

# 건축·도시문화의 창조측면에서

金相景

경희대학교 건축공학과 교수

Crticism/Urban Renewal Project of Ulchiro 2ka  
16th.17th Downtown District, Seoul, Korea  
by Kim, Sang- Kyung

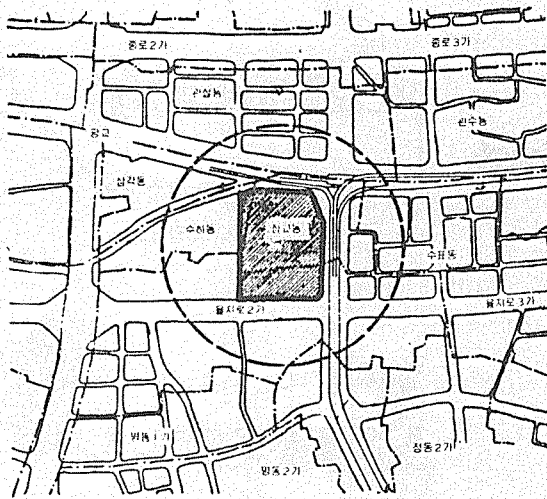
## 1. 을지로 2가 제16·17지구 재개발 사업의 개요

서울시가 건축문화를 창달하고 우수건축물 확산을 꾀하기 위해 매년 시상하고 있는 서울시 건축상 금상에 을지로 2가 제16·17지구의 재개발 건축물이 선정되었다. 금상으로 선정된 이 재개발 프로젝트는 3개 건물로 구성된 단지개념을 도시재개발 사업에서 최초로 시도했고, 2,100여평의 도심공원을 만들어 일반에게 공개하고, 도심 속의 공원의 역할을 충실히 하고 있다는 점 외에 외관이 세련되고, 자체의 90.3%를 국산제품으로 충당한 점이 높이 평가되었다고 한다. 대한 주택공사가 도심재개발로는 처음으로 공영개발방식을 도입해 시행한 본 재개발 사업은 서울의 도심부로서 기존의 영세 인쇄업이나 비위생적인 식당 등이 산재하여 노후하고 불량한 도시 환경을 이루고 있었으며 당초 7개 지구의 사업기구를 16·17지구로 병합하였다. 모두 8천4백여평의 대지에 청계천 쪽으로 사무실 전용의 29층 빌딩인 제1동, 삼일고가도로와 마주한 27층으로 백화점, 사무실 그리고 오피스텔이 들어서는 제2동, 을지로 쪽으로 20층의 은행건물인 제3동이 각각 들어서 총 연면적이 6만6천평이 넘는 大役事이다.

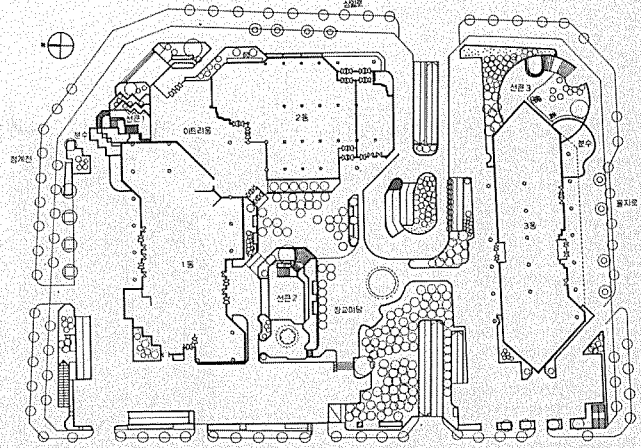
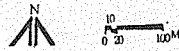
지난 82년 11월 住公이 이 지역을 사업대상지로 확정된 이후 약 5년후에, 그리고 84년 7월에 건물철거와 보상을 마무리하고 실질적인 공사를 시작한 이후 3년3개월만에 완공되어 기존의 인쇄소들이 고층빌딩군으로 탈바꿈했다. 사업 주체인 대한주택공사는 본 사업의 기본계획을 수립함에 있어서 사업목적은 이익추구가 아닌 공익성 우선의 계획 개념과 원토지 소유자와의 협동 개발정신에 계획의 주안점을 두었다고 한다.

