

한국의 주거문화, 어떻게 달라져야 하나?(3)

Innovating Korea Housing Culter, For What and How ?

金鎮愛/도시건축PD, 서울포럼대표

by Kim, Jin-Ai

〈Ⅲ편〉 주택혁신은 어디에서 착안되어야 하나 ?

What triggers Housing Innovation ?

주택혁신이란 ?

주택혁신이란 과연 무엇인가? 마치 사회혁신을 논하듯이 사치스런 주택 소비성향을 억제하는 것인가? 사회복지차원에서 모든 사람의 거주권을 최대한 보장할 수 있도록 공공주택을 늘이는 것인가? 최첨단 기술을 개발하여 전자동 인텔리전트 주택(Intelligent House)이나 하늘을 찌르는 초초고층 주택, 태양열 주택을 설계하는 것인가? 과연 주택혁신의 목적은 어디에 두어야 하는가?

기존집과 전혀 다른, 보통집과 전혀 새로운 집을 만들어 내는 것이 주택 혁신인가? 말 뜻 곧이 곧대로 마치 여태까지 아무것도 없었던 양 완전히 새롭게 시작하는 것이 혁신인가? 혁신이란 단어는 자칫 위험요소를 안고 있는 것이 사실이다. 특히 주택이란 사람들이 끈끈하게 가지고 있는 생활의 요구를 담는다는 점에서 극히 보편적이고 따라서 보수적인 성향을 갖기 때문이다.

분명 혁신을 위한 혁신은 바람직하지 않다. 형식적인 새로움을 만들기 위한 인위적인 혁신이란 바람직하지 않다는 말이다.

그러나 내용에서부터 출발한 혁신은 절실히 필요하다. 그리고 내용을 철저히 다뤄려면 혁신적 발상이 긴요하다. 필자가 '혁신'이란 말을 선호하는 이유이다.

한편으로는 기존의 주택부문에서 많은 문제가 복합적으로 얽혀있고(1편) 다른 한편 주택수요의 변화가 태동하여 새로운 주택 기획이 요구되고 있는 상황에서(2편) 주택혁신은 어디에서 착안되어야 하는가가 이번 세번째 글의 의문이다. 우리사회의 주택혁신의 위상과 새로운 주택혁신이 필요해지는 상황을 점검하고 주택혁신의 과제와 이를 실천하기 위하여 필요한 방향을 주목하기로 한다.

I. 우리 사회 주택혁신의 위상

우리사회의 주택혁신 노력은 보잘 것 없다고 시인할

수밖에 없다. 아무리 그 동안 성취한 양적공급확대와 지금도 연간 5~60만호를 짓고 있는 실적을 앞세워도 질적인 내용에 있어서는 내세울 것이 별로 없다. 공급 실적의 선두를 달리는 주택공사나 민간주택건설업체의 주택공급연혁을 보면 똑 같은 아파트들이, 크기와 규모와 입지만 다를 뿐, 수록되어 있을 뿐이다. 일반주택에 있어서도 크게 다르지 않다. "주택 100선"(한국주택사업협회가 정리한 책)이라 하는 우리 현대주택을 보면 대부분 극히 보수적이고 별로 차이가 나지 않는 주택들이 90%는 차지한다. 아무리 열심히 찾아보아도 우리의 현대주택사를 굵게 묶어 볼 만한 계기들이 찾아지지 않는다.

혁신에는 두가지 종류가 있다. 한가지는 특정사례에서 부터 출발하는, 특수성은 있되 그 특수성의 보편적 가치가 커서 곧 일반적 어필을 가지며 범용화되는, 소위 '모델'의 제시 내지는 '주택형'의 제시에서 연유되는 혁신이다. 다른 한가지는 그야말로 특수하여 그 전체가 보편화가 되기는 어렵지만 주변기술이나 설계 아이디어를 포착하는데 기여하는 혁신이다. 우리 현대주택사에는 유감스럽게도 이러한 혁신이 희귀하여 사업실적은 있어도 질적 발전의 궤적은 선명치 못하다.

주택에 대한 실험정신은 양적공급이 보편화되기 시작한 70년대부터 잠재워 졌다고 보아도 무방하다. 50~60년대에 공공의 정책논리가 아직 경직되지 않고 건축계 역시 기술적으로 미숙하고 사업영역이 좁기는 해도 실험정신으로 무장되고 새로운 아이디어에 개방적이던 시대에 그래도 많은 주택실험이 이루어졌던 것과는 대조적이다.

당시의 아파트, 연립주택과 단독주택의 실험은 훨씬 적극적이다. 평면형에 있어서나 공공공간이나 형태에 있어서도. 이러한 실험들은 공공에 의한 공영주택단지와 시범주택에 있어서도 단아하고 절제된 동네와 주택에서 나타나기도 했다. (한국 건축가협회에서 주관한 주거문화전, 대한주택공사의 사지를 보면 오히려 60년대까지 여러 유형들이 실험되고 있음을 알 수 있다.)

