

부동산 중개업자 Real Estate Agent

여은희, 세명 공인중개사 실장

Eun Hee YEO (Semyoung Real Estate Office, Manager)

집수리 전문가 House Improvement Specialist

이병호, 유진종합공사 대표

Byoung Ho LEE (You-Jin General Construction Company, CEO)

건축가 Architect

박재성, 에이그라프 소장

Jae Sung PARK (agraph, Principal)

건축시공자 Contractor

김용태, (주)지디에이치 가드림 건축사업부 소장

Yongtae KIM (gdh gadream Inc., Principal)

집장사 Housing Developer

김종석, 쿼 파트너스 대표

Jong Seok KIM (COOM PARTNERS, CEO)

번역 김 율

Translation : Yul KIM

#### ■도입부

건축가: 용적률은 죄가 없어요. 제가 보기에는 다만 활용방법에 문제가 있죠.

지금 용적률 문제가 되는 곳은 어디냐? 신도시가 아니에요. 기존 도심지이죠. 이미 필지가 다 나눠져 있고 이미 도로들이 구성되어 있고 어디 움직일 수 없는 상황이 되어 버린 이 땅에서 최선의 가치를 최대한 만들어 낼려고 하다보니...

#### ■ Introduction

Architect: Nothing is wrong with FAR(Floor Area Ration). But the issue is how to use it, I think. Then where is the problem of FAR we can find? It's not in New Town but in the existing downtown where the plots and roads are already fixed. Landlords try to increase the value of their property in the limited resource....

#### ■상황-1(아주머니1,아주머니2,리포터)\_장소: 셋집

Situation 1 (Woman1, Woman2, Reporter)\_Place: Rented home

아주머니1: 보증금을 안올리는 집이야

Woman1: The landlord doesn't increase the security deposit.

리포터: 얼마인데요? 1억 7천?

Reporter: How much? About one hundred seventy million won?

아주머니: 1억 5천

Woman1: one hundred fifty million won.

리포터: 1억 8천까지 나가겠는데요. 방이 쓸모가 있어서요.

Reporter: It can be one hundred eighty million won because the room is useful.

아주머니2: 도배, 장판만 해주시면 금방 나갈꺼 같은데요. 난방비는 많이 안나오겠네요.

(층)중간에 끼어 있어서요. (층)간집에 따라 틀려요.

어떤 분들은 층간소음 때문에 위층을 선호하시는 분들이 계시긴 하세요.

우선 일단 대부분의 사람들은 중간층을. 아파트도 왜 중간층을 많이 선호 하시잖 아요.

Woman2: If you paper the walls and ceiling, this could be sold out soon. A heating bill is not a big deal because it is located between floors.

It's different by the floor. Some people prefer units at the top floor because of the noise issue from upstairs.

However, most of people prefer the units at the mid-level floors, including residents in apartments.

리포터: 이 집은 다 밝네요

Reporter: This house is all bright

아주머니2: 네. 향!(향이 좋다고 말함). 그리고 나중에는 집에 베란다가 있는지 없는지.

Woman2: Yes, the orientation is good. And then (it is also important) whether or not the house has a balcony.

리포터: 그럼 베란다는 어떻게 쓰나요?

Reporter: So, how to use a balcony?

아주머니2: 그냥 자투리지. 눈에 안보이는 지저분한 짐들 있죠? 그것을 한쪽으로 보관하기 위해서. 요즘 신축들은 베란다가 없어서 눈에 다 보여요. 그 공간들이 지저분 하니 깐. 신혼부부들 외에는 베란단을 선호하시는 편이에요. 깨끗하고 신축이면 젊은 사람들이 대부분 좋아하더라고요. 근데 요즘 신축빌라들이 너무 작기 때문에 선호도 가 조금 떨어져요. 작게해야 건축하시는 분들이 이익이 되니깐.