기존의 재개발 사업과는 달리 본 재개발 사업의 특징으로서 몇가지 주목할 만한 새로운 시도를 지적할 수 있겠다. 첫째는 기존의 민간 재개발과는 달리 공공기관에 의해 시행되면서 현상공모를 통해 3개의 설계안을 당선작으로 선정하여 이 3개안을 주택공사가 단일 안으로 종합하는 과정의 주도가 되어 도시설계의 수법을 도입한 단지 종합 계획이 작성되었다. 이를 바탕으로 주택공사와 당선 건축사의 협의에 의해 각 건물에 대한 건축계획이 재 수립 되었다.

둘째는 처음 시도된 공공 재개발로서 도심지내에 단지(Superblock)의 개념을 도입하여 보행로와 차도를 분리하였고 단지 안에 ‘장교마당’이라 명명된 약 2,100평 규모의 중앙광장을



위치도



배치도

확보 배려했다는 점이다.

셋째는 기존의 민간재개발에서 볼 수 있었던 대부분의 단일용도 재개발 대신에 제 2동의 경우 백화점, 사무실 그리고 오피스텔을 수용하는 복합용도 재개발이라는 사실 등이라 하겠다.

## 2. 본 재개발 사업의 분석과 비평

을지로 제 16·17지구 재개발 사업은 불량화, 노후화된 건물 및 환경의 전체철거 방법에 의하여 단일 용도의 업무용 대형빌딩과 함께 일부 복합용도 개발로 전환하여 진행되어서 건축공간은 양적으로 많이 증가되었고 골목길은 넓직한 포장도로 또는 대규모의 녹지공간 등으로 바뀌어서 도시의 규모는 커지고, 현대화에도 크게 기여하였다. 그러나 이러한 사업이 우리의 일상적이고 다양한 도시의 생활을 어느정도 적극적으로 수용하고 있으며 안락하고 편안한 그리고 우리의 고유문화와 조화되는 건축의 내·외부 공간과 나아가 도시공간이 어느정도 실현되었는지에 관하여 살펴보고 평가해야 할 시기가 왔다고 생각한다. 즉 어떠한 정책과 프로그램 그리고 계획과 설계로 집행하였으며, 어떻게 하면 우리가 사용하는데 만족스럽고 후세에 남길만한 자랑거리가 될 것인가에 대한 심각한 고려를 하자는 것이다. 이러한 배경에서 최근 완료된

을지로 제16·17지구 재개발 프로젝트를 대상으로 아래와 같이 분석, 비평하여 앞으로 이 분야의 프로젝트 개발을 더욱 바람직한 방향으로 발전시키는데 도움이 되기를 기대한다.

### 2-1. 설계 진행 과정

본 재개발 사업은 국내에서는 처음으로 시도된 공공재개발로서 설계진행 과정에서 기존의 민간재개발 사업과는 다른 사항을 지적할 수 있다. 즉 가장 좋은 설계안을 선택하기 위하여 현상공모를 시행하여 많은 설계안들을 접수하였고 그 중에서 3개의 당선안을 선정하였다. 주택공사가 주도하여 이 3개의 당선작을 단일안으로 종합하는 과정에서 단지종합계획이 작성되었고 이것을 기본으로 주공과 당선작가와의 협의에 의해 각 건물동에 대한 건축계획이 재수립되었다. 여기서 우리가 주목해야 할 것은 현상공모 후에 단지종합계획이 마련되었다는 사실과 3개안을 선정하여 단일안으로 조정을 했어야 하는 당위성이 미흡하다고 보여진다. 사업주체인 주택공사와 당선작가의 협의과정 이전에 단지종합계획과 아울러 바람직한 설계지침의 구체화 작업 등이 연구되어 선행되었어야 할 것이다. 당선작가와의 협의과정에서도 주택공사 또는 서울특별시에서 주도하여 조정역할을 담당하는 건축, 도시 전문가들의 그룹

