아파트 개성시대…디자인 경쟁에 빠져들다

-‘ 성냥갑 ’아파트 퇴출 현실화, 보다 적극적인 규제 보완 절실 -

‘ 디자인? 디자인! ’최근한자동차제조업체가TV 광고를통해내건화두이다. 소비자들이 자동차를 선택할 때 가장 중요하게 여기는요소가바로‘ 디자인 이란점을감안해 자사의디자인경쟁력을강조한광고다.

디자인은 현대산업에서가장부가가치가 높은분야중하나로인식되고있다. 기능면에서는 별 차별성이 없는 제품이 단순히 디자인하나만으로전세계를열광시키는베스트셀러로떠오르는사례는이제일반적이다.

최근 아파트 시장에도 디자인이 상품의 경쟁력과가치를결정하는핵심적인요소로 떠오르고있다. 설계과정에서단순히더넓은 가용 면적과 편한 동선을 제공하는 기능성에만 맞춰졌던 제품의 경쟁력이, 얼마나 아름답고편안하며다른제품과차별화되는 독특함을지니고있느냐를따지는등디자인을중시하는경우가늘고있다.

‘ 성냥갑 아파트 에 제동 건 서울시

지난달5일서울시에서열린건축위원회 회의. 이날 민간 업체가 제출한 5건의 건축 심의가운데4건이무더기로반려됐다. 심의 반려의 이유는 안전이나 법정 기준 등 기존에 흔히 있었던 일반적인 것들이 아니었다. 바로‘ 디자인수준미달 ’이그이유였다.

위원회 심의에서 건축안이 반려된 업체 관계자는“ 다른 문제도 아니고 디자인을 문제삼을줄은예상조차못했다 ”면서“ 위원회가구체적인이유조차알려주지않아답답한 상황 ”이라고 말하기까지 했다. 이날 위원회의 무더기 심의 반려는 서울시가 지난 8월“ 새로운 디자인이 아니면 아파트를 짓지 못하도록 하겠다 ”며 성냥갑 아파트를 퇴출시키겠다는 방침을 발표한 데 따른 실질적인 조치였다.

이에앞선지난9월말서울시송파동B아파트재건축사업역시입면디자인개선등을골자로한서울시의‘ 공동주택디자인가이드라인 ’을 충족시키지 못했다는 이유로 보류됐다. 이는8월말같은이유로이 아파트건축계획안이부결된데이은것이다.

서울시의 디자인 규제는 그동안 꾸준히 논의됐던아파트디자인문제를공공기관이 공식적으로인허가와 연계시킨첫사례여서 주목된다. 용적률 · 층고 등을 둘러싸고 인허가권자와사업주체가첨예하게대립한적은 많지만 주관적 잣대인 모양이 인허가에 직접영향을미치기시작한셈이다.

실제로서울시는이후에도서울시한남동 단국대부지의아파트 · 빌라사업등굵직한 주요 아파트 건축 계획을 디자인 수준 미달이라는이유로여러차례반려하는등‘ 성냥갑아파트를더이상허용하지않겠다 ’는 의지를보여주고있다.

서울시는“ 현재 시행 중인 디자인 가이드라인은시범적으로마련된것 ”이라며“ 6개월 동안시범시행한후문제점을보완해내년3월부터는본격시행할방침 ”이라고밝혔다.

디자인 차별화에 승부 걸었다

건설업계는서울시의이러한일련의방침에 대해“ 이렇다 할 구체적 기준도 없이 건축 계획안에 퇴짜를 놓으면 어떻게 하느냐 ”며불만에찬목소리를내놓고있다. 하지만 이러한목소리에도불구하고이미 시장에서는디자인이아파트의상품경쟁력을결정하는핵심변수다. 대형업체들을중심으로저마다차별화한디자인으로소비자들을파고들고있는것이다.

최근삼성물산건설부문이경기도용인시 동천동에서선보인‘ 래미안동천 ’은삼성스스로래미안최고의역작이라고자평하는단지이다. 그리고 이러한 평가의 핵심은 바로‘ 디자인 ’이다.

이 아파트의 설계 과정을 들여다보면 여느아파트와는사뭇다르다는것을알수있다. 삼성물산은아파트단지설계를위해지난 2004년 국제 현상 설계전을 가졌다. 아파트단지설계를위하여국제설계현상공모전까지 거쳤다는 것 자체가 파격적이다. 이후이아파트설계에는세계적인건축디자이너장미셸빌모트, 조경전문가프랑스와누브베르나르후예, 그리고국내에서임옥상화백과전시형교수등내로라는전문가들이참여했다. 삼성은이에앞서2005년에는의류디자이너인앙드레김이직접디자인한인테리어를자사의아파트에적용해화제가되기도했다.

심각한미분양적체를겪고있는 부산 지역분양을앞두고있는현대산업개발과두산건설역시디자인을승부수로내걸고있다.

