SPACE

ISSN 1228-2472 ₩24,000



공간

ISSUE 688 MARCH 2025

CONTENTS

008 **EDITORIAL**

010 **NEWS**


©Tibbi (Oliver Couwig with Lucy Carew)

026 **FRAME**
근생의 방도: 김동진+로디자인
The Methods Behind Neighbourhood Living Facilities: Kim Dongjin + L'EAU design

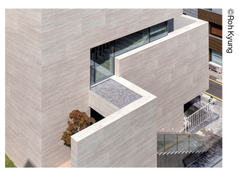

©Yoon Yoelim

030 **FRAME: PROJECT**
서교 게슈탈트, 후암 카르스트, 청담 카라파스, 논현 페리스코프, 신사 폴리오미노, 역삼 다이크로익
Seogyo Gestalt, Huam Karst, Cheongdam Carapace, Nonhyeon Periscope, Sinsa Polyomino, Yeoksam Dichroic


©Kim Yongkwan

036 **FRAME: DIALOGUE**
있는 것 : 없는 것
지역 : 접근성
이면도로 : 개폐
스케일 : 재료
유연함 : 엄밀함
근린생활시설 : 건축
김동진 × 이성용 × 조항만
Presence : Absence
Region : Accessibility
Side Roads : Openings and Closings
Scale : Materials
Flexibility: Precision
Neighbourhood Living Facility : Architecture
Kim Dongjin × Lee Sungyong × Zo Hangman


©Kim Yongkwan


©Bok Kyung

064 **FRAME: DRAWING**


©Yoon Yoelim

070 **PROJECT**
정령치, 하늘전망대 – 가을건축사사무소
Jeongnyeongchi Pass Observation – KAEUL Architects


©Lee Nomaan

080 **PROJECT**
일산 직업능력개발원 기숙사 증축 공사 – 코어건축사사무소
Ilsan VCDC Dormitory – CoRe Architects


©Park Jiyoun

092 **LIFE**
자연의 건축술을 담은 자전거: 스튜디오 노일훈
노일훈 × 이소운
A Bicycle Embodying the Architectonics of Nature: Studio IL HOON ROH
Roh Ilhoon × Lee Sowoon


©Roh Ilhoon

100 **LIFE**
자연을 그린 곡선, 계절이 구상한 정원: 회복의 시간
이창엽, 이진 × 김혜린
Curves Drawn by Nature, Gardens Conceived by the Seasons:
Immersive Resilience
Lee Changyeob, Lee Jin × Kim Hyerin


©Studio Reiland

108 **REPORT**
한국관 다시 보기: 2025 베니스비엔날레 한국관 예술감독, CAC
정다영, 김희정, 정성규 × 김보경
Revisiting the Korean Pavilion: CAC, Curator of the Korean Pavilion at the Venice Biennale 2025
Chung Dahyoung, Kim Heejung, Jung Sungkyu × Kim Bokyoung


Image courtesy of CAC

114 **VENICE BIENNALE INTERVIEW: Interview on the 30th Anniversary of the Korean Pavilion at the Venice Biennale 3**
다섯 번째 커미셔너, 조성룡
조성룡 × 김정은
Fifth Commissioner, Joh Sungyong
Joh Sungyong × Kim Jeoungeun


©Bang Yukyung

126 **RELAY INTERVIEW: I AM AN ARCHITECT**
함께 짓고 가꾸는
채아람, 윤주선 × 김보경
Building and Nurturing Together
Chae Ahram, Yoon Zoosun × Kim Bokyoung



©Kim Son

근생의 방도

:

김동진

+

로디자인

The Methods Behind Neighbourhood Living Facilities

:

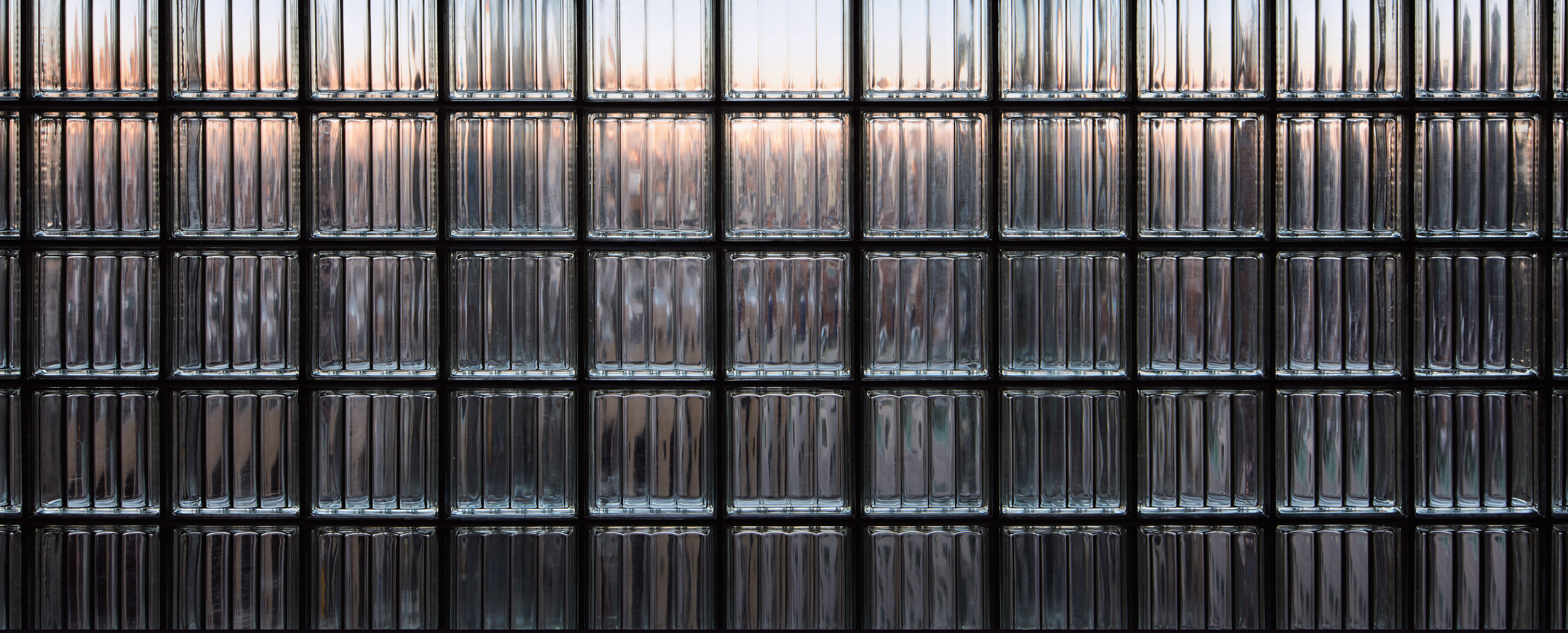
Kim Dongjin

+

L'EAU design



진행 윤예림 기자 디자인 김희정 사진 김용관(별도표기 외) 자료제공 로디자인
edited by Youn Yaelim designed by Kim Heejeong photographed by Kim Yongkwan (unless otherwise indicated) materials provided by L'EAU design



Architect Kim Dongjin (professor, Hongik University) acknowledges that neighbourhood living facilities do not belong to architects.
He calmly accepts the needs of the market and the conditions of a given site.
Yet, even with the narrowest spaces, he seeks a way to carve out his own architectural expression.
This FRAME presents a dialogue between six neighbourhood living facilities embedded by Kim in various districts of Seoul.
Zo Hangman (professor, Seoul National University) and Lee Sungyong (principal, SYL Architects) observe the attitudes and aims of an architect
who skillfully coordinates precision and flexibility, efficiency and inefficiency, emptiness and fullness
across architecture, which takes root in residential areas and offers a vision of the next chapter.

건축가 김동진(홍익대학교 교수)은 근린생활시설이 건축가의 것이 아님을 시인한다.
적나라한 시장의 욕구와 땅의 조건을 차분히 수용한다.
다만 비좁은 틈이라도 헤치고 들어가 그만의 몸짓으로 움직일 도리를 찾는다.
이번 프레임은 김동진이 서울의 여러 다른 동네에 심어놓은 근린생활시설 여섯 작을 넓게 펼쳐놓고 대화한다.
조항만(서울대학교 교수)과 이성용(실 건축사사무소 대표)은 주거지 사이사이 뿌리를 내리고 생장을 꿈꾸는 김동진의 건축에서
유연함과 엄밀함, 효율과 비효율, 비어 있음과 충만함을 능숙하게 조율하는 건축가의 태도와 의지를 발견한다.

서교 게슈탈트
Seogyo Gestalt

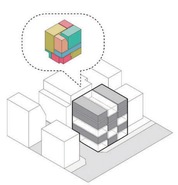


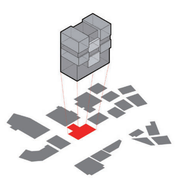
PROJECT

설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
김유정, 김무진, 서원학, 천윤필
위치
서울시 마포구 서교동 343-10
용도
근린생활시설
대지면적
395.7m²
건축면적
236.7m²
연면적
1,234.4m²
규모
지상 5층, 지하 2층
주차
8대(자주식 3대, 기계식 5대)
높이
19.65m
건폐율
59.81%
용적률
199.02%
구조
철근콘크리트조
외부마감
콘크리트 패널, 박판타일,
모자이크타일, 로이복층유리
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
(주)제이아키브
기계·전기설계
(주)수양엔지니어링
설계기간
2021. 8. ~ 2022. 1.
시공기간
2022. 4. ~ 2023. 8.
건축주
한수민, 박명수

Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Kim Yoojung, Kim Muzin,
Seo Wonhak, Cheon Yunpil
Location
343-10, Seogyo-dong,
Mapo-gu, Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
395.7m²
Building area
236.7m²
Gross floor area
1,234.4m²
Building scope
B2, 5F
Parking
8
Height
19.65m
Building to land ratio
59.81%
Floor area ratio
199.02%
Structure
RC
Exterior finishing
concrete panel, thin plate tile,
mosaic tile, Low-E double
glazed glass
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
J.archiv
Mechanical and
electrical engineer
Suyang Engineering
Design period
Aug. 2021 – Jan. 2022
Construction period
Apr. 2022 – Aug. 2023
Client
Han Sumin, Park Myungsoo


diverse cultural contexts


absorbing local sentiment & culture

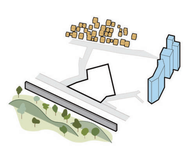

circulation of figure & ground

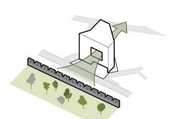

gestalt as a building

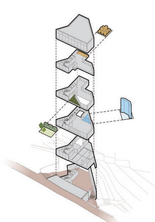
후암 카르스트
Huam Karst

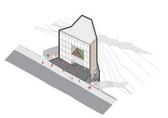


Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Kim Yoojung, Cheon Suyeon,
Seo Wonhak, Cheon Yunpil
Location
448-95 and 3 other lots,
Huam-dong, Yongsan-gu,
Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
277.17m²
Building area
156.15m²
Gross floor area
712.29m²
Building scope
B1, 5F
Parking
5
Height
19.86m
Building to land ratio
56.34%
Floor area ratio
199.2%
Structure
RC
Exterior finishing
travertine tile, Low-E
double glazed glass
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
Dasan Construction &
Engineering Co., Ltd.
Mechanical and
electrical engineer
Suyang Engineering
Design period
Nov. 2020 – Oct. 2021
Construction period
Nov. 2021 – Aug. 2023
Client
Kim Hojin, Kim Jiho


context of the surroundings


passage for nature to pass through


terraces that interact with the surrounding context


karst as a building

PROJECT

설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
김유정, 천수연, 서원학, 천윤필
위치
서울시 용산구 후암동
448-95 외 3필지
용도
근린생활시설
대지면적
277.17m²
건축면적
156.15m²
연면적
712.29m²
규모
지상 5층, 지하 1층
주차
5대
높이
19.86m
건폐율
56.34%
용적률
199.2%
구조
철근콘크리트조
외부마감
트레버틴 타일, 로이복층유리
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
다산건설엔지니어링(주)
기계·전기설계
(주)수양엔지니어링
설계기간
2020. 11. ~ 2021. 10.
시공기간
2021. 11. ~ 2023. 8.
건축주
김호진, 김지호

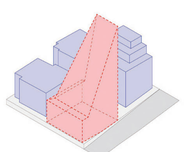
청담 카라파스
Cheongdam Carapace

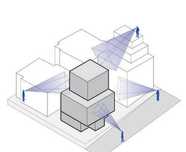


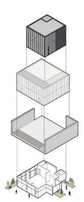
PROJECT

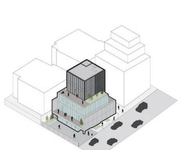
설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
김유정, 김주태, 서원학, 최은림
위치
서울시 강남구 청담동 58-2
용도
근린생활시설
대지면적
327.3m²
건축면적
180.45m²
연면적
866.74m²
규모
지상 5층, 지하 1층
주차
6대
높이
18.02m
건폐율
55.13%
용적률
196.19%
구조
철근콘크리트조
외부마감
박판타일, 알루미늄 루버,
노출콘크리트, 로이복층유리
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
(주)제이아키브
기계·전기설계
(주)도담설계사무소
조경
(주)디자인스튜디오이레
설계기간
2021. 3. ~ 12.
시공기간
2022. 3. ~ 2023. 9.
건축주
정지영

Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Kim Yoojung, Kim Jootae,
Seo Wonhak, Choi Eunrym
Location
58-2, Cheongdam-dong,
Gangnam-gu, Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
327.3m²
Building area
180.45m²
Gross floor area
866.74m²
Building scope
B1, 5F
Parking
6
Height
18.02m
Building to land ratio
55.13%
Floor area ratio
196.19%
Structure
RC
Exterior finishing
thin plate tile, aluminum
louver, exposed concrete,
Low-E double glazed glass
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
J.archiv
Mechanical and
electrical engineer
Dodam
Landscape architect
DESIGN STUDIO JIREH
Design period
Mar. – Dec. 2021
Construction period
Mar. 2022 – Sep. 2023
Client
Jeong Jiyoung


site located in a residential area


external visual interference


various carapace strategies


carapace as a building

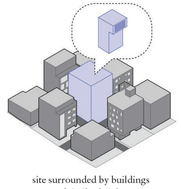
논현 페리스코프
Nonhyeon Periscope

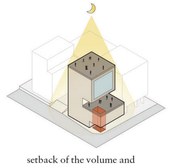

©Roh Kyung

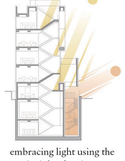
PROJECT

설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
김유정, 김주태, 양소희
위치
서울시 강남구 논현동 73-19
용도
근린생활시설
대지면적
194.2m²
건축면적
114.94m²
연면적
598.7m²
규모
지상 5층, 지하 2층
주차
4대
높이
18.9m
건폐율
59.19%
용적률
199.48%
구조
철근콘크리트조
외부마감
박판타일, 로이복층유리
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
무원건설(주)
기계·전기설계
주식회사 익스플래니트
설계기간
2022. 4. ~ 2023. 4.
시공기간
2023. 6. ~ 2024. 7.
건축주
김종란

Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Kim Yoojung, Kim Jootae,
Yang Sohee
Location
73-19, Nonhyeon-dong,
Gangnam-gu, Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
194.2m²
Building area
114.94m²
Gross floor area
598.7m²
Building scope
B2, 5F
Parking
4
Height
18.9m
Building to land ratio
59.19%
Floor area ratio
199.48%
Structure
RC
Exterior finishing
thin plate tile, Low-E
double glazed glass
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
Moowon Construction
Mechanical and
electrical engineer
IX planet
Design period
Apr. 2022 – Apr. 2023
Construction period
June 2023 – July 2024
Client
Kim Jongran


site surrounded by buildings
of similar height


setback of the volume and
formation of the terrace


embracing light using the
principle of periscope


periscope as a building

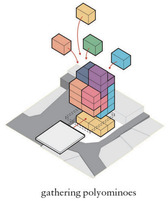
신사 폴리오미노
Sinsa Polyomino

PROJECT

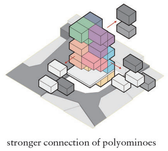
설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
천윤필, 박태진
위치
서울시 강남구 신사동 561-35
용도
근린생활시설
대지면적
273.04m²
건축면적
136.08m²
연면적
870.08m²
규모
지상 6층, 지하 2층
주차
6대
높이
23.1m
건폐율
49.84%
용적률
249.31%
구조
철근콘크리트조
외부마감
박판타일, 블랙유리,
로이복층유리, 전벽돌
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
공정건설(주)
기계·전기설계
(주)수양엔지니어링
인테리어 디자인
김유정
인테리어 담당
신보람(설계), 정명훈(시공)
설계기간
2021. 3. ~ 2022. 5.
시공기간
2022. 6. ~ 2024. 1.
건축주
하비스 주식회사



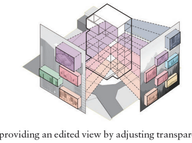
Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Cheon Yunpil, Park Taejin
Location
561-35, Sinsa-dong,
Gangnam-gu, Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
273.04m²
Building area
136.08m²
Gross floor area
870.08m²
Building scope
B2, 6F
Parking
6
Height
23.1m
Building to land ratio
49.84%
Floor area ratio
249.31%
Structure
RC
Exterior finishing
thin plate tile, black glass,
Low-E double glazed glass,
brick
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
Fair Design Construction
Mechanical and
electrical engineer
Suyang Engineering
Interior design
Kim Yoojung
Interior design team
Shin Boram (design),
Jung Myeonghun (construction)
Design period
Mar. 2021 – May 2022
Construction period
June 2022 – Jan. 2024
Client
Harbis Co., Ltd.



gathering polyominoes



stronger connection of polyominoes



providing an edited view by adjusting transparency



polyomino as a building

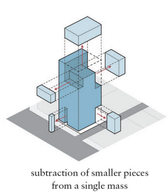
역삼 다이크로익
Yeoksam Dichroic

PROJECT

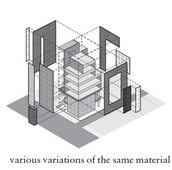
설계
김동진(홍익대학교)+
(주)로디자인
설계담당
김유정, 원종영, 양소희, 천윤필
위치
서울시 강남구 역삼동 830-70
용도
근린생활시설
대지면적
289.1m²
건축면적
141.8m²
연면적
870.05m²
규모
지상 6층, 지하 2층
주차
6대
높이
29.72m
건폐율
49.05%
용적률
241.07%
구조
철근콘크리트조
외부마감
유리블록 4종, 전벽돌,
박판타일, 럭스틸, 로이복층유리
내부마감
노출콘크리트, 석고보드 위 도장,
타일, 데코타일
구조설계
SDM구조기술사사무소
시공
다산건설엔지니어링(주)
기계·전기설계
(주)수양엔지니어링
인테리어 디자인
김동진+(주)로디자인
인테리어 시공
카민디자인
조경
(주)디자인스튜디오이레
설계기간
2021. 2. ~ 2022. 6.
시공기간
2022. 7. ~ 2023. 12.
건축주
한양이엔지(주)



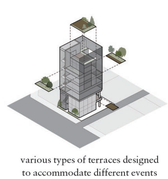
Architect
Kim Dongjin
(Hongik University) +
L'EAU design
Design team
Kim Yoojung, Won Jongyoung,
Yang Sohee, Cheon Yunpil
Location
830-70, Yeoksam-dong,
Gangnam-gu, Seoul, Korea
Programme
neighbourhood living facility
Site area
289.1m²
Building area
141.8m²
Gross floor area
870.05m²
Building scope
B2, 6F
Parking
6
Height
29.72m
Building to land ratio
49.05%
Floor area ratio
241.07%
Structure
RC
Exterior finishing
4 type of glass blocks, brick,
thin plate tile, luxsteel,
Low-E double glazed glass
Interior finishing
exposed concrete, painting on
gypsum board, tile,
decorative tile
Structural engineer
SDM Structural Engineering
Construction
Dasan Construction &
Engineering Co., Ltd.
Mechanical and
electrical engineer
Suyang Engineering
Interior design
Kim Dongjin + L'EAU design
Interior construction
Carmine Design
Landscape architect
DESIGN STUDIO JIREH
Design period
Feb. 2021 – June 2022
Construction period
July 2022 – Dec. 2023
Client
HANYANG ENG



subtraction of smaller pieces
from a single mass



various variations of the same material



various types of terraces designed
to accommodate different events



dichroic as a building

김동진은 홍익대학교 건축학과를 졸업하고 (주)서울건축에서 실무를 익혔으며, 프랑스 파리 벨빌 국립건축대학에서 수학했다. 2000년부터 현재까지 (주)로디자인 대표로 활동하고 있으며, 2005년부터 홍익대학교 건축공학부 건축디자인 전공 교수로 재직 중이다. 주요 작으로는 공주 파크애드호크라시, 이태원 블로피시, 논현 마트료시카, 청담 마치래빗, 제주 베이힐 풀앤빌라, 바티 리을 등이 있다. 31·38·42회 한국건축가협회상, 1회 젊은건축가상, 미국 디아키텍처 마스터 프라이즈 2019, 독일 아이코닉 어워드 2015 등 다수의 건축상을 수상했다.

이성용은 한양대학교 건축공학부와 미국 컬럼비아 대학교 건축대학원을 졸업했다. 그 후 미국 뉴욕의 모리스 사토 스튜디오와 로스앤젤레스의 NBBJ에서 실무를 한 뒤 2015년 귀국해 해안건축에서 근무했다. 2019년 실 건축사사무소를 설립해 운영 중이며, 한양대학교 건축학부 겸임교수로 재직 중이다. 주요 작품으로는 EH마린하우스, 신사 삼원가든 본관, 샌디박스, PLUTO, JUPITER 등이 있다. 2020 울산광역시 건축상 건축물부문 최우수상, 강남구 아름다운 건축물 장려상(2022)과 아름다운 건축상(2023, 2024) 등을 수상했다.

조항만은 서울대학교 건축학과와 미국 컬럼비아 대학교 건축대학원에서 수학했다. 경영위치 건축사사무소, 아이아크 건축사사무소, 뉴욕의 그린버그패로우 아키텍치에서 실무를 겨친 후, 뉴욕 H 아키텍처의 설립에 참여해 디자인을 총괄했다. 2013년부터 서울대학교 건축학과 교수로 재직 중이며, 서지영과 함께 탈건축사사무소의 공동대표로 활동하고 있다. 주요 작품으로는 세종시 중심행정타운 마스터플랜, 정부세종청사 1-1, 2-2, 2012 여수엑스포 국제관, 한국수력원자력 경주 화백 컨벤션센터 등이 있다. 2010 WAN 올해의 건물상, AIANY 디자인 어워드(2009, 2010), 김수근건축상 프리뷰상(2016), 대한민국목조건축대전 준공 부문 본상(2018), 우수상(2021) 등을 수상했다.

Kim Dongjin graduated from Hongik University with a bachelor's degree in architecture and worked at SAC International, Ltd. He studied also at the École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville. Since 2000 he has been the president of L'EAU design. And, since 2005, a professor of architectural design at the graduate school of architectural engineering at Hongik University. His major works include Gongju Park Adhocracy, Nonhyun Matryoshka, Chengdam March Rabbit, Jeju Bayhill Pool and Villa, and Bati-르. He has won numerous architectural awards including the 31st, 38th and 42nd Korean Institute of Architects Awards, the 25th and 33rd Seoul Architecture Awards, the 1st Young Architects Award, The Architecture Master Prize in 2019 in the U.S., the Iconic Award 2015 in Germany.

Lee Sungyong graduated from the department of architectural engineering at Hanyang University and the graduate school of architecture, planning and preservation at Columbia University in New York. Afterwards, he worked at Morris Sato Studio in New York and NBBJ in Los Angeles, and worked at HAEAHN Architecture after returning Korea in 2015. He has established and operated SYL Architects since 2019 and is an adjunct professor in the department of architecture at Hanyang University. Major works include EH Marine House, Sinsa Samwon Garden Main Building, Sandy Box, PLUTO and JUPITER and he won the Ulsan Metropolitan City Grand Prize in the general sector in 2020, the Gangnam-gu Beautiful Architecture Promotion Award (2022) and the Beautiful Architecture Award (2023, 2024).

Zo Hangman studied at the department of architecture at Seoul National University and the graduate school of architecture at Columbia University. After working at KYWC Architects, iarc, and GreenbergFarrow in New York, he participated in the establishment of H Architecture and oversaw design. Since 2013, he has been serving as a professor in the department of architecture at Seoul National University, and has been working as a co-principal at TAAL Architects with Seo Jiyoung. His major works include the Sejong Public Administration Town Master Plan, the Government Complex Sejong 1-1, 2-2, the 2012 Yeosu Expo International Pavilion, and the Korea Hydro & Nuclear Power Gyeongju Hwabaek Convention Center. In addition, he won the 2010 WAN Building of the Year Award, AIANY Design Awards (2009, 2010), Kim Swoo Geun Preview Award (2016), and Korea Wood Design Award (2018, 2021).

©Rok Kyung

김동진
홍익대학교 교수
×
이성용
실 건축사사무소 대표
×
조항만
서울대학교 교수

DIALOGUE

Kim Dongjin
professor, Hongik University
×
Lee Sungyong
principal, SYL Architects
×
Zo Hangman
professor, Seoul National University



서교 계슈탈트(2023)
Seogyo Gestalt (2023)

있는 것 : 없는 것

이름

김동진(김): 오래전부터 내 안에 맴도는 질문이 있다. 건축의 주인은 누구인가? 근린생활시설(이하 근생)로 범위를 좁혀본다면, 근생의 주인은 과연 누구인가? 이런 의문이 들 때 바티 리을(2008, 「SPACE(공간)」 490호 참고)을 꺼내본다. 개소하고 지은 첫 작품이자 근생이다. 짓고 난 다음 언젠가 그 근처에 산다는 부부를 만난 적 있는데, 설계자가 나인 걸 알고는 반색하더라. 그 건물이 지어진 이후 사는 동네 주변 환경이 좋아졌다고 했다. 그때 느낀 건 근생의 진정한 주인은 주민이라는 사실이다.

이성용(이): 말 그대로 '근린', 주거지 내에서 일상적인 주거 생활을 뒷받침하는 시설이 근생이다. 주민을 위한 배려가 필요한 시설이면서 건축주의 요구가 존재한다. 둘은 늘 상충한다. 건축가의 의도는 그다음이다.

김: 그 지점이 내게 중요하다. 건축가는 건축의 주인이 아니다. 건물이 서기까지 물리적 구조뿐 아니라 정신적 구조까지 정성스레 쌓아가지만, 준공을 내리는 순간 열쇠를 내어주는 것이다. 이후 건축이 장소로서 살아남는 일에 대한 몫은 건축가에게 없다. 다 키운 자식을 결혼해 내보내는 것 같달까? 그래서 나는 이름이 있는 건축을 한다. 이름은 이야기의 씨앗이다. 부모가 자식이 살았으면 하는 인생의 방향을 그리며 덕담처럼 이름을 지어주듯, 건물이 나아가길 바라는 방향의 씨앗을 던져주는 거다. 그런데 이름이 정말로 그렇지 않나? 이름대로 살게 된다. 내 이름은 동녘 동(東)에 나아갈 진(進)을 쓰는데 인생을 돌아보면 계속 동쪽이 의미하는 새롭고 본질적인 무언가를 찾아 한 발짝씩 나아가고 있는 것 같다. (웃음) 한편 이름에는 의미뿐 아니라 감정과 형식이 담긴다. 내가 중히 여기는 건 형식이다. 작명소에서 이름 짓는 걸 보면 음양오행의 과학적인 논리가 있다. 오행의 관계를 어떤 형식으로 어떻게 취하냐에 따라 이른바 삶의 방향이 정해진다고 생각하는 거다. 나의 건축 과정도 그렇다. 처음부터 형태를 만드는 게 아니라 다이어그래밍을 통해 정신적 구조가 형식화되어 나타난다.

의도

조항만(조): 건축을 하나의 주인 없는 플랫폼 혹은 토대로 만든다면 이름은 김동진+로디자인(이하 김동진)이 건축에 부여하는 최소한의 의도라는 건가? 이름이 가리키는 형태나 원리, 혹은 그 이름이 내재한 시대의 요구에 따라 건축이 구체화되어 간 것일 수 있겠다는 생각이 든다.

이: 나는 반대로 이름을 처음부터 짓지 않았으리라고 봤다. 사유의 흐름이 구조화돼 만들어진 결과물을 보고 나서, 영향을 준 생각과 어휘들을 반추해 결과론적으로 이름을 짓는 것 아닌가? 이름이 먼저 붙으면 그것이 되려 생각을 가두는 틀이 되어버릴 수 있다.

PRESENCE : ABSENCE

Names

Kim Dongjin (Kim): Who is the true owner of architecture? This question has lingered in my mind for a long time. Narrowing our scope to neighbourhood living facilities, who, then, is the true owner of these kinds of facilities? Whenever such questions arise, I think of Bati-ㄹ (2008, covered in *SPACE* No. 490), which was the first project and neighbourhood living facility I designed after establishing my firm. After completion, I happened to meet a couple who lived nearby. When they found out I was the architect, they greeted me with excitement. They told me that ever since the building was constructed, the surrounding neighbourhood has improved. From that moment on, I became certain that the true owners of neighbourhood living facilities are its residents.

Lee Sungyong (Lee): Referring to the word 'neighbourhood', neighbourhood living facilities are spaces that supports everyday residential life within a community. These facilities demand full consideration of their residents while also having to meet the demands of the client. These two aspects are often in conflict. The architect's intentions come only after that.

Kim: That point is important to me. An architect is not the owner of architecture. Instead, the architect builds up a physical and mental structure until the moment of completion, then hands over the keys. From then on, the survival of the building as a place is no longer an architect's responsibility. It's like raising a child and then seeing them get married. That's why I create architecture with names. A name is like the seed of a story, just as parents name their child with the direction they hope their life will take in mind, a building's name plants a seed for its future direction. And isn't it true that people live up to their names? My name uses the characters for 'east (東)' and 'advance (進)', and looking back on my life, I feel like I have been continually taking steps towards something new and essential, as symbolised by the east. (laugh) At the same time, a name carries not only meaning but also an emotional and figurative profile. What I value most is the figure. If you look at how names are given at naming centres, there is a highly scientific logic behind it, based on the principles of yin-yang and the five elements. The figure one chooses determines, in a way, the direction of life. My architectural process is the same. Rather than shaping intentions with a form from the start, I use diagramming to materialise the mental structure into a tangible form.

Intentions

Zo Hangman (Zo): If architecture is created as a platform or foundation without a single owner, then would naming be a discrete intention that Kim Dongjin + L'EAU design (hereinafter Kim Dongjin) bestow to architecture? It seems that each piece of architecture may have been materialised according to the form, principles indicated by the name, or even the demands of the era embedded within that name.

Lee: I, on the other hand, assumed that Kim wouldn't have named it from the beginning. Isn't it rather that after seeing the final product, which has taken shape through the structuring of your thoughts, you reflect on the ideas that have influenced it and then name it retrospectively? If a name comes first, it could instead become a framework that confines your thinking.

