

# 서울의 都市的 要素로서의 聯立住宅

과연 옳게 計劃되고 있는가?

呂 鴻 九

지난 2-3년 사이에 大小規模의 연립주택단지가 雨後竹筍처럼 外觀上 보기에 많은 문제점을 가진 채로 建設되고 있다. 이러한 문제점과 결함들은 時間이 더 흐르기 전에 바로 잡아져야하며 과거의 아파트에서 빚어졌던 初期의 수 많은 試行錯誤의 前轍을 답습하지 않도록 해야할 것이다. 여기서 어떤 구체적인 것을 指適할 必要는 없겠지만, 重要한 문제는 연립주택을 計劃하고 建設하는 당사자들의 都市를 생각하는 자세와 그들의 직업에 對한 充實性에 있다.

새로운 住居方法으로 등장한 연립주택은 計劃의 치밀성에 따라서 아파트와는 다른 의미의 새로운 都市의 環境과 美를 創造시킬 수 있는 기회가 될 수도 있기 때문에 보다 注意깊은 計劃과 집행이 필요하다. 무엇보다도 필요한 것은 지금의 연립주택이 연립주택인가 혹은 아파트의 縮小版인가에서 부터 시작해서 연립주택이 주거방식의 하나로 왜 채택되었고 그것의 장단점과 社會에의 기여가 무엇인지 등에 對해 計劃家들 스스로가 자문해 보는 것이다.

住宅事業에서 흔히 보면서도 無視 忘却되곤 했던 점은 住宅의 建設은 個人的 立場에서나 都市的인 立場에서나 人間을 爲한 것이지 住宅 建設 그 自体에 목적이 있는 것은 아니라는 점이다. 人間은 文化를 創造 發展시켜 오면서 이를 人間에 맞도록 時代에 따라 變形시켰지만 人間을 人間的으로 하지 못하고 文化的인 人間(스스로의 제도나 틀에 빠져서 본말이 전도된)으로 탈바꿈을 하게 된 경우도 많았다. 사실 요즈음의 연립주택들이 都市에 진열되는 것을 보면 人間을 爲해 都市가 存在한다기 보다는 都市에 人間이 맞추도록 애를 쓰는 감을 느끼게 된다. 오늘의 都市는 어제의 所産이고 내일의 都市는 오늘의 建設에서 시작된다는 이야기를 자주 자주 듣게 된다. 그렇다면 오늘의

닭장이나 畜舍같은 연립주택은 어제의 와우 아파트의 所産이고 그리고 내일의 住居 環境과 내일의 都市는 絶望이어야 하는가? 人間이 모여서 計劃하고 設計한 都市는 生活의 表現이고, 삶외의 形態가 되고, 生活의 자극이 되고, 질서를 주고 全体와 個個가 다함께 공존할 수 있어야 한다. 都市의 質을 評價하고 이야기할 경우 여러 가지 요건과 구성 요소들을 기준으로 거론되지만 이 모든 것들은 “環境”이라는 집합된 評價의 基準으로 생각할 수 있다. “교통이 불편하다”라는 도시적 環境에서 부터 “채광이 안된다”던지 “냄새가 난다”던지 하는 지역적 環境 등은 都市空間의 質과 都市民의 生活의 質을 說明하는 것이다. 都市라고 하는 그릇의 質은 이렇듯 環境의 良好와 否에 依해 限定지어 질 수 있다. 여기서 내일의 都市를 爲한 오늘의 우리 都市에게 물어 보자. 지금의 都市 開發은 미래의 새로운 가치 變化에 얼마나 容易하게 適應할 수 있도록 計劃되었는지? 增大되는 경제 발전과 所得 增加로 因한 住民의 욕구 變化에는 어떻게 適應할 수 있을까? 建設後 몇년이 안 되어 철거되는 미래의 「市民 아파트」는 생기지 않았는가? 오늘의 新 開發은 完成된 지 몇년 못되어 철거와 확장이 必要한 경우는 생기지 않을까?

