

행복해지려면
건축과 도시를
바꿔라

<26> 건축의 공개공지

건축 공공성 담은 ‘공개공지’가 도심의 오아시스

인구변화에 대응하는 정책 전개
도심 중심 공공성 확보정책 필요
자유롭게 이용 ‘공개공지’ 확대
생활·사회·문화적 공공성 확보
다양한 인간관계 형성 활력 찾아
사회적 고립에서 벗어날 수 있어

#건축의 공공성이 좋은 도시를 만든다.

인구는 도시의 존재 방식인 도시정책이나 도시계획은 물론, 심지어는 도시생활 스타일을 결정하는 기본 요소다. 인구가 증가하면 도시는 외곽지역으로 확산하는 외향적 도시정책을 전개하게 되지만, 감소하면 축소하는 내향적 도시 정책을 펴야만 하는데, 외향적 도시정책과 내향적 도시정책은 전혀 다르다.

도시가 인구변화에 대응하는 정책을 전개하지 않으면, 심각한 어려움에 직면하게 되는데, 근래 선진국 도시들이 인구감소에 대응하여 내향적 도시 공간정책, 건축정책, 교통정책 등을 전개하고 있는 이유도 여기에 있다. 반면, 우리도시들은 이들보다 더 훨씬 심각한 인구감소를 겪고 있음에도, 여전히 인구증가 시대에 확산된 도시에서 자동차를 앞세워서 넓은 행동반경을 활용하면서 단군 이래 최고의 풍족하고 편리한 삶을 영유하고 있다.

이러한 삶의 방식은 인간 관계약화와 사회적 고립의 심화, 그리고 도시의 활력 약화라는 또 다른 도시문제를 만들고 있다. 거기에 근래 급격한 인구 감소와 무절제한 에너지 사용에 대응하지 않으면, 도시소멸은 물론, 지구촌의 생존위기를 맞게 될 것이라는 경고가 일고 있다. 이제 기계중심의 근대생활 스타일을 만든 외향적 도시정책에서 벗어나서 사람중심의 내향성의 정책이 필요하다.

특히 사람이 소외당하지 않고, 당당하게 살 수 있는 도심 중심의 공공성 확보 정책이 필요하다. 도시는 원래 경제적 활력을 만드는 틀의 구축과 함께 사람이 인간관계를 통하여 활력을 만드는 도시공동체 형성의 틀을 만드는 목적도 갖고 있는데, 이 중심에 사회적 활동을 담은 공공공간이 있다.

콜롬비아 보고타 시장 엘라케 페냐로사는 공공공간에는 사람들이 소외당하지 않고, 평등하다는 감각을 갖게 하고, 풍요로운 감정을 느끼게 하는 힘이 있음을 보고타시에서 보여주었다. 뉴욕시 교통국장 자넷 사다칸은 전임 교통국장들이 자동차의 빠른 이동에 초점을 맞추었던 도로 운영방식이 결코 최선이 아니라면서 타임스퀘어에 차량진입을 막는 장애물을 설치하자, 많은 사람들이 도시공간으로 나와서 도심활력을 만들었다.

우리도시들도 도심 중심의 공공성 강화정책을 전개 해야 하는데, 도심은 토지가격이 비싸기 때문에 행정의 힘만으로는 공공공간 확보가 쉽지 않다. 도심공간의 대부분을 점하고 있는 건축이 공개공지를 통하여 도시가 보다 더 공공성을 가져야 한다. 그래야 도시를 도시답게 하는 건축이 된다.

#건축의 대표적 공공성이 공개공지다

건축의 공공성은 도시에 공간적·경관적 공헌을 의미한다. 건축은 부지안에서 매스와 스페이스의 관계로 만들어 지는데, 매스와 스페이스의 수직적 경계가 건축형태가 되고, 수평적 경계가 외부공지가 된다. 외부공지는 건축물의 배치형태에 따라서 사회적 활동을 유발하는 적극적 공지가 되기도 하고, 데드스페이스가 되기도 하는데, 대표적인 적극적 공지가 공개공지다.

