

서울의 都市 整備

呂 鴻 九

(漢陽大學校 工科大学 教授)

1. 都市 社會는 더욱 더 分化되고 復雜해지고 있다.

人間과 建物과 都市를 포용하고 있는 基本的인 要素는 自然이며, 이를 우리가 生活하고 있는 都市와 관련 지을 때에는 環境이라고도 別稱한다. 복잡해져 가는 都市의 生活는 더욱 더 人間의 욕구를 확대 시키며, 選擇의 機會도 多樣하게 확대해 가고 있다. 이러한 욕구의 확대와 多樣化는 사람들의 生活에 對한 知識을 더욱 더 넓혀 주게 되며 많은 分野에 관심을 갖게 한다. 특히 大衆 情報 媒體의 發達은 과거보다 훨씬 풍부한 情報를 個人들에게 제공해 주고 있기 때문에 종래의 전문적 지식이나 전문적 作業들이 대단히 빠른 속도로 보편화되고 일반화되어 가며 더 이상 전문적인 것에 포함되지 않는 경우가 많다. 다만 기술이나 지식은 몸에 익숙하게 젖어 있지 못할 뿐으로 理解의 속도가 빠르며 여러번에 걸친 반복된 自習을 통해서 서서히 습득되어 가고 있다. 예를 들면, 페인트 칠이나 가구만들기 등은 예전에는 페인트공이나 목수等 전문 기능공들만이 할 수 있는 作業으로 여겨졌으나 이제는 사소한 페인트 칠하기나 조그마한 가구 제작과 수리는 일반 가정에서도 쉽게 할 수 있게 되었다.

現代 都市 社會는 文明 利益의 擴大로 종래의 전통적인 都市 生活 方式에 많은 變化를 불가피하게 해 주고 있다. 都市의 構造의, 社會的, 經濟的 改造가 必要하며 새로운 都市 機能이 나타나게 되었다. Noel P. Gist 와 L. A. Halbert 같은 사람들은 現代 都市 社會의 특징을 다음의 몇가지로 說明하고 있다.

첫째로, 사람들 相互間의 關係는 종래의 人間 關係相互 人格의인 關係로 유지되었으나, 이제는 人格보다는 個人的 역할이나 外視에 따라서 맺어지며 따라서 거기서 생기는 접촉은 보다 더 기계적으로 되며 個人間의 社會거리도 훨씬 멀어지게 된다.

둘째로, 都市 構成 人口는 過去의 同質의 構成에서 탈

피하여 異質的으로 構成되는 現象을 보이며 都市 社會가 多元化해 가는 現象과 더불어 都市 住民의 關心이 分化되어 간다.

세째로, 過去와 달리 都市化가 심하면 심할 수록 地緣 集團이 形成되지 않고 時間과 速度가 보다 더 重要視되며 行動 양식이 일정한 틀에 맞추어진 습관화하는 傾向을 띠게 된다.

네째로, 定住 양식이나 職業의 전환이 빈번하여 移動性이 높으며 流行이나 集團 향의等 集合 行動이 빈번하지는 것으로 說明하고 있다.

우리나라의 경우에도 都市化率이 높아짐에 따라 都市 地域의 分化 現象이 점차로 심화되어 가며 産業 構造도 2次와 3次産業으로 高級化해 가고 있고 公共 施設과 文化 娛樂 施設및 社會 福祉 施設等 生活 便益 施設이 都市로 集中되었다. 이 밖에도 都市 居住者의 出生地域이나 教育의 水準에서 볼 때 異質的인 人的 構成과 階層化 現象이 두드러지게 나타나고 있다. 이러한 都市 社會의 變化는 都市 管理者의 立場에서 볼 때, 都市 構造의 改造를 통한 새로운 都市 環境의 形成이 불가피한 것으로 여겨지게 되며 특히 서울과 같은 전통적 都市 경우는 더욱 더 그러하다.

