

건축 설계시장의 현황과 발주제도 등 개선방안

Current State of Architectural Design Market and Directions for The Improvement of Project Delivery System for Architectural Design Service

목 차

1. 서론

2. 국내 건축사와 건축사사무소 현황

- 2-1 국내 건축사 합격자 현황
- 2-2 국내 건축사 등록 및 건축사사무소 현황

3. 국내 건축설계시장

- 3-1 전국 건축허가 현황
- 3-2 건축설계비 현황
- 3-3 국내 건축설계시장의 실제적 규모
- 3-4 국내 건축사사무소의 건설기술자 보유현황

4. 국내 건축설계시장의 부익부, 빈익빈 현상의 실태

- 4-1 국내 건축사사무소의 업무수주 현황

5. 국내 건축설계시장 문제점과 원인

- 5-1 국내 건설발주의 대형화
- 5-2 발주제도의 문제점
 - 5-2-1 입찰제도의 문제점
 - 5-2-2 PQ제도의 문제점
 - 5-2-3 설계 공모전의 문제점



전영철 / Jeon, Young-cheol, KIRA
건축사 / 대한건축사협회 상근이사

5-2-4 BTL 사업의 무분별한 발주

- 5-2-5 입찰 입찰제(던키방식)의 문제점

5-3 국내 건축설계 대가의 문제점

- 5-3-1 관계법령에 따른 추가 설계업무
- 5-3-2 관계기술자 관련 용역비용 증가에 따른 추가 인상요소
- 5-3-3 정부방침에 따른 공공건축물의 의무사항 이행에 따르는 추가 설계 업무

5-4 건축설계의 자유경쟁 및 공정거래의 잘못된 인식

6. 국내 건축설계시장의 건강회복을 위한 방안제안

- 6-1 건축설계를 바라보는 기본적인 시각변화의 필요성
- 6-2 건축사업무대가 기존변경의 필요성
- 6-3 각종 건축발주 관련 제도변경의 필요성
- 6-4 건축설계의 책임설계제도 강화의 필요성
- 6-5 국가의 정책적 배려의 필요성

1. 서론

2010년 10월 현재, 각종 경제지(표가 나타내는 건설관련 경기도 뚜렷한 회복세를 나타내지 못하고 있지만 현장에서 건축인들이 느끼는 체감온도는 각종 경제지(표상의 문제보다 훨씬 심각한 지경에 이르고 있다. 최근 몇 년간의 전체적인 건설발주 물량은 큰 차이가 없어 보인다.

〈표 1. 1〉 건설투자 구성비 추이

(단위 : 조원, %)

구분	2005		2006		2007		2008		2009		2010. 2/4	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
건설투자	155.4	100.0	160.8	100.0	170.9	100.0	185.0	100.0	196.0	100.0	52.9	100.0
1) 건물건설	95.8	61.6	98.7	61.4	102.9	60.2	108.8	58.8	108.5	55.4	27.9	52.7
· 주거용건물	46.1	29.7	46.2	28.8	46.9	27.4	47.5	25.7	44.8	22.9	10.4	19.7
· 비주거용건물	49.6	32.0	52.5	32.6	56.0	32.8	61.3	33.1	63.7	32.5	17.5	33.0
2) 토목건설	59.6	38.4	62.1	38.6	68.0	39.8	76.2	41.2	87.5	44.6	25.0	47.3

그러나 모든 경제규모가 커지면서 건설관련 발주의 규모도 대형화되어 일부 대형건축사사무소와 대형건설업체의 외형 수주액만 그럴듯하게 보일 뿐 실상은 그렇지 못한 것 같다. 대형회사들은 유동성 자금의 확보에 애를 쓰며 몸집 줄이기 등의 자구책을 강구하고 있다. 또한 작은 규모의 사업체들은 수주량과 수주 건수마저 줄어서 생계수단마저 안 되는 사태발생으로 인하여 천직으로 여기던 건축사업무들을 포기해야만 하는 지경에 이르고 있다.

이에 구체적인 건축설계시장에 대한 각종 자료를 검토하고 그 개선방안이 논의되어 실현가능한 일부 내용만이라도 빨리 제도화되어 붕괴되고 있는 건축설계시장의 어려움이 해소될 수 있기를 기대한다.

2. 국내 건축사와 건축사사무소 현황

먼저 국내 건축설계시장의 주축인 건축사에 대한 현황을 파악해 보기로 한다.

2-1 국내 건축사 합격자 현황

2009년까지 배출된 건축사자격자는 총 17,041명으로 다음 표와 같다.

〈표 2-1〉 년도별 건축사 배출 현황 및 누계

자료제공 : 대한건축사협회

구분	'95 이전	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
배출자수	7,942	1,048	1,316	973	1,119	919	642	468	467	421	193	502	200	377	454
누계	7,942	8,990	10,306	11,279	12,398	13,317	13,959	14,427	14,894	15,315	15,508	16,010	16,210	16,587	17,041

2-2 국내 건축사 등록 및 건축사사무소 현황

2010년까지 국내 건축사사무소에 등록된 건축사의 수는 다음 표와 같다. 이는 실제 건축설계업무와 경영에 종사하는 건축사의 수로서 공무원, 회사원, 교수 건축사들과 사망자 및 건축사사무소의 단순 회사원으로 시, 군, 구청에서 발급하는 건축사사무소의 등록증에 기재하지 않은 건축사들을 제외한 숫자이다.

〈표 2-2〉 건축사 및 건축사사무소 현황(2010년 10월 30일 현재)

지역	건축사사무소 수	등록 건축사 수	비고
서울	3,386	3,887	
부산	739	761	
대구	580	647	
인천	361	370	
광주	262	285	
대전	323	358	
울산	204	214	
경기	1,454	1,502	
강원	238	245	
충북	270	301	
충남	308	325	
전북	299	302	
전남	271	273	
경북	414	427	
경남	538	550	
제주	140	143	
합계	9,787	10,590	

자료제공 : 세움터 집계

3. 국내 건축설계시장

3-1 전국 건축허가 현황

최근 몇 년간 전국의 허가통계는 다음 표와 같다. 허가통계는 신축, 증축, 개축, 용도변경, 리모델링 등의 면적이 총괄되어 신축만의 통계와는 약간의 차이가 있으나 국내의 건축허가행위의 집계라는 점에서 그 시장성을 유추할 수 있을 것으로 보인다.

〈표 3-1〉 건축허가면적 현황

(단위 : 천㎡)

년도	총면적	용도별							
		주거용	증감률	상업용	증감률	공업용	증감률	교육, 사회 및 기타	증감률
'04	117,461	50,099	-19.4	30,966	-32.4	14,740	0.0	21,656	11.4
'05	111,506	50,281	0.4	23,368	-24.5	13,576	-7.9	24,281	12.1

'06	133,271	53,861	7.1	32,570	39.4	16,813	23.8	30,027	23.7
'07	150,957	65,212	21.1	35,739	9.7	16,351	-2.7	33,654	12.1
'08	120,658	38,462	-41.0	33,265	-6.9	18,504	13.2	30,427	-9.6
'09	105,137	41,917	9.0	24,399	-26.7	11,542	-37.6	27,279	-10.3
'10.1-8	71,709	23,272	0.4	17,548	0.1	10,532	0.6	20,357	0.2

* 자료 : 국토해양부 ('10년 1-8월 누계분 증감률은 전년 동기(1-8월 누계분) 대비 증감률임)

3-2 건축설계비 현황

다음 <표는 대한건축사협회에 건축사업무실적보고를 하는 건축사사무소들이 신고한 설계비를 취합한 것이다. 이는 건축사 업무대가 기준과는 많은 차이가 있다. 대부분이 건축사 업무대가 기준에 비하면 일부용도의 건축물을 제외한 거의 50%미만의 수준이며 그나마 금액을 신고하여 실적관리를 하는 건축사사무소들은 상위 20% 정도의 비교적 안정된 건축사사무소들이라는 점을 고려할 때 실적관리를 필요로 하지 않는 많은 민생 건축사들의 수주금액은 이 <표의 80% 수준 이하의 가격이라는 것이 많은 건축사들이 인정하고 있는 현실이다.

<표 3. 2> 건축설계 대가, 용도별 실거래가 현황(신고 된 설계가의 평균금액)

구 분	연도	단독주택	근린생활시설	공동주택	공장	사무실 (오피스텔 등)	집회·문화시설 (종교 포함)	공공건축물	평균
실거래가 평균가격 (원/㎡)	2007	13,379	19,897	13,076	13,998	33,478	33,525	34,799	23,164
	2008	13,988	21,668	13,820	14,084	33,385	32,598	44,797	24,905
	2009	18,992	28,651	12,955	16,472	38,656	33,554	39,474	26,964
	대가 기준 (추정)	60,500 (121만x5%)	53,000 (105만x5%)	36,300 (91만x4%)	30,200 (60.5만x5%)	48,400 (121만x4%)	76,000 (152만x5%)	60,500 (121만x5%)	52,129

*자료 : 건축사법 제19조의2에 따라 대한건축사협회에 업무실적 신고한 금액의 평균값

3-3 국내 건축설계시장의 실제적 규모

<표 3. 3>은 2005년도의 통계청 자료이다. 5년마다 자료발표가 되는 것을 고려하면 내년 초에는 다시 2010년의 통계청 설계 매출 자료가 나올 것으로 예상된다. 그러나 통계청 자료는 실제 신고 된 건축사들의 거래가격과 공공공사의 건축사업무대가기준으로 추정된 가격의 중간치의 규모로 나타나고 있다. 분명한 사실은 건축사들이 정부가 고시한 설계대가 만큼 받지 못하고 있다는 점이다. 건축설계시장이 위축되고 대형화되어 설계건수가 작아지고 있는 시점에서 설계단가가 낮아지고 있다는 점은 건축사들의 사업적인 측면에서 보면 정말 치명적이다. 자유시장의 경제논리로 치면 국민들에게 값싼 설계비가 적용되어 좋은 것으로 보여 지지만 그것은 가격의 변화에 상관없이 설계의 품질이 보장되었을 경우에만 해당되는 말이다. 설계비의 가격하락은 설계의 품질을 저하시키며 건축사들의 협력체인 구조, 전기, 소방, 설비, 정보통신 등의 가격을 동시에 하락시키면서 일부 건축사사무소에서는 예산절감이나 예산부족의 핑계로 관련분야의 협력요청이나 검토 없이 설계 도서를 납품하는 경우마저 발생하여 문제점으로 지적 되는 경우도 있다.