공개공지는 사람들이 사유지를 공공공간처럼 자유롭게 이용할 수 있는 사유지의 공지다. 사람들이 숨막힐 것 같은 고밀의 도시공간을 걷다가 쉬고 싶을 때 당당하게 쉴 수 있는 쉼터다. 좋은 사람과 한잔의 커피를 마시면서 도시풍경을 음미하면서 잠깐



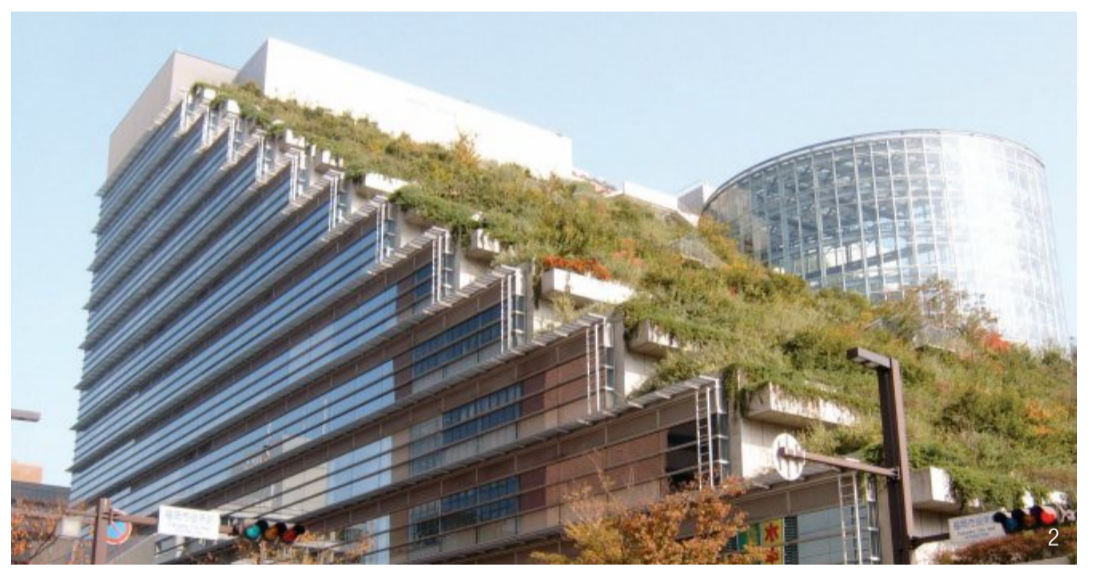
1 두 개의 부지가 하나의 공개공지를 만든 일본 도쿄 에비스가든플레이스.

2 일본 후쿠오카 아크로스후쿠오카는 건축물의 경사를 공원화해 일과 시간에만 공개하는 사유지다.

의 여유를 즐기는 커뮤니티 장이다. 허가권자의 허락을 받으면 문화행사를 열거나 판촉 활동을 할 수 있는 도시 이벤트장이다. 그래서 대부분 나라는 공개공지를 갖는 정책을 전개하고 있는데, 우리나라도 예외는 아니다. 우리나라는 특정의 용도와 상당 규모 이상의 건축물을 신축할 경우에만 이에 비례하는 공개공지를 두도록 하고 있어서, 해당 건축물이 많지 않다. 해당 건축물이 많지 않다는 것은 도심공간에 열려있는 건축물이 많지 않다는 의미일 뿐만 아니라, 이의 중요성 인식이 낮다는 의미다.

여기에는 건축물의 경제적 가치를 최대로 높히려는 법규디자인 중시가 있다. 또 담장 안쪽은 사적영역이고, 담장 밖은 도시영역이라는 담장문화의 관습도 있다. 우리나라는 공개공지의 위치나 형태가 가로환경과 조화를 이루고, 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 소공원 썬지(공원형태)형태로 설치하도록 하고 있으나 이의 책무를 다하는 건축은 많지 않다. 설치된 공개공지 경우, 건축물 옆의 좁은 통로 끝에 위치하거나, 건축물의 배치형태를 따라서 전면에 길게 위치 하여 출입구 역할을 하고 있다. 또 주정차 된 자동차들이 둘러싸고 있어서 접근이 쉽지않은 경우도 있고, 물품이 점유하고 있기도 한다. 관리 부실은 물론 표식판조차 없어서 설계 도면을 보지 않으면, 공개공지 위치를 알 수 없는 경우가 대부분이다. 이용의 쾌적성보다는 설치 자체의 기준 충족에 치중한 결과다. 골목길을 없애는 도시적 특혜로 만들어진 재개발구역은 외부 사람들이 멀리 돌아 다니도록 하는 폐쇄적 영역을 당연시 하고 있다. 변화가 필요하다.

