



위반건축물 양성화, 올 12월 17일 전면 시행

6월 16일 ‘특정 건축물 정리에 관한 특별조치법’ 공포

소규모 및 생계형 위반사례 대상 사용승인 기회 제공

위반건축물 양성화 계기로, 일조사선 제도 개선 요구 높아

일조사선 규제 완화 건축법 개정안은 국회 본회의 통과 앞뒤

위반건축물을 한시적으로 정리할 수 있는 ‘특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제21820호)’이 지난 5월 국회 본회의를 통과한 지 한 달여 만인 6월 16일 관보를 통해 공포됐다. 위반건축물 양성화 특별법으로 불리기도 한 이번 특별법의 핵심은 2023년 12월 31일 이전에 완공된 소규모 주거용 위반건축물을 한시적으로 ‘사용승인’ 받을 수 있는 기회를 준다는 점이다.

사실 위반건축물 양성화 추진이 처음은 아니다. 정부는 이미 1981년부터 2014년까지 5차례에 걸쳐 양성화 제도를 시행했다. 따라서 이번 특별조치법이 공포되면서 약 12년 만에 양성화 절차가 다시 진행되는 셈이다.

이처럼 일정 기준을 충족하는 소규모 주거용 위반건축물에 대해 한시적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 주는 것은 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비해 주거 안정과 민생경제 회복에 기여하려는 의도이다.

건축업계 역시 이번 조치로 건축물이 기능을 되찾고, 안정적으로 활용될 수 있는 방향을 모색해야 하는

과제가 주어졌다.

서울에서 건축사사무소를 운영하고 있는 A 건축사는 “특별법이 시행되면 신고단계부터 건축사가 작성한 설계도서·현장조서사가 요구될 것이고, 선행단계에서는 건축물의 현재 상태를 기반해 건축사사무소에서 용도변경, 대수선, 리모델링, 신축 가능성까지 고려한 검토가 이뤄져야 할 것”이라며 “건축주 역시 무조건 사용승인이 이뤄지는 것이 아니라 대지요건에서부터 구조·방화·일조 같은 기본적인 안전 기준이 반드시 충족해야 한다는 사실을 인지해 건축사와의 충분한 상담이 필요할 것”이라고 지적했다.

◆ 양성화 적용, 주거용 소규모 건축물 대상

이번 특별법이 밝히고 있는 적용 대상은 앞서도 밝혔듯이 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택 등 일정 규모 이하의 소규모 주거용 건축물이다.

적용범위는 ▲세대당 전용면적

▶ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 주요 내용

구분		주요 내용
양성화 대상	단독	165㎡ 이하 일괄 적용(165㎡~330㎡는 조례 위임)
	다가구	660㎡ 이하
	다세대	전용면적 85㎡ 이하
방조개기, 근생주택		소방시설법, 주차대수 기준 준수 O -주차장은 설치 또는 비용 납부로 갈음 -조례로 설치 의무 완화 또는 면제 가능 ※조개기, 근생주택 이외 위반사항은 주차장 설치 의무 없음
과태료 산정		5년분 이행강제금
특정건축물 지원센터		지원센터 설치 근거 마련(건축안전특별회계 재원으로 충당)

(자료=국토교통부)

85제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함) 이하인 다세대주택 ▲연면적 165제곱미터 이하(다가구주택 제외)인 단독주택(다만 연면적 165제곱미터 초과 330제곱미터 이하의 경우에는 해당 지자체의 조례에 따름) ▲연면적 660제곱미터 이하 다가구주택 ▲근린생활시설로 허가를 받고 사실상 주택으로 사용한 건축물이다.

또한 특별법은 영구적인 법이 아니라 정해진 기간에만 혜택을 주는 ‘한시적’ 성격을 갖는다. 때문에 일정을 놓치면 조건에 부합하더라도 구제받을 수 없다. 6월 16일 공포된 법률은 부칙에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날인 2026년 12월 17일 시행이며, 시행일로부터 18개월간 효력을 가진다.

주의할 점은 시행일이 12월 17일이지만 구체적인 내용을 담은 ‘시행령’과 ‘양성화 가이드라인’이 제시되고 시·군·구에서도 양성화를 위한

조례 제정 등도 필요해 본격적인 실시행은 내년으로 해를 넘길 가능성이 크다. 무엇보다 양성화 신청 기간이 시행일로부터 1년 6개월 동안만 운영돼, 건축주는 사전 건축사와의 상담을 통해 양성화를 위한 실무 작업에 나서는 것이 중요하다.

이를테면 위반건축물 건축주는 우선 해당 건축물이 2023년 12월 31일 이전에 완공된 주거용 건물이 맞는지, 또 위반된 내용 중 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택 등에 해당하는지 확인이 필요하다.

대표적인 위반건축물 유형은 크게 6가지 정도로 요약할 수 있다. ▲우선 빌라나 다세대 주택에서 흔히 볼 수 있는 형태로 베란다 무단 증축(면적·높이 증가)이 있다. 또한 ▲옥상에 별도의 방이나 주택을 설치한 형태 ▲용적률 초과 문제로 자주 적발되는 사례인 옥탑층 무단 증축(면적·높이·세대수 증가) ▲음식점이나 카페 등이 실외 공간을 무단 확장해 사용하는 사례인 1층 야외

공간 무단 증축(용적률·건폐율·건축선 등 위반) ▲임대를 목적으로 필로티 주차장을 실내공간으로 막아 버리는 1층 필로티 무단 증축(용적률·주차장 기준 등 위반) ▲수익을 목적으로 방을 쪼개 허가된 세대수보다 더 많이 구획해 임대하는 세대수가 증가하는 무단 대수선 ▲근린생활시설이지만 실제로는 주거용으로 사용하는 경우인 무단 용도변경(근린생활시설 → 주택) 등이다.

◆ 일조사선 규정 합리와 통해 위반건축물 억제가 관건

앞서 언급했듯이 그동안 5차례에 걸쳐 특정건축물 정리법이 시행돼 49만 건의 양성화가 이뤄졌다. 그럼에도 위반건축물은 지속적으로 증가추세에 있는데, 이는 일조사선 규정으로 인해 용적률 확보가 어려워 소규모 사업 등에서 많은 제약이 따르고 있기 때문이다.

➤ 2면 계속

PROMOTION



건축사 전용
구조설계 및 구조도면
프로그램

eGEN & Drawing
1,000 만원으로
평생 사용 하세요!



프로모션 자세히 보기

MIDAS

“건축선 지정, 심의위원·공무원도 몰랐으면서”... 완공 후 사용승인 거부처분에 법원 제동

법원, 건축허가받은 대로 공사 완료...

“뒤늦게 사용승인 거부는 정당화될 수 없어”

서울시 한 기초지자체가 건축심의·허가과정에서 ‘건축선’의 존재를 간과했으면서, 건축허가가 이뤄져 신축공사가 마무리된 후 이에 대해 문제를 제기하며 건축물 사용승인 거부처분을 내린 것에 대해 법원이 제동을 걸었다.

최근 서울행정법원 제14부(재판장 이상덕 부장판사)는 피고인 양천구청이 원고(건축시공·분양·임대업 법인)에게 한 건축물 사용승인 거부처분을 취소한다고 판결(2025구합 55715)했다.

사건의 발단은 이렇다. 원고인 시공·분양업체는 지하 1층, 지상 9층, 건축면적 380제곱미터, 연면적 1,962제곱미터 규모의 제1종, 제2종 근린생활시설 1개동을 신축하기 위해 양천구 소속 건축위원회의 사전 심의를 거쳐 건축허가를 받았다.

하지만 대상 토지에는 건축선(도로경계선으로부터 3미터를 건축선으로 지정) 고시가 적용되는 토지가 포함되어 있었다. 다만 건축설계 및 건축허가조서 및 검사조서 작성을 담당한 건축사를 포함해 건축심의 위원 및 건축허가 업무 담당공무원들 모두 이 사건 대지에 위와 같은 건축선이 지정되어 있는 사실을 파악하지 못한 상태였다.

도로의 경계선으로부터 0.6~0.8미터의 이격거리만을 두고 상가건물을 배치하도록 설계가 이뤄졌고,

양천구청의 건축허가로 건축계획대로 상가건물의 신축공사가 마무리됐다. 원고가 사용승인을 신청하자 뒤늦게 건축선 지정 사실을 인지한 양천구는 건축선 미준수를 보완, 이후 보완 미이행을 이유로 사용승인 거부처분을 하였다.

건축법상 사용승인은 건축주가 건축물을 건축허가를 받은 대로 건축하였는지 여부를 확인하는 행정처분으로서 원칙적으로 건축행정에게 재량이 없는 기속행위이다.

재판부는 “이 사건 건축허가에는 건축선의 존재를 간과하고 건축물 배치를 허용한 하자가 있지만 건축허가를 받은 대로 신축공사가 이미 완료된 상황에서 피고가 뒤늦게 건축허가를 직권취소하는 것은 수익적 행정처분 직권취소·철회 제한 법리에 위배되어 허용될 수 없다고 보아야 하며, 건축허가의 직권취소가 허용될 수 없는 이상 사용승인 거부도 정당화될 수 없다”라고 밝혔다.

재판부의 이런 판단 근거에는 실제 상가건물이 건축선에 저촉되는 점을 제외하고, 견폐율, 용적률 등 건축법령상 각종 규정을 모두 준수했고, 개발행위허가기준인 ‘주변환경과의 조화’나 ‘재해발생 우려’와 관련해서도 건축심의위원회에서 지적한 사항을 모두 이행했다는 점이 작용했다. 아울러 재판부는 “대지 내에서 0.5미터 이격거리를 준수해 건축이

이뤄졌으며, 도로경계선을 침범한 것도 아니어서, 이 사건 상가건물을 그대로 존치해 사용하게 하더라도 인접한 도로(인도 폭 4미터)에서의 통행 장애는 발생하지 않은 상황”이라고 부연했다.

한편, 양천구는 이 건물을 설계한 건축사에 대해 건축선이 지정되어 있는 사실을 실제로 알고 있었거나, 쉽게 알 수 있었다고 주장했다. 이에 대해 재판부는 “막연한 의혹 제기일 뿐이고, 원고가 건축사에게 고의·중과실이 있었음을 인정할 만한 구체적이 정황이나 증거를 제시하지 못하고 있다”며 오히려 “그렇게 쉬운 것을 왜 양천구청의 심의위원들과 담당공무원들은 간과했는지를 자성해야 한다”라고 밝혔다.

재판부는 또한 사용승인 거부처분으로 인한 시공·분양업체의 불이익이 막대하다고 지적했다. 재판부는 “원고는 이 사건 상가건물을 신축하기 위하여 약 170억 원을 들여 이 사건 대지를 매입하고, 약 1억 5천만 원의 설계·감리비와 약 42억 원의 공사비를 들여 이 사건 상가건물 신축공사를 진행하였다”면서 “만일 피고가 건축허가를 직권취소하여 이 사건 상가건물 중 건축선에 저촉되는 부분을 철거하게 할 경우 수익 원의 공사비가 소요되고, 공사기간 임대료 상실의 손해가 발생할 뿐만 아니라 잔존 건물의 구조적 안전에 지장이 초래되고 경제적 가치도 현저히 감소할 것임이 명백히 예상된다”라고 덧붙였다.

박관희 기자

▶ 1면<위반건축물 양성화, 올 12월 17일 전면 시행>에서 계속



6월 16일 특정건축물정리법이 공포됐다. 시행은 공포 후 6개월 후인 올 12월 17일이다. 사진은 위반건축물을 조사하고 있는 모습. (사진=뉴스1)

특히 서울시 주거용 위반건축물 58%가 일조사선 규정을 위반하는 무단증축으로 추정돼 법과 현실의 괴리가 있다는 지적도 꾸준히 제기되어 왔다.

국토교통부에 따르면 2024년 말 기준 전국 위반건축물은 약 14만 8,000동으로 2015년 8만 9,000동에서 매년 5,000~6,000동씩 증가하고 있는 현실이다. 이 중 주거용은 8만 3,000동, 단독·다가구·다세대주택 등 소규모 주거용이 4만 6,000동으로 과반을 차지한다.

대한건축사협회도 일조사선 규정 합리화를 통해 국민의 생활환경을 개선하고 재산을 보호하며, 장기적으로 위반건축물의 증가를 막을 수 있다고 밝혀왔다. 특히 이런 노력으로

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한이 높지 10미터 이하의 경우 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이 10미터 초과 17미터 이하의 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상, 높이 17미터를 초과하는 부분은 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상으로 개선하는 내용의 건축법 개정안이 최근 국회 본회의에 상정됐다.

다만, 경제적 이익 등을 고려한 불법행위들이 지자체의 소극적인 대응, 또 언젠가는 양성화 될 것이라는 기대감 등으로 일소되지 않아 근본적인 대책 마련이 필요하다는 우려의 목소리도 제기되고 있다.

대한건축사협회 관계자는 “이번 특별조치법 공포에 따라 위반 사실을 모른 채 거래에 휘말린 임차인과 매수인, 또 이행강제금에 시달려온 소유주에게는 현실적인 출구로 작용할 것으로 보인다”며 “아울러 위반건축물 양성화를 기대하며 혹시 모를 도덕 불감증에 빠져드는 일부 건축사사무소로 인해 전체 건축사들의 명예와 신뢰의 실추를 막기 위해서라도, 이행강제금 강화와 위반건축물 양성화를 반복하는 제도의 개선과 악용을 미연에 방지하는데 노력할 것”이라고 강조했다.

박관희 기자

대한건축사협회 회장 동정

협회 정책 개선을 위한



김재록 회장이 6월 18일 충청남도건축사회 회원들과의 간담회에서 발언하고 있다.

대한건축사협회 김재록 회장은 6월 15일 광주광역시건축사회, 6월 18일 충청남도건축사회를 차례대로 방문해 회원들과의 간담회를 가졌다. 지난 6월 2일부터 이어지고 있는 ‘시도건축사회 회원 간담회’는 협회 정책 및 제도개선을

위한 회원들의 의견을 수렴하기 위해 마련됐다.

간담회에서는 올 9월 시행되는 ‘건축사 자격 및 사무소 유사명칭 사용금지’ 등 제도개선 사항 등 주요 업무 추진현황이 공유됐고, 소규모 건축사사무소의 경쟁력 확보를

작품접수 마감 임박해 돌연 설계공모 취소... 참가등록 418곳 건축사사무소는?

서울시마포구, 작품접수마감일 보름 전 설계공모 취소

수개월 준비한 건축사사무소만 억울

“프로젝트 취소는 공공에 대한 신뢰성 훼손...제도적 안전장치 마련 필요”



작품 접수 마감이 임박한 시점에 설계공모가 취소되는 일이 발생했다. (자료=프로젝트 서울 갈무리)

최근 서울의 한 기초지자체가 관내 복합커뮤니티센터 건립 설계공모를 갑작스레 취소해 건축업체가 충격에 빠졌다. 이 설계공모는 3월 시행공고 돼 작품 접수 마감일을 보름 가량 남겨두고 있었다.

건축사업계에 따르면 지난 11일 서울시 마포구는 셋터근린공원 복합

커뮤니티센터 건립 설계공모를 취소한다고 공고했다. 지하 1층·지상 2층, 연면적 1,950제곱미터 규모의 복합커뮤니티센터를 건립하는 프로젝트는 공사비 101억 원, 예정 설계비 4억 6,200만 원이 책정되어 있었다.

공모 준비를 하던 건축사사무소

들은 설계공모 취소에 당황한 기색이 역력하다. 그도 그럴 것이 참가등록한 건축사사무소 수만 418곳에 이르기 때문이다. 참가등록한 한 건축사사무소의 A 건축사는 “경기가 어려워 민간 건축시장에서 건축주를 만나기 어려운 현실이다 보니, 공공건축을 보고 있는데, 오랜만에 진행되는 설계공모라 반갑게 준비를 시작했다”라며 “작품 제출을 위해 4월부터 지금까지 준비했던 노력이 물거품이 되는 건 아닌지 걱정이다”라고 말했다.

A 건축사의 말대로 공공건축시장의 과열 양상은 부동산 시장 침체 등 다양한 영향이 있었지만, 공공사업이 민간에 비해 안정적으로 추진되고, 미수금 리스크도 덜하다는 장점이 크게 작용한다. 그런데 그런 안정성, 발주기관에 대한 신뢰가 한순간에 무너지는 경우가 발생한 것이다.

▶ 5면 계속

건축 설계공모 운영지침 개정…심사위원 부정행위 시 공무원 신분 의제 처벌

건축사배제하고 교수·기타 전문가로만 심사위원 구성 '제동'

‘건축허브’로 심사위원 이력관리 등 정보관리 일원화

심사위원 구성 시 공모 대상 건축물의 용도 관련 설계 이력 고려해

위촉심사위원 사전접촉 신고와 제재 시스템 도입

국토교통부, 6월 16일 건축 설계공모 운영지침 개정 설명회 열어



6월 16일 세종시 정부청사 대강당에서 건축 설계공모 운영지침 설명회가 열렸다.
(사진=대한건축사협회 건축사신문)

우수한 설계자를 뽑아 질 높은 공공건축물 조성을 위한 설계공모 제도가 공정성 논란이 지속되면서 제도 개선에 대한 목소리가 높아, 심사의 공정성·전문성 강화를 위한 건축설계공모 운영지침 개정(국토교통부고시 제2026-250호)이 이뤄졌다. 개정된 지침은 7월 1일부터 시행된다.

개정안의 기본 방향은 심사의 공정·투명성과 전문성을 확보해 제도의 신뢰성을 제고하며, 이를 위해 ▲ 건축허브 활용 ▲ 전문위원회 기능 확대 ▲ 심사위원 위촉절차 개선 ▲ 사전접촉 신고 및 제재 시스템 도입 ▲ 심사결과 공개대상 확대 및

▶ 건축설계공모 운영지침 개선방안			
	주요 내용	기존	개선
공정성, 투명성 제고	공무원 의제 처벌조항 신설	심사위원은 부정행위 시 민간인 신분으로 형사상 처벌	형법+특정범죄가중처벌법 적용시 공무원 신분 의제 처벌
	사전접촉 신고 및 제재 시스템 도입	사전접촉 행위 시 제재 조항 없음	사전접촉의 정의, 신고의무, 신고절차, 제재근거 등 신설
	심사 공개규정 명확화 및 공개대상 확대	심사위원 평가결과와 익명 처리, 합산결과만 공개 사례 다수	평가결과와 위원 실명 병기+단계별 평가 결과 공개 추가
	심사위원 구성 다양화	건축사 배제 등 특정유형의 심사위원 과다편성 사례 有	건축사, 교수, 발주기관이 인정한 자 중 어느 하나가 2/3를 넘지 않도록 규정
전문성 제고	지침·법령 위반 사항 관련 확인 체계 마련	위반 사항 확인 주체 및 중대한 위반 기준 모호	위반사항 확인 주체 및 의결 체계 명확화
	심사위원회 구성 시 해당 사업특성 반영	별도의 사업특성 고려 없음	해당용도 관련 심사·지도 이력 등 고려
온라인 플랫폼 기능 강화	건축허브를 통한 심사위원 이력관리 및 공모관련 정보 일원화	심사위원 이력→관리시스템 x, 허브와 세움터 이원화	건축허브를 통한 온라인 심사위원 이력관리, 공모 관련 정보는 허브로 일원화
	건축허브 활용 권고		건축허브를 통한 공모 진행 권고, 자체플랫폼 연동

(자료=국토교통부)

▽ 명확화 하는 것이 핵심이다.

