

용적률 게임, 젊은 건축가의 생존

FAR Game, Survival of Young Architect



문 주 호 Moon, Ju-Ho
 경계없는작업실건축사사무소 대표
 Partner, Boundless Architects
 moon@boundless.kr

젊은 건축가

젊은 새내기 건축가로서, 한국의 건축시장에 생존하기란 쉬운 일은 아니다. 경계없는작업실이라는 설계사무소가 첫 작업을 시작한지 3년이 지난 지금, 우리는 여전히 생존을 고민하고 있다.

“경계없는작업실은 건축을 기반으로 다양한 경계들의 공백을 찾아 혁신을 만들어 가고자 하는 열린 조직이며 건축에 대한 끊임없는 탐구를 통해 도시에 새로운 공간을 제안합니다. 경계없는작업실의 작업은 물리적 공간 구축에 국한되지 않으며, 공간 경험의 극대화 및 새로운 가능성을 발견하기 위해 다양한 영역과의 협업을 진행하고 있습니다. 앞으로 더욱 다양한 영역과의 열린 작업을 통해 새로운 공간과 감각을 만들어 나가고자 합니다.”

위의 글은 3년 동안의 작업 속에서 우리가 발견한 경계없는작업실의 목표이자 생존방식이다. 도시공간 경험의 극대화를 위해 그래픽, IT, 부동산 등과 같은 다양한 영역과의 협업을 진행하고 있으며 크고 작은 성과들을 만들어 나가고 있다. 우리는 도시에 더 나은 공간을 만들기 위해, 그리고 우리만의 색깔을 내기 위해 끊임없이 고민하는 중이다.

그러나 솔직하게 이야기 하면 대부분의 경계없는작업실의 프로젝트의 시작은 다음과 같은 질문에서 시작한다.

“그래서 이 땅, 면적 잘 나와요?”

전선에서 - 생존 수단으로서의 용적률

최근 들어 건축계에서 젊은 건축가들의 참여가 많아지고 있다. 그리고 경계없는작업실을 포함한 많은 젊은 건축가들의 시작은 도심의 다세대·다가구 주택일 것이다. 한 때 흔히 이야기하는 ‘집장사’의 영역이었던 다세대·다가구 주택이 이제는 젊은 건축가들이 가장 적극적으로 활동하는 영역이 되었다.

우리의 새로운 전선이 된 것이다.

실제로 3년 동안 수주를 위해서 진행한 150여 개의 규모 검토 및 기획 중 대다수는 다세대·다가구용 필지의 용적률 검토이며, 현재 진행하는 프로젝트의 절반이 다세대 주택이다. 이러한 현상의 원인과 다세대 프로젝트를 통해 사람들이 젊은 건축가에게 기대하는 것은 무엇일까.

이 현상의 첫 번째 원인은 낮아진 금리와 상대적으로 높아진 지가라고 생각한다. 경기부양을 위하여 지속적으로 낮아진 금리는 사람들에게 토지매입에 대한 저항을 낮췄다. 그리고 상대적으로 높아진 지가는 토지를 담보로 한 대출을 이용하여 건축비를 지불할 수 있도록 하였다.

1인 가구의 증가 또한 다른 원인이다. 그리고 1인 가구의 증가로 인해 원룸형, 소형 주거에 대한 수요는 폭발적으로 증가하였고, 이로 인하여 현재 새로 지어지는 건물에 사람들이 요구하는 공간 구성에 대한 수요 증가로 이어졌다. 인구 구조 변화의 흐름과 맞물려 은퇴한 베이비부머들의 은퇴 이후 투자가 시장에서 다세대·다가구 건축을 주도하고 있다.

경제가 지속적으로 발전하고 부동산 경기가 활황이어

서 구입하기만 하면 큰 폭으로 가격이 오르던 과거와는 다르게 아파트는 더 이상 투자의 수단이 될 수 없고, 실제적인 수익으로 연결되지 않는다. 따라서 많은 사람들이 아파트라는 부동산 대신 다세대주택으로 대체하여 월세라는 실제적인 수입으로 연결하고 퇴직 이후의 안정적인 생활이 이어지는 것을 기대하고 있다.

다른 한 축으로는 노후화 된 다세대 주택을 들 수 있다. 강남 및 서울 도심의 개발이 시작하면서 지어진 1970~1980년대의 노후화 다세대 주택은 현재 1인 가구가 원하는 구조에 적합하지 않으며, 용적률을 충분히 확보하지 못하고 있다. 시대에 맞는 새로운 개발이 필요해진 것이다.

