

삶과 사회를 바꾸는 건축의 가능성

김용미
금성종합건축사사무소 대표

삶의 패러다임의 변화, 공간 변화의 시대

산업화시대에서 정보화시대로

지난 20년간 우리나라 공간지형에서 유독 눈에 띄는 변화 중 하나는 ‘카페’라는 공간의 등장과 그것의 가파른 확산이다. 가히 ‘카페공화국’이라고 불릴 정도로 카페는 전국 어디에나 거리마다 넘쳐난다. 카페는 단순히 커피를 파는 장소에서 진화하여 회의는 물론 개인 사무공간이나 독서실이 되기도 하며, 심지어 강연·전시·공연까지도 열리는, 다양한 사람들이 어울리는 다목적 열린 공간이 되었다. 왜 전에는 없던 이런 공간이 갑자기 우리 생활에서 중요한 장소가 됐을까? 여러 이유가 있겠지만 하나 분명한 것은 우리 사회 구조가 급속도로 변하고 있고, 이에 따라 사람들도 전과는 다른 공간을 필요로 한다는 점이다.

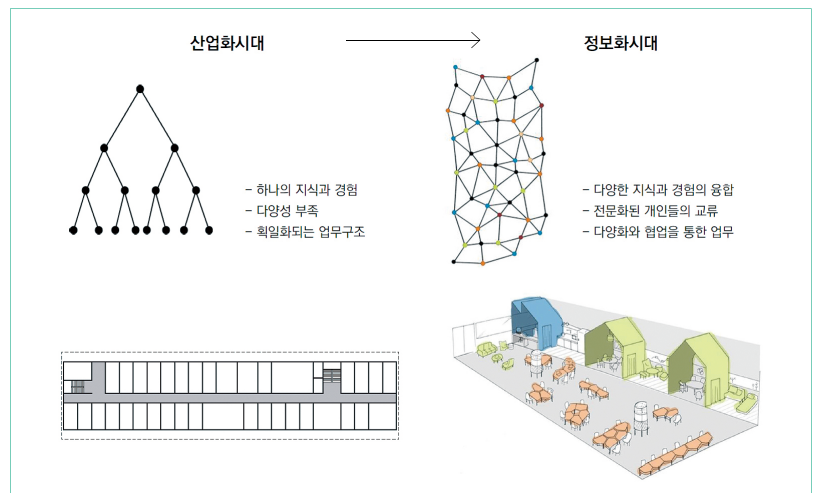
과거 경제적 효율성과 속도가 중요하던 산업화시대에는 학교든 관공서든 건축공간은 직사각형에 긴 복도를 내고 벽으로 구획한 공간이면 충분했다. 상부의 지시에 따라 ‘빨리빨리’ 많은 일을 하는 것이 중요했기 때문이다.

하지만 오늘날 정보화시대는 전혀 다른 작업 방식을 요구한다. 창의적 아이디어를 도출하기 위해 다른 사람과 소통하여 아이디어를 공유하고 협력할 것을 권장하며, 이를 위해 공간구조도 점점 복합적이고 열린 구조로 전환되고 있다. 구글·애플과 같은 정보화시대 대표기업의 사옥은 구성원 간의 교류와 협력을 최대한 이끌어 내기 위해 공간구조를 획기적으로 바꾼 결과물이다.

우리의 건축공간은 어떤가? 민간건축에서는 혁신적으로 변화가 진행되고 있는 반면 공공건축은 요지부동이다. 단적인 예로 세종시 정부청사를 보면 하늘에서 바라본 형태는 구불구불한 곡선형으로 혁신적인 건축처럼 보이지만 내부 공간구조는 예전과 똑같은 중복도의 칸막이 구조로 돼 있다. 공간구조의 혁신성을 담보하지 않는 형태의 혁신성은 의미가 없다는 점을 일깨워 주는 예이며, 이것이 우리 공공건축의 현주소다. 새 정부청사가 부분적으로라도 구글 사옥과 같은 열린 공간구조로 지어졌다면 어땠을까? 적어도 부처 간 칸막이 행정이 좀 더 개선되지 않았을까?

