

## 25. 21세기 共同體 生活文化 育成을 爲한 다학제적 方案摸索 學術심포지엄(V)

資料提供 : 연세대학교 생활과학연구소/삼성건설(주)

지난 6월 28일 신라호텔 국제회의장에서 연세대학교 생활과학연구소(소장 : 문수재)와 삼성건설(주)(대표 : 최훈)의 공동주최로 21세기 공동체 생활문화육성을 위한 다학제적 방안모색 학술심포지움이 개최되었다. 이날의 주제발표내용을 5차에 걸쳐 게재합니다. 〈편집자 주〉

### 주민공유공간을 통해 기대되는 거주자들의 생활변화

이 주 영(서울YWCA 회장)

인간은 환경을 만들어낸다. 그리고 인간이 만든 환경은 인간을 변화시키는 역할을 한다. 즉, 인간의 생활습관, 풍속, 의식, 사고방식등은 주변 환경의 영향에 따라 만들어지고 변모한다. 특히 인간이 일상생활의 터전으로 삼는 주거공간이 생활에 미치는 영향이란 그 어느 것보다도 크다고 하겠다.

요즘은 수도 서울을 비롯한 대도시 뿐만 아니라 지방의 중소도시와 농촌지역까지 아파트가 들어서고 대규모 아파트 주거단지가 조성되는 등 주거형태가 단독주택에서 대단위 아파트단지형으로 급속하게 변모함에 따라 우리의 생활문화도 급속하게 변화하고 있다. 외부와 차단된 완전 밀폐공간에 가구별로 격리된 아파트 생활은 이전의 취락공동체적인

생활에서 형성된 주거문화와는 전혀 다른 주거문화를 새롭게 만들어 내게 되었다.

혈연관계로 엮힌 소수의 집단이 옹기종기 모여 서로 의지하고 협력하며 살아가면서 혈연 공동체의 취락이 형성되고, 혈연공동체가 지역공동체로 발전되고 지역공동체가 복잡한 이익사회로 이행하면서 도시화가 이루어졌지만 우리의 전통적인 주거문화는 얼마 전까지만 해도 아직은 취락공동체적인 분위기를 크게 벗어나지 않았었다.

옆집과의 경계조차 없거나 허술한 울타리를 사이에 두고 옹기종기 모여 사는 취락공동체의 주거형태는 서로 의지하고 협력하며 더불어 살아가는 것이다. 부족한 것은 나누어 갖고 서로 빌려 주고 빌려 쓰며 필요 기구를 공유하기도 한다. 그러한 공동체적인 삶을 통해서 주민간에는 끈끈한 연대감과 동류의식이 자연발생적으로 형성되지 않을 수 없다. 그러나 이런 공동체적인 연대감과 소속의식은 취락구조가 복잡하고 거대해져 도시로 발전해 감에 따라 차츰 희석되고 변질되어 아파트생활문화가 주거형태의 주류를 이룬 오늘에 있어서는 거의 소멸된 상태에 이르렀다고 할 수 있다.

이처럼 공동체의식이 사라지게 된 것은 가족형태가 대가족에서 핵가족으로 이행되고 주거형태 또한 단독주택에서 대단위 아파트로 변모한 데에서 비롯되었다고 하겠는데 이는 옆집과의 경계에서 가장 상징적으로 나타난다. 초기의 취락 형태에서는 이웃간에 경계조차 없었는데 울타리라는 경계가 등장하였고 울타리가 담장으로 변하였으며 대도시의 등장에 따라 도난방지와 안전용으로 담장이 높고 두터워졌다. 그러나 단독주택은 담장이 아무리 높고 두텁다고 하여도 평면적인 면 분할에 그쳤으나 아파트에 이르러서는 이웃과의 경계가 입체적인 공간 분할로 바뀌었다.

아파트는 옆집과 울타리나 담장으로 경계를 이루지 않고 시멘트 벽면으로 경계를 이루며 전후좌우만이 아니라 상하까지 시멘트 벽면으로 둘러싸여 외부와는 완전 차단된 격리 공간이다. 외부와의 차단은 시멘트 벽면뿐만 아니라 이중, 삼중의 열쇠로 철저히하고도 완벽하게 이루어지고 있다. 이러한 격리 공간에서의 핵가족단위 생활은 이제까지의 전형적인 취락공동체가 발전한 도시지역의 단독주택 생활과는 전혀 판이한 주거문화를 새롭게 형성하고 있다. 이미 수도 서울에서도 전통적인 한옥과 단독주택이 밀집하여 있는 강북지역, 고층아파트가 들어선 강남지역, 급속한 개발이 진행되고 있는 신도시 지역의 주민간에는 생활형태, 사고방식, 가치관 등에서 엄청난 차이가 보이고 있으며 서로간에 이질감이 형성되고도 있다. 사회통합적인 차원에서도 단독주택지역의 주민과 아파트지역 주민간에 형성되고 있는 위화감과 이질감은 그 골이 깊어지기 전에 해소되어야 마땅하며 이갈

은 이질감과 위화감의 해소는 그동안 주거공간 확보 측면만을 중시한 아파트 건축과 개발, 주거문화의 올바른 방향 정립의 차원에서 심도있게 연구 재검토하여 보완하지 않으면 안될 것이다.

외부와 완전 차단된 밀폐공간인 아파트에서의 핵가족 생활은 가족 구성원 간의 일상적인 접촉이 단독주택의 경우보다 훨씬 빈번하고 밀접하게 이루어져 가정의 화목을 이루고 개인의 사생활을 보장한다는 긍정적인 효과가 있지만 자녀만을 애지중지하고 노부모의 부양마저 기피하는 배타적이고 폐쇄적인 핵가족 이기주의라는 부정적인 결과를 빚어내기도 한다. 아파트단지에서 형성되는 주민의 성향은 서로 간에 힘을 모으고 협력하며 더불어 살아가는 공동체적인 협동심과 유대감보다는 매사를 공리적인 관점에서 저울질하고 행동하여 타산적이며 이기적이다. 아파트지역의 주민들은 한치도 양보하려 하지 않고 매우 경쟁적이다. 같은 층에서 문을 맞대고 엘리베이터를 함께 이용하는 앞 뒤 집에 살면서도 인사가 없어 이름이 무엇인지 생업이 무엇인지 서로 알지 못하며 알려고도 하지 않는 것이 아파트단지 주민들의 일반적인 성향이다. 이기적이고 타산적이기 때문에 재산상의 이해 문제가 관련되었을 때에는 갑작스럽게 결속력을 보여 집단시위 등 단체행동의 위력을 과시하지만 일단 현안의 쟁점이 없어지면 아파트 단지의 주민들은 모래알처럼 흩어져 공동체적인 연대감과 협동정신으로 발전시키지를 못한다. 같은 크기에, 같은 모양의 주거공간에 살기 때문에 서로가 지지 않고 끌리지 않으려고 경쟁이 치열하다. 한집에서 번듯한 가구를 들여 놓거나 실내장식을 그럴듯하게 변형시키면 너도 나도 아파트 지역이 유행에 특히 민감한 것은 가족 이기주의적인 경쟁 심리가 강하기 때문이다. 그러한 경쟁심은 공동체적인 유대감과는 전연 상반되는 것이다.

수천, 수만의 세대가 밀집하여 살아가면서도 무인도에 내팽개쳐진듯한 고독감과 소외감 속에 살아가는 것이 아파트단지 주민들의 삶이다. 몇 안되는 세대가 용기종기 모여 살면서도 전혀 소외감과 고독감을 느끼며 살아가지 않는 벽지주민들의 삶과는 너무도 대조적인 것이다. 이같은 현상은 아파트가 외부공간과 완전 격리된 밀폐공간이어서 이웃과의 교류가 차단되었고 아파트 단지의 주민들이 여러지역에 모여든 이질적인 계층으로 구성되어 동질성을 확인할 수 없는 데다가 아파트가 단순히 숙박장소(베드타운)의 구실밖에 하지 못하기 때문이라고 할 수 있다.

이런 이기적인 개인주의가 확산되면 국가와 사회마저도 구심적인 결집력을 잃게 될 수도 있으므로 아파트 단지에서의 공동체적인 유대감과 협동정신의 회복은 매우 중요하고

시급한 문제가 아닐 수 없다. 그렇다면 이를 어떻게 해결할 것인가.

아파트 단지내에서의 공동체의식의 회복과 확산을 위해서는 주민들이 자리를 같이 할 수 있는 공유공간을 확대함으로써 교류와 대화를 넓히고 그런 과정을 통해서 동질감을 확인토록 해야 한다.

공유공간 활용의 한 예로, 대단위 아파트 단지내에서 운영되고 있는 YWCA 가락동 복지관의 실정과 사업 현황을 알아보고 그 성과도 살펴보겠다.

### 〈사례〉 YWCA 가락동 복지관 사업의 사례

YWCA가 지금까지 시내 여러 지역에서 지역센터의 역할을 담당하여 활동하고 있는 기관들 중 하나인 가락 복지관은 송파구 가락동 농수산물 유통센터인 가락 시장 건너편에 있으며, 가락 아파트 단지에 접해 비교적 좋은 위치에 있다.

본 회관은 1990년 11월 개관하였으며 송파구청이 건립하여 서울 YWCA가 위탁 운영하고 있는 종합사회복지관으로 1,300평의 시유지에 강당, 탁아시설, 프로그램실, 독서실, 어린이 공부방 등의 시설을 갖춘 지상 3층, 지하 1층(건평 558평)의 건물과 옥외 물러스케이이트장, 어린이 놀이터, 베드민턴장 등의 옥외 체육시설을 갖추고 있다.

인접한 가락 아파트는 1981-1982년에 걸쳐 약 6,800세대 28,000여명이 거주하는 5층 건물의 대단위 아파트이다.

서울 YWCA는 관장을 포함 직원 23명으로 운영하고 있으며 여기에는 복지사 5명도 포함되어 있다. 그러나 전문인으로서의 직원이 23명이라할지라도 봉사와 후원조직인 위원회 위원 20여명과 기타 각 부분 자원 봉사자 100여명이 없다면 이 복지관은 운용될 수 없을 것이다.

