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)3416-6962~6 ancnews.kr 제479호 2026년 10월 15일

“설계는 이러지 않았는데?”…건축 품질 높일 ‘설계의도 구현’ 제자리걸음 왜?

법적 근거 마련에도 예산·대가기준·계약체계 미비로 현장 정착 난항

공사감리와 역할 혼선도 걸림돌…중복 아닌 상호보완 체계로 정립해야

표준품셈·업무 체크리스트·계약서 마련 등 실행 기반 구축 시급

건축물은 설계도서가 완성됐다고 해서 설계자의 의도대로 구현되는 것이 아니다. 시공 과정에서 현장 여건이나 자재 수급, 시공성 등의 문제로 설계 변경이 불가피한 경우가 적지 않다. 이때 설계자가 참여해 대안을 검토하지 못하면 당초 계획한 디자인과 공간의 완성도가 저하될 수 있다.

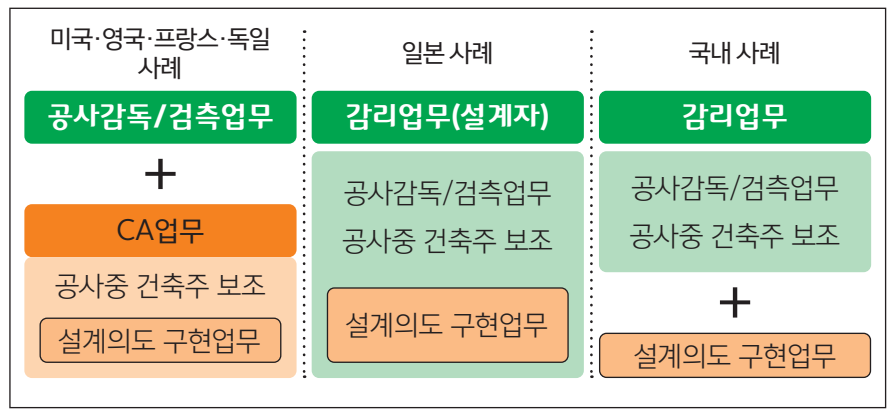
공공건축물의 품질과 품격을 높이기 위해 도입된 ‘설계의도 구현’ 제도가 주목받는 이유다. 그러나 법적 근거가 마련된 이후에도 현장 정착은 더디다. 관련 예산이 누락되거나 업무대가를 산정하기 어렵고, 공사감리와 역할이 중복된다는 인식까지 더해져 설계자의 시공 단계 참여가 충분히 보장되지 않고 있다.

건축업계는 제도의 실효성을 확보하려면 업무 범위와 대가기준을 구체화하고, 사업 초기부터 예산 편성과 계약에 반영하는 실행 체계를 갖춰야 한다고 지적한다.

◆ 법적 의무에도 현장 정착 난항 예산·계약 체계가 관건

설계의도 구현은 설계자가 시공 과정에 참여해 설계 취지가 현장에서 충실하게 실현되도록 지원하는 업무다. 설계도서에 대한 해석과 자문부터 현장 여건 변화에 따른 자재 · 장비의 선정 및 변경 검토, 설계변경에 대한 의견 제시까지 설계와 시공 사이의 간극을 줄이는 역할을 한다.

≫ 2면 계속



설계의도 구현 업무 해외사례. 자료=대한건축사협회

설계공모 제도 개선…건축사 사전등록제·건축사업총괄(PM) 등 도입

신진건축사 문턱 완화·심사비리 처벌 강화 방안 공유

“제도 개선 선행돼야 건축산업 발전 가능

건축산업혁신촉진법·건축기본법 개정안 입법 발의 준비 중”

국가건축정책위원회,

‘설계공모 및 민간전문가 제도개선’ 토론회 개최

공공건축물의 품질을 높이기 위해 설계공모 방식을 다양화하고, 민간전문가의 역할 확대 방안을 논의하는 자리가 마련됐다.

국가건축정책위원회(이하 국건위)는 9월 29일 ‘설계공모 및 민간전문가 제도개선’ 토론회를 개최했다. 이날 토론회에서는 국토교통부, 지방정부, 건축업계의 다양한 협 · 단체 및 전문가 등이 참석해 공공건축 설계공모와 민간전문가 제도의 주요 전환 방향을 논의했다.

◆ 간편공모 의무·건축사 사전등록제 등 설계공모 과열 방지·공모 부담 완화 위한 방안

국건위는 설계공모의 과열 경쟁을 방지하고 참여자의 공모 부담을 완화하기 위해 현행 권장 사항인 ‘설계비 2억 원 미만 사업의 간편공모’ 적용의 의무화를 추진한다.

또한 설계공모 우선 적용 제외 대상도 확대한다. 현재 일부 용도를 제외하고 금액을 기준으로 모든 공공건축을 대상으로 진행되는 설계공모 방식 가운데 사업수행능력평가 발주가 가능한 사업에 대해서는 공모 적용을 제외한다. 더불어 2단계 설계공모 유형을 제외하고, 대신 모든 공모에 적용할 수 있는 절차적 운영 수단으로 전환한다.

이와 함께 건축사 사전등록제도를 시범 운영한다. 건축사 사전등록제도는 광역지자체 단위에서 운영하는 설계비 1억 원 이상 3억 3천만 원 미만의 중소규모 공공건축을 대상으로 하며, 2년 단위의 사전등록 풀(pool)에 신청하면 신청자를 대상으로 공공건축심의위원회의 심의를 거쳐 공모에 적용하는 방식이다.

◆ 신진건축사 기준, 만 45세 이하 또는 사무소 개설 신고 5년 이내로 변경

국건위는 신진건축사의 기준을 만 45세 이하 또는 건축사사무소 개설 신고일로부터 5년 이내로 변경한다. 또한 지자체 및 공공기관이 발주하는 사업의 일정 비율을 의무적으로 할당하기로 했다. 사업 대상은 설계비 1억 원 이상 3억 3천만 원 미만의 중소규모 공공건축이며, 2억 원 이하의 공모에는 간편공모를, 2억 원 이상의 경우에는 제안공모 방식을 적용한다.

이와 함께 지명공모 대상과 운영 방식, 지역 제한 공모 대상도 구체화된다. ‘제한공모 자격 제한 관련 조항’도 이관한다. 현행 공모 조건에 포함된 ‘특별한 기술이나 실적이 있는 자’ 조항과 관련한 시행 세칙이 없어 그동안 발주기관의 오용 우려가 컸다.

≫ 3면 계속



▶ 1면<“설계는 이러지 않았는데?”…건축 품질 높일 ‘설계의도 구현’ 제자리걸음 왜?>에서 계속

공공건축 분야에서는 「건축서비스산업 진흥법」 제22조(설계의도 구현)에 따라 공공기관이 설계공모 방식으로 건축물의 설계를 발주하는 경우 설계자의 의도가 구현되도록 해당 설계자를 건축 과정에 참여시켜야 한다. 업무 내용과 책임 범위, 수행 절차 등은 국토교통부의 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」에 규정돼 있다.

민간건축 분야에서도 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물은 「건축법」에 따라 설계자의 건축과정 참여가 규정돼 있다. 설계자 참여 계획서와 계약서 제출을 통해 시공 단계의 참여를 제도적으로 보장하려는 취지다. 하지만 제도적 근거와 실제 이행 사이에는 간극이 존재한다. 특히 공공건축 사업은 사업계획과 예산을 수립하는 단계에서 설계의도 구현 업무대가가 누락되는 문제가 발생한다. 실비정액가산방식에 기반한 대가 산정은 사업 초기 단계에서 필요한 비용을 예측하기 어렵게 하고, 결과적으로 예산 반영에도 제약으로 작용한다.

예산이 확보되지 않으면 계약 체결과 업무 수행도 차질을 빚는다. 업무 범위와 대가기준이 불명확한 상황에서 계약금액까지 제한되면 설계자는 실제 업무량에 상응하는 대가를 확보하기 어렵다. 기존 설계 업무의 연장선에서 추가 부담을 떠안거나 제한적인 자문에 그칠 가능성도 커진다.

허가권자 지정감리 대상 건축물 역시 업무 범위와 대가 산정기준이 명확하지 않으면 계약 당사자 간 업무 수준과 책임을 둘러싼 혼선이 발생할 수 있다. 결국 의무만으로는 제도의 실효성을 담보하기 어렵다. 사업 기획 단계부터 설계의도 구현을 독립된 과업으로 인식하고, 예산 편성부터 계약 체결과 대가 지급까지 연계되는 체계를 마련해야 한다.

◆ 설계의도 구현과 공사감리, 목적과 역할 달라

설계의도 구현의 현장 정착을 가로막는 또 다른 요인은 공사감리와의 역할 혼선이다. 발주기관이나 건축주 입장에서는 감리자가 이미 시공 과정을 관리하는데 설계자까지 별도로 참여해야 하는 이유가 명확하지 않을 수 있다. 별도 예산이 필요한 상황에서는 이러한 인식이 제도 이행을 주저하게 만드는 요인이 된다.

그러나 두 업무는 목적과 기능이 다르다. 공사감리는 관련 법령에 따라 설계도서대로 시공되는지 확인하고, 품질과 공사 진행, 안전관리 등을 지도·감독하는 업무다. 반면 설계의도 구현은 설계자가 시공 과정에서 설계 취지를 설명하고, 현장에서 발생하는 문제에 대해 당초 계획의 의도를 유지할 수 있는 대안을 검토·제시하는 데 초점을 둔다.

대한건축사협회가 발주하고, 한국여성건축가협회가 연구한 ‘설계의도 구현 업무 관련 체크리스트 마련 연구’는 두 업무의 차이를 ‘계획에 대한 결정’과 ‘결정된 계획의 시공 과정 적용 관리’라는 관점에서 설명한다. 감리가 설계도서에 따른 적정한 시공 여부를 확인한다면, 설계의도 구현은 설계 단계에서 결정한 공간과 디자인의 취지를 현장에서 어떻게 유지하고 실현할 것인지 판단하는 역할에 가깝다.

예컨대 시공성이나 자재 수급 문제로 외장재 변경이 필요할 경우, 설계자는 대체 자재가 건축물의 외관과 재료감, 전체 디자인에 미치는 영향을 검토해 설계 취지를 유지할 대안을 제시할 수 있다. 여러 공종의 시공이 맞물리는 과정에서도 설계자의 참여는 공간 구성과 디자인의 일관성을 확보하는 데 중요하다.

해당 연구는 미국·영국·프랑스·독일 등 해외 사례를 통해 공사감독과 검측 업무를 수행하는 한편, 설계자가 건축주를 위한 업무 보조 성격의 CA(Construction Administration) 등을 담당하고 있다고 기술했다. 반면 국내는 감리 업무에 공사감독·검측 기능과 설계자 지원 성격의 업무가 함께 포함돼 설계의도 구현의 독립적인 역할이 뚜렷하게 드러나지 않는 측면이 있다고 분석했다.

따라서 제도 활성화를 위해서는 감리와 설계의도 구현의 업무 및 책임 범위를 명확하게 구분해야 한다고 강조했다. 두 업무를 중복으로 볼 것이 아니라 상호보완적인 체계로 정립하고, 발주기관과 시공자, 감리자가 각자의 역할을 이해할 수 있도록 구체적인 업무 기준을 마련해야 한다는 것이다.

◆ 설계도서만으로 담기 어려운 현장 변수…건축 완성도 좌우

설계의도 구현의 필요성은 건축물의 생산 과정에서도 찾을 수 있다. 일반적인 제품은 본격적인 생산에 앞서 실물 크기의 목업(Mock-up)을 제작해 형태와 기능, 재료 등을 검토하고 완성도를 조정할 수 있다. 반면 건축물은 대지와 주변 환경, 구조, 자재, 시공 여건 등이 사업마다 달라 현장에서 다양한 요소가 결합해 완성된다. 설계도서만으로 모든 상황을 예측하기 어려운 만큼 시공 과정에서 추가적인 판단과 조정이 필요하다.

설계자의 참여 없이 도면만을 기준으로 시공이 진행되면 설계 단계에서 의도한 디자인과 공간의 질이 충분히 구현되지 못할 수 있다. 시공 편의성이나 비용 절감을 이유로 자재와 세부 디자인이 변경될 때 설계 취지에 미치는 영향을 검토할 주체가 없다면 건축물의 완성도 역시 저하될 가능성이 있다.

설계의도 구현 업무 사례 중 ‘서울시립 마포실버케어센터’는 시공자가 시공성 등을 이유로 설계공모에서 제안된 디자인의 변경을 요청했을 때 설계자가 참여해 설계 취지를 보존한 사례로 평가되고 있다. ‘춘천시청사’ 역시 설계도서에 의도를 충분히 담는 데 한계가 있는 상황에서 설계자가 시공 과정에 참여해 건축물의 품격을 높인 사례이다.

이들 사례는 설계의도 구현이 단순한 도면 설명이나 자문에 그치지 않는다는 점을 보여준다. 설계 단계에서 예상하지 못한 현장 상황에 대응하고, 설계자·시공자·감리자 간 협의를 통해 시공성과 설계 완성도를 함께 확보하는 과정이라는 것이다.

특히 공공건축물은 시민이 장기간 이용하는 공공자산이다. 설계공모와 설계에 투입한 시간과 비용이 실제 건축물의 품질로 이어지려면 설계 단계에서 확보한 가치가 시공과 준공 단계까지 유지돼야 한다. 설계의도 구현은 공공건축 투자의 효과를 높이는 품질관리 수단으로 접근할 필요가 있다.

설계자의 참여는 공간 구성과 디자인의 일관성 확보에 가장 중요한 역할

◆ 해외 사례와 국내 연구가 제시한 대가기준…설계비의 16%

제도의 실효성을 높이려면 업무 필요성을 강조하는 데서 나아가 합리적인 대가기준을 마련해야 한다. 업무 범위가 불명확하고 대가 산정 방식이 복잡하면 발주기관은 필요한 예산을 산정하기 어렵고, 설계자는 업무량과 책임에 상응하는 대가를 확보하기 어렵기 때문이다.

한국여성건축가협회의 ‘설계의도 구현 업무 관련 체크리스트 마련 연구’는 공사비 100억 원을 기준으로 해외 사례를 분석했다. 보고서에 따르면 설계비 대비 설계의도 구현 업무대가는 미국 13%, 영국 15%, 프랑스 23%, 독일 9.6%, 일본 20.5% 수준으로, 평균은 약 16%다.

국내 선행연구에서는 건축공간연구소가 2015년 설계비 대비 8%, 국가건축정책위원회가 2020년 10.15%를 제시한 바 있다. 해당 연구는 해외 사례 분석과 서울시립 마포실버케어센터의 업무량 분석 등을 토대로 설계의도 구현 업무대가를 설계비의 16% 수준으로 제안했다.

다만 이 수치는 연구에서 제안한 기준으로, 현재 모든 공공건축 사업에 일률적으로 적용되는 확정 요율과는 구분해야 한다. 실제 대가기준을 마련할 때는 사업 규모와 복잡성, 설계도서의 수준, 현장 참여 횟수와 업무 범위 등을 종합적으로 고려해야 한다.

설계의도 구현업무 (설계자 = 계획자)	감리업무 (감리자 = 관리자)
계획의 결정 및 승인	결정된 계획(도면)의 실현 확인 3대 관리(품질, 공사, 안전) 법령 위반사항 관리

▶ 각 국가별 공사비 100억 원 기준 설계비 대비 설계의도 구현 업무대가

국가	공사비 100억 기준(중급 기준) 공사비 대비 비율			설계의도구현 업무비의 설계비 대비 비율
	설계비	감리비		
		감리비 (설계의도구현 업무비 제외)	설계의도구현 업무비	
미국	5.75%	2.25%	0.75%	13%
영국	3.74% (2.37~5.10%)	1.65% (0.91~2.38%)	0.56% (0.29~0.82%)	15%
프랑스	4.78%	4.42%	1.10%	23%
독일	6.80% (6.1~7.5%)	3.25% (2.9~3.6%)	0.65% (0.6~0.7%)	9.60%
일본	2.93%	1.60%	0.60%	20.50%

자료=대한건축사협회

업무 범위의 구체화도 필요하다. 연구는 업무를 공사 전·중·완료 단계로 구분하고, 단계별 기본업무와 별도 계약이 필요한 업무를 제시했다. 공사 전에는 설계의도와 설계도서를 관계자에게 설명하고 시공 관련 도서를 검토한다. 공사 중에는 시공도면과 자재·장비의 선정 및 변경, 현장 모니터링, 설계 변경 등을 검토하며, 공사 완료 단계에서는 설계의도에 부합하는 시공 여부를 확인하고 결과를 보고한다. 설비 엔지니어와의 조율, 주요 공종 회의 참석, 설계변경 도서 작성 등은 사업 여건에 따라 별도 계약할 수 있도록 했다.

단계별 업무와 기본·선택업무를 구분하면 발주기관은 과업과 예산을 사전에 산정할 수 있고, 설계자는 계약상 업무와 추가 대가가 필요한 업무를 명확히 구분할 수 있다.

◆ 표준품셈·체크리스트·계약서 마련 예산 편성부터 반영해야

건축업계는 설계의도 구현을 활성화하려면 대가기준과 업무 수행 절차를 함께 정비해야 한다고 강조한다. 설계비 대비 일정 비율을 제시하는 데 그치지 않고, 실제 업무량을 반영할 수 있는 표준품셈 또는 이에 준하는 산정 체계를 마련해야 한다는 것이다.

표준화된 기준은 공공건축 사업의 기획과 예산 편성 단계부터 활용돼야 한다. 사업계획 수립 당시 설계의도 구현을 별도 항목으로 반영하고 필요한 예산을 확보해야 비용 누락이나 계약금액 제한으로 업무가 축소되는 문제를 줄일 수 있다.

우선 설계의도 구현의 정의와 업무 범위, 대가 산정기준을 마련하고, 아울러 재정경제부의 계약예규와 기획예산처의 예산안 편성 관련 지침 등에 관련 내용을 반영해 예산 편성과 계약의 근거를 명확히 해야 한다는 입장이다.

「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」에 단계별 체크리스트를 반영하고 표준 업무계획서와 계약서를 마련하는 방안도 제안했다. 발주기관과 설계자, 시공자, 감리자가 업무 범위와 책임을 사전에 공유하고, 계약에 명시된 업무가 현장에서 실제로 이행되도록 해야 한다는 취지다.

대가 지급 방식 역시 업무 특성을 반영할 필요가 있다. 계약 단계에서 필수업무의 범위와 금액을 명시하고, 사업 여건에 따라 추가 업무가 발생하면 수행 범위와 횟수, 정산 기준을 사전에 정하도록 하는 방식이다. 이를 통해 발주기관은 필요한 과업을 합리적으로 발주하고, 설계자는 계약 범위를 넘어서는 업무를 무상으로 부담하는 문제를 줄일 수 있다.

설계의도 구현은 설계자만을 위한 제도가 아니다. 발주기관에는 공공건축 투자의 효과를 높이는 수단이며, 시공자와 감리자에게는 설계 취지를 판단하고 현장 문제를 조율할 근거를 제공한다. 궁극적으로는 시민이 이용할 건축물의 기능과 디자인, 공간적 가치를 준공까지 지켜내기 위한 과정이다.

대한건축사협회 관계자는 “건축의 품격은 훌륭한 설계도면에서 끝나는 것이 아니라, 시공 현장에서 그 설계의도가 온전히 구현되도록 지켜내는 데 달려 있다”며 “공공건축 예산 편성과 계약 체계 전반에서 설계의도 구현을 부수적인 업무가 아닌 핵심 공정으로 인정하고, 정당한 대가기준을 마련해야 한다”라고 강조했다.

설계의도 구현을 법적 의무에 머물지 않고 실질적인 현장 참여로 연결하려면 명확한 업무 기준과 합리적인 대가, 이를 뒷받침하는 예산·계약 제도가 함께 마련돼야 한다. 설계자의 참여를 추가 비용으로만 볼 것이 아니라 공공건축의 품질과 완성도를 높이는 투자로 인식하는 제도적 전환이 필요하다.

박관희 기자

▶ 1면<국건위, 설계공모 제도 개선…건축사 사전등록제·건축사업총괄(PM) 등 도입>에서 계속



국가건축정책위원회가 9월 29일 개최한 '설계공모 및 민간전문가 제도개선' 토론회에 대한건축사협회 유준호 부회장이 토론자로 참여했다. 사진=대한건축사협회 건축사신문

이번 개정안에 따르면, 설계자 선정의 기능을 회복하기 위해 독소 조항이 삭제된다. '특별한 기술' 등 사업에 필요한 구체적인 과제를 제시하도록 개정하고, 평가 방식도 심사위원회의 직접 평가 방식으로 전환한다.

