

건축 리모델링 - 또 한번의 기회

Remodeling in Architecture - One More Chance

이상준 / 연세대학교 건축공학과 교수

by Lee Sang-Jun

최근들어 리모델링(Remodeling)에 대한 관심이 높아져가고 있다. 서울 도심에는 이미 빈 땅이 없어진 지 오래여서, 한동안 재건축 붐(Boom)이 일더니만, 이젠 그것도 주춤해지면서 리모델링이 건축계의 화두로 떠올랐다. 우리말로 재단장(再丹裝)이라고나 할까? 적절한 용어가 없어 건축사전을 찾아 뜻을 살펴보니 "...증축과는 달리, 기존건물 전체, 혹은 일부의 변경"으로 정의되어 있고 "통상 용도변경이 포함된다"고 되어있다. 따라서 건물의 보수(補修: Restoration), 보전(保全: Preservation), 복원(Rehabilitation) 그리고 변형(Transformation) 등의 의미를 모두 포함하고 있는 빌딩리노베이션(Building Renovation)이라는 용어를 좀 더 낭만적(?)으로 표현한 것이 아닌가 싶다.

시간의 흐름에 따라, 또 정치적, 종교적 그리고 경제적 변화에 따라 건물은 변하기 마련이다. 고도의 경제 성장과 더불어 현대화/세계화의 흐름을 좇아 허겁지겁 세워진 수많은 우리 도심속의 건물들 중 과연 100년 앞을 내다보고 지어진 건물들이 얼마나 될까? 우리도 과거에는 석굴암이나 불국사 같은 건물들을 지을 수 있는 실력이 있었는데..... 리모델링은 문자 그대로 다시 한번 제대로 만들 수 있는 기회이다. 과거의 잘못된 전철을 밟아 알팍한 상업주의에 따른 졸속한 건물화장(Face make-up)이 되어서는 안될 것이다.

리모델링은 동서고금을 막론하고, 다분히 기능적 그리고 경제적인 이유로 이루어졌는데, 정부차원에서 규제를 시작한 것은 19세기 프랑스 및 다른 유럽국가에서 역사적인 건물들을 보전하기 위함이었고, 미국에서도 20세기에 들어서서 오래된 건물 보전(Historic Building Preservation) 법령을 제정하기에 이르렀다.

이에 따라 파리, 런던, 뉴욕 등 도시의 많은 오래된 건물들이 법적으로 보호받게 되었는데 이는 르 꼬르뷔지에(Le corbusier)와, S. Giedion 등이 주도한 1929년 CIAM(Congres Internationaux d' Architecture Moderne)의 "Paris 시대 대부분 건물들이 현대식 건물로 바뀔 것"이라는 예측과는 사뭇 다른 양상을 보여주고 있다.

반면, 우리나라를 비롯한 동양에서 "역사적 유산(heritage)"은 숭한 전쟁통에서 파괴되고 또 다시 짓는 것을 반복하면서 일부 살아 남았고, 근대 서양문물의 유입에 따라 서양식 건물들이 동양의 현대도시를 채우고 있어 르 꼬르뷔지에의 뉴 어바니즘(New Urbanism) 전망이 이곳에 실현된 듯한 느낌이다.

우리와 사정은 다르지만 미국의 경우, 요즘은 설계 프로젝트의 많게는 70%(증축포함) 가량이 리모델링 관련이라고 한다. 이는 사회적, 환경적 그리고 정책적인 요인들에 따른 것인데, 첫째는 1973년 석유파동이후 건물에 대한 에너지 효율을 높일도록 한 규제와, 둘째는 공동화(空洞化)되어가는 주요도시의 재개발(Urban Renewal)의 수요에 따른 것이다. 일반인들의 인식도 과거 교외의 넓은 곳에 위치한 회사에 자가용으로 출퇴근하는 것보다, 더 다양한 경험

을 제공하는 도심의 현대식으로 개조된 회사에 대중교통수단을 이용하여 다니는 것을 최근 들어 더 선호하는 것으로 바뀌었다.

이에 인테리어 디자인(Interior Design)에 대한 수요가 폭발적으로 증가하였고, 이에 따라, 인테리어 디자이너들과 건축사(Architect)들과의 영역다툼도 발생하고 있으나, 공공안녕(公共安寧)에 궁극적인 책임을 지는 건축허가는 프로(Professional)인 건축사들의 몫이다. 많은 기업형 건축회사들은 따라서 자체 인테리어 팀(Team)을 거느리고 있고 대부분 도심의 오래된 건물을 개조하여 사용하고 있는 것을 보면, 과연 우리 건축인들이 추구하는 “시간을 뛰어넘는(Timeless) 건축 공간의 요제(要諦)”란 무엇일까? 생각하게 된다.

에너지 보존측면에서 볼 때, 건물외피를 통하여 들어오고 나가는 에너지가 주 에너지 하중(荷重)인 Skin-Load Dominated Building과, 건물 내부에서 발생하는 혹은 소모하는 에너지(사람, 전등, 장비, 등...)가 주하중인 Internal Load Dominated Building으로 나눌 수 있다. 전자는 상대적으로 규모가 작은 주택, 저층 학교, 공동주택 등으로서 외피의 단열효과(혹은 차열효과)를 보완하면 에너지효율을 높일 수 있다.

