

리모델링 · 리폼으로 눈을 돌리자

Discovering a New Field : Remodeling and Reform

이종호 / (주)시원건축사사무소
by Lee Jong-Ho

우리 나라도 이제는 개발의 시대가 끝나고 관리 시대로 접어들었다. 그러다보니 개발의 전성시대에 주연으로 등장, 주가를 높여왔던 건설 · 건축업계가 무대의 뒤로 퇴장하게 된 것도 어찌 보면 당연한 결과인지 모른다. 단지 IMF라는 외국 감독에 의해 그 시기가 급격히 앞당겨진 것일 뿐이다.

경제 성장의 주역에서 하루아침에 퇴물로 전락한 건설 · 건축업계가 중병에 걸려 있다. 그럼에도 불구하고 어느 누구도 눈 하나 까딱 않는다. ‘스스로 알아서 처방하고 치료하든지 아니면 죽든지...’ 식이다. “남들은 모두 IMF의 그늘로부터 졸업도 하고 퇴원도 했었는데, 우리는 이게 뭔가.” 건설 · 건축인들한테서는 무거운 한숨과 나직한 신음 소리만 들릴 뿐이다. 우리도 살고 건물도 살리는 길이 필요하다. 이제 세상은 변했다. 과거는 영광의 상처로 묻어 버리고 앞으로 살길을 찾아야 한다. 우리 건축업계가 지금까지 해 왔던 신축 건물설계와 감리업무가 물량의 감소로 한계에 다다른 이상 다른 대안을 모색할 수밖에 없다. 그간 건축사의 업무이면서도 크게 관심을 두지 않았던 건축물의 조사, 감정 업무와 사업개발의 타당성조사(일명 컨설팅업무), 그리고 기존 건축물에 대한 대수선 및 개보수(리모델링 · 리폼) 등이 그것이다. 우리가 신축건물의 설계와 감리업무에만 매달려 오는 동안 이와 같은 우리 고유의 영역이 부동산 개발업자, 인테리어업자 등에 넘어가 무자격 시비와 아파트의 무분별한 무단 구조 변경 등으로 사회적 무리를 일으키기도 했다.

이제부터라도 우리 본래의 영역을 되찾아야 한다. 특히 건축문화를 선도하고 있다고 자부하는 건축사들이 오래되고 병든 건축물들을 나몰라라 방치하고 기술력과 건물구조에 대해 문외한인 무자격 집수리업자의 손에 맡기는 것은 직무유기일 수 있다.

무면허 의료행위는 철저히 단속하면서 무면허 건축행위는 관대하고 법으로 일정 범위까지 보장을 해 주고 있는 정부 당국에도 물론 책임은 있다. 의료사고는 개인에 국한될 수 있지만 건축사고는 수많은 사람의 생명과 재산이 달려 있다. 그 보다 중요한 것은 눈에 보이지 않는 삶의 질까지 영향을 미치기 때문에 아무나 할 수 있는 그런 일이 아님을 인식해야 한다.

우리 건축사들은 건물 개보수시 구조안전에 대한 면밀한 검토와 주위 환경과 어울리는 디자인 계획

을 통해 안전하고 아름다운 건물로 탈바꿈시킬 수 있는 능력과 자격을 갖춘 집단이다. 건축사의 사명인 건축문화의 창달과 공공복리의 증진은 결코 신축 건물에 대한 설계·감리 업무에만 해당되는 것은 아니다.

산고를 겪으며 힘들게 자식을 낳았다면 성장과정도 책임지고 보살피는 것이 부모의 도리가 아닌가? 사람들은 새로 짓는 건축만이 능사인양 알아왔다. 새로 지을 빈땅이 없게 되자 재건축이다 재개발이다 해서 멀쩡한 집을 헐고 다시 지었다. 20년 이상 된 아파트의 재건축을 허용하다 보니 「아파트의 수명은 20년 정도」라는 잘못된 인식이 만연되어 있다.

