

[공공건축 지원센터 구축 및 운영사업]

# 해외공관 조성업무 지원을 위한 출장보고서

독일 프랑크푸르트

2014.04.08 ~ 2014.04.11

# 목차

## I. 출장 개요

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

## II. 주요 기관 방문 및 면담내용

1) 총영사관 1차 협의 및 총영사와 오찬 .....	5
2) 도시계획청 협의 .....	6
3) 부지 답사 .....	6
4) 도시개발공사 협의 .....	7
5) 총영사관 2차 협의 .....	10
6) 프랑크푸르트 인근 답사 .....	10

## I. 출장 개요

### 1) 출장 목적 및 기대효과

#### □ 출장 필요성

- 2013년 7월 12일 외교부와 체결한 양해각서에 따른 해외공관의 품격 향상을 위한 지원업무 수행
- 외교부 해외공관 청사(프랑크푸르트 총영사관) 신축 관련 부지 및 현지 조사, 주재국 인허가 관청 및 관계기관 협의 등 건축여건 조사
- 해외공관 설계공모 추진방식 등 기획업무에 대한 자문

#### □ 기대효과

- 독일 프랑크푸르트에 주재하는 총영사관의 신축과 관련하여 신축부지의 현황조사 및 해당국의 법률 검토 등 제반 건축 여건을 파악하고 실효성 있는 디자인 관리방안에 대해 자문하여, 창의적이고 효율적인 해외공관을 조성하기 위한 기획업무의 내실성 담보
- 해외 공관 조성과 관련한 조성 및 운영·관리 절차를 모니터링하고 관련 업무 협의를 진행하여 향후 공공건축지원센터에서 수행하는 자문업무 절차 기준 마련 및 데이터베이스 구축에 활용하고자 함

### 2) 출장인원

#### □ 외교부 국유재산팀

- 민지안 3등서기관

#### □ 건축도시공간연구소

- 차주영 부연구위원

### 3) 출장기간 및 지역

#### □ 출장기간

- 2014.4.8 ~ 2014.4.11(2박 4일)

#### □ 출장지역

- 프랑크푸르트

#### 4) 주요업무

- 주프랑크푸르트 총영사관 1차 협의 및 총영사와 오찬
  - 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 10:30 ~ 14:00
  - 장소 : 주프랑크푸르트 총영사관 청사
  - 참석자 : 김영훈 총영사 및 현지 영사관 직원, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)
  - 주요 논의사항 : 주프랑크푸르트 총영사관 국유화사업 관련 추진사항 점검 및 일정 논의
- 도시계획청 협의
  - 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 14:00 ~ 15:00
  - 장소 : 도시계획청(Stadtplanungsamt Frankfurt a.M.)
  - 참석자 : 도시계획청 담당자 및 현지 영사관 직원, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)
  - 주요 논의사항 : 인허가 및 준공 절차 및 관련 법령, 지침 확인
- 부지 답사
  - 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 15:00 ~ 15:30
  - 장소 : Riedberg 지구
  - 참석자 : 현지 영사관 직원 및 관계자, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)
- 도시개발공사 협의
  - 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 15:30 ~ 18:30
  - 장소 : 도시개발공사(HA Stadtentwicklung)
  - 참석자 : 도시개발공사 담당자 및 현지 영사관 직원, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)
  - 주요 논의사항 : Riedberg 지구 관련 현황 파악 및 부지 매각 관련 절차, 조성 과정 등 확인
- 주프랑크푸르트 총영사관 2차 협의
  - 일시 : 2014년 4월 10일 (목) 10:00 ~ 12:00
  - 장소 : 주프랑크푸르트 총영사관 청사
  - 참석자 : 현지 영사관 직원 및 관계자, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)
  - 주요 논의사항 : 주프랑크푸르트 총영사관 국유화사업 관련 사업추진 체계 및 주체별 역할 논의

○ 프랑크푸르트 인근 답사

- 일시 : 2014년 4월 10일 (목) 12:00 ~ 18:00
- 장소 : Stadt Wetzlar
- 참석자 : 현지 영사관 직원, 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부 연구위원 (건축도시공간연구소)

