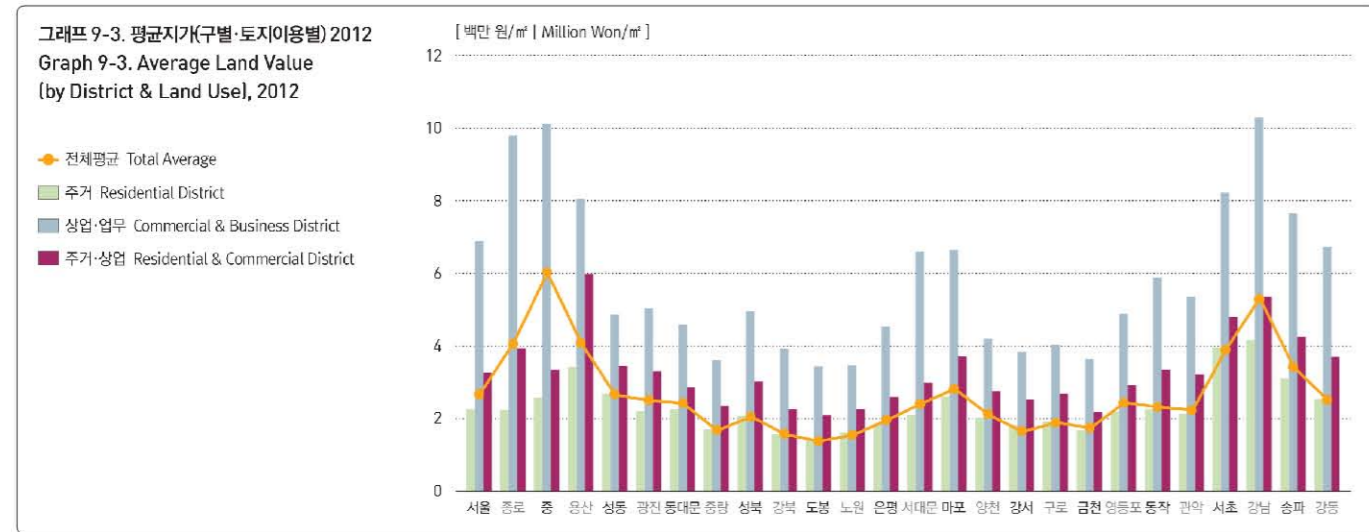


도시의 정체성 <PART II > ④

서울의 도시 어휘들 IV

Identity of the City <PART II > ④
Urban lexicons of Seoul IV

글. 김선아
Kim, Seon-ah
(주)스페이스엔지니어링 건축사사무소



<그림 1> 2013-BR-06_그래프 9-3 평균지가(구별토지이용별) 2012, 국토해양부 토지특성조사자료 개발공시지가 © data.si.re.kr/data/지도로-본-서울-2013/111

도시 어휘 8_ 실리적 개입들 Practical interventions

도시의 변화는 여러 이유로 발생한다. 서울은 변화를 주도한 주요한 요인 중 하나인 부동산 시장이 어떻게 도시의 물리적 형태를 만들어내는지, 도시적 현상과 어떻게 관계하는지를 보여주는 대표적인 도시 중의 하나이다.

특징

물리적 공간으로서 도시 서울은 수익창출을 위한 도구로 도시 경제 메커니즘의 중요한 요소로 고려된다. 서울의 물리적 공간들은 공공재로서 고려되어야 하는 공공의 이익보다는 개별 토지주들의 사적인 이익을 우선으로 하는 개별 토지주들의 가치를 높이기 위한 개발사업의 대상이다. 공간들은 도시 맥락에 대한 고려보다는 경제적 가치의 관점에서 설계되고, 투자되는 자본의 양과 시간의 관계, 수익

