

단지형 아파트를 해체하라

Deconstruct
the Apartment Complex

글. 함인선

Hahm, Insun

한양대학교 건축학부 특임교수 · 광주광역시 총괄건축가

1. 아파트 : '총자본'이자 '상징자본'

서울 성북구 돈암동 한신·한진아파트는 단지를 통과하는 차량에게 2,000원씩 징수하다 구청의 행정명령을 받고 잠정 중단하고 있다. 중지 이유는 단지 내 유료 통행에 필요한 사전 협의가 없었기 때문인데 아파트 측은 절차를 밟아 곧 강행 하겠다고 한다. 이 단지는 돈암동 전체의 6분의 1에 달할 만큼 크고 유치원과 스포츠센터가 있으며 초·중·고를 끼고 있어 주변 주민의 통행량이 많을 수밖에 없는 곳임에도 길을 막으려 하고 있다.

경기도 용인시 고매동 '우림힐인원아파트'도 100미터도 안 되는 구간에서 3,000원을 받고 있으며 부산시 남구 용호동 'LG메트로시티'도 단지 통과 차량에게 요금을 징수하고자 통제 시스템을 준비 중에 있다. 2017년 8월 개정된 공동주택 관리법에 의해 아파트 주차장을 유료화 할 수 있기 때문에 외부 차량에 요금을 받는 것에 법적 하자는 없다.

아이들 학원 데려다 주기 위해 늘 가던 길이고, 지름길이기 때문에 바쁜 출근 시간에 항상 가던 길이 어느 날 차단기로 막혔다면 이웃주민들의 원성은 과연 어느 정도일까? 특히 기존 시가지 조직과 옛길을 모두 와해시킨 후 들어서는 재개발 아파트의 경우에는 주변 기성 시가지 주민과의 갈등은 더욱 클 수밖에 없다.

강남은 도로체계가 갖추어진 채 시가지화 되었기에 통과 차량에 의한 갈등은 상대적으로 덜하다. 반면 여기서는 한술 더 떠 보행을 막는다. 강남의 몇몇 아파트들은 철문으로 막아 놓아 출입 카드 없는 외부인은 단지를 가로질러 갈 수 없다.

아파트 단지들의 이른바 성안도시(gated community)로의 경향은 앞으로 더욱 강화될 전망이다. 이는 단순히 차량 대수가 늘고 범죄에 대한 염려가 증가해서가 아니다. 이 지폐증세는 '아파트의 물신화(物神化)'와 매우 깊은 상관관계가 있다.

이 시대 한국에서 아파트는 그냥 '주거'가 아니다. 아파트는 극소수 부유층을 제외하면 나의 '전 재산'인 동시에 부르디외가 말한 바 '상징자본'이다. 그렇기에 이

제 아파트는 내가 가진 가장 큰 물질이기를 넘어 자체가 나의 정체성을 규정하는 초월적 위상을 가지게 된다.

평소 선하고 양식이 있는 사람일지라도 동네에 임대단지가 들어서는 것에는 결사적으로 저항한다. 일산에 많이 사는 공무원조차도 집값 안정이라는 사회적 제보보다는 3기 신도시가 내 집값을 토막 낼 것을 염려한다. 아파트가 내 총재산이기 때문이다. 이는 우리나라 주택 공급방식이 '국민주택', 즉 개별 가구 저축에 의한 자가 보유 위주 정책이었던 것에서 연원한다.

또한 아파트는 '경제자본'인 동시에 사회적 인정을 얻게 하는 '상징자본'이다. 아파트 광고를 당대 "가장 잘살 것 같은" 톱 여배우들이 전담하는 이유는 무엇일까? 사회 지도층과 유명인이 많이 사는 강남 아파트가 불패일 수밖에 없는 이유, 메이저 건설사의 브랜드 아파트에 프리미엄이 붙는 이유, 아파트 단지 게이트와 지붕에 그렇게 '뽕'을 넣는 이유는 다 같다. 한마디로 우리네 아파트는 '실용품'을 넘어서 '과시용품'이 된 것이다.

2. 단지형 아파트 : 불가역적인 폐쇄성

이러한 맥락에서 앞에 언급한 단지 내 통행료 징수의 속내를 들여다보면 쉽게 이해가 된다. 단지 내 도로의 혼잡, 방범, 쓰레기 등의 실용적 이유는 분명 아니다. 단지 도로가 통과 차량의 부하를 감당 못할 정도가 아닐 터이며 모퉁이마다 있을 CCTV가 제 역할을 할 것이기 때문이다. 요컨대 그 아파트 주민들은 인근의 비아파트 주민과 '구별'되고 싶은 것이다.

