

[공공건축 지원센터 구축 및 운영사업]

재외공관 리모델링 및 국유화사업 추진 출장보고서

캐나다 토론토, 미국 로스앤젤레스, 호놀룰루
2013.12.05 ~ 2013.12.12

목차

I. 출장 개요

1) 출장 목적	2
2) 출장인원	2
3) 출장기간 및 지역	3
4) 세부일정	4

II. 주요 기관 방문 및 면담내용

1) 토론토, 온타리오주, 캐나다	5
2) 로스앤젤레스, 캘리포니아주, 미국	8
3) 호놀룰루, 하와이주, 미국	14

I. 출장 개요

1) 출장 목적 및 기대효과

□ 출장의 필요성

- 외교부 재외공관 리모델링 추진현황 세부점검 및 2014년 수요공관 실태조사
 - 각 국가별 상황에 따른 건축여건 등에 대한 현지 조사
 - 재외공관 수요파악 등을 토대로 예산안 및 사업추진방향에 대한 실효성 검토
- 국유화사업 건의공관 필요성 점검
- 공관 애로 및 건의사항 청취
- 방문 국가별 공관과의 주요 협의 내용
 - 주 토론토 총영사관 청사 및 관저 : 청사, 관저 실태조사 및 애로사항 청취
 - 주 로스앤젤레스 총영사관 청사 및 관저 : 관저 리모델링 추진사항 점검, 청사 실태 파악 및 애로사항 청취
 - 주 호놀룰루 총영사관 청사 및 관저 : 청사 유지보수 및 리모델링 여부 협의, 관저 실태파악 및 애로사항 청취

□ 기대효과

- 건축 전문인력이 부족한 외교부의 재외공관 조성사업 관련 사업추진현황, 실태조사 등을 확인하고 공관별 특성에 적합한 업무 지원을 통해 재외공관의 품격 향상을 위한 대안 마련 및 향후 공공건축 지원센터에서 지원가능한 업무 제안
- 외교부 재외공관 조성사업의 기획업무 지원 및 우리나라를 대표하는 자산으로 한국의 이미지를 반영할 수 있는 디자인가이드라인 구축 지원 등을 통해 공공건축 지원센터의 업무영역의 확장 및 외교부와의 긴밀한 협조체계 형성 기대
- 궁극적으로는 해외에 조성되는 한국 공공건축의 품격을 향상시키고, 이를 통해 국가이미지 향상에 기여

2) 출장인원

□ 외교부 국유재산팀

- 송익재 2등서기관
- 박상후 3등서기관

□ 건축도시공간연구소

- 김지현 위촉연구원

3) 출장기간 및 지역

□ 출장기간

- 2013.12.05 ~ 2013.12.12(6박 8일)

□ 출장지역 및 주요업무

- 토론토, 온타리오주, 캐나다

- 일 시 : 2013년 12월 05일
- 장 소 : 주 토론토 총영사관 청사 및 관저
- 주요업무 : 청사 및 관저 실태조사, 애로사항 청취
- 참석기관 : 현지 대사관 직원 및 관계자, 송익재 2등서기관·박상후 3등서기관
(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)

- 로스앤젤레스, 캘리포니아주, 미국

- 일 시 : 2013년 12월 06~09일
- 장 소 : 주 로스앤젤레스 총영사관 청사 및 관저
- 주요업무 : 관저 리모델링 추진사항 점검 및 관계 전문가 협의, 청사 실태조사
및 국유화사업 타당성 검토
- 참석기관 : 현지 대사관 직원 및 관계자, 송익재 2등서기관·박상후 3등서기관
(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원 (건축도시공간연구소)

- 호놀룰루, 하와이주, 미국

- 일 시 : 2013년 12월 10일
- 장 소 : 주 호놀룰루 총영사관 청사 및 관저
- 주요업무 : 청사 및 관저 실태조사, 애로사항 청취
- 참석기관 : 현지 대사관 직원 및 관계자, 송익재 2등서기관·박상후 3등서기관
(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원 (건축도시공간연구소)

