

분당 신도시 건설과 주택 전람회의 의의

Significance of Boondang New Town Housing Exhibition

安建焄/국토개발연구원 연구실장

by An, Kun-Hyuk

소득의 증가와 시간적 여유는 삶의 질에 관한 관심을 높여준다. 이삼십년간 오로지 성장만을 위해 일하고 힘써온 덕택으로 80년대에 들어오면서 삶의 형편이 크게 나아지게 됨으로써 자연히 환경의 질에 대한 관심과 의식도 고조되기 시작하였다. 과거에는 크게 관심을 끌지 못하던 대기오염의 문제가 여론에 의해 크게 대두되고, 수질의 문제가 사회적 관심거리가 되었다. 그러나 무엇보다도 쾌적한 환경을 원하게 한 것은 차량 보급의 증가와 이에 따른 도시환경의 악화라 할 수 있다.

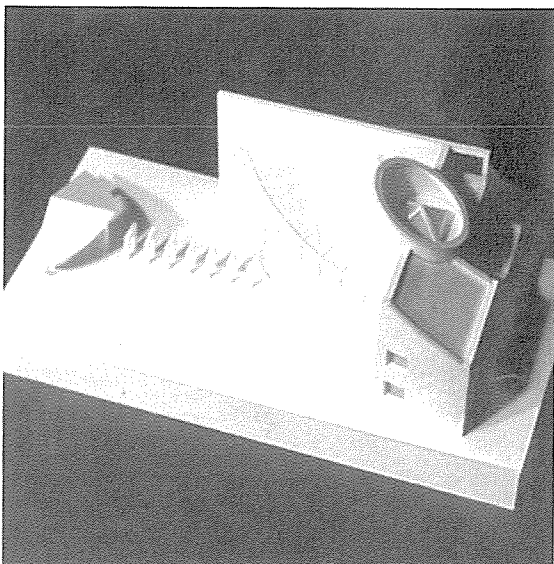
차량을 소유하든 안하든 간에 출퇴근 시간마다 곤혹을 치르는 도시민들에겐 교통이 편리한 신시가지, 환경이 좋은 교외주거지에 대한 동경은 당연한 결과라고 할 수 있을 것이다. 그러나 이제까지 이러한 교외화 현상이 일어나지 못한 이유는 쾌적한 환경의 질이 보장되는 교외주거지의 개발이 없었을 뿐만 아니라, 설혹 있다 하더라도

좋은 학교, 직장, 가족의 안전을 지켜줄 수 있는 주거여건이 마련되지 못한 데 있었다. 이러한 여건을 계획적 신도시개발을 통해서 성취하려는 노력은 동서를 막론하고 끊임없이 시도되어 왔으며, 우리 현실에 있어서도 신도시의 출현은 어쩌면 필연적인 것인지도 모른다.

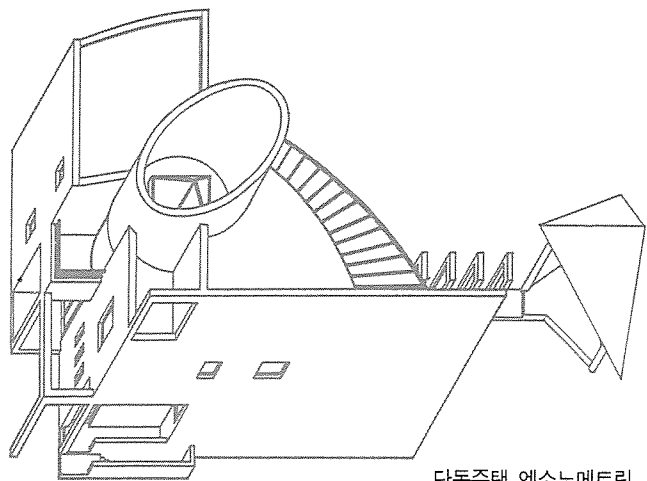
정부가 89년초 신도시 개발을 전격적으로 발표하게 된 때는 80년대 들어와 쌓여온 주택수요와 공급의 차질에 근본원인을 들 수 있다. 그간 주택수요는 인구증가보다 훨씬 큰 폭으로 증가해 왔다. 정부도 제6공화국 출범직후 선거 당시 공약으로 내걸었던 주택건설 200만호의 개발계획에 큰 비중을 두고 정책을 추진하였다. 1988년도 일년간은 이 정책을 실현시키기 위한 준비기간이었다. 그러나 이러한 준비과정에서 주택의 공급은 크게 증가하지 못하였고, 더구나 중산층들이 선호하는 지역에서의 주택공급은 거의 중단되어 가는 상태였다. 택지의 가격은

