

주거 획일화와 극복방안에 대한 기초적 연구

A Basic Study on the Uniformity of Apartment Dwelling and Handling Measure

최정민*

Choi, Jung-Min

Abstract

The aim of this paper is to study on the background and the reasons of the uniformity of housing type and planning, and to find ways of coping with the related problems, focusing on the uniformity of apartment housing and its excessive typical planning. In this process, I try to take suggestive hints from the case of Japan which already made an issue of uniformity of housing type and promoted the handling measure for the problem in a national level. The result includes that supplied apartment housing in Korea occupies about 80% of total housing supply each year, and the reasons for the increased apartment housing supply are attributed to many interactive influence factors. One of the influence factors is ascribed to mass housing system where many academic theories have supported the system under the interdisciplinary cooperation. In the case of Japan too many supplied condominium housing provoked the uniformity problem, however, the establishment of HOPE plan and a special association board oriented to the study of regional housing planning under Architectural Institute of Japan have considerably relaxed the uniformity problem.

Keywords : Uniformity, Housing Type, Housing Plan, Apartment

주요어 : 획일화, 주택유형, 주거계획, 아파트

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

아파트가 대도시뿐만 아니라 지방 중소도시, 심지어 읍면까지 급속하게 보급되면서 우리의 국토는 점점 획일화된 아파트 주거로 채워져 가고 있다. 비록 최근에 친환경, 웰빙 등 삶의 질적인 문제에 관심이 집중되면서 다양한 주택상품이 선보이고 있지만 아직도 적잖은 분량이 획일적인 아파트로 공급되고 있는 실정이다. 본 연구는 수많은 주택형태 중에서 우리나라에서는 유독 아파트 형식의 주택이 집중적으로 공급되고 있는 점과, 또한 아파트단지에서도 배치계획, 평면 및 입면계획 등 물리적 계획에서 획일적인 모습이 적지 않다는 점에 문제인식을 두고 비판적으로 접근하고자 한다. 우리에게 아파트는 언제부터가 보편적인 주거양식으로 일상화되어 새삼스러울 것이 없지만, 한편으로 이러한 아파트 편중의 주택공급과 획일화된 주거계획이 우리의 주거환경을 획일화시키면서 마을이나 가족단위에서 형성되어 온 공동체의 해체, 우리의 전통적인 모듬살이의 손상 등 여러 부작용의 요인으로 작용할 수 있다는 점에서 되짚어 보아야 할 필요가 있다. 더욱이 심각한 것은 이러한 주거획일화가 우리의 주

의식(住意識)이나 주거문화도 획일화시키고 있지 않는가 하는 점인데, 예전의 우리나라 민가를 돌아보면 각 지역의 기후특성에 따라 홑집, 겹집, 우데기집, 제주도집 등과 같이 다양한 주거형태를 취하였다. 하지만 오늘날 우리의 도시주택을 둘러보면 아파트 일색으로 채워지면서 주거지의 지역적 특성이 퇴색된 것은 물론이고 도시경관 또한 많이 손상되어 있는 것이 사실이다.

이에 본고에서는 아파트 위주의 주택공급과 아파트의 획일화된 물리적 주거계획을 '주거획일화'로 정의하고, 이러한 배경 및 원인을 살펴봄과, 이러한 획일화를 극복하기 위한 다양한 시도와 극복방안에 대하여 기초적인 고찰을 행하고자 한다. 본 연구를 통하여 마치 '대한민국은 아파트 공화국'이라고 할 만큼 아파트 일색으로 확산되어가는 국내 주거문화를 되짚어 볼 수 있는 계기와 문제인식의 단서를 제공하고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

본 연구의 구성은 제2장에서 먼저 '획일화'에 대한 개념 파악과 '주거획일화'에 대하여 간단히 정의한 뒤, 우리나라 아파트 공급현황 추세를 통하여 획일화 현황을 살펴본다. 그런 다음 기존 문헌연구를 고찰하여 주거획일화의 배경과 원인에 관하여 정리한다. 3장에서는 아파트 확산과 연관성이 높을 것으로 생각되는 몇 가지 지

*정희원(주저자), 건국대 건축대학 주거환경 전공 조교수, Ph.D

표를 기존 주택통계자료에서 추출하여 아파트 건설비율과의 상관분석을 통하여 아파트 공급량 추이와의 관계를 알아본다. 4장에서는 주택유형의 획일화를 일종의 ‘대량주택생산시스템’과의 관련성 속에서 찾아, 기존 건설관련 학문체계의 관점에서 조명하여 보도록 한다. 또한 5장에서는 공적주택 획일화를 국가적 차원에서 이슈화하고 극복방안을 나름대로 추진하여 온 이웃 일본의 사례를 소개하고, 본 연구의 목적과 연계하여 우리에게 주는 시사점을 도출하고자 한다. 6장에서는 이러한 일련의 논의과정과 일본사례를 통하여 ‘주택의 다양성’과 ‘주택의 지역성내지 지방성’을 주거획일화 극복방안의 키워드로 제시하여 몇 가지 대안을 제시하고자 하며, 7장에서 본 연구의 결과를 정리한다.

연구방법은, 먼저 2장과 관련하여 주거획일화에 관한 국내외의 자료를 가능한 많이 추출하여 주제별로 논점을 정리하고 이를 체계화하여 분석하는 방법(내용분석법)을 이용하였다. 이를 위하여 우선 많은 문헌자료를 검색하고 추출하기 위하여 일차적으로 인터넷상에서 주거획일화와 관련된 검색 키워드로 관련내용을 망라적으로 추출하였다. 이렇게 추출된 자료를 바탕으로 일차적으로 관련된 도서와 문헌자료를 중점적으로 분석하여 연구목적에 따라 분석내용을 체계화하였다. 3장은 상관분석의 통계기법에 시계열적 분석을 추가하였고, 4-5장의 일본사례 분석은 대량주택(mass housing)을 키워드로 주택정책의 관점에서 논의하고 있는 문헌을 수집하여 시사점을 도출코자하였다.

II. 주거획일화의 개요

1. 획일화와 주택유형의 획일화 현황

1) 획일화의 개념과 주거획일화

획일(劃一)의 사전적 의미를 살펴보면¹⁾, ‘획일적’에 대해서 “(저마다의 사정이나 개성을 고려함이 없이) 모두를 똑같이 통일한 (것)” 또는 “한결같이 변함이 없는 (것)”으로 정의하고 있다. 따라서 획일화란 “특색이나 변화 없이 모든 것이 하나의 상태로 개성의 차이가 없는 것으로 되는 과정이나 상태”를 의미하는 것으로 볼 수 있다.

본 연구에서 ‘주거획일화’란 주택유형 중에서 아파트 공급위주의 획일화(이하, ‘주택유형의 획일화’)와, 아파트의 물리적인 주거계획의 획일화(이하, ‘주거계획의 획일화’)를 포괄하는 개념으로 정의한다. 다만, 근래에 들어 주택의 양적공급에서 질적 수준향상으로 관심이 모아지는 추세에 편승하여 주택유형의 획일화에 비하여 주거계획의 획일화는 많은 개선을 보이고 있으므로, 본고에서도 주택유형의 획일화에 보다 많은 분석 비중을 두기로 한다.

2) 주택유형의 획일화(아파트 공급) 현황

표 1. 주택유형별 주택건설 실적 (단위: 천호, %)

	1985	1990	1995	1998	2000	2001	2003	
계	1,017	750	619	306	433	529	585	
주택유형	단독주택	323 (31.7)	105 (14.1)	56 (9.0)	24 (7.8)	35 (8.0)	49 (9.3)	42 (7.2)
	아파트	534 (52.5)	501 (66.8)	497 (80.3)	263 (85.9)	332 (76.5)	267 (50.5)	469 (80.1)
	연립주택	160 (15.7)	18 (2.4)	17 (2.8)	7 (2.4)	10 (2.4)	9 (1.6)	6 (1.1)
	다세대주택	-	126 (16.7)	49 (7.9)	12 (3.9)	57 (13.1)	204 (38.6)	68 (11.6)

자료: 권오현 외(2004) 건설상품별 중장기 시장 전망, 한국건설산업연구원

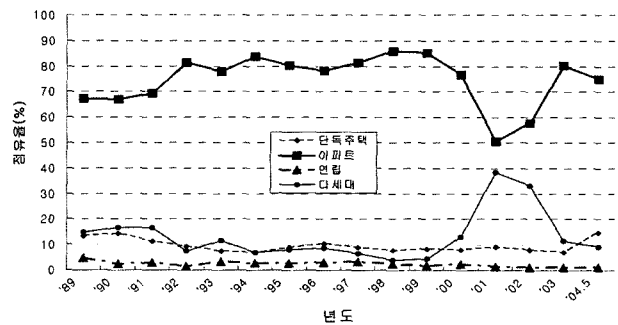


그림 1. 주택유형별 점유비율 (자료: 건설교통부, 2003. 주택업무편람)

주택유형별 점유비율을 살펴보면(표 1 및 그림 1), 1980년대 초반 단독주택의 점유비율은 전체 주택건설 물량의 약 30%를 차지하였으나 이후 그 비중이 감소하여 1990년에는 약 15%, 1995년 이후에는 10% 이하의 수준을 유지하고 있다. 이에 비하여 아파트의 건설비중은 1980년대 초반에 50%에 머물던 것이 후반부터 점증하여 1980년대 말에 70%, 그리고 1992년 이후로 80%대에 이르렀다. 그러나 IMF외환위기를 거치면서 2001~2연에는 아파트건설의 비중이 급속히 떨어지고 대신 다세대·다가구주택건설이 단기적으로 급증하였다. 그러나 2003년 이후에는 또다시 아파트가 80%수준으로 증가하여 종전의 수준을 회복하고 있다. 즉, 주택 10채를 짓는다면 이 중에서 8채는 아파트이고 1채 남짓만이 단독주택으로 되는 셈이다. 이러다 보니 대도시의 양호한 저층 주택지마저도 점점 아파트로 대체되어 가는 것이 작금의 현실이다. 외국의 경우는 이렇게 극단적이지 않은데, 권오현 등(2004)에 따르면 일본의 경우는 신축주택의 57.6%(‘98)가 단독주택이며, 미국은 61.0%(‘99), 영국이나 네덜란드 등은 70~80% 이상이며, 유럽에서 상대적으로 단독주택 비중이 낮은 독일과 프랑스조차 50% 이상의 단독주택 비중을 유지하고 있다.

