

都市住居問題에 關한 小考

金 昌 碩

서울대학교 環境大學院

하고 있어 住宅不足은 特히 都市의 問題임을 보여 주고 있다.

目 次

1. 머리말.
2. 住居問題의 特性.
3. 大都市의 住宅問題.
 - (1) 大都市의 住宅現況
 - (2) 住宅難의 原因.
4. 大都市 住宅問題 解決의 方向.
5. 맺는 말.

1. 머리말

「삶의 보금자리」로서의 住宅은 人間의 安息處이며, 家庭을 形成하고 家族을 擔아주며 保護하는 그릇(shell)이다. 또한 다음 世帶를 이을 子女들을 키우고 敎育하는 작은 社會이기도 하며, 人格形成의 原初的 터전으로 人間이 궁극적으로 갈구하는 幸福의 溫室이라고도 할 수 있다. 그러나 아직도 세계의 到處에는 「프라이버시」와 自然으로 부터의 保護라는 單純한 宄居의 水準의 居處마저도 마련치 못하고 방황하는 거리의 路宿者, 그리고 貧民窟의 不潔한 生活環境속에서 굶주림과 失意에 빠져있는 많은 人類가 있다.

흔히 社會는 그 構成員의 生活의 基本的 要素인 衣食住의 安定이 곧 社會全體의 安定性, 健全性과 直結된다고 한다. 이러한 意味에서 住居의 問題가 國家的 次元에서 福祉政策의 重要한 部分을 占하고 있다고 보겠다.

우리나라의 境遇 1970年의 人口·住宅「센서스」結果에 의하면 住宅不足率이 全國平均 22.3%이며 이 가운데 都市는 平均 42%, 農村은 7.6%를 示顯

2. 住居問題(housing problems)의 特性

住居의 問題는 程度의 差는 있을지언정 先後進國을 莫論하고 共通의 問題이다. 다만 그 內容에 있어서 先進諸國의 境遇는 住居施設의 質的向上이 主로 問題視되고 있는데 反하여 低所得國家 들에 있어서는 住宅難, 即 住居施設의 量的 不足問題가 그 主를 이루고 있다.⁽¹⁾

이와같이 住居의 問題는 어떤面에서는 人類全體의 問題인 바, 住居는 왜 그다지도 人間生活에 重要性을 갖게되는가? 이러한 근본적인 문제에의 解答은 住居가 人間生活에 갖는 特性 내지는 機能을 살펴봄으로써 얻어질 수 있다.

첫째, 흔히 Shelter 라고 불리어지는 住居의 原初的인 概念은 自然및 外敵(elements and enemies)으로부터의 保護라는 機能을 뜻한다.⁽²⁾ 그러나 이러한 Shelter 로서의 機能은 아직도 一部 原始種族에게는 住居機能의 거의 全部를 意味하는 경우도 있으나 一般의으로는 住居要素의 極히 적은 一面에 지나지 않는다. 즉, 오늘날도 兵營, 自然災害時 罹災民을 수용하기 爲한 幕舍, 防空壕等 Shelter 機能이 主가 대는 例가 많이 있으나 住宅의 境遇는 다른 側面的 機能이 더욱 強調되고 있다.

그중 하나가 住居의 두번째 要素라고 볼 수 있는 「프라이버시」이다. 이를 한마디로 定義하기란 매우 어려운 概念이나 人間本性이 他의 간섭없는 「獨立된 자기만의 居處」(separated shelter)를 希求하는데 基因한다고 볼수있다. 따라서 「프라이버시」는 自然및 外敵으로부터의 「保護」(protection)만큼이나 重要한 住居의 한 要素이며, 또한 物的 概念(physical concept)보다는 社會的 概念(Social