4) 세부일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	비고
12.05(목)	10:20~11:00	인천 (ICN)	토론토 (YYZ)	출국	KE073
	11:00~11:30	토론토		이동	
	11:30~13:30			대사 면담 및 식사	
	13:30~15:30			청사 답사 및 관계자 협의	
	15:30~18:00			관저 답사	
12.06(금)	09:00~10:00	토론토		이동	AC799
	12:45~15:30	토론토 (YYZ)	로스앤 젤레스 (LAX)	이동	
	15:30~18:00	로스앤젤레스		관저 답사	
	18:00~20:00			관계자 및 관저 리모델링 설계자와 협의 및 저녁식사	
12.07~08 (토, 일)	—	로스앤젤레스		—	
12.09(월)	10:00~12:30	로스앤젤레스		LA 총영사관 청사 답사	UA1228
	12:30~14:00			국유화사업 관련 협의(대사와 식사)	
	16:20~20:30	로스앤 젤레스 (LAX)	호놀룰루 (HNL)	이동	
12.10(화)	09:30~12:00	호놀룰루		호놀룰루 청사 답사	
	12:00~13:30			점심식사	
	14:00~16:00			관저 시찰	
	16:00~18:00			시내 답사	
12.11(수)	11:20	호놀룰루 (HNL)	—	귀국	OZ231
12.12(목)	17:40	—	인천(ICN)	귀국	

II. 주요 기관 방문 및 면담내용

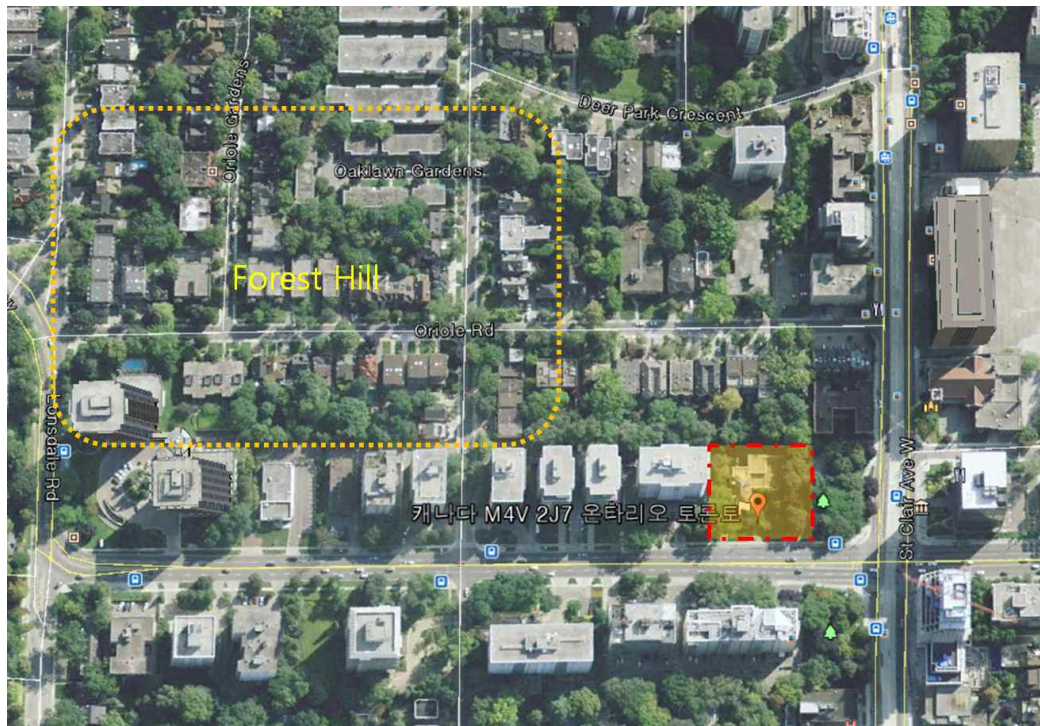
1) 토론토, 온타리오주, 캐나다

① 주 토론토 총영사관 청사 실태점검

- 참석자 : 정광균 총영사, 전준석 영사(주 토론토 총영사관), 송익재 · 박상후 서기관(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)
- 장 소 : 주 토론토 총영사관 청사

□ 주요 논의사항

- 주 토론토 총영사관 청사 관련 현황
 - 주 소 : 555 Avenue Road, Toronto, Ontario, Canada, M4V2J7
 - 대지면적 : 2,266㎡, 건물면적 : 1,657㎡(지하1층, 지상3층)
 - 현 청사는 1930년에 건축된 후 1987년 토론토시에서 역사적 보존 가치가 있는 건물(Architectural Value and Historic Interest)로 지정되었으며 1992년 한 국정부에서 매입
 - 아름다운 건축 양식을 간직하고 있으며 고급 주택지역인 Forest Hill 인근에 입지



