점검, 초고층건축

미래 서울의 품격…스카이라인의 원칙이 있는가

- 초고층빌딩, 시민이인정하는 장소만들기 의결과물이어야-

우리서울은세계에서몇안되는압축성장을경험한도시다. 30년동안에100만동이상의 건물이 들어서고 1990년대 초반에는한해에4만동이상의건축허가가이루어졌다.

1960, 70년대아마도1980년대까지도서울의 자랑거리는높고파란맑은하늘과아름다운산으로둘러싸인분지였다. 현재우리 서울의 모습은 어떠한가? 한때 우리 모두의 자랑이었던 산들은 아파트에 의해 새로운 능선이 만들어지고 갑자기 솟아오른 타워크레인은 서울의 스카이라인의 모습을 시시각각변화하게하고있다.

여기서 우리는 서울이 지향하는 도시 경관적 가치와 스카이라인 그리고 건물의 높이에 대한 원칙이 있었던가를 한번 생각해 볼필요가있다.

롯데가 잠실에 초고층 건물을 짓고자 할 때비행기고도가중요결정요인으로작용하고 압구정동 아파트 재건축이 초고층이 되는 것이 맞는지 틀린지를 전문가들이 갑론을박하는모습을볼때과연우리도시서울은 무엇을하고어떠한 방향으로가고있는가에대한의문과함께 서울이국제적도시그리고품격있는도시가될수있는가에 대해그희망이옅어지게된다.

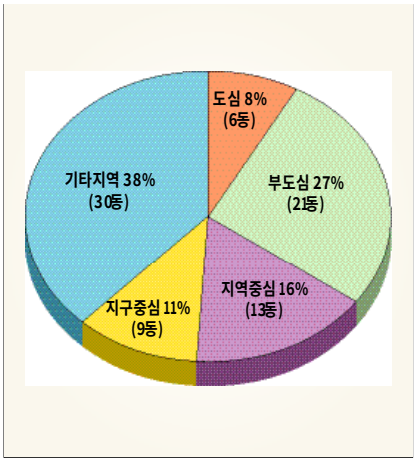
도시의 높이에 대한 원칙과 방향이 없는 도시는결국갈등과혼란으로인해많은사회적 비용을 지불하고 이는 결국 불합리한 규제와비합리적행정을야기시켜궁극적으로도시경쟁력을 약화하고그도시의 모습은누구도예측하기어렵게된다.

스카이라인의 원칙이 있는가

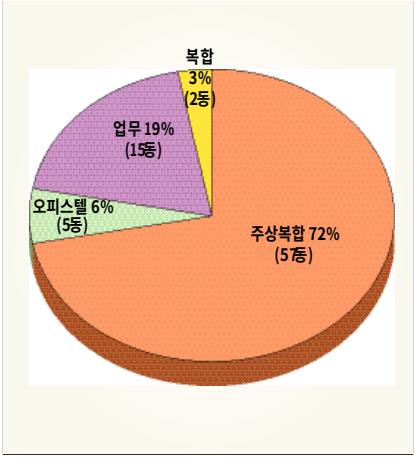
서울의 건축물 높이에 대한 경향을 살펴보면 2000년 이후로 30층 이상의 건물이 서울 곳곳에 80동 이상 건립되고 있다. 30층이상건물들의 입지를 살펴보면, 서울의 도시기본계획에서 토지 이용상 가장 높은 위계를가지고있는도심, 부도심과지역중심 등의 지역보다는 일반적인 시가지에 산발적으로들어서고있음을알수있다. 또한 낮은 위계의 지구 중심까지포함하는 경우, 전체의 50% 정도가 해당하며 대부분 주상복합으로 명명된 주거 위주의 건물이라고 할수있다.

이러한 고층 건물이 서울의 도시 관리와 경관 관리 측면에서 적합하게 들어서고 있는가를살펴보면우선서울도시기본계획의 경관관리와정책보고서등에서자연경관에관해서는 여러기준을 제시하고있으나, 건축물의 높이에 대한 방향은 언급하고 있지않거나기준으로서의방향성측면에서는 미흡하고모호한측면이있다. 또한지구단위계획의도심부높이관리등과같이높이관리를 지구 또는 지역별로 하고 있을지라도서울의높이에대한골격속에서이루어지는것이아니므로이러한계획적관리역

중심지 위계별 30층이상 고층 건물의 분포도



중심지 위계별 30층 이상 고층건물의용도 분포도



세계초고층4위의진마오타워와동방명주탑등초고층랜드마크건물들이즐비한상해의스카이라인.

시그명분과당위성에대한신뢰가높지못한문제가있다. 이러한결과서울의건축물의높이는예측하기어렵고, 끊임없는사회적논란을야기할수밖에없음을의미한다.

