

住宅問題에 대한 小考

아파트를 중심으로

金 眞 一

漢陽工大教授 工博

1. 집은 얼마나 있어야 되나

住宅問題가 거론되면 우선 都市에 초점이 맞춰진다. 이는 도시의 주택이 협소, 부족하다는 것이고, 그것이 農村의 주택문제에 이르면 주택이 구조적으로 불편하고 老朽했다는데 集約된다. 전자는 협소하고 후자는 노후했다고 함은 양자 모두 주택을 새로 지어야 한다는데 귀착한다.

그러면 서울에는 住宅이 얼마나 있어야 부족감을 면할 수 있을까. 1977年 10月현재, 인구 7,525,000명에 가구는 1,529,000가구이다. 그러나 주택수는 81만호로서 약 47%인 72만호가 부족하다. 지금 당장 72만호를 짓는다고 해서 문제가 해결 되는 것도 아니다.

표 1은 '73. 7~'76. 6의 3年間 각 도시의 이사회수이다. 서울의 경우 이 기간에 73%가 1회이상 이사를 했다. 연평균 이사율을 20%만 잡더라도 空家率 약 5%인 75.00호가 더 있어야 入住者와 퇴거자간에 이사 도중 時差에 따른 마찰을 피할 수 있다. 그런데 우리는 주택난과 주택문제를 혼동하거나 同義語로 생각하여 다루고 있다.

주택이 협소하고 부족하여 주택에 대한 最低俗望을 얻지 못한 상태가 주택난이고, 좀더 나은 주거환경에서 끝없는 욕망, 즉 주거환경의 최고욕망으로의 끝없는 過程이 주택문제인 것이다.

「유럽」대부분의 나라에서는 家口數보다 주택수가 5% 가량 여유가 있다. 그래도 나라마다 주택문제가 사회문제 중 첫째이다. 그것은 주택의 物的特性이 사회에 있어서 인간상호간의 태도형성을 도와서 거주행동양식을 변화시킴으로써 새로운 社會觀이 이룩되기 때문이다.

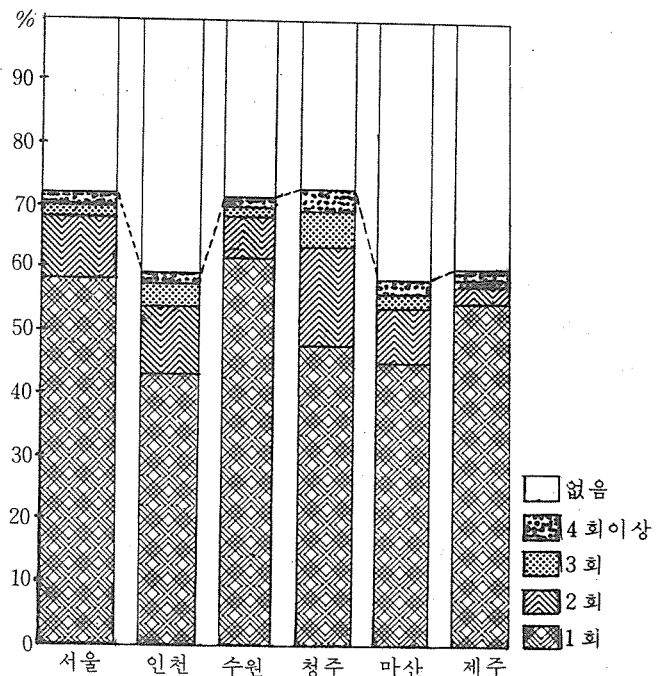
그래서 美國에서는 독립주택을 권장하고 이러한 생활양식에 의해 미국의 전통적 가치에 합치하는 市民意識을 육성 할 수 있다고 믿고 있다.

英國의 경우는 주거 최고조건으로서 면적상의 규제는 물론, 부엌과 욕실 그리고 변소의 3곳에서 온수가 나와야 한다는 사실상의 下限이 주어지는 식으로 조건은 매년 향상된다.

주택의 양적문제는 사회문제이고, 질적문제는 경제적 문제라고 선을 그어 말하기에는 性格上 너무나 주관적이다. 도시 주택이 심각한 문제로 부각되는것은 주택부족률이 농촌과 비교가 안되게 집중적일뿐 아니라 月給이 2배 오르면 땅값은 10배 된다는 土地問題가 선행 되기 때문이다. 엄격히 말하면 주택문제의 반은 토지문제라 할 수 있다.