공공적인 측면에서는 주택물량공세가 가속되고, 민간측면에서는 경제력 향상에 따라 주택소비수준향상이 가속됨에 따라 혁신노력은 줄어들고 안전성 위주, 보수성 위주의 주택생산이 팽배하게 된 것은 우리 사회의 아이러니이기도 하고 또한 불행이기도 하다. 말하자면 실험정신의 진공상태가 거의 사반세기를 지배해 온 셈이다.

그 동안 전혀 새로운 시도가 없었던 것은 아니나 이웃나라들과 비교하면 상대적으로 우리사회의 혁신노력은 뒤처지고 있다. 주택공급확대가 주요정책목표이기는 마찬가지였던 일본은 5~6년대 공업화, 표준화에 대한 끈질긴 실험을 기반으로 70년대에는 공장생산주택(Manufacture House), 설비시스템의 내구성을 실험하는 100년 내구주택(Century Housing)과 함께 거의 완벽한 부품화에 성공했고, 이를 바탕으로 80년대에는 사회변화에 대응한 다양한 주택형의 개발을 통해 엄정한 주택시장경쟁 속에서 살아남기 위한 질적향상이 눈부시게 일어났으며, 90년대에 와서는 도시주택형의 개발과 함께 21세기적 입체복합개발, 초초고층 복합도시들의 제안이 쏟아져 나오며 새로운 혁신의 물고기를 트고 있다. 민간의 하우징페어를 통한 스타일 혁신도 전가동되고 있으며 공공의(주로 건축센터가 공공기관과 민간의 후원으로 추진하고 있는 형태로서) 신주택혁신 노력은 지속적으로 추적되고 있다. 리빙 건축가의 주택설계 참여는 개별실무의 높은 질에 있어서도 괄목할만 하지만 정기적인 설계경기를 통해 축제의 무드와 함께 펼쳐진다.

한편 지금도 주택양적확대가 초미의 정책과제가 되고 있는 이웃나라 중국에서는 민간주도적인 일본과는 달리 강력한 공공주도하에 주택혁신이 추진된다. 특히 시장주택개념의 도입에 따라 주택실험은 새로운 궤도에 들어서고 있어 분양방식, 개발방식의 실험이 이루어지고 있다. 공공주택 부문에서는 전체 공급호수의 일정 비율을(지역마다 차이가 있어 3~8% 수준) '실험주택'으로 지정하여 공법, 설비 뿐 아니라, 밀도 수준에 따른 단지구성방식, 주동구성방식을 실험한다. 특히 도시형 저층 고밀주택에 대한 실험은 인상적이며, 중국 특유의 중정형 사합천주택을 현대적으로 재구축하는 작업의 일환으로 전개되고 있다. 중국의 아파트들은 우리네의 아파트보다 훨씬 다양하다. 우리가 기껏 복도형과 계단실형만을 쓰고 있는 것과 달리 그들은 중복도형, 코어형, 스킵 플로어형, 테라스형 등을 폭 넓게 구사한다. 주택 하나의 면적이 작고 설비수준이 상대적으로 떨어지는 대신 공간구성의 융통성은 놀랍도록 다양하게 구사된다.

우리는 어떠한 위상에 있나? 양적공급이 눈부신 것에 비하여 축적된 기술은 상대적으로 낮다. 대량공급체제에 긴요한 표준화도 담보상태에 있고

공동주택공급규제에 묶여 공동주택실무의 혁신을 위한 운신의 폭은 제한되어 있다. 반면 일반주택은 보수사치성 취향의 설계에 주도되고 있어 주요 흐름의 맥을 잡지 못하고 있다. 간간히 시도되는 것은 그야말로 간헐적이고 단발적이어서 지속적인 발전을 기대하기 어렵다. 공공의 경직된 규제와 민간의 방임된 소비상황의 양극 사이에서 실험에 대한 의지나 생활비전을 담는 집을 시도해 보자는 욕구는 고갈되어 왔다. 특히 주택문제가 사회쟁점화 되는 상황에서 주택정책, 특히 저소득층주택문제는 사회경제적으로 제기될 뿐 이를 공간적으로 물리적으로 어떻게 풀어내어야 할 지에 대한 전문기술축적은 낙후되어 있는 것이 현실이다.

