

# 상업건축물 리모델링의 사업개발 기획단계에서의 프로세스 구축에 관한 연구

- 중·소규모 건축물 중심으로 -

A Study on the Establishment of Project Planning Process of the Commercial Building Remodeling

- Focused on the Small to Medium Scale Buildings -

김성기\* ○ 박찬식\*\*

Kim, Sung-Gi Park, Chan-Sik

## 요 약

우리나라의 건설업계의 성장성은 감소하고 있는 추세에서, 리모델링의 시장은 현재 급속하게 성장하고 있는 추세이다. 하지만 리모델링에 관심이 일기 시작한 것은 불과 몇 년 전이며, 그로 인해서 리모델링에 대한 각 단계별 프로세스의 체계적인 인식과 이해가 아직은 제대로 형성되지 않았고, 그 외 따르는 연구와 경험 또한 매우 미비한 실정이다. 이는 곧 사업 수행 후 많은 문제점들이 나타나게 될 것이다. 따라서 이런 문제점을 해결하기 위하여, 리모델링의 사업개발기획단계의 프로세스를 구축함으로써, 리모델링 사업 수행에 있어서 효율적인 사업관리를 할 수 있는 대안과 국내의 건설산업환경에 맞는 합리적이고 효율적인 리모델링의 사업 기반을 조성하는데 기초적 자료를 제시하였다.

키워드 : 상업건축물, 리모델링, 사업개발기획

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

60,70년의 고도 성장을 거치면서 도시의 평면적 확장과 물리적 변화를 거쳐 거대 도시로 성장하면서 건축물이 크게 증가하였고, 이때 건설된 15층의 중소규모의 건설물이 전체의 98%를 차지하고 있으며, 주거와 관련이 있는 건축물을 제외하면 상업건축물이 절대 다수를 차지하고 있음을 알 수 있다.

이는 당시에 건립된 많은 건축물들은 사회, 경제적 측면에서 볼 때 기능과 용도상의 현재적 가치와 효율성은 상당 부분 저하되어 있다고 볼 수 있으며, 또한 이때 건설된 중소규모의 상가건축물은 건축 초기의 빈약한 투자 규모로 건축되었고, 이후 사후 관리와 유지, 보수가 대체로 미흡한 실정이다.

그러나 실제로 상업건축물 리모델링의 사업수행에서 도출된 문제점에서 알 수 있듯이 기존의 프로세스는 현장에서의 업무의 중요도를 반영하지 못하고 있는 실정이다. 이는 곧 사업을 시작하는 사업개발 기획단계의 과정이 제대로 시행되지 않는 문제로 인해서 차후에 많은 문제점들이 나타나게 될 것이다.

따라서 본 연구는 실제 리모델링의 프로세스 단계에서 중요하지 만 잘 다루 워 지지 않고 실행이 되지 않는 사업개발 기획단계의 프로세스의 정립 방안을 연구함으로써 리모델링 사업수행에 있어서

효율적인 사업관리를 할 수 있는 대안과 국내의 중소상업건축물 환경에 맞는 합리적이고 효율적인 리모델링의 사업 기반을 조성 하는데 기초적 자료를 제시함을 연구의 목적으로 한다.

### 1.2 연구의 방법

상업건축물 리모델링에 대한 각 단계별 프로세스의 체계적인 인식과 이해가 아직은 제대로 형성이 안 되었고, 연구와 경험 또한 미비한 실정이다. 따라서 본 연구는 문헌을 통한 기존 상업건축물 리모델링 프로세스의 문제점을 살펴보고, 전문가의 면담과 설문조사를 통하여 상업건축물 리모델링 프로세스에서 가장 소원해지기 쉬운 사업개발기획단계에서의 프로세스를 정립하려고 한다.

## 2. 중·소 상업건축물 특성 관한 이론적 고찰

### 2.1 중·소 상업건축물의 개념

일반적으로 중소규모 상업건축물의 개념을 정리해 보면 법규 상으로는 건축법 시행령 제53조에 따르면 "연면적이 2,000㎡ 이상으로서 6층 이상인 건축물로서 건설부령이 정하는 기준에 따라 승용 승강기를 설치해야 한다. 다만, 6층의 건축물로서 각 층의 거실 용도에 쓰이는 바닥면적 300㎡ 마다 1개 이상의 직통계단이 설치된 경우에는 예외로 인정한다"라는 규정이 있는데 이 규정은 상업건축물의 규모를 역으로 생각해 볼 수 있다.