토지문제가 이렇게 심각한 이유는 토지에는 供給이라는 概念이 없다는 것이다. 또, 도시산업과 교통, 그리고 공급시설이 최저선을 유지 못하면 城南市에 서울의 철거민이 입주한 후 야기된 양상과 같은 일이 발생한다.

歐美에서는 土地나 주택의 公共性이 강하여 토지는 商品이 아니라는 觀念이 크므로 이른바 주택의 사회문제로 야기되는 배경이 우리와 다르다. 간혹 우리주변에서 美國에 간 친지가 몇년 안되는 사이에 집을 샀다는 소식을 듣는다. 美國에서는 주택구입자금에 특혜가 있어서 한 지방에 장기간 滯留하게 된다는 것이 확실해 지면 셋집에 들어 있으니 보다는 집을 구입하는 것이 싸게 먹힌다. 방3, 거실, 부엌, 식당이 달린 「아파트」가 月 평균 500달러선이고 그것이 都心이라면 1천달러에 이른다. 食糧危機가 단순한 인구증가의 문제라기 보다는 澱粉에서 단백질로 전환할때의 「오리지널」「칼로리」문제인 것처럼 주택문제에도 그런 전환점이 도사리고 있다. 그것은 바로 주택의 質的문제가 어느 시점에서 대두되느냐에 달려 있다. 누구에게나 생활형편이 나아지면 質 문제가 대두되는것은 자연스러운 현상이다. 다만 주택의 需要供給이라는 측면에서 질적문제는 서둘러 다루지 말자는 것이다.

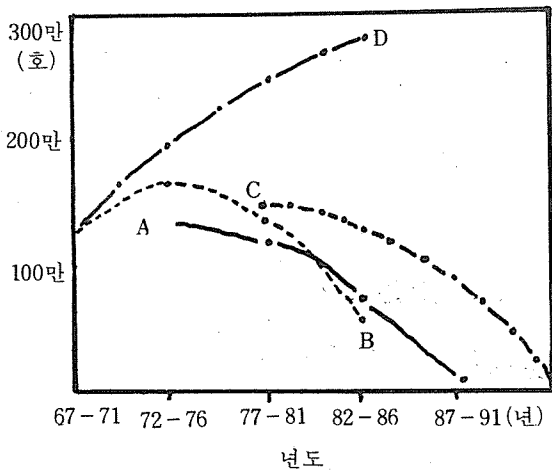


〈표 1〉 도시별 이사회수 (73. 7-76. 6)

2. 호화주택은 質問題의 提起

住宅政策 과정에서 정말로 문제되는 것은 量이나 質問題를 總動員하는 각종요인들이 도외시되거나 그 요인을 파악하고 분석하는 방법이 平面的이고 산술적이라는 것이다. 이로 인해 長期計劃의 適正值를 얻기 어려운데, 그 본보기로서 다음 표 2에 주목해 보자. 표 2는 各種計劃 및 研究의 주택부족수 予測比較이다. 이런류의 計數는 같은 연구기관일지라도 작성시점에 따라 각기 다른 推定이 가능하다. 공기관에서 발표하는 미래에 대한 予測値는 흔히 국민에게 희망을 안겨 주는데 한 몫을 한다. 그것은 결코 나쁜 일 일수 없고 그 予測値는 항상 勤勉한 국민에게는 손이 닿을 수 있는 期待値의 범주에 있어야 함이 상식의 上限線이다.

표에서 3개 公機關의 추정치는 공교롭게도 같은 유형이며 그것은 기점으로 부터 주택사정은 호전된다고 하였다. 그러나 D의 趙英武氏의 推定基點은 A.B.C.보다 2年 또는 4年 앞선 12年 전이다. 그의 推定値는 이룩하는 「체트」機首의 각도로 주택사정의 악화는 계속 될 것이라고 대담하게 발표하였다.