서울의 都市 再開發에서는 많은 경우, 全面 再開發手法을 使用하고 있으며 기존의 環境 질서나 施設物들이 無用之物로 성급하게 판단을 내리는 경우가 너무 많았었다. 기존의 都市 環境은 우리가 여지까지 살아온 울타리의 一部일 뿐이며 새로운 개척의 여지는 많은 것이다. 실제로 우리는 自然이 우리에게 提供한 環境과 우리가 오랜 기간에 걸쳐 形成시킨 環境의 一部만을 느끼며 使用해왔다. 어쩌면 부족하다고 생각되는 우리들의 生活에서, 生活의 기준이나 質의 水準을 조금만 바꾸거나 利別의 各도를 조절할 경우 기존의 環境이 아직도 쓸모가 있는 것일지도 모른다. 日本의 柴田德衛는 「世界의 都市」라는 책의 序

言에서 유럽인과 日本人의 空間에 對한 개념이 相異함을 지적하면서 日本人의 基準으로는, 유럽인의 都市環境에 對한 不平은 지나친 것으로 설명하고 있다. 環境의 全面的인 改造내지 變更을 試圖하기에 앞서서 기존의 環境을 어떻게 새롭게 利用할 수 있고, 어떤 活動이 可能하며, 어떻게 變化하는 生活 pattern 과 기존 秩序와의 調和를 可能하도록 할 수 없을가에 對한 方法을 알아 보려고 노력 해야할 것이다. 都市의 不良地區를 解結하기 爲하여 집들을 다 허물어 버리고 새로이 住宅을 건축하는 경우가 있다. 이러한 試圖는 都市 美視의 視點에서는 결코 한 것 인지는 모르지만, 不良의 內面的 要素의 제거는 결코 아니며 住民의 立場에서는 허물고 새로 건축하는 과정은 번거롭고 不必要當한 것이며 그들의 生活 水準에서는 오히려 利用하기에 適合하지 못한 環境이 되는 경우가 되기 쉽다.

2. 都市는 보이지 않는 Rule에 依해 調和되고 維持된다.

都市의 本性에 對해서는 여러가지 側面으로 說明할 수 있지만 生態的인 視點에서 볼 때 都市의 構造를 有機體로서 說明할 수 있다. 都市는 時代的으로 進化와 變遷을 해 오고 있으면, 都市가 담겨진 그릇(環境과 自然)속에서 꾸준히 適應을 하면서 일정한 限界內에서 成長하는 것이다. 이러한 都市의 限界的 成長은, 都市는 보이지 않는 rule에 의해 움직이며 이 rule은 매우 엄격하면서 한편으로는 넓은 容容을 함께 갖고 있다는 것을 말해준다.

숨겨진 수많은 選擇의 機會를 許用하면서도 그러한 選擇이 不適合하고 不合理的 때에는 용서없는 제재를 가한다. 이러한 rule의 作用은 勿論 눈에 보이지 않을 뿐더러 完全히 밝혀져 있는 것도 아니다. 必要할 경우 마다 나게 되며 오랜 기간에 걸쳐 서서히 作用하면서 都市의 構造나 活動에 平衡을 유지시킨다. 都市가 有機的 構造物로서 오랜 기간에 걸쳐 닦여 지면서 形成된 rule에 位해 統制 받는다는 것은 매우 의미있는 것으로 都市 運營에 있어서 有限性을 提示해 주는 것이다. 都市部를 商業이라 業務等의 單一機能化할 경우, 일시적으로 都市設設의 需要에 對한 供給은 充分히 할 수 있지만 地域 常住 居住者의 감소를 초래함으로써 結果的으로 時間帶別 土地 利用의 效率性이 낮아지게 되며, 이에 수반하여 都市人의 生活方式의 變化와 더불어 經濟的으로 불안정한 狀態가 되어 여러가지 社會的 병리 현상이 나타나게 되고 結局에는 不良化해 가는 예는 이미 美國의 여러都市에서 볼 수 있다.

