

# 좋은 건축물 지정제도



채 창우  
(한국건설기술연구원  
건축도시연구실 선임연구원)

### 1. 개요

최근 들어 좋은 디자인, 좋은 건축물에 대한 관심이 급증하고 있는데, 이는 올해 하반기부터 시행 될 건축기본법 시행령에 따라 각 지방자치단체가 수립해야 할 광역건축기본계획이나 기초건축기본계획을 통하여 지역의 건축문화 향상과 좋은 건축물 도입을 위한 방안 마련의 과정이라고 할 수 있다.

좋은 건축물이란 단어는 충분히 주관적이고, '좋은'이 포함하는 영역이 광범위하여 관찰자의 시각에 따라 매우 다양한 스펙트럼으로 분류될 수 있다. 그 동안 건축물을 대상으로 한 정책이나 프로그램의 대부분이 주거성능, 환경성능 등을 개선시키기 위한 목적으로 시행되어 왔으며 이는 우리나라의 경제 상황 및 사회문화적 여건에 따른 것이라고 할 수 있다. 최근 경제규모의 지속적인 확대와 소득 증가로 건축물이 단순히 거주나 재산증식의 대상에서 벗어나 문화의 영역으로 편입되고 있으며, 이러한 변화는 '좋은 건축물'이 지향해야 할 방향이 도시 미관의 개선과 디자인 성능(품질)의 향상에 있음을 나타내고 있다.

이에, 행정중심복합도시 건설청에서는 충남 연기군 일대에 조성되고 있는 행정도시에 건립될 건축물이 도시미관을 세계적인 수준으로 높일 수 있도록, 이를 지원하기 위한 '좋은건축물 지정제도'라는 프로그램을 준비 중이다.

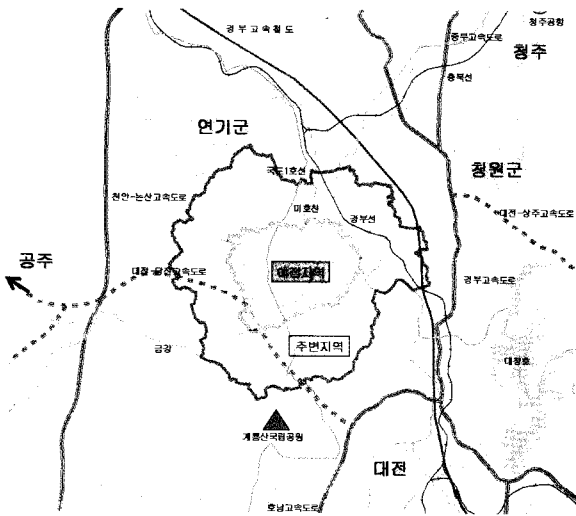
본 고에서는 행정도시에 적용될 '좋은건축물 지정제도'의 내용을 간략히 살펴보고 주거용건축물의 디자인품질 개선을 위한 아이디어를 얻고자 한다.

### 2. 좋은건축물 지정제도 경과

행정중심복합도시 개발은 2005년 입지 선정과 2006년 1월 행정중심복합도시 건설청 개청으로 본격화되었다. 세계적인 모범도시로의 개발을 위하여 행정중심복합도시 건설청에서는 도시경관 및 건축문화 향상을 위한 다양한 프로그램을 진행 중이며, 우수한 건축물이 도입될 수 있는 여건 마련을 위하여 '좋은건축물지정제도'를 도입할 계획에 있다.

지정제도 도입을 위한 논의는 2006년 말 시작되었으며 '건축경연장 사업', '설계경기 활성화', '우수건축가 초청', '기획건축사업' 등과 함께 행정도시에 건립될 건축물의 디자인품질 향상에 목적을 두고 있으며, 도시 구성의 대부분을 이루게 될 중소규모 건축물을 주요 대상으로 하고 있다. 2007년 '좋은건축물지정제도 도입방안' 연구를 한국건설기술연구원에서 대한건축사협회, 공주대학교와 협동으로 수행하였으며, 2008년 상반기 국제세미나와 하반기 제도운영위원회 설치, 시범지정사업 수행 등을 통하여 제도 전반을 점검한 뒤 2009년부터 행정도시 내에서 시행할 예정이다.

