

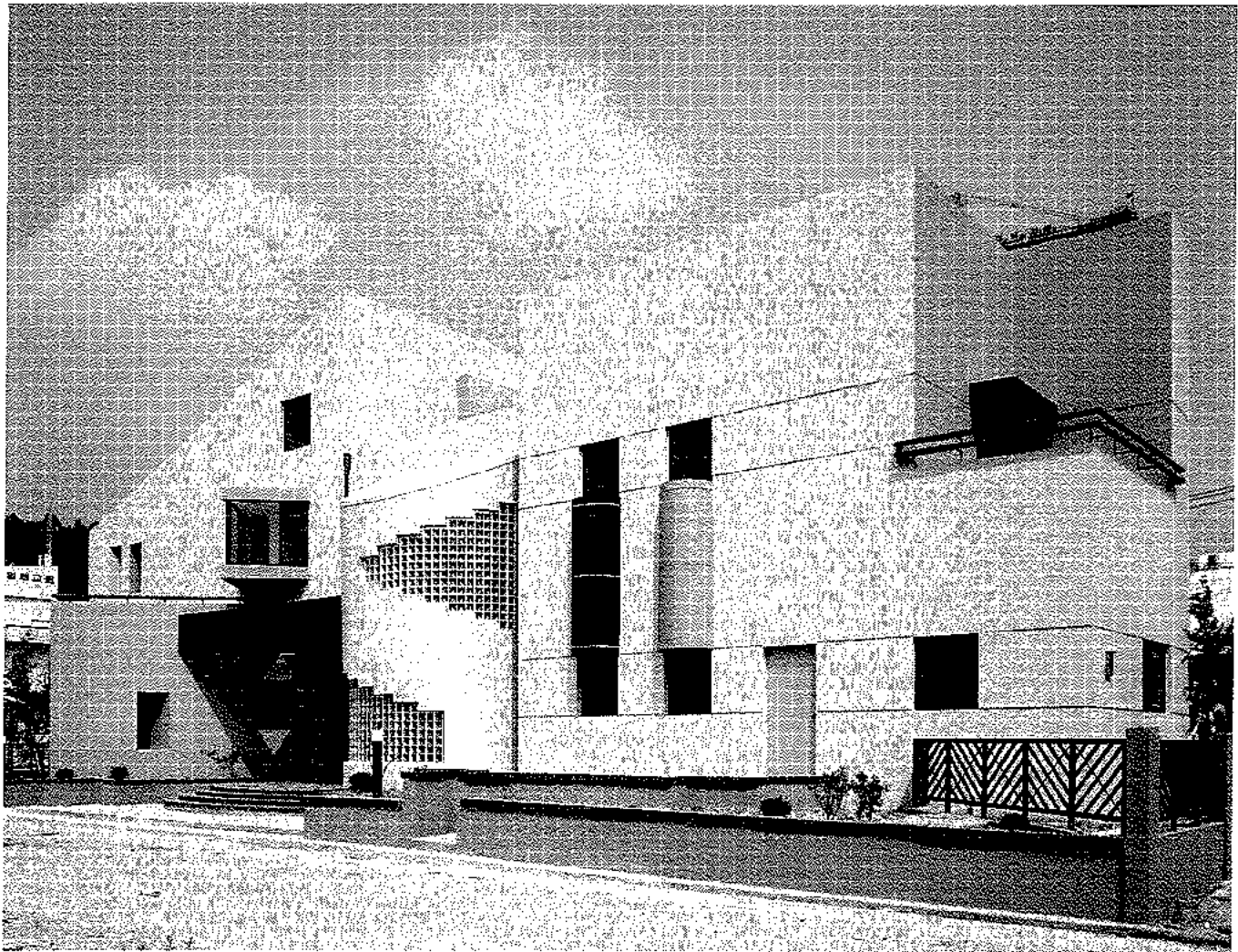
KOREAN ARCHITECT

月刊 建築士 1993년 8월호  
종간 282호(매월 15일 발행)  
발행·대한건축사협회  
137-070 서울특별시 서초구 서초동 1603-55  
등록·1967년 3월 23일  
등록번호·(사)라-26  
1965년 12월 31일 제3종우편물  
(나)급인가

# 建築士

The Journal of Korea Institute of Registered Architects

August 1993



## 칼럼

개혁의 물결, 우리의 새로운 도약/김영수

## 기획 진단

건축부조리 무엇이 문제인가?/윤혁중

## 업무시설 작품

명일동 우남빌딩/손두호

대림산업(주) 부산사옥/김 호

금복주 빌딩/김후석

(주)동인상호신용금고/유원재

## 근작

헌법재판소/김희수

창원 팔용동 주민회관/허정도

인크라인 I/주영정

## 건축비평

금강산과 흑리수 「학동 수졸당」/성인수

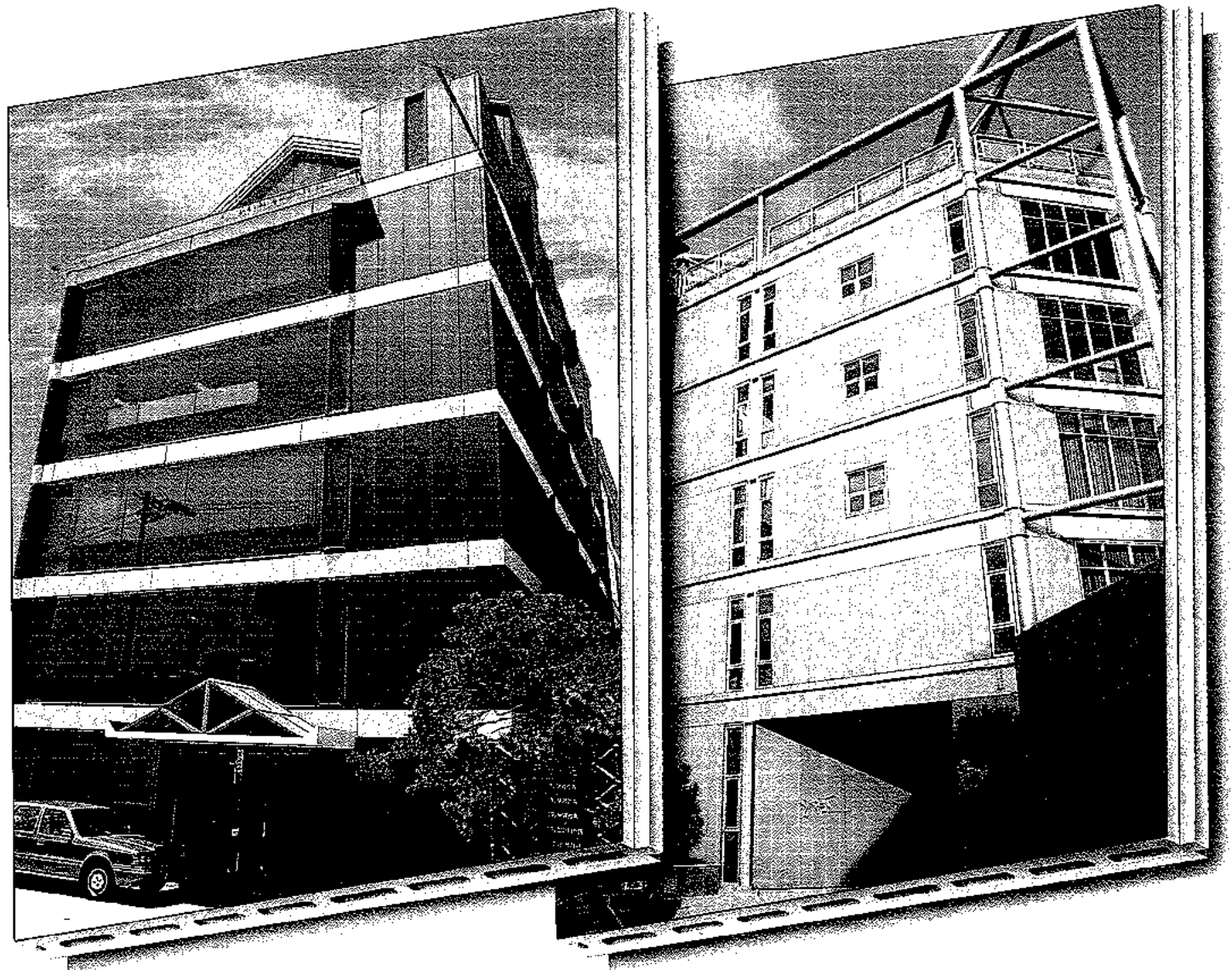
## 기획 연재

한국의 주거문화 무엇이 달라져야 하나(2)/김진애

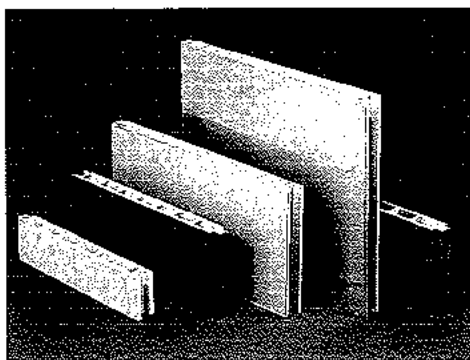
도심 재개발 사업의 기법/최찬환

8

AUGUST



## 미려한 건축물에는 벽산 베이스판넬입니다



베이스란 시멘트를 주원료로 진공 압출성형하여 생산되는 경량의 조립식 판넬로서 제품 내부에 이상적인 공간이 형성되어 있어 강도가 높고, 차음, 내화, 단열성이 우수한 내구성 자재입니다.

**경량성** ..... M<sup>2</sup> 당 무게가 50kg으로 건물의 구조비를 절감할 수 있습니다.

**내구성** ..... 내동결 융해성이 우수하고 강도가 높아 영구적입니다.

**안정성** ..... 고압 증기 양생하므로 시공후 수축, 팽창, 뒤틀림이 전혀 없습니다.

**의장성** ..... 건물의 외관에 따라 판넬의 표면을 다양하게 할 수 있습니다.

**마감성** ..... 타일, 본타일, 페인트 등 자유롭게 시공이 가능합니다.

**내진성** ..... 이상적인 조립방법에 의해 시공되므로 지진에 의한 충격을 흡수합니다.

용도/건축물의 외벽·칸막이·계단·도로변의 차음벽

치밀한 고강도 압출판넬

# 벽산 베이스

● 제품·시공문의상담 (02)260-6250 ~ 8 특수영업부

**주식 벽산**

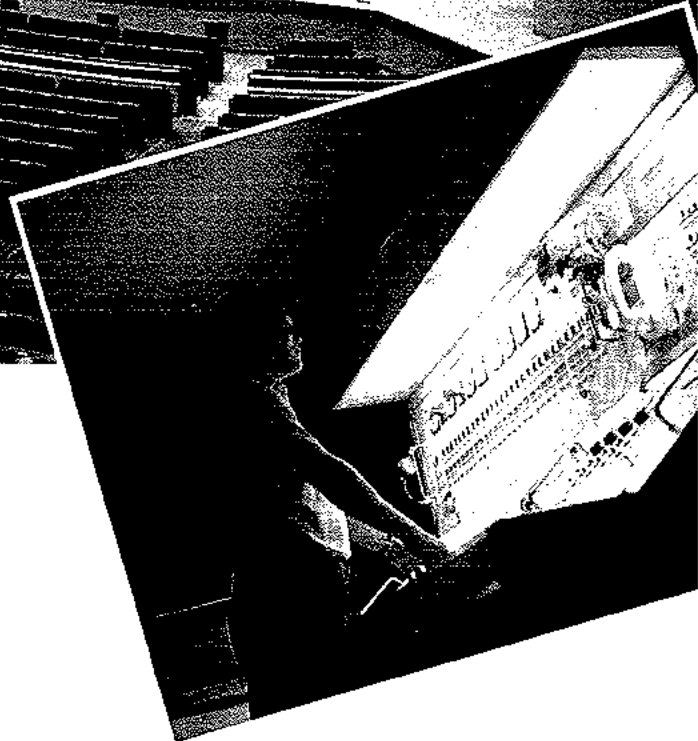
대표전화 : (02)260-6114  
FAX : (02)275-0050

앞서가는 기술, 앞서가는 품질



숨은 역사 20년 -

# No.1을 추구하는 무대기계 전문회사입니다.



1969년 국내 최초로  
무대기계에 첫발을  
내디딘 대아공전  
주식회사는 선진기술의  
도입과 독자적 연구  
개발을 통하여 국내주요  
대형 무대를 독점하여

설계·시공해 왔으며, 그 실적과 경험을 인정받아 명실공히  
무대 메카니즘의 최정상의 위치를 꾸준히 지켜가고  
있습니다.

## 주요 공사실적

- 세종문화회관
- 국립극장
- 웨라톤워커힐
- 롯데호텔
- 부산문화예술회관
- 이화여대강당
- 유관순기념관
- 충현교회 본당
- 문화예술진흥원(문예회관)
- 라플엔젤스 전용공연장
- 서울·제주 신라호텔
- 수안보 와이키키관광호텔
- 안양문화예술회관
- 중앙대예술대학강당
- 계동센터 예술극장
- 육군박물관
- 대전시민회관
- 부곡하와이 등

## 주요생산품목

- STAGE & STUDIO
- BASIC EQUIPMENT SYSTEMS
- THEATRE STAGE
- TELEVISION STUDIO
- OPERA HOUSE
- CONFERENCE ROOM
- SCHOOL STAGE
- DESIGN & ENGINEERING
- MANUFACTURE
- TURN-KEY PROJECTS



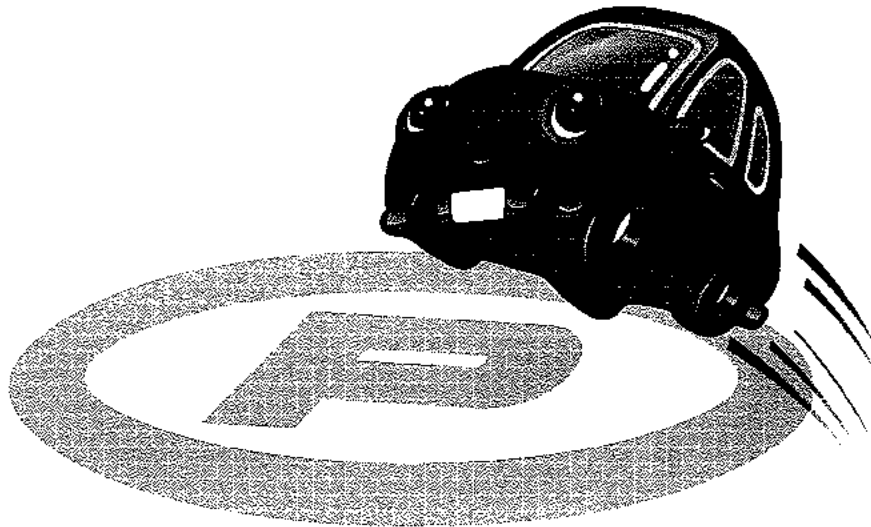
**大雅互電株式會社**  
DAE AH ENGINEERING & ELECTRONIC CO., LTD.

本社:  
서울特別市 麻浦區 城山洞 108-1  
TEL. (02) 332-4500(代表), (02) 335-4642(代表)  
FAX. (02) 392-2751

工場:  
京畿道 金浦郡 金浦邑 大串面 山209-1 松麻里 山209-1  
TEL. (0341) 987-4184, (02) 632-0216

# 쾌속입출고

어느 회사에서 만든 주차설비인지가 중요해졌습니다.



## 설계의 차이에 따라 비용이 절감되듯, 주차시스템에 따라 효율도 달라지기 때문입니다.

10여년전 국내에 처음 기계식 입체주차 설비를 소개한 삼성은 그동안의 축적된 경험과 첨단기술을 바탕으로 하여 지속적인 신제품 개발로 고객여러분의 보다 다양한 요구를 충족시켜 드리고 있습니다. 기계식 입체주차설비— 좁은 면적에 고수익을 생각하신다면 단연 삼성타워파킹입니다.

**신속한 입출고**  
기준제품의 속도보다 25% 향상된 초고속형과 어느 방향에서나 출고가 가능한 턴테이블 내장형의 삼성타워파킹은 신속한 입출고를 통해 단축된 시간만큼의 이익을 고객여러분께 돌려드립니다.

**첨단 COMPUTER 제어시스템**  
삼성타워파킹전용의 Computer 제어시스템과 기계의 작동현황을 한눈에 파악할 수 있는 삼성만의 특허 Panel은 자동 입출고를 통한 간편한 조작과 탁월한 운전관리를 보장합니다.

**저소음, 저진동** 특수감속기의 사용 및 특수방진설계의 채택으로 저소음, 저진동을 실현하였습니다.

**수동출고가능** 삼성만의 브레이크해제장치와 핸드체인의 장치로 정전 및 기계적 고장시에도 인력에 의한 차량출고가 가능합니다.

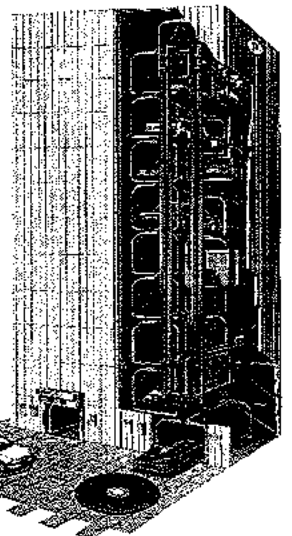
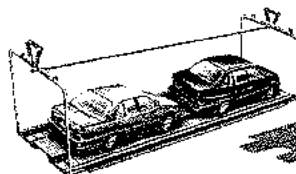
**완벽 A/S 실현** 최고기술진의 완벽 A/S는 언제 어디서나 고객 여러분의 긴급한 요구를 만족시켜 드립니다.

**다기종 축적된 기술의 크기만큼 선택의 폭도** 다양한 삼성타워파킹은 구매자의 예산과 입지조건을 동시에 만족시켜 드립니다.

**엘리베이터방식** 대형제인에 차를 실을 수 있는 케이지(Cage)를 매달아 순환이동시키면서 입출고하는 방식.

- 초고속형 : 출고시간을 획기적으로 단축
- 턴테이블 내장형 : 케이지 자체가 회전하여 전후좌우로 입출고 가능
- 이동탑재형 : 파렛트 하나에 두대 주차

- 엘리베이터방식** 엘리베이터에 차를 싣고 오르내리면서 좌우 주차구역으로 차를 입출고 하는 시스템 (형식, 종식)
- 지하 다층 순환방식** : 다층으로된 지하주차 공간에 상하수평으로 순환이동시키며 주차시키는 방식
- 조립식 입체평면주차방식** : 경량 철골 조립식 주차장



세계속에 한국을 펼쳐가는

**SAMSUNG**

삼성중공업

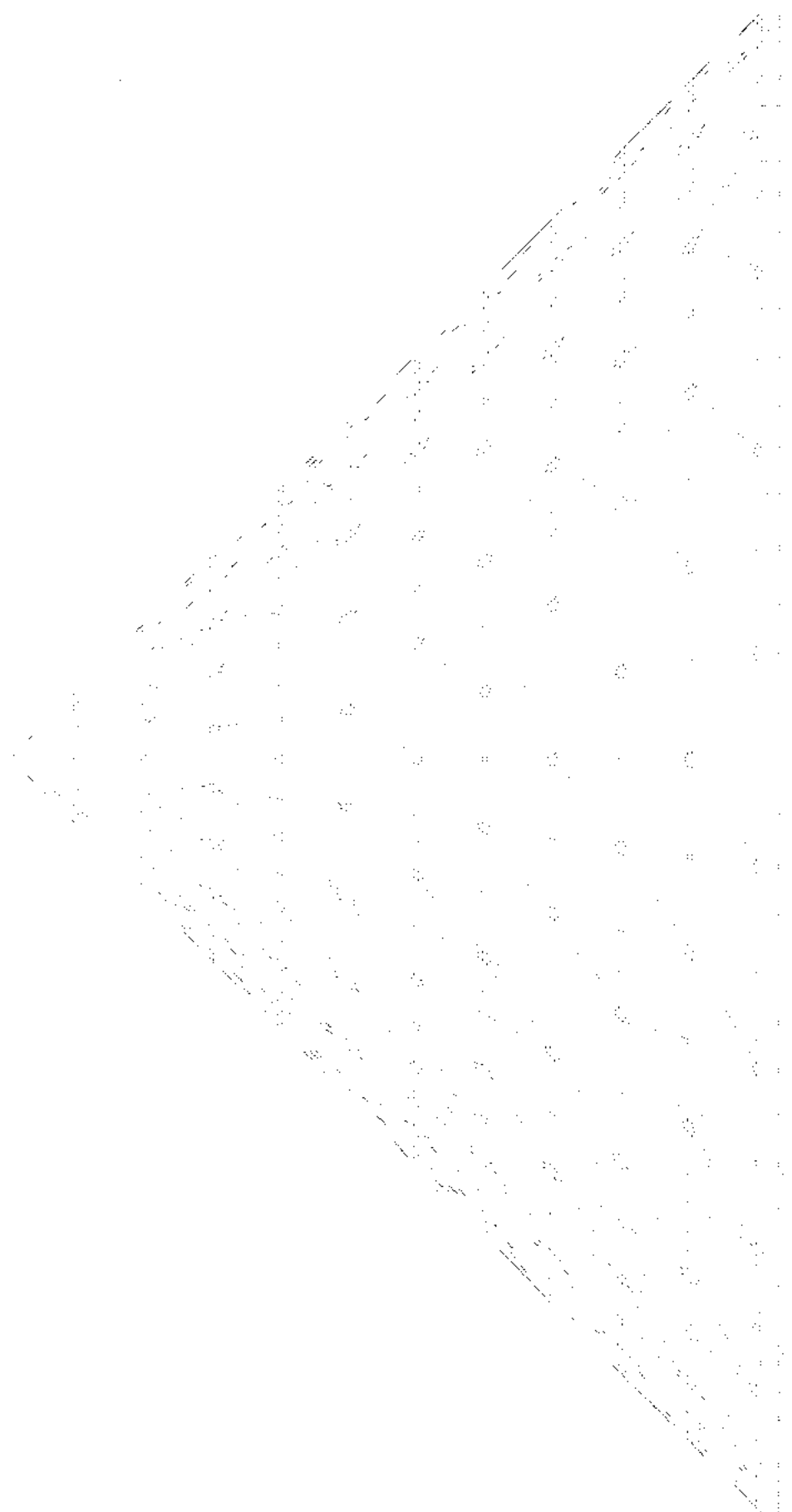
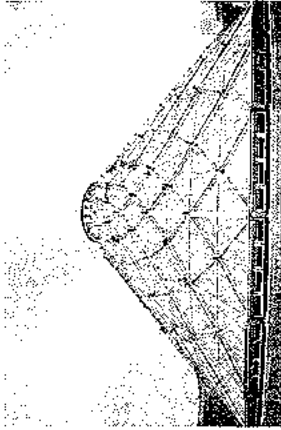


Diagram of a crystal structure.

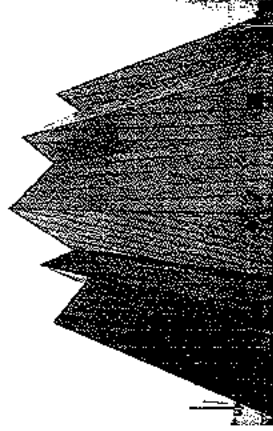


'93 대전엑스포 재생조형관 / (주)종합건축사사무소 2실 +  
임신진총건설 / 이진 FACADE SK60 사용

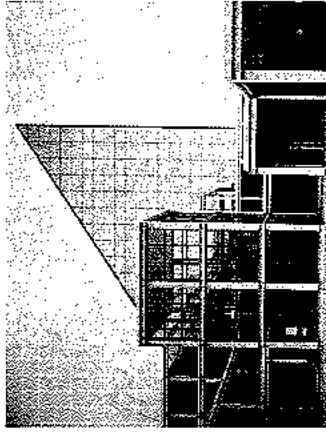
공간문화를 이끌어가는 건축!  
건축문화의 발전과 더불어 창호의 역할도 끊임없이 변화되어 왔습니다.  
창호가 기능적인 차원을 넘어 공인미학의 중요한 부분으로 발전하는 데는 창외 도적으로 내일의 공간을 열어간 선구자들의 노력이 컸습니다.  
도로는 상상력으로 미래를 설계하는 사람들!

이건창호는 이들이 설계하는 내일의 꿈이 실현될 수 있도록 창호의 새로운 기능성에 도전해 왔습니다.

'미래의 도전'을 주제로 열리는 '93 대전엑스포-이건창호의 새로운 도전'이 계속되고 있습니다. 자원의 효율적 이용과 재활용을 주제로 선보이는 '재생조형관'



'93 대전엑스포 지구관 / (주)종합건축사사무소 이공 +  
(주)용원건설 / 이진 FACADE SK60 2-Stage SQ 사용



'93 대전엑스포 8건과 과학관 / 서울건축 종합건축사사무소 +  
(주)대우 / 이진 FACADE SK50 사용

하나뿐인 지구에 대한 사랑과 보호의 메시지를 담고 있는 '지구관'  
과학과 인간의 끝없는 도전을 보여주는 '인간과 과학관'  
이건창호는 설립 이래 계속해온 R & D 노력과 우수한 제품, 뛰어난 기술을 바탕으로 이진 FACADE 시스템을 성공하여

미래의 건축문화를 보여줌으로써 엑스포 행사를 더욱 빛나게 할 것입니다.

특일식 창문을 국내에 처음으로 소개하며 창호문화에 새로운 혁신을 가져온 이진창호-내일을 열어가는 사람들에게 소중한 이진창호가 되도록 높은 품질과 기술로 보답할 것을 약속드립니다.

#### (주)이건창호시스템

- 본사영업부 · 상설전시장 서울시 강남구 대치동 509 전화 563-2071 팩스 563-5528
- 논현전시장 서울시 강남구 논현동 58-7 태석빌딩 3층 전화 540-2071 팩스 540-2080
- 부산전시장 부산시 동래구 온천2동 1434-10 서봉빌딩 2층 전화 051-557-2071 팩스 051-557-2077
- 대구전시장 대구시 달서구 감삼동 61-2 전화 053-553-0916 팩스 053-553-0917
- 창원전시장 경상남도 창원시 팔용동 18-2 영남건축자재매화점내 전화 0551-88-1197 팩스 0551-88-1192
- 제주전시장 제주시 노형동 928-8 골드건축자재매화점 지하 1층 전화 064-41-4301 팩스 064-42-3486

# 이건창호



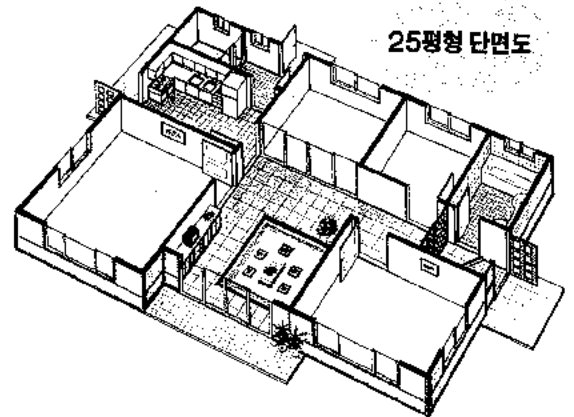
# 어머니, 이제는 편히 지내세요!

농촌의 주거공간 - 인슈 그린하우스가 바꿉니다.

힘든 논·밭일 끝내시면  
높은 부엌 문지방 오르내리시면서 허리 한 번  
펴보시지 못하고 나이드신 고향의 어머니!

'내사, 고향이 좋다' 사는 어머니는 편리한 도시생활도  
싫다셨지만 얼마나 힘들고 피곤하셨나요...  
이제 그 푸르른 고향, 좋은 터전 위에 전원주택  
인슈그린 하우스가 생깁니다.  
어머니 편히 지내세요, 건강하게 사세요!

효성이 지극한 사람들의 편리하고 행복한 집 -  
인슈그린 하우스!



25평형 단면도

첨단 신 건축자재로 시공되는  
인슈 그린하우스의 특징

**경제성이 뛰어납니다.**

오랜 연구 끝에 개발된 인슈패널 시스템과  
다년간 축적된 연합인슈의 노하우로 실현되는 전원주택-  
공장제작을 통한 품질 고급화, 시공 단순화 등으로  
기존 주택의 건축공법에 비해 25~30% 저렴하게  
시공됩니다.

**탁월한 주거기능이 있습니다.**

최고의 단열소재 폴리우레탄 폼(PUR)과 1급  
불연재 그라스울을 사용하는 전원주택 -  
구조성과 내구성은 물론이고, 방음, 방수, 방진 기능으로  
부터 냉·난방비의 절감효과에 이르기까지 기존 주택을  
능가하는 탁월한 기능으로 안락한 주거공간을 만들어  
드립니다.

**토발 서비스를 제공합니다.**

실제로부터 건축자재의 생산·시공에 이르기까지  
구석구석 치밀하고 세심한 배려를 하는 연합인슈,  
대명간업 -  
애프터 서비스를 통한 철저한 사후관리 시스템으로  
주택 유지·보수에 최선을 다하고 있습니다.



"노부모님들을 위해 세심하게  
배려되어 있고, 생활도 편해지니  
퇴직후에 저도 여기서 살고 싶군요."/



"영농생활은 물론이고  
집안일 하시기도 편하시겠어요."/



"화장실이 깨끗한 욕실과 함께 있어  
이제 우리집처럼 편해요."/

20평형 전용면적 : 65.6㎡ (19.88평)

23평형 전용면적 : 76.2㎡ (23.1평)

25<sup>A</sup>평형 전용면적 : 84.24㎡ (25.53평)

25<sup>B</sup>평형 전용면적 : 81.69㎡ (24.76평)

한국의 전통양식을 기초로하여  
영농 생활에 불편함이 없도록 합리적으로  
설계됩니다.

욕실과 세면 시설이 주택 입구에 설치  
되어 청결함을 유지할 수 있습니다.

노부모님들을 위한 방이 세심하게  
배려되어 있습니다.



주식회사 연합인슈  
주식회사 대명간업

부 설 기 술 연 구 소

본사 : 서울시 강남구 역삼동 773-6 연합인슈빌딩  
전화 : (대) (02) 553-8881, FAX : 553-1651  
공장 : 경기도 여천군 백서면 도립리 39-2  
전화 : (02) 745-0687, (0336) 34-8880, FAX : (0336) 32-4243  
부산사무소 : (051) 816-7701  
광주사무소 : (062) 527-7144 대구사무소 : (053) 66-2202

- 건축물부분 K, S, U, L 마크 획득업체
- 국내 최대규모의 초저온 소성용 세라믹 판넬 전문생산 시설 완비(전장140m, 전자동, 원적외선로)

# 건축 외장재의 미래 - 삼화의 기술로 앞당깁니다.

건자재생산 48년의 역사와 전통을 간직한 KING!  
자산규모 65억의 삼화정밀이 차세대의 신소재인 바인더 타입의 화인세라믹을 소재로  
국내 최대 규모의 시설을 구비하고, 제2의 도약을 시작했습니다.  
저희 삼화는  
대형건축용 세라믹 외장재의 개발과 제공을 통하여  
각 기업의 호감도나 이미지 만들기를 적극적으로 꾀업함과 동시에  
기업 매력만들기를 전해 드리고 있습니다.

## 화사의 첫천다 시스젠 세라믹 외장판넬

# -king® CERACO-PANEL-



서초빌딩 (4, 100m²)/한 건축/일신진흥건설



올림픽아나 관광호텔 (2, 100m²)/삼성건축

**KING CERACO-PANEL이란?**  
고도로 정제된 순수 무기질인 바인더 타입의  
FINE CERAMIC을 알루미늄, 철, 스텐레스  
등 광범위한 피도물에 완전자동설비 이용  
최첨단 코팅방법으로 제조된  
일명 알미늄법랑화외장재로써 철판법랑과  
불소코팅복합판넬의  
단점을 보완시킨 제품입니다.

- 킹 세라코판넬의 특성**
- 불연재, 무연성, 초내후성
  - 메인테넌스프리의 실현
  - 뛰어난 평활도, 폭넓은 의장성
  - 경제적 시공성, 뛰어난 가공성
  - 원적외선 방사성, 내방전성, 전파방지성
  - 외벽 개보수시 호환성
  - 청소보원력 우수



제2099호  
제5609호



55H5



5615C  
5615C



ANSI, A  
1級品生産

마크획득업체

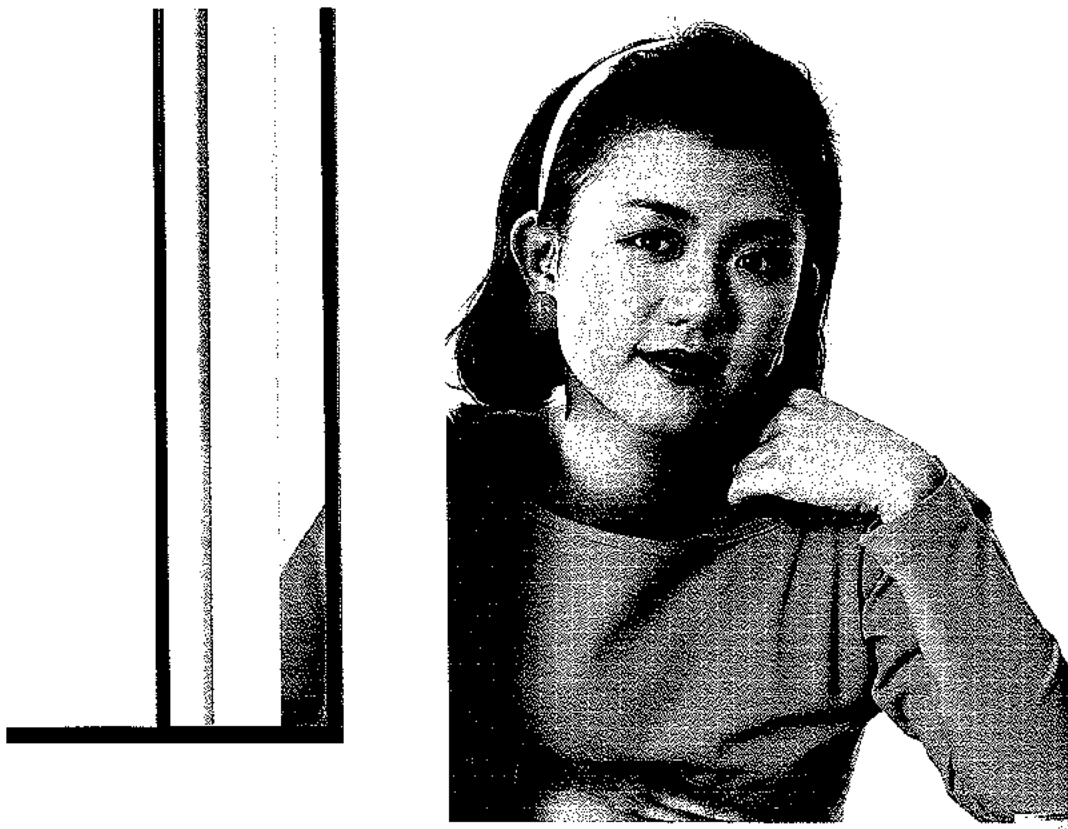
전국 대리점 모집중

**king® 三華精密株式会社**  
**SAM HWA PRECISION CO., LTD.**

주소/서울특별시 강남구 논현동 209-9(한국관세사회관 2층)  
전화(02)516-2700, 515-7383~5 FAX(02)517-8709

- 창호건설면허:경기 제89-08-9호
- 철물건설면허:경기 제89-11-22호
- 생산품목: 세라믹 외장판넬, 세라믹 내장판넬, 후론트 AL창호, 스텐레스 문과 문틀, 자동셔터, 전동셔터, 도어클로저, 후로어 현지, 자동문, 회전문





# 조립·설치가 간편합니다

벽산크린샤시는 (주)벽산화성의 자체기술과 일본최초의 PVC SASH  
제조회사인 대신공업(주)와의 기술 제휴로 개발한 고품질의 창호제로서  
기존 용접식 창호가 제작상 특성으로 구입, 설치가 곤란한 점을 완전개선한  
조립식 창호로서 특별한 장비없이 간편하게 조립이 가능합니다.

## 벽산크린샤시의 특성

- 방음효과가 큼니다. ■ 결로현상을 방지합니다.
- 개폐가 유연합니다. ■ 내한충격성이 우수합니다.
- 색상이 미려합니다. ■ 내구성이 우수합니다.

단열·방음 조립식 플라스틱 창문

# 벽산 크린샤시



벽산고객상담실

080-021-7272 / 7282  
(수신자 부담 클로버서비스)

**벽산**

문의전화 / 852-7701~6

# 콘크리트 보다 3배 단단한 시멘트 압출 판넬

신소재의 탁월한 특성으로 선진국에서는 이미 70년대부터 사용되어온 에이스판넬 -

(주)서일건영이 에이스 판넬의 국내생산으로 건축 문화의 새로운 시대를 열어가고 있습니다. 이미 많은 납품, 시공 실적으로 그 장점이 입증된 서일에이스 판넬 -

이제 판넬재라면 서일 에이스판넬을 주목해 주십시오.

## 서일에이스판넬

### 서일 에이스판넬의 특징점

#### ■ 얇고 단단하다.

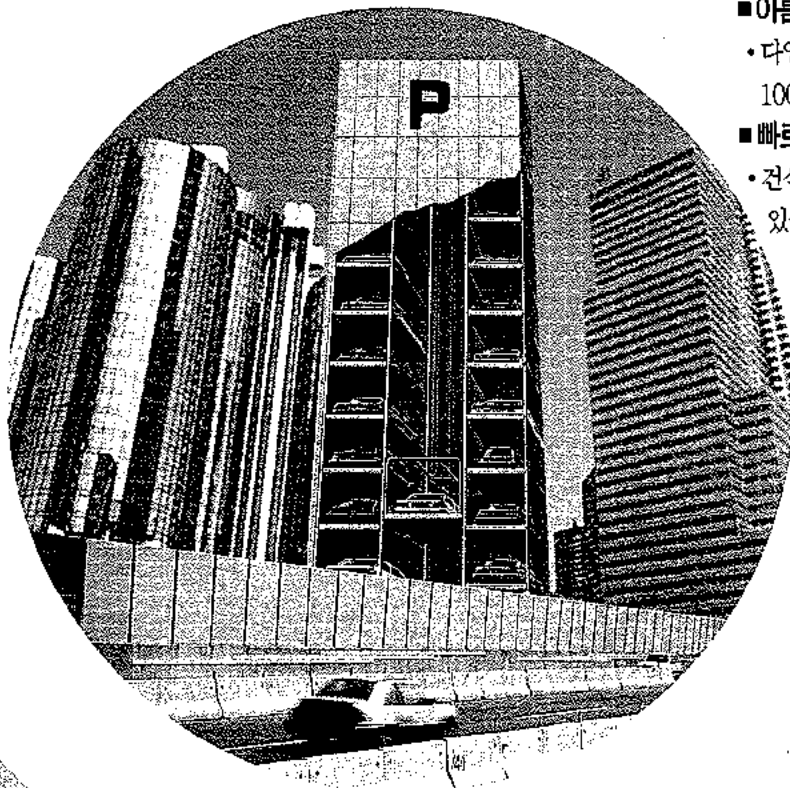
- 中空구조이므로 경량이며 방음, 단열효과가 뛰어납니다.
- 벽의 두께가 1/3로 줄어 보다 넓은 실내공간이 확보됩니다.

#### ■ 아름다운 모양을 자유롭게 표현한다.

- 다양한 표면무늬의 연출이 가능하여 건축주의 취향을 100% 만족시킵니다.

#### ■ 빠르게, 경제적으로 시공한다.

- 전식공법이므로 계절에 관계없이 경제적으로 시공 할 수 있습니다.



### 서일 에이스판넬의 용도

- 고층빌딩, 아파트의 외벽재 및 바닥재
- 산업프랜트 및 공장의 내·외벽재
- 조립식 농촌주택의 내·외벽재
- 도로 및 철도변의 방음벽
- 주차 타워의 외벽재
- 지하 이중벽

### ■ ACE란?

(Autoclaved Cement Extrusion)

시멘트 복합소재를 진공압출 한 후, 고온고압의 증기 양생에 의해 완성하는 건축자재 제조분야의 新기술을 뜻합니다.

ACE 공법에 의해 만들어지는 판넬은 내·외벽재로 적합한 고강도의 전혀 새로운 물성을 보유하게 됩니다.



**품질보증**  
 본상품은 품질시험장사 전문  
 기관인 당점사(주)에서 모공함  
 용과해석시험장사  
 TEL: 02-634-0334

### ■ 대리점 상담문의:

02) 552-0945/ 영업부



**주식회사 서일건영**

## 차례/1993년 8월호 통권 제292호

|          |                                 |     |
|----------|---------------------------------|-----|
| 칼럼       | 개혁의 물결, 우리의 새로운 도약/金榮洙          | 14  |
| 읽으며 생각하며 | 선배건축사전상서/李苾勳                    | 16  |
| 기획전단     | 건축부조리—무엇이 문제인가?/尹赫敬             | 18  |
| 기고       | 로컬엔지니어의 한계/田鳳秀                  | 28  |
|          | “P”빌딩 구조설계에 얹힌 이야기(5)/李昌男       | 32  |
| 희망작품     | 명일동 우남빌딩/孫科浩                    | 36  |
|          | 대림산업(주) 부산사옥/金 浩                | 40  |
|          | 금복주 빌딩/金厚錫                      | 44  |
|          | (주)동인상호신용금고/兪元在                 | 48  |
|          | 헌법재판소/金希洙+金性東                   | 52  |
|          | 창원 팔용동 주민회관/許正道                 | 56  |
|          | 인크라인 I/朱榮正                      | 62  |
| 스캐치      | 한샘타워/金錫澈                        | 66  |
| 계획작품     | 이규성 한의원/朱榮正                     | 68  |
| 비평       | 금강안과 흑리수(金剛眼과 酷吏手) 「학동 수졸당」/成仁秀 | 70  |
| 기획연재     | 한국의 주거문화, 어떻게 달라져야 하나? (2)/金鎮愛  | 76  |
|          | 도심재개발 사업의 기법/崔燦煥                | 82  |
| 현상설계     | 인천 종합터미널                        | 92  |
|          | 의정부 종합문예회관                      | 102 |
|          | 담양 죽세공예 진흥단지                    | 108 |
| 현황       | 건축법 질의·회신                       | 112 |
| 특계       | 1993년 6월분 전국도서신고현황              | 118 |
| 협회소식     |                                 | 120 |

發行人: 吳雄錫

編輯企劃: 編纂委員會

委員長: 李鍾寬

委員: 金文圭, 金仁喆, 吳元根,  
金相景, 金煥孜, 姜健熙

編輯·取材: 弘報部/鄭孝相, 李洪植,  
趙漢國

發行處: 大韓建築士協會

住所: 서울特別市 瑞草區 瑞草洞 1603-55

郵便番號: 137-170

電話: 代表 (02)581-5711, 581-5712~14

팩시밀리: (02)586-8823

登錄番號: 서울 라-26(月刊)

登錄: 1967年 3月 23日

U. D. C. : 69/72(054-2) : 0612(519)

印刷人: 李鳳秀/正文社

Publisher: Oh, Woong-Suk

Editor: Editorial Committee

Chairman: Lee, Chong-Kwan

Member: Kim, Moon-Kyu / Kim, In-Cheol

Oh, Won-Keun / Kim, Sang-Kyeong

Kim, Kyeong-Ja / Kang, Keon-Hee

Assistant Editor: Public Relations Department

Publishing Office: Korea Institute of  
Registered Architects

Address: 1603-55 Seocho-dong, Seocho-gu, Seoul Korea

Zip Code: 137-070

TEL: (02)581-5711, 581-5712~4

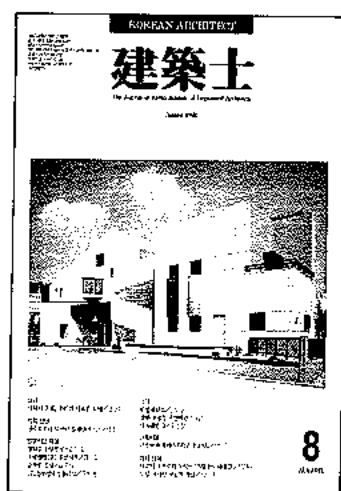
FAX: (02)586-8823

Registered Number: Seoul Ra-26

Registered Date: March 1967

U. D. C. : 69/72(054-2) : 0612(519)

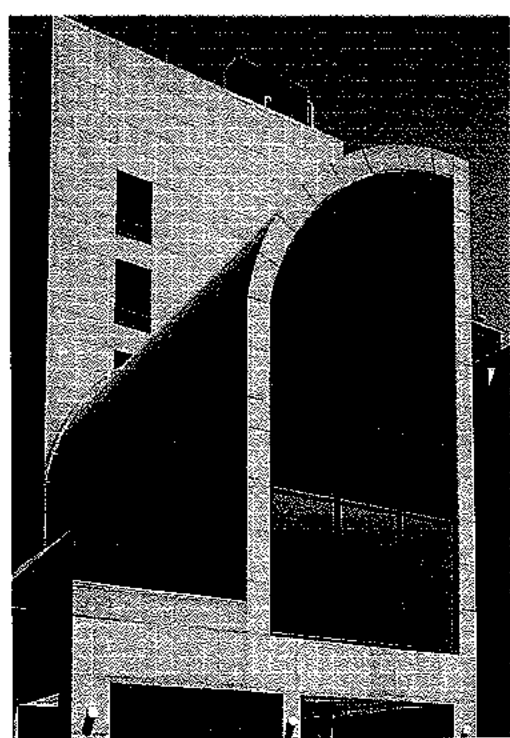
Printer: Lee, Bong-Soo(Cheong Moon Printing Co.)



표지사진: 창원 팔용동 주민회관  
(설계/허정도)

# CONTENTS VOL. 292, AUGUST 1993

|               |                                                                                                                       |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| COLUMN        | Innovation & Development / Kim, Young-Soo                                                                             | 14  |
| ESSAY         | Dear Elder Registered Architect / Lee, Phil-Hoon                                                                      | 16  |
| ISSUE         | Architectural Related Irrationalities, What is Question?<br>Yoon, Hyuk-Kyung                                          | 18  |
| FEATURE       | Regretting Immature Environment for Engineering Practice in<br>Collaborating with Overseas Engineers / Jeon, Bong-Soo | 28  |
|               | Structural Designed Procedure "P" Building / Lee, Chang-Nam                                                           | 32  |
| WORKS         | Woonam Building / Son, Doo-Ho                                                                                         | 36  |
|               | Branch Office of Daerim Industrial Co. Pusan / Kim, Ho                                                                | 40  |
|               | Keumbokju Building / Kim, Hoo-Seok                                                                                    | 44  |
|               | Dongin Mutual Saving & Finance Co. Ltd / Yoo, Won-Jai                                                                 | 48  |
|               | The Constitutional Court / Kim, Hee-Soo & Kim, Sung-Dong                                                              | 52  |
|               | Changwon Palyong-dong Inhabitants Hall / Heo, Jung-do                                                                 | 56  |
|               | Incline I / Joo, Young-Jeong                                                                                          | 62  |
| SKETCH        | Hansaem Tower / Kim, Suk-Churl                                                                                        | 66  |
| PROCESS WORKS | Lee's Clinic / Joo, Young-Jeong                                                                                       | 68  |
| CRITICISM     | A Keen Penetration and Stern Uncompromise in Hak-dong<br>Sujoltang / Seong, In-Soo                                    | 70  |
| REPORT        | Innovating Korea Housing Culture, For What and How?(2) /<br>Kim, Jin-Ai                                               | 76  |
|               | Technique of Downtown Redevelopment / Choi, Chan-Hwan                                                                 | 82  |
| COMPETITION   | Incheon-shi Terminal                                                                                                  | 92  |
|               | Uijongbu-shi Culture and Art Center                                                                                   | 102 |
|               | Tamyang-gun Bamboo Industrial Art Promotion Center                                                                    | 108 |
| LAWS &        | An Authoritative Interpretation of the Building Law                                                                   | 112 |
| ORDINANCES    |                                                                                                                       |     |
| STATISTICS    |                                                                                                                       | 118 |
| OBRA NEWS     |                                                                                                                       | 120 |



## 전국시도건축사회 및 건축상담실 안내

■ 서울특별시 건축사회/서울특별시건축사초등1003-55, 581-5715~8 · 서대문분회/서대문구의회동109-25, 333-6411 · 관악분회/관악구신림동1422-17, 882-6744 · 도봉분회/도봉구수유동191-13, 903-3425 · 영등포분회/영등포구당산3가81, 634-2143 · 강동분회/강동구성내동317-4, 484-6840 · 강서분회/강서구화곡동1105-05, 604-7168 · 상동분회/상동구구의동252-16, 446-5244 · 동대문분회/동대문구신설동101-7, 923-6313 · 중로분회/중로구수성동46-18, 735-0905 · 마포분회/마포구상암동275-1, 336-5057 · 송파분회/송파구송파50-12, 423-9158 · 중구분회/중구로2가49-11, 279-1415 · 용산분회/용산구원효로1가29-22, 712-7647 · 서초분회/서초구서초1동1623-1, 586-7707 · 은평분회/은평구녹번동79-32, 352-6720 · 동작분회/동작구사당동206-6, 815-3026 · 강남분회/강남구논현동242-30, 511-8515 · 노원분회/노원구상계1동707-4, 933-8076 · 양천분회/양천구신왕동1027-9, 646-7172 · 강랑분회/강랑구면목동166-46, 923-6123 · 상북분회/상북구상안5가410, 923-4401 · 구로분회/구로구구로동86-4, 853-4048 ■ 부산직할시건축사회/부산시 진구 법전동847-18, 28(061)634-4973~9 ■ 대구직할시건축사회/대구직할시수성구범어동37가1-8, (053)533-8930~5 ■ 인천직할시건축사회/인천직할시남동구간석1동558-1, (032)437-3381~4(FAX)437-3385 (한국종합빌딩204호) ■ 광주직할시건축사회/광주직할시북구중흥동604-10, (052)521-0025~6(FAX)528-0026 ■ 대전직할시건축사회/대전직할시중구대흥동487-1, (042)256-9350~4 ■ 경기도건축사회/경기도수원시매산로37가24-5, (0331)47-6129~30 · 작할분회/경기도수원시매산로37가24-5, (0331)43-6662, 7072 · 안양분회/안양시안양동523-5, (0343)49-2688 · 부천분회/부천시중구원미동88-1, (032)664-1554 · 성남분회/성남시수정구태평동3407, (0342)755-5445 · 의정부분회/의정부시외곡동182, (0361)876-0458 · 송탄분회/송탄시서정동343-22, (0333)666-6153 · 고양분회/고양시관동읍주교386동16동트, (0344)63-8902 · 구리분회/구리시수택동409-2, (0346)63-2337 · 여천분회/여천군여천읍중리192-1, (0336)635-0545 · 평택분회/평택시월산동220-2, (02)684-5845 · 안산분회/안산시고원동536-1, (0345)80-9130 ■ 강원도건축사회/강원도춘천시육천동39-5, (0361)54-2442 · 원주분회/원주시중앙동60-54, (0371)424-287 · 강릉분회/강릉시성내동6-14, (0391)2-2262 · 속초분회/속초시동명동466-63, (0392)33-5081 · 삼척분회/삼척시남양동55-43, (0397)2-3106 · 영월분회/영월군영월읍영동1가960-12, (0372)43-2695 ■ 충청북도건축사회/충청북도청주시북문로37가87-3, (0431)56-2752, 53-7342 · 충주분회/충주시역전동673-1, (0441)847-3082 · 제천분회/제천시서원동8-8, (0443)43-6253 · 옥천분회/옥천군옥천읍삼양리222-205, (0475)333-3502 ■ 충청남도건축사회/대전직할시중구대흥동452-2, (042)256-4088 · 천안분회/천안시문화동160-1, (0417)551-4551 · 홍성분회/홍성군홍성읍오관리239-1, (0451)32-2755 · 부여분회/부여군부여읍동남리703-1, (0463)2-2217 · 대천분회/대천시대천동197-10, (0452)34-3367 ■ 전라북도건축사회/광주직할시서구회정동783-23(추진회관)(062)364-7567, 33-9944 · 목포분회/목포시대안동1, (0631)43-3348 · 순천분회/순천시강천동51-11(0661)3-2657 · 여수분회/여수시관문동441번지, (0662)64-7023 ■ 경상북도건축사회/대구직할시중구신선4동338-1, (053)742-8317~8 · 포항분회/포항시북도동43-8, (0562)44-6029, 46-1684 · 경주분회/경주시동명동801-4, (0561)13-4710 · 구미분회/구미시공정동34-3, (0546)51-1537 ~8 · 안동분회/안동시서부동157-4, (0571)54-5703 · 김천분회/김천시남산동24-2, (0547)434-2541 · 영주분회/영주시하명3동341-12, (0572)34-5560 · 청송분회/청송시청송동280-3, (0581)53-6677 · 상주분회/상주시남정동36-7, (0582)32-5868 · 경산분회/경산시중명동 859-5, (053)812-6721 · 달성분회/달성군화원읍친내리113-3, (053)631-6336 · 영천분회/영천시창구동26-10, (0563)34-8256 ■ 경상남도건축사회/경상남도마산시중앙동37-47, (0561)46-4530~1 · 울산분회/울산시남구신정동585-6, (0522)74-8836 · 진주분회/진주시분정동7-20, (0591)41-6403 · 통영분회/통영시서호동163-18, (0557)44-3232 · 김해분회/김해시부원동611-1, (0525)35-5692 · 밀양분회/밀양시내밀동392-1, (0527)355-4848 · 거창분회/거창군가평읍중앙리274-3, (0598)43-6090 · 양산분회/양산군양산읍부동467-19, (0523)84-3050 · 거제분회/거제군신원읍고현리139-2, (0558)635-3432 · 삼천포분회/삼천포시동문동91-6, (0593)133-9779 ■ 제주도건축사회/제주도제주시2도1동1289-6, (064)22-3248 · 서귀포분회/서귀포시서귀동299-6, (064)62-2233

# 개혁의 물결, 우리의 새로운 도약

Innovation & Development

金榮洙/서울建築士會會長

by Kim, Young-Soo

「개혁과 변화」는 이제 우리시대의 命題가 되었다. 세계의 흐름 속에서 우리나라엔 더욱 절박한 과제로 등장했다.

21세기를 앞둔 세계인의 꿈과 이에 뒤질 수 없는 한국인의 긍지가 함께 엮어낸 시대정신과도 같은 것이다.

우리엔 뒤진 나라보다 앞선 나라를 생각해 서둘러야 했다. 때마침 문민정부가 들어서고 리더십은 신한국창조에 집중되었다.

신한국으로 가는 길목마다에는 나쁜 과거를 쓸어내는 개혁의 의지가 그리고 좋은 미래를 세워가는 변화의 신념이 하나로 모아져야 했다.

드디어 우리사회는 긴장과 기대가 끊임없이 교차되는 숨가쁜 도전과 인내가 시작되었다. 어느 누구도 이 역사의 순리 앞에선 부정적일 수 없는 상황이 계속되고 있다.

우리 건축사 또한 이 도도한 물결에 흔쾌히 함께 휩쓸리며 지혜와 용기를 다해야 함은 너무나 당연한 논리다.

어떠한 고통도 극복하고 반드시 성취해야 할 우리시대 최고의 사명임은 두말할 나위도 없다.

「자유와 번영, 도덕과 정의가 넘쳐 흐르는 나라, 그리고 온 인류와 함께 평화와 행복이 넘치는 세계를 건설해 가는 나라, 이것이 바로 신한국의 모습이다. 신한국 건설을 위해 우리는 용기와 헌신이 필요하며, 기꺼이 땀을 흘려야 한다. 우리를 부패와 나태로 이끌고 있는 우리들 자신 내부에 있는 부정적 요인들과 싸워야 한다.」 이 말은 대통령 취임초의 어느 연설문 대목이다.

그렇다면 이 시점에서 우리 건축사가 신한국 건설을 위해 해야 할 일들은 자명해진다.

우리가 싸워 이겨야 할 우리 내부의 부정적 요인들은 무엇이며, 무엇을 위해 헌신하고 또 땀을 흘릴 것인가 하는

것이다.

되돌아보면 우리 스스로도 놀랄만큼 지난날의 우리 업적들은 실로 대단한 것이었다. 국가발전과 경제성장이 걸맞는 건축문화와 국토건설의 선봉에서 이 땅위의 거의 모든 건축물들을 우리 손으로 설계하고 만들어 놓지 않았는가.

밤을 새워 가면서 창작에 몰두했고, 기술인력을 배출했으며 어느 전문인보다도 높은 담세율을 마다하지 않은 우리들이 아닌가.

그러나 이제 이러한 자량은 잠시 잊고 발전의 과정에서 최선을 다하지 못한 미흡한 점이나, 실은 알면서도 저질러진 조류병(潮流病)이 있었다면, 이들을 하루빨리 고쳐 나가는 일이 바로 우리들에게 부과된 개혁의 점이 아닌가 생각된다.

한국병, 우리 건축사는 과연 어느정도의 환자인가.

사회기강이 해이해져 권위와 질서가 지켜지지 않았으며, 황금만능사상이 팽배하여 부정부패가 기승을 부렸으며, 지역간 계층간의 갈등을 좌절감과 배신감으로 이어지는 역기능을 연출하지 않았던가? 정치인들 탓이라고 탈법과 편법을 말리지 못한 도덕적 불감증에서 좌절과 체념으로까지 깊어진 중병이었다.

적든 많은, 크든 작든간에 우리도 감염환자임에는 틀림이 없다.

사회적 병리현상의 총체적 구도로서 나타난 이 밀물에 우리도 사정없이 당하고 만 꼴이다.

그러나 우리병의 문제는 우리도 피해자라고 생각하는 가벼운 증세의 정도를 넘어서서 사회의 전반적인 인식은 두려울 만큼 무거운 환자로 회자되고 있다는 사실이다.

소설이나 영화의 주인공인 동경의 건축가상이 아니라

## 66

협회의 주인은 우리 건축사, 바로 회원이고, 회원들이 뽑은 집행부는 희생과 봉사를 다 쏟아야 한다. 다시 회원은 신뢰와 협조를 다 할 때, 단결과 화합의 참다운 협회상은 새로운 모습을 하고 우리 앞에 우뚝 서게 될 것이다.

새로운 사회구조와 문명 질서속에 건축사의 신선한 가치체계를 재정립하는데 그 목표를 두어야 한다.

창작과 예술, 건축과 문화를 이 땅위에 아름답게 펼쳐 나가는 건축사, 나라와 겨레, 전통과 역사를 이 하늘아래 한결같이 지켜 나가는 건축사, 꿈과 미래, 새건축과 신한국을 영원히 새롭게 이룩해 나가는 건축사가 바로 내일 우리들의 자화상이어야 한다.

## 99

민원인의 중개역이나 부조리의 대리역인 감리자로 전락된 느낌마저 줄 정도로 악화된 것이다. 실제 이상으로 이미지가 떨어진건 전적으로 우리의 책임부분이 아닐 수 없다. 빌미를 제공했거나 효과적으로 홍보하지 못한 우리의 한계를 드러낸 부분이다.

분명 한국명은 변화와 개혁을 통해 치유되어야 하고 그럴 때 신한국창조의 문은 활짝 열리게 될 것이다. 우리 또한 일차적 책임을 닦아고만 있을 그럴 시간은 아니고, 이차적 책임으로라도 적극적으로 이를 뛰어넘어 우리의 미래를 새롭게 마련해야만 한다.

개혁의 파고는 더욱 높아지고 그만큼 우리의 인내와 한계를 시험하듯 현안의 과제와 문제점들이 중첩되고 있는 오늘이다. 위기감마저 감돌고 있는 숨막힌 순간들이 언제까지 계속될지도 모를 긴박한 대응논리를 재촉하고 있다.

1965년의 건축사법 제정이래 최대의 시련기를 맞았다고 해도 과언이 아니다. 도서신고 및 검토제도의 폐지여부와 회비납부제도의 대폭적인 쇄신방안이 앞으로의 협회존립과 건축사의 품위보존에 절대적인 영향을 미칠 것은 명약관화한 사실이다. 사생아와 같은 건설기술관리법이 드디어 건축사의 대표자리를 박탈하려 하고 있다. 나아가 건축사법의 건축법에의 흡수통합이 건설부에서 급진전되고 있는 것도 놀라운 사실이다. 전기 및 기계설비의 분리발주가 끈질기게 개혁의 와중을 넘겨보고 있다. 예술과 문화의 차원인 건축을 한낱 기술과 용역으로 착각할 때, 개혁의 또 다른 모순성을 남기지 않을까 심히 걱정되는 대목이다. 더욱이 근심스러운 일은 이렇 매일수록 건축사의 공동체 의식이 더욱 절실한데도 밖에서 혼란을 가중시키는

안타까운 사례들이 계속되는 것은 참으로 이해 못할 점들이다. 한마음 한뜻일 때는 모두가 얻어질 것이며, 그렇지 못한 경우는 모두를 잃어 버릴 수도 있다는 교훈도 되짚어 보아야 한다.

신한국 창조의 개혁적 과제는 당장 우리에게 새협회 창조의 지상적 명령으로 집목되어야 한다.

「개혁에 따르는 역작용을 이유로 개혁을 중단해야 한다. 속도를 늦춰야 한다는 주장이 나오고 있으나 이는 손으로 강물을 막으려는 것과 마찬가지이다. 우리 역사상 처음 주어진 개혁의 기회를 놓치면 역사가 우리를 외면할 것이다. 개혁은 나부터, 위에서부터 해 나가야 한다. 가까운 것부터 쉬운 것부터 해 나가야 한다.」YS의 이 말을 되새기면서 우리의 위상과 자존도 뼈를 깎는 자기혁신을 통해 바로 세우지 않으면 안된다.

우리의 자화상도 흔쾌히 고통을 떠안을 때만 마지막으로 얻어지는 기쁨의 열매이기 때문이다.

그 어떤 개혁의 거센 물결도 우리 건축사의 새로운 도약을 위해서는 극복과 성취의 깨달음을 다시 한번 보여 주자.

문화가 나라의 풍요한 삶을 지켜주고 건축이 겨레의 수준높은 생활을 이끌어 줄 때 이곳「신한국은 바로 문화대국」임에 틀림없음을 재확인 하자.

「새건축 새환경 새한국」의 창조적 모습들은 바로 우리 모두의 바람과 보람이며, 나아가 후손들과 후배들에게 물려 줄 빛나는 유산임을 또 한번 자랑해보자.

우리 모두 하나되어 한 목소리로 마음껏 외쳐보자. 오늘도 또 내일도...

# 선배건축사 전상서

Dear Elder Registered Architect

李必勳 / 태두종합건축사사무소

by Lee, Pil-Hoon

오늘은 협회 도서검토 날이다. 또 며칠 뒤면 용산구 도서검토 날이다. 도서검토를 하게될 때마다 수도 없이 바뀌어진 법규 터택에 그렇지 않아도 다가구, 다세대주택 설계경험이 없는 나는 그 복잡한 법규의 열개를 찢어 맞추어 보느라 정신이 없고, 그래도 모를 때는 설계를 한 설계사무실에 전화를 걸어 한동안 실장들에게 강의를 들어야 한다.

하지만 사인을 해놓고 크게 걱정하지 않는 것은 그 설계에 동료건축사가 직인을 찍고, 구청에서 또 공무원이 미주알 고주알 따질 것이고, 작은 규모면 설계한 사무실과 아무 관련없는 감리사무실이 준공때까지 법적 책임을 저줄 것을 알기 때문이다. 하긴 이때까지 도서검토서에 사인 잘못했다고 업무정지당한 동료에게는 못들어 본 것 같다.

결국 남들은 믿고 사인을 한다.

얼마전 전국건축사대회-맞는 칭호인가? 옛날엔 건축사보수교육인가였는데-가있었다. 전에 다니던 사무실의 동료들도 만나고, 학교동창들도 만날 겸-실은 출석도장 찍는 일이 가장 중요한 일이지만-둘레둘레 한시간쯤 늦게 무역회관을 찾았다. 그런데 나이가 지긋해 보이는 양반들이 어깨에 띠를 두르고 왔다갔다 하고 있었다. 촌스럽기는 요즘에도 저런 사람들이 있나? 그런데 가만히 보니까 아는 사람들도 눈에 띄었다. '건축사법 개악결사반대', 조금 후엔 나도 그 촌스러움을 몸소 실천하며 이곳저곳을 기웃거리며 내가 실천하고 있는 촌스러움의 의미를 물어야만 했다.

옛날 수업시간에 침흘리며 졸고 있다가 교실 가득 웃음소리가 울려지면 일단 분위기 맞추느라고 웃고나선 앞님에게 웃은 이유를 묻는 그런 기분이었다.

그런데 그때 옆의 친구들은 정확하게 웃었던 이유를 전해 주었는데, 이번에는 왜 이렇게 촌스러워야 하는자를 정확히 파악하고 있지 못한 듯 했다.

하지만 도서검토때 동료들을 믿고 무심히 사인하듯 대부분이 그렇게 하니까 떠가 떨어질세라 열심히 메고 있었다.

실은 이와 비슷한 일이 작년에도 있었다.

조사검사확대, 교체감리확대에 관한 문제였다. 그때는 상당히 곤혹스러웠다.

구를 이끌어가는 임원단은 조사검사확대를 외치고, 잡지에서 이름이 낯익은 몇몇 건축가들은 반대를 위한 서명운동을 하고, 여기에 실토하지만 나는 두군데다 사인을 했다. 왜냐하면 내가

믿는 선배들이므로...

대부분 이런 코믹한 상황이 벌어지고 있는 일단의 책임은 나같이 엉성하게 침흘리고 졸고 있는 놈들 때문이라는 것을 자각한다. 그리고 밥그릇 싸움의 주역들에게 힘을 북돋워 주는 것은 나같이 양쪽에 사인하는 놈들 때문이라는 것도 자각한다. 하지만 줄든 놈도 그시간에 꾸던 꿈이 있어 선배님들에게 한마디 하고 싶다.

세상을 경영하는자!

좀 거창한 것 같으니까 적어도 한 집안의 의견을 집약하고 이끌어가려는 자는 가장 힘없고 불쌍한 사람의 아픔을 자신의 아픔으로 느껴야 한다고 배웠습니다.

건축계에서 가장 힘없고 아픈자가 누구라고 생각하십니까?

아마 모두들 본인이라고 생각할 겁니다. 그 큰 설계사무실을 이끌어 가느라고 머리가 허영게 세거나 머리가 빠지신 분, 어느새 직원이 20~30명으로 커져버려서 작품에 대한 미련은 뒤로하고 수주에 여념이 없으신 분, 시대를 이끌어갈 작품한번 해보겠다고 집 한칸 마련 못한 채 매달 월급날마다 덩지도 않은 날에 땀흘리시는 분, 이제는 늙어버려 건축주가 찾지 않아 자격증을 임대하고 전혀 모르는 도면에 도장을 찍어대는 분, 젊은 패기와 열망으로 있는 돈 굶어모아 사무실을 차렸지만 정말 그려볼 일이 없어 교체감리 많은 동네를 기웃거리시는 분, 또 자리세를 붙여서까지 그런 분을 기쁘고 막으려는 분, 서울에서 나고 자랐지만 도대체 개업할 자신이 없어 건축사명부만 들춰가며 건축사 없는 지역으로 원정가는 분, 사실 따지고 보면 불쌍하지 않은 사람 없습니다.

그리고 그룹의 리더급이 자신들의 의견을 발표할 때의 예의는 우선 상대방의 상황을 충분히 경청하는 것으로 알고 있습니다.

10살짜리 모모도 그랬고, 어린왕자도 그랬습니다.

더욱이 집단의 의견을 도출하는 자리에서는 자기와 반대편에 있는 사람들의 입장으로 그들을 살펴 보아야 한다고 배웠습니다.

지금 선배님들의 싸움의 바닥에 깔려있는 저의는 무엇입니까?

정말 어느분의 지적대로 밥그릇 싸움입니까?

아니면 사회정의, 선과 악의 싸움, 음험하고 어두운 것을 몰아내려는 개혁으로의 싸움입니까?

때마다 정권이 바뀔 즈음 건축계의 개혁을 외치며 생겼던 집단들이 있었고, 건축계의 버리와 보수, 건축관련법규의 현실성 부족 등에 대해 목소리를 높이는 모임들이 있었습니다. 그런데

설계비를 현실화해서 새로 개업한 건축사들이나 작품성있는 건축사들과 일들을 나누어 하면 과다설계로 오는 부작용도 피하고 수입도 오히려 더 나아지니 않겠느냐는 그 소박한 의견은 덤핑설계만을 치부책으로 아는 분들에게는 코미디같은 소리였습니다. 각자 각자는 그렇게 나름대로의 방식으로 불신의 벽을 쌓아갔고, 가끔씩 높다랗게 쌓여진 성벽의 갈라진 틈새로 상대방을 조소어린 눈으로 쳐다보았습니다. 그러다가 어느날 한쪽에서 무심히 쏜 화살이 상대방의 진지에 떨어졌고, 또 그사이에 어느덧 다른 한쪽에는 공동의 적마저 생겼습니다.

미안하게도 그들의 외침은 현실을 외면한 고고한 인텔리겐차의 자위행위와 같았습니다.

구청앞에서 설계를 하고 있는 수많은 건축사가 일년에도 몇번씩 감리소홀로 업무정지를 당해도 그것이 자신들과 무관했기 때문에 상관할 바 아니었고, 교육지책으로 교체감리라는 제도를 만들어서 틈만나면 위법을 하려는 시공자와 건축주를 제어하는 수단으로 사용하려는 자체방어수단을 강구했을때도 '감리는 건물의 질을 높이는 설계의 연장으로서 설계자가 당연히 감리를 해야한다.'는 원칙론을 이야기하는 고고함을 간직했습니다.

또 한편으로는 일년에 수백건의 설계를 직원 서넛 데리고 무참하게 해치우는 분들도 무관심의 정도는 같았습니다. 설계비를 현실화해서 새로 개업한 건축사들이나 작품성있는 건축사들과 일들을 나누어 하면 과다설계로 오는 부작용도 피하고 수입도 오히려 더 나아지니 않겠느냐는 그 소박한 의견은 덤핑설계만을 치부책으로 아는 분들에게는 코미디같은 소리였습니다.

각자 각자는 그렇게 나름대로의 방식으로 불신의 벽을 쌓아갔고, 가끔씩 높다랗게 쌓여진 성벽의 갈라진 틈새로 상대방을 조소어린 눈으로 쳐다보았습니다. 그러다가 어느날 한쪽에서 무심히 쏜 화살이 상대방의 진지에 떨어졌고, 또 그사이에 어느덧 다른 한쪽에는 공동의 적마저 생겼습니다.

도대체 이 바닥에 사람이 있습니까?

정의가 있습니까?

작품하시는 분들은 구청앞 건축사의 고충을 아십니까?

대형사무소를 운영하시는 분들은 직원 서넛두고 배춧아가며 뛰어다니는 작은 사무소의 어려움을 느끼십니까?

작은 사무소분들은 큰 사무소에서 발생하는 세금문제, 건축사 독립에 따른 우수직원의 누수문제, 외국 사무실과의 현격한 실력차에 따른 U.R대비 불안에 대해 한번쯤 생각해 보셨습니까?

도대체 이 바닥에 빛이 있습니까?

요즘의 건축제는 마치 마피아와 같아 보입니다.

작품한다고 몇몇이 모여선 자신들의 이름을 들어내기 위해 건축적으로 아무런 공통점을 찾아볼 수 없는데도 그룹을 만들어 이리저리 얼굴을 파는 선배분들, 몇푼의 돈을 더 얻기 위해 별로 좋지 않은 법규개정률 목소리 높여 외치는 선배분들, 더 나아가 남들이 모르게 은밀한 로비를 통해 그 일을 치루려는 손큰 선배분들, 자신의 일에만 열중하다 손해보게 생긴 상황을 뒤늦게 파악하는 원리, 원칙론을 주장하는 선배분들...

어쨌든 저는 선배님들을 믿습니다.

그래서 동네건축사회에서 FAX가 오면 또 사인할거고, 이름을 들어본 집단에서 FAX가 오면 역시 사인할 겁니다.

선배님들!

세상이 밝을 때는 촛불이 빛을 못내지만, 세상이 캄캄해지면 한개의 촛불이 엄청난 빛을 발휘하는 것을 보았습니다.

우리 건축사협회에 한개의 촛불만 있어도 이렇게 쫄쫄같은 어두움을 느끼지는 않을 겁니다.

자신의 명예, 자신의 이름, 자신의 권익을 멋있게 포장해서 주장하는 것이 아닌, 남의 명예, 남의 이름, 남의 권익을 이해하고 남의 아픔을 감싸주는 선지자적 사랑이 필요합니다.

작품하는 분들이 구청앞 사무실의 애로사항을 분석해서 법적 보호를 위해 발벗고 나서고, 대형사무실들이 소규모사무실의 아픈 상황을 치유해 주려고 나서지 않는 한 선배님들의 목청큰 외침은 누구의 노래대로 허공속에 묻힌 메아리가 될 것입니다.

이 음험한 분열된 집단 이기주의를 어떻게 극복하시겠습니까?

몇몇씩 쪼개져서 등을지고 갈라 서시겠습니까?

아무라 몇몇이 모여 우리는 저들과는 다르다고 외쳐봐야

세상에서 보는 눈은 다 합쳐서 '우리' 아닙니까?

모두들 부둥켜 안고 빛속으로 나오는 노력이 필요합니다.

선배님중 진정 가슴이 뜨거워진 분은 자신과 비슷한 사람들을 찾아 마십시오. 다른 사람때문에 아니면 동종의 사람들이 모였기 때문에 자신이 빛날거라는 허무한 믿음이나 그 집단에 속했기 때문에 자신이 유명해져 있다는 수습적 의식은 이제 버려야 할 것 같습니다.

오히려 자기와 다른 사람들은 찾길 기대합니다.

그리고 거기서 자신을 태워 빛을 내는 용기를 기대합니다.

침흘리고 졸던 후배놈이 꿈, 결국 꿈에기 밖에 안되겠지만 선배님들의 노고에 조금의 위로라도 된다면 좋겠습니다.

무슨무슨 정책, 전략, 행동방침, 계획, 추진방향 등등은 머리나쁜 놈에겐 상상조차 할 수 없는 것들이고, 앞에서 뛰시는 머리좋은 선배님들이 잘 만들어 추진할 것으로 믿습니다.

그럼, 꾸던 꿈 침흘리며 마저 꾸고 그사이 또 준비되신 것이 있으시면 FAX로 보내 주십시오.

그러면 열심히 사인하겠습니다.

이번에 꾸는 꿈은 주인공이 여자인 꿈이길 바라며...



# 건축부조리 - 무엇이 문제인가?

Architeturat Related Irrationalities, What is Question ?

尹赫敬/서울시 송파구청 건축과장

by Yoon, Hyuk-Kyung

## I. 건축과 부조리

### 1. 머릿말

어떤 사물을 붉은 안경을 끼고 보면 붉게 보이고, 푸른 안경을 끼고 보면 푸르게 보인다. 또한 보는 위치에 따라 사물은 달라 보인다. 오늘의 건축부조리를 많은 사람들이 각각 평하고 대책을 발표하긴 하는데 모두 옳을 수 있지만 또한 너무 작은 부분만을 바라보는 것만 같아 안타깝기만 하다. 건축부조리의 중심대상의 하나인 건축직공무원이 바라보는 각도는 그들이 제시하는 것들과는 다를 수도 있다. 건축직 공무원이 바라보는 부조리에 대한 문제점과 대책이 전부일 수 없으며, 최선일 수는 없다.

나무를 보아야 하는가, 숲을 보아야 하는가 하는 문제이다. 물론 나무가 없는 숲은 없는 줄 안다.

오늘의 건축부조리를 건축직공무원의 한 사람인 필자가 보는 각도에서 몇가지를 논해보고자 한다. 공무원 내부분제는 공무원사회에서 개선하여야 할 것이지만 건축법규나 시공자, 감리자 문제는 법규, 제도 등 우리모두가 함께 검토해야 할 문제이므로 이 부분에 대해서만 기술하고자 한다.

### 2. 건축부조리

부조리란 무엇인가?

문학자 카뮈(A. Camus)는 “인생의 무의미, 무목적, 충동성 등을 총칭한 것”을 부조리라 한다지만 그런 고상한 성격보다는 필자는 “특정목적, 즉 이익을 위해 적법절차에 의하지 아니한 방법으로 그 목적에 이르도록 하는 모든 자들의 부정한 행위”를 총칭한 것이라 정의하고 싶다.

부조리의 최초원인은 어떤 “이익”이 전제되어야 한다. 금전이든, 시간이든, 노력이든지 이익이 없는 부조리는 없다고 본다.

그 이익이 정당한 방법에 의하여 취득될 때는 부조리가 될 수 없다. 법을 어기거나 규정과 절차를 어겨서 취득한 이익만이 부조리의 대상이 될 것이다. 위법의 원인은 법과 규정이 존재하기 때문이다. 즉 법과 규정이 있기 때문에 위법을 하는 것이다.

그럼 그 법이 무엇인가, 어떤 법이기에 위법하지 아니하면 아니되는가, 오늘의 건축부조리가 발생되고 있는 그 원인이 바로 법이라고 할 때, 건축과 관련한 법과 규정 등을 한번 검토해 볼 필요가 있을 것이다.

### 3. 건축부조리의 유형

부조리의 원인은 부당 위법한 이익을 전제로 한다고 했다. 그것은 어느 특정한 한쪽만일 수는 없다. 특히 건축부조리는 반드시 상대가 있기 마련이고, 각기 차한 상황에서 각각의 부조리는 다를 수밖에 없지만 결국엔 모두가 법을 위반하고 있다는데는 공통점을 갖고 있다.

