

아산배방 복합단지개발 PF사업 조경설계¹⁾

노환기* · 최정민**

*(주)조경설계 비온드 · **서울시립대학교 대학원 조경학과

1. 서론

고도 경제성장에 따른 급격한 도시화와 인구의 도시 집중, 주택난 등의 문제를 해결하기 위해 제정된 택지개발촉진법에 의해 시행되는 택지개발지구는 도시의 양적 성장을 촉진하였지만, 질적인 측면에서의 생활환경은 주민들의 높아진 기대치를 충족시키지 못하고 있다는 비판도 많다. 지방자치단체나 지방공사, 공기업에서 시행하고 있는 택지개발지구는 단순 대지조성을 통해 중간재인 토지를 단순 매각하는 방식으로 생활편익시설의 건설이 토지 매입자의 의지에 의해 좌우되기 때문에 초기에 입주하는 주민들은 도시가 성숙해질 때까지 상당히 오랜 동안의 불편을 감내해야만 했다. 뿐만 아니라 토지 매입자는 자신의 토지에서 최대의 이윤을 창출하고자 하므로 공공공간의 확보나 수준 높은 환경의 조성 또한 기대할 수 없었다. 더욱이 사업시행자들은 토지의 매각이 용이하도록 토지를 정형화하고 소규모로 분할 매각함으로써 규격화된 상업건축과 주택의 양산을 유도했다. 수요자의 다양한 욕구를 반영하지 못하는 것은 물론, 주변 맥락(context)과 단절된 택지를 생산함으로써 단독주택의 '턱자 골목화' 같은 임의적 용도변경과 주차장의 부족, 혼잡 등을 야기하고 주거환경의 질을 악화시켰다.

이와 같은 문제점을 해결하고, 도시의 조기성숙과 질 높은 도시환경조성을 유도하기 위하여 프로젝트 파이낸싱(Project Financing, 이하 PF) 기법을 도입한 복합용도개발(Mixed-Use Development)이 시도되고 있다. 택지개발지구 중심부에 적정규모의 상업용지를 특별계획구역으로 지정하여 민간사업자를 공모하고, 공기업과 민간사업자가 합동으로 주거, 업무, 상업, 문화, 공연, 교육, 의료 등의 복합용도로 개발하는 사업이다. 이처럼 민-관 파트너 쉽(Private-Public Partnership)이라는

새로운 조직체가 주도하여 도시개발을 추진하는 전략은 세계 각국의 많은 기업가적 정부와 지방자치단체에서 도입, 시행하는 방식이기도 하다. 지역과 도시의 경쟁력을 제고하기 위해 증가하는 개발 수요에 대처하고 부족한 재원을 조달하기 위한 방안으로 민관 합동개발 방식을 채택하고 있는 것이다.

복합용도개발은 새롭게 조성되는 택지개발지구보다는 도심재생(urban regeneration)의 주요 전략이다. 도시의 교외화로 인한 도심 쇠퇴와 상주 인구 감소로 인한 도심공동화에 대한 대안으로써 도심재생(심동섭 외 1인, 2003)은 역사·문화 환경의 조성과 보행자 공간의 확충, 도심주거의 확보, 복합용도 개발 등을 통해 도심의 상주인구를 확보하고 경제적 활성화를 도모하며 물리적 환경의 개선과 도시의 정체성을 확보하고자 하는 것(김영환 외 2인, 2003)으로 도시(장소) 마케팅(city marketing)과 결부되어 있다. 기존 도시의 장소 마케팅 전략이 특정장소가 가지고 있는 '장소자산'의 이미지를 부각시키는 전략이라면, 택지개발지구의 장소 마케팅 전략은 장소자산을 축적하지 못한 상태에서 '장소자산'을 만들고 긍정적 도시 이미지를 구축하고자 하는 보다 적극적 전략이다. 본 프로젝트의 공모지침에도 이 같은 전략이 잘 나타나 있다. 매력적인 장소 만들기를 통해 신도시의 중심으로써의 이미지를 제고하고, 택지개발지구 전체의 활성화(Boom-Up)를 도모(대한주택공사, 2005)하고자 하는 것이다.

