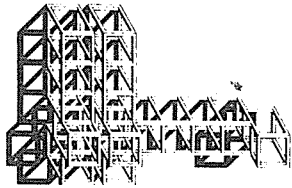


다세대주택현상공모 심사를 마치고



- 심사위원장- 오 응 석 (본협회 회장)
- 심사위원- 배 종 명 (건설부 주택국 건축과장)
- 심사위원- 한 규 봉 (대한주택공사 건설본부장)
- 심사위원- 나 상 기 (한국건축가협회 회장)
- 심사위원- 김 회 춘 (대한건축학회 참여이사)
- 심사위원- 이 영 희 (본회 이사)
- 심사위원- 조 구 현 (본회 회원)
- 간 사- 한 종 언 (본회 이사)

- 일 시 : '85. 9. 25 (수) 14:00시
- 장 소 : 본 협회 회의실

사 회-다세대 주택 현상 설계 계획 안 공모를 마치고 심사위원들의 3차에 걸친 신중한 심사끝에 최종 작품을 선정 하였습니다.

이에 본 협회에서는 당선작 14점, 가작 14점 및 장려상 10점을 포함한 38작품을 선정 하였으나 장려상 8작품을 제외한 30작품을 현행 법규에 맞게 수정 보완하여 책자를 발간하여 건축사 회원 및 일선행정 공무원들에게 도움이 될 수 있는 참고도를 11월 중에 간행할 계획이며 오늘은 여러 심사위원들께서 심사 하였던 과정에서의 소감과 아울러 앞으로 바람직한 다세대 주택의 방향을 조언하여 주셨으면 하는 생각에서 오늘 좌담회를 개최하게 되었습니다. 회장님 인사 말씀과 아울러서 자유스런 분위기에서 좋은 말씀 부탁드립니다.

회 장-모두 바쁘실텐데도 이렇게 참석해 주신데 대해 감사 드리며 그동안 심사하시느라고 수고가 많으셨습니다. 다세대 주택은 우리들이 잘 아는 바와 같이 건축법이 개정되었으나 사실상 그동안 많이 지연되어 왔음에도 불구하고

법령의 뒷받침이 미흡했던 관계로 한때는 무효건물로 취급되기까지 했던 그러한 내력이 있었습니다.

이러한 것을 현실화 하기 위해서 그동안 법을 개정해 주시는데 수고를 많이 해주신 건설부 배과장께 감사의 말씀드리고 오늘은 심사해 주신 결과 내용에 대한 심사평을 해주시면 감사 하겠습니다. 좋은 말씀을 많이 하여 주시기를 부탁드립니다. 이만 인사 말씀을 마치겠습니다.

사 회-그러면 먼저 건설부에서 오신 배과장님께서 다세대 주택의 법령 개정 배경 및 심사 소감에 대해 말씀 부탁드립니다.

배 종 명-다세대 주택에 대한 문제는 실질적으로 서울 시내에 있는 단독 주택으로 허가 받은 건축물들이 실질적으로는 하나의 건물에 여러 세대가 공동으로 사용하다 보니 주거생활을 하는데 어려움이 많이 뒤따랐습니다. 즉 단독 주택으로 지어서 공동주택으로 변형되는 일종의 건축법상의 구조 또는 용도 변경이 되는 위반사례와 위반사항이 발생되기 때



