

아산배방 복합단지개발 PF사업 조경설계¹⁾

노환기* · 최정민**

*(주)조경설계 비온드 · **서울시립대학교 대학원 조경학과

A Landscape Design of Mixed Use Development Project by Project Financing in Baebang, Asan

Roh, Hwan-Kee* · Choi, Jung-Min**

*Beyond Landscape Planning and Design Corporation

**Dept. of Landscape Architecture, Graduate School, The University of Seoul

ABSTRACT

This landscape design proposal was presented for a competition for mixed-use development project by project financing in Asan Baebang which was held by the Korea National Housing Corporation in July of 2005. The site is a center of Asan Baebang New Town Development District and has a commercial area of 57,929m².

Design guidelines and judging criteria of this competition were to build a symbolic center and cultural core for district, to elevate positive image and identity of Asan New Town by attractive place making, to link with separated block in the site and regional context, and to make environmentally sustainable design by creating an attractive waterfront of Jang Jae stream passing through the site. This is the most important condition for the design.

Therefore, the authors developed design concept and strategy within the guidelines and this conditions. The schema of the design was introduced by the water in the site. To evolve design concept, we reinterpreted water and context in the site combining with landscape design strategy. So the proposal set the main design concept as "all that is solid melt into water" as if Marshall Berman said. By doing that, design concept of the proposal evolved as follows: 'extension' of water and green, 'a joint' of space, 'newness' of experience, 'breath' of consensus with each other.

The spatial concept of this project was developed by expressing five theme spaces; eco zone, entertainment zone, art zone, culture zone, leisure zone. These theme spaces were consecutively placed along the pedestrian path and to consists of vertical layer in each level and diverse design technique and spatial effects are used.

Key Words: Design Guidelines, Design Concept, Jang Jae Stream, Characters of Water, Five Theme Spaces

I. 서론

급격한 도시화와 인구의 도시집중, 주택난 등의 문제를 해결하기 위해 제정된 택지개발촉진법에 의해 시행되고 있는 택지 개발 사업은 단순 대지 조성을 통해 중간재인 토지를 단순 매각하는 방식이다. 따라서 생활 편의 시설의 건설은 토지 매입자의 의지에 의해 좌우될 수밖에 없었다. 때문에 초기에 입주하는 주민들은 도시가 성숙해질 때까지 상당히 오랜 동안의 불편을 감내해야만 했다. 뿐만 아니라 토지 매입자는 자신의 토지에서 최대의 이윤을 창출하고자 하므로 공공 공간의 확보나 수준 높은 환경의 조성 또한 기대할 수 없었다. 더욱이 사업 시행자들은 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 단독주택지의 '먹자 골목화' 같은 임의적 용도 변경과 주차장의 부족, 혼잡 등을 야기하고 주거환경의 질을 악화시켰다.

이와 같은 문제점을 해결하고 도시의 조기 성숙과 질 높은 도시 환경 조성을 도모하기 위하여 민관 파트너십(Private Public Partnership)의 일환으로 프로젝트 파이낸싱(Project Financing: PF)기법을 도입한 복합 용도 개발(Mixed Use Development)이 시도되고 있다. 택지 개발 지구의 중심부에 적정 규모의 상업용지를 특별 계획 구역으로 지정하여 민간 사업자를 공모하고, 공기업과 민간사업자가 합동으로 주거, 업무, 상업, 문화, 교육, 의료 등의 복합 용도로 개발하는 사업이다. 이처럼 민관 파트너십이라는 새로운 조직체가 주도하여 도시 개발을 추진하는 전략은 세계 각국의 많은 기업가적 정부와 지방자치단체에서 도입, 시행하고 있는 방식이기도 하다.

복합 용도 개발은 새롭게 조성되는 택지 개발 지구보다는 도심 재생(urban regeneration)의 주요 전략이다. 세계 각국은 도심 재생을 통해 도시와 특정 장소의 경쟁적 지위 상승을 도모한다. 역사·문화 환경의 조성, 보행자 공간의 확충, 도심 주거의 확보, 복합 용도 개발 등을 통해 물리적 환경을 개선하고 경제적 활성화를 도모하며 도시의 정체성을 확보하고자 하는 것이다(김기호와 김대성, 2002; 김영환 등, 2003; 심동섭과 양우현, 2003). 이

는 장소의 소생을 통해 장소의 이미지를 획기적으로 개선하고 경쟁력을 강화하고자 하는 도시(장소) 마케팅(city marketing) 전략과 결부되어 있다(이무용, 2003).

이러한 전략은 본 프로젝트에서 채택된 주요 전략이기도 하다. 매력적인 장소 만들기를 통해 신도시의 중심으로써의 이미지를 제고하고, 택지 개발 지구 전체의 활성화(boom-up)를 도모하고자 하는 것이다(대한주택공사, 2005a). 기존 도시의 재생과 장소 마케팅 전략이 역사적으로 축적된 도시의 '장소 자산'을 부각시키는 것(김인, 2003)이라면, 본 프로젝트와 같은 택지 개발 지구는 '장소 자산'을 축적하지 못한 상태에서 '장소 자산'을 만들고 긍정적 도시 이미지를 구축하고자 하는 보다 적극적 전략이라고 할 수 있다.

