



쇼핑센터는 왜 상업지역에만 설치해야하는가

김기석
건축사사무소 아람

도 시생활의 형상적 패턴은 크게 보아서 두가지 동기에서 발생한다.

첫째는 업무와 연관된 취득경제를 위한 동기요

둘째는 생활 그 자체를 위한 소비경제적 동기이다.

첫번째 동기를 쉽게 말하면 돈을 버는 짓거리요, 두번째 동기를 쉽게 말하면 돈을 쓰고 사는 짓거리이다. 이 두가지를 몽뚱구려 표현하자면 쉽게 돈을 벌어서 쉽게 돈을 쓰고 사는 집약적 경제공간이 곧 도시가 되는 셈이다.

이 두가지 동기가 도시의 형상을 만들어 내고 수 많은 도로와 수 많은 오피스와 수 많은 점포를 만들어 낸다.

다양한 도시공간의 콤플렉스를 잘 해결하기 위해서는 이 두가지 동기가 쉽고 재미있게 만족되도록 고려되는 것이 중요하다고 생각되는데, 현행의 도시계획 개념으로서는 첫번째나 두번째나 만족시키기 어려운 것이 실정인 것 같다.

직장과 주거사이에 놓여진 기나긴 거리, 이로 말미암은 모순과 낭비에 대해서는 수차례 얘기한바 있지만 소비경제적 패턴에서도 많은 모순과 낭비가 있다.

소비경제행위란 결국 쇼핑을 의미하는데, 필자 자신의 경우 대단치 않은 생활일용품을 사기 위해 평창동에 있는 집에서 부터 강을 건너 멀리 한양 쇼핑센터까지 여행을 하고 있다. 왜 이런 미친 짓을 하느냐하면 동네 슈퍼마켓란 구멍가게 몇개를 합쳐놓은 정도여서 없는 물건이 너무 많고, 여러 전문점을 이리저리 쏘다니는 것보다 쇼핑센터에서 한꺼번에 구입하는 것이 마음 편하고 물건의 질도 보장되기 때문이다.

보름에 한번씩 쇼핑을 하기 위해 장거리 여행(?)을 하면서 느끼는 것은 강북 북한산 기슭에 사는 주민이 강남에

있는 쇼핑센터까지 찾아 가야 하는 것은 무언가 잘못되어도 많이 잘못되었다는 생각이다.

소득이 증대되고 유통구조의 근대화가 더욱 진요화되는 추세에서, 잘못이 있는 쪽은 쇼핑센터를 찾는 고객에 있는 것이 아니라 고객 가까이 있지 않은 쇼핑센터에 있다고 본다.

우리나라 서울의 일개 동의 인구가 외국의 어지간한 도시의 평균적인 인구와 맞먹는 정도인데, 그렇게 본다면 일개동에 하나 정도의 근대화된 쇼핑센터는 필요한 셈이다.

그런데 지금의 현행 법규에서는 근린생활권에 쇼핑센터 설치가 현실적으로 불가능하게 되어있다. 쇼핑센터란 단순히 물건을 사고 파는 곳이 아니라 한가죽이 가서 여가를 즐기며 먹고 마시고 휴식하고 쇼핑을 하는, 말하자면 쇼핑을 즐기는 곳으로서 넓은 주차장과 오락시설 휴게시설이 갖춰져야한다. 이러한 종합시설을 할만한 넓은 장소는 노선 상업지역에서는 찾아보기 어렵고 바람직하지도 않다. 간선도로변에 있는 쇼핑센터란 진입의 번잡스러움 때문에 교통에 혼잡을 일으킬 소지가 많아서 오히려 권장할 만한 형태가 못되며, 간선도로변에서만 불럭 들어간 주거지역이 쇼핑센터로서 오히려 적합하다.

그런데 우리나라 주거지역은 점포면적 제한이 500M²로 되어 있어서 쇼핑센터의 종합적 구성여건을 만족시키지 못한다. 시설이 종합적으로 되지않으면 흡인력이 없어서 쇼핑센터는 실패하는 것이다.