태양열을 이용한 설계의 기본 전제(前提)도 먼저 건물 외피를 단단히 잠그는(Closing the building envelope)것이다. 다시말하면 열손실을 최소화시킨 연후에, 태양열을 받아들여야(Opening the envelope)한다. Insolation에 앞서 Insulation이라는 것이다.

반면 대형건물, 특히 사무소건물 같은 곳은 난방보다도 환기, 조명, 냉방에 더 큰 에너지가 소요되는데, 이는 바로 근무자들의 업무효율과도 밀접한 관계가 있다. 오죽하면 BAS, Intelligent Building System 등이 등장했을까! 그런데 문제는 이러한 신기술을 도입하려면, 많은 Building Core Space가 필요하여 업무공간이 상대적으로 줄어들었는데 있다.

영국의 노먼 포스터(Norman Foster)는 최근에 환경개선 및 에너지 보존에 많은 관심을 가지고 있는 듯하다. 프랑크푸르트(Frankfurt)의 독일 상업은행건물, 베를린(Berlin)의 Reichstag Remodeling, 그리고 대영박물관(British Art Museum)의 리모델링 등에서, 그는 최첨단 유리기술을 비롯한 건축자재 및 시스템 그리고 PV(Photovoltaic) 기술까지 도입한 과감한 유리지붕 및 하이테크(High tech)외피 등을 선보이고 있다.

에너지 효율을 높이기 위해 보다 기밀(氣密)하게 개선되는 건물에서는, 실내 환경 또한 심도있게 검토되어야 한다. 첫째는 인간감성학적 측면이고, 둘째는 IAQ(Indoor Air Quality) 측면이다. 리모델링 과정에서 기존 실내도 새로운 재료, 색상, 가구 등으로 바뀌어지는 것은 당연하거니와, 기왕이면 보기 좋을 뿐만 아니라 만지기도 좋고, 인간감성 및

Ergonomics도 감안된 총체적인 탈바꿈이 필요하다고 본다.

아울러, 사람의 건강에 해를 끼칠 수 있는 재료들은 원천적으로 배제하고 적절한 환기를 통한 높은 수준의 IAQ를 갖춤으로써, 문자 그대로 쾌적한 실내환경, 생산성을 높이는 실내환경조성을 추구해야 할 것이다.

건물의 외벽 마감재료 또한 과거보다 훨씬 다양해졌다. 그래서인지 도심의 리모델링 되는 건물들을 보면 석재 뿐 아니라 메탈(Metal)계통의 마감재와 유리가 많이 쓰여지고 있다. 드라이비트(Dryvit)라는 상표의 인조 스텐코(Stucco) 마감도 도처에 눈에 띄인다. 어떤 재료, 어떤 색상으로 외관을 바꾸느냐 (Cosmetic face lifting)하는 것은 건축가의 재량이 다. 당연히 이들의 창의성이 보다 더 보장받고, 인정받아야 한다. 그러나 주변의 맥락(Context)에 대한 충분한 배려없이, 유행을 너무 좇아서는 안된다고 생각한다. 하긴 상대적으로 짧은 시간동안 형성된 도심이기에 지킬만한 Context가 제대로 갖춰져 있지 않지만, 그렇다면 더욱이 두 번째의 기회는 반드시 살려서, 틀을 잡아나가야 한다고 본다. 이를 이루기 위하여는 건축인들 뿐만 아니라, 건축주 그리고 정부와의 3박자가 잘 맞아야 되는 것은 물론이다.

아무래도, 우리나라 실정은 정부의 주도없이 자본주의 논리가 우선인 듯 하다. 그동안 도시설계지침 등 그 수많은 외국도시의 사례조사, 도시설계자료 등을 모으고, 전문가들로 진용을 갖추었으니, 이를 토대로 강력한 리더십을 보여 주어야 한다. 지역에 따라 필요하다면, 미국 테네시(Tennessee)주의 Chattanooga에서와 같이 건물외관 파사드(Facade)의 통일도 시도해 볼만한 것이라 사료되고, 또 무엇보다도 건물 Signage에 대한 것은 보다 통일되고 정제된 것으로 규제되어야 한다고 본다. 이를 위해 보다 구체적인 도시설계지침(외관 및 Signage관련) 및 설계표준(Design Standards)제정도 권장하고 싶다. 그리고 리모델링 사업을 추진하는 건축주들 또한 기본적으로 이에 대한 공감대를 이루어야 할 것이다. 건축가들은 수시로 바꿀 수 있는 의상이나 음식 그리고 음악과는 다른, 보다 영구적인 건설 환경(Built Environment)을 창조하는 프로들이기에 당연히 그에 합당한 책임과 아울러 권위를 세워주어야 한다.

여지껏 우리는 주로 먹기 위해, 즉 기능충족을 위한 기준을 좇아 살아왔으나, 앞으로는 삶의 질을 높이는 기준을 만들고 이에 따를 것이다. 도심생활 및 환경의 질적 개선은 지상과제이고, 외국의 많은 도시들의 모습도 눈에 띄게 달라지고 있다. 우리의 도심도 필연적으로 바뀔 것이다. 어떻게 바뀌느냐?는 우리 손에 달려있다. 리모델링을 통하여 주어지는 또 한 번의 기회가 격조높은 우리 삶의 공간으로 거듭나기를 기원한다. ■