

住居環境의 質을 가늠하는 指標

金 麟 - 가전건축연구소 / 건축사

INDICATORS FOR HOUSING QUALITIES

Kim, Lin - Ga Joen Architect & Associates/Architect

1. 序 論

住居環境의 의미는 住生活에 있어서 직접적인 수단이 되는 주택과 그 부대시설을 포함해서 간접적으로 住生活에 영향을 주는 公共·公益施設 등을 망라한 物理的인 환경이라고 할 수 있다.

近隣住區(Neighbourhood) 또는 커뮤니티(Community)의 개념에서 住居環境을 파악한다고 하면 이보다 훨씬 넓은 의미로 이해되어야 하겠으나 本稿에서는 주거환경의 범주를 住宅(Dwelling House)과 그 주위에서 住生活에 비교적 직접적으로 영향을 주는 환경만으로 국한시켜 논급하고자 한다. 그리고 대상은 도시형 住居 패턴을 중심으로 하고자 한다.

1960년대 초에 國家經濟政策의 최우선 목표가 開發經濟·産業經濟體制로 돌입하면서 심한 都市化현상이 나타나기 시작하여 오늘날까지 계속되어 오고 있다.

1980년의 총인구에 대한 都市人口의 比는 57.3%에 달하였으므로 1960년대 초의 都農間 人口比는 정반대 상황에 이르렀다.

특히 大都市 개발형의 경제정책이 肥大都市의 주된 원인이었음은 주지의 사실이다. 이러한 인구의 도시집중 현상은 대도시에서 주택의 공급부족을 초래하게 되었다.

주택부족을 심화시킨 또하나의 원인은 가족형태의 빠른 변형이다. 핵가족화에서 기인한 家口數의 급증이 바로 그것이다.

그 결과 住宅産業이 物量面에서 볼 때에는 큰 발전을 이룩하였다고 믿어진다. 그러나 住居環境의 質에서는 평균수준으로 보아 物量이 늘어난 만큼 개선되어 졌다고는 할 수 없다.

小數의 고소득계층의 주택이 지나치게 대형화·사치화해 가는 반면 多數의 저소득계층에 있어서의 住居環境은 발전적인 방향으로 개선되어 졌다고만은 할 수 없는 현실이 그 實象이다.

한편 중산층의 住宅은 본래의 주거목적 이외에 재산증식의 수단이 되어 저서 購買慾을 증동하는 상품으로서 더 가치를 갖는 듯한 느낌이다.

本稿에서는 住居環境의 質을 가늠하는 指標를 前提하고 이 지표에 의하여 도시형 共同住宅과 獨立住宅을 물리적 환경이라는 이해 아래 그 질의 수준을 고찰코자 한다.

2. 住居環境의 質을 가늠하는 指標

住生活環境의 질을 가늠하는 지표로서는 住居適合性·便益性·프라이버시 등이 쓰여졌다.

주거적합성의 개념은 주택을 생활의 用器인 物理的인 시설로서 파악할 때, 그 크기와 양에 있어서 최저기준을 뜻한다. 이에 반하여 편익성과 프라이버시는 효율·쾌감·안락 등의 所望水準으로 말할 수 있다.

建築家가 주거환경을 계획 또는 설계하는데 있어서 주어진 여건하에서 이들 지표를 얼마만큼 합리적으로 설정하고 해결하여 가느냐 하는 것은, 意圖한 주거환경에 어느 정도 가까와질 수 있는가 하는 關件이 된다고 믿어진다.

(1) 住居適合性(Habitability)

住宅의 크기와 양에 있어서 최저기준(Minimum Standard)이며 동물적인 본능에서 인간의 隱居(Shelter)가 가능한 최소기준인 동시에 居住者의 안전성을 보장하는 최저시설기준이기도

하다.

그러나 住居適合性의 절대적인 기준, 다시 말하면 시간과 공간을 초월한 주거적합성의 定義를 단정하는 것은 어려운 일이다. 인류역사의 변천과 발전에 따라 주거적합성의 의미는 달라지며 民族間·地域間의 주생활 형태에 따라 그 기준이 다르기 때문이다.

주택의 1인당 점유면적은 주거적합성을 측정하는 기본적인 요소가 된다. 우리나라의 경우 건설부가 정책목표로 제시한 <住宅政策과 長期建設計劃·1975년 간행>에서 1980년대의 1인당 住居面積(共有面積 포함)을 16㎡(4.8평) 수준으로 향상시켜야 한다고 밝히고 있다.