필자는 쇼핑센터를 건학하기 위해서 미국일대를 여행한 적이 있는데, 도심지형의 쇼핑센터를 제외하고는 대개가 2층 정도의 나즈막한 쇼핑센터로서 주위의 주거지역 형성에 조금도 피해를 주지 않

고서도 근린생활권의 중심역할을 하고 있었다.

샌프란시스코에는 해안가에 수십개의 쇼핑센터가 줄을 짓고 있으며 수많은 인파가 산보하듯이 움직이고 있는데 거의 전부가 1, 2층으로 된 저층 쇼핑센터였다. 샌프란시스코에 한국건축법규가 적용되었다면, 해안가에 상업지역을 설정하지는 않았을 터이고, 샌프란시스코의 명물인 해변의 낭만적인 쇼핑거리는 등장하지 못했을 것이다.

미국의 대형 쇼핑센터는 교외에 뚝 떨어져 있고 광활한 주차장을 끼고 있는데, 이 역시 한국건축법규를 적용하면 성립이 안된다. 쇼핑을 하기 위해서는 도심지에서만 북적거려야하는 실정은, 쇼핑센터라는 개념이 없었던, 전근대적 유통시설에 의존했던 시대에 만든 법규 때문에 발생하는 것이다.

쇼핑센터의 내부 활용도는 1층, 2층, 지하층이 가장 활용도가 높은 것이며, 아트리움과 에스카레이터가 없는 한 3층만 되어도 활용빈도가 뚝 떨어진다. 그러므로 백화점처럼 우뚝 솟은 것보다 옆으로 퍼져있는 것이 효율적이다. 그러므로 쇼핑센터가 주거지역에 있다 하더라도 하등 주위에 피해줄 것이 없으며 오히려 생활권을 단축시키고 주거지역을 정확할 수 있는 가능성이 있다.

가운데에 소공원과 같은 예쁜 플라자를 에워싸고 부담없이 오르내릴 수 있는 300평~1000평 규모의 소형·중형 쇼핑센터는 주거지역에 오히려 권장할만하다. 더욱이 소공원과 깨끗한 여가시설이 구비되지 않은 우리들의 삭막한 주거 생활에 생기기있는 구심적 역할을 하게 할 수도 있다.

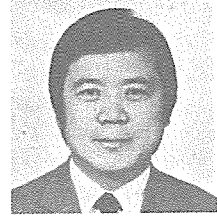
유통시설의 수준향상은 도시생활의 수준향상을 의미하는 것이다.

건축의 이상과 이성의 회복

- 사치는 언제까지 건축의 속성으로 남을 것인가 -

김 영 수

종합건축사사무소 건축원



역사가 시작된 후 인류의 생존과 사회의 발전에는 필연적으로 다양한 사상이 치와 지식체계가 그 근간이 되어 왔다. 동서양의 도덕적 종교적 배경에 따라 그 기준과 평가는 다소 차이가 있더라도 문화의 발전과 문명의 발달에 기여한 학문과 사상의 공헌은 실로 눈부신 것이었다.

그 가운데서도 특히 문화예술이 인간 정신을 풍부하게 만들고 과학기술이 인류사회를 풍요하게 이끌어 나온 것도 너무나 자명한 사실이다.

더 나아가 건축이 인류의 정신적 성숙과 물질적 성장에 크게 공헌하면서 인류사나 문화사를 주도하여 온 것은 어느 누구도 부인할 수 없을 것이다.

고대문명의 발상과 역사의 기록이래로 건축은 국가의 권력과 통치의 상징물이었고 또 개인의 부귀와 영화의 표적물이었다. 생전에 뿐 아니라 사후까지도 그들의 건축적 성취감은 장엄하기 이를데 없었고 종교에 이르기까지 숭배주의와 신비주의의 성전화로 전달음질 해왔다.

미술이나 음악이 귀족 계급의 호화생활에 도구 노릇을 해온 것처럼 건축 또한 권력자나 부유층의 독점물이었다. 모든 것을 다 가진 자들의 마지막 목적은 바로 호사스러운 건축의 꿈을 실현하는 일처럼 보였다.

그러면 흘러온 역사를 이어받고 있는 오늘의 건축세계는 근본적으로 무엇 하나 크게 달라진 것이 있는가?