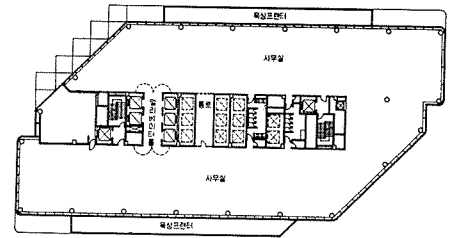
(Coordinating Architects and Urban Designers)이 구성되어 수준높은 조정작업이 요구되어졌어야 했다. 왜냐하면, 처음에 현상공모 결과에서 단일안을 선정못했다는 사실과, 선정된 3개안의 작품별 특징의 유지와 조화라는 측면이 더욱 중요하게 부각되었기 때문이다. 따라서 처음의 3개안을 단일안으로 종합하는 과정과 그 후에 개인별로 건축가와의 협의과정 등이 모든 작업의 성격이 건축·도시, 환경심리, 경제 등 관련분야의 전문가들이 차원 높은 조정 작업 없이는 성공적으로 수행되기 어렵다고 판단되어 진다.

### 2-2. 단지(Superblock)의 도입과 도시성·전통성의 회복

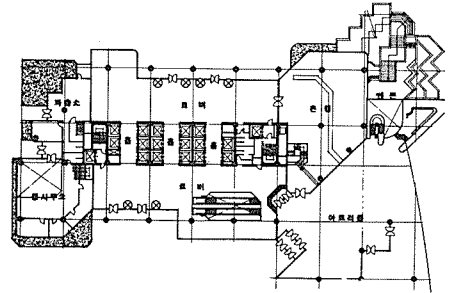
을지로 지구 재개발 사업은 노후화 된 건물들이 전체 철거되고 단지(Superblock)의 개념 도입으로 보행자 공간과 차도와의 분리, 그리고 단지내에 넓은 녹지공간이 등장 되었고 현대화된 대형건물들로 대체되어 건축공간은 양적으로 증가하였다. 차도는 넓어졌고 외관은 깨끗하여져 새로운 모습으로 변화였다. 그러나 사업진행 과정에서 기존조직을 전체 철거하고 단지안에 주변환경의 공간조직과 별로 상관없는 별개의 독립된 고층타워를 형성하여 주변 및 배후지역의 도시환경과의 조화라는 측면에서 부족하게 나타났다.



울지로 2가 재개발사업의 제1, 2, 3동의 전경



제1동 기준층평면도



제1동 1층평면도

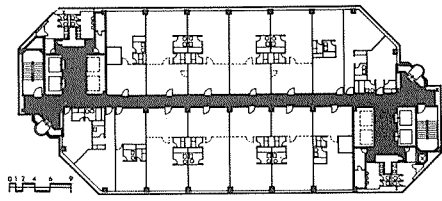
따라서 개별적인 지구단위의 재개발 영역과 주변의 지역 및 나아가 전체도시와의 긴밀한 상관관계에 의한 연속성이 요구되어지고 있다. 전체의 도시조직안에서 단일 건물동으로서 개체와 개체 사이의 관계에서의 변화보다는 개체 자체의 표현이 지나치게 강조되어 있는 듯하다. 이를 극복하기 위하여 건축과 도시의 연결시도로서 도시성과 전통성을 회복하여 재개발한 지역이 시민들에게 친숙한 도시의 한 구성요소라는 이미지 부각이 필요하게 되었다. 먼저 전체도시조직에 대한 고려가 선행된 후 개개의 건축물에 대한 설계가 이루어져야 한다는 원칙아래, 슬럼의 전체철거방식을 지양하고 부분적이고 점진적인 철거방식이 바람직하다. 그리고 제2 건물동의 경우 오피스텔, 백화점, 사무소 등의 복합 기능을 수용하는 계획을 하였지만, 기존의 기능을 포함하는 복합용도의 방식을 택하여 지구주변에는 기존의 상업용도와 융합하면서 가로형의 내·외부 공간을 만들어 가로의 활성화를 성취하는 일이 요구되어진다. 그리고 새로운 개발이 개별적인 기존 도시의 부분들 사이의 간격을 메꾸어 나가는 패턴(infill pattern)을 통하여 기존지역과 개발지역과의 기능, 공간, 형태의 연속성을 회복하는 일이 설계개념에서 강조되고 그 일이 구체화 되어야 한다.