한편, 전국 지역별 주택유형의 점유비율을 비교해 보면(그림 2), 광주를 정점으로 울산, 대전, 대구, 경기의 순을 보이고 있다. 한국건설산업연구원의 최근 자료에 따르면 2003년말 현재, 아파트의 비중이 가장 높은 시도는 광주로서 66.9%를 차지하고 있으며, 제주는 17.9%로 가

1) 네이버 사전: <http://krdic.naver.com>

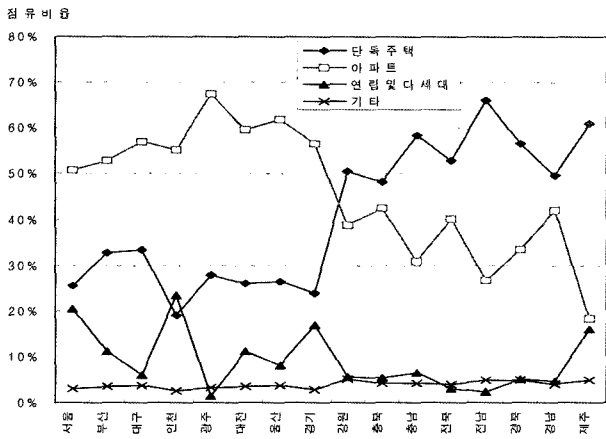


그림 2. 지역별 주택유형의 점유비율(2000년 현재)
(자료: 건설교통부 2004, 주택업무편람)

장 낮은 비중을 차지하고 있다. 수도권에는 전국 아파트의 49.9%에 해당하는 261만호의 아파트가 있으며, 대도시에서는 49.6%에 해당하는 259만호가 존재하고 있다. <그림 2>에서 볼 수 있듯이 서울을 비롯한 광역시는 모두 아파트의 점유비율이 절반을 넘고 있음을 확연히 알 수 있다.

2. 주거획일화의 문제점

그렇다면 이러한 주거획일화가 어떠한 문제점을 야기하는 지를 간략히 살펴보기로 한다.

1) 주택유형의 획일화

주택유형 중에서 아파트 공급위주의 주거획일화에 따른 문제점이다. 우선, 주택유형의 획일화는 생활의 획일화 및 가치관의 획일화를 초래하며, 나아가 주거문화의 획일화를 초래할 수 있다²⁾. 또한 거주인과 외부인 모두에게 식상함을 유발하고 개성의 황폐화를 초래하며³⁾, 나아가 심각한 공동체 해체현상을 초래할 수 있으며, 획일화된 생활패턴을 낳을 수 있다. 뿐만 아니라 보편화된 아파트 유형은 보편화된 사고방식, 즉 '아파트가 다 그렇지 뭐'이라는 당연시 여기는 풍조가 만연하게 되고, 그 결과 규격화된 계층문화를 양생할 수가 있다. 무엇보다도 대량공급에 의하여 거의 동일시기에 동일세대, 동일계층이 일시에 입주함으로써 외부사회와 별다른 교류 없이 장시간이 경과하면 아파트단지의 노후화와 더불어 입주자의 고령화가 동시에 진전될 터이고, 이 와중에서 단지의 활력은 점점 감퇴한다. 게다가 대단위 아파트단지가 기존 시가지에 난립하면서 기존의 도시조직을 파괴하는 병폐도 낳는데, "아파트단지들이 늘어나면서 도시에는 동맥과 정맥만 남고 몸속 고루 퍼져 있던 실타래를 사라져 버렸다⁴⁾"는 지적은 이 점을 강조한 것이다. 한편,

2) 천현숙 외, 아파트 주거문화의 진단과 대책, 국토연구원, 2001.
3) 정운용 외, 아파트 입면의 다양화 방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 22(2), pp.643-646, 2002.
4) 한겨레21(2003년 11월 06일 제 483호) - <http://h21.hani.co.kr>

주택유형의 획일화는 주택을 주거환경과 문화의 향유를 위한 공간이 아닌 투기대상과 목적으로만 여기게 되는 국민정서의 보편화를 부추길 수 있다.

상기 주택유형의 획일화의 문제점을 포괄적으로 정리하면, (1) 단순문화성(mono-culture)을 촉진하여 정체성과 개성을 훼손한다는 점, (2) 커뮤니티의 와해를 조장하여, 지역공동체나 모듬살이 문화의 해체를 촉진한다는 점, (3) 주택시장을 왜곡하여 주택수급의 불균형을 초래한다거나, 주택이 투기대상과 목적으로만 전락하고, 자본주의 시장에서의 소비자의 다양한 수요를 가로막는 요인으로 작용한다는 점 등으로 정리할 수 있다.

2) 주거계획의 획일화

아파트의 물리적 주거계획의 획일화에 따른 문제점이 다. 남향판상형 주거의 획일적 배치는 각 단지의 입지에 따른 잠재력을 무시하고, 단지경관의 단순화를 가져오며, 스카이라인의 획일성을 초래한다. 또한 단위주호의 전면 폭이 증대하고, 영구 일영 증가 등의 문제점을 안고 있다⁵⁾. 용적률의 증가는 단순히 고층화나 격자배치뿐 아니라 단위주거의 세장비 확대, 인동계수 축소 등의 방법을 통해 옥외공간을 희생시킨다. 그 결과 일조, 통풍, 전망 차단, 외부공간의 부족 등 단위주거 및 단지내부의 거주성을 저하시키고 교통혼잡이나 공공시설 부족 등 외부불경제를 초래한다⁶⁾.

아파트의 '표준설계' 또한 구성원의 다양한 생활단계와 가치관을 담아내지 못하는 점에서 문제가 있다. 그 외에도 공동주택의 평면계획 과정에서 거주자의 다양하고 개별적인 요구가 무시되는 점, 주거공간의 획일화에 대한 거주자 측면에서의 대응방안이라 할 수 있는 불법 개조의 만연 등⁷⁾도 지적할 수 있다.

3. 주거획일화에 관한 원인 고찰

안은경 등(1993)은 주택의 수요자(아파트 거주자), 공급자(건축설계사무소 및 주택 공급업체), 정책자(건축담당 공무원)의 각 주체에게 주거획일화의 원인을 설문조사하여 종합한 결과, "분양가규제, 건축법규, 주택공급 부족, 남향선호 의식"의 순으로 나타났다고 하였다. 다만, 여기서 각 요인들은 개별 독립적이기보다는 서로 연관되어 있기 때문에 종합적 차원에서 이들 요인을 개선하는 것이 주거획일화에 효과적이라고 진단하였다. 임택호(1994)의 연구에서는 아파트 붐의 특징으로서 "도시내부보다는 도시외곽을 중심으로 발생하고 있다는 점, 입지상의 이점을 최대한 활용하기 위한 공간적 차별화가 진행되고 있다는 점, 건설업체들이 대규모 단지에 의한 다양한 편

5) 손주연 외, 공동주택의 남향 획일화배치 개선에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 20(1), pp.75-78, 2000.
6) 김진균 외, 중층고밀 집합주거의 적용 타당성 연구, 대한건축학회 논문집(계획계) 16(11), pp.45-52, 2000.
7) 김삼호 외, 우리나라 공동주택의 새로운 전개에 관한 연구: 주호의 평면계획 요소를 중심으로, 주택연구 5(1), pp.129-154, 1997.

표 2. 주거확일화의 배경과 원인에 관한 기존연구
(구분: 아파트 선호(A), 아파트건설 붐(B), 주거확일화의 원인(C))

