

# 한국의 주거문화, 어떻게 달라져야 하나? (1)

Innovating Korea Housing Culture, For What and How ?

金鎖愛/도시건축PD, 서울포럼 대표

by Kim Jin-Ai

본지에서는 우리나라 주거문화의 문제점을 제시하고 이에 대한 해결방안을 모색하는 등 보다 나은 주거문화 창출을 위하여 “한국의 주거문화 어떻게 달라져야 하나?”라는 제목으로 3회에 걸쳐 게재할 예정이다.  
한편, 본호에서는 (제 1편) “주거문화 무엇이 진짜 문제인가?”에 대하여 게재한다.

(편집자 註)

**1편 주거문화, 무엇이 진짜문제인가?**  
Housing Culture is the 1993's of Korea, What Seems to be the real issues ?  
**2편 변화하는 주택수요! 변화해야 할 주택기획**  
Changing Nousing Heeds/Housing Production To be Changes  
**3편 주택혁신은 어디에서 착안되어야 하나?**  
What triggers Housing Innovation?

## 주거문화가 달라져야 한다 ?

「한국의 주거문화가 달라져야 한다!」 얼마나 무시무시한 말인가? 사천만중의 어느 한사람도 없이는 못사는 우리의 집, 매일매일 살아가는 우리의 집이 무언가 잘못되어 있다는 것인데 만일 이것이 사실이라면 우리나라 전체가 도대체 얼마나 잘못되어 있다는 말인가?

「건축사誌가 제기한 “한국의 주거문화 어떻게 달라져야 하나?”라는 논제를 보며 떠오른 필자의 첫반응은 단순논리비판시각에 대한 우려였다. 이 논제는 우리 사회문제를 뿌리채 제기하고 근본적으로 잘못되어 있음을 지적하고 근원을 치유하는 방법론을 제시하고자 하는 단순논리비판론에 다분히 그 기초를 두고 있다. 흔히 시사토론장에서 벌어지고 있듯이 과장된 문제의식, 불분명한 문제의식, 그리고 과도히 단순화된 문제의식에서부터 전개되는 비생산적 논쟁, 현실과는 거리가 먼 이상적 토론, 실천과는 유리된 개혁적 방법론이 전개될 수 있는 위험이 다분한 논제가 바로 “한국의 주거문화 어떻게 달라져야 하나?”라고 보이기 때문이다.

이것이 필자의 고민이다. 어떻게 하면 단순비판론에 빠지지 않을 수 있겠는가? 어떻게 하면 이상론에 흐르기 쉬운 주거문화론을 실제적 논의로 만들 수 있겠는가? 어떻게 하면 보다 실천에 가까운 주거문화

만드는 방법을 얘기할 수 있겠는가?

우리 사회에 전개되는 어떠한 문제도 그러하듯이 주거문화 역시, 만약 문제가 있다 하면 우리 모두 그러한 문제의 원인제공자이자 방조자이며 동시에 피해자이자 희생자이기도 하다. 특히 “주거”라는 그야말로 일상적인, 삶의 기초를 이루는 부문에 있어서는 무엇하나 없지 않은 것이 없을 정도로 복합적인 문제가 내포되어 있다. 그리고 이렇게 기본적으로 사회의 근간을 이루는 과제일수록 문제를 지적하기는 상대적으로 쉬워도 문제를 풀어나가기 어렵다.

그래서 필자는 글을 전개하기에 앞서 우선 현실적 시각을 전제하고 싶다. “주거문제란 결코 없어질 수 없으며, 우리 삶이 지속되는 한 더불어 살아가야 할 문제이다. 다만 주거문제란 끊임없이 변하며 무엇을 문제로 보느냐에 따라 비로소 문제로 떠오르기도 한다. 공공의 몫인 구조적 조정은 누구나 원하는 바이지만 가장 보수적인 공공의 변화를 기다릴 뿐 아니라 촉진하기 위한 힘은 역시 개별적인 변화의 의지가 모여질 때 그리고 그것이 눈으로 보일 때 나온다.”

이러한 전제하에 이 글은 세편으로 전개된다.

첫번째 글에서는 과연 무엇을 주거문화문제로 보아야 할 것인지를 의문해 본다. 도대체 문제의 실체를 파악해야 해소의 실마리도 찾을 수 있겠기 때문이다. 통념적으로 제기되는 주거문화의 문제란 어떠한 것들이며 그 문제들의 구조는 무엇이며, 과연 어떠한 문제를 현실적인 문제, 즉 풀어야 할 “진짜문제”로 볼 것인지를 짚어보고자 한다.

두번째 글에서는 새로운 주택기획의 필요성을 제기하고자 한다. 변하지 않는 것같은면서도 계속 변화하는 주택수요, 과연 이제까지의 공급주도적인 주택시장이 수요주도적인 주택시장으로 바뀔 것인가? 진정한 의미의 시장주택(市場住宅)은 등장할 것인가? 주택기획은 어느만큼이나 변화하는 수요에 대응할 수 있으며 어떻게 새로운 수요를 창출할 수 있을 것인가?