오늘의 基準이 미래의 基準에도 부족함이 없을는지? 오늘의 妙策이 내일의 장애물이 되는 않을는지? 요즈음의 연립 주택은 이에 對한 確信과 自信있는 對答을 갖고 있지는 못한 것 같다. 물론 建築의 商業的인 側面이 無視되어서는 안된다. 都市의 建築 景氣는 都市의 경제적 발전이나 능력의 척도가 될 수 있기 때문이다. 都市의 發展은 새로운 人口流入을 야기시키고 人口의 增大는 都市化를 加速시켜서 새로운 建物の 수요를 촉진하고 따라서 많은 建築物들은 수익성이 重要視된다. 그러나 수익성이

라는 것은 건전한 도시환경과 生活의 바탕 위에서 存在할 수 있는 것이지 그 逆은 成立하기가 어렵다. 人間이 都市의 建築物을 爲해서 存在해서는 아니될 것이다.

人間이 建築物의 수익성을 爲해 存在하게 될 때는 그 都市의 運命과 建築物의 運命은 人間の 運命과 함께 파괴되어 短命을 면치 못하게 된다. 이러한 경우를 우리는 주변에서 가끔 보아왔다. 不良한 構造와 不適合한 位置에 実績위주로 지어졌던 많은 「市民 아파트」들이 철거되었고 不良한 環境의 市場과 호텔들이 火魔를 당해 消失되거나 파괴되었다. 都市化로 인한 都市人口의 增大로 아파트라는 住居 手段이 등장했고 이의 결점을 보완하기 위해 연립주택이 등장한 이상 연립주택의 利點을 最大限으로 살릴 수 있어야 한다. 새로운 住居 形態를 우리에게 맞게 소화시키고 應用할 수 있는 能力과 機智가 우리에게 必要하다. 미래의 社會는 都市化된 社會이기 때문에 이러한 능력은 더욱더 必要하다. 都市化 現象은 單純한 都市로의 人口 集中에만 그치게 되는 것이 아니라 大都市化내지는 巨大 都市化를 必然적으로 수반하게 될 것이기 때문에 大部分의 人口는 都市化된 地域에 常住하게 될 것이고 이미 여러 곳에서 이러한 現象이 나타나고 있다.

종래의 田園都市내지는 理想都市 建設을 通해 人間이 自然에서 얻을 수 있는 여러 利點을 都市 生活과 住居 生活 内部로 이끌어 들이려는 시도는 現在와 같은 都市化과정에서는 가까운 장래에나 먼 장래에나 기대하기가 어려울 것이다. 모자라는 宅地와 住宅의 供給, 그리고 종래의 单独 住居 形態를 갈구하는 人間の 욕구 사이에서 都市化가 提示할 수 있었던 住居形態는 单独 住宅과 아파트의 形態를 組合한 연립주택이었던 것 같다. 이러한 것은 人間の 自然에 對한 끝없는 갈구와 향수가 原因이기도 하다. 보다 더 많은 時間을 휴과 接하고 싶어하는 것이 人間の 本性이기 때문이다. 都市 生活은 全体로서 文化的 空間(人爲의 空間)바탕 위에서 이루어지기 때문에 文明의 소용돌이에 묻혀 사는 人間에게 가장 쉽고 가깝게 自然으로 돌아 갈 수 있는 곳은 어디일까? 어린이 대공원도 될 수 있을 것이고 덕수궁이나 창경원도 될 수 있겠다. 그리고 보다더 우리에게 가깝고 親密한 都市의 自然 空間이 될 수 있는 곳은 바로 住居 空間이다. 人間이 모여 살기 시작한 以後 기계 文明이 人間에 소개되고 群集 社會의 여러 外形의 制度나 環境이 變한 現代에서도 家族이란 單位와 이에 對한 개념은 別변함없이 아직도 存続되어 있다. 他人과의 의식적인 交際에서 멀어져 강제적일 수 있는 都市部 活動에서 벗어나 친숙한 사람들(가족)과 自由로운 行動이 充分히 許用되는 場所가 住居 空間이다. 都市化라는 時代的(歷史的) 숙명하에서 都市가 좋건 싫건간에 그 속에 소속되어 過密을 免하고 他律(都市의 形成은 自律이