한종언

문에 용도 변경이 뒤따르는 문제등이 발생됩니다. 이렇듯 공동 이용하게 되는데 따른 문제를 해결하기 위하여 찾다가 나타난 것이 다세대 주택이라 할 수 있는데 실질적으로 이것이 소규모 공동 주택에 대한 완화 조치라고 보는 것이 정상적인 표현이지요. 그런데 소규모 공동주택과 공동주택은 구분해서 법적으로 뒷받침해 주기 위해서는 무언가 명칭이 있어야 하겠는데 이런 측면에서 다세대 주택이란 용어가 생겨난 것입니다. 이렇게 소규모 공동 주택이란 용어를 다세대 주택으로 명칭해 놓고 그것에 대해서는 단독 주택과 거의 비슷한 성격을 띠고 토지 이용율을 높이고 각각의 임대해서 사는 사람들의 주거환경을 개선 하자는데 있습니다. 그렇다면 이렇게 많은 세대가 들어가는데 있어서 세대수를 10세대 20세대로 그대로 인정해야 할 것이냐 하는 문제도 다세대 주택이 공포될때 논의의 문제가 됐었는데 10세대가 넘을 경우 주택 건설 촉진법에 의해서 사업 승인 대상이 되어서 거기서는 다세대 주택을 적용하지 않는 그런 경우가 되므로 실제적으로는 2세대에서 9세대까지가 해당이 되지 않느냐는 것입니다. 그리고 경제적인 면을 놓고 보았을 때 앞으로 GNP가 높아진다할지라도 소규모 공동주택이 절대로 필요하지 않느냐 생각입니다. 그리고 분양에 대한 문제가 많이 거론되고 있는데 이 사항은 현행 건축법상에 분양을 할 수 있다, 없다하는 말을 쓸수는 없지만 관리에 대한 문제는 지금 현재 시행령은 없고 내무부 규칙만 남아 있지만 '84. 4. 10 법률 3725호로 집합주택의 소유 및 관리에 대한 법률이 2년후에 유효하게 되어 있으니 '86. 4. 10 부터 효력이 발생하게 되어 있습니다. 하나의 건물에 여러사람이 소유권을 갖게되는 경우에는 관리 및 소유에 관한 문제는 해결이 되리라고 생각 됩니다. 그렇다면



배종명



한규봉



니시키

단독주택과 다세대 주택의 차이점을 몇 가지만 말씀 드리겠습니다.

- 1) 세대간의 경계벽을 내화 구조로 해야 한다.
- 2) 2동 이상인 경우 인동간의 거리는 현행 그대로 적용
- 3) 대지안에 공지를 띄우는데 단독 주택은 50cm이지만 다세대 주택은 2m를 띄어야 한다.
- 4) 처마끝을 띄우는 문제는 다세대 주택인 경우에는 0.5m를 띄어야 한다.
- 5) 경계 거리에 차면 구조 설치
- 6) 건축물의 내장도 불연재료등을 설치
- 7) 대지안의 통로도 2m를 확보
- 8) 공시청 안테나를 설치
- 9) 주거전용 지역안에서는 3세대까지만 허용
- 10) 준공업 지역안에서는 건축할 수 없다.

등을 몇가지 종류로 다세대 주택과 단독주택과의 차이점을 말씀 드렸습니다. 나머지는 단독 주택과 같다는 점을 미루어 보았을 때 다세대 주택은 공동 주택보다는 다소 완화 됐지만 단독 주택보다는 약간 강화된 느낌이 있습니다.

한 규 봉-다세대 주택이란 이론만 보더라도 이것은 공동 주택인 것만큼은 틀림이 없습니다. 제가 생각하기에는 본래 취지가 세대별로 개별 프라이버시를 존중하자는 것이며 집 2-3채를 소유할 수 있는 재력있는 사람이 우리나라 주택 문제 해결에 기여할 수 있는 기회를 부여한다는 이 2가지 측면에서 시작 됐다고 저는 봅니다.

다세대 주택이라는 제도 자체가 주택의 분류를 아주 흐트러 놓는 그러한 결과를 초래할 것 같다는 생각이 듭니다. 그리고 이 다세대 주택이 연립 주택이나 다른 기존 형태에 주택하고 다른 것이