19세기 미국의 사회학자 톨스타인 베블렌은 '유한계급론'이라는 책을 통해 '과시적 소비'를 일삼는 유한계급을 비판한다. 백 달러 지폐로 시계를 말아 피우거나 강아지 미용사를 고용하는 등, 이들에게는 소비가 낭비적, 비실용적일수록 자신의 사회적 위신을 높이는 것이 된다.

결국 차단장치를 통해 이웃의 차량을 막으려는 것이나 철문으로 보행 통로를 거

르려는 행위는 낭비와 비실용성을 통해 차별성을 얻겠다는 심리에서 비롯되었다고 봄이 옳다. 주변이 누리지 못하는 녹지와 한적함이 가져 오는 '공간 낭비'와 길 나누어 쓰기 같은 '실용정신'을 배제함을 통해 스스로의 '위신'과 '집값'을 지키려는 것이라고 읽어야 한다.

대형회사들의 아파트 브랜드 이름에 '캐슬', '스테이트' 등의 시대착오적인 단어가 들어가는 것 또한 베블렌이 언급했던 19세기 '도독남작'들의 주거취향을 환기시킨다. 몰락한 유럽 귀족이 후예와 결혼해 작위를 얻은 미국의 신부자들은 저택 또한 유럽의 고전풍을 흉내 내어 지음으로써 자신들이 줄부임을 은폐하고자 했다. 어찌 되었건 한국의 아파트는 사용가치 이상의 가치를 머금은 상품이 되었으며 이 경향은 불가역적이라는 측면에서 그 심각성이 크다.

우리의 아파트가 이토록 도시와 이웃과 단절된 '섬'이 된 것은 지난 개발 시대의 업보다. 급격한 도시 팽창과 경제성장에 따른 중산층의 증가는 양질의 주거를 요구하게 되었던바 당시 우리나라 상황으로는 '단지(團地)형' 아파트가 유일한 방식이었다. 단지형 아파트는 단지 내에 도로, 녹지, 주차장, 어린이 놀이터, 주민 시설 등을 모두 가진다. 공공이 마땅히 지불해야 할 주거 인프라 비용을 입주자들에게 전가하는 방식이다.

반면 많은 서구 국가들은 근대화 과정에서 공공 인프라를 먼저 준비한 후 도시 주택을 지었다. 따라서 블록을 딱 채운 연도(沿道)형 아파트가 대부분이다. 왕족, 귀족의 사유지가 도시 공원이 되었고 공공이 학교, 공공시설을 기존 도시 조직 안에 심었으며 도로, 상수도 등의 인프라 또한 공공재원으로 확보 되었다. 이렇게 하여 구획된 블록에는 온전히 주거만이 들어갈 수 있게 되었으니 블록형 아파트가 만들어진 것은 당연한 귀결이다.

단지형 아파트는 도시 가로와는 펜스와 녹지로 단절되어있고 주변 지역과는 사회적으로 분리된다. 길이 펜스와 붙어 있으니 아파트의 외연이 상가 등으로 사용되는 연도형 아파트와는 달리 이곳은 도시의 경계가 되어 가로 활성화는 기대할 수가 없게 된다.

대규모 재개발 아파트인 경우 자기 단지가 옛 동네를 없애고 들어선 것이라는 사실은 다만 역사일 뿐, 인프라 비용까지를 지불한 아파트 소유자들로서는 당연히 이를 보상받으려 할 터, 이웃 아이들이 단지 내 농구장을 쓰지 못하게 하거나 주민들의 출입을 막으려는 것은 그 보상심리의 발로에 다름 아니다.

이 모든 사회적 폐해에도 불구하고 단지형 아파트는 공공으로서의 인프라에 대한 지출이 없어 좋고 건설사에게는 표준화 시공이라 고마우며 환성성 때문에 소비자 또한 환영이다. 이러한 이해관계의 정합성에 의해 아파트는 바로 단지형 아파트를 의미하게 되었고 우리 사회의 유일한 주거대안이 되었다.