연구자	확일화 원인의 분류체계	확일화 원인요소
C. 안은경	주택계획	· 불특정 다수인을 위한 아파트 용도목적상의 특성 · 기능에 따른 실배치의 고정보 · 벽식구조
	정책적 측면	· 분양가 규제 · 추첨에 의한 수요자 선정이라는 주택공급의 방식
	경제적 측면	· 양적 공급 위주의 주택시장 · 생산성 향상을 위하여 건설사의 표준설계도의 채용 · 경제적 채산성 위주의 기업공급 방식
	주의식적 측면	· 주택의 투자 목적 중시의 가치 인식 · 남향선호의 고정관념 · 주택에 평면에 대한 보수적 의식구조(주택의 보수성)
	건축법규적 측면	· 용적율, 건폐율, 건축물의 높이규제, 대지안의 공지
	건축가적 측면	· 건축가의 무비판적 기준설계도의 답습
	설계비와 설계기간적 측면	· 건축작품을 위한 적정 보상 및 설계시간의 부족
B. 임덕호	인구통계적 요인	· 인구구조상 젊은층의 높은 아파트 선호도 · 핵가족화 심화에 따른 아파트 수요증가
	투기에 의한 자본이득	· 아파트 가격의 상대적 급등에 따른 아파트에의 투기수요 집중
	소비자 기호의 변화	· 양호한 거주지로서 교외주택으로서 아파트 선호 · 경제성장에 따른 아파트 선호경향의 증대
A. 강인호	단독주택에 비하여 아파트 일반화요인	· 외부공간 이용에서의 우수성 · 주택설비의 우수성 · 프라이버시 및 방법성의 우수성 · 양호한 생활편의시설 확충 · 주택가격 비용의 상대적 저렴
A. 장성수	아파트 선호가구의 특성	· 배우자가 고학력일수록 아파트 선호 · 현재 거주 주택규모가 클수록 아파트 선호 · 희망 주택의 방수가 작을수록 아파트 선호 · 가구주의 직업이 월정액 또는 전문직일수록 아파트 선호 · 중산층의 사회·경제적인 특성을 가진 가구가 아파트 선호
B. 천현숙	사회구조적 배경	· 전후 베이비붐 세대 연령층의 높은 아파트 선호 · 핵가족화의 진전과 핵가족 세대에 선호되는 아파트 · 여성의 사회적 지위 향상과 이를 지원하는 편리한 아파트의 설비 및 공간구조 · 도시화와 교외화에 따른 도시주거로서의 아파트단지 확산 · 중산층의 증가와 이들의 주거욕구로서 아파트에 집중 · 단독주택에서 아파트로 입주 희망주택의 비율이 증가 · 아파트의 높은 상품성으로 거처의 의미로서의 주택 보다는 자산의 소유와 증식의 의미로 인식이 전환
	국가, 기업, 소비자의 선호	· 국가: 경제발전 단계에서 필요한 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 아파트위주로 공급 · 기업: 분양가격규제 실시, 규모의 경제가 가능한 아파트의 대량공급시스템, 청약예금제도, 선분양제도, 공급자 금융위주의 주택금융제도의 실시 등 생산의 효율성으로서 아파트 · 소비자: 투자효율성(매매가 상승률을 통한 자산 증식, 자산의 보전가치 및 환급성), 생활의 편리성(설비 및 편의시설, 관리 및 안전성, 교육환경)

의시설의 직접 공급방식을 채택하고 있다는 점”을 지적하였다. 강인호 등(1997)은 아파트 일반화 현상의 요인을 단독주택과의 경합과정이라는 관점에서 접근하여, 아파트의 보편화 원인이 정부의 공급위주 정책추진이나 수요자의 투기적 가수요만이 관여하는 것이 아닌, 수요자가 아파트를 수용하는 과정에서 단독주택에 비하여 아파트가 유리한 주거환경을 가지고 있다는 점을 지적하였다.

한편, 장성수 등(1998)은 아파트가 중산층의 대표적 주거로 자리 잡았음을 강조하면서, 이러한 원인을 수요자인 거주자의 사회·경제적 특성과 이주희망 의사와의 관련을 짓는 통계적 기법(로짓분석)을 통하여 분석하여 <표 2>와 같은 거주자의 인구통계적 특성을 제시하였다. 고학력 배우자일수록, 현재 거주 주택규모가 클수록 아파트를 선호한다는 등의 특성을 지적하였다. 천현숙(2003)은 아파트 확산의 요인을 크게 사회구조적 및 행위자적(국가, 기업, 소비자) 측면으로 대별하여 <표 2>와 같이 분석하였다. 여기서는 사회경제적 측면에서 아파트 증가의 구조적 요인을 모색함으로써 아파트 확산에 끼친 영향요인과 배경을 모색하였고, 이러한 시대적 배경을 바탕으로 수요자인 소비자, 공급자인 기업, 그리고 정책자인 국가로 행위주체를 나누어 각 입장에서의 아파트 확산의 동인을 규명하였다.

상기 주택유형 확일화에 대한 원인을 정리하면, 크게 <그림 3>과 같이 주택시장을 둘러싼 수요, 공급, 정책 그리고 제반 환경조건의 관여로 정리할 수 있다. 특히 분양가 규제와 같은 주택 관련 제도나 정책은 시대적 상황에 따른 완급 조절로 아파트 주거 확산에 탄력적으로 영향을 미쳐 왔다고 하겠다. 이와 같이 거주자의 의식을 포함한 실로 다양한 요인이 주택유형의 확일화에 영향을 끼치고 있는데, 다음 장에서는 그 연장선상에서 주택통계자료에서 몇 가지 지표를 추출하여 그 관계를 살펴보기로 한다.

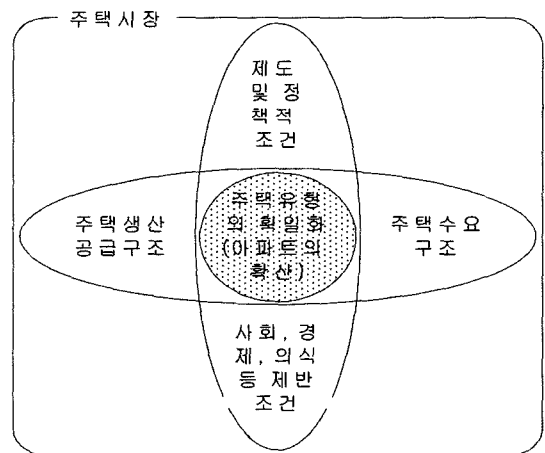


그림 3. 주거확일화 문제의 주요 요인

III. 아파트 건설비율과 주택통계지표와의 상관분석

1. 요인의 추출

앞서 살펴본 바와 같이 아파트 주거 확산에 대한 원인이나 배경에 관해서는 다양하게 지적되고 있으나, 구체적 수치로서 객관적으로 그 상관관계를 고찰한 연구는 찾기 힘들다. 따라서 본고에서는 기존 주택통계자료에서 아파트 건설비율과 연관성이 클 것으로 생각되는 주택수급에 관한 몇 가지 지표를 추출하여 이들 지표와 아파트 건설비율과의 상관관계를 분석하기로 한다.

주택통계자료로는 건설교통부의 주택업무편람(2004)과 주택도시연구원의 주택통계편람(2003년 및 2005년)을 이용하였다. 이들 자료는 대표적인 주택통계자료로 국내·외 및 대한주택공사의 주택관련통계를 광범위하게 수록하고 있기 때문에 분석 데이터로 선정하였다. 이렇게 하여 본 연구에서 이용된 추출자료는 <표 3>과 같다. 표에서 '아파트건설비율'은 매년 건설되는 주택 물량 중에서 아파트 물량이 차지하는 비율을 나타낸다.

2. 상관관계 분석

추출지표와 아파트 건설비율과의 상관관계를 <표 4>에 나타내었다. 먼저, 아파트 건설비율과 주택유형별 건설실적과의 관계를 살펴보면, 아파트 건설비율과 다세대주택(X2) 사이에는 강한 음의 상관관계가 존재함을 보여주고 있다.

즉, 주택건설 물량 중에서 아파트 건설 물량이 많으면 다세대주택의 건설 물량이 적음을 보이고 있는데, 단독

표 3. 추출 주택통계지표

연도	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1989	0.671	61883	68634	462038	-	-	70.7
1990	0.668	105445	125583	759791	8.76	-	85.6
1991	0.691	69189	101622	995910	8.88	-	85.1
1992	0.815	53276	43417	801600	7.81	2382910	80.9
1993	0.777	52004	80431	577229	8.23	3414266	78.6
1994	0.837	42380	42548	833979	7.47	4201585	78.5
1995	0.803	55710	48862	928082	7.43	4664866	78.3
1996	0.781	61263	50111	794116	7.06	4763622	79.5
1997	0.813	52948	39319	790372	6.3	2810078	81.1
1998	0.859	23773	12016	666925	6.21	2609584	71.0
1999	0.853	33772	17958	957736	4.68	3175712	73.5
2000	0.765	34777	56890	575293	3.9	4764955	73.8
2001	0.505	49454	204407	582563	4.7	6669253	81.1
2002	0.577	53323	220563	813802	5.0	6123990	94.4
2003	0.801	42173	68181	974209	5.2	7889722	99.8

Y. *아파트 건설비율 = 아파트건설/전체건설물량
 X1. 단독주택(호), X2. 다세대주택(호)
 X3. 정부재정의 주택투자(백만원), X4. GDP대비 주택투자(%)
 X5. 주택자금 대출실적(국민주택기금, 백만원)
 X6. 주택매매가격지수(2003년9월=100)

표 4. 아파트 건설비율과 추출 주택통계지표와의 상관계수

	P값 (Pearson 상관계수)	S값 (Spearman 상관계수)	p값
X1. 단독주택	-0.425	-0.55	0.114
X2. 다세대주택	-0.939	-0.954	0**
X3. 정부재정의 주택투자	0.328	0.318	0.232
X4. GDP대비 주택투자	0.141	-0.029	0.63
X5. 주택자금 대출실적	-0.599	-0.748	0.039*
X6. 주택매매가격지수	-0.31	-0.44	0.261
연립주택	0.018	-0.286	0.950

* p < .05, ** p<.01

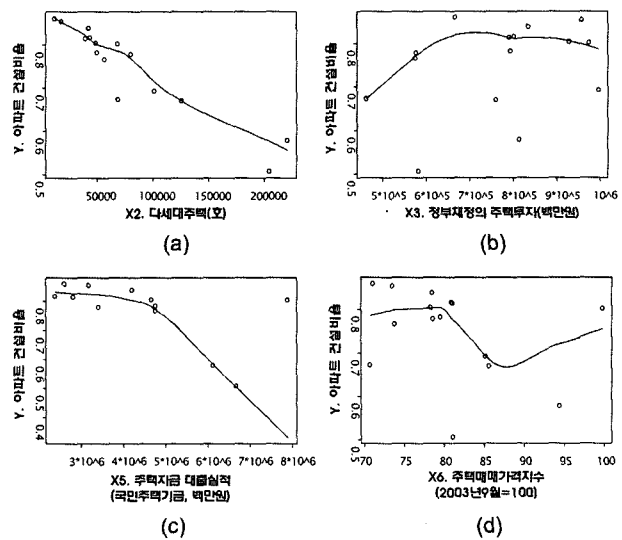


그림 4. 산포도: 아파트 건설비율과 추출지표와의 상관관계

주택(X1)도 마찬가지로 부의 상관관계를 띄지만 그 정도에서 다세대주택보다는 약하다. 그러나 연립주택의 경우는 아파트 건설비율과 거의 상관관계가 없다.