우리의 미래세대를 키우는 학교는 더 심각하다. 변화를 요구하는 현장의 목소리와 수많은 연구 결과에도 불구하고 교육청의 신축학교 지침은 변함이 없다. 교실은 1학년부터 6학년까지 똑같은 복도형 교실에, 가운데 큰 운동장을 두고 주변에 교실을 배치하는 공간구조는 여전하다. 큰 운동장은 한 사람의 구령에 맞춰 모두가 따라야 했던 과거, 상명하복 문화의 상징이 아닌가? 그것이 오늘날 자유롭고 다양한 학생들의 요구를 반영할 수 있겠는가?

공공건축이 변하지 않는 것은 삶의 패러다임과 사회 시스템은 변했지만 공공건축의 생산방식은 여전히 과거의 관성과 관례에 따라 만들어지기 때문이며, 비전문적인 행정조직이 건축공간을 결정하고 건축가는 이를 따라야만 하는 경직된 행정절차 때문이다. 이 문제는 건축뿐 아니라 도



시대의 변화와 공간 수요 변화

시도 마찬가지다. 우리의 공간환경을 결정하는 행정시스템이 바뀌지 않으면 우리가 사용하는 공간이 변할 수 없으며, 공간이 바뀌지 않으면 우리의 삶이나 우리 사회도 정체할 수밖에 없다. 이것을 어떻게 바꿀 것인가?

시대적 요구, 민간전문가제도 도입

건축계는 지난 20년간 우수한 전문가의 아이디어가 채택되는 것을 저해하는 근본 원인이 법·제도라는 점을 알리고, 이 문제를 개선하기 위해 부단히 노력해 왔다. 그 노력의 결실로 2007년에 건축도시공간연구소가 설립됐고, 같은 해 「건축기본법」에 이어 2014년에 「건축서비스산업 진흥법」이 제정됐다. 그 덕분에 건축 분야에는 많은 긍정적인 변화가 일어났다. 특히 일선 현장에서 가장 크게 느끼는 변화는 행정의 비전문성을 보완하기 위해 도입된 민간전문가제도였고, 그것은 현재 전국으로 확산돼 지역의 문제를 해결하는 데 기여하고 있다.

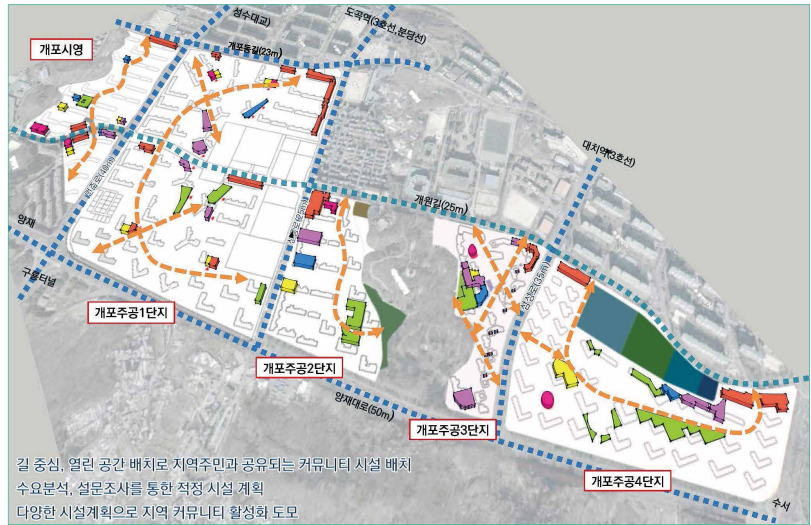
변화를 일으키는 공공건축가 집단의 힘

민간전문가제도 중 하나로 총괄건축가제도를 영주시가 2010년 처음 채택했다. 그 성과는 여러 전시회를 통해 알려진 바대로 혁신적이었고, 여러 지자체로부터 큰 주목을 받아 이 제도가 널리 확산되는 데 크게 기여했다. 서울시는 2011년 공공건축가제도를 도입했고, 서울시의 당면과제를 해결하는 데 이를 활용했다.

아파트 재건축·재개발에 공공건축가 투입으로 인한 변화

서울시는 어디에나 똑같이 이어지는 재건축·재개발 아파트단지가 도시경관을 훼손하고 도시의 흐름을 단절하는 문제를 큰 고민거리로 안고 있었다. 이를 개선하기 위해 당시 진행되던 주요 재건축 아파트단지마다 MP 자격으로 공공건축가를 선임했다. 공공건축가의 임무는 조합원들을 잘 설득해 이미 선정된 건축사사무소가 늘 해 왔던 경제성 중심의 사고에서 벗어나 최대한 공공성을 확보하는 계획안을 도출하도록 돕는 것이었다.