없이 그냥 운영되어 나간다고 할 경우 일반 연립주택인 경우보다도 단지 집을 짓는데 편리하게 해 준다는 식으로 나간다면 상당히 어떤 문제점이 오지 않겠느냐 생각합니다. 그리고 심사를 통해 당선작(결정작)에 대하여는 11월중에 책자를 만들어서 배포한다고 하는데 그렇게 하기 이전에 다세대 주택이라 하는 것을 연립주택하고는 어떻게 다른가(규제사항 등)를 먼저 확실히 구분하여 인식시키고 도면이 나가야 되지 않을까 생각합니다. 그래서 이와같은 문제점들을 해결하기 위하여 제가 제안하고 싶은 것은 반드시 대지 하나에는 건물 1동밖에 못들어간다는 원칙을 꼭 정해줘야 하겠고 그다음에 1동에는 지금 현재 건물 1동 면적을 100평을 상한선으로 정한 것 같은데 나는 그것이 너무 높다고 생각합니다. 그래서 상한선을 다시 한번 고려하여 정하고 셋집으로 줄 수 있는 구분을 3세대까지만 살수 있는 것으로 한정을 짓고 외관상으로 보더라도 반드시 단독주택에 가깝도록 기술적으로 유도를 해서 설계가 이루어져야 한다고 생각합니다. 그렇지 않다면 지금 현재 사용하는 연립 주택이라든가 테라스하우스같은 유형은 완전히 전멸되어 버립니다. 만일 건축주가 나는 집을 몇 가구 더 지어서 세를 놓겠다하면 별문제가 안되지만 집장사하는 사람들이 집을 짓는 경우 상업적인 면에서 영리만 추구하는 다세대 주택으로만 눈을 돌린다면 연립주택은 거의 건축이 되지 않을 것이라고 생각합니다. 어느쪽이 주택 정책적인 측면에서나 순수한 건축적인 측면에서 유리한지 현재로서는 견줄 수 없는 상황이지만 지금과 같은 상황으로 그대로 진행되었을 때에 아마도 지금 생각하고 있는 문제점보다 더 큰 문제점이 생기지 않을까 생각합니다. 이러한 점에서 볼 때 협회에서나 건설부측에서는 나중에 오는 문제점들을 예상

해 신중히 검토해서 추진해 나가야 한다고 생각합니다.

사 회-이번에 지침도를 만들면서 책자 뒤에다 부록으로 관계법령, 관계시행령, 조례등과 여러가지 좋은 말씀 해주신 것을 포함해서 실어 다세대주택에 대한 인식을 높일 작정입니다.

한 규 봉-그것은 다 좋은데 이 상태로 가면 어떤 문제가 나오느냐면 예를들어 500평 땅을 1동씩 6세대를 지을 수 있게 다 분할해 가지고 집 짓는 것을 어떻게 막겠느냐는 것입니다.

배 종 명-그것은 제가 말씀 드리겠습니다. 현행 제도도 2세대나 3세대를 모아서 땅을 잘라가지고 한 대지안에 집을 짓는 것을 막고 있습니다.

한 규 봉-그러면 일반적으로 지금까지 공동주택이라 해가지고 연립 주택을 짓던 사람들이 연립주택을 짓는 것보다 다세대주택을 짓는 것이 규정이 완화되고 더군다나 6세대까지 지을 수 있다 그러면 1단지로 1,000평을 가지고 10개로 분할해서 짓는 것이 훨씬 유리한 조건이 되어 버린다 말입니다.

배 종 명-동일 대지안에 한 사람의 이름으로 지어서는 안되게 되어 있습니다.

한 규 봉-집을 지을 때 10개로 분할해서 그중 한개를 허가받아 지어가면서 다음번 것을 순차적으로 허가내어 짓는 데는 도리 없습니다. 일선에서 그것을 막을 재간도 없고 건축사들에게도 설계할 때 그렇게 요구할 때 그것을 경관이라든가 여러가지 문제가 있기 때문에 그것은 안됩니다하고 건축사들이 설계를 거부 할 그런 형편도 못됩니다.

사 회-지금 현재에도 일부 한 건물 3세대를 들어 갈 수 있도록 집을 지어서 세를 주고 있는 경우를 많이 볼수 있습니다. 방금 말씀하신 것과 같이 다세대주택이 아니라 설계비를 아끼려고 한



이영희



조구현



김희훈

대지가 남아가지고 한 사람이 여러 세대를 지은 것이 문제가 되어가지고 질의가 온 것이 있는데 지금 내용과는 좀 다르긴 하지만 이렇게 법을 악용하는 경우가 왕왕 있습니다. 이런 것들을 좀 막아보려고 애를 썼는데 협회에서 아직 막지 못하고 있는 그런 실정에 있습니다.

한위원께서 이번엔 심사 소감도 아울러 말씀해 주셨으면 합니다.