II. 주택혁신이 필요한 상황

지난 사반세기 동안의 진공상태에서 벗어나 주택공급시대에서부터 주택문화시대로 궤적을 바꾸어야 하는 필요성은 절실하다. 다만 주거문화를 높이기 위한 당위성 뿐 아니라 현실적으로 사회상황이 발상의 전환을 요구할 만큼 빠르게 바뀌고 있다. 인구사회적 변화, 경제소비구조 변화, 도시개발 양태 변화, 주택산업계 변화, 라이프 스타일과 생활가치관 변화(2편 참조)는 사회근저를 근본적으로 바꾸어 갈 변화들이다. 또한 기술의 변화는 이미 정보통신 산업계에서 뻗어지고 있듯이 빠른 확산속도에 따라 도시구조와 산업구조 생활구조의 변화를 동반하며 생활의 기본단위가 되는 주택에 대해서 그 영향을 미치게 된다.(표 1참조)

이러한 사회변동은 새로운 사회생활의 전개를 시사한다는 점에서 새로운 도전으로서 받아들일 수 있는 잇점이 있는 한편, 그 동안 행해온 주택실무들은 강한 관성을 가지고 새로운 변화에 저항할 수밖에 없기 때문에 새로운 혁신은 그 만큼 더욱 어려워질 수밖에 없다. 택지개발과 주택개발에 관련된 각종 특별법과 규제 내용들, 분양관련 규제와 세제, 얼키고 설킨 주택관련 산업체제 등은 쉽게 뛰어넘기 힘든 제약들이다. 아직도 7~80년대의 양적공급관행에 물들어 있는 정책관련, 실무관련 전문인들의 발상이 바뀌는 것도 그리 쉬운 일은 아니다. 또한 주택만으로 주택문제를 풀기는 어려운, 대단히 복합적인 도시상황 역시 현실적인 제약이 된다.

그 만큼 현재의 상황은 복잡다단하다. 단순공급만으로 정책목표를 달성할 수 있었던 지난 사반세기와 근본적으로 다르다. 도약을 요구하는 새로운 변화가 있는 한편 혁신을 하고 싶어도 마음대로 바꾸기 어려운 기존의 틀이 뿌리깊게 자리하고 있다. 이러한 역할을 어떻게 풀어나갈 것인가?

필자가 보는 관점에서는 적어도 두가지 새로운 세력이 등장하며 혁신의 계기를 제공하고 있다고

표1. 주택부문을 변화시킬 사회변화동향

사 램	인구구성변화	가구원수, 가구수증대. 학령인구감소, 노령인구증가. 새로운 가족형태 증가 (결혼가정, 싱글, 파트너형 등등)
경 제	산업구조변화	서비스인구, 자유직, 취업형태 다양화 여성취업증가
	소득수준변화	가용소득, 소비구조변화
	재정방식	크레딧 사회, 장기융자, 민간금융시장 다변화
사 회	도시화	2000년대 90% 육박
	정보화	주택입지 다양화, 주택기능 다중화
	지방화	지방특색, 인구 U-TURN
	첨단화	기술고도화, 고품질화, 에메니티 시대
	환경중시	자원절약, 자연친화
국제적	외국문화물일반화, 외국인취업자 증가?	
	지역문화화	전통재발견, 모여사는 삶
땅/주택	땅/도시	여전히 모자라는 땅, 도심고밀화, 다양해지는 입지여건/개발방식
	주택공급방식	공급업체/개발방식/규모/스타일/서비스/지불방식 다양화

보는데 지방자치체에 의한 주택혁신과 주택개발업계에 의한 주택혁신이 그것이다. 과거 중앙정책수립에 따라 할당배정되던 주택공급이 이제 지방자치단위의 자치적 도시계획과 함께 지역 특성에 부합된 지역주택정책으로서 점진적으로 대체되게 되는 현상이 향후 수년간 전개될 것이다. 이 경우 지방자치주체가 어느 만큼 주도적으로 지역에 밀착된 주택정책을 수립하느냐 하는 것은 정책혁신의 전환계기가 될 수 있다.

주택개발업계는 발전과 생존을 위해 주택혁신을 추구할 수 밖에 없다. 점차 복잡하고 개발에 다른 부담이 높아지는 상황, 자꾸 까다로워지고 복합적인 요구를 하는 수요자들, 점차 좁아지는 땅, 점차 상승하는 건축비, 점차 경쟁이 치열해지는 업계판도 등 자체쇄신을 추구하지 않을래야 않을 수 없는 주택개발업계는 축적된 경험과 투자의 여력에 따라서 고속의 혁신을 성취할 가능성도 갖고 있다.

Ⅲ. 주택혁신의 과제

그렇다면 주택혁신은 어디에서부터 일어나야 하는가? 그리고 누가 해야 하는가? 새로운 세력인 공공지방자치주체와 민간주택개발업계의 핵심역할이 기대되는 한편 주택부문을 이루고 있는 중앙정책부서에서부터 소비자와 관련업계에 이르기까지 각기의 역할을 빠뜨릴 수 없다.

주거문화를 풀어가기 위하여 필요하다고 1편에서 제시되었던 6가지 과제는 유효한 출발이 될 수 있다.