등 사업을 설명하는 요소들은 숫자로 표현된다. 도시 그 자체가 부동산 시장인 서울에서 도시가 추구하는 다양한 가치들은 일상 공간의 변화가 만들어 내는 새로운 라이프 스타일, 또는 그 반대의 작용, 자연 경관이 주는 풍요로움, 화려한 도시 경관이 주는 활력, 레저·여가 시간을 보낼 수 있는 문화 공간, 새로운 주거 환경 등 다채로운 내용으로 표현되지만, 결국은 이 내용들이 만들어내는 경제적 가치가 최종 목표이다. 이러한 도시 사업들은 근미래의 공간을 제시하고, 근미래에 획득하게 되는 부동산적 가치를 제시하지만, 이는 아직은 도래하지 않은 결과를 담보로 사업의 투자자들을 만들어내고, 더 많은 투자시장의 확산을 위해서 사용된다.

현상

경제 영역으로서 서울은 도시의 신규 개입 요소와 남겨진 요소들의 관계 양상을 결정하는 특정 현상을 보여준다. 서울의 도시화가 활발히 진행되었던 시기에 건

설을 활용한 경제적 활동은 토지 구매, 건축, 매각 등의 방법으로 진행되었다. 도시의 확장이 멈춘 후 사용한 방법은 재건축, 재개발, 재활성화, 재구성 등 기존 요소를 활용한 변경 작업으로 전환되었다. 이 경우, 한정된 토지 내에서 용적을 최대화하거나 건축물의 외관을 최신화하는 등 사업의 유형을 바꾸는 방식으로 토지의 가치는 상승하고, 상승된 토지의 잉여자본은 새로운 사업지를 찾아 이동하는 방식으로 순환되고 있다. 이처럼 목표가 확실한 개발 사업은 투기의 경제가 도시 개발의 원동력이 되어 개별 건물들을 변화시키고 도시의 장소들을 교란시키며, 도시 경관을 다시 만들어낸다.

이러한 과정에서 서울에서의 토지는 수익성을 창출하는 경제적 가치로 인식되었다. 경제적 가치를 창출하는 개발의 대상인 토지는 연속된 획지를 결합하여 계획된 대규모 건물과 공간적 영역을 만들고, 이 영역은 도시 블록을 형성하는 하나의 주체가 되어 주변을 흔든다. 개발의 과정에서 기존 건축의 흔적이 사라지며, 독립적이고 자족적 성격을 띠는 대규모 개발 사업 이후 새로운 개입의 결과 주변의 남겨진 옛 흔적은 쇠퇴할 수밖에 없다. 이는 공공재로서 도시의 공공성을 지키기 위한 공공 기관의 신규 개입 필요성을 야기한다. 그러나 공공의 개입 역시 민간 개발의 메커니즘에서 자유롭지 않다. 서울 곳곳에서는 '도미노 효과'로 외곽 지역이나 중심지 등 어느 곳이건 개발사업은 끊이지 않는다.

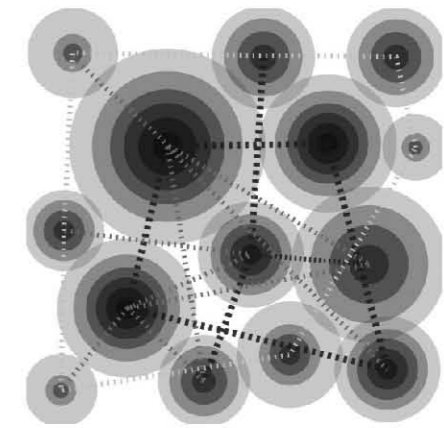
서울에서의 지속적인 도시 건축이란 도시를 수단, 즉 매개로 삼아 지속적인 수익을 창출함을 의미하기도 한다. 도시공간의 가치는 경제적으로 취득되는 소득 가치로 고려된다. 개발 대상지인 토지의 주변 지역도 도시를 완성하는 전체의 한 부분이지만 개발사업자들에게는 중요하지 않으며, 주변 지역은 개발자의 손길이 닿는 시기까지 그 모습을 유지할 뿐이다. 공공의 각종 도시관리계획은 지역의 일관성을 유도하는 지침으로 구성되어 있으나, 지역의 변화하는 개발 요구에 따라 때로는 남는 지역들의 저항에 따라 그 규정들은 주기별로 완화되기도 하고, 규제를 추가하기도 하는 등 변경된다.