〈표 2〉 주택부족호수

- A : 建設部 国土計劃 基本構相案.....1968
- B : 建設部 国土綜合 開發第一次試案.....1970
- C : 大韓民國 政府 行政白書.....1970
- D : 趙英武.....1966

표 2에서 볼 수 있듯이 A.B.C는 政策樹立기관이다. 그러므로 정부의 주택정책의 발상, 수립, 집행과정에는 이 推定値가 하나의 근거가 되었을 것이다. 주택의 이 長期展望의 다른 추정치와 현실과는 누구의 研究結果가 近似値나 하는 일은 또 하나의 장기전망의 추정치를 위해서도 신중하게, 그리고 반드시 檢討分析 되어야 할 것이다. 학자의 論文이나 정치가 정견발표 속에는 未來에 관한 「비전」이 많다. 어느것이나 장기적인 推定値가 사실에 접근한 내용이라면 그것은 유익한 것이다. 위의 주택 長期展望에 대한 比較圖가 筆者의 눈에 띄게 된 것은 우연한 기회였고 그것은 동시에 이 小論을 쓰게 한 동기가기도 하

다. 면식도 없는 趙英武씨에게 자연히 관심히 쫓겼고 평소 그의 論文에서 느꼈던 독특한 語彙使用과 文体가 되 새겨졌다.

이야기가 되풀이되지만 주택의 長期展望에서 표 2의 A.B.C와 D는 출발점부터 내용이 다르다는 것을 느낄 수 있다. 전자는 序頭에 말한 주택난이고, 후자는 주택문제까지 결들인 것이라고 하면 전자의 체면도 선다. 중요한 것은 이 양자의 발상의 差異點이다. 하나는 資料를 計量化하는 實積為主社會의 산물이고, 다른 하나는 주거환경이라는 次元까지 포함하고 있는 것이라 생각하고 싶다. 그것을 다음의 몸부림치는 世態에서 생각해 보자.

서울에는 70年代初에 豪華住宅이 등장했다. 그 뒤를 예 광탄 꼬리처럼 호된 비판이 뒤 따랐다. 그 소리가 채 가 시기도전에 도둑村이 등장했다. 住宅이 村으로 전개된 것은 하나의 순서이다. 주택의 質의 向上에 대한 욕망도 世論에 주춤했으나 忍耐의 한계에 이른 것이다. 그 시점은 주택환경의 질적문제에 兪起宣言이라 하자. 短期的으로 보면 성급한 선언이었으나 長期的으로 보면 수궁이 간다.

이 兪起宣言에 갈채를 보내며 合流할듯한 소심한 시민의 은신처가 漢江邊의 ○○「맨손·아파트」로 둔갑한 셈이다. 못난 송아지 엉덩이에서 빨란다더니 우리나라에서 「아파트」가 모처럼 착실하고 조심스럽게 成長하여 오던 것이 괴상하게 軌道를 벗어나기 시작하였다. 그 뒤로는 호화주택, 도둑村이란 말이 자취를 감추었다. 그러나 그런 종류의 住宅이나 村이 없어진 것이 아니고 그런 종류의 주택수가 많아졌다는 것과 함께 質的으로 향상된 주택을 供給해야 한다는 요구가 높아졌기 때문이다. 이유야 어떻든 20世紀 후반 한때 도둑村이 존재할 수 있었던 서울의 世態를 神話로 봐야 할 것인지 아니면 愚話로 남을 것인지가 궁금하다.

