

# 近隣住区単位の構成과 理論

朴 勇 煥

(漢陽大學校 工科大学 教授)

□ 都市의 生活環境을 위한 諸施設의 供給問題는 諸生活上의 要求의 分化・高度化에 依한 對價로서 特히, 地域生活와 密接하게 關連하는 諸施設과 그것을 管理 運營하는 組織을 必要로 하게 되며 그 各各의 體系에 있어서 機能이 諸般生活上의 要求에 對하여 充分한 均衡을 유지할 수 있는 需要關係를 實現할 때 비로소 人間=環境系의 安定과 機能에 對하여 높은 能率을 발휘할 수 있는 反面, 不均衡은 結局, 都市生活의 安定과 效率을 阻害시키는 マイナス 要因을 誘發시키게 됨은 말할 필요가 없겠다.

前都市의인 生活環境이 自給自足과 같은 體制아래서 個人的으로 充足되어 온 共同生活과는 比유가 되지 않을 程度로 大都市는 要求 自体의 水率은 勿論, 나아가 高度化하는 狀況에 따른 社會的인 問題는 점차 어렵고 복잡한 樣相으로 發展함에 따라 當然히 그 鮮決策의 모색이 時急할 뿐만이 아니라 同時에 急激한 施設供給의 需要를 增加시키고 있다. 또한 現實的으로 都市住民의 諸般要求에 對應하기 위한 施設은 그 體系上 必然的으로 下位 施設系의 分化・파생을 必要로 하고 있다. 그러나 實際, 施設은 質과 量的인 面에 있어서 需要와 供給은 심한 不均衡의 狀態임을 指摘하지 않을 수가 없으며 앞에서 말한 マイナス 要因에 의한 社會的인 問題의 大部分이 結局 여기에 그 源泉이 있을 것으로 생각된다.

住宅難, 交通難, 公중위생 및 환경의 악화, 社會教育 및 福祉施設의 不均衡等을 비롯하여 公園 및 녹지施設과 余暇施設의 絶對적인 不足은 社會資本의 不足, 혹은 낮은 投資로 인하여 發生한 マイナス 要因들으로써 都市生活의 效率이나 快適性을 阻害하고 있을 뿐만 아니라, 나아가 都市의 吸引力을 언젠가 マイナス로 轉化시키게 될지도 모른다.

一般的으로 施設系에 의한 生活環境系는 다른 環境系와는 달리 人爲的이며 技術的인 것으로서 系 그 自体가 존재한다는 것만으로 원래의 機能을 期待하기는 不可能하므로 現實的으로 需要者에 對한 施設利用이나 出現을 위하여 管理運營方法이 미치는 影響이 至大함은 勿論, 方法上의 깊은 配慮가 대단히 重要하게 된다. 그것은 生活

上의 要求가 社會階尺, 地域性을 크게 反映하고 있는 이상 要求의 差異, 水準이나, 施設自体의 立地條件, 施設水準等에 關한 問題가 施設系의 機能에 對하여 至大한 影響을 미치게 되기 때문이며, 今後, 特히 施設研究 分野의 研究課題로써 重要한 視點이 될 수가 있겠다.

以上에서 言及한 生活環境系, 即, 施設系에 關한 一般的인 重要性을 바탕으로 計劃住宅地(團地)의 施設計劃과 같은 具體的인 問題를 通하여 施設計劃이 지니는 具體的인 計劃上의 意義를 생각하여 보자.

□ 計劃住宅地의 開發에 있어서 검토해야 할 수 많은 問題點 가운데 特히 住民들의 日常生活와 密接한 關係를 지니며 公共性이 높은 諸般 施設을 對象地區의 性格과 將來의 變化에 對하여 對應하기 위한 綜合的인 構想이 地域計劃上 重要한 意義를 지니게 됨은 當然한 것이긴 하지만, 施設計劃의 意義에 있어서 供給의 規模나 配置問題가 단순히 혹은 劃一的인 側面내지는 一定한 規準에 依하여 決定되는 消極的인 意味만으로 住民의 地域生活上 發生할 多樣한 問題에 對하여 그 解決을 期待하기는 곤란할 것으로 알며 오히려 보다 積極的인 자세가 절실히 리라 믿는다.