concept)에 속한다고 보는 편이 좀더 妥當하다.⁽³⁾ 예컨대 하나의 거대한 天幕을 갖고 있는 原始「커뮤니티」가 그것을 여러개로 나누어 住居를 마련하려 할 경우 각각의 지붕을 세울 장래의 確保問題보다도 天幕을 과연 몇조각으로 나눌 것인가 하는 論爭이 더욱 關心거리인 것이다. 바로 여기에 社會的 因習(social custom)의 문제가 介在된다. 즉 모든 社會는 同一한 지붕을 共有하는 人間의 集團에 關한 一聯의 觀念(notions)이 있으며 대체로 한 가족(household)이 그 單位가 된다. 그러나 household의 定常的인 構成도 그 社會의 文化에 따라 달라진다. 예컨대 결혼한 자녀가 父母를 모시느냐 혹은 소위 核家族이나⁴ 하는 問題는 全的으로 이러한 범주에 속한다. 그러나 人壽의 問題도 經濟水準의 向上에 따라 變遷되고 있으며, 先進國의 例에서 보는 바와같이 가정의 구성이 점차 核家族化하고 成人 1人당 1室 單位로 最大의 「프라이버시」를 享有하는 傾向이 있다. 所得水準의 向上은 이밖에도 住宅內의 生活「패턴」, 各種 設備水準의 向上과 새로운 導入, 「오픈스페이스」(open space) 確保等 「프라이버시」의 質的 變化에도 影響을 주게 된다. 따라서 住宅의 計劃 혹은 政策面에 있어서도 이러한 變化에의 對處가 絶실히 요청된다 하겠다.

住居의 세번째 特性은 立地(location)의 問題이다. (4) 흔히 都市家庭은 「家庭-職場」 혹은 「家庭-學校」間的 每日「트립」(daily trip) 뿐 아니라 그밖에 「쇼핑」, 오락 등을 目的으로 거의 規則的인 「트립」을 發生시킨다. 이러한 「트립」의 길이에 交通手段, 交通時間 等 實質的인 面에서 限界가 있기 마련이다. 따라서 住居單位는 上記한 職場 기타 各種 施設과의 相對的인 立地가 重要하며, 交通時間, 費用面에서 經濟的이기 위해서는 이들 立地와 合理的으로 近接되어야 한다. 그러나 새로운 技術의 革新으로 말미암은 高速 大衆 交通手段의 發達과 所得水準의 向上에 따른 「마이카」의 보편화로 最小限 交通問題와 關聯한 住居立地의 問題는 점차 完化될 素地가 充分히 있다.

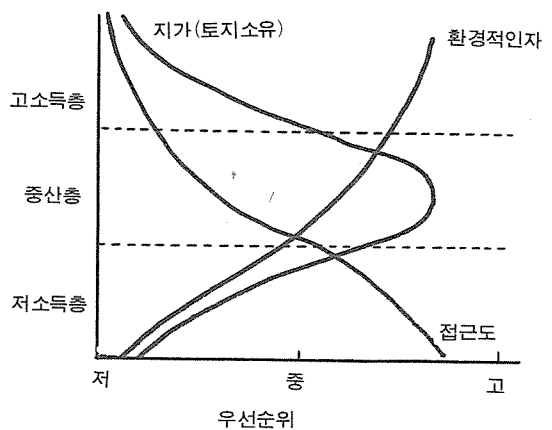
住居의 네번째 要素로는 環境의 快適性(environmental amenities)이다. (5) 이는 바람직한 住居에 影響을 주는 周辺地域의 特徵을 말한다. 그 要素로는 快適한 自然環境뿐 아니라 子女를 爲한 學校의 質, 病院施設, 消防施設 等の 「커뮤니티」施設, 近隣住民의 社會的 身分(social character)도 包含

되는 概念이다. 따라서 이러한 環境의 快適性 確保는 「커뮤니티」의 土地利用 規制를 비롯한 多角的인 都市計劃의 樹立과 實施를 通해서 어느정도 實效를 거둘 수 있다.

다섯째로 住宅은 人間이 사는 場所로서 뿐 아니라 一種의 投資의 對象이라는 点이다. (6) 한 家庭이 집을 所有한다는 事實은 財政的으로나 心理的인 意味에서 어느 정도의 安정感(security)을 家族에게 준다. 즉 心理的으로는 最小限 住居의 問題로 他人에게 屬할(surrender) 必要가 없고, 「오직 家族만의 城」을 가질 수 있다는 點은 一種의 「프라이버시」屬性(the attribute of privacy)의 延長이라고도 볼 수 있기 때문이다. 財政的으로도 住宅의 所有는 富의 한 象徴일 뿐더러 實際로 家族이 蓄積할 수 있는 實質的인 富라고 볼 수 있다.

한편, 지금까지 論及한 住居의 特性과 關聯하여 「터너」(John C. Turner)의 말을 빌리면 都市民이 그들의 住宅地를 挾하는데 作用하는 要素로 크게 ① 中心市街地로 부터의 時間 및 空間距離, ② 地價와 賃代料 및 ③ 環境의 因子를 들고 있다.