한편, 주변환경의 스케일과 어울리는 볼륨과 행태의 조화를 시도하고, 특히 근대기능주의에서 비롯된 외부와의 차단을 가져다 주기 쉬운 단지성을 탈피하여 건축과 도시를 연결시키며 가구(block) 개념의 기존 도시구조를 강조하여 전통성을 회복하는 작업도 “장교마당”이라고 일컬어지는 넓은 중앙광장의 설정과 일부 저층부의 작은 스케일의 형태처리 및 기둥노출 등에 그치고 말았다. 단위로서의 건물은 개체의 질을 향상시키고 동시에 집합행태(Collective Form)의 도시성을 강조한 외부환경의 차원에서 계획되어졌어야 한다. 따라서 재개발사업은 요즘 진행되고 있는 전체의 철거계획과 단지의 등장으로 야기되는 도시의 불연속성을 피하고, 도시의 부분들의 간격을 메꾸어 나가는 방법을 통하여 가능한 공간형태 및 행태, 그리고 사용행위 패턴의 연속성을 회복하여 개성있는 도시의 장소성(Sense of Place)을 증진시키는 일이 건축 및 도시전문가들이 해결해야 할 과제라고 생각한다.

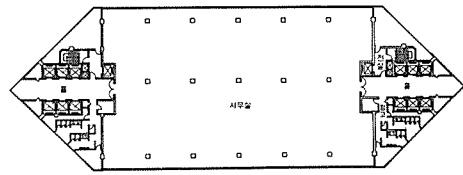
### 2-3. 복합용도 재개발로서의 전환 및 실상

현재까지 추진되어 왔던 우리의 단일 용도 위주의 재개발 사업이 도심지의 사무실 공급의 과잉 및 공동화 현상등의 많은 문제점을 초래하여 종래의 단일용도 개발의 방식을 개선하여

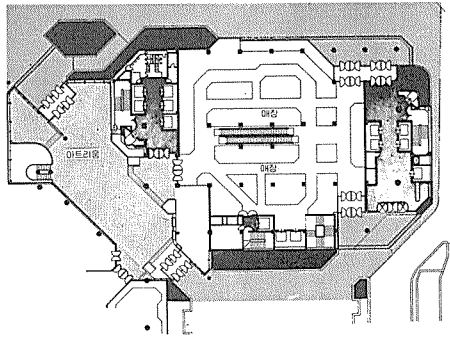
건물의 용도를 다양화하고 본래 도시의 다양한 기능회복과 도시의 활성화의 차원에서 도시구조의 용도부합화를 구성하는 것은 바람직하다고 하겠다. 이러한 취지에서 울지로 제16·17지구 재개발사업의 방향이 일부 단일용도 위주에서 탈피하여 복합용도개발로 정책을 전환한 것은 긍정적인 측면으로 평가할 수 있다. 왜냐하면 도시의 복합기능을 통하여 여러종류 활동의 상호통합적인 역할이 도시의 활성화를 촉진시킬 수 있기 때문이다. 그 이외에도 소규모 투자의 유도가 용이하고 도시주거의 조성으로 직주근접에 의하여 도심지내 상주인구의 확보가 가능해지며, 낮과 밤의 활동이 균등하게 되어 공동화 현상의 해결이 이루어질 수 있는 장점이 있기 때문이다. 그러나 이렇게 유리한 복합용도 재개발 정책을 구체적으로 어떠한 프로그램을 가지고 계획·설계하여 진행해 나가느냐의 과제가 역시 우리에게 남아 있다. 복합용도로 재개발된 제2동의 경우는 백화점, 사무실, 오피스텔로 복합구성 되었으나 여전히 도심부의 주거공간의 등장이라고 보기에는 부족하며, 원래의 의도인 도시의 활성화라는 문제의 해결은 여전히 풀어야 할 과제로 남아 있다. 도심지에 적절한 주거형의 개발로 거주성과 선택의 폭이 넓은 다양성의 요구를 적극적으로 수용하여 단순한 숙박기능의 호텔 또는 오피스텔과는 달리 거주생활을



