

# 都市近隣生活圏形成의 必要性

柳 榮 進  
(서울産業大學 教授)

## 1. 머릿말

아름다움은 調和와 均衡, 空間의 連續, 그리고 크라이막스(climax) 개념을 갖는 結晶을 말하여 일컫는다. 英國의 詩人 「존·키츠」는 이런 아름다움을 「永遠한 기쁨」이라고 까지 表現했었다.

都市計劃에서도 都市의 機能體系에서 여러가지 生活空間이 住居空間을 中心으로 이와같은 美의 개념으로 都市의인 要件을 주기 爲하여 보다 市民에게 安全하고 健康的이며 快適과 便利를 가져다 주어야 都市의 便益性과 아름다움이 永遠하여 질 것이다.

오늘날 우리 나라에서도 都市單位인 生活施設보다 近隣單位인 近隣生活施設에 關하여 都市市民들의 要求와 條件들이 要望되는 時代에 살고 있다. 이는 우리나라가 特別히(서울)의 경우는 기존 都市單位인 生活施設들을 住居空間에서 便利하게 利用하지 못할만큼 都市는 平面的으로 늘어나고 이는 時代의 변모에 따라 人口팽창과 혼란의 추세가 끊임없이 都市를 위협하였기 때문이다.

그리고 近隣單位에서도 마찬가지로. 즉 都市의 人口增加와 새로운 家族機能에 따라 핵가족의 家口가 늘어나고 있기 때문에 住宅不足의 社會問題가 심각하여 住宅供給과 大單位 宅地마련에만 신경을 써온 事實이 오늘날의 都市計劃에서 近隣地區의 環境이라 할수 있기 때문이다.

過去 1차~4차經濟開發五個年計劃동안 많은 建設을 우리 政府는 努力한 것이다. 그리고 짧은 세월동안 建設속도는 늦추지 않고 있었기에 우리 市民은 심장의 고동이 멈추지 않았었다. 하지만 이러한 狀況에서 돌이켜 보면 우리의 近隣生活施設들이 住居施設에 비해 너무나 計劃性이 없이 추진된점이 이제 地域에서도 그 不便等이 나타나기 始作한다. 이러한 現實은 10年 또는 5年동안 外國에 가있던 동료로부터 또는 國際세미나에 오랜만에 한국에 온 外國인으로 부터 高層建物群이며 넓혀진 道路, 달라지고 있는 交通수단 등의 칭찬이 자자하다가 떠나는 좌석에서 各者의 宿室에서 生活하는것부터 生活施設에 이르기 까지 우리 文化의 낙후성과 生活空間의 不便을 애써 참았다는 것으로 나타나기 시작한다.

이 外形의인 現代化와 內容의인 近隣대성이 韓國의 近代化 사상에 가장 높은 빈도를 채찍하고 만 것이다.

英國을 비롯한 구주지역과 先進美國의 都市들은 既存

都市를 보호하기 爲하여 再開發에서도 住宅의 高密度計劃에서 부터 生活施設을 검토 정비하고 오픈·스페이스를 늘려잡고 學校施設 空間을 넓혀 理想的의 都市環境을 市民에게 바치며 市民의 精神에서는 이를 보호하고 아름다움으로 살아가게 誘導하는 것이다.

우리의 경우는 「서울」이라는 수도에서 國民學校 施設의 不足도 不足이러니와 그 기존학교 內容에서도 便所의 施設은 家庭집의 洋便器 使用에 이제 숙달된 아동이 教育場에 있는 便器는 再來式(생전구경못한 변기)으로 해서 <무서운 便所>로 되었으며 國民學校 마스타·플랜은 시 敎育위원회에서 기본설계로 建設하여 기본설계의 병폐를 은폐하면서 그 환경은 도시의 스람가를 만들며 아이들의 운동장은 아예 외면하는 機能이 表出되고 있는 事實等이 國民學校 조사연구 실시에서 나타나고 있다.

뿐이랴, 江南의 아파트群이 있는 곳에 손님이 되어 방문하여 보면 슈퍼마켓외에 都市單位 施設等이 없어 오히려 차를타고, 인근 노타리에 내리기 보다 都市 中心으로 까지 가야하고 숙박시설과 유흥시설물은 집중된 實情이다.