경제적 자원으로서 물리적 공간인 도시 서울의 지역이나 지구는 고정된 정체성을 유지하지 못하고, 늘 변화의 경계에 놓여있다. 단기간에 일어난 변화도 토지와 건물의 가치를 변화시키며, 오래된 건물과 새 건물의 가치 차이는 건물들 간의 경쟁을 야기하고, 이들 사이에 긴장은 끊이지 않는다. 어떠한 개입이 없다면 줄지도 사라지지도 않는 긴장이다. 이러한 역학적 관계로 토지나 건물 등을 소유한 시민들은 자신이 소유한 부동산 가치를 높이는 신규 개발 사업을 적극 지지한다. 부동산 자산이 있는 서울의 시민들에게 토지와 건물은 거주와 생활의 장소보다는 부의 축적 수단이다.

Q1. 경제적 동력으로 움직이는 자본주의 사회에서 '건축하기'는 무엇으로 정의될 수 있을까?

Q2. 부동산 시장으로서의 도시 서울에서 건축사들의 역할은 무엇인가?

도시 어휘 9_ 구분된 공간들 Distinct spaces



<그림 2> 구분된 공간들의 관계성 출처 1

도시 서울의 공간은 사적 영역에 속하는 고립된 닫힌 공간(enclave), 특정 사람만이 사용하는 제한된 공간, 공공 영역, 소셜 미디어에 의한 온라인 가상 공간 등 다양한 공간 유형에서 형성되는 다양한 커뮤니티의 특성을 보여준다. 각 유형들은 개별적 공간성 또는 영역성의 유무, 개방성 또는 폐쇄성의 유무 등으로 구분된다. 그 역학 관계에서 사적인 영역인 커뮤니티와 장소의 공공성 사이에 존재하는 긴장관계를 볼 수 있다.



<그림 3> 아파트 단지 경계



<그림 4> 탑골공원 출처 2

폐쇄된 공간

개개의 건물들은 인접한 다른 건물과 어떠한 공간도 공유하지 않고 홀로 서 있다. 각 건물의 사유지는 그 공간을 이용하는 사람들로 구성된 제한적 사회를 형성하는 고립지가 된다. 지역적 규모에서의 이 같은 현상은 하나의 영역으로 형성된 아파트 단지에서 찾아볼 수 있다. 각 공간들은 사유지로서의 역할에 충실한 많은 폐쇄된 자족 커뮤니티들을 위한 것으로, 도시의 토지 중 주거지¹⁾의 대부분을 차지한다.

배타적 공간

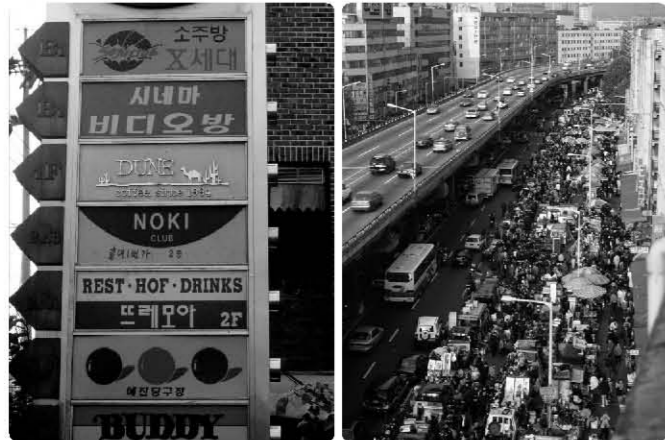
한국의 커뮤니티 사회는 다양한 맥락을 배경으로 한다. 출생지인 고향, 졸업한