주 토론토 총영사관 위치



주 토론토 총영사관 청사 전경



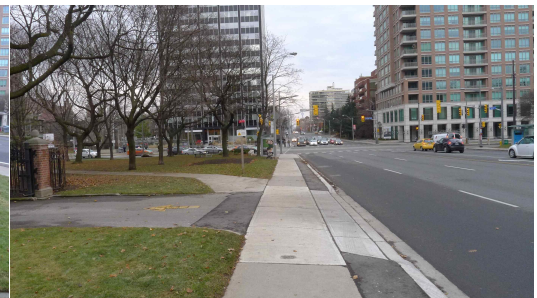
주진입구



청사 지붕부



부지 내 경계



도로 경계



총영사관 청사 측면



후면부 주차장

② 주 토론토 총영사관 관저 실태점검

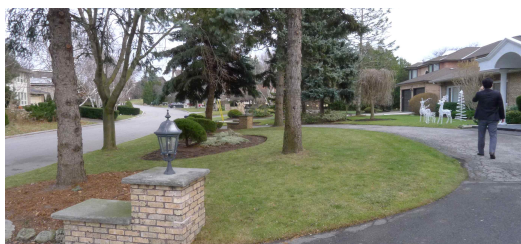
- 참석자 : 전준석 영사(주 토론토 총영사관), 송익재·박상후 서기관(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)
- 장 소 : 주 토론토 총영사관 관저

□ 주요 논의사항

- 주 토론토 총영사 관저 관련 현황
 - 대지면적 : 2,476㎡, 건물면적 : 1,115㎡(지상1층, 지하1층)
 - 1973년 건축되었으며 1989년에 매입함. 국유화 매입 이후 자산가치 2배 상승
 - 관저 행사활동에 적합한 넓은 응접실과 후면 정원이 있어 각종 행사가 빈번하게 일어남
 - 최근 관저 지하 침수피해로 인한 복구공사 및 지붕 누수로 교체공사를 진행하였으며 마감재 내부에 적용된 석면의 노후화 문제로 검사 후 추후 다른 재료로 교체 필요



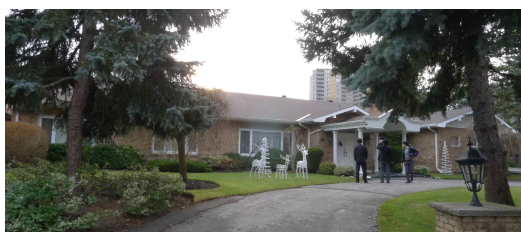
주 토론토 총영사관 관저 전경



진입부-1



진입부-2



관저 앞마당-1



관저 앞마당-2

2) 로스앤젤레스, 캘리포니아주, 미국

① 주 로스앤젤레스 총영사관 관저 실태점검

- 참석자 : 정하철 영사(주 로스앤젤레스 총영사관), 송익재·박상후 서기관(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)
- 장 소 : 주 로스앤젤레스 총영사관 관저

□ 주요 논의사항

- 주 로스앤젤레스 총영사관 관저 관련 현황
 - 대지면적 : 3,483㎡, 건물면적 : 550㎡(지상2층)
 - 현 관저는 1927년에 건축되었으며, 1972년 한국정부에서 매입 후 2차에 걸쳐 확장하였으나 노후화로 인한 하수도, 가스누수, 급수관 파손 등의 문제로 2012년부터 리모델링 추진 중(2013년 12월 완료 예정)
 - 근대 유럽 고급주택 양식의 목조건물로 역사보존지구에 해당되어 건물허가를 득하기 위한 시 관계자와의 협의사항 많음
- 관저 리모델링 관련 추진사항
 - 역사보존지구(HPOD)의 디자인리뷰 필수 대상 건축물로 전면부 변경 불허
 - 부지조사 결과 가스관 노후화로 인한 가스누출량이 많아 메탄가스 오염도 높았으며 실제 리모델링 사업 추진시 화재관련 협의사항 많았음
 - 2012년 6월 설계공모를 통해 설계자 선정
 - 설계공모 당선 이후 설계기간 3개월, 인허가 1개월, HPOD 관련 협의용 도서작성 3주, 시 관계자의 디자인리뷰 기간 1개월 소요
 - 2012년 11월 8일 건축허가 득, 2012년 12월 24일 시공사 경쟁입찰 결과 발표
 - 영사관에서 설계자에게 10개월 이내에 설계완료를 요청했으나 관련 건축전문가들의 의견이 부정적(미국 내 인허가 협의 및 보완 등 평균적으로 소요되는 기간을 고려하지 않은 일정이라는 비판 등)이라 사업기간 연장이 우려되었음
 - 재외공관 사업추진 시 가장 큰 문제점은 당선 혹은 낙찰받은 업체의 계약 이후 변경사항 및 기간 연장에 따른 금액 추가, 이에 따른 업무지연 등으로 인한 리스크가 큰 점이라 현지 미국업체가 아닌 교민을 대상으로 설계공모, 시공사 경쟁입찰을 시행했으며 사업추진 초기에 추진위원회를 구성하여 응모업체들에 대한 디자인능력, 시공능력 외에 신뢰성, 업무수행도에 대한 내부 검증을 하여 업체를 선정하였기에 짧은 기간 내에 성공적으로 사업을 수행할 수 있었음