본 프로젝트는, 물론 건축이 주가 되는 프로젝트이지만, 조경면적이 50%를 상회하고 있으며, 평가를 위한 조경분야의 배점이 전체 배점의 20%를 넘는다. 단지 내를 가로지르는 하천인 장재천을 계획의 기회적 요소로 승화시킬 수 있는 수변공간조성과 복합용도의 다양한 건축군을 아우를 수 있는 포괄적인 외부공간계획이 매력적인 장소창조(place making)의 핵심적 요소로

파악한 것이다. 본 계획안은 이와 같은 의도를 반영하여 장소의 다양한 자산들을 파악하고 수요자의 욕구에 부합하는 유연한 접근 방법을 통해 장소 만들기를 시도하였다. 본 계획의 핵심 과제였던 수변공간계획을 중심으로 조경계획의 전략과 특징을 위주로 소개하고자 한다.

II. 사업개요 및 대상지 현황

1. 사업개요

- 1) 위치 : 충남 아산시 배방면 아산배방 택지개발지구 일반상업지구 내 특별계획구역
- 2) 대지면적 : 4개 블록, 57,929m²(17,523평)
- 3) 건축규모 : 지상 11층~63층, 용적율 평균 488%, 건폐율 평균 59%
- 4) 조경면적 : 4개 블록 평균 51%

2. 민간사업자 공모 지침

본 프로젝트의 목적은 아산배방 택지개발사업지구의 천안·아산 역사와 인접한 특별계획구역을 판매 및 영업시설, 문화·공연시설, 교육·의료시설 등을 주민입주시기에 맞추어 적기에 건설되도록 하여 아산 신도시 및 인근지역 주민들의 편익 증진과 아산 신도시의 중심으로써의 위상을 제고하고자 하는(대한주택공사, 2005) 것이다. 민간사업자 공모를 위한 지침과 평가 기준은 개발계획 및 건설계획, 사업계획 및 운영계획 두 부분으로 구성되며 배점은 각 350점으로 총점은 700점이다. 이 가운데 조경계획과 관련된 배점은 개발구상(160점), 개발컨셉 및 테마(20점), 도시경관계획(30점), 토지이용 및 단지계획(40점), 단지활성화 계획(20점), 외부공간계획(20점), 수변공간 조성, 활용 및 조경계획(50점) 등으로 매우 중요한 비중을 차지하고 있다. 개발계획 및 건설계획의 주요 지침은 다음과 같다.

1) 개발구상

- 아산 신도시의 중심부로서 이미지를 제고할 수 있는 구상
- 경부고속전철 제1정차역인 천안·아산 역사에 인접한 역세권 복합단지로서의 장소의 독자성(identity of place) 구상

- 사업 대상지 내 각 블록별 연계방안 제시
- 천안·아산 역사 전면의 보존 임지와 조화되는 층고, 스카이라인 제시
- 복합단지 활성화 계획 및 경관조명 계획
- 복합단지의 통합 이미지를 구현할 수 있는 외부공간계획
- 보행가로는 인간적 척도와 쾌적성, 쇼핑이 어우러지는 커뮤니티 가로로 조성

2) 수변공간 조성·활용 및 조경계획

- 장재천을 활용한 테마(theme) 공간 계획(수변공원, 수변무대(공연장), 이벤트 공간 등)
- 천안·아산 역사, 장재천, 호수공원 등과의 연계 방안 제시
- 수변공간의 테마(theme) 공간 계획과 이를 활용한 복합단지 활성화 방안 및 민간시설물 설치, 관리운영계획
- 공개공지, 광장, 공원, 녹지 등 외부공간의 조성과의 연계 활용방안 제시
- 친환경성, 공익성 등을 고려한 합리적 계획
- 보차분리를 통한 입체적 보행공간계획

