



# 쾌적하고 살고 싶은 동네 만들기

글 박한용 경원대학교 도시계획학과 교수

우리는 아직까지 쾌적한 주거 공간을 조성하는 데 무엇이 가장 중요한지를 잘 모르는 개발도상국가라고 생각한다. 1999년 분양가 자율화 이후 불기 시작한 주택단지의 쾌적성은 녹지 공간의 확보, 수공간의 조성, 경관 및 차폐율의 준수 등 푸른 공간의 제공이라고 생각하는 듯하다. 특히 용적률 하향 조정이 쾌적성을 높인다고 맹신하는 것 같다.

주택단지의 쾌적성은 이러한 전시적인 항목에 의해 증진되기보다는 주택단지를 구성하는 세세한 요인에 의해 성취되어야 한다. 주택단지의 질적 향상을 도모하기 위해서는 주호별 적주성, 레크리에이션 공간 조성, 보안과 안전성, 근린 환경의 보호 등을 통해 가능하다.

주호별 적주성을 확보하기 위해서는 세대별 규모뿐만 아니라 내부의 채광 및 일조, 세대간의 시각적 프라이버시, 주차 위치와 주차장 출구까지의 거리 등이 주요 요인이 될 수 있다. 레크리에이션 공간 조성을 위해서는 레크리에이션 공간의 형태와 크기, 동절기 일조, 옥내 주차시설, 주차시설의 가시성, 조경 수준 등을 만족시켜야 질적 증진을 도모할 수 있다.

근린 환경의 보호를 위해서는 건축물 높이, 지상층에서의 투시율, 개방 공간의 일조, 도로측 벽면의 길이, 가로수 식재 등의 변화를 통해서만 가능하다. 주택단지의 보안과 안전성은 아주 미진한 부분인데 공공 공간의 출입구나 승강기·로비에서의 사적 옥외 공간·출구에서의 주차장 등 주요시설의 가시성이 가장 선결되어야 하는 부분이다.

그러므로 주택단지의 쾌적성은 딱딱한 콘크리트와 구조물, 그리고 식재가 어우러진 인조 공간이 아니라 거주 공간의 조성을 위한 상세한 계획에서 출발해야 한다. 이를 위해서는 거주민 중심의 거주 공간 확보가 프라이버시 확보 및 안전성 조성과 함께 이뤄져야 쾌적성을 증진할 수 있을 것이다.

그러면 살고 싶은 동네 만들기는 쾌적성과 어떠한 관계일까? 살고 싶은 동네의 의미는 쾌적한 주거 공간 조성을 주택단지에서 동네, 마을, 커뮤니티 등 생활권의 거주지역으로 확대한 것에 불과하다. 살고 싶은 동네 만들기는 생활 환경의 종합적인 쾌적성을 확보하는 것으로 아메니티(Amenity) 개념이 요체다. 이 말은 단순히 아름다움, 친근함을 의미하기보다 그 요소가 전체와 조화를 이룰 때 효용가치가 높아진다고 알려져 있다. 아메니티를 형성하기 위해서는 풍부한 녹지, 신선한 공

기, 가까운 자연 환경, 조용함, 동네 풍경, 문화적 분위기, 깨끗한 물 등을 확보해야 한다. 그러한 개념의 다양성으로 인해 영국에서의 아메니티는 있어야 할 것이 적재적소에 배치되어야 하는 것으로 정의하고 있다. 일본에서의 마을 만들기도 아메니티 구축을 위한 살고 싶은 동네 만들기의 일환이다.

살고 싶은 동네는 관념적 수준의 정의이다. 이를 실질적으로 구현하기 위해서는 동네의 주거환경에 대한 구체적인 지표물 선정할 필요가 있다. 동네의 주거환경 지표는 1961년 세계보건기구가 제시한 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성의 4가지 개념을 토대로 발전했으며 최근에는 지속성이 추가된 형태로 제안되어 있다. 살고 싶은 동네를 만들기 위해 가장 중요한 것은 자연 환경과 인위적인 경조성이다. 전자는 녹지 및 수변 관련 쾌적성이 중시되고 후자는 미관적, 개방성, 커뮤니티 등의 쾌적성과 위생시설과의 격리 등을 포함한다.

편리성은 인근 생활시설과 교통, 사회 서비스 부분 등을 만족시켜야 한다. 안전성 면에서는 일상생활의 방법성, 교통 안전성, 생활 안전성 등을 확보해야 하며, 재해 안전성은 자연재해, 지반, 도시재해 등의 안정성을 필요로 한다. 보건성 유지를 위해서는 공해 방지, 전염성 예방, 자연 향유 등을 증진시켜야 한다. 끝으로 지속성 유지를 위해 인위적인 환경에서는 양호한 도시 활동의 지속성, 마을의 매력, 주택지의 적절한 개선 등이 시행되어야 하며, 자연 환경에서는 환경부하의 경감, 생활순환에의 공헌 등이 이루어져야 한다.

궁극적으로 살고 싶은 동네가 지녀야 할 것은 예전의 소도움이 가지고 있던 공간 구성에 편리성과 도시의 특성을 더한 것으로 이해할 수 있으며 현재 도시 공간 안에서 선호되는 거주지역은 이러한 특성을 다분히 함유하고 있다.

미국을 위시한 선진국에서 전개되고 있는 뉴어바니즘(New Urbanism)과 주거지역의 신전통주의 이론이 이와 유사한 동네 만들기 운동이며 예전의 중소 도시의 공간 구조와 모습을 구현하는 도시 설계 기법을 구사하고 있다. 살고 싶은 동네 만들기를 한마디로 정의한다면, 자동차와 도시 활동에 빼앗긴 도시 주거 공간을 동네 거주민에게 삶의 공간으로 환원시키는 작업이라고 할 수 있으며 이를 통해 주거지역의 거주성을 증진시킬 수 있다. ㉞