1) 서울의 주거지는 2012년 도시 면적 전체의 약 51.1%를 점유했다. 이 중 약 23%가 2층, 3층, 준주거지역이다. <https://data.si.re.kr/data/지도로-본-서울-2013/>, 서울특별시 도시관리정보관리시스템 UPIS 2012년

학교들, 나이, 취미, 소속 단체 등 어떠한 이유이건 복수의 인원이 있을 경우 타 집단과 차별화되는 경계를 만들어낸다. 각 집단은 배타적이거나 스스로를 고립시키는 방식으로 그 집단에 속한 사람들과 타자를 차별화한다. 가장 많은 인구가 살고 있는 서울에 이러한 유형의 사회적 커뮤니티 관계를 위한 각종 공간들은 많을 수밖에 없다. 도시 서울에는 이 같은 모임을 만족시키는 많은 '방(룸)'들이 있다. 이 '방'들은 다양한 가격대의 다양한 서비스를 제공하는 곳으로, 식당부터 노래, 영화 감상, 잡담, 음주 등을 위한 모든 '방'들이 그것이다.

가상 공간

사람들은 소셜 미디어에 의해 생성된 '장소'에서 만난다. 20세기 후반의 인터넷 발달과 통신기기의 혁신적인 변화는 각자의 친구들만으로 구성된 커뮤니티를 만들어냈다. 소셜미디어에서의 활동은 오프라인으로도 연결되며, 이러한 활동은 네티즌이라는 가상의 도시, 가상의 시민에 의해 이어진다. 이들에게 필요한 것은 장소가 아닌 네트워크이다.



<그림 5> 방들로 구성된 단일건물의 층별 구성
<그림 6> 청계고가 철거 전
<그림 7> 대규모 건물 앞 공개공지

출처 2

공공 공간

서울의 원형은 조선왕조의 통치를 위한 공간 구조로 형성되었으며, 일반인을 위한 의도적인 공공장소가 계획된 적이 없었다. 특정 목적을 위해 인파가 모이는 종로와 같은 상업공간이 그 역할을 대신했으며, 19세기 후반부터 국내에 이식된



<그림 8> 인사동길 보행공간 출처 2

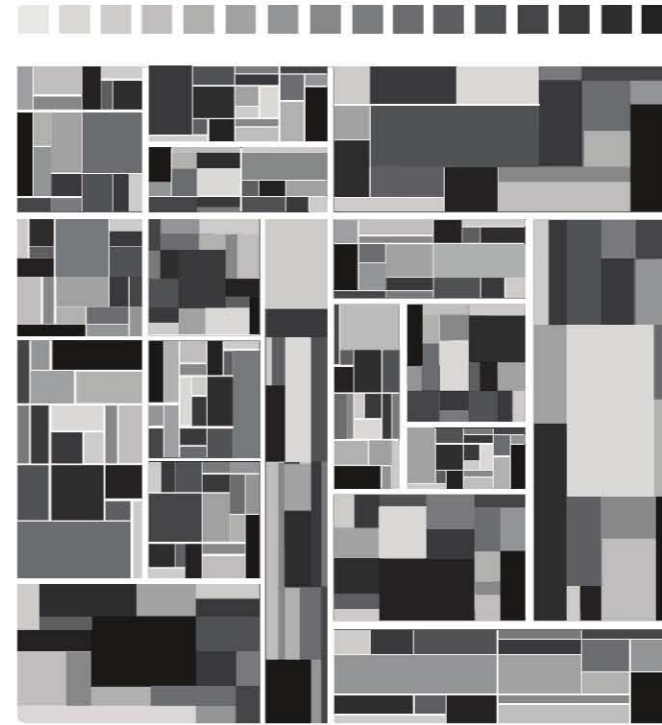
외국의 공간 유형인 광장과 공원이 등장했다. 전쟁의 시기에 만들어진 소개공지는 공공재로 활용되기보다는 개발지로 변화되었다. 또한 20세기 동안의 주요 사건들과 이후의 강박적인 성장을 향한 욕구는 도시민들에게 도시의 장소들은 머물기보다는 통행의 공간으로 사용되었다. 도로에 있는 보도, 도시 곳곳의 공개공지, 공공공간들은 열린 공간이지만, 사람들이 만나고 교류하는 공간이기보다는 통행용 또는 잠시 거쳐가는 공간이다. 이와 같은 열린 외부공간에서의 낮은 공간 활용성으로 인해 서울에서의 사람들의 사회적 관계는 실내 공간에서 형성된다. 2000년 이후 서울 곳곳에 많은 공공장소가 조성되었지만, 한국인들의 특성에 뿌리 깊이 자리한 관계 형성을 위한 공간의 이용 방식으로 공공장소의 물리적 영역과 사회적 관계망 사이에는 여전히 보이지 않는 막이 존재한다.

