

용적률 상향, 목표설정부터 잘못된 '메타오류' 아닌가



전일칼럼

이용환
논설실장

지난 2019년 경기도 과천시가 코오롱 사옥 부지에 549실의 오피스텔 건축을 허용했다. 용적률 1218%. 서울의 일반상업 지역은 물론이고 전국적으로 유례를 찾기 힘든 높은 수준이었다. 정부 과천정사의 이전과 건물 노후 등으로 침체된 상업 지역을 살리기 위한 교육책.

하지만 정작 건축주는 지역경제에 도움을 주는 기업 유치나 상업시설을 제외하고 오피스텔만 고집하며 주변 주민들의 반감을 샀다. 과천시가 본래 취지와 달리 1200%가 넘는 '괴물 오피스텔'을 지을 명분을 제공했다는 비난도 쏟아졌다.

광주도 비슷한 문제로 흥역을 치렀다. 그 즈음, 광주시가 원도심을 활성화시키

겠다며 주거복합건물의 용적률을 높였고, 상업기능 대신 밀집된 아파트와 주거용 오피스텔이 대거 들어서면서 부작용이 속출했다. 결국 광주시가 내놓은 해결책은 오피스텔 건립을 제한하는 조례로 되돌아가는 것이었다.

용적률 놓고 혼돈에 빠진 광주

여기서 용적률의 변화가 가져온 파장을 되돌아 본 것은 광주가 또 다시 상업지역 주거용 용적률을 두고 혼돈에 빠졌기 때문이다. 당장 광주시의회는 지난 12일 중심상업지역 주거용 용적률을 현행 400%에서 540% 이하로 140% 올리는 '도시계획조례 일부개정 조례안'을 의결했다. 한마디로 100세대를 지을 수 있는 땅에 30세대를 더 늘려 130세대까지 짓도록 하자는 것이다. 시민의 반발로 광주시의회가 다음 날 '논의를 거쳐 보완할 수 있다'며 한 발 물러섰지만 논란이 쉽게 가라 앉을지는 불분명하다.

용적률을 높여 광주의 취약한 중심상업 지역에 활력을 불어넣고 침체된 지역경제

를 살릴 수만 있다면 당연히 높여야 하고 가능하면 많이 올리는 게 맞다. 건축주의 부담을 덜어 건축이 활성화되고, 양질의 신규 주택이 늘어 지역경제에도 도움이 된다는 데, 확실적인 규제만 주장하는 것은 광주의 발전을 도외시한 고루한 생각이다. 도심 공동화와 끝이 보이지 않는 미분양 등에 시달리는 지역 건설업계의 입장에서 한정된 토지를 효율적으로 활용할 수 있다는 장점도 있다. 낡고 밀집된 택지를 쾌적한 주거지로 바꾸는 것은 광주시에 주어진 당연한 역할이다.

그렇다고 용적률 상향이 조례의 취지대로 지역경제 활성화로 이어질지는 미지수다. 가장 큰 문제는 지역 건설업계의 과잉공급과 미분양 확산이다.

현재 광주시의 주택보급률은 105.5%에 이른다고 한다. 반면 미분양 주택은 1242가구로 전년 같은 달에 비해 83.9% 급증했다. 집이 부족해서 문제가 아니고 남아서 골치거리인 셈이다. 여기에 다 지어놓고도 팔리지 않는 악성 미분양 아파트가 광주만 415세대, 전남은 2450세대

에 달한다. 공사 중인 미분양 물량까지 포함하면 5000세대에 육박할 것으로 예측된다.

이런 상황에서 용적률을 완화시켜 또 다시 공급을 늘리는 것은 미분양을 심화시켜 건설업계에 더 큰 혼란을 가져올 가능성이 높다. 위락·숙박시설과 주거시설이 뒤섞여 삶의 질이 떨어지고, 학교와 도로 등 핵심 기반시설이 부족해 시민의 불편도 가져온다. 상업과 업무 기능을 확충하겠다는 중심상업지역의 용도지역 지정 목적을 훼손시키는 것도 문제다.

시민이 원하는 건 삶의 질 향상

용적률 상향은 '양날의 칼'이다. 피폐한 도심 상권에 활력을 줄 수 있다는 가능성은 있지만, 난개발에 따른 보이지 않는 폐해는 주민 모두가 감내해야 할 손실이다. 삶의 질도 떨어뜨린다.

