

용적률 게임 속의 숨겨진 의도

The Hidden Agenda in the FAR Game



김성우 Kim, Sungwoo
정회원, 엔이이디 건축사사무소 대표소장
Principal, N.E.E.D. Architecture
sungwoo.kim@n-e-e-d.org

1990년 다가구주택이 법제화되던 시기를 전후로 지어진 도심 소필지 주거 건물들은 대부분 옥외계단을 갖추고 있다. 옥외계단은 1980년대 후반 건축법의 건폐율 완화조건을 따라서 실내 전용면적을 최대화하기 위하여 필연적으로 생겨난 건축요소인데 좁은 대지 안에서 도시공간과 사적공간을 연결하는 흥미로운 전이공간을 만들어 준다. 옥외계단을 달고 있는 초기 유형의 다가구 주거가 밀집된 가로를 걸어보면 다채롭고 재미난 공간감을 경험할 수 있다. 옥외계단이 만들어내는 사이공간은 거주자들에게는 일종의 전이공간이자 동시에 사적 영역이 확장될 수 있는 기회의 공간이었는데 사적 영역의 표정들이 도시공간으로 확장되어 나오면서 풍부한 거리 풍경을 만들어낸다. 그런데 1990년대 후반 계단 하부를 사적 영역으로 전용하는 것을 막기 위하여 옥외계단을 건폐율에 포함하도록 건축법이 개정되면서 계단이 모두 건물 내부로 숨어버리게 되었다. 불법 전용을 없애려고 개정된 법규로 인하여 소필지 주거지역에서 중요한 건축요소 하나를 잃어버린 것이다. 또한, 지속된 법 개정과정에서 늘어나는 자동차의 주차공간 확보를 위하여 소필지 주거지역의 주차장 설치 기준이 강화되어 신축건물에 일정 수 이상의 주차장을 마련하도록 하면서 가로와 만나는 지상부가 필로티 주차장으로 채워지게 되었고 보행이 중시되어야 할 도심 거주지역의 내부 가로는 자동차들이 그 주인공이 되어 버렸다. 거주민들은 뺄뺄하게 주차된 차량들 사이의 좁은 통로를 지나서 건물 깊숙이 위치한 출입문으로 들어가 좁고 어두운 계단과 복도를 거쳐서 개인의 공간으로 숨어버린다. 개인의 거주영역과 도시공간은 얇은 벽을 사이에 두고 서로 등을 돌리고 있다.

도시계획을 통해서 정비된 서울 혹은 신도시의 주거용 필지는 대략 50평~70평 규모이다. 현행 법규에 따라 건폐율 50~60% 조건을 만족하면서 수직 동선을 위한 계단실과 엘리베이터에 공간을 할애하고 일조사선의 영향으로 위층으로 올라갈수록 줄어드는 볼륨을 고려하면 각 층에서 가용 가능한 면적을 30평 이상 확보하기가 어렵다. 그나마 50평 이상의 필지의 경우에는 층별 공용공간을 제외하더라도 일정 크기 이상의 전용면적을 확보할 수 있지만 그보다 작은 30~40평 이하의 대지는 여러 법적 요구조건들을 풀어내면서 면적을 확보하기 위하여 큰 대지 위에 건물을 설계할 때보다도 더 많은 검토과정과 연구가 필요하다.

소필지 주거지역의 설계를 진행할 때 법규가 만들어놓은 한계 내에서 최대한의 가용면적을 확보하기 위하여 마치 전투를 치르듯이 숨은 공간들을 찾아내는 작업이 설계 프로세스의 가장 중요한 과정 중의 하나가 된 지 이미 오래되었다. 한정된 법규의 제약 속에서 숨어있는 자투리 공간을 찾아 법의 경계를 아슬아슬하게 줄타기하며 추가적인 면적을 찾아내고 쓸모 있는 공간으로 탈바꿈시키는 설계방식은 가장 쉽게 발주처의 환심을 사는 방법이자 계획안의 방향을 결정하고 진행을 빠르게 만들어 주는 마법과 같은 기술처럼 보인다.

하지만, 최대 용적률만을 목표로 정량적 가치만 추구하여 양산된 많은 건물들은 획일화된 입면, 도시가로와 단절된 진입 공간, 폐쇄적인 사적 공간 등 이미 많이 알려진 여러 문제점들을 안고 있다. 도시 속에 있지만 도시공간과 철저히 단절된 원룸들로 채워진 주거지역의 풍경, 5층 이상의 공간은 비어있는 상업가로의 건물들, 밤

에는 북적이다가 해가 뜬 이후로 아무도 없는 변화가의 거리, 우리 주변에서 흔히 볼 수 있는 이런 도시 풍경들은 법이라는 테두리 안에서 정량적인 수치(건폐율, 용적률, 면적, 공사비 등)만을 만족시키는 것에 집중했던 결과물들이다.

