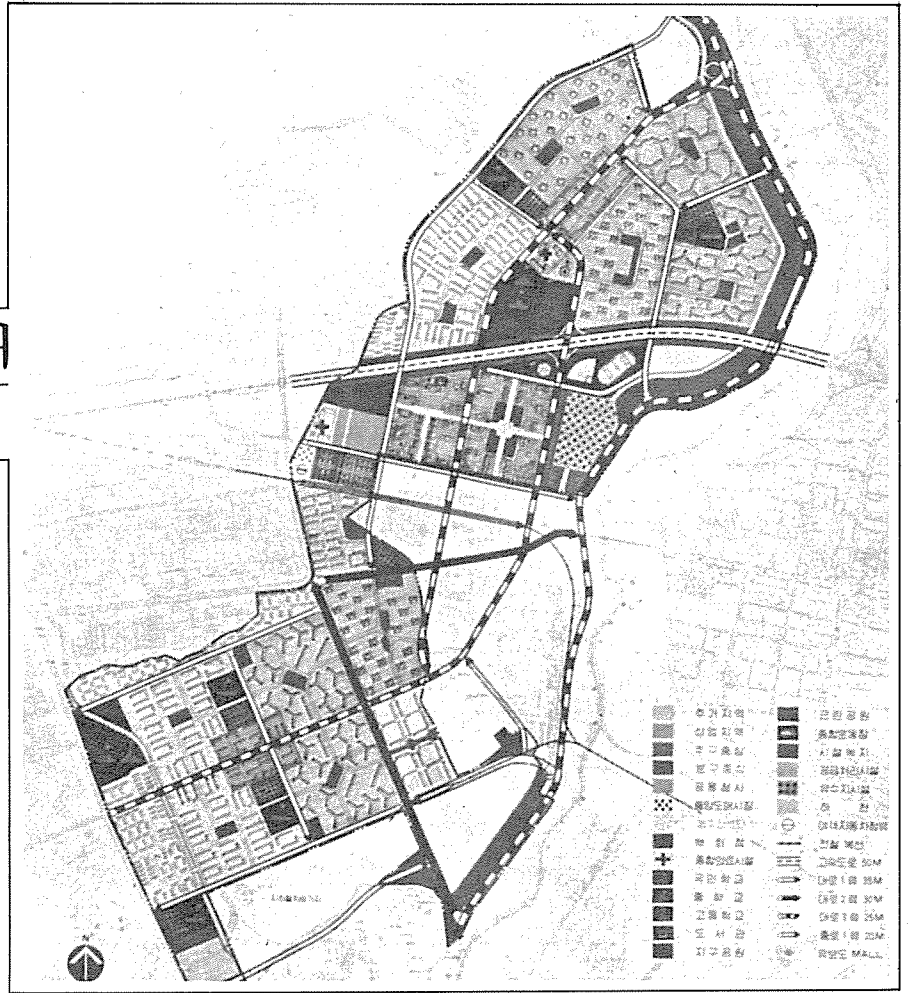


# 都市再開発에 대해

安 秉 義 - 김중업합동건축연구소



‘世界第二次大戦後 강해진 것은 女性和 양말이다.’ 라는 말을 하는데 실은 戰後 한동안은 國産양말이 한달 못가서 헤져, 電球를 그 속에 끼워 양말을 꿰매는 것이 主婦들의 日常生活이었다. 튼튼한 양말이 生産된 것은 나이론이 發明된 以後의 이야기이다.

이제는 都市의 中流層이면 헤진 양말을 꿰매지 않고 새것을 사버린다.

양말뿐인가. 이제는 옷도 낡아버리면, 또는 流行이 지나면 버리고 만다.

그만큼 經濟가 윤택해진 것이다.

自家用은? 우리나라는 아직 車를 가진 사람보다 못가진 사람이 압도적으로 많으므로 사치품에 속하며, 고장난 곳을 손보아 가면서 오래오래 사용한다. 그러나 美國에서는 한 3년쯤 되어 고장이 나기 시작할 즈음이 되면 팔아버리고 돈을 더 보태어 새것으로 바꾸는 사람이 많다. 그러한 美國사람에게도 住宅은 매우 비싼 것으로, 人口의 절반 가량만이 自己所有의 집을 갖고 있어 낡으면 수리하여 살고 있다. 우리는 집이 낡아버려도 좀처럼 수리할 생각을 못한다.