(7) 이를 다시 所得水準과 關聯지어 低所得層일수록 環境的 因子와 地價(土地所有)에 대한 우선순위는 극히 낮으며, 高所得層이 될수록 環境的 因子가 가장 重要한 因子로 되며, 中産層은 環境的 因子와 接近度에 中位를 유지하나, 土地 所有 動機나 地價에 가장 민감한 반응을 보이고 있다고 說明한다. (그림 1 참조)



(그림 1) 소득과 주거지 입지인자와의 관계

특히 어느程度的 富를 축적한 中産層은 自己所有의 住宅을 갖겠다는 所有動機와 住宅投資로부터 예상되는 偶發利得을 바라고 地價가 비교적 싼 郊外로, 郊外로 뺄어나가 一般的으로 大都市 近郊에는 中産層 위주의 單調롭고 調和없는 住宅의 砂漠을 이룬다.

(8) 그러나 低所得層은 衣食의 問題解決에 餘念이 없는 탓으로 住宅難은 어느나라를 莫論하고 自力으로는 住宅을 마련할 수 없는 이들에 對한 問題로 集約되고 있다.

3. 大都市의 住宅問題

(1) 大都市의 住宅現況

前術한 바와 같이 先進諸國에 있어서는 住居施設의 質의 向上이 主로 問題視되고 있는데 反하여 低所得國家들에 있어서는 住宅難, 即 住居施設의 量的 不足이 더욱 時急한 問題로 되어 있다.

특히 大都市의 境遇는 높은 失業率, 過密한 人口, 宅地難, 높은 地價 등으로 因하여 그 程度가 더욱 심각한 實情이다. 지난 1970年의 人口·住宅「센서스」資料에 따르면 全國의으로는 約 23.3%의 住宅不足率을 보이고 있으며, 이중 農村은 7.6%임에 比해 市部는 42.3%이고, 特히 서울을 비롯한 大都市의 境遇는 近 50%에 육박하는 不足率을 보이고 있다. (表1 참조) 또한 不足棟數에 있어서도 32個市의 總不足數 998千戶는 全國不足數

表1 主要大都市의 住宅現況

(* 70 인구·주택「센서스」자료)

區分	單位	全國	서울	釜山	大邱	仁川	光州	大田	32 個市計	郡部計
人口數	천	30,852	5,423	1,839	1,061	631	493	406	12,685	18,167
家口數	"	5,576	1,029	352	200	120	84	71	2,377	3,199
家口員數	인	5.27	4.77	4.85	4.82	4.93	5.19	5.27	4.88	5.45
住宅數	천	4,334	574	204	100	71	48	41	1,379	2,956
不足數	"	1,242	455	148	100	49	36	30	998	243
不足率	%	22.27	44.21	42.03	50.27	40.55	43.17	42.33	42.0	7.61

出處: 행정백서, 대한민국정부, 1974, P.229.

1,242千戶의 80.4%를 占하고 있으며, 然이나 都市全體不足數의 82%에 達하는 818千戶가 서울을 비롯한 6大主要都市에 集中되어 있음은 이를 잘 反證하고 있다.

또한 大都市는 一般的으로 地價라든가 工事費等이 비싼탓으로 單位住宅當 生産費가 比較할 수 없을 정도로 높기 때문에 住宅問題는 特히 大都市의 問題라고 하여도 과언은 아닐 것이다.

이러한 量的인 問題外에도 비록 통계상 으로는 나타나 있지 않지만 不良住宅도 상당히 많을 것으로 생각된다. 따라서 農村의 住宅問題가 主로 質的인 改良이 主된 問題임에 比하여 都市는 質的인 不足과 質的 改良이라는 두가지 側面에서 問題점을 제기하고 있어, 住宅의 量產化, 改良化 및 規模의 適正化 等を 同時에 解決해야 하는 어려움이 있다.

(2) 住宅難의 原因

이러한 住宅難의 問題는 結局 住宅의 需要에 供給이 뒤따르지 못하는 데서 提起되는 것이라고 볼 수 있으므로 그 原因도 需要와 供給의 두가지 側面에서 分析되어야 한다. (9)

먼저 住宅需要의 增加原因으로서는 첫째, 人口의 自然增加에서 오는 住宅需要를 들 수 있다. 이는 人口의 自然增加率이 높은 後進國에서 特히 문제시 되는 現象으로서 住宅을 가져야할 世帶數의 增加에서 비롯되는 需要를 뜻한다.