<표 3. 3> 2005년 지역별 건축설계 산업 매출액 비율

(백만 원, %)

구 분	건축설계 산업 매출액	
서울특별시	2,621,985	65.3
부산광역시	181,051	4.5
대구광역시	151,490	3.8
인천광역시	72,687	1.8
광주광역시	63,450	1.6
대전광역시	104,705	2.6
울산광역시	45,356	1.1
경기도	316,888	7.9
강원도	38,734	1.0
충청북도	75,121	1.9
충청남도	57,327	1.4
전라북도	33,438	0.8
전라남도	64,825	1.6
경상북도	52,435	1.3
경상남도	121,635	3.0
제주특별자치도	15,262	0.4
합계	4,016,389	100.0

출처 : 도시공간연구소 연구서(김진욱 박사) - 2005년 건설업통계조사(통계청)

*총설계 매출액(4,016,389,000,000원) ÷ 건축허가면적(111,506,000㎡) = 평균설계단가(36,000원/㎡)

국내의 설계시장은 통계청 자료에 의하면 4조원 전후의 시장이지만 실제 건축계의 실 거래가격으로 추정되는 시장은 <표 3. 4>와 같다.

통계청의 자료가 정부의 공공건축물, 문화집회시설, 종교시설, 대형건축물 등 정상적인 건축 설계비를 지급받는 경우와 민생건축사들의 소규모 건축 설계비를 합산한 것을 고려하면 건축사들이 신고한 설계비 단가가 일반 민간시장에서의 설계비의 평균 단가 정도로 보여진다.

그러나 공공건축물의 건축사보수대가기준을 적용할 경우 통계청자료의 144%라는 점에 주목할 필요가 있다. 즉 텀핑, 가격인하로 인한 경쟁보다 품질 좋은 건축설계를 유지하며 협정가격형태로 건축설계 가격이 유지되면 현재시장규모보다 약 44%정도의 큰 시장으로 유지될 수 있다는 점이다.

실제 설계시장의 가장 큰 문제는 과당경쟁으로 인하여 설계비 총 매출액의 손해를 보고 있는데도 불구하고 국가와 사회가 건축설계에 요구하는 내용은 점점 가중되고 있다는 점이다. 너무나 많은 기획과 검토가 요구되는 친환경 설계는 사회적 이슈가 되어 있으며 그에 따르는 에너지 총량제 검토, 너무도 많은 각종심의로 인한 업무과중, 총체적인 건축 관련 전산자료 없이는 수행할 수 없는 BIM설계의 요구와 구조, 전기, 설비 등의 협력업체들의 꾸준한 대가보수의 인상을 비롯하여 헤아릴 수 없이 과도한 설계비 상승요소들이 증가되었는데도 건축설계의 보수대가기준은 상승시키지 못하고 옛날의 규정대로 적용시키고 있는 현실이다. 이같이 사회의 요구사항 충족을 위한 대가조정과 정상적인 설계가격의 유지만 이루어 진다해도 국내설계시장의 매출규모는 현재의 2배 수준으로 상승할 수 있다는 것이 필자의 생각이다.

<표 3. 4> 국내 설계시장 추정치

년도	건축허가 면적 (단위 : 1,000㎡)	추정 국내 설계시장						비고
		건축사 신고금액 적용		통계청 자료금액 적용		대가기준 적용		
		단가(원)	금액	단가(원)	금액	단가(원)	금액	
2005	111.506	23,000 (추정)	2조 5,646억	36,000	4조 164억	52,000	5조 7,983억	
2007	150.957	23,164	3조 4,968억	36,000	5조 4,345억	52,000	7조 8,500억	
2008	120.658	24,905	3조 50억	36,000	4조 3,437억	52,000	6조 2,742억	
2009	105.137	26,964	2조 8,349억	36,000	3조 7,849억	52,000	5조 6,712억	

3-4 국내건축사사무소의 건설기술자 보유현황

대한건축사협회는 건설기술관리법에 따라 건축사사무소에 소속되어 있는 건설기술자의 경력관리를 위탁받고 있다. <표 3. 5>는 기존의 건축사사무소들에 소속되어있는 건설기술자의 숫자를 집계한 것이다. 건축사도 이곳에서 경력관리를 하고 있는 관점으로 볼 때 7,000번째 순위의 건축사사무소들은 건축사 1인의 사무소라는 결론이다. 즉 건축사 혼자 근무하는 건축사사무소의 숫자가 3,000여 곳이나 된다는 열악한 현실을 보여주는 통계이다.

5,000번 등위의 사무소들도 1명의 직원이 있다는 의미이므로 국내의 전체 건축사사무소의 50%가 직원 1명 이하의 열악한 환경임을 나타내고 있다. 또한 1,000번 등위의 이하 즉, 전체건축사사무소의 90%가 5명 미만의 소규모 형태임을 알 수 있다. 이 현황<표는 건축사사무소가 수행한 허가면적과도 정비례하고 있으며 나아가 건축사사무소 운영실태의 면모를 확인할 수 있는 기본 자료로도 활용이 가능할 것으로 보인다.

<표 3. 5> 건축사사무소 순위별 건설기술자 평균 보유인원

순위	평균인원	비고
1 ~ 10	370.3	
11 ~ 50	103.5	
51 ~ 100	50.96	
101 ~ 500	21.46	
501 ~ 1,000	10.74	
1,001 ~ 5,000	5	
5,001 ~ 7,000	2.13	
7,001 ~	1	

* 2010. 10. 대한건축사협회 건설기술자 전산자료

4. 국내 건축설계시장의 부익부, 빈익빈 현상의 실태

국내 건축설계시장은 <표 4. 1>에서 보는 바와 같이 대형건축사사무소에 집중되어 있다. 특히 2009년도의 국내 50대 건축사사무소의 총매출은 <표 3. 4>의 국내 건축설계 총매출의 약35%(통계청자료를 근거로 만든 추정치)를 차지하고 있다.

이는 매출 1,000위이하의 약 8,700여개 건축사사무소의 매출을 능가하는 것으로 추정되고 있다. (표 2009년 허가면적 대비표 참조)

<표 4. 1> 국내 건축설계 업체 현황(매출액 순)

구분	사무소명	2006년도		2007년도		2008년도		2009년도	
		금액	순위	금액	순위	금액	순위	금액	순위
1	(주)삼우 종합건축사사무소	122,449,565,217	1	156,127,232,454	1	237,605,605,845	1	260,935,386,455	1
2	(주)희림 종합건축사사무소	91,463,014,843	2	120,134,983,534	2	155,837,235,737	2	157,901,074,957	2
3	동명기술공단 종합 건축사사무소	87,755,921,042	3	94,139,032,379	3	104,210,265,780	3	130,840,376,389	3
4	(주)정림건축 종합건축사사무소	39,560,295,973	9	42,492,753,324	10	55,401,452,714	7	71,914,558,303	4
5	(주)종합건축사사무소 건원	65,236,594,967	4	68,609,713,835	5	73,575,997,816	5	63,789,704,502	5
6	(주)해안 종합건축사사무소	33,313,457,509	12	55,567,626,172	7	53,995,655,380	8	59,386,295,065	6

