34~44 커버스토리-9 1904.1.3 9:30 PM 페이지43

초고층 아파트…규제와 인식의 벽, 넘어야 할 '산'이 많다

- 서울 강남구 50~60층짜리 건립 계획, 이제는 효율적 공간 활용을 고민할 때 -

잠실에서 여의도로 가는 한강 유람선에 올랐다. 성수대교 지날 즈음 강변에 100층 높이로 우뚝 솟은 건물들이 나타났다. 강남의 아파트들이다. 불을밝힌100층짜리아파트들은 한강의석양과어우러져눈물겹도록 아름다운장관을연출했다.

유람선에서는 한강변 마천루를 구경하기 위해 세계 각지에서 몰려 온 관광객들의 탄성이쏟아졌다. 아파트아래쪽은숲이우거져있는데, 10층까지벽은담쟁이넝쿨이뒤덮고있다. 건물들사이로보이는하늘이노을로물들기시작했다.

강남구, 초고층아파트 건립 계획

서울강남구가내놓은초고층아파트건립 계획이현실로이뤄진다면기대해봄직한일이다. 강남구는지난5월50 60층짜리초고층 아파트 건립 계획을 전국 자치구 중에서 처음으로내놓았다.

강남구는 우선 지어진 지 20 30년이 지난청담동의삼익아파트와한양아파트, 그리고압구정동현대아파트와한양아파트를재건축하면서50층이상초고층으로짓는다는 프로젝트를 마련하고 전문가들의 자문과 검토를이미마쳤다.

강남구는 강남의 집 값이 '타도 대상'이 될만큼급등한것은수요에맞는충분한주택을공급하지못하고있기때문이라고진단하고제한된토지내에서가능한한많은주택을공급하기위해서는초고층아파트건축이 불가피하다고 분석했다. 또 아파트를 고층으로지을경우대지에서건물이차지하는 공간을줄일수있기때문에종전에비해탁월하게넓은녹지공간을확보할수있을것으로내다봤다.

실제로 강남구의 초고층 아파트 건립 계획을들여다보면아파트가차지하는땅의면적을최소한으로줄이고대신아파트층수를 최대한 높여 여유 공간에 인공 수로와 산책로 등을 조성해 단지를 공원으로 꾸민다는 구상이담겨있다.

강남구가 재건축 예정아파트를 대상으로 실시한 시뮬레이션에서 현재 17개 동에 1,560가구가 거주하는 청담동 한양아파트와 삼익아파트의 경우 10층 안팎의 중저층으로 새로 짓는다면 39개 동의 건물이 들어서야 한다.

반면 45층짜리아파트를짓는다면6개동의 건물만으로 기존 거주자를 모두 수용할 수 있다. 강남구 분석에 따르면 초고층으로 재건축이이뤄진다면이들아파트단지의건폐율은 현재 23%에서 6.4%로 떨어진다. 아파트와 아파트 사이 거리는 현재 30 50m인것이150m 이상으로늘어난다.

현대아파트와미성아파트, 한양아파트등 1만여가구가밀집해있는압구정동역시60 100층짜리아파트로다시지으면건물30개만으로1만 5,000여 가구를 수용할 수 있다. 그러고도전체면적의90% 이상이녹지와여유공간으로남는다.

강남구에서는초고층재건축을통해얻게 되는 공간은 도시 공원으로 개발해 지역 주민들에게 호수와 숲 등 자연 친화적인 휴식 공간으로돌려줄수있을것으로기대했다.

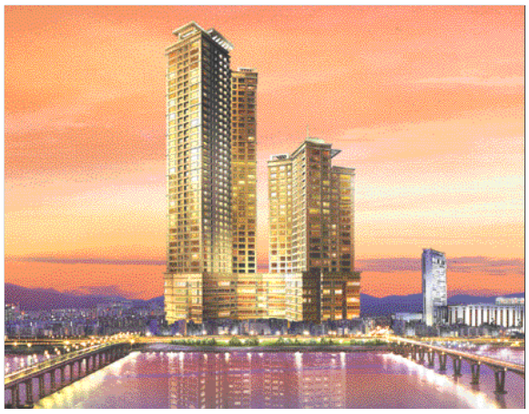
여유 공간과 안전

강남구의 초고층 아파트 건립 계획은 삼성동 아이파크에서 힌트를 얻었다. 그래서 최근 입주한 아이파크를 찾았다. 23 46층짜리3개동에450가구가살고있는단지다. 용적률은 296%로 기존의 중저층 아파트 단지와큰차이가없지만건폐율은 9%에불과하다. 주택을낮고넓게배치하던것을높고 좁게배치함으로써땅의90%가여유공간으로남은것이다.

실제로전체대지면적1만여평중건물이 차지하는 공간은 1,000평뿐. 주차장까지 모두 지하에 설치해 잠실운동장의 4배에 해당하는넓이의녹지가만들어졌다. 아파트단지 내부는 잔디밭은 물론이고 단풍나무 오솔길과 연못, 정자도 만들어졌다. 아파트를둘러싸고 800m짜리 조깅 트랙이 생겼고 실개천도있다. 건물과건물사이가멀리떨어져있으니어느곳에서도한강을가로지르는영동대교와청담대교가눈에들어온다.

주택전문가들은초고층건축으로건물간 간격을넓힌다면최근불거지고있는조망권과일조권문제도상당부분해결될수있을 것으로내다봤다.