\* 일반회원, 한국건설관리학회, 공학석사

\*\* 종신회원, 중앙대학교 건축학부 교수, 공학박사

즉 대략적으로 연면적 2,000 m<sup>2</sup> 이하이고 층 수는 6층 이하 정도 인 건축물로 그 용도가 주거용이 아닌 상업적인 용도로 사용되어 지고 있는 건축물을 중소규모 상업건축물로서 구분 지을 수 있다.

### 2.2 중·소상업건축물 리모델링의 의의

외국의 대부분의 도시들은 발전과정이 "파괴에 의한 건설의 논리" 보다는 "보존을 위한 개조"의 논리인 리모델링이 우위를 차지하는 과정에서 비롯되었다. 과거 도심에 산재해 있던 중소규모 상업건축물은 그 지역의 기능을 대변하고 또 지역의 장소성과 함께 지역 주민의 활동과도 깊은 연계를 맺고 그 존재 가치를 부여 받고 있었다. 하지만 이러한 도시 지역의 재개발 이후 과거에 존재하였던 상업건축물은 대부분 철거되어 기존 활동과의 연계성이 전혀 고려되지 않은 대형 고층 건축물들이 대치되어 삭막한 인간 소외의 장으로 전락하였으며, 지역의 장소뿐 아니라 지역의 기능적 특성, 계속 상용이 가능하거나 문화적 환경의 일부로서 보존할 가치가 있는 많은 상업 건축물들이 철거 행위의 재개발로 인하여 자취를 감추었으며 과거 도심에 존재하였던 소규모 상업 건축물에 의해 통시적으로 형성되어 온 정신적 환경은 점차 자취를 감추어 가고 있다. 이러한 도시개발의 상황에서 상업건축물의 리모델링은 자원의 재활용, 기존의 장소성을 회복, 도심문맥의 보전 등의 의미를 갖는다 말할 수 있다.

### 2.3 현행 상업건축물 리모델링 사업수행의 문제점

우리나라는 아직 리모델링 시장 형성기에 도입해 있는 단계로서, 몇몇 논문들이 전체적인 프로세스를 제안하였지만, 아직까지 광범위한 측면이 강하며, 각 단계별 프로세스를 제안한 경우는 하나도 없는 실정이다. 그로 인해서 상업건축물 리모델링의 구체적인 실행 방안 조차도 제대로 구축되지 못하고 있는 실정이며, 사후에 많은 문제점을 야기시키는 결과를 내포하고 있다. 따라서 기존 리모델링의 사업수행에 도출된 전체적인 문제점을 크게 8가지 정도로 분류를 할 수 있다.

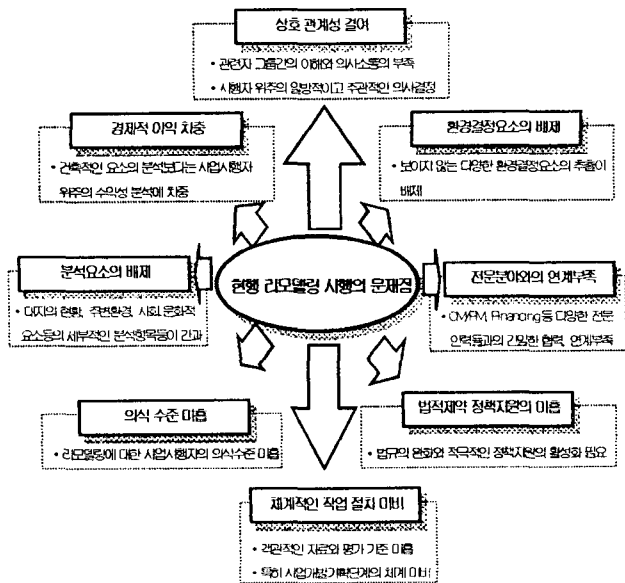


그림 1. 현행 상업건축물 리모델링의 문제점

또한 아래의 표 1과 같이 상업건축물 리모델링의 각 단계별 프로세스가 정립되지 않아 제대로 시행되지 않는 문제로 인해서 차후에 나타날 문제점들을 예상 한 것이다.