건축사, 시공자는 직접적인 위법행위를 하는 1차적인 원인제공자이며 사실상 최대의 이익을 갖고자 하는 부류로 분류될 수 있다. 건축주, 공무원은 제도적인 범위안에서 1차 원인제공자의 불법 위법을 묵인 방조하는 부류로 볼 수 있다. 또한 공무원사회 내부의 인사, 감사, 조사, 수사, 문서, 통제, 의회, 외부기관, 상급자 등의 조직내부에서의 부탁, 청탁성 등의 부조리도 간과해서는 안된다.

건축현장에 빌 붙어사는 사기꾼, 공갈배, 사이버 언론 및 잡지사 기자 등의 부류도 있다. 더러운 곳에는 파리가 끼이기 마련이며, 파리가 모이면 그곳은 더욱 썩고 더러워질 수밖에 없다.

언제부터인가 돈으로 해결되는 건축진정인들 또한 큰 부조리의 한 부류이다. 이를 표로 정리하면 <표 1>과 같다.

<표 1> 건축부조리의 대상자와 그 유형

| 대      | 상 | 유                                                                         | 형                      |
|--------|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 공      | 무 | · 위법의 묵인선처<br>· 금품수수                                                      | · 선속처리 선처              |
| 건      | 축 | · 위법 또는 탈법<br>· 압력, 청탁                                                    | · 금품제공                 |
| 시      | 공 | · 위법시공<br>· 금품수수 또는 제공                                                    | · 부실시공<br>· 압력, 청탁     |
| 건      | 축 | · 위법절제<br>· 부당 사용검사 (준공)                                                  | · 부실감리<br>· 금품수수 또는 제공 |
| 민      | 원 | · 부당 또는 파행 민원제기로 금품수수                                                     |                        |
| 건축외적요인 |   | · 사이버 언론인 (기사폭로, 도서강제)<br>· 감사등 조사, 감사 부서등의 제도권 부조리<br>· 상급자, 기관의 청탁성 부조리 |                        |

## II. 문제성 있는 법규정

### 1. 건축관련법 체계의 문제

하나의 건축물이 계획단계에서부터 허가과정을 거쳐 착공, 사용점사에 이르기까지 건축법을 비롯하여 많은 법규정의 적용을 받게 된다. <표 2>에서 보듯이 이 과정에서 건축주나 건축에 관련된 시공자, 설계자, 감리자, 공무원 모두가 과연 적법하게 지켜질 것인가 의문이 아니랄 수밖에 없다.

<표 2> 건축과정에 따른 관련 법규정

| 건축과정      | 관련법                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| 건축계획 및 설계 | · 건축법 · 건축사법                                               |
| 건축허가      | · 건축법 · 도시계획법 · 주차장법 · 소방법 · 기타                            |
| 건축착공(시공)  | · 건축법 · 건설업법 · 정화조관련법 · 도로교통법 · 전기·전화관련법 · 도로법 · 하수도법 · 기타 |
| 건축물 사용검사  | · 건축법 · 기타 위 관련법 이행여부                                      |

건축법은 1962.1.20자 제정이래 영, 규칙, 서울특별시건축조례, 구건축조례까지 무려 74회나 개정이 되어, 연평균 2.4회씩 개정이 되었으니 아무리 우수한 두뇌의 소유자일지라도 모두 다 이해할 수는 없을 것이다.

또한 현행 건축관계법 조문은 다음 <표 3>에서 보듯이 441개조나 된다.

<표 3> 건축법규의 조문수

| 법규명       | 조문수   |
|-----------|-------|
| 계         | 441개조 |
| 건축법       | 83개조  |
| 건축법시행령    | 121개조 |
| 건축법시행규칙   | 44개조  |
| 건축설비기준규칙  | 23개조  |
| 건축구조기준규칙  | 71개조  |
| 건축물대장기개규칙 | 12개조  |
| 서울특별시건축조례 | 34개조  |
| 자치구 건축조례  | 53개조  |

건축은 건축법만으로는 안된다. 주차장법, 소방법, 주택건설촉진법, 공중위생법, 건설업법, 건축사법 이루 해야할 수 없을만큼 많은 법의 규정을 적용하여야 한다. 세진사에서 발간된 '93 건축법 해설에는 72개의 법령이 수록되어 있으며, 기문당에서 발간된 책자에는 81개의 법령이 수록되어 있다.

건축법과 기타 법규이외에 더욱 혼란스럽게 만드는 요인은 훈령, 지침, 지시, 예규 등의 행정 내부지침이다. 하루에도 몇개씩 쏟아지는 각종 공문서는 공무원을 직접적으로 지배하며, 건축사,

시공자, 건축주 순으로 공문내용의 간접적인 지배를 받게 된다.

과연 이것들 모두를 이해하고 숙지할 수 있는 자가 있는 것인가. 우리는 위에서 열거한 범망 속에서 어느 한곳에도 저촉이 되지 않는 상태에서 건축이 되어지리라 기대할 수 있겠는가! 의문이 아닐 수 없다.

법은 되도록이면 단순해야 한다.

모두가 쉽게 알 수 있어야 한다.

공무원과 건축사는 물론 시공자, 건축주까지도 다 이해할 수 있는 법일때만 지켜질 수 있게 될 것이다.

지켜지는 법, 반드시 지켜야만 하는 법이 필요한 오늘날이다.

### 2. 위법행태와 건축법

위반건축물을 분석해 보면 그 유형은 거의 정형화되어 있다. 수십년동안 반복적으로 계속 위법이 되는 부분은 정형화되어 있다해도 과언이 아니다. 그렇다면 그 부분을 그냥 지나쳐서는 아니된다. 왜 위법을 하며 입법취지와 어떻게 달리 운영되어지는지도 함께 검토해 보아야 한다.

<표 4>는 서울시 개업 건축사의 48%가 위법했다는 감사원 감사의 지적내용중 건축사 조사 검사분의 위반유형별 내용을 분석한 것이다.

(사실은 해당 건축사는 358명으로 개업 건축사의 20%에 해당함)

<표 4> '93 감사원 감사 지적사항 위반유형별 (건축사조사 감사대행분·서울)

| 구분 | 계    | 지하층·발코니·노출위반 | 면적·증가·감소 | 구조·형태·위반 | 옥탑·위반 | 주차·위반 | 사·전·열·주 | 기타   |       |
|----|------|--------------|----------|----------|-------|-------|---------|------|-------|
| 건수 | 914  | 220          | 174      | 118      | 83    | 70    | 65      | 42   | 142   |
| 비율 | 100% | 24.1%        | 19.0%    | 12.9%    | 9.1%  | 7.7%  | 7.1%    | 4.6% | 15.5% |

위반건수의 1/4에 해당하는 것이 지하층 노출이다. 발코니 위반은 설계시에 없던 것을 무단으로 설치하거나, 설계상에는 추녀등으로 표시한 것을 발코니로 만들거나 대지안의 공지규정을 무시한채로 시공한 것이다.

면적의 증가와 옥탑규정 위반도 대증을 이룬다. 옥탑의 면적이 건축면적의 1/8미만이면 층수, 연면적에서 제외됨을 이용하여 사용검사후 면적을 증평하거나 이를 주거용으로 변경해서 사용하는 것이다.

기타 위반사항으로는 도로, 건축선 미후퇴 40건(4.4%), 이격거리 미확보 27건(3.0%), 옥외계단설치 27건(3.0%), 일조규정 위반 26건(2.8%)이며, 기타 22건으로 되어 있다. 이들 위반사항과 입법목적과 그 운용상 어떤 관계를 갖고 있는지 몇가지 대표적인 사항을 <표 5>에 정리하였다.

〈표 5〉 입법목적과 달리 운용되어지는 법규정

| 위법<br>번호 | 위법내용                                                        | 관련법규정                                                                                                                          | 입법목적                                                   | 운용상 문제점                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | · 지하층 노출<br>- 일조거리위반<br>- 도로에 의한 높이제한위반                     | 영 제3조 2<br>· 1/3노출<br>· 단독, 다세대 1/2 노출                                                                                         | · 민방위개념 전시대피소로 활용                                      | · 지상 1/2노출로 대피소로 사용 불가                                                                  |
| 2        | · 일조에 의한 높이제한위반<br>· 발코니 위반                                 | 법 제53조<br>영 제86조<br>시조례 제30조<br><u>일반건축물의 정북방향거리</u><br>'1층-1M<br>'2층-2M<br>'3층이상-H/2<br>공동주택<br>'인접대지경계선H/2<br>'도로중심선H/3      | · 인접지 사생활 및 일조권의 확보<br><br>· 인접지 및 입주자의 일조의 확보         | · 정남으로 50cm만 떨어지고 정북으로 일장공간 확보로 주거문화의 후퇴<br>· 된장, 간장을 사용하는 식생활 문화의 변화초래                 |
| 3        | · 옥탑의 무단 증축<br>· 옥탑의 주거용 변경                                 | 영 제119조<br>①-3-마<br>· 바닥면적의 산정에서 제외<br>영 제119조<br>①-5-다<br>· 건축면적의 1/8이하 높이 산정에서 제외<br>영 제119조 ①-9<br>· 건축면적의 1/8이하 층수 산정에서 제외 | · 옥탑은 단순히 계단, 탭, 물탱크실 등의 기능 유지를 위해 필요한 최소한 공간의 확보      | · 층수, 면적에서 제외됨에 따라 사실상 주거용으로 개조사용하거나 증평 사용<br>· 일조규정을 위반하게 됨<br>· 주차장시설의 확보대상에서 제외되고 있음 |
| 4        | · 대지안의 공지위반<br>- 처마노출<br>· 외부계단, 발코니의 돌출<br>· 사생활침해 (인접지투시) | 영 제81조<br>구조례 제43조<br>· 주거지역 최소 이격거리 0.5M                                                                                      | · 최소한의 인접지 보호<br>- 투시<br>- 빗물처리 등<br>· 환기, 채광을 위한 최소규정 | · 공지규정에 위반하여 추녀돌출(설계에서 위반이 예견됨)<br>· 추녀의 발코니로 변경                                        |

건축법규정중 건축행태에 가장 영향을 끼친 일조거리 확보 규정의 변천과정을 살펴보기로 하자. 최초 입법취지는 좋았는지 모른다. 정남과 정북으로 일조거리를 확보토록 하다가 80.11.12부터 정북방향으로만 일조거리를 확보토록 하였다. 그러나 우리나라처럼 소규모 필지상에 동 규정을 계속적으로 운용하므로 인하여 많은 부작용을 낳았다고 할 수 있다.

남쪽에 마당을 두고 조그만 티밭과 꽃밭을 두고 빨래를 말리던 우리의 주택문화는 이제 영원히 찾을 수가 없을지도 모른다.

남쪽은 50cm만 떨어져도 좋고 북쪽으로 2m이상의 공간을 남겨두어야 하는 건축행태는 우리의 건축문화를 30년이상 후퇴시켰다고 보아야 한다. 우리의 된장, 간장문화도 변질시켜 버리고 말았다. 된장, 간장은 햇볕이 잘 드는 곳에 두고 가끔은 햇살을 보여야 한다. 그럼에도 아쉽게도 햇볕이 없는 북쪽에 발코니등을 두어 된장, 간장을 보관하게 됨에 따라 맛도 잃어버린 상태다.

동 규정은 진정을 양산시킨 주범이라 해도 과언이 아니다. 여기에 빼앗긴 건축주의 금전과 공무원의 행정능률, 이웃이 적과 원수가 되게 하고 사회의 도덕성과 인간성을 황폐화시킨 주범이라고 단정적으로

표현하고 싶다.

일조권은 당연히 자기 건축물은 자기가 확보해야 한다. 다행히도 1992.6.1자 개정 시행되는 건축법 시행령에서 택지개발 예정지구라던가 주거환경개선 사업지구 및 재개발구역에서는 남쪽에서 일조거리를 확보하도록 되어 있다.

참고로 일조규정의 변천과정을 정리하면 〈표 6〉과 같다.

### 3. 바람직한 건축법 개정건의

〈표 5〉에서 보듯이 어떤 조문은 입법목적과 달리 운용되어지는 경우가 많이 있다. 그렇다면 왜 그럴까, 법이 현실을 외면하는 것일가, 현실이 법을 무시하는 것인가.

현행 건축법의 목적은 “건축물의 대지, 구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도를 정하여 건축물의 안전, 기능 및 미관을 향상시켜 공공복리의 증진에 이바지 함”이라고 되어있다.

법이 현실을 따르든, 현실이 법을 이끄는 건축법의 목적은 인간이 살아가는 공간을 창조하는 건축사의 창작활동을 도와야 하며, 선량한 시민을 범법자로 만들지 않도록 해야 한다.

건축법은 어려운 법이다. 너무나 어렵기 때문에

〈표 6〉 일조거리 확보의 변천과정

| 년 도                     | 방 향            | 떨어지는 거리(M)                   | 비 고                                                                     |
|-------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 73. 9. 1                | 진 북            | $\ell \geq \frac{H-8}{1.5}$  | · 높이 8M 이하는 제외됨                                                         |
|                         | 기 타            | $\ell \geq \frac{H-17}{1.5}$ | · 높이 10M의 경우 진북으로 1.3M 이격                                               |
| 76. 4. 15               | 8M초과<br>정남, 정북 | $\ell \geq \frac{H}{2}$      | · 현재의 일조권 규정의 개념 도입 (정남, 정북이격)<br>· 기타 방향은 17M이상 부분만 이격함                |
|                         | 8M이하<br>정 북    | $\ell \geq \frac{H}{4}$      |                                                                         |
|                         | 기 타            | $\ell \geq \frac{H-17}{1.5}$ |                                                                         |
| 77. 11. 10              | 8M초과<br>정남, 정북 | $\ell \geq \frac{H}{2}$      | · 기타 방향은 12M이상 부분만 이격함                                                  |
|                         | 8M이하<br>정 북    | $\ell \geq \frac{H}{4}$      |                                                                         |
|                         | 기 타            | $\ell \geq \frac{H-12}{1.2}$ |                                                                         |
| 80. 11. 12              | 8M초과<br>정 북    | $\ell \geq \frac{H}{2}$      | · 정북방향으로의 이격은 제외하고 정북방향만 일조거리 확보토록 개정<br>· 기타 방향은 이격거리를 없애고 대지안의 공지로 대체 |
|                         | 8M이하<br>정 북    | $\ell \geq \frac{H}{4}$      |                                                                         |
| 92. 6. 1<br>(93. 4. 10) | 1층 정북          | $\ell \geq 1M$               | · 백지개발예정지구, 주거환경 개선사업지구 및 재개발구역<br>- 정남방향으로 이격                          |
|                         | 2층 정북          | $\ell \geq 2M$               |                                                                         |
|                         | 3층이상<br>정 북    | $\ell \geq \frac{H}{2}$      |                                                                         |

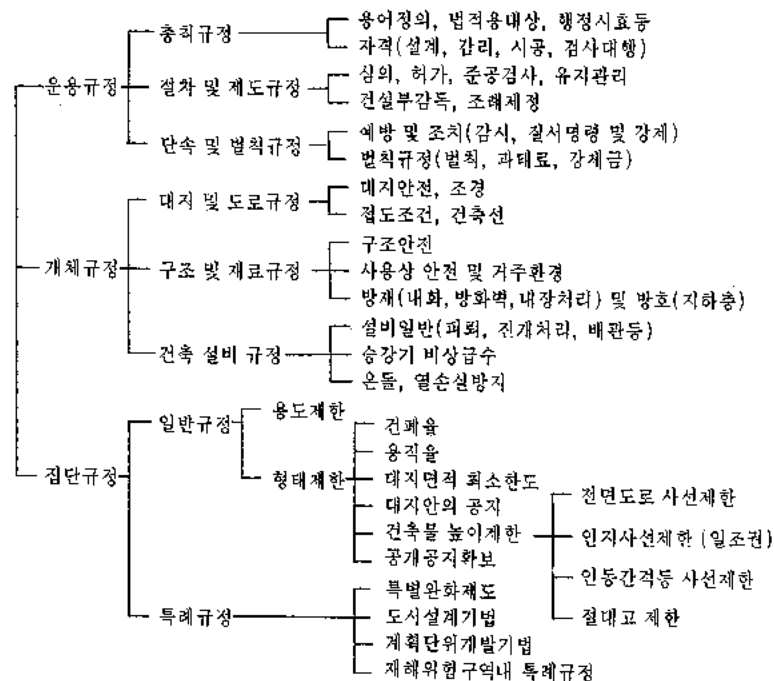
지키기 어렵고 지키기 어렵기 때문에 범법자가 생길 수밖에 없다.

건축법은 건축문화를 이끄는 미래지향적이어야 한다. 그러나 오늘의 건축법은 규제일변도의 내용으로 되어 있으며, 조그만 수치하나만 위반해도 저축을 받게 되어 있음은 건축문화를 후퇴시키며, 범법자를

양산시키며 건축부조리의 근원이 되고 있음은 슬픈 일이다. 건축법이 너무 세세한 부분까지 간섭하고 있기 때문이다.

건축법의 구성을 살펴보면 운용규정과 개체규정 그리고 집단규정으로 나눈다.

〈표 7〉 건축법의 구성



건축법을 과감히 개정하기를 바란다. 무엇이 문제이고 어떻게 고쳐야 할 것인지 쉽게 결정하지 말고, 몇 사람만이 참여하지 말고, 조금씩 고치기 말고, 많은 사람이 참여한 가운데 심사숙고하여 전면 개선하기를 재인한다.

운용규정과 집단규정만으로도 충분히 건축법을 운용할 수 있으리라 본다. 도시를 형성할 덩어리 즉 외형만 정하여 주면 될 것이다.

나머지는 건축사에게 맡겨 그가 자유롭게 창작을 할 수 있는 여유를 주어야 한다. 굳이 필요하다면 개체규정은 섬계기준 등으로 코드화할 수는 있겠지만 그나마 그것도 시장경제원리에 맡겨두는 것이 바람직하다 할 것이다.

주차장이 없다면 건축물의 임대료가 불가능하다. 이용자가 주차장이 많은 곳을 선택한다면 법으로 규정하지 않더라도 건축주는 주차장을 확보할 것이기 때문이다. 승강기가 있는 건축물은 편리함을 느껴 이용을 많이 할 것이며, 계단의 단 높이가 높은 건축물은 이용을 하지 않게 될 것이기 때문이다.

도시의 균형발전과 건축사의 창작활동을 충분히 보장하는 범위내에서 개정하되 공무원, 건축사, 시공사 그리고 건축주가 알 수 있는 쉬운 법으로 개정하기를 바란다.

### Ⅲ. 시공사

건축물의 위법의 1차적인 행위자는 시공사이다. 건축행위의 3대축인 건축주, 시공사, 감리자중 사실상의 최초 위법의 행위자인 시공사가 위법을 하려고 한다면, 아무리 많은 감리자나 감독자가 있다고 하더라도 위법은 줄지 않을 것이며, 위법이 줄지 않는다면 부조리 또한 줄지 아니할 것이다.

위법시공으로 최대의 피해자는 건축주가 될 것이며, 감리자, 공무원은 2차적인 피해자가 될 것이다.

그럼 시공사는 왜 위법을 하는가, 위법을 하지 않으면 안되는 이유는 무엇인가를 생각해볼 필요가

있다.

#### 1. 위법해도 처벌받지 않는 시공사

위법의 대부분은 건축주의 의도에 따라 이루어진다고 믿고 있다. 그러나 일선 행정기관에서 오래동안 근무한 공무원들의 입장에서 보면 위법행위의 70% 이상이 건축주 의도와 관계없이 시공사측의 잘못에서 기인한다고 본다.

이미 건축물 규모는 정해져 있고, 공사비까지 결정된 상태에서 시공사는 이윤을 남기기 위하여 저렴한 공사를 수행하여야만 하는 현실 때문이다. 또한 대부분의 건축물이 공사비 지불방법을 건축준공 후 시공사가 임대를 책임지고 임대료를 공사비로 정산하는 사례가 많이 있음은 그 이유의 하나가 될 것이다.

실례를 들어보면 일부 시공사들은 지하층을 노출하도록 건축주에게 유도를 한다. 주거용으로 만들 경우 지하실에 물이 차는 것도 예방할 수 있으며, 확장실의 이용도 용이하고 또한 임대도 잘 된다는 이유를 든다. 이에 솔깃한 건축주는 위법의 인식도 없이 승락을 하게 되고, 시공사는 건축주의 승락을 얻었으니 위법시공을 할 수밖에 없다고 주장한다. 결과적으로는 시공사는 지층을 덜 굴착하게 되므로 인하여 공사비에서 이득을 챙기게 되고 또한 분양이나 임대가 잘 되어 공사비를 조기에 회수할 수가 있다.

만약에 시공사가 손해를 본다면 건축주가 아무리 권장하여도 위법을 하지는 않을 것이다. 얼마전까지만 하더라도 이러한 위반을 할 경우 시공사를 처벌할 아무 법적인 근거가 없어 건축주만 처벌하였고, 감리를 잘못된 감리건축사만 처벌받게 되는 법적인 모순이 있었다. 그러나 92.6.1부터 시행되는 건축법에서 시공사의 처벌규정을 신설하게 되었다.

〈표 8〉에서 보듯이 위법행위의 대부분이 시공사에게 있었음에도 처벌규정이 없어 처벌하지 못한 모순을 늦게나마 보완하였음은 위법시공을 줄이는데 큰 효과가 있으리라 믿는다.

〈표 8〉 위반시공에 대한 처벌규정 적용

| 별 칙                           | 위 반 사 항       | 종전 시공자처벌 | 현행 시공자처벌<br>(92.6.1시행) |
|-------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| 3년이하 징역또는<br>5,000만원이하의<br>벌금 | · 건축허가        | ×        | ○                      |
|                               | · 건축선 침범      | ×        | ○                      |
|                               | · 건물용, 용적률 위반 | ×        | ○                      |
|                               | · 대지안의 공지 위반  | ×        | ○                      |
|                               | · 건축물의 높이제한위반 | ×        | ○                      |
| 2년이하 징역또는<br>1,000만원이하<br>벌금  | · 사전입주        | ×        | ○                      |
|                               | · 감리자 미지정공사   | ×        | ○                      |
|                               | · 감리자 지정지시불이해 | ×        | ○                      |
|                               | · 대지의 안전조치    | ○        | ○                      |
|                               | · 구조내력        | ○        | ○                      |
|                               | · 설비기준        | ×        | ○                      |
| 200만원이하 벌금                    | · 공사장 위해방지    | ○        | ○                      |
|                               | · 온돌구조        | ×        | ○                      |
|                               | · 대지안의 조경     | ×        | ○                      |

## 2. 건설업 면허대여

건설업법 제4조 규정은 주거용 661㎡(200평), 기타 건축물은 495㎡(150평) 초과될 때 일반건설업면허(일반종합건설업면허) 소지자가 시공하도록 규정하고 있다.

우리나라의 민간건설기술은 월남전과 사우디공사, 그리고 200만호 주택건설 등의 과정을 거치면서 급격한 발전과 팽창을 거듭해 왔다. 그런데 과연 일반 건설업면허 소지자가 150평이나 200평 정도의 공사를 수주하고 있는 것일까.

80.1.4 건설업법 개정 이전만 하더라도 일반 건축물은 1,155㎡(350평), 학교, 시장 등 특수건축물은 825㎡(250평)이상의 규모만 일반건설업면허소지자가 시공토록 하였으나, 80.1.4 개정후 오늘에 이르기까지 150평, 200평 규모를 완화된 이유는 어디에 있는 것인지 알다가도 모를 일이다.

일반건설업면허 소지자와 건축착공 건수를 비교하여 보면 과연 일반건설업 면허 소지자가 공사할 수 있는 여력이 있는지도 궁금할 뿐이다.

〈표 9〉에서 보는 바와 같이 일반건설업 면허소지자는 1,654개소로 그중 32%인 533개소가 서울에 사무소를 두고 영업중에 있다.

〈표 9〉 건설업 면허 소지 현황

| 계     | 일반공사업자             | 특수공사업자                    |
|-------|--------------------|---------------------------|
| 2,293 | 1,654 (서울 533)     | 639                       |
| 비 고   | 토목공사, 건축공사, 토목건축공사 | 철강제설치공사, 준설공사, 포장공사, 조경공사 |

서울의 A구의 92년 착공통계를 보면 1,147건중

시공사 선정대상은 20%인 228건이다.

〈표 10〉 서울 A구의 92년 착공통계

| 착공종계  | 시공사선정    | 시공자미선정   |
|-------|----------|----------|
| 1,147 | 228(20%) | 919(80%) |

서울은 22개구가 있으므로  $228 \times 22 = 4,916$ 건이 시공사 선정대상이 된다고 본다면, 일반건설업 1개소가 연간 약 9.4건의 시공을 하게 된다. 과연 일반건설업 1개소가 그만큼 시공할 능력을 갖고 있는 것인가, 기술자, 장비, 인력 등을 확보할 것인가 의심을 갖지 않을 수 없다.

면허대여는 어제 오늘의 일이 아니다. 감사원, 수사기관, 공무원, 건설업체, 건축사 등 건축관계 모든 사람들이 다 알고 있으면서 지금까지 해결하지 못한 이유는 어디에 있는가.

서울의 A구의 92년도 시공사 선정대상을 분석해 보았더니 〈표 11〉과 같이 시공자가 직접 공사하는 것은 33.3% 뿐이며, 66.7%가 면허대여를 한 것으로 볼 수 있다.

〈표 11〉 서울 A구의 92년도 시공자별 착공현황

| 시공건수별 | 계                   | 1건 | 2건                     | 6건 | 8건 | 43건 | 45건 | 50건 |
|-------|---------------------|----|------------------------|----|----|-----|-----|-----|
| 시공사수  | 74                  | 62 | 7                      | 1  | 1  | 1   | 1   | 1   |
| 착공건수  | 228                 | 62 | 14                     | 6  | 8  | 43  | 45  | 50  |
| 비 고   | · 시공사직영 76건 (33.3%) |    | · 면허대여 예정 152건 (66.7%) |    |    |     |     |     |

그나마 33.3% 마저도 시공자가 직영하는 것인지 의심하지 않을 수 없는 형편이다.

대한건설협회가 매분기별로 특별관리하는 대상업체를 보면 면허대여 현상은 분명함을 알 수 있을 것이다.

〈표 12〉 대한건설협회의 관리대상업체('91-'93)

| 구분 | 면허<br>번호  | 상호                         | 대표자 | 소재지                        | 착 공 건 수 |            |            |            |            |            |            | 비 고                                                    |
|----|-----------|----------------------------|-----|----------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------|
|    |           |                            |     |                            | 계       | '93<br>1/4 | '92<br>4/4 | '92<br>3/4 | '92<br>2/4 | '92<br>1/4 | '91<br>4/4 |                                                        |
| 일반 | 건축<br>184 | (주) 홍양종합<br>건설(구·영풍<br>공업) | 오종석 | 서울시 송<br>파구 방이<br>동 124    | 485     |            | 43         | 77         | 118        | 247        |            | '92. 8. 28 면허<br>취소<br>'92. 10. 12 가처<br>분(소계류중)       |
| 일반 | 건축<br>104 | 도한 종합 건설<br>(주)            | 조산봉 | 서울시 관<br>악구 상도<br>동 120-1  | 417     |            | 16         | 134        | 267        |            |            | 사후관리 업체<br>'92. 11. 14 회원<br>제명<br>'92. 11. 1 면허<br>실효 |
| 일반 | 건축<br>157 | 원보 건설(주)                   | 박기만 | 서울시 용<br>산구 후암<br>동 244-9  | 690     |            | 176        | 233        | 281        |            |            | 사후관리 업체<br>'92. 11. 14 회원<br>제명<br>'92. 11. 1 면허<br>실효 |
| 일반 | 건축<br>113 | (주) 유창<br>건설               | 이상호 | 서울시 송<br>파구 삼전<br>동 113-14 | 543     |            |            |            |            | 73         | 470        | '92. 1. 31 면허<br>취소                                    |
| 일반 | 토건<br>219 | 신영 건설(주)<br>(구·정신종합)       | 이영호 | 충남 대천<br>시 대천동<br>197-11   | 28      | 2          | 26         |            |            |            |            | '90. 12. 28 면허<br>취소<br>'91. 2. 2 가처<br>분(소계류중)        |
| 일반 | 토건<br>648 | 병산 종합<br>건설(주)             | 이용주 | 경북 경주<br>시 성전동<br>351-9    | 132     | 132        |            |            |            |            |            | '93. 2. 25 면허<br>취소                                    |

### 3. 소규모 시공

시공자 선정대상은 면허를 대여한다 하더라도 그래든 나온 편이다. 나중에 하자가 생겼을 때 연락처라도 있으니 말이다. 그러나 <표 10>에서 보듯이 착공분의 80%가 시공자를 선정하지 아니하는 규모(주거용 661㎡ 이하, 기타 495㎡이하)이며, 이들은 최소한의 법의 보호에서도 제외되고 있음을 알아야 한다. 행정은 법에서 보호받지 못하는 이들을 보호해 주어야 할 대책을 시급히 세워야 한다.

소규모 건축물의 대부분은 건축주가 직영을 하지 않는다. 사실상의 시공자를 선정하여 설계자를 선정하는 것부터 시공, 심지어는 임대까지 맡아 공사를 하고 있으나 현재 법규정 등 제도권내에서 그들의 신분은 노출되지 아니하게 되어 있다. 그러나 그들은 사실상의 위법행위자임에도 앞에서 설명한 바와 같이 처벌을 받지 아니하고, 건축주나 감리자, 공무원만 처벌대상이 되는 모순을 안고 있다.

사실상의 시공자가 노출되지 않으므로 책임시공과 하자보수 등을 소홀히 하므로 건축주에게는 손해를 안겨주는 물론이고, 또한 인적사항이 노출되지 않으므로 소득세 등 정당한 각종 세금을 포탈해 오고 있다는 사실을 간과하여서는 아니된다. 이제 이들도 제도권 안으로 포용해야 할 것을 제언한다.

### 4. 건설업법의 개정건의

1990년도 건축법 개정작업시 입법예고에 소규모 건설업제도를 도입토록 하였으나 특정단체들의 반대에 부딪혀 제외된 바 있다. 현재는 건설업계쪽에서도 소규모 건설업제도의 도입을 검토하고 있는 것으로 알고 있으나 소극적인 대응을 하고 있는 것 같고 또한 새로운 부조리의 소지를 안고 있음을 볼 수 있다.

현재 면허대여를 일삼고 있는 일반건설업면허 규모를 상향조정하고, 그 나머지는 소규모 건설업제도를 도입함이 바람직할 것이다.

<표 13> 바람직한 건설업 종류별 시공 규모

| 구분 | 분 | 일반 건설업 면허 |           | 소규모 건설업 면허      |
|----|---|-----------|-----------|-----------------|
|    |   | 아         | 과         | 도               |
| 구  | 모 | 5층 이상     | 2,000㎡ 이상 | 4층 이하 2,000㎡ 미만 |
| 구  | 모 | 기         | 타         |                 |

소규모 건설업제도를 도입하는데 조건을 까다롭게 해서 아니된다. 사실상 시공하는 그 상태대로를 모두 제도권안에 포용할 수 있는 그런 기준으로 선정하여야 할 것이다.

일정한 조건을 두게 두면 제도권에서 제외된 그들은 다시 면허대여라는 악순환을 밟게 될 것이 분명하기 때문이다.

완벽한 제도는 없다지만 위반될 소지를 뺀히 알고 있으면서도 그 부분을 제외하고 새로운 제도를 만든다면 어리석은 것이라 본다.

## IV. 감리 건축사

공사감리자란 “건축사로서 건축법에 의한 공사감리를 하는 자”(건축법 제2조 제15호)라고 규정하고 있다.

공사감리란 “건축사가 자기 책임하에 설계도서대로 시공되는가의 여부를 확인하고 공사시공자를 지도하는 행위를 말한다”(건축사법 제2조제4호)

그런데 언제부터인가 공사감리를 위법건축행위를 적발하는 공무원의 업무를 대행하는 것으로 인식되어 버렸다. 더구나 건축주로부터 감리비를 받고 건축주에게 불필요하다거나 거주장스러운 감독의 기능만을 가진 감리자로 전락해 오늘의 감리행태가 '93 감사원 감사시 서울건축사의 48%가 징계에 해당한다는 보도에도 한마디 대안도 제시하지 못한 수모를 불러왔다고 해도 과언이 아니다.

감리란 설계도서대로 시공되어지도록 시공자를 지도함으로써 결국엔 건축주에게 양질의 건축물을 제공하도록 하는 중요한 임무인 것이다. 좋은 재료를 사용하게 하고, 시공법의 타당성을 검토하고, 건축사의 창작의도대로 시공이 되어지게 지도하는 가운데 건축법을 위반하지 않게 하는 부분 즉 감리건축사의 본연의 임무중 하나를 건축사에게 위임하였음에도 일부 건축사들은 위반의 적발만이 감리자의 본연의 임무로 망각한 사례가 많았다.

### 1. 설계·감리구분 업무

설계자가 설계한 의도대로 공사를 마무리하기 위해서는 설계자 이외의 어느 누구도 설계자보다 좋은 감리를 할 수는 없을 것이다. 그런데 설계자와 감리자를 왜 구분하지 아니하면 안되었는가.

설계·감리의 구분 업무는 공무원의 부조리 예방을 위해 현장출입을 하지 못하게 하고 건축사의 보고서에 의하여 허가, 준공을 하게 한 1977년부터 거슬러 올라간다.

당시 단독주택에 한하여 준공은 설계건축사의 다른 3인의 건축사가 연대서명을 하여 복명을 하면 담당공무원의 현장조사없이 그 복명서에 의하여 준공처리를 하였다. 처음 시도하는 제도라서 그런지 많은 문제점이 있었다. 많은 건축사가 징계를 받게 되고 위법은 줄지않고, 형식적으로 운영됨으로 인하여 1980년도에 들어서는 허가와 준공 모두 설계건축사의 보고서에 의거 처리하도록 하였다.

그러나 그 당시 여건은 설계비, 건축사무소 규모, 건축사보 등을 살펴볼 때 감리는 사실상 불가능하였다. 또한 단순히 설계비만으로 유지되는 소규모 건축사무소가 대부분이었으며, 주 고객인 건축주(사실상의 시공자)가 위반하였다 하더라도 준공을 거절할 용기나 형편이 안되었던 것이다.

1983.3.1 강동구에서 설계, 감리 업무를 구분하기

시작하여 오늘에 이르게 된 것이며, 이 때 최초로 감리비를 건축주로부터 받기 시작하였다.

최초에는 감리건축사는 감리대상 건축물의 설계를 하지 못하게 하고 감리업무만 전담케 함으로써 위법의 발생을 현저히 줄이고 건축의 품질을 향상시키게 된 기초가 된 것이라 본다.

그 후 여러번에 걸쳐 감리의 방법과 운영내용을 변경하였으며, 오늘에 이르게 된 것이다.

건축의 품질향상은 설계, 감리업무가 구분된 1983년을 기점으로 하여 즉 건축주로부터 감리비를 부담하게 한 이후부터 시공자를 지도하여 지하층을 벽돌로 조적하던 것을 웅벽으로 시공하게 하였으며, 10mm 또는 포장재 단열재의 사용은 85~86년도에는 50mm 단열용 스티로폴로 사용하게 바뀌었으며, '88~'89년부터는 조적조의 벽체두께가 0.5B+0.5B 시공에서 최소한 1.0B+0.5B 시공으로 변하게 한 것은 경제적 사회적인 여건의 변화도 있었지만 감리건축사의 노력이라고 생각지 아니할 수 없다. 필자는 아직도 우리 건축(품질)분야에서 건축사가 바로 잡아야 할 부분이 태산같이 많은데 설계자 감리자가 구분되어 있음에도 해결되지 못하고 있는데, 설계자와

감리자가 동일할 때 과연 개선이 가능할 것인지 솔직히 고민이 아닐 수 없다.

## 2. 감리비의 현실화

설계사무소의 운영을 위해서는 반드시 경비가 있어야 한다. 사무실을 유지하고 설계와 감리를 보조하는 보조사를 두어야 하고, 장비와 소모품이 있어야 한다. 이 모든 것의 부담은 설계와 감리를 의뢰하는 건축주로부터 충당된다는 아주 평범한 사실에 유의하여야 한다. 설계와 감리업무가 구분된 1983년 이전에는 소규모 건축물의 감리비를 받을 엄두도 없었다. <표 16>은 서울 번두리 B구의 설계비와 감리비의 변천과정을 표시한 것이다.

<표 16> 설계비·감리비의 변천

(만평/평당)

| 구 분         | 계   | 설 계 비 | 감 리 비 |
|-------------|-----|-------|-------|
| 1983년 이전    | 0.5 | 0.5   | —     |
| 1983. 3. 31 | 1.3 | 0.8   | 0.5   |
| 1984. 2. 1  | 2.1 | 1.3   | 0.8   |
| 1988. 1. 1  | 3.5 | 2.5   | 1.0   |
| 1993. 3. 1  | 5.0 | 3.5   | 1.5   |

<표 14> 설계·감리구분업무의 변천과정

| 년 도           | 대상 건축물                               | 구 분 내 용                                             | 비 고           |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 1977<br>~1980 | 단 독 주 택                              | · 허가-설계건축사<br>· 준공-3인의 연대 서명                        | "연서"라는 어원이 생김 |
| 1980          | 단 독 주 택                              | · 허가-설계건축사 책임처리                                     |               |
| 1982.<br>9.7  | 2층이하 1,000㎡ 미만인 근린생활 시설              | · 허가-설계건축사 책임처리                                     |               |
| 1983.<br>3.1  | · 단독주택<br>· 2층이하 1,000㎡ 미만인 근린생활 시설  | · 허가-설계 건축사<br>· 준공-감리건축사<br>※감리건축사는 대상건축물의 설계 수주금지 | 강동구 시범 실시     |
| 1983.<br>10.1 | · 단독주택<br>· 2층이하 1,000㎡ 미만인 근린생활 시설  | · 허가-설계 건축사<br>· 준공-감리 건축사                          | 서울시전역 확대      |
| 1983.<br>11.1 | · 단독주택<br>· 2층이하인 1,000㎡ 미만인 근린생활 시설 | · 허가-설계 건축사<br>· 준공-감리 건축사                          | 전국적 확대 시행     |
| 1993.<br>4.1  | · 단독주택<br>· 2층이하 1,000㎡ 미만인 근린생활 시설  | · 허가-설계 건축사<br>· 준공-감리 건축사                          | 서울시 시행        |
|               | · 주택(임대주택)<br>· 4층이하 2,000㎡ 미만       | · 허가-설계 건축사<br>· 사용검사-건축주가 지정하는 감리건축사(사실상 설계건축사)    | 서울시 시행        |

<표 15> 소규모 건축물의 시공내용 변천

| 년 도     | 내 용                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| '83~'84 | ○지하층 웅벽설치<br>-종전까지는 지하층을 대부분이 벽돌로 조적하였음<br>-방수처리가 미흡하여 결로, 누수 등 불편 초래                       |
| '85~'86 | ○단열재 적정시공(50mm 단열용 스티로폴)<br>-종전에는 포장용 단열재를 사용하거나 10~25mm 규격 미달 스티로폴 사용<br>-결로현상과 보온에 지장을 초래 |
| '88~'90 | ○조적조 벽돌의 두께 IB+0.5B 시공<br>-종전까지는 조적조는 0.5B+0.5B로 시공하므로 구조적인 결함을 초래                          |



위 표는 대략 추정치를 정리한 것이긴 하지만 그동안 설계비와 감리비가 계속 상승하여 왔음을 알 수 있으며, 그나마 감리를 할 수 있었던 것도 감리비가 있었기 때문에 가능하였음을 알 수 있다.

설계와 감리는 설계건축사가 하여야 함이 원칙이다. 또 그렇게 되어야 한다고 필자는 굳게 믿는다. 그러나 설계자가 감리를 하기 위해서는 그 만큼의 인력의 추가확보가 필요하며, 그 비용은 감리자를 구분하든 구분하지 않든 건축주가 부담하여야 한다. 감리비 부담없이 감리는 기대할 수 없다. 지금까지의 형식적인 감리가 될 것이기 때문이다.

현재 서울건축사의 분포를 보면 설계건축사는 전체 건축사의 67%인 1,269명이며, 감리건축사는 33%인 623명으로 구성되어 있으며, 전체 건축사보는 15,036명으로 건축사 1인당 평균 7.9명씩 확보되어 있다.

〈표 17〉 건축사와 보조사 현황('92·서울)

| 건 축 사 |                |              | 건축사보   |
|-------|----------------|--------------|--------|
| 계     | 설계건축사          | 감리건축사        |        |
| 1,892 | 1,269<br>(67%) | 623<br>(33%) | 15,036 |

그러나 건축사보 대부분이 대규모 건축사 사무소에 편중되어 있으며 일반건축사 사무소의 건축사보는 고작 3~5명 정도로 설계만 하기에 부족한 인원으로 유지되고 있는게 오늘의 현실이다. 설계와 감리를 동시에 하기 위해서는 현재인력보다 2~3배의 인력을 확보하여야 한다. 감리는 좋은 품질의 건축물을 건축주에게 제공하도록 노력하여야 하며, 건축주는 그에 상응한 보수를 지급하여야만 할 것이다.

〈표 19〉 공사감리의 종류와 방법

| 구 분                                     | 대 상                                                                                        | 범 위                                                                                            | 방 법                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 일반공사 감리<br>* 건축사 현장조사 및 검사 대상 건축물 포함 | 법 제8조 제1항에 의한 허가 대상 건축물<br>※ 건축법시행령 제19조 제1항                                               | · 건축물이 관계법령에 적합하도록 시공 지도<br>* 건축법시행령 제12조                                                      | · 수사 또는 필요할때 현장 감리<br>* 건축법시행령 제2조                                             |
| 2. 상주공사 감리                              | ① 5,000㎡이상<br>② 연속5개 층으로서 3,000㎡ 이상<br>③ 공동주택<br>④ 사업계획 승인을 받은 다세대 주택<br>※ 건축법시행령 제19조 제2항 | · 건축물이 관계법령에 적합하도록 시공지도<br>· 시공도서의 검토, 자재 선정 및 공사의 지도 확인<br>* 건축법시행령 제2조                       | · 건축사보의 공사현장 상주<br>* 건축법시행령 제19조 제2항                                           |
| 3. 종합공사 감리                              | 20세대이상 공동주택<br>※ 주택건설 촉진법 제33조                                                             | · 건축물이 관계법령에 적합하도록 시공지도<br>· 시공도서의 검토, 자재 선정 및 공사의 지도, 확인<br>· 시공계획 및 공사관리의 지도<br>* 건축법시행령 제2조 | · 건축관계분야 각 부분별 건축사보가 공사현장 상주 건축 1인 상주 토목, 전기, 기계분야 공사사 각 1인 이상<br>* 건축법시행령 제2조 |
| 4. 책임감리(감리전문 회사)                        | 정부투자기관 발주공사<br>① 50억이상<br>② 20,000㎡이상                                                      | · 설계도서 기타 관련서류대로 시공여부 확인<br>· 품질관리 및 공사관리 등에 대한 기술지도                                           | · 전기법 시행규칙 제18조 별표2 특수장비를 갖춘 기준에 적합                                            |

### 3. 감리기준의 제정

건축사는 무엇을 어떻게 감리하여야 할 것인가. 감리의 범위와 책임은 어디까지인가. 오늘의 감리는 그 규모와 감리비와는 관계없이 무한감리를 요구하고 있다. 필자는 감리의 범위는 감리비와 비례하여야 한다고 주장하고 싶다. 양질의 감리를 원할 때 최고의 보수를 지급하여야 한다는 말이다. 적은 보수로 양질의 감리를 요구하는 것은 법이나 규정이 정하더라도 현실적으로는 불가능할 뿐이다.

보수에 상응하는 감리의 범위를 규정으로 제정하기 위하여 감리기준을 제정하기로 한바 있으나 일부건축사의 반발로 무산된 적이 있었다. 감리기준을 제정하므로 인하여 오히려 건축사의 책임이 무거워진다는 이유에서였다. '92년도 서울시의 개업 건축사의 21.8%인 413명이 영업정지 등의 행정처분을 받았다. 이들 대부분이 부실 감리로 인한 것이나 감리의 범위나 규모가 정하여지지 아니하여 애매하게 피해를 입은 건축사도 있을 것이다.

〈표 18〉 '92 건축사 행정처분(서울)

| 계   | 경고  | 행 정 처 분 |     |     |     |     |     |      | 동 취 소 |
|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-------|
|     |     | 1개월     | 2개월 | 3개월 | 4개월 | 6개월 | 8개월 | 10개월 |       |
| 413 | 162 | 140     | 70  | 9   | 23  | 2   | 2   | 1    | 4     |

책임이 무서우면 감리를 해서는 안된다. 감리의 업무가 무엇인가. 건축주가 부담하는 보수에 상응되게 감리를 하여 준다면 이보다 더한 감리의 책임은 없을 것이다.

현재 감리의 종류는 일반공사감리, 상주공사감리, 종합공사감리, 책임감리로 나누며, 그 내용은 〈표 19〉와 같다.



# 로컬 엔지니어의 한계

Regretting Immature Environment for Engineering  
Practice in Collaborating with Overseas Engineers

田鳳秀/전우구조건축사사무소

by Jeon, Bong-Soo

## 1. 글에 앞서

언제부터인가 우리나라의 내노라하는 기업주나 사업주는 자사의 사옥이나 특정 목적의 건물의 설계를 해외의 유명 건축가에 직접 또는 국내 건축설계사무소와의 협동설계라는 구색을 갖추어 발주하는 경우가 많아지고 있다. 그런 추세가 자기과시, 번돈쓰기 논리, 수입자유화와 UR 등의 시대적 흐름에 편승하는 사업가적 처세의 철학에서가 아니었으면 한다.

필자는 구조설계(실제로는 구조계획 및 계산)를 업으로 하고 있으므로 이러한 설계발주의 추세에 사업직(?)으로 직접적인 영향도 적고 오히려 경우에 따라서는 이로인해 해외의 문물에 접할 기회도 되어 국내의 어느 건축가들처럼 비문강개 하지도 않지만 그렇다고 쌍수를 들어 환영하지도 않는 무덤덤한 편으로 애국자의 시각으로는 다소 회색분자처럼 보일 수도 있으리라 생각한다.

로컬엔지니어라는 말이 다른 종류의 법규나 규정의 적용을 받는 다른 지역이나 국가에서 설계, 시공 또는 여타 공학분야에 종사하는 엔지니어를 지칭하는 것으로 안다. 이 글에서는 해외의 유명건축가에 맡겨진 건물의 설계를 국내의 법규나 여건을 전달하고 설계에 반영토록 하는 국내의 엔지니어를 해외의 유명건축가들이 그렇게 부르므로 마음에 들진 않아도 그냥 사용한다.

필자는 이런 저런 기회로 해외의 유명 건축가나 유명 구조 기술자와의 협업을 할 기회가 있어 예의 로컬 엔지니어의 역할을 수행한 경험을 하였다. 이런 종류의 경험을 하면서 느낀 국내의 건축 및 구조설계업계의 현주소 같은 것, 각종 구조설계기준의 문제점과 앞으로의 전망 등을 정리하였다.

다만 필자가 접한 해외 유명 건축가와 구조 기술사가 대부분 미국 계통이었으므로 주로 미국의 건축가나 엔지니어의 관행과 시각을 위주로 쓰게 됨을 양해하여 주길 바란다.

## 2. 관심사항 몇가지

### 1) 업무의 구분

필자가 들어 온 바로는 미국의 AIA규정은 설계의 진행을 단계별로 나누어 계획설계(Schematic Design, SD), 기본설계(Design Development, DD) 및 실시설계(Construction Design)의 순서로 한다고 정리되어 있다 한다.

단계별 설계의 완성도에 대해서는 미국내에서도 사람마다 설계회사마다 견해가 다르고 설계용역비의 많고 적음에 따라,

설계자의 사업적 전략에 따라 신축적인듯 하니

로컬엔지니어로서는 각 단계별 업무의 한계를 확실히 파악하기는 매우 어렵다. 다만 경험으로 보아 구조설계의 경우 SD 단계 10~15%, DD 단계 40~50%, CD 단계 70~90% 정도로 짐작을 하고 있다.

업무의 한계를 더 명확히 하고 싶으면 설계용역계약시 그들이 과거에 수행한 여타 프로젝트의 도서를 견본으로 삼아 계약서의 보조서류로 삼는 것도 좋은 방법이다.

한편, 로컬엔지니어는 그쪽에서 어느 범위까지 수행했는지 진행한만큼의 성과물을 인계받아 최종 마무리를 하여야 하므로 국내에서의 업무량을 줄이려 그쪽의 업무의 범위를 잠작을 하면서도 도가 넘치는 요청을 하기도 하여 서로 낯을 붉히는 경우도 있다.

건물의 설계를 건축, 구조, 기계 및 전기설비 실내건축 등의 분야로 나누어 보자. 건물을 짓고자 하는 사업부 즉 설계발주자는 설계계약시 건축분야는 DD단계(또는 CD단계)까지 아주 분명히 그 범위를 정하지만 여타분야는 무슨 근거에서인지 SD단계(또는 DD단계)로도 족하다고 생각하고 분야별로 불균형되게 발주를 하는 경우가 있다. 설계용역비를 아끼자는 뜻도 있고 여차피 상세설계시 국내의 여건에 따라 대폭 수정을 할 바에야 불필요한 작업을 하지 말자는 의도일 것이다.

아니면 외형상의 포장은 수입품으로 치장 과시하고 내용물은 현실에 맞는 국산품으로 채워도 무방하다는 실속추구심리에서 인지도 모르겠다. 이러한 것이 로컬엔지니어의 능력을 인정해서 인지 아닌지 아리송하다. 그러나 이러한 방침이나 의도가 보기에 따라서는 매우 타산적이어서 현명한 듯하지만 실상은 그렇지 않다는데 있다. 즉 건물의 설계를 건축분야만 DD(또는 CD)로 하고 나머지 분야는 SD(또는 DD)에 국한한 경우, 완성된 건축분야의 DD 성과물이 착실한 진도의 DD(또는 CD)가 아니란 점이다. 구조를 포함한 다른 분야의 균등한 설계의 진척없이 건축분야만 독단적으로 진행이 될 수 없음을 누구도 다 안다.

물론, 해외의 유명건축가는 계약된 업무이외는 당연히 수행하지 않으므로 로컬엔지니어와의 유기적인 협업을 요청한다. 그러나 연락 및 업무조정 등 중추적 역할을 해야 하는 국내의 건축설계사무소가 신명나게 일할 여건이 못됨은 뻔하다. 작품 창작의 명분도 없고 사업적으로도 시원할리가 없다. 더구나 용역비를 국내 설계사무소로부터 받아야 하는 로컬엔지니어는 소극적인 국내건축가의 눈치도 보아야 하고 용역비를 별도로 받을 전망도 없고 해외의 건축가와 업무상 채널도 없으니 그들의 DD

업무를 위해 애를 쓸 이유가 없다. 그래서 건설한 DD가 될 수가 없다. 간혹 그렇게 수행된 도서를 보면 분노가 치밀 정도로 앞뒤가 맞지 않은 것은 누구의 탓인가. 아까운 외화가 효용없이 쓰이는 현장이다. 비슷한 성격의 새로운 프로젝트를 접할 때마다 이런식으로 계약된 것을 보고 부질없이 사후약방문적인 조언을 한다.

기왕지사 해외의 유명건축가에게 설계를 맡기려면 각분야를 고르게 같은 단계까지 의뢰하는 것이 현명한 것이 아닌가 생각을 한다.

## 2) 업무진행

어떻게 계약이 되었건 설계가 착수되어 진행이 되면 주된 업무는 유명건축가의 사무실에서 수행되면서 계획된 바에 따라 정기적으로 회합을 한다. 건축주를 위한 설명회를 겸해 국내에서 성사되기도 하고 건축주 회사와 소속 실무자를 위한 견학의 차원에서 해외에서 이루어 지기도 한다. 자사의 실무자를 파견하는 것이 여러 측면에서 바람직스럽다고 생각되나 해외의 건축가들 자주 호출하는 경우를 본다. 경비도 전자의 경우가 훨씬 적게 드는대도 말이다. 그러하니 로컬엔지니어의 경우는 주로 국내에서의 회합이 주종을 이루게 된다. 드물기는 해도 해외에서의 실무자 회의로 비행기를 타보는 기회도 있다. 건축주의 합리성이 돋보이는 경우이다. 이러한 드문 기회에 해외엔지니어의 업무수행조직이나 방법 등 여러 새로운 사실을 접하게 된다.

업무의 진행을 위해 영어의 사용은 필수적이다.

영어에 대해 풍부한 어휘, 빠르고 정확한 독해력, 유창한 발표력 및 정확한 문장력이 구비된 사람이면 모두를 행복하게 할 수 있지만 현실은 그와는 한참이다. 그러나 위와 같은 재능이 충분조건이기는 하나 필요충분조건은 아니라는 경험을 갖고 있다. 어눌하고 답답해도 아주 천천히 의사표시를 하고 필요에 따라 스케치나 도면 등으로 뜻을 전달한다.

보통의 경우 그네들은 경청하며 로컬엔지니어의 의중을 파악하려 노력을 한다. 공학은 문장이 아니라는 사실이 새삼 고맙고 도면과 문자의 존재에 감사한다. 오히려 중요한 것은 정확한 전문지식과 상세한 국내여건의 파악이라고 생각한다.

업무협의를 위한 회의 착수전에 주요회의사항(Meeting Agenda)을 정리하여 영문으로 타이핑해 놓는 것이 중요하다. 회의 장소와 날짜 및 참석예정자를 기입해 놓는 것도 중요하다. 상대방도 그렇게 하는 것이 상례로 되어 있으므로 회의진행을 어떤 쪽의 것을 먼저 하느냐는 형편에 따라 일이다.

회의진행을 하면서 회의록(Minutes of Meeting)을 써야 하는데 여기에 어려움이 있다. 회의진행상황을 쫓아가기도 비거운데 어찌 회의록적이나 이다.

회의의 결과는 일종의 의사결정이고 사실적인 기록이 되므로

매끈한 영어의 문장력은 물론 내용정리의 기술이 필요하기 때문이다.

이러함에서 회의 시작전에 상대방에서 작성해줄 것을 요청한다.

그러한 요청이 없어도 그들은 회의록을 쓰는 것이 업무의 일부로 생활화가 되어 있고 영어가 상용어니 어려울 것이 없으니 흔쾌히 받아들인다. 다만 회의 종료후 회의록 초안을 열람하는 기회를 갖도록 함이 좋겠다.

공연히 까다롭거나 판요적인 발주자는 로컬엔지니어를 해외유명건축가의 심부름 정도의 업무나 하는 존재로 인식하는 경우도 없지 않은 모양이고 고명한 해외 건축가에게 주문해야 할 것을 애매한 로컬엔지니어를 닥달하기도 한다. 우리네 건축주의 일부는 미국의 건축가가 설명을 할 때는 두루춘풍이고 만사가 순조롭고 만족스럽다는 얼굴을 하다가 그들이 돌아간후 표정을 바꾼다. 어떤 점이 마음에 안들고 무엇 무엇을 확인을 아니했다 하며 짜증을 낸다. 언제나 이러한 촌스러움을 면할 것인가.

발주회사의 이상하게 바지런한 실무자는 해외에서 진행하는 설계업무의 진도를 주간별로 파악하여 보고하라 하며 건축주의 위세를 과시하는 군사문화의 일면을 보인다. 설계가 무엇인지를 알고 있으며 그 진도는 파악해서 어디에 쓰려는지 알 수 없다.

## 3) 구조계산기준

미국내에서 구조설계를 하려면 지역에 따라 약간의 차이는 있어도 대체로 UBC, BOCA, ANSI, ACI, AISC 및 ASTM 등과 같은 각종 규정을 따라야 한다.

그러나 국내에 지어 지는 건물이므로 로컬엔지니어는 해외 엔지니어에게 국내의 제반 법규와 계산규준을 적용하도록 요청하고 지켜지는지 주시해야 한다. 또 도량형이 서로 다르므로 미터법의 사용을 전체의 도서에 걸쳐 일관되게 사용할 것을 강하게 요청할 수는 있으나 세부적이고 부분적인 사항은 업무진행의 효율을 높이기 위해 그들의 편의대로 하도록 하는 것도 요령일 수 있다.

현행 건설부의 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙의 주요 부분을 영어로 번역된 것을 제공하고 설명이 필요하다.

특히 적재하중, 바람하중 및 지진하중의 산정에 관한 것은 매우 중요하다.

내진설계규정을 설명하기가 수월치 않음을 우리의 규정이 미국의 UBC, ATC-3 및 ANCI 등의 개념과 혼용되어 있기에 그러하다.

철근콘크리트구조계산규준은 1988.12 이후 강도설계법에 근거한 내용으로 개편된 것이므로 ACI의 것과 동일하여 그네들에게는 더욱 편리하게 되었다.

강구조계산규준의 경우 미국에서는 허용응력도설계법인 ASD와 하중계수법인 LRFD를 선택적으로 사용하고 있다. 그런데 우리의

것은 허용응력도법에 근거하여 일본의 것과 ASD의 것을 혼용한 내용으로 되어 있어 그들에게 우리의 것을 사용할 것을 요청하는 데는 무리가 있다고 생각한다. 물론 공식적으로 영어로 번역된 것이 없으나 더 그러하다.

필자의 소견으로는 ASD를 사용해도 별로 문제가 될 것이 없다고 생각한다. 우리의 엔지니어가 이를 숙지하는데 약간의 어려움이 있기는 하다.

어쩌면 다른 나라의 엔지니어에 비해 우리네 엔지니어만큼 각국의 규준에 접하는 기회가 많은 엔지니어가 있을 까도 싶다.

바야흐로 국제화 시대에 살고 있음을 실감한다.

철골철근콘크리트구조, 강관구조, 조적조 등에 관한 것은 국내의 것이 유기적으로 정비되어 있지 않아 ASTM이나 AISC 등에 의존하게 됨은 어쩔 수 없다.

#### 4) 재료의 강도

철근의 경우는 국내에서 이미 SBD 40의 사용이 일반화 되어 무리없이 그들의 시각에 맞추어 이전없이 진행할 수 있다.

강재의 경우는 다소 혼선의 여지가 있다.

우리의 SS 41은  $F_y=2,400\text{kg}/\text{cm}^2$ 이고 ASTM은 A 36은  $F_y=2,630\text{kg}/\text{cm}^2(36,000\text{psi})$  이어서 수식의 사용 등에 주의가 필요하다.

계산도표를 사용하던 몇년 전까지 양편의 엔지니어간에 팽팽한 신경전을 펴기도 하였는데 계산업무로 전산에 의존하는 요즘엔 크게 문제가 되지 않는다. 또 SWS 50은  $F_y=3,300\text{kg}/\text{cm}^2$ 이고 ASTM의 A 441  $3,225\text{kg}/\text{cm}^2(46,000\text{psi})$ 로 비슷한 상황이다.

우리의 KSD 3515는 강재의 두께가  $t=4\text{cm}$ 를 초과하면 SS 41은  $2,200\text{kg}/\text{cm}^2$ , SWS 50은  $3,000\text{kg}/\text{cm}^2$ 으로 하게 되어 있어 부재의 선정에 주의가 필요하다. 즉 부재의 두께가  $4.0\text{cm}$  이하인 것과 초과하는 것을 혼용하면 단면강도의 근거가 모호해 지는 때문이다.

두께에 따라 강도의 변화가 없다는 TMCP강이 포항제철에서 생산되기는 하나 아직 공업규격으로 채택되지 않고 있다.

H형강의 선택시 국내에서는  $H=600$  이상의 것은 생산이 되지 않으므로 수입하여 사용하지 않는다면 용접제작을 하게 되므로 단면의 선택폭이 넓은 AISC의 규격을 쓰되 철판의 두께를  $3\text{mm}$ 의 배수로 되는 것을 선택하도록 유도한다.

강판의 경우도 두께  $4.0\text{mm}$ 를 기준으로 강도를 달리하도록 되어 있어 그렇지 않은 ASTM의 경우와 마찰의 소지가 될 수 있다.

콘크리트의 경우는 보다 기본적인 문제가 제기된다.

즉 국내에는 구조용 경량콘크리트가 가용하지 못하다는 것이 그것이다.

경제적인 설계를 위한 건물의 경량화는 마감재료쪽보다는 구조재료의 편에 있다.

각층의 바닥 슬래브를 구조용 경량콘크리트로 하면 각층의

고정하중이 20%나 감소하여 적재하중을 포함한 전체하중의 11%를 줄일 수 있어 기둥, 기초 및 내진용 부재의 물량이 크게 줄어 든다.

이러하기 때문에 같은 규모의 건물을 미국에다 짓는 경우와 국내에 건설하는 경우가 구조물량에 큰 차이가 있다.

미국의 엔지니어와 로컬엔지니어간의 실력과는 무관한 것이다.

국내에서 구조용 경량콘크리트가 생산되지 않는 현실을 로컬엔지니어는 물론 미국의 엔지니어도 이해를 할 수 없다.

그러면 일반 구조용 콘크리트의 사정은 어떠한가.

해외엔지니어는 로컬엔지니어가  $300\text{kg}/\text{cm}^3$ 이상의 콘크리트강도의 선정에 알려지성 민감함을 보이는 것을 재미있어 한다.

우리는 얼마전 신도시건설에서 의욕적으로

고강도콘크리트( $300\text{kg}/\text{cm}^3$ 이상의 것)를 채택하여 실행에 옮긴 결과 벌어진 일련의 사태를 기억하고 있다. 열사의 중동지역에서도 고강도 콘크리트의 생산에 어려움이 적었던 시공관리의 경험을 현지를 떠나면서 모두 반납을 했는지.

1972년 미국 시카고시 미드콘티넨탈플라자건물(Mid Continental Plaza, 지상 50층, 높이 175미터)에 강도  $600\text{kg}/\text{cm}^3$ 의 고강도콘크리트를 사용하였고 1975년 같은 시카고시에 워터타워플레이스(Water Tower Place, 지상 74층, 높이 258미터로 세계 최고높이의 철근콘크리트건물)에서도  $630\text{kg}/\text{cm}^3$ 의 고강도콘크리트를 사용하였다.

일본에서는 1975년  $600\text{kg}/\text{cm}^3$ 의 현장치기콘크리트 PC 부재로 철도교량을 건설한 기록이 있다.

학자들은 2000년대에는  $1,400\text{kg}/\text{cm}^3$ 강도의 콘크리트가 보편화되고  $4,000\text{kg}/\text{cm}^3$ 까지 가능할 것이라고 예측하고 있다.

로컬엔지니어는 그것이 부럽다.

우리로 이제는 30층 이상의 철근콘크리트구조의 건축이 현실적으로 경제성이 있는 경제사회적 여건이 되어야 하지 않을까.

#### 5) 컴퓨터소프트웨어

해외엔지니어가 활용하고 있는 각종 컴퓨터소프트웨어의 목록을 보면 로컬엔지니어의 것과 크게 다르지 않다. 어떤면에선 우리의 것이 진일보한 것도 있다. 다만 적체적소에 사용하고 있음을 전제로 한다.

#### 6) 지질조사 및 기초지정의 설계

설계용역의 발주단계쯤이면 부지의 지질조사보고서는 준비되어 있는 것이 보통이다. 구조설계자가 누가되건 무관하게 임의 수효와 위치를 선정하여 시추조사를 한 결과를 정리한다.

발주자가 세심하면 이를 영문판으로도 준비한다. 그러나 이것으로 충분하다고 만족하는 해외의 구조엔지니어는 없다. 즉 지질의 상태에 관한 정보이상은 아니라는 것이다. 건물의

기초설계를 위해서 토질 및 기초지정보고서를 요청한다.

이 단계가 되면 발주자와 국내건축가는 로컬엔지니어의 설명을 요청한다. 즉 국내에서는 준비한 지질조사보고서만으로도 족한데 왜 그러느냐 라고 물어 달란다. 이렇게 되면 로컬엔지니어는 해외엔지니어의 편이 되어 토질 및 기초지정보고서의 필요성과 우리나라의 관행에 대하여 잘못된 점을 질타한다. 그동안의 서러움을 풀기려나 하듯이.

기초는 구체적으로 기초와 지정으로 나눈다. 기초는 기둥의 맨아래에 붙는 일종의 구두와 같은 것이고 지정은 구두가 딛고 서있는 바닥구조를 지칭한다. 구두의 설계는 건물의 구조설계자의 몫이지만 딛고 서는 바닥이 말뚝이건 맨바닥이건 토질 및 기초전문가의 차지임을 말하는 것이다. 이에 대한 해외의 엔지니어의 인식은 명쾌하고 단호하다.

국내에선 이러한 관점에 대해 의아해하는 순진한 로컬엔지니어도 없지 않다. 토목과 건축이 만나는 바로 그 부분을 토목이 외면해왔고 건축은 자기 것으로 착각을 해온 전근대성에서 비롯한다고 말할 수 있다.

토질 및 기초분야 전문가들이여! 당신께서 참여하실 수 있는 엔지니어링의 시장이 여기 있습니다. 경쟁자가 없는 알짜 시장입니다.

### 7) 도면의 제작과 용역비

국내에서는 로컬엔지니어가 구조도면을 직접 제작하지 않는 경우가 대부분이라는 설명에 해외의 엔지니어는 어이없어 한다. 아무리 설명을 해도 이해하려 하지 않는다. 하긴 로컬엔지니어 자신도 이해하지 못하니 설득력이 있을 리 없다.

그들은 추궁한다. 로컬엔지니어는 도면을 그리지 않고도 자신이 설계한 구조물을 어떻게 책임을 지는가.

건축사사무소의 건축의 초년생들이 제작한 도면을 왜 그대로 두는가. 그 도면에 기계적인 날인을 한다고 해서 책임을 질 수 있겠는가. 이러한 현실이 용역비가 적기 때문이라면 개선하려는 노력은 하고 있는가.

잠깐 구조설계용역비에 대해 이야기를 해보자.

얼마전 평소에 업무상 거래가 있는 어느 종합건축사사무소의 기획실로부터 구조계산비의 견적서 제출을 요청을 받았다. 특징의 프로젝트에 관한 것이 아니고 아주 포괄적으로 건물의 종류별 및 규모별로 평당 단가개념으로 도표화해서 작성을 하여 달라는 것이었다. 그렇게 하면 차후의 어떤 프로젝트라도 협상에 의한 불이익을 줄일 수 있는 인센티브도 있다는 설명과 함께 아주 끈혹스런 요청이었다. 숙고 끝에 다음과 같은 글로 대신하였다.

“...건축사 업무 및 보수기준(건설부공고 129호)은 거의 사문화되어 오히려 설계비의 상한금액으로 악용되고 있을 정도입니다. 이 기준보다 현저히 낮은 단위면적당 단가로 상담이

이루어지는 것이 현실입니다. 따라서 건축설계분야 종사자는 건설부공고기준이나 실현되도록 함께 노력해야 함이 시대적인 요청상황입니다.

구조계산용역은 물론 건축물 설계용역의 한 분야입니다. 구조계산 용역비도 평당단가 개념으로 거래되는 현실은 여타분야와 다를 바 없습니다. 평당단가 개념으로 수주한 업무가 동일개념으로 각분야와 분산 외주 처리되는 것이 어찌면 더 현실적일 수도 있습니다. 이러한 개념은 요청하신 구조계산비의 도표라는 발상 자체의 안이성 못지 않게 그 정직성도 지적될 수 있습니다.

이러한 배경에서 협력업체의 용역금액기준은 전체설계비를 기준으로 한 일정비율로 정하는 것이 보다 합리적인 것으로 판단합니다. 이것은 결과적으로 프로젝트의 재정상 손익을 협력업체와 나누게 되어 더욱 긴밀한 관계가 유지될 것으로 생각합니다...”

구조설계자가 도면제작을 할 수 있는 여건인지 아닌지 짐작하기 어렵지 않다. 구조계산비가 전체 설계비의 0.8 내지 2.5%에 불과한 현실에 있는 로컬엔지니어의 척박한 여건을 그들이 짐작이나 하겠는가.

미국의 구조설계사무소의 내부사정을 알아 본 바, 구조설계용역비는 상황에 따라 많은 차이가 있으나 대체로 전체설계비의 12~18% 정도인 것으로 파악되었다.

그들은 그런 용역비로 구조계산은 물론 도면의 제작과 시방서작성을 한다. 토질 및 기초지정의 엔지니어링 업무는 별개임은 물론이다.

기브 앤드 테이크의 철학이 통용하는 자본주의사회임을 짐작하게 된다.

### 3. 글을 마무리하며

필자는 그동안 미국의 에스 오 엠 사(SOM), 에치 오 케이 사(HOK), 벡텔사(BECKTEL), 마틴 앤드 마틴 사(MARTIN/MARTIN) 및 티 에스 케이사(TSK) 등과의 협업을 하였거나 진행하고 있다.

겪으며 느낀 것을 업무의 구분, 업무의 진행, 구조계산기준, 재료의 강도, 컴퓨터 소프트웨어, 지질조사 및 기초지정의 설계 및 도면의 제작과 용역비 등의 항목으로 구분하여 정리하여 보았으나 필자의 부족함으로 인해 제대로 보여진 것인지 걱정이다.

기회가 있으면 이러한 내용으로 토론을 하는 것도 가치가 있을 것으로 생각해 본다.

# “P”빌딩 구조설계에 얹힌 이야기 (5)

Structural Designed Procedure of “P” Building

李昌男/센구조건축사사무소

by Lee, Chang-Nam

## 3) 지하실 벽체 및 슬래브의 두께 제한

제63조 [지하층의 구조] ①지하층의 구조는 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.

- 바닥면적이 50㎡를 넘는 층에는 직통계단외에 피난층 또는 지상으로 통하는 비상탈출구 및 환기통을 설치할 것. 다만, 직통계단이 2이상 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
  - 바닥면적이 1,000㎡를 넘는 층에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 제46조의 규정에 의한 방화구획으로 구획되는 각 부분마다 1개소 이상 설치하되, 이를 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 할 것.
  - 거실의 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 층에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 환기설비를 설치할 것.
- ②법 제44조 제1항의 규정에 의하여 그 설치가 의무화되어 있는 지하층의 구조는 제1항의 규정에 의한 기준외에 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.
- 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조로 할 것.
  - 반사높이는 2.1m 이상으로 할 것.
  - 벽(지상층에 건축물이 없는 지하층의 슬래브를 포함한다)의 두께는 다음 각목의 규정에 의한 두께 이상으로 할 것.
    - 가. 층수가 5층 이하인 건축물의 경우에는 20cm
    - 나. 층수가 6층 이상 20층 이하인 건축물의 경우에는 30cm
    - 다. 층수가 21층 이상인 경우에는 40cm
  - 지하층의 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우에는 식수공급을 위한 급수전을 1개소

지난호에 약속했던대로 건축법시행령 제63조

## ② 3. 규정에 대하여 검토해 보기로 하자.

일단 법이 제정되어 모든 사람이 지키다 보면 그 제정 배경을 알지못해도 익숙해져서 불편한 줄도 모르고 불합리한지도 모르게 되는가 보다.

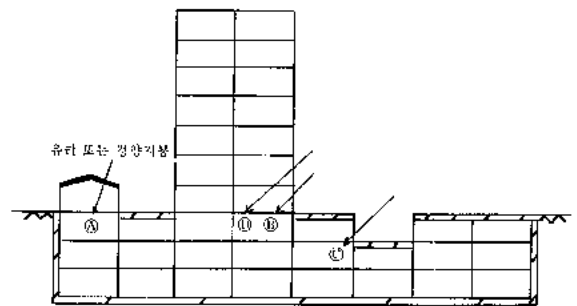
벽과 지하실 상부 슬래브 두께 : 20cm(5층이하 건물)  
30cm(6~20층 건물)  
40cm(21층이상 건물)

무슨 이유일까? 적으로부터의 폭격에 대비하여

내무부 민방위과에서 요구한 것이라고 들었다. 그전 그렇다 치고 나쁜 궁금증은 없는가 나열해보자.

## I. 궁금증

- “대피호”의 개념이라면 법적으로 요구하는 대피 소요 면적부위에만 해당되는 것일까?  
기계실, 주차장, 판매시설 등 지하실 면적이 엄청난데, 그 전체 면적에 해당되는 것일까?
- 벽체 두께는 흙에 접하는 외벽만 해당되는 것일까? 아니면 지하실 모든 벽에 적용하는 것인가?
- 내폭구조는 콘크리트 강도에 따라 두께가 결정되어야 하고, 철근 배근방법도 일반 구조와는 다르게 되어야 하는데 콘크리트 두께만으로 제한기준을 정한 근거는 있는가?
- 건축구조설계에 임하는 기술자들은 슬래브나 벽체 두께를 심하게는 1cm단위로 쪼개서 경제성을 찾으려고 노력한다. 그런데 여기서는 그 두께가 20cm, 30cm, 40cm로 10cm씩 늘어가라니 어딘가 좀 어울리지 않는 듯하다.
- 5층과 6층, 20층과 21층은 각각 단 1개층 차이 뿐인데 왜 10cm씩이나 두꺼워져야 하는가?



〈그림 27〉

- (6) 지하실 지붕 슬래브 위를 주차장 등으로 사용하기 위하여 방수공사후 방수보호콘크리트를 시공하기도 한다. 그러면 그것도 슬래브 두께에 가산할 수 있는가?
- (7) 지하실 벽체 두께는 지하실 충수에 관계없이 전층에 해당되는 것인가?
- (8) 지상층에 건축물이 없는 슬래브에만 해당된다면 그림 27에서 A부위도 두께제한에서 해제된다는 뜻이다. 그러면 지상층 건축물이 온실이거나 경량지붕일 경우 그게 무슨 폭격에 방비가 될 것인가?  
그림 27에서 B, C, D는 폭탄에 무력한 창문이거나 얇은 슬래브인데 무슨 근거로 슬래브 두께 제한에서 면제되는 것일까?
- (9) 1개층 바닥 면적은 적으면서 층수만 많은 다층 건물이 있는가 하면, 층수는 적는데 연면적이 엄청난 건물이 있고, 또한 연면적과 층수는 적는데도 용도상 수용 인원이 많거나 중요한 건물이 있다. 그렇다면 대피호 개념의 지하실 보장등급이 지상 충수 차이로만 매겨짐은 과연 합리적인가?

위에 열거한 의문을 풀기 위해서는 기본적으로 폭탄에 대한 상식이 있어야 한다.

- (1) 강원도 산골짜기에 가면 광산이 있다. 다이아마이트를 저장하는 창고가 너무나 허술하다. 지붕은 더 심해서 불면 날아갈 것 같다. 그런데 화약고는 그래야 한단다.  
다이아마이트가 불의의 사고로 폭발할 때 폭발압력은 약한 쪽으로 밀어붙이게 되며 그 방향은 “하늘”이어야 피해가 적다는 것이다. 만약 지붕이 튼튼한 콘크리트 슬래브이고 벽에는 유리창이 있다고 하자. 폭발압력은 지붕을 뚫지 못하고 상대적으로 약한 유리창부터 부서 버리게 되는 것이다.  
그렇게 되면 화약고 주위를 지나던 사람이나 시설물이 피해를 받게 된다.  
그러면 지붕과 벽을 아주아주 튼튼하게 설계했다고 하자. 폭약이 폭발하면 어떻게 될까? 문통이라도 벌어졌을 것이고 아니면 환기구라도 있겠지? 만약 그것마저 철저히 들어막았다면? 그게 폭탄이다. 폭탄은 화약통으로 밀폐된 화약이다. 철제 화약통의 3방을 막고 한구멍(충구멍)만 남겨놓아 그 방향으로만 폭발압력이 새나가게 하되 공포탄이 안되도록 충구멍에 충알을 끼워 넣어 멀리 멀리 밀려 가도록 설계한 것이다.

왜 이런 말을 하는 것인가? 만약에 폭탄이나 폭약이 지하실 내부에서 폭발한다면 어떻게 될까? 지하실 구조가 튼튼할수록 그 안은 더 큰 피해를 입게 된다. 즉 기왕에 대피호를 설계하려거든 절대로 폭탄이 그 안에 들어가지 못하도록 철저한 구멍막음이 필요하다.

자동차가 들락거릴 출입문이 열려있고 Sunken Garden, Dry Area, 장비 반입구등이 폭탄 투입에 무방비 상태이며 환기구, 굴뚝 등 어느구멍으로라도 폭탄이 들어가기만하면 지하실은 피난처가 아니라 화약고이다. 전쟁 영화에서 마지막 백병전은 적이 대피호에 수류탄을 던져넣는 것으로 마감하는 이유를 알 것이다.

웬만한 지하실 밖에서 터진 폭탄의 파편으로부터야 보호를 받을 수 있겠지, 만약 그것이 목적이었다면 굳이 30cm나 40cm 제한을 둘 필요조차 없을 것이다.

- (2) 이라크와의 전쟁에서 패트리엇 미사일이 인기를 끌더니 이번에는 토마호크 미사일의 정확성이 신문에 보도된다.

그렇게 비싸고 정확한 미사일이 싼고가는 폭탄은 역시 재래식이다. 우리가 다루고 있는 대부분의 건물은 토마호크 미사일의 공격에 대비하여야 하는 군사 또는 정보목적의 건물이 아니라 재래식 “Level Bombing”, 즉 폭격기나 전폭기에서 그냥 떨어뜨려서 날아드는 폭탄에 견디기 위한 것들이다. 아니면 박격포나 야포 등 소규모 폭발물로부터 보호받기 위함일 것이다.