국토교통부는 6월 16일 정부세종청사 대강당에서 ‘건축설계공모 운영지침 설명회’를 열었다. 이 자리에는 건축사 등 건축업계 관계자, 지자체, 교육청, LH 등 발주기관 관계자들이 참석했다.

개정 지침 마련은 선진국이 공공건축으로 국가와 도시의 품격을 높이고 있는데 반해, 국내 공공건축은 그간 공급 확대에 치우쳐 국민 행복 공간 조성에 한계를 보이고 있다는 문제 인식에서 출발했다. 특히나 설계공모 전반에 대한 신뢰 부족 문제가 지적되면서 제도 도입 이후 격년에 한번 꼴로 제도 개선이 이뤄졌지만, 설계공모 참여자 대다수는 여전히 설계공모 제도가 불공정하다고(93.9%, 대한건축사협회 설문조사) 생각하고 있다는 현실도 크게 작용했다.

국토부는 이번 개정 지침이 심사의 공정성·전문성 강화를 위한 제도개선, 심사이력 아카이빙 등 공모전 과정 온라인 플랫폼 기능 강화에 진전이 있다고 밝혔다.

◆ 공정성·투명성 제고, 심사위원 사전접촉 금지 의무와 사전접촉 정의 명시

우선 공정성·투명성 제고를 위해 공무원 의제 처벌조항을 신설한다. 기존에는 심사위원이 부정행위 시 민간인 신분으로 형사상 처벌을 받았지만, 제도 개선으로 형법과 특정범죄가중처벌법 적용 시 공무원 신분 의제 대상에 추가된다. 해당 처벌조항은 건축서비스산업진흥법 개정을 통해 이뤄질 예정이다. 공무원 의제 처벌 대상에 추가되면 기본처벌이 5년 이하 징역 또는 10년 이하 자격정지, 가중처벌이 이뤄지면 수뢰액에 따라 5년~10년 이상의 유기징역과 수뢰액의 2~5배의 벌금이 병과된다.

현재는 서약서와 확인서만 규정하고 있는 사전접촉과 관련해서는 신고를 비롯해 제재 시스템이 도입된다. 사전접촉의 정의, 신고의무, 신고절차, 제재 근거 등이 신설됐다. 건축설계공모 운영지침 제12조 전체가 사전접촉금지과 관련된 내용으로 구성된 셈이다.

개정지침에서는 발주기관이 공모시행 시 공고해야 하는 내용에 사전접촉 금지 의무, 신고와 관한 절차도 포함하도록 하고 있다. 또한 사전접촉을 공고에서 최종심사 이전까지 심사위원, 공모 참가자에 대해 공모참여를 의도적으로 인식시키거나 금품 등을 요구하는 행위로 정의했다.

심사와 관련해서는 실명이 포함된 위원별 평가 결과와 모든 입상작에 대한 심사위원별 평가 사유서도 공개된다. 아울러 심사위원회의 온라인 실시간 공개도 전 과정을 공개하도록 한다. 다양하고 균형 있는 심사위원회 구성을 위해 특정 유형의 심사위원이 2/3를 초과하지 않도록 했다. 심사위원 자격은 건축사와 교수, 기타 전문가로 구성되는데 기존에는 교수 또는 발주기관이 인정한 기타 전문가가 심사위원 구성의 대다수를 차지하는 경우가 있어 불공정 문제가 제기된 바 있다.

◆ 심사의 전문성 강화, 중대한 위반 확인체계 마련

공모안이 지침과 규정에 미흡하거나 변경요소가 현저함에도 당선 사례가 존재하던 문제를 해결하기 위해 위반 사항에 대한 확인 주체를 명확화 하고, 중대한 위반 판단 기준 절차도 구체화한다. 대한건축사협회의 설문조사에서도 응답자의 40%가 법규 위반 작품에 대한 페널티 적용이 미흡하다는 결과가 제시된 바 있다.

개정 지침을 통해 전문위원회가

위반 사항을 확인하게 되고, 이를 심사위원회에 보고, 심사위원회는 의결을 거쳐 위반 작품에 대해 제외 결정을 내리게 된다.

공모대상 건축물의 용도에 대한 설계 경험, 연구, 사업관리 이력을 고려한 심사위원 위촉을 유도한다. 현재는 관련 규정이 부재하다. 학교 설계 건임에도, 학교에 대한 심사 경험이 없는 위원이 위촉되거나 공모대상이 공연장일 경우, 공연장 설계 경험이 없는 이가 심사를 맡는 것에 대한 불만이 있어 왔다. 이런 민원 사항에 대응하고, 기계적 공정성 보다 사업의 용도 특성을 고려한 심사위원 위촉에 대한 업계의 요구가 반영된 셈이다. 국토부는 관련해 설계·지도·심사 등 관련 이력을 고려하는 등 사업 특성이 충분히 반영될 것으로 기대하고 있다. 이밖에 임의 규정으로 되어 있던 현장 답사도 의무화한다.

◆ 온라인 플랫폼 기능 강화, ‘건축허브’에 심사위원 등록 의무화, 심사이력 관리

현재 심사 공고와 결과 정보 등을 세움터에 등록하도록 되어 있는데, 내년 1월부터는 공모운영 플랫폼인 ‘건축허브’로 일원화된다. 세움터는 건축 인허가 등 기능에 주력하고, 건축허브가 설계공모에 대한 제반 사항을 담당하게 되는 것이다. 건축허브는 2024년부터 한국부동산원이 관리하고 있으며, 현재 35개 발주기관이 이용 중이며 1만 9천여 명의 심사위원 풀을 제공하고 있다.

따라서 ‘건축허브’에 심사위원 등록이 의무화되며, 심사총량제를 관리함에 있어 심사위원 개인의 정보에 의존하던 것을 건축허브를 통해 온라인 심사이력 관리가 가능해진다. 심사위원 위촉도 건축허브에 등록된 사람으로 하도록 규정한다.

건축사의 경우 공모 현황과 심사과정, 심사위원풀 등을 모니터링할 수 있고, 발주기관은 건축허브에 회원 가입을 통해 설계공모를 등록하거나 심사위원풀 관리가 가능하다.

국토부 최아름 건축문화경관과장은 “잘 지어진 도서관 등 공공건축과 공간이 시민에게 사랑받는 것은 주민 생활면에서 뿐만 아니라 지역경제의 부가가치 창출에도 크게 기여하는 부분이 되고, 훌륭한 공공건축 조성의 근간에는 설계자와 발주기관 등 관계자의 노력과 건축 설계공모 운영지침도 역할을 하고 있을 것”이라며 “우수한 설계자를 뽑고, 질 높은 공공건축 조성을 위해 지난해 4월부터 건축계 단체들과 마련한 개선안을 제도 시행 전 이해를 돕기 위해 설명회를 마련하게 됐으며, 이번 개정 지침을 통해 더욱 공정하고 신뢰받는 설계공모 제도로 거듭나길 기대한다”라고 밝혔다.

박관희 기자

회원 의견 수렴 간담회



(사진=충청남도건축사회)

위한 방안 등 업무여건 개선을 위한 사업들에 대한 구체적인 설명과 계획들이 제시됐다.

김재록 회장은 “회원 여러분의 성원을 바탕으로 지난 3월 건축사업무대가 정상화를 골자로 하는 건축사업 개정안 공포 등 법·제도

개선 사업들의 성과가 확대되고 있다”며 “앞으로도 회원들의 의견을 적극 수렴해 권익을 보호하고 업역은 확대하며, 업무여건을 개선하기 위하여 정진하겠다”라고 밝혔다.

박관희 기자

부동산 정책, 다양성을 존중하는 개선이 필요하다



우리나라의 대표적인 주거 유형을 하나 꼽으라면 단연 아파트일 것이다. 짧은 기간 동안 많은 주택을 공급해야 했던 시대적 상황 속에서 아파트는 효율적인 해답이 되었고, 오늘날에도 많은 국민이 선호하는 주거 형태로 자리 잡았다. 하지만 모든 사람이 같은 집을 꿈꾸는 것은 아니다. 누군가는 마당이 있는 작은 집을 원하고, 누군가는 가족의 생활방식에 맞는 집을 직접 설계하여 살아가기를 희망한다. 건축사와 함께 자신만의 공간을 만들어가는 일은 삶의 방식을 선택하는 과정이기도 하다.

현재의 부동산 정책과 금융제도에서 이러한 선택은 생각보다 쉽지 않다. 기존 아파트를 구입하기 위한 주택담보대출과 정책금융은 다양하게 마련되어 있지만, 개인이 토지를 마련해 소규모 주택을 직접 건축하려는 경우에는 자금조달이 훨씬 까다롭다. 금융기관의 심사 기준과 위험관리 방식이 기존 공동주택 거래를 중심으로 설계되어 있기 때문이다.

물론 금융의 안정성과 부동산 시장 관리라는 정책적 목표는 존중되어야 한다. 그러나 국민의 주거 선택권이라는 측면에서 본다면 아파트를 선택하는 사람과 직접 집을 짓고자 하는 사람이 제도적으로 다른 출발선에서 있는 것은 아닌지 돌아볼 필요가 있다. 부동산 정책은 공급과 가

격뿐 아니라 다양한 삶의 방식을 담아내는 방향으로도 발전해야 한다.

건축문화의 측면에서도 이는 중요한 의미를 갖는다. 수백 세대의 아파트는 하나의 건축사사무소가 설계하는 경우가 대부분이지만, 같은 규모의 주거가 여러 개의 소규모 건축으로 분산된다면 더 많은 건축사들이 각자의 철학과 개성을 담은 건축을 선보일 기회를 얻게 된다. 이는 우리 도시의 풍경과 건축문화를 더욱 풍요롭게 만들 것이다.

여전히 많은 지구단위계획은 공동주택 중심의 토지이용계획이 높은 비중을 차지한다. 앞으로도 공동주택은 중요한 역할을 하겠지만, 소규모 주거와 단독주택, 협소주택, 중정형 주택 등 다양한 주거 유형이 공존할 수 있는 도시도 함께 고민해야 한다. 물론 직접 집을 짓는 일에는 유지관리의 부담과 주차 문제, 시공 과정의 어려움 등 해결해야 할 과제가 적지 않다. 그렇다면 선택지를 줄이기보다 제도와 기술로 이를 보완하는 방향을 고민해야 한다. 공사관리 지원과 금융·보증제도를 개선한다면 개인이 직접 집을 짓는 일도 지금보다 훨씬 안전한 선택이 될 수 있다.

좋은 부동산 정책은 하나의 정답을 제시하는 정책이 아니라 다양한 삶의 방식을 존중하는 정책이다. 많은 사람이 아파트를 선택하는 사회도 좋지만, 누군가는 자신만의 집을 직접 짓고 살아갈 수 있는 사회 역시 건강한 사회이다. 앞으로의 부동산 정책이 시장의 안정뿐 아니라 국민의 다양한 주거 선택과 우리나라 건축문화의 발전까지 함께 담아내기를 기대한다.

검색으로 얻은 건축 정보, 그대로 믿어도 되는가



필자는 개인 블로그를 운영하고 있다. 건축사로서 프로젝트를 수행하며 경험한 이야기, 건축을 준비하는 사람들이 궁금해 하는 정보, 그리고 실무 과정에서 얻은 생각들을 기록하기 위해 시작했다. 글을 쓰는 과정은 생각보다 단순하지 않다. 이미 알고 있는 내용이라도 관련 법규를 다시 찾아보고, 여러 자료를 검토하고, 때로는 다른 전문가들과 의견을 나누며 내용을 확인한다. 건축은 사람의 재산과 삶에 직접적인 영향을 미치는 분야이기 때문에, 잘못된 정보 하나가 예상치 못한 시간과 비용의 손실로 이어질 수 있기 때문이다.

그러던 중 건축사사무소 개설 절차에 관한 블로그 글을 보게 됐다. 제목부터 달랐다. 검색 노출을 겨냥한 듯 키워드가 나열된 제목에, 본문은 이모지로 항목을 구분하고 굵은 소제목 아래 목록들이 깔끔하게 정리돼 있었다. 얼핏 전문적인 정보처럼 보였지만, 최근 검색 결과에서 자주 보이는 AI 생성 콘텐츠와 매우 유사한 형식이었다. 내용을 확인해 보니 건축사 자격 등록, 사업자 등록, 협회 등록 절차는 설명돼 있었지만, 정작 ‘건축사사무소 개설 신고’라는 핵심 절차가 통째로 빠져 있었다. 내 분야에 바로 알아챌 수 있었지만, 처음

개업을 준비하는 예비 건축사라면 그대로 믿고 움직였을 것이다.

문제는 이런 글이 하나뿐이 아니라는 점이다. 비슷한 주제를 검색하면 같은 형식의 글들이 수없이 등장한다. 이모지와 소제목, 정리된

점이다. 검증되지 않은 정보는 또 다른 콘텐츠의 근거가 되고, 결국 AI의 학습 데이터로도 활용된다. 잘못된 정보가 충분히 많이 축적되면 그 오류 역시 새로운 정보처럼 재생산된다. 전문가의 검증을 거치지 않은 정보가 다시 새로운 콘텐츠로 생산되는 과정이 반복되면서, 오류는 사라지지 않고 오히려 더 넓게 확산된다.

건축을 처음 접하는 사람들은 무엇이 정확한 정보인지 판단하기 어렵다. 검색 결과에 반복적으로 노출된 정보는 자연스럽게 사실로 받아들여지고, 그 이해를 바탕으로 전문가를 찾게 된다. 실제 제도나 실무와 다른 전제를 두고 상담이 시작되는 일이 반복되는 이유다. 전문가가 직접 쓴 글과 AI가 양산한 글의 구분이 점점 어려워지는 지금, 정보를 소비하는 사람들은 더욱 취약한 위치에 놓인다.

이제 전문가의 역할은 본업을 잘 수행하는 것만으로는 충분하지 않을지도 모른다. 넘쳐나는 정보 속에서 무엇이 정확한지 검증하고, 그것을 꾸준히 공유하는 일도 전문가의 책임이다. 블로그든, 강연이든, 기고문이든 방식은 중요하지 않다. 전문가의 경험과 검증을 거친 정보가 하나씩 쌓여 갈 때, 전문가와 사회의 소통도 조금 더 건강해질 수 있다고 믿는다.

정보의 생산 속도가 검증 속도를 앞지른 시대다. 그렇기에 전문가의 책임은 오히려 더 무거워졌다. 설계도면 한 장에 책임을 지듯, 정확한 정보를 남기는 일 또한 전문가의 중요한 역할이라고 생각한다.

검증되지 않은 잘못된 정보

축적·유통·재생산의 문제

건축 비전문가에 노출

실제 제도·실무와 다른 정보

사실로 받아들이는 현실

정보 생산이 빠른 시대,

전문가의 역할은

정확한 정보 검증·공유에 있어

목록으로 구성된 글들은 전문적인 정보처럼 보이지만, 실제로는 중요한 절차가 빠져 있거나 이미 변경된 제도를 현재 기준으로 것처럼 소개하는 경우가 적지 않다.

더 큰 문제는 이러한 콘텐츠가 검색 결과를 통해 계속 축적된다는

집을 숨쉬게 합니다, 힘펠

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

욕실 환기가전

휴젠뜨 루미
공기·습도·온도까지 한 번에 관리
하루 흐름에 맞춰 공간을 바꾸는 LED 조명

휴젠뜨 3
환기·온풍·제습·드라이로 더 쾌적해지는 욕실
무드조명과 음악이 더하는 편안한 휴식

주방 환기가전

휴클라 스퀘어 후드
조용하지만 강력한 주방 환기
정풍량 설계로 강력한 흡입력
요리 후에도 상쾌한 주방 공기

시스템 환기가전

휴벤 ECO
각실 맞춤 환기로 집 전체 공기를 관리
에너지 손실은 줄이고 쾌적함은 최대화

TEL.1899-0991 본사 경기도 화성시 안성남로 5 쇼핑몰 www.himpellmall.com

과거의 방식을 넘어, 대한민국 건축사업계의 새로운 기준을 설계하자

AI 시대, 건축사는 무엇을 준비해야 하는가

특별기고

송동훈 건축사

경상북도건축사회 회장
(주)미래이카윈 종합건축사사무소

대한민국 건축사업계는 단순한 경 기점체를 넘어 산업구조와 건축사의 역할이 함께 바뀌는 전환점에 서 있다. 신축 물량 감소, 원자재·인건비 상승, 부동산 경기 위축, 지방소멸과 인구감소, 설계대가의 저가 경쟁이 동시에 진행되고 있다. 여기에 인공지능과 BIM, 디지털 행정시스템의 확산은 설계와 감리의 방식까지 빠르게 바꾸고 있다.

이러한 상황에서 우리는 세 가지를 물어야 한다. 과거의 성공 방식에만 의존하고 있지는 않은가. AI 시대에 대한민국 건축사업계가 가져야 할 철학과 비전은 무엇인가. 그리고 다른 나라가 만든 기준을 따라갈 것인가, 아니면 우리 현실에 맞는 새로운 기준을 직접 설계할 것인가?

◆ 신축 물량을 기다리는 것만으로는 미래를 만들 수 없다

대한민국 건축사업계는 산업화와 도시화, 주택 공급 확대 속에서 성장해 왔다. 그러나 인구가 감소하고 지역이 소멸하는 시대에는 과거와 같은 신축 수요가 지속되기 어렵다. 특히 비수도권과 중소도시의 건축사들은 시장의 변화를 이미 체감하고 있다.

이제 건축사업계는 ‘신축 설계업’에서 ‘건축물 생애주기 관리업’으로 업무영역을 확대해야 한다. 건축사는 기획·설계·감리뿐 아니라 유지

관리, 리모델링, 용도변경, 에너지 성능 개선, 재난위험 진단, 해체와 재생까지 건축물의 전 생애를 관리하는 전문가가 되어야 한다.

노후 건축물의 안전과 성능을 진단하고, 빈집·폐교·노후 공공건축물을 지역의 새로운 자산으로 전환하는 일도 중요하다. 건축사는 한번의 설계계약으로 관계가 끝나는 사람이 아니라, 건축물의 수명과 지역의 변화를 지속적으로 관리하는 생활 속 전문가가 되어야 한다.

◆ 저가 수주 경쟁에서 적정대가와 품질 경쟁으로

현재의 가장 심각한 문제 중 하나는 설계와 감리의 가치가 제대로 인정받지 못한다는 점이다. 낮은 가격 중심의 수주, 추가업무와 설계변경의 무상 수행, 무료 기획설계와 과도한 서비스는 건축사 스스로 전문업무의 가치를 낮추는 악순환을 만들고 있다.

설계대가는 건축사사무소의 이익만을 위한 비용이 아니다. 충분한 설계시간과 전문인력을 확보하고 법규, 구조, 피난, 에너지, 시공성을 검토해 국민의 생명과 안전을 지키기 위한 필수 비용이다.

