더욱 적극적인 도시 디자인 재창조 - 리모델링

- 과거와 미래를 이어주는 현실적 디자인 행위, 경제가치화의 유인 요구돼 -

도시 디자인과 리모델링

바야흐로디자인이도시경쟁력인시대가다가오고 있다. 오세훈 서울시장이 서울이 살길은 도시 디자인 이라고 선언할 정도이다. 새정부인수위원회가발표한중점과제에도' 디자인코리아프로젝트 추진 ,' 특성 있는 공공시설 · 건축 디자인 이 들어 있다. 지방자치단체들은유행처럼저마다도시디자인을강화하기위한조직을구성하고청사진을 제시하고 있다. 새정부 5년 내내 국토 및 도시 디자인이 핵심 화두로 떠오를 전망이다.

도시디자인이란도시의시각적이미지를 창출하는 작업이다. 미래학자 존 나이스비트는 「마인드 세트」라는 저서에서 시각문화가세상을사로잡는시대가다가오고있다고 말한다. 6,000년동안 인류를 지배해 온 문자 문화의 시대가 가고 시각 문화의 시대가 다가오고 있다는 것이다. 그러한 조류의 하나로그는 시각예술로서의건축 을들고있다. 그는뛰어난건축물의상업적성공을이끈 빌바오를 소개하면서" 현재 건축 분야는 스페인에서가장큰경제영역으로자리잡았고, 심지어관광업분야보다더큰규모로발전했다"고말한다.

리모델링은이러한도시디자인에서핵심적위치를차지한다. 크게보아건축행위에는 재건축 및 재개발을 포함하는 신축과 리모델링밖에 없다. 도시를 새롭게 디자인하자면 신축과더불어리모델링을적극적으로 추진하지 않으면 안 된다. 그런데 리모델링은 이러한 단순한 수단적 성격을 넘어서는 의미를갖고있다. 디자인측면에서보면, 리모델링은신축보다더적극적인도시재창조 행위이다. 신축은 새롭고 미래 지향적인 이미지를 창조하는 데 중점을 두지만, 리모델링은 과거와 현재 그리고 미래를 이어주는 교량역할을하면서도시의아이덴티티를한 차원높여주는역할을한다.

보존 대 변신 방식의 리모델링

디자인측면에서리모델링은건물의외관을 보존 또는 복원하는 유형과 새로운 이미지로 변신시키는 유형의 두 가지로 구분할 수있다. 전자의유형을보존방식리모델링이라고한다면후자는변신방식의리모델링이라부를수있을것이다. 보존방식은건물의역사적가치를중시하는반면, 변신방식은새로운이미지창출에중점을둔다. 전자가가치지향적이라면후자는비용지향적이다. 변신 방식 리모델링이 비용 지향적이라는 것은 비록 새로운 가치를 창출함에도 불구하고신축이나재건축보다저비용의 메리트를가지지않으면안되기때문이다.

보존 방식의 리모델링은 건물의 역사적 가치를 보존하고 살리는 행위이다. 역사적 건물은건축학적의미와더불어사람들의삶과문화가함께묻어져있는보이지않는가치를 간직하고 있다. 건물의 집합체인 도시 내 특정 장소나 가로들은 이러한 측면에서 사람들의 향수를 더욱 불러일으킨다. 특정 장소에집합된일련의역사적건축물들은흘러간 과거의 역사를 간직하고 있는 마지막 흔적들이다. 보존 방식 리모델링은 이러한 것들의가치를발견하고재현하는유일한수단이다.

보존 방식 리모델링은 잘 만하면 경제적으로 높은 부가가치를 창출한다. 보존방식 리모델링을통하여과거의이미지를되살리면서 새로운 활력을 제공하는 특정 장소 또는가로들은사람들을끌어들이고다양한문화 활동을 유발한다. 이는 보존 리모델링이 건물또는장소의시각적이미지와스토리를 결합시켜 독특한 매력을 창출하기 때문이다. 경제적으로풍요하고여유를갖게된사람들은시선을끌면서도이야기거리를제공하고향수를불러일으키는건축물과장소들에모여들고돈을쓰게마련이다.

우리는 보존 또는 복원 방식의 리모델링을 통하여 도시 또는 지역의 매력을 재창조한선진외국의사례를어렵지않게접할수 있다. 화력발전소를 개조한 런던의 데이턴 모던박물관과기차역을개조한파리의오르세미술관은수많은관광객을끌어들이는도시의명소가된지오래이다. 요코하마의랜드마크로사람들의이목을끄는미나토미라이 21은 과거 조선소의 이미지를 살리면서 재개발한 지구로 유명하다. 최근 신문지상에는감옥소를호텔이나미술관으로개조하여 도시의 명물로 만든 외국 도시 사례들도 소개되고있다.