어쨌거나 분명한 것은 그것이 사람손으로 던진 수류탄이라 할지라도 밀폐된 공간내에 들어가서 폭발하는 일이 없도록 하여야 한다.

- (3) 폭탄이 폭발하는 시기는 신관 조작에 따라 달라진다. 지연신관을 사용하면 폭탄이 떨어진 후 한참 있다가 폭발할 수도 있다. 즉 폭탄의 폭발형태는 공중폭발, 표면폭발 및 지중폭발의 3종류로 대별할 수 있다.

지하실이 대피호 역할을 함에 있어 가장 안전한 것은 물론 공중폭발일 때이며 그 다음은 표면폭발인데 지중폭발은 도저히 지하실이 아니었음만도 못할 정도로 위험하다는 것은 앞에서 설명한대로이다.

- (4) 재래식 폭탄의 폭격 효과는 크게 두가지로 분류된다. 첫째로는 Level Bombing이라는 뜻 그대로 위치에너지(Potential Energy)를 활용하는 것인데 같은 무게의 폭탄이라도 높은데에서 떨어뜨리면 더 큰 힘을 얻는다.



고사포로도 도달하지 못하는 높이에서 폭격기가 유유히 날아가다 떨어뜨리는 폭탄이 있는가 하면 레이더에도 잡히지 않을만한 낮은 고도에서 날으는 전폭기가 떨어뜨리는 것도 있다.

높은데서 떨어뜨리면 위치에너지가 큰 반면에 정확도가 떨어지며 낮은데서 떨어뜨리면 폭탄의 폭발력에 의한 파괴력만 위력을 발휘한다. 따라서 폭탄의 종류도 그 투하 방법에 따라 대략 3가지로 달리 제작한다.

A.P.(Armor Piercing) 철갑탄

S.A.P.(Semi-Armor Piercing) 반철갑탄

G.P.(General Purpose) 인마살상용

즉 A.P. 탄은 내폭구조물등 견고한 구조물을 파괴하기 위한 것으로 전체 중량에서 화약 중량은 적은 대신 폭탄의 외피두께가 두꺼운 것이고 G.P. 탄은 폭탄 전체 무게의 절반정도가 화약인 폭발력 위주의 폭탄이다.

Level Bombing의 특징은 폭탄 자체에 무슨 추진력이 있는 것이 아니라 그저 지구의 인력에 의하여 떨어지는 것이므로 비행기의 속도와 바람에 따라 낙하지점 정확도가 달라진다.

6·25때 실제로 목격한 것이지만 불꽃놀이같은 고사포의 환영을 받는 폭격기에서 날마다 낮 12시경에 쏟아붓는 수많은 폭탄이 어찌면 한번도 한강다리를 명중하지 못했것 같다. 오죽하면 폭탄이 명중하면 기적이라고 할까?

- (5) 토마호크 미사일이나 북한에서도 제작한다는 스커드 미사일 등에 탑재하여 투하되는 폭탄은 아마도 전폭기에서 낙하시킨 폭탄과 같이 주로 폭파력에 의존하는 공격일 것이다.

어쨌거나 건축법시행령에서 다루는 지하실 벽, 슬래브의 두께제한이 건물층수에 따라 다른 것을 보면 지상층수가 많은 건물에 큰 비중을 두는 것이 분명한데 어떤 경로든간에 폭탄이 투하되었을 때 지상건물이 얻어맞을 가능성은 배제할 수 없을 것이다. 여기서 필자는 지상구조물에까지 내폭구조물로 설계하자는 뜻이 아니라, 만약의 경우 지상구조물이 폭격을 받아 무너질 때 그 충격이 대피호로 사용될 바로 아래 지하실 슬래브에 미치는 영향이 적지않다는 것을 유념해야 한다는 것이다.

## II. 제 안

궁금증만 나열해 놓으면 답답하다. 척척박사가 일어서 시원 시원한 답을 주면 다행이겠으나 그럴 형편이 못되는것 같으니 아쉬운대로 복치고 장고치는 약장사라도 돼보자.

- (1) 막연히 지하실이라고 해서 전부를 대피호로 생각할 것이 아니라 대피호로 필요한 면적만큼만을 집중보강하여 그 부분은 유사시 피난처가 되도록 한다.
- (2) 지정된 대피호 부분에는 내폭 출입문, 환기구, 비상전원, 비상탈출구를 마련하고 음료수와 라디오, T.V 등의 안테나도 마련한다.
- (3) 대피호로 유도하는 비상유도 표지를 마련한다.
- (4) 구조체의 콘크리트 두께로만 제한할 것이 아니라 최소배근 방법 및 콘크리트 강도에 따르는 두께도 표시한다.
- (5) 콘크리트 두께 및 배근 방법은 건물의 지상층수에 따르는 방법을 바꾸어 수용인원과 건물의 전략상 주요도 및 위치를 감안하여 구분한다.
- (6) 지상건물의 붕괴하중 또는 폭탄의 진입경로를 감안하여 지상에 건축물이 있다고 해서 방어 정도를 감하는 방법은 채택하지 않는다.

## III. 맺는말

구조계산 할 때마다 불만족하게 생각했던 구조제한 규준에 대하여 생각해 보았다. 지하실 지붕 슬래브, 이는 공사중 각종 중장비가 통행할 뿐만 아니라 건축자재를 쌓아두는 야적창고로도 활용된다. 공사가 끝나면 소방차와 트럭 등의 통로로도 사용되고, 주차장 및 조경을 위한 흙쌓기나 조각품을 올려놓는 곳이기도 하다.

때로는 법규상의 명령인 두꺼운 슬래브에 철근을 조금 더 보강하여 위의 조건 등을 만족시키기도 하지만 보충설명 없는 무조건 명령조의 제한조건에 응해야 하는 구조장으로서의 서글픈 심정을 문민정부 담당자는 헤아려 주리라고 믿어본다.

# 한국건축문화大賞

## 제2회 「한국건축문화大賞」 작품공모

건설부와 서울경제신문사가 공동주최하고 본협회와 대한주택공사가 공동주관하는 「한국건축문화大賞」이 작년에 이어 제2회 행사를 개최한다.

“인간중심, 환경과의 조화”, 우리 고유의 건축문화 창달과 쾌적한 생활환경 조성을 목표로 개최하는 본 행사는 건축인의 응모편의를 위해 제출서류를 간소화하는 한편, 심사위원이 건축물이 위치한 현장을 찾아 종합적인 평가를 하는 현장심사제를 실시하는등 건축의 진실에 접근하고자 노력하고 있다.

본 행사의 응모요령은 아래와 같다.

▷ **응모기간** : '88.7.1~8.31

▷ **응모대상** : '88.1.1~'88.9.15일까지 준공되었거나 준공예정인 국내 건축물(설계자, 시공자, 건축주 모두 응모 가능)

▷ **제출서류** : B4규격(25.5cm×35cm)의 작품 사진첩 2부

※ 사진첩은 건축 개요, 전경 및 외부사진 2~4매, 내부사진 2~4매, 기본설계도면(배치, 평면, 단면도 등 축소 인쇄), 작품설명서, 설계자, 시공자, 건축주의 간에 소개서 등의 순서로 구성

▷ **제출방법** : 제출처에 직접 또는 우송제출

▷ **접수처** : 대한건축사협회 홍보부(☎ 331-5711~4),

대한주택공사 주택연구소(☎ 345-8881)

▷ **시상내용**

○ 대상 1점(전 건축물 대상) - 설계자, 시공자 각각 트로피 수여 및 해외시찰, 건축주 트로피 및 건물무착용 동판 수여

○ 본상 4점(주거용, 비주거용 각 2점) - 대상과 동일

○ 우수상(설계 또는 시공이 우수한 건축물 2~3점) - 설계, 시공자에 한해 트로피 수여 및 해외시찰

○ 공로상(건축문화 발전에 공이 큰 개인이나 단체) - 트로피 수여

○ 입선(10점 내외) - 설계자, 시공자에게 상패 수여

※ 해외시찰은 몽골 및 중국 문광지역 예정

# 명일동 우남빌딩

Woonam Building

孫料浩/종합건축사사무소 단우·모람

Designed by Son, Doo-Ho



대지위치 / 서울시 강동구 명일동 48-17

지역·지구 / 상업지역, 도시계획지구, 주차장  
정비지구

대지면적 / 1,342.1㎡

건축면적 / 554.6㎡

연면적 / 2,174.2㎡

건폐율 / 41.3%

용적율 / 125.6%

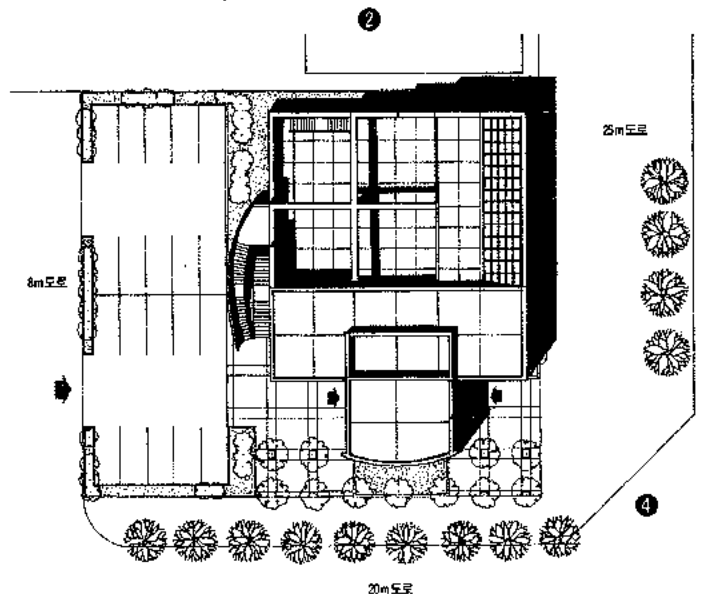
규모 / 지하1층, 지상5층

구조 / 철근콘크리트

외부마감 / 화강석, 복층 스텔 유리



- ① 도로측에서 본 전경
- ② 정면 주출입구 상세
- ③ 2층 금융업소 객장
- ④ 배치도
- ⑤ 2층 휴게공간
- ⑥ 휴게 공간으로 통하는 계단
- ⑦ 3층 내부
- ⑧ 남서측 전경
- ⑨ 4층 평면도
- ⑩ 3층 평면도
- ⑪ 2층 평면도
- ⑫ 1층 평면도
- ⑬ 올려다 본 외벽 상세
- ⑭ 2층에서 본 계단부
- ⑮ 옥탑에서 본 2,3층 휴게공간
- ⑯ 2,3층 휴게공간의 트러스 구조
- ⑰ 지하층 평면도
- ⑱ 4층 확원 휴게공간



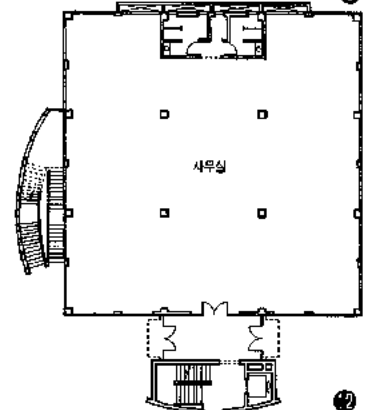
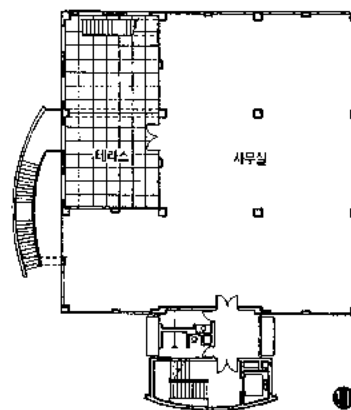
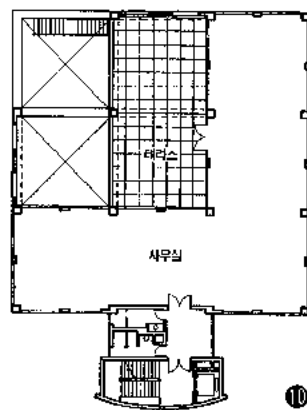
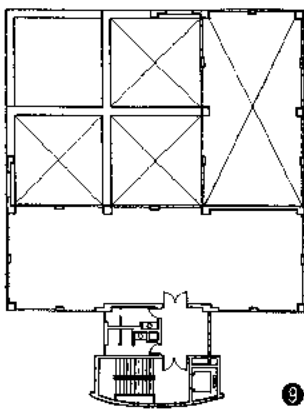
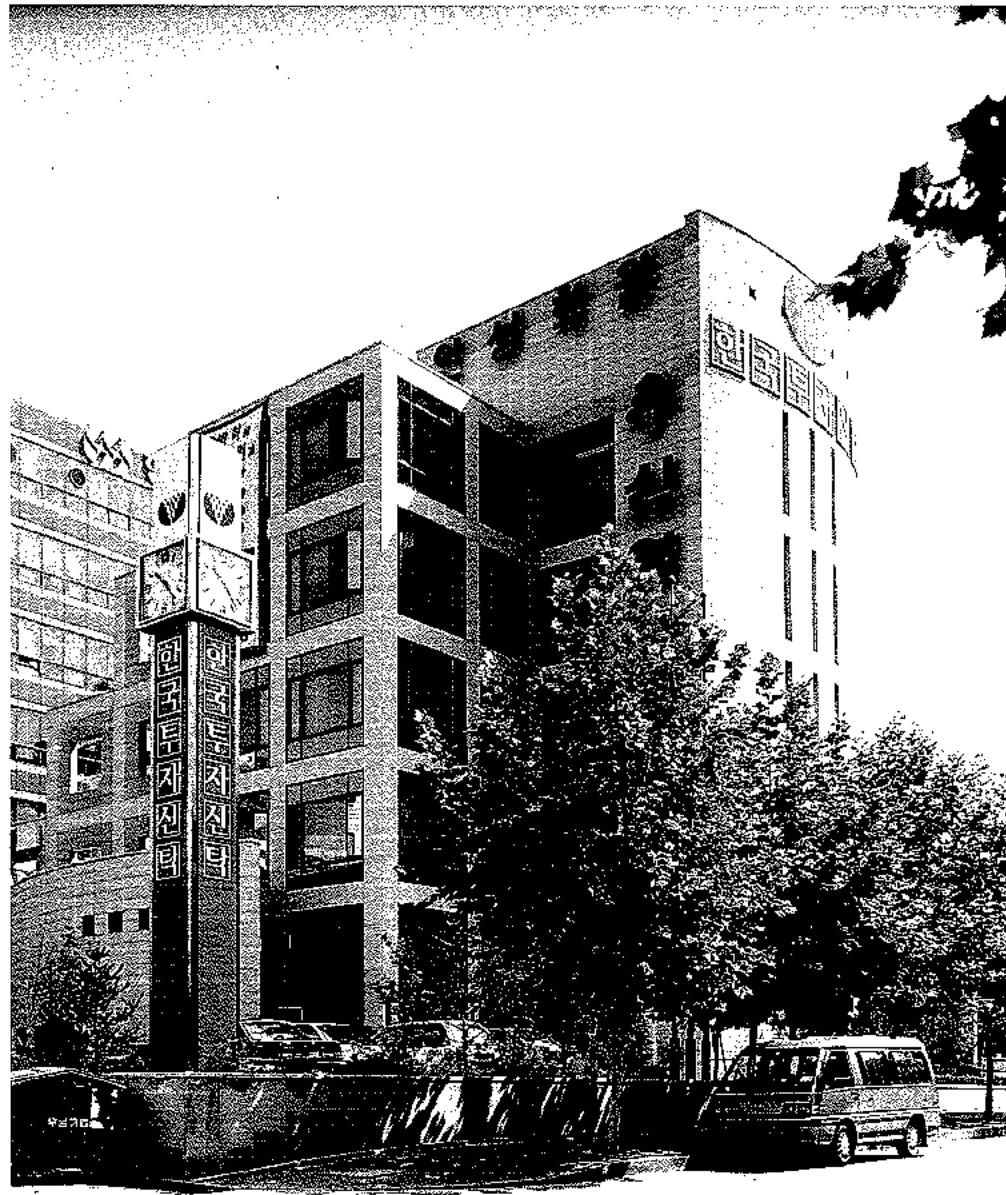
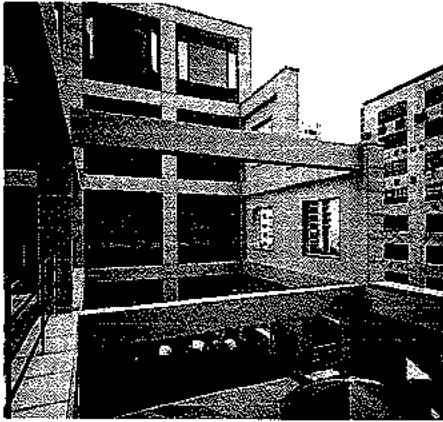
명일동 우남테라스는 비교적 긴 설계기간을 갖게 된 건물이다. 처음에는 10층에 2000평 정도의 일반적인 오피스빌딩으로 시작하여 심의까지 마친 상태에서 허가도면을 준비하던 중, 어느날 건축주께서 오시더니 여러가지 상황(건축비, 임대 가능성 등)을 검토하여 볼 때 적당한 규모로 축소하여 보는 것이 어떠하냐고 하셨다.

이렇게 시작한 새로운 계약은 임대 가능성과 증축 가능성이라는 두가지 전제 아래서 다음과 같은 틀이 정해졌다. 첫째, 도시설계에서 요구한 최저층수 5층의 600평 정도의 규모로 한다. 둘째, 저층(1,2층)에 최대한 면적을 확보한다. 셋째, 주차는 지상에서 해결한다.

몇 개의 대안들에 대한 스터디 과정과 건축주

와의 협의를 거쳐 안이 결정되기까지는 처음의 2000평 규모의 건물을 시작한 때부터 약 6개월이 흐른 후였다.

부지는 명일동의 상업지역의 한쪽 귀퉁이에 위치하고 있다. 따라서 큰길을 따라 줄줄이 서있는 도시의 상업건물들이 터미네이트되는 지점으로 남쪽으로 이어지는 아파트의 주거단지와 어떻게



접촉하느냐가 중요한 이슈 중의 하나였다.

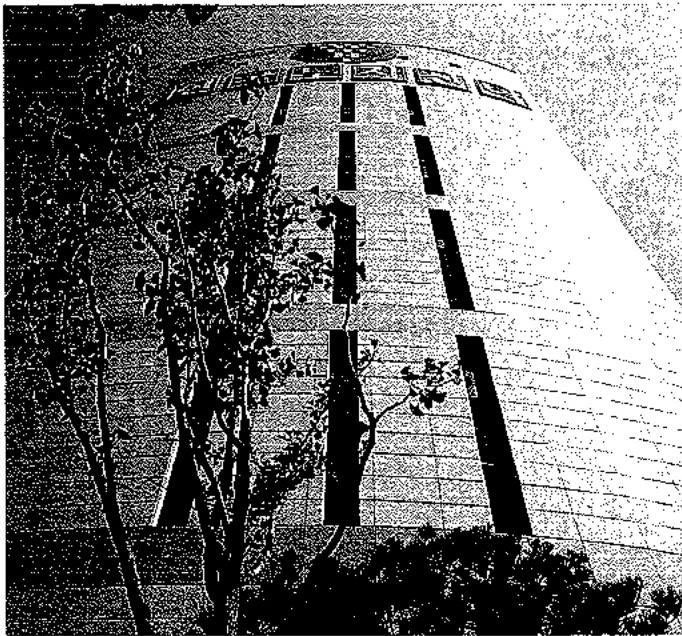
결국 큰 도로는 직선으로, 아파트 쪽은 곡면으로 대등하게 되었으며 업무공간은 사각형의 상자 안에 집어넣고 공용공간은 곡면을 따라 그 틈바구니 속에서 흐르듯 이루어지게 하였다.

코야가 남측 아파트 단지를 면하게 되었으나,

주거쪽을 분리하는 벽면으로 차면 처리하였고 서쪽에 또 하나의 벽면을 설치해 그늘을 제공하면서 2층과 지하로 통하는 외부계단을 만들었다. 업무공간은 튜브에서 2층부터 차례로 필요한 만큼의 공간을 남기고 빼어내 테라스를 만들었으며, 후에 채워가듯이 증축이 가능하게 하였고,

전체의 볼륨은 인근 건물보다 너무 적어지지 않게 유지하였다. 완성된 건물은 약간은 과대포장된 상업건물이라고도 할 수 있다. 그러나 보편적인 상업건물보다는 덜 화려하고 덜 완성되어 보이는 도시의 건축이 되었으면 하였다.

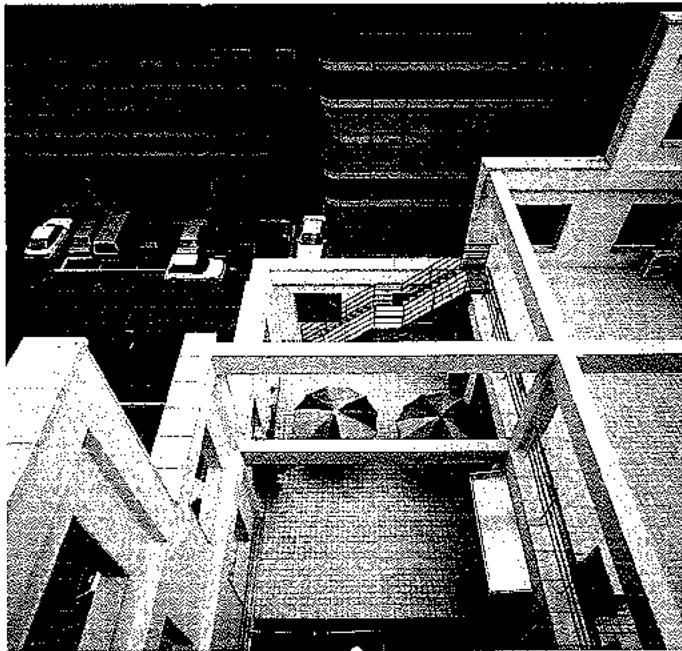
이러한 생각들이 제대로 반영이 되었는지는 좀



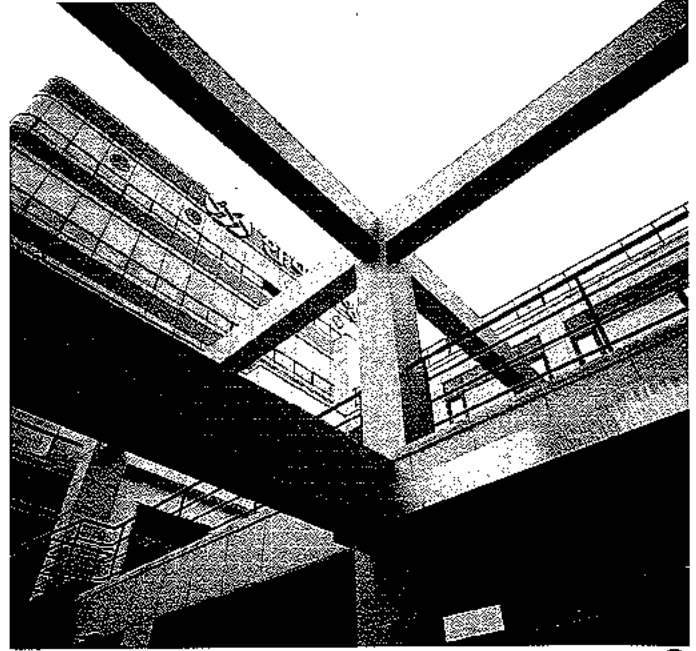
14



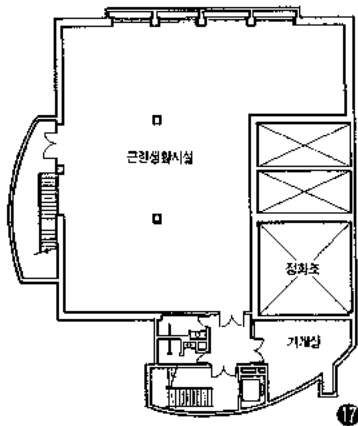
15



16



17



18

더 두고 보아야 하겠지만 완공과 더불어 대부분 임대 되었으니 일차적인 목표는 달성이 되었다고 할 수 있다.



19

# 대림산업(주) 부산사옥

Branch Office of Daelim Industrial Co. Pusan

金 浩/(주)부림종합건축사사무소

Designed by Kim, Ho





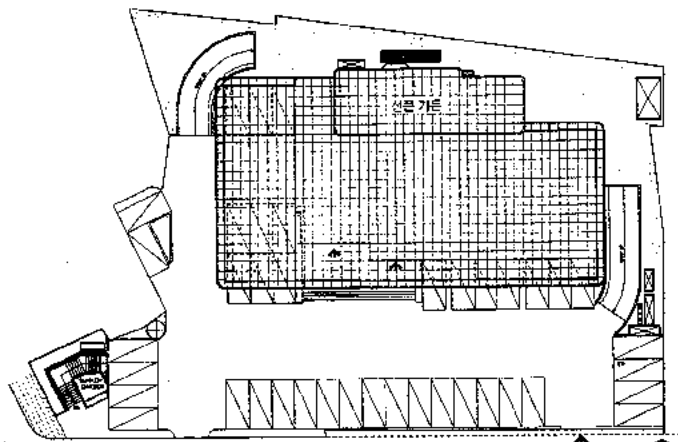
2



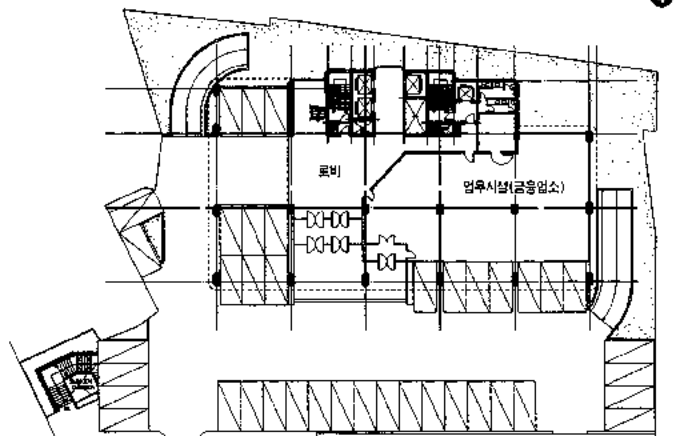
3

대지위치 / 부산시 부산진구 부전동 341-5외  
 지역·지구 / 일반상업지역, 방화, 주차장정비, 최저고도지구  
 대지면적 / 2,619.9㎡  
 건축면적 / 967.4㎡  
 연면적 / 24,635.8㎡  
 건폐율 / 36.9%  
 용적률 / 611.3%  
 주차대수 / 205대(지상 38, 지하 167)  
 규모 / 지하 5층, 지상 18층  
 구조 / 철근 콘크리트 라멘조  
 주요 외장재 / 알루미늄 복합판넬

- ① 정면 전경
- ② 1층 로비(우측)
- ③ 주현관 상세
- ④ 배치도
- ⑤ 1층 평면도



4



5



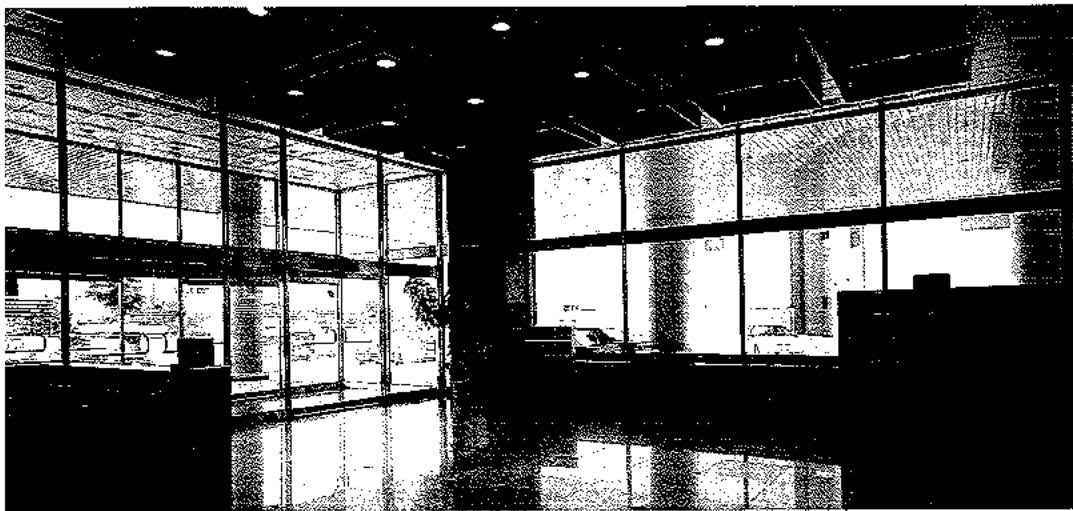




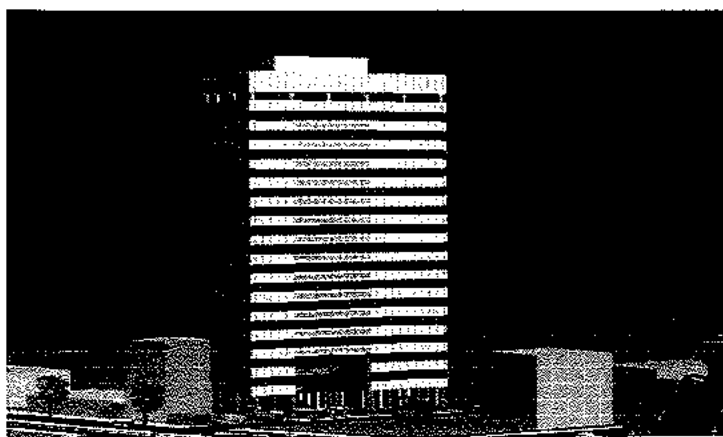
7



8

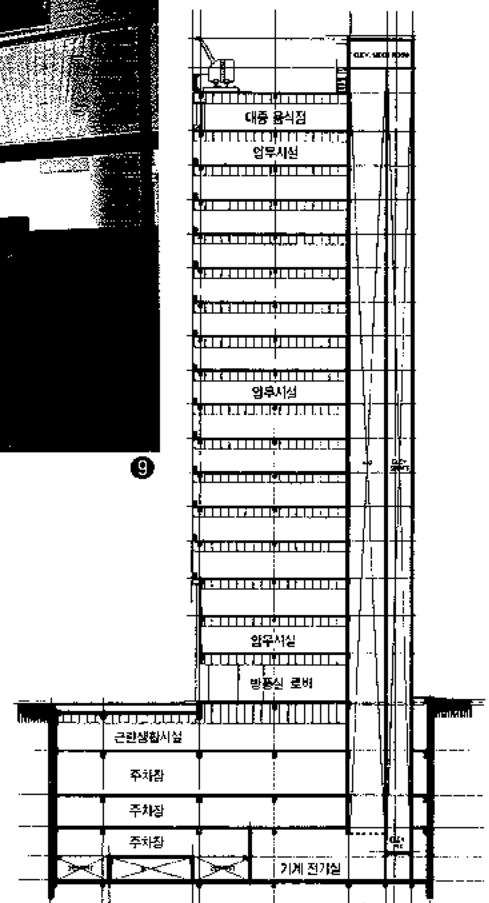


9



10

- ① 좌측면 전경
- ② 배면 전경
- ③ 우측면 전경
- ④ 1층 로비 (좌측)
- ⑤ 모형사진
- ⑥ 단면도



11

# 금복주 빌딩

Keumbokju Building

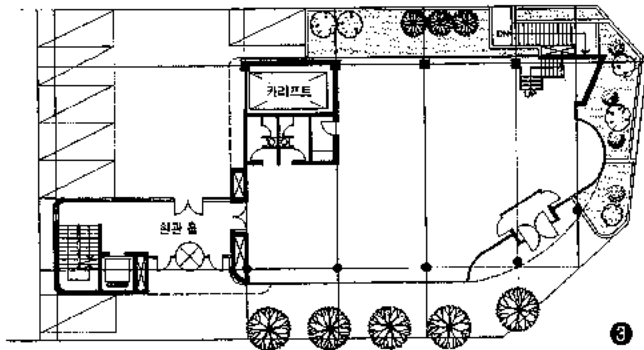
金厚錫/종합건축사사무소 피아건축

Designed by Kim, Hoo-Seok





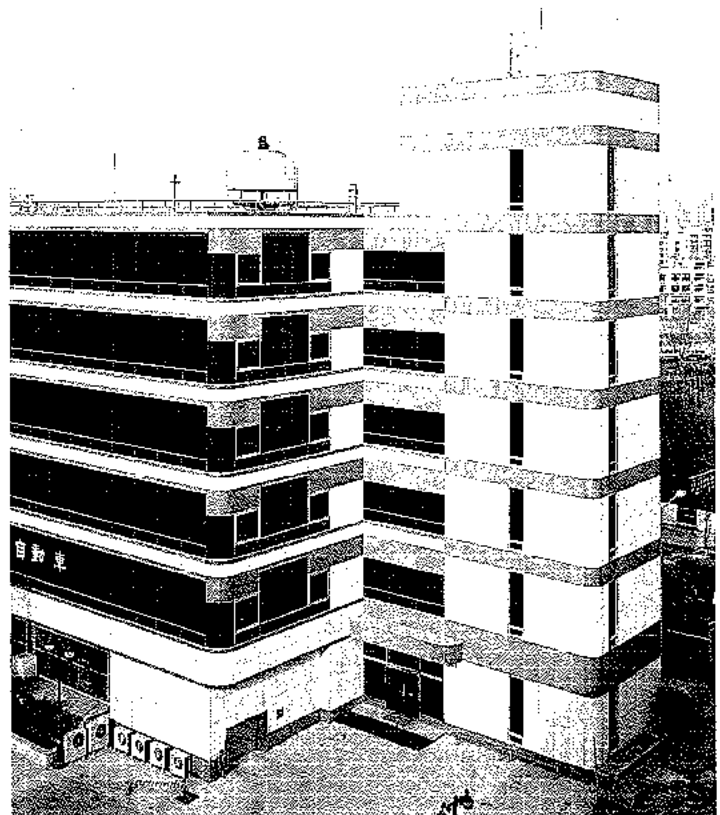
2



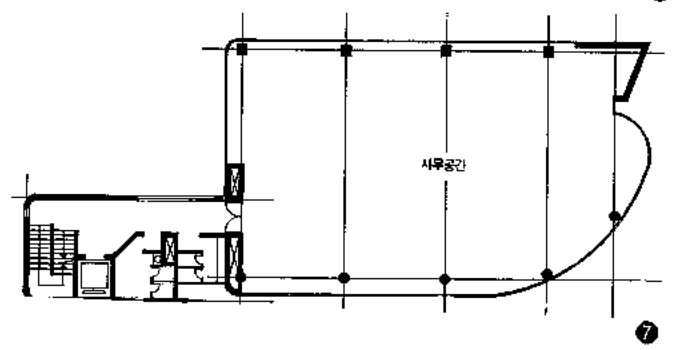
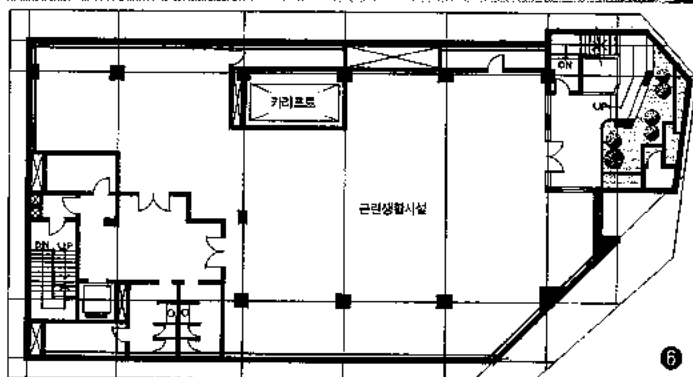
3

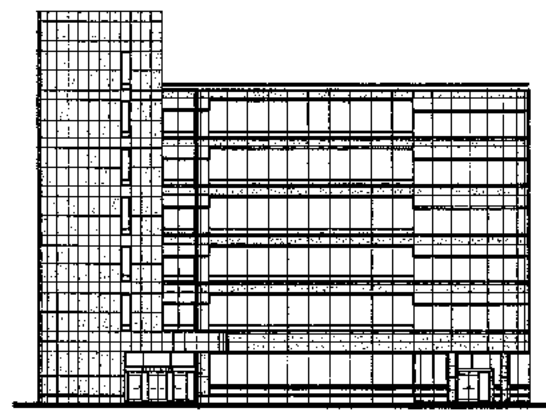
대지위치 / 서울서 서초구 반포동 57-1  
 지역·지구 / 일반주거지역, 제3종 미관지구  
 대지면적 / 834.90㎡  
 건축면적 / 415.89㎡  
 연면적 / 4,033.05㎡  
 규모 / 지하 3층, 지상 7층  
 구조 / 철근콘크리트조  
 외부마감 / 두께 24mm 칼라 복층유리, 화강석물  
 깔기, 버너구이

- ① 북서측 전경
- ② 도로에서 본 전면전경
- ③ 1층 평면도
- ④ 남서측 외부상세



4





### ■ 배치계획

본 대지는 삼면이 도로로 둘러싸인, 코너 대지로서, 고속버스 터미널 입구의 도로에서 접근시 강한 인상이 요구되는, 부담을 갖고 있는 대지이다.

블록 전체에서 시선이 집중되는 위치에 있는 이 건물의 계획 개념은, 인체중 얼굴로서의 역할로 설정하였다. 건물로의 진입은 대로변의 보도 진입과 후면도로에서의 차량진입을 동시에 해결할 수 있도록 하여 Core와 주 업무공간을 완전히 분리시켰다.

### ■ Mass 계획

도로에서 접근시 부딪히는 딱딱함을 해소하면서 강한 인상을 주기위하여 건물의 Corner를 부드러운 원형으로 처리하였고, 외벽재료를 유리와 매끈한 마감인 화강석 띠를 같은 면으로 돌려 시선을 확산시켜 주었다.

원형 Mass의 둔탁함에 날카로운 예각의 Solid한 Mass를 대비시킴으로써 입면의 극대화를 꾀하였다. 건물의 정면과 후면의 Image는 대지와 접한 도로의 성격의 상이함으로 인하여, 이질적인 형태를 보여주며 강한 수평띠의 연결은 이를 통일화 시켜준다.

### ■ 평면계획

Core와 주 업무공간을 분리시켜 공간의 효율성을 높이고 에너지 절감효과를 기대할 수 있도록 계획하였다.

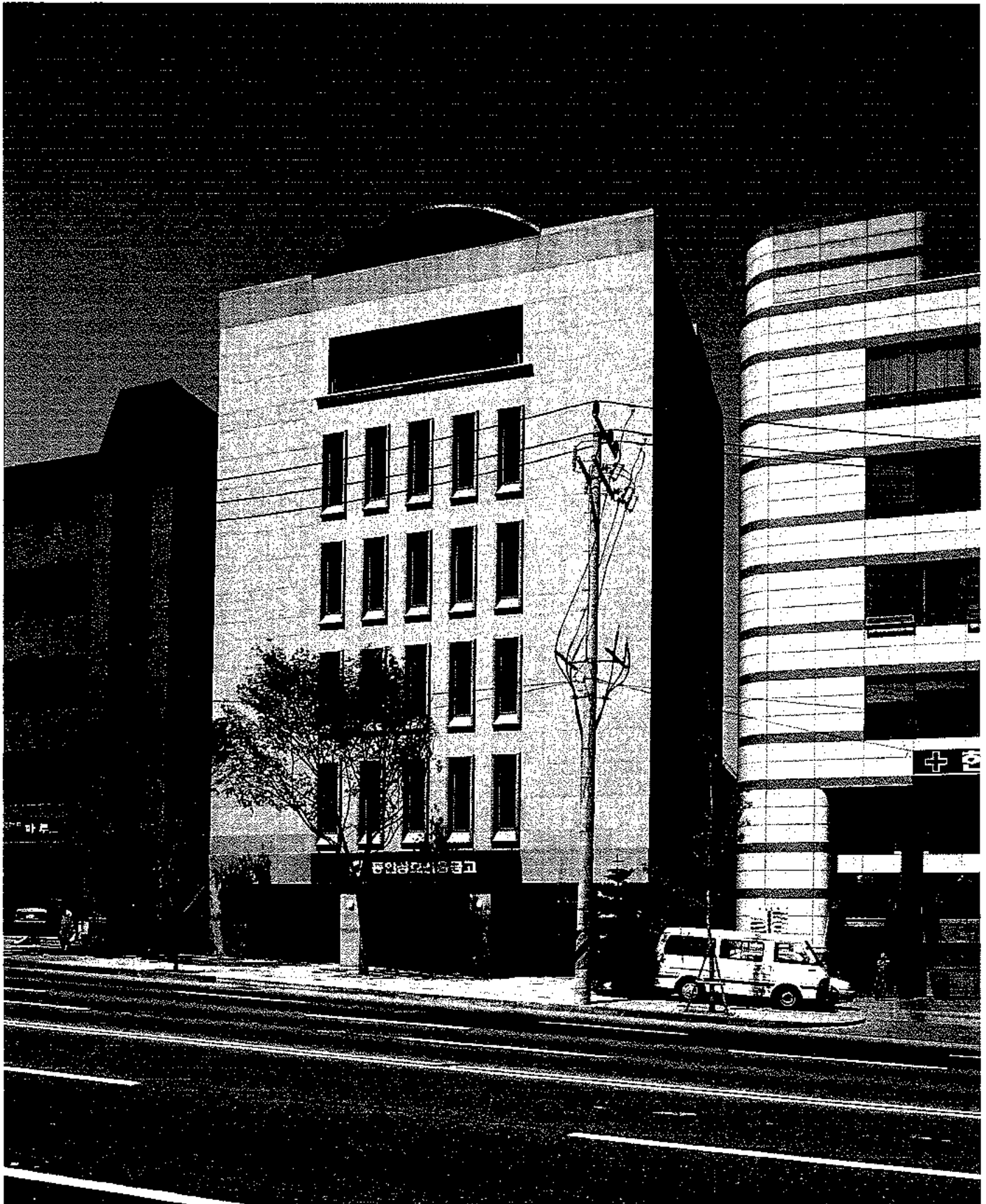
- ① 북동측 전경
- ② 지하층 평면도
- ③ 기준층 평면도
- ④ 남서측 전경
- ⑤ 1층 현관 홀
- ⑥ 동측 입면도

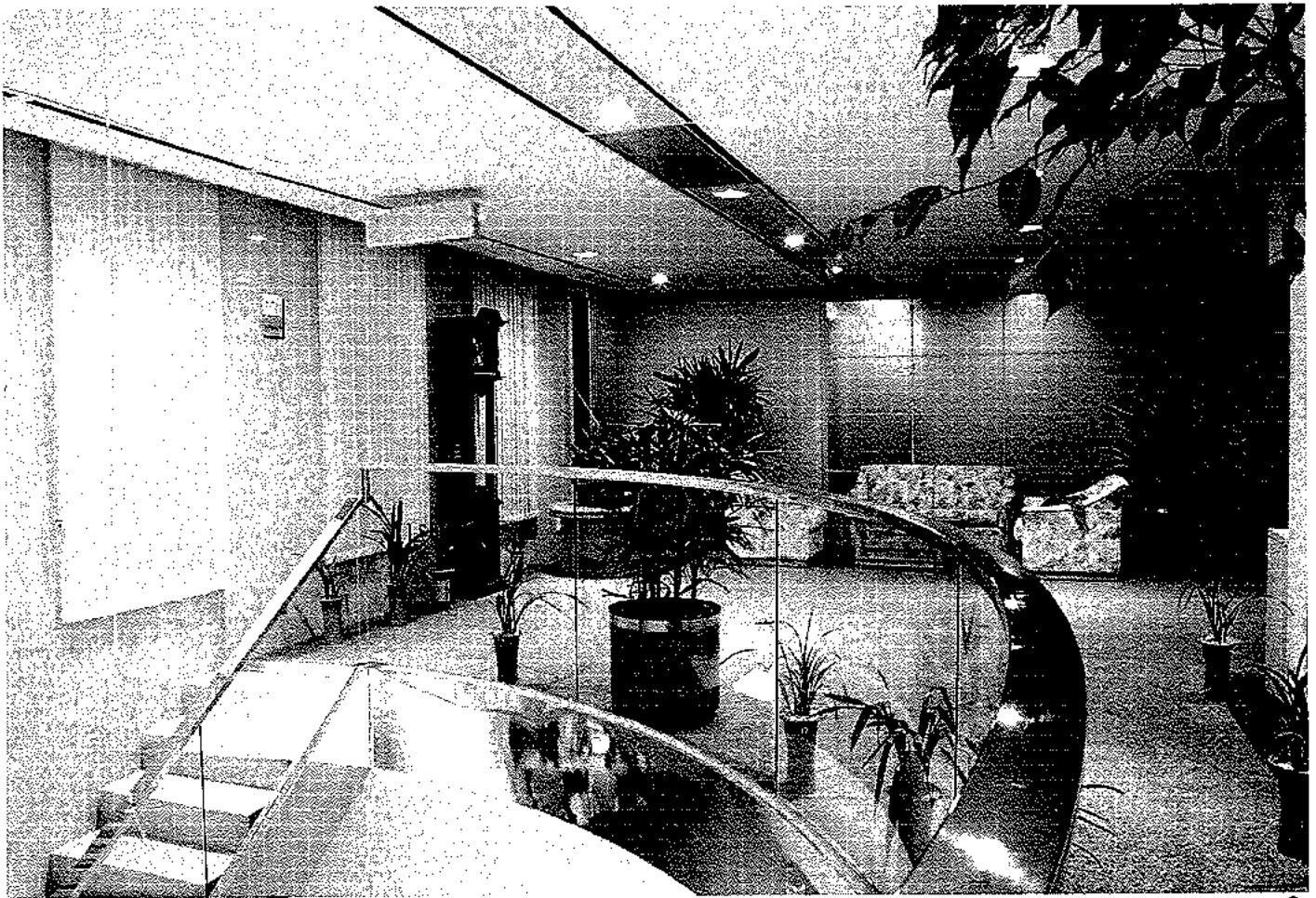
# (주)동인상호신용금고

Dongjin Mutual Saving & Finance Co., Ltd.

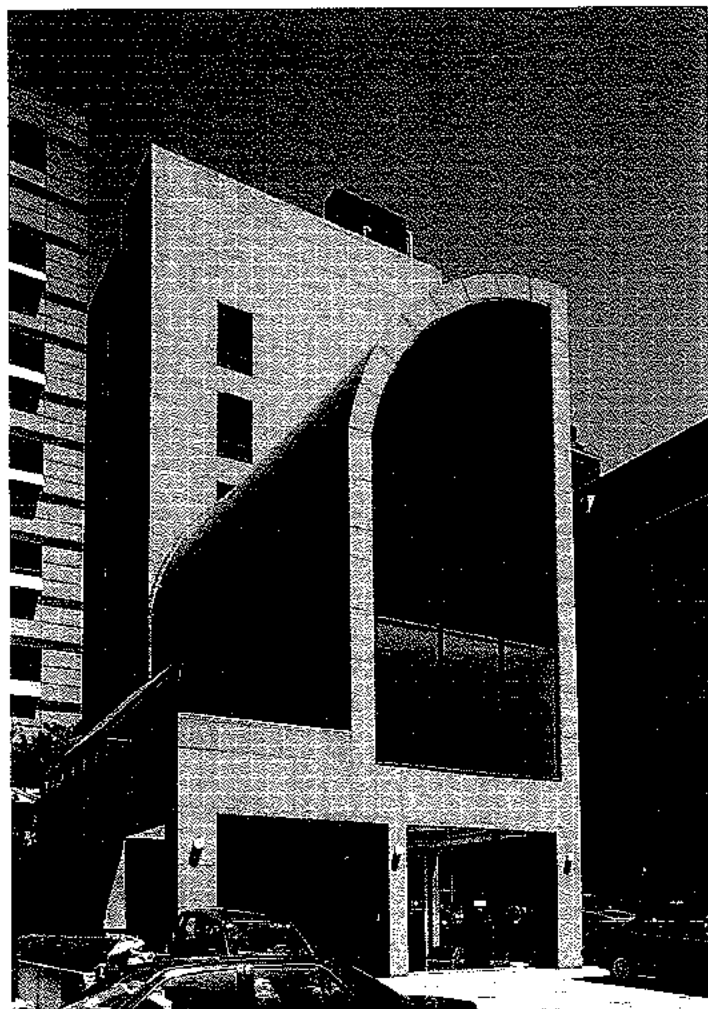
俞元在 / 종합건축사사무소 다건축

Designed by Yoo, Won-Jai



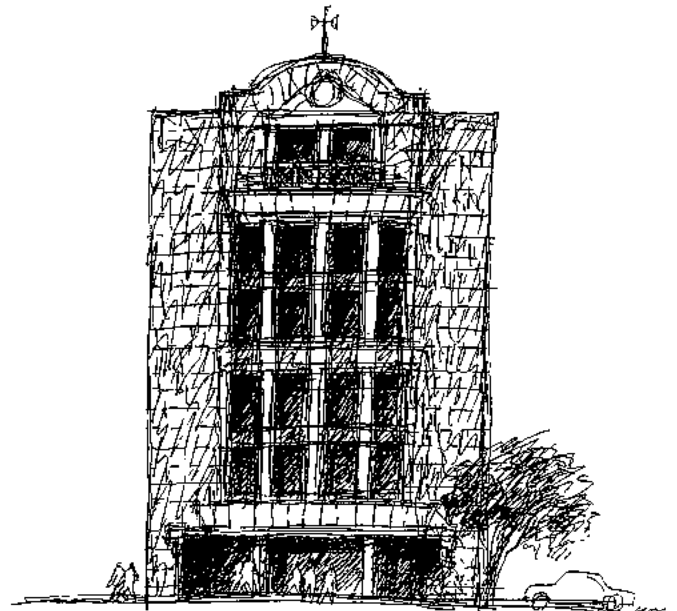


②



③

대지위치 / 서울시 강남구 신사동 586-3  
 지역·지구 / 4종 미관지구, 주차장 정비지구  
 대지면적 / 658.70㎡  
 건축면적 / 325.93㎡  
 연면적 / 2,723.38㎡  
 건폐율 / 49.48%  
 용적률 / 240.92%  
 규모 / 지하 3층, 지상 6층  
 구조 / 철근 콘크리트조  
 외부마감 / 벽·화강석  
 지붕·동판  
 주차대수 / 23대

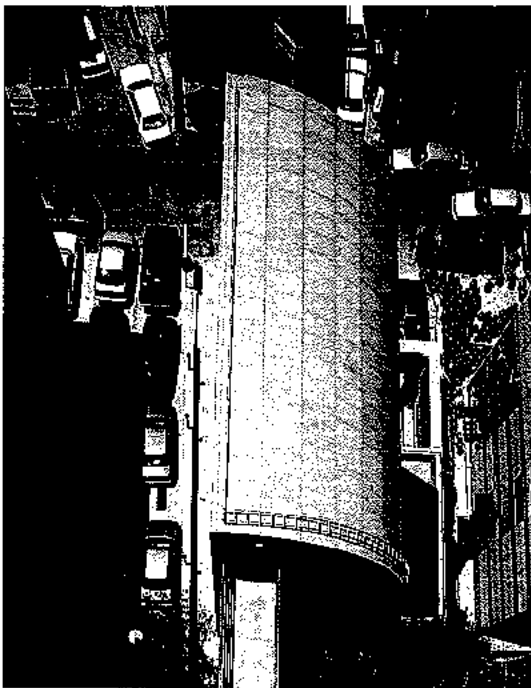


④

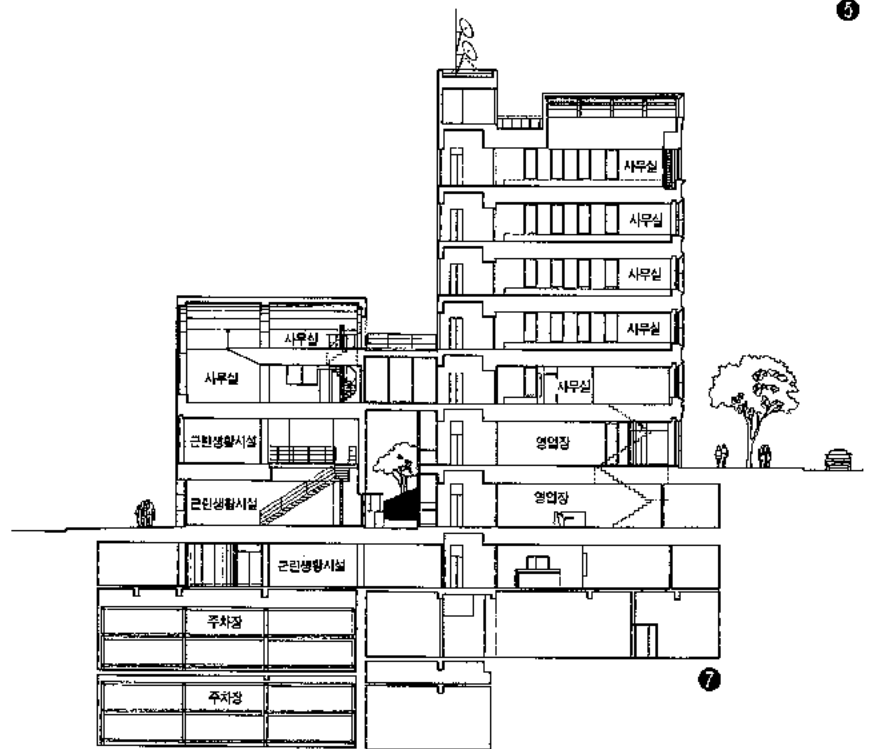




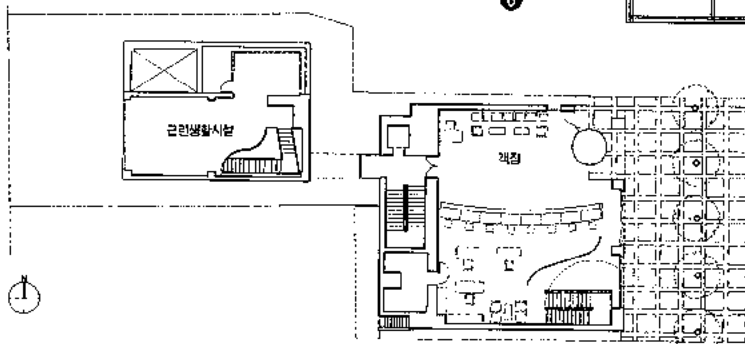
5



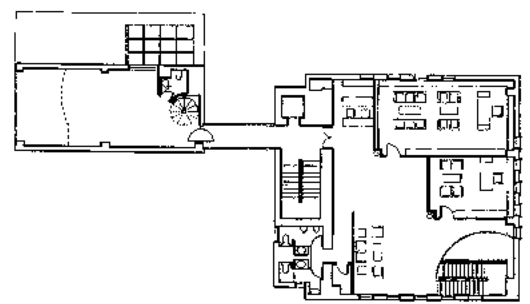
6



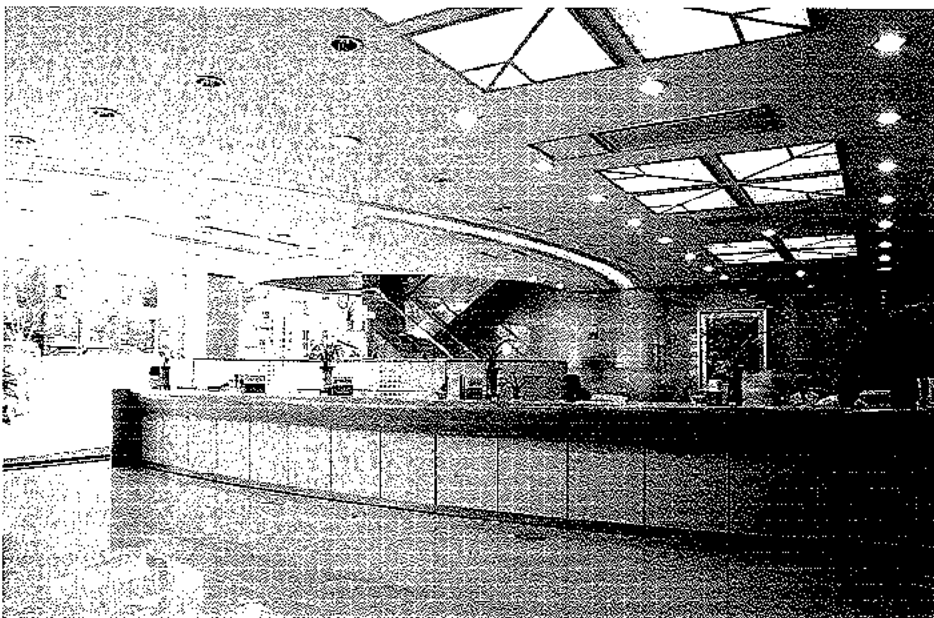
7



8



9



- ① 본관 정면 전경
- ② 본관 2층 홀
- ③ 별관 후면
- ④ 입면스케치
- ⑤ 별관 지하1층 휴게실
- ⑥ 위에서 내려다 본 별관
- ⑦ 단면도
- ⑧ 배치 및 1층 평면도
- ⑨ 2층 및 기준층 평면도
- ⑩ 올려다 본 본관 전면 외벽 상세
- ⑪ 본관 1층 영업장

## 대지의 성격

동호대학교 남단에서 강남을 잇는 논현로와 그 뒤편의 가로를 앞뒤로 한 대지이다. 금융사무소, 업무 시설 등이 들어선 전면 도로와 세칭 '폐화도'란 의상실과 화랑들이 모여 들어 활발해진 뒷길에 4m 정도 고저차를 이룬 장방형의 대지이다.

## 배치 및 평면계획

전면에 금융회사 본관을 앉히고 활력적인 후면에 임대 부분과 주차 진입을 위한 별관을 두고 연결 통로로 어긋난 대지를 잡아매었다. 전후면의

진입과 관리, 그리고 설비의 효율을 높이려고 코어는 본관 후면(서측)에 두었고 두 건물 사이의 브릿지 하부에는 자연스레 중정이 생겼다.

## 입면 및 단면 계획

에초 고전풍의 중후한 외관을 머리 속에 그리고 있었던 건축주는 거의 모든 디자인(인테리어 부분만 빼고)을 맡겨 주었다. 요구된 묵직한 느낌의 금융 회사 사옥을 실용 번적과 공사비 등을 감안한 얇은 외벽으로 표현하기에는 한계를 느낀다.

“박판 외피로 얼마나 깊이감을 나타낼 수 있는

가”의 시도는 건축가의 안타까움으로 남는다 하겠다. 이상의 생각으로 꾸민 전면에 반해 생기 넘치는 뒷면은 그저 자연스럽게 하고 싶었다. 일조권에 의한 사전제한선을 이용, 반쪽만 동근 지붕을 만들어 경쾌한 뒷길의 한 조각을 배꾸었다.

대지 고저차로 별관의 1,2층을 본관과 완전 분리하여 독립적 임대 공간으로 하였고 3,4층은 금융 사옥의 일부로 연결 통로로 본관과 이어진다.

건물은 도로와의 만남으로 시작된다. 앞뒤의 다른 성격의 길과 만나 한 건물이지만 두 얼굴을 갖게 되었다.

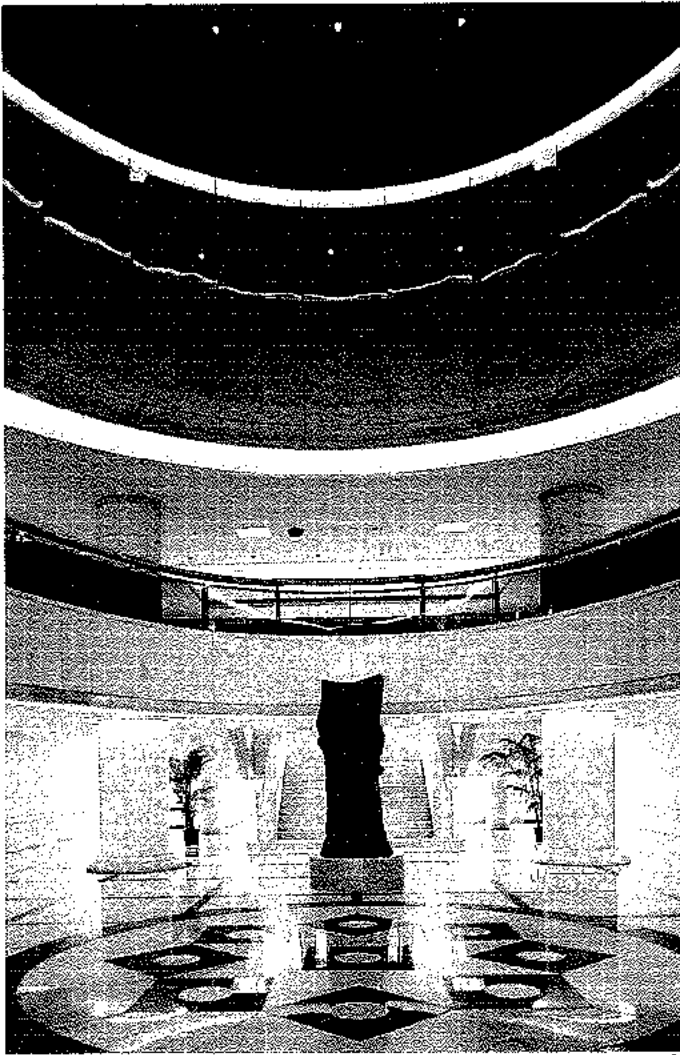
### *The Constitutional Court*

金希洙+金性東/(주)현신종합건축사사무소  
Designed by Kim, Hee-Soo & Kim, Sung-Dong

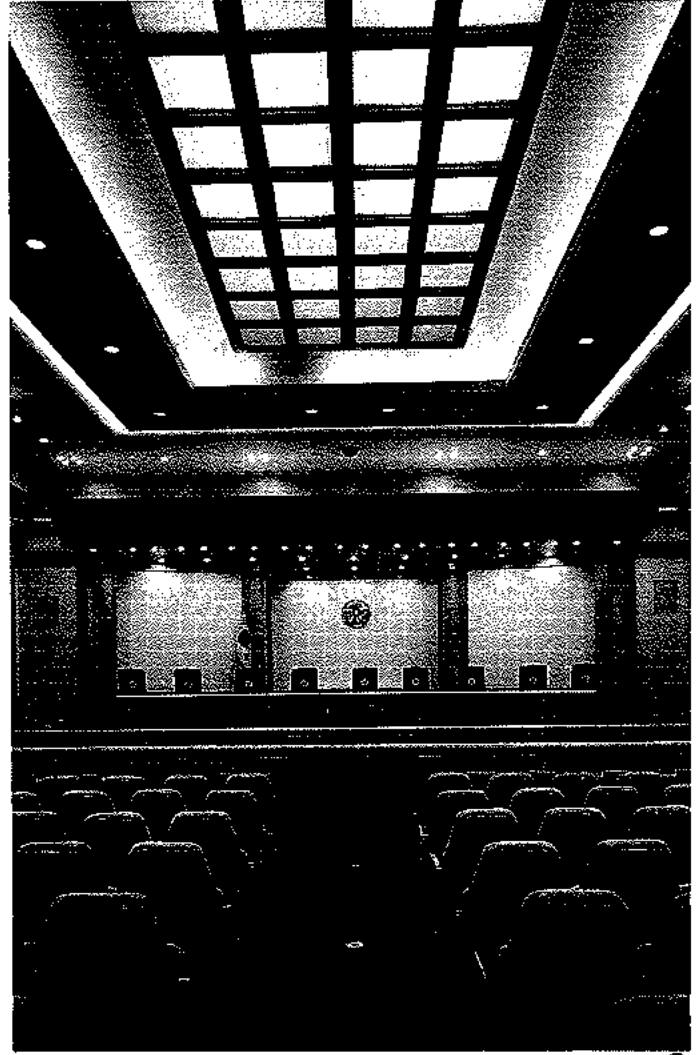


외부마감 / 화장석혹두기 버너마감

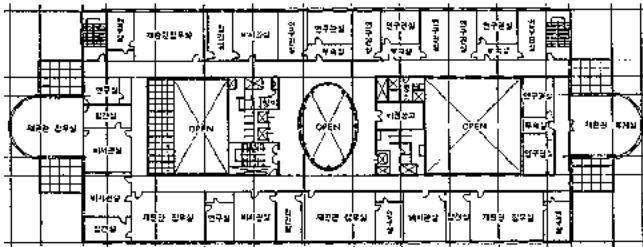




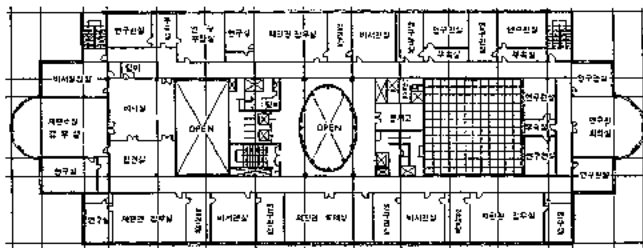
3



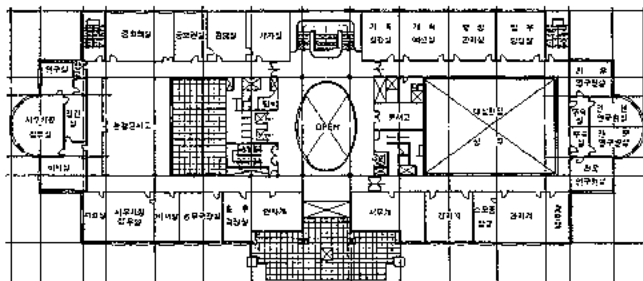
4



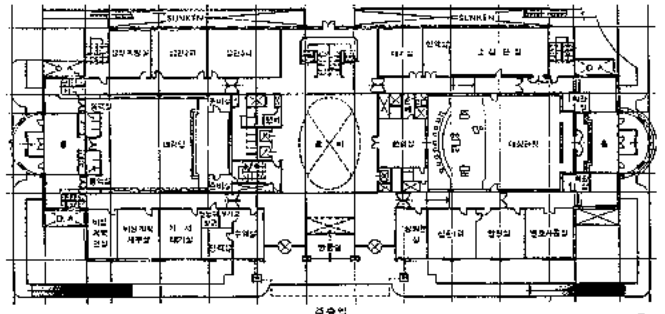
5



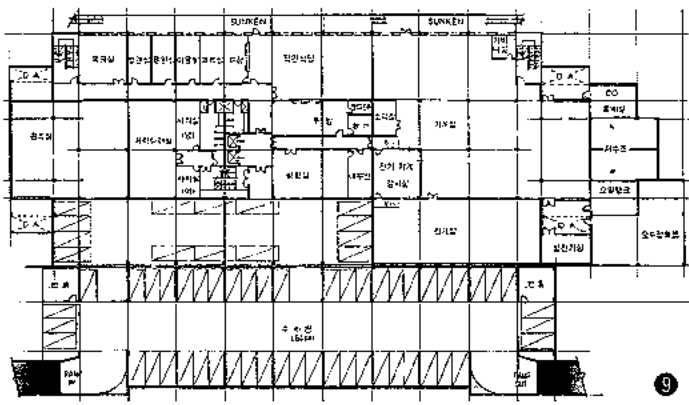
6



7



8



9



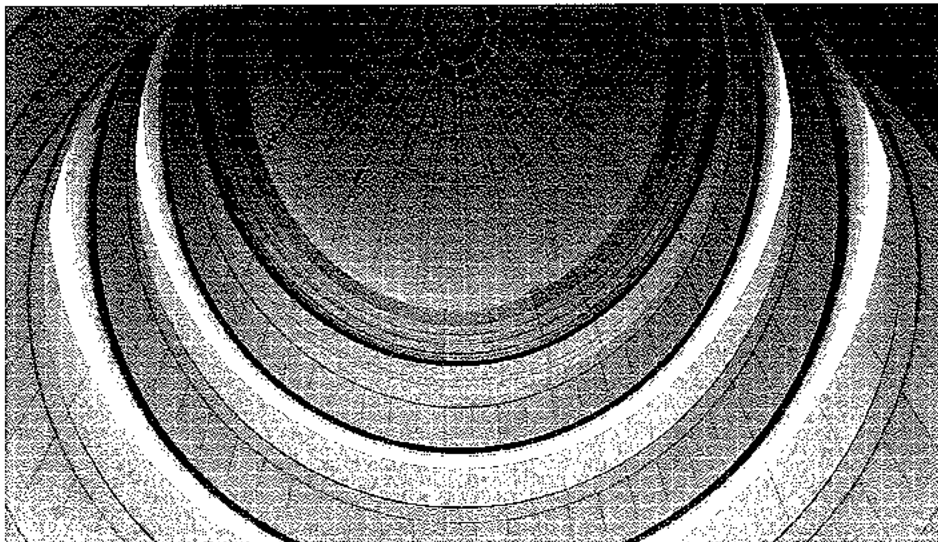
10



11

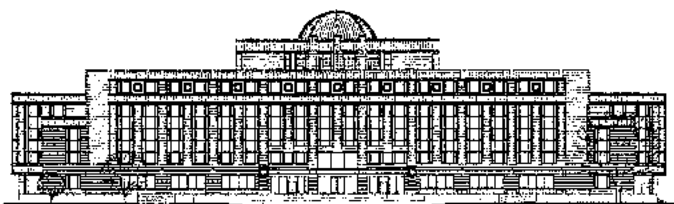


12

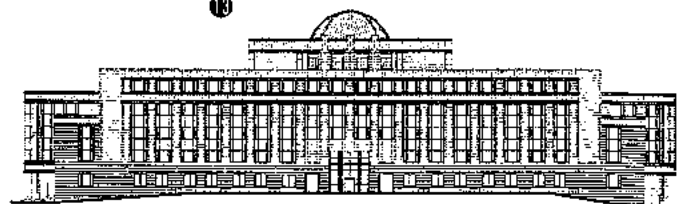


13

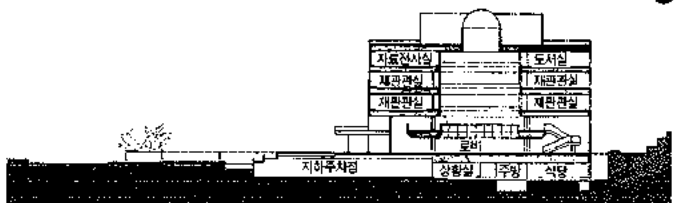
- ⑬ 소식관정 내부
- ⑭ 심판정 출입구 전경
- ⑮ 북측 전경
- ⑯ 1층 로비에서 천장을 올려다 봄
- ⑰ 동측면도
- ⑱ 서측면도
- ㉑ 종단면도
- ㉒ 횡단면도



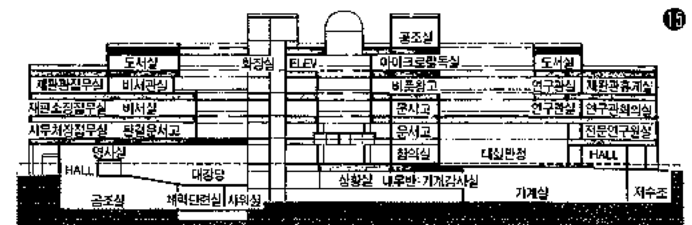
14



15



16

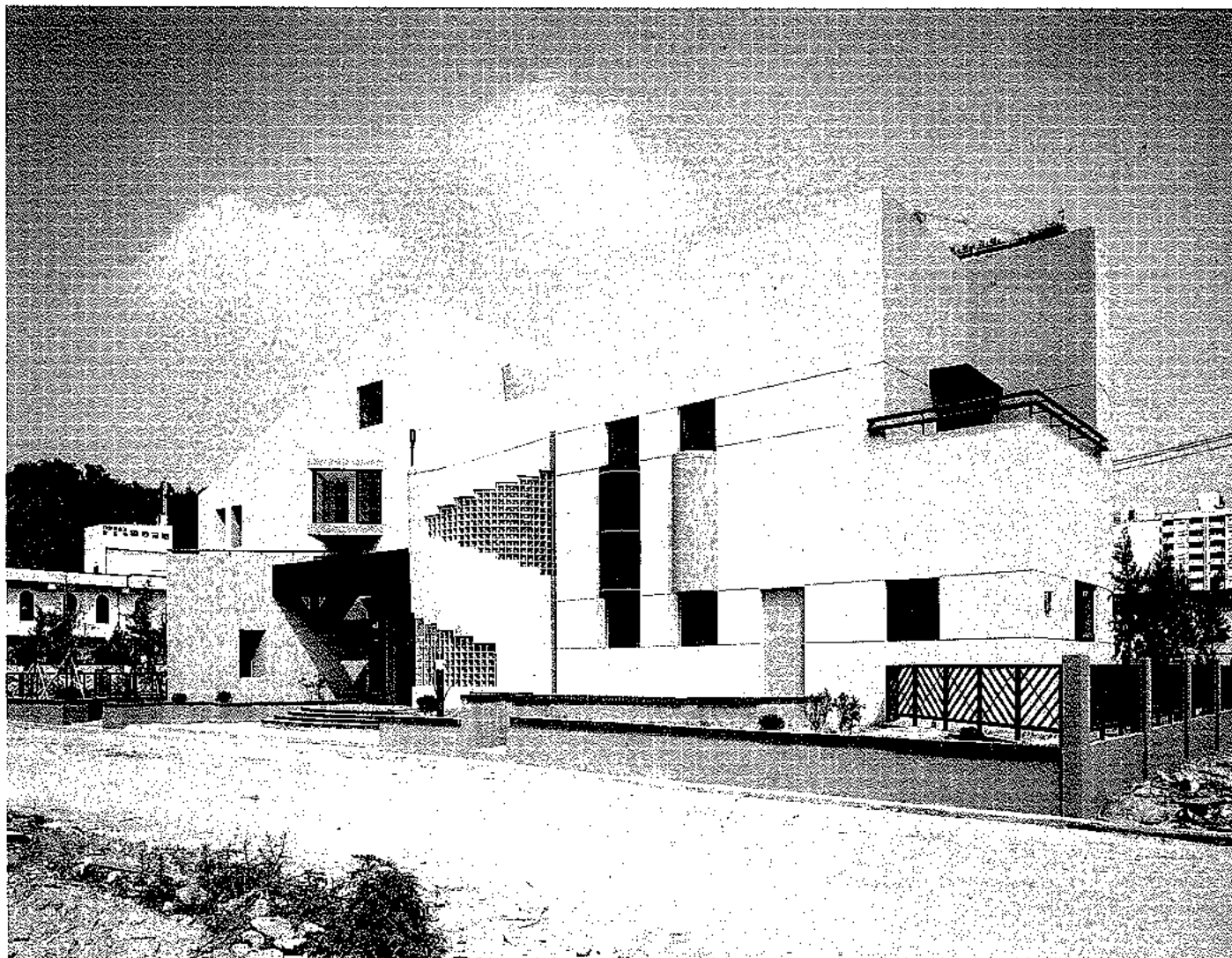


17

# 창원 팔용동 주민회관

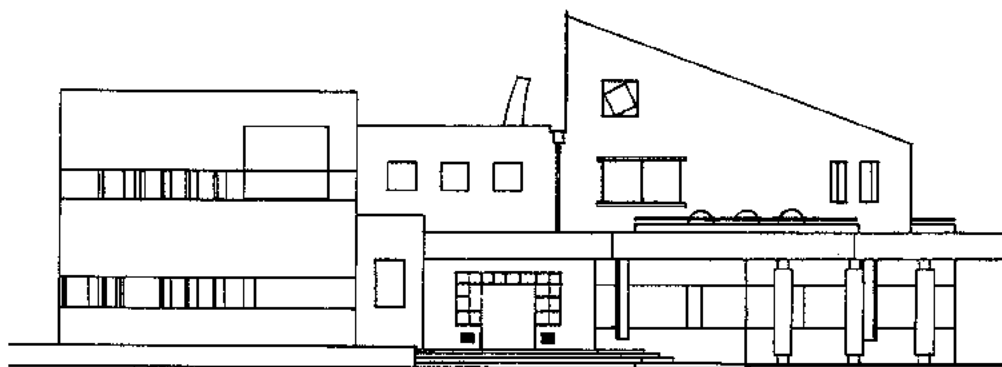
Changwon Palyong-dong Inhabitants Hall

許正道/종합건축사사무소 서진  
Designed by Heo, Jung-Do



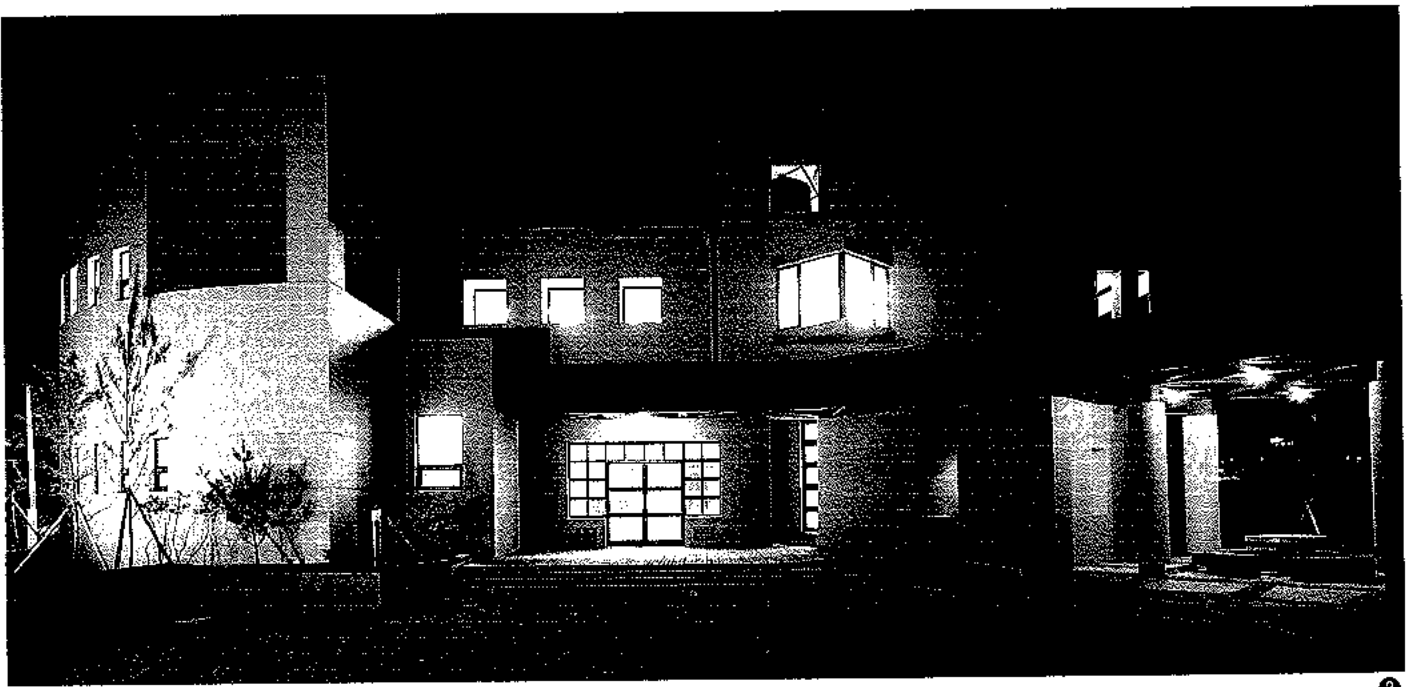
①

대지위치 / 경남 창원시 팔용동 42B-3L  
지역 / 주거지역  
대지면적 / 1,061.80m<sup>2</sup>  
건축면적 / 268.79m<sup>2</sup>  
연면적 / 456.48m<sup>2</sup>  
건폐율 / 25.31%  
용적률 / 40.55%  
규모 / 지하 1층, 지상 2층  
구조 / 철근 콘크리트조  
외부마감 / 분타일  
주차대수 / 3대

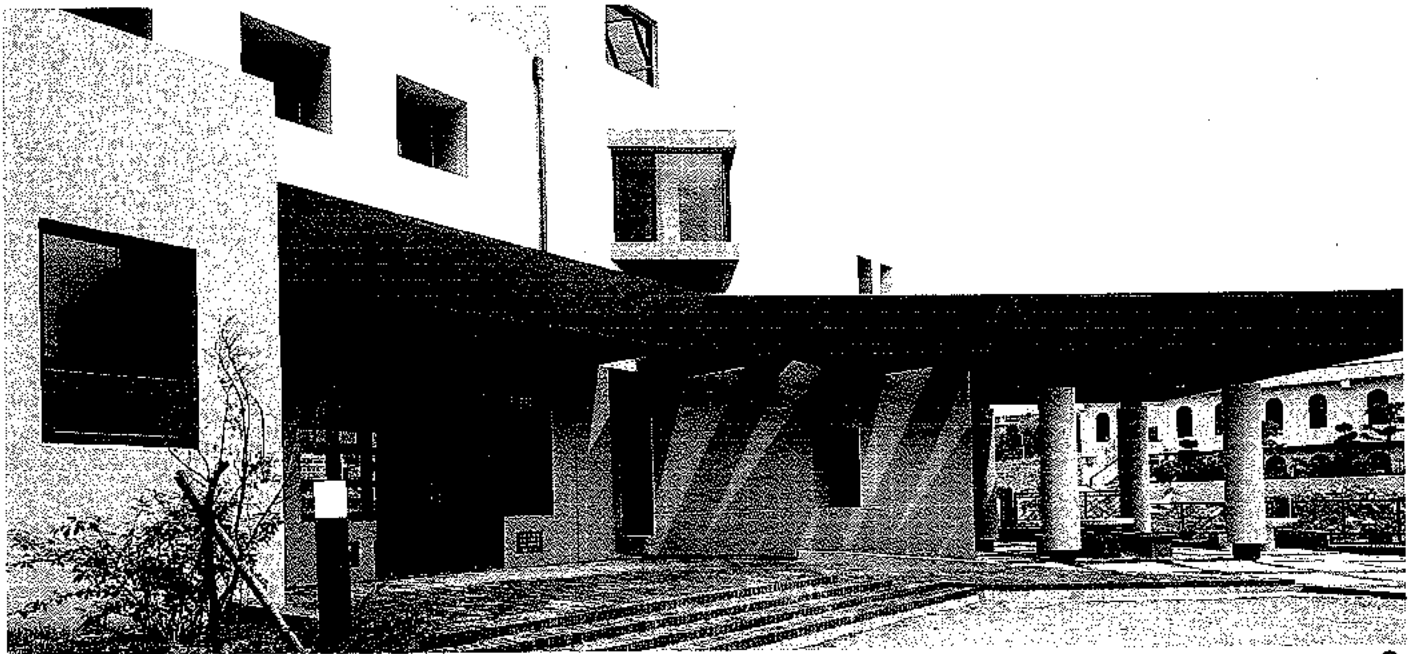


②

- ① 배면 좌측면 전경
- ② 정면도
- ③ 정면 전경
- ④ 주출입구측 상세
- ⑤ 야경



3



4



5

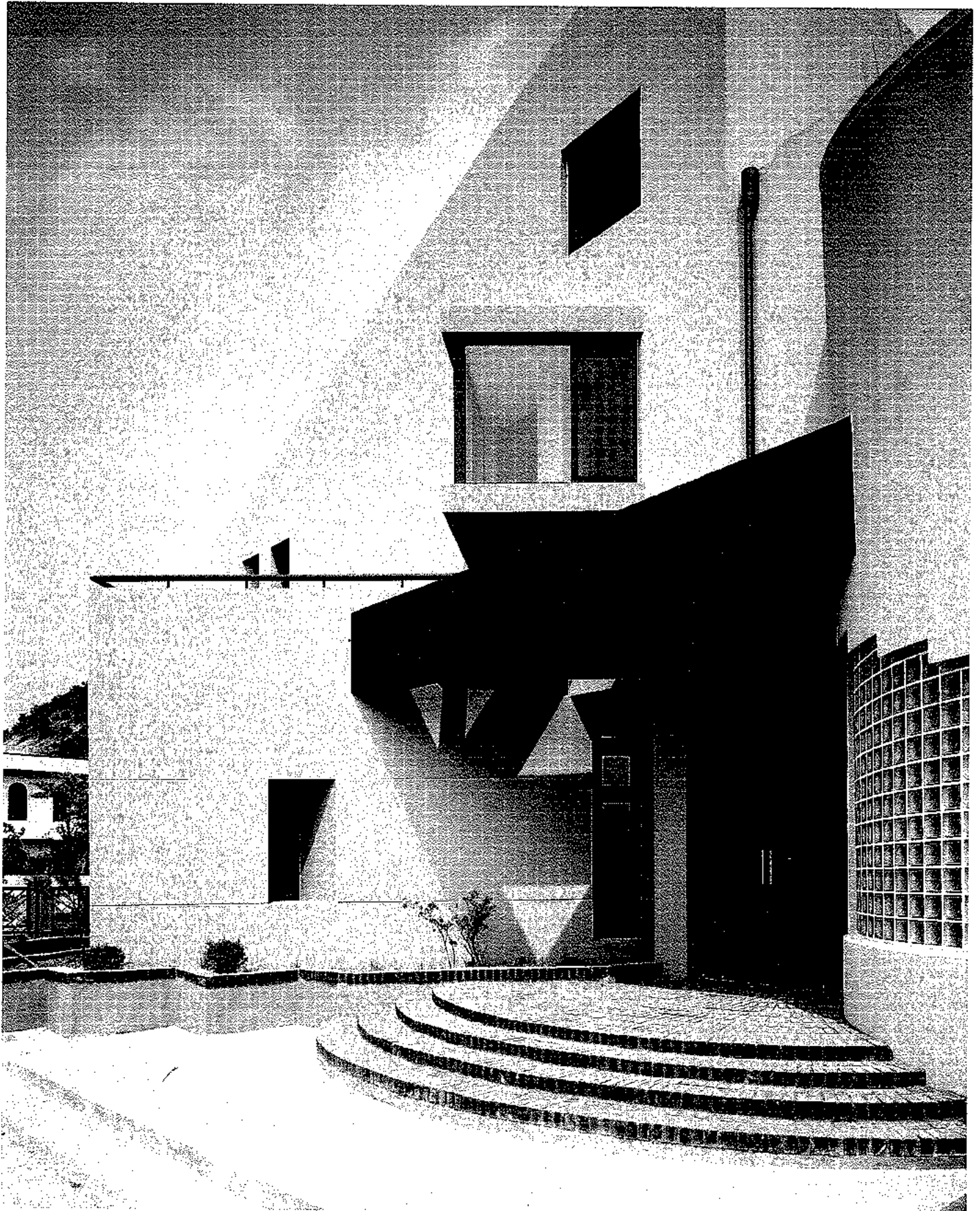
작년 늦은 봄.