5) 세부일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	비 고
4.8(화)	12:45	인천	프랑크푸르트	출국	KE0905
	17:00				
4.9(수)	10:30 12:00	프랑크푸르트		- 영사관 협의	
	12:00 14:00			- 영사와 오찬	
	14:00 15:00			- 도시계획청 협의	
	15:00 15:30			- 부지 답사	
	15:30 18:30			- 도시개발공사 협의	
4.10(목)	10:00 12:00	프랑크푸르트		- 영사관 협의	
	12:00 18:00			- 프랑크푸르트 인근 답사	
	19:45			귀국	KE0906
4.11(금)	13:05	프랑크푸르트	인천		

## II. 주요 기관 방문 및 면담내용

### 1) 총영사관 1차 협의 및 총영사와 오찬

- 일시 : 2014년 4월 8일 (화) 10:30 ~ 14:00
- 장소 : 주프랑크푸르트 총영사관
- 참석자 : 김영훈 총영사, 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)

#### □ 주요 논의사항

- 부지 계약 상황 및 추진일정 확인
  - 부지 계약은 건축규모 등이 확실시 되는 설계 공모 이후 가능
  - 2016년 말 임차 계약 완료 시점에 이전하여야 함
  - 약 2년 반 예상(설계 6개월+시공 2년) : 2014년까지 설계완료, 2015년 착공
  - 업무 분장

국유재산팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 예산 확보</li> <li>◦ 설계 공모 시행</li> <li>◦ 시공사 선정 관련 지원</li> </ul>
총영사관	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 계약 및 사업 추진</li> <li>◦ 사업내용 확정</li> </ul>

- 총영사 의견
  - 현지 여건을 고려하여 무리한 한국성의 디자인화가 아닌 건축적 질을 우수하게 적용하는 것이 필요
  - 쾌적한 업무 환경 조성이 필요(개별 사무소, 다목적 회의실, 공관장실의 규모 충분히 확보, 민원인 동선과 직원 동선을 분리한 공간구상 필요)
  - 도시개발공사 및 도시계획청과의 원활한 조율 및 효율적인 사업추진을 위해 국유재산팀에서의 전문인력 파견 건의
  - 주차 진출입에 대한 고려가 필요하며 의전공간, Drop off zone의 기능이 잘 반영되어야 함
  - 기능을 고려하여 충분한 부지면적의 확보가 필요
  - 지구단위 계획 요건에 의한 옥상녹화를 적용하되 행사 및 연회의 용도로는 활용하지 않음

## 2) 도시계획청 협의

- 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 14:00 ~ 15:00
- 장소 : 도시계획청
- 참석자 : Dieter von Luepke(도시계획청 도시개발과장), Friedhelm Flug, Emmerich Schoenmehl(도시개발공사 사장 및 팀장), 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)

### □ 주요 논의사항

- 인허가 절차 관련
  - 인허가(Baugenehmigung)에 3개월 소요
  - 12월에 허가를 득하기 위해서는 9월에 접수하여야 함
  - 인허가 담당부서 : Bauaufsichtsamt
  - 인허가 신청(Bauantrag)과 관련한 도서목록은 추후 영사관에 제공 예정
- 인허가 등은 도시개발공사에서 대행이 가능하며 도시개발공사와 협의했을 경우 인허가 절차를 신속히 처리 가능함
  - 무엇보다 인허가 전 도시개발청과 사전협의 절차 반드시 고려
  - 관련 법령, 지침 및 해외 관공서 치외법권 관련 운영사례 등 정보 제공 예정
    - 타 해외 총영사관 사례 조사 후 외교 위임관련 서류(diplomatische vollmacht) 등에 대한 정보 제공 예정
- 기타
  - 일반적으로 독일에서 건설기간은 2년 정도 예상하여야 함
  - 총영사관 신축은 프랑크푸르트 시에서도 환영을 하는 바이며 신축시 총영사관에 적극적으로 협조할 것을 약속

## 3) 부지 답사

- 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 15:00 ~ 15:30
- 장소 : Riedberg 지구내 사업 대상 부지
- 참석자 : Friedhelm Flug, Emmerich Schoenmehl(도시개발공사 사장 및 팀장), 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)



부지 사진-1(부지에 면한 도로 및 주변 건축물)



