

제2주제 – 전환기에 생각하는 도시 건축의 새로운 요구

2015년 10월 1일

주제발표 | 윤세한 (해안건축 대표), “전환기에 생각하는 도시, 건축의 새로운 요구”
최막중 (서울대 환경대학원장), “세계화 지방화 시대 - 다품종 소량생산 시대 공간가치 창출”

초청토론 | 정근수 (시아플랜 부회장)

진행 | 백운수 (미래E&D 대표, 도시·환경 미래전략과정 공동주임교수)

윤세한 대표 발제요지

인구감소, 산업구조변화, 세계화와 지역화의 공존, 과학기술의 진보, 공유경제의 확산 등 도시, 건축에 관련된 시대적 여건이 변화하고 있다. 이러한 변화는 전 세계적으로 동시에 진행되고 있으며 5-6년이면 생활패턴을 바꿀 정도로 급속하게 진행되어 이에 적응하지 못하면 도태하는 불안과 불확실성도 동반한다. 새로운 시대변화는 기존에 익숙했던 도시, 건축, 부동산에 대한 고정관념을 허물 것을 요구한다. 개발의 물량적 수요는 줄어들 것이지만, 소유에서 임대로 도시공간의 점유방식이 전환되고, 새로운 차원의 공간욕구와 개발수요가 나타날 것이다. 글로벌 스탠다드로 높아진 욕구, 지역가치와 다양성의 부각, 대도시로의 개발 집중과 복합화, 사회구조 변화와 기술발달에 따른 생활양식 및 정주패턴 변화에 따른 새로운 수요를 전망하였다. 시대변화의 흐름을 읽고 이에 부응하는 혁신적 도시공간설계의 필요성이 강조되었다.

도시 건축 분야의 새로운 여건: 베이비 붐 세대의 자녀인 ‘에코세대(echo generation)’의 낮은 출산율로 절대 인구규모와 생산가능인구의 감소가 전망되고 있다. 수명의 연장과 맞물려 65세 이상 노인인구 비율이 20%를 넘어서는 노령사회로 이행하고 있다. 저출산, 고령화, 저성장은 도시 건축 분야에 새로운 여건변화를 가져오고 있다. GDP의 약 20%를 차지했던 건설투자는 2014년 14.7%로 줄어들었다. OECD평균인 8% 보다는 여전히 높지만 앞으로 지금보다 40% 정도 감소할 것으로 전망되고 있다. 인구감소와 저성장은 부동산에 대한 투자와 소유의 개념을 전환시킬 것으로 전망되었다. 소유에서 공유(임대)로 전환될 것이라는 전망이다. 전체 주거유형에서 월세가 차지하는 비중이 2011년 33%에서 2014년 41%로 증가한 것도 이러한 추세를 나타낸다. 임대주택은 도시와 농촌을 구분하지 않고 보편화될 것이며, 도시 내의 부촌에서도 임대주택이 활성화되고, 주택 뿐 아니라 업무공간도 빌려 쓰는 시대가 될 것으로 전망하였다. 이에 따라 임대산업이 새로운 업종으로 부상할 것으로 전망되었다.

기술발달과 도시, 건축의 과제: 사물인터넷, 3D프린팅, 원격진료, 드론 등 기술의 발달은 건축, 교통, 정주패턴에 영향을 미칠 것으로 전망된다. 시계와 전화 기능을 합한 I-watch가 나타나듯이 건축에도 IT를 융합한 Smart Home 등이 등장하고 용도와 기능이 융합된 공간이 만들어지고 있다. 지능화된 주택은 집이 주택인가 전자기기인가에 대한 근본적 질문을 하게하며, 이제 주택시장에서 전자회사가 경쟁상대 될 수도 있으므로 옛 것만 고집할 수 없음을 시사한다.