10년 후 서울에 초고층 건물이 들어서나

'서울에초고층건물이들어설수있겠는가'에대한논의는다양한측면에서의검토가가능할수있다. 설계와구조, 설비, 시공 등 기술적 측면에서 지금은 부족할지 모르겠으나타이베이가자체기술로103층건물을 건설한 것을 보면, 우리도 일부 기술적 역량을보충하는시간을제외하고는건설업계전반은준비된상황임에는틀림이없다.

현재의높이관련제도의경우, 비행기고도제한문제가없다면도심과일부주요산지 지역을 제외하고 필요한 규모의 필지가 있는 서울의 어디든지 초고층 건물이 들어서는것은가능하다.

현재 서울시에서 초고층의 입지가 계획적으로 준비된 곳으로는 유일하게 상암 DMC 지역이 있으나, 아직 가로 구역별 높이 기준보다는 사선 제한을 높이 기준으로 활용하고 있는 것이 일반적이므로 서울시 어느곳이나적정규모이상의필지합병과 공동 개발이 가능하다면 초고층 건물의 건축은제도적으로가능하다.

현재 서울시의 포괄적 높이에 대한 원칙이 제도적으로 마련되어 있지 않아 사안별로 인허가 과정인 도시 · 건축 관련 심의에서건축물의 높이가 결정된다. 그러므로여타제도적조건이해결되었을지라도심의에서 최종적으로 결정되므로 결국 서울시의 정책 방향에 의해 좌우된다고 할 수 있다. 이러한 정책 방향에 여론은 분명한 영향을 미치게 되나 현시대는 높이를 부가가치로 생각하고있는경향이우세하므로초고층은 많은어려움이있을지라도실현될가능성이 높다.

다음으로는 개발가들의 초고층 건물에 대한 사업적 성공의 확신이 전제되어야 할 것이다. 현재와같은사업시행방식은대체적으로 주거 용도를 포함하여 투자의 위험 부담을 최소화하고 초기 부담을 적게 하는 일반적인 재개발, 재건축의 방식을 선호하고 있다. 경제환경의 악화 등은 결국 이러한개발방식을지원하는요소로작용할것이고, 초고층건축에대한사회적그리고도시적 부담은 그리 중요하지 않은 사항으로 간주되어 결국에는 사업적 시행이 가능할 것이다.

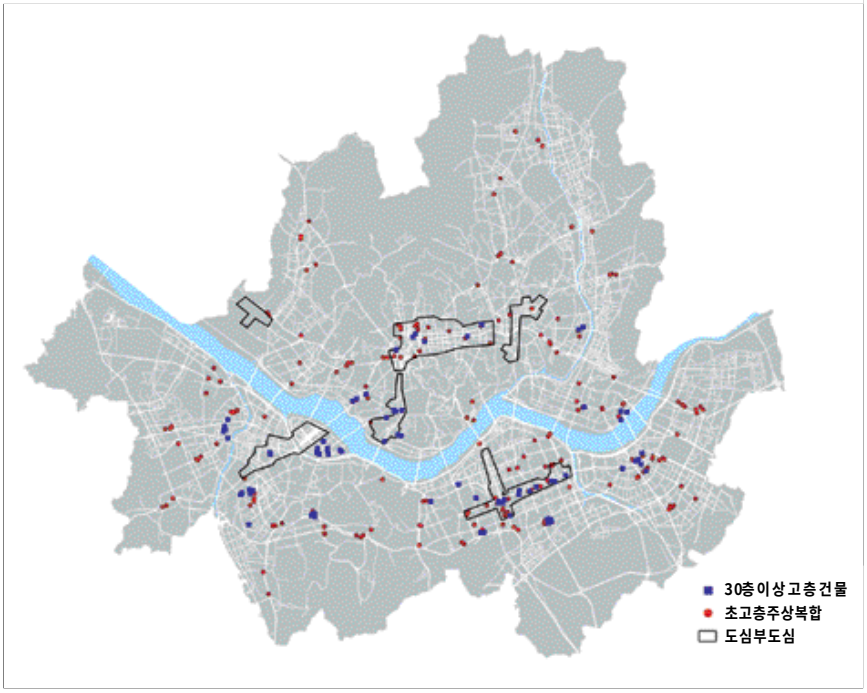
또한, 최근고층건물의경향을살펴보면 산발적으로 이루어진 경향과 함께 고층 고밀개발의경우도곡동, 보라매공원및목동 상업지역등 서울시가매각한토지가주도해왔다. 대체적으로돌출적고층개발이 서울시가 관리하는 중심지 체계와 상관없이 이루어져온점을감안하면뚝섬등여러곳이잠재적으로가능하다고판단되며이외의 공공에서 매각한 부지들이 결국 사업성의 논리에밀려 도시관리정책과상관없이초고층화가 실현될것이다. 결국 서울뿐아니라우리나라 많은곳에세계에서 보기드문 초고층건물들은속속들어설것이다.