◆ 설계공모 부정행위 처벌 법제화 3년 이하 징역 또는 3천만 원 이하 벌금

설계공모의 투명성을 제고하고 전문성을 강화하기 위한 방안과 부정행위 처벌 규정 등이 법제화된다. 국건위는 건축산업혁신촉진법 제정을 통해 심사 비리 시 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하는 등 처벌 조항을 구체적으로 신설한다.

이와 함께 부정 신고 센터 운영 및 신고자 포상제도를 도입한다. 국건위는 국토부를 중심으로 해당 센터의 운영 주체, 가동 방식, 포상 재원 조성 등을 구체화할 예정이다. 또한 건축사 자격 제한 등에 대한 대한건축사협회의 실효적인 제재 수단의 병행을 제안했다.

◆ 건축사업총괄(PM) 제도 도입 기획 업무 범위·대가 기준 마련

기획에서 유지관리에 이르는 단계별 주요 업무를 종합적으로 조정·관리하는 건축사업총괄(PM) 제도도 도입된다. 국건위는 건축산업혁신촉진법 제11조를 통해 건설사업관리(CM) 업무와 구별되는 건축사업총괄의 역할, 업무, 기준을 마련했다. 또한, 기획 업무의 대가 기준을 마련하기 위해 재정경제부의 '예산안 편성 세부 지침'의 비목을 반영하고, 건축산업혁신촉진법 시행령을 마련한다는 계획이다.

◆ 행정 부담 완화 위한 공공건축심의위원회 설치·공공건축지원센터 설립 의무화

국건위는 기초지자체의 행정 부담을 완화하고 투명한 공모 발주를 도모하기 위해 공공건축심의위원회의 설치 의무화를 추진한다. 더불어 기초지자체 사업 중 일부를 광역 단위 공공건축심의위원회에서 심의할 수 있도록 한다.

이와 함께 광역 단위 공공건축지원센터의 설립도 의무화된다. 국건위는 민간전문가 제도를 확대하기 위해 민간전문가의 역할을 구체화하고, 공공사업의 기획과 설계공모 운영 지원을 건축기본법 제30조에 명시하려 한다. 또한 건축허브(Hub) 및 국가공공건축지원센터를 활용해 설계공모 표준 지침 가이드라인을 개발·보급하고, 공모와 관련된 교육을 지원한다.

'설계공모 제도개선 추진방향'의 발제를 맡은 국가건축정책위원회 전영훈 위원(중앙대학교 건축학부 교수)은 "현재의 공공건축 설계공모는 소모적 과열 경쟁, 심사위원 검증 부실과 심사·당선의 편중, 제안공모의 오용, 건축기획 부실과 행정업무 부담의 가중이라는 복합적인 문제에 직면해 있다"고 현안을 분석했다. 이어 전 위원은 "이번 개선안은 단순한 '공모운영 개선'이 아니라 공공건축의 '기획·발주·심사·관리 체계의 구조 재편'을 목표로 한다"고 설명했다.

◆ '사업담당 공공건축가' 신설 개별 공공건축사업 전 과정 일관성 유지

민간전문가 제도 개선을 위해 기존 총괄건축가·공공건축가 외에 '사업담당 공공건축가'를 신설해 각각의 역할을 명확히 한다. 사업담당 공공건축가는 개별 공공건축사업의 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 자문·조정하는 방안을 검토한다.

아울러 지역의 도시·공간·건축 정책 및 건축문화자산과 연계한 민간전문가(공공건축가)의 활동을 확대하고, 체계적인 역할 수행을 지원하기 위한 가이드라인 보완 등 제도적 기반 강화도 함께 제안했다.

'민간전문가 제도개선 추진방향'을 주제로 발제를 맡은 국가건축정책위원회 자문단 공공건축 강인호 단장(한남대학교 명예교수)은 "민간전문가 제도는 정부 차원의 다양한 수단을 통해 정책적 목표 달성을 위해 지속적으로 노력해왔음에도 기대보다 운영 현황이 미진하다는 문제점이 있다"며 "민간전문가 제도의 양적 확산과 효율적 운영을 두 축으로 삼아 제도 개선을 위한 중심 아젠다를 개선안에 담으려 했다"고 말했다.

이어진 토론에는 국토교통부 이진철 건축정책관, 대한건축사협회 유준호 부회장, 한국건축가협회 윤정현 부회장, 새건축사협의회 이승환 정책위원장, 한국여성건축가협회 김현주 부회장, 한국조경가협회 박명권 회장, 한국도시계획가협회 김선아 부회장 등이 참여했다.

대한건축사협회 유준호 부회장은 설계공모 과열 방지와 공모 부담 완화를 위한 방안에 찬성의 뜻을 밝히며, 설계비가 적은 사업 대상지를 한정해 젊은 건축사를 대상으로 하는 설계공모를 병행하는 방안을 제안했다. 이어 "민간전문가인 공공건축가에게 권한을 대폭 부여해 디자인뿐 아니라 건축기획, 건축예산, 사업 기간 연장 등을 풀어나갈 수 있는 기능을 부여한다면 공공건축의 완성도를 높이는 데 큰 역할을 할 것"이라고 강조했다.

한국건축가협회 윤정현 부회장도 본 협회의 의견에 공감하며 "민간전문가의 책임과 권한이 약화된 느낌"이라고 지적했다.

한국여성건축가협회 김현주 부회장은 "설계공모 심사위원은 사업의 특성을 이해하고 전문성을 갖춘 사람으로 선정돼야 한다"고 강조했다.

한국조경가협회 박명권 회장은 "공원은 도시 경쟁력에 중요한 공간인데도 건축처럼 설계공모 제도로 운영되지 못하고 있다"며 "일정 규모 이상은 설계공모를 통해 조경업계에서도 공정한 경쟁이 이뤄졌으면 한다"고 제안했다.

한국도시계획가협회 김선아 부회장은 "설계공모가 건축사의 성장 사다리 역할을 해야 하지만 어려운 상황"이라며 "설계공모의 컨트롤타워가 없다는 문제점을 국건위에서 제도나 시스템으로 보완했으면 한다"고 당부했다.

국토교통부 이진철 건축정책관은 "설계 당선작이 아닌 설계자를 선정하면 자유도가 더 넓어질 수 있기에 정책적인 효과가 클 것이라 본다"며 "공유된 안을 비롯해 객관적인 설계공모 데이터를 교차로 검증해 여러 가지 측면에서 검토해보려 한다"고 설명했다.

김진애 국건위원장은 "제도 개선이 선행돼야 건축산업의 발전을 위한 인프라를 만들 수 있기에, 건축산업혁신촉진법, 건축기본법 개정안의 입법 발의를 준비하고 있다"며 "이번 토론회에서 제시된 다양한 의견을 바탕으로 실효성 있는 제도 개선 방향을 함께 찾아가겠다"고 밝혔다.

조아라 기자

▶ 설계공모제도 체계 개편안

현행		개편(안) 공모유형	선정대상	공개여부	핵심내용	적용시점
일반설계공모	→	①일반설계공모	설계안 선정	공개공모	- 설계비 추정가격 2억원 이상	즉시
간이공모	→	②간편공모			- **설계비 추정가격 2억원 미만 의무 적용**	단기
제안공모	→	③제안공모	설계자 선정	④참여 제한공모	- 특별한 기술의 적용, 설계자의 대응능력이 중요한 경우 - **설계자 선정 목적의 공모**가 가능하도록 개정	단기
지명 제한공모	→	4-1 신진공모	설계안+ 설계자 선정		- 설계비 추정가격 3.3억원 미만	중장기
					- **업력 또는 연령** 기준에 따른 신진 건축사 대상 공모	
	→	4-2 지명공모			- **디자인 시범사업, 국가 상징사업, 특별한 기술력 요구 사업**	단기
	→	4-3지역제한공모			- 설계비 추청가격 3.3억원 미만 - **광역단위 제한**	단기
2단계 설계공모		(공모별 선택가능한 수단으로 전환)			- 어떤 공모 방식이든 **필요시 2단계 적용 가능**토록 개정	-
(신설)		⑤건축사 사전 등록 제도			- **광역 단위 사전 등록 건축사 Pool 운영** - 시범 운영 후 전국 단위 적용	중장기

'유사명칭 사용'도 형사처벌 대상입니다

'26년 9월 18일부터 「건축사법」 제12조의 규정에 따라 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



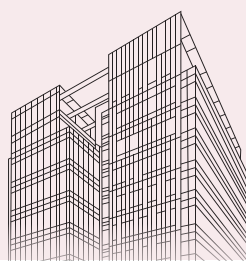
대한건축사협회

건축 불공정 신고센터 QR코드

변함없는 '진실'과 왜곡된 '사실'

사설

대한건축사협회
건축사신문
news@kira.or.kr



최근 서울특별시건축사회는 건축법 재개정을 위한 동의서를 회원들에게 발송했다. 해당 동의서에는 "건축주의 임의적인 위법행위에 대해서도 원설계자인 건축사에게 형사처벌과 무분별한 구상권이 청구될 가능성이 확대되었습니다" 라는 문구가 있어 다시 한번 회원들을 혼란에 빠뜨리고 있다.

지난 9월 30일자 건축사신문에서는 이 논란에 대해 회원들의 의혹해소 차원에서 "국토부 유권해석으로 매듭" 이라는 기사를 통하여 회원들의 우려를 깔끔하게 해소한 바 있다. 이 기사에 언급한 국토부 유권해석은 지금도 국토부 회신(접수번호 2AA-2608-0472603, 2026-08-18)을 통하여 누구나 확인할 수 있다. 그 내용 중 가장 중요하고 명확한 유권해석은 "적법하게 설계하여 사용승인 이후 건축주가 사후 증축한 경우, 사용승인 된 부분의 설계자는 처벌대상이 아니다" 라는 유권해석이다. 여기서 국토부는 '미등록 설계자' 라는 용어를 사용함으로써 법적 자격을 갖춘 건축사가 아닌 부적격 설계자를 처벌하기 위함을 알 수 있다.

이는 지난 9월 18일부터 시행된 건축사법 개정내용인 명의대여, 유사명칭 처벌 강화와 그 맥을 같이 하고 있다. "무언가를 얻으려면 그에 상응하는 대가를 치러야 한다" 라는 등가교환의 법칙이 적용된 것이다. 모든 법제도에는 순기능과 역기능이 존재한다. 그동안 시행되고 있는 '사용승인 업무대행 건축사' 제도도 도입과정과 시행과정에서 논란이 많았지만, 지금은 악의적인 시공자들에 의해 자행되어온 불법과 이에 동조한 설계자나 감리자가 자취를 감추었다. 이제는 어떠한 건축사도 불법을 조장하는 설계나 감리에 동조하지 않는다. 이러한 변화는 우리 건축사들의 노력으로 이루어졌다.

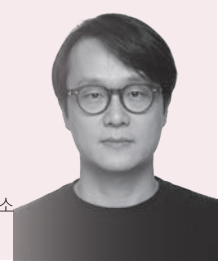
최근 의식있는 건축사들은 정치인들의 불법건축물 양성화 시도에 대해 반대하는 목소리도 내고 있다. 그만큼 건축사들의 사회적 책임과 윤리에 대한 인식이 고취되어 있다. 기존 건축물의 대수선 및 용도변경도 건축사는 먼저 건축법 저촉여부를 현장조사를 통하여 확인하고 불법이 있을 경우, 이를 적법하게 해소하고 다음 업무를 진행하고 있다. 적법한 건축행위는 건축사로서 이행해야 하는 당연한 의무이자 책임이다. 따라서 이미 건축사업무대가기준이 법제화 되어 있고, 설계자 처벌조항의 법개정도 시행된 만큼 이제는 정확한 현장조사, 법령해석 등의 고도화 업무에 대한 건축사업무대가도 그에 상응하는 상향 조정이 이루어져야 할 것이다. 아울러 중요한 사실은 모든 단체는 정관과 제규정에 의해 운영된다. 협회도 정관과 제규정에 의해 운영되며 조직에는 위계와 질서가 있다. 지금은 의무가입의 취지에 맞는 통일된 대외전략이 필요하다. 그러므로 시 · 도건축사회는 제규정에 따라 협회를 통하여 의견개진이 이루어지도록 절차를 준수해야 한다.

매일 아침, 동쪽에서 해가 뜨는 '진실' 과 어느 날 아침, 해가 구름에 가려진 '사실' 을 혼동하지 말자. 변함없는 진실은 왜곡된 사실로 바꿀 수 없다.

장롱 산업의 쇠퇴에서 건축사사무소의 생존을 묻다

시론

박용성 건축사
(주)프레임 건축사사무소
(서울특별시건축사회)



필자는 얼마 전 장롱 산업에 관한 이야기를 들었다. 빌트인 가구의 등장으로 장롱의 수요가 줄어들자 업체들이 인건비를 줄이며 대응했지만, 결국 살아남지 못했다는 이야기였다. 생산비를 낮추더라도 달라진 수요를 되돌릴 수 없다는 이야기를 듣는데 왜인지 건축설계 산업의 현실이 겹쳐 보였다. 일감이 줄어든 건축사사무소가 직원을 줄이고 대표 건축사의 노동력에 의존해 버티는 모습이 떠올랐다. 하지만 비용절감은 당장의 시간을 벌어주지만, 시장 변화에 대한 해답까지 제공하지는 않는다.

소규모 건축사사무소의 어려움은 수주 부족에 그치지 않는다. 낮은 설계비와 무료 사전 검토, 보상받지 못하는 추가 업무 등은 일을 열심히 해도 경영을 어렵게 만든다. 이 같은 상황을 타개하기 위해서는 적정 대가와 공정한 계약 관행을 마련하는 동시에, 건축사의 전문성을 필요로 하는 업역을 더 넓게 발굴해야 한다.

필자는 지난해 캠핑장 조성 공사에 참여하며 그 가능성을 경험했다. 해당 현장에서는 특별한 건축 관련 인허가 업무가 없어, 공사업체가 전체 업무를 주도하는 것이 기존의 관행이었다. 그러나 실제 참여해 보니 전체 배치와 동선계획, 주차 계획, 토목, 전기, 통신 등 업체 간 조율이 주요 업무였다. 건축사가 익숙하게 수행해 온 종합적인 계획과 조정 역량이 필요한 현장이었던 것이다. 프로젝트를 진행하면서 건축사의 역할을 건축물의 설계와 인허가에만 한정하고 있었던 것은 아닌지 돌아보게 됐다.

해외에서는 건축사의 전문성을 별도의 서비스로 제공하는 사무소들이 있다. 영국의 셸던 피버 스튜디오(Sheldon Peever Studio)는 부동산 구매 전 증개축 가능성, 인허가 제약, 예상 공사비 등을 검토하는 정액제 자문을 제공한다. 호주의 디온 세미나라 아키텍처(dion seminara architecture) 역시 구매하려는 주택이나 토지가 의뢰인의 생활방식과 개조 계획에 적합한지 검토한다. 거래를 중개하기에 앞서, 구매자가 공간의 가능성과 한계를 이해하도록 돕는 서비스를 제공하고 있다. 건축사의 전문성을 기존의 설계 업무에서 확장한 사례다.

건축사는 인테리어와 개보수 등에서도 업무 영역을 넓힐 수 있다. 미국건축사협회는 건물 상태 조사, 인테리어 디자인, 에너지 효율 검토 등을 건축사의 서비스로 안내한다. 프랑스 건축사단체는 방문 자문과 구상 설계 등을 단계별로 계약할 수 있는 체계를 제시한다. 전체 설계를 의뢰하지 않더라도 필요한 단계에서 건축사의 전문성을 활용할 수 있도록 한 것이다.

우리나라에서도 '계약 전 건축사 동행 검토', '소규모 상가의 공간 활용 자문', '주택 수선 계획' 같은 서비스로 발전시켜 나갈 수 있다. 필자 역시 최근 계약 전 현장 동행 검토를 통해 설계계약으로 이어진 경험이 있다. 다만 이러한 검토가 설계 수주를 위한 무료 업무로만 남아서는 곤란하다. 후속 설계계약의 성사 여부와 관계없이 전문적인 검토 자체의 가치를 인정받을 수 있도록, 방문 전에 업무 범위와 자문료 등을 명확히 합의해야 한다.

국내 건축사법은 건축사의 업무영역을 설계 · 감리 외에도 건축물의 조사, 유지 · 관리, 건설사업관리 등으로 규정하고 있다. 다만 부동산 중개와 직접 시공에는 별도의 등록요건 등이 적용되므로, 자문 · 설계 · 현장 확인과 중개 · 시공의 역할을 구분해야 한다. 소규모 건축사사무소라면 관련 전문가와 협력하면서 자신이 제공하는 검토와 조정 업무에 정당한 대가를 받는 방식으로 시작할 수 있다.

이를 지속 가능한 일로 만들려면 업무 범위와 결과물, 방문 횟수와 보수를 명확히 해야 한다. 모든 분야에 진출하기보다 건축사가 경험해 본 분야부터 시작하고, 무엇을 해결했는지 기록해 주변에 알려야 한다. 협회 역시 소규모 자문과 개보수에 적합한 표준계약, 교육, 책임보장 체계와 홍보를 지원할 필요가 있다.

사람들은 건물을 새로 지을 때뿐 아니라 사고, 빌리고, 고치고, 사용하는 과정에서도 전문적인 판단을 필요로 한다. 일상에서 건축사의 필요를 발견하고 합당한 대가를 받는 서비스로 만드는 것에서부터 소규모 건축사사무소의 새로운 생존 가능성을 찾아야 한다.

건축 불공정 행위 신고하세요!

대한건축사협회 건축불공정신고센터는 건축부조리에 대해 상담, 신고할 수 있는 곳으로
각종 건축부조리 행위를 근절하여 건축사의 윤리 및 협회의 공공적 역할을 강화해 나가기 위해 더욱 노력해 가겠습니다.
건축불공정신고센터 문의처 02-3415-6861

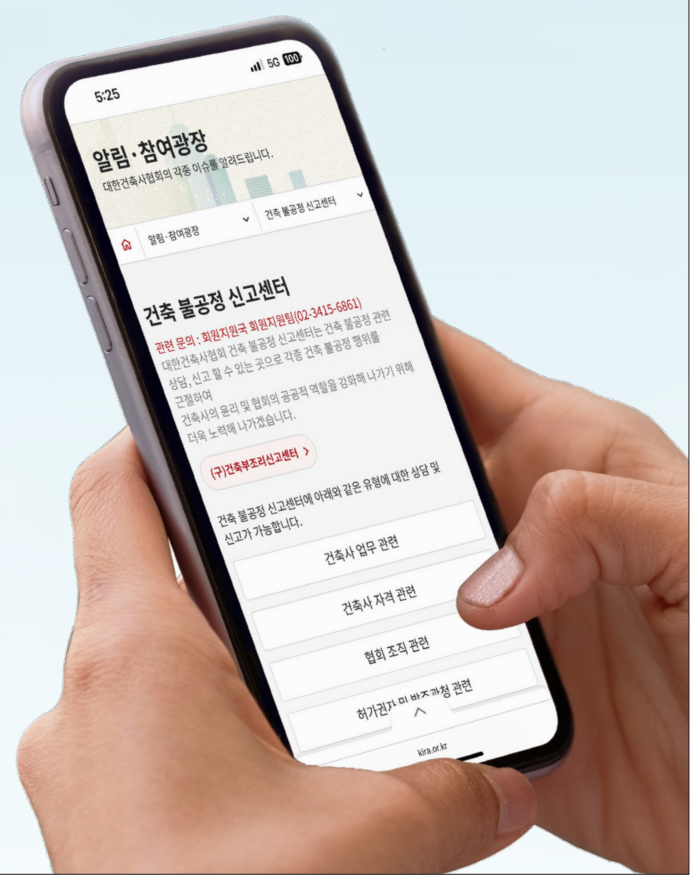
■ 상담 및 신고 유형

◆ 건축사 업무 관련 윤리 및 부조리
◆ 건축사 자격 관련 부조리
◆ 협회 조직 관련 부조리
◆ 허가권자 및 발주관청 불공정 행위

■ 신고방법(인터넷 신고 접수)

대한건축사협회 누리집 (www.kira.or.kr)
▼
알림·참여광장
▼
건축불공정신고센터

* 불법 자격대여, 건축사 사칭 등 건축사법 위반 행위에 대해서는 사실관계 확인 후 건축사법에 따라 수사기관에 고발조치하는 등 적극 대응하겠습니다.



