

우리나라 주택정책의 새로운 진로 : 뉴 하우스 운동

손 세 관¹⁾

1. 서론

우리나라 주거문화는 지난 50년간 비약적으로 발전하였고, 주거수준도 상당히 향상되었다. 그동안 급속한 경제성장과 도시화 과정에서 주거의 양적 확대와 개발의 효율성 추구로 주거의 절대적 부족문제가 해소되었다. 그러나 아파트 위주의 획일적이고 에너지 소모가 높으며 사회적 비용이 높은 주거환경을 초래하였다. 내용적으로도 기존 커뮤니티와의 와해, 소득계층간 위화감 심화 등 거주민의 일상생활을 담는 그릇으로서 만족할만한 주거환경을 제공하지 못하였다.

그동안 우리의 주거환경이 형성되어 온 과정에는 전쟁과 복구, 사업화와 도시화 등 지난 세월의 역사적 역동성과 혼란스러웠던 사회적 현상들이 그대로 녹아 있음을 알 수 있다. 그러나 대도시를 뒤덮은 고층 아파트를 보면, 우리의 주거환경은 삶의 터전을 위해 심사숙고하여 만들어진 산물이라기보다는 정치와 경제의 논리가 만들어낸 결과물의 한 단면이라고 할 수 있다.

주거는 한 문화의 총체적 모습을 담아내는 물리적 환경인 동시에 인간의 삶을 만들어내는 문화적 산물이다. 주거환경은 과학적 산물과 다르게 매우 더디게 변화하는 보수적인 실체로서, 어느 문화권을 막론하고 주거환경의 변화는 매우 긴 시간을 필요로 한다. 그러나 우리 주거문화는 근대화 과정에서 짧은 시간에 급박하게 형성되었다는 점이 여러 부정적인 형상들을 낳은 가장 큰 원인이라 할 수 있다.

다가오는 미래에 우리 주거문화가 어떠한 양상으로 진행되고 변화할지 알 수는 없으나 잘못된 전철을 다시 밟는 과오를 범해서는 안 될 것이다. 주택보급률 100% 시대를 넘어선 현재, 우리는 정상적이고 건강한 주거환경을 회복해야할 시점에 와 있다. 우리나라의 주택정책은 주택공급과 주거편의성 확보를 넘어, 그동안 간과하고 외면해 왔던 주거가치와 목표를 새롭게 바라보고 주거의 질적 수준을 높이는 방향으로 전환해 나가야 한다.

1) 중앙대학교 건축학부 교수, 국가건축정책위원회 위원

이러한 의미에서 앞으로 우리의 주거환경이 담아야 할 가치와 목표를 정리하고, 주거문화의 새로운 패러다임 정착을 위해 지난 2008년 12월 발족된 국가건축정책위원회에서 현재 추진 중인 “뉴 하우스 운동(New Housing Movement)”에 대해 소개하고자 한다.

2. 우리나라 주택정책의 새로운 진로

최근 들어 “기후 변화와 지속가능 발전”이 전 세계적인 화두가 되고 있다. 도시에서 많은 비중을 차지하고 있는 주거공간과 의식주 전반에 걸친 문화적 패러다임의 전환이 요구되고 있다. 지속가능한 도시환경을 구현하기 위한 사회적 규범은 일반적으로 “사회적으로 공평하게(socially equitable)”, “문화적으로 다양하게(culturally variable)”, “생태적으로 안정되게(ecologically stable)”, “환경적으로 지속가능하게(environmentally sustainable)”, “경제적으로 부담가능하게(economically affordable)”로 제시하고 있다.

앞으로 우리나라 주택정책의 방향도 지속가능한 주거환경을 조성하는데 목표를 두어야 할 것이다. 그동안 경제성과 효율성에 바탕을 주거환경 대신에 주거의 본질적 가치를 추구하고 회복하자는 것이다. 지속가능한 주거환경을 구현하기 위해 담아야 할 내용과 구체적인 목표를 다섯 가지로 정리하였다. 이는 앞으로 우리나라 주택정책이 나아가야 할 새로운 진로이기도 하다.

첫째, 앞으로 주거환경이 지향해야 할 가치는 공동체의 삶을 회복하는 것이다. 주거환경은 단지 물리적 형태가 아니고, 사회·문화·의식·경제적 요소들에 의해 창조된 공간의 사회적 단위이다. 따라서 그동안 간과해왔던 모여 사는 의식에 대한 회복과, 이를 통해서 좀더 풍요로운 일상의 삶을 담을 수 있어야 한다. 우리 주거환경에서 인간적인 풍요로움을 회복하려 한다면 사회적 어울림과 서로 부대끼면서 느끼게 되는 인간적인 정을 나눌 수 있는 공간을 강조해야 할 것이다. 이러한 측면에서 앞으로 주거환경 계획의 가장 중요한 대상은 공동체 삶을 담을 수 있는 공유공간에 두어야 할 것이다.