공간과 커뮤니티의 관계는 두 영역 사이에 항상 존재하는 갈등에도 불구하고 개방과 폐쇄라는 상호 관계 속에서 호환된다. 사적 커뮤니티에 의한 공공장소의 독점적인 점유와, 개방된 공공장소가 사적 커뮤니티의 폐쇄성을 완화하는 방식이 그것이다. 결과적으로 도시 서울은 일방적으로 만들어졌다고보다는 도시 내 커뮤니티들과 개별 공간들과의 상호 관계가 만들어낸 장소라고도 할 수 있다.

- Q1. 민간 영역에서 건축이 해야 하는 도시 공공성 실현의 범위는 어디까지인가?
- Q2. 현재의 젊은 세대들이 만들어낼 미래 서울의 도시 공간은 무엇일까?

■ 도시 어휘 10 _ 확산된 유형들 Divergent typologies

서울은 지난 100년간 상당한 면적의 도시화²⁾와 함께 단기간에 수많은 건물들로 채워지며 도시 전체를 구성하는 모든 요소들이 도처에 반복되는 결과를 가져왔



<그림 9> 이질적 요소의 동질한 분포 출처 1

다. 유형학적 관점에서 서울을 채우고 있는 건축물들의 구분은 매우 짧은 시기의 특정 영역별 경관, 특정 영역의 건설 규모, 특정 건축물의 세부적인 요소들로 구분된다. 결과적으로 도시 서울의 총체적 모습은 "이질적 요소가 동질적으로 적용되어 있다"는 표현으로 설명될 수 있다.

규모

서울의 몸체는 도시를 구성하는 영역들의 규모에 따른 특성에 의해 설명될 수 있다. 도시 블록을 형성하는 대규모 지구, 대규모 지구를 구성하는 중간 규모의 지구, 중간 규모의 지구를 형성하는 개별 필지의 건물들인 소규모 지구를 구성하는 요소들의 연속성 또는 불연속성은 상호 작용하며 서울을 만들어낸다.

대규모 지구는 동질적으로 보이는 서울 곳곳의 모자이크 조각을 형성했다. 동시다발적으로 짧은 시간 내에 진행된 대규모 사업의 결과물은 동일한 구조와 동일한 구성 요소를 가진다. 각 모자이크 조각들은 같은 기능 또는 그와 비슷한 기능, 같은 시기의 온갖 스타일을 볼 수 있는 건물들로 구성되었다. 공공이 수립하는 토지이용계획, 도시관리계획에 직접적으로 영향을 받는 이 지구들은 도시 전체적으로, 이 조각들은 서울 곳곳에 일관성 있는 동질적 몸체를 형성한다.

2) 서울의 원형인 사대문만 역사도심은 16.5km²로 지난 100년간 형성된 서울 전체 면적인 605.25km²의 2.73%에 해당한다.

