



건축사자격시험, 2032년부터 ‘종합역량 평가’로 개편

자격시험, 2027년부터 매년 3월초 연1회 시행

2032년부터 필기시험 신설, 실기 5과제→2과제 축소

과목 면제기간 3년 내 3회로 환원

실무수련, 4개 항목 추가·세부업무 45개 구체화

최소 수련일수 465일→420일 단축

실무수련 개편안, 2028년 최초 신고자부터 적용

국토부, ‘건축사법 시행령·시행규칙 개정’ 연내 입법예고

건축사 자격시험이 2027년부터 연 1회로 축소된다. 2032년부터는 필기와 실기시험을 함께 치르는 종합 역량평가 방식으로 전환된다. 국토교통부는 건축사 자격시험의 단계적 개편을 담은 ‘건축사 자격제도 개편안’을 7월 26일 공개했다.

이번 개편은 앞선 2011년 개정된 건축사법에 따라 시행된 응시자격 전환이 올해 말 마무리되면서, 인증 학위를 이수한 사람에 맞게 건축사 자격시험과 실무수련 제도를 개선하기 위함이다.

2026년까지는 고등학교·2~4년제 대학 건축 관련 학과 졸업자도 건축사 예비시험을 거쳐 5년의 실무경력을 쌓으면, 건축사 자격시험 특별전형 응시가 가능했다. 하지만, 오는 2027년부터는 한국건축학교육인증원이 인증한 5년제 건축학과나 건축대학원을 이수하고, 건축사사

무소에서 3년 이상 실무수련을 받은 사람 등만 건축사 자격시험에 응시할 수 있다.

이번에 공개된 ‘건축사 자격제도 개편안’은 건축사 자격의 전문성과 학업-수련-시험-현업의 연계성 제고를 위해, 관련 업계·학계와 협의체를 구성하고 오랜 기간 논의와 숙의를 거쳐 마련됐다. 국토부는 단계적 개선을 거쳐 2032년부터 개편안의 내용을 본격 시행할 방침이다.

◆ 2032년부터 ‘종합 역량평가’ 방식 전환

개편안에 따르면, 건축사 자격시험에 필기시험이 신설된다. 필기시험은 건축 법규, 관계 기술, 구조·안전 등 실무 지식을 종합 검증하기 위해 다지선다형의 객관식 문제와 전문 지식과 실무 이해도를 평가하는 서

▶ 자격시험 과목 구성안

과목	출제범위	시험시간	출제 유형
1. 건축계획	법규 검토 및 건축기획, 건축계획, 건축설계	2.5시간 이내	필기 (객관식+서술형)
2. 건축기술·관리	구조 및 설비 계획, 공사관리, 사무소 관리	2.5시간 이내	
3. 건축설계	배치계획, 평면계획, 단면계획	4시간 이내	실기

(자료=국토교통부)



건축사 자격시험을 응시하는 수험생이 고사장으로 이동하고 있다.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

술형 문제가 문제은행을 활용해 출제될 예정이다.

반면, 실기시험의 비중은 축소·간소화된다. 실기시험의 경우, 출제문항을 5과제에서 2과제로 간소화하며, 답안지는 A3에서 B4로 크기를 축소하고, 눈금을 적용해 제도판이나 자가 없어도 도면을 그릴 수 있도록 한다.

또한, 시험 출제범위와 과목도 건축사 현장업무와 자격시험이 긴밀히 연계되도록, 실무수련 항목에 기반해 구성된다. 관계 법규, 공사관리·안전, 녹색건축, 건축물관리 등 평가를 추가하고 구조·설비 등 관계 전문기술에 대한 평가를 강화해 건축사 종합조정 능력 및 기술변화

대응 역량을 종합적으로 검증한다.

한편, 외국 건축사에 대해 면제되던 시험과목이 현행 1교시 대지계획에서 3교시 건축설계로 변경된다. 또한, 국내 건축사와 자격 동등성이 있다고 인정되는 사람만 건축사 자격시험에 응시할 수 있도록 기준 마련을 검토할 예정이다.

이번 자격시험 개편안은 2032년부터 시행된다. 다만, 예비시험합격자에게 응시기회를 제공하기 위해 한시적으로 운영해 온 조치들은 특별전형 폐지에 따라 모두 환원된다. 따라서 2027년부터 자격시험은 매년 3월초 연1회 시행되며, 합격자에 대한 다음 시험 과목면제(5년 내 5회)도 2031년까지만 유효하다. 2032년

개편 시험부터는 과목면제 기간이 다시 3년 내 3회로 환원된다.

◆ 실무수련, 핵심 역량별 세분화 · 관리체계 강화

실무수련 제도도 개편된다. 먼저, ▲상위계획 검토 및 건축기획 ▲건축물 에너지 검토와 인증 ▲관계전문기술 시스템 설계 및 종합 ▲건축물관리 등 실무수련 항목이 추가된다. 세부 업무도 45개로 구체화된다. 수련 기간(3년 이상) 동안 이수해야 할 최소 수련일수를 3개 영역에서 8개 과목으로 세분화하고, 과목별 5일의 필수 수련일수가 도입된다.

➤ 2면 계속

‘유사명칭 사용’도 앞으로 형사처벌 대상입니다

(건축사, 건축사사무소 또는 이와 비슷한 명칭)

2026년 9월 18일부터 「건축사법」 제12조를 위반하여 건축사가 아닌 사람이 건축사 또는 이와 비슷한 명칭 사용시

기존 과태료 부과에서 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금으로 처벌 강화!

무자격자의 건축사 업무수행 표현·표시 및 건축사 고용·공동운영도 형사처벌 대상!

※ 「건축사법」 제11조에 따른 자격의 취소 등에

건축사사무소의 명칭을 사용하여 업무를 수행하게 한 행위까지 확대

대한건축사협회



건축 불공정 신고센터 QR코드

▶ 1면<건축사자격시험, 2032년부터 ‘종합역량 평가’로 개편>에서 계속

수련 관리체계도 강화된다.기간 단위로 관리되던 최소 수련일수(현 465일)가 일·시간 단위 관리로 전환되며(휴일, 비근무시간 제외), 수련 내용도 3개월마다 기록·신고해야 한다. 완료자에 대한 확인·검증도 강화한다.

다만, 관리 강화에 따른 수련자 부담을 고려해 최소 수련일수를 465일에서 420일로 단축하고, 소속 건축사사무소에서 수련하기 어려운 항목은 온·오프라인 교육으로 대체(항목별 5일, 최대 40일까지)할 수 있다.

또한, 실무수련 완료 전이라도 3년의 수련기간을 채우면 자격시험 응시자격을 부여한다. 다만, 실무수련을 완료(420일 최소 수련, 항목별 5일 필수 수련)하고 인증학위를 취득(대학 8학기, 대학원 2~4학기 이수

▶ 자격시험 개편안		
구분	현행	개편 ('32년 응시자부터 적용)
출제유형	실기(A3 용지, 5 문제 설계)	필기(객관식, 서술형) + 실기(B4 그리드 용지, 2 문제 설계)
출제방식	신규 출제방식 ※ 매번 새로운 문제 개발	문제은행 활용(필기), 신규 출제 유지(실기)
과목구성	실기 3과목 (대지계획, 건축설계1, 건축설계2)	필기 2과목(객관식, 서술형) + 실기 1과목(배치/평면/단면 복합)
시험횟수	연 2회('20~'26)	연 1회 환원 ※'27년부터 적용
시험시간	9시간(과목별 3시간)	9시간 이내(필기 2.5시간×2, 실기 4시간)
과목합격	5년 5회('16~'31)	3년 3회 환원 ※기존 과목합격 '31년 일몰
과목면제	외국 건축사 1교시(대지계획) 면제	외국 건축사 3교시(건축설계) 면제 ※ 응시자격 인정기준 개선 검토

자도 응시 가능한 후에 자격증을 발급하도록 요건이 강화된다.

실무수련 개편안은 2028년 최초 신고자부터 적용되며, 2032년 자격

시험 개편 시기와도 연계된다.

한편, 국토부는 자격제도 개편을 차질 없이 추진하기 위해 건축사법 시행령과 시행규칙 개정을 연내 입법

▶ 실무수련 개편안		
구분	현행	개편 ('28년 신고자부터 적용)
수련내용	3 영역, 7 과목, 16 항목	3 영역, 8 과목, 20 항목(45 세부 업무)
수련기간 (최소일수)	3년(영역별 세분, 465일, 기간 단위 관리)	3년, 수련자 관리 내실화(과목별 세분, 420일, 일·시간 단위 관리, 필수 수련 도입)
신고기한	없음	3개월(지연·허위 신고시 불이익 부여)
기록범위	수련 기간	수련 일·시간, 내용 기록(필요시 증빙 첨부)
인정범위	실무수련	실무수련 + 대체교육(최대 40일)

(자료·사진=국토교통부, 대한건축사협회 건축사신문)

예고 할 계획이다. 더불어 문제은행 개발, 업무가이드북 발간 및 모의시험 등을 거쳐 2032년부터 개편된 자격시험을 시행한다.실무수련의 경우,

관리시스템과 대체교육 프로그램을 개발해 2028년부터 관리·감독을 강화한다는 방침이다.

조아라 기자

“대의원 제도 개선 필요”...협회 정관개정 논의 본격화

“대의원 1천명 시대 온다”...

선출 기준 상향·총원 정원제 도입 논의

2027년 이후 추대회원 급증 전망...협회 재정운영 부담 우려

지역건축사회 의무가입 논의 앞서 입회비·운영방식 실태

조사 필요성 제기

불합리한 부분이 있다면 시대 변화에 맞게 개선하는 것이 당연하지 않겠습니까. 총회 때마다 900명이 넘는 대의원이 모두 모여야 하는지 의문입니다. 중요한 것은 회원들의 의견과 요구가 협회에 제대로 전달되는 것입니다. 대의원 제도를 보다 합리적으로 정비하더라도 충분히 회원들의 뜻을 반영할 수 있을 것입니다.

지방의 지역건축사회는 운영 기반이 흔들리는 곳이 적지 않지만, 협회 전체로 보면 회원들과 가장 가까운 현장을 지키는 풀뿌리 조직입니다. 지역 조직의 참여와 역량을 강화해 회원 의견을 체계적으로 수렴하고, 지역 특성에 맞는 교육·복지와 정보 제공을 확대해야 합니다. 다만 일부 지역의 과도한 입회비 등 운영상 문제는 반드시 개선되어야 합니다.

대한건축사협회 정관 개정을 요구하는 회원들의 목소리가 커지고 있다. 협회의 조직 운영과 임원 구성, 총회 운영, 회원 자격 등을 규정하는 정관이 최근 협회의 정책 환경 변화와 회원들의 요구를 충분히 반영하지 못하고 있다는 지적이 이어지면서 제도 개선 논의도 본격화되는 분위기다.

최근 본지에 제보한 협회 임원 출신의 한 지역 건축사는 “건축사법 헌법소원 기각 이후 의무가입 제도의 안정적인 정착이 협회의 중요한 과제가 됐다”며 “정관의 미비한 규정으로 협회 운영의 효율성이 저해

돼서는 안 된다”고 말했다.

◆ “대의원 1천명 시대”,
총원 정원제 도입 필요성 제기

정관 개정 논의에서 가장 먼저 거론되는 과제는 대의원 제도 개선이다. 회원 수 증가에 따라 대의원 규모가 지속적으로 확대되면서 총회의 효율성과 운영 부담을 함께 고려해야 한다는 지적이 나온다.

제54회 정기총회(2020년) 재적 대의원은 592명이었으나 제60회 정기총회(2026년)에서는 912명으로 늘었다. 현재의 선출 기준과 최근 회원 증가 추세를 적용하면 2020년대 후반에는 재적 대의원이 1,050명을 넘어설 것으로 전망된다.

올해 총회에 참석한 한 대의원은 “대의원이 1,000명에 가까워질 경우 최고 의결기구인 총회의 효율적인 운영은 물론 회관 대강당의 수용 규모와 안전관리 측면에서도 부담이 커질 수 있다”며 “회원 수 대비 선출 기준을 조정하거나 다른 전문자격사 단체처럼 대의원 총원 정원제를 도입하는 방안을 검토할 필요가 있다”고 말했다.

현행 정관은 정회원 20명당 1명의 선출직 대의원을 두도록 하고 있으며, 협회 역대 회장과 현직 임원, 시·도건축사회장은 당연직 대의원이 된다.이 같은 문제는 지난 5월 열린 ‘2026년 협회발전 임원연수회’에서도 주요 의제로 논의됐다. 참석자

▶ 대의원 현황								
구분	2020년 대의원	2021년 대의원	2022년 대의원	2023년 대의원	2024년 대의원	2025년 대의원	2026년 대의원	2020년대 후반(추정)
대의원 계	592명	610명	645명	676명	729명	889명	912명	1,054명

(자료=대한건축사협회)

지난 5월 개최된 ‘협회발전 임원연수회’에서 협회 정관 개정에 관한 사항이 논의됐다.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

들은 선출 기준을 정회원 30명 또는 40명당 1명으로 조정하거나, 대의원 총원 정원제를 도입하는 방안에 대해 공감대를 형성한 것으로 알려졌다.

총원 정원제는 전체 대의원을 500~600명 수준으로 정하고, 선출직 대의원 가운데 일정 비율은 시·도건축사회에 균등 배분하고 나머지는 회원 수에 비례해 배정하는 방식이 제안되고 있다.

정기총회 운영 여건도 갈수록 부담이 커지고 있다. 과거 정기총회는 서울 서초구 건축사회관 1층 대강당에서 개최하는 것만으로도 충분했었지만, 최근에는 참석 인원이 크게 늘면서 1층뿐 아니라 영상·음향 등 방송시설을 갖춘 2층과 3층 회의 공간까지 활용해 동시 진행하고 있다.여기에 향후 대의원 수가 지속적으로 증가할 경우 수용 인원 확보를 위해 추가 공간을 임차 확보해야 하는 등 총회 운영에 따른 행정·재정적 부담도 한층 커질 것으로 예상된다.

이 같은 상황을 고려해 정기총회를 외부 대형 행사장에서 개최하는

방안도 논의된 바 있다.그러나 협회의 가장 중요한 의결기구인 정기총회를 협회 회관이 아닌 외부에서 개최하는 것에 대한 회원들의 거부감과, 협회 주요 행사를 회관에서 직접 열어 내외빈을 맞이해야 한다는 의견이 적지 않아 실제 시행으로 이어지지는 못했다.

◆ 추대회원 증가,
협회 재정 대책 ‘선결 과제’로 부각

추대회원 증가에 따른 재정 부담도 정관 개정 과정에서 함께 논의해야 할 과제로 꼽힌다.

현재 추대회원은 1,172명에 달하며, 2027년 이후에는 대상자가 큰 폭으로 증가할 것으로 전망된다. 현행 정관은 정회원 자격을 30년 이상 유지하고 만 70세 이상이며 회비를 완납한 회원을 추대회원으로 추대하고, 월정회비를 면제하도록 규정하고 있다.

추대회원 제도는 협회 창립 당시부터 운영돼 온 제도다. 1965년 창립 총회 정관은 ‘본협회에 공로가 많은

정회원으로서 총회에서 추대한 사람’을 추대회원으로 규정하고 회비를 면제하도록 했다.

이후 시대 변화에 맞춰 추대회원 자격은 여러 차례 개정됐다. 특히 2022년 정관 개정을 통해 추대회원 자격을 ‘정회원 자격 30년 이상 유지, 만 70세 이상, 회비 완납 회원’으로 조정했다. 기존에는 만 65세 이상 정회원이 대상이었다.

최근 5년간 추대회원은 2022년 1,017명에서 2023년 1,092명, 2024년 1,123명, 2025년 1,150명으로 꾸준히 증가했으며, 올해는 1,172명에 이르렀다. 협회가 분석한 향후 10년 내 추대회원 추이를 보면 증가 속도는 더욱 빨라질 것으로 예상된다. 당해 추대회원은 2027년 136명, 2028년 179명, 2029년 262명, 2030년 311명, 2031년 348명, 2032년 374명 등으로 늘어날 것으로 전망됐다. 이에 따라 추대회원 누계는 2027년 1,281명, 2029년 1,668명, 2031년 2,273명, 2034년에는 3,269명에 이를 것으로 추산됐다.

➤ 5면 계속

대한건축사협회 회장 동정

협회 정책·제도 개선 위한 시·도건축사회 회원 의견 수렴 간담회

대한건축사협회 김재록 회장은 7월 14일 경상북도건축사회와 대전광역시건축사회를 시작으로, 16일 인천광역시건축사회, 20일 전북특별자치도건축사회, 22일 경기도건축사회, 23일 경상남도건축사회를 차례로 방문해 회원들과 간담회를 갖고 현장의 의견을 청취

했다.

지난 6월 2일부터 이어지고 있는 ‘전국 시·도건축사회 회원 간담회’는 협회 주요 정책과 제도 개선 방향을 공유하고, 회원들의 다양한 의견을 수렴해 향후 정책에 반영하기 위해 마련됐다.

간담회에서는 오는 9월 18일 시

행되는 ‘건축사 자격 및 건축사사무소 유사명칭 사용 금지’를 주요 내용으로 하는 건축사법 개정안에 대한 안내와 함께, 협회가 추진 중인 주요 정책 및 제도 개선 과제, 향후 중점 추진 사업에 대한 설명이 이뤄졌다. 또한 회원들의 업무상 애로사항을 청취하고, 현장의 목소

리를 반영한 정책 과제를 발굴하기 위한 다양한 의견도 수렴했다.

김재록 회장은 “연초부터 건축사 업무대가 정상화, 공공건축 설계공모 지침 개정, 특정건축물 양성화 법안 시행을 앞두는 등 회원들의 업무환경 개선을 위한 성과가 하나씩 가시화되고 있다”며 “앞

으로도 회원 여러분이 제안해 주신 의견을 정책에 적극 반영해 권익은 더욱 두텁게 보호하고 업역은 확대하는 한편, 모든 회원이 함께 상생하고 발전할 수 있는 협회의 비전과 정책을 지속적으로 마련해 나가겠다”고 밝혔다.