Woman2: It's an extra space to store some living stuff on one side. Most new houses don't have a balcony, so we can see the stuff exposed in living area. Because it looks messy, people prefer a unit having a balcony except for young couples, who like a clean and newly built home.

But because recent newly built houses are too small, it is less preferred. The house builders can have more profits from the smaller units.

리포터: 하나라도 세대를 늘리기 위해서인거죠?

Reporter: For more housing units?

아주머니2: 그렇죠. 작년까지만해도 신축이면 무조건 들어갔는데 지금은 신축이라해도 자기들의 살림살이 공간들을 생각을 해서 보통 15평에서 18평대를 많이 찾으세요.

옛날 분들은 베란다를 많이 쓰셨잖아요. 그래서 베란다를 많이 빼시고 해요. 지금은 신축빌라들이 베란다가 있긴 해요. 도면상에는... 근데 준공 떨어지면서 확장을 해버리죠. 확장을 해도 큰 평수가 13평, 14평밖에 안되요. 거실 다 포함해서.

Woman2: Yes. By last year, people have absolutely preferred new houses, but now, although newly built, considering their house stuffs, they usually look for around 50~60 square meters.

A newly built house is also planned to have a balcony. But a living room is usually extended to the balcony right after getting a construction approval. Although expanded, larger unit is only 40 square meters.

아주머니1: 요즘은 욕조를 많이 안써요. 욕조를 없애는 성향(추세)이고 세탁기가 이 안에(화장실) 들어가면 비좁으니깐 베란다에 놓죠. 여기는 화장실이 좀 큰거예요.

Woman1: Recently, people don't use a bathtub often. There is a trend to remove a bathtub. If a washer is inside, too crowded, so they place it in a balcony. The bathroom size in this house is somewhat bigger.

### 이동 (Moving)

아주머니2: 혼자 쓰는거예요?

Woman2: Use it alone?

아주머니1: 아가씨 혼자서.

Woman1: Yes, a young woman uses it alone.

아주머니2: 아하. 세탁기를 여기다 놓고 쓰면 되겠다. 전철역 앞에 있으면 1억 7천, 1억 8천까지 하겠네요.

Woman2: Aha! A washer could be here. If located in front of subway station, it could be one hundred seventy or eighty million won.

리포터: 여기는 건축물대장에 들어가지 않는 공간인거죠? 그냥 위에 샷시로 막아서 쓰는거죠.

Reporter: Is this space not included in the Building register? Just covering the ceiling with the sash.

아주머니1: 천에 사십에(1천만원, 40만원) 내놓았는데.

Woman1: This home costs ten million won for a security deposit and four hundred thousand won for monthly rent.

아주머니2: 집은 밝아서 좋은데 화장실이 조금 위에 있어서

Woman 2: This house is bright inside but the bathroom is located a little high.

아주머니1: 그래서 세탁기를 밖에다가 놓아야되. 거기 안들어가서.

Woman 1: So the washer should be outside because it doesn't fit in there.

아주머니2: 샤워도 서서 못하겠는데요.

Woman2: I couldn't even take a shower standing.

아주머니1: 배수 때문에.

저기 한겨레 신문사 쪽에는 제품공장?이 많아요. 봉제 제품?하는 아줌마들. 내가 일요일 날도 출근을 하거든요. 그 사람들이 일요일만 쉬어요. 그래서 계약서를 일요일에 쓰게되요.

Woman 1: Because of the drainage.

There are many sewing factories. Women workers for the factories take a break only on Sunday. So I have to work on Sunday so that the contract could be made.

아주머니2: 그리고 학생들

Woman2: And the students

아주머니1: 싼 것. 원룸은 비싸니깐

Woman 1: A cheap one. Because a brand new studio is expensive.

아주머니2: 월세로 오시는 분들은 서민들이 오지만 집, 가족이 있으신 분들은 부자세요.

평수가 다 큰 평수예요. 작은 평수가 없어요. 현금화가 되었을 때 부자가 되는데 가지고 있을 때 그게 안되긴 하는데 이 분들이 팔면 가실때가 없으니깐 가지고는 계시는데 결론은 땅부자가 많으신거죠.