가진 자 위주의 건축편중은 과거의 모든 유산을 고스란히 물려 받았다고 말해도 과언이 아닐 것이며, 갖지 못한 사람들에게 건축의 이상조차도 망각된 채 소외의 지대로 버려져 있다고 말해도 지나치지 않을 것이다.

말하자면 가진 자들은 건축이 줄 수 있는 최대의 사치를 만끽하고, 없는 자

들은 건축이 상상할 수 있는 공허한 꿈만 먹고 산다고 할까.

건축의 인간에 대한 보답과 사회에 대한 응보가 과연 이래도 좋은 것인지, 그리고 건축본연의 인간효용과 존재가치가 이렇게 왜곡되어도 괜찮은 것인지에 대해서는 재삼 생각해볼 수 없는 중요한 대목이다.

사실 이러한 물음에 좋다 괜찮다하고 대답할 용기와 양식을 갖지 못한 사람들이 바로 오늘의 건축을 천직으로 삼고 있는 우리들이 아닌지 스스로 숙연해 질 뿐이다. 좋은 삶은 현실적으로 볼 때는 재화를 대가로 받는 건축의 생업은 봉건시대보다 근대사회에서 더욱 신성한 직업으로서 존경받는 것도 사실이다. 대가인 이상 객체는 능력자라야 하고 주체인 건축의 봉사는 창작을 그 조건으로 하고 있다. 재화가 건축행위의 시작이고 건축은 재화와 더불어 사회속에 그 형체를 남긴다. 건축의 역할과 임무도 여기에 충실하면 그 소임을 다하는 것으로 인식되어 왔고 지금도 별다른 저항없이 직분을 수행해 오고 있다. 말하자면 직업으로서의 건축이 해야 할 일차적 책임은 하나의 사회질서처럼 잘 준수되고 있다고나 할까.

그러나 여기서 다시 한번 생각해 보고 싶은 것은 건축의 일차적 책임만으로 영속적인 인간과 사회에 대한 목적과 기능의 학문이 될 수 있겠느냐에 하는 것이다.

건축의 존재 없이는 인류와 세계의 존재를 생각할 수 없는 것처럼 건축이 이들의 발전지식과 존재의의를 제시할 수 있을 때에만 그 이차적 책임을 다 한다고 보아야 할 것이다.

소수의 가진 자를 위해 일하는 직업적 건축을 한걸음 뛰어 넘어 건축의 진실과 이상을 모든 사람에게 고루 베푸는

건축이성의 회복이야말로 정말 건축을 또 한차원 높일 수 있는 목표설정이기 때문이다.

어찌보면 비정상일 수도 있는 극소수의 가진 자가 역사와 문화의 주인공으로 부각되어 온 엄청난 오류를 건축의 노력과 정성으로 바로 잡아야 할 때가 또한 오늘의 시점이기도 하다.

이 말은 결코 이들을 버리자는 뜻이 아니라 오히려 보호하면서도 상대적으로는 다중의 건축적 삶을 시대적 「리얼리티」로 정제해 내는데 더 중요한 의미를 부여하자는 이야기이다.

말많은 소수보다는 말없는 다수가 정치나 사회적 의미에서 뿐만 아니라 건축적 견지에서 더욱 큰 비중을 갖는다.

한사람의 대형건물보다는 많은 사람의 소형들이 더욱 값지게 평가되어야 하고 한채의 고급보다는 여러채의 보통이 더욱 소중하게 취급되는 것이 건축의 일반 상식처럼 되어야만 한다.

사치가 건축의 속성처럼 오인된 어제의 오류를 말끔히 씻고, 소박한 삶의 진실이 바로 건축의 원류가 되어 내일로 이어져야 한다.

지나친 현실집착과 그릇된 과거답습 속에서 건축의 일차적 소임에 급급하게 됨은 결국 어제의 부끄러움을 또다시 내일의 유업으로 물려주게 되는 어리석음의 연속일 뿐이다.

어디까지나 건축의 보편적 가치가 건축물의 대소나 재산의 다과에 상관없이 언제나 평범한 생활의 진리로 살아 남아야 하며, 그럴때 우리가 그토록 갈구하던 문화와 예술의 정의 그리고 건축의 자유와 이상으로 대표되는 건축의 이차적 소망들도 훌륭하게 그 뜻을 이루고야 말 것이다.