대한건축사협회

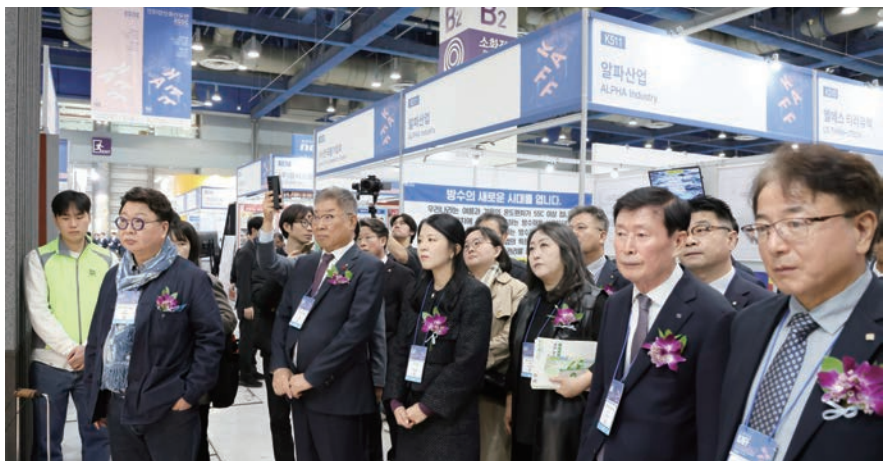
“건축의 전환”…제21회 한국건축산업대전, 28일 코엑스서 개막

KAFF 포럼·건축자재설명회·실무교육 등

건축사 실무·산업 변화 집중 조명

AI·건축저작권·학교건축 등 실무교육 마련

포럼·자재설명회 수강 시 건축사 실무교육 인정



제21회 한국건축산업대전이 오는 10월 28일 코엑스 D홀에서 열린다. 사진은 2025 한국건축산업대전 사진=대한건축사협회 건축사신문

▶ KAFF FORUM

기 간	10.28(수) ~ 30(금)	장 소	D홀 전시장 내 세미나실 Ⅱ
주 제	TRANSFORM 건축, 전환의 중심에 서다.		
세부 내용	10/28(수)	10/29(목)	10/30(금)
	HAEAHN Design Way: 유형의 전환, 기술의 전환 김태만 건축사 (주)해안 종합건축사사무소 14:00 ~ 15:00	**건축의 해상도 _ 기술과 상상의 업스케일링** 오호근 건축사 (주)종합건축사사무소 디자인캠프문박디엠피 14:00 ~ 15:00	**전환의 시대, 건축의 무게중심** 이창규 건축사 에이루트 건축사사무소 14:00 ~ 15:00
	대지를 장소로 이성범 건축사 (주)이성범 건축사사무소 15:30 ~ 16:30	**주위를 둘러보는 건축** 홍익대 임동우 교수 15:30 ~ 16:30	

※ 건축사실무교육 자기계발 1시간 인정 자료=대한건축사협회

▶ 건축사 실무교육

일자	교육장소					
	컨퍼런스룸 307호 / 300명			컨퍼런스룸 308호 / 300명		
10.28 (수)	11:00~11:50 (1H)	윤리	상황 속에 열린 생각–관계의 미학 이성관 건축사(주. 건축사사무소 한울건축)	13:00~14:50 (2H)	전문	교육시설사업의 이해와 사전기획 이병호(한국교육시설안전원 본부장)
	14:00~15:50 (2H)	전문	저작권 개요 및 건축저작물 침해사례 박형옥(디자인지식재산컨설팅 대표)	15:00~16:50 (2H)	전문	사전기획의 개념과 보고서 작성 방법 김재영(한국교육시설안전원 팀장)
10.29 (목)	10:30~12:20 (2H)	전문	학교건축의 변화와 학습공간 모델들 김성원(플레이엣 연구소장)	10:00~11:50 (2H)	전문	AI 시대, 건축설계 업무는 어떻게 바뀌는가 이인근(오토데스크코리아 수석)
	14:00~15:50 (2H)	전문	장애인 편의시설 기준적합성확인업무의 이해 오창석(한국지체장애인협회 편의증진국장)	13:30~15:20 (2H)	전문	도구에서 시스템으로 – 건축사의 AI 업무 프로세스 허선미 건축사(아르키비아 건축사사무소)
				15:30~17:20 (2H)	전문	건축사를 위한 생성형 AI 실무 활용 – LLM 원리부터 건축 전용 AI 앱 체험까지 최인영 건축사 (주. 한돌 건축사사무소)

건축산업의 변화와 새로운 기술·정책 흐름을 한자리에서 살펴볼 수 있는 ‘2026 한국건축산업대전(KAFF 2026)’이 오는 10월 28일부터 30일까지 사흘간 서울 코엑스 D홀에서 열린다.

올해로 21회째를 맞는 한국건축산업대전은 대한건축사협회가 주최하고 협회와 코엑스가 공동 주관한다. 올해 주제는 ‘TRANSFORM 건축, 전환의 중심에 서다’이다. 급변하는 기술과 산업환경 속에서 건축과 건축사의 역할 변화를 조명하고, 건축자재·신기술 전시와 함께 포럼, 자재설명회, 건축사실무교육, 시상식 등을 통해 건축 실무와 산업 현장의 주요 이슈를 다룬다.

◆ 건축자재부터 신기술·공공정책까지

올해 전시는 약 198부스 규모로 진행된다. 전시 품목은 친환경 건축자재와 건축 신기술을 비롯해 IT, 신재생에너지, 공공기관 정책홍보 등으로 구성된다. 이와 함께 한옥건축설계교육 작품과 서초건축문화제 작품도 전시돼 건축기술뿐 아니라 건축문화와 설계의 흐름까지 살펴볼 수 있다.

후원에는 국가건축정책위원회, 국토교통부, 산업통상자원부, 대한건설단체총연합회, 대한건축학회, 한국건축가협회, 한국물가협회, 한국건설기술연구원, 한국건설생활환경시험연구원, 한국부동산원, 한국환경산업기술원 등이 참여한다.

◆ 28일 개막…정부·공공기관·건축계 주요 인사 참석

개막식은 10월 28일 오전 10시 코엑스 3층 D홀 입구에서 열린다. 내빈 소개와 커팅식, 기념촬영에 이어 주요 인사들이 함께하는 전시장 방문이 진행된다.

개막식에는 대한건축사협회 김재록 회장을 비롯해 국가건축정책위원회 김진애 위원장, 국토교통부 이진철 건축정책관, 대한건축학회 이정재 회장, 한국건축가협회 박상진 회장, 건축사공제조합 신우식 이사장, 서초구청 진성수 구청장 등 정부·공공 기관 및 건축 관련 단체 주요 인사가 참석할 예정이다.

◆ ‘전환의 건축’ 화두 KAFF 포럼서 건축의 새로운 방향 모색

‘KAFF 2026’의 핵심 프로그램 가운데 하나는 28일부터 30일까지 D홀 전시장 내 세미나실 Ⅱ에서 열리는 ‘KAFF FORUM’이다.

‘TRANSFORM 건축, 전환의 중심에 서다’를 주제로 마련된 포럼에는 건축사와 건축계 전문가들이 참여해 설계 방법론과 장소에 대한 해석, 건축의 사회적 역할과 변화하는 시대에 대응하는 건축의 방향 등을 이야기한다.

◆ 건축자재설명회 8개 회차 신제품·신기술 정보 제공

D홀 전시장 내 세미나실 I 에서는 28일부터 30일까지 건축자재설명회가 진행된다. 총 8개 회차로 구성된 설명회에서는 건축자재와 공법, 화재안전·내진·방수·열교차단 등 설계 및 시공 과정에서 활용할 수 있는 다양한 기술과 제품이 소개된다. 각 회차 전체를 수강하면 건축사 실무교육 전문 1시간이 인정된다.

28일에는 공간테크의 ‘내진 경량철골시스템’을 시작으로 (주)애니락의 ‘1초의 편리함, 푸시풀 KS 안전손잡이’, (주)한강디앤씨의 ‘에폭시 대체할 주차장 바닥 시트, 아노르’ 등이 소개된다.

29일에는 KPX케미칼의 ‘우레탄 샌드위치 판넬의 우수성’, 스타빌엔지니어링의 ‘고품질 무결점 열교차단 기술’, (주)로자의 ‘불연방수보드 킹보드’, 주식회사 아세아방재의 ‘화재 대피시설 소개’, 이큐구조엔지니어링(주)의 ‘철골특허 EQ공법’, 게브르코리아의 ‘건물 내 진동제어 및 내진시스템’ 등이 발표된다. 한국물가협회는 ‘납품대금연동제 제도소개’를 다룬다.

마지막 날인 30일에는 아콘텍의 ‘전기화재 예방을 위한 슬림형 스마트 아크차단기’, 한국환경산업기술원의 발표가 예정돼 있다.

◆ AI부터 건축저작권·학교건축까지 실무교육 28~29일 진행

28일에는 김태만 건축사(주. 해안종합 건축사사무소)가 ‘HAEAHN Design Way: 유형의 전환, 기술의 전환’을 주제로 발표하며, 이어 이성범 건축사(주. 이성범 건축사사무소)가 ‘대지를 장소로’를 주제로 발표한다.

29일에는 오호근 건축사(주. 종합건축사사무소 디자인캠프문박디엠피)의 ‘건축의 해상도 __ 기술과 상상의 업스케일링’, 홍익대학교 임동우 교수의 ‘주위를 둘러보는 건축’이 이어진다. 30일에는 이창규 건축사(에이루트 건축사사무소)가 ‘전환의 시대, 건축의 무게중심’을 주제로 포럼을 마무리한다.

전시회와 연계한 ‘2026 한국건축산업대전 연계 건축사실무교육’도 28일과 29일 코엑스 컨퍼런스룸 307·308호에서 진행된다. 교육은 윤리교육 1과정과 전문교육 8과정으로 구성된다.

28일에는 이성관 건축사(주. 건축사사무소 한울건축)의 ‘상황 속에 열린 생각–관계의 미학’을 비롯해 한국교육시설안전원 이병호 본부장의 ‘교육시설사업의 이해와 사전기획’, 김재영 팀장의 ‘사전기획의 개념과 보고서 작성 방법’, 디자인지식재산컨설팅 박형옥 대표의 ‘저작권 개요 및 건축저작물 침해사례’ 등이 진행된다.

29일에는 AI와 학교건축을 비롯한 실무 이슈가 집중적으로 다뤄진다. 오토데스크코리아 이인근 수석의 ‘AI 시대, 건축설계 업무는 어떻게 바뀌는가’를 비롯해 아르키비아 건축사사무소 허선미 건축사의 ‘도구에서 시스템으로–건축사의 AI 업무 프로세스’, (주)한돌 건축사사무소 최인영 건축사의 ‘건축사를 위한 생성형 AI 실무 활용’ 등이 마련된다.

이와 함께 플레이엣 김성원 연구소장의 ‘학교건축의 변화와 학습공간 모델들’, 한국지체장애인협회 오창석 편의증진국장의 ‘장애인 편의시설 기준적합성확인업무의 이해’도 진행된다.

특히 AI를 건축설계 업무에 어떻게 접목할 것인지, 생성형 AI를 실제 업무 프로세스에 어떻게 활용할 것인지 등을 다루는 강좌가 마련돼 있어 건축사의 실무환경 변화에 대한 관심을 반영한다.

◆ 한옥건축설계교육·서초건축문화제 작품도 전시

전시장에서는 2026 한옥건축설계교육 수강생 작품전시와 서초건축문화제 작품전시도 함께 진행된다. 한옥건축설계교육은 이론교육과 실측, 사례조사, 현장답사, 설계 등을 통해 진행된 교육의 결과물을 선보이는 자리로, 전시를 통해 교육 참가자들의 설계 결과를 확인할 수 있다. 서초건축문화제 작품전시는 지역을 기반으로 한 건축문화 활동과 작품을 소개한다.

행사 마지막 날인 30일 오후 1시에는 D홀 전시장 내 세미나실 Ⅱ에서는 ‘KAFF 2026 시상식’이 진행된다. 시상식에서는 국가건축정책위원회 위원장 표창, 국토교통부장관 표창, 조달청장 표창, 대한건축사협회장 표창 등이 수여될 예정이다.

올해 한국건축산업대전은 단순히 건축자재와 신기술을 선보이는 전시를 넘어, AI와 저작권, 학교건축, 장애인 편의시설, 건축자재·공법 등 현재 건축사 실무와 맞닿아 있는 주제를 전시와 교육, 포럼으로 연결했다는 점에서 의미가 있다.

‘TRANSFORM 건축, 전환의 중심에 서다’라는 주제처럼 기술과 산업환경의 변화가 건축설계와 건축사의 업무 방식에 어떤 변화를 가져올지 살펴보고, 건축산업의 새로운 방향을 모색하는 자리가 될 것으로 기대를 모으고 있다.

박관희 기자



건축 실무 가이드로 신진건축사 고민타파

사전설문 1,437명 신진건축사 의견 반영
수주·업역·사무소 운영 등 실무 현안 논의
17개 시·도 130여 명 참여…협회 정책·지원사업 안내
추천제에서 신청제로 참여방식 변경
회장과의 문답 통해 현장 목소리 청취



'2026 대한민국 신진건축사 워크숍' 참여자들이 기념촬영을 하고 있다. 사진=대한건축사협회 건축사신문



신진건축사위원회 장석진 위원장이 개회사를 말하고 있다. 사진=대한건축사협회 건축사신문



대한건축사협회 김재록 회장이 격려사를 통해 신진건축사들을 격려했다. 사진=대한건축사협회 건축사신문



대한건축사협회 김지한 이사가 '<우리>의 대한건축사협회 신진건축사, 협회를 이해하는 첫 걸음'을 주제로 강연하고 있다. 사진=대한건축사협회 건축사신문

대한건축사협회 대전충남지회(지회장 김재록)가 신진건축사들이 현장에서 겪는 고민을 공유하고, 이를 실무 및 정책 지원으로 연결하기 위한 자리를 마련했다. 사전설문을 통해 신진건축사들의 수요를 파악하고 프로그램에 반영했으며, 기존 추천제에서 신청제로 참여 방식을 개선해 보다 많은 신진건축사에게 참여 기회를 열었다.

대한건축사협회가 주최하고 신진건축사위원회가 주관한 '2026 대한민국 신진건축사 워크숍'이 10월 2일 대한건축사협회 1층 대강당에서 열렸다. 'TAKEOFF 2026'을 주제로 열린 이번 워크숍에는 대한건축사협회 김재록 회장을 비롯해 안충환 상근부회장, 유준호 · 김진홍 · 이선경 부회장, 김지한 · 이영호 · 이재진 이사, 건축사교육원 유재우 원장 등 협회 관계자와 17개 시 · 도건축사회 소속 신진건축사 130여 명이 참석했다.

신진건축사는 만 45세 이하이면서 건축사사무소를 개설한 지 5년 이하인 건축사를 대상으로 한다. 협회 신진건축사위원회는 신진건축사들의 업무상 어려움을 파악하고 정책 제안, 실무 가이드북 발간, 교육 등 다양한 지원사업을 추진하고 있다.

신진건축사위원회 장석진 위원장은 개회사에서 "전국 17개 시 · 도 신진건축사분들이 한자리에 모여 신진건축사 여러분이 듣고 싶었던 내용으로 워크숍을 가지게 돼 더욱 뜻깊게 느껴진다"며 "건축 시장의 변화와 새로운 기술 · 제도의 등장으로 고민해야 할 문제가 더욱 많아진 만큼, 혼자만의 고민이 아니라 서로의 고민과 경험을 나누는 시간이 되길 바란다"라고 말했다.

김재록 회장은 격려사를 통해 "대한민국 건축의 미래를 책임질 신진건축사 여러분이 있어 건축계가 밝은 에너지와 무한한 가능성을 기반으로 발돋움할 수 있을 것"이라며 "어려운 여건 속에서도 끊임없이 도전하는 여러분에게 오늘 준비된 프로그램들이 실질적인 자양분이 되고, 창의적인 활동을 이어나갈 수 있도록 협회의 제도와 지원 방안을 강구해 나가겠다"라고 밝혔다.

이어 워크숍을 준비한 신진건축사위원회 위원들의 소감도 이어졌다. 실제 신진건축사이기도 한 조지현 위원은 "오늘 이 자리가 서로의 경험과 생각을 나누고 새로운 미래를 위해 나아가는 자리가 되었으면 한다"라고 말했고, 최인성 위원은 "1년 가까이 워크숍을 준비하면서 같은 신진건축사들에게 실질적으로 도움이 될 수 있는 프로그램을 마련한 만큼 유익한 시간이 되길 기대한다"라고 전했다.

◆ 사전설문 1,437명 의견 반영 '추천제→신청제'로 참여 폭 넓혀

2부 행사에서는 신진건축사들이 실제 업무 과정에서 마주하는 문제를 중심으로 강연이 진행됐다. 강연에는 대한건축사협회 김지한 이사(신진건축사위원회 담당이사)와 신진건축사위원회 장석진 위원장, 이규황 법률사무소 이규황 대표변호사(건축사)가 나섰다.

김지한 이사는 '〈우리〉의 대한건축사협회, 신진건축사가 협회를 이해하는 첫걸음'을 주제로 협회의 주요 사업과 신진건축사 지원 정책을 소개했다. 우선 올해 워크숍이 기존 17개 시 · 도건축사회의 추천을 받아 참석자를 선정하던 방식에서 신청제로 전환한 원년이며, 사전설문을 통해 신진건축사들이 실제로 필요로 하는 내용을 파악해 프로그램에 반영했다는 점을 강조했다.

실제 신진건축사위원회는 7월 27일부터 8월 21일까지 신진건축사 1,437명을 대상으로 이메일과 문자메시지를 통해 설문조사를 진행했다. 설문 결과 신진건축사들이 워크숍에서 필요로 하는 분야는 ▲실무 · 업역 확장(68.2%) ▲제도 개선 · 권익 보호(58.6%) ▲공공사업 참여 기회(56.7%) ▲AI · 디지털 기술 활용(46.3%) 순으로 나타났다.

또한 설문 결과는 신진건축사들이 단순한 교류의 장을 넘어 수주와 업역, 건축사사무소 운영, AI를 활용한 업무방식, 업계 네트워크, 권익 및 정책 등 현실적인 현안을 종합적으로 다룰 수 있는 자리를 필요로 하고 있음을 보여준다. 김지한 이사는 이를 바탕으로 향후 교육과 시장, 정책을 연계한 후속 프로그램을 마련할 청사진을 밝혔다.

협회의 법 · 제도 개선 추진 현황도 소개됐다. 우선 입법이 완료된 과제로는 ▲건축사 업무대가 정상화 ▲유사명칭 사용 금지 등이 소개됐다. 입법 발의가 완료된 과제로는 ▲건축사의 법령 준수 의무 ▲건축사의 건축 인 · 허가 대리 업무 규정 ▲건축사 종합조정업무 도입 ▲건축사 업무대가 지급보증제 도입 ▲'역량 있는 건축사' 명칭 변경 ▲'역량 있는 건축사' 감리지정 횟수 제한 등이 제시됐다.

또 현재 입법 발의가 진행 중인 과제로는 ▲협회 가입절차 개선 및 실태조사 근거 마련 ▲허가권자 지정 감리 대상 확대 ▲신고대상 건축물 감리 확대 ▲건축물 성능확인제도 도입 ▲건축도면 저작권 강화 등이 소개됐다.

김지한 이사는 "협회는 신진건축사들의 권익을 보호하고 업무영역을 확대하기 위해 신진건축사가 참여할 수 있는 다양한 사업을 전개 및 추진하고자 한다"며 "보다 많은 신진이 참여할 수 있는 기회를 만들고, 연수 프로그램 개선 등을 통해 실질적인 도움을 줄 수 있도록 하겠다"라고 말했다.

이어진 질의응답에서는 이번 워크숍에 참석하지 않은 신진건축사들의 참여를 어떻게 확대할 것인지에 대한 질문도 나왔다. 이에 김지한 이사는 "신진건축사들의 관심과 참여를 높일 수 있는 다양한 프로그램을 마련하겠다"며 "신진건축사들과 지속적으로 소통하며 참여 기회를 확대하는 한편, 선택과 집중을 통해 프로그램의 실효성을 높이겠다"라고 답했다.

워크숍 변화 내용	과거 워크숍	올해 워크숍
참여방식	시·도 건축사회 추천제	신진건축사 신청제
프로그램	강연 위주	사전설문 기반 실제 프로그램 반영

◆ 건축사사무소 운영 경험 공유 "건축주와의 신뢰가 새로운 기회로"

장석진 위원장은 '건축사사무소 운영담'을 주제로 사무소 운영과정에서 겪은 시행착오와 수주전략을 공유했다.