따라서 본 설계는 사업 배경과 공모 지침에 대한 이해를 토대로 대상지의 조건에 대한 재해석을 통해 설계 개념과 전략을 도출하고 구체화하는 작업을 통해 '장소 자산' 만들기를 시도하였다. 수요자의 욕구에 부합하면서 공공성을 담보할 수 있는 '장소 자산' 만들기를 통해 택지 개발 지구의 이미지를 구축하고, 지역 경제의 활성화에 기여하며, 지역 사회와 소통할 수 있는 장으로써의 조경의 역할과 개념을 모색한 것이다. 이와 같은 시도가 앞으로 이어질 유사한 성격의 프로젝트에 의미 있는 사례가 되기를 바라면서 본 계획안의 핵심 과제였던 수변 공간 계획을 중심으로 조경 계획의 개념과 전략, 특징을 위주로 기술하고자 한다.

II. 사업개요 및 대상지 현황

1. 사업개요

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

2. 민간사업자 공모 지침

본 사업은 아산배방 택지개발사업지구의 천안·아산

역사와 인접한 상업 용지 4개 블록을 상업, 업무, 문화, 주거시설 등의 복합 용도로 개발하고자 하는 것이다. PF사업은 일정 규모의 토지를 특별 계획 구역으로 지정하고, 민간 사업자를 공모하여 심사를 통해 선정된 후 공공부문과 민간 사업자가 합동으로 프로젝트 회사(Special Purpose Company: SPC)를 설립하여 사업을 수행하는 방식이다. SPC는 프로젝트에서 예상되는 미래의 수익을 근거로 자금을 조달하며 실시설계, 건설, 감리, 분양, 운영 등 사업 전반을 책임지고 수행한다(대한주택공사, 2005b). 따라서 공공 부문은 민간의 자금과 기술력을 활용할 수 있고, 민간은 토지의 확보, 재원의 조달, 분양 등에서 유리하며, 공공부문과 민간 모두 대규모 사업이 가져오는 위험 부담을 줄일 수 있어 성공적인 사업 수행이 가능해진다. PF사업을 위해 선정되는 민간 사업자는 건설회사, 설계, 감리회사 같은 건설 분야와 은행이나 제 2금융권 같은 재무적 투자자, 개발 시행사 등 다양한

분야가 컨소시엄(consortium) 형태로 구성된다. 민간 컨소시엄은 프로젝트의 개발 계획과 사업 계획을 작성하여 제출하고, 공모 지침에서 제시된 평가기준에 의한 심사를 통해 선정된다.

본 프로젝트의 공모 지침에서 제시된 평가 기준은 크게 개발 계획과 사업 계획으로 구분된다. 개발 계획과 사업 계획의 평가 기준 및 배점은 각 350점으로 총점은 700점이다. 이 가운데 개발 컨셉 및 테마(20점), 도시 경관 계획(30점), 토지 이용 및 단지 계획(40점), 단지 활성화 계획(20점), 외부 공간 계획 및 조경 계획(30점), 수변 공간 조성 및 활용, 유지 관리 계획(30점) 등은 조경과 밀접하게 관련된 배점이다. 건축이 주가 되는 프로젝트임에도 불구하고 경관 계획을 포함한 포괄적인 조경계획이 장소의 이미지를 높일 수 있는 핵심 요소라는 인식을 보여준다. 개발 계획안 평가를 위한 주요 공모 지침 및 배점은 표 1과 같다.

표 1. 민간사업자 공모 지침(개발 계획 분야) 평가요소, 내용 및 배점

개발 계획 분야(배점)	평가 요소(배점)	평가 내용
1. 개발구상(50)	개발 컨셉 및 테마(20)	역세권 복합단지 개발 컨셉 및 주제의 독자성
	도시경관계획(30)	신도시 중심부의 이미지를 제고할 수 있는 랜드마크적 상징성 수변 경관과 조화되는 스카이라인의 적정성 경관 조명 계획의 우수성
2. 단지계획 및 건축계획(150)	토지이용 및 단지계획(40)	토지 이용의 효율성 단지 특성을 고려한 건축물 배치의 합리성 주변 맥락과의 조화, 연계성
	복합용도개발 계획(40)	용도 구성 및 배분의 우수성 각 용도 간 연계성 및 조화 주상 복합 단지의 쾌적성과 편리성
	복합단지 활성화 계획(20)	복합단지 활성화를 위한 공간 조성 방안 및 시설 도입 방안 상주 인구 및 유동 인구에 대한 주·야간 이용 계획의 합리성
	건축계획(50)	개발 컨셉 및 주제와 부합되는 복합 건물 구성 및 디자인의 우수성 복합 건물의 기능적 연계성 및 편리성
3. 외부공간계획 및 수변공간 조성, 활용 계획(60)	외부공간계획 및 조경계획(30)	복합단지의 상징성 및 통합이미지(C.I)를 구현할 수 있는 외부 공간 계획 공개공지, 광장, 공원, 녹지 등의 조경계획의 우수성 및 연계 활용 방안 보행 가로(또는 소행 가로)의 인간적 척도와 쾌적성 경관 조명 계획 및 테마별 공간 계획
	수변공간 조성 및 활용, 유지관리 계획(30)	복합 단지 내 장재천을 활용한 수변 공간의 조성 계획 수변 공간과 주변 공간의 연계 활용 방안 및 시설물 설치, 유지 관리 계획
4. 교통 및 보행 동선계획(40)	교통계획(20)	블록별 차량 동선 계획 및 주차장 및 주차시설 이용 계획의 효율성 주변 교통에 미치는 교통 영향 저감 방안
	보행동선계획(20)	차량과 보행자간 동선 분리 방안 건축물간 입체적 보행 동선 계획 보행 환경의 쾌적성 및 편리성

자료: 대한주택공사(2005a) 민간사업자 공모지침서 발췌.

