



소규모 건축사사무소, 건축사법인 제도 도입으로 ‘위기 극복’

영세성·인력난·디지털 전환 지연 등 구조적 한계 직면

건축사법인 통해 인력·장비·실적 공유...

대형 프로젝트 참여 기반 마련

업무영역 확대와 신규 비즈니스 모델 발굴로 경쟁력 확보 추진

“공공건축 설계의 상당 부분은 대형 건축사사무소가 수행하는 반면, 민간 건축 시장에서는 소규모 건축사사무소 간 과도한 경쟁이 지속되면서 영세한 경영 구조가 고착화되고 있습니다.”

“건축 전공자들의 건축사사무소 취업 기피 현상이 심화되면서 우수 인력 확보가 어려워졌고, 장비와 소프트웨어 비용 부담으로 디지털 전환마저 지연되고 있습니다.”

건축서비스산업의 구조가 빠르게 변화하고 있는 가운데, 소규모 건축사사무소의 경쟁력 약화가 심화되고 있다는 우려가 커지고 있다. 이에 대한건축사협회는 소규모 건축사사무소의 경쟁력 강화를 위해 ▲건축사 간 협업을 위한 건축사법인 제도 도입 ▲건축사보 등 인력 및 장비 확보 ▲설계·감리 실적 축적 ▲전문성 및 대외역량 강화 ▲건축물 유지관리, 해체관리, 용도변경, 소규모 건축공사, 건축물 성능평가 등 업무영역 확대를 추진한다.

협회는 지난 2021년부터 ‘1인 건축사 대책위원회’를 운영하며 유사 전문자격사 법인제도를 분석하고,

건축 분야에 적합한 법적·제도적 기반 마련을 검토해왔다. 현재는 건축사법인 제도 도입과 함께 소규모 건축사사무소가 수행할 수 있는 새로운 업무영역 발굴에 역량을 집중하고 있다.

지역에서 1인 건축사사무소를 운영 중인 A건축사는 “대표 건축사가 수주와 홍보, 사업관리, 회계, 민원 처리까지 모두 담당하다 보니 정작 건축 본연의 업무에 집중하기 어렵다”며 “시간이 지날수록 전문화 시켜 나갈 기회도 점차 줄어들고 있어, 시장에서 생존하기 위해서는 파트너십 기반의 협업체계 구축이 절실하다”고 말했다.

건축물은 개인의 재산인 동시에 공공재적 성격을 지닌다. 따라서 건축사사무소 간 협업체계 구축은 건축주와 국민 입장에서 환영할 만한 변화다. 안정적인 사업 수행과 생산적인 경쟁을 유도할 수 있을 뿐 아니라, 궁극적으로 건축물의 품질 향상과 공공의 이익 증진에도 기여할 수 있기 때문이다.

◆ 1인 체제 건축사사무소 운영 어려움 확대, 건축사사무소 간 유기적인 조직화

▶ 법인 건축사사무소와 건축사사무소 협동조합의 특징

구분	법인 건축사사무소	건축사사무소 협동조합
설립요건	·3인 이상의 건축사 ·2인 이상의 건축사보	·5인 이상의 건축사사무소(조합원)
설립근거	·건축사법에 의한 개설신고	·협동조합기본법에 의해 설립 ·건축사법에 업무신고
자본금	·일반법인 ·유한법인 : 2억 원 이상	·1억 원 이상
대표	·대표건축사, 공동대표 가능	·대표건축사사무소
사업참여	·법인 대표	·책임건축사사무소 지정
실적 승계	·개별 건축사사무소 폐업 후 법인 설립시 포괄 승계	·사업참여 건축사사무소의 실적합산
개별사무소 영업활동	·불가능(법인 명의)	·개별사무소 영업활동 가능
보증(보험 등)	·일반 법인 : 의무 없음 ·유한 법인 : 필수 가입	·조합명의 가입
책임한도	·일반 법인 : 사후 무한 책임 ·유한 법인 : 출자범위 책임	·조합과 사업 참여사무소별 분담 (정관에서 규정)
책임건축사	·법인	·사업별 책임건축사사무소 지정
인력과 장비	·법인이 확보	·조합원 공유

(자료=대한건축사협회)

요구 커져

2026년 6월 현재 대한건축사협회 정회원인 총 1만7,701명이다. 이 가운데 서울이 5,621명(31.8%)으로 가장 많고, 경기 3,361명(19.0%), 부산 1,156명(6.5%), 대구 917명(5.2%) 순으로 나타났다.

주목할 점은 건축사사무소 운영 형태의 변화다. 1인 건축사(직원 제외)는 전국에 1만 1,679명, 2인은 117명이다. 법인사무소의 경우 1인이 4,147명, 2인은 446명이다. 2024년과 비교해 2025년 전국 건축사사무소는 510개(3.2%)가 증가한데 반해, 건축사 1인 체제로 운영되는 건축사사무소는 700개가 감소했다. 반면 2인 이상, 3인, 4~5인, 6~10인, 11인

이상의 건축사사무소는 모두 증가했으며, 특히 2인 체제 사무소 증가폭이 가장 컸다.

이는 소규모 건축사사무소의 경영 환경이 갈수록 어려워지고 있음을 보여준다. 동시에 전문서비스 수요 증가와 프로젝트 대형화에 따라 공동 작업과 조직화의 필요성이 빠르게 확대되고 있다는 의미이기도 하다.

정부의 정책 방향도 이러한 변화와 무관하지 않다. 국토교통부는 건축사와 시공기술사 등을 포함하는 5인 이상의 감리전문법인 도입과 허가권자 지정감리 확대 등을 추진하고 있다.

대한건축사협회 관계자는 “감리전문법인 제도는 오히려 소규모 건

축사사무소의 시장 진입을 제한할 우려가 있다”며 “감리전문법인보다는 설계와 감리를 모두 수행할 수 있는 건축사법인 제도 도입이 보다 바람직한 대안”이라고 강조했다. 또한 “허가권자 지정감리 대상 확대 역시 준다중이용 건축물과 비상주감리 대상 근린생활시설·업무시설도 포함해 소규모 건축사사무소의 참여 기회를 보장하고, 건축사 간 협업 기반을 마련할 필요가 있다”고 덧붙였다.

◆ “건축사의 전문성을 법인적으로 승계하는 건축사법인 제도 도입”

건축연구원에 따르면 해외 주요 국가들은 건축서비스 산업의 대형화와 경영 투명성 확보를 위해 전문직 중심의 건축사법인 제도를 적극 도입·운영하고 있다. 반면 국내 건축사사무소는 대부분 상법상 일반 영리법인의 형태를 차용하고 있어, 전문직으로서의 건축사 특성을 제도적으로 충분히 반영하는 데에는 한계가 있다는 지적이다.

건축연구원 관계자는 “건축사라는 전문자격의 특성을 반영한 법적 지위와 책임체계가 필요하다”며 “일본은 전임관리 건축사를 의무화하고, 영국은 명칭 사용 제한과 엄격한 업무 통제를 시행하며, 미국 역시 전문직 법인을 별도로 규정해 건축사의 공공성과 직업윤리를 보호하고 있다”고 설명했다.

➤ 2면 계속

건축 불공정 행위 신고하세요!

대한건축사협회 건축불공정신고센터는 건축 불공정에 대해 상담·신고할 수 있는 곳으로 각종 건축 불공정 행위를 근절하여 건축사의 윤리 및 협회의 공공적 역할을 강화해 나가기 위해 더욱 노력해 가겠습니다.
* 불법 자격대여, 건축사 사칭 등 건축사법 위반 행위에 대해서는 사실관계 확인 후 건축사법에 따라 수사기관에 고발조치하는 등 적극 대응하겠습니다.

■ 상담 및 신고 유형

1. 건축사 업무 관련
2. 건축사 자격 관련
3. 협회 조직 관련
4. 허가권자 및 발주관청 불공정 행위

■ 신고 방법(전화 또는 인터넷)

1. T : 02-3415-6860~1
2. 협회 누리집(www.kira.or.kr) 접속



알림·참여광장 ▶ 건축불공정신고센터



▶ 1면<소규모 건축사사무소, 건축사법인 제도 도입으로 ‘위기 극복’>에서 계속

법인격에 대한 근거 부재는 건축사는 물론 소비자에게도 악영향을 미친다. 우선 법인 차원에서 업무 수행 중 발생할 수 있는 사고에 대한 건축사 권리 대변과 책임을 뒷받침하기가 어렵다. 소비자를 보호하는 시스템 역시 취약한 구조를 가진다. 때문에 건축연구원 관계자는 “사업자 등록 차원의 건축사사무소 개설을 넘어 건축사의 전문성을 법인격으로 승계하고, 그에 상응하는 공적 책임을 부과하는 건축사법인 제도의 도입이 필요하다”라고 강조했다. 실제로 변호사, 공인회계사, 세무사, 변리사 등 대부분의 전문자격사는 개별 법률에 근거한 특수법인 제

도를 운영하고 있다. 이는 전문서비스 수요 증가와 자본 규모 확대에 따른 공동 작업의 필요성에 대응하기 위한 제도적 장치다.

◆ 업무영역 확장과 더불어
신규 비즈니스 모델 발굴도 과제

전문가들은 소규모 건축사사무소의 경쟁력 확보를 위해서는 조직화와 함께 업무영역 확대가 병행돼야 한다고 입을 모은다. 건축사법인을 구성할 경우 공동 마케팅과 공동 수주가 가능해지고, 계획설계·실시설계·감리 등 분야별 전문화를 통해 대규모 프로젝트

참여도 가능해진다. 이는 업무 전문성 강화와 위험 분산, 생산성 향상으로 이어질 수 있다.

아울러 건축사의 고유 권한을 활용한 새로운 업무시장 개척도 필요하다. 노후 건축물 안전성 검토와 구조변경 확인 업무를 건축사 전담 업무로 확대하고, 부동산 중개와 연계한 건축물 컨설팅 서비스 등 융복합 비즈니스 모델을 개발하는 방안이 대표적이다.

특히 부동산 거래 과정에서 건축사가 건축물 성능을 확인하는 제도가 도입될 경우, 민간 건축물의 자발적 리뉴얼 시장 활성화는 물론 건축물 품질 향상과 안전 확보, 건축

의 공공성 강화라는 세 가지 목표를 동시에 달성할 수 있을 것으로 기대된다.

한편 디지털 전환이 가속화되고 있는 실무 환경에 대한, 맞춤형 지원의 중요성도 강조되고 있다. 그동안 소규모 건축사사무소들은 건축사보 등 인력문제는 물론, 디지털 장비와 소프트웨어 확보에 대한 부담으로 대규모 사무소와 기술격차가 확대되고 있었기 때문이다.

건축서비스 산업의 환경이 급변하는 상황에서, 이제 소규모 건축사사무소도 ‘독립 생존’에서 ‘협력 성장’으로 패러다임 전환을 모색해야 할 시점이다. 건축사법인 제도 도입과

업무영역 확대가 소규모 건축사사무소의 새로운 성장 동력이 될 수 있을지 주목된다.

대한건축사협회 관계자는 “소규모 건축사사무소가 경쟁력을 갖추기 위해서는 전문성과 대외 역량을 보완하면서 다양한 실적을 쌓을 수 있도록 지원이 필요하다”며 “경기 침체 등 외부요인에 취약해 기존 설계·감리 중심의 업무영역으로는 한계가 분명한 만큼, 건축사법정 전문성과 건축사법인을 활용한 업역 확대 등을 종합적으로 검토해 소규모 건축사사무소를 지원해 나갈 것”이라고 밝혔다.

박관희 기자

이슈-하반기 달라지는 제도

주택건설 사업계획 통합심의 확대…최대 6개월 사업 단축

지식산업센터 지원시설 내 오피스텔 설치 허용

2026년 하반기부터 건축활성화를 위한 ‘통합심의 대상’이 확대되고, 노후계획도시정비법 개정이 시행되는 등 다양한 제도들의 변화가 예고됐다. 건축사사무소 운영과 관련해 하반기부터 달라지는 주요 제도 변화를 소개한다.

1. 주택건설 사업계획 통합심의 대상 확대

주택법상 통합심의 대상에 교육영향평가 등이 포함되지 않아, 별도 심의과정에서 각종 평가 지연으로 인한 인·허가 지연이 반복되자, 국토교통부는 주택건설사업에 필요한 통합심의 대상에 교육환경·재해영향평가 및 소방성능평가를 포함해 인·허가 기간을 단축한다고 밝혔다. 주택건설사업 통합심의 시 약 3~6개월 단축 효과가 예상된다. 시행일은 8월 4일이다.

구분	제도 시행 전	제도 시행 후
주택 관련 통합심의 대상	1. 건축심의, 2. 도시·군관리계획심의, 3. 광역교통 개선대책, 4. 교통영향평가, 5. 경관심의	1. 건축심의, 2. 도시·군관리계획심의, 3. 광역교통 개선대책, 4. 교통영향평가, 5. 경관심의, 6. 교육환경평가(신설), 7. 재해영향평가(신설), 8. 소방성능평가(신설)

(자료=국토교통부)

2. 산업단지 밖 지식산업센터 지원시설 내 오피스텔 설치 허용

산업단지 밖에 위치한 지식산업센터의 지원시설 내 오피스텔 설치가 허용된다. 기존에는 오피스텔 설치가 불가해 공실 및 준주거 주택 활용에 제약이 있었다. 지식산업센터의 지원시설을 소유하고 있는 자가 대상이 되며, 2026년 4월 28일 시행됐다.

3. 공공계약 용역·물품 분야 낙찰하한율 2%p 상향

공공계약 용역 분야 낙찰하한율을 높여 적정대가를 받을 수 있도록 한다. 조달청은 기업의 경영부담, 처우개선, 현장 안전관리 등을 고려해 중앙조달 물품 및 용역 적격심사 전 구간에 대한 낙찰하한율을 2%p 상향한다. 일반용역은 기존 80.495%~87.995%에서 82.495%~89.995%로 개선된다. 기술용역은 기존 79.995%~87.745%에서 81.995%~89.745%로 상향된다. 2026년 5월 26일 공고 건부터 시행됐다.

4. 공사계약 계약보증금을 인하

공사계약 시 납부해야 하는 계약보증금을 현행 계약금액의 15%에서 10%로 인한다. 국가계약에 있어 공사계약의 계약보증금률을 지방계약 물품·용역과의 형평성을 고려해 동일한 수준(10%)으로 인한다. 공공공사 계약을 체결하는 기업의 비용 부담 완화를 통한 경영 여건 개선에 기여하려는 목적이다. 지난 5월 12일부터 시행됐다.

5. 노후계획도시정비법 개정안 시행

1기 신도시 등 노후계획도시 정비사업의 절차 간소화로 사업속도가 빨라진다. 예비사업시행자 제도를 노후계획도시 전체로 확대 적용해 노후계획도시 주민 등이 사업초기 신탁사, LH 등 예비사업시행자의 지원을 받아 안정적으로 사업을 추진할 수 있도록 한다. 노후계획도시 정비사업에서 토지 등 소유자가 여러 차례 제출하는 동의서 중 목적이 동일·유사한 동의서는 1개의 동의서로 갈음해 주민들의 행정부담이 줄어든 전망이다. 시행일은 8월 4일이다.

6. 하도급법 신고포상금 지급대상 확대

원청업체의 하도급법 위반행위 신고 시, 피해 하청업체도 신고포상금을 받을 수 있다. 지급대상은 하도급법 위반행위를 신고·제보하고, 이를 입증할 수 있는 증거자료를 최초로 제출한 자이며, 하도급법 위반행위가 인정되고, 요건을 충족 시 포상금이 지급된다. 시행일은 2026년 8월 이다.

7. 납부지연가산세 산출방법 개편

지정납부기한 경과 이후 납부일까지 발생하는 납부지연가산세를 기존 1일 단위로 직접 계산해 납부해야 했던 번거로움이 개선된다. 재정경제부는 체납 이후 납부일까지 발생하는 납부지연가산세 산출방법을 일 단위에서 월 단위 산출로 변경한다고 밝혔다. 지정납부기한 도과 이후 납부시점까지 개월 수 단위로 납부지연가산세를 산정함에 따라 가산세 계산이 보다 간소화됐다. 시행일은 2026년 7월 1일이다.

8. 노란우산공제 납입한도 확대

노란우산공제 납입한도가 분기별 300만 원에서 연 1,800만 원으로 확대된다. 중소벤처기업부 등은 생활안정 지원과 사업제기 기회를 제공하기 위해 개인 상황에 따라 자유롭게 납입할 수 있도록 연 1,800만 원으로 한도를 확대한다고 밝혔다.

노란우산공제에 가입한 이를 대상으로 노란우산공제에 납입하는 공제부금에 대한 소득공제 혜택을 받을 수 있다. 공제한도는 사업소득금액에 따라 200만 원~600만 원 규모이다. 7월 1일 이후 납입하는 분부터 적용된다.

구분	변경 전	변경 후	관련법규 (제도시행일)
			관계부서
납부지연가산세 산출방법 개편	·납부지연 가산세(①+②) ① 지연에 대한 이자 - 법정납부기한~납부일: 미납세액×1일 0.022% ② 체납에 대한 제재 - 미납세액 × 3%	·산출방법 개편 ① 체납 이후 월단위 부과로 변경 - 법정납부기한~납부고지일 : 미납세액×1일 0.022% - 지정납부기한~납부일 : 미납세액×매 1개월마다 월 0.66% ② (좌 동)	국세기본법 (‘26.7.1.)
			재정경제부 조세법령운용팀 (044-215-4151)
노란우산공제 납입한도 확대	·법 제86조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 공제”란 분기별로 300만원 이하의 공제부금을 납입하 는 공제를 말한다.	·법 제86조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 공제”란 연 1,800만 원 이하의 공제부금을 납입하는 공제를 말한다.	조세특례제한법 시행령 제80조의3 (‘26.4.1.)
			재정경제부 소득세제과 (044-215-4212)

(자료=재정경제부)

9. 고용유지지원금 확대 지원 대상 추가

전국적인 고용 상황 악화 시 고용유지지원금을 확대 지원한다. 고용노동부는 전국적인 고용 상황 악화로 인해 고용조정이 불가피하게 된 사업주를 대상으로 사업주가 고용유지조치 기간 중 근로자에게 지급한 수당 등 급품의 1/2에서 2/3를 지원(1일 최대 6만 8,100원)하며, 코로나와 같은 전국적 고용위기 발생 시 고용유지지원금의 지급 수준을 상향하는 등 지원 확대가 가능하다. 5월 12일부터 시행됐다.

10. 고용촉진장려금 신청기간 확대

기존 고용촉진장려금 신청기간은 12개월이지만, 6개월 이상의 고용유지가 필요하기 때문에 실제 신청할 수 있는 기간은 6개월에 불과해 신청기간 확대에 대한 요구가 많았다. 고용노동부는 고용촉진장려금 신청기간을 1년 6개월로 확대해 실제 사업주들이 신청할 수 있는 기간을 12개월에서 1년 6개월로 확대한다. 지원 대상은 정규직 근로자를 채용하고 6개월 이상 고용을 유지한 사업주이다. 수혜기업 증가, 취업 취약계층 신규 채용 근로자 1명 당 연 최대 720만 원이 지원되고 대규모 기업은 360만 원까지 지원 가능하다. 시행일은 2026년 7월 1일이다.

