

# 高層建物の 必要性

工學博士 金 炯 萬

## 序 論

最近의 통계에 의하면 韓國에서는 서울의 人口增加가 人口 10만 이상의 大都市 전체의 人口增加의 60.9%를 차지하며, 필리핀에서는 61.1%, 인도네시아에서는 50%, 그리고 타이에서는 100%를 차지하고 있다.

이와같이 人口의 首都로의 급속한 集中 때문에 현재 서울에 있어서는 소위 人口地方分散策이 政府의 都市 및 國土計劃의 基本政策으로 나타나고 있다. 物論 上記 人口의 급속한 首都 또는 大都市로의 集中은 일시적으로 住宅의 不足, 道路, 上下水道, 學校 또는 通信網등의 社會間接資本 施設의 부족, 交通難, 그리고 이에 따르는 公害 및 地價 문제를 발생시키고 있다. 이러한 서울 또는 大都市의 표면상의 결함이 곧 人口의 過剩集中 이라는 명목하에 일방적으로 책임이 전가되어서 人口의 分散이 政策化 되었으며 現在 우리나라 都市 및 국토계획상에 관련되어 있는 대부분의 사람들은 一律적으로 이와같은 政策을 찬성하고 있는 실정이다.

여기서 필자는 실제로 서울이 과연 過剩肥大하였는가, 人口의 一定集中이 과연 우리나라의 도시 및 농촌의 발전에 불리한 것인가, 하는 기본적인 문제를 다시 한번 검토한 필요를 느끼는 것이다.

## 都市計劃의 條件

現代社會의 특징의 하나는 計劃性에 있다. 현재 經濟計劃, 國土計劃 등의 國家的인 것에서부터 地域計劃, 都市計劃 등 地域적計劃, 그리고 家族計劃에 이르는 個人적計劃 등 20世紀는 가위 計劃의 시대라고 하여도 좋을 것 같다. 이중에서도 그 내용의 多樣性, 그 기간의 長期性, 계속성, 그 규모의 크기 또는 국가나 사회발전에 미치는 영향으로 보아 都市計劃처럼 중요한 의미를 갖는 계획은 없다.

그러나 한편 이러한 多樣性은 아이로니칼하게도 누구든지 都市計劃을 안다고 차치하도록 만들기도 한다. 때문에 都市計劃 수립에 있어서는 각인의 입장에 따라 문제를 파악하는 관점이 달라지기도 하고 그 관점에 따라 다른 결론이 나오기가 일쑤다. 즉 建築家는 建築의 입장에서, 經濟學者는 經濟로 都市計劃에 접근하기 때문이다.

다시 말하면 여러가지 都市計劃의 方案에는 모두 제 나름대로의 일리가 있다. 高層·高密度화된 도시를 건설하는 방법과 低層·低密度的 도시를 건설하는 방법은 각각 長短點을 내포하고 있으며 종합적으로 볼 때의 正當性 여부는 그야말로 종이 한장의 차이 경우가 많다. 실상 都市計劃이라 함은 한마디로 말해서 주어진 여건하에서 어떤 목적을 가정하였을 때 해야 할 일에 대한 優先權을 결정하는 計劃이라고 할 수 있다. 이렇게 생각할 때 그러면 과연 우리나라의 都市計劃을 위한 주어진 條件과 목표는 무엇인가를 반성하지 않을 수 없다.

주어진 조건을 요약하면 1人當 國民生産이 겨우 200달러에 가까운 개발도상국가이며 근래에 와서 상당히 급속한 經濟成長을 이루고 있으나 國內의 自然資源은 극히 부족하고 세계에서 으뜸가는 人口密度를 가지고 있다는 것이다. 그리고 우리나라의 국가적 지상목표는 조국근대화와 輸出增大를 통한 급속한 經濟成長으로 祖國統一을 성취하는 것으로 되어 있다.

따라서 우리나라의 도시계획은 이러한 주어진 條件하에서 어떻게 하면 급속한 經濟成長을 촉진시키고 이 경제력을 바탕으로 조국통일은 물론 보다 살기좋은 韓國을 어떻게 건설하느냐 하는데에 그 목표를 두어야 된다.