例를 들면 同種 혹은 異種施設에 對한 施設間의 關連性, 各 施設別 個人的인 要求事項과 設計條件, 計劃 對象地 全體의 建設計劃의 수립에 對한 經濟性 및 合理的 建設의 可能性, 施設의 配置計劃에 關한 方案等에 關한 問題點을 들 수가 있다. 이러한 問題點은 앞에서 말한 바와 같이 어떤 特定한 指標나 規準에 依하여 一元的으로 解決될 수는 없는 것으로 이러한 問題點들은 結局, 施設計劃의 如何에 따라서는 計劃住宅地가 지니는 長점 即 施設計劃上 지녀야 할 內容들이다. 이 가운데 特히 配置問題에 있어서 「施設을 如何히 配置할 것인가」에 따라서 - 비록 計劃 段階에서 計劃地의 空間的인 意識이 명확하지 못하다 하더라도 - 住民의 空間에 對한 意識이 左右되기 쉽다. 또한 空間에 對한 意識이 어떠한가에 따라서 行動이 規定되기 쉬우므로 空間意識과 行動은 相互깊이 關連하면서 前者는 行動을 誘發하게 하고 後者는 空間意識을 再構成하게 되므로 配置問題가 計劃上 重要한 比重

位置를 차지 하고 있음은 再言할 필요가 없겠다.

以上에서 言及한 計劃上의 內容을 바탕으로 計劃住宅地에 대한 具體的인 性格 내지는 全体 이미지에 대하여 明確한 파악이 어느 程度 可能할 때 施設計劃은,

□ 새로이 建設되는 住宅地가 배드-타운(bad-Town) 化 되어서는 不되며 施設의 体系的인 構想이 地域의 共同意識(community)을 形成할 수 있도록 具體的인 手法이 모색되어야 하겠다. 그리고, 既存 施設의 依存에 대하여 그 程度와 限界에 있어서 細心한 檢討가 必要하며, 施設의 적정규모와 關連하여 人口 變動과 將來에 대한 予測이 主로 兒童과 老人化의 視點에서 充分히 檢討되어야만 하겠으며, 既存 施設研究에 있어서의 成果를 통하여 알 수 있듯이 施設差에 관한 問題는 各各의 施設이 結果的으로 그 性格을 規定하는 要因이 된다.

이 點은 施設量과 對象人口가 相互間 단순한 比례關係에 있다고 假定할 때 原則的으로 高密度의 경우 현저하게 나타난다. 때문에 利用圈은 地區內만으로 限定하는 것 보다는 可能한 넓게 주변 地域의 施設 分布狀況을 把握할 필요가 있다. 配置에 관한 制約으로써 地形的인 條件에 대한 相互關係가 중요한 것은 勿論이지만 自然的인 地形 및 景觀을 加급적 살릴 수 있어야 한다는 點等이 以外에도 ②와 關連하여 居住者의 生活패턴과 감정에 대한 파악과 比례가 필요한 點등 施設計劃은 當初에 위에서 나열한 바와 같은 事項을 考慮해야만 하겠다.

보다 넓은 近隣社會(community)의 形成을 위한 施設問題는 配置方法에 있어서 그 手法이 결코 一定한 것일 수는 不된다.

過去, 住宅地의 構成에 관한 諸提案을 通하여 몇 가지의 代表的인 理論을 紹介할 수 있으나, 간단히 要約하면 19世紀末 Howard에 의한 田園都市(Garden City of Tomorrow)의 提案을 비롯하여 (勿論 그 以前의 18世紀에 있어서, 루드, Owen, Fowrier等 理想都市의 提案이 있지만) C.A.Perry의 近隣住區理論, G.Feder의 人口 2萬의 理想都市(Die Neue Stadt) C.I.A.M에 의한 300萬人的 大都市, 等의 提案이 있으며 그 以外에 Adam, Gropius, Engelhardt等에 의한 近隣住區의 提案을 제외할 수 不으나 이 가운데서도 特히 Perry의 近隣單位의 構成 理論은 1945年 以後 오늘에 이르기까지 實際 住宅地의 空間構成에 있어서 基礎的인 理論이 되고 있다.