Kim: That's right. A name is not set as an initial concept. I focus more on figure rather than a form, and on direction rather





서교 게슈탈트
(왼쪽 위부터 시계 방향으로) 코어, 5층 외부, 5층 내부, 1층 내부
Seogyo Gestalt
(clockwise from top left) Core, 5th floor exterior, 5th floor interior, 1st floor interior





김: 이름으로 초기 콘셉트를 정하는 것은 아니다. 나는 형태(form)보다 형식(figure), 개념(concept)보다 방향(direction)을 이야기한다. 개념과 방향은 명확히 다르다. 방향만을 설정하는 태도는 스스로의 이야기가 자연스럽게 풀어져가게 돕는다. 여기에 특정한 의도가 개입해 이야기를 규정해버리지 않도록 노력한다. 결과를 예상하기보다 과정 자체에 몰입하는 방법이다. 하지만『글쓰기의 영도』에서 롤랑 바르트가 완벽히 중립적인 텍스트는 없다고 말했듯 건축에서도 의도를 지운다고 해서 완전히 지우기는 불가능하다. 그렇기에 내 개인적인 감성이나 이성, 선입견을 배제하는 과정에서 건져 올린 이야기에 이름을 붙여 던져놓는다. 김춘수의 '꽃'처럼 이름으로 존재에 새로운 의미를 부여하는 것이다. 담론을 제시하고 소통의 물꼬를 트는 것과 같다. 그런 다음 이 존재가 어떻게 변하고 성장하는지 지켜본다. 가끔은 예상치 못한 방향으로 튀어 후회할 때도 있지만 때로는 이전에 쌓아둔 이야기가 다층적으로 중첩되며 다음 프로젝트로 이어지기도 한다. 다만 그 과정에서도 의도가 굳어져 결과물에 직접적인 영향을 주지 않도록 경계하고 있다. 준공을 마친 건축은 완결된 결과물이 아니라 미완의 공간이다. 텅 빈 공간으로 태어나 사용자의 행위가 채워지며 새로운 의미를 가진 장소가 되어간다. 여기에 경직된 개념이 설정되면 이야기의 가능성이 닫혀버린다. 그래서 중성성의 건축을 하고자 하지만, 어쩌면 영원히 불가능한 일인지도 모르겠다.

이야기

조: 그렇다고 김동진이 흰 도화지를 만드냐고 한다면 그렇지 않다. 그럼에도 불구하고 김동진이 쓰는 조형, 재료, 디테일이 어느 정도 규정된다. 프로그램도 마찬가지다. 김동진이 근생에서 벌어졌으면 하는 일이 있을 것이다.

김: 초창기에는 '여기는 1층에 카페를 놓아야 한다'는 식으로 단정 지어 설계를 하고 건축주에게도 그게 유일한 정답처럼 말했다. 그런데 뜻대로 움직이지 않더라. 특히 저층부 상가는 주변과 조화를 이루며 스스로 적응하도록 두는 것이 맞다는 걸 알게 됐다. 상가의 '가'는 거리의 '가' 아닌가. 그러니까 애초에 거리의 몫인 거다. 건축주는 명확하게 기능이 정해진 공간을 원하지만, 근생의 기능은 계속 바뀌고 있다. 근생처럼 본래 의도를 벗어나 어떻게 변할지 모르는 건축 유형도 드물다. 근생은 여러 사회적 욕망이 충돌하는 공간이고, 그 속에서 다양한 관계와 사건이 끊임없이 얽히면서도 주거의 편의를 돕는 필드 역할을 해야 한다. 여기에 건축이 유연하게 작동할 방법은 무엇일까? 예기치 못한 많은 이야기를 수용하는 잠재적인 그릇이 되어, 시간이 지나며 계속 스스로 프로그래밍할 수 있게 해야 한다.

조: 그러한 태도가 '맥락적(contextual)' 건축의 모습으로 나타나는 것처럼 보인다.

김: 그럴 수 있다. 다만 서사를 만드는 일에 집착이 있는 것 같다. 과정을 통해 이야기를 생성하고 구축해가는 것이다. 이러한 나의 설계 방법론을 '이상한 나라 앨리스의 비눗방울 놀이'라 부른다(『SPACE』626호 참고). 일상에서 불어내는 수많은 이야기가 비눗방울처럼 다양한 의미를 형성하며 서사화되는 설계 과정이다. 그렇게 지어진 건축은 생성과 소멸의 순환 속에서 시대적 담론을 형성하고 삶을 담아내며 또 다른 서사를 만들어간다. 따라서 이야기를 품을 수 있는 '공간적 형식'을 제안하는 일이 건축가의 가장 중요한 역할이라고 생각한다.

than a concept. Concept and direction are different. The attitude of setting only a direction allows a story to unfold naturally. It's about immersing myself in the process rather than anticipating the outcome. I try to avoid imposing intentions that would define the story. However, as Roland Barthes said in *Writing Degree Zero*, a perfectly neutral text does not exist. No matter how much I try to erase my intentions from architecture, it is not possible. Therefore, I throw out names that exclude my personal emotions, reasons, and prejudices. It's like throwing out the topic of discourse and opening the floodgates of communication. Then, I see where it goes. Sometimes, it veers off in unexpected directions, leading to regret. Other times, the meanings I previously introduced layer and accumulate, influencing the next project. Throughout this process, I remain cautious of the risk that my intentions might grow stronger and become overly dominant. A completed building is not a finished product but rather an incomplete space. It is born as a hollow space and becomes a place with new meanings as it is filled with the actions of users. If a rigid concept is applied, then the potential for narratives is closed off. This is the reason I aim for neutrality in architecture, but perhaps it is impossible.

Narratives

Zo: If someone were to ask whether Kim creates a blank canvas, the answer would be no. The forms, materials, and details that Kim uses are somewhat defined. The same goes for the programmes. There are things that Kim hopes will happen in neighbourhood living facilities.

Kim: In the early days, I would design with the idea that 'there must be a café on the first floor' and tell the client that it would be the only correct answer. However, things don't always turn out as you wish. I have come to realise that it is best to let the lower-level commercial spaces be in harmony with their surroundings and adapt to the space on their own terms. It actually belongs to the street. While clients want clear functions, the function of neighbourhood living facilities keeps changing. There are not many architectural types like neighbourhood living facilities that can deviate from their original intention and transform in unpredictable ways. Neighbourhood living facilities are where diverse social aspirations meet, forming a constant web of new relationships and events. In the face of this complexity, these facilities must also enhance residential living. For architecture to function flexibly, it must be designed as a vessel of potential—one that can continuously reprogramme itself over time.

Zo: Your attitude seems to be made manifest in the guise of 'contextual' architecture.

Kim: I have a strong obsession with narrative-making. It's about creating and building narratives through the process. I call this design methodology 'Alice's Bubble Blowing' (covered in *SPACE* No. 626). Architecture built in this way informs contemporary discourse and captures life within the cycle of creation and destruction, creating another narrative. Therefore, I believe that proposing a 'spatial figure' that can embrace storytelling is the chief role of an architect.



지역 : 접근성

땅의 유전자

조: 김동진 근생의 유형을 분류할 수 있는 기준은 여럿이다. 대지가 대로변에 있는지, 작은 길가에 있는지. 평지인지, 경사지인지. 건축주의 성향이나 요구가 무엇이었는지. 재료를 어떻게 사용했는지. 김동진이 중시하는 외부 조건들을 나열할 수 있겠다.

김: 한 가지 기준을 들기 어렵다. 돌아보면 프로젝트를 견인한 요소가 때마다 다르더라. 그럼에도 강력한 요소 하나를 꼽자면 땅이 가진 고유한 속성이다.

이: 서교 게슈탈트(2023)와 후암 카르스트(2023)는 지역의 명확한 인자에 대한 분명한 반응이 보인다. 서교동의 홍익대학교(이하 홍대)라는 문화적 인자, 후암동의 남산이라는 역사 및 자연적 인자가 설계에 하나의 뚜렷한 목표점을 주지 않았나.

김: 땅에 얽힌 배경을 파악하며 스스로에게 질문을 던지는 것이 프로젝트의 출발점이 되곤 하는데, 확실히 서교동과 후암동에서의 작업은 시작부터 강남의 근생과 전혀 달랐다. 예를 들어 서교 게슈탈트는 1980년대 건축가 김기석이 설계한 '우리마당'을 비롯해 홍대 앞을 이뤘던 붉은 벽돌 거리의 기억에서 시작됐다. 아기자기한 형태의 벽돌 건물들은 특유의 예술적 감성과 문화적 정서가 충만한 장소로 홍대를 변모시켰다. 이제는 북적이는 상업 지구 속에서 그 시절의 정서를 찾기 힘들어졌지만, 여전히 문화적 유전자로 남아 새로운 전경(figure)을 뒷받침하는 배경(ground)으로 작용하고 있다. 이처럼 장소는 기억 속에서 공유되며 도시는 끊임없이 장소를 생성하는 순환의 장이 된다. 그래서 이 프로젝트는 전경-배경(figure-ground) 원리를 적용해 지역의 맥락을 풀어보았다. 지역의 잊혀진 기억을 이 시대의 새로운 문화로 포용할 수 있다면 지역의 진화를 이끌어낼 수 있지 않을까?

이: 후암 카르스트는 어떤가? 이번 여섯 작품 중 유일하게 전면이 유리다. 남산 성곽길을 향한 뷰를 의식한 듯하다.

김: 후암 카르스트는 일제강점기부터 지금까지 근대 주거사의 중요한 흔적을 간직하고 있는 후암동의 역사적 의미, 남산의 자연경관과 녹지, 대지 서쪽으로 서울역과 빌딩 숲의 혼잡함, 남쪽으로는 상업시설과 오래된 주거지역이 교차하는 땅 위에서 어떻게 건축이 과거와 현재, 미래를 아우르는 유연한 장소가 될 수 있을지 고민했다. 카르스트가 오랜 세월 지형의 침식작용으로 형성되는 것과 같이, 형태가 단계적으로 반응하며 변형되는 과정을 건축적으로 구체화했다. 처음 계획할 때는 남산의 자연경관을 최대한 담으면서 용적률을 채우려다 보니 남산과 대립하듯 서 있는 건물 형태가 남산의 기운을 거스르는 듯 보였다. 이에 대응하기 위해 전면을 통유리로 열어 자연을 향해 개방하고, 건물 중앙부를 침식시키듯 비워내 자연의 흐름이 내부까지 스며들도록 했다.

후암 카르스트(2023)
Huam Karst (2023)

REGION : ACCESSIBILITY

The DNA of the Land

Zo: There are several architectural types by which Kim's neighbourhood living facilities can be classified. Whether the site is along a major road or a small alley, whether it is on flat land or a slope, what the client's preferences and requirements were, and how materials were used. Perhaps there could be a list of external conditions that you value?

Kim: It is difficult to pinpoint a single defining criterion, as the driving factors behind each project vary. However, one particularly strong factor is region.

Lee: Seogyo Gestalt (2023) and Huam Karst (2023) clearly respond to distinct regional elements. Hongik University's street (hereinafter Hongdae) as a cultural factor in Seogyo-dong and Namsan Mountain as a historical and natural presence in Huam-dong seem to have provided a clear focal point for the design.

Kim: The process of uncovering the deep narratives embedded in the land and continuously questioning them became the central theme of projects. Seogyo Gestalt and Huam Karst, in fact, were distinctly different from neighbourhood living facility projects in Gangnam from the very beginning. Seogyo Gestalt originated in the memory of the 'red brick street' that once defined Hongdae, particularly inspired by the Urimadang designed by Kim Kiseok in the 1980s. The small-scale brick buildings with their distinctive artistic sensibility and cultural atmosphere played a crucial role in transforming Hongdae into a vibrant place. Although it has now become difficult to find traces of that era amid this bustling commercial district, the memory of these buildings still lingers as a cultural genetic code, retreating into the 'ground' while subtly supporting the new 'figure'. In this way, places are shared in memory, and the city becomes a field of continuous cycles of creation and disappearance. This project applies the figure-ground principle to reinterpret the local context. If forgotten memories of a place can be embraced as part of a new cultural identity in our time, will that not lead to the evolution of the local area?

Lee: What about Huam-dong? Whole plate glass was used in Huam Karst, as if it was designed with a conscious awareness of its view towards the Seoul City Wall along Namsan Mountain.

Kim: Huam Karst was conceived with a deep consideration of how architecture can become a flexible space that bridges the past, present, and future within the historically significant Huam-dong, which has preserved traces of Korea's modern residential history since the Japanese colonial period. The site also features the natural landscape and greenery of Namsan Mountain, the congestion of Seoul Station and its high-rise buildings to the west, and the intersection of commercial facilities and old residential areas to the south. Just as karst is formed by the erosion of terrain over many years, I tried to architecturally make manifest a process whereby forms respond and transform step by step. At the initial stage of design, I aimed to maximise the view onto the natural scenery of Namsan Mountain while meeting the floor area ratio requirements. However, this led to a form that seemed to stand in opposition to the mountain, disrupting its presence. To address this, I opened the front using a full glass window to welcome nature and hollowed out the central part of the building as if eroding it, allowing the flow of nature to permeate the interior.

Perspective of the Street

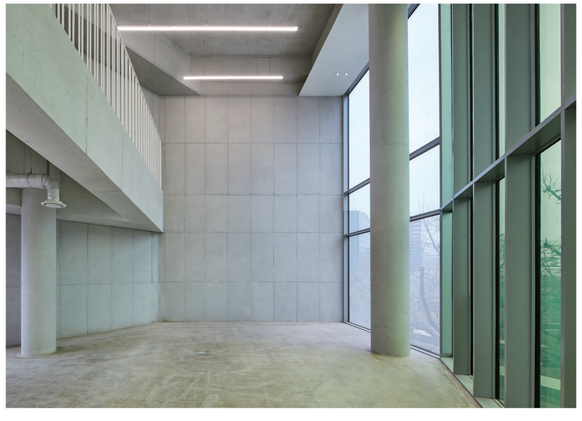
Zo: Looking at the parking solutions introduced to these





후암 카르스트
(왼쪽 위) 코어
(왼쪽 아래) 5층 내부
(오른쪽) 3~4층 보이드
Huam Karst
(top left) Core
(bottom left) 5th floor interior
(right) 3 – 4th floor void





가로의 입장

조: 두 프로젝트에서 주차를 보면 서교동은 기계식 주차장, 후암동은 자주식 주차장으로 풀었다. 평지와 경사지의 차이일까? 김동진은 후암 카르스트처럼 경사지에 위치한 근생에서 저층부에 다양한 방향의 접근성을 만드는 일을 하는 것 같다. 레벨 차를 이용해 사람을 불러모아 거리에 활력을 주고자 함일 것이다. 그 바람이 주차로 인해 틀어지는 경우를 불식하려는 태도가 종종 발견된다.

김: 후암 카르스트는 저층부에 주차를 배치할 수밖에 없었다. 하지만 그로 인해 건물이 가로변을 답답하게 가로막은 느낌이 들지 않도록 숨통을 틔우는 방식을 고민해 보행자를 배려했다. 그 결과 주차와 진입 공간을 작은 조경 공간과 함께 열린 필로티로 구성했고 이를 관통해 건물 너머 아래로 펼쳐지는 도시경관이 바라보이도록 했다. 공간이 가로와 시각적으로 연속되면서 자연스럽게 도시와 연결되는 흐름을 만들기 위한 시도이기도 했다.

조: 거리 만들기 개념과 보행자의 관점에서 근생의 주차는 중요한 문제다. 이중 주차 주차장이 형성하는 거리와 가게 입구들이 형성하는 거리는 확연히 다르다. 주차를 어떻게 해결하느냐가 근생에서 공공성을 논할 수 있는 부분 아닐까.