공공건축가들은 주변과 조화로운 경관, 이웃에 열린 단지, 연속된 보행가로, 커뮤니티 활성화 등을 실현하고자 노력했고 정기적인 모임을 통해 결과를 공유하면서 서로 배우고 더 좋은 결과를 위해 협력했다. 그



개포동 5개 재건축단지 가로 연결을 위한 커뮤니티 시설 위치 조정 계획
출처: 서울시 도시공간개선단 제공.

때 한 의미 있는 작업 중 하나가 개포동에 연접한 재건축단지(개포 시영, 개포 1~4단지)였는데, MP들이 모여 머리를 맞댄 결과로 각 단지 사이에 있던 기존 경계를 허물고 이웃단지들도 함께 이용할 수 있도록 생활가로변에 커뮤니티 시설을 배치했으며, 공간 프로그램도 서로 겹치지 않도록 조정함으로써 단지 간 소통을 유도했다.

이러한 협력의 기회가 없었다면 늘 그래 온 것처럼 하나의 단지에 집중해 단지의 경계는 굳건한 채로 계획됐을 텐데 좋은 도시를 만드는 데 집단 간 소통과 협력이 얼마나 중요한지를 보여주는 작업이었다. 아쉬운 점은 공공건축가의 역할이 거기까지였다는 것이다. 재건축 아파트는 민간영역이라서 건축심의회가 끝나면 공공이 더 이상 개입할 명분이 없었기 때문에 끝까지 공공건축가가 협력한 계획안대로 이어졌는지는 알 수 없다. 공공건축가가 공공성을 담보하기 위해 노력한 것들이 실제 결과로서 실행됐는지, 주민들의 만족도는 어떤지 사후 모니터링을 한다면 그 또한 좋은 귀감이 되지 않을까?

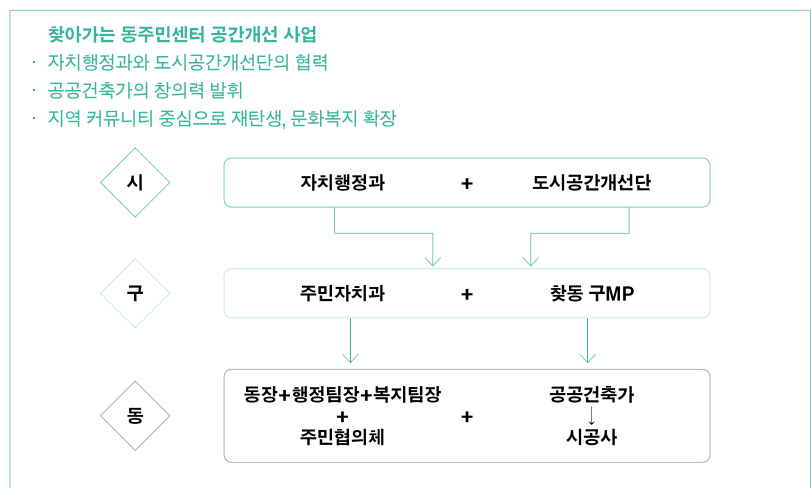
찾아가는 동주민센터, 꿈담교실 공간 개선

공공건축가 활동 중에서 서울시민의 삶의 질 향상에 가장 크게 기여한 사업 하나를 꼽는다면 2015년에서 2019년까지 5년간 이루어진 ‘찾아가는

동주민센터’(일명 찾동)일 것이다. 서울 시내 모든 동주민센터 424개가 400여 건축가들의 손에 의해 재탄생했다. ‘주민센터가 이사 갔어요.’라는 말이 나올 정도로 시민들이 느낀 변화는 컸고, 동작구청장은 사당2동 찾동 개소식에서 ‘건축이 마술 같다’라는 말을 남겼다. 동네 카페에 가기에 어색한 동네 어르신들에게 주민센터는 쉼터가 됐고, 방과 후 어린이들에게는 책 놀이터가 됐다.