장 위원장은 건축사사무소를 운영하면서 겪은 다양한 시행착오를 소개하며, 건축주와의 신뢰 형성, 그리고 신뢰를 유지할 수 있는 솔루션을 공유했다. 건축주와의 만남이 하나의 프로젝트로 끝나는 것이 아니라 새로운 건축 프로젝트로 이어지는 경우가 많은 만큼, 건축주가 원하는 바를 충분히 파악하고 이를 실현하기 위한 파트너로서 관계를 형성하는 것이 중요하다는 설명이다.

또한 건축은 디자인만으로 완성되는 것이 아니라 건축주의 요구를 정확히 파악하고 건축물이 제 기능과 역할을 다하도록 하는 과정까지 포함한다고 강조했다. 이를테면 건축사의 역량 역시 외형적인 디자인만으로 평가받지 않는 현실을 간과해서는 안된다고 강조했다.

장 위원장은 "건축사사무소를 찾는 고객이 사무소 직원 수를 많이 묻지만, 사실 건축사의 역량이 직원 수에서 비롯되는 것은 아니다"며 "건축사로서의 자긍심과 실력이 중요하고, 건축물을 설계하는 과정에서 건축물이 제 역할과 기능, 고유한 가치가 전달되어야 한다"라고 강조했다.

신진건축사위원회 조지현 위원은 워크숍의 기획 · 디자인에 담긴 의미도 소개했다. 'TAKEOFF 2026'이라는 명칭과 슬로건을 비롯해 행사장의 공간 연출과 초대권 등에 반영된 비행기 여행의 이미지를 활용해 신진건축사들의 새로운 출발과 비상을 표현하고자 했다고 설명했다.

◆ 설계 계약부터 미수금·분쟁까지 "법적 리스크, 계약 단계부터 관리해야"

이규황 법률사무소 이규황 대표변호사(건축사)는 '신진건축사를 위한 설계계약 및 클레임 실무'를 주제로 설계 계약과정에서 발생할 수 있는 법적 위험과 대응 방법을 설명했다.

이 변호사는 계약서 작성 단계에서 ▲대금 지급 시점 ▲업무 범위 ▲대금 조정 조건 등을 명확히 정해야 한다고 강조했다. 특히 대금 지급 시점을 발주자의 승인 여부처럼 설

2026 대한민국 신진건축사 워크숍 '성료'

계자가 통제하기 어려운 조건과 연계할 경우 대금 지급이 지연될 수 있는 만큼, 계약 단계에서 지급 기준을 구체적으로 정할 필요가 있다고 설명했다.

미수금과 관련해서도 설계용역비의 소멸시효가 3년이라는 점을 짚었다. 민법 제163조(3년의 단기소멸시효) 제3호에 따른 설계 또는 감독 관련 채권의 소멸시효와, 민법 제166조(소멸시효의 기산점) 제1항에 따른 소멸시효 기산점 등을 설명하며, 권리 행사 시점부터 시효가 진행되는 만큼 계약 단계에서 지급조건을 명확히 해둘 필요가 있다고 강조했다.

시효 완성을 막기 위한 방법으로 ▲청구 ▲압류 · 가압류 · 가처분 ▲채무승인을 소개하는가 하면, 민법 제174조(최고와 시효중단)에 따른 시효중단 효력을 유지하기 위해 일정기간 내 재판상 청구 등 후속조치가 필요하다는 점도 설명했다. 증거자료 확보의 중요성도 강조됐다. 이메일과 문자메시지, 메신저, 회의메모, 수정일자가 남은 CAD · BIM 파일, 당사자 간 녹음 등 다양한 형태의 자료를 지속적으로 남겨두는 것이 필요하다는 것이다.

특히 회의록 역시 단순히 업무 내용을 정리하는 데 그치지 않고, 향후 책임소재를 확인할 수 있도록 작성해야 증거자료로서 활용도를 높일 수 있다고 설명했다.

무엇보다도 법적 분쟁은 시효가 존재하는 만큼, 분쟁을 겪는 건축사들이 계약 체결 전이나 초기 갈등단계에서 법률적 검토를 받는 것이 중요하다고 밝혔다. 상담이 필요한 시점으로 ▲계약서 초안을 처음 받았을 때 ▲첫 갈등이 발생했을 때 또는 내용증명을 발송하기 전 ▲결재할 문서가 어딘가 불편하게 느껴질 때라고 밝혔다.

이규황 변호사는 "계약서는 문제가 없을 때 서류뭉치일 뿐이나, 일이 틀어지는 순간 길을 찾아갈 유일한 지도가 된다" 며 "설계자는 설계용역계약서에 서명하는 순간부터 법률관계의 주체가 되는 만큼, 이번 강연이 소송을 하기 위한 전문지식이 아니라 소송으로 가지 않기 위한 최소한의 지식과 인식을 습득할 수 있는 시간이 됐으면 좋겠다" 라고 말했다.

▶ 신진건축사가 놓치지 말아야 할 3가지와 내용

계약서 작성	대금 지급 시점, 업무 범위, 대금 조정 조건
미수금 대응	설계용역비 소멸시효 3년
증거자료 확보	이메일, 문자메세지, 메신저, 녹음, 메모, CAD·BIM 파일 등

▶ 신진건축사를 위한 협회 목표 3가지

진입장벽 해소와 기회의 평등	과도한 실적요구 완화·폐지 등
안정적인 경영 인프라 제공	건축사 법인제도 도입 등
해외 진출 지원	아시아건축사협의회(ARCASIA) 출품 지원 등

◆ 회장과의 문답 설계대가·업역 확대·공공사업 참여 논의

3부에서는 신진건축사들이 평소 궁금해하던 현안을 김재록 회장에게 직접 묻고 답하는 시간이 마련됐다. 사전설문을 통해 수집한 질문과 현장 추가질문을 중심으로 소규모 건축사사무소의 생존과 경쟁력 확보, 설계대가 현실화, 설계공모의 공정성, 업역 확대, 실적 기준, 인허가 절차와 인증제도, 신진건축사 지원방안 등 다양한 주제가 논의됐다.

사전질문은 ▲소규모 건축사사무소의 생존 방안 ▲민간 설계시장의 적정 설계대가 마련 ▲정의롭고 공정한 설계공모 지향을 위한 개선 방안 ▲건축사 업역 확대를 위한 정책 개선 ▲건축사 실적 심의 및 해체감리 참여 확대 ▲인허가 절차와 BF 인증 등 불합리한 제도 개선 ▲신진건축사를 위한 협회 차원의 주요 사업과 비전 등 7개로 구성됐다.

김재록 회장은 소규모 건축사사무소의 지속가능한 발전을 위해 소형 건축물 시장의 활성화가 필요하다고 밝혔다. 협회가 다세대 · 다가구주택의 층수와 면적 기준 완화를 요청해, 관련 「건축법 시행령」 개정안이 입법예고된 만큼 소규모 건축시장 활성화에 도움이 될 것으로 기대한다고 설명했다.

건축사사무소가 설계업무 외에도 지속적인 수익 기반을 확보하기 위한 업역 확대 필요성도 언급했다. 건축물 성능검사, 건축도면 저작권, 건축사 법인제도 등의 도입과 같은 새로운 업무영역을 발굴하는 방안이 소개됐다.

설계공모의 진입장벽과 관련해서는 과도한 실적 요구가 신진건축사들의 참여를 제한하고 있다는 점도 지적했다. 창의성이 중요한 설계 분야에서 단순 실적 중심의 평가방식은 개선할 필요가 있다는 설명이다. 또한 협회는 과거, 지역 공공프로젝트에서 지역 · 신진건축사에게 일정 지분을 배정해 공동으로 참여하는 방안을 추진하는 등 다양한 접근을 시도한 바 있다.

현재는 신진건축사 지원방안으로 ▲진입장벽 해소와 기회의 평등 ▲안정적인 경영 인프라 제공 ▲해외진출 지원 등 3가지 방향을 제시하며, 특히 설계비 산출 프로그램을 도입해 정당한 설계비 수령 문화를 정착시키는 한편, 설계의도 구현 대가를 모두가 정당하게 받을 수 있도록 교육을 지원하겠다는 계획도 밝혔다.

김재록 회장은 "점점 더 어려워지는 건축업계의 상황 속에서 건축사들이 비상할 수 있는 생태계 조성을 위해 신진건축사들에 대한 지원이 최우선으로 해결할 과제" 라며 "홀로 고분고투하는 어려움에서 벗어나 건축사로서 꿈과 희망이 잘 성장하고 비상할 수 있도록 협회가 강력한 동반자이자 든든한 울타리가 되도록 노력하겠다" 라고 말했다.

현장에서는 ▲건축사의 종합조정자 역할을 위한 구조 · 설비 교육의 필요성 ▲낮은 수주비용으로 인해 어려움을 겪는 소규모 건축사사무소의 현실적인 고충에 대한 추가질문도 이어졌다.

김재록 회장은 구조 · 설비 · 소방 · 전기 등 다양한 분야를 종합적으로 조정해야 하는 건축사의 역할을 고려할 때 관련 역량을 갖출 필요가 있다는 데 공감하고, 협회 차원의 '구조 전문가 양성' 등 특화교육 개설을 추진하겠다고 밝혔다. 아울러 협회의 노력으로 최근 5년제 건축대학 인증 기준(SPC)에 구조 관련 교육이 포함되는 등 교육과정에서도 관련 역량이 강화되고 있다고 설명했다.



대한건축사협회 김재록 회장(좌)과 김지한 이사가 대담 형식으로 질의응답을 이어갔다.
사진=대한건축사협회 건축사신문


4부 행사로 DJ파티가 진행되고 있는 모습 사진=대한건축사협회 건축사신문



신진건축사 워크숍을 준비한 신진건축사위원회 위원들이 기념촬영을 하고 있다.
사진=대한건축사협회 건축사신문

◆ 실무가이드북 제공 교류와 소통으로 워크숍 마무리

워크숍 마지막에는 참석자들의 교류를 활성화하기 위한 친교 프로그램이 진행됐다. 디제잉과 핑거푸드 등이 마련된 가운데 신진건축사들이 지역과 소속을 넘어 서로의 경험과 고민을 공유하는 시간을 가졌다.

아울러 워크숍 참가자 전원에게 '신진건축사를 위한 실무가이드북' 과 대한건축사협회 정관 및 제규정이 담긴 USB가 제공됐다. 워크숍에서 다뤄진 내용을 바로 실무에 활용할 수 있도록 관련 자료를 제공한 것이다.

한편, 대한건축사협회는 이번 워크숍에서 수렴한 신진건축사들의 의견을 바탕으로 실무 가이드북과 연수 프로그램 등을 보완하고, 신진건축사들이 건축사로서 안정적으로 성장할 수 있도록 후속 지원을 이어갈 계획이다.

주호민 기자


신진건축사위원회 장석진 위원장이 '건축사사무소 운영담'을 주제로 발표하고 있다.
사진=대한건축사협회 건축사신문



신진건축사위원회 조지현 위원이 워크숍 기획과 디자인 의도를 설명하고 있다.
사진=대한건축사협회 건축사신문



이규황 법률사무소 이규황 대표가 '신진건축사를 위한 설계계약 및 클레임 실무'를 주제로 발표하고 있다. 사진=대한건축사협회 건축사신문

건축정책 논의 20년…설계대가 제도 안착·건축산업 통계 구축 과제

국회입법조사처, '건축정책 논의 20년, 성과와 과제' 보고서 발간

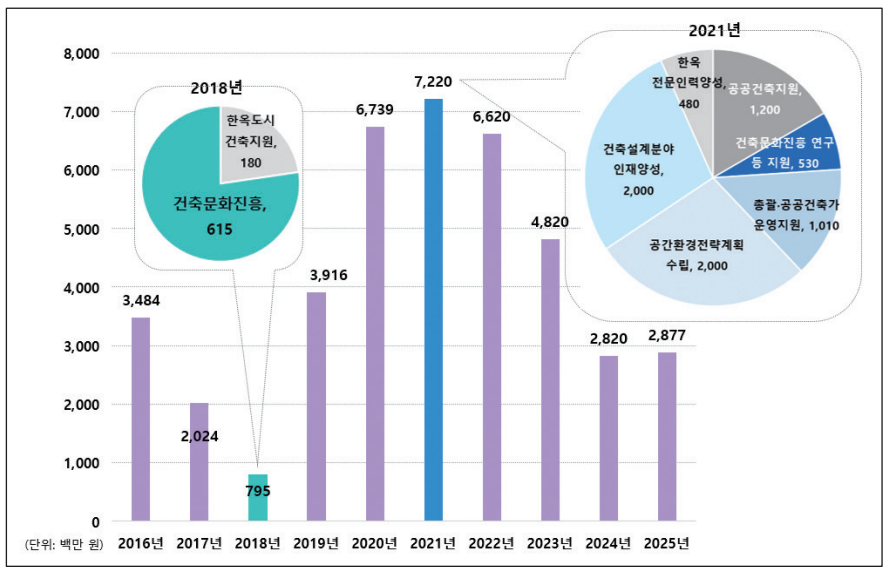
건축산업 법·제도적 개선 방향 제안

민간부문 설계대가 현장 정착 강조…표준계약서 의무 사용 제시

건축산업 기초통계 부재 지적,

정책의 출발점은 기초통계에서 시작해야

불안정한 건축문화진흥 재정지원…일관성 있는 지원체계 필요



자료=건축정책 논의 20년, 성과와 과제 ①

건축문화 진흥과 건축산업 발전을 위한 법 · 제도적 기반이 마련됐지만, 이를 실제 건축업계의 변화로 연결하기 위한 과제는 여전히 남아있다. 국회입법조사처는 건축정책의 성과와 한계를 점검하고 건축산업 통계 구축과 건축문화진흥 재정지원의 지속성 확보, 민간부문 설계대가 현장 정착을 위한 제도 개선을 제안했다.

국회입법조사처는 10월 8일 '건축정책 논의 20년, 성과와 과제' 보고서를 발간하면서 「건축기본법」과 「건축서비스산업 진흥법」의 제정 이후 건축정책의 논의 과정을 바탕으로 건축산업의 성장과 발전을 위한 입법 · 정책 방안을 제시했다.

건축문화와 건설기술의 경쟁력 강화를 위한 논의는 2005년 대통령 자문 건설기술 · 건축문화선진화위원회가 관련 의제를 제기하면서 본격화됐다. 이후 「건축기본법」과 「건축서비스산업 진흥법」이 제정되면서 건축정책 추진을 위한 법적 기반이 마련됐다. 그러나 보고서는 ▲프로젝트 기획 역량 부족 ▲설계자 선정 방식의 경직성 ▲설계대가 기준 미흡 ▲건축가의 체계적인 참여 부족 등 당시 제기된 문제 가운데 여전히 개선이 필요한 과제가 남아있다고 진단하며, 건축사의 공정한 업무환경 조성과 건축산업 기초자료 구축 · 건축문화진흥 지원체계 개선을 주요 과제로 제시했다.

◆ 민간 설계대가, 법 개정 넘어 현장 정착이 관건

건축사는 전문성과 공공적 책임을 바탕으로 건축물의 설계와 감리 등을 수행하지만, 업무범위와 대가가 명확하지 않으면 정당한 보수를 확보하고 계약상 책임을 구분하는 데 어려움을 겪을 수 있다. 때문에 보고서는 건축사의 전문성과 능력이 공정하게 평가받도록 업무범위와 책임을 명확히 하고, 적정 대가에 기반한 계약체계를 구축해야 한다고 강조했다. 민간부문 설계대가 문제는 법 개정을 통해 제도적 기반이 마련됐다. 지난 3월 17일 개정된 「건축사법」 제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)은 민간 발주자도 공공발주사업 등에 적용되는 건축사 업무범위와 대가기준을 준용할 수 있도록 했으며, 해당 규정은 2027년 3월 18일 시행될 예정이다.

보고서는 제도 시행에 더해 계약단계에서 건축사와 건축주의 역할 및 책임을 명확히 하는 장치가 필요하다고 조언했다. 구체적으로 「건축법」 제15조(건축주와의 계약 등)에 따른 표준계약서 작성을 의무화하고, 「건축법」 제11조(건축허가)에 따른 건축허가 신청 시 설계도서와 함께 표준계약서를 제출하도록 하는 방안을 제시했다.

◆ 건축산업 기초통계 부재 정책 수립에 필요한 데이터 구축해야

건축산업 관련 사업체 수와 매출액이 증가하는 추세지만, 산업 전반의 현황을 체계적으로 파악할 수 있는 기초자료는 충분히 구축되지 않은 실정이다. 현재는 '건설업 조사'와 '한국표준산업분류' 등을 활용해 건축분야의 현황을 파악하고 있지만, 건축물의 기획, 설계, 감리, 유지관리 과정과 설계비용, 업무기간, 투입인력 등에 관한 정보는 별도로 충분히 생산되지 않고 있다는 것이 보고서의 지적이다.

건축산업의 실태를 파악할 통계가 부족하면 정책의 필요성과 효과를 객관적으로 진단하고, 산업 여건에 맞는 지원책을 설계하는 데 한계가 생길 수 있다. 보고서는 건축정책의 수립과 산업 발전방향 설정을 위해 건축물의 기획부터 유지관리까지 전 과정을 포괄하는 통계자료를 구축해야 한다고 강조했다. 이를 위해서는 건축산업의 정의와 범위를 명확히 하고, 산업 전반의 실태를 파악할 수 있는 조사체계를 마련하는 작업이 선행돼야 한다.

국토교통부도 '제3차 건축정책 기본계획(2021~2025)'에서 건축산업의 육성과 진흥을 위한 국가승인통계 추진을 과제로 제시한 바 있다. 그러나 보고서는 건축산업 전반의 실태조사가 아직 이뤄지지 않고 있다고 짚었다. 산업을 정확하게 파악할 기초자료를 구축하는 일이 정책의 실효성을 높이기 위한 출발점이라는 의미다.

◆ 건축문화진흥 재정지원, 일회성 사업 넘어 지속성 확보해야

건축문화진흥을 위한 재정지원 규모가 연도별로 큰 차이를 보이는 점도 개선 과제로 제시됐다. 관련 재정지원 규모는 2018년 7억 9,000만 원에서 2021년 72억 원으로 변동했다. 새로운 사업을 도입하거나 특정 사업을 집중적으로 추진할 수는 있지만, 지속적으로 추진해야 할 사업에 대한 지원규모가 크게 달라지면 일관된 정책을 유지하기 어렵다는 지적이다.

지원분야가 건축설계에 집중된 점도 개선 과제로 꼽혔다. 보고서는 국내 건축문화진흥 재원이 공공부문 설계공모와 공공건축사 운영지원 등 건축설계 분야에 주로 활용되고 있지만, 지원 범위를 건축문화 사업에 한정하지 않고 연구 · 개발과 전문인력 육성, 건축물 및 공간환경에 관한 기록자료 수집 등 건축산업 전반으로 넓힐 필요가 있다고 강조했다.

해외 사례로 국가 차원에서 건축정책을 수립하고 관련 산업과 인재 육성을 지원해 온 네덜란드를 제시했다. 네덜란드는 건축을 도시계획과 조경, 사회기반시설 등과 연계된 공공적 영역으로 바라보고, 디자인과 연구 · 개발, 새로운 협업을 촉진하는 프로그램 등을 지원해 왔다. 보고서는 이러한 사례를 참고해 국내에서도 일회성 사업 중심의 지원을 넘어 장기적인 정책 방향에 맞춰 재정을 운용할 필요가 있다고 설명했다.

◆ 제도 마련 넘어 실제 작동하는 정책체계로

건축물의 품질과 공공적 가치를 높이려면 법률 제정에 그치지 않고 정책을 뒷받침할 실행 기반을 갖춰야 한다. 우선 건축사의 업무범위와 책임, 대가기준을 명확히 해 전문성이 정당하게 평가받을 수 있는 환경을 조성해야 한다. 아울러 건축산업 통계는 산업현황과 정책수요를 파악하는 토대가 되며, 안정적인 재정지원은 건축문화 진흥과 인재육성 사업을 지속하는 데 필수적이다.

입법조사처 박인숙 입법조사관은 "앞으로 경제 · 문화적 수준의 향상과 함께 매력적인 도시와 건축문화자산에 대한 사회적 요구도 커질 것으로 예상되는 만큼, 건축기본법의 취지를 바탕으로 건축사의 역량을 충분히 발휘할 수 있도록 법 · 제도적 논의를 이어가야 할 것"이라고 밝혔다.