- 분화된 주택시장을 겨냥하는 분화된 주택기획
- 도시정책과 연계된 주택정책
- 다양한 주택유형개발의 제도적 장치
- 실험주택/혁신주택 촉진을 위한 정책지원
- 수요시장 전환에 대비한 신 소비자 교육
- 주택생활 비전 만들기 캠페인

이러한 과제들이 시사하는 것은 이제 주택부문이 그

동안 주도했던 매크로(Macro)한 시각에 더하여 보다 마이크로(Micro)한 시각으로 보완되며 뿌리를 내려야 한다는 것이다. 말하자면 초중급 기법에서 보다 고급첨단기법으로 발전하면서 복합적이고 지역밀착적으로 수요자의 세분된 요구에 마케팅적으로 대응하게 된다는 것이다. 양적인 수치보다 질적인 수준이 강조되면서 보다 하이터취·하이센스(Hi-Touch·Hi-Sense)적인 대응방법을 찾아내는 데에서부터 주택혁신은 시작된다.

주택부문을 구성하는 각 주체들은(표2 주택부문의 구성 열개) 전체 맥락속에서 여러 복합적 이슈를 종합적으로 다루면서 지역여건에 대응하고 수요자 요구를 파악하면서 보다 마이크로한 시각으로 주요과제들을 풀어나가는 실천적인 프로그램을 개발하는 것에 당면케 된다. 각 주체들은 구체적으로 어떠한 혁신과제를 안게 되는가?

1. 정책담당 : 중앙정부와 지방자치정부

그 동안 주택정책의 모든 책임과 권한을 가졌던 중앙정부는 많은 계획부문이 지방자치체로 이양됨에 따라 실무적 부담은 덜어질 것이다. 그러나 총괄적인 법과 제도를 다루는 만큼 중앙정부의 기획역할은 더욱 막중해 질 수밖에 없다. 제도의 큰 틀내에서 자치체와 주택개발주체들이 운용의 폭을 가지고 집행계획을 추진할 수 있도록 하여야 하는 한편 지방자치정부는 새로운 도전에 직면케 된다. 지역의 즉지적 상황에 부합되는 주택공급 정책수립, 도시계획적 관점에서 무리없는 주택개발 방식의 설정, 지역의 다양한 환경여건을 고려하여 주택개발의 규모와 형태를 적절히 배분하는 일 등 여태까지는 없던 새로운 업무를 담당하게 된다.

중앙정부나 지방자치정부의 영역은 기본적으로 제도의 설정과 운영에 있다. 공급규정, 환경제어규제,

재정관련, 세제관련 등의 틀이 그것이다. 이러한 기존제도들의 개선방향의 주안점은 보다 지역특성에 부합되는 계획이 세워질 수 있도록 하는 신속성, 주택개발사업이 앞서며 도시환경을 훼손시키지 않도록 사업의 계획과 평가의 엄정성 유지, 민간개발의 자율적 시장조정기능의 육성, 그리고 다양한 주택유형이 개발될 수 있도록 관련규제를 조정하는 일 등이다.

이러한 개선외에 주택혁신을 위해 공공이 해야 하는 중요한 일은 혁신에 대한 강력한 지원이다. 기술개발에 대한 지원, 실험주택에 대한 정책적 지정과 지원을 통해 우수기술과 우수설계 우대 풍토를 만드는 것은 공공이 아니면 못할 일이다.