찾동 사업이 이토록 성공할 수 있던 것은 무엇보다 부처 간 협력의 힘이 컸다. 시청 자치행정과가 먼저 사업계획을 세웠고, 도시공간개선단이 거기에 협력해 총괄 MP와 참여건축가를 선정했다. 서울시 자치행정과는 이들을 각 구청과 연결하고, 구청은 각 동으로 연결했다. 각 동에서는 동장과 주민자치회가 건축가와 함께 공간의 개선방향을 논의했다. 계획방향이 세워지면 다시 구청 단위로 건축가들이 모여 각자의 계획안을 발표했고, 구 MP는 그 계획안들을 서울시 전체 MP단에 보고하고 그것이 주민참여형 계획안이 되고 있는지 점검했다. 이것은 칸막이를 벗어난 집단지성의 창조적 힘을 보여준 사례였다.

서울시교육청도 찾동과 비슷한 방식으로 ‘꿈을 담은 교실’(일명 꿈담)을 시작했다. 그것은 초등학교 1학년 교실 2개를 고치는 사업으로 시작했다는데, 그 또한 성과가 좋아 3년이 지속됐고, 그 범위도 고등학교까지 확대됐다. 교육청은 학교공간개선사업의 지속성을 위해 올해 ‘학교 건축가’를 선정했다.



부처별 협력과 건축가에 대한 신뢰를 바탕으로 한 찾동 사업 추진 시스템

서울시에 민간전문가 제도가 도입된 지난 10년은 건축이 시민들의 삶을 바꾸는 힘을 가지고 있다는 것을 알리는 시간이었다. 이것은 건축 분야만으로 이루어 낸 성과가 아니라 행정조직과 함께 협력했기에 가능한 성과였으며, 서울시 소속 도시공간개선단이라는 건축전문가 그룹인 행정조직이 건축가를 신뢰했기에 가능했다. 그것은 민간전문가가 역량을 발휘하기 위해서는 행정조직과 협력이 중요하며, 그러기 위해서는 행정조직 내에 민간전문가와 호흡을 맞출 건축·도시 분야 전문공무원이 있는 것이 가장 좋다는 사실을 보여준다.

**아직 풀어야 할 숙제,
보행친화도시를
향하여**

구릉지 특화주거, 서계동 일대 지구단위계획구역 개발

우리는 좋은 주거지로서 유일한 대안은 아파트밖에 없다고 생각한다. 그래서 주거지 재개발은 곧 고층아파트로 짓는다는 것을 의미한다. 의미한다. 그 외 다른 대안을 본 적이 없기 때문이다. 그러나 평지에서라면 그럴 수도 있겠지만 구릉지에까지 산을 깎아 고층아파트가 들어선다면? 그 결과를 우리는 돈암동·길음동·홍제동·사당동 등지에서 보았다. 4~5층 이상 높이의 옹벽 위에 아슬아슬하게 세워진 고층아파트들 말이다. 더구나 그것은 서울시 도시경관을 훼손하는 주범 중 하나로 꼽히는데, 아직도 서울에는 고층아파트로 재개발하기를 원하는 낙후된 구릉지 주거지가 즐비하다. 한남동·서계동·정릉 등... 고층아파트가 아닌 구릉지 특성을 살린 저층주거지 대안은 없을까?

서울역 건너편 서계동 언덕은 대지 90m² 이하 과소필지가 51%이고 도로가 없는 맹지가 55%인 아주 낙후된 주거지역으로, 고층아파트단지로 재개발된다는 뜬소문이 돌면서 투기의 광풍이 휩쓸고 지나갔다.

구릉지 주거지 전체를 하나의 필지로 통합해 아파트를 짓는다면 거기에 품을 수 있는 인구수와 가구수는 현재보다 감소하며 기존의 다양성도 사라지고, 무엇보다 기존 주민들은 떠나야 한다. 주민들이 떠나지 않고 서계언덕의 동네가 그대로 유지되면서 주거환경을 개선할 수 있는 대안이 필요했다. 2016년에 시작한 서계지구 개발안은 가로 조직의 유지와 개선, 필지 유지와 맹지 합필, 지형의 보존, 거주의 연속성을 기본 원칙으로 하고 서울시가 공공투자로 공공주차장 건립과 일부 도로를 개선한다

는 전제하에 건축협정이나 자율주택정비사업을 통해서 주민 스스로 소규모 재개발을 추진하도록 한다는 것이 제안의 골자였다.