우리는 여기서 서울이 높이에 대한 방향과기준이없음을확인하는것과 동시에서울에전세계에서제일높은건물이들어서야 하는 이유에 대해 다시 한 번 생각해볼 필요가있다. 현재초고층건물을짓고자건물높이에대한경쟁을하는나라는유럽과 미주의 주요 도시들이 아닌 아시아의 도시들이고많은정당한이유가있기는하나, 그 절대적필요성에대해서는여전히의구심을 가질수밖에없다.

랜드마크로서의 초고층 건축물

서울의 초고층 건물이 지어지는 경우 그 의미는 과시적인 돌출 건물이 아닌 도시민 전체가 환영하고 역사 속에서 그 당위성이 인정되는, 말그대로도시의표상으로서랜드마크건물이되어야할것이다. 이를위해 서좋은도시의이미지를가지고 있는도시들을살펴볼필요가있다. 이들도시는높아

서울의 주상복합과 고층 건물의 입지 현황



져야할곳과낮아져야할곳을구분하고이를 우리가 생각하는 것 이상으로 엄격하게 지켜오고있다. 도시에사는사람모두가이에 대해' 높이 짓게 하지 못하는 규제 라고 생각하지 않고 모두가 상식으로 인식하고 있다. 즉도시는이러한계획적관리를수립하고 이를 시민적 합의로 이루어내 도시의 가치로서도시문화화하고있다.

샌프란시스코는 도시 기본 계획에 언덕이있는도시적경관을가장중요한도시관리의 목적으로 지정하여 여타 계획 기준을 수립하였다. 이렇다고고층건물이없는것은아니다. 또한초고층건물이밀집한뉴욕은도시전체아무곳에나초고층건물을지을 수 있는 것이 아니다. 물론 새로운 도시 수요에 대항하기 위하여 전략적 고층 고밀 개발이 필요한 곳은 상당한 논의와 검토를 거쳐랜드마크로서새로운도시의이미지로 만들어 또 하나의 도시 경쟁력으로 추가하고있다.

파리의 라데팡스, 베를린의 포츠다머플랏츠, 런던 도크랜드의카나리와프등의사례에서 도시의 이미지를 중요한 도시경쟁요소로 생각하고 있다는 것을 잘 알 수 있다. 또한 우리가 생각할 때 높이와 도시 관리가 느슨하고 자유로와 보이는 중국 상해에서도 푸동 도시관리계획에서 지표적 건축, 즉동방명주탑과가장높은빌딩인진마오타워 등 초고층 랜드마크 건물들의 입지를 지정하여 초고층 건물의 건축을 계획적으로예측가능하게관리하고있다. 중국도시 행정의 정치적 특수성을 감안하더라도 도시계획의 의미는 사회적 공론화 과정 속의 합의를 의미하므로 초고층 건물의 입지는사회적공감대 아래결정되었다고할수 있으며, 우리의도시행정과도시관리정책을비교해보지않을수없다.

도시에 기여하는 랜드마크로의 전환

우리의초고층건물은도시의랜드마크로서, 최적의장소에, 개발주체와공공이공감하고 시민이 인정하는,' 장소 만들기(place making)'의결과물이어야할것이다.

좋은 랜드마크 건물은 시민 모두에게 사랑받고또모두가잘알고그리고자랑스러워하는 건물이다. 초고층건물이이러한랜드마크가 되기 위해서는 도시 생활과 시민 활동에기여할수있는노력이 건물에실현되어야한다. 특히초고층건물은규모면에서주변지역과도시환경전반에미치는파급 효과가 지대하므로 그 시대, 그 도시 그리고그지역의도시관리와건축방향이지향하는 공공성과 부합하지 못하면 존재의 당위성뿐만 아니라 건축 자체가 용이하지 않을수있다.

세계의 주요 도시에서는 이를 위해 개별 건물별일률기준이아닌, 도시경관과건축물의높이를포함한포괄적이고종합적인3차원적높이관리정책을시행하고있다. 도시에서높아져야 할곳과낮아져야할곳을 찾아 고층 건물의 입지를 관리하고 장기적으로일관성있게적용될수있는도시스카이라인 계획을 마련하는 것이핵심이다. 높이계획과기준은충분한공론화과정을거쳐 제시됨으로써 합리적이고 예측 가능한 도시행정과개발이가능할수있도록한다.

우리도시의최근추세는경제적가치즉 부동산가치에보다무게가실리고있고, 도시건축분야와이를전담하는 행정분야는 이에 대한 제어적 입장을 취하는 경향으로 인해 소위 ' 개발의 갈등 이 자주 나타나고 있다. 특히초고층건축물의건립문제가제기될때마다많은관심과찬반의사회적갈등이나타나는것도사실이다.

우리 도시의 모습이 미래에도 더욱 자랑스러워지기위해서는건축물들이역사문화와자연과조화를이루어야할것이며, 도시의건전한발전과성장을위해 필요한지역에대해서는적정입지계획에 의한고층화로 스카이라인의 다양성도 잃지 않아야 할 것이다.

김도년
성균관대학교건축학과교수