부지 사진-2(대상부지 및 진입구 부분)

#### 4) 도시개발공사 협의

- 일시 : 2014년 4월 9일 (수) 15:30 ~ 18:30
- 장소 : 도시개발공사
- 참석자 : Friedhelm Flug 사장, Emmerich Schoenmehl 팀장, Christian Platen 건축전문가(도시개발공사), 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)

#### □ 주요 논의사항

- Riedberg 지구 설명
  - 2000년부터 건설 시작, 2016년 개발 완료 예정(관련 특별법 시효 경과)
    - 2016년 12월까지 반드시 준공해야 함
  - 사업추진의 유연성을 위해 6개의 지구단위로 구분
    - 대학, 과학단지, 질 높은 거주 공간으로 조성되고 있으며 친환경 건축에 주안성을 두었음
  - 2013년 말 기준 8,000명 거주, 한국인 100여명 거주(프랑크푸르트 거주 한국인의 약 10%가 Riedberg에 거주)
- 도시개발공사의 역할과 기능
  - 2001년 프랑크푸르트 시로부터 Riedberg 지역 개발의 역할 위임
  - 공공기관으로 지역의 질 높은 개발에 우선 원칙을 적용



- 부지를 저렴한 가격에 공급하되 반드시 건축하는 건축주에게만 부지를 공급
- 지역 개발 가이드라인에 맞는 건축을 하도록 유도하고 관리
- 기반시설(도로, 공원, 녹지 등)과 공공건축물(학교 등)의 조성을 담당
- 부지 매각의 권한
- 인허가 주체 : 프랑크푸르트 시
- 부지 매각 관련 사항
  - 추가로 매수 가능한 가용 대지는 있음
  - 부지 매각 조건
    - 가까운 시일 내에 반드시 건설한다는 확증 필요
    - 지역의 전반적인 건축적 환경 조성을 위해 최소 밀도(Baumasse) 보장하여야 함 → 건폐율 40% 이상, 3층+지붕 규모 이상
  - 절차 및 계약 조건
    - 건설과 건축물의 품질 보장을 위해 부지 매각을 위한 본 계약은 설계 공모 이후에 가능하며 원칙사항으로 조정 불가함
    - 사전계약 가능
    - 지불 방법 : 설계 이후 정확한 부지 면적이 확정되면 계약 및 등기 절차를 거쳐 대지 매매비용 청구, 일시불
  - 대지 비용
    - 특별법에 따라 공인된 토지가 결정되며 매년 갱신됨
    - 토지가 산정 방식 : 위치, 건축물의 용도 및 용적률에 따라 지가와 적용요율 등이 정해져 있음
    - 관련 자료 제공하겠음(공시지가, 대지크기 산정 과정 등의 자료)
  - 사업계획을 고려한 대지 크기 제안
    - 2,100m<sup>2</sup>
    - 연면적(Brutto Geschossflaeche)은 실가용 면적+구조체(지하면적 제외, 외벽이 투시된 층별 면적의 합계)를 기준으로 산정
    - $2,800 \times 1.07$ (구조체 면적) = 3.75(3+D, D:지붕면적)를 바탕으로 건폐율 40% 적용
    - 건축 확장은 계약 요건으로 명시 필요하며 정확한 면적과 증축 시기 제 공하여야 함
  - 인접한 주거 개발은 아직 확정 단계 아님(2014년 가을에 설계 공모 추진 예정)
- 기반시설 관련
  - 기본 기반시설(전력, 설비, 상하수도 등)은 모두 확보되어 있으며 관련 도면과 정보는 필요시 단계별로 제공할 예정
- 설계공모 지침 내용 관련

- 보안과 관련한 모든 사항은 협의 가능함
- 최소 건폐율 : 40%, 높이 3층+지붕
- 최대 건폐율 : 50%, 높이 4층+지붕(층고 제한 없음)
- 조경 관련 사항
  - 인접 대지와 경계에 담장 설치 가능하나 담장의 형태는 녹화를 전제로 협의 가능
  - 대지의 녹화 비율은 20~40%(자연지반, 투수면) 확보 필요