박관희 기자

대한건축사협회 회장 동정

협회 정책·제도 개선 위한 회원 의견 수렴 간담회

대한건축사협회 김재록 회장은 6월 23일 울산광역시건축사회, 7월 9일 강원도건축사회를 각각 방문해 회원들과의 간담회를 가졌다. 전국 회원들의 의견을 수렴하기 위해 마련된 ‘시도건축사회 회원 간담회’는 지난 6월 2일부터 이어지고 있다.

협회 정책과 제도개선에 대한 의



견 수렴을 위한 간담회에서는 협회 주요 업무 추진 실적 등 현황과

계획에 대한 안내가 이뤄졌다. 아울러 협회 정책 개선을 위한 울

산·강원건축사회 회원들의 다양한 의견을 접수했다.

김재록 회장은 “협회는 건축사 업무대가 정상화, 유사명칭 사용금지, 기재부 총사업비 관리제도 지침 변경 등 다양한 제도 개선 사례를 이뤄낼 수 있었다”며 “회원들의 성원에 힘입어 앞으로도 중단 없는 법·제도 개선을 위한 활동에 전념할 것”이라고 밝혔다.

박관희 기자

대한건축사협회, 자문위원 위촉식 개최

법제·회계·노무 분야 전문가 6인 위촉...정책 전문성 강화 기대

대한건축사협회는 7월 8일 서울 서초구 소재 건축사회관 8층 회장실에서 자문위원 위촉식을 개최하고, 건축 분야의 전문성 강화를 위한 외부 전문가가 협력체계를 구축했다.

이번 위촉식은 협회 주요 현안에 대한 전문적인 자문 기능을 강화하고, 사업 추진 과정에서 법률·회계·노무 등 분야별 전문 의견을 체계적으로 수렴하기 위해 마련됐다.

위촉식에는 대한건축사협회 김재록 회장을 비롯해 이선경 부회장, 정현종 감사, 김재석 감사가 참석했다. 이번에 위촉된 자문위원은 법제 분야에 ▲송봉준 변호사(법률법인(유한) 바른) ▲조재연 변호사(법률사무소 한비) ▲박정수 변호사(법무법인(유한) 화우) ▲이진석 변호사(법무법인(유한) 화우), 회계 분야에 황용현 회계사(광교회계법인), 노무 분야에



김재록 회장(왼쪽에서 다섯번째)이 위촉식 참가자들과 함께 기념촬영에 임하고 있다.

(사진=대한건축사협회)

이황구 노무사(지정노무법인) 등 총 6명이다. 위촉 기간은 2026년 7월 1일부터 2027년 6월 30일까지 1년이다. 자문위원들은 앞으로 협회의 주요

정책 방향 설정과 제도 개선 과제 발굴, 주요 현안에 대한 자문 및 대응 등 다양한 분야에서 전문적인 역할을 수행할 예정이다.

김재록 회장은 “건축 분야는 공공성을 바탕으로 제도 변화와 안전 강화 요구가 지속되고 있는 만큼, 현장의 목소리와 전문가의 의견을 정책에 충실히 반영하는 것이 무엇보다 중요하다”며 “이번 자문위원 위촉을 계기로 협회의 정책 역량을 한층 강화하고, 현장 중심의 실효성 있는 지원체계를 마련해 나갈 것으로 기대되며, 자문위원 여러분의 적극적인 참여와 협조를 부탁드립니다”고 말했다.

박관희 기자

대한건축사협회·한국건축역사학회, 건축문화 진흥 위한 업무협약

“건축설계 발전은 물론 건축유산·역사분야 인재발굴 등 협력 나설 것”

대한건축사협회와 한국건축역사학회는 7월 10일 서울 서초구 건축사회관 8층 중회의실에서 건축유산을 비롯한 건축문화 진흥을 위한 업무협약(MOU)을 체결했다.

이번 협약은 건축유산에 대한 범정부 차원의 관심이 도시와 경관 분야까지 확대되는 가운데, 건축 분야를 대표하는 전문가 단체인 대한건축사협회와 한국건축역사학회가 건축문화 발전을 위해 상호 협력의 필요성에 공감하면서 마련됐다.

양 기관은 이번 협약을 통해 ▲건축설계 분야의 발전 및 건축문화 진

흥 ▲건축설계 전문인력 양성과 교육프로그램 운영 ▲학술연구, 정보교류 및 공동 연구과제 발굴 ▲우수 건축설계 성과와 인재의 발굴·추천·홍보 ▲행사·교육·공간 및 인프라의 공동 활용 등 다양한 분야에서 협력해 나가기로 했다.

협약식에는 대한건축사협회에서 김재록 회장, 유준호 부회장, 김지한 이사, 유재우 건축사교육원장, 석한수 건축사교육운영위원장, 김항년 해리티지지원위원장이 참석했으며, 한국건축역사학회에서는 류성룡 회장, 송석기 부회장, 정연상 부회장,



대한건축사협회와 한국건축역사학회가 7월 10일 건축사회관에서 업무협약을 체결했다.

(사진=대한건축사협회)

이길훈 홍보이사, 황진하 사업이사, 김기주 논문편집위원장이 함께했다.

김재록 회장은 “건축역사의 학문적 깊이를 지닌 학회와 실무현장에서 건축문화를 선도하는 협회가 손을 잡아 고무적인 첫걸음을 내딛게 됐다”라며 “협약을 통해 건축유산의 보존과 가치 창출을 위한 협력체계를

구축하고, 우리 건축계의 미래를 짊어질 인재들을 함께 키워낼 수 있길 기대한다”라고 밝혔다.

한국건축역사학회 류성룡 회장은 “협회에서 진행하고 있는 한옥건축설계교육 덕분에 전통건축에 대한 관심과 인재들이 꾸준히 양성되고 있어, 건축 역사를 연구하는 입장에서

기쁘게 생각한다”며 “건축이라는 것이 공공성을 기반으로, 사회적 가치를 발굴하고 제고하는 일인 만큼 양 기관의 협업으로 건축문화 발전은 물론 연구영역에서부터 전문인력 양성에 이르기까지 다양한 성과창출을 위해 적극 협력할 것”이라고 말했다.

한편, 한국건축역사학회는 건축역사의 학문적 계승과 발전을 목적으로 1991년 창립총회를 개최했으며, 현재는 건축학자, 건축사, 문화유산 전문가 등이 참여하는 국내 대표 건축역사 분야 학술단체로 활동하고 있다.

박관희 기자

대한건축사협회·부산고등법원 맞손...건축분야 신속하고 공정한 재판 지원

감정인 지정·감정절차의 전문성 확보 통해 사법서비스 신뢰 제고



본협회 김재록 회장을 대신해 업무협약식에 참여한 부산광역시건축사회 강미숙 회장(우)과 최수환 부산고등법원장(좌)이 협약서를 들고 기념촬영에 임하고 있다. (사진=부산광역시건축사회)

건축분야의 신속하고 공정한 재판을 지원하기 위해, 법원과의 업무협약이 체결됐다.

대한건축사협회는 7월 6일 부산고등법원과 업무협약을 체결하고, 감정인 지정과 감정절차 관리의 전문성·공정성·효율성을 제고해 나가기로 합의했다.

부산법원종합청사 4층 중회의실

에서 개최된 이날 업무협약식에는 대한건축사협회 김재록 회장을 대신해 부산광역시건축사회 강미숙 회장과 부산고등법원 최수환 고등법원장이 참여했다.

이번 업무협약은 건축분야 전문가인 건축사의 지원을 통해 국민에게 신뢰받는 사법 서비스 제공과 건설감정절차 발전을 위해 마련됐다.

양 기관은 이번 협약으로 ▲건설산업 분야 등 건축사 직무와 관련된

사건에서 전문분야별 적정 감정인의 신속하고 객관적인 추천 및 지정 지원, 긴급 사건에 대비한 간이 추천절차 마련 ▲감정절차의 투명성·공정성 확보를 위한 제도 개선 및 정보교류 ▲합리적인 감정료 산정을 위한 공동연구 ▲법관·전문심리위원·감정인 대상 교육 및 세미나 개최 ▲건설 감정서 품질관리 및 표준화 연구 ▲감정인의 전문성·공정성 확보를 위한 정기교육 및 사후평가에

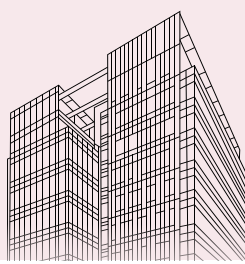
관해 상호 협력하기로 했다.

대한건축사협회는 “부산고등법원과의 업무협약을 통해 부산고법 관내 건축사 직무와 관련된 사건에서 전문성을 기반으로 공정하고 효율적인 사법 서비스를 제공하는데 기여할 수 있게 됐다”며 “향후 일련의 사업들이 원활하게 추진되도록 신의·성실한 자세로 적극 협력할 것”이라고 밝혔다.

박관희 기자

협력으로 성장하는 건축사법인, 이제는 제도가 뒷받침해야

사설

대한건축사협회
건축사신문
news@kira.or.kr

건축은 건축사가 중심이 되어 다양한 분야 전문가들의 업무를 총괄하는 과정이다. 구조·기계·전기 등 여러 분야의 전문가가 참여하지만, 그 중심에는 언제나 건축사가 있다. 하나의 건축물이 완성되기까지는 수많은 협업이 이루어지고, 건축사사무소 안에서도 건축사보와 여러 명의 건축사가 함께 업무를 수행한다. 이러한 현실에 맞추어 우리나라에도 건축사법인 제도가 마련되어 있지만, 실제 운영은 여전히 대표 건축사 한 사람에게 업무와 책임이 집중되는 구조를 벗어나지 못하고 있다. 법인은 존재하지만, 법인을 구성하는 건축사들이 독립적인 전문가로서 역할을 수행하기에는 아직 제도적 한계가 분명하다.

현재 건축사법인에는 여러 명의 건축사가 소속되어 설계와 감리 업무를 수행하고 있다. 하지만 업무의 인정과 실적, 계약과 책임은 대부분 대표 건축사에게 귀속된다. 조직이 가진 전문성과 협업의 가치는 제도 안에서 제대로 인정받지 못하고 있으며, 구성원들의 역량 역시 충분히 평가되지 못한다. 이는 건축사 개인의 성장뿐 아니라 건축사법인의 발전까지 가로막는 요인이 된다. 건축의 규모와 복잡성이 커질수록 조직의 전문성은 더욱 중요해진다. 그런 데도 현행 제도는 대표 건축사를 중

심으로 운영되다 보니 조직이 커질수록 업무와 책임은 한 사람에게 집중되고, 나머지 구성원의 역량은 제대로 활용되지 못하는 모순이 반복되고 있다.

이제는 건축사법인이 법인답게 운영될 수 있도록 제도를 개선해야 한다. 대표 건축사에게 집중된 업무를 구성원들이 전문 분야에 따라 분담한다면 업무의 효율은 높아지고 설계 품질 또한 향상될 것이다.

이러한 변화는 궁극적으로 건축사의 경쟁력을 높이는 계기가 될 것이다. 우수한 건축사를 적극적으로 채용하고 분야별 전문조직을 육성할 수 있으며, 젊은 건축사들도 자신의 이름으로 전문성을 쌓을 기회를 얻는다. 건축사법인은 개인사무소의 단순한 확장이 아니라 인재를 양성하고 기술을 축적하는 전문조직으로 성장할 수 있다. 결국 이는 건축서비스의 품질을 높이고 국민에게 더 나은 건축환경을 제공하는 기반이 될 것이다.

세계적인 건축사사무소들은 개인의 명성보다 조직의 전문성과 협업 역량으로 경쟁한다. 우리 역시 대표 건축사 한 사람에게 의존하는 운영 방식에서 벗어나 법인 전체의 역량을 인정하는 방향으로 나아가야 한다. 건축사법인이 실질적인 전문법인으로 자리 잡도록 제도를 개선하는 일은 특정 직역의 이익을 위한 주장이 아니다. 건축산업의 경쟁력을 높이고 더 좋은 건축을 만들기 위한 변화다. 이제는 이름만 존재하는 건축사법인이 아니라, 구성원 모두의 전문성과 책임이 살아 있는 건축사법인으로 발전시켜야 할 때다.

설계공모의 본질적 가치 회복을 위한 네 가지 제안

시론

백미영 건축사
라운재건축사사무소
(대구광역시건축사회)

민간 건축시장이 위축된 현 상황에서 건축사사무소가 건축설계공모로 눈을 돌리는 것은 자연스러운 흐름이다. 그러나 공모의 참여 경쟁은 날로 과열되며, 소모적인 구조가 고착화되고 있다. 설계공모 제도가 본연의 목적을 달성할 수 있도록, 평소 현장에서 느껴온 개선 방안을 제안하고자 한다.

먼저, 불필요한 사전 접촉을 방지할 수 있도록, 실효성 있게 심사위원 명단 공개시기를 조정해야 한다. 심사 당일이나 하루 전 등 심사에 임박해 심사위원을 선정하고, 참가자 전원에게 이를 즉각 고지해 이해관계 여부만 신속히 확인한 뒤 곧바로 심사에 돌입하는 방식이다. 이처럼 심사위원과 참가자가 사전에 교감할 수 있는 시간적 여지를 물리적으로 최소화한다면, 심사의 투명성을 높이고, 나아가 외부의 영향 없이 오직 작품으로만 평가받는 공정한 환경이 조성될 수 있다. 더불어 심사위원 선정 과정도 온라인 플랫폼을 통해 실시간으로 생중계함으로써 공정성에 대한 의구심을 불식시켜야 한다.

두 번째로, 철저한 역량 검증을 거쳐 해당 프로젝트 성격에 부합하는 '전문가 심사위원단'을 구성하기 위해 발주처도 노력해야 한다.

제안공모의 경우 발주처는 참가자에게 프로젝트의 용도나 연면적 규모에 상응하는 실적을 요구하며 참가 자격 자체를 엄격히 제한하기도 한다. 그러나 정작 이를 평가하는 심사위원의 선정 과정에서 이러한 기준이 적용되는 경우는 매우 드물다. 해당 용도나 규모의 프로젝트를 한 번도 다뤄본 적 없는 이가 심사석에 앉는 모순도 왕

병원 등의 특수시설이나 학교 건축물이라면 관련 분야에 대한 논문, 기획, 실시설계 등의 유경험자가 심사를 맡아야 마땅하다.

세 번째로, 심도 있는 토론을 위한 충분한 시간 확보와 내실 있는 과정 공개가 필요하다. 토론이 생략된 채 표결 위주로 진행될 것이라면 굳이 대면 심사가 무슨 의미가 있겠는가. 심사위원 각자가 전문적인 식견을 충분히 피력하고 치열한 토론을 거쳐 최적의 안을 선정하는 것이 심사의 본질이다. 최근 심사 과정을 영상으로 생중계하는 긍정적인 변화가 일고 있으나, 일부에서는 여전히 의도적으로 음성을 소거하거나 작품 대신 심사위원석만 비추는 등 형식적인 송출에 그치고 있다. 화면 너머로 작품의 세밀한 부분과 심사위원 간의 치열한 논의 과정이 전달돼야 한다.

마지막으로, AI의 활용에 따른 표절 및 모방 문제에 대비할 엄격한 제도적 장치의 마련이다. 최근 AI가 양산하는 결과물들은 단순한 참고 수준을 넘어섰다. 기존 데이터를 무분별하게 짜깁기한 '어디서 본 듯한' 작업물이 버젓이 공모 결과물로 제출되고 있는 것이다. AI 시대의 윤리적 사각지대를 해소하고 공공건축물의 창의적 설계라는 공모 취지에 부합하도록, 지점서상 표절은 적발 즉시 실격 처리되는 중대 위반임을 명시해야 한다.

네 가지 제안이 설계 공모의 투명성을 높이고, 건축이 진정한 문화로 자리 잡는 선순환의 시작이 되기를 간절히 기대한다.

민간건축 시장 위축으로

설계공모로 몰려

과열·소모적 경쟁,

고착된 구조 개선하고

투명성 높이기 위한 현장의 고민

왕 발생한다.

물론 직접 설계하지 않고도 깊은 식견을 갖춘 건축사도 있겠으나, 객관적인 역량 검증 없이 위축된 심사위원이 설계 지점의 전체적인 맥락을 놓친 채 지엽적인 문제만 지적하거나, 지인의 작품을 무조건 두둔하는 사례도 존재한다. 예를 들어 연면적 5,000㎡ 이상의 규모를 가진 공모라면 그 이상의 건물을 기획하거나 설계해 본 전문가가 선정돼야 한다. 법원·경찰서·

HIMPEL
숨쉬는 집®

집을 숨쉬게 합니다, 힘펠



욕실 환기가전



휴젠뜨 루미

공기습도·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 최대화2024-2025 2년 연속 브랜드 고객충성도 대상
환기가전 부문 - 한국 소비자 포럼 선정

규모가 아니라 연결의 힘이 경쟁력을 만든다①

소규모 건축사사무소 경쟁력 확보를 위한 제언



미국건축사협회가 발표한 2024년 조사에 따르면 미국 건축사사무소의 28%는 1인 사무소이고, 32%는 2~4인, 15%는 5~9인 규모다. 전체 사무소의 약 75%가 10명 미만의 소규모 사무소인 셈이다.

독일도 크게 다르지 않다. 독일연방건축사회의 조사에 따르면 건축·설계사무소의 평균 종사자 수는 46명이고, 전체 사무소의 89%가 10명 미만이다. 독립적으로 활동하는 건축사 가운데 직원이 없는 1인 사업자의 비율도 약 35%에 이른다. 다만 최근에는 개인사무소 중심 구조에서 전문직 파트너십이나 유한책임파트너십, 유한회사 형태로 전환하는 비율이 점차 높아지고 있다.

건축사사무소가 소규모라는 것은 우리나라만의 특수한 현상이 아니다. 오히려 지역성과 창의성, 전문성을 유지하는 건축설계산업의 기본 단위로 평가된다. 중요한 차이는 사무소의 규모가 아니라, 작은 사무소들이 인력과 기술, 정보를 공유하고 더 큰 사업에 참여할 수 있도록 지원하는 제도와 조직이 갖추어져 있는

나에 있다.

그 대표적 사례가 호주의 ‘Archi Team Cooperative’이다. ArchiTeam은 소규모·중소·신진 건축사사무소를 지원하기 위해 설립된 비영리 협동조합으로, 현재 1,000명이 넘는 회원을 기반으로 운영되고 있다. 회원들은 각자의 사무소와 독립성을 유지하면서도 공동 직업배상책임보험, 교육, 온라인 상담, 동료 건축사 간 네트워크, 표준계약서와 고용계약서 등 경영지원 문서를 함께 이용한다. 조합은 소규모 사무소를 위한 홍보, 연구, 권익대변과 설계작품 발표도 지원한다.

◆ 협동과 공유를 기반으로 한 성장 모델

특히 협동조합 단체보험을 통해 개별 사무소가 가입할 때보다 효율적으로 전문직배상책임보험과 일반배상책임보험을 이용하도록 한 점은 주목할 만하다. 이는 협동조합이 반드시 하나의 대형 사무소처럼 모든 업무를 통합해야 하는 것은 아니며, 개별 사무소의 독립성을 유지하면서 보험·교육·기술·경영지원·공동책임과 같은 공통 기능을 공동화할 수 있음을 보여준다.