주호민 기자

주요 입법 및 제도 변경 사항에 대한 협회 대응 현황

법안	대표발의	발의 내용	협회 의견	진행상황
소방시설 공사업법	신정훈	소방시설의 설계·감리 분야도 건설, 전기 등 다른 공종의 설계·감리와 분리하여 도급하도록 의무화	□ **반대** : 의견서 제출 - 소방시설의 설계·감리와 다른 공종의 설계·감리를 분리발주 의무화 할 경우, 종합조정 어려움 발생 우려	소위 회부
모듈러 건축 활성화 지원에 관한 특별법안	한준호 · 윤재옥	- 공공발주시 설계시공을 통합하여 일괄입찰이나 대안입찰 우선 적용 - 모듈러 건축인증 등급에 따른 건축기준(건폐율, 용적률, 높이제한) 완화 적용 - 건축물의 공장제작 및 현장조립시 공사감리를 수행하도록 함 - 소규모 모듈러 건축물 인정시 설계도서 미제출 가능	□ **조건부 동의** : 의견서 제출 - 설계·시공 일괄입찰 제외 - 시공사의 제품 생산과 품질관리업무와 감리자의 확인 업무를 명확히 구분하여 감리업무의 독립성 확보 필요 - 건축기준 완화보다 세제혜택, 금융지원 등 인센티브 적용하여 공급자 위주 특례 제외 - 인증받은 건축물이라도 대지 여건에 따른 법령 및 기준이 필요하기에 설계도서 제출 의무화	소위 회부
한옥 등 건축자산법	윤종군	한옥건축업등 정의 및 등록요건(기술능력, 자본금, 시설등), 종류, 말소사유 등 규정	□ **반대** : 의견서 제출 - 건축물 설계는 건축사의 고유업무임에도 특정 양식 건축물 설계를 위해 별도 업종을 신설하는 것은 법령 체계에 맞지 않음	소위 회부
산업안전 보건법	박해철	설계자 등의 안전보건대장 작성·제출 의무 명확화 및 설계자의 적정 공사비·기간 산정 의무 부여 등 규정	□ **반대** : 의견서 제출 예정 - 현장 통제권한이 없는 설계자에게 적정 공사비·기간 산정 의무 및 안전시설물 도서 반영 의무 부여는 과도한 규제이므로 삭제 필요	법안 발의

자료=대한건축사협회

※ 지면 관계상 게재하지 못한 기사는 차기 호에 보도됩니다.

서울특별시건축사회, '2026 서울, 건축산책 수상작 설명회' 개최



서울특별시건축사회는 '2026 서울, 건축산책 수상작 설명회'를 개최했다. 9월 20일 서울도시건축전시관 지하 3층 비움홀에서 개최된 이날 수상작 설명회는 '우리동네 좋은 집, 좋은 건축사를 만나다'를 주제로 열렸다. 지난 '2026 서울, 건축산책' 공모전의 성과를 공유하고 수상작에 담긴 건축적 의미를 시민들과 나누기 위한 자리인 설명회에는 서울건축사회 박성준 회장과 김강련 부회장을 비롯해 패널, 건축사, 업계 관계자, 건축학과 학생, 일반 시민 등 약 50여 명이 참석했다.

서울특별시건축사회, 주거취약 계층 대상 집수리 봉사활동



서울특별시건축사회 사회공헌위원회와 지역건축사회 회원들이 취약계층의 주거 환경 개선을 위해 발 벗고 나섰다. 서울건축사회는 9월 8일 영등포구지역건축사회를 시작으로 금천 · 도봉 · 서대문 · 송파 · 양천 · 종로구지역건축사회가 9월 한 달간 각 지역에서 '건축사와 함께 하는 사랑의 집 고쳐주기' 활동을 펼쳤다고 밝혔다. 또한 11월에는 강남구지역건축사회와 마포구지역건축사회도 활동을 진행할 예정이다.

이번 집수리 봉사활동은 자치구 건축과와 사회복지과의 추천을 받아 기초생활수급자, 홀몸어르신, 독립유공자, 자립준비청년 등 주거취약계층을 대상으로 벽지, 장판, 싱크대, 전등, 가구 등을 교체하고 노약자를 위한 안전 손잡이 설치 및 외부 환경 청소까지 진행해 보다 안전하고 편안한 주거 환경을 제공했다고 평가받고 있다.

부산광역시건축사회, 주거문제 해결 위한 포럼 진행



부산광역시건축사회는 초고령도시 부산의 주거 대안 모색을 위한 포럼을 9월 15일 부산대학교 건설관 대강당에서 진행했다. 이날 포럼에서는 시민 전체의 70% 이상이 사회주택에 거주하는 오스트리아 비엔나의 사례를 바탕으로, 공공이 고품질의 저렴한 주거 환경을 어떻게 조성할 것인가라는 질문과 '부산형' 대안을 모색했다.

부산건축사회 박동조 부회장은 축사를 통해 "초고령사회로 접어든 부산의 주거 문제는 단순한 집의 문제를 넘어 지역의 지속가능성과 직결된 핵심 과제"라며 "이번 포럼을 계기로 부산 시민의 주거 복지를 끌어올릴 실질적 대안을 만들길 바란다"라고 전했다.

부산광역시건축사회, '하얀지붕 설치 지원사업' 진행



부산광역시건축사회는 부산광역시와 함께 폭염 취약계층의 주거환경 개선과 탄소중립 실천을 위한 '2026년 하얀지붕 설치 지원사업'을 본격 추진한다. 올해는 민 · 관 협력을 바탕으로 총 36개소를 대상으로 진행한다. 또한 ㈜노루페인트는 차열 페인트 무상 지원, BNK부산은행은 사업 재원 기부로 참여했다. 이밖에 대한적십자사는 행정지원, 한국생산성본부인증원은 효과 실증 작업을 맡아 사업의 신뢰도를 높였다.

대구광역시건축사회, 공공기관 이전 성명서 발표



대구광역시건축사회는 10월 13일 성명서를 통해 "정부의 2차 공공기관 이전은 수도권 집중을 완화하고 지역의 자립적 성장기반을 확충하기 위한 국가균형발전의 핵심 정책으로, 공정하고 합리적인 원칙 아래 조속히 추진되어야 한다"라고 밝혔다.

대구건축사회는 이날 "대구는 기계 · 금속 · 자동차부품 등 탄탄한 제조업 기반 위에 AI, 로봇, 미래모빌리티, 헬스케어, 반도체 등 미래 신산업으로의 전환을 추진하고 있으며, 대구혁신도시와 수성알파시티, 국가로봇테스트필드, 모터소부장 특화단지, 첨단의료복합단지 등 혁신 공간이 지속적으로 확충되고 있다"면서 "대구건축사회 일동은 2차 공공기관 이전이 대구의 도시경쟁력을 높이고 국가균형발전의 실질적 성과로 이어지기를 바라며, 공간 전문가로서 그 과정에 적극 함께하겠다"라고 강조했다.

광주광역시건축사회, 건축도시문화제 개최



광주광역시건축사회는 제23회 전남광주통합특별시 건축도시문화제가 '통합의 도시, 건축의 미래를 열다'를 주제로 10월 7일부터 10일까지 4일간 전남광주통합특별시 광주청사 1층 시민홀에서 개최됐다고 밝혔다. 이번 문화제는 광주광역시건축사회, 한국건축가협회 광주 · 전남건축가회, 대한건축학회 광주 · 전남지회가 각각 추진해 온 사업을 한자리에 모아 선보인 건축문화 축제다. 건축에 대한 시민의 이해를 높이고 공감대를 형성하기 위해 지역 건축사와 건축 관련 교수, 건축문화의 미래를 이끌어 갈 학생들이 함께 참여했다. 특히 올해 문화제는 전남과 광주가 통합된 이후 처음으로 두 지역이 함께한 건축도시문화제로, 지역 건축인들의 교류와 화합을 도모하고 통합 시대 건축문화의 미래를 공유했다는 점에서 의미를 더했다.

광주광역시건축사회, 건축영화 상영회 개최



광주광역시건축사회는 10월 8일 전남광주통합특별시 광주청사 무등홀에서 건축영화 상영회를 개최했다. 이번 상영회는 제23회 전남광주통합특별시 건축도시문화제의 일환으로 마련됐으며, 건축사회 회원과 교수, 학생 등 65여 명이 참석했다. 상영작은 '바르셀로나 파빌리온-미스의 숨결을 따라서'로, 참석자들은 영화를 통해 건축을 바라보는 시각을 넓히고 건축문화에 대한 이해를 높이는 시간을 가졌다. 광주건축사회 강필서 회장은 "이번 상영회를 통해 회원과 교수, 학생들이 건축의 가치를 함께 나누고, 세대를 넘어 소통하는 계기가 되기를 바란다"고 밝혔다.

강원특별자치도건축사회, 2026 강원건축문화제 성료



강원특별자치도건축사회는 10월 7일부터 11일까지 5일간 '2026 강원건축문화제'를 개최했다. 개막식에는 대한건축사협회 김재록 회장, 김진홍 · 이선경 부회장, 최태영 횡성군 부군수 등 내빈 20여 명과 도내 건축사 및 시군 건축직 공무원 350여 명이 참석했다.

김재록 본협회 회장은 축사를 통해 "횡성에서 열리는 이번 행사를 통해 강원 건축의 풍요로운 가치와 아름다움이 널리 알려지길 바란다"라고 전했다.

강원건축사회 정병거 회장은 "이번 문화제가 강원의 건축을 통해 우리가 살아가는 지역과 공간의 가치를 다시 바라보고, 건축의 역할과 미래를 함께 생각하는 뜻깊은 자리가 되기를 바란다"라고 강조했다.

충청북도건축사회, AI활용과 대응전략 교육



충청북도건축사회는 9월 29일 청주 오스코 2층에서 'AI시대, 건축사의 AI 활용과 대응 전략'에 대한 교육을 진행했다. 이날 교육에서는 건축사가 업무를 처리하는 과정에 있어서 AI를 활용해 건축법령을 검토하고, AI를 활용한 이미지 렌더링을 통해 더욱 창의적이고 효율적인 방법으로 설계를 진행하는 방법에 관한 교육이 이뤄졌다. 한편, 이날 교육에는 회원 180여 명이 참가했다.

전라남도건축사회, 전남회장배 친선 골프대회 개최



전라남도건축사회는 9월 30일 장흥 jnj cc에서 '전라남도건축사회 회장배 친선 골프대회'를 개최했다. 회원 간의 친선 도모와 상호 교류 및 회원사 발전을 위한 마련된 이번 골프대회에는 회원 및 17개 시도건축사회 회장단 등 100여 명이 참여했다.

경상북도건축사회, 봉화군수와 간담회



경상북도건축사회는 9월 28일 최기영 봉화군수와 간담회를 가졌다. 경북건축사회 송동훈 회장, 봉화지역건축사회 정유진 회장 등이 함께한 이번 간담회에서는 지역 건축 산업의 현안과 봉화지역 건축행정 건실화를 위한 협력 방안, 지역 건축문화의 지속적인 발전을 위한 제도적 지원 방안 등이 논의됐다.

경상북도건축사회, 2026 경상북도건축문화의날 개최



경상북도건축사회는 10월 1일부터 4일까지 안동문화예술의전당에서 '2026 경상북도건축문화의날 행사'를 진행했다. 경상북도와 안동시가 주최하고 경북건축사회가 주관한 이번 행사는 전시, 강연, 체험 등으로 구성됐다.

경상남도건축사회, 2026 대학생 건축올림피아드 진행



경상남도건축사회가 주관한 '2026 대학생 건축올림피아드'가 10월 1일 개최됐다. 대학생 건축올림피아드는 2011년부터 개최된 행사로 도내 대학생 건축학과 1, 2학년을 대상으로 행사 당일 주어지는 재료를 이용해 현장에서 5시간 동안 주제에 맞는 작품을 패널로 구성하고, 모형을 제작하는 경연대회다. 올해는 '모듈로 만드는 공간-자연과 함께하는 쉼터'를 주제로 진행됐다. 총 31개 팀이 참여했고, 경상국립대학교 1학년 최미희, 최정현 학생이 대상을 수상했다.

경상남도건축사회, 2026 경남건축문화제 개최



경상남도건축사회는 10월 28일부터 11월 1일까지 5일간 진주시청에서 'Re:act(함께하는 미래)'를 주제로 '2026 경남건축문화제'를 개최한다. 문화제는 3개 부문, 6개 섹션, 21가지의 다채로운 전시 프로그램으로 꾸며진다. 문화제 첫날인 10월 28일에는 경상남도가 주관하는 공공건축 포럼이 열린다. 이날 포럼에서는 공공건축의 현실과 미래 비전을 주제로 한다.

제주특별자치도건축사회 여성위원회, 멘토링 행사 진행



제주특별자치도건축사회 여성위원회는 10월 9일 문화공간 레미콘에서 제주도내 대학에 재학 중인 여학생들을 대상으로 멘토링 행사를 진행했다. 이날 행사는 조한혜정 인류학박사의 강연과 여성건축사와 학생 간 대화, 여성건축사 작품 전시 및 네트워킹 자유교류의 시간 등으로 구성됐다. 행사를 주관한 여성위원회 곽다인 위원장은 "행사를 통해 자신의 삶을 어떻게 설계하고 있는지 등을 스스로 질문해 보는 시간을 갖고, 용기와 영감을 얻어가는 따뜻한 만남의 장이 되기를 희망한다"라고 전했다.

인터뷰

최덕수 이천시의원 "시민의 더 나은 일상 위해 건축·도시재생 전문성 발휘할 것"

'건축물 전 생애주기 관리 체계' 필요성 강조

"건축사, 공공적 책임 지닌 전문가"

6·3지방선거에서 당선된 건축사 출신 당선인들이 본격적인 의정활동을 시작했다. 대한건축사신문은 건축사라는 정체성과 경력을 토대로 의정활동에 임하고 있는 당선인들과의 인터뷰를 이어가려 한다. 이번 인터뷰는 최덕수 이천시의원(주.건축사사무소 예가)과 진행했다.

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

개별 사업의 성과를 넘어 도시가 지속적으로 성장하고, 시민의 삶의 질이 함께 높아질 수 있는 방향을 만드는 것이 중요합니다. 새로운 개발에 의존하기보다 기존 도시가 가진 자원과 기능을 살리고, 역세권과 구도심, 전통시장과 골목상권, 택지지구와 기존 시가지가 각자의 특성을 유지하면서 서로 연결될 수 있어야 합니다. 이를 통해 지역의 활력을 이어가고 시민들이 일상에서 변화를 체감할 수 있는 도시를 만들어가고자 합니다.

오랫동안 건축사로 활동하며, 개별 건축물의 완성도만으로는 지역이 안고 있는 복합적인 문제를 해결하는 데 한계가 있다고 판단했습니다. 건축을 기반으로 도시 전체를 보다 폭넓게 바라보고 이해하고자, 현재 도시재생 분야 박사과정을 밟으며 시야를 넓혀가고 있습니다.

이러한 경험을 바탕으로 지역의 균형 있는 발전과 도시공간의 연계를 고민하는 한편, 교통 · 주차 · 보행안전 · 공공 공간 등 시민들의 일상과 밀접한 현안도 꼼꼼히 살펴보겠습니다. 무엇보다 현장의 목소리를 듣고 시민들이 겪는 작은 불편 하나도 실질적인 개선으로 이어지도록 노력하겠습니다.

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

건축사의 가장 큰 강점은 추상적인 생각을 실제 공간과 사업으로 구체화하는 역량이라고 생각합니다. 건축은 좋은 아이디어만으로 완성되는 것이 아니라 도시계획과 법규, 사업비, 안전, 이용자 동선, 주변 환경, 시공과 유지관리까지 종합적으로 검토해야 하는 분야입니다.


최덕수 이천시의원

의정활동에서도 이 경험이 큰 도움이 됩니다. 지역 현안을 바라볼 때 사업의 필요성뿐 아니라 주변 도로와 상권, 주거지역, 공공시설, 보행환경과의 관계를 함께 살핍니다. 계획에 머물러 있는 사업의 경우에도, 추진이 지연되거나 중단된 원인과 필요한 행정절차, 재원 확보 방안, 단계별 실행 가능성까지 구체적으로 검토할 수 있습니다.

건축사가 설계 과정에서 여러 조건을 조정해 하나의 결과물을 만들어내듯, 의정활동에서도 여러 여건을 종합적으로 고려해 실행 가능한 대안을 만드는 것이 중요합니다. 앞으로도 건축사로서의 현장 경험과 도시를 바라보는 시각을 바탕으로 건축과 도시, 계획과 실행을 연결해 지역의 변화를 구체적인 성과로 만들어가는 역할을 해나가겠습니다.

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

건축물의 품질과 안전을 높이기 위해서는 건축사의 책임을 강화하는 것에 그치지 않고 그에 걸맞은 권한과 업무환경도 함께 보장되어야 합니다. 적정한 설계 · 감리 대가와 충분한 업무기간이 확보되고, 건축사의 전문적 판단이 존중받는 제도적 환경이 필요합니다. 비용과 기간을 지나치게 줄이면서 높은 품질과 안전을 요구하는 구조에는 한계가 있습니다. 좋은 설계와 충실한 감리가 건축물의 안전과 품질을 위한 기본적인 투자라는 사회적 인식도 필요합니다.

특히 공공건축은 기획 단계부터 전문가와 실제 이용자인 시민이 참여해 건축물의 필요성과 기능, 공간 구성, 운영 방향 등을 충분히 검토해야 합니다. 지방자치단체에서도 전문조직을 마련해 기획 · 설계 · 시공 · 유지관리까지 전 생애주기를 일관되게 관리하는 체계를 갖춰야 합니다. 건축사의 사회적 위상은 단순히 제도적으로 높아지는 것이 아니라, 국민의 생명과 안전을 지키고 건축물의 품질과 도시의 품격을 높이는 전문가라는 사회적 신뢰가 쌓일 때 비로소 높아질 것입니다.

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

오랫동안 현장에서 건축사로 활동해 왔기 때문에 건축사들이 많은 책임과 고민 속에서 업무를 수행하고 있다는 점을 잘 알고 있습니다. 건축은 단순히 하나의 건물을 짓는 일이 아닙니다. 개별 건축물이 모여 거리와 마을을 만들고, 도시의 모습을 결정합니다. 그런 의미에서 건축사는 우리 사회의 공간과 미래 환경을 만들어가는 공공적 책임을 지닌 전문가입니다. 앞으로 건축사의 역할도 개별 건축물에 머물지 않고 도시재생과 지역 활성화, 공공 공간, 기후환경 대응, 지역공동체 등으로 더욱 넓어져야 합니다. 건축업계에서도 가격과 속도만을 우선하기보다 좋은 설계와 제대로 된 감리, 안전한 시공이 정당한 가치를 인정받는 문화가 정착되기를 바랍니다. 저 역시 현장 경험과 도시를 연구하며 넓혀온 전문성을 의정활동에 연결해 좋은 건축이 좋은 도시로 이어지고, 시민의 더 나은 일상이 되도록 노력하겠습니다.

조아라 기자

I AM KIRA 윤학용 건축사 · 아틀리에 뜰 건축사사무소〈경상북도건축사회〉

"아이디어와 디자인 중심의 공정한 경쟁 기회 마련돼야"

오랫동안 꿈꿔온 자신의 이름을 내건 건축사사무소를 열고, 새로운 출발선에 선 이들이 있다. 실무자로 쌓아온 경험을 바탕으로 자신만의 건축적 색채를 만들어가는 동시에, 사무소 운영과 프로젝트 수주 등 새로운 과제에도 마주해야 하는 시기다. 빠르게 변화하는 디지털 기술을 설계에 접목하면서도 건축의 본질을 놓치지 않으려는 고민 역시 빼놓을 수 없다.

윤학용 건축사(아틀리에 뜰 건축사사무소)를 통해 사무소 개소 경험과 건축사로서의 비전, 신진건축사가 현장에서 체감하는 제도적 한계와 협회에 바라는 점을 들어봤다.

Q. 건축사사무소 개소 소감과 개소에 따른 에피소드가 궁금합니다. 소개를 부탁합니다.

오랫동안 꿈꿔왔던 저만의 공간과 이름을 내건 건축사사무소를 열게 되었을 때, 설렘과 동시에 모든 결정과 책임을 온전히 짊어져야 한다는 무게감이 가장 먼저 다가왔습니다.

개소 초기 가장 기억에 남는 순간은 첫 프로젝트 미팅이었습니다. 직원으로서 도면을 작성하고 협의를 다녔던 실무자 때와 달리, 건축주의 눈을 바라보며 사업성과 예산, 그리고 그들의 삶을 담아낼 공간을 조율하는 과정에서 진짜 건축사가 되었구나를 실감했습니다.

비록 시작은 작은 아틀리에지만, 법규와 현실의 치열함 속에서도 건축적 본질과 저만의 디자인 색채를 놓치지 않는 단단한 사무소로 키워나가고 싶습니다.