어디로 가든지 地域市民의 健康및 國民健康의 유도를 위해 公園을 겸한 運動施設은 전혀 生覺하지 못한 實情이다. 이러한 計劃은 世界的으로 國家事業으로 되었지만 우리는 今年들어 이러한 시사가 있었을 뿐이다.

이러한 예로서도 알수있듯 우리들의 都市開發에 있어서 近隣住居施設 및 都市機能施設에 關하여 등한히 計劃된것은 事實이라 할수 있다.

우리는 앞서 말한바와 같이 都市의 아름다움은 外形의으로나 內容의으로 서로 機能의 有機的인 空間連續과 調和, 均衡의 깨어짐이 없이 都市生活에서 크라이 막스를 맛보게 되어야 그 아름다움은 영원하여질 것이다. 때문에 앞으로의 都市計劃에서 시급히 이를 보완하고 創出함으로서 市民들의 生活는 보다 便利하게 그리고 정신적 안식을 마련한 住居空間에 활력이 되어야 할 것이다.

## 2. 都市施設分類와 近隣社會

都市의 機能體系에서 그施設의 分類는 크게 두가지로 分類된다.

첫째는 都市單位施設이고 둘째는 近隣單位施設이다.

우리나라 建築法 공포에서는 大統領令으로 다음과 같이 되어있다.

都市單位施設로는 近隣生活施設 近隣公園施設, 學校施設, 노유자시설, 의료시설, 教育 및 研究施設, 運動施設 業務施設, 宿伯施設, 판매시설, 위락시설, 관람집회시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 運輸施設, 자동차관련시설, 동물관련시설, 군사시설, 통신촬영시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 等이며 이러한 施設들은 住居施設을 中心으로 都市를 둘러싸 있다고 生覺할 수 있다. 그리고 近隣生活施設은 都市가 팽창되고 人口가 增加됨에 따라 都市中心施設을 利用하기 不便하기 때문에 都市近隣單位 施設을 規定하여 두는것이 機能의이다. 때문에 이들 施設들은 어디까지나 都心の 施設및 生活로 말미암아 이를 近隣單位로 規定하여 近隣生活施設이라 法으로 規定한다. 이것을 대개 열거하면 ① 슈퍼마켓, ② 간이음식, 대중음식, 다과점, 다방, ③ 이용원, 미용원, 공중욕탕, 세탁소, ④ 의원, 치과, 한의원, 침술, 접골, 조산소, 동물병원, ⑤ 정구장, 골프연습장, 태권도, 유도, 합기도, 요가, 헬스크럽, ⑥ 금융업소 사무소, 소개업소, ⑦ 제조장, 방아간, 수리점, ⑧ 기원, 당구장, 탁구장, ⑨ 사진관, 표구점, 예능재교습소, 독서실, 장의사 等이다.

한마디로 이러한 生活施設들이 알맞게 있어야 되는것이 아니라 便利하게 있어야 하는데 問題가 될수있다. 그런데 이제까지 우리나라에서는 이러한 施設들의 規制가 심각하였다. 특히 기존 住宅地에서는 都市機能에 對한 施設들을 便利가 아니고 市民들의 要求에 따라 용도변경되어 기존시설은 무너지게 되었고 새로운 開發地域은 利用者의 要求가 關切되지 않아 施設이 安定되지 못한 병폐를 안고 있는 實情이다.

오늘날 世界는 美國, 英國을 中心으로 많은 國家들이 住宅社會 問題에 關해 關心を 갖고 이를 解決해 놓고있다.

하워드의 田園都市에서 로버트오웬까지 새로운 都市空間의 形成으로 住居의 高密度성을 보였고 田園의인 表現과 密集된 形式으로 理想的인 表現이 이루어지고 있으며 그것은 곧 都市의 住居形成과 社區形成을 表現하고 있는 것이다. 이는 다같이 開發都市의 비약을 말하는 것이다. 이러한 비약된 새로운 都市 集合住居社會의 發展可能性은 檢討가 必要한 것이다.

