

공유정원의 운영 및 관리방식에 관한 고찰

- 타임워크 명동의 운영 및 관리 방식을 중심으로 -

최영준

서울대학교 조경·지역시스템공학부 조경학전공 조교수

1. 서론: 도심공간 속 오픈스페이스의 중요성과 공유정원

최근 도심 내 개발행위에서 조경 오픈스페이스의 역할은 더욱 강화되고 있다. ‘대지 안의 조경’으로 규정된 법적 준수범위의 최소 조경행위로 제한되는 경향을 보였던 건물 주변 조경은 개발규모의 확대를 주도하는 인센티브의 주요항목이 되고 있다. 녹지생태도심 재창조 전략을 발표한 서울시는 사대문 내부 개발의 경우, 기존 연면적 5,000제곱미터 이상의 개발행위에 허용했던 ‘공개공지’의 도입을 통한 용적률 상향에 더해 ‘개방형 녹지’의 도입을 통해 대지의 30%까지 도심 오픈스페이스를 도입할 경우 추가적인 용적률을 허용하며, 시민들이 실질적으로 경험하는 저층부의 도시환경의 개선을 유도하고 있다.

공개공지 등의 개방형 오픈스페이스를 통한 인센티브 부여 방식의 확대 경향은 도심 프로젝트에서 조경분야의 역할을 증대시키고, 건물 외형이 아닌 조경디자이너가 프로젝트의 정체성을 대표하는 브랜딩 수단으로 부상되기도 한다. 이에 더해, 기후변화시대로 접어들며 지속가능한 경영강령으로 강조되고 있는 ESG(environmental, social, and governance) 경영은 개발주체로 하여금 도시환경개선과 직결된 조경행위에 대한 투자를 독려하고 있다. 이러한 경향은 사유지와 공공영역 간의 경계에 대한 사회적 개방성의 정신과 열린 참여구조를 대지 외부공간에 투영하여 그들의 운영철학을 드러내는 행위로 실천되기 시작했으며, 그 대표적 예를 공유정원으로 볼 수 있다.

2. 공유정원의 의의와 운영 및 관리의 중요성

2.1 ESG 관점에서 본 공유정원의 의의

공유정원은 정원 문화를 누구나 누릴 수 있는 공간이다. 삶의 희로애락이 담겼던 한국의 마당이나 우수한 경관을 공유했던 누정원은 ESG 관점에서 보았을 때 의미깊은 공간이라 할 수 있다. 사유지에 속한 사적 정원이 아닌 공유마당 또는 공공정원의 역할을 하면서, 심미적 가치를 지속하기 위한 노력을 자신의 소유주가 공공의 건강환경을 위해 노력하는 사회참여적 공간으로서의 정원이 공유정원이라고 볼 수 있다. 도심 속 공유정원은 접근성 좋은 입지에서 자연의 경험만이 아닌 사회적 소통을 가능하게 할 뿐 아니라 다양한 도시문화의 영향을 긴밀하게 받으며 문화적 성숙과 부동산 가치의 재발견을 이뤄낼 다양한 가능성의 영역이다.

2.2 공유정원의 운영과 관리의 중요성

체계적인 관리와 지혜로운 운영이 담보될 때 도심부 오픈스페이스의 가치는 극대화될 수 있기에 공유정원은 계획과 조성만이 아니라 지속적인 관리와 운영의 측면에서 매우 중요하다고 볼 수 있다. 공유정원은 ‘커뮤니티 가든’이나 ‘임대형 텃밭’ 등의 유사한 유형의 운영방식과 개념으로만 존재하던 소유주체와 사용주체가 다르고 기간제로 이용이 이루어지는 오픈스페이스의 운영방식과는 다른 방식을 보여준다.

3. 타임워크 명동의 운영 및 관리의 실제와 의의

타임워크 명동 프로젝트에 대한 부동산 개발회사의 특성화 방향은 ESG적 실천 행위로서 건물주변 오픈스페이스의 적극적인 활성화였다. 그리고 그 구체적 방법으로는 건축물이 수용할 수 있는 모든 오픈스페이스에 법규와 구조적 여건이 허락하는 최대한의 강도로 식재영역을 밀도 있게 구현하는 것으로 이어졌다.

3.1 질 높은 관리가 담보하는 풍부한 설계수준의 실현

일반적인 건축물 조경에서는 작은 식재영역도 관리상의 우려가 부각되지만, 공유정원은 정원을 운영하는 주체가 정원의 식재 및 이용영역의 관리를 전담하기에 주저함 없이 발주처가 요구하는 녹색이 지배적인 공간의 실현이 가능했다. 타임워크 명동은 녹지의 수월한 유지 관리를 위한 형식이나 보여주기용 식재 디스플레이가 아닌, 다년생의 숙근초 중심으로 열악한 인공지반 조건에서도 생육이 가능한 식물재료의 배열과 조합으로 설계하는 자연주의식재를 지향하였다. 토심이 거의 확보되지 않고, 미비한 배수 조건과 더불어 생태적 연결의 지원이 어려운 초고도 도심 생태계에서 생명력을 위한 기반을 마련하기 위해 구조 검토를 통해 최대한의 토심을 확보하고, 일조량에 맞는 식재 배열과 배수의 축진을 돕는 배수로를 설계했으며, 타워와 향으로 인한 일조 조

건에 맞추어 다양한 서식처(양양, 반양, 반음, 음음 등) 조건 기반의 정원을 조성했다.