가락동 사회 복지관에서 벌이고 있는 주요 사업을 살펴보면 다음과 같다.

#### 1) 아동 복지사업 운영

##### (1) 탁아소 운영

현재 0세부터 취학 전까지의 아동을 3개반으로 나누어 보살피고 있으며 정원은 80명으로 저소득 맞벌이 부부의 자녀를 오전 8시부터 오후 7시까지 보살펴주는 종일제 유치원

이다. 따라서 보육료도 비교적 저렴하여 0세에서 3세까지가 11만원, 3세 이상이 8만8천원이다. 인근에 직업을 가지고 있는 어머니들이 아이를 함께 데리고 와서 맡긴 후 직장에 가는 경우가 가장 많고 그 다음으로 많은 아동은 인근 지역 거주 자녀들이다.

한편 탁아소에 위탁하기 위해 대기하는 가정도 많고 이 탁아소에 위탁하기 위해 가락 아파트로 이주해 오는 가정도 많다. 이는 저렴한 보수로 아이들을 종일 믿고 맡길 수 있는 탁아시설이 현재 너무도 부족하다는 것을 말해준다.

## (2) 방과 후 학교 운영

마찬가지로 맞벌이 부부의 자녀를 위한 프로그램으로 월요일에서 금요일까지 주 5일동안 오후 12시 30분에서 6시까지 점심을 제공하며 학습 및 숙제와 취미, 특기 등도 지도하며 유적지 혹은 박물관의 견학 등 집단 특별활동, 안전 보호 등의 내용으로 운영되고 있다.

이를 통해 아동들에게 협동심과 더불어 사는 마음도 심어주고 있다.

## (3) 어린이 합창단

남녀 국민학생 24명으로 구성된 어린이 합창단은 1주일에 1번씩 지도 교사의 지도로 연습을 하면서 어린이들의 취미활동과 재능 개발에 큰 몫을 하고 있다.

## (4) 기타 교육 특강반

기타 교육 특강반으로서 유아 미술, 어린이 미술, 생활영어, 문예교실, 종이접기, 유아영어노래, 독서토론, 동화구연, 유아체능, 리듬체조, 태권도 등 다채로운 프로그램이 진행 중이다. 이런 다양한 특강반을 통해 미취학 아동들에게는 체계적인 예능 교육을 실시하며 취학 아동들에게는 학교 교육이외의 다양한 취미교육을 통해 정서 함양과 재능 개발에 이바지 한다.

## 2) 청소년 복지사업

### (1) 청소년 독서실 운영

가락 복지관의 3층에 위치한 156석 규모의 독서실을 교사가 상주 지도하면서 오전 7시부터 밤 10시까지 개방하고 있다. 이는 지역사회 내의 청소년에게 학습공간의 제공과 쾌적한 독서환경의 조성을 목적으로 하는데 있다.

## (2) 청소년 광장

청소년을 대상으로 특별강좌나 공연 등을 마련하여 지도함으로써 청소년들의 취미활동을 개발하며 관심 영역을 확대시켜 주고 있다.

## (3) 청소년 어울 마당

열린 문화공간을 통하여 지역사회 청소년의 정서를 건전하게 발산시킬 수 있는 장을 제공하여 우정과 화합을 도모하고 있다. 예를 들어, 가락 복지관의 광장에서 청소년 국악 대잔치, 세계 여러나라 민속춤 잔치, 가면 무도회, 한가위 민속마당 등을 실시하고 있다.

## (4) 무료 전산 야학

비진학 근로 청소년들에게 전산교육을 통한 무료직업훈련을 1주일에 3회씩 지도하고 있다.

## (5) 소년 소녀 가장 모임

한달에 한번씩 소년, 소녀 가장들을 한자리에 모아 격려와 후원을 해주는 모임을 갖는다. 또한 방학중에는 캠프활동을 통한 친목 등을 도모한다.

# 3) 가정 복지 사업

## (1) 직업 및 부업 훈련

주부들에게 직업훈련과 재훈련을 통하여 경제적인 도움과 사회 참여의 기회를 갖도록 돕는다. 시행하고 있는 훈련으로서 가사 돕는 이, 환자/산모 돕는 이, 의류 수선사, 커튼 봉제사 등의 교육이 있고 머리손질, 화장법 등도 훈련시켜 취업을 돕는다. 또한 현재 사무직 근로자에게 필수적인 전산교육도 실시하는데 전자출판, OA 교육 등에 참여하여 취업하는 주부들도 또한 많다.

## (2) 주부 모니터반

자녀들을 유해환경으로부터 보호하자는 취지 아래 93년부터 시작된 이 모임은 컴퓨터 게임과 PC통신을 중심으로 모니터 활동을 하고 있다.

## (3) 주부 취미교실 운영

가사 노동의 기계화로 여가 시간이 상대적으로 많아진 전업 주부들의 취미 활동을 위해 운영하는 사업이다. 한글서예, 한문서예, 노래 부르기, 영어, 묵화, 꽃꽂이, 양재, 미용 등 다채로운 취미교실 운영으로 주부들의 여가활동을 돕는다.

#### (4) 상담 자원 봉사자 양성 과정

또한 주부들에게 상담 이론과 교육 등을 전문적으로 교육, 훈련시켜서 전문 상담자로 활동하게 한다.

### 4) 노인 및 장애인 복지

#### (1) 노인대학

65세 이상의 노인들을 대상으로 활기찬 노후 생활 준비 모임, 한글교실 등을 운영하고 있다.

### 5) 지역복지 사업

#### (1) 상담 활동

지역주민들이 가정문제, 성문제, 자녀교육문제 등으로 상담을 요구해 오면 상담 자원 봉사자와 연결시켜 상담하게 하고 있다.

#### (2) 사회체육 사업

옥외 체육시설을 무료로 개방하여 항상 지역 주민들이 이용할 수 있도록 하며 실내에서는 어린이 태권도, 리듬체조, 성인 건강체조, 요가, 볼룸댄스 등의 체육 프로그램을 운용하여 지역 주민들이 활발히 이용하고 있다.

#### (3) 환경보전 사업

재활용 가능한 우유팩, 종이컵 모아 오기 사업을 진행시키고 있고 주부들을 대상으로 한 쓰레기 종량제와 분리 수거에 관한 교육도 시행하고 있다.

#### (4) 후원자 개발 및 관리

지역사회 내의 인적·물적 자원을 개발하여 YWCA 프로그램과 각종 행사 지원 및 결손 가정, 청소년 가장 가정에 후원을 연결시켜 준다.

## (5) 시설물 무료 대여

지역 주민에게 복지관 내 시설을 음식점, 회의장, 발표회장 등으로 무료 대여해 주고 있다.

## 6) 재가복지사업

요보호 대상 가정(노인세대, 아동세대, 장애인세대)에 가정 봉사원이 수시로 방문하여 각종의 서비스를 무료로 제공하는 재가복지 활동을 하고 있다. 서비스의 구체적인 내용을 보면 청소, 세탁, 식생활 등 가사보조를 해주는 가사서비스, 목욕이나 안마, 이발, 미용, 거동이 불편한 사람의 병원 동행 등 간병 서비스, 상담, 여가지도, 장애인 어린이의 학습지도, 노인의 말벗 등을 해주는 정서 서비스, 후원금이나 후원물품, 장학금의 후원자를 모집하여 이들을 연결시켜주는 결연 서비스, 의료기관에 의뢰하여 가정순회 서비스를 알선해주는 의료서비스, 또한 스스로 생활을 해나갈 수 있도록 자립을 지원해 주는 자립지원 서비스 등이 있다. 이런 모든 사업은 전문가의 지도로 많은 자원봉사자들이 일선에서 진행하고 있는 프로그램이다.

이상과 같이 현재 진행되고 있는 YWCA 가락복지관의 사업 내용과 현황을 살펴보았다.

이같은 공유공간으로 여겨질 수 있는 복지관의 운용은 지역 주민들의 편의를 도모하여 여가와 문화생활의 향상에 기여하는 바가 상당히 크지만 현재 서울시 등 대도시나 위성도시 같이 인구밀도가 높은 도시에도 이같은 시설은 턱없이 부족하기만 하다.

하지만 공유공간으로서의 복지관의 운용이 지역주민의 생활변화에 미치는 효과를 통해 본다면 한시라도 빨리 이런 시설의 운용이 필요함을 알 수 있다.

복지관의 운용에 따른 주민생활의 변화를 살펴보자면 우선 어린이 프로그램에 아동이 참여하므로써 차츰 온가족이 각종 프로그램에 관심을 갖게되며 자기 정장을 위한 취미교육 및 교육 프로그램에 참여하는 것으로부터 나아가 지역 공동체 문제에 관심을 갖게 된다. 환경문제, 노인문제, 청소년문제 및 건강 문제 등을 함께 생각하게 하며 소외된 이웃에게 도움의 손길을 나누게 되어 우리 이웃, 우리 지역에서 공동체 의식과 협동의 계기가 된다. 즉, 폐쇄된 공간인 내 가정과 내 가족에서 개방된 한 공동체의 삶으로의 전환되는



계기가 되고 있다.

또한 무엇보다도 이런 시설확충이 기여하는 점은 여성의 사회활동과 자녀보육의 문제이다. 직종의 다양화와 노동력의 수요 증가로 여성의 취업기회가 확대되는 것과 고등교육을 받은 많은 여성들의 자아실현 욕구와 사회참여 욕구 등으로 여성 취업율이 해마다 증가되어 가고 있다. 그러나 가장 어려움을 겪고 좌절하게 하는 것이 자녀 양육의 문제이며 이와 병행하게 되는 가사노동의 어려움이라고 본다. 같은 주거환경 안에서의 질 높은 자녀 탁아시설이 제공될 때 자녀 성장이나 부모 모두에게는 정서적 안정감을 주며 여성의 사회활동은 활발하게 이루어질 것이다. 개인적으로나 사회적 차원에서 새로운 시대적 요청으로 대두되고 있는 여성 능력의 활용에 있어서 이런 안정된 여건조성은 필수불가결한 것이다.