都市計劃에 있어서 優先權의 문제와 관련되어 생각나는 것은 第二次 世界大戰 이후 영국과 日本의 都市 및 國土計劃에 있어서의 優先順位의 결정과 이의 國家經濟發展에 미친 영향이다. 전쟁으로 인한 폐허된 土地와 섬나라, 高密度 人口라는 비슷한 조건하에서 비록 한나라는 戰勝國이고 한나라는 敗戰國이었지만 都市計劃의 優先順位 결정의 차이가 그대로 國家經濟發展에 큰 영향을 미쳤기 때문이다.

즉 英國은 住宅建設을 통한 사회복지에 중점을 두고 직접적인 生産과 관계없는 사회사업에 집중投資한 결과 社會보장의 팔목할만한 성공에도 불구하고 경제성장의 속도가 늦어 파운드貨의 平價切下를 초래하였던 반면 日本은 住宅難등 여러가지 사회문제에도 불구하고 直接 生産에 관련되는 産業道路 工場 發電所등에 중점적으로 投資하여 현재는 成長된 經濟力으로 과거에 느꼈던 일시적인 불편을 해결할 수 있게 되었던 것이다.

여기에서 우리나라의 都市計劃의 방법은 消費적 投資보다는 國民生活에 일시적 불편이 있더라도 항구적인 경제성장을 도모할 수 있는 곳에 優先 投資해야 한다는 뜻있는 암시를 받을 수 있다고 보는 것이다.

### 人口 大都市集中의 必要性

우리나라의 都市計劃에 있어서는 높은 人口密度와 빈약한 自然資源이 제일 먼저 問題線上에 떠오른다.

현재 우리나라 農業部門發展의 沈滯역시 農村地區의 人口密度에 있다는 것이 명백하여지는 것이다. 때문에 農業의 발전을 추진시키기 위해서는 우선 農村人口의 減少를 통한 機械化가 이루어져야 하며 農村人口 個人當의 生産性を 올릴 수밖에 없다. 英國 프랑스 독일 日本 이탈리아 등은 우리나라와 같은 이러한 시기에 植民地에로의 移民이라는 형식을 통하여 人口의 農業發展에 대한 압력을 완화시켰으나 植民地를 가질 수 없는 현재의 開發途上 국가에서는 이러한 農村의 과잉인구를 都市로 移入시킬 수밖에 없는 것이다.

여기에서 문제되는 것은 第1次産業의 成長速度가 第2次, 第3次産業의 그것과 비교하여 아주 늦다는 것이다(表 1 참조). 그러므로 급속한 經濟成長을 위해서는 生産성이 낮은 第1次産業人口를 生産성이 높은 第2次, 第3次産業人口로 전환시키는 것, 즉 농촌인구의 都市에로의 流入이 오히려 촉진되어야 하며, 이렇게 함으로써 다시 反轉시켜 第1次 産業의 生産性 向上에 도움이 된다는 波及效果를 노려야 하는 것이다. 經濟學의 세계적 碩學인 「콜린 클라크」教授도 이러한 입장에서 1960년대 후반기 韓國의 높은 經濟成長의 요인을 勞動力의 移動에서 찾았던 것이다(「서울經濟新聞」, 「韓國의 經濟成長」 1970. 1. 12일자). 그러나 오늘날 모든 개발도상국가에서는 都市 自体가 이들 農業人口를 받아들일 수 있을 만큼 취업의 기회가 충분하지 못함에도 불구하고 上記한 農村人口의 過密과 自然資源의 고갈 즉 農村으로부터의 밀어내는 힘(Pushing factor)에 의해서 都市가 成長된다 하여 문제가 되고 있다. 이러한 現象의 物理적 表現이 몇몇 大都市에서 發生, 번져가고 있는 소위 無許可 板子村인 것이다.