이처럼 물건은 낡아서 쓰기에 不便해지면 손을 볼 수 밖에 없다. 우리들이 살고 있는 都市도 마찬가지다.

自然은 날이 갈수록 푸르름을 더하고 아름다워지는데 都市는 그냥 내버려두면 荒廢해져 쓸모없게 되어 버린다. 自然은 神이 만들었고 都市는 惡魔가 만들었다는 말은 수궁이 가는 말이다.

都市가 이렇게 荒廢해지기 시작한 것은 二次大戦 以後의 이야기이다. 荒廢해졌다는 말보다는 쓸모없게 되었다는 말이 맞는 이야기이다. 물론 建設한지 오래된 道路나 建物이 낡아서 쓸 수 없게 된 것도 事實이지만 그것 보다는 눈부실 정도로 變遷해 나가는 社會의 機能을 옛날에 만든 都市가 미처 滿足시켜주지 못하게 된 것이다.

만 나라의 예를 들 것도 없이, 서울의 경우를 생각해 보자. 적어도 20년 전의 서울과 오늘의 서울을 比較해 본다면 누구든 그 變化에 놀랄 것이다. 人口의 集中, 建物의 大形化, 自動車의 洪水, 땅값의 폭등, 情報量의 增加 등 社會生活의 모든 分野

에 있어서 엄청난 變化가 이루어졌다. 매우 悲觀的인 것은, 이러한 變化가 加速度를 갖고 앞으로도 계속된다는 것이다. 그리하여 아마도 앞으로 10년 이내에 다시 過去 20년의 變化에 버금가는 새로운 變化가 또 일어날 것이다.

옷은 고작해야 流行이 달라지는 것으로 간단히 버릴 수도 있고 自動車는 速度나 安索性·安全性 따위의 進歩이겠으니 대단한 것이 아니지만 都市는 더욱 복잡해 가는 社會의 機能을 充足시켜야 하는 條件과 堅固한 材料로 建設되고 莫大한 돈이드는 問題 등으로 하여 새로운 變遷에 対応하도록 再建하는 것은 그리 쉬운 문제가 아니다.

서울은 엄청나게 커졌고 오래 되어 都心은 물론 여러군데 구석구석 헤진 곳이 많이 생겼다. 이 헤진 곳을 다시 꿰매고 다듬는 것이 都市再開發이다. 88올림픽이 直接的인 導火線이 된 것도 事實이지만, 서울은 이제는 하루라도 빨리 손을 봐야할 段階에 이른 셈이다. 그리하여 政府에서는

最近에 이르러 부쩍 再開發事業을 意慾적으로 推進하고 있지만 여러가지 어려운 點이 있어 그렇게 좋은 成果를 얻은 것처럼 보이지는 않는다.

再開發事業의 어려운 點의 하나는 垓地의 財産權의 問題이다. 설명할 필요도 없이 土地利用上 不合理한 地域을 하나로 묶어서 여기에 生命을 불어 넣어 活力에 넘치는 高層으로 꾸미는 것이 再開發인데, 群小垓地를 하나로 묶는 作業부터가 쉬운 일이 아니다. 勿論, 큰 事業體가 이것을 모두 사들이는 것이 바람직하지만, 垓地값과 建設費 등 莫大한 予算이 所要되므로 그리 쉬운 일이 아니다. 다음은 群小地主는 垓地를 提供하고, 再開發한 후 이에 맞먹는 建築面積으로 보상받는 方法이지만, 그 群小地主의 意見을 하나로 묶는 일부터가 힘든 作業이다. 政府가 積極적으로 나서 土地를 取用하는 方法이 있지만 副作用이 따르기 마련이다.

그러나 이러한 어려움을 무릅쓰고라도 都市는 再開發을 서두르지 않으면 안될 狀況에 놓여 있다.

再開發의 어려운 點은 또하나 그 地域을 올바르게 診斷하고 어떻게 開發하는가 하는 都市計劃學的인 檢討와 企劃이란 點이다. 사람의 몸이 각각 다른 機能을 갖은 여러개의 器官으로 되어 있듯이 都市도 政治行政, 經濟商業·交通·住居 등의 여러가지 機能이 모여서 構成되어 있다. 再開發事業은 그 地域의 特性과 그 都市에 있어서의 하이라키 階 地域과의 關連性 등을 檢討할뿐더러 그 地域의 再開發이 이루어졌을 때 그 이웃 全般에 미치는 影響도 考慮해서 計劃해야 한다. 再開發事業計劃의 힘든 點은 비단 그것이 現在뿐만 아니라 장래의 變遷을 予測하는 予言者의 눈으로 計劃해야 한다는 것이다.