3. 대상지 특성과 현황

본 대상지는 경부고속전철 제1정차역인 천안·아산역에 연결한 상업용지 4개의 블록이다. 대지 면적은 17,523평(약 57,929m²)이다(그림 1 참조). 행정 구역으로는 대부분 아산에 포함되고 일부만 천안시에 포함되어 있으나, 생활권은 천안의 영향이 큰 지역이다. 택지 개발 지구의 남측으로 국도 21호선이 천안과 아산을 동서로 연결하고 있으며, 국철 장항선과 경부고속전철이 교차하고 있는 교통의 요지이다. 대상지는 아산 배방 택지 개발 지구의 상업·업무 중심으로 계획되어 있고, 향후 천안과 아산을 포함한 광역적 중심으로써의 잠재적 상징성을 가지고 있다. 대상지의 서측 전면으로는 월봉산이 원지형 보존형 근린공원으로 계획되어 있으며 역사의 전면으로는 대규모 호수공원이 계획되어 있다.

대상지의 지형은 장재천을 중심으로 동측과 서측으로 높아지는 평탄한 농경지이다. 장재천은 본 계획 대상지의 동측에서 흘러들어 서측으로 관통하고 남측으로 흘러 나가면서 농경지에 물을 공급하는 농수로 역할을 한다. 수위 변동 폭이 큰 우리나라 대부분의 하천이 그렇듯이 장재천은 그 생태적 가치나 이용 가치가 보다는 수재에 대비한 도시의 우수 통로 역할로 계획되었다. 더욱이 필지를 정형화하여 대지를 조성하고 매각하는 기존의 택지 개발 방식에서, 장재천은 통행을 제한하고 부정형의 필지를 발생시켜 토지의 교환가치를 하락시키는 제한적 환경요소로 인식된다. 제한적 환경요소가 복합 개발 계획을 통해 매력적인 장소 창조에 기회적 요소로 승화되기를 기다리고 있다. 이제 장재천은 그 역할을 새롭게 부여받고 의미 있는 장소로 소생되기를 기다리고 있는 것이다. 이는 본 계획안의 핵심 과제이자 설계

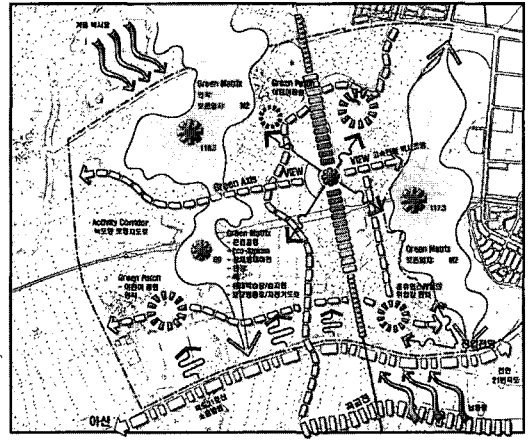


그림 2. 대상지 현황 분석도

의 실마리를 풀어주는 단서가 되고 있다(그림 2 참조).

III. 단지계획 및 조경계획

1. 단지 및 건축계획

복합 단지의 전체적인 배치는 시설별 입지 특성을 고려하여 계획되었다. 고속철도 천안·아산역에 바로 인접한 남측 블록은 고객을 적극적으로 끌어들이는 도시 집객시설(urban anchor)로 백화점이 위치한다. 도시의 산보객들은 백화점에서 북측 블록으로 오버 브리지로 직접 연결된다. 북측 블록에는 업무, 교육, 문화시설 등이 들어서는 55층의 랜드마크 타워(landmark tower)가 계획되었다. 랜드마크 타워는 신도시의 중심이라는 상징적 형태와 시각적 인지성을 높이도록 계획되었다. 타워의 저층부는 바로 장재천과 연결하므로 수변 공간과 연계하여 접근성을 높일 수 있도록 계획되었다.

장재천과 연결한 남측과 북측의 단지는 원형 고리 형태의 오버 브리지로 연결되어 분할된 블록을 연계하면서 자연스럽게 복합 쇼핑물로 흐름을 이어간다. 상부의 원형 브리지와 하부의 수변공간으로 구성되는 수변공원은 분할된 단지를 매개하고, 복합 용도 건축 군과 다양한 활동을 연계할 수 있는 중심성을 갖는다. 저층의 복합 쇼핑물은 테마 쇼핑물, 복합 상영관, 문화시설 등이 유치되며, 보행 통로를 따라 장재천의 수변 공간을 연장

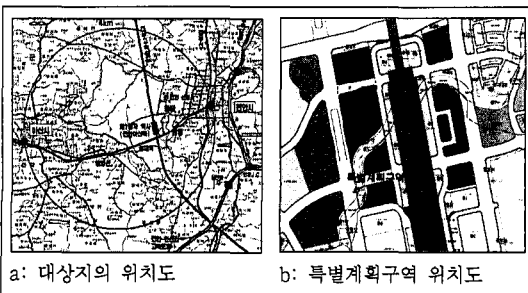


그림 1. 대상지 위치 및 특별계획구역 위치도

한 수로와 실내 호수, 캐스캐이드 등이 계획되어 활력 있는 공간으로 계획되었다. 복합 쇼핑몰의 상부는 천장으로 계획되어 일조를 확보하고 사계절 활용할 수 있는 공간으로 계획되었다. 복합 쇼핑몰을 지나 가장 북측 블록에는 타워 형태의 주거시설 3동이 계획되었다(그림 3, 4 참조).

