국민이 안전하고 행복한 세상
하나 된 건축사가 만들어 가겠습니다

대한건축사협회
건축사신문 누리집 QR 코드

대한건축사협회
건축사신문

회원지원센터
T : 02)3415-6840
F : 02)3415-6898
E : kira100@kira.or.kr

ISSN 2636-1078

2006년 9월 9일 창간 안내 (02)3416-6962~5 ancnews.kr 제478호 2026년 9월 29일

대한건축사협회가 만든 도서 품질·작성 지침, 국가 설계기준 체계로 운용 '성과'

국토부, 「건축물의 설계도서 작성기준」 개정안 행정예고
협회, 2024년 지침 마련 위한 착수보고회부터
2년여 연구 끝에 결실
"협회 자체 개발 지침, 국가기준 체계로"



◆ **개정안 골자, "협회가 지침 만들고, 국토부가 제도화"**

국토교통부공고 제2026-1159호로 행정예고된 이번 개정안의 개정 이유는 명확하다. 건축사가 건축물을 설계할 때 작성·검토하는 설계도서에 대해, 건축사법에 따라 설립된 대한건축사협회로 하여금 전자도면(CAD) 기반 설계도서의 구성·작성방법을 규정한 '전자설계도서 작성 지침'과, 「한국건축규정」 인허가 사항에 대한 해설·작성방법을 규정한 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침' 등 표준 지침을 마련해 보급할 수 있도록 하겠다는 것이다.

대한건축사협회가 자체 연구를 통해 마련한 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'과 '전자설계도서 작성지침'이 국가 설계기준 체계에 정식으로 편입된다. 국토교통부는 9월 10일 이 같은 내용을 담은 「건축물의 설계도서 작성기준」 일부개정고시(안)을 행정예고했다. 2024년 11월 협회가 관련 연구에 착수한 지 약 2년 만이자, 협회가 자체적으로 마련한 기준이 국토부장관 공고를 통해 제도적 틀 안으로 들어가는 성과로 이어진 셈이다.

≫ 2면 계속

다세대·다가구 바닥면적 660→1,000㎡로…소규모 주택 규제 완화 본격화

「건축법 시행령」 개정안 입법예고
다가구 층수도 4개층까지
대한건축사협회, 정부·국토부 등에 지속 건의
주차장 규제 합리화까지 후속 제도개선 추진

비아파트 공급 기반을 넓히기 위한 소규모 주택 규제 완화가 본격화되고 있다. 다세대·다가구주택의 바닥면적 기준을 현행 660제곱미터에서 1,000제곱미터 미만으로 확대하고, 다가구주택의 층수 기준을 3층 이하에서 4층 이하로 완화하는 「건축법 시행령」 개정안이 입법예고됐다.

이번 조치는 정부가 추진해 온 비아파트 공급 활성화 정책의 일환인 동시에, 대한건축사협회가 이재명 정부 출범 이후 국정기획운영위원회에 정책 건의, 국가건축정책위원회 위원장 및 국토교통부 장관 면담 등을 통해 지속적으로 건의해 온 '건축 양극화 해소를 위한 소규모 주택 규제 완화 및 중규모화' 요구가 구체적인 제도개선으로 이어진 결과라는 점에서 의미가 있다.

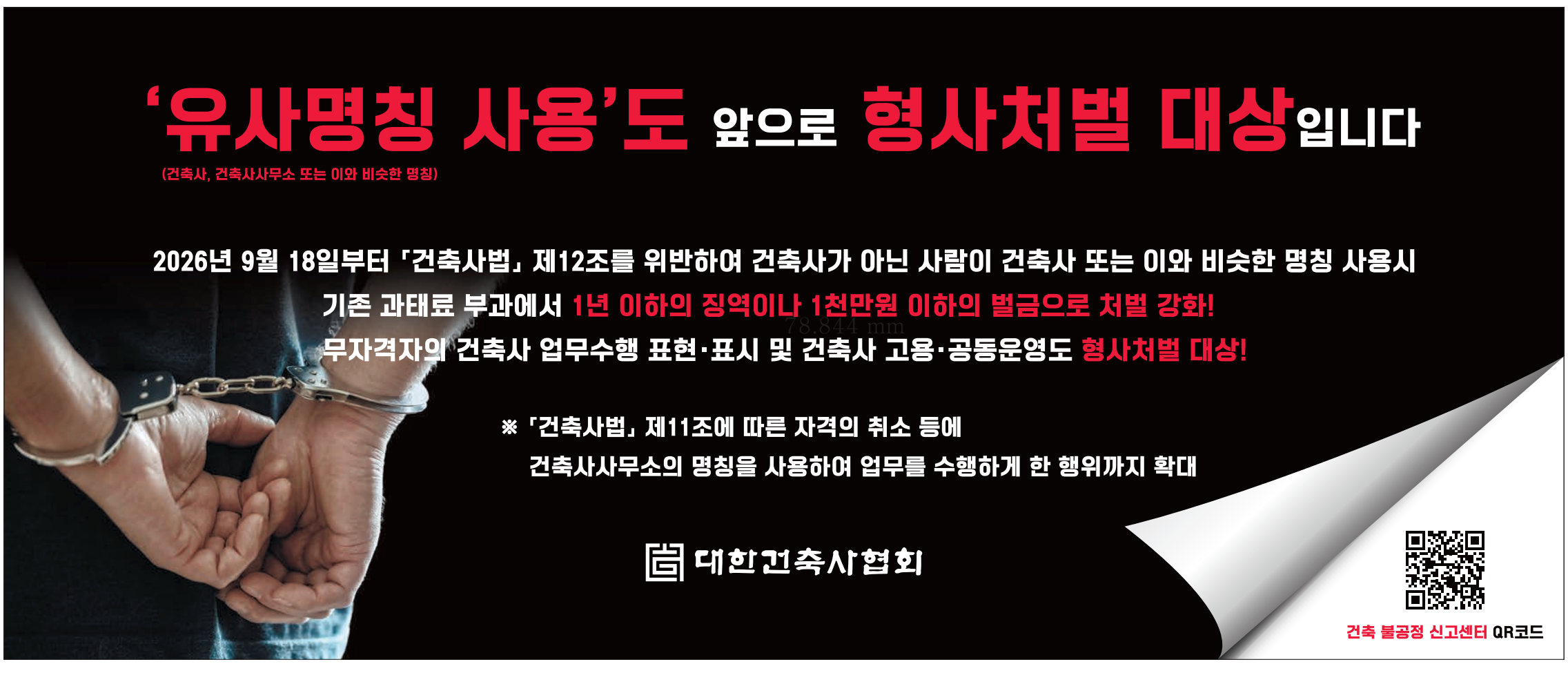
다만 늘어난 규모만큼 주차장 확보 부담도 커질 수 있는 만큼, 협회는 제도 실효성을 높이기 위한 후속 과제로 주차장 설치기준 및 소규모 부설주차장 제도의 합리적 개선을 추가 건의하고, 국토부가 이를 검토하고 있다.

◆ **다세대·다가구 규모기준, 44년 만에 큰 폭 상향**

이번 개정안의 핵심은 「건축법 시행령」 별표1에 규정된 주택의 규모 기준을 조정하는 것이다.

개정안은 별표1 제1호다목(다가구주택)의 층수 기준을 '3개 층 이하'에서 '4개 층 이하'로, 바닥면적 기준을 '660제곱미터 이하'에서 '1,000제곱미터 미만'으로 각각 상향했다.

≫ 3면 계속



▶ 1면<대한건축사협회가 만든 도서 품질·작성 지침, 국가 설계기준 체계로 운용 '성과'>에서 계속

개정 고시안은 「건축물의 설계도서 작성기준」에 제15호와 제16호를 각각 신설해 이를 명문화했다. 제15호는 "국토교통부장관은 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회로 하여금 전자설계도서 작성 지침을 작성·보급하여 건축사가 활용하게 할 수 있다"라고 규정하며, 협회가 지침을 작성·보급할 때는 국토교통부장관과 협의하도록 했다. 아울러 제2호에는 두 지침의 정의 조항도 신설된다. '전자설계도서 작성 지침'은 "건축물의 표준화된 방식의 도면 관리 및 자료 공유를 위하여 전자도면(CAD)을 기반으로 작성하는 지침"으로, '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'은 "건축물의 안전과 품질 향상을 위하여 「건축기본법」 제25조에 따라 공고하는 「한국건축규정」 처리 기준과 작성 방법 등을 상세히 기재해 설계도서 작성 업무에 참고할 수 있는 지침"으로 각각 정의됐다.

◆ "실무 중심 기준이자 설계도서 품질향상이 목적"

두 지침의 실질적 내용은 설계도서의 품질 향상과 체계적인 작성 기반 구축을 위한 실무 중심의 기준이라고 할 수 있다. 일례로 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'은 건축허가 시 반드시 검토해야 할 법령을 정리한 한국건축규정 체크리스트의 항목별 내용을 구체적으로 해설해, 설계단계에서 관계 법령에 따른 주요 확인사항을 체계적으로 검토할 수 있도록 한 것이다. 국토부 역시 행정예고문에서 "한국건축규정 체크리스트에 일대일 대응되는 해설서를 제공해 인허가 지연을 방지하고 법령 해석의 통일성을 확보한다"라고 그 취지를 설명했다.

'전자설계도서 작성지침' 역시 CAD 기반 전자설계도서를 작성할 때 필요한 레이어, 도면번호, 표현기법 등의 표준화된 작성기준을 제시해, 설계도서 작성방식에 따른 사무소별 편차를 줄이는 데 목적이 있다. 협회는 실무 현장에서 두 지침을 보다 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 ▲다세대주택 ▲업무시설 ▲근린생활시설 ▲연립주택+오피스텔 ▲공장 ▲창고 등 6종의 표준설계도서를 지침과 함께 보급할 예정이다.

◆ 세움터 첨부·신속인허가 지원과도 연계

특히 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'은 건축행정시스템(세움터)에도 첨부해 보급되며, 협회가 추진·운영 중인 '신속인허가 지원'의 설계도서 검토 지침으로도 활용될 예정이다. '신속인허가 지원'은 건축인허가 과정에서 허가권자의 한국건축규정 검토를 지원하기 위해 대한건축사협회를 한국건축규정 검토·협의기관으로 지정해 운영하는 제도로, 현재 부산·대구·인천광역시에서 지자체 조례와 업무협약 등에 따라 운영되고 있다. 협회는 지자체 조례에 따라 협회를 신속인허가 지원 검토기관으로 지정할 수 있도록 「건축법 시행령」 개정 등 제도 개선을 건의하고 있다.

◆ 2년여 연구의 결실, 2024년 착수보고회로부터 시작

이번 행정예고는 협회가 오랜 기간 축적해 온 연구의 결실이라는 점에서 의미가 크다. 협회는 지난 2024년 11월 13일 건축사회관 대강당에서 '한국건축규정 기반 설계도서 표준화 및 품질확인 지침 마련 연구' 착수보고회를 열고 본격적인 연구에 착수한 바 있다. 당시 김재록 회장은 인사말에서 "이번 연구는 설계도서의 품질을 확보하고, 안전하고 효율적인 건축 환경을 조성하는 데 목적이 있다"라고 밝혔고, 강주석 사무부처장은 한국건축규정 준수를 넘어 도서검토제 등 다양한 확장성을 내포하는 청사진을 밝힌 바 있다. 연구는 대한건축사협회 건축연구원이 주관하고 대구광역시건축사회(설계도서 품질확보)와 부산광역시건축사회(설계도서 표준화)에 위탁하는 방식으로 진행됐다.

이후 작년 7월 열린 최종보고회에서 연구 성과가 최초 공개됐다. 당시 국토교통부 관계자는 "건축은 건축사의 창의적인 노력의 결과물이자 우리의 삶 전반에 녹아 있는 중요한 요소"라며 연구 성과에 대한 기대를 나타낸 바 있다. 다만 당시 발표를 맡은 협회 관계자는 "인허가의 70~80%를 차지하는 소규모 건축물 설계도서의 품질을 높이기 위해서는 잘 작성된 도면의 보급이 필요하다"며 "캐드(CAD)라는 솔루션이 1990년대 초반 건축사사무소에 도입된 지 35년이 지났지만, 국토교통부 차원의 건축 분야 전자설계도서 표준안은 그동안 마련되지 않았다"라고 지적한 바 있다. 이번 행정예고로 당시의 지적이 실제 제도화 단계로 이어지게 된 셈이다.

◆ "설계도서 품질 향상이 곧 업무대가 현실화의 근거"

대한건축사협회는 이번 행정예고의 의미를 단순한 기술 지침 마련을 넘어, 건축사의 전문성과 업무대가를 합리적으로 평가받는 기반으로 연결 짓고 있다. 협회 관계자는 "설계도서의 품질과 작성체계가 일정한 기준에 따라 관리되면 건축사가 수행하는 법령 검토, 설계 조정, 도서 작성 및 품질확인 등 전문업무의 내용과 범위가 보다 명확하게 드러나게 된다"며 "이는 건축사의 전문성과 업무가치를 객관적으로 인정받고, 설계업무대가가 합리적으로 현실화되는 데에도 중요한 기반이 될 것"이라고 밝혔다.

이어 "이번 행정예고는 협회가 수많은 고민 끝에 마련한 설계도서 품질 향상 기준이 국가 설계기준의 체계 안으로 들어가는 중요한 성과"라며 "협회가 직접 개발한 지침을 통해 설계업무의 기준과 품질을 높이고, 건축사가 수행하는 전문업무의 가치가 보다 분명하게 평가받는 계기를 마련했다"라고 평가했다. 또한 "설계도서의 오류와 누락을 줄이는 것은 국민의 안전과 건축물의 품질을 높이는 일인 동시에, 건축사의 전문성과 책임을 객관적으로 보여주는 일"이라며 "앞으로도 협회는 회원들이 고품질의 설계서비스를 제공할 수 있는 제도적 기반을 넓히고, 이를 바탕으로 설계업무대가가 합리적으로 현실화될 수 있도록 지속적으로 노력하겠다"라고 말했다. 박관희 기자

▶ 「건축물의 설계도서 작성기준」 개정 한눈에 보기

핵심 내용	· 대한건축사협회가 마련한 두 지침(한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침, 전자설계도서 작성지침)을 보급
신설 조항	· 제2호(정의 신설) · 제15호(전자설계도서 작성 지침) · 제16호(한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침)
함께 보급되는 표준설계도서	· 다세대주택 · 근린생활시설 · 공장 · 업무시설 · 연립주택+오피스텔 · 창고
추진 경과	· 2024.11 한국건축규정 기반 설계도서 표준화 및 품질확인 지침 마련 연구 착수보고회 · 2025.7 최종보고회 · 2026.9 행정예고
기대 효과	· 설계 도서 품질향상 · 설계업무대가 현실화 기반

정리=대한건축사협회 건축사신문

'개인 노력으로는 한계…"설계공모, 이제는 '게임의 룰'을 바꿔야"

대한건축사협회 공정건축설계공모추진위원회, '설계공모 제도와 환경, 이대로 좋은가' 토론회 개최



협회 공정건축설계공모추진위원회가 주최한 '설계공모 제도와 환경, 이대로 좋은가' 토론회 전경. 자료=대한건축사협회

대한건축사협회 공정건축설계공모추진위원회가 지난 9월 18일 '설계공모 제도와 환경, 이대로 좋은가'를 주제로 토론을 열었다. 이날 토론에는 이승환 건축사(주.아이디알건축사사무소), 김정임 건축사(주.서로아키텍츠 건축사사무소), 남정민 교수(고려대학교 건축학과), 신호섭 건축사(주.건축사사무소 신), 조윤희 건축사(구보건축사사무소.유) 등 실무와 학계를 넘나드는 건축 전문가들이 참여해, 현재의 설계공모 제도와 환경이 안고 있는 문제를 진단하고 개선 방향을 논의했다.

◆ "과열된 공모전은 국가적 낭비" 시스템 개선이 우선

토론의 포문을 연 이승환 건축사는 최근 공모전 경쟁률이 과도하게 치솟는 현상을 '국가적 낭비'로 규정했다. 그는 개별 건축사사무소가 저마다 완성도를 높이기 위해 쏟아붓는 시간과 인력이 사회 전체적으로 보면 비효율적으로 소모되고 있다고 지적하며, 이를 해결하기 위해서는 개인의 고군분투가 아닌 시스템적·방법론적 개선이 필요하다고 강조했다.

김정임 건축사 역시 비슷한 문제의식을 드러냈다. 그는 설계공모에 임할 때 정작 건축사 본인의 설계 철학보다 심사위원의 성향을 먼저 살피게 되는 현실에 피로감을 토로하며, 이 같은 구조에서는 무분별하게 공모에 참여하기보다 참여할 공모를 신중히 선별하고 내실을 다지는 태도가 필요하다고 밝혔다.

◆ '개인 노력의 한계' "게임의 룰 자체를 바꿔야"

남정민 교수는 순천시 총괄건축가로 활동했던 경험을 바탕으로 한층 근본적인 문제를 제기했다. 그는 개별 건축사나 총괄건축가 개인이 아무리 애를 써도 제도 자체가 바뀌지 않으면 한계가 뚜렷하다며, '게임의 룰'을 바꾸는 제도적 변화가 시급하다고 주장했다. 이는 이날 토론에 참석한 다른 발언자들의 문제의식과도 맞닿아 있는 지점으로, 결국 개인의 역량이나 선의에 기대는 접근으로는 설계공모를 둘러싼 문제를 근본적으로 해결할 수 없다는 공감대가 형성됐다.

심사위원의 전문성에 대한 언급도 있었다. 신호섭 건축사는 건축사들이 작품 제출 시 심사위원의 전문성 확보를 먼저 확인하고 있는 현실이라며, 해당 프로젝트를 제대로 평가할 수 있는 심사위원의 유무가 프로젝트 참여의 향방을 결정하고 있다고 밝혔다.

조윤희 건축사는 민간과 공공 영역의 작업을 균형 있게 병행하는 것이 번아웃을 방지하고 건축사로서의 가치를 지키는 방법이라고 소개했다. 그는 특히 심사위원의 전문성과 프로젝트의 성격을 꼼꼼히 살펴 공모 참여 여부를 결정하는 것이 중요하다고 강조하며, 김정임 건축사가 언급한 '선별적 참여'와 궤를 같이하는 실천 방안을 제시했다.

◆ 참가자들의 공통된 결론 이제는 '시스템'

토론에서는 구체적인 대안도 다수 제시됐다. 먼저 심사위원 선정·관리와 관련해, 전문성을 기반으로 한 객관적인 데이터베이스를 구축하고 평판 검증 절차를 마련해야 한다는 의견이 나왔다. 기존 심사위원 선정 관행에서 벗어나, 검증 가능한 이력과 평판을 기준으로 심사위원을 위촉하자는 것이다.

가장 근본적인 제도 보완책으로는 심사위원 구성 시 건축사, 교수, 발주처 추천인 등 특정 집단에 치우치지 않도록 비율을 강제화하는 방안이 제시됐다.

이번 토론은 대한건축사협회가 '공정건축설계공모추진위원회'를 발족한 이후 사전접촉 금지 캠페인 등을 이어온 연장선에서 열렸다. 과거 설문조사에서 설계공모 참여자 대다수가 심사 과정의 불공정성을 지적해 온 만큼, 이번 토론에서 나온 심사위원 DB화·평판 검증, 심사비 현실화, 심사위원 구성 비율 강제화 등의 제안이 실제 제도 개선으로 이어질 수 있을지 주목된다.

한편, 이번 토론회는 대한건축사협회 유튜브(https://www.youtube.com/watch?v=A0FDIRhx6iM)를 통해 확인할 수 있다. 박관희 기자

▶ 1면<다세대·다가구 바닥면적 660→1,000㎡로…소규모 주택 규제 완화 본격화>에서 계속

연립주택과 다세대주택의 경계가 되는 바닥면적 기준도 함께 조정된다. 연립주택은 '660제곱미터 초과'에서 '1,000제곱미터 이상'으로, 다세대주택은 '660제곱미터 이하'에서 '1,000제곱미터 미만'으로 기준이 변경된다.

국토부는 이번 개정 이유에 대해 "다세대·다가구주택의 주택 바닥면적 기준과 다가구주택의 층수 기준을 상향해 주택공급 활성화에 기여하기 위한 것"이라고 설명했다. 이는 소규모 필지에서 주택을 공급할 때 사실상 사업 규모를 제한해 온 기존 기준을 완화하는 것으로, 소규모 주택을 지나치게 세분화하기보다 일정 규모까지 키울 수 있도록 하는 '중규모화'의 제도적 기반을 마련했다는 데 의미가 있다.

대한건축사협회는 그동안 대규모 정비사업 중심의 주택공급 정책만으로는 도심 곳곳의 주택 수요에 대응하는 데 한계가 있다고 보고, 소규모 필지를 활용한 생활권 단위의 주택공급을 확대할 수 있도록 관련 규제의 합리화를 지속적으로 건의해 왔다.

특히 이재명정부 출범 이후 국정기획운영위원회에 정책 의견을 전달하고, 신임 국가건축정책위원장 취임을 계기로 마련된 5개 건축 관련 단체장 간담회와 국토부 장관 면담 등에서도 소규모 주택의 규제 개선 필요성을 지속적으로 제기해 왔다.

이번 시행령 개정안은 이러한 건의가 구체적인 제도개선으로 이어진 사례로, 대규모 개발과 소규모 건축 사이에 놓인 이른바 '건축시장 양극화 문제'를 완화하고 소규모 건축을 중규모화하는 기반이 될 것으로 기대된다.

◆ 주민공동시설도 용적률 산정에서 제외…일조권 규정도 정비

개정안에는 다세대주택의 주민공동시설에 대한 규제 개선도 포함됐다. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 다세대주택의 주민공동시설 용적률 산정 시 연면적에서 제외할 수 있도록 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호다목을 신설하는 내용이다.