지만 都市의 構成員의 意思와 行動은 全体에 의해 他律되기 마련이다)에 지치고 온갖 소음과 먼지와 공해들에 괴롭힘을 당하면서 없어져가는 個性의 회복을 可能케 하는 場所로서 住居 空間의 役割은 크다. 상자와 같은 事務室 建物에서 기계적이고 非人間的인 움직임과 콘크리트(Concrete) 숲의 미로를 이리 저리 헤치면서 수 많은 인과 사이를 뚫고 질주하는 자동차의 경적소리에 놀라며 살아가야 하는 都市는 人間이 만들어 놓은 가장 非人間的인 場所化할 지도 모른다.

1958年 美國의 動物行動學者 존 칼훈(John Calhoun)은 흰쥐를 通한 實驗에서 人口 過密에서 생겨나는 여러가지 現象들을 밝혀 냈었다.

過密은 무질서를 낳아서 集團의 行動體系내지는 生態의 均衡이 헝클어지고 全体 社會의 붕괴에 이르게 했다. 過密로 인한 混雜 그 自体에 依한 즉각적인 現象은 장티프스나 콜레라와 같은 病에서 볼 수 있는 즉각적인 現象은 나타나지 않을지 모르지만 무질서와 혼잡은 서서히 심각한 社會的 機能을 해이 분열시키고 결국은 어떤 종류의 病理的 現象보다도 더욱 무섭고 심각한 個體群의 붕괴내지는 社會의 멸망을 유도하였다. 이들 過密 흰쥐의 실험 結果 관습적 번식 行爲의 소멸과 무분별한 行爲 그리고 새끼 흰쥐들에 對한 養育과 保護가 弱화되었으며 어른 흰쥐들 사이에서도 社會的 行動이 惡化되었다. 過密에 對한 흰쥐들의 反應은 단지 흰쥐에 국한된 것이 아니라 他動物들의 실험에서도 비슷한 結果를 얻었다. 人間이나 動物은 혼자가 되고 싶을 때가 있고 건전한 集團 社會의 運營을 爲해서는 個人의 生活이 保護되고 重視되어야 한다. 過密의 都市에서 人間性의 상실이 흰쥐의 경우와 大同小異할 것이라면 過密 都市와 巨大 都市는 人間이 만든 가장 非人間的인 文明의 產物이라 하겠다. 그러나 人間이 흰쥐와 다른 것은 스스로 규제하고 自制할 수 있으며 새로운 環境을 개척하고 適應하면서 必要한 環境을 만들고 保存하면서 거처장스러운 것은 버릴 줄 아는 힘을 갖고 있다는 점이다.

都市化가 심해짐에 따라 住居 空間을 교외로 옮기므로서 예전의 住居 분위기를 되찾으려고 했으며 새로운 都市의 形態를 만들어 내어 아이디얼 시티(ideal city), 가든 시티(garden city), 주거 도시(bed town), 위성도시(stellite city), 신 도시(new town) 등 수 많은 명칭과 계획안이 提示되었고 建設되었다.

人間이 集團을 形成하여 의도되고 인위적인 環境을 만들어 人間の 弱點을 보완하면서 自然과 조화되어 살던 人間の 群集 生活은 創意的이고 지혜로운 것이었다. 群集 生活은 부락으로 그리고 都市로의 物理的 增大와 質的 發展을 이룩해 왔다. 이러한 群集 生活은 人間の 活動에 活力素를 주는 것이었고 知的 자극을 받게되어 人間の 보

다 깊은 상상력을 가능하게 해주었다. 그리고 現代의 都市는 아직도 이러한 역할을 계속하므로써 都市의 創造者인 人間에게 그 은혜를 갚고 있다. 그러나 都市의 巨大化와 복잡한 機能은 文明의 惡으로서 빈번히 作用할 경우가 많다. 巨大한 都市의 混雜속에서 空氣의 오염, 소음, 과밀, 制限된 空間의 속박, 運動 부족, 지나친 자극과 초조는 점점 더 그의 정도를 더 하게 되어 人間은 여러가지의 긴장과 불안으로 고통을 받고 있을 뿐 아니라 그 一部는 巨大한 都市의 채바퀴에 억눌려 공허감과 고독감 그리고 권태감과 무기력으로 의욕상실의 고통을 받기도 한다.