담장의 사례

- 저작권 사용 관련 : 추후 Riedberg 지구의 홍보를 위한 투시도 작성에 활용하기 위해 총영사관의 투시도 자료 제공 바람
- 주차장
  - 주차대수 및 자전거 관련 협의 가능하며 방문차량 수 등에 대한 입증자료 필요(설치 의무 면제에 해당하지 않으며 적용사례 없음)
  - 지상주차 불가
- 디자인 방향 : 주변과의 조화성보다는 창의성, 건축물 품격의 우수성을 우선함(Dominanz, Qualitaet)
- 옥상정원 : 반드시 적용 필요하며 녹화된 옥상은 관리가 어렵지는 않음
- 친환경 및 빗물처리 규정이 매우 중요하므로 반영 필요
- 조성과정에서 참여 의사
  - 설계공모지침서 내용 작성시, 설계공모 심사시
  - 인허가 및 준공시
  - 도시개발공사를 PM으로 할 경우 원활한 사업추진이 가능하며 관련 추진 사례와 역할에 대한 자료를 영사관에 제공하기로 함
  - 도시개발공사가 조성과정에 PM으로 참여할 경우 시공관리를 통해 품격높은 건축 담보
    - 건축시공에 참여하는 우수한 업체와 개별적으로 계약하고 관리함으로써

종합시공사무소에서 요구하는 이윤을 감축시킬 수 있으며, 여기서 발생하는 이윤을 건축물의 질을 제고하는 데 활용 가능

○ 시공단가 산정 기준 제공 예정

- Riedberg 지구 관련 건축 사례, 비용 등을 추후 영사관에 제공

## 5) 총영사관 2차 협의

○ 일시 : 2014년 4월 10일 (목) 10:00 ~ 12:00

○ 장소 : 주프랑크푸르트 총영사관

○ 참석자 : 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)

### □ 주요 논의사항

○ 사업추진 체계 협의

- 도시개발공사를 PM으로 활용하는 방법 검토 필요
- 설계 공모 방법으로 지명 경쟁의 방식 검토 및 논의
- 주체별 역할 논의
- 설계공모지침 관련 내용 협의

- 필요실 및 면적의 협의

- 추진절차 관련하여 공관에서 국유재산팀에 전문인력의 파견을 요청

- 전문인력 파견이 어려울 경우 도시개발공사를 PM으로 활용을 건의

## 6) 프랑크푸르트 인근 답사

○ 일시 : 2014년 4월 10일 (목) 12:00 ~ 18:00

○ 장소 : Stadt Wetzlar

○ 참석자 : 김학성 영사(총영사관), 민지안 3등서기관(외교부 국유재산팀), 차주영 부연구위원 (건축도시공간연구소)