세번째 편은 어떻게 주택혁신을 실천할 수 있을 것인가에 대한 글이다. 우리나라 특유의 제도적 왜곡을 뛰어넘을 수 있는 방법은 과연 무엇인가? 난마와도 같이 얽혀있는 주택부문에서 어떻게 하면 한발짝이라도 앞으로 나아갈 수 있겠는가? 공공은 무엇을 풀어주고 어떠한 것을 조여야 하며, 민간은 무엇을 제안하고 실천해나가야 하며, 전문인들은 과연 어디에서부터 실천의 실마리를 풀어나가야 할 것인가?

# (1편) 주거문화, 무엇이 진짜 문제인가?

## Housing Culture in 1993 of Korea, What Seems to be the real problem?

### 序 : 수많은 문제들, 그러나 진짜문제는 ?

우리의 주거문제, 무엇을 문제로 볼 것인가? 주거란 워낙 생활에 밀착되어 있고 생활의 질에 워낙 큰 영향을 주는지라 주거에 대해 의견을 털어놓자치면 통상 이상적인 생활의 질을 설정하고 이에 반한, 현실문제를 지적하기 십상이다. 이는 자연적인 반응인 것이 기실 주거에 대해 가지는 이상이란 만고불변하기 때문이다. 기본적인 거주권(居住權), 합당한 규모와 기본서비스시설을 갖춘 안전하면서도 안정된 집에서 살고자 주장하는 모든 이의 권리, 그리고 이왕이면 바람직한 적주성(適住性), 편리한 위치에 좋은 교육환경과 맑고 푸르른 자연 그리고 화기로운 이웃사이에서 살고싶은 모든 사람의 바램, 더욱 나아가자면 풍요롭게 살고자 하는 문화성(文化性), 개성있고 자기맞춤으로 아름답고 품위있고 멋있게 살고 싶은 모든 이의 이상은 집에 관한 한 모든 사람에게 공통된 영원한 이상임에 분명하다.

이러한 이상에 비추어 보면 주거현실이란 온통 문제투성이다. 가장 기본적인 거주권마저 지켜지지 못하고 있는데 적주성이나 문화성이란 관점으로 보면 우리 주거환경이란 문제를 짚을 엄두마저 나지 않을 정도로 문제가 산적해 있다.

이상이란 아무리 그 이상이 실현되지 못한다 하더라도 현실비판의 출발이 되어야 함은 물론이다. 모든 이의 기본거주권, 적주생활권, 문화향수권은 아무리 세상이 변한다 해도 살아남을 불변의 지향가치임에 분명하다.

그러나 이상으로 현실을 진단하기에 우리의 주거문제란 너무도 뒤엉켜 있으며 진단의 폭이 큰 만큼이나 풀어나갈 단서들도 찾기 어려운 것이 실제적인 고민이다. 현상적으로 나타나있는, 피부에 실감되는 주거문화 문제를 지적하기란 상대적으로 쉬워도 풀어나갈 수 있는 문제, 말하자면 “진짜문제”를 찾아내는 것은 훨씬 어렵다.

어떠한 문제가 주거문화를 풀어나가는 진짜문제인가? 이 글의 의문이다. 진짜문제를 끌어내기 위해 우선 통상적으로 제기되고 있는 현상적 주거문제의 실체를 따져보고, 통상 간과되고 있기는 하지만 주거문화의 근간이 되는 문제도 들여다 볼 필요가 있다. 그리고 진짜문제, 즉 주거문화를 풀어나갈 단서를 찾아볼 수 있는 진짜문제를 과제형태로 정리해 본다.

### I. 통상 제기되는 주거문제들의 실체

#### 1. 주택소유개념에서 주택거주개념으로의 전환이라는 문제제기

가장 빈번하게 제기되는 문제이며 가장 당위론적으로 제시되는 방향이기도 하다. 주택이 재산증식의 수단이 되고 있는 현실에 대한 비판, 기본적으로 생활의 터전인 집은 어떻게 살기 좋게 사느냐에 초점이 맞추어져야 한다는 시각, 외국의 경우에는 일터에 따라 쉽게도 집을 바꾸면서 편하게 맞추어 살 수 있는데 우리는 마음대로 되지 못하고 있다는 상대적인 비교 등등, 주택소유에 집착하는 우리 주거문화에 대한 비판이다.

이러한 문제제기는 주택투기로 점철되었던 그동안의 현실을 감안하면 충분히 이해가 감직하다. 그러나 과연 주택소유욕이란 억제되어야 할 나쁜 것이기만 한가? 향차 주택소유에 대한 욕구는 없어질 수 있는 것인가? 모든 주택이 공공주택이 되어 거주자는 그야말로 거주권만이 있을 뿐 소유권은 국가가 가지는 사회체제라면 모를까 과연 주택거주개념으로의 전환이란 자본주의 사회에서 가능한 것인가? 그렇다면 우리의 주택부문을 과연 사회주택화 하자는 이야기인가?