7	(주)무영 종합건축사사무소	46,634,709,830	7	52,483,775,004	8	64,469,484,941	6	58,481,419,459	7
8	(주)디에이그룹엔지니어링 종합건축사사무소					40,280,772,527	14	52,085,814,913	8
9	(주)공간 종합건축사사무소	57,293,271,571	5	58,860,805,677	6	50,105,566,641	9	51,430,271,071	9
10	(주)경호엔지니어링 종합건축사사무소	38,175,983,957	10	44,897,124,935	9	45,216,974,373	10	50,679,183,139	10
11	(주)간삼파트너스 종합건축사사무소	23,977,732,226	17	30,017,618,413	15	44,102,505,093	12	45,318,012,654	11
12	(주)건축사사무소 권원엔지니어링	26,052,476,561	15	29,879,753,733	16	36,894,328,924	15	41,343,050,804	12
13	(주)동우앤씨 건축사사무소	30,837,927,853	13	38,016,376,540	11	40,513,090,410	13	36,169,975,292	13
14	(주)창조 종합건축사사무소	41,119,801,587	8	30,251,177,057	14	35,207,356,831	16	35,851,249,367	14
15	(주)종합건축사사무소 동일건축	24,983,528,198	16	30,424,853,901	13	44,455,180,020	11	33,626,810,301	15
16	(주)선진엔지니어링 종합건축사사무소	12,103,719,549	21	16,997,227,825	22	23,825,287,874	19	31,138,615,218	16
17	(주)종합건축사사무소 현종설계			26,728,421,770	17	27,872,788,487	18	29,976,930,137	17
18	(주)포스에이씨종합합리 건축사사무소	21,469,187,276	18	26,554,287,070	18	21,200,648,886	20	19,413,483,467	18
19	(주)유원 건축사사무소			11,265,018,111	24	14,166,344,578	25	14,790,171,784	19
20	(주)거성엔지니어링 건축사사무소	3,875,509,277	26	18,575,950,661	21	18,888,316,898	23	13,324,640,656	20
21	(주)신한 종합건축사사무소	15,213,595,572	20	20,023,268,219	19	16,389,196,157	24	13,068,909,196	21
22	(주)한성종합기술단 건축사사무소	1,594,388,365	32	5,368,942,544	31	13,767,236,037	26	9,503,256,897	22
23	(주)유탄엔지니어링 건축사사무소	5,344,886,445	25	5,541,308,801	30	5,088,164,787	33	9,439,570,981	23
24	(주)진명엔지니어링 건축사사무소					6,815,628,750	29	9,217,289,086	24
25	(주)신화엔지니어링 종합건축사사무소	3,413,679,245	28	4,543,536,963	32	5,257,602,626	31	5,513,091,568	25
26	(주)선엔지니어링 종합건축사사무소	8,382,084,136	24	6,806,551,021	29	5,455,161,228	30	4,421,126,046	26
27	(주)단 건축사사무소	2,010,048,851	32	3,196,843,627	34	2,210,579,839	35	4,165,651,509	27
28	(주)아이티엠코퍼레이션 건축사사무소	3,255,446,891	29	3,151,873,258	35	4,938,473,420	34	4,130,982,537	28
29	(주)상지엔지니어링 건축사사무소	2,489,607,216	31	2,962,285,615	36	906,941,610	39	2,718,927,681	29
30	(주)건축사사무소 도움채	1,151,457,525	37	2,381,243,543	37	1,700,516,283	36	2,330,502,867	30
31	(주)도원엔지니어링 건축사사무소	1,629,860,989	33	3,291,077,719	33	988,841,225	38	1,254,149,974	31
32	(주)진솔(우림)엔지니어링 건축사사무소	1,500,673,637	36	1,196,678,456	39	787,486,728	41	1,103,761,243	32
33	(주)김이 종합건축사사무소	2,530,425,408	30	1,541,772,868	38	1,207,972,068	37	911,858,549	33
34	(주)강호엔지니어링 건축사사무소			173,760,000	43	841,818,181	40		
35	(주)건축사사무소 뿌리건축	9,104,744,090	22	7,808,684,855	26	5,208,535,089	32		
36	(주)건축사사무소 한국포에이그룹	500,230,000	40						
37	(주)데코빌종합건설 건축사사무소	107,010,000	45	262,800,000	42				
38	(주)문 종합건축사사무소	1,518,646,389	35						
39	(주)미래도시 건축사사무소	97,788,288	46	139,100,000	44	54,000,000	44		
40	(주)범한엔지니어링 종합건축사사무소	627,024,783	39	693,498,378	40	487,840,471	42		
41	(주)삼정 건축사사무소	196,125,787	42						
42	(주)아키너스 건축사사무소	141,000,000	43	9,490,910	45				
43	(주)알에스씨에이 건축사사무소	125,000,000	44			206,000,000	43		
44	(주)정일엔지니어링 종합건축사사무소	9,006,180,830	23	7,508,856,780	27				
45	(주)지음 종합건축사사무소	489,309,092	41						
46	(주)청우 종합건축사사무소	714,967,169	38	526,201,284	41				
47	(주)토문엔지니어링 건축사사무소	37,178,596,307	11	32,758,783,921	12	31,708,747,160	17		
48	(주)토팩엔지니어링 건축사사무소	16,664,256,753	19	15,510,718,361	23	20,495,114,020	21		
49	(주)하우엔지니어링 건축사사무소			10,812,070,025	25	12,052,697,213	27		
50	(주)한미파스 건축사사무소	51,639,338,866	6	80,210,417,469	4	80,300,913,646	4		
51	(주)한석엔지니어링 건축사사무소	27,981,965,153	14	218,672,617,987	20	19,080,980,920	22		
52	(주)혜원까지 종합건축사사무소	3,462,465,898	27	6,859,492,582	28	10,183,042,758	28		
합 계		913,078,078,459		1,021,245,895,854		1,433,958,349,971		1,326,176,102,067	

※ 출처 : '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따른 금융감독원 자료

4-1 국내 건축사사무소의 업무수주 현황

〈표 4. 2〉는 건축사사무소가 수행한 평균허가면적을 정리한 것이다. 〈표 3. 4〉에 나타난 건축사사무소들이 신고한 설계비를 기준으로 2009년도의 평균설계비가 26,964원/㎡이므로 1,001위~1,500위는 약 3억 1,275만원으로 약 30%의 용역비를 제하면 2억 1,892만원으로 직원 5명과 사무실 운영경

비 등 만을 간신히 지급하고 건축사 본인의 생활비는 가져가지 못할 정도의 수준이며 녹색으로 표현한 1,500위 이하의 8,000여개의 사무소들은 거의 인건비 지급조차 어려운 적자운영을 하고 있음을 알 수 있다.

〈표 4. 2〉 건축사사무소 순위별 평균 신축허가면적 비교

출처 : 세움터 허가전산자료 (2010년 11월 5일)

허가면적 순위	평균 신축허가면적(m ²)				
	2005년도	2006년도	2007년도	2008년도	2009년도
1~10위(307.3인)	1,006,085	1,427,834	1,007,666	873,615	1,190,263
11~50위(130.3인)	388,900	487,328	463,668	328,380	284,441
51~100위(50.96인)	173,229	212,426	255,015	154,359	130,278
101~500위(21.46인)	64,674	70,118	93,094	56,524	44,119
501~1,000위(10.74인)	20,634	23,828	30,498	23,811	18,507
1,001~1,500위(5인)	11,210	13,250	16,388	14,695	11,599
1,500~2,000위(5인)	7,348	8,860	10,744	10,317	8,084
2,001~3,000위(5인)	4,505	5,457	6,662	6,578	5,084
3,001~4,000위(5인)	2,377	3,000	3,666	3,723	2,700
4,001~5,000위(5인)	1,253	1,655	2,037	2,122	1,374
5,001~6,000위(2.13인)	658	855	1,126	1,171	639
6,001~7,000위(2.13인)	340	458	620	617	253
7,001~8,000위(1인)	127	233	346	310	74
8,001~9,000위(1인)	23	96	174	112	0
9,001~9,500위(1인)	0	0	65	0	0

※ ()는 2009년 기준 순위별 건설기술자 보유현황

〈표 4. 3〉을 비롯한 〈표 4. 7〉까지의 표는 정말 공개하기 창피한 현재의 건축사사무소 실태를 나타내고 있다. 1위부터 50위까지의 대형 건축사사무소의 신축허가면적이 1,000위 이하의 약 8,500여개 건축사사무소의 합계면적보다 더 많은은 정말 충격적인 사실이다.

2009년 기준으로 6,017개의 건축사사무소가 3건 이하의 신축허가를 냈으며 국내 건축사사무소 숫자의 절반 가까운 4,524개의 사무소가 1건 이하의 개점 휴업상태인 이 상황을 과연 개인 건축사에게 탓할 수 있을까?

8,500여개의 사무소가 적자운영을 하고 있는 이 상황을 건축사들의 잘못으로 돌릴 수는 없을 것 같다. 이런데도 건축사를 양성하는 5년제 학생들은 해마다 3,000여 명씩 졸업하고 있으며 건축사들은 몇 백 명씩 시험에 합격되어 양산되고 있다.

이런 심각한 상황은 건축계 전체와 국가가 정말 한마음이 되어 해결방법을 찾아야 한다.

지금과 같은 현재의 대형 건축사사무소들만 생존할 수 있고 새로 건축사 자격을 취득하여 부푼 꿈을 안고 미래를 향하고자 하는 젊은 건축사들에게는 전혀 기회를 주지 않는 제도로는 우리나라의 건축설계경쟁력에 대한 미래는 없을 것임이 확실하다. 현재의 대형 건축사사무소들이 존재함으로 인하여 지금 세대까지는 어떻게 하던지 경쟁력을 지켜 나갈 수 있을지 모른다. 그러나 그 이후는 어떻게 할 것인가? 모든 나라가 외형적으로 문화를 표현되는 가장 대표적이고 상징적 모습은 바로 건축물이다. 그렇다면 현재 대한민국의 건축문화는 자랑스러운 것인가? 많은 이들이 한국의 건축물은 국적이 없다고 표현한다. 성냥갑과 같은 직사각형 모양의 상업건물과 아파트가 보이는 우리나라 도시의 모습이 오히려 신기하다고 까지 한다. 과연 그런 직사각형의 건물이 우리나라 건물을 대표하는 건축문화의 모습이라고 답해야 하는가?