따라서 기본업무와 추가업무를 명확히 구분하고, 설계변경 시 추가대가를 지급하는 원칙을 정착시켜야 한다. 민간건축의 표준계약서 실효성을 높이고, 공공발주에서는 가격보다 품질과 전문성을 평가해야 한다. 설계공모 참여자에 대한 적정 보상과 공정한 평가체계도 필요하다. 건축계의 경쟁은 누가 더 싸게 하느냐가 아니라, 누가 더 정확하고 안전하며 지속가능한 공간을 만드는

가의 경쟁이 되어야 한다.

◆ AI는 건축사를 대체하는 기술이 아니다

AI는 건축기획, 이미지 생성, 법규 검색, 공사비 분석, BIM 모델링, 설계도서 검토 등 다양한 영역으로 확산되고 있다. 반복적인 도면작성과 자료정리, 법규 검색에 드는 시간은 크게 줄어들 것이다.

그러나 AI를 설계시간 단축이나 인력 절감 수단으로만 본다면 건축사의 전문성은 오히려 약화될 수 있다. AI가 많은 일을 수행할수록 사회는 “왜 건축사가 필요한가”를 묻게 된다. 그 답은 도면작성 능력이 아니라 판단과 책임에 있다.

건축사는 건축주의 요구와 지역사회의 필요를 해석하고, 안전과 경제성, 공공성과 사유재산권 사이에서 책임 있는 결정을 내려야 한다. 지역의 역사와 장소성을 설계에 담고, 건축주·행정기관·시공자·이용자 사이의 이해관계를 조정하는 일도 AI가 대신하기 어렵다.

AI 시대의 건축사는 결과의 오류와 한계를 검증하고 최종 판단과 책임을 지는 전문가가 되어야 한다. AI는 건축사를 대체하는 기술이 아니라, 건축사가 국민의 안전과 삶의 질에 더 집중하도록 돕는 공공 전문 도구여야 한다.

◆ 건축사 중심의 공동 AI 인프라가 필요하다

AI 전환 과정에서 대형건축사사무소와 중소건축사사무소 간 기술 격차가 커질 수 있다. 개별 사무소가 고가의 프로그램과 데이터, 전문인력을 각각 확보하기는 어렵기 때문

이다.

대한건축사협회와 시·도건축사회가 중심이 되어 건축법령·지자체 조례 통합검색, 인허가 사례 데이터베이스, 표준 상세도와 시방서, 공사비·설계대가 자료, 설계도서 오류점검 시스템 등 공동 AI 인프라를 구축해야 한다.

또한 설계도서의 민감정보를 보호할 수 있는 건축사 전용 보안체계가 필요하다. AI 작성자료와 건축사 검토자료의 구분, 오류 발생 시 책임 범위, 저작권과 개인정보 보호, 활용 기록의 보존기준도 함께 마련해야 한다. 기술과 윤리, 책임기준을 동시에 준비해야 한다.

◆ 대한민국형 건축서비스 기준을 설계해야 한다

대한민국은 빠른 고령화와 인구감소, 수도권 집중과 지방소멸, 빈집과 노후 건축물 증가, 고밀도 도시구조, 산불·침수·지진·폭염 등 복합재난에 직면해 있다. 반면 우수한 디지털 행정 인프라와 건축행정정보를 보유하고 있다.

이러한 현실을 반영한 ‘K-건축서비스 표준’을 만들어야 한다. 소규모 건축물에 적합한 경량형 BIM, 빈집과 폐교를 주거·복지·관광·창업 공간으로 전환하는 지역재생 모델, 재난대응형 건축기준, 고령자가 지역에서 계속 생활할 수 있도록 지원하는 주거환경 모델이 필요하다.

건축사가 불법 증축, 무단 용도변경, 구조·피난·주차, 건축물대장과 현황의 일치 여부를 확인하는 ‘건축물 거래안전 확인제’도 검토할 필요가 있다. 이는 국민 피해를 예방하고 건축사의 공공적 역할을 확대

하는 제도가 될 수 있다.

◆ 경북이 대한민국 건축정책의 실험장이 되어야 한다

경상북도는 인구감소와 지방소멸, 빈집과 노후 건축물, 농촌 주거환경 문제, 산불과 집중호우 등 대한민국이 앞으로 겪게 될 문제를 먼저 경험하고 있다. 이는 약점이지만 새로운 건축정책과 서비스를 먼저 실험할 수 있는 기회이기도 하다.

경상북도건축사회는 경북형 AI 건축설계·법규검토 플랫폼, 22개 시·군 건축조례 통합 데이터베이스, 빈집·폐교·노후 공공건축물 재생모델을 추진할 수 있다. 산불과 침수 피해지역의 건축안전지원체계, 소규모 건축물용 BIM 표준모델, 공공설계·감리의 공정배분 기준과 적정대가 실태조사도 필요하다. 청년·신진 건축사의 참여를 확대하고 AI 교육은 실습형으로 전환해야 한다.

앞으로의 건축사는 건축물을 많이 짓는 사람만을 의미하지 않는다. 도시와 건축물을 안전하게 관리하고, 지역의 자산을 재생하며, 기후위기와 재난에 대응하고, 기술이 올바르게 사용되도록 통제하는 전문가가 되어야 한다.

건축사를 단순한 민간 용역업자가 아니라 국민의 생명과 재산, 도시와 지역의 지속가능성을 책임지는 공공 전문가로 재정립해야 한다. 지금 필요한 것은 과거의 성공 방식을 반복하는 일이 아니라, 우리 현실에 맞는 제도와 서비스를 먼저 설계하는 용기이다. 경상북도건축사회가 대한민국 건축사업계의 변화와 혁신을 개척하는 ‘쇄빙선’이 되어야 하는 이유도 여기에 있다.

▶ 2면<작품접수 마감 임박해 돌연 설계공모 취소…참가등록 418곳 건축사사무소는?>에서 계속

심사위원 경험이 있는 B 건축사는 “가뜩이나 공정성에 대한 말이 많은 설계공모인데, 이렇게 발주기관이 스스로에 대한 신뢰를 떨어뜨리는 행정을 보여주면 건축사사무소의 입장에서는 한창 사업을 준비하다가도 언제는 취소될 수 있지 않을까라고 걱정할 수밖에 없고, 그런 우려 속에서 우수한 창작물이 나올 수 있겠냐”며 아쉬워했다.

물론 이 같은 상황이 처음은 아니다. 2021년 인천시는 인천문화예술회관 리모델링 설계 제안공모를 공고했다. 그러다 돌연 일정을 조정해 신규공고를 하겠다며 공고를 취소하는 등 3번의 공고를 게시한 바 있다. 당시 업계에서 ‘일단 해보고 아니면 바꾸자는 식의 주먹구구 행정’이라는 비판을 받았다.

2023년에는 철근 누락사태 여파로 ‘대한민국 공공주택 설계공모 대전’이 취소됐다. ‘대한민국 공공주택

설계공모 대전’은 공공주택이 당면한 현실적 문제를 해결하고, 시대적 요구를 담아내 미래적 가치를 제시할 수 있는 건축적 대안을 찾고자 국토교통부가 개최해 온 행사였다. 해당 건은 작품 접수 마감 한 달여를 남겨두고 있었다.

행정상의 절차나 사정으로 설계공모가 취소될 수는 있지만, 작품 제출을 위한 작업들이 상당히 진척되어 있는 상황에서 일방적인 취소는 건축사사무소에게는 큰 부담으로 작용한다. 신뢰성에 대한 문제를 차치하고서라도 공모전에 참여하기 위한 기회비용 또는 매물비용이 상당하기 때문이다.

업계에서는 설계비 3억 원 이상의 공모전에 참가하기 위해서는 인건비와 장비 운용비 등을 포함해 1,000만 원 이상이 투입된다고 밝히고 있다. 샛터근린공원 복합커뮤니티센터 건립 설계공모의 경우 418곳의 건축사

사무소가 작품 접수를 위해 작업 중이었다고 하면, 이들 건축사사무소의 기회비용은 그야말로 천문학적인 숫자가 된다.

신뢰 없는 건축행정,

공공건축의 품질 저하 우려

이처럼 일선 건축사사무소들이 극심한 경쟁에 내몰려 건축사업계의 자원이 불필요하게 소진된다는 지적이 끊임없이 제기되고 있다. 앞선 B 건축사는 “공모전 하나에 짧게 봐도 한 달 이상은 투입되는데 수백 개의 건축사사무소가 동일한 업무에

매달리는 것은 전체 업계로 보면 굉장한 재능 낭비이자 비효율이다”라며 “또 이처럼 이미 상당 부분 진행되던 프로젝트가 취소될 경우를 대비한 제도적인 안전장치도 전무해 건축사사무소에게는 너무나 불합리한 점도 있다. 제도적 해법이 제시되어야 할 것”이라고 강조했다.

일각에서는 선거 이후 지방권력이 교체된 것이 설계공모에 영향을 미친 게 아니냐는 문제제기도 있다. 과거에도 지방선거로 단체장이 바뀌면서 전임 단체장이 추진하던 설계공모가 취소된 사례가 있기 때문이다.

이번 설계공모 운영을 맡고 있는 서울시 마포구 공원녹지과는 설계공모와 관련한 본지와와의 통화에서 “샛터근린공원 복합커뮤니티센터의 규모와 세부시설의 성격이 바뀌었기 때문이고, 당선작 선정 후 설계변경은 현실적으로 어려운 상황이라고 판단해 취소하게 됐다”라고 밝혔

다. 아울러 선거 이슈가 있었느냐는 질문에는 “답변할 수 없다”라고 짧게 말했다. 또한 담당자는 “내부 검토 과정에서 성산2동에는 체육시설이 부족하다는 민원과 의견이 집중됐고, 때문에 교양시설에서 체육시설로 규모를 확대해 재공고 할 것”이라고 말했다.

관계자의 말을 종합하면 현재의 사이트는 유지되지만 시설의 규모와 성격이 달라져 재공고 되더라도 현재까지 작업했던 결과물은 활용이 어렵게 된다. 복합커뮤니티센터 작품 접수를 위해 노력했던 수많은 건축사사무소 노력이 헛되게 된 탓에, 이들의 기회비용에 대한 보상 계획은 있느냐는 기자의 질문에는 담당자는 “계획이 없다”라고 밝혔다.

한편, 취소된 샛터근린공원 복합커뮤니티센터 건립 설계공모는 내년 상반기 중 재공고 될 것으로 전망된다. 박관희 기자

대한건축사협회, ‘꿈꾸는 DMZ155’와 업무협약

대한건축사협회는 6월 25일 ‘꿈꾸는 DMZ155 조직위원회’와 ‘DMZ 평화의 길’ 511km 구간의 상징 공간 발굴과 조성 등을 주요 내용으로 하는 업무협약을 체결했다.

경기도 파주시 충만한교회에서 이뤄진 이날 업무협약은 DMZ의 역사·문화·생태적 가치를 바탕으로 DMZ와 접경지역의 공간적 가치를 증진하고 건축문화 발전에 기여하며, 공공성과 지속성을 갖춘 미래지향적 공간환경 조성을 목표로 한다.

이번 협약을 통해 양 기관은 ▲ ‘DMZ 평화의 길’ 511km 구간의 상징 공간 발굴 및 조성 ▲ 평화·생명·생태·역사·문화적 가치를 담은 건축물·조형물 및 기념시설 연구 및 기획 ▲ ‘DMZ 평화의 길’ 주요 거점에



대한건축사협회는 6월 25일 ‘꿈꾸는 DMZ155 조직위원회’와 DMZ의 공간적 가치 제고와 건축문화 발전을 위한 업무협약을 체결했다. (사진=대한건축사협회)

“DMZ의 공간적 가치 제고와 건축문화 발전 위한 협력할 것”

대한 건축·조경·공간디자인 자문 ▲ 세계인이 찾는 대한민국형 평화 순례길 모델 개발 ▲ 평화 및 문화유산, 자연생태, 역사유적과 연계한 공간 콘텐츠 개발 ▲ DMZ Peace Trail 511km Project 및 10.3 DMZ155

Peace Walk 공동 추진에 협력하기로 했다.

꿈꾸는 DMZ155 조직위원회는 DMZ 155마일을 따라 평화·생명·문화·생태의 가치를 확산하고, 걷기와 문화예술, 시민참여를 통해

DMZ를 미래세대를 위한 평화문화 공간으로 발전시키기 위해 설립된 민간 협력 네트워크이다. 현재 시민사회와 문화예술계, 기업인과 전문가 그룹, 그리고 지역사회가 함께 참여해 DMZ의 역사·문화·생태적 가치를 재조명하고, 지속가능한 평화문화 플랫폼 구축을 목표로 활발하게

활동하고 있다.

특히 조직위원회는 대표사업으로 「DMZ155 오’순례길(O’SULE) 평화·생명 걷기대회」를 추진하고 있다. 이 사업은 오는 10월 3일 개최를 목표로, D-100일인 6월 25일부터 전국 55개 협력단체가 각자 10km 이상 걷기 활동에 참여하고 이를 공식 인증함으로써 DMZ 평화의 길 약 511km 완주를 달성하는 시민 참여형 프로젝트이다. 단순한 걷기 행사를 넘어 평화와 생명, 역사와 생태의 가치를 공유하고 실천하는 것은 물론, DMZ를 세계인이 찾는 평화문화 공간이자 대한민국형 평화순례길의 모델로 발전시키는 것을 목표로 하고 있다.

박관희 기자

제18회 서울국제건축영화제, 오는 9월 5일 개막

건축의 본질과 출발점 되짚는 영화제 예고



제18회 서울국제건축영화제 포스터. (자료=대한건축사협회)

서울국제건축영화제(건축영화제) 공식 포스터가 공개됐다. 9월 5일 개막을 앞둔 건축영화제는 대한건축사협회가 주최·주관하는 행사로 올해로 18회를 맞는다.

협회에 따르면 이번 건축영화제의 슬로건은 ‘101(one-o-one)’이다. 대학의 기초 입문 과목 번호에서 유래한 ‘101’은 특정분야의 기본 개념과 입문 과정을 뜻한다. 건축영화제는 ‘101’을 통해 건축을 보다 쉽고 친근하게 접할 수 있는 콘텐츠로 관객을 만나고자 한다.

공식 포스터 역시 슬로건 ‘101’이 지닌 기초와 출발의 의미를 시각적

으로 풀어낸 것이 특징이다. 절제된 구성과 최소한의 시각 요소를 통해 건축의 구조와 질서를 강조했으며, 건축의 시작점으로 다시 돌아가 보자는 올해 건축영화제의 방향성을 담아냈다.

한편, 제18회 서울국제건축영화제는 9월 5일부터 20일까지 16일간 펼쳐진다. ‘호스트 아키텍트 포럼’, ‘게스트 토크’ 등 다양한 프로그램이 마련되는 이번 건축영화제는 9월 5일부터 6일까지 이틀간 이화여대대학교 내 ‘아트하우스 모모’에서 오프라인 상영이, 9월 6일부터 20일까지 네이버TV를 통해 온라인 상영이 이어질 예정이다.

박관희 기자

지방정부 행정체제 개편에 따른 ‘세움터’ 서비스 중단

6월 26일부터 전국 서비스 중단



(자료=국토교통부)

대한건축사협회는 전남광주통합특별시 설치 및 인천형 행정체제개편이 오는 7월 1일 이뤄짐에 따라 건축정보 데이터 전환으로 건축행정시스템이 일정시간 중단된다고 밝혔다. 건축행정시스템 ‘세움터’는 건축 인허가 등 건축행정 민원 전 과정을 온라인으로 관리하고 투명하게 처리할 수 있도록 구축된 국가 표준 건축행정 통합 시스템이다.

전남·광주 등의 행정체제 개편은 저출산·고령화·지방소멸이라는 위기 속에서 국가 균형발전을 위한 전략적인 수단으로 기능한다. 이를 위해 세움터에서 행정구역 명칭 변경 등 데이터전환 작업이 이뤄지게 된다.

중단되는 업무는 건축물대장 발급, 건축인허가 민원접수 등이다. 건축정보의 데이터전환을 위한 작업은 업무에 불편을 최소화하기 위해 주말인 6월 26일 저녁 7시부터 6월 29일 오전 9시까지, 평일 저녁인 6월 30일 저녁 7시부터 7월 1일 오전 9시까지 이뤄진다.

따라서 금요일인 6월 26일 오후 6시까지, 29일 오전 9시부터 30일 오후 6시까지는 정상운영이 이뤄진다. 다만 29일부터 30일까지 전남·광주·인천은 건축물대장 발급만 가능

하다. 작업 내용은 ▲전남광주통합특별시 시도, 시군구코드 ▲기관코드 ▲법정동코드 ▲도로명코드 등 행정구역변경 작업과 인천광역시 ▲분청 ▲서구(서해구) ▲동구(제물포구) ▲중구(영종구), ▲검단구(신설) 시군구코드 ▲기관코드 ▲법정동코드 ▲도로명코드 등 행정구역변경 등이다.

전남·광주의 경우 전라남도 및 광주광역시로 입력된 지번주소·도로명주소를 ‘전남광주통합특별시’로 변경해야 하고, 인천은 중구(일부)→영종구, 중구(일부)→제물포구, 동구→제물포구, 서구(일부)→서해구, 서구(일부)→검단구(신설) 등의 행정구역 변경에 맞게 처리되어야 한다. 관련 일반 문의는 02-3480-0200, 연계문의는 070-7886-0933, 건축물대장 기능문의는 070-7866-0930(0921)으로 하면 된다.

대한건축사협회 관계자는 “세움터 행정구역 명칭 변경을 위한 작업으로 오는 26일부터는 업무상 불편이 있을 수 있다”며 “시스템 작업 기간 동안 건축물대장 등의 업무처리가 필요시 지자체 협의를 미리 진행하는 것이 좋을 것”이라고 밝혔다.

박관희 기자

한국건축문화대상 학생설계 공모 시작...7월 31일까지 신청

일반 부문 주제 ‘시·공간의 적층’,

한옥부문은 ‘다시, 공공의 한옥’



2026 한국건축문화대상 학생설계 공모전 포스터. (자료=국토교통부)

한국건축문화대상 학생설계 공모전 주제가 발표됐다. 올해 학생설계 공모전의 일반부문 주제는 ‘시·공간의 적층’이며, 한옥부문 주제는 ‘다시, 공공의 한옥’으로 장소 제한은 없다.

국토교통부는 올해 35회째를 맞는 한국건축문화대상의 공모를 시작한다고 밝혔다. 한국건축문화대상은 국토교통부가 주최·주관하며, 대한건축사협회, 서울경제신문, 한국토지주택공사, 국가건축정책위원회, 건축공간연구원 등이 후원하고 있다.

공모전에 참가하고자 하는 전문대학·대학교·대학원의 재학생(휴학생 포함)은 제시된 주제를 적용, 미발표 창작 작품을 제출할 수 있으며, 전 공학과에 제한은 없다. 참가 학생은 전문가 심사를 거쳐 대상(일반, 한옥 각 1명(팀) 등 26개의 상장과 총 2800만 원의 상금을 받을 수 있다.

학생설계 공모 참가 신청은 7월 27일부터 7월 31일까지 한국건축문화대상 누리집에서 가능하며, 작품 출품은 8월 26일부터 8월 28일 오후 5시까지 진행된다. 또한 주제문 및 작품 출품에 대한 질의응답을 위해 7월 6일 오후 2시 수원 공공한옥 ‘남수한’에서 설명회를 가질 예정이다.