보다 자세하게 내용을 들여다 보면서 큰 맥을 제공하는 정책수립과 운용이라는 업무는 사실 많은

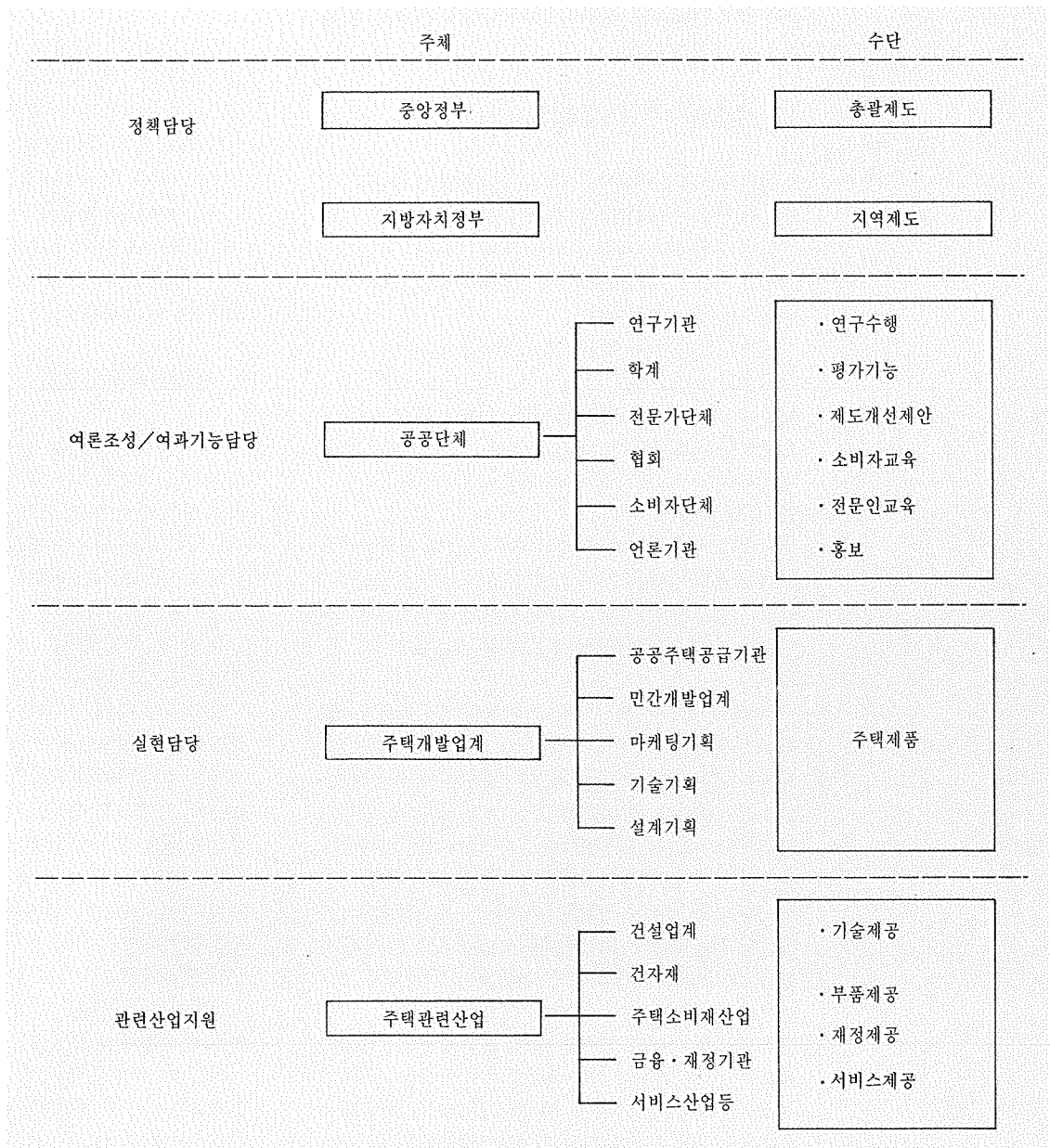
투자와 전문성을 요하여 과연 우리 공공부문이 감당할 수 있을 지에 대한 우려는 있다.

공공은 그래서 공공단체와 주택개발업계의 전문성과 자원을 최대한 활용하는 전략이 필요하다. 정치적으로 제도를 급히 고치고 사후 땀질을 하는 식이 아니라 전문계와 민간을 정책수립 과정에 적극 참여시키는 것이 혁신의 바탕을 이루는데 필요하다.

2. 여론조성/여과기능 담당 : 공공단체

정책수립과 집행 사이에서 여과와 촉매역할을 하는 공공단체의 기능 육성은 주거문화 발전을 위해 절실하다. 학계, 연구기관, 전문가 단체, 협회, 소비자 단체, 언론기관 등으로 구성되는 공공성이 강한 이들

표2. 주택부문의 구성얼개



집단은 사실 그 동안 관련기능, 공공기관의 보조기능, 이익단체 역할을 했거나 전문기술의 축적과 파급기능이 저조하여 비전문성을 드러내기도 했다. 그 동안의 투기 열기에 따라 언론기관 역시 충분한 여과기능을 수행했다고 보기 어렵다.

이들은 주택비전의 실현을 위하여 그 기능을 보다 넓고 깊게 키워야 하며 특히 기술개발의 축적, 기술보급, 환경모니터링, 소비자 교육, 비전의 전파에 대한 연구, 개발, 확산, 홍보기능을 강조해야 한다. 이들이 어떻게 자라느냐에 따라 공공에 대한 지원, 민간에 대한 견제와 활동촉진의 여지는 커진다.

보다 장기적, 종합적 관점에서 객관적 입장을 유지할 수 있는 이들 공공기능은 정부에 대하여 자율적이고 업계에 대해서도 독립적인 기능을 갖도록 함이 바람직하다. 신뢰할 수 있는 공공단체, 비전을 제시하고 방법론을 제공하는 공공단체의 기능은 성숙 사회의 뿌리가 된다.

3. 실현담당 : 주택개발업계

실무에서 뛰는 업계의 실무는 궁극적으로 좋은 제품을 만들어 내는 데에 있다. 다만 좋은 제품의 개념이 분양수익성만을 고려한 것이 아니라 경제성, 소비자 서비스, 새로운 비전의 실현 등에서 찾아지면 바람직한 것은 물론이다.