都市를 움직이며 조정하는 보이지 않는 rule이나 mechanism을 파악하고 이를 利用한다는 것은 오랜 經驗을 통해 都市의 法則들을 하나씩 터득해 왔다. 都市環境의 世

界는 우리가 認識할 수 없는 만큼 넓고 무한하며 융통성을 갖고 있다. 우리가 느끼는 環境의 世界는 단지 우리의 미미한 知覺을 통해 選擇된 것이라 할 수 있다. 限定된 감각能力으로 環境에 對해 우리가 取捨選擇할 수 있는

범위란 무한한 自然의 世界에 比하면 極히 일부에 지나지 않지만, 우리는 역사 이래 계속적으로 選擇의 領域을 擴大해 오고 있다. 실제로 人間은 形편없기는 하지만 他動物에 比해 훨씬 더 發達된 選擇과 調和의 能力을 갖고 있기 때문에, 부락이나 마을이나 혹은 都市라는 人爲的 世界(完全한 의미의 人爲的인 수는 없지만)를 形成할 수 있었다. 人間은, 集團을 形成하기 시작하면서부터 재빨리 自身들에게 알맞는 環境을 지키기 爲해 環境의 rule을 깨닫고 利用했다. Rule(規範)이라는 것은 同質, 同等, 共通, 均衡, 調和 등의 의미를 갖는 것이었으며, 人間이 文化를 꽃피우고 發展시키는 手段과 원동력으로서 크게 作用하였다. Rule을 준수하므로써 生活의 秩序를 調和되고 유지될 수 있었다. Rule은 습관과는 다른 것으로, 습관은 人間이 갖고 있는 本性이 나타나는 行爲를 말하는 것이며 덜 제약적인 反面 Rule이라는 것은 2個以上の 事物사이에서 定해지는 關係를 말하며 따라서 制限的인 面이 強하다. 個人으로서 혼자만이 生活을 할 때에는, 경쟁적 生活보다는 基本的인 自己 만족의 生活로서 充分하기 때문에 Rule의 역할은 대단하지 않지만, 2人以上이 同居를 할 경우에는 경쟁 關係라는 形式이 생기게 되며 이러한 形式의 調和를 유지시키는 것이 Rule은 活動의 方向을 提示해 주며 不均衡을 회복시키기 爲해 制動을 가하기도 한다.

住宅 計劃에서, 혼자 사는 집을 建築한 다고 가정할 경우, 아마도 거실, 침실, 식당, 부엌쪽 과 같은 空間 분할이나 機能의 細分化는 不必要하고 不便할 지도 모른다. 그러나 2人以上이 居住하게 될 경우에는 相互 活動의 調和와 均衡을 유지하기 爲해서 空間이나 機能의 細分化가 必要할 것이다. 이러한 細分化는 住宅뿐만 아니라 公共 建物의 경우에도 마찬가지 이며 부락이나 都市에 있어서도 마찬가지 이다. 空間의 분할이나 機能의 細分化의 程度는 構成 人員에 따라 다양해 지며 이러한 분할이나 세분화가 바로 다양성에 對해 調和와 秩序를 提供해 주는 Rule 인 것이다.

都市 活動의 調節과 새로운 創造는 都市의 보이지 않는 Rule을 찾아내고 이를 利用할 수 있어야 한다.

3. 서울에서 論議된 都市問題는 多樣하고 複合的이다.

서울의 機能은 政治의 中心地이며 經濟 活動과 文化 活

動等の中心地로서 復合的이다. 서울은 人口의 量的 增大와 質的 多樣化로 都市化의 程度가 높아 에 따라 機能도 점점 비대해 졌다. 大部分의 大都市 들은 中根의 機能을 꾸준히 集積시켜 集積의 利를 계속적 으로 더하면서 公共, 經濟, 社會, 文化的 行事的 中心 的 역할을 강화하고 있다.

그러나 이러한 現代的 都市 活動의 集中은 傳統的인 都市의 기존 活動 構造와 方式과 의 사이에서 많은 어려운 문제를 發生시킨다. 서울은 우선 住宅과 事務所, 上下水道, 道路等 物現的 施設需要 의 增大와 供給 부족의 문제에 부닥치게 되었고 이에 대 처하기 爲해 제시 된 것이 都市 空間 組織의 改編이지만 傳統的 空間 秩序와 새로운 空間 秩序의 調和와 共存은 매우 힘든 과제이다.

서울이 갖고 있는 問題를 나열해 보면

① 오랜 기간 동안 都心에 位置해 있는 도매시장이나 농수산물 센터等 유통시설들과 都心 内部 깊숙히 混在된 都心 不適格 生産 施設들, 그리고 지나치게 密集된 非 都心型 전문 판매 시설들은 變化된 都市 流通 構造나 土地 利用 pattern 과는 不一致하는 것으로 土地 利用의 效率를 저하시키고 있다.

