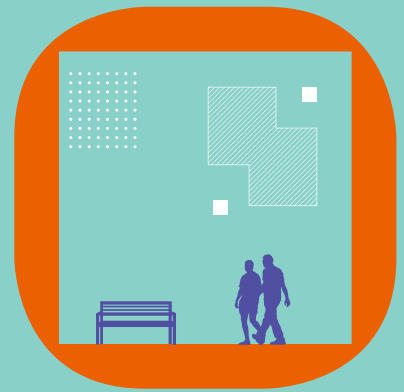
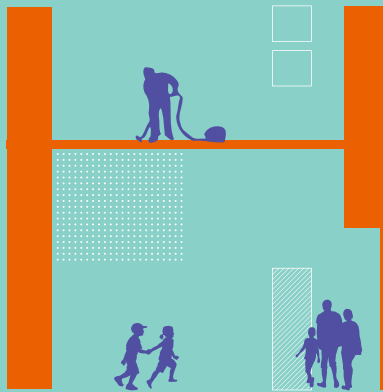


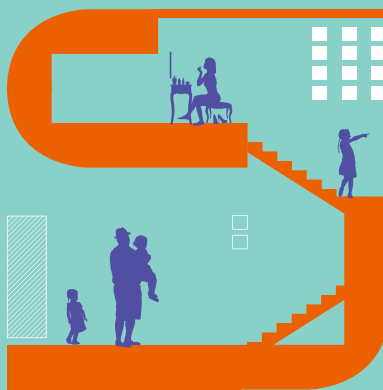
건축과 도시공간

건축공간연구원이 만드는
건축도시정책 전문저널

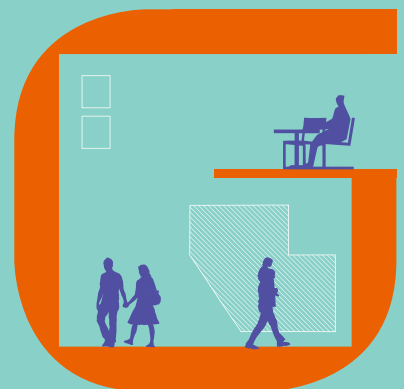
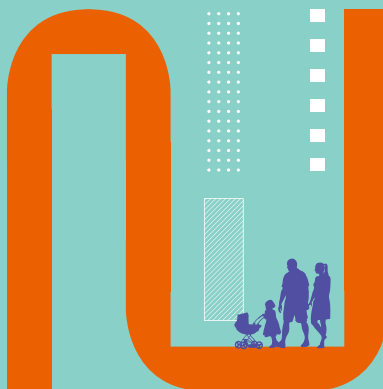
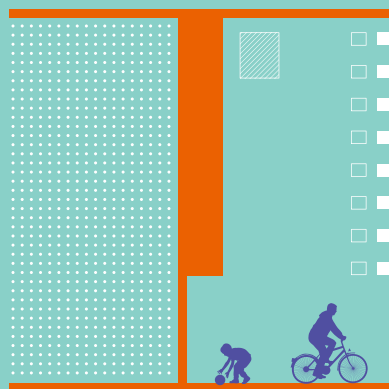
Vol.46 - Summer 2022



다시 생각하는
우리의 주거문화:
어떤 집에
살고 싶습니까?



우리의 삶에서 집이 더욱 중요해지고 있는
시점에서 이제 우리도 집을 '부동산',
'가격'이 아니라 '거주자'와 '삶'의
가치 측면에서 주거문화로 바라볼 때이다.
이러한 시점에 우리나라 주거문화의
현주소를 짚어보고 다양한 삶에 대한 요구,
이를 담을 다양한 주거에 대한 시도,
그리고 발전적 주거문화 형성을 위한
과제를 모색해 본다.



(auri)

건축과 도시공간

Vol.46 - Summer 2022

(a u r i)

건축과 도시공간

Vol.46
Summer 2022

발행
2022년 6월 30일

발행인
이영범

편집책임
고효진

정책이슈 기획
성은영

편집
이미영, 김민자

발행처
건축공간연구원

세종특별자치시
가름로 143, 8층
전화 044.417.9600
팩스 044.417.9608

www.auri.re.kr
information@auri.re.kr

디자인
(주)디자인인트로
02.2285.0789
www.gointro.com

ISSN
2288-2332

〈건축과 도시공간〉은 건축·도시
분야 정책현안과 사회적 이슈를
다루는 정책전문지입니다.

〈건축과 도시공간〉에 수록된
내용은 필자 개인의 견해이며,
건축공간연구원의 공식적인 견해가
아님을 밝힙니다.

〈건축과 도시공간〉에 수록된 모든
사진과 그림자료는 저작권자와의
사전 협의를 거쳤습니다.
본 연구원에서는 필자의 저작물이
아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를
찾아 명기했으며, 정상적인 절차를
밧아 사용하기 위해 최선을
다했습니다. 일부 착오가 있거나
빠진 부분은 추후 저작권상의 문제가
발생할 경우 절차에 따라 허가를 받고
저작권 협의를 진행하겠습니다.

〈건축과 도시공간〉에서는
독자 여러분의 원고를 기다립니다.
정책이슈 및 건축도시 동향을 포함한
모든 부분에 투고가 가능하며,
심의를 거쳐 원고가 채택된 분들께는
소정의 원고료를 드립니다.
또한 본지에서 다루었으면 하는
주제 및 기획에 대한 의견이나
필진으로 참여할 의사가 있는 분들은
메일을 통해 제안하시면 적극
반영하겠습니다.

표지

최근 몇 년간 '내 집'이 나에게
가장 안전할 수 있는 공간이 되면서,
편히 살 수 있는 것은 물론 일할 수 있는 집,
취미 생활을 즐길 수 있는 집이 중요해졌습니다.
더 다양한 집, 더 다양한 주거형태가 필요해질
가까운 미래를 전망하며 새로운 관점에서
집의 의미를 살펴볼 때입니다.



다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니까?

시론: 집으로 가는 길	이영범	006
아파트 공화국의 이유	한은화	012
중간주택에 답이 있다	박기범	022
아파트에서 공동체 삶 만들기: 위스테이별내의 짓기와 거주하기 실험	김종동	034
공동소유주택, 새로운 주거유형의 필요성과 도입 방안	김하나	042
발전적인 주거문화를 위한 정책 방향과 과제: 누구나 살고 싶은 집은 있다	성은영	050

통계자료실

시민들이 원하는 스마트도시서비스는 무엇일까?	김영현	060
--------------------------	-----	-----

건축도시동향

해외동향	물리적 공간을 넘어 사회적 환경을 바꾸다: 프랑스의 마유1- 맥퀴흐 도시재생사업 네덜란드 에인트호번 권역 브레인포트 공간 전략과 크롭핀트 XL 역세권 개발	추민아	066
국내동향	마을에서 자라는 아이들, 학교에서 행복한 주민들 국립도시건축박물관 추진현황과 향후계획	최미선 김용수	080 085
해외단신	일본, 공공공간으로서 도로공간 활용 위한 가이드라인 발표 외		088
국내단신	국토교통부, 화재 취약건축물 보강사업 마무리 박차 외		092

장소탐방

공간을 통해 시간을 걷다 - 서울공예박물관	송하엽	100
평연한, 연대의 건축 - 철쭉과 역새 사이	임영환·김선현	118

auri 소식

· 건축공간연구원 연구과제 소개	134
· 2022 auri-KIHASA 제1차 협동세미나 개최	139
· 2022 제1차 AURI 건축문화자산센터 포럼 개최	140
· 2022 제2차 AURI 건축도시포럼 개최	141
· 2022년 건축도시정책연구네트워크 개최	142
· 2022 대한민국 한옥공모전 8월 1일부터 공모	143
· 제3회 대한민국 미래 건축정책 아이디어 공모전 개최	144
· 2022 아시아 도시경관상 모집	145
· 연세대 스마트시티 융합서비스 연구개발단과 MOU 체결	146
· 국토안전관리원과 MOU 체결	146
· 한국임업진흥원과 MOU 체결	147
· 제2회 AURI 석·박사 과정 연구지원 프로그램 운영	147

다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니까?

1

기후변화, 코로나19 등으로 집에 있는 시간이 길어지고 개인의 삶과 행복이 중요한 가치로 자리 잡으면서 우리의 삶에서 집이 더욱 중요해지고 있다. 이제 우리도 집을 '부동산', '가격'이 아니라 '거주자'와 '삶'의 가치 측면에서 주거문화로 바라볼 때이다. 이번 호에서는 우리나라 주거문화의 현주소를 짚어보고 다양한 삶에 대한 요구와 이를 담을 다양한 주거에 대한 시도에 대한 논의를 통해 발전적 주거문화 형성을 위한 과제를 모색해 본다.

도심 한복판 채무릉의 넓은 집들



모두에게 개방되어 있는 서울조 한남의 인마당



주민들이 서로 필요한 것을 나누는 별빛장터



시론: 집으로 가는 길

006

아파트 공화국의 이유

012

중간주택에 답이 있다

022

아파트에서 공동체 삶 만들기:

위스데이별내의 짓기와

거주하기 실험

034

공동소유주택,

새로운 주거유형의

필요성과 도입 방안

042

발전적인 주거문화를 위한

정책 방향과 과제:

누구나 살고 싶은 집은 있다

050

집으로 가는 길 | <건축과 도시공간> 2022년 여름호에 다루는 '다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니까?'는 집에 대한 이야기를 다룬다. 이번 특집은 각자의 삶과 더불어 사는 삶의 가치를 담는 그릇으로서의 집에 대한 다양한 시도와 그 집을 통해 실현된 거주 가치를 살핀다.

아파트 공화국의 이유 | 도심의 노후한 동네가 아파트로 재개발되지 않고 서도 현대인의 삶에 알맞게 개선될 수 있을까. 아파트가 아닌, 재생사업도 아닌, 정말 제대로 된 주거환경 개선사업의 모델을 찾을 수 있을까. 공공에서는 이 질문에 대한 답을 찾는 일을 더는 미뤄서는 안 된다.

중간주택에 답이 있다 | 동네가 바뀔 때 중간주택도 함께 바뀌어야 한다. 주택 공급량을 늘리는 일 못지않게 중요한 것은 어떠한 주택을 공급하느냐이다. 우리가 어떤 사회를 지향할지 시대정신을 정하고 그 정신을 담은 공간을 만들어야 한다.

아파트에서 공동체 삶 만들기: 위스데이별내의 짓기와 거주하기 실험 | 입주자들은 협동조합을 통해 아파트를 간접 소유하는 임차인이자 집주인이 되었고, 건설사는 건축시공만 도급으로 맡았다. 이를 통해 건설사로 가는 개발이익을 돌려 임대료를 낮추고 커뮤니티 공간과 운영 예산을 확보할 수 있었다.

공동소유주택, 새로운 주거유형의 필요성과 도입 방안 | 「주택법」을 만들 때 주어진 계획 조건이 모두 바뀌었다. 4인 가족이 더 이상 인구의 대다수로 대표되지 못한다. 직장이 사라지고 있다. 가족도 없고 출근해야 하는 장소가 없어질 때 우리의 집은 어떤 모습일까? 그런 집을 위해서 제도는 어떤 부분을 개선해야 할까?

발전적인 주거문화를 위한 정책 방향과 과제: 누구나 살고 싶은 집은 있다 | 부동산 가치보다는 거주 가치에 초점이 맞춰지고, 선택의 다양성이 확대되고, 각자의 선택이 존중받을 수 있도록 지불 가능성이 높아지고, 마지막으로 그 어떤 집도 주거환경의 질이 낮지 않아야 할 것이다.

집으로 가는 길

이영범
건축공간연구원장

집, 사는 것의 의미

개발시대를 거치며 집이 교환가치로만 치부되기 시작하면서 집으로 가는 여정은 늘 험난하기만 하였다. 누군가에게는 그 길이 황금알을 낳는 거위와 같았겠지만 대부분의 사람들에게 집으로 가는 길은 집값이 주는 좌절과 쓰라림의 연속이었다. 상대적인 좌절감이 커지면서 포기보다는 오히려 탐욕이 우리를 지배하게 되었고, 집으로 가는 길은 한탕주의를 꿈꾸는 사람들의 소리 없는 아우성으로 가득하였다.

우리 모두는 늘 마지막일지 모르는 황금빛 신기루의 끝을 붙잡기 위해 서로 다투어 그 길로 들어섰다. 가족의 파스함과 삶의 온기로 가득 찼던 집이 낯설어지기 시작하였고, 집이 존재해야 하는 자기만의 이유가 오히려 투자상품으로 변질되면서 삶터가 거주를 넘어 투기에 눈먼 자들의 소유물로 전락하였다. 재개발의 시대를 거치며 집이란 일상의 공간 역시 사라지고 새로운 집이 생겼다. 마당 깊은 집과 동네의 골목길이 기억 속에서 아스라이 사라져 가기도 전에 우리는 벌써 그 자리를 대신해서 있는 고층 아파트 단지에 익숙해져 버렸다. 아파트라는 동어가 끝없이 반복되는 도시와 아파트에 사슬처럼 엮인 우리들의 삶, 그리고 그것들이 낡고 오래된 동네의 사라짐과 장소의 죽음을 짓밟고 우뚝 서서 현재의 가치로 빛나는 이 시대에 집에 담긴 우리네 삶의 희망을 어떻게 회복할 수 있을까?

거주할 권리

‘호모 이코노미쿠스’로서의 인간이 경제적 이해관계에 따라 사는 것 자체가 자본주의의 산물이라고 말한다. 돈 놓고 돈 먹기 식의 부동산 사고팔기를 통해 자본의 단기 이익이란 달콤함에 맛들인 호모 이코노미쿠스의 삶은 자본을 움직이는 제도와 시스템에 예속되어 있다. 2016년 국내에 소개된 ‘라스트 홈’은 2007년 미국의 서브프라임 모기지 사태로 인한 부동산 폭락을 배경으로 한 영화이다. 영화의 원제는 ‘99 homes’로, 제목의 의미는 영화 속 대사를 보면 알 수 있다.

“100명 중 1명만이 노아의 방주에 타는 거야. 나머지 99명은 가라앉지.”

영화 속 대사처럼 모두가 빨려 들어가는 블랙홀 같은 부동산의 환상은 결국 상위 1%를 제외한 사람들을 모두 루저로 만들고 만다. 돈을 빌려주면서 빨리 집을 사라고 부추긴 국가와 금융시스템은 집값의 폭락으로 대출금을 못 갚는 사람들을 한순간에 내쫓는다. 대출을 통해 내 돈 한 톨 들이지 않고도 집을 살 수 있다는 달콤한 환상과 단순한 숫자 뒤에 몸을 숨긴 거대 자본이나 금융시스템의 탐욕, 한순간 몰아닥친 경제위기 상황에서 이 거대한 구조에 결코 저항할 수 없는 개인들의 이야기를 통해 부동산으로서의 집, 국가와 금융자본, 자본에 집을 뺏긴 사람들, 집을 잃은 사람들의 주거권 문제를 다룬 이 영화는 과연 누가 위너이고 누가 루저인가를 묻는다.

2012년 베네치아 건축 비엔날레의 주제는 ‘덜 미학적인, 더 윤리적인(less esthetics, more ethics)’이었다. 덜 미학적인 것이 더 윤리적이라는 경구가 내포하는 의미는 무엇일까? 그해 황금사자상의 주인공은 스위스 건축그룹 Urban Think Tank(U-TT)로, 이 건축·도시 디자인 회사는 도시빈민들의 삶이 형성한 초고층 슬럼공동체인 베네수엘라 카라카스의 토레 다비드(Torre David)의 새로운 삶터로서의 가능성에 주목하였다. 원래 금융센터를 지으려던 개발업자가 도중에 사망하고 1994년 베네수엘라에 금융위기가 닥치면서 완공 직전 공사가 중단된 초고층 건물을 대홍수로 인해 거처를 잃은 카라카스의 빈민촌 거주민들이 무단으로 점거(Squatting)하면서 세계에서 가장 높은 슬럼 공동체(Informal Vertical Slum)인 토레 다비드를 형성하게 되었다. ‘베네수엘라의 추장’이란 이름의 공식적인 주거협동조합을 형성해 주민들이 스스로의 필요에 맞게 자치기구를 꾸리고 생활에 필요한 최소한의 인프라를 구축함으로써 자본이 쌓아 올리다 실패한 마천루를 도시빈민들의 자치구로 전환

시킨 토레 다비드에는 강제퇴거가 시작된 2014년까지 대략 750가구에
총 3,000여 명의 주민들이 거주하였다. 건축가 없는 건축이자 주민이 스
스로 삶을 디자인한 DIY 건축으로서 토레 다비드 사례는 베네치아 건
축 비엔날레 전시를 통해 건축이 작가성이 아니라 사회적 공공성과 공동
체성에 기여해야 함을 강조하며 도시난민 거주 공동체의 이상향(Pirate
Utopia)으로 평가되었다.

영화 ‘라스트 홈’이나 토레 다비드의 사례는 자본에 대한 인간의 거
주할 권리로서의 저항을 이야기한다. 본래 집은 인간의 삶과 생명의 지속
성이 이루어지는 중심 장소로 오래전부터 우리에게 하나의 소우주로 인
식되어 왔다. 그리스어로 집, ‘사는 곳’을 뜻하는 ‘오이코스(Oikos)’는 가
족을 넘어 하나의 경제단위를 의미하며, 더 넓게는 생태나 환경의 의미를
내포한다. 영어의 접두어 ‘에코(eco)’가 바로 오이코스에서 유래해 경제
(economy)나 생태(ecology) 등의 단어에 사용되었다. 경제 기본단위로서
의 가족이란 개념을 갖는 집은 함께 거주하며 자연과 공생하는 가치를 내
포하고 있는데, 지금 우리의 집은 어떠한가?

마땅한 집을 향한 시도와 실험

기억 속의 집으로 돌아가 본다. 집을 생각하면 연상되는 따뜻함이 있다. 우
리에겐 뜨끈한 방바닥에 등을 대고 누울 수 있는 온돌과 부엌의 아궁이가
집의 온기를 떠오르게 하는 풍경이라면, 서양인에게는 주택 거실의 중앙
에 위치한 벽난로가 그 역할을 대신한다. 20세기 초반 시카고 교외에 프
레리 스타일(Prairie Style)의 많은 대저택을 설계한 프랭크 로이드 라이
트(Frank Lloyd Wright)가 집의 중심이었던 벽난로를 ‘불이라는 자연을
집 안에 끌어들임으로써 인간성을 회복하는 역할을 한다’고 표현하였듯
이, 주택에는 늘 중심이 되었던 것들이 있었다.

1950년대 이전까지 미국 교외주택의 생활 중심이 벽난로였다면
전후 자동차의 보급과 고속도로 건설로 교외화가 진행되면서 중산층 백
인들이 거주하던 교외주택의 중심에는 냉장고와 텔레비전이 자리 잡았
다. 교외화와 맞벌이 등 사회적 변화로 생활의 패턴이 변하면서 가족의 먹
거리를 일주일 단위로 저장하는 냉장고가 가정생활의 중심이 되었다면,

거실에 위치한 텔레비전은 미식축구나 프로농구와 같은 스포츠를 즐기며 팝콘을 먹는 새로운 중산층 문화의 상징이 되었다.

시대가 변하여 21세기에는 ‘어쩌다 집, 어쩌다 가족’이란 표현이 등장하였다. 10여 년 전 일본의 한 전시회에서 ‘어쩌다 가족’이란 주제의 주택이 선보였다. 개인주의로 인해 한 집에 사는 가족들이 각자의 방에서 개인의 사생활을 보장받길 원하는 시대에 집과 가족이란 무슨 의미와 가치를 지닐까를 묻는 프로젝트였다. 개인주의로 인한 가족의 해체는 집의 구조도 바뀌게 만들었다. 예전에는 가족이 서로 마주할 수 있는 현관과 식당과 거실이 개인의 사생활을 방해하는 걸림돌이 되어 버려 오히려 이제는 현관도 분리하고 각자의 방으로 가는 동선을 최대한 겹치지 않게 설계하여 필요할 때만 서로 만나는 ‘어쩌다 가족’이 되고, 그래서 ‘어쩌다 집’이 되는 현실을 풍자한 프로젝트로 기억한다.

이처럼 우리는 주택의 중심, 가족의 중심이 해체된 사회에 살고 있다. 분양되는 아파트는 여전히 LDK(Living, Dining, Kitchen) 중심의 공간으로 구성되어 있지만 인터넷과 스마트폰이 삶의 양식을 지배하는 지금, 거실이나 텔레비전은 오래된 유물처럼 존재할 뿐이다. 코로나19로 인해 일상이 되어 버린 배달음식 문화는 온 가족이 함께 모여 식사할 수 있게 저녁을 준비하는 주방과 식탁을 그저 습관처럼 그 자리에 놓인 사물로 대상화시켰다.

2021년 한국건축문화대상을 수상한 맵그로브 승인은 1인가구들이 함께 모여 사는 코리빙하우스이다. 24가구가 모여 사는 이곳은 우리가 알던 기존 주택의 기능과 가구 그리고 사물들을 혼자 사는 것을 즐기면서 함께 사는 즐거움을 맛볼 수 있도록 새롭게 해석한 공유주택이다. 이 주택을 설계한 TRU건축사사무소 조성익 대표가 설계 후기처럼 저술한 책 <혼자 사는 사람들을 위한 주거 실험>의 결론부에 의식주 ‘린(隣)’이란 표현이 나온다. 의식주 다음으로 이웃(隣)이 중요하다는 의미보다는 의식주를 묶는 공동의 가치로서 함께 사는 이웃인 ‘린’이 그만큼 중요하다는 것으로 해석되어야 한다. 강남 대치동이나 청담동이 경제적 가치 척도로서 ‘어디서 사는가’의 상징이라면, 청년 1인가구에 대한 사회적 실험으로서 맵그로브와 같은 공동체성에 기반한 공유주거는 집에 대한 새로운 화두로서 ‘누구와 사는가’라는 질문이 이제 우리에게 더 중요하다는 점을 시사한다.

이처럼 주거권을 확보하려는 의미 있는 시도가 최근 다양하게 펼쳐지

고 있는 점은 매우 고무적이다. 달팽이집 시리즈를 통해 청년 주거권 확보 운동을 펼치는 ‘민달팽이 유니온’, 지역마다 공동체주택을 공급하고 이를 통해 마을공동체를 키우는 ‘소통이 있어 행복한 주택(소행주)’, 지속적으로 공동체 주택을 기획하고 공급하는 ‘하우징쿵’, 성소수자들을 위한 협동조합주택을 공급한 ‘함께주택협동조합’과 같은 다양한 주체들의 노력으로 주거다양성이 점차 커지고 있는 것 역시 반가운 일이다. 토지임대부에 기반하여 공동체 주택을 짓고 운영하여 공동체 자산화를 실현하려고 하는 민간 주도의 면목동 공동체주택마을 사례나, 최근 노량진 고시원을 흥미로운 청년주거공간으로 리모델링한 ‘서울소셜스탠다드’의 청운광산 사례처럼 누구와 어떻게 사는가에 대한 집의 새로운 공간실험은 집이 가야 할 또 다른 길을 보여주고 있다.

법이 집을 짓는다

그럼에도 불구하고 변화하는 사회적 요구를 공간으로 담아내는 새로운 집은 여전히 오래된 법·제도의 패러다임에 얽매어 있어 이에 대한 새로운 접근이 요구된다. 법과 집 그리고 거주 사이의 간극을 줄여서 새로운 집에 대한 공간적 상상을 실제의 거주성으로 어떻게 실현시킬 수 있게 하느냐에 대한 고민이 필요한 시점이다. 흔히 법규가 집을 만든다고 한다. 2016년 제 15회 베네치아 건축 비엔날레에서 한국관의 주제였던 ‘용적률 게임’이 바로 용적률에 의해 도시주거가 규정되는 현상을 이야기한 것이었다.

이처럼 한 세기 이전의 법규가 지금 변화하는 사회적 요구를 규정 짓는 패러다임으로 작용하는 모순이 특히 공유주택 설계에서 발견된다. 공동체주택이나 공유주택의 경우 다중주택이 아닌 다세대나 다가구로 인허가를 받아야 할 때 주차장 문제가 가장 고민거리가 된다. 법규가 요구하는 기준에 따라 1층에 주차장을 확보하고 나면 공동체성을 위해 활용할 수 있는 가장 중요한 1층의 공간을 넉넉하게 확보하기가 어려워진다. 공유주택에 거주하는 1인가구들은 차량 소유 의사도 없고 실제 소유자도 거의 없다. 오히려 카카오택시나 카셰어링 서비스 이용을 선호한다.

그런데 법규에 따라 지어진 공유주택의 경우 사회와 소통하는 1층이 온통 주차장이 되고 만다. 법은 뭘 해라, 뭘 안 된다는 식의 규정과 규제에 의존하다 보니 생동하는 사회의 변화나 트렌드, 거주자의 특성을 고

려하지 못한다. 이처럼 법이 정의하는 주택과 사람이 사는 거주성의 간극을 사회적 변화에 맞춰 어떻게 줄여 나갈 것인가와 같은 제도적 문제 역시 다양한 주거공급망을 확대하기 위해 빠르게 해결해야만 하는 과제이다.

또한 1인가구의 증가로 인한 주거 다양성을 확보하기 위해서는 현행 법규상의 1인당 주거 최소면적 기준인 14m²에 대해서도 유연한 적용이 필요하다. 마찬가지로 가구당 구성원이 줄어드는 상황에서 국민주택 규모 85m²의 적정성 역시 검토되어야 할 기준이다. 오히려 1인당 주거 최소면적은 늘리고 국민주택 규모는 줄이는 게 맞는 정책방향일 것이다. 이처럼 집을 둘러싼 견고한 법규의 울타리를 어떻게 사회변화에 맞춰 빠르게 변화시킬 것인가가 앞으로 더 적극적이고 다양한 주거실험을 위한 선결과제로 보인다.

살고 싶은 집으로 향하는 길

<건축과 도시공간> 2022년 여름호에 다루는 ‘다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니까?’는 집에 대한 이야기를 다룬다. 이번 특집은 각자의 삶과 더불어 사는 삶의 가치를 담는 그릇으로서의 집에 대한 다양한 시도와 그 집을 통해 실현된 거주자의 가치를 살핀다. 희망의 서사를 이야기하기엔 여전히 집을 둘러싼 사람들의 인식이 부동산에 갇혀 있다. 하이데거는 그의 저서 <거주하기>에서 “집은 하늘과 땅 사이에서 인간의 존재를 규정하는 방식이며 거주는 인간 실존의 근본적인 출발점”이라고 이야기하였건만, 부동산으로서의 가치가 삶에 우선되는 지금의 집으로 인해 우리는 거주자의 위기가 일상화된 세상에 살고 있다. 저출산·고령화로 인한 인구감소와 지방소멸의 위기감이 가깝게 와 있는 상황에서 집으로 가는 그 길은 이제 달라져야 하지 않을까?

일본의 건축가 노부부가 50년 넘게 집에서 과일 50종과 채소 70종을 키우며 살아온 생을 다룬 ‘인생 후르츠’란 다큐멘터리 영화의 마지막에 르 코르뷔지에(Le Corbusier)의 ‘집은 삶의 보석상자여야 한다’란 문구가 자막으로 흐른다. 삶의 지혜를 속삭여 주는 그런 집이 그리운 세상이다. 삶을 바꾸는 집들이 세상을 변화시키는 그날을 꿈꾸며 소유와 욕망을 넘어 모두에게 집이 삶의 길목에서 만나는 희망의 공간이 되길 바라 본다.

아파트 공화국의 이유

한은화
중앙일보 기자

서울 종로구 체부동, 이른바 서촌이라 불리는 동네에 작은 한옥을 짓고 산 지 올해로 3년째다. 마당이 있는 집에서 살고 싶어 아파트 담장을 넘었는데, 한옥에서 살게 될 줄 몰랐다. 소소한 이유로 출발한 여정이었다. 방만 있는 아파트 말고, 집 안에도 바깥 공간이 있는 집에서 살고 싶었다. 집 안의 마당에서 별 좋은 날 선글라스를 끼고 시원한 맥주 한잔 하는 삶을 살길 원했다.

이 작지만 남다른 주거 욕구를 충족시키려면 배란다마저 확장해 버리는 아파트 단지의 궤도를 벗어나야 했다. 궤도를 벗어나는 일이란, 아파트라는 반세기 넘게 구축돼 온 주류 주거 문화를 벗어나 스스로 주거 소수자가 되는 삶을 택하는 것과 마찬가지였다. 공공이 오랫동안 방치한 동네 환경과 세상의 획일화된 잣대를 견뎌내며 투쟁하는 삶이기도 했다.

한국의 주거 시스템과 도시 환경이 아파트를 중심으로 발전되고 있는 상황에서 다른 삶을 찾아 아파트 담장 밖을 넘어서기란 쉽지 않다. 아파트가 집의 가치를 가격으로만 평가하게 만든다고, 동네 풍경을 삭막하게 만들었다고 비난하는 일은 아파트와 아파트 밖의 주거 환경 격차를 좁히는 데 어떤 기여도 하지 못한다고 생각한다. 단순히 아파트를 평가절하한다고 아파트 밖 동네 환경의 질이 저절로 올라가지 않기 때문이다. 무엇보다 고층의 고밀한 아파트는 삭막하고, 저층의 저밀한 아파트 밖 동네는

삭막하지 않다고 보는 것은 일종의 편견이라고 생각한다. 오래전 ‘골목 문화’가 살아 있던 옛 동네의 모습은 이제 찾기 힘들다.

왜일까. 반세기 넘도록 주로 민간에서, 아파트 중심으로 주거환경 개선을 해 온 결과가 아닐까 싶다. 아이러니하게도 아파트 밖 동네는 낡아야 산다. 그래야 낡은 기반시설이 몽땅 정비되는 천지개벽 개발, 즉 아파트로 재개발될 수 있기 때문이다. 시간, 돈, 공급량 측면에서 아파트는 주거환경 개선의 가장 효율적인 방법이었다. 공공의 입장에서는 손 안 대고 코 풀 수 있는 주거지 정비 방법이기도 했다. 아파트 단지 안의 안락한 생활은 집단으로 몽친 개인들이 투자한 결과였고, 단지 밖의 험난한 삶은 집단이 되지 못한 개인들이 발버둥 치다 포기한 결과였다. 아파트 밖 동네를 살펴보면 상당히 불편하고 지저분하며 안전하지 않은 곳이 꽤 많다. 공공에서 오래도록 아파트 밖 삶을 돌보는 일에 인색했던 결과다. 아파트 단지로 사유화를 하지 않으면 개선하기 어려운 것이 현실이다. 이런 탓에 아파트 단지 안과 밖의 인프라 격차는 심하게 벌어지고 있다.

이런 측면에서 체부동은 다소 독특한 동네다. 민간에서 재개발을 추진했지만 공공에서 개발을 막았고, 보존하도록 규제했으며, 현재 재생사업을 추진하고 있다. 체부동의 과거와 현재를 살펴보면, 우리의 집과 이웃이 이루는 동네 풍경을 아파트 담장 밖에서도 찾을 수 있을지 어느 정도 짐작해 볼 수 있을 것 같다.

뉴타운 지구에서 한옥보존지구가 된 체부동

현재 체부동은 한옥보존지구로 지정돼 있다. 집을 지으면서 알게 된 동네의 과거는 ‘체부 제1주택 재개발구역’이었다. 2004년 서울시가 고시한 ‘2010 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획’에 따라 당시 서울시는 구시가지 내 299개 정비예정구역을 선정했다. 이명박 서울시장 시절에 추진했던 뉴타운사업지로, 체부동도 그중 하나였다. 서울시의 계획에 따라 주민들은 낡은 삶을 재개발하기 위한 조합설립추진위원회를 즉각 만들었다. 주민들에게 한옥은 낡고 불편한 집이었고, 새 아파트에서 살고 싶어 하는 열망은 컸다. 체부 제1주택 재개발구역에는 600가구의 12층 짜리 아파트를 짓는 사업이 추진됐다.

하지만 서울시는 2008년 6월 25일 제18차 도시건축공동위원회를 열고 체부 제1주택 재개발구역의 정비계획을 부결시켰다. 정비계획안은 한옥을 포함해 모든 건물을 철거하고 4만 2,479m²의 부지에 용적률 203%를 적용해 최고 12층짜리 아파트 17개 동을 짓도록 허용해 달라는 내용이었다. 당시 서울시 발표에 따르면 시는 부결한 이유로 한옥을 꼽았다(성시윤, 2008). 재개발 부지에 있는 건물 285동 중 44.9%인 128동이 한옥이고, 500m 거리 안에 경복궁과 사직단이 있는 지역 특성을 고려했다는 설명이었다. 아파트 재개발을 원하던 주민들은 서울시의 결정에 반대하는 플래카드를 동네 곳곳에 붙이기 시작했다. ‘지붕만 기와라고 한옥이냐! 보존 가치가 있으면 정부가 매입해 보존하라!’ ‘체부동 주민은 아파트를 원한다!’와 같은 내용을 담았다.

하지만 서울시는 그해 12월 서울한옥선언을 발표한다. 향후 10년간 3,700억 원의 예산을 들여 사대문 안에서 3,100채와 사대문 밖에서 1,400채 등 모두 4,500채의 한옥을 보존하겠다는 계획이다. 당시 오세훈 서울시장은 “한옥이 밀집한 지역을 서울다운 정취가 있는 주거지로 육성해 서울의 문화 정체성을 살려 나가겠다”고 밝혔다(주정완 외, 2008). 낡아서 개발하려 했던 뉴타운 지구는 삼시간에 보존해야 할 동네가 됐다. 규제하는 대신 서울시는 한옥지원금 제도를 도입했다. 당시 사대문 안에서 한옥을 고치거나 수리할 때 최고 1억 원(6,000만 원 보조, 4,000만 원 융자)을 지원해 주기로 했다. 또 사대문 안에서 재개발 사업을 할 때 원칙적으로 한옥은 철거하지 못하도록 했다. 이에 따라 한옥 밀집 지역은 재개발구역에서 제외하거나 별도의 보존대책을 세워야 했다.

14년이 지난 현재 서울시는 한옥보존구역으로 지정된 지역에서 한옥을 신축할 경우 보조금과 낮은 금리의 융자금을 합쳐 최대 1억 5,000만 원을 지원하고 있다. 한옥보존구역이 아닌 경우에는 1억 원 상당을 지원한다. 낡은 한옥을 보존하기 위한 수선 지원금 외에 부족하고 낡은 기반시설을 정비하기 위한 정책은 거의 없었다. 동네는 전반적으로 더 낡아갔다.

한옥에 거주하는 원주민들은 지원금을 받아 집수리에 쉽게 나서지 못했다. 소위 동네 집수리 업자에게 알음알음 수리를 맡겨오던 주민들에게 복잡하고 낯선 절차였다. 또 지원금 제도를 활용하다 보면 결국 지원금보다 훨씬 많은 비용이 들어 집수리를 포기하는 사람도 많았다. 지원금 제

© 2021 110



서촌의 신축 한옥



은평한옥마을

도를 토대로 한 디자인 규제 문제도 심각하다. 심의 과정에서 전통성을 강조하며 조선 시대 한옥 스타일로 짓도록 규제하는 통에 서촌·북촌·은평 한옥마을 등에서 지원금을 받아 새로 수선하거나 짓는 한옥들의 외양이 모두 똑같아져 버렸다. 조선 시대에 머물러 있어야 하는 집이 과연 대중화가 될 수 있을까. 원형을 조선 시대로 박제해 놓고 흉내를 내 봤자 집은 어설퍼지고, 거주민은 불편해질 뿐이다. 사람이 살지 않는 문화재는 원형 그대로 보존해야 할 테지만, 살림집 한옥은 변해야 살아남을 수 있다. 그럼에도 정책은 엇박자를 내고 있어 안타깝다. 사는 사람이 주인공이 되지 않고, 한옥이 주인공이어서는 명맥을 이어가기 힘들다.

새 집을 지었는데 마당에서 구린내가

다시 집 이야기로 돌아와 본다. 각종 우여곡절을 거쳐 체부동에 한옥을 완공한 시점은 2020년 봄이었다. 어렵게 쟁취한 작디작은 마당에서의 생활을 기대했다. 별도 쬔고 바람도 쬔며 하늘을 볼 수 있는, 집 안인데 밖밖인 야외 공간을 갖기 위해 지난 3년간 그 고생을 하지 않았던가. 하지만 봄날의 마당에서 구린내가 났다. 처음에는 화장실 배관의 문제로 생각했지만 아니었다. 길고양이가 마당 어딘가에 화장실을 만들어 놓았나 싶었지만 그것도 아니었다. 한동안 마당 구석구석을 빙빙 돌며 냄새의 원인을 찾으려 했지만 도무지 알아낼 수 없었다. 시공사에 SOS를 친 결과 냄새의 이유를 알게 됐다. 마당 귀퉁이에 빗물이 빠지라고 낸 우수로 구멍이 냄새의 근원지였다. 앞·뒷마당에 총 네 개의 구멍을 만들어 놓았

는데 그곳에서 냄새가 올라왔다. 빗물이 빠지라고 낸 새 배관 구멍에서 왜 구린내가 나는 걸까.

오래된 동네의 순환문제는 심각했다. 집을 새롭게 지으며 빗물이 빠지는 우수관로와 오물이 나가는 오수관로를 분리해 뽑았지만, 골목길에서 두 관이 하나로 합쳐졌다. 이 두 관을 분리하지 않았던 때 만들어진, 너무나도 오래된 하수도 시스템 탓이었다. 결국 변기 물과 빗물이 길에서 하나로 합쳐져서 흘러나갔다. 오래된 동네의 골목길에서 나는 냄새의 이유였다. 골목길의 낡은 배관에서 나는 냄새가 역류해 우수관을 타고 올라와 마당의 물 빠지는 구멍에서 악취가 나게 된 것이다. 아무리 집을 새로 지은들, 그 집이 얹혀진 도시의 기반시설이 낡아 있다 보니 퇴보해 버렸다. 동네의 순환이 제대로 되지 못한 결과다. 결국 마당 배수구마다 냄새를 막는 트랩을 설치해 문제를 해결했다. 다행히 더는 냄새가 나지 않았지만, 씁쓸했다. 인프라가 후진 낡은 동네에서 쾌적한 삶을 살기란 쉽지 않다.

우리 집만의 이야기일까. 강북의 오래된 동네에 가면 골목길마다 쿨 쿨한 냄새가 난다. 오수관과 우수관이 제대로 정비되지 않은 탓이다. 영화 ‘기생충’에서 주인공인 기택이네 가족의 가난을 상징하는 것은 냄새였다. 기택이네가 살고 있는 반지하의 냄새. 환기가 잘 되지 못하는, 순환이 잘 안 되는 공간의 냄새. 이를 가난함의 상징으로 표현한 감독의 연출력에 무릎을 쳤지만, 곧 슬퍼졌다. 오래된 동네에서 나는 특유의 냄새가 무엇인지 알기 때문이다.

골목길 배관 공사를 새로 하면 된다. 구청도 서울시도 알지만 더디게 움직인다. 돈은 많이 드는데 티가 안 나서다. 서촌에서 재생사업이 시작됐지만, 돈이 적게 들고 티가 많이 나길 바라는 것이 문제였다. 서촌뿐 아니라 창신동 등 다른 재생사업지의 추진 상황도 엇비슷했다. 결국 서울의 주요 재생사업지마다 재개발 바람이 다시 불고 있다. 이런 움직임을 베타처럼 오른 아파트값에 눈먼 주민들의 이기심 탓이라고만 치부할 수 있을까.

왜 재생은 죽은 단어가 됐나

서촌에서는 지난해 재생사업의 일환으로 120억 규모의 2층 한옥이 건립되려다 무산됐다. 이에 앞서 도시재생사업이 시작된 이후 2020년께 서촌

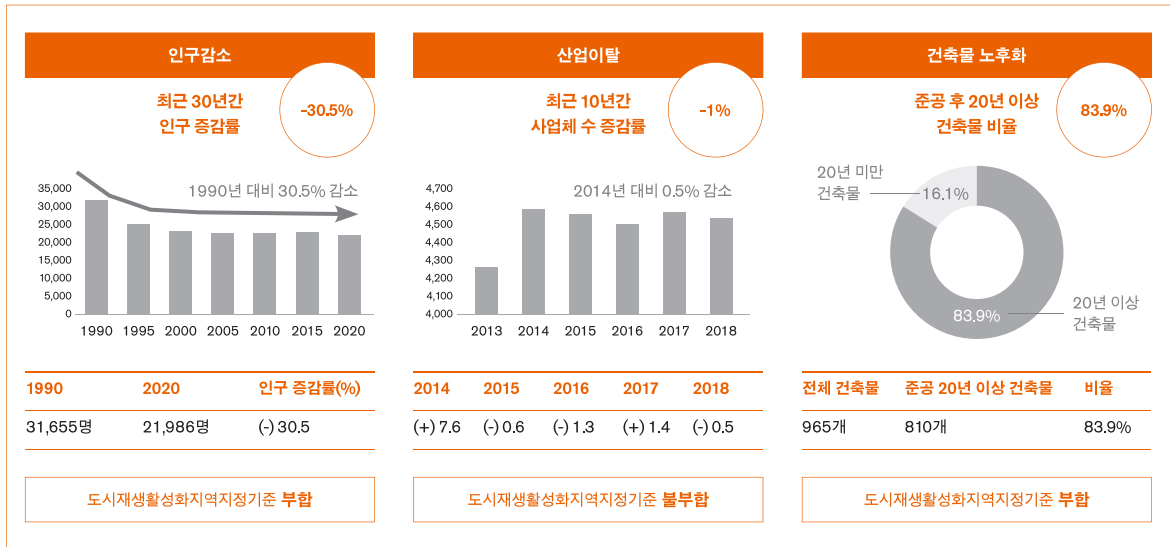
필운대로에 도시재생지원센터가 건립됐다. 기존에 있던 한옥을 대수선하고, 일부를 2층으로 증축했다. 서울시는 이 한옥을 매입하고 수선하기 위해 38억 원을 썼다. 그런데 여기에 추가로 100억 원대의 지역거점시설을 짓겠다고 나선 것이다. 이런 계획이 뒤늦게 알려져 주민들의 공분을 샀다.

서울시는 2019년 도시재생사업지로 서촌을 선정한 이후 도시재생지원센터를 주축으로 관련 계획을 수립하기 시작했다. 서울시에 따르면 서촌은 준공 후 20년 이상 된 건물이 84%인 낡은 동네로, 과거 서울시가 지정했던 재개발 정비예정구역이 세 곳이나 된다. 서울시는 재개발 해제지역을 포함하는 도시재생활성화지역으로 서촌을 지정하면서 5년간 100억 원의 예산을 책정했다. 그리고 주민들의 의견부터 수렴한다고 했다. 2020년 12월 경복궁 서측 도시재생활성화계획 주민설명회 자료에



도심 한복판 체부동의 낡은 집들

©한파트



서촌 일대 쇠퇴 양상 및 원인 진단

따르면 주민들이 제기한 첫 번째 이슈는 열악한 기반시설이었다. 한옥과 골목길 보전으로 인한 주차공간이 부족하다는 목소리였다. 이어서 주민은 모르는 지원사업과 주민의견이 누락된 추진사업들, 주민을 위한 시설이 아닌 경복궁 서측 내 다양한 문화거점들 등이 문제로 지적됐다. 이렇게 모인 의견들을 토대로 골목길 입면경관 개선사업, 동네마당 조성사업, 안전한 골목길 만들기 등이 추진되는 것으로 알려졌다.

하지만 실제로 추진되는 안은 180도 달랐다. 지난해 김소양 서울시 의원이 서울시로부터 제출받은 ‘경복궁 서측 도시재생활성화계획’에 따르면 서울시는 이미 조성된 도시재생지원센터 옆 6개 필지(총 대지면적 735.8㎡)를 매입해 또 다른 지역거점시설을 신축할 예정이다. 120억 원을 들여 2층 한옥을 짓는데, 이를 상가·돌봄시설·한옥놀이마당·지하주차장 등으로 쓴다는 계획이다. 이 거점시설과 기존에 만들어 놓은 도시재생지원센터의 인건비와 운영비까지 합치면 약 150억 원에 달하는 프로젝트다.

계획이 갑작스럽게 바뀐 이유는 국토교통부 뉴딜사업 때문이었다. 그해 뉴딜사업에 선정될 경우 100억 원의 예산이 추가됐다. 즉 도시재생사업 예산이 200억 원으로 늘어나는 것이다. 하지만 결국 주민들의 의견 수렴 내용과 달리 공공 소유의 거점시설 구축에만 대다수 예산을 쏟아붓

게 된다. 이미 서촌 일대에는 여섯 채의 공공 한옥을 비롯해 공공 소유 건축자산이 많다. 하지만 평일 낮 시간대에만 운영되거나 주민들이 이용할 수 없는 곳이 대다수다. 건립 전과 후를 비교하며 테이프 커팅식을 하기 좋은, 지자체장의 임기 내에 끝낼 수 있고 공무원의 성과를 평가하기 좋은, 소위 ‘티 내기 좋은 사업’들만 재생사업의 일환으로 반복되고 있는 셈이다. 하지만 불행인지 다행인지 서촌은 국토교통부의 뉴딜사업지로 지정되지 않았고, 2층 한옥 건립은 무산됐다.

지난 1월 도시재생지원센터에서 보내온 문자 한 통으로 마음이 한동안 심란했다. ‘우리 동네 제기차기 왕 찾습니다!’라는 제목의 문자였다. 이웃들과 함께 새해맞이에 할 수 있는 제기차기 대회를 여는데 참가자를 모집한다는 내용이었다. 한옥에서 산다고, 주민들은 새해를 맞아 제기를 차야 하는 걸까. 제기를 차면서 이웃간의 정을 함께 느끼라는 취지인 걸까. 지금껏 도시재생사업에서 무엇보다 중요하게 내세웠던 공동체 회복이라는 캐치프레이즈가 실제 현장과 얼마나 동떨어진 채 작동하고 있는지 잘 보여주는, 결국 공동체 회복에만 매몰된 재생정책이 얼마나 후진적이었는지 알 수 있는 사건이었다.

국토교통부가 전국의 5만 1,000가구를 대상으로 조사해 발표한 ‘2020년도 주거실태조사’에 따르면 주거만족도 1위를 차지한 것은 아파트였다. 아파트는 내부 방음을 제외하고 위생, 방법, 화재 안전, 채광, 환



지난해 서촌에 붙은 재개발 플래카드

© 2021
170
층

기 등 모든 면에서 압도적인 1위를 차지했다. 이사하고 싶은 집으로 아파트를 가장 많이 꼽았고, 아파트에 사는 사람의 경우 90%가 다음에도 아파트로 이사하길 희망했다. 아파트가 소위 공동체를 파괴하고도 대한민국 주거의 정답이 된 것은 주거환경 개선의 산물, 즉 더 나은 환경을 갖춘 집이기 때문이다.

