

주택저널

NO.281 JANUARY 2012

1



Special Edition
제주 삼나무집을 가다

허재영+정재호의
FLOATING HOUSE

Interior Trend
현대 주거로 들어온 전통 스타일링
펜타힐즈에 '서한이다음' 784세대 공급
'2011 주택건설의 날' 59명 훈포장 수상

2012 주택시장 전망
1월 아파트 분양&입주&시세 정보





Milton Keynes
신도시와 공동주택이 아파트로 이루어졌다는 것은 편견이다. 생태적인 삶의 궁극적 목적은 나와 가족의 건강한 삶이다.

ECOLOGY

생태건축가 이장욱의 '생태건축을 말해보' ③

도시형 생태마을

중국 주재원 생활을 마치고 귀국한 누나네 조카에게 어디에 살고 싶느냐 물었더니, 돌아오는 답이 'R아파트단지'란다. 그래야 학교에서 아이들이 친해지고 다가온다고. 우리에게 주거는 어떤 의미이며, 반대로 주거지가 우리에게 미칠 수 있는 영향은 무엇일까. 도시형 생태마을을 얘기하고자 하는 이유가 여기에 있다. 글 이장욱 (주)GIP 대표

연·재·순·서

1. '왜 생태건축인가'

생태건축이 무엇이며, 왜 생태건축을 하여야 하며, 누구를 위해 해야 하는가.

2. '어떻게 생태건축인가'

생태건축의 기술에는 어떤 것이 있고, 그렇지 않은 기술의 문제점은 무엇인가.

3. '도시형 생태마을'

현대 한국인에게 맞는 한국형 생태건축과 생태마을에 대한 화두를 던진다.

2011년 12월24일 아내가 둘째를 낳았다. 벌써 이름을 '설'이라고 지어 놓았는데 어떻게 알았는지 눈이 ping ping 내린다. 내 아이 설이는 세상에서 가장 포근하다는 생애 첫 집에서 38주 2일을 살고 첫 이사를 했다. 그 과정은 참 설레면서도 긴장된다. 아이는 살면서 몇 번의 이사를 더 하고, 또, 몇 곳의 보금자리를 갖게 될까.

문득 이런 생각이 든다. 빌리지홈스(Villagehomes)와 같은 생태마을에서 대를 이어 사는 사람들은 대체 어떤 사람들일까. 점점 글로벌화 되는 사회는 젊은이들이 한곳에 머물도록 내버려두지 않는다. 학교를 졸업한 젊은이들이 앞 다투어 서울로 올라가던 것은 아득한 아버지세대 이야기이고, 중·고등학교부터 아이들을 유학 보내는 기러기 아빠, 교육형 이산가족이 늘어난 것도 꽤나 오랜 이야기이다. 꼭 그런 이유가 아니더라도 젊은이들은 끊임없이 세계를 누비고, 다양한 주거유형에 거주한다. 이러한 변화의 시대에 대를 이어 사는 생태마을이 필요하긴 한 걸까.

글로벌화된 현대사회, 생태마을이 필요하거나 한걸까?

필자가 광고명품 신도시 계획과 관련해 홍콩을 방문했던 당시, 정부부처 관계자에게 들은 얘기가. 내용은 이렇다. 홍콩의 아파트에는 부엌이 없다. 부엌이 있어도 간단한 차를 끓여 마실 수 있을 정도의 개수대와 1~2구짜리 전기렌지가 있는 정도로 우리나라 아파트의 보조주방 크기에 불과하다. 땅값이 비싸 최소한의 주거면적을 활용하기 위함이기도 하지만, 바쁜 일상과 남녀 구분 없는 일자리 때문에 아침을 포함한 매 끼니를 외식으로 해결하는 라이프스타일이 원인이다.

또 한 가지 놀라운 것은 홍콩의 아파트는 8세대 당 1대의 주차규정이 있다고 한다. 주차난이 심각하기 때문이기도 하지만, 역으로 고밀도이기 때문에 대중교통으로 충분히 출퇴근할 수 있다는 얘기도 된다. 이렇게 아낀 공간을 아파트 단지 내의 수영장과 놀이시설 등으로 활용하고 있으니, 정말 편리한 삶의 방식이고 효율적인 주거방식이다.