도시 집객 시설로써 고속전철역 광장에 연결한 백화점은 중층(11층)으로 계획하여 고층 건물의 위압감을 줄이면서 55층의 랜드마크 타워와 시각적 연계성을 가질 수 있도록 계획되었다. 수변 공간과 연결한 건물과 생활가로변에 연결한 건물은 5~7층의 중, 저층으로 계

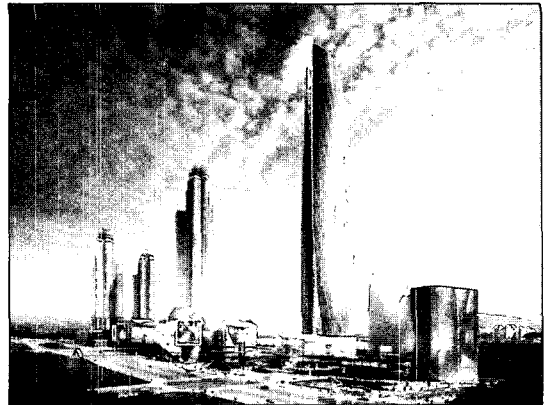


그림 5. 단지 투시도

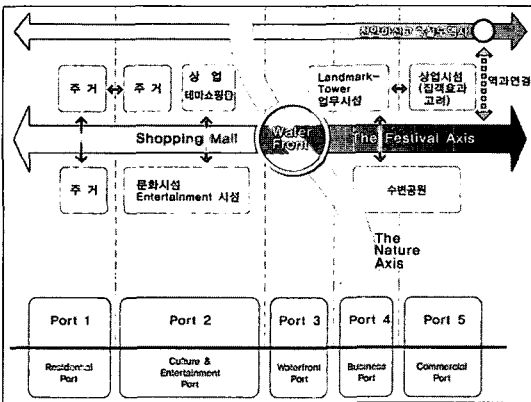


그림 3. 단지계획 개념 다이어그램

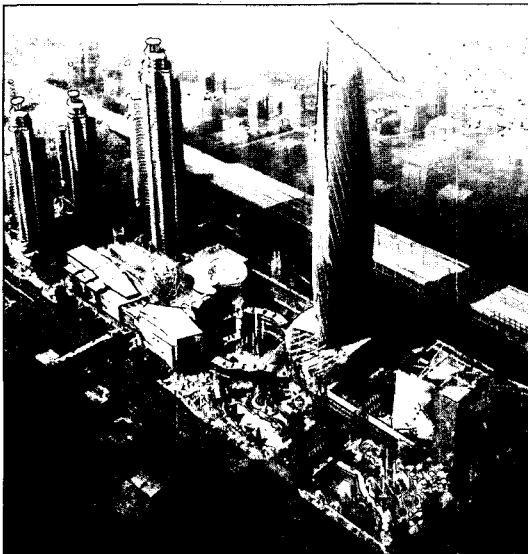


그림 4. 단지 배치 조감도

획되어 보행자를 위한 인간적 규모의 스케일과 개방감을 갖도록 하였다. 가장 북측의 주거시설은 35~63층의 타워 형태로 계획되어 조망과 개방감을 확보하면서 단지 전체적으로는 역동적인 스카이라인이 구성되도록 계획되었다(그림 4, 5 참조).

2. 조경계획

1) 설계개념과 전략

본 설계 대상지는 기본적으로 다양한 기능과 용도의 복합시설 군으로 이루어져 있다. 뿐만 아니라 고속전철과 농수로 같은 첨단 기술과 전통적 가치, 도시와 농촌, 보존과 개발 같은 상호 대립적이고 이질적인 요소들이 공존하고 있는 장소이다. 따라서 조경의 핵심 과제는 어떻게 하면 이러한 복합적이고 이질적인 요소들을 수용하면서 새로운 장소를 창출할 수 있을까 하는 것이었다. 그 가능성으로 대상지의 공용 하천인 장재천에 주목하고 '물'이라는 매체를 통해 이질적인 것들의 새로운 접속과 창조 가능성을 발견하고자 한 것이다. 즉 대상지의 모든 이질적인 요소들을 물로 녹이고 융합하여 아우른다는 것이다. 따라서 본 설계안의 구조적 틀은 '모든 이질적인 것은 물로 녹아든다(all that is solid melts into water)²⁾라고 함축적으로 표현할 수 있다.

자연적인 것들과 도시적인 것들을 결합하고, 유기적인 요소와 추상적 요소들을 결합시키는 설계 매체로써의 '물'이라는 물성에 대한 재해석을 통해 4가지 설계 개념을 도출하였다. 물을 매개로 '확장'되고, 주요 공간들

