

Keynote Session 2

-Matsumura Shuichi/S●● Sam Kim-



김예상 성균관대학교 건축학과 교수

■ The Way How to Combine Creativity on Use with the Improvement of Built Environment

Shuichi Matsumura

20세기에는 건설의 역할이 주로 공간과 사회간접시설의 부족문제를 해결하는 데 있었고 이에 대한 투자 역시 활발했다. 그러나 21세기에는 도심지에 시설물이 충분히 들어섰을 뿐만 아니라, 예전과 같은 투자를 기대할 수도 없다.

이제는 부족한 공간과 사회간접시설을 건설하는 것보다, 도시가 이미 보유하고 있는 시설물들을 어떻게 좋게 만드는가가 관건이며, 사용 중인 시설물에 대해 어떻게 창의력을 발휘하여 변환시킬 수 있는가, 그리고 이에 대한 지속적인 투자를 어떻게 유도할 수 있는가에 대해 새로운 방법을 찾아야 한다.

지금까지 많은 건축가와 엔지니어들은 건축물의 설계와 엔지니어링 문제를 해결하는 데에 관심을 가져왔고 이에 대한 많은 연구가 있어왔다. 그러나 사용자들의 요구와 창의적인 변환을 통해 건축물들이 애초 설계되었던 기능과 전혀 다른 용도로 사용되고 있으며 이에 대한 문제를 어떻게 해결해야 하는가에 대해서는 연구가 미진하였다.

21세기에 들어서면서 이와 같은 연구가 활발해지기 시작하였고, 급속한 인구감소 문제를 겪고 있는 지역도시 지역의 비어있는 주택, 역사적 건물, 상점, 학교 등을 변환시키는 많은 프로젝트들이 생겨났다.

이처럼 건축물의 수명이 길어지고 신규 건축물의 규모가

줄어들면서 사용자들의 창의력을 기존 시설물의 개선에 결합시키는 것이 점점 더 중요한 문제로 부각되고 있으며, 이러한 경향은 몇 가지 데이터 분석을 통해 이해할 수 있다. 우선 일본을 포함한 9개 선진국의 주택시장을 대상으로 기존에 이미 지어진 주택 수를 매년 새롭게 지어지는 주택 수로 나누어보면, 주택 수의 규모가 변화가 없고 기존 주택이 철거된 후 새로운 건축물이 지어진다고 가정했을 때 모든 기존 건축물들이 신축되는데 걸리는 기간을 알 수 있다.

1983년에서 2003년까지 분석된 9개 선진국의 데이터를 보면 1983년 보다 2003년의 수치가 모든 나라에 있어 크게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이러한 결과는 주택의 총 규모가 증가한 반면, 새롭게 건설되는 주택 수는 감소하였기 때문으로, 이미 건설된 주택의 활용이 그만큼 중요하다는 것을 보여준다.

또 신규 주택건설의 감소와 전체 주택 수의 증가를 건설 투자액으로 환산할 수 있는데, 건물의 유지관리와 리노베이션의 경우, 이 비용은 조사대상 국가 모두에서 지난 23년간 증가하였고, 유럽국가의 경우 1983년에 16~51%였던 것이 2005년에는 35~67%로, 일본에서는 유럽 국가에 비해서는 증가율이 낮았지만, 1990년에 12%였던 것이 2003년에는 23%로 증가하였음을 알 수 있다. 즉, 기존 시설물의 활용에 대한 건설투자가 점차 증가하고 있다는 것이다.

이러한 현상을 효과적으로 해결하기 위해서는 물리적인 해결책 외에 고려하여야 할 것이 많다. 미국 맨해튼(Manhattan)의 소호(Soho) 지역을 예로 들 수 있는데, 이 지역은 공업지역이던 곳에 60년대부터 예술가들이 몰려들면서 비어있던 공장

시설들이 스튜디오로 사용되기 시작하면서 사용자들의 용도 변화가 발생하기 시작하였다. 그러나 당시 이러한 변화가 불법적인 것이었으므로 뉴욕시는 이러한 불법적인 이주와 사용을 합법적으로 개선해 주었다. 결과적으로 건물주가 더 많은 임대수익을 올릴 수 있었는데, 1975년경 대형 부동산 회사가 시장에 진입하여 임대료를 올려놓는 바람에 가난한 예술가들의 스튜디오나 공장시설은 더 이상 발붙일 곳이 없게 되었다. 결국, 1983년 뉴욕시의 보고에 따르면 비어있던 공간을 아파트로 사용하는 경우가 4%에 그치게 되었는데, 이것은 1960년대에 사용자들의 창의적 변화으로 유명해졌던 지역이 더 이상 효과적으로 사용되지 못하고 있음을 보여주는 것으로, 이 소호 지역의 사례는 정책적인 뒷받침이 창의적 변화에 얼마나 중요한가를 보여주고 있다.

