

생활 인프라 확충을 위한 공공건축물의 재활용 사례

임재용
건축사사무소 O.C.A. 대표

도시재생의 성패는
프로그램의 지속가능성

도시재생의 문제는 다양하고 입체적인 시각에서 접근해야 한다.

도시는 단순히 물리적인 공간이 아니라 사회·문화의 다양한 요소들이 함께 녹아 있는 복합체이므로, 그 지역과 그 상황에 맞는 적절한 전략이 필요하다. 새로운 전략이 나오면 이를 가능케 하는 법제도적 뒷받침이 필요하다.

도시재생은 주체에 따라 관 주도형과 주민 참여형으로 나눌 수 있다. 관 주도형 도시재생은 쇠퇴하는 한 도시 또는 한 지역에 집중적으로 프로그램을 투입하는 방식이다. 빌바오(Bilbao)가 좋은 예이며, 성공한 사례도 많지만 실패하여 국민의 세금만 낭비한 경우도 적지 않다. 도시재생의 성패는 프로그램의 지속가능성에 있다. 실패한 경우의 대부분은 주입된 프로그램이 그 지역의 특성에 맞지 않고 주민들의 호응을 받지 못하여 빛어졌다.

이렇게 많은 예산이 필요하고 주민들의 호응을 얻기 어려운 관 주도형 도시재생과 달리 주민 참여형 도시재생은 새로운 가능성을 주고 있다. 2012년과 2013년 대한민국공간문화대상 심사를 하면서 앞으로는 몇몇 전략적 도시재생 프로젝트를 제외하고는 모든 도시재생은 주민 참여형으로 진행하는 것이 바람직하겠다는 확신을 갖게 되었다. 주민 참여형 도시재생에는 자연스럽게 그 지역의 문화 기반과 지역성이 고스란히 녹아나는 엄청난 장점이 있다. 또한 지역경제 발전에 기여할 수 있는 가능성이 많다.

도시재생은 프로젝트의 성격에 따라 크게 문화 인프라 확충을 위한 것과 생활 인프라 확충을 위한 것으로 나눌 수 있다. 문화 인프라 확충을 위한 도시재생은 주로 기능을 상실한 사회기반시설들을 문화적 인프라로 재탄생시키는 것이다. 폐광을 환경과 문화의 도시로 재탄생시킨 독일의 줄버레인 광산(Zeche Zollverein)과 영국의 테이트모던(Tate Modern) 등이 좋은 사례다. 생활 인프라 확충을 위한 도시재생은 규모는 작지만 생활 밀착형 시설이라는 점에서 해당 커뮤니티 주민들의 삶의 질에 직접적인 영향을 미치므로 앞으로 많이 확충되어야 할 사업 영역이다.

이 글에서는 필자가 공공 건축가로서 실제 참여했고 이미 완공된, 주민 참여형이면서 생활 인프라 확충을 위한 공공 건축물 재활용 사례를 소개한다.

도시재생의 물리적 대상

도시재생 활성화 전략의 대상에는 도시기반시설, 도시 유휴 공간, 그리고 유휴 공공건축물이 있다.

사회기반시설 활용을 통한 도시재생은 고가철도나 고가도로의 하부 공간을 이용하여 생활권 공원을 만드는 프로젝트인데, 이미 국내에서 많이 진행되었고 사례도 많은 편이다. 최근 미국에서 도심지 재생에 성공한 델러스(Dallas)에 있는 클라이드 워런파크(Klyde Warren Park)는 기존 도시고속도로를 덮어서 단절된 두 커뮤니티를 이은 도심 공원으로 우리에게 시사하는 바가 큰 프로젝트다.

도시 유휴공간 활용을 통한 도시재생은 폐선 부지, 하천 주변 공간, 공공공지, 공공시설 주변 공간, 도시 자투리 공간, 골목길 등을 활용하여 생활 밀착형 공공공간으로 조성하는 프로젝트들인데, 국내에서도 많이 진행되고 있다.