이에 따라 다세대주택에도 공동주택의 주민공동시설과 유사한 면적상 혜택이 적용될 수 있게 돼, 주민 편의시설 확보와 사업성 개선을 동시에 도모할 수 있는 기반이 마련될 전망이다.

개정안에는 다세대·다가구 규모기준 완화와 별도로 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 규정을 정비하는 내용도 담겼다. 지난 8월 11일 공포돼 오는 11월 12일 시행되는 개정 「건축법」이 일조권 확보를 위한 높이 제한을 법률에 직접 규정하고 적용 제외 대상만 대통령령에 위임하도록 함에 따라, 기존 시행령 제86조제1항의 높이 제한 규정을 삭제하고 적용 제외 대상 규정을 상위법의 위임 취지에 맞게 정비했다. 해당 건은 개정 「건축법」 시행일인 11월 12일부터 시행된다.

◆ 주택법 시행령 개정안과 맞물려 비아파트 공급 기반 확대

이번 「건축법 시행령」 개정안은 앞서 입법예고된 「주택법 시행령」 개정안과 맞물릴 경우 비아파트 공급 확대에 미치는 효과가 더욱 커질 것으로 예상된다.

국토부는 지난 6월 29일부터 8월 10일까지 도시형생활주택으로 짓는 단지형 다세대주택의 층수를 현행 5개 층에서 6개 층까지 허용하는 내용의 「주택법 시행령」 개정안을 입법예고했다.

이에 따라 이번 「건축법 시행령」 개정안의 바닥면적 기준 완화와 함께 도시형생활주택의 층수 규제까지 완화될 경우, 소규모 필지를 활용한 비아파트 주택공급의 사업구조 자체가 달라질 수 있다고 업계는 보고 있다.

특히 규모와 층수를 늘리는 것만으로 공급 확대 효과가 이뤄지는 것은 아니라는 입장이다. 실제 대지 안에 확보해야 하는 주차대수가 사업규모를 결정하는 주요 요인으로 작용하기 때문이다.

◆ "주차 규제까지 손질돼야"… 대한건축사협회, 후속 제도개선 건의

대한건축사협회는 이런 점에 주목해 소규모 주택 공급 활성화를 위한 후속 제도개선으로 주차장 규제 합리화를 건의했다. 쉽게 말해 '주차장 설치기준 규제 완화'를 추진하자는 내용이 골자이다. 현재 관련 건의가 국토부에 전달됐고, 국토부는 검토에 들어간 상태로 알려졌다.

다세대·다가구주택의 바닥면적 기준이 1,000제곱미터 미만으로 확대되더라도 현행 제도상 다가구주택과 공동주택은 전용면적 합계를 기준으로 주차대수를 산정하며, 세대당 일정 수준 이상의 주차대수를 확보해야 한다. 이에 따라 바닥면적 확대에 따른 세대수 증가가 곧 주차장 추가 확보 부담으로 이어질 수 있다.

따라서 협회는 전용면적 60제곱미터 이하 주택의 세대당 주차대수를 현행 0.7대에서 0.5대로, 전용면적 30제곱미터 이하 주택은 0.5대에서 0.3대로 완화하는 방안을 제시했다.

또한 소규모 부설주차장 연접주차 적용 범위를 현행 총 주차대수 8대 이하에서 12대 이하로 확대하고, 주차 배치도 기존 '5대 이하·2대까지 세로 연접'에서 '6대 이하의 주차단위구획을 차로를 기준으로 3대까지 세로 연접'할 수 있도록 완화하는 방안을 건의했다.

이는 단순히 주차대수를 줄이는 데 그치기보다, 증가한 바닥면적과 세대수를 수용하면서도 제한된 소규모 필지의 공간을 효율적으로 활용할 수 있도록 주차 관련 제도를 함께 손질해야 한다는 취지다.

대한건축사협회 관계자는 "이번 제도개선은 소규모 주택의 규모를 키워 공급 기반을 확대한다는 점에서 의미가 있다"며 "다만 제도가 현장에서 실질적인 공급 확대와 건축경기 활성화로 이어지기 위해서는 주차장 등 연관 규제도 함께 합리화돼야 한다"라고 말했다.

이어 "소규모 건축의 중규모화를 통해 대규모 사업과 소규모 사업으로 양극화된 건축시장의 간극을 줄이고, 지역 곳곳에서 생활밀착형 주택 공급이 활성화될 수 있도록 후속 제도개선도 지속적으로 건의하고 검토해 나갈 것"이라고 밝혔다.

한편, 이번 개정안 가운데 다세대·다가구주택 규모기준 및 주민공동시설 관련 개정규정은 공포한 날부터 시행되며, 이 영 시행 이후 건축허가·건축신고(변경허가·변경신고 포함)를 신청하거나 관련 인허가가 의제되는 다른 법률에 따른 신청·신고를 하는 경우부터 적용된다. 다만 일조권 관련 개정규정은 앞서 밝힌 대로 오는 11월 12일부터 시행된다.

박관희 기자

▶ 신·구조문대비표

현행	개정안
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① <삭 제>
1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상	
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.	② 법 제61조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 --- 경우를 말한다.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생 략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.	⑥ 법 제61조제1항 및 이 영 제2항---------- ----------.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	⑦ 법 제61조제1항 및 이 영 제2항---------- ----------.
제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.	제119조(면적 등의 산정방법) ① ---------- ----------.
4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.	4. ---------- ----------.
가. · 나. (생 략)	가.·나. (현행과 같음)
다. 삭제	다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 다세대주택에 설치하는 주민공동시설
라. ~ 바. (생 략)	라. ~ 바. (현행과 같음)

대한건축사협회, '법무법인 성현'과 법률서비스 제공 '맞손'

협회 업무 관련 법률 자문·회원 법률상담 등 지원



대한건축사협회가 '회원 법률지원 서비스'를 강화하기 위해 법무법인과 협력체계를 구축했다.

대한건축사협회는 9월 21일 서울 서초구 소재 건축사회관에서 '법무법인 성현'과 협회 업무 관련 법령 및 법규해석 자문과 회원 법률상담 등 법률서비스 지원을 위한 업무협약을 체결했다.

'법무법인 성현'은 재개발·재건축, 민·형사 및 행정소송, 기업법률자문, 회생·파산, 상업·부동산 등기, 국세 및 지방세 관련 업무 등을 수행하고 있으며, 특히 기업과 기관의 업무와 관련한 법령 해석, 계약서 검토·법률 분쟁 예방과 대응 등에 관한 자문 서비스를 제공하고 있다.

이번 협약은 건축사 직무와 관련한 각종 법령 및 법규의 해석에 관한 자문, 협회 소속 회원들이 겪는 다양한 법률적 문제에 대한 상담을 지원하기 위해 마련됐다. 이날 업무협약식에는 본협회 김재록 회장과 유준호 부회장이, 법무법인 성현에서 최재웅 대표 변호사와 실무를 맡게 될 관계자들이 참석했다.

김재록 회장은 "건축사 업무는 다양한 법령과 제도의 적용을 받고 있어, 건축 법률 자문에 대한 회원들의 수요가 꾸준하다"며 "이번 협약을 계기로 협회와 회원들이 보다 신속하고 전문적인 법률 지원을 받을 수 있도록 협력을 강화해 나갈 것"이라고 밝혔다.

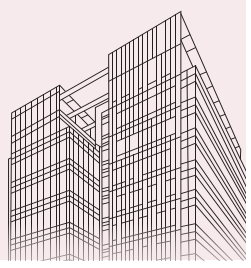
업무협약을 위해 건축사 회관을 방문한 '법무법인 성현'의 최재웅 대표 변호사도 "건축 소송을 진행하면서 건축사 여러분의 전문성에 대해 알 수 있었고, 오늘 이런 기회가 마련돼 기쁘게 생각한다"라며 "법무법인 성현 역시 다양한 사건 수행 등 축적된 전문성을 토대로 건축사협회 및 회원들의 권익을 위해 법률 상담에서 대안 제시 등 종합적인 법률 서비스 제공을 위해 최선을 다하겠다"라고 말했다.

이번 협약에 따라 양 기관은 ▲협회의 업무와 관련된 법률자문 ▲협회의 업무와 관련된 법령 및 법규 등의 해석에 관한 자문 ▲협회의 업무와 관련된 법률분쟁의 예방 및 대응에 관한 자문 ▲협회 소속 회원 및 임직원과 그 가족·지인 등의 개인적인 법률분쟁에 대한 법률상담을 위해 협업을 이어나갈 예정이다.

박관희 기자

설계도서 품질 향상으로, 건축사 업무 가치 높이자

사설



대한건축사협회
건축사신문
news@kira.or.kr

건축설계의 결과는 결국 설계도서로 구체화된다. 건축사가 법령과 기준을 검토하고, 공간과 구조, 재료와 시공방법을 조정하며 내린 판단은 설계도서를 통해 발주자와 인허가권자, 시공자에게 전달된다. 따라서 설계도서의 품질은 건축사의 전문성과 책임을 보여주는 중요한 결과물이다. 그런 점에서 최근 국토교통부가 행정예고한 '건축물의 설계도서 작성기준' 개정안은 의미가 있다. 대한건축사협회가 마련한 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'과 '전자설계도서 작성 지침'을 제도적으로 활용할 근거가 마련되기 때문이다.

법령 검토와 도면 작성의 기준을 체계화한다면 오류와 누락, 인허가와 시공 과정의 불필요한 확인과 수정을 줄이고 설계의 완성도를 높일 수 있다.

이번 개정의 의미를 설계도서의 표준화와 오류 감소에만 두어서는 안 된다. 중요한 것은 '좋은 설계도서란 무엇인가'를 보여줄 기준이 마련된다는 점이다. 한 장의 도면이 완성되기까지 건축사가 얼마나 많은 법령을 검토하고 대안을 비교했는지, 각 분야를 어떻게 조정했는지는 쉽게 드러나지 않는다. 설계도서의 작성과 품질확인 과정이 체계화되면 보이지 않았던 건축사의 전문업무도 보다 분명해질 수 있다. 특히 협회가 2024년부터 연구해 온 실무 중심의 기준이 국가 설계기준 체계에 반영된다는 것은 현장의 경험을 제도적 기준으로 발전시켰다는 점에서도 의미가 있다.

이는 설계대가의 문제와도 연결된다. 적정한 설계대가를 이야기하려면 건축사가 어떤 업무를 수행하며 어느 수준의 결과물을 만들어야 하는지부터 명확해야 한다. 높은 품질을 요구하면서 그 과정의 전문적인 노동과 책임을 제대로 평가하지 않는다면 설계도서의 품질을 지속적으로 높이기 어렵다. 반대로 설계도서의 작성기준과 품질 수준이 구체화되고 법령 검토, 설계 조정, 도서 작성과 품질확인 업무가 객관적으로 드러난다면 이에 합당한 설계대가를 요구할 근거도 분명해진다. 품질의 기준을 세우는 것은 업무의 기준을 세우는 것이며, 이는 적정한 대가를 논의하는 출발점이 되어야 한다.

이번 행정예고가 두 지침을 추가하는 데 그쳐서는 안 된다. 표준은 설계를 획일화하기 위한 것이 아니라 기본적인 품질을 확보하고 건축사의 창의성과 전문성이 발휘되도록 하는 기반이어야 한다. 현장에서 지침을 활용하며 부족한 부분을 보완하고 변화하는 설계환경과 기술도 지속적으로 반영해야 한다. 건축사가 스스로 설계도서의 품질 기준을 만들고 지키는 것은 전문직으로서 책임을 강화하는 일이기도 하다. 좋은 설계도서가 좋은 건축의 출발점이라면 이를 만드는 건축사의 전문성과 노력 역시 제대로 평가받아야 한다. 설계도서의 품질 향상이 건축사 업무의 가치를 높이고, 그 가치에 합당한 대가를 인정받는 기반으로 이어져야 한다.

좋은 설계도서가 건축사의 가치를 증명한다

시론



손경애 건축사
디엘건축사사무소
(경기도건축사회)

건축에서 설계도서는 단순한 도면 묶음이 아니다. 건축사의 생각과 전문지식, 법규 검토, 기술적 판단이 최종적으로 집약되는 결과물이며, 시공자와 감리자, 허가권자에게 전달되는 가장 중요한 언어다. 그럼에도 우리 건축 실무에서는 오랫동안 설계도서의 작성 방식과 표현 수준이 사무소마다 달랐고, 특히 소규모 건축물에서는 도서의 품질 편차가 적지 않은 문제로 지적돼 왔다.

그런 점에서 국토교통부가 최근 행정예고한 「건축물의 설계도서 작성기준」 개정안은 의미가 크다. 대한건축사협회가 자체 연구를 통해 마련한 '전자설계도서 작성 지침'과 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'이 국가 설계기준 체계 안으로 들어가게 되었기 때문이다. 현장의 건축사들이 필요성을 제기하고 협회가 연구·개발한 기준이 제도화로 연결됐다는 점에서도 주목할 만하다.

특히 이번 지침은 단순히 도면 형식을 통일하는 수준에 머물지 않는다. CAD 도면의 레이어, 도면번호, 표현방식을 표준화하고, 한국건축규정의 주요 검토사항을 설계단계에서 체계적으로 확인하도록 함으로써 설계도서의 누락과 오류를 줄이는 데 목적이 있다. 법령 해석의 편차와 반복되는 보완요구를 줄일 수 있다면 인허가 행정의 효율성 역시 높아질 것이다.

그러나 더 중요한 것은 그 다음이다. 설계도서의 품질기준이 높아지는 만큼 건축사의 업무 내용과 책임, 그리고 업무대가 역시 함께 재정립돼야 한다.

좋은 설계도서는 저절로 만들어지지 않는다. 하나의 도면 뒤에는 수많은 법규 검토와 관계 분야 협의, 설계 변경, 상세 검토와 오류 확인 과정이 존재한다. 지금까지는 이러한 과정이 설계업무에 당연히 포함되는 것으로 여겨지면서 실제 투입되는 전문 인력과 시간에 비해 제대로 평가받지 못한 경우가 많았다. 앞으로 설계도서의 작성범위와 품질수준이 국가적 기준으로 구체화된다면, 건축사가 수행해야 하는 업무량 역시 보다 객관적으로 산정할 수 있을 것이다.

설계도서 표준화로
업무량 객관적 산정 기대

건축설계의 가치와 전문성
인정하는 새로운 기준되길

따라서 이번 제도 개선은 '도면을 더 잘 작성하라'는 요구에 그쳐서는 안 된다. 어느 수준의 설계도서를 작성해야 하는지 명확히 하는 것과 동시에, 그 수준의 설계도서를 생산하기 위해 필요한 업무량과 적정대가를 함께 산정하는 체계로 발전해야 한다.

설계도서의 표준화는 건축사의 창의성을 제한하기 위한 것이 아니다. 오히려 반복적인 행정 오류와 불필요한 업무를 줄이고, 건축사가 본질적인 설계와 기술적 판단에 집중할 수 있도록 하는 최소한의 공통 기반이어야 한다. 특히 향후 BIM과 디지털 인허가가 확대될수록 전자설계도서의 표준화는 선택이 아니라 필수적인 인프라가 될 가능성이 크다.

이번 개정은 건축계가 오랫동안 이야기해 온 '설계 품질'과 '설계대가'를 하나의 선상에서 논의할 수 있는 출발점이다. 이제 중요한 것은 제도를 만드는 것보다 현장에서 제대로 작동하게 하는 일이다. 건축사의 업무와 책임이 명확해지고, 그 전문성이 합당하게 평가되며, 결국 국민에게 더 안전하고 수준 높은 건축환경으로 돌아가는 선순환 구조를 만들어야 한다.

좋은 설계도서에 대한 정당한 평가는 곧 좋은 건축에 대한 투자다. 이번 제도화가 건축사의 책임을 추가하는 기준을 넘어, 건축설계의 가치와 전문성을 제대로 인정하는 새로운 기준으로 자리 잡기를 희망해 본다.

대한건축사협회 모듈러건축위원회
Korean Institute of Registered Architects · Modular Architecture Committee

2026

대학(원)생
모듈러건축
공모전

MODULAR ARCHITECTURE COMPETITION FOR STUDENTS

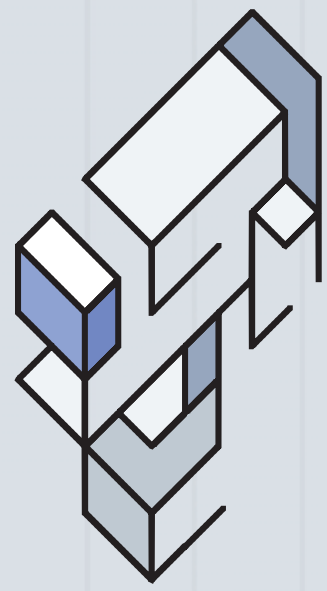
참가신청 접수 / ENTRY
09.21 MON
|
10.19 MON 15:00

작품 제출 마감 / SUBMISSION
12.02 WED 15:00

추진일정 / SCHEDULE

공고	09.07 MON
질의 접수	09.22-10.02 FRI
질의 회신	10.14 WED 15:00
1차 결과 공고	12.09 WED
최종 결과 발표	12.18 FRI 17:00
시상식	추후 안내

접수,질의, 제출 모두 이메일(k-modular@kira.or.kr)로 진행되며, 질의 회신은 협회 홈페이지에 일괄 공개합니다.



공모주제 / THEME
모듈러를 통한
사회문제에 대한 건축적 모색

참가자격 건축관련학과 재학·휴학 중인 대학생 및 대학원생 · 1팀 2인 이내 · 중복 참가 불가
제출물 패널 A1 세로 1장(PDF, 300dpi) · 작품설명서 A3 가로 15쪽(PDF)
심사 1차 예선 → 2차 본선 · 심사방법 및 배점 기준은 공모요강 참조
접수 이메일 접수 k-modular@kira.or.kr

시상 / AWARDS
대한건축사협회장상

대상 1팀	최우수상 1팀	우수상 2팀	장려상 3팀	입선
500만원	300만원	100만원	50만원	1차 통과자 전원

「건축물의 설계도서 작성기준」 개정과 전자설계도서 작성



건축물의 설계도서 작성기준은 건축법에 따라 건축물의 설계에 필요한 설계도면, 구조계산서, 시방서 등의 작성방법과 기준을 정한 국토교통부 고시이다. 기존 종이설계도서의 주요 구성 요소는 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 및 각종 상세도를 포함하는 설계도면과 건축물의 구조 안전성을 확인하기 위한 서류인 구조계산서와 공사의 품질, 재료, 시공방법 등을 설명한 도서인 공사시방서와 건축설비계산서, 토질 및 지질관계 등이 반영된다.

사실, 언젠가부터 우리나라 대부분의 설계도서는 컴퓨터를 이용한 전자설계도서로 작성되고 있는데 이는 건축, 토목, 기계, 전기 등 다양한 건설 분야에서 설계도면, 구조계산서 및 시방서 등의 설계 관련 서류를 컴퓨터를 이용해 전자적인 형태로 작성, 저장, 납품하는 도면과 문서 일체를 의미한다.

전자설계도서는 기존 종이도서에 비해 효율성과 관리 측면에서 큰 변화를 가져온 것이 사실이고, 지금까지 나타난 장점과 단점을 들자면 다음과 같다. 먼저 장점으로, 첫째, 표준화 및 품질향상이 가능하다는 점이다. 레이어와 도면번호 그리고 표현기법 등이 표준화되기 때문에 사무소나 작업자별 작업 편차를 줄이고 도서의 품질을 균일하게 유지할 수 있다.

둘째, 신속한 인허가 및 행정 연계가 가능하다. 건축행정시스템(세움터) 첨부 및 지자체 인허가 지원 시 일관된 법령 검토와 신속한 확인이 가능하게 되어 인허가 지연을 방지할 수 있다. 셋째, 효과적인 정보 교환 및 공동 활용이 가능하다. 건설 CALS / EC 체계 등에서 사업 참여 주체 간 데이터 교환이 원활해지고, 실시간 공정과 예산관리가 투명해지기 때문이다. 넷째, 오류 및 수정에 용이성이 있다. 설계변경이나 수량산출 시 디지털데이터를 기반으로 증감내역을 손쉽고 정확하게 반영할 수 있다.

마지막으로, 신속한 의사결정도 가능하다. 현장과 사무실 등 다양한 장소에서 디지털 도면을 즉시 조회하고 공유하여 빠른 소통과 의사결정을 할 수 있기 때문이다.

물론 단점도 있다. 지금까지 알려진 단점을 살펴보면, 우선 작성자별 표현방식에 혼선이 있을 수 있다. 표준화된 레이어나 도면번호 지침이 엄격하게 지켜지지 않을 경우, 작성자마다 표기법이 달라 협업 및 검토 시 혼선이 발생할 수 있다. 둘째 시스템 의존성과 효율성에 문제가 발생할 수 있다. 서로 특정 CAD나 디지털 포맷, 행정시스템 환경에 종속되어, 프로그램 버전이나 파일 호환성에 따라 오류가 발생할 수도 있기 때문이다. 셋째, 보안 및 데이터 손실의 위험이 크다. 디지털 파일 형태이기 때문에 해킹이나 바이러스 그리고 하드웨어 고장으로 인한 데이터 유출 도는 손실의 여지가 있기 때문이다. 넷째, 초기 학습과 도입에 비용이 발생한다는 점이다. 필요한 전용 소프트웨어 라이선스 비용과 실무 인력의 프로그램 숙련도 확보를 위한 교육과 시간이 필요하다.

마지막으로, 현장 직관성이 저하될 수 있다는 점이다. 대형 모니터나 디지털 기기가 갖추어 있지 않은 현장의 현업 단계에서는 종이 도면보다 직관적으로 펼쳐보거나 즉각적으로 메모하고 공유하는데 불편함이 발생할 수 있다.

이와 같은 점을 고려해 국토교통부는 지난 9월 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침'과 '전자설계도서 작성지침'을 대한건축사협회가 보급하게 하는 내용의 '건축물의 설계도서 작성기준' 개정안을 행정예고한 것이다.