또한 노인복지의 문제도 간과해선 안된다. 평균 수명이 73세가 되는 2000년에는 노인 인구가 3백3만4천명으로, 2010년에는 4백39만2천명으로 증가될 것으로 예상된다. 점차 핵가족화하는 추세이다보니 노인독신가구와 노인부부가구의 비율이 증대되고 있다. 가족 별거 노인가구의 증가는 노인부양문제라는 사회문제를 야기시키게 된다. 이를 해결하려면 노인복지시설을 통해 그 지역사회 안에서 함께 노인보호기능과 서비스를 받게 해야만 한다. 노인 복지회관은 노인의 여가생활을 건전하게 유도하며 노인건강과 노화현상을 정기적으로 점검하고 또한 노인의 경험과 유희 노동력을 단지 내에서 가능한 한 활용하여 노동력을 활성화 시킬 수 있다. 가정 내에서 소외되기 쉬운 노인들의 생활을 지역사회에서 봉사하게 하므로 보람을 찾게할 수 있다는 점에서 바람직하다고 하겠다. 이에 덧붙여 노인독신가구 등에는 젊은 봉사자들과 연계하여 각종 서비스를 받도록 한다면 공동체 속에서 이웃 사랑을 나눌 수 있고 잃었던 공동체 의식 또한 회복 할 수 있을 것이다.

그러나 앞에서도 언급했듯이 이런 복지관과 같은 공유공간은 턱없이 부족한 형편이고 그 확보마저도 미비한 형편이다.

우선 공유공간의 확보를 위해서 전제되어야 하는 것은 아파트단지구조의 전면적인 재검토다. 소단위 아파트든, 대단위 아파트든 이제까지 아파트단지의 건설은 공급자인 건설회사가 주도하였다. 만성적인 주택난 속에서 아파트가 재산증식을 위한 부동산투자의 방편으로 이용되었기 때문에 건설회사가 단지를 조성하고 아파트를 지어 분양 공고만 내면 날개가 돌힌 듯 분양되어 채권 상한액으로도 몇대 1의 경쟁율을 보였고 프리미엄까지 붙었다. 이처럼 공급자가 지배하는 공급자 시장원리에 따라 아파트는 질보다는 양에 치우쳐

같은 면적에 보다 많은 세대를 입주시켜 보다 많은 이윤을 올리는 데에만 치중했을 뿐 주민의 쾌적한 삶과 생활편의, 더 나아가서는 주거문화의 수준향상이라는 관점은 전혀 고려의 대상이 되지 못했다. 그러나 이제부터는 아파트의 공급이 공급자보다는 수요자가 지배하고 수요자를 우선하는 시장원리로 바뀌어 주거문화의 향상이라는 문제가 최우선의 과제가 다루어져야만 할 것이다.

아파트단지의 공유공간 확대는 모두가 함께 필요로 하고 이용할 수 있는 시설을 단위 구조에서 분리하여 함께 사용하도록 함으로써 시멘트 벽면으로 완전히 둘러싸인 일상생활을 시멘트 벽면 밖으로 이끌어 낸다는 점에 첫째의 의미가 있으나 특히 중소규모 아파트의 협소함을 해소함으로써 경제 성장과 함께 가속되는 아파트의 대형화 추세를 어느 정도 완화시키는 일석이조의 효과를 기대할 수 있다.

또한 주민들이 공유공간을 함께 이용하고 운영함으로써 공동체의 유대감과 동질성을 확인하고 협동정신을 가꿀 수 있게 된다. 주차장, 노인정, 어린이 놀이터, 테니스장 등 소규모 체육시설 등의 공유공간은 현재에도 운용되고 있으나 주민들이 함께 모일 수 있는 커뮤니티홀, 공동세탁장, 독서실, 탁아 보육 시설, 공동 작업장, 취미 오락을 즐길 수 있는 다목적 휴게실 등으로 크게 확대하는 것이 바람직하다. 소규모 체육시설도 현재는 시설이 간편한 테니스장이나 배드민턴장에 머물러 있으나 수영장, 체력단련장(에어로빅과 헬스센터 사우나 등), 골프연습장으로 다양하게 꾸밀 필요가 있다.

특히 10층 이상의 고층 내지는 초고층아파트는 일정비율(예를 들어 건축면적의 5-10%)의 1-2 저층공간을 주거용이 아닌 공유공간으로 활용토록 하여야 할 것이다. 일정비율의 저층공간을 공유공간으로 활용하는 것은 법규정으로 강제하거나 적극 권장하여 이를 준수하는 업자에 대해서는 공유공간으로 할애한 면적만큼의 공간을 규정외로 증축할 수 있도록 하는 방안도 연구해 볼 만 하다.

그러나 공유공간의 확대는 양적인 확대에 그쳐서는 기대의 효과를 거둘 수 없으며 적절하게 활용하여야만 효과를 극대화할 수 있다. 공유면적의 활용 효과를 극대화하기 위해서 무엇보다도 시급한 것은 시설활용 노하우의 개발과 아파트 관리체제의 근본적인 개선이다. 현재에도 어린이놀이터, 노인정, 테니스장 배드민턴장 등 간이 체육시설이 공유면적으로 할애되고 있으나 대부분의 공유면적 시설이 단지 법규정에 따라 형식적으로 할애되어 있을뿐, 거의 활용되지 않고 방치된 곳이 적지 않다. 따라서 공유공간이 소기의 목적을 이루고 효과를 올리려면 면적의 확보보다는 효과적인 활용이 더욱 중요하다.

독서실, 공동작업장, 공동세탁장, 탁아보육시설, 수영장, 체력단련장, 골프연습장 등에는 상당한 시설을 갖추고 적절히 관리하여야만 한다. 예를 들어, 공동세탁장에는 여러 대의 세탁기를 비치하여야 하며 독서실에도 독서실에 걸맞는 시설과 서적을 비치하여 운용하여야 한다. 공동작업실은 재택근무자들이 집필을 하거나 문서를 작성, 송고하는 공간으로서 그에 필요한 기재를 설치하여야만 한다. 탁아보육소는 더 말할 것도 없다. 어느 것이나 기재와 시설운영의 실무자가 적절히 시설을 관리 운영하여야 한다.

공용공간의 효과적인 활용을 위해서는 첫째로 경비와 주차정리에 그치고 있는 아파트 관리가 시설의 활용방향으로 전문화되지 않으면 안된다. 각종 방법기구 등의 개발과 보급으로 아파트 경비원들의 방법에는 한계가 있으며 새로 건축되는 아파트는 충분한 주차공간을 확보할 것임으로 주차정리 업무도 수월해짐으로 앞으로는 아파트 관리사무소가 공유공간 활용에 주력하고 주민들의 자원봉사를 유도하여야 하며 이러한 업무 수행을 위해서는 전문적인 인력의 확보가 필요하며 그러한 인력은 남성보다는 여성인력이 적격이라고 판단된다.

아파트관리 업무도 지역별로 통합하여 대형화 할 필요가 있다. 현재와 같이 건축회사별로 10동 안팎의 단지 중심으로 경비와 주차정리만을 하는 아파트 관리로서는 공유공간의 효과적인 활용을 기대할 수 없다.

관리사무소를 통한 공유공간 활용이 여의치 않을 때에는 비영리 사회사업단체에 위촉하여 그들의 노하우로서 공유공간을 활용토록 하여야 할 것이다. 현재 국내에는 복지시설 운영을 전문으로 하는 비영리 사회단체가 공공의 복지시설을 위탁 운영하고 있는데 아파트단지의 공용공간 또한 이들에게 위임하여 주민들의 참여로 공동 운영한 뒤 주민들이 시설운영의 노하우를 익혀 자립 운영이 가능한 단계에 이르렀을 때 주민들의 완전 자율 운영체제에 맡기는 것이 바람직하다.

공유공간의 확보에는 무엇보다도 지역 주민의 욕구 충족을 최우선으로 하지 않으면 안된다. 주민들이 필요로 하는 공유공간을 필요한 지역에 확보하여야만 효과를 거둘 수 있으며, 그렇지 못한 경우에는 공유공간의 확대가 오히려 주민들로부터 외면 당하게 된다. 또한 공유공간의 선정과 배치는 면밀한 입지검토와 조사를 거쳐 종합적인 마스터플랜에 따라야 하며 즉흥적인 발상이나 일률적인 방식에 의존해서는 안될 것이다.

단지내의 전 주민이 다양한 공유공간을 폭넓게 활용토록 하고 공유공간의 종류와 성격도 주민들의 의견을 폭넓게 수렴하여 선정하고 활용 빈도에 따라 공유공간의 면적을 조

정하여야 할 것이다.

공유공간의 운영에 있어서 상업주의의 개입은 분규와 실패의 원인이 될 수 있기 때문에 철저히 배제해야 하며 위탁운영의 경우도 앞서 제의한 바 대로 YWCA, YMCA, 사회체육센터 등 실적과 노하우를 갖춘 비영리 사회단체에 운영을 위임하여야만 할 것이다. 실제로 공유공간의 운영은 지역상인들과 이해가 상충될 수도 있으며 공유공간이 확대되고 효과적으로 운영되면 상업권이 위축될 수도 있다.

현재 개발이 진행되고 있는 수도권 주변의 신도시는 상가지역이 필요 이상으로 넓어 주거환경을 오염시키고 있다. 아파트생활은 계획 살림이 특징이어서 대형 쇼핑몰에서 1주일에 한번씩의 계획 쇼핑으로 1주일의 살림을 꾸려 나가기 때문에 단독주택가와 같이 골목의 구멍가게를 필요로 하지 않는다. 그런데도 건축회사가 상가 분양의 이익만을 노리고 단지마다 잡다한 구멍가게 상가를 세웠고 영세상인이나 대형 쇼핑몰이나 요란스런 간판으로 홍보선전을 하고 있어 시각 공해가 극심한 상황이다. 어떠한 약육장식의 냉엄한 논리에 의해 단지마다 들어선 구멍가게의 상당수는 오래지 않아 대형 쇼핑몰에 의해 도태될 것으로 보이는데 현재는 필요이상으로 많은 상가가 공유공간이 차지하여야 할 면적을 차지하고 있다고 할 수 있다.