또 한가지 꼭 이루어져야 할 것은 都市에 人間生活의 場을 꾸며야 한다는 것이다. 都市再開發은 한坪에 百萬원 하던 땅값이 千萬원이 되었으니 허름한 三層집보다는 에어컨과 주차장을 갖춘 高層빌딩으로 바꾸는 것이 打算이 맞다는 따위, 單純한 經濟中心의 思考가 아니라 人間이 安全하고 즐겁게 生活할 수 있는 場을 만들어 줌으로써 그 以前의 都市生活에

서 喪失된 人間性을 되찾아야 한다.

여기서 이제까지 이루어진 것과 現在 추진 중에 있는 서울의 再開發事業을 생각해 보기로 하자.

再開發의 처음이라 할 수 있는 것이 世運商街가 아닌가 생각된다. 李朝初期에 만들어진 서울의 都市計劃은, 바둑판 모양의 街路網으로 歩行이 主交通手段이었던 옛날에는 아무런 손색이 없었으나 交通手段이 車로 바뀌면서 사람이 걸어 다닐 수 있



는 것은 좁다란 步道와 空中을 가로지르는 陸橋로 밀려날 수 밖에 없어졌다. 말하자면 人間疏外의 都市가 되어버린 셈이다. 또한 서울의 主幹線은 鍾路와 乙支路와 북개공사로 생긴 淸溪川高街가 있을 뿐, 이 도로들을 잇는 南北으로 通하는 道路는 別로 빛을 못보는 地域이다. 이 떨어져 있는 두개의 幹線, 鍾路와 乙支路를 직접 連結하는 步行動線을 새로 만들어 孤立되어 있는 두 地域을 하나로 묶으므로서 서로 協助하고 補完하는데 도움이 되도록 活力을 넣어 보자는 것이 이 世運商街計劃으로 매우 좋은 着想이다. 低層部에 商街를, 鍾路에서 乙支路까지 貫通시키고 그 양쪽에 自動車에 시달리지 않고 걸어다닐 수 있는 人間中心의 步行路를 만들어 高層部에는 아파트를 配置했다. 처음의 構想은 좋았으나 現實은 어떠한가.

1層은 貫通하는 道路라기 보다는 온통 주차한 車들로 메워져 일단 이 구역에 車가 들어가면 쉽게 빠질 수 없어 혼잡만 더해줄 뿐이다. 2층의 步道덱크는 걸어갈만한 분위기가 아니다. 1·2層의 상가는 비좁고 붐비고

쇼핑을 할 분위기가 아니며 高層部의 아파트는 음산하고, 슬럼化 되어 버렸다.

오늘날 이렇게 되리라는 것을 미리 짐작하고 여유있는 駐車場과 通路와 變化있는 空間의 상가와 보다는 質의 아파트를 꾸몄더라면 하는 아쉬움이 있다.

물론 이렇게 밖에 할 수 없었던 조건을 짐작 못하는 바는 아니다. 決定的인 原因은 대개의 再開發事業이 그

렇듯이 經濟的인 要因일 것이다. 그리하여 世運商街는 우리들에게 하나의 暗示를 준다. 즉, 再開發事業은 앞날의 變化를 予想하고 대담하고 치밀한 企劃을 세워 果敢한 投資를 하지 않으면 實效를 거둘 수 없으며, 멀지 않아 또 다시 再開發하지 않으면 안될 運命에 빠진다는 것을 暗示한다.

東大門市場과 南大門市場도 옛날에 再建했으나 바둑판 모양의 道路에 單層이던 建物の 층수를 높였을 따름이다. 再開發事業의 概念조차 파악하지 못하고 있던 옛날에 만들어진 것이니 하고 스스로 달랠 수 밖에 없으나 그리 멀지 않아 다시 손을 보아야 할 것 같다. 이를 立証이나 하는듯이 南大門市場의 극히 작은 一部分을 더 高層化하는 改造事業이 최근에 紙上에 發表되었다. 根本的인 再開發을 하지 않는 한 이러한 작은 部分의 改造(再開發이라고 부르기에는 規模가 적고 또 그러한 概念도 없다.)는 언제나 불가피할 것이다.