새로운 도시개발의 전개: 그러나 건설투자의 감소가 도시개발 수요의 전반적 소멸이나 침체를 의미하는 것은 아니다. 기술발전과 새로운 사회적 요구에 따라 다양한 개념의 새로운 국토, 도시, 건축공간에 대한 수요가 나타날 것이다. 대도시로의 집중은 계속되고 위치가 좋은 곳에서는 고급임대주택, 임대형 사무공간, 수익형 호텔 분양상품 등 다양한 공유형 부동산 상품이 개발될 것이다. 대도시에서는 주거, 상업, 문화, 업무, 위락공간이 집적된 근접성, 24시간 가동되는 복합적 토지이용이 늘어날 것으로 보았다. 공간은 보다 가변적이 되어 집과 필터의 구분도 없어지고, 24시간 재미와 편안함을 주는 복합화 추세는 기존 산업의 경계가 약화되는 컨버전스 현상과 맥을 같이 하고 있다. 상업기능과 주거기능을 밀접시키는 혼합용도에 대해 우려가 있었으나 IT 기술의 발달과 함께 여러 문제가 극복되었다. 실내농업을 통해 음식 재료를 제공하는 식당의 출현하고 있고, 도로공간을 건물에 포함시킨 동경의 토라노몬즈 힐즈 등과 같은 새로운 형태의 개발이 나타나고 있다. ‘Creative Lounge’라고 부르는 다양한 기능이 집적되어 창업이 활발하게 일어나는 지역과 실리콘 벨리나 판교 같은 소규모 기업도시도 출현할 것으로 전망된다. 인구의 노령화에 따라 실버세대 사이에서 유사한 취미를 가진 사람들이 모여 사는 동호인 마을 같은 새로운 개념의 도시와 주거도 생겨날 것으로 전망된다.

도시, 건축 분야의 과제: 그러나 이러한 미래변화가 곧 바람직한 도시공간으로 전환되는 것은 아니다. 이러

한 변화를 바람직한 공간변화로 구현시키기 위해서는 인문학적 감성이 필요하고, 도시의 고밀화, 복합화의 추세 속에 공공성을 높이기 위한 충분한 배려와 투자가 필요하다. 고도성장과 개발의 시대가 지나면서 투기의 대상으로 획일화 되었던 주거 패턴은 소유가 아닌 공유의 개념으로 전환되고 문화적 공공성에 대한 욕구도 높아질 것이다. 온라인, 가상현실의 비물질시대가 도래하지만 물질적인 공간과 장소의 중요성은 다양한 형태로 나타날 것이다. 최근 온라인 쇼핑몰이 보편화되면서 가상현실이 대체할 수 없는 공간적 가치를 창출하려는 움직임이 있다. 이마트 일렉트로마트, 신세계 센텀 UEC, 고양 원마운트, IKEA, Apple Store와 같은 사례들은 가상현실에서 느낄 수 없는 경험을 제공하는 공간 창출이 여전히 중요하다는 것을 보여주고 있다. 비물질시대의 물질 가치를 만들어 내는 일이 건축, 도시공간설계의 새로운 과제이다.

최막중 원장 발제요지

글로벌, 다품종소량생산시대: 한국은 공핍의 시대를 지나 풍요의 시대에 들어섰고, 소품종, 대량생산시대에서 다품종, 소량생산시대로 이행하고 있으며 이에 부합하는 국토, 도시의 미래전략이 요청된다. 공간 만들기는 어느 정도 충족되었으며, 이제는 만들어진 공간에서 가치를 창출하는 일이 중요해지는 시대이다. 세계화와 지방화가 동시에 진행되면서 글로벌 스탠다드를 갖추면서도 지방적 특성을 찾는 노력이 필요하다. ‘세계화’와 ‘지방화’를 융합한 사례로 태국의 치앙마이를 들었다. 한 집 건너 그 지역에서만 볼 수 있는 불교 사원과 어느 곳에서도 지방적 특성을 찾는 노력이 필요하다. ‘세계화’와 ‘지방화’를 융합한 사례로 태국의 치앙마이를 들었다. 한 집 건너 그 지역에서만 볼 수 있는 불교 사원과 어느 곳에서도 볼 수 있는 커피 프랜차이즈도 나타난다. 이 두 가지 요소가 동시에 있는 것이 사람들에게 매력으로 작용한다.