한국전쟁의 피해를 회복하기 위하여 건설이 국가과제였기에 건설부라는 국가조직을 만들었고 주택보급 100%를 목적으로 주택국을 만들었던 것은 이해가 되지만 이제는 건축문화보다는 공급위주로 실행된 그 폐해에서 벗어나야 한다. 그러기 위해서는 한국만의 건축문화를 부흥시켜야 하며 국민들과 건축에 대한 삶을 함께하는 일반 건축사들의 활동과 역할에 대하여 다시한번 생각해야하며 그들 건축사들의 생존을 위해서가 아닌, 한국건축문화의 진흥을 위한 다각적인 지원정책을 고려해야 한다.

건축계에서 주장하는 건축설계를 위한 진흥법 제정을 고려하는 것도 국가 지원정책중의 대표적인 방법으로 고려해야 할 것으로 보인다.

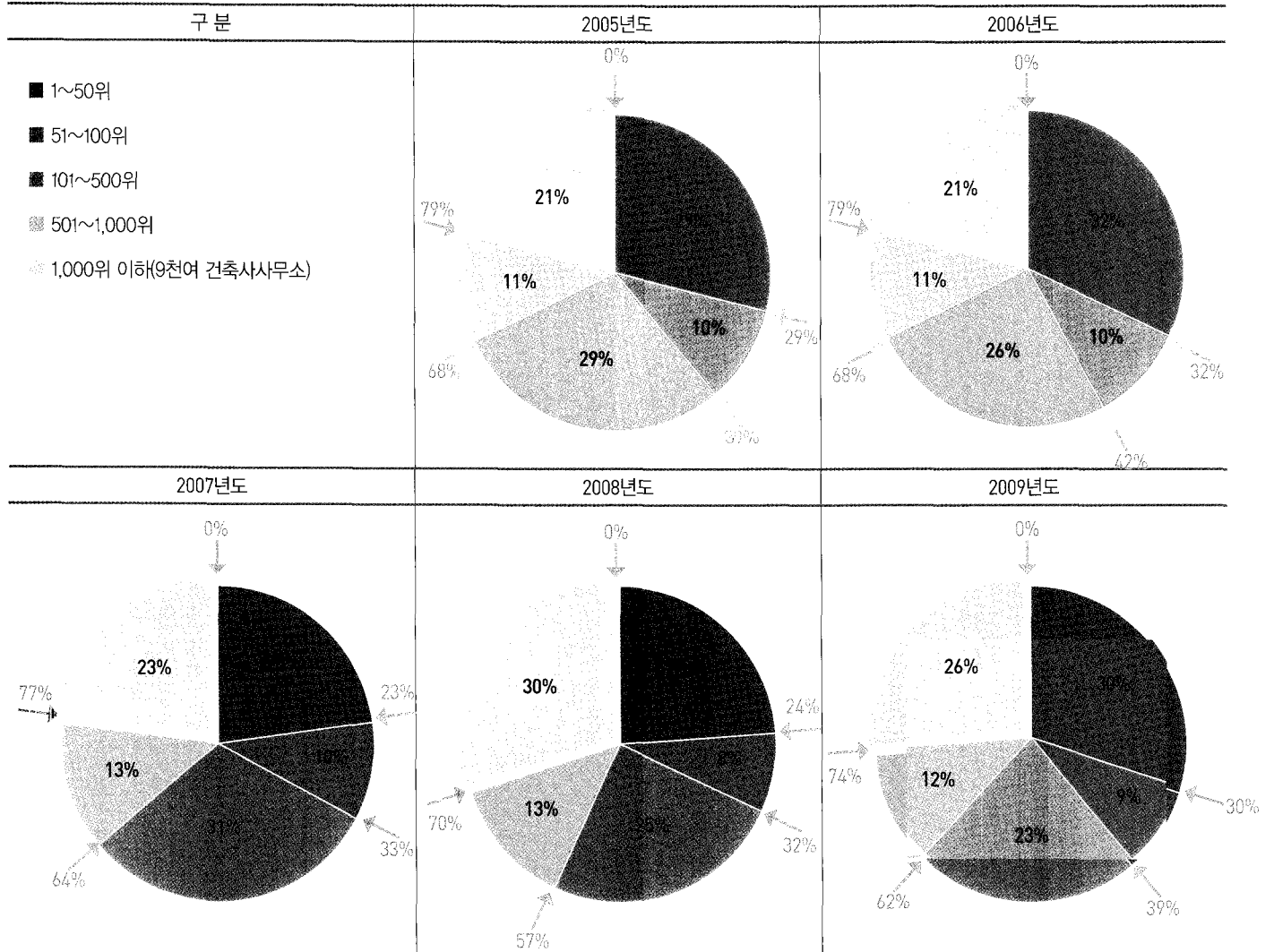
〈표 4. 3〉 건축사사무소별 신축허가면적 합계 비교

* %는 해당 년도의 총 신축허가면적에 대한 %임

신축허가 면적 순위	2005년도		2006년도		2007년도		2008년도		2009년도	
	면적합계	%	면적합계	%	면적합계	%	면적합계	%	면적합계	%
1~50위	25,616,834	29%	33,771,472	32%	28,623,396	23%	21,871,332	24%	23,280,253	30%
51~100위	8,661,472	10%	10,621,295	10%	12,750,773	10%	7,717,940	8%	6,513,891	9%
101~500위	25,869,402	29%	28,047,357	26%	37,237,619	31%	22,609,510	25%	17,647,403	23%
501~1,000위	10,317,145	11%	11,914,023	11%	15,248,884	13%	11,905,266	13%	9,253,320	12%
1,001~1,500위	5,605,003	6%	6,624,752	6%	8,193,964	7%	7,347,344	8%	5,799,366	8%
1,501~2,000위	3,674,021	4%	4,429,921	4%	5,372,177	4%	5,158,568	6%	4,041,981	5%

2,001~3,000위	4,504,947	5%	5,456,668	5%	6,661,762	5%	6,578,256	7%	5,083,962	7%
3,001~4,000위	2,376,802	3%	2,999,626	3%	3,666,329	3%	3,722,977	4%	2,699,681	4%
4,001~5,000위	1,252,550	1%	1,655,138	2%	2,037,217	2%	2,122,421	2%	1,374,125	2%
5,001~6,000위	658,111	1%	855,193	1%	1,125,791	1%	1,171,144	1%	638,720	1%
6,001~7,000위	339,668	0%	457,703	0%	619,627	1%	617,183	1%	253,410	0%
7,001~8,000위	126,742	0%	232,819	0%	346,123	0%	309,936	0%	26,374	0%
8,001~9,000위	1,222	0%	91,547	0%	174,163	0%	106,988	0%	0	0%
9,001~9,500위	0	0%	0	0%	37,443	0%	0	0%	0	0%
신축허가 면적합계	89,003,919		107,157,514		122,095,268		91,238,864		76,612,485	

〈표 4. 4〉 신축허가 신청면적 중 상위 건축사사무소가 차지하는 비율



〈표 4. 5〉 년도 별 실적이 있는 건축사사무소 수 및 비율

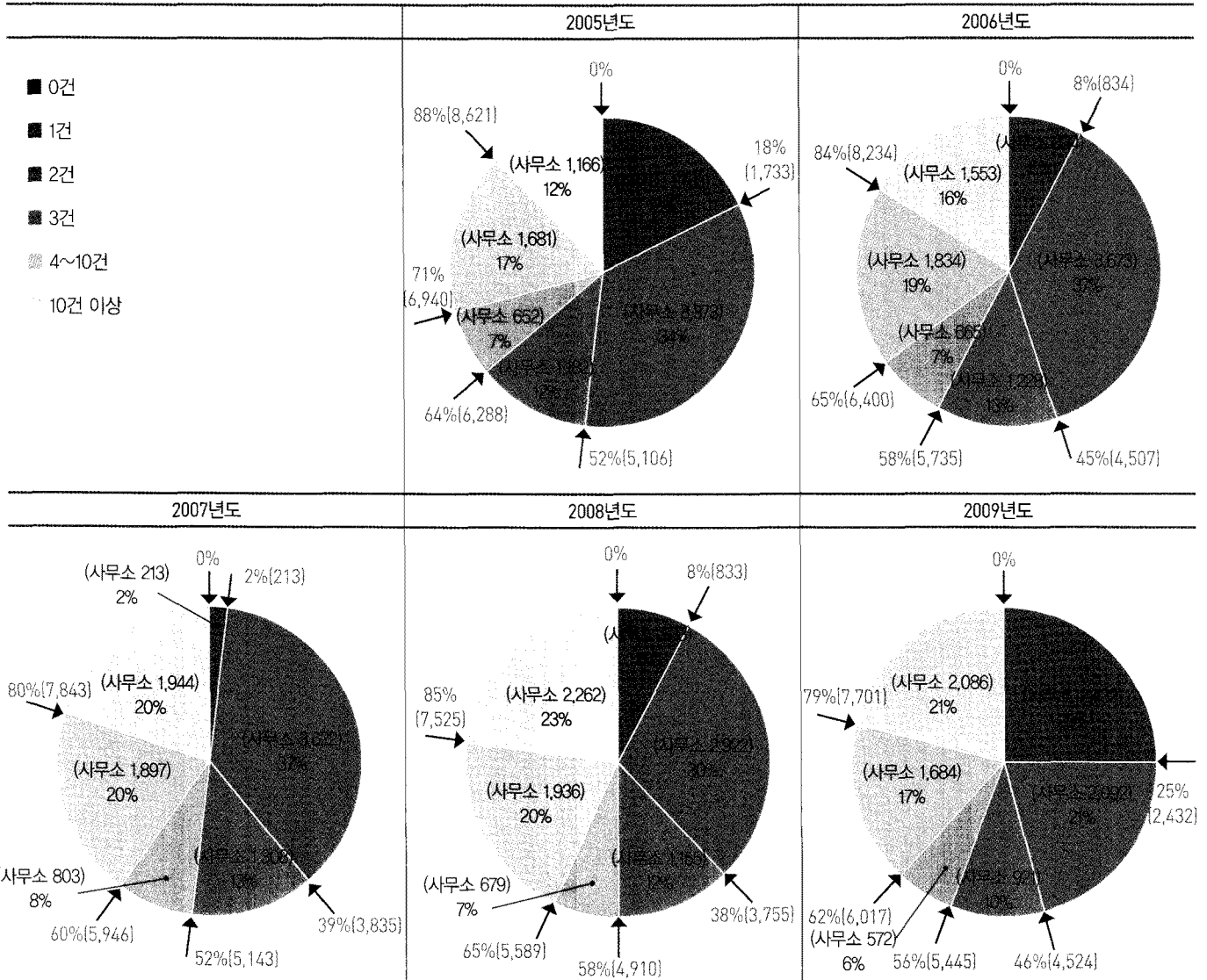
신축허가 건수	2005		2006		2007		2008		2009	
	사무소수	비율	사무소수	비율	사무소수	비율	사무소수	비율	사무소수	비율
0건	1,733	18%	834	8%	213	2%	833	8%	2,432	25%
1건	3,373	34%	3,673	37%	3,622	37%	2,922	30%	2,092	21%
2건	1,182	12%	1,228	13%	1,308	13%	1,155	12%	921	10%
3건	652	7%	665	7%	803	8%	679	7%	572	6%
4~10건	1,681	17%	1,834	19%	1,897	19%	1,936	20%	1,684	17%
10건 이상	1,166	12%	1,553	16%	1,944	20%	2,262	23%	2,086	21%