Q. 건축사로서 어떤 꿈과 비전이 있는지, 또 입회 후 건축사협회에 바라는 점이 있다면 무엇인지 소개해 주시기 바랍니다.

앞으로 저만의 건축적 색채를 뚜렷하게 다져가며, 장소와 사람들에게 온전히 스며드는 작업을 꾸준히 선보이는 것이 목표입니다. 이를 위해 AI를 비롯해 빠르게 발전하는 기술을 적극적으로 설계에 접목하면서도, 건축이 지닌 공간적 본질은 끝까지 놓치지 않는 건축사로 성장하고 싶습니다.


윤학용 건축사

주민의 일상에 스며들어, 삶과 건축의 작지만 깊은 연결을 만드는 공간인 김천 평생학습복지센터 설계·사진=윤학용 건축사·아틀리에 뜰 건축사사무소

협회에 바라는 점이라면 급변하는 디지털 전환 속에서 신진건축사들을 위한 실질적인 미래 교육을 확대하는 것입니다. 실시설계 단계에서 시간을 절약하고 업무에 바로 적용할 수 있도록 법규 검토나 용도별 인허가에 필요한 서류 확인 등 실무 중심의 심화 교육과정이 적극적으로 마련되었으면 합니다. 기술을 소개하는 데 그치지 않고 실제 업무의 효율성을 높일 수 있는 교육이 신진 건축사들에게 실질적인 도움이 될 것이라고 생각합니다.

Q. 실제 업계에 몸담으면서 느낀 애로사항이나 건축사 업무 시 불편사항 등 제도적 개선점을 제시한다면?

현장에서 체감하는 대표적인 어려움은 공공 입찰과 설계공모의 높은 진입 장벽입니다. 좋은 아이디어를 가지고 있어도 최근 수년간의 실적이나 특정 규모 이상의 프로젝트 수행 경험 등 여러 참가 자격 요건 때문에 공모에 참여하기 어려운 경우가 많습니다.

이제 막 개소한 소규모 사무소는 기획력과 설계 역량이 뛰어나더라도 참가 자격조차 얻기 힘든 상황에 놓이곤 합니다. 실적과 수행 경험을 평가하는 기준도 사업의 성격에 따라 필요할 수 있지만, 이러한 기준만으로는 신진 건축사의 새로운 아이디어와 잠재력을 충분히 평가하기 어렵다고 생각합니다.

Q. 앞으로의 계획과 선·후배, 동료들에게 전달하고 싶은 말씀은 무엇이 있을까요?

앞으로 저만의 건축적 색채를 뚜렷하게 다져가며, 장소와 사람들에게 온전히 스며드는 작업을 꾸준히 선보이도록 노력하겠습니다. AI 등 빠르게 변하는 기술을 적극적으로 설계에 접목하면서도, 건축이 지닌 공간적 본질은 끝까지 놓치지 않는 건축사로 성장하는 것이 목표입니다.

박관희 기자

수상 그 후

제44회 서울특별시 건축상 완공부문 우수상 '서울연극창작센터'

김병우·신창훈 건축사 · 운생동 건축사사무소(주)〈서울특별시건축사회〉

'천 개의 벽'으로 짠 도시의 무대, 길과 기억을 지우지 않는 공공건축

경사지 레벨 차를 끌어안아 거의 모든 층에서 바깥과 연결

벽돌 벽과 노출콘크리트 슬라브가 큰 건물의 덩어리감 낮춰



제44회 서울특별시 건축상 완공부문 우수상 '서울연극창작센터' 설계=김병우·신창훈 건축사 / 사진=Sergio Pirrone

서울 지하철 4호선 한성대입구역 6번 출구에서 성북동 방향으로 1분 쯤 걸으면 붉은 벽돌 건축물 하나가 나온다. 이 건축물은 벽돌 벽과 콘크리트 판이 가로세로로 엇갈려 있어 하나의 덩어리로 보이지 않는 특징이 있다. 벽과 벽 사이에는 층마다 계단과 마당이 나 있다. 그 사이로 공연을 보러 온 관객과 윗동네로 올라가는 주민이 함께 지나간다. 제44회 서울특별시 건축상 완공부문 우수상을 받은 '서울연극창작센터'(김병우 · 신창훈 건축사, 운생동 건축사사무소.주)다.

◆ 동네의 길을 품고, 도시와 무대를 잇다

프로젝트는 대학로의 젠트리피케이션(특정 지역의 임대료 급상승) 현상이 동기가 됐다. 임대료가 오르면서 대학로의 상징이던 소극장과 연습실이 대학로 밖으로 밀려났다. 서울시는 소규모 연극과 창작연극을 위한 공연장과 지원시설을 한 곳에 모으기 위해 설계공모를 개최했다. 운생동 건축사사무소는 2017년 말 이 공모에 당선됐다. 설계와 시공에는 7년 가까이 걸렸고, 건축물은 2024년 준공해 이듬해 3월 문을 열었다.

센터는 대지면적 2,760제곱미터에 지하 2층, 지상 6층 규모의 철골철근콘크리트조 건축물이다. 건물 안에는 150석 블랙박스 극장 '서울씨어터 제로'와 202석 극장 '서울씨어터 202'가 있다. 연습실과 분장실, 연극인 오피스, 공연의상 · 소품 공유 플랫폼 '리스테이지 서울'도 함께 들어섰다. 운영은 서울문화재단이 맡고 있다.

두 설계자들이 내세운 개념은 '천 개의 월(wall)'이다. 그들은 벽을 공간을 가르는 경계로 쓰지 않고 관객과 배우, 건축과 도시, 안과 밖을 잇는 장치로 쓰고자 했다. 그래서 두 건축사는 이 건물을 "모두를 위한 무대"라고 요약했다.

대지는 성북동 초입의 기울어지고 모양이 고르지 않은 땅이다. 높낮이 차가 커서 설계에 불리한 조건이었지만, 두 사람은 이 차이를 오히려 적극적으로 이용했다. 각 층 바닥을 주변 지형의 높이에 맞춰 1층부터 6층까지 거의 모든 층에서 바깥으로 드나들 수 있게 했다. 보통 공연장 건물은 한 곳으로만 사람들이 출입하지만, 이 건물은 층마다 동네와 따로 이어진다.

동선의 뼈대가 된 것은 주민들이 관습적으로 다니던 길이다. 주민들은 지하철역과 버스정류장에서 윗동네로 오가며 대지를 가로지르는 길을 만들어 썼다. 두 사람은 이 길을 막지 않고 건물 한가운데로 통과시켰다. 길은 층층의 외부계단과 마당, 테라스를 거쳐 옥상정원까지 이어진다. 옥상정원은 이 자리에 있던 체육공원의 기억을 되살린 공간이며, 이곳에서는 북악산이 보인다. 땅 위에 평평하게 나 있던 지름길이 건물 안에서 여러 층을 오르는 골목으로 바뀐 셈이다.

건물의 입면은 두 재료가 만나 만들어진다. 세로로 선 벽돌 벽과 가로로 뻗은 노출콘크리트 슬라브가 격자처럼 교차하며 큰 덩어리를 여러 조각으로 나눈다. 작은 건물이 촘촘한 성북동 초입에 연면적 7,000제곱미터가 넘는 공공건축이 들어서는 만큼, 두 사람은 외관을 잘게 나눠 주변 건물 크기에 맞췄다. 건물이 하나의 거대한 덩어리로 느껴지지 않도록 입면의 벽체를 종횡으로 분절했다고 설명했다.

외장재의 중심은 붉은 벽돌이다. 벽돌은 1980년대 대학로를 상징하던 건축 언어다. 두 사람이 벽돌을 고른 것은 대학로에서 떨어진 이 대지까지 대학로 연극의 기억을 이어오기 위해서였다. 벽돌은 건물 안까지 이어진다. 두 사람은 안팎을 같은 재료로 마감해 '안과 밖의 경계를 허문다'는 개념을 재료로도 드러냈다. 여기에 노출콘크리트와 징크를 더해, 재료를 벽돌과 콘크리트, 금속 세 가지로 절제했다.

이 건축물을 관통하는 설계 원칙은 '정밀함과 여지의 공존'이다. 두 건축사는 음향과 무대 기술이 필요한 공연장을 부속시설과 함께 촘촘하게 설계했다. 반면 관습로와 야외마당, 라운지, 옥상정원은 쓰임을 정해 두지 않고 비워 뒀다. 김 건축사는 이를 "정확해야 하는 공간은 정확하게, 변화해야 하는 공간은 변화할 수 있도록"이라고 표현했다. 진입부와 중정, 계단, 옥상으로 이어지는 외부공간이 층층이 겹치면서 건물 전체가 하나의 '도시 무대'가 된다.

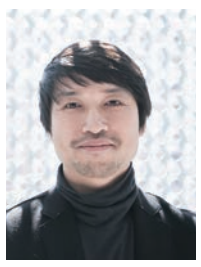
개관한 지 1년 반이 지난 지금, 건물은 설계 의도대로 쓰이고 있다. 서울문화재단에 따르면 이곳을 찾는 사람은 매달 약 5만 명, 1년에 약 50만 명에 이른다. 라운지와 쇼룸은 공연을 보지 않는 시민에게도 열려 있으며, 센터는 계절마다 공연예술 단체와 함께 기획전시도 연다. 건축사들은 센터 근처에 위치한 자신들의 사무실을 오가며 야외마당에서 쉬는 사람, 공연을 기다리며 들뜬 관객, 공연이 끝난 뒤에도 남아 이야기를 나누는 사람들을 자주 본다고 말했다 다음은 김병우 · 신창훈 건축사와의 일문일답이다.

서정필 기자

김병우·신창훈 건축사와의 일문일답



김병우 건축사



신창훈 건축사

Q. 서울연극창작센터를 설계하면서 가장 염두에 뒀던 점은 무엇인지요?

이 건축물을 한 문장으로 설명한다면 '모두를 위한 무대'라고 말씀드릴 수 있을 것 같습니다. 여기서 말하는 무대는 공연이 이루어지는 물리적인 무대만을 의미하지 않습니다. 이 무대는 도시 차원의 무대이자 건축 안에서 펼쳐지는 무대이며, 연극이라는 특별한 사건을 위한 무대인 동시에 시민의 평범한 일상을 담는 무대이기도 합니다.

이곳이 연극인들에게는 만나고 교류하며 새로운 작업을 만들어가는 창작의 장이 되고, 시민들에게는 쉬거나 지나가다가 자연스럽게 예술과 접촉하는 일상의 장소가 되기를 바랐습니다. 서로 다른 사람들이 건축 곳곳에서 마주치고 관계를 맺을 수 있는 공간을 만드는 것이 설계에서 가장 중요했습니다.

Q. 설계 과정에서 가장 어려웠던 점은?

서울연극창작센터는 2017년 말 설계공모 당선 이후 준공까지 약 7년이 걸린 프로젝트입니다. 그 사이 코로나19와 자재비 상승 같은 외부 여건 변화가 있었습니다. 또 실제로 공간을 사용하고 운영할 여러 주체의 의견을 조율하면서 건물 외형부터 공연장의 수와 구성, 층수까지 많은 부분이 달라졌습니다. 처음 아이디어를 그대로 지키는 것보다 "변화하는 조건 속에서 이 프로젝트가 처음 가졌던 핵심 가치를 어떻게 유지할 것인가"가 더 어려운 과제였습니다.

돌이켜보면 그 과정이 오히려 이 건축을 더 단단하게 만들었다고 생각합니다. 공공건축은 한 사람의 생각만으로 완성되지 않고, 공간을 쓰고 운영하는 다양한 사람의 요구를 함께 담아내야 하기 때문입니다.

Q. 개관 후 1년 남짓 시간이 흐른 지금, 의도한 대로 공간이 쓰이고 있다고 보시는지요?

저희는 공연장과 연습실, 지원시설이 연극 생태계를 제공하고, 라운지와 관습로, 야외공간과 옥상정원이 지역사회와 만나는 사회적 · 지역적 생태계를 제공하도록 계획했습니다. 사무실이 가까워서 지금도 종종 이곳을 지나가며 봅니다. 그럴 때마다 시민의 일상이 건물 안팎으로 스며들기를 바랐던 의도가 "제법 실현되어 가고 있다"는 생각이 들어 반갑고 뿌듯합니다.

서울문화재단을 통해 들은 바로는 현재 매월 약 5만 명, 연간 약 50만 명이 이곳을 이용한다고 합니다. 시민들이 이곳을 지나가고, 머물고, 쉬고, 만나는 일상적인 사용이 쌓일수록 이 건물은 진정한 의미에서 '모두를 위한 무대'가 될 수 있다고 생각합니다.

Q. 근래 관심을 두고 있거나 향후 설계에 적용하고 싶은 것이 있다면요?

최근 저희는 기존의 것과 새로운 것 사이에서 적절한 균형점을 찾는 일에 관심을 두고 있습니다. 신축이든 리모델링이든 건물이 들어서는 땅에는 이미 시간과 기억이 쌓여 있습니다. 그것을 모두 보존하는 것도, 완전히 지우고 새로 만드는 것도 저희가 원하는 방식은 아닙니다. 저희는 무엇을 남기고 무엇을 바꿀지, 새로운 것이 기존의 기억과 어떻게 관계를 맺게 할지를 고민하고 있습니다.

저희가 만들고 싶은 공간은 서로 반대되는 감각이 함께 있는 곳, 즉 "편안하지만 색다르고, 익숙하면서도 생경한 공간"입니다. 이미 안다고 생각했던 장소를 조금 다르게 바라보게 만드는 것, 그런 작은 감각의 변화가 건축이 사람에게 줄 수 있는 중요한 경험 중 하나라고 생각합니다.

특별건축구역·건축협정, 기존 지역을 가꾸는 수단으로 활성화하자

건축시장 확대와 지속적인 수요 창출의 계기로



건축법은 단위 대지를 규율하는 인허가 등 행정절차와 이를 관리하는 행정 지원과 감독, 건축 계획, 안전 및 피난, 설비 등의 기준을 기본 골격으로 하면서 지역 단위의 계획 개발을 유도하는 건축협정, 결합건축, 특별건축구역 등을 지정하여 여러 대지를 규율하는 공간계획 규정을 두고 있다. 건축법에서의 이러한 공간 단위의 적용 기준은 단일 대지 단위의 건축 기준에 대한 특례를 규정하고 있다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(국토계획법) 상의 지구단위계획이 기반시설과 토지이용, 건축물의 용도 · 밀도 · 높이 등을 종합적으로 조정하는 도시계획 수단이라면, 건축협정 · 결합건축 · 특별건축구역은 건축기준의 공동 적용과 조정, 특례 등을 통해 구체적인 공간환경을 개선하는 수단이다. 두 제도는 적용 대상이 완전히 나뉘는 것이 아니라 기능을 달리하면서 연계되어야 한다. 특히 앞으로는 건축법의 이러한 수단을 기존 지역의 장기적이고 점진적인 개선에 적극 활용할 필요가 있다.

우리나라는 건축물과 도시 기반시설을 양적으로 확충하던 시기를 지나, 이미 조성된 공간의 성능과 생활환경을 높여야 하는 성숙 단계에 접어들고 있다. 신규 택지 수요와 개발 여건은 지역마다 다르지만, 도시 외곽에 새 땅을 조성하는 방식만으로 앞으로의 건축 수요를 이끌기는 어렵다. 인구 감소와 고령화, 가용 토지의 제약을 고려하면 건축정책의 중심을 기존 지역의 계획적 정비로 옮겨야 한다. 건축법 전부개정안의 '건축공간의 계획적 조성'은 이러한 전환을 뒷받침하고 건축시장의 새로운 수요를 여는 장이 되어야 한다.

기존 지역에는 노후 주택과 빈집, 부족한 주차공간, 단절된 보행로 등 개선해야 할 문제가 쌓여 있다. 그러나 이러한 문제 해결을 재개발이나 재건축 등의 도시정비사업 등으로 일시에 해결하기는 어렵다. 시장 수요의 문제, 이해관계 등으로 생활환경을 고치고 싶다는 주민의 필요가 곧바로 건축사업으로 이어지지는 않는다. 현행 특별건축구역, 건축협정, 결합건축은 이러한 한계를 보완할 수 있는 수단이 될 수 있다. 이를 주민이 쉽게 선택하고 활용할 수 있도록 통합 · 정비하는 일은 잠재된 개선 수요를 실제 건축 수요로 전환하는 출발점이 될 수 있다.

대지별 건축기준과 지역의 생활환경 사이에는 간극이 있다. 지역의 공동계획에 따라 공동의 건축기준을 정하고, 개별 소유자가 건축할 때마다 이를 반영하도록 하면 지역 전체를 한꺼번에 개발하지 않고도 생활환경을 점진적으로 개선할 수 있다. 이를 위해 필요한 건축기준을 개별 대지에서 지역 단위로 조정하여 적용할 수 있어야 한다.

국토계획법상 지구단위계획과의 위상도 정립해야 한다. 지구단위계획은 기반시설, 토지이용, 건축물의 용도 · 밀도 · 높이를 종합적으로 다루며, 신규 개발지와 재개발지에 적용된다. 이를 건축법의 제도로 대체하기보다 두 제도의 역할과 연결방식을 명확하게 해야 한다.

국토계획법이 지역 전체의 종합적인 공간질서를 정한다면, 건축법의 계획적 조성은 그 질서 안에서 기존 지역의 구체적인 건축 문제를 풀어가는 수단으로 자리매김해야 한다. 조경, 주차, 건축물 배치 등의 기준 등 모든 기준을 한꺼번에 바꾸는 종합계획과 달리, 주민이 필요로 하는 특정 기준부터 공동으로 조정할 수 있다는 점에 의미가 있다. 이는 도시계획과 개별 건축허가 사이를 이어주는 실천적 장치이다.

노후 주택가에서 주차장을 공동으로 확보하고 빈집 부지를 쉼터로 조성할 수 있다. 주민 각자의 필요에 따라 신축 · 수선 · 리모델링 등을 진행하되 공동계획에 기여하도록 하면 된다. 대규모 정비가 어려운 지역에서 선택할 수 있는 개선 경로이다.

흩어진 제도를 하나의 장으로 통합해야 하는 이유도 여기에 있다. 특별건축구역, 건축협정, 결합건축은 서로 다른 기능을 유지하되, 건축공간의 계획적 조성이라는 공통 목적 아래 체계적으로 배치할 필요가 있다. 특례 적용의 원칙과 한계, 관계 계획과의 정합성, 유지관리, 효력의 승계, 관리정보의 공개 등은 공통 규정으로 정리하고, 각 제도의 지정 · 인가와 고유한 적용요건은 개별 규정으로 두면 된다. 통합은 단순히 장 번호를 줄이는 작업이 아니라 제도의 이용과 집행을 명확하게 만드는 작업이다.

특례의 부여와 이후의 관리도 연결해야 한다. 공동주차장을 없애거나 통행공간을 막으면 기준을 공동으로 충족했던 근거가 흔들린다. 소유자가 바뀌어도 권리와 의무가 이어지고, 지속적으로 유지관리가 되어야 한다. 현행 승계 · 관리 규정을 공통 원칙으로 정돈하고 관리대장과 건축물대장의 정보를 연계하여 거래 당사자가 확인할 수 있도록 해야 한다.

활성화를 위해서는 건축협정의 전원 동의 요건의 재검토가 필요하다. 현행법은 소유자 등의 전원 합의를 요구한다. 권리 보호라는 취지는 이해할 수 있지만, 참여자가 많아질수록 한 사람의 반대나 연락 두절만으로 공동 개선이 멈출 수 있으므로 4분의 3동의를 제안한다. 지역의 장기적 개선을 추진하면서 언제나 완전한 합의만을 요구하는 방식은 현실과 거리가 있다. 계획에 대한 다수의 동의와 타인의 재산을 직접 사용하는 권한은 물론 구별해야 한다. 합의의 문턱은 낮추되 권리관계는 더욱 명확하게 할 필요가 있다.

일본은 건축협정을 활용해 주민이 지역의 건축환경에 관한 규칙을 정하고, 인가 · 공고된 협정의 효력이 원칙적으로 이후의 토지소유자 등에게도 이어지도록 하고 있다. 그러나 일본 역시 협정의 체결과 변경에 전원 합의를 요구하며 어려움을 겪고 있다. 일본 국토교통성 자료에는 약 700개 구획으로 이루어진 단지에서 소유자 불명과 상속등기 미비 등의 문제로 전원 합의를 얻기 어려워 협정 변경을 포기한 사례가 소개되어 있다. 전원 동의의 한계는 우리만의 문제가 아니다.