또 韓國國際關係研究所에서 1971년 간행한 <韓國 住宅政策의 方向>에 의하면 1인당 최소 주거면적을 2.4평~3.7평으로 제시하고 있다. 이러한 수치들은 거주자의 증가에 따라 비례하여 等比로 산정할 수 있는 것은 물론 아니다. 공유면적은 거주자의 증가에 따라 점유율이 낮아지기 때문이다.

또 1인당 최소 주거면적은 가구수·가구의 형태·住居패턴 등에 따라서도 산정방법이 달라져야 한다.

예컨대 居住者數가 6인이라고 할 때 1가구 6인, 2가구 6인, 1세대 6인, 2세대 6인 등 여러가지 경우가 있을 수 있기 때문이다.

여기에서 제시되고 있는 수치들은 1가구 1가족의 기본적인 家族構成(부모+자녀)을 전제로 한 것으로 판단된다.

(2) 便益性(Livability)

편익성을 만족시켜 주는 因子로서는 주거환경의 場外要素인 주위의 公共施設을 포함하여 주택 안에서의 편익

설비·서비스施設 등을 들 수 있다. 주위 공공시설은 家口員의 생활권과 연결된 道路·購買施設·레저施設과 녹지·상하수도·조경 등을 뜻하며 주택 안에서의 편의설비는 住生活의 기능적인 측면을 만족시켜 주고 효율과 생산성을 극대화시켜 주는 위생급배수설비·냉난방설비·환기시설·단열시설 등을 의미한다.

또한 기능별로 空間을 합리성 있게 配分·配置하는 것도 편의성의 중요한 요소가 된다.

이와 같이 편의성은 居住者 각자의 편익과 요구를 최선의 방법으로 만족시켜 주면서 상호 마찰의 因子를 최소화시켜 주는 것으로서 住居環境에서 그 질을 가늠하는 가장 중요하고도 기본적인 요소이다.

便益性은 거주자의 능률과 노동생산성을 증대시켜 주며 건강을 좌우하는 요인이 되기도 하고 住居單位에 있어서 가장 보편성을 가지면서 快感度의 척도가 되는 디자인의 기초적 수단이 되는 것이다.

(3) 프라이버시(Privacy)

住居環境에 있어서 프라이버시의 개념은 外部狀況으로 부터의 自己保護慾 또는 간섭 要因으로 부터의 隱居慾 등으로 설명된다. 소음과 視界의 간섭으로 부터 주거생활의 독립성과 개인 또는 가족의 機密性을 보장해 주는 일은 현대에서는 주거환경의 질을 평가하는데 어느 요소보다 중요한 척도로 보여진다.

住居群이 점차 高密度·高層化되어 가는 현대의 주거양식에서 視界를 차단하는 일은 쉬운 일이 아니다. 더욱이 공동주택과 독립주택이 混在하고 있는 住居團地에서는 視界간섭을 제거하는 일이 어려운 문제로 제기되고 있다.

교통수단의 量的인 팽창과 산업화·기계화의 生活패턴에서 소음의 완벽한 차단 또한 난제일수 밖에 없다.

이러한 주거환경의 변화추이에서 프라이버시를 보호해 주어야 하는 일은 가장 어려운 과제이면서 해결하지 않으면 안되는 일이기도 하다. 프라이버시의 개념은 境界意識의 인식도 또는 眞偽度로서 이해가 가능하다. 개념의 틀을 확실하게 하기 위하여 境界意識의 범위에 따라 이를 분류해 보

고자 한다.

㉑ 1次的인 프라이버시 — 이것은 개인의 獨居空間, 즉 침실·전용욕실 등에서 인식되어지는 프라이버시이다. 인간에게 生理的인 본능으로 요구되는 개개의 自己空間에서만 느낄 수 있는 프라이버시이다.

㉒ 2次的인 프라이버시 — 이것은 가족의 共用空間으로 의식하는 거실·가족실·식당·부엌·응접실 등에서 單位家族이 동시에 보호 받고자 하는 프라이버시이다.

㉓ 3次的인 프라이버시 — 담장이나 울타리, 대문 등으로 區劃되어지는 소위 <우리집>이라고 하는 領域內에서 보호 받고자 하는 프라이버시이다. 공동주택에서는 세대간 칸막이 벽과 천장과 바닥, 현관 등이 이를 보호해 주는 경계가 된다. 宅地의 크기가 비교적 협소한 우리나라의 주택에서는 이 領域內의 프라이버시가 중대한 의미를 가지며 所有意識의 절대적 경계이기도 하다.