홍콩의 주거유형은 저탄소 시대에 잘 들어맞는다. 콤팩트시티(Compact City: 중심지는 고밀로 주변부는 저밀로 개발하는 효율적인 도시) 이론에 따라 이동거리를 짧게 디자인하니, 대중교통 이용이 늘어나고 탄소배출이 줄어든다. 또, 개별 가구에서 음식물 쓰레기가 배출되지 않아, 자원의 수집과 관리도 편리하다. 무엇보다 집들이 빼곡히 모여 있으니 에너지 효율적이고, 생활편의 시설 이용도 편리하다.



Akadien Asperg

독일 슈트트가르트 근교 도시형 생태마을은 어떤 생활방식으로 살것인지의 문제를 주거지 선택의 화두로 삼게 된다.



Fredensgade, Kolding

생태적환경적 순환기술은 어렵지 않다. 중요한것은 어울릴 '끼리'가 다양한가와 그걸 누구나 쉽게 이용할 만큼 적절한 '밀도'가 형성되었는가에 달려있다.



눈·비가 오는 날 외부를 걸어 다닐 필요 없이, 저층으로 내려오면 곧장 쇼핑몰과 편의시설, 식당은 물론이고, 스포츠센터, 학원 등을 이용할 수 있는 구조이기 때문이다. 중정은 수영장과 물놀이 시설로 들어차 여름엔 선베드에 누워 열대음료를 마실 수 있다.

어쩌면 세계의 많은 도시민이 이런 삶과 주거형태를 꿈꾸고 있을 지도 모른다. 홍콩의 주택처럼, '편리성'과 '효율성' 그리고 '경제성'은 현대 도시주거의 가장 중요한 주제다.

편리성, 효율성, 경제성으로 얘기되는 현대의 도시주거

화제를 돌려 덴마크에 거주할 때 이야기다. 덴마크의 코펜하겐은 북유럽의 베니스라고 불린다. 도시 내 운하가 많고, 수상교통수단이 발달했고, 암스테르담처럼 물이 많이 오염되어 있지 않았다. 덴마크의 피요르드는 최고의 자연을 가진 살기 좋은 나라 스위스 사람들도 노후를 보내고 싶어 하는 청정자연과 편의를 갖춘 곳이다.

덴마크의 일하는 젊은이들은 코펜하겐을 좋아한다. 대형 서점이 있고, 극장과 공연장이 있고, 활기찬 도시의 낭만이 있기 때문이다. 당시 같이 일하던 영국인 친구는 일이 끝나면 대부분의 시간을 요트 수선에 쏟아부었다. 직장은 5시반 무렵이면 끝나기 때문에 백야가 있는 북유럽에서의 퇴근 후 시간은 정말 길게 느껴진다. 그 친구는 20대를 싱가포르에서 보냈고, 결혼을 한 후 처가가 있는 코펜하겐으로 이사를 왔다.

당시 미혼이던 필자는 독립적이고, 개인주의적인 줄만 알았던 유럽인 친구의 선택을 이해하기 힘들었다. 세계를 떠돌며 살고 여차하면 요트를 타고 여행을 떠날 것 같은 그의 입에서, 대가족제와 정주지의 중요성에 대한 이야기를 듣게 될 줄 몰랐다. 그가 생각하는 도시주거의 핵심은 우리나라 사람들의 생각과 참으로 달랐다.

이제 두 아이의 아빠가 되고, 보다 많은 사람들의 목소리를 듣게 되니 점점 알아가게 된다. 아이가 셋인 집은 가사 도우미도 기피한다. 주부 우울증은 사회적으로 심각한 문제가 되어 간다. 그렇다고, 경쟁 사회에서 남편들이 회사 일을 때려치우고 와서 가사를 도울 수도 없





Ecovillage at Ithaca

- 1** 8400여명의 규모의 대지에 60세대로 구성된 이타카 마을의 생태성은 자연환경 그자체가 아니라 밀도와 구성원의 사회적 프로그램에서 찾을 수 있다.
 - 2** Song마을과 Frog마을에 사는 160여명의 사람들은 다양한 경제적 환경, 직업, 종교를 가지고 있으나 마을 안에서 어울려 사는 데에 주저하지 않는다.
- Odhams Walk, London**
- 3** 도심하복판에서도 도시형 생태마을은 가능하다. 중요한 것은 어울릴 수 있는 장치요소와 적정 밀도에 있다.



Vesterbro, Kopenhagen

- 4** 도시형 생태마을에서의 삶은, 포기하고 희생하는 삶이 아니라, 어떤 것에 의미를 두고 중심을 둘 것인가의 문제이다.
- 5** 한 가족이 모여 공감대를 형성하는 것보다 여러가족이 모여 함께 공감대를 형성하는 것이 쉽다.
- 6** 코하우징의 시초인 덴마크는 도시곳곳에 코하우징이 산재해 있는데 도로변에서 외관상으로는 그 유형을 판단하기 힘들다.