이 문제제기는 원칙론적인 당위성은 있을지 모르지만 포괄적인 일반 원칙이 되기는 어렵다. 자기집을 갖고 싶다는 욕구는 예외는 있겠지만 공통적 욕구이며, 경제구조상 주택소유를 억제할 수도 없다. 하기는 주택보급을 100%를 달성하면 당연히 거주개념으로서의 주거란 상당히 우세한 가치관이 될 기반을 깔 수 있다. 그러나 이를 앞서서 기다릴 수는 없는 일이다. 그렇다면 문제는 주택소유개념에 있는 것이 아니라 적절한 주택거주개념이 병행되지 못하게끔 하는 시스템에 있다.

바로 주택소유시장과 주택거주시장이 적절히 균형을 이루지 못하고 있는 시스템이 문제의 근원이다. 주택소유개념이 우세하고 또 우세해도 괜찮은 시장과 기본적으로 안정된 거주권이 우선순위로 되어야 하는 시장과의 구분, 그리고 그 사이 수많은 세분화된 수요에 대한 대응, 우리 주택부문에서 빠져있는 수급전략이다.

### 2. 천편일률적인 주택이라는 비판

대도시이나 지방소도시나 똑같이 지어지는 아파트들. 닭장같이 빼곡히 들어차는 아파트들. 평지건 산이건 관계없이 솟아오르는 고층아파트들. 주택사업자 취향에 따라 아무데나 비비고 들어서는 빌라, 다세대주택, 연립주택들. 지방색이라거나 경관이라는 차원다른 얘기를 꺼내기도 어려울 정도로 대중적으로 판에 박힌 주택의 생산문제.

사실 이러한 주택중 하나라도 차지하고 있으면 다행으로 여기는 것은 별개로 치더라도 주택환경에 대한 보편적 불만은 획일적인 것에 대해 짚어지는 경향이다. 이러한 문제의 소인은 어디에 있는가? 설계를 잘못하는 것인가? 도시계획에 문제가 있는 것인가, 아니면 소비자의 안목에 문제가 있는 것인가? 이들은 각기 한몫을 하기는 하지만 역시 가장 큰 문제의 소인은 아직도 만들어 놓기만 하면 팔리는 공급주도적 시장인 우리의 주택수급현황, 그리고 분양가 통제에 의해 본격적인 시장경쟁을 억제하는 정책기조에서 구조적인 문제소지가 있다.

소비자는 공급주도적인 시장에서 잘 길들여진 보편적 선호만을 가질 뿐이다. 한편으로 털어놓는 불만과는 달리 일단 주택구입의 선택에서는 특이한 개성보다는 나중에 적당히 잘 팔릴 수 있는 주택을 구입하는 안전성도 이에 한 몫을 한다. 그러니 분양가 상한이라는 제약상황에서 움직여야 하는 생산자와 언제나 규모 늘리기에 순발력있게 대처하면서 주택을 재산늘리기 수단으로 활용해야만 하는 압박감을 가진 소비자는 서로 맞물리면서 악순환의 고리를 만들어가는 셈이다.

불완전한 정보에 의해 이루어지는 주택중개의 불투명성도 한편 일률적인 주택생산을 유도하는 요인이기도 하다. 아파트도 ○○아파트 ○동 ○호 하듯이 평형에 의해 구분하는 주택중개정보들, 생활정보화 되지 못하고 있는 주택정보, 분양공고시이나 활용되는 설계정보는 똑같은 주택재생산에 기여한다.

### 3. 모여사는 공동의식이 없다는 비판

이는 규범적인 비판이다. 특히 사회문화계나 도시계획, 건축계와 같이 사회문화현상에 대해 우려하는 전문계에서 통상 제기되는 문제의식이기도 하다. 이웃에 누가 사는지 이웃에서 범죄가 일어나도 모르고 노인이 죽어가도 모르는 극히 개인주의적인 주거문화, 되도록이면 공용면적을 줄여야 분양성이 높고 이를 마케팅포인트로 삼는 건설업체, 복도형보다는 계단실형이 선호되는 추세, 집안에서도 되도록이면 방방이 구분되고 열쇠자물쇠로 나누어져 가뜩이나 바쁜 요새 개인생활에 가족생활이란 자꾸 퇴화하기만 한다는 비판 등등.

사실 이는 전형적인 현대도시문화현상이다. 핵가족화 할 뿐 아니라 가족구성원 단위로 생활영역이 분화되는 현상은 비단 우리사회 뿐 아니라 산업사회 대도시라면 어디에서도 일어나는 현상으로 특히 사회학자들이 대도시병리현상으로 문제소인을 짚는 전형적 문제이다. 이러한 비판에도 불구하고 이를 들어키는 것은 불가능한 일인 것이 현대대도시란 바로 이러한 독립적 개별성을 전제로 사회가 운영되기 때문이다. 그러면 어떻게 할 것인가?

통상 도시건축계에서는 커뮤니티의식의 회복, 동네의식의 회복, 마을과 같이 모여사는 의식의 중요성을 제기하면서 이에 대한 공공공간, 집구성방식을 제안하고는 하는데 이는 좀더 현실적이고 실제적인 방향으로 모색되어야 할 필요가 있다. 이미 개인의 자유생활이나 가족의 자유생활이 전제될 수밖에 없는 사회에서 이들의 공감대를 조성하는 방법은 전통적인 공간구성을 통해서 얻어지기 보다는 공동생활관심사에서부터 시작될 수 있다.