Woman 2: People who rent a house and pay monthly is a lower incomer, but owners are rich. These houses are all big ones. There are no smaller ones. When they sell it, they could cash in, but after selling, they couldn't move in anywhere, so they live in there as a rich landlords.

아주머니1: 우선 본인이 마음에 들어야죠. 돈보다도. 깨끗하고, 싸고, 쾌적하고, 하하~

Woman1: First of all, a resident should love it. More than money, because it is clean, affordable and comfortable, Ha-ha~

■상황-2(시공자)\_장소: 현장

Situation 2 (Builder) Place: Construction Site

시공자:

(철재계단 설치 중) 돌계단을 완전히 무시해서 그 위에다가 계단을 만들고. 옛날 집 같은 경우는 옥상에다가 한층 더 올려서 증축부분을 가건물로 해서 허가 내어서. 쉽게 말해서 여기처럼 집, 건물, 외(외부) 있으면 요즘에는 베란다를 만들거나 한마디로 커피타임 같은 것 파라솔도 놓고 방부목을 만들어서. 요즘 가정집도 집만 있는 것이 아니라 마당같은 베란다를 이용해서 커피 같은 것도 먹고 가족들과 고기도 구워서 먹고 그런 것을 많이 만들어요.

Builder: (While building a steel steps) I build new ones on top of the old stone steps, ignoring the old one. For older houses, people add a story on rooftop with a temporary building that can easily be approved. Simply speaking, like here, recent years people build a balcony, then use it, for example, for having tea time under a parasol on the wooden deck. Recently houses added a front yard and a balcony to have coffee time or barbeque time with family.

### 기계소리 (Machine Sound)

시공자:

이런 것은 설계할 것도 없고 구조변경만 해달라고 하면 그렇게 해주면 되는거죠.

건물주 입장에서는 해놓으면은 세입자는 건물에 따라서 골라서 들어오는거지 세입자까지 맞추어 줄 수는 없지.

이것은(건물) 오래 되었으니깐 세를 주기 위해서 건물주가 돈 들여서 수리해주는 것이지 그래 놓고 1억이다 평소에 수리를 해놓고 1억 5천을 받는단가.

Builder: This is a simple renovation work. It doesn't need a design. Landlords doesn't need to renovate it for tenants. Because this building is outdated, in order to rent, the owner invests for its repair that can be one hundred fifty million won after the renovation, otherwise one hundred million won.

시공자:

(건너편 건물을 가리키며) 저 건물은 제가 지었어요. 카페. 이것은 기둥을 다 세워서 위에는 판넬 조립식. 일부 디자인은 들어온 사람들이 자기들 나름대로 꾸민거지.

Builder:

(Pointing next building) I built the building over there, a Café. This one is constructed with pre fabricating panels on posts. People living there modified some designs.

리포터:

원래는 어떤 집이었어요?

Reporter: Which kind of house is it, originally?

시공자:

원래는 (가리키며) 저런 집 같은 것. 저 기와집 있지? 그렇게 오래 된 건물.

(가리키며)휘어지게 만든 것도 제가 다 한 것이고.

이왕 돈들이면서 하는 것이니깐 전에는 어쩔 수 없이 좁았는데(공간) 건물주 입장에서는 자기

네들 쓰기 좋게 하는거지

**Builder:**

(Pointing) Originally like that house. That old tile-roofed house. The outdated building like that. (Pointing) I made the curved sash canopy over there.

Although space is limited, the building owner renovates it to be useful.

**리포터:**

그렇게 조금 넓히는 것은 구청에 신고하고 그래야 되나요?

**Reporter:** To expand a little more space, does it have to get approved by a district office?

**시공자:**

굳이 수리하는 것이기 때문에 크게 그런 것은 없어요.