일본은 1971년에 창설된 종합 설계 제도에 근거해서 일반 사람들이 자유롭게 출입할 수 있도록 빌딩이나 맨션부지에 마련된 공간을 공개공지라고 부르고 있다. 부지 내에 넓은 공지를 갖는 건축물의 용적률 등의 특례로써, 모든 용도와 규모의 건축물이 부지내에 일정이상의 공개공지를 갖는 등의 조건을 만족시키는 경우에는 특정 행정청이 용적율이 나 각종 제한을 완화하는 제도로 활용하고 있다. 물론 우리처럼 대규모의 주거단지는 없지만, 몇동으로 구성된 맨션등도 일반인이 자유롭게 통행 또는 이용 (점용이용은 제외) 하도록 하루종일 개방하도록 하고 있고, 유지관리를 중요시하고 있다. 소유



자가 다른 인접한 2개부지 혹은 3개부지가 합하여 한 개의 넓은 공개공지를 만들도록 하고도 있다. 공개공지의 범위를 표시한 철판을 벽에 부착하여 사람들이 당당하게 이용하는 도심속의 오아시스가 되도록 하고 있다.

#부지 특성 맞는 공개공지 조성해야

공개공지는 사람들이 다양한 인간관계를 형성하면서 활력을 만들도록 하는 공공적 성격의 장소다. 공개공지가 사람들이 즐겨 찾는 매력을 갖게 되면, 사람들은 도시공간으로 나와서, 사회적 고립에서 벗어 나게 된다. 건축도시공간 연구원 염철호 박사는 공공성을 생활적 공공성, 사회적 공공성, 문화적 공공성으로 규정했다. 생활공간에서 시작된 공공성은 사회적 공공성으로 확대되고, 문화로 발전·교류되고 진전될 수 있다는 것이다. 공개공지도 그러해야 한다.

이를 위해서는 공개공지가 지금처럼 심의를 통과하는데에 필요한 경과점 정도라는 인식에서 벗어나서 형태나 위치나 규모는 물론, 바닥이나 페니처 등이 사람들이 가고 싶다는 마음을 갖도록 해야 한다. 적절한 영역성을 가지면서도 도심공간에 열려 있도록 해야 한다. 인접한 부지들과 공동으로 공개공지를 만들 수 있도록 하고, 이를 보행로 등과 연결하여 건축물이 분리와 개별성에서 벗어나서 전체의 부분이 되도록 해야 한다. 그래야 사막의 오아시스가 된다.

공개공지가 자리 잡지 못하던 시절인 1961년에 뉴욕시는 사유지를 개발하는 개발업자가 공개공지를 설치하면 더 높은 건축물을 지을 수 있도록 했지만, 개발업자들이 자율적으로 조성한 대부분의 공개공지는 시민들의 공간이 되지 못했다. 이는 행정

의 적극적 관리가 필요할 뿐만 아니라, 건축가의 공공적 시야도 필요함을 보여준다. 랜드마크 논쟁, 지하공간화 논쟁이 있었던 아시아 문화전당은 사람들이 자유롭게 쉴 수 있고, 당당하게 통행 할 수 있는 도심공간이 되고 있음은 건축가의 공공적 시야가 얼마나 중요한가를 보여준다.

일본의 경우 공개공지는 연속 벽면후퇴와 길모퉁이광장, 둘러쌓인 광장, 통과형 등은 물론, 위를 덮는 아케이드 등 다양한 형태를 통하여 사람들이 일상적으로 찾는 장소가 되게 하고 있다. 중앙대 이정형 교수는 기후 특성상, 겨울철에는 외부의 오픈 스페이스를 사용할 수 없기 때문에 외국에서처럼 실내형 공개공지를 제도적으로 허용하고, 실내 공개공지에는 카페, 레스토랑 등을 설치할 수 있도록 하여, 지역활성화의 거점공간이 되도록 해야 한다고 주장한다. 또 타운메니지먼트도 필요하다고 한다. 타운 메니지먼트란 이용되고 있지 않은 역사적 건축물, 공원, 녹지, 하천, 가로공간 등의 공공공간을 시민주도의 관리나 운영을 통하여 활성화되도록 하는 제도다. 카페 등의 설치는 공개공지를 지속적으로 관리 할 수 있고, 일자리 창출과도 연결된다.

미국에서 실내 공개공지를 허용 하기 전에 사유화 될 가능성에 대한 논쟁이 있었는데, 이는 행정의 관리 책무라면서 허용하였다. 행정의 공개공지정책은 물론 관리가 얼마나 중요한가를 보여주고 있다. 지금의 도시가 20세기 도시와 다른 점 중의 하나는 건축의 공개공지가 도시를 도시답게 하는 요소가 되고 있다는 점이다. 건축가와 행정은 공개공지가 매력적인 도심의 오아시스가 되도록 하는 책무가 있다. 특히 부지 특성에 따라서 다양한 형태의 공개공지가 되도록 해야 한다. 그래야 사람들이 즐겨 찾는 활력있는 도심이 된다.



조용준

조선대학교 명예 교수
전) 광주도시공사 사장
전) 한국 주거학회장



국립아시아 문화전당은 외부공간의 대부분이 공개공지의 성격을 갖고 있다.