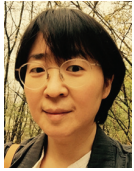


욕망과 소망 사이의 용적률 게임

The FAR GAME Between Desire and Wish



정 다 은 Jeong, Da-Eun
 코어건축사사무소 팀장
 Team Manager, Co-Re Architects
 gosooboogee@gmail.com

건축주의 요구

방금 필자가 일하고 있는 건축사 사무소에 2층 양옥을 가지고 있는 사람이 다녀갔다. 2층 양옥 주택을 그대로 둘 것인가부터 해서 용적률을 꼭 채워 새로 지어서 임대할 것인가, 분양을 할 것인지 고민하면서 새로 짓게 된다면 건설비를 충당하기 위해 적은 비용으로 잘 짓고 싶다고 했다.

그러면서 좀 더 구체적으로 이야기를 이어나갔다. 방은 총 몇 개 정도 나왔으면 좋겠고, 3대가 함께 살아야 하므로 프라이버시를 고려하면서 좀 크게 지었으면 좋겠다고 했다. 임대료를 많이 받기 위해 얼마나 세대를 늘릴 수 있는지, 주차장 일부를 가게로 쓰면 안되는지, 요즘 유행하는 셰어하우스는 어떤지도 물어보았다. 동네주위를 보니 점점 1층이 가게로 많이 바뀌던데 가게가 들어올만한 입지는 어떤지도 궁금해했다. 2종 일반주거지역에서 신축시 고려해야 할 모든 것을 물어보았다.

마지막으로 잘 지었으면 좋겠다는 당부를 하였다.

잘 지었으면 한다는 말은 여러 가지 변수를 동시에 충족시켜준다는 뜻인 듯하다. 비용, 시장성, 디자인 등 모든 면에서 적당함을 유지하면서 조금 '더' 잘 지어졌다고 평가받을 수 있는 것까지. 게다가 주변의 변화와 함께 지하철, 학군, 재개발, 은행금리를 고려해야 한다.

인터뷰

‘용적률은 죄가 없어요’

어느 건축가가 인터뷰를 통해 위와 같은 말을 전했다. 이 말은 2016년 베니스 비엔날레 한국관에서 상영되고 있는 다큐멘터리의 오프닝 멘트이다. ‘용적률 게임’ 영상에는 부동산 중개업자, 집수리 전문가, 건축업자, 시공사, 건축가의 인터뷰를 담았다. 그 인터뷰를 찍는 동안 모두에게 공통된 질문을 하였다. 한국에서 용적률을 어떤 의미를 가지고 있나는 질문을 하려다가 ‘공간을 잘 쓴다는 것은 무엇인가요?’ 라고 물었다. 약간의 차이는 있지만 다들 하고 싶은 것을 할 수 있는 공간이 있었으면 하는 바람이 느껴지는 대답이었다. 그분들의 대답에는 꿈과 행복이란 단어가 함께 했다. 아파트 광고와는 다르게 참으로 소박하게 느껴졌다. 동시에 자기가 원하는 공간을 갖기 위해 조금이라도 더 면적을 만들어내려고 하는 것은 알고보면 악착스럽기도 한 것이다.

월세방

부동산 중개업자와 함께 도보 10~15분 거리에 2개의 지하철역이 있는 효창동의 공인중개사를 만났다. 1970~80년대에 지어진 건물들이 비교적 많이 남아있는 동네다. 요즘 많이들 찾는 원룸이나 투룸을 보여달라고 했다. 같은 조건의 집이라도 지하철과 가까울수록 월세는 10만원 이상 더 비싸다고 했다. 그래서, 지하철에서 먼 경우는 월세를 더 받기 위해 실내 내부 인테리어를 하거나 보너스(서비스) 공간이 있어야 한다고 했다. 요즘 역세권에 신축되는 빌라들은 발코니를 확장한 걸로 계산해서 방이 나오기 때문에 짜투리 짐을 둘 데가 없어 되

려 짐이 별로 없는 1인 가구나 신혼부부들 정도만 역세권의 신축 다세대 빌라를 찾는다고 했다. 3인 이상의 식구가 있는 경우에는 여분의 공간이 있는 좀 오래된 주택들을 더 선호한다. 우리가 본 집은 2면에 걸쳐서 발코니가 있어서 샷시나 화장실은 낡았지만 괜찮은 집에 속했다. 길모퉁이에 있는 집이라 별이 환하게 들었고 창문을 열었을 때 나름 전망이 좋은 편이었다. 다세대나 다가구 주택에서 전망이 좋다는 것은 한강이 보이고, 남산이 보이고 이런 개념이 아니다. 그저 창문을 열었을 때 바로 앞집과 맞닿드리지 않을 간격이 있고 집들이 연달아 있는 동네 모습이 보이는 정도이다.