이러한 시대에 맞춰 토지매매, 수익률 분석, 설계 및 시공사 소개, 추후 관리까지 통합적으로 서비스하는 새로운 개념의 기획부동산이 많아졌다. 더 이상 아는 사람들만 하는 토지개발이 아니라 일반인들도 쉽게 접근할 수 있는 상품이 된 것이다. 이렇게 여러 흐름이 맞물려 현재의 다세대·다가구 주택 건설의 증가로 이어진 것이다.

그리고 다세대주택 개발의 수요증가는 젊은 건축가들에게 기회가 되었다. 건축주들은 우리에게 상대적으로 저렴한 설계비와 도전적인 자세를 바라지만, 가장 기대하는 부분은 바로 최대 용적률 확보이다.

토지에 대한 수요가 적었을 때는 개발하기 쉬운 토지를 적당한 가격에 쉽게 구할 수 있었지만 다세대 수요가 폭발적으로 증가한 지금은 개발하기 좋은 땅을 찾는 것이 가장 어려운 일이다. 대지에는 현재의 가치가 아닌 새로 건물을 건축하였을 때의 가치를 기준으로 가격이 매겨져 있고, 시장의 관심이 집중된 좋은 땅은 그만큼의 높은 가격이 형성되어 있어 계획한 예산과 조건에 맞는 땅을 찾기 점점 어려워진다. 그래서 많은 건축주들은 예산에 맞추기 위해 시장에서 낮은 평가를 받는 땅들 -대지의 형태가 특이하거나 개발이 쉽지 않은 크기 등- 을 가지고 젊은 건축가들에게 “이 땅에서 용적률을 다 확보하고 싶은데 방법이 없을까요”라는 질문과 함께 찾아온다.

여기서 바로 젊은 건축가들의 새로운 도전이 시작된다.

건축가로서 학창시절부터 깊이 고민해 온 주거공간의 삶의 질, 도시의 공공성 이전에 건축주들 삶의 최전선인 용적률 확보를 위해 설계능력을 최우선적으로 발휘해야

하는 것이다. 그리고 건축주가 기대하는 만큼의 용적률이 확보되면, 그 때 비로소 프로젝트는 본격적으로 시작된다.

지금부터는 이번 베니스 비엔날레에 전시한 테트리스 하우스의 작업 과정을 통해 용적률에 대한 젊은 건축가로서의 솔직한 고민과 결과에 대해 이야기해 보고자 한다.

제약을 동력으로 활용하기

대지의 크기와 위치에 따라 법·대지·건축물 간의 긴장감은 다르다. 도심지를 벗어날수록, 그리고 대지의 규모가 커질수록 세 가지 요소의 관계는 느슨해진다. 하지만 도심지에 가까워지고 대지의 면적이 작을수록 건축물은 법과 대지에 강하게 종속된다.

테트리스하우스는 법과 대지에 의한 건축적 한계를 인정하는 데에서 설계가 시작되었다.

서울 강남구 논현동 2종 일반주거지역에 위치한 대지는 폭 7m, 길이 13m, 면적 113m²의 좁고 긴 형상이다. 부피는 건축적 가능성을 탐구할 수 있는 가장 중요한 요소로서, 이 대지가 지닌 형태와 법규의 제약을 파악하기 위한 분석에서 비롯되었다. 평면적 접근이 아닌 입체적 접근으로서의 부피가 건축 구성의 핵심이었으며, 이를 통해 일반적인 원룸들과는 다른 구성원리를 이끌어내는 것이 테트리스하우스의 가장 큰 건축적 목표였다.

결과적으로 법과 대지의 강력한 제약이 건축구성 of 새로운 도전을 만들 수 있는 가장 큰 동력이 되었다.

부피 나누기

용적률 확보가 어려워 남겨져 있던 113m²의 좁고 긴 모양의 땅에 대한 건축주의 요구는 간단했다. 14m²의 마이크로주택을 최대한 많이 배치하여 최대 용적률을 확보하는 것이었다. 우리는 이러한 건축주의 요구에 더해 ‘하지만 LDK를 온전히 가진 집’을 계획하고자 하는 목표를 세웠다.

법적 면적조차 확보하기 어려운 땅에 온전한 구성의

마이크로주택을 어떻게 배치할 수 있을지가 큰 숙제였다. 이를 위하여 우리는 부피 나누기를 통해서 2차원의 평면에서 볼 수 없는 숨은 공간 찾기를 시도하였다.