이에 대해서는 역시 소프트웨어적 접근이 필요하며 공간구성은 이러한 프로그램의 성격에 따라 달라질 수밖에 없다. 특히 현대에서 하나의 동네를 운영하는 2차적 커뮤니티를 구성하는 속성이란 전통적인 마을과는 전혀 다르며 이를 찾는 것이 선결과제이다.

또한 모여사는데 대해서는 사람마다 가족마다 선호범위가 무척 넓다는 것도 이해되어야 할 부분이다. 그러면 어떻게 사람들과의 커뮤니케이션과 개인의

자유욕구간의 선택성을 넓히겠느냐 하는 것이 오늘날 모여사는 지혜를 찾는 시작이 된다.

### 4. 자꾸 고층아파트로 일관된다는 비판

어쩔수 없이 살아도 고층아파트에 사는 것에 불만을 가진 사람도 많고 더구나 고층아파트를 보아야 하는 처지에 이르면 대부분 불만을 가지기 마련이다. 한강변, 산등성이 위로 기어올라간 고층아파트(최근의 동소문동, 금호동은 가히 괴물스럽다), 골짜기로 파고드는 고층아파트(최근 서울강북지역의 홍제동을 보면 비애감마저 든다), 신도시의 고층건물 일색을 보면 혐오증에 가까운 증세를 일으키게 된다.

주택공급물량에 비해 부족한 택지를 감안하면 용적을 300%까지 짓는 것이나, 재개발의 공사비상환을 위해 고밀화하는 것이나 단위사업으로는 이해를 못할 바도 아니다. 더구나 장기적으로 주택공급물량 충족을 위한 택지부족문제 논리가 제기되면 고층화에 대한 비판은 순진한 불만으로 치부되기 일쑤이다.

그렇다면 비판은 각도를 달리해야 할 것이다. 어차피 고층아파트란 더불어 살아가야 할 주택유형이며 또 고층아파트가 꼭 나쁜 것만도 아니다. (홍콩이나 뉴욕은 고층아파트로 장대한 경관을 만들어낸다) 문제는 오히려 어디에 어떠한 고층아파트를 놓느냐 하는 것이다. 최근 주택재개발지역에 올라가는 고층아파트를 지붕모양이나 축벽모양, 건물사이 공간 등으로 도시경관조성이라고 하는 것은 그야말로 최소한의 면죄부라도 받으려는 몸부림에 지나지 않는다. 고층화는 필요하되 어디에 전략적으로 배치하겠느냐에 논의의 초점이 모아져야 한다.

다른 한편 고층화 일변도가 되는 구조적 요인도 재검토해야 할 일이다. 주로 대형주택공급업체에 의존하는 주택물량달성의 현 구조의 다변화 방식, 택지부족의 구조적 요인을 타개하는 개발방식 등을 검토해야 하는 시점에 이르렀다.

## II. 통상 간과되는 주거문제들의 실체

반면 간헐적으로 일부 제기되고는 있으나 워낙 기본적인 문제들이 산적하여 있어 간과되고 있는 문제들도 있다. 그러나 이들 문제들은 사소하게 보일지는 몰라도 우리 주거문화의 근저에 영향을 끼치는 중요한 쟁점들이다.

### 1. 주택비전의 상실 또는 변질

사실 우리에게 보편적인 주택비전이 없다. 비전이 없는 것은 비단 주택부문만의 문제는 아니고 우리 사회전반에 걸쳐 이즈음 문제로 제기되고 있으나 집에 대한 견실한 비전이 없는 것은 사회건강에 해를 끼치는 중요한 문제이다. 어느 사회에도 바람직한 집 이미지, 말하자면 드림하우스(Dream Houses)와 같은 것이 있어 생활에 생기를 불어넣고 동기를 부여한다.

우리에게는 이러한 이상주택상이 결핍되어 있다. 주택선호조사에는 단독주택이나 아파트나, 방은 몇개이나, 또는 몇평형이나 하는 설문은 있어도 과연 원하는 주택이미지나 생활의 질은 무엇이나 하는 것은 완전히 빠져있다. 정부의 주택이미지란 공급지표와의

투쟁으로 일관되어 있고 어떻게 하면 연간 5~60만호를 지을 수 있는 땅과 재원을 확보하느냐에 모든 노력이 경주된다. 공공주택기관이나 민간건설업체 역시 할당된 연간주택건설량을 정해진 건설비용내에서 건축비용절감에 짓는데 힘을 쏟는다. 택지확보, 최대한의 용적을 찾기, 민간업체의 경우 국민주택규모이상의 주택에 대한 분양성을 높이기 위해 주부의 관심을 끌기 위한 옵션제와 홈오토와 스타일을 개발하는 노력이 전부이다.

이러한 와중에 우리가 주택하면 떠오르는 것이란 어떻게 하면 작은 것이라도 내집갯기를 이루겠느냐 하는 결사적인 소유전쟁, 천행으로 소유전쟁의 관문을 뚫고나면 소비수준의 사다리를 올라가며 집을 지위과시의 도구로 보는 '소비경쟁'의 단계로 도입하게 된다. 소유전쟁과 소비경쟁에서 지치는 것은 사실 우리 모두의 생활이며 사회적으로 이는 엄청난 에너지의 손실이다. 주택생활비전, 말하자면 삶의 방식에 대한 가치관과 철학이 송두리째 흔들리는 상황에서 새로운 비전을 만드는 노력이 절실하다.