다. 독거노인 문제와 자녀 양육의 문제는 하나의 뿌리에서 나온 사회적 문제다. 아이러니하게도 이런 사회적 문제 속에 생태주택의 진리가 담겨있다. 바로 사회적 지속성이다. 도시가 주는 '문화적 혜택'은 이러한 지속성에 큰 도움이 되지만, 도시의 '효율성'과 '경제성'은 희생이 따른다.

인간이 사회적 동물이라 함은 스스로 모든 것을 해결해 나갈 수 있을 지라도, 정신적인 유대관계 없이는 건강하지 못하다는 뜻이다. 누군가에게 인정받지 못한다면, 내 아무리 잘나도 허무하고, 누군가에게 기대지 못한다면 내 아무리 뛰어나도 힘들고 지치게 마련이다. 이 모든 것들로 인해 가족관계가 중요하며, 이를 대체해 줄 수 있는 것이 비슷한 환경 또는 관심사를 공유하고 있는 친구 혹은 이웃이다. 생태계가 그러하듯 관계 또한 내안에 머물고 순환하지 못하면 썩게 마련이다.

현대인에게 있어 주거는 지친 사회로부터 독립된 나만의 휴식공간의 의미가 크다. 현대인은 아무에게도 방해받지 않는 도피처, 재충전의 공간(업무중심 생활에서의 효율성)을 원한다. 한국인에게 주거는 유동자산의 가치로 의미가 크다. 전원주택을 짓는 사람들도 다르지 않다. 훗날을 대비해 얼마나 손해 보지 않고 처분할 수 있는가를 먼저 따진다. 그래서 내 맘대로 집을 짓기 보다는 '남들처럼' 짓는다.

또 하나 재밌는 현상은 '맹모삼천지교'다. 서울에서 집값이 상대적으로 저렴한 금천구에서 내세운 정책은 '교육도시'다. 2010년 경기도 혁신학교가 지정된 지역은 전원주택과 빌라의 가격이 급등하기도 했다.

이처럼 현대 한국인들에게 집은 직장생활을 위한 효율성, 자녀의 교육환경, 제테크 수단 이외에 큰 의미를 가지지 않는다. 그렇기 때문에 집은 다양한 사회적 관계를 통해 나와 다른 생각을 가지고 있는 가족구성원들에게 화합의 장소로 부적합하다. 그리하여, 현대인에게 집은 개인이 머무는 장소 이상의 의미를 가지기 힘들다. 그렇기 때문에 개인을 위한 도피처, 재충전의 공간에 불과한 것이 되고 만다.





현대인에게 집은 오로지 개인을 위한 도피처에 불과하다

빈민을 위한 금융기관인 그라민은행의 창시자 아흐메드 유누스는 말한다. “청년들이 집을 나와 돈을 벌기 위해 도시의 공장으로 이사 하면서부터 가난이라는 악순환의 고리가 시작됐다”.

유누스는 현 세계의 복지정책처럼 도시에 편히 정착하기 위한 자금정책, 대기업의 일자리 창출을 위한 세금혜택 등은 엔트로피에서 벗어날 수 없는 임시방편임을 시사한다.

대신 그는, 세계에서 가장 가난한 나라인 방글라데시의 빈곤정책으로 자영업과 더불어 ‘마을사업’을 지원한다. 삼성전자에서 돈의 권력으로 하청업자에게 값싼 물건을 공급받는 지금의 방식이 아니라, 마을단위로 물건을 만들어 더 큰 마을과 기업에 내다 파는 방식을 도입한 것이다.

이러한 시도의 성공은 기존 이론과 체계의 허를 찌르는 매우 충격적인 변화였다. 지속성이나 생태적인 관점에서 보면, 이러한 사건은 하나로 통한다. 바로 순환의 원리다. 기존 경제정책이 인공심장을 단 것이라면, 유누스의 정책은 미세혈관과 정맥을 강화해 손가락, 발가락에서부터의 혈액순환에 힘을 실어 준 것이다. 보다 근본적인 해결책이라고 볼 수 있다.