이처럼 사용 중인 시설물을 창의적으로 변환시키는 데에는 기술적인 것 외에 많은 중요한 요소가 있는데, 우선 현재 사용 중인 시설물의 상태에 대해 물리적 또는 비물리적인 진단과 평가가 있어야 하며, 사용자들의 라이프스타일, 커뮤니티 매니지먼트, 자산관리 등에 대한 컨설팅이 필요하다.

또 수요공급 간의 조화를 이뤄내기 위한 부동산 마케팅과 재정적 투자(financing) 역시 필수적이다. 이와 함께 도시정책, 주택공급관리에 대한 정책, 재산권에 대한 법률적 조치, 산업과 기술에 대한 정책, 관련 전문가들의 교육정책 등에 대한 이슈들도 해결되어야 할 문제이다.

■ Expanding Global Construction Opportunities through Business Convergence

Soo-Sam Kim, Seung-Heon Han, Hyun-Seung Jang

세계 건설시장의 전망은 2008년 미국이나 유럽 선진국들의 성장률이 전년대비 마이너스대의 증가율을 보이는 등, 그리 밝다고 볼 수 없는 상황이다. 이러한 위험 속에서도 중국이나 인도 등 신흥개발도상 국가에서 지속적인 건설투자가 일어나고 있고 여러 정부들이 경기진작을 위해 신규 건설투자를 공헌하는 등, 건설산업은 아직도 투자 가치가 있는 산업임에 틀림없다.

그러나 최근의 위험과 경쟁에서 살아남기 위해서는 새로

운 전략이 필요하며, 이를 위해 IT, BT, NT, ET, RT 등 타 산업분야의 기술과 건설기술을 융합하는 기술적 융합(technical convergence)과 건설과 관련된 상품과 시장을 통합하여 비즈니스 포트폴리오를 변화시키는 사업적 융합(business convergence), 그리고 계획, 설계단계에서 유지 관리에 이르는 단계를 기능적으로 통합하는 융합(functional integration) 등을 고려할 수 있다.

이중 사업적 융합, 즉, 프로젝트 개발자, 설계자, 운영자, 시공자들 간의 융합은 세계 건설시장에서의 성공을 위해 필수적인 전략으로 대두되고 있으며, 이러한 전략의 효용성은 많은 건설회사들의 과거 실적으로부터 검증되고 있다.

특히 사업적 융합의 전략으로 기업인수합병(M&A)을 택한 Vinci, Hochtief, Skanska, KBR, AMEC PLC 등의 사례를 보면, 그들의 전략이 회사의 매출을 포함한 사업성과에 매우 큰 효과를 가져왔음을 알 수 있다.

한편, 현대, 대우, 삼성, SK, 쌍용, 한진 등과 같은 한국의 대표적인 건설사들의 경우, 대부분 국내 건설시장에만 집중하고 있고 건축부문과 같이 매우 제한된 분야에 초점을 두고 있는 것으로 파악된다. 또 세계적인 건설사들이 다양한 전략을 펴고 있는 반면, 이들 건설회사들은 사업적 융합에 능동적이지 못해왔다. 그 결과 선진국의 상위 건설사들과 비교할 때 이윤율의 격차가 크게 벌어지는 등, 한국 건설회사의 성과는 크게 뒤쳐지는 것으로 나타났다.

여기서 건설회사들이 고려할 수 있는 사업적 융합의 모델로 다음과 같이 대략 다섯 가지를 제시할 수 있다.

- 1) 건설회사(construction company) + 엔지니어링 회사(engineering company): 건설회사가 엔지니어링 회사와 함께 사업체 참여하는 형태
- 2) 건설회사 + 개발사업자(developer): 개발사업자가 자금과 부동산을 지원하고 건설회사가 시공을 담당하는 형태
- 3) 건설회사 + 개발사업자 + 투자자: 3자가 수요 불확실성에 의한 위험을 경감시키기 위해 사용할 수 있는 협력 모델
- 4) 건설회사 + 부동산개발업자(property developer): 부동

산개발업자가 주택사업의 발주자로서 설계자와 시공자를 고용하는 형태의 사업 모델

- 5) 건설회사 + 전문회사(specialist): 건설회사가 HVAC, 통신, 전기, 설비 등과 같은 전문분야의 전문회사들과 협력하는 사업모델

과거의 건설시장은 정부의 예산과 정책에 많은 영향을 받아왔지만, 미래의 건설시장은 민간자본과 시장에 의한 새로운 변화를 겪게 될 것이다. 그러므로 이와 같은 환경변화와 건설투자에 대응하여 건설산업 발전의 계기로 삼을 수 있는 아이디어와 전략이 필요하다. 해외 우수 건설사와 선진국의 사례를 통해 볼 때, 건설산업에서 융합의 개념은 한국 건설 회사들이 국내시장에서는 물론 세계건설시장에 경쟁력을 높일 수 있는 매우 중요한 전략이 될 것이다.