현대산업개발은 부산시 우동 주상복합 프로젝트의 설계를 다니엘 리베스킨트라는 건축가에게 맡겼다. 리베스킨트는 바로 대영박물관과프리덤타워(옛세계무역센터)를 설계한 사람이다. 파도와동백꽃 등의곡선을 표현하고 각 동의 스카이라인을 예술적으로형상화한이주상복합은분양성공여부와관계없이완공될경우단순한주거공간의 의미를 넘어 디자인만으로도 충분히 지역의 랜드마크가될것으로기대를모으고있다.

두산건설이 인근에서 건립할 주상복합 역시미국의디스테파노사에디자인을의뢰하여꽃잎모양의독특한단면과평면을선보여주목받고있다. 3.3㎡당 4,000만원이 넘을 것으로 예상되는 분양가로 관심을 모으고 있는 대림산업의 서울숲 e-편한세상은기본설계를미국의세계적인건축디자인회사인NBBJ에맡겼다.

현대건설 역시 세계적 명문 디자인팀과 협력 및 제휴 관계를 확대하고 있다. 이번 달분양을계획중인 불광3구역 북한산 힐스테이트는이탈리아밀라노공과대학마시모교수팀에설계를맡겼다.

최근판교PF 우선협상대상자로선정된 롯데컨소시엄은알파돔시티(Alpha dom City)라는 독특한 디자인의 개발 계획안으로 큰 주목을받았다. 연면적121만 6,000㎡에 총 사업비 5조 671억원이 투입되는 대형 프로젝트로도시전체가 커다란돔지붕형태로 디자인됐다. 상가 · 유통시설 · 호텔 · 주상복합 · 오피스 · 갤러리등 다양한 상업 · 업무 · 주거시설이하나로연결되는파격성을 선보인것. 업계관계자는 "롯데컨소시엄이 우선협상 대상자로 선정된 데는 차별화된 디자인설계도큰영향을미쳤을것"이라고 전했다.

이 밖에도 포스코건설은 분양 당시 독특한설계로관심을모은인천송도 센트럴파크의설계를미국건축사인HOK와함께했으며, 풍림산업은 인천 엑슬루타워의 건축 및조경디자인을호주하셀(Hassell)이일임하였다.

디자인 활성화 위해 규제 보완 필요

서울시는 '디자인이살아있는공동주택' 가이드라인에서디자인이우수한분양단지에는건축비를3~5% 추가로인정해주겠다는방침을정했다. 차별화된 디자인에는 그만큼 인센티브를 줘서 서울시내 아파트 디자인을개선시켜나가겠다는의지이다.

하지만 단순히 건축비인센티브만으로는 디자인 개선에 한계가 있다는 것이 전문가들의 지적이다. 한 건축사사무소 관계자는 "한단지내에서다양한외관을지닌아파트를 설계하려면 외관뿐 아니라 내부 평면까지함께고려해야한다"고말했다. 예전에는 한단지설계과정에서3~4개평면만있으면됐지만외부디자인이바뀌면서수십개의평면설계가요구된다는것이다.

이는 외부 디자인이 다양해질수록 공동주택이가지는대량 생산효과가반감될수밖에없다는 것을의미한다. 다양한평면에 따라 보다 다양한 모양과 크기의 마감재를 사용해야 하고 그만큼 공정에 많은 손길이 들어가 인건비는 물론 자재비 상승이 불가피해진다.

이때문에업계는분양가상한제도입으로 상품 가격을 정부가 직접 통제하면서 역으로 디자인차별성을강화하고나선 것은업계의 상황을 더욱 악화시킬 것이라고 주장하고 있다. B사 관계자는 "분양가상한제를 도입하고디자인규제를강화하더라도아파트를 지을수는있지만 이는지금보다낮은 품질의 마감재 등을 사용할 수밖에 없다는 전제가있다"고강조했다. 싼값과디자인을 강조하는 과정에서 자칫 전반적인 상품의 질저하가올수있다는경고인셈이다.

천편일률적인 용적률과 층고 규제 완화 역시디자인활성화를 위한 선결 과제이다. 다양한 외관을 적용해 아파트 단지를 설계하다 보면 필연적으로 용적률이 허용 한계치보다줄어들 수밖에 없다는것이다. 이는 곧사업주체의사업성악화를가져오게된다. C사 관계자는 "분양가상한제라는가격 규제속에서차별화된디자인을활성화시키려면 정부나 지자체가 용적률 인센티브 등 보다 적극적인 당근책을 제시해야 한다"고 말했다.

한편, 일부에서는 아파트 단지의 디자인 차별성을활성화하는과정에서개별단지뿐 아니라특정지구, 나아가서는 도시 전체의 디자인 통일성도 함께 규정해야 한다고 지적하고있다. 특히, 서울시내상당수아파트 건축을1~2동단위의 '나홀로단지'등 소규모 재건축이 차지하고 있다는 점을 감안하면 이들 소규모 아파트들을 어떻게 주변 주거지와통일성을가지고조화롭게디자인할 수 있는지에 대한 가이드라인이 제시돼야 한다는것이다.

정두환
서울경제신문부동산부차장