허가나 도면을 그릴 때에는 정식으로 해야 되는데 엄밀히 얘기하면 다 불법이지. 저 정도 짬은 아량으로 넘어가 주는거지

**Builder:**

No, you don't need that because it is just minor work.

Originally the approval process should be required. Strictly speaking, it's illegal. Just overlooking because it is minor.

**시공자:**

서촌마을하고 우리는 잘 모르지만 관광지, 인터넷으로 많이 띄워가지고 한번씩 다들 보고 오시는거 같더라고요. 카페촌이다 보니깐 젊은 사람들이 장사하러 많이들 들어와요.

**Builder:** Using the online advertisements, I don't know well, people often tour here, like Seochon village. Original residents are gone, and many young people come here for café business.

**리포터:** 주거지를 바꾸어도 상관 없나요?

**Reporter:** Is it okay to convert residential building to commercial one?

**시공자:**

한참 바꾸었는데 지금은 묶었어. 구청에서. 주거지를. 이제 가정집에서 카페를 못해.

원래 한옥마을이 아니라 재개발지역으로 지정되어 있었어요. 재개발 할려다가 안되어서 한옥으로 묶어 버렸어 그러니깐 옛날 기와집 같은 경우는 비가 새잖아 그래서 비닐로 덮었다가 지금은 재개발이 안되니깐 뜯고 다시 수리 해야되. 비닐 덮어 놓으면은 기와 안에 나무들이 다 썩어버려. 숨을 못 쉬니깐. 그래서 걷어내고. 그 전에 재개발 안들어가고 수리를 했었으면 집들이 괜찮았을텐데 재개발 한다 그렇니깐 집들을 고치지 않은거야. 그래서 집이 엉망이 됐지.

**Builder:**

It was converted to commercial building for a while. Now, the district office restricts it. So no one can run a café in a residential area. Originally this area was designated as a

redevelopment area. But the redevelopment plan was cancelled and original houses, Hanok should be kept by the regional zoning code. A tile-roofed house was leaking when it rains, so people covered the roof with plastic sheets. Now, because a redevelopment (by demolishing original houses) is not allowed, it should be repaired. Covered with plastic sheets, the wooden structure under the roof tiles was all decomposed because of no airflows. It would be okay if it is repaired. Before, however, people had left the house unrepaired because they were expecting to allow a redevelopment soon. That's why the houses are so bad.

■상황-3(설계자)\_장소: 사무실

Situation 3 (Designer)\_ Place: Office

설계자:

경매전문가 분이 도움을 주셔서 땅을 저렴하게 매입을 하게 됐어요. 그 땅에 원룸을 짓고 시장에 내놓으니깐 반응도 좋고해서 자연스럽게 건축을 입문하게 된거 같아요.

Designer:

I bought this land at a good price with help from an auction specialist. I built studio apartments on the land and put them in the market place. Because the reaction was good, I could be introduced to the architecture.

설계자:

그냥 문화마을 만들 거야. 아주 단순한 생각으로 긍정의식으로 밀어 붙여었는데 이런 과정에서 카페를 오픈 했는데 사업이 잘 되니깐 외부에서 오는 인구가 엄청나게 늘어나는거예요. 그러면 이 분들을 커피만 마시고 가게 할 것이냐? 이자카야 됐든 사무실이 됐든 오는 사람들의 발을 묶자! 그래서 생각한게 된 것이 많은 공급으로 인한 적절한 임대를 유지할 수 있는 그런 시장을 만들수가 있었고요.

Designer:

"I will build the village with unique culture" was simple and positive thought that I had before. During this process, I started a café business, which was doing well. Consequently, visitors were dramatically increased. Then I thought, "Just coffee would be okay? let's provide places where people can spend more time here like Japanese pub or offices!" That's how I could open a new rental market with continuous demands.