유럽도 기존 건축물과 지역의 개선에 정책적 힘을 쏟고 있다. 유럽연합의 '리노베이션 웨이브'는 2030년까지 건축물 3,500만 동의 개보수를 목표로, 에너지 성능 개선과 생활환경 향상, 일자리 창출을 함께 추진한다. 독일은 도시정비 지원을 통해 노후 건축물의 보수와 보전, 지속적으로 수요가 없는 빈 주택의 정리, 유휴 부지의 재활용 등을 지원하고 있다. 기존 공간의 개선을 생활정책이자 건축산업의 수요 기반으로 보는 것이다. 제도의 형태는 다르지만, 기존 공간의 개선을 생활환경 향상과 건축산업의 지속적인 수요 창출로 연결한다는 점은 참고할 만하다. 우리도 특별건축구역 · 건축협정 · 결합건축을 이러한 정책 전환의 실천 수단으로 활용해야 한다.

제도 통합과 활성화는 건축시장 확대에 기여할 수 있다. 공동주차장과 녹지 조성, 노후 건축물의 수선 · 증축 · 리모델링, 빈집의 활용과 용도 전환이 가능해지면 설계와 시공, 설비 개선, 유지관리 등 다양한 분야에 일감이 생긴다. 특히 대규모 개발에 참여하기 어려운 지역 건축사와 중소 시공업체에도 지속적인 사업 기회를 제공할 수 있다. 작은 사업이 지역별 · 시기별로 이어지는 시장은 대형 개발사업에 편중된 수요 구조를 보완할 수 있다.

다만 특례만 늘린다고 시장이 저절로 열리지는 않는다. 지방자치단체는 전문가 상담과 공동계획 · 협정서 작성을 지원하고, 공공성이 있는 공동시설에는 설치와 유지관리 지원을 제공해야 한다. 주민의 부담을 낮추고 사업의 예측가능성을 높여야 개선 수요가 실제 투자로 이어진다. 신규 개발의 여지가 줄어들수록 기존 지역의 개선 수요를 실제 건축활동으로 연결하는 일이 중요해진다. 특별건축구역 · 건축협정 · 결합건축의 통합과 활성화는 주민의 생활환경을 개선하는 동시에, 지역 건축산업에 지속적인 일감을 만들어내는 정책 수단이 될 수 있다. 기존 지역에 축적된 불편과 노후화를 해결하는 데 새로운 수요가 있기 때문이다.

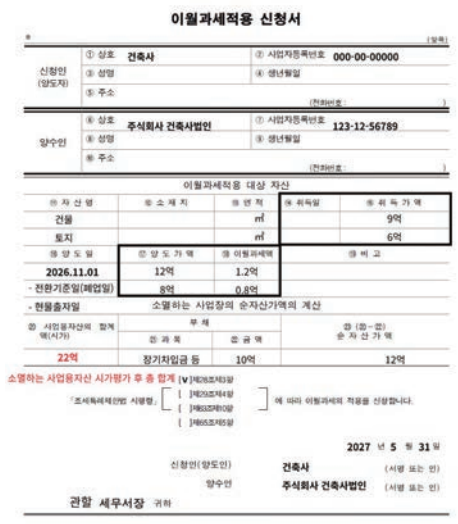
건축사사무소 개인사업자 법인 전환 시 유의사항



건축사는 전문 · 과학 및 기술 서비스업에 속하는 전문자격사입니다. 최근 새로운 건축 업무영역을 발굴하기 위한 대안으로 '건축사법인 제도' 도입을 고민하고 있는 사무소가 있을 텐데요. 통합의 결과로 새로운 법인이 만들어지면 이를 법인 전환이라고 하며, 만약 개인사업장에 임대 등 사업용으로 계상된 고정자산이 있다면 전환의 사건으로 처분되며, 장부가액과 전환일 현재의 시가 즉, 취득가액과 처분가액이 차이가 나는 경우 일시에 거액의 양도소득세가 발생하게 됩니다. 하지만 「조세특례제한법」 제32조의 요건을 갖춘 경우라면 아래에 첨부된 신청서를 기재하여 기한(당해 과세연도의 양도소득세 과세표준신고시까지)내 제출하여 개인으로 부담하여야 할 양도소득세에 대해서 추후 설립된 법인이 법인세로 납세의무를 부담하실 수 있습니다. 하지만 이러한 이월과세는 과세관청이 설립법인의 설립등기일부터 5년 동안 엄격하게 사후관리를 수행하므로 법인전환 후에도 계속하여 사업의 계속성 등 특례 요건을 만족하는지, 사후관리 요건을 배제하지 않는지 여부를 유의하셔야 합니다. 또한 현물출자로 법인전환하는 사례의 경우 출자한 부동산이 애초에 임대업의 사업용 고정자산이 아니라 부동산매매업자의 재고자산으로 추후 판단되면 이월과세의 전제가 충족되지 않으므로 양도소득세가 추징될 수 있습니다. 예컨대 조세심판원 결정례(조심 2021서1414)를 살펴보면, 법인 전환 시 개인이 소유한 주택을 현물출자하고 이월과세 신청서를 제출하였으나 그 실질을 살펴보니 형식상 등록된 임대업에 사용된 사업용 고정자산이 아니라, 시세차익을 목적으로 취득하고 법인전환의 방식으로 양도된 부동산매매업의 재고자산으로 판단하여 법인전환에 따른 양도소득세 이월과세 적용이 부인되었습니다. 이처럼 세법상 소득유형의 판단은 사업자등록과 같은 형식상 명칭만으로 결정되지 않고, 부동산의 취득 · 보유 현황, 양도의 규모 · 횟수 · 태양, 보유기간 및 수익 목적 등을 종합하여 사회통념상 판단하여야 한다는 대법원 법리를 원용하여 실질과세를 적용하고 있으므로 당초에 전제가 되는 사업용 고정자산이라는 실질적 요건을 충족하는지 여부도 확인하시길 바랍니다.

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

▶ 관련 법령

법규	내용	
「조세특례제한법」	제32조 (법인전환에 대한 양도소득세의 이월과세)	① 거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통령령으로 정하는 사업 양도·양수의 방법에 따라 법인으로 전환하는 경우 그 사업용고정자산에 대해서는 이월과세를 적용받을 수 있다. 다만, 해당 사업용고정자산이 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리인 경우는 제외한다.
시행규칙 [별지 제12호 서식]	이월과세 신청서 예시	
	첨부 서류	① 사업용자산 및 부채명세서 1부 ② 현물출자계약서 사본 1부 (「조세특례제한법 시행령」제63조제10항에 따라 신청하는 경우)

가장 친환경적인 건물은 '이미 지어진 건물'이다

내재탄소·전생애 탄소 등 정량적 분석 통해 '철거 필요성' 입증해야 하는 영국 건축사



영국 건축 산책

손원일 건축사·영국 건축사
JAIA ARCHITECTS

영국에는 오래된 건축물이 많다. 보존을 중시하기 때문이라고 생각하기 쉽지만, 철거와 재개발도 꽤 진행된다. 영국에서는 1900년대 초반에 지어진 건물보다 1960~70년대에 지어진 건물들이 철거 · 재개발되는 경우가 많다. 실제로 영국의 상업용 오피스 빌딩은 기능적 노후화와 토지 재개발 압력 탓에 평균적으로 30~45년 안팎으로 생을 마감한다.

더 극적인 비극은 2차 세계대전 이후 주택난 해소를 위해 1960~70년대에 대량 공급됐던 전후 공공 집합주택이다. 급조된 프리캐스트 콘크리트 공법의 단열 부실과 누수, 브루탈리즘 양식에 대한 대중적 거부감, 그리고 문화재 등록(Listing) 제도의 보호 사각지대에 놓였다는 이유로 손쉽게 철거의 표적이 된다. 지은 지 40년도 채 되지 않은 멀쩡한 콘크리트 덩어리를 부수고, 그 자리에 번쩍이는 새 친환경 건물을 짓는 일. 우리는 오랫동안 이것을 '도시 재생' 이자 '에너지 효율 개선' 이라 믿어왔다. 하지만 영국 건축계는 바로 이 지점에서 근본적인 회의를 품기 시작했다.

동시에 의문이 든다. 어떻게 100년 넘은 건축물이 30~40년 된 건축물보다 우수할 수 있을까? 우리는 1970년대의 콘크리트 아파트가 100년 전 빅토리아 시대의 벽돌집보다 기술적으로 진보했을 것이라 믿었다. 그러나 건축물리학의 데이터는 정반대의 진실을 말한다. 숨을 쉬며 수분을 자연 건조하는 빅토리안의 두꺼운 조적벽과 석회 모르타르는 100년의 풍우를 견뎌냈지만, 방수를 오직 화학 실란트와 조인트에 의존했던 1970년대의 급조된 프리캐스트 콘크리트는 지은 지 불과 20년 만에 결로와 누수로 썩어 들어갔다.



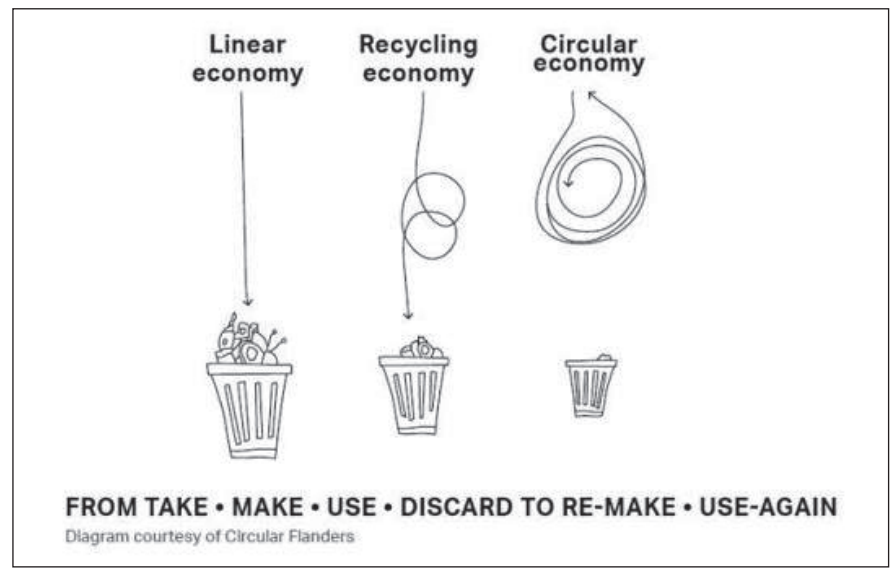
브루탈리즘 건축이자 사회주택의 본질적인 사례로 꼽히는 '로빈 후드 가든(Robin Hood Gardens, 설계=앨리슨·피터 스미스)'은 프리캐스트 기법으로 제작돼 1972년 완공됐다. 하지만 지역 슬럼화로 인한 전면 재개발로 2017년 철거됐다. 빅토리아 앤드 알버트(V&A) 박물관은 서쪽 건물의 3개 층, 3세대 공간을 잘라 수장고에 보관하고 있다. 사진=손원일 건축사

◆ '친환경 정책' 건축허가와 연관 신축 단계부터 해체 대비

영국 건축계에서 친환경 정책은 다양한 측면에서 추진되고 있다. 흔히 생각하는 친환경 건축물을 만드는 것에만 집중하고 있지 않다. 물론 친환경 건축물 인증제도인 BREEAM의 개발을 주도하고 있는 건축연구원(BRE)이 있지만, 건축허가를 담당하고 있는 지방정부와 중앙정부도 새로운 친환경 정책들을 만들어 건축허가와 직접 연관시킨다.

영국의 대표적인 친환경 정책인 '순환경제(Circular Economy)' 는 우리가 주로 사용하는 선형 경제와 다른 순환경제를 건축업계에 적용시킨다는 점에서 흥미롭다. 순환경제는 기획과 제작, 사용, 그리고 끝없는 재사용을 통해 폐기물을 원천적으로 최소화한다. 단순한 이상론에 머물지 않고, 영국의 건축 인허가 과정에 실질적인 영향력을 행사하는 강력한 법적 수단으로 자리잡았다. 대표적인 사례로 런던시(GLA)의 순환경제 선언문(Circular Economy Statement) 제도를 들 수 있다.

현재 런던에서 일정 규모 이상의 개발을 진행하려면 건축사는 설계안을 접수하기 전, '기존 건물을 철거해야 하는 이유, 리모델링(Retrofit)으로 목표 달성을 할 수 없는지' 등을 입증해야 한다. 만약 입증하지 못한다면, 플래닝 승인 자체가 불가능하다. 건축사는 기존 건물의 골조를 유지했을 때 절감되는 내재탄소(Embodied Carbon, 자재의 생산 · 운송 · 시공 · 폐기 과정에서 발생하는 탄소)와 전면 철거 후 신축했을 때의 전생애 탄소(Whole Life Carbon)를 정량적으로 비교 분석해 시의회를 설득해야 한다. 철거는 '기본값' 이 아니라 '최후의 수단(Last Resort)' 인 셈이다.



순환경제 다이어그램 자료=Greater London Authority Circular Economy Policy

이와 함께 영국에서는 건물을 지을 때부터 50년, 100년 뒤의 해체를 대비하는 '분해를 위한 설계(Design for Deconstruction)' 와 자재의 출처 및 재사용 가능성을 기록하는 '자재 여권(Material Passport)' 개념이 실무 전반으로 확산되고 있다. 미래 해체 시 부재를 잘라내지 않고 온전히 회수할 수 있도록 현장 일체형 용접 대신 분해 가능한 고력 볼트 접합 디테일을 우선 적용하고, 재생 콘크리트를 사용하거나 프리캐스트 부재는 손상 없이 떼어내 다른 현장에 쓸 수 있도록 상세를 구성한다. 건물을 하나의 영구적인 조각품이 아니라, 미래 세대가 다시 빌려 쓸 '자재의 임시 은행(Material Bank)' 으로 보는 시각의 전환이다.

◆ '생물다양성 순증가' 등 형식적 조경 관행 차단

건물의 골조와 자재뿐만 아니라, 건물이 들어서는 대지의 자연을 대하는 방식 또한 근본적인 변하고 있다. 최근 영국 전역에 전면 도입된 '생물다양성 순증가(Biodiversity Net Gain, BNG)' 정책이 대표적이다. 이는 친환경이라는 명목 하에 비용 절감을 위해 천편일률적인 잔디밭이나 동일 수종으로 형식적 조경을 채우던 관행을 원천적으로 차단한다. 개발 행위로 인해 발생하는 자연 서식지 손실을 단순히 메우는 수준을 넘어, 개발 완료 후 대지와 주변의 생물다양성 가치를 개발 이전보다 정량 수치로 최소 10% 이상 순증가(Net Gain)시키도록 의무화한 법정 환경 규제다. 이는 단순한 법정 녹지 면적 맞추기가 아니라, 건축이 대지의 생태계와 맺는 관계를 과학적으로 들여다보는 접근법이다.

상반기 건축착공 9.0%↑… 건축경기 회복까지 '시차'

건산연, '26년 상반기 건설 지표 분석

"건축경기 내년 상반기 이후 회복세 전환"

▶ 2026년 상반기 건축착공면적 전년동기 대비 증감률 (단위: %)

구분	계	공종별					
		주거용	비주거용	상업용	공업용	교육·사회용	기타
1/4	9.7	41.9	-1.5	-9	-0.9	-10.1	10.7
2/4	8.6	15	5.2	15.7	40.8	16.5	-30.6
상반기	9	24.2	2.2	4.6	17.3	3.4	-15.7

자료=국토교통부

지난해 감소세였던 건축 착공이 올 상반기 2분기 연속 증가세로 전환함에 따라 건축시장의 미래 물량 회복에 대한 기대가 높아지고 있다. 다만 건축착공 규모가 과거 평균을 밑돌고 있는 데다 건축기성도 감소세를 이어가면서 건축경기의 본격적인 회복까지는 시간이 필요할 전망이다.

한국건설산업연구원(건산연)은 최근 발간한 '건설동향브리핑' 에서 2026년 상반기 건축착공이 대부분 공종에서 전년동기 대비 증가했다고 밝혔다. 건축착공면적은 1 / 4분기 9.7%, 2 / 4분기 8.6% 증가하면서 2분기 연속 회복세를 보였다.

상반기 주거용 건축착공면적은 전년동기 대비 24.2% 증가한 1,417만 제곱미터로 3분기 연속 회복세를 이어갔다. 그러나 착공 물량은 여전히 과거 평균에 미치지 못했다. 2020~2022년 상반기 주거용 건축착공면적 평균은 약 2,470만 제곱미터로 올해 상반기 실적은 이의 약 60% 수준에 그쳤다. 건산연은 2023~2025년 누적된 착공 감소분을 보완하기에는 아직 부족한 수준이라고 분석했다.

비거주용 건축착공면적은 상반기 전년 동기대비 2.2% 증가했다. 세부 공종별로는 상업용 4.6%, 공업용 17.3%, 교육사회용 3.4%로 증가한 반면, 기타는 15.7% 감소했다.

건축착공면적은 실제 공사에 들어간 건축공사의 규모를 보여주는 지표로 향후 건축공사 물량을 가늠하는 선행지표다. 반면 건축기성은 이미 진행 중인 공사에서 해당 기간 동안 실제로 시공된 물량을 나타내는 지표다.

상반기 건축기성은 1분기 8.7%, 2분기 4.2% 감소해 전년동기 대비 6.4% 감소했다. 특히 주거용 건축기성은 1 / 4분기 8.0%에서 2 / 4분기 10.8%로 감소해 상반기 9.5% 줄었다. 반면 비거주용 건축기성은 1 / 4분기 9.8% 감소에서 2 / 4분기 6.9% 증가로 반등했으며, 건산연은 이를 반도체 공장, 데이터센터 등 첨단시설 공사가 진행된 영향으로 분석했다.

실제로 주거용 건축은 착공 후 준공까지 통상 2~3년이 소요되는 만큼 공사 초기에는 기성 비중이 상대적으로 낮고 마감 단계에서 기성이 확대되는 특성을 지니므로 착공 증가가 기성 확대로 이어지기까지 시차가 발생한다.

이에 따라 건산연은 주거용 건축기성과 투자는 올해 하반기까지 부진한 흐름을 이어갈 가능성이 있으며, 최근 착공 증가분이 반영되는 시점인 내년 상반기 이후로는 회복세로 전환할 수 있을 것으로 내다봤다. 다만 본격적인 증가세는 내년 하반기 이후 가시화될 가능성이 있는 것으로 전망했다.

박철한 연구위원은 "주거용 건축은 착공과 기성 간 시차를 고려할 때 본격적인 회복까지 시간이 소요될 가능성이 있다" 며 "단기적으로는 비거주용 건축의 회복 흐름을 점검하는 한편, 중기적으로는 주거용 건축 착공의 증가세가 지속될 수 있도록 공급여건과 사업추진 상황을 지속적으로 점검해야 한다" 라고 강조했다. 주호민 기자

경영 전문가의 재밌는 경제이야기



김남국 동아일보 미래전략연구소장(march@donga.com)

모두가 AI를 쓸 때, 무엇으로 차별화할 것인가



사진=pixabay

크리스토퍼 놀란 감독은 영화 '오디세이'를 촬영하면서 디지털카메라가 아니라 무겁고 다루기 까다로운 65mm 아이맥스 필름을 썼다. 아이맥스 필름은 일반 영화필름(35mm) 보다 훨씬 크고 무거운데다 촬영을 위한 카메라도 136kg에 달해 카메라를 옮기고 자리를 잡을 때마다 여러 명의 스태프가 고생을 해야 했다. 카메라에 담을 수 있는 분량도 제한적이어서 촬영 시작 후 약 3분이면 필름을 다시 넣어야 했다. 한껏 감정이 고조된 연기자가 촬영을 중간에 멈춰야 하는 상황도 자주 발생했다.

왜 이런 불편함을 감수하면서까지 놀란 감독은 아날로그 필름을 고수했을까. 아이맥스 필름이 주는 세밀한 질감과 압도적 몰입감이 그 이유로 꼽힌다. 아이맥스 필름은 한 프레임에 기록되는 이미지 영역이 매우 커서 인물의 피부나 갑옷의 표면, 자연 풍경 같은 세부 묘사를 할 때 탁월한 질감을 보여준다. 세부 묘사가 뛰어나면 관객들은 영화에 더 몰입하게 된다. 한국에서 오디세이의 아이맥스 상영관 표를 구하기가 매우 힘들었던 것도 이런 이유에서다.

