

# 計畵住宅地の 施設供給에 대하여

朴 勇 煥

諸般 社会的 要因을 背景으로 急増하는 住宅수요에 對한 供給이 民間建設業者 或은 關連하는 團體에 依하여 急激히 住宅團地 建設이 進行되고 있는 한편, 建築技術의 向上을 基盤으로 점차 巨大化 高層化하고 있는 가운데, 都市를 中心으로 아파트 生活이 住居의 한 形態로 널리 一般化하여 그 概念이 生活속에 깊이 定着하여 가는 것 같다.

從來, 住宅 및 住生活環境의 水準을 크게 規定지어 온 要素들 가운데 住宅供給 - 住宅의 計畵; 生産, 供給, 운영 및 관리 등의 넓은 意味에서-의 경우를 들어서 생각해 볼 때, 그 形態가 個人 或은 小規模의 零細 建設業者에 依存되어 온 것이 大部分으로 그 過程上 수요와 供給이 個人·個別的인 發注·建設에 依한 것으로 一定한 計畵性을 基盤으로 한 性格을 띄우기 보다는 오히려, 一定한 法的 範圍內에서 個別的으로 追求하는 論理에 따라 建設· 축적되어 오면서 現在와 같은 既成市街地가 形成되어 왔다는 것은 極히 一般的인 事實이라 하겠다.

그러나, 從來와는 比較할 수 없을 程度로 急變하는 社会的 背景은 都市의 人口集中, 住宅問題, 家族制度의 變化, 交通問題, 各種 生活關連施設의 不足 등으로 住居 및 住生活環境에 對하여 直·間接으로 심각한 樣相으로 發展케 하고 時急히 그 解決策이 要求되고 있다 하겠다.

특히, 最近의 建設資材의 폭騰, 地價상승, 노동력 不足, 住宅수요의 不安定狀態 등은 相互關連 作用하면서 住宅供給에 커다란 影響을 미치고 있다 하겠다. 이러한 狀況에서, 住宅團地 建設이 住宅 수요에 對하여 住宅生産의 量産化를 最大 目標로 強調하고, 그것을 위한 解決方法이 住居 및 住生活環境 計畵의 先行 課題로 要求되고 있다 하겠다.

따라서, 住宅의 標準化를 불가피하게 함과 同時에 획일적인 住宅이 供給의 支配的인 方向으로 흐름에 따라서, 보다 더 長期的으로 住居 및 住生活環境의 水準을 새롭게 規定하여 갈 것 같은 傾向을 쉽게 予想하기엔 그리 힘들지 않을 것 같다.

따라서, 当初에서 부터 住宅團地 建設이 많은 問題點을 未解決 狀態로 안고있음은 굳이 指摘할 필요가 없겠으나 우선 住戶計畵의 측면에서 볼 때, 住生活의 多樣한 要求나 時間的 變化에 對應할 수 있는 生活樣式의 設定이 多方面에서 追求되어야 하겠으며, 住外計畵에 있어서는 現在의 一律的인 外部空間 構成에서 탈피하여 生活의 연속적 空間으로 重要視 되어야 할 뿐만 아니라 필수적 으로 要求되는 諸般 生活關連施設의 供給·整備가 종합적으로 검토되어야만 하겠다.

現在, 高層, 高密 아파트와 같은 團地住宅에서 여러 가지의 事故·問題가 表面化하고 있음은 위에서 말한 事實에 根源하고 있음은 두 말할 필요가 없겠다.

最近, 住宅團地의 生活環境을 개선하기 위하여 개정 공포된 바 있는 住宅建設촉진법 施行令規則에 依하면 建設業者에 對한 부대복지施設의 의무규정이 大幅 強化된 바 있으나 內容을 간단히 紹介하여 보면 施設의 種類別로,

- 教育施設(國民學校, 中高等學校, 유치원 내지는 탁아소)
- 녹지 및 公門施設
- 의료施設
- 老人亭

等を 中心으로 駐車場, 가스공급, 저수를 위한 各施設 들로 되어 있는 한편, 設置基準에 關해서는 各施設 共通的으로 施設·세대수의 關係를 단순히 一元化하여 最大의 指標로 設定하고 있으며, 老人亭의 경우에서는 10m<sup>2</sup> / 50 세대의 비율로 施設規模의 基準을 定하여 장기·바둑위의 오락을 主 施設內容으로 老人의 余暇生活에 對應코져 함이 그 根本 취지로 생각된다.

以上的 개정안에 對하여 建築計畵的인 側面에서 批判하고 考察하여 그 具體的인 問題點을 나열하면,

- 1) 施設供給에 對한 理念이 明確하지 못한 점
- 2) 設置要綱(目的·方法·對象)에 關한 具體的인 施設策이 검토되어야 하는 점.