김: 작은 땅에 근생을 짓는 경우 주차 계획이 설계의 출발점이 될 수밖에 없다. 주차 방식에 따라 건물 배치가 변화하기 때문이다. 그러나 안타깝게도 그 첫 열쇠가 건축가에게 없는 경우가 많다. 나는 땅이 주어지면 우선 가능한 주차 방식의 경우의 수를 모두 파악하는 일부터 시작한다. 그러면 100평 이하 땅의 건물에서 다섯 개 정도 방법이 나오고, 안정적 배치를 추리면 결국 두세 개의 선택지만이 남는다. 그 가운데 공공의 측면에서 보다 바람직한 안이 분명히 있다. 흥미롭게도 그러한 안이 건축 형식과 접근성 면에서도 더 좋은 경우가 많다. 이런 점들을 고려해 건축적으로 더욱 가치 있는 안을 제안하지만, 언제나 건축가에게 선택권이 있는 것은 아니다.

이: 사실 젊은 건축가에게 근생 의뢰가 들어오면 50~60평 정도 되는 땅이 대부분이다. 좁은 땅에 설계비와 시공비도 한정적인 상황에서 건축주에게 경쟁력 있는 평면을 짜려면 공공의 이익에 대한 생각은 할 새도 없을 때가 많다.

김: 근생의 주차 방식으로 얼마나 공공성에 기여할 수 있느냐는 단언하기 어렵다. 하지만 주차장에서 파생되는 외부 공간을 어떻게 활용하느냐에 따라 가로에 활기를 불어넣을 수 있다는 점은 분명하다. 이는 근생에서 가장 중요한 요소 중 하나인 접근성과 직결된다. 접근성은 사업성과 공공성을 동시에 확보하는 중요한 전략이다. 특히 경사진 대지에서는 설계 방식에 따라 1층뿐 아니라 2층과 지하층까지도 가로와 직접 연결할 수 있다. 가로에서 건물 내부로의 진입이 원활해지면 건축물 자체와 함께 주변 거리의 순환과 흐름까지 개선된다. 이는 인근 거주민의 환경을 개선하는 일이다. 공공성을 이야기할 때 흔히 공공시설이나 공공공원 같은 공적 프로그램이 있는지의 여부로 판단하는 경우가 많다. 하지만 공공성은 시설물이 아닌 가로의 입장에서 고민해야 한다. 조그만 건물들도 저마다의 방식과 배려로 공공성을 확장할 수 있다.

two projects, Seogyo Gestalt uses a mechanical parking system, while Huam Karst employs a self-parking system. Is this simply a difference between flat and sloped terrain? Particularly in Huam Karst and other neighbourhood living facility projects on sloped sites, you seem to create multiple points of access to the lower levels. By exploiting the elevation difference, the intention here appears to be to attract people and attract greater vitality to the street. There is a prevailing attitude of trying to prevent this intention by being disrupted by parking issues.

Kim: In Huam Karst, placing parking on the lower levels was inevitable. However, within that constraint, we made effort to accommodate pedestrians. We ensured that the building did not feel like a barrier along the street by creating open piloti spaces with small landscaping areas for parking and entry. This allows people to see the cityscape beyond the hill through the building.

Zo: When considering street-making and pedestrian accessibility, parking is a crucial issue in neighbourhood living facilities. The kind of street formed by double parking lots is entirely different from the one created by storefronts. The way parking is handled directly influences whether neighbourhood living facilities can contribute to public space.

Kim: When building a neighbourhood living facility on a plot of 100-*pyeong* (330m^2) or less, parking inevitably becomes the starting point of design, as it dictates the building's layout. Unfortunately, the first key decision regarding parking is often beyond the architect's control. Given a plot, I begin by exploring all possible parking configurations. Typically, for a plot of 100-*pyeong* or less, about five feasible options emerge. After refining them for stability, only two or three viable choices remain. Among them, there is always a clearly preferable option from a public interest perspective. Interestingly, such options often provide better architectural form and accessibility as well. Considering these factors, I propose the most architecturally valuable solution, though the final choice is not always mine to make.

Lee: In fact, when young architects receive requests for neighbourhood living facilities, the land is usually about 50 – 60-*pyeong* (165 – 198m^2). Given the constraints not just in site size but also in design and construction budgets, there are times when considerations for public benefit don't even come to mind.

Kim: It is difficult to say definitively how much public benefit a neighbourhood living facility's parking approach can provide. However, it is clear that the way external spaces derived from parking are utilised can inject vitality into the street. This is directly tied to accessibility, which is a key factor in both business viability and public value. Accessibility is a crucial strategy that ensures both commercial success and a sense of openness to the public. On sloped sites, thoughtful design can connect not only the ground floor but also the second floor and the basement level directly to the street. When access between the street and the building is seamless, it enhances the building itself while also improving the overall flow and circulation of the surrounding area, ultimately benefiting local residents. Public benefit is often judged by the presence of public programmes such as community facilities or parks. However, public value should be considered from the perspective of the street, not just the facility. Even small buildings can contribute to the public realm in their own ways, through careful design and thoughtful spatial considerations.



청담 카라파스(2023)
Cheongdam Carapace (2023)

이면도로 : 개폐

골목길 전략

이: 청담 카라파스(2023)와 논현 페리스코프(2024)는 이면도로에 위치하며 사방이 건물들로 둘러싸여 있다는 환경적 특징으로 유사한 반응이 도출됐다.

김: 주택에 둘러싸인 좁은 골목에 설계할 때는 사생활을 보호하면서도 자신의 공간을 확보하는 것이 핵심적 과제다. 이를 간과한 채 건축가가 원하는 디자인을 마음껏 구현했다가 완공 후 분쟁이 발생하거나 민원을 해결하기 위해 차폐막을 별도로 설치하는 상황이 생기기도 한다. 그래서 나는 설계 초기부터 이러한 문제를 건축적 전략으로 풀어나간다.

조: 일조 제한 등의 법규와 사생활 보호가 문제시되는 작은 골목에서 김동진이 개발한 비법 같다. 말하자면 이중 외피다. 비용도 비용이고, 그렇게 하는 건축가가 잘 없다.

열고 닫음의 미학

김: 카라파스는 갑각류 같은 동물의 단단한 껍질이면서 움직임을 가지는 구조다. 이 같은 외피는 보호와 시선 차단의 기능도 있지만 그 내부에서 자기만의 세계를 더 깊고 크게 형성한다는 양면적 특성을 가진다. 청담 카라파스는 밀집된 주거지와 아파트 사이에서 열린 개방성과 높은 층고로 환경과 상호작용을 하면서도 내부가 보호된 공간을 만들었다. 1층은 바닥을 진입부보다 낮추고 건물을 길가에서 후퇴시켜 가로와의 관계를 조율하고, 중층부는 벽을 덧대 시야를 차단하고, 상층부는 루버를 돌출시켜 빛과 바람을 조절하는 등, 저층-중층-상층부가 개방과 보호의 균형을 맞추며 각각 다른 방식으로 내외부의 상호작용을 조절한다. 비슷한 제한적 조건에서 논현 페리스코프는 공간을 하늘로 열어 빛의 경로를 확보했다. 페리스코프 원리를 이용해 자연 요소를 실내 구석까지 끌어들이는 동시에 내밀한 공간을 품는다.

이: 선택적인 차폐로 열린 부분과 차단된 내부를 확실하게 구분하고 있다. 어느 쪽을 바라볼지 건축가가 규정하는 것이다. 중층부에 덧댄 외피는 2, 3층에서 건폐율을 가장 많이 확보해야 하는 근생의 현실을 생각하면 유리한 전략이지만, 너무 과감해 보이기도 하다.

김: 개방과 차단에 대해 나름의 유형과 기준이 있다. 논현 페리스코프와 청담 카라파스처럼 열고 닫는 부분을 명확하게 구분 짓는 유형의 경우 경관, 채광, 도시와의 소통이 좋은 방향을 확실하게 열어주고 나머지를 내부로 활용하는 방식을 따른다. 이는 단순히 물리적인 투명성과 불투명성의 문제가 아니다. 투명한 유리가 무조건 개방감을 확보해주지는 않는다. 전면을 커튼월로 구성해도 그것이 덩어리로 인식된다면 오히려 시야를 차단하고 개방감을 저해하는 요소가 된다. 투명성은 불투명한 물성과 대비될 때 효과적으로 인식될 수 있다. 또 다른 유형은 후암 카르스트처럼 한쪽에 자연이 있어서 이를 최대한 받아들이며 개방하는 경우, 그리고 신사 폴리오미노(2024)처럼 주변이 가로막히지는 않았지만 그렇다고 다채로운 풍경이 있는 것도 아닌 경우다. 마지막의 경우 단조로운 경관을 피하고 자체적으로 고유한 경관을 형성하도록 층별로 열고 닫음에 변화를 주기도 한다. 결국 모든 땅은 자신이 가진 맥락에 맞는 개방과 차단의 방식이 필요하다.

SIDE ROADS : OPENINGS AND CLOSINGS

Alleyway Strategy

Lee: Cheongdam Carapace (2023) and Nonhyeon Periscope (2024) are both located on side roads surrounded by buildings on all sides, and certain environmental characteristics led to similar design responses.

Kim: When designing narrow alleys surrounded by houses, the key challenge is to protect privacy while securing one's own space. If an architect prioritises their design without addressing this issue, conflicts may arise after completion, often leading to the need for additional screens to resolve complaints. Therefore, I address these issues with architectural strategies from the early stages of design.

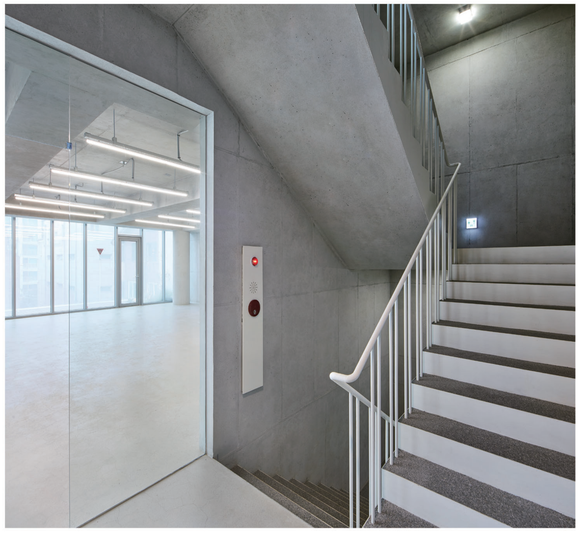
Zo: It seems like Kim's specialised design strategy, particularly for small alleyways where regulations like sunlight restrictions and privacy concerns are critical. In a way, it's a double skin approach. It's costly, and not many architects do it that way.

The Aesthetics of Openness and Enclosure

Kim: Carapace refers to the hard shell of crustaceans. These outer shells not only protect from external conditions and block views but also create a more expansive internal world. Cheongdam Carapace has a protected interior space while interacting with the environment with openness and high ceilings between dense residential areas and apartments. The first floor is set back from the street with a lowered entrance, the middle floors have walls added to block the view, and the upper floors have protruding louvers, each adjusting the interaction between the interior and exterior differently. Under similar restrictive conditions, Nonhyeon Periscope uses the periscope principle to open a path of light to the sky, drawing natural elements deep into the interior while protecting it.

Lee: With side roads, it seems essential to selectively block and define clear distinctions between open and enclosed spaces. The architect ultimately decides which views to frame. Given the constraints of neighbourhood living facility projects, where maximising the building coverage ratio in the middle level is critical, this is a strategic approach, but sometimes it also feels quite bold.

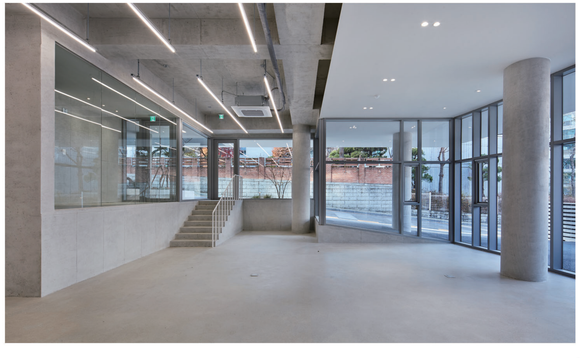
Kim: There are distinct types in how I approach openness and enclosure. In projects like Nonhyeon Periscope and Cheongdam Carapace, where the distinction between open and closed areas is clearly defined, the design approach ensures the most favourable directions for scenery, lighting, and urban interaction remain open, while the rest of the space is used internally. This is not a matter of physical transparency and opacity. Transparent glass does not automatically guarantee a sense of openness. Even if a façade is composed entirely of curtain walls, if perceived as a singular mass it can actually obstruct views and diminish openness. Transparency registers most effectively when contrasted with opaque materials. Another, seen in Huam Karst, one fully embraces nature on one side, opening up entirely. The other case is seen in Sinsa Polyomino (2024), where the surroundings are not blocked, but there is no good scenery either. In these cases, variations in openness and closure are applied to each floor to avoid monotonous scenery and create a unique landscape of its own. Ultimately, every site requires its own approach to openness and enclosure that aligns with its specific context.

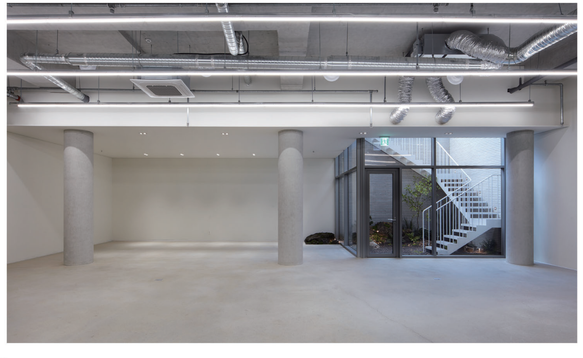






청담 카라파스
(왼쪽 위부터 시계 방향으로) 코어, 1층 외부, 지하 1층, 1층 내부, 2층 내부
Cheongdam Carapace
(clockwise from top left) Core, 1st floor exterior, basement 1, 1st floor interior, 2nd floor interior





스케일 : 재료

도시적 존재

조: 대로변의 건물은 이면도로와 다른 형식을 가질 수밖에 없다. 적용되는 법규부터 다르다. 이면도로는 집들이 다닥다닥 붙어 있으니 답답하다. 그렇게 꽉 껴 있으면 이리저리 흔들고 싶은 본능이 생긴다. 청담 카라파스와 논현 페리스코프가 그렇지 않나? 반대로 대로변은 허허벌판이다. 이런 땅에서는 꽃꽂하게 서 있는 편이 낫다.

이: 대로변의 건축은 은연중에 다른 크고 잘난 건물 사이에서 묵직함을 드러내길 원했다는 생각도 든다. 신사 폴리오미노와 역삼 다이크로익(2023)은 구성하는 셀의 스케일 단위에서 차이가 있지만 하나의 큰 덩어리로 중후하게 서 있는 모습이다.

김: 대로변의 큰 건물은 도시적 스케일에서 다뤄야 하기 때문에 세밀한 이야기를 담기보다 하나의 강한 서사를 형식화해 표현하는 것이 적절하다. 역삼 다이크로익은 대로변 위의 건물이 단순한 형식에 머무르지 않도록 스케일의 감각을 조율했다. 전벽돌은 픽셀처럼 모여 면을 이루고, 거리에서 접하는 위치에 사용한 거친 텍스처의 파벽돌은 위치에 따라 다른 모습으로 읽힌다. 이에 더해 투과율을 가진 유리블록이 내외부 환경을 조율하는 다이크로익 필터처럼 작동하길 바랐다. 반면 신사 폴리오미노는 큰 도로변 뒤로 작은 골목과도 접하고 있는 건물이므로 폴리오미노 조각들이 다양하게 결합된 큐브 형태로 주변의 스케일과 어울리는 볼륨을 만들어 전체를 형성하도록 했다.