□ Perry의 近隣住區論이 直接的으로 影響을 받게 된 것중 중요한 것으로 쿠리(C.H.Cooley)의 理論을 들지 않을 수 不다. 그것은 페리의 近隣住區論을 社會學的인 觀點에서 全面的으로 응원하고 있기 때문이다. 다시말하

면, 産業革命後 大都市의 急激한 人口集中이 가져온 人心의 社會的 황폐에 대하여 바람직한 人間의 社會的인 關係의 회복을 위한 세틀먼트(Settlement)운동을 意味하며 또한, 이 운동에서 비롯된 美國의 커뮤니티 센터 운동등은 近隣住區 單位의 發想의 契機가 된 Forest Hills Gardens, 英國의 햄스태드 田園郊外(Hampstead Garden Suburbs), 롱 아일랜드의 서니사이드가든(Sunnyside Gardens), 레드-번(Redburn)等과 함께 모두 近隣住區論의 構成에 커다란 影響을 미치게 된 것이 사실이다.

近隣住區 單位의 構成에 관한 6가지 原則은 可能한 限 客觀的, 合理的인 根據를 바탕으로 하고 있으나 以下에서 보다 자세히 檢討하여 본다.

#### 〈規模〉

近隣住區 單位의 規模를 規定하는 要因으로써 各住戶의 服務圈, 國民學校의 支持人口, 人口密度 等 3가지 를 들고 있다.

서비스圈에 관해서는 兒童의 通學, 놀이터, 쇼핑等 各各의 距離尺度에 관한 問題로써 兒童의 通學距離는 都市에 있어서 學校의 配置上 800m~1200m가 一般的인 通學圈으로 인정된 距離이며, 놀이터에 관해서는 뉴욕市 톰프킨즈廣場(Tomkins Square)의 놀이터를 대상으로 한 調査를 참고로 하면 어린이들의 놀이터 到達범위를 반드시 一定한 半徑의 圓으로 有效하게 表現할 수는 없는 問題지만 最大 533m~640m, 平均 320m~400m였다.

쇼핑의 경우 近隣 마케트, 약국等은 800m가 一般的인 限界로 알려져 있다. 國民學校의 支持人口에 관해서는 施設規模와 實際로 建設된 學校規模 및 就學對象의 兒童發生率等에 대하여 言及하고 있다. 收容 兒童數로 본 學校의 適正規模는 施設, 管理의 경제성, 教育효과等의 各側面의 어느 것에 重點을 두는가에 따라 다르게 된다. 그리고, 學校建築의 規模의 標準이 施設的 側面과 管理의 경제성에 대한 側面이 強調될 수 밖에 없는 것은 數量的으로 測定可能하여 容易하게 評價할 수 있기 때문이라고 한다. 文獻에 의하면 最低 1000人~1200人的 兒童을 收容하는 大規模學校를 提案하고 있으며 人口 過疎地를 제외하고 24教室以下로써 1學校를 構成하는 것은 그다지 바람직스럽지 못하다고 말하고 있다.

以上에서 말할 수 있는 것은 管理 혹은 經濟的 要件을 만족하는 最少規模는 1,000人 前後가 될 것이라는 점이다. 그리고 規模가 커지면 經濟性은 有利하게 되지만 教育의 效果로서 어느 程度의 規模가 最適한가에 대해서는 定論이 있을 수가 不된다. 그리고, 實際 建設된 學校에

관하여 Perry는 当時 建設中의 學校規模에 관한 資料를 通하여 그 傾向을 파악하려 하였지만 資料自體의 不充分한 點等으로 인하여 具體的인 結果를 提示할 수는 없으나 결국 몇몇의 大都市에서의 例가 大規模 學校의 水準에 가까울 뿐 보다 자세히 檢討한 결과 반드시 학교當局이 理想的인 基準에 의하여 學校를 建設하려고는 하지 않았다는 事實을 알 수가 있었다.

또, 兒童 發生率에 관해서는 6才에서 13才 까지의 兒를 通學 兒童數 算定의 對象으로 하고 있으며, 1920年의 統計에 의하면 이 兒의 總人口에 대한 比率은 美國全體의 平均이 16.72% 이었다고 한다.

Perry는 地域的인 變動에 유의해야 한다고 했지만 결과적으로는 全體平均値를 사용하고 있다. 따라서 兒童收容數 800人의 學校에 대하여 4800人의 人口, 1500人의 學校에 대하여 9000人의 人口가 対応하게 된다. 참고로 近隣의 面積規模에 있어서 위의 幅에 관한 問題는 住宅地 人口密度의 側面에서 具體的인 檢討를 필요로 한다.