수도권의 신도시는 아직까지는 대단위 베드타운에 머물고 있다. 그러나 신도시가 언제까지나 생활이 없고 수면만이 존재하는 베드타운에 머물 수만은 없으며 저마다 독특한 성격과 특징을 지닌 주거지역으로 발전할 것이 분명하다. 전자통신 기술의 발달로 고생스러운 출퇴근없이 자택에서 직장과 통신으로 업무연락을 주고 받으며 작업하는 재택근무제도가 정착하면 현재 베드타운에 머물고 있는 신도시들은 활력 넘치는 생활 도시로 탈바꿈할 것이다. 또한 직장근무를 위해 새벽에 출근하여 밤늦게 귀가하는 가장에게는 베드타운일 수 밖에 없겠으나 살림을 하며 하루종일 보내는 주부들에게 있어서는 베드타운일 수는 없는 것이 신도시인 것이다. 적어도 집에 남아 살림을 하고 자녀를 돌보는 주부들의 보람있고 쾌적한 삶을 위해서도 공유공간의 확대와 효과적인 활용, 또한 공유공간의 운용에 있어서의 주부 인력의 사용은 더 없이 중요하다고 하지 않을 수 없다.

# 공동체 생활문화육성을 위한 건설업계의 역할과 현재의 상황적 제약

한 행 수(삼성건설(주) 부사장, 주택사업본부장)

## 1. 서언

‘다가오는 21세기’라고 이야기 했을 때 대개의 사람들은 아주 먼 미래라는 느낌을 갖는다. 그러나, 21세기는 불과 5년을 앞두고 우리 앞에 다가오고 있다. 우리가 채 준비도 하기 전에 전세계적으로 이미 개방화, 국제화, 정보화, 첨단화시대를 맞고 있다. 이와 같은 시점에서 최근 나타나고 있는 주택 산업 외부의 여건 변화로는 우리 경제의 개방화와 함께 국민 경제활동등의 자율화, 지방 자치제 실시에 따른 지방화를 들 수 있다. 주택 산업 내부의 변화로는 주택 보급율의 상승과 지속적인 투기방지 대책의 시행으로 주택 가격이 안정세를 유지함에 따라 주택의 수요가 소유보다 거주성을 중시하는 경향이 나타나고 있으며, 노인인구, 독신인구의 증가 등으로 새로운 개념의 주거형의 수요가 늘어나고 있다. 또한 소비자들로부터 주택의 품질 향상과 내외부 생활공간의 질에 대한 요구가 증가하고 있어 종래와 같은 주택의 양적 문제에만 치중할 수 없는 상황 변화를 맞고 있다.

이와 같이 변화되는 여건 속에서 주거문화의 질을 높이려는 주택 건설업계간의 경쟁은 더욱 치열하다. 인테리어에 소비자 취향을 반영하려는 것에서부터 소비자의 건강을 위한 항목을 추가하는 것까지 다양하다. 즉, 색채 선택형 아파트를 내놓아 아파트 공간의 변화를 시도하고 설문조사를 통해 평형별 색채를 달리하는 등 인테리어에 변화가 일어났고 최근에는 정수처리 시스템을 설치하고 있다. 한편, 주민들의 공동생활에 편의를 도모하고자 지하 공간을 독서실, 집회실, 놀이방 등으로 활용토록 제공하고, 과거에는 거의 무시된 공간이던 옥외 주민 공유시설에 대한 투자도 크게 늘었다.

주민 만남의 공간, 유아놀이터, 체력단련 코스, 수변공간, 구릉 조성 등 단지의 특색을 살리려는 시도도 잇따르고 있다. 벽지, 주방용품들을 수요자가 직접 설치하여 그만큼 주

택 분양가에서 공제하여 주는 마이너스 옵션제도도 등장하였다. 공법개선을 통한 분양가를 낮추려는 노력이 계속되고 있으며, 원룸주택, 동호인 주택, 주상복합등 수요자욕구에 부응하는 수요 대응형주택, 기능형 주택도 개발되고 있다. 이러한 현상은 과거 짓기만 하면 팔린다는 식으로 소비자에 대해 무관심했던 태도가 달라지고 있음을 보여주는 것으로 딱 고무적인 현상이다. 그러나 미래사회에 대비하는 비전을 형성하고 체계적으로 연구하고 실험하는 경험이 부족한 건설업체들의 이같은 시도들에 대해 잠시 시간을 내어 진지하게 이 시도들이 과연 우리사회의 긍정적 발전을 위해 어떻게 기여하고 그 기여 정도는 어떤 것인가에 대해 총체적으로 그리고 심층적으로 검토할 필요가 있다.

## 2. 미래사회와 건설업체의 비전

해방후 서서히 우리사회에 활기를 불어넣었던 산업화는 지속적으로 진행되어 근래 우리생활에 엄청난 변화를 가져왔다. 이러한 변화가 우리에게 긍정적인 혜택을 주어온 것도 사실이지만 한편 그 변화의 진보에 수반되었던 많은 것들이 우리 삶에 끼친 부정적 영향 등에 대해서도 각 계에서 의문을 제기하고 있다.

이제 21세기는 새로운 가치관을 정립하고 다가오는 미래를 스스로 구성하기를 요구하고 있다. 과거를 반성하고 현재를 분석하며 미래를 예측하여 새로운 구상을 하여야 할 시기가 온 것이다. 미래를 단순히 예측하여 이에 따라 우리의 계획을 세워 보려는 것이 아닌 우리 스스로가 미래의 비전을 구축하고, 그 비전을 현실화시키기 위해 많은 관심과 노력을 보여 책임질 수 있는 미래를 만들어 나가야 할 시점이라는 것이다.

이러한 시점에서 미래 우리 주택건설업체가 어떻게 발전하고 사회에 기여해야 할 것인가를 정리해 보기 위하여 우선 우리나라 주택이 어떻게 현재까지 발전해 왔는지 그 모습을 정리해보고, 최근 21세기를 향해 가까운 일본에서 어떤 예측을 하고 있는지를 먼저 살펴보고 미래 우리 비전에 대해 논해보고자 한다.

주택건설업체는 물론 굴곡은 많았지만 지난 30여년간 성장은 해왔다고 생각한다.

그러나 주택을 개발할때 우리나라의 전통 주거문화가 어떠하였으며 그것이 현대사회에서 어떻게 성장하였으면 좋겠다는 자성없이 수요에 대처하고 오히려 잘만 팔리면 곧 기업이나 사회에 기여한다고만 생각하여 왔다. 대개의 주택이 이러한 관점에서 장기적이고 심층적인 연구없이 짓기에 바빴고 그 결과 모순이 발견되더라도 제대로 반영시키지 못해

시행 착오를 연속적으로 반복하여 왔다. 그 중에는 잘된것도 있지만 잘못된것도 많았고 또 어떤 측면에서는 무엇이 잘못이었다고 비판할 의식도 없을 정도로 우리시대의 어떤 당연한 규범으로 확산된 것도 있다. 그렇기에 우리의 전통 문화를 현대화시켜 시도하는데 성공하지 못한 이유가 되기도 하였다.

일부 현대의 생활 실태조사를 통해 좌식생활을 반영하는 등의 시도들을 하고 있지만 이들은 극히 일부이고 단편적인 것 들이며 근본적이고 혁신적인 시도는 없었다고 해도 과언이 아니다.

실제로 그간의 아파트는 근대화의 표상으로서 발전된 주거형태라는 점에 크게 가치를 두고 있는 사람들이 아파트라는 새로운 형태에서 살고 싶다는 욕망을 가짐으로써 인기있게 발전해 왔다. 단독 주택보다 투자가치가 높아 생활안정에 무엇보다 기여하였기에 더욱 인기가 있었다. 이에따라 새로운 것을 시도하는 개발정신이 그렇게 발달하지 않아도 충분히 팔릴수 밖에 없었다. 이러한 과정이 부분적 이유가 되어 지난 30여년 동안에 아파트 공간 배치는 거의 변화하지 않고 하나의 유형이라는 지적도 받게 되었다. 물론 이것이 우리 생활을 반영하는 것이 아니었느냐는 낙관적 견해도 있지만 적지않은 사람들이 30년 발전 과정에서 하나의 아파트 평면유형으로 발전하고 있다는 사실에 부정적 시각을 보이고 있다.

더우기 아파트 단지도 아파트가 획일적으로 발전되어온 것만큼 변화없이 발전되어 왔다. 이제 이러한 단지 구성이 아예 아파트 단지가 되어지는 전형적이고 유일한 방법이라고 인식하고 있는 대중들도 많게 될 정도로 우리사회에 당연한 것으로 인식되어 왔다.

이제 개방사회에서 외국업자들이 우리나라에 들어와 그들이 경험해 왔던 다양한 주거 형태 개발을 시도할 것이다. 더구나 문제점을 인식하고 분석하고 해결점을 찾는 합리성이 보다 발전된 외국인들이 우리 주거문화에 순용하는 주거형태는 물론 새로운 매력적인 주거문화를 선도하는 주거 형태를 내어 놓을 수 있는 가능성이 많다고 본다.

이러한 시점에서 우리가 외국인들에게 뒤지지 않고 오히려 독창적인 것을 개발하여 그것을 세계화 시킬 수는 없을까하는 구상이 필요한 때이다.