공간가치 창출 실천전략: 글로벌 시대에는 세계 최대, 최고를 추구하거나 다른 곳을 모방하지 말고 지역만이 가진 특색을 살리는 전략이 유효하다. 지역의 문화자원, 역사자원, 생태자원 같은 다른 지역에 없는, 유일무이한 것에 주목하는 것이 좋은 전략이다. 지역이 가진 자원들

을 스스로 발굴하고 활용방안을 창의적으로 개발하는 것이 중요하다. 융합을 통해 새로운 가치를 만들어 낼 수 있다. 호텔을 붙여 객실에서 야구경기를 볼 수 있게 한 토론토의 야구경기장, 구 역사건물을 식물원으로 만든 마드리드의 고속전철 역사개발, 전통적 역사건축물에 첨단 건축을 접목시킨 프랑스 스트라스부르의 역사개발을 예로 들 수 있다. 그리고 궁극적 사용자인 사람을 주목해야 한다. 이 공간을 누가 찾아올 것인가, 사람들이 어떤 가치를 느낄 것인지를 생각해야 하며, 물리적 환경 자체를 넘어 서비스 같은 비물리적 요소까지 고려하는 것이 필요하다. 물리적 계획 뿐 아니라 비즈니스 계획까지 종합적으로 수행하는 것이 필요하다.

초청토론

정근수 시애플랜 부회장(과정 28기)은 지역의 세계화, 지방화 시대에 한국의 특성을 살려 나가야 한다는데 동의하면서, 건축, 도시환경이 보다 높은 수준으로 이루어져야 한다는 점을 제시하였다. 편협하게 설계되고 있는 건물의 내부공간과 외부공간이 사람들의 감성에 호소할 수 있을 만큼 높은 수준으로 설계되어야 하고, 노약자와 장애인을 고려하고 주민에게 개방적인 공공성 높은 도시공간으로 조성해야 하는 과제를 제시하였다. 또한 맨홀 뚜껑에서 도시전체에 이르기까지 높은 수준의 환경디자인이 이루어져야 한다는 점을 제기했다.

주요 토론 포인트

융복합과 컨버전스: 도시, 건축의 추세로 “융복합”과 “컨버전스”의 개념이 발제와 토론에서 제기되었다. 전통적인 기능분리, 영역분리를 넘어 새로운 구조와 형태로 통합시킨 도시공간의 출현이 전망되었다. 이러한 현상은 전체적으로 도시개발 물량이 축소되는 가운데서도 대도시의 요지(prime site)에서 활발하게 나타날 것으로 전망되었으며, Creative Lounge라고 불리는 오사카 역세권 개발이나 뉴욕시 맨하탄의 다양한 복합개발사례에서 확인할 수 있다. **윤세웅 세계자연기금(WWF-Korea)**

대표(과정 32기)는 건축가 코르부지에가 설계한 프랑스 마르세이유의 아파트 중간층에 미용실과 상업시설이 배치된 사례를 들며, 왜 한국 건축가들은 상상력을 발휘하지 않는지에 대해 의문을 제기했다. **윤세한 대표**는 한국은 반도국가로서 문화적 교류, 경험, 자산, 전문이 부족했기 때문이라는 견해를 말하고, 이제 도시, 건축에 있어 한국의 문화적 특성을 발전시켜 나갈 수 있는 단계가 되었다고 판단했다. **이상용 대구경북연구원 박사(과정 32기)**는 융복합 추세가 대도시에서 고층, 고밀개발의 형태로 나타나는 점을 들어 이에 대한 실용성에 의문을 표시했다. 고층 고밀개발 추구는 민주화가 진행되지 않은 국가의 과시용이거나 대도시 착시현상으로 볼 수 있고, 도시화가 정점을 지난 한국이 이러한 방향으로 나가는 것은 서울의 집중을 지나치게 높게 하여 국토 전체적으로는 바람직하지 않다는 의견을 제시했다. 또한 창조도시의 관점에서 대도시가 집적이익이 있고, 창의성과 생산성이 높다고 하나 집적이 과도하면 집적의 불경제가 나타나고 정보화 시대에 반드시 집중적으로 모여 있을 필요가 없다는 견해를 제기했다. **정근수 시애플랜 부사장**은 일본에서 교외 인구의 도심회귀 현상이 나타나는 점을 들어 대도시의 지가에 비추어 고밀개발이 지속될 것으로 보고, 도심 재개발과 재건축의 기회를 활용하여 도시환경의 공공성을 높이는 것이 현실적인 과제라는 의견을 말했다.