주요 개정 사항은 다음과 같다. 건축사가 건축물을 설계할 때에 작성, 검토하는 설계도서에 대하여 건축사법에 따라 설립한 대한건축사협회로 하여금 전자도면(CAD)가반 설계도서 구성과 작성방법을 규정한 '전자설계도서'와 [한국건축규정] 인허가 사항에 대한 해설과 작성방법을 규정한 '한국건축규정 기반 설계도서 품질확인 지침' 등 표준 지침을 마련하여 보급할 수 있도록 하였다.

이는 국토부장관이 건축사협회가 작성한 건축물 설계도서 등 품질 확보를 위한 표준지침을 국토부 협의를 거쳐 보급할 수 있도록 허용한 것이다. 전자설계도서 작서 지침에 CAD기반 건축 인허가시 검토가 필요한 추가사항 및 법령명칭 변경 사항을 반영하기 위함이고, 한국건축규정 기반설계도서 품질확인 지침이 한국건축규정 체크리스트에 일대일 대응되는 해설서를 제공하여 인허가 지연을 장지하고 법령 해석의 통일성을 확보하기 위함이다.

'건축물의 설계도서 작성기준' 개정안이 입법예고 후 시행되면 이후 대한건축사협회는 두 가지 지침을 국토교통부의 승인을 받아 최종 대한건축사협회장 명의로 고시할 예정이며, 설계도서 품질향상을 통해 설계업무 대가 현실화의 근거가 될 것으로 기대된다.

건축법, 체계개편과 함께 운영상 불명확성 우선 개선 필요



건축법은 건축의 허가부터 설계 · 시공 · 감리, 사용과 위반행위에 대한 조치까지 규율하는 법률이다. 오랜 기간 부분개정이 누적되면서 조문의 체계와 실제 업무의 순서가 어긋난 부분이 있어 전부개정을 통한 체계 개편이 필요하다. 그러나 전부개정 과정에서 이해관계 조정이나 폭넓은 사회적 합의가 필요한 쟁점까지 한꺼번에 해결하려 한다면 개정 자체가 늦어질 수 있다. 우선 현행 제도의 목적과 책임 주체를 분명히 하고, 운영 과정에서 확인된 불편을 개선하는 데 집중할 필요가 있다.

대표적인 사례가 건축 관련 입지와 규모의 사전결정이다. 이 제도는 허가를 신청하기 전에 해당 대지에 건축할 수 있는지와 가능한 규모를 판단받도록 마련됐다. 하지만 사전 '결정'에는 일정한 법적 효과가 뒤따르고, 사안에 따라 관계기관 협의도 필요하다. 신청인은 건축계획서와 배치도 등을 준비하는 데 그치지 않고 행정청의 판단에 필요한 만큼 계획을 구체화해야 한다. 행정청도 아직 확정되지 않은 계획을 대상으로 관련 법령을 검토해야 한다. 사업 초기에 "이 대지에 이런 용도의 건물을 계획해도 되는가"를 알아보려는 수요에 비추어 보면 신청인과 행정청 모두에게 부담이 클 수 있다.

따라서 초기 입지 · 규모 판단의 중심을 사전결정에서 사전검토로 전환할 필요가 있다. 대지 위치와 예정 용도, 개략적인 면적 · 높이 · 형태를 담은 건축계획서를 바탕으로 용도지역, 도로 조건, 지구단위계획, 재해 · 환경 · 문화유산 관련 제한을 검토하고 그 결과와 근거를 알려주는 방식이다. 회신에는 계획을 조정해야 할 사항과 본허가에서 추가로 확인할 사항도 구분해 적어야 한다. 상세 설계가 필요한 구조 · 설비 문제까지 이 단계에서 판단하려 해서는 안 된다.

사전검토 의견은 제출된 계획과 당시의 법령 · 대지 조건을 전제로 한다는 점을 명확히 하되, 같은 조건에서 이미 확인한 쟁점은 본허가에서 정당한 이유 없이 되풀이하지 않도록 기록을 이어가야 한다. 현행 사전결정에 따른 관계 법령상 인허가 의제 등은 그 필요성을 따져 별도로 유지하거나 해당 인허가 절차와 연결할 수 있다. 핵심은 사전절차를 하나 더 만드는 것이 아니라, 건축주가 큰 설계비를 쓰기 전에 확인해야 할 사항을 알려주는 것이다.

설계 · 시공 · 감리의 책임과 권한도 현행 업무 방식에 맞게 구체화해야 한다. 현재는 사고가 발생한 뒤 각자의 책임을 따지는 데 비해, 공사 중 누가 문제를 발견하고 어떤 권한으로 고칠 것인지는 충분히 선명하지 않은 부분이 있다. 설계자는 건축계획과 설계도서를 총괄하고 관계 법령 적합성을 확인하며, 구조 · 설비 등 관계전문기술자의 설계가 서로 충돌하지 않도록 조정해야 한다. 동시에 전문기술자가 맡아 확인한 분야의 기술적 책임까지 설계자에게 일괄적으로 돌려서는 안 된다. 총괄 책임과 분야별 책임을 구분해야 실제 오류를 찾아낼 주체도 명확해진다.

시공자는 설계도서에 맞게 건축물을 짓고 시공 품질과 현장 안전을 확보하는 직접적인 책임을 진다. 특히 구조체 시공, 가설구조물 설치, 위험 공종의 작업 순서와 품질 확인은 시공자의 관리 아래 이루어져야 한다. 현장에서 도면 간 불일치나 시공이 어려운 부분을 발견했다면 임의로 변경할 것이 아니라 설계자에게 확인을 요청하고 감리자와 그 처리 결과를 공유해야 한다. '설계도서대로 시공할 의무'와 '현장에서 발견한 문제를 알리고 바로잡을 의무'를 함께 분명히 하는 것이다.

감리자의 경우에는 상주감리와 수시감리의 차이를 명확히 할 필요가 있다. 일정한 용도 · 규모 · 구조 또는 위험 공종에는 현장에 계속 참여하는 상주감리가 필요하다. 그 밖의 공사는 중요한 공정에 맞추어 현장을 확인하는 수시감리를 할 수 있다. 수시감리의 대상 공정, 시공자가 감리자에게 공정 진행을 통지할 시점, 감리자가 추가 확인이 필요하다고 판단할 수 있는 경우를 법령에서 구체화해야 한다. 현장에 상주하지 않는 감리자에게 모든 시공 과정을 확인한 것처럼 책임을 묻는 방식은 합리적이지 않다.

현행법에도 감리자의 시정 · 재시공 요청과 공사중지 요청, 허가권자에 대한 보고 규정이 있다. 개정에서는 이 권한이 현장에서 작동하도록 자료 요구, 주요 공정 통지, 시정 결과 확인과 기록의 절차를 분명히 해야 한다. 시공자가 시정 요구에 따르지 않을 때 허가권자가 어떤 조치를 취할지도 이어져야 한다. 다른 법률에 따른 감리자나 건설사업관리자가 지정된 공사에서도 건축설계도서와 건축 관계 법령의 적합성을 확인하는 업무에는 건축사가 참여하도록 역할을 정할 필요가 있다. 각자의 전문성을 살리면서 건축계획 전체를 확인할 책임의 공백을 없애자는 취지다.

행정청이 이러한 절차를 수행할 수 있도록 지원 기능도 정비해야 한다. 종합민원실은 신청인이 부서마다 같은 설명을 반복하지 않도록 접수와 협의를 연결하고, 지역건축안전센터는 구조 · 현장 안전 등 기술 검토를 지원해야 한다. 전자정보처리 시스템에는 사전검토 의견, 협의와 심의 결과, 설계변경, 감리자의 시정 요구와 처리 결과가 하나의 사건 이력으로 남아야 한다. AI 활용 근거의 신설도 필요하다. 인공지능은 제출자료 누락이나 신청서와 도면의 수치 불일치를 찾아 담당자에게 알려주는 보조 수단으로 활용할 수 있다. 적용한 기준과 오류를 확인할 수 있게 하되, 최종 판단과 처분은 허가권자가 맡아야 한다.

지도 · 감독, 분쟁조정, 위반행위에 대한 조치 역시 제도가 있다는 사실만으로는 충분하지 않다. 위법하거나 부당한 허가 처분과 근거가 불명확한 심의조건을 확인하고 시정할 절차가 필요하다. 건축주 · 이웃 주민 · 건축관계자 사이에 분쟁이 생기면 신청부터 조사, 조정 · 재정과 그 효력까지 당사자가 이해할 수 있어야 한다. 위반건축물에 대해서는 조사, 시정명령, 이행 여부 확인, 이행강제금 등의 순서를 분명히 하고, 구조 · 피난에 중대한 위험을 주는 위반에는 신속하게 대응해야 한다. 감독 결과와 감리 기록, 위반조치의 진행 상황이 연결되면 같은 문제가 방치되는 일도 줄일 수 있다.

이러한 제안의 공통점은 새로운 규제를 겹겹이 쌓자는 것이 아니라, 이미 운영하는 제도의 목적과 담당 주체를 분명히 하자는 데 있다. 건축주에게는 설계비를 본격적으로 쓰기 전에 중요한 제약을 알 권리가 있다. 설계자 · 시공자 · 감리자에게는 맡은 책임을 이행할 수 있는 정보와 권한이 필요하다. 행정청에는 판단의 근거를 남기고 문제가 확인되면 끝까지 조치할 절차가 필요하다.

체계 개편에 이러한 운영상의 개선을 더할 때 건축법은 찾기 쉬운 법을 넘어, 사업 초기에 필요한 답을 주고 현장에서 책임과 권한이 작동하는 법이 될 것이다.

대한건축사협회 제35대 회장선거…내년 1월 13~14일 온라인투표

선거관리위원회 9월 21일 선거 공고

예비후보 등록 11월 2일부터

기탁금 3,000만 원, 예비·후보 등록 시 각 절반씩 납부

후보자토론회 최대 4회,

17개 시도건축사회에 인터넷 현장투표소 설치

대한건축사협회 제35대 회장선거 공고 및 선거사무 추진일정 안내

1. 협회 정관 제21조의2 및 임원선거관리규정 제5조의2 규정에 따라 대한건축사협회 제35대 회장 선출을 위한 예비후보자 등록 등 회장선거를 다음과 같이 공고합니다.
2. 선거관리위원회에서는 선거를 공정하게 관리하기 위하여 붙임과 같이 선거사무를 추진할 예정이오니 회원여러분께서는 공명선거가 될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

2026. 9. 21.
대한건축사협회 선거관리위원장

1. 선거명
대한건축사협회 제35대 회장선거

2. 선거일시
2027. 1. 13.(수) ~ 1. 14.(목), 09시~18시

3. 선거장소 및 투표소
1) 방 법 : 온라인 투표
2) 투표소 : kevoting온라인투표시스템(http://www.kevoting.co.kr)

4. 선거권 자격(임원선거관리규정 제7조)
협회 정회원으로서 다음 결격사유가 없어 선거인명부에 확정 등재된 모든 정회원
- 결격사유 : 선거인명부 확정일 현재 정관 제50조, 제51조에 의한 회원 권리정지기간 중에 있는 사람 또는 회원자격이 상실 처분된 사람

※ 회원이 정회원 월정회비를 12개월이상 미납한 경우 회원 권리정지처분을 받아 선거권 자격을 상실할 수 있으니 선거인명부 확정 전까지 미납회비를 납부하시기 바랍니다.
아울러, 협회 임원, 대의원, 위원(장) 및 건축사회 임원, 위원(장)이 회비를 6개월 이상 미납하였을 때에는 회원권리가 자동 정지됩니다. (정관 제51조제2항)

5. 피선거권 자격(정관 제9조)
협회 회장의 피선거권은 예비후보자 등록일 당시 10년 이상의 협회 정회원 자격을 갖춘 사람 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 3년 이상의 정회원 자격을 갖춘 사람에 한함.
1) 협회 임원을 역임한 정회원
2) 건축사회 임원을 역임한 정회원
3) 기관, 단체 또는 국제기구의 장이나 임원을 역임한 정회원으로 이사회가 인정한 사람

6. 선거인명부 공고(회원정보 확인 및 수정 안내)
- 협회 홈페이지 회원정보로 갈음함.
1) 기간 : 2026. 9.21. ~ 11.30.
2) 회원정보 확인 및 수정 : 협회 홈페이지(http://www.kira.or.kr)
※ 온라인투표를 위한 개인정보(성명, 생년월일, 휴대전화번호, 이메일 주소)가 협회 홈페이지의 회원정보에 정확히 기재되어 있는지 반드시 확인해 주시기 바라며, 수정이 필요한 경우 협회 홈페이지에서 직접 수정하거나 사무처로 연락바랍니다. (방법 등 홈페이지 게재)

7. 예비후보자 등록
1) 등록기간 : 2026. 11. 2.(월) ~ 11. 6.(금), 09:00 ~ 18:00
2) 등 록 처 : 선거관리위원회 사무처 (협회 총무팀)
(서울 서초구 효령로 317 건축사회관 9층)
3) 신청방법 : 본인 또는 대리인이 신청
(대리인 신청시 위임장 및 신분증사본 지참)
4) 등록서류
① 예비후보자 등록신청서(별지서식)
② 입후보 소견서(별지서식-A4규격용지/단면 2매 이내)
③ 이력서[상훈포함/최근 3개월이내 촬영사진(여권사진규격) 부착]
④ 최종학교 졸업증명서 원본(대학원 졸업자는 대학교 졸업증명서 포함)
⑤ 서약서(별지서식)
⑥ 개인정보 수집·이용 및 제공동의서(별지서식)
⑦ 건축사 행정처분 증명서
⑧ 선거기탁금 : 1,500만원(회장선거 기탁금의 50%)
- 납입계좌 : 기업은행 667-049433-04-180(대한건축사협회)

※ 납입한 기탁금은 예비후보자가 후보자로 등록을 하지 않거나 후보자등을 사퇴 또는 후보자등의 귀책사유로 후보등록무효, 당선무효, 투표무효, 선거무효가 된 때에는 반환하지 않습니다.

8. 특기사항(반드시 숙지 요망)
정관 제21조의2 제5항 및 제6항에 의거 임원선거관리규정 제9조의2에 따라 예비후보자로 등록하지 아니한 사람은 후보자 등록을 할 수 없습니다.

9. 선거운동
1) 후보자등은 임원선거관리규정 및 선거관리위원회가 정한 선거운동기간, 방법 및 범위 내에서만 선거운동을 할 수 있으며, 그 밖의 선거운동을 하여서는 아니 됩니다.
※ '후보자등'이라 함은 예비후보자와 후보자를 말합니다.
2) 회장선거에 출마하려는 회원은 예비후보자로 등록하기 전에는 본인을 위한 선거운동을 할 수 없으며, 다른 회원 또는 제3자로 하여금 이를 하게 하여서도 아니 됩니다.
3) 예비후보자는 예비후보자 등록일(선거관리위원회로부터 등록통지를 받은 날)로부터 후보자등록 직전까지 임원선거관리규정 제14조의2 다음 각 호에서 정한 선거운동 이외에 다른 선거운동을 하여서는 아니 됩니다.
① 협회 정기간행물을 통한 자기광고
② 예비후보자 인터넷홈페이지 개설운영
③ 명함을 직접주거나 지지를 호소하는 행위
④ 그 밖에 위원회가 인정한 방법
4) 후보자등과 관계인, 임직원, 회원동호회 임원, 회원은 선거운동기간 중 선거에 관하여 임원선거관리규정 제16조제1항 각 호에서 정한 행위를 하여서는 아니되며, 제3자에게 이를 시켜서도 아니 됩니다.
※ '관계인' 이라함은 후보자등의 배우자, 그 직계가족, 선거운동원을 말합니다.(임원선거관리규정 제6조제4항)
※ 임원선거관리규정을 위반하여 선거운동을 하는 경우 후보자가 당선무효 등 관련 규정에 따른 제재를 받을 수 있으므로 위 사항을 준수하여 주시기 바랍니다.

11. 선거관리위원회

구 분	성 명	사 무 소 명
위 원 장	석 정 훈	(주)태건축설계 건축사사무소
위 원	권 연 하	(주)건축사사무소 우림에이엔씨
	김 성 진	삼주 종합건축사사무소
	김 창 길	(주)다음 건축사사무소
	박 종 철	네이버스 건축사사무소(주)
	손 근 익	건축사사무소 선건축
	오 영 섭	(주)에이치비씨엠 건축사사무소
	이 재 효	건축사사무소 공간
	이 정 희	아크 건축사사무소
	조 성 원	(주)대우 건축사사무소
	조 태 종	(주)마당 종합건축사사무소

※ 기타문의 : 선거관리위원회 담당자(02-3415-6812~5)

<붙임> 1)협회 제35대 회장선거 추진일정, 2)정관 및 임원선거관리규정(협회 홈페이지 게재), 3)각종 서식(협회 홈페이지 게재)

대한건축사협회 제35대 회장을 뽑는 선거 절차가 공식적으로 시작됐다. 대한건축사협회 선거관리위원회는 9월 21일 제35대 회장선거를 공고하고, 세부 선거사무 추진일정을 안내했다. 이번 선거는 협회 정관 제21조의2(선거관리 및 운동 등) 및 임원선거관리규정 제5조의2(선거공고)에 따라 진행되며, 선거관리위원회는 회원들에게 공명선거를 위한 적극적인 협조를 당부했다.

◆ 내년 1월 13~14일, 온라인투표로 '선출'

제35대 회장선거는 2027년 1월 13일부터 14일까지 이틀간 오전 9시부터 오후 6시까지 실시된다. 투표는 케이보팅(kevoting) 온라인투표시스템을 통해 전자투표로 진행되며, 별도의 오프라인 투표소 없이 인터넷을 통해 투표가 이뤄진다. 다만 회원 편의를 위해 선거 하루 전인 1월 12일 전국 17개 시도건축사회에 인터넷 현장투표소가 설치되고, 본협회에는 선거상황실이 마련된다.

선거권은 협회 정회원으로서 결격사유가 없어 선거인명부에 확정 등재된 회원에게 주어진다. 정회원 월정회비를 12개월 이상 미납한 경우 회원 권리정지 처분으로 선거권을 상실할 수 있어, 회원들은 선거인명부 확정 전까지 미납회비를 정리해야 한다. 협회 · 건축사회 임원, 대의원, 위원(장)의 경우 회비를 6개월 이상 미납하면 회원권리가 자동 정지되는 만큼 더욱 주의가 필요하다.

피선거권은 예비후보자 등록일 기준 10년 이상 협회 정회원 자격을 갖췄거나, 협회 · 건축사회 임원 또는 기관 · 단체 · 국제기구의 장이나 임원을 역임하고 이사회가 인정한 경우로서 3년 이상 정회원 자격을 갖춘 사람에게 주어진다.

◆ 예비후보 등록 11월 2~6일 기탁금 3,000만 원 중 절반 먼저 납부

선거인명부는 9월 21일부터 11월 30일까지 협회 누리집 회원정보로 공고를 갈음하며, 회원들은 이 기간 동안 온라인투표에 필요한 성명 · 생년월일 · 휴대전화 번호 · 이메일 주소 등 개인정보가 정확히 기재돼 있는지 반드시 확인해야 한다.

예비후보자 등록은 11월 2일부터 6일까지 선거관리위원회 사무처(서울 서초구 효령로 317 건축사회관 9층, 협회 총무팀)에서 접수한다. 등록 시에는 예비후보자 등록신청서, 입후보 소견서(A4 단면 2매 이내), 이력서(여권사진 규격 사진 부착), 최종학교 졸업증명서 원본, 서약서, 개인정보 수집 · 이용 및 제공동의서, 건축사 행정처분 증명서(선거공고일 기준 직전 3개연도분)를 제출해야 하며, 회장선거 기탁금 3,000만 원의 50%인 1,500만 원을 기업은행 계좌(667-049433-04-180, 대한건축사협회)로 납부해야 한다. 납입한 기탁금은 후보자 등록을 하지 않거나 사퇴, 등록무효 · 당선무효 · 투표무효 · 선거무효 등 귀책사유가 발생할 경우 반환되지 않는다. 정관 제21조의2(선거관리 및 운동 등) 제5항 · 제6항 및 임원선거관리규정 제9조의2(예비후보자등록)에 따라, 예비후보자로 등록하지 않은 사람은 이후 후보자 등록 자체가 불가능하다는 점도 유의해야 한다.

◆ 자격심사·후보등록 후에는 선관위 주관 최대 4회 후보자토론회 예정

예비후보자 등록 이후 일정도 촘촘하게 짜여 있다. 11월 11일 예비후보자 피선거권 자격심사 결과가 통지되고, 12일 예비후보자가 공고된다. 19일에는 후보자 등록 공고와 함께 선거공보 등 세부사항이 결정되며, 23일부터 27일까지 정식 후보자 등록이 진행된다. 후보자 등록 시에는 예비후보자 등록 서류에 더해 선거공보 원고, 선거용 명함, 선거운동원 명부가 추가로 필요하며, 나머지 기탁금 1,500만 원도 이때 납부해야 한다.

12월 2일에는 후보자 피선거권 자격심사 결과와 선거공보 검수 결과가 통보되고, 같은 날 기호추첨 및 후보자 간담회가 열린다. 이어 12월 3일 후보자가 공고되며, 12월 8일까지 후보자별 선거공보 인쇄물(1만 8,000부)과 PDF 파일을 제출해야 한다.

후보자토론회는 12월 7일부터 내년 1월 11일 사이 선거관리위원회 주관으로 총 4회 이내 개최될 예정이다. 시도건축사회나 협회 산하기구가 별도로 토론회를 열려면 선거관리위원회의 사전 승인을 받아야 한다. 선거공보와 투표 방법 · 절차 안내문은 12월 14일 이전 전체 정회원에게 발송되며, 12월 1일부터 18일까지 선거인명부 열람 및 이의신청을 접수한 뒤 12월 22일 선거인명부가 최종 확정된다. 투표 · 개표 참관인 신고는 내년 1월 8일까지 받는다.