※ 0건의 건축사사무소 수는 현재(2010년10월) 까지 등록된 건축사사무소 수(9,787)를 기준으로 산정한 값

〈표 4. 6〉을 보면 경제적 상황을 고려하지 않고 외형적 허가건 수로만 볼 때 10건 이상의 일을 하며 건축사사무소로서의 정상적인 사무소활동을 하는 곳은 전체건축사사무소의 20%전후이며 나머지 약 80%의 사무소들은 개점휴업에 가까운 현상인 것을 알 수 있다. 4~10건으로 간신히 활동을 유지하는 곳이 약20% 가까이 있다는 점이 그나마 다행이지만 1건 이하의 휴업상태 건축사사무소가 50%수준이라는 점은 어느 업계에서도 없는 심각한 상태임을 나타내고 있다.

모든 산업이 그러하듯 대, 중, 소형 업체의 균형적인 발전이 필요하며 각각 그 역할이 있게 마련이다. 또한 그 역할을 충실히 하기위한 노력으로 더 큰 경쟁력을 확보하게 되는데 건축설계부분은 전혀 그렇지 못한 실태임을 보여주고 있다.

〈표 4. 6〉 건축사사무소 실적 비교표



위에서 언급한 바와 같이 국내 건축설계시장에서 부의부 빈익빈의 극심한 문제점이 있는데도 불구하고 〈표 4. 7〉에서 나타나는 건축사 1인당 또는 사무소당 평균 건축(신축)허가면적은 건축사사무소당 평균 1만제곱미터에 가깝게 나타나므로 건축사사무소의 생존에는 아무 문제가 없는 것으로 왜곡되어 보인다.

〈표 4. 7〉 건축사 및 건축사사무소 평균 신축허가실적

구분	신축허가 면적 합계	건축사사무소	건축사	건축사사무소 실적(m ² /개수)	건축사실적(m ² /인)
2005년도	89,003,919	9,787	10,590	9,094	8,405
2006년도	107,157,514			10,949	10,119
2007년도	122,095,268			12,475	11,529
2008년도	91,238,864			9,322	8,616
2009년도	76,612,485			7,288	7,234

※ 건축사사무소 수 · 등록건축사 수 : 2010년 10월 기준

5. 국내 건축설계시장 문제점과 원인

국내 건축설계시장의 문제점은 여러 가지가 있겠지만 대형발주로 인한 발주 건수의 감소 및 발주제도의 문제와 더불어 한정된 시장이라는 근본적인 문제로 해결을 위해서는 다음과 같은 정책적 과제를 안고 있다.

5-1 국내 건설발주의 대형화

3,000 세대의 아파트단지는 하나의 사업승인으로 처리되지만 이것이 단독주택 또는 다가구 주택으로 계획될 경우에는 3,000건 내지 1,000건 정도의 허가로 처리될 수밖에 없다. 이는 건축허가 중 가장 많은 비중을 차지하는 주택부분의 대표적인 경우이다. 대부분의 재건축, 재개발, 뉴타운정책은 이렇게 대형화 단지를 원칙으로 추진되고 있다. 지구단위계획의 많은 부분도 옆의 대지와 공동개발을 권장하는 경우가 많다. 이와 같은 건설의 대형화 방침은 건축설계시장을 최악으로 몰고 가는 대표적인 역할을 하고 있다.

5-2 발주제도의 문제점

국내 건축설계의 발주는 민간의 경우 수의계약이 대부분이며 대형건축물이나 특수건축물의 경우는 설계공모전을 통하여 발주되고 있다. 그러나 공공공사의 경우에는 입찰, 설계공모전, BTL, 일괄입찰제(턴키방식)로 이루어지고 있다.

5-2-1 입찰제도의 문제점

입찰제도는 2억 원 미만의 설계비에 적용되고 있는데 설계의 능력과는 상관없는 그날의 운에 따라 제비뽑기처럼 시행되고 있다. 입찰이후의 설계기간이 짧아 훌륭한 건축물을 기획하고 계획하기 어려운 한계가 있으며 담당자의 개인적 취향이나 발주책임자의 입김에 의하여 설계내용이 좌지우지되는 문제점을 안고 있다. 2억 원 정도의 설계대상 건축물이 결코 작지 않음을 고려하여 좀 더 훌륭한 건축물로 승화시키기 위한 기본적인 대책이 필요하다

5-2-2 PQ제도의 문제점

지금의 PQ제도는 해당되는 건축물을 설계할 능력 있는 건축사나 건축사사무소를 찾기 위한 제도이다. 그러나 너무 일방적인 실적위주이기에 대형 건축사사무소나 실적이 많은 건축사사무소를 위한 제도라는 평가를 받고 있다. 이는 기성 건축사가 아닌 신진 건축사들의 시장진입을 막는 대표적인 제도이므로 젊은 건축사들을 위한 내용이 포함되도록 수정 보완해야 한다.

5-2-3 설계 공모전의 문제점

설계공모전은 지연, 학연, 정보력이 좋은 사람이 당선된다는 것이 많은 이들의 인식이다. 공모전은 투명하고 공정하게 심사되어 좋은 작품이 당선되어야 한다. 공모전을 통하여 선의의 경쟁을 하고 그 경쟁이 국제적 경쟁력을 만드는 힘이 되어야 한다. 건축 계획안을 심사하는데 구조, 조경, 전기, 설비 전문가가 한 표를 던지는 것은 옳지 못 할 사실이다. 제출된 건축 계획안 중에서 최고 작품을 판가름 하는 공모전에 PQ를 적용하는 것도 잘못이다. 작품은 경험과 실적이 있으면 유리하겠지만 제일 훌륭한 작품을 경험과 실적이 있는 자 만이 할 수 있다는 제도는 있을 수 없다. 작품은 작품만으로 평가할 뿐이다.

5-2-4 BTL 사업의 무분별한 발주

BTL 사업은 민간투자법에 의하여 설계, 시공, 금융조건을 제안하여 20년의 기한으로 유지 관리하는 조건으로 발주하는 제도이다. 문제는 작품의 선정과정에서 작품의 우수성보다는 경제적 조건의 영향력이 크다는 점이다. 일괄입찰제도의 문제점과 같이 경제성을 맞추기 위하여 설계자의 창작력과 작품성이 SPC(사업을 위하여 만들어진 법인체)에 의하여 좌지우지된다는 점이다. 또한 모든 건설비용을 20년 상환의 개념으로 시작되므로 예산이 부족한 지방자치단체장의 정치적 목적에 의하여 한꺼번에 발주되어 20년 치의 발주물량을 단기간에 시행하여 낭비의 요소가 있으며 자연적인 요청에 의한 발주 물량이 인위적으로 당겨짐에 따른 증장기 발주물량 조정의 부작용도 있을 것으로 보인다.

5-2-5 일괄입찰제(턴키방식)의 문제점

건축에서의 일괄입찰제 적용은 다음과 같은 경우에만 적용되는 것이 보편적이다.

- 시공사의 특별한 기술이 설계에 필히 반영되어야 할 때
- 국가사업으로서 굉장히 시급한 공정이 요구될 때
- 국가기밀사업으로서 국가가 필요로 할 때

그러나 우리나라는 300억 이상의 대형공사의 경우로서 발주의 편의만을 위하여 시행되고 있다. 이러한 일괄입찰제는 발주의 편의성과 초대형 건설사 및 건축사사무소가 참여하여 최소한 엉터리 같은 결과는 없다는 장점도 있지만 다음과 같은 치명적인 단점이 있다.