3) 건설계획

- 계획대상지 내를 가로 지르는 장재천과 역사 전면의 호수공원, 천안·아산역사 등 주변 환경과 조화되는 건물군의 형태 계획
- 공사비의 적정성, 시공성 등을 고려한 합리적 계획
- 상위법 및 천안시, 아산시 도시계획 및 건축 조례 등 관계 규정·지침

3. 대상지 특성과 현황

본 대상지는 천안과 아산의 중간지역에 위치한 경부고속전철 제1정차역인 천안·아산역의 전면 광장에 인접한 상업용지로 4개의 블록으로 17,523평(약 57,929m²) 규모이다(그림 1). 행정구역으로는 아산에 포함되는 지역이 많으나, 생활권은 천안의 영향이 큰 지역이다. 국도 21호선이 현재 천안과 아산지역을 연결하는 간선도로의 역할을 담당하고 있으며, 경부고속전철과 장항선의 환승역사가 계획되어 있다. 대상지는 아산 신도시의 중심부로서 상징성을 가지고 있으며 전면에는 원지형 보존형 근린공원과 호수공원이 계획되어 있다. 대상지

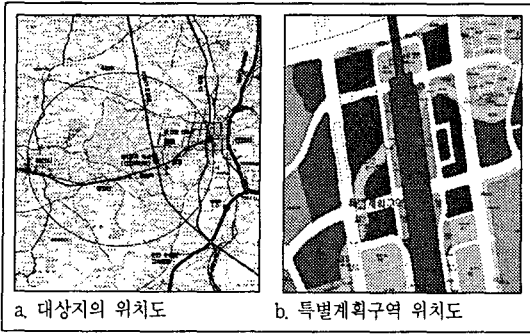


그림 1. 대상지 위치 및 특별계획구역 위치도

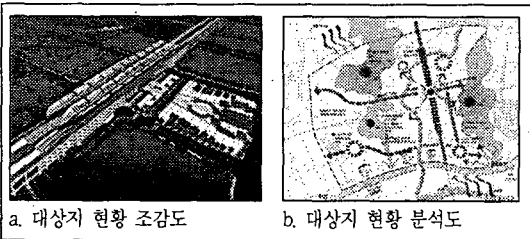


그림 2. 대상지 현황

를 남북으로 관통하는 장채천은 계획의 제한적 요소이자 기회적 요소로써 중요성을 가지고 있다(그림 2 참조). 장채천을 중심으로 평탄한 농경지는 동측과 서측으로 높아지는 지형으로 최고 표고는 118m, 최저 표고는 16m로 102m의 편차를 보이고 있다.

III. 조경계획

1. 설계개념과 전략

공모지침에 대한 검토와 대상지의 해석을 통해 복합 단지의 전체적인 배치는 천안·아산 역사에 가까운 블록으로부터 도시집객시설(urban anchor)로써 백화점이 위치하고, 인접하여 업무, 교육, 문화시설이 들어서는 랜드마크 타워(landmark tower)가 계획되었다. 이에 인접한 수변공간은 분할된 대지를 매개하고 자연스런 흐름(flow)을 통해 쇼핑몰로 이어져 주거영역으로 도달되도록 계획되어 수변공간은 복합용도(Mixed-Use) 시설들과 활동을 연계할 수 있는 중심성을 갖도록 계획되었다(그림 3, 4 참조).