3.2 자연주의 정원의 계절적 변화에 맞춰 기획 가능한 옥외 프로그램의 다양성

역동적으로 변화하는 정원의 시기감(계절감)에 발맞춰 다양한 이벤트 및 활동이 기획되어 서비스되는 공유정원의 프로그램 제공은 도시민의 삶과 도시 환경을 풍부하게 하는 상보적 관계를 기대할 수 있다. 물리적 환경을 조성하는 행위 못지않게 이용 프로그램 운영을 염두에 둔 설계가 그 바탕이 되었다. 타임워크 명동의 7층부는 중앙부에 위치한 파빌리온과 잔디마당이 옥외 프로그램의 중심 무대가 되고 초화원이 그를 둘러싼다. 동시에 서울 구도심의 스카이라인이 그 뒷배경으로 설정되었다. 따라서 자연과 도시의 층위로 둘러싸인 중앙부에서는 매일의 미기후와 계절의 변화감에 따라 무대의 설정이 바뀌는 셈이다. 이는 기획자로 하여금 시기에 맞는 다채로운 옥외 프로그램의 구상을 허락한다.

3.3 탄탄한 기획으로 참여가 활발한 조경공간을 통한 수익 창출 모델과 새로운 도시문화 거점으로서의 가능성

관리가 보장되는 질적으로 우수한 공간에 다채로운 운영 프로그램의 기획까지 더해진 타임워크 명동은 녹색공간에 대한 변화된 투자방식이자 동시에 새로운 수익 모델의 가능성을 보여준다. 지구환경을 고려하는 지속가능성의 노력에 소비를 지향하는 최근 시민문화는 녹색공간을 더욱 자주 호출한다. 그리고 남산타워 배경 및 아침과 저녁 노을 시의 각도 등을 염두에 둔 섬세한 설계는 다수의 미디어 포스팅을 유도하여 소셜미디어를 통한 공유정원의 장소성과 역동적 이미지를 집적 및 확장시켰다. 소셜미디어를 통해 실시간으로 표출 및 공유가 이루어지며 형성되는 선순환구조는 공유정원이 속한 자산의 가치 상승은 물론 공유정원에서 운영하는 옥외 프로그램을 통한 수익 창출을 가능할뿐더러 새로운 라이프스타일을 제공하는 도시문화플랫폼의 유형으로서 발전가능성이 크다.

4. 나가며

도심 오픈스페이스의 위상이 높아지면서 계획과 조성만이 아닌 지속적 관리와 운영에 대한 관심이 증대되고 있다. 본 발표문은 공유정원에서 운영 및 관리가 담보될 때 가질 수 있는 장점을 살린 예로 타임워크 명동을 살펴봄으로써 공유정원의 운영 및 관리의 중요성과 장점을 간략히 살펴보았다. 첫째 약속된 관리가 담보하는 풍부한 설계수준의 실현성, 둘째 자연주의 정원의 계절적 변화에 나란히 맞추어 기획가능한 옥외 프로그램의 다양성, 셋째 탄탄한 기획으로 참여가 활발한 조경공간을 통한 수익창출모델의 가능성을 간략히 논의했다.

본고를 발전시켜서, 조정 오픈스페이스에서의 지속가능한 관리운영을 유도할 준공 후의 발주처, 관리운영자, 사용자 간의 관계설정이 해법이 됨을 해외 사례들과 국내 다른 사례 분석을 통해 구체적으로 논의하며 비판적으로 검토할 것이다. 결국, 각 주체 간 어떤 노력과 재원을 어떤 식의 구도로 설정할 것인가가 관건일 것이다. 또한, 개발(development) 시에 최대 개발이 아닌 상생의 영역 또는 그린의 영역을 추가하여 지속가능성(sustainability)을 추구하는 것이 더 이롭다는 스마트 성장(smart growth)의 논의를 더 살피면서 공유정원이 그 실천적 대안이 될 다양한 방법들을 후속 연구를 통해 모색하고자 한다.

참고문헌

1. 녹지생태도심 재창조 전략. 서울시 기획균등분부(2023) <https://uri.seoul.go.kr/web/main/contents/M020-08>
2. Amin, A.(2008) Collective culture and urban public space. City 12(1): 5-24.
3. Carmona, M. and C. De Magalhaes(2006) Public space management: Present and potential. Journal of Environmental Planning and Management 49(1): 75-99.
4. Carmona, M., C. de Magalhaes and L. Hammond(eds.)(2008) Public Space: The Management Dimension, Routledge.
5. Carmona, M.(2010) Contemporary public space, part two: Classification. Journal of Urban Design 15(2): 157-173.
6. de Magalhaes, C. and M. Carmona(2009) Dimensions and models of contemporary public space management in England. Journal of Environmental Planning and Management 52(1): 111-129.
7. Nemeth, J.(2009) Defining a public: The management of privately owned public space. Urban Studies 46(11): 2463-2490.