- 디자인리뷰는 시 내부 건축전문위원 5명 중 3명 이상의 찬성으로 통과됨. 1차 디자인리뷰 시에는 3명이 참석하여 코멘트 받아 반영 후 다시 리뷰를 신청하는 것으로 하였으며 2차 디자인리뷰 시에는 4명의 참석위원들에게 호의적인 의견을 받아내어 한번에 리뷰를 통과함. 반려되었을 경우에는 기본 6개월(2개월 후 재접수 가능, 주민설명, 주민동의, 도서 반영 후 리뷰 신청 및 심의 등의 과정)이 소요됨
- 공사기간 중 시 건축전문가의 30회 이상 시찰 있었음. 추후 청사 재건축 건이 있으므로 시 관계자와 호의적인 관계를 구축함.(인도네시아 영사관의 경우에는 시 관계자들의 접근을 막고 허가와 다르게 시공하여 부정적 영향 있었음)
- 기존 관저 마당에 수영장이 있었으나 다양한 행사가 빈번하게 일어나는 관저의 효율적인 활용이 힘들었으며 수영장의 수온조절을 위한 지하 가스관 연결부의 심각한 노후화로 인해 많은 양의 가스가 누출되어 대지 내 오염도가 높았음. 현재 리모델링을 추진하면서 수영장을 철거하고 다양한 목적, 규모의 행사가 개최될 수 있도록 설계, 시공되었음(목적에 맞게 활용할 수 있도록 야외 3곳에 연단 배치)
- 리모델링 시공하던 중 기초가 3부분으로 분리된 것을 발견하여 조치함. 최대 10cm의 단차가 나있었음.(LA 지진발생 빈번함)
- 설계주안점 : 관저의 주된 기능(행사, 연회, 홍보 등)을 충실히 수행할 수 있도록 건물 내외부를 통합하여 계획하고 한국적인 디자인 접목을 위해 지붕의 곡선 디자인 적용, 외장의 색채 또한 기와의 gray tone을 주조색으로 하여 반영함.
- 지붕 외부 : Zinc Panel, 내부 : 캐나다 목재널 → 적합한 재료의 선정으로 자재 특성 및 디자인 구현에 효과적, 시공능력 높아서 디테일 마감 품질 우수
- 마호가니 창틀과 고밀도 목재패널(내구성, 내오염성, 내습성, 내화학적, 내화성 우수한 고급자재)의 홍갈색(목재 고유의 색)을 포인트 칼라로 사용하여 gray tone(지붕 외부마감, 담장 등)과 natural wood tone(지붕 내부 및 벽체마감, 목재마루)과 어우러지면서 세련되고 생기있는 분위기 완성
- 시공기간 9개월, 공사비 212 Canada \$. 설계자가 감리도 수행하였으며 설계자 및 시공사의 협력관계가 긴밀하여 공사비 절감, 공기 준수 및 고품질의 사업추진이 가능하였음(향후 청사 신축시에도 설계자가 감리도 겸하게 하는 방안 검토 중)



주 로스앤젤레스 총영사관 관저 전경

LA총영사관이 오는 20일 리모델링한 총영사 관저를 일반에 공개한다. 한국 전통미를 가미해 최근 공사를 완료된 영사관저 모습.

“리모델링 통해 한국 전통미 살렸죠”

총영사관저 20일 오후 4시~7시 일반 공개

LA총영사관(총영사 신연성)이 리모델링 공사를 마친 총영사 관저를 일반에 공개하기로 했다.

총영사관은 총영사 관저(341 N. June st. 90004)의 공사 완료를 기념해 일반 오픈 행사를 오는 20일 오후 4시부터 7시까지 할 예정이다라고 6일 밝혔다. 1920년 대에 지어진 총영사 관저는 외벽이 험고, 배관 시설 등이 낙후해 지난 1월 14일부터 리모델링 작업에 착수했다. 총 공사비 270만 달러가 들었으며 지난 10월 17일 대부분의 공사를 마쳤다. 최근 총영사도 이사를 마쳤으며 정원 등 일부 뒷마무리 작업이 진행 중이다.