덩어리와 개체

조: 신사동과 역삼동의 두 건물에서 김동진이 주로 사용하는 재료의 변천을 느낄 수 있다. 초창기 김동진 건축은 더욱 분절이 많고 조형적이었다. 바티 리을은 덩어리가 아닌 면으로 읽힌다.

김: 지금도 아이소펑크로 매스를 만든 다음 그 형태에 맞춰 평면을 짜는 방식의 설계는 지양한다. 처음부터 공간을 설계한다는 생각으로 접근한다. 바티 리을은 노출콘크리트가 가진 물성을 살려 거친 면이 공간에 연속성을 부여하는 데 초점을 두었다. 단열과 유지관리 상 어려움을 겪으면서 언젠가부터 근생에서는 노출콘크리트를 많이 사용하지 않게 됐지만, 재료가 바뀌었을 뿐 면의 연속성을 강조하는 전략은 청담 카라파스와 논현 페리스코프에도 남아 있다.

조: 반면 신사 폴리오미노는 표면이 매끈한 덩어리다. 분절의 깊이가 줄어들었고 표면에서 변주가 이루어진다. 점점 매끈한 재료를 쓰며 더 공업화됐다. 쉽게 말해 발수가 잘될 것 같은 재료를 쓴다. 그런 건축물은 돌출된 구석이 없는데 나는 종종 열교, 방수 등의 하자 문제에 공포가 큰 건축주를 상대할 때 그런 식의 매끈한 건축을 하곤 한다.

SCALE : MATERIALS

Urban Presence

Zo: Buildings along main roads inevitably take on a different figure than those on side roads. Even the regulations that are applied are different. Buildings are packed tightly together around side roads, creating a feeling of compression. When things feel that compressed, there's an instinct to shake them up and break the rigidity, just like buildings in Cheongdam and Nonhyeon. On the other hand, main roads are like open fields. In such settings, it's often better for a building to stand firm and upright.

Lee: I sometimes wonder whether buildings on main roads subtly aim to assert their presence among other large and prominent buildings. Sinsa Polyomino and Yeoksam Dichroic (2023), despite differences in the scale of their composing cells, stand as substantial masses.

Kim: Large buildings along main roads should be handled on an urban scale, so it's more appropriate to express a strong narrative rather than a detailed one. Yeoksam Dichroic was designed to ensure that buildings along the main road would not remain confined to simple forms by carefully adjusting the sense of scale. The solid brick façade forms a surface like a cluster of pixels, while rough-textured split bricks used at pedestrian level present different appearances depending on the angle. Additionally, glass blocks with varying transparency function as a dichroic filter, adjusting the relationship between the interior and exterior environments. In contrast, Sinsa Polyomino is positioned not only along a major road but also adjacent to smaller alleys. To respond to this condition, the building takes the form of a cube composed of interlocking polyomino pieces, creating a dynamic composition.

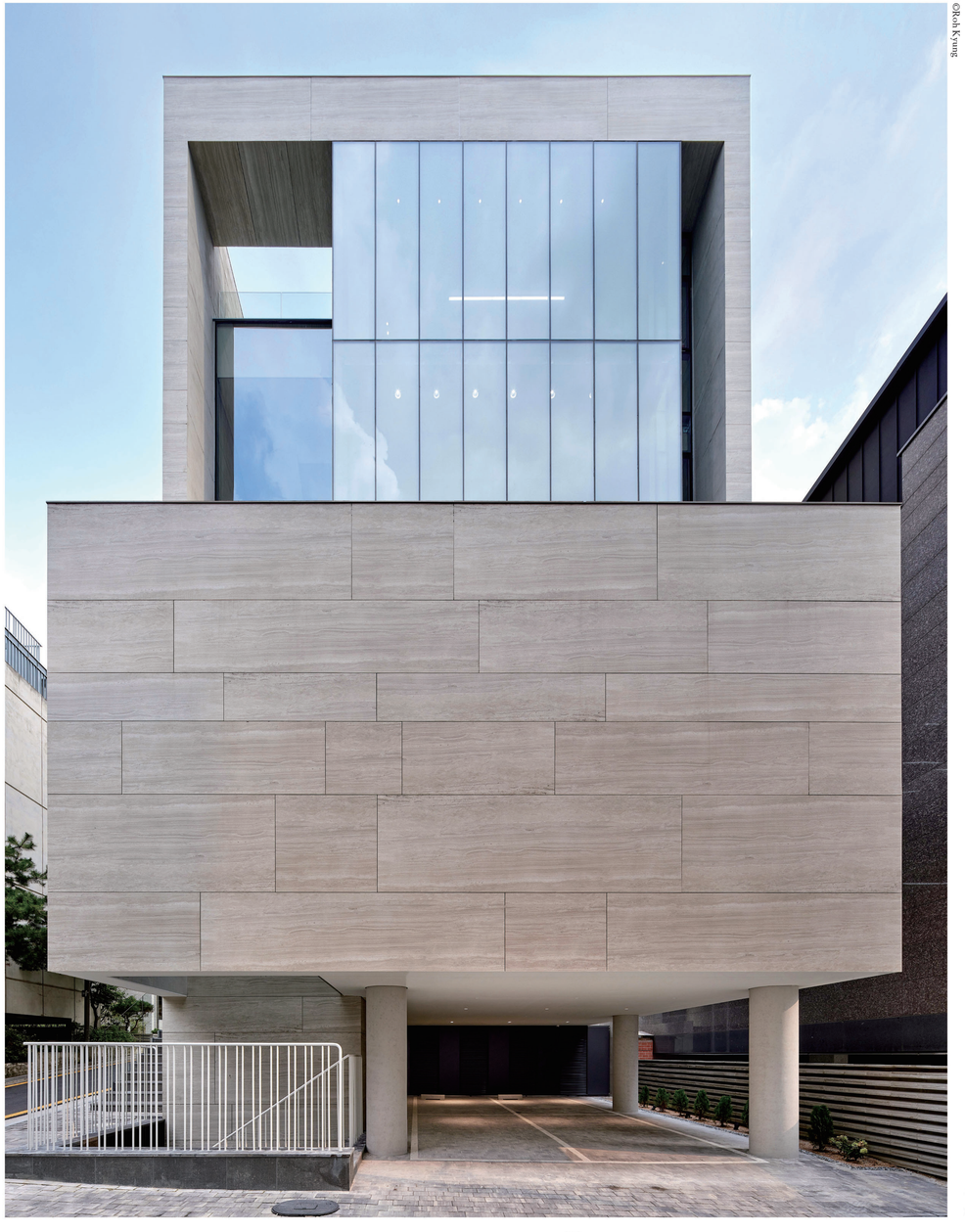
Mass and Element

Zo: In these two buildings, I can sense an evolution in the materials that Kim primarily uses. Early works were more fragmented and sculptural. Bati-ㄹ can be read more as surfaces than as masses.

Kim: I still avoid designing by first creating a mass with isopink and then fitting the floor plan into it. I approach with the mindset of designing a space from the very beginning. Bati-ㄹ focused on using the material of exposed concrete to give continuity to the space with its rough surfaces. Although I moved away from using exposed concrete in neighbourhood living facilities due to insulation and maintenance concerns, the strategy of emphasising surface continuity remains in Cheongdam Carapace and Nonhyeon Periscope, even with different materials.

Zo: In contrast, Sinsa Polyomino is a smooth, singular mass. It seems that the depth of fragmentation has decreased, and variation now occurs across the surface. More industrialised materials are used, which are smoother and seem more water-resistant. Such buildings have no protruding corners, and I often design smooth buildings like this when dealing with clients who are very concerned about issues like heat bridge and waterproofing failures. But don't architects generally have an affinity for materials with rich physical properties? Your early works have steel, concrete, and glass, with façades that aggressively pushed in and out. Have material choices and construction methods changed as you've encountered various challenges over time?

Kim: It is true that my perspective on materials has evolved. In the past, my focus was on assembling individual spaces to create



©Koh Kyung

논현 페리스코프(2024)
Nonhyeon Periscope (2024)

그런데 건축가들은 사실 물성이 있는 재료를 좋아하지 않나? 초기 작품에는 철도 있고 콘크리트도 있고 유리도 있다. 외피도 적극적으로 내밀었다 파냈다가 한다. 작품을 할수록 여러 문제를 맞닥뜨리면서 재료와 구법이 변화한 건가?

김: 절반은 맞는 말이다. 그러나 재료에 관한 생각에 전환이 있었던 것도 사실이다. 과거에는 재료를 '있는 것'과 '없는 것', 둘로만 나눴다. 막힌 것과 열린 것, 불투명한 것과 투명한 것, 즉 유리와 유리 아닌 두 재료만을 조합했다. 이때 유리의 '없음'을 강조하기 위해 조금이라도 후퇴를 시키다 보니 같은 면으로 만들지 않게 된 거다. 이러한 과정에서 이전에는 부분부분의 공간이 모여 일체감 있는 전체를 만드는 데 집중해 연속된 면으로 공간을 하나로 감싸듯 통합시켰다. 그런데 어느 시점부터 개체 하나하나가 고유한 색을 가지고 부닥치며 관계를 일으킬 때 비로소 하나의 건축이 된다는 생각을 하게 됐다. 그러면서 재료의 다양한 속성에 맛을 들였다. 투명과 불투명 외에도 반투명한 것, 반사되는 것, 너무 많더라.

이: 후암동에는 색유리도 썼다. (웃음) 투명과 불투명의 중간 단계를 계속 만드는 거다.

김: 단순한 덩어리 속에서 서로 다른 재료들이 만나며 개체 간의 긴장과 상호작용을 만들어낸다. 그만큼 다양한 속성의 재료가 필요했다. 재료를 섬세하게 만지면서 건물 자체는 오히려 단순한 형상을 가지게 됐다.

이: 역삼 다이크로익이 그 생각을 가장 잘 반영한다. 전체가 하나의 검은색 덩어리로 보이지만 안을 들여다보면 분절된 유리블록과 깨진 벽돌, 전벽돌들이 변주를 만들고 있다.

조: 역삼 다이크로익은 특히 매스의 분절이 세밀하다. 이 건물을 논현동처럼 3×1.2m 박판 세라믹 타일 나누기를 했다고 생각해보자. 30×30cm의 반짝반짝하는 유리블록으로 구성된 지금 모습과는 아주 딴판일 것이다. 의도했는지 모르겠으나 건물마다 디자인의 총합을 일정하게 유지하고 있다는 느낌이 든다. 요리로 치면 김동진만의 섬세한 '간'이라고 할까? 거기에서 나오는 질적 차이가 있다.







a cohesive whole, integrating them into a continuous surface that envelops the space as one. However, at some point, I began to think that a building truly becomes one when each individual element has its own unique colour and interacts to form relationships. This led me to take a closer look at the diverse properties of materials. Beyond questions of transparency and opacity, I became interested in translucency, reflectivity, and many of the other subtle variations.

Lee: Coloured glass was used in Huam Karst. (laugh) It seems that you keep introducing intermediate stages between transparency and opacity.

Kim: Within a simple mass, different materials come together, creating tension and interaction between individual elements. This demands a diverse range of materials, each with their own distinct properties. As I handled materials more delicately, the building itself took on a simpler form.

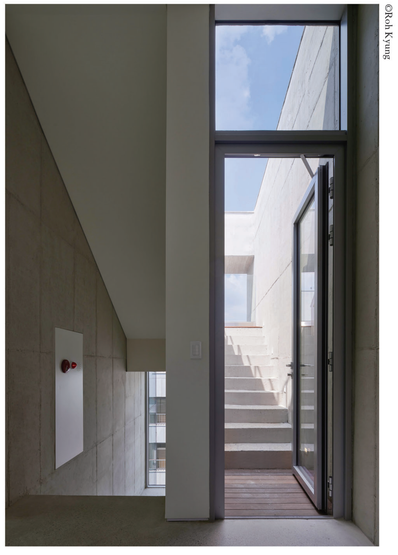
Lee: Yeoksam Dichroic seems the reflect the idea best. It looks like a single black mass from the outside, but inside, segmented glass blocks, broken bricks, and full bricks create variations.

Zo: Yeoksam Dichroic has a particularly detailed segmentation of the mass. Imagine if this building had been divided into 3 × 1.2m thin ceramic tiles like the building in Nonhyeon-dong. It would look completely different from the current composition of 30 × 30cm sparkling glass blocks. Whether intentional or not, it appears to be one of Kim's means of delicately 'seasoning' a structure. The overall design remains consistent, yet there is a qualitative difference that emerges in this approach.



논현 마트료시카(2014)
Nonhyeon Matryoshka (2014)


©Rob Kyung


©Rob Kyung

논현 페리스코프
(왼쪽 위부터 시계 방향으로) 코어, 옥상 입구, 1층 진입부, 지하 진입부
Nonhyeon Periscope
(clockwise from top left) Core, rooftop entrance, 1st floor entrance, basement entrance


©Rob Kyung


©Rob Kyung

유연함 : 엄밀함

중성적 평면

조: 김동진은 은연중에 건축주보다 일시적인 점유자를 더 돌본다고 느껴진다. 주인 없는 건축을 이야기하는 것도 그렇다. 그런데 이게 건축주들이 계속 김동진을 찾아오게 만드는 이유다. 김동진 근생은 개념적으로도 유연하지만, 공간 자체도 유연하다. 기준 층 평면을 놓고 보면 진짜 심플하다. 항상 임대 가능한 공간의 정형을 유지하고 있다. 의욕만 넘치는 건축가는 오히려 이렇게 하기 힘들다. 김동진이 자본주의의 시대정신에 기민하게 반응한 결과라고 생각한다. (웃음)

김: 유연한 건축은 중성적 건축이다. 중성적 건축은 '비어 있음'에서 오는 가능성의 공간이다. 형태가 복잡하고 평면이 복잡해지면 유연성이 떨어진다. 건축가가 집착하는 자유로운 형태와 스타일은 아이러니하게도 자유로운 활용을 구속한다. 형태에 지나친 의미 부여 하기를 내려놓으니 공간이 점차 단순해지고 본질적인 구조에 집중하게 된다. 건축주가 원하는 것이 사업성이라면, 건축가가 해결할 문제는 명확하다. 임대가 잘 되고 편리한 '가능성'을 높이는 설계를 해야 한다.

조: 김동진의 유연함은 공간의 정형성에서 온다. 군더더기를 싹 없앤다. 이번 프로젝트들은 삼각형 땅에 자리한 후암 카르스트를 제외하고 모두 깨끗하고 하얀 전용 공간과 거기에 달린 공용 공간으로 같은 구성을 하고 있다. 면적이 작거나 지하라는 한계가 있는 임대 공간에는 당근을 결합한다. "요만큼 빌리지만 테라스가 있습니다, 선큰이 있습니다, 옥상을 쓸 수 있습니다." 김동진이 각광받는 데는 내재된 노하우가 있다.

이: 청담 카라파스와 신사 폴리오미노의 코어는 1층 전용 공간과 공용 공간이 완벽히 나뉘어 있지 않다. 두 공간에 단차가 있어 시각적으로 열려 있거나, 벽 대신 유리 파티션을 두어 전용 공간이 복도까지 연장되는 느낌을 받았다.

조: 전용과 공용 공간을 명확히 경계 짓지 않는 것이다. 심리적으로 확장된 공간을 만드는 방법 아닐까?

