



# 사람답게 대접받을 수 있는 도시개발 필요

글 박한주 대한주택공사 주택도시연구원장

철학자 제이 오길비(Jay Ogilvy)는 인류 역사의 변화를 세 단계로 나누고 있다. 첫 번째는 교회와 국가의 분리이고, 두 번째는 정치시대에서 경제시대로의 이행이며, 마지막은 미학(美學) 또는 환경의 시대다. 지배구조도 신(神)에서 소수의 엘리트, 그리고 일반 대중으로 바뀌어왔으며, 특히 미학 또는 환경의 시대는 감성, 즉 사람의 마음이 세상을 지배한다고 예견하고 있다.

이러한 흐름을 잘 반영하고 있는 것이 도시 구조다. 옛날 도시는 성당이나 교회와 같은 신전을 중심으로 형성됐다. 정치권력이 지배하면서부터는 의화나 정부 등 국가기관을 중심으로 도시가 만들어졌다. 자본주의의 발전은 도시를 경제적 효율성과 기업의 논리로 재구조화시켰다. 우리 도시도 이러한 역사적 맥락에서 벗어나지 못했다.

지난 반세기 동안 도시는 경제의 압축 성장을 위한 도구로 개발되어 사람이 마음 편하게 살기 위한 공간이라기보다 자본축적을 위한 공간으로서 기능했다. 경제적 관점에서 경쟁적으로 개발한 도시를 사람의 감성과 환경에 적응하도록 새롭게 관리하는 일은 시대적으로 매우 중요한 과제이다.

우리나라에서 도시에 사는 인구는 전체의 약 90%인 4200만 명으로서 지난 40여 년 동안에 무려 5배나 늘었다. 이 때문에 많은 도시 문제가 나타나고 있다. 주택 문제가 그중 하나다. 주거와 관련된 땅은 도시 면적의 2/3에서 3/4를 차지하기 때문에 주택공급은 도시 문제의 핵심이다. 우리는 급격한 도시화로 턱없이 모자라는 주택을 사급히 대량 공급하기 위해 아파트 위주로 도시를 개발했다. 그러다보니 도시는 오래된 저층 건물 위주의 기성 시가지 주변에 고층 고밀도의 아파트를 건설하는 도넛형이 됐다. 또한 주택을 싸게 공급해야 한다는 묵시적 함의로 인해 도시마다 경관적 특성을 찾기 힘들다. 교통망과 교통수단 간의 연계도 주민 편의보다는 사업 수익성 위주이기 때문에 편리한 이용과는 거리가 멀다. 주민은 도시개발에서 배제되어 주민 공동체가 형성되지 않고 있다. 이는 우리의 도시가 산업혁명 이후 추구해온 수리적 합리성과 개인의 경제성을 중요시하는 근대적 합리주의에만 의존해 개발된 탓이다.

최근 도시개발의 패러다임은 지속가능한 개발, 현명한 성장(Smart Growth), 신도시주의(New Urbanism) 등이다. 기존의 도시개발에 대한 비판과 성찰을 기초로 제시된 이러한 신조류는 사람 중심의 자연

친화적 도시개발이란 점에서 대체로 유사하다. 자족성, 사회 계층의 통합, 공동체 의식 함양 등을 목표로 설정하고, 물리적으로는 직주근접, 쾌적성, 환경친화성, 에너지 및 자원 절약성 등으로 구체화된다. 또한 환경과 인간의 유기적 관계를 새롭게 인식하고 '인간성 회복'과 '인간을 위한 도시개발'을 위해 많은 노력을 기울이고 있다.

우리의 도시가 '삼천리금수강산'이라는 국토의 아름다운 이미지를 새기고, 누구나 살고 싶어 하는 곳이 되려면 인간성을 회복할 수 있어야 한다. 도시를 경제적 관점에서만 시시비비를 따져서는 안 된다. 도시에 사는 사람이 편하고, 안전하고, 아름답다고 느끼는 공간으로서의 도시를 만든다는 전제하에 경제적 합리성을 논하는 것이 순서다.

이를 위해 먼저 토지의 집합적·복합적 이용과 직주근접이 이루어져야 한다. 도시의 중심지역은 주거와 상업, 업무, 교육, 도시형 산업 등을 하나의 건물 또는 일단의 건물군(群)에 배치해야 한다. 광역 교통망의 정차역 주변은 대중교통을 이용하는 계층의 접근성을 높이기 위해 고밀도의 임대주택이나 중저소득층 주택을 건설해야 한다. 아울러 각종 공공시설과 구매시설, 문화복지시설, 주차장 등을 정차역과 함께 배치해 주민 동선을 최소화해야 한다.

둘째로, 도시를 쾌적하게 개발해야 한다. 공개공지(Open Space)를 늘리면서 적정 밀도로 주택을 건설할 수 있도록 주택의 높이와 밀도, 외관을 다양화해야 한다. 도시의 총밀도는 낮추고 주거지 순밀도를 높이는 '분산된 집중개발(Decentralized Concentration)'이 더 넓은 공개공지와 도시경관을 확보해 주거환경을 쾌적하게 한다. 또한 동일 용적률에서 판상형 아파트 위주의 획일적인 주택보다는 고층 아파트와 저층 주택을 섞어서 건설하는 것이 바람직하다. 공동주택 단지는 자동차와 보행자 동선을 철저히 분리하고, 단지 사이는 쪼개형 또는 회랑형 녹지를 두어 자연과 향상이웃할 수 있어야 한다.

셋째로, 사회 계층의 통합과 공동체 의식을 함양하는 도시를 만들어야 한다. 도시는 연령, 직업, 소득, 문화가 각각 다른 계층이 더불어 사는 사회다. 다양한 계층이 더불어 살면서 활력 있는 공동체를 형성할 수 있도록 주택의 소유권과 규모 등을 혼합 배치(Social Mix)해야 한다. 경제적 효율성보다는 사람 위주의 이념을 바탕으로, 사람이 사람답게 대접받으며 살 수 있는 도시를 개발하는 시각에서 주택을 공급해야 하겠다. ☺