공사가 끝난 관저는 한국식 마루와 정원, 전통문양의 외벽 등으로 한국의 전통미를 크게 살렸다는 게 총영사관측의 설명이다. 특히 정

원 연못엔 한반도 모양의 구조물을 넣어 상징성을 더했다. 앞으로 총영사 관저는 한인 및 주류사회 인사들을 초청한 다양한 네트워킹 공간으로 활용될 예정이다.

총영사관측은 일반 오픈 행사 당일 관저를 찾는 사람들을 위해 시루떡 약 300인분을 준비해 먹을 수 있도록 하고, 돌아가는 길에도 기념삼아 작은 떡 봉지를 가지고 갈 수 있도록 하겠다고 밝혔다.

김문호 기자

Vol. XXXIII N
JoongAng Ilbo
Sundays and P
300.00 inclu
year by Joong
CA 90005-39
Calif. and e
Send addr
Place, Los

① 중앙일보
Lic.#00

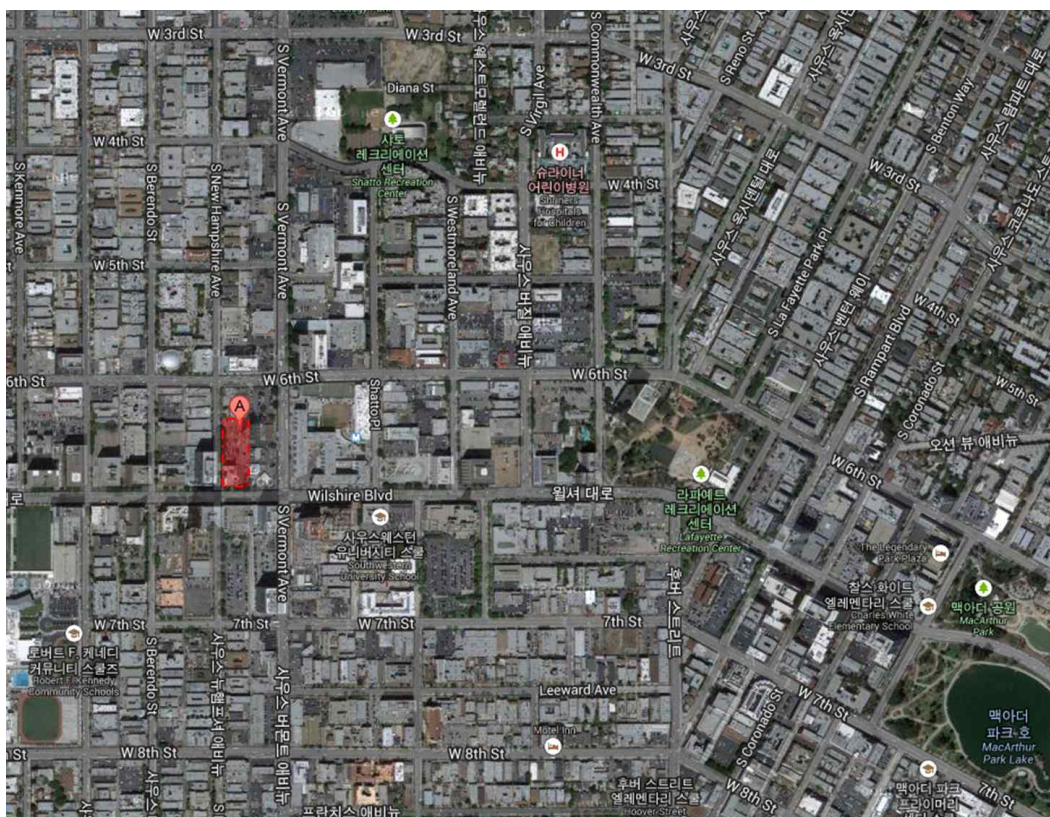
LA 현지 중앙일보 기사

② 주 로스앤젤레스 총영사관 청사 실태점검

- 참석자 : 신연성 총영사, 정하철 영사(주 로스앤젤레스 총영사관), 송익재 · 박상후
서기관(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)
- 장소 : 주 로스앤젤레스 총영사관 청사