② 기존의 토지 利用이 새로운 用途에 位해서 장식되고 전이(transition)되는 過程에서 나타나는, 住居 施設과 유흥오락 施設의 混在 그리고 住居 施設과 工場 施設의 混在等 相衡的 土地 利用 은 不良 環境을 만들게 된다.

③ 정부기관, 국영기업체, 백화점, 대형 전문 상점, 금융 기관 호텔等 大部分의 都市 施設이 지나치게 한 곳에 편중됨으로서 생기는 交通의 混雜과 긴 接近·時間等 은 오히려 集積의 利를 멀어 뜨린다.

④ 土地 利用의 순화와 相衡的 土地 利用의 마찰을 해소하기 爲해 復合 用途의 建築物을 금지하고, 土地 利用의 전문화로 活用度를 向上시키려 하지만, 지나친 순화와 전문화는 오히려 時間別로 均衡된 效果的인 利用이 不可能해질 우려가 있다.

⑤ 主要 간선 가로 주변은 高層 高密化되고 있는 反面, 그 背面 地域은 低層의 상태로 남아 있어 인접 지역간 密度의 極化 現象이 두드러지게 나타나고 있다.

⑥ 土地의 不足을 充當하기 爲해 都心部의 公園이 商業業務 用地로 전환되고 高地帶가 住宅地로 바뀌는 등 녹지 공간의 장식이 심하며 녹지 공간의 確保 對策은 非效率的으로 이루어 지고 있다.

⑦ 새로운 施設 需要의 增加에 따른 土地에 對한 需要 增加에도 불구하고 限定된 土地의 供給量은 需給의 不均衡을 심화시켜 이러한 不均衡은 不動産 價格의 上昇과 土地에 對한 投機, 去來 秩序의 문란, 새로운 都市 開發

事業의 지연등 社會 經濟的으로 復合된 問題들을 야기시키고 있다.

⑧ 平均 筆地 規程은 30坪내지 50坪으로 매우 영세한 狀態이며 筆地의 形態도 부정형하여, 이러한 筆地에 建築되어있는 建物들의 形態는 無秩序한 경우가 많아 都市 美觀이 나쁘고 불용지가 많이 생겨 空間의 낭비가 심하며 建物別 車輛 接近이 어렵고 주차장 確保가 곤란하다.

⑨ 市 當局은 급변하는 都市 活動의 pattern에 對處하는데 급급하여 連續性있는 長期, 中期, 短期 計劃이 마련되지 못하였고, * 전체적인 都市 運營 政策이 綜合되어 作成되지 못하고 있다. 그간에 수많은 地域 整備 計劃들이 마련되었으나 實用性이 매우 낮았었다.

⑩ 交通 政策과 土地 利用 政策의 수립 집행 과정에서 相互 連關性이 결여되는 경우가 많다. 都心의 交通發生量을 줄이고 分散시키기 爲해 學校 施設等을 江南地域으로 移轉시키면서, 한편으로는 交通 多發 施設들을 無分別하게 都心部에 許可해주고 있어 不一致된 都市 政策을 구현하고 있다.

⑪ 서울의 街路網 體系는 방사형과 순환도로 體系로서 交通量 增加에 따른 만성적 交通 混雜과 交通 체층 現象을 보이고 있으며, 市街化 地域의 擴大에 따른 地域間의 直接 連結 道路體系가 아직 完成되지 못하고 있다.

⑫ 大衆 運送 交通 手段間의 연계 체계가 미비하다. 서울과 인접 地域을 왕래하는 大衆 交通 手段은 버스와 전철 이지만 路線網의 미완성과 지나친 이윤 추구에 따른 路線 선전 등으로 버스 등의 승차회수가 不必要하게 많아 진다.

⑬ 綜合的인 交通 計劃 樹立의 必要性을 느끼면서도 長期 綜合 都市 計劃의 미작성과 복잡한 交通 問題에 對處할 能力의 限界 그리고 경험의 부족으로, 交通 對策은 臨機應變의이고 試行錯誤的인 面이 많다. 例를 들면 鐘路, 시청앞 남대문, 미도파알 등은 地下道 建設, 道路 擴張, 地下道 擴張, 지하철 建設等이 一体的으로 이루어지지 못하고 個別的으로 이루어지기 때문에 通行의 混雜과 不便 그리고 예산의 낭비 등이 많았다.