지하갈지 않은 반지하도 인기가 많은 편이다. 싸게 집을 구할 수 있으면서도 지하로 내려가는 공간을 개인이 쓸 수 있다는 장점이 있었다. 지하로 반층 내려간 공간을 샷시를 덮어서 세탁기 뿐만 아니라 짜투리집도 놓을 수 있는 여유 공간이 있다고 했다.

어르신들은 젊은 애들이 디자인만 보고 집을 고른다면서 그러지 말고 살림을 할 수 있는 집을 골라야 한다고 했다. 필자는 살림이란 단어를 들으면 우선 싱크대가 떠오른다. 하지만 진짜 살림은 생각보다 훨씬 무겁고 덩치가 큰 공간을 필요로 한다. 세탁기, 냉장고, 전자렌지, 선풍기, 난로, 전기장판, 고무다라이 등이 어딘가에 자리를 잡고 있어야 한다. 여기에 캠핑, 자전거 등의 취미생활이라도 더할라면 정말 공간이 더 필요하다. 필자가 옛날에 본 어떤 원룸은 세탁기가 집 안에 있지 못하고 복도 계단실 한 칸에 숨어 있었다. 안방에 김치냉장고를 두는 집도 제법 많았다. 3인 이상의 가족이 일상을 꾸려나가는 집은 좀처럼 단출해지지 못하는 거 같다.

하긴 그러고 보니 이런 상황은 1인 가구도 예외는 아니다. 요즘 직방이나 다방 부동산 관련 웹서비스에 올라오는 방 중에는 정말 기상천외한 방들도 제법 있다. 사람보다는 전자렌지, 세탁기, 싱크대를 집어넣느라 사람은 정말 구겨져있어야 하는 곳도 있었다.

인터뷰 하는 동안 우리가 본 집 중에는 반지하에 겨우 겨우 화장실을 만드느라 화장실 바닥에서 2계단 올라가 왕좌처럼 자리잡은 변기도 볼 수 있었다. 방을 둘러보고 나오면서 그나마 요즘은 텔레비전을 놓을 자리는 덜 고민해도 되니 그나마 다행이다 싶기도 했다.

집수리

어쨌든 꽤나 비좁은 환경에서 일상을 좀 더 잘 꾸려가고 싶은 마음에 사람들은 집에 무엇인가를 덧붙여간다. 베란다에 샷시를 달고, 옥탑에 샌드위치 판넬로 방을 만들고, 창틀에 손바닥만한 공간이라도 확보할 수 있는 난간을 매단다.

오랫동안 서촌에서 집수리를 하는 분을 만났다. 공사 중인 집의 창문 너머로 보이는 집들을 가리키며 어떻게 수리했는지 이야기해주었다.

외부계단에 비가 들이지 않도록 달아준 렉산 처마, 원래는 한옥이었는데 새 건물처럼 보여주기 위해 도로면에 세워준 흰 벽, 계단을 조금씩 넓히면서 계단참 아래에 책상이 들어갈만한 정도 아담한 작업실 등을 보여주었다.

사람들은 이렇게 조금씩 면적(또는 부피)이 늘어난 집에서 계단참에 앉아 내다보면서 커피도 마시고, 옥상에서 바베큐도 굽고, 취미활동도 할 수 있는 각자의 공간을 만들고들 싶어한다고 하였다. 집이 집다워지려면 주어진 면적보다 웬지 항상 약간의 부피가 더 필요할 수밖에 없는 거 아닌가 하는 생각도 들었다. 방과 화장실, 부엌에 담기에는 넘쳐나는 삶이 있기 마련이다. 발코니를 내부로 확장해도 살다보면 조금 더 넓게 쓰고 싶은 마음이 생길 수밖에 없을 듯하다.