□ 주요 논의사항

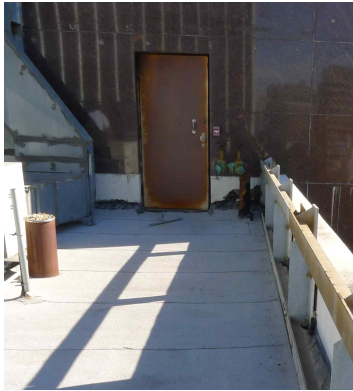
- 주 로스앤젤레스 총영사관 청사 관련 현황
 - 주소 : 3243 Wilshire Blvd, Los Angeles, CA, USA 90010
 - 대지면적 : 4,950㎡, 건물면적 : 3,082㎡(지하1층, 지상5층)
 - 현 청사는 1958년에 건축되었으며, 1988년 한국정부에서 매입하였으나 현재 노후화가 심각하여 기계, 전기 관련 설비가 최대 3년을 버티지 못할 것이라는 의견이 있음. 지하층 화장실 등은 부품이 없어 노후화에 대한 유지보수가 불가능하여 사용하지 못하는 상황으로 전체적 건물 활용도는 매우 저조함
 - 옥탑 외벽의 석재 마감 부위에서 균열이 발생하여 안전사고가 우려되는 상황이나 보수를 위한 장비가 없어서 보수 불가능.
 - 청사 내 총 52명 근무(행정원 포함한 정규직만 산정함), 미국 통계로 LA 거주 한인인 60만 명으로 집계되나 불법체류까지 포함할 경우 100만 명으로 추정됨. 이는 교민 사회 내에서 자급자족이 가능한 규모. LA 한인타운 중심지에 위치하고 있어 교민 이용 및 교통에 편리함.



주 로스앤젤레스 총영사관 청사 위치

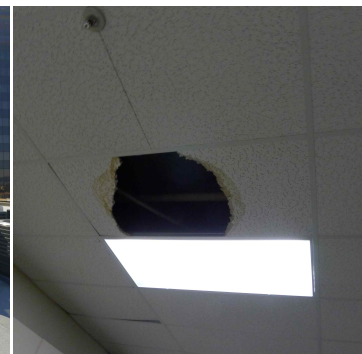
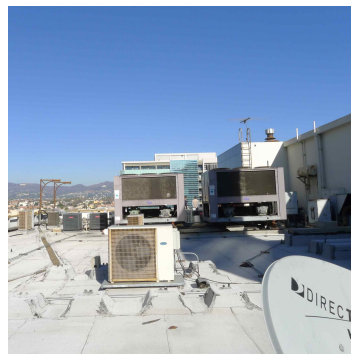


총영사관 청사 전면 출입구



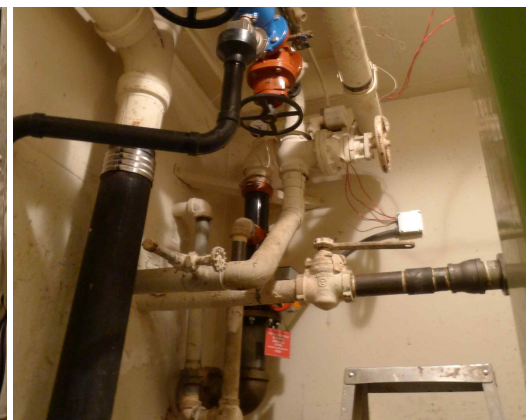
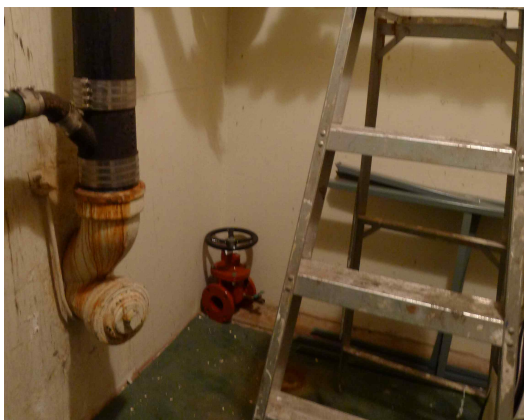
옥상 구조물들의 부식 상태