또한 루이스·멘포드는 하워드의 田園都市理論의 本質의인 點으로서 田園都市의 土地는 個人으로 分割되지 않으며, 統制가 되는 社會成長과 制限된 人口, 機能의 均衡의 개념, 즉 家庭·工業, 市場, 政治社會, 후생기능사이에 均衡이 있어야한다. 그러므로 近隣 社會施設이 充分히 이루어 지는것에 依해 分散化하는 一面의 短點을 補完할 것이라고 했다.

人工土地의 經濟的 效果는 變化된 居住社會에서 利益을 가져와야 한다. 하나의 集合團地를 가지고 보면 一家族住宅이 社區·센터에 結合된 것을 意味하는 것이다

우리의 近隣住居 開發은 生活施設의 不合理的인 調整으로 近視眼的인 生産일뿐 經濟的인 意味로나 開發變化(Development change)에서도 그 차질이 생기고 있는 것이다.

一例로 都市의 土地利用 計劃에서 住居地域은 都市의 全面積에서 30~40%를 占하는 것이다. 따라서 團地開發의 近隣地域에서 이를 適用하여야 全體의 住居面積이 均衡되게 되는 것이다. 그런데 서울의 경우는 開發可能 用地가 38만km<sup>2</sup>가 남았는데 이중 集團住居및 施設이 거의 다 지어지고 약 10만km<sup>2</sup>가 남았다고 발표되고 있다. 이러한 狀況은 宅地開發이 시급하여지고 따라서 生活施設은 住居施設 面積의 20~30%가 必要하기 때문에 現在 남은것은 生活施設用途로 되어야 할 경우에 놓이고 있다.

이러한 都市近隣施設은 다음과 같이 均衡된 空間計劃을 創出하는 것이 바람직하다. 즉 都心の 施設은 단지 供給의 意味에서 볼때 그것은 서로 다른 近隣間의 供給을 調整해야 하며, 團地의 施設들은 都市는 住居空間의 매개체로 활약하기 爲해서 住居地 사이에 반드시 必要로 하며, 새로운 開發의 近隣 사이에는 都市全體 機能을 찾아 나가야 한다고 生覺된다.

즉 都心施設의 과생으로 적어도 日常生活을 確保시켜 줌으로써 都心の 密集를 막을 수 있다 하겠다.

1942年 리차드노이트라가 헤이스에 事務所와 탁아소, 學校, 診療所, 消防所, 日用品商店 또한 펜스, 강연, 영화等を 爲한 넓은 集會室이 있는 人工土地의 社區를 설계하여 놀라게 하였다. 이때 住宅團地는 公共施設과 더불어 社交施設이 불가피한 것으로 生覺되고 있는 것이다.

뿐만 아니라 그로피우스는 人間의 要素를 都市의 決定因子라 했고 近隣單位中 活動에 必要한 모든 施設은 10~15分程度 步行距離에 있는 것이 適當하다고 規定했다. 또 이러한 近隣單位는 最大의 메트로폴리스의 이어야 한다고 했다.

以上과 같이 近隣地域 開發에 있어 그 近隣住居生活施設과 都市單位施設에서 우리 市民에게 아무런 便利를 주지 못하는 것은 없어질 것이며 便利할수 있는 空間만 제공된다면 近隣生活 施設은 누적되어 메트로폴리스적 역할을 다할것이다. 때문에 이러한 시설은 아무런 規制가 必要하지 않을 것이다.

### 3. 近隣社會의 市民精神

우리 市民들은 오늘도 누구를 탓하지 않고 내가 사는 「서울」이 世界의 中心이 되었으면 하는 鄉土愛를 갖고 살고 있다. 전술한 바와 같이 우리 市民들이 表空間과 質空間이 서로 尠혀 다른 이 都市社會에 꾸준히 왕복하며 사는데는 이러한 國家愛와 鄉土愛에서 참고사는 體質이 된 것이다.