미국건축사협회도 소규모 사무소를 위한 별도의 ‘Small Firm Exchange’를 운영한다. 이를 통해 소규모 사무소에 적합한 사업계획서, 경영모델

점점 도구, 계약서, 경영지표, 사업승계 및 비상시 업무연속성 자료 등을 제공한다. 영국왕립건축사협회 역시 ‘Practice in a Box’와 경영실태 비교 자료를 통해 계약, 보수 산정, 인사, 품질관리, 안전 및 사무소 운영에 필요한 실무자료를 지원한다.

유럽연합의 공공조달제도도 중소기업과 소규모 전문업체의 참여를 확대하기 위해 큰 계약을 여러 개의 사업 단위로 분할하는 방식을 권장한다. 대형 계약을 적정한 규모의 ‘로트’로 나누거나 여러 전문업체가 컨소시엄을 구성해 입찰에 참여할 수 있도록 하는 것이다. 영국의 조달제도 개혁도 중소기업과 신규 사업자의 공공계약 참여 장벽을 낮추는 것을 주요 목표로 삼고 있다. 작은 조직의 약점을 ‘연결’로 보완하는 것이다. 최근 해체감리를 효율성에만 집착하여 기존 중소기업의 소형업역을 대형화하려는 우리 정부 움직임에 시사점을 주고 있다.

이러한 외국의 사례는 우리에게 분명한 정책 방향을 제시해 준다. 소규모 건축사사무소를 보호 대상으로만 보아서는 안 된다. 개별 사무소의 전문성과 독립성을 존중하면서, 부족한 인력과 장비를 공유하고 공동으로 사업에 참여할 수 있는 조직적 기반을 만들어야 한다.

◆ 건축경기 침체에 대응할 새로운 생존전략 필요

우리 건축설계시장은 지금 심각한 전환기에 놓여 있다. 국토교통부 통계에서 건축허가 면적은 앞으로의 건설투자를 보여주는 선행지표이고, 착공면적은 현재 건설경기의 동행지표로 활용된다. 2024년 전국 건축허가 면적은 전년보다 약 9% 감소하였다. 당장 착공과 준공이 유지되더라도 허가 감소가 일정한 시차를 두고 설계와 감리 물량 감소로 이어지고 있다.

경기가 좋을 때에도 소규모 사무소는 운영이 쉽지 않지만, 설계물량이 감소하면 가장 먼저 어려움을 겪는다. 임차료, 프로그램 사용료, 보험료와 인건비 등 고정비는 계속 발생하는 반면, 수입은 프로젝트 수주 여부에 따라 크게 변동하기 때문이다.

건축공간연구원의 2024년 건축서비스산업 실태조사에 따르면 국내 건축서비스산업 사업체 가운데 종사자 1~4명 규모가 78.7%를 차지한다. 소규모 사무소는 건축서비스산업의 일부가 아니라 산업의 절대다수를 구성하는 기본 토대다. 이들이 무너지면 지역 건축서비스와 소규모 민간건축, 기존 건축물의 유지관리, 감리와 해체 관련 업무까지 함께 약화될 수밖에 없다.

따라서 최근의 경기침체를 개별 건축사에게 각자 견디라고 할 것이 아니라, 건축사사무소의 조직구조를 개선하고 공동 대응체계를 마련하는 계기로 삼아야 한다.

한두 명의 건축사가 모든 업무를 담당하기는 어렵다. 과거의 건축사사무소는 건축사 개인의 경험과 설계능력을 중심으로 운영될 수 있었다. 그러나 오늘날 건축사업은 설계만으로 완성되지 않는다.

건축법령 검토, 구조·설비·소방·에너지 분야 협업, 공사비 관리, BIM, 인공지능, 3차원 스캐닝, 각종 시뮬레이션, 감리, 안전관리와 유지관리까지 업무 범위가 확대되고 있다. 발주자도 설계품질뿐 아니라 사업관리 능력, 전문인력 보유, 디지털 장비, 품질관리체계와 업무의 지속성을 요구한다.

그러나 한두 명이 운영하는 사무소가 건축사보를 비롯한 보조인력을 안정적으로 채용하고, 고가의 프로그램과 장비를 확보하며, 분야별 전문가를 상시 보유하기는 어렵다. 사무소에서 직원을 채용하더라도 업무량의 변동 때문에 장기간 고용하기 어렵고, 숙련된 직원이 퇴직하면 사무소의 업무역량이 한꺼번에 약화될 수 있다.

대표 건축사가 질병이나 사고를 당하는 경우에도 문제가 발생한다. 계약 중인 설계와 감리업무를 대신 수행할 사람이 없으면 건축주와 공사현장에도 피해가 발생한다. 소규모 사무소의 문제는 건축사의 능력이 부족해서가 아니라, 개인에게 인력·기술·경영과 책임이 지나치게 집중되어 있다는 데 있다.

대한건축사협회, “6개월 이상 휴업 신고 시 회비 면제”

6월 이사회서 회비 규정 개정

대한건축사협회는 지난 6월 17일 열린 제6회 이사회에서 정회원(월정) 회비 면제제도를 개선하고, 협회 퇴회신고를 하지 않은 회원에 대한 한시적 특례규정을 마련했다고 밝혔다.

이번 제도 개선은 회비 부과 기준의 형평성을 높이고 회원들의 현실

적인 여건을 반영하기 위한 조치다. 개정된 규정에 따르면 입원, 장기 해외체류, 사무소 경영상 어려움 등의 사유로 건축사사무소를 6개월 이상 휴업 신고한 경우 정회원 회비가 면제된다.

또한 의무가입 시행일인 2022년 8월 4일 이후 건축사사무소를 폐업했거나 퇴사(공동대표 탈퇴 포함)했음

에도 협회에 퇴회신고를 하지 않아 회비가 계속 부과된 회원에 대해서는 한시적 특례가 적용된다. 해당 회원이 규정 시행일인 6월 17일부터 6개월 이내에 소속 시·도건축사협회에 퇴회신고를 완료할 경우, 사유 발생일부터 협회 퇴회 신고일까지의 미납 회비가 면제된다.

다만, 건축사사무소를 폐업한 뒤

협회에 퇴회신고를 하지 않아 회비가 부과된 회원은 반드시 기한 내 소속 시·도건축사협회에 퇴회신고를 해야 특례 적용을 받을 수 있다. 특례 적용 기한은 오는 12월 16일까지이며, 정관 제8조 제2항에 의거 건축사 자격을 등록한 건축사 본인의 뜻에 의해 정회원으로 유지하는 경우는 제외된다.

대한건축사협회 관계자는 “특례 대상 회원은 기한 내에 소속 시·도건축사협회에 증빙서류를 첨부해 퇴회신고와 회비면제 신청을 완료해야 한다”며 “다만 특례규정 적용으로 회비를 면제받은 기간은 정회원 회원기간에 산입되지 않는다”고 설명했다.

박관희 기자

건축사공제조합, 2026년 위원회 합동 워크숍 개최

위원회 간 소통 강화·조합 발전 방향 논의

건축사공제조합은 6월 22일 ‘2026년 위원회 합동 워크숍’을 개최하고, 조합의 주요 사업 추진 현황과 향후 운영 방향을 공유하는 시간을 가졌다.

이번 건축사공제조합의 워크숍에는 새롭게 구성된 정책기획위원회 등 6개 위원회가 참석해, 조합의 주요 경영 현황과 사업 추진 실적을 공유하고, 조합의 지속 가능한 성장과 조합원 서비스 향상을 위한 다양한 의

견을 나누었다.

우선 건축사공제조합 신우식 이사장의 조합 운영 현황과 실천과제에 대한 비전이 제시됐다. 계속해서 위원회별로 주어진 과제에 대한 토론이 이어졌다. ‘정책기획위원회’는 ▲정관 개정 추진 방향 ▲용자 이자율 검토 ▲엔지니어링공제조합과의 업무영역 정리 ▲설계·감리비 지급보증제도 등 법제도 개선 방향에 대해 논의했다.



건축사공제조합 합동 워크숍에 참가한 각 위원회 위원들의 열띤 토론이 이뤄졌다.

(사진=건축사공제조합)

‘투자자문위원회 및 자금운용위원회’는 조합 여유자금의 효율적 운용과 수익성 제고를 위한 자금운용 전략을 비롯해 투자 포트폴리오 다각화와 금융시장 변화에 대응한 안

정적인 자산관리 방안을 마련하기 위한 다양한 아이디어를 제시했다.

아울러 ‘홍보편찬위원회’는 조합원 체감형 홍보 강화를 위한 업무안내 팸플릿, 업무자료 서비스 등 홍보자료 개선 방안에 대해 토론을 벌였고, 건축사 교육과정 내 공제조합 콘텐츠 편성, 찾아가는 공제조합 운영, ESG경영 실천 등 사회적 책임 활동 확대 방안을 구체화하는데 역량을 모으기로 했다.

‘제1·2대의협력위원회’에서는 ▲금융상품 기반 수익 증대와 대형사

무소 유치를 위한 조합원 확대 방안 ▲신규사무소 개업 시 용자지원 ▲공제조합 의무가입 추진 ▲주요 유관단체와의 업무협력 강화 방안이 논의됐다.

건축사공제조합은 이번 워크숍을 통해 제시된 다양한 의견과 제안을 향후 사업 운영과 정책 수립에 적극 반영할 예정이며, 앞으로도 위원회 간 긴밀한 협력을 바탕으로 조합원의 권익 증진과 조합 발전을 위해 지속 노력한다는 계획이다.

박관희 기자

오사카·간사이 엑스포 ‘그랜드 링’ 설계자 후지모토 소우 “건축은 ‘숲’과 같아야”

세계 최대규모 목조 순환형 구조물 ‘그랜드 링’

다양성·단위(unit) 콘셉트로, 원형 공간 구현

“AI시대, 기술과 자연 공존 지향해야”



김지운 박사를 좌장으로 한 대담이 진행됐다. 일본의 아키텍트 후지모토 소우, 이원재 행림건축사사무소 대표, 김재경 한양대학교 건축학부 교수 등이 참여했다. (사진=대한건축사협회 건축사신문)

2025 오사카·간사이 엑스포의 상징물인 ‘그랜드 링’을 설계한 일본의 아키텍트 후지모토 소우가 내한했다. 그는 2026 도시와 공간 포럼에 기조 강연자로 참석해 ‘자연과 건축, 그리고 인간이 만든 환경의 관계’를 주제로 강연을 진행했다. 이후에는 이원재 행림건축사사무소 대표, 김재경 한양대학교 건축학부 교수와의 대담이 이어졌다. 대한건축사신문은 인터뷰 형식으로 기조강연 및 대담 내용을 정리했다.

Q. 건축은 도시를 구성하고 도시는 정치사회를 만들어갑니다. 또한, 건축은 도시와 국가에 미치는 영향력이 큼니다. 아키텍트로서 좋은 도시란 무엇이라고 보십니까.

개인적으로 다양성이 존중되는 도시라고 생각합니다. 도시와 사람 간의 상호작용이 이뤄질 때 다양성이 존중될 수 있습니다. 도시와 사람 간의 공존, 건축물과 사람들의 교류를 계속 할 수 있는 도시가 필요합니다. 여기에 안정성과 편리함이 기반 돼야

합니다. 랜드 마크라도 상호작용이 일어나지 않는다면 단순한 오브젝트에 지나지 않는다고 봅니다. 하나의 랜드 마크가 있는 도시보다는 여러 규모의 건축물이 있고, 개방성을 보존하고 상호작용을 보장할 수 있는 도시 말입니다.

Q. ‘무사시노 미술대학 도서관(2010)’, ‘서펜타인 갤러리 파빌리온(2013)’, ‘라르브 블랑(2019)’ 등 작품을 보면 화려한 조형이나 첨단 기술보다 ‘건축의 가장 근본적인 질문’에 대해 묻고 있다는 인상입니다. ‘인간은 어떤 공간에서 살아야하는가’와 같은 질문 말입니다.

제 건축은 ‘약한 건축(Weak Architecture)’에 가깝다고 봅니다. 자연을 지배하거나 도시를 일방적으로 규정하는 강한 건축에 반대되는 개념입니다. 주변 환경과 끊임없이 관계를 맺고 변화하는 건축을 지향한다는 의미입니다. 자연의 흐름에 따라 구불 구불 이어지는 일본의 길과 닮아 있고, 하나의 거대한 질서보다 수많은

작은 관계들이 만들어내는 복잡한 질서를 중요하게 생각합니다.

결국 건축은 ‘숲’과 같아야 합니다. 숲은 수많은 생명체와 환경 요소가 복잡하게 얽히어 하나의 생태계를 이룹니다. 도시 역시 기능별로 분리된 공간이 아니라 다양한 사람들과 활동, 기술과 자연이 공존해야 합니다. 저는 일본 홋카이도에서 어린 시절을 보냈습니다. 숲과 자연 속에서 성장한 유년기 동안 자연을 인식하는 방식을 배웠다고 할 수 있습니다. 자연은 다양한 존재들이 질서와 무질서를 이루며 공존하는 공간입니다. 또 숲은 다양한 공간과 기능이 공존하는 장소이기도 합니다. 그렇기에 숲의 특성이야말로 인간의 다채로운 삶을 담아내고 다양성을 포용하는 공간의 본질과 맞닿아 있다고 생각합니다.

Q. 일각에서는 ‘후지모토 소우의 건축은 경계를 해체한다’고 평합니다.

저는 서로 다른 영역이 자연스럽게 연결되고 겹쳐지는 공간에 주목해 왔습니다. 초기작인 ‘하우스 N(2008)’은 경계의 재구성이라는 개념을 보여주는 작품이라 할 수 있습니다. 일본 오이타현에 위치한 주택으로, 세 겹의 박스 형태 외파가 중첩되는 구조를 갖고 있습니다. 건물 안과 밖 사이에 정원과 반외부 공간을 배치해 경계를 단계적으로 연결했습니다. 사적 공간과 공적 공간, 자연과 건축이 부드럽게 이어지는데 초점을 맞췄습니다.

하우스N에 이은 ‘하우스NA(2011)’도 투명한 유리 외벽과 다층 플랫폼 구조가 특징입니다. 나무 위에 여러 층의 가지가 펼쳐진 형태에서 영감을 받아 설계한 단독주택입니다. 벽과 방의 개념을 최소화해 거주자가

자유롭게 공간을 선택해 사용할 수 있도록 설계했습니다. 도시 속에서도 개방성과 유연한 생활방식을 지향하려 했습니다.

‘무사시노 미술대학 도서관(2010)’의 경우, 건물 전체를 감싸는 거대한 책장 형태의 아치 구조가 특징이라고 할 수 있습니다. 서가와 건축 구조를 하나로 통합해 지식과 공간이 연속적으로 이어지는 경험을 구현하려 했습니다.

‘서펜타인 갤러리 파빌리온(2013)’도 얇은 철제 격자를 구름처럼 쌓아 올린 구조물입니다. 방문객들은 구조물 안을 자유롭게 오르내리며 내부와 외부, 건축과 자연의 경계가 흐려진 공간 안에서 다양한 경험을 할 수 있습니다.

Q. 2025년 오사카·간사이 엑스포의 총괄 공간계획가로 참여해 엑스포의 상징 시설인 ‘그랜드링’을 설계했습니다. 앞서 언급한 ‘다양성’이라는 측면에서 의미가 큰 작품이라고 생각됩니다.

오사카·간사이 엑스포는 시작 전부터 일본 내에서 반대 여론이 팽배했습니다. 예산문제와 더불어 엑스포의 의미를 묻는 비판의 목소리가 컸습니다. 총괄 공간계획가로서 ‘엑스포’의 의미가 무엇인지를 정말 많이 고민했습니다. 19세기에 시작된 엑스포가 20세기를 지나 21세기에 이르렀는데, 우리의 21세기는 분열된 세계가 아닐까 싶었습니다. 분열을 부정적으로 볼 수 있는데, 동시에 분열의 다른 측면은 다양성과도 맞닿을 수 있다고 봤습니다. 그렇기에 엑스포는 다양성을 통합할 수 있는 장이어야 한다는 지점으로 이어졌습니다.

150여 개국이 참여하는 엑스포인

만큼 다양성(diversity)과 단위(unit)를 콘셉트로 삼아 원형의 공간을 구현했습니다. 대규모 건설은 지속가능성이라는 문제점을 안고 있기에, 목조건축으로 순환형 구조물을 만들기로 결정했습니다. 일본 전통 목구조 기법과 현대적 엔지니어링을 결합해 둘레 2km, 직경 675m의 거대한 원형 보행 공간이 엑스포 공간을 감싸고, 방문객들은 도보로 이동할 수 있도록 구성했습니다. 옥외공간에는 약간의 경사도를 줬고, 옥외에서 전체 원형 구조물이 전부 내려다보이게 했습니다. 새로운 건축 기술 못지않게, 사람과 건축, 자연을 하나로 엮는 통합적 경험도 중요하다고 생각합니다.

Q. 건축 설계에 있어서도 AI활용이 늘 어날 것으로 예측됩니다. AI가 도시를 변화시킨다는 것에 어떻게 생각하십니까.

AI를 활용해 도시가 가진 여러 가지 정체성을 찾아 알려지지 않은 것들을 알리는 역할을 한다면 도시계 획이나 건축적으로 달라질 것이라 생각합니다. 예를 들어 도쿄는 메트로폴리탄이지만 구역별로 살펴보면 작은 마을과 같습니다. 각 구역마다의 정체성을 가지고 있고 건축과 상호작용을 하면서 살아갑니다. 그럼에도 단일 정체성을 추구하다 보면 놓치는 것들이 많습니다. 이러한 것들을 보완하는데 AI가 역할을 하지 않을까 싶습니다. 다만, AI시대에도 자연을 간과해서는 안 됩니다. 자연을 존중하고 AI시대에도 자연과 함께 가야합니다. AI가 발전할수록 자연보다 인간의 영향력이 더 커질 수 있기에 이를 경계하고, 기술과 자연의 공존을 지향해야 합니다.

조아라 기자

‘K-AI시티 로드맵’부터 ‘AI시대 건축적 과제’까지…2026 도시와 공간 포럼

‘프레임의 대전환:AI시티’ 주제

2026 도시와 공간 포럼 개최

국토부, K-AI시티 기술 로드맵 5단계 공유

“2035년 이후까지 ‘자율 도시’ 구현 목표”

정림건축, 스마트 그리드 방식 적용된

‘네이버 데이터센터 각 세종’ 사례 공유

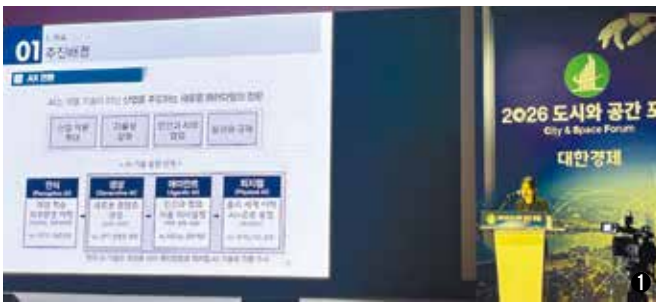
‘프레임의 대전환:AI시티’를 주제로 2026 도시와 공간 포럼이 6월 30일 건설회관 CG아트홀에서 진행됐다. AI와 첨단 기술이 주거 환경의 패러다임을 어떻게 바꿔 놓을지 미래를 내다보고, 도시 혁신이 지향해야 할 지속가능한 이정표를 공유했다.