◆ 당선 기준, 최다득표 20% 이상 단일후보는 신임투표

당선 확정 기준도 안내됐다. 유효투표의 20% 이상을 득표한 후보자 중 최다득표자가 당선되며, 단일후보인 경우에는 신임투표를 실시해 유효투표 과반수를 얻어야 한다. 1차 투표에서 당선자가 나오지 않으면 다득표자 2인을 대상으로 7일 이내 결선투표를 실시해 다수 득표자가 당선되고, 결선투표 득표수가 같을 경우 연장자가 당선자로 결정된다.

선거관리위원회는 후보자와 예비후보자, 그 관계인(배우자, 직계가족, 선거운동원)에게 임원선거관리규정에서 정한 기간과 방법, 범위 내에서만 선거운동을 하도록 당부했다. 예비후보자로 등록하기 전에는 본인은 물론 제3자를 통한 선거운동도 할 수 없으며, 예비후보자로 등록된 이후에도 협회 정기간행물을 통한 자기광고, 예비후보자 인터넷홈페이지 개설 · 운영, 명함 직접 전달이나 지지 호소 등 규정에서 정한 방법 외의 선거운동은 금지된다. 규정을 위반해 선거운동을 할 경우 당선무효 등 제재를 받을 수 있다.

한편 이번 선거를 관리할 선거관리위원회는 석정훈 위원장(주.태건축설계 건축사사무소)을 비롯해 권연하, 김성진, 김창길, 박종철, 손근익, 오영섭, 이재효, 이정희, 조성원, 조태종 위원 등 총 11명으로 구성됐다. 기타 문의는 선거관리위원회 담당자(02-3415-6812~5)로 하면 된다. 아래는 대한건축사협회 선거관리위원장의 회원 공고문 전문이다.

박관희 기자

제35대 대한건축사협회 회장선거에 즈음하여
회원 여러분께 드리는 말씀

존경하는 회원 여러분,
제35대 대한건축사협회 회장선거는 우리 협회의 방향과 건축사의 미래를 결정하는 중요한 행사입니다. 대한건축사협회는 건축문화 발전과 국민의 안전한 생활환경 조성에 책임을 지는 전문가단체입니다. 따라서 협회 회장선거 역시 이에 걸맞은 품격과 절제 속에서 후보자의 정책·비전·능력과 책임감을 평가하는 선거가 되어야 합니다.
선거관리위원회는 이번 선거가 다음과 같은 원칙 아래 공정하게 치러질 수 있도록 엄정하게 관리하겠습니다.

첫째, 건축사라는 전문가집단의 품위에 맞는 선거가 되어야 합니다.
과도한 조직경쟁이나 세력경쟁보다 협회와 회원을 위한 정책과 비전으로 경쟁하는 성숙한 선거문화를 만들어 가겠습니다.

둘째, 비방과 흑색선전이 없는 선거가 되어야 합니다.
건전한 비판과 정책검증은 필요하지만, 허위사실 유포·인신공격·근거 없는 비방은 후보자뿐 아니라 협회 전체의 신뢰와 품격을 훼손합니다. 이러한 행위에 대해서는 사실관계를 면밀히 확인하여 규정과 원칙에 따라 엄정하게 대응하겠습니다.

셋째, 규정을 위반한 사람이 오히려 유리해지는 일이 없도록 하겠습니다.
규정을 지키는 사람이 손해 보는 선거가 되어서는 안 됩니다. 선거규정 위반에 대한 주의나 경고가 형식적인 조치에 그치거나 홍보수단으로 이용되지 않도록 하겠으며 위반행위의 고의성·반복성·조직성·파급범위와 선거에 미친 영향을 종합적으로 판단하여, 위반이 확인될 경우 현행 규정에 따른 실질적이고 실효성 있는 조치가 이루어지도록 하겠습니다.
아울러 모든 후보자와 회원에게 동일한 기준을 적용하고, 당사자의 소명기회와 적법한 절차 역시 충분히 보장하겠습니다.

이번 제35대 회장선거가 품위 있는 경쟁이 이루어지는 선거, 정책과 비전이 중심이 되는 선거, 비방과 흑색선전이 없는 선거, 규칙을 지키는 사람이 존중받는 선거, 회원이 적극적으로 참여하는 선거가 되어야 합니다.

이를 위해서는 무엇보다 회원 여러분의 적극적인 관심과 참여가 필요합니다.
불공정한 선거운동이나 선거규정 위반행위를 발견한 경우에는 선거관리위원회 부정선거 신고센터에 신고하여 주시기 바랍니다.
이번 선거가 대한건축사협회의 올바른 선거문화가 새롭게 정착되는 원년이 될 수 있도록 선거관리위원회는 공정·중립·엄정의 원칙에 따라 책임과 소임을 다하겠습니다.

2026년 9월 22일
대한건축사협회 선거관리위원장



“모듈러로 사회문제를 풀다”…대학(원)생 모듈러건축 공모전 개최

9월 21일부터 참가신청 접수, 12월 시상식 진행

대한건축사협회가 미래 건축을 이끌어갈 건축 전공 학생들을 대상으로 ‘2026 대한건축사협회 대학(원)생 모듈러건축 공모전’을 개최한다. 협회 모듈러건축위원회가 주관하는 이번 공모전은 지난 9월 7일 공고를 시작으로 본격적인 일정에 돌입했다.

◆ ‘모듈러 건축의 미래’, 건축 전공 학생들이 직접 그린다

협회는 이번 공모전의 개최 목적에 대해 “건축 전공 학생을 대상으로 모듈러건축의 창의적 건축디자인 가능성을 발굴함으로써 모듈러건축에 대한 인식을 높이고, 학생들이 관련 전문인력으로 성장할 수 있는 기회의 장을 마련하기 위한 것”이라고 밝혔다. 협회 모듈러건축위원회는 공모전 개최계획에서 “협회 공모를 통해 모듈러 건축 산업에 대한 미래세대의 이해와 발전 가능성을 발굴하고, 모듈러 건축 산업 전문가와 학생들 간의 교류를 통해 미래세대의 모듈러 산업에 대한 인식을 확대하고자 한다”고 취지를 설명했다.

이번 공모전은 금강공업, 대승엔지니어링, 유창E&C, 한국철강협회, DA그룹, (주)건축사사무소밈, (주)삼우씨엠건축사사무소, 아이앤아키텍츠건축사사무소(주), (주)이가에이씨엠건축사사무소, 케이씨산업 등 기업 · 단체가 후원에 나서며 산업계의 관심을 뒷받침했다.

◆ 공모 주제는 “모듈러를 통한 사회문제에 대한 건축적 모색”

공모 주제는 ‘모듈러를 통한 사회문제에 대한 건축적 모색’으로 정해졌다. 세부 주제는 주거, 문화, 교육 등 특정 분야에 제한하지 않고 참가자가 자유롭게 선정할 수 있다. 대상지 역시 대한민국 내 실존하는 장소 중에서 참가팀이 자유롭게 선정하되, 존재하지 않는 가상의 공간은 허용되지 않는다. 작품의 규모에도 별도 제한을 두지 않아, 모듈러 건축의 새로운 방향을 제시할 수 있는 참신한 아이디어라면 자유로운 스케일로 표현할 수 있다.

참가 자격은 건축 관련 학과에 재학 또는 휴학 중인 대학생 또는 대학원생이며, 1팀당 2인 이내로 구성해야 한다. 팀 대표자는 반드시 국내 건축(공)학 전공 재학 · 휴학생이어야 하고, 동일인이 2개 팀 이상에 중복 참여할 경우 해당 개인과 소속 팀 모두 실격 처리된다.

◆ 참가 신청 9월 21일부터 작품 제출은 12월 2일까지

공모 일정은 9월 21일부터 10월 19일 오후 3시까지 참가 신청을 접수하는 것으로 시작된다. 이후 9월 22일부터 10월 2일까지 질의를 받아 10월 14일 오후 3시 이후 협회 누리집을 통해 회신 내용을 공지한다. 작품 제출 마감은 12월 2일 오후 3시까지이며, 참가신청서와 재학(휴학)증명서, 심사용 패널, 작품설명서를 전자파일로 제출해야 한다. 패널과 작품설명서에는 참가자나 소속 학교를 알 수 있는 표시를 해서는 안 되며, 이를 위반할 경우 실격 처리될 수 있다.

심사는 두 단계로 진행된다. 12월 4일 열리는 1차 심사에서는 주제 적합성(35점), 모듈러 적합성(35점), 디자인 및 표현력(30점)을 기준으로 평가해 12월 9일 결과를 발표한다. 이어 12월 11일 열리는 2차 심사는 1차 통과팀을 대상으로 한 발표 심사로 진행되며, 창의성(35점), 모듈러 실현성(25점), 발전 가능성(20점), 디자인(20점)을 기준으로 평가해 12월 18일 최종 결과를 발표한다. 시상식 일정은 추후 별도 공지된다.

◆ 대상 500만 원 등 시상 1차 통과자 전원 입선 처리

시상 규모는 대상 1팀 500만 원, 최우수상 1팀 300만 원, 우수상 2팀 100만 원, 장려상 3팀 50만 원이며, 입상자를 제외한 1차 통과자 전원에게는 입선이 주어진다. 모든 수상작은 상패 또는 상장과 함께 수여된다.

박관희 기자

인터뷰

정재욱 모듈러건축위원회 위원장 “모듈러건축, 어떻게 짓느냐에서 무엇을 담아내느냐로”

대한건축사협회 정재욱 모듈러건축위원장, “모듈러 장점 이해하고 건축사의 창의·확장적 사고 접목해야”

대학(원)생 모듈러건축 공모전, 사회문제에 대한 건축적 해법 모색

‘2026 대한건축사협회 대학(원)생 모듈러건축 공모전’이 국내 모듈러건축에 새로운 질문을 던지고 있다. 그동안 국내 모듈러건축 논의가 안전성과 시공기술 검증에 상대적으로 무게를 두었다면, 이번 공모전은 한 걸음 더 나아가 ‘모듈러건축으로 무엇을 만들 것인가’가 아닌 ‘모듈러건축으로 어떤 사회문제를 풀어낼 것인가’에 주목한다.

이번 공모전은 이러한 변화의 한가운데서 미래 건축계를 이끌 대학(원)생들에게 모듈러건축을 바라보는 새로운 시각을 제시하기 위해 마련됐다. 참가자들이 각자가 주목하는 사회문제를 자유롭게 선정하고, 모듈러건축의 특성과 건축적 가능성을 결합해 해법을 제시하도록 한 것이 특징이다.

공모전을 기획하고 이끌고 있는 대한건축사협회 모듈러건축위원회 정재욱 위원장을 만나 이번 공모전의 취지와 모듈러건축이 나아가야 할 방향, 그리고 미래 건축사들에게 전하고 싶은 이야기를 들었다.



모듈러건축위원회 정재욱 위원장

Q. 협회 위원회 차원에서 대학(원)생을 대상으로 모듈러건축 공모전을 개최하게 된 계기는 무엇인가요?

국내 모듈러건축은 그동안 신속한 시공이 가능한 공법이라는 점에서 주목받으며, 주로 안전성 검증을 중심으로 연구가 진행돼 왔습니다. 연구성과를 실증하기 위한 시범사업 역시 소규모 주거건축물을 중심으로 추진됐습니다.

물론 시범사업의 설계과정에서도 건축디자인의 다양성을 진지하게 고민해 왔습니다. 다만 연구의 우선순위가 축조기술을 검증하는 데 있다 보니 건축적 상상력을 충분히 펼치는 데에는 일정 부분 한계가 있었다고 생각합니다.

최근에는 모듈러건축의 고층화가 현실화되고 적용 분야도 빠르게 확대되고 있습니다. 단독주택과 공동주택은 물론 근린생활시설, 업무시설, 소규모 공공청사, 의료시설, 복합문화시설 등으로 그 범위가 넓어지고 있습니다.

이처럼 적용 용도가 확대되면서 자연스럽게 ‘보다 자유로운 디자인과 모듈러건축의 융합’에 대한 요구도 높아지고 있습니다.

이번 공모전은 향후 건축계의 주역으로 활동하게 될 대학(원)생들이 모듈러건축에 관심을 갖고, 그 건축적 발전 가능성을 자신들의 창의적인 시각으로 고민하고 발굴해 보는 기회를 만들고자 기획했습니다.

Q. 공모 주제가 ‘모듈러를 통한 사회문제에 대한 건축적 모색’입니다. 참가자들이 실현 가능성과 창의성 사이에서 고민할 수도 있을 것 같습니다. 특별히 염두에 둬야 할 사회문제가 있다면요?

특별히 의도하고 있는 ‘사회문제’의 방향성은 없습니다. 오히려 학생들이 각자의 시각에서 자유롭게 사회문제를 선정했으면 합니다.

지금 우리 사회는 인공지능(AI) 혁명이 주도하는 충격에 가까운 빠른 변화를 겪고 있습니다. 초고령사회가 심화되면서 세대 간 가치관은 더욱 복잡하게 얽히고 있고, 부의 양극화도 심화되고 있습니다.

이처럼 우리의 현재와 미래를 우려스럽게 만드는 환경적 요인과 사회적 과제는 매우 광범위합니다. 학생들이 그 가운데 자신이 주목하는 문제를 자유롭게 선택하고, 그 배경을 설계설명서와 모듈러건축의 특성에 연결해 보면 좋겠습니다.

무엇보다 ‘한국 사회에 대한 고민’과 ‘건축사의 사회적 역할’을 보다 순수하고 창의적인 시각으로 담아내는 것이 중요하다고 생각합니다.

Q. 최근 모듈러건축이 주목받는 이유와 건축사를 꿈꾸는 학생들이 꼭 알아야 할 부분을 말씀해 주신다면요?

모듈러건축이 주목받는 이유는 각 국가와 지역이 안고 있는 현안과 직접적인 연관성이 있기 때문이라고 생각합니다.

우리 건축산업이 안고 있는 과제와 사회적 이슈를 키워드로 보면 안전관리 리스크, 기술인력의 고령화, 기능인력의 절대적인 부족, 해외인력 운영과 품질 확보의 한계, 건설 생산성 문제, 인건비와 물가상승에 따른 원가 부담 등을 들 수 있습니다.

여기에 정부의 주거공급 부족 문제가 심화되면서 적기에 필요한 만큼의 주택을 공급하는 것과 함께 에너지성능, 층간소음 등 ‘안정적이고 균일한 주거품질을 확보하는 것’도 중요한 의제가 되고 있습니다. 이런 여러 요인이 모듈러건축에 대한 관심을 높이는 배경이라고 봅니다.

다만 학생들이 모듈러건축을 너무 어렵게 생각하지 않았으면 합니다. ‘건축물을 축조하는 방식의 변화’ 정도로 조금 가볍게 생각해도 좋겠습니다.

지금까지 수많은 프리패브 공법이 개발되고 적용돼 왔습니다. 그 과정에서 건축사는 기존 공법과 다른 부분을 이해하고, 그에 맞는 건축적 공간과 외관을 창의적으로 제시하면서 기술 발전에도 기여해 왔습니다.

모듈러건축 역시 나름의 장점과 특성을 가진 하나의 공법입니다. 건축사에게 필요한 것은 그 장점과 특성을 잘 이해하고, 주어진 건축적 상황에서 ‘창의적이고 확장적인 사고로 디자인을 제안하는 것’입니다. 결국 건축사에게 필요한 것은 자신의 생각을 건축으로 구현해 내고자 하는 순수한 ‘열정’이라고 생각합니다.

Q. 이번 공모전이 정례화돼 매년 이어지기를 기대하시는지, 장기적으로는 어떤 방향으로 발전시키고 싶으신가요?

모듈러건축 공모전이 올해를 원년으로 ‘정례화’되기를 간절히 바랍니다.

한 걸음 더 나아가 협회가 한국건축문화대상에 ‘모듈러건축 작품상’ 신설을 제안해 모듈러건축 분야의 발전을 이끌어가는 역할을 해주셨으면 합니다.

또한 건축사를 대상으로 한 모듈러건축 전문교육 프로그램도 보다 체계적으로 기획할 필요가 있다고 생각합니다. 단순히 모듈러건축에 대한 정보를 전달하는 수준을 넘어, 실제 설계에 적용할 수 있는 전문성을 갖춘 인력을 양성하고 건축사의 역량을 강화하는 교육이 필요합니다.

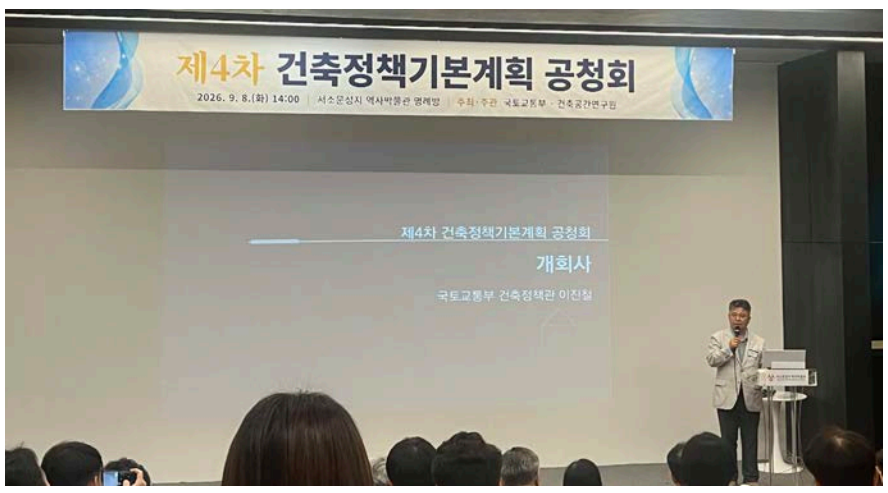
협회가 앞으로 ‘모듈러건축 분야의 설계 인력을 양성하고 역량을 강화하는 중심 기관’으로 자리 잡아 나갔으면 합니다.

특히 이번 공모전이 학생들에게는 모듈러건축을 새롭게 바라보는 출발점이 되고, 건축계에는 모듈러건축의 건축적 가능성을 확장하는 계기가 되기를 기대합니다.

박관희 기자

건축 분야 최상위 계획 '제4차 건축정책기본계획' 공청회…"건축정책의 완성은 현장"

3대 비전·4대 정책전환 등 국가 건축정책 방향 제시
기존 공간 재편, 생활권·지역 중심의 공간정책 확장 모색
범부처 통합형 건축 정책 발굴·실천계획 체계 마련
"건축사가 전문성을 발휘할 수 있는 기반 되길"



대한건축사협회 유준호 부회장 사진=대한건축사협회 건축사신문



제4차 건축정책기본계획 공청회가 9월 8일 서소문성지 역사박물관 명례방에서 진행됐다. 사진=대한건축사협회 건축사신문

국가 건축정책의 비전과 기본방향을 제시하는 건축분야의 최상위 계획인 제4차 건축정책기본계획(이하 기본계획) 공청회가 9월 8일 서소문성지 역사박물관 명례방에서 진행됐다. 이번 공청회는 제3차 기본계획(2021~2025)이 종료됨에 따라, 2026년부터 2030년까지 적용할 제4차 기본계획의 계획안을 공개해 현장과 전문가의 다양한 의견을 수렴하기 위해 마련됐다. 국토교통부가 주최, 건축공간연구원이 주관했다.

건축정책기본계획은 「건축기본법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 5년마다 수립하는 법정계획이다. 건축 · 도시 관련 법령에 따른 각종 계획의 최상위 계획이며, 이 기본계획을 토대로 지역건축기본계획이 수립된다.

국토교통부 이진철 건축정책관은 개회사를 통해 "향후 5년의 건축정책이 나아갈 방향을 제안하는 이번 제4차 기본계획에는 국민 일상의 변화를 이끌기 위해 정책 역량을 어디에 집중할 것인지에 대한 구체적인 방향을 담고자 했다"며 "지역별 여건과 환경이 상이한 현장에서도 이번 계획 방향이 실효성 있게 작동할 수 있을지 면밀히 검토하고, 보완이 필요한 사항에 대해서도 다양한 의견을 제시해 주길 바란다"고 당부했다.

건축공간연구원 박용환 원장도 "앞으로의 건축정책은 새로 짓는 것에서 기존 공간을 잘 고쳐 쓰고 오래 사용하는 방향으로, 개별 건축물 중심에서 생활권과 지역 전체를 함께 바라보는 공간정책으로 확장돼야 한다"고 말했다.

대한건축사협회 유준호 부회장은 '건축정책의 완성은 현장'이라고 강조하며, "제도가 명확하고 예측 가능할수록 건축사의 업무 환경이 개선되고, 건축물의 품질도 향상될 수 있다"며 "제4차 기본계획에 현장의 목소리가 충분히 반영돼 건축사가 전문성을 발휘할 수 있는 기반이 마련되기를 기대한다"고 축사를 전했다.

◆ 3대 비전·4대 정책전환 제시
최근 사회·경제·기술 변화 반영해

제4차 기본계획은 인구감소와 고령화, 빈집 · 유휴시설 증가, K-컬처 확산, 건축산업 구조 변화, AI · 피지컬 AI 등 최근의 사회 · 경제 · 기술의 변화를 반영해, '모두를 담는 건축, 내일을 여는 도시, 글로컬 문화 공간'을 국가 건축정책의 비전으로 제시했다.

기본계획의 주요 내용은 다음과 같다. 먼저, 지역과 삶의 변화에 대응하는 건축공간 재편이다. 이번 기본계획에서는 인구 · 생활방식의 변화에 맞춰 빈집 · 폐교 · 유휴시설 등 기존 공간을 재편하며, 리모델링과 전 생애관리, 예방형 안전관리로 국민의 생활환경 개선을 우선 과제로 삼았다.