카페거리

1970년대에 지어진 연희동 2층 양옥집들이 최근 몇 년간 카페로 가게로 사무실로 많이 변했다. 그리고, 이 바뀐 집들이 모여 카페거리가 되었다. 1층 주차장은 가게가 되었고, 2층으로 올라가는 계단은 도로에서부터 시작되었다. 2층 천장을 다락까지 터서 높은 층고를 가진 공간이 생기기도 하고 높은 층고를 활용해 메자닌을 만들기도 한다. 테라스에서는 사람들이 동네를 구경하며 커피를 마신다.

연희동의 2층 양옥 집을 고쳐서 사람들이 많이 올 만한 공간으로 만들고 있는 한 건축업자는 사람들은 이런 공간을 좋아한다고 했다. 흔하지 않은 이 동네만의 공간에

대해 이야기하였다. 지역과 공간을 상업화한다는 평가가 뒤따르기도 한다. 주거지역의 도로레벨의 건축이 달라지면서 가게가 생기는 것에 대해 걱정하는 사람도 있고 환영하는 사람도 있다.

공간이 거래되기 위하여 적극적인 태도로 변하고 있는 시기라고 이야기하고 싶다. 거래할 수 있는 취향들이 공간으로 나타나고 있다. 거래를 하기 위해서는 구체적인 주문사항이 있을 것이다.

주문을 하기 위한 공간에 대해 각자가 원하는 건축적인 요소를 구체적으로 설명하는 시기가 왔다. '카페'라는 단어로 건축적인 설명을 대신하고 있다. 카페같은 집, 카페같은 병원, 카페같은 사무실이라고 하면 느낌이 확 온다. 웬지 웬만한 공간을 카페같은 곳과 그렇지 않은 곳으로 구분할 수 있을 것만 같다. 카페같다는 말은 확실적인 표현이긴 해도 2000년대 이후에 한국에서 '카페'라는 단어는 취향이나 기호의 다양성이 존재할 수 있는 공간을 대표한다.

2층 양옥집의 건축주들은 그저 월세가 잘 나오는 집, 은행 대출이자를 갚을 수 있는 집을 원했을 수도 있다. 얼마나 좋은 건축인지, 그 집이 있는 동네의 장소성에 대해서는 관심이 없는 사람도 있었을 것이다.

하지만 동네가 변하면서(주거지역이 상업화되면서) 각 집에 남아있는 용적률이 덧붙여지는 과정에서 공간을 구체적으로 표현하기 시작하게 되었다. 이제는 건축가들이 좋다고 얘기한 집, 잡지에서 보니 좋아보이는 집을 너머 내가 원하는 공간에 대해 설명할 수 있게 되고 있는 중이다.

좋은 건축이 무엇인지는 설명하기 아직은 어려울 수 있어도 좋아하는 공간에는 어떤 종류가 있는지가 얘기할 수 있는 사람들이 늘어나고 있는 것은 확실하다. 그리고 사람들이 좋아할만한 공간의 종류도 훨씬 다양해지고 있다.

건축비용

이와 함께 건축가에게 집을 의뢰하게 되는 건축주의 범위는 다양해졌다. 최근 매체에 많이 눈에 띄는 협소주택 등은 사람들의 아파트를 향한 의심없는 시선을 2중 일

반주거지역의 주택으로 돌리기에 충분하다. 다만 주택을 짓는 건축적인 과정에 대한 설명은 더 필요하다. 건물은 장면으로만 지어지는 것이 아니다. 도시의 변화에 지탱할 수 있는 건축의 두께가 필요하다. 두께에는 시간이 들고 비용이 든다. 싸지 않다. 건축은 가격이 싸면서 좋기가 힘들다. 소박할 수는 있어도 싸구려일 수는 없다.

건축가가 계획한 집을 많이 시공하는 건축명장의 시공사는 매체에 알려진 협소주택은 자칫하면 돈이 별로들지 않을 거 같은 오해를 불러일으키는 현실에 안타까워했다. 잘 지으려면 돈이 든다. 높은 층고의 공간이나 쓸만한 테라스는 우선 평면적으로나 단면적으로나 면적이 늘어난 상태에서 가능한 것이다. 더 잘 만드려면 시간과 비용이 더 들 수 밖에 없는 현실을 무시해서는 안 된다.