- 디자인보다는 가격경쟁이 위주가 되므로 건축사가 창작력을 발휘 할 수 없다.
- 창작자인 설계자의 의도보다는 시공사의 의도대로 설계되어 시공이 설계를 예측시킨다.
- 경제적 능력이 있는 대형 건설사와 대형 건축사사무소들만의 독과점이 되어 발주의 형평성이 없다.
- 설계경기로 인한 작품선정 +입찰에 의한 건설에 비하여 가격이 높다.

5-3 국내 건축설계 대가의 문제점

우리나라의 설계대가기준은 2002년에 처음으로 국토해양부 장관(당시의 건설교통부장관)에 의하여 고시되었다.

그 이후 건축사들의 담합으로 이어진다는 공정거래위원회의 지적으로 2009년에 공공건축물에 대한 건축사의 업무대가기준으로 다시 바뀌었지만 고시가 시작 된지 10년 가까이 지났건만 지금껏 그 대가기준은 전혀 변동이 없다.

〈표 5. 1〉은 건축사 대가기준과 엔지니어링 대가기준을 비교한 표이다.

건축사업대가는 시작부터 지금까지 전혀 변동이 없으나 엔지니어링 대가기준은 공사비의 0.64%부터 1.54%까지 높아졌음을 알 수 있으며 건축사 업무대가기준(중급설계기준)이 처음에는 0.77%부터 0.30%까지 높은 수준이었으나 현재는 오히려 0.77%부터 0.34%까지 대가가 낮아진 상태임을 알 수 있다. 이는 기획 및 창작의 과정이나 내용이 엔지니어링에 비하여 월등히 많은 건축사업대가기준으로 국가가 고시한 것으로 보기에는 이해하기 어려운 결과이다.

또한 건축법에 따라 관계기술자의 협력을 받아야 하는 토목, 전기, 설비, 전기, 정보통신, 구조 등의 협력업무의 용역대가는 해당 부처의 기준으로 발표되어 인상되는 것에 비하여 이를 포함하는 건축설계대가는 움직이지 않고 있으니 잘못 되었어도 많이 잘못된 대가기준임을 어느 누가 보아도 확실할 수 있는 내용이다.

이와는 별도로 건축물을 신축하는데 적용되는 관계법들이 있는데 새로 제정되는 법률이나 개정되는 법률로 인하여 의무적으로 검토하고 심의를 받아야 하는 업무들이 추가되는데도 이를 당연히 포함해야만 하는 건축사들의 설계업무대가는 적용되지 않고 있다.

이 뿐인가? 정부가 공공건축물을 발주할 때 의무적으로 수행시키는 업무들이 있거나 권장하는 업무들이 있는데 바로 친환경설계 및 친환경 자재의 활용 등을 검증하는 친환경인증을 비롯하여 에너지 효율등급인증, 지능형 건축물인증 및 BIM설계의 의무화와 같은 경우이다.

친환경을 비롯한 인증제도는 인증 신청에 들어가는 경비와 복잡한 업무를 대행시키는 용역비 및 건축물의 기본 기획부터 계획설계, 실시설계를 위한 추가경비가 들어감은 당연한 논리이다. 아울러 BIM설계의 경우는 설계를 통하여 건축물의 시공성, 재료의 수량산출, 공사비 산출 등의 건축물을 설립하는데 필요한 제반 정보를 일괄하는 제도이니 만큼 많은 고급인력동원과 D/B를 필요로 하는 작업이므로 마땅히 추가경비가 요청되어야 하지만 아직 시행되지 않고 있다.

〈표 5. 1〉 건축사 대가기준, 엔지니어링 대가기준 비교표

- 공공발주 사업에 대한 건축사의 대가기준은 중급을 기준으로 함.

- 엔지니어링 대가기준은 건설부분의 요율을 기준으로 함.

(단위 : %)

공사비	공공발주사업에 대한 건축사의 대가기준							엔지니어링 대가기준						엔지니어링 대가기준대비 건축사 대가기준		
	시작(2002)			현재(2009)			증감	시작(2002)			현재(2008)			증감	시작	현재
	제3종	제2종	제1종	제3종	제2종	제1종		기본설계	실시설계	계	기본설계	실시설계	계			
5,000만원	9.86	8.96	8.06	9.86	8.96	8.06	0	2.73	5.46	8.19	3.24	6.49	9.73	+1.54	+0.77	-0.77
1억 원	9.26	8.42	7.58	9.26	8.42	7.58	0	2.56	5.11	7.67	3.04	6.07	9.11	+1.44	+0.75	-0.69
2억 원	7.39	6.72	6.05	7.39	6.72	6.05	0	2.04	4.08	6.12	2.42	4.85	7.27	+1.15	+0.60	-0.55
3억 원	6.74	6.13	5.52	6.74	6.13	5.52	0	1.87	3.73	5.60	2.22	4.43	6.65	+1.05	+0.53	-0.52
5억 원	6.31	5.74	5.17	6.31	5.74	5.17	0	1.69	3.39	5.08	2.01	4.03	6.04	+0.96	+0.66	-0.30
10억 원	5.40	4.91	4.42	5.40	4.91	4.42	0	1.49	2.99	4.48	1.77	3.55	5.32	+0.84	+0.43	-0.41
20억 원	4.97	4.52	4.07	4.97	4.52	4.07	0	1.37	2.75	4.12	1.63	3.27	4.90	+0.78	+0.40	-0.38
30억 원	4.80	4.36	3.92	4.80	4.36	3.92	0	1.32	2.65	3.97	1.57	3.15	4.72	+0.75	+0.39	-0.36
50억 원	4.71	4.28	3.85	4.71	4.28	3.85	0	1.30	2.60	3.90	1.54	3.09	4.63	+0.73	+0.38	-0.35
100억 원	4.59	4.17	3.75	4.59	4.17	3.75	0	1.27	2.53	3.8	1.51	3.01	4.52	+0.72	+0.37	-0.35
200억 원	4.44	4.04	3.64	4.44	4.04	3.64	0	1.23	2.45	3.68	1.46	2.91	4.37	+0.69	+0.36	-0.33
300억 원	4.41	4.01	3.61	4.41	4.01	3.61	0	1.22	2.44	3.66	1.45	2.90	4.35	+0.69	+0.35	-0.34
500억 원	4.32	3.93	3.54	4.32	3.93	3.54	0	1.19	2.39	3.58	1.41	2.84	4.25	+0.67	+0.35	-0.32
1,000억 원	4.25	3.86	3.47	4.25	3.86	3.47	0	1.18	2.35	3.53	1.40	2.79	4.19	+0.66	+0.33	-0.33
2,000억 원	4.19	3.81	3.43	4.19	3.81	3.43	0	1.16	2.32	3.48	1.38	2.76	4.14	+0.66	+0.33	-0.33
3,000억 원	4.13	3.75	3.38	4.13	3.75	3.38	0	1.15	2.29	3.44	1.37	2.72	4.09	+0.65	+0.31	-0.34
5,000억 원	4.07	3.70	3.33	4.07	3.70	3.33	0	1.13	2.27	3.4	1.34	2.70	4.04	+0.64	+0.30	-0.34

5-3-1 관계법령에 따른 추가 설계업무

〈표 5. 2〉에 표현되는 각종심의회는 건축사사무소 스스로 할 수 있는 내용도 있지만 대부분이 외부의 전문기관에 용역의뢰를 해야 하는 업무들이다. 문제는 그 용역업무의 대가가 건당 수천만 원에 이른다는 점이다. 건축사사무소에서 처리 할 수 있는 내용이라 해도 최소한 조감도 작성과 인쇄비 등은 대부분 용역으로 처리되며 직원들의 인건비를 포함하면 천만 원은 훌쩍 넘기는 것은 보통이다.

문제는 이렇게 추가업무가 생기는데도 설계대가 기준이 공사비 대비(%)로 되어 있는 덕에 대부분의 공무원들은 “추가사항의 경비를 주어야 한다”라

고 대가기준에 규정되어 있어도 예산반영이 되지 않았으며 더 주지 않는 것을 당연시 하고 있다.

〈표 5. 2〉 각 개별법에 따른 각종 심의

- 건축 허가시 필요에 따라 받아야 하는 심의(2009년 4월 기준)

구 분	근거법령	관련조항	행위주체
교통영향평가 심의	도시교통정비촉진법	제 17조	지방교통영향 심의위원회
환경영향평가 심의	환경영향평가법	제4조	환경영향평가계획서 심의위원회
사전환경성 검토	환경정책기본법	제25조	환경보전 자문위원회
자연 경관 심의	자연환경보전법	제28조, 제29조	자연경관 심의위원회
수도권 심의	수도권정비계획법	제21조, 제23조	수도권정비 실무위원회
도시계획설계 심의	국토이용계획 및 이용에 관한 법률	제18조	도시계획 심의위원회
도시계획사업결정 심의		제22조	
지구단위계획 심의		제51조	
경관 심의	경관법	제11조	경관위원회
미술장식품 심의	문화예술진흥법	제4조, 제9조	지방문화예술위원회
학교환경 위생 정화 심의	학교보건법	제6조	학교환경위생정화위원회
문화재 심의	문화재보호법	제90조	문화재 심의위원회
옥외광고물 심의	옥외광고물 등 관리법	제7조	광고물관리 심의위원회
공공디자인 심의	건축기본법 서울시 도시디자인 조례	제7조	디자인위원회

통합심의 : 교통영향평가와 건축계획심의, 도시계획관리결정 관련 건축위원회와 도시계획위원회

또한 타 법령이 신설되면서 추가되는 업무들을 비롯하여 건축 내부적으로 발생하는 추가 업무들은 무한대로 표현할 만큼 커지고 있어도 건축사들의 업무보수대가기준은 꺾어도 하지 못하고 있는 실정이다. 〈표 5. 2〉는 건축허가를 받기 위하여 각 개별법에 따르는 각종 심의의 내용이다.

