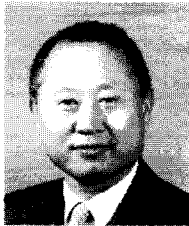


## 건축설계분야 중국시장 진출 사례 및 시장전망

안길원, (주)무영건축 대표이사



### 중국 건설 시장으로의 도약

2000년 여름, 국내 컨설팅 업체인 K&C가 중국 청도에 위치한 천태그룹(天泰集團服務有限公司 Tiantai Group Co.,Inc)의 의뢰를 받아 협력관계를 맺을 국내 설계사무소를 물색하였으며, 중국시장에 대한 열정과 여러 관련분야 인사의 추천으로 무영건축을 우선협상 대상자로 선정하였다. 국내에서의 건축설계에 대한 풍부한 경험을 바탕으로 끊임없이 중국이라는 거대 시장에 관심을 가지고 진출을 시도하던 무영건축은 1988년부터 지역명문 대학인 연변과학기술대학에 매년 1만 달러의 연구비를 지원하는 등 중국과의 지속적인 교류를 추진해온 첫 번째 결실이 맺어지는 순간이었다. 천태그룹은 청도에 소재하고 있는 개발업체로, 청도시 국제청 건설을 통하여 중국 최고의 건축상인 로반상을 수상하는 등 지역의 건설개발 사업을 주도하고 있다. 그동안 캐나다의 설계사무소와 설계용역 계약을 맺었으나 지리적인 거리차와 문화적인 이질감 등으로 인해 국내 설계사무소를 합자기업 대상으로 찾게 되었다.

2000년 10월, 천태그룹은 양광해안 주 거단지의 개념설계를 요구하였으며, 무영건축은 풍부한 국내 주거계획 경험을 반영하는 동시에 현지답사 등을 통하여 중국의

주거문화를 이해하는 일에도 최선을 다했다. 이러한 노력과 계획안에 대한 만족으로 천태그룹이 합자회사 설립을 제안하기에 이른 것이다.

### TMI 합자회사 출범

#### 설립배경

양광해안 프로젝트를 계기로 무영건축은 중국 현지에 합자회사를 설립하기 위한 절차 및 관련법규, 그리고 경제성 등을 면밀히 검토하여 2001년 2월, 서울에서 중외합자경영기업법에 근거하여 합자회사 설립 의향서에 서명하고, TMI라는 합자회사를 출범시켰다. 세밀한 검토에도 불구하고 건축설계분야의 중국진출에 대한 국내 사례가 부족하여 행정적인 등록절차가 순조롭지 않았기에 2001년 8월에서야 합자회사 등록을 마치게 되었다. 설립기념식은 청도에서 진행하였는데, 이 자리에 청도시 부시장을 비롯한 지역언론사들이 대거 참석하여 성황을 이루었다.

#### TMI의 운영

TMI는 천태그룹의 '시장'과 무영건축의 '기술'을 상호 보완시킨 형태이다. 합자회사의 조직은 기존 천태그룹의 시장부를 모체로 하며, 경영진 구성은 천태그룹이 총경리를, 무영건축이 부총경리를 각각 추천



하여 이사회의 승인을 얻도록 되어 있다. 2001년 9월에 첫 이사회를 청도에서 개최하여 경영진 임명을 승인하였으며, 파견직원의 대우문제와 같은 민감한 현안을 처리했다.

개발업체인 천태그룹은 TMI에 설계용역을 전적으로 맡기는 동시에, 여타 개발사업의 설계용역도 주선하게 된다. 무영건축은 TMI 프로젝트 중 대규모 설계를 주로 담당하며, 업무 범위는 기본계획안에서부터 실시설계 이전 단계까지이다. 무영건축은 대형프로젝트에 참가할 때마다 본사의 직원을 파견하여 직원들에게 설계기술을 전수시켜 현지 TMI의 설계능력을 향상시키는 한편 설계업무의 현지화에 적극적으로 노력을 다하고 있다. 이는 합자회사 설립의 기본 취지이기도 하며, 적은 설계비용으로 전체 설계작업을 국내에서 감당하기 어렵다는 점과, 한국과의 문화·법률·제도적 차이점을 극복하고 신속한 업무처리를 위한 방안이기도 하다.