학생설계 공모전의 일반 부문에서는 ‘시·공간의 적층’이라는 화두를 통해 과거와 미래를 잇는 창의적인 건축 해법을 찾고자 한다. 한옥부문은 ‘다시, 공공의 한옥’이라는 주제 아래 ‘공공성’을 중심으로 한옥의 공간 원리와 생활 문화를 조망하고 새로운 가능성을 살펴본다.

한편, 올해부터는 한국건축문화대상에 대한민국 공공건축상을 통합해 보다 폭넓게 운영하며, 구체적인 내용은 7월경 누리집을 통해 공개된다. 시상식은 11월경 진행될 ‘2026 한국건축문화대상’ 본 행사에서 진행할 계획이다. 박관희 기자

주요 입법 및 제도 변경 사항에 대한 협회 대응 현황

1. 「건축법」 개정안(박홍근의원 대표발의)

가. 주요내용

- 1) 개정안 : 일조사선 기준을 법률로 상향 (전용·일반주거지역의 일조사선 규정 완화)
- 높이 10미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

- 높이 10미터 초과 17미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상

- 높이 17미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- 2) 협회 의견
- 개정안으로는 일조사선을 위반하는 무단증축 문제가 해결되지 않는 바, 높이 17미터 이하는 인접대지경계선으로부터 일괄 3m 이상 띄우는 방안 필요
- 3) 국토소위 회의결과(4.28.)
- 원안으로 가결되었으며, 상정된 다른 건축법 일부개정법률안과 하나의 위원회 대안으로 제안하기로 함

나. 주요경과

- 2020.01.30. 일조기준 개선방안 토론회 (협회, 서울시)
- 2023.09.12. 건축법 시행령 일부 개정(일조기준 높이 9m→10m 완화)
- 2025.09.04. 「건축법」개정안 의원발의 (박홍근의원 대표발의)
- 2026.05.06. (국회) 법제사법위원회 전체회의
- 회의결과 : 통과

다. 향후계획(안)

- 2026.06.~ 입법 진행상황 모니터링

2. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정안(윤종균의원 대표발의)

가. 주요내용

- 1) 개정안
- ‘한옥건축업등’ 정의 (안 제2조)

: 한옥 또는 한옥건축양식의 건축물을 설계 또는 건축하는 업으로 정의

- 한옥건축업등 등록요건 및 준수사항 등 규정 (제28조의2, 제24조의4 외)

: 대통령령으로 정하는 기술능력, 자본금, 시설 등 요건을 갖추어 시·도지사에게 등록 등 신고(위반 벌칙 및 과태료 부과)를 하도록 하고, 한옥건축업등의 종류 및 업무범위 등은 대통령령으로 정함
- 2) 협회 의견
- 건축물 설계는 건축사법·건축법상 건축사의 고유 업무임에도 불구하고, 특정 양식 설계를 이유로 별도 업종 등록을 요구하는 것은 법령 체계에

부합하지 않음

- 한옥은 수요가 제한적인 시장으로 별도 업종 등록 의무는 실효성이 낮고, 업계 부담만 가중시킬 우려가 있음

나. 주요경과

- 2026.03.17. 「한옥등자산건축법」 개정안 발의 (윤종균 의원)

다. 향후계획(안)

- 2026.06.~ 협회 의견 지속개진 및 대응 등

3. 「건축물관리법」 개정안(박용갑의원 대표발의)

가. 주요내용

- 1) 개정안
- 건축물 정기점검 및 기존 건축물 화재안전성능보강 대상에 공장 추가

- 건축물관리점검기관에 한국산업단지공단 추가
- 2) 협회 의견
- 건축물의 안전 및 기능 유지를 위한 건축물 정기점검은 건축분야의 전문지식이 요구되는 업무로, 전문성이 부재한 한국산업단지공단을 건축물관리점검기관에 추가할 경우 점검 실효성 저하 등이 우려되므로 해당 규정 삭제 필요

나. 주요경과

- 2026.03.26. 「건축물관리법」 개정안 발의 (박용갑 의원)

다. 향후계획(안)

- 2026.06.~ 협회 의견 개진 및 대응 등

법제처 건축실무 질의회신 : 대지와 도로

1. 아파트 구조로 건축되는 군부대 관사시설의 「건축법」상 건축물 용도

법제처 [10-0389, 2010.11.18.]

2. 「건축법 시행령」 별표 1에 따라 용도별 건축물의 종류를 분류할 때 지하층을 건축물의 층수에 산입하는지 여부 (「건축법 시행령」 별표 1 등)

법제처 [11-0114, 2011.3.31.]

질의	군부대 영외 지역에서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 건축되는 지상 5층 이상인 아파트 구조의 군부대 관사시설의 경우, 「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 시행령 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트인지, 아니면 같은 표 제23호 라목에 따른 국방·군사시설인지?	질의	건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 공동주택의 종류를 분류할 때, 주택으로 쓰는 지하층은 같은 영 제119조 제1항 제9호에 따라 건축물의 층수에 산입하는지?
회신	「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 제2조 제2항 제23호에 따른 교정 및 군사 시설로서 같은 법 시행령 별표 1 제23호 라목에 따른 국방·군사시설에 해당함. 군부대 관사시설의 경우에는 공동주택 중 아파트와 같거나 유사한 구조를 가지고 있다고 하더라도 군인 또는 군인 가족의 주거가 그 해당 건축물의 주된 이용 목적이 된다고 할 것이고, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제1호 초목에 따르면, 군영 외에 건립되는 군부대 관사시설을 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제2호에 따른 군사시설의 하나로 보아 민간투자사업의 대상으로 규정하고 있음. 또한, 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조 제1항 제7호에 따르면, 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 국방·군사시설의 하나로 규정하고 있는데, 여기서 「군부대에 부속된 시설」이 같은 대지에 있을 것을 전제로 하는 「건축법 시행령」 제2조 제12호에 따른 부속건축물을 의미한다고 볼 수는 없다고 할 것이고, 군인은 비상시 신속한 출동에 대비하여 군의 영내나 근접지 거주 필요성이 크고, 군주둔지 주변의 주거사정이 열악한 점 등의 특수한 사정을 고려할 때 군 장교 및 하사관과 그 가족들의 주거용으로 쓰는 아파트 구조의 관사시설도 군사상 긴요한 시설로 보아야 할 것(대법원 1993. 9. 14. 선고 92다32012 판결례 참조임). (자료=국토교통부)	회신	「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 공동주택의 종류를 분류할 때, 주택으로 쓰는 지하층은 같은 영 제119조 제1항 제9호에 따라 건축물의 층수에 산입하지 아니함. 먼저 「건축법」 제84조 및 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호에서는 건축물의 층수의 산정방법을 정하면서 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다고 규정하고 있는바, 이는 「건축법」에 따른 건축물의 층수를 산정하는 방법을 정한 것으로서 특별한 예외규정이 명시되어 있지 않은 한 「건축법」에 따른 건축물에 일반적으로 적용되어야 할 것으로서, 같은 법 시행령 별표 1에 따라 용도별 건축물의 종류를 구분하면서 층수를 산정할 때에도 예외는 아니라 할 것임. 또한 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목 1)에서는 다가주택을 구분하면서, '주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것'으로 규정한 것은 같은 영 제119조 제1항 제9호에 따른 층수의 산정방법을 다시 적시한 것에 불과한 것이고, 이러한 별도의 규정이 없다고 하더라도 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호는 「건축법」에 따른 건축물의 층수를 산정할 때 일반적으로 적용되는 규정 이므로 같은 법 시행령 별표 1에 따라 용도별 건축물을 분류함에 있어서의 층수를 산정할 때에도 적용되는 것임. (자료=국토교통부)

건축공사 공정률과 공사감리자의 ‘감리보수’의 관계



건축사 법률가이드

윤성철 대표 변호사
법무법인 로베이스

건축주의 의도에 따라 설계도서를 완성해야 하는 ‘건축설계’(Design)와 달리 ‘공사감리’(Supervision)는 시공자가 설계도서의 내용대로 정확하게 공사를 수행하고 있는지, 품질관리·시공관리·공정관리·안전관리 등이 적절하게 이루어지고 있는지를 확인하고 지도·감독하는 행위를 말합니다. 이에 따라 공사감리자는 “설계도대로 건물이 제대로 지어지는지 감시·감독하는 업무”를 수행하면서 감리보수를 받습니다.

앞선 호에서 건축설계계약의 ‘설계비’는 도급계약적인 요소가 강하여 설계보수를 정해야 계약이 성립하지만, 공사감리계약의 경우 ‘감리보수’를 정하지 않으면 무상이 될 수 있어서 청구하지 못할 수 있음을 말씀드렸습니다.

이번 호에서는 관련되는 실무 사례를 소개해보고자 합니다. 본 사안은 감리계약 체결 후 공사감리업무를 잘 수행하던 중 감리자의 귀책사유 없이 사업시행자인 건축주의 부도로 인하여 감리보수를 받지 못한

상황이 발생하였습니다. 이에 따라 서 감리자가 ‘감리비에치보증계약’을 체결한 보험회사(대한주택보증)를 상대로 감리비를 청구한 사안입니다. 당시 사실관계를 보면, 해당 건축공사의 공정률이 5%에 그쳤으나, 전체 감리기간 중 감리자가 실제로 감리업무를 수행한 기간이 차지하는 비율은 11.54%를 차지하고 있습니다. 즉 공사의 지연과 기성대금미지급으로 인하여 실제 공정률과 관계없이, 그보다 더 긴 기간 동안 감리업무를 수행하였던 것입니다. 이러한 사안에서 감리자는 공사공정률만큼만 보수를 받을 수 있을까요? 아니면 공정률과 무관하게 실제 수행한 기간 동안의 감리보수를 청구할 수 있을지요?

본 사안에서 법원은 “건설기술관리법 제2조 제9호, 주택건설촉진법 제33조의6 제2항 내지 제5항, 제8항, 같은법시행령 제34조의6 제3항, 제34조의7, 제34조의9, 제34조의10 등 제반 공사관계 법규의 규정들에 의하면 건설공사의 감리자는 제삼자적인 독립된 지위에서 부실공사를 방지할 목적으로 정기적으로 당해 공사의 품질검사, 안전검사를 실시하여 만일 부적합한 공사가 시행되고 있는 경우라면 당해 공사에 대

공사감리계약은
위임계약의 성질을 가지므로
감리보수를 정하였다면
공사의 공정률과 달리
실제 감리업무 수행시점까지
보수 청구 가능
감리보수를 후불의
일시불 보수약정을 하였거나
또는 기간보수를 정한 경우에도,
아직 이행기가 도래하지 아니한
부분에 관해 감리인에게
귀책사유 없이 감리를 종료한
경우라면 이미 처리한 사무 비율에
따른 보수를 청구 가능

한 시정, 재시공, 중지 요청까지도 하여야 하는 등 공사의 진행에 제동을 걸어야 할 필요도 있고, 공정이 계획대로 진행되고 있는가를 면밀히 살펴 예정된 공기를 준수하지 못할 우려가 있는 경우에는 그 원인을 분석하고 그 결과를 보고하는 사무도 담당하고 있는 것이기 때문에 공사의 진척이 부진하거나 공정이 예정대로 진행되지 않는다고 하여 그에 병행하여 아무런 감리업무를 수행하지 아니한 채 이를 그대로 방치하거나 나아가 적법한 절차를 거치지 아니한 채 함부로 감리원을 공사현장에서 철수시켜서는 아니 되는 것을 그 기본적 사무의 내용으로 하고 있으므로, 감리의 대상이 된 공사의 진행 정도와 수행할 감리업무의 내용이 반드시 비례하여 일치할 수 없는 것은 그 업무의 속성상 당연하다 할 것이고, 따라서 주택 등 건설공사감리계약의 성격은 그 감리의 대상이 된 공사의 완성 여부, 진척 정도와는 독립된 별도의 용역을 제공하는 것을 본질적 내용으로 하는 위임계약의 성격을 갖고 있다고 봄이 상당하고, 한편 감리계약이 도중에 종료된 경우 그 사무에 대한 보수를 정함에 있어서는 민법 제686조 제2항 단서, 제3항의 규정에 따라

기간으로 보수가 정해진 경우에는 감리업무가 실제 수행되어 온 시점에 이르기까지 그 이행기가 도래한 부분에 해당하는 약정 보수금을 청구할 수 있고, 후불의 일시불 보수약정을 하였거나 또는 기간보수를 정한 경우에도 아직 이행기가 도래하지 아니한 부분에 관하여는 감리인에게 귀책사유 없이 감리가 종료한 경우에 한하여 이미 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구할 수 있다...”(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다40001 판결 【보증채무금】)라고 판시하면서 실제 감리업무를 수행한 기간 동안의 감리보수청구를 인정하였습니다.

이와 같은 결론은 감리행위의 법적 성질이 도급계약이 아니라 감리의 대상이 된 공사의 완성 여부, 진척 정도와는 독립된 별도의 용역을 제공하는 것을 본질적 내용으로 하는 위임계약에서 비롯됨을 알 수 있습니다.

따라서 감리계약은 위임계약의 성질을 가지므로 반드시 감리용역에 대한 보수비를 정하여 계약을 하고, 또한 공사의 공정률과 상관없이 자신이 행한 업무의 기간에 대한 입증을 할 수 있도록 준비하여야 할 것입니다.

부동산 무상사용 이익의 증여



부동산과 생활세금

김경수 전무이사·회계사
광교회계법인

타인의 부동산을 사용하기 위해서는 월세나 보증금을 지급하여야 합니다. 이러한 비용을 부담하지 않고 부동산을 무상으로 사용하게 되면 그 비용만큼 사용자에게는 이득이 됩니다. 세법에서는 이러한 이득에 대하여 부동산 소유자로부터 증여 받은 것으로 보고 있습니다. 이에 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여의 내용에 대하여 살펴보겠습니다.

1. 과세대상

타인의 부동산을 무상으로 사용하는 경우 그 부동산 무상사용 이익에 대하여 증여세가 과세됩니다. 이

경우 주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 주택의 면적이 주택외의 면적을 초과하는 경우에 한하여 당해 부동산 전부를 주택으로 보며, 해당 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택에 대하여는 증여세가 과세되지 않습니다.

2. 증여시기

부동산 무상사용 이익의 증여시기는 사실상 당해 부동산의 무상사용을 개시한 날입니다. 이 경우 무상사용기간이 5년을 초과하는 경우에는 그 무상사용을 개시한 날부터 5년이 되는 날의 다음날 새로이 부동산 무상사용을 개시한 것으로 봅니다.

3. 증여재산가액

▶ *3. 증여재산가액 관련 표

$* \text{부동산 무상사용 이익} = \sum_{n=1}^n \frac{(\text{부동산가액} \times \text{연}2\%)}{(1+0.1)^n} \text{ (5년마다 재계산)}$ $n = \text{평가기준일 경과년수}$	
【사례】 父 소유 주택(시가 15억원)에 별도세대원인 자가 무상으로 거주하는 경우 증여재산가액은? - 1차연도 : 15억원 × 2% / (1+0.1) ¹ = 27,272,727원 - 2차연도 : 15억원 × 2% / (1+0.1) ² = 24,793,399원 - 3차연도 : 15억원 × 2% / (1+0.1) ³ = 22,539,444원 - 4차연도 : 15억원 × 2% / (1+0.1) ⁴ = 20,490,403원 - 5차연도 : 15억원 × 2% / (1+0.1) ⁵ = 18,627,639원 증여재산가액 = 113,723,601원 * 간편 계산식 = 부동산시가 × 2% × 3.79079(5년, 연금현가계수)	
(자료=광교회계법인)	

부동산 무상사용 이익은 5년간의 이익을 합하여 그 금액이 1억원 이상인 경우에만 증여세가 과세되며 무상사용 이익에 대한 계산은 각 연도의 부동산 무상사용 이익을 해당

부동산의 무상사용 기간을 감안하여 환산한 금액의 합계액으로 산출하며, 부동산의 가액은 상증법 제60조~제66조에 따라 평가한 가액을 말합니다. <*표 참조>

4. 경정 등의 청구

부동산 무상사용 이익은 5년 단위로 과세하므로 5년 이내에 당해 부동산을 상속·증여 등의 사유로 무상사용을 하지 않는 경우에는 증여세를 차감하여야 하며 그 사유가 발생한 날부터 3개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있습니다.

위 사례와 같이 부동산무상사용 이익의 증여는 무상사용을 종료한 날이 아닌 무상사용을 개시한 날부터 5년 단위로 과세하기 때문에 주의해야 합니다. 또한, 부모님의 주택에 무상이나 저가로 거주할 계획이 있는 경우에는 사전에 세무전문가와 상담을 통해 추후 불이익을 받지 않도록 유의하시기 바랍니다.

* 문의 및 무료 상담 : 광교회계법인, 김경수 전무이사(kskim@ggcpa.co.kr)

비가림시설·보일러실 바닥면적 산정에서 제외 추진

국토부, 규제합리화 추진체계 개편...

불합리한 규제 개선

정부는 국민이 일상에서 체감할 수 있는 현장규제 개선을 본격 추진하고, 국토교통분야 규제합리화 추진체계를 개편한다. 국토교통부는 6월 25일 김이탁 제1차관 주재로 '2026년 국토

교통 규제 합리화 TF' 2차 회의를 개최했다. 이날 회의에서는 불합리한 규제를 정비하기 위해 현장규제 개선과제를 채택하고 '국토교통 규제합리화위원회' 개편 방안도 논의했다.

그동안 규제신문고, 지방정부 등을 통해 접수된 건의사항을 검토해 총 14개의 현장규제 개선과제를 발굴·추진할 계획이다. 우선 노후주택에 설치하는 일정 규모 이하 비가림시설과 보일러실을 바닥면적산정에서 제외한다. 이를 통해 건폐율·용적률 규제로 발생하던 노후주택 유지관리에로 해소하고 주거환경 개선을

지원한다. 아울러 건축허가 의제대상에 농어촌도로 정비 관련 사항을 추가한다. 이를 통해 농어촌도로 정비허가를 별도로 받지 않고, 건축허가 과정에서 함께 처리할 수 있도록 하여 농어촌지역 건축절차를 간소화한다. 또한 소규모주택 해체신고 절차를 간소화한다. 연말까지 소규모 해체공사는 해체계획서 전문가 검토를

생략하는 내용의 제도 개선이 추진된다. 이밖에 폐쇄·말소 건축물대장을 정부24에서 온라인 발급할 수 있도록 허용할 계획이다.

국토부는 “규제의 필요성과 효과를 면밀히 분석하고, 국민 생활과 기업 활동을 제약하는 불합리한 규제는 과감히 개선해 나가겠다”라고 밝혔다. 박관희 기자

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에
보도됩니다.

서울특별시건축사회, ‘서울형 표준설계 계약서 연구용역 설명회’ 개최

서울특별시건축사회는 산하 연구
기관인 서울건축산업연구원을 통해
추진해 온 ‘서울형 표준 설계 계약
서’ 마련을 위한 연구 용역 설명회
를 6월 12일 건축사회관에서 진행
했다. 설명회에서는 민간 분야 설계
의도 구현 적용 기준 정립과 함께 기
존의 건축물 설계계약서(협회 가이
드) 개선안 및 해설서 작성에 대한
상세한 설명이 이뤄졌다.
‘서울형 표준설계 계약서’는 단순히
기존 계약서의 내용을 수정하는 데
그치지 않고, 계약서의 각 조문이 갖
는 의미와 구체적인 적용 방안을 상
세히 담은 ‘해설서’를 함께 작성했
다는 점이 특징이다.