다루기 편리하며 장시간 촬영이 가능할 뿐만 아니라 현장에서 곧바로 촬영 내용을 확인할 수 있는 디지털카메라가 아날로그 필름에 비해 압도적 경쟁 우위를 갖고 있음은 분명하다. 하지만 불편한 옛날 방식이라도 AI가 보편화된 첨단 기술 시대에 여전히 가치를 창출할 수 있다. 기술의 시대에 놀란 감독의 접근은 고급 제품이나 서비스를 생산하는 기업에 좋은 영감을 준다. 즉, 다양한 분야에서 디지털 기술을 활용하더라도 고객가치를 좌우할 수 있는 핵심 영역에서는 불편하기 짝이 없는 전통 기술이나 방식이 큰 의미를 가질 수 있다.

롤렉스의 사례는 이런 맥락에서 주목할만 하다. 롤렉스는 시계 케이스나 브레이슬릿을 제작할 때 기계의 힘을 빌리지만 표면을 연마하거나 마감을 하는 과정에서는 장인이 수작업을 진행한다. 수작업과 반자동 작업을 결합시켜 생산하는 공정도 많다. 첨단 장비를 활용하지만 장인의 수작업은 여전히 매우 중요한 생산 공정이다. 기계가 더 잘할 수 있는 영역과 사람이 더 잘할 수 있는 영역을 효과적으로 통합하는 지혜가 고급 제품의 성패를 좌우할 수 있다.

AI 기술의 보편화로 차별화 어려운 시대, 경쟁력은 기술과 인간의 강점을 결합하는 방식에서 나와

AI 기반의 가죽 재단 작업을 하고 있는 루이비통 사례도 참고할 만하다. 천연 가죽은 부위마다 질감이나 무늬가 다르고 미세한 흠집도 곳곳에서 발견된다. 루이비통은 가죽 부분을 어떤 제품의 어떤 부분에 사용할지 판단하는 과정에서 기존 데이터를 AI에 학습시켜 장인에게 제안을 해주는 시스템을 구축했다. 이 제안을 토대로 장인은 최종 의사결정을 내린다. 장인이 오랫동안 경험을 통해 축적한 지식과 통찰을 AI 기술과 결합해 더 수준 높은 의사결정을 지원한 것이다.

AI Parity, 즉 모두가 AI 기술을 활용하면서 제품이나 서비스, 의사결정의 질이 평준화되는 현상이 나타날 수 있다. 이런 환경에서 차별화의 길은 전통적인 방식과 기술을 효과적으로 결합하는 현명한 방법을 찾아내는 데 있을 수 있다.

지역답사수첩

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

땅의 켜 위를 걷다 _ 사계리에서 송악산까지



사계해변의 모래 위에 남은 발자국과 밀려오는 파도. 멀리 송악산이 보인다.

가끔 사계 바닷가를 걷는다. 때로는 수많은 생각을 정리하기 위해, 때로는 몇 년째 해결하지 못한 숙원인 다이어트를 위해. 제주에 처음 터를 잡은 동네가 이 해변과 가깝다. 시칠리아에서 묵었던 민박집의 튀르키예인 아가씨는 산과 바다에 쉽게 갈 수 있어 시칠리아를 사랑한다고 했다. 어느 날 보니 나도 딱 그랬다. 제주가 좋은 이유는 삼십 분 안팎이면 바다와 산을 오갈 수 있다는 데 있지 않을까. 그날의 마음에 따라 바다로 향하기도, 산으로 향하기도 한다.

어쩌다 오게 된 제주에서, 어쩌다 십 년을 살았다. 늘 곁에 있는 것들은 때로 눈에 잘 들어오지 않는다. 그런데 산방산에서 송악산까지 이어지는 풍경은 봐도 봐도 좋고, 또 새롭다. 왼편에 산방산, 오른편에 송악산을 두고 바다 앞의 형제섬은 늘 나를 따라 같이 걷는다. 날이 맑으면 그 뒤로 한라산까지 모습을 드러낸다.

산방산 아래 용머리해안도 좋지만, 필자는 사계포구를 지나 사계해변에서 송악산 둘레길로 이어지는 길을 더 자주 찾는다. 모래 사이로 낮고 평평하게 드러난 바위에는 얇은 켜들이 보인다. 이곳의 하모리층은 송악산에서 나온 화산재와 돌 부스러기 등이 물에 의해 다시 운반되어 해안에 쌓인 퇴적층이다. 약 3,700~3,800년 전 송악산의 분출과 그 이후의 시간이 이 해안에 남아 있는 셈이다. 파도는 바위를 깎아 그 안의 켜를 드러내고, 바람은 모래 위에 잔잔한 결을 만든다.



송악산의 응회암 절벽 너머로 산방산과 한라산이 겹쳐 보인다.



해안에서 바라본 산방산과 한라산, 형제섬.

이 해안에는 오래전 누군가의 발자국도 있다. 2004년 사계리 일대에서 사람과 사슴, 새의 발자국 화석이 발견되었다. 연대를 둘러싼 논쟁이 있었지만, 발자국 지층 아래에서 송악산 분출물이 확인되면서 분출 이후에 남겨진 흔적이라는 연구가 나왔다. 축축한 해안의 땅을 밟고 지나간 발걸음이 지층 속에 보존된 것이다. 지금은 천연기념물로 보호받고 있다. 그 사람은 무엇을 생각하며 이 바닷가를 걸었을까.

송악산에 가까워지면 화산재 등이 쌓여 굳은 응회암 절벽이 높이 모습을 드러낸다. 멀리서 하나의 덩어리로 보이던 절벽도 가까이에서는 수많은 켜로 나뉜다. 송악산은 큰 분화구 안에 작은 분화구가 들어앉은 화산이다. 큰 집 안에 또 하나의 집을 들인 셈이다. 사람 발길에 지친 정상부는 지금 쉬고 있다. 정상부와 정상 탐방로는 2027년 7월 말까지 출입이 제한되지만, 둘레길에서는 바다와 절벽을 만날 수 있다.

이 절벽에는 아름다움만 남아 있지 않다. 일제강점기 일본군은 제주 주민들을 강제 동원해 해안절벽에 열다섯 개의 동굴을 뚫었다. 화산이 만든 켜에 전쟁의 흔적이 새겨졌다. 재료의 성질은 풍경을 만들고, 사람은 그 풍경에 역사를 남긴다.

약 80만 년 전 용암이 솟아 굳은 산방산과 수천 년 전 분출한 송악산, 그 사이에서 지금도 변화하고 있는 해변을 걷는다. 한 시야에 들어오는 풍경이지만 그 안에 담긴 시간은 서로 다르다. 그 시간의 간격 앞에서 경외감을 느끼면, 마음을 채웠던 근심마저 덧없게 느껴진다.

건축을 하면서 대지의 높낮이는 늘 살핀다. 경사를 읽고, 레벨을 잡고, 단면도를 그린다. 그런데 돌이켜보면 내가 본 것은 땅의 표피뿐이었다. 그 아래에 무엇이, 얼마나 오랜 시간 쌓여 있는지는 좀처럼 들여다보지 않았다. 이 바닷가는 그 안쪽을 보여준다. 땅은 시간이 쌓인 것이고, 우리가 짓는 집도 결국 그 위에 얹히는 또 하나의 켜다.

그래서 요즘 나는 바닷가를 걸을 때 자꾸 발밑을 본다. 내가 긋는 선 하나가 이 오래된 단면 위에 부끄럽지 않은 켜가 되기를 바라면서.

글·사진=최경록 건축사, 아움 건축사사무소
<제주특별자치도건축사회>

시로 보는 세상

낙엽

- 정익진

왼쪽을 무시하며 오른쪽으로
떨어지는 귀들
혹은
바람의 왼쪽으로 내려앉는 귀

후, 눈동자의 끝으로 굴러간다

봄, 여름 내내 풍성했던
거짓말들, 물기 많고, 열정이었고, 푸른 것들

비치파라솔 같은 날들의 그런 음악조차
더 이상 듣고 싶지 않아
백만 개의 스피커라도 되고 싶었을까
은하수 가득했던
나의 귀들이여

- 정익진 시집 『스캣』 중에서/ 문예중앙/ 2014년

이틀만 더 남국의 햇빛을 달라고, 가을날을 노래한 시인은 라이너 마리아 릴케다. 포플러 이파리를 작은 손바닥으로 본 동요도 있다. 이 시인에게, 땅에 떨어진 낙엽은 소리를 듣는 귀다. 무수한 귀들이 땅에 떨어져 있는 것을 보고 시인은 지난여름과 봄의 거짓말들을 생각한다. 그것은 단순한 거짓말이 아니라 때로는 열정이었고 순수한 푸르름이었다. 그 해변에서는 무슨 일이 있었던 것일까? 땅에 떨어진 귀들이 어느새 하늘의 은하수를 이루며 흘러간다. 잘 가라, 여름이여. 참혹한 계절이여.

<함성호·시인>

불안에 대항해 하고 있는 것

건축과 삶



배경희 건축사
시와 건축사사무소
<충청북도건축사회>

최근 몇 년 동안 사무소가 경제적 부진을 겪고 있다. 직원들은 서서히 줄어든 일감을 체감하면서 스스로 이직을 희망하거나, 제안한 휴직을 받아들이며 떠나갔다. 2026년이 마감되려면 아직 마지막 분기가 남았다는 것이 불안으로 느껴지는 것은 비단 나만의 느낌은 아닐 것이다. 앞으로 어떻게 살아남을 수 있을 것인가에 대한 고민이 더욱 깊어지고 있다.일이 많이 줄어든 불안함에 최근 몇 년간 배움에 적극적으로 임하고 있다. 1월에는 AI를 활용한 생성형 건축 모델링 실습 교육을 받았다. 원데이로 진행한 몇 시간의 교육이었지만 그동안 청강교육만 들어서 아쉽고 궁금하던 것을 직접 수행해 보면서 어렵지 않게 AI 진입 장벽을 넘을 수 있었다. 그리고 교육을 받은 지 며칠이 되지 않았을 때, 설계용역 연락을 받고 몇 가지 제안서를 만들면서 빠른 시간 안에 다양한 모델링을 제안할 수 있었다. 덕분에 건축주의 신뢰를 얻을 수 있었던 것은 시기적으로 올해 초였기 때문인지도 모른다. 최근에는 건축사뿐만 아니라 건축주들도 AI를 잘 활용하고 있는 추세인 것 같다. 작년 하반기에는 퍼실리테이션을 평생교육원에서 매주 월요일 저녁 3시간씩 6개월 과정으로 배웠다. 3개월은 이론교육을, 3개월은 실습교육을 받으면서 남들보다 뒤늦게 퍼실리테이션 기법을 익혔다. 교육청에서 발주한 '사전기획 입찰' 에서 번번이 고배를 마셨지만, 교육을 수료했다는 사실을 알고 연락을 줘서 테이블 퍼실리테이터를 몇 차례 수행하게 되었다. 덕분에 배웠던 것을 잊어버리기 전에 실제 적용해 보면서 준비 과정과 현장 여건에 대한 이해도가 깊어졌다. 몇 개 학교를 건축사 동료들과 바쁘게 오갔던 봄으로 기억한다.

사실 원고를 쓰기 시작한 며칠 전에는 머릿속에 떠오르는 미래가 암담했다. 그대로 적는다면 차마 제출할 수 없는 원고가 되겠구나 싶어서 며칠 동안 워드창을 켜 놓고 낙담하여 적은 글을 고쳐 쓰기를 반복했다. 과거 신문에 기고했을 때, 잘 읽었다고 안부를 전해오던 동료 건축사님들을 생각하면서 좀 더 긍정적인 이야기를 해야겠다고 마음먹으며 썼는데 그럼에도 주제가 없는 글이 되지 않을까 걱정이 앞선다. 지난 시간을 돌이켜 보면 배운 것들을 실행해 볼 수 있는 기회가 바로바로 찾아와서 운이 좋았다고 생각한다. 그래서 지속적으로 무엇이든 배워야겠다고 다짐하면서 위에서 언급한 것 외에도 이것저것 찾아서 배우러 다녔고, 계속해서 교육을 받고 있는 중이다. 온라인 교육은 참고는 될 수 있지만 끈기 없는 성격 탓에 강제적인 참석이 효과적이기에 오프라인 교육을 선호한다.

각설하고, 배움은 언젠가 반드시 사용하게 되는 때가 있다. 쓸모없는 배움은 없다고 생각한다.

건축 옆에서

발언대



윤석준 건축사
공 건축사사무소
<세종특별자치시건축사회>

장인어른은 고등학교에서 37년간 몸담으시다 교장으로 정년퇴임하셨다. 필자가 신혼 초 처가에 들르면, 평교사로 계시던 그분은 늘 책상 앞에 앉아 계셨다. 30여 년 가까이 교실에서 학생들을 가르쳐 오셨는데, 굳이 집에서도 책을 펼쳐야 할까 싶어 여쭌 적이 있었다. 돌아온 대답은 분명했다. "교직 경력이 아무리 오래되었어도, 매시간 준비 없이 교단에 서면 실수를 할 수 있다. 공장의 물건은 잘못되면 버리고 다시 만들면 그만이지만, 교육이 잘못되면 바로잡기가 어렵다."

한 시간의 수업을 위해 두세 시간을 준비하는 것이 '교사로서의 최소한의 책임' 이라는 말씀을 들으며, 나는 건축사로서의 자세를 떠올렸다. 건축사와 교사는 업무 처리의 면에서 닮아 있다. 기획 · 설계 · 실행 · 검증의 과정을 거치며, 사용자(학생과 건축주)의 요구를 반영하고, 협업을 통해 결과물을 완성한다. 두 직업 모두 단순한 기술을 넘어 사회적 책임과 교육 · 문화적 가치를 창출하는 길을 걷는다.

건축사의 길은 단순히 도면을 그리고 건물을 세우는 일에 그치지 않는다. 때로는 설계자인지 민원 해결사인지 구분이 어려울 만큼 과중한 업무에 시달리고 있다. 인허가에서 안전 관리까지, 행정기관 · 시공사 · 건축주 · 주민 사이의 중재자가 되어 법규와 이해관계의 균형을 맞추는 전문성을 발휘한다.

그러나 건축사의 본분은 결국 공간을 예술로 빚어내는 창조자의 길이다. 선 하나, 벽돌 한 장, 창호의 빛과 그림자까지 모두가 사람들의 삶을 담아내는 그릇이 된다. 시공의 과정에서 안전을 지키는 것은 생명을 지키는 일이며, 완성된 건축물은 세상 앞에 내놓는 하나의 작품이 된다. 그래서 건축사의 고뇌와 노력은 결국 아름다움과 책임을 동시에 품은 길이며, 밤을 지새우며 다듬은 설계와 현장의 땀방울은 모두 사람들의 삶을 더 풍요롭게 하는 명품으로 이어진다.

교사가 한 시간의 수업을 위해 두세 시간을 투자하듯, 건축사도 설계의 선 하나와 구조의 세부를 위해 수많은 밤을 지새운다. 작은 실수조차 사람들의 삶과 안전에 직결되기에, 건축사는 단순한 기술자가 아니라 책임과 예술을 동시에 짊어진 창조자다. 오늘도 밤을 지새우며 명품을 창조하겠다는 다짐 속에는 미당 서정주의 '국화 옆에서' 처럼 뼈저린 고통과 시련, 힘겨운 인고와 성숙이 함께하는 미학적 함의가 담겨 있다고 하겠다.

※ 외부 필자의 글은 본지 편집 방향과 다를 수도 있습니다.

포토 에세이

마이어의 흔적이 담긴 공간을 거닐며

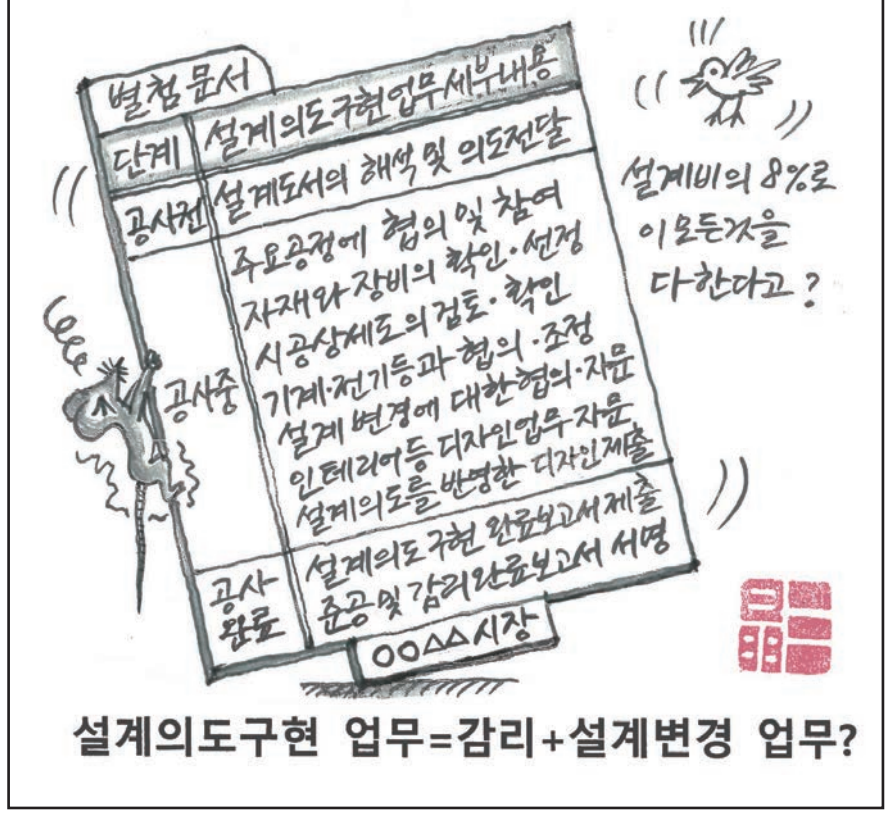


사진=정익재 건축사

강릉 교동의 소나무가 무성한 언덕 위로 수직성과 수평성을 담은 백색의 전망 승강기탑이 보인다. 이 승강기를 타고 올라가면 리차드 마이어의 정체성이 들어간 하얀 매스의 강릉시립미술관 솔올이 자리 잡고 있다. 유기적인 동선으로 중정을 이어주고 주변의 소나무 숲과 연결하여 조화를 이루며 내부로 끌어들이는 공간을 느껴본다. 공용부 곳곳에 열린 발코니와 테라스 공간은 강릉시내 전체를 전시하는 건축적인 체험을 관람객에게 제공하는 듯하다.
동선의 흐름 속에 다양한 공간을 느끼며 마이어의 건축 철학을 느껴본다.

정익재 건축사·KN 건축사사무소(서울특별시건축사회)

건축만평 강정삼 건축사·아키펌그룹 건축사사무소(부산광역시건축사회)



5,500부 발행 THE ARCHITECT NEWS 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) 3416-6962~6 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.

KAFF 2026

한국건축산업대전

TRANSFORM

건축, 전환의 중심에 서다.

2026. 10.28(수)~30(금)

COEX D홀

AI·스마트 건축·친환경·모듈러

전시분야

건축 • 인테리어 • 건축IT
건설기술 • 기계설비
정책홍보 • 작품전시

동시개최

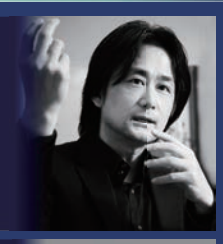
KAFF포럼
건축사실무교육
건축자재설명회



KAFF FORUM

10/28(수)

HAEAHN Design Way: 유형의 전환, 기술의 전환
14:00~15:00
㈜해안 종합건축사사무소 **김태만** 건축사

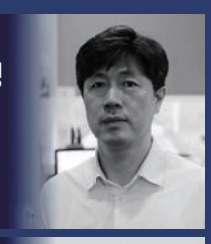


대지를 장소로
15:30~16:30
㈜이성범 건축사사무소 **이성범** 건축사



10/29(목)

건축의 해상도 _ 기술과 상상의 업스케일링
14:00~15:00
㈜종합건축사사무소 디엠피 **오호근** 건축사



주위를 둘러보는 건축
15:30~16:30
홍익대학교, 프라우드 **임동우** 교수



10/30(금)

전환의 시대, 건축의 무게중심
14:00~15:00
에이루트건축사사무소 **강정윤·이창규** 건축사



※ 상기일정은 변경될 수 있음

2026 KAFF FORUM 참관신청 바로가기

대한건축사협회
KOREA INSTITUTE OF REGISTERED ARCHITECTS

2026 KAFF
Korea Architecture Fair & Festival

주최 | 대한건축사협회 주관 | 대한건축사협회 coex 협찬 | HAEAHN ARCHITECTURE SAMOO ARCHITECTS & ENGINEERS heerim Architects & Planners 건축사공제조합 동국씨엠 한국물가협회 LX하우시스