이와 같은 업무처리는 다음과 같은 조직을 통해 이루어진다.

한편, 무영건축은 보다 적극적인 현지화를 통한 경쟁력 확보를 위해 청도시에 위치하고 있는 병급 설계사무소를 인수하여 점차적인 승급을 통해 국내에서의 풍부

한 건축설계 경험과 기술이 결합된 최고의 설계사무소를 운영하겠다는 계획이 금년 동사회를 통해 의결되었다.

### 설립과정 및 운영의 난제

TMI는 그 설립에 있어서 무영건축과 천태그룹의 상호신뢰를 중시하였고, 운영에 있어서도 합자회사의 이익을 양사의 이익에 우선하는 유연성을 기반으로 하였다. 그럼에도 불구하고, 그 전례가 없는 사업을 진행하는데 있어서는 여러가지 시행착오를 경험할 수 밖에 없었다. 이와 같은 본사의 시행착오가 후발기업들에게는 하나의 지침이 되었으면 한다.

우선, 합자회사를 등록하는 일 자체가 가장 힘든 일이었다. 외국 설계사무소와 합자회사를 설립하는 일이 산동성 정부로서는 처음의 일이었기에 행정적인 절차가 순조롭지만은 않았다. 통상적으로 2개월이면 충분한 등록기간이 4개월이나 걸렸던 것이다.

합의한 용어와 업무방식의 차이를 극복하는 데 어려움이 많았다. 예컨대, 업무 범위에 있어서 '무영건축의 업무범위는 실시설계 이전 단계까지'라고 합의하였으나, 기본계획을 마칠 무렵에는 중국의 실시설

계 이전 단계의 업무범위가 국내 실정과 다르다는 것을 깨달았다. 이 문제로 계약서 협의에 있어서 마지막까지 어려움을 겪어야만 했다. 또한, 건축 허가와 심의 제도의 차이점 때문에, 일정 관리에 어려움이 많았으며 불필요한 작업을 반복하는 일도 많았다. 특히, 지적도가 일반에게 공개되지 않아, 정확한 지적도를 받고서는 배치계획을 처음부터 다시 시작해야만 했었다.

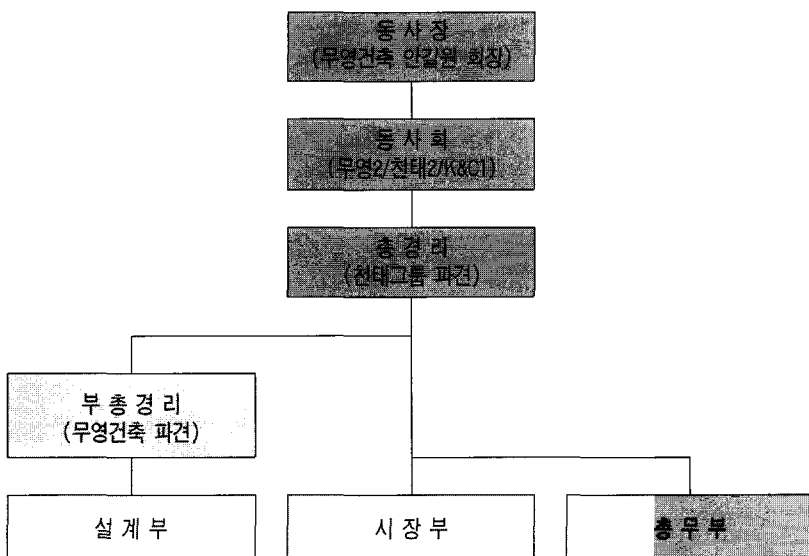
중국의 건설방식과 그 사용자들의 문화를 이해하는 일은 가장 근본적인 문제였다. 예를 들면, 중국의 건축에는 평면과 입면에서 원형이 많이 사용되고, 입면과 지붕의 조형물은 작위적이고 과도하기까지 하다. 이 때문에 직선형의 계획안에 대해서는 미학적인 관점이 다르다며 부드러운 이미지를 요구하기도 한다. 흥미로운 점은 일부의 입면 및 지붕계획에 대해서는 시공비용을 고려하여 획일화 또는 단순화할 것을 요구하기도 한다는 것이다.