⑭ 大衆 運送 交通 手段이 버스와 전철로 局限되어 있고 多樣하지 못하다. 아직도 大衆 交通의 半以上이 버스에 依存하고 있으나 버스에 依한 運送量에는 限界가 있기 때문에 地域에 맞는 새로운 運送 手段의 選擇이 필요하다.

⑮ 늘어나는 交通量에 比해 都心部 간선 도로율은 낮기 때문에 交通 소통이 원활하게 이루어지지 못하고 있다.

⑯ 都心의 駐車場 確保는 심각한 문제中的 하나다. 最近 2~3年 사이에 建設된 建物을 제외하고 大部分의 대형 건물들은 駐車場이 부족하며 많은 更輻들이 路上에 駐

車하고 있다.

①7 낮은 道路率과 駐車 需要의 擴大는 步行 空間과 自動車 空間의 区分이 不明確하게 되었으며 特히 幹線 道路 皆面 道路에서는 步行者와 車輛의 마찰이 빈번하게 일어나고 있다.

①8 主要한 都市 交通 問題中的의 하나가 交通 事故이며 事故率은 매년 增加 추세를 나타내고 있다.

①9 交通 소통의 원할을 위해서는 交通 施設과 交通 標識板의 整備가 문제가 되고 있다. 地下道와 육교 入口 주변은 매우 협소하여 步行者에게 不快感을 주는 경우가 많고 버스 정류장 주변도 역시 混雜하고 無秩序하다. 이러한 不快感과 混雜은 그 場所가 利用 人口에 비해 너무 협소하기 때문이기도 하며 버스 정류장의 위치나 간격이 不適合하게 배치 되었기 때문이기도 하다. 이 밖에도 交通 신호등의 설치 위치가 不合理하고 方向 標識板이나 案内板이나 선명도가 나빠서 어렵다.

②0 서울의 都市 環境 問題 가운데 한가지가 建物 環境의 無秩序이다. 大部分의 建物 構造가 木造와 組積造로 되어 있고 20~30년이 경과한 建物들이다. 建物의 用途도 자주 바뀌게 되어 外觀이 無秩序하며 視覺的으로 불유쾌하고 建物 内部 空間 計劃이 困途와 合致되지 않아서 매우 不良하며 非 衛生的이다.

②1 建物의 老朽化와 非 耐火性 建築 資材의 使用, 조밀하게 密集된 建物 배치, 긴급 피난을 위한 通路와 脫出路의 미비 및 소방 道路의 미비 등은 火災等 재난의 發生을 예방하고 대처하기에 不適合하다.

②2 都心 環境의 不良과 混在된 土地 利用 狀態는 청소년 문제와 범죄 발생 등 여러가지 社會 병리 現象을 야기시킨다.

②3 都心部에는 녹지 공간이 거의 없으며 몇몇개의 小公園도 利用하기에 不適當한 場所에 마련되어 있어 都心 근로자들과 來訪客을 위한 屋外 휴게 空間이 부족하다.

②4 景觀上의 問題 역시 자주 論議된다. 街路樹의 配列이나 中央 分離 녹지의 造景이 지나치게 單調로우며 간판의 규격과 색깔이 문제가 되고 있다. 이 밖에도 육교의 形態가 劃一的으로 施工되었고 街路 가구도 다양하지 못하다.

이러한 문제들의 原因들은 個別的으로 作用하여 문제를 일으키는 것은 아니며, 또한 문제들도 狐自的으로 作用해서 사람들에게 전달되는 것이 아니라 수개의 문제들이 相互 連關性을 갖고 複合的으로 전달되는 것이다. 따라서 論議되고 있는 문제들의 解結을 위한 試圖도 역시 個別的인 接近 方式보다는, 문제들에 대한 全体的이고 互關된 파악을 통한 綜合的인 對策이어야 한다.

