다. 요즘은 낮에는 봄 같지만, 밤에는 봄 같지 않다. 낮에는 뽀뽀하고 피고 산수유도 피고 이제 진달래, 철쭉도 피지만 밤에는 아직도 두꺼운 겨울 옷을 입어야 할 정도로 춥다. 이 시를 읽다 보면 시인이 갖고 있는 사물에 대한 애정이 느껴진다. 아마도 그건 삶의 태도에서 기인할 텐데, 분명 비유에 쓰인 사물들은 하찮은 것인데도 정겹고 따뜻하다.

<함성호·시인>

| 발 언 대 |



김선동 건축사

오픈스튜디오 건축사사무소
(서울특별시건축사회)

세다. 하지만 그것을 어떻게 잘 활용할지는 개개인의 태도와 능력, 그리고 생각에 달려있다.

몇 년 전, 알파고와 이세돌을 이기고 AI가 화제가 되기 시작할 무렵 AI로 규모검토를 할 수 있는 사이트가 나왔다고 하여 화제가 되었다. 나도 소식을 듣고 해당 사이트에 접속해서 지면을 입력하니 불과 몇 초만에 계획안 비슷한 것이 튀어나와 깜짝 놀란 적이 있다. 그리고 ‘과연 이 업계가 계속 존속될 수 있을까?’라는 불안과 공포를 느꼈다.

물론 이러한 AI 규모검토는 최신의 세세한 법규를 반영하지 못하고, 아주 디테일한 수준까지는 무리이기 때문에 건축사의 영역을 완전히 대체한다고 보기엔 아직은 무리가 있다. 하지만 놀랄 정도로 빠른 AI의 발전 속도를 생각할 때 이것들이 조만간에 인간 건축사의 수준에 육박할 정도가 될 수 있다는 것은 어렵지 않게 짐작할 수 있다.

규모 검토뿐만 아니라, 콘셉트 이미지 작업

이나 3D 모델링을 실사 사진처럼 만들어주는 렌더링, 심지어 보고서 작성까지 가능한 AI들이 쏟아지고 있다. 특히 이미지를 만들어주는 AI의 성능은 놀라운 것이어서, 대략적인 스케치와 도면, 참고할 만한 이미지와 대략적인 설명만 입력하면 예전에는 몇 주씩 걸리던 CG 렌더링 이미지가 순식간에 만들어진다. 이제 외주 업체에게 CG를 맡길 이유가 점점 사라지고 있다.

사실 AI의 등장과 함께 업계의 기반 자체가 흔들리는 분야가 많다. 번역, 회계, 변호사 업무 등이 직격탄을 맞고 있다. 누구나 접속할 수 있는 AI에서 전문가들에게서 받는 것과 엇비슷한 수준의 서비스를 무료로, 혹은 아주 저렴한 가격으로 제공받을 수 있다 보니, 앞서 언급했던 업체들은 생존을 걱정할 정도의 위기에 직면했다고 보는 분위기다.

그렇다면 우리 건축사들은 어떻게 이 상황에 대처해야 할까. 그리고 어떻게 기회를 만들

어갈 것인가. 우선 간단한 보고서 작업이나 문서작성, 텍스트 작성 등의 작업에 AI를 활용할 수 있다. 또한 앞서 언급했던 CG외주를 AI로 대체할 수 있다. 앞으로 손으로 한 스케치를 CAD, 래빗 등의 디지털 파일로 전환시켜주는 AI가 등장할지도 모른다. 이러한 AI의 발전은 직원의 역할을 대체할 것이며, 아주 소수로 운영되거나 심지어 1인 건축사사무소의 운영을 활성화시킬 수 있다. 그렇게 되면 아이디어 위주로 도전하는 젊은 건축사들에게 또 다른 기회가 열릴 수 있다.

거듭 말하지만 이제 AI는 누군가가 선택해서 받아들이 수 있는 상황이 아니다. 인터넷처럼 이 사회 시스템의 일부가 되었다고 보아야 하며, 반드시 활용해야 한다. 이것을 기회로 활용할 수 있는 건축사가 남들보다 좀 더 앞서나가게 될 것이다.

* 외부 필자의 글은 본지 편집 방향과 다를 수도 있습니다.

AI 활용, 건축사에게 위기인가 기회인가?

사회 전 분야에 걸쳐 AI가 화두다. 아니, 화두라기보다 이미 일상 속으로 깊숙이 침투해 버린 느낌이다. 이제 AI는 거스를 수 없는 대

📷 포토 에세이



(사진=정익재 건축사)

질은 처마의 그림자 너머로 빛을 머금고 서 있는 장안문은 마치 과거로 통하는 창문 같습니다. 수원의 역사와 도시를 담고 있는 화성의 장안문은 세월을 견뎌낸 단청과 유려한 지붕선을 통해 단순한 요새를 넘어선 조선 후기 건축 예술의 아름다움을 보여줍니다.

어둠에서 빛으로 열린 저 장안문의 풍경을 마주하며, 시간을 뛰어넘어 살아 숨 쉬는 송고한 역사의 숨결을 느낍니다.

정익재 건축사·KN건축사사무소(서울특별시건축사회)

|| 건축만평 ||

오피니언 건축사, 필로그 건축사사무소(서울특별시건축사회)

대한건축사협회의
건축사신문

THE ARCHITECT NEWS

5,000부 발행

대한건축사협회

발행인 김재록

편집인 겸 편집국장 박정연

인쇄인 장용호

우)06643 서울특별시 서초구 효령로 317 건축사회관 9층 | 편집출판팀 | www.ancnews.kr
안내 및 광고신청 : (02) 3416-6962~5 팩스 : (02) 3415-6899 이메일 : news@kira.or.kr

2006년 9월 9일 창간 / 2009년 5월 8일 등록번호 서울 다09707<주간>
본지는 신문 윤리강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.

HIMPEL
숨쉬는 집®

숨쉬는 집, 힘펠이 만듭니다



2024-2025
2년 연속 브랜드 고객충성도 대상
환기가전 부문 - 한국 소비자 포럼 선정



욕실 환기가전



휴젠뜨 루미

공기와 습도, 온도까지 한 번에 관리

시스템 환기가전



휴벤 ECO

공간별 필요한 만큼 환기 제어



휴벤 C3

오피스텔, 원룸 최적화 공기 케어

주방 환기가전



휴클라 스퀘어 후드

조용하고 강력한 주방 공기 솔루션