3) 施設内容이 住生活와 密接하게 關連하는 가운데 多様な 要求에 対応 할 수 있는 方向으로 追求되어야 하는 점.

4) 各施設間의 關連性を 검토하여 施設の 役割을 開發하고 多様化할 수 있는 方向이 모색되어야 하는 점 (施設内容의 多様성과 利用의 효율을 높이고 나아가서 地域에 대한 共同意識의 形成을 위한 具體的인 한가지 例로써 複合施設의 可能性을 포함)

5) 위와 같이 關連하는 것으로, 운영 및 관리에 대한 方案과 特別히 靈적인 總合性의 검토.

以上과 같이 要約할 수가 있겠으며 계속하여 그 具體的인 提案이 검토되어야 하겠다.

本稿에서는 以上에서 記述한 바와 같은 住宅團地 建設에 따른 부대 施設供給에 對하여 建築計劃的인 視点에서 고려해야 할 問題點들을 나열하고 또한 그것에 對하여 記述하고자 하며, 다음의 槓會에 生活關連施設에 대한 實例로써 外國의 例를 들어 그 現況, 理念, 方向等에 關하여 紹介하고자 한다.

(施設의 運營 및 관리에 對하여)

運營 및 管理 形態가 施設에 對하여 미치는 影響은 一般적으로 至大하다.

그것을 要하히 하느냐에 따른 制度上의 問題는 現實적으로 施設計劃 以前에 充分히 檢討되어야 하는 根本的인 課題로써 施設의 性格 혹은 이미지(Image)의 大部分을 左右하게 된다.

例를 들면, 一般 施設利用者에 있어서 利用者의 少数 特定化, 不活性化의 問題에서 볼 수 있듯이 施設·利用者의 關係에서 棼雜적인 方向으로 作用하는 現象을 고려할 때, 運營과 管理부분이 施設計劃에서 차지하는 比重이 絶對적인 것일 뿐만이 아니라, 施設의 地域化란 施設供給의 궁극적인 目標에 對하여 크 影響을 끼치게 된다.

한편, 現實적으로 運營 및 管理가 制度上 많은 制約 制限을 받게 됨은 말할 필요가 없다 하겠으나 原則적으로 그 運營上의 決定權이 自治적으로 解決과 反映이 될 수 있는 體制의 確立이 必要할 것으로 생각한다.

따라서, 그것이 可能하게 되면 施設内容이 利用者의 要求에 積極적으로 対応할 수 있겠으며 獨自的인 프로그램(Program)의 展開가 可能하게 된다.

結果적으로 利用内容의 活性化를 기대할 수 있을 뿐만 아니라 確立적인 施設計劃을 지양하고 特色을 가지는 施設로써 그 供給이 可能하게 될 것이다.

運營에 對한 一般 住民의 參加를 可能하게 하여 施設의 自主管理를 위한 方向이 追求될 때 團地 혹은 地域의 共同生活속에 施設의 地域化를 촉진하고 또한 밀접한 關係를 유지할 수 있는 方法이 될 수 있겠다.

마지막으로, 施設의 선전은 特別히 새로운 수요자 층에 對하여 積極적이며 지속적으로 行하여야 될 것으로 생각

하며 이것과 同時에 新진대사적인 施設内容이 恒시 追求되어야 만 하겠다.

(施設利用者의 固定化 現象)

既存의 制度的 範圍內에서 各施設에 따라 程度의 差異는 있을지라도, 施設이 具體적으로 어떠한 利用者를 對象으로, 어느 程度의 利用者數에 對하여, 어떠한 役割을 하는가? 를 생각할 때 既存究研에서와 같이 利用者에 대한 少数特定化 現象, 即 施設을 利用하는 利用者가 固定化하는 現象에서 考察할 수가 있다.

이 現象은, 利用者의 社會的 階層, 施設에 대한 수요의 構造等에 關한 基礎的인 實態에서 充分히 把握할 수 있으며,

當初에서부터 施設自體가 限定性을 가지며 필터(Filter)의 役割을 하는 事實에 비추어 볼 때, 自然히 利用者가 固定化하는 傾向을 予想할 수가 있겠다.

以上에서와 같이, 實際 利用者가 限定되어지고 固定化하는 問題는 多少의 施設規模나 空間構成의 差異를 초월하는 一般的인 메카니즘으로써, 結局 施設은 特定의 固定利用者에 限하여 対応하는 形態로 밖에 機能하지 못하며, 또한 特定의 役割로 밖에 機能하지 못한다고 생각할 수 있겠다.