결국 서촌은 지난해 재개발로 다시 꿈틀거렸다. 지난해 10월 동네에 ‘한옥 보전지구 해제, 경복궁 역세권 개발 적극 추진’이라는 플래카드가 걸렸다. 오세훈 시장이 추진하는 신속통합기획 공모에 참여하기 위해 주민들은 동의서를 걷기 시작했고, 순식간에 지원조건인 30% 동의율이 채워졌다. 최종적으로 재개발 사업지로 선정되지 않았지만, 아파트로 재개발되길 바라는 주민은 여전히 많다.

다른 집, 다른 삶을 위하여

아파트가 아닌 다른 집에서 살면서 달라진 점은 꽤 많다. 무엇보다 일찍 자고 일찍 깬다. 차가 못 들어가는 골목길은 불편하지만, 그런 까닭에 동네가 고요하다. 자동차 소음이 없기 때문이다. 주변에 높은 건물이 없어서 네온사인 등 도시의 불빛에 노출되지 않으니 초저녁인데도 깊은 밤이 된 듯한 느낌을 받는다. 마당 생활자로서 철을 알아가는 재미도 쏠쏠하다. 텃밭 작물과 각종 식물들이 계절의 변화를 알게 해준다.

공급자가 지어준 대로 맞춰 사는 집이 아니라, 내 취향에 맞게 설계된 집에서 산다는 만족감도 꽤 크다. 무엇보다 집 짓기 여정을 하는 동안 나 자신을 살피고 삶을 정리하고 계획하는 값진 경험도 했다.

고생 끝에 도심 속에서 다른 집을 짓고 다소 다른 삶을 살아가고 있지만, 이 삶이 언제까지 지속 가능할지에 대한 걱정도 많다. 동네의 미래를 조심스레 전망해 보건대, 오래 살기 힘든 환경 탓에 동네 주민은 떠나고, 결국 한옥에서의 24시간을 체험하고자 하는 관광객을 위한 한옥마을이 되지 않을까 우려스럽다. 최근 들어 리모델링 공사에 들어간 동네의 한옥을 보면 대다수가 독채형으로 임대하는 한옥스테이로 바뀌어 가고 있는 중이다. 또 현재 진행 중인 사직단 정비 사업으로 동네 놀이터 하나가 사라졌으며, 서촌을 통틀어 놀이터는 달랑 하나만 남은 것이 현실이다. 그런 와

중에 강남의 한 재건축 아파트에서는 단지 안에 사계절 이용 가능한 실내 워터파크를 만든다고 하는 뉴스를 접한다.

아파트 안과 밖은 기본적으로 주거환경의 질적 격차가 크다. 여기에 더해 민간 건설사에서는 아파트 거주자의 요구를 실시간 반영하며 거주 문화와 삶의 가치를 현란하게 만들어 나가고 있다. 과연 도심의 노후한 동네가 아파트로 재개발되지 않고서도 현대인의 삶에 알맞게 개선될 수 있을까. 아파트가 아닌, 재생사업도 아닌, 정말 제대로 된 주거환경 개선사업의 모델을 찾을 수 있을까. 공공에서는 이 질문에 대한 답을 찾는 일을 더는 미뤄서는 안 된다. 삶의 다양성을 논하기 전에 폐허가 된 아파트 단지 밖 삶의 기본부터 다지는 작업이 필요하다.

참고문헌

- 1 한은화. (2022). 아파트 담장 넘어 도망친 도시생활자. 동아시아.
- 2 성시윤. (2008). 종로구 채부동 재개발 불허. 중앙일보, 6월 27일 기사.
- 3 주정완, 최선옥. (2008). 서울 한옥 4500채 재개발 않고 보존. 중앙일보, 12월 11일 기사.

중간주택에 답이 있다*

박기범
국토교통부 건축문화경관과장

중간주택이란?

“중간주택에 살고 싶다”고 할 때 주변의 반응은 어떨까? 많은 사람이 먼저 “대체 중간주택이 뭐야?”라고 물을 것이다. 이어 “왜 아파트가 아니라 하필이면 중간주택이지?”라며 의구심과 호기심이 반쯤 섞인 질문을 할 것이다. 답을 듣기 위한 질문은 아니다. 그리 생각하는 연유를 말하면 “경제관념이 없고 세상 물정을 모른다”는 등 각종 구박을 하면서 혀를 차는 이도 있을 것이다. 그럼에도 왜 중간주택에 주목해야 하는지 지금부터 그 이유를 차근차근 살펴보자.

우선 중간주택이 무엇인지 알아보자. 중간주택은 필자가 지난 2월에 출간한 <동네에 답이 있다>에서 처음 제시한 용어이다. 동네에는 아파트나 단독주택 이외에 다가구·다세대·연립주택·상가주택 등 다양한 유형의 집이 있다. 그런데 언제부터인지 집에 ‘○○빌라’라는 이름표가 붙기 시작했다. 빌라? 주변에서 볼 수 있는 것처럼 아파트가 아닌 공동주택을 일컫는 단어. 이렇게 정의하면 될까? 그럼 기존에 사용하던 연립이나 다가구·다세대와는 어떻게 구분할 수 있을까? 이런저런 의문이 생긴다.

1980년대 민간 건설사들은 고소득층의 기호에 대응하기 위해 단독주택과 아파트의 이점을 갖춘 대형 평형의 고급 연립주택을 짓고 분양을 하였다. 그리고 마케팅 전략으로 ‘빌라’라는 이름을 붙였다. 빌라는 법전에

* 이 글은 박기범, (2022). 동네에 답이 있다: 중간주택 활성화를 위한 제안. 도서출판 집의 내용 중 일부를 재정리함.

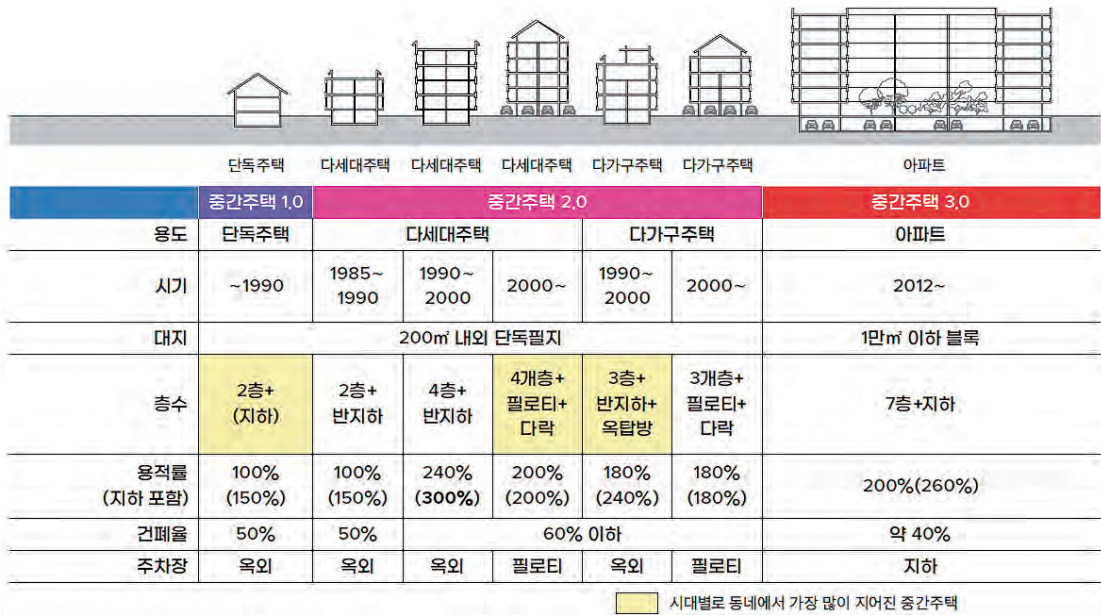
나오는 법률 용어가 아니다. 국어사전이나 영어사전을 찾아봐도 ‘공동주택’이라는 의미는 없다. 그런데 동네 집장수들도 다세대주택과 다가구주택을 공급하면서 빌라라는 이름을 붙이기 시작하였다. 이처럼 마케팅 전략에서 나온 정체불명의 불명확한 용어 대신 제대로 된 이름이 필요한 생각을 했다. 새롭게 제안하는 이름은 ‘중간주택’이다. 중간주택은 규모 면에서 단독주택과 아파트 단지 사이에 해당하며, 임대료 수준 역시 도시 주거 유형 중에서 중간에 해당하기 때문이다.

중간주택은 1980년대 급속한 도시화와 함께 태어났다. 주택 수급 불균형을 해소하기 위해 민간에서 단독주택을 수평 또는 수직으로 분리하여 임대를 했는데 이것이 양성화되면서 생긴 유형이다. 물론 단독주택을 임대하는 행위는 불법이다. 드라마 ‘한 지붕 세 가족’에 나오는 형태, 그러니까 다가구가 거주하는 단독주택이 중간주택의 출발점이다. 1985년 다세대주택이라는 공식 용어를 만들면서 한 지붕 세 가족은 합법화의 길을 걷게 된다. 정부는 주택공급 확대라는 명분을 내세웠다. 1985년 다세대주택을 필두로 1990년 다가구주택이 등장하면서 중간주택은 도시 서민의 대표적인 주거 공간으로 자리 잡았다. 중간주택은 한류 열풍을 타고 우리 서민의 주거문화를 전 세계에 알리는 역할을 하고 있다.

중간주택은 영화나 드라마에 자주 등장한다. 하지만 우리에게 잘 알려진 것은 중간주택이 아니라 중간주택을 구성하는 ‘옥탑방’이나 ‘반지하’다. 옥탑방은 드라마에서 신데렐라를 꿈꾸는 여주인공의 집으로, 반지하는 영화나 드라마에서 저소득층 가족 등이 거주하는 공간으로 등장한다. 드라마 ‘응답하라 1988’에서 ‘반지하’라는 별명으로 놀림 받는 아들을 바라보는 성동일의 표정과 영화 ‘기생충’에서 반지하 사는 사람들에게서 “취취한 곰팡이 냄새가 난다”고 이야기하는 장면은 바로 반지하의 삶을 적



옥탑방과 반지하
출처: 박기범(2022, p.62, p.64)



중간주택의 변천사

출처: 박기범(2022, p.25)

나라하게 보여주는 대목이다. 2000년부터는 법규가 바뀌면서 반지하와 옥탑방은 사라지고 대신 필로티 주차장과 다락방이 생겨나고 있다.

최근에는 기존 중간주택과 다른 방식의 중간주택이 지어지고 있다. 일반적인 다가구주택이나 다세대주택은 대지면적 330㎡ 이하의 단독 필지에 연면적 660㎡ 이하의 규모로 지어진다. 반면 새로운 중간주택은 개별 필지가 아니라 여러 필지의 합필을 통해 블록 단위의 대지에 ‘나 홀로 아파트’로 지어지고 있다. 3층에서 5층의 엇비슷한 높이의 다가구·다세대주택이 아니라 7층 규모의 아파트가 동네에 지어지고 있다. 중간주택의 규모가 커지고 법적인 용도가 달라졌다. 소위 가로주택정비사업을 통해 기존의 가로와 필지 체계를 유지하면서 아파트를 짓고 있다. 기존 재개발처럼 동네의 가로와 블록을 모두 지우고 아파트 단지를 짓는 방식과는 차별화된 주거지 정비방식이다.

필자는 <동네에 답이 있다>에서 한 지붕 세 가족을 ‘중간주택 1.0’, 단독주택을 위한 필지 위에 지어지는 다가구주택과 다세대주택을 ‘중간

주택 2.0', 그리고 가로주택정비사업 등을 통해 건축되는 아파트(아파트 단지는 제외)를 '중간주택 3.0'으로 분류하였다(박기범, 2022, pp.24-25). 버전이 바뀌면서 불완전한 공동주택에서 주민공동시설을 갖춘 제대로 된 공동주택으로 중간주택이 변모하고 있다. 중간주택 2.0까지는 동네 집장수들이 지었다면 3.0부터는 중견 건설사들이 참여하고 있다.

중간주택은 시기별로 주로 지어지는 유형이 있다. 1980년대는 한지붕 세 가족, 1990년대는 다가구주택, 2000년대는 다세대주택이다. 이들이 동네의 경관을 바꾸어 놓았다. 이는 주택공급 확대라는 정부 정책에 맞추어 개정된 법규에 편승하여 사업성을 극대화하기 위한 집장수들의 선택에 따른 결과물이다. 이러한 현상을 두고 건축계는 '용적률 게임'이라고 부르고 있다.

왜 중간주택에 주목해야 하는가?

많은 독자가 “모든 사람이 아파트를 갖고 싶어 하고 아파트에 살고 싶어 하는데 중간주택에 답이 있다고 주장을 하다니...”라며 의아해 할 것이다. 이러한 우리 사회의 아파트 광풍을 타자적 관점에서 관찰한 프랑스 지리학자 발레리 줄레조(Valerie Gelezeau)는 ‘아파트 공화국’이라고 정의하였다. 상황이 이러할진대 아파트 공화국에서 중간주택으로 탈출하라는 이야기가 무모하게 들리는 것은 지극히 당연하다. 그럼에도 지금 우리 사회는 우문현답(愚問賢答)이 필요하다.

왜 중간주택에 주목해야 하는지 다른 관점에서 살펴보자. “아파트 공화국이 도시 및 주거학적 관점에서 정상적이라고 할 수 있을까?” “아파트만 공급한다면 우리 사회의 주택 문제와 주거와 얽혀있는 각종 사회문제가 모두 해결될까?” 대부분의 독자는 “아니요”라고 답을 할 것이다. 아파트 공화국에 대한 질타가 부담스럽다면 질문을 바꿔보자. “중간주택에 살고 싶은가?”라고 물어본다면 어떻게 답할까? 이번에도 역시 대부분 “아니요”라고 답할 것이다. 동네에 주택 공급량을 늘리는 사이 골목과 들마루는 방치되었다. 표면적으로는 골목과 들마루가 방치되었지만 그 속을 들여다보면 동네에 필요한 커뮤니티가 사라졌다. 그러다보니 동네에 사는 사람들은 아파트로 이주를 꿈꾸는 뜨내기가 되고 말았다.

질문과 답을 종합해 보면 아파트 공화국을 극복하기 위한 해법이 필요하지만, 그렇다고 중간주택이 그 대안이 될 수 없다. 사람들은 어쩔 수 없이 중간주택을 선택하고 있다. 그렇다면 지금처럼 중간주택에 살라고 강요할 것이 아니라 새로운 주거 대안을 제시해야 한다. 이것이 바로 국민의 쾌적한 주거생활을 보장하는 「헌법」(제35조 제3항) 정신에 부합하는 일이다.

지금부터 우리가 해야 할 일은 현재의 중간주택에 대한 문제점을 분석하고 처방전을 발급받아서 중간주택을 치유하는 것이다. 단순히 중간주택의 물리적 공간만 개선한다고 해결될 일이 아니다. 중간주택이 밀집된 동네의 환경도 함께 바뀌어야 한다. 그래야 중간주택이 도시 주거의 새로운 대안이 될 수 있다. 이제는 억지로 들어가서 사는 중간주택이 아니라 살고 싶은 동네에 제대로 지어진 중간주택이 필요하다.

중간주택을 살펴보기 전에 중간주택이 다닥다닥 붙어있는 동네부터 살펴보자. 중간주택이 몰려있는 동네는 도시적 관점에서 많은 가능성을 가지고 있다. 우리가 걷는 것만으로도 오감의 행복을 느낄 수 있는 바르셀로나, 파리, 포틀랜드 등의 도시를 떠올려보자. 사랑받는 도시의 비결은 여러 가지다. 물리적 특성을 분석해보자. 우선 걷고 싶은 도시의 블록 크기는 $100 \times 100\text{m}$ 를 넘지 않는다. 블록의 크기가 작아서 보행자들이 이 골목 저 골목 돌아다니기 좋은 도시구조를 갖추고 있다. 그래서 골목을 따라 여유 있게 걸으면서 동네를 둘러보기 수월하다. 동네의 블록은 해외 유명 도시의 블록보다 더 작다.

물론 블록이 작다고 모든 동네가 핫플레이스가 되는 것은 아니다. 작은 블록은 다양성 발현을 위한 물리적 필요조건일 뿐 충분조건은 아니다.



걷기 좋은 도시에 필요한 블록의 크기: 바르셀로나(좌)와 포틀랜드(우)
출처: 박기범(2022, p.102)



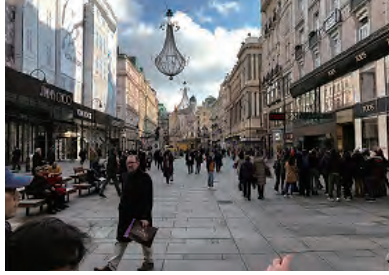
자동차에게 빼앗긴 생활 가로
출처: 박기범(2022, p.28, p.132)

대부분의 동네는 주차장으로 전락한 골목과 필로티 주차장으로 인해 골목을 걸을 때는 자동차 눈치를 봐야 하며, 필로티 주차장은 최소한의 마감처리만 하기 때문에 환경이 열악하며 불거리가 없다. 반지하 주택의 경우 보행자들의 시선을 철저히 차단해야 주거환경을 보호할 수 있다. 결국 이런 골목은 불거리와 즐길 거리가 없기 때문에 걷고 싶은 골목이 될 수 없다.

재미있는 동네는 주택뿐만 아니라 여러 종류의 가게가 길을 따라 섞여 있다. 주거와 상업 용도가 복합되기 때문에 토지의 효율성이 높아질 뿐만 아니라 다양성이 발현될 수 있다. 도시경제학자와 도시사회학자들은 이러한 동네의 다양성이 곧 미래 성공도시의 필요조건이라고 입을 모은다. 진화생물학에서도 진화는 진보가 아니라 다양성이 증가하는 것이라는 게 정설이다. 도시가 유기체라는 점을 감안하면 동네의 다양성 회복은 성공하는 진화도시로 가는 필수 요건임을 알 수 있다.

이를 입증하는 증거가 있다. 경리단길, 가로수길, 송리단길, 익선동, 연남동 등 소위 핫플레이스로 알려진 장소들은 모두 중간주택이 밀집한 동네에서 생겨났다. 골목에 들어서면 양쪽 가게들이 한눈에 들어오며 불거리, 먹거리, 즐길거리가 골목을 걷는 즐거움을 제공한다. 주택과 가게가 공존할 수 있는 것은 소위 근린생활시설 덕분이다. 우리나라는 생활에 편의를 주는 시설물인 근린생활시설이 동네에 들어설 수 있도록 법으로 규정하고 있다. 덕분에 근대 이후 추진된 용도지역제(주거, 상업, 공업, 녹지)의 한계를 극복할 수 있게 되었다.

동네의 중요성은 아파트 단지와 비교해보면 명확해진다. 소위 슈퍼블록 위에 주택만 지어진 대규모 아파트 단지 중에는 핫플레이스가 없다.



사람들을 위한 생활 가로
출처: 박기범(2022, p.101)

발레리 줄레조는 저서 <아파트 공화국>의 마지막 문장을 ‘대단지 아파트는 서울을 오래 지속될 수 없는 하루살이 도시로 만들고 있는 것이다’라고 썼다. 결국 다양성이 발현될 수 있는 동네가 바로 경쟁력을 갖춘 도시의 필요조건이라는 것을 동네와 책이 보여주고 있다.

사람들이 많이 찾는 동네는 작은 가게들이 있어서 시선을 잡아당기고 후각을 자극하며 미각을 만족시킨다. 이런 동네에는 소위 재미있는 콘텐츠로 무장을 한 가게들이 많다. 이런 가게들은 임대료가 비싼 대로변에 입지하지 않아도 된다. 골목 안쪽에 위치한 불리한 상권에도 불구하고 SNS 덕분에 줄을 서야 들어갈 수 있는 이른바 ‘힙스터 성지’가 된다.

동네를 어떻게 바꿔야 하는가?

동네를 어떻게 바꾸어야 할지 고민하기 전에 누구를 위해 바꾸어야 할지 고민해야 한다. 수요계층의 특성을 알아야 맞춤형 공급이 가능하기 때문이다. “누구를 위한 중간주택인가?”에 대한 답이 필요하다. 중간주택에 거주하는 세대는 주로 밀레니얼이다. 그들의 경제적 여건이나 가족 구성 등을 감안할 때 이들의 선택지는 중간주택일 수밖에 없다. 서울시 통계에 따르면 서울시 청년층(18~34세)의 84.1%가 전·월세로 거주하고 있으며, 그들 중 약 절반 이상이 중간주택인 다가구주택과 다세대주택에 거주하고 있다. 이쯤 되면 어쩔 수 없이 중간주택에 거주하는 밀레니얼의 특성을 분석하고 수요를 분석한 후 맞춤형 주택을 공급해야 한다.

시중에 출판된 밀레니얼 관련 서적들을 살펴보면 공통적인 단어들이 있

다. 워라벨, 따로 또 같이, 나다움, 가치소비, 공유경제, 넷 제너레이션 등으로 요약된다. 이 단어들이 기성세대와 다른 밀레니얼의 선택을 충족시킬 수 있는 새로운 중간주택의 유전자가 되어야 한다. 이는 중간주택이 단순히 살기 위한 기계가 아니라 살고 싶은 주택을 공급해야 하는 시대정신에 부합하는 길이기도 하다.

밀레니얼을 위한 살기 좋은 중간주택을 동네에 공급한다면 이들의 주거 안정은 결혼으로 이어지고 나아가 출산율을 높이는 데 기여할 것이다. 이러한 선순환은 우리 사회가 당면한 각종 사회문제를 해소하는 데 기여할 것이다. 사회를 바꾸기 위해 무엇을 어떻게 바꾸어야 할지 지금부터 살펴보자.

우선 동네부터 바뀌야 한다. 동네는 다양성을 발현시킬 수 있는 물리적 조건을 갖추고 있다. 하지만 현실은 그러하지 못하고 있다. 무슨 문제가 있어서 방치된 것일까? 동네는 생활에 필요한 각종 공공 편의시설이 절대적으로 부족하다. 동네는 대문을 나서면 갈 곳이 마땅치 않다. 급속한 도시화의 상황에서 정부는 주택공급에 치중하고 집장수들은 사업성을 추구하는 데 바빴다. 그 누구도 동네에 필요한 커뮤니티를 고민할 여력이 없었다. 집이나 직장을 벗어나서 여유를 즐길 수 있는 제3의 공간이 동네에는 없다.

다행스럽게도 정부는 동네에서 발견되는 이러한 문제를 인식하고 개선하기 위한 처방전을 마련했다. 정부는 프랑스 파리시의 '15분 생활권' 정책을 벤치마킹하여 '생활 SOC' 공급 정책을 추진하고 있다. 내 집에서 걸어서 접근할 수 있는 거리에 생활에 필요한 다양한 생활 SOC를 공급한다는 전략이다. 이 정책이 성공할 경우 동네에서 슬리퍼를 신고 작은 도서관, 쌈지 공원, 체육시설, 노유자 시설 등을 이용할 수 있게 된다. 동네 도서관이 내 서재가 되고, 동네 공원이 내 마당이 되고, 동네 체육시설이 내 전용 피트니스 센터가 되는 시대가 머지않다.

정책이 성공할 경우 밀레니얼은 동네에서 슬리퍼를 신고 어슬렁어슬렁 여유를 즐길 수 있게 된다. 소위 슬세권의 동네가 만들어진다. 즐길 거리가 동네에 있기 때문에 굳이 자동차를 타고 동네를 떠나 멀리 떠날 필요가 없다. 이는 주택 공급량 확대 일변도의 정책에서 주거환경 개선이라는 수요자 맞춤형 정책으로 전환이 이루어지고 있음을 보여주는 긍정적인 신호다.

하지만 동네는 생활 SOC를 공급할 만한 땅이 없다. 그래서 골목과 필로티 주차장을 사람들을 위한 생활공간으로 바꿀 것을 제안한다. 소위 골목 르네상스 운동을 통해 자동차에게 빼앗긴 골목을 사람들이 찾고 싶은 장소로 바꾸자는 것이다. 필로티 주차장을 생활 SOC나 다양한 편의시설로 활용한다면 동네의 물리적 환경 개선과 주민들의 삶의 질을 높이는 데 기여할 것이다. 물론 이러한 변화는 현행법령의 범주 내에서는 불가능하다. 주차장을 생활 SOC나 가게 등으로 바꾸게 되면 주차장 기준, 연면적, 용적률 등의 기준을 충족시킬 수 없기 때문이다. 골목 르네상스를 위해서는 「주차장법」이나 「건축법」 등 관련 법령의 개정이 함께 선행되어야 한다.

주차장을 줄이겠다고 하면 골목에 불법 주차가 늘어나 동네 환경이 더 악화될 것이라는 문제를 제기할 것이다. 당연한 이야기다. 하지만 기술의 발전으로 시작된 공유차량, 자율주행, 주차장 공유, 주차장 앱 등의 변화를 감안한다면 관련 법규의 개정이 무모한 도전만은 아니다. 이미 공유주택 등에서는 주차장을 줄이는 시도와 법령의 개정이 시작되었다. 기술 변화에 맞추어 관련 법령의 개정을 긍정적으로 검토할 필요가 있다.

중간주택은 어떻게 바뀌어야 하는가?

동네가 바뀔 때 중간주택도 함께 바뀌어야 한다. 주택 공급량을 늘리는 것 못지않게 중요한 것은 어떠한 주택을 공급하느냐이다. 우리가 어떤 사회를 지향할지 시대정신을 정하고 그 정신을 담은 공간을 만들어야 한다. 공급자 중심의 정책이나 용적률 게임으로는 시대정신이나 밀레니얼의 새로운 요구를 담아내기 어렵다. 밀레니얼이 추구하는 공유경제, 파로또 같이, 나다움 등의 단어에는 ‘우리’나 ‘커뮤니티’ 등으로 대변되는 시대정신이 담겨 있다. 이 시대가 원하는 ‘우리’라는 공동체의 가치관을 심기 위해서는 이를 담을 수 있는 공간이 필요하다.

이러한 가치를 담은 대표적인 주택이 공유주택이다. 공유주택은 잠자리를 제외한 나머지 공간을 함께 나누어 쓰는 집이다. 공유주택의 성패를 결정하는 요인은 여러 가지다. 공유공간의 크기도 중요하지만 그 공간을 운영할 프로그램도 풍성해야 한다. 수요자들의 선호도를 파악하고 다양한

프로그램이 활발히 운영될 때 공유공간은 그 가치를 발현할 수 있다. 스마트폰 앱을 활용한 비대면 서비스와 편리한 접속 및 운영 등의 인프라도 갖추어야 한다. 전문성을 갖춘 운영업체가 필요한 이유가 바로 여기에 있다.

기왕이면 중간주택의 공유공간 사용을 입주자로 한정하지 않고 이웃 주민들과 함께할 수 있다면 더 좋겠다. 그렇게만 된다면 골목에서 사라진 들마루보다 더 좋은 커뮤니티 공간이 만들어질 수 있다. 안마당과 공유공간을 이웃에게 어떻게 공유할지, 어떤 용도로 공유공간을 채울지, 그 공유공간의 관리비를 최소화할지 등에 대한 고민이 중간주택 기획단계에서부터 여러 분야의 전문가들이 머리를 맞대고 고민할 때 성공할 수 있다. 공간기획을 통해 맞춤형 중간주택을 공급해야 제대로 동네와 커뮤니티를 살릴 수 있다.

백문이 불여일견(百聞不如一見)이라고 했다. 좋은 것을 봐야 제대로 홍보할 수 있다. 중간주택도 마찬가지다. 앞에서 이야기한 것들에 대한 사례를 보면 중간주택 활성화에 동참하는 데 수월할 것이다. 다행히도 앞서 소개한 글에 부합하는 새로운 중간주택들이 있다. 지면 관계로 사례를 전부 다 소개하지 못하며 소개하는 사례들도 짧은 한 줄 평가만 남기려 한다.

동네 주민과 함께하는 공유주택의 사례를 보고 싶다면 정립건축문화재단에서 조성한 ‘통의동집’과 ‘용두동집’을 가보기를 권장한다. 비록 공유공간의 규모는 작지만 동네 주민과 함께하는 제대로 된 공유공간을 만날 수 있다. 규모가 중요한 것이 아니라는 것을 일깨워준다.

생활 SOC를 통한 골목 르네상스의 가능성을 보고 싶다면 서울시가 면목동에 조성한 ‘도서당길’을 가보면 좋겠다. 동네의 흩어진 공유공간이 동네 가로 환경을 개선하고 주민들의 커뮤니티를 부활시키는 토대가 될 것으로 기대된다. 도서당길은 전문가가 참여하여 기획부터 운영까지 맡았기 때문에 맞춤형 공간이 마련되었다. 시간이 지날수록 동네가 어떻게 바뀌는지 유심하게 지켜볼 필요가 있다.

가로주택정비사업을 추진 중이라면 ‘등촌 파밀리에 더 클래식’을 가보시라. 완벽하지는 않지만 가로 대응이나 공유공간 구성에 대한 고민의 흔적을 발견할 수 있다. 중간주택 3.0은 이전 버전에 비해 대지 규모가 크기 때문에 도시설계가 필요하다. 가로와 대응하는 방식과 주민 공동시설에 대한 고민이 필요하다.

용두동집의 공유 주방과 동네 책방
출처: 박기범(2022, p.150)



모두에게 개방되어 있는 사운즈 한남의 안마당
출처: 박기범(2022, p.215)



중간주택 3.0의 안마당
출처: 박기범(2022, p.208, p.220)



마지막으로 동네와 함께하는 중간주택의 창의적인 기획을 보고 싶다면 한남동에 있는 ‘사운즈 한남’을 가보기를 강권한다. 전·후면 가로에서 안마당으로 들어가 보라. 그리고 안마당에 있는 의자에 앉아보기를 권한다. 다른 중간주택과 달리 안마당이 모두에게 개방되어 있다. 그럼에도 거주자들의 프라이버시는 침해받지 않는다. 중간주택의 안마당이 가로와 열림과 닫힘을 통해 어떻게 동네와 호흡할 수 있는지에 대한 해법을 찾을 수 있다.

지면의 한계로 전체 사진을 신지 못했다. 그 덕분에 독자들이 현장에 가봐야 하는 구실이 생겼다. 현장에 가면 이 글에서 제안한 것 외에 독자들의 지식과 경험을 토대로 사례에 대한 다른 문제점이나 새로운 해법을 찾을 수 있을 것이다.

위에 소개한 중간주택 외에도 동네를 바꾸는 다양한 중간주택들이 건축되고 있다. 이미 우리 사회는 주변과 단절된 ‘아파트 공화국’에서 ‘우리’라는 커뮤니티를 존중하는 ‘중간주택 동네’로 변화를 시도 중이다. 프랑스 지리학자가 고민한 하루살이 도시에 대한 해법으로 새로운 유전자를 탑재한 동네가 만들어지고 있다. “중간주택에 답이 있는가?”라는 우문이 우리 사회가 지향해야 할 주거정책에 대한 답을 찾는 데 미력하나마 보탬이 되기를 기대해본다.

마지막으로 좋은 것을 봐야 수요가 생기기 때문에 좋은 동네와 새로운 중간주택은 적극적으로 홍보해야 한다. 일반적인 부동산 사이트를 통한 홍보는 한계가 있다. 중간주택의 강점을 알리려면 플랫폼 경제를 적극 활용해야 한다. 좋은 사례가 있다. 가까운 일본의 ‘도쿄R부동산’이다. 이 플랫폼은 입지, 가격, 방의 개수 위주의 우리 부동산 사이트와는 차별화된다. 전망 좋은 집, 수리할 수 있는 집, 천장이 높은 집 등 다양한 수요를 반영할 수 있는 주택들을 소개하고 있다. 이러한 플랫폼은 다양한 중간주택을 소개하는 것에서 나아가 다양성을 가진 중간주택의 수요를 창출하고 이를 통한 공급 확대를 유도할 수 있다. 이참에 우리도 ‘서울R부동산’을 만들면 어떨까?

참고문헌

- 1 바바 마사타카, 하야시 아쓰미, 요시자토 히로야. (2020). 도쿄R부동산 이렇게 일합니다. 정예씨 출판사.
- 2 박기범. (2022). 동네에 답이 있다: 중간주택 활성화를 위한 제안. 도서출판 집.
- 3 박철수. (2013). 아파트, 마티
- 4 발레리 줄레조. (2007). 아파트 공화국. 후마니타스.
- 5 에드워드 글레이저. (2011). 도시의 승리: 도시는 어떻게 인간을 더 풍요롭게 행복하게 만들었나. 해냄.
- 6 제인 제이콥스. (2010). 미국 대도시의 죽음과 삶. 그린비.

아파트에서 공동체 삶 만들기: 위스테인벌내의 짓기와 거주하기 실험*

김종동
전 수원도시재단 주거복지센터장

들어가며

“공간이 의식을 지배한다.” 윤석열 대통령은 지난 3월 집무실 관련 기자들과의 질의응답에서 이렇게 말하였다. 당시 이 말은 여러 이유로 꽤나 큰 반향을 불러일으켰다. 정리하자면 그만큼 공간이 인간에게 차지하는 비중이 크다고 이야기하고 싶었던 것 같다. 그렇다. 우리는 공간 속에서 살고 있다. 공간과 장소는 우리가 살아가는 세계를 구성하는 기본적인 요소이다. 이와 관련해 지리학자인 이-푸 투안(YI-fu Tuan)은 <공간과 장소>(1977)에서 “인간들은 미지의 공간에 이정표(경험)를 세워 낮설다는 것 이상의 없는 추상적 ‘공간’은 의미로 가득 찬 ‘장소’가 된다”라고 설명하였다. 부연하자면 별 특징 없는 공간이 인간의 가치 부여 등의 활동으로 애착이 가는 장소가 된다는 것이다. 이를 길게 이야기하는 이유는 필자가 살고 있는 물리적 건조물인 아파트라는 ‘공간’이 어떻게 공동체적 삶의 ‘장소’로 바뀌는지 보여주고자 함이다.

* 이 글은 김종동, (2021), [도시와 문화정책 16] 짓기와 거주하기: ‘위스테인벌내’의 주거 실험, 문화정책리뷰, <https://culture-policy-review.tistory.com/176>, 원고를 수정·보완하였음.

짓기와 거주하기 실험

<짓기와 거주하기>는 도시사회학자인 리처드 세넷의 책 제목이다. 이 제목을 차용한 이유는 ‘다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니다?’라는 기획의도와 도시에서 살아가는 방식에 대한 새로운 접근의 시도, 도시에서 새로운 거주의 형태, 그 안에서 시도되거나 혹은 가능한 새로운 방식의 실천에 대한 다양한 각도의 탐색을 통해 단지 도시에서의 주거 문제가 부동산의 환금적 가치나 자본운동의 요구에 따른 재생산의 가속화를 벗어나 ‘일상을 나누고’, ‘삶을 지속하는’ 공동체적 측면에서의 속성을 따져보는 계기를 만들고, 특히 새로운 주거공동체·주거형태의 실험에 당사자로서 참여하고 있는 부분에 대하여 체험과 거기서 우러나는 가능성과 고민에 대한 진솔한 이야기를 하고 싶기 때문이다. 우선 직관적으로 짓기와 거주하기라는 표현 자체가 ‘위스테인별내’를 설명할 수 있는 좋은 틀이라 생각하였다. 또 세넷이 책에서 빌(ville)과 시테(cite) 같은 몇 가지 개념적 언어를 사용하여 물리적인 도시가 사람들의 일상 경험을 얼마나 풍부하게 하고 사회적 유대를 강화시킬 수 있는지, 혹은 그 반대일 수 있는지를 보여주려 하였는데, 이런 개념적 용어를 또한 내용적으로도 위스테인별내를 잘 표현해 주리라 생각하였다.

정치를 제외하고 지금의 대한민국을 뒤흔들고 있는 뜨거운 뉴스는 뭐니 뭐니 해도 주식(비트코인)과 함께 부동산이 아닐까 한다. 심하게 이야기하자면 한국 사회는 ‘부동산’이 결정한다 해도 과언이 아닐 듯하다. 한국

© 위스테인별내 입주자대표회의



위스테인별내 전경

에서 경제적 능력이나 사회적 지위는 부동산 자산을 얼마나 소유하고 있는
냐로 결정된다. 아파트에 사는지 빌라에 사는지, 아파트에 산다 해도 어느
브랜드의 몇 평에 사는지, 어느 지역에 사는지 등 몇 가지 정보만 알아도 그
사람의 생활세계나 정치적 이해를 짐작할 수 있다. 오죽하였으면 ‘부동산
계급사회(손낙구, 2008)’라는 표현이 존재하고, 이토록 자연스러울까?

우리 사회에서 과연 일상을 나누고, 삶을 지속하는 측면에서의 주거
공동체를 꿈꾸는 게 가당키나 할까 하는 생각이 든다. 그러나 그럼에도 불
구하고 최규식의 만화 ‘송곳’의 “분명 하나쯤은 뚫고 나온다”는 대사처럼
어려운 조건을 뚫고 나오는 실험과 도전은 있다. 1990년대 이후 저층주
거지에서의 돌봄공동체를 시작으로 한 성미산마을을 비롯해서 동작구에
있는 에너지전환마을을 꿈꾸고 있는 성대골이 그것이고, 최근 들어 시도
되고 있는 공동체주택과 사회주택이 그것이라 할 수 있다.

여러 실험 가운데 이 글에서는 저자가 살고 있는, 위와 같은 도전과
실험이 더욱 어려운 공동주택, 그것도 대략 500가구나 되는 위스테이별
내에 대해 이야기하고자 한다.

새로운 실험으로 짓다: 소유와 임대를 동시에

집은 사는 ‘것’이 아니라 사는 ‘곳’이라는 구호가 있다. 무척 당연한 말이지
만 당연하지 않은 현실. 이런 현실 속에서 위스테이별내는 사회적혁신기
업 더함이 지난 2016년 12월 국토교통부가 시행한 협동조합 뉴스테이 공
모사업의 사업주관사로 선정된 뒤 협동조합 설립 등 준비를 거쳐 2018년
3월 착공하였다. 한국토지주택공사(LH)와 주택도시보증공사(HUG), 더
함 등이 참여한 부동산투자회사(임대리츠)가 사업비를 조달하고 사업주
관사가 입주자를 모집하는 동시에 건설사에 시공을 맡겨 민간임대주택을
건설하는 방식이다. 시공은 계룡건설산업이 맡았다. 다른 뉴스테이* 사업

* 뉴스테이(New Stay)는 기업형 민간임대주택 지원정책(지금은 공공지원 민간임대주택 정책이라 함)
의 이름으로, 2015년 1월 국토교통부가 확정·발표한 ‘기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층
주거혁신 방안’을 통해 도입되었다. 임대주택이 전세에서 월세로 빠르게 전환되는 것에 대한 중산층
의 주거불안 해소가 정책의 목적으로 박근혜 정부에서 시작하였다. 다만 이 정책은 그 시작부터 중
산층과 거리가 먼 중상층을 위한 고액 월세주택으로 주거비 부담만 늘고 월세전환 촉진, 전세값 상
승을 부채질하고 있으며 ‘무차별 공급 확대는 각종 특혜를 받는 민간건설사 배 불리는 정책’이라는
비판을 받았다. 보다 자세한 정보는 <http://www.molit.go.kr/pr-housing/>를 참조하길 바란다.



위스테인별내의 다양한 커뮤니티 공간

은 건설사가 자금을 대지만, 위스테인은 입주자(대략 500가구)들이 ‘위스테인별내사회적협동조합’을 꾸려 그 구실을 대신하였다. 입주자들은 협동조합을 통해 아파트를 간접 소유하는 임차인이자 집주인이 되었고, 건설사(계룡건설산업)는 건축시공만 도급으로 맡았다. 이를 통해 건설사로 가는 개발이익을 돌려 임대료를 낮추고 커뮤니티 공간과 운영예산을 확보할 수 있었다. 이렇게 해서 주변 시세보다 20~30% 저렴한임대료로 8년간 안정적으로 거주할 수 있다. 전용면적 84㎡의 임대료는보증금 2억 8,000만 원(조합가입비 포함)에 월 임대료 10만원 수준이다.

위스테인별내는 협동조합을 통해 임차인들이 아파트를 간접 소유하는 방식이라는 점에서 기존 주거 패러다임을 바꿀 수 있다는 평가를 받는데, 이는 입주와 동시에 조합원들의 출자금(1인당 3,500만~4,000만원)으로 리츠의 지분을 인수하게 되면서 8년 뒤 임대기간이 끝났을 때 분양전환이나 임대 운영 지속 여부 등을 놓고 조합원들도 의사결정권을 가질 수 있게 됐기 때문이다. 이에 따라 협동조합이 아파트 자산 전체를 인수하는 새로운 실험이 가능하다.

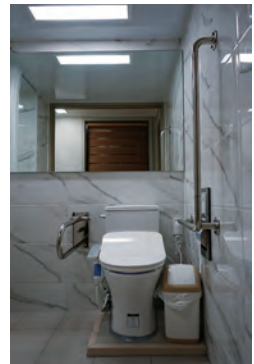
**참여자 기반의
당사자 관점이 반영된
커뮤니티디자인**

아파트가 지어지는 과정에서 입주자이자 조합원인 주민들은 함께 살아
갈 이웃을 미리 만나고 사귀는 과정을 거쳤다. 입주 3년 전부터 지역별 모
임과 동아리 활동, 위원회별 회의와 워크숍, 총회 등을 통해 모험과 도전
의 길에 나선 이웃을 미리 만나는 활동을 진행하였다. 여기서 더 나아가 우
리가 함께 살아가는, 즉 아파트 곳곳에 마련된 커뮤니티 공간을 직접 디자
인하고 필요한 비품 등을 직접 준비하는 과정을 거쳤다. ‘커뮤니티공간디
자인’이라 불린 이 만남은 워크숍 방식으로 진행되어 ‘동네부엌’, ‘동네카
페’, ‘동네체육관’, ‘동네창작소’, ‘동네책방도서관’ 등의 이름으로 공간이
만들어졌다. 위스테이별내 아파트는 커뮤니티 공간 면적이 법정 기준의
약 2.5배 수준이다. 또한 이런 공간에서 운영될 프로그램을 직접 구상하였
는데, 이는 각 공간을 책임질 운영팀을 구성하는 계기가 되었으며 더불어
주민들이 주인의식을 확립할 수 있는 시간이었다고 생각한다.

또한 위스테이별내는 장애인 입주자를 고려한 ‘배리어프리(고령자
나 장애인들도 편하게 살 수 있게 하자는 취지로 건축 분야에서 시작된 용
어)’ 설계가 적용된 3개 세대를 가지고 있다. 나아가 세대 단위를 넘어 단
지 전체를 유니버설 디자인 철학에 맞춰 ‘장벽 없는 아파트’로 조성하였
다. 실제 장애를 가진 조합원이 회의 등에 참여하여 의견을 제시하였고, 설
계에 실제 반영되어 시공되었다.



배리어프리 설계가 적용된 세대



① 위스테이별내 아파트 배리어프리 세대

**거주하기:
온라인 공론장과
각종 위원회, 100개의
학교가 있는 동네살이**

입주한 지 1년 6개월. 거의 매일 들르고 흔적을 남기는 곳, 그곳은 바로 온라인 공론장인 커뮤니티 카페이다. 온라인 카페 방문을 하루라도 거르면 읽는 정보가 너무 많다. 그래서 다 읽으려면 꽤 많은 시간을 소비해야 한다. 그럼에도 그 시간을 소비하는 이유는 그만큼의 가치가 있기 때문이다. 에어컨 설치나 중문 설치 등의 설비정보에서부터 소소한 정을 느낄 수 있는 나눔정보 그리고 별내동과 새로 입주해 온 남양주시에 대한 각종 정보까지 이 안에는 없는 게 없다. 실제로 지난겨울 효율적인 난방운용과 배란다 새시의 결로방지 장치 사용방법 등 나름 ‘꿀팁’을 공유받아 아주 유용하였다. 그래서 매일 이곳에 들어와 공유한 글을 본다. 그런데 세상에 어디 좋은 것만 있을까? 문제가 불거졌다. 하자보수가 발단이었다. 크고 작은 하자들이 발견되었고, 하자 접수와 대응 과정에서 불만이 쌓여갔다. 여기에 공동주택의 고질병인 층간소음과 담배냄새 등이 더해지고, 이런 과정에서 출처를 알 수 없는 잘못된 정보가 흘러다니며 날카로운 말도 오갔다. 협동조합 아파트의 특성상 많은 이해관계자가 존재하는 복잡한 구조[사회적기업 더함(시행)과 위스테인별내사회적협동조합(운영), 건설사(시공)의 관계 같은]에 대한 이해도 필요하였다.

이렇게 문제가 불거질 때 등장한 곳이 갈등조정위원회이다. 온라인에서 논란이 된 사안들을 파악하는 데 갈등조정위원회가 구원투수로 등장한 것이다. 구체적 과정은 자세히 기술하기 힘들지만, 그동안 지속적으로 올라온 층간소음 및 담배문제 등이 더 이상 온라인에서 찾기 힘들어졌다. 여기서 더 나아가 갈등조정위원회는 그동안 문제가 되었던 이슈들을 중심으로 엘리베이터 설문 등을 통해 구성원들의 의견을 취합하여 ‘우리



목공교실



주말 요가교실



주민들이 꾸리고 참여하는 동아리 활동



주민들이 서로 필요한 것을 나누는 별빛장터



어버이날 행사 모습



주민들과 함께하는 체육대회

의 약속'이란 것을 만들고 실천에 들어갔다. 이렇게 활약한 갈등조정위원회를 비롯해 위스테이별내에는 돌봄위원회, IT위원회, 60+위원회, 기후위기위원회 등 모두 13개의 위원회가 있다. 물론 필요에 따라 더 늘리거나 없앨 수도 있다. 이와 더불어 입주자 스스로가 선생이 되고 학생이 되는 '100개의 학교'가 있다. 먼저 진행한 학교에서 제일 인기였던 것은 막걸리를 만드는 과정이었는데 아직까지도 회자되고 있다. 올해는 공동체 활동을 더욱 촉진하기 위해 위스테이별내 자체적으로 공모사업을 진행하고 있다. 이 외에도 아파트 축제인 '콩날', 중앙과 광역·기초자치단체에서 추진하는 각종 공모사업에 참여하여 진행되는 프로그램들, 다양한 동아리 등 이루 말할 수 없이 많은 활동이 이루어지고 있다. 참고로 필자도 위에서 언급한 활동들에 참여하고 있는데, 막걸리학교(동아리)와 탁구동아리가

그것이다. 특히 막걸리동아리에서 만난 이웃과 공모사업에 응모하였고, 당당히 우수한 성적으로 선정되어 ‘조합원과 함께하는 (랜선) 세계여행’ 팀으로 왕성하게 활동하고 있다.