답사 사진-1



답사 사진-2

[붙임] 주 로스앤젤레스 총영사관 청사 재건축 관련 자료

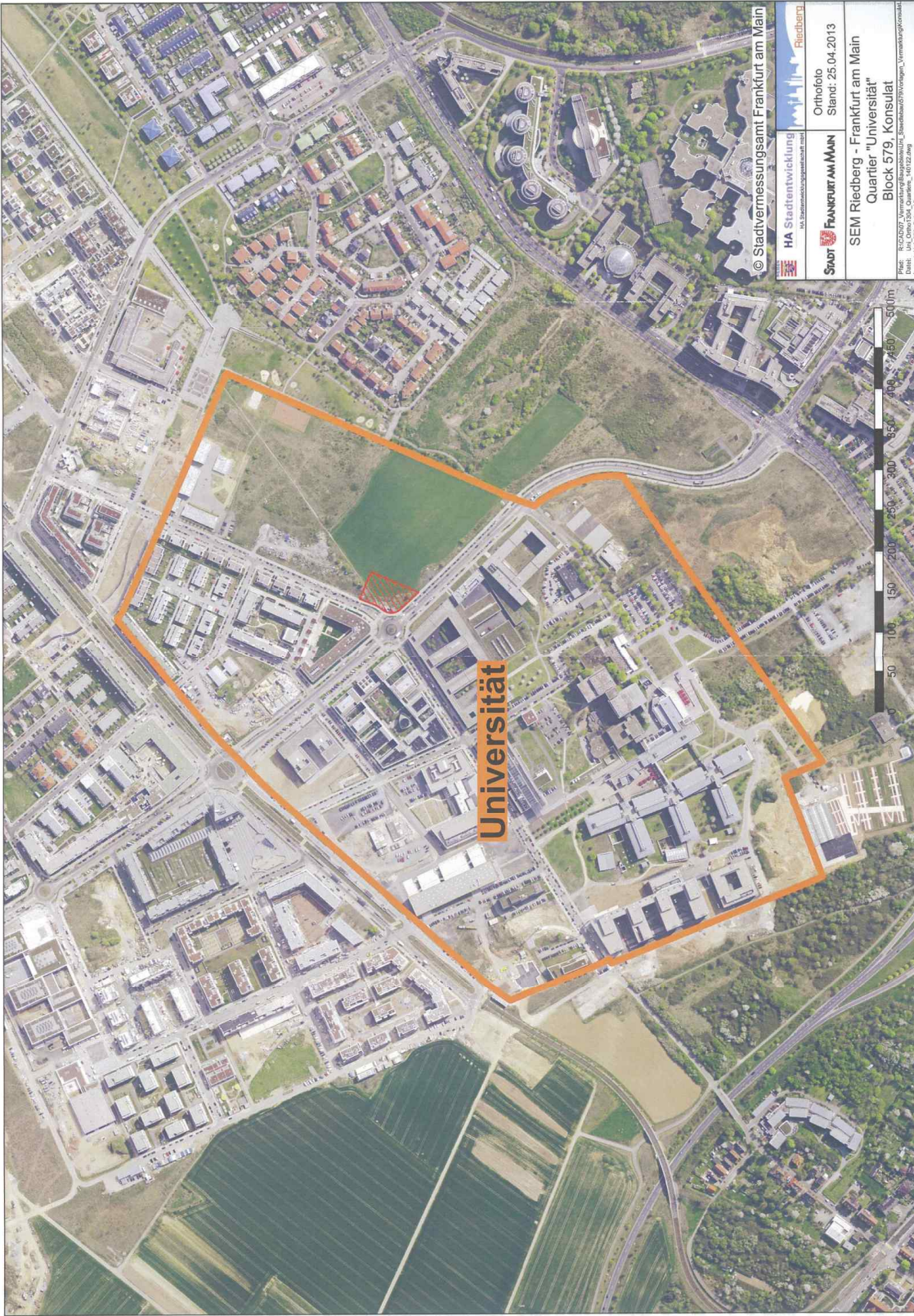
## 주프랑크푸르트(총) 청사

구 분	용 도	운영지침 "나"급 기준			비고
		단위면적(m²)	개소(인원)	면적(m²)	
공관장 업무영역	◦ 공관장실	75	1	75	비서실, 공관장용 화장실, 휴게실 포함
	◦ 공관장 접견실	66	1	66	
	◦ 대회의실	66	1	66	
	소 계			207	
공관직원 업무영역	◦ 차석 사무실	33	1	33	사무실 사이즈 4 x 6.5 1인당 13m² 기준(13명)
	◦ 공관직원 사무실	26	13	338	
	◦ 행정원 사무실	33	5	165	
	◦ 소회의실	26	2	52	
	◦ 통 신 실	17	1	17	
	◦ 암 호 실	8	3	24	
	◦ 전 산 실	17	1	17	
	◦ 문 서 고	26	2	52	
	◦ 도 서 실	33	1	33	
	◦ 파우치실	26	1	26	
	◦ MDF실	13	1	13	
	◦ 창 고	26	2	52	공관원실로 변경 가능토록
	소 계			822	
업무지원 영역	◦ 안 내 실	17	1	17	
	◦ 보안관리실	26	1	26	
	◦ 운전원 대기실	26	1	26	운전원 4명
	◦ 탕 비 실	10	3	30	
	◦ 휴 게 실	33	1	33	직원식당 겸용
	◦ 다목적홀	165	1	165	창고, 조종실 포함
	◦ 방문객 접견실	26	2	52	1층
	◦ 체력단련실	66	1	66	탈의실 및 샤워실 포함
	소 계			415	
영사·홍보 업무영역	◦ 영사과	33	1	33	접수창구 3개
	◦ 민원인 대기실	50	1	50	남여화장실 포함
	◦ 문화 홍보실	33	1	50	
	◦ 민원 상담실	13	2	26	
	◦ 사증자료 보관실	33	1	33	
	◦ 여권자료 보관실	33	1	33	공관원실로 변경 가능토록
	◦ 작업실	17	1	17	
	◦ 탕비실	10	1	10	
	소 계			252	
전용면적				1,696	
부대시설				1,187	전용면적의 70%
소계				2,883	
주차장				990	지하주차 30대
총 계				3,873	