한 규 봉-심사상에서도 지금 말씀드린 것과 같은 그런 생각을 했습니다. 심사 작품을 대했을 때 이것이 다세대주택이나 하는 생각을 가졌습니다. 제가전에 건설부에 있을 때도 일부지방에서 상당히 많이 나왔습니다. 단독주택을 지으면서도 아예 셋집을 짓겠다고 생각하고 부엌 할 자리를 창고로 설계를 해가지고 건축허가를 요청했습니다. 저는 다세대주택이라는 이름 자체도 별로 좋다고 생각하지 않는데 전에 그렇게하던 것을 합리화 시켜준다는 그런 제도, 더 나아가서 조금전에 얘기했던 것과 같이 재력있는 사람들이 몇 세대 더 지어가지고 주택문제 해결에 기여한다고 생각하고 심사에 임했는데 제가 볼 때에는 1~2개가 그런 경우가 나올까 말까하고 나머지는 다세대주택과 연립주택을 합친 그런 상태에서 도면을 보았습니다. 그래서 다세대 주택의 현상설계작품이 상당히 잘 되어 있다 잘못 되어 있다 이렇게 어느 쪽을 택할 자신이 없습니다.

사 회-저도 심사과정에서 작품을 보니까 연립주택의 축소판이 아니냐 하는 느낌을 많이 받았습니다. 계속해서 나위 원님 말씀 부탁드립니다.

나 삼 기-다세대주택이라는 용어 자체가 처음 나온 얘기가 되어서 저는 연립주택 정도로만 생각 했습니다. 미국에서는 주택을 흔히 어떻게 나누는가 하면 Highrise House, Low House, Duplex House, Twin House, Single

House 이렇게 구분하는데 그러면 여기서 다세대 주택을 놓고 보면 2호연립 Semidetached House가 있는데 나는 여기서 Low House냐? Twin House냐? Duplex냐 이렇게 생각했는데 거의 흡사하게 나왔습니다. Duplex는 무어냐 하면 아래층에 한 세대가 살고 옆집에 한 세대 살고해서 아래층에 2세대가 살고 위의 바깥 계단으로 올라가서 한 세대, 그리고 옆으로 한 세대 이렇게 해서 종합 4세대가 사는데 각기 현관이 다르죠 이러한 형태를 Duplex 라 하는데 저 소득층에서 많이 사용하고 있죠. 이것은 토지의 공동배분으로 해서 서로 협동해서 양해 하면서 사용 할 수 있게 되어있죠. 그래서 우리가 지금하고 있는 것(다세대주택)과 그곳(미국의 경우)의 경우와 차이가 있는 것은 미국은 주택단지 조성을 하기 때문에 도면을 향한 부분, 상당히 좁습니다. 그래서 기타 뜻대로 많은 주택이 도로를 향해서 배치가 될 수 있습니다. 그런데 다세대의 경우에서는 그런 개념이 없이 주택이 설계되어있어 도시계획적인 차원이나 단지 계획적인 차원에서 많은 주택을 넣을 수가 없습니다. 왜냐하면 반드시 똑 같은 것이 한 채 지어가지고 도로가 나와야 하기 때문에 단지조성이 상당한 모순이 많죠. 그렇기 때문에 이러한 조건을 제시 하지 않았다는 것이 미흡 하였습니다. 그런 의미에서 볼 때 작품을 보면 거의 단독주택에다 하나를 더 올려서 Duplex처럼 4채를 만드는 형식등을 보았습니다. 그래서 이것은 한국의 실정으로 보아도 앞으로는 상당히 문제가 되는 사항이 아니냐 생각 합니다. 그 다음에 Twin House하면 똑같은 집이 한쪽과 한쪽이 방화벽을 사이에 두고 두 채가 되는 것입니다. 그런데 여기 작품에선 그러한 것을 보지 못했습니다. 아니면 Semidetached House(두채 한집)하고 조금

차이가 있지만 두 채를 붙여서 건축된 형태를 말하는데 그런 작품들이 나오지 않고 그저 단독주택을 붙여놓은 느낌 밖에 들지 않는데 경제성이 없지 않느냐? 다세대주택이라는 것은 경제적으로 주택을 많이 공급하기 위해서 취해진 형태인데 연립주택 형태와 별 차이가 없고 단지 경계선 하나만 두고서 갖다 붙였습니다. 그러면 불과 한 2~3m 정도의 대지가 절약이 된다고 할까요? 그래가지고는 경제성 있는 형태의 주택이라 볼 수 없지 않을까요? 그렇다면 작품들은 다세대 주택을 겨냥한 계획작품이 아니었다고 생각이 듭니다. 그 다음에 Low House에 대한개념 이것은 상당히 중요한 게 아니냐 생각 합니다.