지붕 누수로 인한 방수공사

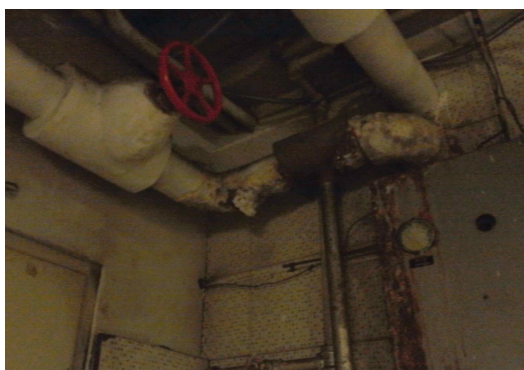


사용불능 대형 냉난방기 방치, 신규 냉난방기 설치

배관 누수로 인한 천장재 파손



배관 노후화가 심각하며 관련 부품이 없어 교체의 어려움이 많음



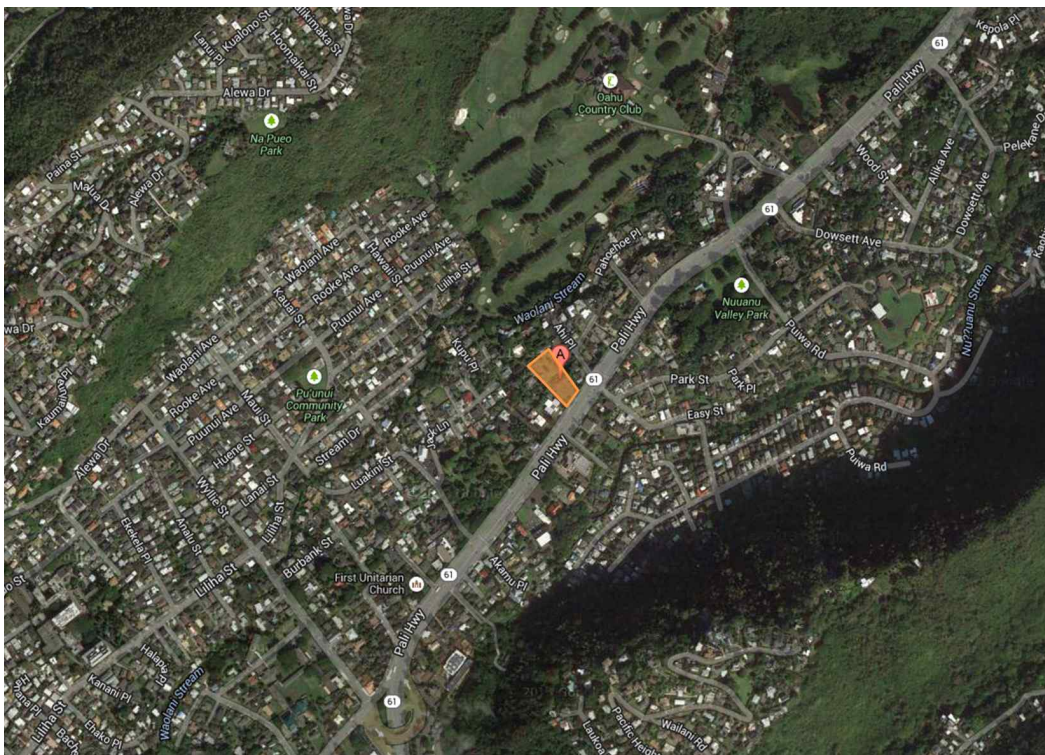
3) 호놀룰루, 하와이주, 미국

① 주 호놀룰루 총영사관 청사 실태점검

- 참석자 : 백기엽 총영사, 윤00 영사(주 호놀룰루 총영사관), 송익재 · 박상후 서기관(외교부 국유재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)
- 장 소 : 주 호놀룰루 총영사관 청사

□ 주요 논의사항

- 주 호놀룰루 총영사관 청사 관련 현황
 - 주 소 : 2753 Pali Highway Honolulu, Hawaii, USA, 96817
 - 대지면적 : 7,336㎡, 건물면적 : 710㎡(지상2층)
 - 1920년에 건축되었으며 현재 하와이 내에 존재하는 전통기법(목구조+흙벽, 화재에 강함)의 건축물 2개 중 하나로 1965년 한국정부에서 매입하였으며 유지관리를 잘한 결과, 2012년 하와이 문화보존상 수상
 - 청사 근무 직원은 16명이며 하와이 교민은 46,000명으로 집계됨