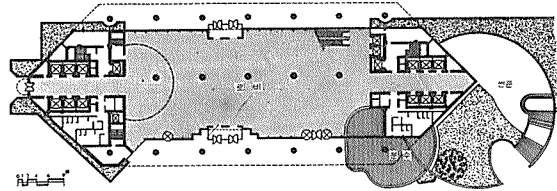
제 2동 기준층평면도



제 3동 기준층평면도



제 2동 1층평면도



제 3동 1층평면도

만족시켜야 할 것이다. 특히 서로 다른 용도간의 복합하는 방식의 구체적인 디자인 처리를 위하여 각 기능이 가져야 할 특수성, 각 사용자 그룹의 요구, 그리고 주변환경의 상황에 적절히 적용되도록 다양화하여 건축 내·외부공간의 활성화와 선택의 가능성을 허용하는 것이 중요하다고 하겠다. 따라서 현시점에서 우리는 단순히 단일용도에서 복합용도 재개발 정책으로 전환한 것에 그칠 것이 아니라, 구체적으로 어떤 프로그램을 가지고 어떻게 계획·설계해 나가야 하느냐의 전문성(Professionism)이 강하게 요구되어지고 있는 상황이라고 하겠다.

2-4. 건축물과 도시공간과의 상호관계  
 을지로 제 16·17지구 재개발 프로젝트에 많은 예산을 투입하여 짧은 기간에 완료 하였지만, 설계 경향이 건축이라는 단위 부분들의 일정한 집합 구성원리를 유지하면서 도시조직 내의 질서를 추구하기 보다는, 대상단지 안에서 개별적으로 필요한 기능을 수용한 내부의 설계가 바로 외부의 공간과 형태를 결정해 버리는 과정이 강조된 것 같다.

각 건물동의 기능 해결은 비교적 경제적이며 원만하게 해결되어 보이나, 기능이 다르면 형태도 달라져야 한다는 생각은 바뀌어져야 할 것이다. 주변도시 상황(Urban Context)에서 적절한 형태를 추출하고 그 안에서 기능을

해결하는 즉, 외부에서 내부로 접근하는 설계방법도 필요하며, 표현을 위한 표현이 아니라 질서의 바탕위에 표현이 중요시 되어야 할 것이다. 즉 도심지 상황에서 개체자체의 변화추구도 필요하겠지만, 개체와 개체 사이의 관계 또는 개체와 전체 사이의 관계에서의 다양한 변화가 더욱 바람직하며, 그러한 측면에서 건축물(Solid)과 도시공간(Void)의 특징유지와 조화가 강조되어야 한다. 제 1, 2, 3동과 도시공간 사이의 연속된 디자인 처리로 인하여 시민들의 기존상황과 형태패턴을 등의 흐름을 연결시켜주는 강한 유대감이 요구되고 있다. 왜냐하면 먼저 건물내부를 계획하여 배치하고 남는 공간이 건물 앞·뒤의 외부공간이 되어버려 상호간의, 별개의 어색한 관계를 보여주고 있기 때문이다. 단지안의 중앙광장을 중심으로 특히 보행인과 기능·공간·형태측면에서 저층부가 서로 긴밀하게 연결되어 하나 같이 보여지지 못한 것이 아쉽게 느껴진다. 개체자체의 기능 해결과 그에 대응하는 표현에 관심을 가진 나머지, 건축과 도시의 질적 조화라는 측면은 소홀히 다루어진 듯 하다. 제 1동의 경우 저층부 일부에 작은 스케일의 지그재그식 형태처리를 하였다거나, 제 3동의 전·후면 1층이 기준층 외부 커튼 월로부터 약간 후퇴하고 기둥이 노출된 형태의 처리등은 가로의 적응과 보행자들을

