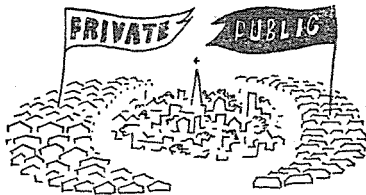


개인에 대한 주택 공급

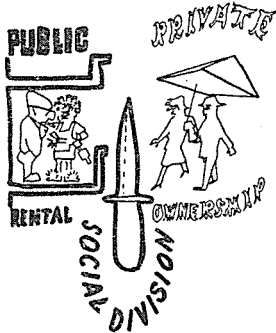
RIBA Journal January 1969

영국에 있어서의 주택 문제는 신축성 없는 가격통제, 가격수준, 구식화된 제반 제도, 경제적으로나 건축학적으로 분할적인 사회 풍조 때문에 난관에 봉착하고 있다. 1968년 11월 20일 영국 건축사 협회에서 행한 공식 담화에서 「올리버 카스」는 그림을 사용하여 공공 및 개인 주택 문제를 논함과 아울러 지방당국, 개인업자 및 거주자(소유주)상호간의 협력을 주창한바 있다.

영국에 있어서의 주택 상황은 훌륭한 환경을 조성하는 설계자나 당사자들에게 불필요한 정도로 제한을 가하고 있다. 우리는 신축성 없는 주택 규격과 결들여 가격통제, 주식화된 여러 제도나 사회적 경제적 또는 건축학적으로 분할적인 사정으로 제한을 받고 있다.



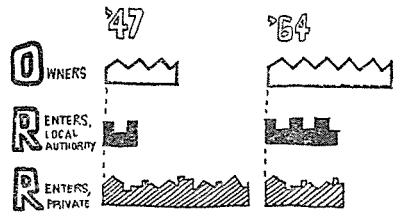
1. 주택은 공공 및 개인의 두 분야로 분리되고 있으며 각 분야는 완전히 상이한 방법에 의하여 주(州) 정부에 의해 원조를 받고 있다. 각 분야는 가능한 한 다른 분야와 상이하하여 이런 것이 바로 사회적 분열을 초래하는 원인이 되고 있다. 개인 및 공공 지역은 마치 적대적 관계에 놓여 있는 두 나라 군대의 포진형태와도 같이 상호 분리된 토지상에 주택 설계가 행해지고 있는 것이다.



2. 소유권에 따라 소유자별로 분리함은 공공 임대 의 조잡성이 소유주가 점유하는 장점과 좋은 대조를 이룬다는 사회일반의 「이미지」를 낳게 했다. 이런 「이미지」야 말로 구제도의 반영인 것이다.

주택 계열

3. 구식 주택과 현대식 주택간에는 현저한 차이점이



있는 것이다. 우리의 구식 주택의 대부분은 개인에 의해 임대되었으나 이런 분야는 급속히 사라져가고 있으며 그 대신 지방 당국에 의한 임대형식이 꾸준히 성장하고 있으며 또한 소유자가 직접 점유하는 형태가 급속도로 진전되어 가고 있다. 전형적인 도시의 주택 계열은 아래 9개의 상이한 범주로 분리될 수 있다.

불충분한 집 이것은 저렴한 과세 평가 가격을 가진 가장 오래된 주택이며 1에이커 당 주택 밀도는 30 혹은 그 이상이며 가장 적은 경비로 유지되고 있는 주택이다.

19세기형 테라스 전자와 유사하나 뒷마당 및 퇴창(밖으로 내민) 창문을 가진 점이 다르다. 1에이커 당 주택 밀도는 15로부터 20이다.

19세기형 별장 주택 한 도시에서 가장 고울의 과세 평가 가격을 가진 주택이며 가장 이상적으로 유지 및 관리되고 있는 주택이다. 1에이커 당 주택 밀도는 5 혹은 그 이하이다.

19세기 혼합형 테라스로부터 반 별채 및 완전 별채 형태 등의 다양 각색이 있으며 에이커 당 주택 밀도는 10부터 15임.

양 세계대전 사이에 지방 당국이 개발한 주택 구식 정원 도시와 수개의 줄 지어 있는 반 별채의 두 가지 형태가 있음. 그 중 몇몇 집들은 1에이커 당 주택 밀도가 10이기 때문에 앞에 말한 불충분한 집과 마찬가지로 낮은 과세 평가 가격을 지니고 있으며 일차적인 쾌적성이 결여되어 있음.