현행 제도에서는 남의 돈으로 더 큰 새아파트를 얻을 수 있으니 마다할 사람이 없다. 그러나 자기 돈 내고 아파트를 지으라고 하면 20년만에 살던 집을 허물라고 할 사람이 과연 얼마나 될까. 재건축을 위한 철거비용과 환경오염 또한 상상을 초월한다. 예를 들어 13평 짜리 5층 아파트 13동을 철거하면서 발생하는 콘크리트 폐기물은 2만5천 ~ 3만㎡에 이른다. 가로 세로 1m 너비로 2만5천 ~ 3만m의 석탑을 쌓을 수 있는 분량이다. 게다가 이 폐기물은 강알칼리성으로 심각한 토양오염을 일으킨다. 국가적으로 커다란 손실이 아닐 수 없다. 외국에는 1백년 이상 된 건물도 많이 있다. 도심에 수 백년 된 건물들이 즐비한 로마나 파리의 모습에서 그들의 문화적 힘을 느끼게 된다. 일본의 경우 1923년 도요를 강타한 관동대지진 직후 이어진 아파트들이 지금도 그 모습을 유지하고 있다. 물론 오래된 건물에서 생활하자면 불편한 점도 많고 유지관리비가 많이 들어 새로 짓는 것이 오히려 더 나을 수도 있다. 그렇다면 건축물의 경제적 효용가치에 따른 수명은 얼마나 될까? 한국 감정원이 99년 1월 12일 발간한 「유형고정자산 내용연수표」에 따르면 주택용도를 비롯한 국내 대부분 건축물의 경제적 수명은 35~55년인 것으로 나타났다.

우리 나라 민법에서는 콘크리트 건물 수명을 60년으로 규정하고 있지만 사실 웬만큼 지은 콘크리트 건물은 70~80년 이상은 문제가 없다는 것을 우리는 잘 알고 있다. 문제는 건물 구조가 아니라 기능, 재료, 설비의 노후 등이라고 할 수 있다. 리모델링·리폼에서 대안을 찾자

건축법 개정('99.5.9)으로 기존 건물의 용도 변경이 쉬워진 반면 아파트 재건축 관련 규제가 심해지면서부터 리모델링·리폼이 활기를 띠고 있다. 그렇지만 아직은 선진 외국에 비해 걸음마 단계에 불과하다. 리모델링·리폼이 전체 건축 시장에서 차지하는 비율을 볼 때 일

본 25%, 유럽35~40%, 미국 20%인데 반해 우리 나라는 아직 통계조차 잡혀 있지 않다. 그러나 빠른 속도로 성장할 것만은 확실하다.

정부에서도 무분별한 재건축을 막고 기존 주택의 수명을 늘리기 위해 리모델링에 기금을 지원하겠다고 밝히고 있다. 특히 고층 아파트에 대한 리모델링을 적극적으로 지원할 계획으로 알려지고 있는데 건설교통부는 15년 이상 고층 아파트의 내부 배관 등을 전면적으로 개조하는 리모델링 사업부문을 육성하기 위한 정부차원의 지원 방안을 마련 중에 있다고 한다. 재건축이 사실상 불가능한 고층 아파트 입주민들은 앞으로 정부에서 장기 저리로 자금을 융자받아 난방배관, 상·하수 배관, 전기, 창틀 등 교체와 옥상방수 등을 보수할 수 있게 된다.

필요에 따라서는 기둥과 내력벽만을 남겨 놓고 구조를 완전히 바꾸거나 외부 디자인까지 바꾸는 작업도 활성화 될 것으로 보인다. 그렇게 되면 건축 전문가인 건축사의 손길이 미칠 수밖에 없고 또 적극적으로 그렇게 해야 한다. 정부 당국에서도 리모델링 분야의 중요성을 인식하고 있는 만큼 무자격자에 의한 건축행위의 난립을 막기 위해서라도 건축사의 업무 영역을 확대하여 설계 감리는 물론 일정 규모 이하의 공사까지 가능토록 제안한다.

앞으로 리모델링은 선택이 아니라 필수가 될 것이다. 독일을 보면 그것을 알 수 있다. 통일 후 동독의 일시적인 건축수요에 과잉 공급으로 대응한 결과 10년이 지난 오늘날 건설업체들이 동반 몰락하는 원인으로 작용하기도 했다. 그러한 그들이 침체 상황을 벗어나기 위해 시도하고 있는 분야가 바로 리모델링·리폼이다. 주택, 빌딩은 물론 공공건물에까지 그 영역은 광범위하고 다양하다. 통일을 앞두고 있는 우리 나라 건축·건설업체가 귀담아들 필요가 있다.

미래를 준비하는 자에게만 희망이 있다고 했다. 리모델링·리폼은 결코 이식줍기가 아니다. 그것은 대체농법상 특용작물과 같은 존재가 될 수 있다. 태풍이 휩쓸고 지나간 들녘에서 묵묵히 다시 씨앗을 뿌리는 농부의 마음으로 우리는 돌아가야 한다. [圖]