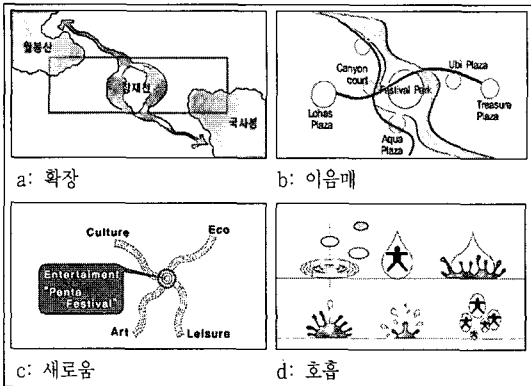


그림 6. 계획 개념 다이어그램

을 '잇고', '새로움'을 제공하며, 서로 '호흡'한다(그림 6 참조). '확장'이라는 개념은 세 가지 전략으로 구체화되었다. 하나는 장재천의 수변 공간을 복합 건물의 내부(상부는 천창)로 연장하여 수로와 수조 등을 조성하는 공간적 확장이다. 둘은 이러한 공간들에 대한 접근성을 높이고 시각성과 접촉성을 높여 체험하는 도시의 생활 문화의 장으로 만들고자 하는 공공성 확장 전략이다. 셋은 장재천과 수변 공간이 주변의 녹지와 호수공원, 국사봉과 월봉산을 연계하는 생태적 통로로써 생태적으로 확장하는 전략이다. 이러한 전략을 통해 물과 녹지가 확장되어 단지의 중심과 주변이 연계되고 그 공공성은 도시로 뻗어 나간다. '이음매'는 물이 분할된 블록의 공간들을 네트워킹하고 전체를 아우를 수 있는 연결 고리라는 개념이다. 복합단지의 각 블록에 물이 있는 공간을 도입하여 중심 수변 공간과 네트워킹으로 연결하는 전략으로 구체화되었다. 각 블록의 입구 광장, 보행 물, 휴게 광장 등에 주제가 있는 수 공간을 도입하여 가촉적(tactile) 공간으로 조성하여 시각과 체험을 연결하는 '이음매' 역할을 하는 것이다. '새로움'은 장재천의 수변 공간과 복합 단지 내부로 확장된 수 공간에 물의 특성을 주제로 한 다양한 연출을 통해 새로운 체험을 제공하고자 하는 개념이다. 이는 주로 중심 수변 공간 계획에 적용되었는데, 물의 특성에 따라 5가지 주제를 가진 5개의 단위 공간 조성 전략으로 구체화되었다. 마지막으로 '호흡'은 물이 매체가 된 공간들이 사람과 자연, 도시가 서로 호흡(교감)하는 터전이 되게 하고자 하는 것이다. 각 블록의 단위 공간들과 중심 수변 공간은 보

행 네트워크로 연결되고 그곳에는 사람과 자연, 그리고 도시성이 공존한다.

이와 같은 방법은 기존의 것들을 수용하면서 대상지의 '물'이라는 물성에 대한 새로운 해석을 통해 쉬고 융합하여 새로운 것을 만들어 내고자 하는 것이다. 이는 대상지의 기후, 자연, 문화에 반응하면서 시각적 요소뿐만 아니라 촉각적 요소도 중시하여 체험의 기회를 높이고자 하는 것이다. 이를 통해 각 블록별 단위 공간들과 중심 수변 공간은 국지적 장소성을 가지면서 전체적으로는 네트워크를 이루어 장소의 독자성(identity of place)을 창출하고자 하는 것이다(그림 7 참조).