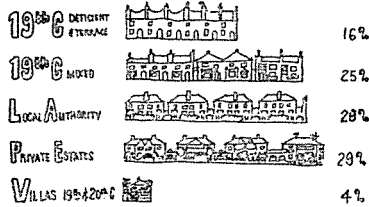
양 세계대전 사이의 개인 주택 대부분이 도로에 연하여 반 별채의 형태를 지니고 있으며 1에이커 당 주택 밀도는 8이다. 그 밖의 공간은 차고(garage)로 활용되고 있다.

전후 지방당국이 개발한 주택 정원도시 선상에 있는 양 세계대전 사이 및 밀집 형태의 원형 녹지대이다. 그러나 1에이커 당 주택 밀도는 약 15정도이다.

전후의 개인 주택 양 세계대전 사이에 개발한 개인 주택과 동일한 설계로 건립된 주택이진 하나 각 주택마다 완전한 차고가 설비되어 있으며 1에이커 당 밀도는 12이고 보다 현대적인 스타일을 지니고 있음.

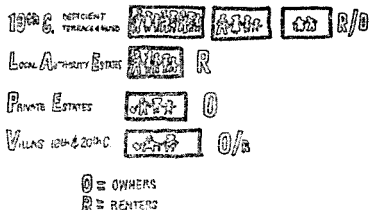
20세기 형 별장 빅토리아 왕조 시대의 별장과 같은 현대식 건물임 그러나 자동차가 운행 가능한 넓은 공간을 지니고 있음.

4. 전형적인 도시에 있어서는 현재 반수 이상의 주택이 소유권에 따라 공공 혹은 개인 소유지 형태로 분리되어 있다. 빅토리아 왕조풍의 건축물에 한해서는 소유권이 혼합됨으로서 거주자들은 누가 소유주이며 또한 누가 접세를 놓는가를 전혀 인식하지 못하고 있다.



그리고 이런 분야는 현재 급속도로 소멸되고 있다. 빅토리아 왕조식 건축물에는 그 종류가 가지각색이 있다. 높은 비율을 차지하는 노령의 퇴직자들이 있으며 지대는 소유권과 혼합되어 있다. 지방당국 소유지에 사는 사람들의 대부분은 육체 노동자이다. 그들은 양 세계대전 사이의 소유주에 사는 사람들 보다 부유하지 못하다. 그들은 도시에서 가장 많은 가족을 거느리고 사는 사람들이며 가장 큰 비율로 토지를 찾아하는 사람들인 것이다. 그 곳에는 극소수의 노인들이 있다.

5. 이와 반대로 개인 소유지에는 대다수의 정신 노

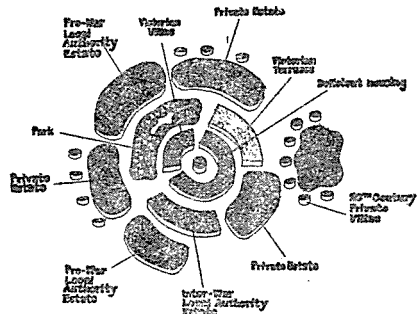


동자들이 살고 있다. 그들은 육체 노동자들 보다 소수의 자녀를 거느리고 있으며 낮은 비율로 토지를 접하고 있다. 빅토리아 왕조형이건 새로운 형이건 간에 별장은 부유한 전문 지식인들에 의해 낮은 비율로 점유되고 있다. 대부분의 사람들은 자택을 소유하나 나머지는 가구와 더불어 자기 집들을 세놓고 있다.