다음으로, 정부재정의 주택투자(X3)는 약한 정의 상관관계를 보인다. 정부재정은 주택공사 및 토지공사 출자금, 신용보증기금대출, 농어촌주택 및 군인아파트 등의 재원으로 구성되는데, 이들 투자자금의 상당량이 아파트 건설관련 자금으로 사용되기 때문에 이와 같은 결과를 보이는 것으로 풀이된다. 한편, GDP대비 주택투자(X4) 비율은 해당연도의 GDP중에서 주택투자액(별분가격)이 차지하는 비율을 나타내는 것인데, 아파트 건설비율과는 무관한 것으로 나타났다.

그런데 국민주택기금의 대출실적(X5)은 강한 음의 상관관계를 보이고 있다. 이 지표에서 조립식 및 농촌주택, 주택전세자금 등은 원래의 주택통계집계에서 제외되어 있는데도 아파트 건설비율과는 부의 관계를 보여 흥미롭다. 일반적으로 국민주택기금은 전용면적 25.7평 이하의 서민주택 건설 지원을 위해 조성된 점과, 국민임대주택 등 서민주택의 대부분은 아파트임을 감안하면 통상적인 기

대와는 반대의 결과라서 직접적인 해석이 곤란하다. 이러한 이유 중의 하나는, 상관분석에서 변수 간에 아무런 상관관계가 없음에도 불구하고 외견상 의미 있는 연관관계가 존재하는 허위상관(spurious correlation)이 성립한다는 점⁸⁾과, 2001~2년에 집중되었던 다가구·다세대주택의 단기 급증에 기인하는 것으로 풀이된다. 또한 주택매매 가격지수⁹⁾(X6)와의 관계에서도 부의 상관관계를 보여주고 있다. 이는 주택시장에서 통상 공급량과 가격사이에는 부의 관계가 성립하기 때문인 것으로 풀이된다.

한편, <표 4>에서 아파트 건설비율과 비교적 강한 상관관계를 가진 4개의 지표에 대하여 산포도를 나타내면 <그림 4>와 같다. <그림 4>의 산포도에서 두 변수간의 관계를 시각적으로 표시하기 위하여 국소회귀추정모형(LOESS)의 방법에 의한 평활화곡선(smooth curve)을 이용하였다¹⁰⁾.

<그림 5>에서는 특히 아파트 건설비율과 주택자금 대출실적(X5)과의 관계를 시계열적으로 표현하여 보았다. 1992년 이후 국민주택기금 대출의 현황을 보면, 1996년까지 점진적으로 증가하다가 IMF의환위기로 일시 급격히 감소하다가 2000년 및 2001년 이후에 급격히 증가하는 추세를 보인다. 한편, 이 기간 동안 아파트 건설비율은 90년대까지 평균 80%선을 유지하다가 2001~2년에 50%까지 급감하였다. 이는 앞서 지적한대로 주택건설 물량 중 다가구·다세대 주택의 집중 건설에 따른 것이다. 당시 이들 주택의 건설이 폭발적으로 증가한 이유는 저금리로 자금운용처가 마땅치 않은 투자자들이 시중 예금금리보다 높은 월세를 받기 위해 이들 주택을 선호하였고, 또한 이들 주택의 급증에 따른 정부의 건축규제가 강화될 것을 우려하여 건축주들이 착공시기를 앞당기는 등의 요인이 작용하였기 때문이다. 그러다가 2002년 9월

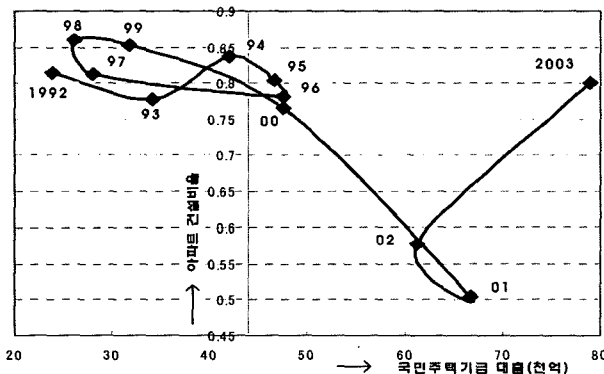


그림 5. 아파트 건설비율과 자금 대출실적과의 시계열적 관계

8) 즉, 국민주택기금의 대출실적과 아파트 건설비율 사이에는 다양한 제3의 변인들이 관여하고 있음을 유추케 한다.

9) 국민은행에서 발표하는 것으로 2003년 9월을 100으로 하여 주택유형(단독, 연립, 아파트)별로 전국 주요도시의 주택 가격을 조사해서 만든 지표로, 주택 가격의 추이를 보여주는 지수이다.

10) 본 연구에서 통계처리는 S언어에 의한 S-PLUS 6.0을 이용하였다.

다가구·다세대 주택의 허가 요건이 강화되면서 이들 주택 건설의 사업성이 크게 떨어져 2003년 이후에는 이전의 점유율 수준을 회복하였다.

IV. 주거획일화와 대량주택생산시스템¹¹⁾

1. 대량주택생산시스템(Mass Housing System)

시스템이란 일반적으로 복수의 요소가 유기적으로 서로 관계하여 전체로서 정립된 기능을 발휘하는 요소간의 집합체로 정의된다. 이러한 관점에서 본다면 대량주택생산시스템은 대량의 주택공급을 설계, 생산, 유통의 각 단계에서 합리성, 효율성, 규모경제를 바탕으로 하여 기능을 심분 발휘하는 것이다. 이러한 논리의 기저에는 “빨리, 많이, 값싸게”라는 주택공급의 경제성 논리가 짙게 배어있다. 대량주택생산시스템은 바로 주택을 가능한 빨리 공급하는 이론으로서 ‘단지경영방식’ 또는 ‘뉴타운방식’으로 무장한 전형적인 유통중시의 정책이다. 즉, 불특정다수의 주택수요 계층을 위하여 주택건설을 특정지역에 집중시키는 방식이다. 이는 대량생산, 대량판매의 논리적 귀결로서 주택의 급속한 ‘상품화’를 재촉하고, 이 과정에서 주거획일화의 동인으로 크게 작용하게 된다. 이러한 대량주택생산시스템을 지지한 학문적 기반을 기존의 건설관련 학문체계에서 찾아 조명해 보도록 한다(그림 6).

첫째, 도시·건축이론의 입장에서 본다면 대량주택생산시스템의 접근에 사상적 심연을 형성시킨 것이 바로 진보주의 사관에 입각한 ‘기능주의’라고 할 수 있다. 기능주의는 목적론이라기보다는 방법론으로 규정되는 것으로, 공간의 전체와 부분의 작용을 합리적으로 통합하는 시스템인데, 그 근저에는 ‘성장’이라는 함의가 포함되어 있다. 그 전형적인 예가 르코르뷔제 등에 의해 주도된 CIAM(근대건축국제회의)이론으로, 합리주의를 바탕으로 한 건축의 규격화, 표준화, 대량생산을 적극적으로 이용

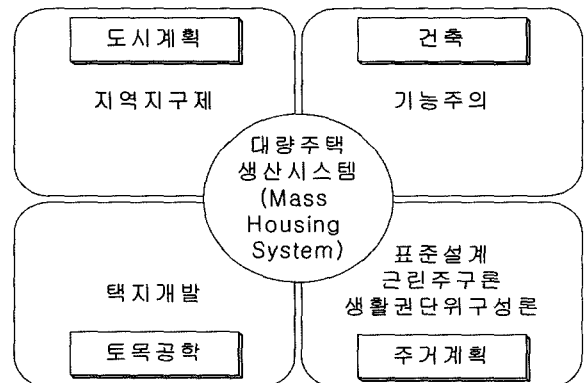


그림 6. 건설관련 학문체계와 대량주택생산시스템

11) 본 절의 내용은 Sumida(住田, 2003), p.206~215의 내용을 참조하여 작성하였다.

하면서 기능성, 효율성, 경제성을 추구하였다. 르코르뷔제에 의하여 일찍이 고층고밀의 300만 도시계획안이 제창되었고, 같은 기능주의적인 구성이라는 관점에서 ‘선상도시론’이나, 1960년대에 접어들어 일본의 고도경제성장을 발판으로 발전한 ‘메타볼리즘’ 등도 같은 맥락에 놓여 있다.

둘째, 도시계획이론의 입장으로는 토지의 용도별 기능순화(분화)를 지상과제로 설정한 ‘지역지구제’를 들 수 있다. 더불어 ‘택지개발’이라는 토목공학을 정점으로 한 도시계획, 건축학의 경계 영역상의 신기술이 고도 경제성장기에 급속히 전파되면서 대규모의 일체적, 집단적 전면개발 방식이 움트게 되는 단서를 제공하였는데, 도시근교의 신도시개발은 그 전형적인 사례이다. 택지개발에서는 도로, 상하수도 등의 기반시설과 용도지역별 단지 조성을 일체적으로 수행하는 것으로, 이 과정에서 구릉지나 농지가 대규모로 용도 전환되었다. 물론 여기서도 규모의 경제가 위력을 발휘하는 것은 주지하는 바와 같다.