우리가 말하는 일반적으로 연립주택이죠. 이것은 각자 소유의 정원이 있고 자동차를 세울 수 있는 공간(Car Part)이 현관쪽을 향해서 반드시 있게 되고 현관을 들어서게 되면 주간 사용 면적이 있고 그 곳에서 바로 정원으로 나갈 수 있게 되는 그런 개념의 형태인데 이런 개념없이 우리가 하는 것은 Apt.를 축소시킨 스타일이다. 다시말해서 아래층에 있는 사람은 이것이 2층을 독립시켜서 따로 1세대를 만들었기 때문에 2층에 산 사람은 바로 나와서 정원을 사용할 수 없게 됩니다. 그렇기 때문에 연립주택이나 다세대라함은 개인 소유성이 있는 단독 형태가 연립으로 나와 있는 개념의 형태가 나와야 하는데 이것은 그냥 5층 Apt를 2층 3층에서 잘라버린 듯한 느낌을 받았습니다. 그리고 연립주택의 이미지나 모든 조건은 Apt보다 나아가 할 텐데 우리나라에서의 연립주택은 반대로 되어 있는 상태 입니다. 여러 세대가 모여사는 다 세대주택이라고 평하는 개념을 어떻게 규명되어야 하느냐가 중요하다고 봅니다. 그래서 건축 사협회나 건설부가 이러한 개념을 확실



오웅석

히 해 줄 수 있는 매개체 역할이 필요 합니다.

지금 작품을 보면 2세대나 4세대나 6세대나 전자에서 말한 독립성이 유지되지 않는 이상 다 마찬가지 입니다. 즉 아래층에 사는 사람만 편리한 것이고 위층으로 올라가는 사람은 Apt에 사는 사람과 똑같이 되는 것입니다. 외국인 경우를 보면(미국) 개별적으로 100평 200평 되는 그런 단독주택에 살고있는 사람은 전 인구의 1%정도 밖에 안된다고 알고 있습니다. 모두가 이런 다 세대의 형태를 띤 주택에서 살고있는 시점 입니다. 우리도 이러한 시점에 있어서 이번에 여러가지 좋은 안을 발표하기 위해 건축사 협회나 건설부에서 수고를 많이 해 주셨는데 일단 혼동을 막기 위해서 각 주택의 특징이나 개념을 확실히 구분해 놓고 연구가 이루어져야 하겠습니다. 개념의 원칙이 정립이 되지 않고는 다세대주택 이라고는 원칙의도에서 벗어나 방 들어서 세를 놓는 결과 밖에 초래되지 않을 것입니다. 앞으로 우리나라도 경제 발전과 아울러서 사회적인 문제가 발생될 우려가 있습니다. 그러면 사회적인 문제가 무엇이냐 하면 역시 우리나라 사람들이 시기가 많습니다. 그래서 아래층에 사는 사람들은 윗층에 사는 사람들과 주택의 불합리한 구조등이 나타난다면 문제가 발생될 것입니다. 그렇다면 이러한 것을 사회적인 측면에서 고려한다면 다세대 하고는 완전히 독립될 수 있는 그런 형태가 정립되어 이루어져야 좋지 않을까 생각됩니다.

사 회-다세대주택에 대한 경제적인 측면, 개념, 사회적인 측면까지 좋은 말씀 해 주셨습니다. 그러면 이위원님이 작품 내용에 대해서 한 말씀 부탁드립니다.