둘째, 주택에 대한 선택의 폭을 다양화해야 한다. 우리 사회는 이미 “고령화 사회”에 진입하였으며, 1·2인 가구, 고령자 가구, 맞벌이 가구 등이 지속적으로 증가하고 있다. 또한 사회적 구성이 점점 다양화되면서 거주자의 가치관과 라이프스타일도 다양화되어 자신의 개성을 표출하기를 바라는 주거수요도 늘어나고 있다. 그러나 현재의 아파트 위주의 획일적인 주거형식으로는 이러한 다양한 계층의 주거요구에 대응하기에는 한계가 있다. 심지어는 아파트에 입주후 바로 엄청난 비용을 들어 평면을 고치거나 마감재를 교체하기도 한다. 따라서 앞으로의 주거환경은 다품종·소량생산의 경향으로 전환해야 하며, 이는 사회적 비용을 절감하는 효율적인 방법이 될 것이다.

셋째, 도시맥락에 순응하는 주거환경을 조성해야 한다. 주거환경의 수준향상은 도시공간의 질적 향상과 직결되고, 동시에 주택문제는 도시문제로 직결된다. 그러나 우리의 주거환경은 주거를 통해서 도시환경을 어떻게 형성할 것인지에 대해 그동안 관심을 두지 못하였고, 결과적으로 도시와는 유리된 환경을 초래하게 되었다. 따라서 도시환경에 적합한 도시형 집합주택을 개발하고 정착시킴으로써, 도시환경을 새로이 창출해야 한다. 우리나라의 경우, 도심부는 물론 도시근교에 이르기까지 가용토지의 부족으로 고밀의 주거환경을 조성해야 한다. 그렇다고 도시의 주택을 모두 고층화해서 건설할 수는 없다. 따라서 우리의 도시상황을 고려하여 주택과 도시를 연속적인 실체로 파악하고 도시공간 형성의 중요한 요소로서 주거형식을 모색해 나가야 할 것이다.

넷째, 부담 가능한 주거환경을 조성해야 한다. 주거비 부담문제는 소득이 적은 저소득층에게 특히 심각한 문제가 된다. 최근 경제위기 및 양극화 심화에 따라 저소득층의 주택에 대한 소유 및 임차에 대한 부담이 상대적으로 증가하였다. 스스로 주택문제를 해결하기 어려운 저소득층을 위해 공공부문에서 다각적인 노력을 해야 한다. 소득 계층별로 주거요구와 주거수준을 고려하여 다양한 주택유형과 공급방식으로 주택을 공급하고 주거비를 지원함으로써 소득 계층에 관계없이 누구나 거주하는데 부담이 가능한 주거환경을 조성해야 한다. 이를 통해 주택을 경제적 가치보다는 주거로서의 본질적 가치를 회복할 수 있을 것이다.

다섯째, 환경과 친화하는 주거환경을 조성해야 한다. 주택을 하나의 오브제로 보지 않고 환경적 장치로 바라보는 태도가 필요하다. 주택을 계획함에 있어 지역의 환경특성에 바탕을 두면서 매력있는 경관과 장소를 연출해야 한다. 각 지역마다 고유의 환경적 구성요소를 추출하고 지역 나름의 고유한 주거환경을 형성하고, 이를 지속적으로 보존하고 유지하면서 발전시켜 나가야 할 것이다. 특히 구릉지에는 구릉지에 맞는 주거형식, 농촌에는 농촌에 맞는 주거형식을 개발하고 이를 확산시켜 나가야 한다. 환경과 친화하는 주거환경 조성을 위해서는 개별 주택의 기능이나 쾌적성만을 추구하는 것이 아니라, 대지를 둘러싸고 있는 자연환경이나 인문환경을 포함한 다양한 환경을 고려하여 계획해야 한다.

3. 뉴 하우스 운동

우리나라 주거문화의 새로운 패러다임 정착을 위해 국가건축정책위원회에서는 “뉴 하우스 운동”을 전개하고 있다. 이는 저에너지 주거환경, 다양한 주거수요, 커뮤니티 회복 등 변화하는 요구에 대응하고, 주거를 물리적 대상에서 공간·문화·환경 전반을 종합적으로 아

우르며, 공공·민간·주민이 함께 참여하고 만들어 나가는 양방향 운동이다. 주거의 양적 성장에서 벗어나 주택의 디자인을 향상시키고, 소외계층을 포함하여 도시에서부터 농·어촌에 이르기까지 모든 국민의 주거문화 향상을 목표로 하고 있다. “뉴 하우스 운동”에서는 지속 가능한 주거문화 정착을 위한 1단계로서 4가지 중점과제를 도출하여 추진 중에 있으며, 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 아파트와 같은 공동주택의 주거서비스 문화를 단독주택 등 기존주택에까지 확산시켜, 기존주택의 에너지 효율 개선, 관리비용 절감 및 주거향상 등을 도모하는 지역밀착형 주거서비스 지원사업을 전개해 나갈 것이다. 기초지자체 단위로 지원센터를 설립하여, 주민에게 전문가 상담 및 민간 유지관리 서비스업체 연계, 기술컨설팅 등 지원체계 구축할 계획이다. 현재 전국 기초지자체 공모를 통해 서울 마포구 성산1동과 대구 서구 평리 3동 그리고 전북 전주시 인후2동 일대를 시범사업지로 선정하였으며, 시범사업의 성과분석을 거쳐 문제점과 미비점을 보완하여 본 사업으로 확대·시행할 계획이다. 향후 주거복지 전달 체계 통합의 기반이 될 수 있도록 지자체 등에서 시행하는 저소득계층에 대한 복지서비스, 마을가꾸기 등 주거복지 사업간 연계도 추진할 계획이다. 이러한 지역밀착형주거서비스 제공을 통해 단독주택 거주자의 주거만족도를 높임으로써, 아파트 위주의 획일적 주거문화를 개선할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