엘리베이터에서 “안녕하세요”라는 인사는 기본이고 “네가 ○○이구나”라는 말과 함께 손에 쥐여 주는 과자 한 봉지. 이러한 과정을 통해 아파트 내 우리 가족의 이웃 관계망은 더 확장되고, 그 관계는 깊어지고 있다. 얼마 전까지 코로나19로 여러 활동이 제한되었지만, 외출할 때 내 아이를 이웃에게 맡길 수 있고, 퇴근 후 동네 호프집에서 이웃과 편하게 생맥주 한잔 할 수 있는 곳, 드라마 ‘응답하라 1988’에서 보던 그 흔한 동네 풍경을 상상할 수 있는 곳이 위스테인별내가 아닐까 싶다. 그동안 기대하였던 일들이 조금씩 실현되고 있는 것이다.

물론 입주한 지 2년도 채 되지 않았고, 특히 코로나19로 그 활동마저 제한되어 평가가 어려운 지점이 있다는 점, 8년이 다른 민간임대보다는 길지만 공공보다는 매우 짧다는 점, 더욱이 8년 후 어떻게 될지 알 수 없다는 점이 남아 있다. 새로운 실험과 시도가 여전히 ‘열 사람의 한 걸음’이 아닌 한 사람의 열 걸음’처럼 느껴지는 점 등 우려되는 것들이 남아 있지만, 그럼에도 아직 2년이 되지 않았으니 그래서 6년이 더 남았다는 긴 호흡으로 가능성에 더 무게를 두고 싶다.

참고문헌

- 1 김중동. (2021). [도시와 문화정책 16] 짓기와 거주하기: ‘위스테인별내’의 주거 실험. 문화정책리뷰. <https://culture-policy-review.tistory.com/176>.
- 2 리처드 세넷. (2020). 짓기와 거주하기: 도시를 위한 윤리. 김영사.
- 3 손낙구. (2008). 부동산 계급사회. 후마니타스
- 4 이상우. (2021). 코로나 시대 아파트 공동체의 주민활동. 도시연대, 견고살은도시, 105, 26-31.
- 5 이수연. (2020). 돌봄위원회, 막걸리학교... ‘백개의 학교’가 있는 ‘동네살이’. 한겨레. 10월 10일 기사. https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/965225.html

공동소유주택, 새로운 주거유형의 필요성과 도입 방안

김하나
서울소셜스탠다드 공동대표

들어가며

“가능한 한 많이, 가능한 한 빨리, 가능한 한 싸게”라는 양적 주택공급 패러다임을 전환해야 한다는 논의는 오래되었다. 이번 대선에서도 250만 호, 311만 호 등 목표 물량이 제시되었다. 출생률, 주택보급률 등의 지표와 상관없이 주택은 부족하다. 문제는 부동산이 오르고 내리는 것이 아니라 가격 그 자체에 있다. 집은 스스로의 힘으로는 평생을 일해도 구입할 수 없는 것이 되었다. 두 사람이 함께 일하여 저축하는 것으로도 불가능하다. 임금을 오르는 집값의 기울기에 맞추려고 해도 최근 집값은 제곱으로 상승하여 함수 자체가 다르다. 따라서 다시 신속하게 주택을 대량으로 공급해야 한다. 하지만 이번에는 동일한 실수를 반복해서는 안 될 것이다.

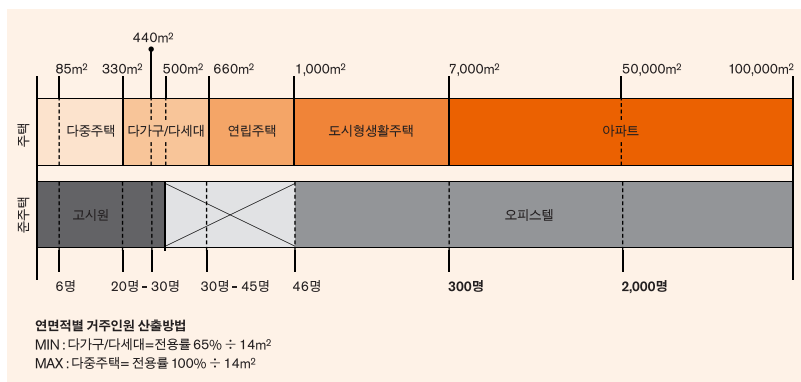
따라서 그동안 논의된 주거 문제를 보완하고 변화한 수요에 대응할 수 있는 새로운 주거에 대한 필요성은 그 어느 시기보다 공감받고 있다. 새로운 주거 유형으로 공동소유주택*을 제안한다. 공동소유주택은 하나의 집을 둘 이상의 소유주가 함께 공유(shared ownership)하는 것에 대응하는 물리적 속성을 담고 있다. 구체적으로 ①면적, 즉 규모의 제한이 없고 ②단위 세대가 없으며 ③3개 이상의 주체가 공동으로 소유한다.

* 공동소유주택(shared ownership)은 지분으로 공유하는 주택을 말한다. 공동으로 소유하기에 적합한 물리적 특징으로 정의한다. 공유주택(shared housing)과 구분하기 위하여 공동소유주택으로 제안하였다.

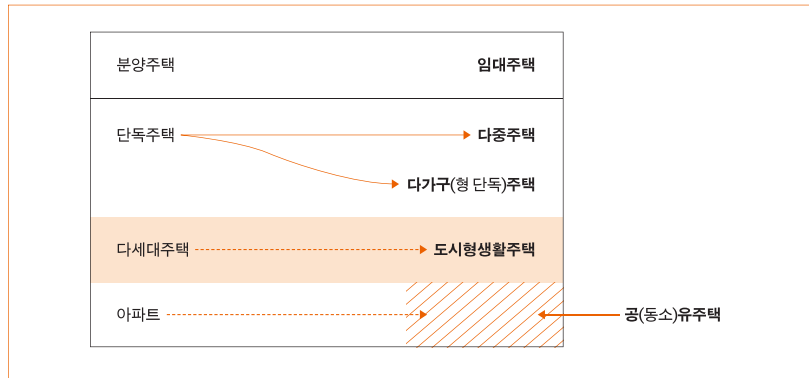
면적, 규모의 제한이 없다

법적으로 다양한 주택 유형이 있다. 각각에 따라 「건축법」(대지 안의 공지, 내화구조 등 피난시설 기준 등), 「주택법」(주택건설기준 등), 「주차장법」(부설주차장 설치 기준 등), 소방시설 기준, 「종합부동산세법」 및 관련 「지방세법」이 상이하다. 이들을 분류하고 각각의 세부 규칙들이 서로 다른 이유가 무엇인지 명확하지 않다. 더구나 도시 맥락에 대한 일관된 원칙 없이, 관련 건축 기준의 완화와 강화를 거치며 목적과 취지마저 희석되어 관련 제도 전체가 불합리하게 느껴진다. 여기에 정책적으로 기업형민간임대주택, 창업지원주택, 공공실버주택, 사회적주택, 행복주택, 세어형 임대주택, 기숙사형 청년주택, 청년희망타운, 사회적임대주택, 고령자복지주택, 일자리 연계형 청년주택, 토지임대부 사회주택, 여성안심주택, 긴급지원주택, 고령자 복지주택, 시프트, 역세권2030청년주택, 기본 주택, 누구나집, 모아주택 등 다양한 정책 목표를 실천하기 위한 수많은 명칭의 주택들이 넘쳐난다. ‘새로운 이름’의 주택에 대한 피로가 높아지고 현장에서 필요성과 실효성에 대한 회의적인 의견도 있다.

그러나 「민간임대주택에 관한 특별법」 이후 이런 다양한 정책적 노력이 실천되지 못한 것은 새로운 요구와 개념에 대응하는 새로운 주택 유형이 법적으로 정의되지 않은 채, 즉 유형별 개념을 명확하게 정의하고 관련 기준을 정비한 이후 구체적인 공급 대상 설정과 공급 대상의 요구에 따른 공간 구성방식을 모색하기도 전에 분양을 위해 고안된 공동주택, 즉 아파트로 공급되었기 때문이다. 분양을 목적으로 규정되고 정교하게 발전된 용도로는 새로운 시도와 노력을 포용할 수 없다.



거주인원에 따른 주택 유형 분류



공급 유형에 따른 새로운 임대주택 필요성

오히려 복잡해 보이는 주택의 분류는 면적을 기준으로 구분되기 때문에 엄밀히 말하면 다양한 유형이 있는 것이 아니다. 특히 연간 50만 호를 양산하기 위한 임대주택 유형은 부재하다. 단위세대로 구분되는 아파트 외에 다중이 함께 거주할 수 있는 규모의 새로운 공동주택 유형이 필요하다. 주택은 일정 규모(4개 층, 660m²) 이하에서는 특별하게 건설 기준을 제한하지 않는다. 주택은 사적 영역이기 때문이다. 그러나 용도를 불문하고 모든 공간에서 화재와 지진 등 안전에 대한 시설 기준은 점점 더 강화되고 있으며, 주택 세부 분류 안에서도 임대주택의 경우 건축물의 품질과 안전에 관한 기준은 더욱 강화되어야 하고, 이에 대한 관리와 감독이 필수적인 영역이다.

공동소유주택은 면적과 세대 수 제한이 없는 다가구 주택과 같다. 그렇지만 다가구 주택과 같은 소규모에서도 새로운 주거 유형으로 공동소유주택은 필요하다. ‘1가구 1주택’ 철학과 원칙으로 누구나 1개의 주택을 소유하는 것을 위한 다양한 지원과 혜택이 있다. 많은 규제를 피해갈 수 있다. 따라서 1개 이상의 주택을 소유하거나 1개의 주택이라도 국민주택 규모를 넘는 개발은 많은 어려움이 있다. 다중 주택의 규모를 확대하여도 고가 주택으로 분류되고, 종합부동산에서 합산배제 대상이 아니기 때문에, 세대를 구분하여 공용과 전용으로 구획되는 다세대주택으로 계획할 수밖에 없다. 즉 관련된 제도와 법규들이 촘촘히 연결되어 「건축법」을 개정하는 것만으로 새로운 주거는 작동되지 않는다. 이 때문에 작은 규모에서도 공동소유주택이 필요하다.

단위세대가 없다

공동주택 계획에서 단위세대(unit)를 만들지 않는다. 현행법으로는 대략 30명 이상의 사람이 거주하는 주택을 단위세대의 구분 없이 계획할 수 없다.* 즉 세대 구분이 없는 공동주택이 가능한 주택 유형이 필요하다. 이 말은 곧 세대로 구분되는 ‘아파트가 아닌’ 공동주택이 필요하다는 의미이다. 동일한 규모의 학교, 연구소, 오피스, 호텔 등을 계획하는 것과 같은 절차(process)로 계획할 수 있는 새로운 주택용도가 필요하다. 세대 구분이 없는 주택 계획을 통해 실내 전용 면적을 극대화하는 이기적인 공간 수요를 극복하고, 국민주택 규모(85m², 60m²)로 획일화된 주택 구성을 극복할 수 있다. 그리고 이를 통해 비로소 생애주기에 맞춘, 다양한 거주 요건에 맞춘 유연한 평면이, 공유 공간 조성이 가능해진다.

단절, 배타적 소유 극복

세대의 결합으로 구성되는 공동주택 말고 총체적인 하나의 집으로, 도시를 구성하는 건축물로서 작동할 수 있는 새로운 주택 유형이 필요하다. 30명 이상이 거주할 수 있는 주택이 ‘아파트’밖에 없는 것이 우리 주거 문제의 핵심이다. 단위세대를 개발하고 이것들을 조합하여 하나의 대지로 통합한 단지로 조성되는 방식은 배타적이고 분절되는 도시 거주 환경을 만들었다. 세대(unit) 간도 단절되고, 세대와 주동(building)도 단절되고, 주동과 주동 사이도 단절되고, 주동과 도시도 단절되었다. 이렇게 단절되는 도시 거주 공간은 세대로 구분하여 단위를 최우선적으로 결정하고 이것을 적층한 과정의 결과이다. 특히 세대의 물리적 경계는 내 것인 전용과 내 것이 아닌 공용으로 명확하게 구분되고 공과 사, 안과 밖 등 이분법적인 모든 경계와도 일치하는 강력한 사적 경계로 증폭·고착화되었다. 따라서 단위세대를 기본으로 하는 건축 방식으로는 함께 사용하고 소유하는 공유 공간이 생성되지 않는다. 공간을 돌보는 관리자 또는 소유자가 없는 공간은 생존할 수 없다.

주택의 획일화 극복

동일한 크기의 단위세대는 ‘동전’과 같은 거래 단위가 되어 다른 구성을 허락하지 않으며, 이는 획일적 주거 평면으로 귀결된다. 다른 구성은 가격

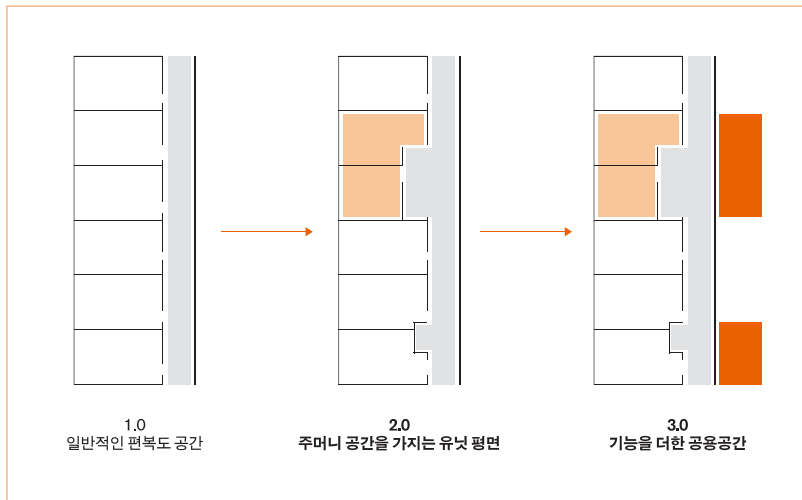
* 「건축법」상 공동주택으로 분류되는 기숙사로는 가능하다.

형성에 변수가 되어 제거해야 하는 것이 되었다. 집을 구체화하는 가구나 가전과 같이 주택도 다양한 취향에 맞춤형으로 변화할 것이라 예측하였지만, 더 이상 소비재가 아닌 단위세대는 다르면 틀린 것이다. 오히려 주택의 획일적 형태는 더욱 강화되고 있는 추세이다. 거주자가 선호하는 평면의 구성이나 방의 크기와 개수 등의 요구가 지난 40년 동안 상품화·최적화되어 ‘베이(bay) 구조’로 완성되었기 때문이다. 따라서 단위세대로서 주택은 나의 생활양식을 반영한, 나의 몸의 치수를 반영한 맞춤 계획이 필요한 영역이 아니다.

결국 건축가가 참여할 공간은 없다. 오히려 건축가는 도시의 구성 요소로서 입면과 배치 등을 조율하며 사회적 가치를 강조하거나, 심의를 통하여 사업기간을 연장하는 지장물로 인식되고 있다. 삶의 방식이나 필요한 공간의 크기와 상관없이 모든 주택이 85m²가 되었다. 냉장고와 옷장은 계속 커지고 좁아진 집에 대한 불편을 발코니 확장을 통한 서비스 면적을 더해 주는 것으로 면적 기준 개정을 유예한 결과, 주택의 계획은 공간의 가치를 더하고 살기 좋은 공간을 만드는 것이 아니라 발코니 확장을 통해서 더 많은 서비스 면적을 산출해야 하는 게임이 되었다. 주택 도면은 공간을 설명하는 정보를 담는 것이 아니라 면적을 산출하는 서류로 전락하였다. 이런 동일한 크기의 획일적 주택과 그에 따른 거주 환경은 단위세대를 만드는 공동주택 구축 방식을 바꾸지 않으면 개선이 불가하다. 동일한 단위를 집적한 후 입면을 치장하는 특별 장치로 지금의 문제를 해결할 수 없다. ‘특화’라는 노력은 과도한 색과 문양으로 오히려 폭력적인 경관을 만들기 쉽다.

유연한 평면

단절된 거주 문화를 개선하고 함께 사는 공동체를 만들기 위한 다양한 주민 공동 시설은 쉽게 외면받고, 방치되거나, 사적으로 점유되는 것을 목격해 왔다. 공용 공간의 활성화는 계획단계뿐만 아니라 주택 운영과 사후 관리에 이르기까지 주택 문제 전반에 종합적으로 얽혀 있다. 공유공간을 활성화하기 위해서도 ‘세대’ 만들기를 멈추어야 한다. 단위세대를 만들지 않는다는 것은 전용과 공용의 구분이 사용하는 공간의 물리적 경계와 일치하지 않는다는 것을 말한다. 이를 통해 비로소 느슨한 경계의 공용 공간이



점점 공간 활성화 전략

작동한다. 세대의 구분이 없기 때문에 유연한 평면의 구성이 가능하다. 세대로 구분되지 않아도 거주자(가구)가 필요한 면적만큼 독립적으로 점유할 수 있다. 사용 면적만큼 임대료를 책정하면 된다. 통합임대정책으로 다양한 면적의 주택을 운영할 수 있는 제도적 기반이 마련되었으며, 대단지를 중심으로 발전한 공동주택관리도 이런 가변성을 반영할 수 있는 충분한 역량을 갖추었다. 다양한 생애 주기의 사람들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택이 가능하다. 이러한 공동주택은 수직 마을이 될 수 있다.

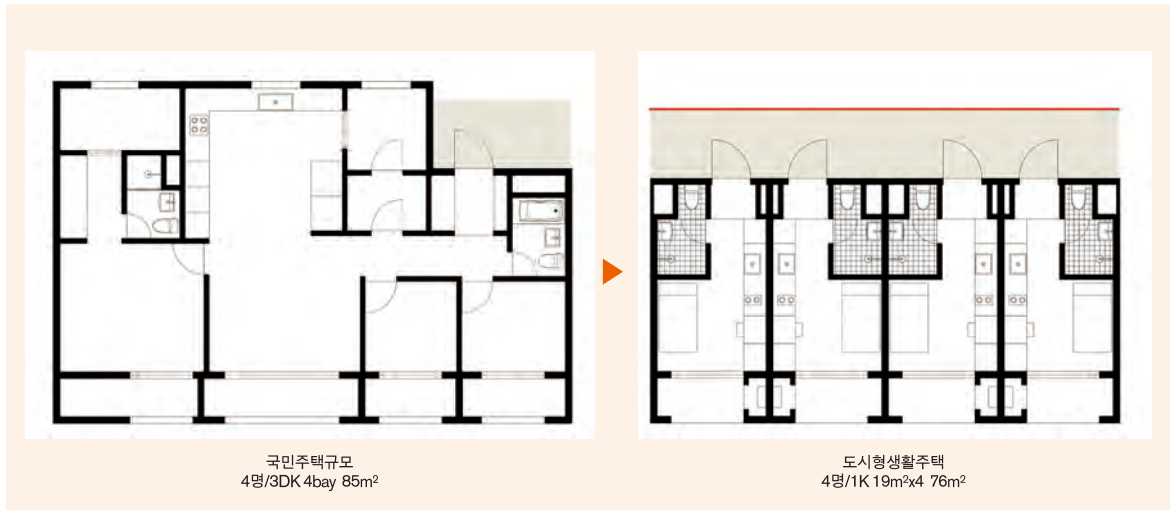
지분을 공유한다

단지형 아파트는 세대로 분리되어 있지만 대지 지분을 공유한다. 대지의 지분을 공유하는 것으로 단지형 아파트는 강력한 폐쇄적 이익집단으로 진화하였다. 공공기여와 기부채납 등 공공공간 조성을 통하여 더 많은 주택을 건설한 후 공공기여 공간을 독점적으로 사용하여도 아무런 대응을 할 수 없다. 도로를 단지 내부 공간으로 점거하여 통행을 금지하기도 한다. 이를 규제하는 지자체의 선출직 대표는 대단지 민원을 통제할 수 없다. 따라서 의결권에 참여해야 한다. 즉 공동소유주택은 적어도 서로 다른 세 주체가 지분을 공유한다. 함께 거주하는 사람들하고만 지분을 공유하는 것

이 아니라 동네 또는 도시에 사는 사람들에게 열려 있는 것이다. 지분을 민간(사용자) 40%, 사회적경제주체(비영리주체) 40%, 공공 20%의 비율로 다양한 섹터의 주체가 토지와 주택을 지분으로 공유한다. 신규 택지를 개발하여 75%를 분양하고 나머지 25%의 임대주택을 공급하는 비율과 유사하다. 공공의 참여는 국·공유지를 출자하는 것으로 시작할 수 있다.

점점 공간 계획

마지막으로 도시의 길을 살리는 사업처럼 공동주택의 복도를 활성화하는 정책과 지원이 필요하다. 그동안 복도는 최소한으로 만드는 것이 정답이었다. 그러나 이제는 국민주택 규모가 아니라 이를 2개나 4개로 나눈 17~45m² 크기의 소형 주택이 필요하다. 이때 복도는 더 이상 삭제할 수 없는 필수 공간이다. 소형 주택들을 연결하는 점점 공간 계획이 절실하다. 복도 등의 공용 공간에 기능과 가치를 더한 설계 단계의 혁신을 뒷받침할 수 있는 관련 제도의 개선이 선행되어야 한다. 세대 구분 없는 공동주택의 계획으로 복도와 느슨한 경계를 가지는 새로운 주거가 가능하다. 나아가 공동주택의 설계 공모에서도 이런 제도 개선이 뒷받침될 때 단위세대가



점점 공간 계획의 중요성

아닌 복도와 공용 공간의 가능성에 대하여 구체적으로 논의하고 실현하는, 대안의 거주 경험을 축적해 나갈 수 있을 것이다.

맺음말

「주택법」을 만들 때 주어진 계획 조건이 모두 바뀌었다. 4인 가족이 더 이상 인구의 대다수로 대표되지 못한다. 직장이 사라지고 있다. 가족도 없고 출근해야 하는 장소가 없어질 때 우리의 집은 어떤 모습일까? 그런 집을 위해서 제도는 어떤 부분을 개선해야 할까? 그 시작은 세대 구분이 없어도 구분 소유가 인정되고, 다양한 주체가 지분을 공유하는 ‘공동소유주택’을 신설하는 것이다.

참고문헌

- 1 공동주택연구회. (2007). 주거단지계획. 동녘.
- 2 김동욱, 전봉희. (2019). 다가구형 주택의 등장과 제도화에 관한 기초 연구. 한국건축역사학회 춘계 학술발표대회 논문집, 2019-05, 193-196.

발전적인 주거문화를 위한 정책 방향과 과제: 누구나 살고 싶은 집은 있다

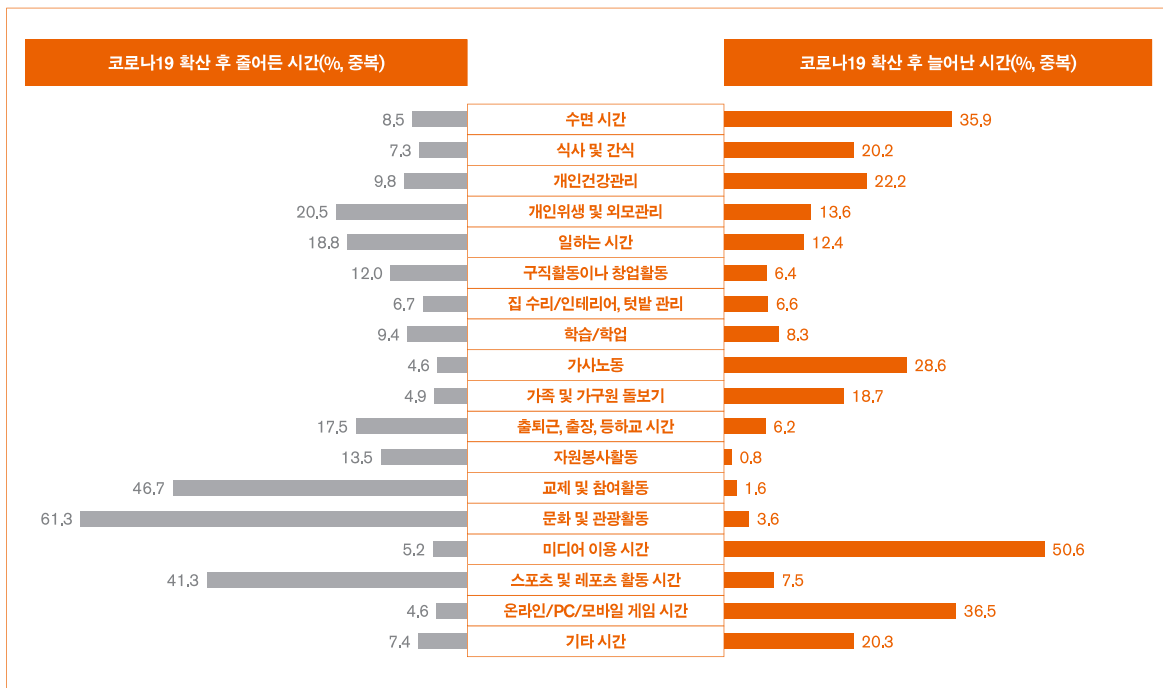
성은영
건축공간연구원 주거문화연구단장

팬데믹으로 소환된
집의 의미:
집, 다시 주(主)
생활공간이 되다

전대미문의 코로나19라는 전염병은 우리를 지금까지 경험해 보지 못한 세상으로 이끌었다. 팬데믹으로 인해 사회·경제·기술 등 전 분야에서 매우 큰 변화들이 있었고, 각 개인들은 일상 자체가 바뀌었다. 코로나19 이전 바쁜 현대인들은 남녀노소 모두 아침이 밝으면 각자의 목적에 따라 어린 이집·학교·직장 등으로 통근·통학하여 교육·친교활동 등을 하다가 저녁이 되어서야 집으로 다시 돌아왔다. 하지만 지난 2년여 동안은 사회적 거리두기 시행으로 비대면 생활이 일상이 되면서 집에서 많은 시간을 보내게 되었다.

서울시민의 생활시간조사(서울특별시, 2021)에 따르면 코로나19 이후 외식과 공연관람 등 외부활동은 감소하였고, 원격학습이나 가사노동과 미디어 이용 등 가정 내 활동은 크게 증가하였다.* 사회적 거리두기로 인한 재택근무와 원격수업 등이 일상화되면서 당연히 이러한 일상활동의 상당 부분을 집에서 행하게 되었다. 즉 교육, 업무, 친목활동, 취미활동 등 개인 일상의 시간과 공간적 중심이 다시 각자의 집으로 원점회귀하였다.

* 코로나19 이후 응답자의 36.5%가 온라인·모바일 게임 시간이 증가하였다고 답변한 반면 문화 및 관광활동은 61.3%가 감소하였다고 응답하였다(서울특별시, 2020).



코로나19 이후 활동시간 변화 차이

출처: 서울특별시(2020)

일부 전문가들의 이야기처럼 n데믹이 계속 이어지고 외부 공간에 대한 불안감과 불확실한 미래가 지속될수록 집 안에 머무르는 시간이 늘어나고 집이라는 존재의 근원적 가치와 기능에 집중할 수밖에 없을 것이다. 이에 집은 이제 단순히 추위와 같은 외부 환경에서 신체를 보호하고 온전한 휴식을 취하는 안식처로서, 혹은 최근까지 매일 뉴스 기사의 상당 면을 차지 하던 부동산으로서뿐만 아니라 과거와 현재 그리고 미래 가치가 더해진 더욱 진화된 의미로 발전해 나가고 있다.

주거 수요 세분화와 소비 방식의 변화: 주거, 문화가 되다

저출산·고령화 등으로 인구감소와 수도권·대도시로의 인구 집중으로 지방소멸과 빈집 문제가 심화되어도 사람들이 살기 원하는 곳의 집은 항상 부족하고, 이로 인해 부동산 시장은 요동친다. 또한 시대와 거주여건 변화에 따라 사람들이 원하는 주거 수요는 지속적으로 다변화·세분화되

트렌드	내용
슈퍼 & 하이퍼(Super & Hyper)	식사·휴식 등의 기존 주거공간 역할에서 코로나19를 겪으면서 쇼핑, 재택근무, 온라인 취미생활, 교육 등 집 외부에서 수행하던 일들까지 포함하면서 물리적인 경계 확장
위두(We Do)	위워크·위락·위스터디 등 다양한 공유활동이 증가하고, 이를 구현할 수 있는 공간에 대한 수요 증가: “개별 주택을 직접 구매하기 어려운 부동산 정책 환경으로 인해 리츠 등의 간접투자 방식인 위바이 현상 부상 예상”
낯낯공간(Urban Plaform)	새벽배송, 배달전성시대를 맞이하여 도시 유휴공간이 물류 플랫폼으로 재생
올인룸(All in Room)	방은 다양한 활동을 할 수 있게 공간을 조성하고, 이를 외부에 홍보하는 수단으로 활용
팝업DK(Pop-up Dining Kichen)	1인가구, 배달문화 발달에 따른 주택 내 요리 공간 대신 주민식당 혹은 공동주방을 활용
EB주연시대(Eco-Boomer)	베이비부머 자녀 세대가 주요 소비층으로 부상하면서 트렌드의 변화 주도
펫봇인 스테이(Pet-Robot-외국인)	반려동물, 홈로봇, 외국인 등 다양한 형태의 가구 구성

출처: 김희정(2020)

고 있다. 총인구가 감소하였지만* 1~2인가구의 증가로 가구수는 지속적으로 증가하고 있으며 개인주의 성향이 강해지면서 가족의 의미와 가구 형태도 다변화하고 있다. 또한 전 세계적으로 노동시장에서 가장 높은 비율을 차지하고 소비구매력 관점에서도 핵심 주체인 MZ세대(포럼M, 2021)가 독립가구를 이루면서 새로운 트렌드를 형성해 가고 있다. 사람들의 생활방식 변화로 주거공간은 휴식뿐만 아니라 공부, 업무, 취미 등 생활하는 사람들의 니즈를 반영하여 변화하고 있다. 사람들의 라이프스타일 변화에 따라 공간의 역할이나 경계가 확장되고, 공간의 다양성을 요구하는 등 공간에 대한 패러다임이 변화하면서 주택을 구입할 때 고려할 사항이 창, 단지 배치에서 인테리어, 빌트인 가구의 여부 등으로 바뀌어 가고 있다. 이러한 수요를 반영하여 주택과 주거공간 관련 산업이나 시장에서는 새로운 용어들이 등장하였다.

레이어드 홈(Layered Home)

코로나19로 인해 주거공간의 재실시간이 증가하고 주거공간 내에서의

* 2021년 3월 말 기준 우리나라 주민등록인구는 5,170만 5,905명, 2020년(5,182만 9,023명, 2020.12.31. 기준)에 비해 12만 3,118명 감소(행정안전부, 2021)하여 실질적인 총인구 감소가 시작되었다.

활동 폭이 확대되어 기존의 거주기능 외에 업무·여가·교류 등 여러 기능이 요구되고 있다(박규용 외, 2021, p.5). 이에 최소한의 주거면적에서 최대의 기능을 구현하기 위한 멀티(multi) 혹은 레이어드(layered) 공간 수요가 증가하고, 지속적으로 증가하고 있는 1인가구와 맞물려 더욱 다양한 형태로 진화하고 있다.*

마이크로 반경, 슬세권

과거 ‘역세권(역에서 반경 500m 내의 권역)’이 ‘이동’의 편의성에 초점을 맞추었다면, 1인가구 증가와 함께 등장하여 코로나19로 빠르게 확산된 ‘슬세권(슬리퍼 차림의 편안한 복장으로 생활편의시설을 이용할 수 있는 권역)’은 ‘이용’의 편의성에 초점을 맞추고 있다.** 마이크로 반경-슬세권에 대한 수요는 20~30대에서 두드러지게 나타나는 경향이 있으며, 1~2인 소형가구의 증가와 같은 맥락에서 형성되고 있다. 나아가 이들은 개인 주거공간뿐만 아니라 ‘동네’ 역시 하나의 트렌드 지표로 인식하고, 다른 사람들과 다른 트렌드 소비를 위해 특색 있는 동네를 찾기 시작하였다(이승연, 2021).

공유주택

2010년대 이후 1~2인가구의 증가와 공유경제의 등장으로 주거 분야에서도 독립된 개인공간을 확보하면서 주방·거실 등을 공유함으로써 주거비를 절감할 수 있는 공유주택이 확산되고 있다. 코로나19 이후에는 타인과의 공유에 대한 인식이 복합적으로 변화하면서 공유영역을 최소화하거나 다양한 기능으로 구분하여 접촉을 줄이고, 개인공간의 면적과 쾌적성을 최대한 확보하는 등 공유주택의 질적 전환도 시도되고 있다. 특히 공유공간을 매개로 한 주거서비스를 통해 외부에서 이용하던 F&B, 피트니스, 학습 등의 활동을 주택 내 라운지나 카페에서 활동할 수 있도록 결합하는 형태도 등장하였다(신수정, 2021).

* 수면, 식사, 휴식 등 집의 기본적인 기능에 업무, 취미생활 등의 기능을 더한 주택. 기본레이어(기본 주거기능)-응용레이어(새로운 주거기능)-확장레이어(주거 관련 기능이 동네로 확장)로 구성(김난도 외, 2020)

** 부동산 중개 플랫폼인 ‘직방’의 2021년도 거주민 리뷰 데이터 분석에 ‘코로나’, ‘발명치’와 함께 ‘슬세권’이 주요 키워드로 도출되었다(유업식, 2021).

호모집쿠스·홈루덴스(Home Ludens)

코로나19 이후 확산되고 있는 수요로, 호모집쿠스·홈루덴스는 초연결성과 초개인화의 특성을 가지며 집을 삶의 중심으로 두는 경향이 큰 집단을 일컫는 용어이다. 사회적 관계의 형성이 언택트(Untact)-온택트(Ontact)-딥택트(Deeptact)로 진화하며 관계가 좁고 깊어지는 동시에 교류의 공간적 영역은 주거공간으로 축소되었다. 호모집쿠스·홈루덴스의 출현은 주거공간의 개인 취향화와 인테리어 수요로 연결되어 인테리어 및 리모델링 시장의 확대를 견인하고 있으며(포럼M, 2021) 이제 가구와 조명 등 인테리어 소품을 통해 주거공간을 부분적으로 바꾸는 수요를 넘어 향후 주거의 형태를 바꿀 것으로 전망되기도 한다(임나래, 2021).

업-사이징(up-sizing)

소득증가와 생활여건 개선에 따라 ‘젊은 시절에 작은 평형에서 출발해 나이 들면서 평형을 넓혀 가는 시대’는 지나고, 금융보조를 통해서라도 장기적인 주거안정을 도모할 수 있는 30평형 이상의 주택에 대한 선호도가 증가하고 있다(박규용 외, 2021, p.52).

주거구독

디지털대전환에 의해 장소의 제약 없이 디지털 환경에서 업무를 수행하는 디지털 노마드가 등장하고 코로나19로 주거공간·업무공간·학습공간 등의 구분이 모호해지면서 업무·주거·휴식을 함께 수용하는 공간 수요[워케이션(Worcation, Work+Vacation)]가 생겨났다. 이러한 수요는 2010년대 초·중반 에어비앤비(airb&b, 2008년 론칭)로 연계되었으며, 최근 구독경제의 확산으로 주거구독시장까지 형성하고 있다. 주거구독은 정액제를 통해 한 공간에 단기간 머물면서 여러 주거공간에 거주할 수 있는 서비스로, 일본에서 먼저 시작되었다(ADDRESS 서비스). 국내에서는 제주도의 빈집을 활용한 ‘다자요’, 남해군의 빈집을 활용한 ‘유휴’ 서비스가 론칭되어 서비스 중인 가운데 최근에는 SK D&D에서 자체 임대주택 브랜드 ‘에피소드’를 론칭해 주거구독 개념을 시장에 도입하였다(김서운, 2021).



정기구독을 통해 일본 전역의 계약된 주거공간에 머물 수 있는 ADDress 서비스

출처: ADDress 홈페이지. <https://address.love/company?from=menu-visitor>

러스틱 라이프

도시의 편리한 삶과 시골의 편안함을 동시에 추구하는 삶의 방식으로,* 도시에 살면서도 일주일에 한두 번은 시골에서의 삶을 누리하고자 하는 러스틱 라이프에 대한 선호도가 높아지고 있다. 일회성 시골여행보다는 시골에 제2의 삶터를 마련하는 것을 궁극적 목표로 하고 있는데, 이는 도시에서의 생활 속 녹색갈증(biophilia)을 해소하려는 관점으로 풀이되고 있다.



러스틱 라이프를 시작하는 4단계

출처: LX 인터내셔널 블로그. <http://blog.lxinternational.com/28897/>

* 김지은(2021); LX 인터내셔널 블로그. <http://blog.lxinternational.com/28897/>

이러한 주거 수요의 세분화 및 소비 방식의 변화는 주택과 주거 생활을 즐기고자 하는 트렌드로 확산되고 있으며, 특히 ‘집방’* 등의 형태로 트렌드를 선도하거나 빠르게 반영하는 방송과 매체에까지 등장하면서 주거는 문화의 영역으로 자리 잡아 가고 있다.

우리의 주거문화와 주택정책의 현주소: 수요와 정책의 간극

주택의 형태를 결정하고 공간과 그 관계를 구성하는 것은 인간이 자기의 이상적인 생활에 관해 갖고 있는 미래상(vision)이며 문화적 현상이기 때문에 그 형태의 조직은 그것이 속한 문화적 환경에 크게 영향을 받을 수밖에 없다(Rapoport, 2013, p.65). 은신처의 제공이 주택의 소극적 기능이라면, 적극적인 목적은 한 인간의 생활에 가장 적합한 환경, 즉 공간의 사회적 단위를 창조하는 것이므로 주택과 주거 역시 문화로 볼 수 있다. 하지만 그동안 부동산 가치에 가려져 집에 담긴 생활양식과 가치관으로서의 주거문화를 염두에 두지 않았던 것이 사실이다.

급속한 경제성장과 도시화로 인한 주택 부족 문제를 해결하고자 생산 효율이 높은 아파트 공급에 정책과 제도가 집중되면서 아파트가 정책적으로 장려되었고,** 아파트가 독점적인 주거 유형이 되면서 부동산 시장의 편향성이 강화되었다. 이에 1990년대 전체 주택 중 22.7%에 불과하던 아파트는 30년이 지난 2020년 전체 주택 중 62.9%로 우리나라 주택의 절반 이상을 차지하게 되었고, 1980년대 이후 지속적으로 강화된 주택 유형의 획일화 경향과 높은 환금성 때문에 아파트는 독점적 지위를 확보하고 있다.

이 과정에서 주택정책은 주택공급, 주택시장 안정, 주거복지 실현의 세 가지 방향으로 추진해 왔는데 이는 모두 양적 공급 확대를 목표로 수단으로 하였다(염철호 외, 2011, p.2). 최근 세 정부의 주택정책 기조를 살펴보면, 우선 이명박 정부는 주택 거래 활성화 및 부동산 세제 완화에 집중하였다. 이어 박근혜 정부는 주택시장 침체의 장기화로 인해 수요자들의 주거불안과 주거비 부담이 가중되는 것을 막고자 임차 수요를 매매 수요

* 집을 소재로 하는 방송으로 부동산 매물 보기, 집 꾸미기 및 정리하기, 주거와 삶을 보여주기, 살아 보기 등을 내용으로 한다(최아름, 2021, p.195).

** 공영주택법(1963), 주택건설촉진법(1972), 도시재개발법(1976), 택지개발촉진법(1980), 재건축사업 도입(1987) 등 법제 기반으로 추진된 아파트 등 공동주택 위주 공급 개발 사업이 진행되었다.

정부별 주요 주거정책 및 향후 주거문화를 고려한 정책 방향 제안

구분	이명박 정부	박근혜 정부	문재인 정부	향후 주거정책 방향
	내 집 마련 촉진 서민 주거 안정	경기부양 주거난 완화	투기억제 주거복지 강화	집에 대한 인식 전환 부동산 가치 → 삶의 터전의 가치
주택공급	보금자리주택 도입 및 공급(개발제한구역 부분 해제)	행복주택 도입 및 공급 기업형임대주택 (뉴스테이)도입	공적임대주택 공급 규제지역 확대 및 대출 규제, 세금 인상	· 1인가구를 위한 주거유형 공급 방안 모색 · 공공·민간이 함께하는 주택 공급방식 논의
주거복지	· 장애인·고령자 등 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준 설정 · 주택바우처 추진	· 「주거급여법」 제정 · 「주거기본법」 제정	· 주거복지 로드맵 · 「주택임대차보호법」 개정 · 청약제도 개선	· 거주자들의 수요를 반영한 주거서비스 제공 · 라이프스타일 변화에 대응한 세제 개편
주거문화				

로 전환함으로써 경기 부양과 함께 주거난을 완화하는 정책을 폈다. 또 투기억제와 맞춤형 주거공급에 초점을 맞춘 문재인 정부는 사회통합형 주거지원을 위해 생애단계별 맞춤형 주거복지 로드맵을 수립하고, 주거 공공성 강화를 위해 공공에서 무주택 또는 서민·실수요자를 대상으로 임대주택 공급을 확대하였다. 이런 가운데 현 윤석열 정부는 이전 정부가 보여준 일련의 부동산 정책*과 주택가격 상승에 따른 주거 불안정성을 타개하기 위하여 부동산 시장의 정상화를 추구하고 있다.

이처럼 주택가격 안정화에 치중하여 지나치게 자주 내놓은 정부의 정책들은 오히려 시장의 변동성과 내성을 키워 불확실성과 불신으로 이어지고, 주택가격이 급격히 상승하는 상황에서 주거비 부담능력(housing affordability)이 낮은 서민들은 비자발적 이주에 따른 상대적으로 열악한 주택 및 주거환경으로 인해 삶의 질이 낮아지고 있다(이민주 외, 2019). 즉 대단위 아파트의 집중 공급으로 주택시장을 통한 경기 활성화를 도모하였으나 주택의 상품화와 투기화 유발로 주거 불안정성은 심화되었고, 공공주택은 주거환경의 질을 담보하지 못하였다는 한계가 있다.

이러한 일련의 부동산 정책으로 인해 국민적 실망과 혼란이 가중된 상황은, 공급과 수요의 미스매칭 및 불명확한 정책의 초점에서 기인한다

* 문재인 정부는 공공성을 강화하여 주택가격을 안정시키기 위한 부동산 정책을 29회 발표하였지만 시장의 불확실성으로 인해 오히려 주택가격이 상승하고 주거불안정성이 심화되었다는 평가를 받고 있다.

고 볼 수 있다. 모두가 질 좋고 부담 가능한 주택과 주거환경을 원하지만, 입지·규모·형태 등에 따라 공급된 주거의 선택지가 한정적인 상황에서 는 차선이나 비교우위의 주거 선택이 어렵고, 한정된 공급에 수요가 집중 되는 것이 불가피하다. 따라서 모두가 같은 목표에 대한 선택경쟁을 하는 한 주택은 항상 부족할 수밖에 없다. 이에 단순 공급 물량을 늘리는 것만으 로는 공급 부족 문제를 해결할 수 없으며 부동산 대책이 아닌 주거정책으 로서, 국민의 주거의 질 제고를 '목표'로 다양한 수요에 맞는 양질의 쾌적 한 집을 많이 짓는 '정책 수단'을 더욱 적극적으로 강구할 필요가 있다. 즉 수요맞춤, 질적 수준 제고 등을 통해 주택 및 주거정책의 기초 역시 발전적 주거문화의 방향으로 변화해야 할 것이다.

맺음말:
미래의 삶을 그리는
주거문화 기초 만들기

모두 다 같이 아침 일찍 집을 나가서 밤에 들어와 잠을 자고 또 같은 날을 맞이 하던 시대는 지났다. 더 이상 사람들은 공장에서 찍어 나온 듯 만들어진 획일화된 방과 거실, 주방을 원하지 않는다. “누구나 살고 싶은 집은 있다.” 그 집은 각각 다른 집일 것이며, 또한 ‘이전과는 다른 집’을 원하고 있다. 이 제 우리 모두에게 ‘살고 싶은 집’은 ‘어떤 집’인가에 대한 고민이 본격적으 로 시작되었다. 집에 대한 세분화된 수요와 이를 다양한 방식으로 소비하 려는 주거문화는 이제 거스를 수 없는 시대의 흐름이 되어 가고 있다.

주택정책 역시 이러한 시대적 흐름과 수요에 대응해야 할 시점이다. 사람들이 원하는 대로 각자가 살고 싶어 하는 다양한 집에 살 수 있는 기회 를 더 많이 만들어주어야 한다. 정책이 주택공급에만 집중하고 있지는 않 은지, 최근의 다양한 주거에 대한 사람들의 욕구에 얼마만큼 부응하고 있 는지 다시 생각해보아야 한다.

향후의 주거정책은 부동산 가치보다는 거주 가치에 초점을 두고, 다 양한 선택이 가능하도록, 각자의 선택이 존중받을 수 있도록 지불가능성을 높여야 한다. 또한 그 어떤 집도 주거 환경의 질이 낮아지지 않도록 생활환 경의 개선 또한 함께 고려되어야 한다. 이러한 정책이 거주자의 삶과 수요 에 유리되지 않도록 거주자 계층, 주거 유형, 지역 여건 등을 실측하고 조사 한 다양한 증거기반 연구를 수행할 필요가 있다.

우리는 어느 새 소설, 영화 속에서 문화적 상상력을 통해 접하던 미래 사회에 살고 있다. 주거문화 역시 사회에서 통용되는 거주에 대한 생각과 집에 대한 의미가 본질에 가까워지고 이것이 자연스러운 문화로 향유될 수 있게 된다면, 누구나 각자가 살고 싶은 집에서 나만의 삶을 누릴 날이 오지 않을까.