창원시로부터 본 작업을 의뢰받았다.

신도시 개발때문에 터전을 송두리째 잃는 구 창원의 죽전마을 사람들을 위해 그 이주 지역에 주민회관을 한 채 짓자는 게 그 내용이었다. 어란이들부터 청소년, 노인들에 이르기까지 다양하게 이용할 수 있는 다목적 공간으로서 각 실의 용도와 규모는 이미 정해져 있었다.

100평이 조금 넘는 이 집의 설계를 의뢰받고 나는 우선 할 것인가 말 것인가를 생각했다. 그것은 이 집이 너무 작아서거나 다른 일들 때문에 바빠서가 아니라 관에서 발주하는 건물에 대한 좋지 않은 기억 때문이었다. 나는 사실 오래 전에 창원시에서 발주한 몇몇 건물들을 맡아 작업해본 경험이 있다. 한 번 실적을 가진 이후 그 연고로 몇가지 일을 더 했고 또 더 할 수 있는 여건도 조성되었지만 당시 30대 초반이었던 내게 수십 개





5

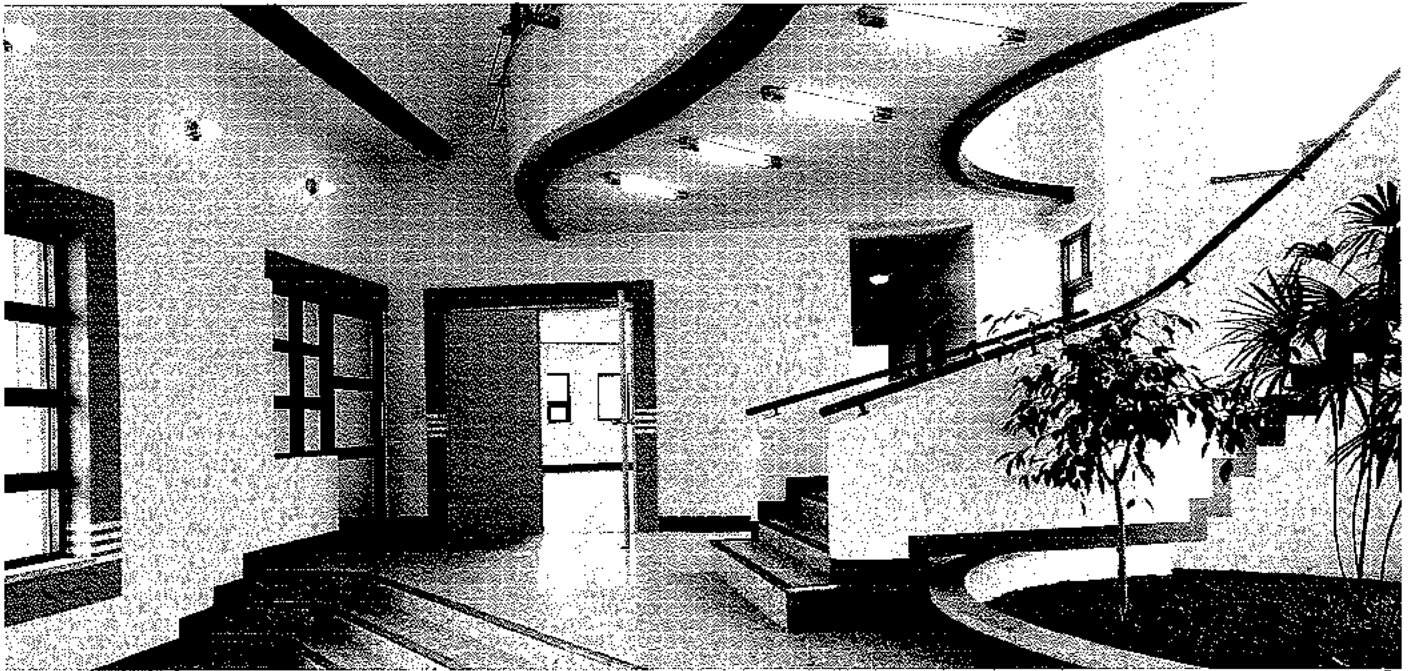
의 도장을 받아야 하는 그 지루하고도 무보한 절차, 그리고 건축가의 고유한 권리마저 침해당함으로써 생기는 불쾌함과 좌절감은 내 스스로 일을 거절하게 했고 당연히 관계는 끊어졌다. 물론 여러 견해가 있을 수 있지만 당시 나의 그러한 판단은 지금 생각해도 잘못된 것은 아니라고 본다.

이런 경험을 가진 나로서는 이집은 규모가 작아서 절차가 간단할 줄은 짐작되었지만 수주여부를 두고 몇 번이나 숙고하다가 내심 다음의 두 가지 걱정으로 일을 하기로 결정했다.

첫째, 순전히 나의 건축적 의도에 따라 계획되도록 하고 만약 그렇지 못할 경우 중도에서라도

포기해 버리고 둘째, 건물을 발주자의 비위에 맞춰 차후 이것을 매개로 다른 건물을 수주 받도록 하겠다는 생각을 일절 버리고 이것이 마지막으로 의뢰받은 것이라고 생각하여 소신껏 집을 만들어 간다는 것이었다.

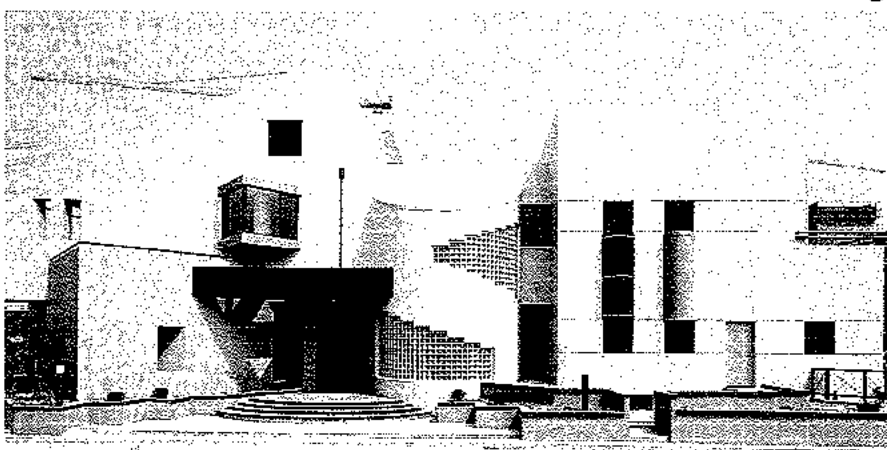
마치 무슨 전쟁터로 나가는 병사처럼 비장하리



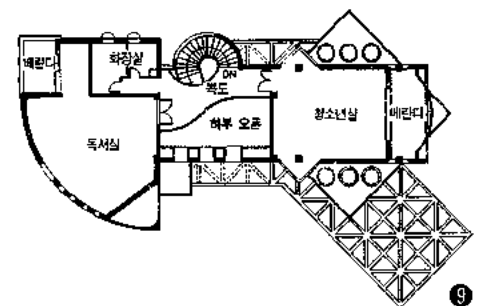
6



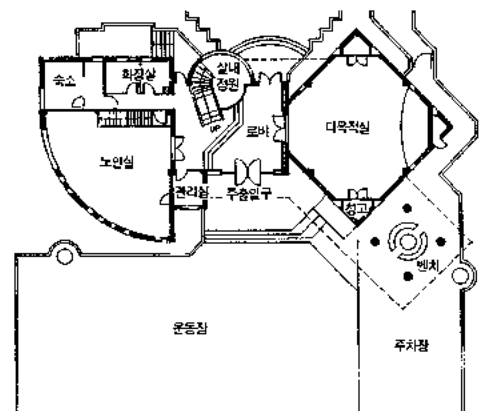
7



8



9



10

- ⑤ 배면 출입구측 상세
- ⑥ 1층 로비 및 연결계단부
- ⑦ 다목적실 강단
- ⑧ 배면 전경
- ⑨ 2층 평면도
- ⑩ 배치 및 1층 평면도

만큼 결단한 것은 아마 경험해 본 사람은 알겠지만 지방의 관 발주 건물에서 건축가의 창의성이 얼마나 짓밟히며 대부분의 건물들의 건축의 문외한인 행정가들에 의해 결정되기 때문이다. 그러므로 나는 이런 나의 결심이 우리 사회의 척박한 건축 현실을 극복해보기 위한 자기 제어 장치라

고 본 것이다.

계획 설계 즈음 논란이 있었다.

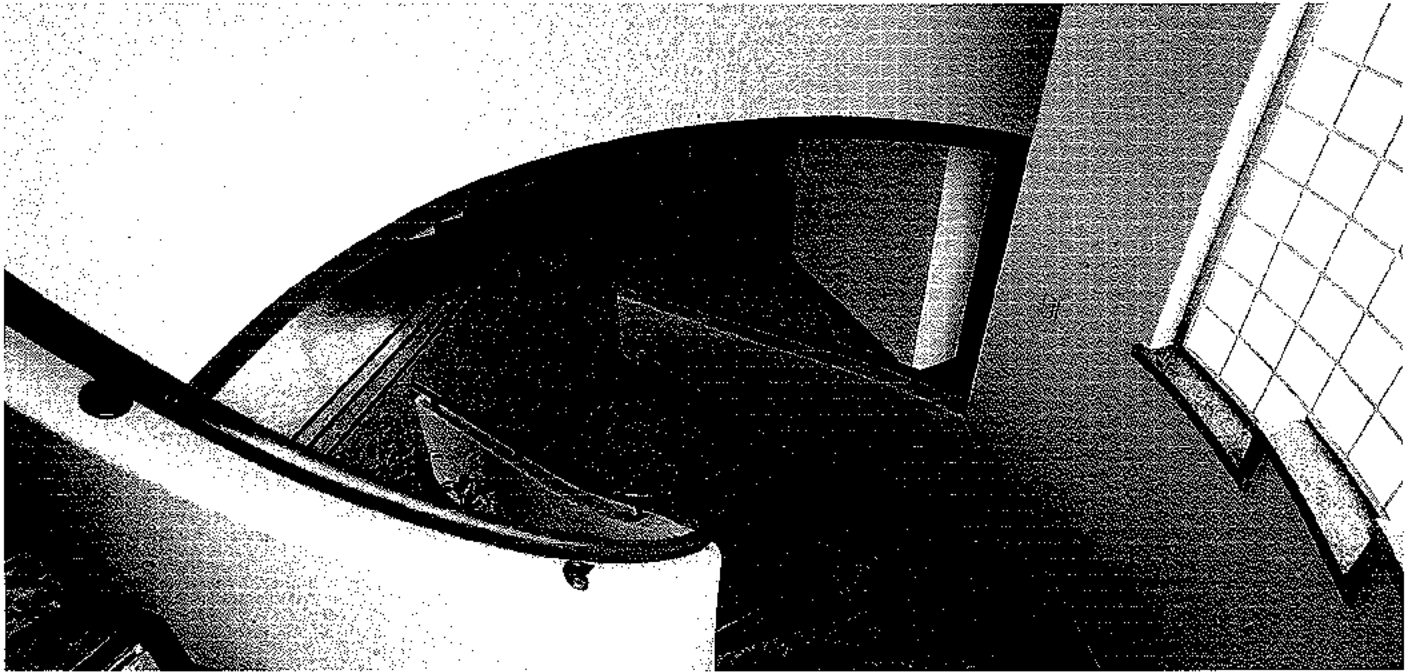
“전에 지었던 것과 너무 다르다. 같은 형식으로 하는 것이 어떨까? 그게 괜찮던데, 점잖고...” 이런 용도로 지어진 건물이 있었다. 그 집은 그 평슬래브에 처마 끝에 기와를 얹고 외부는

직벽돌로 치장되어 있었다.

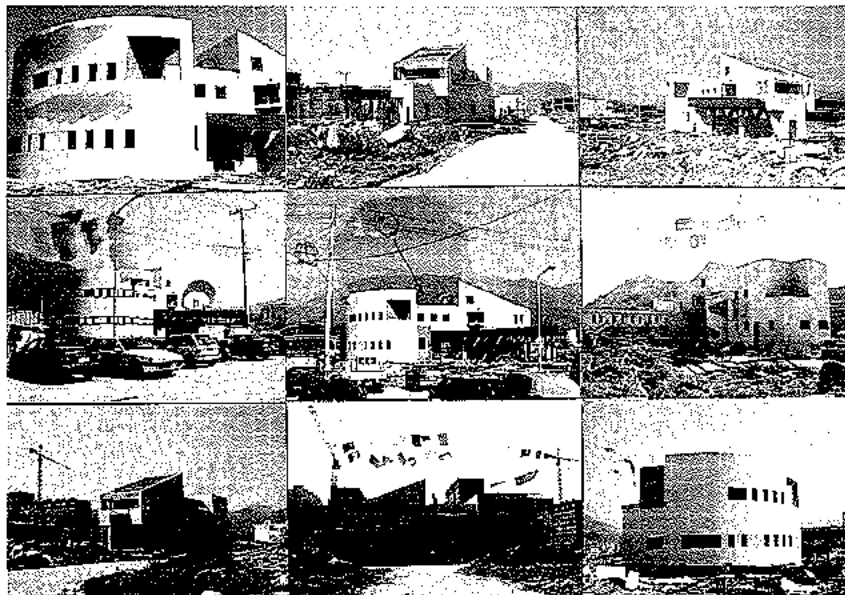
“월이나 곡선은 공사하기도 귀찮고 효율이 떨어질텐데.”

“외부 파골라는 쓸데없이 공사비만 들어갈텐데.” 등등

그러나 고집스러운 주문은 아니었다. 그저 말



11

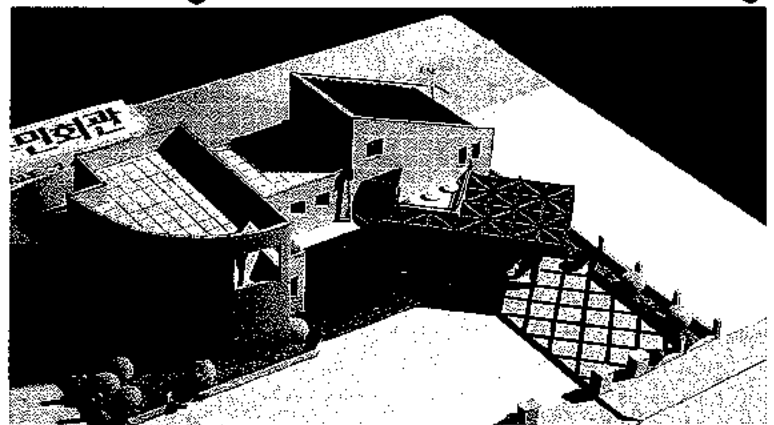


12



13

- ① 연결 계단부 상세
- ② 킬러 스테디  
바탕색이 칠해져 있는 상태위에 색을 칠해 본다
- ③ 주출입구 상세
- ④ 모형사진
- ⑤ 파고라에서 바라본 주출입구



14

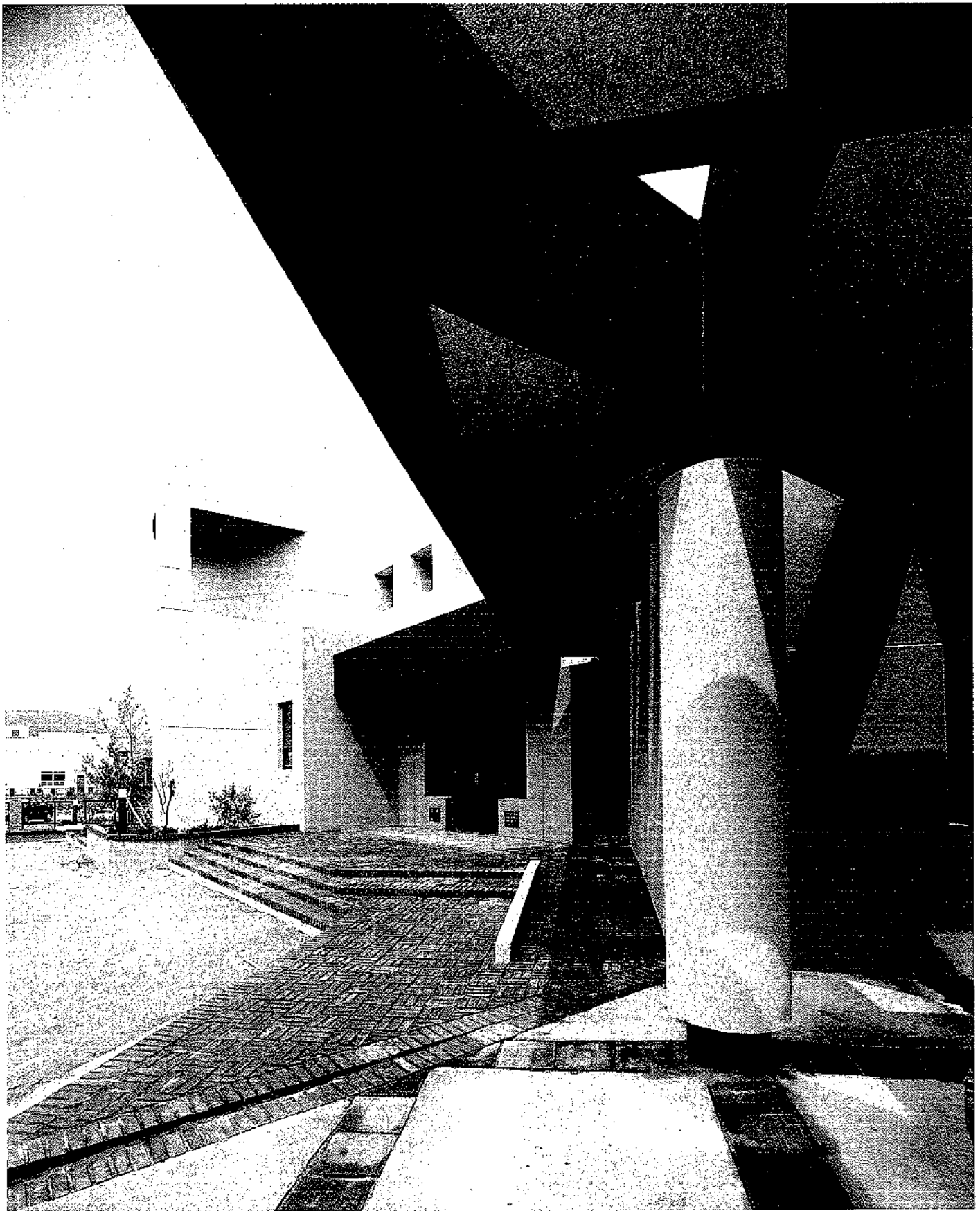
주자로서의 염려 정도였다.(너무 작은 집이라 그랬는지는 몰라도)이미 배수진까지 친 나는 비교적 유연하게 이런 문제들을 처리하며 작업에 몰두했다. 밤과 낮, 건물의 규모에 비해 비교적 긴 시간을 투자했고 모델 스테디는 여러 변형을 거치며 진행되었다.

이 집은 기하학적 형태들의 조합과 변형으로 이루어졌으며 각 부분은 비교적 눈에 익어있는 모습들이다. 부분적인 매스들은 서로 색을 달리 하면서 합산되어진 마치 토이 블록(toy block)과 같은 양상이다.

너무 부족한 예산 때문에 재료의 선정은 가장

값싼 것으로 밖에 할 수 없었고 그 대안으로 색을 적극 도입하게 되었다. 가장 값싼 집을 가장 화사하게 지어보자는 비현실성의 실현이었다.

중앙 로비는 강한 햇빛과 식물의 생명감을 끌어들이고, 실내 난간과 계단은 곡선으로 처리하고, 철제의 각설 출입문을 테두리 색상 처리로



15

집중력을 배가시키는 등, 애초부터 관에서 발주한 건물의 일반적인 이미지를 탈피하고 부드럽고 가벼운, 그래서 건물에 친밀하게 드나들 수 있는 인간적인 건축이어야만 한다는 전체에 근접하도록 노력했다.

고마운 것은 전혀 엉뚱한 요구(시공자가 볼

때)를 해대는 설계자의 변덕을 가능한 한 받아준 진우건설과 계획부터 완공까지 매일같이 검증과 확인을 해 준 사무소 직원들, 그리고 무엇보다도 고마운 것은 나의 안을 받아준 창원시이다. 모름지가 “관은 지원은 하되 간섭하지 않아야 한다”는 사실상 지키기 어려운 명제가 지켜진 케이스

로 더욱 이 작업의 의미가 있다고 보며, 전체적으로 아쉬움이 많이 남지만 특히 북측에서의 어수선한 처리와 예산 관계로 어쩔 수 없었던 조경공사가 마음에 걸린다.

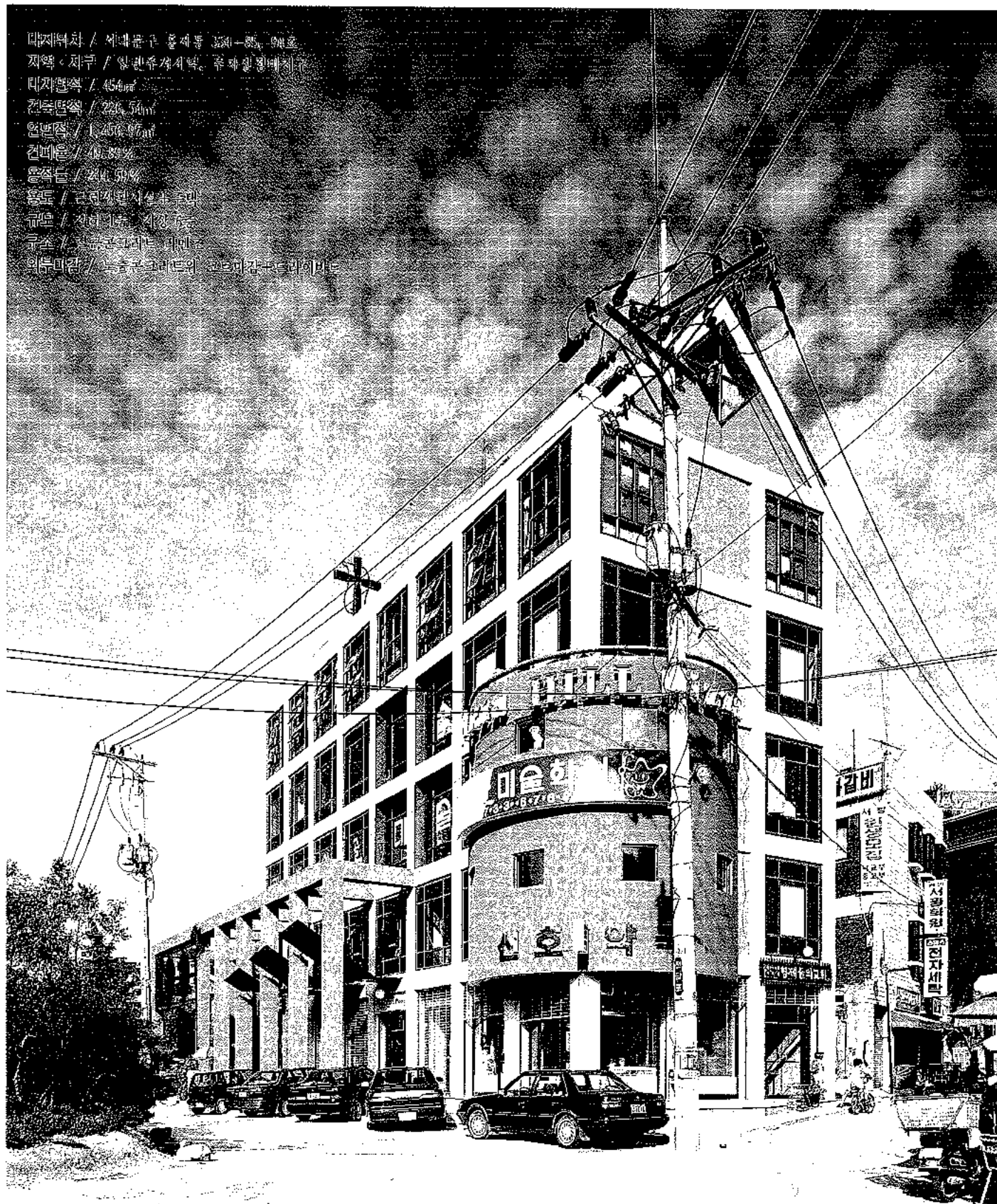
# 인크라인 I

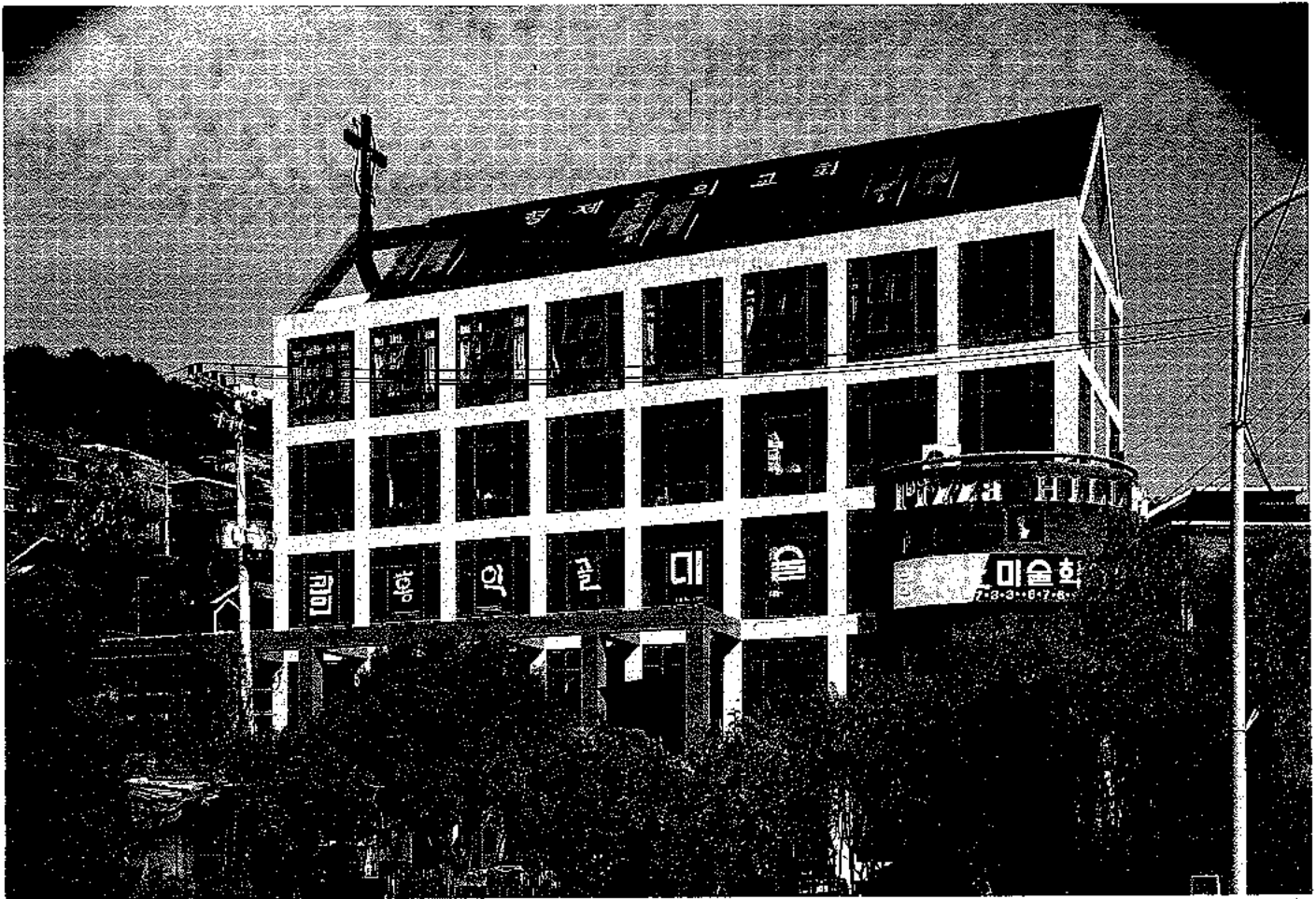
Incline I

朱榮正/(주)종합건축사사무소 예건

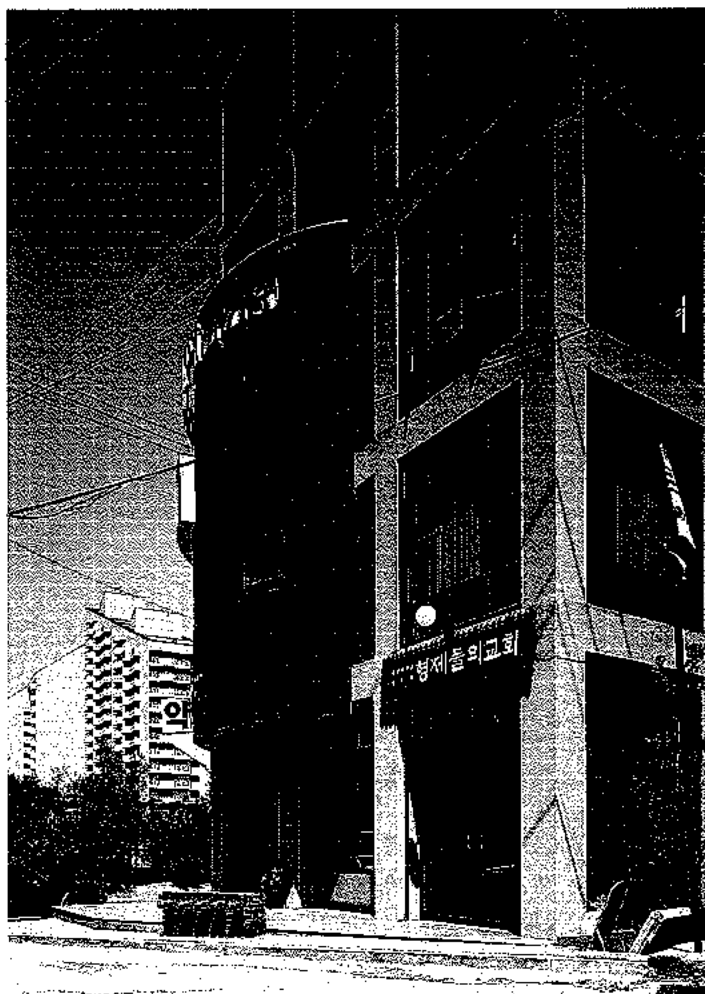
Designed by Joo, Young-Jeong

소재지/ 서울특별시 중구 동대문로 32-85, 9층  
 지역/ 지구/ 일관주거지역, 주택밀집지역  
 대지면적/ 454㎡  
 건축면적/ 226.54㎡  
 연면적/ 1,456.97㎡  
 건폐율/ 40.89%  
 용적률/ 244.59%  
 용도/ 근린생활시설과 주거  
 규모/ 지하 1층, 지상 9층  
 구조/ 철근콘크리트 대면  
 외부마감/ 노출콘크리트의 코트와 강도라미네이트

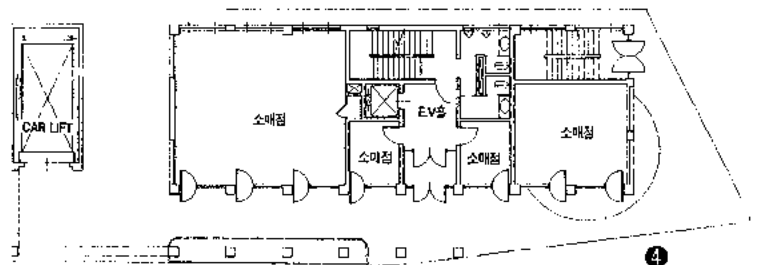




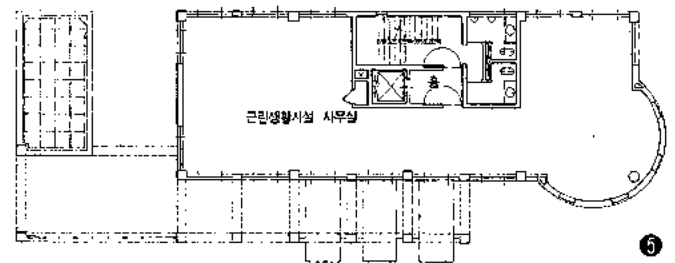
2



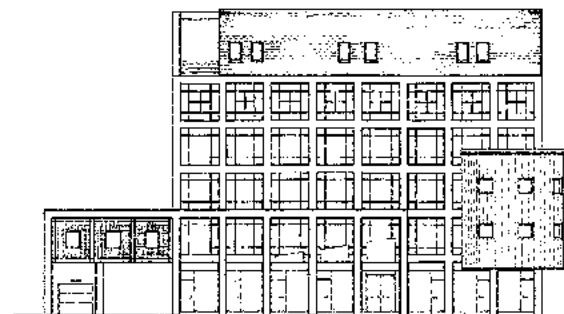
3



4

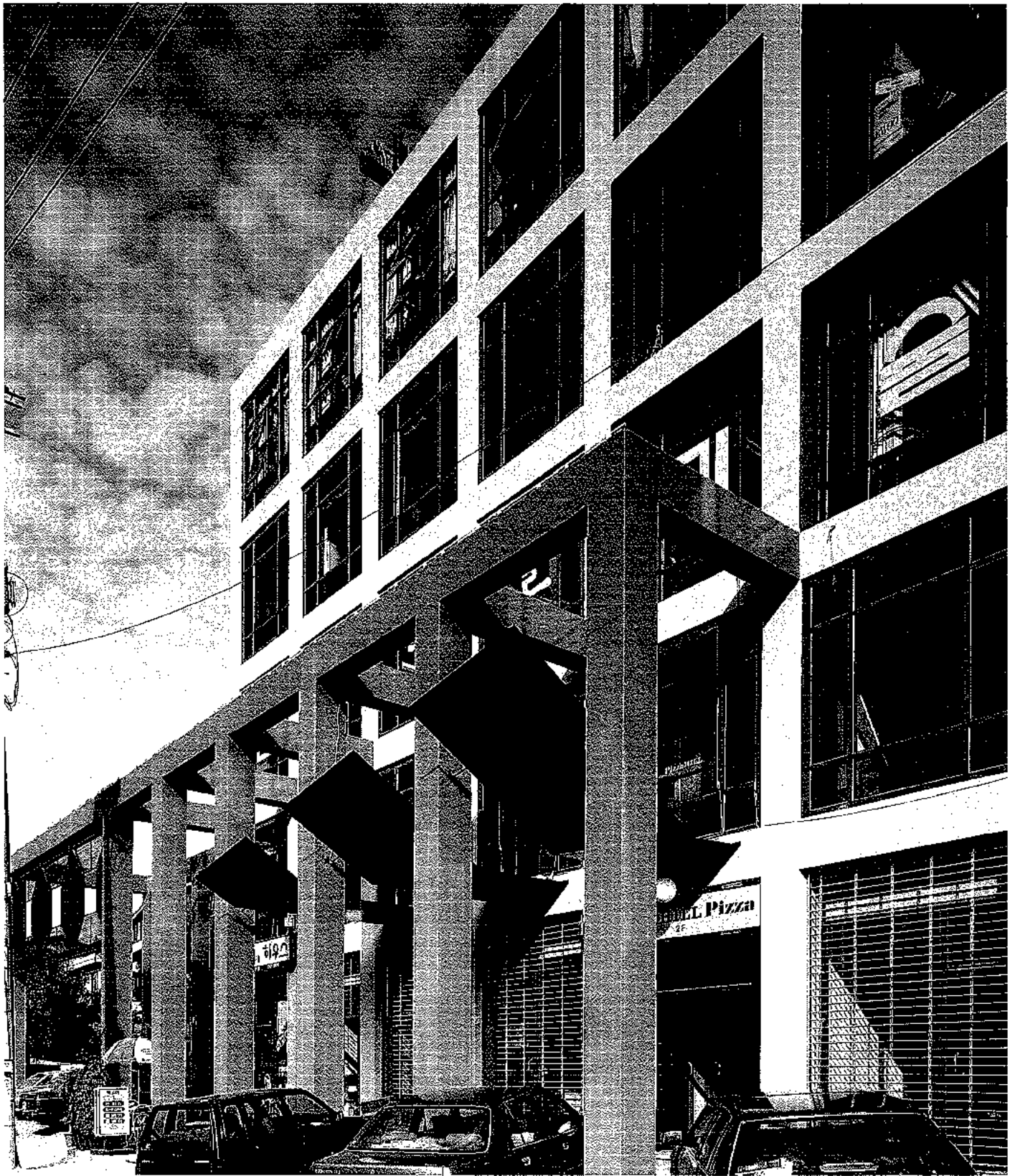


5



6





7

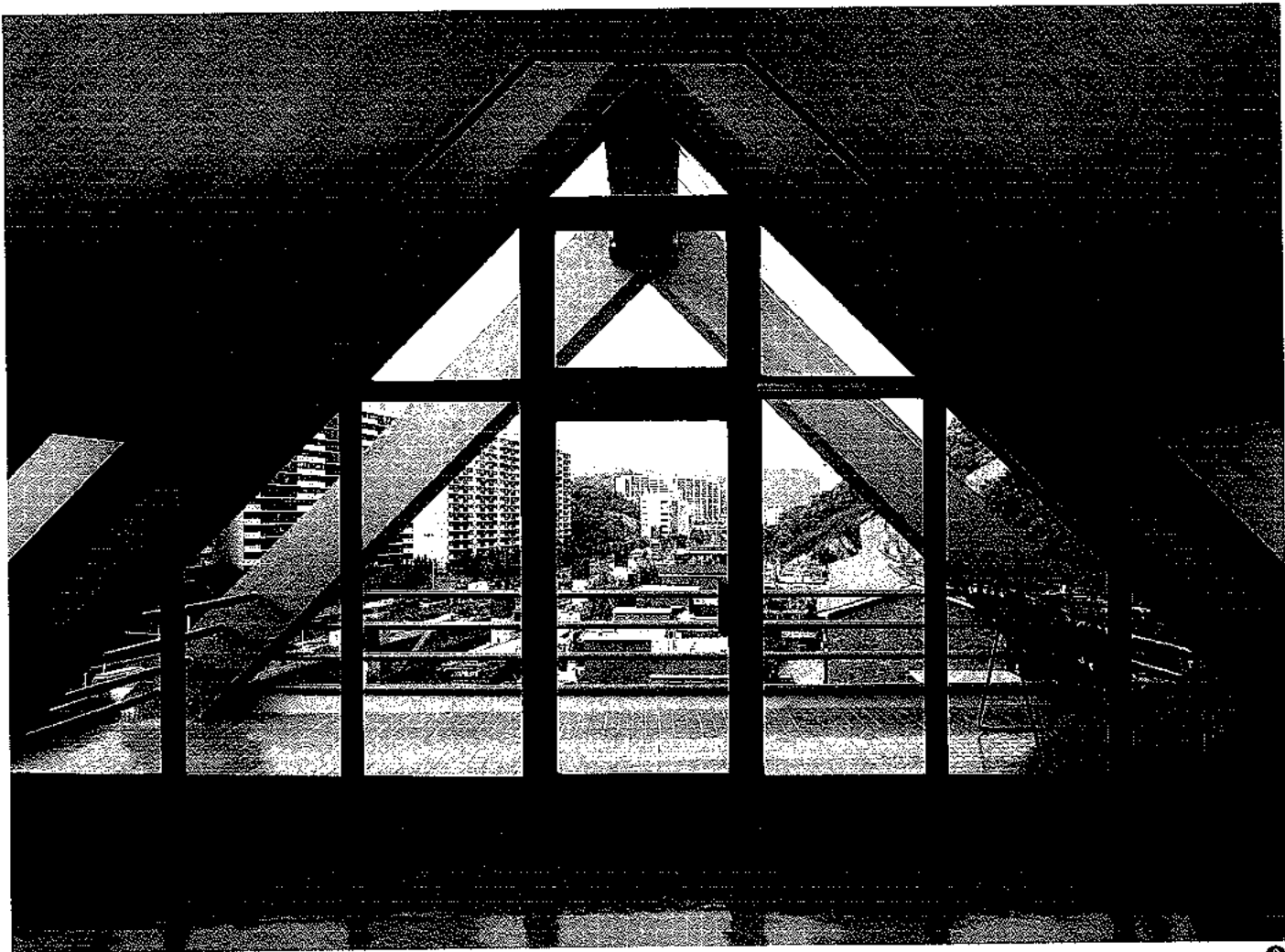
주어진 대지는 홍제동 스위스그랜드호텔 맞은편 주택가에 자리하는 장방형의 긴 대지에 위치한다. 전면으로 15m도로와 측면 6m도로에 접하여 처음 대지에 접하였을 때의 느낌은 가로가 정리가 되어있지 않아 지어질 건물이 새로운 가로의 결절점으로서의 역할을 조금이나마 할 수 있어야겠다는 것이었다.

또한 전면의 시공중인 도심 고가도로에의 빠른 속도감 속에서 인지될 수 있는 경쾌한 색채감과

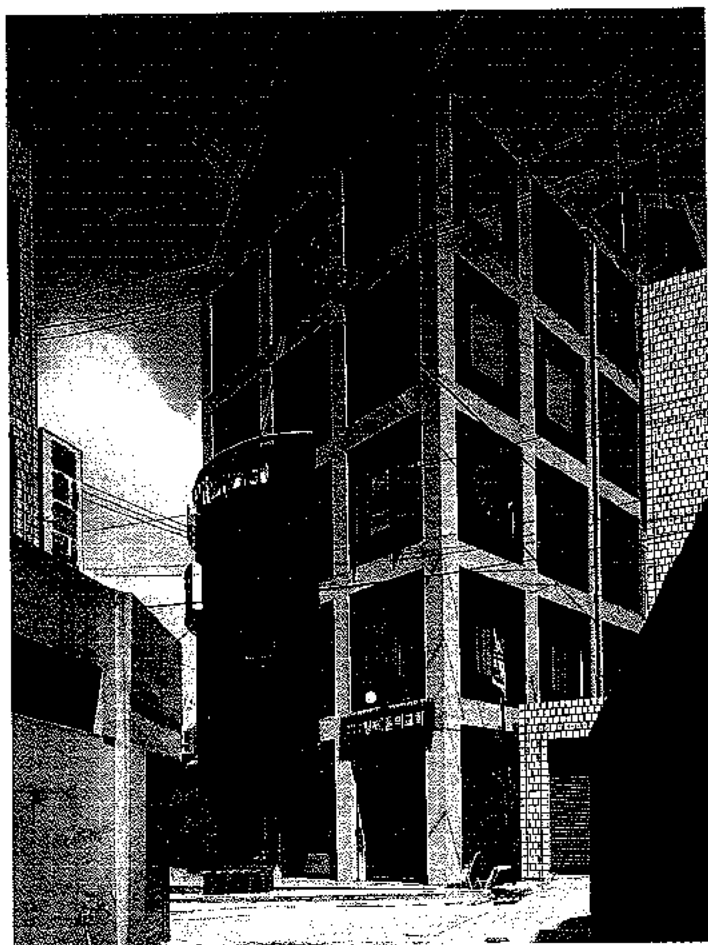
주위에서 가장 시선에 영향을 주는 대지 맞은편의 스위스 그랜드호텔과 어느정도 맥락을 같이 하면서도 새로운 분위기를 연출해야 하지 않겠느냐 하는 생각이었다. 그러한 느낌으로 작업에 임하여 전체대지의 형태와 법적인 제약에 의해 장방형의 주매스가 탄생되고, 여기에 모서리의 여백과 시선의 완화를 위하여 원통형의 매스가 덧대어졌다. 또한 주위 무질서를 정화하고, 새로운 가로의 질서를 표현할 수 있도록 강렬한 색채의

보통 돌출시켜 주출입을 강조하고 외부대지의 경계영역을 표현하며 입면요소로서도 강하게 사용했다. 여러가지의 강한 요소에 통일감을 부여하고 자체의 질서를 세우기 위해 전체적으로 사각의 틀을 사용했다.

이들은 내부에서의 시각을 다시한번 걸러내는 역할을 하여 주위의 무질서를 정화된 시각으로 볼 수 있도록 유도하였다. 또한 지붕은 주위의 주택군과 전면 그랜드호텔의 이미지를 사용, 박



③



⑨

공으로 전체매스의 외 조화를 꾀하였다. 긴 장방형의 평면은 저층(1~4층)은 근린생활시설, 상층은 주택(5~6층)으로 계획되고 중앙부에 코아를 설치하여 긴 평면의 로스를 줄였다. 주택은 Skip FL 식의 실구성으로, 박공으로 공간구성된 6층은 가족들을 위한 아늑한 공간과 건축주를 위한 서재로 사용되도록 하였고, 평면 좌측에서의 사선제한은 자연적인 발코니가 형성되도록 하였으며, 박공의 연장으로 가보를 설치하여 발코니공간의 한정과 일면 변화요소를 사용했다.

외부재료 사용은 전체 노출콘크리트의 둔탁한 돌을 사용하려 하였으나, 현장여건에 의해 코트마감으로 바뀐 것이 아쉽다. 또한 돌출된 원통형의 매스는 드라이버트 뿔칠로 마감했다.

매번 이번만은 이번만은 하지만 결국 준공후의 한숨이란...

새로운 실험정신으로 임하여 새로운 공간의 창출을 원하지만 결국 그것만이 전부가 아님을 또한번 깨닫는 계기가 될 줄이야...

현실적인 어려움속에(착공후 3개월만에 건축주가 돌아가심, 1년여 공백기간, 여러번의 업체변경 등)끝까지 작가의 의도를 잘 이해해 주신 건축주께 감사드리고, 또한 건물이 새로운 가로 의 한획으로서의 역할을 해 주었으면 하는 바람이다.

- ① 전경
- ② 전면에서 본 파사드
- ③ 측면 우측 부출입구측 상세
- ④ 1층 평면도
- ⑤ 2층 평면도
- ⑥ 정면도
- ⑦ 전면 주출입 캐노피 상세
- ⑧ 5층 발코니에서 밖을 바라봄
- ⑨ 측면 부출입구측 전경

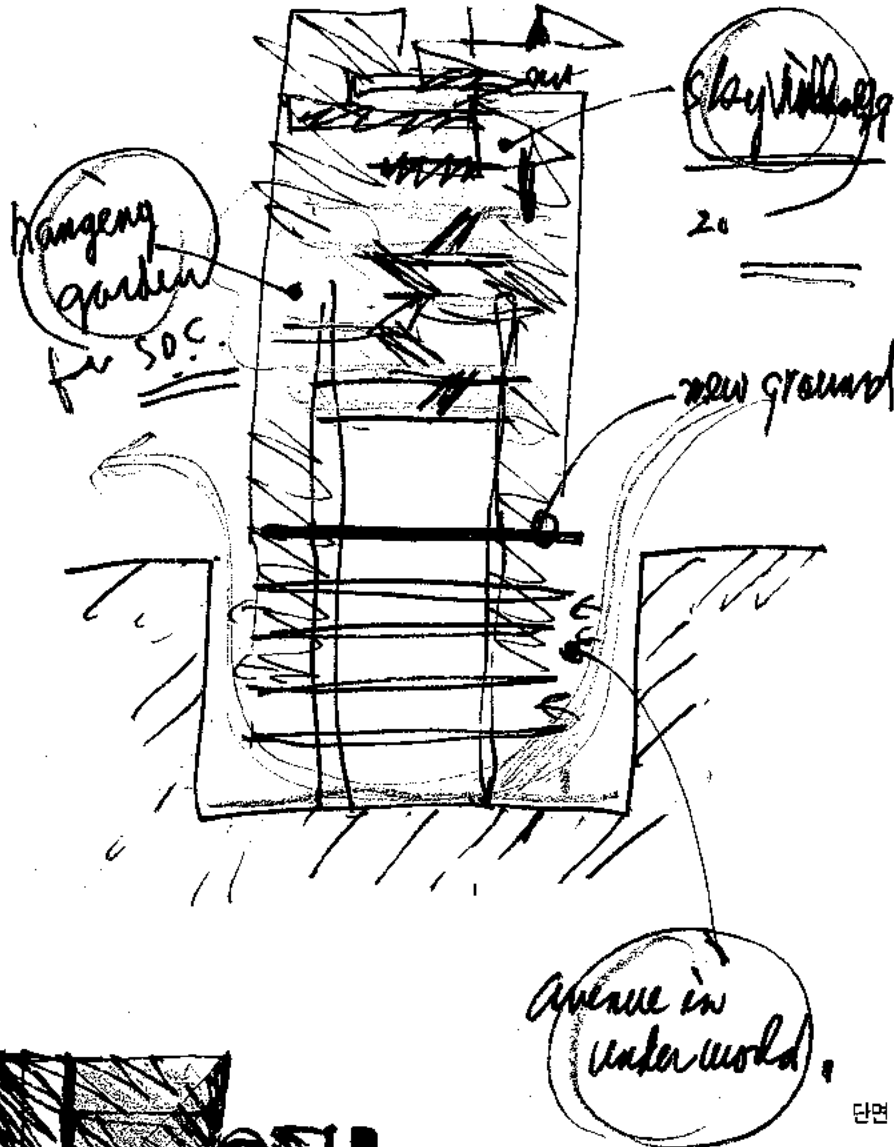


## 한샘타워

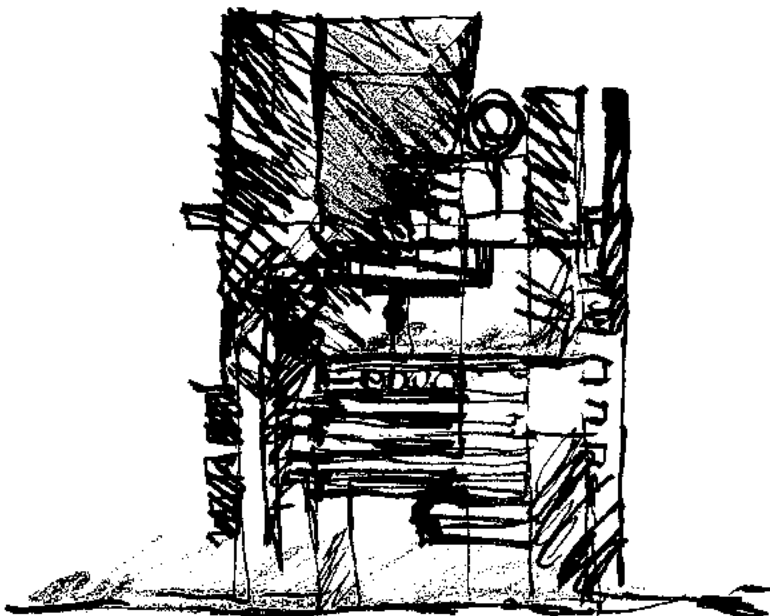
Hansaem Tower

金錫澈 / (주)종합건축사사무소 아키반

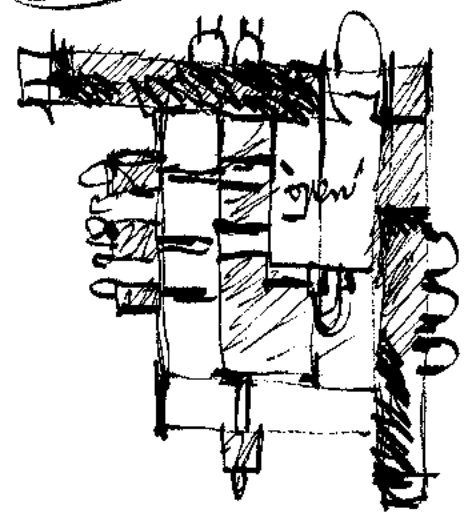
Designed by Kim, Suk-Churl



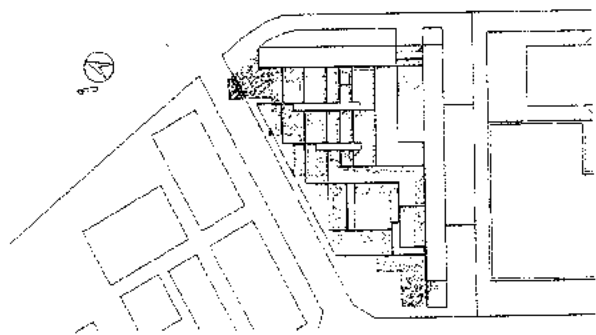
단면 스케치



입면 스케치

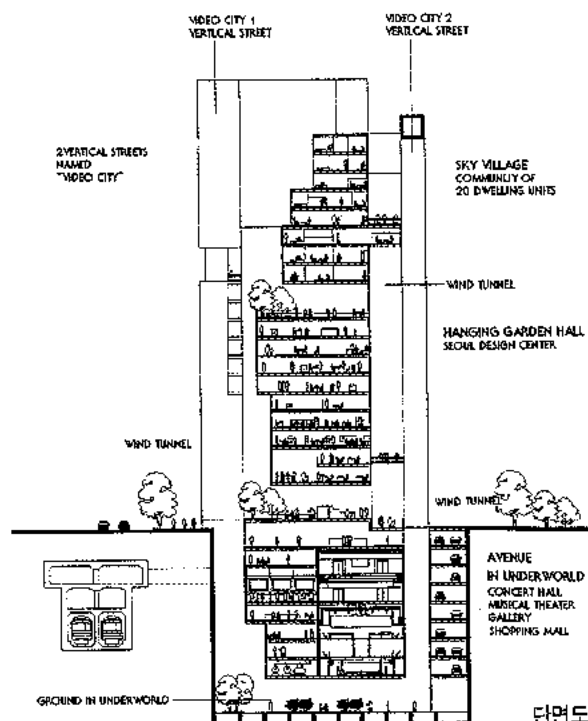


평면 스케치

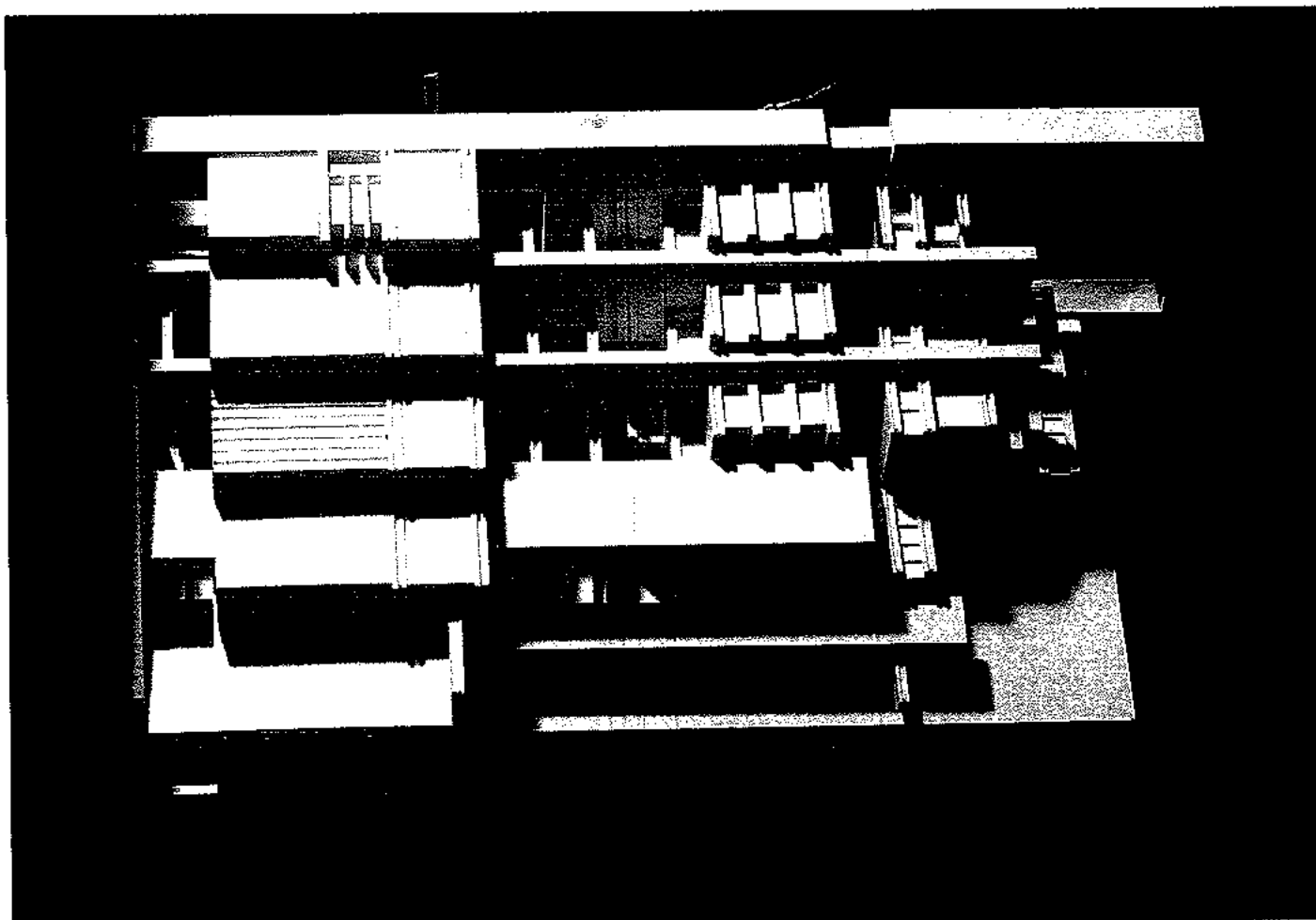


배치도

삼년 설계할 작정을 하고 일년간 여러 안을 생각해 본 중의 한 안이다. 땅이 침강한 40m 지하에 토지가 있다는 생각에서 시작한 안이다. 도시로부터의 흐름이 지하 40m로부터 지상 80m에 이르는 수직도로에 연계된 700여평의 땅위에 세 마을이 수직으로 선다. 각 마을을 연결하는 수직도로에는 도시 하부구조가 성립하고 세 마을 마다에 입구와 광장이 마련되고 이곳으로부터 마을 곳곳으로의 길이 시작한다. 지하의 마을에는 음악극장, 연극극장들이 물려있는 컬처얼에비뉴의 거리이고 도시로부터 연결되는 지상은 삼층 높이로 트여 하늘이 보이도록 한다. 중간 마을에는 서울 디자인 센터와 하늘의 정원 사이로 각종 스튜디오와 디자인숍들의 거리를 구상한다. 위 부분은 하늘의 마을이다. 지상 15층부터 20층 사이에 중세의 도시와 같은 산상의 마을이 자리한다. 앞으로 이념 더 그리려 한다. 그리는 일보다 생각하는 일, 삶의 내용을 디자인하는 일에 더 많은 시간을 가져야 할 것이다. 내일은 도시생활을 생각해 내기 위한 위대한 과거로부터는 물론 새로운 공학으로부터의 많은 암시를 얻어야 할 것이다. 2000년 한국인의 마을은 몸과 마음을 비운 무구한 상상력의 세계로부터 시작될 수 있을 것이다.



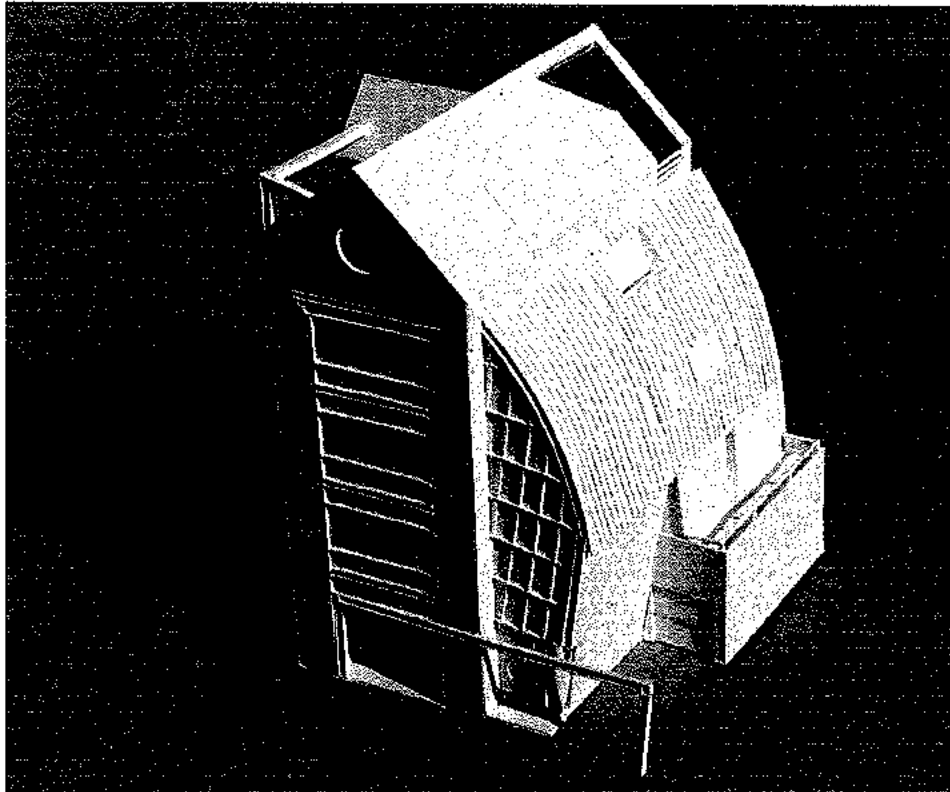
단면도



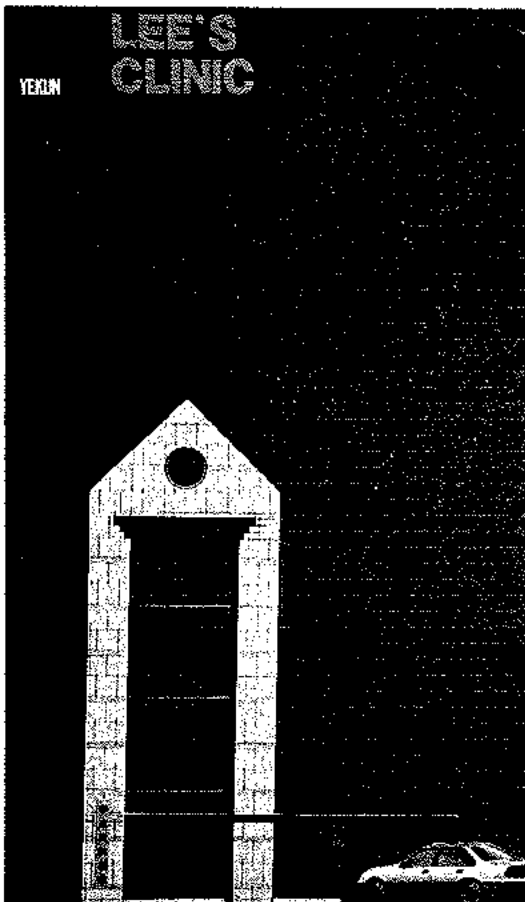
# 이규성 한의원

Lee's Clinic

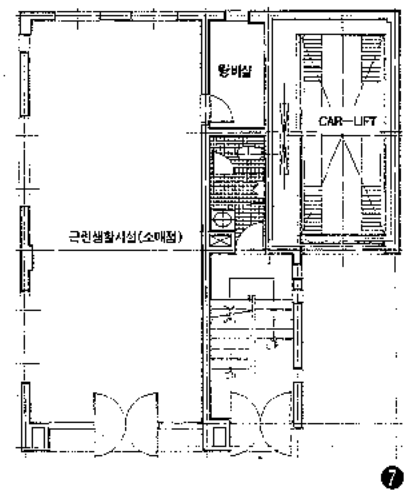
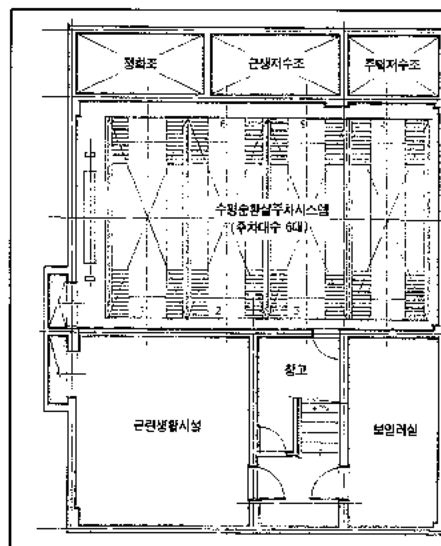
朱榮正/(주)종합건축사사무소 예건  
Designed by Joo, Young-Jeong

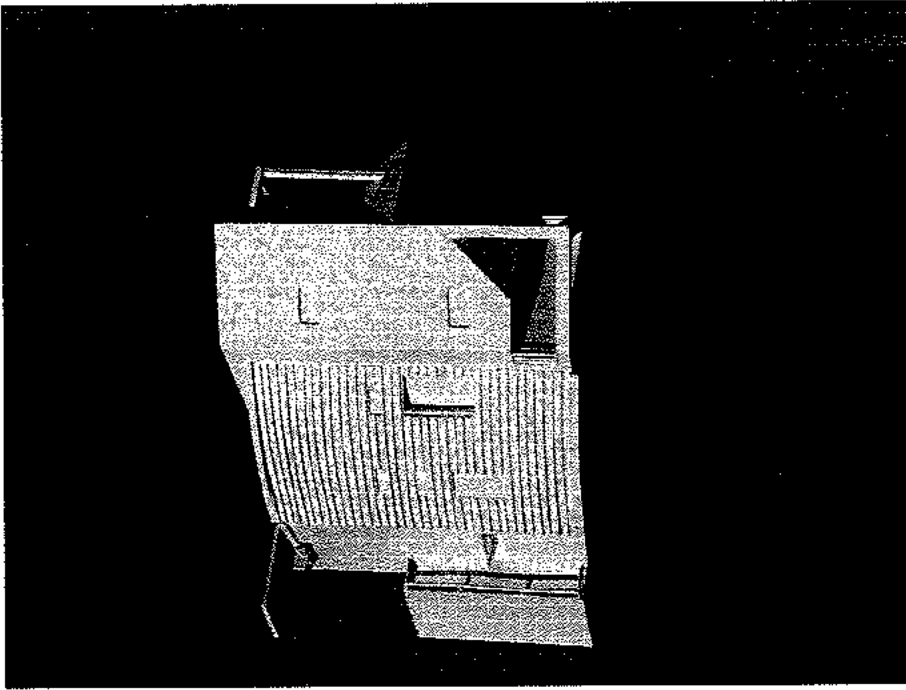


대지위치 / 서울시 용산구 한강로 3가 40-640  
지역·지구 / 일반주거지역, 주차장 정비지구  
대지면적 / 163m<sup>2</sup>  
건축면적 / 95.37m<sup>2</sup>  
연면적 / 448.89m<sup>2</sup>  
건폐율 / 58.50%  
용적률 / 219.24%  
규모 / 지하 1층, 지상 5층  
용도 / 근린생활시설, 주택



- ① 모형사진 I
- ② 초기안 드로잉
- ③ 모형사진 II
- ④ 정면도
- ⑤ 횡단면도
- ⑥ 지하층 평면도
- ⑦ 1층 평면도
- ⑧ 2층 평면도
- ⑨ 3층 평면도
- ⑩ 4층 평면도
- ⑪ 5층 평면도





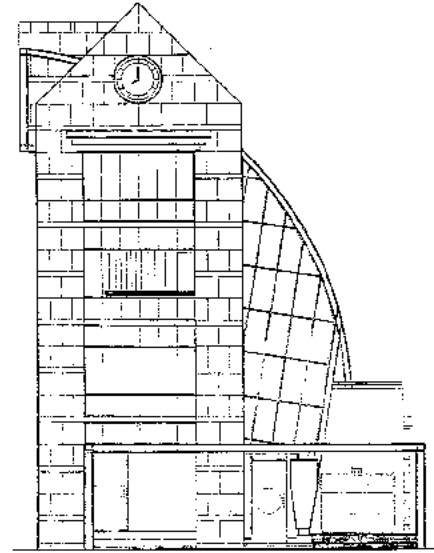
용산구 한강로2가에 위치한 본대지는 전면 12m도로에 접하는 곳으로 가로로 새로운 활기를 불어넣을 수 있는 곳이라 판단되었다.

현장에서의 Image Concept은 가로의 맥락 속에서 자신을 과신하지 않지만 조용히 자신의 주장을 내세울 수 있는 개성있는 건축물을 계획하는데 중점을 두고 싶었다.