끝으로, 人口密度와 規模의 關係는 住宅地의 대부분이 單一世帯일 경우 密度는 敷地區劃의 크기에 따라 다르게 되며 결과적으로 4800人의 人口에 대하여 어느 정도의 敷地의 區劃數와 住戶數가 要求되는가에 있다. 편의상, 1,000戶의 住宅에 대하여 敷地의 규모와 戶數密度, 必要土地面積의 關係를 檢討하면 敷地規模를 폭 12m, 길이 30m로 假定할 때 이것으로 1,000戶의 住宅에 必要한 敷地의 규모는 61.2ha가 되며 土地의 모형을 正方形으로 하기 위하여 800m×800m로 하면 64ha의 규모가 된다. 40%의 街路 및 오픈-스페이스用지를 除한 그 나머지를 宅地로 할때 敷地의 분할 규모를 달리함에 따라서 戶數와 人口의 關係가 달라지게 됨은 말할 필요가 없다.

### 〈境界〉

近隣住區 單位의 境界를 大都市의 간선도로로 하려는 理由로써 Perry는 住宅地街路의 安全性과 居住者의 心理的인 一體感의 조성을 들고 있다.

住宅地 街路의 安全性에 대하여 Perry는 어린이의 교통사고를 引用, 住宅地의 자동차로부터의 安全을 강조하고 住宅地 内部로 통하는 교통에 대하여 철저히 통과 交通의 排除를 提案하고 있다. 그리고 공원, 하천, 鐵道等을 近隣住區 單位의 境界로 삼는 것은 安全하지 못하며 一體感의 조성을 위하여 간선도로와 같은 것으로 明確하게 境界를 지우게 하는 것은 視覺的으로 住宅地의 存在와 限界를 강조하고 外部와의 區別을 분명히 하기 위해서다.

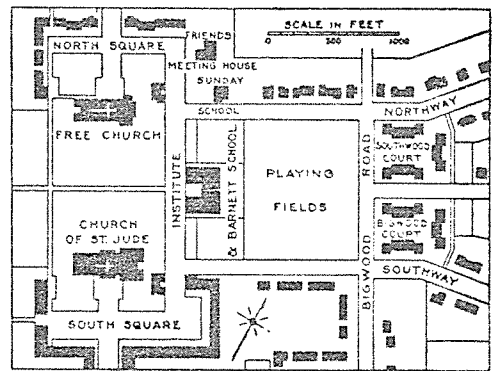
### 〈空地〉

여기서 말하는 空地란 小公園과, 레크레이션-스페이스를 意味하고 있으며 그 量은 「하나의 近隣單位의 要求에 대한 만족」과 함께 그 配置上 居住가까이 놀이를 위한 充分한 場所 확보와 함께 空地의 社會機能(共同施設의 利用을 통한 居住者 相互間의 교류)과 住宅地의 景觀에 있어서까지 言及하고 있다.

### 〈施設用地〉

Perry는 國民學校, 公共圖書館의 分館, 파티와 클럽等 室内 오락 활동을 위한 別個의 共同建物を 集合시켜 近隣單位의 커뮤니티-센터로 하였다.

教會는 近隣의 境界와 教區의 범위가 一致할 때 커뮤니티 센터에 두고 教區가 넓을 때는 近隣單位 境界의 交通接點에 두면 무방하다고 생각하고 있으며 또, 상업, 영화관, 그 밖의 施設은 一般的으로 상업센터에 配置해야만 하며 만약 學校, 圖書館, 커뮤니티 센터나 教會가 近隣單位 中心의 共有地 주위에 모이게 될 수 있으면 居住者에 있어서는 보다 편리하게 될 것이라고 생각하고 있다.



(그림 1) 햄프스티드田園郊외의 中心광장

### 〈店舖-Shopping〉

近隣單位의 配置 原則은 「서비스 人口에 알맞는, 혹은 그 以上の 店舖地區가 住區의 주위에 配置되어야만 하며 그것은 道路의 交叉點에서 隣接하는 近隣住區의 店舖地區와 연결될 수 있도록 配置되는 것이 바람직하다」라고 되어 있다.