주택 위치

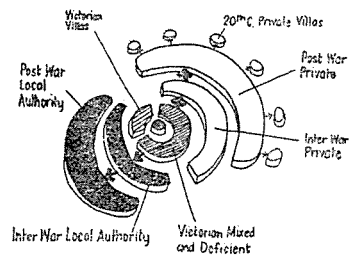
6. 주택은 역사적으로 중심부로부터 외곽 지대로 발

전되었으며 중심부 근처에는 불완전한 그리고 빅토리아



아 왕조풍의 집들이 발전되었고 중심부와 도시 공원 중간에는 빅토리아 왕조풍의 별장이 발전되었다. 이 주위에는 공공 및 개인 소유지가 있고 개인 소유지는 골프 코스 주위에 밀집하고 있는 개인 별장으로 둘러싸여 있다. 건축학 및 소유권 견지에서 볼 때 가장 흥미 있고 가장 다양한 것은 중심부 주위이다. 도시 내에서 보다 오래된 인구 과잉 지대에서보다 새롭고 값비싼 그리고 보다 낮은 주택 밀도를 가진 지역으로 이동하는 것을 간단히 외향 또는 상향이라고 간단히 말할 수 있다. 옛 중심 지역에서 세들고 사는 사람들은 양 세계대전 사이의 주택 그 다음에는 전후의 지방 당국이 건립한 주택으로 이주하는 경향이 있고 한편 토지를 소유하는 사람들은 양 세계대전 사이 및 전후의 개인 소유지로 이사하는 경향이 있는 것이다. 공공 및 개인 소유지 상호간의 이동은 거의 볼 수 없다. 조만간에 도시 중심부 주위에 있는 옛 빅토리아 왕조풍 주택은 지방 당국에 의해서 재차 개발된다.

7. 즉 이것이 중심 지역에 공공 임대용 주택의 일



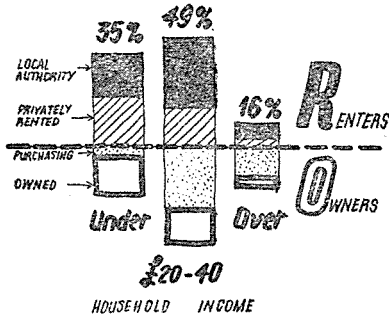
환을 형성하는 것이다. 도시는 현재 반씩 두 지역으로 분리되어 있다. 즉 공적으로 임대된 지역과 개인 소유지로 양분되어 있다.

주 민

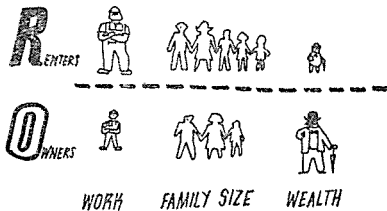
주급 20파운드 이하를 받는 봉급 생활자가 주택을 구입하기란 지극히 어려운 실정이다. 그러나 주급 20파운드에서 40파운드 사이를 받는 세대들은 자기들은 자기집을 소유 및 직접 거주 하는 사람이거나 집을 세놓고

있는 사람이 반반씩이다. 주급 20파운드 이하를 버는 세대보다는 주급 20파운드 이상의 수입을 올리는 세대가 지방당국이 건립한 주택에 세들고 사는 경우가 더 많은 것이다. 물론 이 가운데는 의심할바 없이 불완전한 주택이 포함되어 있기는 하다.

8. 주급 20파운드 이상을 받는 사람들 만큼 주급 20파운드 이하를 버는 사람들이 그들의 집을 완전히 소

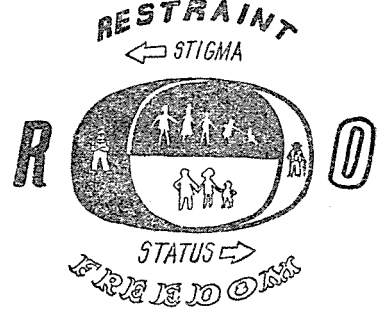


유하는 경우가 많다. 비록 소유하는 비율이 수입 여하에 따라 증가되지만 선택할 수 있는 여유가 있는 사람들에게는 집을 소유하는 경우 만큼 집을 세놓는 경우가 있는 것이다. 따라서 집을 세놓는 것이 단순히 수입을 올리는 구실만을 하는 것은 아니다.



9. 지방당국의 소유지에 사는 대다수의 사람들은 육체노동자들이다. 이에 반하여 개인 소유지에 사는 사람들의 대다수는 인텔리 직업인들이다. 지방당국이 시행한 선택제도의 결과 지방당국의 소유지에 사는 가족 수는 부분적으로 개인 소유지에 사는 가족수 보다 많다. 그러나 개인 소유지에 사는 사람들은 지방당국의 소유지에 사는 사람들 보다 더 부유한 생활을 누리고 있다.