(表 1) 産業別 國民總生産의 成長率

연도	국민총생산의 성장률			
	1차산업	2차산업	3차산업	합 계
1953	7.7			
1954	2.3	16.4	2.0	6.0
1955	-5.5	22.0	6.9	6.1
1956	8.6	17.0	4.5	1.2
1957	6.8	12.5	7.9	8.8
1958	-1.1	7.7	3.6	5.5
1959	0.1	9.3	8.6	4.4
1960	10.1	9.2	2.2	2.3
1961	-6.4	3.2	-1.1	4.2
1962	7.2	15.7	9.1	3.5
1963	16.2	16.5	8.1	9.1
1964	-0.8	5.4	2.3	8.3
1965	11.0	21.1	10.1	7.4
1966	-6.3	15.2	14.8	13.4
1967	0.3	22.5	15.9	8.9
1968		26.2	15.8	13.1

※資料 : 한국은행 『경제통계연보』 14~15(1969)

그러나 이들 農村人口의 流入으로 板子村이 생긴다고 해서 이들의 流入을 막을 경우, 물론 都市의 板子村 증가는 일시적으로는 완화되겠지만 이

들은 오히려 포화상태에 있는 農村의 過剩勞動力에 참여함으로써 國家경제발전에 하등의 도움도 주지 못할 뿐만 아니라 農村의 현 실정으로 보아 기술습득의 하등의 기회조차 가질 수 없는 것이다.

반면 都市로 流入되는 경우 이들은 일시적으로는 無許可 판자촌에 定着하게 되겠지만 점차 都市의 生活樣式과 접촉하게 됨으로써 새로운 經濟生活를 영위하게 되고 결국에는 좀 더 높은 生産性을 가진 技能을 습득하게 되는 것이다.

이런 면에서 볼때 우리는 現在 韓國의 大都市에서 늘어나고 있는 무허가 판자촌, 빈민굴을 일방적으로만 처리할 수 없다고 생각되는 것이다. 유럽에서는 슬럼이라는 것이 生存競爭에서 낙오된 人間의 集團으로서 일반적으로 都市中心部에 위치하지만, 都市 외곽부에 흩어져 있는 개발도상국가의 無許可 板子村은 農村人口의 流入流入에 있어서 第1次적인 定着地로 되고 있다. 이러한 점에서 우리나라 都市의 판자촌은 급속한 경제성장과 加速度적인 국가경제성장의 表面적 표현이다. 따라서 판자촌은 어떤 의미에서는 希望적 存在일 수도 있으며 이의 무리한 철거는 오히려 무의미한 것일지도 모른다. 都市는 生命體이며 그 本質은 時空적으로 ダイナミック하게 파악하여야 한다. 어느 특정한 時點에 있어서의 都市와 構造와 生理에는 그 時點대로의 모순과 불균형이 보이기 마련이다. 그러나 이러한 觀念에만 집착하여 人口分散論을 云謂할 수는 없다. 時間을 통한 經濟成長과 進歩의 力學을 생각할 때, 급속한 변화에 따른 일시적인 歪力은 불가피한 일이다. 따라서 板子村의 발생에 나타나는 物理적 불균형은 일시적 過度期 현상으로 파악될 수 있는 것이다.

그러면 왜 農村人口는 大都市에 집중 되어야 하는가. 結論부터 말하자면 大都市와 小都市는 그 規模에 있어서 만이 아니라 그 本質조차도 다르다는 것을 먼저 알아야 한다는 것이다. 人口 一백만의 都市는 人口 一만의 都市 一백개와는 그 성격이 同一하지 않은 것이다.

大都市가 가질 수 있는 여러 施設을 小都市는 가질 수 없고 機構 자체의 生理가 다르며 市民 자체의 의식과 生活方向이 다르다. 이 大都市와 小

都市와의 質的인 差는 후진국일수록 심하다. 많은 開發途上 국가의 小都市들은 行政·權威상의 이득을 보기 위하여 넓은 구역을 확장하므로써 市로 승격되어 실제로는 農村과 다름없는 「都市속의 農村」이라는 현상을 나타내고 있다. 이른바 개발도상 국가에 있어서의 間接都市化현상이다. 그러므로 人口流入 자체가 小都市를 향하여 이루어질 경우 都市化의 실질적인 이익은 보지 못하기 때문에 人口는 오히려 大都市로 집중하게 되는 것이다.