서울특별시건축사회, ‘건축사와 함께 하는 건축주 대학’ 2기 개강



서울특별시건축사회와 디자인하우
스가 손잡고 시민들에게 올바른 건
축 지식을 전달하기 위해 마련한
‘2026 건축사와 함께하는 건축주대
학’ 제2기 교육과정이 막을 올렸다.
이번 교육의 주제는 ‘수익형 건축
전략, 실전 로드맵으로 안목 키우기’
이다. 건축사 10인을 포함해 회계사,
브랜딩 전문가 등 총 12명의 전문가
가 강사진으로 참여한다.
서울건축사회는 이번 프로그램을
통해 건축사의 역할과 가치를 널리
알리고, 건축사의 위상을 제고하는
계기가 될 것으로 보고 있다. 특히
예비 건축주들이 전문가의 조언을
바탕으로 합리적인 의사결정을 내
릴 수 있도록 실질적인 정보를 제공
하는 데 주력한다는 방침이다.

부산광역시건축사회, 오사카후건축사회와 정기 교류 진행



부산광역시건축사회는 5월 19일부
터 21일까지 2박 3일간 일본 오사가
일원에서 오사카후건축사회와
‘2026년 정기 국제교류’를 진행했
다. 부산건축사회 국제위원회를 중
심으로 추진된 이번 교류회에는 부
산건축사회 강미숙 회장을 비롯해
회원 11명이 참여했다. 방일단은 오
사카역사박물관과 오사카성, 오사
카후건축사회 사무국 등을 차례로
방문하며 일본 건축문화 연구와 교
류 일정을 소화했다.
부산건축사회 강미숙 회장은 “오랜
시간 이어져 온 국제교류를 통해 양

회의 신뢰와 우정을 다시 한번 확인
할 수 있었다”며 “앞으로도 지속적인
교류와 협력을 통해 건축문화 발전
과 회원 간 국제적 네트워크 확대를
위해 노력해 나가겠다”라고 밝혔다.

부산광역시건축사회, 세화테크와 업무협약



부산광역시건축사회는 5월 14일 (주)
세화테크와 건축 및 건설 산업 선진
화를 위한 업무협약을 체결했다. 양
기관은 ▲건축 관련 기술에 관한 정
보교류 ▲기술협력 ▲홍보지원 등
상호 협력해 나갈 예정이다.
한편, 세화테크는 국내 조적벽체 보
수·보강 및 외단열시스템 시공분야
전문 기업으로, 에너지 효율과 건축
물의 내구성을 극대화하는 솔루션
을 제공한다.

대구광역시건축사회, 황금라인치과의원과 업무협약



대구광역시건축사회는 6월 8일 황
금라인치과의원과 회원 및 회원 가
족과 소속 직원의 건강증진·복지
향상을 위해 업무협약을 체결했다.
이번 업무협약을 통해 대구건축사
회 회원 및 배우자와 그 직계가족,
소속 직원들은 치과진료에 대한 다
양한 의료 혜택을 제공받게 됐다.
주요 혜택으로는 ▲치아 무료검진
및 스케일링 5,000원 ▲임플란트 시
술 10% 할인 특가 제공(오스텀 CA
／대당 54만 원), ▲보철, 치아미백,
교정 등 비급여 진료 20% 할인 등이
포함된다.
최원식 회장은 “이번 업무협약을 통
해 회원과 가족들이 보다 합리적인
비용으로 양질의 치과 진료 혜택을
받을 수 있게 됐다”며 “앞으로도 회
원들의 복지 향상을 위한 다양한 협
력 사업을 추진해 나가겠다”라고 말
했다.

광주광역시건축사회, 광주교육청과 청렴간담회



광주광역시건축사회는 6월 11일 광
주교육청 별관 4층 회의실에서 ‘건
설유관기관과 함께하는 청렴간담
회’에 참석했다. 이날 간담회에는 광
주건축사회 강필서 회장, 박진호·
김민호 부회장, 장지숙 공공기관대
응위원장이 참석했다. 간담회에서

는 교육시설 공사 과정에서의 공사
관리 및 감독 업무의 효율성을 높이
고, 건축공사의 품질 향상과 안전 확
보를 위한 제도 개선 방안에 대해
폭넓은 의견을 교환했다.
광주건축사회 강필서 회장은 “건축
공사의 품질과 안전 확보를 위해 관
계기관 간 지속적인 소통과 협력이
필요하다”며 “앞으로도 현장의 목소
리가 반영될 수 있는 자리가 자주
마련되길 기대한다”라고 말했다.

광주광역시건축사회, 동구청과 청렴 건 축 파트너십 구축을 위한 사전간담회



광주광역시시는 광주 동구청과 ‘청렴
협약 체결을 위한 사전 간담회’를 개
최했다. 이번 간담회는 청렴한 건축
행정 문화 조성과 건축 인허가 과정
의 제도 개선 방안을 논의하기 위해
마련됐다.
참석자들은 건축행정의 투명성 확
보와 청렴문화 확산을 위한 협력 방
안, 건축 인허가 과정에서 발생하는
애로사항 및 개선 필요 사항 등에
대해 의견을 나눴다.
또한 건축법 해석 차이로 인한 민원
과 인허가 지연 문제에 대해서도 논
의했으며, 앞으로 행정기관과 건축
계 간 지속적인 소통과 협력을 통해
합리적인 건축행정 환경을 조성해
나가기로 했다.
광주건축사회 강필서 회장은 “청렴
한 건축행정 문화 조성을 위해 행정
기관과 건축계의 지속적인 소통과
협력이 중요하다”며 “앞으로도 현장
의 의견이 반영될 수 있도록 적극
협력하겠다”라고 말했다.

충청남도건축사회, 협회 발전 워크숍 개최



충청남도건축사회는 6월 18일부터
19일까지 1박 2일 일정으로 충북 청
주시 청남대 일원에서 ‘2026 협회
발전 워크숍’을 개최하고 충남건축
사회 주요 현안과 미래 발전 방향에
대해 심도 있는 논의를 벌였다.
이날 행사에는 김재록 본협회장을
비롯한 충남건축사회 임원, 지역건
축사회장, 위원장, 협동조합 임원 등
60여 명이 참석했다. 워크숍에서는
건축문화 활성화와 국제교류 확대,
회원 복지 증진, 디지털 전환 등 다
양한 분야의 발전 방안이 제시됐다.
충남건축사회는 이번 워크숍을 통
해 각 위원회의 주요 현안을 공유하
고, 실질적인 발전 방안을 모색하는
한편, 회원 간 소통과 화합을 강화하
는 계기를 마련했다.
충남건축사회 한민규 회장은 “이번

워크숍에서 제시된 다양한 의견과
제안 사항들이 일회성 논의에 그치
지 않도록 2027년도 예산 편성과 사
업계획 수립 과정에 적극 반영하겠
다”며 “회원들이 체감할 수 있는 변
화와 실질적인 성과를 만들어 나가
겠다”라고 밝혔다.

전라남도건축사회, 건축관계자 워크숍 진행



전라남도건축사회는 공무원 및 건
축사 합동 워크숍을 5월 26일과 27
일 양일간 나주 중흥골드스파&리
조트에서 진행했다. 도민의 주거안
전과 주거복지 향상을 위해 건축 현
안과 정책 방향을 논의하기 위한 이
번 워크숍에는 도·시·군 공무원 및
건축사 300여 명이 참석했다. 워크
숍에서는 2026년도 전라남도 건축
행정 정책 및 주요 업무 소개를 비
롯해 공공건축 정책의 주요 이슈와
최신 동향을 주제로 한 강연과 산업
안전보건공단의 안전교육, 건축공
간연구원의 AI 기술 도입을 주제로
한 전문교육 등이 이어졌다.

전라남도건축사회, 상반기 실무교육 진행



전라남도건축사회는 5월 27일과 28
일 순천과 무안에서 상반기 실무교
육을 진행했다. 이번 교육은 ▲건축
실무를 위한 인공지능(AI)의 흐름과
실무적용 ▲인공지능(AI)을 활용한
실무적용 심화교육이란 주제로 이
관용 건축사가 강연을 맡았다.

제주특별자치도건축사회 ‘탐라愛 플로깅’ 개최



제주특별자치도건축사회는 6월 20

일 제주시 함덕해수욕장 일원에서
회원 및 가족 등 150여 명이 참석한
가운데 ‘탐라愛 플로깅(Plogging) 행
사’를 개최했다.
이번 행사는 제주의 해안 환경을 보
전하고 지역 경제 활성화에 기여하
기 위한 사회공헌 프로그램의 일환
으로 마련됐으며, 제주특별자치도
건설단체연합회와 조천읍, 함덕리
의 도움이 더해져 성황리에 마무리
됐다.
제주건축사회 현군출 회장은 “우리
의 행사가 자연과 지역에 대한 고민
을 실천하는 작은 시작이지만, 앞으
로도 꾸준히 진행하겠다는 다짐과
함께 어려운 환경 속에서도 회원들
에 믿음과 응원을 보내주시는 회원
가족 여러분들에게 감사의 마음을
전한다”라고 밝혔다.

은평구지역건축사회, 2026 워크숍 개최



서울특별시건축사회 은평구지역건
축사회는 4월 24일부터 25일까지
‘남도기행’이라는 주제로 워크숍을
개최했다. 보성과 여수, 순천을 경유
하며 지역 건축의 가치와 도시 환경
의 미래를 함께 고민하는 시간을 가
졌다.

서초구지역건축사회, 워크숍 및 사무소 이전



서울특별시건축사회 서초구지역건
축사회는 5월 1일 충남 태안 일대
에서 ‘2026 봄 워크숍’을 개최했다.
‘하나 된 서초, 함께하는 미래 건축’이
라는 테마로 진행된 워크숍은 건축
실무 AI 세미나를 통해 전문성을 강
화하고, 지역건축 답사 등 다채로운
프로그램으로 진행됐다. 한편, 서초
구지역건축사회는 보다 나은 환경
에서 새로운 미래를 준비하고자 5
월 27일 서초구 서운로 13 중앙로얄
오피스텔 1607호로 보급자리를 이
전했다. 편집출판팀

최고급 미끄럼방지 바닥재, 피쳐플로어링

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

환경부
환경 마크 획득

대한건축사협회 추천
우수건축소재

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/한
화리조트/경기도의료원/서울대공원/서울메트로/충남대병원/충북대병원/적십자병원/SK하이닉스/한화/한국수력원자력/한국철
도공사/정부청사/시도청사/전국초중고등학교 외 다수

Feature Flooring

I AM KIRA

김혜진 건축사·세종금강 건축사사무소(세종특별자치도건축사회)

김혜진 건축사 “건축사 검토 사항 늘어나…제도·기준의 교육·공유 중요해”

“세종금강 건축사사무소는 지역사회에 필요한 건축을 만들어가는 것을 목표로 하고 있습니다. 건축은 단순히 건물을 설계하는 일이 아니라 그 공간을 사용하는 사람들과 지역의 이야기를 함께 담아가는 과정이라고 생각합니다.”

Q. 건축사사무소 개소 소감과 에피소드가 궁금합니다.

건축사사무소를 개소하기까지 생각보다 오랜 시간이 걸렸습니다. 건축사는 오랫동안 꿈꿔온 직업이었지만 실무를 경험할수록 건축사의 책임이 얼마나 큰지 알았고, 오히려 독립해서 사무소를 운영하는 일이 쉽지 않겠다는 생각을 많이 했습니다.

건축학과를 졸업한 후 약 10년 동안 건축설계 실무를 경험하며, 건축이 설계자 혼자 만드는 결과물이 아니라 다양한 기술자와 전문가들의 협력을 통해 완성된다는 것을 알았습니다. 그 시간 동안 실무 경험을 바탕으로 건설 분야 직업교육에도 관심을 갖게 돼 교육학 석사과정을 이수했습니다. 현장에서 필요한 역량과 이를 교육하는 과정에 대해 고민하면서 건축을 실무와 교육이라는 두 가지 관점에서 바라볼 수 있는

기회를 가질 수 있었습니다.

세종으로 생활 터전을 옮기면서 새로운 출발을 준비했고, 사무소를 개소하며 ‘세종금강 건축사사무소’라고 이름을 붙였습니다. 세종에서 활동하는 건축사사무소인 만큼 지역성을 담고 싶었고, 도시와 어울리는 한글을 붙이고 싶어 자연스럽게 ‘세종금강’을 사무소명으로 삼았습니다.

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

최근에는 건축물의 에너지 성능과 지속가능성에 대한 요구가 점점 커지고 있다고 느끼고 있습니다. 과거에는 새로운 건축물을 짓는 데 관심이 집중되었다면, 이제는 기존 건축물의 성능을 개선하고 효율적으로 활용하는 것이 건축사가 더욱 고민해야 할 중요한 과제라고 생각합니다. 저도 공공건축물 그린리모델링 사업을 수행하고, 현재 건물일체형 태양광발전(BIPV) 표준모델 개발 과제에 참여하면서 건축의 역할이 점차 확대되고 있다는 것을 느끼고 있습니다. 아직 배워야 할 것이



김혜진 건축사

공공건축물 그린리모델링 사업으로 준공된 경로당. (설계·사진=김혜진 건축사·세종금강 건축사사무소)

많지만 이러한 경험을 통해 건축이 단순히 공간을 계획하는 일을 넘어 에너지와 환경까지 함께 고민해야 하는 분야라는 생각이 듭니다. 앞으로도 친환경 건축과 기존 건축물의 성능 개선 분야에 꾸준히 관심을 가지고 경험을 쌓아가며, 기존 건축물의 가치를 높이고 지속가능한 건축 환경을 만드는 데 조금이나마 기여하고 싶습니다.

건축사협회에서도 회원들의 권익 보호와 제도 개선뿐 아니라 변화하는 건축 환경에 대응할 수 있도록 정보 공유와 교육의 기회를 더욱 확대해 주기를 기대합니다. 저 역시 협회를 통해 배우고 성장하는 건축사가

되고 싶습니다.

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

건축사의 역할과 책임은 계속 확대되고 있지만 실제 업무 환경은 그 변화를 충분히 따라가지 못하고 있다는 생각이 듭니다. 건축사는 설계 업무뿐 아니라 각종 행정협의, 인허가 검토, 민원 대응, 현장 확인 등 다양한 업무를 수행하고 있습니다. 특히 소규모 건축사사무소의 경우 이러한 업무를 대부분 직접 처리해야 하는 경우가 많아 설계 본연의 업무에 집중하기 어려울 때도 있습니다.

또한 최근에는 에너지 성능, 친환경 기준, 유지관리, 안전 등 건축사가 검토해야 할 사항도 점점 늘어나고 있습니다. 그런 만큼 건축사들이 변화하는 제도와 기준에 대응할 수 있도록 실질적인 정보 공유와 교육도 더욱 중요해지고 있다고 생각합니다.

건축사의 전문성이 충분히 발휘될 수 있도록 적절한 업무 환경이 마련되고, 변화하는 제도와 기준에 대응할 수 있는 지원과 교육이 더욱 활성화되기를 기대합니다.

Q. 앞으로의 계획과 선배배 등 동료들에게 전달하고 싶은 말이 있다면?

앞으로도 새로운 분야에 대한 배움과 도전을 두려워하지 않는 건축사가 되고 싶습니다. 건축은 기술과 제도, 사회의 변화에 따라 끊임없이 발전하는 분야인 만큼 항상 배우는 자세를 유지하려고 합니다. 후배 건축사들에게는 조금함보다 꾸준함이 중요하다는 말씀을 드리고 싶습니다. 저 역시 많은 선배들의 도움과 현장 경험을 통해 성장할 수 있었습니다. 앞으로도 배우는 자세를 잃지 않고 건축사로서의 책임을 다하기 위해 노력하겠습니다.

조아라 기자

[리포트-주택사업 경기 전망]

수도권 주택사업 경기 전망 상승…시장회복 기대감↑

서울, 주택사업경기 전망지수 전월 대비 15포인트(p) 올라 지방은 미분양 부담으로 전망 악화

자재수급지수도 77.7로 전월 대비 10.6p(포인트) 상승



6월 주택사업경기 전망지수에 따르면 수도권은 회복기대가 높은 것으로 나타났다. (사진=뉴스1)

6월 수도권 ‘주택사업경기 전망지수’가 전월 대비 5.2p 상승해 78.1로 나타났다. 특히 서울의 경우 15.0p(82.5→97.5), 경기도는 7.9p(68.4→76.3) 상승했다. 다만 인천은 7.2p(67.8→75.0) 하락했다. ‘주택사업경기 전망지수’는 주택건설 사업자를 대상으로 매달 주택 시장의 경기 전망을 설문 조사해 지수화한 공급시장 지표로, 100을 초과하면 경기가 좋아질 것

으로 내다보는 업체 비율이 더 높음을 뜻한다. 반면 100을 밑돌면 그 반대다.

주택산업연구원이 주택사업자들 대상으로 설문조사한 결과, 6월 주택사업경기 전망지수는 77.1로 나타났다. 이는 전월 대비 0.5% 하락한 수치다. 수도권이 상승했지만, 인천과 비수도권(1.7p)이 하락해 76.9로 전망됐다.

◆ 주식 투자 수익 실현 자금에 서울 주택 매입에 투입

수도권은 착공 감소에 따른 공급 부족 우려가 지속되긴 하지만, 매매 가격과 전세가격 상승세가 확대되고, 거래량도 증가하면서 주택시장 회복기대가 높아진 것으로 분석됐다. 연구원은 특히 서울의 경우 가격 상승세와 더불어 증권시장 투자수익 자금의 부동산 시장 유입 가능성도 사업자들의 전망에 긍정적으로 작용한 것으로 판단했다.

일리가 있는 것이 14일 국토교통위원회 김종양 국회의원이 국회 국토교통위원회에서 제출받은 자금조달계획서 집계 따르면 올해 1~4월 주식·채권 매각 대금 3조 7,254억 9,400만 원이 주택 매입 자금으로 투입됐다. 지역별로는 주식·채권을 매각해 마련한 주택 구입 자금의 65.5%(2조 4,396억 3,100만 원)가 서울 주택 매입에 투입됐다. 특히 강남구(3,706억 9,100만 원), 송파구(3,531억 5,100만 원), 서초구(2,903억 8,200만 원) 등 강남 3구에 가장 많은 자금이 유입됐다.

김종양 의원실에 따르면 올해 들어

15억 원 이상 고가주택 매입에 활용된 주식·채권 매각대금 비중이 크게 늘어난 것으로 나타났다. 1월 9.3%, 2월 1~9월 9.3%, 2월 10~28일 9.1%, 3월 9.8%를 기록하다가 4월에는 13.2%로 상승하며 처음으로 두 자릿수를 기록했다. 2월 수치를 돌로 나눈 것은 2월 10일 체결 계약분부터 가상자산 매각대금이 별도 신고 항목으로 신설됐기 때문이다.

이러한 증가세는 최근 국내 증시 강세에 따른 투자 수익 실현 자금이 고가 주택 시장으로 유입된 영향으로 풀이된다고 밝혔다.