3. 三角波 에 직면한 주택문제

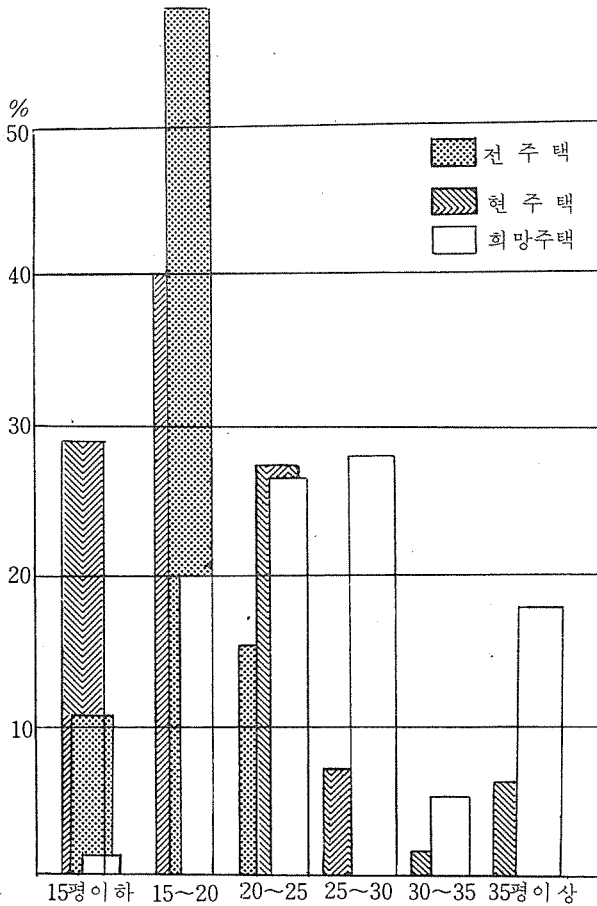
이상은 주택문제로 인한 하나의 寸劇인데 우리나라 住宅問題는 지금 인구증가, 핵가족화, 고급주택에의 요구라는 각파에 직면하고 있다. 인구증가, 핵가족화는 予測이 가능하고 부족량만큼 지으면 해결 되지만 고급주택에의 요구는 인간의 욕망이 끝이 없는 만큼 예측을 할 수 없다. 경제성장, 유행의 경향, 여기에 조석으로 변하는 인간들의 변덕은 아무리 새것을 안겨 줘도 1~2年내에 싫증을 느끼고 또 다른 것을 찾는다. 여기에 職場의 移動은 불난 곳에 기름 붓는 격이 된다. 요전대 「아파트」「봄」은 이 3각파의 副產物인 것이다. 이 파도를 멋지게 탄 사람들이 이른바 「아파트」업자들이다. 그러나 냉정히 주변을 살펴 보면 5年후 서울에 建物이 설 땅이 어디 있는가.

大地震이 일어나기 전에 動物들의 변칙적이 이동이 있다는 것처럼 「아파트」에 밀려드는 사람들을 막을 수가 있을까.

「아파트」를 세우면 入住者가 있을까 하며 조심스럽게

건설한 것이 72년의 盤浦「아파트」였고 그 時点이 「아파」개념의 分水嶺이었다. 住公이 盤浦 低湿地에 漢江 모래를 실어다 메우고 기둥을 세워 지붕을 덮을 때만해도 住公의 임원들조차 승산이 없었다는 후문이다. 다만 당시 책임자의 판단으로 단을 내렸는데 의외로 들어 맞았다. 그리고 住公은 동숭동과 용두동의 서울大學 자리를 買入하여 豪華「아파트」를 세우겠다고 발표하였다. 이것은 住宅政策의 速度偉反이다. 住公은 반포「아파트」의 규모를 기점으로 하였으므로 50坪, 60坪을 들고 나온 것이다. 그들은 人口「피라밋」의 저변을 外面하고 「피라밋」의 頂点에 초점을 맞춰 규모를 결정한 것이다. 기업의 측면에서는 나무랄 것이 못되지만 住公이라는 공기관이 사회성을 망각한 일은 유감된 일이었다. 무릇 公機關의 사명은 복지를 社會에 고루 분배하여 어느 개인이나 한정된 계층에 편중되지 않게 정책을 펴나가는 것이다.

여기서 각국의 주거수준(1970年)을 비교하여 보자.



〈표 3〉 용자주택의 규모별 실태 1977

〈표 4〉 나라별 주택실태

나라	한국	일본	미국	서독
호당평균건물면적(평)	13.7	19.0('65)	39.4	23.6
1실당거주인원(인)	2.4	1.0	0.6	0.7('68)

(한국주택건축총람)

표 3에서 우리국민의 약 60%는 15~20坪짜리 주택에서 살고 있음을 알 수 있다. 이들의 희망주택규모인 20~25평과 25~30평을 합하면 약 60%인데 이 비율은 현재주택규모의 약 2배의 면적을 바라고 있는 것이다.

住宅計劃에서, 摘正住宅規模略算法을 세대 구성원의 年 齢을 합한 것을 平方「미터」로 하면 된다는 것을 필자는 統計值에서 얻었다. 예로, 40대 부부에 자녀 3명이면 그 연령의 합은 약 100세 전후가 되며 적정주거면적은 100m² (30평)전 후라는 뜻이다.