例컨데 1966~1971年 기간中 우리나라의 世帶數 純增加는 568,000세대로 一世帶當 一住宅을 기준으로 한다면 年平均 113,600戶의 住宅需要가 人口의 自然增加로 因해 發生된 셈이나 同期間中의 年平均 供給量이 約 10萬戶에 不過했음을 볼때, 住宅供給이 이러한 自然的인 需要의 增加에도 미치지 못하였음을 알 수 있다.

둘째로, 家族構成의 變化 즉 核家族化가 住宅需要를 增加시킨다. 傳統的인 社會에서는 2代, 3代에 걸친 家族들이 한집에 모여 살았으므로 家口當 人員數가 現在보다 훨씬 많았고, 따라서 人口의 自然增加에 依한 住宅需要는 別로 심각하지 않았으나, 近代社會로의 發展에 따라 夫婦中心의 核家族化 現象이 나타나고 있다. 이러한 現象은 農村보다도 都市에서 더욱 뚜렷이 나타나고 있어 1970年 現在 家口當 平均人數가 農村의 5.45人에 比해 都市는 4.88人이며, 特히 大都市의 境遇는 이보다도 낮게 나타나고 있다(表1 參照). 따라서 向次核家族化 現象에서 오는 住宅需要의 增加또한 상

당할 것으로 보인다.

셋째로, 都市化 過程에서 일어나는 住宅需要의 問題이다. 어느 나라를 莫論하고 住宅問題가 크게 提起되는 것은 近代化 過程에서 必然的으로 나타나는 都市의 팽창에서 비롯된다. 特히 開發途上國의 境遇 都市로의 人口集中은 都市自體의 就業能力과 受容能力의 相關關係에서 이루어지는 것이 아니고 어쩔 수 없이 都市로 밀어닥친, 바꾸어 말하면 都市가 人口를 끌어 드리는 「풀·인」(pull-in) 現象이 아니고 「푸시·인」(push-in) 現象이라는 데에 더 큰 問題의 심각성이 있다고 보겠다.

넷째로 住宅의 老朽化, 不良化 및 기타 要因에서 오는 住宅需要의 問題이다. 住宅의 耐久性에도 限界가 있는 것으로 特히 農村의 土造家屋을 연와조, 「콘크리트」造 家屋에 비해 耐久性이 弱할 것이다. 1969年來 現在 全國의 430餘萬戶中에서 초가집이 56%로 過半數를 占하고 있음을 고려할 때, 이러한 耐久性이 弱한 초가집의 倒壞와 耐久限도를 넘는 住宅들의 自然崩壞 等도 住宅需要의 한 原因이 된다고 하겠다.⁽¹¹⁾

다섯째로, 都市의 不良地區 再開發 혹은 商業機能의 침투로 因해 도태되는 住宅의 손실, 都市의 人口分散政策, 또는 工業團地 建設 等으로 發生되는 住宅需要도 看過할 수 없는 要因이라 하겠다.

그러나 비록 이상에서 論及한 各 要因에 의해 住宅需要가 發生한다손 치드레도 왜 供給이 需要를 充當하지 못하는 것일까? 「아브람스」(Charles Abrams) 教授는 이러한 住宅問題 改善의 障礙要素로

- ① 低所得과 높은 住宅費用,
- ② 높은 地價,
- ③ 國家財政上的 制約,
- ④ 財源 및 國民저축의 不足,
- ⑤ 建築産業의 不在,
- ⑥ 建築技術과 材料使用의 落後性,
- ⑦ 政策 혹은 計劃의 不備 等을 지적하고 있다.⁽¹²⁾

이들을 요약하면 첫째, 個人 및 政府의 財源 不足, 둘째, 住宅政策의 결여, 셋째, 建築技術 및 關聯産業의 落後性 等으로 크게 나누어진다. 그러나 이 가운데 가장 根本的인 住宅供給의 취약점은 워니워니해도 無住宅者의 所得水準이 낮고 따라서 그들의 自力으로는 自己집을 지을 능력이 없으며, 이들을 뒷받침할 政府의 財政또한 넉넉치 못하다

는 事實로 集約된다고 보겠다. 거기에 더하여 住宅部門에의 政府投資는 他部門에 비해 그 優先順位가 낮다는 점이다.