셋째, 주거계획적 측면에서는 대량생산시스템 안에 ‘단위’ 이론으로서의 ‘근린주구론’이라는 서브시스템과, 생활권 구성의 ‘계(系)’로서의 ‘생활권단계구성론’이 지지하는 형태를 이루고 있다. ‘단위’와 ‘계’는 기능주의적 구성을 취함으로써 성장성이 보장된다. 근린주구론은 오늘날까지도 주거계획에서 하나의 지향점으로 여겨지고 있으나, 문제점은 수평적으로 주구가 연쇄확대해가야 하나 계획의 자기완결성이 강하고 지역사회에 대하여 배타적이라는 점과, 동시에 정태모형의 틀을 가지고 있다는 점이다. 더욱이 문제점은 시간적으로 대단히 정태적인 모형이라는 점으로, 마을이나 거리는 성장·변화해 간다는 동태모형의 관점이 전혀 없는, 말하자면 시간계획의 배려가 간과되어 있다는 점이다.

상기한 주택의 대량생산시스템에 의하여 건설된 우리의 신도시들도 시간의 경과와 더불어 아파트 자체의 노후화뿐만 아니라 거주자의 고령화도 동시에 진행되고 있다. 가까운 미래에 일시에 다가올 대량주택생산시스템에 의한 이들 주택재고(stock)를 어떻게 효과적으로 처리해야 할 지, 미리 준비하고 대처해야 할 시점에 와 있는 것이다. 이러한 일련의 대량주택생산시스템은 특정 학문의 일방적 영향이라기보다는 서로 영향을 주고받으면서 학제적 바탕위에서 시스템적인 접근에 의하여 근래까지 이루어진 하나의 귀결이라고 할 수 있을 것이다.

2. 대량주택생산시스템의 계보

주택의 대량생산시스템은 계보적으로 볼 때 국제적으로 전개되어 온 양상을 띤다. 대개 제 1, 2차 세계대전을 계기로 하여 전쟁이 가져온 전쟁피해, 정치기반이나 사회구조의 변화, 또는 이에 기인한 새로운 도시만들기나 대량의 주택수요 발생 등이 원인으로 작용하였다. 주요 국가에서의 대량주택생산시스템의 계보를 <표 5>에 정리하였다.

표 5. 주요 국가의 대량주택생산시스템의 계보

국가	대량주택생산시스템의 계보
미국	· 전후경제의 급성장속에서 자동차 대중화가 실현되어 자동차의 대중화(motorization)를 기축으로 한 대도시 교외의 급팽창과, 이에 따른 혼란이 표출되었기 때문에 자동차시대의 새로운 거주지 제어이론으로서 근린주구론이 등장 · 이 이론은 전후 영국에 화려하게 개화한 뉴타운에 역수입되어 대량주택생산시스템의 기축이론으로 결실
영국	· 제1차 대전의 귀환병의 주택난 대책으로서 공영주택정책이 준비되었고, 하워드의 전원도시운동의 성과가 보편화되는 형태로 주택단지의 새로운 전개를 잉태
독일	· 제1차 세계대전 후 바이마르 정권하의 주택부흥기에 집합주택단지의 형성이 추진되었고, 나치스 정권의 국토계획의 기치 아래 ‘지도붕’ 정책으로 변질·발전
일본	· 1931년 만주사변과 2차대전에 이르기까지 전시체제하에서 전쟁 수행을 위하여 1941년 주택영단을 발족시켜 규격화된 국민주택으로서 목조주택의 대량공급을 추진 · 전시하의 대량주택생산시스템 이론은 니시야마우조의 ‘신일본주택건설’의 제안에 의하여 실천적으로 발전하고, 이후 이 이론은 표준설계이론의 실천적 토대를 형성
러시아	· 1917년 사회주의 국가의 탄생이 사회주의 도시의 건설을 재촉하고, 이 과정에서 대량의 주택공급이 공동주택에 의하여 추진

자료: 住田(2003), p.211~214의 논점을 표로 재구성

미국과 영국은 자동차사회의 도래에 따른 근린주구론을 바탕으로 대량주택생산시스템이 전기를 맞게 되었다. 러시아와 독일은 정치체제는 서로 상반되지만 공통적으로 전체주의적인 정치풍토를 반영하여 사회의 세포단위로서 ‘주거’에서부터 전체로서의 ‘도시’에 이르기까지 공간적으로 질서화하는 생활권 단계구성론의 형태를 취하였다. 한편, 일본의 경우는 전시체제하의 대량주택생산시스템 이론이 전후 니시야마우조의 식침분리론을 기초로 한 표준설계이론으로 발전하였다. 이러한 주요 국가의 대량주택생산시스템은 1960년대에 접어들어 미증유의 자본주의 경제의 성장으로 근린주구론이나 신도시론을 내용으로 하는 거주지계획이론으로 무장하여 한층 발전하였다.

V. 일본의 주거획일화와 극복노력

1. 주거획일화의 관점에서 본 일본 주택정책의 개요¹²⁾

일본의 주거획일화에 관하여 이해의 깊이를 더하기 위해서는 시대적 배경을 살펴보아야 하므로 일본의 주택정책을 주거획일화와 관련지어 간단히 살펴보고자 한다. 주택정책의 시기별 분류는 연구목적에 따라서 다양하게 분류되지만, 본고에서는 크게 다음과 같이 1950년대 이후를 두개의 시기로 양분하여 주요 특징을 정리한다.

1) 주택정책의 전개기(1951~1973년)

주택의 양적 확대의 충실이 강조되면서 1951년 공영주

12) 본 절의 내용은 Minohara(藤原, 1998), p.204~212 및 Sumida(住田, 2003), p.8~19의 내용을 부분적으로 참조하였다.

택법¹³⁾의 제정, 1953년 일본주택공단의 설립, 1965년 지방주택공급공사제도의 창설, 1966년 주택건설5개년계획이 각료회의에서 결정되는 등 일본에서의 주요 주택제도나 조직이 이 시기에 정비되었다. 이 시기의 주택정책의 기조는 공공주택에 의한 주택건설호수의 극대화였다. 더불어 주택, 주호규모의 확대와 불연화율의 상승, 그리고 중층규모의 내화조 확대를 급속히 추진하였다. 양적 확대를 위한 주택단지 중심의 개발이 속속 추진되면서, 건설주도형의 도시계획이 정착하였는데, 토지구획정리사업 등 면적 개발사업이 광범위하게 실시되면서 호수(戶數)제일주의가 만연하였다. 이렇듯 국가에 의한 공적주택의 직접 공급방식에 의한 대단지 개발은 결과적으로 과소과밀의 집단주택을 양산하게 된 요인으로 작용하였다. 특히, 일본 주택정책의 마스터플랜인 ‘주택건설5개년계획’¹⁴⁾은 1966년을 제1기로 하여 현재 제8기까지 추진되어 왔는데, 핵심은 양적 주택생산 프로그램이라고 할 수 있다. 또한 이 시기는 주택정책과 도시정책이 체계적으로 연계되지 않아, 도시계획상에 주택계획의 배려가 결여되어 주거계획의 획일화가 급속히 이루어진 시기였다.

2) 주택정책의 전환기(1974년~)

일본의 고도경제성장의 흐름은 1973년에 불어 닥친 제1차 오일쇼크로 꺾이게 되면서, 이후 안정성장의 기조로 바뀌게 되었다. 이즈음 일본의 주택보급률은 100%를 달성하게 되면서 국민적 관심은 주택의 질적 향상으로 이행되기 시작하였다. 그러나 대도시 주변에서는 소규모 주택지의 미니(mini)개발과 스프롤(sprawl)화의 만연으로 새로운 도시문제가 대두되었다. 석유위기를 맞아 주택수요에도 큰 변화를 맞이하게 되는데, 당시 대도시 인구 및 산업집중의 둔화 또는 정체가 눈에 띄었고, 그 결과 주택공급 위주의 논리 또한 감소한 것이 사실이다.

전후 베이비붐 세대가 분양시장으로 빠져나가고 인구의 고령화가 급속히 진전하면서 임대시장 또한 크게 위축되면서 공영주택의 비율 또한 비례적으로 감소하여, 결과적으로 공영주택의 공급논리가 위축되었다. 이와 더불어 공공임대 및 공공분양 주택에서는 소위 일본에서 흔히 일컬어지는 ‘비싸고, 멀고, 비좁은(高, 遠, 狹)’ 주택 문제가 사회적인 이슈로 등장하면서 주거에 대한 인식의 전환을 맞이하게 된다. 이와 더불어 ‘지방의 시대’, ‘문

화의 시대’라는 슬로건 하에 공공주택 디자인에도 혁신적인 변화가 표출되기 시작하였다. 1983년에는 후술하는 HOPE계획이 제도로서 정착하면서 일본의 주거획일화의 문제는 큰 전기를 맞게 된다. 이에 앞서 건설성(현 국토교통성)은 1981년 ‘우량모델주택가구건설프로젝트’라는 제도를 창설하여 모델이 되는 현(縣)을 선정하여 공영주택의 디자인 개혁을 추진하였다. HOPE계획은 지방, 특히 하나의 시정촌을 지정하여 주택 및 주택지환경의 종합적인 개선계획을 수립할 경우에 이 계획안에 대하여 보조하는 내용을 제도화한 것이다. 이로써 특히 주거계획의 획일화 대응방안으로서 주택의 지역성 또는 지방성이 국가적으로 이슈화되었다. 말하자면, 일종의 ‘주택가버너스’가 HOPE계획을 시발점으로 본격적으로 출발한 셈이다.