이러한 原則에 대하여 다음의 3가지의 側面에서 檢討하면 첫째 zoning(Zoning)의 問題에 있어서 Perry는 에드워드·M·바셋트(Edward M Bassett)의 zoning을 引用하여 「住宅地의 質을 상업에 의한 영향으로부터 지키는 것이 地域制 第一의 理由이었으나 近隣住區에서는 住

区에 必要한 數와 種類의 店舖를 決定하는 것에 있고 어 디서든지 近隣住区에서의 店舖地区는 住宅地의 質을 低下시키지는 않을 것이다」라고 하였으나, 規模算定에 대해서는 決定的인 基準은 없으나 大略 1店/100人이 일반적이며 配置에 대해서는 店舖를 住区 주변에 配置하는 理由로써,

1). 住区는 대단히 콤팩트하므로 内部의 어느 곳이던 상점이 모여 있으면 住宅과의 接觸이 많아지므로 住環境에 惡影響을 미치게 된다.

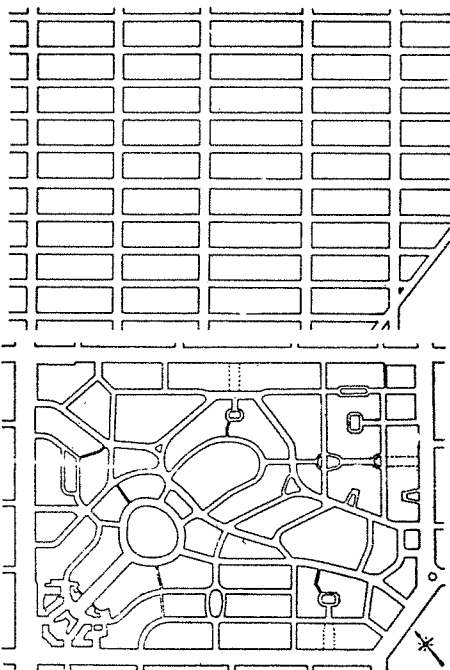
2). 住区 中心에 市民의 活動과 購買施設을 함께 收容하기에는 너무 작다.

3). 住区의 주위에 業務를 配置하는 다른 利點은 商店街로부터 인접하는 住区와의 연락은 도로를 횡단하기만 하면되는 것으로 이렇게 하여 4개의 近隣住民이 보다 넓게 쇼핑의 機會를 즐길 수 있게 된다.

4). 商店은 街路에 따라 線形으로 發展하기 보다는 面的인 形態가 바람직하며 傳統的인 街路線이나 劃地 分割에 있어서 고집하는 用途 地域制(Use-Zoning)에 의하여 방해를 받아서는 안된다고 指摘하고 있다.

#### 〈内部 街路系統〉

住区는 特別한 街路 시스템, 即, 各 高速道路는 그 指定 交通量에 비례하는 한편, 全体의 街路網은 통과교통의 진입이 어렵고, 그리고 内部의 순환을 용이하게 해야만 한다.



(그림 2) Greed 방식과 持殊街路方式

内部 街路는 住民의 目的이 計劃上 一致하도록 한다. 이러한 街路網이 訪門者나 백화점의 配達員에게는 迷路와 같이 생각될지도 모르지만 이것은 住区의 入口等에 안내판을 두는 것으로 해결된다고 생각하였다. 歩道와 車道の 分離없이 자동차로부터의 安全을 통과교통의 排除만으로 限定한 것은 不充分하게 생각된다.

□ 以上에서 言及한 6原則에 대하여 그 特質을 정리하면 Perry의 提案에 있어서 近隣住区單位의 構成理論은 他에 비하여 대단히 상세하며 技術的인 內容으로써 設計 技法에 이르기까지 言及하고 있어서 그러한 意味에서 計劃技術的인 側面을 우선적으로 近隣單位의 特質로써 지적할 수가 있을 것 같다.

첫째로 計劃單位라고 하는 개념의 Physical planning)에 대한 導入이며, 그것은 多樣한 社会的 要求나 人間의 集團關係에 있어서, 또한 物的인 計劃 原則을 內藏한 明快한 개념이라고 말할 수 있을지도 모른다.

計劃單位는 一種의 모델로써 提示되고 있긴 하지만 그것을 實際의 敷地에 適用할 경우 個別的인 條件을 考慮하는 것은 그렇게 곤란하지는 않다. 그것은 住宅地의 構成모델로써 보편적인 適用 可能性을 지니고 있기 때문일 지도 모르겠다. 「近隣單位의 概念에 있어서 Perry는 都市의 基礎的, 社会的인 世帶를 決定하고 그것의 成長에 관한 原理를 確立하였다」라고 한 L·맨포드(Lewis Mumford)의 말에서 알 수 있듯이 計劃家(Planner)의 生活空間의 構成技法으로써 確立하게 되었다.