유휴 공공건축물 활용을 통한 도시재생은 다시 크게 두 종류로 나눌 수 있다. 첫째는 산업 구조의 변화 등에 의해 용도 폐지된 도시기반시설 관련 공공건축물이다. 수도 관련시설로 정수장이나 취수장, 전력 관련 시설로 화력 발전소, 그리고 석유비축기지 등이 그 예이다. 이러한 시설들은 그 위치와 규모로 볼 때 생활 인프라 확충을 위한 시설보다는 다중이 이용하는 문화시설로 재활용된다. 현재 서울 거리예술 창작센터로 조성되는 구리 취수장과 시민을 위한 문화공간으로 재탄생할 마포 석유비축기지가 그 예이다. 둘째는 행정 구역 통·폐합 등의 이유로 유휴화된 공공건축물이다.

생활 밀착형 사업



미국 델러스의 클라이드 워런파크

서울시 소규모 공공프로젝트의 현황

서울시는 2012년부터 서울시 공공건축가제도를 시행하고 있고 필자도 참여하고 있다.

2013년 공공건축가들이 직접 설계에 참여하였거나 자문을 받은 공공 프로젝트들의 목록을 보면 소규모 공공 프로젝트의 정책 방향을 어느 정도 읽을 수 있다. 주민들의 생활 인프라 확충을 위해서 가능하면 기존 건축물을 증·개축하거나 유휴 건축물을 용도에 맞게 리모델링해서 사용하도록 하되 여건이 허락하지 않으면 신축을 한다는 전략이다. 공공건축가가 설계에 참여한 공공프로젝트 중 음영으로 표시된 프로젝트가 기존 건축물을 리모델링해서 사용하는 프로젝트인데, 전체 프로젝트에서 차지하는 비중이 작지 않음을 알 수 있다.

공공건축가가 설계에 참여한 프로젝트

일련번호	날짜	프로젝트명	일련번호	날짜	프로젝트명
1	130305	송인2동청사 리모델링	11	130618	동대문노인종합복지관 증축 및 리모델링
2	130404	자양제3동 주민센터 구조보강 및 리모델링	12	130705	강북노인종합복지관 증축
3	130320	독산4동 어린이집 신축	13	130731	관악구 보건지소 증축
4	130409	서울시 근로자복지관 리모델링	14	130807	도봉구 주민참여형 재생사업 마을회관 신축
5	130411	만리동 예술인 협동조합형 임대주택 신축	15	130807	도봉구 실내배드민턴장 신축
6	130506	휘경동 어린이도서관 리모델링	16	130904	번2동 어린이집 리모델링
7	130515	노원구 목공예센터 신축	17	130904	수유동 어린이집 리모델링
8	130523	남구로역 새벽인력시장 편의시설	18	130912	창4동 구립어린이집 신축
9	130604	서울광장스케이트장 편의시설 신축	19	130913	시립용산노인전문요양원 증축
10	130705	신시흥어린이집 신축	20	130923	휘경1동 구립어린이집 신축

공공건축가의 자문을 받은 프로젝트

일련번호	날짜	프로젝트명	일련번호	날짜	프로젝트명
1	130110	사당종합체육관 신축	10	130320	용두동 리모델링활성화구역 건축디자인계획
2	130122	천왕 여성안심주택 신축	11	130320	안암동 복합청사 신축
3	130129	신정동 복합센터 신축	12	130320	자양전통시장 고객센터 신축
4	130201	제기동청사 및 전농동 구립청소년독서실 리모델링	13	130320	마포 구민체육센터 신축
5	130205	거여동 장기전세주택 신축	14	130322	가양동 협동조합형 임대주택 신축
6	130213	고향경로당 리모델링	15	130326	육아종합지원센터 증축
7	130215	염창동 관광숙박시설 신축 및 중화동 장기전세주택 신축	16	130326	구립봉천청소년독서실 증축 및 리모델링
8	130228	남부도로사업소 (이전)청사 신축	17	130326	개포1266 재건마을 장기전세
9	130320	당산2동 복합청사 신축	18	130326	사회적경제지원센터 신축
			19	130326	초안산 숲속의 작은 북카페 신축
			20	130326	노원문화예술회관 별관 신축