경제적이나 사회적 요건이 많이 변화하면 미래지향적 견지에서 국토의 공간 구성이라는 질적수준이 변화해야 하는데 지금까지 주택정책이나 주택개발 실재를 통해 볼때 이를 반영하거나 증명해줄 수 있는 예를 찾기 힘들다. 더우기 주택단지는 소규모이건 대규모이건 도시공간의 가장 기초적 단위가 되며 이것이 곧 모이면 엄청난 효과가 올 수 있음

재인식 할 필요가 있다.

이제 이러한 우리의 과거와 현재에 대한 반성위에 21세기 새로운 구상을 위해 가까운 일본에서의 미래 예측을 참고로 언급하고자 한다. 일본과 우리나라는 여러 측면에서 다르지만, 특히 경제성장, 산업 발달 시기등이 다르지만, 세계화, 개방화 사회에서 그 간격은 급히 줄어들 것이라 보여지므로 이 예측을 참고하면 우리 미래의 상당한 부분도 예상할 수 있으리라 생각한다.

'94년 일본의 조류'에서는 앞으로의 사회에서 주목할 만하게 나타나는 성향을 40여가지로 제시하고 있는데, 그 중 주택 건설업계에서 보다 관심있게 볼 필요가 있다고 생각되는 조류를 몇 가지 소개하면 다음과 같다.

첫째, 정서적 측면에서 “심리적 안정감”을 추구하는 경향으로써 변화하는 사회속에서 무엇인가 의존하여 정보망을 형성함으로써 안정감을 느끼고자 하는 것이다.

둘째, 기업관련 측면에서 “신뢰성장시기”로 돌입하는 경향으로써 과거처럼 자유시장의 “보이지 않는 손”의 힘에 의존하는 것이 아니고 또한 기업의 관습적 자기방식대로가 아니고 연구개발에 기초하여 혁신등을 통해 새롭게 지역사회와 신뢰성을 구축하는 것이 중요해지는 성향이다.

셋째, 삶을 풍요롭게 하기위한 “자기 관리시간을 중시”하는 경향으로써 경제가 성숙함에 따라 여러사람이 공유하는 사회활동에 대한 “공적 시간”을 보내는 방법에 대한 관심이 모아지고, 여유시간을 보내는 방법에 관심을 가지고 또 이에따라 시간관리 패턴이 현재의 생활과는 다르고 보다 다양하게 나타날 것이다.

넷째, “공간적 재조직에 대한 관심” 경향으로써 독특한 개성을 지닌 주택, 도시, 혹은 지역들이 공동체 단위로 발전할 것이다.

결국 우리주거 문화에서 가치있는 전통 생활문화를 현대적으로 새롭게 탄생시킬 필요가 있다는 점, 단지 측면에서의 새로운 개념적 시도가 더 가치 있다는 점, 심리적 안정감을 위해 새로운 인간 정보망을 요구하고, 삶을 풍요롭게 하기위해 여유있어지는 시간을 보내는 방법에 관심이 증대한다는 점, 우리사회에서 주택이 그간 단위주택의 성장에만 관심이 있었고 단지 자체의 특성부여에는 상대적으로 소홀히 해왔다는 점, 기업이 사회로부터 신뢰성을 받기 위해 보다 사회적 가치가 높은 개념을 혁신적 전략으로 채택할 필요가 있다는 점 등에 입각하여 볼 때, 우리는 공동체 생활문화를 육성시킬 수 있는 주거 환경을 개발하는 것이 미래 우리사회를 위해서나 기업을 위해서 가치 있는 일이라 생각하게



된다. 이 점을 위해서 필연적인 ‘주민공유공간’이란 개념을 그간 삼성건설(주)에서는 연구용역 프로젝트를 통해 지속적으로 발전시켜왔으며 이제 이에 대한 어느정도의 확신이 있어 삼성의 미래 주택 단지에 적용해 보려고 하였다.

이 주민공유공간이 적용될 차세대 아파트는 이제까지의 아파트와 여러가지 면에서 다른 미래지향적 특성을 지니고 있기 때문에, 일단 이 아파트에 대해 간략히 소개하고 여기서 주요 특성이라 할 수 있는 주민공유공간을 어떻게 계획하고 있는지를 소개하고자 한다.

### 3. 삼성건설(주)의 미래형 아파트와 주민 공유공간

삼성건설(주)에서는 공동체 생활문화 수준을 한차원 높은 실험적인 미래형 차세대 아파트를 선보인다는 자세로 기본계획을 추진 중이다. 그동안 설계나 시공측면에서 큰 차이 없이 일부 마감재의 변화만으로 수요자의 요구를 충족시켜왔던 기존의 아파트 개념에서 탈피해 단지내 별도의 각종 생활편의 및 주민 공유공간을 갖춘 복합화, 호텔형 아파트 개념의 21세기형 아파트 단지를 계획하고 있다. 이 미래형 아파트의 기본 개념은 크게 복합화 아파트, 전자화 아파트, 가변화 아파트 녹지 아파트라고 말할 수 있다.

이러한 기본 개념은 첫째 삶의 질적향상을 추구한다.

둘째 미래의 정보화 사회에 대비한다.

셋째 면적활용측면이나 관리유지비 측면에서 경제적인 주거를 실현한다는 목표하에 추진되고 있다.

#### 1) 삶의 질적향상

아파트의 외관에서부터 단지배치, 평면, 구조, 내부마감재 등 모든면에서 기존의 아파트 개념과는 다른 차세대 호텔형 아파트로서 미래사회의 새로운 주거문화를 가능하게 한다.

아파트 단지계획도 기존의 획일적인 배치계획에서 탈피하여 고층 타워형아파트, 판상형 아파트, 빌라형아파트가 조화를 이루며 울동적이고 다양한 스카이 라인을 연출하고 있다. 더 나아가 지상 주차장을 모두 지하화해서 단지내 지상공간전체를 녹지공간으로 조성하고 예술조각물과 분수대간이 수영놀이시설, 단지내 조깅코스 조성, 어린이 놀이터의 경우

도 유아용, 아동용에서부터 간이농구대, 롤러스케이트장등을 갖춘 학생용에 이르기까지 기능을 분리해서 마련토록 되어있고, 야외 놀이마당 공간도 마련하여 주민들이 새로운 예술적 공간 문화를 체험할 수 있는 생활 환경이 되게 하였다.

또한 각동 아파트 1층은 주거기능을 없애고 호텔식의 넓은 홀과 라운지를 설치해서 집 안에까지 들어가지 않아도 될 내방객을 맞이하게 하며 각종 주민공유시설을 설치하게 된다. 최상층도 역시 주거기근을 없애고 전망 및 휴식이 가능한 옥상정원을 조성하고 손님 접대 및 각종 모임의 장소와 지적활동이 일어나는 독서실, 간이 도서실등의 장소로 이용할 수 있는 공공 공유공간으로 꾸며진다. 또한 주부 가사노동의 절감을 위한 홈 오토메이션, 시스템키친, 중앙 집진 청소시스템, 조명제어시스템, 시설과 방음시설이된 음악감상실 등을 도입하므로써 삶의 질적 향상을 실현케한다.

## 2) 정보화사회에 대비

이 아파트는 위성방송 송수신기, TV문자 발생시설, 엘리베이터 감시반, 자동화재 감시반, 폐쇄회로(CCTV)에 의한 통제감시 시스템, 자동차관리 시스템, 전기, 전화, 수도 자동 검침 시스템등 최신 각종 전자기기가 총 망라된 본격적인 전자화 아파트라고 볼 수 있다. 특히 재택근무에 대비한 LAN시설망 구축과 업무보조를 위한 텔렉스실등이 있는 정보통신센터를 별도로 운영하고, 여기에서는 각종 정보입수를 위해 위성통신이나 유선통신을 공동으로 이용할 수 있게 한다.

이와같이 단순한 주거중심의 아파트에서 벗어나고도 정보화 사회에서 요구되는 각종 정보, 생활편익시설, 업무, 건강, 교육, 휴양의 기능을 위한 커뮤니티시설을 단지내에 별도로 마련하므로써 주거생활과 연계시켜 편리하고 쾌적한 새로운 복합형 주거생활이 이루어 지도록 하였다.

## 3) 경제적인 주거

유지관리비 절감을 위해서는 무인 경비 시스템, 열병합발전설비, 전력 및 에너지 통합, 자동제어시스템이 도입되고 공간활용측면에서는 거주자의 라이프 싸이클에 따라서 내부 공간의 변화를 필요로할때는 원룸형태로 까지 실내공간을 자유롭게 재구성할 수 있도록

벽(WALL)식 구조가 아닌 기둥식 가변형으로 설계하므로써 첨단아파트화 하려고 노력하였다.

#### 4. 공유집합주택을 미래형 아파트로 정착시키기 위한 제언

이와같은 공동체 생활문화의 질을 높이는 미래형 주택단지 개발을 추구해 나가기 위해서는 다음과 같은 사항들에 대한 개선 방향이 필요하다.

첫째는 종래 주택공급의 확대를 통해 주택보급율을 향상하고 주택의 가격을 안정시키는 것이 정부의 주택정책 최우선 과제였다. 그러나 주택의 ‘양’적인 면에만 치중하다보니 ‘질’의 향상은 미흡하였던 것으로 치부했던 수요자들이 최근에는 품질에 대한 불만을 제기하게 되었고, 주거 내외부의 공간의 질의 향상을 요구하고 있다. 따라서 다양한 수요자 요구에 부응하는 주거 공간 창조를 이끌어 내고 품질을 향상시키기 위해서는 “민간의 역할 증대”가 필요하다.

공공 주택정책은 임대주택의 공급을 우선하고, 일반분양주택은 시장경제 원리에 입각하여 민간 부분에 맡겨져야 한다. 이러한 의미에서 주택의 분양가를 자율화하고 토지 이용에 대한 불합리한 규제를 풀어 민간 주도의 택지개발을 촉진하여야 한다.

또한 행정절차의 간소화, 감세감면폭의 확대, 주택 청약제도, 주택 건설허가제도등 주택 거래를 규제하는 제도와 주택 관련 세제정비들에 대한 정부의 과감한 규제완화 조치가 필요하다.