‘K-AI시티 정책추진 방향’을 주

제를 통해 김연희 국토교통부 도시경제과장은 정부의 AI시티 추진 방향을 소개했다.

AI시티는 AI가 교통, 안전 등 도시 각 분야 데이터를 활용해 이상 징후를 미리 예측하고 해결하는 자율적 도시 운영체제로 정의된다.

김연희 과장은 “자율성, AI유형별



❶ 김연희의 국토교통부 도시경제과장이 ‘K-AI시티 정책추진 방향’로 발표를 진행했다. ❷ 안정택 정림건축종합건축사사무소 빅테크BU 리더가 ‘AI데이터센터 시대의 건축적 과제’로 주제발표를 진행했다. (사진=대한건축사협회 건축사신문)

기술 수준을 고려해 K-AI시티는 5단계로 구분된다”며 “2035년 이후까지 5단계 ‘자율 도시’를 구현하는 것이 목표”라고 말했다.

이어진 세션에서는 안정택 정림건축종합건축사사무소 빅테크BU 리더가 ‘AI데이터센터 시대의 건축적 과제’로 주제발표를 진행했다. 10여 년간 데이터센터를 설계해 온 안정택 리더는 “데이터센터가 미래도시 성장을 위한 핵심 요소라고 생각하지만, 데이터센터가 가진 사회적

문제를 건축적으로 해결할 수 있는 방안 모색이 필요한 시점”이라고 언급했다.

스마트 그리드 방식을 적용한 데이터센터 설계 사례도 공유됐다. 2023년 준공된 네이버 데이터센터 각 세종은 서버동, 운영동, 숙소동, 안내동으로 구성된다. 서버동은 열부하를 낮추고 항온항습을 유지하는 등 환경적 측면과 에너지 소비최소화를 위해 계절풍과 같은 미시기후를 고려해 환기·냉각이 가능한

파사드로 계획됐다. 반면, 운영동은 기계적인 서버동의 공간에서 벗어나 주변 자연환경이 연계돼 피로도가 해소되고, 서버동과 브리지로 연결돼 관리자가 다양한 상황에 신속히 대응할 수 있도록 설계했다.

안정택 리더는 “표준형 데이터센터에 인간과 환경, 기술의 공존이라는 가치를 담은 하이퍼스케일 데이터센터의 새로운 유형”이라고 소개했다.

조아라 기자

주요 입법 및 제도 변경 사항에 대한 협회 대응 현황

법안	대표 발의	발의 내용	협회 의견 및 진행 상황
「건축법」	황명선	변경 허가신고 중 기초 또는 주요구조부 변경 시 구조안전확인 자료 제출 의무화	☐ 반대 : 의견서 제출 (2024.7.23.) - 최초 신고 시 구조안전확인서 제출 대상이 아닌 건축물도 적용하는 모순 발생 - 기초·주요구조부 변경 기준 불명확 - 건축구조기술사 인력 부족으로 인해 작동 불가 및 공기 지연 등
	홍기원		
	김정호	정보통신기술사를 관계전문기술자로 규정하여 설계·감리 과정에서 협력반도록 함	☐ 조건부 동의 : 의견서 제출 (2024.7.24.) - 관계전문기술자에 건축사사무소 개설 신고자 추가
	허 영	건축물 설계·시공 시 「건설기술 진흥법」의 설계·시공기준 적용	☐ 반대 : 의견서 제출 (2024.7.30.) - 「건축법」과 상충되며 과도한 규제
「주택법」	서범수	- 감리 중 구조도면, 구조계산서가 변경되는 경우 건축구조기술사 협력 의무화 - 사업계획승인권자의 감리원 교체 규정 신설	☐ 반대 : 의견서 제출 (2024.8.21.) - 불필요한 규제 및 감리자의 독립성이 침해되는 법안임
		입주예정자가 사전방문 시 일정 자격요건을 갖춘 전문가를 대동할 수 있도록 함	☐ 찬성 : 의견서 제출 (2025.1.15.) - 법안 취지에 동의하며, 하자보수 여부를 판단하는 전문가가 필요한 바, 시행령 개정 시 자격 요건에 건축사 필요
		공업화주택 대상 확대 : 준주택 추가	☐ 조건부 동의 : 의견서 제출 (2024.8.19.) - 안전사고 및 국민 피해가 우려되는 바설계 및 감리 예외 범위 축소가 바람직함
「건설기술진흥법」	김정재	업무중지 처분받은 건설기술인 업무수행 금지, 교체 근거, 벌칙 마련	☐ 이견 없음 : 미제출 - 업무중지 처분에 대한 실효성 확보가 필요한 바, 법안 취지에 동의함
	염태영	시공의 적정여부 확인이 어려운 공중에 대해 시공자 영상 기록 의무화	☐ 반대 : 의견서 제출 (2025.10.01.) - 건축법에서 동영상 촬영 의무대상이 규정되어 있는 바, 중복규정임
「탄소중립 실천을 위한 목조건축 활성화에 관한 법률안」(제정안)	위성곤 · 권영진	- 목조건축 활성화와 건축용 목재제품 사용 촉진하여 기후위기에 대응하기 위한 - 목조건축물 설계자 및 감리자 교육의무, 공사감리자 또는 목구조기술자에게 감리할 수 있도록 규정	☐ 조건부 동의 : 의견서 제출 (2024.12.30) - 설계자 공사감리자의 목조건축교육의무 (삭제) - 건축신고 대상 목조주택의 공사감리자를 「건축사법」에 따른 건축사로 한정 (목구조기술자 삭제)

(자료=대한건축사협회)

법제처 건축실무 질의회신 : 2. 건축물 용도

1. 바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔이 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1 중 어느 건축물 용도에 해당하는지 여부
- 법제처 [11-0320, 2011.7.15]
3. 건축물 용도가 폐기물처리시설과 공장으로 중첩될 경우의 건축물 종류
- 법제처 [12-0127, 2012.4.3.]

질의	바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)은 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제4호 바목에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는지 아니면 제14호 나목에 따른 일반업무시설에 해당하는지 아니면 양자 모두에 해당하지 않아 건축할 수 없는 것인지?
회신	바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)은 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제14호 나목에 따른 일반업무시설에 해당함. 제2종 근린생활시설이란 통상 주택가 인근에 소재하면서 주택의 편의를 위하여 제공되는 시설을 의미하나, 오피스텔은 당초 도입취지가 도심가에서 낮에는 사무 등의 업무에 활용되도록 하면서, 저녁에는 숙박까지 가능하도록 한 건물을 허용하려는 것이었다는 점에서, 오피스텔은 비록 바닥면적이 500제곱미터 미만이라 하더라도 이를 제2종 근린생활시설로 보기는 어려움. 반면에, 오피스텔의 위와 같은 도입 취지 및 사용 목적 등을 고려하고, 같은 별표 1 제14호 나목 일반업무시설에 관한 규정에서 오피스텔의 경우 바닥면적에 특별한 제한을 규정하고 있지 않은 점 등을 고려하면, 오피스텔을 같은 별표 1 제14호 나목 일반업무시설로 분류하는 것에 법령상 별 문제가 없는 것으로 보임. (자료=국토교통부)
질의	「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설로서 동(구리)광재를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물이 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장에 해당하는지 혹은 같은 별표 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당하는지?
회신	「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설로서 동(구리)광재를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물은 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당한다고 할 것임. 공장은 “물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것”으로 규정하고 있고, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로 분류되기 위해서는, 같은 별표 제22호에 따른 분뇨 및 쓰레기 처리시설로 분류되지 않은 경우에 해당하여야 하므로, 「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설이 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당하는지 여부를 우선적으로 검토하여야 할 것임. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호 다목의 폐기물처리시설은 폐기물처리시설 관련 법령에 따라 해석할 수 있다고 할 것이고, 일응(一應) 「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설을 의미한다고 볼 수 있는바, 폐기물처리시설이 분뇨 및 쓰레기 처리시설의 세부 용도로 규정되어 있는 이상, 비록 해당 시설이 동(구리)광재를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물에 해당한다고 하더라도, 「건축법 시행령」 제3조의4 및 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설로 분류되는 경우에는, 같은 별표 제17호의 공장에서 제외된다고 할 것임. (자료=국토교통부)

2. 주유소 부속용도의 범위
- 법제처 [11-0608, 2011.11.17.]

질의	주유취급소를 건축하면서 「위험물안전관리법 시행규칙」 별표 13의 V 제1호 마목의 주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점을 함께 설치할 경우, 주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점이 「건축법 시행령」 제2조 제1항 제13의 주유취급소의 부속용도에 해당하는지, 아니면 같은 호의 부속용도에 해당하려면 “주된 용도의 기능에 필수적인 용도”인지에 대한 별도의 판단이 필요한지?
회신	위 주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점은 「건축법 시행령」 제2조 제1항 제13의 주유취급소의 부속용도에 해당한다고 할 것임. 건축법 시행령」 제2조 제13호 라목에 따라 관계 법령에서 건축물의 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도라면 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 부속용도에 해당한다고 해석되고(대법원 2009. 12. 24. 선고 2007도1915 판결례 참조), 「위험물안전관리법」 제5조 제1항·제4항 및 같은 법 시행규칙 별표 13의 V 제1호 마목 및 제2호에 따르면, 주유취급소에는 원칙적으로 건축물 그 밖의 공작물의 설치가 제한되나, 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물 또는 시설로서 “주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점 또는 전시장”을 설치할 수 있도록 규정하고 있으므로, 위험물안전관리법령에서 주유취급소의 부대업무를 위하여 설치할 수 있도록 규정하고 있는 점포 등은 위험물안전관리법령에서 규정된 주유취급소의 주된 기능에 필수적인 용도로서 부속용도에 해당한다 할 것임. (자료=국토교통부)
질의	「건축법 시행령 별표 1」에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제3호가목에 따르면 “같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등) 등의 소매점”을 제1종 근린생활시설로 규정하고 있는데, 위와 같은 일용품을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설(같은 별표 제7호 가목의 “도매시장”, 나목의 “소매시장”에 해당되지 아니함)의 면적이 1,000㎡ 미만인 경우, 이 시설은 같은 별표 제3호 가목에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는지, 아니면 같은 별표 제7호 다목 1)의 “상점”인 판매시설에 해당하는지?
회신	일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등)을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설의 면적이 1천 제곱미터 미만인 경우, 이 시설은 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당한다고 할 것임. 일용품을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설의 면적이 1,000㎡ 미만인 경우 그 시설은 실제로 주민들의 일상생활에 편의를 제공하는 일용품을 소규모의 시설에서 공급하게 된다는 점 등을 고려할 때, 이를 제1종 근린생활시설들과 같은 시설로 분류한다고 해서 특별히 불합리 하다고 볼 수는 없을 것임. (자료=국토교통부)

4. 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 일용품 도매점이 제1종 근린생활시설에 해당하는지
- 법제처 [12-0202, 2012.4.27.]

건축공사 감리자의 ‘감리보수’의 법적 근거와 기준



지난 호에서는 건축공사감리자의 보수 관련 공사의 공정률과 감리보수의 관계에 대해서 살펴보았습니다. 즉 감리자의 보수는 감리의 성격상 기성고와 달리 판단해야 하고 감리자의 잘못이 없는 한 실제 업무수행한 기간 동안 감리보수를 청구할 수 있음을 알아보았습니다.

이번 호에서는 현행법하에서 감리계약에 따른 보수청구권과 관련된 법적 근거에 대하여 살펴보겠습니다. 감리행위도 그 근거는 계약입니다. 즉 공공감리지정제도의 경우라 하더라도 감리자 지정을 건축주(시행자)가 아닌 공공에서 지정한다는 것이고 결국 감리계약이 이루어져야만 하는 것입니다.

따라서 감리계약의 법적 성질상 ‘위임’ 계약이므로 민법상 위임권 규정을 적용받습니다. 특히 위임계약 보수청구 관련 민법 제686조 (수임인의 보수청구권) “①수임인은 특별한 약정이 없으면 위임인에 대하여 보수를 청구하지 못한다. ②수임인이 보수를 받을 경우에는 위임사무를 완료한 후가 아니면 이를 청구하지 못한다. 그러나 기간으로 보수를 정한 때에는 그 기간이 경과한 후에 이를 청구할 수 있다. ③수임인이 위임사무를 처리하는 중에 수임인의 책임 없는 사유로 인하여 위임이 종료된 때에는 수임인은 이미 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구

할 수 있다.”라고 규정하고 보수청구권을 반드시 정해야만 청구할 수 있음을 규정하고 있습니다. 이 규정은 사법상 위임 관계에서 원칙적으로 ‘보수 지급에 대한 명시적 약정’이 존재해야만 정당하게 보수를 청구할 수 있음을 명시하고 있습니다. 비록 상법상 상인의 보수청구권(상법 제61조)이 유추적용될 여지가 있다 하더라도, 사후 분쟁을 예방하고 확실한 권리 행사를 위해서는 계약 체결 시 보수 기준을 명확히 정하는 것이 무엇보다 중요합니다.

이와 연계하여 행정법 영역에서 공사감리비의 명시를 강제하는 규정이 바로 건축법 제25조(공사감리)입니다. 동조에서는 건축물의 공사감리 과정에서 발생하는 ‘감리비’에 관하여 다음과 같이 규정하고 있습니다.

건축법 제25조 (공사감리)에서는 건축물의 공사감리에 중 ‘감리비’에 관하여 “⑩ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다. <신설 2016. 2. 3., 2021. 7. 27> ⑭ 허가권자는 제2항에 따라 허가권자가 공사

감리자를 지정하는 경우의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다. <신설 2016. 2. 3., 2020. 12. 22>”라고 규정하고 있습니다.

공사감리계약 보수비 법령상 근거
민법 제686조, 건축법 제25조,
지방자치단체 건축조례,
공공발주사업에 대한
건축사의 업무범위와 대가기준 등
감리보수를 계약으로
산정할 때에는 감리비 보수를
반드시 구체적으로 정해 계약해야

이 조문의 핵심은 세 가지로 요약됩니다. 첫째, 공사감리자 지정 후 반드시 감리비용이 명시된 감리계

약서를 허가권자에게 제출할 것, 둘째, 사용승인 시 실제 감리비가 지급 완료되었음을 확인받을 것, 셋째, 공공지정감리의 경우 그 감리비용의 구체적인 기준을 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한다는 것입니다.

이에 따라 지방자치단체 중 서울의 경우를 살펴보면, 서울특별시 건축 조례[시행 2026. 3. 30.] [서울특별시조례 제10083호, 2026. 3. 30., 일부개정]의 기준을 살펴보면 다음과 같습니다.

* 감리비용 산정 기준 (제18조의4): 허가권자가 지정하는 비상주감리의 경우 「건축사법」 제19조의3에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(이하 대가기준)’ 별표 5의 건축공사감리 대가요율을 준용합니다. 상주감리의 경우에는 대가기준 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용하며, 건축주는 계약 체결 시 이를 준수해야 합니다.

* 공사비 계산 및 조정: 감리비용 산출의 기초가 되는 공사비는 해당 건축공사의 공사내역서 또는 한 국부동산원(구 한국감정원)의 건물신축단가표상 용도별 평균값을 적용합니다. 공사비가 요율표의 중간에 위치할 때는 직선보간법에 따라 산정하며, 건축주와 감리자는 이렇게 산정된 금액의 10분의 1(10%) 범위 내에서 금액을 가중하거나 감경할 수 있습니다.

* 증빙 및 변경 신고: 사용승인 신청

시에는 감리비용을 지급한 입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등을 공사감리완료보고서와 함께 제출하여 확인을 받아야 하며, 설계변경 등으로 감리비가 변동된 경우에는 변경된 감리계약서를 제출해야 합니다.

결과적으로 허가권자가 공사감리자를 지정하는 공공감리 영역에서는 *『건축사법』 제19조의3에 근거한 국토교통부 고시(공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준)*가 실무상 가장 중요한 척도가 됩니다. 동 기준 별표 5에 따르면, 공사비를 기준으로 건축물의 종별을 제1종(단순), 제2종(보통), 제3종(복잡)의 세 가지로 분류하여 감리 보수 비율을 차등 정하고 있습니다(예를 들어 공사비 100억 원 기준, 제2종 보통 건축물의 감리보수 요율은 1.04%입니다). 여기서 말하는 “공사비”란 발주자의 공사비 총 예정금액(자재대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 뜻합니다.

결론적으로 공사감리 보수비의 분쟁을 예방하기 위해서는 사법상 원칙인 민법 조항뿐만 아니라 공법적 기준인 건축법령 및 자치조례의 내용을 명확히 숙지해야 합니다. 감리자는 정당한 용역의 대가를 보장받고 건축주는 예측 불가능한 분쟁을 피할 수 있도록, 계약 체결 단계에서 감리비 보수 기준을 반드시 명확하게 정하여 서면 계약을 체결해야 할 것입니다.

건축사사무소 개인사업자의 법인 전환



건축사는 전문·과학 및 기술 서비스업 중 건축 설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문자격사입니다. 건축사의 고유 직무는 건축설계와 공사현장에 대한 감리업무로 분화되지만 세부적으로 지구단위계획, 건축물 감정, 심의, 인증(녹색건축·지능형건축 등), 건설사업관리(CM) 등을 모두 아우릅니다. 즉, 건축물의 생애주기기간(기획-계획-설계, 감리-시공-유지관리-해체) 활동을 총괄하는 업무를 모두 수행하고 있습니다. 이러한 고유 전문업무는 건축사에게 주어진 것으로써 특히 올해 9월 18일부터 시행되는 「건축사법」 제12조 유사명칭 사용 등의 금지조항을 살펴보면, 무자격자의 유사명칭 사용과 업무 표시 금지를 강화했을 뿐만 아니라, 건축사사무소 개설 자격이 없는 자가 건축사를 고용하거나 건축사와 공동으로 사무소를 개설·운영하는 행위까지를 명확히

▶ 관련 법령	
법규	내용
「건축사법」 제12조 유사명칭 사용 등의 금지	① 건축사가 아닌 사람 은 건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람 은 건축사사무소 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 된다. ② 건축사가 아닌 사람 은 건축사업무를 수행한다는 표현을 하거나 표시를 하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람 은 건축사업을 한다는 표현을 하거나 표시를 하여서는 아니 된다. ③ 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람 은 건축사를 고용하거나 건축사와 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아니 되며, 건축사 또한 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람에게 고용되거나 그 사람과 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아니 된다. [신설일자: 2026년 3월 17일, 시행일자: 2026년 9월 18일]

(자료=세무법인 아름)

종합소득세 누진세 부담 경감 위해
법인 전환 고려해볼 수 있어

금지하는 법규가 시행된다고 하니 사무소운영에 유의하시길 바랍니다.