박관희 기자



① 7월 14일 경상북도건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다. ② 7월 14일 대전광역시건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다. ③ 7월 16일 인천광역시건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다. ④ 7월 20일 전북특별자치도건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다. ⑤ 7월 22일 경기도건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다. ⑥ 7월 23일 경상남도건축사회 회원을 대상으로 의견 수렴 간담회가 열렸다.

(사진=경상북도건축사회, 대전광역시건축사회, 인천광역시건축사회, 전북특별자치도건축사회, 경기도건축사회, 경상남도건축사회)

대한건축사신문, 논설·집필위원 새롭게 위촉...건축계 오피니언 리더 대거 합류

전문성 강화한 새 필진 구성...

건축정책·산업·법률·학계 아우르는 콘텐츠 확대



대한건축사협회 건축사신문.

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

‘대한건축사협회 건축사신문’이 건축계 오피니언 리더를 중심으로 논설·집필위원을 새롭게 위촉하고, 보다 전문적이고 차별화된 콘텐츠 제공에 나선다.

대한건축사협회는 오는 8월 10일 건축사회관에서 ‘2026년 대한건축사

협회 건축사신문 논설·집필위원 위촉식’을 개최한다고 밝혔다.

이번에 새롭게 구성된 논설·집필위원은 건축정책, 설계, 학계, 법률, 회계·노무 등 각 분야에서 전문성과 활동성을 인정받은 인사들로 꾸려졌다. 협회 편집위원회가 전문성과

활동 실적 등을 종합적으로 검토·추천한 뒤, 해당 분야 전문가들의 동의를 거쳐 최종 선정했다.

논설위원은 건축계 주요 현안과 협회 정책, 제도 개선 과제 등을 심층적으로 분석하고 다양한 시각을 제시하는 역할을 맡는다.

건축정책과 학계, 산업 전반에 대한 전문적인 분석과 발전 방향을 제시할 집필위원에는 류성룡 고려대학교 건축학과 교수, 강철희 전 홍익대학교 교수(건축사·(주)종합건축사사무소 이사), 강태웅 단국대학교 건축학부 교수, 김영재 한국전통문화대학교 국가유산전문대학원 교수, 김준호 순천대학교 건축학부 교수, 이명주 명지대학교 건축학부 교수, 홍규선 홍익대학교 건축학부 교수, 홍승완 인하대학교 건축학부 교수 등 학계 전문가들이 참여한다.

협회의 주요 정책과 제도 개선 방향을 제시하는 ‘특별칼럼’ 필진에는 이재철(예뚸종합건축사사무소), 김진홍(호산건축사사무소), 이선경(주)우일종합건축사사무소, 김지한(한도시건축사사무소), 이경구(건축사사무소 리미지(주)), 강봉유(건축사사무소 지성건축), 이재진(주)이진건축사사무소, 홍사원(한섬종합건축사사무소), 손근익(건축사사무소 선건

축)건축사가 이름을 올렸다.

법률 분야 집필위원으로는 송봉준(법무법인(유한) 바른), 조재연(법률사무소 한비), 박정수·이진석(법무법인(유한) 화우) 변호사가 참여하며, 회계 및 노무 분야에는 황용현(광교회계법인) 회계사와 이황구(지정노무법인) 노무사가 전문적인 정보를 제공할 예정이다.

이와 함께 지역 건축계의 다양한 목소리를 담기 위해 전국 지역 건축매체 편집위원장들이 ‘시론’ 필진으로 참여하고, 전국 17개 시·도건축사회가 추천한 오피니언 리더들은 ‘건축과 삶’, ‘발언대’ 등의 코너를 통해 현장의 경험과 다양한 의견을 전달

하게 된다.

대한건축사협회 편집위원회는 이번 필진 개편을 통해 건축정책과 산업, 법률, 학계, 지역 현장을 아우르는 균형 있는 콘텐츠를 제공함으로써 건축계 주요 이슈를 보다 폭넓고 입체적으로 조명할 계획이다.

박정연 편집위원장은 “새롭게 구성된 논설·집필위원과 함께 건축계 현안을 심도 있게 분석하고 정책 대안을 제시하는 등 건축전문언론으로서의 역할을 한층 강화해 나갈 것”이라며 “건축산업 발전과 회원들의 알 권리 충족을 위한 전문 콘텐츠를 지속적으로 확대해 나가겠다”고 밝혔다.

박관희 기자



Google Play



Android App QR 코드

대한건축사협회

건축사신문

Mobile App



App Store



iOS App QR 코드

설계공모, 창의성을 경쟁시키되 낭비는 줄여야



공공건축 설계공모는 가장 우수한 설계안을 선정하여 공공건축의 품질을 높이기 위한 제도이다. 가격이 아닌 아이디어와 전문성을 중심으로 설계자를 선정한다는 점에서 공공성이 높은 제도이며, 건축문화 발전에도 기여해 왔다. 그러나 좋은 취지의 제도라 하더라도 운영 과정에서 과도한 사회적 비용이 발생한다면, 이제는 제도의 실효성을 점검하고 개선 방안을 마련해야 한다. 최근 공공건축 설계공모의 경쟁률은 5대 1이나 10대 1 수준을 넘어 수십대 1, 많게는 100대 1을 넘는 사례까지 나타나고 있다. 경쟁이 심화될수록 더 좋은 작품이 나올 것이라는 기대도 있지만, 일정 수준을 넘어서면 이는 더 이상 효율적인 경쟁이 아니라 막대한 사회적 비용을 발생시키는 구조가 된다.

지난해 11월 한국건축단체연합은 소규모 설계공모로 인한 과도한 사회적 비용과 행정 부담을 이유로 설계공모 우선 적용 대상 설계비 기준을 상향해야 한다는 의견서를 제출했다. 또한 우리 협회는 설계공모 준비에 업체당 약 2,000만 원이 소요된다고 추산하고 있으며, 연간 약 240건의 설계공모에 평균 20개 업체가 참여한다고 가정할 경우 약

960억 원의 국가적 매물비용이 발생하는 것으로 분석하고 있다. 더 큰 문제는 이러한 비용 대부분이 아무런 보상 없이 사라진다는 점이다. 현재 지급되는 공모 보상비는 일부 입상작에 한정될 뿐 아니라, 그 규모 역시 투입된 인건비는커녕 최소한의 경비를 보전하는 수준에 머무는 경우가 대부분이다. 결국 수많은 건축사들은 당선이라는 희망을 안고 막대한 시간과 비용을 투자하지만, 그 노력은 사회적 자산으로 인정받지 못한 채 소모되고 있다.

설계공모의 목적은 가장 좋은 설계안을 선정하는 것이지 가장 많은 설계안을 제출받는 데 있지 않다. 따라서 초기 제출물을 최소화하여 공모 참여에 필요한 노력의 총합이 설계비와 보상비를 현저히 초과하지 않도록 해야 하며, 동시에 보상비의 현실화도 함께 검토할 필요가 있다.

아울러 공공에서 수십 개의 설계안을 받아보는 것이 당연한 문화가 정착되면, 민간에서도 대가 없이 여러 설계안을 요구하는 관행을 정당화할 우려가 있다. 설계는 건축사의 전문성과 창의성이 집약된 지적 산물이며, 그 가치는 존중받아야 한다. 좋은 설계공모 제도는 최고의 설계를 선택하는 동시에, 그 과정에 참여하는 건축사의 노력 또한 보호해야 한다. 이제는 경쟁의 양이 아니라 경쟁의 질을 높이는 방향으로 제도를 개선해야 한다. 건축사의 창의성이 과도한 매물비용 속에서 소모되지 않도록, 설계공모 제도에 대한 근본적인 재검토가 필요한 시점이다.

형태를 넘어, 작동을 설계하는 시대



오랫동안 건축을 ‘건물을 만드는 일’이라고 배워왔다. 좋은 형태를 만들고 아름다운 입면을 계획하며 기능에 맞는 공간을 구성하는 것이 건축사의 역할이라고 생각해왔고, 물론 지금도 그것은 건축의 중요한 본질이다.

그러나 오늘날 건축을 둘러싼 사회와 도시의 환경은 빠르게 변화하고 있으며, 그에 따라 건축이 수행해야 할 역할 또한 이전과는 다른 방향으로 확장되고 있다. 건물은 더 이상 하나의 기능만 수행하지 않는다. 건축은 완공되는 순간 끝나는 결과물이 아니라 시간이 흐르며 다양한 사람과 프로그램을 담아내는 살아 있는 시스템으로 진화하고 있다.

이러한 변화 속에서 건축사의 역할도 자연스럽게 달라지고 있다. 이제 우리는 물리적인 구조 시스템만을 설계하는 것이 아니라 사람의 동선과 관계, 운영 방식, 그리고 시간이 만들어낼 변화를 함께 고민해야 한다. 건축이 완성되는 순간보다 그 이후 공간이 어떻게 사용되고 기억되며 새로운 가치를 만들어낼 것인가를 설계하는 일이 더욱 중요해지고 있다.

지방선거 이후에는 지역 발전과 주민 삶의 질 향상, 그리고 가시적인 성과를 만들기 위한 다양한 공공

건축 사업이 추진될 가능성이 크다. 그러나 우리는 이미 전국 곳곳에 충분한 가능성을 지녔음에도 제대로 활용되지 못한 채 방치되고 있는 공공건축물이 적지 않다는 사실을 알고 있다. 이제 건축사의 역할은 새로운 건물을 설계하는 데서 끝나는 것이 아니라, 기존 유휴시설을 조사하고 왜 작동하지 않는지를 분석하며 새로운 프로그램과 운영 방식을 통해 다시 지역의 자산으로 되살리는 일까지 포함돼야 한다.

이 과정에서 지역의 건축문화자산은 더욱 중요한 의미를 갖는다. 오래된 학교와 창고, 폐산업시설, 근대건축물은 단순히 낡은 건물이 아니라 지역의 집단기억을 품고 있는 공간이며, 이러한 자산을 현대적으로 재해석하고 새로운 프로그램과 연결할 때 지역의 정체성은 더욱 선명해진다. 이는 주민들의 자부심을 높이는 것은 물론 문화와 관광을 이끄는 새로운 자산으로 확장될 수 있으며, 지속 가능한 지역 경쟁력의 기반이 되기도 한다.

앞으로는 ‘무엇을 새롭게 지을 것인가’보다 ‘무엇을 남기고 어떻게 다시 작동시킬 것인가’를 먼저 고민해야 하는 시대가 올 것이다. 새로운 건축의 필요성과 타당성을 설명하는 일보다 기존 건축을 왜 철거해야 하는지를 더욱 명확한 논리와 근거로 설명해야 하는 시대가 가까워지고 있으며, 지속적으로 상승하는 건축비는 무분별한 신축 중심의 사고를 다시 생각하게 만들고 있다. 또한 일부 대도시를

제외하면 신규 개발만으로 충분한 경제성을 확보하기도 점점 어려워지고 있는 만큼, 이제 지역의 경쟁력은 얼마나 많은 건물을 새로 지었는가 아니라 이미 존재하는 공간을 얼마나 가치 있게 다시 활용하고 지속 가능하게 운영하느냐에 달려 있다.

AI 시대에는 건축사의 직업 역시 새로운 도전을 받게 될 것이다. 그러나 공간이 어떻게 작동할 것인지는 단순한 형태만으로 결정되지 않는다. 공간의 ‘작동’을 설계하는 일은 사람을 이해하고 지역을 읽어내는 건축사의 역할로 남게 될 것이며, 오히려 인공지능 시대는 건축사의 역할을 축소시키기보다 새로운 전문 영역을 만들어가는 출발점이 될 수 있다.

형태를 구현하는 과정은 기술이 더욱 효율적으로 지원하겠지만, 건축사는 공간을 중심으로 여러 전문영역을 연결하고 조율하는 통합설계자로서 새로운 역할을 맡게 될 것이다. 다시 말해 ‘작동의 건축’은 인공지능이 쉽게 대체하기 어려운 건축사의 새로운 전문 영역이자 앞으로 건축사의 업역을 더욱 확장시킬 수 있는 중요한 가능성이 될 것이다.

좋은 건축은 완공으로 끝나지 않는다. 시간이 흐를수록 더 많은 사람을 품고, 더 많은 관계를 만들어낼 때 비로소 살아 있는 건축이 된다. 이제 우리는 형태를 설계하는 시대를 넘어, 공간이 사람과 도시 속에서 어떻게 작동하고 지속될 것인가를 함께 설계하는 시대로 나아가야 한다.

HIMPEL
숨쉬는 집®

집을 숨쉬게 합니다, 힘펠



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



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

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

규모가 아니라 연결의 힘이 경쟁력을 만든다②

소규모 건축사사무소 경쟁력 확보를 위한 제언



특별칼럼

한창섭 건축연구원장
前)행정중심복합도시건설청
공공건축추진단 단장
前)국가건축정책위원회
기획단 부단장

대형 프로젝트의 문은 모든 건축사사무소에 열려 있는 것처럼 보이지만, 실제로는 그렇지 않다. 공공건축과 대규모 민간사업은 법적으로 누구에게나 참여 기회가 주어지지만, 평가 과정에서는 유사 실적과 전문인력, 조직 규모 등이 중요한 기준으로 작용한다. 그 결과 우수한 설계 능력과 지역 경험을 가진 소규모 사무소라도 대형 프로젝트에 참여하기 어렵다. 공동수급 방식이 있더라도 대형 업체가 주도하고 소규모 사무소는 일부 업무만 수행하는 하도급적 위치에 머무는 경우가 많다. 작은 사무소가 독자적으로 실적을 쌓기 어렵고, 실적이 없기 때문에 다시 대형 사업에 참여하지 못하는 악순환이 계속된다.

이 문제를 해결하려면 단순히 소규모 사무소에 가점을 주는 데 그쳐서는 안 된다. 우선 공공건축사업을 규모와 전문분야에 따라 적절히 분할하여 발주하고, 소규모 사무소들이 컨소시엄이나 협동조합을 구성해 참여할 수 있도록 해야 한다. 여러 사무소가 공동으로 참여할 때에는 각 조합원이나 구성원이 보유한 건축사, 건축사보, 전문분야와 업무 실적을 합리적으로 평가할 필요가 있다. 다만 명의만 빌리거나 실적을 형식적으로 합산하는 방식은 허용해서는 안 된다. 계약서와 업무분담

표를 통해 각 참여자가 담당할 설계·감리·품질관리 업무와 책임을 명확히 하고, 실제 수행한 업무에 따라 실적이 배분되도록 해야 한다.

◆ 법인 건축사사무소, 지속가능한 전문조직이 되어야

여러 건축사가 장기적으로 인력과 자본, 실적과 책임을 통합하려면 법인 건축사사무소가 적합한 대안이 될 수 있다. 법인은 개인에게 집중됐던 설계와 감리, 경영과 책임을 조직적으로 분담할 수 있으며, 분야별 전문건축사를 확보하고 건축사보를 안정적으로 고용하는 기반이 된다. 또한 BIM, 인공지능(AI), 에너지 분석 등 새로운 기술에도 지속적으로 투자할 수 있다.

고령 건축사의 경험과 젊은 건축사의 디지털 역량을 결합하고, 개인 사무소에서 단절되기 쉬운 업무실적과 고객관계도 다음 세대로 승계할 수 있다. 대표 건축사의 유고 발생 하더라도 법인에 소속된 다른 건축사가 업무를 이어갈 수 있어 건축주와 공사현장의 피해도 줄일 수 있다.

이를 활성화하려면 개인 건축사사무소가 법인으로 전환할 때 기존 계약, 업무실적, 직원과 자산을 원활하게 승계하도록 제도를 정비해야 한다. 다만 같은 실적이 개인과 법인에 중복하여 인정되거나 책임 주체가 불명확해지지 않도록 해야 한다.

◆ “협동조합은 독립성과 공동경쟁력을 함께 살리는 방식”

모든 건축사가 하나의 법인으로 통합하기를 원하는 것은 아니다. 각

자 사무소의 명칭과 설계철학, 거래관계와 독립성을 유지하면서 필요한 부분만 함께하려는 건축사도 많다. 이 경우 건축사사무소 협동조합이 현실적인 대안이 될 수 있다.

협동조합은 개별 사무소를 하나의 조직으로 흡수하는 방식이 아니다. 각 사무소의 독립성을 유지하면서 전문인력 공동 활용, BIM·AI 프로그램과 장비 공동 구매, 교육, 법률·회계·노무 자문, 공동 홍보와 수주 정보 제공, 직업배상책임보험, 대형 프로젝트 공동수급 등 필요한 기능을 함께 수행하는 조직이다.

상주감리나 일정 규모 이상의 설계업무처럼 한 사무소가 필요한 인력을 모두 확보하기 어려운 경우에는 조합원 사무소들이 인력을 공동으로 대응할 수 있다. 도시재생, 기존 건축물 리모델링, 제로에너지건축, 고령자·장애인 편의환경 등 같은 전문 분야별 공동사업팀을 운영하는 것도 가능하다.

법인 건축사사무소가 사람과 자본, 계약과 실적을 하나의 조직으로 통합하는 방식이라면, 협동조합은 개별 사무소의 독립성을 유지하면서 부족한 기능과 자원을 공동으로 활용하는 방식이다. 두 제도는 서로를 대체하는 것이 아니라 건축사가 상황에 따라 선택할 수 있는 상호보완적 조직 형태다.

◆ 소규모 사무소의 공동기반 마련 위한 협회 노력 필요

법률에 법인과 협동조합의 근거를 마련하는 것만으로는 충분하지 않다. 대한건축사협회가 소규모 건축사사무소의 경쟁력 강화를 핵심

사업으로 추진해야 한다.