필지별로 구릉지 경사를 이용해 지하를 지상과 같이 활용할 수 있도록 함으로써 이 계획안이 아파트 재개발보다 경제적으로 타당성이 있다는 것을 주민들에게 증명해 보였고, 더욱이 서울역 건너편이라는 입지적 특성을 활용한다면 다양한 사업체도 입지할 수 있어 임대료 수익도 괜찮을 수 있다고 설득했다. 신축 시 주차장을 완화해 주는 대신 도로확장을 위해 건축선을 1m 후퇴한다는 내용으로 지구단위계획이 확정됐다.

그러나 많은 장점에도 불구하고 자율주택정비사업이나 건축협정을 통한 소규모 재개발은 현실적으로 작동하지 않았다. 그 이유는 주민

서계지구 구릉지 정비수법 검토 및 제안

구분	지구단위계획 공동개발	건축법 건축협정	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 자율주택정비사업	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 가로주택정비사업
정의	· 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축	· 단독, 다세대주택을 건축기준 특례를 적용하여 스스로 개량정비	· 단독, 다세대주택을 스스로 개량정비	· 가로구역에서 중전가로 유지, 주거환경 개선
대상	· 지구단위계획구역 내 지정, 권장, 자율의 지침 필지간 공동개발	· 지구단위계획구역, 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업구역, 존치구역, 조례지정(정비해제구역, 도시재생활성화구역, 구심의위원회 심의)	· 정비구역 또는 정비예정구역이 해제된 지역 등 시·도 조례로 정하는 지역	· 도시계획도로로 둘러싸인 지역 · 6m 이상 도로+광장, 공원, 녹지, 하천, 공용주차장, 6m 이상 사도에 접합
규모	· 연접필지 자율적공동개발 : 500m ² 이하 · 블록형 합필(단지형 다세대 주택 건축 시) : 1,000m ² 이하	-	· 노후불량건축물 3분의 2 이상 · 단독 : 10호 · 다세대 : 20세대 미만 · 단독+다세대 : 20 미만 (시 조례 80% 완화)	· 노후불량건축물 3분의 2 이상 · 단독 : 10호 이상 · 다세대 : 20세대 이상 · 단독+다세대 : 20 이상 · 1만m ² 미만
시행방법	-	· 건축협정 인가, 건축허가 후 스스로 주택을 개량 또는 건설	· 사업시행계획 인가 후 스스로 주택을 개량 또는 건설	· 가로구역에서 사업시행계획 인가 후 주택 등을 건설
시행자	· 토지 등 소유자	· 토지 등 소유자	· 토지 등 소유자(2명 이상)	· 토지 등 소유자(20명 미만) · 조합 · 지정개발자-신탁업자
공동시행자	-	-	· 구청장 · 토지주택공사 등 · 건설업자, 등록업자, 부동산투자회사, 신탁회사	
동의요건	· (토지, 건축물 소유자, 지상권자) 전원의 합의	· (토지, 건축물 소유자, 지상권자) · 전원의 합의	· 주민합의체(전원회의)	· 조합설립 인가요건 : 토지 등 소유자 10분의 8 동의 / 토지면적 3분의 2 동의 / 각 동별 과반수 동의 / 개별 토지면적의 2분의 1 동의
특례	· 단지형 다세대주택의 경우 주택으로 쓰는 층수 5개층까지 건축 가능	· 대지조경을 도로에 면해 통합 조정 시 20% 내 완화 · 국계법 최대한도 내에서 건폐율 20%, 용적률20%(건축위심의 필요) 완화 · 너비 6m 이상 도로 접할 시 가로구역 높이기준 20% 내 완화	· 공동이용시설 설치 시 시·도 조례에 따라 공동이용시설을 통한 용적률 범위까지 완화 가능 · 노상주차장 및 노외주차장 설치권리 확보 시 주차장설치기준 완화 · 공공인대, 준공공인대 건설 시 법적상한 용적률 적용(연면적의 20% 이상) 근린재생형 : 조정, 대지안의 공치, 건축물의 높이 제한을 2분의 1 범위에서 완화, 부대복리시설 설치기준 완화	
사업비 보조	-	-	· 사업비 보조(20%) · 기초조사비(기초조사비에 포함되는 항목 중 사업분석 비용은 전액 보조) · 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 · 주민 이주비 용자에 따른 이자 / 빈집의 안전조치에 소유되는 비용 · 빈집의 개량비용 / 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용	
사업비 용자	-	-	· 일반사업시행자(60%), 토지주택공사 등 공동시행(80%) · 기초조사비 · 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 · 세입자 보상비 · 주민 이주비 · 주민합의체 및 조합의 운영자금 / 설계비 등 용역비 / 건축공사비	