이제 우리 도시들도 이러한 대열에 동참하고 있다. 서울에도 보존 방식의 리모델링을 통하여 성공한 사례가 있다. 서울시민들이 가장 사랑하는 공원으로 꼽히는 선유도

공원은 과거 정수장 시설의 모습을 그대로 살리면서 리모델링한 성공적인 사례이다. 사람들은 거기서 오래된 시설과 자연이 조화를 이룬 매력에 흠뻑 빠져 든다. 명동의 역사적 건축물을 보존하여 옛 명성을 되살리겠다는 지구단위계획도 추진되고 있다. 최근 오세훈 서울시장은 오래된 공장 건물을복합시민공간으로개조하여도시의전통을 살린 독일 에슬랭겐시를 방문하고 나서서울에도공장건물을개조하여아트팩토리를만들겠다는생각을밝힌바있다.

그러나, 아쉽게도 리모델링 역사가 짧은 우리나라는 보존 방식 리모델링에 대한 사회적관심이적은편이다. 보존가능성이높은 건물이 많지 않아서이기도 하지만 과거의역사를중요하게생각하지않는우리문화의탓이더크다. 서울에도창의적인접근만하면도시의매력을높일수있는보존방식리모델링의대상지가 얼마든지있다. 보존 방식 리모델링은 공공 건물이나 시설들이우선적대상이되어야한다. 그렇다고민간건물이불가능하다는 것은 아니다. 역사성을갖는민간건물도잘만보존또는복원하면 예술성을 살리면서 충분히 경제적 가치를발휘할수있다.

변신 방식의 리모델링이 필요한 아파트

보존 방식 리모델링에 비하여 변신 방식 리모델링은상대적으로활성화되어있는편이다. 건물주 입장에서경제성만 있으면 얼마든지 변신 방식의 리모델링을 선택할 수 있기 때문이다. 그래서변신방식 리모델링은 경제적 활력이 넘치는 부유한 지역에서 주로활성화되어있다. 서울강남지역은재건축과 더불어 변신형 리모델링을 통하여 가로변 이미지가 빠르게 바뀌고 있다. 그러나, 상대적으로경제적활력이떨어지는 지역에서는이것도 용이하지않다. 도시의균형 발전과 낙후지역을 쇄신하는 차원에서 변신 방식 리모델링을 활성화하기 위한 정부의적극적인지원과규제완화정책을모색할필요가있다.

리모델링 전과 후

문제는 아파트이다. 아파트는 이제 도시 건축물의절대적비중을차지하고있다. 거기에다노후화단계로진입하는아파트들이 빠르게 증가하고있다. 노후아파트는주거환경 개선과 외관 이미지 개선이라는 과제를동시에안고있다. 이러한문제에이상적으로대응할수있는방안이재건축이다. 재건축을 통하여 성냥갑 같은 판상형 아파트 단지를 다양한 외관으로 변신시킬 수 있을 것이다.

그러나, 재건축 방식만으로 노후 아파트 문제를 해결하려는 데는 적지 않은 한계가 있다. 당장 재건축을 활성화하기에는 주택 가격의 불안과 투기 우려를 걱정하지 않을 수없다. 그러나, 더큰문제는시장논리에 입각한 재건축 방식만으로 모든 노후 아파트 문제를 해결할 수 없다는 데 있다. 이미 노후화 단계에 진입하고 있는 1980년대 중반 이후에 준공된 아파트들은 용적률이 높아서 재건축의 사업성을 맞추는 것이 현실적으로 불가능하다. 재건축이 노후 아파트 문제를종합적으로개선할수있는좋은방안이기는 하지만 점점 현실적 수요를 충족하기에는 역부족이다. 정부가 재건축의 대안으로 리모델링을 적극 고려해야 하는 이유가여기에 있다. 정부는재건축과 리모델링을 동시에 고려하는 균형감 있는 전략을 펴나가야할것이다. 이제노후아파트문제에관한한리모델링은불가피한 선택이되고 있다. 문제는 리모델링이재건축처럼효과적인주거 환경과외관개선의 수단이될 수있는가하는점이다. 비록재건축과동일한효과는아니더라도리모델링도얼마든지 주거면적을 확대하고, 주차장을 확충하는 한편, 노후시설을개선할수있다.

아파트 외관의 변신 역시 리모델링을 통하여추진이가능하다. 기존의 골조를그대로이용하므로판상형을탑상형으로변신시키는것은 불가능하지만, 일부층수를변경시키고, 외관이미지를개선하는것이가능하다. 리모델링을통하여 아파트외관의변신을 유도시키기 위해서는 보다 적극적인 규제 완화가 요구된다. 현재도 「주택법」에서는지상층의피로티화를통하여부대복리시설을확충하는한편, 수직증축을가능하도록하고있다.

만약지상층의범위를2 3개층정도로 확대한다면 수직으로 증축할 수 있는 층수가 그만큼 높아지게 되므로 외관의 다양화에 크게 도움이 될 것이다. 또한 현재 전후면으로만 증축을 허용하고 있는 것을 좌우측면으로도 확장이 가능하도록 허용한다면 실내 평면 구성의 다양화를 유도함과 동시에 외관의 개선에도 큰 도움을줄것이다.

윤영선
한국건설산업연구원연구위원
ysyoon@cerik.re.kr