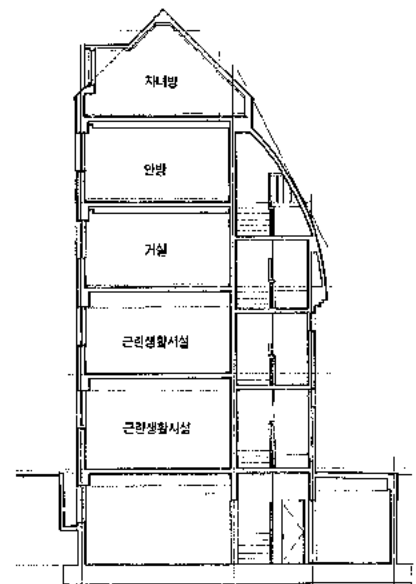
전체건물의 Design Concept은 도시가로의 Context 속에서 박공으로 처리된 Mass로서 기존질서와의 공존을 의미토록 하며, 또한 무거운 재료(Sand Stone)에 의해 전체의 무게중심을 잡게 하고 우측면의 일조권사선에 의해 생긴 사면은 기존질서와의 공존 속에서 새로운 개성창출을 의미하며 곡면 Frame의 관통에 의해 기존 중심 Mass의 육중함을 해소하도록 시도하여 본다. 또한 새로운 질서로서의 한획으로서의 의미도 있리라.

한의원이라는 Image는 고전이라는 관념과 함께 Postmodern의 의미를 부여하게 되고 그러한 생각은 박공처리로 이어지며 또한 중앙에 원형의 시계를 주어 고전적인 Image를 더욱 강조하도록 한다. 우측 곡면의 내부는 유리로 처리하고 Frame은 사선으로 처리하여 주 Mass와의 강한 대조를 이루도록 하였다. 또한 기단부는 입구를 부각시키고 측면 Car Lift 전면 차로공간을 한정하는 역할을 할 수 있도록 H형강의 Frame을 사용하였다. 이러한 여러요소들이 들쭉날쭉 처리되어 입면의 부분 부분을 차지하고 단순하지만 단순하지만은 않는 가로표정을 형성할 것이다.

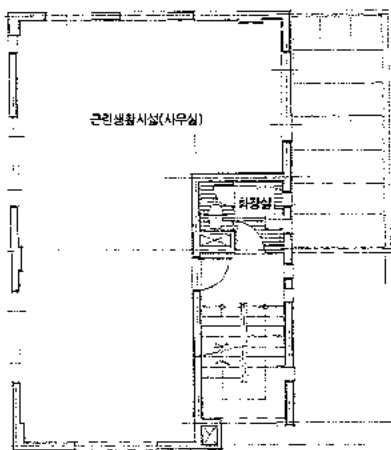
건축하는 사람의 욕심(?)을 잘 이해해 주신 건축주께 감사드리며 시공후의 한숨은 이제는 없었으면 하는 바람이 또한번 욕심으로 남는다.



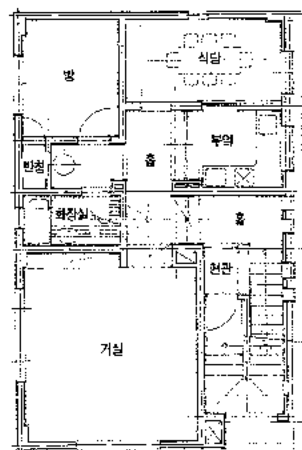
4



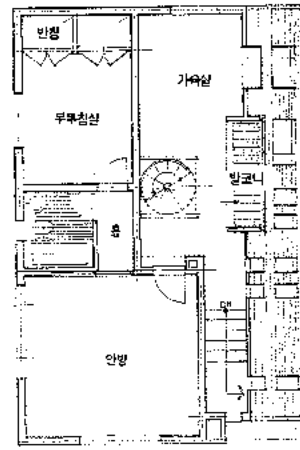
5



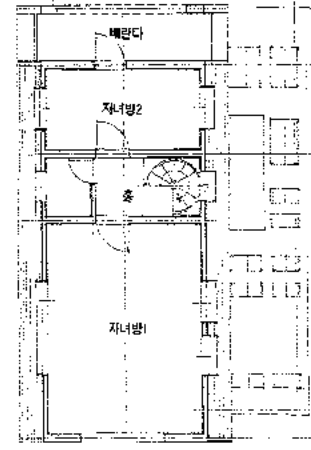
8



9



10



11

# 금강안과 흑리수 (金剛眼과 酷吏手)

A Keen Penetration and Stern Uncompromise in Hak-dong Sujolting

—승효상의 학동 수졸당—

成仁秀/울산대학교 건축학과 교수

by Seong, In-Soo

“포츠킨의 도시”로 이름 붙인 서울의 표정은 어떤 것인가?

러시아 정치가 그리고리히 포츠킨(1739~91년)은 여왕 캐더린 2세의 충애를 받는 신하였는데, 1787년 여왕 캐더린 2세에게 남부 러시아의 변영상을 보이기 위하여, 우크라이나와 크레미아의 황무지였다 촌락을 나무판으로 급조한 일이 있었다고 전해진다. 그 뒤로 ‘포츠킨의 도시’라는 말은 바람직하지 못한 사실이나 상태를 숨기기 위한 걸치레를 나타내는 말이 되었다. (Potemkin village) 그래서 이 말은 거만, 허위, 사기 등의 의미로도 쓰이기 시작했다.

“그가 비난한 도시의 공허는 지금, 이땅, 우리 서울이라는 도시의 공허와 다를 바 없고, 그가 좌악시한 장식은 우리 시대 졸부들의 치장과 너무 흡사합니다. 그렇다고 해서 아돌프 로스가 제시한 답이

우리시대에 똑같은 답변일 수 없겠지요. 그가 겪어낸 과정을 지켜보는 것이 훨씬 가치있으며, 우리의 답은 우리의 과정으로 만들어져야 할 것입니다.”<sup>1)</sup>

서울의 도시를 포츠킨의 도시로 비유할 근거는 충분하다. 도시에서 침묵을 필요로 한다고 공간 학생건축상 심사때 승효상은 그렇게 말했다.

“실로 우리의 사회는 모두들 아우성이며, 도시속에서 도대체 편안히 쉴 곳이 없다. 특히 포이동의 추악한 건물들은 바로 우리시대의 틀림없는 거울이며, 우리는 이제 졸부의 차림새를 반성해야 하며, 스스로 못남을 부끄러워 해야 하며 절제해야 한다... 세기말 정후가 도처에서 나타나는 지금에 이 시대를 구하는 정신은 무엇이어야 하느냐 하는가? 라는 물음을 서로 안는, 그리고 어떠했는지 그로 인한 건축적 해결을 모색하였다는 것”<sup>2)</sup>에 가치가

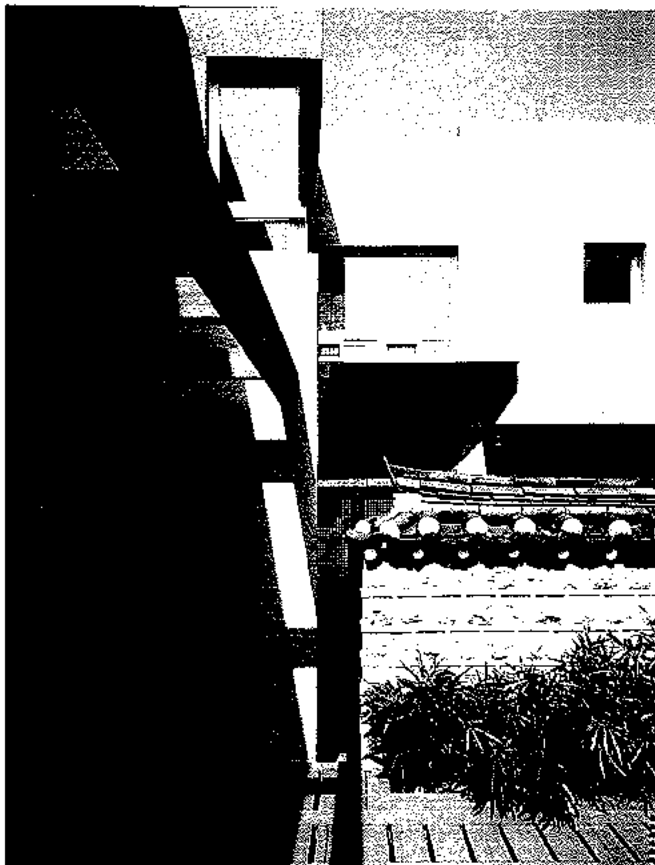
있다고 믿고 있다.

침묵하자, 외면하자, 거짓의 도시에 대해 담을 쌓자. 구태의연한 지금의 형태로부터 거추장스러운 것을 벗어버리자. 이런 몸짓은 승효상의 수졸당의 형태에 깔려있고, 배경이 되는 테도이다.

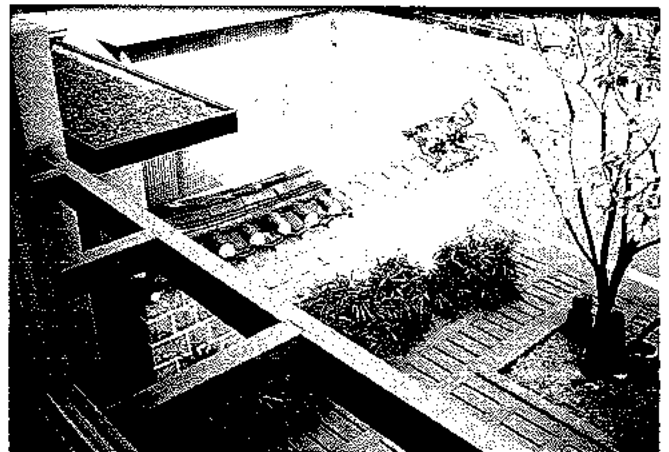
자신의 작품을 설명하는 승효상의 글에는 그 작품(作風)을 설명하는 몇개의 표제어들이 들어있다. 시대정신(時代精神), 빈자의 미학(貧子의 美學), 매월당 김시습, 자코메티, 베케트, 秋史 김정희, 아돌프 로스, 守拙堂 등이다. 이러한 단어들이 의미하는 바가 무엇인지를 충분히 이해하지 못한다면, 승효상의 건축을 충분히 알 수

1) 플러스 9307 : 대담 “다시 이시대 우리의 건축” : 신도리코 기숙사X 수졸당

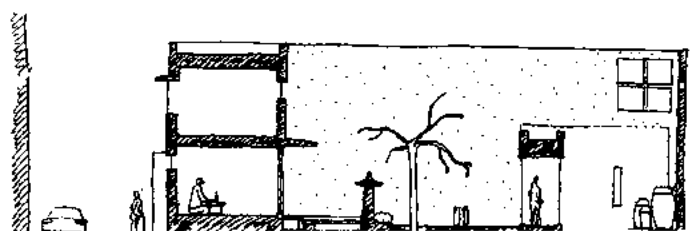
2) 승효상, 공간9211 제10회공간 학생건축상 심사총평 대표집필, p.47.



안뜰에서 본 담과 건물사이의 출입구



2층 베란다에서 본 담과 안뜰



단면스케치

없을 것이다. 숭효상의 논리화를 따라 사고의 폭을 확장시켜야 우리는 그의 건축을 바라 볼 수 있는 지평에 설 것이다.

‘장식과 죄악’이라는 책을 쓴 아돌프 로스는, 장식을 한다는 것이 단지 노동력과 재료를 낭비할 뿐이라는 이유로 반대하고, 또 인간들의 노예적인 기교에 의존함으로써 인과응보로 주어지는 형태적 폐단만을 남길 뿐이라는 이유로 반대하였다. 노예적 기교란 부르조아 문화의 고귀한 성취가 쉽지 않다고 믿는 사람들이나, 끊임없이 장식을 만들어내야 미적 만족을 발견해 내는 장인들에게나 정당화될 뿐이라고 했다.<sup>3)</sup>

이러한 시각으로 다른 건축가들에게까지 공격을 하였다. 주택에 맞도록 외상을 디자인하여 부인에게 입힌 앙리 방 데 벨테의 태도에 대해서도, 또 올브리히에 대해서도 공격했다. 당시의 건축가들은

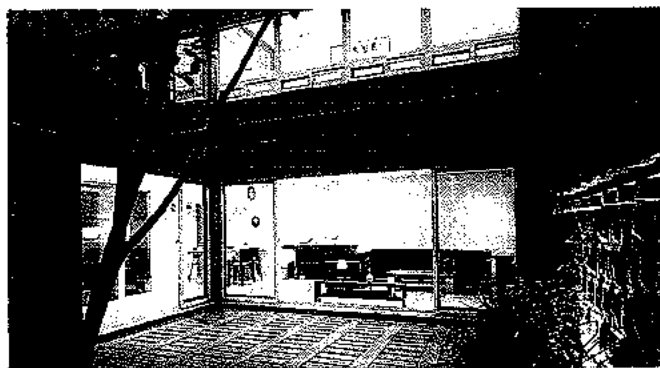
대부분 아르 누보라는 다양한 태도로 새로운 소재인 철의 정확한 쓰임새를 모르는 채, 철을 장식재로 이용해 이국적인 것이나, 자연적인 소재를 활용해 자유로운 곡선을 이용해 장식을 하고 있었다.

또한, 비인 중심지에는 로마네스크 후기양식의 성 스테판 성당(1221년)이 있는 스테판 광장을 중심으로부터 주위로 일그러진 팔각형의 모양 중에서 6각형에 이르는 도로가 있다. 파리에 대규모 도로가 들어선 이후인 1858년부터 1914년까지 건설되었다. 이 도로의 명칭이 ‘링 스트라세’이다. 쇼튼 링—루에거 링—레너 링—브르벤크 링—오페른 링—케른트너 링—슈베르트 링—파크 링—스투벤 링에 이르기까지의 연속도로이며 북측에 도나우강이 있다. 이 도로 주위에는 1870년대에 지어진 각종의 건물이 있는데, 왕궁, 오페라 하우스 등이 있고 지금도 미술관,

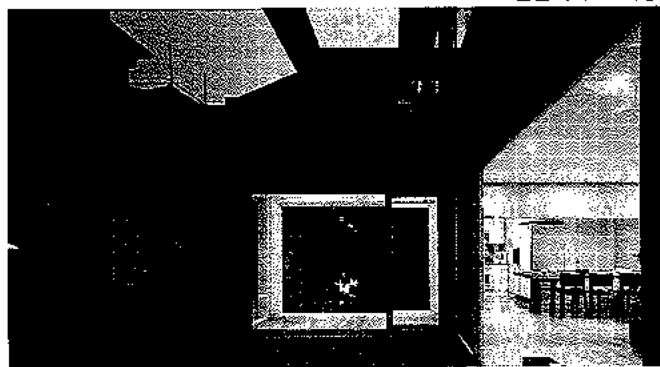
의회, 대학, 교회 등으로 쓰이는 건물들이 있다.

이에 대해 칼 솔스케(1970)는 비인의 ‘문화적 특징에 대해, “링 스트라세를 따라 세워진 훌륭한 구조물들은 자유주의 오스트리아의 이상을 실현한 건물들이었다. 대학, 미술관, 극장—그중에서도 오페라 극장 등 문화가 절충주의적 허식으로 (종교건물을) 꾸미거나, 귀족들을 위해 웅장한 건물을 표현하는 일은 그만두게 되었다. 궁전안에 갇혔던 문화는 길거리 시장에까지 흘러넘쳐, 누구나 문화를 의식하게 되었다. 문화는 깨어난 시민들을 위해—문화가 공공의 것임을—보여주는

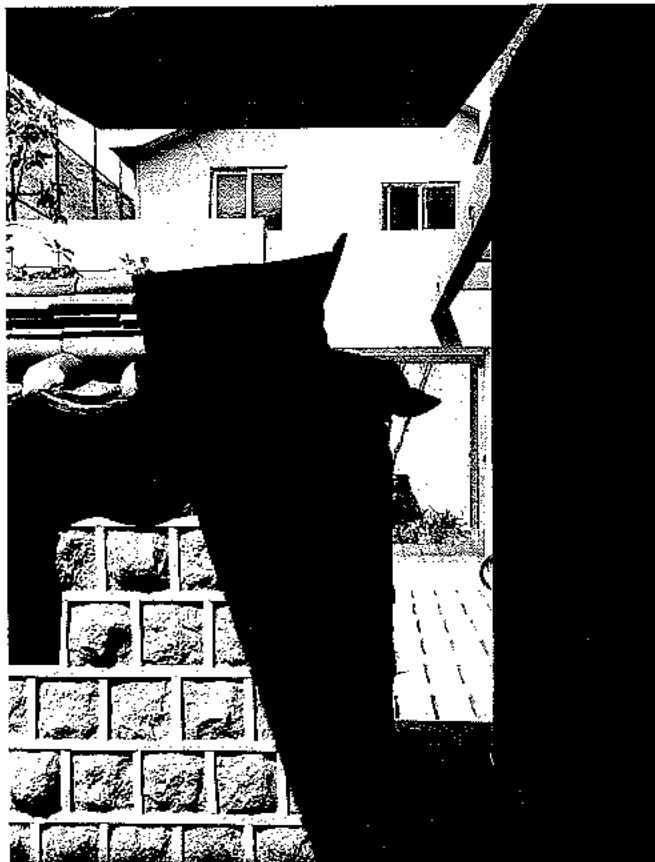
3) Kenneth Frampton. ‘Modern Architecture ; A critical history’, third edition, London, 1992. Thames & Hudson. p.91.



안뜰에서 본 야경



북도로 구획된 마루마당과 뒷마당



담장 안쪽의 밝고 다양한 공간

장식이 되어야 한다...”<sup>4)</sup>고 평하고 있다.

“현대문화의 비평가로서 탁월함”을 보여주는 아돌프 로스의 태도는 건축가라기 보다, 의상, 풍습, 음악에 이르는 분야에서의 논쟁을 불러 일으키는 평론가로서 유명했다. 건축에 대해 강한 어조로 발언한 것은 초기에 드물었는데, 대표적인 사례가 비인 중심지 순환도로(Ringstrasse)를 둘러싸고 있는 거리의 건물들이었다. 자신의 도시 비인(원, 비엔나)의 거리를 아돌프 로스는 포츨킨의 도시(Die potemkinsche Stadt)라고 비하했다. 1898년 7월에 발간된 ‘비인 제체선’과의 기관지 <거룩한 봄의 제물 Ver Sacrum> 잡지에 쓴 글에는 다음과 같은 구절이 나온다.

“순환도로(링 스트라세)를 산보할 때마다, 나는 항상 포츨킨 같은 현대 건축가가 비엔나를 귀족들의 도시로

만들려고 한 것처럼 느낀다. 고귀한 주택을 만들 수 있었던 이탈리아 르네상스라는 것이 자체의 고귀함을 꿈꾸기 위해 약탈을 당고 이루어졌던 것처럼, 일반 시민으로서의 비인의 새로운 시민들도 지하실에서부터 굴뚝까지 완전히 궁전을 소유할 수 있었다... 비인의 땅주인은 저택을 소유했다는 생각에서, 또 입주자들 모두 저택에서 살고 있다고 좋아하고 있었다.”<sup>5)</sup>

자신의 도시를 추악하다고 비웃은 로스의 태도는 미국의 건축, 특히 미국사회에서의 수공업에 바탕을 두고 있는 오브제 형태를 그리고 있었다.

서울에서 이 시대에 아돌프 로스를 외치는 것은 무슨 의미를 지니는가? 빈자의 미학(貧子의 美學)과 도시에서의 침묵(都市의 沈默)을 원하는 승효상의 입장은 무엇인가?

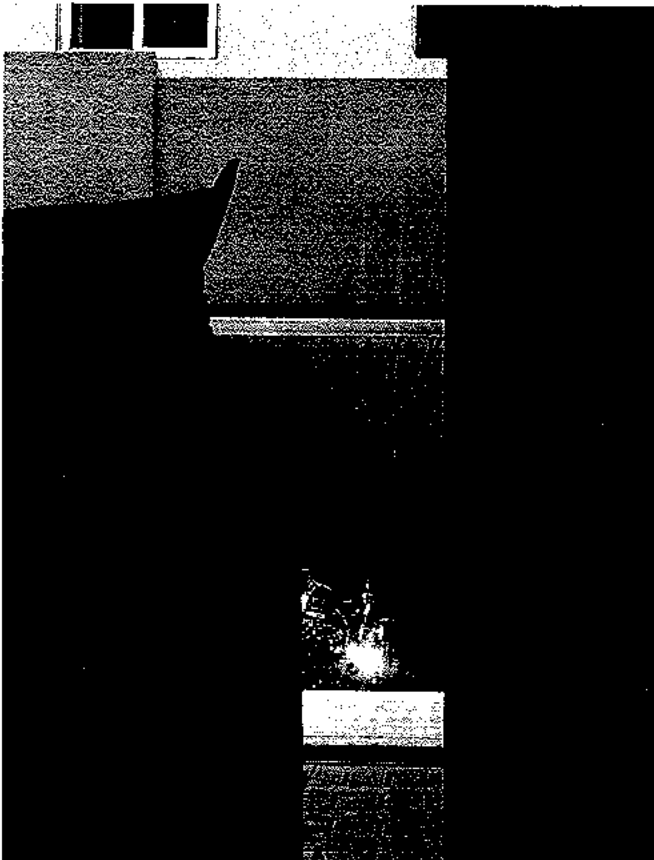
“1992년 바로 여기서, 포츨킨의 도시를 목도하고 있는 것이다... 아돌프 로스가 겪었던 고뇌에 동의하고자 한다... 나는 추사의 글씨에서 자코메티의 미학을 연상할 수 있다... 선비정신은 그 시대를 지탱케 한 시대정신... 다시 추사와 대월당을 마주하고자 한다. 그들이 이룬 문화를 나는 ‘빈자의 미학’이라고 부르하고자 한다.”<sup>6)</sup>

여기서부터 승효상은 한국과 서양의 생각을 접목시킨다. 우선 자코메티의

4) Carl Schorske, 'The Transformation of the garden: Ideal and Society in Austrian Literature, 1970', Kenneth Prampton, 'Modern Architecture: A critical history', p. 78.

5) Kenneth Prampton, 'Modern Architecture: A critical history', p. 92.

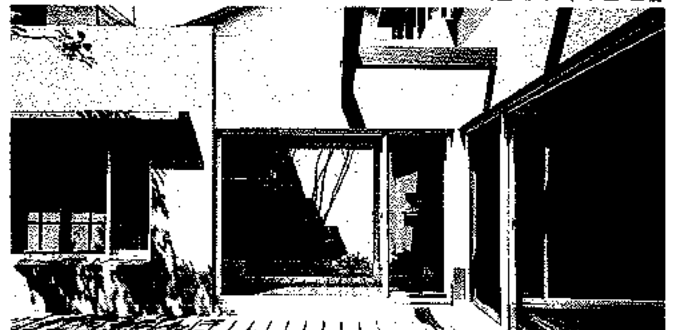
6) 4.3그룹, “4.3그룹 건축 작품집”, (서울: 1992, 도서출판 안그라픽스), 승효상 편, pp. 2~3.



담장 안쪽의 밝고 다양한 공간



거실에서 바라 본 안뜰



담을 등지고 바라 본 뒤뜰

조각이 등장한다. 조각의 역사를 살펴보면, 건축, 조각, 회화가 하나로 어우러졌던 시대, 고딕의 시대로부터 이야기가 시작되어야 할 것이다. 바우하우스 표지에 등장하는 고딕성당의 모습에서 첨탑끝에 달려 빛나고 있는 세개의 별은 건축, 조각, 회화 등의 공간예술 대상을 상징하고 있었다. 즉 바우하우스에서도 건축, 조각, 회화 등은 하나를 향해 나가는 대상으로 보았다.

벽에 붙었던 신의 조각이 벽에서 거리로 나서고, 궁전 정원에 서있는 귀족의 모습에서 조각가들은 새로운 시대를 맞게 된다. 조각을 주문하는 고객이 없어진 뒤, 조각가들은 자신의 생계를 걱정하게 되었다. 더 이상 조각의 표정은 밝지도 않았고, 하늘을 바라볼 필요도 없었다. 또한 전쟁을 겪고난 이후의 조각에는 인간들의 고뇌가 담겨 있었다. 추상화된

조각, 현대의 조각이 당면한 문제는 인간 자신이었다.

알베르토 자코메티(1901~1966년)는 작품을 통해 현대인의 고독으로 특징지워지는 새로운 인간 이미지를 초현실적인 방법으로 창조했다. 현대인의 고독에 대한 작가의 느낌으로부터 우리나라는 그 경이롭고 사람을 사로잡는 신비스런 성격으로 인해 우선적으로 중요한 의미를 지닌다. 이중에서도 나무, 유리, 철사, 실로 만든 〈오전 4시의 궁전〉(1932~33년 作)이 자코메티의 특징을 잘 보여준다.

세뮤얼 베케트의 희곡 ‘고도를 기다리며’에 나타나는 불안과 인간의 근원적인 고독은 자코메티의 무대구성에 의해서도 확인된다.

역사적 흔적, 추사의 사례를 통해서도 우리는 절해고도의 고독을 기억하게 된다.

추사 김정희(秋史 金正喜)는 70평생에 십여개의 벼루를 닦게 하고, 천여자루의 붓을 무지러지게 하였다. 김정희가 18, 9세기의 다른 실학자와 생활환경에 차이가 있다면, 그는 왕실 척족이요, 역대 환관을 배출한 문벌의 가정배경에서 나왔고, 그 자신도 정쟁에 휘말려 오랜 유배생활을 하였지만, 대사성, 병조참판 등 고위관직을 지낸 인물이다. 그의 관심이 창조의 새로운 학문방법과 방대한 문헌에 기울어 지면서도 현실사회의 모순에 대한 인식은 거의 찾아 보기 어렵다 한다.<sup>7)</sup> 유배기간 동안 현지 주민들에 대한 애정을 확인하기는 하지만,

어려서 필재에 능했던 김정희가 바라본 ‘학문과 글의 세계’에 대한 태도는

7) 한국철학회 편, “한국철학사”(하권)  
(서울, 동명사, 1987), p. 145.



뒷마당에서 바라 본 마루마당



금강안과 흑리수(金剛眼과 酷吏手)로 압축된다. 금강안은 비할데 없는 예리한 통찰력을 말하고, 흑리수는 흑독하리만치가차없이(자신에 대해) 냉엄한 비타협성을 일컫는다. 즉, 예술에 대해, 그림과 글씨를 감상하는 태도와 방법을 말하면서 금강안과 흑리수가 필요하다고 보았다. 이러한 태도와 방법으로서만 어떤 작품의 진가를 평가할 수 있다는 것이다. 이것은 다른 작품에 대한 태도이자 자신에 대한 법칙이기도 했다.

매월당 金時習(1435~1493년)은 끊임없는 저항문학인으로 세속과 정권찬탈에 놀아난 신하들에 대해 실망을 하고, 사회의 원인이 된 공신전 등 논밭에 대한 제도 등에 염증을 느끼게 된다. 자유주의자로서 자유소요로 모든 구애를 벗어나 당시의 추악한 권력층에 저항한 천재였다.

주택 수종당에서의 전경의 특징과 초점은

마루바닥을 칸 마루마당이 있는 중정에 이르는 길에서 나타난다. 대문을 들어서 시야를 반쯤 가로막는 담장이 먼저 눈에 든다. 거실에 들어서서 방향을 틀면 담에 가려 보이지 않던 그림이 드러난다. 벽면을 배경으로 외로이 서있는 감나무를 보게 된다. 아직 앞이 많다.

작가는 소나무를 심으려 했을듯 한 데, 배경이 되는 담이 뒷집때문에 낮아진만큼의 사정만큼, 감나무가 허락되었다.

생각나는 글귀는 논어 내용 중의 공자의 말이다. “세한 연후 지송백지 후조(歲寒然後 知松柏之後凋)” (겨울을 당한 후에 소나무, 잣나무가 여느 나무와 다르다는 것을 알거니와...)

추사는 “세한도”를 그려 세상인심에 대해 표현했다. 이 세한도는 연경을 다녀오게 되고, 그를 아끼던 북경의 학자들에게 선보여져 칭송된 것으로 유명하다.

“화선지 목판에 밑둥이 부실한 노송 두그루를 그리고, 한넉으로 또 두그루의 젊은 잣나무를 졌다. 노송 아래에 얹으막한 한 채의 와가, 그림은 되도록 해맑은 우선(이상적)의 인상처럼 그리려고 애썼다. 그림이 완성되자 전예체로 ‘세한도’, ‘우선시상 완당’이라고 머리에 썼다.”<sup>8)</sup>

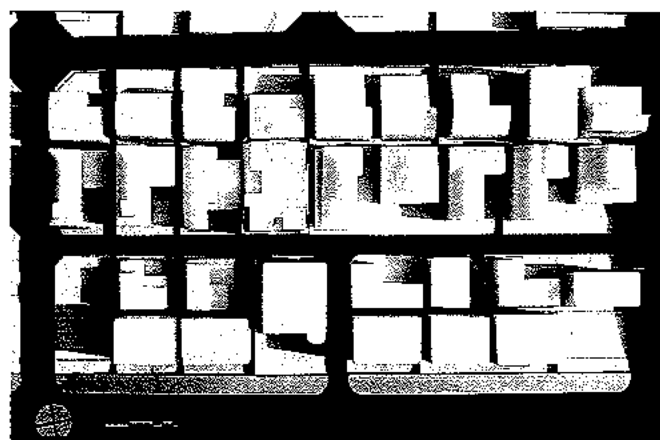
송백을 대신한 감나무와 모과나무가 참실로 있는 북도 좌우의 마루마당과 뒤뜰에 한 그루씩 있다. 마루가 깔린 바라보는 마루마당은 야외 거실로서의 기능보다 한그루 나무의 배경으로서 바닥에 누워있다.

이러한 전경에서 느껴지는 것은 ㄷ자 모양의 별이 잘 들고, 하나로 공간이 통일된, 외부로는 소박하게 보이는

8) 오성찬, 「추사 김정희」 장편소설, 서울, 도서출판 큰산, 1993, pp.216~229.



외부상세



주변 전체 모형



진입로에서 본 전경



부엌에서 본 거실과 안뜰

주택이다. 그리고 이것은 집이름을 붙인 주인 유홍준 교수의 소박한 태도에 근거하고 있음을 알 수 있다.

승효상은 소박한 선비정신을 '우리시대의 시대정신'으로 말했다. 그러나 예를 든 추사, 매월당의 정신이 당시에도 공통된 아념이 되지 못했듯이, 추사의 글씨체가 여러사람에게 두루쓰인 전형적인 글씨라기 보다는 추사의 개성이 돋보이는, 지극히 개성적인 글씨체이다. 각고의 인내와 기다림 속에 그것을 초월하여 탄생된 것이었다.

4.3그룹의 시대정신이 '우리의 삶과 긴결되어 축적된 시간의 흔적과 장소성을 말살하고 있다'”<sup>9)</sup>고 주장되었듯이, 시대정신으로 확산되어야 할 타당성을 발견해 내는 것이 과제이다. 즉 많은 시민들에게 읽히고 쓰여야 할 때까지는...

과거 불운했던 선각자들의 사고의 틀에

집목시킴, 민중의 삶과 궤를 같이하기로 한 선각자의 마음속에서 빚어진 최소한의 공간이며, 시각적인 여유가 드러난다.

아돌프 로스가 나이들어 사교계에 합류하고 그들을 위해 주택을 설계한 후반의 이력이나, 시카고 트리뷴사 응모작을 보면 일생을 통해 균일한 작가정신이 현실속에서 퇴색하는 것을 보게 된다.

“절망이 그의 온 몸을 사로 잡으려 할 때, 그의 땀줄속에 녹슨 철물이 흐르려고 할 때, 그는 억지로 일어나 서안 앞에 앉았다. 그리고 정성을 모아 글씨를 써나갔다. 그 붓 끝에서 뻑뻑하고 거센 글자들이 이루어져 갔다. 이른바 추사체는 이렇게 해서 만들어진 글씨체였다.”<sup>10)</sup>

우리는 무엇으로부터 절망했는가? 또 그 절망이 우리에게 얼마만큼 창조력을 부추기는가? 에 따라, 인생앞에 진지한

건축공간의 크기가 정해진다.

“자신의 글씨가 높게 빛나는 것은 싫지않은 일이었다. 그러나 그것이 사실이상 허황되게 평가받은 것은 더 싫었다. 더구나 그것이 순박한 백성들로부터 일 때 이는 못할 일이었다. 그것은 더할 수 없는 죄악이었다.”<sup>11)</sup>

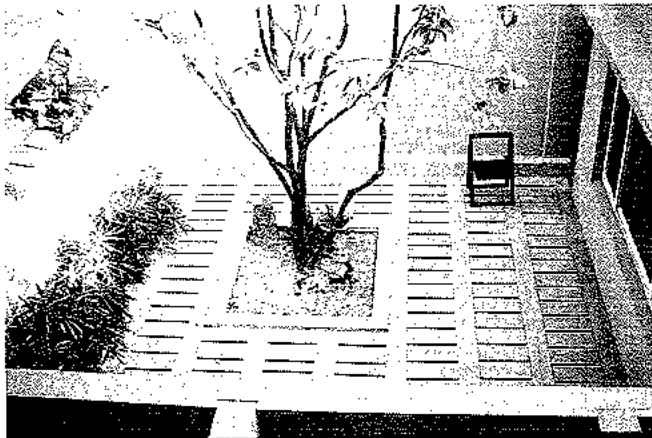
추사에게는 글씨쓰는 일은 구원의 한 수단이었다. 우리 모두에게 설계가 구원의 수단이 될 때까지 우리의 시대정신은 시험에 들고있다.

9) 이정근, '시대정신이라는 이름의 지푸라기'.

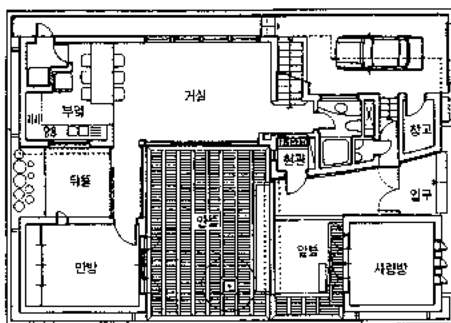
건축사 9302

10) 오성찬, 앞책, p.313.

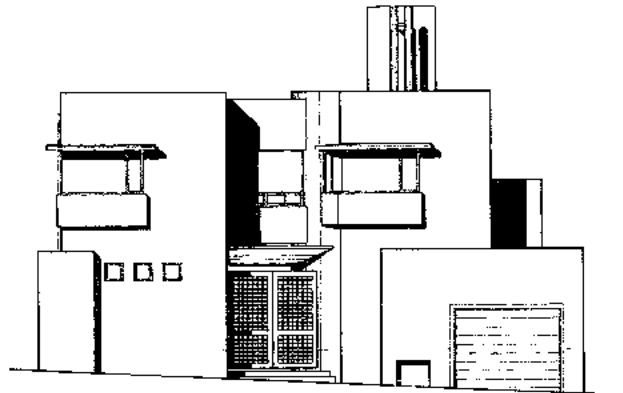
11) 오성찬, 앞책, p.141.



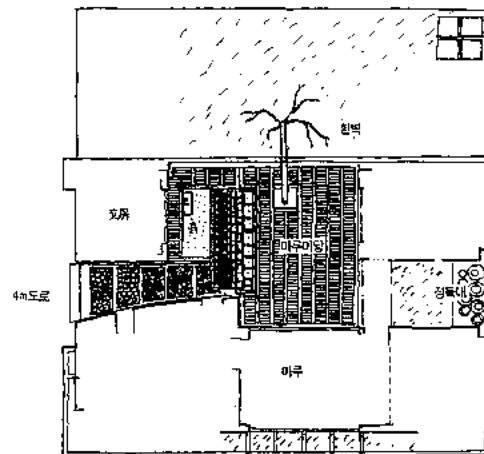
위에서 내려다 본 안뜰



1층 평면도



정면도



디자인 요소

# 한국의 주거문화, 어떻게 달라져야 하나?(2)

Innovating Korea Housing Culture For What and How ?

金鎮愛/도시건축PD, 서울포럼대표

by Kim, Jin-ai

## II 편 변화하는 주택수요/변화해야 할 주택기획

### Changing Housing Needs/Housing Production to be Changed

#### 序 : 수요/공급(?), 양적/질적(?) 주택기획

주거문화란 근본적으로 질에 대한 것인데 과연 우리의 사회수준이 집의 질적문제를 본격적으로 논할만큼 성장하고 있는가? 이것은 주거문화를 논하는데 있어 출발이 되는 의문이 아닐 수 없다.

주거문화의 발전당위성을 제기하는 것과 주거문화의 발전 현실성을 따져보는 것은 별개의 문제이기 때문이다. 특히 주택기획을 하는 입장인 업계와 전문계는 수요에 대한 판단을 가질 때 무언가 실천가능한 제안을 할 수 있기 때문에 더욱 그러하다.

그동안 우리 주택분야를 지배해온 전제, 즉 양적수요 때문에 양적공급이 필요하고 양적공급증대 때문에 어느 정도의 질적 희생이 불가피하다는 전제는 어떻게 달라질 수 있을까? 또한 질적수요가 성숙될 때 까지는 질적공급을 기다릴 수 밖에 없다는 패배적일만큼 현실적 전제는 또 어떻게 극복할까? 더 나아가 순수한 질적공급을 통해 주거문화를 발전시킬 수 있다는 이상적인 그러나 현실적으로 순진무구하기도 한 전제를 어떻게 실제적 논의로 만들 수 있을까?

주거란 건축과는 분명 다르며 또한 문화의 차원으로만 볼 수도 없다. 주거란 보편적 기능과 그 물량때문에 사회·경제와 맞물려 있으며 산업과 맞물려 있다. 주거문화를 진정 달라지게 하려면 그래서 사회경제 상황에 대한 판단을 해야 하고 산업자체가 바뀌어져야 한다. 주택설계만으로 해결되지 않는 것이 주거문화라는 말이다.

주거문화가, 특히 보편적 의미로의 주거문화가 진정으로 달라지려면 주택설계가 아니라 주택기획이라는 개념이 발전되어야 한다는 것이 이 글의 전제이다. 수요와 공급의 줄다리기를 이해한 적극적인 주택기획을 의미한다. 더 나아가 주택을 상품으로 까지 생각하는 투철한 주택상품기획이

도입되어야 비로소 보편적 주거문화발전을 기대할 수 있다는 것이 이 글의 주장이다. 이러한 주택상품기획으로의 전환이 필요한 이유는 무엇이며 과연 그것은 가능하겠는가?

#### I. 주택기획 : 삶과 집, 어느것이 선후(先後)인가?

삶이 달라져야 집이 달라지나? 아니면 집이 어딘가 바뀌어야 삶도 따라 바뀌어질 수 있나? 삶과 집의 선후론, 결코 풀리지 않는 쳇바퀴같은 의문이다.

집이 집을 위해 있는게 아니고 결국은 우리 삶을 위해 집이 있는 것이니 집이란 삶에 맞추어 만들어져야 한다는 것으로 보면 삶 우선론이 원칙적으로는 맞는 것 같은데, 다른 한편 변화라는 관점에서 보면 삶을 바꾼다는 것은 그리도 어려우니까 집을 통해 삶의 변화에(특히 정형적인 틀에 박힌, 무비판적인 삶)영향을 미치자 하는 집우선론도 수궁이 가는 논리이다. 소위 문화결정론이나 환경결정론이나 하는 논쟁거리인데 궁극에야 문화와 환경이 상호작용을 함은 분명하다. 그래서 긍정적인 경우에는 상호 상승효과를 내면서 시너지(Senergy)효과를 높일 수도 있고 부정적인 경우에는 오히려 집이 삶을 왜곡시키고 왜곡된 삶이 또다시 왜곡된 집을 양산할 수도 있다.

삶과 집의 선후론은 결코 학술적인 논쟁거리만은 아니다. 어느쪽을 우선적으로 보느냐에 따라 실무에 있어서도 행동방향을 정하는데 큰 영향을 준다. 특히 주택기획의 접근방향을 결정하는데 큰 영향을 주게 되는데 이를 단순화 시켜보면 4가지 종류의 주택기획 유형으로 나누어 볼 수 있다. 각 유형은 나름대로의 특징을 가지며 우리 사회에서 그 쓰임새도 각기 다르다.(표 1. 4가지 주택기획 유형)

##### 1. 자생적 생활우선론 : 삶/삶

집은 어디까지나 삶을 담는데 그 소용이 닿는다는 전제가 깔려 있는 접근방향이다. 생활을 중요시하다보니 집의 물리적 실체에 부여하는 가치관 상대적으로 낮다. 이런 방식으로 주택기획을 하는 것이 과연 있으랴 싶지만 사실 가장 일반적으로 보통사람이 자력으로 짓는 주택, 말하자면 흔히 보이는 다가구, 다세대주택, 연립주택 등 집장사 집이라고도 하는

집들은 기본적으로 생활우선적 주택기획의 전형적인 예이다. 이 경우 싸게, 크게, 높게, 되도록이면 치장을 덧붙여 지으려고 하며 생활에 필요하다면 그것이 전세를 주기위한 것이건 면적을 크게 쓰려는 것이건 창문을 덧대건 홈통을 뺏아내건 계단을 덧붙이던 별로 구애받지 않는다. 집은 생활을 위해 있는 것이니까. 크게 보면 전통주택역시 이 유형에 들 수 있다. 집을 짓는 방식이란 대개 정해져 있고 그 틀안에서 생활에 맞추어 산다는 점에 있어서 전통주택이란 가장 자생적인 주택기획이라 볼 수 있다.

〈표 1〉 삶과 집의 선후론에 따른 4가지 주택기획유형

|   | 삶             | 집             |      |
|---|---------------|---------------|------|
| 삶 | 1. 자생적 생활우선론  | 2. 건축가적 설계주도론 | 1차순위 |
| 집 | 3. 마케팅적 수요기획론 | 4. 정책적 공급주도론  |      |
|   |               |               | 2차순위 |

## 2. 건축가적 설계주도론 : 삶/집

삶에 맞추어 집을 설계해야 된다는 어떤면 너무나도 당연한 전제에서 출발한 주택기획론으로서 건축가들이 건축주의 주문에 의해 설계하는 것이 그 전형적인 예이다. 살 사람의 삶의 방식, 가족구성, 생활습관, 취향, 선호를 잘 파악해서 공간화, 장소화, 형태화하는 주택기획으로서 최상의 수준에 이르면 살 사람이 미처 생각하지도 못하고 주문하지도 않는 사항까지 포착해서 디자인으로 옮길 수도 있다. 이러한 주택기획의 경우 삶에서부터 출발한 집이라 하더라도 집의 물리적 질에 부여하는 가치란 건축주 역시 높게 부여하며 건축가로서는 두말할 나위없이 높게 설정하기 마련이다.

## 3. 마케팅적 수요기획론 : 집/삶

삶을 생각하면서 집을 기획하는, 그러나 특정한 개인/가족이 아니라 유사한 삶의 방식을 가진 그룹을 대상으로 집을 설계하는 주택기획론으로서 주택개발업자가 주로 택하는 기획방식이다. 이 경우 주문주택까지의 수준에는 못미치더라도 기획의 질적 충실도에 따라 수요대상의 요구를 상당부분 충족시킬 수 있다. '시장주택'의 개념에 가장 근접한 이 기획방식 경우 집은 하나의 '제품'으로서 그 제품의 성패여부는 시장에서 얼마나 소비자에게 어필하느냐에 달려있다. 따라서 집의 물리적 질에 부여하는 가치도 높게 마련이며 수준높은 마케팅 경우에는 소비자들의 잠재욕구를 포착하여 새로운 상품을 만듦으로써 새로운 수요를 창출하기도 한다.

## 4. 정책적 공급주도론 : 집/집

삶을 생각하지 않는 것은 아니지만 기본적인 삶의 요구를 강조하다 보니 삶역시 집으로 환산되어 집위주로 계획되는 주택기획 방식이다. 전형적인 것은 두말할 나위없이 그동안의 공동정책에 의해 대규모로 양산되는 아파트들이 이러한 주택기획론에 의해 지배되어왔다. 이 경우 집이란 입지, 단지규모, 주동형식, 주호규모라는 극히 계획적인 어휘로 정의되면서 그 종류에 따라 대강 삶의 모양도 비슷한 것으로 가정된다. 신도시의 민간아파트에 고층아파트에 40평이라 하면 대개 어떠한 가족이 어떻게 살리라 하고 가정되는 것이다. 표준적으로 뚱뚱그러진 삶의 모습, 풍부하고 자란 삶의 모습이 고려되지 않는 집, 집을 짓기 위해 집을 짓게 되는 이러한 주택기획의 경우 집의 문화적 질은 등한시되기 쉽다.

## II. 우리 주택기획의 문제점?

과연 바람직한 주택기획이란 어떠한 것일까? 여기엔 답이 한가지만 있을 수는 없다. 자생적, 건축가적, 마케팅적, 정책적 주택기획이란 각기 그 용처가 있게 마련이다. 살 사람이 직접 짓는 주택, 건축가의 디자인 감각으로 짓는 주택, 주택개발업체의 마케팅적 감각으로 짓는 주택, 공공의 주택부족을 해소하기 위해 표준적으로 양산되는 주택, 이 모두가 각기 필요함은 두말할 나위가 없다.

그렇다면 우리의 주택기획의 문제는 무엇인가? 첫째는 각 주택기획방법이 충분히 발전되어 활용되고 있지 못한 점, 둘째는 주택기획 방법론 사이에 지혜교류가 일어나지 못하게 하는 분야간의 고집스런 배타성, 셋째는 우리 주택부문에 근본적으로 마케팅 감각이 부족한 점을 들 수 있다.

### 1. 비전문적/미성숙된 주택기획

우리 주택부문에서는 자생적, 건축가적, 마케팅적, 정책적 주택기획 어느 것하나 제대로 발전되어 있지 못하다. 극도의 비전문성이라고나 할까? 자생적 생활우선론에 의한 주택기획이 그 효험을 충분히 발휘하려면 쓰기좋은 그리고 대개는 통일된 스타일의 집 유형이 있어야 한다. 우리의 옛 도시형 한옥과 같은. 이러한 스타일이 있으면 집장사도, 살 사람도, 건축재료도 주택부품도 따라서 발전한다. 우리는 이런 범용적, 보편적, 자생적 주택유형이 형성되어 있지 못하며 다세대, 다가구 주택, 연립주택, 근생주택들은 어떤 전형은 이루고 있지만 범규와의 전쟁에서 이기기 위한 각종 편법들은 발달해도(사실 쓸데없이 까다로운 법규때문이기도 하지만) 쓰임새 있고 견실하고 보기에든 무난한 주택형을 만들어 내지 못했다.

건축가가 설계한 집의 모델은 과연 있나? 건축계에

알려진 몇몇 집들은 있을지 몰라도 일반인들도 공감할 수 있는, 과연 정말로 그럴듯한 삶의 모습, 집의 모습을 보여주는 모델은 극히 드물며 이 점에서 건축가들은 변명의 여지가 없다.

마케팅적으로 만든 개발업자의 주택으로서는 초호화빌라, 옵션제아파트, 홈오토 정도가 고작일까? 각계각층이 원하고 살고싶은 주택을 기획하는 업무는 주택개발업자의 고유 전문영역임에도 불구하고 우리의 신주택 기획은 아직 초보단계에 머물러 있다.

정책적으로 대량으로 건설속진된 아파트에 대해서는 아무래도 풍부한 삶의 모습이 풍부하게 표현되지는 못하는 구조적 한계는 가지는 반면 대형양산체계의 생산성 향상이 가능한 기회역시 충분히 살리지 못한 미숙함이 따른다. 표준화, 조립화, 부품과 설비개발등 대량공급을 보다 효율적으로 하는 주택시스템 개발에 대한 투자는 미흡하다.

그만큼 주택관련 전문계는 각기의 자리에서 각 주택기획에서 발휘할 수 있는 전문성을 그만큼 발전시키지 못한 책임을 가진다는 뜻이다.

## 2. 상호배타적 주택기획

그런가하면 각 주택기획 유형을 주도한다고 볼 수 있는 전문그룹들간의 상호배타성은 고집스러울 만큼 비타협적이다. 각기의 논리주장은 있어도 서로 상호간에 지혜를 교류하면서 주거발전에 기여하는 데에는 한계를 보이는 것이 우리 전문계의 고질적 문제이다.

정책, 건설, 설계, 문화부문이 각기 안고있는 고집스러울만큼의 비타협성은 심각한 정도이다. 문화부문(건축계에서 활동하면서 기존 주거문화에 대해 비판을 아끼지 않는 생활문화 지향적 건축인들까지 포함해서)은 생활을 담은 주거(특히 아파트 부문)의 필요성을 비판적으로 논하면서도 이를 구체적으로 어떻게 실무적으로 풀어내야 하는지에 대한 제안은 대부분 취약하다. 특히 기술적, 제도적, 경제적, 관리적인 문제에 대해서는 더욱 그러하다. 그러니까 비판이 비판에 그쳐버리는 경우가 허다하다.

건축계는 어떠할까? 물론 아파트를 설계하고 보통 주택을 설계하는 모든 사람이 건축가임에는 분명하지만 정통건축파(?), 말하자면 설계의 질을 지향한다고 하는 이들은 건축주의 주문주택은 설계해도 익명의 그룹을 대상으로 하는 아파트 설계에는 대개 부정적이다. 여기에는 물론 실재적인 이유도 존재한다. 표준 평면의 반복에 기댄 찬 설계비, 디자인의 폭을 허용치 않는 밀도기준이나 건축의 상한등. 그러나 보다 근원적인 이유는 건축가적(?) 건축가의 편견, 말하자면 살 사람의 삶에 맞춘 특수한 설계를 풀어내는 것이 건축가의 고유지향 영역이어야 한다는 고정관념에 오히려 그 소인이 있다. 특수해를 풀어내려는 건축가 지향성 때문에 우리사회에는 수준높은 보편해를 풀어낼

줄 이는 진정한 주택건축가가 출현하지 못하는 원인이 되기도 한다. 주택의 보편적 속성을 이해하지 못하는 건축가적 멘탈리티라 할까?

정책계 또는 주택행정관료의 경직성이란, 아무리 주택공급목표달성에 시달리는 이들의 사정을 이해한다 해도 우리 사회 경우에는 지나치다. 수치의에는 보지않는 시각, 질적인 문제에 대해서는 민원아기가 되는 사항외에는 전혀 돌보지 못하는 상황, 기존 제도와 제약상황을 깨뜨릴 수 있는 힘을 가진 유일한 부문임에도 불구하고 기존제도의 한계를 전적 비판에 대한 도피수단으로 삼기 일쑤인, 그리고 보다 근원적인 해결보다는 현상적인 문제를 임시방편으로 메꾸려하는 관행들, 우리 주택부문의 혁신을 구조적으로 막고 있다고 볼 수 있다.

건설부문은 사실 어떤 면에서는 가장 정직한 수행자라고도 볼 수 있다. 주어진 물량을 일정한 수익분석하에 수요자의 취향에 어필할 수 있는 주택을 생산하는 역할을 담당하고 있으므로, 물론 이들이 취하는 이익이 어느만큼 다시 주택의 질을 높이는데 재투자되느냐에 대한 의문, 또한 이들이 어느만큼 안전위주의 설계에서 벗어나 새로운 주거설계를 제시하는데 기여하느냐를 따진다면 건설부문의 수익위주 행태도 비판의 대상에서 벗어나기 어렵다.

그러나 이렇게 문화비판론자와 설계지향적 건축가와 제도의 틀에 안주하는 행정계나 수익성위주의 건설계가 모인들 서로 타협하며 공동모색할 공감대를 이루기 어려운 것이 우리 주거발전을 저해하는 자금의 상황이다.

## 3. 마케팅 감각의 부족

비전문적 주택기획, 상호배타적 주택기획 문제가 생기는 가장 근본적인 원인을 찾는다면 주택부문 전반에 퍼져있는 마케팅감각 결핍증을 들 수 있다. 질보다 양이 문제가 되고 수요자가 까다롭게 선택하는 것이 아니라 공급자가 주는대로 감지덕지(?) 받는 풍토에 있어서는 공급자의 수요자에 대한 마케팅 감각은 발달할래야 발달할 수가 없다. 각 주택기획유형들이 제각기 자급자족하면서 시장을 독점하고 있는데 부문간의 상호교류를 굳이 번거롭게 할 필요성도 느끼지 않는 것이 현실이다.

기실 마케팅이 필요치 않았던 상황에서 마케팅감각을 논하는 것 자체가 이상하며 오히려 전문적 서비스 정신이 미흡했다고도 지적할 수 있겠는데, 소비자의 욕구와 취향을 예민하게 감지하는 분석력, 이를 물리적인 설비, 재료, 공간으로 풀어내는 정교한 기술, 사후관리의 편리함과 효율성을 사전계획하는 철저한 관리 등 서비스감각에서부터 출발한 주택기획력, 그리고 마케팅으로 접속되기 위하여 필수불가결한 섬세한 프로그램, 설계, 서비스, 기술기획력의 부족이 주거발전의 걸림돌이 된다.

### Ⅲ. 마케팅적 주택기획으로의 발상전환 : 주택상품기획

향후의 주택기획은 마케팅적 수요기획에 근거한 주택기획으로 그 발상이 전환되어야 한다. 이러한 마케팅적 주택기획으로의 전환은 앞서 제기한 우리 주택부문의 전문성 문제를 해소하기 위해 그 당위성이 있는 한편 우리사회의 주택수요가 변화하는 현상에 대응하기 위해서 현실적으로 필요하기도 하다.

마케팅적 주택기획의 출발점은 주택을 상품으로 보는 것이다. 상품이 아닌 주택이 어디 있겠느냐만 마케팅 발상으로는 적극적인 사고로 주택을 상품으로 보는데 차이가 있다. 일단 상품으로 보면 전략적으로 마케팅포인트를 만들지 않을래야 않을 수 없으며 그 포인트란 가격경쟁, 편리성경쟁, 어메니티 경쟁, 서비스경쟁이든 구체적으로 아이টে를 선정해야만 한다. 또한 마케팅을 하려면 마케팅의 대상을 가정하지 않을래야 않을 수 없으며 당연히 소비자 그물을 상징하고 그 요구를 세부적으로 파악하고 풀어낼 방법을 찾아내게 된다.

주택관련분야에 이러한 마케팅이 도입되고 있는 가장 전형적 예는 부엌가구 및 가전제품 부문이다. 아파트 보급과 함께 부엌가구의 평균수준이 상승된 상황에서 최근 전개되는 부엌가구 시장은 치열한 마케팅 경쟁 상황을 이룬다. 주로 마감재 사양과 구성, 스타일에 따라 가격대에 의한 옵션이 있던 중전과는 달리 이제는 가전제품의 일체화와 옵션, 냉장고, 레인지, 세탁기, 식기세척기, 전자레인지 등등의 옵션과 함께 부엌가구내부의 활용사양, 식당가구와의 조합, 마감재료선택사양의 스타일이 조합되며 각각각색의 마케팅포인트들이 개발되고 있어 부엌가구 시장 판도의 귀추가 주목된다. 또한 가구업계 역시 보다 다변화, 전문화하여, 아직도 혼수용의 과시적 가구가 주류를 이루고 있기도 하지만, 칫수, 재료, 스타일, 가격대에 대한 옵션의 폭은 점차 넓어지고 있다.

이들 부엌가구제품이나 가구는 상품화를 통하여 일반수준도 올라고 가격시장도 형성하고 소비자에게 선택의 폭을 제공하면서 그 운용의 폭을 넓혀가는데 성공하고 있는 주택관련 부분시장이다.

주택부문 역시 이러한 상품화개념이 적극 도입되어야 한다. 주택상품기획이야 말로 우리 주거발전을 위한 유일한 돌파구라고 까지 하면 극단적일지 모르지만 새로운 주거, 수요자에 밀착된 주거를 만들어 가기 위하여 필요불가결한 방법론이다.

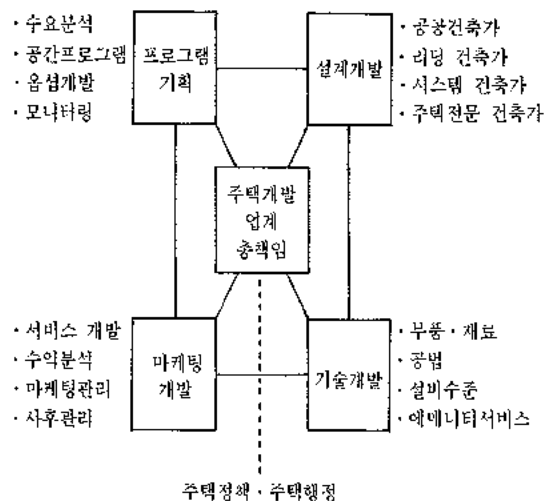
주택상품기획은 새로운 발상을 요구한다. 상품이란 파는데 목적이 있으므로 팔릴 상품을 만들기 위해서는 겨냥소비대상층을 염두에 둘 수밖에 없다. 상품을 기획하자면 가격대를 고려 안할 수 없어 원가절감을 통한 저가경쟁인가 아니면 품질향상을 통한 중가경쟁인가 아니면 메리트도입을 통한 고부가가치

수익경쟁인가를 결정해야 한다. 상품이란 한번 파는 것으로 끝나는 것이 아니라 신용을 근간으로 상표를 파는 것이기도 하므로 사후서비스와 이용자 편의를 위한 각종 서비스 패키지를 개발하게 되기도 한다.

상품으로서의 주택기획은 과연 누가 하는가? 앞서 주택기획의 유형을 4가지로 들었는데 주택개발업계가 주도하는 마케팅적 수요기획론은 주택상품기획에 가장 근접한 모델이며 주택개발업계는 역시 주택상품기획의 주역역할을 해야 함은 물론이다. 여기에는 대형주택공급업체, 중소주택사업자, 그리고 소위 집장사라고도 일컫는 자생적 주택사업자가 포함된다. 한편, 주택공사나 지방자치체 산하 도시개발공사 역시 이 분류에 포함됨은 물론이다.

주택개발업계가 주택상품기획의 주도역할을 한다는 것은 다른 부문의 역할을 배제하는 것이 아니라 바람직하기는 상호긴밀한 협력체계를 구성함을 전제한다. (표2. 주택상품기획의 협력체계) 기획공급과정의 총괄 및 시장에서의 성패에 대한 궁극적인 위험부담을 안는 주택개발업계를 축으로 주택상품의 방향을 설정하는 프로그램 기획, 이를 공간화하는 설계개발, 기술적으로 풀어내고 기술아이টে를 제공하는 기술개발, 그리고 전과정을 관리조정하는 마케팅 개발, 이 4가지의 역할이 서로 교류하면서 주택상품기획은 진행된다. 주택정책과 행정에 대한 제도개선과 제안 등이 병행되면서 주택시장의 왜곡현상을 조정하는 역할 또한 필요하다.

〈표 2〉 주택상품기획의 협력체계



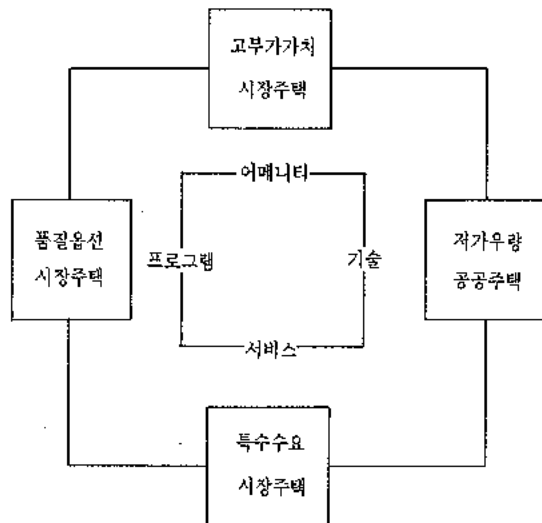
주택상품기획은 적어도 4가지의 부분상품에 대해 착안, 추진될 수 있다. (표3. 주택상품기획의 4가지 부분시장) 특수수요 시장주택은 수요계층 중에서도 특이한 부분시장을 겨냥하여 개발되는 상품으로서 최근

관심이 고조되는 실버, 독신, 신혼 주택 등이 그 전형적 예이며, 입지상황 등에 따라 더욱 다양한 상품기획이 가능하기도 하다. 고부가가치 시장주택이라 함은 중상층의 기호변화에 어필하면서 주로 어메니티개발에 착안하여 기획되는 상품을 말한다. 이 두가지 주택상품은 시장주택중에서도 상위시장(Hi-market)으로서 민간주택산업이 경쟁력을 높이기 위해 추진할 부분상품들이다.

일반주택수요를 대상으로 하는 시장주택은 점차 품질개선 시장주택으로 전환되면서 일반가족대상내의 다양한 그룹, 입지, 서비스 수준, 가격대에 따라 품질향상과 가격경쟁을 중심으로 상품기획이 필요하게 된다. 마지막으로 공공주택에 대한 서비스 수준을 높이기 위한 저가우량공공주택이라는 부문이 있으며, 기술개발은 공공주택의 상품경쟁성을 높이기 위한 핵심사항이 된다.

주택상품기획의 도입은 결국 주택시장을 하나로 보는 것이 아니라 많은 부분시장의 구성으로 보며 끊임없이 바뀌는 개념으로 보는 것이다. 이러한 니치-마켓(Niche-Market, 부분시장)으로의 전환은 사회근거를 이루는 중요한 변수가 된다.

(표 3) 주택상품기획의 4가지 니치마켓(Niche-Market)



#### IV. 주택상품 기획을 요구할만큼 주택수요는 변하고 있나?

과연 우리의 주택수요는 우리 주택부문에 주택상품기획이 일반화 될만큼 성장하고 있는가? 소비자 수요에 맞추어 다양한 주택상품을 기획하여 팔아야 할 만큼 소비수요는 다양해지고 있는가? 특히 그 수요가 시장형성에 영향을 미칠만큼 유효수요화

하고 있는가? 주택기획을 하는 입장에서는 고려하지 않을래야 않을 수 없는 중요한 변수이다.

두가지 상반된 전망은 모두 가능하다. 한편 주택부족이 아직 심각한 상황에서 연간 공급호수가 계속 5~60만호를 저항하면서 공급주도적인 주택시장이 지속되리라는 전망, 이 경우 수요자 어쩔의 주택상품기획의 일반화란 요원하리라는 비관적인 전망이 있을 수 있다. 다른 한편 이미 특수수요에 대한 주택상품기획의 필요성은 제기되고 있으며 지역에 따른 공급과잉에 따라 발생하는 미분양문제를 해소하기 위하여 민간주택업계의 주택기획 노력이 일고있는 등의 움직임과 함께 주택수요계층에 따라 주택상품기획은 빠르게 확산되리라는 희망적인 전망도 가능하다.

필자의 전망은 이 두가지 전망이 복합적으로 열키는 전국(戰國)상황이 90년대에 벌어지다가 2000년대에 이르면 수요주도적 시장으로 본격적으로 전환될 것으로 본다. 그 전환과정에는 몇가지 단계가 예상된다.

**발굴·실험단계:** 현재 및 근년내에는 특수한 수요를 대상으로 한 주택상품기획에 대한 발굴과 실험이 있을 것이다. 아직도 대량공급체제가 지속되고 분양가 상한선 등의 시장통제가 존속하는 상황에서 특수한 수요, 예를 들어 실버주택, 신혼주택, 독신주택 등에 대한 시장개척 실험과 함께 입지여건과 토지규모여건(특히 도심내 작은땅에 대응한 건물)에 대한 실험 등 기존 주택개발관련규제 범위 밖에서 추진될 수 있는 사업에 대한 시도 등이 추진된다. 미분양을 예방하기 위한 사전시장조사와 같은 기초적인 상품기획수법 역시 시도될 수 있으며, 일부 상류층을 위한 고부가가치 시장주택상품이 등장한다.

**전파확산 단계:** 주택업계의 경쟁적 속성상 주택상품기획은 빠르게 확산될 수 있다. 확산속도의 주요변수가 되는 것은 주택공급량과 소비자의 선호변화인데 연간 5~60만호의 주택건설물량은 수요주도체제로 전환하는 촉진역할을 할 수 있다. 대형공급물량과 함께 일반수요계층을 대상으로한 분양경쟁은 치열해 질 것이며 소비자 선호에 대한 파악과 서비스 개발을 통한 품질경쟁이 확산될 수 있다. 한편 특수수요는 보다 다양화해 질 것이며, 고부가가치의 제품서비스역시 다양하게 전개될 것인바 전반적인 소득수준 향상과 주거환경 향상과 함께 주거취향 역시 고급화될 것이다. 이러한 단계가 신한국 5년계획이 완료되는 1998년, 앞으로 5년후 뒤로 보는 것은 낙관적인 전망만은 아니다 본다.

**일반화단계:** 주택상품기획이 일반화된다는 것은 주택공급계획이 의명적인 수요를 대상으로 하는 것이 아니라 분명한 수요계층을 대상으로 수립되는 단계를

의미한다. 가족구성, 가족사이클, 소득계층, 소비수준, 라이프스타일, 서비스 요구수준을 설정하고 기획되는 주택상품기획으로서 일반화단계에 이르면 시장주택에 대한 상품기획 뿐 아니라 공공주택(국민주택, 임대주택 등)에 대해서도 보다 구체적 수요에 근거한 제품기획과 공급계획이 이루어질 것이다.

**혁신발전 단계 :** 주택상품기획개념이 일단 보편화되고 나면 새로운 수요창출을 위한 제품기획이 본격화될 것이다. 기존 수요에 대응할 뿐 아니라 주택소비자의 잠재적 수요를 포착하여 상품화 시키는 첨단마케팅 시대로의 도입이 예상되며 다른 한편 첨단기술을 활용한 새로운 미래형 주택기획도 활발해질 것이다.

이러한 주택상품기획의 발전단계는 사실 일정한 수준이 있는 것은 아니고 그 확산의 속도와 양태는 사회동향에 따라 영향받을 것이다. 특히 주택상품기획의 4가지 부문상품 유형에 따라 각기 전개방식이 달라질 것이다. 어떠한 양상으로 어느만큼 빠르게 전개될 지에 대한 전망은 구체적인 분석을 요하나 주택상품기획은 필연적으로 전개될 수밖에 없는 사회적 동향들은 존재한다.

**인구사회적 변화 :** 인구성장율은 둔화되지만 인구구성이 달라지는 것은 2000년대에 가구원수 3.1명(현재 3.8명), 가구수는 약 1,500만(현재 약 1,150만), 학령인구 감소와 노령인구 증가(현재 0.2%, 2000년 10.2% 등) 등 사회개발을 변화시키고 있다.

**경제소비구조 변화 :** 낙관적 지표인 1998년 12,000불을 확신할 수는 없다해도 만불소득은 소비구조의 혁신적 변화의 계기를 이룬다. 여성경제인구의 증가(2000년에 과반수 취업인구), 도시서비스산업 인구의 증가 등은 주택소비패턴을 바꾸어 놓는다.

**도시개발양태변화 :** 도시화율이 2000년대에 약 83%로 예측되면서 도시개발과 주택개발의 연계가 필수적이 되고 한편 가용택지의 부족은 (일부 전원 신도시로서 해소될 전망이기도 하지만) 항존할 문제이기도 하다. 부족한 땅, 작은땅, 다양한 입지의 땅에 알맞는 개발프로그램을 복합적으로 구상할 수밖에 없는 상황이 심화된다.

**주택산업제변화 :** 공공주택정책의 주요성은 계속되지만 공급의 주역은 민간부문으로 대폭 이양된다. 현재 공공아파트 건설이 약 1/4을 차지해도 그 중 민간실행율은 높으며 주공과 지자체의 역할은

순수 공공주택에 대한 공급과 민간업체와의 시장주택경쟁양상으로 변화할 것이다. 주택공급산업 및 관련산업의 비중이 커지면서 자율기능과 대공공 발언권은 커지는 반면 치열한 시장경쟁은 불가피하다. 국제시장 개방과 함께 주택시장에 외국기업의 진출역시 큰 변수가 되며 주택관련설비 및 소비재의 시장개방은 필연적으로 주택산업계를 변화시킨다.

**라이프스타일과 가치관 변화 :** 인구사회적 변화, 경제소비구조의 변화는 이제까지의 모델가족과는 다른 다양한 라이프스타일을 동반한다. 그만큼 사회가 다원화되면서 다양한 개성을 추구하는 것이 보편화 된다. 특히 자유분방한 젊은 신세대가 사회저변을 이루게 됨에 따라 주택에 대한 가치관은 다양해지고 분방해질 것이다.

이러한 사회적 변화는 우리 사회전반에 영향을 미치고 있으며 가장 보수적이고 변화에 둔감한 것 같은 주택부문에 구조적인 변화를 시사할 수밖에 없다.

## **結 : 발빠른 주택상품기획의 선점**

마케팅적 주택상품기획으로의 발상전환은 사실 무척 어려운 일이다. 그동안 젖어온 관행적이고 반복적인 주택기획에서 벗어나는 것은 참으로 어렵다. 공공의 마인드가 바뀌는 것은 그 중에서도 힘든 작업이며, 민간업체조차도 주택상품 개발에 대한 체질개선을 하는 것이 쉽지 않은 일이고, 건축가들은 주택상품에 대한 거부감이 뿌리깊고 주거문화란 것이 주택산업의 변화와 맞물려 있다는 사실을 인정하지 않으려 들 수도 있다.

그러나 바로 이러한 관행과 관념의 덮에서 일만큼 빠르게 벗어나느냐에 따라 주거분화를 발전시킨다는 대의명분과 변화하는 차세대 주택시장을 선점할 수 있다는 실리를 찾을 수 있다. 어느만큼 발빠르게 대비하고, 상품을 착안하고, 실험하며, 넓혀나감에 따라 주택시장경쟁력은 강화되며 새로운 국면의 주택시장을 주도할 수 있다.



# 도심재개발 사업의 기법

Technique of Downtown Redevelopment

崔燦煥/서울시립대 건축공학과 교수

by Choi, Chan-Hwan

## 목 차

1. 도심재개발의 현황과 문제점 (6월호)
2. 도심재개발 사업의 사후 평가
3. 도심재개발 사업의 기법
4. 도심재개발 사업의 지역선정과 구역지정
5. 도심재개발의 외국사례
6. 도심재개발의 관리처분
7. 도심재개발사업의 정책과제
8. 도심재개발의 시설기준
9. 도심재개발사업에 대한 주민의식
10. 도심재개발 사업에 대한 주민참여
11. 불량주택 재개발 사업
12. 도심재개발사업의 제도개선

## 1. 서론

어떤 종류의 도심재개발 사업을 누가, 어떤 방식으로 하느냐 하는 것은 매우 중요한 일이다.

도심재개발 사업의 기법은 재개발의 유형과 재개발 사업의 시행주체, 그리고 재개발사업 시행방법을 중심으로 다루게 된다.

우리나라 도심재개발은 1970년대에 시작되어 그 역사도 비교적 짧은 뿐 아니라 사업시행지역이 대부분 서울도심지에 집중되어 있으며 철거재개발이 대부분이고 소유자단독개발, 전면매수방법으로 단위 건축물을 건축하는 단계에서부터 시작하여 소유자 조합에 의한 합동재개발까지 다양한 기법으로 발전되어 왔다.

우리나라에서 시행되었던 이와같은 재개발기법의 특성을 고찰하여 보고 앞으로 바람직한 재개발 기법에 대해서 논의하고자 한다.

## 2. 재개발의 유형

재개발은 크게 도심재개발과 불량주택 재개발로 구분할 수 있다.

도심재개발은 도심용도기능의 순화, 토지이용의 고도화, 도시공간구조의 정비 등을 목적으로 도심지역(CBD)에서 시행하는 재개발사업이며, 업무, 판매, 숙박 등 상업용도의 고밀도 개발을 하며, 불량주택재개발사업은 도시지역의 주거환경을 개선하고 정비하기 위하여 기존의 노후, 불량주택을 고밀도 주거유형인 공동주택으로 재개발하는 것이다.

도심재개발의 경우 서울시에서는 도심지역과

마포구역이 집중적으로 시행되었고 부도심지역까지 확대할 예정으로 있으나 마포구역의 특수한 정책목표하에 추진되었음을 감안하면 아직은 도심지역에 한정되어 있는 셈이다.

불량주택 재개발사업은 지가의 양등, 분양가 규제로 인한 우리나라 토지 및 주택시장의 특수한 상황에서 크게 확산되었다.

특히 생활수준의 향상, 주생활 양식의 변화 등으로 공동주택을 크게 선호하게 되었고 국공유지를 점유하고 있는 지소득 영세 주민들의 밀집 주거지는 불량주택재개발 사업의 적지로서 크게 각광받게 되었다.

도심재개발은 도심지를 대상지역으로 하여 기존의 주거 내지는 도심 부직적기능을 새로운 도심용도기능으로 대체시키는 것이 많고 불량주택재개발은 좌일, 노후, 불량한 주거지를 재개발하는 것으로 양자간에는 상당한 특성 차이가 있다. 그러나 재개발의 기법적용상의 공통적인 면도 많기 때문에 여기서는 도심재개발의 방법, 수단에 치중하여 기술하되 관련성을 가지고 있음을 지적하여 둔다.

1958년 네덜란드 헤이그에서 열렸던 도심재개발에 대한 제1회 국제 세미나에서 도시재개발을 넓은뜻에서 지구재개발(Redevelopment), 지구수복(Rehabilitation), 지구보존(Conservation)의 세가지 유형으로 구분하였으며 여기에 개발도상국에서 산업화로 야기된 도시재개발의 유형으로 개량재개발(Improvement)이 추가되고 있다.

지구재개발은 전면재개발, 철거재개발이라고 말하기도하며 기존건물의 철거, 도로, 환경 등

시가지정비, 새로운 기능의 도입, 시설물설치 등 종합적, 연면적 지구개편방법이다.

지구수복은 부분재개발, 정비재개발이라고 일컬어지며 지구전체의 불량화가 심하지 않아 부분적 수리내지는 정비로서 기능회복이 가능한 경우로서 건물철거, 개조 등을 선별적으로 시행하며 새로운 용도를 부가하고 공간구조를 손질한다.

우리나라에서는 지구정비수법으로 특정지구정비지구를 지정하고 지구내 건축물의 건축계획을 수립하여 개별건축물은 정비합으로서 지구전체의 정비효과를 도모하는 정비재개발의 유형이었으나 사업시행이 부진하고 철거재개발에 가려서 활성화되지 못했다. 그리고 특정지구정비지구가 도시재개발법에 따라 시행된 것이 아니고 재개발법제의 제정이전에 건축법으로 규정하고 있으며, 초기단계의 재개발수법으로 사용되었으나 특정지구정비지구로 지정된 지구의 대부분이 도심지역의 중심에 위치하여 재개발되었고 그후 신규로 지구지정을 하지 않았기 때문에 특정지구정비지구가 큰 의미가 없어짐에 따라 1992년 도시계획법 개정으로 특정지구정비지구가 없어져 정비재개발의 한유형이 없어지게 된 셈이다.

그동안 특정지구정비지구는 건축법 규정에 따르면서 도시재개발 사업으로 분류하여 재개발 부서에서 담당해 온 난맥상을 보여왔다.

지구보존은 보존재개발이라 말하기도 하며 현재의 기능, 환경 등은 좋지만 이를 방치하면 점차적으로 악화될 우려가 있을때 이를 사전에 예방하기 위해 시행한다.

이는 역사적, 문화적가치가 있는 지구의 효과적 보존만이 아니라 기존의 양호한 지구가 그대로 두었을때 노후, 불량화의 우려가 있는 주거지와 상업, 업무지구까지 확대하여 기존의 상태를 계속적으로 유지하기 위해서 필요한 조치이다.

개량재개발은 현지개량을 통하여 지구환경을 개선해가는 방식이며 대개 노후물량주거지에 거주하는 저소득층 영세 주민이 재개발후에 지역여건에 적응하지 못하고 다른곳으로 이주하게 되고 새로운 계층의 주민이 새로 입주하는 사회적 계층구조의 변화가 이루어지는 역작용이 일어나기 때문에 기존 거주민들의 경제적 여건 등을 충분히 고려하여 현재 상태에서 부분적 개량사업을 시행하게 되며 정부에서도 국, 공유지 양도를 포함한 여러가지로 지원해주는 것으로 우리나라에서는 주거환경개선사업이라고 하는 재개발 방법으로 재개발로 인한 사회적 갈등과 부작용을 최소화하고 주민자력개발과 정부지원이 함께 이루어진다는 점에서 긍정적이라 할 수 있다.

재개발유형은 기존시가지의 건전한 발전을 위한 처방이라고 할 수 있으며 기존의 여건이나 상황에 따라 적절한 유형을 선정할 수 있다.

우리나라 도심재개발은 여러 재개발유형이 있음에도 불구하고 철거재개발로 일관하여 왔으며 그 이유는 다음의 몇가지로 생각된다.

첫째 : 재개발대상구역이 지나치게 많을 뿐 아니라 그 노후, 불량화의 정도도 심하여 우선적으로 철거재개발이 유용하다.

그간 생활양식의 변화, 경제수준, 의식구조, 도시의 여건변화 등이 엄청나게 달라짐에 따라 도심부의 기능과 공간구조를 전면적으로 개편하고 새로운 기능의 도입과 공간의 구축 등의 필요성이 커지게 되었고 기존도심의 시설여건이 열악한 실정에서 철거재개발이 불가피하였고 이와같은 철거재개발의 시급성이 크고 물량도 엄청나기 때문에 부분적 또는 예방적 재개발유형에는 관심을 둘 여지가 없었다.

따라서 철거재개발은 시행해야 할 재개발도 많이 누적되어 있기 때문에 이를 해소하는데도 상당한 기간과 막대한 자금이 소요될것이고, 정비재개발 등은 사업시행의 우선순위가 비교적 낮기 때문에 활성화되지 못하고 있는 실정이다.