이어, 일상과 지역의 가치를 높이는 K-건축문화공간을 지향한다. 지역의 건축 · 경관의 품질을 높이고, 한옥 · 근현대건축 등 건축문화자산을 K-컬처, 관광, 지역 활성화와 연계해 지역의 고유성을 국가 문화경쟁력으로 확장한다는 방침이다.

또한, 전 생애주기 고부가가치 건축산업 육성에 초점을 맞춘다. 건축산업을 설계 · 시공 중심에서 R&D · 운영관리 · 데이터 · 녹색건축 등 전 생애주기 산업으로 확대하고, 인허가 혁신과 공정한 시장 환경 조성을 통해 산업 경쟁력을 높이는 데 집중한다.

마지막으로, AI · 신기술의 제도화와 활용을 추진한다. 이를 위해 건축데이터의 품질을 높이고 AI 기반 건축행정을 확대하는 한편, OSC · 모듈러 · 스마트건축 등 신기술의 실증과 민간에서의 확산을 지원한다.

발제를 맡은 건축공간연구원 김영현 연구위원은 "이번 제4차 기본계획에서는 건축행정에서 벗어나 범부처 통합형 건축 정책을 발굴하고, 실행사업 · 제도개선 · 성과관리로 연결되는 실천형 계획 체계를 마련하려 했다"고 설명했다. 또한, "개별 건축물 중심의 정책에서 지구 단위 통합 공간정책으로 범위를 확장하고, 공공건축-민간건축-공공공간-기반시설을 연계한 실행모델을 마련하려고 한다"고 덧붙였다.

◆ '제4차 건축정책기본계획' 보는 다양한 시각

발제 이후에는 중앙대학교 전영훈 교수가 좌장을 맡아 토론이 진행됐다. 단국대학교 홍경구 교수, 서울대학교 권영상 교수, 서울연구원 윤서연 박사, 중앙일보 한은화 기자, 박인수 건축사(파크이즈건축사사무소), 국토교통부 김동준 국토정책과장 등이 참여했다.

단국대학교 홍경구 교수는 "성장 중심 정책에서 지속가능한 정책으로, 공급자 주도형에서 수요자 중심의 시각으로 정책의 변화를 담은 제4차 기본계획의 의미를 극대화해야 한다"고 말했다.

서울대학교 권영상 교수는 "지난 기본계획 덕분에 공공건축 분야에서 눈에 띄는 성과가 있었다"며 "다만 디자인 혁신 등 제4차 기본계획에서 제외된 내용 등을 반영했으면 하는 아쉬움이 있다"고 말했다.

서울연구원 윤서연 박사는 "기본계획은 의제를 발굴하고 실행하는 힘이 있지만, 광역지자체 입장에서는 이를 어떻게 소화할 것인지에 대한 고민이 크다"며 "지역건축기본계획의 실행 근거를 기본계획에 마련했으면 한다"고 전했다.

중앙일보 한은화 기자는 "모든 부처에서 건축을 다루지만, 모든 부처에서 건축이 주요 의제가 아니다"며 "범부처로 공간정책을 확장한다면, 부처 간 정책의 조율과 집행까지 이어지는 컨트롤타워가 마련됐으면 한다"고 언급했다.

박인수 건축사(파크이즈건축사사무소)는 "그간의 정책적 문제점을 정확하게 공유해하고 반영해야 건축정책이 발전할 수 있을 것"이라고 밝혔다.

끝으로, 국토교통부 김동준 국토정책과장은 "건축정책기본계획이 건축이 나아갈 방향을 제시하는 동시에, 건축의 기본적인 수준을 높이고 기반을 다질 수 있도록 정책적인 보완을 해나가려 한다"고 말했다.

이외에도 대한건축사협회 유준호 부회장은 "소규모 건축물의 활성화를 위해 법제도 개선이 수반된다면, 대단위 개발과 차별화된 풍성한 공간과 형태를 구현해 K-건축의 발전에 기여할 수 있을 것"이라고 의견을 보탰다.

한편, 제4차 건축정책기본계획은 공청회에서 제시된 의견을 반영해 계획안을 보완한 뒤, 국가건축정책위원회 심의 등을 거쳐 확정된다.

조아라 기자

제18회 서울건축문화제 개막…'어셈블리 서울:서울의 발견'

새로운 시선으로 서울의 건축·도시매력 조명
9월 15일부터 10월 11일까지 서울도시건축전시관서



대한건축사협회 이선경 부회장(우측에서 세 번째)을 비롯해 건축단체 관계자들이 2026 제18회 서울건축문화제 개막식에 참석했다. 사진=대한건축사협회 건축사신문

2026 제18회 서울건축문화제가 9월 15일 서울도시건축전시관에서 개막했다. 이날 개막식에는 오세훈 서울시장, 국형걸 서울건축문화제 총감독, 이창무 서울시 총괄건축가, 강병근 서울시 총괄건축가 파트너를 비롯해 대한건축사협회 이선경 부회장 등 건축단체 관계자들이 참석했다.

오세훈 서울시장은 개회사에서 "좋은 건축과 공간이 많아질수록 시민의 일상은 더욱 편안하고 풍요로워지기에, 건축과 도시의 수준이 곧 시민의 삶을 보여주는 중요한 척도라고 생각한다"며 "좋은 건축과 공간이 우리의 일상과 행복을 어떻게 바꿔나갈 수 있는지 함께 발견하는 시간이었으면 한다"고 말했다.

국형걸 서울건축문화제 총감독도 "이번 문화제의 주제인 '어셈블리 서울:서울의 발견'을 통해 서울을 새로운 시선으로 바라보고, 서울만이 가진 건축 · 도시의 매력을 함께 발견하고자 한다"고 언급했다.

개막식에서는 제44회 서울시 건축상 시상식도 함께 진행됐다. 올해 완공 부문 대상은 (주)더시스템랩건축사사무소의 '서울시립 서서울미술관'이 수상했다.

한편, 제18회 서울건축문화제는 '어셈블리 서울(Assembling Seoul) : 서울의 발견'을 주제로, 서로 다른 역사와 장소, 문화와 사람의 이야기가 만나 오늘의 서울을 만들어가는 과정을 건축을 통해 조명한다. 또한, ▲복합밀도(Hybrid Density) ▲가속진화(Rapid Evolution) ▲글로컬리티(Glocality)를 키워드로 서울만이 가지고 있는 건축과 도시 매력을 소개한다.

주제전에서는 국형걸 총감독과 신경섭 사진작가의 협업 작품인 '주제전:서울의 발견'을 선보이며, 제44회 서울시 건축상 수상작 20점 등도 함께 전시된다. 이밖에 시민 참여형 프로그램과 청년 건축사 성장 지원 프로그램 등도 마련된다.

제18회 서울건축문화제는 9월 15일부터 10월 11일까지 열린다.

조아라 기자

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에 보도됩니다.

서울특별시건축사회, '지음건축학교' 운영



서울특별시건축사회는 예비건축주를 대상으로 하는 실무 중심의 '지음건축학교'를 운영한다고 밝혔다. 이번 교육은 10월 오픈 예정인 건축 플랫폼 '지음터'의 실효성 있는 추진을 위해 시민들과의 접점을 마련하고, 건강한 건축문화를 조성하고자 마련됐다.

10월까지 진행되는 이번 교육은 건축사회관 7층 회의실에 진행되며, ▲건축 진행 과정의 이해 ▲꼭 알아야 할 건축 법규 ▲집 짓기에 궁금한 것들 ▲건축도면의 이해 등 4개 강좌로 구성되어 예비 건축주에게 필요한 실전 정보를 제공하게 된다.

서울특별시건축사회, 제2기 북한개발연구원 발대식



서울특별시건축사회는 8월 5일 회의실에서 북한개발연구원 제2기 발대식을 개최했다. 이날 발대식에서는 성치호 연구원장을 필두로 선임연구위원, 연구위원, 자문위원 등 10명이 건축사들이 위촉됐으며, 지난 1기 연구결과를 공유하고, 제2기 연구과제와 운영 방안 등을 자유롭게 토론했다.

서울특별시건축사회, 제6기 서울건축산업연구원 출범



서울특별시건축사회는 그동안 표준설계도서 연구개발을 추진해 온 서울건축산업연구원의 주요 인사들이 새롭게 구성됐다고 밝혔다. 서울건축사회는 서울건축산업연구원 제6기 구성원이 참가한 가운데 8월 6일 발대식을 가졌다고 밝혔다. 제6기 주요 인사로는 이광한 건축사(건축법규원)가 연구원장을 이어가며, 8명의 건축사가 관련 연구를 진행하게 된다. 이날 발대식에서는 연구계획 공유, 향후 과제 및 연구 추진 일정을 논의했다.

부산광역시건축사회, '2026 부산건축취업박람회' 진행



부산광역시건축사회가 부산광역시와 함께 9월 8일부터 9일까지 양일간 '2026 부산건축취업박람회'를 진행했다. 올해로 세 번째로 진행된 2026 부산건축취업박람회는 지역 건축–건설업계의 인력 수급문제를 해결하고, 지역 청년인재의 유출을 막아 궁극적으로 지역경제 활성화에 이바지하고자 개최됐다.

이번 박람회에는 건축 · 건설 관련 대기업, 지역 중견 · 중소기업 등 21개 기업의 홍보 · 채용상담부스와 부대행사 부스가 마련됐다.

부산건축사회 강미숙 회장은 "부산의 청년이 부산에서 일하고 부산의 경쟁력을 향상하는데 의미가 있는 박람회가 앞으로 더욱 짜임새 있고 다채로운 프로그램으로 운영될 수 있도록 많은 노력을 기울이겠다"라고 전했다.

부산광역시건축사회, '2026 부산건축상' 심사 참여



부산광역시건축사회가 '2026 부산건축상' 심사에 참여했다. '2026 부산건축상'은 대상 없이 '로띠 포레스트(설계=김용남 건축사, 주.삼현도시종합건축사사무소)'를 금상으로 선정했다. 이번 공모에는 총 51개 작품이 접수됐으며, 심사위원회는 숙의 끝에 대상의 위상에 부합하는 작품은 없다고 판단해 작품상으로 금상 1점과 은상 2점, 입선 4점을 최종 선정했다.

금상을 받은 동래구 온천장에 위치한 근린생활시설 '로띠 포레스트'는 인접한 동래별장의 전통 건축 형태와 공간적 특성을 현대적으로 재해석해 기존 공간과 새 건축물이 상생하는 디자인을 제안했다는 점에서 높은 평가를 받았다.

수상작은 오는 10월 27일부터 31일까지 벡스코에서 열리는 '2026 대한민국건축문화제' 기간에 수상작이 전시된다. 시상식은 행사 마지막 날인 10월 31일 폐막식에서 열릴 예정이다.

충청권 4개 건축사회, 공동 발전 위한 워크숍 개최



대전광역시건축사회와 세종특별자치시건축사회, 충청북도건축사회와 충청남도건축사회는 9월 10일 충청남도 공주시 한국문화연수원에서 '충청권건축사회 발전 워크숍'을 가졌다. 이날 행사에는 행사의 주인공인 충청권 4개 건축사회 임원과 관계자, 대한건축사협회 정내수 · 정광영 부회장, 건축사공제조합 신우식 이사장 · 박태식 총무이사, 서울특별시건축사회 박성준 회장 등이 참석했다.

워크숍에서는 ▲설계 · 감리비 기준 마련 ▲용역대가에 대한 기준 ▲충청권 건축사회 교류방안과 주요 현안이란 주제로 지역 건축사들이 현장에서 겪고 있는 애로사항과 개선방안을 심도 있게 논의했다.

또한 충청권 4개 건축사회는 이번 워크숍을 계기로 지역 간 정보와 의견을 지속적으로 공유하고, 충청권 건축사회의 상생과 발전을 위한 협력체계를 강화해 나갈 계획을 밝혔다.

울산광역시건축사회, 서울특별시건축사회와 업무협약



울산광역시건축사회는 9월 22일 울산건축사회관 컨퍼런스룸에서 서울특별시건축사회와 건축사의 업무환경 개선과 건축산업의 건전한 발전을 위한 업무협약을 체결했다.

이번 협약은 상호 간에 추진한 주요 연구성과를 공유 · 활용하고, 이를 바탕으로 건축사 업무환경 개선과 정당한 업무대가 체계의 정착, 건축서비스의 품질 향상 등을 위해 지속적으로 협력하기 위해 마련됐다.

양 기관은 향후 '설계의도 구현 민간분야 적용기준 정립', '건축물의 설계 표준계약서 개선안 및 해설서', '건축사 설계업무 표준견적서 개발' 등의 연구성과를 상호 공유하고 활용하기로 했으며, 이를 회원들의 업무지원과 업무환경 개선을 위해 활용 · 보급할 예정이다.

또한 양 기관은 건축사의 업무환경 개선과 권익 향상을 위한 제도개선에도 협력하고, 필요한 정보와 자료를 공유하는 한편 구체적인 협력사업 추진을 위해 실무협의도 진행할 계획이다.

경기도건축사회, '경기도건축사회 60년사' 발간



사진=경기도건축사회

경기도건축사회는 9월 15일 「경기도건축사회 60년사」 편찬을 마무리하고, 편찬위원장과 편찬위원들이 한자리에 모여 그동안의 과정을 돌아보는 시간을 가졌다. 이날 경기건축사회 양정식 회장은 편찬위원들과 함께한 자리에서 60년사의 완성을 축하하고 편찬 과정에 참여한 위원들의 노고를 치하했다.

편찬위원회는 2024년 8월부터 2026년 7월까지 약 25개월 동안 60년사 편찬을 진행했다. 경기건축사회가 보유한 자료를 비롯해 각종 문헌과 사진자료를 수집하고, 관련 인물들의 인터뷰 등을 진행하며 지난 60년의 시간을 되짚었다.

양정식 회장은 "그동안 편찬위원들이 열심히 기획하고 정리해 주신 덕분에 경기건축사회의 첫 사서가 잘 마무리될 수 있었다"며 "과거의 기록을 보면서 선배들의 열정을 노력을 통해 지금의 경기건축사회가 있다는 사실을 새삼 깨닫게 됐으며, 경기건축사회가 성장한 일련의 과거가 체계적으로 정리돼 큰 의미가 있다"라고 밝혔다.

강원특별자치도건축사회, 강원도교육청과 간담회



강원특별자치도건축사회는 9월 15일 강원특별자치도교육청에서 도교육감과 간담회를 진행했다. 이번 간담회는 도교육감 취임 후 처음으로 마련된 자리로, 교육시설 관련 현안과 건축사 업무대가의 현실화를 위한 개선 방안에 대해 의견을 교환했다. 아울러 학생 수 감소에 따른 학교시설의 효율적인 운영과 폐교 위기의 학교 활용방안 등 교육시설 미래에 대한 고민과 의견을 함께 나누는 시간을 가졌다.

강원건축사회 정병거 회장은 "앞으로도 지속적인 소통과 협력을 통해 지역 교육환경과 건축문화 발전에 기여할 수 있도록 노력하겠다"라고 전했다.

경상북도건축사회, AI건축문화경진대회 개최



경상북도건축사회가 9월 5일 AI건축문화경진대회를 천마아트센터에서 개최했다. 이번 경진대회에는 고등학생, 대학생, 일반인 등을 포함해 총 101명이 참가했다. 한편 이번 대회는 미래 건축의 새로운 가능성을 탐구하고, AI기술을 활용한 창의적인 건축 디자인과 아이디어를 발굴하기 위해 마련됐다.

경상북도건축사회, 중국 조선족 자치주 감찰설계협회 방문



경상북도건축사회는 9월 10일부터 13일까지 중국 연길에 위치한 조선족 자치주 감찰설계협회를 방문했다. 양국의 우호관계 증진과 건축문화 발전, 양국 건축설계기법 논의, 인근지역 우수건축물 답사 등의 일정으로 진행된 이번 방문에는 경북건축사회 송동훈 회장과 중국 조선족 자치주 감찰설계협회 왕해맹 회장 등이 참여했다.

경상남도건축사회, 도민건축대학 통영·고성 답사



경상남도건축사회가 주관한 '건축사와 함께하는 제24기 도민건축대학'(건축물 답사)이 9월 16일 경남 통영시 · 고성군에서 진행됐다. 강석주 통영시장, 건축사 및 공무원 등이 함께 참여한 이날 행사에는 도민 130여 명도 함께했으며, 경상남도와 통영시 · 고성군, 통영시지역건축사회, 고성지역건축사회의 후원으로 진행됐다.

행사는 건축사들의 현장 설명과 함께 통영국제음악당, 통영리스타트 플랫폼, 고성청년예술촌, 제정구커뮤니티센터, 옥천사 등 통영과 고성의 현대 건축과 도시재생 건축물부터 천년 고찰까지 다채로운 건축 현장을 둘러보는 일정으로 진행됐다.

경남건축사회 정일현 회장은 "이번 도민건축대학 답사를 통해 일상 속 건축물이 지닌 역사와 문화적 가치를 새롭게 발견하고, 통영과 고성의 아름다운 풍경 속에서 건축과 도민이 한층 더 가까워지는 시간이 되길 바란다"라고 전했다.

경상남도건축사회, 호우피해 입은 거제·통영 복구 성금 기탁



경상남도건축사회와 경남건축사회 소속 18개 지역건축사회는 거제 · 통영시 호우 피해지역의 복구 · 지원을 위한 성금 총 1,607만 원을 전달했다. 9월 7일 경남도청에서 열린 성금 전달식에는 경남건축사회 정일현 회장과 장재혁 경남도 도시주택국장, 박희순 대한적십자사 경남지사 회장 등이 참석했다.

전달된 성금은 지난 8월 15일부터 18일까지 집중호우로 큰 피해를 입은 거제시에 1,000만 원, 통영시에 607만 원이 지정 · 기탁돼 피해 지역 주민들의 긴급 구호 및 조속한 복구 지원에 전액 사용될 예정이다.

경남건축사회 정일현 회장은 "회원들이 자발적으로 모은 작은 정성이지만 하루빨리 일상을 회복하시는 데 보탬이 되기를 바라며, 앞으로도 지역사회와 함께하는 나눔 활동을 꾸준히 이어가겠다"라고 말했다.

편집출판팀

인터뷰

오춘근 창원시의원 "건축사의 전문성, 의정활동의 중요 밑바탕"

건축사의 전문성 토대로 문제·제도·여건 등 종합적 검토

"현장 요구사항 세심히 살펴, 실질적 개선 이끌 것"

6·3지방선거에서 당선된 건축사 출신 당선인들이 본격적인 의정활동을 시작했다. 대한건축사신문은 건축사라는 정체성과 경력을 토대로 의정활동에 임하고 있는 당선인들과의 인터뷰를 이어가려 한다. 이번 인터뷰는 오춘근 창원시의원과 진행했다.

Q. 임기 동안 주력해서 추진하고자 하는 정책 및 현안, 그리고 생활 민원에 대해 답변 부탁합니다.

창원특례시는 1974년 국가산업단지 조성을 시작으로 도로와 주거·상업·공업지역 등을 체계적으로 계획해 조성한 우리나라의 대표적인 계획도시입니다. 그러나 반세기가 지난 지금, 변화된 도시 환경과 주민들의 생활방식을 충분히 반영하지 못하면서 도시 곳곳에서 다양한 불편이 나타나고 있습니다. 이제는 변화된 현실과 시대적 요구에 맞춰 도시환경을 개선하고 보완해 나갈 필요가 있습니다.

건축사로서 축적해 온 전문성과 현장 경험을 바탕으로 노후화된 도시환경과 주거 여건을 개선하고, 주민들이 일상에서 직접 체감하는 교통·주차·안전·생활환경 등의 문제를 하나씩 해결해 나가겠습니다. 특히 행정의 관점에서만 정책을 바라보는 데 그치지 않고, 현장에서 주민들이 실제로 겪고 있는 불편과 요구를 직접 듣고 살피겠습니다. 주민의 삶 가까이에서 작은 목소리에도 귀 기울이며, 현장의 요구가 실질적인 정책과 개선으로 이어질 수 있도록 책임 있는 의정활동을 펼치겠습니다.

Q. 건축사라는 정체성과 경력이 지역 현안을 분석하고 사업을 구체화하는 데 어떤 도움이 될 수 있을까요?

건축사로서 쌓아온 전문성과 현장 경험은 의정활동을 수행하는 데 중요한 밑바탕이 되고 있습니다. 건축·도시·주거 분야는 시민들의 일상생활과 밀접하게 연관되어 있는 만큼, 오랜 기간 현장에서 업무를 수행하며 축적한 경험을 바탕으로 주민들이 겪는 불편과 지역의 현안을 보다 구체적으로 파악하고 판단할 수 있었습니다.

주민들이 제기하는 건축·도시·주거 관련 민원을 접할 때 단순히 민원의 내용만 살펴보는 데 그치지 않고, 전문가의 관점에서 문제의 원인과 관련 제도, 현장 여건 등을 종합적으로 검토할 수 있다는 점은 의정활동의 중요한 강점입니다. 행정기관의 입장과 주민들의 요구를 함께 살피면서 현실적으로 실행 가능한 해결방안을 모색하고, 계획 단계에 머물러 있던 사업을 실제 추진이 가능한 방향으로 구체화하는 과정에서도 건축사로서의 전문성과 현장 경험이 중요한 역할을 하고 있습니다.


오춘근 창원시의원

앞으로도 전문성과 경험을 바탕으로 지역 현안을 면밀하게 분석하고, 주민들의 목소리가 실질적인 정책과 변화로 이어질 수 있도록 현장 중심의 의정활동을 충실히 수행하겠습니다.

Q. 건축사의 사회적 인식 향상과 건축물의 품질 및 안전을 위한 정책 개선 사항을 제시한다면 무엇이 있을까요?

건축사는 단순히 건축물을 설계하는 전문가를 넘어, 시민의 안전을 지키고 도시의 공간과 문화를 만들어가는 중요한 역할과 책임을 지닌 전문직입니다. 건축물의 품질과 안전을 확보하기 위해서는 건축사에게 책임을 요구하는 데 그치지 않고, 이에 상응하는 적정한 업무대가와 업무 여건이 함께 보장돼야 합니다. 충분한 검토와 현장 확인이 이루어질 수 있는 환경을 조성하는 것은 부실시공과 안전사고를 예방하고, 건축물의 품질을 높이는 데 중요한 기반이 됩니다.