人間이 만들어 놓은 都市에서 人間이 치루고 있는 댓가가 엄청나다고 생각하면서도 都市의 소용돌이에서 좀처럼 빠져 나갈 수 없는 디렘마(dilemma)에 빠져 버렸다. 完全한 自然, 快適한 生活, 平和롭고 조용하고 생각할 수 있는 生活을 爲해 江原道 산골과 西海의 無人島나 외딴섬으로 移住해 갈 都市의 居住者는 얼마나 될까? 데스몬드 모리스(desmond morris)는 巨大 都市를 신기함과 창조심이 타오르는 연옥이라고 했듯이 떠나고 싶어도 떠날 수 없는 것이 都市이다. 오히려 점점더 都市로 人口가 물려들고 있어 都市의 境界線을 계속하여 넓힌다 하더라도 巨大 都市의 空間은 相對的으로 협소하게 줄어들고 人間에게 위기 의식과 공포증을 계속해서 주어 오고 있다.

都市의 空間 計劃은 점점 더 어려워지고 있다. 都市의 속성이 더욱 더 복잡해지고 다양화 해지면서 예전에는 고려될 必要도 없었던 문제들이 등장하게 되었고 새로운 要求가 점점 늘어나고 있기 때문이다. 예전에 언제 都市에 公園을 指定할 必要가 있었고 建物の 높이를 規制할 必要가 있었으며 建物과 建物사이의 인동거리가 문제가 되었었는가? 또 언제 건물의 규모에 대해서, 색깔에 대해서, 용도에 대해서 그리고 밀도에 대한 規制가 있었는가? 더욱이 自然 保護 運動과 環境 保護 運動같은 것은 예전엔 必要도 없었고 듣지도 보지도 못했던 말이었다. 사람이 사는 곳 가운데서 어느 適當한 位置에 집을 만들고 농사를 짓거나 家畜을 기를 수 있었고 대장간이나 市場을 마음대로 設置할 수 있었던 예전에 比하여 요즘에는 전혀 마음대로 되는 것이 없다. 法으로 指定된 곳에 法으로 指定된 建物이외에는 합부로 지을 수 없게 되었다. 일조권이 문제가 되고 소음이 문제가 되고 매연이 문제가 되고 있으며, 自然의 保護(나무 한그루의 保護)가 重要視되고 있다.

아마도 人間이 動物의 靈長으로서 動物의 속성을 떠날 수 있고 自然에 우월할 수 있다는 천진난만한 오기와 과욕의 限界를 깨닫고 뉘우치기 시작한 듯하다. 巨大化되어 가는 都市에서 팽창되어 가는 社會 生活를 統制하기 爲한 人爲的인 統制의 必要性을 絶感하기 시작한 것이다. 그리하여 수많은 法과 規制가 制定되었고 벌금과 증벌이 위반자

에게 과하여 지고 있지만 이는 人間을 점점더 文明의 高度로 침몰시키는 役割밖에 못할 것이다. 人間은 法과 規則 以前에 道德을 갖고 있었고 道德은 自然과 훨씬 더 가까운 것으로 人間의 動物的 本性을 自然的인 方法으로 다스리고 保護할 수 있었다. 人間을 保護하고 自然을 保護하고 都市를 유지하기 爲해 法이 強調되었지만 反面에 道德은 弱化되어 法이 금지하는 것 이외에는 다할 수 있다고 생각하게 되었다. 人間 生活의 가치 判斷은 法에 依해 明文化되어 버린 셈이 되었고 이러한 文句는 소수 人間의 뜻에 따라 쉽게 바뀔 수도 있는 것이 되어 버렸다.