○ 부대시설 면적은 전용면적의 70%로 하며, 로비, 복도, 홀, 계단, 화장실, 기계실, 전기실 등 포함

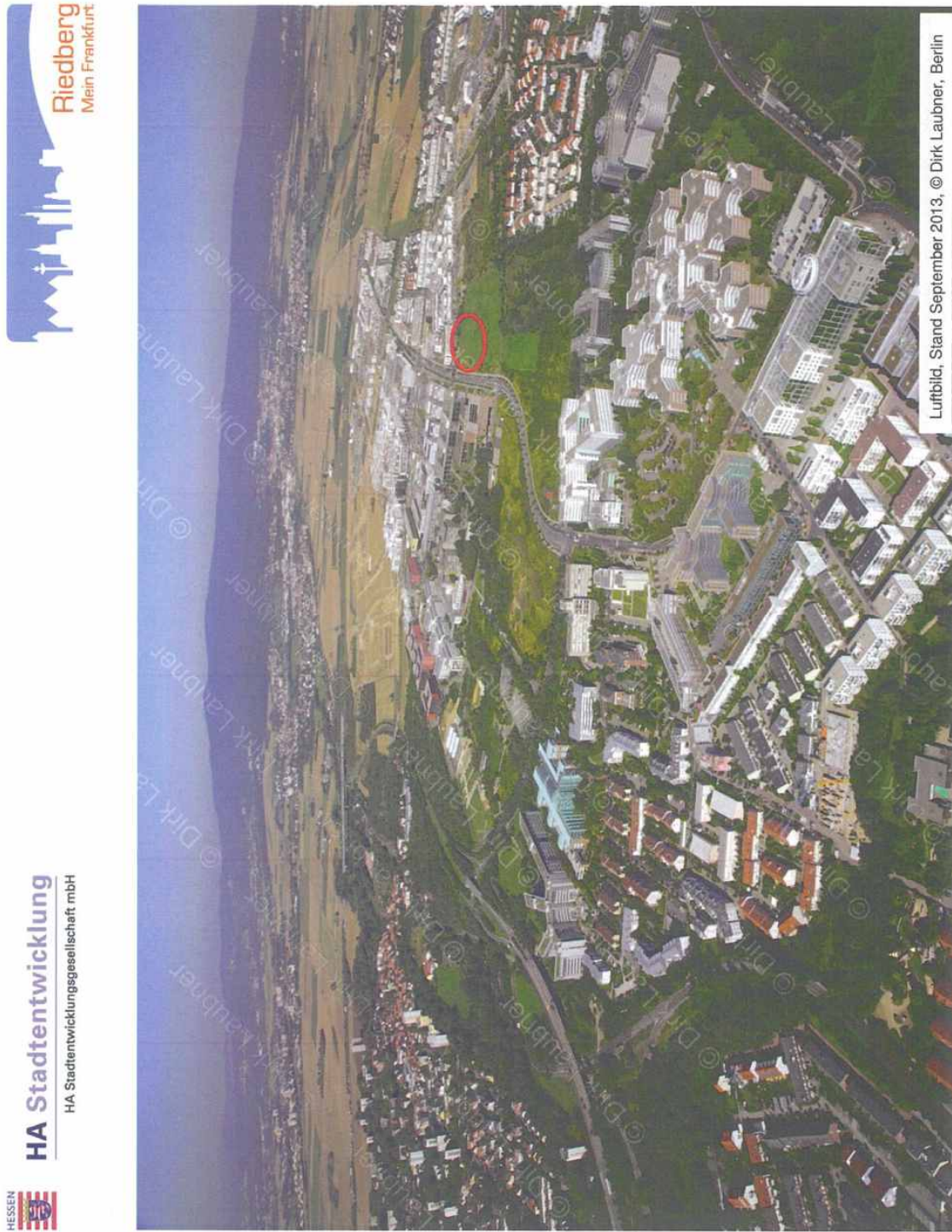


부지 사진