3. 강남 아파트 : '디스토피아' 혹은 '헤테로토피아'

아파트 중에서도 강남의 아파트는 '상징자본'으로서의 가격이 가장 많이 붙어있는 곳이다. 강남 땅값은 고급 도시생활 인프라에 더해 좋은 교육, 명망가의 이웃이 되는 기회같은 비 물리적 요소까지를 머금고 있다. 그러니 대체재가 없다. 따라서 강남 집값에 관한한 규제론, 공급론 모두 답이 아니다.

공급론자들 주장은 원역에 물 타자는 거다. 그러나 최소하지 않은 강남을 반길 리 없으니 강남 아파트들은 가격을 계속 올려 진입장벽을 칠 것이다. 반면 규제론적 피해를 보는 것은 사려는 이들이다. 팔 사람에게 규제는 곧 비용이니 가격에 반영시키면 되기 때문이다.

지하가 암반인 맨하탄의 대부분 아파트는 주차장이 없다. 갑부라도 옐로우 캡 애용자여야 하는 이유다. 별 안드는 침실 한두 개 아파트가 수십억이다. 그럼에도 뉴욕커들은 맨하탄을 소망한다. 걸으면서 도시의 마법(Magic of City)을 누리고자 함이다. 강남도 곧 그렇게 될 것이다. 런던, 베를린, 홍콩, 도쿄 이 시대 메트로폴리스의 공통 현상이다. 지금의 헤테로토피아로 남든 고밀개발로 디스토피아가 되던 강남이 결정할 일이다.

역설적이게도 '강남+아파트'를 선망의 대상으로 만든 일등공신은 역대 정부의 도시개발/주택 공급정책이었다. 강남은 60년대 말 급격한 서울 인구유입으로 세워졌다. 초기에는 공무원을 강제로 이주시켰고 국가, 공공 기관에게 토지를 강매했다. 한강변 아파트들은 준설했던 강모래를 대가로 지어낸 것이고 압구정 현대아파트는 저명, 고위 인사에게 반값으로 분양했다. 강북 명문 학교도 모두 내려 보냈으니 8학군도 이때 탄생한 것이다. 가난하지만 배운 이들이 모여 산 곳이 학원가 대치동이다. 요컨대 강남의 생부는 국가다.

아파트의 본격 건설은 경제발전으로 중산층이 늘어나기 시작한 70년대 초부터다. 이 때 국민소득은 300달러 수준이었다. 이제 3만 달러의 시대에 강남이라는 도시환경을 원하는 사람이 많아진 것은 하나도 이상할 것 없다. 강남을 구박할 일이 아니라 국가는 그동안 비용도 아꼈으면서 왜 '강남'이 하나뿐인지에 대해 설명해야 할 일이다.

1100조에 달하는 시중 부동산자금과 연소득 1억 이상인 서울의 75만 가구가 강남 개발 압력의 원천이다. 개발압력은 수압과 같아 바늘구멍이라도 바로 큰 구멍으로 만든다. 실금에서 시작된 물길에 커져 거대한 댐이 붕괴에 이르게 되는 세굴(洗掘)의 이치다. 현 정부의 부동산대책은 댐을 높이 쌓고 구멍을 촘촘히 메우는 방식이지만 붕괴를 막기 위해서는 압력을 낮추는 방법 말고는 없다.

이 시대 모든 메트로폴리스가 그렇듯이 서울도 수직 확장은 속명이다. 홍콩 섬 주

거지역의 용적률은 1000%, 상업지역은 1500%다. 2024년 완성될 맨하탄의 허드슨 야드 지구는 무려 3300%다. 그 결과 2014년 이후 뉴욕 집값은 연 3% 내외에서 움직이고 있다. 반면 근대 이전의 도시구획 때문에 용적률 상향이 힘들고 규제까지 엄한 런던의 집값은 1997년 대비 366.2%, 2009년 이후에만 92.5%가 뛰었다.

모든 면에서 우월한 강남의 아파트 값이 맨해튼보다 싼 이유는 한반도 리스크 때문이라는 가설도 있다. 억제에는 한계가 있다. 감당 못할 때가 오기 직전인 지금이 오히려 용적률 1000%대의 강남과 서울의 미래주거와 건축, 도시에 대한 연구와 논의를 시작할 시점이다.

4. 미래의 아파트 : 경계의 공공성

강남의 몇 십억대 아파트와 이른바 '지옥고'는 실은 '도시 접근성'에 대한 욕망이라는 같은 뿌리에 근거한 두 가지 표현이다. 가장 우수한 도시성을 제공하는 강남에 거주하겠다는 것이나 도시의 매력을 향유하기 위해 저급주거라도 살겠다는 것은 같은 얘기다. 그리고 이 경향은 더욱 가속될 것이다.

