



영국

건설산업의
레트로핏 열풍

2023년 12월 6일, 영국의 주택부 장관 마이클 고브(Michael Gove)는 런던 사우스뱅크(South Bank) 지역에 있는 이전 ITV 본사 건물을 재개발하는 사업의 승인 여부 발표를 2024년 2월 이후로 재연기했다. 이는 세 번째 연기로 원래 발표는 2023년 8월 8일 예정되어 있었지만 10월 6일로 미뤄졌고 그 후 다시 12월 6일로 연기되었다(Architects' Journal 2023). 이 사업은 2019년 Mitsubishi Estate가 ITV 본사 건물을 구매하고 Make Architects에 의뢰한 것이다. 26층과 13층 높이의 빌딩 2개를 6층 높이에서 연결하여 복합 사무실 문화 공간을 만들어 런던 사우스뱅크 지역의 새로운 랜드마크를 건설하는, 4억 파운드 규모의 재개발 프로젝트이다(Make 2021).

2022년 12월에 시작된 사업타당성 조사 시작 단계에서부터 아직 50년밖에 안된 멀쩡한 건물을 왜 철거하고 새로 짓느냐는 논란이 제기되었다. 반대론자들은 건설 과정에서 발생하게 될 탄소 배출량이 17만 3천 톤에 달하며 이는 그 사무실 단지에 근무할 4,000명의 직원들이 런던 외곽의 서리(Surrey) 지역에서 향후 30년간 자가용으로 출퇴근하며 발생하는 것보다 많은 양이라고 주장하고 있다. 그러나 부동산 개발자들을 대표하는 Rupert Warren KC는 이 사업계획은 지속가능성 측면에서 최고의 기준에 맞춰 설계되었고 기존 건물이 사무실 공간으로 재사용하기에 어렵다며 향후 이 개발사업이 사우스뱅크 지역의 코로나19 팬데믹으로부터의 회복을 도울 것이라고 주장했다(The Guardian 2022).

현재 영국에서는 기존의 건물을 개조하는 것이 전통적인 방식으로 철거 후 다시 건설하는 것보다 탄소절감을 비롯한 여러 장점이 있다는 주장에 힘이 실리고 있다. 특히 이는 최근 건설산업의 레트로핏 열풍(Retrofitting¹⁾)과 더불어 인기를 얻고 있다. 신축 후 20~30년이 지나 사무실 블록을 철거하고 다시 건설하는 업계 관행에서 의도적으로 벗어나겠다는 것이다. 게다가 최근 계속된 은행 이자율 상승으로 높아진 대출 및 건설 비용도 이 열풍에 한몫하고 있다(The Guardian 2023a).

영국의 the National Trust 보고서는 레트로핏 방식으로 영국의 노후 건물들을 개조할 경우 이는 매년 350억 파운드의 경제효과와 새로운 일자리를 만들고 정부의 탄소중립 목표 달성에 큰 도움을 줄 수 있다는 연구 결과를 발표했다. 추가로 1919년 이전에 지어진 역사적인 건물들의 에너지 효율성을 향상하는 것은 건물 난방으로부터 발생하는 탄소배출을 연간 5% 감소시킬 뿐만 아니라 더 따뜻하고 경제적인 주거생활을 도울 수 있다. 영국의 총 건물 수의 4분의 1에 달하는 620만 개의 건물은 1919년 이전에 지어졌으며 이들은 영국 온실가스 총배출량의 약 5분

1) 1980년대에 지어진 건물의 콘크리트 프레임에 개조하고 한 층을 추가해 건물의 사용성을 개선하는 방식.



정진호

University of Oxford,
School of Geography and
the Environment (SoGE),
Transport Studies Unit
(TSU) 연구원 (jin-ho.
chung@ouce.ox.ac.uk)



의 1을 차지하고 있다(The Guardian 2023b).

세계녹색건축위원회(World Green Building Council)는 전 세계 온실가스 배출의 5분의 2가 건물을 건설하고 냉난방 및 건물을 유지하는 것에서 나온다고 발표했다. 새로운 건물을 계속 건설하는 것에 집중하면 2050 탄소중립 목표를 달성하기 어렵다는 것이다. 이와 관련하여 영국의 부동산 연맹은 정부에 철거 후 신축보다 기존 건물 재사용을 우선시할 수 있도록 개조 및 리모델링 작업에 부가가치세를 면제해주는 정책을 요구했다(The Guardian 2023a). 우리나라도 이미 많은 건물들이 세워져 있는 상황에서 건물을 철거하고 새로 짓는 기존의 방식보다는 건물을 리모델링하여 비용도 절감하고 탄소배출도 줄이는 방향으로 건설산업을 유도할 수 있는 정책에 대한 고민이 필요한 때이다.

 참고문헌

Architects' Journal. 2023. Make's South Bank tower decision postponed for a third time. 12월 5일. <https://www.architectsjournal.co.uk/news/makes-south-bank-tower-decision-is-postponed-for-a-third-time> (2023년 12월 23일 검색).

Make. 2021. Plans revealed for new net zero mixed-use scheme on site of former ITV London Studios on London's South Bank. 2월 24일. <https://www.makearchitects.com/media/news-events/plans-revealed-for-new-net-zero-mixed-use-scheme-on-site-of-former-itv-london-studios-on-londons-south-bank/> (2023년 12월 23일 검색).

The Guardian. 2022. Replacing old ITV Studios building 'just greedy', inquiry hears. 12월 6일. <https://www.theguardian.com/uk-news/2022/dec/06/replacing-old-itv-studios-building-just-greedy-inquiry-hears> (2023년 12월 23일 검색).

_____. 2023a. Old walls, new life? Britain's builders embrace the retrofit revolution. 3월 11일. <https://www.theguardian.com/business/2023/mar/11/old-walls-new-life-britains-builders-embrace-the-retrofit-revolution> (2023년 12월 23일 검색).

_____. 2023b. How retrofitting the UK's old buildings can generate an extra £35bn in new money. 3월 6일. <https://www.theguardian.com/business/2023/mar/06/retrofitting-old-buildings-uk-energy-efficiency> (2023년 12월 23일 검색).