## 2. 경직된 주택유형/경직된 주택관리

우리사회의 주택관련제도는 참으로 복잡하기 짝이 없으며 그 기조는 주택호수확대, 투기억제에 모든 기조를 두고 있다고 해도 과언이 아니다. 업체든 개인이든 주택을 일단 생각하면 꼭 짜여진 틀을 이해해야 하는 것도 엄청난 일이지만 이 틀을 벗어나 새로운 주택유형을 생각하는 것은 꿈꾸기도 어렵다.

아파트건설에 촛점을 맞춘 주택건설촉진법, 택지개발관련법, 20호이상 공동주택 규정, 국민주택규모이하 할당비율, 공동주택시설기준, 공용면적 최소화를 유도하는 분양면적 산정기준 등등. 주택건설업체에 처진 그물은 빈틈없이 오늘날 지어지는 아파트에 대면되어 있다. 한동안 주택물량 확보수단으로 이용되던 다세대주택은 민원에 많이도 시달려 이제 일조권확보라는 명목에 건축규제가 강화되고, 다가구주택은 분양가능한 것이냐 하는 소유권관련 세금부과논쟁의 씨앗이 되고 있다. 건축법상 주택허가유형으로 정해져 있는 아파트, 연립주택, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 다중주택, 어디에 끼워맞추어 주택을 기획해 볼 것이냐 하면 참으로 난감한 것이 오늘날의 주택관련제도의 그물이다.

단독주택을 호화주택규모에, 다가구주택은 층수 규모상한과 함께 재산처분과 임대수익관련에 대해, 다세대 주택은 강화된 일조권 규제에, 연립주택은 인접대지 이격거리와 층수제한에, 아파트는 아파트단지를 짓는 것 아니면 공동주택시설기준을 최소화하는 것으로 등등 피해가야 할 상한선들. 최근 많이 지어지는 근생주택들은 1건물 1주택이라는 규정에도 불구하고 근생시설임대가 부진함에 따라 주거전용이 되는 문제, 오피스텔의 주거전용문제, 겹겹이 쳐진 건축관련, 세제관련 제도 속에서 새로운 주택개발이란 변칙을 고려치 않고는 계획하기 어렵다.

특히 도심지내에 주택건설업체가 아닌 개인, 또는 작은 그룹이 새롭게 사는 주택을 생각해보기는 참으로 어렵다. 시장아파트나 대형복합아파트가 아니라

하더라도 작은 규모(3~400평)의 복합주택, 불법 고시원이 아니라 합법적으로 대학생/직장인을 위한 독신자 임대주택, 실버주택단지가 아니라 소규모로 일어날 수 있는 지역밀착형 실버주택, 신혼주택등 소위 동네에 가깝고 직장에 가까우며 도시주택의 개발은 우리나라의 대형단지 아파트 위주 주택개발법과 건축법, 그리고 세계에서 완전히 소외되어 있는 부문이다.

## 3. 생활지혜가 결핍된 주택

이 문제에 이르면 지적할 수 있는 사항은 끝도없이 많다. 그 동안의 주택생산이란 사실 작은 집 큰 집을 막론하고 자전한 그러나 생활에서는 중요한 설계덜들이 빠진 채 평형과 방수에 의해 정해져왔다 해도 과언이 아니다. 다용도실과 온돌이라는 극히 우리생활문화 특유의 요소를 취한 것 외에 생활의 아이디어를 무시한 대충대충의 주택설계를 한 것도 특유한 주거문화라 할까?

발코니 새시달기에서 부터 퍼진 아파트 구조변경, 주차장으로 에워쌓인 단지들, 조정면적산정이나 적용되는 이용하기 어려운 옥외공간들, 작은 집을 튀겨놓은 것에 다름없는 큰 평형의 아파트들, 옥조와 변기와 세면기가 꼭 같이 있어야 하는 우리 옥실 유닛, 최소의 공용통로외에는 없는 공용공간, 비어있는 지하공간과 옥상공간, 아파트를 수직으로 썰어놓은 것 같은 연립주택과 다세대주택들, 집과 집사이에 무용지물로 비워놓기만 한 사이공간들, 이 틈을 비비고 올라가는 철계단들, 바로 옆집, 위 아래집에서 대낮 범죄가 일어나도 모르게 폐쇄적인 집들, 경비원을 두지 않으면 불안하지만 한 아파트들, 올라가는 인건비에 견딜 수 없어 경비원을 줄이는 묘안을 궁리하는 아파트 단지들, 8평 10평짜리 작은 집에도 조적벽을 쌓으며 공간을 좁히고 있는 소규모 임대주택들, 아무리 나중에 이중으로 고쳐도 모든 실내마감까지 끝내야 하는 등등. 아마도 이러한 보편적 문제외에 개인개인이 가지는 불만을 꼽자면 한이 없을 것이다. 왜 이렇게 사는 지혜에 불감증일까? 왜 소비자는 어쩔 수 없이 이런 집들을 할 수 없이 사서 살아야 되고 고치는데 또 한번 경비를 들이면서 개인적으로나 사회적으로 경제적 낭비를 하게끔 되는가? 왜 보통사람들 대부분은 그저 이런 것이 집이려니 하면서 환경불감증에 중독되면서 애들은 학원으로 독서실로 내보내고 아빠는 집밖으로 엄마는 동네 밖으로 갈증을 해소하게끔 되는가? 근원적으로 의문해 보아야 할 문제이다.