건축물은 설계와 시공으로 완성되는 것이 아니라, 사용과 유지관리의 과정까지 지속적으로 관리가 필요합니다. 이에 따라 계획·설계 단계부터 시공, 사용승인 이후의 유지관리까지 건축사의 전문성이 적절히 발휘될 수 있도록 체계적인 정책과 현실적인 제도의 마련이 필요합니다. 제도적 기반 아래서 건축사의 전문성과 사회적 책임에 대한 신뢰를 높이는 동시에, 건축서비스의 품질 향상에도 기여할 수 있습니다. 궁극적으로는 시민들이 보다 안전하고 쾌적한 건축 환경을 누릴 수 있도록 하는 것이 건축정책이 지향해야 할 중요한 목표입니다.

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

건축은 단순히 건축물을 건립하는 행위를 넘어, 시민의 생명과 안전을 지키고 삶의 질을 높이는 공간을 만들어가는 중요한 사회적 책임입니다. 그렇기에 신속성이나 효율성에 앞서 정확성과 안전이 무엇보다 중요합니다. 단기적인 성과나 경제적 효율에 치우치기보다, 해당 공간을 이용하는 시민들이 안전하고 편리하게 생활할 수 있는 환경을 조성하는 것을 우선해야 합니다.

건축사 회원을 비롯한 건축업계 종사자 여러분께서도 각자의 자리에서 전문성과 책임의식을 바탕으로 안전하고 품질 높은 건축환경을 조성하는 데 함께해 주시기를 당부드립니다.

저 역시 건축사이자 시의원으로서 현장의 목소리를 충실히 경청하고, 건축인의 전문성과 사회적 책임이 정당하게 존중받을 수 있는 제도와 환경을 마련하는 데 최선을 다하겠습니다. 궁극적으로 시민의 삶을 보다 안전하고 편리하게 만들고, 도시의 품격과 가치를 높이는 것이 건축이 지향해야 할 중요한 가치입니다. 이러한 가치가 지역사회에 온전히 구현될 수 있도록 현장과 제도를 세심하게 살피고, 실질적인 개선으로 이어지도록 지속적으로 노력하겠습니다.

조아라 기자

I AM KIRA 노대민 건축사 · 가호 건축사사무소(전라남도건축사회)

"법령 해석·인허가 사례 축적·공유될수록, 예측 가능한 업무환경 조성될 것"

"사람마다 살아가는 방식이 다르고 시간에 따라 삶도 변화합니다. 그렇기에 공간은 다양한 삶의 모습과 변화를 유연하게 담아낼 수 있어야 합니다. 저에게 건축 공간은 사람들이 일상을 보내고 애정을 느끼며 추억을 쌓아가는 장소이기 때문입니다."

공간에 대한 지향점에 대해 말하는 노대민 건축사의 이야기를 들어봤다.


노대민 건축사

공항과 인접해 접근성이 좋은 상가주택

설계·사진=노대민 건축사·가호건축사사무소

Q. 건축사사무소 개소 소감과 에피소드가 궁금합니다.

2023년 건축사 자격을 취득한 후, 2025년 '가호건축사사무소'를 개소했습니다. 건축 공간이란 사람들이 일상을 보내고 애정을 느끼며 추억을 쌓아가는 장소라고 생각합니다. 이러한 생각을 바탕으로 좋은 집과 공간을 만들고 싶다는 뜻을 담아 사무소 이름을 '가호'라고 지었습니다.

처음 근무했던 사무소부터 개소 전까지 함께했던 건축사분들께 실무뿐 아니라 건축을 대하는 태도까지 배웠습니다. 그 과정에서 사용자에게 어떤 공간과 경험을 제공해야 할지 고민하며 건축적 이상을 다듬었습니다. 또 본받고 싶은 선배 건축사들의 모습을 보며 제가 지향하는 건축의 방향과 목표를 확고히 할 수 있었습니다.

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

제가 지향하는 건축은 사용자에게 편안한 공간과 좋은 환경을 제공해 삶의 질을 높이는 건축입니다. 사람마다 살아가는 방식이 다르고 시간에 따라 삶도 변화하기 때문에, 공간은 다양한 삶의 모습과 변화를 유연하게 담아낼 수 있어야 합니다. 또한 건축은 실제로 사용될 때 비로소 그 가치가 드러납니다. 준공 당시의 모습뿐 아니라 사용자가 그곳에서 어떤 일상을 보내고, 시간이 흐른 뒤 어떻게 기억하는지가 중요하다고 생각합니다.

건축 행정은 지역의 여건과 개별 사안에 따라 판단이 달라질 수 있다고 생각합니다. 간혹 실무에서는 동일하거나 유사한 사안조차 해석이 달라 협의에 많은 시간이 소요되는 경우도 있습니다. 건축사협회가 법령 해석과 인허가 사례를 체계적으로 축적·공유하고, 지방자치단체와 관련 기관 사이에서 원활한 소통 창구 역할을 해주시길 바랍니다.

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

실무에서 가장 크게 느낀 애로사항은 민간 설계 대가에 관한 문제입니다. 설계에 필요한 업무 범위와 책임에 비해 적정한 대가를 인정받기 어려운 경우가 있습니다. 상담 과정에서 다른 사무소의 낮은 견적을 언급하며 설계비 인하를 요구하는 건축주를 만나기도 합니다. 이러한 상황이 반복되면 사무소 간의 과도한 가격 경쟁으로 이어지고, 충분한 설계 시간을 확보하기도 어려워집니다. 그렇기에 업무 범위와 난이도에 따른 세부적인 대가 가이드라인이 마련되고 실제 계약에 반영될 수 있기를 바랍니다.

Q.선·후배 등 동료들에게 전달하고 싶은 말이 있다면?

AI의 확산에 대해 우려하는 시선도 있는 것으로 알고 있습니다. 건축주가 AI가 제공하는 정보를 과도하게 신뢰하면서 갈등이 발생하거나, 건축사의 역할이 줄어들 수 있다는 걱정에도 공감합니다. 하지만 변화하는 시대에 맞춰 새로운 기술을 적절히 활용하는 태도 역시 필요합니다. 어려운 건축 시장 속에서도 선·후배 건축사들이 서로의 경험을 나누고 힘이 되어주며, 함께 어려움을 극복해 나가기를 바랍니다.

조아라 기자

주요 입법 및 제도 변경 사항에 대한 협회 대응 현황

법안	대표발의	발의 내용	협회 의견	진행상황
건축법	강명구	대통령령으로 정한 요건을 갖춘 지붕 증축에 대해 건축허가→건축신고 완화	☐ **반대** : 의견서 제출 - 지붕 무단 증축에 대한 실질적 해결책 아님, 고위험공종인 지붕공사 안전강화 기조 역행, 불법건축물 양산 우려	소위 회부
	박홍근	- 허가나 신고를 받은 기존 건축물과 분리하여 건축·대수선하려는 건축물의 경우 별도 허가나 신고가 가능토록 함 - 특례허가 등을 받은 건축물마다 공사감리자 지정할 수 있도록 함	☐ **조건부 동의** : 의견서 제출 - 건축기준(건폐율, 용적률, 대지안의 공지 등)은 한 대지를 기준으로 적용하는데, 별동으로 허가가 진행되면 기존 허가사항에 대한 검토가 불가피하므로 신중검토 필요	소위 회부
주택법	한정애	공업화주택 대상 확대 : 준주택 추가	☐ **조건부 동의** : 의견서 제출 - 안전사고 및 국민 피해가 우려되는 바설계 및 감리 예외 범위 축소가 바람직함	소위 회부
정보통신공사업법	김성원	정보통신공사의 설계도서 작성자 자격을 기술계 정보통신 기술자 및 통신 분야 기술사(일정 규모 이상 공사에 대해 책임 범위 내 작성)로 한정	☐ **반대** : 의견서 제출 - 통신분야 기술사 인력부족으로 사업지연·비용증가 등 국민 부담이 가중되고, 기술사 책임범위가 모호하여 분쟁이 우려되는 바 삭제 필요	소위회부

자료=대한건축사협회

법제처 건축실무 질의회신 : 2. 건축물 용도

1. 하나의 대지에 두 동의 건축물이 일정 거리 떨어진 경우 건축물 용도

법제처 [13-0294, 2013.8.21.]

질의

하나의 대지(공동주택 내)에 있는 두 동의 건축물 간 간격이 상당히 떨어져 있으면서 두 동의 건축물에 각각 있는 학원 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 경우,
- 그 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 자목의 제2종 근린생활시설인지, 아니면 같은 표 제10호 라목의 교육연구시설인지?

회신

>> 하나의 대지(공동주택 내)에 있는 두 동의 건축물 간 간격이 상당히 떨어져 있으면서 두 동의 건축물에 각각 있는 학원 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 경우, 그 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 라목의 교육연구시설에 해당한다고 할 것임.

>> 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 가목에서 "같은 건축물"에 대해 "하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다"라고 규정하고 있는바, "하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우"라고만 규정하고 있을 뿐 건축물 사이의 거리에 대해 제한하고 있지 않으므로, 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물이 있는 경우 건축물의 용도는 여러 동의 건축물을 하나의 건축물로 보고 각 동의 건축물 안의 해당 용도의 바닥면적을 모두 합산한 바닥면적에 따라 판단하여야 할 것인바,

두 동의 건축물이 상당히 떨어져있다 하더라도 하나의 대지에 있는 이상 "같은 건축물"에 해당한다 할 것이며, 각 건축물의 학원 용도에 쓰이는 바닥면적을 모두 합산하여 500제곱미터 이상이면 교육연구시설에 해당한다고 할 것임.

2. 보전관리지역에서 주유소의 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 철골구조물을 설치할 수 있는지

법제처 [15-0305, 2015.7.28.]

질의

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18 제2호 아목에 따라 보전관리지역에서 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설인 주유소에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치할 수 있는지?

회신

>> 주유소에 설치되는 기계식 세차설비 외에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치하는 것은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18 제2호 아목에 따라 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물인 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 "위험물저장 및 처리시설"에 해당하지 않음.

「건축법 시행령」 별표 1 제19호 가목에서 주유소에 설치하는 기계식 세차설비를 별도로 분리해서 규정하고 있지 않고 "주유소(기계식 세차설비를 포함한다)"라고 규정한 것은 주유소를 이용하는 자의 편의를 증진하기 위하여 주유소를 설치하는 경우에 그에 부수하여 기계식 세차설비도 함께 설치할 수 있다는 의미라고 할 것임(법제처 2010. 3. 11. 회신 10-0015 해석례 참조).

>> 또한, 「건축법 시행령」 별표 1 제19호 가목에 따른 주유소는 「위험물안전관리법 시행령」 별표 3 제1호에 따른 주유취급소에 해당하게 되는데, 「위험물안전관리법 시행규칙」 별표 13 Ⅴ. 제1호 라목에서는 주유취급소에 설치할 수 있는 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물이나 공작물의 하나로 "자동차의 세정을 위한 작업장"을 규정하고 있으므로, 일반적으로 「건축법 시행령」 별표 1 제19호 가목에 따른 주유소에는 주유에 부대하는 업무를 위하여 자동차의 세정을 위한 기계식 세차설비를 부수적으로 함께 설치할 수 있다고 할 것임.

따라서 기계식 세차설비가 기계식 세차설비 외의 형태를 갖추게 됨으로써 실질적으로 "세차장"을 설치하는 것과 같은 행위는 허용되지 않는다고 할 것임.

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

대한건축사협회



건축공사감리자 의무의 내용과 책임



건축사 법률가이드
윤성철 대표 변호사
법무법인 로베이스

지난 호에서는 건축공사 감리자의 의무에 대하여 주택법령을 중심으로 살펴보았습니다. 특히 공사감리자의 권리 · 의무 발생 근거는 사법상 감리계약과 관련 행정 법령의 규정에 의하여 발생되고, 「주택법」 및 「주택건설공사 감리업무 세부기준」에는 감리자의 시공 · 품질 · 안전 검토 업무는 물론, 시정 · 공사중지 요청권 및 지자체 보고 · 기록유지 의무가 있음을 살펴보았습니다.

이번 호에서는 건설공사 감리자 의무의 내용과 판단 기준에 대해서 실제 법원 판례를 통하여 살펴보고자 합니다.

우선 감리자의 가장 기본이 되는 핵심 의무는 시공자가 설계도서대로 시공을 하는지 여부에 대한 확인의무, 미시공 또는 변경시공 시 건축주에게 통지의무, 이를 발견한 경우 시공자에 대한 시정 또는 재시공 요청의무가 있습니다.

이와 같은 내용은 대법원 판례에서도 감리자의 의무에 대한 판단 기준에 관하여 확립되어 있습니다. 즉 법원은 "공사감리자는 감리계약을 체결한 건축주에 대하여 공사시공자가 설계도서대로 시공하는지 여부를 확인하고 그 과정에서 공사시공자가 설계도서대로 시공 자체를 하지 아니한 하자('미시공하자') 또는 임의로 설계도서의 내용을 변경하여 시공한 하자('변경시공 하자')를 발견한 경우 건축주가 그러한 하자로 인하여 손해를 입지 않도록 건축주에게 이를 통지하고 공사시공자에게 시정 또는 재시공을 요청하여야 할 채무를 부담한다." 라고 설시하고 있습니다(대법원 2017. 12. 28. 선고 2014다229023 판결 등).

공사감리자의 가장 주된 의무는 설계도서대로 시공을 하는지 여부에 대한 확인 의무, 미시공 또는 변경시공시 건축주에게 통지의무, 이를 발견한 경우 시공자에 대한 시정 또는 재시공 요청의무

실무상 감리자의 의무 불이행으로 인하여 미시공 · 오시공으로 인하여 손해를 입은 건축주로부터 시공자뿐만 아니라 감리자도 소송을 당하여 실제로 손해배상책임을 부담하는 사례가 많습니다.

건축법상 설계도서대로 시공하지 않거나, 미시공, 변경시공에 대한 감리자의 통지, 재시공 요청의무를 불이행하여 시공자와 연대책임을 인정한 사례를 살펴보겠습니다. 이 사건의 경우 지상 5층의 건물 신축 후 기존 건물과 연결하는 공사로, 건축주는 건축사에게 설계와 동시에 감리를 위탁하였는데, 시공사는 옥상 바닥 연결이음 부분 덮기 공사를 변경시공(설계도면에 두께 0.8mm의 동판을 두께 0.6mm의 칼라강판으로 변경시공)을 하였고, 바닥 아래 분뇨하수관 변경시공(설계도면에는 지름 150mm의 PVC관을 지름 100mm의 PVC관으로 변경시공)을 하였습니다. 참고로 분뇨하수관으로 시공된 자재의 규격은 오수맨홀을 열어 확인할 수 있는 상황이었습니다. 법원은 "피고는 본 공사의 설계도면을 작성한 자로서 그 내용을 잘 알고 있음에도 불구하고 공사자재의 재질과 규격에 관한 변경시공의 하자를 쉽게 발견 할 수 있었으므로 감리계약상의 채무를 불이행하여 감리완료보고서를 건축주에게 교부하였으므로 시공사와 연대하여 손해배상책임 인정된다" 라고 판시하였습니다(대법원 2017. 12. 28. 선고 2014다229023 [손해배상] 판결).

참고로 위 사례처럼 시공사와의 부진정연대채무를 부담하는 경우 시공사가 파산회생 등 변제자력이 없을 때 그 금액을 건축사 내지 감리자가 부담해야 할 수도 있습니다. 아무튼 감리계약을 통하여 감리자의 가장 기본적이고 중요한 확인의무 · 통지의무 · 재시공요청의무는 철저히 이행하여야 할 것입니다.

'26년 세제개편안(양도소득세)



부동산과 생활세금
김경수 전무이사
세무법인 아름

정부에서는 '26년 세제개편안에서 주택에 대한 양도소득세 장기보유특별공제를 "보유공제" 에서 "거주공제" 로 단계적으로 전환하고, 장기보유특별공제의 공제방식 및 공제율을 조정하는 등 세제개편안을 발표하였습니다. 이에 주택에 대한 양도소득세 주요 개편내용에 대하여 살펴보겠습니다.

1. 장기보유특별공제 명칭변경 및 공제율 조정

보유기간이 3년 이상인 토지 · 건물 등에 대하여 양도차익에서 공제해 주는 장기보유특별공제를 장기거주 소득공제(주택 및 조합원 입주권)와 장기보유 소득공제(주택 및 조합원입주권 외)로 명칭을 변경하고, 주택의 장기보유특별공제를 거주 중심으로 단계적으로 개편하였으며, 공제율도 조정하였습니다.

2. 양도소득세 기본공제금액 확대

10년 이상 거주한 1세대 1주택자의 세부담을 덜어주기 위해 30억 원 이하의 주택을 양도하는 경우 양도소득금액에서 공제해 주는 기본공제금액을 연 2,500만 원으로 확대하였습니다.

○ 공제요건 : 양도가액 30억 원 이하인 1세대 1주택(10년 이상 거주)

○ 기본공제금액 : 연 250만 원 → 연 2,500만 원

3. 다주택자의 양도소득세 중과 한시 완화

부동산시장의 정상화를 지원하기 위해 다주택자에 대한 양도소득세 중과제도를 한시적으로 완화하였습니다.

4. 고령 1주택자 한시적 양도소득세 감면 신설

고령(65세 이상) 1주택자가 수도권에 소재한 주택을 양도하고 비수도권으로 이주하는 경우 양도소득세를 한시적으로 감면하는 규정을 신설하였습니다.

○ 감면대상 : 고령자(65세 이상), 수도권 5년 이상 거주한 주택

○ 감면요건 : 수도권에 5년 이상 거주한 주택을 처분하고 비수도권으로 이주

○ 양도소득세 감면율 : '27년 → 50%(5억 원 한도), '28년 → 30%(3억 원 한도)

▶ 다주택자 양도소득세 중과세율 한시 완화

구분	현행	'27년	'28년	'29년
2주택자	기본세율+20%p	+5%p	+10%p	+20%p
3주택 이상	기본세율+30%p	+10p	+15%p	+30%p

▶ 주택의 장기보유특별공제율 조정

1세대 1주택			다주택자(非조정지역)		
'27년	'28년	'29년~	'27년	'28년	'29년~
거주 4%/연 보유 4%/연	거주 6%/연 보유 2%/연	거주 8%/연	보유 2%/연	거주 2%/연 보유 1%/연	거주 2%/연
10년, 최대 80%			15년,최대 30%		
공제한도 없음	20억 원	10억 원	공제한도 없음	20억 원	10억 원

* 다주택자 : '28년 → Max(거주공제율, 보유공제율), '29년 → 거주공제율

위 내용은 주택에 대한 2026년 세제개편안의 주요 내용으로 장기보유특별공제가 보유 및 거주공제에서 거주공제로 전환되고, 공제한도액도 신설되어 고가의 1세대 1주택자에 대한 양도소득세가 증가할 것으로 예상됩니다. 따라서 추후 국회의 논의를 거쳐 확정 발표되는 개정사항을 주의 깊게 살펴보시고 계속보유 또는 처분 등 여부를 판단하시기 바랍니다.

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

국토부, '27년 도시재생 신규사업 선정 추진

최소 2회 이상의 사전컨설팅 실시

지역특화재생사업·노후주거지정비 지원사업·인정사업으로 구분

국토교통부가 2027년 도시재생 신규사업 선정을 추진한다. 연말까지 지방정부가 사업계획을 수립해 접수하면, 2027년 상반기 도시재생 특별위원회에서 심의 후 선정한다. 이번 도시재생 신규사업 선정은 국가 균형성장을 도모하고, 쇠퇴한 도시를 활성화하는 데 목적이 있다.

국토교통부는 최근 도시재생사업의 2027년 신규사업 선정절차에 착수한다고 밝혔다. 이번 공모는 내실 있는 사업 계획 수립을 위해 공고부터 접수까지 3개월 이상의 기간을 갖고 최소 2회 이상의 사전컨설팅을 실시한다. 또한, 지역 내 SOC 현황조사를 강화해 유사시설의 중복을 방지하고 주민의견의 체계적인 반영을 위해 주민 수요조사 표준 양식을 마련해 활용한다.

2027년 도시재생 신규사업은 ▲지역특화재생사업 ▲노후주거지정비 지원사업 ▲인정사업으로 구분된다. 이 중 노후주거지정비 지원사업은 일반정비형과 빈집정비형으로 세분화한다.

지역특화재생사업은 4년간 국비 최대 150억 원을 지원해 역사 · 문화 · 산업 등 다양한 지역 고유자산을 활용한 도시브랜드화 · 상권 활성화 · 창업지원을 추진하는 사업이다. 노후주거지정비 지원사업은 노후 저층 주거지의 정주환경 개선을 위해 기반 · 편의시설을 공급하고, 민간의 주택정비를 지원하는 사업이다. 5년간 국비 최대 150억 원을 지원하며, 빈집정비형은 4년간 최대 50억 원을 지원한다. 인정사업은 점단위의 기반시설 설치 · 정비 · 건축물 리모델링 등 소규모 사업을 추진하는 사업으로, 3년간 국비 최대 50억 원을 지원한다.

이번 도시재생 신규사업 선정에 관한 자세한 내용은 국토교통부와 도시재생 종합정보체계 누리집에서 확인할 수 있다. 특히 도시재생사업 신청 가이드라인 등의 자세한 사항은 도시재생 종합정보체계 누리집에서 확인 가능하다.

국토부 관계자는 이번 사업에 대해 "도시재생사업은 지방소멸 위기를 극복하고, 균형성장을 달성하기 위한 핵심사업" 이라며 "지방정부 · 지원센터 · 지역주민 등 도시재생 거버넌스 내 모든 주체가 도시재생사업을 함께 성공적으로 추진할 수 있도록 적극적으로 지원하겠다" 라고 전했다.