이를 위해 협회 내에 가칭 ‘소규모 건축사사무소 지원센터’를 상설기구로 설치할 필요가 있다. 지원센터는 법인 전환과 협동조합 설립 상담은 물론 표준정관, 공동수급협정서, 업무·실적·책임 배분 기준을 마련하고, 공동 인력 플랫폼 운영, 프로그램과 장비 공동 활용, 단체 직업배상책임보험, 법률·세무·노무 자문, 경영교육과 사업승계까지 종합적으로 지원해야 한다.

아울러 정부에는 공공건축 분할발주 확대와 과도한 실적·인력 기준 개선을 지속적으로 제안하는 역할도 수행해야 한다.

◆ 규모가 아니라 연결의 힘이 경쟁력을 만든다

소규모 건축사사무소는 지역과 건축주를 가장 가까이에서 만나는 건축서비스의 기반이다. 작은 사무소가 많다는 사실을 산업의 약점으로만 볼 필요는 없다.

미국과 독일 역시 소규모 사무소가 건축서비스산업의 대부분을 차지한다. 이들 국가는 협회와 전문단체를 중심으로 계약, 보험, 교육, 경영자료를 지원하고, 다양한 법인과 파트너십을 통해 공동 참여 기반을 마련하고 있다. 호주의 ArchiTeam은 협동조합을 통해 보험과 교육, 경영지원, 공동 수주와 정책 대응 기능까지 제공하며 소규모 사무소의 경쟁력을 높이고 있다.

우리에게도 이러한 제도적 전환이 필요하다. 최근의 건축경기 침체를 개별 사무소의 폐업과 인력 감축으로만 대응할 것이 아니라, 소규모

사무소들이 서로 연결되고 함께 성장하는 구조를 만드는 계기로 삼아야 한다.

법인 건축사사무소는 인력과 기술, 책임과 실적을 통합하는 지속가능한 전문조직으로 발전해야 한다. 건축사사무소 협동조합 역시 독립성과 창의성을 유지하면서 인력과 기술, 장비와 수주기회를 공유하는 공동 플랫폼으로 자리매김해야 한다.

개별 사무소는 작을 수 있다. 그러나 작은 사무소들이 제도적으로 연결된다면 결코 약하지 않다. 법인 건축사사무소와 건축사사무소 협동조합의 활성화는 일부 건축사를 지원하기 위한 정책이 아니라 건축서비스산업의 다양성과 지속가능성을 높이고, 국민에게 더욱 안정적이고 수준 높은 건축서비스를 제공하기 위한 산업정책이다.

◆ 조직화는 건축사만을 위한 정책도 아니다

조직화의 혜택은 건축사에게만 돌아가는 것이 아니다. 소비자는 담당 건축사의 질병이나 퇴직에도 업무가 중단되지 않고, 분야별 전문가의 교차검토와 내부 품질관리 아래 더욱 충실한 설계도서를 제공받을 수 있다. 감리 등 다른 분야에서도 대체인력, 기술지원, 기록관리와 손해배상책임체계를 갖추게 되어 부실을 예방하고 책임소재를 명확히 할 수 있다. 더 나아가 건축주가 사무소의 전문인력, 품질관리체계와 보험가입 여부를 확인할 수 있는 환경이 조성된다면 설계와 감리 등 건축사 업무에 대한 선택권과 신뢰도 역시 한층 높아질 것이다.

▶ 2면<“대의원 제도 개선 필요”…협회 정관 개정 논의 본격화>에서 계속

반면 대한변호사협회, 한국공인회계사회, 한국세무사회, 대한변리사회 등 다른 전문자격사 단체에서는 일정 가입 기간을 충족했다는 이유만으로 회비를 면제하는 유사 제도는 운영하지 않는 것으로 파악됐다.

협회 일반회계 수입의 약 80%가 회원 회비에 의존하고 있는 만큼, 월 정회비가 면제되는 추대회원이 빠르게 증가될 경우 장기적으로 협회 재정운영에 상당한 부담으로 작용할 수 있다는 우려가 제기된다.

◆ “지역건축사회 활성화 위해 운영 개선 선행돼야”

지역건축사회 운영 개선도 정관 개정 논의의 주요 과제다. 최근 일부 지역에서는 미가입 회원 증가와 기존 회원 탈퇴가 이어지면서 지역건축사회의 운영 기반이 약화되고 있다는 것이다.

지역건축사회는 회원 권익 보호를 비롯해 건축행정 개선, 건축문화 확산, 지역 주민과 건축 전문가 간 가교 역할, 회원 교육과 교류 등 지역 건축계의 핵심 기능을 수행하는 조직이다. 이러한 역할을 강화하기 위해서는 지역건축사회 의무가입이 필요하다는 의견도 꾸준히 제기되고 있다.

지역건축사회에서는 협회 가입과 동시에 사무소 소재지 관할 지역건축사회에도 자동으로 소속되도록 하고, 입회와 퇴회 업무 역시 지역건축사회가 담당할 수 있도록 정관을 개정해야 한다고 주장한다.

다만 이를 위해서는 해결해야 할 과제도 적지 않다. 일부 지역에서 제기되는 과도한 입회비 부과, 미가입 회원에 대한 업무상 차별, 상호회·감리협의회 가입 요구 등은 지역건축사회 의무가입 논의의 걸림돌로 지적된다.

▶ 최근 5개년도 추대회원 증가현황

구분	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년
추대회원 누계	1,017	1,092	1,123	1,150	1,172

▶ 향후 10년 내 추대회원 관련 추이분석

구분	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년	'33년	'34년
당해 추대	65	136	179	262	311	348	374	367	336
누계 추정	1,172	1,281	1,433	1,668	1,952	2,273	2,620	2,960	3,269

(자료=대한건축사협회)

(자료=대한건축사협회)

국회와 국토교통부 역시 이러한 문제를 인지하고 있는 만큼, 의무가입 논의에 앞서 전국 단위의 실태조사를 통해 입회비와 운영 방식 전반을 점검하고 개선 과제를 마련해야 한다는 요구가 높아지고 있다.

이와 함께 정부·국회와의 협력체계를 강화하고 중장기 정책을 안정적으로 추진하기 위해 협회장을 비롯한 임원의 임기를 조정할 필요성이 제기되고 있다. 협회장과 시·도 건축사회장, 지역건축사회장의 임기를 연계하는 방안도 검토 대상으로

거론된다. 아울러 현행 정관에 규정된 ‘정원의 100분의 30 이상을 외부 추천 이사로 선임해야 한다’는 조항에 대해서도 조정이 필요하다는 의견이 나오고 있다.

외부 추천 이사 비율은 의무가입을 골자로 하는 건축사법 개정안 논의 과정에서 국회와 국토교통부가 요구한 건축단체 간 상생·협력 방안의 하나로 정관에 반영됐다. 그러나 현재는 개업 건축사의 대부분이 협회 회원으로 가입한 만큼, 회원 대표성과 형평성 등을 고려해 외부 추천 이사

비율을 합리적인 수준으로 조정해야 한다는 의견에 무게가 실리고 있다.

대한건축사협회 관계자는 “정관 개정과 관련한 회원들의 다양한 의견을 지속적으로 수렴하고 있다”며 “사안별로 시·도건축사회의 의견 조회를 완료했거나 현재 진행 중”이라고 밝혔다. 이어 “협회의 주요 현안과 회원 권익을 종합적으로 고려해 지속가능한 협회 운영과 회원 권익 향상을 위한 합리적인 제도 개선 방안을 마련해 나가겠다”고 말했다.

박관희 기자

구조적 위험·관리체계 공백…해체산업 고도화 위한 국회 정책토론회

해체공사 현장 구조적 위험·관리체계 공백 진단

해체산업법(가칭) 제정 필요성 공감대 형성

건축물관리법-해체산업법 상호보완적 운영 제안

“해체공사 현장 안전강화, 감리 독립성 확보 우선”

해체공사 사고 근절 및 안전관리 체계 혁신을 위한 국회 정책토론회가 7월 20일 국회박물관 2층 회의실에서 진행됐다. 이번 토론회는 해체공사 현장의 구조적 위험과 관리체계의 공백을 진단하고, 입법과 제도 설계의 기준점을 제시하기 위해 마련됐다.

기조발제를 맡은 한국산업안전보건공단 박두용 전 이사장은 ‘연이은 해체공사 중대재해로 본 우리나라 해체산업 안전의 문제점과 발전방향’을 주제로 서두를 열었다. 붕괴 징후가 감지된 이후 대응체계가 부재하거나 부실했다는 점을 언급하며, 국가위기관리체계가 제대로 작동하는지 면밀한 검토가 필요하다고 말했다. 더불어 해체공사 대상 구조물이나 건축물의 데이터를 체계적으로 수집·관리할 지식관리시스템의

구축을 제안했다.

‘공학적 측면에서 본 해체공사 안전관리 강화 방안’을 주제로 발표한 한국기술사회 토목구조분회 이석중 부분회장은 “다양한 인공 구조물에 대해 개별법이 각각 다르게 정의하고 있어, 명확한 규제가 이뤄질 수 없는 시스템”이라며 일반화된 법의 필요성을 강조했다.

이어 ‘해체 전문업 활성화 및 대가 현실화 방안’을 주제로 대한전문건설협회 구조물해체·비계공사업협회 최영화 회장이 발표를 진행했다. 해체공사는 건설산업기본법 제2조제4호에 ‘기타 구조물의 설치 및 해체공사’로만 포괄돼 있어 독립 전문업으로서의 위상과 기준이 약하다고 지적했다. 최 회장은 조문 개정의 필요성과 더불어 ‘해체공사업법’의 제정을 제안했다.



해체공사 사고 근절 및 안전관리 체계 혁신을 위한 국회 정책토론회 전문가 토론회 전경. (사진=대한건축사협회 건축사신문)

끝으로 ‘해체산업법 제정 방안 및 SOC 시설물 해체관리 표준화’를 주제로 한국재난안전정책연구원 안상로 원장이 진행했다. 안 원장은 “교량, 고가도로 등 고난도 토목시설 해체를 통제할 전용 법망이 부재하다”며 “철거대상은 고도화돼 있지만 제도는 1990년대의 단순 철거 수준에 머물러 있다”고 언급했다. 이에 일본의 사례 등을 벤치마킹해 해체산업 업역의 전문화를 제안했다. 일본은 2014년 건설업법 개정을 통한 ‘철거공사업’ 신설 및 산업화를 진행했다.

이어진 전문가 토론에는 대한건축사협회 김의중 전 부회장을 비롯해 대한전문건설협회 김환주 경영정책본부장, 한국건설기술연구원 송태협 선임연구위원, 한국건설안전환경실천연합 오상근 수석회장, 한국건축물해체기술연구원 모승언 기술위원장 등이 참여했다. 좌장은 한국재난안전정책연구원 방기성 이사장이 맡았다.

대한건축사협회 김의중 전 부회장은 “해체공사 현장의 안전강화를 위해서는 감리 독립성이 확보돼야 한다”며 “건축물관리법과 해체산업

법이 충돌하지 않고, 상호 보완적으로 운영될 수 있도록 제도적 정합성을 이뤄야 한다”고 말했다.

이어 대한전문건설협회 김환주 경영정책본부장은 “해체공사와 관련해 시공자가 작성하는 중복되고 유사한 서류를 통합·간소화를 통해 실질적인 안전관리 업무에 집중하도록 개선이 필요하다”고 언급했다.

한국건설기술연구원 송태협 선임연구위원은 “디지털 해체 계획서 작성과 해체 건축물의 상시 안전 모니터링 기술을 구축해 상호 연계될 때 해체공사의 안전이 확보될 것”이라고 말했다.

한국건설안전환경실천연합 오상근 수석회장은 “국민 안전과 해체산업의 고도화를 위해 ‘해체산업법(가칭)’의 제정의 추진이 필요하다”고 제안했다.

한국건축물해체기술연구원 모승언 기술위원장은 “건축물관리법은 건축법상 건축물의 해체를 대상으로 하는 만큼, 토목시설물과 산업플랜트 등을 포괄하는 구조물 해체의 공통 안전기준의 마련이 필요한 시점”이라고 설명했다.

조아라 기자

건축법 하위법령 입법예고…반도체공장 층간 방화구역 기준 손질

방화문·방화셔터·내화채움구조 등

건축자재 신제품 품질인정 확대



국토부는 반도체공장 층간 방화구획 기준을 개선하는 내용의 건축법 하위법령 개정안을 입법예고했다. 사진은 모 반도체공장. (사진=뉴스1)

반도체공장의 설비배관실에 적용되는 층간 방화구획 기준이 개선되고, 대규모 개방공간에서 사용하는

‘복합 방화셔터’는 별도의 방화문을 추가 설치하지 않아도 된다.

국토교통부는 이 같은 내용을 담은 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 일부 개정안을 입법예고했다고 밝혔다.

이번 개정안은 일반 건축물과 달리 규모와 내부 공간, 설비 운영 방식이 특수한 반도체공장에 현행 화재안전 기준을 일률적으로 적용하는 데 따른 현장의 어려움을 개선하고, 안전성은 유지하면서 규제를 합

리화하는 데 목적이 있다.

우선 「건축법 시행령」 개정을 통해 반도체공장의 층간 방화구획 기준이 완화된다. 반도체공장은 제조 공정 변경에 따라 설비배관을 수시로 추가하거나 이동하는 경우가 많지만, 현행 기준에 따라 배관을 변경할 때마다 콘크리트 바닥으로 설치된 층간 방화구획을 철거한 뒤 다시 시공해야 하는 부담이 있었다.

개정안은 설비배관 공간을 다른 공간과 방화구획하고, 소방청 성능위주설계 평가단의 심의를 거쳐 스프링클러를 설치하는 경우 층간 방화구획 설치 의무를 완화하도록 했다. 국토부는 이를 통해 현장의 시공 부담은 줄이면서도 화재 안전성은 확

보할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

건축자재 신제품에 대한 품질인정 대상도 확대된다. 기존에는 화재 안전과 직결되는 5개 건축자재 가운데 내화구조만 신제품 품질인정이 가능했고, 방화문·방화셔터·내화채움구조·복합자재는 성능을 검증할 기준이 없어 신제품을 개발해도 품질인정을 받을 수 없었다.

이에 따라 개정안은 품질인정 대상을 ▲방화문 ▲방화셔터 ▲내화채움구조 ▲복합자재까지 확대해 신기술과 신제품의 개발·활용을 지원할 계획이다.

대규모 개방공간의 설계 효율성도 높아진다. 방화문과 자동방화셔터가 결합된 ‘복합 방화셔터’를 설

치하는 경우 별도의 방화문을 추가 설치하지 않아도 되도록 기준을 정비한다. 국토부는 대형 소광센터 등 개방형 공간이 늘어나는 추세를 반영해 지난 2월 「건축자재등 품질인정 및 관리 세부운영지침」을 개정하고 ‘복합 방화셔터’를 새롭게 도입한 바 있다.

이와 함께 품질관리서 서식에 기재하도록 했던 생년월일 항목을 삭제해 불필요한 개인정보 수집을 줄이는 등 행정 절차도 개선한다. 이번 개정안은 7월 15일부터 8월 24일까지 입법예고되며, 세부 내용은 국토교통부 누리집 법령정보에서 확인할 수 있다.

박관희 기자

물류시설 화재안전관리체계 전면 개선 나선다

국토부, 민간 전문가 참여한

‘물류시설 화재안전 제도개선 TF’ 출범

정부가 지난 7월 18일 발생한 인천 소재 물류센터 화재를 계기로 물류시설의 화재 예방과 대응 체계를 전면 점검하고, 재발 방지를 위한 제도 개선에 착수한다.

국토교통부는 7월 20일 교통물류실장 주제로 행정안전부, 소방청, 한국건설기술연구원, 건축·소방·방재 분야 민간 전문가, 물류업계 등이

참여하는 ‘물류시설 화재안전 제도개선 TF’ 착수회의를 개최했다. 이날 회의에서는 물류시설 화재안전 관리 체계의 실효성을 높이기 위한 주요 검토 과제와 향후 TF 운영 방향을 논의했다.

TF는 국토부 물류정책관을 단장으로, 물류시설의 설계 단계부터 운영·관리까지 화재안전관리 체계 전



국토교통부 세종청사.

(사진=국토교통부)

반을 종합적으로 검토하기 위해 ▲건축 ▲운영·관리 ▲소방·방재 등 3개 분과로 구성된다.

앞으로 TF는 이번 화재의 원인을 면밀히 분석하는 한편, 현행 물류시설 화재안전관리 제도의 적정성을

전반적으로 점검할 계획이다. 또한 현장의 다양한 의견을 폭넓게 수렴해 물류시설 특성을 반영한 실효성 있는 개선방안을 마련할 방침이다.

주요 검토 과제는 ▲현행 물류시설 화재안전 관련 제도·규제의 적정성 검토 ▲물류시설 특성을 반영한 건축구조 및 화재안전 기준 개선 ▲물류시설 화재안전 관리·감독 체계 강화 ▲화재 대응과 피난을 고려한 소방시설 설치·운영 기준 개선 등이다.

