

초고층시대의 가능성

蔣應在 / (주) 원도시건축
by Chang, Eung-Jac

現代의 科學과 技術의 성취물로서 놀라움의 대상인 초고층 건축물도 보기에 따라 괴물로서 이해되기도 하고, 현대도시의 스카이라인을 변화시키고, 부수되는 많은 문제를 던져주고 있음을 이미 우리는 들은 바 있다.

해방이후 현대 산업사회의 형태를 우리 자신의 힘에 의해 이룩해감에 따라 급격히 도시는 변모를 겪었으나 건축에서의 고층화의 경험은 그리 오래지 못하다. 60년대에 들어와 한일빌딩(61년), 해남빌딩(64년) 등이 10층을 넘는 건물로 출현하였으며 65년 상업은행본점(12층), 66년 조흥은행본점(15층) 등을 거쳐 서울시교육위원회청사(13층), 한국일보사옥(13층), 쌍용빌딩(18층) 등이 세워지고 69년 KAL 구관건물이 23층으로 그 규모가 1만2천평을 넘는 것을 볼 수 있게 되었다.

70년 들어서면서 삼주빌딩(현 럭키빌딩 20층), 정부종합청사(22층) 및 삼일로빌딩(31층)이 국내 건설기술로 세워지게 되어 그 출발이 일천함에도 발전의 속도가 대단한 것을 알 수가 있다. 그 이후 70년대 우리는 15~25층 정도의 대규모 사무실 건물을 서울의 가로에서 쉽게 발견할 수 있을 만큼 건설되었으며 이제 80년대 들어 여의도에 대한생명빌딩(63층)의 위용을 볼 수 있게 되고, 용산의 국제빌딩(28층), 여의도의 럭키금성빌딩(34층), 강남 삼성동의 무역센터(54층)를 바라보면서, 한국에서의 '초고층시대'가 시작되었음을 확실히 느낄 수 있게 되었다. 물론 이외에도 30층을 넘는 건물이 근래에 건설된 것을 알 수 있으며, 많은 프로젝트가 해외설계에 의존하였으며, 사용된 내외장재의 급격한 고급화를 읽을 수 있다. 어쨌든 이들 새로운 건물에 의해 서울의 거리가 발달된 현대도시의 면모를 갖추고, 다분히 88년 올림픽을 의식한 시설 및 재개발에의 투자에 의해 거리의 풍경을 급격히 변모하게 한 초대형 프로젝트들을 우리의 건축계는 경험한 셈이다. 남대문

주변의 재개발지구와 종로, 마포로의 변화와 을지로 재개발에 의한 수퍼블록의 복합건물화는 그 개발방법과 설계수행의 협력방법에 대해 많은 교훈을 남김 셈이다. '과도한 공사비의 투자와 초고층화'될수록 그 공간효율에서 불리하고 골조공사비가 증가하여 투자효율에서 불리한 측면을 갖고 있음에도 한정된 도시공간, 地價의 상승, 경제활동의 양적증가 등의 요인과 고층화 건설기술의 발달에 힘입어 초고층화로의 경쟁은 날이 갈수록 더 심해지지 않을까? 생각된다.

이러한 측면에서의 예측과는 달리, 현행 우리의 도시는 초고층건물을 가질 수 있는 대지가 거의 없다고 해도 과언이 아님을 알 수 있다. 50, 60층 정도는 미뤄놓고 30층 정도의 건물고를 120 m 정도로 가져하면 도로에 의한 사선제한에 의한 경우, 건물전면도로의 건너편까지의 거리가 1.5배 적용의 경우 80 m 가 필요하고 1.8배 적용의 경우 67 m 가 필요하게 된다. 보통 서울시내 넓은도로가 25~35 m 폭이고 보면 자신의 대지 내부로 30~55 m 후퇴되어야 하므로 어지간한 대지의 규모에서는 불가능할 것이다.

대한생명빌딩은 건축불가능의 하천에 면한 대지이며 무역센터의 경우 무려 6만평에 달하는 수퍼블록이 그 대지이며, 럭키트윈의 경우에도 300 m 폭의 광장에 면해있는 점에서 현행법규를 충족시킬 수 있었던 것을 다 알고 있을 것이다. 현행법규에서 용도지역구분에 의한 건폐율, 용적을 제한과 도로의 사선제한이 건물의 높이와 용적에 대한 주된 제한으로 볼 수 있으며 이 이외에 옥외주차장확보, 조경면적 등의 제한에 의해 현행의 건폐율과 용적율제한에 크게 못미치는 규모로 짓게 되는 것이 일반적이라 할 수 있다.

地價는 계속 상승하고, 우리의 도시는 한정되어 있고, 인구 및 경제활동의 양적증가에 의해 더 많은 양의 집무공간을 필요로할때 고층화의 요구는 더욱 커질 것이며, 현행의 법규적 제한에 의해 효율적

투자를 위한 볼륨을 확보할 수 없을때, 개발과 투자에 대한 의욕이 상실되는 현상이 일어날 것은 자명하다.

더많은 용적은 가능하면서도 도시환경에 기여하고, 공공적 요소가 확보될 수 있도록 하며, 현행의 법규의도를 소화하는 방법은 만들 수 없는가? 물론 초고층 방법의 적용에 대해 또, 복합용도화에 대한 국내현실적 문제는 많은 검토가 필요할 것이며 도시환경에 끼치는 리와 해를 잘 구분해야 할 것이다.

그러나 무조건 초고층이 불가능하게 짜여진 법규와 최대용적을 위해서는 사각형 형태로 유도되는 현행법규와 도시설계 구역의 제외하면 일각의 예외도 없는 법규의 일률적 적용은 얼마의 시간이 경과할런지도 모르나, 이러한 사회·경제적 현상을 수용하는데 무척 어려움이 예측될 수 있을 것이다. 또 이와같은 초고층건물은 도시의 스카이라인의 주요소이므로 이에대한 선계획적인 유도에 의해 정리되는 것도 하나의 방법일 수 있을 것이며, 이제는 주위에 대한 피해요소로서의 고층화 대형화를 볼 것이 아니라, 침체를 활성화로 이끌고, 도시적 스케일로서의 공공성에 대한 기여도를 높이는 법규 및 제도의 대비가 필요한 단계가 아닌가 한다.

◆ 蔣應在

경복생으로 서울대 건축공학과 (68년) 를 졸업하고 현재는 원도시건축에 근무하고 있다.