몇차례에 걸친 투기열풍으로 급등하였고, 반면에 공동주택의 가격은 통제되어 도시내에서 주택공급을 실질적으로 불가능하게 하였다. 특히 중산층 이상이 많이 모여사는 강남일대에는 새로운 수요를 충족시킬 수 있을 만한 대량의 주택공급이 오랫동안 이루어지지 않았다. 이러한 배경에서 주택가격은 특정지역의 대형주택이 선도하여 급등하게 하였고, 그 여파가 확산, 전국에 미쳐 사회적인 불안까지 야기시키게 되었다. 사태가 이 지경에 이르자 정부는 주택의 가격을 안정시키기 위해서 응급처방을 마련할 수 밖에 없었으며, 이에 는 주택의 대량 공급이 가능한 새 주택도시의 조성이 불가피하다고 판단하고, 5~6개 후보지역을 검토한후, 대표적 신도시로 분당과 일산지역을 선정하였다.

신도시건설은 그간 정부의 무리한 계획실천으로 야기된 수많은 시행착오의 그 집행과정에서 나타난 많은 문제점에도



단독주택 모형사진



단독주택 엑소노메트릭

강석원 作

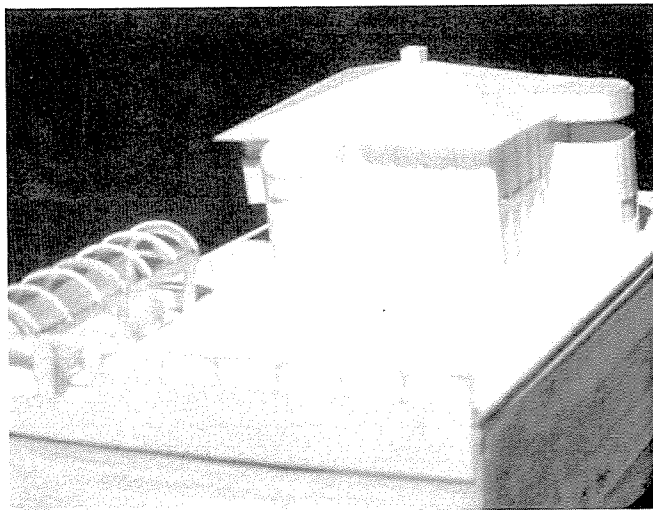
불구하고 긍정적 측면에서 몇가지 의미를 갖는다. 우선 신도시의 개발이 서울에 이미 거주하고 있는 인구로 인해 발생하는 주택과 교통문제 등을 해결하기 위하여 취해진 문제해결 차원의 조치라고 전제할 때, 교육, 문화, 업무 등의 도시기능을 고루 갖춘 자족적 도시를 건설함으로써 서울의 인구와 기능이 장래 수도권 외곽과 나아가서는 전국으로 분산시킬 수 있는 교두보의 역할을 담당할 수 있게 한다는 것이다. 신도시가 갖는 또하나의 중요한 의미는 신도시에 대한 기대가 기존도시의 해결할 수 없는 문제들로부터 벗어나, 이상적이고 쾌적한 환경에서 생활할 수 있는 것이라는 데 있는 만큼, 새로운 도시는 과거의 신도시와는 달리 미래지향적인 규범도시로서 개발될 수 있다는 것이다. 신도시에는 계획이나 설계가가 그토록 주장해 왔던 각종 도시계획상의 원칙이나 기법 등을 실제로 반영함으로써, 신도시자체가 도시계획 및 설계의 산 교육장이 됨은 물론, 이러한 환경속에서 주민들이 도시를 이해하고 좋은 환경의 가치를 인식할 수 있는 터전으로 조성될 수 있을 것이다.

분당신도시의 개발은 처음부터 정부의 주택 대량공급 정책의 일환으로 시작된 것이긴 하나, 인구 40만의 대규모 신도시로서 건축 및 도시계획 분야에서의 개발의 의의는 매우 크다. 특히 최근 들어와 국제적으로도 신도시 개발이 별로 이루어지지 않아 분당신도시에 대한 관심은 국내외를 막론하고 전문가들간에 지대하다. 또한 이러한 관심속에 건설되는 신도시의 모습은 선진국으로 발돋움하려는 우리나라의 문화·기술 수준을 종합적으로 기증할 수 있는 좋은 기회가 될 것이다. 그러나 이러한 기회와 잠재력에도 불구하고 실제로 진행되어온 개발의 양상은 이와는 거리가 먼, 기대에 못 미치는 모습을 보여왔다. 그것은 주거환경에 대한 질적 향상보다는 양적성장 즉 몰량공급에만 급급해온 주택정책의 편향성과 이에 익숙해진 일반 국민의 주택에 대한 보편적 인식, 그리고 건축가들의 건축으로서 주택에 대한 관심도와도 무관하지 않다.