출처: BM, 금성종합건축사사무소, 서계지구 보고서(발주처: 서울시)



서계지구 구릉지 특화주거 대안

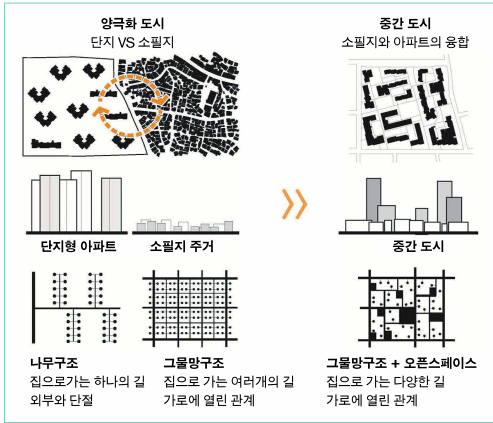
출처: 금성종합건축사사무소, EMA건축. 서계지구 저층재개발 대안.

스스로 하기에는 사업이 너무 어렵고, 사업이 작으니 SH는 물론 어떤 시행사도 나서지 않아 금융구조를 짤 수 없었기 때문이다. 더구나 아파트 재개발에는 있는 양도세·취득세 면제 혜택이 소규모 사업에는 없는 것도 문제였다. 우리나라 주거지재개발법이 지금처럼 대규모 아파트에만 맞춰져 있는 상황이 계속된다면 이러한 다양한 주거지 대안은 절대 이루지 못할 꿈이 될 수밖에 없다. 주민 스스로에 의한 소규모 재개발을 돕는 기구를 만들 수는 없을까?

중간도시, 보행중심도시를 향하여

우리나라 도시는 주거환경이 좋지 않은 다세대주택 동네와 내부 주거환경은 좋으나 외부에 배타적인 아파트단지로 양극화돼 있다. 안타깝게도 그 중간이 없다. 다세대 동네의 가로친화적인 장점과 아파트단지의 풍부한 오픈스페이스가 적절히 섞여 있다면?

강동구 고덕강일 5블록 공모전 제출안은 그런 ‘중간도시’를 만들자는 생각에서 출발했다. 800세대를 품는, 210m×260m 크기의 블록이 ‘단지’가 아닌 ‘동네’가 되기 위해서는 그 블록을 더 작은 단위로 분절할 필요가 있었다. 이를 위해 블록 내부를 관통하는 4~7층 휴먼스케일의 가로가 첫째 조건이었으며, 거기에 가로와 주거동 사이의 밀접한 관계 설정이 가로의 활성화를 위해 필요했다. 길에 의해 자연스럽게 다른 라이프스타일을 담는 8개 동네가 형성됐고, 각 동네는 내부에 텃밭과 휴게녹지가 있는 작은 마당을 공유한다. 하나의 블록이 곧 하나의 아파트단지가 되는 일반적인 통념을 깨기 위해 8개의 동네를 각기 다른 건축가가 설계함으로써 동



중간도시의 개념

출처: 금성종합건축사사무소, UIA(그 외 정예린, 이지훈, 김광수, 김성우, 김진욱, 김창균, 안우성, 이진오 참여). 고덕강일 5블록 공모전.



다양한 정체성의 8개 동네를 잇는 보행중심도시 계획

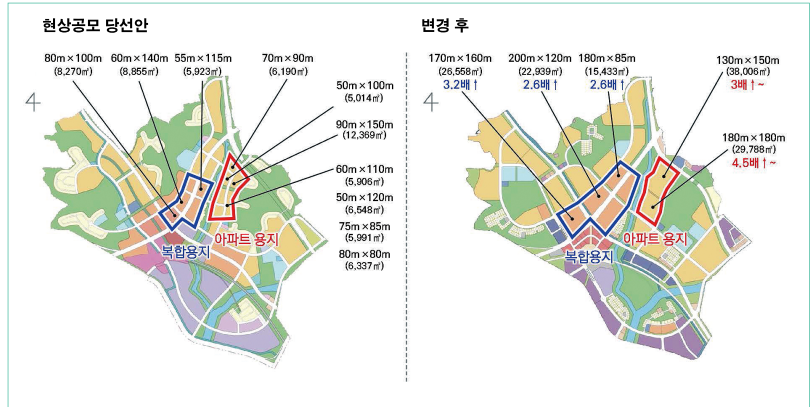
네마다 확실히 다른 정체성을 부여하고자 했다.