업계는 소비자와 가장 가깝고 현실문제 (토지, 도시계획 규제, 세제, 금융 등)에 부딪히고 있기 때문에 현실적인 주택혁신을 제안, 실험하는데 가장 순발력있게 대응할 수 있다. 관건은 이들이 어느 만큼 적극적으로 새로운 상품들을 개발, 제안해 낼 수 있느냐 하는 것이다.

업계는 한편 소비자에 대한 어필과 함께 정책담당에 대한 제안과 설득을 동시에 해야 하는 부담을 안는다. 공공의 혁신지원제도도 그래서 민간의 혁신성과에 대한 인센티브를 통해 민간혁신을 유도해 내는 효과를 가진다.

주택개발업계는 또한 새로운 아이디어의 발굴을 위해 각종 자원을 동원하는데 투자를 넓혀야 한다. 일상적인 하우스징 페어(경향 하우스징 페어는 많은 기여를 했음에도 불구하고 혁신의 촉발제로서는 한계가 있다)의 종류가 많아져야 하고, 주택유형별로 보다 적극적인 설계경기, 건축가 참여 설계(최근의 분당주택전람회와 같은 시도를 더욱 발전시켜서)를 추진하고, 프로그래밍 개발과 기술개발에 대한 투자도 지속적으로 할 필요가 있다. (외국의 경우 주택업계, 전자재 업계에 의한 정기적 설계경기, 하우스징 페어가 그리도 많아서 설계개발 뿐 아니라 소비자 홍보, 정책설득에 주요한 역할을 한다) 이들은 보다 목적성과 구체성을 가지고 추진되어야 함은 물론이다. 이들은 주택시장의 확대, 새로운 수요의 창출을 위한 업계의 고차원적 투자가

된다.

4. 관련산업자원 : 주택관련산업

주택은 건설 뿐 아니라 수 많은 부품과 기구와 서비스가 모여 이루어지는 복합체이다. 주택개발이 관련산업을 유도하기도 하지만 소비자에게 다양하게 접촉하는 관련산업의 자율적 움직임에 따라 주택소요와 형태가 영향을 받기도 한다.

이들 관련 사업과의 연계체제는 그 동안 간과되어 왔던 부문이다. 종합적인 성과를 거두기 위하여 주택산업과 관련산업과의 상호보완 체제의 구축이 필요하다.

Ⅳ. 주택혁신의 착안들

끝으로 보다 구체적인 집이라는 관점에서 주택혁신의 줄기를 찾아보자. 혁신이라는 말을 너무 어렵게 생각하지 말고 새로운 발상이라 생각하면 다소 접근은 쉬워진다. 특히 주택이란 지극히 일상적인 아이디어, 생활의 아이디어 보다 나은 삶, 살고 싶은 삶에 대한 아이디어에서 출발함은 두 말할 나위가 없다.

발상의 시작은 역시 주택을 구성하는 땅, 기술, 자본, 삶의 4가지 주요 요소에서 부터이다. (표3 주택혁신의 발상출발)

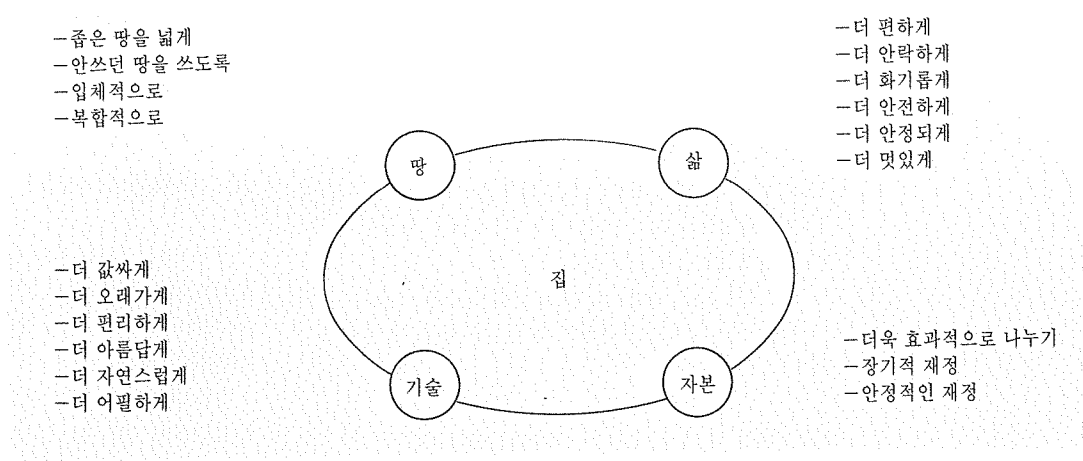
1. 땅으로 부터의 발상

땅은 점점 더 좁아들 뿐이다. 이러한 상황에서는 넓은 땅을 확보하려는 예전의 전략과는 달리 어떻게 하면 좁은 땅을 넓게 쓰느냐, 안쓰던 땅을 쓸 수 있게 만드느냐 하는 외에는 방법이 없다. 도시내, 도시근교의 대규모 택지개발이 한계에 이른 것은 분명한 일이다. (물론 아예 도시내의 일반택지를 모두 고층아파트 단지화하는 무모한 발상도 있을 수 있지만 우리의 환경의식수준이 제동을 걸 것이라는 전제하에)