설계자:

건축주의 생각이 그 건축물의 들어가는 것은 10%정도 보고요 기획하고 디자인하고 시공하는 사람들의 몫이 60%라고 생각하고요. 나머지 30%는 세입자들의 생각을 미리 읽는 것입니다. 카페를 운영할지 사무실을 운영할지 아니면은 옷가게나 소매상을 운영할지는 어느정도 기획설계 할 때 자리가 정해지는 것 같아요.

Designer:

When designing a building, 10% of efforts would be owner's initial plan, 60% would

depend on an architect and constructors. Then remaining 30% would be from the future tenants' thoughts. Whether or not they operate café, offices, or small business, initial design is somewhat determined when it was planned.

저희들한테 찾아오는 건축주들은 저희들이 디자인을 하고 기획을 하고 물건을 내놓는 시장을 알고 오기 때문에 크게 건축주의 생각은 들어가지 않은 것 같아요. 단지 투자대비 연수익이 얼마나 될 것인가?와 투자를 했던 이 땅의 지가상승은 나중에 3년후, 5년후, 10년후에 어느 정도 오를까?에 대한 관심이 지배적인 것 같아요.

The building owners who come to us know that we will do initial planning, designing, and putting it in the market, owner's initial plan is not much important (in design). They are just thinking how much it is profitable per investment, and how much the value of their property will increase after 3 years, 5 years and 10 years later.

설계자:

(도면을 가리키며)건물을 매입해서 본인들이 주거를 하고 나머지 면적을 사업공간으로 해서 여기서 나오는 임대료를 이 집에 들어간 금융비용을 어느정도 해결하고 남는 돈으로 생활비로 쓰고 이러한 집을 갖는 것이 모든 사람들의 꿈인거 같아요. 공무원이든 일반 직장인이든 금융비용을 60~70%의 많은 대출을 받지 않고서는 이 집을 사기가 정말 어려운 것이 지금 상황인데 그러면 이러한 건물을 매입해서 금융소득?을 해결할 수 있는 것이 건폐율과 용적률의 극대화예요.

Designer:

(Pointing a floor plan) Everybody seems to have a dream of owning a building where they live in as well as rent out for paying back finances and spending on living costs. Regardless of their jobs, it is a difficult time to buy the building unless they can mortgage for 60~70% of total costs. Then the way to resolve the financial issue after purchasing this kind of building is to maximize rental area, which is closely related to Building Coverage Ratio and Floor Area Ratio.

건축법적으로 따지면은 다락에 대한 서비스 공간이 있잖아요? 여기 또한 서비스 공간이고 이러한 서비스 공간을 어떻게 찾아 먹느냐? 찾아 먹기 위해서 층고를 법적으로 최고로 써야 하고 테라스 공간을 적절하게 활용해야 하고 이 건물에서 신축이였을 때 못하는 주차에 대한 혜택. 가장 중요한 것은 주차 1대로 건물이 다 지어졌다는거예요. 그런데 신축이였을 때는 아마 1층이 거의 주차장으로 만들어야 될꺼예요. 지하, 1층, 2층, 다락, 다락에서 5개층에서 누릴 수 있는 혜택이 신축을 하게 되면 없어지는거예요. 그래서 이 동네가 리모델링 증축쪽에 건물들이 많이 들어서고 사실 주차에 대한 스트레스는 약간 있어요. 그런데 어떻게든 도시 활성화를 위해서는 이런 주차보다는 공간창출이 우선이 아닌가

An attic is an exempt area from FAR according to building act, isn't it? Here is another service area. The matter is how to use it as the service area. To do it, people try to use the maximum height between floors, and utilize a balcony area. When this building was renovated, there was no restriction for parking space. The most noticeable thing is that this building could be approved with only one parking spot. But if it was a new building,



it should have the more parking lots, almost an entire 1<sup>st</sup> floor area. This 5 story building, including a basement, 1<sup>st</sup> floor, 2<sup>nd</sup> floor, an attic and another attic, couldn't be allowed (for a new building). So there is an issue of parking in the renovated buildings. But most of all, other than the parking lot issue, creating additional space has a top priority.