흔히 住宅建設 혹은 都市開發에 必要한 資金은 그 性格에 있어서 첫째, 必要한 資金量이 莫大하고 同時에 資本化 期間이 길며, 둘째 높은 收益性이 없다는 등의 特性이 있다.⁽¹³⁾

다시 말해서 經濟學的 「投入-產出化」(input-output ratio)의 分析에 따르면 住宅投資는 그 莫大한 投入에 비해 그 產出效果는 微微하다는 것이 支配的인 見解이다. 그러므로 特히 財源이 넉넉치 못한 開發途上國들의 境遇, 原則的으로 投資資本은 위험부담이 同一하다고 하면 最大의 예상수익을 올릴 수 있는 部門으로 흡수되게 마련이고, 따라서 住宅投資의 우선순위는 지극히 낮다는 것이 종래의 支配的인 理論이다.⁽¹⁴⁾

우리나라의 境遇도 지난 2次 5個年計劃 期間中 (1962~1967)의 住宅資金投資規模를 보면 GNP에 對한 住宅投資率은 매년 감소되어 1967年度의 1.73%에서 1971年度에는 1.3%로 下落하고 있고, 住宅建設戶數의 政府, 民間比率은 47萬戶 對 3萬戶로 政府投資의 미비함을 볼 수 있다(表2 參照).

참고적으로 各國의 住宅投資率을 비교해 보면 우리나라와는 현격한 차이가 있음을 알 수 있다(表3 參照). 물론 先進國과의 비교가 당초부터 無理이기는 하지만 政府投資率이 民間投資에 비해 훨씬 낮으면서도 建設戶數面에서는 압도적으로 많은 것은 政府建設이 주로 서민대중을 위한 것을 反證하는 것으로 住宅政策에 좋은 教訓을 준다.

表2 제2차 5개년계획 기간중 주택자금 투자규모

年度 事業	單位	合 計	1967	1968	1969	1970	1971
G N P	억원	62,350	9,954	11,148	12,457	13,707	15,085
주택투자액	"	920	173	175	184	193	195
주택투자율	%	1.40	1.73	1.56	1.47	1.40	1.30
건설목표	戶	500,000	94,000	95,000	100,000	105,000	106,000
주택부족율	%		25.4	26.0	26.3	26.5	26.6
주택건설	戶	500,000	94,000	95,000	100,000	105,000	106,000
정 부	"	30,000	1,400	5,500	2,000	9,100	12,000
민 간	"	470,000	92,600	89,500	98,000	95,900	94,000

자료: 주택은행, 주택과 금융, 1972, P. 133

表3 나라별 住宅投資率

國名	G N P 주택투자율 (%)	자금별 대비 (정부): (민간)	건설호수대비 (정부): (민간)
서독	5.6	28:72	52:48
이탈리아	5.4	13:83	21:79
불란서	4.2	46:54	91:9
스웨덴	4.9	49:51	97:3
한국	1.7	9:91	10:90

자료: 주택은행, 주택과금융, 1972, P. 133에서 발제작성.

4. 大都市 住宅問題 解決의 方向

前述한 바와같이 住宅難은 住宅의 需要에 供給이 뒤따르지 못하는데 根本的인 理由가 있는 것이므로 住宅難 해소의 關鍵은 바로 住宅의 供給을 원활히 하고 加급적이면 需要(量 및 費用面에서)를 最少化 하는데 있다고 보겠다.

따라서 그 方向은 積極的인 次元에서의 政策的인 側面과 小極的인 次元에서의 住宅의 저렴화라는 두가지 面에서 同時에 摸索되어야 한다.

먼저 政策的인 側面은

- (1) 住宅投資의 增大,
- (2) 大都市로 의 人口集中 防止와 中小都市育成
- (3) 좁은 意味에서의 合理的인 住宅政策으로 나누어 볼 수 있다.