最近에 뼈대가 나타난 것이 和信뒤 公平洞의 再開發이다. 和信에서 安國洞을 向해 가면서 첫골목, 오른손 쪽

으로 꺾어들면서 仁寺洞에 이르는 길, 옛 泰和館 자리를 中心으로 10層을 넘는 建物 네개가 거의 같은 時期에 完成됐다.

이 建物の 뒷쪽은 單層의 韓屋이 아직 깔려 있어, 아직 完全히 끝나지는 않았으나 길 한쪽에 오랜 年輪이 쌓인 나무를 그대로 남겨두고, 建物を 섹씩켜 앞뜰에 空間的 余裕를 두는 등, 意慾의인 面을 보여준다.

이 네개의 建物は 저마다 地下상가를 갖고 있지만 地下商街들끼리 서로 通할 수는 없다. 建物과 建物を 地下商街를 通해 하나로 묶고 앞으로 建設될 나머지 이웃의 再開發地域과도 서로 地下를 通해 이어질 수 있다면 서로 보완하고 협조함으로써 보다 나은 效果를 얻을 수 있지 않을까. 再開發이란, 단순히 低層을 高層으로 올리고 좋은 施設을 갖추어 땅 값에 맞도록 収支를 맞추는 것이 아니다.

보다 積極的인 姿勢로 自己 建物の 改善뿐만 아니라 이웃과 協助하여 自己의 短點을 이웃에서 補完하고 自己의 長點으로 이웃을 도움으로서 그 地域이 하나의 작은 完成體를 꾸밈으로써 結局은 그 利益이 자기에게 돌아오게 되는 것이다. 말하자면 共存共榮의 協力體를 꾸미는 것이다.

이 公平洞再開發은 거의 같은 時期에 네개의 建물이 세워졌다는 點을 생각할 때 매우 아쉬운 것이다. 이럴 때 官이 積極的으로 나서야 했었다는 아쉬움이 남는다. 이 地區를 再開發하도록 指定한 都市計劃當局이 처음부터 再開發의 方向을 提示하고 建築主와 建築家를 그 方向으로 誘導했었다면 하고 매우 아쉬워진다. 그리고, 再開發의 方向을 提示하고 이끌어 가는 것은 마땅히 當局이 해야 할 일이라고 생각된다.

太平路에 三星財閥이 세운 빌딩과 지금 建設中인 둘째빌딩 그리고 南大門에 면한 부지와 西山門에 이르는 區域 또한 再開發地區인데, 建物自体의 建設보담도 이 地區를 하나의 共同體로 開發하려는 綜合計劃의 精神이 어떻게 나타날까 하는 點에 關心이 간다.

都市의 人口集中과 自動車의 범람으로 사람은 人道를 車에 빼앗기고, 自然의 흐름은 줄어들고 都市는 메

말랐다.

再開發事業은 이 메마른 都市에 市民에게 人間다운 空間을 創造하는 點에 더욱 重要한 뜻이 있다.

이제까지 再開發된 것 중 비교적 잘되어 있다고 判斷이 되는 단 한곳의 본보기가 롯데호텔·쇼핑센터를 중심으로 하는 지역이겠다.

地下商街와, 地上으로 美都波와 朝鮮호텔의 중간지점으로 빠지는 動線의 넓직한 안뜰의 분위기 등 都市의 한복판에 있으면서 自動車의 騁포에서 벗어나 쇼핑과 休息을 즐길 수 있는 空間이다.

다만 흠이 있다면 비싼땅에 세워야 하는 關係로 資金의 投資와 그 還取를 생각할 때 그럴 수 밖에 없었겠다고 생각되긴 하지만 눈에 보이는 구석구석이 購買慾을 자극하는 것 뿐이다. 마음 편히 지나갈 수 있는 곳, 마음편히 잠깐 쉴 수 있는 곳, 그런 空間이 아니다. 돈을 버는 것이 目的인 事業家에게 그 反對인 것을 바라 는 내가 잘못된가.