### 이동 중 (Moving)

설계자:

~~(가라키머)저 건물에 증축인데 지하를 이용해서 1층에 테라스를 많이 쓰는 배경이 나왔고요.~~ 저기 지붕(경사지붕)을 하게 된 것이 층고 1M를 확보 할 수가 있어요. 그러다 보니깐 층고를 살리기 위해서 이러한 지붕(경사지붕)이 나오게 되었는데 기획이 디자인이 되는 디자인을 하기 위해서 기획을 한 것이 아니라 기획을 하고 나니깐 디자인이 완성이 되는 그런 건축물이 이 동네에 거의 주류라고 보시면 되요.

Designer:

Because of the shed roof over there, 1 meter of ceiling height could be added. (More exactly speaking,) To raise the ceiling height, a shed roof was designed. Strategies (for more service areas) could be realized as the final design form. So after making an strategic plan (considering economic value), then the design could be followed, not designing prior to planning. Most of Buildings here are from such a design process.

#### ■상황-4(검정안경)\_옥상

#### Situation 4 (~~Black Glasses~~) : Rooftop

검정안경 :

짧으면 2~3년, 4년정도 전부터 일반 건축주분들의 디자인에 대한 욕구나 정보의 욕구, 본인 취향에 대한 욕구를 충족 시키기 위해서 건축사를 찾아갑니다. 인허가 위주로 하는 일반 사무실들은 건축물들을 최소 경제적으로 짓는 것에 주력되어 있다면 제가 말하는 건축사들은 여기서 이쁘기도 하고 특색 있기도 하고 좁지만 나름 공간을 어떻게든 활용할 수 있는 건축사들은 저희가 따로 구분하는 어려움은 없지만 저희들은 구분은 해야 하기 때문에 허가를 위주로 하는 건축사사무실에서는 설계비라는게 보통 1천만원 이하. 200평 정도 되면 한 2,3천만원. 좀 전에 말한 건축가들 경우에는 30~50평 건물도 최소 1천 5백만원에서 2천만원, 많이 받으시는 분들은 3~4천만원정도 받으시고 제가 듣기로는 1억정도까지도. 그런 비용을 지불하고서 일반 건축주분들이 설계안에 취향을 접목 시키고 싶고 좋은 집을 짓고 싶고 이런 세상이 됐거든요 지금. 시공사는 아직 그 단계가 안된 것 같습니다. 매스컴에서도 협소주택이니 뭐니 긍정적인 방향으로 약간 이슈되기도 하고 내부 인테리어부터 시작해서 집에 대한 어떤 프로그램이 많이 활성화 되어 있는 상황들인데 아파트와는 비교할 바는 아니라고 생각합니다. 한정 된 공간 안에서 공간을 창출하는거죠. 건축가들도 거기에 맞추어서 좁지만 공간의 활용도가 높고 나름 온가족이 살아도 불편하지 않는 집을 만드는 것도 좋습니다. 안타까운 점은 협소주택은 비싸다는 것입니다. 매스컴에서 나오는 것들이 작은 공간에서 뭔가 작다는 느낌을 강조하다 보니깐 '작아서 좋아' 이게 작는데 크게 만들어서 좋아거든요. 작는데 좋아라는 느낌이 경제적으로 느껴지게 되요. 30평이면 보통 1층입니다. 협소주택에서 30평이 최소 3층에서 4층이 되는거에

요. 간단하게 말하면. 공사비가 비쌉니다. 거기에 대한 어떤 언질이 별로 없어요. 어떤 잡지든 어떤 건축가들도 알면서도 약간. 아파트가 옛날에는 대안점이였다면 거기에 대한 대안점이 협소주택이라고는 할 수 없지만 그 중에는 분명 하나로 작은 공간에 분명 살 수 있는 집을 마련한다는 것은 좋은 것이라고 생각하는데 초점이 너무 좋은 쪽으로만 몰려서....