## 4. 도시문제화하는 주택문제

주택문제는 필연적으로 도시문제가 될 수밖에 없다. 그런대로 주택양적확대가 큰 부작용없이 진행되던 80년대와는 달리 이제는 주택문제가 바로 도시문제화하는 단계에 이르렀다. 70년대 지어논 아파트들의 재건축문제, 현재 대량으로 쏟아지는 신도시로 인한 교통문제, 불량주택재개발의 주요개발형태인 고층아파트가 도시 산등성이 위로 기어오르고 조합결성에 따라 인근환경과 관련없이 솟아오르는 고층아파트로 인한 도시경관문제,

다세대주택등의 재건축으로 고밀화되어 가는 도심내의 하부시설 포화문제, 주거지역의 상업시설침식으로 깨져가는 주거환경과 이에 따른 사회문제와 안전문제, 재건축으로 사라져가는 옛 동네(한옥지구 뿐 아니라 60년대까지 정연하게 지어지던 동네들), 민간 대형아파트 동네와 영구임대 등 소형아파트로 분화되며 장기적으로 문제가 될 공간사회문제 등등 이제 주택문제는 도시문제의 씨앗으로 등장하는 단계에 이르렀다.

통상 건축계에서는 도시경관문제, 공공의식 부재문제를 대량 아파트공급의 문제로 제기하고 있지만 이렇듯 우리사회 사방에서 벌어지는 주택공급경쟁은 현세대의 불편함이나 공공생산효율성의 하락 뿐 아니라 미래세대가 떠받아야 할 부담을 생산하고 있기도 하다. 도대체 어디에서 이러한 악순환의 고리를 깨나갈 것인가? 생각하면 암담하기조차 하지만 어디에선가 실마리를 찾아야 할 일이다.

### Ⅲ. 주거문화를 풀어나가기 위한 진짜 이슈들

앞서 열거한 여러 문제들, 통상 제기되는 주거문제들 그리고 통상 간과되는 주거문제들은 사실 그 주인을 따져보면 절대적인 주택부족을 해소하기 위한 대량공급에 있다. 만성적인 택지부족, 그리고 쉽지않은 재원확보라는 상황에서 대량공급을 추진하다 보니 주거의 질적문제, 환경영향문제, 사회문화영향, 도시운영의 문제란 아예 생각을 못했거나 생각을 했어도 뒷전에 치워져 버렸다.

이러한 그동안의 정책기조에 대해서는 찬반양론이 모두 성립될 수 있다. 한편으로는 양적공급지표가 거의 정치적 목표가 되어왔던, 소위 '주택공급의 정치화'에 대해서 비판론을 펼 수도 있다. 특히 '1가구 1주택'이라는 극히 이상적인 목표표방, 자가주택공급에 대한 강조, 임대주택육성에 대한 미진한 지원, 공공주택공급기관과 택지공급기관을 통한 수익사업, 민간주택대형화를 묵시한 것 등은 정부로서 변명의 여지가 없는 정책기조라 할 수 있다. 반면 어찌되었던 높은 주택보급율을 이룬 점, 그 동안 투기의 문제에도 불구하고 최근 높은 주택생산으로 주택가격안정을 이룬 점(물론 부동산 경기침체와도 맞물린 현상이지만), 그래도 주택규모면에서는 수준이 높은 주택을 지었다는 점(특히 일본사람들이 전후에 너무 작은 주택 위주로 지어 높은 소득수준에도 불구하고 토끼장이라는 비판을 듣고 재활용하기도 어렵다는 점에서 한국의 주택규모수준에 놀라고는 하는데, 이는 논쟁거리가 될만하다)등은 찬성론의 근거가 될 수도 있다.

사실 주택정책이란 근본적인 택지부족, 재원부족, 주택부족이라는 상황에서 고밀도정책, 분양가 상한정책과 공급자위주의 설계정책(소비자는 따라오는)에 의하여 지배되어 왔다. 어찌보면 정부도 어쩔 수 없는 한계내에서 움직이는 제약이 있다. 그러나 지금, 앞으로도 이렇게 유지할 것인가? 앞으로도 98년까지 5년동안은 연간 5~60만호건설로 90% 보급을 성취, 추정방법에 따라 다르긴 하지만 현재 우리나라의 주택재고 800여만호에 육박하거나 넘는 숫자의 주택을 보급해야 100%보급율을 달성하게

되는데 주택의 질에 대한 문제, 주거문화의 문제는 그때까지 기다리고 있지만 할 것인가? 분명 기다릴 수만은 없다. 그러면 어디에서 진짜문제를 찾아내어 해소의 단서를 찾을 것인가?