조경계획은 장채천을 활용한 수변공간을 중심으로 단지의 중심성을 강화하면서 외부로부터의 접근성을



그림 3. 단지 배치 조감도

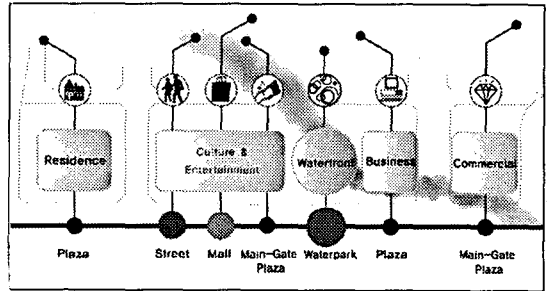


그림 4. 공간계획 다이어그램

높이고 지역의 어메니티 코어(amenity core)로써 공공성이 확장되도록 하는 방향으로 접근하였다. 수변공원을 중심으로 각 블록별 성격에 따른 단위공간을 물의 네트워크(Water Network)으로 연결하여 국지적 장소성과 중심성이 어우러져 장소의 독자성(sense of identity)을 창출하고자 하는 것이다. 따라서 물과 녹지의 '확장', 주요 공간들을 연결하는 '이음매', 물의 다양한 성격을 테마로 새로운 경험을 제공하고자 하는 '새로움', 물을 축매로 사람과 도시가 교감할 수 있도록 하고자 하는 '호흡'이라는 네 가지 설계 개념이 도출되었다. '확장'을 통해 단지의 중심과 주변이 연계되고 그 공공성은 도시로 뻗어 나간다. '이음매'는 물이 단지의 전체를 아우르는 개념이고, '새로움'은 다양한 물의 연출과 이벤트(Penta Festival)를 통해 새로운 경험을 제공하고자 하는 것이다. '호흡'은 열린 공간의 조성을 통해 상황의 변화에 유연하게 적응되는 공간계획을 위한 개념이다(그림 5, 6).

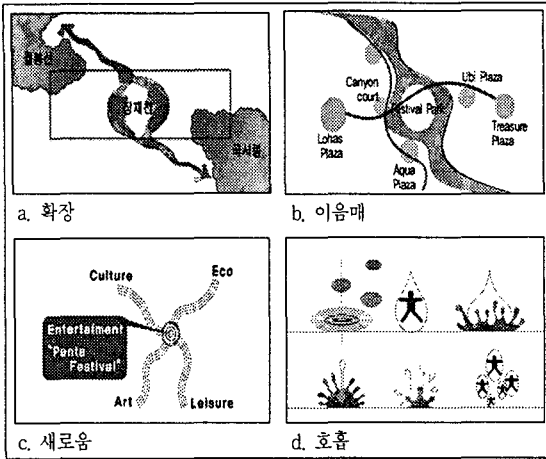


그림 5. 계획 개념 다이어그램

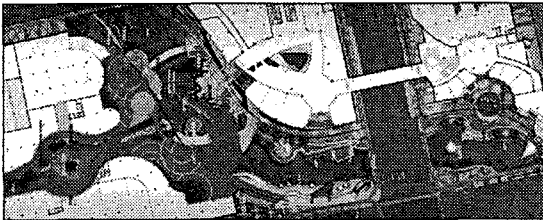


그림 6. 수변공간계획 평면도

2. 수변공간계획

본 계획안의 중심과제인 수변공간계획은 도시적 위상으로서의 'Festival Waterpark', 광역적 축매로서 'Water Spine' 복합단지의 중심으로서 'Block Core Space'라는 세 가지 전략으로 이루어졌다. 'Festival Waterpark'는 신도시의 중심부에 워터파크라는 명소 만들기 통해 주민들의 교류를 촉진하고 이벤트의 장으로써 신도시 문화 공간이자 체험공간이 되도록 하고자 하는 것이다. 'Water Spine'은 물이 축매가 되어 떨어져 있는 네 개의 블록을 연계하고 상업적 활동과 단지의 활성화에 기여할 수 있도록 하고자 하는 것이다. 마지막으로 'Block Core Space'는 네 개의 블록 중심부에 위치한 수변공간이 복합기능들을 연계하고 단지의 엔터테인먼트 공간으로써 친수공간을 제공하고자 하는 것이다(그림 7).