건축과 도시의 요소들과 순서

변화가 많은 일반주거지역에서는 분열과 변종이 거듭 생긴다. 월세를 많이 받기 위해 불법 쪼개기와 낄림공사가 빈번하다. 용적률 게임 이후의 얘기들은 이런 현실에 초점이 맞춰졌으면 한다. 서로 간에 공간을 유지할 수 있을 수 있는 보편적인 방법에 대해 이야기해봤으면 좋겠다. 2중 일반주거지역의 빌라촌이나 원룸촌의 용어에서 느껴지는 답답함에 숨통이 트였으면 하는 바람이 있다.

한국 건축의 용적률 게임에 이어질 수 있는 다음 이야기는 건축과 도시의 '순서'라고 생각한다. 각자 영역의 맨 앞에는 어떤 요소를 배치할 것인가. 순서가 영키게 되면 아무데나 방을 만들게 되고 머물고 싶을 때 머물기가 힘들어진다.

그동안 집 안에는 너무 많은 것을 집어넣어왔다. 그중에 도시로 끄집어 낼 수 있는 것은 없을까. 도시 역시 너무 많은 것을 한꺼번에 도로에 늘어놓았다.

한꺼번에 다 담을 수 없다. 변화에 빨리 대응할 수 있는 것들과 그렇지 못한 것으로 순서를 나눌 수 있을 것 같다. 가벼운 것과 무거운 것, 공유할 수 있는 것과 공유할 수 없는 것들을 나눌 수 있으면 좋겠다. 그렇게 나누려면 건축과 도시를 바라볼 때 덩어리 말고 쉽게 구분할 수 있는 요소로 구분해서 보면 도움이 될 것이다. 그 요

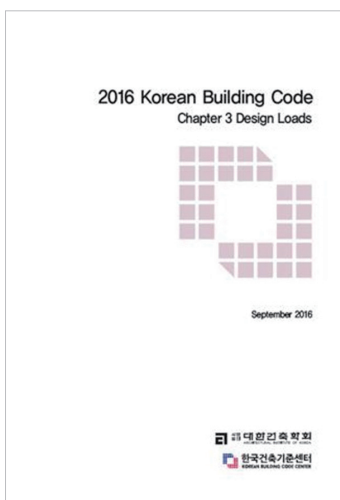
소들이 건축계에서만 쓰이는 전문적인 용어가 아니면 좋겠다.

언론에서 보여주는 건축과 도시의 새로운 계획안이 보여주는 좋은 일만 있을 거 같은 미래는 좀처럼 별로 감이 잡히지 않는다. 눈에 보이는 구체적인 요소들이 어떻게 재배치되고 있는지가 알고 싶다.㉔

필자 소개

2016 베니스 비엔날레 건축전 한국관 Assistant Curator를 하고 있는 정다은은 연세대 생명공학부를 졸업 후 서울건축학교에서 '시간적 생존 전략으로서의 단 순상'이란 주제로 1930년대 이후에 지어진 건축물들이 서울에서 어떤 변화를 거쳐 생존하고 있는지에 대해 연구하였다. 서스튜디오 어싸일럼과 매스터디스에서 실무를 하였다. 현재 서울시립대 건축학과 석사과정을 하면서 코어건축사 무소에서 일하고 있다.

영문건축구조기준(Chapter 3. 하중편) 발간 안내



우리 학회에서는 올해 개정된 건축구조기준(KBC2016) 제3장 설계하중을 영문 번역하여 '2016 Korean Building Code - Chapter 3 Design Loads'을 발간했다.

건축구조기준은 건축물이 안전한 구조를 갖기 위한 최소기준으로, 설계·시공·감리·유지관리까지 구조 안전을 확보하기 위해 적용되는 기준이다. 국내에서 발주되는 국제 공사 및 해외에서 발주되는 해외 공사에 국내 건축 기준을 적용할 수 있도록 하기 위한 노력의 일환으로 현재 건축구조기준의 영문화 작업이 지속적으로 진행 중이다. 특히 건축 공사 시 요구되는 내용 중 하나인 건축구조기준 제3장 하중편을 먼저 영문화함으로써 국내 건축기준의 경쟁력을 확보하고자 한다.

구입안내 : 대한건축학회 조한솔 연구원(02-525-1841, 내선222 / hscho@aik.or.kr)
가 격 : 30,000원