◆ 비수도권 1.7p 하락해 76.9로 전망, 주택가격 하락하고, 미분양 적체도 여전

상대적으로 인천은 지역별 수요 편차가 크고 분양 리스크가 높아 서울·경기와는 다른 흐름을 보였다. 비수도권도 마찬가지로이다. 비수도권은 1.7p 하락한 76.9로 전망됐는데, 광역시는 2.4p 하락해 80.4로 전망됐으며, 도지역도 1.1p 하락해 74.3으로 전망됐다.

광역시에서는 울산만 8.2p(84.6→92.8) 상승했고, 세종 7.7p(92.3→84.6),

대구 7.2p(86.3→79.1), 대전 4.3p(86.6→82.3), 광주 2.8p(76.4→73.6), 부산 0.5p(70.5→70.0) 순으로 하락했다. 도 지역은 충남 5.8p(72.7→78.5), 제주 3.8p(56.2→60.0), 경북 1.1p(84.6→85.7), 전남 1.1p(62.5→63.6) 순으로 상승한 반면, 강원 10.8p(80.0→69.2), 경남 5.2p(90.9→85.7), 전북 4.9p(81.8→76.9) 순으로 하락했다. 충북은 75.0으로 전월과 동일하다.

연구원 관계자는 “비수도권은 주택가격이 하락하고 있고 여전히 미분양이 적체되어 있으며, 최근 1기구 1주택 정책에 따라 비수도권 지방 매수수요가 수도권으로 전이되는 등으로 전망이 악화된 것으로 보인다”라며, “특히 지방 사업자들은 자금 여력 소진과 신용등급 하락, 부도 우려 등으로 신규 사업을 이행할 여력이 없어 부정적인 전망이 증가하는 측면도 있다”라고 밝혔다.

한편, 자재수급지수는 106p 상승한 77.7로 전망됐다. 이는 전월 큰 폭 하락에 따른 기저효과와 중동 리스크에 따른 원자재 수급 불안 우려가 일부 완화되며 개선된 것으로 보인다.

박관희 기자

수상 그 후 정재현 건축사·모노건축사사무소(서울특별시건축사회)

2022년 서울시 건축상 우수상 수상작 ‘중랑망우공간’

공동묘지라는 오래된 인식 넘어...묘지 위 들어선 관문 같은 건축
능선에 낮게 앉은 건물...“건축보다 풍경이 먼저 보이도록”
정재현 건축사 “건축은 삶을 담는 그릇...완공이 아니라 사용자의
경험 속에서 완성된다”



1, 2 2022년 서울시 건축상 우수상 수상작 ‘중랑망우공간’. (설계=정재현 건축사, 사진=박영채)

지금은 팔손을 넘기신 아버지의 옛 서류 더미 속에서 ‘경기도 고양군 신도면 구파발리’라는 글자를 본 일이 있었다. 그 후로도 몇십 년이 지났지만, 당시의 기억은 쉽게 잊히지 않는다. 아버지께서는 서울시에 편입된 구파발동에서 약주를 하실 때마다 “여기가 전에는 구파발리였다”라고 말씀하셨다. 아직 아버지의 기억 속에서 그곳은 ‘구파발리’일 것이다. 익숙함의 힘은 생각보다 강하다.

내 기억 속의 ‘망우리’도 그랬다. 실제로 가본 것은 대학생이 되고 나서였지만, 확장 시절 내내 망우리 하면 공동묘지가 떠올랐다. 기록상 ‘망우리’라는 지명은 기자가 태어나기도 전 사라졌지만 말이다.

2022년 서울시 건축상 우수상 수상작 ‘중랑망우공간’(정재현 건축사, 모노건축사사무소)은 오랫동안 여러 사람에게 남아있는 ‘공동묘지’라는 오래된 인식을 넘어, 묘지 자리에 들어선 망우역사문화공원을 근현대사 인물과 숲길, 전시가 결합된 역사문화공원으로 읽게 만드는 관문이다.

망우리 묘지는 처음에는 서울 외곽의 공동묘지였으나, 서울이 팽창하고 주변이 도시화되면서 자연스럽게 도심 안의 자연공간이 됐다. 이제 산책로를 따라 근현대 인물들의 삶을 떠올리는 기억의 장소로, 시민 곁에 친근하게 자리 잡았다. ‘공동묘지’라는 인식만 걷어내면, 그곳은 이미 오래전부터 공원이었던 셈이다.

흥미로운 것은 설계자 정재현 건축사 역시 처음에는 그러한 인식을 안고 망우리를 찾았다는 점이다. 처음

현장을 찾았을 때 정 건축사가 마주한 것은 공동묘지라는 선입견과 전혀 다른 풍경이었다. 울창한 숲과 그 너머로 넓게 펼쳐진 서울이 먼저 눈에 들어왔다. 묘지라기보다, 오랜 시간 자연과 기억이 함께 쌓여 온 건물보다 숲과 풍경이 먼저 보이는 공간, 자연을 경험하게 하는 배경 같은 건축을 만들고자 했다는 것이 그의 설명이다.

그 의도는 건축의 형식에 그대로 드러난다. 중랑망우공간은 하나의 건물이라기보다 긴 길에 가깝다. 약 120m에 이르는 공간을 따라 걸으면 숲과 하늘, 묘역과 도시 풍경이 차례로 펼쳐진다. 건물은 능선을 따라 낮게 앉았다. 지형을 깎아 거스르는 대신, 능선의 경사를 그대로 단면에 받아들인 결과다.

건축적으로 가장 두드러지는 전략은 단면과 동선의 조율이다. 정재현 건축사는 직선의 긴 동선을 따라 바닥의 레벨과 천장의 높이를 미세하게 변주했다. 걷는 이의 눈높이가 바뀌고 시선의 방향이 꺾일 때마다, 같은 자연이 매번 다른 장면으로 다시 나타난다. 단조로워 보이는 한 줄의 길이 실은 여러 겹의 풍경을 품은 ‘입체적 시퀀스’로 작동하는 이유다.

회랑(回廊)은 안도 밖도 아닌 중간 영역, 곧 그가 오래 천착해 온 ‘전이 공간’을 건물 전체의 성격으로 확장한 장치다. 시민은 실내로 완전히 들어서지 않고도 처마 아래에서 비를 피하고, 풍경을 향해 앉고, 잠시 머물 수 있다. 용도가 미리 규정되지 않은 이 여백이 ‘풍요로운 비움’의

정재현 건축사와의 일문일답

정재현 건축사
모노건축사사무소
(서울특별시건축사회)

Q. ‘중랑망우공간’을 설계하시게 된 과정과 설계 과정에서 특히 염두에 뒀던 점에 대해 설명 부탁드립니다.

지명설계공모 과정에서 처음 망우리를 찾았을 때 예상과 전혀 다른 풍경을 마주했습니다. 공동묘지라는 선입견과 달리 울창한 숲과 넓게 펼쳐진 서울의 풍경이 인상적이었습니다. 묘지라기보다 오랜 시간 자연과 기억이 축적된 하나의 공원처럼 느껴졌습니다.

망우리는 과거 공동묘지였지만 지금은 시민들이 산책하고 쉬어가는 자연공원으로 자리 잡았습니다. 그래서 죽음을 기억하는 장소에 머무르기보다 현재의 삶과 연결되는 공간으로 바라보고 싶었습니다.

설계 과정에서 가장 중요하게 생각한 것은 건축이 스스로를 드러내기보다 장소의 매력을 발견하게 만드는 것이었습니다. 건물보다 숲과 풍경이 먼저 보이는 공간, 자연을 경험하게 하는 배경 같은 건축을 만들고자 했습니다.

Q. 그렇게 염두에 뒀던 점을 어떻게 구현하셨는지요?

중랑망우공간은 하나의 건물이라기보다 긴 길에 가깝습니다. 약 120미터에 이르는 공간을 따라 걸으며 숲과 하늘, 묘역과 도시 풍경을 차례로 경험하도록 계획했습니다.

건물은 능선을 따라 낮게 놓았고, 곳곳에 외부와 연결되는 계단과 열린 공간을 두어 자연스럽게 안과 밖을 오갈 수 있도록 했습니다. 반복되는 열주 공간은 빛과 그림자, 계절의 변화를 담아내며 방문객들에게 다양한 풍경을 제공합니다. 건축이 전면에 나서기보다 자연을 경험하게 하는 배경이 되기를 바랐습니다.

Q. 설계 과정에서 가장 어려웠던 점은 무엇인가요?

망우리가 가진 역사성과 현재 시민들이 이용하는 공원으로서의 성격을 함께 담아내는 일이 가장 어려웠습니다. 과거의 기억을 존중

하면서도 시민들이 편안하게 이용할 수 있는 열린 공간이어야 했습니다. 지나치게 기념비적이거나 엄숙한 공간이 되면 오히려 일상과 멀어질 수 있다고 생각했습니다.

그래서 죽음을 기념하는 건축이 아니라 삶이 이어지는 공간, 기억을 품되 현재의 일상과 자연스럽게 공존하는 장소를 만들기 위해 많은 고민을 했습니다. 건축보다 장소가 먼저 보이는 건축을 만드는 것이 가장 중요한 과제였습니다.

Q. 건축설계를 시작하면서 가진 건축적 지향점이 있다면?

저는 건축을 삶을 담는 그릇이라고 생각합니다. 형태나 이미지보다 사람이 공간을 경험하는 방식, 그리고 시간이 흐르며 축적되는 기억이 더 중요하다고 믿습니다.

오랫동안 우리 건축이 가진 공간감과 생활 방식을 탐구해 왔습니다. 자연과 관계를 맺고 안과 밖을 부드럽게 연결하는 공간 속에서 한국 건축의 중요한 가치를 발견할 수 있다고 생각합니다.

최근에는 이를 ‘삶의 기하학’이라는 말로 설명하고 있습니다. 눈에 보이는 형태의 기하학이 아니라 삶의 경험과 감각, 기억을 조직하는 보이지 않는 질서에 더 관심이 있습니다. 건축은 형태 자체보다 그 안에서 이루어지는 삶과 사용을 통해 비로소 의미를 갖게 된다고 생각합니다.

Q. 그 지향점을 이 작품에 잘 반영했다고 생각하시는지요?

중랑망우공간은 제가 오랫동안 고민해 온 건축에 대한 생각들이

공공건축의 영역으로 확장된 작업이라고 생각합니다.

무엇보다 건축사 생활 30여 년 만에 처음 완성한 공공건축이라는 점에서 개인적으로도 의미가 깊습니다. 공공건축은 특정 개인이 아니라 시민 모두를 위한 공간이라는 점에서 늘 해보고 싶었던 작업이었습니다.

개관 이후 시민들이 산책 중에 잠시 쉬어가고, 전시를 관람하고, 차를 마시며 풍경을 바라보는 모습을 볼 때 건축이 의도했던 방향으로 사용되고 있다는 생각이 듭니다. 특히 건물이 목적으로 소비되기보다 공원을 경험하는 과정 속에 자연스럽게 스며들어 있다는 점이 의미 있습니다.

건축은 완공되는 순간 끝나는 것이 아니라 사용자의 경험 속에서 비로소 완성된다고 생각합니다. 그런 의미에서 중랑망우공간 역시 시민들의 일상 속에서 그 의미를 만들어가고 있다고 생각합니다.

Q. 근래 들어 관심을 두고 있거나 설계에 적용하고 싶은 것이 있다면?

최근에는 주택 작업을 통해 오랫동안 고민해 온 ‘풍요로운 비움’과 ‘전이 공간’의 개념을 공공건축, 호텔, 카페, 사옥 등으로 확장하는 데 관심을 두고 있습니다. 효율과 밀도가 강조되는 현대 도시에서는 용도가 명확하게 규정되지 않은 공간들이 점점 사라지고 있습니다. 하지만 사람들은 그런 공간에서 잠시 쉬고 머무르며 예상하지 못한 방식으로 장소를 경험합니다. 중랑망우공간 역시 특정 기능만을 위한 시설이 아니라 시민들이 자유롭게 사용하고 다양한 활동을 담아낼 수 있는 여백을 중요하게 생각했습니다. 용도가 미리 정해지지 않은 공간일수록 사용자의 방식에 따라 다양한 가능성을 품을 수 있다고 생각합니다.

앞으로도 자연과 장소의 특성을 존중하면서 사람들이 편안하게 머물고 오래 기억할 수 있는 공간을 만들어가고자 합니다.

실체다.

재료의 선택도 같은 논리를 따른다. 외관은 노출콘크리트와 산화 발색 스테인리스스틸로 마감됐다. 노출콘크리트는 색을 더하지 않고 빛의 변화를 그대로 받아들이고, 산화 발색 스테인리스스틸은 주변의 숲과 하늘을 흐릿하게 되비쳤다.

역시 가장 큰 과제는 망우리가 품은 역사성과, 시민들이 일상적으로 쓰는 공원이라는 두 성격을 한 공간에 함께 담는 일이었다. 과거의 기억을 존중하면서도 누구나 편안하게 머물 수 있는 열린 장소여야 했다. 지나치게 기념비적이거나 엄숙해지면 오히려 일상에서 멀어진다는

것이 그의 판단이었다. 그래서 그는 죽음을 기념하는 건축이 아니라, 삶이 이어지는 공간을 택했다. 기억을 품되 현재의 일상과 자연스럽게 공존하는 장소, 건축보다 장소가 먼저 보이는 건축. 그 균형을 찾는 데 가장 많은 고민이 들어갔다.

서정필 기자

인터뷰 유이화 건축사·ITM유이화건축사사무소(서울특별시건축사회)

유이화 건축사 “땅-자연-사람 잇는 ‘스며드는 건축’ 지향”

서울 용산구 한남동에 위치한 복합문화공간 FezH는 ‘관계와 치유’라는 가치를 건축적으로 풀어낸 작품이다. 관념적인 수사가 아니라, 경사와 좁은 골목길로 이뤄진 한남동의 지형을 거니는 사람들 간의 우연적인 마주침을 통해 이를 표현했다. 이러한 설계 의도는 FezH를 모더니즘적 위계질서 대신, 누구나 드나드는 쉼의 공간이 되고 머물고 싶어지는 공간을 지향하게 한다. FezH의 지향점은 2026 iF어워드의 수상으로 이어졌다. FezH를 설계한 유이화 건축사(ITM유이화건축사사무소, 서울특별시건축사회)는 “사람을 이해하는 방법은 그 사람이 어떻게 움직이고, 어디에 머무는지를 헤아리는 것”이라고 이야기했다.

Q. FezH로 2026 iF어워드에서 수상 하셨습니다. 수감 소감과 작품 소개를 부탁드립니다.

먼저 FezH가 지향하는 가치를 국제무대에 공유할 수 있어 기쁩니다. FezH는 모로코의 고도(古都)인 페즈(Fez)와 한남의 H를 더해 붙여진 이름입니다. 단순한 건축물을 넘어 치유와 관계의 플랫폼 역할을 바라며 웰니스와 힐링을 핵심 가치로 삼았습니다. 지역의 랜드마크가 되기보다 한남동 골목길에 자연스럽게 스며드는 ‘가장 작은 도시’가 되기를 바라며 설계를 진행했습니다. 한남동 골목길에는 위계가 없고, 경사와 좁은 길을 따



①, ② FezH.

복합문화공간 FezH로 2026 iF어워드 수상

한남동 지형 살린 공간적 아이디어

‘관계와 치유’ 건축적으로 풀어내

라서 사람들이 천천히 흐르고 그 안에서 우연한 마주침이 발생합니다. 자연스럽게 FezH가 골목의 연장이 되길 바라며 보이드 광장(Voided Plaza)을 중심에 뒀습니다. 지하 1층과 지상을 잇는 비움의 공간으로, 자연 채광이 들고 바람이 통하도록 비어놓은 열린 공간입니다. 공간을 비움으로써 도시와 사람, 자연의 경계가 허물어지고, 관계와 휴식이 시작됩니다. 구심점이라는 게 거대한 상징물에서 비롯되는 게 아니라, 머물고 싶은 빈 자리에서 생긴다는 생각합니다.

이번 수상이 개인적으로 의미가 큰 것은, 형태적인 화려함보다 ‘관계와 치유’라는 가치와 지향점이 좋은 평가를 받았다는 점입니다. 제가 해온 작업의 방향성에 조금 더 확신을 갖는 계기였습니다.

Q. FezH(2023)를 비롯해 시호재(2023), 유동릉미술관(2022) 등 최근작의 수상이 이어졌습니다. 각각의 작품이 마치 최소 단위의 도시를 보는 듯한 인상을 주는데요. 작품적으로 지향하는 바가 있다면 무엇입니까.

‘최소 단위의 도시’라는 표현이 적확하다는 생각이 듭니다. 저는 건축을 하나의 완결된 조형물로 보지 않습니다. 자연, 관계, 시간이 그 안에서 살아 움직이는, 고유한 리듬을 가진 작은 세계로 봅니다. 특히 그 세계가 땅과 대화하며 스며들 때, 작은 도시와 같다는 인상을 받습니다. 앞서 소개해주신 세 작품 모두 땅-자연-사람을 잇고, 그 안에서 관계와 시간이 살아 숨쉬는 ‘스며드는 건축’이라고 볼 수 있습니다.

도시 한복판에서 이를 구현한 것



(설계=유이화 건축사·ITM유이화건축사사무소, 사진=김용관)

이 FezH입니다. 골목을 탐험하듯 예측하지 못한 장면이 이어지는 과정에서, 방문자는 그 여정을 완성하는 주체가 됩니다.

유동릉미술관은 자연과의 대화를 가장 근원적으로 시도한 작품입니다. 평면은 대지 위에 그려진 타원형에서 출발했는데, 제주를 근간으로 삼아 세계로 뻗어나가겠다는 ‘땅과의 대화’를 압축했다고 볼 수 있습니다. 현무암의 질감, 빛과 바람, 먹의 향, 차향 등의 감각으로 자연과 인간이 하나의 숨을 쉬는 자연 속의 건축을 의도했습니다.

시호재의 경우, 팔공산의 능선을 거스르지 않는 데 중점을 뒀습니다. 지붕선이 정원을 품으며 호를 그리며 나뉜 건물 사이로 진입하면 대지의 환대를 받는 느낌을 전하고 싶었습니다.

Q. ITM유이화건축사사무소는 ‘사람에 대한 이해와 배려가 있는 건축을 해야 한다’는 비전을 가지고 있습니다. 어떻게 견지하게 된 비전인지 궁금

합니다.

건축은 건물이 완성되는 순간 끝나지 않습니다. 그 안에서 삶을 즐기며 회복하는 시간 속에서 비로소 완성됩니다. 그래서 건축은 시간과 관계를 설계하는 일이 아닐까 싶습니다.

‘사람에 대한 이해와 배려’는 이타미 준 선생님이 평생 추구하신 ‘자연과 인간의 조화’라는 철학에 뿌리를 두고 있습니다. 인간이 자연을 지배하는 게 아니라, 인간도 자연의 일부라는 것을 깨닫게 하는 건축이 저에게는 ‘사람을 향한 배려’로 이어졌다고 생각합니다. 배려는 거창한 게 아니라 자리를 비워두는 일입니다. 사람을 이해하는 방법은 그 사람이 어떻게 움직이고, 어디에 머무는지를 헤아리는 것이라 믿습니다.