둘째 : 급속한 도시화에 따라 엄청난 개발수요가 유발되어 개발지향적인 정책이 우선하였고 제정비는 상대적으로 열위였다.

1960년 이후 급속한 산업화와 도시화에 따른 시가지의 확산으로 신개발에 급급하였고, 1970년대 후반에 가서야 도심정비정책의 필요성이 크게 대두되었고, 그나마 88년 서울올림픽개최에 따른 도시정비정책의 일환으로 집중적으로 시행하게 되어 재개발이 시기적으로 보아 늦은 셈이다.

셋째 : 재개발에 대한 인식이 낮았고, 기술적, 제도적으로 다양한 재개발기법을 적용할 수 있는 틀을 만들지 못했다.

도심재개발이 대자본을 가진 재벌이 사육을 권립하는 방법으로 시행하는 소유자 단독개발이었기 때문에 기존 권리자의 사업참여가 구조적으로 어렵게 되어 재개발에 대한 부정적 시각과 함께 극히 피동적인 입장에 서게되어 그 인식이 극히 낮았다.

재개발사업을 합리적으로 시행하도록 뒷받침할 수 있는 기법, 기준 등이 미비되었으며, 제도적 규제와 사업시행 절차가 복잡하고 철거재개발 위주로 되어있다.

기존권리자가 사업참여가 배제된 가운데 자기의 의사에 반해서 강제적으로 시행되는 재개발에 찬동할 수 없는 것은 당연하며 이런 과정에서 나타나는 여러가지 부작용은 재개발사업에 대한 부정적 영향을 미치기도 하며 사업추진의 큰 장애요소로 작용하였다.

이와같은 결과 재개발 구역으로 지정되면 재산가액이

낮아지고 재산권행사에 큰 제약을 받게되며 기약없는 사업시행일, 시중거래에 못미치는 보상이 등은 끊임없는 분규와 민원을 유발하고 있는 실정이다.

이와반대로 불량주택재개발사업은 대체로 기존 주민들이 어려운 과정을 거쳐 지구지정을 받고 있으며 적극적으로 사업에 참여하고 있다. 또한 지구지정이 상당한 수혜를 받는 것으로 생각하는 등 도심재개발과는 전혀 다르게 인식하고 있다. 불량주택재개발의 경우 세입자의 원만한 처리가 가장 큰 문제의 하나가 되고 있는 실정이다.

### 3. 재개발시행방법

재개발시행방법은 사업시행시 기존권리관계를 어떻게 하느냐에 따라 전면매수방법, 토지구획정리사업방법, 선매권제도, 이를 절충하는 방법 등의 몇가지 유형으로 구분할 수 있다.

#### 1) 전면매수방법

전면 매수방법은 지구내 기존의 재권리를 보상으로 소멸시키고 소유자 단독 또는 공동으로 사업을 시행하거나 공공기관에서 시행할 때 많이 쓰이는 방법으로서 사업추진의 일관성을 유지할 수 있으며 종합적 체계적 개발이 용이할 뿐 아니라 권리확보만 되면 이해관계자가 적기 때문에 사업전후의 권리변환과 조정 등 복잡한 관리처분이 없으므로 지금까지 상당한 재개발이 이 방법으로 이루어졌다.

전면매수방법은 가장 간단하고 일반적인 방법으로서 권리매수시 강제적 수용을 요할때도 있을뿐 아니라 기존권리자는 보상으로 권리를 소멸하여 사업참여를 배제하게 되어 상당한 반발을 가져오며, 또한 권리보상과정에서 분쟁이 야기될 수 있어 적정한 권리보상기준과 가액을 확립하는 것이 매우 중요하며 선결과제라고 할 수 있다. 따라서 전면매수방법은 토지구획정리수법이 없는 외국에서 널리 채택되고 있으며 대다수의 권리를 가진자가 일부 소수의 영세권리자의 권리를 매입하여 사업을 시행하는 경우와 지역의 특성상 공익성이 강조되어 공공개발이 필요한 때 전면적 대규모개발이 불가분하나 기존권리자가 사업시행을 하지 않거나 할 수 없을 경우에 시행되는 방법이다. 특히 도심지의 경우 권리보상으로 인하여 거액의 사업비가 요구된다.

따라서 전면매수방법은 그 나름대로의 장점이 있으므로 그 특성을 살리고 기존권리자가 참여할 수 있는 길을 마련하는 보완책을 강구하는 것이 바람직하다.

재개발사업은 사업기간이 길기 때문에 사업참여로 생활이 어려운 영세권리자는 전액보상으로 권리를 소멸시켜 사업참여를 배제하기 보다는 사업시행기간동안 생활 대책을 세우는 방법으로 일정

금액을 대출하여 준 후 사업완료 후에 이를 회수하는 등의 특별한 방법을 검토할 수 있다.

또한 원하는 경우 부분적인 투자가로서 사업참여가 가능할 수 있도록 보완할 수 있다.

현재의 전면매수방법에서는 보상해야할 권리금액에 대한 견해차가 심하기 때문에 기존영세권리자와 시행자간에 분쟁이 심하다. 사업시행자가 기준이상의 권리를 매수하지 못하였을 때는 이를 약점으로 하여 지나치게 높은 가격을 요구하는 부당한 사례도 있는 반면, 때로는 책정된 보상액이 시가에 크게 낮은 수준으로 불합리하다는 시비가 잦다.

#### 2) 토지구획정리사업방법

토지구획정리사업은 신시가지개발시 부정역한 토지구획을 정리하고 기존권리자의 참여, 도로 등의 공공시설용지확보, 사업비의 자체조달 등 여가 특성을 가진 면적 종합적 개발사업이다.

경지정리의 도시적 적용이라고 볼 수도 있으며 도시개발에 유용한 수단으로 가장 널리 쓰여지고 있다.

그러나 재개발은 기존건축물이 있는 구시가지에 건축물을 대상으로 권리를 배분하는 것으로 토지구획정리사업을 입체화하여 평균환지 대신에 건물에 입체환지하는 복잡한 방법이다.

다만 기존권리를 거의 보상소멸하는 전면매수방법과 차이가 있다.

재개발지역으로 지정된 지역은 대부분 토지의 영세화, 건물의 노후, 불량화와 함께 환경이나 도시구조, 기준 등의 개선 정비가 요구되며 토지나 건물에 상당한 권리가 얹혀 복잡한 경우가 많다.

이와같은 각종의 권리를 개발 후 건축물의 공간가치로 변환하는 입체환지를 해야 한다.

토지구획정리사업방법에 의한 재개발은 기존권리자가 사업에 참여하고, 감보 및 공동부담으로 공공용지를 확보하고, 이것은 개발에 대한 증가에 따르는 일부의 개발이익을 공공용지로 환수하는 방법이며, 또한 공공용지확보는 결국 공익증진과 함께 또다시 기존권리자의 재산가의 상승에도 직접적으로 작용된다는 상호보완적 관계와 순환논리가 적용될 수 있다.

토지구획정리사업은 기존권리의 존속, 적은 사업비, 공공용지확보가 용이하다는 점 등 많은 장점이 있고, 우리나라에서 오랫동안 그리고 널리 시행되어왔기 때문에 비교적 익숙해 있어 그 인식도 높다.

토지구획정리사업은 큰 재산권의 변동없이 기존의 권리자가 의견을 통합하여 개발시기를 맞추어 함께 개발하는 방법이기 때문에 기존권리자의 권리변동을 수반하는 전면매수방법과는 차이가 크다.

대개 도시개발과정에서 시행한 평면적 토지구획정리사업은 대부분 공공기관이 시행자가 되어 공익성을 중요시하는 도시개발의 주요한 수단인

되어왔다. 토지의 행정적 지위변동 등으로 인한 지가상승이 높으며 개발이익을 공공과 기존권리자가 공유하게 되며 사업시행으로 공공은 공공용지 확보와 시설투자를 할 수 있으며 기존권리자는 재산증식이 되어 누이 좋고 매부 좋은 동반자 관계가 이루어져 큰 어려움없이 사업이 시행되어 왔다.

그러나 도시재개발에서는 대지로의 지목변경과 토지형질변경, 개발허가 등 토지의 행정적 지위변화가 거의 없고 기존 권리자들이 시행주체가 되기 때문에 공익보다는 개인이익을 극대화화 경제성에 치중하여 공익성이 크게 약화될 우려가 있다.

이것은 사업시행시에 별도의 기준을 정하고 적절한 규제를 함으로서 공익성을 전제로한 사익의 극대화를 기할 수 있도록 해야 한다.

또한 재개발은 신개발에 비해 기존권리에 대한 평가와 권리조정이 이루어져야 하나 입체환지의 기법이 확립되지 못한 실정이어서 권리의 평가와 조정 등의 복잡하고도 고도의 기술적인 문제를 합리적으로 대처한다는 것도 용이한 것이 아니다. 이와같은 문제는 전문기관에서 기술적 지원을 할 수 있도록 하는 방안이 강구되어야 하며 막대한 재산권이 걸려있는 재개발은 권리자의 이해관계가 첨예화되어 있기 때문에 합리성과 공평성이 확립되지 않는 상태에서 자발적 사업추진과 원만한 해결을 기대하기는 곤란하다.

따라서 현재의 행정적으로 추진되고 지원하고 있는 재개발은 전문인력을 확보한 전담기구를 두어 지원하는 것이 재개발사업의 효과적 추진을 기할 수 있다.

그리고 재개발사업이란 기존권리자의 권리이외에 막대한 건설자금이 소요되고 사업추진과 운영면에서 전문성이 요구되므로 영세권리자의 참여로만 사업시행을 하기도 어려운 실정이다.

토지구획정리사업방식의 입체환지는 기존권리자의 사업참여가 보장되고 권리보상으로 인한 막대한 자금이 소요되지 않으며, 그리고 공공용지가 용이하게 확보된다는 점에서 바람직한 방법중의 하나이긴 하나 건설자금의 조달과 전문성의 부족 등이 보완되어야 할 과제라고 할 수 있다.

### 3) 선매권제도에 의한 사업방법

선매권제도는 재개발 뿐만 아니라 타공공사업에도 활용될 수 있는 방법으로 사업시행전에 필요한 토지 및 건물을 간이절차로서 급속히 취득할 수 있도록 소유자가 매각하려 할 때 시장국에서 시장가격으로 우선적으로 살 수 있는 권리로서 법적 선택권을 부여하는 제도이다. 우리나라에서는 선매권제도가 확립되지 않았으며 공공사업에 필요한 토지는 협의 매수를 원칙으로 하되 강제적 수용의 절차에 따라 확보한다. 선매권은 소유자의 매매의사가 있을 때 적당한 거래방법에 따라 사에서 우선 취득할 수 있는 권리이므로 극히 자발적인 거래라고 본다면 수용은

소유자의 의사보다는 공공사업의 시행시기에 맞추어진 취득이 되어 법적규정에 따른 강제적 행위라고 볼 수 있다.

따라서 수용은 당장 시행해야 하는 경우 불가피한 최후 방법일지는 몰라도 최선의 방법이라고 보기는 어렵다.

선매권제도가 합리적으로 실행되기는 현실적으로 어려운 점이 있겠지만 타방법과 함께 활용될 수 있는 유용한 방법임에는 틀림없다고 본다. 이를 실행하려면 장래계획에 소요되는 토지를 선확보하기 때문에 사업시행을 하기 상당한 기간전에 미리 계획을 수립하여야 가능할 뿐 아니라 토지 공시제도가 확립되고 정착되어야 하는 등의 제도적 개선이 따라야 한다.

선매권은 국가 또는 시 등 공공기관에서만 가능한 방법이며 국공유지 등 공공용지 확보나 공공투자에 매우 유익하고도 합리적인 방법이 될 수 있으며 수용에 따르는 부작용이나 시비를 극소화할 수 있다.

그러나 사전시행에 앞서 상당한 자금이 선투자되어야 한다는 점과 막대한 재원조달방안 및 뚜렷한 사업시행계획과 그 시기 등을 결정해야 하는 점 등 애로점도 있으며 독립적 재개발방법이라기 보다는 타 방법과 병행하는 제도적 보완책으로서 가치가 크다고 볼 수 있다.

우리나라에서는 아직도 제도화되지 못하였으나 공공용지취득의 합리화내지는 민주화라는 견지에서 적극검토해 볼 가치가 있다.

특히 현재의 재개발사업에서 공공용지확보문제가 중요하게 다루어지고 있는 만큼 그 보완책으로서 적절한 활용방안이 강구되어야 하겠다.

공공용지를 전적으로 사업시행자가 부담할 경우 때로는 공공용지부담률이 과다하게 되어 사업성이 떨어져 사업추진이 어려운 반면 사업의 성격상 공익성이 증시될 때 공공용지확보와 비용부담을 공공이 맡게되면 개발의 활력과 유인력을 줄 수 있다.

다른 경우 개별사업시행자가 공공용지 부담보다는 취득자체가 어렵게 될 때도 있으며 사업시행자에게 전적으로 맡겨버리고 방관할 수도 없는 경우가 있다. 일부권리자가 지나치게 고가로 요구하게 될 때 그 영향으로 인하여 전체적인 지가가 터무니 없이 상승하여 사업추체가 지연 또는 포기되는 경우도 흔히 있다. 공공용지 이외에는 토지공시제도가 확립되지 못한 실정에서 토지거래를 전적으로 사업시행자의 일로만 생각할 수도 없는 입장이다.

따라서 이와같은 애로점을 타개하기 위한 하나의 방법으로 선매권제도를 활용하면 여러가지 효과를 가져올 것으로 기대된다.

재개발에서는 1차적으로 공공용지를 취득하는 보완적 방법으로 활용될 수 있고, 때로는 궁극적으로 공공용지로 쓰이지 않는 토지나 건물에 대해서도

이와같은 방법을 발전적으로 이용할 수 있을 것이다. 직접적인 공공투자로서 개발유인을 하거나 지원책으로 쓸수도 있겠거니와 공공이 선취득후 추후에 부담자에게 공공용지 매입비용을 부담시키므로써 소요비용을 환수할 수 있으며 공공용지취득을 원활히 할 수 있는 이점이 있고 더 나아가서는 사업시행상 꼭 필요하나 매입이 어려운 토지를 공공기관에서 개입하여 해결하는 것도 생각해 볼작하다.

이와 관련하여 지가의 공시제도를 확립하는데 크게 기여할 것이며, 토지투기 등의 부작용을 방지 내지는 극소화하는데도 상당한 효과가 있을 것으로 전망된다.

#### 4) 절충방법

재개발지구가 지닌 특성의 다양함과 여건이나 국면의 상이함은 여러가지 재개발수법을 필요에 따라 적용시키는 것이 효과적이다.

현재는 전면매수방법과 토지구획정리방법을 절충하는 것을 생각할 수 있으나 앞으로는 선매권제도, 국공유지활용, 순환재개발 등 다양한 방법의 절충이 가능하다.

전면매수방법에서도 일정한 기준에 따른 공공감보로서 공공용지를 확보해야 할 뿐 아니라 토지구획정리사업방법이라도 전적으로 공공용지부담을 시행자에게 부담시킬 수도 없다.

따라서 지구의 상황이나 개발효과, 경제성 등 종합적인 사업성을 검토한 후에 적절한 대책을 강구하는 것이 마땅할 것으로 생각한다.

공공용지부담이 과다한 지구는 공공이 공공용지를 전면매수하여 전부 또는 일부를 제공함으로써 사업의 경제성을 주게되어 사업시행을 촉진할 수 있다. 이럴 경우는 경제성은 비교적 적으나 공공성이 중요시되어 공공지원이 불가피하다고 판단될 때 유용하다.

재개발은 상당한 공공성을 지니며 이를 강조하고 있으나 민간재개발의 여건조성이 안되는 경우도 상당히 있기 때문에 공공의 지원이 절실하다.

또한 여건이 조성되었다 하더라도 사업시행자가 소요토지 및 건물의 제권리를 매수한다는 것이 결코 용이한 일이 아니다.

재개발의 추진을 위해서는 공공이 이러한 장애요인을 타개해 줄 필요가 있다.

공공기관이 공권력과 공신력을 가지고 거래를 중개하는 가교적 역할을 맡아야 할 경우도 있다.

공공용지를 시에서 매수하여 투자하면 시 재정부담이 가중되기 때문에 수익자 부담과 개발이익환수라는 측면에서 시에서 공공용지확보를 대행해 주고 사업시행자에게 공공용지취득에 대한 비용을 부담시킬 수도 있다.

이를 위해서 재개발기금을 확보하고 이를 적절히 운영할 수 있도록 제도적 개선책이 절실히 요구된다.

## 4. 재개발사업주체

사업시행자는 토지소유자, 공사 등의 시행과 제3개발자 시행으로 크게 구분할 수 있고 토지소유자는 이를 단독시행, 공동개발, 소유자조합 및 합동개발 등으로 세분할 수 있다.

소유자가 재개발사업을 시행할 수 있는 자격은 재개발지구안의 토지면적 2/3이상의 토지소유자의 동의를 얻는 것을 원칙으로 하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정하는 것도 해당되는 것으로 하고있다. (법제14조 참여)

### 1) 단독시행

단독개발은 대지주가 지구토지를 전부 매입 확보하여 개발하게 되므로 사업이 적극적으로 추진될 수 있으며 시행이 비교적 간단, 신속하며 관리도 용이하다. 결과적으로 재개발지구에서 토지 및 건물을 매입한후 건축물을 건축하는 것으로 이해할 수도 있다.

그러나 법적 결정요건을 갖추기란 쉬운일이 아니며 시행자가 법적 조건을 충족하기전에는 토지를 매입할 때 큰 약점을 가지게 되며 지나치게 고가의 권리가격을 요구하는 경우가 많으며 법적으로 시행자의 요건을 갖춘 후에는 잔여권리에 대한 보상가의 흥정에는 상대적으로 유리한 위치에 있을 수도 있어 불공평할 수도 있다.

그리고 초기에는 토지소유자의 단독시행이 상당히 많았고, 1개지구당 평균 소요사업비가 200억원 이상이나 되어 대지본의 참여가 불가피한 실정이어서 개발이 도심재개발을 분할 독점한다는 비판을 초래하기도 했다.

도심지 토지가 영세규모로 세분할 되어 있기 때문에 토지 면적 및 소유자의 2/3이상의 동의를 득하기란 어려운 일이며, 따라서 정책적, 행정적 지원없이 시행하기란 결코 쉬운일이 아닐 뿐 아니라 이것이 재개발 사업시행의 제약요인이 될 수 있다.

재개발은 장기간의 투자가 요구되므로 대부분의 영세권리자는 사업참여가 배제되어 재산권을 매각해야 하고 그에 따르는 반발과 함께 보상금에 대한 시비가 크게 일어나고 있다. 따라서 이와같은 개발유형은 먼저 합리적인 권리보상이 아주 중요한 일이다.

### 2) 공동개발

2인 이상의 권리자가 사업비와 토지 등을 공동으로 제공하여 개발하는 것으로 광화문구 국제교상 자리와 감리교회관에서 각각 재개발사업을 시작하였다가 공동으로 1개의 건물을 지어 구분소유하는 방법이 한 예가 된다.

재개발조합은 구성되지 않으므로 사업지구자체의 권리상태로 보아 소수의 대토지주가 공동으로 시행하는 경우에 적합하다.

일반적으로 건물의 규모확대, 토지이용의 효율성 제고 등의 이유로 공동개발이나 합병건축을 장려하고 있는 실정이며 재개발지구에서 공동건축과 구분소유권을 가진 개발 방법이다.

따라서 개별적으로 사업규모에 미달되어 몇사람이 공동개발을 해야하거나 단독개발에 비해 공동개발이 경제적 이익이 많을때 선택할 수 있다.

그러나 토지주간에 이해관계가 다르거나 상당한 전해차가 있게 되면 어렵고 여러문제가 있어 우리나라에서는 드문 유형이다.

소유자의 참여와 자발적 사업시행이라는 점, 개발규모확대에 따른 잔여공지의 통합과 활용, 분양지분매각시 양도세 감면 등 좋은 점도 있는 반면 개발의 동기부여와 시기, 운영 등 권리배분 등의 복잡한 면도 있다.

### 3) 조합개발

재개발지구는 소규모의 영세필지로 세분되어 있어 관계권리자가 많을 뿐 아니라 그들의 이해관계가 복잡하여 의견일치가 극히 어려운 것이 일반적이다.

조합은 5인 이상의 소유자가 법인을 구성하고 정관을 정하여 사업시행을 하며 기존외 관계권리자가 시행주체가 되어 참여한다는 점에서 큰 의의가 있다.

권리자 조합은 사업시 기존 권리를 사업에 투자하는 셈이므로 저가가 높은 도심지에서는 사업비가 상대적으로 적게돌고 권리보상소멸에 따르는 분규를 줄일 수 있는 이점이 있다.

다만 기존권리자가 다수일 때 조합의 결성과 의견조정, 사업추진과정에서 소요사업비의 조달문제, 기술적인 전문성결여 등으로 사업시행시 애로점이 예상되며 아울러관리처분이 복잡한 점도 있다.

처음 개발동기부여와 조합의 결성, 운영, 자금조달 등에서 최대의 어려움이 따르나 재개발지구로 지정되면 개발이 불가피해지므로 개발동기는 부여된 셈이나 조합의 결성 개발방법 등이 중요한 문제가 된다.

조합의 결성, 개발방법등에 대해서는 행정적 지원과 다각적인 유도방안이 강구되고 조합의 정관이나 규정 등은 자치적으로 정하되 지침이나 기준이 될 수 있는 참고자료를 제공하는 것도 좋다.

그리고 개발여건이 조성되어도 영세권리자일 경우 사업비의 조달이 큰 문제인 바 이는 적합한 투자자를 구하거나 금융지원 및 개발기금의 조성과 그 활용방안 등 다각적으로 강구해볼 직하다.

### 4) 합동개발

재개발조합과 투자자가 합동으로 공동개발하는 방법을 말하며 통상 조합 또는 토지소유자가 토지 및 권리를 제공하고 사업비와 기술적 지원을 건설회사 등 투자자가 부담하여 시행하는 방법으로 현재 많이 채택되는 개발방법이다.

대개 시행주체는 재개발조합이 되어 투자자를 선정하여 공동시행하는 경우가 많으나 때로는 투자자가 적당한 지구를 정하여 재개발조합을 결성하는 등으로 선도하는 경우도 있다.

전자의 경우는 조합이 시행을 주도하게 되며 후자의 경우 투자자가 사업성, 운영관리, 자금조달 등의 사업계획을 수립하여 기존 권리자를 설득하는 방법에 의해 시행된다.

이와같은 합동재개발은 조합개발의 취약점이 자금조달, 운영관리 등의 전문성 부족 등을 보완할 수 있어 조합개발의 발전적 형태로서 바람직한 유형이라 볼 수 있다.

또한 투자자는 전문회사나 건설회사가 많은데 사업성과 함께 건설공사를 수주할 수 있다는 공통의 이점을 가진다.

그러나 이해관계가 상반되는 경우도 많아 계약조건 등의 공정성이 유지되는 것이 요구된다.

합동재개발은 소유자단독 또는 조합재개발의 발전적 유형이지만 개발이익의 분배 등에 상당한 어려움이 따른다.

사기업이 투자자가 되는 경우 영리추구를 극대화하기 때문에 공신력이 있는 공공기관이 조합과 함께 재개발 사업을 시행하는 것도 바람직하다.

### 5) 공사 등의 시행

지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 등의 공공기관이 사업주체가 되는 경우이다.

지방자치단체는 사업자체가 공공성이 특히 강조될 때 시행하게 되므로 지금까지는 시행한 예가 없다.

주택공사가 시행주체가 된 경우는 울지로 2가 16, 17지구이며 양동구역 4-1, 5지구는 토지개발공사가 시행하고 있다.

사업의 필요성은 있으나 주민들의 개발의지나 사업추진능력이 약할 때 공공기관의 높은 공신력과 자금동원을 바탕으로 시행할 수 있지만 전면매수방법을 택하였기 때문에 기존권리자의 사업참여가 배제되고 보상으로 인한 대립과 마찰이 심각한 문제가 된적이 있다.

이 방법은 재개발법 제10조의 사유발생이 제시되어야 하는 제약점이 있으나 도시정비가 필요한 지역의 재개발을 활성화함으로써 정책적 재개발도 가능할 수 있으며 공공성과 운영관리의 전문성도 확보할 수 있다.

재개발사업이 이익성을 전제로하지만 사업성이 있을 경우에만 가능하며 이익추진 극대화하는 점에서 공공기관이 보다 공신력이 크다고 볼 수 있다.

또한 막대한 사업비가 소요되는 대규모 재개발사업은 공사 등이 시행주체가 되어 개발효과를 극대화하고 개발의 파급효과도 광역화할 수 있다.

그러나 강제수용에 따르는 부작용을 줄일 수 있도록 적정한 보상가격을 결정하고 기존권리자의 사업참여의

길을 터주도록 보완할 필요가 있다.

이러한 의미에서 재개발 조합과 공공기관이 합동개발하는 새로운 개발유형이 발전되기를 기대해 본다.

#### 6) 제3개발자의 시행

제3개발자는 재개발사업을 목적으로 설정된 법인 등 제3자가 시행주체가 되는 경우로서 재개발을 촉진하기 위해서 1982년 법제개정으로 추가되었다.

시행자 자격은 시행면적 1/2이상의 토지소유자로서 재개발권을 획득한 자 또는 시행면적 2/3이상 추천자 혹은 사업비 10% 예치자로서 관할도지사의 신청에 의해 건설부 장관의 지정을 받도록 되어있다.

사업의 필요성이 인정되나 주민과 공사 등의 개발의지나 추진능력 등이 없을 경우에 해당되며 재개발법 제11조의 사유발생이 전제되어야 한다.

재개발의 필요지역의 재개발 활성화와 개발촉진을 유도할 수 있는 좋은 점이 있으며 타방법의 적용이 어려우나 제3자의 개발요망이 있을 경우 개발가능성을 가질 수 있다는 포용성을 가진 시행방법이다.

또한 개발주체가 적극적 사업추진을 할 것이며 운영관리의 전문성도 있으나 전면매수할 가능성이 크고 때에 따라서는 특정인에게 개발권을 준다는 인식때문에 민원을 유발할 소지가 있다.

그러므로 제3개발자의 시행은 현재의 실정으로 보아 극히 제한적이며 최종적인 재개발대안이 되는 것이 좋다고 본다.

#### 7) 시행주체에 대한 개선방안

여러가지 유형의 시행주체에 대해 기술한 바 있으며 시구가 차한 특수한 상황과 여건에 따라 적절한 방법이 적용될 수 있고 지금까지 우리나라 재개발 시행주체는 소유자 단독시행이 다수였으며 근년에 조합재개발, 합동재개발이 점차 확대되고 있는 실정이다.

또한 공사 등의 공공기관이 재개발의 시행주체가 된것은 몇개지구에 불과하여 그 성과에 대한 판단은 시기상조이나 새로운 재개발유형의 시도라는 점에서 고무적이다.

그러나 선진외국에서는 공공기관의 재개발에 많이 참여하여 큰 효과가 있고 우리나라도 공공재개발이 확대되는 것이 필요하다.

이를 위해서는 재개발공사 등 전문기구의 설치, 이를 위한 제도적 뒷받침과 재개발 기금의 조성, 기술 운영의 합리적 조치가 강구되어야 한다.

각 유형의 장점을 최대한 살리면서 문제점을 보완할 수 있도록 기존의 재 유형을 보다 발전적인 수법으로 개발하고 이를 위한 여러 여건조성이 이루어져야 하며 대개 다음의 몇가지로 정리할 수 있다.

첫째 : 재개발수법 및 시행주체를 다양화한다.

둘째 : 기존권리자의 사업참여의 길을 넓히고 재산권에 대한 인식을 제고한다. 적절한 보상과 개발이익의 공평한 분배 등이 이루어지도록 한다.

셋째 : 전문적 기술제공, 자금조달, 운영관리, 행·재정적 지원대책을 강구하고 이를 뒷받침할 수 있도록 제도적인 개선을 도모한다.

넷째 : 계획기준의 정립이 요구된다.

다섯째 : 시설계획의 기준, 권리변환과 조정 등 업체환지방법 관리처분 등의 운영에 따라 합리적인 기준이 확립되어야 한다.

### 5. 결론

재개발의 유형, 시행방법, 시행주체 등을 종합적으로 고찰하면 다음과 같다.

〈표1〉기법의 조합

| 유 형                 | 시행방법                         | 시행주체                             |
|---------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1. 전면재개발<br>(원거재개발) | 가. 전면매수방법<br>나. 토지구획 정리사업 방법 | A. 소유자 단독(A-1)<br>B. 소유자 공동(A-2) |
| 2. 지구수복<br>(부분재개발)  | 다. 선매권제도에 의한 방법              | C. 재개발조합<br>D. 합동재개발             |
| 3. 지구보존<br>(보존재개발)  |                              | E. 공사 등                          |
| 4. 개발재개발            |                              | F. 제 3개발자                        |

우리나라에서는 전면재개발이 대다수이며 지구수복이나 지구보존적 재개발은 거의 전무하다. 특정지구정비지구가 지구수복재개발로 볼 수 있으며 도시계획법 개정으로 지구지정이 폐지되었다.

여건과 상황이 복잡하고도 다양하기 때문에 그에 따르는 재개발유형의 다양화도 절실히 요구된다. 시행방법은 선매권제도를 제외한 각 방법이 채택되고 있으며 시행주체도 제3개발자 시행을 제외하면 시행되었거나 시행되고 있다.

여기서 특징적인 사항을 살펴보면 전면재개발로 거의 획일화되어 있으므로 시행방법과 시행주체별 조합의 대표적 결합관계를 열거하면 다음과 같다.

전면매수방법(가)은 대부분 시행주체가 소유자단독(A-1) 회사, 등(E)이 대부분이며, 토지구획정리사업방법은 소유자공동(A-2), 재개발조합(C), 합동재개발(D)이 많다.

절충방법은 이상의 2가지 시행방법을 절충하는 형식이 되므로 다양한 결합이 가능하다.

전체의 조합의 가능성은 많지만 일반적으로 사용되고 있는 종류는 제한되어 있으며 시행지구내 획지 내지는 필지단위로 시행방법이나 시행주체의 다양한 결합이 가능할 수 있다. 예를 들면 시행지구내 존치건물이 있을 경우 상당히 복합적인 개발이 될 수 있다.

각지구가 특성을 지니고 있으므로 이에 대처할 수 있는 가장 유효한 개발기법이 적용되는 것이 합리적인 것으로 사료되며 다양한 도시의 상황에 맞추어 적절한 처방이 뒤따르는 것이 좋다.

또한 현재의 것이 한정된 것이 아니므로 이러한 종류 이외에도 발전될 소지는 있다고 판단된다.

개발유형의 선택을 지구의 현재상황과 장래지구의 바람직한 개발상황 등과 밀접한 연관을 가지고 작용을 할 것이며 시행방법과 시행주체는 기존권리자의 참여여부와 운영방법에 직접적인 연관을 가지고 있다.

사업의 규모, 자금조달의 용이성, 운영관리의 전문성, 사업참여자의 수와 특성 등에 따라 결정된다고 볼 수 있다.

그리고 사업시행주체가 사업대상지구내에 어느정도의 권리를 가지고 있는지와 권리 확보가 중요하다.

소유자가 단독으로 권리를 가지고 시행할 경우는 재개발의 시행수법이 극히 간단하여 재건축적 성격을 띄게 된다.

또한 공공이 국, 공유지를 대상으로 사업을 시행할 경우도 공공사업적 성격을 가지게 된다.

도심재개발은 기 이용되고 있는 사유지가 일반적이므로 지구내 토지 및 지상물을 어떠한 방법으로 확보하는지가 재개발의 관건이 될 수 있다.

기존 토지 및 지상물에 대한 관계권리를 그대로 두고 사업을 시행하는 경우와 기존 권리를 배수하여 사업시행을 하는 2가지 유형으로 구분할 수 있다.

전자의 경우에는 소유권의 큰 변동이 없이 사업시행이 될 수 있으므로 복잡한 제권리의 조정 등 운영기법이 중요할 것이며 후자의 경우에는 권리의 획득과 공정한 평가보상에 관심을 두게 된다.

어느방법이나 재개발로 인한 사유재산권의 침해를 극소화하고 공익을 극대화하는 것이 중요하므로 토지 및 지상물의 합리적 평가기법을 확립하여야 하며 기존권리의 취득내지는 조정되는 과정의 합리성과 공공성이 요구된다.

재개발유형에 대한 앞으로의 방향과 전망을 요약하면 다음과 같다.

첫째 : 다양한 유형이 적용되어야 한다.

도시재개발이란 우리나라에서 도시정비의 주요한 제도적 수단임에도 불구하고 확립되어 있다는 점에서 다양화가 절실하다. 도시의 각종 환부를 치료하는 수법은 증상에 따라 각각 달라야 하는 것이

당연하므로 현재의 철거재개발에 치중되어 있는 것을 부분적 정비와 보존을 위한 다양한 유형이 적용될 수 있도록 할 필요가 있다. 국면의 다양성은 유형 및 기법의 다양한 적용이 불가피하다고 볼 수 있다.

둘째 : 제도적인 보완과 정비가 요청된다.

현재 철거재개발 위주로 규정하고 있는것을 다양한 유형에 적합하도록 재정비할 필요가 있으며 지구보존은 사업시행보다는 규제적 예방조치가 중요시되므로 법규의 합리적 보완과 운영으로 큰 효과를 나타낼 것으로 예상된다.



# 홍콩 제7차 FORUM 주요의제 안내

본지에서는 수차례에 걸쳐 아시아건축사협의회(아카시아)에 관한 활동을 소개한바 있습니다.

올해에는 제14회 총회와 함께 FORUM행사가 홍콩에서 개최됩니다. 아래에 소개하는 안내문은 홍콩건축사협회에서 본 협회에 송부한 주요의제입니다. 뜻있는 회원의 많은 참여를 바랍니다.

## “소멸해가는 아시아 도시”

“소멸해 가는 아시아 도시” 이것은 1993년 9월 20일부터 24일까지 홍콩건축사협회 주관으로 개최되는 제7회 아시아 건축사협의회(아카시아)포럼의 주요의제입니다.

아카시아는 1979년 9월에 자카르타에서 창립되어 1980년 8월 방콕에서 개최된 제1회 총회에서 인가된 단체로 15개국(방글라데시, 중국, 인도, 인도네시아, 일본, 한국, 마카오, 말레이시아, 몽고, 파키스탄, 필리핀, 싱가포르, 스리랑카, 태국, 홍콩)이 참여하는 아시아내의 독특한 지역 건축사협의회입니다.

또한 1982년이래 6차례에 걸쳐 FORUM이 열렸으며, 매년 FORUM에서는 아시아 건축창작의 흐름을 수용하는 주제가 선정되었고, 지금까지 상정되었던 주제는 다음과 같습니다.

- 건축창조관
- 아시아 건축의 설계방향
- 아시아의 동질성
- 나의건축 설계관
- 아시아 건축의 사고를 위한 생계
- 아시아 건축사조에 편승한 주거집단의 새로운 고찰

올해의 주제는 어떻게 선정되었을까?

아시아 도시들의 특성과 그들 각기의 고유문화와 전통예술의 유산을 인지하고 경제발전과 인구증가에 따라 자연적으로 수반되는 도시생성에 있어 완전무결하게 계획되지 않는 한 세계의 다른 도시들과 같은 도시구조에 곧 봉착하게 될 것입니다.

주제의 설정은 과히 어렵지 않았으나 해결책을 찾는 것은, 특히 경제유통과 유산보존이라는 균형을 도외시하기 힘든 개발도상국에서는 이론과 실제의 괴리 속에서 계속 연구되어야 할 것입니다.

급번 홍콩 제7차 FORUM에 모든 건축전문인과 학술단체를 초청하는 바이며, 전 행사는 다음과 같은 일련의 프로그램으로 진행됩니다.

- 1993년 9월 20일 홍콩은행 광장에서 전시회 시작
- 1993년 9월 22일 새 영토의 유적지 관광
- 1993년 9월 23일 힐튼호텔에서의 포럼
- 1993년 9월 24일 홍콩공원에서의 연석 토의

홍콩정부에서 Chris Patten씨가 개회를 선포할 것입니다.

본 행사의 절정은 1993년 9월 23일 코스웨이만에 위치한 폴리스 레크레이션클럽에서 개최하는 우정의 저녁만찬이 될 것입니다. 본 만찬은 카니발과 견줄 수 있는 흥겨운 저녁 한때가 될 것입니다.

6일간의 행사중 넷째날(9월 23일) FORUM에서는 유명인사 다섯분의 올해 주제에 대한 그들의 소견을 그당시 도시실례와 함께 피력할 것입니다.

연사들이 발표할 주요내용은 다음과 같습니다.

## ▶최근 3개 프로젝트를 실례로 한 도시형태 지역주의 고찰

발표자 : B.V.Doshi

40년간 건축경험을 통한 중세 도시형태 발전에 대한 연구와 그 당시의 필요성, 현대 계획의 모범과 어떻게 이러한 연구들을 특수한 도시형태의 전반적인 흐름에 적합하도록 조화시켰는가를 발표할 것입니다. 더욱이 관심을 끄는 것은 Doshi씨께서 커가는 세계의 프로젝트에 참여한 것입니다.

첫 프로젝트는 82ha의 대지에 6만 인구를 위한 것이었고, 둘째 프로젝트는 300ha의 대지에 12만 인구를, 그리고 셋째 프로젝트는 1,600ha의 대지에 40만 인구를 위한 것이었습니다.

홍콩이 당면하고 있는 6백만 인구를 적절히 수용할 수 있는 도시구성에 그의 능력을 기대하고 있습니다.

## ▶아시아 도시형태의 미래

발표자 : Kiyonori Kikutake

도시환경 구성에 있어서의 동·서양의 차이에 대한 고견을 말씀해 주실 것입니다.

아시아에서의 다양성을 유지하는 것은 인간환경을 보장하는 수단으로 믿고 있습니다. 그러나 서양에서는 규범이 착상으로 간주하고 있습니다. 이같은 관념의 차이에서 동양도시의 풍경은 상대적으로 정리된 서양의 것과 비교하여 일정한 규칙에서 벗어나 있음을 알 수 있습니다. 또한 이와같은 환경의 차이는 동양인의 일상생활의 환경이 긴장되어 있는 반면에 서양인은 개인적인 휴식에 특별한 중요성을 부여한다는 사실에서 반영되고 있습니다.

같은 동·서양의 접촉으로 도시환경에 있어 문화의 혼잡이 나타나고 있어 차세대의 새로운 생활방식을 유추하는 어려움에 당면하게 됩니다.

Kikutake씨는 이와같은 것이 문화의 손실이 아니라 아시아 도시환경을 위한 새로운 모델을 창조하는 과정으로 생각하였습니다.

## ▶아시아 도시의 출현—갈등과 미래

발표자 : Tunney Lee

식민주의의 출현과 함께 어떻게 전통도시를 급변하게 할 수 있을 것인가에 대해 이야기 할 것입니다.

근세경제와 정보의 세계화는 성장과 발전에 기여하고 있고 근본적인 문화적, 사회적 변화를 요구하고 있습니다. 전통건축, 관습과 신앙, 그리고 새로운 생활양식이 새로 부각되는 도시에 어떤 영향을 줄 것인가에 대해 이야기 할 것입니다.

## ▶보존과 전환—미래의 기대

발표자 : Manvel Vicente

마카오는 유구한 역사를 지닌 중국내의 가장 오래된 유럽인의 정착지중 하나이다. Manvel Vicente씨는 아래와 같은 2개의 어려운 질문이 제기되는 마카오 도심재개발 계획(PRAYA GRANDS 재개발 계획)을 선보일 것입니다.

—문화세습은 손을 댈 수 없는 것인지 또는 계속 보존해야 하는 것인지?

—전반적인 진행에 있어서의 정부의 역할은 무엇인지?

그리고 이들 질문에 앞서 곧 모국에 되돌려 줄 마카오에 대해 식민지가 함축하고 있는 건축유산의 미래와 무엇이 실질적으로 관련이 있는 것인가에 대해 이야기 할 것입니다.

## ▶중국도시의 문화유산의 계승과 개발

발표자 : Zahng Zugang

Zahng Zugang씨는 다음 3개 항목에 걸쳐 설명을 할 것입니다.

—전통도시 경관의 보전, 건축유산의 확실성과 중요성

—현대 기술공법에 따른 본국 변화와의 접목

—중국지역 특성에 맞는 도시건설에 있어서의 문화유산 개발과 연속성 유지

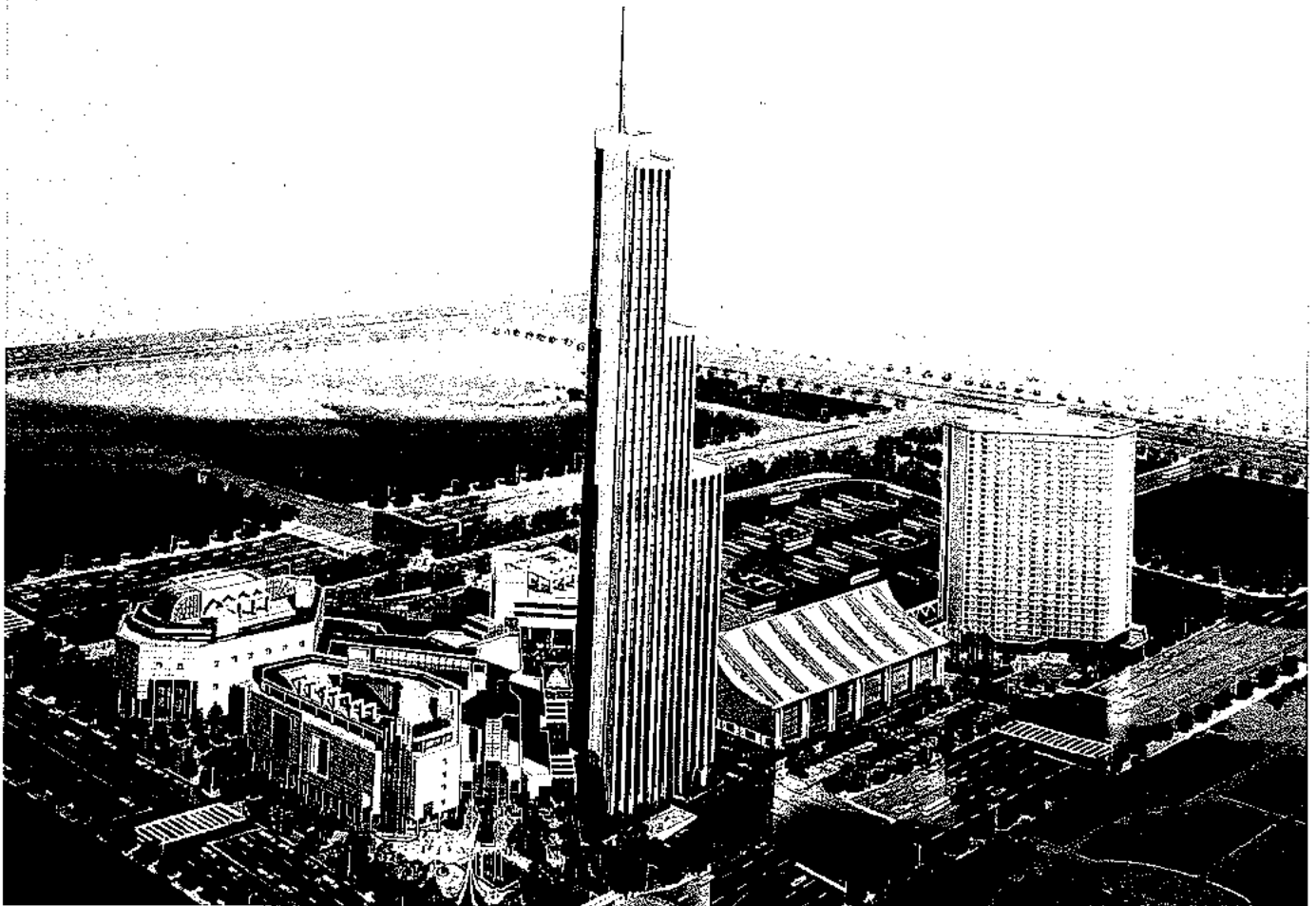
이상은 5개 보고서 목차중 일반사항만 발췌하였으나 참가자 각 개인에게 어떤 도시형태가 문화의 필연성에 적합한가를 기술한 책을 나누어 드릴 것입니다.

본 행사에 참여코자 하시는 분이나 더 자세한 내용을 알고 싶으신 분은 대한건축사협회 총무부(☎ 581-5711~4)로 문의하여 주시기 바라며, 본 협회 총무부로 참가서류를 제출하여 주시기 바랍니다.

# 인천종합터미널

지방공사 인천터미널에서는 인천시민의 편의를 제공하고 인천시 발전방향에 부응하는 새로운 공간구조 형성에 선도적 역할을 수행하며, 서해안 시대의 수도권 관문으로서의 인천에 종합터미널 시설을 개발하여 국제화 시대에 부응하기 위하여 인천종합터미널 시설 현상공모를 실시하였다.

총 38개 사무소가 응모신청을 하여 그중 6개 사무소가 작품을 출품한 이번 현상공모에서는 (주)무영종합건축 안이 당선작으로 선정되었으며, 우수작으로는 (주)아도무종합건축 안이, 가작으로는 (주)삼우설계 안이 각각 선정되었다.

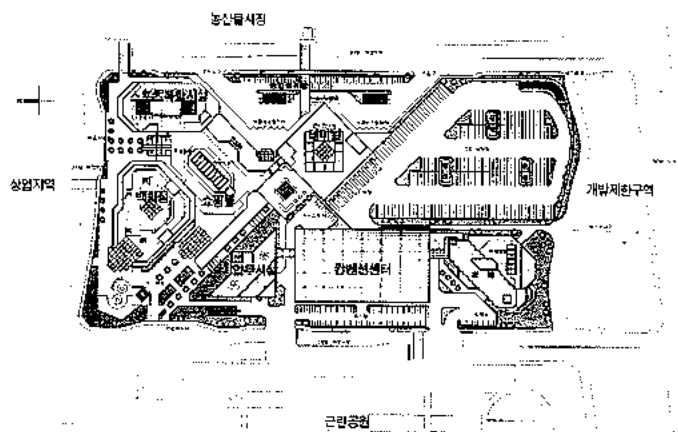


조감도(2단계)

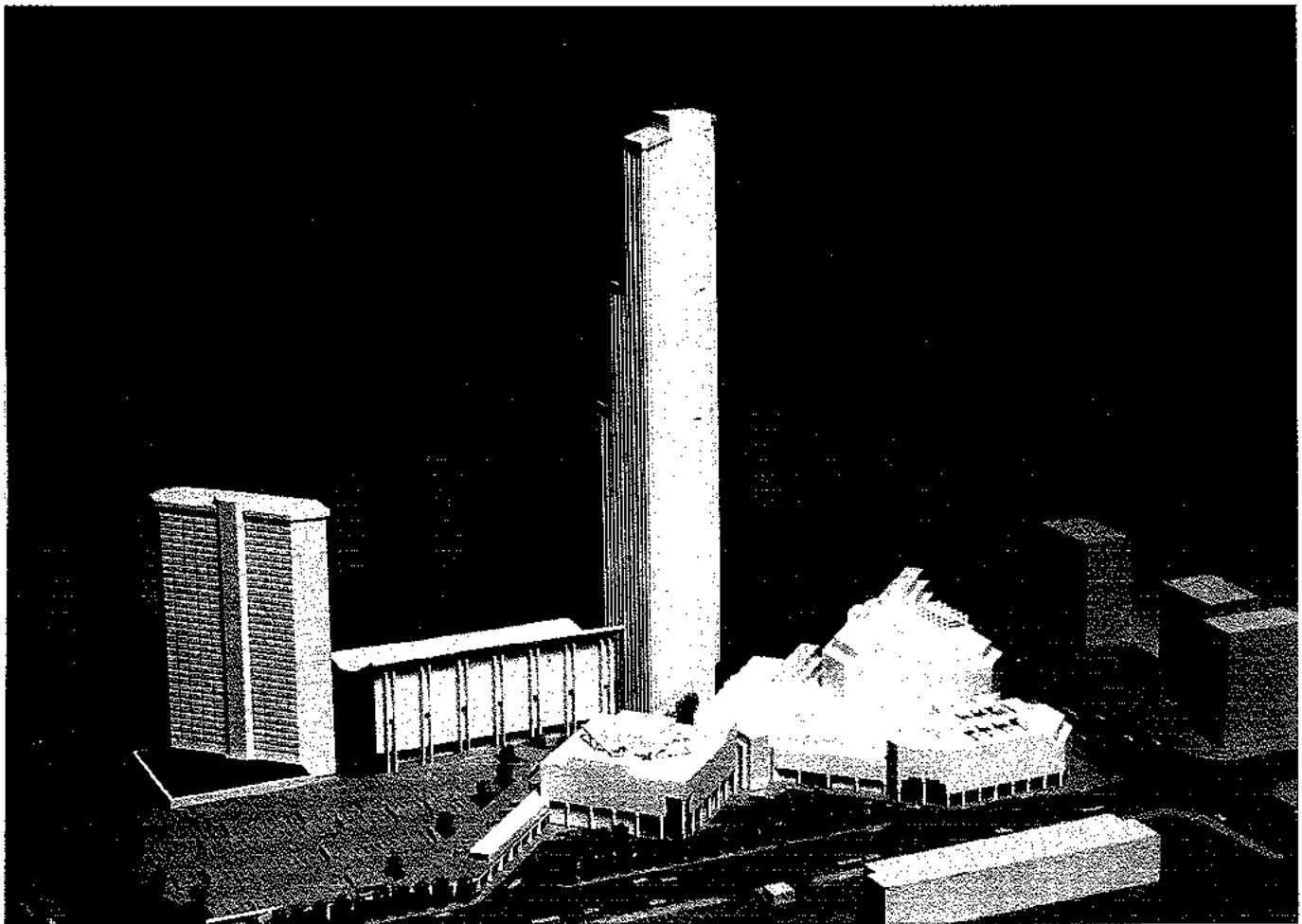
**당선작**  
(주)무영건축(안)  
(대표 : 안길원)

대지위치 / 인천시 남구 판교동 15번지  
지역·지구 / 일반상업지구, 주차장정비지구, 2종 미관지구, 방화지구

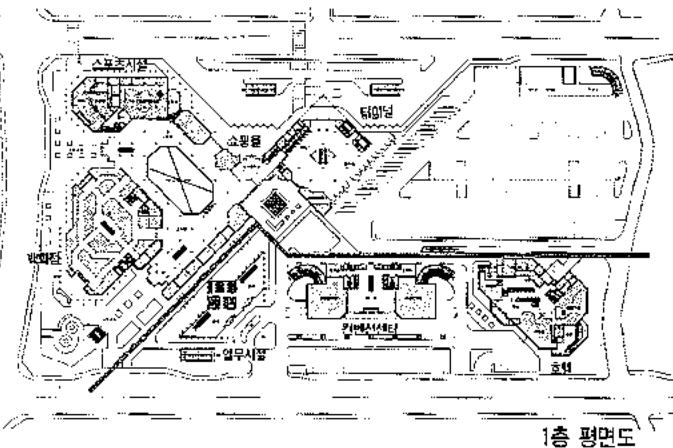
대지면적 / 85,329㎡  
건축면적 / 1단계-21,415㎡  
2단계-43,317㎡  
연면적 / 1단계-112,871㎡  
2단계-236,684㎡  
건폐율 / 1단계-25.1%  
2단계-50.8%  
용적율 / 1단계-67.3%  
2단계-240.3%  
규모 / 1단계-지하 2층, 지상 6층  
2단계-지하 4층, 지상 65층  
구조 / 철골 철근콘크리트조  
외부마감 / 화강석, P.C패널, 복층단열 반사유리  
주차대수 / 1단계-950대  
2단계-3,060대



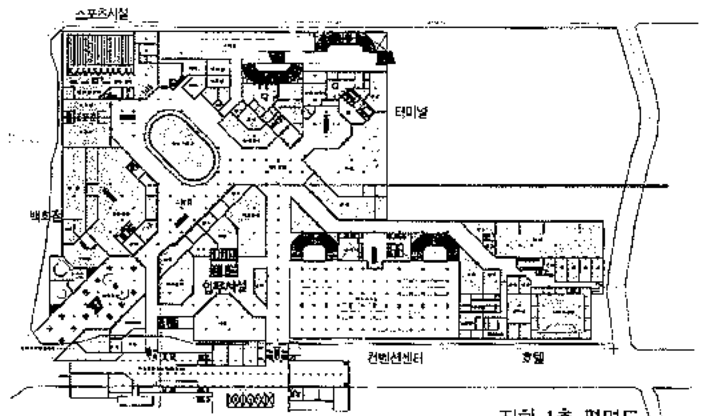
2단계 종합배치도



모형사진 (2단계)



1층 평면도



지하 1층 평면도

#### ■ 계획의 기본방향

- 복합기능을 갖춘 쾌적한 종합 터미널 시설환경을 제공함으로써 시설이용객의 편의를 도모
- 터미널시설을 연결하는 부대 영업시설의 개발로 인천지역의 발전을 촉진
- 영종도 국제공항 건설, 인천 페리터미널 등의 개발과 더불어 국내외간의 교류를 촉진할 시설로 계획
- 국가 성장 거점 도시로 발전하는 인천을 상징, 대표할 수

있는 명소적 도시 공간으로 계획

- 인천시의 국제무역업무 발전에 기여할 수 있도록 최신회사의 오피스, 컨벤션센터 및 호텔을 계획
- 인천시의 발전추세를 고려하여 지역의 유통산업을 선도할 수 있는 대형종합 백화점을 계획
- 인천시민의 여가문화를 선도할 수 있는 대규모의 문화·레저스포츠센터를 계획

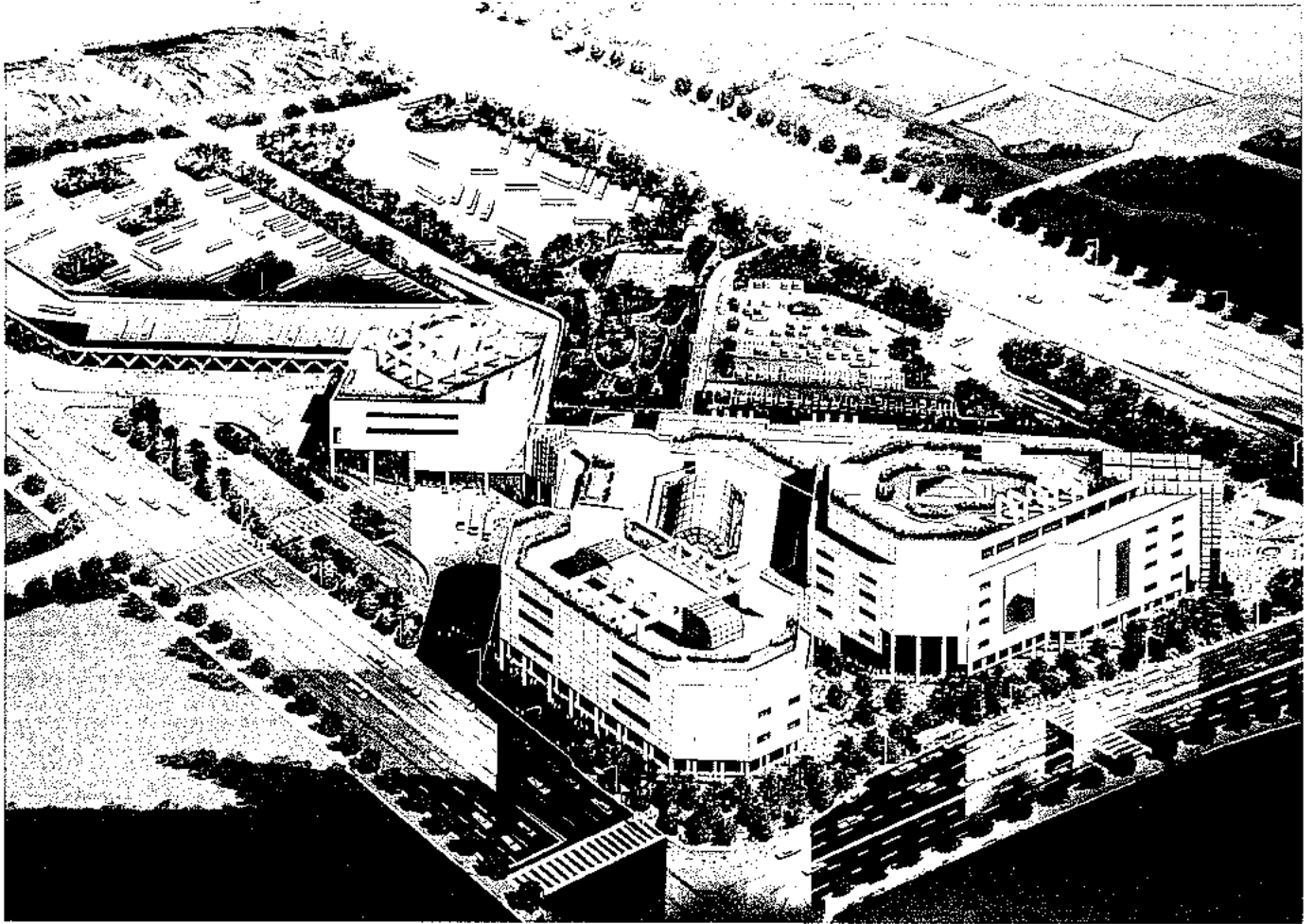
#### ■ 토지이용 계획

- 미래도시발전에 따른 고밀도 계획이 가능한 마스터플랜작성
- Complex한 건물로서 모든 기능을 수용할 수 있는 토지이용계획 설정
- 도시경관조화로서 친근감조성 및 농산물센터와 공원동 주변시설 고려
- 옥외광장등 시민공공시설에 대한 고려와 기존 터미널시설의 경직성 완화로서 쾌적하고 다양한 도시센터 구성 유도

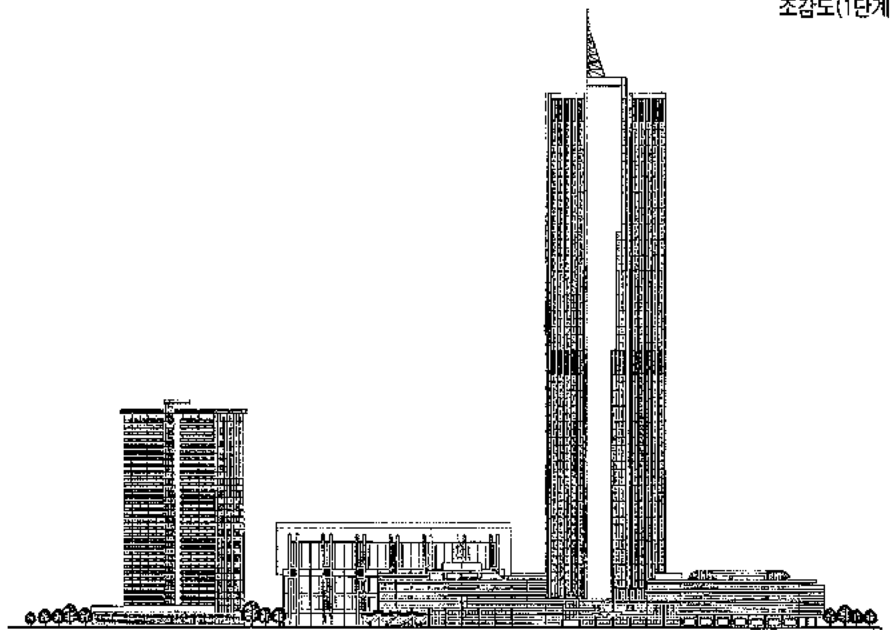
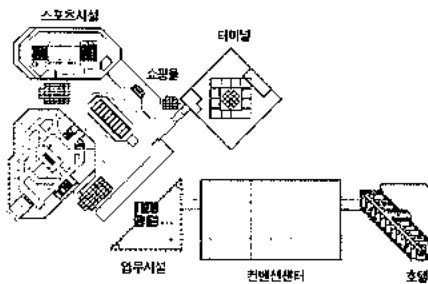
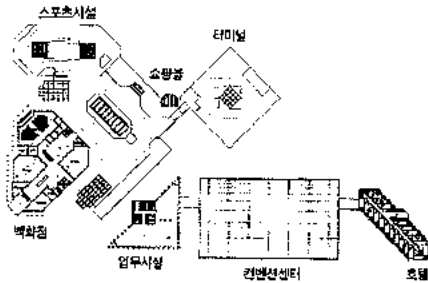
- 합리적이고 충분한 승하차시설 및 버스 주차장 확보
- 지하철역 중심으로 유통시설을 배치하여 시민생활의 향상도모
- 쉼공간의 활용으로 지하철역과 각시설간의 연계가 원활하도록 계획

#### ■ 평면계획

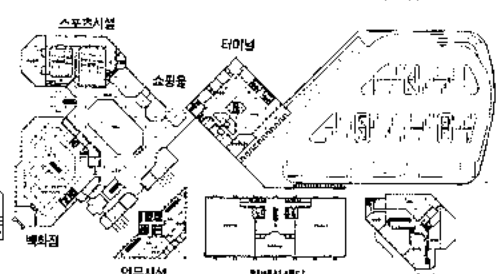
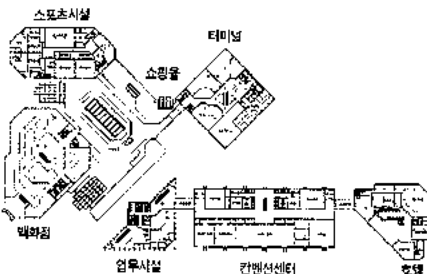
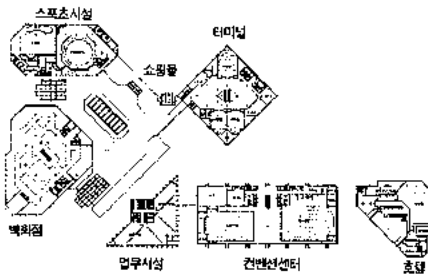
- 지역성-Event공간-Community Space 확보
  - 기능성-판매+스포츠+터미널-명확한 Zoning 및 동선-기능적 평면계획

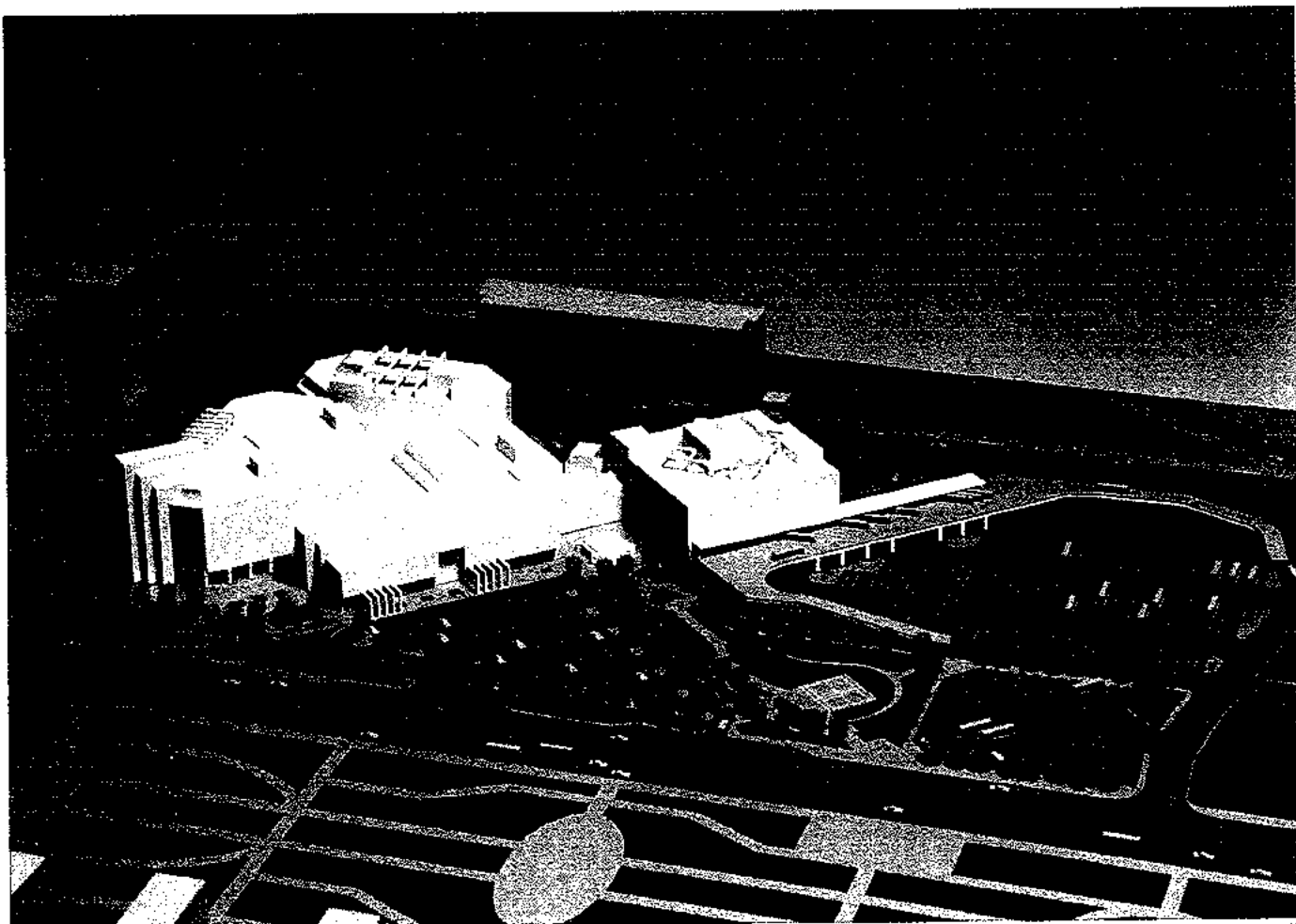


조감도(1단계)

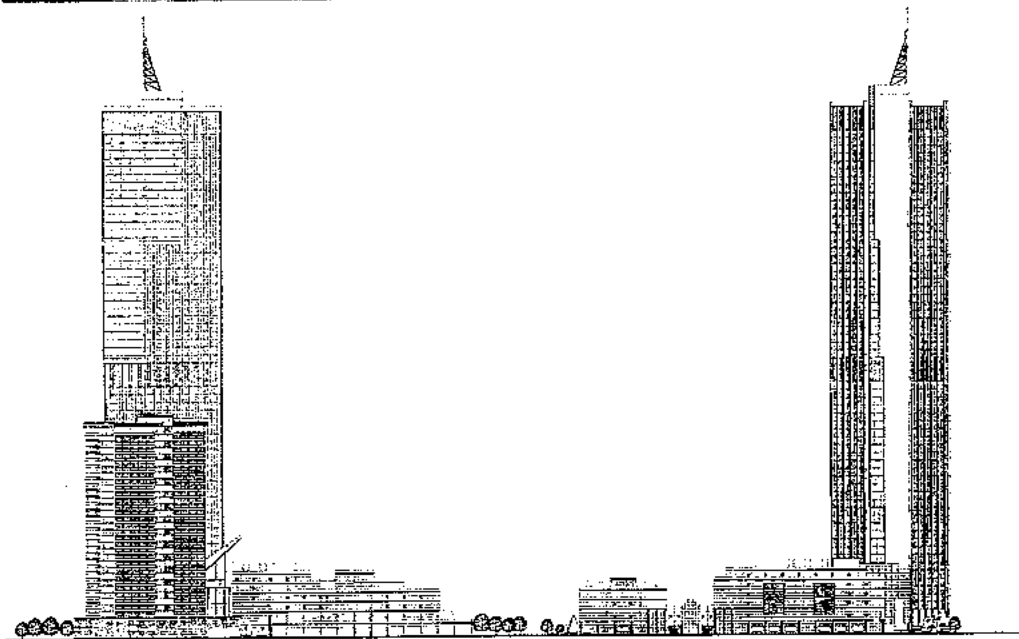


동측입면도





모형도(2단계)



남측입면도

북측입면도

- 상업성—효율적인 판매전략—광고·전시효과
- 공간성—다양한 공간 연출—Alcove공간 및 Human Space 확보
- 모듈화—주차의 합리성—판매 매장의 효율성
- 이미지표출—상업적 건축공간표출—입면의 변화성—도

- 시상
- 단면계획
- 쇼핑몰과 Ice Rink 상부에 개방감을 주기위해 천장 설치
  - 2단계 사업시 서비스공급을 위한 트럭서비스 출입로를 지하 2층에 배분하여 각 시설 별로 공급
  - 지하주차장은 1단계 사업시

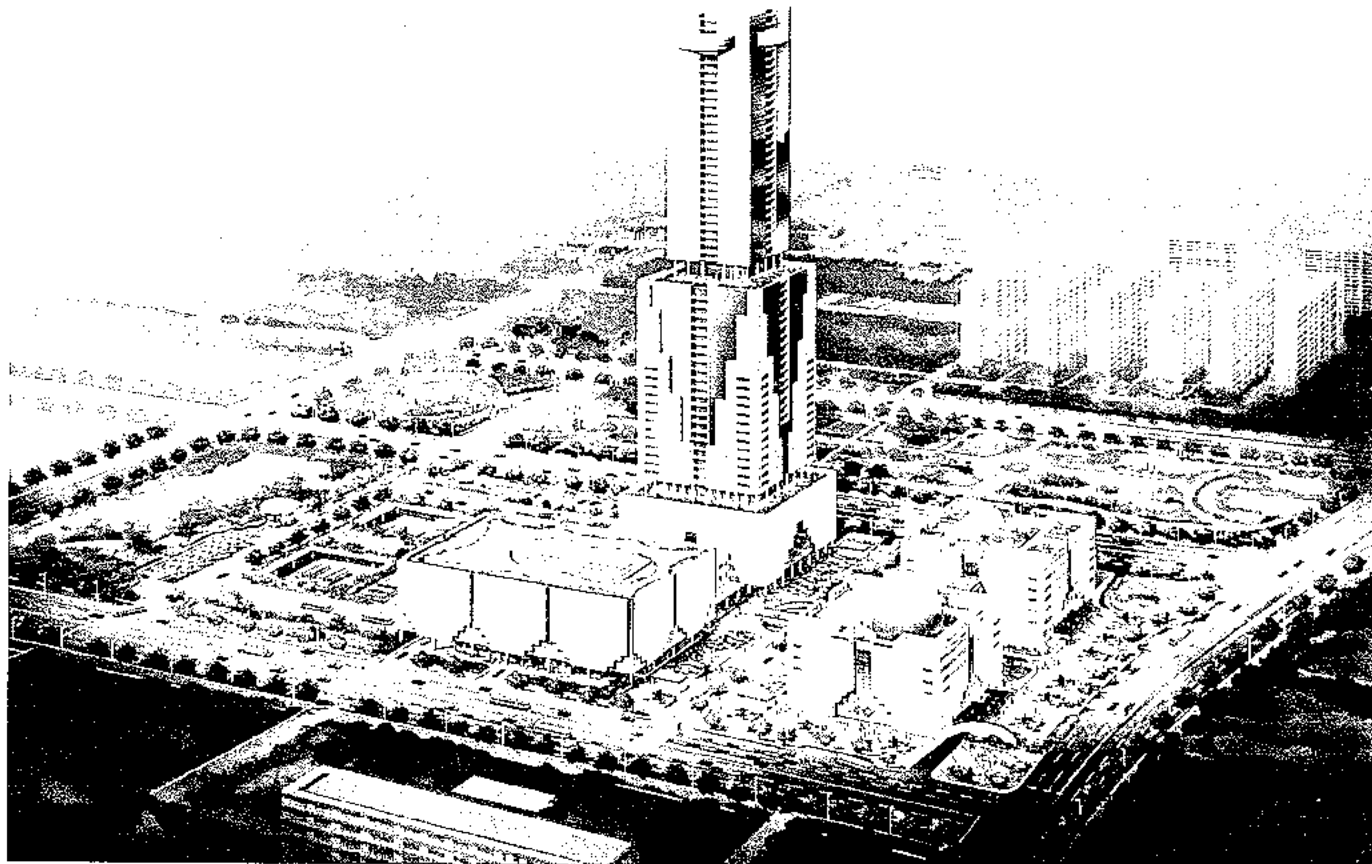
- 지하 2층에 주차공간을 주고 2단계사업시에는 건물의 초고층화 및 주차수용을 감안하여 지하 4층까지 주차장을 계획
- 복합시설의 조합에 따라 야기되는 층의 변화에 통일성을 갖도록 층별 모듈화계획
- 지하의 광장과 Concorce에 의

한 각시설의 연계와 지상의 Deck Place에 의한 옥상의 휴게 및 녹지공간 연결

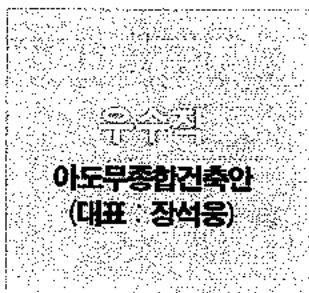
- 터미널의 승·하차 동선을 명확히 구분하여 하차시 지하철과의 연계상 시원한 동선 흐름 유도

#### ■ 입면계획

- 오피스의 초고층화로 강한 인지성 부여 및 랜드마크적 효과
- Solid와 Void의 적절한 조합으로 각시설의 구분 및 변화감 창출
- 저층부의 수평 밴드패턴, 고층부의 수직패턴에 의한 조형적 통일감 부여
- 공공성과 기업성을 창출할 수 있도록 전체적으로 동일한 느낌의 형태위에 부분적으로 장식적 요소 가미
- 각 시설의 저층부에 회랑을 부여하여 개방감 확보
- 회랑, 컨벤션센터의 지붕 등 전통적 이미지 추상화



조감도(2단계)



위치 / 인천시 남구 관교동 15번지  
지역·지구 / 일반상업지역, 주차  
장정비지구, 2종미  
관지구, 방화지구

대지면적 / 85,392㎡

건축면적 / 1단계-15,311㎡

2단계-11,288㎡

연면적 / 1단계-113,240㎡

2단계-245,888㎡

건폐율 / 1단계-17.93%

2단계-31.15%

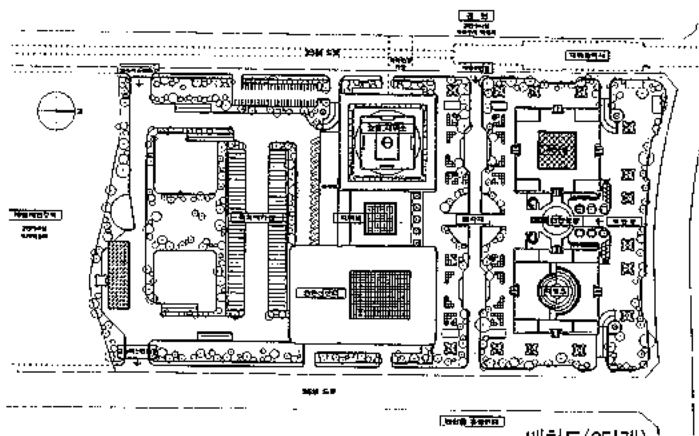
용적률 / 1단계-58.39%

2단계-240.24%

주차대수 / 1단계-1,204대

2단계-2,832대

주요의장재 / 알루미늄 복합패널+  
T24 복층 칼라유리



배치도(2단계)

#### ■ 계획의 배경

2,000년대 서해안 개발의 주  
역으로서 인천시는 국제 교역의  
중심 도시로서의 새로운 변모가  
요구되고 있는 가운데 도시의  
균형 발전을 위한 사회적 기반  
시설을 확충하여 시민에게 생활  
의 새로운 장을 제공하기 위한  
방안으로 기존 터미널의 교통  
혼잡과 시설의 불편함을 해소하  
고, 제2경인 고속도로와 서해안  
고속도로의 건설에 발맞춰 새로  
운 교통 중심지로서의 선도적  
역할을 할수 있는 종합터미널시

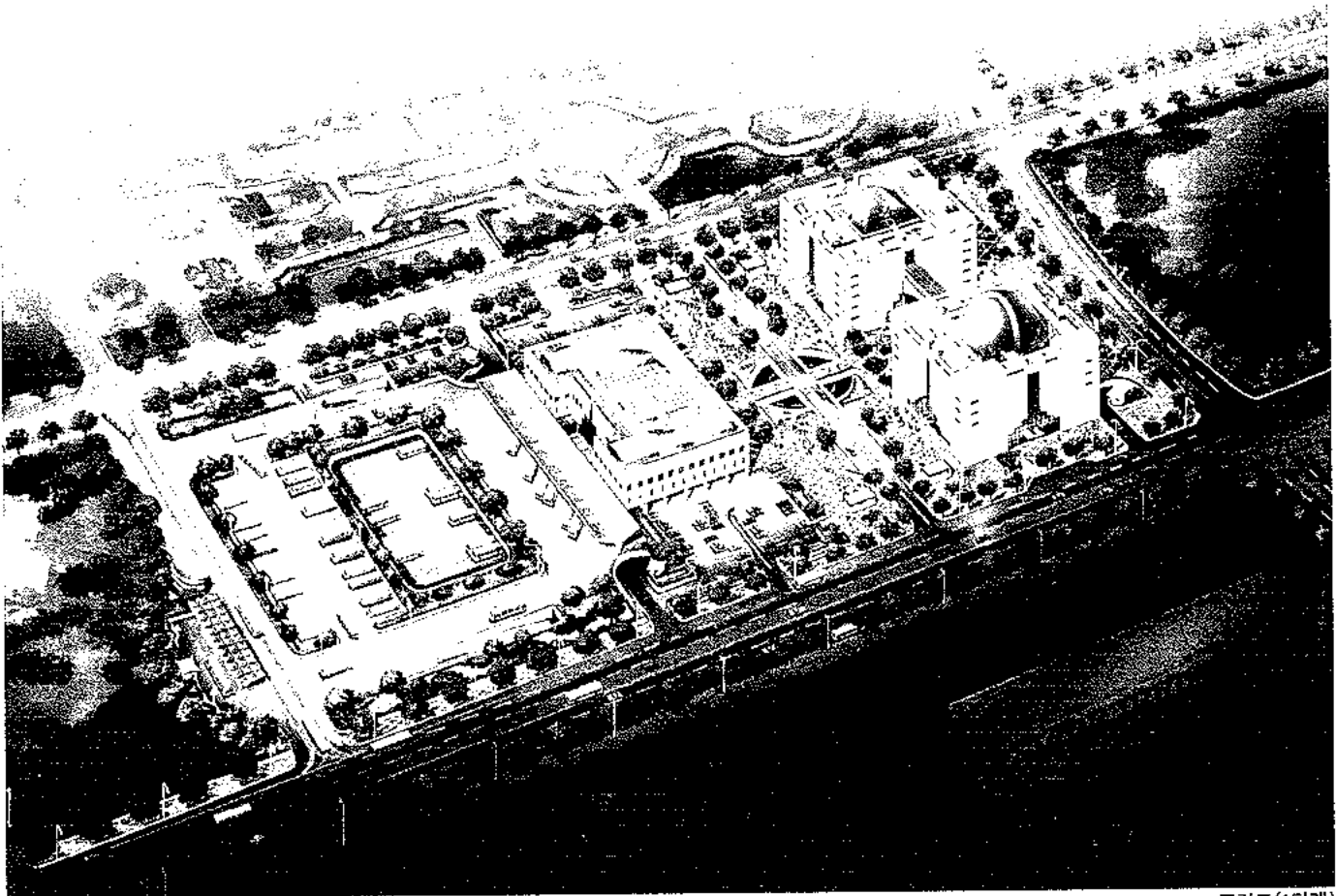
설의 건립에 그 목적이 있다.