지난해 만난 캐나다 밴쿠버시청의 한 직원은 초고층 아파트의 장점에 대해 '시큐리티(security, 안전)'라고 말한 적이 있다. 당시에는그직원의말이상당히의아스러웠지만도곡동타워팰리스주민들이야기하는초고층건물의장점또한 '안전'이라는사실을 접하고 나서는 충분히 이해할 수 있게 되었



일부에서는 초고층 아파트 단지가 집 값을 부추길 것이라고 지적한다. 그러나 이는 집값 상승이라는 '나무를 지키기 위해 토지의 부가가치 제고, 쾌적한 녹지 공간 조성 등의 '숲을잃어버리는우를범하는생각이다.

다. 타워팰리스주민들또한초고층건물의 최대장점으로주저없이안전을꼽는다.

"우편물이나 소포는 물론이고 피자 배달하는 사람까지 관리소에서 다 확인해주니 불안하지가않아요."

"여기 오고 나서는 도둑 걱정은 안 해요. 로비에서 직원이 늘 확인하고 CCTV가 체크하고있으니까요. 그래서밖에나가고싶지않을때가더많아요."

"아파트 안에 수영장, 사우나, 헬스클럽, 골프 연습장까지다있으니걱정할게없어요. 아이들도얼마나좋아하는데요."

안전이 바로 타워팰리스의 숨은 장점이었던셈이다.

교통 패턴의 변화…수직이동

초고층 건물의 등장은 사람들의 공간 이동이 수평에서 수직으로 전환됨을 의미한다. 지금은 모든사람들이 아침마다집에서 나와 버스나 지하철 혹은 승용차로 회사로 이동해근무한후다시저녁이면같은방식으로 집으로돌아온다. 여가를즐기는 주부나학생들도마찬가지다. 버스, 지하철등의 교통 수단으로 학교나 스포츠센터 등을 오가게된다.

그러나 초고층 건물이 생겨나면 50층 집에서 3층 스포츠센터로, 24층 사무실로, 1층학교로 이동하는방식으로 변한다. 타워팰리스 주민들이 "스포츠센터와골프 연습장이모두건물내에있으니편리하다"고 이야기하는 부분이다. 이처럼 수평 이동에서 수직 이동으로 교통 패턴이 변한다면 교통의효율성또한크게증가할것으로보인다. 버스나택시, 지하철이담당하던이동 수단으로서의 역할을 엘리베이터와 에스컬레이터가맡는다고생각하면쉽다.

이동에 필요한 시간과 이동한 후에 접할 수 있는 공간을 동시에 고려한다면 엘리베이터가 택시나 승용차보다 훨씬 큰 장점을 갖고있음이명백하다. 건축전문가들은 "미래에는인간의이동방식이바뀔것"이라고 예견하고 "일찍부터공간활용에대한인식을바꿔나가야한다"고말하고있다.

사용 가능한 땅의 부가가치를 높이려면 토지 이용의 효율성 측면에서도 초고층 건물의등장이불가피해보인다. 특히전국토 면적의 70%가 산지이고 남은 30%의 상당 부분도 자연 녹지와 그린벨트 등으로 공급이 제한된 우리나라의 현실에서 사용 가능한 토지를 최대한 효율적으로 이용하기 위해서는, 다시말해서좁은공간에많은유틸리티를 투입하기 위해서는 고층으로 지을 수밖에없다는결론이나온다.

일각에서는 초고층 아파트 단지가 집 값을 부추길 수 있다고 지적하고 있다. 특히 집을좁고높게짓고대규모녹지를조성하면주거환경이좋아지기때문에당연히집값이 오를 것이라고주장한다. 그러나이는 집 값 상승이라는 '나무를 지키기 위해 초고층 건축과 녹지 조성이라는 '숲을 잃어버리는것과같은생각이다.

정부당국자는물론전국민의인식이초고층 건물로 인해 집 값과 땅 값이 오르는 것을 특정인들에 대한 특혜로 바라볼 것이 아니라우리나라토지의부가가치를높이는 일이라고받아들여야한다. 또초고층건물의탄생으로지역마다랜드마크가생긴다면 그로 인한 관광 자원으로서의 부가가치 또 한무시할수없는혜택이될것이다.

넘어야 할 '산'이 많다

기존 판상형 중저층 아파트 단지의 획일적인구조와녹지부족문제는 끊임없이제기돼온과제다. 그러나강남구의초고층아파트건축계획은넘어야할벽이많다. '높이에 대한 규제'와 '형평성에 대한 인식'이 바로그것이다.

우선「국토의 계획 및이용에관한법률」에보면 제2종일반주거 지역의 경우최고 높이를 15층으로 제한하고 있다. 서울시의 도시계획조례에도제1종일반주거지역은 4층이하, 제2종일반주거지역은7층또는 12층이하로못박고있다.

건설교통부의 관계자는 일단 "강남구의 초고층아파트건축계획은서울시소관"이라고미루면서도 "교통이나환경등파급효과와관련해도시계획자문이나주민공청회를 거쳐야 하는 등 넘어야 할 산이 많다"며부정적인입장을나타냈다.

'초고층아파트재건축= 자기배만불리는이익추구'라는왜곡된국민인식도극복해야할 과제다. 일부 전문가들과 시민단체는 "특정지역주민들에게만아파트층수제한을완화해준다는것은말도안되는일"이라고반발하고있다.

서울시 전체 경관을 고려해 규제하고 있는초고층건축을특정자치구에게만허용해주는것은형평성에도어긋난다는주장이다. 시민단체 관계자는 "가뜩이나 강남이 부동산 가격 상승의 주범이라는 나쁜 이미지를 갖고 있는데 초고층 아파트 건축 계획이 본격화될 경우 시민들의 더 큰반발을불러일으킬것"이라고경고했다.

이진명
매일경제신문기자