10. 비록 공공 및 개인 소유지에 사는 사람들 가운데서 다수를 찾아하는 사람의 계층 종류가 거의 동일하지만 보유권에 따라서 소유지에 격리시킴으로써 그곳에 사는 사람들 사이에 차별 의식이 현저하게 나타난다. 더욱이 많은 육체 노동자와 그들은 모두 흡수하기 곤란한 높은 주택 밀도와 많은 자녀들을 그들이 거느리고 있다는 생각은 셋집이 빈곤과 밀집을 상징한다는 인상을 받게 하는 것이다. 더욱 큰 차이를 나타내는 것은 공공 및 개인 지역에 사는 주민의 변화이다. 공공 지구에서는 지방 당국의 관리로 말미암아 거기에



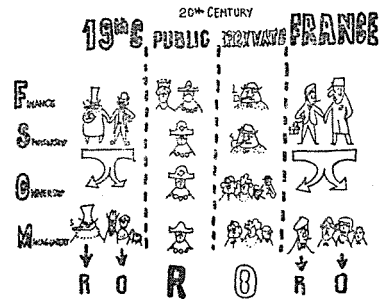
사는 주민의 특성이 항상 변화하지 않으며 만약 한세대가 외부로 이주하면 비슷한 종류의 가족이 그 대신 입주해 온다는 보증이 있다. 만약 집단적 욕구로부터 방향을 바꾸어 개인적 욕구를 관찰한다면 개인 생활은 다음 5개 단계로 구분할 수 있다. 즉 첫째 자기 가족과 함께 집에서 사는 아동시기, 둘째 일터 및 결혼할 목적으로 집을 나와 이주하는 이동적인 시기, 셋째 결혼 후 자기 가정을 꾸민 시기, 넷째 아이들이 성장하여 각기 독립한 후 가구 속에 둘러쌓여 자기 소재지에 뿌리를 완전히 박는 시기, 다섯째 노년기에 접어들면서 자기 주위에서 볼 수 있는 편리 서비스 및 친구가 제일 좋은 시기 이상 5단계로 구분된다.

제반 제도와 그 역사

주택 관계는 4개의 중요한 요소가 있는 듯하다. 재정 돈을 조달하는 방법과 그 방법을 발견하는 사람. 보증 누가 주택을 구매하는데 이니시아티브를 쥐고 소송 의뢰인으로서 행동하는가. 소유권 어떤 조직 혹은 사람이 토지와 건물을 소유하는가.

관리 토지 및 건물이 유지 관리되는 방법. 다음에 영국 및 프랑스의 현행 제도와 19세기 영국에서 시행되었던 제도를 비교해 보기로 하자.

11. 19세기에 있어서는 지대 혹은 소유권 때문에 지주 혹은 건축업자에 의해서 행사되고 있었다.



20세기 영국의 재정 및 보증 관계는 공공 및 개인분열에 의해 지배되었다. 공공지역에서는 재정은 주(州)와 지방당국 양자가 분담하여 관장하였다. 개인지역에서는 재정 및 보증은 소유권을 소유주에게 양도할 수 있는 입장에 있는 건축업자에 의해 분담되었다. 그러나 현재 프랑스에서는 양 형태 중에서 가장 이상적인 것만을 흡수 사용하고 있다. 프랑스에서 시행중인 제도 중에서 큰 장점은 동일한 대지에 대하여 혼합된 소유권을 발생시키고 있는 점이다. 한편 영국에서 시행중인 제도의 장점은 프랑스에 비해 지방당국이 보다 효율적인 대비를 국민자에게 대해 할 수 있다는 점이다. 즉 영국 제도하에서는 노인을 위한 저축이 새로운 계획하에 투자될 수 있는 것이다. 그리고 넓은 지역을 소유하고 있으므로 해서 시기가 올 때 포괄적으로 재개발할 수 있는 것이다.

사회 변화

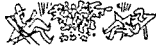
우리의 계반 제도는 사회 변화로부터 오는 영향을 고려하여 변화시켜야만 한다.