#### 1. 분화된 주택시장을 겨냥하는 분화된 주택기획

근본적인 발상의 전환은 우리 주택부문에 이제 무척 크고 무척 다양하고 복잡적이라는 인식에서부터 출발해야 한다. 총량적인 주택공급 지표만으로는 절대로 우리의 주택부문에 팽배해 있는 각종 문제들이 풀어질 수가 없다. 주택시장에서 하위시장(Sub-market)을 논하듯이 주택기획부문에 있어서도 하위시장에 맞는 분화된 기획이 필요하다.

정책적 기반이 이에 선행되어야 함은 물론이다. 시장주택과 공공주택의 구분은 필수적이며 시장주택에서도 높은 가격대의 시장에서는 그야말로 완전시장경쟁이 되도록 분양가 상한선과 같은 인위적 규제는 없어야 한다. 공급 가격대에 따라 달라지는 서비스수준은 오히려 권장할 일이며 공급자에 재량을 줄 뿐 아니라 소비자에게도 융통성을 주며 이렇게 되어야 새로운 아이디어들이 쏟아져 나오며 소비자들의 선택의 폭도 넓어지며 비로소 서비스 수준을 논할 수 있게 된다.

반면 공공주택(공공임대 및 국민주택)에 대해서는 철저히 거주권 위주로 기획되어야 함은 물론이다. 국민주택의 현재 상한규모(25.7평)도 과감히 내릴 일이다. 제약된 예산에서 기본 서비스를 제공하는 최적 설계는 공공주택기획의 필수적 요건이 된다.

시장주택과 공공주택의 분화, 그리고 다시 미분되는 주택수요에 맞춘 주택기획, 아직 양적부족문제에도 불구하고 질적분화가 태동하는 우리 주택 부문에서 시작되어야 할 긴요한 일이다. (이 사항에 대해서는 2편에서 상세히 논하기로 한다)

#### 2. 도시정책과 연계된 주택정책

도시 문제화하는 주택문제, 주거환경의 결정적 요인이 되는 교통, 교육, 환경, 아메니티, 문화시설에 대한 요구를 풀어나가는 과제는 도시계획과 연계된 주택계획에서 찾아져야 한다. 이제까지 양적공급지표에 의한 할당량과 택지확보의 용이성, 그리고 주택개발사업단위로 계획되는 주택공급은 그 관성을 깨고 종합적인 도시계획의 틀 속에서 주택공급배분과 개발유형이 결정됨이 필요하다.

이는 사실보다 종합적인 도시계획의 필요성을 시사하는 한편, 보다 분화된 지역밀착형의 주택기획 필요성을 시사하기도 하는데 용이한 일은 아니다. 그러나 택지개발사업의 독립성, 재개발 재건축의 사업별 추진이 초래하는 도시계획의 비 체계성은 다만 장기적 도시문제 뿐 아니라 교통시설, 교육시설, 하부서비스시설 등 주거환경의 질을 결정짓는 도시시설의 수급과도 연결되는 문제를 안고 있다.

토지 주택 정책에 지배되어온 도시계획부문, 이 두 부문의 상충은 쉽게 풀리지 않을 것임에도 불구하고 지방자치계획의 등장은 보다 현명히 도시계획과 주택개발이 밀접히 조정될 수 있는 여건을 조성하기에 이에 대한 진보된 정책과 계획을 의지하여 따라 추진할 수

있다.

### 3. 다양한 주택유형개발의 제도적 장치 마련

다양하고 복합적인 주택수요, 그리고 다양하고 복잡한 지역별 맥락에 적극적으로 대처하고 또한 활용하려면 보다 다양한 주택유형개발을 가능케 하는 제도적 장치가 필요하다. 기존의 단지형 아파트 위주의 주택개발 관련기준들을 지양하고 폭넓은 기준들을 만들어야 필요하다.

특히 공공주도 신도시 뿐 아니라 민간주도 소규모 교외개발, 복합주택, 도시형아파트, 도시형 특수수요 주택들에 대한 제도들은 단기적인 관점에서 필요한 것들이다. 지방자치시대가 곧 전개될 것이기에 더욱 그러하다.

제도적 장치들에는 관련시설기준, 승인방식, 세제 뿐 아니라 주택의 질적 환경지표에 대한 다양한 기준들도 필요하다. 예를 들어 도시형 주택의 경우 일조권이나 프라이버시권에 대한 기준들은 통상의 건물간 간격기준(최근 근세대 주택조례에서 보이는 것과 같은)과는 다른 기준을 적용하는 것이 보다 현실적이다. 복합주택에 대해서는 고층 복합아파트 뿐 아니라 중소형 건물에 대해서도 권장가능한 기준설정도 필요하다. 이상뿐만이 직주근접이 아니라 실제로 직주근접이 일어날 수 있도록 하는 제도마련이 필요한 일이다.

### 4. 실험주택/혁신주택 촉진을 위한 지원

한편 그동안 연간 2~30만호에서 5~60만호를 지어왔으면서도 전혀 미진하기만 했던 실험주택/혁신주택을 위한 파일럿 프로젝트들은 공공의 적극적 추진책이 필요한 일이다. 60년대 말까지 그런대로 여러 실험들이 행해진 반면 70년대 아파트대량공급이 진행되면서 사반세기 동안 거의 새로운 시도없이 양적으로 펼쳐지지만 한 것은 이제라도 잡아져야 할 일이다.