한편 그동안 개인사업자로 건축사무소를 운영하시면서 매출이 증대된 상황이라면, 종합소득세의 높은 누진세를 부담을 낮추기 위해 실무적으로 법인 전환을 고려해 보실 수 있습니다. 2026년 귀속 적용되는 법인세율은 과세표준 2억 원 이하 10%이고, 200억 원까지 20%(3,000억 원이하 22%초과 25%)이므로, 종합소득세 신고하실 때 부담하시는 세율이 6%를 초과하여 15% 구간(과세표준 1천4백만 원 초과)에 이르렀다면 개인이 아닌 법인이 주체

가 되어 세금을 부담하는 것이 납세자에게 세율적인 측면에서 유리합니다. 개인으로 사업을 영위하다가 새로이 법인을 설립하여 사업의 주체를 법인으로 전환하는 방법은 크게 세 종류가 있습니다. 첫째, 사업의 모든 자산(권리), 부채(의무)를 포괄적으로 양도하는 계약을 맺어 법인이 양수하는 방식, 둘째, 개인이 소유하던 부동산 및 사업용 자산 등(현물)을 법인의 자본금으로 출자하는 방식 그리고 두 개 이상의 중소기업이 시너지

를 얻기 위해 통합하는 방식으로 나누어 볼 수 있습니다. 이 과정에서 취득세 및 등록면허세 등 거래세 부과, 자산 종류에 따라 양도소득세 및 부가가치세가 발생하는 상황이 생길 수 있으니 반드시 세무전문가와 상의하셔서 요건 검토 후 법인 전환 컨설팅을 진행하시길 바랍니다.

* 문의 및 무료 상담 : 세무법인 아름, 황인아 대표 세무사(contact@arumtax.com)

최고급 미끄럼방지 바닥재, 피쳐플로어링

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

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

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에
보도됩니다.

서울특별시건축사회, ‘2026 서울, 건축산책’ 킥오프 포럼 개최



서울특별시건축사회는 6월 9일 건축사회관 2층 김순하홀에서 ‘2026 서울, 건축산책’의 시작을 알리는 킥오프 포럼을 개최했다. ‘서울, 건축산책’의 취지를 공유하기 위해 마련된 이번 행사는 ‘서울의 결을 만지다’라는 주제 아래 급변하는 도시 환경 속에서 소규모 건축이 지향해야 할 가치, 서울다움의 본질과 미래 방향을 모색해 보는 자리였다.

서울특별시건축사회, 연구용역 결과 설명회 개최



서울특별시건축사회는 6월 12일 건축사회관 1층 대강당에서 서울건축산업연구원에 발주한 주요 연구용역 결과에 대한 설명회를 개최했다. 서울건축사회 임원 및 회원 등 80여 명이 참석한 가운데, 설계의도 구현 민간 분야 적용기준 정립 연구 및 건축물의 설계 계약서(협회 가이드) 개선안, 해설서 작성 연구 등 그동안 추진해 온 연구 성과를 공유했다. 서울건축사회 박성준 회장은 “이번 연구 결과가 완결된 끝이 아니라 공정한 계약 문화를 정착시키는 제도적 기반의 출발점이 되기를 기대한다”라고 말했다.

부산·울산광역시건축사회, 김재록 본협회장과 정책 간담회



부산·울산광역시건축사회는 대한건축사회회 김재록 회장이 6월 부산·울산건축사회를 방문해 임원진 및 구군협의회장을 대상으로 ‘협회 정책 및 제도개선에 대한 회원 의견 수렴 간담회’를 개최하고, 협회의 주요 정책 성과와 향후 추진 과제를 설명하는 시간을 가졌다고 밝혔다. 이번 간담회는 건축사 업무환경 개선과 업역 확대를 위한 협회의 입법·제도 개선 성과를 공유하고, 현장 회원들의 의견을 직접 청취하기 위해 마련됐다.

김재록 본협회장은 “회원 권익 보호와 건축사 업역 확대를 위한 법·제도 개선을 지속적으로 추진하겠다”며 “현장의 목소리가 정책에 반영될 수 있도록 회원들과의 소통을 더욱 강화하겠다”라고 말했다.

부산광역시건축사회, 2026 어린이건축한마당 개최



부산광역시건축사회가 미래 건축 인재 육성과 건축문화 확산을 위해 7월 25일 사상구청 신바람홀에서 ‘2026 어린이건축한마당’을 개최한다. 부산지역 초등학교생을 대상으로 매년 열리는 이번 행사는 올해 ‘상상의 바다와 함께하는 건축(우리는 어디서 살아가게 될까?)’을 주제로 택했다. 참가 어린이들은 바다와 미래 환경을 배경으로 변화하는 삶의 공간을 상상하며 건축의 역할과 가치를 자연스럽게 체험할 예정이다.

울산광역시건축사회, 상반기 건축사 실무교육 실시



울산광역시건축사회는 6월 26일 울산건축사회관 5층 강당에서 2026년도 상반기 건축사실무교육을 실시했다. 이번 실무교육은 회원 90여 명이 참석하여 전문교육 과정을 이수하였다. 한편, 울산건축사회는 앞으로도 회원들의 의견을 적극 반영해 직무와 밀접한 실무교육을 지속적으로 확대하고, 교육의 내실을 더욱 강화해 나갈 계획이다.

세종특별자치도건축사회, 2026 임원 워크숍 개최



세종특별자치시건축사회는 6월 19일부터 20일까지 1박 2일간 충북 청주 청남대 나라사랑문화교육원에서 2026년도 임원 워크숍을 개최했다. 이번 워크숍은 임원진과 역대 회장단, 각 위원회 위원장 및 부위원장 등이 참석한 가운데 세종건축사회의 발전 방안을 모색하기 위해 마련됐다. 세종건축사회 현상훈 회장은 “지속적인 발전을 위해서는 구성원들의 자발적인 참여가 무엇보다 중요하다”라며 “임원진과 위원들이 먼저 적극적으로 발전적인 제안을 하고 참여하며 건축사회 발전을 위해 힘을 모아 주길 바란다”라고 당부했다.

경기도건축사회, 2026 임원워크숍 개최



경기도건축사회는 2026년도 임원 워크숍을 과주 출판도시 및 헤이리

예술마을에서 6월 26일부터 27일 양일간 개최했다. 경기건축사회 양정식 회장을 비롯해 부회장단, 이사, 24개 지역건축사회 회장단이 참석했다. 양정식 회장은 “건축사가 60년 동안 대한민국을 디자인해 왔으며, 이제는 건축사도 정책도 바뀌어야 한다. 이를 위해서는 목소리를 내고 다양한 포지션에서 건축사의 활동이 많아져야 한다”면서 “워크숍을 통해서 발전적인 의견들을 나누면서 다양한 가능성을 모색하는 계기가 되길 바란다”라고 말했다.

경기도건축사회, 안산대와 지역 인재 양성 위한 업무협약



경기도건축사회는 안산대학교와 7월 7일 안산대학교 본관 비전룸에서 지역 성장과 전문 인재 양성을 위한 업무협약(MOU)을 체결했다. 이번 협약은 건축 분야의 우수 전문 인력을 양성하고, 산학 협력을 통해 지역사회 발전에 기여하기 위해 마련됐다. 양 기관은 앞으로 ▲교육 및 인재 양성을 위한 상호 협력 ▲관련분야 정보 및 자료의 교류 ▲지산학 기반의 주요 사업 및 활동에 대한 협력 및 홍보 등에 힘을 모을 방침이다.

전북특별자치도건축사회, ‘AI 활용 건축설계 업무 혁신’ 직무교육 성료



전북특별자치도건축사회는 6월 9일 전북건축사회관 세미나실에서 ‘AI 활용 건축설계 업무 혁신’ 직무교육을 개최했다. 이번 교육은 급속도로 발전하고 있는 생성형 AI 기술을 건축설계 실무에 효과적으로 접목하기 위해 마련된 전문 직무교육으로, 회원 30여 명이 참석해 높은 관심을 나타냈다.

전북건축사회는 앞으로도 디지털 전환과 AI 기술 확산 등 빠르게 변화하는 건축 환경에 선제적으로 대응하기 위해, 회원들의 실무 경쟁력 향상에 실질적인 도움이 되는 전문 맞춤형 직무교육을 지속적으로 확대해 나갈 계획이다.

전라남도건축사회, 김재록 본협회장과 정책 간담회



전라남도건축사회는 6월 10일 전남건축사회 회의실에서 김재록 본협회 회장과 정책 간담회를 진행했다고 밝혔다. 이날 간담회에는 이경일

전남건축사회 회장을 비롯해 임원진 14명이 참여했다. 간담회에서는 협회 정책 및 제도개선에 대한 회원 의견 수렴, 법제도 관련 주요 실적 및 추진사항 등이 논의됐다.

전라남도건축사회, 건축 비주얼라이제이션 AI재직자 교육 진행



전라남도건축사회가 건축 비주얼라이제이션 AI재직자 교육을 진행했다. 6월 23일에는 서부에서, 6월 26일에는 동부 지역으로 나뉘어 이뤄진 교육에는 각각 140여 명, 160여 명이 참여했다. 이번 교육은 스마트 시티 ICC 분야의 디지털 전환을 지원하고 지역 건축사의 AI 활용 역량을 높이기 위한 AI 활용 마스터 재직자 교육과정이며, 생성형 AI를 활용한 건축설계 업무 효율화와 건축 시각화 실무 적용을 위한 목적이다.

경상북도건축사회, 경북도 건축디자인과와 간담회



경상북도건축사회가 6월 23일 경상북도 건축디자인과와 간담회를 진행했다. 이날 간담회에는 경북건축사회 송동훈 회장을 비롯해 김영민 외무부회장, 조운 법제위원장 등이 참여했다. 간담회에서는 ▲건축물해체공사 관리자 지정 및 관리업무 ▲설계공모제도 지역업체 공동참여 의무비율 강화 ▲경북 건축문화 진흥 및 도정 홍보를 위한 ‘건축지’ 발간 지원 건의 ▲경상북도 행정혁신을 위한 민·관 협의체 구성 ▲해체계획서 전문가 실무과정운영 협력 요청 ▲수의계약 공정배분 운영기준 마련의 건 등을 건의했다.

경상남도건축사회, 2분기 도·시·군 건축사회 협의체 회의 개최



경상남도건축사회와 경상남도는 6월 24일 경상남도청에서 2026년 2분기 도·시·군, 건축사회 협의체 회의를 개최했다. 이날 회의에서는 ▲보강도옹벽 관련 건축법령 적용 기준 일원과 방안 ▲대형 건축물에 대한 건축·교통영향평가 공동심의 대상 확대 등 2가지 안건을 주요 과제로 토론을 진행했다.

정일현 회장은 “경남건축사회가 현장의 목소리를 바탕으로 제안한 안건들이 실질적인 행정 제도 개선으로 연결될 수 있어 뜻깊게 생각한다”며 “앞으로도 건축 전문가 단체

로서 합리적인 대안을 제시하고 지자체와 긴밀히 동반자적 관계를 이어나가며, 회원들의 실무 환경 개선과 도민 안전 향상에 최선을 다하겠다”라고 밝혔다.

경상남도건축사회, 2026년 경남건축사대회 개최



경상남도건축사회는 6월 27일 거창군 다목적체육관에서 회원 및 가족들이 함께한 2026년 경남건축사대회를 개최했다. 정일현 회장은 대회사에서 “어려운 건축경기 속에서도 지역 사회와 국민의 안전을 위해 소명을 다하는 회원들과 가족들에게 감사드리며, 2026 경남건축사대회가 회원 및 가족 간 우정과 화합을 다지는 축제의 장이 되길 바란다”라고 말했다.

제주특별자치도건축사회, ‘찾아가는 맞춤형 솔루션 건축 상담소’ 진행



제주특별자치도건축사회는 6월 24일 ‘찾아가는 맞춤형 솔루션 건축 상담소’를 초천읍사무소를 찾아 진행했다. ‘찾아가는 맞춤형 솔루션 건축상담소’는 제주시청 주택과의 적극적인 행정의 일환으로 건축사회와 함께 제주시 읍면 지역현장을 방문하여 건축 민원 상담과 시민의 애로사항을 청취하고 해결하는 기획이다. 현군출 회장은 “제주시청 주택과에서 기획하고 우리 건축사회가 함께 하는 민원 서비스를 지속적으로 참여할 것이며, 현장의 목소리가 제도 개선 그리고 정책에 반영될 수 있도록 노력하겠다”라고 밝혔다.

청주지역건축사회, 건축사와 함께하는 집수리 봉사활동



충청북도건축사회 청주지역건축사회는 6월 27일 청주 오송의 한 기초생활수급자 가정을 방문해 집수리 봉사활동을 실시했다. 건축사회 회원과 청주시 건축디자인과 등 30여 명이 참여한 이번 활동은 사전 작업으로 출입구 바닥 시멘트 포장으로 진행되었으며, 이에스창호의 후원으로 출입문과 창문 교체 등을 실시했다.

최광민 회장은 “무더운 날씨에도 많은 회원들과 건축 공무원께서 참석해 주셔서 감사드립니다”며 “어르신께서 생활하는데 조금이나마 도움이 되고 불편함이 해소되길 희망한다”라고 밝혔다. 편집출판팀

I AM KIRA 신병민 건축사·(주)무주건축사사무소(경기도건축사회)

행정절차·협의사항 갈수록 증가…건축행정 간소화 필요

“강연·집필·전시 등 다양한 활동으로 건축 가치 제고할 것”

“공공발주 사업이 실적 중심으로 운영되면서 신생 건축사사무소의 시장 진입이 쉽지 않습니다.” 7월 ‘I AM KIRA’ 주인공으로 선정된 신병민 건축사는 무엇보다 역량과 패기를 갖춘 젊은 건축사들이 공정하게 기회를 얻고 도전할 수 있는 제도적 환경이 필요하다고 강조했다. 그는 신진 건축사들이 역량을 마음껏 발휘할 수 있어야 건축산업의 경쟁력이 높아지고, 궁극적으로 국민의 신뢰도 더욱 두터워질 것이라고 말했다.

지역사회에 꼭 필요한 건축사가 되는 것을 목표로 고양시에서 (주)무주건축사사무소를 운영하고 있는 신병민 건축사를 만나 그의 건축 철학과 비전을 들어봤다.

Q. 건축사사무소 개소 소감과 에피소드가 궁금합니다.

건축사사무소 개소는 거창한 계획보다는 생존을 위한 선택에 가까웠습니다. 직원으로 근무하던 중 2020년 건축사 자격을 취득했습니다. 당시 청담동 현장에서 상주감리 업무를 맡고 있었는데, 코로나19 확산으로 건축경기가 급격히 위축되면서 회사도 큰 어려움을 겪었고 결국 퇴사하게 됐습니다.

새로운 직장을 찾기보다는 건축사

자격을 바탕으로 제 이름을 내건 사무소를 시작해 보자는 마음을 먹었습니다. 서울이 아닌 고양시를 선택한 것도 성장 가능성을 고려한 결정이었습니다. 당시의 선택이 지금의 무주건축사사무소로 이어졌다고 생각합니다.

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

건축사에 도전하면서 지금까지 변함없이 품고 있는 목표는 지역사회가 필요로 하는 건축사가 되는 것입니다.

건축은 단순히 건물을 짓는 일이 아니라 사람들의 삶과 도시 환경을 변화시키는 일이라고 생각합니다. 지역의 발전과 시민들의 삶의 질을 높이는 공간을 만드는 건축사가 되고 싶습니다.

언젠가는 히말라야 산간 지역에 목조 도서관을 짓는 것도 제 버킷리스트입니다. TV 프로그램을 통해 해당 지역 아이들과 주민들이 책을 접하기 어려운 환경이라는 사실을 알게 됐는데, 모두가 함께 모여 책을 읽고 소통할 수 있는 공간을 만들어보고 싶습니다.

협회에는 개별 건축사나 건축사사



신병민 건축사

식사 시설을 넘어 전통문화 교육환경 속에서, 자연과 건축이 하나의 경험으로 이어지는 공간인 한국전통문화대학교 제2학생식당.

무소가 해결하기 어려운 불합리한 제도 개선에 더욱 적극적으로 나서 주기를 바랍니다.

대표적으로 공공기관 수의계약 한도는 물가 상승과 사회 변화 등을 고려하면 현실과 다소 괴리가 있는 부분이 있다고 할 수 있습니다. 최근 예금자 보호 한도가 시대 변화에 맞춰 조정된 것처럼 수의계약 한도 역시 현실에 맞게 개선되길 바랍니다. 건축계만의 문제가 아닌 만큼 관련 협·단체와 협력해 제도 개선을 이끌어주길 기대합니다.

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

설계 과정에서 요구되는 행정절차와 각종 협의 사항이 지속적으로 늘어나고 있다는 점이 가장 큰 어려움

입니다.

건축사는 설계뿐 아니라 인허가, 각종 심의, 관계기관 협의, 민원 대응까지 폭넓은 업무를 수행하고 있습니다. 하지만 실제 수행하는 업무에 비해 기준이 이를 따라가지 못하고, 그에 따른 대가 역시 충분히 반영되지 못하는 실정입니다.

공공발주 사업에서는 실적 중심의 입찰제도로 인해 신진 건축사나 신생 건축사사무소의 참여 기회가 제한되는 경우도 적지 않습니다. 좋은 건축은 경험뿐 아니라 창의성과 열정에서도 나온다고 생각하는 만큼, 젊은 건축사들이 공정하게 도전할 수 있는 제도적 기반이 마련되기를 바랍니다.

건축사의 역할과 책임은 점점 커지고 있습니다. 이에 걸맞은 제도적 지원과 행정적 관심도 함께 확대되

기를 기대합니다.

Q. 앞으로의 계획과 산·후배, 동료들에게 전달하고 싶은 말이 있다면?

앞으로 무주건축사사무소는 단독 주택과 공공건축, 리모델링 분야를 중심으로 사람들의 삶에 긍정적인 영향을 주는 건축을 이어갈 계획입니다.

최근에는 목구조 건축과 지역의 역사·문화를 담아내는 공공 프로젝트에도 많은 관심을 갖고 있습니다. 또한 건축의 영역을 설계에만 국한하지 않고 강연과 집필, 전시 등 다양한 활동을 통해 건축의 가치를 사회와 공유하는 일도 계속해 나갈 생각입니다.

후배들에게는 조급해하지 말라는 말을 전하고 싶습니다. 건축은 긴 호흡이 필요한 분야입니다. 우리는 오랜 시간 노력해 건축사 자격을 취득했고, 사무소를 개소했습니다. 중요한 것은 다른 사람과 비교하는 것이 아니라 자신만의 속도로 꾸준히 성장하는 것이라고 생각합니다.

선배와 동료 건축사 여러분께는 존경과 감사의 마음을 전합니다. 사무소를 운영하면서 혼자서는 결코 좋은 건축을 만들 수 없다는 사실을 더욱 절실히 느끼고 있습니다. 앞으로도 서로의 경험을 나누고 함께 성장하는 건축문화가 계속 이어지기를 바랍니다.

박관희 기자

“사업성 보다 주민 우선해야”…노후주거지 정비방안 모색

국토연구원, ‘노후주거지 정비방향 국제 세미나’

인구감소·고령화 대응 위한

영국·일본 노후주거지 정비사례 공유

국내 정책 적용방안 고민

“생활권계획 바탕, 우선순위별 추진”

국토연구원은 6월 26일 ‘노후주거지 정비방향 국제 세미나’를 통해 인구감소와 고령화 시대에 대응하기 위한 지방도시 노후주거지의 새로운 정비 방향과 정책 과제를 논의했다. 이번 세미나에서는 영국, 일본, 한국의 전문가들이 각국의 정책과 사례를 공유하며, 지방도시 노후주거지의 지속가능한 재생과 관리 전략을 공유했다.