박관희 기자

주요 입법 및 제도 변경 사항에 대한 협회 대응 현황

법안	대표 발의	발의 내용	협회 의견 및 진행 상황
「건축법」	한준호	역량있는 건축사가 허가권자 지정감리 제외대상으로 인정될 수 있는 기준을 연 3회 이하로 제한	□ 건의 : 의견서 제출 (2025.12.30.) - 연 3회 제한에도 역량있는 건축사의 과다 수주로 부실 감리가 우려되는 바, 연 1회로 제한 건의
「건설안전특별법」	문진석	설계자의 안전관련 정보의 설계도서 반영 및 감리자의 시공자 안전규정 준수 여부 확인 등 안전관리의무 부과, 안전관리의무 위반으로 인한 사망사고 발생 시 매출액 3% 과징금 및 벌칙 부과 등	□ 반대 : 의견서 제출 (2025.7.21.) - 설계자 및 감리자에 과도한 책임 및 처벌 과도, 타법령 안전관리 업무와 중복 등
「건설안전특별법안」 (재발의)	문진석	설계자·감리자 등의 안전관리의무 부여 및 위반에 따른 처벌 규정 마련 등 - (주요변경) 적정공사비·기간 검토대상 조정(3백→1천㎡) 과징금 상한 설정 및 정도에 따른 차등 적용 규정, 설계자에 가설구조물 안전성 검토 의무 부여·벌칙 규정	□ 반대 : 의견서 제출(2025.10.27) - 설계자 안전관리의무 수정, 설계자 가설구조물 안전성 검토 범위 조정(비계, 동바리 등 제외) - 감리자의 공사중지 명령에 따른 손해배상 규정 삭제 등
「지하안전관리에 관한 특별법」	이종배	지역 특수성 등을 고려하여 조례로 굴착 깊이 10m 미만의 소규모 지하안전평가 대상을 추가로 정할 수 있도록 규정	□ 반대 : 의견서 제출(2025.12.04.) - 사업지연, 비용증가 등 국민 부담 가중이 우려되므로 삭제 필요
	이해식	소규모 지하안전평가 대상사업을 지방자치단체 조례로 추가할 수 있도록 규정	□ 반대 : 의견서 제출(2026.02.19.) - 구체적 기준 부재로 인한 과도한 평가대상 확대로 국민 부담 가중 우려
「산업안전보건법」	박해철	설계자 등의 안전보건대장 작성·제출 의무 명확화 및 설계자의 적정 공사비·기간 산정 의무 부여 등 규정	□ 반대 : 의견서 제출예정(2026.07.10.) - 현장 통제권한이 없는 설계자에게 적정 공사비·기간 산정 의무 및 안전시설물 도서 반영 의무 부여는 과도한 규제이므로 삭제 필요
「정보통신공사사업법」	이정현	정보통신공사의 설계도서 작성자 자격을 대통령령으로 정하는 정보통신기술자(규모 제한없음)로 한정하고, 위반 시 벌칙 부과 등	□ 반대 : 의견서 제출 (2026.6.17.) - 통신분야 기술사 인력부족으로 사업지연·비용증가 등 국민 부담 가중이 우려되는 바 삭제 필요

(자료=대한건축사협회)

법제처 건축실무 질의회신 : 2. 건축물 용도

같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 일용품 도매점이 제1종 근린생활시설에 해당하는지

법제처 [12-0202, 2012.4.27.]

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 불합리하다고 볼 수는 없을 것임. (자료=국토교통부)

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





지난호에서는 건축공사감리자의 감리보수 청구의 법적 근거에 대해서 살펴보았습니다. 즉 감리자의 보수는 감리계약이라는 사법상 계약과 공공공사 감리와 관련한 근거 법령을 살펴보았습니다.

실무상 감리계약 후 건축공사 감리업무를 수행하던 중 중간에 감리계약이 해지되는 경우가 있는바, 이 경우 감리비 정산을 어떻게 하여야 할까요? 이번 호에서는 본 쟁점과 관련되는 감리보수 근거 법령 및 관련 판례를 통하여 실무 사례를 소개해 보고자 합니다.

먼저 감리보수청구권의 근거와 관련하여, 관련 근거 규정은 ‘위임계약’의 보수청구를 정한 민법 686조(수임인의 보수청구권) 규정입니다. 동조에서는 “② 수임인이 보수를 받을 경우에는 위임사무를 완료한 후가 아니면 이를 청구하지 못한다. 그러나 기간으로 보수를 정한 때에는 그 기간이 경과한 후에 이를 청구할 수 있다.” 또한 “③ 수임인이 위임사무를 처리하는 중에 수임인의 책임 없는 사유로 인하여 위임이 종료된

때에는 수임인은 이미 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구할 수 있다”라고 규정하고 있습니다.

그렇다면 공사감리계약에 있어서 “기간으로 보수를 정하였다고 보는 경우”가 어떠한 것인지가 문제 됩니다. 즉 공사감리계약서상 “공사감리업무의 대가를 일시불 또는 분할로 지급할 수 있다”라고 규정되어 있는 경우라도, 만일 공사감리계약서상 감리비를 수회에 걸친 중도금과 잔금으로 분할하여 정기에 지급하는 것을 원칙으로 정하고 있고 실제 분할하여 감리비를 지급한 경우에는 이는 민법 제686조 제2항의 ‘기간으로 보수를 정한 때’에 해당한다고 할 것입니다.

이와 관련하여 법원은 “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】참조)라고 판시하고 있습니다.

감리보수를 기간으로 정하였다면,

공사의 공정률과달리

실제 감리업무 수행시점까지

보수 청구가능

감리보수는 판례 기준보다

당사자의약정이가장 우선하므로

감리 수행 전후 합의서 작성 필요

본 사안에서 대법원은 원심의 판단 즉 위 여러 요소를 감안하지 아

니한 채 단순히 총 감리계약기간에 대한 실질적인 공사작공일로부터 공사종단일까지의 감리일 수 비율만을 기준으로 한 것을 파기하였습니다. 즉 이와 같은 판례의 기준에 비추어 볼 때 감리비 분쟁 실무상 이미 책정된 감리보수산정근거와 기준이 과다하지 않은 한, 전체 감리기간 중 실제 감리업무가 수행된 기간이 차지하는 비율이 중요한 기준이 된다는 점입니다. 참고로 관련된 다른 판결례를 살펴보면, 감리계약 중도 종료 시 감리보수 사무비율 인정기준과 관련하여 “구 건설기술관리법상의 책임감리 업무를 제공하기로 하는 내용의 이 사건 감리계약은 본질적으로 위임계약의 성질을 가지고 있으므로 그 감리용역에 대한 보수는 감리대상 공사의 기성고와 상관없이 정하여져야 하고, 따라서 이 사건 감리계약에서 감리비를 3개월 단위로 나누어 전체 공사의 기성고에 따라 지급하기로 한 것은 감리비의 지급시기 및 방법에 관한 약정에 불과하다. …이 사건 감리계약 체결 당시 약정 감리기간을 기준으로 감리인원 등 감리용역에 투입할 물량을 정했고 그에 따라 감리비를 산정하였으므로 약정 감리기간을 경과하여 감리업무를 수행한 이

상 그 감리비 전액을 지급하여야 하고, 감리계약의 성격 등을 감안할 때 피고 주장과 같이 감리대상 공사의 기성고인 35.59%를 기준으로 보수를 정할 수는 없다”라고 판시하고 있습니다[대법원 2006. 11. 23. 선고 2004다3925(감리비) 판결 참조].

위 판례의 사안에서는 빌딩공사를 시행하던 중 휴막이 공법 변경, 설계변경 등으로 공사의 진행이 지체되었는데, 이로 인하여 공사가 중단되었거나 감리의 필요성이 없게 되어 파산자가 감리의 중단이나 감리인원의 축소를 요청하는 등의 사정이 없었고 이에 감리자가 약정 감리기간 동안 감리용역을 제공한 사안에서 공사기성고와 상관없이 감리자에 대한 보수청구권을 인정한 사안입니다.

마지막으로, 감리비보수와 기간으로 보수를 정한 때의 쟁점과 관련하여 가장 중요한 것은 감리비 정산에 있어 판례 기준이 있더라도 당사자 사이의 합의로 정했다면 그 합의가 최우선한다는 점에 유의해야 할 것입니다. 따라서 현업에서 감리계약서를 작성할 때 반드시 ‘중도 해지 시 기성 감리비 정산 조항’을 특약으로 명시해 두어야 사후 소송을 예방할 수 있을 것입니다.

증여받은 재산 반환 시 증여세 과세여부



증여받은 재산을 당사자 간의 합의에 따라 반환하는 경우에는 그 반환시기에 따라 증여세 과세여부가 달라집니다. 신고기한 이내에 반환하면 처음부터 증여가 없었던 것으로 보아 당초 증여와 반환 모두 증여세가 과세되지 않으며, 신고기한이 지난 후 반환하면 반환시기에 따라 증여세 과세여부가 달라집니다. 다만, 금전의 경우에는 그 반환여부를 현실적으로 파악하기 어려운 점을 감안하여 반환 시기에 관계없이 당초 증여와 반환 모두 증여세가 과세

됩니다. 이에 증여재산의 범위와 증여받은 재산을 반환하는 시기별 증여세 과세여부에 대하여 살펴보겠습니다.

1. 증여재산의 범위

증여세 과세대상인 증여재산은 수증자에게 귀속되는 재산으로서 금전으로 환가할 수 있는 경제적 가치가 있는 모든 물건과 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 모든 권리, 금전으로 환산할 수 있는 모든 경제적 이익을 포함합니다.

2. 증여받은 재산을 반환하는 경우

증여세 과세

- 증여받은 재산을 당초 증여자

▶ 반환 시기별 증여세 과세방법		
반환시기	당초 증여분	반환
증여세 신고기한 이내	과세제외	과세제외
신고기한 경과 후 3월 이내	과세	과세제외
신고기한 경과 후 3월 이후	과세	과세
금전(시기에 관계없음)	과세	과세

* 증여세 신고기한 : 재산을 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3월 이내 (자료=세무법인 아름)

에게 반환하는 경우에는 반환시기에 따라 증여세 과세방법이 달라집니다. 다만, 금전의 경우에는 그 시기에 관계없이 당초 증여 및 반환에 대해 모두 증여세를 과세합니다.

- 증여세 과세대상 재산이 취득원인 무효의 판결에 의해 그 재산상의 권리가 말소되는 경우에는 증여

세를 과세하지 아니하며 과세된 증여세는 취소됩니다. 다만, 형식적인 재판절차로 확인되는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- 피상속인의 증여로 인하여 재산을 증여받은 자가 민법의 규정에 따라 유류분 권리자에게 반환하는 경우 반환한 재산의 가액은 당초부터

증여가 없었던 것으로 봅니다. 다만, 증여받은 재산을 금전으로 환가하여 유류분 권리자에게 반환하는 경우에는 양도로 보아 양도소득세가 과세됩니다.

위 내용과 같이 증여받은 재산(금전은 제외)을 신고기한 이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 보아 증여세가 과세되지 않습니다. 다만, 신고기한 이내에 반환하더라도 반환하기 전에 이미 과세관청으로부터 과세표준과 세액을 결정받은 경우에는 적용되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.

※ 문의 및 무료 상담 : 세무법인 아름, 김경수 전무이사(ksk@arumtax.com)

주택공급 토론회서 비아파트 건축기준 현실화 필요성 제기

다세대·연립주택 층수 제한 현실과 괴리...

“공급 정상화 위해 건축기준 손질해야”

비아파트 공급 정상화를 위해 다세대·연립주택에 적용되는 건축기준을 현실에 맞게 개선해야 한다는 목소리가 제기됐다. 전문가들은 건축·금융규제와 사업성 악화가 복합적으로 작용하면서 비아파트 공급이 크게 위축되고 있다며, 제도 개선

없이는 중장기적인 주택공급 부족이 심화될 수 있다고 지적했다.

14일 건축업계에 따르면 국토교통부는 국민이 공감하는 부동산정책 마련을 위해 주택공급을 주제로 한 첫 대국민 토론회를 개최했다. 이날 토론회에서는 비아파트 공급 확



토론회 전경.

(사진=국토교통부)

대와 주택공급 활성화를 위한 제도 개선 방안이 집중적으로 논의됐다.

우선 건축기준의 현실화 필요성이 제기됐다. 주택산업연구원 김덕례

선임연구위원은 다세대·연립주택에 적용되는 건축기준이 1990년대 마련된 제도를 그대로 유지하고 있어 현재의 주택시장 여건과 맞지 않는다고 지적했다.

현행 기준상 다세대주택은 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 4개 층 이하로 제한된다. 이 같은 규제로는 충분한 사업성을 확보하기 어려워 공급 확대에 걸림돌로 작용하고 있다는 것이다. 그는 비아파트 공급을 활성화하기 위해서는 이러한 건축기준을 현실에 맞게 개선할 필요가 있다고 강조했다.

비아파트 공급 확대를 위해서는 사업의 불확실성을 줄이고 정책의 일관성을 확보하는 것이 무엇보다 중요하다고 강조했다. 김 선임연구위원은 비아파트 공급 감소의 원인으로 건축규제와 금융규제, 세제, 전세사기 여과 등이 복합적으로 작용했다고 분석했다. 특히 수도권 비아파트 사업장이 규제지역으로 지정되면서 주택담보대출비율(LTV)이 축소돼 이미 착공한 사업은 물론 착공을 준비하던 사업까지 중단되는 사례가 이어지고 있다고 설명했다.

박관희 기자

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에
보도됩니다.

서울특별시건축사회, 민간 건축 플랫폼 운영

서울특별시건축사회가 공공의 ‘세움터’에 대응하는 민간 건축 플랫폼 ‘지움터’를 구축, 운영한다. ‘공공에는 세움터, 민간에는 지움터’를 세울겠다는 기치 아래, 건축주가 규모 검토부터 기획설계, 계약 절차까지 체계적으로 안내받을 수 있는 환경을 조성하는 것이 핵심이다.

서울특별시건축사회는 7월부터 9월까지 이어지는 지움건축학교 시범 운영을 통해 예비 건축주들의 유입을 유도하고, 오는 10월 중 지움터 플랫폼을 통한 첫 실제 프로젝트 계약 체결을 목표로 삼고 있다.

서울특별시건축사회, 해체계획서 전문가 1기 교육 성료



서울특별시건축사회가 지난 6월 25일 건축사회관에서 ‘해체계획서 전문가 양성 교육’ 1기 수료식을 개최했다. 이번 교육은 지난달 서소문 고가차도 철거 현장 사고를 비롯해 최근 몇 년간 전국적으로 발생한 해체 공사 현장 사고에 대응하여, 건축사들의 감리 전문성을 확보하고 실무 역량을 강화함으로써 안전한 해체 환경을 조성하고자 마련됐다. 6월 4일부터 24일까지 4주간 총 32시간 과정으로 운영된 이번 교육은 추첨을 통해 선정된 30명이 교육을 받고, 그중 교육 이수 및 실습 요건을 모두 충족한 27명이 최종 수료했다. 서울건축사회는 앞으로도 건축사의 전문 역량을 강화하여 현장 안전을 지키는 데 앞장서 나갈 방침이다.

서울특별시건축사회, 북한 동해안 벨트 연구 성과 발표



서울특별시건축사회 북한개발연구원은 6월 25일 건축사회관 김순하홀에서 ‘북한 동해안 벨트 분석과 전망’ 연구 보고서 발표 및 토론회를 개최했다. 이번 토론회는 향후 남북 경제협력이 본격화될 경우 동북아시아를 아우르는 미래형 경제권으로 도약할 잠재력을 지닌 동해안 벨트를 건축사의 시각에서 선제적으로 분석했다는 점에서 의미가 있다.

부산울산경남건축사회, ‘건축사신문’ 간담회 진행



부산·울산·경남건축사회가 공동 발행하는 ‘건축사신문’ 간담회가 6월 18일 부산건축사회관 다목적홀

에서 진행됐다. 올해로 창간 27주년을 맞은 건축사신문 간담회에는 강미숙 대표발행인(부산건축사회장), 김경섭 발행인(울산건축사회장), 정일현 발행인(경남건축사회장)과 추동엽 논설위원(부산건축사회 부회장), 정민교 편집주간(부산건축사회 이사)을 비롯한 편집위원이 참석했다. 간담회는 정민교 편집주간의 신문에 대한 개략적인 소개에 이어 신문의 현재를 진단하고 발전 방향을 모색하는 대담형식으로 진행됐다.

부산광역시건축사회, ‘특별건축활용’ 전문가 교육 실시



부산광역시건축사회는 6월 4일과 5일, 22일 총 3일 과정으로 특별건축제도에 대한 이해를 높이고 도시정비 및 공동주택 계획 분야의 전문성을 강화하기 위해 ‘특별건축제도 활용을 위한 전문가 교육’을 실시했다. 주요 교육 내용은 ▲도시관리체계 변화에 따른 정비사업의 이해 ▲자치구 단위 주거지정비기본계획 수립 방안 ▲특별건축제도를 활용한 공동주택 혁신디자인 방안 ▲도시건축통합기획을 통한 정비계획 수립 사례 ▲유럽의 도시건축 통합계획 ▲입체도시공간계획의 이해 등으로 구성됐다.

부산광역시건축사회, 설계공모 비당선작 조명 포럼 개최



부산광역시건축사회가 6월 25일 부산근현대역사관 본관 중3층 교육실에서 ‘B-SIDE BUSAN’ 1차 포럼을 개최했다. 이번 포럼은 공공건축 설계공모의 결과 이면(B-side)에 담긴 다양한 설계적 가치와 가능성을 공유하고, 건강한 설계공모 문화를 조성하기 위해 마련됐다. 특히 당선작 중심으로 형성된 기존 설계공모 문화에서 벗어나 비당선작에 담긴 설계적 성과와 고민을 조명했다는 점에서 의미를 더했다.

대구광역시건축사회, AI 건축설계 활용 실무교육 실시



대구광역시건축사회는 7월 3일 대구건축사회관 2층 창조홀 대회의실에서 생성형 AI 건축설계 활용 관련 건축사 실무교육을 실시했다. 이번 교육은 지난 5월 6일 개최한 생성형 AI 건축설계 활용 세미나의 심화와 정으로 마련됐다. 대구건축사회 최원식 회장은 “생성형 AI는 건축설계 분야의 업무 방식과 협업 환경을 빠르게 변화시키고 있는 만큼, 건축사들이 새로운 기술

을 실무에 효과적으로 활용할 수 있는 역량을 갖추는 것이 중요하다”며, “이번 교육이 회원들의 AI 활용 능력을 높이고 실무 경쟁력을 강화하는 데 도움이 되기를 기대한다”라고 전했다.

대구광역시건축사회, 2026년도 하계간담회 개최



대구광역시건축사회는 7월 24일 명예회장, 임원, 대의원, 각 위원회 위원장, 구역회장, 취미부서장, 추대회원 및 관련단체 임원 등 회원 48명이 참여한 가운데 “2026년도 하계간담회”를 개최했다.

이날 행사는 협회 상반기 추진사업과 하반기 주요 행사 및 최근 개정된 제도 및 법률 관련 사항을 안내하고 회원들의 의견을 듣는 소통의 시간으로 진행됐다.