法은 一般的으로 最小의 금지를 規定하고 있기 때문에 道德보다는 훨씬더 제 멋대로 일 수가 있고 法의 許用아래 보다 많은 무질서가 合法的으로 容認되곤 했다. 부동산 投機가 그 한 例라 할 수 있다. 脫人間化를 防止하고 人間的인 都市를 유지하기 爲해 規定한 法이 市民에게는 人爲性만을 強要하는 結果가 되었을 뿐 오히려 人間을 道德(自然)으로 부터 더욱 더 멀리 떨어지게 했을 뿐이다. 勿論 法의 必要性은 絶對的인 것이며 否認할 수도 없고 또 해서는 안된다. 그러나 지나친 法에 의지한 都市는 法이 미약했을 때의 都市보다 더 粗惡해 질 수 있다는 점을 우리는 알아야 한다.

道德은 自然의 攝理를 경외하는 데서 부터 생겼기 때문에 道德이 社會의 규범 역할을 하던 사회에서는 現代 都市와 같은 문제는 別로 생기지 않았었다. 自然의 攝理란 生態系의 理致와도 通하는 것으로 관용의 범위도 넓지만은 지나친 脫線(自然 狀態의 파괴를 意味할 수도 있음)은 가차없이 응징받게 된다. 왜냐하면 生態系는 自然의 狀態에서 안정되고 균형된 狀態를 유지하면서 스스로의 번영과 그 限界를 定하고 있기 때문이다. 人間은 태어나면서부터 스스로를 自然의 生態系에 맞추고 順應하는 方法을 터득해 왔으며 適當한 범위내에서 自然을 利用해서 우리에게 適當한 環境을 만들어 왔다. 실지로 生態系는 人間(動物에게도 마찬가지로)에게 人間의 힘의 限界를 아르켜 주어왔고 現在에도 그렇다. 無理한 產業 開發은 空氣 오염과 水質 오염 그리고 農産物과 水産物의 生産에 영향을 주었으며 過密한 都市는 사고와 질병의 增加를 초래했다. 따라서 人間의 새로운 環境(建築物, 団地 혹은 都市)의 創造는 기존의 대지조직(site system)과 人間이 目的하는 組織(human system)이 조화 공존하는 方向과 범위에서 限定되어야 한다.

대지란 單純한 建築物을 담는 그릇 以上の意味와 機能을 갖고 있다. 대지는 하나의 커다란 組織體(有機體)로써 活動하기 때문이다. 물이 흐르고 나무가 자라며 動物이 뛰노는 것 뿐만 아니라 地質과 土質이라는 個性을 갖고 있다. 더욱이 대지는 個個로 흩어져 獨立된 것이 아니고

連続적으로 接해서 대지와 대지가 서로 간섭하고 作用한다. 대지의 一部가 훼손되면 이웃 대지에 依해 훼손이 치유되기도 한다. 만약 山의 一部가 人爲적으로 심하게 깎여질 경우 그 윗 부분에 토사붕괴 現象이 일어나 깎여진 부분을 치유하고 다시 均衡잡힌 대지의 形態를 유지하도록 한다. 이 때 토사붕괴의 정도는 깎인 대지의 정도에 따라 決定되며 토사붕괴는 人間에게 막대한 財産이나 生命上的 피해를 주게 될 경우도 생긴다. 대지란 連續된 有機的 組織체로서의 意味 또한 크다. 서울의 연립 주택들은 과연 대지의 組織과 人間の 욕구를 만족시킬 수 있도록 計酬되고 있을까? 이러한 의문은 비단 연립주택에만 던질 수 있는 것이 아니다. 아파트의 경우에도 마찬가지로 의문이 提示될 수 있다. 漢江邊을 따라 지어진 아파트群들은 서울의 景觀과 이미지( image ) 면에서 플러스( plus )일까 마이너스( minus )일까? 現在 서울에 建設되고 있는 單位 연립주택 團地의 規模는 適定한 것인가? 연립주택이라고 定義내려진 것들은 本來의 연립주택의 意味와 合致되는 것인가? 연립주택이 建築되는 대지의 地形은 연립주택의 立地로서 適合한가?