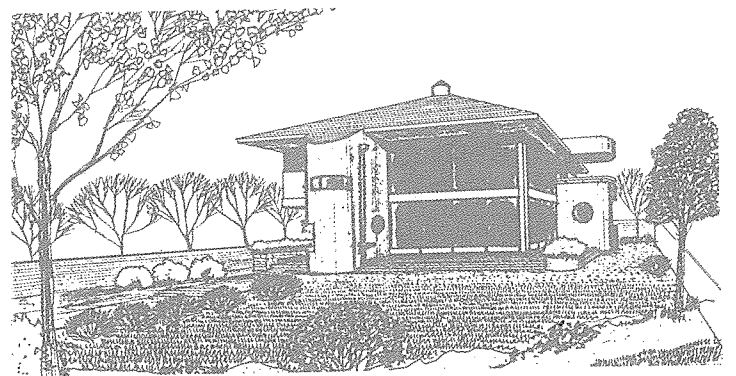
이러한 상황인식 아래서, 분당신도시 개발의 의의와 기념성을 살리고, 후세에 부끄럽지 않은 문화유산으로 물려줄 수

있도록 하기 위하여, 도시환경의 질을 높이려는 일련의 계획들이 추진되었다. 이들 계획은 신도시의 설계자인 국토개발연구원이 제안하였고, 도시개발사업의 주체인 한국토지개발공사가 적극 수용함으로써 실현되게 되었다. 첫번째 계획은 시범단지 현상설계이었는데, 주택전람회는 시범단지 현상설계에 이어 주거에 관한 두번째의 큰 행사라 할 수 있다. 사실 시범단지의 경우에는 내건 슬로건이나 세인의 관심에 비해 큰 성과를 거두었다고는 볼 수 없다. 그것은 인구밀도, 공사비와 분양가, 계획과 건설기간, 작품의 선정방법 등에 있어 이미 제약된 여건하에서 어찌면 예약된 결과였을지도 모른다. '새로운 주거문화의 창조'라는 계획의 주제는 현실과는 타협으로 초고층건물만 양산한 채, 별 의미 없이 끝나버렸으며, 이제는 주택전람회만이 이 주제를 실현시키는 과제를 떠맡게 된 셈이다.

주택전람회는 우리에게 생소하지만 일본이나 독일에서는 이미 개최한 바 있다. 다만 우리의 경우에는 특히 21세기를 눈앞에 둔 시점에서 분당이라는 거대한 주택의



단독주택 모형도



단독주택 투시도

공일곤 작

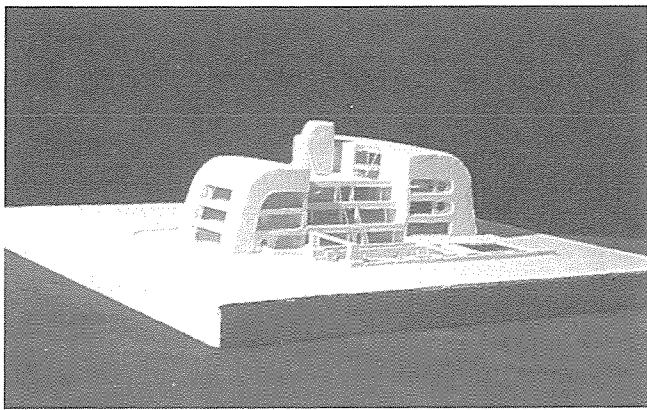
집단을 건설하면서, 최근 우리 주거문화 변화의 발자취를 되돌아 볼 때, 어쩌면 그 의의는 더욱 중차대 할 수 있다. 지난 30년간 경제지상주의와 함께 만연된 배금사조 속에서 주택이 부속적의 도구가 되어버린 상태에서 급격한 도시화, 인구의 대도시집중의 결과로 도입된 현재의 공동주택의 모습은 어쩌면 시대적 산물로서 치부해 버릴 수도 있을 것이다. 그러나 다가올 시대는 변화를 예고하고 있다. 핵가족화의 급속한 그리고 지속적인 진전은 전통적인 마을은 물론 가족의 개념까지도 허물어가고 있다. 고령화시대의 도래와 독신자세대의 증가, 여권의 신장과 사회참여, 국제화와 정보화 등 변화하는 여건은 우리의 생활과 주거의 모습을 송두리째 바꿔 놓게 될 것이다. 그러면 이러한 여건변화에 대응한 우리의 주택의 모습은 어떻게 바뀌어져 나가야 하는가? 이러한 질문에 대한 해답을 구하기 위해 시작된 주택전람회는 우리 주거문화의 급격한 변화속에서, 현시대의 과도기적 양상을 탈피하고, 2000년대에 바람직한 주거문화를 정착시키기 위한 시도로서 타의