60年代의 우리나라 어느 건설책임자는 다음과 같은 말을 했다. 「주택정책은 中間階層의 주택소유에 역점을 두겠다. 그 方法으로 그들의 愛郷心과 定住性을 바탕으로 稅制上 혜택... 住宅所有를 支援하겠다.」 이른바 「필터링 시스템」인 것이다. 그 時点에서는 그래야 했었지만 그 方法이라는 愛郷心과 定住性의 바탕...」까지 動員시켜야 했던 着想이 측은하게 여겨진다. 불과 10年 전의 일이지만 이시점에서 볼 때 시대감각에 둔하고 발언자 자신의 鄉愁가 비친 진부한 정견으로 밖에 볼 수 없다.

옛날, 游牧民의 방랑하는 근성만 유독 많은 未來型의 인간에게는 定着化된 사회적 地位나 固定化된 지리적 장소에서 벗어나는 것을 자유와 향상의 契機으로 생각하고 있다. 그것은 高度로 公業化된 인간은 사회적 壓迫感에서 도피하기 위해 장소를 옮기겠다는 충동을 항상 가지고 있기 때문이다. 이러한 知慧는 현대인의 創造가 아니고 公業化 이전의 社會에 있어서도 우리들 祖上은 어려움에 직면할 때마다 移住로서 문제를 회피해 왔다. 游牧民은 이주할 때 주거는 물론이고 社會的 裝置物마저 운반하였으나 지금은 애써 장만한 집과 家財道具마저 버려야 하는 용단을 요한다. 심지어 새로운 친구를 사귀는 재간과 또 친구를 적당히 가려서 관계를 끊어야 하는 「센스」도 갖추어야 한다. 이것은 아주 悲情함을 두둔하는 것 같으나 우리는 살고있는 社會의 公적인 價值體系가 平生 변하지 않으리라는 信仰과 같은 것이 허물어져 가는 것을 實感하기 때문이다.

4. 초창기 「아파트」의 問題點

지금으로부터 50年 전인 1927年 「미이스·반·멜·로오에」라는 독일의 建築家는 앞으로 다가올 都市文化時代를 예측하였다. 그는 미래의 「아파트」라는 主題로 세계의 건축가들에게 국제적인 現상設計 모집에 응할 것을 호소했다. 그 現상모집에서 「아파트」의 大量生産과 規格化가 가능하고 그 價格이 저렴해야 한다고 강조 했다. 그의 호소에 응모한 作品에는 오늘날의 「아파트」의 「패턴」이 거의 나타나 있었다. 그러나 劃一性이나 單調로움을 피하려는 그의 온갖 노력에도 불구하고 당대에 이미 団地에 대한 評이 다음과 같이 나왔다.

$$\text{団地} = (\text{倦怠} + \text{無爲}) \times (\text{차증} + \text{過勞})$$

바로 이것이 과거나 현재의 団地가 지닌 가장 큰 問題点이다. 이런 점에서 「아파트」는 開發이나, 「슬럼」의 시작이냐고 自問하는 사람들도 있다. 우리는 이렇게 쉽게 단지의 취약점을 들추어 내지만, 또 다른 측면에서 너무나 計劃이 잘 짜여져 있다는 점을 간과 할 수 없다. 어떤 이는 비둘기장 같다고도 하지만, 巴都관 같이 반듯한 建物 數十棟이 줄지어 서 있는 것이라든가. 어느 地區에는 몇 가구, 몇 사람이 산다든가, 그를 위해 무엇과 무엇이 언제 어느 정도 필요할 것인가 하는 따위의 모든 것이, 또 계획으로 빈틈 없이 짜여져 있다. 그래도 불편하다는 것은 인간이란 원래 「아파트」처럼 계획적이 될 수 없기 때문이라고 생각해 보자. 사실 인간의 行爲를 「아파트」계획 따위로 묶여질 것이라는 생각부터가 잘못된 것이다.

자연발생 도시와 계획된 도시에 사는 사람들의 性向은 비교가 안될만큼 차이가 크다. 전자는 人間의인데 비해 후자는 매우 비인간적이다. 이것은 우리나라뿐 아니라 세계의 공통된 이야기이다. 왜 그럴까. 인간은 高等교육을 받을 수록 모든 事物에 옳고, 그러다는 定義를 주려 한다. 예를들면, 학교 교육이 그렇고, 어른 사회가 그렇다. 그러나 사회구성은 分明히 좋은것도 아니고 나쁜것도 아닌, 그 중간으로 되어 있다고 생각해 보자.