이것과 관련되어 都市를 한개의 經濟空間으로 볼 때 集積理論에 대한 經濟學상의 原理가 작용하여 大都市일수록 더욱 큰 集積의 이익을 보게 된다. 즉 生産力의 집적, 消費力의 집적, 技術 및 管理力의 집적, 그리고 資本의 집적은 經濟 成長力을 누진적으로 늘림으로써 國家經濟의 급속한 발전을 꾀하게 되는 것이며, 따라서 빈곤에서 탈피하기 위하여서는 이러한 大都市의 工業發展을 중점으로 하여 工業力의 집중적 증가와 大量 노동력의 흡수에 노력할 수밖에 없는 것이다. 최근의 보도에 의하면 國內의 大法人體의 七五%가 서울에 몰려 있어 前年比 四八·一%의 증가라 하는데 이 자체가 서울에 本社가 있음으로써 많은 經濟活動에 직접의 이익이 있다는 것을 단적으로 보여주는 實例가 되는 것이다.

### 都市高層化·高密度化의 必要性

이제 필자가 다음에서 논하고자 하는 高層化된 대도시의 아파트 생활양식은 하나도 새로운 것이 아니며 벌써 二천년전 로마시대에서부터 실용되어 왔던 것이다. 中世紀 비위생적인 都市는 流行病의 발생을 초래하고 都市成長을 제한하였으나 이것은 科學의 뒷받침이 없었던 까닭이다. 그러다가 産業革命의 결과 비로서 近代적 都市문제, 즉 슬럼의 발생을 보았으나 이것은 차라리 人口集中이 심해 서라기 보다 오히려 都市 전체의 計劃이 결여되었거나 또는 도시에 부적당한 위생시설에서 나온 것이었다.

이리하여 이 人間이 만든 문제, 즉 슬럼의 해결을 위하여 田園 都市의 개념이 나왔다. 그러나 이 田園都市 역시 「일부 극소수의 富者들을 위한 避身

處」를 마련했을 뿐 대부분의 都市 市民의 住生活  
은 버림받은 것이었다.

一八세기「E 호워드」(Ebenezer Howard)에서 출  
발된 田園都市論 (Garden City Idea; Ebenezer, Ho-  
ward, 『Garden Cities of Tomorrow』 London,  
1969)은 당시의 都市改良論者들의 주목을 끌었으  
며 그 시대의 특정한 환경하에서는 일부 사람을  
위한 것이 되고 말았지만 당시로서는 가장 우수한  
都市建設論이었던 것도 사실이다. 그리하여 약간의  
역사적인 성공을 제외하면 이러한 田園都市思想은  
현재의 급속하고도 대규모적으로 팽창하는 都市問  
題의 解決方法이 아님은 명백해졌다. 그것은 田園  
都市의 방법이 土地를 워낙 많이 소모함으로써 人  
口萬單位의 都市는 몰라도 수십만, 수백만 單位의  
都市問題 해결에는 아무런 주춤도 주지 못하고 있  
기 때문이다. 더구나 우리나라처럼 人口密度가 높  
은 나라에서는 都市팽창으로 인하여 食糧生産에  
필요한 農土가 소모될 수는 없는 노릇이다. 따라서  
食糧 自給自足を 위한 農土를 확보하기 위해서라  
도 都市의 水平적인 팽창을 방지하고 이를 高層化  
·高密度化 하는 방법을 모색하여야 한다는 것은  
지극히 당연한 일이라고 생각된다.

都市의 水平적 팽창의 또 하나의 문제는 生活環  
境으로서의 適合性의 문제이다. 日本 美國 英國그  
리고 유럽 각국에서는 현재 都市와 都市가 계속적  
으로 접하여 소위 集合都市 (Conurbation) 현상을  
일으키고 있으며, 한국에서도 현재 추진되고 있는  
바와 같은 都市人口散政策을 계속한다면 十년 이  
내에 이러한 集合都市 현상이 보이기 시작할 것이  
다. 그렇게 되면 都市人들은 自然과 너무나 격리  
된 환경에서 생활하게 되며 정신위생상의 문제는  
차지한다 하더라도 광대한 面積의 파괴, 즉 植物  
과 自然生物의 파괴가 局部적 氣象의 변화를 일으

켜 空氣汚染과 함께 太陽光線의 投入을 감소시  
킴으로써 궁극적으로 降雨量의 감소까지 초래할뿐  
만 아니라 심지어는 流下面積조차 감소시켜 工業  
化와 더불어 不足을 급속히 가지고 올 염려도 있  
다.