그리고 정부에서는 사회적 공익성이 크고 주민들의 기초적 복지에 크게 관련되는 단지 내 탁아소, 노인 복지공간, 부녀복지공간등의 주민 공유시설을 확대 설치 할경우, 금융, 세제상의 지원을 통해 건설업계의 참여를 유도해야 한다.

둘째는 각 건설업계가 미래의 주거문화 육성을 위해서 기획, 설계단계에서 수요자의 요구에 대응한 주택형을 개발하고, 주민공유공간에 대한 공간의 종류, 공간의 체계를 파악하여 주민 공유문화를 활성화 시킬 수 있는 주민공유시설을 계획 하여야 한다. 이렇게 하기 위해서는 주민들에 대한 이해를 철저히 할 필요가 있으며 이들의 요구를 정확히 파악하여 시행착오 없이 각 단지내 적합한 주민 공유공간을 제공한다면 건설업체는 물론 도시의 자원 낭비를 줄이는 결과를 가져 올 것이다. 미래기업의 생존력과 깊은 관계가 있는 사항인 ‘차별화’ 전략은 우선 외형적인 것에서 탈피해 내재적 의미가 담긴 시도로 진행할

필요가 있고 또한 타업체에서 선보인 것이 좋다하여 부하뇌동격으로 모방하는 것보다는 신중한 분석과 검토를 거쳐 더 나은것을 건설하려는 의지가 필요하다고 본다. 또한 중요한 것은 미래사회에 전체 건설업계가 생존하고 또 성장하기 위해서는 우선 서로 협력하여 일단 주거문화의 수준을 올려놓은 일이라 생각된다. 많은 실험적인 주택유형들을 개발하고 서로 격려하며 또 이것을 가능하게 하는데 직간접적으로 격려한다면 그 속에서 건설업계라는 공동체적 사회가 발전하고 이로인해 우리나라 주거문화의 질적 수준을 높여가며 결국 이 높아진 주거 문화로 건설업계가 보다 안정된 사회적 분위기에서 선의의 경쟁을 펼칠 수 있는 온상으로 성장할 것이기 때문이다.

셋째는 이제 미래사회를 위해 건설업체는 과거 어느때 보다 책임감을 느끼고 주택과 주거환경을 제공해야할 것이라 생각한다. 그러나 이 건축공간의 성공은 잘 계획하고 지어 제공하는 것만으로 이루어질 수 없다. 이 공간에서 주민들의 생활이 보다 바람직하게 이루어지고 이것을 통해 주민들의 생활의 질이 더 윤택해지고 향상되었을 때 만이 건축공간이 성공적이라 할 수 있을 것이다. 이제 이렇게 되기 위해서 앞으로 각 학문분야 전문가들, 그리고 실제 운영관리 프로그램등의 전문가들이 모두 주택건설에 관심을 가지고 조연해 주기를 바라며 이러한 산학협동이 원활히 잘 이루어질 수 있는 장을 만들도록 산업체와 학계가 공동으로 노력하기를 기대한다.

## 공동체 생활문화 육성방안을 통해 본 미래주택개발 정책의 가능성

최 재 덕(건설교통부 주택정책과장)

### 1. 머릿말

경제개발이 본격화되기 시작한 '60년대 이후 우리나라의 사회구조는 급격한 변화를 겪게 되었다. 그 중 대표적인 것이 인구의 대도시 집중에 따른 지역공동체의 변화이다. 도

시지역에서는 물려드는 인구조로 인해 인간적인 관계가 형성되지 못하고 각종 사회적 갈등 현상을 보이고 있으며 농어촌의 경우 인구의 감소와 함께 전통적인 지역공동체까지도 유명무실하게 된 것이다.

이와 같이 지역공동체의 전반적인 변화를 가져온 인구이동에 대하여 주택정책 분야에서는 도시지역 주민들에게 주택을 대량으로 건설, 공급하는데 중점을 두어 왔으나 그 과정에서 지역공동체의 형성에 도움을 줄 만한 정책적 배려는 시도하지 못한 것이 사실이다. 최근 주택보급율의 향상과 함께 생활의 질에 대한 고려가 늘어나면서 지역공동체의 부활 등 논의가 나타났다고 할 수 있다. 주택문제가 그 사회의 구조적 요인에 의하여 발생하는 것처럼 주택정책도 그 사회의 구조적 문제점을 분담하여 해결해 나가야 할 것으로 보며, 이와 같은 사회적 문제를 해결하기 위한 방안의 하나로 주택정책도 지역공동체의 부활에 기여하는 것은 바람직하다고 본다.

따라서 여기에서는 그동안의 주택정책과 앞으로의 정책방향에 대하여 특히 지역공동체의 관점에서 개관을 해보고 지역공동체를 활성화시킬 수 있는 주택정책방향을 모색해 보고자 한다.

## 2. 현행 주택정책하에서의 공동체 생활문화

### 1) 현행 주택정책

현행 주택정책은 크게 주택의 절대량 확보와 무주택자 위주의 공급제도 운용으로 요약할 수 있다. 주택보급율이 전국적으로 70%에도 미달하고 초과수요로 주택가격이 폭등하는 상황에서 주택건설의 확대에 중점을 두는 정책을 추진해 온 것은 당연하다 하겠다.

이에 따라 '88년부터 '92년의 5년동안 200만호 건설계획을 수립하여 추진한 결과 272만호의 건설실적을 올렸고, 신경제계획기간인 '93-'97년의 기간 중에도 매년 55~60만호씩 총 285만호를 건설하여 주택보급율을 '97년말까지는 90%까지 끌어올릴 계획으로 있다.

이와 같이 주택을 대량으로 건설, 공급하기 위해 필요한 택지를 전국적으로 대규모로 개발해 나가고 있다. 특히 택지개발촉진법에 의한 공영개발을 적극 추진하여 왔는데, 택지공영개발을 통해 각종 토지관련 규제를 효과적으로 배제하여 택지개발기간을 대폭 단축하였으며 택지개발에 따른 개발이익은 당해지역의 도로, 상하수도 등에 재투자함으로써

개발이익의 사유화를 방지하고 기간시설을 늘리는데 기여하였다. 이와 함께 정부는 매년 약 4조원의 국민주택기금을 조성하여 서민주택의 건설을 지원하고 있다.

현행 주택정책의 또 하나의 특징은 무주택자 우선으로 신규주택을 공급하는 것이다. 무주택자에게 싼값으로 주택을 공급하기 위하여 분양가 원가연동제를 통해 신규분양주택의 가격을 규제하고 주택공급에 관한 규칙에서 정하는 바에 따라 무주택자가 우선적으로 주택을 공급 받을 수 있도록 하고 있다.

한편 주택가격이 주기적으로 상승하여 저소득층 국민들의 주거생활이 불안정해지는 것은 주택이 부족하다는 점도 있지만, 주택가격의 상승을 기대한 투기적인 가수요에 기인한 점이 크다고 보고 투기방지대책을 지속적으로 추진하고 있다.

그 일환으로 주택전산망을 구축하여 무자격자의 신규주택 취득을 방지하고 투기단속반을 구성, 운영하여 미등기전매 등 투기행위를 방지해 나가고 있다.

## 2) 최근의 여건변화와 과제

지금까지의 주택정책이 주택의 절대량 부족문제를 완화하고 무주택자들의 주택구입이 쉽도록 하는데 어느정도 기여하였으나 최근 여건이 바뀌면서 주택정책도 변화될 것이 요구되고 있다. 최근 나타나고 있는 주택시장 외부의 여건변화로서는 우리경제의 개방화와 함께 외국업체와의 경쟁문제를 들 수 있으며 국민경제활동의 자율화에 따른 규제완화의 필요성, 지방자치제 실시에 따른 지방화를 들 수 있다.

주택시장 내부의 변화로서는 주택보급율의 상승과 지속적인 투기방지대책의 시행으로 주택가격이 안정세를 유지함에 따라 주택의 수요가 구입보다는 전세를 선호하는 경향이 나타나고 있으며, 신세대를 중심으로 단독주택이나 연립주택보다는 생활이 편리한 아파트 수요가 계속 증가하고 있다. 또한 소비자들로부터 주택의 품질 향상과 주거환경에 대한 관심과 요구가 증가하고 있어 종래와 같이 주택을 대량으로 건설·공급하는 것만으로는 주택문제가 해결되지 않는 상황으로 발전하였다.

즉 생활수준의 향상과 주거의식의 변화로 주택수요의 질적 변화가 발생하고 있는 것이다. 주택가격의 안정과 직장이동의 증가 및 주택에 대한 인식변화로 임대주택에 대한 수요가 증가하고 있는데 실제로 최근 매매가격은 안정되어 있는데 비해 아파트를 중심으로 하는 전세가격의 상승은 이와 같은 수요구조의 변화를 나타내 주고 있다. 또한 독신가구

〈주택건설 실적〉

	1988~1992	1992	1993	1994	1995(계획)
주택건설	2,717천호	575	695	623	550

〈주택보급율〉

구 분	1980	'90	'91	'92	'93	'94
주택보급율	71.2 %	72.4	74.5	76.0	79.1	81.7
· 주택수	5,319 천호	7,357	7,807	8,310	8,798	9,346
· 가구수	7,470 천가구	10,168	10,483	10,933	11,122	11,436
· 부족량	1,218 천호	2,811	2,676	2,623	2,324	2,090

와 노령가구의 증가로 독신자용 주택이나 실버주택 등 특성집단의 주택에 대한 요구가 증가하고 있다. 소득수준의 향상으로 주택면적의 확대와 아울러 홈오토메이션 등 보다 편리한 시설에 대한 욕구도 점차 증가될 전망이다.

이와 같은 주택시장 내·외의 여건변화 속에서 주택정책이 추구해 나가야 할 과제로서는 크게 세가지를 들 수 있다. 첫째는 주택의 '양'도 중요하지만 안심하고 생활해 나갈 수 있는 주택의 '질'적 수준의 향상에도 중점을 두어야 한다는 것과<sup>1)</sup>, 둘째로는 주택가격과 공급방법 등에 대한 정부의 간섭을 줄이고 민간의 자율성 제고를 통해 시장의 효율성을 높여 나가야 한다는 점이며, 셋째로는 저소득층의 주거안정을 위하여 공공부문의 역할이 실질적으로 강화되어야 한다는 점을 들 수 있다.