중간 규모의 지구는 사뭇 다른 모습을 띤다. 이 영역의 건물들은 매우 단기간에 건설되며, 하나의 디자인을 일정 수만큼 반복하는 것으로 완성되었다. 그 특징을 결정하는 요소인 건설의 속도는 지구들 간의 유사점이 아닌 차이점을 만들어낸다. 건설 회사, 건설 기술, 자재, 숙소나 공간 유형의 차이에 의한 특징들은 개별 사업지마다 다를 수 있는 다양한 요구나 제한, 결정 때문에 중단기적으로 변할 수 있다. 따라서 서울의 도시 블록을 만들어내는 대규모 지구의 모자이크 조각 안의 중간 규모 지구들은 시민들의 필요에 의해 그 구성요소가 차별화된다.

소규모 지구에서는 다양한 형태의 단일 요소들을 볼 수 있다. 소규모 지구는 다양한 크기의 필지 규모에 단기간에 하나씩 독립적으로 건설된 개별 건물들로 구성된다. 사업의 특징을 결정하는 것은 건축물의 외관에서 발견되는 매력 요소, 미적 가치와 그로 인한 부동산적 가치다. 따라서 가시적으로 보이는 외관의 표현적 가치를 가진 다양한 이질적 형태로 구성된다. 이들 형태는 건설 시기, 차용된 스타일, 건설 기술, 자재, 주어진 기능의 외형적 조건, 유사한 요소들과의 차별화 필요성에 따라 각자의 개별성을 강조한다. 이러한 단일 건물들은 도시 서울에 서로 다른 형태의 다양성을 제공한다.

경관

도시 서울의 물리적 외관에서 보이는 재료를 분석하면, 건축물의 용도를 추측할 수 있다. 건축물 외관에 사용되는 재료들은 건물이 드러내야 하는 건물의 기능적 유형과 맥락을 함께 한다. 공공 기관은 내구성 있으며, 유지관리가 편리한 견고한 재료가 선호된다. 동시에 상징적, 대표적 가치를 지녀야 하는 신중한 건물들로 석재를 이용하여 그 기능을 대표하는 권위, 견고함, 신뢰감을 전달한다. 업무공간을 위한 건물은 20세기에 등장한 새로운 유형의 건축으로 대규모의 공간성, 채광성, 첨단 이미지를 위한 외관을 보여줄 수 있는 금속과 유리가 주재료이다. 대규모 단지에 건설되는 주거용 건물인 아파트는 단단하고 불투명한 소재를 쓴다. 이들 건물은 대량으로 빠른 시간 내에 건설되어야 하는 것으로, 건설 자재는 실용성과 규모의 경제를 기준으로 정해진다. 일부 고급 아파트를 제외하고, 별도의 외장 재료 없이 구조체 그 자체인 콘크리트를 그대로 드러내며 동일한 특징 외관에 의해 주변과 이질적으로 구분된다.

서울에서는 건설자재에 의해 만들어지는 외관에 더해, 광고로 건물의 외관이 만들어지는 건물들이 도시 경관을 압도한다. 사람들을 유인해 정보를 전달하기 위한 이 경관들은 상업의 외부 전체를 거의 덮는 광고판들이다. 이들 광고판들이 있는 건물의 경우 다른 건축 요소는 광고의 배경이 될 뿐이다. 광고의 큰 목소리는 그 자체로 다른 건물 유형의 외관 재료와 유사한 역할, 즉 거리의 시민들과 소통하고 건물의 용도를 대변하는 건설 자재 역할을 한다. 이러한 상업 건물들은 동질적 이질성을 띤다. 점포나 대형 건물, 쇼핑물은 남과 차별화해야만 눈길을 끌 수 있다는 점에서는 이질성을 띠지만, 이들이 광고 목적으로 사용하는 외형적 도구가 항상 같다는 점에서는 동질성을 띤다. 사람들의 관심을 끌기 위한 거리에서

의 광고 경쟁은 모두가 참여하는 상황에서 경쟁의 효과는 줄어들 뿐이나 더 큰 효과를 위한 더 자극적인 광고는 지속적으로 서울의 경관을 채워가고 있다.