따라서, 국내에서 계획하는 건축물이 중국의 시공 기술과 미학적 기준 그리고 생활양식에 적합한 것인지 항상 자문할 필요가 있으며, 때로는 현재 자국의 건축 형태에 익숙한 그들에게 다소 이국적인 형태 미학과 시공방법을 설명하고 설득하는 시간이 필요하다.

### 중국 건축설계 실무 소개

중국에서의 건축설계업무는 방안설계, 초보설계 시공도 설계의 3단계로 구분되는데, 무영건축의 경험에 비추어 볼 때 국내에서는 초보설계단계까지 하는 것이 경제적인 실효를 거둘 수 있다. 즉, 기본적인 계획을 작성하여 공공기관의 심사를 받아 통과되면 실시설계는 인건비절약과 각종 심사에 대응하기 위해 현지에서 진행하는 것이 경제적으로 효율성이 있다고 하겠다. 다음은 각각의 설계 단계에 대한 소개이다.

방안설계(개념설계) - 이 단계에서는 개략적인 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등



<TMI 조직도>

사업계획 작성용 도면을 작성한다. 발주자는 방안설계에 의해 정부로부터 사업승인과 토지 개발허가를 받고 개략적인 공사에 산을 편성한다.

초보설계(기본설계) - 이 단계에서는 현지 도시계획 규정과 해당공사의 설계 규범 등에 의해 상세한 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 설계설명(시방서) 등 서류를 작성한다. 초보설계 방안은 다른 갑급 이상인 면허를 소유하는 설계업체에서 1차 심사를 거치고 공사부지 관할 지역 정부에 제출하여 도시계획, 건축, 상하수도, 가스, 열, 소방, 환경 등 여러 부서에서 심사를 받고 인허가를 받는다.

특히 설계에서 채택하는 신기술과 신자재가 만약 공사품질과 안전에 영향을 줄 수 있고 해당된 국가 기술기준이 없는 경우에는 반드시 국가에서 인증하는 실험검증기관에서 실험을 실시하여 실험보고서를 국무원 관련 부서 또는 성(직할시) 정부 산하에 있는 건설공사기술전문위원회에서 심사를 받아야 하고 승인을 받은 것만이 사용할 수 있다.