2. 일본에서 주택유형의 획일화에 대한 대응¹⁵⁾

1) 주택의 지역성, 지방성에 대한 인식의 변화

주택의 지역성, 지방성의 논의는 사실 1975년 석유위기 직후부터 연구자 사이에 재인식되어 왔는데, 때마침 정치, 경제, 사회의 지방화시대의 봄에 편성하여 널리 퍼지게 되었다. 일본에서 주택의 지역성, 지방성에 관심을 가지게 된 이유는 다음과 같다¹⁶⁾. (1) 그 당시까지 일본의 고도경제성장기의 경제효율주의 일변도, 이른바 합리주의 또는 획일주의에 대한 반성, (2) 고도경제성장을 통하여 전국의 절반 수를 차지하는 지방의 농가주택 및 지방도시주택의 대량건설이 이루어지는 점에 대한 재인식, (3) 숨막혔던 근대 합리주의적 주택계획에 대하여 새로운 관점, 방법론 도입에 대한 기대. 이와 같이 주택은 본래 각 지역에서 지역주민의 삶과 생활을 토대로 한 표현 풍부한 것이 많이 존재하고 있었고, 또한 질적인 삶에 관심이 집중하면서 ‘경제’일변도에서 ‘생활’로 회귀함에 따라 주택의 지역성이 자연스럽게 강조되었다.

2) HOPE계획의 출발

주택보급률의 증가와 더불어 주거의 질적 문제로 국민적 관심이 모아지면서, 주거에 대한 관심과 인식도 점차 옥내에서 옥외 및 지역으로 확산하기 시작하였다. 이러한 시대적 배경과 일본건축학회 주택지방성 소위원회의 활동에 힘입어 당시 건설성은 지역고유의 환경(자연환경, 자원 환경, 문화 환경 등의 광의의 환경)을 구비한 ‘주거만들기¹⁷⁾’ 운동으로 미래 주택정책의 희망이라는 의미를 결들여 ‘HOPE계획(Housing with Proper Environment; 지역주택계획)’을 제정하였다.

지역주택계획은 지역 고유의 환경을 갖춘 주거만들기

13) 공영주택, 공단주택, 주택금융공고는 소위 일본에서 전후 주택정책을 지지해 온 3개의 기둥으로 불리는 것으로, 서로 연계하여 소득1분위부터 소득10분위까지 체계적으로 대응하여 왔다. 이 중에서 공영주택은 소득하위 25%까지(고령자 45%)의 저소득층을 중심으로, 다음 단계 이후 소득분위 60%까지는 공단주택이 대응하여 일본 고도경제성장기의 대도시 주변 중견근로자의 주택수요에 대응하여 왔다. 마지막으로 상위 소득계층은 주택금융공고제도가 대응하여 개인의 자가 건설의 지원과 촉진을 도모하였다.

14) 2002년 일본 정부는 새로운 장기계획 본연의 모습을 모색하기 위하여 본 계획의 근거법인 ‘주택건설계획법’의 재검토작업에 착수하였다. 2005년 10월 현재 건의문으로 ‘새로운 주택정책 본연의 모습에 대하여’가 채택되어 의견 조율 중에 있는데, 기존 ‘주택건설5개년계획’을 대체할 것으로 보인다.

15) 본 절의 내용은 Watanabe(渡邊, 2004), Iwata(岩田, 2004), Morimoto(森本, 2004)의 내용을 참조하여 작성하였다.

16) 玉置信伍, 21세기 주거환경의 전망: 일본의 공공주택정책 및 계획설계의 발전과정을 통하여, 대한건축학회 초청강연, 건축9905, pp.28-29, 1999.

17) ‘住まいづくり’를 번역한 것임.

운동으로서 주택정책적 측면에서 새로운 지평을 열었다. 즉, 지역 특성을 고려한 질 높은 거주공간의 정비, 지역의 발의와 창의에 의한 주거만들기의 실시, 그리고 지역 주거문화, 주택생산 등에 걸맞은 광범위한 주택정책의 전개라고 할 수 있다. 지면관계상 HOPE계획에 관한 추진 실적을 간단히 살펴보면, 1983년 창설 이래 2002년말 현재 493의 시구정촌에서 책정되었다. 이들 책정 성과는 지역에 알맞은 살기 좋은 공영주택이나 주택단지의 건설, 지역에 적합한 주택의 개발, 주택에 의한 시가지나 가로경관의 개선, 이들 개선과 어울리는 가로나 뒷길 등의 보행자 공간, 썬지공원의 정비, 전통적인 건축디자인을 모티브로 한 공공 공익시설의 건설, 자연과 교감할 수 있는 공원정비 등의 다양한 형태로 실현되고 있다. 주지하다시피 주택은 결코 단위건물로서만 존재하는 것이 아니다. 주택을 둘러싼 주거환경, 지역사회나 산업, 나아가 주택의 양식이나 생활스타일 등과도 관련되어 있으므로 주택 정책을 지역 속에서의 시책으로 위상을 제고하여 실천적으로 전개한다는 점은 중요하며, 이런 의미에서 우리에게 주는 시사점은 크다고 할 것이다.

한편, 1994년부터 지역특성에 알맞은 주택정비를 보다 충실히 추진하기 위하여 국토교통성은 '주택마스터플랜'을 창설하였는데, HOPE계획은 바로 주택마스터플랜 중에서 '지역의 주거문화 등에 관한 주택공급에 관한 사항'으로 규정되어 포함되었고, 이를 계기로 보다 지역에 의거한 주택정책의 전개가 진행되고 있다. 유사하게, 우리나라에서는 기존 주택건설촉진법이 2003년 주택법 제정으로 전면 개정되면서 기존 '주택종합건설계획'이 '주택종합계획'으로 바뀌게 되었다. 이를 계기로 지방 자치적 주택정책의 중요성이 강조되고 있는데, 이런 관점에서 본다면 일본의 주택마스터플랜과 같은 맥락이다. 그러나 우리나라는 일본의 HOPE계획과 같이 처음부터 지역성에 바탕을 둔 제도권내의 정책이 주택종합계획으로 발전된 형태가 아니며, 일반적으로 지역의 주택계획에 대한 토양이 매우 취약한 것이 현실이다.

3) 일본건축학회 주택지방성 소위원회

일본건축학회 소속의 '주택지방성 소위원회'는 위의 HOPE계획과 밀접한 관련을 가지고 활동하고 있다. 원래 계기는 1975~6년도 일본 주택공단의 위탁연구 '지방도시에 있어서의 공단주택 수요의 측정방법에 관한 연구'였다. 여기에 참가한 멤버들의 제청으로 1976년 '주택문제 연구자 연례회'가 설립되었고, 1979년 일본건축학회에서 '주택의 지방성·지역성'이라는 제목으로 건축경제부문연구협의회가 개최되면서 1983년도부터 건축경제위원회의 전문부회로서 공식적으로 활동을 개시하였다.

이 위원회의 보다 근원적인 활동배경을 살펴보면, 제2차 세계대전 이후 주택계획의 연구가 공영·공단주택이라는 비목조집합주택의 주호·주동 및 단지계획과 깊은 관련 속에서 발전하여 왔다. 그런데 이 시기에 이르러 주택의 획일적 대량공급 정책이 여론의 집중 비판을 받게

되고, 또한 지방도시에서는 다양한 해당 지역 주택이 공급되고 있을 것이라는 문제의식이 전문가 사이에 공유되었는데, 그 발생 메커니즘이나 발전 메커니즘을 어떻게 파악하면 좋을가하는 것이 초기 연구활동에 참가한 사람의 공통된 문제의식이었다고 한다¹⁸⁾.

설립목적은 (1) 풍토성에 의거한 주택 지방성의 탐구, (2)도시수준에 의거한 주택의 지방성의 탐구, (3)지자체의 주택문제 파악과 정책 제언으로 구성되어 있다. 연구활동을 보면, 매년 정기적인 연구회와 학술대회를 개최하고 있으며 1983년 부회설립과 더불어 발족한 '지방연구회'의 활동도 꾸준하다.

3. 소결 및 시사점

일본의 전후 주택정책의 특징은 공영주택, 공단주택, 주택금융공고와 지방주택공급공사라는 공적 사업주체에 의한 '소득계층별대응'과 '대량주택공급시스템'이라는 2분위 체제로 추진되어 왔다. 제2차 세계대전 패전과 더불어 이미 저소득층을 위한 공영 임대주택제도와 중산층을 위한 공단주택의 분양 및 임대주택이 일찍 대응해왔지만, 물량위주에 치중하는 바람에 주거획일화의 문제가 부각되었다. 따라서 주거획일화는 그 당시 대량으로 건설된 공영임대주택이나 공단주택 등 공적주택이며, 주거획일화는 '주택유형의 획일화'(아파트의 공급 독점)보다는 '주거계획의 획일화'에 관심이 맞추어졌다고 볼 수 있다. 이는 초기 주택의 지역성·지방성이라는 주거획일화에 대한 반성에서 출발한 연구회가 일본건축학회의 소위원회에서 발족하여 건축이론을 중심으로 전개된 과정을 통해서도 쉽게 유추할 수 있다.

일본에서 1973년 주택보급률이 100%를 달성하자(한국 2002년), 주택의 질적인 수준향상으로 국민적 관심과 인식이 전환하게 되는 시대적 배경과 더불어 건축지방성위원회의 발족과 지역주택계획(HOPE계획)의 제정으로 주택의 지역성과 지방성 문제는 새로운 전기를 맞이하게 되었다. 일종의 '주택가버너스'라고도 할 지역주택계획은 이후 일본 전역으로 전파되면서 지역실정에 맞는 주택계획으로 자리매김하였고, 1994년 이후에는 주택마스터플랜으로 녹아들어갔다. 우리가 눈여겨볼 것은 일본의 지역주택계획은 국가차원에서 일찍이 주택의 지역성을 인정하고 이를 정책적으로 제도화함은 물론, 실제로 실천함으로써 꾸준한 모니터링을 통해 결실을 보고 있다는 점이다.