이와 같은 전략 하에서 물의 특성에 따라 5가지 주제를 가진 5개의 단위공간(zone)으로 계획되었다. 먼저 장재천의 수면과 접하는 생태공간(Eco zone)은 물의 특성

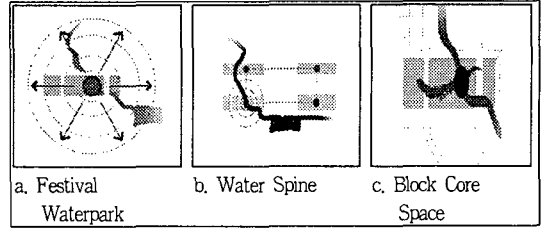


그림 7. 수변공간계획 개념도

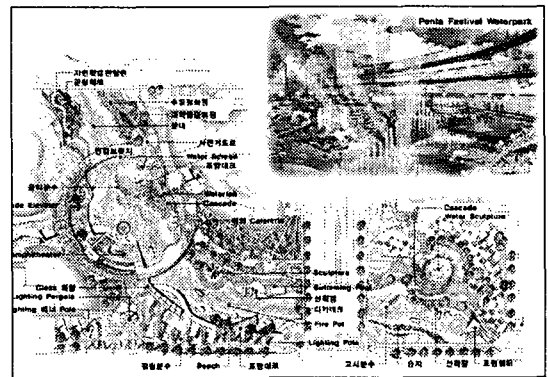


그림 8. 수변공간 계획도

가운데 하나인 투명성과 깨끗함을 주제화한 지역으로 정화식물원, 오리원, 관찰데크 등을 도입하여 자연형 하천의 조망과 관찰공간으로 계획하였다. 엔터테인먼트 공간(Entertainment zone)은 움직이는 물의 특성을 주제화한 공간으로 음악분수, 스크린 분수, 바닷분수 등을 도입하여 역동성과 활력을 표현하고자 하였다. 예술적 공간(Art zone)은 물이 가진 고요함과 안정감을 반영하여 계획된 공간으로 Culture Arena, 예술정원, 조각산책로 등의 시설을 도입하여 조형물 전시와 감상의 공간으로 계획되었다. 문화공간(Culture zone)은 물의 순환성과 확장성이라는 특성을 주제로 Ripple Island, Water Forest, Waterfall, LCD Pole 등을 설치하고 문화적 경관으로써 이용 활성화를 도모할 수 있도록 계획되었다. 레저공간(Leisure zone)은 Swimming Pool, Running Pool 등의 다양한 물놀이 시설을 도입하여 흥미를 유발하고 참여하는 공간으로 계획하였다(표 1과 그림 8).

수변공간의 배치계획은 지형의 차이와 건축물의 높이에 따른 동선과 접근성을 고려하여 장재천의 수면(L.V. 24.0)공간으로부터 위쪽으로 친수수변(L.V. 24.5-27.0), 후보행동선(L.V. 27.0), 지상데크(L.V. 30.0-32.0), 연결 통행로(L.V. 37.0-42.0)의 수직적 위계를 가진 5개의 층(layer)으로 계획되었다. '수면'에는 음

표 1. 물의 특성을 주제로 한 단위공간계획

물의 특성	주제	Zone	도입시설
투명, 깨끗	Nature Education 자연학습, 교육공간	Eco	정화식물원, 오리원, 관찰데크
역동, 활발	Dynamic Life 활력 넘치는 삶	Entertainment	음악분수, 스크린분수, 바닥분수
고요, 안정	New Theme Sights 새로운 트렌드, 명소	Art	Culture Arena, 예술정원, 조각산책로
확장, 순환	Sustainable Space 지속성장성	Culture	Ripple Island, Water Forest, LCD Pole
흥미, 재미	Theme Park 테마파크의 역할	Leisure	Swimming Pool, Running Pool

악분수, 고사분수, 점핑분수, Fire Pot 등을 설치하여 아래에서부터 솟구치는 역동적이고 다양한 수경 연출에 중점을 두었다. '친수수변'은 수면에 인접한 둔치로 자연 학습관찰원, 모래사장, 수변야외무대 등을 조성하여 물을 주제로한 다양한 체험과 학습을 가능한 친수공간으로 조성하였다. '주 보행동선'은 지상부의 공간으로 수변으로의 접근성을 높이고 쌈지공원, 수변데크, 야외카페 테리아 등의 활동공간을 조성하였다. '지상데크'는 외부 광장과 수공간의 연결하는 부분으로 조망데크, 휴게공간, Waterfall 등을 설치하였다. '연결통행로'는 블록 간을 연결하는 입체적으로 연결하는 곳으로 다차원적이고 다양한 수경관을 위에서 내려다 볼 수 있도록 계획되었다(그림 9, 10 참조).