참고문헌

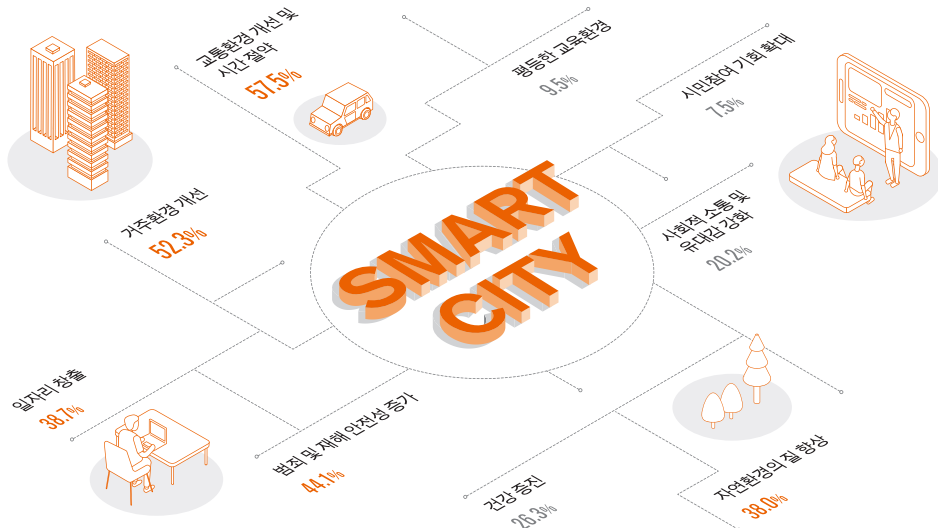
- 1 김난도, 전미영, 최지혜, 이향은, 이준영, 이수진, 서유현, 권정윤, 한다혜. (2020). 트렌트 코리아 2021. 미래의창.
- 2 김서은. (2021). "집도 가구도 구독하자"...건설업계, 공유경제 바람 타고 '구독' 열풍. 아이뉴스 24. 12월 20일 기사. <https://www.inews24.com/view/1434215>
- 3 김지은. (2021). 2022년 대한민국 트렌드 10가지. 우먼센스. 12월 21일 기사. <https://www.smlounge.co.kr/woman/article/49805>(검색일: 2022.4.4.)
- 4 김희정. (2020). 2020 주거공간 7대 트렌드 전망. 도시정보, (455), 35-37.
- 5 박규용, 오성원, 이승왕, 이현, 김혜현, 배정현, 강영식, 홍성기, 김경훈, 전민형. (2021) 2022 부동산 트렌드. (주)희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문(주), 한국갤럽조사연구소.
- 6 서울특별시. (2020). 지난 10년간 서울시민의 생활시간 변화: 코로나19 전후 서울시민의 생활시간 변화. 12월 1일 보도자료.
- 7 신수정. (2021). 하숙→기숙사 지나 '공유 주거'...'새 라이프스타일 원해', 이데일리. 10월 3일 기사. <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01377606629209312&mediaCodeNo=257>
- 8 염철호, 하지영. (2011). 주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구. 건축공간연구원.
- 9 유엄식. (2021). 올해 아파트 3대 키워드 '코로나' '슬세권' '발방치'. 머니투데이. 11월 15일 기사.
- 10 이민주, 박인권. (2019). 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석. 국토연구, 101, 49-73.
- 11 이승연. (2021). '슬세권' 산책하며, 맛집까지 탐방한다...동네 경제를 주목하다. 매일경제. 4월 13일 기사. <https://www.mk.co.kr/news/culture/view/2021/04/353748/>
- 12 임나래. (2021). [2022년 달라지는 문화예술-①건축편] 코로나 팬데믹으로 인한 주거 공간의 변화. 예술과 함께 문화뉴스. 12월 28일 기사. <https://www.mhns.co.kr/news/articleView.html?idxno=518874>(검색일: 2022.4.3.)
- 13 최아름. (2021). '집방'을 통해 본 '집'의 의미와 역할 변화에 대한 고찰. 문화콘텐츠연구, 21, 193-226.
- 14 포럼M. (2021). 3개월마다 만나는 마이크로 트렌드. 쌤앤파커스.
- 15 행정안전부. (2021). 작년 첫 인구감소 이후, 올해도 3개월 연속 감소세 지속. 4월 8일 보도자료.
- 16 LX 인터내셔널 블로그. <http://blog.lxinternational.com/28897/>
- 17 Rapoport, A. (2013). 주택의 형태와 문화. 송보영, 최형식 역. 태림문화사.

시민들이 원하는 스마트도시서비스는 무엇일까?

건축공간연구원은 스마트도시에 거주하는 시민들이 요구하는 서비스는 무엇인지 보다 명확히 확인하기 위하여 스마트도시서비스를 제공 및 계획하고 있는 15개 도시에 거주하는 시민을 대상으로 인식조사를 실시하였다. 거주지와 성별, 연령을 고려하여 유의 및 비례할당을 통해 시민 1,100명을 대상으로 2021년 8월 10일부터 8월 17일까지 7일간 온라인 조사를 통해 이루어졌으며, 통계자료실을 통해 조사 및 분석 내용의 일부를 소개한다.

Q 스마트도시가 지향해야 할 서비스 목표는?

1+2+3순위

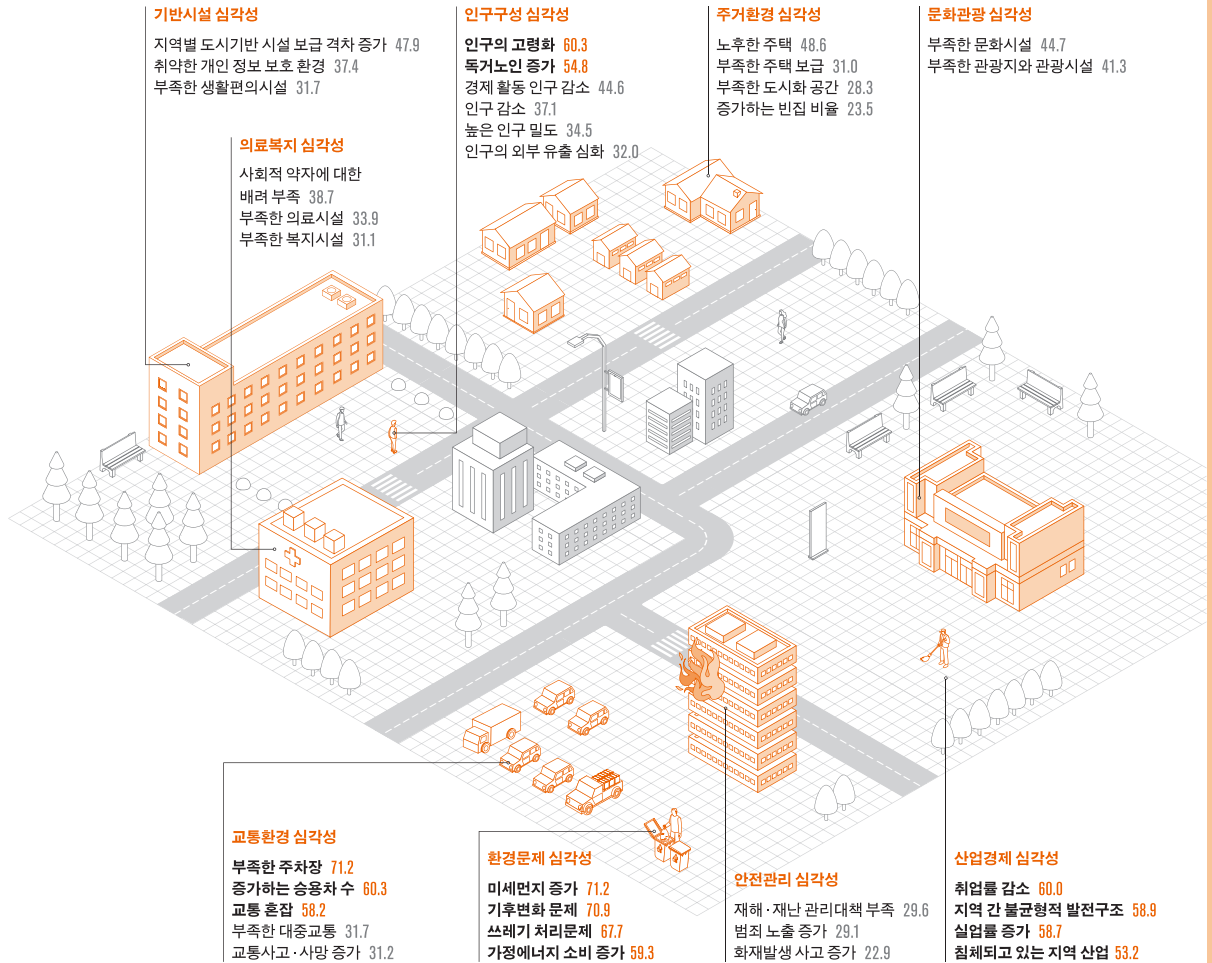


A 교통, 복지, 안전, 근로, 환경 분야의 질적인 개선을 요구

스마트도시의 체감도를 높이고 시민들에게 좋은 서비스를 제공하기 위해 스마트도시가 지향해야 할 목표는 '교통환경 개선 및 시간 절약'(57.5%)과 '거주환경 개선'(52.3%), '범죄 및 재해 안전성 증가'(44.1%), '일자리 창출'(38.7%), '자연환경의 질적 향상'(38.0%) 순으로 나타나 교통, 복지, 방법·방재, 근로·고용, 환경 분야의 질적인 개선을 스마트도시가 갖추어야 할 중점 분야로 인식하고 있었다.

❗ 시민들이 느끼는 거주지역의 도시문제는?

단위: %

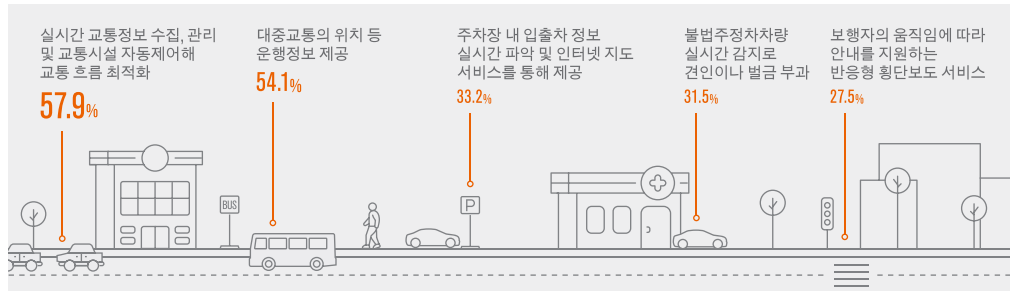


⚠ 교통, 복지, 근로, 환경 분야에 대한 도시문제를 심각하게 인식

주민들은 미세먼지, 기후변화, 쓰레기, 주차, 고령화, 일자리 분야의 도시문제 해소가 우선적으로 필요하다고 생각하는 것으로 나타났다. 범죄나 재난 재해 등 생명과 관련되고 재산의 위협이 되는 안전관리에 관한 사항과 빈집, 도시공간의 부족 등 주거환경에 관련된 사항은 상대적으로 큰 문제로 인식되고 있지 않았다. 특히 안전과 관련된 사항은 통합플랫폼 연계서비스 등 스마트도시서비스로 다양한 서비스가 제안이 되고 개발·제공되고 있으며 그 수준도 높아 심각하게 인식되지 않는 것으로 해석된다.

Q 교통 분야의 선호하는 스마트도시서비스는?

1+2+3순위

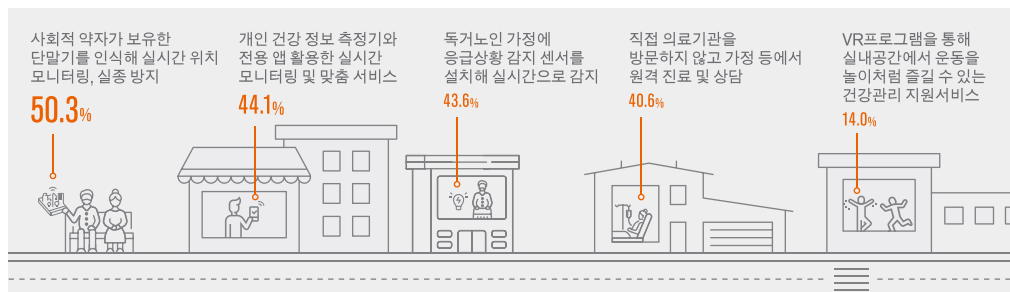


A 실시간 교통 및 주차정보를 제공하는 서비스를 요구

스마트 교통 서비스를 체감하는 비율은 41.2%로 인구 규모가 큰 지역에서 보다 높게 나타나 는 경향을 보였다. 선호하는 스마트 교통 서비스는 '실시간 교통정보 수집 및 제공을 통한 교통 흐름 최적화'(57.9%), '대중교통 운행정보 제공'(54.1%), '주차장 입출차 정보 실시간 제공'(33.2%)이 높게 나타났다. 반면, 최근 많이 언급되고 사업이 진행되는 PM(Personal Mobility, 15.2%), 자율주행(13.7%)과 관련된 서비스의 선호도는 크지 않은 것으로 나타났다.

Q 보건·복지 분야의 선호하는 스마트도시서비스는?

1+2순위

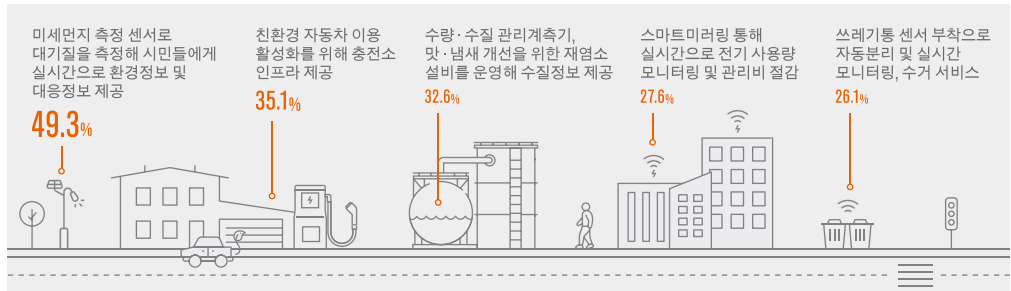


A 치매 및 독거노인 케어, 개인 맞춤형 건강정보 제공을 요구

스마트 보건·복지·의료 서비스를 체감하는 비율은 17.5%로 인구 규모가 큰 대도시에서 체감도 가 높은 것으로 나타났다. 시민들이 보건·의료·복지 분야에서 선호하는 서비스는 '사회적 약자 실종 방지'(50.3%), '개인 건강정보의 실시간 모니터링 및 맞춤 서비스'(44.1%)로 나타났으며, 특히 소도시에서는 독거노인 등 사회적 약자를 위한 서비스에 대한 선호가 높은 것으로 나타났다.

Q 환경 분야의 선호하는 스마트도시서비스는?

1+2순위

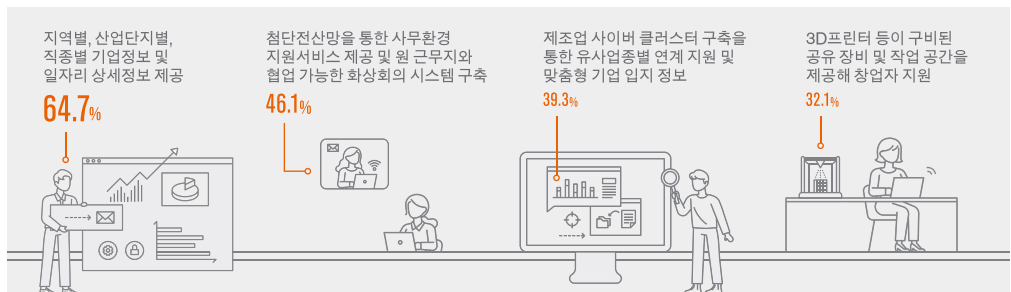


A 미세먼지 및 수질 등의 환경 정보와 전기자동차 충전소 정보 제공 서비스 요구

환경 분야의 스마트도시 서비스에 대한 체감비율은 21.4%로 인구 규모가 커질수록 체감 비율이 높게 나타났으며, ‘미세먼지 등 환경정보 제공’(49.3%), ‘전기자동차 충전소 정보 제공’(35.1%), ‘수질 관리 및 정보 제공(32.6%)’ 서비스를 많은 사람들이 선호하는 것으로 나타났다.

Q 근로·고용 분야의 선호하는 스마트도시서비스는?

1+2순위



A 일자리 상세정보 등 신뢰할 수 있는 고용정보 제공을 요구

스마트 근로 고용 서비스를 체감하는 비율은 15.7%로 나타났고, 선호하는 서비스로는 ‘기업 및 일자리 상세정보 제공’(64.7%), ‘원격지 근무 등이 가능한 화상회의 시스템 구축’(46.1%)이 꼽혔다. 다만, 근로·고용 분야에서의 현재 상용되고 있는 스마트도시 관련 서비스의 종류가 다른 분야에 비해 상대적으로 부족하여 시민들의 수요를 반영할 수 있는 다양한 서비스를 발굴, 선택할 수 있도록 개선이 필요한 실정이다.

건축과 도시공간

—

Vol. 46

Summer 2022

건축 도시 동향

Trend Report

2

이번 호 해외동향에서는 주택 공급, 도시환경 개선, 지역 거점 개발과 같은 도시공간 이슈를 해결하는 데 있어 새로운 시스템과 전략을 모색한 프랑스 마유1-멕퀴흐 도시재생사업, 네덜란드 에인트호번 개발 사례를 살피고 시사점을 찾아본다.

국내동향으로는 폐교 위기의 지역 학교를 커뮤니티 공간으로 되살린 순천 남초등학교 남관동 리모델링 프로젝트의 진행 과정, 본격적으로 콘텐츠와 프로그램 확보에 나선 국립건축도시 박물관의 추진 현황을 소개한다.



주민참여 프로그램 '인단' 단계에서 진행된 찾아가는 주민간담회



수원시축복학교 교민동 리모델링 프로젝트



영국 글래스고에 설치된 이스펠트 아트

해외

물리적 공간을 넘어
사회적 환경을 바꾸다:
프랑스의 마유1 - 맥퀴흐
도시재생사업
066

네덜란드 에인트호번 권역
브레인포트 공간 전략과
크롭웬트 XL 역세권 개발
073

국내

마을에서 자라는 아이들,
학교에서 행복한 주민들
080

국립도시건축박물관
추진현황과 향후계획
085

**물리적 공간을 넘어 사회적 환경을 바꾸다: 프랑스의 마유1-맥퀴흐 도시
재생사업** | 마유1-맥퀴흐 재생 사업은 작은 마을 규모의 공동체를 형성하
며 마을의 독립성을 존중하는 한편 지역의 전체적인 연결성과 순환성을 확
대하는 것을 주요 골자로 한다. 이를 위해 가장 중요한 역할을 하는 것이 바
로 공공장소이다. 총괄팀은 사업 구상안이 건물이 들어서지 '않은' 공간들
의 재발견과 정비에 달려있다고 소개한다.

**네덜란드 에인트호번 권역 브레인포트 공간 전략과 크롭웬트 XL 역세권
개발** | 주택개발 사업 및 정주환경 개선 사업을 따로 떼서만 볼 것이 아니라
도시 경쟁력 강화 차원에서 산업과 연계하여 전략적으로 이해하고, 도시공
간 전체의 연결관계를 분석해 도시건축 설계에 반영한다면 거점 도시 육성
정책과 큰 틀에서 시너지를 낼 것이다.

마을에서 자라는 아이들, 학교에서 행복한 주민들 | 학교 시설의 유휴공간
을 리모델링한 것은 학교 입장에서는 관리비용을 절감할 수 있어 좋은 일
이다. 지자체도 부지매입 등의 비용을 줄이는 것은 물론 저층 주거지에서
추진하기 힘든 대규모 시설을 한곳에 집중하여 사업 효과를 극대화할 수
있었다. 일석이조의 효과를 거둔 셈이다.

국립도시건축박물관 추진현황과 향후계획 | 국립도시건축박물관 역시 다
양한 즐길 거리를 통해 그야말로 '음악처럼 듣고 미술처럼 볼 수 있는' 장소
이자 우리나라 건축·도시의 과거, 현재 그리고 미래상을 충실히 담아내어
명실상부한 국가 건축·도시 발전의 허브 역할을 하도록 조성해 나가고자
한다.

물리적 공간을 넘어 사회적 환경을 바꾸다: 프랑스의 마유1- 멕퀴흐 도시재생사업

추민아

까바논 벡띠얌(Cabanon Vertical)
공간디자이너

함께 만드는 새로운 도시

1950년대 프랑스에는 저렴한 자재들을 이용해 단기간에 건설이 가능한 대규모 주택단지들이 우후죽순처럼 들어섰다. 이는 전후 도시 복구 문제와 함께 베이비붐 세대로 급격히 늘어난 인구와 북아프리카 이민자들의 대거 유입에 따른 주택 문제를 해결하기 위한 대안이었다. 그러나 ‘그랑 앙상블(Grands Ensembles)’이라 불리는 이 단지들은 특정 사회계층의 밀집과 외부 도시공간과 단절 같은 사회적 문제를 불러왔다. 결국 1973년 프랑스 정부가 500가구 이상의 주택단지 건설을 금지하면서 그랑 앙상블은 공식적으로 건설이 중단되었다.

이는 프랑스 정부가 주택 공급 문제만큼이나 주거환경 개선의 중요성을 인식하고 도시계획의 방향성을 재검토하는 계기가 되었다.

1983년 정치인 위베르 뒤부드(Hubert Dube-dout)가 작성한 ‘함께 만드는 새로운 도시’ 보고서는 도시정책의 기본적인 토대를 제공하였는데, 그 주요 내용은 개인이 아닌 지역 단위로 사업지를 선정하고 지원을 집중하는 긍정적 차별이라는 새로운 개념과 주민참여 프로그램 개설이었다. 이듬해 뒤부드의 보고서를 기반으로 지원이 필요한 170개 지역이 선정되



1950년대 말 사회셀에 지어진 그랑 앙상블

출처: <https://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/les-grands-ensembles-au-cinema-du-symbole-de-la-modernite-a-celui-de-la-misere-18-11-2019-8195571.php>

었고 재생사업이 개시되었다. 이는 1970년대까지 이어진 대규모 개발 위주의 도시정책에서 삶의 질 향상을 위한 주민 중심 정책으로의 전환을 알리는 첫 번째 사업이었다. 초기에는 대규모 주택단지나 노후주택 밀집 지역, 실업률이나 인구 감소율이 심각한 곳 등으로 분류해 지역을 관리하였지만, 이러한 기준은 2014년부터 오로지 소득에 따른 ‘도시정책 우선 지역(Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville)’으로 개편되었다.

프랑스 도시재생사업의 총괄 기관, ANRU

2003년 프랑스 정부는 ‘도시정책 우선 지역’의 사업을 총괄하는 ‘도시 혁신 국립 기관(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine: ANRU)’을 설립하였다. ANRU는 공공기관, 지역단체, 사·공기업 등 다양한 기관들과의 협력을 통해 주택단지와 공공인프라 등 전반적인 주거환경을 개선하는 사업을 지시·감독하는 역할을 한다.

ANRU는 설립과 동시에 ‘도시혁신 국가계획(Le Programme National de Rénovation Urbaine: PNRU)’을 수립하고 2004년부터 2020년까지 총 600개 지역에 사업을 시행하였다. 그리고 2014년, 기존 계획을 보완한 ‘신도시재생 국가계획(Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain: NPNRU)’이 시작되었다. 2030년까지 450개 지역에서 진행될 이 사업은 기존의 주거 및 공공시설 정비에 더해 지역의 사회적 통합을 목표로 더욱 포괄적인 비전을 제시하였다. 또한 지역에 가장 적합하고, 주민들의 실제적인 의견을 수용한 사업안을 찾기 위해 주민 참여에 더 높은 비중을 부여하였다.

사회적 변화가 우선시되는 마유1-멕퀴흐 재생사업

프랑스 남부에 있는 도시 미라마스(Miramas)의 북쪽에는 재생사업이 시급한 사회주택단지들이 대거 밀



마유1과 멕퀴흐 지역의 전경

©Adéus

집되어 있다. 그중 마유2(Maille2)와 마유3(Maille3) 지역은 PNRU 사업의 일환으로 2016년 재생사업이 마무리되었고, 그 바로 남쪽에 자리 잡은 마유1(Maille1)과 멕퀴흐(Mercure) 지역이 NPNRU 사업에 선정되어 현재 재생사업이 진행 중이다. 미라마스는 물리적 접근을 통한 ‘건축’의 문제에서 벗어나 더욱 광범위한 시각으로 ‘도시’의 문제를 다루기 위해 사회학자 그룹 아테우스(Adéus)를 총괄팀으로 임명하였다.

아테우스는 지역에 보다 근본적이고 적극적인 변화를 가져오기 위해 물리적 공간보다 주민들의 사회적 환경을 우선시하는 사회적 도시재생사업을 기치로 내걸었다. 이는 삶의 질 향상부터 주민들의 교육, 직업활동, 건강, 복지와 같은 종합적이고 구체적인 문제들을 시발점으로 삼아 도시공간의 변화를 꾀하는 접근법이다. 총괄팀은 기존 재생사업에서 주로 차용하는 건축가, 도시학자, 엔지니어와 같은 전문가들의 작업에 더해 지역과 연관된 다양한 주체들과의 긴밀한 협업을 통해 사업을 진행하기로 하였다. 이를 위해 총괄팀은 2016년부터 2019년까지 200여 명의 주민을 동원해 30여 번에 걸친 주민참여 프로그램을 진행하였다.

총 4단계로 진행된 프로그램 중 ‘진단’으로 명명



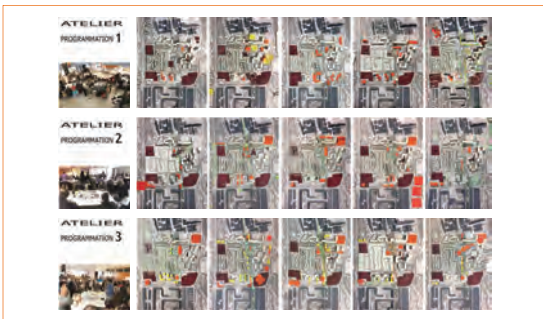
주민참여 프로그램 '진단' 단계에서 진행된 찾아가는 주민간담회



주민참여 프로그램 중 '전망' 단계



주민참여 프로그램 중 '계획' 단계



주민참여 프로그램 중 '계획' 단계에서 도출된 구상안들

한 첫 번째 단계는 지역 탐방, 찾아가는 주민간담회와 같은 방법으로 총 20번에 걸쳐 진행되었다. 이를 통해 공공장소·공공인프라·교통·직업활동·주택 및 주거·지역 공동체라는 여섯 가지 주요 쟁점을 발견하였고, 향후 프로그램에서 이를 위주로 논의를 발전시킬 수 있었다. 두 번째 단계인 '전망'은 다른 사업들의 예시를 함께 분석하며 주민들이 겪는 일상의 문제들을 공유하고 그들의 요구를 구체화하는 워크숍이었다. 세 번째 단계인 '계획'은 이전 과정에서 대두된 문제들의 해결 방안을 모색하는 시간으로, 축소 모형을 이용해 주민들의 제안을 즉석에서 실험해 볼 수 있었다. 마지막 단계 '설계'는 제시된 방안들의 타당성을 전문가들과 이해관계자, 주민들이 모두 함께 검토하고 공유하는 자리로 이루어졌다.

마유1-맥퀴흐 재생사업의 주요 쟁점

주민참여 프로그램을 통해 마유1-맥퀴흐 사업은 구체적인 쟁점을 발견할 수 있었다. 우선 오늘날 주민들의 주거 형태와 맞지 않는 획일화된 구조와 크기, 낙후된 내부 시설과 같은 주택 문제가 가장 많이 논의되었다. 이어서 녹지가 부족한 지역 내 공공장소가 문제로 떠올랐고, 이는 공공장소가 지역과 외부 도시를 연결하는 데 중요한 역할을 한다는 논의로까지 확장되었다. 이러한 문제는 교통 시스템의 문제와 맥을 같이하는데, 타 지역을 왕래할 수 있는 대중교통이 효율적으로 설계되지 않아 지역의 고립을 가중시켰다. 원만한 교통순환이 이루어지지 않는 내부 구조도 재생사업에서 다루어야 할 과제 중 하나로 대두되었다. 또한 교육·복지·생활체육 등을 위한 공공인프라 구축이 필요하며, 이러한 인프라가 지역사회 내에서 제대로 작동하기 위해 지역성·다양성·접근성을 고려해야 한다는 결론이 도출되었다. 이 외에도 사회·경제적 취약계층이 밀집된 마유1-맥퀴흐 지역 주민들의 직업활동 장려와 지역 경제력 향상문제도 논의되었다.

이와 같은 현실적이고 실질적인 주제들과 함께 총괄팀은 ‘함께 만드는’, ‘다양한 분야를 아우르는’ 사업을 표방하기 위해 재생사업 계획에 두 가지 목표를 추가하였다. 하나는 ‘건강을 위한 도시계획’이고, 또 하나는 ‘친환경 동네’이다. 전자는 생활체육과 건강한 식재료 소비를 통해 주민들의 신체적, 정신적 건강을 증진하고 인체에 유해하지 않은 주거환경을 마련하는 것을 목표로 한다. 이 목표와 부합하는 사업을 구상하고 실행하기 위해 공공보건학교와 같은 외부 기관과 협업을 진행하고 있다. 후자는 환경에 미치는 영향을 최소화한 지역을 만들기 위해 선정되었다. 건물 내 에너지 효율성을 높이고 공공장소에 녹지를 늘리는 실천적 비전은 물론, 지역 주민들의 사회적 유대감 형성까지 친환경 동네의 범주에 포함되었다.

©Adéus



마유1-맥퀴호 재생사업 최종 구상안

공공장소로 만드는 새로운 구상안

마유1-맥퀴호 재생사업은 작은 마을 규모의 공동체를 형성하며 마을의 독립성을 존중하는 한편 지역의 전체적인 연결성과 순환성을 확대하는 것을 주요 골자로 한다. 이를 위해 가장 중요한 역할을 하는 것이 바로 공공장소이다. 총괄팀은 사업 구상안이 건물이 들어서지 ‘얕은’ 공간들의 재발견과 정비에 달려 있다고 소개한다.

총괄팀은 가장 먼저 마유1-맥퀴호 지역을 북에서 남으로 관통하는 중앙로를 재정비해 지역의 척추 역할을 할 공공장소를 조성하기로 하였다. 주민들의 만남의 장소이자 쉼터, 산책로가 될 중앙로는 도로 형태를 띤 정원이자 정원처럼 만들어진 도로로 조성될 예정이다. 중앙로는 마유1 동네 가운데에 놓일 중앙광장을 관통하는데, 중앙광장은 학교·보육원·사회복지관·도시농장 등과 같은 공공인프라가 모인 곳으로, 지역의 심장과 같은 역할을 하게 된다. 이와 함께 각 동네에는 소규모 공원과 광장이 들어서 주민들의 거주 공간과 더욱 밀접하고 친밀한 공공장소를 형성할 것이다. 중앙로와 중앙광장이 지역 전체를 아우르는 거시적 관점의 공공장소라면, 각 동네에 들어설 소규모 장소들은 동네의 단독성과 개별적 커뮤니티를 가능하게 하는 공간이다. 또한 흐름을 방해하는 건물을 철거해 지역 내 원만한 이동 경로를 확보하고, 학교·의료·상업·체육 시설을 지역의 외곽으로 이전해 지역의 확장성과 외부 도시와의 연결성을 꾀하고 있다.

앞으로의 진행 과정

전반적인 청사진이 결정된 마유1-맥퀴호 재생사업은 현재 구체적 실행안을 기획하는 단계에 있다. 특히 외부공간 조성 계획과 구체적인 실행 과정을 구상하고 있는데, 이를 위해 미라마스시와 총괄팀은 지난 2021년 민간 건축·조경회사를 대상으로 공모를 진행하였다. 이 공모에서 주목할 만하였던 점은 공모에



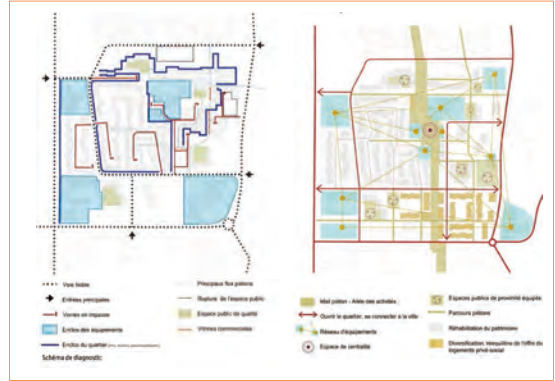
사업 전후를 보여주는 조감도(신축, 철거, 보수가 예정된 건물들은 붉게 표시)



현재 거리 모습과 중앙로 조성 후 예상 이미지



현재 거리 모습과 중앙로 조성 후 예상 이미지



사업 전후 지역 내 이동 경로와 연결성을 보여주는 도식

참여하기 위해 건축·조경뿐 아니라 지속 가능한 발전과 지역의 보건 문제 등 다양한 분야를 아우르는 전문가들로 팀을 구성해야 하며 트랜지셔널 어버니즘(Transitional Urbanism)*을 적용해야 한다는 내용이였다. 공모를 통해 선발된 팀은 총괄팀과 지속해서 교류하며 향후 3년에 걸쳐 지역 내 공공장소 재정비 사업을 진행한다.

마유1-멕퀴흐 재생사업이 주는 시사점

첫째로, 건축학적 접근 이전에 사회학적으로 도시 문제를 해석하고 해결하고자 하였다. 마유1-멕퀴흐 사업은 사회학자가 계획한 구상안을 건축가가 실현하는 색다른 순서를 따르고 있다. 이는 도시를 물리적 구조물로 바라보는 시각에서 벗어나 다양한 사람들의 삶이 공존하는 사회적 공간으로 이해하였다는 점에 서 의미가 크다.

* 트랜지셔널 어버니즘은 도시계획에서 최종 사업을 확정하기 전, 해당 장소에 가장 적합한 사업을 찾기 위해 다양한 시도를 가능케 하는 과도기 단계를 말한다. 또한 참여형 어버니즘을 표방하며 모든 과정에서 주민들과 끊임없이 소통하고 주민들의 적극적인 참여를 유도하는 것이 그 구체적인 방법론이다. 이는 근래 프랑스의 도시재생사업에서 주목받고 있는 접근법으로, 1970년대부터 프랑스가 추구해 온 '함께 만드는 도시'를 위한 진보적 대안으로 떠오르고 있다.

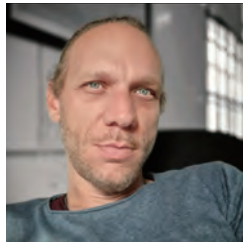
둘째로, 사업의 영향력은 대상지 내에 국한되지 않고 외부공간으로 연결·확장된다. 도시공간이 서로 연결되고 원활한 순환이 이루어져야 건강한 도시를 만들 수 있기 때문이다. 또한 도시 일부에서 일어나는 변화가 전체에 영향을 미칠 수 있기 때문에 종합적이고 거시적인 시각이 필요하다.

셋째로, 지역 주민들의 적극적인 사업 참여를 독려하며 주민들 중심으로 사업이 진행되었다. 프랑스 도시 사업의 발전은 주민들의 참여도에 비례한다고 말해도 과언이 아닐 정도로 프랑스는 오랜 기간에 걸쳐 점진적으로 주민참여의 중요도를 높여 왔다. 이

과정 중 다양한 방법론이 시행되었고, 마유1-멕퀴흐 사업에서 사회학자의 개입을 통해 주민참여가 극대화된 것을 볼 수 있다.

넷째로, 민과 관이 협력하여 다양한 분야를 아우르는 협력체를 구성하였다. 주민들 삶의 질 향상과 사회통합을 주요 비전으로 제시한 ANRU와 사회학자를 적극적으로 영입한 시 자체는 환경·보건·복지·문화 등 다양한 전문가들이 사업에 참여할 수 있는 기반을 마련하였다. 오늘날 도시의 규모와 구조가 복잡할 만큼 그에 대한 접근 또한 다각화되어야 한다.

**아데우스
막상스 모헤토
(Maxence Moréteau)
인터뷰**



마유1-멕퀴흐 사업의 특징과 시사점 등을 보다 면밀히 이해하고 전달하기 위해 지난 5월 말 사업을 총괄하고 있는 아데우스의 막상스 모헤토(Maxence Moréteau)를 만나 이야기를 나누었다.

Q 기성 도시재생사업의 지휘관들은 주로 건축가나 도시학자들이었다. 사실 사회학자가 지휘하는 도시재생사업은 낯설다. 하지만 그렇기 때문에 마유1-멕퀴흐 사업이 더욱 흥미로웠다.

A 마유1-멕퀴흐 사업이 특별한 것은 미라마스시가 적극적으로 사회학자를 사업에 영입하려 하였다는 점이다. 그들은 이 사업의 쟁점이 사회적 쟁점과 다르지 않다는 것을 깨달았고 사회학적 접근을 통해 도시의 문제를 해결할 수 있다고 믿고 있다. 우리는 사회학자로서 주민들과 시 자체, 임대업체, 건축가들 사이를 연결하는 역할을 한다. 서로 다른 목적과 비전을 서로가 이해할 수 있도록 다리를 놓아야 하고, 그 사이에서 합의점을 찾기 위해 모두를 설득해야 한다.

Q 사회학자로서 재생사업에서의 역할을 이야기하였다. 사회학자로서 가질 수 있는 강점은 무엇이라 생각하나?

A 우선 사회학자는 사업을 물질적으로 구체화하는 작업을 하지 않는다. 건축가는 구상과 설계를 하고 이를 실제로 구현하는 작업을 하는 직업이다. 작업의 최종 결과는 물질적으로 드러나야만 한다. 주민들과 함께 도시를 구상한다는 것은 결국 그들의 영역 또는 그들의 권한을 주민들과 나눈다는 이야기이고, 이는 곧 도시사업에서 건축가들 자신의 영역을 좁히는 것이다. 그렇기 때문에 오늘날 도시재생사업에서 건축가들이 갖는 한계를 보완할 수 있다는 것이 사회학자의 강점이다. 사회학자는 사업에 연관된 모든 관계자가 평등한 관계로 사업에 참여할 수 있도록 조율하는 역할을 한다. 사업이 특정 집단에 의해 좌우되지 않도록 힘을 분배하고 균형을 유지하는 일이다. 우리는 특히 사회적으로 소외된 사람들이 목소리를 낼 수 있는 자리를 마련해 주기 위해 노력하고 있다.

Q 목소리를 내는 데 익숙하지 않은 사람들이 목소리를 내도록 하는 것은 쉽지 않을 텐데, 참여 프로그램에 꽤 많은 주민이 참여하였다. 어떻게 그들을 움직일 수 있었나?

A 참여 프로그램의 첫 단계는 거의 야외에서 진행되었다. 처음부터 주민들에게 사업 이야기를 할 테니 몇 시에 어디로 오라고 초대할 수는 없다. 주민들이 자주 다니는 길목이나

공원에 임시 사무실을 설치하고 지나가는 사람들을 붙잡았다. 시민단체들이 주민들을 데려오기도 하였다. 그 후 주민들과 나눈 이야기를 주제별로 정리해 소책자를 발행하고, 불만 사항 중 가능한 것들은 바로 실행에 옮겼다. 주민들은 그들이 우리에게 할애한 시간이 구체적인 결과물로 나온 것을 보고 우리를 신뢰하기 시작하였다. 점점 많은 사람이 프로그램에 참여하였고, 그중 몇 명은 자진해 협의회를 구성하기도 하였다.

Q 주민들과 소통할 때 특별히 힘들었던 점은 없었나?

A 주민들과 함께 계획을 구체화하는 중에 주택 몇 개를 철거하기로 하였다. 그러자 그중 한 집의 주인이 버럭 화를 내기 시작하였다. 지금까지 프로그램에 열심히 참여하였는데 그 결과가 우리 집을 철거하는 것이냐며 소리를 질러댔다. 그날 일정이 끝난 후 그가 나를 찾아와 사과하였다. 아까는 너무 감정적이었지만 본인의 집이 철거되는 이유를 충분히 이해한다는 것이었다. 그는 프로그램에 참여하며 사업이 이루어는 공공을 위한 목표와 이익을 숙지하고 있었고 그 필요성 또한 공감하고 있었다. 도시재생사업에서 주민참여 프로그램이 중요한 이유가 바로 여기에 있다. 주민들이 사업의 당사자가 되며, 이에 대해 주인의식과 유대감을 가질 수 있기 때문이다.

Q 마유1-백퀴르 사업에서 사회 통합과 도시의 연결성이 매우 강조되고 있다. 이유가 무엇인가?

A 외부 도시와의 연결성을 확보하는 것은 ANRU가 사업을 지원하는 조건 중 하나였다. 프랑스의 도시재생사업에서 도시 공간의 연결성은 매우 중요한 쟁점이다. 사회 통합을 위해서 다양한 유형과 계층의 사람들이 공공장소에서 마주치고 섞일 수 있어야 한다. 그러기 위해서 도시 공간은 단절되면 안 되고, 모두가 모든 공간에 접근할 수 있어야 한다.

참고문헌

- 1 Mathieu, P. (2011). Comprendre la politique de la ville. RésO Villes.
- 2 Blaison, C., Rocher, L., Maffessoli, M. (2012). La politique de la ville en France : fondements, évolutions et enjeux. Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville.
- 3 L'Adéus groupe reflex. (2018). Projet de Renouvellement Social & Urbain "Maille1 Mercure" Document de Présentation du Projet. Métropole Aix Marseille Provence.
- 4 L'Adéus groupe reflex. (2016-2018). Livrets des ateliers collaboratifs. Métropole Aix Marseille Provence.
- 5 Épad Ouest Provence. Accord cadre d'études et de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine - Projet NPNRU Maille 1 Mercure - Ville de Miramas : Cahier des Clauses Techniques Particulières. 2021. Épad Ouest Provence.
- 6 도시 혁신 국립 기관(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) 홈페이지 <http://www.anru.fr>

네덜란드 에인트호번 권역 브레인포트 공간 전략과 크롭윈트 XL 역세권 개발

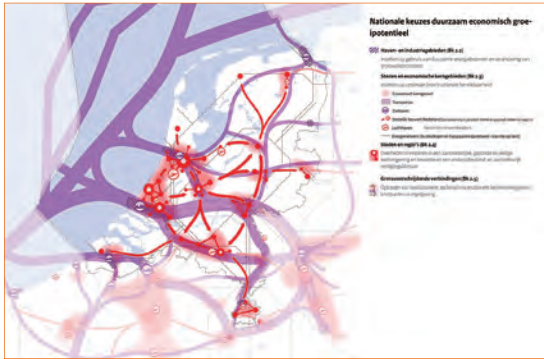
강빛나래
델프트공과대학교
건축건조환경학부 박사과정

‘브레인포트 에인트호번’ 브랜드의 배경

더치 디자인 위크, 필립스, 에인트호번공과대학교 등으로도 유명한 에인트호번시는 네덜란드 동남권의 대표적인 교육연구산업도시이다. 에인트호번시와 그 주변 20개 시정부는 ‘에인트호번 광역권 (Metropoolregio Eindhoven)’을 이뤄 지방정부 간 행정협력을 통해 ‘암스테르담 광역권’, ‘로테르담-헤이그 광역권’, ‘위트레흐트 광역권’에 이어 도시 권역으로서 경제 발전과 인구 증가를 도모하고 있다. 북브라반트주에서도 이미 평균을 웃도는 인구성장률을 보이고 있는 에인트호번 권역은 벨기에 및 독일 국경과 가까운 지리적 이점과 산학협력 전통, 교육-연구-산업 일자리 창출 잠재성을 살려 지속 가능한 성장동력 확보에 힘쓰고 있다.

에인트호번 권역은 교육, 연구, 지식 첨단 산업 육성에 집중하고 지식노동자를 불러들이겠다는 기치 아래 항구(port)와 두뇌(brain)를 합친 ‘브레인포트(brainport)’란 이름을 브랜드로 내세웠다. 북홀란드주에 위치한 수도 암스테르담은 스킵홀(Schiphol)공항 덕분에 여러 국제기관 및 다국적 회사를 유치하며 일자리를 빨아들이고 있으며, 문화 예술관광산업도 활발하다. 남홀란드주 로테르담은 유럽과 세계로 나가는 엄청난 물동량을 처리하는 항만 물류 중심지이며, 경전철망으로 연결된 행정수도 헤이그와 함께 핵심 대도시권으로 성장을 도모하고 있다. 그에 견줘 창의적 연구 산업 도시 브레인포트로의 도약은 어디서 시작되었고 어떻게 이뤄지고 있을까?

현재 네덜란드 국가공간전략(NOVI)상 거점 지역 14개 중 하나인 에인트호번 광역권은 브레인포트 조성 사업 지원의 일환으로 산업혁신과 일자리 창출, 지역 경제 경쟁력 강화를 위해 중앙정부의 장기 보조금 최대 1억 3,000만 유로와 지방 정부 및 민간 섹터의 투자금 최소 2억 4,000만 유로를 집행



네덜란드 대도시 네트워크

출처: 네덜란드 내무부(2020a), 이행 어젠다, 우선순위

할 예정이다. 1990년대부터 논의를 시작해 20여 년 넘게 꾸준히 진행 중인 이 브레인포트 에인트호번 사업은 산업 혁신 인력이 머물러 살고 싶고, 일자리를 찾는 청년이 정착하고 싶은 주거 환경을 조성하는 것도 포함한다. 따라서 전국 100만 채(1 Miljoen Woningen) 신규 공급 프로그램의 일환으로 주택공급 가속화 보조금도 중앙정부로부터 약속 받았다. 이 자금은 에인트호번시가 도정부 및 인접 시정부와 함께 광역 공간 전략 차원에서 산업계 및 교육계 등 다양한 이해집단과 세밀하게 조율한 공급안에 따라 투명하게 집행하고 있다.

에인트호번 광역권이 추구하는 지속 가능한 성장

브레인포트라는 이름 아래 에인트호번 광역권은 네덜란드 국토계획(NOVI)에도 올라가 있는 전략 지역 중 하나이다. 브레인포트란 이름은 이 지역의 정체성을 미래 환경과 사회 문제를 해결하는 기술 개발과 혁신에 둔다는 의미이며, 산업 및 경제 성장의 초점을 ‘기술’과 그 기술을 개발하고 상용화하는 ‘기술인재’에 두겠다는 의미이다.