2) 수변 공간 계획

본 계획안의 핵심 과제인 수변 공간 계획의 설계 전

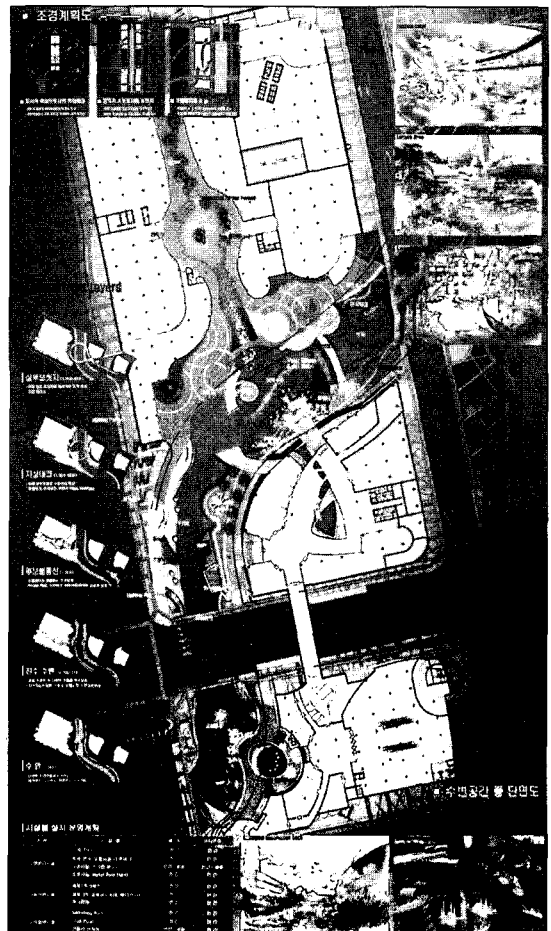


그림 7. 조경 계획도

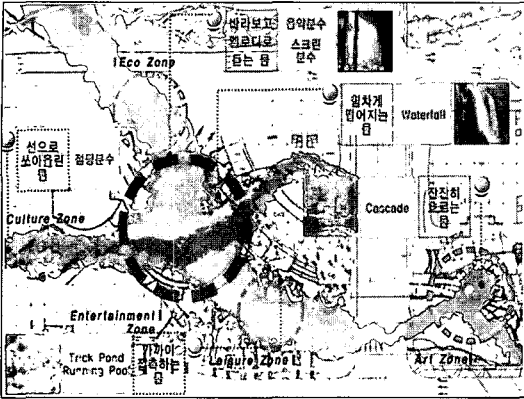


그림 8. 5개의 주제를 가진 수변 공간 계획

락은 물의 특성에 따라 5가지 주제를 가진 5개의 단위 공간(zone)으로 구체화되었다(그림 8 참조). 먼저 장재천의 수면과 접하는 생태 공간(eco zone)은 물의 특성 가운데 하나인 투명성과 깨끗함을 주제화한 지역으로 정화식물원, 오리원, 관찰데크 등을 도입하여 자연형 하천의 관찰, 체험 공간으로 계획하였다. 엔터테인먼트 공간(entertainment zone)은 움직이는 물의 특성을 주제화한 공간으로 음악 분수, 스크린 분수, 바닥 분수 등을 도입하여 역동성과 활력을 표현하고자 하였다. 이곳에서는 분수·레이저 쇼, 야외 콘서트 등의 프로그램이 제안되었다. 예술적 공간(art zone)은 물이 가진 고요함과 안정감을 반영하여 계획된 공간으로 무대, 예술정원, 조각 산책로 등의 시설을 도입하여 상설 전시와 감상, 공연 등을 위한 공간으로 계획되었다. 문화 공간(culture zone)은 물의 순환성과 확장성이라는 특성을 주제로 물결 섬(ripple island), 물의 숲(water forest), 낙수(waterfall), 액정 디스플레이 폴(LCD pole) 등을 설치하고 문화 경관으로써 이용 활성화를 도모하였다. 레저 공간(leisure zone)은 수영장(swimming pool), 물장구 달리기 등의 물놀이 시설 등을 도입하여 흥미를 유발하고 참여하는 공간으로 구체화되었다(표 2와 그림 8, 9 참조).

수변 공간은 지형의 차이와 건축물의 높이에 따른 동선과 접근성을 고려하여 장재천의 수면(L. V. 24.0)공간으로부터 위쪽으로 친수 수변(L. V. 24.5-27.0), 주 보행 동선(L. V. 27.0), 지상 데크(L. V. 30.0-32.0), 연결 통행로(L. V. 37.0-42.0)의 수직적 위계를 가진 5개의 층(layer)으로 계획되었다. '수면' 부분에는 음악 분

표 2. 물의 특성을 주제로 한 단위 공간 계획

물의 특성	단위 공간(zone)	주제 및 도입 시설
투명, 깨끗	생태(eco)	자연 학습, 교육 공간: 정화식물원, 오리원, 관찰데크
역동, 활발	엔터테인먼트(entertainment)	활력 넘치는 삶(dynamic life): 음악 분수, 스크린분수, 바닥분수
고요, 안정	예술(art)	새로운 트렌드 반영, 명소 만들기: 예술정원, 조각산책로
확장, 순환	문화(culture)	성장 지속성: 물결섬, 물의 숲, LCD 기둥
흥미, 재미	여가(leisure)	테마파크의 역할: 수영장, 물장구 달리기

수, 고사 분수, 점핑 분수 등을 설치하여 아래로부터 솟구치는 역동적이고 다양한 수경 연출에 중점을 두었다. '친수 수변'은 수면에 인접한 둔치로 자연 학습 관찰원, 모래 사장, 수변 야외 무대 등을 조성하여 물을 주제로 한 다양한 체험과 학습이 가능한 친수 공간으로 조성하였다. '주 보행 동선'은 지상부의 공간으로 수변으로의 접근성을 높이고 썬지공원, 수변데크, 야외 카페테리아 등의 활동 공간을 조성하였다. '지상 데크'는 외부 광장과 수 공간을 연결하는 부분으로 조망데크, 휴게공간, 낙수(waterfall) 등을 설치하였다. '연결 통행로'는 블록 간을 연결하는 입체적으로 연결하는 곳으로 다차원적이고 다양한 수 경관을 위에서 내려다 볼 수 있도록 계획되었다(그림 9, 10, 11 참조).