12. 예를 들면 수동적이었던 소비자가 없어짐에 따라

PARTICIPATION



SHARING



PERSONALISING



WOMEN'S WORK



라 소비자 집단이 등장하게 되고 그들의 활동은 대학에서 뿐만 아니라 사회사업 분야까지 확대되고 있는 실정이다. 같은 변화는 거주자로 하여금 그들 집 환경을 통제하는데 적극 참여해야 할 필요를 느끼게 한다. 공지(空地), 아동들의 장난 및 주택 등과 같은 것에 대한 공동 필요는 우리들이 그 속에서 자라난 격리의 이상을 무색케 한다. 현대생활의 양상은 보상을 겸한 권리 양도를 요구하며 산업화되어 있는 빌딩은 자기 주택을 개인화하려는 개인의 욕구와 타협하지 않으면 안된다. 사회에서의 여성의 지위는 부인에 대한 2차적인 근로생활의 사회 수요가 증가됨에 따라 변화된다. 이 같은 여성의 사회 지위 향상은 노동하기 위한 여성의 여행과 물건 사기, 육아실, 교육 및 가정 난방을 위한 새로운 편의를 요구하게 한다.

재 정

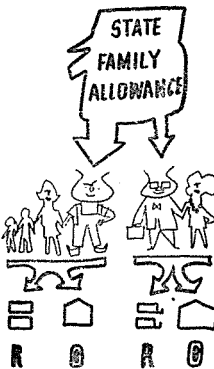
소유주가 자기집에 거주하는 경우 자기의 난관을 아

무런 보조 없이 극복해야 하는데 반하여 지방당국의 주택에 세든 사람은 과도할 정도로 보조를 받고 있다는 것이 가장 일반적으로 알려진 오해이다. 사실 지방당국의 집을 세우는 사람이 주택에 대해 주(州) 보조를 받는 액수보다 2배정도 많은 원조를 집 구매자는 세금인하를 받음으로써 받고 있다. 주요한 것은 원조가 수여되는 방법상의 차이에 있다. 공공 지역에서는 주택이 보조를 받고 있으나 개인 지역에서는 개인이 보조를 받고 있다.

13. 이 같은 재정 원조상의 분화는 공공 지역과 개인 지역과의 분리를 촉진시키게 된다. 연 1,200파운드 평균 임금을 받고 있으며 3,500파운드 가격의 지방당국의 프랫트(같은 층의 여러 방을 한 가족이 사용하는 셋방)에 거주하는 숙련 노동자는 주택에 대한 보조 형식으로 60년간에 걸쳐서 연 약 86파운드를 받는

다. 대조적으로 연 4,000 파운드의 임금을 받고 25년 기간으로 8,000파운드 값의 주택을 구매하는 사람은 연 117파운드 라는 거액의 세금 면제를 받게 된다. 이 같이 원조가 수여되는 방법상에 차이가 있을 뿐만 아니라 원조가 수여되는 기간상에도 차이가 있다.

14. 프랑스에서는 주택에 대한 보조가 주택 수준에 따라 등급화되어 있으며 판매 및 임대용 주택에 모두 적용된다. 더욱이 수입과 연결되어 있는 풍족한 가족수당

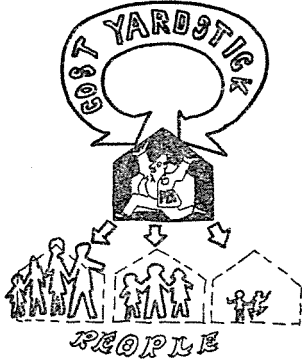


은 모든 사람으로 하여금 임대수입과 소유권 사이를 선택할 수 있게끔 한다. 이 제도는 혼합보유권 및 상당한 정도의 사회통합을 이룩하게 한다. 이 나라에서는 저가격 실링과 최소수준을 엄격하게 적용함으로써 공공 지역이 통치되고 있다.

15. 파야카 모리스는 인플레이션 기간중 정지 상태를 유지 하던 가격 표준에 의해 억제된 팽창실링(한계 가격)과 투쟁하고 있다. 이 결과 국민 표준주택을 건립할 수 있게 되었으며 그와 아울러 저렴한거나 혹은 비싼 주택 건립을 불가능하게 만들고 있다.

보 증

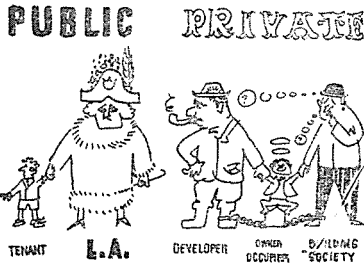
건축업자 자신은 지방당국을 은정적이고 엄격하고 구



식이라고 간주하며 또한 충실한 조각인을 장악하고 있다고 본다.