곧, 이것이 施設이 어떠한 利用者를 對象으로 하는가에 대한 現實的인 解答이 되겠다.

特別히 老人亭과 같은 커뮤니티- 關連施設의 경우 그 利用者에 對하여 以上에서 記述한 固定化 現象에 依한 問題點을 既存研究의 成果에서 紹介하면,

- 1) 施設을 利用하지 않는 潜在수요자층에 대한 問題.
  - 2) 固定化하는 利用者層과 그 影響에 대한 問題.
  - 3) 새로운 수요자층에 대응하기 위한 問題.
- 等을 들 수 있다.

以上의 問題들은 居住者의 多様な 要求와 相互關連하는 것들으로써 施設의 機能과 役割이 어떻게 그것을 保證하여야 하느냐는 印, 施設을 中心으로 한 根本的인 課題라 하겠다.

自然히 그 對策이 追求되어야만 되겠으나 우선 私的인 觀點에서 施設·地域住民의 關係上 그 對應에 對하여 記述하면,

- 가) 수요層의 多様な 要求에 対応할 수 있는 方案이 모색되어야만 하겠다.
- 나) 潜在化한 수요자層의 發露를 施設目標의 하나로 設定하여야 하겠다.
- 다) 施設自體의 限定性에 對하여 多様な 施設이 追求되어야 하겠다.
- 라) 利用者와 利用内容의 關係에서도 存在하는 限定性에 關하여서도 그것에 依하여 排除되는 部分에 關해서도 同時에 그 對策이 강구 되어야만 하겠다.

〈計劃上の 問題〉

私的인 觀點에서, 記述한 施設의 課題와 그 基本的인 視點에 대하여 以下에서 具體的인 計劃上の 問題를 정리하면,

- 1) 固定化 現象과 傾向에 대한 對策으로써 固定化 그 自体를 반드시 否定的인 것으로만 断定할 수는 없을 것 같다.  
그것이 形成되는 것은 施設이 그와 같은 構造를 가지고 있기 때문이다.  
만약 施設의 內容이 多樣化되고 運營方法의 새로운 提案이 充分히 고려된다면 當然히 그 樣相이 달라 지겠다.  
固定化 現象이 問題視되어야 함이 그것이 거의 대부분의 경우 閉鎖的인 方向으로 作用한다는 事實로 因하여,  
他 利用者 및 새로운 수요자層을 排除하고 더우기 施設의 利用者가 老令化하는 데에 대한 큰 要因이 되는 點에 있다.  
이 點에 대한 直接的인 對策으로서는 무엇보다도 施設의 運營方法이 큰 比重을 차지하고 있음은 前述한 바와 같다.
- 2) 現實的으로 施設內容의 多樣化를 追求하는 것이 施設의 大前提條件이기는 하지만 無限定 可能할 수는 없겠다.  
그리고 단순히 施設規模를 增大 한다고 하여 多樣化한다고는 생각할 수 없겠다. 運營이나 管理에 대한 制度上的 解決이 병행하는 가운데 利用者の 自發性을 촉구하고 個性, 취미, 自己表現等이 可能할 수 있는 施設內容이 必要할 것으로 생각된다.  
그러나 施設의 規模에는 限界가 있음이 當然하므로 여러 가지의 空間을 小規模施設에서 具備하기란 不可能하므로 오히려 各施設이 特色있는 空間構成을 追求하고 施設間의 交流를 試圖 한다면 小規模施設이 活性化할 수 있는 하나의 方案이 될 수가 있겠다.
- 3) 物的條件으로서 空間構成의 影響은 施設利用者 및 利用內容에 대하여 決定的인 말 할 필요가 없겠다. 特히 小規模施設의 경우 多目的인 空間構成은 결코 空間의 無性格 以外 어떤 意味를 가지기는 어려우며 오히려 短時日內에 前記한 바와 같이, 利用者の 固定化 및 不活性化를 招來할 것으로 안다.  
現實的으로 施設·利用者の 關係에서 결코 多目的인 多用途의 空間(Multi-purpose)이란 거의 찾아 볼 수 없는 것으로 생각된다.  
大規模施設의 경우, 多樣的인 施設機能을 具備하여 利用者の 社會的인 階層別로 多樣的인 要求에 대한 對應이 可能하여 施設의 매력력을 높이고 潛在인 수요자層을 발굴하여 利用者層의 幅을 넓일 수는 있겠으

나 運營이나 管理에 대한 比重이 유지되어 지지 못할 경우 결국 小規模施設에서와 같은 固定化 現象을 招來할 것이 分明하겠다.