김: 물리적 면적과 시각적, 촉각적 공간감은 다르다. 작은 공간도 심리적으로 더 넓어 보이게 하는 방법들이 있다. 20평인데 30평 같은 느낌이 들게 하는 것이다.

조: 예를 들면 이렇다. 벽에 둘러싸인 계단실을 자기 공간으로 생각하는 임차인은 없을 것이다. 그런데 자기 공간 너머로 빛이 잘 들고 바깥으로 시야가 열려 있고 머무르기 싫지 않은 공용부가 있다면 그곳까지 덤으로 자기 공간으로 여길 수 있다. 5평을 임대해 써도 20평 공용부를 잘 쓸 수 있으면 심리적으로 자기 공간이 넓다 느끼는 효과가 있다. 나아가 각 층마다 바닥면적에 들어가지 않는 테라스나 외부 공간이 붙어 있는 경우가 많다. 이전지 여길 임차하면 저 테라스는 덤이라는 생각이 들게 한다. 뿐만 아니라 디테일 면에서도 구사하는 여러 기법이 있는 것 같다. 천장 마감의 디테일, 코킹의 두께, 연결되는 바닥재와 문의 프레임부터 시작해서 자기 공간 너머의 레이어까지 자기 공간인 것처럼 느끼게 하는 세세한 기법들. 이런 디테일들을

FLEXIBILITY: PRECISION

Neutral Plans

Zo: I sense that Kim subtly prioritises temporary occupants than client. The idea of architecture without an owner also reflects this approach. But this is precisely why clients keep coming back to him. His neighbourhood living facilities are flexible in a conceptual way, but are also spatially adaptable. If you take a look at the standard floor plans, they are incredibly simple, especially in a way that consistently maintains a universal form for rentable spaces. Architects with excessive ambition often struggle to do this. I see it as a keen response to the capitalist spirit of today. (laugh)

Kim: Flexible architecture is neutral architecture. Neutral architecture is a space of potential, which comes from emptiness. If architectural forms and floor plans become overly complex, flexibility is lost. The free forms and styles that architects obsess over ironically constrain the freedom of use. When letting go of the urge to attribute excessive meaning to form, space becomes simpler, and the focus is led on the essential structure. If the client desires profitability, the architect's task is clear: design to enhance the potential for rental and convenience.

Zo: The flexibility in Kim's work comes from the regularity of the spaces. He tends to eliminate all excess. Except for Huam Karst, which sits on a triangular plot, all the projects I have seen share a clean layout. It features pure white private spaces paired with attached communal spaces. When rental spaces are small or have basement constraints, he adds incentives such as 'this unit may be compact, but it comes with a terrace, a sunken area, or rooftop access.' His growing popularity is not just a coincidence, there is a refined strategy behind it.

Lee: In Cheongdam Carapace and Sinsa Polyomino, the core doesn't strictly separate private and shared spaces on the first floor. There is a level difference between them, creating a visual openness, or glass partitions instead of solid walls, making the private space feel like it extends into the corridor.

Zo: Another element of Kim's neighbourhood facilities is the deliberate blurring of boundaries between private and shared spaces. It's a strategy to create psychologically expanded spaces.

Kim: Physical area and both visual, tactile spatial perception are completely different. There are ways to make smaller spaces feel larger.

Zo: For example, no tenant would typically consider a walled stairwell as part of their space. But if communal areas beyond their unit have ample daylight, visually open, and comfortable to linger in, they might psychologically extend their sense of ownership into that space. If someone rents a 5-*pyeong* ($16m^2$) unit but has access to a well-designed 20-*pyeong* ($66m^2$) communal area, their perceived space is much larger. Moreover, many of these projects attach terraces or external spaces that don't count toward floor area limits. Tenants naturally feel like they are getting a bonus space when they rent. Additionally, there seem to be various techniques in the details. From the ceiling finish details, the thickness of the caulking, the way flooring transitions into door frames, and the layering of spaces beyond one's own unit that still feel like part of their space. These details are handled very meticulously. The harmony of flexibility and meticulousness is what makes Kim's neighbourhood living facility projects so effective in securing tenants.

Kim: It seems like all my know-how is being revealed.



신사 폴리오미노(2024)
Sinsa Polyomino (2024)

광장히 엄밀하게 만진다. 유연함과 엄밀함의 조화가 김동진의 근생이 성공적으로 운영되는 전략이라고 본다.

김: 노하우가 다 읽히는 것 같다. 새로운 연구를 열심히 해야겠다. (웃음) 빛과 어둠을 활용해 폐쇄감과 개방감을 교차함으로써 물리적 경계 너머로 시각적 확장성을 유도할 수 있고, 역동적인 운동성을 갖는 공간을 조직해 공간을 인식하는 방식 자체를 확장시키기도 한다. 여기에 재료의 질감과 빛의 농도를 조율하면 촉각적 깊이가 더해져 확장된 공간 경험을 제공할 수 있다.

고상한 코어

이: 김동진의 근생은 코어가 '럭셔리'하다. 저층부 로비 공간과 각층 공용부의 규모나 퀄리티에 있어 일정하게 유지하는 요소들이 있다. 가령 여섯 건물 모두 코어에 꼭 커다란 통창이 있다. 별것 아닌 듯 보이지만 이런 요소가 '럭셔리한 코어'를 만든다. 작은 건물일수록 창 하나 마음 편히 내기 부담스러운 건축주가 많은 데다가 공사비가 줄어들면 가장 먼저 변경되는 부분이 코어이기 때문이다.

김: 코어가 럭셔리하다는 표현이 재미있다. 값비싼 재료나 화려한 장식이 아닌 '고상한 품위'로 이해해도 될까? (웃음) 근생에서 진짜 럭셔리한 코어란 수직 동선이 지루하지 않은 코어다. 일반적으로 70평 이하 대지에서는 건축주들이 엘리베이터와 계단을 붙여 최소한의 면적으로 설계할 것을 요구한다. 하지만 70평 이상만 되도 수직 동선을 더 자유롭게 구획할 수 있다. 나는 닫힌 계단실을 싫어한다. 바티 리을과 논현 마트료시카(2014)에는 수직 동선이 공간을 한 바퀴 휘젓듯 전체를 관통하는 계단을 만들었다. 건축주들은 전용 공간의 면적이 줄어드는 것을 걱정하는데, 많은 근생 프로젝트를 경험하며 깨달은 것은 공용 공간이 면적을 더 가져가는 것이 사업적으로도 전혀 손실이 되지 않는다는 점이다. 이것을 건축주에게 이해시키는 것이 건축가의 중요한 역할이다. 사업 면적을 극대화하려는 부분적 이익에만 집중하면 좋은 공간을 소유할 기회를 잃게 되고 이것이 오히려 손해로 이어진다.

조: 한국 사회에 다양성에 대한 포용이 결여되어 있다. 모두가 같은 욕망을 추구하면서 다양한 잠재력들을 잃어버리고 있지 않나.

김: 공용 공간에 면적을 더 소비하더라도 그게 잘 작동한다면 건물의 사업적 가치가 훨씬 올라갈 잠재력이 있다. 틀린 이야기가 아니다. 17년 전 지은 바티 리을이 지금도 그 동네에서 가장 높은 임대료를 받고 있다더라. 콤팩트하게 코어를 줄이는 게 사업성을 높이는 길은 아니다. 그런데 요즘은 SNS를 통해 잘못된 지식을 습득한 건축주가 많아졌다. 이들은 전체를 보지 않고 공간적 효율과 부분적 이익만을 따진다. 하지만 효율성에 지나치게 얽매이면 더 중요한 것을 놓칠 수 있다.

이: 근생에서 전용과 공용을 구분하고 나면 설계할 수 있는 실이랄 게 사실 없다. 화장실과 창고 정도인데 그마저도 창고는 자투리가 생겼을 때 자연스레 창고가 되는 거지 처음부터 계획하는 일은 드물다. 이때 화장실 면적을 전용으로 가냐, 공용으로 가냐가 임차인을 숫자로 현혹하기에 가장 좋은 방법이다. 이번 여섯 프로젝트는 모두 전용 공간에 화장실을 두었다. 특별한 이유가 있나?

I guess I need to do some new research! (laugh) By alternating between light and shadow, it's possible to create a sense of both enclosure and openness, encouraging visual expansion beyond physical boundaries. Additionally, by organising spaces with dynamic movement, the way we perceive space can be expanded. When the texture of materials and the intensity of light are carefully balanced, a tactile depth is introduced, further enriching the spatial experience.

Refined Cores

Lee: The cores that Kim designs are 'luxurious'. There are elements that maintain the appropriate scale and quality of space in the lobby areas of the lower floors and the communal areas on each floor. For example, all six buildings have large windows in the core. It may seem like a small detail, but such elements create a luxurious core. In smaller buildings, many clients are reluctant to install even one window comfortably, and when construction costs are reduced, the core is the first part to be changed.

Kim: I find the term luxurious core interesting. To me, a truly luxurious core is one where vertical circulation is not tedious, where people don't have to use the elevator. Generally, for plots under 70-*pyeong* (231m²), clients tend to request that elevators and staircases be placed together to minimise space usage. However, once the site exceeds this size, vertical circulation can be organised more freely. I do not prefer enclosed staircases. In Bati-ㄹ and Nonheyon Matryoshka (2014), I designed staircases that cut through the entire space. Clients often worry that allocating a greater area to common spaces reduces rentable space. However, through extensive experience with neighbourhood living facilities, I have realised that dedicating more space to shared areas does not negatively impact business viability. A crucial role of the architect is to help clients understand this. Focusing only on maximising usable area for short-term gain leads to missed opportunities for creating valuable spaces, which ultimately results in a loss.

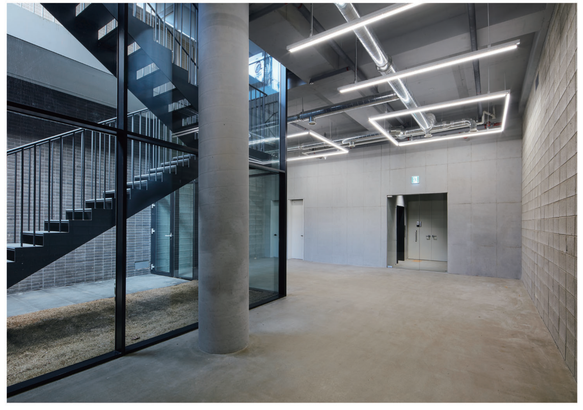
Zo: Korean society lacks acceptance of diversity. Everyone pursues the same desires, losing more diverse potential.

Kim: Even if more space is allocated, if it works well, the commercial value of the building can increase significantly. It is proven through Bati-ㄹ, built 17 years ago, which still commands the highest rent in its neighbourhood. Shrinking the core to maximise floor area doesn't necessarily make a project more profitable. These days, too many clients come in with misguided knowledge they picked up from social media, convinced they have learned how to use space more efficiently. I think the obsession with efficiency often ends up ruining things.

Lee: In neighbourhood living facilities, once the private and shared spaces are divided, there is actually very little left to design. Restrooms and storage remain, but even storage rooms are rarely planned from the beginning. They usually become storage when leftover space is available. The biggest trick in marketing to tenants is deciding whether to classify restrooms as private or shared. In all six projects we have reviewed, the restrooms are located within the private tenant spaces. Was there a particular reason for this?

Kim: When it comes to restrooms, I try to keep them compact but well-designed. Recently, I've noticed a shift in how restrooms are perceived in neighbourhood living facilities. Traditional communal restrooms with multiple stalls often suffer







신사 폴리오미노
(왼쪽 위부터 시계 방향으로) 저층부, 지하 2층, 6층 내부, 5층 내부, 1층 내부
Sinsa Polyomino
(clockwise from top left) Lower level exterior, basement 2, 6th floor interior, 5th floor interior, 1st floor interior





김: 화장실의 경우 작게 하지만 좋게 만들려고 한다. 최근 근생에서 화장실에 대한 인식이 변화하고 있음을 느낀다. 여러 양변기 칸을 갖춘 공용 화장실은 그 크기와 수에 비해 이용 빈도가 맞지 않거나 난방이 안 되고 관리가 제대로 이루어지지 않아 깨끗하게 유지되지 않는 일이 많았다. 요즘은 사용자가 직접 관리하고 쾌적하게 유지할 수 있는 화장실을 선호하는 경향이 뚜렷하다. 물론 120평 넘는 대지의 근생이라면 이야기가 조금 다르다. 한 층을 두 임차인이 나눠 쓸 가능성이 높기 때문에 층마다 공동 화장실이 코어에 위치할 필요가 있다. 환기 측면에서도 변화가 있다. 과거에 필수적으로 만들었던 환기 창문을 이제는 굳이 두지 않는다. 최근에는 자동 환기 시스템이 오히려 효과적이기 때문에 환기만을 목적으로 창문을 만들 필요는 없다. 화장실도 이제는 단순한 기능을 넘어 사용자 경험을 고려한 공간으로 변화하고 있는 것 같다.

조: 김동진은 건물에 창문을 안 만든다. 동탄 야누스(2020, 「SPACE」 651호 참고)도 그렇고, 이번 프로젝트들도 다 그렇다. 근생은 기본적으로 단위창, 소위 뺑뺑이 창이 만들어지기 마련이다. 건축가들이 창문의 비율과 위치, 디테일에서 많이 변주를 주는데, 김동진은 그 요소 하나를 아예 삭제한 거다. 그러고 나니 자잘한 분절이 없어졌다. 그래서 순수하고 고상해 보인다. 근생 유형에서 찾아보기 어려운 형식이다.

김: 유리를 재료로 보기보다는 '없음'으로 본다. 때문에 프레임이 최소화되는 것이 더 좋다.

조: 그 때문에 기본적으로 실내 공간이 굉장히 밝다. 사실 작은 창문을 뚫는 것보다 통유리 면을 만드는 게 훨씬 비싸다. 그런데 김동진은 2000년대부터 2010년대 우리나라 경제가 확 커지면서 근생과 꼬마빌딩 같은 것으로 부의 축적이 이루어지던 시기에 활동을 시작했기 때문에 포트폴리오를 많이 쌓을 수 있었던 것 아닐까. 시대의 코드와 김동진의 코드가 잘 맞아떨어졌다.

김: 물론 큰 유리를 사용하면 공사 난이도가 올라 공사비가 높아질 가능성이 있지만, 계산상 유리의 총 면적이 동일할 때 프레임의 양이 줄어들어 실제 비용 차이가 그리 크지 않다. 그래서 가능한 한 유리 나누기를 크게 하는 편이다.

가변적 완결성

이: 김동진 근생이 '사옥 같다'(「SPACE」 674호 참고)고 하는 측면에는 공간 전체가 투명성을 가지고 연결된 느낌을 가지며 건물이 하나의 완결체로 인식된다는 점이 있다고 본다. 그러나 완결성은 유연함과 중성성과는 충돌하는 개념이다. 예를 들어 트리플릿 코드 신사(2022)는 1, 2층을 통합해 복층으로 만들었다. 결과적으로는 한 기업에서 통임대했다고 들었지만, 만약 1층 면적만 필요한 임차인이 있었다면 임대에 한계가 있지 않았을까? 지극히 근생의 관점에서 보자면 층별로 임대해야 하는 목적이 있는 경우 '사옥 같은' 근생은 곤란하다. 이를 어떻게 극복할 수 있나?