이 영 회-앞에서 좋은 말씀 많이 해주셨는데 저도 다세대주택에 대한 개념

에 대해서 먼저 언급을 하고 작품 내용에 대해서 말씀 드릴까 생각합니다. 저는 다세대주택의 개념을 저 나름대로 이렇게 생각했습니다. 한 채의 단독 가옥에 여러 세대가 새 들어 살고 있는 것이 우리의 현실입니다. 구체적인 예를 들면, 한옥 한 채가 있다면 안방에는 소유주가 살고 문간방에는 또 다른 세대가 세들어 한 채의 가옥에 4~5세대가 살고 있는데, 이런 현실을 감안하여 최소한의 주거환경과 가구당의 독립성을 보장해 보자는데 법 제정의 취지가 있지 않나 생각합니다. 그런데 이번 응모된 작품의 전반적인 성향이 연립주택의 축소 판에 지나지 않았습니 다. 이런 내용을 도집화 해서 사실상 다세대주택의 참고용도집이 되겠느냐하는 의문이 갑니다. 그러나 현재로서 작품을 선정했고 선정된 작품을 보고 있지만 다세대주택의 개념 자체가 달리 해석되어야 되지 않을까 생각합니다. 그리고 작품을 검토 해본 결과 전체적으로 작품의 소감을 말한다면 우리 주변에서 흔히 볼 수 있는 내용의 것들 뿐입니다. 이번것이 아이디어 공모인 만큼, 보다 새로운 디자인 어프로치라든지 최소한의 내부공간에 대한 제안이라든가 좀 다른 구조재의 제안이라든가 이런편에 대해선 전혀 고려되지 않았다고 생각합니다. 규격화 되고, 경량화된 최소 두께의 기본구조를 벽돌외의 보다 경제성 있는 재료를 찾아내어야 될 것 같습니다. 그리고 평면 계획에 있어 전반적으로 Compact한 공간기능 배분이 아쉬웠습니다. 소형 주택이니 만큼, 최소 필요 공간에 대한 분석, 입체화된 다목적 가구 계획등은 반드시 필요하다고 생각합니다. 20평 전용 면적에 욕실의 크기가 2.4x2.1m로 배분 했다면 상당한 Space가 낭비 아니겠습니까.

또 한가지 대지 환경·조건에 대한 고려가 대개의 응모작품에서 결여 되었다고 생각합니다. 다세대주택이라함은 도시형 주택인데 대지 조건 역시 좁은 것으로 가정 할 때 그에 따른 적합한 유형을 제시 할 수 있는 아이디어가 작품에 나와야 하는데 그 근본 취지를 벗어나 자연 녹지지역이라든가 농촌지역에나 맞을 수 있는 그런 유형의 작품들이 많았습니다. 그리고 전체적인 입면처리라든가 선 처리가 지나치게 의도적이었다고 생각합니다. 즉 입면을 위한 도면처리가 너무

많지 않았느냐 생각합니다.

사 회-상당히 좋은 작품이 나올 줄 알고 대지 조건이라든지 세대별 유형별 규정도 하지 않고 자유스럽게 계획을 해서 좋은 작품이 나오지 않을까 기대를 했는데 여러심사 위원들의 말씀을 들어 보니까 현상을 주관한 위원회에서 좀 미흡한 점이 있지 않았느냐 하는 느낌이 듭니다. 다음은 마지막까지 심사를 열심히 해 주신 조 구현 위원님께 말씀 부탁드립니다.

조 구 현-전반적으로 정책적인 문제, 건축 법규상의 문제, 도시 계획적인 문제등은 앞에서 좋은 말씀 많이 해주셨기 때문에 중복되는 부분은 생략 하겠습니다. 우선 다세대주택에 대한 현상 공모시 협회에서 조건을 제시 할 때도 누락된 부분이 있었던 것 같습니다. 객관성 있는 대지를 준다든가 이런점이 이루어 지지 않은 것이 우리협회에선 좀 아쉬운 점이 있습니다. 또한 건축가들이 작품을 하면서 Approach하는 방법이 대체로 좀 졸렬하지 않았느냐, 우선 Approach하기 위해선 대 전제가 있어야 하는데 대지 문제라든가 식수 구 라든가 하는 대전제가 있고나서 그것을 좁혀 나가는 식으로 작품이 이루어 져야 하는데 대체적으로 작품을 해 나가는 순서를 보면 평면부터 짜놓고 그 평면에 맞추어서 대지의 레벨을 정하고 그 다음에 대지의 조건을 억지로 만드는 형태가 많았습니다. 그런 결과 평면이라든가 입면이 단독주택을 2채 내지는 4채를 합하는 형태가 아니면 Apt나 연립주택 일부분을 떼어온 형태, 이런 형태로 작품이 이루어진 느낌을 받는 것이 좀 아쉽다 할 수 있습니다. 건설부에서 다세대주택을 만들었을 때에는 무주택의 서민층을 위해서 나온 하나의 대안으로 생각 됩니다마는 이것을 입법을 할 때는 서민을 위해서 했습니다만 이것이 서민들만이 이용될 수 있을 것이냐 하는 문제는 심사하는 과정에서 보면 이것은 악용 될 경우의 소지가 많다 하는 것을 느끼게 됐습니다. 좀 Detail한 면을 보면 배치 하는데 양면도로가 있는 것으로 가정해서 배치한 작품들이 많은데 실제상 이런 대지 조건을 갖추긴 어려운 것으로 알고 있습니다. 즉 현관이 북쪽, 남쪽에 하나씩 나는 결과를 초래하고 있다. 그러다 보니 인동이 상당히 무질서 해 집니다.