4. 都市 再整備를 위한 提言

都市 再整備란 市나 個人의 能力만으로는 이루어질 수 없는 것이며 또한 한두가지의 公式의 過程을 통해서도 達成될 수 없는 것이다. 再整備는 不良한 것들을 단순히 置換하는 作業으로 끝나는 것이 아니며 새로운 活力素를 生成 시키는 것이기 때문에, 再整備가 제대로 이루어지지 못할 경우에는 오히려 보다 많은 문제들을 새로이 만들게 된다.

이러한 관점에서 서울의 都市 整備에 대한 몇가지 提言을 해 보고자 한다.

① 再整備는 그 對象의 選定을 위한 合理的 基準를 갖고 있어야 한다. 서울의 특징은 他都市에 비해 都市 構成이 매우 多樣하고 풍부하다는 점이다. 이는 都市 生活에서 보다 많은 選擇의 機會가 市民들에게 提供되는 것을 의미한다. 포장 마차와 손수레 行상에서 부터 고급 상점이 共存하는 것은 市民 生活의 pattern의 일면을 나타내는 것으로, 必要하기 때문에 存在하고 있는 것이다. 따라서 再整備 對策의 선정은 個人的인 판단으로 決定되어서는 안되며 강제적 手 續으로 施行되어서도 안된다.

② 都市의 再整備는 生活의 連續性과 調和를 最大限으로 유지시켜야 하며 이를 爲해서는 기존의 都市 活動 構造가 保存되고 活用되어야 한다. 서울 都心의 空間 組織은 大路忍의 業務 空間과 뒷골목의 휴게 空間으로 구성되어 있으며, 이러한 2元的 組織 體系는 韓國 都市의 傳統的인 形態로서 都心 活動의 調和와 均衡을 유지하는 틀이다.

③ 再整備의 施行 結果는 施行 目的과 同一한 흐름 속에서 達成되어야 한다. 交連 混雜을 해소하기 爲한 對策通이 새로운 混雜을 부르고, 過密의 해소를 爲한 作業이 더 심각한 過密을 초래하며, 土地 利用의 置換이 주변 地域의 不良化를 가속시키고 機能 회복을 爲한 處방이 또 다른 機能 마비를 가져와서는 안된다.

④ 都市 再整備 作業은 全体 都市 計劃의 觀點에서 볼 때, 都市 計劃의 집행을 爲한 단기적인 成術의 手段이기 때문에 局部的으로 다루어 지기 쉽다. 地域別 再整備가 局部的으로 다루어질 경우 各己 獨立되어 進行되기 쉬우며 有機的으로 連結된 都市 問題의 解結은 不完全한 것이 되기 쉽다. 再整備는 全体的인 都市의 틀속에서 다루어져야 하며 이를 爲해서는 都市 綜合 計劃과 綜合 都市 整備 計劃의 樹立이 必要하다.

⑤ 再整備는 市民의 長期的인 便益에 有用하도록 計劃 되어야 한다. 現代 都市의 변화 속도는 物理的 制限 計劃보다 앞서서 進行되기 쉽다. 만약 우리가 都市의 外觀에 관심을 갖게 될 때, 都市는 이미 環境 훼손이나 機能

의 쇠퇴로 고통을 겪고 있다면, 都市 整備 政策은 市民의 아픈곳을 만져줄 수 없게 된다. 지나친 効果에만 치중해서 즉흥적이고 단편적이 再整備여서는 안된다. 인

⑥ 都市 問題는 한두가지만으로 끝나는 것이 아니고 여러가지 要因들이 서로 복합되어 생기는 것이다. 大部分, 都市 問題에 對한 관찰은 단편적으로 투시된 점이 없지 않다. 예를 들어 都心의 再整備는, 交通 對策이나 環境 對策을 度外視하면서 土地 利用의 高密 高層化를 試圖할 경우 올바른 成果를 達成 할 수 없다. 再整備는 기존의 問題를 解決하고 새로운 問題에 對處할 수 있는 綜合的 處方이어야 한다.

⑦ 서울이 채택하고 있는 整備 手法은 全面 再開發 方式으로, 計劃의 수립은 용이하지만 집행에는 많은 어려움이 있다. 全面 再開發 方式은 現實的으로 많은 어려운 점을 갖고 있다. 이를 施行하기 爲해서는 막대한 財源이 必要하며, 對象地域 住民과의 마찰도 심각하다. 再整備는 一時에 이루어질 수 없으며, 實用性있는 計劃 樹立을 爲해서는 地域的 特性을 고려하여 段階的이고 構體的으로 作成되어야 한다.