모범이 될 수 있는 우리 주택의 이상형을 제시함을 목적으로 하고 있다. 이는 가치관의 변화와 더불어 전통적 주거문화가 상실되면서 대체되어 온 획일적이고 몰개성화한 공동주택 중심의 주거환경으로부터의 탈출과 새로운 시대에 다양하고 풍요한 삶을 추구할 수 있는 새로운 주거문화의 비전을 제시함을 의미한다.

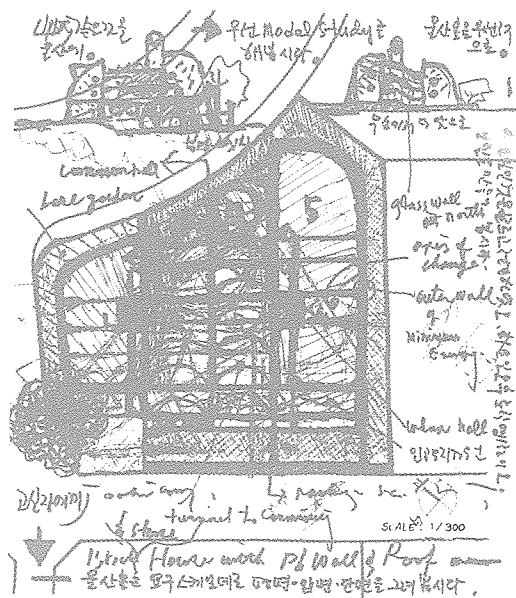
주택전람회가 갖는 또하나의 중요한 의미는 이러한 행사가 공공부문과 민간부문, 도시계획가와 건축가, 그리고 도시개발주체가 함께 만들어 내는 첫번째 작품이라는 점이다. 그간 수많은 신도시와 신시가지가 개발되어 왔으나 여지껏 한번도 계획가와 건축가, 개발자간에 진정한 의미의 커뮤니케이션이 이루어진 적은 없다. 건축과 도시계획이 분리되고 전문화된 이래, 계획가는 건축가의 좁은 시야를 닦고, 건축가는 계획가의 몰이해를 비난해 왔으며, 개발자는 그들대로 단기적인 이익에만 집착해온 것이 현실이었다. 그 결과는 우리의 비개성적이며 무질서한 도시환경에 참담하게 반영되어 있다. 도시계획은 건축의 창작의지와 개성을 존중하며, 건축은 공동의

선을 기본적 가치로 받아들여야 한다. 또한 개발에 의한 경제적 이익은 환경창조에 발전적으로 기여할 때만이 정당화 될 수 있다. 더 나은 환경, 새로운 도시창조는 결국 참여하는 모두의 책임이며, 각기 다른 영역으로부터 어떻게 협조하고, 이해의 상층에 있어 어떻게 조화를 이루는가에 성패가 달려있기 때문이다.

주택전람회의 추진은 건축가의 선정에서부터 시작되었다. 건축가의 선정에는 여러가지 방법이 있었으나 이 행사가 공공기관이 주최하는 것인 만큼, 선정의 객관성을 기하기 위하여 선정위원을 우선 선임하고 그들에 의해 추천토록 하였다. 선정위원은 100명 내외로 구성하되 건축 3단체 임원, 건축잡지사 편집장이 추천하는 건축비평가(각 3-4인), 서울소재 대학건축학과교수(각 대학 1인), 청년건축인협회 및 여성건축가협회, 일반건축사(40세이상 무작위 추출)들로 구성하였다. 이들에게 설문지를 돌려서 현시점에서의 우리나라 대표적 건축가 15인을 선정케 하고, 그밖에 원로건축가, 청년건축가, 주택전문건축가, 여성건축가