〈地域計劃上の 問題〉

施設수요에 대한 對應策은 通常 施設網이나 施他設과의 關係에서 問題視되지만 우선 地域計劃的인 視點에서 考察하여 볼 때 단순히 施設의 配置問題만을 생각하는 것만으로도 充分하지 못하여 地域的인 次元에서의 解決方案이 必要하게 된다.

以下에서 整理하면,

- 1) 從來, 施設의 配置를 区分하여 볼 때 大規模施設을 中心으로 하는 것과 小規模施設을 多數 配置하는 것과의 두가지 方向이 兩立되어 왔다고 하겠다. 施設의 性格上, 利用圈의 概念을 고려 할 때 大規模施設(異種施設과의 複合施設을 포함한) 만으로 對應할 수는 없겠다.  
그것이 綜合的으로 施設의 매력력을 높일 수 있다 하더라도 地域的인 要求에 對應하기란 限界가 있다. 그리고 반드시 利用者數가 施設規模에 대하여 比例的으로 增加하지는 않으므로 同時에 小規模施設의 配置가 불가피하게 되므로 그 方向이 모색되어야 하겠다.
- 2) 施設의 立地問題는 實際상 여러가지의 制約을 받게 되지만 利用圈이나 交通關係, 地域的인 特性이 充分히 고려하여 決定되어야 하겠다.  
立地條件 自体가 實際 利用者 分布에 대하여 크게 影響을 미치고 있기 때문이다.
- 3) 剛一的인 施設보다는 特色을 지닌 施設이 相互連關性을 유지할 수 있는 配置가 追求되어야 하겠다. 이는 곧 利用者에 依한 施設 選擇性을 살릴 수 있고 多樣的인 要求에 可能한 對應할 수 있는 方法이 될 수 있겠다.
- 4) 異種施設間의 連關性이 充分히 고려 되어야 하겠다.  
外國의 例에서 볼 때 異種施設과의 併設 혹은 複合을 볼 수가 있다 積極적으로 現實的인 面에서 活用할 수 있는 可能性이 추구되어야 하겠다.
- 5) 配置計劃은 公園이나 기타 開放空間等의 정비를 基盤으로 하는 住居環境計劃과 連關性을 갖을 수 있어야 하겠다.

以上의 地域計劃的인 次元에서 各施設의 機能이나 性格이 既存인 概念에 左右됨이 없이 또한, 特定한 綜合的인 計劃가운데 具體化되어야 하겠다.

〈展 望〉

以上의 記述에서와 같이 計劃的인 對應에 대한 問題點들을 나열하여 보았으나 結局, 그 根本에는 처음에서 말

한 바와 같이 施設供給의 理念 및 制度上의 諸般 問題 들이 施設向題令에 가로 놓여 있다.

특히 固定化에 依한 問題點은 直接的으로 그것을 關連되는 것으로 重要視되어야 하겠다.

거의 大部分의 施設研究가 그렇듯이 現實的인 側面을 前提로 하는 以上 研究自体나 解決策이 出發에서 부터 어떠한 限界性을 갖게 됨은 극히 당연한 일이라 할 수 있으나 制度的인 問題 自体가 未整備된 狀態로 因하여 施設計劃에 커다란 影響을 미치고 있다 하겠다.

또한, 施設에 대한 實態의 解明이 반드시 直接的으로 計劃的인 提案이 될 수는 없을 것으로 안다.

建築計劃에서 從來 취급하여 온 규모계획, 配置計劃等도

現實的으로 制度的인 問題自体가 體系化되어 있지 않는 狀態에서는 그렇게 有効하리라고는 생각할 수 없을 것으로 안다.

結局, 必要한 것은 施設計劃이 地域의 綜合的인 計劃 가운데 位置되어야 할 것으로 알며, 그 具體的 提案이 追求되어야 하겠다.

兒童에서 老人問題에 이르기까지 그것과 같은 綜合的인 施策에 대한 多面的인 追求 方向(Approach)이 檢討되는 가운데서 施設의 役割이 기대 될 수 있을 것으로 안다.

끝으로, 施設이란 物的條件에만 偏重하는 施策만이 반드시 有効하지 않은 아닌 것을 強調해 두고 싶다.

漢陽工大教授

## 建築計劃決定方法

3版出刊 發賣中

漢陽大教授·工博 金 眞 一 著

책의 편집방향

1. 計劃各論의 要点과 기타 設計情報의 연결
2. 決定過程에 필요한 資料의 分析能力
3. 創意的인 문제해결과 結論能力
4. 선택을 위한 判斷能力和 價值觀의 확립
5. 計劃에서 企劃으로 참여하는 能力

普成文化社發行 73-7244  
74-4292

新菊版·洋裝·386面 값 3,500원