최재권 기자

설계공모 마감 이틀 전 돌연 취소·재공고…"예측가능성·신뢰 훼손"

'남동온세대 건강 문화센터 건립 설계공모'

9월 16일 설계공모 취소 통보→9월 18일 재공고

인천광역시 남동구청 "사업계획 변경 가능성 고려한 조치"

관계기관 협의 후 설계공모 후속 절차 재개

참가 건축사사무소

"발주처에 개별적 이의제기, 협회도 힘 실어줬으면"

작품 제출 마감일을 불과 이틀 앞두고 설계공모가 돌연 취소됐다가 다시 이틀 만에 재공고 되는 일이 발생해 참가 건축사사무소들이 문제를 제기하고 나섰다. 발주처는 사업계획 변경 가능성에 따른 불가피한 조치였다고 밝혔지만, 참가사들은 공모 준비에 투입한 시간과 비용 등을 고려할 때 갑작스러운 취소는 발주기관에 대한 신뢰를 떨어뜨릴 수 있다고 지적한다.

인천광역시 남동구청은 '남동온세대 건강 문화센터 건립 설계공모'의 설계안 제출 마감일을 이틀 앞둔 9월 16일, 설계공모에 참가한 건축사사무소에 이메일을 통해 공모 취소를 통보했다. 해당 설계공모는 지난 7월 20일 공고됐으며, 접수 마감은 9월 18일이었다.

사업 대상지는 대지면적 1,362 제곱미터 규모로, 총공사비는 130억 9,480만 원이며, 설계비는 6억 7,000만 원으로 책정됐다. 이번 설계공모에는 건축사사무소 40여 곳이 참가 신청을 한 것으로 확인됐다.

그런데 남동구청은 공모 취소를 알린 이틀 후인 9월 18일, 기존 공모의 작품 제출 마감일을 연장한 설계공모를 나라장터에 재공고했다. 재공고 된 공모지침 등은 9월 22일 남동구청 누리집에도 재공고 했다. 재공고 된 공모지침에 따르면 작품 제출 마감일은 10월 19일로, 기존보다 한 달가량 연장됐다.

◆ "마감 이틀 전 공모 취소는 납득하기 어려워"

갑작스러운 취소와 재공고에 설계공모를 준비해 온 건축사사무소에서는 이의를 제기했다.

참가사 중 한 곳인 A 건축사사무소는 "설계공모를 쉽게 취소하는 건 건축사를 기만한 처사이자 발주기관에 대한 신뢰를 명백히 훼손한 사례"라며 "설계공모 취소 연락을 받은 다음날인 9월 17일 건축사사무소 차원에서 남동구청에 이의제기 공문을 보냈다"라고 말했다. 또한 "건축사사무소가 발주처에 개별적으로 이의제기를 할 때, 건축사협회에서도 공식적으로 이의를 제기해 건축사들의 목소리에 힘을 실어줬으면 한다"라고 덧붙였다.

설계공모가 취소되면 참가사들은 공모 준비과정에서 투입한 인력과 시간, 외주 비용 등을 고스란히 떠안아 건축사사무소에 경제적 부담으로 작용한다. 상당기간 설계안을 준비했다면 취소 시점에 가까워질수록 기회비용과 매몰비용 등 금전적 손해도 더 커진다.

문제는 이 같은 사례가 반복되고 있다는 점이다. 지난 6월에도 서울시 마포구에서 설계공모 작품접수 마감일을 보름 앞두고 설계공모를 돌연 취소한 바 있다.(본지 472호 보도, 6월 26일자) 당시에도 건축사사무소의 기회비용에 대한 발주처의 별도의 보상은 이뤄지지 않았다. 건축사업계에 따르면 설계비 3억 원 이상의 공모전에 참가하기 위해서는 약 1,000만 원 이상의 비용이 소요되는 것으로 알려졌다.

남동구청은 본지의 취재가 진행되자 이메일을 통해 상황을 알려 왔다. 이번 설계공모 취소 및 재공고가 "단순 발주기관의 판단에 따른 것이 아니라 '간석3동 뉴빌리지 사업'의 사업계획 변경 가능성을 고려한 조치"였다고 설명했다.

남동구청 도시계획과에 따르면 이번 설계공모는 '간석3동 뉴빌리지 사업'의 일환으로 추진됐다. 사업 공모 당시 제출한 계획을 '도시재생활성화계획'으로 수립하는 과정에서 기계식 주차장의 문제점이 제기됐고, 이에 따라 기계식 주차장 조성계획의 취소 등을 검토해야 하는 상황이었다. 기계식 주차장 조성을 취소할 경우 '간석3동 뉴빌리지 사업'의 전체 사업계획을 조정해야 했고, 이 같은 변경 사항이 이번 설계공모에도 부분적으로 영향을 줄 것으로 판단했다는 설명이다.

인천시 남동구청 도시계획과 관계자는 "우리 구에서 추진 중인 '도시재생활성화계획' 수립 과정에서 발견된 문제점이 설계공모에도 부분적으로 영향을 줄 수 있을 것으로 판단했다"며 "관계기관과의 협의를 통해 전반적인 사업의 기본 방향을 결정한 후 설계공모 후속 절차를 재개하려고 했다"라고 설명했다.

남동구청은 9월 사업계획 변경 제안이 발생했으며, 사업계획 변경 여부에 대한 관계기관 협의 및 승인에 2~3개월이 소요될 것으로 예상했다. 관계기관 협의 결과에 따라 당초 사업을 유지하거나 변경된 계획을 추진할 예정인 만큼, 부득이하게 설계공모를 취소했다는 것이다.

다만, 남동구청은 설계공모에 참여하기 위해 상당 기간 준비해 온 건축사들의 입장을 고려해 후속 절차를 재개하기로 했다.

남동구청 도시계획과 관계자는 "이번 설계공모에 참여하기 위해 준비해 온 건축사들의 입장을 고려해 설계공모 후속 절차를 재개하고자 한다"며 "약 1개월의 조정 기간 동안 '간석3동 뉴빌리지 사업' 전반에 대해 관계기관 협의를 진행해 전체 사업의 원활한 추진을 도모하려 한다"라고 말했다.

설계공모의 재추진으로 일단락되긴 했지만, 이번 사례를 두고 설계공모의 공정성과 함께 공모 진행 과정에서 발주기관의 사업계획 변경 고지에 대한 규정, 참가사들의 인력과 비용 투입에 대한 보상 방안 등에 대한 구체적인 제도적 논의가 필요하다는 지적이 나오고 있다.

조아라 기자

도면 위의 디테일은 왜 현장에서 사라지는가

프랑스 '비자(Visa)' 제도가 주는 실무적 시사점



해외 건축 동향
김인범 건축사·프랑스 건축사
건축사사무소 세하

비례와 재료의 물성을 고민해 도면을 완성해도, 착공 이후 건축물은 설계자의 의도와 다른 모습으로 변해 가곤 한다. 공사비와 시공성을 이유로 외장재가 바뀌고 접합부의 디테일은 단순화된다.

국내 건축 법령에도 설계자의 의도를 지키기 위한 장치가 없는 것은 아니다. 「건축법 시행규칙」은 착공신고 설계도서의 마감재료표와 입면도에 주요 마감재의 성능·품명·규격·재질·질감·색상 등을 표시하도록 한다. 또 「건축서비스 산업 진흥법」상 일정규모의 공공건축과 「건축법」상 허가권자 지정감리 건축물에는 원설계자의 시공 과정 참여가 의무화돼 있다. 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」은 설계도서 변경과 사용자에게 노출되는 마감재의 선정·변경을 설계자가 검토하도록 하고, 원칙적으로 5~10일 이내에 회신하도록 한다. 시공자와 감리자는 특별한 사유가 없으면 설계자의 의견을 반영해야 하며, 공공기관은 별도 계약과 대가 지급 의무도 진다.

그러나 이 장치들은 공공건축과 허가권자 지정감리 건축물에 한정되고, 그 밖의 민간건축에는 원설계자의 시공 과정 참여를 의무화하는 장치가 없다. 설계의도 구현 업무의 적용 대상 안에서도 한계가 있다. 자재 검토 요청은 선정·변경 전과 후에 걸려 있지만, 회신을 받기 전에는 해당 공정에 착수할 수 없다는 규정은 지침에 없다. 의견 반영에는 예외가 있고, 시공사 미반영에 대한 별도 제재도 없다.

소규모 건축에서는 이 간극이 더 크다. 「건축법」은 시공자가 필요하다고 인정하는 경우, 또는 연면적 5,000제곱미터 이상 공사에서 감리자가 요청하는 경우에 상세시공도면을 작성해 감리자의 확인을 받도록 한다. 소규모 현장에서는 감리자에게 요청권이 없어 시공자가 필요하다고 보지 않으면 도면이 작성되지도 않고, 작성되더라도 확인 주체는 설계자가 아니라 감리자다. 따라서 소규모 민간 현장에서 시공자가 마감재 및 주요 접합부 등을 임의로 변경할 때 설계자가 개입할 여지가 없는 현실이다.

이 지점에서 프랑스의 '비자(Visa)'가 참고가 된다. 프랑스 「공공조달법전(Code de la commande publique)」은 공공 발주의 설계·공사관리 업무(maîtrise d'œuvre)를 시공 업무와 구분하고, 건축물의 기본업무에 시공자가 작성한 시공 실행도서(études d'exécution)의 프로젝트 적합성 검토와 비자를 포함한다. 계약에서 「공공공사 일반행정조건(CCAG-Travaux)」을 채택한 경우, 시공자는 실행도서를 설계·공사관리자(maître d'œuvre)의 비자에 제출해야 한다. 원칙적으로 적합 판정의 비자(visa favorable)를 받은 뒤 해당 공종에 착수할 수 있고, 회신기간은 15일이다. 자료가 부족하면 보완·재제출하며, 비자가 시공자의 책임을 면제하지도 않는다.

프랑스 비자제도,
설계자의 적정대가,
업무범위와 절차,
책임을 계약으로
보장하는 것에 의미 있어

원설계 건축사의 지위도 주목할 만하다. 프랑스 「건축에 관한 1977년 법률」 제3조는 건축사가 공사 지휘(감리·공사관리에 가까운 업무)를 맡지 않더라도, 발주자(maître d'ouvrage)가 계약에서 정한 조건에 따라 건축사에게 실행도서와 시공 중인 공사가 자신이 작성한 프로젝트에 부합하는지 확인할 기회를 주도록 한다. 프랑스 건축사 전문보험사(MAF)는 이를 '건축적 비자(visa architectural)' 업무로 계약할 수 있다고 설명하며, 건축적 적합성 확인과 기술적 공사관리를 구분할 것을 권고한다.

우리에게 필요한 것은 이 제도를 그대로 옮기는 일이 아니다. 소규모 민간건축이라면 외장재·창호·난간·금속·주요 노출 상세 등 설계의도를 좌우하는 항목만 자재 발주나 시공 전에 제품자료, 샘플, 간이 상세도와 변경안을 원설계자에게 제출해 건축적 적합성을 확인받도록 할 수 있다. 대형 프로젝트라면 주요 상세시공도면과 자재승인 절차에 이를 결합하면 된다. 안전관리·시공관리·품질관리 등 감리 고유의 업무를 건축적 적합성 확인을 위한 업무와 분리해 검토대상·횟수·회신기간·책임범위를 계약서에 명시해야 한다. 공공건축에서는 지침이 정한 검토가 시공 전 절차로 작동하도록, 회신 전 착수를 제한하거나 '특별한 사유'의 범위를 분명히 하는 보완도 필요하다.

대가도 함께 설계해야 한다. 프랑스 공공조달법전은 설계·공사관리자의 보수를 업무요소별로 구성하고 업무범위·복잡성·공사비 등을 반영하도록 한다. 비자 역시 계약된 전문업무의 일부다. 국내 지침은 대상 공공건축에 계약과 대가 지급을 요구하지만 구체적인 업무 횟수와 산정식은 두지 않는다.

결국 핵심은 설계자에게 막연히 "설계의도를 끝까지 책임지라"라고 요구하는 것이 아니다. 설계가 시공으로 번역되는 지점에서 원설계자가 적정한 대가를 받고 적합성을 검토할 수 있도록 업무범위와 절차, 책임을 계약으로 보장하는 것이다. 프랑스의 건축 비자(VISA) 제도가 주는 가장 현실적인 시사점은 바로 여기에 있다.

목조건축 포럼



이재혁 건축사·(주)에이디모베 건축사사무소(서울특별시건축사회)

방화벽, 목구조의 비례와 안전을 지키는 지혜



멀티미디어 학습동과 아카데미 센터 건물 사이에 갈지자의 방화벽 © Google map



기후현립 삼림문화 아카데미의 방화벽 자료=이재혁 건축사

「건축법」과 「건축법 시행령」에는 대규모 건축물의 화재 확산을 막기 위한 내화구조와 방화벽 규정이 분명하게 명시되어 있다. 또한 하위 규정인 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서는 방화벽의 물리적인 자립 기준과 돌출 치수 등을 구체적으로 정의하고 있다.

하지만 현대 실무에서 일정 규모 이상의 건축물은 대부분 주요 구조부를 콘크리트나 철골 내화구조로 만들고, 불연재 마감과 스프링클러를 기본으로 설치한다. 이 때문에 실무에서 지붕 위로 솟아오르는 독립된 '방화벽' 구조를 직접 마주할 일은 거의 없다고 할 수 있다. 그러던 중, 이번 일본 기후현 방문길에 들른 '기후현립 삼림문화 아카데미(Gifu Academy of Forest Science and Culture)'에서 마침내 실물 방화벽을 만나게 되었다.

일본 건축 전문지 『신건축(新建築)』 2001년 8월호에 따르면, 기후현립 삼림문화 아카데미는 대지면적 6만 3,534제곱미터 위에 건축면적 5,794.12제곱미터, 연면적 7,709.62제곱미터 규모로 조성된 10여 동의 친환경 목조건축 군집 단지이다. 이 단지 중 정교한 목재 결구인 '면격자(面格子)' 구조가 적용된 '멀티미디어 실습동'과 '아카데미 센터'는 각각의 연면적이 1,756.63제곱미터와 1,996.15제곱미터에 이르는 2층 목구조 건물이다.

연면적이 1,000제곱미터를 훌쩍 넘는 이 두 동의 건축물 사이에는 화재 확산을 차단하기 위한 거대한 방화벽이 서 있다. 배치도와 위성지도를 살펴보면 건물 사이에 특이한 지그재그(갈지자) 모양의 벽체가 길게 이어져 있는 것을 볼 수 있다. 현장에서 마주했을 때는 과연 이 벽의 정체가 무엇인지 한동안 가늠하기 어려웠던 기억이 난다. 수평 화재 확산을 막는 방화벽은 내화구조로 된 자립벽으로서, 건물의 외벽과 지붕면 밖으로 최소 50센티미터 이상 돌출되어야 한다. 삼림문화 아카데미는 이 차가운 방화벽을 단순한 일자형 벽으로 세우지 않고, 대지의 지형과 동선에 맞춰 리드미컬하게 꺾이는 갈지자 형태로 빚어냈다. 법적 방화벽 하나로 단조로울 뻔한 목조건축 군집에 역동적인 생명력을 불어넣은 감탄스러운 디테일이다.

대규모 목조건축에서 방화벽의 존재 이유는 조형성 측면에서 더욱 빛을 발한다. 목구조를 법정 내화구조로 인정받으려면 화재 시 타들어 갈 두께를 미리 덧붙이는 '탄화층 설계'를 적용하거나 석고보드로 감싸야한다(목조건축 포럼 '구조용 집성재의 내화구조' 편 참조). 이 경우 부재의 부피가 지나치게 두꺼워져 목재가 공간을 압도하여 목재의 고유한 특징인 섬세함을 잃어버린다. 그러나 면적 구획용 방화벽을 효과적으로 활용하면, 목재 구조체 자체를 과도하게 키우지 않고도 부재 본연의 유려한 비례와 구조미를 온전히 살려낼 수 있다. 법령의 틈새를 영리하게 파고든 대단히 합리적인 건축적 해법인 셈이다.

다만, 이를 국내 현실에 대입해 보면 깊은 고민이 남는다. 우리나라 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제22(대규모 목조건축물의 외벽등)(출처 : 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 일부개정 2024.11.15 [국토교통부령 제1404호, 시행 2024.11.15.] 국토교통부 | 사법정보공개포털 법령) 조는 '연면적이 1천 제곱미터 이상인 목조 건축물은 외벽 및 처마밑의 연소 우려 부분을 방화구조로 하고 지붕을 불연재료로 마감해야 한다'라고 규정하고 있다. 이는 단순히 자립 방화벽을 세워 면적을 나누는 것만으로는 온전한 목구조의 질감을 노출하기 어렵게 만드는 높은 법적 장벽이 되기도 한다.

가까운 일본 역시 「건축기준법」 제26조 및 시행령 제112조를 통해 1,000제곱미터 이상 건축물에 대한 엄격한 연소 방지 기준을 두고 있다. 그러나 일본은 2018년 법 개정을 통해 수평 방화벽뿐만 아니라 층간 바닥으로 화재를 막는 '방화상(防火床)' 개념을 도입했다. 이는 기후 미디어 코스모스처럼 유기적이고 거대한 목조 지붕을 얹은 대공간 건축물이 엄격한 수평 방화벽의 제약에서 벗어나, 층간 방화 바닥만으로도 자유롭고 넓은 개방감을 구현할 수 있도록 길을 열어준 중요한 제도적 변화라 할 것이다.

언젠가 우리 땅에서도 규제에 갇혀 부재를 숨기는 목조건축을 넘어, 법령과 조형미가 지혜롭게 균형을 이루는 멋진 대공간 목조건축물을 설계할 수 있기를 기대해 본다.

지역답사수첩

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

대구읍성의 어제와 오늘 1 : 영남제일관

처음 원고 청탁을 받고 대구에서 건축유산을 연구하고 가르치는 학자로서 이 지역의 무엇을 이야기해야 할지 고민했다. 앞으로 네댓 번의 기회가 주어진다면 대구읍성을 중심으로 사라지거나 옮겨진 건축유산과 남아 있는 건축유산, 그리고 그 위에 형성된 오늘의 도시를 차례로 살펴보고 싶다. 영남제일관, 관풍루, 경상감영, 북성로, 동성로로 이어지는 이야기는 결국 대구가 자신의 과거를 기억하고 다루는 방식에 대한 기록이 될 것이다. 그 첫 번째 대상은 사라진 뒤 낯선 장소에 다시 세워진 영남제일관이다.

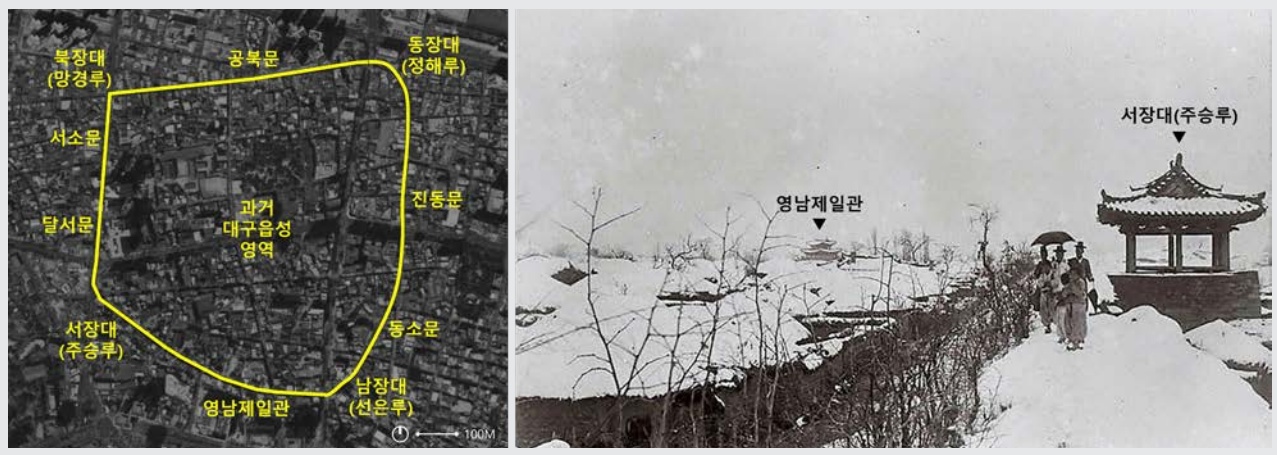
현재 대구 시내에 자리했던 대구읍성은 1590년 처음 토성으로 축조되었으나 임진왜란 때 무너졌고, 1736년 경상도관찰사 민응수가 석성으로 다시 쌓았다. 그러나 1906년 도로 개설과 도시 확장을 명분으로 대구읍성은 멸실되었다. 대구읍성에는 10개의 주요 건축물이 성상에 존재했다*(그림 1의 왼쪽)*. 먼저, 4개의 동 / 서 / 남 / 북문은 각각 진동문, 달서문, 영남제일관, 공북문이었다. 그리고 4개의 동 / 서 / 남 / 북의 장대는 각각 정해루, 주승루, 선은루, 망경루였다. 그리고 2개의 소문, 동소문과 서소문이 있었다. 과거 대구읍성의 모습을 확인할 수 있는 시각자료는 거의 없다. 중구생활문화센터 홈페이지에서 일면 확인이 가능한데, 일본 가쿠슈인대학 동양문화연구소가 소장하고 있다는 사진 정도이다*(그림 1의 오른쪽)*. 이 사진에서 서장대(주승루)로 추정되는 곳에서 영남제일관을 바라보는 방향으로 대구읍성의 모습을 대략적으로나마 확인할 수 있다.