필자는 건축적인 관점에서 이 사건을 조금 다른 시각으로 접근하고자 한다. 다름 아닌 바로 ‘마을’의 의미다. 주거는 한 곳에 머무름을 의미한다. 우리가 고향으로 돌아가고 싶다고 할 때에 의미하는 고향은 ‘집’이 아닌 ‘동네’다. 인간이 혼자 고립되어 살 수 없는 이치와 같이 ‘가족’ 또한 고립될 수 없다. 가족의 구성원은 매우 기본적인지만, 세대 간의 격차가 있고, 이로 인한 고립문제를 해결할 수 있는 것이 바로 친척과 이웃이다.

따라서, ‘마을’은 유누스의 해안대로 경제적인 자립을 할 수 있는 기본 단위임과 동시에 사회적, 환경적인 자립의 기본단위이기도 한 것이다. 생태마을의 본질은 거창한 것이 아니라 바로 이것에 답이 있

다. 사회적, 경제적, 환경적인 자립 순환체계가 완성되는 기본 단위로서, 개인 혹은 가족에 머물러 고립되지 말고, 언제든 돌아올 수 있는 따뜻한 고향, 마을을 형성하고 그것을 지속시킬 수 있는 동력을 마련하자는 것이 핵심이다. 이것은 앞서 언급한 일시적인 ‘효율성’, ‘경제성’ 보다 우선한 가치이다. 그러면서도, ‘편리성’과 ‘문화적 혜택’ 역시 포기할 필요가 없다.

생태마을은 사회·경제·환경적인 자립이 완성되는 도시의 기본단위다

요즘 부동산 투자대상으로서의 아파트 가치가 줄어들자 단독주택에 대한 관심이 증폭됐다. 경제상황이 어려워질수록 사람들은 기존 체제의 단점을 직시하고 인생의 진실에 눈을 돌리게 되는 것 같다. 하지만 현상에 대해 보다 깊은 고민이 필요하다. 세계적인 생태마을에서 공통적으로 관심을 가지고 있는 것은 바로 ‘이웃’이다. 이러한 이웃은 아파트에도 존재한다. 오히려, 기회가 더 많을 수도 있다. 중요한 것은 어떠한 주거유형이냐는 것이 아니라, 나와 내 가족이 공유할 수 있는 ‘끼리’가 주변에 쉽게 널려 있느냐 하는 문제다. 개인의 호기심으로 단독주택이나 전원주택 생활을 선택한 사람들이 그리 오래 정주하지 못하는 이유가 여기에 숨어있다.

그런 의미에서 필자가 아파트에 대해 부정적으로 생각하는 것이 있는데, 바로 ‘밀도’다. 아무리 구색을 맞추어도 다름 없이 온전히 공유할 수 있는 공간이 매우 부족하다. 이것은 의외로 중요한 문제가 된다. 나와 내 아이가 공감할 수 있는 놀 거리가 내 집과 내 집 앞마당에 있어야 한다. 친구들과 놀기 위해 버스를 타고 나가버린다면 이미 가족과는 멀어진다. 단순해보이지만, 깊게 생각해보는 문제다.

서두에 예로 들었던 덴마크는 코하우징(Co-housing)의 시발지다. 코하우징은 이웃과 더불어 살 수 있는 환경을 만들어 유대관계를 돈독이 하는 주거유형으로, 궁극적으로 생태마을과 같은 의미다. 세

Vikki, Finland

7 도시형 생태주택은 환경적으로는 수직적 순환기능을 하고, 사회적, 경제적인 지속성에 기여한다.

8 놀이터에 누구의 것인지 모를 정도로 뒤섞인 장난감들이 보인다.

이전 생태마을 '물이빛은'

9 1만여명에 65세대가 계획된 주거밀도는 가족과 이웃 구성원이 각각 즐길 수 있는 '꺼리'를 충분히 만들어 내는 데에 중요한 요소이다. (주)GIP가 계획한 경기도 이전 생태마을 '물이빛은'.



계 어디를 가나 이러한 코하우징은 공동부엌, 공동세탁실, 공동 육아방 등을 두어 같이 돌아가며 식사를 준비하고, 저녁을 해먹고, 이웃 간 프로그램을 만들어 놓고 논의하고, 마을의 어른들은 각각 직업과 재주에 맞는 것들을 아이들에게 가르친다. 왜 이들은 단순히 가족의 건강을 위해 생태주택을 선택하는 것이 아니라, 생태마을에 살며 이웃과 소통하려고 애쓰는 것일까.

