

공중 공간의 재발견, 공중 브리지... 새로운 건축 수요 창출

서충원 | 강남대학교 부동산학과 교수

공중 공간(空中空間)은 지상 및 지하 공간과는 대비되는 개념으로 지상으로부터 일정 높이인 공중에 만드는 공간을 말한다. 공중 공간에는 크게 공중 정원(혹은 공원), 공중 가로(혹은 광장, 브리지) 등의 유형이 있는데, 둘 다 오픈스페이스(open space) 형태를 띤다. 공중 정원의 기원은 고대 도시 바빌론까지 거슬러 올라갈 정도로 그 역사가 깊다. 각 층마다 테라스를 두어 정원을 만들어 놓으면 전체 건물이 마치 공중에 떠 있거나 하늘에 매달려 있는 듯이 보여서 붙여진 이름이다.

공중 브리지, 건물과 건물을 이어 양질의 공간 확보

공중 가로는 근대 건축가인 르 코르뷔지에(Le Corbusier)의 “빛나는 도시”에서 유래한 개념이다. 지상의 자동차와 분리된 형태로 별개의 층위를 갖는 보행 가로(街路) 공간을 뚝으로써 기능적으로 도시 공간을 연결하는 네트워크를 구축할 수 있다는 장점

이 있다. 공중 브리지는 공중 가로의 일부분으로 보기도 하는데 건물과 건물을 잇는 기능을 한다. 고층화된 건물 간의 수평적인 이동을 자유롭게 한다는 점에서 현대 도시에서 발전된 개념이기도 하다.

최근 도시 재생이 새로운 트렌드로 부각되면서 공중 브리지 등 공중 공간에 대한 관심이 높아졌다. 원래 도시 재생은 쇠퇴한 도시 중심부를 재활성화하려는 취지에서 시작된 것으로, 핵심적인 수단은 입체적 복합화이다. 도시 중심부를 고층 고밀도로 입체화하고, 여러 기능을 복합화하는 방식으로 정비해 나가는 것을 말한다. 종전의 평면적이고, 상업 기능과 같은 단일 기능 중심에서 탈피해서 입체적이고 다(多)기능 중심으로 정비 수법이 전환되는 것이다.

입체적 복합 개발에서 가장 중요한 것은 공간과 공간을 기능적으로 이어주는 것이다. 마치 물속의 고기들이 자유롭게 헤엄쳐 다니듯 사람(보행자)들이 여기 저기를 편하고 자유롭게 활보할 수 있는 유동 공간(遊



건물과 건물을 연결하는 공중 브리지 전경(<http://5osa.com/3263>).

動空間)을 필요로 한다. 지상 공간만으로는 충분한 이동 공간을 확보할 수도 없고 또 그렇게 할 필요도 없다. 공중 공간을 활용하면 지상 공간에서 확보하기 어려운 양질의 공간을 보다 창의적인 방법으로 확보할 수 있기 때문이다.

공중 공간의 기능과 효과

공중 공간은 과연 어떠한 기능과 효과를 가지고 있는가? 기본적으로 공중 공간은 사람을 위한 보행 연결이 주기능이다. 안전하고 편리하며 쾌적하게 통행하도록 하는 것이 목적이다. 항공기를 탑승할 때 활주로의 탑승 사다리를 이용하는 경우와 보딩 브리지

(boarding bridge)를 이용하는 경우를 비교해보면 쉽게 이해할 수 있다. 단순한 연결 기능 외에도 안전하고 편리하며 쾌적한 환경을 제공할 수 있다는 것도 큰 효과 중에 하나다. 단순한 연결 기능 외에 주변을 전망할 수 있는 기능을 가지게 되어 관광 요소로 활용하는 경우가 많다.

새로운 비즈니스를 창출해낼 수 있다는 것도 부수적인 기능이라고 할 수 있다. 공중 공간을 잘 활용하면 관광 명소가 되어 더 많은 관광객을 끌어들여 서비스업업을 활성화시킬 수 있다. 미국 그랜드캐니언의 스카이워크나 캐나다의 서스펜션 브리지 등이 대표적이다. 철골과 특수 유리 등의 자재와 구조물은 첨단 건축 기술 발전의 동력이 될 수 있고 새로운 건축 수요를 만들어 건설산업의 활성화에도 어느 정도 기여할 수 있다.

공중 공간 조성 사례

현대 도시에서 공중 공간의 조성 사례는 쉽게 찾아볼 수 있다. 뉴욕의 하이라인파크(Highline Park)는 도시 재생의 아이콘이 되었다. 공중 정원과 공중 가로의 기능을 모두 갖춘 공중 공간이라고 할 수 있는데 도시 내에서 공중 공간의 기능과 역할을 잘 보여



하이라인파크 공중 브리지 전경 (<http://blog.naver.com/winter21/220417920699>).



페트로나스 트윈타워 공중 브리지.



삼성엔지니어링 글로벌센터의 공중 브리지.

세운상가 공중 가로 조성 계획안(<http://www.fnnews.com>).

주는 사례로 평가받고 있다.

말레이시아 쿠알라룸푸르 중심에 위치한 페트로 나스 트윈타워(Petronas Twin Towers)는 공중 브리지의 전형을 보여준다. 1999년에 준공된 지상 88층, 452m 높이의 초고층 건물로 두 개의 건물을 공중 브리지를 통해 연결하고 있는데 이동 통로로서의 기능뿐만 아니라 조망과 관광의 명소로서의 기능을 갖는다.

우리나라에서는 공중 공간에 대한 인식이 부족하고 여러 법 규제 문제가 얽혀 있어서 설치된 사례가 많지 않다. 대부분은 트윈 빌딩을 건립하면서 연결 통로로서 공중 브리지를 설치하는 정도에 그치고 있다. 최근 세운상가 복원 사업에서 제시되고 있는 공중 가로는 보다 적극적인 의미에서 공중 공간의 조성이라는 측면에서 의미가 크다.

해결해야 할 몇 가지 걸림돌

그러나 공중 공간을 활성화하려면 해결해야 할 몇

가지 걸림돌이 있다. 현행 법 규제의 상태에서는 활성화가 어렵다. 공중 공간을 조성하려면 지상 공간을 점유해야 하는 문제가 있기 때문이다. 토지 소유주가 다른 지상 공간을 점유하는 경우 협의가 쉽지 않다. 사유지의 경우에는 비용의 문제가 있을 것이고, 공유지인 경우에는 까다로운 인허가 문제가 남게 된다.

건축주의 입장에서는 대부분의 공중 공간은 수익성이 없는 공간이기 때문에 꺼려하는 경향이 있고, 만약 설치한다고 해도 임대료 등의 상승 요인으로 작용하는 문제가 있다. 도시를 관리하는 입장에서도 공중 공간에 대한 입장은 애매모호한 측면이 있다. 일부에서는 공중 공간 자체를 도시 경관적인 측면에서 반대하는 경우도 있고, 사유지 또는 공유지의 점용 허가에 대한 규제가 매우 까다롭다. 공중 공간이 활성화되기 위해서는 공중 공간에 대한 새로운 가치를 발견하는 것과 함께 공중권(空中權)을 활용하는 데 장애 요소가 되고 있는 관련 법 규제를 완화할 필요가 있다. CERIK