Q. 앞으로의 계획은 무엇입니까.

저는 계속해서 ‘작은 도시’를 짓고 싶습니다. 도시 한복판이든, 제주의 자연 속이든, 철곡의 산자락이든, 땅과 대화하며 사람들이 잠시 속도를 늦출 수 있고, 관계와 치유를 되찾는 작은 세계를 만들어 가려 합니다. FezH가 지역과 공간의 물리적 재생을 넘어 ‘커뮤니티의 관계 회복’을 구현했듯이, 앞으로의 작업에서도 자연과 사람에 대한 배려와 지속가능성이라는 축을 잃지 않으려 합니다. 건축물 하나로 끝나지 않고, 오랫동안 건물과 사용자 사이에 좋은 관계를 형성하고, 문화적 에너지를 만들어가는 건축을 이어가고 싶습니다.

조아라 기자

서울시, 공공건축 설계공모 백서 발간...당선·입선작 등 152개 작품 수록

공공건축 설계공모 6개 부문, 30개 사업 설계공모 수록

서울책방서 구매·서울시e-book 책방서 전자책 열람 가능



(사진=서울특별시)

서울특별시는 공공건축 설계공모 백서 ‘모두의 아이디어: 건축 공모전 2’(부제: 프로젝트 서울 2020~2024)를 출간했다.

이번 백서는 2016~2019년 서울시 공모전을 수록한 ‘모두의 아이디어: 건축 공모전’의 후속편으로, 서울시 미래공간담당관이 통합 수행한 공공건축 설계공모 30건의 당선 및 입상작 152개 작품을 수록했다.

서울시는 공공건축 비전의 통합적이고 지속가능한 정책 실현을 위해 2016년부터 서울시 미래공간담당관이 설계공모를 통합 관리하고 있으며, 공모 제도의 혁신과 고도화를

지속적으로 추진해 왔다. 특히 설계공모 전용 홈페이지 ‘프로젝트 서울’ 구축을 시작으로, 시민 공개심사와 종이 없는 디지털 심사 등을 도입해왔다.

이번 백서는 당선작뿐 아니라 입상작도 함께 수록해 설계안이 어떠한 기준과 과정을 거쳐 선정됐는지 비교·분석할 수 있도록 구성됐다. 이를 통해 공공건축 설계공모 결과에 대한 이해도를 높이고, 선정 과정의 타당성을 보다 폭넓게 살펴볼 수 있다.

‘모두의 아이디어: 건축 공모전 2’는 총 4권 1세트로 제작됐다. 1권은 설계공모 및 공공건축을 주제로 한 건축사 기고문과 공정하고 투명한 설계공모 운영을 위한 건축사 6인의 좌담회 기록을 담았다.

2~4권은 용도별로 구분한 6개 분야, 총 30개 사업의 설계공모 내용을 수록했다. 공공청사 4개, 기반시설 3개, 문화시설 7개, 교육·연구 및 산업지원시설 7개, 복지시설 5개, 공공의료 지원시설 4개 등 분야별로 구분돼 있다. 더불어, 각 사업별 설계공모 개요, 공모지침, 당선 및 입상작 설명, 심사위원 평가내용 등을 체계적으로 담아 설계공모 전 과정을

종합적으로 살펴볼 수 있도록 구성했다.

한편, 이번 백서는 서울책방(store.seoul.go.kr)에서 구매할 수 있으며, 서울시 e-book 책방(ebook.seoul.go.kr/library)에서도 전자책으로 열람할 수 있다.

조아라 기자

Google Play
Android App QR 코드



대한건축사협회
건축사신문

Mobile App

App Store
iOS App QR 코드



설계 업무 독점권 없는 영국 건축계, ‘진짜 건축사’ 가르는 기준은?



영국 건축 산책

손원일 건축사·영국 건축사
JAIA ARCHITECTS

타이틀과 독점권의 기묘한 동거

영국 건축계에서 영향력 있는 사람들 중 저명한 2인이 영국 건축사 자격을 소지하고 있지 않다. 그 첫 번째는 한국에서도 유명한 토마스 헤더윅이고, 또 다른 한 사람은 영국 왕립건축가협회(RIBA)를 이끌고 있는 크리스 윌리엄슨이다. 세계 최고 권위의 건축사협회 수장이 정작 법적 건축사 자격증이 없다는 사실은 대중에게 매우 충격적으로 다가올 것이다.

전 세계적으로 건축사에 대한 법이 영국만큼 독특한 나라도 없다. 영국에서도 물론 ‘Architect(건축사)’라는 명칭은 어떠한 경우를 막론하고 엄격히 보호하고 있고, 건축사등록원(ARB)에 등록되지 않은 사람이 이 명칭을 사용할 경우 건축사법에 따라 사법처리를 받는다.

하지만 영국에는 건축 설계 업무 독점권이 없다. 자격증이 없이도 설계 업무를 할 수 있다는 뜻이다. 덕분에 토마스 헤더윅이 자격증 없이도 수많은 프로젝트의 건축 설계를 맡고 있으며, 헤더윅이 자신을 건축사라고 부르지만 않는다면 법적으로 아무런 문제가 없다. 실제로 그의 스튜디오는 ARB 자격을 갖춘 등록 건축사들을 대거 고용해 법적·행정적 리스크와 서명 날인을 분담하고 있기에 가능한 구조로 운영된다. ARB는 철저히 ‘개인’의 명칭만을 제재할 뿐, ‘사무소(법인)’ 자체의 등록을 강제하지 않다. 그 공백과 책임은 법인이 가입하는 막대한 PII(전문인 책임보험)라는 금융의 영역에서 걸러지게 된다.

건축 설계 업무독점권이 없다는 점은 한국인들에게 꽤나 충격적일

것이다. 무자격 일반인도 자신의 집을 증축하기 위해 스스로 디자인하고 건축 허가를 받을 수 있다. 시공 과정에서도 준공까지 건축사 없이 건설업자만 있으면 법적으로 전혀 문제가 없다. 누구나 디자인을 할 수 있고, 그 디자인을 존중한다는 뜻이기도 하다. 자하 하디드, 리처드 로저스, 노먼 포스터, 피터 쿡, 데이비드 치퍼필드, 토마스 헤더윅 등 수많은 스타 아키텍트를 배출한 영국의 시스템은 그들이 세계적인 디자인 강국으로 여겨지는 이유이기도 하다.

영국이 왜 디자인 강국으로 여겨지는지, 그럼에도 불구하고 건축사와 디자인어의 다른 점은 무엇인지에 대한 의문은 영국의 건축 교육과 실무 환경과 밀접한 연관이 있다.

낭만적 상상력과 차가운 책임의 교육

영국의 건축 교육은 대학마다 가르치는 교육사조가 다르며 정답을 강요하지 않는다. 영국은 오래 전부터 다양한 건축 방법론을 연구해왔고, 항상 새로운 디자인 사조가 나타났다. 최근 필자가 놀랐던 교육방식은 내러티브 건축과 시네마틱, 게이밍 건축이다. 건축을 도면으로만 표현하는 것이 아닌, 스토리텔링과 이용자의 움직임, 시간의 흐름, 역사적·문화적 맥락, 혹은 허구의 시나리오를 중심으로 둔다. 기능과 형태를 넘어 건축을 이야기를 전달하는 매개체이자 공감을 경험하는 서사구조로 바라보는 것이다. 또한 시네마틱·게이밍 건축은 가상현실을 통해 사고의 유연성을 요구하며, 여러 가지를 시도해 볼 수 있는 새로운 건축 교육의 장을 제시한다.

디자이너를 넘어 '비즈니스맨'이 되다

석사(파트2)를 마치면 보통 건축사보나 건축 디자이너로 활동하게

된다. 이 시점부터 자격증 없이도 개인적으로 설계 일을 하거나 디자이너라는 이름으로 사무소를 개소할 수 있다. 바로 이 지점에서 크리스 윌리엄슨 RIBA 회장의 충격적인 행보가 이해된다. 그는 평생 유지해온 건축사(ARB) 자격을 최근 스스로 반납해 버렸다. 혹독한 과정을 거쳐 자격을 유지해도 이름(Title)만 보호받을 뿐 정작 실무 업무는 법적으로 보호받지 못하는 시스템의 모순을 고발하기 위함이다. 법이 설계 업무 독점권을 주지 않으니 완성 퀄리티가 떨어지고 대중의 안전이 위협받는다는 주장이다. 실제로 요즘 현장에서는 소규모 건설업자들이 디자인까지 패키지로 묶어 영업하며 건축사를 드래프트맨 취급하는 씁쓸한 현실이 벌어지기도 한다.

그럼에도 불구하고, 건축주들은 결국 건축사를 찾아가는 것이다. 영국에서 건축 디자이너와 건축사의 가장 큰 차이점은 무엇일까? 디자인 능력이나 경험, 혹은 디테일을 푸는 능력일까? 모두 아니다. 핵심은 파트3 과정을 통해 주입되는 ‘책임감’이다. 실무의 본질을 들여다보면 그 차이는 단 하나의 단어로 귀결된다. 바로 ‘행위적 책임(Responsibility)’과 ‘법적·재정적 배상책임(Liability)’의 차이이다. 무자격 디자이너나 빌더들도 프로젝트를 멋지게 완성하겠다는 실무적 책임인 ‘행위적 책임’을 지닌다. 그러나 건물이 잘못되고 법적 분쟁이 터졌을 때, 자신의 이름과 면허, 그리고 철저한 전문인책임보험(PII)을 담보로 클라이언트와 대중의 피해를 최종적으로 변상하는 법적 책임을 온몸으로 받아내는 주체는 오직 ARB 등록 건축사뿐이다. 영국 사회가 건축사에게 권위와 대가를 보장하는 이유는 도면을 예쁘게 그려서가 아니라, 아무도 지려하지 않는 법적 책임을 지고 있기 때

문이다.

이 법적책임의 실체를 배우는 게 바로 파트3이다. 파트2에서 가상 세계를 지으며 상상력의 나래를 펼치던 천재들도 파트3에 진입하는 순간 차가운 현실을 마주한다. 파트3은 더 이상 예술을 가르치지 않는다. 건축법, 계약법, 그리고 자신이 미래에 짊어져야 할 배상책임의 크기와 이를 방어하기 위한 리스크 관리를 지독하게 훈련시킨다.

실무 현장에서 이 책임의 무게는 고스란히 PII(전문인 책임보험)의 압박으로 다가온다. 완벽하게 설계를 했어도 시공 단계에서 파산이나 하자가 발생하면 연대책임의 화살이 건축사에게 돌아오기도 한다. 본인의 잘못이 아님에도 보험료가 폭발적으로 할증되는 페널티를 감당해야 하는 것이 영국의 냉혹한 금융 현실이다. 그렇기에 영국의 정식 건축사들은 계약서 문구 하나에 목숨을 걸고 시공사의 재무 상태까지 체크하는 냉철한 비즈니스맨이 될 수밖에 없다. 시장과 금융 시스템이 ‘보험료 장벽’을 통해 자격 없는 자들을 걸러내고 건축사의 독점적 권위를 수호하는 매커니즘이 작동하는 이유다.

여기서 재미있는 것은, 건축사를 둘러싼 영국의 두 거대 기관인 ARB와 RIBA의 속내가 완전히 다르다는 점이다. 법적 규제 기관인 ARB는 오직 ‘소비자 보호’와 ‘자격증 명칭 단속’에만 관심이 있어 규제를 더 촘촘히 조여 통제하려고만 든다. 반면, 문화적 전문인 단체인 RIBA는 건축사의 실질적인 권익을 우선으로 한다.

영국의 이 기묘하면서도 합리적인 실무 생태계는 한국 건축계에게 매우 묵직한 질문을 던진다. 한국은 법적으로 강력한 ‘설계 업무 독점권’을 쥐여 주었지만, 정작 민간 소규모 시장에서는 리스크를 분산해 줄 책

임보험 제도가 유명무실한 ‘무늬만 필수’로 작동한다. 그 결과 이름의 권위와 대가는 보호받지 못한 채, 하자가 터지면 독박 책임만 지는 부실 설계의 가해자로 몰리기 일쑤다. 반면, 영국은 법적으로 업무를 열어두었음에도 철저한 ‘명칭 보호’와 정교한 금융 보험 시스템으로 건축사의 실질적인 권위를 지켜내고 있고, 이제는 공공의 안전을 위해 한국처럼 업무 독점권까지 가져오자며 투쟁을 벌이고 있다.

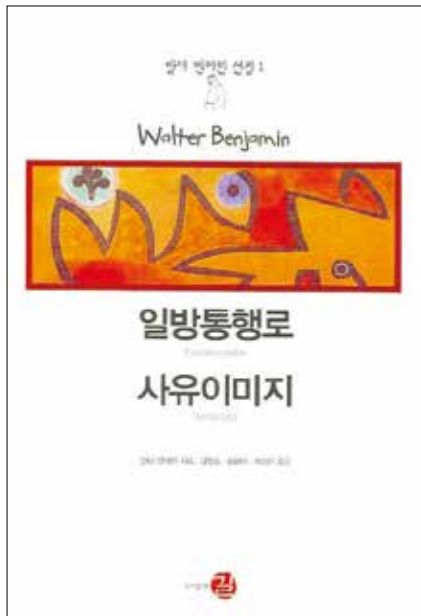
필자가 영국을 보며 가장 놀라웠던 점은, 석사(파트2)과정에서는 각자의 개성과 온갖 실험적인 건축 사조를 한껏 펼칠 수 있도록 상상력의 날개를 달아주면서도, 건축사가 되는 마지막 관문(파트3)에서는 실무 현장에서 마주할 ‘책임감’의 무게를 단단하고 엄격하게 가르치는 영국의 교육 문화다. 자유로운 상상의 세계와 냉혹한 현실의 책임, 이 양극단의 밸런스를 학교와 제도 안에서 완벽하게 훈련시키기에 영국에서 스타 아키텍트들이 끊임없이 배출될 수 있는 것이다.

나아가 영국 사회가 건축사를 바라보는 사회적 시선 역시 시사하는 바가 크다. 그들은 건축사를 도면이나 예쁘게 그리는 유약한 ‘디자이너’로 가볍게 대하지 않는다. 철저한 책임감을 바탕으로 프로젝트를 주도하고 리스크를 관리하는 ‘비즈니스맨’으로 대우하고 인정해준다.

우리 건축계도 화려한 디자인적 유행을 따르기 전에, 상상력의 해방과 프로로서의 책임감을 동시에 길러내는 정교한 교육 방식을 치열하게 고민해야 한다. 교육의 토양에서부터 전문가의 무게감을 단단히 다져나갈 때, 비로소 건축사들도 시장에서 정당한 권위와 대우를 받는 진정한 파트너로 바로 설 수 있을 것이다.

이상호 건축사의 ‘다시 책으로’

건축사의 시선과 19세기 도시풍경과 세태에 관한 발터 벤야민의 몽타주식 글쓰기



일방통행로, 사유이미지 표지. (자료=길)

일방통행로, 사유이미지 / 발터 벤야민/
김영옥, 윤미애, 최성만 역 / 길

발터 벤야민은 건축학자들에게도 자주 언급되는 사상가로, 짧은 논문 『기술복제시대의 예술작품』이 유명하지만, 이번에 소개하는 책은 『일방통행로(1928년)』이다. 이 책은 중편 같은 분량의 짧은 글들로 이루어진 산문집이지만, 처음 읽을 때는 내용이 산만하고 난해하다고 느낄 수 있다. 무엇보다 소제목과 글의 내용이 일치되지 않기 때문이다. 저자는 도시를 산책(Flâneur)하면서 풍경과 세태를 보고 얻은 개인적이고 단편적인 아이디어를 콜라주처럼 나열한 것이다. 이와 같은 편집과 글의 구성은 당시에만 전위적인 글쓰기였으며, 벤야민 스스로도 ‘몽타주식 글쓰기’라고 말했다. 거칠게 말하면, 이

책을 해독하거나 해석할 필요가 없다. 오히려 소제목과 글 사이에서 일어나는 지적 연상법을 즐기면 된다. 벤야민은, 안경점에서 가지런히 놓인 안경들을 보면서, ‘만찬이 어땠는지는, 남은 접시와 찻잔, 컵, 음식들이 놓인 모습을 보면 한눈에 알 수 있다(129p, 안경점).’라고 말한다. 도에서 흔하게 볼 수 있는 광고물, 소품들에서 저자는 투시하는 듯한 통찰력으로 새로운 아이디어와 의미를 발견한다. 이것은 건축사가 산책할 때의 시선, 그리고 도시구조에서 영감을 얻는 창발성과 닮았다. 업력 00이 긴 어느 선배 건축사가 처음 방문한 건물의 ‘점차블록’만 보고도 건물의 법적 용도와 규모를 추측하는

눈썰미와 유사하기도 하다.

그가 가진 비상한 투시력을 ‘도시 관상학’이라고도 말하는데, 앞서 말한 ‘몽타주식’ 서술방식과 결합하여 읽는 이로 하여금 20세기 초의 도시 이미지들을 상상하게끔 한다. 이 책을 읽는 것은 대상과 서술 사이의 연쇄(연상)구조를 추적하고 소제목과 글 사이에 생략된 것을 추론하는 지적 게임이기도 하다. 이런 게임을 즐기기 위해서는 독자의 소양과 안목이 필수적인데, 도시구조와 현상에 호기심이 많고 추리를 즐기는 건축사라면, 이미 수년간 체득했기에 이 책을 즐기기에 부족함이 없을 것이다.

책에 있는 소제목과 글들이 모두 퍼즐처럼 정확한 결론과 해답을 지시

하지 않는다. 오히려 미끄러지는 관계처럼 읽힌다. 이것은 대상에 저자의 개인적인 경험과 기억이 주입되었기 때문일 수 있다. 이때 중요한 것은 ‘기억’이 지적인 도약을 일으키는 동력이 된다는 것이다.

발터 벤야민의 글들은 80년대부터 여러 차례 부분적으로 번역되었지만, 2007년 최성만 교수를 필두로 벤야민 선집 시리즈로 번역된 것을 참조하길 바란다. 벤야민의 많은 글 중에서도 첫 번째 선집으로 『일방통행로』가 선정된 것도 이 책이 벤야민을 이해하는데 중요한 글임을 증명하는 것이다.

이상호 건축사·건축사사무소 트임 <서울특별시건축사회>

목조건축 포럼

이재혁 건축사·(주)에이디모베 건축사사무소(서울특별시건축사회)



진화하는 목조건축



❶ 2층 전경. ❷ 구조 상세. ❸ 1층에 전시된 지붕단면. ❹ 지붕작업 사진. (출처: Toyo Ito 2002-2014)

지난 6월 18일부터 20일까지 일본 기후현의 목조건축물들을 방문할 기회가 있었다. 개인적으로 목조건축에 대한 안목과 경험을 넓힐 수 있는 뜻깊은 시간이 됐다. 이번 시간부터 방문했던 곳들을 차례대로 소개하고자 한다. 첫 번째로 살펴볼 곳은 목조건축의 미래를 여실히 보여주는 장소, ‘모두의 숲 기후 미디어 코스모스(Minna no Mori Gifu Media Cosmos)’이다.

기후시(岐阜市)는 아이치현(愛知県)의 중심인 나고야시(名古屋市)에서 차로 20~30분 정도 거리에 있는 작은 도시이다. 기후시가 속한 기후현은 일본에서는 보기 드물게 바다와 접하지 않은 내륙 지역이며, 이로 인해 여름철 기온이 매우 높은 편이다.