16. 한편 지방당국은 건축업자나 건축업계를 이 운동기에 좌우되거나 과거로부터 수익성이 확실하다는 것이 증명된 그

런 형의 주택 건립에만 집착하고 있다고 간주하는 경향이 있다. 이것은 비진취적인 설계와 계획을 계속시키는 결과가 되고 있다. 수적으로 소수이긴하나 다른 점에서는 대단히 중요한 의미를 갖고 있는 주택협회운동의 발전은 주택분야에다 흥미 있는 설계 및 관리 개념의 형태로서 새로운 활기를 가져왔다. 나는 노동조합이나 무역협회 및 거물급 산업개발이 주택 분야에 투자하는 것을 보고싶다. 그들은 광범하게 광고되고 연구된 실험용 계획을 촉진시킨다. 세습적인



개인 소유지는 그들 하부 구조를 위한 지방당국의 개입에 의존하고 있다. 이런 협동은 개발을 필요로 한다. 예를 들면 건축업자가 편리 건축 및 시장성을 취급하는 데 반하여 지방당국은 계획 수립 토지획의, 경치, 사회 서비스, 도로 및 관리를 취급하는 것이다.

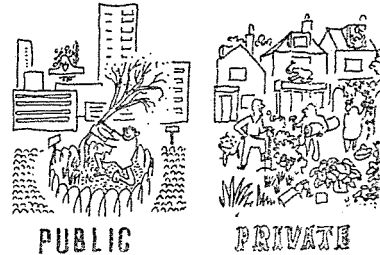
소유권

사회 압력은 개인 및 공동 소유권을 계속 발전시켜야 함을 암시한다. Span, Wates 및 몇몇 주택조합에 의하여 발전을 보게 된 이 분야에 대한 구상은 현재 차지권(借地權)의 개혁으로 말미암아 위태롭게 되고 있다. 우리는 소유권의 협동 원칙을 발전시킬 필요가 있다. 예를 들면 지방당국은 토지, 풍치 및 공동 서비스를 소유하며 개인은 자기의 집을 소유했다. 사회 통합을 위하여 시영주택의 판매 때문에 생기는 혼합 소유권 개념은 그것을 추천할 많은 근거를 가진다. 공동사회를 위해 지방당국의 주택에 대한 투자 가치를 보호

하는 판매 관계는 주의 깊게 통제되어야 하며, 나아가서는 재개발을 위해 차지권(借地權) 기초 위에서 통제되어야 한다.

관 리

17. 공적인 것과 개인적인 것 사이의 가장 극적인 대조



는 역시 관리 및 유지면에서 볼 수 있다. 왜 선구적인 개인 건축업자의 관리에 관한 새 구상을 지방당국의 업무 분야에 적용시킬 수 없을까?

18. 예를 들면 집세 수입으로부터 지방당국은 다소는 그들 자신이 하고 또 사무적인 기초 위에서 지방당국의 유지서비스에 의해 가장 잘 행해진 것에 경제적으로 자금을 사용하므로써 지방 관리위원회로 하여금 관리 자금의 분담금 사용에 대한 책임을 지게 할 수 있다. 거주자가 관리 및 소유권에 대하여 대거 참여한다는 것은 적응 및 변화에 대한 계획 수립을 의미하며 또한 그곳에 거주하는 사람들에 의한 개성 표현을 의미하는 것이다. 요컨대 지방당국은 거주자(소유주), 지방 관리위원회 및 건축업자와의 협력체제를 발전시켜야 하며 보다 광범위한 수입 기준과 세대형(世代型)중에서 각종 소유권을 발전시켜야만 한다. 건축업자들은 1930



년대에 볼 수 있었던 세분화 현상과 결별하고 공동소유권과 관리를 포함하는 새로운 형태를 손꼽아 기다려야 한다. 새로운 후원자가 요구되며 보다 많은 권한을 주택조합에 주어야 한다. 예를 들면 노동조합이나 산업 분야의 주택에 대한 투자를 필요로 한다. 주 정부 프랑스에서 발전시킨 것과 같은 공정한 원조 체계를 고안해야 한다. 주 정부는 가격 통제에 대하여 신축성 있는 해석을 내림으로써 규범보다는 오히려 각종 형태 중에서 파이가 모리스가 팽창, 수축 및 평균이 되도록 해야 한다. 주 정부는 또한 결합된 개인 및 공동소유권 원칙을 조성시키기 위해 새로운 입법을 단행해야만 하는 것이다.