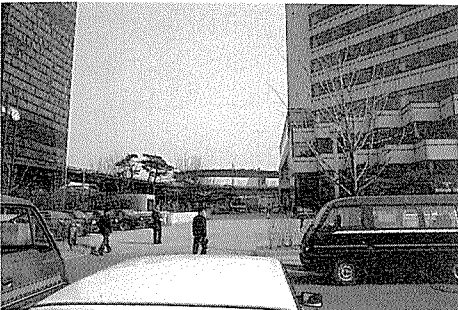
의식한 시도로 엿볼 수 있다. 그러나 더 적극적이고 3개동이 서로 통일성 있게 디자인 되었기를 바라고 싶다. 그리고 제 1동과 제 2동을 연결하는 아트리움이 2개의 건물과 서로 이질적인 디자인과 재료사용에 의하여 상호통합(Integration)하는 역할의 수행이 미흡하게 보여진다. 내부의 사적인 기능과 건축주 및 사용자의 요구를 해결한 표현이면서, 동시에 공적으로는 기존 가로경관에 적응하는 도시의 벽(Urban Wall)이라는 두가지 측면을 만족해 주어야 한다. 여기서 우리는 어떻게 건물들이 가로에 면하고, 서로 이웃하느냐하는 상황이 건물군의 집합 형태가 형성되는 방법에 강하게 영향을 미친다는 측면에서 적절한 건축언어(Architectural Vocabulary)의 선택이 정해져야 할 것이다. 그리고 대상지구 「안」에서의 각 건물동들과의 관계와, 「밖」의 이웃 환경과의 관계에 대한 관심의 표현이 집중적이고 차원높게 형태화 하여야 하겠다. 따라서 지구내의 건축물과 외부공간과의 단절을 극복하기 위하여 사적영역(Private Domain)과 공적영역(Public Domain) 사이의 연결로서 공간의 활성화를 모색하는 것이 필요하다고 하겠다. 건축물의 테두리가 선이 아닌 두께와 부피를 가진 개념으로 설계하여 특히 저층부에서 내·외부 상호간의 전이 영역을 출입구, 계단,



삼일고가도로에서 조망한 전경



단지의 중앙광장을 중심으로 3개동이 배치되어 있다.  
특히 3개동의 저층부에서 상호통합하는 디자인처리가 요구된다.



제 1동 저층부의 작은 스케일의 형태처리가 외부공간과의 적응을 모색하고 있다.



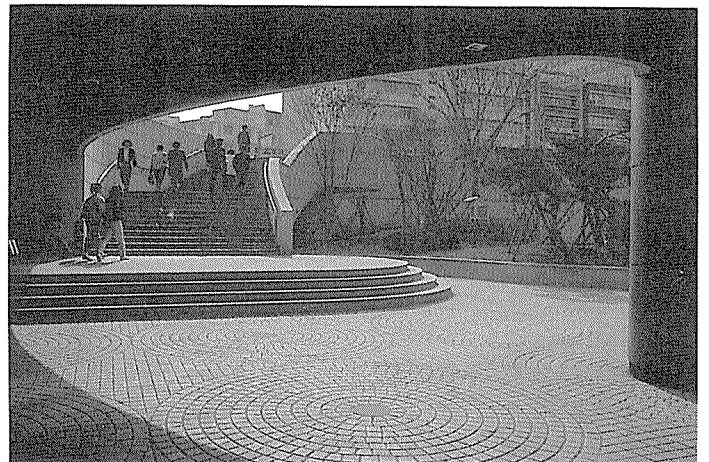
제 2동과 넓은 보행자공간과의 만나는 경관.



제 3동의 1층부 전·후가 기준층 보다 약간 후퇴하고 노출된 기둥이 표현되어 가로경관의 연속화를 시도하고 있다.



제 1동과 2동을 연결한 아트리움



지하철과 연결된 선로기둥

복도, 로비, 2차적인 벽 (Secondary Wall), 휴먼스케일의 형태처리 등의 수직 및 수평동선을 외부공간과 적극적으로 연결하여 경직된 건축물을 부드럽게 하며 공간의 활성화를 시도하는 것이 중요하겠다.

2-5. 옛도시와 신개발지역과의 조화  
을지로 2가 제 16·17지구 재개발 프로젝트는 많은 예산을 투입하여 짧은 기간에 완료하였고 법적 상한선의 용적율도 낮추어 스카이라인의 조화를 시도하였지만, 그동안 유지해 왔던 고유의 역사와 문화를 바탕으로