## 주택디자인 향상방향



▲ [그림 1] 지정제도 적용 대상

지정제도의 수행은 세계적인 행정 도시로의 면모를 갖추게 될 뿐만 아니라 우수한 건축물과 선진 건축문화의 구축에 대한 지식과 경험을 국내 다른 도시로 전파하여 국가 경쟁력 향상과 국민들의 삶의 질을 상승시키는 역할을 하게 될 것으로 기대된다.

### 3. 좋은건축물의 개념 및 기본 방향

좋은건축물 지정제도를 마련하기 위해서는 우선 넓은 스펙트럼을 갖는 좋은건축물의 범위를 좁히는 것과 제도의 기본 추진방향 설정이 필요하다. 좋은건축물의 개념과 제도의 기본 방향은 다음과 같다.

#### (1) 좋은건축물의 개념

좋은건축물의 개념설정을 위하여 한국건설기술연구원에서는 기존의 다양한 사례에 대한 분석과 건축분야 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하여 개념설정을 하였다. 전문가 조사를 통하여 설정된 좋은 건축물의 개념은 '주변 환경과 조화를 이루는 아름답고 지속가능한 건축물'로 심미적인 것에 초점을 맞추면서도 '지속가능' 개념이 도입되어 환경 및 기능에 대한 고려를 포함시켰다.

#### (2) 좋은건축물 지정제도의 기본 방향

친환경 건축물 인증제도를 비롯한 국내 건축물 관련 인증제도는 7개가 있으나 이들 인증제도들은 친환경, 주택 성능, 정보통신, 에너지 효율 등 성능 또는 기능적인 면에 치중하고 있다. 좋은건축물지정제도에서는 이러한 기능과 성능에 대한 것을 될 수 있으면 배제하였는데, 이는 건축물의 기능과 성능수준이 현행 인증제도와 관련법규를 통해 제고할 수 있기 때문이었다. 또한 전문가 설문조사 결과에서도 행정중심복합도시 '좋은건축물'이 추구하는 방향이 건축계획 및 디자인적 요소에 중점을 두어야 하는 것으로 나타나 이에 초점을 맞추어 준비되었다.

지정제도는 다른 인·지정제도와 달리 도시미관의 향상과 외관이 우수한 건축물 도입에 초점을 맞추고 있고 신청 건축물에 대한 평가를 통하여 디자인을 개선할 수 방안이 고려되었다. 이에, 평가에서 탈락하였을 경우 재심을 통하여 디자인 수준을 향상시킬 수 있는 단계가 준비되었으며, 평가위원들의 디자인 개선을 위한 의견과 조언을 할 수 있는 절차가 마련되었다.

### 4. '좋은건축물 지정제도' 체계

좋은건축물 지정제도는 크게 지정제도의 대상, 지정 절차, 평가항목 등으로 구성되어 있으며, 각각의 내용을 살펴 보면 다음과 같다.

#### (1) 범위 및 신청시기

좋은건축물지정제도의 대상이 되는 건축물은 행정중심복합도시 내에 건설되는 모든 건축물로 정하고 있다. 이는 품격 높은 도시건설에 있어 규모나 용도를 제한할 필요가 없기 때문이며 지정제도의 참여확대를 유도하기 위해서는 다양한 건축물이 포함되어야 하기 때문이다.

지정을 위한 신청서는 기본설계를 완료한 후부터 제출할 수 있으며 건축허가단계(기본설계단계)에서부터 착공 이전으로 규정하고 있어 디자인 피드백이 가능한 절차로 구성되어 있다. 그러나 신청자가 원할 경우 실시설계를 마친 후라도 신청이 가능함.

## 주택디자인 향상방향

### (2) 지정절차 및 비용

좋은건축물지정절차는 신청자가 운영기관에 지정 신청을 한 뒤 운영기관에서 평가위원회를 소집하여 평가를 실시하는 것으로 시작한다. 이때 지정은 예비지정과 본지정으로 나누어지며, 예비지정은 기본설계단계에서, 본지정은 완공 후 이루어지게 된다. 예비지정을 받았으나, 본지정에서 탈락하게 되면 지정이 취소될 수 있다. 또한 평가위원회 1차 평가 후 탈락한 신청건의 경우 재평가를 통해 지정을 획득할 수 있도록 하고 있다.