일부 자료에 따르면, 2000년 대 이후 신설되는 네덜란드와 덴마크, 스웨덴의 있는 주거유형 중 40%는 코하우징이라고 한다. 아시아야 말로 유교적 가족중심 사회로 살아왔던 우리에게 매우 놀라운 일이다. 무엇이 그들로 하여금 내일의 직장생활을 위해, 혹은 주말 나만의 취미생활을 위해 실수 있는 나만의 도파치를 개방하고, 일부 공유하여 피곤한 이웃과의 관계, 나아가 희생으로 보이기도 하는 시간을 쓰도록 이끈 것일까.

역설적으로 이는 다름 아닌 가족과의 대화, 나의 정신건강과 삶에 대한 만족을 위해서다. 돈보다 중요한 인생, 일을 위한 시간의 절약이 아닌, 삶을 위한 시간의 질 향상을 위한 것이며, 이러한 모든 것들의 지속성을 위한 매일의 운동과 같은 것이다.

생태마을이 진정으로 필요한 곳은 오히려 도시다

자, 이제, 다시 처음으로 돌아가 본다. 과연 몇 대를 거쳐서 산다는 생태마을엔 누가, 어느 나이에 들어가 사는 걸까. 이웃과 더불어 산다는 것은 내 시간을

뺏기는 것이 아니다. 가족과의 대화는 가족끼리 해결되는 것이 아니다. 둘은 한 맥락에 있다. 나와 공감대를 형성할 수 있는 다른 가족, 또 다른 가족과 함께 어울려야 비로소 성장해가는 내 자녀와 어울릴 수 있다. 나와 너의 이야기가 있는 마을이어야 고향이 될 수 있고 언제나 돌아올 수가 있다. 그렇게 돌아올 곳이 있어야지만, 거리와 관계없이 가족은 연대되고 그 안에서 개인의 정신건강은 '맑음'을 유지할 수 있다. 또한, 궁극적으로는 그 마을 단위로 경제적 기반이 이루어져야 사회가 바로 유지 될 수 있다. 결국 이 모든 것은 하나의 이야기다.

에너지 효율적인 생태건축기술 기반 사업을 한다 하니 많은 기자 분들이 찾아와 묻는다. “국내 기술은 어디까지 왔습니까?”, “패시브하우스나 생태건축을 위해서는 어떤 요소기술들이 필요합니까?”

그러나, 이런 정보는 이미 독자인 건축주들이 더 자세히 알고 있다. 그만큼 정보가 널려 있다는 얘기다. 그렇다고 해서 건축주들이 현명한 선택을 견지하지는 않는다. 우리가 요소기술에 집중하는 사이에 보다 더 근본적인 것들을 놓치는데, 주거의 참 의미, '한곳에 머무는 것' 이 주는 혜택들이 그것이다.

생태마을이 진정으로 필요한 곳은 도시다. 도시형 생태마을은 환경적으로는 수직적 순환체계(하늘과 땅을 연결시켜주는 의미, 예를 들어 투수성포장을 통한 빗물의 지역 내 자연 침투 등)만을 달성하면 된다. 도시의 편리성을 포기할 이유도 없다. 다만, 사회적, 경제적 지속성을 달성할 수 있는 적절한 밀도가 매우 중요하다. 그러므로 각 스케일에 따른 다양한 도시형 생태마을의 유형개발이 매우 중요하다 하겠다.

소위 생태마을이라고 불리는 주거지 내 공동텃밭에서 여자들과 아이들이 함께 내년에 어떤 채소를 심을지 논의하고, 커뮤니티센터에서는 올 크리스마스에 치를 마을 행사의 준비에 대해 토론하고, 남자아이들과 남편들은 마을 집들의 유지보수를 위한 품앗이 스케줄을 정하는 등의 '꺼리' 들을 나눌 수 있는 밀도여야 한다.

이런 일상의 부딪힘 없이 나의 고민, 육아·교육 등의 문제를 진심으로 공유할 수 없기 때문에 '이웃' 과의 연대는 나와 나의 가족을 지켜주는 중요한 요소다. 가족문제에 대한 현대적인 해결책인 아이돌보미, 가사도우미 등의 대안은 돈으로만 연결된 사회적 관계 속에서 얼마나 많은 파생문제들을 야기하는지 이제 우린 충분히 경험했다.

도시형 생태마을에서의 삶을 위해 우리가 포기해야 하는 것은 사실상 많지 않다. 다만, '주거'의 중요성에 대한 인식만이 필요할 뿐이다. 결국 더 중요한 것이 무엇인가를 인지하고 언제부터 거주할 것인가는 개인 선택의 문제일 것이다. ㉠