도시 관리의 중요성과 재건축: **백운수 공동주임교수**는 건설, 개발보다는 관리를 중시해야 하는 시대로 이행하고 있다는 점을 제기하였다. 관리업의 비중이 건설업보다 커진 일본과 달리, 우리나라는 전체 건설업에서 리모델링 시장이 차지하는 비중이 10%에도 못 미친다는 점을 지적하였다. 주택의 재건축은 인구감소 추세에 대응하여 리모델링으로 전환해야 할 것이며, 리모델링을 통해 주택의 에너지 효율을 높이고 1층부를 커뮤니티 공간으로 만드는 방안이 모색되고 있다는 동향을 소개하였다. **이종식 현대산업개발 부사장(과정 32기)**은 리모델링 사업이 부진한 이유로 현재 아파트가 벽식구조로 되어 있어서 공사비가 신축보다 더 소요되는 경우도 있다는

점과, 커뮤니티 시설을 넣을 곳이 없다는 현실적인 문제가 있음을 환기시켰다.

한강변 아파트 단지의 재건축: 윤세한 대표는 현재와 같이 한강과 단절된 폐쇄적인 아파트 단지roman 개발하기 보다는 저층부를 상업과 공공기능을 부여하고 주거는 위에서 올리는 아이디어를 제시하였다. 그렇게 함으로써 한강변의 지상부가 시민에게 개방된 상업, 문화, 공공기능을 제공하고, 한강으로의 접근성을 높일 수 있다는 것이다. 이를 위해 건물의 높이와 밀도는 규제하더라도, 저층부는 시대변화에 대응하도록 자유롭게 허용하는 제안을 하였다. 아파트 재건축을 한강변 경관의 새로운 조성기회로 삼자는 것이다. 백운수 공동주임교수는 주민들이 고층화에 집착하고 도시 공공성의 가치를 인정하지 않는 점과 소유권의 문제가 이러한 생각을 구현하게 어렵게 하는 요인으로 보았다.

공간의 가치 창출과 개성있는 도시개발: 각 도시는 자신의 특성을 기반으로 공간의 가치를 창출하는 것이 새로운 시대의 추세에 부응하는 전략이라는 점이 제기되었다. 도시에는 여건변화에 따라 사일로, 담배제조공장, 창고 같은 활용할 수 있는 많은 자원들이 생겨난다는 점도 제기되었다. 공원을 활용하여 지역을 활성화한 필라델피아의 예처럼 지역이 가진 역사적 자원을 활용하여 지역의 활성화한 다양한 사례가 소개되었다. 부산과 대구는 서울과 동일한 내용으로 성장하려 하지 말고 자기 나름의 개발전략으로 서울과 다른 매력을 키워야 한다는 점이 강조되었다. 그러나 **박재우 해안건축 본부장(과정 32기)**은 각 도시가 독특성을 추구하는데 현실적인 어려움이 있고, 융복합이나 문화시설 등이 재생의 비법으로 전파되고 있고 지역특색에 대한 고려없이 획일적으로 반복되고 있는 점을 지적하였다. 저층부의 공공성을 높이기 위한 건축유도지침도 구체성 없이 획일적으로 제시되어 판교나 세종시에서 성공하지 못한 점을 상기시켰다. **임진우 정림건축 대표(과정 32기)**도 정부와 서울시의 도시, 건축정책이 시대변화에 따라 다양한 가능성을 구현할 있도록 획일적이지 않아야 한다는 점을 상기시켰

다. **강상구 공간정보연구원 국토정보실장(과정 32기)**은 공간의 가치를 창출하는데 있어 공간정보 기술을 활용하는 방법도 도움이 될 수 있다는 점을 제기하였다. 참여를 통한 집단지성의 활용은 역사자원 같은 물리적 자산을 발굴하고 활용하는데 도움을 줄 수 있다는 견해이다.