일본의 사례분석에서 도출되는 시사점은 주거획일화 문제의 원인을 대량주택시스템에 의한 주택공급의 경제성 논리에서 찾고, 이러한 논리를 지지하는 기존의 건설관련 학문체계를 비판적 관점에서 살펴보면서 두 가지 형태의 극복방안을 통하여 해결책을 모색하고 있다는 점이라 하겠다. 그 중의 하나는 '주택의 다양성'이며, 다른

18) 森本信明, 住宅の地域性について, 住宅, pp.35-40, 2004.

하나의 일본의 HOPE계획과 주택지방성 소위원회의 활동 등에서 보여주는 소위 '주택의 지역성'이다. 다음 장에서는 이 두 가지 키워드를 가지고 우리나라의 주거획일화 극복방안에 대하여 논의를 진행하도록 한다.

VI. 주거획일화의 극복방안

1. 주택의 다양성 - 주택유형의 획일화에 대한 방안

다양한 주택의 공급은 지역사회의 안정성을 가져와 지속적인 지역발전에 긍정적인 영향을 끼치고, 이를 바탕으로 다양한 세대구성과 연령층 그리고 각 사회계층의 사람들이 모여 시간의 경과에도 불구하고 세대나 인구구성이 크게 변화하지 않는 지역이 형성된다. 또한 특정 연령층에만 필요한 시설의 일시적 혼재나 공급과잉을 막을 수 있는 예방효과가 있고, 나아가 공공시설의 안정적이고 효율적인 이용도 도모할 수 있다. 예를 들어 탄광촌처럼 사회계층이 한 방향으로 치우쳐 있는 곳은 특정 산업의 쇠퇴와 더불어 해당지역 전체가 쇠퇴해 버리고 말지만 다양한 사회계층으로 어우러져 있는 지역은 이를 어느 정도 예방할 수 있다¹⁹⁾.

다양성이 세대, 인구, 사회계층간의 커뮤니케이션의 촉진을 가져와 지역의 안정적인 커뮤니티 형성에 이바지하는 것처럼, 삶을 닮은 그릇인 주택과 주거형태도 다양해져 서로의 장점을 충분히 발휘할 수 있도록 조화를 꾀하여야 할 것이다. 말하자면, 지금까지 획일화된 평면에 다양한 삶의 방식을 억지로 끼워 맞추어 넣었다면, 이제는 다양한 삶에 맞는 다양한 공간의 제공이 필요한 때라고 할 수 있다. 주거공간의 다양화를 통한 삶의 질 향상을 위해 우선적으로 주택유형의 다양화를 위한 사고방식 전환이 필요하고, 새로운 계획방식을 유도, 강제할 수 있는 설계지침 마련이 필요하다.

상기한 주택의 다양성에 대한 장점과 필요성의 인식하에 주택유형의 획일화에 대한 구체적인 대응방안으로는 크게 정책측면, 수요 측면, 공급측면에서 접근할 수 있다. 먼저 정책측면에서는 다양한 주거상품이 출현할 수 있는 토양을 제공할 필요가 있다. 예를 들면, 변화된 시대적 상황에 걸맞도록 공모를 통한 새로운 한국형 주거상품 개발을 지원, 육성하고 정착할 수 있도록 제도적, 법적 기반 등을 마련하는 일이다. 또한 주택단지계획의 방식에서도 전통적 근린주구론 위주의 배타적 자기완결성이 강한 정적인 주거지모형이 아니라 시간적 성장의 함의를 포함한 동적인 모형의 개념을 도입하도록 유도하는 것이다. 이를테면 뉴어버니즘(New Urbanism)에서 중시하고 있는 커뮤니티를 중심으로 다양한 용도와 주택유형의 계획을 도모하는 것이다. 대표적인 미국 플로리다의 시사이드(Seaside) 주거단지의 사례나, 또는 다소 다른 개념이기는 하나 단독주택과 집합주택을 혼합하여 단지 전체

를 하나의 마을만들기 컨셉으로 접근한 일본 요코하마의 마크스프링스(Mark springs)도 좋은 본보기라 할 수 있다.

수요측면에서는 일반 국민의 아파트에 대한 올바른 인식을 住정보(주택 및 주거정보)나 住교육을 통한 住의식의 함양과, 또한 주택시장에서 다양한 주택상품을 선택할 수 있는 환경조성을 통해 이루어져야 할 것이다. 아직도 대다수의 국민은 아파트가 가지는 투자효율성의 상품적 가치에 관심이 집중되어 있으며, 게다가 다양한 주택상품이 거래되는 주택시장이 형성되어 있지 않은 것이 사실이다. 이는 다양한 형태의 주택재고가 아직 형성되어 있지 않기 때문에 발생하는 어쩔 수 없는 귀결이기도 하다.

공급측면에서는 먼저, 다양한 수요계층에 대응할 수 있는 주택유형의 개발과 공급이다. 예컨대, 타운하우스²⁰⁾나 기존 주상복합, 주거형 오피스텔, 아파트, 골프텔, 실버타운, 동호회주택 등 다양한 상품이 있을 것이다. 다음으로, 거주자의 개별적 住요구에 대응할 수 있는 주택의 공급이다. '가변형 주택'이나 '주문형 주택' 또는 '골조형 주택' 등이 그 예이다. 그 외에도 주택 공급방식의 다양성²¹⁾과 공급주체의 다양성을 제도 및 정책적 측면과 연계해서 적극 도모해야 할 것이다. 특히 공급측면은 주택정책과 강하게 맞물려 있으므로 기본적으로는 공급시장의 자율성을 존중하되 주택유형의 다양성이 불법과 편법으로 훼손되지 않도록 철저한 관리가 동시에 요구된다.

2. 주택의 지역성, 지방성

지역성이 바탕이 된 주거공간의 정비나 지역의 주택문화, 지역의 주택생산 등 주택의 지방성은 자신이 사는 곳에 대한 애착심과 자부심을 높일 수 있다. 그러나 지금까지 서울을 중심으로 한 수도권의 집중화는 지역주의나 지방분권의 기틀을 약화시켰을 뿐만 아니라 주택의 지역성과 지방성도 많이 희석시켰다. 사실, 예컨대 우리의 지방 주택행정 체계만보아도 지역 실정에 적합한 주택정책의 수립이나 집행은 물론이고, 지역의 독자성과 고유성을 배양하여 지역의 독특한 주거문화를 형성하기 위한 일관된 노력과는 연계되지 못한 수동적인 인·허가 행정에 치중해 온 것이 사실이다²²⁾. 이러한 관점에서 늦기는 하지만 중앙정부 중심에서 벗어나 지자체가 해당지역의 실정과 특성에 맞는 주택정책을 수립하고 운용할 수 있는 주택가버너스 체제의 실천적 구축과 운용은 절실하다.

아파트는 그 특성상 주목할 만한 지역요소를 주호 평면계획에서 반영시키기 쉽지는 않을 것이다. 그러나 단

20) 연립주택의 한 유형으로 각 호별로 개인 정원을 가질 수 있다는 것이 큰 특징으로 대개 2층 또는 3층 이하로 이루어진다. 즉, 단독주택의 장점을 최대한 살린 공동주택의 유형으로 전원형 단독주택과 도시형 아파트의 중간 형태의 주택이다.

21) 제3섹터, PFI, SI방식 등도 고려할 수 있겠다.

22) 안재설 외, 지방주택정책 활성화에 관한 동태적 분석, 한국주택학회 학술세미나, 2004.

19) 강부성 외, 주거환경: 평가방법과 이론, 시공문화사, 2003.

지배치, 옥외공간의 조성, 입면, 경관 등에 지역적 특성과 독창성, 그 단지만의 개성을 연출할 수 있는 여지가 전혀 없는 것만은 아니다. 아파트단지의 외부공간에 지역성을 가미한 조경을 꾸며, 예컨대 전주아파트라면 향을 고려하여 주호배치에 합죽선 형태를 적용시킨다거나, 들이 많은 제주도라면 입면계획에 돌하르방을 현대적 의미로 디자인화 하여 도입하는 방법 등이 있을 수 있다. 일본의 예를 살펴보아도 그동안 현대 집합주택에서 주택의 지역성을 비롯하여 다양한 시도가 이루어져 왔다. <표 6>은 대표적인 사례를 간단히 정리하여 예시한 것이다.