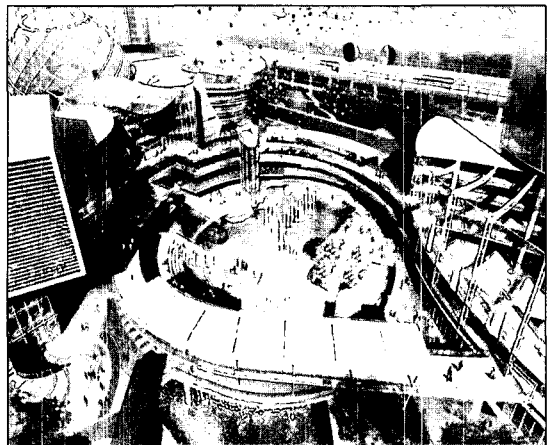
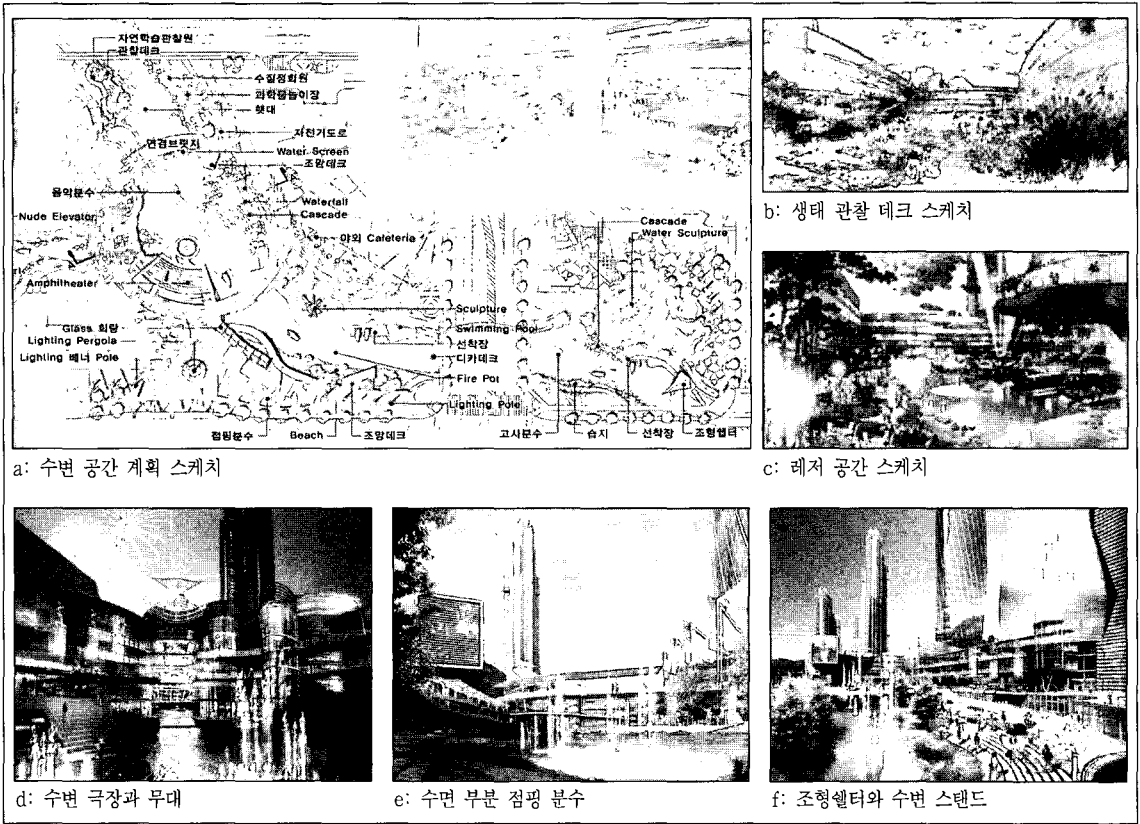


그림 9. 수변 공원 조감



a: 수변 공간 계획 스케치

b: 생태 관찰 데크 스케치

c: 레저 공간 스케치

d: 수변 극장과 무대

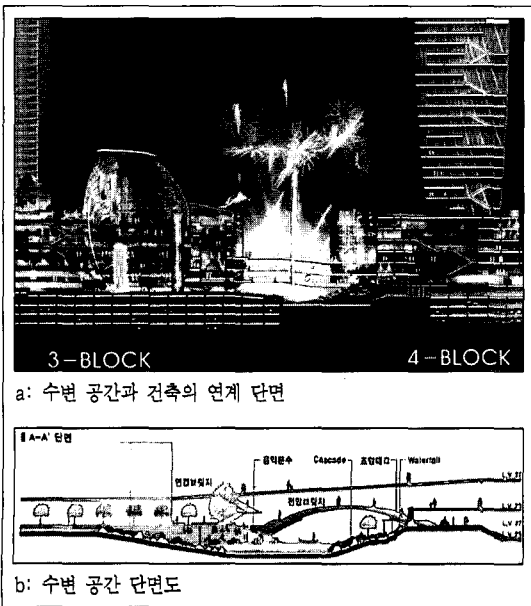
e: 수면 부분 점핑 분수

f: 조형셀터와 수변 스탠드

그림 10. 수변 공간 계획 스케치

IV. 결론

쇠락한 장소의 이미지를 재구축하고 지역을 활성화시키며 지역 주민의 사회적 통합을 이루고자 하는 노력은 많은 국가들의 공통 관심사로 부각되고 있다. 뉴욕의 배터리 파크 시티(Battery Park City), 런던의 도크랜드(Dockland), 베를린의 포츠다머 플라츠(Potsdamer Platz), 파리의 라빌레트(Lavillette) 지구, 베르시(Bercy) 지구, 시트로엥(Citroen) 지구, 몽파르나스(Montparnasse) 복합 역사 개발 등의 사례와 같이 복합 용도 개발, 보행 공간의 확충, 역사·문화 환경의 조성, 대규모 공원과 녹지의 조성은 지역의 이미지를 개선하고 도시경쟁력을 강화하기 위한 핵심적 전략이다. 일본의 대표적인 복합 단지 개발 사례들인 캐널 시티 하카타(Canal City Hakata), 룩본기 힐스(Roppongi Hills, Tokyo), 남바 파크(Namba Parks, Osaka) 등은 건축이 주가 되는 프로젝트임에도 불구하고 수경시설, 정원과