漢江邊의 자연을 土地利用이라는 측면에서 『「아파트」단지 와 도로를 건설하는 일은 좋은 일이다.』라는 着想에는 자연상태=非効率=나쁘다 라는 公式이 성립되고 價值觀의 전도가 합리화 했을 것이다. 그 결과는 자연도 파괴되고 人間도 자연과 멀어졌다.

도시인구가 20萬을 넘으면 娼女가 발생한다. 그렇다고 이를 위한 計劃을 마련할 수는 없다. 団地에는 가구당 일정량의 구매시설과 학교 校地 확보를 건설업자에게 의무화시켰는데 이것은 社会的으로 옳은일이고 計量化 될 수 있는 일이다. 분명하지도 못하고 계량화도 될 수 없는 事物에 관한 일은 선불리 計劃하려 하지 말고 그를 위한 空地만 확보 해 두면 된다. 그것이 다음 세대를 위한 최대의 선물이고 가장 좋은 計劃이라고 말하고 싶다.

독일의 「히틀러」가 고속도로를 남기고 「이탈리아」의 「무솔리니」가 집을 남겼다는 말이 있다. 대전후, 공공주택의 건설은 「유럽」에서도 「이탈리아」가 특히 활발하였다. 그들은 団地를 만드는 데 저소득층이 입주하는 주택과 고소득층이 입주하는 주택을 혼성 했고 현재 소요면적이 2배를 택지로 확보해 두었다. 이것은 주민에게 社会的인 편중이 없도록 애쓴 흔적이다. 필자는 서울 잠실의 주택 단지가 외관상으로도 貧富의 차이가 나타난다는 데서 가슴이 섬뜩했다.

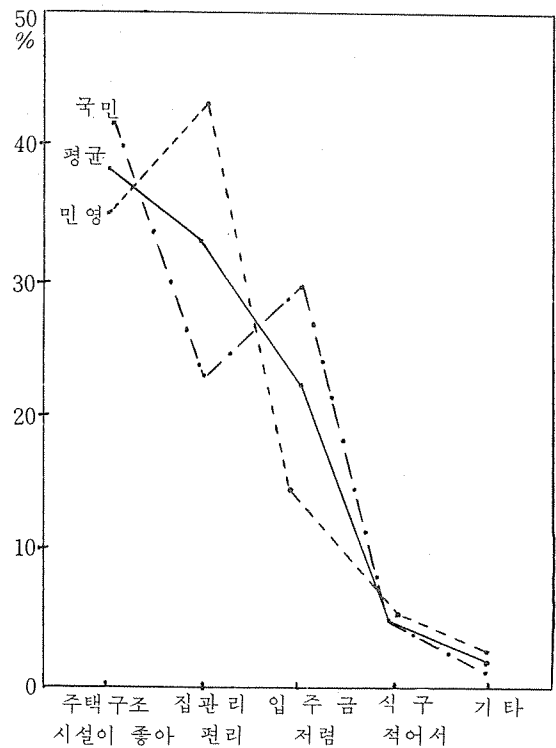
한편 英國의 주택검사관은 관내를 수시로 순회 하면서 거므스레한 벽돌벽을 자기판단에 의해 폐쇄 또는 위험이라는 딱지를 붙인다. 이런 建物은 대개 1백년 전후의 낡은 것들이다. 房은 심한 濕氣와 좁은 窓으로 인해 어둡고 大韓建築士協會誌 通卷第112号

변소는 옥외에 있다. 여기서 생각해 볼 일은 1백년 전후의 벽돌住宅을 지금 헐고 있다는 사실이다. 그들이 하나의 주택을 1백年間 사용할 수 있었다는 데서 量的 問題를 해결할 수 있는 충분한 時間을 얻었다. 할 수 있다. 그것이 韓屋이라면 그동안 2~3회의 改築은 있었겠다. 이것은 한국에서는 거의 자기 一代에 한번집을 지어야 했다는 말이고 이 말은 우리를 가난하게 한 원인의 하나일 수도 있다.

또, 家風이 形成되는 것은 三代를 요한다는데 이에는 住居의 영향이 크다. 이 房과 저 마루에 先代의 입김이 서렸다 할 때 그것은 子女들의 家風形成에 효과적이고 교훈적인 것이 될 것이다. 지금 우리에게 가장 아쉬운 것은 바로 이런 점이다.