매튜 카모나 영국 런던대학교 도시계획학부 교수는 ‘주거 디자인 품질 향상을 통한 지속가능한 도시재생’을 주제로 기조 강연을 진행했다. 사회·경제적으로 취약한 지역의 주거

품질 문제를 진단하고, 공공의 설계 리더십과 디자인 거버넌스 강화를 통한 지속가능한 주거환경 조성 방안을 제시했다.

‘주민 참여와 지역협력을 통한 노후주거지 재생’을 주제로 다룬 토시오 오오츠기 일본 도쿄대학교 건축학부 교수는 일본의 초고령 사회와 인구감소에 대응한 주거지 관리 사례를 소개하며, 주민·전문가·민간기업이 협력하는 지역관리 모델과 관계인구 확대 정책의 중요성을 강조했다.

한국의 지방도시 노후주거지의 특징과 정책방향에 대한 발표도 이어



노후주거지 정비방향 국제 세미나 전경.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

졌다. 박정은 국토연구원 연구위원은 지방도시 노후주거지의 형성과 특성을 분석하고, 지역 맞춤형 정비

지방도시 여건 고려한

맞춤형 정비정책 필요

체계와 공공지원 확대를 중심으로 한 노후주거지 정비 지원 방향을 제안했다.

주제발표 이후에 진행된 종합토론은 박세훈 국토연구원 도시연구본부장을 좌장으로 김재승 주택도시보증공사 차장, 박희민 국토교통부 과장, 유해연 선문대학교 교수, 조준배 유진도시건축연구소 본부장 등이 참여했다.

종합토론 참석자들은 지방도시의 여건을 고려한 맞춤형 정비정책과 주민 중심의 관리체계 구축이 필요하다는 데 공감했으며, 해외 사례를 바탕으로 국내 정책에 적용 가능한 방안을 모색했다.

먼저, 유해연 선문대학교 교수는 영국과 일본의 선례를 들며, “노후

주거지 정비사업의 가능 여부가 아닌 사람을 중심으로 봐야한다”며 “특히 기술변화에 맞춰 주거지 재생의 방법도 달라져야 한다”고 언급했다.

이어, 조준배 유진도시건축연구소 본부장은 경상북도 영주시의 총괄건축가로 활동한 경험을 공유하며, “주거지가 무너지면 도시 전체가 무너지므로 사업성이 아닌 생존의 관점에서 정비사업을 진행하는 전환이 필요한 때”라고 말했다.

또한, 김재승 주택도시보증공사 차장은 “재개발·재정비 촉진을 위한 정비수단이 제한됐지만 지방 중소도시에서 제대로 기능하기 쉽지 않다”며 “사업성이 없는 지역의 경우 공공이 어떤 원칙을 가지고 개입할 것인지가 중요하다”고 설명했다.

마지막으로 박희민 국토교통부 과장은 “사업성이 없더라도 노후주거지가 정비되기 위해 생활권 계획을 바탕으로 우선순위를 정하고, 실행하는 방식으로 추진해 나갈 계획”이라고 덧붙였다.

조아라 기자

수상 그 후 김혜민 건축사·건축사사무소 폼아키텍츠(강원특별자치도건축사회)

2025 강원건축문화상 주거부문 최우수상 수상작 ‘세틀러 스테이’

문 연 지 1년...“화려한 볼거리 대신 내면의 휴식”

사생활 지키면서 개방감도 추구...

상반된 두 요구. 스킵플로어로 풀다

강릉이 좋아 정착한 부부가, 강릉이 좋아 찾아온 이들을 맞는 집

‘세틀러 스테이(Settler Stay)’라는 어찌 보면 형용모순이다. 보통 스테이란 아주 길어야 열흘 정도 머물다 가는 임시 숙소를 일컫는다. 반면 ‘세틀러(Settler)’란 특정 공간에 터를 잡고 살아가는 사람을 뜻한다.

잠시지만 마치 그곳에 사는 기분으로 머물다 가는 곳. 2025 강원건축문화상 최우수상 수상작 ‘세틀러 스테이’(김혜민 건축사, ㈜건축사사무소 폼아키텍츠)는 이러한 공간을 염두에 두고 지어진 건축물이다.

‘정착하다(settle)’이라는 이야기는 주변과 어우러진다는 말과 뜻이 통한다. 설계를 맡은 김혜민 건축사는 화려함을 자랑하기 보다는 지역과의 소통에 초점을 두고 이 건축물을 설계했다.

다른 많은 건축물처럼 이 건축물도 설계하는 입장에서 건축주의 요구가 아주 쉽지는 않았다. 건축주 차진영 씨는 김 건축사에게 어느 관광지의 숙소 느낌이 아니라 깊은 휴식과 그 지역만의 정서를 전달하는 공간이



2025 강원건축문화상 최우수상 수상작 ‘세틀러 스테이’. (설계=김혜민 건축사, 사진=김용수)

되었으면 좋겠다고 했다. 이 바람을 설계에 반영하기 위해서는 외부 시선으로부터 완전히 자유로운 객실이 필요했다. 동시에 여행자와 주인이 편안하게 머무르는 라운지도 있어야 했다. 사생활 보호와 개방감, 하나를

추구하면 하나는 포기하는 게 보통인, 모순된 두 가치를 함께 요구한 셈이다.

김 건축사는 스킵플로어를 통해 시선을 가르는 방식으로 해결했다. 스킵 플로어(skip floor)를 통해 반 층씩

어긋나게 하면 주차공간을 위해 필로티 구조를 선택하며 생긴 높이 문제도 흡수할 수 있고, 바닥이 반 층씩 엇갈리므로 객실끼리 시선이 겹치지 않는다. 같은 건물 안에서 각 객실이 서로 다른 높이의 바다와 산을 나눠 갖는다.

화려한 볼거리에 눈길이 머무는 곳이 아니라, 문을 열고 들어서는 순간 편백나무 향과 함께 내면의 휴식이 시작되는 공간. 잔잔한 소돌해변과 정갈한 건축이 일상에 지친 이들에게 위로는 건네는 곳, 하루만 머물러도 마치 이곳에 사는 사람처럼 강릉에 스며들게 하는 공간. 첫 ‘세틀러’를 맞이한 지 1년, 이 공간은 그렇게 두 번째 여름을 맞이하고 있다. 다음은 김혜민 건축사 그리고 건축주 차진영 씨와의 일문일답이다.

서정필 기자



김혜민 건축사
건축사사무소 폼아키텍츠
(강원특별자치도건축사회)

Q. ‘세틀러 스테이’를 설계하시게 된 과정과 설계 과정에서 특히 염두에 뒀던 점에 대해 설명 부탁드립니다.

건축주는 남편이 서울의 중견 회사에 다니던, 두 어린 자녀를 둔 젊은 부부였어요. 남편의 고된 업무로 회사를 그만두고 지역에서 숙박업소를 운영해보자는 결정으로 강릉에 오게 됐고, 저희 사무소를 찾아오셨어요. 두 자녀를 데리고 부부가 함께 사무실을 방문했던 첫날, “다니던 회사를 그만두고 스테이를 해보려 한다”라는 이야기를

들었을 때는 다른 무엇보다 “이 건축물은 꼭 성공적으로 운영될 수 있도록 설계해야 한다”라는 마음이 컸어요. 가족의 명운을 걸고 하는 설계라는 생각 때문에, 다른 곳보다 많은 이들이 찾는 숙박시설이 되어야 한다는 생각이 컸습니다.

Q. 그런 점을 어떻게 구현하셨는지요?

어떻게 하면 오래도록 많은 이들이 찾는 곳이 될 수 있을까, 그런 숙소를 만드는 데 건축은 어떤 역할을 해야 할까를 생각했어요. 우선 트렌디한 숙소는 선택지가 될 수 없다고 봤어요. 당장은 이목을 끌 수 있어도 그런 유형은 그만큼 빨리 소비되어 수명이 소진될 거라는 생각 때문이에요. 사람들이 강릉을 왜 찾을까라는 좀 더 근본적인 질문을 해봤고, 그 단순한 질문을 통해 ‘강릉이 좋아서’라는 단순한 답을 얻었습니다. 사람들이 강릉을

김혜민 건축사와의 일문일답

좋아하는 이유를 이 숙소에서 경험할 수 있다면, 그것으로 충분히 오래도록 사랑받는 숙소가 되지 않을까 생각하며 설계했습니다.

Q. 설계 과정에서 가장 어려웠던 점은 무엇인가요?

숙박업소의 전략과 기획을 세우는 일이 점점 중요해지고 있다고 느껴는데, 한정된 설계 기간 안에 별도의 기획을 위한 시간을 확보하기 어려웠던 점이 아쉬웠습니다. 당시는 저희도 강릉에 정착한 지 1년이 채 안 되던 시기였기 때문에, 지금과 비교하면 강릉에 대한 이해도 부족했던 것 같고요.

Q. ‘세틀러 스테이’가 문을 열고 손님들 받았는지 올해 7월로 1년이 된 것으로 알고 있습니다. 건축사님께서 설계하시면서 의도하신대로 잘 이용되고 있는지요?

스테이의 방문자 후기나 인스타그램 계정에 올라오는 방명록 글을 자주 찾아보는 편입니다. 대부분의 방문객들의 편하게 잘 쉬었다 간다는 말을 언급하는 걸 보고 그럭저럭 설계의 취지가 잘 작동하고 있지 않나 생각하고 있습니다.

또한 방문객들이 자주 언급하는 키워드가 세심함과 친절함인데, 이 부분은 오롯이 건축주가 세틀러를 이용하는 방문객이 편하게 이용하고 가기를 바라는 진심이 전달되는 것이지 않을까 생각하고 있습니다. 이 점을 생각하면 어찌면 건축이 제공하는 환경보다 그것을 가꾸고 안내하는 운영자의 역할이 고객들의 마음을 움직이는 더 큰 요소일 수 있지 않을까 생각하입니다.

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

‘세틀러 스테이’가 사람들로부터 사랑받는 가장 큰 요인은 특별한 건축이 제공하는 경험이 아니라, 성실하게 만든 공간의 토대 위에 세틀러를 운영하는 건축주님의 진심과 다정함이라는 걸 숙박 후기들을 통해 알게 됐어요. 요즘은 건축보다 프로그램이 중요하고, 프로그램보다 사람이 중요하다는 생각을 합니다. 건축이 도시와 세상을 바꿀 것이라 믿었던 건축 영웅의 시대를 지나, 시대 어젠다의 부재를 스스로 극복해나가야 하는 지금, 건축사 혼자가 아니라 다정하고 실력 있는 사람들을 만나 그들과 함께 도시의 공간과 그 안에서의 경험을 만들어가고 싶습니다. 멋진 자재와 건축적 디테일보다는 강릉이 가진 다정함을 사람을 통해 사람에게 전할 수 있는 방법을, 건축사의 관점에서 고민하고 적용하고 싶습니다.

건축주 차진영씨와의 일문일답

Q. 처음 설계 의뢰하실 때 의도가 무엇이었는지, 그 의도가 설계에 잘 구현됐는지 궁금합니다.

수도권 생활을 정리하고 남편의 고향인 강릉으로 가족이 이주하며, 단순한 관광지 숙소를 넘어 방문객에게 ‘깊은 휴식과 로컬의 정서’를 온전히 전달할 수 있는 공간을 만들고자 했습니다.

설계를 맡은 ‘폼아키텍츠(Form Architects)’는 이러한 의도를 스킵 플로어(skip floor) 구조를 통해 완성도 높게 구현했습니다. 반 층씩

어긋나게 교차하는 독창적인 공간 구성을 통해 시선을 자연스럽게 분산시키고 입체적인 공간감을 연출했습니다. 또한, 다양한 소재의 매스(Mass)를 조화롭게 사용하여 시각적인 재미를 더했습니다. 이에 더해 전 객실에 배치된 포켓 테라스와 편백나무 히노키 욕조는 외부 시선으로부터 자유로우면서도 강릉의 자연을 온전히 품을 수 있는 휴식 공간을 제공합니다. 건축주의 추상적인 요구가 지역 건축사의 뛰어난 해석을 거쳐 ‘강원건

축문화상 최우수상’이라는 결실로 이어져 깊이 감사하고 있습니다.

Q. 혹시 건축물이 지어지고 나서 보니 아쉬움이 남는 점이 있는지요?

직접 운영하며 관리해 보니 솔직히 조금 아쉬운 부분도 있긴 해요. 저희는 아무래도 매일 세심하게 관리해야 하니 무조건 청소와 유지가 편한 소재를 쓰고 싶었거든요. 그런데 건축사분들이 일반적인 공간에서는 쉽게 보기 힘든 독특한 패브릭 소재를 쓰자며 뜻을 굽

히지 않으셨어요. 근데 참 신기하게도 지금 와서 보면 그 고집이 정말 신의 한 수였더라고요. 매일 관리하느라 손은 조금 더 가더라도, 그 소재 덕분에 우리 공간만의 특별한 분위기와 차별성이 확실해졌으니깐요. 결과적으로는 건축사님의 그 고집 덕분에 지금의 매력적인 공간이 완성된 셈입니다.

Q. 아쉬움보다는 칭찬인 것 같은데, 문을 연 지 1년이 지난 지금 이용객들의 만족도, 그리고 무엇보다 건축주님들

의 만족도는 어떤지요?

건축주로서 만족도 역시 기대 이상입니다. 두 아이를 키우며 부부가 직접 공간을 관리하고 가꾸어나가고 있는데, 시간이 흐를수록 건축물이 주는 아늑함과 가치가 더욱 깊어짐을 체감합니다. 계절에 따라 포켓 테라스로 스머드는 빛의 각도가 달라지고, 시시각각 변화하는 주변의 자연환경이 건축물과 조화를 이루는 모습을 지켜보는 것 자체가 가족에게도 큰 행복이자 일상의 원동력이 됩니다.

인터뷰 신주영·황현혜 건축사·건축사사무소 엠오씨(부산광역시건축사회)

“감천문화마을 심터 화장실 프로젝트, 부산의 독특한 지형 섬세히 다뤄”

부산 서구 감천동에 위치한 감천 문화마을은 한국현대사의 흔적과 도시재생이 겹쳐진 장소적 의미와 계단식의 독특한 도시구조가 더해졌다. 신주영·황현혜 건축사(건축사사무소 엠오씨)는 경사지와 이를 극복하기 위한 속 골목이 연속되는 입체적인 지형, 지형에 적응한 주민들의 생활방식 등을 건축적으로 표현했다. 부산을 거점으로 활동 중인 두 건축사의 이야기를 들어봤다.



신주영 건축사



황현혜 건축사

Q. ‘감천문화마을 심터

화장실 프로젝트’로 레드닷어워드 2026에서 베스트오브더베스트를 수상했습니다. 최고상인 루미너리에도 노미네이트됐는데요. 수상 소감과 작품 소개 부탁드립니다.

세계적으로 권위 있는 디자인 어워드에서 수상뿐만 아니라 레드닷 디자인 어워드의 최고상인 루미너리(Luminary) 후보에도 올라 매우 기쁘고 뿌듯합니다. 루미너리 수상작은 오는 10월 싱가포르에서 열리는 시상식에서 발표된다고 합니다.

이 작품은 부산 감천문화마을의 독특한 환경을 섬세하게 다뤘던 점에서 높은 평가를 받은 게 아닐까 싶습니다. 이번 수상은 부산이 세계적인 주목을 받고, 해외에서 부산을 매력적으로 바라보는 지점이 무엇인지 다시금 생각하는 계기였습니다.

이 작품은 감천문화마을에 위치한 공중 화장실입니다.

저희는 먼저 감천문화마을의 골목 구조와 기존 공중화장실의 재해석부터 진행했습니다. 산비탈을 따라 형성된 마을답게 경사를 극복하기 위한 입체적인 골목과 크고 작은 높이 차이를 세심하게 다루어야 했습니다.

화장실을 기능별로 최소한의 단위로 나누고 반층 정도의 높이차이를 가지는 부지에 나누어 배치했습니다. 작은 볼륨 사이 빈 공간은 골목이 되어 부지 주변의 도로와



감천문화마을 심터 화장실 프로젝트.

(설계=신주영·황현혜 건축사·건축사사무소 엠오씨)

레드닷어워드 2026 베스트오브더베스트 수상

최고상 루미너리 후보 올라, 10월 발표

골목을 연결하는 새로운 골목이 되었습니다.

화장실 사이의 골목을 지나다보면 모두를 위한 정자마루가 놓인 공간을 마주하게 됩니다. 마루의 평상위로 가볍게 올라선 지붕은 정자나무 아래 모이는 마을의 풍경을 닮아 있습니다.

Q. 감천문화마을은 천마산과 옥녀봉으로 둘러싸인 공간입니다. 특유의 지형 속에서 지역민들의 중심점이 될 수 있는 공간적 아이디어를 얻고, 건축적 표현으로 이어졌는지 궁금합니다.

감천동은 바다와 인접하고 산골짜기 사이에 위치한 덕분에 피란민의 안전한 터전으로 시작된 동네입니다. 산골짜기를 따라 흐르던 물길 주변으로 사람이 정착해 주거지가 형성됐고, 물길이 도로가 되며 문화와 관광의 흐름으로 전환됐습니다.

옥녀봉과 천마산으로 둘러싸인 감천문화마을을 자세히 들여다보면 계획도로 사이에 계단-마다름길-건물을 관통하는 속골목과 같은 자연 발생적인 생활 동선이 흔재돼 있습니다. 그러다 보니 부지의 앞 도로와 뒷골목을 빠르게 오

가기 위해서 기존 화장실의 내부를 관통해야 했습니다. 그 모습이 이상하기 보다는 30도 이상의 가파른 경사를 극복하기 위한 거주민들의 지혜로 보였습니다.

자연발생적이고 다층적인 골목과 사이사이 비워진 공간이 개인의 소유보다는 자연스럽게 공동의 장소로 암묵적인 합의가 이루어진 듯한 것도 인상적이었습니다.

이러한 감천마을의 지형과 이에 적응해 온 주민들의 생활감을 자연스럽게 건축적으로 표현하려 했습니다.

거기에 더해 지붕마다 엮여져 있는 물탱크와 어설픈데 덮인 렉산 지붕이 재미 요소라 보았습니다. 사회기반시설이 부족한 지역이다 보니 원활한 상수도 공급을 위해 각자의 집 위에 물탱크를 얹고 삽니다. 넉넉하지 못한 실내공간을 확장하기 위해 어설픈데 얹은 렉산 지붕도 눈에 들어왔습니다. 저희는 이것을 마을을 상징하는 조형적 장치로 활용했습니다.

Q. 상업 공간과 공공 프로젝트를 넘나들며 작업을 이어가고 있습니다. 공간이 가진 정체성을 건축적공간적

언어로 표현하기 위해 지향하는 바가 있다면 무엇입니까.