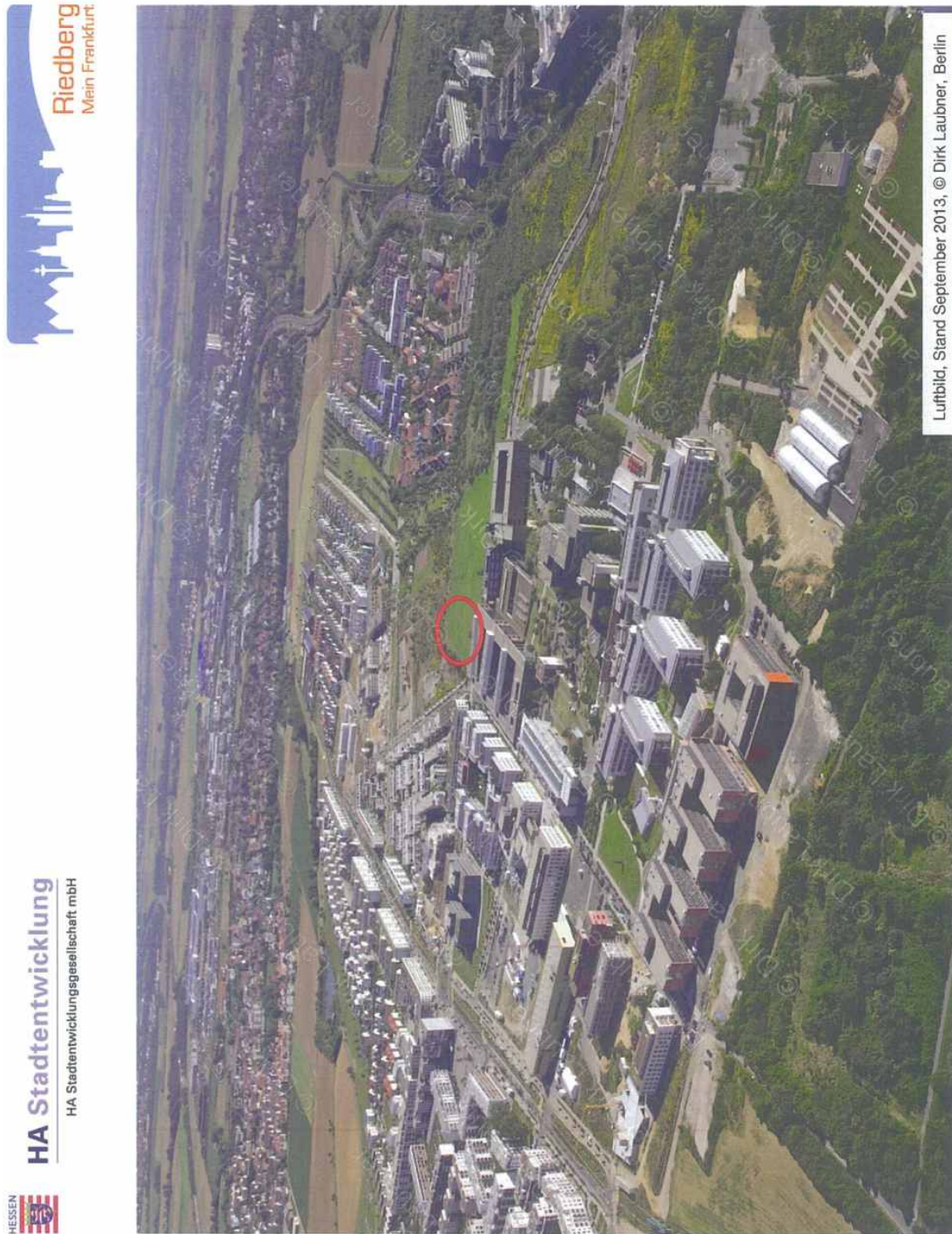


부지 조감도-1





부지 조감도-2





## Frankfurt - Riedberg: Gesamtübersicht