같은 100㎡의 주택이라도 높고 촘촘하게 들어선 건물과 여유 있게 지어진 건물의 재산상 가치나 효용의 차이는 크다. 각종 편의시설이 부족하고 일조권과 프라이

버시 침해에 따른 불편도 참아내야 한다. 대다수 국가나 자치단체가 용적률을 규제하는 것도 쾌적한 도시를 위해 교통이나 환경 등의 문제가 일어나지 않는 적절한 밀도를 유지하기 위해서다. 지금 시민들이 원하는 것도 과거처럼 확실적으로 주택을 많이 짓는 것보다, 좀 더 나은 환경에서 삶의 질을 높이며 사는 것이다. 숨을 쉬기도 답답할 만큼 뻥뻥한 오피스텔의 경쟁력이 떨어진다는 것도 이미 증명됐다.

행정학에 '메타오류'란 용어가 있다. 하나의 목표나 문제에 대한 진단이 잘못 정의되면 대안의 탐색이나 선택이 제대로 이뤄질 수 없다는 뜻이다. 용적률을 높이고 새로운 주택을 더 많이 공급해 지역경제에 도움을 주겠다는 것은 그런 의미에서 기본적인 목표 설정부터 잘못된 '메타오류'의 전형이다. 당장 지금은 좋아보일지 모르지만 장미는 못 본 채, 그 속에 숨은 '가시'를 보고 좋아하는 것. 그것이 지금 용적률 완화를 놓고 진행중인 광주의 현실이다.

자본의 야만성 보여주는 미국 '이민자의 삶'



김정숙 교수의 필름에세이



브레디 코벳 감독

'브루탈리스트(The Brutalist)'

'브루탈리즘'은 1950년대 영국에서 전후 복구 프로젝트의 일환으로 등장한 건축양식이다. 외장마감없이 콘크리트나 벽돌같은 건축자재를 그대로 노출하고, 단순하고 기하학적인 구조를 강조하는 것이 특징이다. 제2차 세계대전 이전



에 각광받던 건축물이 고딕·바로크·로코코 양식이라고 전주의에 익숙했던 사람들에게 흉물스럽다고 냉소를 받기도 했지만, 일견 낯것 그대로의 원초적인 매력을 살린 모던한 새로움으로 평가 받기도 했다. 영화 속 브루탈리즘 양식 건축물은 당시 어디서도 환영받지 못하는 주인공의 거칠고 외로운 이민자의 삶과 닮았다.

라즐로 토트(배우 에이드리언 브로디)는 독일 바우하우스를 졸업한 헝가리의 천재 건축가다. 유대인인 그는 홀로코스트 생존자로서 전쟁이 끝난 1947년 미국 땅을 밟게 된다. 하늘을 쳐다보자 그의 눈에 들어온 빼박한 각도의 자유의 여신상. 호탕한 웃음소리와 함께 그의 '아메리칸 드림'이 시작되는 순간이다. 그러나 이민자로서의 삶은 녹록치 않다. 펜실베이니아에서 가구점을 운영하는 사촌의 고객 해리(배우



브레디 코벳 감독 '브루탈리스트'.

유니버설 픽처스 제공

조 앨런)로부터 아버지의 서재를 리노베이션 해 달라는 주문이 종래에는 그의 입지를 전환하는 계기가 된다. 재력가인 해리의 아버지 해리스 뷰런(배우가이 피어스)이 서재에 대한 외부의 높은 평가를 받게 되자 라즐로를 인정하기 시작함으로써 라즐로는 해리스가 제안한 거대 프로젝트를 맡게 된다.

해리스의 지인 변호사의 도움으로 아내 에르제베트(배우 펠리시티 존스)와 부모 잃은 누나의 딸 조피아(배우 래피 캐시디)를 미국으로 데려오게 된 기쁨도 누린다. 그러나 그는 궁핍과 헤로인 중독, 여러 트라우마로 심신이 망가질 대로 망가진 상태. 유일한 삶의 본능은 건축을 통해 그의 철학과 브루탈리즘을 실현하는 일. 아내가 이스라엘로 건너간 조카 조피아에게 보낸 편지에 이렇게 써져 있다. '그이는 건축에 몰입하는 정도가 미칠 듯 지나쳐서 마치 건축을

통해 자신의 제단을 쌓는 것 같아.'라즐로가 격동의 시대를 온 몸으로 겪어내며 수용소 생활, 밀바닥 노동자로부터 건축가로서 본인의 저력을 발휘하기까지 그리고 자본의 혹독함에 휘둘러 심신이 바닥을 치는 과정에서도 그에게는 변함없이 불잡을 한 가닥의 줄이 있었다. 매순간 역사적 운명이 비극으로 반복되는 가운데 그에게 영원성을 담보할 수 있는 예술은 아름다움의 견고한 본질을 구현할 수 있는 건축이었다. 격동의 시대가 흘러가더라도 변함없이 우뚝 서 있는 건축물의 힘이었다.