공동주택 모형도



김석철 작

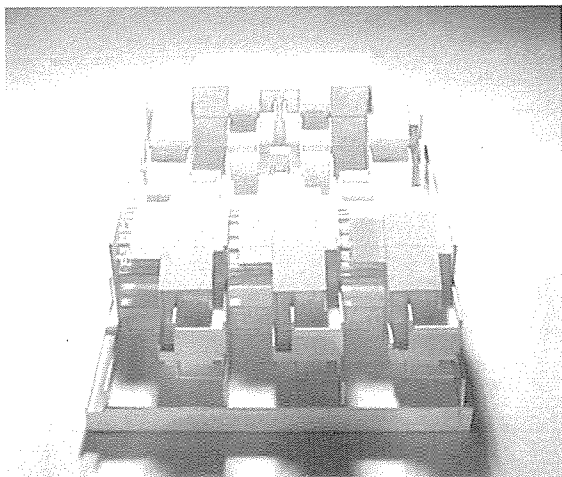
등을 3~4인씩 추천토록 하였다. 그 결과로 20인의 건축가가 선정되었으며 원정수, 지순씨 부부가 단일안을 작성하겠다는 양보에 따라 한사람이 추가로 선임되어 총 21인의 참가자가 결정되었다. 건축가가 이념을 같이하는 동인그룹이거나 같은 연령계층도 아닌, 다양한 그룹으로부터 인기투표와 같은 형식에 의해 선정된 만큼, 계획상의 이념이나 공통된 양식과 표현기법은 처음부터 깊게 논의되지 않았다. 그 보다는 각자가 생각하는 가까운 미래를 위한 바람직한 주택의 가능성과 표현의 다양성이 요구되었다. 주택전람회의 성격이 건축가들이 실제 상황에서 항시 부담으로 느껴온 비건축적 제약의 굴레를 최소화하고, 창작의지에 따라 이상적으로 또한 자유롭게 설계함으로써 미래의 비전을 제시하는 실험적 의미를 갖고 있으므로, 처음부터 특정 건축주에 의한 상황설정은 배제되었으며, 그 대신 미래의 보편적인 중산층을 수요계층으로 가정하였다. 미래를 지향한다고 해서 공상적이거나 실 사회와 거리가 먼 눈요기 작품의 전시를 말하는 것은 아니다. 어디까지나 계획대로 지어지는 것을

전제로 하였고, 또 주택시장에서의 공개적인 분양을 조건으로 하였다.

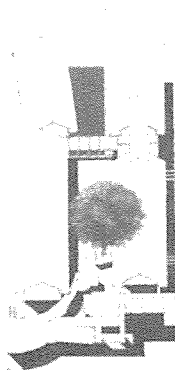
주택전람회의 대상토지는 개발계획상 연립주택부지로 지정되어 있는 일단의 토지중 비교적 환경여건이 양호한 곳을 선정하여, 일반분양을 유보한 후, 도시설계를 통해 특별사업구역으로 지정함으로써 확보하였다. 마스터플랜의 작성에서는 필지의 분할과 배치가 가장 중요한 과제였는데, 단지내부에 다양한 폭의 보차겸용도로를 만들고, 도로 양편으로 20개의 단독주택과 같은 개수의 공동주택을 위한 필지를 분할, 배치하였다. 각 필지로의 접근은 한 단지로서의 동질성 확보를 위하여 내부도로로부터 이루어지도록 하였다. 전시에 목적이 있는 만큼 건물의 용적률은 최대 90%로 제한하였고, 담장은 가능한 한 설치하지 않도록 권장하였으며, 인접하는 대지와와의 경계선에서 상당 거리 이격시키도록 하였다. 그 밖에는 별다른 조건없이 일반적인 법규에 따라 건축가가 결정토록 하였다.

이번의 주택전람회는 그 말이 뜻하는 바와 같이 설계되고 지어진 주택을 전시를 통하여

일반에 널리 알리고 보여주는데 그 의의가 있다. 국내에서 우수한 건축가들을 초청하여 만든 40개의 주택들은 앞으로의 우리 주택이 나아가야 할 방향을 제시해 줄 것이며, 분당도시는 물론 앞으로 개발될 여러 신시가지들에도 큰 영향을 주리라 생각된다. 또한 이를 통해 실제로 지어지는 주택단지는 장래 우리 건축문화의 새로운 실험장으로서, 살아있는 건축교육의 현장으로서, 그 기능을 담당하리라 기대된다.



공동주택 모형도



단독주택 모형도

김인철 作