저희는 주택, 사옥, 상가, 호텔, 공공시설 등 다양한 크기와 용도의 작업을 하고 있습니다. 가급적 순차적이고 논리적으로 작업을 진행하려 합니다. 하지만 본능적인 직관이 우선될 때도 많습니다. 경험과 기억을 기반한 매우 주관적인 직관 말입니다. 논리와 직관 사이를 오가는 과정에서 프로젝트의 목표와 이를 구현하기 위한 최소한의 질서가 발견됩니다.

상업공간이나 공공 프로젝트 모두 건물이 완공되고 나면 건축은 사라지고 사람으로 채워질 공간이 남습니다. 이는 사용하는 사람에 따라 수시로 변합니다.

저희는 그것을 알고 있기에 건축적 개입을 최소화하되, 예상되는 쓰임에 맞도록 치수를 세심하게 다루고, 맥락과 어울리는 소재를 결정하는 등 디테일을 정합니다. 어떻게 보면 건축사가 한발 물러서는 것처럼 보일 수도 있습니다. 이런 방식 덕분에 용도나 규모와 관계없이 다양한 프로젝트를 넘나들며 작업할 수 있는 것이라 생각합니다.

Q. 부산을 거점으로 활동하며 건축 설계뿐 아니라 로컬리티를 담은 브랜드와 인테리어 작업 등을 이어가고

있습니다. 지역 건축사로서 가장 중요하다고 생각하는 지점이 있다면 무엇입니까.

운 좋게도 로컬 브랜드와 지역 크리에이티브팀과 다수의 작업을 진행했습니다. 보통 저희 비슷한 30-40대 젊은 건축주이기 때문에 공감대 형성이 쉽습니다. 이 친근감은 브랜드와의 협업을 용이하게 하는 요소이지만, 한편으로는 브랜드의 개성을 살리면서도 건축사로서의 개성 잃지 않기 위한 균형감을 고민하게 하는

지점이기도 합니다. 요즘 건축주와 로컬 브랜드는 예전과 달리 ‘건축’을 자신의 이야기와 철학을 담은 매개이자 일종의 실험으로 바라봅니다. 그렇기에 브랜드의 성격과 지역의 맥락을 읽고, 건축적 언어로 변환하는 과정이 매우 중요합니다. 그 지점에서 봤을 때, 지방에서는 서울을, 국내에서는 해외를 동경하고 그들이 더 나을 것이라는 맹목적 태도는 적절하지 않을 수 있습니다.

이미 지역마다, 도시마다 국제적인 경향성이 스며들면서 문화적 저변이 넓어졌습니다. 이로 인해 ‘지역성’을 단박에 떠올리기 어려워졌지만, 그렇다고 완전히 사라진 것이 아닙니다. 지역에서 태어나고 자란 로컬 건축사들이 끌고 오는 풍경, 생활습관 등이 설계 요소로 반영되기 때문입니다. 건축과 더불어 인테리어 작업까지 이어가는 이유는 지역 건축사로서 수집할 수 있는 지역성을 담아내고 싶기 때문이기도 합니다.

저희에게 있어 지역에서 건축을 한다는 것은 지극히 뿌리를 내리는 일과 같습니다. 지역의 로컬리티를 담은 브랜드와 협업하는 분야 그리고 동료 건축사들의 작업이 더해져 ‘지역’이 지속가능한 건축적 무대라는 것을 증명해가는 과정입니다.

조아라 기자

지식산업센터 준주택 용도전환시 부설주차장 추가 확보 면제

주차장법 시행령 일부개정, 내년 12월까지 한시 조치

국토교통부는 주택공급 확대를 위해 지식산업센터 등을 준주택으로 용도 변경할 경우 부설주차장 추가 확보 의무를 한시적으로 면제하는 내용을 담은 「주차장법 시행령」 일부개정령안을 7월 6일부터 다음 달 10일까지 입법예고한다고 밝혔다.

이번 개정안은 오는 8월 28일 개정

「주차장법」 시행에 맞춰 법률 위반행위에 대한 과태료 부과 기준을 구체화하고, 제도 운영 과정에서 필요한 사항을 정비하기 위해 마련됐다.

개정안에 따르면 도시형생활주택과 오피스텔 등 비아파트 공급을 확대하기 위해 지식산업센터와 제1·2종 근린생활시설을 전용면적 30제곱

미터 미만의 준주택(오피스텔 등)으로 용도 변경하는 경우, 내년 12월까지 부설주차장 추가 확보 의무를 한시적으로 면제한다.

또한 아파트 등 공동주택의 부설주차장 출입구에 차량을 주차해 다른 차량의 진출입을 방해하는 이른바 ‘민폐주차’에 대한 과태료 기준도 신설됐다. 위반 시 1차 100만 원, 2차 300만 원, 3차 이상은 500만 원의

과태료가 부과된다.

이와 함께 국가기관 등의 장이 설치한 주차장에서 야영이나 취사 행위를 하거나, 국가기관 등의 장이 설치한 무료 주차장에 정당한 사유 없이 1개월 이상 장기 주차하는 행위에 대한 과태료 부과 기준도 새롭게 마련됐다. 아울러 기계식주차장을 철거할 경우 지방자치단체가 조례를 통해 부설주차장 설치기준을 완화할

수 있는 근거를 마련하고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정에 따른 승용차 공동이용 지원 관련 조문도 현행 법률 체계에 맞게 정비했다.

박관희 기자

주차장법 시행령 일부개정령안 입법예고



입법예고: 주택공급 활성화 및 주차 질서 확립
문의: 국토부 생활교통복지과 044-201-3814
(출처=법제처 국민참여입법센터)



도시와 건축 이야기

정선아 건축디자이너
Archimaera Architecture(New York)

극단적 기후 속에서 주거환경은 어떤 모습을 띠게 될까. 가장 더운 시기의 평균 최고기온이 40도를 넘나드는 니제르의 수도 니아메에서, 여섯 가구를 위한 도심 공동주택 Niaméy 2000이 지어졌다.¹⁾ 이 프로젝트는 단순히 더운 지역에 지어진 집이라기보다, 기후와 도시 밀도, 지역의 생활방식이 동시에 만들어진 주거의 한 형식처럼 보인다. 이 지역 주거에서 흔히 보이는 단일 매스와 넓은 앞마당의 형식에서 벗어나, 두 개 층의 매스를 조밀하게 조직해 여섯 가구의 주거를 하나의 작은 공동주택 단지처럼 만든다. 이는 도시가 무한히 수평으로 퍼져나가는 방식에 대한 대안이기도 하다.²⁾ 이러한 조밀한 배치는 도시적 밀도를 확보하면서도, 각 유닛이 독립성과 프라이버시를 잃지 않도록 한다. 즉 이곳의 밀도는 단순한 압축이 아니라, 서로의 벽이 서로에게 그늘이 되고, 좁은 틈이 바람의 길이 되며, 닫힌 외피가 내부의 생활을 보호하는 환경적 장치가 된다. 뜨거운 태양 아래 주거는 바깥으로 펼쳐지기보다 안쪽으로 접히고, 거대한 외부공간을 확보하기보다 벽과 그림자, 공기의 흐름을 이용해 버티는 방향으로 진화한다.

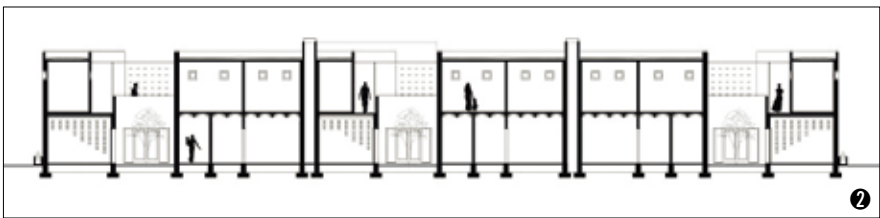
평면을 보면 붉은 벽선에서부터 태양을 피하려는 의지가 엿보인다. 벽은 단순히 방을 나누는 선이 아니라, 열과 시선과 외부 세계를 조절하는 두꺼운 경계처럼 작동한다. 건물은 외부공간을 최대한 벽으로 감싸 차양 효과를 만들고, 직사광선에 직접

노출되는 면을 조절한다.

이 때문에 중정의 성격도 일반적인 공동주택의 넓고 개방적인 마당과는 다르다. 이곳에는 적극적인 야외활동을 장려하는 커다란 중심 중정 대신, 각 건물의 외벽 가까이 감싸진 소박한 중정들이 있다. 중정은 외부이지만 완전히 바깥은 아니고, 사적이지만 완전히 실내도 아닌 중간적 장소가 된다. 뜨거운 도시에서 작은 외부공간은 빛을 받아들이되 태양을 직접 들이지 않고, 공기를 순환시키되 내부 생활을 외부에 노출하지 않는 장치가 된다.

거리와 맞닿은 외벽은 속내를 쉽게 드러내지 않는다. 거대한 흙벽돌의 stack처럼 보이는 외관은 거의 방어적이고, 때로는 무표정하게까지 느껴진다. 하지만 중정과 맞닿은 안쪽 벽은 조금 더 현실감 있게 다가온다. 밖으로는 닫히고 안으로는 열리는 이 구성은 기후적 대응이면서 동시에 문화적 대응이기도 하다. 강한 햇빛과 열을 피하기 위해 개구부를 줄이는 것은 물리적인 선택이지만, 가족의 생활을 거리로부터 보호하고 사적인 영역을 안쪽에 형성하는 것은 사회적 선택이다. 따라서 Niaméy 2000의 두꺼운 외피는 단순한 환경장치가 아니라, 도시 속에서 가족 단위의 삶을 어떻게 보호할 것인가에 대한 건축적 답변으로 읽힌다.

건물 매스는 크게 세 덩어리로 나뉘며, 그 사이에는 약 50cm 정도의 좁고 기다란 환기 shaft가 놓여 있다. 얼핏 보면 납겨진 틈처럼 보이는 이 공간은 사실 이 프로젝트의 핵심적인 기후 장치 중 하나다. 각 유닛은 이 shaft에 면하면서 cross ventilation과 stack ventilation을 통해 내부의 더운 공기를 밖으로 배출한다. 더운



① 외부 측면부. ② 횡단면도.

(사진 및 도면자료-www.mariamissoufou.com, divisare.com)

공기는 위로 올라가고, 좁은 수직 틈은 그 공기가 빠져나갈 경로를 제공한다. 동시에 중정과 작은 개구부, 그늘진 외부공간은 상대적으로 낮은 온도의 공기가 실내를 통과할 수 있는 조건을 만든다. 이처럼 Niaméy 2000에서 공기는 기계장치에 의해 강제로 조절되기보다, 매스의 배치와 벽의 두께, 틈의 방향에 의해 유도된다.

이 프로젝트에서 벽은 무겁고, 틈은 좁고, 중정은 작다. 그러나 이 모든 요소는 폐쇄성을 만들기 위한 것이 아니라, 극단적인 기후 속에서 거주 가능성을 만들기 위한 방식이다. 현대의 많은 주거가 큰 창과 얇은 외피, 기계식 냉난방에 의존해 쾌적함을 확보한다면, Niaméy 2000은 그 반대편에 서 있다. 이 집은 햇빛을 많이 들이는 대신 적절히 차단하고, 외부로 향해 투명해지는 대신 내부로 깊어지며, 기계를 통해 온도를

낮추는 대신 재료와 공기의 흐름을 이용한다. 여기서 건축은 적극적으로 드러나는 기술이 아니라, 조용히 작동하는 수동적 환경 시스템에 가깝다.

로컬 재료인 비소성 압축 흙벽돌 역시 중요한 역할을 한다. 흙벽돌은 단순히 지역성을 드러내는 표면 재료가 아니라, 실내 온도를 지연시키고 안정화하는 열적 질량으로 작동한다. 낮 동안 두꺼운 흙벽은 외부의 열을 즉각적으로 실내로 통과시키기보다 천천히 흡수하고, 밤이 되면 축적된 열을 서서히 방출한다. 여기에

환기 shaft와 중정이 결합되면서, 실내에 머무는 더운 공기가 빠져나가고 새로운 공기가 유입될 수 있는 조건이 만들어진다. 흙벽돌은 따라서 단열재나 마감재라기보다, 환기와 함께 작동하는 수동적 냉방 장치로 이해할 수 있다.

또한 흙벽돌의 사용은 환경적 의미를 넘어 사회경제적 의미도 가진다. 수입 재료나 고에너지 건축 자재에 의존하기보다, 현지에서 구할 수 있는 흙을 사용하고 지역의 노동력과 기술을 활용하는 방식은 건축의 지속가능성을 더 넓게 정의하게 한다. 지속가능한 건축은 단지 에너지 소비를 줄이는 것만이 아니라, 그 지역에서 만들 수 있고 유지할 수 있으며, 지역 경제와 연결될 수 있는 방식이어야 한다. Niaméy 2000의 흙벽돌은 바로 그런 점에서 기후적 재료가자 경제적 재료이고, 동시에 도시의 정체성을 구성하는 재료다.

Niaméy 2000의 주거는 그래서 거칠고 단단하지만, 동시에 섬세하다. 바깥에서 보이는 무거운 매스와 달리, 내부에서는 빛과 공기와 사생활이 조심스럽게 조율된다. 극단적 기후 속 주거환경은 더 많이 열리는 집이 아니라, 무엇을 닫고 무엇을 열어야 하는지 정확히 아는 집일지도 모른다. 이 프로젝트는 그 질문에 대해, 벽과 그늘과 흙과 바람이라는 오래된 건축의 언어로 답하고 있다.

1) Niaméy 2000 / 설계 : Mariam Issoufou Architects/ 완공 : 2016, 2020
2) <https://www.mariamissoufou.com/4-niaméy2000>

[참고문헌]

- Mariam Issoufou Architects : www.mariamissoufou.com
- Divisare : divisare.com/projects/339586-united4design-niaméy-2000-urban-housing
- Domus : https://www.domusweb.it/en/architecture/2017/04/07/niaméy_2000_united4design.html

[사진 및 도면자료]
www.mariamissoufou.com
divisare.com

‘2026 한국건축문화대상’ 공모…8월 10일~14일 참가 신청

’20년 7월부터 ’25년 6월까지 사용승인된 건축물 대상

올해 한국건축문화대상 공모 계획이 공고됐다. 한국건축문화대상은 국토교통부가 주최·주관하며, 대한건축사협회, 서울경제신문, 국가건축정책위원회, 건축공간연구원, 한국토지주택공사가 후원하고 있다.

국토부는 우수건축물, 건축설계 및 건축 관련 작품과 건축문화 진흥 활동을 발굴·시상하기 위해 ‘2026 한국건축문화대상’ 공모를 시행한다고 밝혔다.

공모요강에 따르면 2026 한국건축문화대상은 건축물 부문과 건축문화 진흥 부문, 학생 설계 부문(일반/한옥)을 포함하는 3개 부문으로 나뉘어 시상하게 된다.

먼저 건축물 부문(공공/민간(업

무·상업 시설 등)/주택(공동주택 포함)/한옥 분야)의 경우 2020년 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지 사용승인된 건축물이 공모 대상이 된다. 리모델링 건축물은 증축·개축·대수선에 한해 응모할 수 있으며, 임시 사용승인받은 건축물은 응모할 수 없다. 한옥의 경우 ‘한옥’과 ‘한옥 건축양식’의 법적 정의(『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』제2조 등 참조)와 한옥의 형태적·구조적·공간적 특성이 반영된 건축물을 대상으로 한다.

제출서류는 ▲작품 포트폴리오 1부 ▲작품 사진 20컷 내외 ▲배치도·평면도·입면도·단면도 등 기본도면 ▲작품설명 ▲작품 개요 ▲건축물대장 또는 집합건축물대장



’25년 한국건축문화대상 대상, ‘주례열린도서관’. (설계=정대교 건축사·자인건축사사무소, 이동규·Studio BA, 사진=국토교통부)

▲출품동의서 ▲수상작품 창작기여자 명단 등이다.

참가신청은 오는 8월 10일부터 14일까지, 한국건축문화대상 누리집(kaakira.or.kr)에서 신청 후 접수번호를 발급받을 수 있으며, 서류제출은 8월 19일부터 21일까지 진행된다.

심사는 8월 31일부터 9월 30일까지 진행되는데, 1차 포트폴리오 심사를 통해 현장심사 대상작을 선정하고, 2차 작품 현장답사와 최종심사를 통해 입상작을 선정하게 된다. 한옥의 경우 한옥 부문 심사위원회에서 동일한 절차로 별도 진행하게 된다.

이후 수상 후보자 선정, 수상 후보자 검증과 결격사유 조치가 있는 후 10월 29일 이후 수상예정자 결정이 이뤄질 전망이다.

건축문화 진흥 부문은 ▲미디어, 출판, 건축활동(건축기획, 전시) 등 건축문화 진흥에 기여한 작품 또는 창작자 ▲우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 보전·활용 등 건축문화 진흥에 기여한 지자체·공공기관 실무자 또는 총괄·공공건축가 ▲공공건축물 건축과정에서 건축문화 진흥에 기여한 발주기관 실무자 또는

총괄·공공건축가가 공모 대상이다. 8월 10일부터 28일까지 참가 신청을 받는다. 건축문화 진흥 부문은 공모 외에 대한건축사협회, 건축공간연구원 등 관련 기관 추천을 병행하고 있다.

올해 학생 설계 부문의 작품 주제는 ‘시·공간의 적층(Layering of Time and Space)’, 한옥은 ‘다시, 공공의 한옥(Re:Public HANOK)’이다. 일반과 한옥 모두 특정한 장소나 대지 제한은 없으며, 응모자격은 대학, 대학원 및 전문대학 재학생(휴학생 포함)이다. 제시된 주제를 적용한 미발표 작품을 대상으로 7월 27일부터 31일까지 참가서류를 접수한다.

관련 문의는 한국건축문화대상 사무국 및 누리집(kaakira.or.kr)을 통해 가능하다.

박관희 기자

경영 전문가의 재밌는 경제이야기

김남국 동아일보 미래전략연구소장(march@donga.com)

생성형 AI 활용,
역량 성장 촉매로 기능해야

생성형 AI를 얼마나 많이 쓰느냐 보다 어떻게 쓰는가가 더 중요하다는 의견이 나왔다. (사진=pixabay)

생성형 AI 덕분에 우리는 훨씬 빠르게 더 많은 성과를 낸다. 하지만 마음 한편에서는 불안한 질문도 나온다. ‘내가 정말 실력이 늘고 있는 걸까?’

명강사의 과도한 강의 강의를 들으면 모든 내용을 다 이해한 것 같은 느낌이 든다. 하지만 막상 강의 내용을 다른 사람에게 설명하려면 말문이 막힌 경험을 해본 분들이 많다. 학계에서는 이를 ‘유창성의 환상(Illusion of Fluency)’이라고 부른다. 인지심리학자 로버트 비요크(Robert Bjork)가 발전시킨 개념으로, 정보를 쉽게 받아들였다는 느낌이 실제 학습이 이뤄졌다는 착각으로 이어지는 현상을 말한다.

이 개념은 AI 시대를 맞아 다시 주목받고 있다. 생성형 AI는 우리가 정보를 이해했다는 느낌을 극대화한다. 질문 하나만 던지면 정리된 답을 즉각 제시하기 때문이다. 그러나 AI 창을 닫고 이 내용을 설명해 보라고 하면 막막해지곤 한다. AI는 이해한다는 느낌을 줄 수 있지만 학습까지 대신해 주지는 못한다.