a: 수변 공간과 건축의 연계 단면

b: 수변 공간 단면도

그림 11. 수변 공간의 수직적 위계

광장, 생태, 환경을 중심 컨셉으로 명소 만들기를 시도한다. 하카다의 캐널 시티는 수경 시설이 단지의 중심 테마로 상업 활동을 촉진하고 도시민의 여가와 관광의 명소로써 자리매김하고 있다. 도쿄의 룩본기 힐스는 역사적 정원을 보존하고 대지 면적의 절반 이상을 조경에 할애함으로써 도쿄의 문화적 중심이자 일본을 대표하는 문화 도시를 지향하고 있다. 오사카의 남바 파크는 도시 위에 자연(park)을 겹친 컨셉으로 자원 순환, 생태계 회복이라는 명제 아래 옥상 녹화, 중수 이용, 재생 포장재 등을 도입한 환경 공생이 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, 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. 대부분의 조경 프로젝트에서 중심 과제 가운데 하나인 '장소 차별화'는 소비자들에 대해 장소의 민감도를 높이고 경쟁력을 키우는데 크게 기여한다. 자연, 역사, 문화, 조경도 생산과 유통, 소비라는 영역으로 포장되고 향유되는 것이다. 이러한 현상은 대부분의 가치 요소가 경제적인 가치로 환원하여 인식하는 현대 산업사회의 특성이기도 하다. 조경이 정치, 경제적 담론과 무관하지 않다는 것을 보여주고 있다. 따라서 조경이 상업적이나 예술적이나 하는 구분으로 작품성을 논하는 경계는 매우 모호하고, 시대의 흐름에 적합하지 않아 보인다. 조경의 새로운 개념은 영역의 확장과 다름, 경계 짓기를 통해 재정의 되고, 담론이 형성되어야 할 것이다. 조경의 새로운 작업은 새로운 담론을 바탕으로 얼마든지 확장될 수 있다.

공원과 녹지, 광장을 다루는 분야로서의 조경이라는 관점에서 보면, 본 프로젝트는 조경 프로젝트가 아니라고 할 수도 있다. 하지만 현대 산업사회의 특성을 대변하는 프로젝트로써 조경의 주요 관심사인 장소와 도시를 다룬다는 측면에서 여전히 주요한 조경 프로젝트이다. 다만, 다양한 전공과 관심사를 가진 사람들이 각기 다른 곳을 바라보면서 같은 장소를 대하고 만들어간다는 것이 다르다. 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(liminality)에 조경의 주요한 역할이 있다고 본 것이다. 이에 단지 내를 가로지르는 공공 하천을 주목하고 수변 공간을 단지 내로 확장하고 연계하는 전략을 통해 다양하고 이질적인 기능을 아우를 수 있도록 하였다. 물을 매체로 '확장'을 통해 단지의 중심과 주변이 연계되고 그 공공성은 도시로 뻗어 나간다. 확장되고 유연한 공간의 조성은 도시와 자연, 사람이 교감하는 터전이 된다. 이처럼 조경을 통해 도시의 공간 구조에 영향을 미치고자 하는 태도나 다양한 분야들 간의 네트워크에 바탕을 둔 실천이라는 국면은 랜스케이프 어바니즘(landscape urbanism)이 그리는 지형과 전략(배정환, 2004)이기도 하다.

본 작품은 이러한 가능성을 탐색하고 조경계획을 통해 실현하고자 했다는 의미와 함께 설계과정에서의 한계와 과제도 남기고 있다. 공모지침상 계획 전반에 걸쳐 조경의 역할이 강조되어 있음에도 불구하고 건축은 여전히 건축 중심적 사고를 견지하고 있으며 조경은 여전히 하도급 체계 내에서의 과업 수행이라는 한계를 가진다. 때문에 이런 유형의 프로젝트에서 요구되는 분야 간의 네트워크를 조정하는 코디네이터로서의 조경은 제한된 범위 내에서의 역할로 한정될 수밖에 없었다. 기본 설계 수준의 본 작품은 앞으로 실시 설계 과정에서 보완을 통해 계획 의도를 일관성 있게 구현하고 질적 수준을 담보해야 하는 과제도 남아 있다.

주 1. 편집자 주: 본 작품은 2005년 7월 대한주택공사에서 공모한 아산배방 복합단지개발 PF 사업 민간사업자 공모에서 당선된 작품이다. 단지설계 및 건축은 (주)종합건축사사무소 건원에서 수행하였고, 민간사업자 컨소시엄은 SK건설(주), 대립산업(주), 두산중공업(주), 계룡산업건설(주), 대한민국재향군인회, (주)알에프씨, (주)신한은행, 농협중앙회, 대우증권(주), 대한지방행정공제회, (주)현대백화점, 농협유통, (주)종합건축사사무소 건원, 건원엔지니어링 등으로 구성되었다.

주 2. 이는 마샬 버만(Berman, 1982)의 책 표제인 "모든 견고한 것은 대기 속에 녹아 없어진다(All That Is Solid Melts into Air)"를 차용한 표현으로 본 설계안의 개념적 모티브가 되었다.

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. 김영환, 백기영, 오덕성(2003) 영국 셰필드(Sheffield)시 도심 재생계획의 특징에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 19(9): 69-78.
3. 김인(2003) 도시의 정체성 확립을 위한 도시마케팅 연구-김포시를 사례로-. 대한지리학회 춘계학술대회 발표논문집. pp. 102-112.
4. 대한주택공사(2005a) 아산배방 복합단지개발 PF사업 민간사업자 공모지침서.
5. 대한주택공사(2005b) 프로젝트 파이낸싱 업무매뉴얼.
6. 배정한(2004) Landscape Urbanism의 이론적 지형과 설계 전략. 한국조경학회지 32(1): 69-79.
7. 심동섭, 양우현(2003) 도심 복합용도개발의 기능구성과 공간 배치 특성 -코엑스, 센트럴시티 사례의 분석-. 한국도시설계학회 추계학술대회 발표논문집. pp. 368-379.
8. 이무용(2003) 장소마케팅 전략에 관한 문화정치론적 연구-서울홍대지역 클럽문화를 사례로. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
9. Berman, M.(1982) All That Is Solid Melts into Air: The Experience of Modernity. New York: Penguin.
10. Zukin, S.(1995) The Culture of Cities. Oxford: Blackwell.

원 고 접 수: 2005년 10월 31일
최종수정본 접수: 2005년 11월 30일
3 인 의 명 심 사 필