인증비용은 운영기관에서 부담하는 것을 원칙으로 하고 있는데, 이는 지정을 주로 신청하는 건축물이 중소규모 건축물일 것으로 예상되어 인증비용에 대한 부담을 줄여 참여를 활성화시키고 함이다.

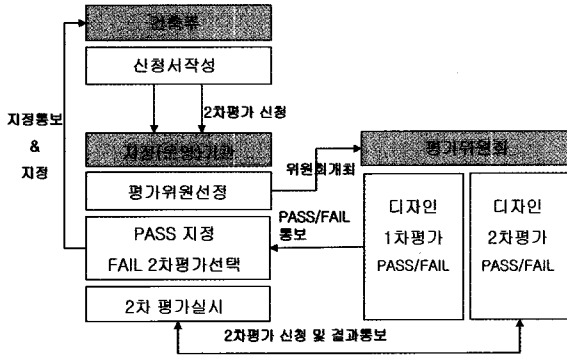
### (3) 운영방안 및 평가위원회

제도의 시행 초기에는 행정중심복합도시 건설청에서 별도의 운영위원회를 구성하여 운영하는 것으로 정하고 있으며 이는 빠른 시간안에 제도가 정착되기 위한 방안이다. 특별자치시가 설립된 후에는 지정제도 업무를 자치단체 내에서 할 것인지, 아니면 별도의 운영기관을 둘 것인지 검토할 예정이다.

운영위원회와는 별도로 구성되는 지정제도 평가위원회는 건축, 조경, 도시 관련 분야별 전문가로 구성되며, 공무원과 전문가를 포함한 약 30명 정도로 구성될 예정이다. 평가위원 풀(POOL)을 일정 인원으로 제한하는 것은 평가 결과의 일관성 확보를 위한 조치라고 할 수 있다.

### (4) 지정절차

좋은건축물 지정제도의 참여를 확대시키기 위하여 신청비용은 운영기관에서 부담하고 평가절차를 단순화하여 신청인의 요구에 신속히 대응하는 방향으로 지정절차 체계를 마련하고 있다. 지정은 예비지정과 본지정으로 나뉘어진다. 예비지정은 아래 그림에서 보는 바와 같이 1차심사와 2차심사로 구성되어 있고, 1차 심사에 탈락한 경우 보완을 통하여 2차심사를 받을 수 있도록 하는 점이 다른



▲ [그림 2] 좋은건축물 지정제도 지정절차

인지정제도와 차별을 두고 있는 점이다. 이는 재심 절차를 통하여 건축주나 신청자에게 디자인 향상의 기회를 제공하는 것을 목적으로 하고 있다.

### (5) 로고

로고는 제도의 이미지를 대중에게 전달하는 역할을 하는데, 본 지정제도의 로고는 행정도시를 환상형 띠로 구성하는 각 권역에 대한 표현과 좋은건축의 영문 이니셜을 조합하여 개발되었다. 좋은건축물의 영문명은 BETTER BUILDING으로 하고 있는데, 이는 ‘좋은’이 갖는 이분법적 개념을 중화시키기 위하여 적용되었으며 건축디자인 개선을 위한 의미를 담고 있다.



▲ [그림 3] 좋은건축물 지정제도 로고

## 주택디자인 향상방향

### 5. 좋은건축물 지정제도 평가항목

좋은 건축물 지정제도를 위한 평가항목은 총 24개의 평가항목으로 구성되며, 전체 평점은 100점으로 구성되어 있다. 평가항목 중 형태부분이 전체 6개의 평가항목으로 가장 많은 항목 구성을 하고 있으며, 다음으로는 공공성 및 조화, 환경디자인, 공간 부분이 5개의 평가항목으로 되

어 있다. 항목별 평점 분포를 보면, 공공성 및 조화와 형태 부분이 23점으로 가장 높으며 공간, 환경디자인 그리고 접근 부분이 각각 22점, 18점, 14점의 평점분포를 갖고 있다.

다음 표는 ‘좋은 건축물’ 지정제도의 평가항목 및 배점을 나타낸 것이다.