대지에서 건축물이 활용할 수 있는 5m의 폭을 이등분하여 하나의 유닛을 폭 2.5m × 길이 5.6m 크기의 직사각형모양으로 만들었다. 그리고 작은 폭의 공간을 효율적으로 활용하기 위하여 마이크로주택 구성의 필수요소인 주방, 화장실, 거실(혹은 침대)을 길이 방향으로 배치한 뒤 일부의 층고를 높여 ‘ㄴ자’ 모양으로 부피를 확보하였다. 이렇게 확보된 부피에 가구의 방식으로 해석된 공간 요소들을 배치하여 다양한 활동을 담을 수 있는 빈 공간을 만들었다. 그리고 ㄴ자 모양의 집 위에는 ㄱ자 모양의 집이 만들어진다. 두 개의 집은 수직으로 만나 온전한 큐브형태가 되며 2차원이 아닌 3차원의 경계를 갖는다.

계단실은 건물의 중심에서 각 유닛으로 가는 동선인 동시에 집에 가기 전까지의 공간 경험을 풍부하게 하는 요소가 된다. 스킵플로어 형식으로 구성된 각각의 집은 돌림계단으로 연결되며, 계단의 양쪽 끝 참에 반 층씩 단차를 가지고 배치되어 서로의 입구를 마주하지 않도록 하였다. 이러한 구성은 계단이 단순히 집에 들어가기 위해 기계적으로 지나치는 외부 공간이 아니라 집으로 들어가기 전 또 하나의 현관 역할을 할 수 있도록 하였다.

유닛의 ‘ㄱ자, ㄴ자’ 형태과 스킵플로어 구성을 통해 대지의 부피를 채워나가 결과적으로 용적률 200%를 확보하였고, 단위유닛의 공간들을 부피로 접근하여 작지만 온전한 구성을 가지게 되었다.

그에 더해서 일반적인 원룸에서 느끼지 못하는 높은 층고의 공간감을 만들었다. 복잡한 수직, 수평적 부피의 결합은 다양한 층고로 나타나는데, 이를 유닛 내부에서만 느낄 수 있도록 한 것이 아니라 외장 작업을 통해 적극적으로 외부로 표현하였으며, 계단실에서도 이를 느낄 수 있도록 그래픽작업을 하여 계단실을 보다 역동적인 갤러리 공간으로 만들었다.

다시 용적률, 도시의 시대단상과 새로운 전선

용적률 확보가 어려운 도심의 대지들은 민간에 의해

개발되지 못하고 남겨진다. 이는 낙후된 건물로 인해 제대로 활용되지 못하거나 정부 주도의 대규모 재개발 방식으로 개발되며, 이는 기존의 도시가 가진 쌓아온 조직을 제거해 버린다. 건축가들이 공간의 제약이 많은 대지더라도 새로운 공간적 구성을 통하여 용적률, 연면적이나 월세 등과 같은 개발의 가치를 확보할 수 있다면, 어려운 용적을 확보로 인해 버려진 대지들을 대규모 재개발이 아닌 작고 자율적인 방식으로 개발해 나갈 수 있고, 이를 통하여 시간을 축적하는 기존의 도시조직을 유지하면서도 시대의 변화에 적응하는 건강한 도시를 만들어 나갈 수 있을 것이다. 또한 공간구성의 새로운 건축적 시도들이 끊임없이 생겨날 수 있다.

그리고 테트리스하우스의 또 다른 목표를 작지만 온전한 공간구성을 가진 원룸으로 설정한 것처럼, 시장에서 요구하는 용적률 확보를 위한 실험과 함께 건축물이 기본적으로 가져야 하는 삶의 질을 위한 공간의 균형점을 항상 유지해야 한다.

법과 제도, 그리고 대지조건이 만드는 현실적인 조건과 가치를 이해하고 그 틀 안에서 시도한 다양한 건축의 결과물들이 도시의 모습을 만들어 낸다면, 그 결과의 가치판단을 떠나 우리가 사는 시대의 사회, 문화적인 단편을 건축적으로 확인해 볼 수 있을 것이라 생각한다. 그리고 도시에서 일어나는 작은 건축 프로젝트들은 젊은 건축가가 생존할 수 있는 새로운 전선으로서 도시 공간을 더욱 풍성하고 다양하게 만들어 줄 수 있을 것이다.㉓

필자 소개

문주호 파트너는 서울대 건축학과에서 건축학전공을 졸업하고, 2013년부터 경계없는작업실건축사사무소에서 파트너로 다양한 공간작업에 도전하고 있다.