대구광역시건축사회, 서구청과 ‘건축상담실’ 운영



대구광역시건축사회와 대구광역시서구청은 복잡한 건축행정에 대한 시민들의 이해를 돕고 생소함에서 벗어나 친숙한 건축 행정 서비스를 제공하기 위한 무료 건축상담실을 운영한다.

건축상담실은 올해 8월부터 12월까지 매월 마지막주 수요일 10시 ~ 12시에 진행되며, 대구광역시건축사회는 3명의 건축사가 민원상담을 위해 봉사한다. 상담은 ▲건축물 신축계획 ▲건축 관계법령 및 건축절차 ▲건축물의 유지관리 등 건축행위에 관한 내용으로 이루어진다. 대구건축사회 최원식 회장은 “건축은 우리의 일상과 안전을 지탱하는 가장 가까운 생활기반이다”며 “우리 건축사회는 시민들이 건축과 관련된 고민을 전문가와 함께 해결할 수 있도록 작은 궁금증부터 전문적인 상담까지 부담 없이 받을 수 있도록 상담실 운영을 위한 지원에 적극 노력하겠다”라고 말했다.

광주광역시건축사회, 전남광주통합특별시 동구청과 업무협약



광주광역시건축사회는 7월 16일 전남광주통합특별시 동구청과 건축행정의 청렴도를 높이고 투명하고 신뢰받는 건축문화를 조성하기 위한 ‘청렴건축 업무협약’을 체결했다. 이번 협약은 건축행정 분야의 청렴 수준을 높이고 부패를 예방하기 위한 민·관협력체계를 구축하고자 마련됐다. 광주건축사회 강필서 회장은 “이번

협약이 행정기관과 건축계의 신뢰를 더욱 공고히 하고, 청렴하고 합리적인 건축행정 문화를 정착시키는 계기가 되길 바란다”며 “건축 현장의 다양한 의견이 행정에 충실히 반영될 수 있도록 광주 동구청과 적극 협력하겠다”라고 말했다.

울산광역시건축사회, 울산대 건축학 전공 학생에게 회장상 수여



울산광역시건축사회는 6월 23일 열린 울산대학교 건축학부 건축학전공 졸업전시회 개막식에서 우수 작품을 선보인 학생들에게 ‘울산광역시건축사회 회장상’을 수여했다. 회장상은 건축학부 5학년 박시홍·김명철·박규명 학생이 수상의 영예를 안았다. 울산건축사회 김경섭 회장은 “건축인재를 양성하기 위한 교육 현장의 열정과 노력이 학생들의 우수한 작품으로 이어져 우리 건축문화 발전에 기여하길 바란다”며 “앞으로도 지역 건축인재 육성과 건축문화 저변 확대를 위해 지속적으로 노력하겠다”라고 수상자와 학교 관계자들을 격려했다.

경기도건축사회, 여성위원회 건축사진 세미나 성료



(사진=경기도건축사회)

경기도건축사회 여성위원회는 7월 7일 경기도건축사회관 1층 회의실에서 김창목 건축 사진작가를 초빙, 2026년도 건축세미나 「공간을 기록하는 법 : 보이는 건축, 기억되는 건축」를 개최했다. 경기도건축사회 양정식 회장을 비롯해 김수경·조영수 부회장 등 60여 명의 건축사들이 세미나에 함께하며 뜻깊은 시간을 가졌다. 이번 세미나에서는 ▲건축사진의 역할과 가치 ▲공간을 읽는 시선과 촬영방법 ▲자연광과 시간의 활용 ▲건축사와 사진가의 협업 과정 ▲실제 프로젝트 촬영 사례 소개를 주요 내용으로 진행되었다. 또한 회원들이 사전에 제출한 건축사진에 대한 평가와 보완 과정을 통해 실제 촬영 현장에서 벗어나기 어려운 고정관념과 개선 방향을 짚어보는 시간을 가졌다.

세종특별자치시건축사회, 세종시와 간담회 진행



세종특별자치시건축사회는 7월 23일 세종특별자치시 산업입지과와 ‘세종시 공장 건축 인허가 관련 간담회’를 가졌다. 간담회는 세종건축사회

현상훈 회장을 비롯해 회원 및 관계자 16명이 참석한 가운데 진행됐다. 이날 참석자들은 관내 공장 건축 인허가 처리 기간을 획기적으로 단축하기 위해 실질적인 협력 방안을 검토했다. 특히 공장 사용승인을 포함한 복잡한 행정 절차를 개선하고, 신속한 업무 처리를 위해 신설된 ‘공장설립지원팀’의 효율적인 운영 방향 및 시스템 구축 방안에 대해 심도 있는 의견을 나눴다.

세종특별자치시건축사회, 신입회원 간담회 개최



세종특별자치시건축사회는 7월 22일 세종건축사회관에서 신입회원들의 안정적인 정착과 교류 확대를 위한 ‘2026 신입회원 간담회’를 개최했다. 이번 간담회는 2025년 4월 이후 입회한 신입회원들과 건축사회 임원진이 참석한 가운데 세종건축사회의 연혁과 주요 현황 소개, 조직 구성 및 위원회별 역할 안내, 주요 일정과 추진 사업 설명, 업무 지원 및 복지 제도 안내, 자유토론 순으로 진행됐다.

경상남도건축사회, 경상남도건축사회 발전워크숍 개최



경상남도건축사회는 7월 8일과 9일, 1박 2일간 통영 사랑도에서 정일현 회장을 비롯한 임원·지역건축사회장·위원회 위원장 등 40여 명이 참석한 가운데 2026년도 경남건축사회 발전워크숍을 개최했다. 경남건축사회 정일현 회장은 “이번 워크숍은 다양한 제안과 의견을 청취할 수 있는 소중한 시간”이라며 “8월 개최 예정인 경상남도, 시·군, 경남건축사회 협의체가 함께하는 국내 건축물답사와 도내 대학교 건축학과 학생들의 정착과 인재유출 방지를 위해 개최되는 경남건축사회장배 대학생 축구대회(9월)에도 많은 관심과 참여를 바란다”고 전했다.

경상남도건축사회, 2026 상반기 실무교육 실시



경상남도건축사회는 7월 14일부터 16일까지 3일간 진주, 김해, 창원에서 2026년 상반기 건축사 실무(전문)교육을 실시했다. 권역별로 실시된 이번 교육은 ▲한국 근현대건축의 흐름(고성룡/경상국립대학교 명예교수)을 주제로 전문교육 1과목(2시간)이 진행됐으며, 경남건축사회 회원 865명 가운데 450명이 신청해 교육을 이수했다. 편집출판팀

인터뷰

진병영 함양군수 “건축사 경력, 현실성 있는 정책 추진에 큰 도움”

누이센터·신관지구 산업물류단지

2027 함양 방문의 해 등 핵심사업 추진

현장중심 ‘군민의 변화’ 체감 지향

“건축사의 전문성, 대한민국 미래 만드는 중요한 힘”

6·3지방선거에서 당선된 건축사 출신 당선인들이 본격적인 의정활동을 시작했다. 대한건축사신문은 건축사라는 정체성과 경력을 토대로 의정활동에 임하고 있는 당선인들과의 인터뷰를 이어가려 한다. 첫 인터뷰는 기초단체장 선거에서 재선에 성공한 진병영 경상남도 함양군수와 진행했다.

Q. 6·3지방선거 이후 본격적으로 임기를 시작했습니다. 임기 동안 주력해서 추진하고자 하는 정책 및 현안, 그리고 생활 민원에 대해 답변 부탁드립니다.

민선 9기의 군정 방향은 ‘군민이 체감하는 성과로 더 큰 함양을 완성하는 것’입니다. 지난 4년 동안 미래를 위한 기반을 다졌다면, 앞으로는 그 성과를 군민의 일상에서 확인할 수 있도록 만드는 것이 가장 중요한 과제입니다. 특히 관광객 1,000만 명 유치와 청년 일자리 2,000개 창출을 중심으로 관광과 산업, 농업이 함께 성장하는 선순환 구조를 구축하고, 누이센터와

신관지구 산업물류단지, 2027 함양 방문의 해 등 핵심 사업도 차질 없이 추진하려 합니다. 누이센터는 연면적 5436㎡, 지상 4층·지하 2층 규모의 복합 커뮤니티 센터로, 교육·문화·복지·일자리 지원 기능을 한 곳에 모아 군민의 삶의 질을 높이기 위한 ‘지방소멸대응기금 제1호 사업’으로, 2025년 착공해 올해 완공을 목표로 합니다.

주요과제 뿐 아니라 무엇보다 생활 민원이 행정의 출발점이라 봅니다. 작은 불편이라도 직접 현장을 찾아 해결하는 현장 중심 행정을 통해 군민이 ‘행정이 달라졌다’는 변화를 체감하도록 하겠습니다.

Q. 건축사라는 정체성과 경력을 바탕으로 의정활동에 임하고 계십니다. 지역발전을 위한 주요 현안을 분석하고, 계획에 불과했던 사업들을 구체화하는데 있어 ‘건축사’라는 배경이 어떤 방식으로 도움이 되었는지 궁금합니다.



진병영 함양군수.

(사진=함양군청)

건축은 단순히 건축물을 설계하는 일이 아니라 사람과 공간, 도시의 미래를 함께 설계하는 일이라고 생각합니다. 건축사로 일했던 경험은 사업을 단순한 시설 조성이 아니라 지역의 기능과 동선, 경관, 유지관리, 경제성까지 종합적으로 바라보는 시각을 갖게 했습니다. 행정을 하면서도 예산 규모보다 군민이 실제 어떻게 이용하고 어떤 가치를 얻는지를 먼저 고민합니다. 공공건축 역시도, 한 번 지으면 수십 년 동안 지역의 자산으로 남기 때문에 처음부터 안전성과 활용성, 유지관리까지 충분히 검토해야 합니다. 이렇듯, 건축사로서 쌓은 실무 경력은 현실성 있는 정책 추진에 있어

큰 도움이 되고 있습니다.

Q. 안전사고를 사전에 방지하고 건축물의 품질을 향상시키기 위해 건축사의 역할과 책임이 커지고 있습니다. 건축사의 사회적 인식 향상과 건축물의 품질 및 안전을 위한 정책 개선 사항을 제시한다면 무엇이 있을까요?

건축물의 안전은 준공 이후가 아니라 설계 단계에서부터 시작됩니다. 설계 의도가 시공과 유지관리까지 제대로 이어질 수 있도록 건축사의 전문성과 책임이 충분히 존중받는 환경이 마련돼야 합니다. 더불어, 건축사는 단순히 도면을 작성하는 사람이 아니라 국민의 안전과 도시의 품격을 책임지는 전문

기술인이라는 사회적 인식이 더욱 확산될 필요가 있습니다.

또한, 공공건축도 단순한 시설이 아닌, 지역의 미래를 만드는 공공자산인 만큼, 가격보다 품질과 안전, 공공성을 함께 평가하는 제도가 정착돼야 합니다. 건축사가 전문성을 충분히 발휘할 수 있는 제도적 기반이 마련될 때 국민의 안전과 삶의 질도 함께 높아질 것이라고 생각합니다.

Q. 건축사 회원을 비롯해 건축업계, 나아가 국민께 전하고 싶은 메시지가 있다면 말씀 부탁드립니다.

건축은 우리의 일상을 담는 공간이자 도시의 품격과 미래 경쟁력을 결정하는 중요한 공공자산입니다. 건축사 여러분께서는 국민의 생명과 재산을 보호하고 더 나은 삶의 공간을 만들기 위해 묵묵히 현장을 지켜오고 계십니다. 그 전문성과 책임감에 깊이 감사드립니다.

앞으로도 행정은 건축 전문가들과 적극 소통하며 안전하고 품격 있는 건축 환경을 만드는 데 힘쓰겠습니다. 좋은 건축은 좋은 도시를 만들고, 좋은 도시는 결국 국민의 삶의 질을 높입니다. 건축사 여러분의 전문성이 대한민국의 미래를 만드는 중요한 힘이 되기를 기대합니다. 조아라 기자

I AM KIRA

이선택 건축사·드림디자인건축사사무소(강원특별자치도건축사회)

이선택 건축사 “대가기준 민간 준용 27년 시행, 홍보·인식 개선 적극 나서야”

“열악한 주거환경을 개선하는 건축사의 사회적 역할을 보면서, 건축사를 꿈꾸게 되었습니다. 기회가 된다면 저도 사회공헌적인 프로젝트를 맡고 싶습니다. 제가 잘 할 수 있는 기술로 누군가의 생활이 조금 더 안전하고 윤택해지는 의미 있는 일 일 것입니다.”

Q. 건축사사무소 개소 소감과 에피소드가 궁금합니다.

고등학교 시절부터 건축사사무소를 개소하고 설계하는 순간을 상상해왔습니다. 물론 그 과정이 쉽지 않았습니다. 10년의 실무를 거치고, 잠깐의 공백기가 있었지만 포기하지 않고 목표를 향해 노력하다보니 지금에 이르렀습니다. 꿈꾸던 사무소를 개소하면서 어떤 이름을 붙일지 많은 고민을 했습니다. 그러다 제가 건축사의 꿈을 꾸는데 많은 영향을 받은 TV 프로그램이 생각났습니다. 열악한 주거환경에서 지내는 분들에게 건축사와 방승사 등에서 꿈의 보금자리를 선물해주는 러브하우스

라는 프로그램이었습니다. 저도 누군가의 꿈을 설계해드리고자 ‘드림디자인건축사사무소’라고 이름을 붙이고 개소를 했습니다.

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

제가 설계한 건축물을 사용하시는 분들이 항상 웃음이 가득했으면 합니다. 많은 분들이 본인의 건물을 가지는 것을 꿈처럼 바라십니다. 그만큼 누구나 쉽게 할 수 있는 일이 아니라는 것을 알기에, 규모와 용도에 관계없이 사소한 부분까지 최선을 다해 설계를 하고 있습니다.

최근 경기침체가 이어지면서 건설경기 또한 좋지 않은 상황임을 체감합니다. 다행히 올해 대가기준 민간 준용을 담은 건축사법 개정안이 국회 본회의를 통과해, 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용할 수 있게 됐습니다. 하지만 아직



이선택 건축사

① 문암리 주택. ② 용암리 주택.

(설계·사진=이선택 건축사·드림디자인건축사사무소)

민간에 직접 적용하기에 쉽지 않은 부분이 있습니다. 2027년부터 시행을 앞두고 있는 상황에서 협회에서 조금 더 주도적으로 관련 사항을 홍보하고, 인식 개선활동에 나서주셨으면 합니다.

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

아무래도 업무대가 적용에 애로사항을 느낍니다. 제가 활동하는 지역은 강원특별자치도 고성 지역입

니다. 교통 여건이 개선되면서 수도권과의 시간적 거리는 많이 줄었지만, 여전히 건축 설계업무에 대한 인식에는 차이가 있다고 느낍니다. 간혹 귀촌을 희망하며 상담하러 방문하시는 건축주분들과 대화를 나누면서 특히 체감합니다. 신입회원들이라면 한번쯤 업무대가에 대한 고민을 했을 것입니다. 때문에 민간에서도 대가기준을 준용할 수 있게 돼 반갑지만, 아직 시행 전이이고, 시행 이후에도 다양한 사안에 따라 다양하게 적용될 수 있도록 제도가 마련

되었으면 합니다.

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

AI를 실생활에서도 사용이 많이 되고 있습니다. 더불어 설계분야에서도 AI의 적용 범위가 점점 늘어나는 추세입니다. AI의 활용이 설계업무를 진행함에 있어 시간적 부담을 상당 부분 줄여줄 것이라고 생각합니다. BIM 설계도 업무에 필수적이라고 봅니다. 그렇기에 앞으로는 AI와 BIM의 연구와 실무 적용에 많은 시간을 투자해 역량을 키워보려 합니다.

여러 자리에서 선후배 건축사님들을 만나보면, 경기침체로 인한 어려움과 미래에 대한 불안감을 이야기 합니다. 이러한 불안감은 결국 시간이 지나야 해결될 것이라고 생각합니다. 우리가 지금의 시간을 잘 활용한다면, 앞으로 다가올 미래도 조금 더 단단하게 대응할 수 있을 것 같습니다.

조아라 기자

수상 그 후

조한준 건축사 · 조한준 건축사사무소(서울특별시건축사회)

2024년 인천광역시 건축상 장려상 ‘텀벙(TEOMBUNG)’

못생겨 버려지던 아귀의 옛 이름 ‘텀벙’...

소리를 형태로 번역한 입면

2층에서 3층으로, 주차와 주방 동선을 풀며 지켜낸 비례

조한준 건축사 “건축은 비워진 공간을 어떻게 채우고

연결하느냐의 문제”

인천 미추홀구 용현동. 구도심의 나지막한 풍경 사이로 역동적으로 솟아오른 흰 외관 하나가 눈길을 사로잡는다. 2024년 인천광역시 건축상 장려상을 수상한 ‘텀벙(TEOMBUNG)’(조한준 건축사, 조한준건축사사무소)다. 물이 텀벙거리며 튀어 오르는 순간을 조형적으로 형상화한 이 건물은 아귀찜 식당이 모여 있던 옛 물텀벙 특화골목의 입구에서 아파트

단지와 구도심을 잇는 시각적 랜드마크로 자리 잡았다.

이 자리는 본래 건축주의 아버지 대부터 20년 넘게 아귀찜 식당을 운영하던 곳이었다. 세월이 쌓이며 단골들의 온기가 스며들었지만, 단열이 되지 않아 겨울엔 춥고 여름엔 더운 오래된 건물은 손님들에게 늘 미안함으로 남아있었다.

조한준 건축사는 정형화된 식당의



‘2024년 인천시 건축상’ 장려상 수상작 ‘텀벙’.
(설계=조한준 건축사, 사진=노경)

틀을 깨고 ‘비움과 경험’을 더하는 작업에 집중했다. 단지 음식만 빠르게 소비하고 나가는 공간이 아니라, 이곳에 머무는 시간이 새로운 경험으로 남는 시간이 되길 바랐다.

