

# 건축, 기획의 시대

The Era of Planning Has Arrived  
in the Architectural Field

글. 심영규  
Shim, Youngkyu  
프로젝트데이 PD · 울산대학교 겸임교수

## ‘확장시대’에서 ‘축소시대’로

지금까지 한국은 전 세계 유례없는 고도성장을 경험했다. 매년 10%에 육박하는 경제성장기를 거치며 인구는 폭발적으로 늘어나고 이들은 도심에 몰렸다. 주택은 늘 부족했고 상업공간과 사무실 공간은 짓자마자 임대료가 완료가 됐다. 같은 시기 단독주택은 다세대, 다가구 주택으로 분화되고 아파트를 위시한 공동주택은 부동산 시장의 급성장과 함께 대규모 공급이 이뤄졌다. 대형 건물도 시공하는 족족 분양과 임대가 됐다. 지금까지는 ‘시행’, ‘시공’, ‘분양’의 시대였다. 반면 저성장 시대는 시행, 시공, 분양보다 ‘임대관리’, ‘금융’, ‘개발’, ‘리모델링’이 더 중요해진다. 즉 매각차익보다 임대수익이 더 중요해지므로 종합 부동산 서비스나 자산 관리업체의 역할이 더 중요해진다.

더불어 공급자 중심의 생산방식에서 벗어나 다양한 수요자의 요구에 대응하는 형태로 건축 업무의 패러다임이 바뀌고 있다. 실제로 건축 설계 단계 이전에 사전 기획이 잘 된 경우에는 불필요한 설계 변경이나 공기 연장, 공사비 증액 등을 미연에 방지할 수 있고, 건축물의 품질을 높일 수 있다. 더불어 가장 큰 이유는 공실의 리스크를 줄일 수 있다. 신축과 리모델링 시 막대한 비용이 드는데 대부분 건축주는 편다 금용권에 대출을 받기 때문에 상업건물의 경우 예상대로 임대가 되지 않으면 큰 손실을 볼 수 있다. 이에 따라 다양한 건축서비스를 제공하는 업체가 등장하고 설계자와 협업해 공간 콘텐츠를 구성하고 운영 전략을 수립하는 ‘기획 중심’의 건축서비스 업무가 필요한 시대가 도래했다.

## 건축서비스산업과 기획업무의 현주소

이러한 변화에도 불구하고 건축서비스 산업으로서 ‘건축기획’ 업무의 제도적 정착은 미흡한 실정이다. 2014년 「건축서비스산업 진흥법」을 통해 건축서비스란 단어가 처음으로 법정 용어로 인정받았고, 주요 업무인 건축설계가 「건설기술 진흥법」의 건설기술에서 제외됐지만, 설계에 앞서 수행해야 하는 기획 업무는 여전히 건설기술의 개념으로 남아있다. 따라서 설계 업무와 연속적으로 이뤄지지 않는다. 공공발주 사업의 경우 「건축서비스산업 진흥법」상 ‘사업계획 사전검토’는 전체 예산의 약 5% 이내로 정의하는데, 여전히 건축사사무소의 영역이 아닌 엔지니어링 업체의 영역으로 남아 있다. 최근엔 입찰 참가 자격이 학술연구 용역기관, 엔지니어링사업자, 기술사사무소가 주이나 일부 건축사사무소가 포함되기도 한다. 해당 업무는 보통 ‘기본구상’, ‘타당성 조사’, ‘기본계획’이란 이름으로 분리되어 단일 사업보다 건축설계와 공동으로 발주되는 사례가 많아지고 있다.

그렇다면 건축기획이란 정확하게 어떤 업무일까? ‘건축 관련 사업을 추진하면서 설계 이전에 기본 방향을 설정하고 설계와 공사 이후에 유지 관리를 위한 사전 전략을 수립하는 행위’라고 정의할 수 있다. 사업의 특성에 따라 ‘사업기획’과 ‘설계기획’으로 구분할 수 있다.

먼저 사업기획은 사업의 전반적인 기본 방향을 정하고 전략을 수립하는 업무로, 사업의 일반적인 개요에서 시작해 현황분석, 건축물 규모 분석, 예산과 사업관리, 운영계획 등을 수행하는 종합적인 활동이다. 또한 설계기획은 사업기획을 토



정음철물 매장 전경



대로 건축물 디자인 방향을 구체적이고 전략적으로 설정하는 업무로, 대지와 건축의 세부적인 설계 조건을 제안하는 활동으로 구분할 수 있다. 설계기획은 「건축사법」에 따라 그 업무를 규정하는데, ‘건축물의 규모검토’, ‘현장조사’, ‘설계지침’이 이에 해당한다. 그러나 건축기획의 개념이 현재 건축법상 명확하게 없고, 유사한 기술서비스 업무가 「건설기술 진흥법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」 곳곳에 서로 다른 개념으로 산재해 있다. 그마저도 대부분 극히 일부의 공공건축에 국한되며, 소규모 사업은 제외된 실정이다. 「건설기술 진흥법」에는 기본 구성, 타당성 조사, 건설공사 기본계획 수립이라는 이름으로 되어 있고, 「건축서비스산업 진흥법」에는 공공건축에 관한 사업계획, 「국가재정법」에는 예비타당성조사, 「지방재정법」에는 투자심사를 기획업무로 볼 수 있다.

## 기획업무의 과정과 단계

일반적으로 ‘방향 및 목표설정’, ‘현황조사 및 분석’, ‘유사사례조사’, ‘사업규모 분석 및 범위검토’, ‘사업성 조사 및 전략구상’, ‘사업계획관리’ 등으로 세부 업무의 범위를 구분할 수 있는데, 2016년 창업한 건축기획사 프로젝트데이는 위의 업무와 프로세스를 정리해 다음과 같은 단계별 기획업무 서비스를 제공한다. 물론, 이는 공공프로젝트보다 상업 프로젝트나 개인 프로젝트에 더 적합한 방식이

나 사전 기획의 세부 업무 내용엔 큰 차이는 없다.

- 1) 요구사항 분석(OPR 도출): 건축주와 심층 인터뷰를 통해 OPR(Owner's Project Requirements)을 설정한다. 먼저 목표 설정과 이유, 사실 수집 및 분석, 목표 달성 방법, 필요성 결정(자원과 시간), 중요도 결정과 같은 4단계를 거친다.
- 2) 지역 분석(Areal Research): 인근 지역의 인구, 상권, 업종, 교통, 주거환경 등 기초 지역 분석 자료를 토대로 해당 대지의 기본적인 규모와 법규를 분석하는 과정이다.
- 3) 프로그램과 콘셉 만들기(Architectural Programing): 앞선 두 가지 기본 자료를 바탕으로 건축 프로그램에 대한 명확한 방향을 정하고, 이에 따라 설정 가능한 건축물과 공간의 전체 콘셉트를 수립한다.
- 4) 기획 디자인(Concept Designing): 주변 부동산 정보와 시장 데이터를 기반한 상업적 가치를 발견하고 이를 극대화할 수 있는 디자인 가이드라인을 제시한다.
- 5) 임차인 분석(Tenant Research): 기획 디자인에 따라 어느 정도 건물의 볼륨과 면적이 나오면 층별로 분할하고 각 공간에 적합한 업종을 제안한다.
- 6) 제안요청서 및 리포트 작성(RFP): 지금까지 조사한 데이터와 분석을 바탕으로 향후 필요한 건축사사무소, 시공사, 운영사 선정을 위한 RFP(Request for Proposal) 보고서를 작성한다.