첫째의 境遇 前述한 바와 같이 後來에는 住宅事業 그 自体가 갖고 있는 經濟的인 意義가 거의 無視되어온 것이 事實이다. 흔히 住宅은 國民所得의 向上을 기다려 일정한 시기를 거친후 비로서 投資하게 되는, 지극히 非生産的인 部門으로 간주되어 왔으나 작금의 經濟理論은 住宅建設도 分明히 經濟發展을 뒷받침 할 수 있다는 근거를 資本形成理論에서 제기시키고 있다.¹⁵⁾ 비록 他産業에 비해 직접적인 經濟的 增殖要因은 저조하지만 住宅建設이 占有하고 있는 勞動生産性效果和 聯關産業 發展에 기여함은 자못 크다. 즉 住宅을 建設하기 위한 「시멘트」, 木材, 철강 등 많은 建設資材의 生産活動뿐 아니라 이들 資材와 建設勞動者들은 工場建設, 항만, 道路, 上下水道 등 社會間接資本의 投資 增大에 기여하는 바가 매우 크다. 또한 國家建設 初期 혹은 不況期의 高消費과 購買力 增進으로 經濟的인 不況을 극복하는 景氣對策으로서의 役割도 至大하다. 住宅投資가 經濟成長에 미치는 이러한

효과的인 좋은 例는 「이스라엘」을 들 수 있다. 즉 1949年에서 1957年사이의 建國初期에 人口가 갑자기 倍로 增加하여 巨大한 住宅事業을 추진하였으나 이로 말미암아 經濟發展을 저해한 것이 아니라 오히려 寄與한 바가 컸다는 事實이 밝혀진 바 있다.¹⁶⁾

둘째로 大都市人口의 分散 및 集中防止와 中小都市 育成을 通해 加급적 大都市에서의 住宅需要를 最大限 억제하므로써 높은 住宅生産費를 상당히 줄일 수 있게 된다. 동시에 中小都市 育成은 國家都市空間體系上의 均衡있는 發展을 期할 수 있다는 意味에서 兩面效果를 얻을 수 있는 長點이 있다.

셋째로, 住宅難 해소를 보다 效果적으로 수행하기 위하여 住宅政策은 아래와 같은 方向으로 認定되어야 할 것이다.¹⁷⁾

(1) 過度한 民間主導形의 住宅政策을 止揚하여 政府의 GNP 投資率을 提高시키고 政府建設은 主로 서민대중을 그 對象으로 하여야 한다.

(2) 賃貸 또는 分讓의 公營住宅事業을 擴大 하여 無住宅의 低所得層이 惠澤을 받을 수 있도록 融資條件을 緩和해야 한다.

(3) 所得階層別 對無住宅家口政策을 確立한다. 이는 無住宅者의 所得水準에 따라 相異한 對應策으로 이를 打開해 나아가야 한다는 意味이다. 즉 現在 政府의 直接 間接의 支援을 받고 있는 住宅建設, 金融事業을 담당하고 있는 機關으로는 住宅公社, 住宅銀行, 地方自治團體가 있는바 이들 住宅供給機關의 業務가 重複을 피하여 효율적으로 機能을 發揮할 수 있도록 調整하는 것도 한 方法이다.

(4) 宅地供給의 뒷받침이 적극적으로 추진되어야 한다. 택지와 住宅은 不可分의 關係에 있는 것으로 특히 都市의 宅地難과 높은 地價는 住宅難의 중요한 要因이다. 따라서 政府의 宅地 團地造成 뒷받침은 住宅供給의 重要한 間接支援이 되는 것이다.

한편 住宅의 저렴화도 住宅難해소에 貴重한 一翼을 담당한다. 住宅을 저렴화 할 수 있는 가능성은 첫째, 土地代를 節減하는 方案과, 둘째로 建設費를 節減하는 方案이 있겠는데 勿論 이 두 方案이 同時에 摸索되어야 할 것이다.

먼저 前者의 境遇는 住宅類型의 問題가 介在된다. 例를 들어 住宅公社가 1969年度에 建設한 단

독주택과 「아파트」의 住宅價格을 分析해 보면 개봉동에 건설한 민영주택의 경우 대지비가 주택가격의 35%를 차지하고 있는데 비해 화곡동에 건설한 「아파트」의 경우에는 대지비가 10.5%를 차지하는데 불과하다. ¹⁸⁾ (表4 참조).