㉔ 4次的인 프라이버시 — 地理的境界에 의하여 구획되어진 지역으로서 거주자들의 활동 및 사회적 관계의 集合團體, 다시 말하면 近隣住區(Neighbourhood)의 영역 내에서 느껴지는 프라이버시이다. 建築家나 都市計劃家에게는 계획의 空間의 범위나 한정의 필요성을 가지기 때문에 근린주구 설정이 불가피하지만 거주자들의 사회적 관계에 의하여 定義되어 지는 바의 近隣과 반드시 일치하지는 않는다.

3. 獨立住宅의 質

우리나라의 住宅産業의 발자취를 더듬어 보면 독립주택의 建立主體는 수요자의 自家建立과 群小住宅業者가 주류를 이루어 왔다.

1960년대 都市家口의 격증으로 주택의 수요는 크게 늘어났으나 국가적인 차원에서 이를 뒷받침 할 餘力이 부족했기 때문에 정책적인 사업으로 공급의 실마리를 풀지 못하고 영세한 주택건설업자들이 앞을 다투어 집을 지어냈다. 이즈음의 독립주택은 부족한 물량을 충당하기에 여념이 없었고 그 질은 전반적으로 수준에 미달하였다고 할 수 있다.

20년 정도가 지난 오늘날 그 당시

건립한 주택은 대부분 그 수명을 다하고 있으므로 本稿에서 前提한 지표에 의하여 주거환경의 질을 평가한다고 하면 편의성이나 프라이버시에서 거의가 최저수준에 미달하고 있음을 알 수 있고, 住居適合性에서도 현시점에서는 대부분 최저기준에 미치지 못하고 있음을 알 수 있다.

1960년대 초에 量産된 독립주택의 통계를 정부가 현시점에서 주택 보유량으로 計定하기에는 상당한 문제가 있다. 그 당시의 建築資材나 建築技術이 수준미달인 데다가 무분별한 量産體制(비전문·소자본)의 所産이기 때문에 그 수명이 거의 다 되었음을 간과해서는 안된다. 이때 건립된 住宅數量을 보유량으로 산입하여 주택 부족율을 산정한다고 하면 상당한 차질이 발생할 것으로 믿어진다.

1960년대 후반에서 1970년대 초 사이에 독립주택의 질은 상당히 향상되었다. 국민의 전반적인 소득수준이 높아지고 고소득계층의 수가 증가함에 따라서 주택의 대형화 추세가 두드러졌고 주거환경 또는 주택의 질을 요구하는 購買心理의 변화를 가져오기 시작하였다.

이 기간 동안에 건립된 중산층 이상의 독립주택에서는 주거 적합성의 최저기준은 대부분 극복하고 있다고 보여지나 便益性和 프라이버시 문제는 고소득층이 과잉투자를 하고 있는데 반하여 중산층 이하의 주택에서는 아직도 수준에 겨우 達하거나 미달된 정도가 아닌가 싶다.

특히 저소득층의 독립주택은 1960년대 초의 주거수준에서 크게 벗어나지 못하고 있음을 重視해야 할 것이다.

넓지 못한 宅地에서 서로 프라이버시를 보장받는다라는 것은 상당히 어려운 문제이다. 최근에는 既存 獨立住宅團地 隣近에 뒤늦게 공동주택이 건립되어 독립주택을 괴롭히는 사례가 많은데, 이는 근본적으로 독립주택과 공동주택의 混在原則이 수립되어야 될 줄로 믿는다.

4. 共同住宅의 質

1960년대에 住宅公社와 서울시에 의하여 공동주택으로서 아파트가 약 2

만여 가구 건립되기는 하였지만 이 시기는 導人期라고 할 수 있으며, 아파트가 새로운 住居形式으로 일반화되면서 각광을 받기는 1970년대 초이다.

1980년 경제기획원이 실시한 〈人口 및 住宅센서스〉 통계에서 보면 전국의 주택수는 5백50만호이고 이 중 공동주택의 수는 58만호이므로 공동주택이 전체주택에서 차지하는 비율은 10.6%이다.

공동주택의 建立主體로서는 초기에 住宅公社가 선도적 역할을 해왔으나 그 후 일반의 급증하는 수요에 의하여 대형 住宅建設業體들이 앞을 다투어 건립하였다. 급증하는 수요에 정책적인 혜택까지 받으면서 共同住宅建設業體들은 대량생산 체제를 갖추게 되었고 수준급의 기술축적도 하였다.