今年初 大韓住宅公社는 乙支路 등 16·17地區의 再開發計劃을 현상공모한 바 있다. 약 2 만 2천평방 미터의 垜地에 호텔·오피스빌딩·쇼핑센터·홈오피스 등의 복합시설을 建設할 목적으로 企劃設計를 公募했는데 기이

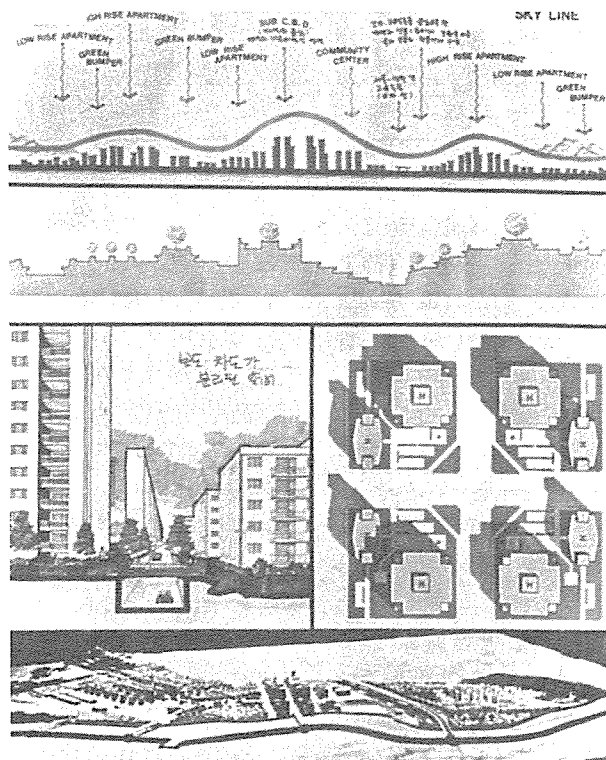
한 것은 投資의 事業性分析까지 專門家도 아닌 建築家에게 맡긴 것이다.

더욱 이상한 것은 처음에는 建設토로 되있었던 호텔이 빠지고 오피스빌딩으로 바뀌었다는 點이다. 한편 이 즈음에 서울에서는 都市集中을 막기 위해 앞으로 당분간 오피스 建築을 보류시켰다는 이야기다. 모든게 뒤죽박죽이다. 어디에 잘못이 있었는지는 모르지만 매우 安易한 思考로 밖에 볼 수가 없다. 그러나 내가 論評하고자 하는 것은 이 點이 아니다.

이 地區의 再開發計劃 자체가 根本的으로 都市에 있어서의 人間生活에 잃어버린 꿈을 再現시켜 주는 등, 어떤 비전을 提示하지 못하고 단지 物理的으로 편리하고 經濟的으로 타산이 맞는 地域으로 만들어 보자는 생각밖에 없다는 것이다. 적어도 政府가 하는 再開發이라면 꿈이 있고 앞날의 都市生活에 希望을 주며 先進國의 再開發水準에는 못미치더라도 그 곁에라도 가야하지 않겠는가.

물론 現在의 都市計劃法·建築法 등 隘路點이 없는 것은 아니지만 이러한 法이 理想的인 都市環境의 造成에 支障이 있다면 필경 그것은 나쁜 法이며 고쳐야 할 法이고 어떠한 方法이든 可能하지 않았을까 하고 생각된다.

現行法規를 無視하고 다시 設計公



募의 原点에 서서 생각한다면 이 地區 2 만 2 천 평방미터의 地上은, 充分한 自然의 푸르름과 연못과 廣場과 이 뜰을 즐겁게 享有하는 사람뿐, 모든 車輛은 땅속으로 자취를 감춰야 한다.

서울의 都市에는 公園하나도 없어졌다. 이 작은 땅이나마 步行空間으로 活用함으로써 잃어버린 人間의 場을 되찾을 수 있지 않을까. 適當한 넓이의 2層 또는 部分的으로 3層의 步行덱크를 만들어 보다 立體的인 空間으로 꾸미고 各建物を 잇는 動線으로 活用함으로써 다이내믹한 都市空間을 創造할 수 있을 것이다.

모든 車輛을 地下로 出入시키는 것은 그리 힘든 문제도 아니다. 레오날드 다빈치가 이미 500년 전에 생각해 낸 아이디어이니까(좀 부끄러운 생각이 든다.).