都市의 高層化·高密度化의 또 하나의 利點은 交  
通문제와 관련된 사항이다. 都市가 高層化·高密  
度化하는 경우 人口密度와 더불어 交通量의 발생  
도 증가하지만 高密度화된 까닭에 첫째 交通距離  
가 단축되며, 둘째 이로 인한 상당한 人間動線이  
自動車, 기타 기계교통수단에 필요없이 도보로써  
交通문제를 해결하게 된다.

그러나 이와 반대로 都市내의 人口가 분산되는  
경우 첫째 交通거리가 멀어지고, 둘째 자연히 기  
계교통수단에 의존하는 交通量의 발생이 증가하고,  
세계 교통망의 始點과 目的地가 분리됨으로써 교  
통의 혼잡이 일어나고, 마지막으로 증대된 交通量  
을 해결하기 위하여 더 많은 차량과 길어진 道路  
에 대한 投資가 필요해진다. 이는 個人적으로도  
交通費의 增加, 交通혼잡으로 인한 시간과 에너지  
의 낭비 및 交通事故의 증가와 自動車 排氣量의  
증가로 인한 公害 문제 등을 야기시킨다.

따라서 직장과 住居간의 거리를 단축시키면 交  
通難은 근본적으로 해결될 수 있으며 個人적으로  
는 交通費와 時間을 절약하고 國家적인 면으로 볼  
때도 道路·交通施設投資에 필요한 막대한 資源을  
工業發展에 투입할 수가 있다. 一例로 68년 현재  
서울의 勞動人口는 1백22만명이라고 하는데 各人  
이 매일 통근시간을 30분만 절약하더라도 1년에  
1억 8천 6백만시간으로 총 노동시간의 6.25 %에  
해당되고 매일 20원씩의 交通費를 절약하면 年 89  
억원의 國家적인 이익을 볼 수 있는 것이다. 여기  
에 學生 및 일반 家庭主婦들의 交通量이 計算에 포  
함되면 여기에서 나오는 國家적 이익은 막대한 정  
도로 늘어날 것이다.

물론 建物の 高層化에는 상당한 정도의 工事費  
가 소요된다. 그러나 都市의 水平적 팽창에 필요  
한 土地取用費, 地域擴大로 인한 새로운 道路, 上  
下水道, 電氣, 가스, 住宅, 學校 등의 施設費를  
생각하면 오히려 高層化가 經濟적이라는 결론에 이  
른다. 특히 개발도상국에서는 모든 重要施設이  
都心地에 집중되어 있는 경향이 있으므로 都心部  
의 再開發 및 高密度化의 經濟性은 더욱 커지는 것  
이다.

한편 高層化에 의한 土地利用度를 높임으로써 綠地 및 太陽光線의 확보가 가능해질 수 있을 뿐만 아니라 大氣汚染, 騒音, 먼지 등 公害의 被害量을 줄일 수 있고, 프라이버시가 보장 될 수 있으며, 生活의 高密度化로 冷蔵庫 洗濯機 등의 共同所有와 쓰레기의 용이한 처리, 托兒所 兒童公園 圖書室 등의 설치를 위한 장소를 경제적으로 제공해줄 수 있을 것이다.

사회적 정치적인 면에서 볼 때에도 現 都心地, 즉 鍾路區 中區 등의 발전을 억제하는 데에는 큰 문제점이 따르고 있다. 현재 슬럼이란 말이 널리 사용되고 있으나, 그러면 무엇이 그 슬럼의 本質적 定義일까?