유네스코 인류 기록유산이기도 한 SF영화 '메트로폴리스(1927, 프리츠 랑)'에는 21세기 지금의 맨하탄이 목시론적으로 그려져 있다. 앞으로 십 수 년 안에 '블레이드러너(1993)', '제5원소(1997)'에서 표현되었던 모습, 캡슐 안에서 살고 공중을 나는 무인택시를 타는 도시생활은 그대로 현실로 바뀔 것이다.

초연결 사회, 고도 모빌리티 기반 사회는 고전적인 도시 공간 구조를 무력화시킬 것이다. 일상생활은 주거공간을 벗어나 도시로 외부화될 것이고 이에 따라 주거와 비주거 사이의 경계가 극히 모호해 질 것이다. 모빌리티 거점 기반 주변은 극도로 고밀화될 것이고 지그문트 바우만이 말한 바 '비공간'이 나타날 것이다.

역설적이게도 고밀 공간은 '단지형'아파트를 전 시대의 호사스러운 유물로 만들어 버릴 것이다. 도시가로에 면하지 않고서는 주거생활이 가능하지 않게 될뿐더러 단지 내 녹지나 주차장이 비싼 것 혹은 필요 없는 것이 될 터이기 때문이다. 이미 많은 주상복합건물들이 고급 단지형 아파트를 대체하고 있는 것이 그 전조이다.

그러므로 이 같은 필연적인 변화를 담을 수 있는 도시 계획·관리 패러다임의 혁명적 전환이 필요하다. 그것은 공적 영역인 도시와 사적 영역인 건축의 접면을

극대화하는 방식으로의 전환일 것이다. 이는 가로를 중심으로 공·사적 영역이 혼합됨에 따라 양 측에 더욱 큰 효용을 제공하게 될 것이다. 도시 내 소필지들은 가로형 아파트로 재편하는 동시에 단지는 해체하여 중규모 블록형 아파트들로 바뀔 필요가 있다.

단지가 곧 위신자본이라고 생각하는 소유자들의 저항은 적절한 인센티브 시스템을 통해 제어 가능하도록 해야 하며 공공은 공공시설의 적극적 이식 등을 통해 단지 도로가 아닌 가로 부 전체에 대한 개입을 해야 한다. '공공성'은 공공시설 내부가 아니라 모든 영역의 경계에 있기 때문이다.

우리 아파트 문제는 지금 우리사회의 가장 큰 도전이다. 100년 전 우리 같은 상황이 유럽을 지배했다. 산업혁명은 농민을 도시로 소환하였으며 그들의 주거에 대해서는 몰라라했다. "한방에 8명과 돼지까지 살았으며 근친상간이 다반사였다."라고 한다.(내일의 도시, 피터 홀) 3,4차 산업 혁명으로 일자리를 잃고 소득으로 지대(地代) 쫓기를 포기한 이 시대 청년들의 처지가 이보다 낫다할 수 있는가?

결국 이 문제를 해결한 것은 노동자의 힘과 '근대건축'이라는 새로운 방법론이었다. 치열한 계급투쟁을 통해 네덜란드, 오스트리아, 영국 등은 20%대 이상의 공공임대주택을 얻어냈다. 우리 또한 주거의 소유에서 주거의 공유 혹은 점유로의 전환은 이 방법 이외에는 없다. 동시에 혁명적인 도시·건축 패러다임 전환을 통해 이를 기술적으로 완성시켜야 한다. 이 대안의 마련은 이 시대 *건축가들의 몫이기도 하다.



함인선 한양대학교 건축학부 특임교수, 광주광역시 총괄건축가

서울시 건축정책위원회 위원, 국민권익위원회 위원 등 역임
 청년건축인 협의회 및 새건축사협의회 회장 역임
 (주)건원건축, (주)선진엔지니어링 대표이사 역임
 '오송바이오펀리마스터플랜' 등 다수의 도시설계
 '송도 연세대 중앙도서관' 등 다수의 건축 작품
 '건물이 무너지는 21가지 이유' 등 7권의 저서

his@hanyang.ac.kr

* 건축사뿐만 아니라 교수, 건축직 공무원 등 건축관계자 모두를 통칭하며, 필자의 의도대로 원고 그대로 게재합니다.