표 1. 국내 리모델링 사업의 단계별 예상 문제점

단계	원인	예상 문제점
기획 단계	- 리모델링 인식 부족 - 금융시스템의 낙후 - 다양한 발주가 어려움	- 경제성위주의 사업진행(현장조사미비) - 발주자의 요구를 명확히 하기 어려움 - 각 주체의 책임과 역할결정이 어려움 - 기획 기간이 너무 짧음
설계 단계	- 사업관련 자격규정 - 다양한 발주가 어려움	- 기본설계만을 가지고 시공에 착수 - 설계대안에 대한 평가와 기술력이 부족 - 설계품질에 대한 문제가 발생
시공 단계	- 사업관련 자격규정 - 시공활동 영역제한	- 기획단계에서 조사미비로 인해 다수의 설계 변경이 발생 - 현장직원과 하도급자의 의사소통이 부족
시공 후 단계	- 건축물의 안전, 유지 - 관리가 무관심 - 하자보증제도 적용불가	- 효율적 유지관리가 어려움 - 하자에 대한 책임주체가 없음 - 건물의 성능향상에 대한 평가를 할 수 없음

### 3. 설문조사

설문은 중·소 상업건축물의 사업개발기획단계에서의 프로세스 정립을 하기 위하여 설문조사를 하였다. 대상자로는 현재 리모델링 사업에 참여하고 있는 건설업에 종사하는 전문가를 대상으로 하였으며, 리모델링의 인식 및 이해 그리고 리모델링의 단계별 프로세스가 시행되고 있는지, 가장 중요한 프로세스 단계 과정이 무엇인지, 더불어 효율적인 단계별 프로세스를 위한 업무의 중요도 및 필요도를 알아보고 그것을 바탕으로 가장 중요한 단계의 프로세스를 정립하고자 면담 설문조사 실시 하였다.

설문조사는 2003년 5월 10일부터 5월 25일까지 실시 하였으며, 설문방법은 직접 방문 후 설문지의 설명 후 면담형식으로 실시 하였다. 설문에 참석한 리모델링 전문가 52명, 건축 회사 오너를 대상으로 하였으며, 설문지 배포 부수는 52부였으며, 총 50부가 회수되었다.

설문응답자의 건축실무 경력과 리모델링의 실무경력을 조사하였으며, 결과를 분석한 건축실무 경력에 비해 리모델링 실무 경력은 현저히 차이가 남을 알 수 있었다.

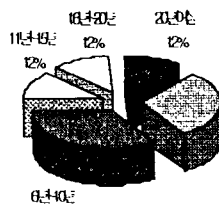


그림 2. 건설 실무 경력

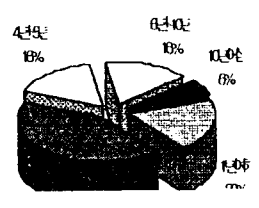


그림 3. 상업건축물 리모델링 실무 경력



보다 효율적인 목표에 이르게 하는 방법이고, 이것은 다시 중요 Check List로 나누워 조사 할 수 있다.