「아파트」는 人間交換장치화되고 많은 便益을 주지만 고도로 집단화된 단지는 「히스테릭」한 反社会的인 행동이나 극단적인 개인주의를 낳게 한다.

그럼에도 「아파트」에 사람들이 쇄도하는 동기가 무엇인지 표 4를 보자.



주택구조가 편리하고 집관리가 용이하다는 이유가 큰 비중을 차지하고 있다. 入住金이 저렴하다는것은 不動産 投機를 고려할때 「아파트」선택에 대한 납득할만한 이유가 못된다.

우리나라 「아파트」의 建設概況을 살펴 보면 1960년 이전과 1960年代 상반기와 下半期 그리고 1970년대의 4단계로 분류할 수 있다. 60년대 이전의 주택현황은 戰后 復舊事業期인데 이때 건설된 「아파트」는 57년 都心의 상가 「아파트」를 비롯하여 중암 「아파트」 杏村洞 「아파트」 開明 「아파트」등이 있다.

1962年 住公에 의한 麻浦임대「아파트」의 計劃은 10層 10棟에 관리사무소, 유치원, 어린이 놀이터 등 公共施設이 포함 되었으나 예산관계로 6層 6棟의 4백50가구에 그쳤다. 이 「아파트」는 Y型으로 그 중간에 계단과 승강기를 둔 9坪 12坪 15坪型이었으나 앞서 말한 사정으로 승강기는 設置하지 못하였다.

그리고 이어서 서대문구 貞洞「아파트」 중로구 梨花洞「아파트」도 썼다. 1965년에 이르러 弘濟洞「아파트」 돈암동「아파트」 1966년에는 연희「아파트」가 여론에 의하여 벽장과 「샤워」시설을 갖추고 선을 보였다. 또한 같은 해 공무원「아파트」 16棟 5백 52가구가 서울을 비롯하여 釜山, 大邱, 大田에 4層높이로 세워졌다.

1972년에 서울의 盤浦「아파트」 3천 8백가구를 비롯하여 지금은 大都市의 어디거나 大單位「아파트」단지를 볼 수 있다. 住公은 1962~1977年사이 서울에 3만 8천 8백48가구를 세웠고 금년에는 4천 9백20가구를 세울 계획이다.

1年後에는 「틀게이트」에서 第三漢江橋사이의 高層「아파트」 숲이 될지 모르겠다.

몇개의 대형 民間 주택건설회사에서는 각기 올해 1万 5千가구를 목표로 지금 건설중에 있다. 이들 중에는 1個 団地에 5千家口의 규모도 있는데 여기에는 2万 5千명의 인구가 입주하게 된다. 인구 2만 5천이면 국민학교 취학 아동수가 13%인 3,250명이고 학급당 70명을 수용해도 교실이 46개가 있어야한다. 이렇게 團單位 이상의 인구가 江南땅 여기 저기에 집중하고 한덩어리가 된다면 주택문제보다 더 어려운 복합 문제를 잉태하게 된다.

5. 生活周期와 주택문제

우리는 個人所得이 오르면 비하여 住宅環境이 전과 같으면 그 주택에 대한 相對的인 부족감이 커진다. 따라서 月給이 2倍 오르면 주택문제는 4倍로 느껴진다. 月收入이라는 것은 年令構造上 生活周期와 관계된다. 또 都市에서 세대가 主觀的으로 느끼는 주택문제는 그 地帶라 생활주기의 어느단계에 놓여 있는나에 따라 크게 달라진다.

세대에는, 그 발생이 婚姻에서 시작하여 소멸에 이르는 과정이 있는데 그것은 家族數의 증가, 각자의 生活變化·가족수의 감소라는 3단계로 구분될 수 있다. 한편 주택에서는 규모의 요구, 「프라이버시」의 요구 立地條件에 대한 요구로 그 양상이 변한다. 住宅이나 그 입지조건이 그 세대의 要求變化에 대응하여 가면 그 세대에는 主觀的 주택문제는 발생하지 않는다. 이는 規模와 質 그리고 입지조건이 거의 갖추어져 있는 경우이다. 또 주택문제가 世帶의 요구변화에 의해 住宅市場에 나타날때 요구에 어울리는 주택이 얻어지지 못할 때와 요구가 변하여도 주택시장에 등장할 수 없을 때가 있다. 전자는 주로 生活周期의 초기에 있고, 후자는 생활주기의 후반에서 볼 수 있다.