표 6. 현대 일본 집합주택의 다양성의 예

구분	구체적 사례
지역과 자연 및 커뮤니티의 배려	<ul style="list-style-type: none"> · 공영집합주택의 친환경주거에 의한 재건축 · 공용공간을 가진 Designer's Apartment
도시재생 및 주택스톡의 재생	<ul style="list-style-type: none"> · 연쇄형 재건축에 의한 밀집시가지의 개선 · 주택 복합에 의한 시가지재개발 · 초고층집합주거에 의한 입체 커뮤니티의 도시거주 실현
새로운 주거지 및 주택택지의 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 가구형 집합주택(block house) · 중간집지형 집합주택 · MA(Master Architect)에 의한 주거단지 개발 · 개성중시의 전문디자이너에 의한 집합주택
다양한 공간 및 공급방식	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 단면계획을 가진 집합주택 · 2단계 공급방식에 의한 SI주택 · Free Plan 임차형 주택 · Self Build 아파트 실현
다양한 거주	<ul style="list-style-type: none"> · SOHO형 집합주택 · 고품자 집합주택 · 탈 nLDK형의 공공주택(다양한 주거 플랜)

자료: 日本建築住宅小委員(2004)를 참조하여 작성

주택의 지역성, 지방성의 추구란 한편으로는 주택의 '일반해'가 아닌 '특수해'의 모색으로, 보다 자유롭게 다양한 주거공간 본연의 모습을 발견하는 작업이기도 하다. 지역의 기후풍토에 걸맞은 풍요로운 거리경관을 창출하고 이 과정에서 주택의 유형, 주호와 주동배치 문제를 종합적으로 고려하는 접근은 그런 의미에서 주거획일화의 대응방안의 하나라고 하겠다. 이러한 주택의 지역성을 장려하기 위한 방안의 하나로 현재 지자체에서 시행하고 있는 '우수아파트상'의 시상에서 주택의 지방성을 가미했을 경우에 보다 높게 평가될 수 있도록 인센티브를 적극적으로 장려하는 방식도 고려할 수 있을 것이다.

VI. 결 론

아파트가 이상향인 것처럼 인식하여 아파트만을 선호하는 치우친 주거문화는 결코 건강한 문화가 아닐 것이다. 본고는 이러한 문제의식에서 작금의 아파트 일색으로 편중되는 주택공급과 아파트 또는 아파트단지에서의 주거계획의 획일화를 주거획일화로 정의하고, 그 원인과 극복방안을 비판적인 관점에서 살펴보고자 하였다. 이러

한 논의 과정에서 국내 주거문화를 되짚어 볼 수 있는 계기와 문제인식의 단서를 제공하고자 하였는데, 분석과정에서 얻은 결과를 간단히 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트의 점유비율은 1990년 초반 이후부터 건설 주택공급의 평균 80%대를 차지하여, 주택 10채 중 8채가 아파트 형태로 공급되고 있는데, 상대적으로 그 만큼 단독주택이 줄어든 셈이다. 이러한 경향은 선진외국의 상황과 비교할 때 현격하게 비교되는 것으로, 양질의 다양한 주택재고의 관리라는 관점에서 특정 주택유형의 편중된 공급은 이제라도 한번쯤 차분하게 재고할 필요가 있다. 특히 지방의 소도시나 또는 교외를 조금만 벗어나도 산지나 구릉지, 자연녹지 등 어디서나 난립한 대규모 고층아파트는 우리나라 주택유형 획일화의 전형을 보여주고 있다고 하겠다.

둘째, 이러한 주거획일화에 대한 배경과 원인에 대하여 기존의 많은 문헌고찰을 통해 확인한 사실은, 주거획일화에는 다양한 요인이 상호 복합적으로 작용하고 있는 중층성을 가지고 있다는 점이다. 수요와 공급의 주택시장뿐만 아니라 주택시장을 제어하는 주택정책, 심지어는 소비자의 내면의식까지 뿌리 깊게 관여하고 있다.

셋째, 기존 주택통계자료에서 아파트 건설비율과 연관성이 클 것으로 생각되는 주택수급에 관한 몇 가지 지표를 추출하여 이들 지표와 아파트 건설비율과의 상관관계를 분석하였다. 아파트 건설비율은 다세대주택과 강한 음의 상관관계를 보이지만 연립주택과는 거의 상관관계를 보이지 않았다. 또한 정부재정의 주택투자금액과 GDP 대비 주택투자 비율이 아파트 건설량과 깊은 관계를 보이지 않았다. 한편, 국민주택기금의 대출실적은 기대와는 달리 강한 음의 상관관계를 보였다.

넷째, 주거획일화의 원인에 대한 학문적 근거를 건설 관련 학문체계에서 고찰한 일본의 연구사례를 조사하여 우리나라의 상황에 비추어 조명하여 보았다. 그 결과 우리나라에서도 대량주택생산시스템으로 명명되는 규모의 경제가 적용되었다고 판단되며, 여기에는 건설관련 학문체계가 학제적으로 서로 연계하여 백업하는 형태를 취하였다. 즉, 기능주의, 지역지구제, 택지개발, 근린주구론, 생활권단계구성론 등이 상호 연계되어 기능성과 효율성을 바탕으로 '성장'을 전제조건으로 주도하는 정태모형의 형식을 취하여 왔다. 한편, 이러한 대량 주택생산시스템은 계보적으로 볼 때 국제적으로 전개되어 온 양상을 띠고 있다.

다섯째, 일본의 주거획일화에 관한 전개과정과 극복과정을 간략히 살펴봄으로써 시사점을 찾고자 하였다. 일본의 주거획일화 과정은 제2차 세계대전의 패전 이후 1973년 오일쇼크 전까지만 해도 공적주체에 의한 '소득계층별대응'과 '대량주택공급시스템'의 물량위주의 정책에 치중하는 바람에 주거획일화가 사회문제로 부각되었다. 그러나 1970년대 초반의 주택보급률100% 달성과 이

에 따른 주택의 질적 향상에 대한 국민적 관심과 인식, 건축지방성위원회의 발족과 지역주택계획(HOPE계획)의 제정 등으로 주택의 지역성과 지방성은 자연스럽게 확산되어갔다. 그런데 일본에서의 주거확일화에 대한 논의는 주택유형의 확일화보다는 대량의 공공주택에 의한 '주거계획의 확일화'가 문제의 중심에 놓여있다.

마지막으로, 이러한 일련의 논의와 일본의 사례를 통하여 주거확일화를 극복하기 위한 방안으로 주택의 다양성과 주택의 지역성·지방성이라는 두 가지 키워드를 도출하였다. 주택의 다양성은 주택유형의 확일화에 대한 '일반해'의 성격을 띠고 있는데, 구체적인 극복방안으로 주택의 정책과 수요 및 공급 측면으로 나누어 논의하였다. 또한 주택의 지역성 및 지방성은 주거계획의 확일화에 대한 '특수해'적인 성격의 하나로 볼 수 있는데, 이를 우리나라 주택가버너스 체제의 실천적 구축의 필요성과 연계하여 강조하였다.

본 연구주제는 많은 연구자들이 관심을 가지고 있는 주제이며 그동안 적잖이 논의되어온 것이 사실이다. 그런데 일반 국민의 주거확일화에 대한 인식이나 평가(공감대)는 다양할 것으로 보이며, 더욱이 이에 따른 주거확일화의 극복방안에 대해서는 실로 다양한 의견이 있을 수 있다. 이런 측면에서 본고는 그 기초적인 연구에 불과하며, 다만 아파트 주거 일색으로 확산되어가는 우리의 주거문화를 되돌아보는 실마리를 제공함으로써 국민적 관심과 논의과정에서 보다 바람직한 방안을 모색할 수 있지 않을까 기대해 본다.

참 고 문 헌

1. 강부성 외 6인(1999), 한국 공동주택계획의 역사, 세진사.
2. 강부성 외 4인(2003), 주거환경: 평가방법과 이론, 시공문화사.
3. 강인호 외 5인(1997), 우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화 요인 분석, 대한건축학회논문집 계획계 13(9), pp.101-112.
4. 건설교통부(2004), 주택업무편람.
5. 권오현·최민수(2004), 건설상품별 중장기 시장 전망, 한국건설산업연구원.
6. 김상호·김수암(1997), 우리나라 공동주택의 새로운 전개에 관한 연구: 주호의 평면계획 요소를 중심으로, 주택연구 5(1), pp.129-154.
7. 김진균·오정은(2000), 중층고밀 집합주거의 적용 타당성 연구, 대한건축학회 논문집(계획계) 16(11), pp.45-52.
8. 발레리 줄레조(2004), 한국의 아파트 연구, 아연출판부.
9. 손주연·윤홍택(2000), 공동주택의 남향 확일화배치 개선에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 20(1), pp.75-78.
10. 안은경·장병근(1993), 아파트유형의 확일화에 대한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 13(1), pp.95-100.
11. 안재설·이만형(2004), 지방주택정책 활성화에 관한 동태적 분석, 한국주택학회 학술세미나.
12. 임덕호(1994), 아파트 붐의 특징과 원인에 관한 연구, 주택연구 2(2), pp.109-123.
13. 장성수·윤혜정(1998), 아파트선택가구의 사회경제 및 주거특성에 관한 연구, 주택연구 2(2), pp.5-32.
14. 정윤용 외 4인(2002), 아파트 입면의 다양화 방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 22(2), pp.643-646.
15. 주택도시연구원(2003), 주택통계편람, 대한주택공사.
16. 천현숙·윤정숙(2001), 아파트 주거문화의 진단과 대책, 국토연구원.
17. 천현숙(2003), 아파트 주거 확산 요인에 관한 연구, 국토연구 37, pp.65-81.
18. 玉置信伍(1999), 21세기 주거환경의 전망: 일본의 공공주택정책 및 계획설계의 발전과정을 통하여, 대한건축학회 초청강연, 건축9905, pp.28-29.
19. 住田昌二(2003), マルチハウジング論, ミネルヴァ書房
20. 日本建築學會住宅小委員會(2004), 事例で読む現代集合住宅のデザイン, 彰國社.
21. 藪原 敬(1998), 街づくりの變革: 生活都市計畫へ, 學芸出版社.
22. 渡邊定夫(2004), 地域住宅計畫の新しい役割と期待, 住宅, pp.3-8.
23. 岩田 司(2004), 地域住宅供給の取り組み: HOPE計畫の20年を振り返って, 住宅, pp.9-15.
24. 森本信明(2004), 住宅の地域性について, 住宅, pp.35-40.

(接受: 2005. 10. 10)