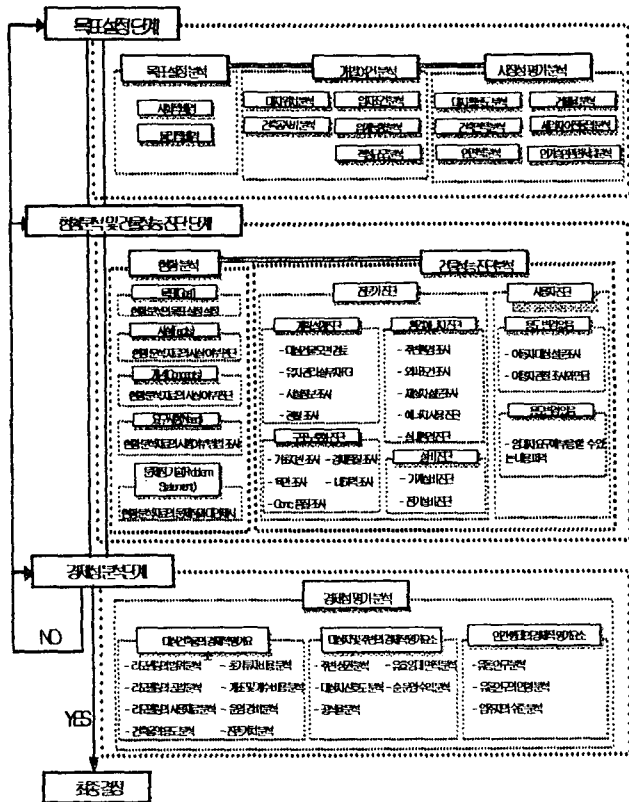


그림 6. 상업건축물 리모델링의 사업개발 기획단계의 프로세스

5. 결론

상업건축물 리모델링은 기존의 신축 사업과는 다른 특성을 가지고 있기 때문에 그 사업관리나 절차에 있어서 현황 상황에 맞는 프로세스가 연구되어야 한다. 하지만 기존 상업건축물의 리모델링의 프로세스의 연구는 많이 부족하였으며, 또한 연구된 자료 또한 광범위하고 이론적인 문제점을 가지고 있었다. 이에 본 연구에서는 기존의 리모델링의 프로세스를 문헌을 통해서 고찰하였으며, 그에 따르는 문제점을 짚어 보았다. 이것을 토대로 상업건축물 리모델링 프로젝트 시행에 있어,

자차 소일 하게 지나칠 수 있는 단계별 프로세스를 설문조사 하여, 가장 중요 하게 생각하는 참여 단계를 조사하여 보았다. 따라서 설문 의 조사 분석을 통하여 가장 중요시 생각하는 사업개발 기획단계의 프로세스를 크게 3가지 단계로 나누워 새로운 프로세스를 구축하였으며, 또한 사업개발 기획과정에서 나누어진 각 단계마다 주요업무를 예측하여 필요 정보를 항목별로 도출하였으며, 또한 그것에 맞는 Check List를 작성 하고, 이를 통합하여 상업건축물 리모델링을 위한 사업개발 기획과정으로 제시하였다. 이러한 중소 상업건축물 리모델링을 위한 사업개발 기획의 프로세스의 정립은 기존의 포괄적인 프로세스로 말미암아 리모델링의 사업 참여 주체간의 대화 상실 부족 등의 여러 문제점등으로 생겼던 시행착오나 과 투자, 저 품질의 개발을 방지 할 수 있으며, 공사 후 나타나는 결과에 대해 예측을 할 수 있는 장점을 가져 다 줄 수 있을 것이다

참고 문헌

- 1.김문덕, "소규모 건축물의 개성적 조형의사와 그 특성", 건축문화, 8802
- 2.김천학외2명, "리모델링 사례분석을 통한 경제성 평가", 대한건축학회 논문집 구조계, 2002.6
- 3.김해정, 리모델링과 재건축 경제성 타당성을 비교하기 위한 평가 방안, 경희대 학교 석사논문, 2002.1
- 4.박기석, 상업건축물의 표현형을 고려한 외관 리노베이션 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사 논문, 2000.3
- 5.방철린 "소규모 상업건축물이 나아가야 할 길", 건축문화, 8603
- 6.백준홍외2인, "리모델링 공사에서의 최적 사업진행 방식에 관한 연구", 대한건축학회 논문집 구조계, 2003.1
- 7.삼성비서실 신경영추진팀, 도시건축 개발 실무 가이드, 1995
- 8.우경섭, 리모델링 프로젝트의 효율적 경제성 평가 방안. 중앙대학교 석사논문, 2000.1
- 9.오희영 "리모델링 사업의 특성과 활성화 방안", 한국건설관리학회 건설관리 제1권 제4호, 2000.1
- 10.이주현 외1인, "재건축과 리모델링 사업의 환경성·경제성 통합평가모델", 한국건설관리학회 학술발표 논문집, 2002.1
- 11.정무웅 외1명, "중소상업건축물의 리모델링 현황에 관한 조사 연구", 대한건축학회 학술발표논문집, 2001.1
- 12.하양호, 건축기획개발 매뉴얼, 태림문화사, 1995

Abstract

The growth of Korea's construction industry is on the decrease, and it has caused the market of remodeling to be boosted up. But it's not that long people to get interested in the business of remodeling. So, the understanding and recognition in each remodeling process are not systematically formed yet and of which study and experience are insufficient as well, which may produce lots of problem after finishing these businesses. For resolving these problems, the make-up of remodeling process in the plan of operation will help us to reasonably and inefficiently construct the basis of the business of remodeling which can be a way for efficient management and corresponded to national construction surroundings. The result of this study is as follows.

Keywords : Commercial Building, Remodeling, Establishment of Project Planning