생활주기의 초기단계에 직면하는 주택문제는 經濟問題인 것이다. 그들은 아직 젊은 층이므로 低所得者이며 저

축도 보잘것 없는 단계이다. 따라서 셋집 需要層에 속한다. 높은 집세와 짧은 계약기간, 여기에 出生되는 아이들 문제, 「프라이버시」확립 등은 극히 어려울 때이다.

이 단계를 벗어나면 생활주기의 中期단계로서의 주택문제가 발생된다. 여기에도 3단계가 있다. 그 類型에는 첫째 셋집살림을 계속하는 세대인데 이는 생활주기 초기단계를 면하지 못한 세대이다. 둘째는 自家所有의 경우이다. 내집 마련을 위해 住宅市場에 처음 나타나는 세대에게는 生活環境條件이 가장 나쁜 住宅이 제공된다. 내집 마련은 했다 하여도 그 이상 셋집에서 지낼 수 없어 부득이 밀려나온 층이므로 도시의 번두리 차레가 된다. 거기는 편리한 생활환경과 施設이 거의 갖추어져 있지 않다. 이 단계의 주거의식에는 환경문제에 대해 언젠가 市當局에서 정비하여 줄 것이라는 期待와 자기재산을 가진다는 만족감으로 미비한 생활환경을 극복한다.

生活周期 후기의 주택문제는 우선 주택시장에 등장하는 일이 드물다. 住宅難은 初期에, 그리고 中期의 自家취득 때에 강력하게 나타나지만, 이 단계에서는 다른 형태로 나타난다. 이 계층의 주택문제는 번모해 가는 가족들의 각기 다른 住概念의 요구와 住環境이 외부로부터 변화를 강요 당하는 것으로 나타난다. 전자에는 역시 規模問題와 주택의 노후화, 진부화로서 시작되고 후자로서는 도시팽창으로 인한 公害와 교통문제 등의 환경변화가 있다. 비근한 예를보자.

定着한 어떤 洞内に 큰 建物이 하나 들어서든가, 길이 뚫리지만 하여도 이 주변 住宅에는 予測할 수 없는 문제들이 발생한다.

6. 住環境의 마무리는 누가 할 것인가.

이때 住宅을 바꾸어진 환경에 適應시켜서 참고 살 것인가 아니면 새로운 주환경을 찾아 이사갈 것인가는 어디까지나 개인의 문제이면서도 현실은 개인이 해결하기에는 너무나 어렵게 되어 있다. 「아파트」는 밀집되어 있지만 人間을 모래알같이 서로 分離시키는 폐단이 있다고 앞에서 말하였다. 그러나 어떤 共同利害에 대한 잠재적 集團威力은 주환경을 위한 政策을 유도하는 魔力이 될 수도 있다.

選舉를 통한 그들의 意思表示는 団地의 크기에 비례하여 강력하고, 때로는 모래알같이 흩어질 것이다. 住宅政策은 地區를 지정하고 戶當規模와 가격을 調整하는 일이 전부인양 생각되기 쉽다.

농촌지역으로부터의 인구유출은 그 지역의 空家率과 폐기주택이 증가하는 반면 都市는 기존 주택부족을 가중시킨다. 그러므로 人口配分策에서 볼 때 都市에의 집중적 住宅投資는 대도시로의 인구집중을 조장하는 결과를 가져온다.

그리하여 자연발생 취락과는 다르게 일시에 수만명의

入住者가 생기게 되므로 交通, 教育시설, 公 급시설 등의 문제가 발생한다. 여기까지는 생활기본권의 문제지만 1천' 달러」소득의 시민에게 어울리는 기타 余假施設을 해

달라고 요구할 時期도 박두하였다. 그때 그들에게 여타 편의 시설을 누가 어느 땅에도 언제 마련할 것인가.

끝

再版 建築計劃決定方法

金 眞 一

漢陽工大教授

發 行 普成文化社

總 販 良 友 堂

(74 : 4292) 값 3,500원

물을 아껴쓰자
한방울의 절수도
목탄 대지 적신다