210m×260m 블록 전체가 똑같이 생긴 아파트로 지어진다면 그 경관은 얼마나 지루할까? 이제 우리는 그런 ‘단지’의 모습과 결별해야 할 때가 되지 않았나? 길을 따라 서로 다른 형태로 만들어진 동네를 연이어 만날 수 있다면 가로는 훨씬 활성화되지 않을까?

작은 도시, 자연과 도시의 새로운 접점과 밀도

살기 좋은 도시란 어떤 것인가? 그 질문에 답을 찾기 위해 3기 신도시 중에서 가장 작은 남양주 왕숙 2 공모전에 참여했다. 남북 길이가 지하철 한 구간 정도밖에 되지 않는 범위에 3개 산자락이 흘러내리고 그 사이로 2개의 하천이 지나는 자연지형적 특성을 살려, 자연이 도시 깊이 스며든 유유자적한 삶을 살 수 있는, 작은 도시를 상상했다.

편하게 걸어 다닐 수 있는 인간적 스케일의 도시를 만들기 위해 100~120m의 작은 블록을 주요 가로의 기본단위로 설정했다. 그러한 블록의 크기는 가로 문화가 활발한 유럽 도시의 블록 크기와 같으며, 골목 상권이 활성화된 강남의 압구정동과 비교하면 골목 3개를 포함하는 크기다. 그것은 300m²(100평) 필지가 25~30개가 들어가는 크기로, 외부로는 공공 가로와 면하고 내부에는 중정을 형성할 수 있는 최적의 크기라고 판단했다. 가로와 블록의 배치도 자연지형을 최대한 존중해 곡선으로 만들어졌다.



새로운 도시계획의 현실적 제약

출처: 금성종합건축사사무소, 어번인사이트, 탈건축, 3기 신도시 남양주 왕곡2 공모전.

그러나 그런 제안은 공모 당선 후 설계가 진행될수록 여러 난관에 부딪쳐서 이루어질 수 없는 아이디어로 남게 됐다. 먼저 사업성과 교통의 효율성 등 때문에 도로의 선형은 직선화되고 그 폭도 훨씬 넓어졌으며, 이에 따라 블록의 크기도 커졌다. 또 자연경관을 유지하기 위해 보존하고자 했던 작은 구릉지는 홍수에 대비한 기존 지형의 성토를 위해 없어졌고, 학교 등을 위한 대지는 절대적으로 평지여야 한다는 생각이 지형 변형에 일조를 했다.

이와 함께 주거지 가로변 소음에 대한 규정으로 인해 생긴 완충녹지는 과도하게 넓어 가로와 주거지를 단절시키고 가로친화형 도시형성을 가로막는 원인이 됐다. 그 외에 수많은 규정과 현실적인 문제를 해결하다 보니 작은 도시다움은 사라지고 기존과 별반 다르지 않은 신도시가 되고 말았다.

그 원인은 똑같은 도시가 만들어질 수밖에 없는 규정이 어디에나 똑같이 적용되기 때문이 아닌가? 더 중요한 것은 토목, 도시, 환경, 교통, 건축 등 도시 관련 분야들이 서로 칸막이를 친 채 자신만의 시점으로 도시를 바라보고 있는지도 모른다는 사실이다.

도시문제를 고민하는 사람이라면 보행중심의 도시를 만들고 싶은 마음은 모두 같을 것이다. 다만 바라보는 시선이 다를 뿐이다. 이런 시각차를 줄이려면 우리 모두 분야별 칸막이를 걷어내고 소통테이블에 앉아 머리를 맞대는 기회를 자주 만드는 것 외에는 방법이 없다. 그래서 그 역할을 할 최적의 책임자로서 건축공간연구원에 거는 기대가 크다.