IV. 결론

쇠퇴한 장소의 이미지를 재구축하고 지역을 활성화시키며 지역주민의 사회적 통합을 이루고자 하는 노력은 대부분의 국가들의 공통 관심사로 부각되고 있다. 뉴욕의 배터리 파크 시티(Battery Park City), 런던의 도크랜드(Dockland), 베를린의 포츠다머 플라츠(Pots-

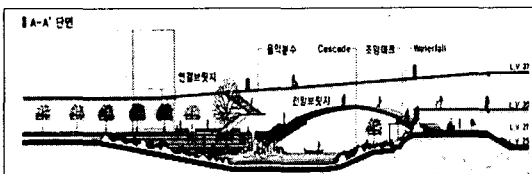


그림 9. 수변공간의 수직적 위계

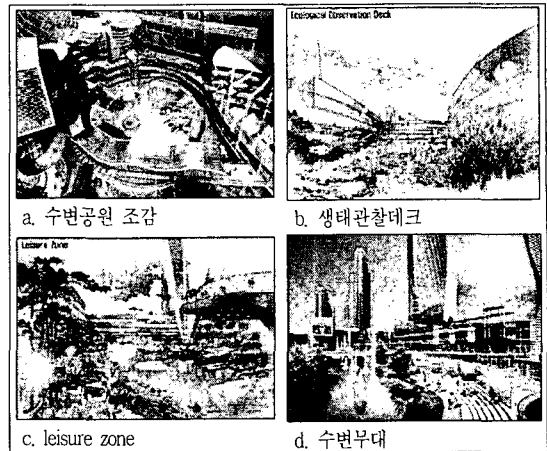


그림 10. 수변공간 스케치

damer Platz). 파리의 라빌레트(Lavillette)와 베르시(Bercy) 및 시트로엥(Citroen)지구, 몽파르나스(Montparnasse)복합역사 등의 사례에서 보듯이, 지역의 이미지를 획기적으로 개선하고 도시경쟁력을 강화하기 위한 핵심적 전략으로 지역의 중심에 수준 높은 공원을 조성하고 대규모 녹지를 도입하고 있다. 일본의 대표적인 복합단지개발 사례들인 캐널시티 하카타(Canal City Hakata), 롯본기 힐스(Roppongi Hills, Tokyo), 남바 파크(Namba Parks, Osaka) 등의 경우도 건축이 추가되는 프로젝트임에도 불구하고 수경시설, 정원과 광장, 생태, 환경을 중심 컨셉으로 명소 만들기를 시도한다. 하카타의 캐널 시티는 수경시설이 단지의 중심 테마로 상업활동을 촉진하고 도시민의 여가와 관광의 명소로써 자리매김하고 있으며, 도쿄의 롯본기 힐스는 역사적 정원을 보존하고 공원과 광장 등 대지면적의 절반 이상을 조경에 할애함으로써 도쿄의 문화적 중심이자 일본을 대표하는 문화 도심을 표방하고 있다. 오사카의 남바 파크는 도시 위에 자연(park)을 접친 컨셉으로 자원순환, 생태계회복이라는 명제아래 옥상녹화, 중수이용, 재생포장재 등을 도입한 환경공생이 중심 주제이다. 이와 같이 세계의 도시 개발 전략은 자연과 생태, 역사와 문화, 공원과 녹지 등을 핵심 주제로 부각시켜 매력적인 장소를 만들고 이미지를 마케팅 한다. 주킨(Zukin, S., 1995)이 적시하고 있듯이, 장소를 보고 느끼는 미적(aesthetic) 인자와 문화(culture)가 주요한 경제적 요인이 되는 것이다. 매력 있는 장소는 단순히 상품의 소비를 촉진시키는 단위에서 벗어나 사람들을 불러들이고, 인접 장소에 영향을 준다. 장소 자체가 직접 소비되는 것이다. 대부