방향은 두 갈래 뿐이다. 도시내에서는 토지이용의 효율화를 지혜롭게 하는 것이다. 무작정 고층화를 하지는 것이 아니라 쓸데없이 비어있는 땅이 생기지 않도록, 이왕이면 인공토지도 만들어 가는 입체적 발상이 필요하다. 필지별 영세개발보다 중규모 공동개발로의 전환을 위한 각종 제도과 설계 아이디어는 필요불가결하다. 보다 적극적인 입체적 복합개발 역시 추구되어야 할 방향이다 한 마디로 도시에 적합한 도시형 아파트를 작은 규모에서부터 초대형까지 유형별로 개발하여 정착시키는 일은 주택을 위해 환경을 위해 도시계획을 위해 긴요한 과제이다.

다른 한 가지 방향은 보다 장기적인 계획하에 전개되는 신도시 전원개발이다. 주택수요의 확대를 기성도시내에서 또는 지금처럼 대도시권에 가까운

표3. 주택혁신의 발상 출발



지역에 아파트 신도시를 세우는 것만으로는 해소할 수 없기 때문이다. 이는 도시개발이 국토적인 광역교통체계와 맞물려 계획되어야 함을 시사하며 새로운 사업개발, 지방도시개발과 연계되어 계획되어야 함을 시사한다.

2. 기술로 부터의 발상

기술은 무한히 개발 가능하다. 공간구축을 위한 공법, 효율적인 에너지 활용, 내구도 높은 설비, 부품화와 공장생산을 통한 효과적 공정제어, 내구도 뿐 아니라 의장적, 환경제어적 성질을 가진 건축재료의 개발로부터 편리성, 안락성을 높일 수 있는 각종 주택 생활기구들 뿐 아니라 자연환경에 최대한 가깝게 조성할 수 있는 에메니티 기술에 이르기까지 무궁무진한 가능성을 가진 것이 기술개발이다.

이러한 기술들은 기술개발을 위한 기술개발이 아니라 그 효율도에 의하여 선택적으로 개발되어야 함은 물론이다. 기술개발의 주체 역시 효율성에 따라 달라질 수밖에 없다. 최종소비 제품은 산업계에서 설계와 활용기술은 주택개발업계에서 공법과 설비, 재료에 대한 소요와 구체적 요구는 설계기술 부문에서부터 나와서 관련 건설업계, 자재업계에서 개발되는 등 핵심사항은 어떠한 활용을 위해 어떠한 기술개발을 주문하느냐에 달려있다.

3. 자본으로 부터의 발상

자본은 성장할 수는 있지만 한정적일 수밖에 없다. 주택부문에서의 자본은 결국 재정으로 통하는데 재정방식의 변화에 따라 주택의 실수요는 크게 영향을 받으며 이는 주택산업계와 주택의 질에 영향을 주게 된다.

장기적인 차원에서 우리 주택부문의 재정방식은 수요자에 대한 직접재정지원을 확대하는 방향으로 나가는 것이 바람직하다. 융자확대는 공공부문, 민간부문 공히 확대가 필요하며 이에 따라 주택개발업계는 재정과 연계된 서비스 패키지를 개발할 수 있다.

지역단위의 주택계획이 지방자치단위로 정착됨에 따라 민간주택개발과 공공임대주택개발과의 연계프로그램, 또는 지역에 기반을 둔 금융기관의 성장도 기대할 수 있다. 또한 개발자금의 융자에 대한 지역단위의 기금설정 역시 기대할 수 있게 된다.

소비자의 가격선택의 폭을 넓히는 주택옵션제도 착안 될 수 있는 사항이다. 분양가 차등화, 마감수준의 차이 등 운용에 있어서는 복잡하지만 수요자의 폭이 넓어짐에 따라 필연적으로 등장해야 할 서비스 품목이다.

4. 삶으로 부터의 발상

삶은 무궁무진하게 다양한 것이 매력이면서도 그 바탕을 이루는 맥은 일관되게 유지된다는 것이 묘미이기도 하다. 인간의 기본적 요구란 시대와 사회와 기술이 바뀌어도 그 치장을 바꿀 뿐 면밀하게 이어지기 때문일 것이다. 주택혁신의 착안은 어떻게 그 맥을 짚어서 풀어주느냐, 그리고 다양한 삶의 모습이 담겨질 수 있게 하느냐 일 것이다.