5-3-2 관계기술자 관련 용역비용 증가에 따른 추가 인상요소

이외에도 건축사업무대가는 건축법에 따라 구조, 토목, 조경, 전기, 기계설비, 소방, 정보통신 등 많은 관계기술자의 협력을 받아야 하므로 이들의 업무 대가기준이 건축사업무대가기준의 공사비대비 대가요율보다 더 상승하면(표 5. 3 & 4 참조)최소한 그 대가의 차이 정도라도 건축사대가기준에 적용해야 하는데도 전혀 상승시키지 않았음은 건축사들과 정부 관계자들 모두가 남의 일을 쳐다보듯 신경을 쓰지 않았다는 지적을 하지 않을 수가 없다.

〈표 5. 3〉 전기설계비 요율과 건축사 업무대가요율 비교표

공사비	요율	요 율 (%)				
		기본설계	실시설계	설계감리	계	건축사 대가기준
2,000만원까지	3.79	11.38	1.89	17.06	-	-
3,000만원까지	3.07	9.19	1.53	13.79	-	-
5,000만원까지	2.14	6.42	1.07	9.63	8.96	-0.67
1억 원까지	2.01	6.01	1.00	9.02	8.42	-0.60
2억 원까지	1.60	4.80	0.80	7.20	6.72	-0.48
3억 원까지	1.46	4.38	0.73	6.57	6.13	-0.44
5억 원까지	1.33	3.97	0.66	5.96	5.74	-0.22
10억 원까지	1.17	3.51	0.58	5.26	4.91	-0.35
20억 원까지	1.08	3.22	0.54	4.84	4.52	-0.32
30억 원까지	1.04	3.11	0.52	4.67	4.36	-0.31
50억 원까지	1.02	3.06	0.51	4.59	4.28	-0.31
100억 원까지	0.99	2.98	0.49	4.46	4.17	-0.29
200억 원까지	0.96	2.89	0.48	4.33	4.04	-0.29
300억 원까지	0.95	2.87	0.47	4.29	4.01	-0.28
500억 원까지	0.94	2.81	0.46	4.21	3.93	-0.28
1,000억 원까지	0.92	2.77	0.45	4.14	3.86	-0.28
2,000억 원까지	0.91	2.72	0.44	4.07	3.81	-0.26
3,000억 원까지	0.90	2.67	0.43	4.00	3.75	-0.25
5,000억 원까지	0.89	2.64	0.42	3.95	3.70	-0.25

- 전력기술용역대가(산업 자원부 고시 제 2000-29호)

〈표 5. 4〉 통신부분의 효율과 건축사업대가 효율의 비교표

공사비	요율	통신부분의 효율 (2008년)			건축사의 효율 (2009년)	비교
		업무별 효율(%)			업무별 효율(%)	
		기본설계	실시설계	계	2종 (중급)	
1천만원이하	-	-	-	-	-	-
2천만원이하	-	-	-	-	-	-
3천만원이하	-	-	-	-	-	-
5천만원이하	4.09	12.28	16.37	8.96		-7.41
1억 원 이하	3.84	11.55	15.39	8.42		-6.97
2억 원 이하	3.06	9.18	12.24	6.72		-5.52
3억 원 이하	2.79	8.38	11.17	6.13		-5.04
5억 원 이하	2.54	7.59	10.13	5.74		-4.39
10억 원 이하	2.24	6.71	8.95	4.91		-4.04
20억 원 이하	2.07	6.16	8.23	4.52		-3.71
30억 원 이하	1.99	5.95	7.94	4.36		-3.58
50억 원 이하	1.95	5.85	7.80	4.28		-3.52
100억 원 이하	1.89	5.70	7.59	4.17		-3.42
200억 원 이하	1.84	5.53	7.37	4.04		-3.33
300억 원 이하	1.82	5.49	7.31	4.01		-3.30
500억 원 이하	1.80	5.37	7.17	3.93		-3.24
1,000억 원 이하	1.76	5.30	7.06	3.86		-3.20
2,000억 원 이하	1.74	5.20	6.94	3.81		-3.13
3,000억 원 이하	1.72	5.11	6.83	3.75		-3.08
5,000억 원 이하	1.70	5.05	6.75	3.70		-3.05

그런데 이 표들을 볼 때 간과하지 말아야 할 내용은 전기와 통신 각각의 공사금액이 건축공사비 전체의 10%를 전후하기 때문에 건축과는 전혀 다른 높은 공사비 비율의 설계 대가를 요구한다는 점이다. 예를 들어 5억 공사비의 건축공사의 경우 건축설계비는 구조, 전기, 소방, 전기, 통신 등의 엔지니어링 설계를 포함하여 중급설계일 경우 공사비의 5.74%를 받지만 전기의 경우 5,000만 원 정도의 공사비 비율인 9.63%를 요구하며, 통신의 경우는 16.37%의 효율을 요구하니 건축설계비에서 타 업종의 설계비를 보조해야 하는 말도 안 되는 경우가 된다는 것이다.

5-3-3 정부방침에 따른 공공건축물의 의무사항 이행에 따르는 추가 설계업무

위에서 언급한 바와 같이 건축허가업무를 수행하기 위한 설계내용은 개별법에 따른 추가업무도 있지만 공공건축물인 경우에는 의무사항으로 추가업무가 정해지는 경우도 있는데 친환경인증, 에너지효율등급인증, 지능형건축물 인증 등이다. 그러나 현재까지도 이런 추가업무에 대하여 별도의 예산책정의 기준도 없으며 추가업무에 대한 추가 대가를 주어야 한다는 내용도 없는 실정이다.

가) 친환경 인증에 따른 업무

친환경인증을 위한 건축물의 평가요소는 토지이용, 교통, 에너지, 재료 및 자원, 수자원, 환경오염, 유지관리, 생태환경, 실내환경 등이다. 이는 건축물의 기획단계부터 검토되어 계획설계에 포함되어야 실현이 가능하며 그만큼 많은 기술적 검토없이 불가능한 작업이다.

더구나 건축계획적으로 모든 검토가 끝나고 실시설계를 수행한 이후에도 인증을 위한 행정적 절차가 기다리고 있으며 〈표 5. 5〉에서 보는 것과 같은 공식적인 인증 수수료가 들어가며 이 인증절차와 서류가 너무 복잡하여 대부분 전문기관에 위탁시키고 있는 실정인데 위탁금액은 인증수수료의 몇 배에 가깝다는 사실은 모두가 알고 있는 내용이다.

〈표 5. 5〉 친환경건축물 인증 심사수수료

- 공동주택 인증 심사수수료(상한금액) (단위 : 천원, 부가세별도)

구 분	500세대 미만	500~1,500세대 미만	1,500세대 이상
본 인증	6,640	7,960	9,280
예비인증	4,640	5,210	6,310
합 계	11,280	13,170	15,590

규 모 별	할 증 율	본 인 증	예 비 인 증	합 계
5,000㎡미만	0.6	4,665 (5,073)	3,201 (3,481)	7,866 (8,544)
5,000㎡~10,000㎡미만	0.8	6,220 (6,764)	4,268 (4,642)	10,488 (11,406)
10,000㎡~30,000㎡미만	1.0	7,775 (8,455)	5,336 (5,802)	13,111 (14,257)
30,000㎡~50,000㎡미만	1.2	9,330 (10,146)	6,403 (6,963)	15,733 (17,109)
50,000㎡~100,000㎡미만	1.4	10,855 (11,837)	7,470 (8,124)	18,355 (19,961)
100,000㎡이상	1.5	11,662 (12,682)	8,004 (8,704)	19,666 (21,386)

※ ()는 주거복합 수수료임(업무용 수수료에 평가항목수 할증액 반영)

나) 에너지효율등급인증에 따른 업무

한국건설기술연구원과 한국에너지기술연구원이 인증기관인 에너지 효율등급 인증업무는 공동주택 및 신축 공공건물(업무용)에는 건물에너지효율 1 등급 취득을 의무화 하고 있다.

민간 건축물에는 건축기준(용적률, 조경면적, 건물높이) 완화(2~6%)와 지방세(취득세 및 등록세) 완화(5~15%), 융자지원 인센티브 등을 들어 유도하고 있다.

다) 지능형건축물인증에 따른 업무

21세기 지식정보 사회에 대응하기 위해 건축물의 용도, 규모와 기능에 적합한 각종 시스템을 도입하여 쾌적하고 안전한 건축물의 인증을 위한 제도이다. 건축계획 및 환경분야, 기계분야, 전기설비, 정보통신, 시스템통합, 시설경영관리 등의 계획이 필요한 요소로서 별도의 인증기관을 통하여 인증을 받을 수 있으며 그에 따른 별도의 수수료가 부과된다.

라) BIM 설계 도입에 따른 업무

조달청의 고시에 의하면 2012년부터는 500억 이상의 건축공사에는 BIM설계를 의무적으로 실시해야 한다. 세계적으로 발전, 보급될 것으로 예상되는 BIM설계는 국제경쟁력 강화를 위해서도 국가의 정책적 뒷받침이 있어야 한다. BIM설계를 통하여 추가되는 각종 경비가 설계비에 적용되어야 함은 당연한 것으로 보인다.