일련번호	날짜	프로젝트명	일련번호	날짜	프로젝트명
21	130327	구립신월1동청소년독서실 신축	44	130618	여의도복지센터 신축
22	130327	서교동주민센터 신축	45	130618	월계동 제2구민체육센터 신축
23	130327	상계중앙시장 시설현대화사업	46	130618	위례지구 A1-10BL 공동주택 신축
24	130329	동대문구 공동제조사업장 개·보수 공사	47	130625	달맞이근린공원 조성계획(변경)
25	130411	용강동 복합청사 신축	48	130625	천왕지구 소형 임대주택 신축
26	130402	상계2동 공공복합청사 신축	49	130702	청계천 진출입계단 설치공사
27	130408	정릉1동 커뮤니티센터 신축	50	130705	고척동 156 장기전세주택
28	130408	구의유수지 공공기숙사 신축	51	130705	구로구 교정시설이적지 복합개발
29	130411	구로3동 복합청사 신축	52	130723	독산2동 주민센터 신축
30	130412	망우본동 복합청사 신축	53	130723	온수동 주민공동이용시설 신축
31	130430	은평뉴타운 공공도서관 신축	54	130723	중구 문화원사 및 신당4동주민센터 신축
32	130502	수송 1-9구역 도시환경정비구역 변경	55	130731	금천구 다문화 경로당 리모델링
33	130506	공릉동 기숙사-2 신축	56	130813	청량리청과물시장 공중화장실 신축
34	130515	신내동 의료안심주택 시범사업	57	130820	신정2동 어린이집 신축
35	130515	노들섬 활용 방안	58	130904	목동보건지소 건축
36	130515	석유비축기지 활용 방안	59	130912	신내3지구 4-6단지 소규모 임대주택
37	130604	경북구 서측 한옥체험관 리모델링	60	130912	상계장암지구 및 마천지구 소규모 임대주택
38	130604	구로 디지털문화관 신축	61	130913	신당1동 어린이집 리모델링
39	130604	목동실버복지문화센터 신축	62	130913	중곡제일골목시장 고객쉼터 건립 및 주차장 보수
40	130605	강충체육관 리모델링 공사(지붕재)	63	130916	구로구 인생이모작 지원센터 건립
41	130610	강일11단지 신축	64	130923	천연동 대학생 임대주택
42	130618	세곡2, 신내3 소규모 임대주택 신축	65	130924	현충묘지공원 행사 지원시설
43	130618	천왕2지구 도시형생활 및 연립주택, 내곡지구 도시형생활주택 신축			

서울시 폐지 동사무소 리모델링 명소화 사업

서울시가 2008년 동 통·폐합을 실시하여 25개의 동사무소가 유휴시설로 남게 되었다. 이에 따라 서울시는 당시 특별 경관관리 설계자를 통하여 폐지 동사무소 리모델링 명소화 사업을 시행하였다. 유휴시설이 된 25개의 동사무소를 해당 커뮤니티의 형편에 맞게 리모델링하거나 증·가축하는 프로젝트였다. 필자는 이 중 봉천9동과 신정5동 동사무소를 주민의 요구에 맞는 커뮤니티 시설로 리모델링하는 프로젝트를 참여하였다.

1. 서울시 신정5동 주민센터의 재활용 사례

신정5동 동사무소는 동 통·폐합 이전 동사무소와 예비군 동대본부로 쓰였다. 통·폐합 이후 주민들은 몇 차례의 논의 끝에 프로그램을 확정하였다. 신정5동 동사무소 1층에는 어린이도서관이 들어서고, 2층에는 논란이 많았지만 별도로

이전할 장소를 찾지 못한 예비군 중대본부가 청소년독서실과 같이 위치하였다.
그리고 3층에는 주민들을 위한 헬스클럽이 자리하였다.

