

## 주거환경계획을 위한 몇가지 아이디어

### A Few Good Ideas in Designing Residential Environment

박연심 / 건축사사무소 장원

by Park Yeon-Sim

작년, 그리고 금년 들어 서울시가 부쩍 서울의 도시환경에 대해서 촉각을 세우며 규제일변도의 자세를 취하고 있다. 주상복합건축물에 있어서 주거와 상업시설의 비율에 따른 용적률 차등적용, 다가구법 중 지하세대와 주차장대수 강화, 오피스텔의 구조방법, 주차대수산정방법 등등. 이는 내년에 치를 월드컵경기 때문이기도 하겠지만 그동안 망쳐진 도시환경을 그대로 둘 수 없다는 서울시의 강력한 의지이기도 하다.

그런데 그런 규제들을 그때그때 일회용으로 강화시킨다고 해서 망쳐진 도시가 근본적으로 달라질 수는 없을 것이다. 건교부에서는 판교신도시를 신도시모델의 모범적 사례로 만들 계획을 하고 있다. 그런 계획 속에 이미 국민의 삶을 결정하고 국가경쟁력의 원천이 되고 국토의 발전계획을 확고하게 할 비전을 제시할 수 있어야 하는 것이다. 국토의 지리적 환경과 지역개발, 환경, 관광, 교통, 물류, 주택, 토지 등에 따른 건설산업과 금융, 교육, 문화, 통일 등과 관련된 도시행정 및 지방행정의 문제 그리고 국제화에 따른 세계화, 동북아 등과의 상관관계가 얽혀져서 각 분야가 제휴(Interdisciplinary)되어진 방법을 찾아야만 할 것이다.

건축설계가 주 업무인 우리는 그 중에서도 특히 주택설계나 다가구, 연립 등 공동주택의 설계를 통하여 우리나라가 갖고있는 특유의 주거, 주택문제에 비교적 많이 접한다고 생각한다. 몇 가지 열거해 보면 국민들의 주거개념, 주거환경의식, 주택의 자산가치에 대한 생각, 다가구의 문제 등등. 이들 여러 가지 문제점 중에서도 새로운 모델 제시의 비전에서 보자면 특히 우리나라 주거형식의 획일화문제에 대해서 논하고자 한다.

도시생활자중에는 2명중 1명이 아파트생활을 하고 있을 정도로 아파트에서 사는 사람의 수가 늘고 있다. 이들 아파트는 평형의 차이만 있을 뿐 평면은 거의 같은 구조를 갖는다. 18평형 아파트나 55평형 아파트나 거실을 중심으로 방들이 붙어있는 형식을 취하고 있다. 잠실 주공5단지나 거실, 식당의 낮공간과 침실이 있는 낮공간이 복도를 중심으로 나뉘어 있는 복도형 평면과 거실을 중심으로 식당, 침실 등이 붙어 있는 마루형 평면이 공존하고 있는데, 복도의 면적이 실들을 작게 한다는 이유로 복도형 평면은 이 땅에서 사라지고 없다는 것은 시사하는 바가 크다.

외부형태는 더욱 문제다. 발코니의 길이나 폭이 아파트의 프리미엄과 관계된다. 서울시는 이 문제 또한 규제방법을 강구하고 있다. 사업 주체자들이나 건설회사들도 나름대로의 연구나 추구하는 바가 없이 여기저기 사용되는 타일에 맞추는 식이다. 최근 분양가 자유화에 의해서 새로운 기법들을 기대하지만 기존의 주거형들을 손대지 않고 내부에 사이버아파트의 기능을 준다든지 외부에 조경, 주차방법 등에 신경을 쓰는 정도이다.

영국의 소설가이자 시인인 로렌스 듀렐은 다음과 같이 말한 바 있다. "모든 장소는 사람들이 오래 머물

기만 하면 그곳에 머무는 사람들을 변화시키기 시작하는 그 자체의 영혼(sprit)을 갖고 있다.” 획일화된 환경 속에서 머무는 사람들의 인간성에 무엇을 기대할 것인가? 위와 같은 문제를 해결하기 위해서는 실행 상에서 디테일한 노력이 필요하겠지만 근본적인 방법으로 국토계획단계에서부터 예견될 수 있는 가능성을 만들어 주는 것이 바람직하다고 생각한다. 국토계획상에서 주거형식의 다양화의 방법으로 다음과 같이 제안하고 싶다.

첫째, 신도시개발에서 저밀도 주거지역을 많이 지정하여야 한다. 여기에서 저밀도라하면 용적률 100%~200%이내로써 개발업자들의 사업적인 이윤추구에 반하는 가격으로 분양할 수 있어야 하겠다. 분당의 경우처럼 특별설계구역을 정해서 시행하는 방법도 좋을 것이다. 밀도가 높아지면 어쩔 수 없이 적층형이 될 수밖에 없다.

둘째, 신도시 단독주택지필지 구획에서 격자형으로 나누는 종래의 기법에서 단지형 기법이라는 새로운 기법을 도입한다. 우리나라 사람들의 고유한 토지소유 개념 때문에 시행하기 어려우나 21세기에는 그것을 뛰어 넘어야 한다. 일산의 경우처럼 주택 하나하나는 멋있지만 그것들의 모임은 마치 주택전시장 같아 보인다. 근린주구로써 하나의 마을을 형성하여 단지내에서 어린이 놀이터와 주차장 등 제반시설들의 기능들이 서로 얽히지 않고 독자성을 가질 수 있도록 계획되어야 한다.

셋째, 신도시개발에서 구릉지를 새로운 주거형으로 이용하는 방법이다. 어디를 개발한다고 하면 우리는 흔히 산을 깎아 내리는 것을 상상하게 된다. 요즘 용인의 구성지구나 수지 등을 가보면 바로 그 모습을 볼 수 있다. 도심지역의 재개발 또한 그렇다. 구릉지는 주거지역으로 최상의 조건을 갖는다. 왜냐하면 좋은 전망을 가질 수 있기 때문이다. 경사지를 이용하여 각 세대에서 전망을 방해받지 않고 쾌적한 조건을 가질 수 있는 테라스하우스의 다양한 개발을 통하여 도시미관을 더 할 수 있는 방법을 연구하자.

넷째, 기존의 도시지역에서 주거지역, 주거전용지역을 이용한 주거형의 다양한 방안이 있다. 현재 건축법은 주거전용지역에서 다세대를 지을 경우 동당 2층이하, 200평미만, 20가구미만으로 제한하는데 이를 양성화하고 2세대 연립(Detached house)으로 지을 경우 각각의 대지는 살리되 연접으로 지을 수 있는 제도적 장치를 마련하여야 한다. 주거지역의 경우 지금의 분류법은 1종지역, 2종지역, 3종지역으로 나뉜다. 각 구마다 용도지역의 지역이 확정되어 있지 않은 지역이 많으므로 지역을 지정할 때 1종지역을 확대하고 이들의 용적률 100%~200%를 유지하도록 한다. 그와 반대로 3종지역의 용적률은 현행의 400%에서 500%이상으로 올린다. 그래서 도시지역의 용적률을 높은 곳은 아주 높이고, 낮은 곳은 아주 낮추는 High-and-Low의 기법을 도입하도록 제안한다. ㉮