코가 높은 유럽의 파리市民들은 그들이 사는 〈파리〉가 世界의 中心이라고 항시 생각하며 그들의 〈파리〉가 世界

文化속에 내어 놓아도 보편성을 지닐만큼 가치를 갖는다  
고 항시 생각하고 있는 市民으로 길러 놓고 있는 것이다.  
다. 그리하여 프랑스 政府는 벌써부터 斷乎한 政策을 樹  
立하여 파리를 아름다운 都市로 지켜왔던 것이다. 그리  
하여 불란서 政府는 첫째 首都圈으로서 集中現象을 원활  
하게 하기 爲하여 파리의 事業發展을 制限하고 公園 및 駐  
車場으로 바꾸어 놓으며 둘째는 各地方에 까지 都市整備  
委員會를 설립하여 市民들이 健全한 空間에 살수있게 誘導  
하였으며 셋째는 파리의 近隣地域開發을 포함해서 開發  
되지 않은 再開發까지 전반적으로 정비해 나가고 있는데  
그 아름다움은 時代에 따라서는 아직도 中心的이 되고 있  
는 것이다. 이러한 計畵은 뉴욕이나 런던도 마찬가지며  
우리도 여러번 都市整備計畵 都市長短期計畵을 하고 있  
는 것이다. 그런데 왜 우리는 아직도 이러한 서로 다른  
空間에서 表空間과 質空間이 다르며 市民은 여기를 왕래  
하며 살아야 하는가에 의심하지 않을수 없고 이를 踏하지  
않을수 없다.

이러한 理由는 첫째 政府가 책임을 느껴야 하고 둘째  
市民정신이 健全해야 하며 셋째 市民의 階層에 있어서 中  
産層 위주의 정신 함양과 開發이 있어야 하며 넷째 高所  
得層 위주의 都市開發은 止양되어야 하는것을 들을수 있  
다. 그리고 더욱 크게 부상시켜야 할 <서울>의 都市計畵  
은 <서울>을 어떠한 성격의 都市로 世界 여러 首都에 비  
교시킬 만큼 내놓아야 하는가가 問題가 될수 있다.

一般的으로 外國人 또는 內國人이 <서울>을 訪았을때  
느끼는 것은 <서울>의 發展이 동방에 해가 떠오르는 것  
이 아니고 이미 떠올라(Future) 있는 것으로 느낀다. 그  
러나 그 內容이 進善한바와 같이 中産層을 위주로 開發되  
지 않고 高所得層을 爲한 開發로, 都市의 性格은 曠목적  
이라 할수 있다.

이러한 理由는 여러가지 들을수 있다. 住宅供給에서 우  
리는 많은 투자와 土地 利用을 허용했어도 아직도 都市의  
무주택자의 주택不足率은 56%에 達한다. 다시 말해서 새로  
운 家口가 發生되지 않는다고 보아서 지금까지 生産된 住  
宅만큼 더 지어야하고 土地供給은 더욱 많이 所要된다고  
보면 이것을 누가 해결할 것인가는 아무도 또는 어떤 정부  
도 감당하지 못할 것이다. 이러한 책임은 政府가 있다는  
뜻이 되며 이렇게 감당하지 못할 政策을 보아온 市民의  
정신을 踏하지 않을수 없다. 우리 市民은 首都<서울>에  
살면서 아직도 집을 가지려는 意識構造는 넓은 庭園과 넓은  
空間을 갖는 住宅環境을 要求하며 政府는 이들의 要求  
대로 政策을 편 책임이 있다는 것이다. 都市의 共同住宅  
型은 都市의 住宅不足과 늘어나는 核家族에 關한 規準들  
에 依해 都市의 住居社會 및 經濟的 福祉를 解決하는데  
그 目的을 두는 것이 世界的 住宅政策인 것이다. 우리들  
의 <서울>에서 宅地의 양등은 날로 심각한데 비해 獨立  
住宅은 80%를 상회하고 있다. 英國은 1958년에 都市에