영화를 감상하다 놀란 사실, 3시간 45분의 러닝타임 중간에 15분의 인터미션이 있었다. 화장실 이용이나 휴대폰 확인에는 유용했지만 아무런 간식거리를 준비 못해서 황당했던 시간이었다. 각본까지 쓴 젊은 감독의 뚝심 있는 러닝 타임인가 싶어도 다른

실험은 없는지 살펴보았다. 역시나 건축물을 조망하는 촬영을 위해 비스타 비전 카메라로 촬영을 했고 70mm 필름으로 아이맥스 상영용으로 만든 감독의 야망이 있었다. 그러나 단순한 젊은 야욕이 아니었다. 아역배우로부터 출발한 배우 출신 브레디 코벳 감독의 영화계 경력에 그리 짧다 말할 수 없어서다.

그는 10년 동안 숙성시킨 자신의 시나리오로 '더 차일드후드 오브 어 리드' (2015)를 제작, 베니스영화제에 신인감독상을 수상했다. 데뷔작이 수상으로 이어진 것은 그의 잠재력을 입증한 것으로 보인다. 세 번째 장편인 '브루탈리스트' 기획과 시나리오를 위해 그는 건축가 집안인 자신의 가족 이력을 심분 활용했다. 물론, 다른 건축가들의 비판도 따랐다. 하버드대 교수였던 마르셀 브로이어(1902~1981)의 이력을 그대로 갖다 쓰면서 고독한 천재 예술가로 전락시켰다는 것이다. 참고로, 마르셀 브로이어 교수는 뉴욕의 휘트니 미술관을 건축한 브루탈리즘의 거장이다.

오늘날에는 브루탈리즘이 명소 건축물인 경우가 많다. 그 흔적은 건축가 안도 다다오, 이타미 준 그리고 수상을 한 국내 건축물(제주의 본태박물관·방주교회·수풍석박물관, 천호성지 부활성당 등)을 통해서도 확인할 수 있다. 가상의 시대극을 통해 여러 겹의 층위들을 복합적으로 결합시킨 감독이 전하려 했던 가장 두드러진 이데올로기는 자본의 야만성이 지 않나 싶다. 필자가 미국에 머무르던 동안에도 금세 체감할 수 있었던 것이라 많은 관객들이 공감하고 비판하고 성찰하는 여운이 이어지리라 싶다. 혹자는 트럼프 대통령의 폐쇄적 이민정책에 대한 반기라고도 평가한다.



독자투고

화재 현장, 구급 현장 등 소방차량의 긴급출동은 재산 피해뿐만이 아닌, 인명피해를 막기 위함이다. 긴급한 구조상황이나 화재, 응급환자 등 긴급출동에 있어, 현장 도착 시간이 지연된다면 화재가 크게 확산되거나 환자의 상태가 더욱 나빠져 재산, 인명 피해의 위험이 높아지게 된다. 따라서 출동 중인 소방차량에 대한 시민들의 양보는 꼭 필요하다.

요즘 구급 출동 중일 때 사이렌을 켜고

소방차·구급차 길터주는 '생명을 살리는 길'

현장 출동을 하다 보면 대부분 차량이 차선변경이나, 갓길을 통하여 양보하고 있다. 그러나 아직 충분한 공간이 있음에도 양보를 하지 않거나, 소방차량 앞으로 끼어드는 운전자들을 볼 수 있다. 또한 시내권에서 출동을 하다보면 불법 주·정차로 인한 출동 지연은 너무 흔한 일이다.

소방활동에 있어 5분은 그야말로 촌각을 다투는 시간이다. 특히 화재 시에 5분 이내 현장에 도착하는 것이 가장 효과적

이며, 인명피해 최소화의 기본이다. 소방차량에 대한 길 터주는 출동 시간의 골든타임 5분을 지켜주는 방법이다.

화재 현장, 구조 현장, 구급 현장 모두 1분 1초가 급한 상황이며, 몇 분의 지연이 인명, 재산 피해를 극대화 할 수도 있다. 긴급 상황에서 아주 짧은 몇 분, 몇 초가 인명 재산 피해를 줄일 수 있는 중요한 골든 타임임을 잊지말자.

이승환 (고흥소방 현장대응단 소방장)

그래픽으로 보는 세상