납아빠진 建物, 住居人の 不安性, 소극성 등의 특성이 슬럼의 表面적 표현으로 들어지고 있지만 本質적으로 볼 때 슬럼의 定義는 「投資하지 않는 것이 最高의 投資가 되는 地區」라고 할 수 있다. 즉 어느 建物地區이고 이를 사용하려면 改修·維持費가 들게 마련인데 이러한 維持費가 드는 것은 그 投資가 더 이상의 收入을 보장하기 때문이다. 그러나 슬럼이란 投資가 그 投資금액의 利益을 가져오지 못하기 때문에 無投資가 最高의 投資가 되는 地區를 말하는 것이다. 그러므로 현재 정부에서 추천하는 旧서울中心部의 建設억제는 결국 無投資를 강요하는 것으로 旧서울中心部 전체를 슬럼化하는 것밖에 되지 않으며, 韓國의 중추적인 서울 中心部가 슬럼化되었을 때 全國에 미치는 정치적 경제적 교육적 영향은 지대한 것이다. 워싱턴市의 第一의 고민은 白堊館, 政府기관 주위를 둘러싸고 있는 黑人슬럼地區인바 現서울大心地區 發展 억제를 계속한다면 서울은 나쁜 의미에서 第2의 워싱턴화할 가능성이 큰 것이다.

지금까지 우리나라의 경우를 보면 都市高密度化와 都市문제를 다루는데 있어서 人口密度를 標準으로 삼아온 것이 사실이다. 예컨대 서울시는 人口密度 1만 이상이 되면 過密하다 하여 市城을 확장하여 왔다(서울特別市 『서울都市基本計劃』 1966). 그러나 1만인이라는 기준 자체가 극히 任意적인 것이며 이와같은 근거로 市城의 확장이 근 25년간에 6

회나 실시되었고 1910년부터 1966년까지 市城이 무려 20배로 증가하였다.

그러나 실제로는 이러한 平面적 人口密度의 개념은 都市에 있어서 人間生活의 安易度 내지 적합성과는 거의 관계가 없다. 이러한 任意적인 人口密度의 결정이 유럽의 많은 나라에서도 長期間 아무 의문없이 계속되었다는 것은 우스운 일의 하나이다.

그러면 왜 平面적인 人口密度가 都市生活의 適合性和 無關한가. 人間이 空間환경에 처함에 있어서 가장 중요한 것은 1인당 어느 정도의 空間을 生活活動 또는 休養활동에 쓸 수 있는나 하는 것이기 때문에 1인당 충분한 面積을 占有하여도 高層化되는 경우에는 平面적 人口密度가 크게 나타나기 때문이다.

극단적인 예로 1인당 10평이라는 충분한 面積을 住生活에 쓴다하더라도 만일 50層의 高層建物에 收容되면 坪當 5人이라는 高密度를 표시할 것이며 單層의 슬럼에서는 10坪의 집에 10명이 住居하여도 坪當 1人이라는 수자가 나오기 때문이다. 이러한 점에서 볼 때에 近代의 都市計劃에 있어 가장 중요한 指數처럼 사용되고 있는 都市의 人口密度는 平面적으로 거의 무의미한 것이다. 문제는 1인당 어느 정도의 生活 또는 休養에 필요한 면적을 갖느냐이다.

현재 人口分散政策의 가장 큰 명분의 하나가 國防적 견지에서 본 防衛문제이며 그것은 물론 우리나라의 現計劃에서 제일 優先權을 가지고 취급되어야 할 문제의 하나이다. 그러나 戰略적으로 볼 때 급속한 經濟成長을 통한 國家經濟力의 증가 그 자체가 勝共할 수 있는 첩경이기 때문에 이 경우 급속한 經濟成長에는 다소의 일시적 모순이 뒤따르지만 人口의 大都市 집중이 필요하다는 것은 前衛한 바와 같다.

戰術면에서 보더라도 20세기는 原子戰의 시대이기 때문에 이러한 강력한 폭발력의 공격에는 單層 또는 低層의 都市보다 高層화된 건물들의 방어력이 더 강하다. 또한 人口의 집중은 合理的인 地下 피신처를 經濟적으로 構造하는 데 유리하며 이러한 시설은 平和時에는 地下鐵 또는 倉庫, 주차장 등으로 이용될 수 있다. 실로 일부 軍事專門家가

주장하듯이 현재의 軍事攻擊力하에서는 防彈 피신처가 無用之物이고 人口分散만이 오로지 현대에 있어 最善의 방위책이라고 한다면 현재 원자탄의 有效範圍로 보아 主要都市는 약 4백km이상 分離되어야 되며 좁은 우리나라의 防衛에는 적합치 못하다는 결론이 나오게 되는 것이다. 이러한 면에서도 이미 30년 전에 都市에 있어서의 最善의 방위는 오로지 高層化밖에 없다고 한 「르 끌뷔제」의 말이 다시 생각나는 것이다.