조 건축사는 루프톱과 테라스, 카페, 그리고 푸른 정원을 조화롭게 배치했다. 차를 타고 일부러 찾아온 방문객과 인근 아파트 주민들이 식사

후에도 바쁜 발걸음을 멈추고 여유롭게 머물 수 있는 이른바 복합 문화적 사랑방을 기획한 것이다.

평면은 단순한 사각형이다. 조 건축사는 “넉넉한 주차 대수와 넓은 홀과 주방, 간결한 수직동선, 다중이용업소에 필수적인 피난동선을 담기에 이만한 형태가 없다”라고 했다. 층마다 레벨을 달리 한 테라스가 내부와 외부를 엮는다. 정작 이 건물의 특징이 가장 분명하게 드러나는 대목은 밀도다. 법정 용적률은 250%였지만 실제로 쓴 것은 86.78%에 그쳤다. 용적률을 남김없이 채워 높이 올라가는 주변 신축들과는 다른 선택이다. 조 건축사는 이를 두고 “낮은 밀도로 지역적 위상을 꼭 채워 드러낸 것”이라고 설명했다.

깊이를 만드는 과정이 순탄치만은 않았다. 초기의 2층 계획안은 주차

공간 확보라는 현실적 조건에 부딪혀 3층으로 변경되었고, 건축사는 건물 전체의 비례감과 조형미를 잃지 않기 위해 수없는 고민을 거듭해야 했다.

조 건축사는 “겉으로 보이는 건축물의 모습도 중요하지만, 그 안에서 맡겨진 기능을 충실하게 하는 것도 정말 중요하다”라면서 “이 둘을 조화시키는 것에 신경을 많이 썼다”라고 말했다. 이러한 정성 때문인지 새 건물에서 영업을 재개한 식당은 이전보다 더 많은 손님이 찾는 골목의 명물이 됐다. 건축주는 “건축사님이 세세하게 신경을 많이 써 주신 덕에 너무 멋진 건축물이 탄생했다”라면서 감사를 전했다.

다음은 조한준 건축사와 건축주 박영배 님과의 일문일답이다.

서정필 기자



조한준 건축사

Q. 우선 물방울이 튀는 듯한 외관 형상이 매우 인상적입니다. 이 구상은 어떻게 시작되었나요?

저도 처음에는 물텀벙(‘아귀’의 인천 지역 사투리)이 무엇인지조차 잘 몰랐습니다. 의뢰를 받고 조사해 보니 인천에서 못생겨서 버려지던 물고기(아귀)가 물에 떨어

질 때 ‘텀벙’ 소리가 난다고 해서 붙여진 정겨운 이름이더군요.

프로젝트 부지 바로 뒤편에 대단지 아파트가 들어서는 재개발이 진행 중이었고, 이 건물이 그 골목의 첫인상을 결정하는 ‘도입부’에 있었습니다. 구도심의 정체성을 지키면서도 눈길을 끌 수 있는 역할을 할 건축물이 필요하다고 생각했습니다. 그래서 ‘물텀벙’이라는 어원과 물이 튀는 역동적인 형상을 외벽과 입면에 조형적으로 형상화해 제안하게 되었습니다.

Q. ‘텀벙’은 기존의 전형적인 식당 건물과는 완전히 다른 구성입니다. 공간 기획에서 중점을 둔 부분은 무

조한준 건축사와의 일문일답

엇인가요?

옛 건물은 3층 규모였지만 사실상 1층만 활용되고 있었습니다. 대를 이어 식당을 운영해 온 가족들은 단순히 밥만 빠르게 먹고 나가는 곳이 아니라, 방문객들이 조경을 즐기고 휴식할 수 있는 복합 공간을 원하셨습니다.

그래서 주차 공간 확보 및 동선 효율화를 위해 단열과 기계실 위치 등을 철저히 계산했고, 층수를 올리면서 카페, 루프톱, 평상, 테라스 정원 등을 배치했습니다. 아파트 단지 및 도로변 소음을 적절히 가려주면서도, 내부에서는 개방감과 연결감을 느낄 수 있는 비워진 공간을 만드는 데 집중했습니다.

Q. 설계 진행 과정에서 기억에 남는 일 또는 어려운 점이 있었나요?

처음에는 2층 규모로 기획되었으나, 주차장 확보 필요로 기본 설계 도중 3층으로 층수를 한 층 높여 다시 설계해야 하는 상황이 있었습니다. 기존 2층 안에서 잡았던 미학적 비례감을 3층으로 올리면서도 유지할 수 있을지가 가장 큰 고민이었지요.

또한, 식당이라는 특성상 주방 시스템 그리고 동선 배치가 매우 중요했습니다. 주방 컨설팅 전문가와 협업해 생물 손질, 대형 화력 사용, 냉동 보관 등 한식 식당에 최적화된 동선을 설계 초기부터 철저히 반영했습니다.

Q. 완공 후 건축주와 지역 주민들의 반응은 어떠했나요?

공사를 위해 세운 외부 가설물을 철거하고 건물의 실체가 드러났을 때, 지나가던 차량들이 잠시 정차해 건물을 올려다볼 정도로 반응이 뜨거웠습니다. 건축주분께서도 매우 만족해하셨습니다.

맛집이 리모델링이나 신축을 하면 “옛 느낌이 사라지고 맛이 변했다”라는 말을 듣기 쉬워 걱정이 많았는데, 완공 이후 깔끔한 환경과 정원 덕분에 매출도 최고치를 경신하고 있다고 들었습니다. 단순한 음식점을 넘어 건축주의 자부심이 자 골목의 새로운 활력이 된 것 같아 뿌듯합니다.

Q. 2021년 당시 설계를 의뢰하시면서 건축사님께 특별히 요청하거나 당부하셨던 바가 있었나요?

오랜 세월 물텀벙 특화 골목을 지키면서 단골손님도 참 많아졌지요. 하지만 기존 건물은 오래되다 보니 겨울에는 춥고 여름에는 더운, 이른바 단열 문제도 심했고, 방문해 주시는 손님들께 여러 가지 불편함을 드려 늘 죄송한 마음이 컸습니다.

그래서 건축사님께 ‘손님들이 식당을 이용하면서 어떠한 불편함도 느끼지 않는 공간’을 만들어 달라는 점이었습니다. 단열이나 기본적인 기능에 충실하면서도 쾌적한 환경을 갖추는 것이 최우선이었죠.

두 번째로는 식사만 하고 황급히

나가는 곳이 아니라, 창밖의 조경을 즐기고 다른 층의 공간도 자유롭게 이용하며 다양한 즐거움을 느낄 수 있는 복합적인 공간이 되길 바랐습니다.

Q. 물방울이 튀는 듯한 외관 형상이 독특하고 눈에 띄니다. 처음 건축사님께 설계안을 제안받으셨을 때 느낌은 어떠셨나요?

저희 매장 바로 뒤편의 주택 단지들이 아파트로 재건축되면서, 배란다나 창문에서 바라볼 때 저희 건물이 시각적으로 매우 잘 보이는 위치가 되었습니다. 구도심인 용현동 지역에 뭔가 눈에 띄고 특색 있는 건축물이 들어서면 윈도 심 분위기에도 긍정적인 변화를

건축주 박영배 님과의 일문일답

줄 수 있겠다고 생각했지요.

처음 건축사님께서 세 가지 정도의 안을 제안해 주셨는데, 그중 물텀벙의 물 튀김 현상을 조형적으로 형상화한 디자인을 설명해 주셨을 때 가장 깊이 와닿았습니다. 누구나 한 번쯤 눈길을 줄 만큼 독창적이면서도, 저희 골목의 정체성 및 물텀벙의 취지와도 잘 맞아 떨어져 망설임 없이 선택하게 되었습니다.

Q. 1층에 식당이 위치하고 위에는 카페가 자리 잡은 지금의 공간 구성은 원래부터 염두에 두셨던 것인가요? 식당 이름도 과거와 그대로 유지하고 계신지도 궁금합니다.

‘우선 식당 브랜드는 기존에 사용

하던 전통의 이름인 ‘본가물텀벙’을 그대로 유지하고 있으며, 이에 맞춰 건축물 이름도 ‘텀벙’으로 매끄럽게 어우러지도록 지어졌습니다.

공간적으로는 임대를 주기 위한 목적보다는 오히려 단독 건물로서의 가치를 살리고자 했습니다. 원래 골목에 9~10곳에 달하던 물텀벙 가게들이 이제는 3곳 남짓만 남아있는 상황입니다. 멀리 신도시나 다른 먹자골목으로 빠져나가는 손님들이 많은데, 차를 타고 일부러 찾아오시는 분들에게, 단순히 식사만 제공하는 것을 넘어 휴식과 볼거리를 함께 제공하고 싶습니다. 그래서 루프톱과 카페 공간, 예쁜 정원을 함께 조성해 멀리서 오신 분들도 충분히 여유를 즐기고

돌아가실 수 있도록 기획했습니다.

Q. 건물이 새로 지어진 이후 실제 매출이나 손님들의 반응 등 어떠한 변화가 있었는지 궁금합니다.

음식의 맛은 기본이고, 공간이 주는 쾌적함과 부수적인 경험까지 만족시켜야 선택받을 수 있는 시대라고 봅니다.

공사를 진행하면서 그러한 시대적 변화를 많이 고민했는데, 완성된 지금 손님들께서 “아귀찜집 같지 않고 너무 깔끔하다”, “정원과 건물이 예뻐서 대접받는 느낌이다”라는 칭찬을 많이 해주십니다. 신축 이후 매출도 이전보다 확실히 증가했고, 건축물이 주는 긍정적인 효과를 매일 실감하고 있습니다.

서울시 건축상 대상에 ‘서울시립 서서울미술관’…신진건축상에 이해민·정인철·홍정희 건축사

서울시, 제44회 서울특별시 건축상 수상작 발표…

시상식은 9월 서울건축문화제 개막식서 개최

서울의 우수 건축문화와 건축사들의 창의적인 성과를 조명하는 ‘제44회 서울특별시 건축상’ 대상에 ‘서울시립 서서울미술관’이 선정됐다.

서울특별시는 7월 22일 제44회 서울특별시 건축상 수상작으로 완공 부문 10개 작품과 올해 처음 신설된 학생 아이디어 부문 10개 작품 등 총 20개 작품을 선정·발표했다.

우선 완공 부문 대상은 금천구 독산동에 위치한 ‘서울시립 서서울미술관’(이충렬 건축사·더시스템랩 건축사사무소)이 차지했다. 심사위원회는 대상작이 미술관 내부로 일상의 보행 동선을 자연스럽게 유도해 지역 주민과 경계 없이 소통하는 열린 공간을 구현했으며, 높은 수준의 설계 완성도를 실제 공간에 충실히 반영한 점을 높이 평가했다.

최우수상은 2개 작품이 선정됐다. ‘서울특별시교육청 신청사’(이원석 건축사·주더블유아키텍츠 건축사사무소, 박동주 건축사·주디자인랩스튜디오 건축사사무소)는 개방형 공간과 친환경 통합설계를 통해 사용자 중심의 업무환경과 지역사회가 소통하는 새로운 공공청사의 모델을 제시했다는 평가를 받았다. ‘아트센터 림’(김정호 건축사·주모노 건축사사무소, 경희대학교 정재현 교수)은 공간 구성과 재료, 디테일 등 전반에 걸쳐 뛰어난 건축적 완성도를 인정받았다.

우수상에는 ‘서울연극창작센터’(신창훈 건축사·윤생동 건축사사무소·주), ‘이작가의 집(선과 면, 병치된 풍경)’(윤은주 건축사·비 건축사사무소), ‘청운동 P씨택’(김효영 건축사·김효영 건축사사무소), ‘서울대학교 의학도서관’(고대곤 건축사·주.가아 건축사사무소, 연세대학교

최문규 교수) 등 4개 작품이 이름을 올렸다.

신진 건축사의 창의적인 작품을 발굴·지원하기 위한 신진건축상에는 ‘암사동 주택-박스를 쌓고 벽으로 감싸기’(이해민 건축사·마이야카이브건축사사무소), ‘서울의료원 방사선종양학과’(정인철 건축사·건축사사무소 씨아이플러스), ‘Studio Paranoid office’(홍정희 건축사·스테이 아키텍츠 건축사사무소) 등 3개 작품이 선정됐다.

완공 부문 심사는 유재은 건축사(주.종합건축사사무소 시건축)를 심사위원장으로 국형걸 이화여대 교수, 천장환 경희대 교수, 이경선 홍익대 교수, 조남호 건축사(주.솔토지빈 건축사사무소), 한양규 건축사(주.푸하하하 건축사사무소·제43회 서울특별시 건축상 대상 수상자), 곽명희 서울시 한옥건축자산과장이 참여했다.

올해 건축상은 ‘Assembling Seoul : 서울의 발견’을 주제로 서울 고유의 도시·건축적 경험을 확장하고 미래 가능성을 제시하는 작품에 중점을 두고 심사가 진행됐다. 특히 청년 예비 건축사의 창의적인 아이디어를 발굴하기 위해 학생 아이디어 부문을 처음 신설했다.

◆ 학생 아이디어 부문 첫 대상에 한양대 조점 학생

신설된 학생 아이디어 부문 대상은 한양대학교 조점 학생의 ‘두 경계 사이_한양도성의 복원과 활용’이 선정됐다. 심사위원회는 한국 건축의 고유성을 도시적·사회적 관점으로 확장해 높은 완성도를 보여준 점을 높이 평가했다.



제44회 서울시 건축상 ❶ 대상작 ‘서울시립 서서울미술관’, 이충렬 건축사·더시스템랩 건축사사무소. ❷ 최우수상 ‘서울특별시교육청 신청사’, 이원석 건축사·주더블유아키텍츠 건축사사무소, 박동주 건축사·주디자인랩스튜디오 건축사사무소. ❸ 최우수상 ‘아트센터 림’, 김정호 건축사·주모노 건축사사무소, 경희대학교 정재현 교수. ❹ 신진건축상 ‘암사동 주택-박스를 쌓고 벽으로 감싸기’, 이해민 건축사·마이야카이브건축사사무소. ❺ 신진건축상 ‘서울의료원 방사선종양학과’, 정인철 건축사·건축사사무소 씨아이플러스. ❻ 신진건축상 ‘Studio Paranoid office’, 홍정희 건축사·스테이 아키텍츠 건축사사무소. (사진=김태동, 노경, 박영채, 신경섭, 남궁선, 김용성)

최우수상은 국민대학교 오세진 학생의 ‘Shared Core, Shared City’와 국립순천대학교 이호준 학생의 ‘Aero-Module’이 공동 수상했다. 각각 오피스 코어를 도시의 공공 인프라로 재해석하고 새로운 도시 주거 시스템을 제안했다는 점에서 좋은 평가를 받았다.

우수상은 충북대학교 오탐양 학생의 ‘유에빈 종결’, 고려대학교 이수민 학생의 ‘마장동 공공주차장’, 목원대학교 윤선오 학생의 ‘ASSEMBLED GROUND (VACANT NMC)’, 세종대학교 박진영 학생의 ‘성수 생태학 (Seongsu Ecology)’ 등 4개 작품이 선정됐다.

장려상은 한동대학교 류은경 학생의 ‘Reassembling the Void’, 성균관대학교 오채운 학생의 ‘The Last Void: 문래동의 마지막 도시 여백’, 국립순천대학교 정승원 학생의 ‘The Fifth Shore Bridge’가 수상했다.

시상식은 오는 9월 열리는 ‘2026 제18회 서울건축문화제’ 개막식에서 진행된다. 수상자에게는 서울특별시시장상과 함께 건축물에 부착하는 기념동판이 수여된다. 또한 수상작은 9월부터 한 달간 서울도시건축전시관(서울시 중구 세종대로 119)에 전시되며, 시민들은 전시를 통해 서울의 도시공간 변화와 미래 건축의 방향을 살펴볼 수 있다.

이와 함께 서울시는 7월 23일부터 2주간 시민 참여 온라인 투표(엠보팅)를 진행한다. 투표 결과 상위 2개 작품에는 ‘시민공감특별상’이 수여될 예정이다.

한편, 제44회 서울특별시 건축상 수상작과 서울건축문화제 관련 정보는 서울건축문화포털에서 확인할 수 있다.

박관희 기자

서울특별시 건축상

1979년 시작된 ‘서울특별시 건축상’은 건축의 공공적, 예술적, 기술적 가치가 뛰어나 시민의 삶의 질을 향상시키고, 서울시 건축문화 발전에 기여한 작품을 매년 선정하여 서울건축문화제 기간 내 시상 및 전시회를 개최하고 있습니다.

※ 작품심사

가. 심사방법 : 서울시에서 별도로 구성한 「건축상 심사위원회」에서 심사
<완공·학생작품 부문>

1차 심사 : 접수작품에 대해 2차 심사 대상 작품 선정

2차 심사 : 1차 심사에서 선정된 작품에 대하여 최종 수상작 결정

나. 심사기준 : 심사위원회에서 심사 선정
- 한국 건축의 고유성(Uniqueness)을 창의·혁신적으로 디자인한 건축
- (제18회 서울건축문화제 주제) ‘Assembling Seoul : 서울의 발견’

다. 특별상 : 시민 의견 등을 반영하여 「건축상 심사위원회」에서 별도 선정 (출처=서울특별시)

학생들이 설계하는 건축의 미래, ‘제1회 한국학생건축비엔날레’ 개최

‘전국학생건축포럼 생각지대’ 주최…

8월 6일부터 서울 노들갤러리 1관서 열려

건축 관련 전공 학생들이 한자리에 모여 작품과 담론을 공유하고, 미래 건축의 방향을 모색하는 교류의 장이 마련된다.

전국학생건축포럼 생각지대는 오는 8월 6일부터 19일까지 서울 노들갤러리 1관에서 ‘제1회 한국학생건축비엔날레’를 개최한다고 밝혔다.