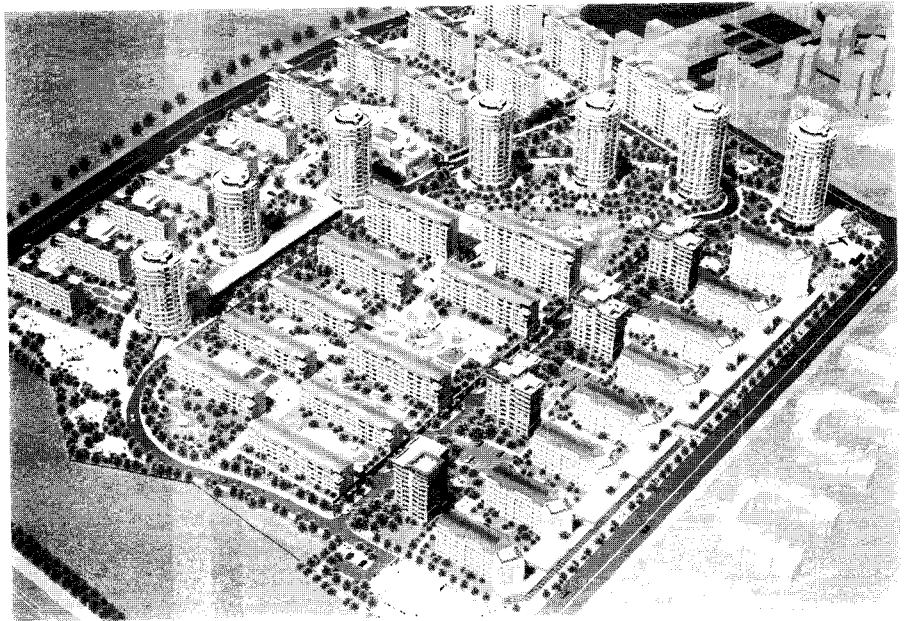
시공도면 설계(실시설계) - 이 단계에서는 인허가를 받은 초보설계 방안에 의해 시공용 도면과 시방서를 작성한다. 시공도면은 현금 정부 건설행정 주관기관과 교통, 수리 등 관련 부서에서 심사를 받고 승인을 받아야 사용할 수 있다. 설계업체는 공사착공하기 전에 시공업체와 감리업체에게 설계의도를 설명하고 설계서류를 해설하여야 하고 공사도중에 발생하는 설계 문제를 적정시기에 해결해주어야 한다.

지금부터는 2001년 TMI 출범이후 TMI와 무영건축이 수행한 프로젝트에 대해서 소개 하겠다.

### 중국진출의 결실

#### 양광해안 주거단지

- 위 치 : 중국 청도시 황도구
- 대지면적 : 160,733㎡



- 연 면 적 : 167,929㎡
- 용 적 륜 : 115%
- 규 모 : 지상4층~18층
- 세 대 수 : 1,226세대
- 설계기간 : 2000.9~2001.6

양광해안주거단지는 무영이 중국에 진출하게 된 계기가 된 프로젝트로서 1기와 2기에 걸쳐서 진행된다. 처음 무영건축이 K&C를 통해서 중국의 천태그룹의 존재를 소개받았고 이 프로젝트에 대한 설명서를 접했을 때만해도 중국에 진출한 국내 설계사무소 사례가 없었기 때문에, 두려움과 걱정이 앞섰다. 우선은 중국의 주거문화를 이해하는데 상당한 노력이 요구되었고, 국내에서도 처음으로 시도되는 프로젝트로서, 중국의 설계절차에 대한 이해와 기술적 차이 때문에 많은 어려움을 겪었다. 그래서, 중국의 주거문화를 이해하기위해 중국현지를 방문하여 다양한 주거시설들을 둘러보고 관계된 황도구청의 담당자들을 만나 직접 상담하면서 절차나 제도에 대해서 이해하고, 국내에서 설계했던 다양한 자료들을 수집하여 중국현지에 적용할 만한 부분들을 선별하여 지속적으로 천태그룹, 황도구청직원들과 긴밀히 협조하여 업무를 진행했다. 물론, 철저한 준비에도 불

구하고, 한국과의 주거에 대한 관습과, 법률적 차이로 많은 어려움이 있었다. 하지만, 이 프로젝트를 통해 무영은 중국의 설계제도와 다양한 건설관련 법률을 이해할 수 있었고, 이후에 진행된 프로젝트에 도움이 되었다.