김: 철저하게 시나리오를 짠다. 기본적으로 세 가지 가능성을 열어둔다. 전체 통임대와 부분 임대, 그리고 각 층별 임대다. 이 중에서도 부분 임대의 경우는 여러 갈래의 시나리오가 필요하다. 지상층 전체를 임대하는 방법, 최상부만 임대하는 방법, 1층과 2층을

from low usage relative to their size, lack of proper heating, and poor maintenance, which makes them difficult to keep clean. Nowadays, there is a clear preference for smaller, more private restrooms that users can manage themselves and maintain in a more comfortable and hygienic condition. Of course, in larger buildings which are over 120-*pyeong* (400m^2), it's a different case altogether. If a floor is shared by multiple tenants, communal restrooms are placed in the core. There have also been changes in ventilation. Recently, automatic ventilation systems have proven to be more effective, so there is no need to create windows solely for ventilation purposes. Restrooms also seem to be evolving beyond simple functionality to spaces that consider the user experience.

Zo: Kim does not design windows in buildings. That is the feature of Dongtan Janus (2020, covered in *SPACE* No. 651), and common feature of all six projects mentioned. In neighbourhood living facilities, standard unit windows tend to be typically made. Architects usually experiment with proportions, placement, and detailing of these windows. Kim eliminates them altogether. As a result, all the small joints and interruptions disappear, making the buildings look pure and refined. This approach is rarely seen in neighbourhood living facilities.

Kim: I see glass not as a material but as an absence. Therefore, minimising the frame is always preferable.

Zo: Because of them, the interior spaces of your buildings are incredibly bright. In reality, installing a full-height glass façade is far more expensive than cutting out small windows. Perhaps your architectural career coincided with the economic boom of the 2000s and 2010s in Korea, when neighbourhood living facilities and petite commercial buildings became major vehicles for wealth accumulation. The timing matched well with 'high-end' clients, allowing you to build such a substantial portfolio. The codes of the era and Kim's aligned.

Kim: Of course, using large glass panels can increase construction difficulty and potentially raise costs. However, when the total area of the glass is the same, the amount of framing decreases, so the actual cost difference is not that significant, which is why I prefer to use larger glass divisions whenever possible.

Adaptive Completeness

Lee: The idea that Kim's neighbourhood living facilities look 'like an office building' (covered in *SPACE* No. 674) seems to refer to their overall completeness and transparency, which make the entire space feel interconnected as a single entity. However, this idea of completeness seems to contradict flexibility and neutrality. For example, Triplet Code in Sinsa (2022) has a duplex on the first and second floors. I heard that it was eventually rented out as a whole by one company. Wouldn't there have been limitations if a tenant only needed the first floor? From the perspective of neighbourhood living facilities, buildings need to be rentable floor by floor. How do you reconcile this with your emphasis on the completeness of design?

Kim: I plan out multiple scenarios. I generally keep three possibilities open: full building lease, partial lease, and lease by floor. Among these, partial leasing requires multiple scenarios. Options include leasing the entire ground floor, only the top floor, or combining the first and second floors. Considering the basement floor, some tenants might want to use both the first floor and



역삼 다이크로익(2023)
Yeoksam Dichroic (2023)

묶어 임대하는 방법이 있다. 지하까지 생각하면 1층과 지하 1층을 묶어 사용하려는 임차인도 있을 수 있다. 이 과정에서 지역에 많이 입점하는 시설군의 정보를 파악하고 건물의 특성을 잘 살릴 수 있는 공간구성 방법을 찾아야 한다. 시장에 내놓았을 때 어떤 결과가 있을지 모르지만, 면밀한 조사가 이루어지면 예측 가능성도 높아진다. 가령 한 층 면적이 너무 작으면 두 층을 묶어 복층으로 계획할 수 있는데, 이렇게 하면 약 40평 정도 면적이 확보되므로 사무실 임대에 유리해진다. 후암 카르스트의 3, 4층을 통합한 오픈 공간도 임대에 어려움이 있을지 모른다는 한 켠의 우려가 있었으나 임차한 은행에서 VIP 라운지로 잘 활용하고 있다.

이: 하지만 완결성 있는 건물은 사용자가 계속 바뀌면서 생기는 니즈를 그때그때 반영하기 어렵다. 건축이 중성성을 지키며 가변성을 가질 방법이 있을까? 벽이 만들어질 수 있다거나, 계단을 만들되 막아놓을 수 있다거나, 슬래브의 변형 가능성이라던가. 이러한 적극적인 가변성이 오히려 리모델링 없이 건물을 오래 쓸 방법이 될 수 있다고 생각한다.

김: 같은 층의 공간을 가변적으로 활용하는 것은 비교적 쉽지만 수직적 공간을 어떻게 배분할지는 초기 단계에서 철저한 기획이 필요하다. 따라서 슬래브에 대한 가변성을 열어주곤 한다. 수직적으로 공간을 통합해 쓸 수 있도록 말이다. 그때 보를 건드리지 않고 슬래브만 뚫을 수 있는 대안을 마련해준다거나, 계단을 설치할 가능성을 예측해 구조보강을 해두는 등 쓰임에 따라 다른 버전으로 활용될 수 있도록 여러 가능성을 포개어놓는다. 건축 일이 많지 않던 초창기에 사업장 인테리어를 많이 했던 경험이 있다. 이 때문인지, 지어지고 난 후에 사업적으로도 성공할 수 있는 건축이 되도록 고민하고 돌보는 일이 몸에 배어 있는 것 같다. 거기까지 해야 잘 지은 건축이라고 생각한다.

조: 김동진 근생의 앞서 말한 특징들은 결국 선택의 순간에 건축주를 얼마나 잘 설득하냐에 달려 있다. 건축주는 언제나 '계단 폭 최소로 줄여 달라', '볼 것 없으니 창 막아 달라' 식의 요구를 하니 말이다. 김동진의 설득 기술은 무엇인가?

김: 나는 시간과 몸으로 때우는 스타일이다. 건축주를 2주에 한 번씩 만난다. 과거에는 설계 다 해놓고 모형까지 만들어 아크릴 박스에 넣어서 보여준 적도 있다. 그런데 건축주와 회의를 거듭하며 요구 사항이 추가되다 보면 괴물이 되어 버리더라. 마음이 약해서인지. (웃음) 그래서 건축을 '콘셉트'가 아닌 '이야기' 중심으로 풀어나간다고 한 것이다. 콘셉트로 설계를 이어가는 게 근생에선 어려우니 아예 수용적으로 자세를 바꿨다. 과정마다 설명해주고 모든 가능성을 열어놓고 이야기한다. '일단 다 들어보자'의 자세로 시작해 하나씩 확정해나간다. 그럼 되돌아갈 일이 없어 건축가는 설계의 일관성을 유지할 수 있고, 건축주는 자신의 의견이 설계에 녹아드는 과정을 훤히 볼 수 있으니 만족스럽다. 재미있는 건 예상치 못한 요구들이 오히려 건축에 도움이 되더라는 것이다. 이런저런 이야기를 수용하다 보면 내가 가보지 않던 길에서 뭔가 새로운 시도를 하게 된다. 낯선 문제 해결 과정에서 새로운 건축을 얻는다. 그 경험이 쌓이면서 이야기 생성 과정으로 풀어가는 나의 설계 방법론이 점점 구체화된 것 같다.

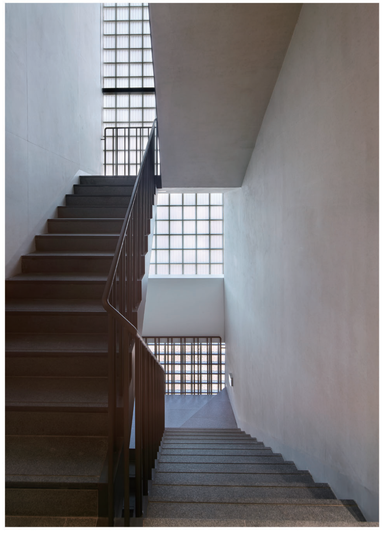
basement level together. Throughout this process, it's crucial to understand the types of facilities that frequently move into the area and find ways to configure the space that best use the building's characteristics. While the market responses remain uncertain, thorough research significantly increases predictability. For example, if an individual floor is too small, combining two floors into a duplex unit can be a strategic approach. A combined space of about 40-*pyeong* (132m^2) is ideal for office leasing. There were initial concerns about leasing the third and fourth floors of Huam Karst, which were designed as an open, integrated space. However, the tenant, which was a bank, has effectively used it as a VIP lounge.

Lee: To maintain the neutrality of architecture, you need to reflect the needs that arise as users change over time. A complete building might not accommodate this. Is there a way to maintain neutrality while having variability? Such proactive variability could be a way to use the building for a long time without remodeling.

Kim: It's relatively easy to flexibly use space on the same floor, but distributing vertical space requires thorough planning from the early stages. I often design slabs with variability, enabling vertical integration of space. This includes providing alternatives that allow modifications without affecting structural beams or allowing the possibility of installing stairs and reinforcing the structure accordingly. This way, multiple possibilities can be layered to accommodate different uses. Perhaps because of my early experience in working on a lot of interior projects when there weren't many architectural projects, I care whether the building can be successful in a commercial way. I believe a well-designed building is one that can sustain its commercial viability over time.

Zo: Many of the defining characteristics of Kim's neighbourhood living facilities ultimately come down to how well he persuades his clients. After all, clients often demand to reduce the staircase width to the absolute minimum or to just block the windows. What is your strategy for convincing them?

Kim: I tend to put in the time and a hands-on approach. I meet clients every two weeks. I have also designed everything in advance, making detailed models displayed in acrylic cases before presenting them. I realised that when clients start requesting modifications, things can get complicated. Maybe it's because I'm too soft-hearted. (laugh) That's how I now approach neighbourhood living facility projects not through rigid concepts, but through narratives. Concept-driven design doesn't work well in neighbourhood living facilities. Instead, I have adopted a receptive stance. I try to explain things step by step, keeping all possibilities open for discussion. Then, I gradually narrow things down and make decisions. This way, I can maintain design consistency without having to backtrack, while the client gains satisfaction from seeing their input seamlessly integrated into the process. Interestingly, this approach actually benefits the architecture itself. As I incorporate various inputs, I often end up exploring new design solutions. As these experiences accumulated, my design methodology of unfolding spaces through a narrative-generating process gradually became more concrete.

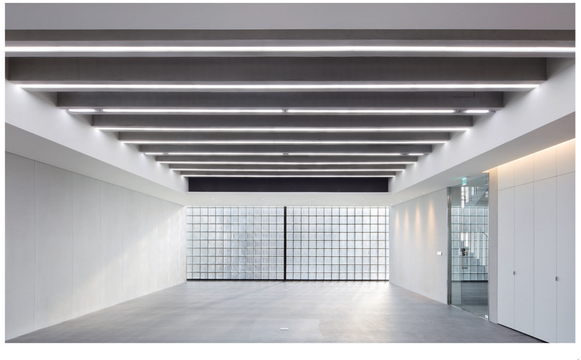


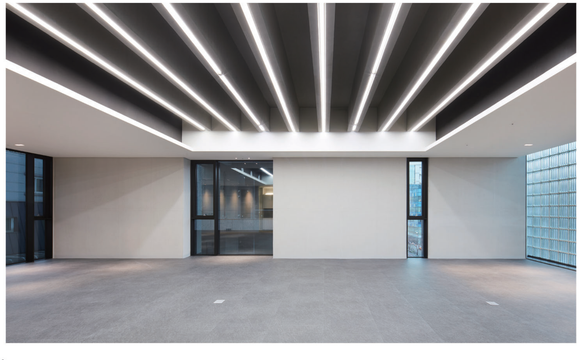




역삼 다이크로익
(왼쪽 위부터 시계 방향으로) 코어, 옥상, 4층 내부, 3층 내부, 1층 내부
(62쪽) 6층 외부

Yeoksam Dichroic
(clockwise from top left) Core, rooftop, 4th floor interior, 3rd floor interior, 1st floor interior
(p. 62) 6th floor exterior





근린생활시설 : 건축

조: 2015년 장정제(숙명대학교 교수)는 김동진의 근생을 '길의 연장'으로 보았다(「SPACE」 574호 참고). 거리에 만연한 근생을 생각해보자. 입구로 들어가 계단실로 올라가 각 층에 바로 도달하고 끝이다. 그런데 김동진의 근생에는 연결이 있다. 공간의 연결, 시야의 연결, 길의 연결, 빛의 연결, 지하의 연결 같은 것이다. 그로 인해 더 많은 걸 가진 건축이 된다. 효율성만을 추구하면 나올 수 없는 것이다. 그런데 김동진은 이러한 연결을 최대 용적률 안에서 실현한다. 그게 김동진 근생의 특장점이다. 그가 만든 '비효율적' 연결이 상업적인 도움으로 귀결된다.

김: 인사동 쌈지길을 처음 봤을 때 충격을 잊지 못한다. 언제부터 우리가 건물을 엘리베이터로 한 층 한 층 다녔나? 쌈지길이 '인사동에 길을 늘였다'는 평을 받듯이 작은 건물에서 그러한 시도를 조금씩 해보고 있는 거다. 자그마한 건물도 동네의 거주환경을 바꿀 수 있다는 확신이 있다.

조: 상업이 변천해왔다. 지금은 한국 근생의 황금기라고 생각한다. 그러나 이 조건이 끝까지 간다는 보장이 없다. 인구가 소멸하는 한국 사회에서 미래에는 공동주택과 아파트가 더 이상 유효하지 않을 것이다. 지금의 주거지를 보존하는 방향에서 주거 생활에 이바지하는 근생을 구상해야 한다는 의미다.

김: 늘 근생이 문제였다. 젠트리피케이션이 대표적이다. 상업적으로 번화한 거리가 되면 부동산적 가치는 오를지 모르지만 사람은 살 수 없는 주거지가 된다. 처음 근생을 작업할 당시 근생은 주거지를 망가뜨린 주범이었다. 근생은 거리에서 점이 아닌 선으로 퍼져나가면서 지역을 시뻘건 상업 지대로 물들이고 주거지로서의 가치를 떨어뜨렸다. 그런데 변화의 양상을 목도했다. 일본에 여행을 가면 문화가 구석구석 잘 뿌리내린 동네를 구경하지 않나? 맛있는 빵집, 카페, 디자인 숍이 있는 주거지 사이사이를 돌아다니는 재미가 있다. 그런 게 우리나라에도 생기기 시작한 거다. 주거지에 문화를 일으키는 근생 공간들이 점처럼 들어가 활기를 주면 동네가 좋아지더라. 그걸 보며 희망을 얻었다. 넓게 분포된 주거지에 일상의 문화적 요소들이 선이 아닌 점으로 곳곳에 박혀 공생하는 것. 그렇게 주거지역을 내용이 꽉 찬 면으로 진화시키는 것이 내가 하고 싶은 이야기다.

이: 중소 규모 기업의 문화가 풍부해지는 것도 근생과 밀접한 관계가 있다. 대기업만이 있던 시대를 지나 작은 분야에서 전문성을 가진 신생 기업이 많은 사회다. 각양각색의 문화를 가진 젊은 집단이 많아진 것이다. 과거에는 이러한 규모의 집단이 테헤란로 큰 빌딩의 한 층 공간을 점유했다면, 이제는 밖으로 나와 작은 땅에 4~5층의 소박한 건물을 짓고 1층은 임대를 주는 방식이 이미 만연해졌다는 생각이 든다. 이들이 적정 거리를 유지하면서 군집해 네트워크를 형성하고, 소소하게 거리를 밝혀주며 거리에 색깔을 입히는 역할을 할 수 있지 않을까? 김동진의 작업이 그러한 흐름에 있는 것 같다.

NEIGHBOURHOOD LIVING FACILITY : ARCHITECTURE

Zo: In 2015, Jang Jungjae (professor, Sookmyung Women's University) viewed Kim's neighbourhood living facilities as an 'extension of the street' (covered in *SPACE* No. 574). Think about the typical neighbourhood living facilities. It has an entrance, a stairwell, and individual floors that you simply arrive at. However, Kim also creates connections in his architecture. There are connections between spaces, perspectives, pathways, light, and even between underground levels. This makes his buildings much richer in quality. These are qualities that pure efficiency alone could never produce. Kim even realises these connections while still working within maximum floor area ratio constraints. This is a defining strength of his neighbourhood living facilities. His seemingly 'inefficient' connections actually result in commercial success.

