

김 선 양
(주)한중종합건축사사무소
by Kim Sun-Yang

도시 주거환경의 고층화에 대하여

On High-Rise Urban Residential
Environment

도시는 그 곳에 사는 사람들의 생활상을 반영하는 시대의 산물이라 할 수 있다. 따라서 그 공동체가 가진 정치, 경제, 사회, 문화, 환경 등의 여러 가지 요소가 도시의 모습을 결정하고 발전시켜 가는 것이다. 1960년대 이후 경제발전과 산업화가 지속되면서 농촌 중심의 사회에서 도시 중심의 사회로 급격하게 변모해 왔고, 그 결과 우리나라의 도시화율은 약 90%를 나타내고 있다. 또한 전국의 아파트는 1980년 말 전체 주택의 5%에 불과하던 것이 수도권을 중심으로 한 대도시의 인구 집중과 이에 따른 토지의 고도이용이라는 기치하에 고층아파트의 건립이 지속되어 오고 있다.

기성 도시의 성능과 주거환경 개선을 위한 재건축의 필요성 대두

1990년대 주택공급 200만호를 배경으로 아파트의 양적 공급이 확대되었고, 앞으로도 재개발 재건축에 의해 아파트 건설의 지속적인 활성화가 이루어질 것으로 예측된다. 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율은 35%를 상회하고 있는 것이 현 실정이며, 이러한 아파트의 대량공급 추

진은 인간적 척도, 접지성 부족으로 인한 소외경향의 증대, 근린성 약화, 과밀감 발생, 외부 공간의 비활성화 등의 문제를 발생시키고 있다.

이런 정부의 근시안적 정책은 주택공급의 양적 확보와 공급 달성에는 성공을 거두게 되었지만 폐쇄적, 배타적으로 이루어지는 공동주택단지 개발로 획일적인 생활공간과 단지내 옥외공간의 절대 부족 등 도시 활력이 저하되고 주변도시 조직과 연계성이 미흡하여 도시 및 지역경관을 훼손시키고 있다.

고층 주거 재건축의 필요성 대두

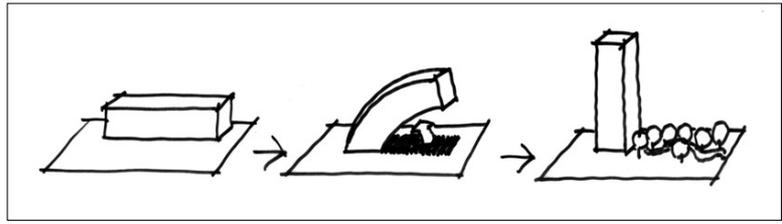
1990년대 후반부터는 우리나라 대도시를 중심으로 고층 주거 건축물의 건설이 급증하고 있으며, 이제는 주거건축의 독립적인 영역으로 평가받고 있다. 그러나 이러한 관심과 사업의 증가에도 불구하고 고층 주거 건축의 역사가 짧은 이유로 법적·제도적으로 많은 문제점을 내포하고 있다. 그러나 고층 주거건축의 개발은 과밀한 도시의 주거



부산 비산 아스타 (야경)



부산 비산 아스타 (전경)



문제 해결방안 뿐만 아니라 토지이용의 효율화, 도시경관의 재구성 등으로 세계 여러 국가에서 평가받고 있으며, 우리나라에서도 고층 주거 건축의 수요가 증가하고 있으며, 대규모 단지의 개발도 점점 많아지고 있는 실정이다.

우리나라에서는 지역균형발전과 더불어 쾌적한 도시 환경을 조성하기 위해 재건축과 재개발이 활발히 추진되고 있는 실정이다. 이러한 시점에서 기존 도심의 도시경관적, 주거환경적 문제점을 내포하고 있는 대도시에서는 재건축에 있어서 과거 공급자 중심의 양적개발이나 판상형 남향위주의 단지 개발계획은 개선되어야 한다.

앞으로의 아파트 재건축의 방향은 지역주민과 소비자 중심의 질적 개발이 필요하며 주변지역과의 조화, 개방적, 환경 중심적 발전방향이 필요하다. 이에 도시이미지 제고를 위한 고층형 아파트 건설과 개방된 도시경관 계획을 수립하여야 할 것이다.

또한 기존 도시의 성능과 주거환경을 개선하는 것을 목적으로 하는 정책의 일환으로 초고층 건축을 언급할 수 있으며,

보다 넓은 녹지공간과 공개공지의 확보, 도시의 스카이라인 재구성, 자연적·시각적 경관 확보를 위한 고층 아파트의 필요성을 부각시키고 지역의 특성을 고려한 정책적 수단으로서의 제도 개선 방안 또한 필요하다.

따라서 재건축 억제정책에 따른 도시발전의 문제점을 파악하고, 재건축의 활성화를 위한 저 건폐율, 고층화 재건축에 대한 제도 및 사례 조사를 통해 개발밀도제한이 미치는 영향 및 특성을 분석하여 도시건축적 차원에서 지역 특성에 맞는 바람직한 고층형 아파트 건축의 활성화 방안이 검토되어야 한다.

시행착오 대비를 위한 선진국 사례연구 필요성 대두

타워형 초고층아파트에 거주하고 있는 필자의 견해로는

확실한 방재계획의 수립, 천재지변을 대비한 내진설계와 시공기술력 개발, 자연환경 시스템개발, 적절한 실내온도 유지를 위한 커튼월 방식의 개선, 이웃간의 시선차단을 위한 합리적인 배치계획, 공유면적 증가에 따른 분양가 상승대책, 각 세대별 불공평한 일조량 개선, Zone별 풍압차에 의한 소음처리, 녹지공간의 이용방안 등을 조사연구하여 시행착오에 철저히 대비하여야 할 것이다. ㉮