이번 비엔날레는 ‘스쿼트(SQUAT)’를 주제로, 학생건축이 처한 위치와 역할을 새롭게 조명하고 그 가능성을 확장하는 데 초점을 맞췄다. 건축 전공 학생을 동시대 사회와 도시를 해석하고 목소리를 내는 현재의 주제

로 바라보고, 이들의 건축 작업과 교육과정 역시 학교 울타리를 넘어 공적 담론의 장으로 확장하고자 하는 취지를 담았다.

주제인 ‘스쿼트(SQUAT)’은 비어 있는 공간을 점유하며 기존 도시와 사회 시스템에 질문을 던졌던 사회·예술 운동에서 비롯된 개념이다.

비엔날레는 총 3개의 전시와 1개의 포럼·프로그램으로 이뤄진다. 먼저 ‘Splice’에서는 2023년부터 2025년까지 생각지대가 기획·운영·지원한 프로젝트와 활동의 과정 및 성과를 소개한다. 학생들이 스스로 설정한



2026 한국학생건축비엔날레 메인 포스터. (자료=전국학생건축포럼 생각지대)

의제와 실천의 흐름을 되짚으며, 청년 세대가 직면한 사회·환경적 과

제에 대한 문제의식을 공유하는 데 의미를 둔다.

학생작품전 ‘Squat’에서는 최근 2년간 국내 건축설계의 흐름을 조망하고 건축교육에 대한 비평과 담론을 제시한다. 학생들의 설계 작업을 통해 오늘날 한국 건축교육의 의미와 한계를 살펴보고, 학생건축이 도시·사회·정치·기술·문화 전반에 대한 비평적 가능성을 지니고 있음을 보여줄 예정이다.

학생단체전 ‘Stitch’에서는 제도권 건축교육의 틀을 넘어 학생들이 스스로 질문을 설정하고 실천해 온 다양한 활동을 소개한다. 학생 주도의 자율적 실천 사례를 통해 건축교육의 새로운 가능성을 제시한다.

포럼 및 프로그램 ‘Deictic’에서는

학생과 기성 건축 세대가 함께 참여하는 공론장이 마련된다. 학생들을 둘러싼 제도적 경직성과 형식 중심의 교육 구조를 넘어, 학생들이 스스로 문제를 인식하고 사고하며 실천하는 주제로 성장할 수 있는 방향을 모색할 계획이다.

한편, 생각지대는 2022년 설립된 전국 단위 학생 자치 비영리단체로, 현재 전국 70여 개 대학에서 300명 이상의 학생 회원이 활동하고 있다. 건축을 중심으로 학술 연구와 공익 프로젝트를 기획·지원·운영하며 학생 주도의 건축문화 확산에 힘쓰고 있다.

박관희 기자



한국학생건축비엔날레
바로가기 QR 코드

‘2026 건설의 날’ 국토교통부 장관표창 수여식 진행

‘2026 건설의 날’ 국토교통부 장관 표창 수여식이 7월 27일 건축사회 관 8층 회장실에서 열렸다. 이번 수여식은 ‘2026 건설의 날’을 맞아 국가 및 건설 산업 발전에 기여한 건설인들의 자긍심 고취 및 대한민국 건설 산업의 희망비전을 제시하기 위해 마련됐다.

금년도 건설의 날 국토교통부 장관

표창은 정운기 건축사(ANA 건축사

자긍심 고취·산업 희망비전 제시

사무소), 전영석 건축사(칸 건축사사

무소), 조현석 건축사(시아 건축사사무소), 박정연 건축사(그리드에이 건축사사무소) 등 4명에게 수여됐다.

대한건축사협회 김재록 회장은 표창 수여식에서 “국토교통부 장관표창 수여를 축하드리며, 앞으로도 말은 바 직무에 최선을 다해주시길 바란다”고 전했다.

조아라 기자



좌측부터 정운기 건축사(ANA건축사사무소), 전영석 건축사(칸 건축사사무소), 대한건축사협회 김재록 회장, 조현석 건축사(시아 건축사사무소), 박정연 건축사(그리드에이 건축사사무소).

(사진=대한건축사협회 건축사신문)

‘제3의 독립적 판사·계약관리’ 전권 부여받는 영국건축사

건축사 보호하는 JCT 표준계약서로, 시공사 손해배상 리스크↓ 계약 통제권↑



영국 건축 산책

손원일 건축사·영국 건축사
JAIA ARCHITECTS

영국 건축사의 여러 가지 역할

영국 건축사사무소의 업무영역은 매우 다양하다. 첫째, 협력업체 모두를 통솔하는 리드 디자이너(Lead Designer/Lead Consultant)의 역할이다. 영국은 구조, 기계, 전기, 소방 등 엔지니어링 사가 클라이언트와 대등하게 직접 계약을 맺는 독립된 주체다. 건축사는 컨설턴트 사이에서 전체 설계 도면의 싱크를 조율하고, 협업의 방향을 통제하며 모든 정보의 흐름을 관장한다.

둘째, 시공업자를 위해서 일하는 건축사(Novated Architect)다. 이는 현대 영국 건설 시장의 주류인 D&B(Design and Build, 설계·시공 일괄발주) 프로젝트에서 흔히 발생한다.

셋째, 건축주를 대변해서 일하는 건축주의 대변인(Employer's Agent/Compliance Monitor)이다. 설계팀이 시공사로 이관됐을 때, 건축주 역시 자신을 대변할 전문가가 필요하다. 이때 건축주는 또 다른 건축사사무소를 고용해 시공사가 설계를 준수하는지, 자재를 저가형으로 임의 변경하여 품질을 떨어뜨리지 않는지 감시한다.

넷째, 건설계약을 건축주 대신해서 관리하는 계약관리인(Contract Administrator, CA)이다. 전통적인 JCT(Joint Contracts Tribunal) 계약 방식 하에서 건축사는 중립적 지위에서 공사 진행 상황과 설계 변경을 최종 심사하고 선언한다.

다섯째, 건설안전관리 디자이너(Construction and Management Design Principal Designer)다. 2015 CDM 규정에 따라 설계 단계에서부터 현장 시공 시, 그리고 향후 건물의 유지관리 시 발생할 수 있는 소방 및 안전 리스크를 도면상에서 제거하고 이를 서류로 증명하는 법적 책임자다.

여섯째, 건축법규 관리디자이너(Building Regulation Principal Designer)다. 그린벨 타워 참사 이후

제정된 최신 건축안전법에 따라 새롭게 의무화된 역할로, 설계 프로세스 전반에 걸쳐 구조, 피난, 소방 등 영국 건축법규에 완벽히 부합하도록 설계 과정을 총괄 통제하고 입증해야 한다.

일곱째, 개발 컨설턴트(Development Consultant)의 영역이다. 땅 매입 전 사업성 검토(Feasibility Study)를 수행한다.

계약서에 서명하지 않는 지배자

영국의 시공계약서는 Joint Construction Tribunal(JCT)에서 발행되는 표준계약서를 기본으로 가장 많이 사용한다. 이외에 공공 공사에서 널리 쓰이는 NEC, 국제 계약의 표준인 FIDIC 등의 표준계약서가 존재한다.

이중 JCT는 어느 특정 단체가 단독으로 만든 것이 아니라, RIBA(영국왕립건축사협회)를 주축으로 RICS(왕립적산사협회), 시공사협회(Build UK) 등 영국 건설업계를 이끄는 8개의 주요 이해관계자 단체들이 공동으로 주주로 참여해 만든 독립법인이다. 1931년 RIBA가 중심이 돼 최초의 표준 양식을 제정했으며, 현재까지도 RIBA는 개정 과정마다 참여해 계약서 내에서 건축사의 객관적인 권한과 중립적인 역할을 방어하는 핵심 기동 역할을 맡고 있다. 물론 RIBA 자체적으로 소규모 공사를 위해 발행하는 단독 계약서(RIBA Building Contracts)도 존재하지만, 이해관계의 공정성 때문에 시장의 중대형 프로젝트에서는 주주들이 함께 만든 JCT 계약서가 표준 계약서로 사용된다.

표준계약서는 물론 건축주와 시공자 간의 계약으로 이뤄지지만, 이 계약서 내에서 건축사가 아주 중요하고 독특한 역할을 하고 있다. 위에 언급한 역할들의 대부분이 이 계약서 내에 언급되는 내용들이고 건축사가 없다면 계약서가 이뤄질 수도 없는 일이다.

더욱 흥미로운 점은 JCT 계약서 어디에도 정작 건축사의 서명란은 존재하지 않는다는 사실이다. 도장을 찍는 주체는 오직 건축주와 시공사뿐이다. 건축사는 직접 사인도 하지



JCT 표준계약서.

(사진 제공=손원일 건축사·영국 건축사)

않은 남들의 계약서를 무기 삼아 현장에서 ‘제3의 독립적 판사(CA)’로서 전권을 행사한다. 계약 상대성의 원칙을 넘어, 두 계약당사자의 합의(제3자 조항)에 의해 전문가적 사법권을 부여받는 것이다. 사인을 하지 않았기에 시공사로부터의 직접적인 손해배상 소송 리스크로부터 영리하게 한 발 물러서 있으면서도, 계약서가 보장하는 통제권을 지니고 있는 안전한 구조를 지니고 있다.

돈줄을 쥐고 흔드는 힘: 2.5% 유보금의 제어력

JCT 표준계약서에 따르면 계약관리자 혹은 건축주 대리인에게 건축주를 대신해서 역할을 위임하는데, 이 계약관리자를 가장 많이 맡는 직책이 건축사다. 계약관리자는 매 정해진 시점에 시공사의 작업량을 평가해 건축주가 지불해야 할 기성금을 정해준다. 만약 시공사가 기성을 부풀려 청구할 경우, 건축사는 기성증인서의 숫자를 가차 없이 깎아버린다. 만약 발주처가 돈을 깎고 싶다면, 엄격한 타임리미트 내에 공식 감액 통지서인 ‘Pay Less Notice’를 서면으로 도달시켜야 한다. 1초라도 어길 시 시공사가 청구한 부풀려진 금액을 전액 송금해야 하는 괴 말리는

싸움이 매달 벌어진다.

이 금융 통제력의 정점은 준공 단계에서 나온다. 한국이 지방정부 건축과에서 사용승인(준공)을 해주는 것과 다르게, 영국에서 건물을 실질적으로 점유하고 사용하게끔 승인하는 주체는 건축주 대리인 혹은 계약관리인이다. 물론 건축법에 맞게 건물을 지었는지는 지자체 혹은 사실 건축법규팀에서 확인해 준다.

하지만 건설 완료 법규 확인을 받았다고 해서 바로 건물을 사용할 수 있는 것은 아니다. 계약에 맞게 완공됐는지 실질적 준공(Practical Completion)이라는 마지막 확인을 건축주 대리인이나 계약관리인에 의해 받아내야만, 비로소 입주 및 사

용을 할 수 있다.

한국에서도 준공 후 하자보수보증서(보증보험)를 제출해 하자 책임을 담보하는 제도가 작동하지만, 이는 대개 실물 잔금을 시공사에게 100% 완납한 후 금융 보증서라는 서류로 대체하는 방식이다. 이로 인해 실제 하자가 발생했을 때 시공사의 즉각적인 현장 복구나 책임 유도가 간혹 느려지는 한계가 존재한다. 반면, 영국은 PC 도장이 찍혀 건물 열쇠를 넘겨받아도 총공사비의 2.5%에 달하는 ‘실물 잔금(Retention)’ 자체를 발주처 계좌에 꽂꽂아 묶어둔다. 12개월의 하자보수기간 동안 시공사가 하자를 성실하게 완벽히 고쳐놓아야만 건축사가 최종적으로 하자보수 완료 증서(Certificate of Making Good Defects)를 발행하며, 이 열쇠가 있어야만 시공사는 남은 2.5%의 현금을 비로소 찾아갈 수 있다.

‘계약 인프라’ 현대화의 필요성

영국의 JCT는 서명하지 않은 제3자인 건축사에게 절대적인 금융 제어권을 쥐어준다. 영미권 건축사들이 현장에서 대접받는 것은 단순히 그들의 디자인 능력이 세련돼서가 아니다. 수백 페이지에 달하는 촘촘한 표준계약서가 건축사의 역할을 보장해주기 때문이다.

우리 건축계가 요구해야 할 것은 단순히 설계와 감리 분리 규제의 존폐를 다루는 소극적인 방어가 아니다. 전문가의 기술적 승인과 금융의 집행이 정교하게 연동되는 ‘계약 인프라의 현대화’를 요구해야 한다.

최고급 미끄럼방지 바닥재, 피쳐플로어링

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

원장부
환경 의료 협력

대한건축사협회 추천
우수건축자재

기존 바닥 철거없이
바로 시공!

빠른 경화시간으로
다음날 사용가능!

조달물품식별번호 23863872

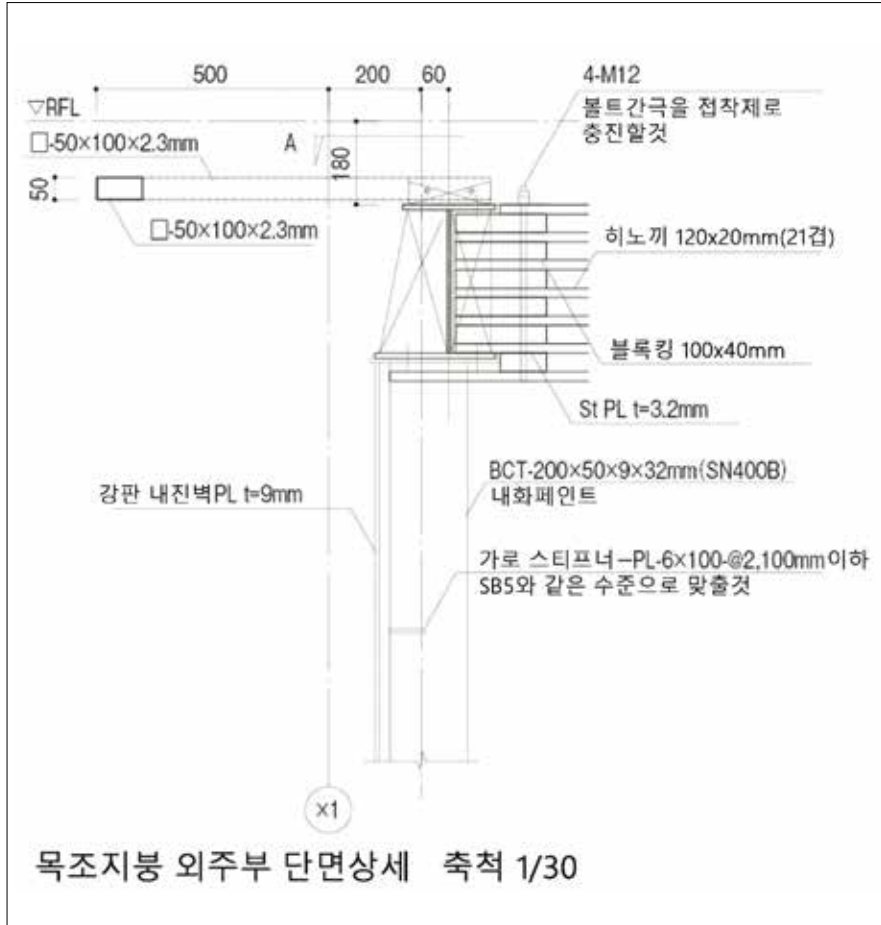
상담문의: (02)461-3000 www.FFR.co.kr

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

Feature Flooring

목조건축 포럼

이재혁 건축사·(주)에이디모베 건축사사무소(서울특별시건축사회)

도면으로 짚어보는
기후미디어 코스모스의 디테일

목재지붕 외주부 단면상세.

(자료=신건축 2015년 9월호)

지난 칼럼에 이어 기후 미디어 코스모스를 조금 더 깊이 들여다보고자 한다. 이번에는 특히 목조 지붕과 관련된 네 개의 디테일 이미지를 함께 살펴보자. 첨부한 도면들은 일본의 건축 전문지 『신건축(新建築)』 2015년 9월호에서 발췌했으며, 일본어 텍스트는 번역기의 도움을 받아 정리했다.

『신건축』 2015년 9월호는 토요 이토의 ‘기후 미디어 코스모스’를 표지작으로 비중 있게 다루고 있다. 이 잡지의 특성답게 텍스트보다는 도면과 사진 위주로 공간을 입체적으로 설명하고 있는데, 과월호 디지털 검색을 통해 아주 선명하고 상세한 고해상도 이미지를 얻을 수 있었다.

먼저 건물의 기초 단면을 살펴보면, 지반 개량을 위해 ‘말뚝기초’를 사용하였고 일부 ‘팽이기초(Top Base Method)’가 적용된 것을 확인할 수 있다. 1층의 구조는 대부분 ‘철근콘크리트 구조’이다. 지름 700mm의 기둥과 두께 400mm의 내진벽체도 있다. 하지만 우리의 주된 관심사는 역시 2층의 거대한 ‘목조 지붕’이다. 상세 도면을 보면 120x20mm 규격의 편백나무(히노끼)를 주요 지붕재로 사용했고, 부재들 사이에는 40mm 두께의 블록킹(간격재)을 덧대어 일정한 틈을 형성한 것을 알 수 있다. 이외에도 구조용 나사의 크기와 결합 간격 등 실무적으로 참고할 만한 귀중한 공학적 정보들이 듬뿍 담겨 있다.

지붕에서 무엇보다 가장 눈에 띄는 특징은 편백나무 판재를 세 방향으로 교차 접합하여 3차원의 유기적인 곡선 지붕을 구현해 냈다는 점

이다. 얇은 목재를 마치 광주리처럼 엮어 곡면을 만드는 이 방식은 구조 역학적으로 ‘목조 그리드 셸(Timber Grid Shell)’ 구조라 불린다. 특히 기후 미디어 코스모스는 얇은 판재를 여러 겹으로 쌓아 올려 응력을 분산시켰기 때문에, 시공 및 역학적 측면에서 ‘적층형 셸(Laminated Timber Shell)’ 또는 구조 설계팀의 표현을 빌려 ‘적층 공법(Accumulation Method)’이라고도 일컫는다. 기존의 다른 어떤 건축물에서도 쉽게 찾아보기 힘든 매우 독창적인 목구조 형식이다.