네덜란드 동남부에서 평균보다 높은 경제성장을 보이는 에인트호번 권역은 앞으로도 지속 가능한 성장동력을 확보하기 위해서 첨단 기술 및 적정 기술 개발과 응용을 촉진하는 지역 환경을 강화할 필요가 있다고 보았다. 이를 위해서는 다양한 층위의 정부 간 협력과 조직적 지원을 조율하여 공동 의사 결정이 효율적인 집행으로 이어지게 하는 구심점이 필요하기 때문에, 중앙정부는 ‘지역협약(Regiodeal)’을 세웠다. 중앙정부 차원에서는 농업·자연·식량부, 내무부, 경제통상부, 교육문화연구부가 북브라반트주정부, 시정부 간 연합 출자 기관인 브레인포트 재단, 브레인포트 지역기금, 에인트호번시정부와 협의하여 ‘5자 간 투자합의안’을 ‘브레인포트 에인트호번 지역협약’이란 이름하에 도출하여 공동 승인했다.



브레인포트 에인트호번(좌) 주요 입주 기업(중)과 특허 목록(우)

출처: 브레인포트 에인트호번 재단(2013)

주요내용 중 하나는 광자공학(photronics)과 돌봄, 교통처럼 혁신이 필요한 분야에 기술 개발을 촉진하기 위해 인재 육성에 집중하는 것이다. 미래 먹거리 산업을 키워 갈 능력이 있는 재능인(talent)을 끌어들이고 머물게 하기 위해서 산학연계 프로그램을 상시화하고, 산업에서 해결을 요하는 문제마다 교육과정상 팀 단위로 프로젝트화하여, 일하면서 배우는 복합학습환경을 강화한다. 또 이를 위해 고용을 창출하는 산업체와 지식연구노동자가 지역으로 삶의 터전을 옮길 때 부담이 낮아지도록 정주환경과 주거의 질을 더 높인다. 따라서 지식연구노동자와 창의적인 인재가 좋아하고 즐길 만한 문화, 스포츠, 여가, 지식 공유 시설도 더욱 확충하고 그 운영 내용을 충실하게 만드는 것을 지역 성장 동력을 키우는 데 매우 중요한 투자로 보고 있다.

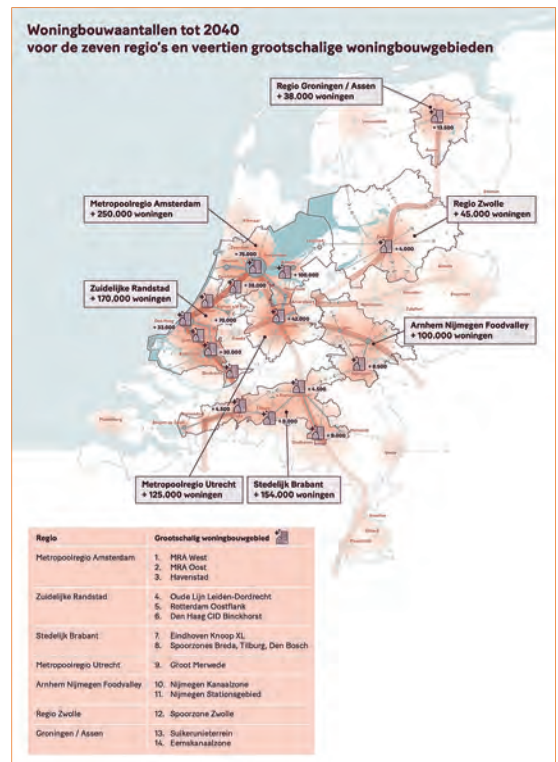
총 3억 7,000만 유로(한화 약 5,000억 원)에 달하는 에인트호번 지역협약 예산은 중앙에서 1억 3,000만 유로, 지역에서 2억 4,000만 유로를 내어 마련했다. 이 예산을 브레인포트 ‘어젠다’의 우선 순위에 따라 사업별로 배분한다. 사업의 지속성과 효과성을 담보하기 위해 예산은 현금주의 연간에 결산 주기에 맞추지 않고, 발생주의 회계 원칙에 따라 사업의 내용을 자산화하는 방식으로 집행한다. 각 어젠다에 따른 사업 목록과 사업 진척 현황 및 평가 보고서는 브레인포트 에인트호번 재단 누리집 ‘Brainport Nationale Actieagenda’에 모두 공개하고 있다.

에인트호번 광역권 주택공급 방안과 중앙정부의 지원 사업 선정 기준

브레인포트 에인트호번 지역협약은 ‘주택협약(Woondeal)’과도 상위 전략상 연계하고 있다. 주택협약은 중앙정부 내무부 내 주택시장 제도 및 주택공급 담당 장관이 추진하는 주택공급활성화 정



2019년 3월 7일 체결한 에인트호번 권역 주택협약 및 기타 선정지역
출처: 네덜란드 내무부(2021)



2040년까지 주요 주택 공급 계획 -
7개 성장 권역 및 14개 대규모 주택 건설 사업지
출처: 네덜란드 하원

책 프로그램 중 하나이다. 전국에 매년 약 7만 5,000 채씩, 2023년까지 총 '100만 채 주택(1 miljoen woningen)'을 신규로 공급하여, 2021년 가구수 대비 부족한 주택 수가 전체 주택재고의 약 3.5%(약 28만 채)에 달하는 것을 2035년까지 약 2%(약 18만 채)까지 낮추는 것이 목표이다. 중앙정부는 연중 전국 시 정부들로부터 사업계획안을 공모받아 평가를 거쳐 지원사업을 선정하고 있으며, 각 사업계획의 사업성 분석결과 및 사업 특성에 따라 차등화된 지원금 산정 방식을 택하고 있다.

에인트호번시도 주택협약 공모에 본래 추진해 오던 여러 주택개발안을 제출했고, 그 안이 2019년 3월 중앙정부 파트너 사업으로 지정받는 성과를 냈다. 중앙정부는 75만 유로(한화 약 10억 원)를 시범사업과 연구사업을 지원하는 데 지급하기로 약속했다.

에인트호번이 낸 주요 개발안 중 하나는 학생 주택 공급이다. 에인트호번시는 2018년 말부터 외국인 유학생 주택이 절대적으로 모자라는 것에 대응해 2019년 말까지 임시(10~30년 지속) 학생주택 300채를 1년 안에 새로 지었다. 주택협약 파트너로서 중앙정부 지원을 받으면서 사업성 수지를 회복하는 데 걸리는 투자 회수 기간을 10년에서 15년으로 연장할 수 있게 되었기 때문에, 시정부 입장에서는 기존에 적자가 커져 진행하기 어렵다고 판단했던 학생주택 신축 사업도 추진할 수 있었다. 사회임대주택 공급사업자의 1채당 공급비용 대비 수입 적자분이나 주거환경 정비에 필수불가결한 기반시설 투자비용 초과분 혹은 사업 기간 전체로 볼 때 특정 시점에 꼭 필요한 유동성을 해결하는 데 중앙정부 지원금을 쓸 수 있다.

주택협약 파트너 사업의 다른 예는 에인트호번 북부 카스틸리어란(Castiliëlaan) 구역의 주택개발 사업이다. 약 8,500m² 넓이의 대지에 사회임대주택 350채, 시장임대주택 100채, 실험적 건축을 구현해 볼 수 있는 건축필지 100개가 위치하며, 총 670채

의 집이 최장 30년 주거용으로 허락된다. 30년 보장된 임시 토지용도인 점을 감안해, 에인트호번공대 건축조환경학부와 연계한 리빙랩040(LL040) 조직이 3D프린팅 등 새 기술과 재료를 적용한 환경친화 주택을 짓고, 실험하고, 연구한다.

또 다른 주택협약 파트너 사업은 에인트호번역과 접한 북쪽 역세권을 재개발하는 '크ноп포인트 XL(Knooppunt XL)' 사업이다. 현재 거주인은 약 800명이지만, 앞으로 고밀화를 통해 최대 7,500채 주택을 새로 지어 1만 명 이상이 거주하는 곳으로 변화시킬 예정이다.

주택협약에 따른 중앙정부 지원 초점은 전체적으로 에인트호번공대의 기술 개발과 연계해, 10년 이상 사용할 수 있는 플렉스주택(flexwoning), 즉 빨리 짓고 필요 시 쉽게 옮길 수 있고 모듈식으로 조립이 쉬운 임시 주택 1,000채를 짓는 데 필요한 연구비를 지원하는 데 맞춰졌다. 플렉스주택(flexwoning) 실용성이 지금보다 더 높아지면, 단기성 계약의 지식연구 노동자와 외국인 노동자, 학생 등 사회임대주택 수요자에게 주택을 신속히 공급하기 쉬워질 것으로 예상된다.

중앙정부가 약속한 75만 유로 중 15만 유로는 3D프린팅 주택을 브레인포트 스마트 지역에 실험하여 짓는 데 연구비로 쓴다. 약 23만 유로는 학생 주택난을 악용한 주거공간임대차법 위반 사례와 불법적 주거상황을 찾아내고 단속하여 없애는 데 사용한다. 일부 나머지는 사회임대주택 공급사업자가 중산층 대상(소득 10분위 중 약 4~6분위) 임대주택을 늘리는 데 쓰고 있다.

에인트호번 권역은 향후 9년 간 매년 약 3,000채의 주택을 신규 공급할 예정이다. 공급을 가속화하는 총 2만 7,000채 중 1만 5,000채는 에인트호번에 짓고, 그중 절반은 다시 에인트호번 역세권 크ноп포인트 XL에 짓는다.

에인트호번 역세권 Internationale Knoop XL 개발 방향과 공간 전략

이제 에인트호번 역세권 중심지에 신규 주택 최대 7,500채를 공급하는 ‘Fellenoord/Internationale Knoop XL’ 개발 비전을 좀 더 중점적으로 살펴보겠다. 개발구역의 도시설계안은 KCAP 도시설계사무소가 맡았으며, 시가 주도한 다양한 주민참여 절차 및 이해관계자 공청회 및 협의 과정에서 나온 결과물을 반영하여 개발 비전을 수립하였다. 개발 비전 요지는 에인트호번 역세권을 단일기능 도심에서 복합용도 구역으로 바꾸는 것이다.

사업지인 에인트호번역 북쪽은 브레인포트 사업의 거점이기도 하다. 역세권은 도시 성장에 결정적인 역할을 한다. Fellenoord/Internationale Knoop XL 개발계획은 약 55ha에 달하는 역사 주변 지역을 버스를 포함한 복합교통결절지로 바꾸는 계획을 포함한다. 시 외곽에 유럽 및 터키의 주요 관광도시로 취향하는 에인트호번공항이 있기 때문에 공항과 역, 교외 대형 주거단지들을 연결할 광역버스 복합정류장 확충은 권역 내 이동 편의성과 교통편 연결성을 크게 개선할 전망이다. 이는 개인 차사용을 줄여 교통체증을 줄이는 데도 기여할 것이며, 궁극적으로 에인트호번 권역 전체 성장에도 긍정적인 영향을 줄 것이다. 버스정류장은 지하로 들어가서

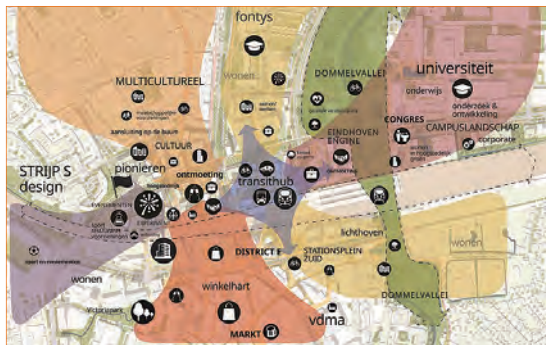
그 위로 제2의 역 광장이 하나 더 만들어진다. 또 동쪽에서 역으로 연결되는 진입로를 새로 만들어 도멜(Dommel)강 수변공간과 에인트호번공대 캠퍼스와 바로 연결한다.

역 주변으로 과학기술 및 디자인, 지식연구 분야의 기업이 입주할 산업단지도 조성한다. 건물 저층부는 보행자에게 개방된 공공 성격의 프로그램과 산업체 영업활동을 채운다. 촘촘하게 나눈 도로망을 따라 구역별로 주거용 건물군에 개성 어린 정체성을 주고, 녹지 및 광장 같은 오픈스페이스와 거리의 조경도 구역별로 달리해 건축적 다양성을 구현한다.

KCAP 수석 프랑크 베너(Frank Werner) 도시건축설계사에 따르면 이번 개발 비전은 “역세권 전체 변화를 통해 철로를 따라 남북으로 나뉘던 도시공간 단절성을 극복하고, 역을 중심으로 여러 지구 간 연결성과 교류를 강화하는 것을 큰 방향”으로 잡았다. 또 생활환경을 쾌적하게 만들고 오픈스페이스 질을 높여 주민뿐만 아니라 방문객도 환영 받는다고 느끼고, 유동 인구가 기꺼이 머무르고 싶은 곳이 되게 하는 데 중점을 두고 있다. 역세권을 관통하는 자동차 도로폭을 70m에서 40m로 줄이는 것도 걸어서 길을 건너기 쉽게 하여 보행친화성을 높이기 위해서다.

오픈스페이스 조경에서 특히 신경 쓴 부분은 도멜강을 중심으로 수변공간의 쓰임을 다각화하는

©KCAP



Internationale Knoop XL 역세권 공간 연결성 분석 지도

©KCAP



Internationale Knoop XL 도시건축 설계 방향

것이다. 녹지를 늘리고, 주변 소규모 운하로의 연결점을 녹지 네트워크로 통합하여, 도멸강 둔치 자체가 도시 전체를 위한 여가공간으로 기능하게 만들었다.

개발 비전에 따르면, 새 역세권은 역에서 떨어진 기존 도심보다 밀도가 한층 더 높아진다. 건물이 더 높고, 더 촘촘하게 들어서 연면적이 늘어나면 건물 부피의 압도감이 커지고 보행 쾌적성이 낮아질 수 있다. 이를 상쇄하는 장치로 지상에 녹지 및 각종 오픈스페이스를 다양한 스케일로 만들어 배치해 하나의 오픈스페이스 네트워크를 구축한다. 또 자전거전용도로망과 보행전용도로망을 원활하게 연결해 걷고 싶고, 다니고 싶고, 머물고 싶은 도시공간을 만든다.

이번 개발 비전은 '지속 가능성'이란 기치 아래, 기후위기 적응과 완화, 전기 발전과 공급, 순환경제(예를 들어 건축자재 및 산업 부산물 재활용) 등 다양한 부문별 정책이 조화를 이루도록 하는 것에 중점을 두었다. 부문별 정책이 도시공간상 기능적 함의를 띠고 도시건축 설계에 통합적이고도 정합적으로, 구체적으로 반영되게 하려면, 개발 비전 수립 단계부터 부문별 정책 목표를 검토하고, 현실적 목표치를 점검하고, 조율하는 게 필요하기 때문이다.

이 개발 비전을 실현하는 데는 공공 주체와 민간 주체 간 협력과 시너지가 절대적으로 필요하다. 부동산 개발 사업성을 높이는 방향으로 시정부가 인허가권을 행사하되 그에 맞춰 오픈스페이스 및 도로망 조성 등을 위한 비용을 민간 부동산 개발 주체로부터 환수함으로써, 개발의 이익과 비용 부담이 공정해진다. 각 개별 민간 부동산 개발 사업 간 시너지가 역세권 전체로 보았을 때 최적화되도록 시정부가 중심을 잘 잡는 게 필요하다. 시정부의 의사결정에 길잡이가 되고, 민간 개발 주체들과의 협의 과정에서 뚜렷한 나침반이 될 개발 비전은 그래서 중요한 문건이다.

이렇게 시정부가 주도하고 중앙정부 및 도정부도 검토하여 합의했을 뿐 아니라, 에인트호번공대와

에인트호번 주재 상공회의소, 관련 입주(예정) 기업, 토지소유주, 소상공인, 주민 및 사회임대주택 공급주체 등 다양한 이해관계자가 개진한 의견을 종합하여 반영한 개발 비전을 시의회가 공식 채택하면, 민간 부동산 개발 주체들은 그 개발 비전을 기초로 공공기여분 및 개별 건축 계획이 함의하는 사업성 범위를 예상하고 가능성을 타진한다. 그래서 이 개발 비전 문건은 향후 최소 10년가량 걸릴 개발 관리 체제가 연속성 있게 작동하도록 하는 데에 기준점이 된다.

시사점

국내에서는 수도권 과밀화와 지방 인구 감소, 부동산 자산 양극화와 국토 개발 불균형 심화에 대해 꾸준히 문제 제기가 있어 왔다. 해결 방향과 정책에 대한 갑론을박이 치열한 가운데 비수도권 메가시티, 곧 지방 초광역 거점 도시 육성을 수도권의 인구 유인력을 완화하고 지방의 인구유출 요인을 줄이는 방안으로 논의해 왔다. 그 기대 효과, 거점 도시 성장 방향과 전략에 대한 의견이 분분한 가운데, 네덜란드 에인트호번 권역의 사례는 기존 산업의 역량이 남아 있다라도 계속해서 협의와 투자를 통해 성장 동력을 키우고 확보하는 노력이 필요하다는 것을 보여준다. 잠재해 있는 성장 동력을 더 키우고 혁신하여 제4차 산업시대에 발맞춘, 지속 가능한 성장 동력을 확보하려면 상시적인 협의와 우선순위에 따른 효율적 투자가 필요하다.

이때 기존에 이미 자리잡은 산업의 역량과 교육 기관을 둘러싼 유무형의 자원, 입주 기업체의 잠재력이 변화하는 산업 흐름에 맞춰 한순간에 사라지는 것이 아니라 계승 발전, 혁신해가도록 여러 이해관계자와 주체를 연결하여 전략적 자원 투입에 대한 합의와 공동 투자를 이끌어내는, 구심점으로서 정부의 역할과 역량이 강조된다. 동시에 혁신 기술 개발과 상용화, 일자리 창출은 결국 모두 사람이 하는 일이기 때문에 창의적인 기술 인력, 지식연구노동자 및 학습역량이

뛰어난 학생 인재를 유치하는 노력이 도시 권역의 지속 가능한 성장 전략에 핵심이라는 점도 두드러진다.

젊은 인구와 창의적 지식노동자가 살고 싶은 도시가 되기 위해서는, 다양한 유형의 주택을 꾸준히 공급하고 주거환경을 개선하며 문화·체육·여가시설을 늘리고, 도시 곳곳마다 오픈스페이스를 촘촘하게 확보해 그 조경의 질을 높여 나가고, 차 없이도 교외주거단지와 도심 일자리를 오갈 수 있도록 대중교통 편의성을 꾸준히 개선하고, 자전거도로망과 보행도로망을 확충해가는 노력이 중요하다. 재능 있는 지식연구산업 인력을 끌어들이기 위해 정주환경과 교통을 쾌적하고 매력적으로 가꾸는 것은 기본 중에 기본으로 중요하지만, 산업 중심으로 거점 도시 육성 전략을 세울 때 간과하기 쉬운 것이기도 하다.

에인트호번 권역의 경우, 도시 성장 동력을 키우기 위해 정주환경 계획을 수립하고 신규 주택을 공급하는 과정에서도 시범사업과 연구를 장려하여 산학협력과 기술 개발, 새로운 특허 등록으로 이어질 만한 실험과 혁신을 주택 건설에 연계한 점이 돋보인다. 다국적 기업뿐 아니라 지역 기반 스타트업 및 다양한 사업체가 계속 입주하도록 그 인력이 원하고 지불할 수 있는 양질의 주택을 수요에 맞춰 꾸준히 공급하는 것도 주목할 만하다.

주택개발 사업 및 정주환경 개선 사업을 따로 떼서만 볼 것이 아니라 도시 경쟁력 강화 차원에서 산업과 연계하여 전략적으로 이해하고, 도시공간 전체의 연결관계를 분석해 도시건축 설계에 반영한다면 거점 도시 육성 정책과 큰 틀에서 시너지를 낼 것이다. 거점 도시 성장 전략 계획 단계와 사업화 이행 단계에서 간과하기 쉬운 정주환경 개선을 위한 종합적이고 꾸준한 노력이 실제로 이뤄지는 모습을 에인트호번 광역권에서 확인할 수 있다. 주민이 살기 좋고 이사 오고 싶은 쾌적한 도시를 만드는 것이 대도시권 산업 육성 정책 및 일자리 창출 정책과 선순환을 이루

도록, 공적 자금 투입 시 그 배분 방식과 우선순위를 정하는 데 있어 광역권 도시 공간 분석 차원에서 더욱 더 전략적이고 종합적이고 공간 간 관계를 해석하는 지리적 사고가 필요하다.

참고문헌

- 1 네덜란드 내무부. (2010). 중앙정부와 에인트호번 권역의 중장기 협력. 2만 7천채 공급 가속화. (Rijks en regio Eindhoven starten meerjarige samenwerking: snel 27,000 woningen erbij). www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals/nieuws/2019/03/07/rijk-en-regio-eindhoven-starten-meerjarige-samenwerking-snel-27.000-woningen-erbij
- 2 네덜란드 내무부. (2020a). 네덜란드 국토계획. 도시화 전략. 주택 1백만 채 공급계획. <https://denationaleomgevingsvisie.nl/samenwerking+en+uitvoering/verstedelijkingsstrategieen/default.aspx>, <https://novistukken.nl/richting+geven+op+prioriteiten/sterke+en+gezonde+steden+en+regios/default.aspx>, www.novistukken.nl/uitvoeringsagenda/we+stellen+opgaven+centraal/default.aspx
- 3 네덜란드 내무부. (2020b). Woondeal Regio Eindhoven: Tijdelijkheid en hysterie op de woningmarkt(주택협약 에인트호번 권역: 임시성과 주택시장의 주택난). 2020년 6월 29일 에인트호번 시 주택 담당 정부부시장 Yasin Torunoglu 인터뷰.
- 4 네덜란드 내무부. (2021). Woondeals(주택협약 파트너 사업 선정 결과). www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals
- 5 브레인포트 에인트호번 재단 누리집. <https://brainporteindhoven.com/nl/regio-deal>
- 6 브레인포트 에인트호번 재단. (2013). Brainport Eindhoven Region. 발표자료. 발표자: Wim de Kinderen, 에인트호번시 공무원. 2013년 10월 23일. Eurocities EDF(유럽도시 네트워크, 경제발전포럼). <https://nws.eurocities.eu/MediaShell/media/Presentation%20Eindhoven%20-%20Brainport%20Networking%20Financials%20case%20study.pdf>
- 7 에인트호번 광역권 누리집. Metropool Regio Eindhoven. <https://metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/tussenrapportage-regiodeal>
- 8 에인트호번시. (2022). Noordzijde: Fellenoord(에인트호번 역 북쪽: 펠러노르트. Internationale Knoop XL 사업 소개). www.openeindhoven.nl/stationsgebied-knoopxl/noordzijde-fellenoord
- 9 에인트호번시. (2021). Toekomstvisie Fellenoord(펠러노르트 미래비전). KCAP 작성. www.eindhoven.nl/sites/default/files/2021-03/Ontwikkelvisie%20Fellenoord%20Digitaal%20Rapport_0.pdf
- 10 네덜란드 정부. (2018). 브레인포트 에인트호번 지역협약(Regio Deal Brainport Eindhoven). www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/regio-deals/de-regio-deals-van-10-regios/regio-deal-brainport-eindhoven
- 11 Internationale Knoop XL 사업 누리집. www.knoopxl.nl/
- 12 네덜란드 하원. 2040년까지 주요 주택 공급 계획. <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2021D44618&did=2021D44618>

마을에서 자라는 아이들, 학교에서 행복한 주민들

최미선

순천시 도시재생과 과장

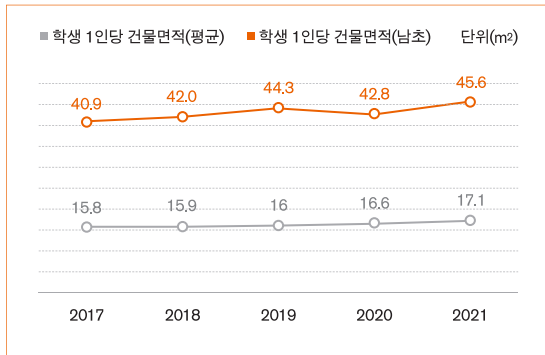
학생 수 감소와 지역 쇠퇴

순천남초등학교는 1906년 4월 1일 사립승명학교로 개교하였으며 1911년 11월 1일 순천공립보통학교 인가를 받았다. 이후 1950년 순천남국민학교로 개칭하였고, 1996년 지금의 순천남초등학교가 되었다. 2022년 현재 100년이 넘는 역사를 자랑하며 순천시 최초로 공립보통학교 인가를 받아 지역민들의 애정이 남다르다.

순천남초등학교가 위치한 저전동은 순천고·순천여고·순천여중이 밀집해 있어 교육도시 순천의 중심지로 그 역할을 톡톡히 해 왔다. 과거 저전동은 여수·광양·별교·보성·구례 등 전남 동부권 지역 인재들의 고등학교 입학 을 위한 유학 문화가 형성되어 하숙·자취방 등이 많았고, 이에 따른 인구 유입이 꾸준히 있었다. 그러나 1980년대 이후 지방인구의 대도시 이주와 순천 관내 신도심(덕연동, 왕조1·2동 등) 개발로 인하여 정주민구 유출이 지속되었고, 여기에 초고령화 현상까지 더해졌다. 2022년 65세 이상인 저전동 인구는 913명으로 전체 저전동 인구 2,688명 중 약 34%를 차지하는데, 이는 UN에서 정한 초고령사회(post-aged society) 기준인 20%를 훨씬 뛰어넘는 수치이다.

저전동의 학생 수 감소는 2003년 순천여자중학교 이전으로 가속화되기 시작하였다. 이로 인해 순천남초등학교의 학생 수는 1980년대 약 2,500명에서 2022년 232명으로 약 1/10 수준으로 줄었고, 학생 1인당 건물면적은 2017년 40.9㎡에 이르렀다. 이는 전국 초등학교 학생 1인당 평균 건물면적보다 2.5~2.6배 넓은 것으로, 그만큼 학교 내 유휴공간도 늘어나게 되었다. 이처럼 학생 수 감소에 따라 100년 역사의 순천남초등학교는 ‘폐교’의 위기에 몰렸다.

학생 수 감소는 저전동 골목상권에도 영향을 미쳤다. 유학 문화와 함께 성행하던 하숙·자취방을 비롯하여 분식집, 독서실, 학원, 교복점, 미용실, 문구



학생 1인당 건물면적(초·중등 교육시설 현황)

출처: e-나라 지표 국정모니터링지표(연도별 순천남초 학생 수(전체), 학교알리미 홈페이지 순천남초 건축물 연면적, 건축물 대장). https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1538(검색일: 2022.6.3.).

사, 서점 등 학생들의 생활이나 교육과 관련한 경제 요인이 사라지기 시작하였다. “옛날에는 우리 동네에 떡볶이집이 12개였어!” “내가 이 자리에서 문구점을 오래 하었는데 이제 접으려고 해” 등과 같은 주민들의 이야기에 옛 시절에 대한 그리움이 묻어났다. 오래 방치된 빈 상가는 동네의 골칫덩이가 되었고, 학생들로 바글바글하던 거리는 생기를 잃었다.

학교재생 특화사업 추진

순천남초등학교 내부에서도 질적인 교육 환경 개선 및 학교 공간의 다양성 등에 대한 고민이 많아지던 시기와 맞물려 2017년 12월 저전동 일대가 ‘국토교통부 도시재생 뉴딜사업(일반근린형)’에 선정되었다. 학교 부지 전체가 뉴딜사업 대상지에 포함된 것은 저



도시재생 뉴딜사업 저전동(일반근린형) 사업구상도

전동이 처음이었다. 하지만 저전동 도시재생 사업의 주요 목적은 지역주민들의 저층 주거지를 대상으로 한 ‘마을 경관 정비’와 ‘커뮤니티 재생’이었다. 이 때문에 2018년 8월 승인받은 활성화 계획에서 전체 30여 개 단위사업 중 순천남초등학교와 관련한 사업은 생태놀이터정원을 만들고, 학교 주변 안심안전 통학로를 조성하는 사업 두 개뿐이었다.

소통과 공감 창구, 학교재생 T/F팀 운영

순천시는 도시재생사업 활성화 계획에 포함된 사업을 이행하기 위해 학교와 수차례 협의하였으나, 시설물 설치와 지속관리 및 안전문제 등에서의 입장 차이로 인하여 ‘생태놀이터정원 만들기’와 ‘안심안전 통학로 조성’ 사업 모두 난항을 겪었다.

그러다 2019년 1월, 중간지원조직인 도시재생 저전동 현장지원센터가 구성되면서 순천시와 현장지원센터, 주민협의체 그리고 학교가 함께 협의하는 시간을 가질 수 있었다. 협의 과정에서 사업의 본질에 대한 이야기가 오가면서 ‘쇠퇴하는 지역사회를 되살려 학생 수를 늘리고, 지역사회의 씨앗이 될 미래 세대를 양육한다’는 비전에 자연스럽게 공감하게 되었다. 이에 ‘빛나는 아이들을 기르자’는 학교의 교훈을 떠올리며, 갈등 완화를 위한 소통 창구 개설이 필요하다는 데 모두 동의하였다. 비전을 공유하며 사업을 진행하되 갈등 해소를 위한 소통 창구로 2019년 3월 학교재생 T/F팀(총 22명: 순천남초등학교, 순천교육지원청, 학부모, 남초 동문회, 주민협의체, 순천시, 도시재생 현장지원센터, 행정복지센터 등)을 구성하게 되었다.

이후 이해관계가 얹힌 다양한 주체들이 월 1회 정기 또는 수시로 한자리에 모여 지역사회와 학교, 학생 모두가 행복한 지역재생사업을 진행하기 위하여 서로 의견을 조율하기 시작하였다. 학교는 도시

재생사업과 관련해 학부모를 대상으로 설문조사를 벌여 결과를 발표하였고, 순천시는 학교 의견을 수렴하여 사업계획을 변경하였다.

이러한 소통과 공감의 시간을 통해 5개월 만인 2019년 8월 13일, 순천시와 순천교육지원청 간 순천남초등학교 재생 업무협약을 체결하였다. 협약은 도시재생과 학교시설 복합화를 결합한 ‘국내 최초의 학교 재생’으로 학생과 지역사회 거점공간이 조성되는 단초가 되었다. 협약 체결 이후 순천남초등학교는 학교 입구에 위치한 남관(3층 전체, 3,249m²)을 향후 20년간 순천시가 무상으로 사용할 수 있도록 사용수익허가를 냈다. 학교 측이 학교 공간을 지역사회와 함께 나누기로 큰 결정을 한 것이다.

담장 허물기에서 담장 개선으로

안심안전 통학로 조성사업에 포함된 ‘담장 허물기’ 사업은 활성화 계획 작성 당시 주민 의견 수렴을 통해 제안되었다. 고령의 보도이용자가 많은 주거단지에 자리한 넓은 학교 부지는 버스정류장에서 주거밀집지역까지 이동하는 데 방해 요소가 되었다. 이에 담장을 허물고, 학교 운동장을 가로지르는 동선 확보를 대안으로 제시하여 활성화 계획에 반영하였다. 순천시는 기초자료 확보를 위해 순천경찰서와 MOU를 체결하고 순천남초등학교 주변 범죄예방진단 보고서를 받아 범죄 발생률과 야간 조도가 낮은 위치를 확인하였다.

이렇게 학생들의 안전을 가장 최우선으로 다양한 의견이 오고 간 결과 담장 허물기 사업은 ‘담장 개선’ 사업으로 변경되었다. 담장을 아예 없애는 대신 투과형 블록을 낮게 설치하여 개방감을 높이기로 한 것이다. 대부분의 담장은 블록담으로 교체하고, 학교 정구장 주변 3m 높이의 적벽돌 담장은 정구 연습으로 인한 주민 소음피해를 줄이기 위해 투명 방음벽으로 개선하였다. 이와 더불어 CCTV 설치 및 셉테드

(CPTED)* 디자인 기법을 적용한 경관 개선이 진행되었다. 또한 학부모 의견을 반영하여 안심안전 통학로 조성 추가사업의 일환으로, 학교 앞까지 대형버스 진입이 가능하도록 도로를 확장하는 한편 한전지중화사업과 함께 빈 상가를 매입해 정원을 조성함으로써 차량코너각을 확보하는 등 시설을 개선하였다.

어린이 마을디자인단 ‘저전히어로즈’의 참여와 활동

학교재생 특화사업 T/F팀 운영이 ‘무엇을’ 할지 결정하는 과정이었다면, ‘어떻게’ 할지 의견을 모으는 일은 ‘어린이 마을디자인단, 저전히어로즈(이하 저전히어로즈)’를 통해서 진행되었다. 저전히어로즈는 순천남초등학교 학생회 25명을 대상으로 진행한 프로그램으로, 2019년에 1기를 진행하였으나 2020년에는 코로나19로 인한 학교 온라인수업 전환으로 보류하였고, 2021년에 2기를 진행하였다.

2019년 하반기에 진행된 저전히어로즈 1기는 순천남초등학교·경찰서·YMCA·지역방송사·조경전문가 등 민·관·산·학이 협력하였는데, 생태놀이터정원 디자인과 안심안전 통학로 조성을 위한 안전지도 만들기라는 두 가지 주제로 이뤄졌다.

생태놀이터정원 디자인은 4회 차에 걸쳐 놀이터 만족도 조사, 선호 놀이행태 파악, 놀이터 디자인, 놀이터 모형 만들기 등의 내용으로 진행되었으며, 디자인 워크숍에서 공통적으로 발견되는 놀이요소를 실시설계에 반영하였다. 이 과정에서 디자인에 참여한 저전히어로즈의 의견이 실제 놀이터로 실현되는 과정을 통해 어린이들의 주인의식을 길러낼 수 있었다.

안심안전 통학로 조성을 위한 안전지도 만들기 과정에서는 저전히어로즈 학생들이 등·하교 시 위험하다고 판단되는 장면을 액션캠으로 직접 촬영

* 범죄예방 디자인 기법



놀이터 모형 만들기



놀이터 디자인 워크숍



안심안전지도

어린이 마을디자인단 '저전하이로즈' 프로그램

하여 위험요소를 조사하고, 해결방안을 모색해 보는 워크숍을 통해 학생들의 시선에서 문제를 발견하고 해결방안을 찾을 수 있었다. 워크숍 결과는 비주얼 퍼실리테이팅을 통해 한 장의 '안심안전지도'로 제작되었다.

특히 실현 가능성이 낮은 의견일지라도 학생들의 의견을 최대한 존중하여 합리적인 해결방안을 모색할 수 있도록 노력하였다. 예를 들어 어두운 골목길에 대한 해결책으로 제안된 '15걸음마다 가로등 설치'는 실제 가로등을 설치하기에는 예산이 너무 많이 소요되고 소요예산 대비 효과가 적어 실현 가능성이 낮았지만, 태양광 바닥등을 어린이 걸음으로 약 15걸음에 해당하는 6~7m 간격으로 설치하는 것으로 조정하여 진행하였다.

2021년에 진행된 저전하이로즈 2기는 담장 개선 사업 및 학교 텃밭 정원 조성을 주제로 진행되어, 담장 개선을 위한 디자인 과정에서 학생들의 창의력을 높였다. 디자인 결과물을 실현하여 실제 학교 주변 경관 개선에 참여한 일은 학생들의 지역사회활동 참여인 동시에 지역을 구성하는 주체로서 성장할 수 있는 기회의 장이 되었다.

세대공감, 비타민센터

학교재생 T/F팀 회의로 확인한 학교의 가장 큰 문

제는거리의 유희공간의 관리였다. 순천남초등학교는 2,500명을 수용하던 규모의 학교 공간 대부분이 학생 수 감소로 거의 사용되지 않았고, 지역에서는 주민공동체를 활성화하기 위한 거점공간 조성이 필요하였다. 학교재생 T/F팀에서 학교공간 활용방안에 대해 협의한 결과, 마을과 학교 모두가 행복한 교육 공간으로 조성하기로 하였다.

이에 따라 순천시는 당초 사업지구 내 저층주거지에 3층짜리 비타민센터(복합문화공간)를 건립하려던 도시재생 활성화 계획을 순천남초등학교 남관동 리모델링으로 변경하였다. 또한 순천교육지원청에서는 남관에 있던 급식실을 학생들이 주로 사용하는 본관과 가까운 강당으로 이전하는 데 필요한 예산 9억 원을 지원하였다. 이렇듯 순천교육지원청과 순천남초등학교의 적극적인 지원이 있었기에 현재 사람과 공간을 이을 수 있는 아름다운 공간으로 변화되었다.

순천시는 약 31억 원의 예산으로 리모델링을 진행하였다. 일반적인 설계 공모 과정을 거치지 않고, 지역 건축사가 참여하는 실무위원회를 따로 조직하여 공간디자인 워크숍을 운영하였다. 지역 건축사는 실무위원회의 의견을 공간 언어로 번역해 주는 역할을 하였다. 여러 차례 워크숍을 통해 발전된 공간계획은 이용자 중심의 실시설계가 가능하도록 하였고, 이



순천남초등학교 남관



現 비타민센터 모습



생태놀이터

순천남초등학교 남관동 리모델링 프로젝트

는 이용자의 공간만족도를 높이는 데 영향을 끼쳤다. 공간디자인 워크숍에서는 공간 운영자 모색도 함께 이루어졌다. 1층은 주민 공간, 2층은 단체 입주 공간, 3층은 청소년 공간이라는 층별 구성을 중심으로 운영을 함께할 관계기관을 섭외하였다. 그 결과 시설의 종합 관리는 비타민 저전골 마을관리협동조합(이하 마을조합)이 진행하여 청소 등의 관리를 수행할 주민을 고용하도록 하였고, 워크숍 과정에서 다양한 문제점과 해결방안도 모색하였다. 그중 유동인구가 늘어남에 따라 발생할 주차문제와 관련해서는 해결방안으로 학교 측에서 운동장의 일부를 내어주어 81면의 주차장을 확보하였다.

결과적으로 학교 시설의 유휴공간을 리모델링한 것은 학교 입장에서는 관리비용을 절감할 수 있어 좋은 일이다. 지자체도 부지매입 등의 비용을 줄이는 것은 물론 저층 주거지에서 추진하기 힘든 대규모 시설을 한곳에 집중하여 사업 효과를 극대화할 수 있었다. 일석이조의 효과를 거둔 셈이다.

마을에서 자라는 아이들, 학교에서 행복한 주민들을 꿈꾸며

폐교가 아니라 운영 중인 학교에 도시재생 사업을 진행하는 것은 매우 어렵고 복잡한 과정이었다. 특히 학

생들의 안전문제와 관련되면 학교는 소극적일 수밖에 없다. 담장 허물기부터 가로막힌 사업을 담장 개신으로 변경하는 것을 시작으로, 불특정 다수가 이용하는 복합문화공간을 학교 건물을 리모델링하여 추진할 수 있었던 것은 이해관계자들의 공감과 소통 창구가 있었기에 가능하였다. 어쩌면 저전동의 학교재생 특화사업은 느리지만 빠르게 길을 걸은 사례라고 할 수 있다.

이제 남은 일은 학교재생 특화사업으로 만들어진 시설을 어린이, 청소년, 주민 모두가 오래도록 잘 쓰는 것이다. 생태놀이터정원은 학교 운영 시간에는 학생들이 신나게 놀 수 있는 공간, 방과 후와 주말에는 가족 단위로 소풍을 올 수 있는 공간이 되어 가고 있다. 또 세대공감 비타민센터는 주민들과 청소년들이 학교 울타리 안에서 자유롭게 동아리·전시·교육·놀이 등의 활동을 할 수 있는 공간이 되고, 학생들은 저전히어로즈 등 마을 활동에 참여하여 다양한 시민활동과 교육활동을 경험할 수 있게 될 것이다. 학생수 감소로 인한 학교 유휴공간의 지역사회 활용이 지역사회뿐만 아니라 학생들에게도 좋은 영향을 끼칠 수 있다는 사례로 남으며 아이들과 주민 모두가 행복한 저전동을 꿈꿔 본다.

국립도시건축박물관 추진현황과 향후계획*

김용수
국토교통부
국립도시건축박물관팀장



국립박물관단지 배치도



국립도시건축박물관 국제설계공모 당선작

추진배경

‘건축은 우리의 삶을 담는 그릇’이며 ‘공간이 의식을 지배한다’라고 일컬을 만큼 건축과 도시 공간이 우리 생활에 미치는 영향은 지대하며, 어찌 보면 우리의 삶 그 자체라 해도 과언이 아니다. 이런 이유로 건축과 도시를 테마로 하는 박물관은 우리 생활상을 입체적으로 담아내어 누구나 흥미를 느끼고 즐길 수 있는 매력과 잠재력을 가지고 있다.

정부는 국가 품격 제고와 국민 삶의 질 향상 등을 위해 세종특별자치시에 국립박물관단지를 기획하였고, 어린이박물관, 디자인박물관, 디지털문화유산센터, 국가기록박물관과 더불어 국립도시건축박물관을 추진하고 있다. 국립박물관단지의 조성과 건축물의 건립은 행정중심복합도시건설청(이하 행복청)이 총괄하되 박물관별 내외부 전시계획 및 콘텐츠 기획 등 소프트웨어의 완성에는 해당 박물관의 성격에 부합하는 개별 부처의 책임하에 진행하기로 하였다. 이 중 국립도시건축박물관의 전시기획 설계·시공은 국토·도시 및 건축 정책을 총괄하는 국토교통부(이하 국토부)가 담당하게 되었다.

국립도시건축박물관의 추진현황

국립도시건축박물관은 1만 1,970m²의 부지에 연면적 약 2만 1,000m², 지상 3층(지하 2층) 규모로 계획되었다. 건축물 디자인은 2020년에 국제공모를 거쳐 UKST Architecture 김유경 + AZPML Alejandro Zaera-Polo(스페인)의 ‘재활용 집합’ 설계안으로 확정되었다. 당선작은 ‘재활용’과 ‘미래의 한옥 처마’를 주요 콘셉트로 건물 내외부의 자연스러운 동선을 강조하고 있다. 현재 국토부와 행복청의 긴밀한 협업을 통해 실시설계를 진행 중이며 2022년 말에 첫 삽을 뜰 예정이다.

* 이 글은 김용수, (2022), 대통령소속 국가건축정책위원회 뉴스레터 Vol.34 정책기사 ‘우리네 삶을 담아낼 국립도시건축박물관’, 원고를 수정·보완하였음.

재활용된 구조 도입

재활용 재료를 활용하여 건물을 짓는 것을 제안하고, 내부에 들어오지 않아도 전시된 파편을 보여 주기 위해 두 개의 선반을 제시함



제로에너지 빌딩

재활용 자재의 활용과 함께 조립식 건축 방식과 에너지 절약 시스템 등을 통해 에너지 측면에서 자급자족이 가능한 설계를 제시함

국립도시건축박물관 국제설계공모 당선작

전시의 기본 콘셉트 및 방향 설정, 전시 기획, 유물 수집 등 박물관 기획·운영의 전반을 담당하는 국토부는 2021년 공개공모를 통해 선정된 전시감독(김성홍 서울시립대학교 교수)과 함께 박물관 전시기획안을 마련한 바 있다. 전시기획안은 ‘삶을 짓다: 한국 도시건축, 1950~2010, 한국전쟁에서 세계의 장으로’를 주제로 하고 있으며, 전시의 핵심 방향은 ①도시건축 특화 ② 실물 경험 중심 ③동시대 현안의 소통으로 설정하였다. 세부 전시 구성은 조형물, 원본 소장품, 실물 부재 등 다양한 전시 수단을 이용한 흥미로운 박물관 구성에 중점을 두었다. 현재 진행 중인 공개공모 절차를 통해 전시 설계·시공업체가 선정(2022년 7월 예정)되면 국토부는 전시감독과 함께 유기적인 협력체계를 구축하여 오랜 기간 각계각층의 의견이 충실히 반영된 전시 기획안을 보다 발전적으로 구현해 나갈 계획이다.

한편 박물관 완성의 또 다른 축은 수준 높고 다채로운 전시물일 것이다. 건축·도시 관련 유물은 특성상 그 유형과 형태가 매우 다양하여 최적의 전시물 구성을 위해서는 관련 분야 전문가는 물론 보다 많은 계층의 관심이 요구된다. 국토부는 앞으로 박물관 발전의 핵심 주체가 될 국민들의 적극적이고 활발한 참여를 유도하기 위해 박물관 전시 관련 소장품의 공개 구입·기증 업무를 지속 시행할 계획이다. 지난 2022년 4월, 제1차 구매 및 기증 공고를 시행하여 기대 이상의 수준 높은 유물을 확보할 수 있었으며, 박물관 개관 이후(2025년)에도 정기적인 구매 및 기증 공고 절차를 이행해 나갈 것이다.