서울市 全域 여러군데 再開發計劃이 發表되었고, 一部는 現在 추진 중에 있는데 이제까지 開發된 것을 보면 대개의 경우 層數가 얇은 建物を, 그저 높게 그리고 좋은 施設을 갖춘 建物로 再建했을 뿐 이웃 建物과 또는 주위환경과의 연관성을 考慮한 것이 드물다. 말하자면 독불장군처럼 서 있을 따름이다. 環境과 어떻게 調和시켜 나가는가 하는 것은 建築의 重要한 課題이지만 都市의 建築은 바로 都市의 一部인 셈이다. 建築은 社會와 隣隣이 있으며 제멋대로, 저 혼자 서있는 藝術이 아니다.

이 글을 쓰면서 내가 근 1년간 살았던, 네덜란드의 룩셈부르크의 都心에 있는 「라이번」이 그렇게 생각난다.

「라이번」은 「환 덴 부르크」와 「바케마」 등이 設計한 步行者중심의 쇼핑센터가 있는 매력있는 고장이다.

푸른잔디와 꽃밭·彫刻·길가의 커피숍·자그맣고 간결한 디자인의 점포가 수백미터에 이르고, 나무를 늘어뜨린 파고라가 이 길을 덮고 있다.

이 길과 直角을 이루는 비교적 넓은 도로 끝에 오래된 市廳建물이 가로막아 이 광장을 아늑한 분위기로 꾸민다. 이웃에 고층아파트와 힐튼 호텔·음악당 등 새로운 건물과 오래된 시청건물이 조화를 이루고 이름있는 조각가의 彫刻品과 분수·모자이크·레일프 등이 이 거리를 메우고 길거리에 마련된 테라스 커피숍에서 市民들

은 잠담으로 지낸다.

이 「라이번」에 관한 감동적인 이야기가 있다. 二次大戰中에 룩셈부르크의 나치의 폭격으로 一萬이 넘는 建물이 40일이나 불탔다고 하는데 그 복세통에 市의 主任建築家인 「위트윈」氏가 타다남은 市立圖書館의 한방에서 룩셈부르크의 再建構想을 했고, 네덜란드 政府는 이 作業에 힘입어 空襲後 이 都心地를 買取하여 効果的으로 새로운 都心部를 建設할 수 있었다.

어떤 都市든 많은 사람들이 저마다 작은 地地를 所有하고 權利를 主張하여 이것이 大規模이면서 綜合的인 再開發을 困難하게 만드는 要因이 되고 있는데, 「라이번」의 境遇는 이 문제를 매우 賢明하게 解決한 名答이라 할 수 있다.

우리나라도 6·25事變의 와중에서 李承晚大統領이 서울再建의 꿈을 갖어 몇몇 建築家를 面談한 일이 있었지만 中내 實現을 보지 못한 것은 매우 아까운 일이라고 생각된다.

내가 본 즐거운 마을 중의 하나가 美國캘리포니아州에 있는 「후레스노」라는 작은 마을이다. 다운타운의 主要 쇼핑街의 六箇의 불럭에 自動車의 出入을 막은 후, 이 步行者 專用區域의 포장도로에 즐거운 무늬로 모양을



넣고 분수를 만들고 水路에는 彫刻을 놓고 外灯, 화단을 디자인하고 나무와 꽃밭으로 장식했다. 나무 밑에 벤취와 정자와 어린이를 위한 놀이터를 만들어 어머니가 쇼핑하는 동안, 놀이를 즐길 수 있도록 꾸몄다. 이 다운타운 센터는 市民에게 市民으로서의 一体感和 프라이드를 심어줄 것이다.

두서없이 再開發에 대해 느끼고 생각해 오던 것을 늘어 놓았는데, 當局이 좀더 積極的으로 이 일에 參與하여 都市再建에 힘쓰고 建設에 참가하는 우리 同僚建築家들은 市民에게 꿈을 實現시켜 주었으면 하는 마음뿐이다. 이 글을 마무리 지으면서, 즐거웠던 「라이번」의 生活이 다시금 생각난다. 내가 묵고 있던 하숙과 불과 10분 정도 거리에 있어 나는 곧잘 그 길거리의 자그마한 가게를 아이쇼핑하고, 카페 테라스에 앉아 오고가는 사람들을 구경하면서 「하이네켄」으로 목을 축이고 望郷의 서러움을 달래곤 했다. 지금도 그것이 즐거운 追憶으로 남아있는 것은 그만큼 그 마을이 정다움과 즐거운 분위기였기 때문이다.

이러한 정다운 고장이 서울에 선보이는 것은 언제쯤일까. <\*>