둘째, 우리나라의 대표적인 주거형식으로 자리 잡은 아파트 등 공동주택의 주거문화를 개선하기 위해 보금자리주택으로 대표되는 공공주택의 디자인과 품질을 개선해 나갈 계획이다. 이미 1920년대부터 네덜란드, 독일 등 선진국에서는 공공주택 건설을 통해 주거환경의 질적 향상을 선도하고 새로운 주거모델 및 기술 개발의 테스트 베드로 활용하였다. 우리나라의 공공주택도 단순한 주거의 개념을 넘어 다양한 상징성을 지니고 있으며, 종래의 주거안정을 위한 공급 위주에서 주거의 수준을 높이는 방향으로 변화하고 있다. 보금자리주택은 기존의 획일적 디자인을 개선하여 서민들에게 자긍심을 가질 수 있도록 하며, 1·2인, 고령자 가구 등 다양한 거주민의 생활특성에 맞는 주택공급 및 주거서비스를 제공하고, 거주비용을 낮추기 위해 초기 건설비 뿐 아니라 유지관리비도 절감해 나갈 계획이다. 이를 실현하기 위해 선도적으로 보금자리주택지구 중 일부를 시범사업지로 선정하여 혁신적인 프로세스를 도입함으로써, 수준 높은 디자인을 유도하고 새로운 주거개념을 담은 주거환경을 창출할 계획이다. 이를 제도개선 등을 통해 지속적으로 일반단지와 민간부문에 확산해 나갈 계획이다.

셋째, 최근 주택재개발·재건축사업, 뉴타운사업 등의 추진과정에서 세입자와의 갈등이 사회문제로 확산되면서 주거지 정비사업 전반에 대해 돌아보고, 새로운 대안을 모색해 나가고 있다. 노후 주거지 정비시 전면재개발, 중대형위주 공급, 획일적 아파트 위주 개발 등

기존 뉴타운 개발방식에 따른 부작용을 보완·개선해 나갈 계획이다. 재정착율을 높이기 위한 점진적 순환개발, 소형 저렴주택 및 다양한 주거형태 공급을 도모하고, 소단위 공동개발, 블록형 재건축, 결합개발 등 주거유형을 다양화 할 수 있는 새로운 정비방식을 도입할 계획이다.

넷째, 귀농인력 유도 및 관광·레저·은퇴후생활에 대한 도시민 주거수요를 농어촌 지역으로 흡수하기 위한 지방 활성화 전략으로 농·어촌 그린홈, 농어촌뉴타운, 4대강 수변타운 조성을 추진할 계획이다. 표준평면 보급, 에너지 성능개선, 신재생에너지 설비 지원 등으로 기존 주택을 개량하여 디자인·에너지·친환경 개념을 강화한 농·어촌 뉴타운을 조성하고, 정비되는 4대강 수변에 자연환경을 활용하여 세계적 수준의 주거환경을 갖춘 4대강 수변타운 등을 조성할 계획이다.

4. 결 어

“뉴 하우스 운동”의 중점 추진과제는 정부에서 관련기관의 협조·지원을 받아 시범사업을 실시하고 이를 확대하는 한편 필요한 제도개선 등을 추진할 계획이다. 이러한 주거문화운동은 정부 노력만으로 이룰 수 없으며, 국민 각계각층의 참여와 실천이 중요하다. 미래의 주거문화가 추구해야 할 방향은 현재의 주거문화에 대한 전면적인 도전이나 거부보다는 커다란 수정이 적당할 것이다. 전혀 생각하지 못했던 사실을 발견하는 데서 얻어지기 보다는 오히려 그동안 간과하고 외면하던 가치에 대하여 새로운 눈으로 바라보아야 한다. 앞으로 주거문화가 추구해야 할 가치는 대단한 것이 아니라, 사회구성원 모두가 풍요롭고 즐겁게 생활할 수 있는 장소로서의 주거환경을 구현해 나가야 할 것이다. 공공부문의 선도적 역할을 시작으로 사회구성원 모두가 비전을 가지고 적극적으로 참여함으로써, 지속가능하고 수준 높은 주거문화를 가진 일류 국가로의 도약을 기대한다.