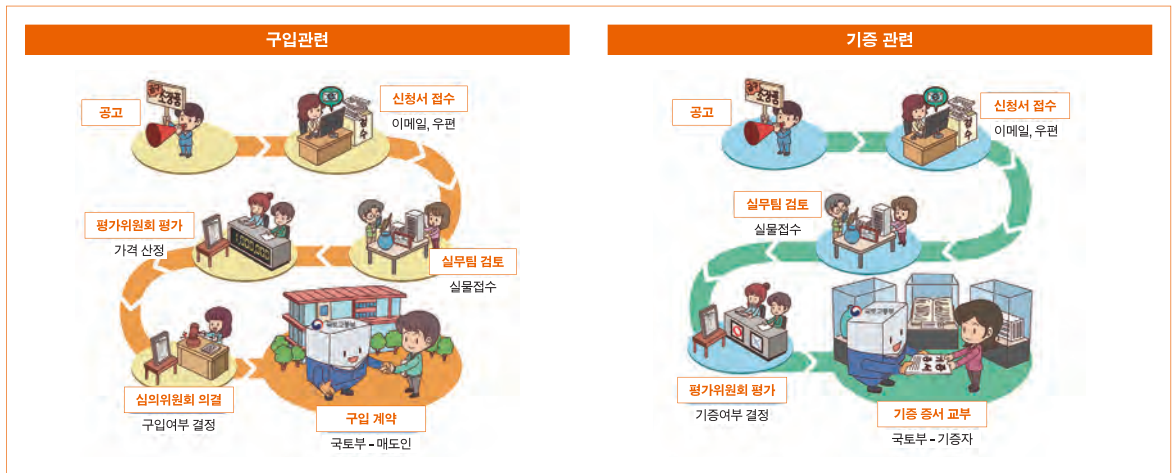
주제	삶을 짓다: 한국 도시건축, 1950~2010, 한국전쟁에서 세계의 장으로
방향	① 도시건축 특화 ③ 동시대 현안의 소통 ② 실물 경험 중심
세부 전시 구성	개관특별전(중앙홀) · (상징조형물) 박물관의 비전 '생동하는 박물관'을 나타내는 작품을 전시하여 참여형 공간 조성
	상설전(B1~B2F) · (함께 만드는 한국 도시건축 연대기, 1950~2010) 대한민국 도시건축을 시대별, 주제별, 유형별로 소개 · (전후 한국 도시, 어떻게 만들어졌는가) 전국에 시행된 도시건축사업이 삶의 공간에 미친 영향과 세종시의 계획 및 실현 과정 소개
	기획전(B1~B2F) · (주택유형과 삶의 공간) 한국 근현대 시기의 대표적 주거유형을 실물 크기로 제작하여 경험·체험 · (건축구조·기술·재료) 건축재료와 기술의 변화를 보여주는 건축부재 전시 · (길 위와 길 아래) 도시 인프라를 단면으로 표현 · (인물과 비전) 한국 도시건축의 선구적 인물과 프로젝트를 소개하는 전시
	수장전(2F) · (대표소장품) 박물관이 수집한 원본 소장품 및 아카이브 자료 전시
	옥외전(마당 발코니) · (건물파사드) 2~3층 외부 발코니에 국내외에서 제작한 파사드 목업을 전시 · (파빌리온 프로젝트) 국내의 건축가 대상 공모전을 진행하여 박물관 남북 마당에 파빌리온 제작, 설치, 전시(전시 후 소장)
 	

국립도시건축박물관 전시기획안

주: 상기 계획은 향후 전시계획의 설계·시공 과정에서 조정될 수 있음

향후 계획

국제박물관회의헌장(ICOM憲章)에 따르면 박물관은 “예술·역사·미술·과학·기술에 관한 수집품 및 식물원·동물원·수족관 등 문화적 가치가 있는 자료·표본 등을 각종의 방법으로 보존하고 연구하여, 일반 대중의 교육과 오락을 위하여 공개 전시함을 목적으로



국립도시건축박물관 전시 소장품의 구입·기증 절차

이룩된 항구적 공공시설”이다.* 한편 우리나라의 「박물관 및 미술관 진흥법」(법률 제17893호) 제2조에서는 박물관을 “문화·예술·학문의 발전과 일반 공중의 문화향유 및 평생교육 증진에 이바지하기 위하여 역사·고고(考古)·인류·민속·예술·동물·식물·광물·과학·기술·산업 등에 관한 자료를 수집·관리·보존·조사·연구·전시·교육하는 시설”로 규정하고 있다.

위 두 가지의 정의 모두 일방적인 교육과 지식 전달을 넘어 커뮤니티의 발전과 함께 지역사회와 국가의 품격을 높이는 최근 박물관의 역할을 잘 규정하고 있다. 국립도시건축박물관 역시 다양한 즐길 거리를 통해 그야말로 ‘음악처럼 듣고 미술처럼 볼 수 있는’ 장소이자 우리나라 건축·도시의 과거와 현재 그리고 미래상을 충실히 담아내어 명실상부한 국가 건축·도시 발전의 허브 역할을 하도록 조성해 나가고자 한다.

첫 사업구상 이후 지금까지가 국립도시건축박물관의 추진 토대를 단단히 하는 기간이었다면 지금부터 개관까지는 이러한 토대 위에 박물관의 구조를 단단히 하고 살을 붙여 완성하는 시기라 할 수 있다.

* 한국민족문화대백과사전. <http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Item/E0020705>(검색일: 2022.4.25.)

앞서 언급한 것처럼 국립도시건축박물관은 관점에 따라 소화해야 하는 범위가 어떤 분야보다도 방대할 수 있기 때문에 관계 전문가는 물론 일반 국민들과의 참여와 소통이 성공의 핵심 열쇠이다. 국토부는 지금까지와 마찬가지로 행정청은 물론 전시감독을 비롯한 관련 산학연 관계기관과의 유기적 협업을 통해 우리나라 건축·도시 분야 제2의 도약을 위한 전당을 알차게 구축해 나아갈 것이다.

국립도시건축박물관 관련 업무협약(2022년 3월)

협약 기관	국토부, 건축공간연구원, 대한건축사협회, 대한건축학회, 대한국토·도시계획학회, 새건축사협의회, 한국건축가협회, 한국도시설계학회, 한국조경학회(가나다 순)
주요 협약 내용	· (자료수집) 도시 및 건축 자료 기증·대여·복제품 제작 등 자료 확보 협력 · (운영협력) 후원·인적교류·시설지원 등 박물관 운영에 관한 사항 협력 · (전시홍보) 전시 자문 및 연계 프로그램 등 콘텐츠 지원, 협약기관 전시시설 지원 및 특별전 등 홍보사항 발굴

참고문헌

- 1 김용수. (2022). 대통령소속 국가건축정책위원회 뉴스테터 Vol.34 정책기사 ‘우리네 삶을 담아낼 국립도시건축박물관’. http://www.pcap.go.kr/_themes/default/upload/newsletter/67/sub03.html(검색일: 2022.6.8.)
- 2 한국민족문화대백과사전. <http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Item/E0020705>(검색일: 2022.4.25.)

일본, 공공공간으로서 도로공간 활용 위한 가이드라인 발표

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000379.html
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000099.html

일본 국토교통성이 도시의 도로를 대표적인 공공공간으로 인식하고, 마을재생 또는 지역 활성화 사업 시 도로공간을 적절히 활용할 수 있도록 참고 내용을 담아 가이드라인을 발표하였다.

일본 정부는 도로·공원·수변공간 등 지역의 공공공간을 활용해 매력 있는 도시공간을 조성하는 ‘편안하고 걷고 싶어지는(居心地が良く歩きたくなる)마을 만들기’를 추진 중이며, 공공공간과 관련된 정책 및 제도를 소관하는 부처로 구성된 합동 지원팀을 통해 세부 방안을 모색해 왔다. 지원팀은 현재 인구감소와 고령화로 공적 서비스의 질은 저하되는 반면, 변화하는 삶의 방식을 담아낼 수 있는 매력적인 도시공간에 대한 요구는 높아지고 있는 현재의 상황을 사업의 배경으로 설명해 왔다. 지원팀은 공공공간의 활용 방안을 제시하고자 지속적으로 회의를 개최하고 있으며, 지난 4월 우선적으로 도로공간 활용방법에 대한 가이드라인을 책정하였다고 밝혔다.

가이드라인에서는 “도시로 사람들을 불러 모으고 지역 활성화를 꾀하기 위한 이벤트 공간으로서 도로공간을 활용하려는 시도가 늘고 있다”라고 가이드라인 수립 배경을 설명하였다. 이번 가이드라인은 지역의 공공단체나 에어리어 매니지먼트(エリアマネジメント) 등 지역재생을 추진하는 주체가 도로공간을 활용하고자 할 때 알고 있어야 할 기초 정보를 제공하게 된다.

가이드라인은 ▲‘편안하고 걷고 싶어지는 마을(거리) 만들기’의 추진 배경과 내용 ▲도로점용허가 및 도로사용허가 기준과 조건, 특례와 신청 방법 ▲후쿠이(福井)시, 신주쿠(新宿)구 추진예시 등 참고사례 ▲지역재생 관련 제도 설명 등 참고자료로 구성되어 있다.



가로·지역 활성화를 위해 오픈 카페 사회실험을 진행, 운영한 후쿠이시(좌)와 신주쿠구(우) 사례

출처: 「居心地が良く歩きたくなる」まちなか創出に向けた関係省庁支援チーム. (2022.4.4.) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなか創出に向けた道路空間利活用に関するガイドライン, 参考事例, 1, 4.

블룸버그 자선재단, '아스팔트 아트 이니셔티브' 유럽으로 확장

<https://archinect.com/news/article/150307430/the-asphalt-art-initiative-expands-to-more-cities-as-new-statistics-point-to-improved-pedestrian-safety>
<https://www.bloomberg.org/press/bloomberg-philanthropies-expands-asphalt-art-initiative-in-europe-supporting-cities-to-transform-streets-and-public-spaces-with-art/>

미국 블룸버그 자선재단(Bloomberg Philanthropies)은 4월 13일, 예술과 디자인을 활용하여 거리안전을 개선하는 '아스팔트 아트 이니셔티브(Asphalt Art Initiative)'를 유럽 국가로 확장한다고 밝혔다. 이를 통해 총 20개 도시를 대상으로 각각 2만 5,000달러(약 3,230만 원)를 보조금으로 제공할 계획이다.

이미 2020~2021년에 미국 41개 도시와 유럽 3개 시범도시를 대상으로 프로젝트를 운영하였으며, 이 중 완료된 18개의 프로젝트는 6,000명의 주민과 189명의 예술가가 참여하는 등 지역사회의 높은 관심을 받으면서 약 9,655m² 크기의 활기찬 공공공간으로 완성되었다.

블룸버그 자선재단과 Sam Schwartz Consulting이 공동으로 발표한 연구에 따르면, 미국 22개 도시에서 진행된 아스팔트 아트 프로젝트를 통해 보행자와 자전거의 충돌사고가 50% 감소하고, 보행자에게 양보하는 운전자의 비율이 27% 증가하는 등 보행자 안전이 개선된 것으로 나타났다.

한편 블룸버그 자선재단은 2022년 7월 11일까지 인구 10만 명 이상의 모든 유럽 도시를 대상으로 신청을 받고 있으며, 선정된 도시에서는 2023년까지 프로젝트가 진행된다. 이 외에도 블룸버그 어소시에이츠(Bloomberg Associates)와 밀라노 AMAT(Agency for Mobility, Environment, and Territory)가 제공하는 기술 컨설팅을 받게 된다.

©Bloomberg Philanthropies



영국 런던



영국 글래스고

출처: 블룸버그 자선재단 홈페이지, <https://asphaltart.bloomberg.org/gallery/>(검색일: 2022.5.25.)

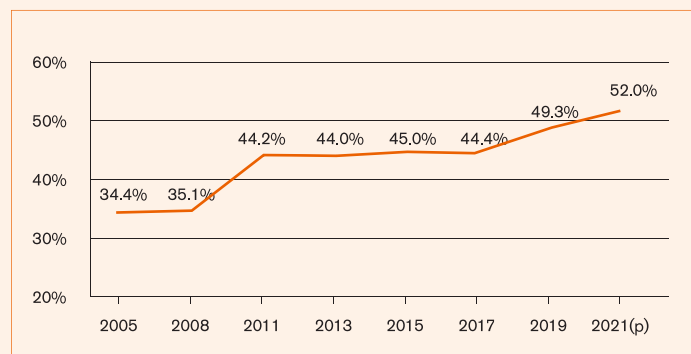
AIA, 건축물 리노베이션 프로젝트 증가세에 주목

<https://www.aia.org/articles/6502007-renovation-claims-50-share-of-firm-billing>

미국건축가협회(American Institute of Architects: AIA)에 따르면, 작년 한 해 미국 건축사사무소가 리노베이션 프로젝트를 통해 벌어들인 수입이 신축 프로젝트 청구액을 넘어섰다. AIA는 수석 이코노미스트 커밋 베이커(Kermit Baker)와 해당 조사 결과를 살펴보는 기사를 통해 이와 같이 밝혔다.

AIA는 지난 20년간 신축과 리노베이션 프로젝트 청구액을 지속적으로 추적해 왔으며, 일반적으로 30% 후반대의 양상을 보이던 리노베이션 청구액 비율이 점차 증가해 2021년 52%에 이르렀다고 설명하였다. 건축사사무소를 통해 지난 1년 동안 수행한 리노베이션 프로젝트의 목적을 조사한 결과 ‘건물 전용(adaptive reuse, conversion)’과 ‘인테리어의 현대화’가 각각 25%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 거주자 맞춤형 개조(18%), 가용 공간 추가(10%) 등이 그 뒤를 이었다. 반면 에너지 성능 개선(3.8%), 건축물의 회복력 증가(1.6%)를 위한 리노베이션 프로젝트는 크게 두드러지지 않았다고 설명하였다.

AIA는 이러한 흐름은 지속될 것이고 건축산업의 트렌드가 될 것으로 보고 있다. 특히 “코로나19로 리노베이션 프로젝트가 증가하는 등의 영향으로 해당 수치가 일시적으로 증가하였을 가능성은 낮다”고 보았다. 커밋 베이커는 “경제 저성장 기조는 우리가 체감하는 것보다 훨씬 심각한 수준으로, 새 것보다 기존의 것을 재사용할 필요성이 높은 때”라며 “정부와 업계에서 리노베이션을 새롭고 매력적인 기회로 인식하고 있다”라고 강조하였다. 또한 “공기순환 개선이나 실내 거리두기 지침 등 코로나19에 따른 리노베이션 프로젝트의 청구액은 전체의 10%를 차지하는 것으로 나타났다”라며 “증가 수치에 코로나19가 큰 영향을 주었다고 보기는 어렵다”라고 분석하였다.



리노베이션 청구액 비율(2005~2021년)

출처: AIA 홈페이지, <https://www.aia.org/articles/6502007-renovation-claims-50-share-of-firm-billing>

여성 건축가에 주목한 국제 건축상 ‘DIVIA Award’ 제정

<https://www.bba-online.de/news/neuer-internationaler-architekturpreis-fuer-frauen-ausgelobt/>
<https://www.world-architects.com/en/architecture-news/found/where-are-the-women-architects-1>
<https://diversityinarchitecture.de/news/>

지난 4월 6일, 독일 베를린에 위치한 독일건축센터(DAZ)에서 여성 건축가를 위한 국제 건축상 DIVIA Award의 심사위원단이 공개되었다. 2021년 제 17회 베네치아 건축 비엔날레 이후 미술사인 Ursula Schwitalla 박사와 건축가 Christiane Fath는 여성 건축가의 인지도를 높이기 위한 플랫폼으로서 ‘Diversity in Architecture’를 설립하고 국제 건축상인 DIVIA Award를 제정하였다.

2년마다 열리는 국제 건축상은 남성 건축가에 비해 과소평가되기 쉬운 여성 건축가들의 업적을 기리고, 그들이 주목받을 수 있는 기회를 제공함으로써 건축업계에서 여성 건축가의 인지도를 높이는 것을 목표로 한다.

심사 과정은 2022년 10월까지 6개 대륙의 전문가 12명으로 구성된 자문위원회를 통해 선정된 후보자 30명의 목록을 심사위원단에 전달하고, 심사위원단은 2023년 2월 최종 후보에 올라간 5명의 건축가와 우승자를 발표한다. 시상식은 2023년 제18회 베네치아 건축 비엔날레와 함께 베를린과 베네치아에서 열릴 예정이며, 우승자에게는 2만 유로(약 2,700만 원)의 상금이 주어진다. 또 최종 후보에 올라간 5명의 건축가 모두에게는 출판물 출간과 함께 빈, 상파울루, 베를린에서 순회 전시회를 열 수 있는 기회를 제공한다.

2023~2025년 심사위원단

솔 카마초(Sol Camacho)

- 멕시코 출신의 건축가
- 2011년 건축회사 RADDAR 설립
- 현 브라질 상파울루 소재 Bardi/Casa de Vidro 문화국장

오딜 데크(Odile Decq)

- 프랑스 건축가, 도시계획가
- 1980년대부터 파리에서 건축사사무소 운영 중
- 2014년 건축학교인 Confluence Institute 설립

- 마사 쉰(Martha Thorne)

- 미국 건축가, 큐레이터, 작가.
- 국제 여성 기록 보관소 자문위원회에서 3년간 근무
- 프리츠커상 이사 지냄
- 현 마드리드 소재 건축디자인학교 IE 확장

하심 사르키스(Hashim Sarkis) *추후 확정

- 레바논 출신, MIT Architecture and Planning 학장 지냄
- 1998년부터 미국과 레바논에서 Hashim Sarkis Studio 운영

데이비드 아자예(David Adjaye) *추후 확정

- 가나 출신의 영국 건축가
- 아크라와 런던, 뉴욕에 기반을 둔 Adjaye Associates 설립

국토교통부,
화재 취약건축물 보강사업
마무리 박차

국토교통부 건축안전과
2022.4.21.



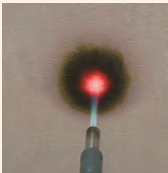
서울시 강서구
강서어린이집 보강 전



가연성 단열재



서울시 강서구
강서어린이집 보강 후



준불연 단열재

출처: 국토교통부, (2022). 어린이집·병원 등은 올해 안에 화재안전성능 개선해야 정부 지원 가능.
4월 21일 보도자료.

정부가 2019년부터 추진 중인 화재안전성능보강 지원사업이 12월 말 완료된다. 제천 복합건축물과 밀양세종병원 화재사고로 대형 인명피해가 발생함에 따라 「건축물관리법」(2020.5. 시행)에 기존 건축물에 대한 화재안전성능보강 의무화 규정이 추가되면서 시작된 이 사업은 화재 시 대형 인명피해 우려가 높은 기존 건축물에 대하여 화재안전성능을 보강하고자 마련되었다.

지원 대상은 피난약자 이용시설과 다중이용업소 중 화재에 취약한 조건에 해당하는 건축물, 즉 3층 이상의 건물로 가연성 외장재를 사용하고 스프링클러가 미설치된 건축물로, 총공사비 4,000만 원 이내에서 국가와 해당 지자체가 공사비용의 3분의 1을 지원한다. 건축물의 구조와 형식 등을 고려하여 스프링클러, 외벽 준불연재료 적용 등 화재안전성능 보강공법은 건축물 소유자가 자유롭게 선택할 수 있다.

화재안전성능보강 사업 대상 건축물

분류	세부용도	화재취약요인		
		가연성 외장재	스프링클러 미설치	필로티 구조
피난약자 이용시설	의료·노유자시설, 지역아동센터, 청소년수련원	●	●	무관
다중이용업소 (연면적 1,000㎡ 이하)	고시원, 목욕장, 산후조리원, 학원	●	●	●

출처: 국토교통부, (2022). 어린이집·병원 등은 올해 안에 화재안전성능 개선해야 정부 지원 가능.
4월 21일 보도자료.

2022년까지 대상 건축물에 화재안전성능을 보강하지 않을 경우 1년 이하의 징역 또는 1,000만 원 이하 벌금에 처하고, 보강을 실시하지 않아 공중의 위험이 발생하였을 때에는 10년 이하 징역 또는 1억 원 이하 벌금에 처해진다.

한편 국토교통부는 시공 사례와 효과를 알리고 대상 건축물 소유주의 신청을 촉구하고자 사업에 참여한 서울시 강서어린이집에서 현판식을 열었다. 강서어린이집은 39명의 아동이 이용하는 시설로, 2층, 3층, 옥탑이 가연성 외장재인 드라이비트로 건축되어 있어 화재 시 대형 인명피해 위험이 높았지만 시공을 통해 화재안전시설로 탈바꿈하였다. 화재에 취약한 가연성 외장재를 제거하고 준불연 단열재로 보강하는 외장재 교체 시공으로 화재 시 초기진압을 위한 시간을 9분 이상(가스유해성시험 KS F2271 기준) 확보할 수 있게 되었다.

농림축산식품부, 농촌지역에 돌봄마을 시범 조성

농림축산식품부
농촌정책국 농촌사회복지과
2022.4.28.

화순군 건설과
2022.4.29.

농림축산식품부가 농촌 지역의 주민, 고령자, 장애인 등을 위한 농촌 돌봄마을을 조성한다. 농촌 돌봄마을은 사회적 약자이면서 경제활동을 충분히 하지 못하여 어려움을 겪고 있는 사람들이 스스로의 역량을 키워 자립할 수 있도록 돌봄농업, 즉 사회적 농업을 매개로 마을 단위에 통합 돌봄 시스템을 구축하는 것이다. 의료시설, 요양원, 주간보호센터 등 의료복지시설과 사회적 농장 및 여가활동을 위한 배후시설 등을 종합적으로 설치해 사회적 약자가 스스로 자립하도록 돕고, 농촌 자원을 활용한 휴식산업을 연계해 수익구조를 지속적으로 확보하고 지역경제를 활성화하는 것을 목표로 한다.

농림축산식품부는 농촌지역 소재의 시·군·구 2개소를 선정하고자 지난 3월부터 지자체를 대상으로 공모를 하였으며, 서류심사와 발표 평가를 거쳐 전라남도 화순군과 경상북도 성주군을 최종 선정하였다. 전라남도 화순군은 폐광으로 인한 지역 공동화와 지역 내외의 돌봄 수요를 해소하기 위한 방안으로 돌봄마을 모델을 제안하였고, 경상북도 성주군은 지역의 돌봄 수요와 자연·환경 등 입지 여건을 반영하여 실현 가능성이 큰 구체적인 돌봄마을 모델을 제시해 높은 평가를 받았다.

이에 따라 화순군과 성주군은 2022년부터 2024년까지 3년간 국비 91억 원과 지방비 91억 원 등 모두 182억 원을 지원받는다. 1년차에는 단지 조성을 위한 설계와 프로그램 개발비에 6억, 2~3년차에는 제반 비용과 농장 및 관련시설 기초공사비 등을 포함하는 기초공사 비용과 의료·복지시설, 농장, 야외활동, 임시 거주 주택 등 설치에 85억 원을 지원받아 통합 돌봄 서비스 제공을 위한 기반시설을 새로 설치하거나 기존 시설을 구입하고 리모델링을 하는 데 사용할 예정이다.



화순군 농촌 돌봄마을
시범단지 계획도
출처: 화순군, (2022).
화순군, 동면에
'돌봄마을 시범단지'
조성...3년간 222억
투입. 4월 29일
보도자료.

부산시, ‘제2에코델타시티’ 통해 새로운 도시 조성 모델 제시

부산광역시 도시균형개발과(에코델타시티팀)
2022.4.5.



제2에코델타시티 기반시설 등 설치계획(안)



제2에코델타시티 조성사업 업무협약식(MOU)
출처: 부산광역시. (2022). 제2에코델타시티,
도시철도·도로·공원 등 기반시설 먼저 만든다.
4월 5일 보도자료.

부산시가 강서구 김해공항 서측 일원 약 320만 평에 조성할 예정인 제2에코델타시티에 도시철도, 도로, 공원·녹지 등 기반시설을 우선 구축하기로 하였다. 통상적으로 도시개발은 단지나 주택을 먼저 조성하지만, 제2에코델타시티 조성사업은 신교통(트램)·도로·수질개선·공원녹지 등 교통과 환경 부문 시설을 앞서 공사한다.

이와 관련해 부산시는 “이 지역의 남쪽에 위치한 명지국제신도시, 부산 에코델타시티와 북쪽의 부산연구개발특구의 인프라를 조기에 연계 및 구축해 강서구 전체를 연담도시 구조로 구현하기 위한 것”이라며 “이로써 도시의 환경가치와 공공시설 서비스를 제고하고 교통과 환경을 우선하는 친환경 수변도시의 강점을 부각할 수 있을 것”이라고 이번 사업의 의의를 설명하였다.

이에 따라 부산시는 신교통인 도시철도 강서선(트램) 시설을 우선 조성해 15분 생활권 도시를 실현하고, 도시철도 3호선과 예비타당성 조사가 진행 중인 하단~녹산선을 조기에 연결하는 한편 제2에코델타시티를 남북으로 잇는 광역도로도 조기 건설해 7개의 동서축과 연결하는 초광역 연결망을 이룬 시일 내에 완성할 예정이다.

또한 사업부지 내 도심하천인 평강천과 맥도강에 낙동강 본류수(2등급)를 유입시켜 물순환을 강화해 수질등급을 4등급에서 2등급으로 개선하고, 폭 100m에 길이 5.5km의 서낙동강변 녹지축을 조성·연결해 자연과 인간이 공존하는 친환경 수변도시를 조성할 예정이다. 아울러 정기적으로 주민의견을 청취하는 제도, 주민과 함께하는 리빙랩, 인공지능(AI) 기반의 3차원 설계기법 등도 도입해 제2에코델타시티를 시민과 함께 만들어 가는 디지털 트윈 도시로 구현할 계획이다.

사업의 원활한 추진을 위해 부산시는 한국수자원공사, 부산도시공사와 업무협약(MOU)을 체결해 입주기업을 적극적으로 유치하고 단지를 활성화해 입주기업의 경쟁력을 강화한다는 방침도 내놓았다.

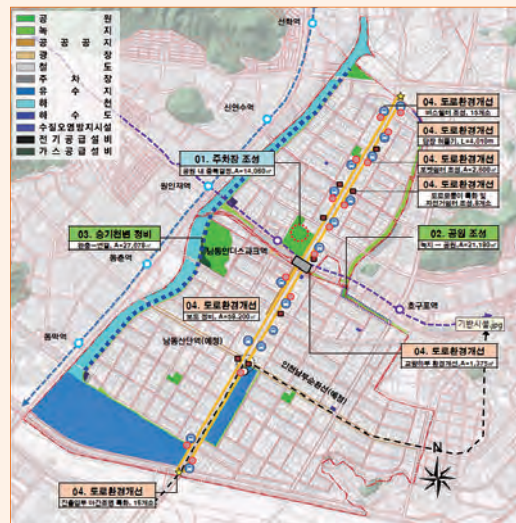
인천시, 노후·열악한 산업단지 재생사업 본격 추진

인천시 산업진흥과
2022.5.11.

국토교통부가 총 368억 원 규모의 인천시 남동국가산업단지 재생시행계획을 승인하였다. 남동국가산업단지는 2021년 말 기준 6,895개 업체가 입주해 있으며, 고용인원은 10만 1,000여 명에 달하는 인천 최대의 산업단지이다. 이곳은 1980년대 중반 수도권 내 이전대상 중소기업의 용지 제공을 위해 조성되어 단지가 들어선 지 30년 이상 경과되었다.

인천시는 시설이 노후화되고 근로환경이 열악한 남동산단의 기반시설을 확충하고 정비하고자 입주한 기업체와 관계기관 등의 의견을 수렴해 각종 심의 결과에 따라 재생시행계획을 수립하였다. 실시설계를 통해 2021년 4월 국토교통부에 재생사업 총사업비 승인을 요청하였고, 협의 결과 총 368억 원의 사업비를 국비 177억 원(48.2%)과 시비 191억 원(51.8%)의 분담비율로 최종 승인을 받았다.

이에 따라 앞으로 논현·남촌·고잔동 일원 950만㎡ 대상지에 산업단지 경쟁력을 강화하기 위한 사업이 추진되어 2024년까지 도시 기반시설이 확충·정비될 예정이다. 이번 재생사업은 크게 네 가지 방향으로 진행되는 데 ▲부족한 주차시설을 확보하기 위한 남동근린공원 내 지하주차장(381면) 조성 ▲호구포역 인근 공원(2만 1,180㎡) 조성 ▲승기천변 연결녹지(2만 7,018㎡) 정비 ▲남동대로 도로환경 개선 사업 등이다. 특히 주차장 조성공사는 올 하반기부터 2024년 말까지 실시할 예정으로, 공사가 완료되면 남동산단의 최대 현안인 주차장 문제가 해결되어 기업 경쟁력을 강화하는데 도움이 될 것으로 인천시는 기대하고 있다.



남동국가산업단지 재생사업 계획도

출처: 인천광역시, (2022), 「노후 산단에 새 활력 넣어 줄」 남동산단 재생사업 본궤도, 5월 11일 보도자료.

안전한 건축·도시 구현 위한 기술 제도 마련

서울시 안전총괄실 건설혁신과
2022.4.4.

대전시 도시주택국 도시계획과
2022.4.19.

서울시, 하도급 근절 위한 '직접시공 확대 및 관리방안' 마련

서울시는 건설협회, 시공사, 외부전문가 등의 의견 수렴을 거쳐 '직접시공 확대 및 관리방안'을 마련하였다. 이를 통해 건설현장에서 시공책임과 위험부담을 하도급사에 전가해 부실시공을 일으키는 관행을 근절하고자 한다.

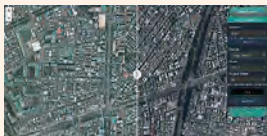
이에 따라 서울시 및 투자·출연기관에서 공사를 발주할 때 토목·구조 공사 등 안전과 품질에 영향을 미치는 주요 공정은 직접 시공* 대상으로 지정하고 입찰공고문에 명시해야 한다. 또한 설계시공 일괄입찰 등 300억 원 이상의 대형공사 입찰 시 '직접 시공 계획 비율'에 대한 평가항목을 신설해 공사 업체들의 자발적인 참여를 유도할 계획이다.

아울러 외부 전문가가 참여하는 상설 점검반 '공정건설지킴이'를 신설하여 건설사가 제출한 직접 시공 계획이 현장에서 제대로 이행되는지 상시 점검하며, 이를 위해 공사장 출입을 전자로 기록하는 '전자인력관리시스템'과 근로자 노미지급 현황, 안전교육일지, 4대보험 가입 여부 등을 토대로 직접 시공과 불법 하도급을 확인할 계획이다. 이 외에도 직접 시공 비율이 50% 미만인 공사도 하도급계약심사위원회 심사 대상으로 확대하고, 현재 「건설산업기본법」에서 정하는 직접 시공 의무대상 기준을 상향하는 내용의 개정을 건의할 예정이다.

대전시, 인공지능(AI) 활용한 도시변화 모니터링 추진

대전시는 '인공지능(AI) 기반의 도시변화 모니터링 사업'을 통해 육안에 의존하는 기존 방식 대신 인공지능 분석기법을 도입하여 지형지물 변동과 같은 도시변화를 탐지한다. 국내에서는 2020년 국립공원공단에서 국립공원의 환경 변화를 추적하기 위해 도입한 바 있으며, 지자체로서는 대전시가 최초로 도입하였다.

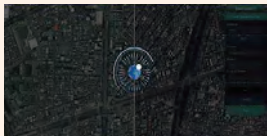
그동안에는 판독사가 판독안경과 3D판독기를 활용하여 연간 항공사진 1,300장(2019년 기준)을 육안으로 판독해 왔는데, 판독사별 기술·노하우의 차이와 수작업 등으로 4~5개월 소요되었다. 하지만 이제는 판독 과정의 60%에 해당하는 1차 판독을 인공지능이 담당하고, 판독사는 인공지능의 판독성과에 대한 검사판독과 성과분류 등을 수행한다. 이러한 기술은 기존 위반건축물, 개발제한구역 내 불법행위 관리에 우선적으로 활용되며, 도시계획·도시개발·환경·교통 및 스마트시티 등으로 활용도를 넓혀 갈 예정이다.



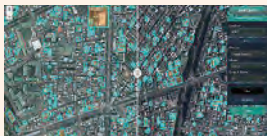
이미지 데이터
업로드



알고리즘 세팅



인공지능 학습



건축물
변화 탐지

인공지능 판독기술 구현 과정

출처: 대전시. (2022). 대전시, 불법건축물·개발제한구역 위반 행위 인공지능으로 찾아낸다. 4월 19일 보도자료.

* 건설업자가 하도급을 주지 않고 자기인력, 자재(구매 포함), 장비(임대 포함) 등을 투입해 공사를 시공하는 것을 의미한다.

민간정원 활성화 통한 지역명소 발굴

대전시 환경녹지국 공원녹지과
2022.5.7.

경상남도 산림휴양과
2022.4.29.

대전시, 시민 주도 정원문화 확산 위한 민간정원 등록

대전시는 시민이 주도하는 정원문화 확산을 위해 2021년 선정한 '대전의 숨은 정원 100선' 가운데 우수정원을 대상으로 신청을 받아 서류 및 현장심사를 거쳐 2개소를 민간정원으로 등록하였다. 민간정원은 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 정원 중 하나로, 법인·단체 또는 개인이 조성하여 운영하는 정원을 뜻한다. 대전시는 정원의 구성이나 편의시설 내용과 운영자의 노력 등을 종합적으로 평가하여 두 곳을 민간정원으로 최종 확정하였다.

먼저 제1호 민간정원 '하늘강(대전 대덕구)'은 도에 체험을 겸한 정원 관람이 가능한 곳으로, 다양한 꽃나무 외에 계절마다 피는 야생화 등의 자연물과 갖가지 조형물의 조화가 아름다운 정원이다. 제2호 민간정원 '소나무풍경(대전 서구)'은 멋스러운 소나무와 식물을 돌보는 섬세한 손길과 정성이 돋보이는 정원이다.

대전시는 앞으로도 민간정원 등록을 지속적으로 추진하고, 등록된 정원에 대해서는 공립나무병원 수목진료 컨설팅 등의 지원 방안도 확대해나갈 계획이다.



제1호 민간정원 '하늘강'



제2호 민간정원 '소나무풍경'

출처: 대전시, (2022). 대전시 최초 민간정원 1·2호 탄생. 5월 7일 보도자료.

경상남도, 민간정원 22곳을 지역거점 관광자원으로 육성

경상남도는 경남관광협회 및 (사)경남민간정원협회와 함께 협의회를 통해 도내 민간 정원 22곳을 지역거점 관광자원으로 육성하기 위해 협력한다고 밝혔다. 이를 위해 경상남도는 지난 2월 산림청·거제시와 함께 '정원도시 육성'을 위한 업무협약을 맺은 바 있으며, 최근 민간정원 4곳이 신규 등록을 마치면서 경상남도는 모두 22곳의 민간정원을 보유하게 되었다. 이는 전국 민간정원의 30%에 달하는 수치이다.

특히 남부지역의 기후특성을 반영한 경상남도 내 민간정원은 다양한 난대식물과 열대식물 등을 갖췄으며, 다양한 체험 프로그램을 운영하고 있다. 이미 지난해 등록된 민간정원 18곳에 34만 명이 방문하였고, 이중 '섬이정원', '그레이트정원', '하미양정원'은 연간 6만~7만 명이 찾아 대표적인 민간정원으로 자리매김하였다. 한편 경상남도는 '경상 산림휴양' 홈페이지를 통해 민간정원 현황을 제공하고 있다.

건축과 도시공간

—

Vol. 46

Summer 2022

장소 탐방

Place Review

3

서울공예박물관은 옛 학교 건물에 새로운 시간을 불어넣은 건축이다. 사람 중심의 가치, 공공성, 과거의 기억과 현재의 감성을 고루 담아 ‘공간을 통해 시간을 걸을 수 있는’ 건축으로 다시 태어났다.

철쭉과 억새 사이는 황매산 자락에 자연스레 앉아 오고가는 이들에게 쉴 자리를 내어주고 있다. 많은 사람들의 응원과 관심 속에 태어난 이 공간은 오늘도 시간이 흐른 만큼 ‘익어가고’ 있다.

서울근예박물관



철쭉과 역사 사이



공간을 통해 시간을 걷다

– 서울공예박물관

100

평연한, 연대의 건축

– 철쭉과 억새 사이

118

공간을 통해 시간을 걷다 – 서울공예박물관 | 풍문여고의 기존 입면이 가지고 있는 기하학적 질서를 최대한 유지함과 동시에 현대적으로 재해석하고자 하였다. 기존에 노란 페인트였던 벽면을 따뜻하면서도 퇴적된 패턴이 남아 있는 록소르 베이지색으로 치환해 기억을 유지함과 동시에 도시에 감성을 더하고자 하였다.

평연한, 연대의 건축 – 철쭉과 억새 사이 | 반원 모양으로 펼쳐진 건물은 군데군데 이가 빠진 것처럼 공간이 비어 있다. 산으로 올라가는 동선이 건물로 막히지 않고 어디로든 연결되고, 봄에는 철쭉이, 가을에는 억새가 사이사이 틈새마다 들어온다.

공간을 통해 시간을 걷다

서울공예박물관

송하엽

중앙대학교 건축학부 교수

개요

위치	서울시 종로구 율곡로3길 4
용도	문화 및 집회시설(박물관), 근린생활시설(소매점)
대지면적	12,829.8m ²
건축면적	3,624.1m ²
연면적	10,590.19m ²
규모	6개 동, 지상 3~5층
높이	19.95m
건폐율	28.25%
용적률	82.54%
구조	철근콘크리트조, 철골조, 보수보강
구조설계	(주)TSEC
설계	(주)행림종합건축사사무소(이용호), 송하엽(중앙대학교), 천장환(경희대학교)
시공	아이엠유건설(주)
기계·전기설계	(주)다이테크설비컨설턴트
설계기간	2017. 1.~12.
시공기간	2018. 5.~2020. 12.
공사비	390억 원
건축주	서울특별시 도시기반시설본부



서울공예박물관 야경



본관과 전면광장

시대별로 건물들은 저마다의 형태를 드러내며
'시간의 흐름'이 아닌 '시간의 단속'의 경험을 준다.
학교의 터는 21세기의 예술 공공공간으로 바뀌어
도시의 단절된 시간과 골목길을 엮는 힘이 있는 공터가 되었다.





© 박영체, 송하열 제공



© 박영체, 송하열 제공

상 크래프트헛
하 기증공예관

©박영채, 송하연 제공



©박영채, 송하연 제공



상 기증공예관과 본관을 잇는 통로
하 기증공예관과 광장



© 박영제, 송하열 제공



© 박영제, 송하열 제공

상 본관 전시
하 사고석담과 어린이 박물관

© 박영석, 송희영, 정아



© 박영석, 송희영, 정아



좌 열레를 형상화한 어린이 박물관
우 은행나무 동산과 계단

차가운 건물들이 만든 서울의 풍경에
 흙과 같은 따뜻한 재료인
 테라코다, 무늬 있는 대리석, 마사토 등으로
 온기 있는 장소를 형성하며,
 터의 기억과 동시에 따뜻한 감성을 유발하는
 ‘시간 연결체’인 것이다.



© 박영제, 송이영 제작

은행나무를 중심으로 시간이 쌓인 듯한 공간

기억과 감성을 엮는 ‘시간 연결체’

서울공예박물관은 ‘박물관이 된 학교’로 일컬어진다. 2016년 10월 29일부터 매주 토요일 광화문에 촛불문화제 행사와 더불어 풍문여고의 은행나무는 노란색으로 변해 갔다. 처음 설계 공모 제출을 위해 팀 작업을 할 때 60대 소장님께서 “풍문여고 하면 은행나무다”라고 하신 이야기가 딱 들어맞았다. 현장 방문 때 교실에 버려져 있던 교지의 표지도 은행잎으로 그려져 있었다. ‘어떻게 하면 감고당길에서 은행나무가 잘 보이게 할까?’ ‘또 어떻게 하면 윤보선길로 학교 담을 열어 사람들이 운동장을 돌아다니게 할까’ 하는 생각을 하였다. 마치 초등학교 때 정문으로 가지 않고 담을 넘어가는 마음으로 학교 담의 여러 곳을 열고 싶었다.

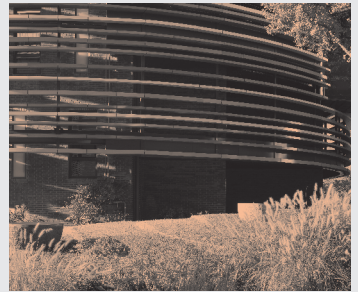
빈 교정에 들어가니 오래된 학교 건물이 익숙하였고, 문화재 지구여서 건물을 선불리 덧댈 수 없다는 현실적인 제약이 디자인의 모티브가 되었다. 또한 옥상에 올라가 보고, 한옥과 학교들로 이루어진 북촌의 풍경에서 크게 달라지지 않고 싶다는 마음을 담아 1930년대부터 지어진 다양한 연대의 건물 동들의 품격을 유지하며 새롭게 하였다.

시대별로 건물들은 저마다의 형태를 드러내며 ‘시간의 흐름’이 아닌 ‘시간의 단속’의 경험을 준다. 학교의 터는 21세기의 예술 공공공간으로 바뀌어 도시의 단절된 시간과 골목길을 엮는 힘이 있는 공터가 되었다. 원래 학교가 가진 노란색 입면의 따뜻한 느낌을 유지하면서 차가운 회색 도시에 온기를 더하기 위해 베이지색 대리석으로 본관 노란색 입면을 재구성하고, 학교 창문의 비레도 업데이트 하였다.

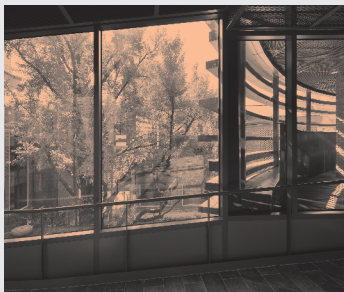
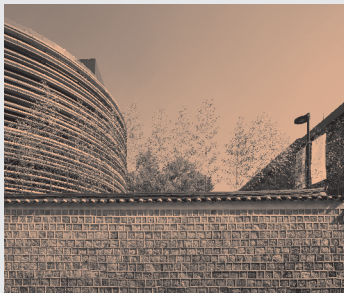
감고당길의 아이콘이 되는 어린이 박물관은 기존 십자 형태의 건물을 동그란 원형의 건축물로 만든 것으로, 마치 공예품처럼 연실을 감는 열레를 형상화하였다. 원형의 테라코타로 대지의 역사적 중요성을 실을 여러 번 감듯이 무게 있게 표현하였고, 이 자리를 오랫동안 지켜온 은행나무가 사방에서 보이도록 원형의 배경이 되게 하였다.

서울공예박물관은 시간의 흔적들이 시간의 단속을 통해 전체가 되는 ‘시간 연결체’로서의 도시공간을 형성한다. 또한 터의 기억과 도시의 따뜻함을 유발하는 공간장치로서, 박물관을 들어가지 않아도 따뜻함을 느낄 수 있도록 하였다.

© 박영준, 아키텍처 연구소



상 하늘에서 본 서울공예박물관
하 열레를 형상화한 어린이 박물관



상 사고석담과 어린이 박물관
하 지역공예관과 본관을 잇는 통로로
내다보이는 은행나무

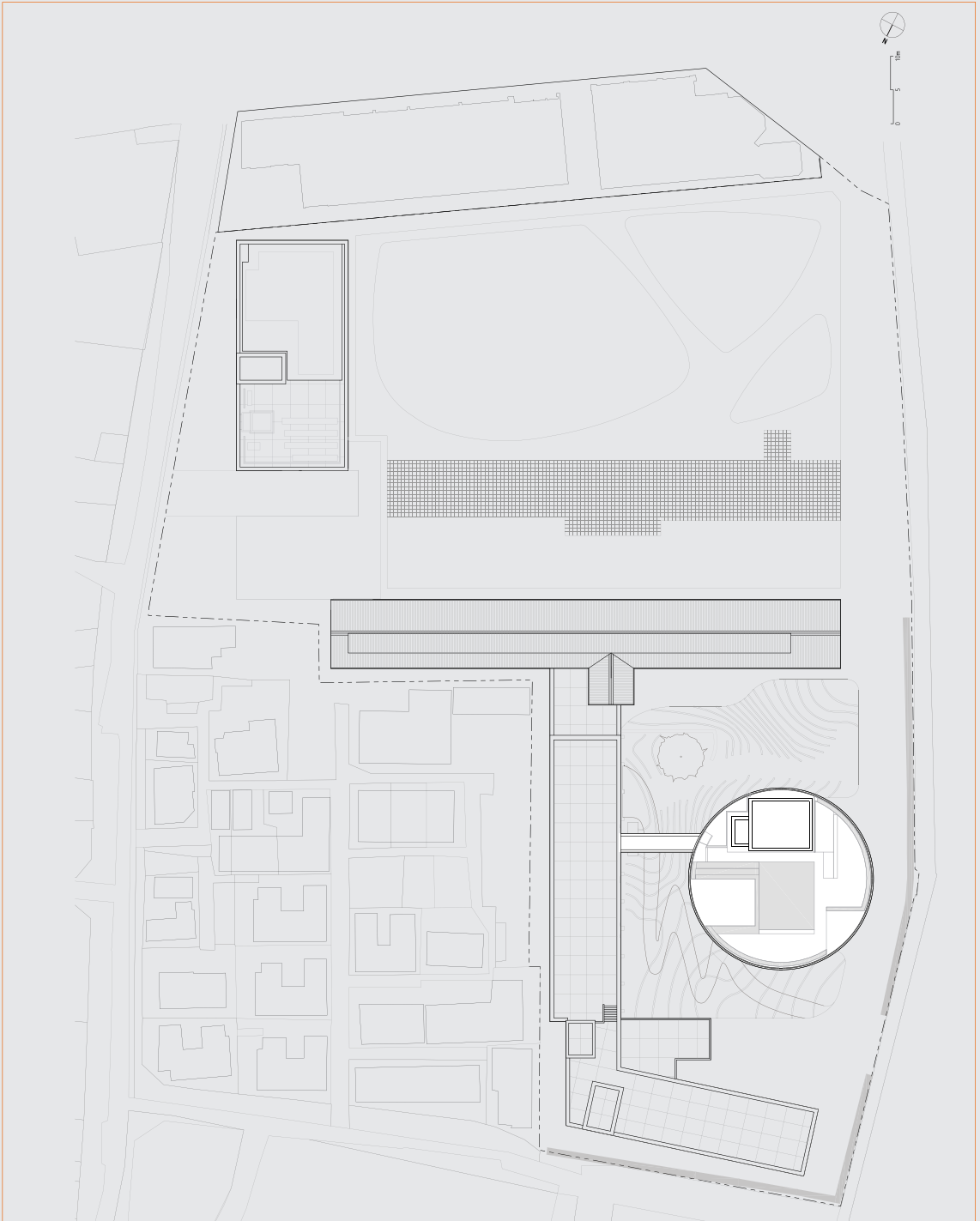
도시의 고고학, 재생의 원리

풍문여고가 있기 이전에 안동별궁이 위치하였던 서울공예박물관의 터는 궁 동쪽의 종친부와 더불어 안가가 자리 잡았던 곳이다. 이 공간을 21세기의 예술 공공공간으로 삼아 도시의 단절된 시간과 골목길을 엮는 다소곳한 마당으로 탈바꿈시키고자 하였다.

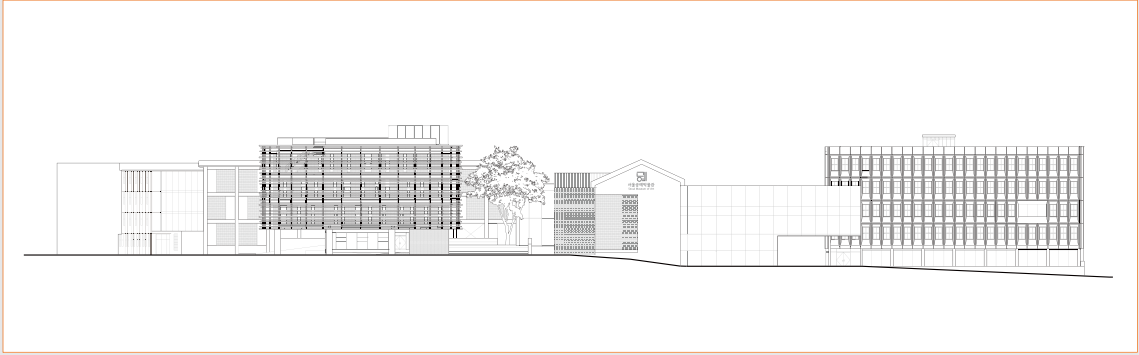
주변의 공공문화시설과 시민들의 다양한 공간은 연속되는 선과 면 그리고 건축적 볼륨으로 이어져, 근대화에 의해 단절된 시간과 공간을 공공의 장소로 다시 엮어준다. 인사동길로부터 시작하는 보행길의 흐름은 남북으로 연속되며, 높은 담을 낮추고 새로 제안되는 남쪽의 아트플랫폼은 도시의 불확정적인 공공공간을 마련하고, 북쪽의 연지와 후정의 공간은 돌담을 돌아서서 들어갈 수 있는 은밀한 공간이 된다. 옛 외부공간은 박물관으로 재생되는 학교 건물 매스를 비움으로써 시간적·공간적으로 더 치밀하게 엮인다.