소밀지 주거지역의 옥외계단과 주차장관련 법규개정으로 인한 도시공간의 변화과정과 최대 용적률을 목표로 일반적으로 행해지는 '규모검토'라는 건물의 설계 프로세스를 보면 도시공간에서 우리가 지켜야 할 중요한 가치가 무엇이고 진정으로 논의해야 하는 것들이 어떤 것인지 다시 되묻게 된다. 우리는 법이 규정하는 테두리 안에서 무의식중에 어떤 정량적인 가치만을 생각하도록 강요받고 있는 것은 아닌지 스스로에게 질문을 던져보아야 한다.

엔이이디 건축에서 이번 베니스 비엔날레에 출품한 상계동 341-5 주거복합 프로젝트도 최대 용적률과 최대 건폐율을 만족시키는 조건에서부터 출발하였다. 대지는 준주거지역 및 지구단위계획구역으로 용적률 제한은 있었으나 높이에 대한 규제는 다소 완화되어 있는 특성을 가지고 있었는데 건폐율을 딱 채우고 그대로 건물을 올려서 용적률을 모두 채웠을 경우 6개 층 정도로 볼륨 구성이 가능하였다. 건폐율을 줄이고 볼륨을 위로 더 쌓아 올릴 경우 실제 건물의 높이는 10층 이상 가능하였는데 건축주가 부동산 중개소를 통해서 초기 규모검토를 의뢰한 계획안들이 모두 6층 규모의 상자형 건물이었던 것을 보아도 건폐율, 용적률을 최대화한 법칙을 따라서 풀어낼 경우 6층 건물로 만들어지는 것이 일반적인 상황이었다.

우리가 처음 대지를 방문했을 때 몇 가지 특징적인 대지조건들이 추가로 눈에 들어왔는데 대지 북측의 간선도로 위로 대략 건물 4층 높이의 지상철 구조물이 가로막고 있어서 환경적으로는 그리 좋은 편이 아니었고 노원역 1번 출구에서 10m 밖에 떨어지지 않은 초 역세권 대지로 주변이 모두 변화한 상업프로그램으로 딱 채워진 대지였다. 주변 상권 분석을 해보니 저층부는 상업 프로그램으로 임대료가 잘 되었지만 4층 이상은 창고로 쓰거나 임대료가 잘 되지 않아서 용적률을 모두 채워서 6층으로 올린다고

하더라도 4층 이상으로는 임대료 수익이 떨어지는 상황이었다.

건축주와 첫 번째 계획안 미팅 때 대지 조건을 고려해서 지상 4층까지만 상업시설로 채우고 그 상부는 주거용도의 프로그램을 채워 넣는 것을 제안하고 상층부 볼륨을 테라스형으로 만들면서 용적률을 다 채우지 않고 위로 더 쌓아서 건물을 8층 규모로 올려서 제안하였다. 그리고 저층부 상업시설의 층고를 높이고 용적률에 잡히지 않는 비워진 볼륨을 추가로 끼워 넣어서 5층 이상에 들어가는 주거영역이 주변 건물의 6층 이상에 자리 잡도록 하여 채광이나 조망 등의 환경이 더 나아지도록 계획하였다.

건축주는 법이 허용하는 최대 건폐율과 최대 용적률을 채우기를 원했고 우리는 지구단위계획에서 허용하는 한도 내에서 신재생에너지 설비(15%)와 빗물이용시설(12%), 옥상녹화(5%), 대지 내 공지(약 7%) 등을 검토하여 기준용적률 300%에서 추가로 30~40% 정도의 용적률을 받을 수 있도록 하였다. 지하에 빗물이용시설을 넣기 위하여 기계식주차장과 기계·전기설비 등의 레이아웃을 변경하고 최상층 옥상정원계획과 그 위에 태양광설비가 조화롭게 배치되도록 건물의 볼륨을 조정하는 등 계획안을 최종적으로 완성하는 시간이 예상보다 오래 걸렸는데 용적률 인센티브를 받기 위한 설비를 추가할 경우 공사비가 증액되어야 하므로 추가설비에 대한 초기 투자비용이 회수될 수 있는지 공사비 검토가 같이 진행되어야 했기 때문이다. 용적률을 최대한으로 올려서 볼륨구성을 하였다가 공사비 때문에 용적률이 깎여나가면 다시 볼륨구성을 하는 과정이 지난하게 반복되었고 그에 따라서 상층부 볼륨이 계속 변형되는 피드백 과정을 여러 차례 겪었다. 또한 상층부 주거볼륨을 4개 층으로 구성하려 오피스텔과 다세대주택을 조합하여 상층부 볼륨을 구성하였는데 오피스텔 관련법규에서는 발코니를 허용하지 않으므로 발코니가 없는 지상 5층 오피스텔의 입면과 발코니가 있는 지상 6~8층 입면을 통일감 있게 구성하기 위한 검토과정도 많은 시간이 소요되었다.