### 3) 주택의 대량공급과 공동체 생활문화

그동안의 주택정책이 주택의 대량건설 및 공급에 중점을 두어옴에 따라 공동체 생활문화를 형성하는 데는 큰 도움을 주지 못했고 오히려 이웃간의 단절을 가져왔다는 점을 인

1) 공동체 생활문화에 대한 고려는 인간적인 삶을 누리기 위한 주거여건과 관련된 문제라는 점에서 크게 보면 이 과제에 포함된다고 볼 수 있다.

정하지 않을 수 없다. 특히 주택수요가 단독주택이나 연립주택보다는 이웃과의 차단과 개인 프라이버시의 보호가 확실히 보장되는 아파트를 선호함에 따라 공동체의식이 형성되기는 어려웠다.

이에 따라 옆집에 사는 사람이 누구인지도 모르고, 같은 동이나 같은 층에 경조사도 있어도 서로 무관심하게 되는 등 인간적인 교류나 훈훈한 인심은 기대할 수 없는 상황으로까지 발전된 것이다. 이와같은 현상은 최근 우리 사회가 점점 더 각박해지는데 많은 영향을 미치고 있다고 할 수 있다.

이와 함께 노인들은 이웃과의 교류가 없는 콘크리트 벽 속에 갇혀 살게 되면서 소외감이 더욱 증가하고 심지어는 외로움을 견디다 못해 자살하는 경우도 발생하고 있다. 또한 주부들의 경우도 맞벌이 부부는 자녀의 양육문제를 해결할 방법이 없고, 맞벌이 부부가 아닌 경우에는 남아도는 시간을 해결할 방법이 없는 등 각 가구별로 문제점을 안고 살아가게 되는 것이 바로 대도시의 아파트 생활이 가져다주는 세태라고 할 수 있다.<sup>2)</sup>

그동안에는 집 한채 특히 번듯한 아파트 한채를 마련한 것만으로도 만족하던 국민들이 주택의 절대량 부족문제가 어느정도 해소되고 생활의 질에 대한 관심이 높아감에 따라 자연적으로 공동체에 대한 관심도 점차 증가하기 시작할 것으로 보고 있다. 정부에서 반사회모임 등을 통해 공동체 형성에 기여했다고도 볼 수 있으나 이는 일방적인 시책홍보 위주였기 때문에 인간적인 공동체를 형성하는데는 별 도움을 주지 못한 것이 사실이다.

<참고로 최근 건설되는 주택을 유형별로 보면 다음과 같다.>

년 도	계	단독(다가구포함)	아파트	연 립	다세대
1991	613천호	69(11.3%)	424(69.2%)	18(3.0%)	102(16.5%)
1992	575천호	53( 9.3%)	470(81.6%)	9(1.6%)	43( 7.5%)
1993	695천호	52( 7.5%)	540(77.7%)	23(3.3%)	80(11.5%)
1994	623천호	42( 6.8%)	521(83.7%)	17(2.7%)	43( 6.8%)

2) 이와같은 아파트단지 개발에 대하여 한 연구에서는 자폐적인 주거단지로 인해 도시공간이 단절되고 활력이 저하되고 있으며 도시공동체의식이 약화되고 이기적인 사회풍토를 초래한다고 지적하면서 아파트단지가 군부대와 유사하다고까지 비유하고 있다.(공동주택백서, 건축의 미래를 준비하는 모임, 1994. 12)



### 3. 향후 주택정책 방향

앞으로 주택정책이 나아가야 할 방향은 여러가지가 있으나 여기에서는 공동체 생활문화 형성을 위한 주택정책 방향에 중점을 두어 논해 보고자 한다.

#### 1) 주민공유공간의 마련

공동체 생활문화가 형성되도록 하기 위하여 주민공유공간을 마련해야 한다는 주장은 향후 주택단지를 설계하고 조성하는데 많은 시사점을 준다고 본다. 주민공유공간을 통하여 인간적인 교류가 이루어지고 노인이나 주부들의 여가시간 활용이 가능해지는 등 여러 가지 바람직한 결과를 가져올 수 있을 것으로 기대된다.

이와같은 주민공유공간 중에서 노인복지회관이나 부인복지회관 등에 대하여 정부에서 지원하는 방안이 필요하다고 주장되고 있는데 앞으로 사회복지차원에서 재정에서 재원을 확보, 지원한다거나 세제혜택을 주는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이다.

그외의 주민공유공간 중에서 상업적 성격이 약한 도서실이나 휴게실, 방문객 숙소 등의 경우에도 정부의 지원없이 입주민의 부담으로라도 설치하는 것이 바람직하므로 주택의 분양가에 포함하는 방안을 검토할 수 있다. 이 경우 현행 원가연동제를 일부변경하여 추가로 건설되는 시설은 분양가에 반영할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이다. 한편 상업적 성격을 가진 체육시설 등에 대하여는 건설업체가 분양하거나 임대를 하여 입주민들에게 직접 부담을 주지 않도록 하는 것이 바람직하다.

지금까지는 분양가를 낮게 유지하기 위하여 주택건설기준에 관한 규정에서 정한 최저기준을 근거로 표준건축비를 정하고 새로운 시설을 설치하는 경우에는 추가공사비를 거의 인정하지 않았기 때문에 주민편의시설은 거의 기대할 수 없었던 것이 사실이다. 앞으로 추가시설에 대한 공사비를 충분히 인정하게 되면 전국적으로 미분양주택의 물량이 11만4천호('95년 4월말 현재)에 달하는 상황에서 주택업체로서도 판매촉진차원에서 보다 좋은 주민편의시설을 설치하고자 노력할 것이며 주민공유공간도 점차 증가할 수 있을 것으로 본다.

단지의 설계상 주민공유공간을 마련할 수 있는지 여부에 대하여는 현행 주택건설기준에 관한 규정이 주민편의를 위한 최소시설을 정하고 있는 것이므로 추가로 주민편의공간

을 마련하는 데에는 문제가 없다고 본다. 주민공유공간이 보다 많이 설치될 수 있도록 하기 위해서는 동 규정에 도서실이나 휴게실을 설치하도록 기준을 강화하면 가능할 것이나 문제는 아직까지는 이와 같은 시설을 원하기보다는 조금이라도 싼 값에 주택을 분양받기 원하기 때문에 이와같은 시설이 가진 장점에 대해 국민들에게 널리 홍보하는 것이 중요하다.

이를 위해 언론기관을 활용하여 이들 시설을 설치한 아파트단지를 지속적으로 소개함으로써 ‘보다싼 아파트단지’를 선호하기 보다는 ‘보다 인간적인 삶을 누릴 수 있는 아파트단지’를 선호하도록 한후 주택건설기준에 관한 규정에 최소한의 시설로 기준을 정하도록 해야 할 것이다.

## 2) 주민공유공간의 운영

위와 같은 방법으로 관련규정을 보완하게 되면 비용부담이나 시설기준면에서는 시간상 문제를 제외하고는 큰 어려움이 없으나 실제 공유공간을 마련한 후 이를 어떻게 운영할 것인지에 대해 보다 철저한 준비를 하지 않고서는 불필요한 시설만 마련하게 되는 결과를 가져오게 될 것이다.

주민공유공간의 운영과 관련하여 특히 고려해야 할 두가지 사항은 다음과 같다.

첫째, 주민공유공간의 대상이 단지 전체주민을 대상으로 할 수 있는지 여부이다. 현재 한 아파트단지에는 동일한 규모의 아파트만 지을 수는 없으며 전용면적 18평 이하 소형을 40% 18~25.7평의 중형을 35%, 그리고 25.7평이상의 대형을 25% 정도 짓도록 하고 있다(소형주택건설확대지침). 이는 한 단지 안에 소규모의 주택만 건설하는 경우 슬럼화할 가능성이 있는 반면 무주택서민이 상존하고 있고 이용가능한 도시택지가 부족한 상황에서 중산층이상을 위한 중대형아파트만을 건설할 수는 없기 때문이다.

이에 따라 제기되는 문제로서 18평 이하에 사는 사람들과 25.7평 이상에 사는 사람들의 경우에는 소득과 생활수준, 자녀들의 나이, 관심사 등이 많은 차이가 나게 되는데 과연 이들이 주민공유공간에서 공동체의식을 키워 나갈 수 있을 것인가 하는데는 신중한 검토를 필요로 한다. 대부분의 아파트 단지에서 소형아파트 주민과 중대형아파트 주민들은 따로따로 어울리는 것이 현실이다. 이와 같은 상황에서 전체주민들을 대상으로 하는 주민공유공간은 일부 주민들만 이용하는 시설이 되기 쉽다.

이에 대한 대안으로서는 주민공유공간도 아파트 규모별로 3~4개 마련하거나 동별로 마련하는 방법이다. 또는 체육시설 등은 중앙의 주민공유공간에서 전체 주민을 대상으로 하고, 노인복지시설이나 부녀복지시설은 규모별로 운영하는 방안도 검토할 수 있다. 다만 이를 확실적으로 정할 것이 아니라 지역주민들의 특성을 충분히 고려하여 할 것으로 보며, 아파트단지의 설계단계부터 이와같은 점을 고려하여 설계, 분양, 입주가 되도록 하는 노력이 필요하다고 본다. 또한 앞으로 동호인주택이나 같은 직업에 종사하는 사람들이 모여사는 아파트단지가 많이 나오도록 주택공급제도도 점차 보완해 나갈 필요가 있다.