실험과 혁신은 모든 부문에 대해 행해져야 할 것이다. 공법, 부품, 재료, 평면유형, 공용공간방식, 사회적 혼합방식, 주택건물형, 서비스 방식, 분양방식, 실내마감 옵션제, 분양가 차등화, 어메니티시설, 스타일 등등 범용성에서 탈피하여 새로운 모델이 나오면서 다시 범용적으로 쓰일 수 있는 아이템의 개발은 이제 주택분화의 시기에 긴요하게 필요한 일이다. (이 부문은 3편에서 다시 논한다)

### 5. 수요시장 전환에 대비한 신 소비자교육

고객이 까다로울수록 새롭고 좋은 것이 나올 가능성이 높아지는 것처럼 주택역시 마찬가지이다. 그동안 공급주도적 시장에서 되도록 범용성과 대중성이 높은, 그래야 팔기도 쉬운 주택만을 생산해 온 어쩔 수 없던 상황은 차츰 수요주도적 시장으로 바뀌면서 변화될 것임이 분명하다. 그 변화가 주로 소비적 성향으로 바뀌기만 한다면 새로운 문제를 야기할 뿐 주거문화의 질은 여전히 문제로 남게 될 우려가 크다.

생활의 지혜에서 출발하여 생활과학적 차원에서 주거환경에 대한 주문을 할 수 있는 주택소비자라면

완벽한 고객일 뿐 아니라 사회전체도 건강한 거주환경을 이루는 기반이 될 것이다. 환경보호의식, 공동생활의식, 생활건강의식, 에너지절약의식, 교육환경의식, 환경기후기 의식 등 집에서부터 출발하여 사회기저를 이루는 생활지혜는 새로운 세대의 소비자 의식이 될 수 있다. 이러한 기반이 없이는 계속 장식적이고 개인주의적이고 사치소비성 주거수준향상으로 치달을 수도 있는 것이 작금의 황폐한 주거의식이기 때문에 건강한 신세대 소비자교육은 긴요한 일이다.

### 6. 주택생활비전 만들기 캠페인

신 소비자 교육과 일맥 상통하는 것이기도 하지만 주택생활비전 만들기는 보다 공공적인 차원에서 캠페인 성격으로 펼쳐져야 할 일이다. 한편으로는 분리수거, 쓰레기 줄이기 등 동등 환경보호운동이 전개되면서도 다른 한편으로는 지역이기주의와 동네이기주의(예를 들어 외부차량 차단, 학교입주 거부 등)가 벌어지기도 하는 것이 오늘의 이중적 상황이다. 어떠한 생활이 좋은 것인가, 어떠한 길이 바람직하고 어떠한 공용공간이 자녀교육에 좋고, 어디만큼 공동생활을 위해 규칙을 지켜야 하며 어디까지는 개인 생활의 자유를 위해 서로 간섭하지 않아야 하며, 어떻게 개성을 표현하며 전체로도 아름다운 동네를 만드는가 하는 의식, 어떠한 가족생활이 바람직하며 TV에 나오는 호화아파트의 마력에 끌리지 않고 사치성 가구업계의 유혹에도 넘어가지 않으며 정말 집답게 사는 방식이 어떠한 것이냐, 변화하는 생활가치관과 신세대 생활양식의 등장과 함께 이러한 집이 어떠한 새로운 요구를 충족시킬 수 있는 것이냐 등등.

그동안 완전히 소외되어 온 이러한 논의는 이제 더욱 다양해질 생활양식이기에 이를 수렴하면서 주거문화의 뿌리가 될 수 있는 가치관과 비전이 더욱 절실히 필요하기 때문에 주택생활비전 만들기의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않는다.

### 결 : 진짜문제의 인식가능성은 ?

진짜문제를 아무리 정리해도 이러한 문제들을 풀어나갈 의지가 과연 있느냐 하는 것은 여전히 의문으로 남는다. 과연 주거문화라는 것을 심각히 생각할 정도로 우리 사회의식이 깨어있으며, 과연 그만큼 문제를 피부로 절감하고 있는가? 정책수립자들을 채근할 만큼 사회적 압력이 있으며, 주택건설업과 기획, 설계부문 종사자들의 발상이 달라지게 할만큼의 수요압력이 있으며, 과연 소비자, 즉 우리모두 주거문화에 대해 다시한번 진지하게 생각해 보면서 생활의 질에 대하여 어떻게 살아야 진정 사람답게 사는 것이냐 하는 것에 대하여 의문을 던져볼 태세가 되어 있는가?

이러한 가능성에 대해 회의적이든 낙관적이든 어디에선가 변화의 씨앗은 태동되어야만 하고 또 태동될 단서를 찾아야 한다. 어디에서 착안하느냐를 찾고 새로운 기획으로 옮기느냐에 따라 앞으로의 주택시장에서의 경쟁력과 주도역할을 선점할 수 있다는 의지를 가지면서...