事業主體立場에서는 이윤을 추구해왔겠지만, 국가적으로는 이들 공동주택 건설업체들이 국민주거환경 개선 보급에 적잖게 기여했다고 믿어진다.

독립주택에 비하여 비교적 便益性에서 우수했던 것이 공동주택의 장점이었다. 초기에 건립되었던 공동주택이 독립주택에 비하여 住居適合性이나 프라이버시에서 월등히 좋았던 것 같지는 않은데, 그토록 수요가 급증했던 것은 여러가지 원인이 있겠지만 그 중에서도 편익성이 현저하게 좋았다는 점을 들지 않을 수 없다.

이같은 사실을 바꾸어 말하면 독립주택에서는 수준높은 고소득 주택이 아니고서는 공동주택에 비하여 住居適合性·便益性·프라이버시 등의 지표들을 놓고 볼 때 그 수준에 못미친다는 것이다.

1970년대 후반에 갑자기 건립되기 시작하여 아직도 계속 건립되고 있는

연립주택에서 우리는 좋은 교훈을 얻었다. 理論上 연립주택은 독립주택의 좋은 점과 아파트의 장점을 동시에 기대할 수 있는 주거양식이다. 그러나 이의 建立主體가 1960년 초의 獨立住宅建立主體와 같이 영세 주택업자들이었다.

그 결과 이들이 건립한 연립주택은 도시의 구석구석에 새로운 〈슬럼〉을 형성해 가는 위기에 놓이게 되었으며 행정으로 감당하기 어려운 여러가지 사회문제를 야기시키고 있다.

이들 연립주택은 주거 적합성·편익성·프라이버시 등에서 어느 한쪽도 수준을 기대할 수 없음을 주시해야 한다.

그러나 최근에 大企業에서 이 세가지 지표를 모두 만족시키는 연립주택을 건립하고 있는데, 이들은 前例가 없을만큼 그 수요가 증가하고 있다.

이런 수준의 주택이 저소득 실수요자들에게 돌아 가도록 정부의 장기적인 투자정책이 요구되는 시점이다. 왜냐하면 이 정도 수준의 소규모 주택을 無住宅家口에 공급하려면 정부 차원에서 長期低利 住宅資金의 지원이 요청되기 때문이다.

5. 結 論

住宅도 수요공급의 경제원칙에 의하여 생산되어지는 상품이다. 그러나 주택이 상품으로서 갖는 특성은 타상품에 비하여 그 투자액이 크고, 도시의 構成要素로 보면 개인의 재산이면서 국가적인 재산이다. 他生産品에 비하여 交替性이 대단히 낮다. 따라서 質이 낮은 주택을 건립하여 그 수명이 짧아진다거나 변화하는 住生活패턴에 만족스럽지 못한 주택으로 그 몫을 다하지 못할 경우에는 국가적으로 至大

한 손실을 초래할 뿐만 아니라 巨視的 주택정책에도 큰 차질을 빚어내게 될 것이다.

법이 허용하는 최저수준을 탈피하여 미래지향적인 所望水準을 주택생산의 정책목표로 삼아야 할 것이다.

共同住宅團地의 적정규모와 적정위치에 대한 연구가 요구되며, 특히 독립주택과 공동주택의 무질서한 혼합배치는 상호간섭을 강요하는 결과를 초래하므로 이에 대한 정책적인 개선이 필요하다고 믿는다.

住宅産業의 主體는 수준급의 기술축적과 자본을 갖춘 대기업이 이를 선도하도록 함이 타당하며, 정부가 주도하는 주택산업도 이윤추구에 눈을 돌리기 전에 정부에서 장기적 재정지원을 수립하여 저소득계층에 소규모의 질이 좋은 주택을 제공할 수 있는 주택정책을 마련해야 할 것이다.

주택의 절대 부족량을 공급하는 것만이 주택의 지나친 商品化를 막는 첩경이 될 것이다. 상품으로서 購買慾을 지나치게 의식한다면 결코 실질적으로 질 높은 주택을 기대할 수는 없을 것이다.

(참고문헌)

金 麟 : 아파트의 實態와 아파트住民의 住居意識 및 行態에 관한 研究 (1976년 서울대 환경대학원 석사학위 논문)

金原培 : 都市内 近隣集團의 社会的行態와 空間的 패턴의 확인에 관한 研究 (1976년 서울대 환경대학원 석사학위 논문)

경제기획원 : 韓國統計年鑑(1971·1976)

경제기획원 : 1980人口 및 住宅센서스 暫定報告 (1980)

건설부 : 住宅政策과 長期建設計劃 (1975)