둘째로 近隣住区單位에 있어서 国民學校와 支持人口, 혹은 오픈-스페이스의 基準等 施設의 規模決定에 관한 事項은 都市計劃의 側面에서 그리고 計劃基準에 기여하게 되며 施設量과 함께 配置는 設計와도 關連되지만 居住者의 利用形態, 行動形態, 施設의 특징等과 함께 綜合的인 모색을 필요로 한다.

近隣住区單位에 있어서, 學校와 커뮤니티-센터를 住区의 中心에 두고 근린공원 놀이터를 分散配置하 있는 것은 주로 利用者의 편리성 快適性을 확보하는 觀點에서 비롯된 것으로 생각할 수가 있겠다. 또한, 店舖群을 간선 도로의 교차점에 配置하고 있는 것은 店舖의 特質로 보아 될수 있는대로 住宅群으로부터 떨어져게 하여 住環境의 質을 높이기함과 동시에 인접하는 住区의 店舖群과 接하여 各店舖群의 集積효과 및 立地효율을 높이고 動線的인 條件까지 고려하고 있는 것으로 생각된다.

셋째로, 近隣住区單位에서는 우선 자동차와 사람의 動

線이 분명히 区分되며 動線처리에 관한 몇가지의 基本原則이 提起되어 있다. 그 한가지로써 간선 街路가 住区内를 횡단하는 일 없이 住区外周로 분리된 점, 또 住区内는 서비스機能만으로 限定된 자동차의 動線을 둘러싸고 步車量의 分離原則을 提起하면서 動線을 단순히 空間機能을 연결하는 徑路로서만 보지않고 步行者에 대해서는 그 快適性의 確保에 重点을 두고 있다. 한편, 이와같은 計劃技街의 背後에 있는 생각을 살펴보면, 日常生活에 있어서의 安全性, 편리성이나 快適성에 대한 住環境의 質과 水準에 관한 문제, 社会的 合意(지역의 一体感)等의 세가지를 들 수 있을 것같다.

□ 近隣計劃論의 争点

Perry의 近隣住区 單位의 構成手法에 의한 近隣計劃(Neighborhood Planning)은 1930年代에서 1940年代에 걸쳐 急速히 世界的으로 알려지기 시작하였으며 특히 英國은 보다 빠르게 이 理論이 公式的으로 採用되었으며 戰後 英國의 뉴-타운 計劃의 基礎가 되는 理論으로서 절대적인 影響을 미쳤다. 그러나 한편에서는 同時에 近隣計劃論에 대한 反論과 近隣住区 單位의 構成의 論提에 대한 社会的 事實에 대한 인식이나, 社会的 目標에 대한

의문, 反証이 현저하였다.

代表的인 것으로써 1949 Reginald R Isaacs에 의하여 發表된 論文-近隣住区 單位의 公式 비판(Attack on the Neighborhood Unit Formula)-을 들 수 가 있다.

이와 같은 논쟁의 主要 争点을 나열하면 都市 住居者의 生活行動을 基点으로 하여 보는 경우, 近隣의 自己 充足性을 問題視하는 것으로써 이것은 Perry가 提示한 近隣의 空間적인 형태가 都市居住地를 構成하는 하나의 유닛으로써 극히 自己完結型의 형태를 나타내는 것에 대한 것이다. 第二는 Perry가 提案하는 近隣住区 單位가 배경으로 하는 近隣의 社会機能 형태에 대한 의문으로 그의 論抛의 거의 대부분이 社会的 Cooley의 說을 답 습하고 있다고 볼 때 Cooley의 第一次 集團說에 대한 批判으로 받아들일 수 있다. 좌우간 Cooley의 第一次 集團은 中世 村落에서나 존재할 수 있는 것으로 이것을 그대로 답습하는 近隣住区 單位는 『村落을 향한 향수』에 지나지 않는 것이라고 한 것이다.

實際, 近隣住区 單位의 原則에 따른 住宅地의 構成은 직접, 간접의 여러가지 부작용에 대한 점과 Perry의 近隣住区 單位의 計劃原則을 構成하는 理論의 모순이나 發展 改良해야 할 點을 지적하는 것 等이다. ■

社会惡 一掃는 国力의 伸張이다.