이 프로젝트에 대해서 청도시 황도구청에서 대단한 관심을 보였으며, 몇 가지 특징적인 사항들을 중국에 전수시켜줌으로써 이후 청도시에서 주거시설의 단계를 한 단계 향상시킨 선례가 되었다는 평을 받았다. 우선 한국의 온돌시스템을 전수시켜주었고, 서양식 입식주방과 아파트 분양제도에 변화를 주었다. 기존에 중국에서는 아파트 분양제도가 선시공 후분양 제도였으나, 한국의 선분양 후시공제도를 도입해 모델하우스인 양광해안주택전시관을 따로 건설하여 일반 입주자를 모집한 후 시공에



들어갔다. 모델하우스 오픈행사에는 황도구청장과 담당공무원, 현지 개발업자들이 행사장에 직접 찾아와 많은 관심을 보였다. 작년에는 중국에서 해마다 우수한 건축물 50개를 선정하여 수여하는 명반(明盤)을 수상하는 영광을 차지하기도 했다.

**북향곡 가로상가**

- 위 치 : 중국 청도
- 용 도 : 상가 + 사무실
- 대지면적 : 2,012㎡
- 연 면 적 : 4,022㎡
- 규 모 : 지상3층
- 설계기간 : 2001. 3 ~ 2001. 4.

본 프로젝트는 해안가에 인접한 북향곡주거단지에 위치하며, 폭이 50m에 이르는 향향동로에 접한다. 북향곡 주거단지에는 주거단지와 더불어 이미 주택전시관이 지어졌으며, 북향곡 가로건축물은 이 두 건물을 연결하는 동시에 상가와 사무실 공간으로 활용하는 기능을 담당한다.

대지후면 주거단지의 조망을 배려하기 위해, 3층이하의 저층 건물로 계획되었고

잔디와 초화류를 옥상정원에 계획하였다. 또한, 후면 주거단지의 자연스러운 곡선의 흐름을 반영하여 건물 형태를 디자인하였고, 곡선형의 평면과 그 건물들 사이의 길을 구성하게 된 것이다.

유럽의 도시구조를 유추하여 회랑과 머무는 광장을 연결함으로써 보행자에게 이동에 따른 다양한 공간변화를 체험하도록 하였다. 또한 상점이 광장을 향하도록 계획하고 분수 등 다양한 조경요소를 도입하여, 단지의 쾌적한 공공 공간이 되도록 의도하였다. 이 가로건축물은 대지의 양끝에 위치한 기존의 주택전시관과 천태본사를 길과 광장으로 자연스럽게 연결하여 천태그룹의 특별한 소도시가 될 것이다.

**황도 웨지도 주거 시범단지**

- 발 주 처 : 청도시 황도구청
- 위 치 : 청도시 황도구
- 대지면적 : 160,733㎡
- 연 면 적 : 205,653㎡
- 세 대 수 : 6,248세대
- 설계기간 : 2000.9~2001.

황도구의 가장 중요한 도시개발축인 강로의 5개 어촌을 재개발하는 것으로, 주거 시범단지로 조성하기 위한 개발계획으로서 양광해안주거단지를 통해 주거시설 계획에 대한 우수성을 인정하여 황도구청이 직접 의뢰해 왔다.