서 共同住宅과 獨立住宅을 半半으로 開發하고 現在는 都  
市마다 共同住宅이 70%를 占하고 있다는 事實이며 이것  
은 美國도 日本도 어느 도시나 마찬가지로 都市의 住宅  
型은 共同住宅으로 대처한다는 점이 통일된 觀念이며 市  
民들은 으레히 내가 살집은 共同住宅이라는 점이다. 이에  
相反된 우리나라 市民과 政府는 바로 開發된 住宅政策이  
高所得層을 爲한 넓은 정원과 넓은 住居空間으로 財產增  
殖에 迫車를 加해온 것이라 할수 있다. 住宅의 空間內  
容과 質을 考慮한다면 所得階層의 意識構造의 해  
소는 勿論 地價의 양등 및 住宅不足은 해결할 展望이 있  
다고 보아야 할것이다.

그리고 <서울> 都市計畵의 性格이다. 우리는 都市中心  
施設에 가보면 그야말로 헤아릴수 없는 業種들이 群集하  
여 都市 中心施設로 된것을 알수 있다. 이것이야 말로 近  
隣地區에 있어야 하는데 그렇지 않기 때문에 都市의 近  
隣單位에서는 自給自足이 되지않는 狀態로까지 開發되고  
있다. 우리는 이 나라에 태어나서 5천년 역사와 백의민  
족을 자랑하며 <서울>을 首都로 삼고 자유로이 살고 있는  
것을 알고있다. 그런데 그 首都中心에는 高所得層의 어느  
社長 會長의 집보다 못한 國父가 執務하는 <청와대>며 이  
民族을 잘 보여줄수 있는 기념관이며 도서관 觀音장이며  
서울 市民을 잘 살게 하기위한 서울시청이며, 유명인들의  
묘소이며...等等이 懸려가고 있는 것이다. 反面에 會長들  
의 집과 빌딩과 사업체들은 外國산 대리석 擘은 버젓이  
붙여 자랑삼아 開發되고 있다는 事實이 都心에 群集되어  
있다는 슬픔이 있다.

社會學者인 모리스는 예를 들어 住宅開發에 있어서도  
史的傾向(Ahistic Bias)은 모델의 무능과 研究者의 무  
지에서 다를수 있고 文化的規準(Cultural Norm)에서 人  
間의 行위를 위하여 특별한 社會의 룰이나 기준을 세우며  
이러한 것이 결손(Deficit) 될때 不均衡한 창작이 이루어  
지기 때문에 開發變化는 생물학적 또는 社會학적 擘숙을  
찾는 결과처럼 시스템스트레스를 해소해야 한다고 하고  
있다.

우리는 위에서 말한 都市의 施設들이 <청와대>를 中心  
으로 적절히 群集되어 計畵 된다면 다른 商業施設들은 과  
감히 비켜주는 市民精神이 必要하며 이러한 計畵은 장차  
자손에게 물려주어야 할 國家의 事業인 것들이다. 따라서  
市民精神이 改善되지 않는다면 우리의 開發은 不可能하  
다는 점이 現在로서는 많이 내포되고 있다 할수 있다.

#### 4. 결론

都市近隣生活의 不足 현상은 어쩔 우리 나라에 있어 숙  
명적인 병폐라 할수 있다. 都市計畵에서 近隣生活은 自  
給自足이 必要하며 이에 따라 土地利用과 人口配置는 適  
正하게 配分되어야 한다는 理論이 있다.

우리나라의 大學의 施設은 民間資本에 依해 施設하기 때문에 民間투자는 먼저 투자효과를 보아 開發하는 것이다.

때문에 앞으로의 計劃과 再開發은 民間資本을 誘導하는 것은 勿論 民間資本이 투자될 때는 이를 보호하여 투자효과가 날수 있도록 配置되어야 할 것이다. 그리하여 開發間에 變化는 서로 상쇄되도록 誘導하는 政策을 開發해야 할 것이다. 그리고 우리 시민은 近隣地區를 위하여 自給自足될 수 있도록 市民精神을 길러나가야 할 것이며 政府는 이를 誘導的 역할로 담당해야 할 것으로 생각된다. 예를 들어 어떠한 市民이 近隣地區에 學校 또는 커뮤니티를 開發한다고 할 때 투자에 있어 금융지원이 적극 유도되도록 先導되어야 하며 그 이익은 반드시 近隣施設에만 투자할 때 세원은 보호되고 다른곳에 투자될 때만 세원으로 추정되는 제도가 되면 많은 투자가 발생되리라 생각된다.