⑧ 再整備 作業은 市民의 희생을 最小限으로 줄여야 한다. 종래의 再開發에서는, 많은 市民들이 뜻하지 않은 道路 擴張과 再開發 事業 施行으로 生活의 터전을 잃어버리는 경우가 있었고 再開發 區域으로 指定되어 建築物의 보수가 統制되고 建物의 매매도 어려운 경우가 많았다. 성급한 再開發 區域의 指定보다는 신중하고 施行 過程에 맞춘 段階的 指定이 必要하며 全面的 規制보다는 選別的 規制 方式이 채택되어야 한다.

⑨ 大部分의 計劃 樹立은 對象 地域의 市民과의 對話나 意見 交換없이 作成되었다. 再整備 計劃은 市民이 참여할 수 있도록 公開되어야 한다. 地域의 문제점들을 가장 깊이 피부적으로 느끼는 것은 地域 住民이다. 問題의 핵심을 보다 정확하게 찾아내어 올바른 解決策을 얻기 위해서는 이들 住民들과의 對話는 절대적으로 必要하며, 또한 再開發 事業 施行 過程에서 住民들의 참여를 통해 住民의 협조를 보다 쉽게 얻을 수 있는 것이다.

⑩ 再整備를 爲한 法的 制度的 장치가 마련되어 있고 이들은 再整備의 方向을 提示해주는 역할을 한다. 그러나

이들 법이나 制度의 경직성때문에 좋은 計劃을 誘導하기가 어렵은 경우가 있다. 보다 더 융통성있는 法과 制度의 운영을 통해 再整備 地域의 建築物를 조정할 수 있도록 法的 規制 限界에 여유를 주는 賞與 심의 제도를 채택해야 한다.

⑪ 再開發의 平法은 目的에 따라 여러가지 方法이 알려져 있다. 다양한 平法들은 서로 보완적이며 각기 나름대로의 특징을 갖고 있다. 따라서 어떤 한가지 方法만을 挾해서 全体 都市에 適用한다는 것은 不合理하다. 最近에는 物理的 改造나 修繕없이 造장적인 方法에 依해 自體的인 環境 개선과 機能 회복을 試圖하려는 노력이 있고 상당한 成果를 올리고 있다. 備用的 절감이나 效率的인 側面에서 볼때 劃一的인 平法의 채택보다는 다양한 平法의 채택이 필요하다.

⑫ 마지막으로 再整備를 爲해서는 能動的인 制度와 組織이 必要하다. 再整備는 앞에서 언급되었 듯이, 두 개의 秩序(기존 秩序와 새로운 秩序)속에서 이루어지는 과정으로 집행상에 많은 경제적 사회적 이해관계가 얽히게 된다. 이들 이해관계의 원만한 해결은 再整備의 物理的 計劃 作成보다 훨씬 힘들고 복잡하다. 따라서 再整備는 分離 獨立된 몇몇개의 부서만으로는 效果的으로 達成되기 어려우며 再整備의 全 過程을 담당할 수는 總괄적 組織 體系가 必要하다.

以上 몇가지 都市 整備에 對해 論議했다. 끝으로 강조해야 할 것은 都市의 機能은 人爲的으로 없애거나 만들어 낼 수는 없는 것이다. 과거 우리는 環境이나 美觀을 구실삼아 여러번 都市 整備를 試圖했었지만 成功한 例는 그리 많지 않았다.

都市의 本性은 生命體와 같은 것으로 어떤 rule 이나 mechanism에 依해 成長하고 變한다. 都市에 남아야하고 市民에게 必要한 것은 아무리 제거하더라도 再生되게 마련이며 지나친 手術은 오히려 副作用을 擴大시키게 된다.

都市의 再整備는 一時에 될 수도 없고 都市의 基本 秩序를 無視해서는 안되며 調和와 均衡이 강조되어야 한다.

서울 都市 整備는 오랜 都市의 傳統性과 역사성을 保存할 수 있는 方法을 찾아야 할 것이다. ■