결국, ‘디스킬링(Deskilling)’이나 ‘네버 스킬링(Never Skilling)’이란 말이 확산하고 있다. 디스킬링은 기존에 갖고 있던 능력이 AI 의존으로 점차 약해지는 현상이다. 네버 스킬링은 애초에 역량을 키울 기회 자체를 잃는 것을 뜻한다. 계산기를 오래 쓰면 암산 능력이 떨어지는 것과 비슷한 현상이다. AI 활용으로 당장 생산성이 높아질지 몰라도 사람의 역량이 퇴화하면 장기적으로 개인과 조직의 경쟁력은 저하될 수밖에 없다.

학자들은 ‘생산적 분투(Productive Struggle)’라는 답을 제시했다. 답을

즉시 얻기보다 스스로 고민하고 시행착오를 겪는 과정 자체가 학습의 수준을 높인다는 연구 결과에 기반한 개념이다. 수학 문제를 20분 동안 씨름하다가 풀어낸 학생이 공식을 외워 문제를 푼 학생보다 오래 기억하고 응용문제도 더 잘 풀어내는 이유가 여기에 있다.

그렇다면 AI 시대에는 어떻게 해야 할까. 최근 발표된 여러 연구는 흥미로운 통찰을 준다. AI를 가장 효과적으로 활용하는 학생들은 AI에게 정답을 말하라고 하지 않았다. 대신 AI를 코치와 튜터, 피드백 제공자, 질문 생성기로 활용했다. 특히

목표를 세우고 스스로 시도한 뒤 AI의 피드백을 받아 수정하는 ‘자기조절학습(Self-Regulated Learning)’ 방식이 가장 바람직한 패턴으로 나타났다.

논문들을 종합하면 효과적인 AI 학습법은 단순하다. 먼저 혼자 충분히 고민한다. 그다음 자신의 힘으로 초안을 작성한다. 이후 AI에게 피드백을

받아 수정한다. 부족한 부분을 질문으로 확인한 뒤, AI를 끄고 기억나는 내용을 스스로 회상한다. 마지막으로 다른 사람에게 자신의 말로 설명해 본다. AI를 학습 코치로 활용한 셈이다.

AI 시대의 경쟁력은 누가 더 빨리 답을 찾느냐가 아니다. 누가 AI를 활용하면서도 계속 성장하느냐가 핵심이다. 이제 기업과 교육 현장 모두 ‘AI를 얼마나 많이 쓰는가’보다 ‘AI를 어떻게 써야 사람의 역량을 키울 수 있는가’를 고민해야 한다. 생산성 향상만 쫓다가 역량을 잃는 시대를 맞을 것인지, 아니면 AI를 성장의 촉매로 활용할 것인지는 우리의 선택에 달려 있다.

생성형 AI에 모든 것 맡겨

자칫 역량을 키울

기회를 잃을 수 있어,

자신의 힘으로 초안을 잡고

AI 통해 피드백받아

성장의 촉매로 활용해야



지역답사수첩

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

과거와 현재를 잇는 시간여행, 사라온 이야기 마을



사라온 이야기마을을 입구인 환희문.

(사진=김진섭 건축사)

대구광역시 군위군(구 경북 군위군)은 예로부터 일연 스님이 머물며 ‘삼국유사(三國遺事)’를 집필한 삼국유사의 고장으로 널리 알려져 있다. 또한 ‘사라온’이라는 이름은 삼국시대 군위 일대를 중심으로 존재했던 부족 국가인 사라국과 ‘온(모두)’이라는 의미를 결합하여 만든 이름으로 알려져 있다. 이는 과거와 현재, 역사와 사람이 함께 어우러지는 공간이라는 뜻을 담고 있다. 사라온 이야기 마을은 가족 단위 관광객과 학생들의 현장 체험학습 장소는 물론 역사와 문화를 배우는 교육의 장으로도 활용되고 있다.

조성 배경과 역사적 의미

군위 지역은 삼국시대 이전부터 사람이 거주하였으며, 다양한 유적과 유물이 발견되는 역사 문화의 보고이다. 특히 효령면과 군위를 일대에서는 고분군과 토기, 철기 등이 출토되어 오래전부터 중요한 생활권이 형성되었음을 보여준다.

이러한 역사적 가치를 널리 알리기 위해 군위군은 삼국시대 생활상을 쉽게 이해할 수 있는 역사 체험 공간을 조성하였고, 그 결과물이 바로 사라온 이야기 마을이다.

사라온 이야기 마을이 자리한 곳은 원래 군위군의 오래된 관아와 도심 공동화가 진행되던 원도심 구역이었다. 군위군은 지역의 역사적 정체성을 살리면서도 남녀노소 누구나 쉽게 접근할 수 있는 관광 자원을 고심한 끝에, 조선 시대 선조들의 생활상을 고스란히 재현한 주제를 기획했다.

약 7,900㎡ 부지에 조성된 이곳은 조선 시대의 사범·행정·민속·주거 문화를 한눈에 볼 수 있도록 고

증을 거쳐 한옥 가람을 배치했다. 마을에 들어서는 순간 스마트폰과 빌딩 숲은 사라지고, 흙길과 기와지붕, 평상과 청사초롱이 방문객을 맞이한다. 이 공간적 전환은 바쁜 현대인들에게 시공간을 초월한 몰입감을 선사하며 느림과 해학이라는 우리 전통문화를 몸소 체험하게 만든다.

가족 관광지를 통한 역사교육의 장

최근 역사교육은 단순한 암기식 교육보다 직접 체험하고 느끼는 교육이 중요하게 여겨지고 있다. 사라온 이야기 마을은 이러한 교육 방향에 매우 적합한 공간이다.

마을의 정문 격인 솟을대문을 지나면 가장 먼저 웅장한 규모의 적라정이 나타난다. 조선 시대 군위 현의 관아를 재현한 이곳은 백성들을 다스리던 사또의 집무 공간(동헌)이다. 이곳에서는 단순히 건물을 바라보는 것에 그치지 않고, 방문객이 직접 죄인이나 사또가 되어 재판을 여는 역할극이 펼쳐진다. 동헌 마당에 놓인 곤장 틀과 주리 틀은 아이들에게는 호기심 가득한 놀이기구가 되고, 어른들에게는 조선 시대의 엄격했던 법 집행 과정을 간접적으로나마 경험해 보는 교육의 장이 된다.

마을 안쪽으로 깊숙이 들어가면 서민들의 애환이 담긴 적라촌과 만난다. 이곳에는 전통 한약방, 막걸리를 빚던 주막, 글 소리가 낭랑하게 울려 퍼지던 서당 등이 촘촘히 들어서 있다. 특히 한약방 체험장에서는 은은한 약재

향을 맡으며 직접 약 찹을 싸거나 약 돌을 굴려보는 등 오감을 자극하는 콘텐츠가 마련되어 있어, 전통 의학의 지혜를 자연스럽게 체득할 수 있다.

방문객들은 삼국시대의 의복을 입어보고, 당시 사람들이 사용했던 생활 도구를 직접 만져보며, 전통 놀이를 체험하는 과정에서 역사에 관한 관심을 끌게 된다. 이러한 체험 중심의 교육은 역사적 상상력과 사고력을 높이는 데 큰 도움을 주며, 지역의 역사에 대한 자긍심도 함께 키워준다.

글·사진=김진섭 건축사, 건축사사무소 라온
(대구광역시건축사회)

공간적 전환을 통해

느림과 해학 등

우리의 전통문화 이해 도와

서민들의 애환이 담긴 적라촌은

건축의 역사적 상상력이

현실로 펼쳐져



적라골 덕치본정.

(사진=김진섭 건축사)

시로 보는 세상

발

- 류현주

한여름 갑작스레 시려 오는 발은
땅에서 뿌리 뽑힌 기억 때문이다
시원한 물을 벌컥벌컥 들이켜고
웅알웅알 즐거운 한 시절을 보냈던 나는
허공에 발을 댄 후로
잘려 나갔던 기억 쪽에서 시려 온다
머리카락이 까만 길 보면 햇볕이 강했고
손가락이 열 개로 갈라진 것을 보면
바람이 거칠게 몰아간 곳에서 살았다
지금은 신발을 봉대처럼 뽁뽁 싸매고
생의 주인인 듯 쓰다지지만
홀로는 목적인 곳을 찾아내지 못해
돌아설 적마다 사람들을 쿡쿡 찌러 댈 뿐
두터운 천을 덧대어 오늘도 멀리까지 걸어
나왔으나
돌아갈 길을 깨닫지 못해 돌턱에 주저앉아
화끈거리는 발을 매만지고 있다
호되게 쫓겨났던 기억만이
날카로운 단면에 남아 있어

- 류현주 시집 『설탕 어머니』 중에서/
파란/ 2026년

이 시는 이 시집의 맨 첫 시와 맥이 닿아 있다. '눈사람'이라는 시인데, 그로 말미암아 이 시인에게는 두고 온 다른 생이 있는 것이 틀림없다. 그 생은 '나의 선적인 시간' 속에 존재하지 않지만, 그럼에도 언젠가, 어디에서 있었던 생이다. '나'는 분명히 그 기억을 가지고 있다. 인과가 분명하지 않지만 상관관계가 있는 지금의 '나'가 그것을 증명한다고 시인은 믿는다. 그리하여 '나는 거기서도 있었고 여기에도 있다. 여기의 '나'에겐 단지 지금이라는 시간이 있을 뿐이다.

<함성호·시인>

주거공간의 이데올로기



우리의 근대주거사는 일제강점기 말, 일본의 공업화 정책과 전시 체제라는 비극적인 역사 속에서 시작되었다. 일제는 주택문제를 해결한다는 명목하에 자국민들을 이주시켰고, 이는 곧 일본식 주택건설 활성화로 이어졌다. 대표적인 사례가 인천 부평 일대에 조성된 군수 산업 노동자 주택이다. 이 주택은 마당을 중심

으로 한옥 형태인 'ㄱ'자로 되어 있지만, 방 2칸과 부엌 하나로 이뤄진 17.46제곱미터의 협소한 공간이었다. 행랑채 형식의 대문으로 외부와 경계를 이뤄진 구조였으며, 노동력을 안정적으로 확보하기 위한 주거정책의 산물로 볼 수 있다. 근대 도시계획의 초기 형태라는 의미는 있지만, 노동자 간의 교류와 공동체를 위한 공간은 철저히 배제됐다. 산업발전이라는 명분 아래 인간을 '노동력'이라는 생산수단으로 바라본 시대의 가치관이 공간 속에 고스란히 투영된 것이다.

1970년대 들어 국가 주도의 강력한 가족계획사업은 핵가족화를 가속화했고, 이는 '아파트의 대량공급'

이라는 획일적 주거형태를 낳았다. 현관과, 방, 거실 및 주방, 화장실로 구성된 표준화된 평면은 개성 없는 삶의 방식을 규정했고, 아파트는 단순한 주거공간을 넘어 사회적 계층을 상징하는 공간으로 자리 잡았다.

이후 도시개발은 아파트 중심으로 이뤄졌고, 단지 내 커뮤니티 공간은 「주택법」이 요구하는 최소한의 시설을 충족하는 수준에 머무는 경우가 많았다. 현재 우리나라 가구의 절반 이상이 아파트에 거주하고 있지만, 각 가구가 일상적으로 이용하며 이웃과 관계할 수 있는 개방형 공공공간(커뮤니티)은 과연 충분한가? 반문하고 싶다.

「탈주택」의 저자 야마모토 리켄은 현대 주거공간의 한계를 날카롭게 지적한다. 그의 논리는 현대의 주택은 벽과 철문으로 둘러싸여 가족의

프라이버시는 충분히 보장하지만, 이웃과의 관계는 철저히 단절된 구조다. 노동은 회사에서, 생활은 집에서 이루어지는 '직주분리' 체계 속에서 주택은 완전한 사적 공간이 되었고, 마을과 지역공동체 같은 중간공동체는 점차 해체됐다고 비판했다.

우리는 오랫동안 가족의 프라이버시를 최우선 가치로 삼아왔다. 그러나 그 이면에서는 아동학대와 부부갈등, 고독사와 같은 사회문제가 닫힌 현관문 안에서 발생하고 있다. 1인 가구의 급증, 초고령화 사회 등 다변화하는 사회구조 속에서, 과거의 이데올로기에 갇힌 주거공간구성을 답습해서는 안 된다. 현재의 주거공간 이면에 흐르는 이데올로기를 성찰하고, 사람과 공동체를 중심에 둔 새로운 주거의 방향을 함께 모색해야 할 때다.

1인 건축사사무소의 선을 긋는 연습



건축사사무소를 개업하고 가장 먼저 마주한 현실은 설계가 아니라 수주였다. 건축사 자격을 취득하고 사무소의 문을 열었을 때만 해도 좋은 설계를 하면 자연스럽게 일이 따라올 것이라 믿었다. 그러나 현실은 기대와 달랐다. 작은 규모의 사무소를 운영하는 젊은 건축사에게 가장 큰 과제는 좋은 설계를 하는 것보다 먼저

프로젝트를 확보하는 일이었다.

전화 한 통, 지인의 소개 한 건, 작은 증축이나 용도변경 업무 하나까지도 모두 소중했다. 프로젝트 하나가 곧 사무실 운영과 직결됐기에 들어온 일은 가능한 한 놓치고 싶지 않았다. 그러다 보니 일과 일상의 경계는 점차 희미해졌다.

평일 저녁에도 건축주와 상담을 했고, 주말에는 현장을 찾았다. 휴가 중에도 걸려오는 전화를 받았으며, 가족과 함께하는 시간에도 머릿속에는 진행 중인 프로젝트와 다음 업무가 떠나지 않았다. 당시에는 그것이 책임감이라고 생각했다. 어쩌면 생존을 위한 당연한 선택이었는지도 모른다.

특히 1인 건축사사무소에서는 모든 의사결정과 책임이 한 사람에게 집중된다. 설계와 감리는 물론 허가, 행정업무, 계약, 세무, 대외 협의까지 모두 직접 처리해야 한다. 프로젝트가 없을 때는 수주를 걱정하고, 프로젝트가 많아지면 늘어난 업무량을 걱정하는 아이러니한 상황이 반복되기도 한다.

그렇게 몇 년을 보내며 깨달은 것이 있다. 수주는 분명 중요하지만 그것만이 목표가 되어서는 안 된다는 점이다. 프로젝트를 하나 더 수행하는 것보다 지금 맡고 있는 일을 끝까지 충실하게 완성하는 것이 더 큰 신뢰를 만든다. 그리고 그 신뢰가 결국 다음 프로젝트로 이어진다는 사실을 조금씩 경험하게 됐다.

최근에는 일의 양만큼 삶의 균형도 중요하다는 생각을 하게 된다. 건

축은 사람의 삶을 담는 공간을 만드는 일이다. 그런데 정작 건축사 자신의 삶이 무너진다면 좋은 건축을 오래 지속하기는 어렵다. 가족과 함께하는 시간, 잠시 업무에서 벗어나 생각을 정리하는 시간, 그리고 건강을 돌보는 시간 역시 좋은 건축을 위한 중요한 과정이라고 믿는다.

건축사의 길은 긴 여정이다. 젊은 건축사인 나 역시 아직 배워야 할 것이 많다. 하지만 한 가지는 분명하다. 좋은 건축을 오래 하기 위해서는 수주를 향한 노력만큼, 삶의 균형도 소중히 지켜야 한다는 것이다. 오늘도 수많은 고민 속에서 각자의 길을 걸어가는 젊은 건축사들에게 이 글이 작은 공감과 위로가 되기를 바란다.

※ 외부 필자의 글은 본지 편집방향과 다를 수도 있습니다.

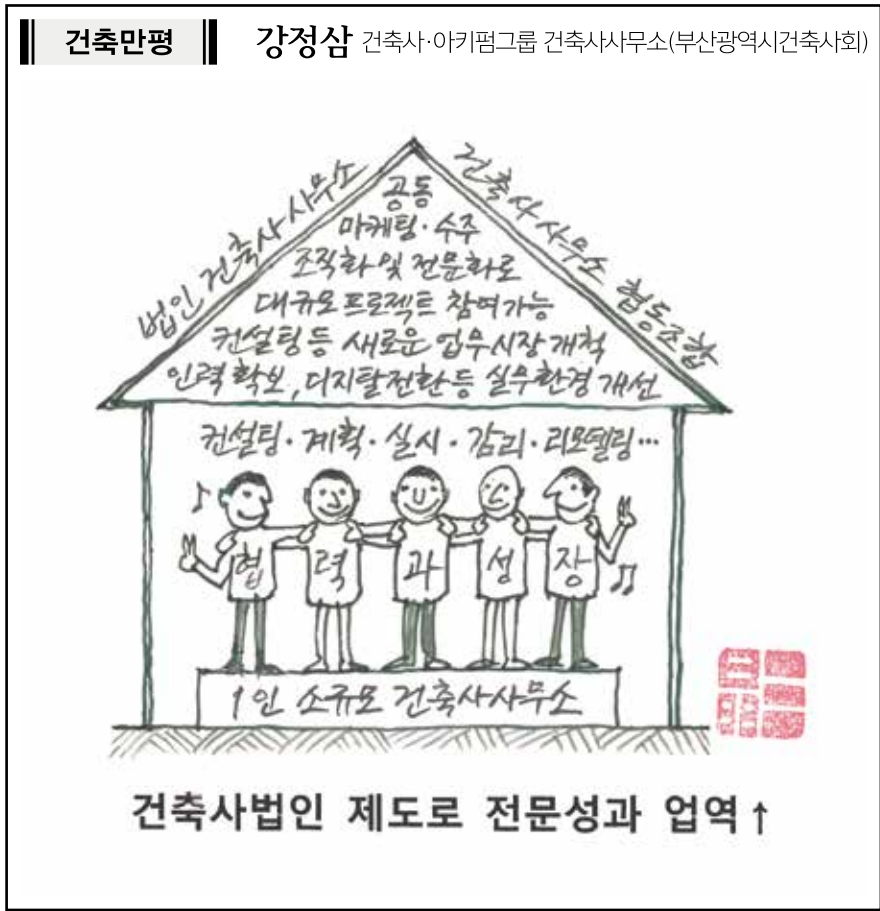
포토 에세이



(사진=정병협 건축사)

라오스 북부 '왕시폭포'(Kuang Si Falls) 울창한 밀림 속에서 폭포수가 힘차게 흘러, 가만히 서 있기만 해도 가슴속까지 시원해진다. 그 모습에 마음이 사로잡힌다. 계단을 따라서 쉼 없이 흐르는 맑은 에메랄드빛 물길 앞에서 문득 뒤르키에 '파죽갈레'의 하늘빛 온천수가 떠오른다. 정정한 자연 속에서 밀림의 나그네가 되어 여행의 기억을 반추하며 또 다른 감회에 잠긴다.

정병협 건축사-나은 건축사사무소(서울특별시건축사회)



대한건축사협회			
5,000부 발행			
THE ARCHITECT NEWS			
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.			



1965-2025

60년을 넘어
100년을 향해 더 멀리



대한건축사협회 60년사

KIRA 60 YEARS OF HISTORY



e-역사관 바로 가기
e-book, 60년사 영상 등 수록