#### ■ 기본개발개념

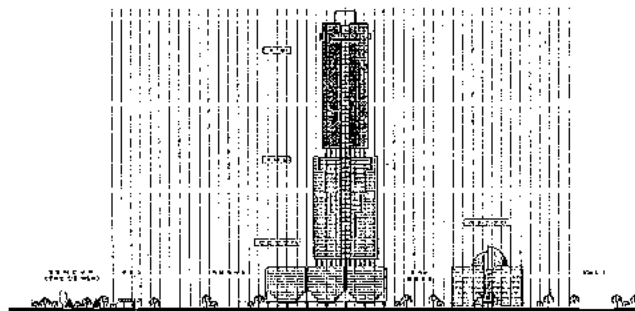
- 터미널의 중심 커뮤니티 센터  
화(건강/레포츠 부문)
- 쾌적하고 불륨감 있는 공간미  
(편의시설부문)
- 편리하고 흥미있는 터미널(레  
저/오락부문)
- 다양한 쇼핑시설을 통한 수익  
성 확보(쇼핑부문)
- 쾌적한 터미널 기능
- 문화적, 정신적 욕구충족공간
- 공공성과 수익성의 조화

#### ■ 배치계획

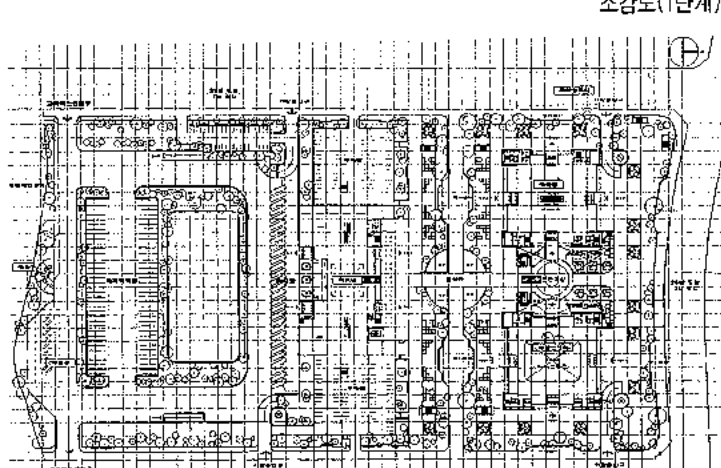
- 도시 Grid에 순응하는 축의  
설정
- 중앙시민광장(Sunken Plaza)  
을 두어 각 시설간의 연결성 증  
대
- 공공성과 상업성을 동시에 만  
족할 수 있는 배치
- 차량동선을 최적화하는 배치



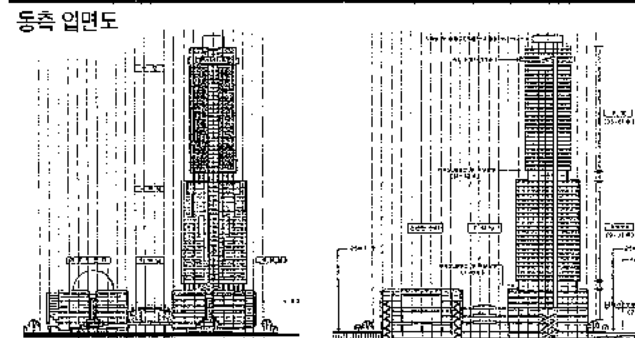
조감도(1단계)



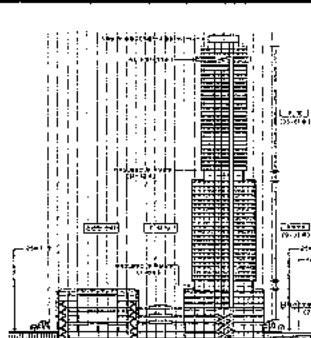
동측 입면도



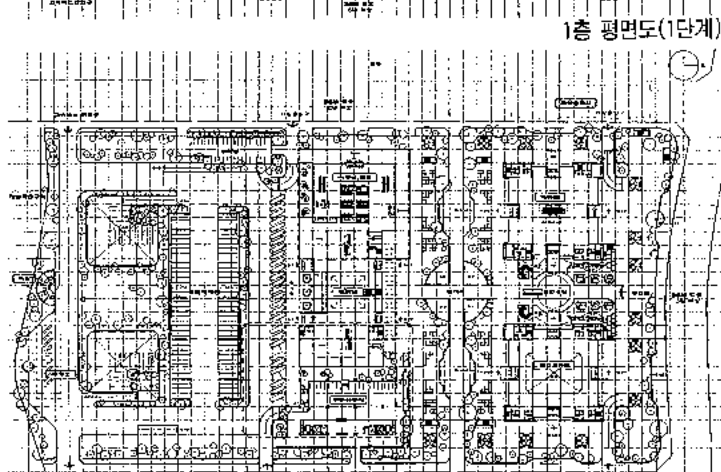
1층 평면도(1단계)



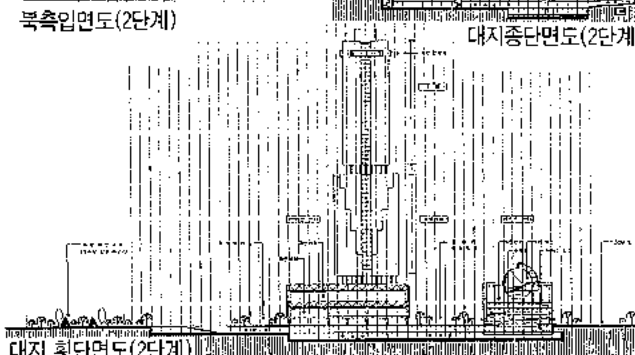
북측입면도(2단계)



대지중단면도(2단계)

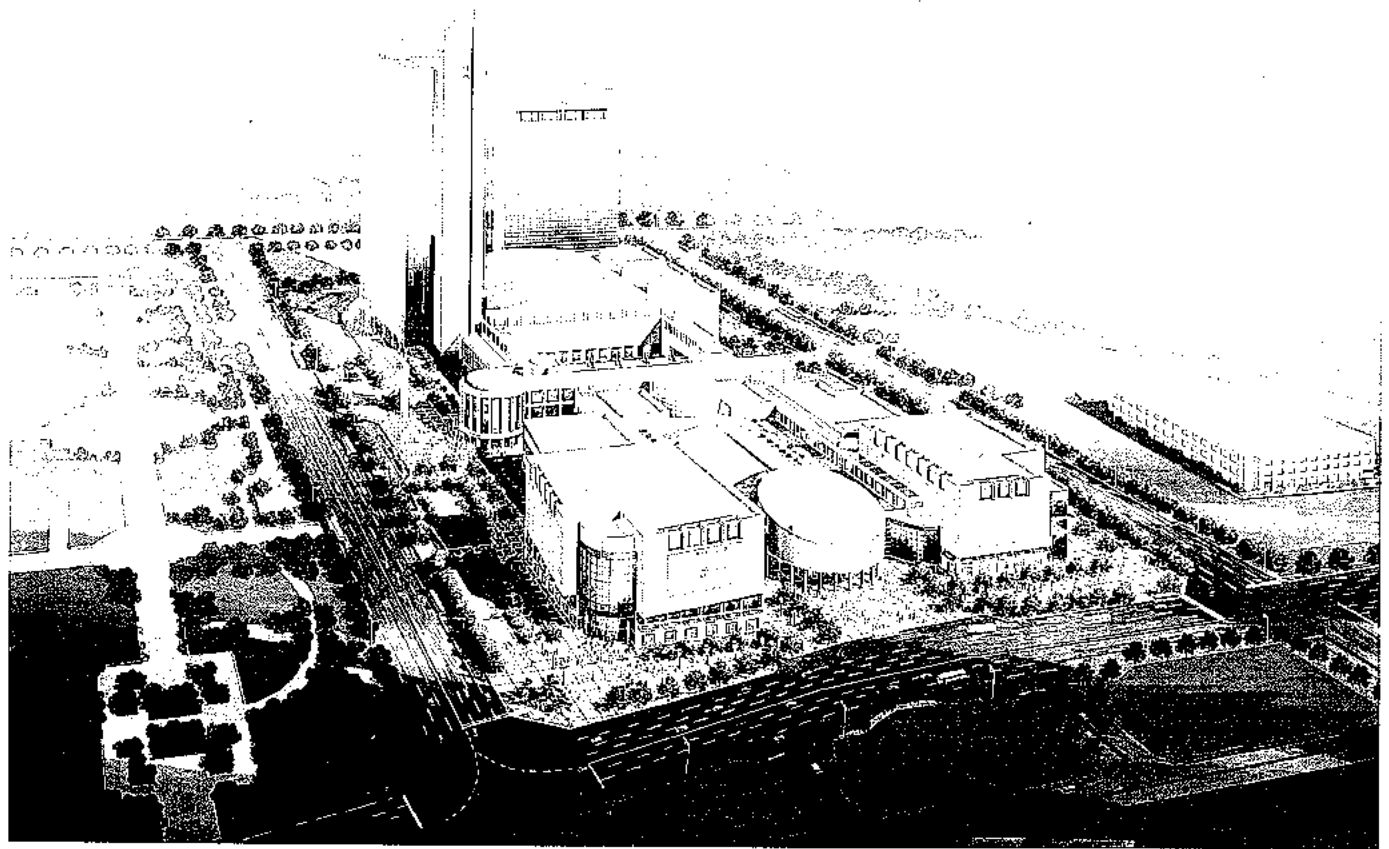


1층 평면도(2단계)



대지 횡단면도(2단계)

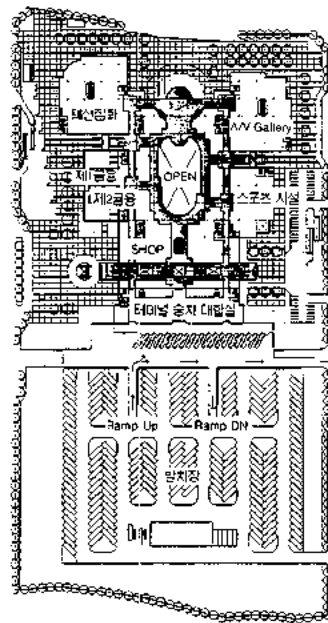




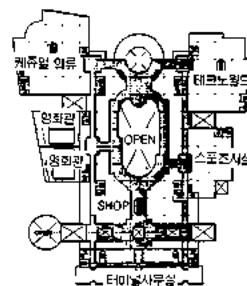
조감도

삼우설계(김창수+박승+한상목)案

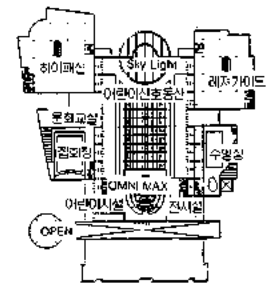
대지위치 / 인천시 남구 판교동 15번지  
 지역·지구 / 일반상업지역, 2종미관지구, 주차장정비지구  
 대지면적 / 85,392㎡  
 건축면적 / 1단계-8,934㎡  
 2단계-23,697㎡  
 연면적 / 1단계-111,081㎡  
 2단계-231,075㎡  
 건폐율 / 1단계-23.3%  
 2단계-27.8%  
 용적율 / 1단계-137%  
 2단계-284.9%



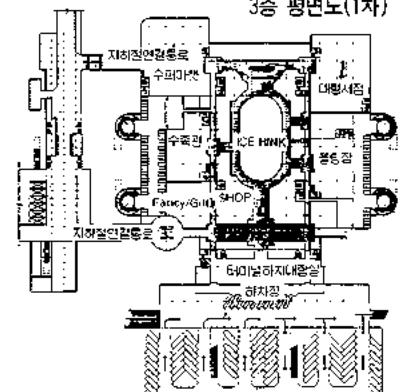
1층 평면도(1차)



2층 평면도(1차)



3층 평면도(1차)



지하 1층 평면도(1차)

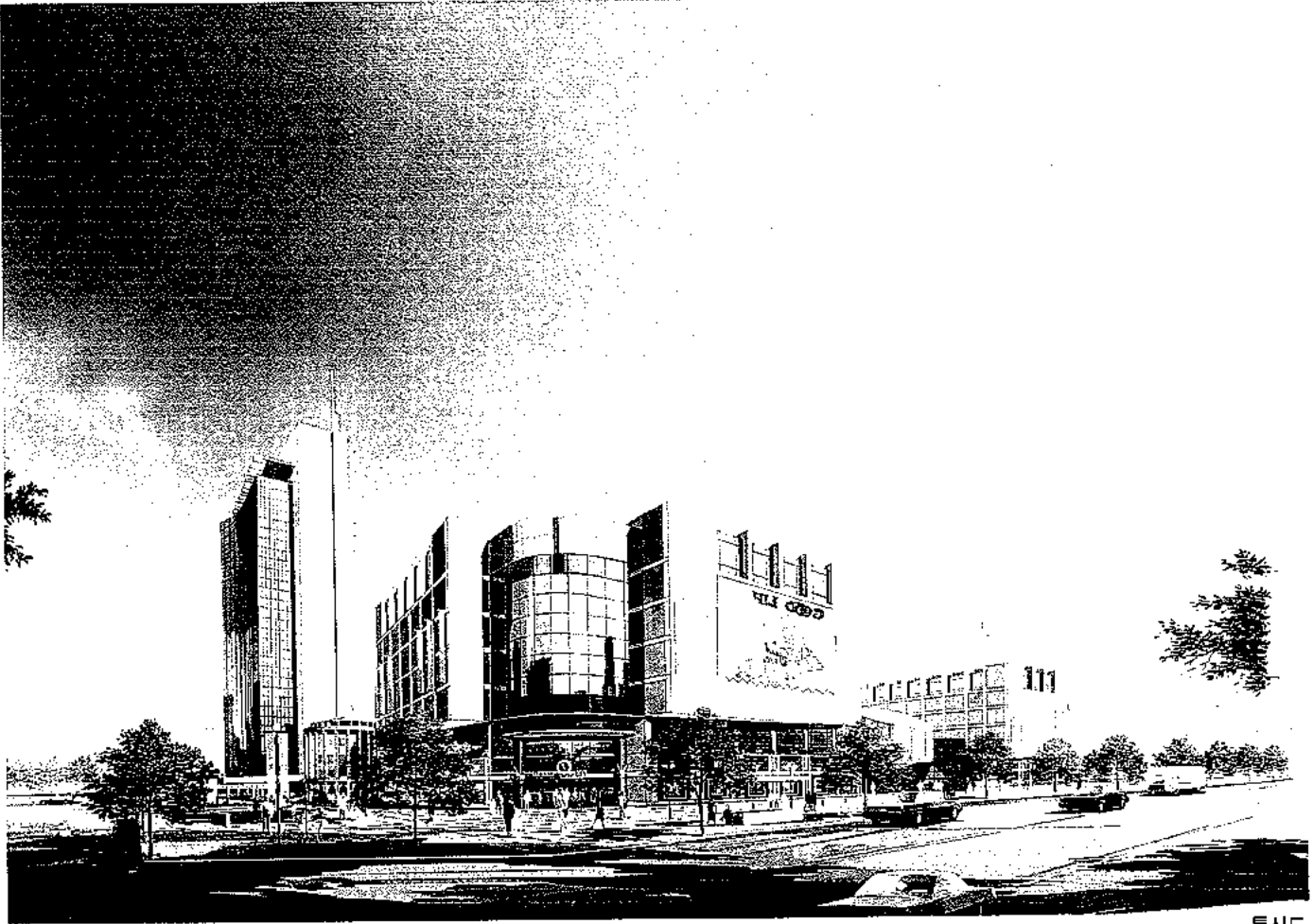
■ 계획의 배경

- 인천시의 기존 시외, 고속버스 터미널의 기능 및 위치의 부적합성 제기
- 인천시의 도시구조 발전방향

에 부응하는 대규모 공공시설 입지의 필요성 대두  
 • 서울의 대외관문으로서 국제경제교류의 중심도시 기능을 수행할 수 있는 시설의 요구

중대

- 인천시 도시기능의 서울 의존도 탈피-대도시로서의 고유한 위상 정립



투시도

### ■ 계획의 기본방향

- 편리하고 수준 높은 터미널 시설
- 공공성을 가미한 수익성 위주의 신중 사업 개발
- 지하철, 시내교통 수단 및 주차장과 각 시설간의 동선체계 연결
- 장래 국제화에 대응, 서해안 중추도시 기능을 수행키 위한 시설 수용(컨벤션센터, 업무시설, 호텔 등)

### ■ 배치계획

- 각 인접 도로의 성격에 의한 배치계획
- 각 기능별 Identity 형성 및 단지의 전체 통일감 부여
- 남북 대지축에 의한 기능별 배치 구성
- 각 방향(기능)별 정면성 고려
- 다양한 옥외공간의 개폐로 변화 있는 공간 구성
- 단계별 개발의 용이성 고려
- 공간의 전이 (외부공간—매개공간—내부공간)
- 다양한 내부 Open Space 도입

### ■ 동선계획

#### 1) 보행자 동선

- 터미널 이용객이 안전하게 이용할 수 있도록 보차 분리, 지하연결통로 설치
- 계획 부지내로의 지하철, 버스, 택시 이용객은 차량 동선과 교차되지 않도록 보행동선을 계획하여 보행자 안전 도모

#### 2) 차량 동선

- 터미널 출구 부분의 차량 상충 및 도로 협소로 인한 체증을 해소하기 위해 계획 시설물을 3M 후퇴하여 시설 배치
- 버스 정류장은 도착 승객이, 택시 정류장은 출발승객이 편리하게 이용할 수 있도록 계획상 배려
- 향후 교통량이 급증할 경우 부지 동서측 도로를 일방통행도로로 계획하는 것이 유리

### ■ 건축계획

#### 1) 계획 개념

- 건물 전체를 모듈화하여 통

### 일성 부각

- 이용자의 편의를 고려한 동선계획
- 각 용도의 독자적 기능 체계와 Mall에 의한 내부 연결고리 형성
- 대규모 내부 Open Space에 의한 활기있는 공간 연출
- 기능의 통합과 분리에 의한 적절한 규모의 설정 및 전문성 확보
- 신도심 지역으로서의 이미지 부각

#### 2) 조형 개념

- 동일 요소의 반복에 따른 형태적 안정감과 통일감 유지
- 도시 중심축상의 끝 또는 시작 부분으로서 강한 이미지 부각
- 국제화 시대에 대응한 인천시의 미래 지향적 이미지 (고층, HighTech) 제고
- 대지 남측을 고층화함으로써 남측 진입로 및 제2경인고속도로에서의 인지도 제고

### ■ 평면 및 단면계획

#### 1) 계획 방향

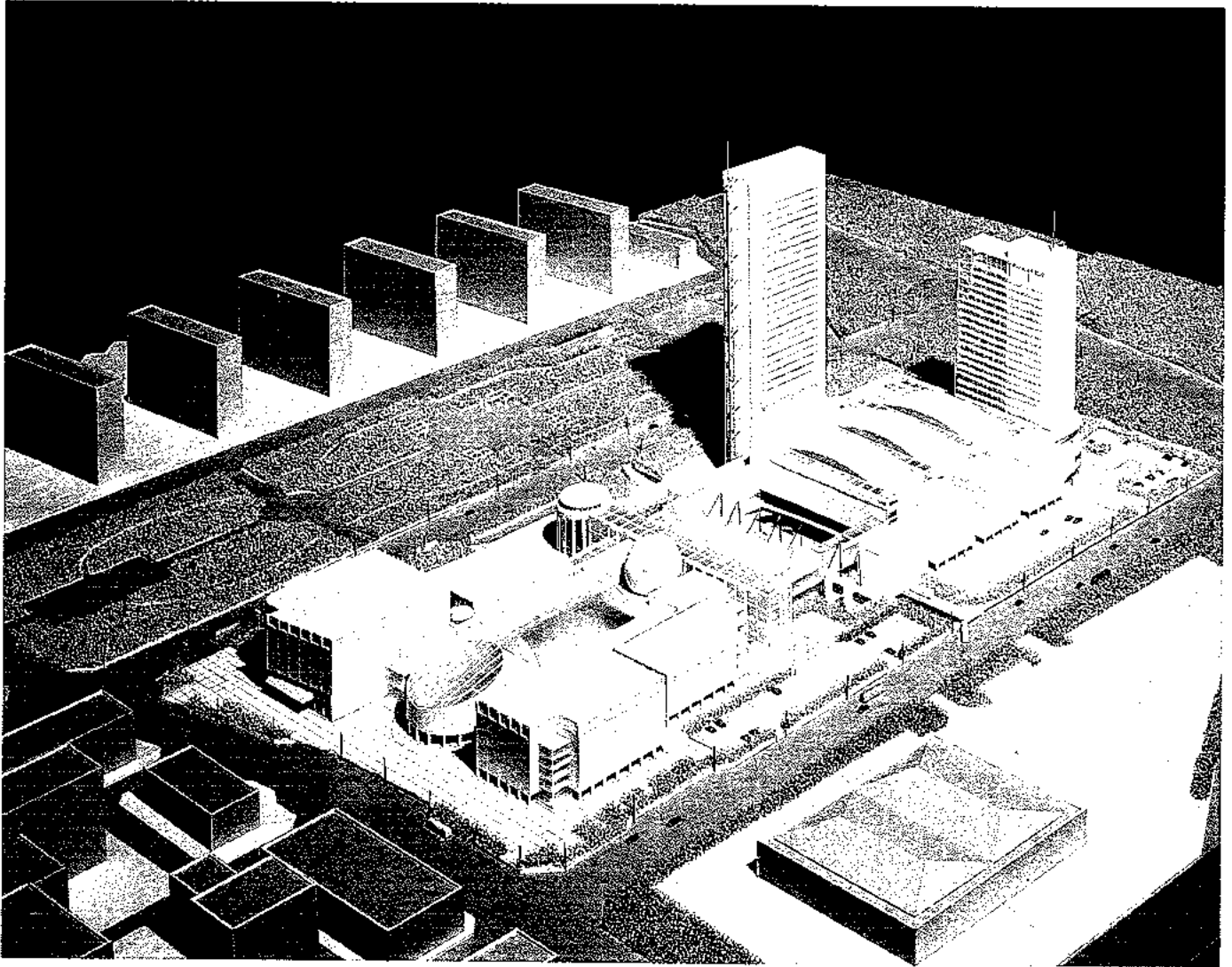
- 기능적인 모듈(Module) 설정—전체 대지에 적용
- 실내 쾌적성(Amenity) 확보
- 다양한 기능의 효율적 구성
- 단계별 개발계획의 용이성 구현

#### 2) 기능별 구성

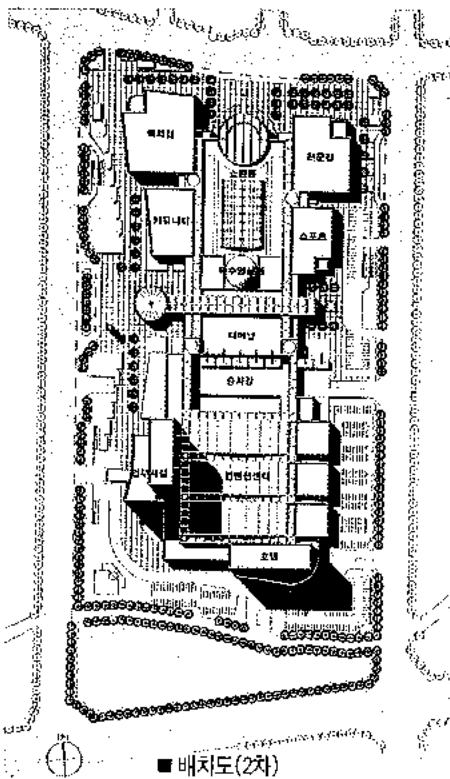
- 백화점, 전문점—복합 상업지역과 대응하여 대중교통 및 보행접근이 용이한 인하로에 배치

### ■ 입면 계획

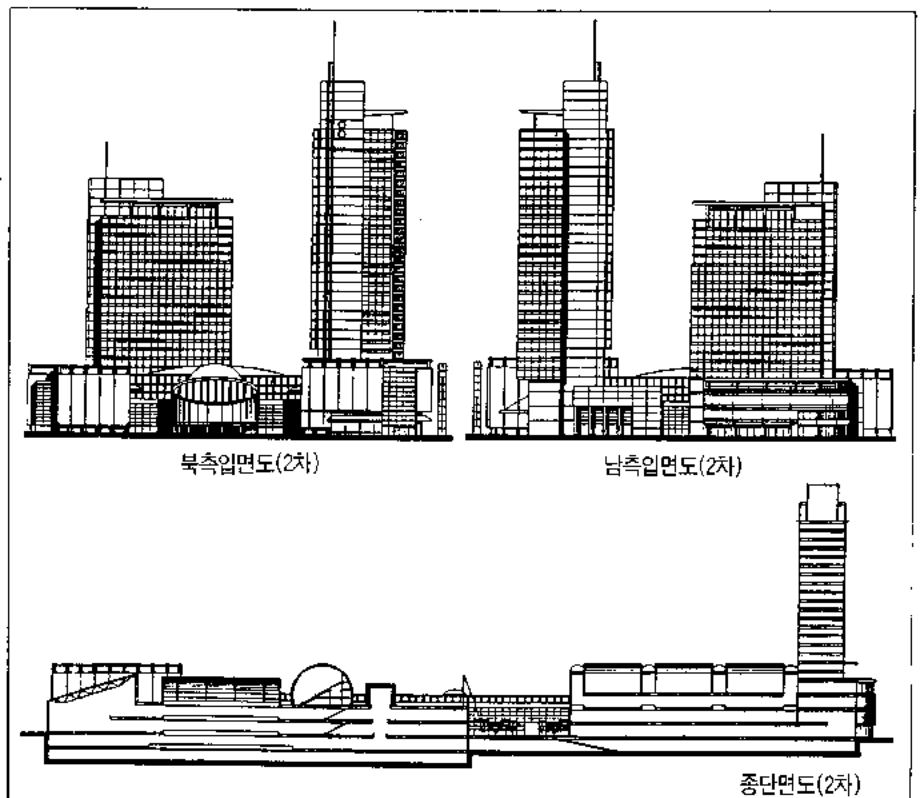
- 건물 전체를 모듈화하여 통일성 부각
- 물 부분 및 저층부 유리의 투과성과 돌출 매스 부분의 벽체를 대비함으로써 기능과 이미지 강조
- 돌출된 원통(Rotunda)을 두어 주진입부로서의 이미지 강조
- 대지 모서리 부분의 아트리움 설치로 인한 활기있는 쇼펍 공간 연출



모형사진(2차)



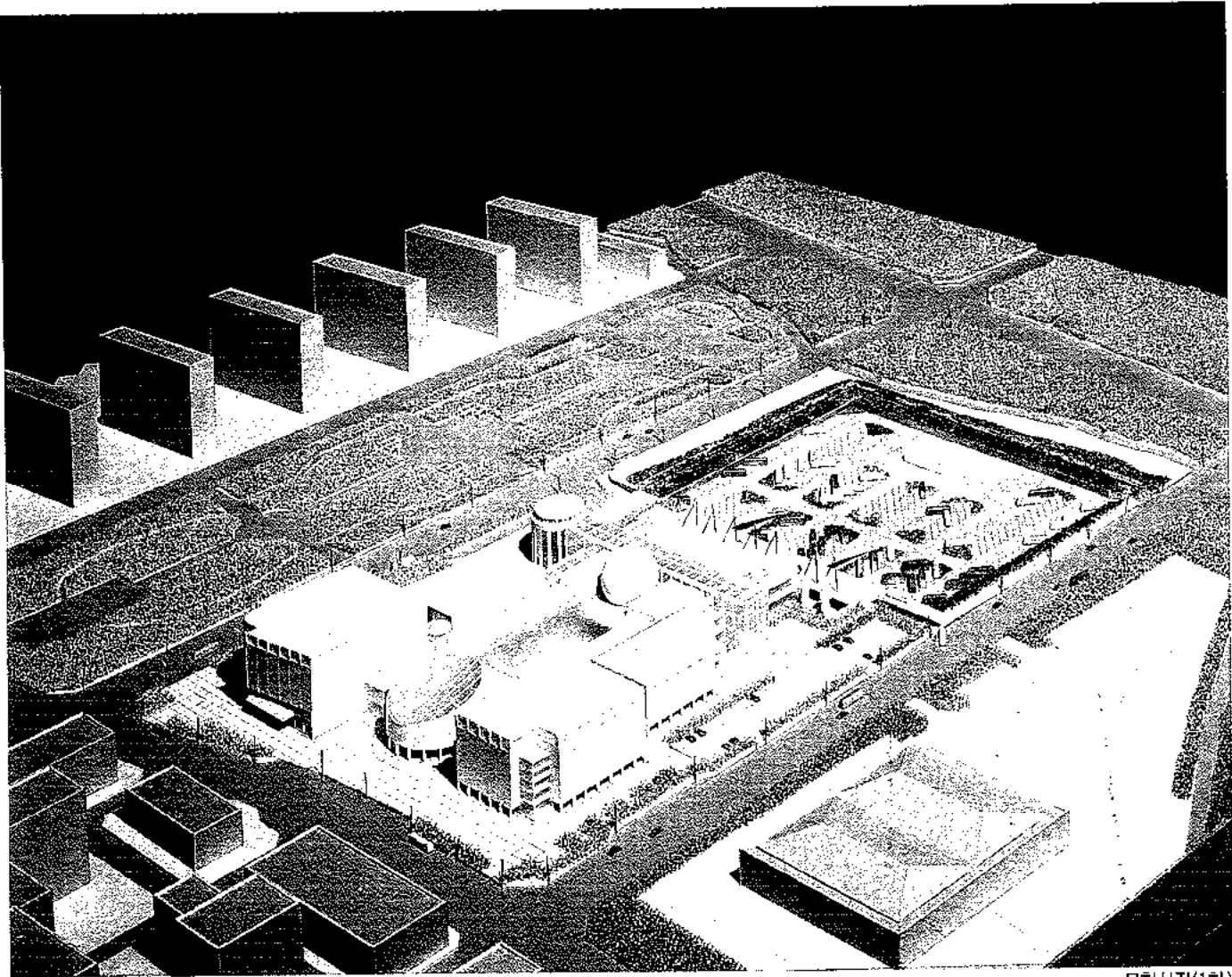
■ 배치도(2차)



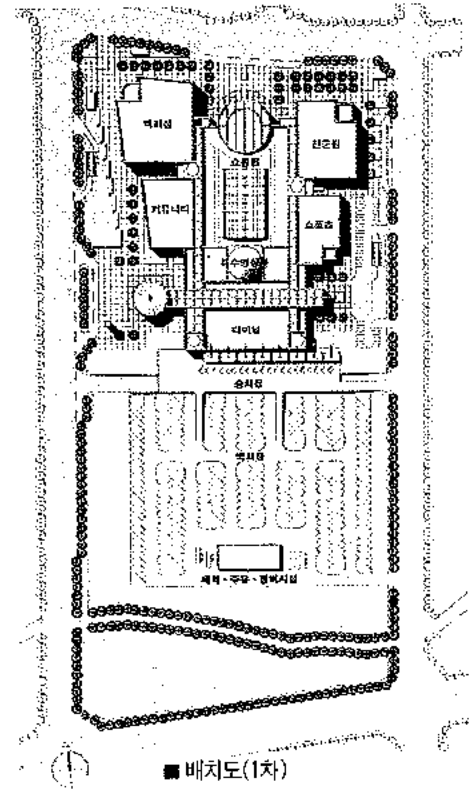
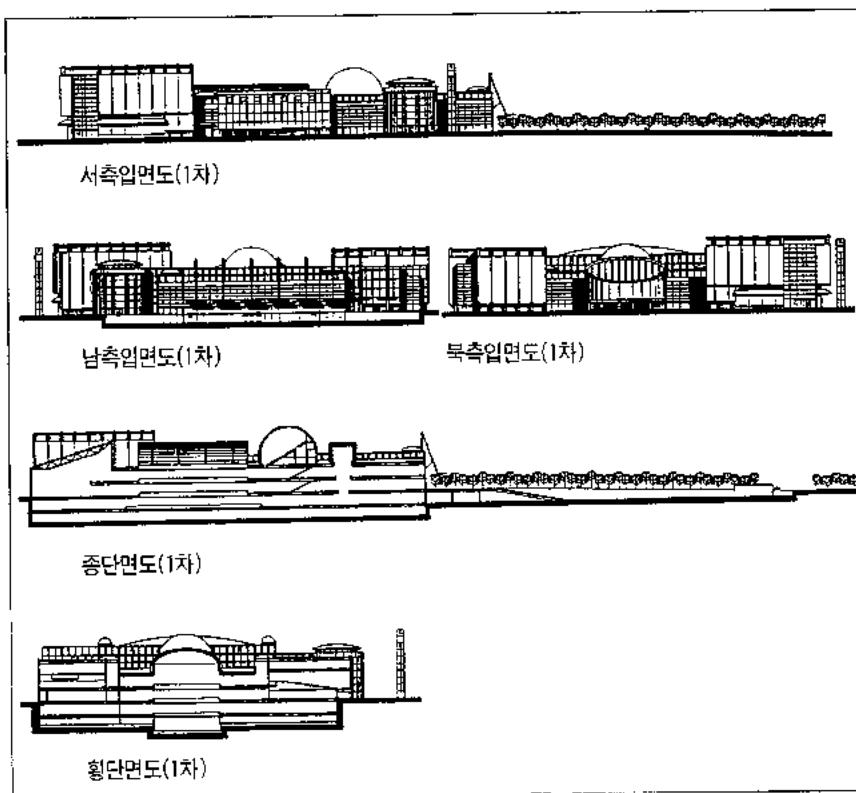
북측입면도(2차)

남측입면도(2차)

종단면도(2차)



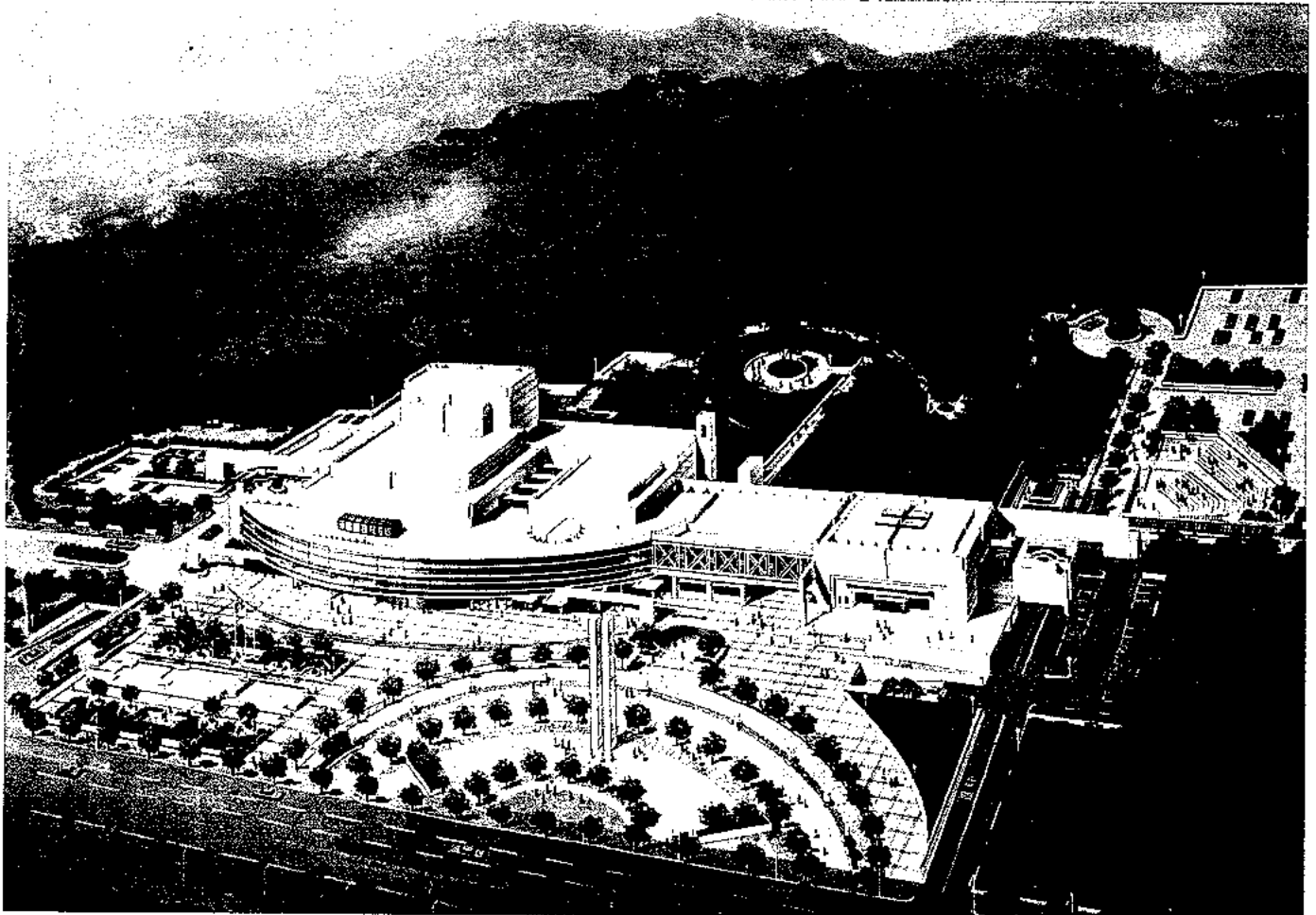
모형사진(1차)



## 의정부시 종합문화회관

의정부시에서는 지난 6월 16일 직동근린공원내에 건립예정인 의정부시 종합문화예술회관 현상설계를 실시, 마감한 결과 총 9개 사무소에서 응모하여 성림종합건축사사무소(임장렬)안을 7월 17일 당선작으로 선정, 발표하였다.

당선작 외에 예정에는 없었으나 심사과정에서 (주)삼정종합건축사사무소(김기웅)안과 하나·대양종합건축사사무소(황철동·김정대·김영규)안을 가작으로 선정, 7월 19일 시청에서 시상식을 가졌다.



조감도

현상설계  
성림종합건축(인)  
(대표: 임장렬)

대지위치 / 의정부시 의정부동  
352-1 외 9필지  
(직동근린 공원 내)

지역·지구 / 자연녹지지역

대지면적 / 42,154㎡

건축면적 / 5,924㎡

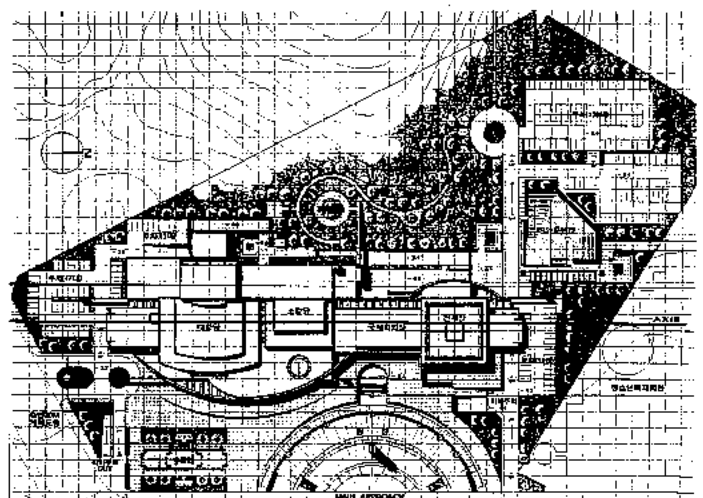
연면적 / 15,284㎡

건폐율 / 14.1%

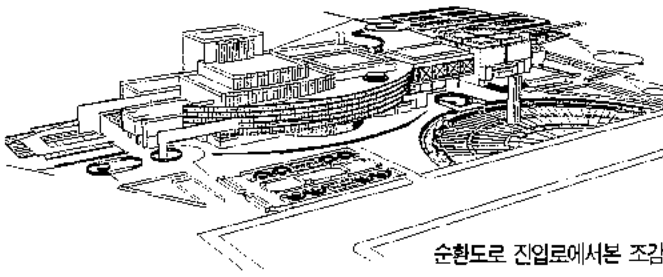
용적률 / 26.7%

규모 / 지하 2층, 지상 3층(지상주차: 246대)

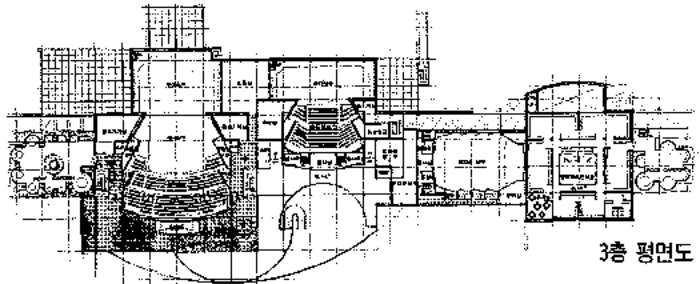
구조 / 철근콘크리트조(일부철골조)



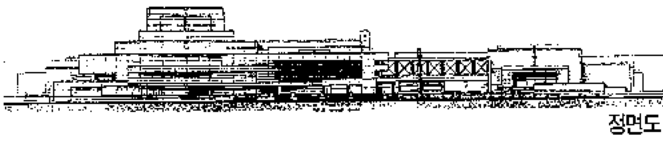
배치도



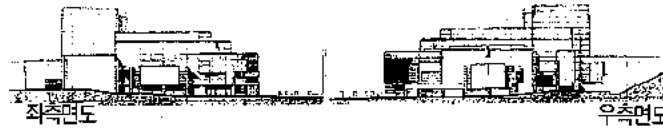
순환도로 진입로에서본 조감



3층 평면도

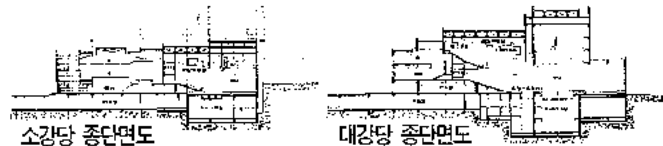


정면도



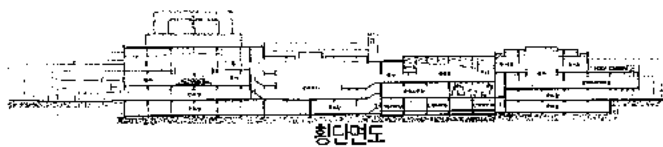
좌측면도

우측면도

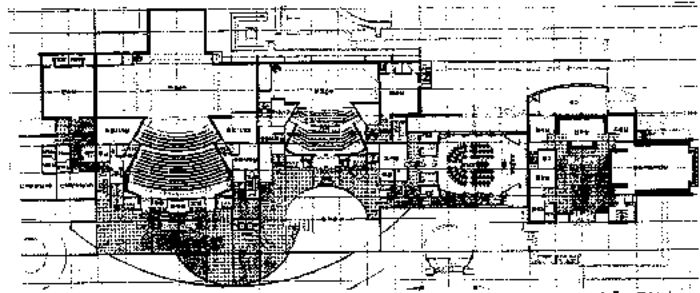


소강당 종단면도

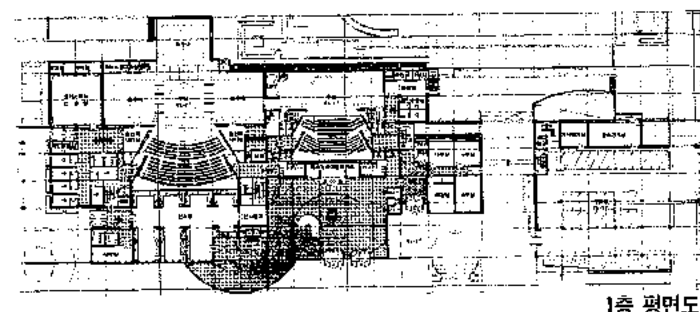
대강당 종단면도



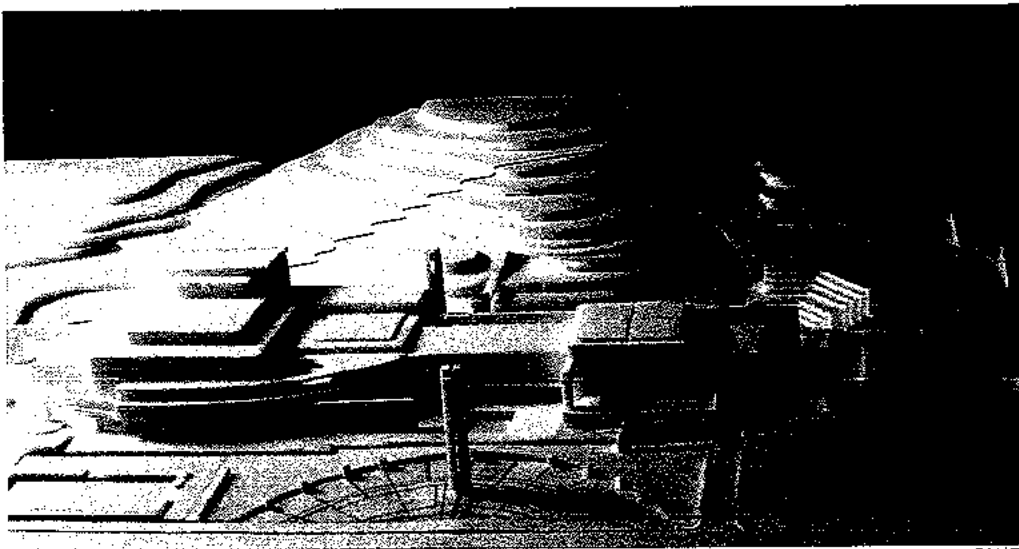
횡단면도



2층 평면도



1층 평면도



모형사진

한 입면전개로 친근감 있는 건물이 되게 한다.

- 리듬의 반복에 의한 통일성의 추구라는 원칙아래 각 건물 군의 Design Element를 각기 상이한 것으로 하지 않고 통일속의 변화를 추구하여 처리한다.
- 계단 부분의 단형 Pattern을 지붕에 다시 사용하여 단이 빈 정사각형 지붕을 구성하였고 이 지붕들은 중앙 광장을 향하여 보이도록 하였다.
- 대·소강당과 공통로비의 서로 다른 Line에 의해 기존 문화회관의 일관된 입면에서 탈피한다.
- 전체 입면을 대강당과 소강당 회의장 및 전시실등의 3개의 Mass로 처리하되 Volume에 따라 Proportion을 조절하여 Sky Line에 변화를 주었다.
- 건물 후면의 대강당에서 전시장에 이르는 긴 축을 일종의 가벽 형태로 처리하여 서측의 직사광선을 차단하여 경사진 Level 형태에 부합되는 입면계획

#### ■ 계획의 목적

- 경기 북부지역의 거점인 의정부시의 상징적인 이미지와 미래지향적인 조형성 추구
- 지방화 시대를 대비한 향토문화의 전당으로서 다양한 문화예술공간 계획

#### ■ 건축계획

- 문화, 예술 활동으로 상호 유기적, 복합적 기능을 발휘하는 평면계획
- 이용자동선의 흐름과 특성을

고려한 공간제공과 명확한 동선계획

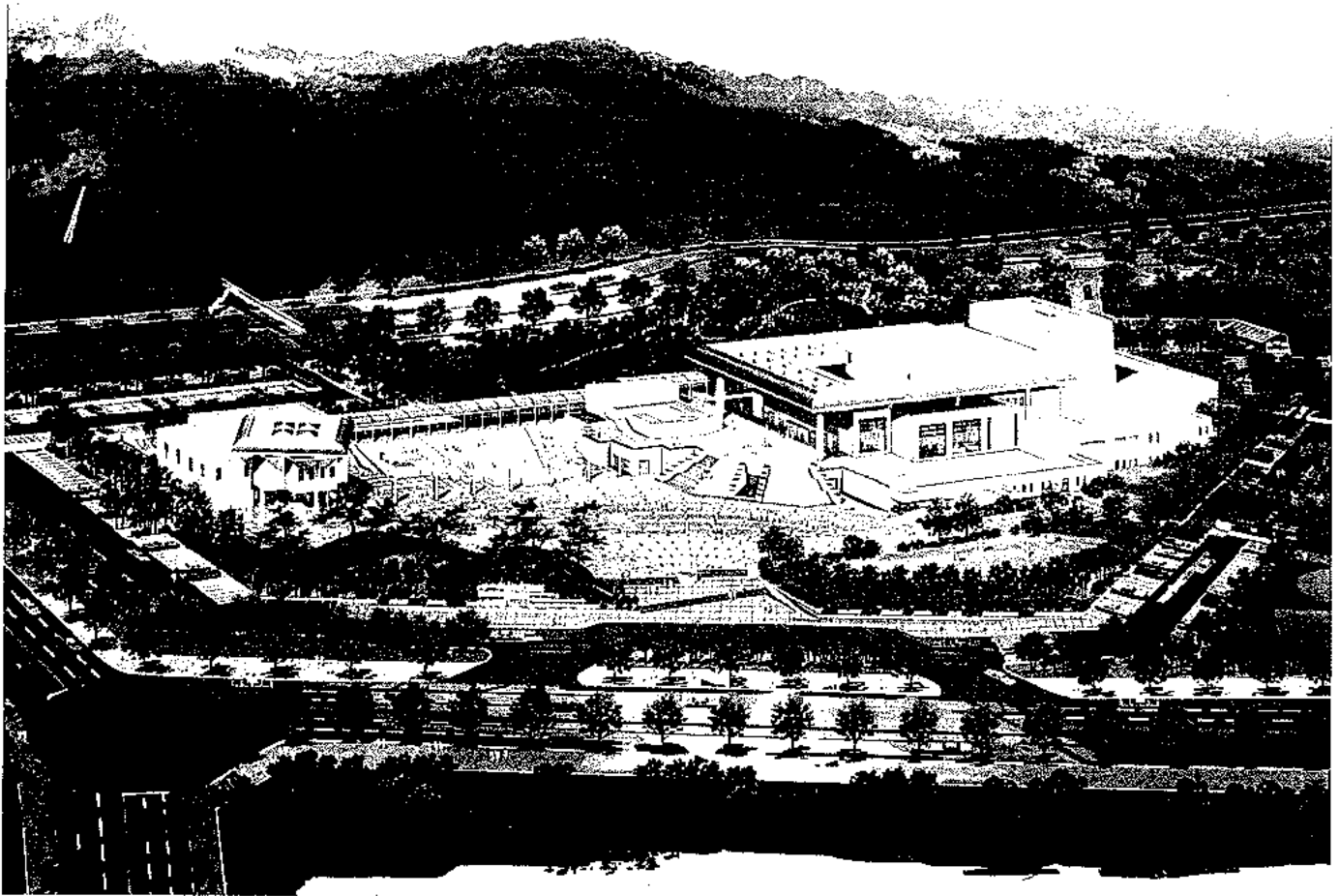
- 조화와 균제된 미래지향적인 상징성과 친밀감을 가지는 입면계획
- 공통로비 및 전시시설에 자연채광을 도입, 쾌적한 공간 제공
- 에너지 절약형의 경제적인 설비 계획 채택으로 유지관리비의 절감

#### ■ 배치계획

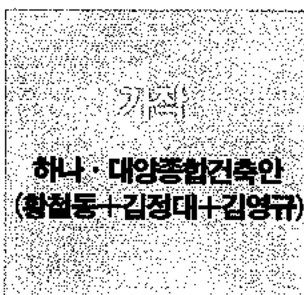
- 자연환경을 고려한 대지이용과 도시축에 부응하는 배치
- 도로에서의 자연스런 접근 및 이용형태에 따른 입체적 동선 구분
- 청소년복지회관의 유기적 연결로 청소년 문화교육의 장으로서의 역할 분담

#### ■ 입면계획

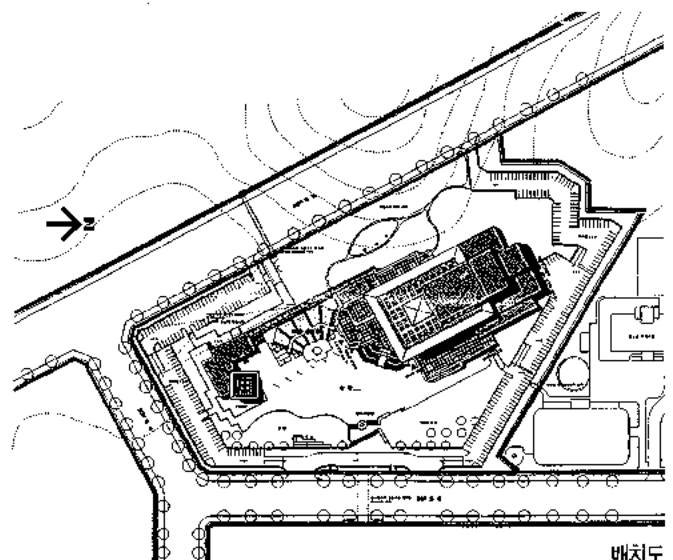
- 전면도로에서 문화회관으로 진입시 건물의 경직성을 탈피하기 위해 변화 있고 다양



조감도



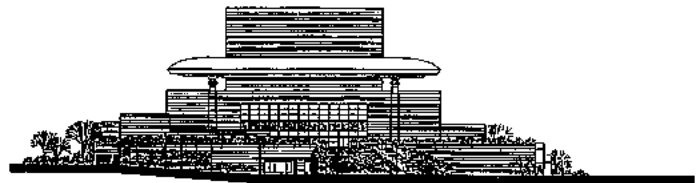
대지위치 / 경기도 의정부시 의정  
부동 352-1의 9필지  
지역·지구 / 자연녹지지역(공원  
시설 내)  
대지면적 / 42,154㎡  
건축면적 / 6,350.11㎡  
연면적 / 14,786.8㎡  
건폐율 / 15.06%  
용적율 / 29.87%  
규모 / 지하 1층, 지상 3층  
구조 / 철근콘크리트+Post Ten-  
sion+철골트라스  
주차대수 / 250대  
외부마감 / 화강석+유리+GRC  
불소수지 페인트



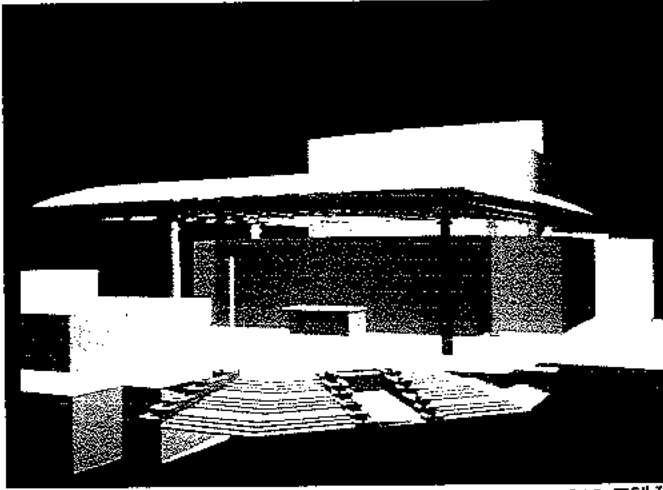
배치도



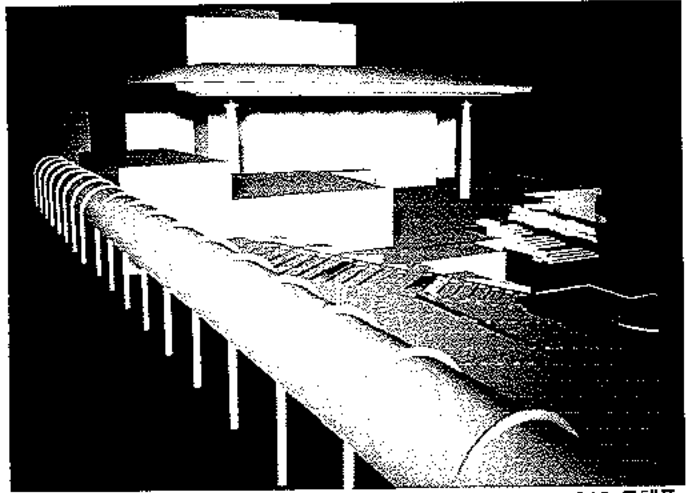
북측면도



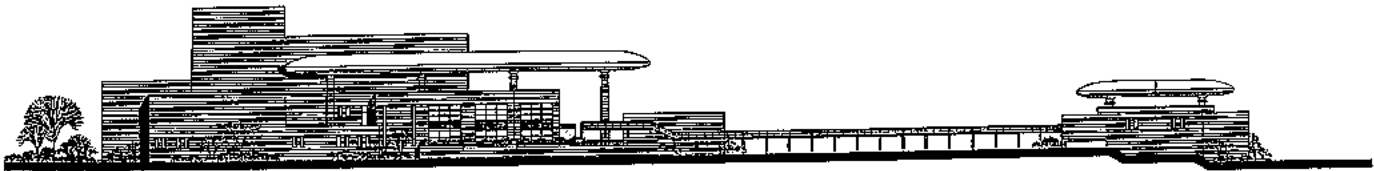
남측면도



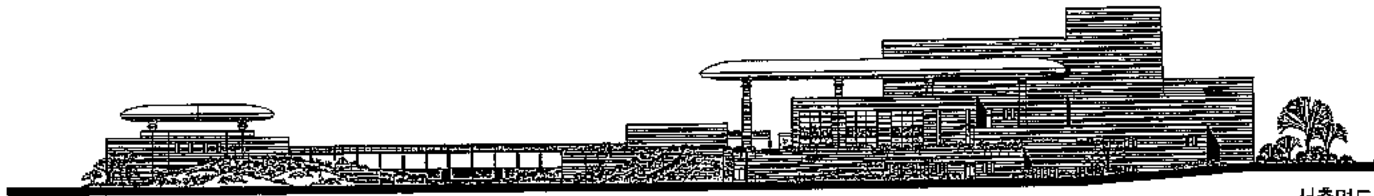
CAD 모델 I



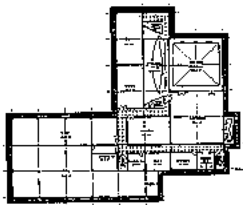
CAD 모델 II



동측면도



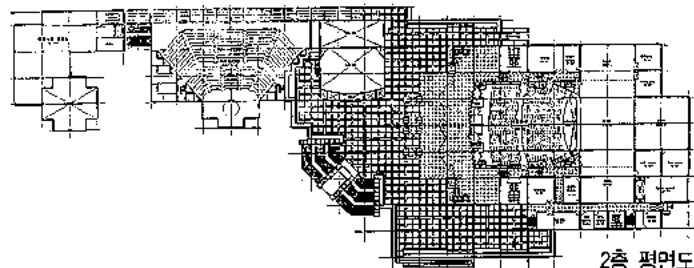
서측면도



지하층 평면도



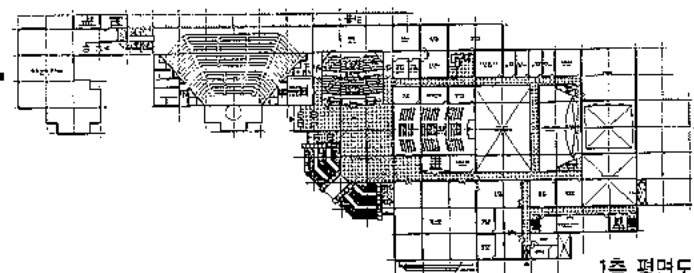
횡단면도



2층 평면도



종단면도



1층 평면도

### ■ 계획의 기본방향

- 지역의 상징성 및 기념비적 성격부여
- 각 시설 상호간의 유기적이고 복합적인 기능 고려
- 전통건축 구성요소의 현대적 재해석
- 경제성 추구-건물구조의 합리화로 유지관리비 절감, 에너지 절약
- 인접부지의 장래계획시설과의 연계성 고려
- 장애자의 접근용이

### ■ 배치 계획

- 대지축의 흐름에 순응하는 공간구성
- 북한산 공원과 연계성 확보 - Over Bridge 설치
- 대지를 둘러싸는 Pocket Parking 형식 도입(주차장으로 부터 건물로의 접근성 유리)
- 북한산 공원의 능선을 따라 대지내의 녹지 조성
- 옥외전시장을 설치-평상시 시민들의 자유로운 휴식의 장소로 제공
- 전통 건축의 배치 개념 도입

### ■ 동선 및 주차계획

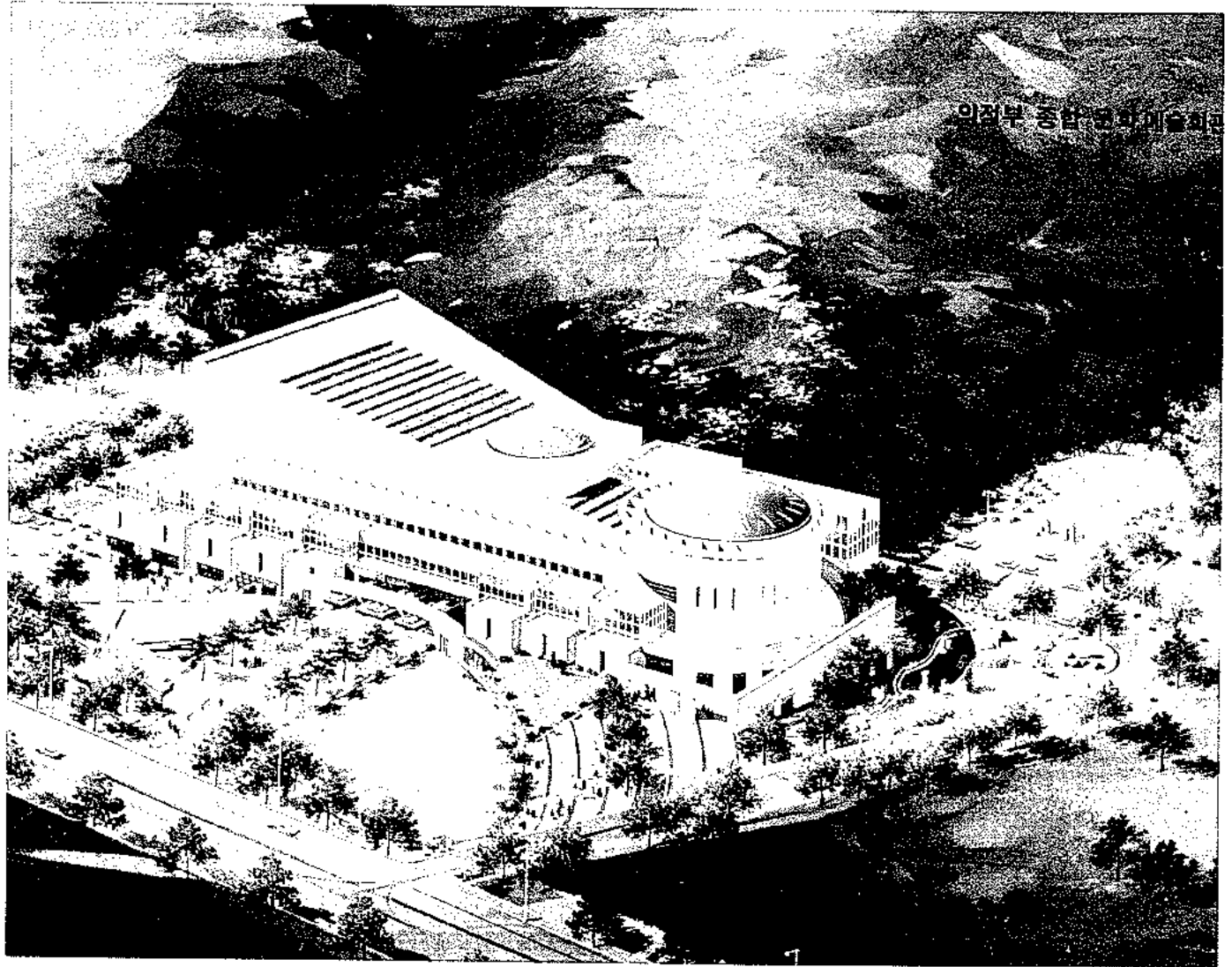
#### 차량체계 계획

- 도시교통 체계에 적용되는 동선계획
- 보행자와 차량의 분리유도
- 이용자, 연기자 및 관리자 동선으로 구분

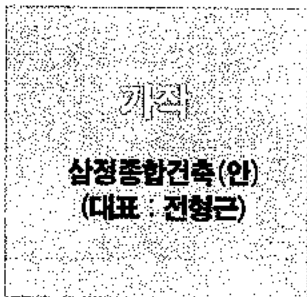
#### 건물내부의 동선계획

- Plaza를 거쳐 소공연장, 회의장, 전시실로 진입
- 공연장 관객은 Deck를 거쳐 전면부에서 실내로 진입하고, 대도구반입 및 관리자 및 연기자 동선은 후면부에서 진입
- 공간구성에 따른 동선의 분리

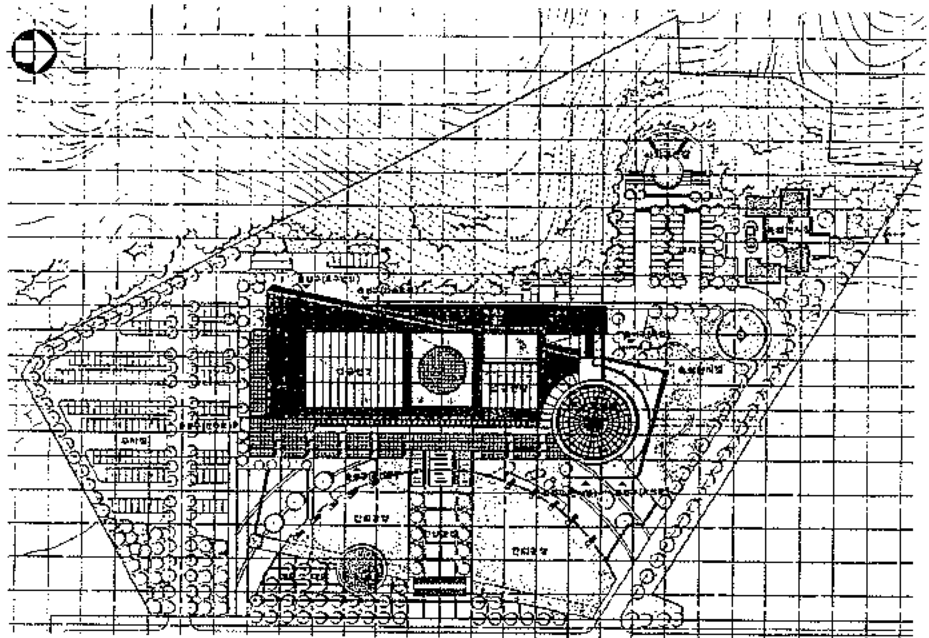




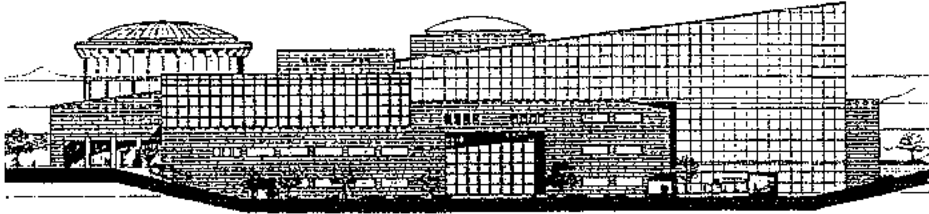
조감도



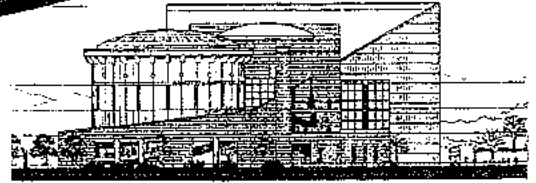
대지위치 / 경기도 의정부시 의정  
부동 352-1와 9필지  
대지면적 / 42,154㎡  
건축면적 / 3,609.93㎡  
연면적 / 15,239.72㎡  
건폐율 / 8.56%  
용적률 / 19.88%  
규모 / 지하 1층, 지상 3층  
구조 / R.C, SRC  
외부마감 / 화강석 버너구이+AL  
복합판넬, 동판잇기  
(지붕)  
주차대수 / 208대



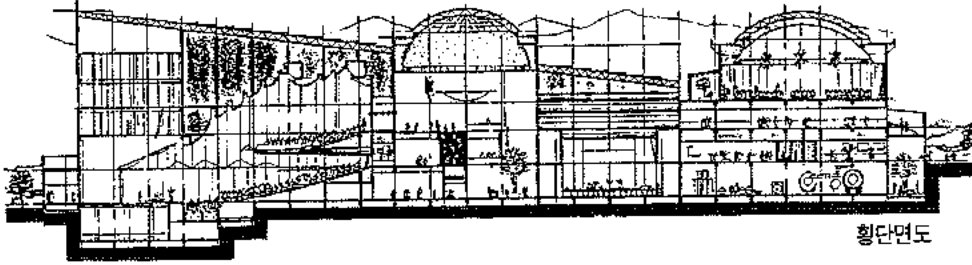
배치도



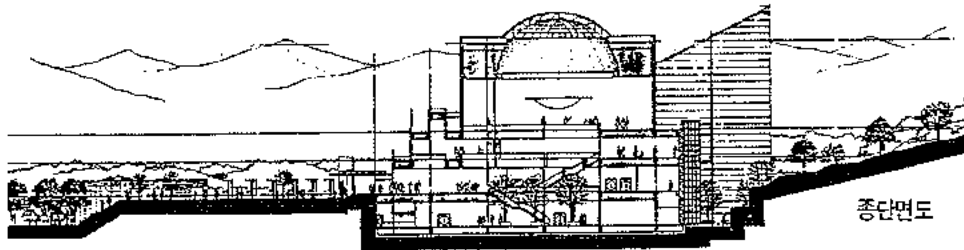
배면도



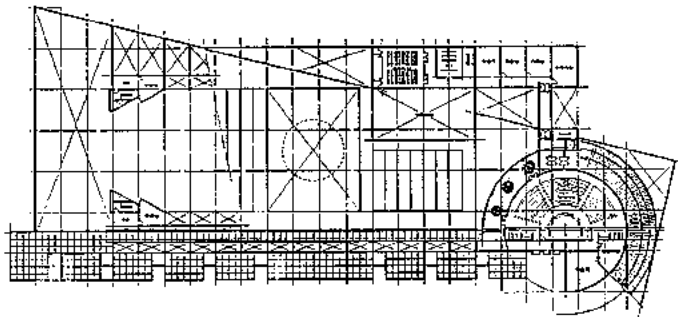
우측면도



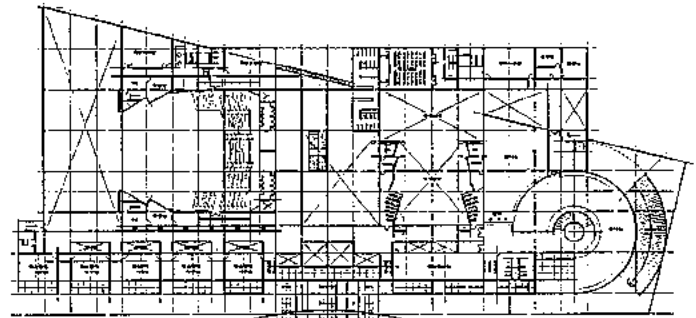
횡단면도



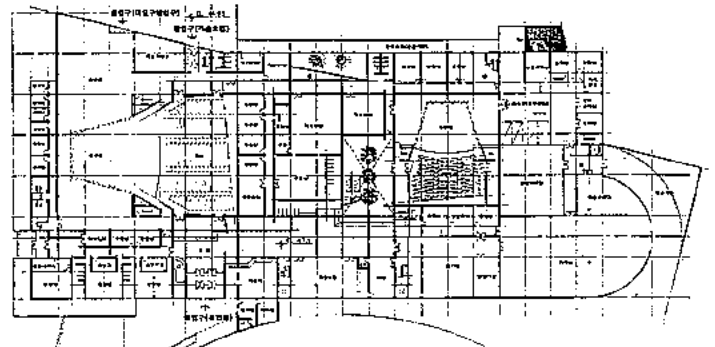
종단면도



3층 평면도



2층 평면도



지하층 평면도

#### ■ 계획의 원칙

- 의정부의 특성에 맞는 종합문화예술회관
- 경기북부의 관문으로써 북부의 고유문화 및 특성소개
- 지역주민이 함께하는 공동체 역할
- 시민 교육의 장

#### ■ 조형의 개념

- 주변 자연환경과의 형태적 적응과 응집
- 기암괴석의 분절된 형태미
- 주능선의 스카이라인에 순응하는 경사면
- 대지형상이 기인하는 폭선

#### ■ 배치개념

- 경사지의 적극이용

- 주변산세와 조화되는 배치
- 보차분리와 함께 동선의 유기적 관계

#### ■ 평면개념

- 출·입 동선의 분리
- 기능별 영역성 확보
- 유지관리 및 통제의 용이점

#### ■ 입면개념

- 시 발전상의 핵으로서의 의미
- 시의 Identity 부여
- 주변과의 조화

#### ■ 단면계획

- Atrium을 통한 계층별 기능 분할과 완충영역 설정
- 자연채광의 유입
- 지형을 이용한 공간의 다양한 변화시도

#### ■ 동선개념

- 보행자와 차량동선의 분리
- 대지 형상의 적응
- 보행자의 각 요소별 접근로 제공

#### ■ 조경개념

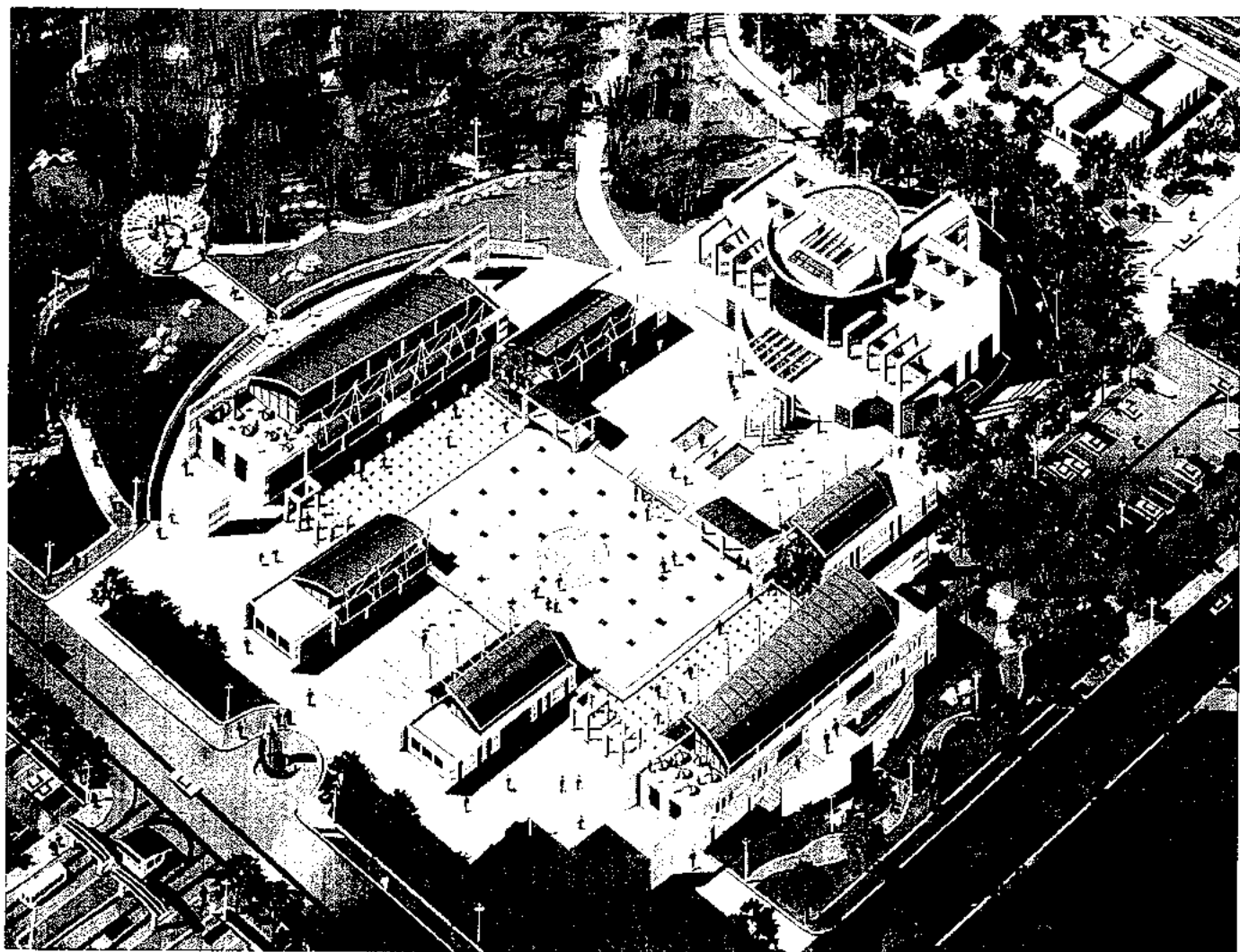
- 남동방향의 대지를 적극이용
- 도봉산을 깬 대지를 적극이용
- 요소별 풍부한 녹지제공

## 죽세공에 진흥단지

담양군에서는 지역 특산물이며 전통공예품인 죽세공예품을 상징할 수 있는 관광명소로 부각될 수 있도록 한다는 취지로 죽세공에진흥단지 건립 현상설계를 실시, 지난 6월 15일 작품을 마감한 결과 총 5개 사무소에서 응모하여 당선작으로는 반종합건축사사무소(민형식·남상금)안을, 우수작

으로는 종합건축사사무소 죽림(이세권·박운천)안과 종합건축사사무소 류건축(류연창)안을 각각 선정, 지난 7월 1일 발표하였다.