분의 조경 프로젝트에서 중심 과제 가운데 하나인 '장소 차별화'는 소비자에게 대해 장소의 민감도를 높이고 경쟁력을 키우는데 크게 기여한다. 자연, 역사, 문화, 조경도 생산과 유통, 소비라는 영역으로 포장되고 향유되는 것이다. 이러한 현상은 대부분의 가치요소가 경제적인 가치로 환원하여 인식하는 현대산업사회의 특성이기도 하다. 조경이 정치, 경제적 담론과 무관하다는 것을 입증할 수 없다면, 조경 작품이 상업적이나 예술적이나 하는 것으로 가치를 평가하는 것은 시대착오적이다. 조경의 새로운 개념과 담론은 영역의 확장과 다름, 경계짓기를 통해 재정의 담론이 형성되어야 할 것이다. 그렇지 않고 조경이 스스로의 영역을 한정할 때, 권력과 자본의 논리는 더욱 도도하게 관철된다.

본 프로젝트는 전통적인 관점에서의 조경 프로젝트는 아니다. 하지만 조경의 주요 관심사인 장소와 도시를 다룬다는 측면에서 여전히 조경 프로젝트이다. 다만 다양한 전공과 다른 관심사를 가진 다양한 사람들이 각기 다른 곳을 바라보면서 같은 장소를 대하고 만들어 나간다는 것이 다를 뿐이다. 관심 분야가 각기 다른 사람들 가운데, 본 프로젝트에서의 조경의 주요 관심은, 어떻게 하면 사적 영역에서의 매력적인 장소 만들기를 통해 도시와 소통하고 공공성도 담보할 수 있을까 하는 것이었다. 사적 영역과 공공성 사이의 경계(liminal)에 조경의

주요한 역할이 있다고 보았다. 이에 공공용지인 하천을 주목하고 수변공간을 단지 내로 확장하고 연계하는 전략을 통해 다양하고 이질적인 기능을 아우를 수 있는 전략을 시도하여 내부가 외부로 확장되고 외부가 내부로 관입될 수 있도록 하고자 하였다. 기본설계 수준의 본 작품은 앞으로 실시설계과정에서 보완을 통해 계획의도를 구현하고 질적 수준을 담보해야 하는 과제가 남아있다.

주 1. 본 작품은 2005년 7월 대한주택공사에서 공모한 아산배방 복합단지개발 PF사업 민간사업자 공모에서 당선된 작품이다.

인용문헌

1. 김기호, 김대성 (2002) 대규모 도시개발사업의 전략과 기법에 관한 연구 -뉴욕 배터리 파크 시티와 런던 도크랜드 개발 사례를 중심으로-. 대한건축학회논문집 계획계 18(10): 155-164.
2. 조주현 (2002) 부동산 개발사업에 있어서 프로젝트 파이낸싱 기법에 관한 연구-분양형 개발사업의 금융관리를 중심으로-. 주택연구 10(2), 125-147.
3. 심동섭, 양우현 (2003) 도심 복합용도개발의 기능구성 및 공간배치 특성 - 코엑스, 센트럴시티 사례의 분석-. 한국도시설계학회 추계학술대회 발표논문집, 368-379.
4. Zukin, Sharon (1995) *The Culture of Cities*. Blackwell.
5. 대한주택공사 (2005) 아산배방 복합단지개발 PF사업 민간사업자 공모지침서.
6. 대한주택공사 (2005) 프로젝트 파이낸싱 업무매뉴얼.