외관으로 보아서 단독주택인지 하나의 다세대주택인지 알 수가 없습니다. 그래서 도시미관에도 문제가 되지 않겠느냐 하는 것이고 다음으로 Human Scale에 관한 문제가 전반적으로 전혀 없었습니다. 그리고 Space Program에 관한 문제가 나옵니다. 예를 들어 안방은 3평인데 화장실이 2평 이상이 된다는 거 집은 25평인데 지하실을 분할 해 놓고 보니까 지하실이 세대당 돌아가는 면적이 20평이 됩니다. 이런 것은 공사비의 안배라든가 여러가지 측면에서 볼 때 문제가 상당히 크다고 생각합니다. 또 하나는 설비에 관한 문제인데 전체적으로 건축설비에 관한 문제는 너무나도 상식 이하의 작품이 많다. 예를 들어 화장실의 위생기구의 배열이라든가 부엌의 주방기구 배열문제, 연탄 보일러실을 만들면서 연탄 저장창고는 전혀 고려가 안된 상태, 옥상의 물탱크실의 콘크리트로 되어 있는데 들어가는 입구 뿐만 아니라 Tank를 수리 할 수 있는 공간 배려가 전혀 안된 이런 Detail한 문제가 많이 발생했습니다. 그리고 배치 문제에 있어서 거실이 가구 배치등의 여건은 전혀 고려치 아니하고 단순히 통로의 역할 밖에 되지 못하는 등 여러 문제점이 많이 발생했습니다. 종합적으로 얘기한다면 요구 사항도 구체적이며 좀 더 객관적인 조건이 제시됐어야 하지 않겠느냐는 생각입니다. 이것은 협회 자체에서는 문제가 있지 않은가 생각합니다.

사 회-상당히 Detail한 면까지 좋은 말씀 해 주셨는데 그러면 다음은 김위원님의 말씀 부탁 드립니다.

김 회 춘-나는 다세대주택이라 함은 단독주택과 연립주택의 중간형태가 아닌가 생각 했는데 배파장의 법적해석을 들어보니 이것은 하나의 연립주택의 축소형이 아니냐는 생각이 들었습니다. 그렇다면 우선 다세대주택의 성격을 뚜렷이 해야 하지 않겠느냐 하는 생각입니다. 즉 다세대 주택의 의도를 어디다 두고 있는가 이것을 우리가 먼저 전제하고 해야 되지 않을까? 그렇게 함으로써 도면에 대한 심사라든가 제출하는 사람의 의욕이 확산이 되지 않을까 생각합니다.

사 회-서두에 배파장께서 다세대주택에 대한 성격이라든지 개념, 배경 등을 말씀해 주셨었습니다만 여러 위원님들이 다세대 주택에 대한 성격에 대해서

의견이 많으신 것 같습니다. 배위원장께 한 말씀 더 부탁드립니다.

배 종 명-앞에서 좋은 말씀 많이 들었습니다. 앞으로 다세대 주택에 대해서 정리를 더하고 연구해서 보완할 것이 있으면 더 보완 하겠습니다.