본지에서는 당선작과 우수작 중 죽립건축안을 게재한다.



조감도

### 현상설계

#### 반종합건축 안 (민형식+남상금)

대지위치 / 전남 담양읍 칠전리 402-1

지구·지역 / 생산·녹지지역

대지면적 / 48,902㎡

건축면적 / 5,561.60㎡

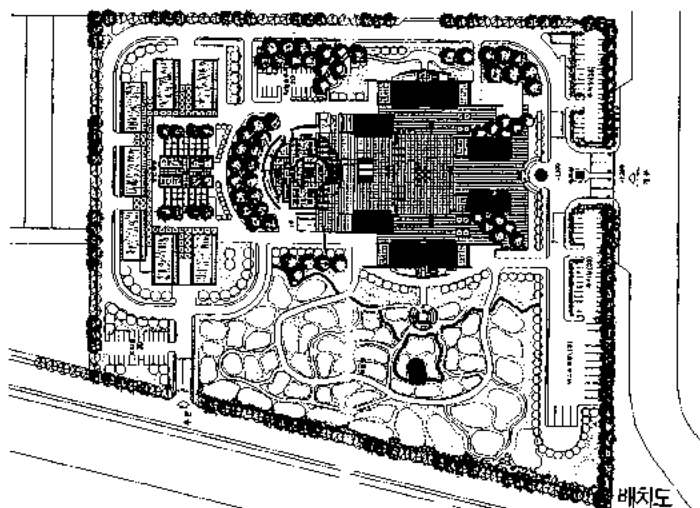
연면적 / 5,810.69㎡

건폐율 / 11.37%

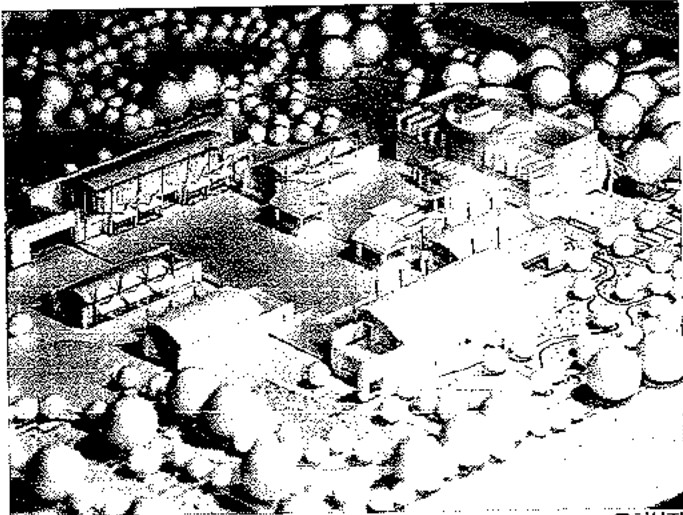
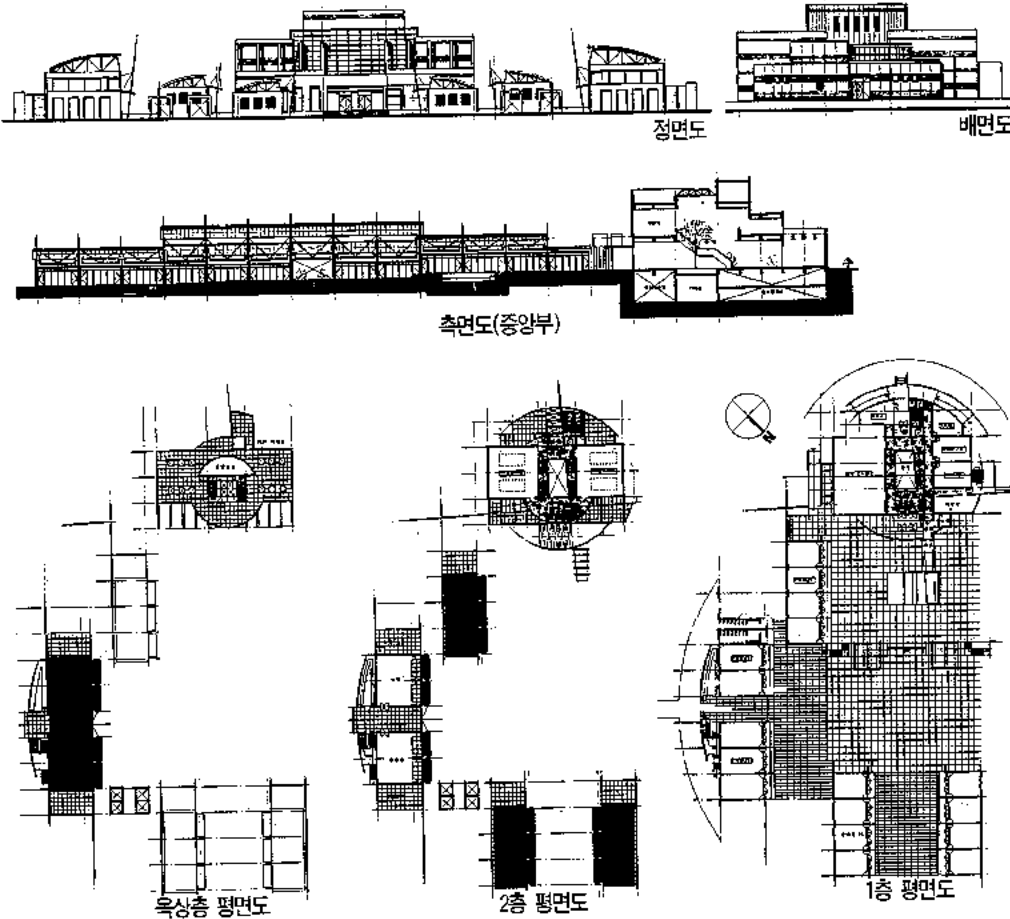
용적률 / 11.88%

구조 / 철근콘크리트 라멘조 및 일부 경량철골조

외부마감 / P.C 판넬, 아연도강판, 단열패널, 복층 유리



배치도



모형사진

### ■ 계획의 전제

본 계획은 담양읍 소재의 죽세공예단지를 신축함에 있어 담양군에서 제시한 자료에 근거하였으며, 도시계획법 및 건축법, 소방법 등 관련법규를 준수하고, 이외의 사항은 객관적, 이론적 근거와 제출자의 판단을 부가하여 담양읍 도시계획적 발전방향과 주변의 환경에 적응 조화되도록 계획함을 전제로 하였다.

### ■ 계획의 목표

담양군의 특산물이자 우리나라의 전통공예품인 죽세공예품을

을 상징할 수 있는 건축물으로써, 죽세공예품의 생산, 판매 및 전시기능에 충실함은 물론, 지방도시의 새로운 관광명소로 부각될 수 있도록 하며, 주위의 환경과 조화되는 조형미와 담양지역의 지역경제에 이바지 할 수 있는 건축물의 계획을 그 목표로 한다.

### ■ 계획의 방향

- 죽세공예의 장으로서의 기능과 용도에 적합한 단지조성
- 주위환경과의 조화 및 독자적 이미지 구축

- 기능성, 경제성, 조형미를 갖춘 건물계획
- 토지이용의 효율의 극대화
- 환경 및 관리운영의 효율성 추구
- 각 건물과의 관리상 독립성이 유지되고, 유기적 연계가 가능한 계획

### ■ 계획의 기본 구상

- 1) 향후 지역개발사업의 선도적 역할수행
- 2) 입주기관들이 통합적 개발을 통한 지역적 이미지 고취→ 관광명소
- 3) 도시계획적 발전방향 제시
- 4) 건축문화 창달

### ■ 건축계획의 기본방향

- 1) 나무의 상징적 이미지 도출
  - 죽세공예단지로서의 특성을 부각시킴
  - 민속고유의 장터 이미지를 표현시킴으로 판매시설의 은유적 표현
  - 대나무 이미지의 현대적 건축표현화
- 2) 유기적 기능과 공간의 융통성
  - 축의 설정에 의한 배치구성으로 전시관의 위계성 확보

- 기관상호간의 활발한 커뮤니케이션 확보
- 기하학적인 형태의 자기 완결성과 확고한 기능성 적용
- 합리적 모듈설정에 의한 공간활용의 융통성 획득

- 3) 전통적 공간으로서의 중정, 마당
  - 광장의 상징성과 개방성에 이미지 부여
  - 공간의 특성에 맞는 마당의 성격부여
  - 지역문화행사의 구심점
    - 담양축제
    - 향토품물 전시장
    - 농악
    - 백일장
    - 대나무 아가씨 선발대회 등

### ■ 평면계획

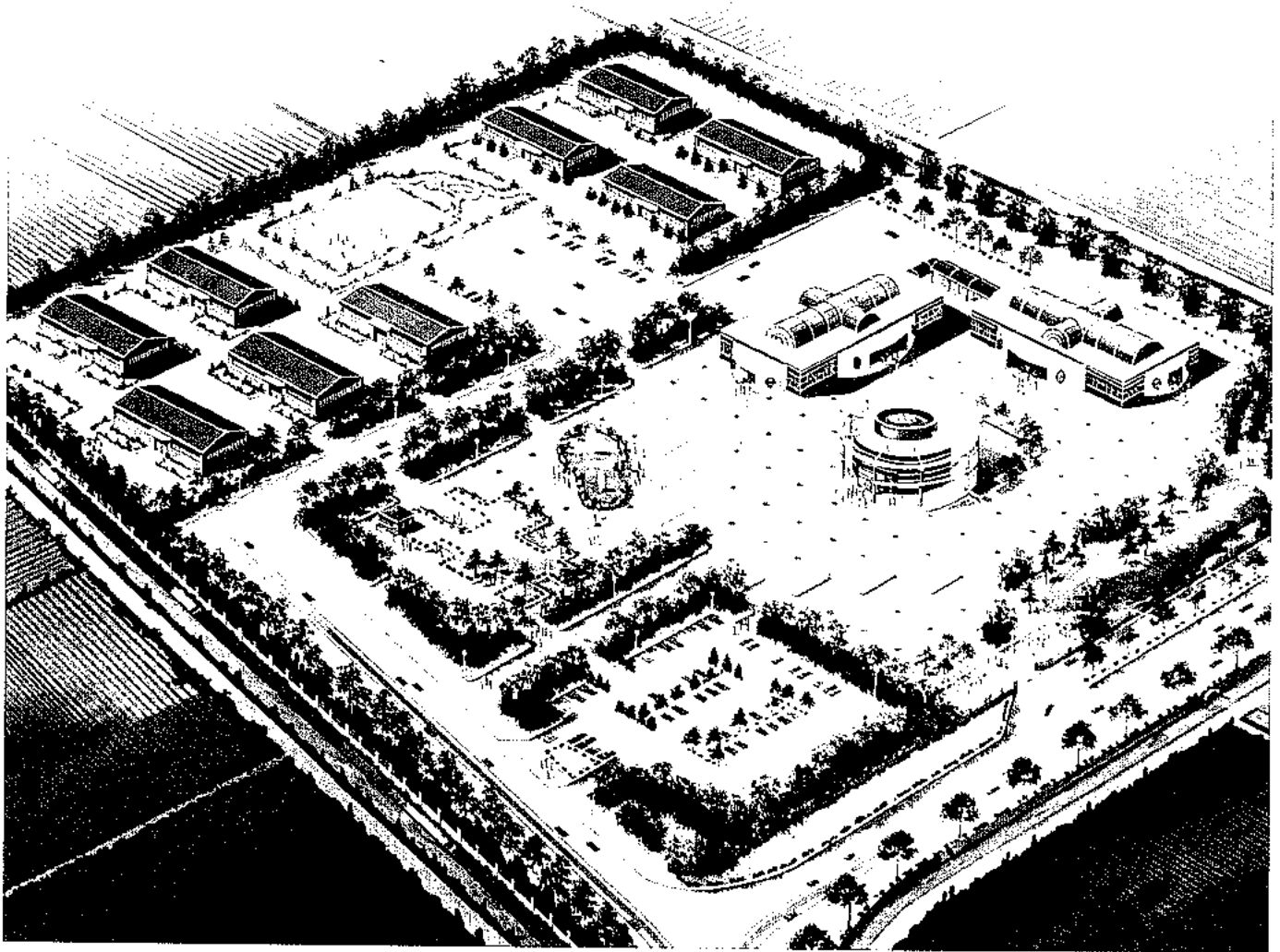
- 전시장은 2층으로 중앙에 놓인 중정(1층) 및 라운지(2층)를 통해 이동 가능하도록 계획
- 전시실은 가벽을 이용하여 융통성을 고려
- 판매장은 단위 점포의 모듈화로 축소·확대 용이

### ■ 입면계획

- 건물 전체의 통일된 벽체구성
- 콘크리트 벽과 유리벽의 대비
- 벽체 이미지에 의한 공간특성 강화
- 부지 흐름에 융화되는 수평성 강조
- 대쪽 지붕의 통일된 흐름유도
- 죽점 숯대-민속장터 분위기 표출

### ■ 단면계획

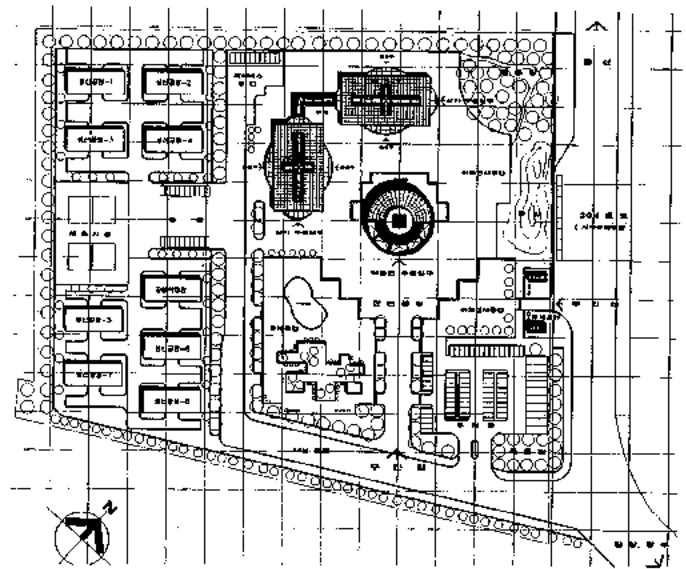
- 1) 전시관
  - 천창을 통한 자연 채광 유입
  - 원활한 기능을 위한 층고 확보
- 2) 판매장
  - 고측창을 통한 자연채광
  - 접근이 쉬운 1층 부분은 죽세공 판매점으로 활용
  - 2층 부분은 식당, 휴게실, 컴퓨터 활용



조감도



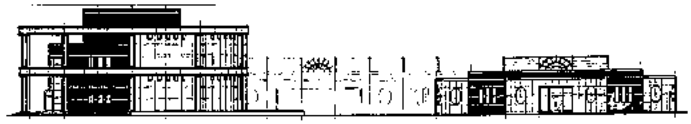
대지위치 / 전남 담양군 담양읍  
철변리  
대지면적 / 48,902㎡  
건축면적 / 5,778㎡  
연면적 / 6,281㎡  
구조 / 철근콘크리트조  
외부마감 / 화강석, 전벽돌, 적  
벽돌  
주차대수 / 소형(93대), 대형(10대)  
규모 / 전시관(1동 : 1,036㎡)  
판매시설(2동 : 2,329㎡)  
생산공장(9동 : 2,916㎡)



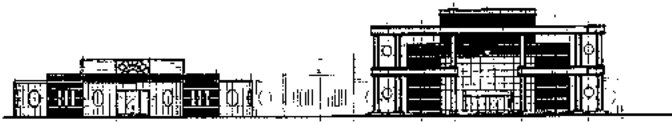
배치도



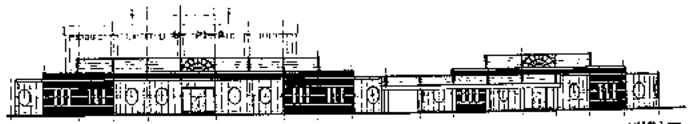
좌측면도



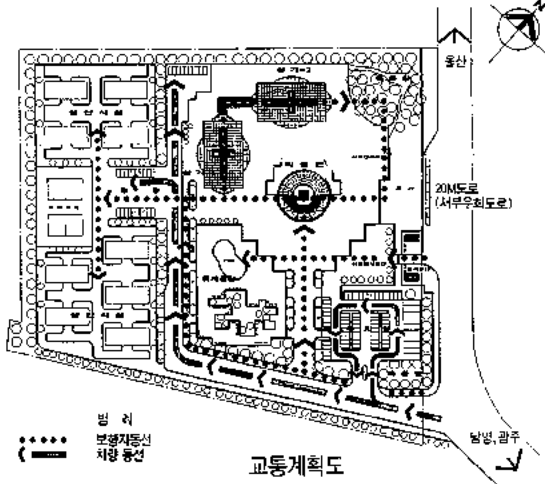
우측면도



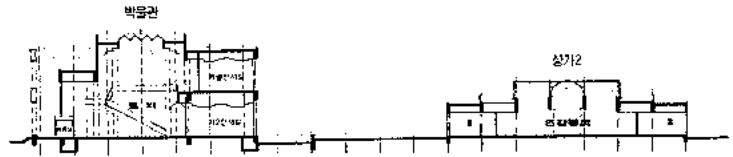
정면도



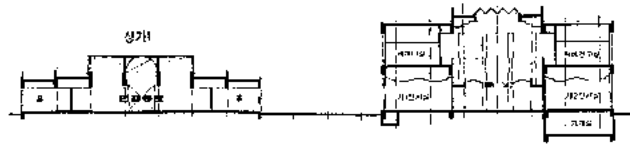
배면도



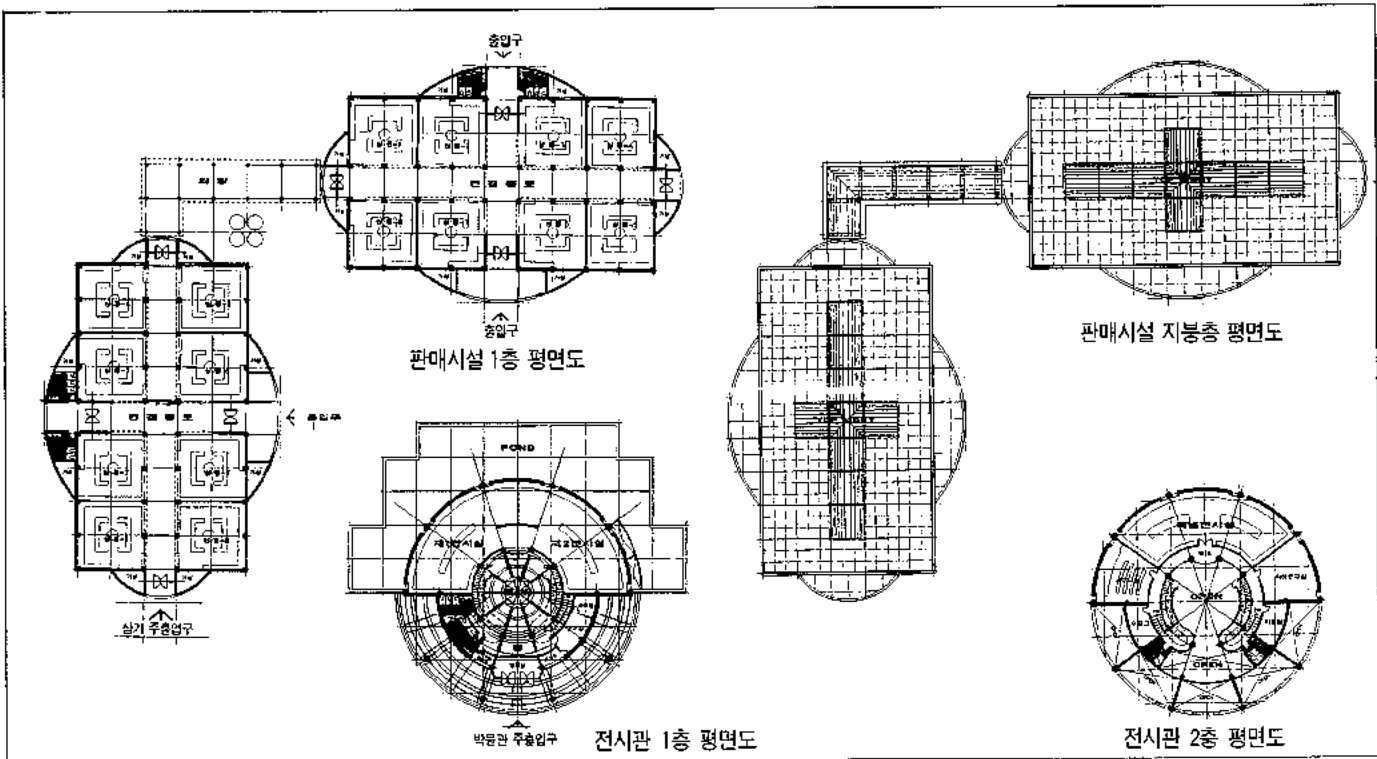
교통계획도



중단면도



횡단면도



판매시설 1층 평면도

판매시설 지붕층 평면도

전시관 1층 평면도

전시관 2층 평면도

### ■ 계획의 원칙

- 각 시설 상호 연계성
- 관객 및 고객을 적극 유도키 위한 배치계획
- 지역의 특수성을 고려한 입면 계획
- 실용성을 중시한 평면계획

### ■ 배치계획 및 동선계획

- 완충공간을 통한 생산시설단지 외 전시판매단지와의 연계성 고려한 구획

- 전시관을 중심으로 방사형 배치를 함으로써 상호 연계성 및 대칭적 계획
- 주진입로를 중심축에 둠으로써 정면성 강조
- 부진입을 서부우회도로에 둠으로써 통과인을 단지내로 적극 유도
- 차량동선과 보행동선의 분리 배치
- 주차장을 진입부에 배치함으

로써 단지내 차량동선을 단순화

- 생산단지 및 판매시설로의 차량 접근은 완충공간을 통한 접근으로 배치
- 단지내 보행동선은 단지 중앙부 전면광장을 통한 방사형 분산, 집결 유도

### ■ 평면계획

- 전시관-주전시관을 1층로비 주위에 배치하여 동선을 단

순화하고 접근을 용이토록 함.

-2층에 연구실, 세미나실, 특별전시실을 집중배치함으로써 관리가 용이토록 배려

- 판매시설-통로를 중앙복도식으로 함으로써 전시시설의 역할을 병행토록 유도하고 통로 상부에 천창을 도입하여 개방감을 갖도록 계획

# 건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

## ▶ 질의

전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 기타지역에서 공동주택을 건축할 때 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용기준은?

(질의자: 인천 남동 대진건축)

## ▶ 질의

공동주택을 건축하고자 하는 대지가 도로 및 공원에 연속하여 접한 경우 건축법 시행령 제86조제2호의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용할 인접대지경계선은?

(질의자: 서울 서초 김진구)

## ▶ 질의

'91. 10. 31에 주차전용건축물로 허가를 득하여 시공중에 건축법시행령이 개정된 바, 동건축물에 개정건축법시행령 제27조제3항의 규정을 적용하여 미술장식품을 설치하여야 하는지 여부(질의자: 서울 마포 심인식)

## ▶ 질의

건축법 제22조제2항의 규정에 의한 공사감리업무중 위반사항에 대하여 감리자가 시장·군수·구청장에게 위법보고를 의무적으로 하여야 하는 대상 건축물은 동법시행령 제19조제2항의 규정에 의한 상주공사감리대상 건축물만 규정되어 있는 바, 기타건축물에 대하여도 위의 규정에 의한 공사감리자의 위법보고 의무대상이 적용되는지 여부(질의자: 광주 북구 김덕수)

## ▶ 질의

도시계획시설인 시장용지로 지정된 나대지에 시장을 포함한 주상복합건축물의 건축이 가능한지 여부

(질의자: 서울 서초 유종섭)

## ▶ 회신

공동주택의 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정은 건축법시행령 제86조제2호의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

## ▶ 회신

귀 질의의 경우 건축법시행령 제86조제2호의 규정에 의한 인접대지경계선은 도로와 공원의 나비를 합한 거리의 중심선을 인접대지경계선으로 보는 것입니다.

## ▶ 회신

건축법시행령 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 영 시행 이전에 건축허가를 받았거나 건축허가신청을 한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의하는 것인바, 귀질의의 경우도 조례의 규정을 포함한 종전규정에 의하여 미술장식품 설치유무를 판단하여야 할 것입니다.

## ▶ 회신

공사감리자의 보고의무등은 건축법령에 의하여 공사감리자를 지정하여야 하는 모든 건축물에 모두 적용되는 것입니다.

## ▶ 회신

도시계획시설기준에 관한 규칙 제6조제3항의 규정에서 시설인 건축물과 시설이 아닌 건축물을 같은 건축물만에 설치할 수 있는 경우는 시장, 운동장, 철도, 공공여객자동차 터미널 및 전기공급설비(옥내형 변전시설에 한한다)의 경우에 한하되, 시설이 아닌 건축물의 설치로 인하여 시설의 이용에 지장을 초래하여서는 아니되며, 그 설치가 토지이용에 합리적인 것으로 인정되어야 한다고 규정하고 있으므로 질의의 경우에도 동규정에 적합하여야만 가능하나 구체적으로 건축이 가능한지 여부는 당해허가권자가 판단하여야 할 것입니다.

▶ 질의

건축법제83조의 규정에 의하여 이행강제금이 부과된 후 시정명령을 이행한 경우에 이행강제금을 납부해야 되는지 여부(질의자: 서울 서초 한상준)

▶ 질의

'92.6.1이전에 건축허가를 득하여 건축중인 건축물에 대하여 개정건축법시행령 제16조의 규정에 의한 중간검사를 하여야 하는지 여부(질의자: 광주 동구 홍봉기)

▶ 질의

개정건축법령 시행이전('92.5.31)에 건축법령의 위반으로 고발조치 및 시정명령 불이행에 따른 위반건축물에 대하여 건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금규정을 적용할 수 있는지 여부  
(질의자: 대전 중구 윤석우)

▶ 질의

건축법시행령 별표1 제4호가목(1)의 규정중 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 산정방법은?  
(질의자: 서울 서초 이익규)

▶ 질의

지하 1층 지상 1층은 근린생활시설, 3~5층은 다가구주택으로 건축하고자 할 때 다가구용 단독주택으로 인정이 되는지 여부(질의자: 서울 성북 현조환)

▶ 질의

가로 6미터, 세로 10미터, 높이 2미터의 구조물을 실내에 설치하여 운영하는 바닥면적 합계가 500제곱미터 이상의 규모인 실내스키장의 건축법령상 용도는?  
(질의자: 서울 영등포 고종문)

▶ 질의

건축법시행령 제82조의 규정에 의하여 건축할 대지에 2이상의 전면도로가 있을 경우의 완화기준을 동법시행령 제86조제2호의 규정에 적용 가능한지 여부(질의자: 서울 송파 김래호)

▶ 질의

건축법시행령 제64조제2항에서 “골구”라 함은?  
(질의자: 서울 동대문 선우 훈)

▶ 회신

건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금의 징수는 부과처분을 받은 자가 시정명령을 이행하는 경우에는 동법시행령 제83조제5항의 규정에 의하여 즉시 중지되어야 하는 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 제16조의 규정에 의한 중간검사규정은 건축허가내용을 적법하게 이행하고 있는지 여부에 대하여 판단하는 것이므로 질의의 경우 중간검사규정을 적용함에 있어서는 건축법시행령 부칙 제2조의 규정에 의한 건축허가를 받은 것 등에 관한 경과조치와 관계없이 위의 규정에 의한 중간검사 규정이 적용되는 것입니다.

▶ 회신

건축법 부칙 제6조의 규정에 의하여 건축법의 시행전에 종전의 규정에 위반한 건축물에 관한 처분에 관하여는 동법 제83조의 규정에 불구하고 종전의 규정에 의하는 것이며, 참고로 동법부칙 제6조의 규정은 위반행위 발생일을 기준으로 하는 것입니다.

▶ 회신

질의의 경우 건축물의 용도를 판단하기 위한 바닥면적 산정은 당해용도에 쓰이는 건축물의 바닥면적과 공용부분의 면적도 포함되는 것입니다.

▶ 회신

다가구용단독주택의 규모는 연면적 660제곱미터 이하, 3층이하인 주택을 말하는 것이고, 지상 1층 전체에 주차장을 설치하는 경우에 한하여 4층까지 허용하고 있으며, 이 경우 타용도와 복합으로 건축하는 경우에도 위의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신

질의의 경우 실내바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 경우라면 건축법시행령 별표1 제10호의 규정에 의한 운동시설에 해당하는 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 제82조제1항의 규정에 의한 건축물의 높이제한 완화규정은 동법 제51조제1항을 적용할 때 완화하는 규정이며, 동법 제53조의 규정의 적용기준은 아닌 것입니다.

▶ 회신

질의의 골구란 문에 작용하는 모든 하중을 견딜 수 있도록 설치하는 문의 뼈대가 되는 틀을 말하는 것입니다.



▶ **질의**

10년전에 건축허가를 받은 후 착공을 현재까지 하지 않은 상태에서 행정청이 건축법 제8조제8항의 규정에 의한 취소행정행위없이도 자동적으로 건축허가가 취소되는지 여부(질의자: 서울 마포 윤태근)

▶ **질의**

건축물을 건축할 때 담장을 반드시 의무적으로 설치하여야 하는지 여부(질의자: 서울 중랑 장윤수)

▶ **질의**

건축법시행령 제86조제2호가목의 규정중 건축물의 각 부분이라 함은 공동주택의 발코니 또는 편복도가 포함되는지 여부(서울 강남 오재현)

▶ **질의**

2개 이상의 직통계단을 설치하여야 하는 건축물을 건축할 때 1개는 직통계단으로 하고, 나머지 1개는 비상용승강기를 설치할 때 가능한지 여부(서울 강남 박종국)

▶ **질의**

유흥시설인 공작물을 자연녹지지역내에 설치 가능한지 여부(질의자: 인천 남구 방선화)

▶ **질의**

제2종미관지구안에서 가설건축물인 전본주택을 미관심의를 받아 신고후 축조하여 사용중 존치기간안에 타인에게 매도할 경우 건축법시행규칙 제11조의 규정에 의한 명의변경이 가능한지와 미관심의를 다시받아야 하는지?(질의자: 서울 도봉 백현기)

▶ **회신**

건축허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년이내에 공사를 착수하지 아니하거나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 건축법 제8조제8항의 규정에 의하여 당해 시장·군수·구청장은 그 허가를 취소하여야 하는 것인 바, 이는 허가권자의 취소행정행위에 의해서만이 취소효력이 발생하는 것으로 판단되어 그 기간이 경과되었다 하더라도 당연히 건축허가가 취소되는 것은 아닌 것이고 허가권자의 취소행정행위에 의해서만이 건축허가가 취소되는 것인 바, 질의의 경우는 현지의 구체적인 사실판단을 요하는 사항이므로 이에 대한 정확한 판단은 당해허가권자와 협의하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

건축법령에서는 담장의 설치를 의무화 하고 있지 않습니다.

▶ **회신**

질의의 건축물 각부분이라 함은 공동주택의 발코니 또는 편복도도 포함되는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행령 제34조에서 규정하고 있는 직통계단은 비상시 피난 및 소화 등에 필요한 시설로서 동법시행령 제34조제2항의 각호에 해당하는 때에는 직통계단을 2개소이상 설치하여야 하는 것입니다. 그러나 질의와 같이 직통계단의 공간확보 및 시설의 설치목적과 달리 비상용승강기로 대치하여 설치하는 것은 곤란한 것입니다.

▶ **회신**

질의의 유흥시설인 대형공작물이 건축물이 수반되고 공중위생법상 유기장 허가를 받아야 하는 경우라면 건축법시행령 별표1 제14호의 규정에 의한 위락시설에 해당하는 것이므로 위락시설은 자연녹지지역안에서 건축허가가 불가능하고 건축물이 없는 공작물이라 하더라도 동 유흥시설의 성격상 용도지역의 지정목적과 부합되지 않으므로 자연녹지지역에 설치하지 아니하는 것이 바람직한 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행규칙 제11조의 규정에 의한 건축주의 명의변경은 동법 제8조 및 동법시행령 제8조의 규정에 의한 대상 건축물에 대하여 적용되는 것이고 질의와 같이 신고대상가설건축물에 대하여는 적용할 수 없는 것입니다. 따라서 질의의 경우 타인이 가설건축물인 전본주택을 사용하고자 할 때에는 가설건축물을 축조하고자 하는 자(질의의 경우 타인)가 동건축물의 존치기간을 새로이 정하여 동법 제15조제2항의 규정에 적합하게 하여야 할 것이며 소유권 문제는 민사의 규정에 따라야

▶ 질의

제2종미관지구안에서 가설건축물인 견본주택을 미관 심의를 받아 신고후 착조하여 사용중 존치기간안에 타인의 명의로 변경이 가능한지와 이 때 미관심의를 다시 받아야 하는지 여부(질의자 : 서울 도봉 백현기)

▶ 질의

가. 건축법시행령 제84조제1항의 규정중 그 도로에 둘러싸인 구역에 접한 모든 도로라 함은 도시계획설치로 인한 도로만을 말하는지 여부

나. 질의서의 그림에서 너비12미터 도로를 동시행령 제84조제1항의 규정을 적용하기 위한 전면도로로 볼 수 있는지 여부(질의자 : 서울 영등포 박상준)

▶ 질의

가구를 전시하는 건축물의 용도를 전시시설중 전시장으로 볼 수 있는지 여부(질의자 : 대전시 중구 김은수)

▶ 질의

가. 건축법시행령 제45조제1항의 규정에 의한 방화에 장애가 되는 용도의 시설은 같은 건축물안에 함께 설치가 불가능한 바, 이 경우 동일대지에 별도로 건축되어 있는 건축물에도 적용되는지 여부

나. 공유지분의 대지에 건축된 건축물을 용도변경 할 경우 지분권자의 동의를 받아야 하는지 여부  
(질의자 : 대전시 동구 이영순)

할 것입니다.

▶ 회신

가설건축물에 관한 건축주의 명의변경에 관하여 건축법상 명문규정은 없으나 가설건축물의 존치기간 만료전에 이를 관리할 자가 변경된다면 그 관리책임등을 질자를 명확히 하기 위하여 관할 행정청에 그 사실을 신고할 필요가 있다고 사료되며, 질의의 경우와 같이 가설건축물의 내·외부를 개조하는 등의 행위는 이를 허용할 것인지 여부에 관하여 관할행정청과 미리 협의 처리하여 보시면 그에 따라 미관심의를 다시 받아야 하는지 여부도 검토될 수 있을 것임을 알려드립니다.

▶ 회신

가. 질의의 도로는 건축법 제2조제11호의 규정에 의한 도로를 말하는 것이며

나. 질의의 경우 건축법시행령 제84조제1항의 규정에서 구역에 접한 도로라 함은 너비 4미터 이상의 통과도로를 말하는 것이므로 질의의 경우도 너비 4미터의 도로를 말하는 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 별표1 제16호 가목에서 규정하고 있는 전시장은 그 이용형태가 홍보·재무등의 목적으로 물품등을 전시하고 이용자는 이를 관람함으로써 정보를 습득하거나 여가를 활용할 수 있는 시설을 말하는 것으로 질의사항이 이에 해당되는 경우라면 전시장으로 볼 수 있을 것이나 현장에서는 전시 및 판매계약만하고 출고는 공장에서 한다는 것만으로는 전시장이라 할 수는 없는 것이므로 이에 대한 구체적인 사항은 당해 허가권자가 현지의 구체적인 사실 판단을 하여 처리하여야 할 것입니다.

▶ 회신

질의“가”에 대하여

건축법시행령 제45조제1항의 규정은 노유자시설·공동주택 등의 건축물에 방화 등의 위험 또는 풍속을 지해할 우려가 있는 용도를 복합으로 설치할 수 없도록 한 것으로 이는 동일한 건축물에 대하여 적용하는 것이나, 질의와 같이 동일대지에 위락시설과 공동주택을 함께 설치하는 경우 비록 동시설이 별도로 건축된다 하더라도 당해 동일대지에 건축되는 건축물용도 상호간에 위생·환경·비상시의 피해 등이 없도록 하는 것이 바람직할 것이며,

질의“나”에 대하여

구분소유로 된 건축물의 사용·관리등에 관한 사항은 집합건물소유및관리에관한법률등 민법규정에 따라야 하는 것으로 사료되며, 참고로 동법률 제5조의 규정에 의하면 각구분 소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의

▶ 질의

건축법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한 규정을 적용할 때 너비 8미터 도로를 전면도로로 볼 수 있는지 여부

(질의자 : 인천시 남동 신동준)

▶ 질의

법원의 판결에 의하여 건축허가를 받아 건축중인 건축물의 건축주와 대지주가 다르게 된 경우 설계변경 및 사용검사를 신청할 때 대지주의 승락을 받아야 하는지 여부(서울 영등포 이재홍)

▶ 질의

환경관련법령에서 배출시설 '설치허가'를 요하는 세탁시설이 근린생활시설에 해당하는지 여부와 일반상업지역안에서 공해공장의 건축이 가능한지 여부

(질의자 : 서울 성동 안 용)

▶ 질의

건축물의 공사중 건축법시행령제12조 제2항의 규정에 해당하는 경미한 설계변경행위를 한 경우 감리자는 이를 위법건축공사로 보고 위법보고를 하여야 하는지 여부(질의자 : 서울 서대문 박재만)

▶ 질의

공장건축물의 동별사용검사가 가능한지 여부  
(질의자 : 서울 강남 백남태)

이익에 반하는 행위를 하여서는 아니되도록 규정하고 있습니다.

▶ 회신

너비 4미터 이상의 통과도로로 둘러싸인 구역안의 대지에 건축하는 건축물에 건축법제51조제1항의 규정에 의한 높이제한을 적용하는 경우에는 그 도로에 둘러싸인 구역에 접한 모든 도로를 당해 건축물의 전면도로로 볼 수 있는 것이며 그 적용의 범위는 동법시행령 제82조의 규정에 의한 건축조례의 규정에 의하는 것입니다.

▶ 회신

건축물의 사용검사는 건축허가사항의 이행여부를 검토하기 위한 확인행위이므로 건축법 제18조의 규정에 의한 사용검사를 신청할 때 반드시 대지주의 동의가 있어야 사용검사 신청이 가능한 것은 아니며, 질의의 기타 내용은 법원의 판결내용과 대지주와 건축주와의 관계등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ 회신

질의의 경우 세탁시설이 환경관련법령에서 배출시설 설치허가를 요하는 시설이라면 건축법시행령 별표1 제17호의 규정에 의한 공해공장에 해당하는 것이고 일반상업지역안에서 공장의 건축은 도시형공장으로서 배출시설기준의 3배이하인 공장에 한하여 건축조례에서 정하는 바에 따르는 것입니다.

▶ 회신

건축법 제10조제2항 및 동법시행령 제12조제2항의 규정에 해당되는 설계변경에 대하여는 동법 제18조의 규정에 의한 사용검사를 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있는 것이므로 당해 건축물의 공사중 동사항에 대하여 단순히 신고절차만을 결하였다는 것만으로 위법조치를 하는 것은 타당하지 아니한 것으로 사료되니 질의의 경우가 위의 규정에 해당하는 단순한 행정절차만을 결하였는지 여부등 구체적인 사항은 당해허가권자가 건축허가도서와 건축공사 내용등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ 회신

동일한 공장용지안에 2동 이상의 건축물을 대상으로 하여 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가 1건을 받은 경우에는 지난 '93.7.1부터 시행되고 있는 기업활동규제완화에관한특별조치법(법률 제4,560호) 제17조의 규정에 의해 시장·군수 또는 구청장은 건축법 제18조의 규정에 불구하고 완공된 동별로 건축물의 사용검사를 할 수 있도록 규정하고 있으나 질의의 경우가 위의 규정에 해당되는지 여부등 구체적인 사항은 당해허가권자가 현지의 사실판단을 하여 처리하여야 할 것입니다.

▶ 질의

상업지역내에서 건축물을 건축시 인접대지경계선에 방화벽을 축조할 때 방화벽에 개구부의 설치가 가능한지 여부와 인접대지 건축주에게 동의를 받아야 하는지 여부(질의자 : 부산 동래 김창조)

▶ 질의

농산물유통단지내 도시계획사업으로 도로등으로 이격되어 있는 각개별 토지에 농협양곡유통센터를 건축하고자 하는 바 동시설물이 설치될 유통단지 전체를 하나의 대지로 볼 수 있는지 여부  
(질의자 : 건설부 국토계획국장)

▶ 질의

건축법시행규칙 제10조의 규정에 의한 건축허가시 납부하는 수수료의 산정에 관하여 면적증감에 따른 수수료의 적용여부(질의자 : 부산직할시장)

▶ 회신

건축법 제6조제1항은 상업지역등에서의 토지이용도를 높이기 위하여 관련 민법규정의 적용을 배제할 수 있도록 하되 이 경우 인접건축물간의 화재연소의 우려를 줄이기 위하여 인접대지와외 경계에 방화벽을 축조하도록 한 것입니다. 그러나 방화벽을 축조하는 경우 규정취지상 화재연소를 차단할 수 있도록 건축법시행령 제59조제2항 각호의 규정에 적합한 구조로 하여야 할 것인바, 등 방화벽에 설치하는 개구부는 동법시행령 제64조의 규정에 의한 갑종방화문 또는 을종방화문등으로 화재연소를 차단할 수 있는 조치를 하도록 하여야 할 것이며, 질의의 인접대지 건축주에게 동의를 받아야 하는지 여부는 민사등의 규정에 따라야 할 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 제3조제1항제3호의 규정에 의하여 건축하고자 하는 시설물이 도시계획법 제2조제1항제3호의 규정에 의한 도시계획시설에 해당하는 건축물이라면 당해 도시계획시설이 설치되는 일단의 토지는 건축법상 하나의 대지로 볼 수 있는 것입니다. 그러나 동 시설물을 설치하고자 하는 토지가 도시계획법 제2조제1항제3호의 규정에 의한 도시계획시설 또는 도시계획사업과 관련이 없는 별개의 토지등으로 분리 및 이격되어 있다면 도시계획시설로 분리된 일단의 토지별로 위의 규정을 적용하여 대지의 범위를 판단하여야 할 것인바, 이러한 판단은 건축법령의 제규정을 적용하기 위한 것이므로, 수도권정비계획법과 관련한 적용여부등은 귀국에서 판단하시기 바랍니다.

▶ 회신

질의의 경우 면적증감이 있는 설계변경사 또는 용도변경은 증감의 면적을 기준으로 산정한 수수료를 납부하여야 하는 것이며, 면적증감이 없는 설계변경인 경우에는 수수료를 납부하지 않아도 되는 것입니다.

# 1993년 6월분 전국도서신고현황

## 종합평가

### 가. 전년동월비

전년도 6월분 7백73만5천33㎡ 보다 32.0% (2백47만1천7백2㎡) 증가한 1천2십만6천7백35㎡의 실적을 보였다.

### 나. 전년동기비

전년도 6월 누계 5천6백81만6천3백91㎡보다 6.2%(3백50만6천5백

15㎡)증가한 6천32만2천9백6㎡의 실적을 보였다.

### 다. 전월비

전월 5월분 1천2백73만4천1백61㎡보다 19.8% (2백52만7천4백26㎡) 감소한 1천20만6천7백35㎡의 실적을 보였다.

全國圖書申告 概況(地域別 增減 狀態)

(연면적기준-전년동월비)

(단위/㎡)

| 구    | 분  | 1992년도    | 1993년도     | 증 · 감     | 비율(%)  |
|------|----|-----------|------------|-----------|--------|
| 증가지역 | 서울 | 1,276,201 | 1,333,941  | 57,740    | 4.5%   |
|      | 대구 | 361,397   | 637,907    | 276,510   | 76.5%  |
|      | 대전 | 177,292   | 397,042    | 219,750   | 123.9% |
|      | 경기 | 1,425,868 | 3,086,661  | 1,660,793 | 116.5% |
|      | 강원 | 248,263   | 461,442    | 213,179   | 85.9%  |
|      | 전북 | 178,434   | 607,582    | 429,148   | 240.5% |
|      | 전남 | 244,531   | 416,492    | 171,961   | 70.3%  |
|      | 경북 | 578,018   | 896,018    | 318,000   | 55.0%  |
|      | 경남 | 625,219   | 655,019    | 29,800    | 4.8%   |
| 감소지역 | 부산 | 709,235   | 644,322    | (64,913)  | -9.2%  |
|      | 인천 | 838,002   | 318,593    | (519,409) | -62.0% |
|      | 광주 | 196,878   | 58,249     | (138,629) | -70.4% |
|      | 충북 | 418,086   | 277,208    | (140,878) | -33.7% |
|      | 충남 | 395,732   | 360,688    | (35,044)  | -8.9%  |
|      | 제주 | 61,877    | 55,571     | (6,306)   | -10.2% |
| 합    | 계  | 7,735,033 | 10,206,735 | 2,471,702 | 32.0%  |

全國圖書申告 概況(用途別 增減 狀態)

(연면적기준)

(단위/㎡)

| 용 도 별     | 5월분        | 6월분        | 증·감         | 비율(%)  |
|-----------|------------|------------|-------------|--------|
| 단 독 주 택   | 1,617,388  | 1,037,731  | (579,657)   | -35.8% |
| 다 세 대 주 택 | 1,393,386  | 227,646    | (1,165,740) | -83.7% |
| 연 립 주 택   | 111,878    | 163,681    | 51,803      | 46.3%  |
| 아 파 트     | 5,086,213  | 3,763,885  | (1,322,328) | -26.0% |
| 근린생활시설    | 1,672,037  | 1,470,443  | (201,594)   | -12.1% |
| 종 교 시 설   | 101,750    | 90,905     | (10,845)    | -10.7% |
| 의 료 시 설   | 29,804     | 23,231     | (6,573)     | -22.1% |
| 교육연구시설    | 295,171    | 436,394    | 141,223     | 47.8%  |
| 업 무 시 설   | 210,915    | 520,129    | 309,214     | 146.6% |
| 숙 박 시 설   | 246,309    | 179,054    | (67,255)    | -27.3% |
| 공 장       | 969,338    | 1,047,626  | 78,288      | 8.1%   |
| 기 타       | 999,972    | 1,246,010  | 246,038     | 24.6%  |
| 계         | 12,734,161 | 10,206,735 | (2,527,426) | -19.8% |

市·道別 前年對比 全國圖書申告 概況(6月分)

| 구분  | 1992년  |        |           | 1993년  |        |            | 대 비   |       |           | 연면적<br>비율<br>(%) | 비 고      |
|-----|--------|--------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-----------|------------------|----------|
|     | 건 수    | 동 수    | 면 면 적     | 건 수    | 동 수    | 면 면 적      | 건 수   | 동 수   | 면 면 적     |                  |          |
| 서울  | 1,642  | 1,732  | 1,276,201 | 3,329  | 3,373  | 1,333,941  | 1,687 | 1,641 | 57,740    | 4.5%             |          |
| 부산  | 1,131  | 1,333  | 709,235   | 1,008  | 1,077  | 644,322    | (123) | (256) | (64,913)  | -9.2%            |          |
| 대구  | 842    | 920    | 361,397   | 1,279  | 1,398  | 637,907    | 437   | 478   | 276,510   | 76.5%            |          |
| 인천  | 291    | 513    | 838,002   | 502    | 511    | 318,593    | 211   | (2)   | (519,409) | -62.0%           |          |
| 광주  | 290    | 325    | 196,878   | 232    | 236    | 58,249     | (58)  | (89)  | (138,629) | -70.4%           |          |
| 대전  | 408    | 428    | 177,292   | 351    | 361    | 397,042    | (57)  | (67)  | 219,750   | 123.9%           |          |
| 경기  | 1,464  | 1,769  | 1,425,868 | 1,758  | 2,512  | 3,086,661  | 294   | 743   | 1,660,793 | 116.5%           |          |
| 강원  | 618    | 695    | 248,263   | 690    | 819    | 461,442    | 72    | 124   | 213,179   | 85.9%            |          |
| 충북  | 705    | 907    | 418,086   | 648    | 788    | 277,208    | (57)  | (119) | (140,878) | -33.7%           |          |
| 충남  | 456    | 476    | 395,732   | 457    | 478    | 360,688    | 1     | 2     | (35,044)  | -8.9%            |          |
| 전북  | 447    | 489    | 178,434   | 405    | 553    | 607,582    | (42)  | 64    | 429,148   | 240.5%           |          |
| 전남  | 477    | 565    | 244,531   | 490    | 703    | 416,492    | 13    | 138   | 171,961   | 70.3%            |          |
| 경북  | 582    | 765    | 578,018   | 891    | 1,324  | 896,018    | 309   | 559   | 318,000   | 55.0%            |          |
| 경남  | 1,015  | 1,241  | 625,219   | 1,172  | 1,462  | 655,019    | 157   | 221   | 29,800    | 4.8%             |          |
| 제주  | 230    | 242    | 61,877    | 218    | 246    | 55,571     | (12)  | 4     | (6,306)   | -10.2%           |          |
| 합 계 | 10,598 | 12,400 | 7,735,033 | 13,430 | 15,841 | 10,206,735 | 2,832 | 3,441 | 2,471,702 | 32.0%            | ( )=마이너스 |

市・道別 前年對比 全國 圖書申告 概況(1~6月 合計分)

| 구분<br>건축사회 | 1992년  |        |            | 1993년  |        |            | 대 비     |         |           | 연면적<br>비율<br>(%) | 비 고      |
|------------|--------|--------|------------|--------|--------|------------|---------|---------|-----------|------------------|----------|
|            | 건 수    | 동 수    | 연 면 적      | 건 수    | 동 수    | 연 면 적      | 건 수     | 동 수     | 연 면 적     |                  |          |
| 서 울        | 12,689 | 13,208 | 7,359,197  | 20,926 | 21,479 | 9,972,983  | 8,237   | 8,271   | 2,613,786 | 35.5%            |          |
| 부 산        | 7,942  | 9,748  | 5,711,035  | 5,775  | 7,528  | 5,198,841  | (2,167) | (2,220) | (512,194) | -9.0%            |          |
| 대 구        | 4,498  | 4,934  | 2,230,114  | 7,554  | 8,254  | 3,899,921  | 3,056   | 3,320   | 1,669,807 | 74.9%            |          |
| 인 천        | 2,405  | 3,361  | 3,130,849  | 4,015  | 4,192  | 3,145,766  | 1,610   | 831     | 14,917    | 0.5%             |          |
| 광 주        | 1,974  | 2,281  | 1,434,155  | 1,866  | 2,137  | 1,737,804  | (108)   | (144)   | 303,649   | 21.2%            |          |
| 대 전        | 2,390  | 2,760  | 2,643,205  | 2,159  | 2,358  | 1,940,982  | (231)   | (402)   | (720,223) | -26.6%           |          |
| 경 기        | 10,700 | 14,347 | 14,467,064 | 11,871 | 14,700 | 13,939,859 | 1,171   | 353     | (527,205) | -3.6%            |          |
| 강 원        | 3,823  | 4,504  | 2,388,832  | 3,431  | 3,902  | 1,734,020  | (392)   | (602)   | (654,812) | -27.4%           |          |
| 충 북        | 4,355  | 5,284  | 1,893,191  | 4,074  | 5,100  | 2,831,740  | (281)   | (184)   | 938,549   | 49.6%            |          |
| 충 남        | 3,398  | 3,615  | 2,318,250  | 2,925  | 3,097  | 2,648,112  | (473)   | (518)   | 329,862   | 14.2%            |          |
| 전 북        | 2,930  | 3,350  | 2,023,250  | 2,134  | 2,621  | 2,104,291  | (796)   | (729)   | 81,041    | 4.0%             |          |
| 전 남        | 3,703  | 4,543  | 1,836,632  | 2,692  | 3,611  | 1,982,758  | (1,011) | (932)   | 146,126   | 8.0%             |          |
| 경 북        | 5,255  | 6,324  | 3,839,183  | 4,511  | 6,364  | 3,919,859  | (744)   | 40      | 80,676    | 2.1%             |          |
| 경 남        | 7,205  | 9,023  | 4,962,784  | 6,390  | 7,960  | 4,746,924  | (815)   | (1,063) | (215,860) | -4.3%            |          |
| 세 주        | 1,580  | 1,779  | 578,650    | 1,101  | 1,343  | 519,046    | (479)   | (436)   | (59,604)  | -10.3%           |          |
| 합 계        | 74,847 | 89,061 | 56,816,391 | 81,424 | 94,646 | 60,322,906 | 6,577   | 5,585   | 3,506,515 | 6.2%             | ( )=마이너스 |

用途別 前年對比 全國 圖書申告 概況(6月分)

| 구분<br>용도별 | 1992년  |        |           | 1993년  |        |            | 대 비   |       |           | 연면적<br>비율<br>(%) | 비 고      |
|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-----------|------------------|----------|
|           | 건 수    | 동 수    | 연 면 적     | 건 수    | 동 수    | 연 면 적      | 건 수   | 동 수   | 연 면 적     |                  |          |
| 단 독 주 택   | 3,715  | 3,858  | 565,808   | 5,034  | 5,103  | 1,037,731  | 1,319 | 1,245 | 471,923   | 83.4%            |          |
| 다 세 대 주 택 | 371    | 505    | 177,981   | 493    | 541    | 227,646    | 122   | 36    | 49,665    | 27.9%            |          |
| 연 립 주 택   | 50     | 62     | 72,455    | 106    | 117    | 163,681    | 56    | 55    | 91,226    | 125.9%           |          |
| 아 파 트     | 140    | 549    | 2,717,471 | 189    | 943    | 3,763,885  | 49    | 394   | 1,046,414 | 38.5%            |          |
| 근린생활시설    | 3,648  | 3,811  | 1,151,332 | 4,163  | 4,316  | 1,470,443  | 515   | 505   | 319,111   | 27.7%            |          |
| 종 교 시 설   | 143    | 180    | 68,451    | 125    | 140    | 90,905     | (18)  | (40)  | 22,454    | 32.8%            |          |
| 의 료 시 설   | 19     | 21     | 63,911    | 17     | 18     | 23,231     | (2)   | (3)   | (40,680)  | -63.7%           |          |
| 교육연구시설    | 214    | 263    | 642,104   | 187    | 214    | 436,394    | (27)  | (49)  | (205,710) | -32.0%           |          |
| 업 무 시 설   | 191    | 220    | 455,436   | 150    | 161    | 520,129    | (41)  | (59)  | 64,693    | 14.2%            |          |
| 숙 박 시 설   | 38     | 40     | 56,007    | 105    | 108    | 179,054    | 67    | 68    | 123,047   | 219.7%           |          |
| 공 장       | 709    | 1,099  | 891,187   | 884    | 1,331  | 1,047,626  | 175   | 232   | 156,439   | 17.6%            |          |
| 기 타       | 1,360  | 1,792  | 872,890   | 1,977  | 2,849  | 1,246,010  | 617   | 1,057 | 373,120   | 42.7%            |          |
| 합 계       | 10,598 | 12,400 | 7,735,033 | 13,430 | 15,841 | 10,206,735 | 2,832 | 3,441 | 2,471,702 | 32.0%            | ( )=마이너스 |

用途別 前年對比 全國 圖書申告 概況(1~6月 合計分)

| 구분<br>용도별 | 1992년  |        |            | 1993년  |        |            | 대 비   |       |             | 연면적<br>비율<br>(%) | 비 고      |
|-----------|--------|--------|------------|--------|--------|------------|-------|-------|-------------|------------------|----------|
|           | 건 수    | 동 수    | 연 면 적      | 건 수    | 동 수    | 연 면 적      | 건 수   | 동 수   | 연 면 적       |                  |          |
| 단 독 주 택   | 31,916 | 33,647 | 5,045,265  | 33,551 | 34,329 | 7,204,189  | 1,635 | 682   | 2,158,924   | 42.8%            |          |
| 다 세 대 주 택 | 2,358  | 2,986  | 1,147,580  | 7,431  | 7,997  | 3,791,555  | 5,073 | 5,011 | 2,643,975   | 230.4%           |          |
| 연 립 주 택   | 317    | 448    | 600,341    | 381    | 431    | 603,106    | 64    | (17)  | 2,765       | 0.5%             |          |
| 아 파 트     | 1,054  | 5,752  | 25,576,115 | 1,066  | 5,318  | 22,630,102 | 12    | (434) | (2,946,013) | -11.5%           |          |
| 근린생활시설    | 23,870 | 24,986 | 8,073,716  | 23,180 | 24,465 | 9,015,571  | (690) | (521) | 941,855     | 11.7%            |          |
| 종 교 시 설   | 737    | 869    | 439,169    | 722    | 865    | 599,481    | (15)  | (4)   | 160,312     | 36.5%            |          |
| 의 료 시 설   | 98     | 111    | 250,078    | 94     | 100    | 176,014    | (4)   | (11)  | (74,064)    | -29.6%           |          |
| 교육연구시설    | 817    | 1,019  | 1,874,316  | 629    | 812    | 1,750,673  | (188) | (207) | (123,643)   | -6.6%            |          |
| 업 무 시 설   | 1,038  | 1,144  | 3,035,849  | 796    | 861    | 2,394,496  | (242) | (283) | (641,353)   | -21.1%           |          |
| 숙 박 시 설   | 238    | 254    | 374,608    | 730    | 788    | 943,667    | 492   | 534   | 569,059     | 151.9%           |          |
| 공 장       | 4,187  | 6,880  | 5,299,369  | 4,199  | 6,719  | 5,268,099  | 12    | (161) | (31,270)    | -0.6%            |          |
| 기 타       | 8,217  | 10,965 | 5,099,985  | 8,645  | 11,961 | 5,945,953  | 428   | 996   | 845,968     | 16.6%            |          |
| 합 계       | 74,847 | 89,061 | 56,816,391 | 81,424 | 94,646 | 60,322,906 | 6,577 | 5,585 | 3,506,515   | 6.2%             | ( )=마이너스 |

## 행정쇄신위, 도서검토제 폐지 결정

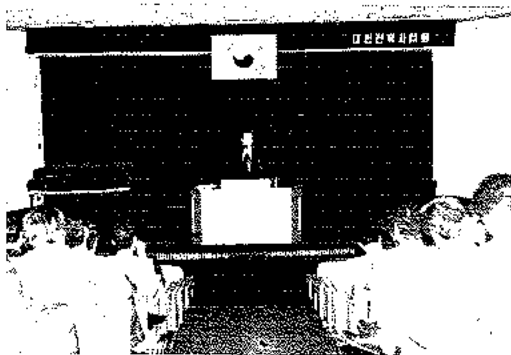
행정쇄신위원회는 지난 8월 13일 정부제1청사 회의실에서 국민제안으로 제출된 건의사항 중 「설계도서신고 및 등록제도 개선」에 대한 회의를 열어 도서검토제 폐지와 도서신고가 건축허가의 전제조건이 되어서는 안 된다고 결정하였다.

이 결정은 그동안 협회가 현

행과 같이 건축허가 신청전에 신고해야 한다는 의견을 강경, 표명했음에도 불구하고 받아들여지지 않은 것으로 알려졌다.

이에 따라 협회는 효과적인 설계도서신고제도에 대한 효율적인 자체운영방안 마련을 위한 의견을 모으고 있다.

## 합동 대책회의 개최



합동 대책회의  
광경

협회는 지난 10일 협회 강당에서 신청부의 행정·사회개혁 추진의 일환으로 발족된 행정쇄신위원회로부터 국민제안으로 상정된 건축행정분야에 대한 제도 개선 움직임에 대처한 자문위원, 본부임원 그리고 전국시·도 건축사회임원 등 200여명이 참석한 가운데 합동대책회의를 가졌다.

이날 회의에서는 그동안의 경과보고 및 협회의 입장과 대책이 논의되었다. 이날 논의된 내용은 다음과 같다.

○행정쇄신위원회 국민제안으로 상정된 건축행정분야 사항

- 건축사 면허 및 시험제도 개선
- 건축 인·허가 및 심의행정 절차 개선
- 설계도서신고 및 등록제도 개선
- 건축사 대행 현장조사·검사 확인업무와 감리제도 개선

-건축사 사무소제도 개선

-건축교육제도 개선

-설계경기(현상설계)운영지침 마련

○협회에서 이견없는 사항

-건축 인·허가 및 심의행정 절차 개선

•중복, 유사심의절차 통폐합 조정(10단계→3단계)

-건축교육제도 개선

•특수대학 또는 건축대학 설립 허용

•설계 및 현장실무 위주 교과내용 개편

-설계경기(현상설계)운영지침 마련

•설계경기운영 시행에 관한 규정 마련

•위원회 구성시 건축사 과반수 이상 참여

○협회에서 건설부에 건의한 사항

-건축사 면허 및 시험제도 개선

•1차시험 합격 계속 인정

•설계능력평가 위주로 시

험

•현행 면허시험제를 자격시험제로 변경하여 자격과 면허 분리

-건축사사무소제도 개선

•건축사사무소의 규모 및 업무구분에 관한 규제조항 폐지

○협회에서 반대의견 제시

▶설계도서신고 및 등록제도 개선(제안출처:국민제안)

-행정쇄신실무위원회('93.7.19)심의의견

•건설부:수정동의(폐지 곤란, 보완)

•연구위원:수정동의

•서울시:폐지찬성

•협회:신고절차는 허가 와 필요불가분의 절차로서 폐지 절대불가

•심의결과:신고제 폐지의결(12대 2)

•이유:각종 회비징수 등과 연결되어 부조리의 발생요인이 되고 있으므로 설계도서 신고제도 폐지

-행정쇄신위원회('93.7.23) 심의의견

•건설부:수정동의

•서울시:도서검토 절차는 불필요

•경기도:폐지찬성

•제안자(건미준):도서신고 제도를 근거로 각종 회비징수 차단

•협회:도서신고는 허가 사전절차로서 허가 와 불가분의 과정으로 도서신고 제도는 절대 필요

•심의결과:차기위원회 개최시까지 보류하되, 건설부, 제안자, 건축사 협회 3자 합의한 보완책 제출

단, 보완조건은 도서신고 와 허가와의 고리를 끊을 것, 도서신고와 회비징수와 연결시키지 말 것, 도서검토제는 폐지 할 것

-건설부회의(1차, '93.7.26)

•협의:협의 불일치(건설부, 제안자, 협회)

•제안자:설계도서신고는 사후신고제(7일 이내)

•협회:사전신고제 절대 필요

-건설부회의(2차, '93.7.31)

•협의:협의 불일치

•제안자:도서신고는 사후 신고제(7일 이내)

•협회:사전신고제 절대 필요

▶건축사대행 현장조사, 검사 확인업무와 감리제도 개선(제안출처:국민제안, 행정쇄신실무위원회,서울특별시)

-행정쇄신위원회 긴급 상정('93.7.9)심의의견

•건설부:폐지반대

•이유:위법 및 부실공사 방지 측면에서 보다 비중을 두어야 한다.

•서울시:폐지찬성

•심의결과:행정쇄신실무위원회 반송 제심의

-행정쇄신실무위원회('93.7.19)심의의견

•건설부:폐지반대

•서울시:폐지찬성

•협회:폐지반대

•이유:위법, 부실시공 사례가 많은 소형건축물은 부실방지를 위한 분리감리가 필요

•심의결과:형식적으로 운영되고 있는 설계감리 분리제도는 폐지하되, 동시에 소규모 건축공사에 대한 자격등록제도를 도입추진하여 부실공사를 방지토록 개선

-행정쇄신위원회('93.7.23)

•심의결과:실무위원회 심의결과안대로 의결(폐지)

한편, 이날 회의에서는 이외에도 건설기술관리법 시행령 개정(안)건, 주택건설촉진법 개정(안)건, 건설업법 개정(안)건, 건축법시행령 개정(안)건 등 협회 주요 현안에 대한 심도있는 협의회가 있었다.

## 부실공사방지를 위한 제도개선 정책토론회 개최

—감리제도 개선 방안을 중심으로—

不実工事防止를 위한 制度改善 政策討論會

—監理制度改善方案을 中心으로—

주최 한국건설정책연구원 주관 한국건설기술연구원



정책토론회 광경

주산건설정책연구원(회장 김호일)에서는 8월 16일(월) 오후 2시부터 국회의원 회관 소회의실에서 오웅석 본협회 회장을 비롯한 박동환 건설기술관리관, 성백전 한국엔지니어링협회 회장, 유태성 대우엔지니어링부사장, 장영수 대우사장이 토론자로 참석한 가운데 감리제도 개선방안을 중심으로 부실공사방지를 위한 제도개선 정책토론회를 개최하였다.

이날 회의에서 뒤회장은 현행 감리제도에 있어 원천적으로 건축사법, 건설기술관리법, 주택건설촉진법에 각기 다른 용어, 역할, 업무내용이 혼재도 있어 이를 건축사법으로 일괄 법정비가 이루어져야겠으며, 감리보수의 현실화, 감리자의 선택(설계감리→설계자, 시공감리→설계자물인 또는 능력부재시 타업체, Turn-key→설계자+타업체), 감리자의 권한강화(공사비

지불전·공사중지권), 건설업체의 감리지시 책임의무규정 강화와 불이행시의 처벌, 감리자의 처벌, 시공책임은 시공회사가 지도록하는 내용의 개선건의를 하였다.

이 토론회는 최근 UR과 관련 업계의 자유경쟁시대에 대비하기 위해 국내건설 업계가 거듭 태어나야 한다는 자성의 목소리가 높아지고 있는 시점에서 이러한 시대적 요청에 부응하기 위해 건설업계는 부단한 기술혁신과 완벽사공, 철저한 감리를 통해 부실공사를 방지함으로써 건설문화의 백년대계를 공고히 한다는 취지에서 개최되었다.

김수삼 중앙대교수의 사회로 한국건설기술연구원 건설관리연구실장인 이태석 박사의 「부실공사방지를 위한 감리제도 개선방안」에 대한 주제발표에 이은 토론과 참석자의 질의, 답변으로 진행되었다.

## 건설기술관리법시행령 개정 추진

—종합감리전문회사 신설—

건설부는 지난 6월 11일 건설기술관리법이 개정 공포됨에 따라 현행 규정을 개선, 보완하고, 감리원의 자격을 등급화하며 종합감리전문회사를 신설하는 것 등을 골자로 건설기술관리법시행령 개정을 추진하고 있다.

이 개정안에는 감리전문회사를 종합감리전문회사와 토목감리전문회사 그리고 건축감리전

문회사로 구분하여 각각 등록기준을 정하고, 종래의 감리원의 자격을 기술사와 건축사 등 자격소지자로 한정하던 것을 국가기술자격법에 의한 자격증 소지자 이외에 일정학력이상 경력자가 추가되었다.

이 건설기술관리법시행령은 입법예고와 관계기관의 협의를 거쳐 오는 9월 중 공포될 예정이다.

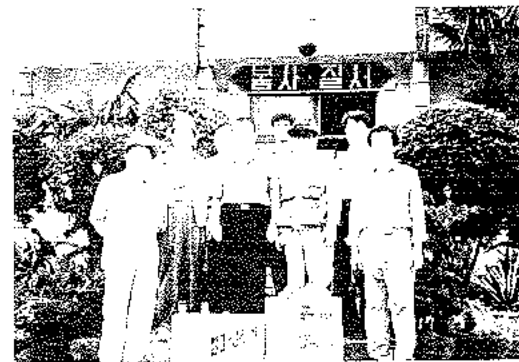
## 대구건축사회, 회원 교양강좌 개최

대구건축사회(회장 오인준)에서는 지난 7월 12일 대구시민회관 소강당에서 회원 220명이 참석한 가운데 교양강좌를 개최하였다.

이날 실시된 강좌는 이종만 본협회 법제위원장의 「사법 및

관련법 해설」과 차석준 한국사회교육연구회 회장의 「신한국창조와 건축사의 자세」 그리고 양종석 대구직할시장의 「대구시정방향」에 대한 강연으로 이어졌다.

## 제주도건축사회, 경찰지서 위문



제주 경찰지서 위문

제주도건축사회(회장 김수현)에서는 지난 7월 17일 제주경찰서 우도지서와 이곳 낙도에 주둔하고 있는 전경대를 방문하여 선풍기 등 위문품을 전달,

위문하였다.

한편, 이날 제주도건축사회 회원들은 우도 앞바다에서 친선 낚시대회를 개최하여 회원간의 친목을 돈독히 하기도 하였다.

## 한국건축기술사 토요특강 개최

한국문화재보존진흥협회에서는 오는 9월 11일부터 10월 16일까지 한국건축사 토요특강을 개최한다.

이번 특강은 우리의 건축을 현장감 넘치는 자료를 중심으로 강연하며, 목조건축물이 어떻게 세워지며 설계되는지, 또 중국, 일본 것과 비교를 통한 강의로써 기법적, 기술적인 측면의 이해에 도움이 될 수 있는 기회이다.

강의일정은 다음과 같다.

- 9.11/목조건물조형의 기술발달사(1)/신영훈, 신영수
- 9.18/목조건물조형의 기술발달사(2)/신영훈
- 9.25/단청기법(1)/한석성
- 9.29/단청기법(2)/한석성
- 10. 9/목조건물 설계방법/황의수
- 10.16/목조건물 실측방법/황의수



## 송파, 21세기 구상전 공모

송파구청에서는 초기백제의 유적지이며, '88서울올림픽의 중심지로서 역사성을 기리고, 주민들에게 비전을 가진 자치구로서 꿈과 낭만의 도시라는 희망을 심어주고자 21세기 송파의 미래상을 담은 「송파, 21세기 구상전」을 개최한다.

- 공모기간: '93. 7. 20~'94. 1. 30
- 공모내용: 공개설명회: '93. 9. 3 14시(송파구청 대회의실)
- 참가자격: 제한없음(건축사, 용역회사, 대학생(전문대포함), 일반시민)
- 작품규격: 패널 1.2m×1.2m (3개이내)(모형첨부시 1.5m

×1.5m×1.5m이내)

- 공모분야
  - 패적인 도시경관 창출
  - 유통산업 및 업무공간 증진
  - 문화예술공간 조성
  - 위락 및 레저공간 확충
- 시상내용
  - 대상1점(500만원)
  - 금상4점(300만원)
  - 은상4점(200만원)
  - 동상4점(100만원)
  - 장려상12점(50만원)
- 입상자발표: '94. 2. 25
- 전시회 개최: '94. 3. 1~4. 30
- 문의처: 송파구청 건축과 (전화: 410-3390~4)

## 건설기술연수생 일본 파견

—'93. 10~12 연수과정—

대한건설협회(회장 정주영)에서는 '한일건설협력회의'의 기술협력산업의 일환으로 오는 10~12월중 일본 전국건설연수센터에서 실시되는 '가설공'과정 등 9개과정에 연수생을 선발, 파견할 계획이다.

이 연수는 국내의 건설기술개발 진흥업무 지원사업의 일환으로 회원사 및 유관단체의 기술 및 관리직원으로 하여금 일본의 건설방법을 습득, 국내건설 시

공 현장에서 응용함과 아울러 기술개발에 참고토록 하기 위해 실시되며, 연수과정은 원칙적으로 일본 건설업계에 종사하는 일본 국내 기술직 및 관리직 직원을 위한 과정으로 강의는 일본어로 진행된다.

연수인원은 각 과정별 5~6명으로 제한한다.

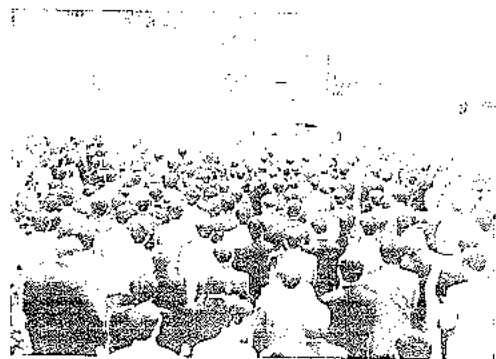
※문의처: 대한건설협회 국제부(547-6101, 교환343, 346)

## 又谷 김희춘회원 별세

지난 7월 24일(토) 오후 5시 33분, 건축계의 원로 김희춘 회석이한 가운데 대한건축학회와 한국건축가협회 공동으로 거행되던 78세를 일기로 별세하였다.

장지는 충남 천안군 풍산공원 영결식은 28일(수) 오전 8시 서울대병원에서 유족과 건축계

장지는 충남 천안군 풍산공원 묘원이다.



김희춘 회원 합동 영결식

### ○주요 약력

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 1915년 함경남도 함흥 출생               | 설치문위원                              |
| 1937년 경성고등공업학교 건축학과 졸업         | 1981년~1983년 건설부정책자문위원(주택건축분과위원장)   |
| 1953년~1961년 서울대학교 공과대학 건축학과 교수 | 1982년~1985년 올림픽 조직위원회 시설자문위원       |
| 1964년~1965년 사단법인 한국건축가협회 회장    | 1983년~1985년 독립기념관 건립 추진위원회 위원      |
| 1974년~1976년 사단법인 대한건축학회 회장     | 1985년~1993년 (주)정일엔지니어링 종합건축사사무소 고문 |
| 1975년~1980년 중앙설계심사위원회 위원       | 1982년 건축사시험분과위원회 위원장               |
| 1980년~1985년 대한생명보험 63빌딩 건      |                                    |

## ★ 국민연금 알고 계십니까 ★

### 1. 국민연금 제도

국민연금제도는 노령, 장애 및 사망으로 인하여 소득능력이 상실되었거나 감퇴되어 생계가 어렵게 될 때에 평생동안 연금을 지급함으로써 국민의 안정된 생활을 보장하는 사회보장제도이다.

### 2. 가입대상

국내에 거주하는 18세이상 60세미만의 모든 국민을 대상으로 하고 있다. 다만 공무원, 군인, 사립학교교직원 등은 제외된다.

### 3. 가입종의 부담금

국민연금에 가입하면 사업장가입자인 경우에는 보수의 6%를 가입자와 사용자, 및 퇴직금전환금에서 각각 2%씩 부담하여 매월 납부하여야 한다. 그리고 지역가입자와 사업장에 종사하지 않는 임의계속가입자의 경우에는 전체사업장가입자의 중간지 보수 6%에 해당하는 금액을 본인이 전액 납부하여야 한다.

### 4. 가입자가 받는 혜택

국민연금가입자는 장애에 나이가 들어 은퇴하면 노령연금을 받으며 가입 중에 발생한 부상이나 질병으로 장애를 입으면 장애연금을, 사망을 하면 유족이 유족연금을 받는다. 그리고 가입기간이 부족하여 이러한 연금을 받

지 못하는 경우에는 원칙적으로 납입한 각출료에 이자가 가산된 반환일시금을 받는다.

연금액은 기본연금에 가족수당성격의 부가급여인 가급연금액을 가산하여 산정하며 분기별로 나누어 지급한다. 국민연금은 가입기간중 개인별 보수에는 임금변동률을 적용하고 연금지급후 연금액에는 전국소비자물가변동률을 적용하여 연금액의 실질가치를 보장하며 기본연금액의 산정시에 전사업장가입자의 보수평균액을 수급권자에게 일률적으로 적용하기 때문에 소득재분배의 효과를 가져다 준다.

### 5. 국민연금기금운용

국민연금사업의 원활한 추진과 연금급여에 충당하기위한 책임준비기금인 국민연금기금은 각출료, 기금운용수입금, 적립금 및 공단의 수입지출 결산상 잉여금으로 조성된다.

국민연금관리공단은 연금기금재정의 안정을 해치지않는 범위내에서 노인 및 장애인복지시설 등 각종 휴양시설의 건립과 생활안정기금과 대여등 가입자 및 수급권자의 복지증진사업을 추진함으로써 실질적인 국민복지의 증진적 역할을 담당하게 될 것이다.