이 중 현재 제자리에 남아 있는 것은 하나도 없다. 잘 알다시피 읍성 벽이 있던 자리는 길이 되어 동 / 서 / 남 / 북성로로 불리고 있다. 성벽이 있었던 곳은 길이 되고, 성벽 양 옆 길이나 빈 공간이었던 곳은 건물로 들어차게 되었다. 대구읍성의 남문이었던 영남제일관 역시 1906년 읍성 훼철 당시 같이 사라졌으며 그로부터 70여 년이 지난 1980년, 원래 자리에서 동쪽으로 6킬로미터가량 떨어진 만촌동 금호강변에 새로 만들어지게 되었다*<그림 2>*. 옛 모습을 참고했다고 하지만 원래보다 규모가 크고, 전통 목구조가 아닌 철근콘크리트로 만들어졌다.

오늘날 영남제일관 앞에 서면 묘한 어긋남을 경험한다. 과거 성문이 연결하던 성벽도, 문을 통과해 이어지던 길도, 성 안팎의 도시 조직도 그곳에는 없다. 한쪽에는 금호강이 흐르고 다른 한쪽에는 도로와 체육시설, 호텔이 자리한다*(그림 3)*. 건축물의 형태는 과거를 가리키지만 주변 공간은 그 과거를 설명하지 않는다. 원래의 재료와 구조를 잃었다는 점에서 진정성이 약하고, 읍성과 도시 조직의 관계가 사라졌다는 점에서 완전성도 확보하지 못했다. 무엇보다 영남제일관이 왜 '관문'이었는지를 체감하게 하는 장소성이 부재한다. 엄밀히 말하면 현재의 건물은 복원된 유산이라기보다 1980년대가 상상한 대구읍성의 기념물에 가깝다.

그렇다면 현재의 영남제일관을 가치 없는 모조품으로만 보아야 할까. 오히려 필요한 것은 무엇이 원형이고 무엇이 후대의 재현인지를 분명히 밝히고 대중에게 다양한 방식을 통해 설명하는 일이다. 지금의 영남제일관은 조선시대 대구읍성을 온전히 보여주지는 못하지만, 한 시대가 사라진 유산을 어떻게 기억하려 했는지는 증언한다. 문화유산의 해석과 설명은 빈틈을 감추는 일이 아니라 그 단절까지 드러내는 일이다.

글·사진=윤현철 교수, 경북대학교 공과대학 건축학부



<그림 1> 대구읍성 영역 및 10개의 주요 건축물과 사진 자료 : 대구 중구생활문화센터



<그림 2> 과거 대구읍성 영역과 영남제일관의 위치, 그리고 현재 재현된 위치 자료=윤현철 교수



<그림 3> 화랑교에서 바라본 영남제일관의 모습 자료=윤현철 교수

시로 보는 세상

새로운 천사들

– 김행숙

뒷걸음질치는 네가 보는 것은

우리의 얼굴에 감돌기 시작한 영원한 초록빛……

어느새 우리를 둘러싼 모든 것에 닿았다. 그것은 세계라는 닫힌 괄호.

색이 빛의 문제라면, 그것은 또한 어둠의 문제. 빛도 어둠도 착란을 불러오기 좋은 재료.

그것이 가상세계의 문제라면, 그것이 바로 현실세계의 문제. 몬스터는 자동차만큼 흔하다.

마침내 우리는 꺼지지 않는 불을 만들어 냈도다! 영원한 에너지, 우리는 그것을 신이라고 부르기로 한다.

새로운 천사들이 날아다닌다. 주위를 둘러보면

유원지의 풍선처럼 흔하고 북극의 오로라처럼 아름답다.

– 김행숙 시집
『무서운 이야기』 중에서/
문학과지성사/ 2026년

게르숌 숄렘은 친구 발터 벤야민의 29번째 생일을 축하하는 시를 보냈다. 벤야민은 이 시를 <역사철학 테제>에서 파울클레의 작품에 대한 글의 서두에 인용했다. "나의 날개는 날 준비가 되어 있지만 나는 기꺼이 되돌아가고 싶었다. 왜냐하면 내가 영원히 머물더라도 나는 행복을 갖지 못할 테니까." 이 시의 제목은 <천사의 인사>였고, 파울클레의 작품은 <새로운 천사>였고, 벤야민은 이 천사들을 가지고 '역사의 천사'를 얘기했다. 이 시인은 '괴물 천사'를 만든 것 같다.

<함성호·시인>

도시의 거실, 카페

건축과 삶



김효엄 건축사
(주)무아 건축사사무소
<울산광역시건축사회>

주말 오후, 목 좋은 카페마다 빈자리가 없다. 널찍한 창과 높은 천장, 잘 고른 음악이 흐르는 공간은 어느새 사람들로 북적인다. 노트북을 펼친 사람, 마주 앉아 이야기를 나누는 사람, 혼자 책장을 넘기는 사람이 한자리에 뒤섞여 있다. 문득 궁금해진다. 다들 편안한 집을 두고, 왜 굳이 커피 한 잔 값을 치르며 이곳에 모여 앉는 걸까.

이유는 의외로 단순하다. 집은 쉬는 곳이고 직장은 일하는 곳이지만, 그 사이에 잠시 머물며 온전히 '나'로 존재할 세 번째 자리가 우리에겐 마땅치 않기 때문이다. 미국의 사회학자 레이 올든버그는 집(제1의 공간)과 일터(제2의 공간) 사이에서 사람들이 격의 없이 어울리는 곳을 '제3의 공간'이라 불렀다. 돌아보면 우리에게도 그런 자리가 있었다. 어른들이 바둑을 두던 마을 사랑방, 아이들이 해질 녘까지 뛰놀던 골목, 마을 어귀 슈퍼마켓 앞의 평상. 대단한 계획으로 만든 공간은 아니었지만, 그곳에서 우리는 특별한 목적 없이도 서로의 안부를 확인하고 담소를 나눴다.

하지만 도시가 촘촘해지고 삶이 아파트 안으로 들어오면서, 공간의 성격은 분명해지고 경계는 선명해졌다. 느슨한 여백은 조용히 사라졌다. 현관문을 닫으면 옆집에 누가 사는지 알기 어렵고, 사람이 모이던 광장과 공터는 도로와 상가에 자리를 내주었다. 효율을 좇아 도시를 촘촘히 채우는 사이, 정작 사람이 머물 빈자리는 우선순위에서 밀려난 것이다. 갈 곳을 잃은 관계의 욕구가 흘러든 곳이 바로 카페다. 누군가는 일을 하고, 누군가는 오래 이야기를 나누며, 또 누군가는 사람들 틈에 섞여 '함께 혼자' 있고 싶어 그곳을 찾는다. 카페는 이제 도시의 거실이 되었다.

다만 여기에는 씁쓸한 역설이 숨어 있다. 본래 우리 사회가 공공의 몫으로 마련했어야 할 만남과 쉼의 자리를, 값을 치러야만 들어설 수 있는 상업 공간이 대신 채우고 있다는 사실이다. 머물 자격이 지갑에 달려있는 셈이고, 주머니가 가벼운 이들에게 도시는 그만큼 앉을 곳 없는 곳이 된다. 편리한 공간은 늘어났지만, 조건 없이 품어주는 공간은 오히려 귀해졌다.

사람은 홀로 완결되는 존재가 아니라 관계 속에서 비로소 채워지는 존재다. 지금 우리에게 필요한 것은 더 크고 화려한 건물이 아니라, 목적 없이 앉아 있어도 눈치 보이지 않는 작은 여백들 일지 모른다. 도서관 앞 그늘진 벤치, 골목 어귀의 작은 마당, 볕 좋은 날 누구나 걸터앉는 동네의 마루 한 칸. 어쩌면 붐비는 카페는, 도시가 조용히 건네는 물음인지도 모른다. 사람이 그저 머물 수 있는 자리를 우리는 어디에, 얼마나 남겨 두고 있는지.

"왜 좋은 건축일수록 지역건축사의 손을 떠나는가."

발언대



안종호 건축사
호담 건축사사무소
<울산광역시건축사회>

지역에서 건축사사무소를 운영하며 가장 자주 되뇌는 질문이 있다. "왜 좋은 건축이 지역건축사의 손을 떠나는가." 공공 건설투자 확대와 지역 균형발전이 강조되고 있지만, 지역에서 사무소를 운영하는 건축사가 체감하는 시장 상황은 좀처럼 달라지지 않는다. 이제는 지역 건축사사무소의 어려움을 단순히 경기 부진만으로 설명하기도 어렵다. 문제는 시장 규모만이 아니다. '지역 건축사가 좋은 건축에 참여할 기회 자체가 충분히 열려 있는가'라는 문제가 있기 때문이다.

규모 있는 설계공모나 공공 프로젝트를 보면 실적 · 인력 · 유사 프로젝트 수행 경험 등 참가 조건부터 소규모 및 신진 · 지역의 건축사사무소가 충족하기 어려운 경우가 적지 않다. 어렵게 참가 자격을 갖추더라도 공모 준비에 필요한 시간과 비용 역시 소규모 사무소에는 큰 부담이다. 결국 지역에 있지만, 지역의 핵심적인 프로젝트에 참여하기 어려운 상황이 반복된다.

여기에 인력 문제도 더해야 한다. 지역 대학을 졸업한 인재들이지만, 실무 경험을 쌓기 위해 수도권으로 이동한다. 이들은 경력을 쌓은 뒤 지역으로 돌아오지 않는다. 그래서 지역의 소규모 건축사사무소는 일감은 물론, 좋은 인재를 영입하고 성장시키는 일 역시 쉽지 않다.

지역 건축사는 그 지역의 기후와 지형, 도시의 형성과정, 주민들의 생활방식을 가까이에서 경험하기 때문에 지역을 위한 프로젝트라면 해당 지역에서 생활하고, 관찰하며 이해해 온 건축사가 설계 과정에 참여할 기회가 보장될 필요는 있지 않을까 생각한다.

이를 위해 우선 공공건축 발주에서 지역 건축사에 대한 우대가 형식적인 문구에 그치고 있지는 않은지 점검해야 한다. 소규모 사무소도 실제로 도전할 수 있도록 참가 조건과 과업 범위, 공모 준비에 필요한 시간과 비용을 함께 살펴보며 개선할 필요가 있다.

지역의 신진 건축사와 기존 사무소가 서로의 경험과 역량을 공유할 수 있는 공동 수주나 컨소시엄 구성도 하나의 방법이 될 수 있다.

좋은 건축이 지역을 떠나는 이유를 지역 건축사의 역량 부족에서 찾기보다, 지역 건축사가 좋은 프로젝트에 참여하고 성장할 수 있는 구조가 제대로 마련되어 있는지를 먼저 돌아봐야 한다는 말이다.

지역 건축사가 지역에서 오래 살아남고 성장할 수 있어야 그 지역의 건축도 지속될 수 있다. 좋은 건축을 지역에서 만들어가기 위해 필요한 것은 단순한 배려가 아니며, 공정하게 참여할 수 있는 기회와 지속적으로 성장할 수 있는 환경이라고 강조하고 싶다.

지역의 건축사가 좋은 건축의 주체로 남을 수 있는 구조를 만드는 것. 그것이야말로 지역건축의 지속가능성을 위한 첫걸음이 아닐까.

※ 외부 필자의 글은 본지 편집 방향과 다를 수도 있습니다.

포토 에세이

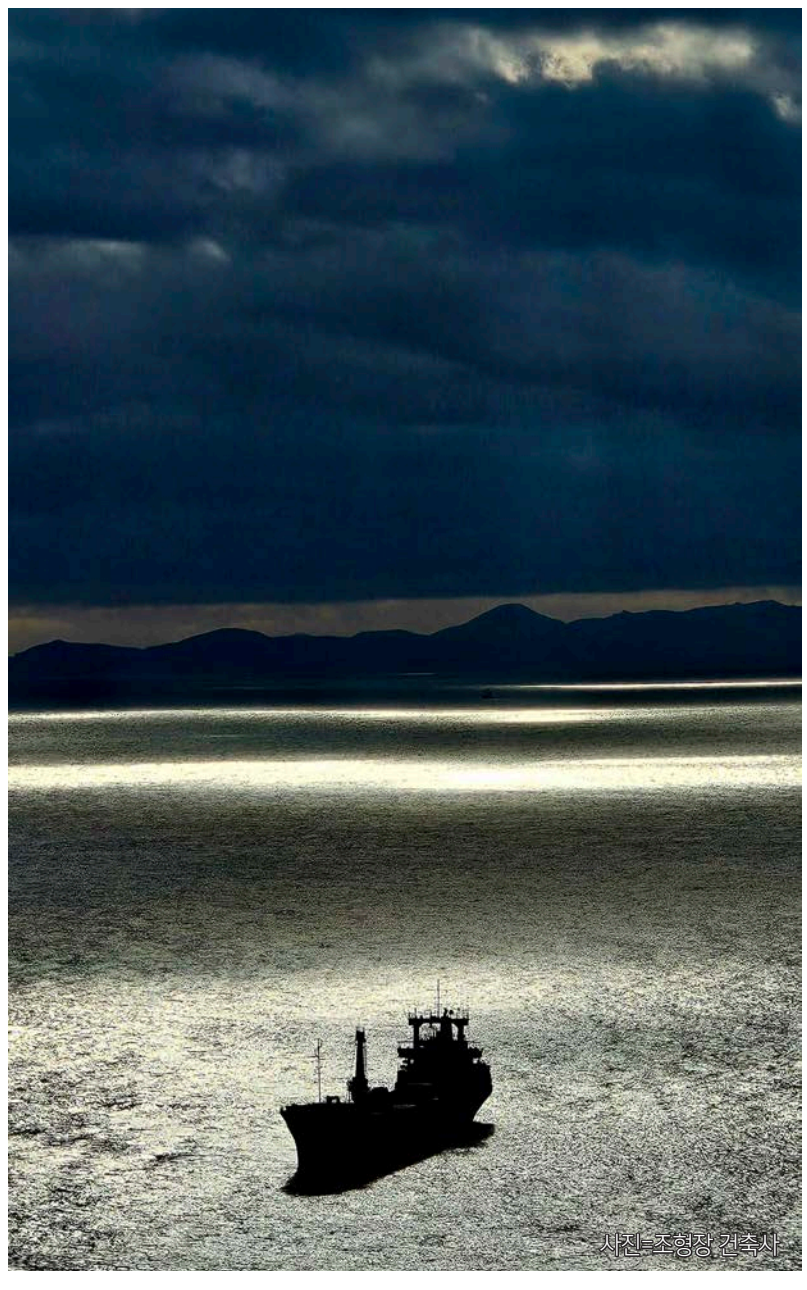
부산 영도 중리 앞 바다

운외창천 (雲外蒼天)
구름 밖엔 푸른 하늘이…

유난히 무더웠던 올 여름,
하늘을 찌를 듯한
삼복염천 폭염의 기세도
계절의 변화에 어김없이 꺾이듯

짙은 하늘아래 외로운 배 한척,
곧 거두어질 구름 밖 밝은 햇살처럼
온통 힘든 세월 뒤에
희망의 나날이 이어지길.

조형장 건축사·건축사사무소 메종(부산광역시건축사회)



사진=조형장 건축사

건축만평



5,400부 발행 THE ARCHITECT NEWS 대한건축사협회 건축사신문
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.

대한건축사협회 제35대 회장선거 공고 및 선거사무 추진일정 안내

1. 협회 정관 제21조의2 및 임원선거관리규정 제5조의2 규정에 따라 대한건축사협회 제35대 회장 선출을 위한 예비후보자 등록 등 회장선거를 다음과 같이 공고합니다.
2. 선거관리위원회에서는 선거를 공정하게 관리하기 위하여 붙임과 같이 선거사무를 추진할 예정이오니 회원여러분께서는 공명선거가 될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

2026. 9. 21.

대한건축사협회 선거관리위원장

1. 선거명

대한건축사협회 제35대 회장선거

2. 선거일시

2027. 1. 13.(수) ~ 1. 14.(목), 09시~18시

3. 선거장소 및 투표소

1) 방 법 : 온라인 투표
2) 투표소 : kevoting온라인투표시스템(http://www.kevoting.co.kr)

4. 선거권 자격(임원선거관리규정 제7조)

협회 정회원으로서 다음 결격사유가 없어 선거인명부에 확정 등재된 모든 정회원

- 결격사유 : 선거인명부 확정일 현재 정관 제50조, 제51조에 의한 회원 권리정지기간 중에 있는 사람 또는 회원자격이 상실 처분된 사람

※ 회원이 정회원 월정회비를 12개월이상 미납한 경우 회원 권리정지처분을 받아 선거권 자격을 상실할 수 있으니 선거인명부 확정 전까지 미납회비를 납부하시기 바랍니다.
아울러, 협회 임원, 대의원, 위원(장) 및 건축사회 임원, 위원(장)이 회비를 6개월 이상 미납하였을 때에는 회원권리가 자동 정지됩니다. (정관 제51조제2항)

5. 피선거권 자격(정관 제9조)

협회 회장의 피선거권은 예비후보자 등록일 당시 10년 이상의 협회 정회원 자격을 갖춘 사람 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 3년 이상의 정회원 자격을 갖춘 사람에 한함.

1) 협회 임원을 역임한 정회원
2) 건축사회 임원을 역임한 정회원
3) 기관, 단체 또는 국제기구의 장이나 임원을 역임한 정회원으로 이사회가 인정한 사람

6. 선거인명부 공고(회원정보 확인 및 수정 안내)

- 협회 홈페이지 회원정보로 갈음함.

1) 기간 : 2026. 9.21. ~ 11.30.
2) 회원정보 확인 및 수정 : 협회 홈페이지(http//www.kira.or.kr)

※ 온라인투표를 위한 개인정보(성명, 생년월일, 휴대전화번호, 이메일주소)가 협회 홈페이지의 회원정보에 정확히 기재되어 있는지 반드시 확인해 주시기 바라며, 수정이 필요한 경우 협회 홈페이지에서 직접 수정하거나 사무처로 연락바랍니다. (방법 등 홈페이지 게재)

7. 예비후보자 등록

1) 등록기간 : 2026. 11. 2.(월) ~ 11. 6.(금), 09:00 ~ 18:00
2) 등 록 처 : 선거관리위원회 사무처 (협회 총무팀)
(서울 서초구 효령로 317 건축사회관 9층)
3) 신청방법 : 본인 또는 대리인이 신청
(대리인 신청시 위임장 및 신분증사본 지참)
4) 등록서류
① 예비후보자 등록신청서(별지서식)
② 입후보 소견서(별지서식-A4규격용지/단면 2매 이내)
③ 이력서[상훈포함/최근 3개월이내 촬영사진(여권사진규격) 부착]
④ 최종학교 졸업증명서 원본(대학원 졸업자는 대학교 졸업증명서 포함)
⑤ 서약서(별지서식)
⑥ 개인정보 수집·이용 및 제공동의서(별지서식)
⑦ 건축사 행정처분 증명서
⑧ 선거기탁금 : 1,500만원(회장선거 기탁금의 50%)
- 납입계좌 : 기업은행 667-049433-04-180(대한건축사협회)

※ 납입한 기탁금은 예비후보자가 후보자로 등록을 하지 않거나 후보자등을 사퇴 또는 후보자등의 귀책사유로 후보등록무효, 당선무효, 투표무효, 선거무효가 된 때에는 반환하지 않습니다.

8. 특기사항(반드시 숙지 요망)

정관 제21조의2 제5항 및 제6항에 의거 임원선거관리규정 제9조의2에 따라 예비후보자로 등록하지 아니한 사람은 후보자 등록을 할 수 없습니다.

9. 선거운동

1) 후보자등은 임원선거관리규정 및 선거관리위원회가 정한 선거운동기간, 방법 및 범위 내에서만 선거운동을 할 수 있으며, 그 밖의 선거운동을 하여서는 아니 됩니다.
※ '후보자등'이라 함은 예비후보자와 후보자를 말합니다.
2) 회장선거에 출마하려는 회원은 예비후보자로 등록하기 전에는 본인을 위한 선거운동을 할 수 없으며, 다른 회원 또는 제3자로 하여금 이를 하게 하여서도 아니 됩니다.
3) 예비후보자는 예비후보자 등록일(선거관리위원회로부터 등록통지를 받은 날)로부터 후보자등록 직전까지 임원선거관리규정 제14조의2 다음 각 호에서 정한 선거운동 이외에 다른 선거운동을 하여서는 아니 됩니다.
① 협회 정기간행물을 통한 자기광고
② 예비후보자 인터넷홈페이지 개설운영
③ 명함을 직접주거나 지지를 호소하는 행위
④ 그 밖에 위원회가 인정한 방법
4) 후보자등과 관계인, 임직원, 회원동호회 임원, 회원은 선거운동기간 중 선거에 관하여 임원선거관리규정 제16조제1항 각 호에서 정한 행위를 하여서는 아니되며, 제3자에게 이를 시켜서도 아니 됩니다.
※ '관계인' 이라함은 후보자등의 배우자, 그 직계가족, 선거운동원을 말합니다.(임원선거관리규정 제6조제4항)
※ 임원선거관리규정을 위반하여 선거운동을 하는 경우 후보자가 당선무효 등 관련 규정에 따른 제재를 받을 수 있으므로 위 사항을 준수하여 주시기 바랍니다.

11. 선거관리위원회

구 분	성 명	사 무 소 명
위 원 장	석 정 훈	(주)태건축설계 건축사사무소
위 원	권 연 하	(주)건축사사무소 우림에이앤씨
	김 성 진	삼주 종합건축사사무소
	김 창 길	(주)다음 건축사사무소
	박 종 철	네이버스 건축사사무소(주)
	손 근 익	건축사사무소 선건축
	오 영 섭	(주)에이치비씨엠 건축사사무소
	이 재 효	건축사사무소 공간
	이 정 희	아크 건축사사무소
	조 성 원	(주)대우 건축사사무소
	조 태 종	(주)마당 종합건축사사무소

※ 기타문의 : 선거관리위원회 담당자(02-3415-6812~5)

<붙임> 1)협회 제35대 회장선거 추진일정, 2)정관 및 임원선거관리규정(협회 홈페이지 게재), 3)각종 서식(협회 홈페이지 게재)