상계동 프로젝트는 최대 용적률과 공사비, 저층부의 상업프로그램과 상층부의 유사주거(오피스텔)+다세대

주택의 관계, 테라스형 주거와 일반주거의 조합 등이 모두 한 번에 검토되어야 했던 복잡한 설계과정을 거친 프로젝트이다. 용적률을 최대한 맞추어야 한다는 건축주의 요구사항에 부합하면서도 도시 인프라와 인접한 초역세권 대지에 상업프로그램과 함께 거주영역을 넣어보고자 했고, 소형 주거유닛과 도시공간의 새로운 관계를 만들기 위하여 테라스, 발코니 등을 삽입하고 제한된 용적률 안에서 다른 가치를 갖는 볼륨을 만들고자 했으며 상층부 거주공간과 저층부 상업공간의 상생 관계에 대한 고민 등 기존의 타워형 주상복합 건물과는 차별화되는 안을 구현할 수 있기를 바랐다. 그 과정에서 비용이 상승하고 시공과정에서 많은 어려움들을 겪는 등 일반적이지 않은 설계과정과 프로그램의 조합 때문에 여러 문제들을 해결해야 했지만 완공된 이후에 넓은 테라스의 가치를 알아보는 사람들이 생겨나고 초소형 주거의 거실로 기능하는 저층부 카페가 오픈하고 나서 소형주거 임대가 빠르게 나가는 등 건물에 담고자 했던 우리의 의도들이 사용자들에 의해서 새롭게 발견되고 활용되는 것을 직접 확인할 수 있었다.

상계동 주거복합 프로젝트 이후로 여러 건물들을 설계하고 구현하는 과정을 반복적으로 겪고 있지만 어떻게 하면 건축에 새로운 가치를 담아낼 수 있을까하는 물음이 끊이지 않는다. 이번 베니스 비엔날레 한국관 전시는 우리와 비슷한 고민을 하고 있는 여러 건축가들의 생각들을 모아 보여주고 있다는 점에서 흥미로웠다. 복잡한 법규를 만족시키면서도 어떻게 도시공간 속에서 독창성과 다양성을 획득할 수 있는가? 최대 건폐율과 최대 용적률을 얻고자 하는 발주처의 욕망을 주변의 도시 맥락에 조화롭게 녹여내는 방법은 무엇인가? 각 대지마다 다른 조건 속에서 새로움, 다름, 차이를 만들어내는 전략은 무엇이 될 수 있는가? 들끓는 욕망들의 집합소 같은 도시공간 속에서 끊임없이 제기되는 여러 질문들에 대해서 같은 시대를 살아가는 건축가들이 어떻게 고민하고 해석하고 공간을 구축해 가는지 엿볼 수 있었던 좋은 기회였다.

베니스 비엔날레 한국관의 주제인 ‘용적률 게임(The FAR Game)’은 양적 가치가 우선되어온 한국의 도시건축

현실 속에서 우리가 그 동안 잃어버린 것은 무엇이며 새롭게 발견하고 있는 가치들은 어떤 것인지 돌아보게 한다. 출품작들을 살펴보면 최대 용적률의 규칙을 충실히 따르면서도 주변의 건물들과는 확연하게 다른 차이를 만들어내는 생각들을 읽어낼 수 있었다. 전용면적, 방의 개수, 주차대수 등의 2차원적인 양적 가치만을 추구해온 건물들과 이번 베니스 비엔날레에 출품된 여러 건축가들의 작품을 구분 짓는 것은 바로 계획안 이면에 숨겨진 정성적 가치를 추구하는 건축가의 의도일 것이다. 건물이 놓이는 대지와 주변지역의 해석, 가로에 대응하는 방식, 새로운 공간적 유형의 탐구, 다양한 프로그램들 간의 관계 설정 등 도시공간의 질적인 문제를 탐구하고 획일화된 유형을 탈피하며 도시공간의 다양성이 증대되는 방향을 지향하고 있음을 확인할 수 있었다.

출품작들 속에 숨겨진 건축가의 의도를 유추하고 상상해 보는 것이 일종의 즐거운 유희처럼 느껴졌는데, 어쩌면 이번 비엔날레 한국관의 주제는 도시공간에 살아가는 우리들에게 기존의 양적 가치만 추구하던 도시건축의 환경에 머물지 말고 새롭고 다양한 공간들을 만들어내는 질적인 가치를 추구하는 ‘게임’에 함께 동참하여 한 판 즐겁게 놀자고 말하고 있는 것 같다. 건물이 지어지기까지 과정의 어려움을 생각하면 마냥 ‘즐거운’ 게임이라고 말하기는 힘든 여건이지만 끊임없이 새로운 가치를 추구하며 전투하듯이 치열하게 게임을 치루는 건축가들에게 응원의 마음을 보내고, 이번 전시를 통해서 공간의 질적 가치를 추구하는 도시건축의 담론이 비단 건축가들에게 뿐만 아니라 이 도시를 살아가는 모든 사람들에게 확대 재생산 될 수 있는 여건이 마련되기를 희망한다.☐

필자 소개

김성우 소장은 서울대학교 건축학과 대학원에서 석사학위를 취득하고, 네덜란드 Berlage Institute M.Arch 과정을 졸업하였다. 2011년부터 엔이이디 건축사사무소를 운영하면서 도시 초소형 주거유형 관련 연구와 서울 을지로 일대의 도심 산업영역 관련 리서치를 수행하고 있다.