의도된 질서보다는 땅에 축적된 역사의 시간을 엮는 것으로부터 얻어진 질서가 도시의 시간 연결체가 되는 것이다. 대지에서 찾은 오래된 시간의 흔적은 도시에 고고학적 깊이를 더한다.

감고당길에서 내려오다 만나는 사고석담의 모서리는 담장의 기반석으로 쓰이는 석재 3개를 바닥에 묻어 보이지 않는 장대석 위에 수직으로 쌓아 해학적으로 보강하였다. 이런 모습은 보존을 통해 유지하며, 더 내려가다 보면 사고석담이 콘크리트 벽으로 흉하게 끊어진 부분 아래 남은 문지방이 있다. 아마 별궁의 후정을 드나드는 뒷문이 있던 곳일 것이다. 콘크리트벽을 걷어내고, 그곳을 후정을 바라보는 창으로 변용하여 옛것에 대한 오마주를 한다. 은행나무의 남쪽 석축은 그대로 유지하고, 나무 밑의 가파른 계단을 감고당길로 완만하게 펼쳐 지형을 회복하며, 은행나무 남쪽 석축을 따라 예절관과 크래프트허트로 이어져 은행나무 마루를 통해 복층을 내려다보는 조망을 가지게 된다. 높은 곳에서 물이 흘러서 모인 예전의 연지는 원래의 위치에 복원되어 관관하였던 학교의 땅에 축축한 기운을 만들고, 높은 곳과 낮은 곳의 위계를 설정한다. 둔덕, 돌담, 은행나무, 연지 등 땅이 가지고 있는 요소는 고고학적으로 재발견되며 도시를 재생하는 원리가 되었다.

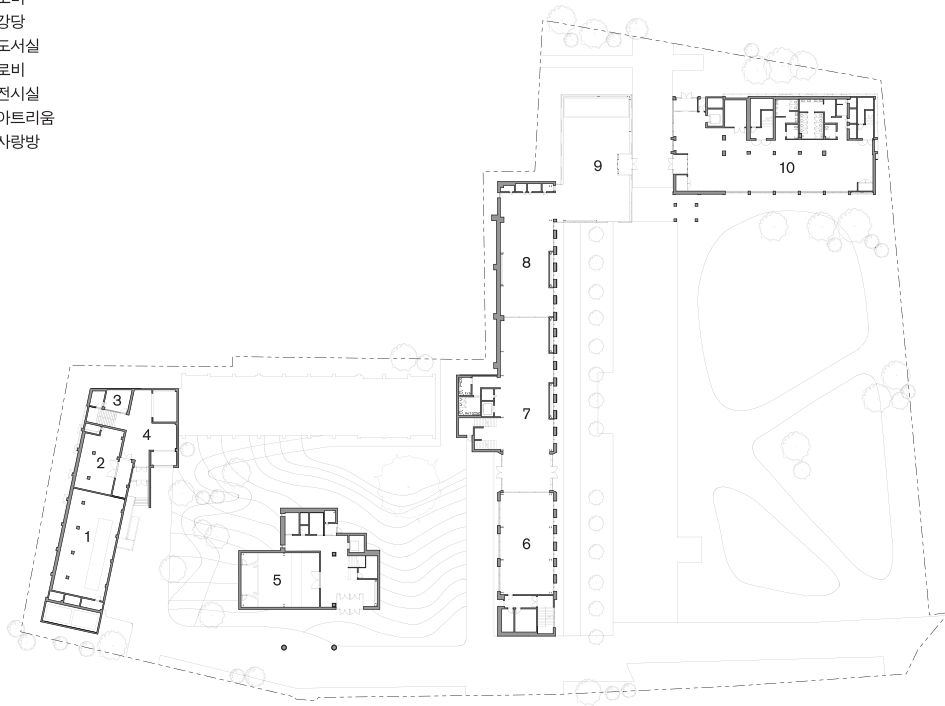


배치도



입면도

- 1 전기실
- 2 펌프실
- 3 방재실
- 4 로비
- 5 강당
- 6 도서실
- 7 로비
- 8 전시실
- 9 아트리움
- 10 사랑방



1층 평면도



은행나무 동산과 계단

담의 휴먼스케일

기존 대지의 돌담은 공간을 나누기만 하였으나, 담의 새로운 모습은 보행자의 시선을 자연스럽게 대지로 유도하고, 길과 대지의 공간을 연계토록 한다. 북쪽 정독도서관에서 내려오는 길에서는 높은 담장의 원형이 유지되면서 후원과 동시에 보행길을 위요하며, 남쪽 인사동에서 오는 길은 낮은 담장으로 되어 시선이 교차해 길과 마당이 서로 교감하게 된다. 담은 휴먼스케일에 맞추어 존치와 더불어 변형이 된다. 남은 사고석은 새로운 낮은 담을 만드는 재료로 쓰여 복층은 휴먼스케일의 연속이 된다.

지형의 복원

별궁터는 감고당길보다 1m 높고, 오래된 은행나무는 터에서 궁의 뒤편인 제일 높은 언덕에 있었다. 터의 북쪽 높은 언덕 아래에는 연지가 있어서 운치를 더했었다. 현재 운동장은 윤보선길의 레벨에서 학교레벨에 맞추어 박석을 깔며 아트플랫폼을 만들어 광장으로 활용하게 하였다. 마치 종묘 정전의 월대처럼 낮에는 사람들로 북적이고, 밤에는 별을 보는 곳이다. 광장은 길이자 마당으로 향후 대한항공 부지의 개발 시 공공보행공간이 연장할 수 있게 고려한 너른 공간이다.

은행나무 동산은 원지형을 회복하며 서서히 감고당길로 결사를 지어 내려오는 곳이며, 계단과 자연이 어우러진 화계를 만들어 뒷동산이 회복된다. 뒷동산에서 동관 밑의 필로티를 통해 복층을 내려다본다.

도시의 바닥과 가변적인 집

도시의 바닥은 평평한 판으로서 서로가 동등하게 서서 교감하며 교류하는 곳이 된다.

아트플랫폼(전면광장)은 새로운 바닥이 되어 작가와 관람자들이 평등하게 만나는 곳이다. 아날로그 세대의 노련한 장인, 디지털 세대의 젊은 작가, 한국미를 배우고자 하는 외국인, 그리고 관람자들이 공예문화를 통해 교감할 수 있는 곳이다. 이 너른 바닥을 맞잡고 있는 크래프트햇은 공간의 가변성이 극대화된 집이다. 1층의 공간은 바닥이 중심이 되며 비워져 있다가 공예의 느낌을 극대화하는 분위기로

연출이 되고, 박물관이 끝난 저녁이나 주말에는 공예시연·강연회·토론회 또는 메이커즈 페어 등이 가능한 충분한 공간이다.

이 연장된 대지를 동서로 가르는 거대한 바닥판에서는 야외에 설치된 공예 작품을 보며 이곳을 거닐 수도 있고 공예강의를 듣거나 크래프트헛에 자연스럽게 들어가 새로운 공예의 경향을 맞볼 수도 있고, 작가와도 만나며, 주말에 프리마켓에서 작품도 두루 보고 살 수 있다.

크래프트헛: 싱크탱크 플랫폼

21세기의 공예는 서로 모여서 만드는 방식의 유형문화적 가치를 추구하며, 이를 통해 공동체의 삶의 지평을 우리 땅의 사물들과 함께 확장하는 것이다.

크래프트헛은 ‘작고 소박한 창작소’라는 뜻으로 보다 많은 사람이 정신적 가치를 공유하여 창의성을 발하는 곳이다. 태곳적 인간들이 축제를 위해 사물을 빚고, 두드리고, 꼬으며 축제와 일상을 위한 도구를 만들었듯이 크래프트헛에서는 작가와 시민이 서로 교감하며 공예문화를 빛낸다. 작가들이 이 공간에 와서 감명을 받고 작품 모티브를 얻으며, 또한 관람자들이 작품을 바라보는 관점을 배우는 곳이다. 공예를 활성화하는 다양한 시적과 학술적·이벤트적 활동을 통해 공예문화의 정수를 일깨우는 싱크탱크 플랫폼으로 작동한다. 낮에는 전시장과 연결되어 이용되며, 저녁에는 로비나 과학관의 카페와 함께 늦게까지 오픈되어 작가와 시민이 만나고 공감하고 토론하며, 공예품의 생산에서 판매까지의 네트워크를 브레인스토밍하는 장소로 이용되게 하고자 하였다.

공공전시와 공예시연의 장소로서 아날로그적 장인과 디지털 기술의 젊은 작가들이 연계하여 작품 제작의 오래된 비법을 전수함과 동시에 새로운 기술을 융합하여 시도하는 생산기지가 될 것이다.

© 2022 한국문화재단



상 본관과 전면광장
하 크래프트헛



상·하 본관 전시

근대유형의 재해석

도시는 여러 시대의 건축가들이 기울인 노력이 집합된 산물이다. 풍문여고 또한 단일한 시기에 지어진 학교가 아니라 1920년대의 본관에 이어 1960~2000년대에 걸쳐 다양한 시기의 건물들로 구성되었다.

또한 대지 주변으로는 북촌의 도시형 한옥들과 더불어 오래된 근대학교건물들이 하나의 유형을 이루고 있었다. 학교건물의 원형은 최대한 보존하며, 필요한 기능을 위해 새로운 코어를 삽입하는 형식으로, 건물의 외벽을 비롯해 실내의 계단이나 목조트러스와 교실 벽 등은 학교건물의 기억을 남기고, 오래된 것을 존중하며 기존대로 쓰며, 비움을 통해 땅과 더불어 새롭게 발견되는 공간의 깊이를 더한다.

어린이 박물관의 가치

감고당길에서 서울현대미술관과 송현동 공원부지에 면하여 향후 도시의 변화에 있어 맥락적 가교의 위치에 있으며 400년간 터를 지켜온 온 은행나무를 돋보이게 하는 위치에 자리한다. 반복되는 원의 형태는 대지의 역사적 중요성을 실을 여러 번 감듯이 무게 있게 표현한다. 또한 공예의 과정인 짜기, 반죽하기, 굽기, 철을 다루기 등 등의 과정이 테라코타 외장의 제작 과정에 녹아 있어 건물을 바라볼 때 공예의 협동적 과정이 연상되게 한다. 건물의 외관이 마치 공예품처럼 느껴지게 하며, 형태한 물성변화의 과정을 보는 이들이 느끼며 만든 이들의 협동에 대한 고마움과 동시에 그 결과를 느끼는 자존감을 불러일으키며 공간에서 협동적 커뮤니티에 속함을 깨우치게 한다.

기증공예관: 기하학적 구성미와 따뜻한 추상의 발견

기증공예관은 풍문여고 시절 과학관으로 사용되었던 건물이다. 이 건물은 1966년경 김정수 건축가가 설계하였는데, 모더니즘의 기하학적 구성미가 뛰어난 건물로 기존 입면이 가진 원래의 아름다움을 최대한 살리는 방향으로 계획하였다.

윤보선길에 면한 후면부 일부에는 청고 벽돌을 적용하였는데, 모던한 기하학적 구성미와 앤티크한 감성이 더해져 윤보선길에 새로운 분위기를 환기한다. 또한 공예 전시가 일어나는 장소임을 가로에 드러낸다.

본관: 기억에 감성을 더하다

본관은 인사동에서 안국동으로 넘어오는 감고당길에서 가장 눈에 띄는 건물로, 풍문여고의 대표적 모습으로 사람들의 기억에 남아 있다. 이 건물은 1930년대 후반 경교장 설계자이기도 한 건축가 김세연의 작품이다. 혹자는 일제강점기의 건물을 그대로 반영하였다고 하지만, 따뜻한 반복이 이루어진 정갈한 입면이다. 풍문여고의 기존 입면이 가지고 있는 기하학적 질서를 최대한 유지함과 동시에 현대적으로 재해석하고자 하였다. 기존에 노란 페인트였던 벽면을 따뜻하면서도 퇴적된 패턴이 남아 있는 룩소르 베이지색으로 치환해 기억을 유지함과 동시에 도시에 감성을 더하고자 하였다. 벽을 쓸면서 건다 보면 마사토 위의 꽃사과나무와 공깃돌과 같은 분청사기 의자를 만나게 되고, 굳건히 반복되는 느낌이 감성을 자극한다.

새롭지만 새롭게 보이지 않는 앤티크한 후면부 또한 청고 벽돌로 마감하였는데, 청고 벽돌은 현대공예관과 관리동 일부까지 사용됨으로써 전시가 일어나는 공간을 암시함과 동시에 지역공예관의 루버 안쪽 입면에도 사용되어 전체적으로 은행나무를 둘러싸고 은은한 역사의 분위기를 만든다.

오래된 정원

400년 된 은행나무를 중심으로 안동별궁 후원이 가지고 있는 시간의 켜를 드러내고, 지형을 활용한 화계와 담장, 연지를 통해 오래된 시간의 풍경을 재현한다. 담장을 열고 단음을 통해 후원공간의 영역성을 갖도록 하였으며, 아트플랫폼의 동적활동은 사이마당을 지나 오래된 정원으로 진입하면서 속도를 늦추고 사색의 공간을 공유하게 된다. 은행나무와 마사토 그리고 우거진 초록은 오래된 그들의 공간을 재현한다.

시간의 흔적들이 전체를 이루는

서울공예박물관은 기존 학교 건물을 통해 추억을 역사로 기억함과 동시에 현재의 구축을 더하여 그 모습이 만들어진다. 차가운 건물들이 만든 서울의 풍경에 흙과 같은 따뜻한 재료인 테라코다, 무늬 있는 대리석, 마사토 등으로 온기 있는 장소를 형성하며, 터의 기억과 동시에 따뜻한 감성을 유발하는 '시간 연결체'인 것이다.

© 박정숙, 은행나무



상 본관에서 보이는 은행나무 동산
하 은행나무와 어린이 박물관

평 연 한 , 연 대 의 건 축

철쭉과 억새 사이

임영환

홍익대학교 건축도시대학 교수
(주)디림건축사사무소 파트너

김선현

(주)디림건축사사무소 대표

개요

위치	경상남도 합천군 가회면 둔내리 산 219-11
용도	관광휴게시설(휴게소)
대지면적	28,707m ²
건축면적	445.02m ²
연면적	445.02m ²
규모	지상 1층
높이	3.65m
건폐율	2.24%
용적률	2.24%
구조	철근콘크리트구조
주차	286대(장애인주차 2대 포함)
마감	THK2.3 내후성강판, 노출콘크리트, THK24 로이복층유리
구조설계	은구조
설계	임영환, 김선현
설계담당	김완기, 하지선, 최정호
시공	(주)우영종합건설
기계설계	하나기연
전기설계	하나기연
설계기간	2018.10.~2018.12.
시공기간	2019.4.~2019.12.
준공	2019.12.
건축주	합천군청



반원 모양으로 펼쳐진 '철쭉과 억새 사이'



산세와 자연스럽게 어우러지는 건축

산 위에서 내려다보면 건물은 정확하게 반원의 형태이다.
계곡을 등지고 산을 배경으로 건물이 서 있지만,
그 높이가 낮아 황매평전의 산세를 거스르지 않는다.
또한 햇빛을 피할 곳조차 마땅치 않은 고도의 평야에서
잠시 쉬어 갈 수 있는 그늘과 휴식 공간을 제공한다.





방문객이 잠시 쉬어가는 그늘과 휴식 공간



©윤준환, (주)다림건축사무소 제공



©윤준환, (주)다림건축사무소 제공



©윤준환, (주)다림건축사무소 제공

상 건물의 틈으로 들어오는 빛
하 회색 조약들이 깔린 앞마당



상 건물의 틈으로 보이는 봄날의 철쭉
하 오렌지 빛을 띄게 된 외장재

©임권환 (주)디밀건축사사무소 제공



©임권환 (주)디밀건축사사무소 제공



©임권환 (주)디밀건축사사무소 제공



상 황매산을 내려다 보는 '철쭉과 역새 사이'
하·좌 낫선 건축재료가 모여 조화를 이루는 모습
하·우 시간이 흘러 암적색으로 변한 내후성강판

‘철쭉과 억새 사이’는 건물의 틈으로
 철쭉과 억새가 언뜻언뜻 보이는 모습을
 상상해 지은 이름이지만, 한편으로는
 ‘철쭉 보러 봄나들이 갈까’ 또는
 ‘억새 보러 가을여행 갈까’ 갈등하는
 우리의 마음을 은유하기도 한다.



© 이재현 (주)그린건축사사무소
 사진

계곡을 등지고 있는 모습

황매평전

소백산맥의 고봉인 황매산은 경상남도 합천군에 위치한 해발 1,108m 높이의 산이다. 정확하게는 합천군과 산청군의 경계에 있는 산으로, 합천호의 물속에 비친 모습이 호수에 떠 있는 매화와 비슷하다고 해서 ‘수중매’라고도 불린다. 황매산 정상 부근의 700m부터 900m의 지대는 평평한 둔덕 위에 몽툰한 봉우리를 엮어 놓은 형상을 하고 있다. 우리 주변에서 흔히 볼 수 있는 산과는 사뭇 다른 모습이다.

이곳을 ‘황매평전’이라 부른다. 생긴 모양이 이렇다 보니 한동안 목장으로 사용되었고, 젖소를 풀어 기르면서 그나마 남아 있던 수목마저 거의 사라졌다. 일대가 민둥산이 되어 버렸지만 세월이 흐르면서 키 큰 나무 하나 없는 산 위 평야에 억새가 자라기 시작하였고, 언제부터인가 철쭉과 억새가 산 전체를 뒤덮는 장관을 만들어 내었다.

젖소목장의 변화

미국의 건축가 루이스 칸(Louis Kahn)은 “자연에는 자연의 기록이 있고, 사람에게에는 사람의 기록이 있다”라고 말하였다. 황매평전에는 자연과 인간의 기록이 뒤섞여 있다. 목장이 운영되는 동안 황폐해진 산의 식생은 자연의 복원력에 의해 재생되었지만 우리는 이러한 황매평전에 인간의 때를 한 번 더 묻혀야 하였다.

처음 황매산에 올랐을 때는 가을이었다. 억새군락이 산 전체를 뒤덮고 있었고, 서쪽으로 기울어진 햇빛을 뒤로 받은 억새밭이 작은 바람에도 마치 은빛 비늘처럼 일렁였다. 억새를 보기 위해 반드시 지나가야 하는 길목에서 건축이 할 수 있는 일은 별로 없어 보였다. ‘자연의 기록에 사람의 흔적을 최대한 남기지 않는 건축 방식은 무엇일까?’라는 생각만이 머릿속을 가득 채웠다.

철쭉과 억새 사이

‘철쭉과 억새 사이’는 황매산군립공원의 관광휴게소이다. 봄에는 철쭉, 가을에는 억새밭이 펼쳐지는 해발 850m 등산로 길목의 대문 역할을 한다. 대지는 황매평전과 작은 계곡을 사이에 두고 마주하고 있어 마치 계곡이 자연스럽게 인간과 자연의 세계를 분리해 놓은 듯 보인다. 산 위에서 내려다보면 건물은 정확하게 반원의 형태이다. 계곡을 등지고 산을 배경으로 건물이 서 있지만, 그 높이가 낮아 황매평전의 산세를 거스르지 않는다. 또한 햇빛을 피할 곳조차 마땅치 않은 고도의 평야에서 잠시 쉬어 갈 수 있는 그늘과 휴식 공간을 제공한다.

© 황매평전 (사)나미엔건축사무소 제공



상 반원 모양으로 펼쳐진 ‘철쭉과 억새 사이’
중 산세와 자연스럽게 어우러지는 건축
하 겨울 눈 내린 ‘철쭉과 억새 사이’



© 박진환 (작) 디테일 건축사사무소 제공



상 회색 조약돌이 깔린 앞마당
하 건물의 틈으로 보이는 봄날의 철쭉

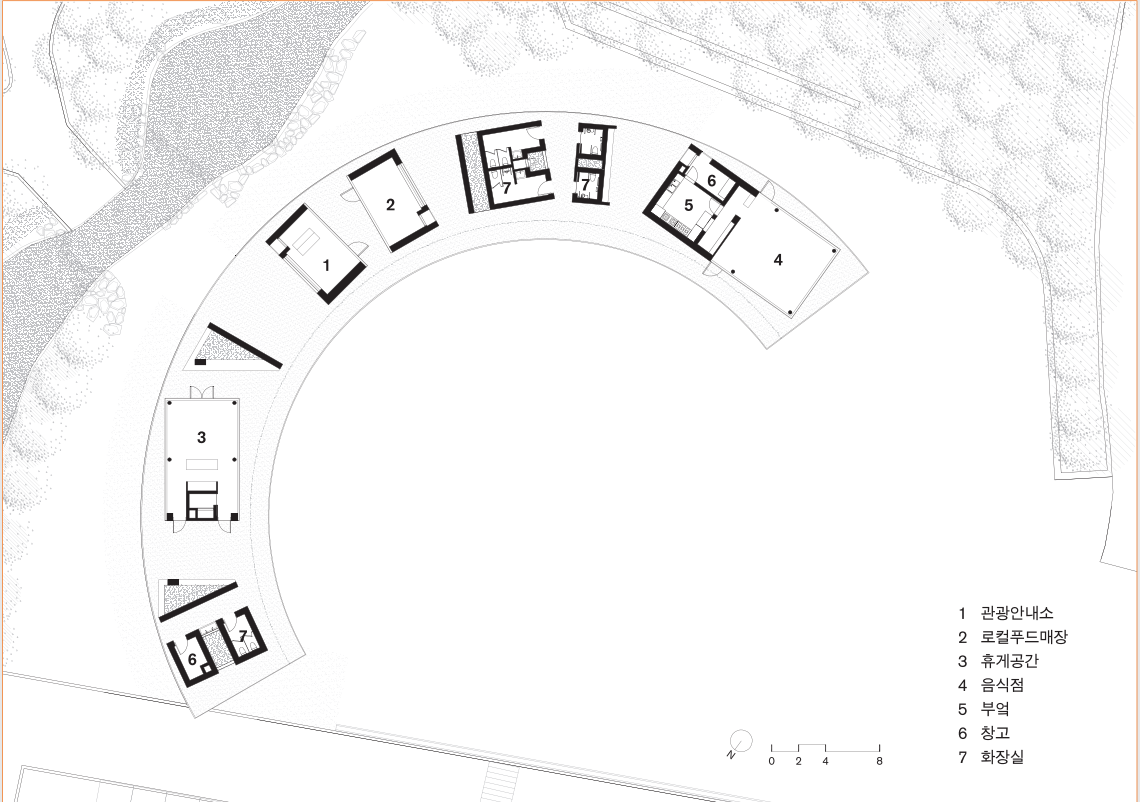
반원 모양으로 펼쳐진 건물은 군데군데 이가 빠진 것처럼 공간이 비어 있다. 산으로 올라가는 동선이 건물로 막히지 않고 어디로든 연결되고, 봄에는 철쭉이, 가을에는 억새가 사이사이 틈새마다 들어온다. ‘철쭉과 억새 사이’는 건물의 틈으로 철쭉과 억새가 언뜻언뜻 보이는 모습을 상상해 지은 이름이지만, 한편으로는 ‘철쭉 보러 봄나들이 갈까’ 또는 ‘억새 보러 가을여행 갈까’ 갈등하는 우리의 마음을 은유하기도 한다.

재료의 감각

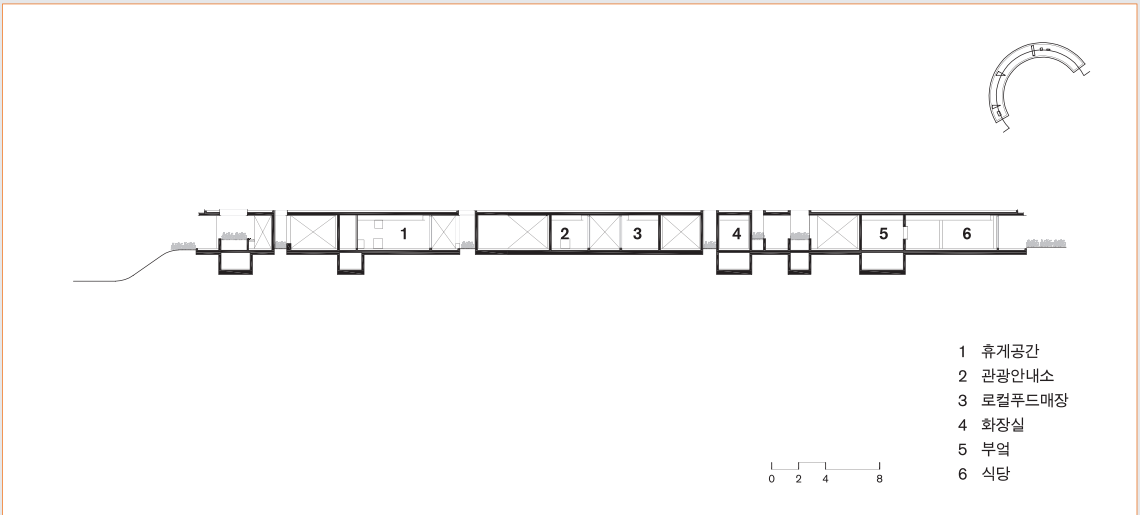
건물은 콘크리트 뼈대에 철과 유리만 입힌 상태로 완성되었다. 감싼 것이 아니라 말 그대로 입혔기 때문에, 콘크리트 구조가 철판과 유리 사이에서 여기저기 모습을 드러내고 있다. 위아래로 살짝 맞댄 철판 사이로 지붕 슬래브의 콘크리트 면이 보이고, 중간에 박힌 기둥과 그곳에서 이어지는 콘크리트 바닥 구조는 등산객을 위한 벤치 역할을 한다.

사계절이 변화함에 따라 콘크리트와 철은 점점 자연과 동화되면서 색이 바뀌고, 비바람에 녹슬고 얼룩진다. 외장재로 사용된 내후성강(코르텐강)판은 세월이 흐르면서 서서히 부식되는 재료이다. 처음 설치될 때는 단색의 검정이지만 표면이 부식되기 시작하면서 밝은 오렌지색으로 변한다. 봄, 여름, 가을, 겨울 사계절을 거치면서 붉은 색깔이 조금씩 강해지다가 결국에는 검붉은 암적색으로 정착한다. 편의상 단순한 색깔로 설명하였지만 실제 보이는 것은 더욱 변화무쌍하다. 비바람에 노출되는 정도에 따라 같은 면이라도 부식의 속도가 다르고, 사람의 손길이 닿는 곳과 아닌 곳의 색감이 다르다. 흐린 날과 맑은 날에 달리 보이고, 해와 달이 비추는 각도에 따라서도 차이가 난다. 이른 새벽에 이슬이 맺힌 강판은 단단하고 강인해 보이지만, 해 질 무렵 노을빛을 받으면 주변까지 함께 붉게 물들이면서 부드러운 분위기를 자아낸다. 이런 점에서 내후성강판은 황매산의 다채로운 날씨와 계절을 표현하는 데 제격인 재료라 생각하였다. 봄의 철쭉과는 비슷해서 보기 좋고, 여름의 청록색과는 보색으로 조화롭다. 가을의 누런 억새밭은 거칠고 강한 철판의 물성을 순화시키고, 겨울철 건물은 눈 덮인 새하얀 세상의 한 점 아이콘이 된다.

황매산은 비교적 바위가 많은 산이다. 그래서 등산로 바닥에는 흙과 함께 조각난 돌이 많았다. 나는 건물 바닥에 철판을 얇게 접어 주차장과 경계를 만든 다음 안쪽에 회색 조약돌을 깔았다. 걷기에



평면도



단면도



상 틈을 통해 만들어진 휴식공간
중 내후성강판과 가을 억새
하 다양한 외장재로 완성된 공간

는 다소 불편하지만 발바닥의 느낌과 소리가 산행을 할 때 느껴지는 감각과 유사하기 때문이다. 건축재료가 가진 물성이 가장 돋보일 때는 눈으로 보는 시각각이 아니라 손과 발로 느끼는 촉감과 귀로 기억하는 청각을 통해 인지될 때이다. 페터 Zumthor(Peter Zumthor)의 발스 온천은 나의 이러한 사고에 확신을 주었다. 맨발과 맨손으로 느꼈던 편마암 바닥과 벽의 까끌까끌한 촉감은 그곳의 기억을 내 몸에 각인시켰다. 좁고 높은 공간에서 증폭된 온천탕의 물소리가 아직도 내 귓가에 그대로 남아 있다. 황매산의 절경 또한 이곳에서 느끼는 발의 감촉과 작은 돌이 부딪치며 났던 소리와 함께 기억되기를 바란다.

황매산 가는 길

서울역에서 KTX를 타고 동대구역까지 간 후 렌터카를 빌려 다시 2시간 가까이 달려야 도착할 수 있는 황매산은 이젠 내가 가장 많이 올라가 본 산이 되었다. 공사가 한창이던 지난가을, 현장으로 가는 나의 머릿속에는 항상 은빛 억새밭이 펼쳐졌다. 현장방문에 하루를 온전하게 사용해야 하였음에도 불구하고 마음은 오히려 가벼웠다. 오랜만에 헤드셋까지 가방에 챙겨가는 내 모습을 보면 소풍을 가는 건지 현장감리를 하러 가는 건지 알 수 없었다.

출사 명소로도 유명한 억새군락지는 우리 땅에서는 보기 힘든 이국적인 모습을 하고 있다. 황매평전의 억새군락을 볼 때면 이상하게 스웨덴 스톡홀름 교외에 있는 우드랜드 묘지공원의 인공 언덕이 떠오른다. 시구르드 레베렌츠(Sigurd Lewerentz)가 설계한 '명상의 숲' 벤치에 앉아서 내려다본 주변의 전경이 황매산 억새밭 속에서 내려다본 황매평전과 중첩되어 보인다. 지형이 비슷해서 생긴 기억의 오류일 수도 있고, 조금은 부자연스러운 인공 언덕의 지형이 황매평전에 개입한 인간의 흔적과 겹쳐 보였을 수도 있다. 문득 세월의 힘으로 많은 것을 되돌려 놓은 자연의 섭리가 무지한 건축가에게 무언가를 전달하고 싶은 건 아닌가 하는 생각이 들었다. 어쨌든 빨리 가을이 오고 몸쓸 코로나19 팬데믹도 사라지면 은빛으로 일렁이는 억새밭으로 뒤덮인 황매평전을 보러 함천으로 소풍 가고 싶은 마음뿐이다.

공공과 민간의 합작품

‘철쭉과 억새 사이’는 공공과 민간이 함께 만들어 낸 흔치 않은 프로젝트이다. 합천군이 발주를 내었지만 원래 이곳에서 식당과 캠핑장을 운영하고 있던 지역주민들이 만든 조합이 사업비용의 절반 가까운 예산을 투자하였다. 한두 명이 아니라 181명이나 된다. 지역주민 181명이 십시일반 모은 돈이 건축비에 투입되었기 때문에 설계와 공사 과정에도 주민들의 관심은 대단하였다.

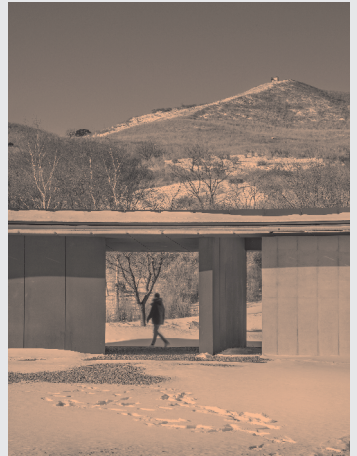
결론적으로는 성공한 프로젝트이지만 과정은 정말 순탄치 않았다. 우선 건물의 모양에 대한 주민들의 의구심이 가장 큰 걸림돌이었다. 가능하면 높고 크게 지어졌으면 하는 것이 인지상정이라 단층에 낮게 깔린 건물의 모양에 대부분의 주민이 공감하지 않았다. 그것도 중간중간 비어낸 모습을 보고 “왜 아까운 공간을 낭비하느냐”라며 몇몇 주민은 내게 호통을 치기도 하였다.

두 번째 걸림돌은 건축의 외장 재료였다. 늘 그렇듯이 흔히 볼 수 있는 석재, 벽돌, 알루미늄 패널 같은 건축재료가 아니면 일반인들에게는 거부감이 있다. 새로운 건축 재료를 사용하거나 일반인들에게는 익숙하지 않은 재료를 사용하는 것은 건축가에게는 항상 도전이다. 그렇다고 내후성강(코르텐강)판이나 노출콘크리트가 실험적인 재료는 아니다. 다만 지방에서 흔히 볼 수 없는 재료이고 내후성강(코르텐강)의 녹스는 특성 때문에 거부감이 들 수밖에 없었다. 이 때문에 담당 공무원의 요청으로 재료에 대한 안내문이 건물 입구에 세워졌다.

하지만 건축가인 나는 건물이 완공되고 시간이 지나면서 내후성강의 색깔이 변화되는 것을 보는 것이 너무 즐거웠다. 설계 초기에 예상하였던 대로 색감이 변화하면서 주변의 자연이나 계절과 조화를 이루는 건물이 마치 살아 있는 생명체 같았다. 준공 직후에는 너무 검게 보여 다소 우려되었던 건물의 전체적인 색감이 두 달 후 방문하였을 때는 밝고 산뜻한 오렌지빛으로 변해 있었다. 마침 봄철이라 주변의 철쭉과 아주 잘 어울렸다. 여름에 갔을 때는 점점 색감이 암적색으로 변화하기 시작하였고, 해가 바뀌면서 제 색깔을 찾아갔다.

한동안 감리 현장을 갈 때는 주민들을 피해 다니곤 하였다. 우리가 초청 건축가가 아니라 입찰이나 공모를 통해 당선된 건축가였다면 당초의 설계의도를 끝까지 고수하지 못하였을지도 모른다는 생각을 자주 하였다. 다행히 건축가의 의지를 정확히 이해해 주고 나를 초청해 주었던 발주처 공무원들이 큰 방패막이 역할을 해주었다.

© 2022년 (주)나인건축연구소에서 제작



상 눈 내린 ‘철쭉과 억새 사이’
하 황매산을 내려다 보는 ‘철쭉과 억새 사이’



© 박민환 (작) 다림건축사사무소 제공



상 역새밭 사이로 보이는 건축
하 황매평전과 작은 계곡 사이로 보이는
'철쭉과 역새 사이'

당시 합천군수와 부군수도 우리의 든든한 뒷배가 되어 주었다. 합천에도 정말 좋은 건축물이 세워질 수 있도록 최선을 다해 도와주겠다고 그들의 약속은 끝까지 지켜졌다.

그 결과 ‘철쭉과 역새 사이’가 한국건축가협회상을 탔을 때 나보다 공무원들이 더 좋아하였다. 이젠 주민들에게 큰소리칠 수 있다고, 어깨 펴고 다닐 수 있다면서 흥분하였다. 되돌아보니 나를 막아주기 위해 그들이 얼마나 힘들었을까 하는 생각이 들었다. 지방공무원들은 결국 지역주민들의 후배이고 친구의 자식이고 친척일 텐데 크게 내색하지 않고 그 많은 원망을 참 잘 막아 주었다. 감사한 일이다. 얼마 안 있어 대한민국 공간문화대상의 대상도 받았다. 건축가가 아니라 합천군이 받는 상이다. 그것도 대통령상이다.

한국건축가협회상과 공간문화대상 수상식장에는 1년여간 함께 고생하였던 공무원들이 모두 참석하였다. 대형 현수막을 들고 연단에 함께 올라와 축하해 주었다. “코로나19만 아니었다면 대형버스를 빌려 지역주민들까지 모두 올라오려고 하였다”고 하였다. 얼마 후 사진도 하나 보내 주었다. 합천시내에 수상 축하를 알리는 현수막 40개를 걸었다고 하였다. 나 역시 상을 받고 이렇게 기뻐던 적은 없는 것 같다. 이제는 프로젝트 현장에 가면 항상 인사를 받는다. 나에게 호통치던 분들까지 나를 반갑게 맞아 준다.

아직까지 한국의 공공건축은 참 힘겹다. 민간 프로젝트를 할 때보다 몇 배는 힘이 든다. 아무리 좋은 계획안으로 시작하더라도 여러 번의 심의와 주변의 입김과 의도치 않은 변수들로 초기의 설계의도는 변질되고 프로젝트는 망가져 간다. 그나마 감리를 제대로 할 수 있다면 설계의지를 그런대로 구현할 수 있지만 프로젝트 규모가 조금만 커져도 이마저 불가능하다. 결국 힘을 쓴 만큼 결과에 반영되지 않는다. 자꾸 이렇게 가다 보면 좋은 의도와 열정으로 공공건축에 참여하는 얼마 안 되는 건축가들마저 사라질까 두렵다. 다행히 ‘철쭉과 역새 사이’는 성공을 하였다. 지역의 명물이 되어 주민들도, 공무원도, 건축가도 행복하다. 이런 공공건축이 좀 더 많이 생겼으면 하는 바람이다.

auri 소식

건축공간연구원의
연구과제 소개
134

포럼 및 세미나
139

연구원 단신
143

건축공간연구원의 신규 과제를 소개하고
포럼, 토론회, 세미나 등 다양한 활동내용을 정리하여 수록하였다.

건축공간연구원 연구과제 소개

구분	과제명	과제책임
수시 과제	건축행정 전산자료 활용 제도 정비 방안 연구	허한결
	공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구	배선헌
	다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안 연구	염철호
	거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제	성은영
	관광안내소의 효과적 설치·운영을 위한 입지 및 공간 기준 연구	김성준
	현충시설의 가치향상을 위한 정책 및 제도 개선방향 연구	이상민
	도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석	임보영
	공공건축심의위원회 운영 현황과 과제	이혜원

수시과제

❶ 건축행정 전산자료 활용 제도 정비 방안 연구

건축행정정보를 토대로 한 건축·도시공간 정보는 국민의 안전 및 생활과 직접적인 관련이 높아 D.N.A.(데이터, 네트워크, 인공지능) 생태계 강화에 필수적이다. 현재 건축행정정보는 「건축법」 제31조 및 제32조, 동법 시행령 및 시행규칙, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제29조에 근거하여 건축행정시스템 세움터를 통해 전산화되어 생산 및 관리되고 있다. 또한, 국토교통부 및 245개 자치단체에서 분산 운영되는 건축행정시스템을 2019~2022년 클라우드 기반 건축행정시스템으로 통합 재구축하여 추진하고 있다. 즉, 건축행정시스템에서 제공 가능한 전산자료가 전국 단위로 확대될 것이며, 이에 따른 자료의 제공 절차 및 자료 보안과 자료의 민감도에 따른 안전관리대책의 중요성이 대두되고 있다.

현재 건축행정시스템의 자료제공 매뉴얼인 국토교통부 공고 ‘건축행정전산자료 이용매뉴얼’은 2013년 건축행정 전산자료 이용 매뉴얼 개정 공고 이후 미개정된 상태이다. 즉, 전국 단위 건축행정 전산자료 목록과 사용자 입장의 편의성을 고려하여 기존 건축행정 전산자료 이용 매뉴얼 재정비가 필요하다. 또한, 건축행정 전산자료의 이용은 「건축법」 제32조제2항에 근거하며, 전산자료의 이용을 위해 필요한 사항은 「건축법 시행령」 제22조의2를 따르나, 구체적 기준이 없어 자료제공에 대한 구체적 기준 마련이 필요하다. 명확한 기준이 없는 현행 체계가 지속된다면 향후 클라우드 기반 건축행정시스템의 전국단위 자료제공에 따른 민감정보 유출 등 문제를 초래할 가능성이 높아 관련 기준의 시급한 정비가 필요한 실정이다.

이에 이 연구는 ‘건축행정전산자료 이용매뉴얼’을 재정비하고, 건축행정 전산자료 활용을 위한 관련 법제를 정비하고자 한다. 이를 통해 건축행정 전산자료 활용 기반을 마련함으로써 정부의 디지털 혁신 가속화 및 디지털 트윈 대응을 위한 건축행정 전산자료의 이용 활성화를 지원하고, 건축행정 전산자료의 이용 기준을 마련하여 민감

정보 등 데이터 공개에 따른 문제 발생 가능성을 사전에
방하고자 한다.

허한결

② 공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리 방안 연구

가설건축물이란 임시로 사용할 목적으로 조성하는 건축물로써, 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아니고 존치기간은 3년 이내이며 전기·가스 및 수도의 새로운 간선공급시설의 설치를 필요로 하지 않고 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 하지 않는 것을 의미한다. 자연재해의 증가, 기후 위기, 여가 생활에 대한 수요 증대 등 급변하는 상황에 유연하게 대응하기 위한 방안으로 돔 텐트, 모듈러 주거 및 교실 등과 같은 새로운 소재와 형태의 가설건축물이 등장하고 있으며, 2012년 농림식품부의 농막 규제사항 완화 이후 가설건축물 허가 및 축조 신고는 지속적으로 증가하여 2021년 가설건축물의 허가 및 신고 건수는 2017년에 비하여 약 1.8배 증가하였다.

그러나 가설건축물의 기준과 범위에 대한 다양한 해석과 판단이 존재하여 가설건축물에 해당하는지, 설치 가능한 구조인지 등에 대하여 단순한 질의 성격의 민원이 다수 발생하고 있다. 또한 존치기간이 만료된 가설건축물 난립 문제를 해결하기 위하여 지속적인 현장점검을 시행함에 따른 행정력 낭비, 초기 신고한 용도와 다르게 활용하거나 안전사고의 증가 또한 사회적으로 논란이 되고 있다.

이러한 배경에서 이 연구는 가설건축물 제도 현황과 조성 현황, 사회적 논의 분석, 전문가 면담을 통하여 가설건축물의 문제점을 다차원적으로 진단하고 이를 바탕으로 가설건축물 판단기준의 재정립과 체계적인 관리를 위한 제도개선안과 정책 과제를 제시하고자 한다. 이 연구의 결과를 통해 국민들의 가설건축물 수요에 대응하고, 가설건축물을 보다 안전하고 효율적으로 활용할 수 있는 기반을 마련하고자 한다.

배선훈

③ 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안 연구

과거부터 유럽 국가들을 중심으로 다양한 유형의 사회주택 공급이 지속되어 왔으며, 우리나라에서도 2007년 「사회적기업 육성법」, 2012년 「협동조합 기본법」 시행 등에 따른 사회적경제 주체의 역할 확대와 2012년 서울시의 사회투자자금 설치에 이어 2015년 서울시의 '사회주택 활성화 지원조례' 시행 등을 계기로 사회주택 공급이 본격화되었다. 우리나라에서 사회주택 공급이 본격화된 배경은 공공부분 주도 공공임대주택 확충에는 재정적 부담과 다양한 수요대응 등에 한계가 있고, 수익 확보에 치중하는 기존 민간주택 공급주체를 대신할 수 있는 공공성을 갖춘 사회적경제 주체가 새로운 주택공급 주체로서 등장했다는 점을 들 수 있다. 지금까지 사회주택은 소득 수준이 낮은 청년, 신혼부부 등 사회적경제적 약자를 대상으로 사회적경제 주체가 저렴한 임대주택을 공급함으로써 주거 안정성 증진에 기여하여 왔으며, 사회주택협회 자료에 따르면 2021년 현재 총 275건, 4,453세대가 공급되었거나 공급 중이다.

그간 우리나라 주거정책은 주거복지를 증진하는 주거복지 정책과 주택시장을 안정적으로 관리하는 주택시장 정책으로 양분되어 왔으며, 주거공간과 거주자의 질적 제고를 모색하는 주거문화 정책은 상대적으로 주거정책의 관심 대상에서 멀어져 온 것이 사실이다. 따라서 대규모 단지형 아파트 중심의 획일적인 주거문화, 민간 건설업체 주도의 주택 상품화, 소유가치 중심의 주택 자산화로 비판받는 주택시장에서 거주자의 수요에 대응하는 맞춤형 주거서비스가 제공되고, 공동체, 지역사회, 공유경제, 일자리 등 다양한 사회적 가치를 구현할 수 있는 거주가치 증진에 보다 주거정책의 비중을 높일 필요가 있다. 주택에서 다양한 거주가치를 실현하기 위해서는 수요자의 다양하면서 개별적인 요구를 도출하고 기획, 설계, 운영 단계에서 이를 반영할 수 있는 사업추진 체계를 갖추는 것이 중요한데 사업수익에 치중하는 민간 건설사나 표준화와 공평성을 기반으로 하는 공공주택 공급주체에게 이러한 것을 충분히 기대하기는 어려운 실정이다.

사회주택은 공공주택과 민간주택의 사이에서 저렴한 임대주택을 공급하는 것뿐만 아니라 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 사업모델로 여겨져 왔다. 하지만 일부 사업방식은 공급 및 운영방식의 획일성과 경직성, 민간의 높은 사업비 부담, 운영보다는 공급 위주의 정책 등의 한계로 저렴하고 안정적인 주거 공급을 넘어서는 다양한 거주가치의 구현이라는 측면에서의 성과는 미흡한 실정이다. 이 연구는 사회주택이 도입된 지 상당 기간이 경과하였고 사회주택의 도입기를 지나 성장기로 접어드는 시점에서 그간의 사회주택의 공급 효과와 한계점 등을 진단하고, 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택의 개선 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다.

염철호

4 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제

1990년대 전체 주택 중 22.7%에 불과하던 아파트는 30년이 지난 2020년 전체 주택 중 62.9%를 차지하는 우리나라의 대표적 주택 유형이 되었다. 이 과정에서 우리 정부는 급속한 경제성장과 도시화로 인한 주택 부족 문제를 해결하고자 생산효율이 높은 아파트 공급에 주력해왔으며, 1980년대 이후 지속적으로 강화된 아파트 독점경향과 그로 인한 높은 환금성으로 아파트는 독점적 지위 확보하게 되었다.