[표 1] ‘좋은건축물 지정제도 평가항목 및 평점

디자인영역	번호	디자인 평가항목	평점
공공성 및 조화	1	주변과 조화로운 개발 및 배치계획을 수립하였는가?	6
	2	지역커뮤니티를 위한 건축물 내·외부공간을 제공하였는가?	6
	3	건축물 스카이라인이 주변 환경 또는 건물과 조화를 이루는가?	5
	4	건축물 및 시설의 건축재료가 주변환경과 조화를 이루는가?	3
	5	건축물 색채계획은 주변 환경 또는 건물과 조화를 이루는가?	3
소 계			23
접 근	6	건축물로 접근하는데 있어 안전하고 불편함이 없도록 무장애 계획(barrier free)이 되었는가?	5
	7	차량 동선계획 및 주차장의 위치가 안전하고 적절하게 계획되었는가?	5
	8	건물출입구의 위치와 영역이 적절하게 설치되었는가?	4
소 계			14
형 태	9	건축물의 품격을 높이기 위한 건물의 형태 및 매스디자인이 고려되었는가?	6
	10	건축물의 품격을 높이기 위한 입면 디자인이 고려되었는가?	6
	11	건축물의 외부 색채계획은 적절한가?	4
	12	건축물의 형태나 재료의 디테일은 고려되었는가?	3
	13	건축물의 품격을 높이기 위한 최상부 혹은 지붕 디자인이 고려되었는가?	2
	14	건축물 옥외 부착물의 설치는 적절히 계획되었는가?	2
소 계			23
환경 디자인	15	조경 및 내·외부공간에 친환경적 장소가 제공되었는가?	5
	16	건축물에 채광 및 환기를 위한 디자인 측면의 고려가 반영되었는가?	5
	17	이용자의 쾌적성을 위해 좋은 조망을 확보하기 위한 디자인 측면의 고려가 반영되었는가?	4
	18	건축물에 냉방 혹은 난방을 위한 디자인 측면의 고려가 반영되었는가?	2
	19	건축물에 외부소음을 차단을 위한 디자인 측면의 고려가 반영되었는가?	2
소 계			18
공 간	20	건축 목적에 부합하는 고유한 기능을 충족할 수 있도록 공간계획이 이루어졌는가?	6
	21	건축물 내부는 누구나 편리하게 이용할 수 있도록 무장애 계획(barrier free)이 수립되었는가?	5
	22	건축물 내부 공간은 공간감을 창출할 수 있도록 계획되었는가?	4
	23	건축물 내부 동선계획은 적절하게 계획되었는가?	4
	24	건축물 내 이용자 편의를 위한 공적공간이 충분히 배려되었는가?	3
소 계			22
총 계			100



## 주택디자인 향상방향

### 6. 맺는 말

행정중심복합도시에서 시행하게 될 '좋은건축물 지정제도'는 우리나라에서 최초로 시행되는 건축물 디자인 평가 프로그램이라고 할 수 있다. 기존에 시행되고 있는 건축물 시상제도나 프로그램은 완공된 건축물을 대상으로 하고 있고, 참여 대상 폭도 좁아 대중적인 프로그램이라고 할 수 없으나 본 지정제도는 일반 건축물을 대상으로 건축주가 자기 건축물의 디자인 성능을 향상시키고자 하거나 평가받고자 할 때 도움을 줄 수 있다.

본 지정제도가 성공적으로 정착한다면 도시의 대부분을 차지하는 주거건축물이나 근린생활시설의 디자인 향상을 유도할 수 있을 것이라고 여겨지며, 그것은 도시의

품격 향상과 미관 개선에 큰 영향을 줄 것이다. 다만, 본 제도가 쌍방향 소통이 아닌 일방 평가의 체계를 가지고 있는 단점이 있으나 재심 절차를 통하여 어느 정도 일방 평가의 문제를 보완할 수 있을 것으로 예상된다.

본 지정제도는 주택을 위한 건축물 중 대규모의 공동주택보다는 중소규모의 연립주택, 다가구주택, 단독주택 등에 더 적합할 것으로 예상되어 좋은건축물을 소유하고자 하는 일반인의 욕구 충족에 도움을 줄 것을 기대된다. 현재 본 지정제도는 행정도시를 대상으로 하고 있으나 각 지자체의 본 제도에 대한 관심이 높아 조만간 다른 시도에서도 시행될 가능성이 높고 우리나라 건축문화 향상에 기여하는 프로그램이 될 것이다.