하는 도시의 공간 및 조형패턴 등의 조직성과는 별개인 상태에서 독립적으로 존재해 있다. 전통적인 도시구조와 자연환경 등 주변상황과의 관계 및 건축물이 위치하게 될 장소의 특수한 여건에 대한 분석, 전통성의 회복과 현대화, 그리고 사용자 그룹의 다양한 요구와 행태패턴의 분석 등에 관한 중요한 과제를 설계에서 해결해야 한다는 작업은 아직도 미흡한 실정이다. 결국 건축공간의 대량공급 사업으로서, 시공수준이 어느 정도 올라와 있고 현대화에도 크게 기여하였지만, 삶의 모습을 담아야 할 건축과 도시환경의

개선을 위한 노력은 더 필요한 상황이라 하겠다. 따라서 이제는 건축·도시재개발 사업이 양적인 확대와 병행하여, 환경의 질을 높이어 생활의 질을 개선하는 작업이 필요하며 이것이 관련전문가들이 해결해야 할 과제라고 생각한다.

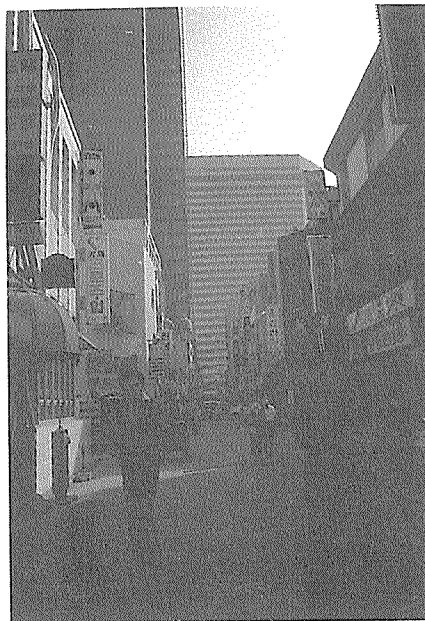
새로운 단지 (Superblock) 가 가지기 쉬운 독립성과 폐쇄성보다는, 도시의 기존 구조를 강조하고 이웃 환경과의 연결시도로서 도시성 (Urbanity) 을 회복하고 건축 내·외부 관계에 차단성을 극복하여 건축물과 주변지역 그리고 시민들과의 상호작용에 의해

충분한 공감대를 형성하여야겠다. 물론 현대도시 공간은 옛 도시의 상황과는 달라서 규모의 대형화가 불가피할 것이다. 그러나 문제는 어떠한 기본정책하에 계획·설계하여 대형화 될 볼륨의 가능한 부분을 기존도시조직과 연결되게 하고, 옛 스케일과 어울리게 하며, 전체로서 하나가 되는 앙상블을 이룰 수 있게끔 하느냐는 것이다.

이렇게 하기 위해서는 관련 전문가들이 실제의 기능을 물리적인 공간과 조형으로 바꾸는 계획 및 설계작업을 통하여 주변환경과 연속성을 맺을 수 있도록 해야 하며, 사용자의 입장에서 나타나는 문제를 풀어가야 할 것이다. 기존도시조직을 전체 철거하고 주변환경과 무관한 고층건물로 대체하는 추세를 탈피하여, 우리의 도시문화 속에서 기존의 친숙한 기능·공간·형태를 보존하여 서울의 전통성과 신개발지역과의 조화를 추구하는 것이다. 결국 안락하고 쾌적한 장소의 창조 속에서 활성화된 도시가 앞으로의 사업에서 다시 찾아야 할 귀중한 과제인 것이다.

### 3. 우리 도시 재개발 사업의 개선 방향과 미래의 가능성.

이상에서 본 바와 같이 올지로 2가 제16·17지구 재개발 사업은 우리에게 현대화의 기술적인 발전과 새로운 공간형성이라는 긍정적인 측면도 있지만, 부정적인 측면의 문제들도 가지고 있다고 하겠다. 이러한 결과는 건축에 관한 건축주의 개인적인 취향과 경제적 이익의 추구 및 관련법규의 제약에도 그 원인이 있겠지만, 그보다도 필자는 전문가의 문제해결 능력과 서로 다른 설계안들과의 조정 능력에 그 성패가 달려있다고 본다. 산업사회의 성장·발전과 함께 점차 규모가 커지고 다변화하고 있는 추세에서 우리의 도시를 합리적인 재개발 사업의 방식과 구체적인 내용을 통하여 긍정적인 해결이 가능할 것이다. 바람직한 계획은 우리에게 저항감을 가져다 주는 획일적인 공간과 형태의 구성에 의한 단조롭고 메마른 생활의 강요로부터 벗어나, 다양한 삶의 표현을 수용하여 개성있는 도시환경을



기존 배후지역과 재개발된 건물동과의 이질적인 분위기가 엮인다.