도면을 살피다 보니 또 하나 흥미로운 점을 발견했다. 바로 다소 낮은 지붕의 단열 기준이다. 도면에 명시된 지붕 단열재는 ‘24K 글라스울 100mm’에 불과하다. 지역별 열관류율 값을 법적으로 엄격히 정하여 훨씬 두껍고 고성능의 단열재를 요구하는 우리나라의 기준에 비추어 보면 상당히 얇은 두께이다. 이는 양국의 단열 기준 적용 방식과 시기적 차이에서 기인한다. 과거 일본의 단열 기준은 강제적 의무가 아닌 ‘권고(노력 의무)’ 수준에 머물렀다. 그러나 2015년 제정된 ‘건축물 에너지 소비 성능 향상에 관한 법률(건축물에너지효율법)’을 기점으로 점차 규제를 강화해 왔고, 2025년부터는 일본 내 모든 신축 건축물에 단열 기준 충족이 전면 의무화되었다고 한다. 미디어 코스모스는 2011년 2월 현상공모로 설계가 시작되어 2015년 7월에 개관한 프로젝트이므로 과거의 느슨한 기준이 적용되었지만, 만약 현재 시점에서 동일한 설계로 허가를 받기 어려울 것이다.



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

역사의 밑실에서 국민의 정원으로, 청남대(靑南臺)



청남대 본관 후면.

(사진=김진섭 건축사)

충청북도 청주시 상당구 문의면 대청호 반의 고즈넉한 자락에 자리를 잡은 청남대(靑南臺)는 이름 그대로 ‘남쪽의 청와대’라는 뜻을 지닌 대한민국 대통령 전용 별장이다. 1983년 제5공화국 시절 전두환 전 대통령의 지시로 준공된 이래, 청남대는 약 20년간 대한민국 현대사의 최고 권력자들이 머물며 국정을 구상하고 휴식을 취하던 철저한 보안 구역이자 베일에 싸인 공간이었다. 지도상에서도 지워졌고, 인근 주민들조차 엄격한 통제 속에 접근할 수 없었던 국가 1급 경호시설이었던 이곳은 2003년 노무현 전 대통령에 의해 전격 개방되며 비로소 국민의 품으로 돌아왔다. 과거 권위주의 정권의 상징에서 현재는 연간 수십만 명의 발길이 이어지는 국내 최고의 생태·역사 관광지로 탈바꿈하였다.

권력의 휴양지, 그 비밀스러운 탄생

청남대의 탄생은 1983년으로 거슬러 올라간다. 당시 대청댐 준공식에 참석했던 전두환 전 대통령이 주변의 천혜의 경관에 감탄하며 “이런 곳에 별장 하나 있으면 좋겠다”라는 취지의 의견을 피력한 것이 시초가 되었다. 동년 6월 착공에 들어가 그해 12월, 단 6개월 만에 본관이 완공되었다. 초기에는 영춘재(迎春齋)라는 이름으로 불렸으나, 1986년 현재의 청남대로 명칭이 바뀌었다.

이곳은 단순히 쉬어가는 휴양지가 아니었다. 군사 정권 시절부터 문민정부에 이르기까지 전두환, 노태우, 김영삼, 김대중, 노무현 전 대통령에 이르기까지 총 5명의 국가 원수가 이곳을 이용했다. 대통령들은 여름휴가철이나 명절, 혹은 정국이 급박하게 돌아갈 때마다 청남대를 찾았다.

외부와의 접촉이 철저히 차단된 이 공간에서 대통령들은 복잡한 정국 타개를 위한 구상을 가다듬었고, 이는 훗날 역사에서 ‘청남대 구상’이라는 이름으로



대통령 기념관과 양어장.

(사진=김진섭 건축사)

대외 정책이나 정계 개편 등의 중대한 결단으로 이어지곤 했다.

자연 생태와 산책로의 매력

청남대가 지닌 가장 큰 자산 중 하나는 20년간 사람의 손을 타지 않고 철저히 보호되어 온 자연생태계이다. 대청호 습지와 주변 울창한 산림이 결합한 덕분에 수많은 희귀 식물과 야생동물이 서식하는 생태계의 보고가 되었다.

특히 양어장 인근에 조성된 메타세쿼이아 숲길은 청남대 최고의 절경 중 하나로 손꼽힌다. 약 40m 높이로 곧게 뻗은 100여 그루의 메타세쿼이아 나무들이 거대한 초록빛 터널을 만들어 내며, 나무 사이로 조성된 길을 걷다 보면 일상의 스트레스가 자연스럽게 치유되는 기분을 느끼게 된다.

청남대에는 이곳을 이용했던 역대 대통령들의 이름을 딴 총 6개의 산책로가 조성되어 있다. 각 산책로는 저마다의 주제와 난이도를 지니고 있어 방문객들의 취향에 맞는 도보 여행이 가능하다. 이 길들을 걷다 보면 구역마다 세워진 동상과 역사적 사실을 기록한 표지판을 통해, 그들이 이 길을 걸으며 느꼈을 고뇌와 국가 책임자로서의 무게감을 간접적으로나마 느껴볼 수 있다.

청남대는 개방 이후 끊임없는 변화를 시도해 왔다. 특히 최근인 2026년 3월에는 청남대 본관에서 해발 고도 250m에 이르는 제1전망대까지 가파른 이동 구간을 연결하는 복층형 모노레일이 임시 개통되면서 새로운 전환점을 맞이했다.

기존에는 645개의 가파른 계단을 걸어 오르느라 노약자나 장애인 등 교통약자들이 전망대 관람을 포기하는 경우가 많았으나, 이제는 왕복 7분 30초 만에 쾌적하게 전망대까지 이동할 수 있게 되었다.

봄에는 영춘제, 가을에는 대규모 국화축제 등을 개최하며 단순한 역사 보존 구역을 넘어 대중과 호흡하는 활기찬 문화 예술의 장으로 자리매김했다.

과거 절문 뒤에 숨겨져 국가 원수들만의 은밀한 휴식처였던 청남대는 이제 누구에게나 열린 국민 모두의 정원이 되었다. 격동의 대한민국 현대사를 통과해 온 거대한 역사적 서사가 있고, 그 서사를 묵묵히 품어 안아준 대청호의 위대한 자연이 함께 숨 쉬고 있다.

글·사진=김진섭 건축사, 건축사사무소 라온 (대구광역시건축사회)

시로 보는 세상

커튼처럼 사람을

- 박형준

나는 커튼처럼 사람을 보며 살았다
그 너머 어른대는 신비에 취하지 않으면
못 살 나그네처럼

인천과 서울 사이
물에 어른거리는
변두리에 취해

지극한 쾌락도 없이
여자의 배에 눈썹을 떨구며

나도 모르는 사이
영혼과 육체가 완전히 허물어져
담벼락에 기댄
깨진 거울 속에서
줄기 없는 꽃처럼 피어

혼자서 건축하면 무슨 재미래

건축과 삶

정민교 건축사
(주)에스티에이 건축사사무소
(부산광역시건축사회)



대학의 강의실 분위기가 팬데믹 이후 크게 달라졌다. 예전에는 수업 중간 쉬는 시간에 질문을 위해 줄을 서거나 끼리끼리 웃고 떠드느라 시끌벅적했지만 지금은 휴대폰을 들여다보거나 엎드려 자는 모습이 일반적이다. 수업에 집중하는 듯 보이지만 질문은 거의 사라졌다. 소통하는 방법이 달라진 것이다.

건축사사무소의 풍경도 크게 다르지 않다. 팬데믹 때문만은 아니겠지만 젊은 직원들로 구성된 우리 사무소에서도 대화와 질문이 크게 줄었다. 가까운 자리에서도 SNS를 통해 소통하고, 궁금한 점은 검색엔진과 AI를 통해 정보를 얻는다. 어쩌면 동료를 통해 불완전한 정보를 얻기보다 훨씬 다양한 정보를 속에서 내가 원하는 것을 선택하는 것이 주체적인 설계작업이자 직장생활이라고 믿는 모양이다. 선배와 동료의 역할은 점점 ‘같은 시간과 공간에서 일하는 사람’으로 한정되어 가는 것이다.

인터넷이 활성화되기 전에는 책과 잡지를 제외하면 선배와 동료가 지적

성장을 도울 거의 유일한 창구였다. 선배들로부터 조금이라도 배우기 위해 커피 심부름을 하거나 퇴근 시간을 미뤄야했다. 회생을 감수해야 했던 그 분위기를 동경하는 것이 아니라 일을 배우기 위한 선택이었고, 그렇게 일을 배워 내 사무소를 열면 거의 그 밑천이 성공의 동력이 되었다. 그렇게 부대끼 동료들과는 오래도록 끈끈한 동지로 남기 마련인, 교류가 선택이 아니라 필수인 시절이었다.

건축은 끊임없는 질문과 대답의 과정에서 완성된다. 그런데, 질문은 사람이 하고 대답은 기계에 맡기면 일하는 시간을 아낄 수 있을지 모르나 결과에 대한 책임 주체는 불분명해지고 지식은 축적되지 않으며 인간의 사고도 축소된다. 대부분의 사

무소에서 축적된 경험과 지적 자산을 어떻게 조직적으로 관리하고 대물림할 수 있을지 고민한다. 서버와 클라우드에 파일로 저장해둔다고 해서 잘 관리되는 건 아닌 까닭이다. 그래서 공동체를 생각해 본다. 학교도, 사무소도, 나아가 우리 사회도, 함께 도모하여 결과를 내기보다 ‘내 할 일’에 지나치게 집중하는 것은 아닐까.

개인의 성장이 공동체의 성장으로 이어지고, 공동체의 성공이 곧 개인의 성공으로 인식되어야 한다는 일반적인 상식을, 개인이 조직에 희생하는 것은 부당하다거나 개인은 무조건 조직의 방침을 따라야 한다는 논리로 거부하는 상황은 바람직하지 않다. ‘건축하는 우리’는 무엇을 위해 조직되어야 하고, 어떤 방향으로 함께 움직여야 하는지 생각해 볼 일이다.

왜 건축사 업무를 ‘용역’이라 부르는가?

발언대

민범기 건축사
(주)테라도시 건축사사무소
(서울특별시건축사회)



- 박형준 시집 『생각날 때마다 울었다』 중에서/ 문학과지성/ 2011년

이렇다 할 직장도 없고, 거처도 늘 마땅치 않으며 흘러있는 일도 없이 하루하루를 매우듯 살아가던 때가 우리 모두에게 있었다. 월 해도 뺄족한 수가 생기지 않고 어떻게 움짱달씩 못할 때, 그런 시절이 우리 모두에게 있었다. 사랑마저 거추장스럽고, 사람들은 나를 한심하게 바라보며 충고마저 아끼는 듯 보일 때, 그런 시절. 그런 시절엔 답이 없다. 우리는 모두 그런 답 없는 시절을 지나왔다. 지금 우리는 그런 “줄기 없는 꽃”인지도 모른다. 지금 당신이 어떤 자리에 있는 말이다.

<함성호·시인>

건축사의 위상은 법과 제도만으로 결정되지 않는다. 우리가 그 일을 무엇이라 부르는지도 중요하다. 글로벌 도시 간 경쟁이 심화되고 건축의 사회적 가치가 커지고 있지만, 우리 사회에서 건축사의 역할은 여전히 낮게 평가된다. 그 배경에는 무심코 사용하는 언어도 있다. 바로 건축사의 업무를 지칭하는 ‘용역’이라는 표현이다.

우리는 건축사가 수행하는 설계와

감리를 흔히 ‘설계 용역’, ‘감리 용역’이라 부른다. 건축사 스스로도 별다른 문제의식 없이 사용해 온 말이다. 그러나 이 표현은 건축사의 업무를 발주자가 맡기고 관리하는 일로 축소한다. 위임과 계약, 비용의 의미는 담겨 있지만, 전문성과 공공성, 창의적 판단과 책임은 드러나지 않는다.

이러한 인식은 ‘용역(用役)’이라는 말의 뉘앙스와 무관하지 않다. ‘용역’은 ‘쓸 용(用)’과 ‘일할 역(役)’으로 이루어져, 본래 ‘일을 시켜 쓴다’는 뜻이다. 일을 수행하는 전문가보다 맡기는 사람의 관점이 앞선 표현이다. 이 말은 19세기 후반 일본 메이지 시대에 서구의 ‘service’, ‘labor’, ‘contract work’를 번역하는 과정에서 생겨난 근대 한자어로, 일제강점

기와 해방 후를 거쳐 우리 사회에 정착했다. 그러나 이를 반복해 사용하면 건축사 업무의 전문성은 가려지고, 일종의 하청 업무로 받아들여질 수 있다. 결국 ‘건축사는 용역을 수행하는 사람’이라는 인식이 굳어져, 발주자의 일방적인 요구와 과도한 개입으로 이어질 우려가 있다.

다른 전문직을 보자. 변호사의 업무는 ‘법률 서비스 용역’이 아니라 ‘수임’이라 부르고, 그 대가도 ‘용역비’가 아닌 ‘수임료’라 한다. 의사 역시 ‘의료 용역’이 아니라 ‘진료’를 하고 ‘진료비’를 받는다. 이러한 언어는 해당 직업의 전문성과 자율성을 사회에 자연스럽게 각인한다.

건축사의 업무도 다르지 않다. ‘건축설계 용역’은 ‘건축설계 업무’로

바꿀 수 있다. ‘설계 용역비’와 ‘감리 용역비’는 ‘설계비’와 ‘감리비’라 하면 된다. 그 밖의 ‘용역비’도 ‘업무 대가’로 표현할 수 있다. 대체하기 어려운 전문용어가 아니다. 이제는 건축사부터 언어를 바꾸려는 노력이 필요하다. 공공 발주기관과 언론, 행정·법률 문서에서도 이러한 표현을 개선해야 한다.

언어는 사회의 인식을 담고, 다시 그 인식을 만든다. 건축사의 업무가 전문적 판단과 책임에 걸맞게 대우받으려면 ‘용역’이라는 말의 한계를 인식하고, 전문가로서의 독립성과 책임을 드러내는 언어를 써야 한다. 이는 단어 하나를 바꾸는 데 그치지 않는다. 건축사의 사회적 위상을 바로 세우고, 우리 사회가 건축을 바라보는 태도를 바꾸는 일이다.

※ 외부 필자의 글은 본지 편집 방향과 다를 수도 있습니다.

포토 에세이

남한산성의 비 오는 여름 속 풍경

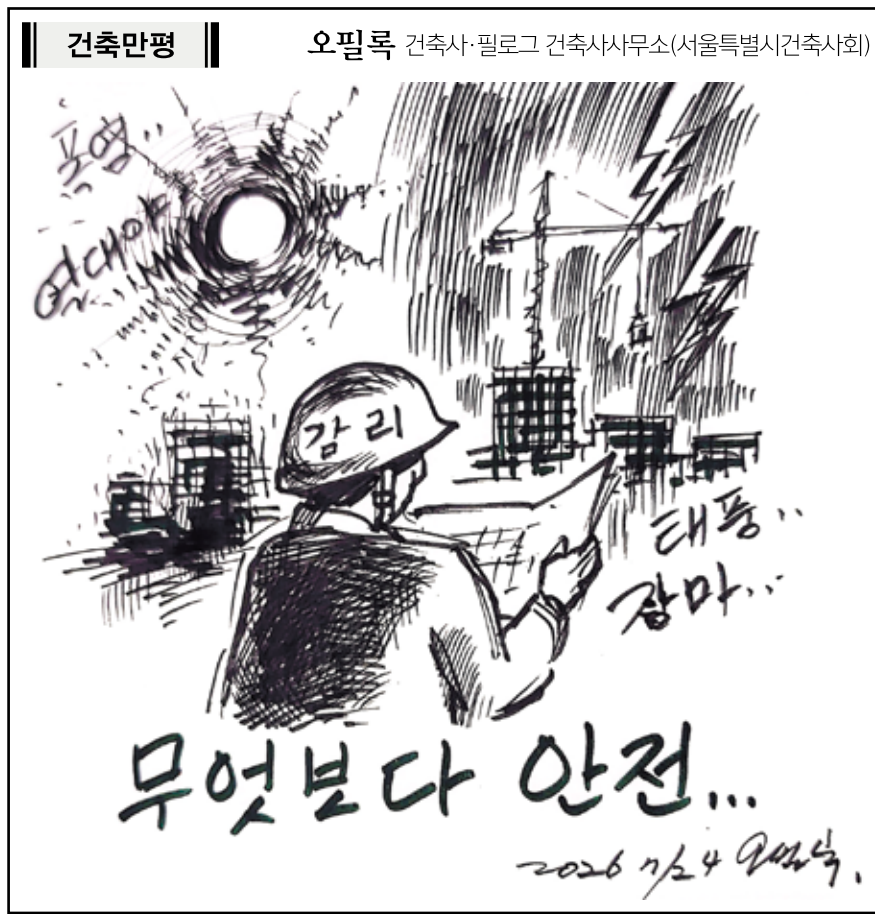
한여름 비 내리는 남한산성 성벽을 따라 고양이가 한 마리가 홀로 지나갑니다. 추적 추적 내리는 비에도 아랑곳하지 않고 익숙한 듯 펄쩍 뛰어 높은 성벽 위로 올라갑니다. 병자호란의 청나라 적을 막아선 위대한 성벽이지만 주변의 지형지물에 익숙한 작은 고양이의 발걸음은 막지 못하는 것 같습니다.

비 오는 여름 남한산성 성벽을 걸으며 작은 고양이의 맹랑한 행동을 지켜보며 웃음을 지어 봅니다.



(사진=정익재 건축사)

정익재 건축사·KN 건축사사무소(서울특별시건축사회)



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.					



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