기후 미디어 코스모스는 기후시가 구 기후대학 의과대학 부지를 시민 복합문화공간으로 재생하기 위해 개최한 설계공모(2011년)에서 토요 이토(Toyo Ito)의 안이 당선되며 시작되었다. 2011년부터 2013년까지 설계가 진행되었고, 2013년 9월부터 2015년 2월까지 일본의 대형 건설사인 ‘토다건설(戸田建設)’ 주도의 공동도급(JV)으로 시공되어 2015년 7월 정식 개관했다. 설계자인 토요 이토는 프리츠커상(Pritzker Prize)을 수상하는 등 건축계에 널리 알려진 거장이다. 그의 건축 세계를 관통하는 핵심 키워드는 ‘자연과의 동화’와 ‘유기적인 곡선’이다. 그의 저서인 『자연의 힘(Forces of Nature)』에서도 엿볼 수 있듯, 미디어 코스모스 역시 부드러운 파동을 그리는 지붕이 매우 인상적인 건축물이다.

건물의 외관은 유리 커튼월로 마감되어 있다. 움푹 들어간 공간들이 내부를 짐작하게 하지만, 외부에서는 그 진가를 온전히 파악하기 어렵다. 이 건축물의 진정한 매력은 서가와 열람실이 있는 2층으로 진입하는 순간 펼쳐진다. 2층의 탁 트인 대

공간에는 ‘글로브(Globe)’라고 불리는 거대한 전등갓 모양의 덮개가 공중에 매달려 있다. 그 아래 공간은 물리적인 벽이 없어도 자연스럽게 구획되며 다양한 프로그램을 담아낸다. 글로브의 중심에는 천창이 있어 자연채광을 끌어들이는다. 그리고 이 글로브들을 감싸며 물결치듯 출렁이는 자연스러운 곡선의 지붕에는, 기후현에서 생산된 동봉 편백나무(Tono Hinoki)를 엮어 만든 거대한 목조 격자 천장이 끝없이 펼쳐진다.

이 거대한 목조 지붕이 공중에 가볍게 떠 있을 수 있는 비밀은 철골과의 하이브리드 구조에 있다. 지붕을 떠받치는 매끈한 강관 기둥(Steel column) 위로 정교하게 계산된 철물 노드(Node)가 결합되어 있고, 그 위를 편백나무 격자가 감싸고 있다. 목재의 수축과 팽창, 그리고 지진 하중을 견뎌내기 위해 현대적인 금속 접합 기술과 전통적인 목재 결구 방식이 치밀하게 결합된 현대 목조 공학의 정수라 하겠다. 덕분에 지붕 아래의 공간은 얇은 강관 기둥들만 존재하여, 마치 거대한 무주(無柱) 공간인 듯한 착각을 불러일으킨다.

기후 미디어 코스모스는 우리에게 중요한 메시지를 제시한다. 과거 작은 주택이나 전통 건축에만 머물러 있던 목구조가 현대의 공학 기술(철골, 콘크리트와의 하이브리드)과 만나면, 얼마든지 수천 명이 이용하는 대규모 공공 건축물로 진화할 수 있다는 사실이다. 탄소를 듬뿍 머금은 지역의 나무를 사용하여 환경을 살리는 것은 물론이고, 자유자재로 휘어지고 엮이는 나무의 물성을 이용해 숲 속에 있는 듯한 유기적이고 부드러운 대공간을 만들어냈다. 나무는 낡고 구시대적인 재료가 아닌 것이다. 첨단 구조 해석과 건축가의 상상력이 더해질 때, 목구조는 차가운 회색빛 도시를 따뜻하게 숨 쉬게 할 가장 혁신적이고 미래지향적인 대안이 될 것이다.



지역답사수첩

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

아도화상(阿度和尚)이 머문 자리, 도리사(桃李寺)



도리사 극락전.

(사진=김진섭 건축사)

경북 구미시 해평면, 낙동강 유역을 굽어보는 냉산(冷山) 동남쪽 기슭에는 한국 불교사에서 결코 빼놓을 수 없는 거대한 이정표가 숨 쉬고 있다. 대한불교 조계종 제8교구 본사인 직지사의 말사, 도리사(桃李寺)가 그 주인공이다.

오늘날 대중에게 구미는 흔히 첨단 산업 도시로 각인되어 있지만, 종교와 문화사적 관점에서 이곳은 서라벌보다 앞서 불법(佛法)의 씨앗이 내린 신라 최초의 가람(伽藍)이자 해동 불교의 고향이다.

한겨울, 냉산에 흐른 무릉도원의 기적

도리사의 명칭은 복숭아 도(桃)자와 오얏(자두) 리(李)자를 쓴다. 명칭에 얹힌 설화는 삼국유사와 사찰사적기에 고스란히 전한다.

신라 제19대 눌지왕 대(5세기 초중반), 고구려에서 내려온 아도화상은 포교를 이어가던 어느 겨울날, 아도화상이 경주를 왕래하던 중 냉산 기슭을 지나다 엄동설한임에도 불구하고 복숭아꽃과 자두꽃이 만발해 있는 모습을 목격하게 된다. 이곳이 불법을 크게 일으킬 상서로운 성지임을 직감한 그는 즉시 모래 장자의 시주를 받아 절을 창건하고, 눈 속에 피어난 꽃의 이름을 따 ‘도리사’라 명명했다.

역사는 신라의 불교 수용을 서기 527년(법흥왕 14년) 이차돈의 순교로 기록하고 있지만, 역사학과 불교계는 도리사의 창건 연대를 이보다 최소 70여 년 앞선 서기 440년 전후로 추정한다. 이는 신라불교가 왕실에 의해 공인되기 훨씬 이전부터 민간과 지방 토착 사회를 중심으로 이미 깊숙이 뿌리내리고 있었음을 증명하는 결정적 증거다.

당시 삼국 중 고구려와 백제는 중국과의 활발한 교류를 통해 일찍이 불교를 받아들이고 중앙집권체제를 공고히 했다. 반면 한반도 동남쪽에 치우쳐 있던 신라는 폐쇄적인 부족 연맹체 구조와 강고한 토착 사머니즘 신앙 때문에 외래 종교인 불교에 대한 거부감이 극에 달해 있었다.

이러한 상황에서 목숨을 걸고 국경을 넘어 신라의 심장부로 향했던 아도화상의 여정은 고독하고 험난했다. 아도화상은 얼굴이 검어 ‘묵호자(墨胡子)’로도 불렸는데, 이는 그가 서역(인도 등) 계통의 혈통이거나 이국적인 풍모를 지녔음을 시사한다. 신라 왕실은 그를 간첩이나 위험 분자로 보아 추방하려 했으나, 아도화상이 성국공주(聖國公主)의 원인 모를 중병을 특유의 향(香)과 기도로 치유해 내면서 겨우 신라 땅에 머무를 수 있는 명분을 얻게 된다.

이후 그가 도리사를 세우고 처음으로 불교의 수레바퀴를 굴린 행위는 한국 불교사에서 ‘초전법륜(初轉法輪)’의 위대한 순간으로 평가받는다.

경북 구미시 해평면, 낙동강 유역을 굽어보는 냉산(冷山) 동남쪽 기슭에는 한국 불교사에서 결코 빼놓을 수 없는 거대한 이정표가 숨 쉬고 있다. 대한불교 조계종 제8교구 본사인 직지사의 말사, 도리사(桃李寺)가 그 주인공이다.

가람의 심장 극락전과 화엄 석탑의 비밀

도리사는 1677년(숙종 3년) 일어난 대화재로 인해 창건 당시의 주요 전각들이 모두 잿더미로 변하는 비극을 겪었다. 이후 1729년(영조 5년) 당시 아도화상이 세웠던 부속 암자인 금당암(金堂庵) 터로 가람을 전면 이전하여 중창하게 되는데, 이것이 오늘날 우리가 마주하는 도리사의 원형이다.

현재 도리사의 중심 법당은 대웅전이 아닌 극락전(경상북도 유형문화유산이다. 정면 3칸, 측면 3칸 규모의 아담한 팔작지붕 건물인 극락전은 조선 후기 다포 양식의 진수를 보여준다.

극락전 앞마당에는 거대한 석조 구조물이나 묘탑 같은 기이한 탑 한 기가 서 있다. 바로 보물 제470호로 지정된 ‘구미 도리사 석탑(일명 화엄 석탑)’이다. 이 탑은 석재를 벽돌 모양으로 다듬어 쌓은 모전석탑(模塼石塔)의 계열에 속하지만, 그 구조가 매우 독특하다. 사각형의 지대석 위에 널돌을 채워 기단을 만들고, 그 위로 작은 돌들을 마치 성벽을 쌓듯 촘촘히 짜 맞추었다. 아래층 문돌 모양의 돌을새김 양식이나 위층의 노반(露盤, 탑의 머리 장식 받침) 배열은 일반적인 탑의 층수를 규정하기 어렵게 만든다. 3층인 듯 하면서도 5층인 듯한 모호한 경계, 고려 중엽(약 800~900년 전)에 조성된 것으로 추정되는 이 독창적인 석탑은 대담한 조형미와 규격화되지 않은 자연스러움을 동시에 보여주며 한국 미술사 최고의 미스터리 중 하나로 꼽힌다.

도리사가 한국 불교의 단순한 유적지를 넘어 오늘날 전국의 불자들과 관광객들이 발길이 끊이지 않는 성지로 거듭난 결정적 계기는 1977년에 일어난 역대급 발견에 있다. 당시 세존 사리탑이 도굴꾼들에 의해 훼손되는 사건이 발생했다. 이를 복원하기 위해 전면 해체·보수 공사를 진행하던 중, 부도 하단의 육각형 사리공 안에서 온 세상을 뒤흔든 유물이 출토되었다. 바로 통일신라 8세기 중엽에 제작된 것으로 추정되는 ‘금동육각사리함(국보 제208호)’과 그 내부에 봉안되어 있던 부처님 진신사리 1과였다. 출토된 사리는 무색투명하고 영롱한 빛을 발하는, 우리나라에서 발견된 진신사리 중 가장 크고 형태가 완벽한 것으로 평가받았다. 사찰 측은 사리를 진건하고 예배할 수 있도록 1982년 신라불교 초전지 교유의 격에 맞춰 적멸보궁(寂滅寶宮)을 신축했다.

글·사진=김진섭 건축사, 건축사사무소 라온(대구광역시건축사회)

시로 보는 세상

노독

- 이문재

어두워지자 길이
그만 내려서라 한다
길 끝에서 등불을 찾는 마음의 끝
길을 닳아 물 앞에서
문 뒤에서 멈칫거린다
나의 사랑은 얼마나 어둡길래
등불 이리 환한가
내 그림자 이토록 낯선가
등불이 어둠의 그늘로 보이고
내가 어둠의 유일한 빈틈일 때
내 몸의 끝에서 떨어지는
파란 독한 사발
몸 속으로 들어온 길이
불의 심지를 울리며 말한다
함부로 길을 나서
길 너머를 그리워한 죄

- 이문재 시집 『마음의 오지』 중에서/
문학동네/ 2011년

느낌이 올 때 훌쩍 떠날 수 있는 사람은 그리
흔치 않다. 대부분은 이유가 많다. 일 때문에,
돈이 없어서, 물뱌야 할 식구를 위해, 오지 않
은 미래를 미리 준비해야 해서, 이렇게 수많
은 이유들을 가만히 들여다보면 거기엔 아름
다운 사랑이 환하게 켜져 있다. 우리는 그 빛
을 꺼뜨리고 싶지 않다. 그러면서 훌쩍 떠나
는 정신을 그리워한다. 어쩌면 그런 사람은
하나도 없는지 모른다. 그 사람조차 우리가
만든 사람인지 모른다. 그리고 우리는 그 사
람도 사랑한다. 우리가 떠나지 않는 한 그 사
람도 영원히 우리 옆에 있다.

<함성호·시인>

건축사는 늘 무언가를 배우며 살아간다



새로운 대지를 만나고, 새로운 사람
을 만나고, 새로운 문제를 만난다. 같은
용도의 건축물이라도 대지의 조건이
다르고, 건축주의 생각이 다르며, 시대
가 요구하는 가치 또한 달라진다. 그래
서 건축에는 정답이 없고, 건축사는 매
순간 새로운 질문 앞에 서게 된다.

건축사 자격을 취득하면 비로소 전

문가의 길에 들어섰다고 생각했다. 그
러나 실무현장에서 마주한 현실은 조
금 달랐다. 사회는 빠르게 변화하고 있
고, 건축을 둘러싼 환경 또한 하루가
다르게 달라지고 있다. 자격의 취득은
끝이 아니라 새로운 배움의 시작에 가
깝다는 사실을 해가 갈수록 더욱 실감
하게 된다.

최근 몇 년 사이 건축 관련 법규와
제도는 수없이 개정되었다. 건축물의
안전과 품질에 대한 요구는 높아졌고,
탄소중립과 친환경 건축은 더 이상 선택
이 아닌 시대적 과제가 되었다. 건
축사는 이러한 변화를 가장 가까운 곳
에서 마주하는 사람들이다. 그렇기에

우리는 변화하는 기준과 제도를 끊임
없이 배우고 이해해야 한다.

기술의 변화는 더욱 빠르다. 인공지
능(AI)은 이제 설계와 행정, 분석 업무
에까지 활용되며 과거에는 상상하기
어려웠던 일들이 현실로 다가오고 있
다. 처음에는 낯설고 부담스럽게 느껴
질 수도 있지만, 돌이켜 보면 건축의
역사는 언제나 새로운 기술을 받아들
이고 활용하는 과정 속에서 발전해
왔다.

그래서 교육은 의무가 아니라 기회
라고 생각한다. 단순히 법정교육을 이
수하기 위한 시간이 아니라 스스로를
성장시키는 시간이다. 새로운 제도를
이해하고 변화하는 기술을 익히고, 다
른 건축사들의 경험과 생각을 공유하
는 과정 속에서 우리는 조금씩 더 나은

전문가로 성장해 간다.

특히 지역에서 활동하는 건축사들
에게 교육은 더욱 소중하다. 교육을 통
해 전국의 건축적 흐름을 공유하고 새
로운 정보를 접하며 지역 건축의 가능
성을 넓혀갈 수 있기 때문이다. 그러나
지역에 있음에 한계는 분명히 존재한
다. 그럼에도 불구하고 이를 극복하고
자 하는 동료 건축사들의 움직임을 보
며 더욱 자극을 받는다.

결국 건축사의 배움은 한 사람의 성
장을 넘어 우리의 삶과 도시, 그리고
다음 세대가 살아갈 풍경을 만들어 가
는 일과 맞닿아 있다. 오늘의 배움이
더 나은 건축과 더 나은 삶을 위한 밑
거름이 되기를 바라며, 변화의 시대 속
에서도 배움을 멈추지 않고 성장하는
건축사로 살아가고자 한다.

설계공모 취소, 건축사의 손실은 누가 책임지는가



최근 한 공공기관이 발주한 건축설
계공모가 공고 후 상당 기간 진행되다
가 마감일이 거의 다 되어 갑작스럽게
취소되었다. 공모 기간은 약 3개월로
예정되어 있었지만, 참가자들이 대부
분의 설계 작업을 수행한 시점에 취소
공고가 발표되었다. 사업 추진 과정에
서 예상치 못한 변수나 행정적 판단의
변화가 발생할 수 있다는 점은 이해할
수 있다. 그러나 이번 사례는 공공이
설계공모를 운영하는 방식과 그에 따
른 책임에 대해 다시 생각하게 만든다.

건축설계공모는 일반적인 입찰과는
성격이 다르다. 참가자는 당선 여부가
결정되기 전부터 부지 분석, 법규 검
토, 프로그램 구성, 공간 계획, 도면 작
성, 프레젠테이션 제작 등 상당한 수준
의 설계 작업을 수행해야 한다. 하나의
설계안을 만들기 위해 건축사뿐 아니
라 여러 실무자들이 장기간 참여하며
적지 않은 비용과 노력이 투입된다. 특
히 공공건축 설계공모는 높은 수준의
검토와 준비가 요구되는 만큼 참가자
들의 부담도 크다.

문제는 공모가 취소될 경우 이러한
부담이 대부분 건축사에게 전가된다
는 점이다. 공공기관은 사업 여건 변화
나 예산 조정, 정책 변경 등의 이유로
공모를 중단할 수 있지만, 이미 참가자
들이 투입한 시간과 비용에 대해서는
사실상 아무런 보상이 이루어지지 않

는 경우가 많다. 결국 공공의 결정으로
발생한 손실을 민간 전문가들이 떠안
는 구조가 되는 것이다.

특히 공모가 막바지에 취소된다면
단순히 당선 기회를 잃는 수준이 아니
라 실제 경영상 손실로 이어질 수 있
다. 이는 건축사의 전문성을 정당하게
평가하지 못하는 제도적 한계이기도
하다.

더 큰 문제는 이러한 사례가 반복될
경우 공공 설계공모에 대한 신뢰가 약
화된다는 점이다. 건축사들은 많은 비
용과 시간을 들여도 결과를 예측하기
어려운 공모 참여를 주저하게 되고, 결
국 우수한 인재와 창의적인 아이디어
가 공공 프로젝트에서 멀어질 수 있다.
이는 장기적으로 공공건축의 품질 저
하라는 사회적 손실로 이어질 가능성
이 높다.

공공기관 역시 사업 변경이나 취소
가 불가피한 상황에 직면할 수 있다.
그러나 공권력을 가진 발주기관이라
면 그 결정에 따른 책임 또한 함께 부
담해야 한다. 공모를 시행하기 전 사
업의 실현 가능성을 충분히 검토하고,
발주기관의 사정으로 공모가 중단될
경우에는 참가자들의 손실을 일부라
도 보전할 수 있는 제도적 장치를 마
련할 필요가 있다.

설계는 단순한 결과물이 아니라 전
문성과 창의성이 투입된 고도의 지적
노동이다. 공공이 그 가치를 존중하
지 않는다면 피해는 건축사 개인에
그치지 않는다. 설계공모 제도의 신
뢰가 무너질 때 그 대가는 결국 우리
사회의 공공건축 수준 저하로 돌아오
게 된다. 공공의 권한만큼 책임도 함
께 강화되어야 하는 이유가 바로 여
기에 있다.

* 외부 필자의 글은 본지 편집 방향과 다를 수도
있습니다.

포토 에세이



(사진=정익재 건축사)

봄이 지나가는 아쉬움을 달래듯, 피어난 꽃들 사이로 하얀빛 콘크리트지붕과 어울려 다가오는 여름을 맞이할 준비
를 하고 있습니다. 자연의 배경을 해치지 않고, 산의 흐름을 연장하며 자연 속에 포근히 담겨 있습니다.

“건축은 자연의 일부여야 한다”던 건축 철학을 담은 청주박물관의 지붕선이 우암산의 부드러운 능선과 꽃과 수목들
이 켜켜이 쌓인 자연 속에 소담하게 보입니다.

봄의 끝자락에 자연의 선율을 담아 고요하게 속삭여 줍니다.

정익재 건축사·KN 건축사사무소(서울특별시건축사회)



THE ARCHITECT NEWS			대한건축사협회의 건축사신문
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 유통강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.			



SIAFF
Seoul International
Architecture
Film Festival

Return to
101

THEME

제18회
서울국제
건축영화제

DATE
2026.9.5 ~ 20

VANUE
아트하우스 모모
네이버TV