Kim: I was deeply moved when Ssamzigil in Insa-dong first opened. When did buildings become machines where you simply arrive at each floor by an elevator? Ssamzigil was praised for extending the streets of Insa-dong. I have been exploring ways to draw that kind of experience into smaller buildings. I firmly believe that even a small building has the power to transform the living environment of a neighbourhood.

Zo: Commerce has evolved. I think we are in the golden age of neighbourhood living facilities in Korea. However, there is no guarantee that this will last forever. In a Korean society where the population is declining, apartments and multi-family housing will no longer be viable in the future. We need to envision neighbourhood living facilities that contribute to residential life while preserving our residential areas.

Kim: Neighbourhood living facilities have always been a problem. Gentrification is a prime example. When a street becomes commercially vibrant, its real estate value may rise, and it becomes uninhabitable for local residents. When I first worked on a neighbourhood living facility project, I saw them as the culprits, responsible for ruining residential areas. When these buildings spread, not as isolated points but as a continuous wave, they turned entire areas into commercial zones, diminishing their value as residential environments. However, I witnessed a shift. When traveling Japan, people tend to enjoy wandering through neighbourhoods, stumbling upon bakeries, cafés, or well-designed boutiques tucked between houses. The unique and characterful nature of that experience has started to emerge in Korea as well. When cultural neighbourhood living facilities are dotted within residential areas, they bring vitality and improve the neighbourhood. That gave me hope. Instead of creating a 'line' of continuous development, I want to see cultural elements embedded as 'points' scattered throughout the residential areas, allowing them to coexist and enhance the neighbourhood. In this way, I want residential areas to evolve into rich, dynamic 'surfaces' filled with meaningful narratives.

Lee: The cultural expansion of small and mid-sized enterprise is closely linked to the evolution of neighbourhood living facilities. We have moved beyond an era dominated by large corporations. Now, many emerging businesses are thriving in specialised fields. These young, diverse groups bring unique cultures into the city. In the past, companies of this size have occupied a single floor in a large office tower in Teheran-ro, but now, they are stepping outside, constructing small 4 – 5 storey buildings on small plots, often renting out the first floor.



조: 강소기업과 근생의 시너지라고 말할 수 있겠다. 렘 콜하스의 『S, M, L, XL』에 빗대면 근생은 스몰 혹은 엑스스몰 건축이다. 책에 보면 호텔, 오디토리엄, 아파트, 아름다운 건축이 많지만 근생을 그런 건물과 같은 위치에 두고 볼 수 없다. 근생은 사업 가치를 우선으로 보는 것이 마땅하다. 임대 건물이 지저분해지는 이유가 뭔가. 작은 건물에 더 작은 것들이 서로 아우성을 쳐서다. 그 대신 한 사업체가 건축을 하나씩 점유하면서 문화적 요소를 가진 프로그램으로 일대의 근린을 형성하고 네트워크를 만들 수 있다는 관점으로 미래를 본다면 희망적이다.

김: 근생 설계는 주거지에 문화적 침술을 놓는 것과 같다. 작은 건축물 하나하나가 제각기의 방식으로 자리 잡으면서도, 개별적 건물이 아니라 도시 전반의 재생이나 활성화 흐름과 맞물려 공동 작업을 한다는 태도로 임한다. 건물이 가로를 어떻게 접하고 있는지, 땅의 경사가 어떤지, 일조가 어떻게 들어오는지 같은 특수한 조건들을 고민하면서 건축이 각자의 색깔을 가지게 된다. 그렇게 만들어진 건축은 도시의 혈자리를 찾아 막힌 곳을 뚫어주고 변화를 일으키는 힘이 된다. 그러므로 근생을 설계한다는 것은 땅이 가진 고유한 이야기와 건축주의 요구, 나의 생각, 그리고 우리가 함께 만들어가는 생각을 하나씩 꺼내놓고 이야기하는 과정이다. 그 이야기가 자연스레 흘러갈 수 있도록 만드는 것이 건축의 역할인 것 같다.

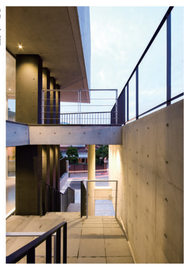
조: 김동진이 지금껏 건축으로 이야기를 심어왔다고 했는데, 이제 보니 '이야기'가 진화해 '대화'가 된 듯하다.



©Park Wansoon



©Park Wansoon



©Park Wansoon

바티 리올(2008)
Bati-ㄹ (2008)

This model has already become widespread. By clustering at a reasonable density, these businesses form networks, subtly illuminating the streets and adding layers of vibrancy to the urban fabric. Kim's work seems aligned with this broader movement.

Zo: This can be seen as cultivating synergy between strong small enterprises and neighbourhood living facilities. If we reference *S, M, L, XL*, neighbourhood living facilities would fit into the S or even XS category. In *S, M, L, XL*, there are many beautiful buildings like hotels, auditoriums, and apartments, but neighbourhood living facilities cannot be placed in the same category. Instead, it is appropriate to prioritise business value. Rental buildings become messy because small buildings are filled with even smaller things clamoring together. However, if a single business occupies a building and forms a neighbourhood with cultural programmes, creating networks, it is a more hopeful vision of the future.

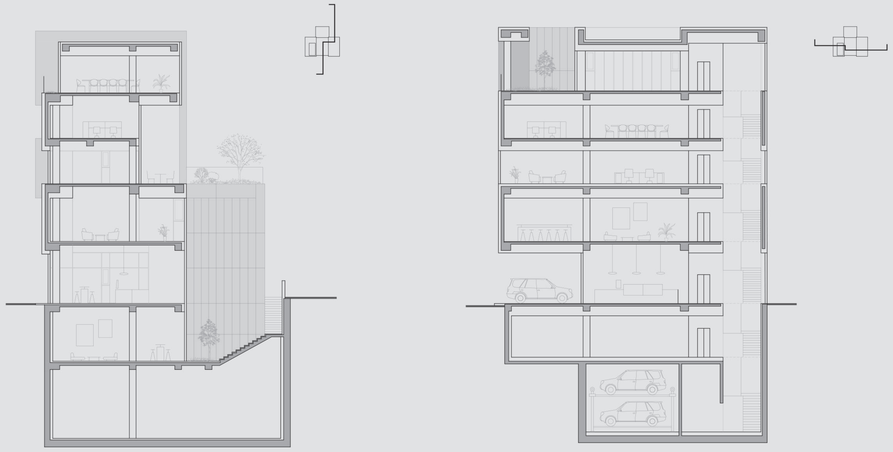
Kim: I see neighbourhood living facilities as cultural acupuncture within residential areas. Each building settles into its location in unique ways, yet they are not just isolated buildings, but they align with the broader regeneration and revitalisation of the city, functioning as part of a collaborative effort. By considering specific conditions such as how the building faces the street, the slope of the land, and how sunlight enters, each building gains its own character. Buildings designed this way act as points in the city's circulatory system, unblocking stagnant areas and triggering meaningful urban transformation. Thus, designing neighbourhood living facilities is fundamentally a process of storytelling. It is to weave the complex narrative of the site, the client's needs, my own architectural perspective, and the shared ideas that emerge through collaboration. I see architecture as the medium that enables this narrative to flow naturally.

Zo: Until now, Kim has been embedding narratives within architecture. Now, it seems those narratives have evolved into fully fledged conversations.

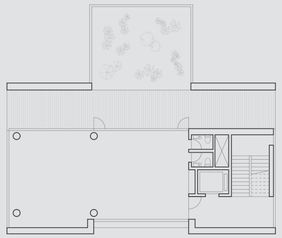


©Park Wansoon

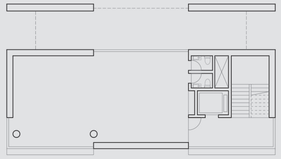
서교 게슈탈트
Seogyo Gestalt



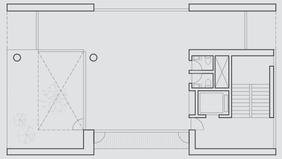
Section



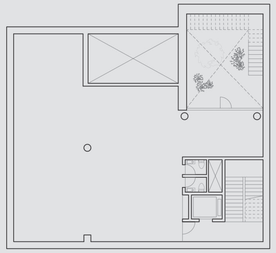
3F plan



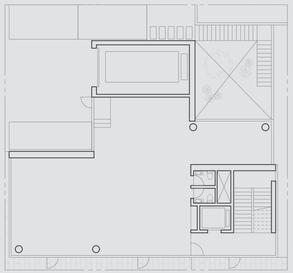
4F plan



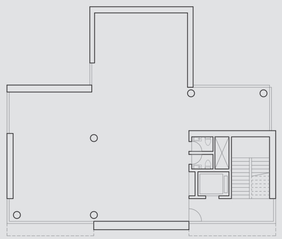
5F plan



B1 plan



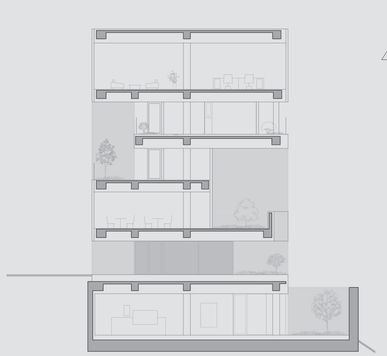
1F plan



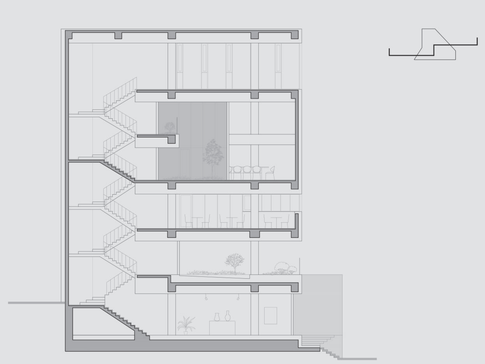
2F plan

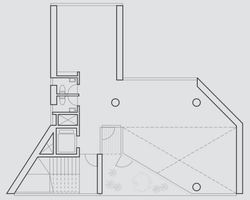
0 1 3 5m

후암 카르스트
Huam Karst

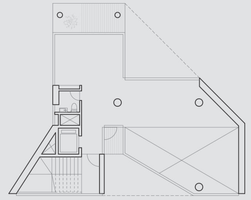


Section

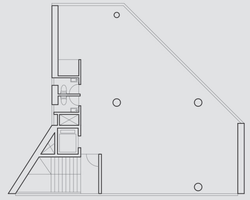




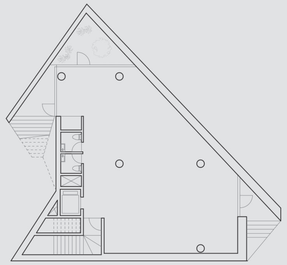
3F plan



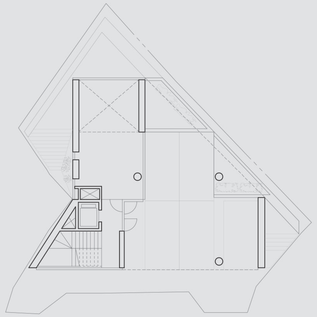
4F plan



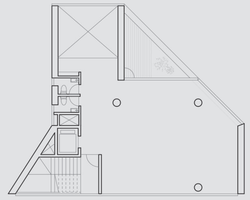
5F plan



B1 plan



1F plan



2F plan

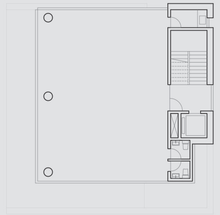
0 1 3 5m

DRAWING

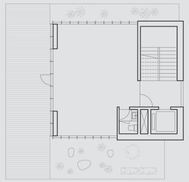
청담 카라파스
Cheongdam Carapace



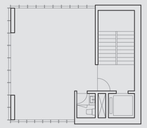
Section



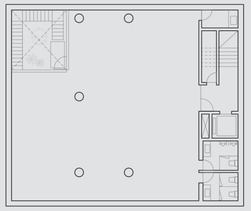
3F plan



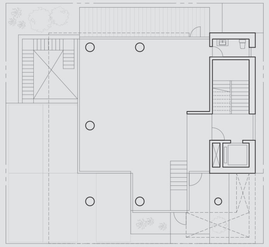
4F plan



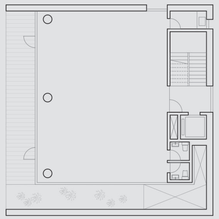
5F plan



B1 plan



1F plan

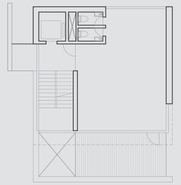


2F plan

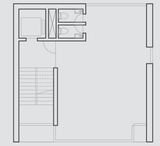
논현 페리스코프
Nonhyeon Periscope



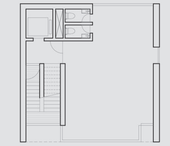
Section



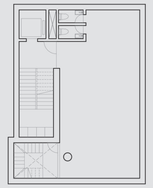
3F plan



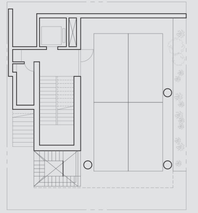
4F plan



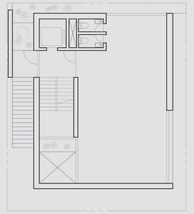
5F plan



B1 plan



1F plan

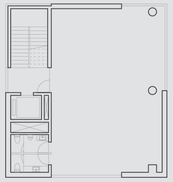


2F plan

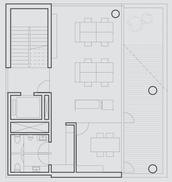
신사 폴리오미노
Sinsa Polyomino



Section



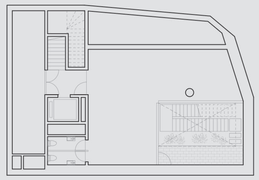
4F plan



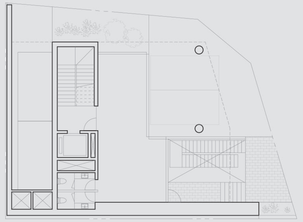
5F plan



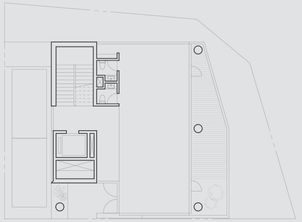
6F plan



B2 plan



B1 plan



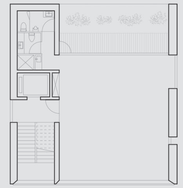
1F plan

0 1 3 5m

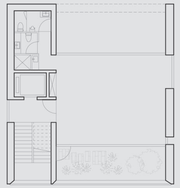
역삼 다이크로익
Yeoksam Dichroic



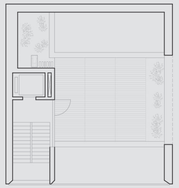
Section



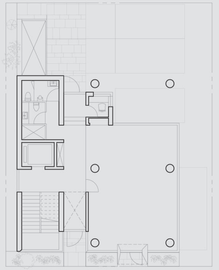
5F plan



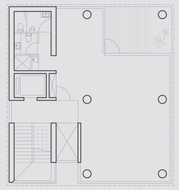
6F plan



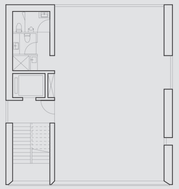
Roof plan



1F plan



2F plan



4F plan

0 1 3 5m

DRAWING