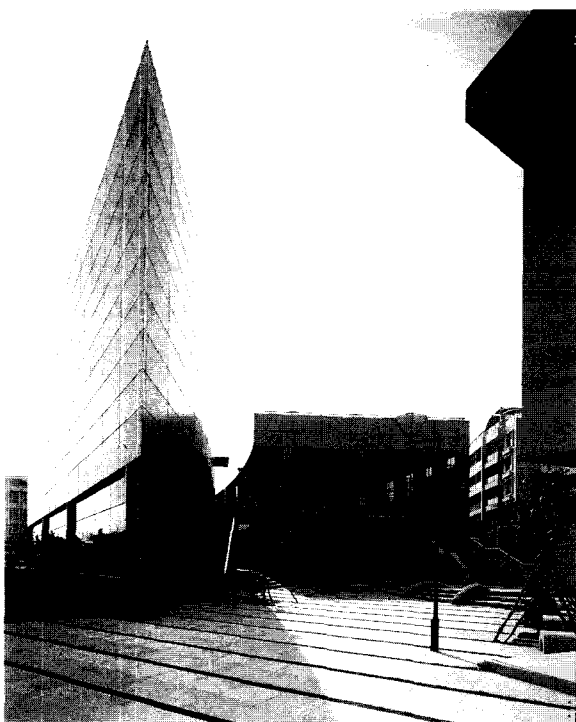
**지모(即墨)시 골프장**

- 위 치 : 청도 지모시 온천진
- 대지면적 : 2,837,356㎡(약86만평)
- 주요시설 : 골프장(27홀)/클럽하우스/별장 등

청도의 북측해안에 위치해 있으며, 향후 관광과 휴양도시로 개발할 예정으로 27홀 규모의 골프장과 클럽하우스 및 297세대의 별장으로 구성되었다. 골프장은 10월 1일 9홀이 완공되어 대외 귀빈을 초청하여 오픈행사를 가졌으며, 수려한 경관과 우수한 시설에 대해 많은 사람들로부터 찬사를 받았다.

**지모(即墨)시 온천시설**

- 위 치 : 청도 지모시 온천진



- 대지면적 : 2,321,500㎡(약70만평)
- 주요시설 : 호텔/일본 및 한국인촌/승마장/식물원/별장 등

**지모(即墨)시 건축사공원**

- 위 치 : 청도 지모시 온천진
- 대지면적 : 1,333,320㎡(약40만평)
- 주요시설 : 건축사공원, 건축박물관

중국의 토지임대제도가 바뀌는 시점과 맞물려 3주만에 프로젝트의 마스터플랜을 작성하여 지모시와 천태측으로부터 놀라운 추진력을 인정받았다.

**청도실내체육관 국제현상설계**

- 위 치 : 청도시
- 연 면 적 : 65,000㎡
- 좌 석 수 : 12,288석
- 주차대수 : 1,260대

청도시 체육국과 국신산업이 발주한 국제지명현상설계로서 무영을 포함하여 미국업체와 일본업체 등 10개업체가 참가하였다. 중간에 사업주체가 국신산업에서 이

중집단으로 바뀌면서 무영이 당선회사로 선정이 되었으나, 사업방향을 체육관을 포함하여 약3만평규모의 체육장 부지에 대한 전체 마스터플랜을 다시 현상설계로 발주하여 당혹스럽게 했다.

**결 론**

청도에서 TMI를 통해 축적된 노하우(Know-How)를 바탕으로 무영건축은 현실에 안주하지 않고 지속적으로 중국이라는 거대시장 진출을 위해 노력하고 있다. 2008년 베이징에서는 올림픽이 개최되고, 2010년에는 우리나라 여주시와 경쟁에서 개최지로 선정된 상하이세계무역박람회 개최된다. 건축설계라는 한 분야에 국한시켜서 보더라도 이러한 두 가지 거대한 행사는 우리로서는 대단한 매력을 가질 만하고, 이미 한국이 이러한 행사를 개최했던 경험이 있었기 때문에 중국에서도 한국의 건축설계에 대해서 상당한 관심을 가지고 있다는 소식을 언론을 통해서 접했다. 이제는 청도에서의 경험을 바탕으로 상해와 북경 등 중국내 대도시에서 실시되는

대형프로젝트에 참가하기 위해 노력하고 있다.

2004년 상반기를 결산하는 동사회에 참석하기 위해 지난 9월 30일 중국을 방문하였다. 초창기 수익성면에서 많은 갈등을 빚었던게 사실이다. 한편으로는 문화와 제도적 이질감 때문에 설계도서를 납품하고서도 제대로 용역비를 받지 못해 회의감을 갖기도 했다. 그러나, 꾸준한 노력과 현지에서의 왕성한 활동을 통해 무영건축의 대외적 이미지를 제고한 결과 2004년 상반기 기대이상의 수익을 올린 모습을 보고 이제는 어느정도 결실을 보이는 듯해서 중국 진출 선도 설계사무소로서의 자부심을 안고 돌아왔다.