하지만 최근의 기후위기, 감염병 등 신사회적 위험으로 인한 언택트 수요 및 4차 산업혁명 등 기술발달로 인한 여건 변화는 삶의 공간으로서 '집'의 중요성을 증대시키고, 고령화, 1인 가구 증가 등 거주 여건의 변화는 주택유형과 주거형태에 대한 수요를 더욱 다각화하고 있다. 또한 소득증가, 코로나19 등의 상황에 따라 주거의 디자인, 규모 등에 대한 관심과 소비가 커지고 있다. 이러한 거주 여건 변화와 다각화된 수요는 공산품과 유사한 아파트 공급만으로는 충족되지 않으며 점차 '집'은 각 개인의 삶과 가치관에 중요하게 영향을 미치는 생활양식의 과정 및 그 과정에서 이룩해낸 물질적·정신적 소득인 '문

화'로서 소비되어야 할 대상이 되어가고 있다. 그러나 주택을 자산 가치로만 판단하는 인식은 여전히 팽배해 있으며 이로 인한 거주 불안정이 심화되어가므로 이에 대응하는 정부 정책 역시 부동산시장의 안정화 및 대량 공급에 치중하여 파편적, 단기적으로 이루어지고 있는 것이 현실이다.

이제 새롭게 요구되는 시대적 요구에 부응할 거주여건 형성을 위해서는 '집'을 부동산 가치에서 '삶터'로서의 가치로 여기는 주거문화 패러다임의 전환과 이를 뒷받침할 정책 근거 마련이 필요한 시점이다. 이에 이 연구는 거주가치 중심의 주거문화 개념을 정립하고 이를 확산하기 위한 기반 구축을 위해서 중장기 정책 과제 도출하고 향후 정책 방향 설정에 필요한 연구 로드맵을 마련하고자 한다.

성은영

5 관광안내소의 효과적 설치·운영을 위한 입지 및 공간 기준 연구

최근 관광 트렌드는 개인 성향에 따른 개별관광이다. 실제로 2017년 이후 우리나라를 찾는 국내외 관광객의 대부분은 개별관광객으로 나타난다. 특히 코로나19의 장기화로 인해 비대면, 디지털 기반의 관광콘텐츠가 확충됨에 따라 이러한 경향은 앞으로 더욱 일반화될 것으로 예상된다. 이와 같은 개인 중심의 관광환경 변화 속에서 관광안내소는 현장에서 개별 도보 관광객에게 관광지에 대한 종합적인 인상을 주거나 주요 정보를 제공하는 핵심시설이자 랜드마크로써 그 역할이 더 중요해지고 있다. 그러나 현재 우리나라에서 운영되고 있는 약 502개의 관광안내소는 부적절한 입지, 과대 또는 과소 규모, 낮은 품질의 디자인 등으로 인해 이용률이 저조할 뿐만 아니라 운영상에도 많은 문제점을 가지고 있다. 이에 대한 원인은 다양하지만, 관광안내소가 주로 중앙정부의 보조사업과 예산으로 운영되고 있는 현실을 고려할 때, 시대에 뒤떨어진 관광안내소 관련 지침들이 주요 요인 중의 하나라 할 수 있다. 구체적으로는 기존 문화체육관광부

에서 배포된 '2015 관광안내소 운영지침', '관광안내소 매뉴얼'이 관광안내소의 입지, 공간, 규모, 디자인 측면에서 변화하는 국내 관광환경을 반영하지 못하는 등 실효성이 낮기 때문이다.

따라서 이번 정책연구는 관광안내소 지침 내 입지 및 공간, 디자인 관련 기준들을 재구성하기 위해 기획되었다. 이를 위해 먼저 기존 관광안내소 현황, 문제점 및 이슈를 정리하고, 국내·외 사례분석을 통해 각 항목별 기준에 대한 개선방안을 도출한다. 다음으로 그 결과에 따라 각 기준들을 실제 현장에서 이용할 수 있도록 별도의 체크리스트 형태로 제공한다. 향후 연구 결과를 활용하여 관련 지침 등이 개선되면 관광지별로 기존 또는 신규 관광안내소가 도보 관광객들이 쉽게 이용 가능한 적정 위치에 입지 할 수 있는 여건이 마련될 수 있다. 더불어 관광안내소가 단순히 관광객에게 관광 정보를 제공하는 기능을 넘어서 편안한 휴식공간을 갖춘 스마트한 복합공간이자 개성있는 디자인의 지역 아이콘 역할을 할 것으로 기대한다.

김성준

6 현충시설의 가치향상을 위한 정책 및 제도 개선방향 연구

현충시설은 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 국가유공자 또는 이들의 공훈을 기리고 국민의 애국심을 기르는 데 가치가 있어 국가보훈처장이 지정하는 시설로, 2002년 현충시설의 지정, 관리 및 건립 지원에 관한 법적 근거가 마련된 이후 국내 현충시설은 2,259개소(2021년 기준, 해외현충시설 1,386개소)에 이르며 지속적으로 증가하고 있다. 현재 '현충시설의 지정·관리 등에 관한 규정'에 따라 전국적으로 지정·관리되고 있는 현충시설은 크게 독립운동 관련시설과 국가수호 관련시설로 구분되며, 특히 시설유형은 비석·탑·조형물·상징물·장소·기념관·사당·생가·부속건물 및 관련시설 등으로 매우 다양하다. 현충시설은 국가의 주요한 상징정책인 보훈정책을 실현하는 매개체이며 국가

와 국민을 위해 희생한 분을 존중하고 기억하는 보훈문화 형성을 위한 수단이라 할 수 있으나, 보훈선양이라는 현충시설의 기본적 가치뿐만 아니라 역사문화 등 다양한 가치에 대하여 일반 국민의 인식이나 접근성 등이 상대적으로 낮은 것으로 파악된다.

이에 이 연구에서는 늘어나는 현충시설을 체계적으로 관리하고 보훈문화 형성의 중요한 기반으로서 현충시설의 가치를 향상시키기 위해, 현충시설의 지정 및 관리와 관련된 현황을 진단하고 현충시설이 가지는 다양한 가치를 발굴 및 활용하기 위한 정책 및 제도 개선방향을 제안하고자 한다. 먼저 보훈정책에서 현충시설이 가지는 가치와 기능을 다음의 세 가지로 정리하였는데, 첫 번째로 인물 및 사건과 관련된 역사적 사실이 기본전제가 되며, 현충시설을 통해 국가와 민족을 위해 공헌 또는 희생한 이들을 기념 또는 추모하고, 마지막으로 이러한 공훈을 널리 알려 국민의 나라사랑정신을 함양하고 보훈문화 형성에 기여하는 선양 기능을 실현하는 것이다. 이러한 관점에서 이 연구는 현충시설의 가치 향상을 위한 정책 추진 기본방향으로서 국가 보훈선양정책 실현을 위한 기반으로서 현충시설의 위상을 정립하는 것, 그리고 현충시설을 보훈문화 형성 및 확산을 위한 거점자원으로 설정하고 이러한 관점을 현충시설의 지정·관리·건립 방향에 반영할 것을 제안하였다.

이상민

7 도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석

국토교통부는 2014년 도시재생선도지역 13곳 지정을 시작으로 매년 사업 선정 개수를 확대해나가고 있으며, 2022년 1월 기준 전국 534곳에서 도시재생사업을 추진하고 있다. 도시재생사업은 대상지의 특성과 사업 규모에 따라 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형으로 구분되며, 2019년도에는 기존 재생사업의 한계를 보완하기 위해 혁신지구, 총괄사업관리자, 인정사업 제도를 도입하였다. 이와 같이 다양한 사업 유형 중에서도 일반근린형과 중심시가지형으

로 대표되는 근린재생형이 도시재생사업에서 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 근린재생형 도시재생사업은 주거지와 상업지가 혼재되어있는 근린생활권 단위에서 추진되며, 근린상권 활력 증진을 통해 지역의 정체성 확립, 새로운 문화 창출, 지역 경제 활성화를 목표로 하고 있다. 그러나 최근 도시재생사업지 근린상권에서 휴업 및 폐업 사례들이 증가하고 있으며, 상권의 유동인구, 점포 매출액이 도시재생사업 후 크게 변화하지 않았다는 연구결과가 제시되고 있어 도시재생사업의 실효성에 대한 의문이 커지고 있다. 또한, 도시재생사업이 시행된 지 9년이 경과한 시점에서 도시재생사업이 도시재생사업지역 및 주변지역의 근린상권에 미치는 영향력에 대한 검증이 충분히 이루어지지 않고 있으며, 이로 인해 근린상권 활성화를 위한 효과적인 대응 역시 마련되지 못하고 있는 실정이다.

이에 이 연구에서는 도시재생사업 종료 지역인 도시재생선도지역을 대상으로 도시재생사업에 따른 근린상권 활성화 효과에 대한 객관적 검증을 시도하고자 한다. 특히, 근린상권의 활성화를 위한 핵심 요소를 개별 점포의 생존율로 보고, 점포 생존율을 활용하여 도시재생선도지역 일대 근린상권의 현황 및 특성 분석, 점포 생존율에 영향을 미치는 건축 및 공간특성 요인들을 도출하고자 한다. 이 연구결과를 바탕으로 쇠퇴지역의 근린상권 활성화를 위한 실효성 있는 정책이 마련되는 계기가 될 수 있기를 기대한다.

임보영

시점임에도 불구하고 공공건축심의위원회 구성 및 기능과 관련된 질의가 국가공공건축지원센터를 통해 꾸준히 들어오고 있다.(2021년 기준, 자문에 대한 응답 건수 중 5.4% 차지) 또한, 기존 건축·도시 관련 위원회와 달리 공공건축 사업을 추진하는 기관, 즉 광역·기초 지방자치단체, 중앙행정기관, 공공기관 등은 모두 공공건축심의위원회를 운영해야하는 만큼 기관별 사업추진 절차, 사업특성 등에 따라 구성 및 운영방식에 차이가 있을 것으로 예상된다. 특히「건축서비스산업 진흥법 시행령」제19조의3 제8항에 따라 법령을 통해 규정한 사항 외에 공공건축심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 기관에서 정하도록 하였기 때문에 그 현황에 대해 살펴볼 필요가 있다.

이에 이 연구는 광역·기초 지방자치단체, 중앙행정기관, 공공기관 등 공공건축심의위원회 운영규정 등에 대한 내용분석과 공공건축심의위원회 관계자와의 심층인터뷰를 통한 실태조사를 하고자 한다. 이를 바탕으로 공공건축심의위원회의 구성, 운영, 역할 등에 대한 주요 이슈를 도출하고 공정성, 전문성, 합리성을 도모하기 위한 개선과제를 제시하고자 한다. 이를 통해 공공건축사업의 기획단계에서의 마지막 관문이라 할 수 있는 공공건축심의위원회가 안정적으로 작동될 수 있는 기반을 마련하고자 한다.

이혜원

8 공공건축심의위원회 운영 현황과 과제

2019년 12월 19일 「건축서비스산업 진흥법」 개정으로 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의하거나 자문 등에 응하기 위한 공공건축심의위원회 운영이 의무화되었다. 설계비 추정가격이 5천만 원 이상인 공공건축사업 또는 공공기관이 건축기획에 관하여 심의가 필요하다고 인정하는 경우 공공건축심의위원회에 심의를 요청해야 한다. 그러나 의무화 시점으로부터 2년이 경과된

2022 auri-KIHASA 제1차 협동세미나 '다양한 모습의 지역사회 고령화, 다방면의 대응고민이 필요하다' 개최

건축공간연구원과 한국보건사회연구원은 지난 5월 3일(화) 연구원 대회의실에서 제1차 협동세미나를 개최하였다. 이번 세미나는 '다양한 모습의 지역사회 고령화, 다방면의 대응고민이 필요하다'를 주제로, 두 기관의 공동대응이 필요한 고령사회 대응 정책이슈를 논의하고 협동정책연구 주제를 발굴하고자 마련되었다.

이에 고영호 건축공간연구원 연구위원은 '우리나라 지역사회의 고령사회 대응 현황 알아보기'를 통하여 지역별 고령친화 수준을 정량 평가하는 진단지표의 개발과정과 시범적용 등을 설명하고, 이를 바탕으로 국가 및 지자체별 고령사회 대응 정책수립의 근거로 활용할 수 있도록 제안하였다. 김세진 한

국보건사회연구원 부연구위원은 '치매안심마을 확대와 치매친화적 지역사회 구축'을 주제로, 치매친화적 사회의 정의와 필요성, 영국·미국 등 해외 사례를 소개하였으며, 치매안심마을 확대를 통한 치매친화적 지역사회 구축 모델을 제시하였다.

이어진 토론에서는 고덕기 저출산고령사회위원회 세대공감과 과장이 좌장을 맡은 가운데 손동필 건축공간연구원 선임연구위원, 박성남 건축공간연구원 부연구위원, 강은나 한국보건사회연구원 연구위원, 임덕영 한국보건사회연구원 부연구위원이 참석하였으며, 지역사회의 고령화 이슈 대응의 실효성 제고를 위한 협력추진과제를 논의하였다.



2022 제1차 AURI 건축문화 자산센터 포럼 ‘근현대 건축유산 의 가치조사와 기록화’ 개최

건축공간연구원 건축문화자산센터는 지난 5월 27일(금) 서울도시건축센터 라키비움에서 제1차 AURI 건축문화자산센터 포럼을 개최하였다. 이번 포럼은 ‘근현대 건축유산의 가치조사와 기록화’를 주제로 건축자산, 지정 및 등록문화재를 포함한 근현대 건축유산의 보전 및 활용에 관련된 실무 사례를 공유하고 제도·기술·행정 등의 문제점과 대안을 전문가들과 함께 논의하기 위해 마련되었다.

1부 주제발표에서 먼저 김영수 서울학연구소 연구교수는 ‘서울시 건축자산 조사와 기록화’에 대해 건축자산의 가치를 살린 창조적인 활용·관리방안, 시민공감대 확대를 위한 가이드라인 마련 등 실질적인 정책적 근거를 갖추기 위한 과정임을 설명하며, ‘영등포 대선제분’과 ‘선린인터넷고등학교’의 사례를 소개하였다.

다음으로 황지는 서울시립대학교 교수는 ‘기록과 가치평가의 시차 : 청계천 일대 도시 기록의 행동력’을 주제로, 청계천 일대 도심제조업 기록화 사업의 주요내용을 설명하고, 지속가능한 도시재생의 정책적 시사점을 도출하기 위한 노력을 전하였다. 마지막으로 이경아 한국전통문화대학교 교수는 ‘한반도 DMZ 안의 유일한 마을, 대성동마을에 대한 조사기록’으로, 명확한 목적과 제한된 조건에서 이뤄진 조사과정을 전하며 대성동마을 조사의 의의를 밝혔다.

2부 종합토론에서는 이규철 건축공간연구원 부연구위원이 좌장을 맡고, 이용준 문화재청 전문위원, 장옥연 온공간연구소 소장, 박성진 사이트앤페이지 대표가 참석하였으며, 발제자들과 함께 근현대 건축유산 조사 및 기록화 방법론을 논의하는 시간을 가졌다.



2022
제2차 AURI
건축도시포럼
‘도시에 대한 권리’
개최

건축공간연구원은 6월 15일(수) 연구원 대회의실에서 제2차 AURI 건축도시포럼을 개최하였다. 이번 포럼은 건축·도시 관련 분야 전문가를 초빙하여 지식 공유 및 정책 현안을 진단하고, 연구과제의 발굴 및 기획을 위한 자리로 마련되었다.

기조발제는 강현수 국토연구원 원장이 ‘도시에 대한 권리’를 주제로 1960년대 프랑스 철학자 앙리 르페브르의 저서 ‘공간의 생산’에서 주장한 도시에 대한 권리의 개념인 도시 거주자 누구나 도시의 혜택을 향유할 권리, 도시의 의사결정에 참여할 권리, 도시에서 배제되지 않을 권리를 설명하며, 우리 삶에 영향을 미치는 장소와 공간이라는 관점에서 ‘도시 커먼즈(Commons)’가 우리나라 도시정책에 가지는 시사점을 발표하였다.

이어진 토론에서는 이영범 건축공간연구원 원장이 좌장을 맡은 가운데 지정토론자로 최

유경 한국법제연구원 사회적가치법제팀장이 나서 ‘사회적 가치 이슈브리프-도시 커먼즈’의 주요 쟁점을 설명하였다. 종합토론은 건축공간연구원에서 오성훈 선임연구위원, 염철호 선임연구위원, 고영호 연구위원, 강현미 부연구위원, 조시은 부연구위원이 토론자로 참석하였으며, 보행, 고령친화도시, 아동친화주거, 놀이터, 학교 등 여러 건축·도시·공간 분야를 다양한 도시 구성원의 관점에서 논의하는 시간을 가졌다.





2022년 건축도시정책 연구네트워크 개최

건축공간연구원은 6월 16일(목)과 17일(금) 양일간 부산광역시에서 영남권(대구경북, 경남, 울산, 창원, 부산) 지역발전연구기관과 함께 2022년 건축도시정책연구네트워크를 개최하였다. '건축도시정책연구네트워크'는 지역발전연구기관과 함께 건축 및 도시 관련 현안에 대한 소통과 협동 연구를 추진하여 지역 건축도시정책연구 네트워크의 중심적 역할을 수행하고자 한다.

이번 행사는 '문화를 통한 지속가능한 지역 발전 및 정책 방향'을 주제로, 지역문화를 기반으로 도시의 지속가능한 성장동력을 마련하기 위해 지역 문화도시정책의 현 주소를 파악하고 향후 정책 추진 방향을 모색하였다.

행사 첫 날인 16일에는 발제와 토론을 통해 문화도시 정책현안과 지역별 추진성과를 공유하였다.

먼저 이상민 건축공간연구원 선임연구위원이 '문화도시 정책의 성공적 추진을 위한 과제'에 대해 발표하였으며, 이승욱 문화예술 플랜비 대표이사가 '기억, 소통, 참여의 도시재생-강강이

예술마을의 사례' 발표가 이어졌다. 이후 김민경 부산연구원 연구위원의 '시민의 생활문화 활성화 방안 연구', 변철희 경남연구원 연구위원의 '경남 문화도시의 현황과 문화도시 2.0 시대를 위한 제언', 오동욱 대구경북연구원 연구위원의 '대구광역시 시대별 미술관 조성을 통한 시각예술 활성화'를 통하여 지역별 문화도시 정책사례와 시사점을 공유하였다.

17일에는 행사에 참석한 지역발전연구기관 전문가들과 문화예술을 통한 도시재생 사례지인 강강이 예술마을과 고려제강기념관(F1963)을 답사하였으며, 보편적 문화복지 실현을 위해 지역 간 문화격차를 완화하는 문화도시 정책 추진방향에 대해 고민하는 시간을 가졌다.

2022 대한민국 한옥공모전 8월 1일부터 공모



국토교통부가 주최하고 건축공간연구원 국가한옥센터가 주관하는 '2022 대한민국 한옥공모전'이 열린다. 2011년 이후 올해로 열두 번째 개최되는 대한민국 한옥공모전은 한옥의 우수성을 발굴하고 새로운 발전 가능성을 모색하기 위해 마련되었다.

이번 대한민국 한옥공모전은 '마음을 품은 한옥'을 주제로 준공한옥, 학생공모전, 사진, 영상 등 4개 부문으로 나누어 진행된다.

준공한옥 부문은 한옥 사용자의 만족도 및 유지 관리 상태 등이 우수한 한옥을 선정하기 위하여 2019년 4월 20일 이전 준공된 한옥을 대상으로 하며, 설계자·건축주·시공사·대목장 중 누구나 응모할 수 있다. 학생공모전 부문은 공모전 주제를 자유롭게 제안할 수 있으며, 4명 이내의 대학생 및 대학원생 팀 또는 개인으로 참여할 수 있다. 사진·영상 부문에서는 한옥과 관련된 자유주제로 공모를 진행하고 있으며, 전통한옥뿐만 아니라 새로 지어진 한옥의 아름다움, 일상에서 발견할 수 있는 한옥의 의미와 가치를 독창적인 시각으로 담아낸 작품을 모집한다.

작품접수는 8월 1일(월)부터 8월 2일(화)까지 진행되며, 8월 중 1·2차 심사를 거쳐 9월 초 최종 당선작을 발표할 예정이다. 수상 작품은 대한민국 한옥공모전 누리집과 전시회에 공개된다.

제3회 대한민국 미래 건축정책 아이디어 공모전 개최

제3회 대한민국 미래 건축정책 아이디어 공모전

건축과 도시 환경의
미래 구상을 담은 아이디어와 제안

공모기간 (3개월)
2022년 6월 2일 ~ 8월 31일

참여자격 전국민 누구나 가능(정년, 청소년 참여사 무관)

참여양식 동영상 5분 이내, 포스터 A1, 에세이 4페이지 이내

접수방법 공식 홈페이지를 통한 온라인 접수
<http://idea.aurum.re.kr>
※ 자세한 사항은 홈페이지 참조

사상개최인 총 8개 직종(850만원)

구분	인수	포상	포상 총액
대상	1	상금 300만원 및 상장	국가건축정책위원회 위원장상
최우수상	1	상금 200만원 및 상장	국토교통부 장관상
우수상	1	상금 100만원 및 상장	건축공간연구원 원장상
장려상	5	상금 50만원 및 상장	대한건축학회 회장상, 대한건축사협회 회장상, 한국건축가협회 회장상, 한국여성건축가협회 회장상, 새건축사협의회 회장상

* 자세한 내용은 수상지 부단

문의 : 건축공간연구원 (044-417-9637) 또는 공식홈페이지

주최·주관 국토교통부 (auri) 건축공간연구원 후원 국가건축정책위원회, 대한건축학회, 대한건축사협회, 한국건축가협회, 한국여성건축가협회, 새건축사협의회

시상내역

구분	건수	포상	포상 총류
대상	1	상금 300만 원 및 상장	국가건축정책위원회 위원장상
최우수상	1	상금 200만 원 및 상장	국토교통부 장관상
우수상	1	상금 100만 원 및 상장	건축공간연구원 원장상
장려상	5	상금 50만 원 및 상장	대한건축학회 회장상 대한건축사협회 회장상 한국건축가협회 회장상 한국여성건축가협회 회장상 새건축사협의회 회장상

건축공간연구원과 국토교통부는 6월 2일(목)부터 8월 31일(수)까지 '제3회 대한민국 미래 건축 정책 아이디어 공모전'을 개최한다. 이 공모전은 국민이 공감하고 체감할 수 있는 건축정책 수요를 선제적으로 발굴하고자 2020년부터 매년 개최되고 있으며, 이번 공모전에서는 우리나라 건축과 도시환경 미래 구상을 주제로 실제 건축정책에 반영할 수 있는 참신한 아이디어를 모집한다.

공모전은 건축정책 아이디어 플랫폼(<http://idea.aurum.re.kr>)을 통해 전 국민 누구나 참가할 수 있으며, 영상·포스터·에세이 등 다양한 형식으로 우리 건축과 공간환경의 현재를 진단해 볼 수 있는 내용 혹은 미래 건축과 환경을 위한 새로운 시도나 실천방안이 담긴 아이디어를 자유롭게 제시할 수 있다. 출품된 작품은 창의성·필요성·작품성·효과성의 기준을 바탕으로 건축정책 관련 전문가로 구성된 평가위원회의 심사를 거처, 대상·최우수상·우수상·장려상 등 모두 8개의 수상작을 선정할 예정이다.

한편 지난해 개최된 제2회 공모전에는 총 134개의 작품이 접수되었으며, 도시 경관을 향상하기 위한 아이디어를 영상물로 제작한 '도시 탐구생활'이 대상을 받은 바 있다.

2022 아시아 도시경관상 모집

건축공간연구원은 유엔 해비타트 후쿠오카본부, 후쿠오카 아시아도시연구소, 아시아 해비타트협회, 아시아 경관디자인학회와 함께 '2022 아시아 도시경관상'을 공동 주최한다. 아시아 도시경관상은 아시아 사람들에게 있어 행복한 생활환경을 구축해가는 것을 목적으로 타도시의 모범이 되며 성과를 이룬 도시·지역·사업 등에게 시상한다.

이에 아시아 각국·지역 지방자치단체 및 공공기관, NGO 및 시민단체, 학술 연구기관, 도시계획·건축설계·경관설계 및 기획 관련기업 등에 신청자격을 부여하며, ▲도시·지역 ▲도시와 지역에 크게 공헌한 대규모 사업 ▲자연·도시 환

경의 보호 및 육성에 관한 사업 ▲지역의 발전에 기여한 건조물·프로젝트 ▲설계단계의 프로젝트 등 ▲경관 발전에 공헌한 단체를 공모한다.

오는 8월 5일(금)까지 접수를 받아 국내에서 서류심사 및 현장심사를 진행하며, 10월~11월 중 일본 후쿠오카에서 최종심사가 이뤄질 예정이다.

한편, 2021년도 아시아 도시경관상 수상작에는 한국을 포함한 아시아 5개 국가에서 총 11개 작품이 수상했으며, 우리나라는 '양천공원', '금빛수로', '서울경관기록화 사업', '삼각지마을' 등 총 4개 작품이 선정되었다.



2022. 05. 09^월 - 08. 05^일

2022 ASIAN TOWNSCAPE AWARDS

2022 아시아 도시경관상 모집

UN-HABITAT
UN-Habitat
Asian Habitat Society

ATDeS
Asian Townscape Design & Survey

U R C
Urban Research Institute

(auri)
Architecture & Urban Research Institute

(auri) 건축공간연구원

연세대 스마트시티 융합서비스 연구개발단과 MOU 체결

건축공간연구원은 4월 8일(금) 스마트시티 정책·사업을 활성화하고 협력하여 연구하기 위해 연세대 스마트시티 융합서비스 연구개발단과 함께 연세대학교에서 업무협약을 체결하였다.

건축공간연구원은 2019년도부터 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시서비스 지원기관으로 지정되어 스마트도시를 활성화하기 위한 건축·도시공간 정책 지원사업을 추진하고 있으며, 연세대는 2009년 U-시티 석박사과정 지원사업을 시작으로 2019년에 스마트시티 혁신인재육성사업에 선정되어 융합서비스 교육·연구·확산 프로그램을 운영 중이다.

업무 협약 주요 내용은 ▲스마트시티 관련 협동 연구 및 자문 활동 ▲졸업생들에게 연구프로젝트 참여 기회를 제공하는 인적자원 교류 ▲정부정책 지원 협력 ▲세미나·강연회 등을 통한 역량 강화 등이었다.

이에 따라 향후 두 기관은 스마트도시를 활성화하고 저변을 확대하기 위해 공동 연구, 인력 양성, 정책 지원, 정기 세미나·강연회 등의 사업을 협력하여 수행할 계획이다.

국토안전관리원과 MOU 체결

건축공간연구원은 5월 4일(수) 건축물의 안전을 확보하고 사용가치를 향상시키기 위하여 국토안전관리원과 국토안전관리원에서 업무협약을 체결하였다.

건축공간연구원은 건축물 안전관리를 체계화하기 위하여 2017년부터 ‘건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안’ 연구를 시작하였다. 이후 2019년 ‘건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구’를 통해 「건축물관리법」 및 하위법령을 제정하는 데 기여하였으며, 2021년부터 「건축물관리법」에 따른 건축물관리지원센터로 지정되어 건축물관리정책연구 및 사업을 지원하고 있다.

앞으로 두 기관은 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 정책과 사업 지원을 협력하여 수행해 건축물 수생애 주기 관리체계를 정착시킬 계획이며 이번 협약을 통해 ▲인력·정보 및 교육·기술·자료의 교류 ▲건축물의 안전을 위한 공동연구·사업 발굴 및 수행 ▲장비, 시설 및 공간의 공동 활용 ▲세미나, 컨퍼런스 등 국·내외 관련 행사의 공동 개최 등으로 업무 협력을 강화하고자 한다.



한국임업진흥원과 MOU 체결

건축공간연구원은 5월 18일(수) 한옥건축과 공공건축물의 목재 이용을 촉진시켜 탄소중립을 실현하는 데 기여하고자 한국임업진흥원과 업무협약을 체결하였다.

건축공간연구원은 「한옥등건축자산법」에 근거하여 2011년부터 ‘국가한옥센터’를 운영 중이며, 최근에는 한옥 공공건축물 확산을 위해 노력하고 있다.

탄소중립을 이루려면 탄소의 배출량을 줄이거나 탄소를 삭제하거나 저장해야 한다. 그런데 목구조인 한옥 공공건축물은 많은 탄소를 저장할 수 있어 한옥건축 및 공공건축물이 확산되면 전통 건축문화를 계승하는 것 뿐만 아니라 국가의 탄소중립 정책을 실현하는 데에도 큰 도움을 줄 수 있다.

향후 두 기관은 한옥건축과 공공건축물의 목재 이용을 장려하기 위해 한옥건축 및 공공건축물의 탄소저장량을 과학적·계량적으로 산출하고 홍보사업을 추진해 나갈 예정이다.



제2회 AURI 석·박사 과정 연구지원 프로그램 운영

건축공간연구원은 건축·도시 분야의 대표 국책연구기관으로서 연구원의 정책연구 성과를 공유하고, 차세대 연구인력 양성을 통한 우수인력 확보를 위하여 ‘제2회 AURI 석·박사 과정 연구지원 프로그램’을 운영한다.

건축·도시·조경 등 관련 분야의 석사과정 이상 대학원생을 대상으로 5월 30일(월)부터 11월 25일(금)까지 총 6개월 동안 운영되며 연구원에서 수행하는 12개의 연구 분야에 대한 공동 연구 수행, 논문작성 지원 등 멘토링 프로그램을 추진한다.

연구 분야

공공건축, 건축서비스산업, 스마트도시, 보행환경, 범죄예방환경, 한옥, 건축자산, 마을재생, 경관, 건축·도시 빅데이터, 건축공간법제, 주거문화

이에 연구주제, 연구목적 등 연구계획서 평가와 면접을 통해 최종 합격자를 선발하며, 지원자가 희망하는 멘토 또는 연구 분야가 유사한 연구진을 멘토로 매칭하여 진행된다. 또 월 1~2회 온·오프라인을 통하여 연구수행을 지원하는 것은 물론, 자료실 등 연구원 시설 이용과 연구원 보유 데이터 제공, 논문 투고료 지원 등의 혜택이 주어진다.

프로그램이 종료되는 12월 초에는 공동논문, 학위논문, 워킹페이퍼, 활동실적보고서 등을 토대로 한 성과발표회가 예정되어 있다. 한편, 지원자 전원에게는 AURI 아카데미 수료증이 발급된다.



건축공간연구원 연구보고서 안내

건축공간연구원에서는 연구 성과의 공유 및 확산을 위해 연구보고서를 발간하고 있습니다.
홈페이지(www.auri.re.kr)에서 보고서를 검색하실 수 있으며, 발간물 구입에 관해서는 자료실로 문의 바랍니다.

자료실 044.417.9640 information@auri.re.kr

2021년 연구보고서

기본연구보고서 2021-1
감염병 대응을 위한 지역사회
공간자원 활용체계 구축방안:
생활치료센터를 중심으로
20,000원

기본연구보고서 2021-2
스마트건축 산업화 모델 및
제도 기반 확충에 관한 연구
33,000원

기본연구보고서 2021-3
건축규제 특례제도의
합리적 운영을 위한 협의조정제도
도입방안 연구
27,000원

기본연구보고서 2021-4
쇠퇴지역 공간관리를 위한
빈집 정책 개선방안
23,000원

기본연구보고서 2021-5
포스트 코로나 시대의
생활권 공원녹지 개선 방안
30,000원

기본연구보고서 2021-6
공공건축물 건축기획업무
현황 진단 및 활성화 방안 연구
16,000원

기본연구보고서 2021-7
보편적 서비스 개념을 고려한
스마트도시계획 및
사업 개편방안 연구
25,000원

기본연구보고서 2021-8
n분 도시 실현을 위한 도시전략 연구
25,000원

기본연구보고서 2021-9
포스트코로나 사회변화에 대응하는
연택트 어버니즘 전략 연구
29,000원

기본연구보고서 2021-10
인구감소시대 노후공동주택 빈집의
실태진단 및 관리방안 연구
26,000원

기본연구보고서 2021-11
시민주도형 스마트도시 조성을 위한
정책 방향 연구
22,000원

기본연구보고서 2021-12
특별건축구역 운영
가이드라인 마련 연구
31,000원

기본연구보고서 2021-13
지방이주 청년의 정주지속을 위한
청년활동공간 조성방안 연구
32,000원

기본연구보고서 2021-14
로컬리즘 기반의 중소도시
재생정책 방안
28,000원

기본연구보고서 2021-15
거주가치 중심의 민간주도
주택공급방식 활성화 방안 연구
28,000원

정책연구보고서 2021-1
건축물 활용도 제고를 위한
복수 용도 인정 기준 개선 방안 연구
15,000원

정책연구보고서 2021-2
건축물 화재안전 성능설계
도입 및 제도화 연구
14,000원

정책연구보고서 2021-3
고령친화 커뮤니티 확산을 위한
고령친화지표 개발 및 평가 연구
15,000원

정책연구보고서 2021-4
그린스마트미래학교를 위한
건축기획 개선방안 연구
12,000원

정책연구보고서 2021-5
기부채납 건축물의 공공성
강화를 위한 제도개선 방향 연구
11,000원

정책연구보고서 2021-6
농촌마을의 공동화 현황 및
공간관리 수요 분석
15,000원

일반연구보고서 2021-1
지자체 경관계획 수립 현황과 과제 -
특·광역시 중점경관관리구역 계획과
운영체계를 중심으로
17,000원

일반연구보고서 2021-2
스마트도시 기술 및 서비스 특성을
고려한 공간계획 방향 연구
17,000원

일반연구보고서 2021-3
탄소중립사회 실현을 위한
기후 탄력적 발전 경로(CRDPs) 연구
17,000원

일반연구보고서 2021-4
고령친화 생활환경 조성을 위한
건축도시정책의 개선방향 연구
17,000원

일반연구보고서 2021-5
범죄두려움 저감을 위한
도로조명 조도 기준 연구
14,000원

일반연구보고서 2021-6
근린재생 활성화를 위한
거점시설 운영방안
23,000원

일반연구보고서 2021-7
건축자산 진흥 제도 개선방안 연구
15,000원

일반연구보고서 2021-8
보행자길 조성·관리를 위한
보행행태 및 인식 분석:
보도를 중심으로
22,000원

일반연구보고서 2021-9
이용자 관점에서 본 공공건축 연구 :
국민체육센터
27,000원

일반연구보고서 2021-10
민간시장 건축서비스산업
계약제도 개선 방안 연구
15,000원

2020년 연구보고서

기본연구보고서 2020-1
민·관 협력을 통한 노후 공원
재정비 및 관리·운영 방안 연구
27,000원

기본연구보고서 2020-2
건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도
기준 개선 방안 연구
33,000원

기본연구보고서 2020-3
스마트도시서비스의 지속가능한
관리·운영을 위한 비즈니스모델 연구
22,000원

기본연구보고서 2020-4
지역 경관관리의 실효성 제고를 위한
중점경관관리구역 제도 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2020-5
건축·도시 분야 민간전문가 제도의
운영실태 분석 및 개선방안
29,000원

기본연구보고서 2020-6
건축자산 보존 및 활용 활성화를 위한
신택제도 도입 방안 연구
22,000원

기본연구보고서 2020-7
스마트건축 개념을 바탕으로 한
건축물 인증제도의 개편 방향
20,000원

기본연구보고서 2020-8
미세먼지 민감군을 위한 공공건축물
시설 계획 기준 연구
26,000원

기본연구보고서 2020-9
근대역사문화공간의 지속적 관리를
위한 조사·계획 체계 구축 방안
33,000원

기본연구보고서 2020-10
한국형 범죄예방환경설계를 위한
장소프로파일링 기법 개발 연구
17,000원

기본연구보고서 2020-11
공개공지의 지속가능한 운영을 위한
유지·관리 제도 개선 연구
25,000원

기본연구보고서 2020-12
건축환경 변화에 대응하는
건축허가제도 개선방안 연구
19,000원

기본연구보고서 2020-13
지역사회 통합 돌봄 연계형
주거지 재생 방안 연구
40,000원

기본연구보고서 2020-14
국립도시건축박물관 유물수집전략
마련을 위한 사전기획 연구
23,000원

기본연구보고서 2020-15
데이터 경제 활성화를 위한
건축행정정보 개방 범위 확대방안 연구
21,000원

기본연구보고서 2020-16
리빙랩을 활용한 노인
커뮤니티케어 주거계획 지원방안
27,000원

기본연구보고서 2020-17
노상주차의 전략적 관리를 통한
가로공간 개선방안 연구
24,000원

기본연구보고서 2020-18
화재안전 건축자재 정보시스템
구축 및 제도화 방안 연구
25,000원

정책연구보고서 2020-1
건축규제 합리화를 위한
규제모니터링 제도화 방안 연구
17,000원

정책연구보고서 2020-2
스마트시티 통합플랫폼
기반구축사업 성과관리체계 구축 연구
13,000원

정책연구보고서 2020-3
산업단지 경관가이드라인 마련 연구
13,000원

정책연구보고서 2020-4
창의적 연구업무 수행을 위한
공간계획에 관한 연구
15,000원

정책연구보고서 2020-5
보행편의지수 개발 및 보행정책
평가체계 고도화 연구
13,000원

정책연구보고서 2020-6
포스트코로나에 대응한 주거용
건축물 외부 발코니 활성화 방안
8,000원

일반연구보고서 2020-1
국토경관 관리체계 개선을 위한
경관법 개정 방안
15,000원

일반연구보고서 2020-2
고령자의 도시환경 인식 및
만족도 조사
16,000원

일반연구보고서 2020-3
고령자 건강 빅데이터 분석과
지역사회 생활환경의
고령친화도 진단
19,000원

일반연구보고서 2020-4
여성범죄예방 인프라
구축사업의 효과성 분석
10,000원

일반연구보고서 2020-5
서울시 도로다이어트사업의 성과 및
효과평가 연구 - 2018~2019년 사업
대상지를 중심으로 -
16,000원

일반연구보고서 2020-6
2019년 보행환경개선지구사업의
성과 및 효과평가 연구 - 행정안전부 및
서울시 사업 대상지를 중심으로 -
14,000원

일반연구보고서 2020-7
정책환경 변화에 따른 공공건축
지원체계 재정립 방안 연구
22,000원

일반연구보고서 2020-8
그린뉴딜을 통한 도시 기후변화
정책개선 방안
19,000원

일반연구보고서 2020-9
건축물 면적·높이 산정기준
운영체계 개선방안 연구
19,000원

2019년 연구보고서

기본연구보고서 2019-1
포용적 근린재생을 위한 공원 정책
개선방안 연구
21,000원

기본연구보고서 2019-2
복지시설 취약지역 개선을 위한
공간환경 조성전략 및 정책방안 연구
24,000원

기본연구보고서 2019-3
지역 공공시설의
효율적 조성·활용을 위한
종합적 자산관리계획 수립방안 연구
26,000원

기본연구보고서 2019-4
생활밀착형 공공건축물의 이용자 참여
디자인 활성화를 위한 제도개선 방안
20,000원

기본연구보고서 2019-5
사회경제적 여건과 생활양식 변화에
대응하는 주거공간 조성 방안
20,000원

기본연구보고서 2019-6
한옥 공공건축물의
공급 활성화 방안 연구
22,000원

기본연구보고서 2019-7
중소도시 마을연계형
거점공간의 지속가능한 운영방안
16,000원

기본연구보고서 2019-8
건축자산 관리와 활용을 위한
국가의 지원정책방안 연구
23,000원

기본연구보고서 2019-9
자연재해·재난 대응을 위한
탄력적 도시설계 연구
21,000원

기본연구보고서 2019-10
지역 정체성 제고를 위한 농촌주택개량
사업의 한옥적용 활성화 방안
22,000원

기본연구보고서 2019-11
범죄예방 환경조성 시설·기법의
효과성 분석 연구
17,000원

기본연구보고서 2019-12
도시 내 공공건축물 저층부 및
외부공간 개선방안 연구
29,000원

기본연구보고서 2019-13
건축물 안전관리시스템 구축 및
제도화 방안 연구
24,000원

기본연구보고서 2019-14
노후 산업단지 공간환경
현황진단 및 개선방향 연구
22,000원

기본연구보고서 2019-15
건축물 생애 관리 체계화를 위한
제도 마련 연구
30,000원

기본연구보고서 2019-16
중·소도시 지속가능성을 위한
지역자원기반의 통합적 공간관리 방안
31,000원

기본연구보고서 2019-17
건축 아카이브 통합
시스템 구축 방안 연구
18,000원

기본연구보고서 2019-18
지속가능한 스마트시티 구현을 위한
도시설계 전략
19,000원

정책연구보고서 2019-1
범죄예방 건축기준 개선방안 연구
11,000원

정책연구보고서 2019-2
읽기 쉬운 관광안내체계 조성을 위한
보행네트워크 분석 연구
19,000원

정책연구보고서 2019-3
도시지역 새마을사업
국비지원체계 개선방안 연구
13,000원

정책연구보고서 2019-4
건축물 실내 공간 수요변화에
대응하는 안전기준 개선 연구
16,000원

정책연구보고서 2019-5
거주자 행태를 고려한 생활밀착형
미세먼지 대응방안 연구
10,000원

정책연구보고서 2019-6
공동주택 리모델링 활성화를 위한
제도 개선 방안 연구
13,000원

일반연구보고서 2019-1
건축서비스산업 통계 구축방안 연구
20,000원

일반연구보고서 2019-2
공공건축 설계용역 발주제도의
현황과 과제
12,000원

일반연구보고서 2019-3
범죄예방 환경조성사업의
효과성 분석 연구 -서울시 5개
CPTED 사업 지역을 중심으로-
15,000원

일반연구보고서 2019-4
한옥건축양식 개념 및
사례분석을 통한 정책 담론 연구
22,000원

일반연구보고서 2019-5
한옥 활성화 정책 추진 현황 및 과제
18,000원

일반연구보고서 2019-6
지역 특성과 전략 마련을 위한
기초 연구 : 세종 - 시민의 일상생활과
장소인식을 중심으로 -
13,000원

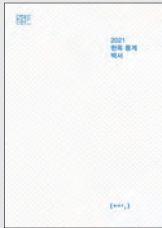
일반연구보고서 2019-7
2019 기후변화 대응
건축·도시 정책동향
21,000원

건축공간연구원 신간 안내

건축공간연구원에서는 건축·도시 관련 분야의 다양한 주제에 대해 단행본을 발간하고 있습니다.

단행본 소개 및 자세한 사항은 연구원 홈페이지(www.auri.re.kr)에서 확인하실 수 있으며, 비매품이 아닌 발간물은 서점을 통해 구매하실 수 있습니다.

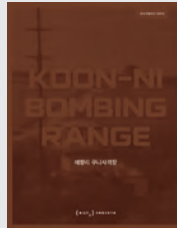
문의 출판·홍보팀 044.417.9640 information@auri.re.kr



2021 한옥 통계 백서
국가한옥센터
비매품



보행환경개선사업
성과평가 매뉴얼
한수경, 김영지
비매품



우수건축자산 이야기
- 매항리 쿠니사격장
이규철, 이세진, 이연경,
김용한, 김웅기, 김기웅
비매품



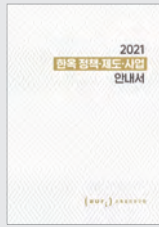
혁신활동을 통해 본
건축서비스산업
김상호, 유제연, 김은희
비매품



지역 녹색건축물
조성계획 수립 매뉴얼
이은석, 박성남, 남성우,
허한결, 송유미, 지석환
비매품



국토경관 GOOD PRACTICE 2
심경미, 김민경, 이경재,
송윤정, 방재성, 안재락, 주신하,
이석현, 윤동진
비매품



2021 한옥 정책·제도·사업
안내서
국가한옥센터
비매품



건축자산 가치조사
- 2021 지자체 지원 공모사업
(남원·수원·제주)
건축문화자산센터,
서울소셜스탠다드, 바래(BARE),
제주대학교 건축학부
비매품



좋은 공공건축 04
청소년의 꿈을 담은 사랑방
공릉청소년문화정보센터
국가공공건축지원센터
비매품



어르신들이 이야기하는
건축과 도시공간
고영호, 한승연, 최가윤, 허재석
비매품



공공건축가이드 03
공공건축 사업계획 사전검토
업무 매뉴얼
국가공공건축지원센터
비매품



건축서비스산업
동향과 이슈 2021
이여경, 오민정
비매품



노상범죄예방을 위한
환경설계 가이드라인
손동필, 현태환, 박유나
비매품



2020 공공건축 사업계획
사전검토 연차보고서
국가공공건축지원센터
비매품



숫자로 보는 공공건축 2020
이경재, 방재성
비매품

보내는 사람

성함

주소

우편요금 수취인 후납부담
발송유효기간 2022.1.1 ~ 2022.12.31
세종우체국송인 제40061호

받는 사람

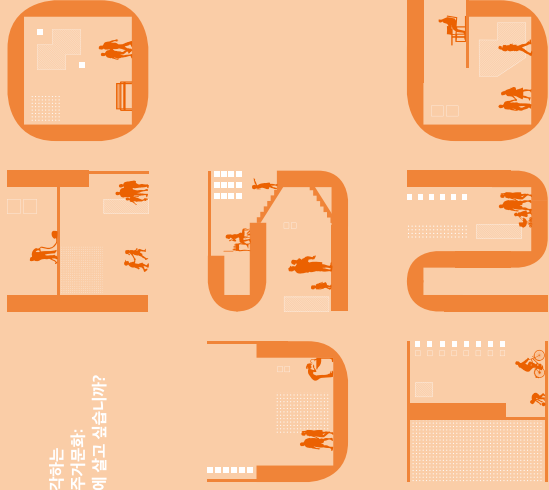
(a u r i)

건축공간연구원 출판·홍보팀
세종특별자치시 가림로 143,
KT&G 세종타워B 8층

3	0	1	1	6
---	---	---	---	---

이번 호 <건축과 도시공간> 코너에 대한 생각, 필자와 편집진에게 바라는 점을 보내주세요. 의견이 채택되신 분께는 소정의 선물을 보내드립니다.

다시 생각하는
우리의 주거문화:
어떤 집에 살고 있습니까?



■ 이번 호 <건축과 도시공간> 코너에 대한 의견

(예) 좋았던 코너와 이유, 해당 코너에서 다루어 주었으면 하는 주제 등

■ <건축과 도시공간>에 바라는 점 또는 제안하는 점