건물의 Life Cycle하고 사람의 Life Cycle에서 다세대주택이 어느정도 필요하지 않을까 생각합니다. 예를 들어 신혼 부부인 상태, 거기서 자식이 생겼을 때, 다음에 더 나아가서 자식이 장성했을 때 이런 인간의 Life Cycle, 그것에 따르는 건물의 Life Cycle, 이 두 관계는 상호 연관적이라 할 수 있습니다. 실제 현재 법에는 한계가 넓어와 2세대 이상이라는 것 외에는 별로 규제하고 있는 것이 없습니다만, 우선 1차적으로 소규모 공동주택에 대한 토지 이용율의 측면에서만 다루어지고 있는 형편이고 건축물의 규모와 세대수 규모에 따른 규제는 각각 정리해야 되지 않느냐 생각하고 지금 주택정책과와 연구해야 할 과제로 연구 대상이 되고 있습니다. 또 많은 회원들이 말씀하셨던 것처럼 일반적으로 우리가 기대했던 것보다는 작품 자체가 그렇게 높은 수준이라고 볼수 없다고 하는 측면에서는 다소 만족하지 못한 점이 있지 않나 하는 느낌입니다. 이번 현상설계는 하나의 시발점이고 가능하다면 협회에 권장하고 싶은 것은 협회 스스로 좋은 회원들이 많으니까 실지로 좋은 패턴을 만들어서 다시말해 사협회에 대표작이라 할수 있을 만큼 법의 해석이라든가 여러 사람들의 생각을 선도해주는 측면에서의 작품이 나와서 이것이 다세대주택이라 하는 예시로서 권장해 나가는 것이 더 바람직한 일이 아닌가 생각합니다.

김 회 춘-제가 대지의 문제에 대해서 염려되는 것이 한가지 있는것은 주택을 본인이 사용한다든가 임대해 줄때는 문제가 없습니다. 분양했을 경우 구조적인 면이나 배치적인 면을 보았을 때 아래 층에 사는 사람이 좋은 조건을 점유할 가능성이 많습니다. 그래서 아까 말처럼 세대가 Apt.의 축소판이라 함은 분양하는 경우를 생각했을 때 문제점이 많습니다. 현재 계획을 보면 분양에 대한 정책적인 뒷받침이 전혀 없다는 것입니다.

사 회-위원 여러분의 좋은 의견 잘 들었습니다. 다음은 본협회 회장이며 심사위원장이신 오회장님 말씀 부탁

드립니다.

회 장-먼저 120여 작품을 만드신 분들께 감사드립니다. 그러나 좀더 많은 작품이 나와서 여러가지 형태의 충분한 소재가 있었으면 하는 바램이었는데 의도에 미치지 못함을 유감으로 생각합니다. 그래서 앞으로는 좀더 구체적인 개념을 토대로 현상공모를 시도해 봐야 되지 않겠느냐 생각합니다. 어떻게 해서 다세대주택이란 말이 나왔는가를 제 나름대로 생각해 보니 제가 서울시 지부장으로 있을 때 주택의 불법 건수중 다세대 유형을 가진 주택이 60%에 이르렀습니다.

이러한 현실이라면 사실상 이러한 유형을 제재하면서 불법화시키는 것보다는 좀더 유용하게 활용할 수 있도록 합리화시키는 것이 보다 좋은 방침이 아니냐 하는 의도에서 생겨난 것이라고 생각합니다.

즉, 예를 들어 말씀드리면 건축주가 땅을 소유하고 있는데 이것을 집장사들이 영리를 목적으로 건축주에게 권장하여 집을 짓게 되는데 이것이 실제 단독주택이 아니라 몇세대가 살수 있는 다세대 유형의 띠는 실정입니다. 이러한 여러가지 현실이 뒷받침되고 합리화 시켜보자는 의도에서 생겨난 것이 다세대주택이 아닌가 봅니다. 그래서 본 협회에서는 다세대주택의 의미를 3세대 정도를 기준으로 보고 번두리 지역의 재개발을 위한 주택 정비지구를 위한 다세대 의미로 보고 현상설계 공모를 하였는데 작품을 보니 이 정도면 중산층을 위한 설계가 아니었느냐는 생각이 듭니다.

그래서 앞으로는 어려운 난민을 위한 다세대주택이 정립되어야 하지 않겠느냐는 생각이 됩니다. 즉 재개발을 요한 다세대주택의 지침 도면이 필요하지 않을까 생각이 듭니다. 그리고 본 협회 자체도 현상설계를 진행함에 있어 좀 미숙한 점도 없지는 않았었습니다. 너무나도 많은 유형의 대지 면적이나 건축면적등 규제 사항이 미비한 것은 사실입니다. 앞으로는 이점을 발판으로 좀더 명확한 현상공모가 이루어지도록 노력하겠습니다.

끝으로 위원 여러분의 노고와 좋은 말씀에 감사드립니다.

사 회-오늘 좌담회에 참석해 주신 위원분들께 다시 한번 감사드리며 좌담회를 마칠 것입니다.