그리고 近隣施設과 都市施設을 区分하여 그 單位計劃을 활성화시켜 나가야 한다는 것이다.

즉 아파트 業者는 家口收容을 考慮하여 近隣施設을 檢할 때 需要家間의 先수금이 부활되어야 마땅하며 이미 開發된 것이라 할 경우도 이러한 제도를 活用해갈 必要는 있다.

왜냐하면 이러한 제도는 확실히 事業者들의 많은 利得으로 轉기 때문이다. 그리고 많은 住宅을 供給하려면 住宅市場開發를 爲해 住宅에 依한 수입이 住宅에 투자될 때는 세금이 없어야 많이 지어질 것이며 주택으로 인한 수입으로 타시설에 유도될 때만이 세원으로 보는 것이 합리적

인 것이다.

우리들의 都市生活은 여러가지로 便益을 享受하는 空間이 必要하다. 그러기 爲해서는 物理的 環境만이 이것을 充足하는 것이 아니다. 우리들의 市民精神이 더욱 重要한 역할이 될수 있다고 본다. 때문에 우리들의 都市生活의 불만은 우리들 精神스스로가 健全할 때 物理的 計劃은 바람직한 安全空間으로까지 될수 있는 것이다. 그러기 爲해서는 公益된 精神과 公益을 保護할 空間이 마련되어야 하며 이러한 것은 法을 존중하고 實行하며 지켜나가야 된다고 본다. 그리고 우리 政府는 꾸준히 政策을 開發하여 주어야 近隣生活圈이 安定될 것이다. 그러기 爲해서는 가령 現在の 住宅이나 近隣施設까지도 住宅業者들을 保護하여 活性化 시키고 어떤 基準에 의거하여 均소개인 營業을 흡수시켜 이전 이들로 하여금 建設케 하는 것이 바람직 한 일이다. 그렇지 않으면 住宅이나 近隣施設에 항상 분쟁이 일어나며 個人이 지은 집들은 하자보수가 어렵고 행정적 관리도 어려워진다. 뿐이라 이제까지 우리나라의 집들은 개인 집장사에 맡겨왔기에 건축적 디자인 이론은 항상 도입되지 못한것이 사실이고 이러한 병폐가 建築社會의 물의를 가져왔다 할수 있다.

이제 우리는 80년대 福祉社會 基틀을 마련하는 이마당에서는 잘못된 住居社會와 近隣施設에 있어 잘되는 方向으로 誘導되는 길만이 남아 있으며, 政府가 바라는 國家事業인 500만호 住宅事業은 기존제도로서는 目的을 達하기가 힘들것으로 생각되어진다. ■

#### 新刊書籍紹介

### 「西洋建築史精論」

朴學在 著

發行處：漢陽大學校工科大学 建築學科  
朴學在 教授 研究所  
建築歷史 建築意匠 建築計劃

供給處：서울 江南區 삼성동159-114  
(대륙빌딩201호) 58-4680

#### “讀者諸位”

本協會에서 發行되는 “建築士誌”에 “讀者의 소리”欄을 新設하고 다음과 같이 讀者 여러분의 投稿를 기다립니다.

##### ○原稿 寄稿 對象者

1. 本協會 會員 및 職員
2. 各 學校 學生 및 有関團體나 個人
3. 其他

##### ○原稿作成 要領

1. 內容：國·漢文 混用으로 協會運營에 對한 健全한 建議事項, 各種 建築物의 質的向上을 爲한 建議事項, 建築士誌의 質的向上에 関한 意見等.  
(題目, 投稿者住所, 姓名明記)
2. 數量：200字 原稿紙 5枚~10枚
3. 期間：隨時
4. 採択된 原稿에 對하여는 所定の 稿料를 드림.
5. 寄稿處：大韓建築士協會 出版事業部  
(서울 鍾路區 瑞麟洞 89) ☎ 73-9491~2