주 호놀룰루 총영사관 청사 위치



주 호놀룰루 총영사관 청사와 인접한 대만문화원



청사 전경



청사와 인접한 대만문화원

○주 호놀룰루 총영사관 청사 실태 및 애로사항 청취

- 외벽에 면한 창이 노후화가 심각하여 개폐 불가능하므로 전면 교체 필요(환기 불가능으로 목조건물 내부에 발생한 악취가 누적됨)
- 최근 테러위협(청사 현관에 비닐봉투 놓고 간 후 익명으로 협박전화)이 있었으며 출입구 하나로 민원인과 직원이 출입하고 있어 외부인 통제 불가능. 주차 출입구 및 민원인 출입구를 별도로 구획하여 업무시간 외에는 통제하고, 우편 차량은 민원실에서 CCTV로 확인하여 개폐하는 시스템 적용 검토 중
- 민원인 전용 화장실이 없어 민원인들이 청사 내부를 수시로 출입하게 되어 통제의 어려움이 있으며 민원실이 협소하여 관광지 특성상 사건사고 발생시 한번에 10여명(해당 민원인+동행인+가이드 대동)이 방문하는 경우 대응이 어려움
- 하와이 관광객이 급격히 늘어나면서 직원이 충원되나 공간부족으로 기존의 문서고를 직원들이 사용하게 되면서 문서들은 다락에 보관하게 되었으며, 쥐가 문서 파손하는 문제 발생. 문서고 및 창고 확보 필요
- 현재 재외선거를 위해 가건물로 세운 공간을 직원 식당 및 휴게공간으로 활용 중이나 비가 들이치고 새들이 출입하면서 파손되는 경우 빈번함
- 일본의 공관들과 마찬가지로 하와이 청사도 한국 교민들의 기부, 기증으로 조성되었으므로 각종 교민 관련 대외 행사가 빈번히 개최되나 행사 진행시 주차 문제가 심각하게 발생되어 효율적인 주차장 계획이 필요



2012년 하와이문화보존 상장



닫히지 않는 창문



청사 / 민원실 / 주차장 및 진출입구



부지로의 진출입구(보행자, 차량)

○주 호놀룰루 총영사관 청사 리모델링 추진방안 회의내용

- 하와이의 역사적 가치가 있는 건물임을 염두에 두어 리모델링 추진이 필요
- 현재 지붕선의 수평투영면적 내 증축은 허가사항이 아니므로 그 범위 내에서 증축하는 기획안 제출 요청.
- 직원 휴게공간으로 활용하는 벽선 끝까지 사무실 벽선을 연장하여 사무실과 민원실을 확충, 재배치하고 사무실과 민원실 사이에 민원인 전용 화장실을 배치하여 민원인의 주동선이 ‘주차장↔민원실↔화장실’로 짧고 기능적일 수 있도록 검토 필요
- 직원 휴게공간은 철거 후 기능 및 기후를 고려하여 제대로 증축하고 추후 다목적실로 활용하는 방안으로 검토 필요
- 청사 전면에 민원인 전용 주차장을 확보하여 외부인 통제 및 행사에 대비할 수 있도록 하고 청사 후면의 마당 일부를 직원전용 주차장으로 확충하여 명확한 동선 분리 및 기능성 부여하는 방안으로 추진 필요

② 주 호놀룰루 총영사관 관저 실태점검

○참석자 : 윤00 영사(주 호놀룰루 총영사관), 송익재·박상후 서기관(외교부 국유 재산팀), 김지현 위촉연구원(건축도시공간연구소)

○장 소 : 주 호놀룰루 총영사관 관저

□ 주요 논의사항

○ 주 호놀룰루 총영사관 관저 실태조사

- 1965년에 건축되었음.
- 각 종 다양한 행사가 자주 치러지고 있으나 현 관저 내의 만찬장 규모가 아주 협소하여 초청인원수(부부동반 행사가 빈번하나 공간적 제약이 큼)의 한계가 있으며 서빙을 위한 공간이 없으므로 증축하는 방안 검토 중이었음.
- 겨울도 따뜻한 하와이의 기후를 고려할 때 증축보다는 만찬장 외부공간(앞마당)을 활용할 수 있도록 데크 설치 등의 형식으로 만찬장 내외부를 연계, 외부에 별도의 주방시설을 구축하는 방안으로 추진하는 방법 제안함
- 일사에 대한 부하가 상당하여 노후화된 차양을 새로 교체하였으며 주차진입로 및 앞마당 바닥포장을 아스팔트로 보수함
- 금년 여름 유난히 집이 더워 한낮에는 외출을 할 수 밖에 없었다고 함. 잔디나 흙바닥 같은 자연포장 및 콘크리트 바닥에 비해 비열이 상대적으로 큰 아스팔트로 바닥면 포장을 바꾼 것이 큰 요인으로 보이므로 이는 만찬장 외부공간으로 앞마당을 활용하기 위해 바닥포장(잔디 등)을 변경하게 되면 상당부분 해소될 것이며 외부 마감재 선정시 빛, 열반사율이 큰 화이트 계열의 칼라 선정을 제안함



총영사관 관저 전면



새로 교체한 차양