5-6 건축설계의 자유경쟁 및 공정거래의 잘못된 인식

창작을 하는 건축설계를 바라보는 자유경쟁 및 공정거래 측면에서의 경제적 시각은 많은 아쉬움이 있다. 국가계약의 대원칙은 값싸고 좋은 품질의 물건을 구입하는 것이지만 건축설계는 만들어진 물건을 두고 계약을 하는 것이 아니다. 건축설계에 자유경쟁을 유도하면 작품을 만드는 과정은 그 금액에 맞추는 수밖에 없을 것이다. 당연히 저렴한 값의 설계비는 저렴한 건축물을 양산하게 되고 그 건축물은 몇 십 년 이상 이 땅에 존재할 것이다.

설계비는 최대한 싸게 거래하는 것이 아니라 적절한 가격에 거래되어 정상적인 설계가 이루어져야 한다. 건축사들의 창작의도와 건축주의 의도가 적용된 정상적인 건축물이 완성될 수 있는 설계가 되어야 한다는 범국민적인 인식이 절실하다.

6. 국내 건축설계시장의 건강회복을 위한 방안제안

위의 문제점들을 해결하기 위해서는 무엇보다 해결해야 한다는 필요성에 대한 공감감이 절대적이다. 그러한 공감대를 바탕으로 원론적인 해결안을 제안해 본다.

6-1 건축설계를 바라보는 기본적인 시각변화의 필요성

건축물이 국가문화의 척도로서 국민의 자긍심이 된다는 의미는 대부분의 사람들이 공감하고 있다. 좋은 건축물로 도시가 구성되어야 한다는 점도 부인하는 사람이 없을 것이다. 그러나 좋은 건축물을 위한 구체적인 내용에서는 관심이 없다. 건축물을 설계하는 건축사들의 사회적 위상을 생각해도, 이 글에서 보여주는 건축설계시장의 현황을 보아도 건축사들을 위한 국가적, 사회적 배려는 없었던 것으로 파악된다. 설계자에 대한 기본적인 인식변화가 없는 좋은 건축물의 탄생은 더욱 어려워 질 것이고 그에 따라 건축물에 나타나는 부작용도 심해 질 것이다.

상암 월드컵경기장을 비롯하여 최근의 안중근 의사 기념관의 경우도 건축물 준공식에 설계한 건축사가 단상에 오르지도 못하고 소개하지도 않는 사건들을 자연스럽게 받아들이는 것이 일반인들의 인식이며 현실이다. 출판기념회에 작가가 주인공인 것과는 너무 대조적이다.

건축설계시장이 건강해 지려면 건축문화의 주역인 설계자들에 대한 사회적 위상확립과 그에 따르는 정당한 대가의 확보에 있다. 건축사를 위해서가 아닌 국가 건축문화의 활성화를 위하고 건축문화 대계를 위해 절실하다.

6-2 건축사업무대가 기준개선의 필요성

현재 시행되고 있는 건축사업무대가 기준의 문제점은 이미 나왔었고 대가기준 변경의 필요성은 공감되었을 것으로 확신한다. 세계화를 부르짖으며 국내의 건축설계로서 내용은 세계적인 수준의 내용을 요구받아 왔다. 그러나 그에 따르는 대가가 전혀 적용되지 않았음은 너무도 비상식적이다.

- 협력분야의 설계비 상승률 적용
 - 물가보다 더 뛰어오르는 설계 종사자들의 인건비 적용
 - 개별법에서 요청되는 각종심의 및 기준적용을 위한 추가업무에 대한 구체적인 적용
 - 공공건축물에서 의무화하고 있는 친환경 및 에너지 효율 등의 인증업무대가 추가적용
- 등에 대한 설계대가의 기준변경은 누가 보아도 필수적이며 하루라도 조속히 이루어져야 하는 사안들이다.

이와 더불어 간과하지 말아야 하는 가장 절실한 요소는

첫째, 이렇게 적용된 보수대가 기준들이 정당하게 실현될 수 있도록 제도적 장치를 보완해야 한다는 것이며

둘째, 건축물은 공공성을 가지므로 설계비의 덩핑으로 인하여 엉터리 설계와 감리를 하지 못하도록 덩핑규제에 대한 정책적인 보완이 필요할 것으로 보인다.

6-3 각종 건축발주 관련 제도변경의 필요성

발주제도 변경요청에 관한 원론적 제안은 비교적 간단하다.

첫째, 입찰제도는 궁극적으로 최소화해야 한다. 창작적 디자인이 필요한 소형 신축건축물 모두에 적용하는 것은 아무리 발주의 편의성이 좋다 하더라도 건축문화 발전이라는 용어와는 반대적이다.

둘째, 실적만을 따지는 PQ제도는 수정 보완되어야 한다. 이는 기득권자들을 위한 제도로 오해해도 할 말이 없다. 건설회사의 도급순위에서와 같이 일 정규모 이상의 실적이 있는 설계업체는 오히려 참여기회를 줄여야 한다. 소규모의 설계는 대형업체가 참석하지 못하게 하고 신인 건축사들에게 기회를 주어야 한다. 설계공모전 마저도 PQ제도를 적용하는데 그쳐서는 안 된다. 대형설계의 공모전도 특수한 설계법이 적용되는 경우가 아니라면 실적보다는 제출된 작품으로만 평가받아야 한다. 그것이 설계공모전이다. 실시설계가 어려운 소규모 건축사사무소가 당선된 경우에는 실시설계가 가능한 업체와 컨소시엄으로 같이 할 수 있는 기회를 주거나 계획설계 부분만이라도 기득권을 가질 수 있는 기회를 주어야 한다. 실적에 따라 설계참여의 가능여부를 주겠다는 방식은 무한경쟁에 의한 발전을 포기하는 행위이다.

셋째, 설계공모전은 투명하고 공정하게 심사되는 것이 핵심이다. 심사자는 공개되어야 하며 토론에 의한 심사가 필수이며 그 토론내용은 공개되어야 한다. 엔지니어링 부분의 심사단은 계획부분의 심사단을 위한 협력자로서의 역할만 해야 한다. 전기, 구조, 설비, 소방, 조경 등의 전문가가 총체적인 작품의 심사권을 가질 수 없다는 점은 상식이다.

넷째, 일괄입찰제도와 BTL 방식은 꼭해야만 할 건축물에만 적용해야 한다. 발주의 편의만을 고집하거나 정치적인 목적으로 활용해서는 안 된다. 실사 적용하더라도 경제적인 논리가 작품성을 능가해서는 안 된다. 아울러 문제점에서 설명한 바와 같이 설계가 시공에 예측되는 우를 범해서는 안 된다.

6-4 설계자의 책임설계제도 강화의 필요성

우리나라의 건축설계가 대형사무소로 집중되고 있는 가장 큰 원인은 건축설계의 일괄 하도급이라고 필자는 판단하고 있다. 많은 대형 건축사사무소들이 현상설계 등으로 계약이 확정되면 건축+관계기술자 협력업체를 모두 소규모 건축사사무소에 하도급을 주거나 건축부분만 하도급을 주어 허가 도서 및 실시도면을 납품하는 것은 건축설계시장의 공공연한 비밀이다. 이는 건축설계시장을 왜곡시키는 가장 큰 원인이다. 건축사사무소들은 자신들이 직접 설계를 감당할 수 있는 범위만 수주해야 한다. 그것이 건축설계를 건축사에게만 책임지게 한 건축사법의 기본정신이다. 무한정 수주하여 제3자에게 저렴한 가격으로 일괄하도급을 주는 행위는 설계 창작정신을 훼손하는 건축주에 대한 배신행위이다. 또한 이는 국가정책인 청년취업 권장과도 어긋나며 5년 제 졸업생들의 건축사사무소 수련을 위해서도, 신축허가 설계의 분배를 위해서도 필요한 일이다.

6-5 국가의 정책적 배려의 필요성

이 글의 결론으로 건축설계는 이제 국가의 적극적인 정책적 배려가 필요하다. 설계시장의 현황에서 보여진 바와 같이 현재 국내 건축설계시장은 일부 대형업체를 제외하고 모두 아사 직전의 위기에 있음을 알 수 있다. 겉으로 나타난 대형건축사사무소들의 모습이 안정적인 것처럼 보이지만 대형사들도 자금 유동성 부족으로 인한 운영자금의 어려움은 벗어날 수 없다고 한다.

이에 현재의 제도나 법 테두리에서의 배려도 중요하겠지만 다음과 같은 추가의 조치사항에 대해서도 심각하게 고려해 주시기를 희망한다.

- 한정된 국내설계시장을 벗어날 수 있는 해외 설계시장의 개척을 위한 도움.
- 설계시장 이외의 건축물 유지관리제도, 공공건축사 제도 등 건축사업무영역을 확대하여 건축설계시장의 의존도를 줄일 수 있도록 혁신적 제도개선 추진
- 건축설계를 진흥시킬 수 있는 특별법 제정
- 중소기업으로서의 건축사사무소 지원정책 시행
- 건축문화사업의 지원확대
- 건축설계를 위한 Data Base 작성, 관리 및 보급
- 건축계를 위한 연구 용역사업 확대 및 교육, 보급
- 건축 관련 대국민 홍보 등... 