Black Glasses:

From 2~3 years, or 4 years ago, building owners began looking for an architect to fulfill their desire for designs, or personal tastes. The architects that I mentioned here are not someone who only care of an administrative jobs on a building approval process, whereas someone who is thinking about how to make the limited space better, more beautiful, useful and characterful.

The designing fee of the former would be generally under ten million won, twenty ~ thirty million won for 650 square meters. and another group of architects would receive at least fifteen ~ twenty million won for 100~150square meters or thirty ~ forty million won, what I heard, sometimes up to one hundred million won. This is recent trend that building owners are willingly to pay more design fee to realize for their preferences for building better ones.

I think builders are not matured yet. Although many TV shows positively say about building minimum houses (instead living in apartments), I don't think those are comparable with apartment houses. They create new space within limited resource. It would be good that an architect build houses where all family members feel comfortable and more efficient within limited space. Unfortunately, a minimum house is expensive. TV shows emphasize small things in a small house, so people think 'small is good', but small is good when people can feel small space as big one. 'Small house is good' sounds more economical. Ordinarily 50 square meters area is usually for one story building. But a minimum house with 50 square meters area should be at least 3 or 4 story building. Simply speaking, construction costs would be much higher. There are not many comments on it in any magazines or by any architects. Apartment houses are substitutes for single houses before, but it is hard to say that a minimum house could be a substitute. Obviously, I think it would be a certainly good to create small space that people can live in. But recently they are too focused on good aspects....

■상황-5(건축가)\_장소: 사무실

Situation 5(Architect)\_Place: Office

건축가:

1980년대에서 2010년은 기능수요. 만들면 팔리는 시대였다.

전제가 무엇이냐하면 땅값이 오르니깐. 이 부분도 상향 되니깐 가능한 방식이었어. 그래서 시가지 관리하는데

한계. 관리가 안되잖아. 그럼 지금은 어떻게 변했느냐. 삶의 질, 수요 이미 인구는 정체 되어 있고 지역특성, 이러한 새로운 방식이 아니라 그런 삶의 가치에 맥락을 두는 수요를 찾아내는

방식에 설계로 가야 된다. 그래서 요즘 나오는 것이 공유주택, 협소주택, 가로정비사업, 점포.....

Architect:

Between 1980s and 2010, houses could be sold out as soon as they were built. This was possible at that time because the value of a house increases as the value of land increase sharply. So it is hard to be controlled by the city government.

Then, How is it now changed? Population has already stopped increasing, People start putting more values on personal life like quality of life, and local characteristics. Architects should focus their design on finding new markets, not whole new way. So, recent trend are a share house, a minimum house, a small scale mixed use building, especially focusing on revitalizing the street...

건축가:

용적률은 죄가 없어요. 제가 보기에는 용적률 활용방법에 문제가 있죠. 수도권 내에 서울시를 보면 밀도를 조절하는 것이 용적률과 건폐율, 층수, 높이이거든요. 용도도 있지만 사실 이것들이 연동되고 있어요(네가지를 가리킴). 상업지역에서의 용적률이 600~1300%, 주거지역에서는 150~250%. 차이가 있는데에는 이유가 있잖아요 근데 지금 우리 건축시장이 어떻게 변질 되었나하면 상업지역에 주거를 밀어넣고 있잖아요 주상복합이 상업의 성격으로 도시가 관리 되어야 하는데 사업수지가 안온다는 이유로 주거를 밀어넣는 순간 건폐율, 용적률이 용도지역 차이에 따라서 다양하게 가야하는데 하나로 뭉개져 버렸어요. 또 하나는 요즘까지도 그것이 사업성이 있잖아요 그러니 투자하는 사람 입장에서는 거기에 주력할 수 밖에 없게 된거죠. 또 하나 새로 지워지는 것들은 거기는 그나마 나운데 이미 계획과 도시설계가 동시에 이루어지고 있기 때문에...