巨大 都市에서 人間性的 손실을 防止할 수 있는 住居空間으로서(아파트에 대치되는 意味로)의 役割을 充分히 할 수 있도록 計酬되고 建設되었나? 法規 一辺의 計酬과 建設은 아닌지? 지나친 商業的 利得만을 目的으로 연립주택을 計酬한 것이 아닌지? 얼마나 연립주택 거주자의 意見과 편익이 고려되었는지? 주변 建物이나 自然과의 조화와 均衡은 얼만큼이나 고려되었는지? 等 數 많은 질문들을 最近에 建設된 연립주택에 던져 볼 必要가 있다. 計酬 規模가 너무 작아서 이웃 環境과의 適応이 어렵고 공동관리의 문제가 심할 경우도 있을 수 있고 規模가 지나치게 커서 대지의 適定한 活用이 無視되고 마치 아파트의 縮小版으로 밖에는 보아 줄 수 없는 경우도 허다한 것이다. 最小限의 法規에 맞추기에 궁급한 인상이 너무나 뚜렷하고 연립주택이 갖고 있는 長点を 살리지 못하고 있다. 좁은 땅에서 보다 人間の인 環境을 만들면

서, 보다 많은 住宅을 建設하기 爲해 考案된 것이 연립주택이라면 보다 많은 住宅은 지어지고 있을지 몰라도 보다 人間の이고 便利하고 快適한 環境은 못되고 있다.

집이 모자라는 형편에 구태여 快適한 環境을 찾을 必要가 없지 않은가라는 意見도 있을 법하고 法の 許用과 規制만을 滿足시키면 되지 않느냐는 소리도 나올 수 있는 것이다. 그러면 왜 「와우 아파트」는 붕괴되었고 「市民 아파트」들은 철거 되었으며 옥수동과 금호동지구의 住宅 再開 發事業이 進行되고 있을까? 우리는 한편에서는 不良 地區를 改良하면서 또 한편으로는 장래의 그것, 머지않은 장래의, 「新 不良地區」를 만들어 내는 愚를 범하지 말아야 한다. 이미 道路에 바짝 面하였거나 建物과 建物이 지나치게 近接해서 일조와 通風 그리고 私生活(privacy)에 지장을 주는 愚를 범하고 있다.

住居空間은 都市의 構造와 生態的인 面에서 보면 都市의 모든 活動의 정신적 배후 기능을 갖고 있으며 都市의 生産活動을 爲한 原動力을 提供해 주고 제반 都市活動의 원활한 신진대사에 基本이 되는 場所이다. 서울은 아직까지는 주로 都心部만이 관심의 對象이었고 工業團地의 造成만이 문제였다. 그러나 住居空間도 이들에 못지 않게 生産的이며 都市의 회전에 커다란 기여를 해왔다.

여기서 말하고 싶은 것은 最近에 두드러지게 나타나기 시작한 連립주택의 建設이 아파트의 短점을 보완하면서 都市의 아름다움과 環境을 살리고 都市化로 深化된 서울 市民들의 긴장과 초조를 풀어 줄 수 있는 계기가 되었으면 하는 것이다. 그러나 지금까지의 狀態를 관찰해 보면 서울의 環境을 더욱 더 惡化시킬 수 있는 要因을 많이 갖고 있다. 連립주택에 對한 보다 確實한 理解가 必要하며 아직까지의 連립주택 計酬과정에 對한 수정과 비판이 반드시 있어야 한다.

참고도서

① EDWARD T. HALL, 金光文訳 THE HIDDEN DIMENSION ② DESMOND MORRIS, 鄭泰鎮訳 THE HUMAN 200

漢陽工大教授