<그림 10> 서울 도심, 19세기 초



<그림 11> 우정국, 1920년대 출처 2



<그림 12> 국회의사당, 1970년대

<그림 13> 을지로 일대, 1980년대



출처 2

출처 2



<그림 14> 목동, 1980년대

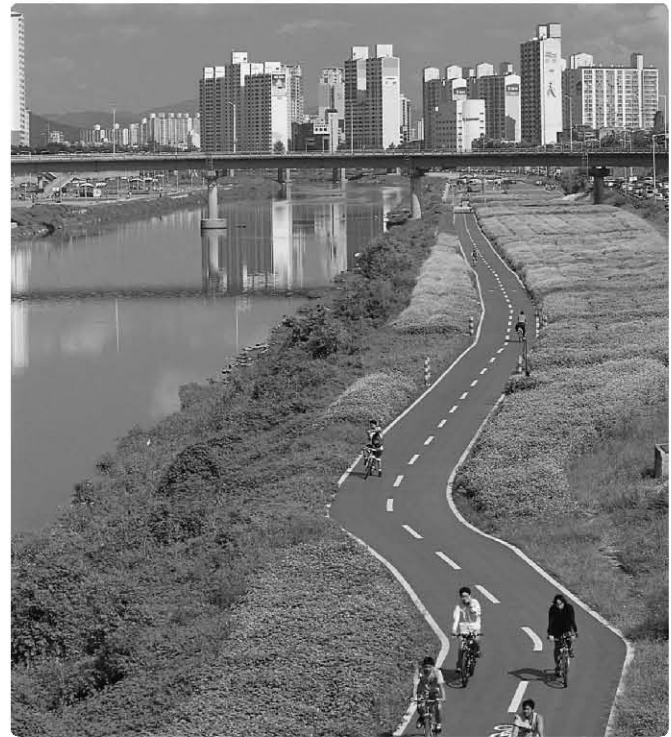
<그림 15> 상계동, 1990년대



출처 2

출처 2

도시 서울의 경관은 짧은 주기의, 시기별로 달라지는 다양한 유형의 도시 계획으로 시기별 특성이 공존하는 개별 지역들의 흥미로운 현상과 더불어 변화로 가득 차 있다. 경관의 변화는 반복되지만, 그 이야기의 형태는 매번 다르다. 이러한 서울의 도시 경관은 영원히 죽지 않는 주인공처럼 서울을 둘러싼 산과 강도 포함한다.



<그림 16> 중랑천, 2000년대

출처 2

Q1. 지역을 차별화할 수 있는 도시적 요소는 무엇인가?

Q2. '동질하게 분포된 이질성', '이질적으로 분포된 동질성'의 도시에서의 공간들은 어떻게 연결되어 있는가?

이미지 출처

출처 1_ @ 김선아

Configurazione dell'Identita' della Citta' di Seoul. La possibilita' e potenziona: ita'della fisica' urbana, Roma, La Sapienza, ICAR 21, 2008 (도시 서울 정체성의 형성_ 물리적 도시성의 가능성과 잠재성에 대해, 로마 라사피엔자 대학, 박사학위 논문, ICAR 21, 2008)

출처 2_ @ 서울사진아카이브

<https://archives.seoul.go.kr/contents/seoul-photo-archive>



김선아 건축사·(주)스페이싱엔지니어링 건축사사무소
(주)스페이싱엔지니어링 건축사사무소 대표로, 1988년 한양대학교 건축학과 및 2001년 베니스건축대학(IUAV), 2008년 로마 국립대학(La Sapienza, Valle Giulia)을 졸업했다. 대한민국 건축사이자 이탈리아 건축사, 도시계획학 박사이다. 현재 서울시 공공건축가, (사)한국건축가협회 스마트 도시건축위원장, (사)한국도시계획가협회 부회장으로 활동 중이다.

spacing-pa@kakao.com