## 結 論

현재 都市問題를 다루는 데에는 근본적으로 상반되는 두개의 조류가 있다(南亮三郎·館稔編『人口都市의理論と分析』勁草書房 1965). 즉 英國의 슬럼改良에서 시작된 일련의 社會學적 接近에서 출발한 學者들이 주장하는 「都市는 惡의 集中地」라는 思想(God made Country and men made city)과 이와 반대로 「都市는 農村이 가질 수 없는 文化적 社會적 여러가지 利點을 가짐으로써 集積의 美德을 갖게 된다」는 주장이 그것이다. 英國의 田園都市思想에서 출발한 「뉴 타운」政策은 前者에 悲觀論에 근거를 두고 있지만 그러한 주장에도 불구하고 현재 급속한 人口의 大都市集中은 엄숙한 현실로 나타나고 있는 것이다.

人間이란 궁극적으로는 個個人의 이익을 추구하는 動物이다. 愛國도 결국은 나라를 사랑하는 것이 전체로 보아 個人의 利益으로 나타나기 때문이다. 이와 같이 각자가 個人의 利益追求를 위해 相互競爭하는 힘이 社會의 福祉向上과 經濟發展을 초래하게 되며 이러한 경쟁을 할수있는 場所가 都市이며, 그 결과가 都市의 발전을 가져다 준다고 볼 수 있다. 現代都市의 本質을 찾을 수 있다. 現代都市는 接觸 및 情報交換에 의한 生産性의 증가와 文化 및 經濟활동의 累積에 의한 「集積의 利益」을 가능하게 하는 場所가 되고 있는 것이다.

産業革命이전의 歴史的, 古典적 都市는 그의 背後地로부터의 剩餘農産物의 消費地란 점에 그 本質이 있었지만 現代都市는 특히 大都市일수록 第2·3次産業활동을 통한 生産地로서 그 의의가 있는

것이다. 이런 관점에서 都市의 成長은 經濟 및 文化의 成長과 직결되며 都市의 成長을 인위적으로 억제할 수 없고 강제적인 억제는 오히려 經濟활동의 저해요인이 되어 國家經濟發展에 큰 副作用을 줄 수도 있는 것이다.

또한 都市의 建設도 綜合性, 合理性에 입각해야 되므로 우리나라의 현재 여건에서는 高層化·高密化방법밖에 없다. 즉흥적 인위적으로 서울의 中心市街地를 移轉시킨다는 것은 큰 문제점을 제기하며 國家 및 首都의 발전에 沮害要因을 가져다 줄 수도 있다는 점에 주의해야 할것이다. 一例로 計劃적으로 設計·建設했다는 브라질의 수도 브라질리아도 너무나 인위적인 計劃執行의 결과 수많은 문제점을 남기게 되어 당시의 政權을 실각케 했을 뿐 아니라 브라질리아의 郊外에 勞動者를 위한 板子村으로 시작한 臨時都市가 실제로 있어서는 計劃된 母都市 자체 보다는 더 빠른 成長을 보이고 있다는 현실은 都市生活의 本質을 설명하고 있는 것이다.

요즘 우리의 현실에서 보면 政府의 人口集中抑制策이 매일 처럼 보도되고 있음에도 불구하고 人口와 産業이 서울을 위시한 大都市圈으로 계속해서 집중되고 있다. 그것은 都市의 變化와 成長의 潛在力을 단적으로 표시하고 있다는 점에서 都市는 希望의 象徴이라고 할 수 있다. 이러한 것을 볼 때 다시 한번 강조하거니와 우리나라의 현재 주어진 條件하에서는 都心部再開發을 통한 高層化·高密化만이 都市問題해결의 가장 近似한 방법이라고 생각되는 것이다.