Architect :

Nothing is wrong with FAR. I think the issue is how to use FAR. The density in Seoul can be controlled with FAR, BCR, number of floors and building height. Although there is building use classification, they are connected together. Generally FAR is 600~1300% for commercial zone and 100~250% for residential zone. There is a reason why the difference existed. But our market has been changed to maximize residential function in commercial zone. In the case of mixed used buildings (in commercial zone), it originally planned to have more commercial function. But since it is non-profitable, the owner try to convert it as residential one. FAR and BCR should be differentiated according to building and land use. But now, BCR and FAR become same one (for just residential function). Recently such a mixed use building (oriented to residential function) was so profitable that the investors have more interested in it... Newly built mixed use building looks better because it is simultaneously considered with urban planning and building design.

지금 용적률 문제가 되는 곳은 어디냐하면 기존 도심지. 이미 필지가 다 나뉘어져 있고 이미 도로들이 구성되어 있고 어디 움직일 수 없는 이 땅에서 최선의 가치를 최대한 만들어 낼려고 하다 보니깐... 소규모 건물을 짓는다는 것은 쉽지 않은 일이죠 왜냐하면 대부분 사람들은 땅을 가지고 있지 않아요. 그런데 가지고 있다 하더라도 아주 작은 땅, 그 땅에서 법적으로 지

을 수 용적률의 한계는 주어졌고 땅값에 맞는 건물의 용적을 찾아내기가 어려운 상황이에요. 그 분들에게 건축설계하는 사람들이 공간의 욕심, 형태의 욕심을 예를 드는 순간 공사비가 한 없이 들어가거든요 사실 그 분들에게는 그게 원하는 것이 아닐 수 있어요 가능하면 주변 건물 들을 항상 봐요. 이것을 두배로 갈 것이냐 내 욕심과 열정을 아니면 거기에 10%만 없어서 갈 것이냐를 고민을 해요.

Then where is the problem of FAR we can find? It's in existing downtown. Plot is already fixed, and roads were built. Landlords try to increase the value of their property in the limited resource.

So it is not easy to build small buildings that are profitable because most people don't have their own land. If they have it, it would be very small. On that small land, the legal FAR is already given and It is hard to find enough floor areas of the future building according to the value of the land. When an architect shows the owner their own desires for space and design, construction costs would increase dramatically. In fact, that's not what they want. If possible, compared to their neighbor buildings, they are wondering whether they invest double amount with their enthusiasm or only 10% more.

10%를 없으면 좋아지는 것이 무엇이나 하면 절약을 한 것이잖아요 비용을. 비용을 절약한거 예요 그 비용을 다른데 쓸 수가 있어요. 형태의 욕심을 조금 줄이면 다른데 쓸 수가 있고 그것을 건축주한테 돌려 줄 수도 있고 건축주를 설득할 다른 디자이너를 쓸 수가 있고... 땅 주인이자 건물주도 그리고 들어와서 임대하거나 분양하는 사람도 건물을 짓는 시공자도 우리가 그들의 과정을 통해서 만족해야 되거든요. 만족하게 해주어야 하는 것이 우리들의 역할인 것이에요. 좋은 건물을 만든다는 것은 각각의 사람들이 동의하고 행복해 할 수 있으면 대화를 나누면서 즐거워 할 수 있으면.. 아 행복을 즐겁다고 표현하면 좋겠네요. 즐거워 할 수 있으면 좋은 건물이 나올꺼예요. 그러면 건축가의 존재 이유도.....

If we choose only 10% more investment, good thing is saving money. They can spend saved amount of money on something else. If they decrease the desire for design, then it can be used somewhere else and then the saved money could return to the owner. For a landlord, a rental businessman and a builder, all of them should be satisfied with the process. That's what an architect should do. I would like to say that everybody feels happy through agreements and joyful conversation about a good building...yes, happy is joyful...If all of them feel happy, then there should be a good building. That's the reason why architects exist...