삶의 모습이 다양한 만큼 삶으로부터 출발한 발상은 무궁무진할 수 있다. 그 모든 것을 여기에 담아내는 것은 불가능한 일이고 삶의 맥을 짚는다는 점에서 적어도 8가지의 주택착안은 가능하게 보인다. (이 8가지는 필자가 “새주택설계연구회”에서 21세기의 주택개발 주안점으로서 연구하고 있는 것인데 여기에 소개한다.) 그 착안점은 다음과 같다.

• **가사부담에서 해방된 집(CARE-FREE HOME)**
 필수불가결한 가사를 부담이 되지않고, 최소한으로, 즐겁게 할 수 있는 수 많은 아이디어, 가사의 종류, 가사개념의 변화, 가족원의 참여, 시간절약 방법, 시간즐기는 방법 등등 가사가 즐거울 수 있는 집이란?

• **생활서비스가 따라오는 집(MULTI-SERVICE HOUSING)**
 집관리(세탁/청소/요리, 손님치레 등), 건강관리(health-care), 어린이 돌보기(child-care), 방과후 학생(after-school hrs) 교육프로그램(edu-service), 의료서비스(medi-care), 취미생활 등등 필요불가결하고 있을수록 좋은 서비스와 매치된 집이란?

• **가격선택이 가능한 집(COST-OPTION HOUSING)**
 고물가시대에서 부담할 수 있는 만큼 부담하면서 살 수 있는 집이란?
 마감재 옵션, 집구조 옵션, 설비수준 옵션, 지불방식 옵션, 소유/임대 옵션, DIY 확대 등, 부담능력에 따라 선택할 수 있는 폭이 넓은 집이란?

• **동호·동락·동고하는 집(COMMUNAL HOUSING)**
 모여살면서 교류하고픈 바람을 만족시키면서도 서로 간섭받기 싫은 현대 가족의 이중적 욕구를 슬기롭게 만족시키는 포인트는? 조합주택, 동호인 주택과 같이 처음부터 같이 짓거나, 우연히 모여도 서로 자유롭게 서로 의지하면서 사는 집의 공동시설, 공동관리, 공동이벤트, 공공공간의 지혜란?

• **세대교류 주식회사 집(GENERATION INC. HOUSING)**
 같이 살아도 따로 살아도 어렵기만한 노부모 보살피는 일, 자식세대와 사는 일을 슬기롭게 원하는 형태로 살 수 있는 집이란? 동거/인거/삼세대형/노인 주택이 전부일까? 서로 보살피는 지혜와 충돌소인을 피해가는 지혜로운 집이란?

• **유유동거(類類同居)하는 집(SHARED HOME)**
 날로 늘어가는 독신, 부부, 초자유형 가족, 임시거처 가구들이 가사의 부담을 되도록 피하고 관리부담도 줄이면서 시설을 공유하면서 사는 집의 등장, 호텔식 집? 자유스러우면서 믿을 수 있는 새로운 서비스 방식이란?

• **일하는 집/배우는 집(WORK-IN-HOME)**
 컴퓨터시대, 멀티미디어 시대, 재택근무확산, 계속 배워야 하는 시대에서 집에서 일하고 학습하는 시간이 갈수록 늘는데 이런 집의 모습은? 하이테크 생활이 가족생활과 어떻게 맺어질까? 공간구성이 달라질까?

• **하이스타일로 사는 집(HI-STYLE HOUSE)**

이왕이면 멋있게, 개성있게 살고 싶은 모든 이의 욕구를 풀어주는 스타일 하우스시대. 초호화급이 아니더라도 높은 품격, 첨단설비, 환경주택, 전통센스, 코스모폴리탄센스 등 집의 품위, 아름다움, 멋을 만끽하는 21세기 집을 누리는 자유

結 : 주택문화시대의 새로운 시작

주택 역시 다른 모든 것과 마찬가지로 새롭게 변신하기란 쉽지 않다. 혁신이란 자체가 어렵고 그 동안 쌓아온 것이 많은 만큼, 더더욱 혁신이란 어렵기만 하다.

그러나 호기는 바로 지금이다. 문제도 많아진 만큼 문제의식의 층도 두터워지는 지금, 정치, 경제, 사회, 기술, 생활, 문화 모든 부문에서 새로운 변화가 태동하고 있는 지금, 주택을 정치사회적 문제로 보던 시각에서 벗어나 이제 환경문제, 도시계획 문제, 생활문제라는 시각으로 보완되는 움직임이 태동하는 지금, 주택산업계의 경쟁이 본격화되고 자기 생존과 발전의 씨앗을 찾는 지금, 마침 21세기 미래를 눈 앞에 꿈꾸어 볼 수 있는 지금이 가장 좋은 기회이다.

이 기회를 어떻게 살리느냐에 따라 지난 사반세기 동안의 주택공급시대를 보다 한 차원 높여 주택문화시대의 새로운 시작이 열릴 것이다.

(끝)