表4 주택유형별 비용 비교 (단위: 원)

구분	구분	건평	주택	대지비	건축공사비	급수	전기	합계
민영개봉동주택	16명	60명	112,320	665,088	89,696	40,080	1,157,184	
공영화곡동「아파트」	13명	14.5명	74,385	481,832	79,538	71,149	706,903	

자료: 대한주택공사 1970. 주택공사 주택조사 통계 P 39

뿐만아니라 宅地의 節減效果라든가 平常 費用面에서도 「아파트」의 경우가 단독주택에 비해 훨씬 經濟的이다. 따라서 住宅難해소와 關聯한 都市住宅의 基本方向은 集團住宅이 그 主流를 이룰 것으로 展望된다. 이러한 集團住宅의 計劃과 設計는 建築家의 보다 세심한 研究와 開發이 要請된다 하겠다. 즉, 단독주택의 경우는 설계과정에서 건축가와 入住者와의 充分한 討議가 이루어 질수 있으나, 集團住宅의 경우는 「多様な 匿名의 大衆」이 그 對象이므로, 建築家의 直觀과 價值觀에 앞서 그들의 價值觀과 行態(behavior)가 充分히 검토되어 設計에 反映되어야 하기 때문이다.

다음으로 建設費의 節減은 工法의 開發, 材料의 規格化와 大量生産을 통한 住宅建設의 産業化로 이루어 질 수 있다. 근자에 활발히 대두되고 있는 「프리해브」(prefabrication) 工法과 資材의 開發은 이러한 方向으로의 代表的인 움직임이다. 黑川紀章은 이와같은 量産建築時代의 建築空間의 質으로써 「變化性」과 「多様性」을 強調하고 있다. 즉 生活樣式의 變化, 家族構成의 變化, 事務組織의 變化, 生活組織의 變化 等の 社會變動에 對處할수 있는 容器로서의 建築이어야 한다고 말하고 있다. ¹⁹⁾ 따라서 建築 量産化時代의 未來에 대비해서 우리 建築人들은 새로운 材料의 開發과 工法의 研究, 「모듈」(Module)의 研究, 變化와 多様성에 對處할 수 있는 建築空間에 對한 研究에 보다 精進해야 할 것이다.

5. 맺는 말

지금까지의 頭序없는 論理展開와 拙筆로 「삶의

보금자리」로서의 住居의 特性과 그와 關聯한 여러 문제를 더듬어 보았다. 그러나 다만 한가지 分明한 事實은 住居의 問題는 어느 한사람만의 勞力으로는 解決될 수 없는 問題의 複雜性을 갖고 있다는 점이다. 하나의 建設勞動者로부터 政策決定者에 이르기까지 團結된 「힘의 統合」만이 問題解決의 길인 것이다. 特히 우리들 建築人, 計劃家의, 役割은 과거 어느때보다도 重要視되고 있다.

註:

- (1) 崔鍾聲, 「經濟成長과 住宅投資」, 住宅金融, 第2卷 第3号, 韓國住宅銀行, 1964, P. 4.
- (2) Charles Abrams, Man's Struggle for Shelter in An Urbanizing World, New York, Feffer and Simons Inc., 1964, P.1.
- (3) Wallace F. Smith, Housing, Univ. of California Press Berekely and Los Angeles, 1970. P.3.
- (4) Ibid., P.7.
- (5) Ibid., P.8.
- (6) Ibid., PP. 9-10
- (7) John C. Turner, "Housing Priorities, Settlement Patternizing Countries," American Institute of Planners Journal, Vol.34, No.6, Nov. 1968 참조.
- (8) 崔相哲, 「都市 平面擴散과 「그린벨트」」, 都市問題, 大韓地方行政協會, 1971. 7, P.28.
- (9) 崔鍾起, 韓國 住宅政策의 方向, 韓國國際關係研究所, 1971, P. 26.
- (10) 上揭書, P. 27
- (11) 上揭書, P. 29
- (12) Charles Abrams, Op. cit., PP. 35-4 8 PP.
- (13) U.N. Committee on Housing, Building and Planning, Finance for Housing and Community Facilities in Developing Countries, (번역판: 韓國住宅銀行, 開發途上國家의 住宅金融, 1972, P. 42)
- (14) Charles Abrams, Op. Cit., P.63.
- (15) 한국주택은행, 주택과 금융, 1972, P.66
- (16) Charles Abrams, Op. Cit., P.65
- (17) 崔鍾起, 前揭書, PP. 67-68
- (18) 上揭書, P.234에서 재인용
- (19) 黑川紀章, 行動建築論, 彰國社, 1967. P.23.