신정5동 주민센터 리모델링 평면도

변경 전

변경 후

3층



동사무소



주민 헬스클럽

2층



동사무소



청소년독서관, 예비군 중대본부

1층



동사무소



어린이도서관



신정5동 주민센터 3층 리모델링 전



신정5동 주민센터 3층 리모델링 후



신정5동 주민센터 1층 리모델링 전



신정5동 주민센터 1층 리모델링 후

기존 동청사는 조금 권위적인 분위기의 흰색 타일 건물이었다. 또 외벽은 방수가 제대로 되지 않아 누수가 심하였고, 단열도 돼 있지 않은 상태였다. 기본적인 외장 마감은 방수와 단열 성능이 우수한 외단열 시스템으로 하였다. 이와 함께 흰색 배경에 서로 다른 재료의 매스가 박혀 있는 듯한 느낌을 연출하였다.

돌출된 박스는 입구가 되고, 도서관 내부에서 걸터앉아 책을 읽을 수 있는 돌출창이자 헬스장에서 바깥을 내려다볼 수 있는 창이기도 하다. 흰색 바탕에 박혀 있는 돌출된 매스는 보는 각도에 따라 다양한 다이내믹함을 연출하고, 주민센터에 맞는 친근한 이미지를 만들어 주었다.



신정5동 리모델링 전 입면디자인



신정5동 리모델링 후 입면디자인

2. 서울시 봉천9동 주민센터 리모델링

단독주택 밀집지역에 위치해 있던 봉천9동 주민센터는 2개 층으로 2개 층 모두 동사무소로 사용되었다. 봉천9동 주민센터 리모델링을 위해 먼저 주민들의 다양한 요구 사항을 듣고 협의를 거쳐 프로그램을 확정하였다. 2개 층에 동사무소로 쓰였던 공간은 1층은 주민 헬스클럽으로, 2층은 어린이도서관으로 확정하여 프로젝트가 추진되었다.

봉천9동 주민센터 리모델링 평면도

변경 전

2층



동사무소

변경 후



어린이도서관

1층



동사무소



주민 헬스클럽



봉천9동 주민센터 리모델링 전 내부 모습



봉천9동 주민센터 리모델링 후 내부 모습

기존 건물이 막다른 도로 끝에 위치해 인지도가 많이 떨어지는 상황이었다.
주어진 예산도 충분하지 않아 기존의 건물 마감을 그대로 유지하고 정면에
건물의 인지도를 높이기 위하여 2층 높이의 구조물을 세우고 유리로
마감하였다.



봉천9동 주민센터 리모델링 전 입면디자인



봉천9동 주민센터 리모델링 후 입면디자인

결론과 앞으로의 과제

앞으로 우리가 집중해서 추진해야 할 도시재생의 한 축은 주민 참여형 생활 인프라 확충 사업이다. 해당 커뮤니티의 주민들에게 가장 필요하고 절실한 프로그램들을 찾아내어 무리한 신축을 지양하고 유헴 공공시설을 리모델링하여 주민들의 삶의 질을 향상시키는 시설로 거듭나게 해야 한다. 이를 위해서는 주민이 참여하는 치밀한 기획과 프로그래밍이 필요하며, 좋은 설계와 시공을 통해 좋은 건축물을 만들고 그것의 유지·보수와 운영이 지속가능하도록 하는 시스템을 구축하여야 한다.

최근에는 생활 인프라 확충을 위한 커뮤니티 시설 중에 어린이집의 수요가 많아지고 있다. 지역에 따라 상황은 다르겠지만 이제 리모델링이 가능한 유헴 공공건축물은 거의 없는 형편이다. 대부분의 경우 신축보다는 기존의 유헴 주택을 구입하여 리모델링하는 쪽으로 진행되고 있는데, 이는 바람직한 전략이라고 판단된다. 현재 강북구도 기존의 주택을 구입해 어린이집으로 리모델링하는 프로젝트를 진행 중이다.