“

바람직한 계획은 우리에게 저항감을 가져다 주는 획일적인 공간과 형태의 구성에 의한 단조롭고 메마른 생활의 강요로부터 벗어나, 다양한 삶의 표현을 수용하여 개성있는 도시환경을 이루는 것이다.

”

이루는 것이다. 옛건축물의 보존과 철거를 일정한 원칙하에 병행하고, 특히 중·소규모의 복합용도 개발을 활성화하여 도시문화의 「장소」회복이라는 과제에 관심을 가져서 우리들에게 친숙한 공간을 창조하여야 할 것이다. 그리하여 기존지역의 전통성과 신개발지역과의 조화를 시도하고 이용자들이 자부심을 가지고 정성스럽게 가꾸어 나갈 수 있도록 하여야 하겠다. 따라서 이제는 우리가 사용하는데 만족스럽고 후세에 남길만한 자랑거리로 만들기 위하여 합리적인 정책에 의한 종합계획과 수준높은 설계로 집행하여 생활의 질을 개선하는 작업이 필요하다고 본다. 이를 위해서는 개별적인 지구단위의 재개발이 전체도시와 긴밀하게 상관관계를 맺어주는 역할을 할 수 있도록 물리적·사회문화적·경제적 상황이 다른 각도시 마다의 재개발 종합계획의 연구

작수가 하겠다. 따라서 재개발사업의 종합적인 연구·계획·심의·평가 등 바람직스러운 사업의 추진을 위하여 전문적인 기구의 수립을 제안하고자 한다. 이 기구에서의 업무는 점진적인 개량방법에 의한 물리적인 환경의 개선과 사회적·경제적 타당성을 근거로 한 거주환경정비 실현의 구체화 작업이 되어야 할 것이다. 이렇게 거주환경의 수준을 고려하는 일이 건설의 공급량 확대의 다음단계에서 다루어져야 할 과제라고 생각하는 것은 잘못이며, 질을 높이려면 많은 예산이 소요되어야 한다는 생각도 잘못된 것이다. 반드시 값비싼 건축이 품위있는 환경을 만드는 것은 아니고, 오히려 수준높은 정책과 설계가 경제적이며 살기 편하고 아름다운 환경을 조성하는 기본요건이 된다는 사실을 주장하고 싶다. 이러한 측면에서 건축가·도시설계 전문가의 역할이 강조되어야 하며 창의적인 설계의 개발이 집중되어야 할 것이다. 그러므로 건축과 도시사업을 추진하는 민간기업 또는 정부당국, 정책과 행정을 담당하는 관공서, 그리고 계획과 설계를 추진하는 전문가의 역할이 각각 강조되어야 한다. 정책의 방향설정 및 구체적인 프로그램 계획은 관련당사자들이, 투자하는 건축주의 요구와 이용자들의 폭넓은 여론을 수렴하여 충분한 공감대를 형성한 후에 전문성을 가지고 결정해야 한다. 그리고 정부와 행정당국은 이들의 올바른 결정을 도와주고 부족한 점을 채워주는 역할을 하여야 할 것이다. 사용자들로부터 외면당하거나 그들의 일상적인 생활과 긴밀한 관계를 유지하지 못하는 등 거리감이 있는 「문화」와의 단절현상이 일어난다면 바람직스럽지 못하며, 경제성장에는 반드시 생활과 직결되어 삶의 회복이 이루어지는 「문화」의 성장이 병행되어야 할 것이다. 따라서 현재 진행중이거나 앞으로 추진할 재개발사업은 신중하게, 그리고 점진적인 방법을 통하여 적절한 개선과 개혁으로 발전되어야 한다. 이상의 정책과 설계측면의 향상이 도시의 거주문화를 정착하게 만들며 이것이 우리의 건축·도시사업이 나아갈 차원높은 방향이라고 생각한다.