둘째는 적극적인 운영주체가 있느냐 하는 문제이다. 현재 아파트단지의 관리의 권한은 형식상 입주자 대표회의에서 맡고 실제 관리업무는 관리사무소에서 담당하고 있다. 문제는 입주자대표회의에 참여하는 입주민들이 과연 어느정도나 되며 입주자대표회의가 입주민들의 참여를 유도하기 위해 노력할 수 있는 부분이 있는가 하는 것이다.

실제 주민공유공간을 설치하고 주민들이 한 장소에서 어울리도록 하기 위해서는 입주자대표 또는 부녀자회의의 헌신적인 노력이 있어야 한다. 그러나 이와 같은 헌신적인 노력이 모든 아파트단지에서 이루어질 것으로는 기대하기는 어렵다.

앞으로 주민들간에 인간적으로 연결하는 '보이지 않는 끈'이 될 운영주체를 육성하는 것이 공동체생활문화를 성공적으로 정착시킬 수 있느냐를 결정하는 관건이 된다고 할 것이다. 이와 같은 점에서 부녀회활동 등 자발적인 운영주체에 대한 전체 입주민의 협조는 물론 제도상으로도 이들에 대한 지원 방안은 없는지 검토할 필요가 있다고 하겠다. 또한 이들 운영주체를 중심으로 세심한 운영프로그램을 마련하여 전체 주민이 참여할 수 있도록 다같이 노력해 나가야 할 것이다. 노인들과 주부들의 여가시간을 활용한 탁아소나 도서관 운영, 체육시설등의 관리가 이루어질 경우 경제적인 상부상조는 물론, 우리가 바라는 공동체의식도 자연스럽게 형성될 수 있을 것으로 본다.

#### 4. 결론

위에서 논한 바와 같이 지금까지는 대부분의 도시민들이 삭막한 아파트단지에서 이웃간에 대화가 단절된 주거생활을 하고 있었으나 앞으로 인간적인 공동체 생활문화가 형성될 수 있도록 우리의 주거문화를 바꿔 나가야 하며 이를 위한 정책적 지원이 있어야 한다는 주장은 매우 타당한 주장이라고 할 것이다. 다만, 주택관련 제도나 설계의 변경을

통해 주민공유공간을 마련하는 것만으로는 공동체 의식이 형성된다고는 볼 수 없으며 모든 주민들이 자발적으로 참여할 수 있도록 시설의 운영주체를 육성하고 세심한 운영프로그램을 마련하도록 유도하는 것이 중요하다고 하겠다.

그리고 보다 근본적으로는 대부분의 도시민들이 전세값에 맞추기 위하여 또는 주택의 매각에 따른 양도차익을 기대해서건 간에 수시로 이사하는 형태를 보이는 상황하에서는 공동체 의식이 싹트기는 매우 어려울 것으로 보며 자신이 살기 원하는 지역의 적절한 규모의 주택에서 오랫동안 거주하고자 하는 주거생활방식으로 전환될 때 이와같은 공동체 생활문화 형성이 보다 앞당겨질 수 있을 것이라는 점을 인식하여야 할 것이다.

## 미래주택을 발전시키기 위해 필요한 정책적 전환

김 정 호(국토개발연구원 선임연구위원)

### 1. 수요구조변화와 인식의 전환

주택수요에 가장 큰 영향을 주는 변수는 가구 및 소득과 교통수단의 발달을 수 있다. 앞으로 가구의 경우 독신가구 뿐만아니라 노인가구의 분포도 크게 늘 전망이다.

한편 일인당 국민소득은 94년말 8,000불 수준에서 2001년에 가면 약 18,000불 수준에 이를 것이다. 더욱이 서울은 2천년 20,000불을 넘게되어 선진국형 소비구조가 가시화 될 것으로 예상된다. 뿐만아니라 승용차는 지금의 6백만대에서 2천년대 초기에는 약 2천만대 수준으로 증가할 것이며, 도시에 지하철 등 대중교통수단은 보편화 될 것이다. 특히 수도권에서는 제3기 지하철개통과 함께 광역대중교통시대가 열리게 되면서 주거지의 외연적 확산현상이 가속화 될 것으로 예상된다. 이는 주택시장의 광역화를 초래한 것이며, 따라서 주변의 중소도시들은 기능적, 공간적으로 서울시와 연담화 하는 결과를 가져올 것이다.

이같은 변화는 주택소비구조의 고급화, 다양화 욕구를 증대시킬 것이며, 아울러 주택의 설계, 시설, 내부공간은 물론 주거지 및 지역사회 선택에 있어 개성을 중시하는 경향이 뚜렷해 질 것이다. 임대주택 수요 또한 고급화, 다양화 될 것이다. 특히 자가주택시장이 오랜기간동안 안정될 것으로 기대되기 때문에 중산층용 임대주택에 대한 수요가 집중할 것으로 예상된다.

이같은 수요구조변화는 서울시를 포함한 수도권내에서 가장 두드러질 것이다. 그러나 부산, 대구, 광주, 대전 등 타대도시에서도 몇년간의 시차를 두고 유사한 현상이 나타날 것으로 예상된다.

## 2. 몇가지 문제점

이와 같은 현상이 심화되면서 나타나는 문제로 계층간, 또는 하위시장간의 주거분화(Segregation) 문제를 들 수 있다. 비교적 부유한 젊은 계층이 특정 주거지역에 밀집되면서 그들만의 주거문화를 형성해 갈 수도 있을 것이며, 다른 한편 노인들 또한 일반사회의 관심에서 벗어나 도시의 일부지역에서 그들만의 “부락”을 형성에 거주하게 될 것이다.

이같은 문제는 현재의 아파트 거주형태에서 이미 여실이 나타나고 있다. 같이 산다거나, 또는 더불어 사는 것이 아니라 그냥 “모여” 사는 것이다. 이 같이 편리성과 익명성만을 강조하는 아파트문화는 공동체 의식을 악화시켜 궁극적으로는 지역사회의 integrity와 결속을 저해하는 것이다. 그야말로 집합(Congregate)의 장으로써의 기능을 할 뿐, 더불어 삶을 경험하고 상호 부조할 수 있는 “공유집합(Collective)”의 개념이 전혀 배제되고 있는 것이다.

현재의 주거형태에서 또다른 문제로 지적될 수 있는 것은 기존 공동주택 형태가 거주 변화를 적절히 수용해 주지 못한다는 사실이다. 가구는 항상 변한다. 사람은 성년이 되어 부모걸을 떠나 자립하면 일단 독신가구로 사회생활을 시작하게 된다. 결혼과 함께 적응기가 시작된다. 자녀가 생기고, 특히 자녀들이 성장하고 아울러 소득이 늘면서 상향 이동이 시작된다. 다름아닌 이동기이다. 첫자녀의 연령이 어느정도 되면 일정지역에 정착하게 되는데 이를 안정기라고 할 수 있다. 나이가 들어 자녀들을 출가시키고 한편, 정년퇴직등으로 소득이 감소하게 되면 결국 살림을 줄일 수 밖에 없을 것이다. 이같이 가족주기단계가 변할 때 마다 새로운 단위 주거공간 수요가 발생한다.

예들면 이동기 가구라면 유아 또는 아동 보호시설등이 필요하고, 안정기 가구라면 청소년을 위한 공간이나 또는 건전한 오락시설등이 집주변에 입지하도록 하므로써 자녀문제 해결에 도움을 줄 수 있을 것이다. 특히 맞벌이 부부인 경우 탁아소 시설이 준비되어 있다면 그만큼 여성에게 안정된 직장생활이 가능한 것이다. 노인인 경우에도 마찬가지다. 각종 노인복지시설이 설치 되었다면 당연히 노인건강에 크게 기여할 것이다.

이같은 “파생적” 주거욕구를 충족시켜 줄 수 있는 공간이 아쉽다. 결국 주택이 비바람만 막아주는 거처기능에 머물러서는 안될 것이다. 이제는 “총체적 거주기능”을 부여하는 방향에서 주거계획을 수립해야 할 것이다.

예를들면 아파트를 설계할때 부터 전용공간만을 생각할 것이 아니라 주민공유공간을 강조해야 하는 것이다. 이러한 공간에서 전술한 모든 가구욕구를 저렴한 비용으로 충족시켜 줄 수 있다면 공동주택에 대한 만족도가 크게 신장될 것이기 때문이다.

### 3. 몇가지 제언

그렇다면 이같이 변화하는 수요에 대처하고 거주활동을 보다 적극적으로 지원하기 위한 방안은 무엇인가? 첫째는 소비자 중심의 주택기획기능이 강화되어야 하는 것이다. 어떤 방법이든 소비자욕구를 충족시키는 방법에서 주택뿐만아니라 단지설계, 나아가서는 [커뮤니티] 설계가 필요하다. 물론 설계작업에 임하기에 앞서 소비자 행태를 충분히 인지할 필요가 있을 것이다. 이 과정은 multidisciplinary approach를 필요로 한다. 예를들면 사회심리학자, 소비자경제학자, 주거학자, 행태학자, 인류학자 등의 도움이 필요한 것이다. 설계는 이들의 연구결과를 종합해서 이루어져야 한다.

둘째로는 주택관련 기술개발이다. 건축설계기술에서 부터 주택부품, 자재기술개발, 그리고 실내디자인, Coordination 기술등 개발하여 다양한 주거수요를 수용할 수 있어야 할 것이다. 특히 다양성, 고급화가 향후 수요의 특성이라면 이 분야의 전문가를 많이 배출하고 아울러 주택산업을 적극 육성시켜야 할 것이다.

셋째로는 아파트 등 공동주택인 경우 공유집합 공간의 효율적 개발, 이용을 촉진할 수 있는 제도적 지원이 요구된다. 특히 이같은 공유공간을 노인복지와 부녀복지를 목적으로 개발하게 될 경우에는 정부지원이 뒤따라야 할 것이다. 왜냐하면 정부의 복지지원 비용을 그만큼 절약할 수 있을 것이기 때문이다. 가능한 한 업계나 소비자에게 이같은 비용이 전

가되지 않도록 하여야 할 것이다.

네째로는 주택정책과 도시정책을 연계해야 한다는 점이다. 앞으로 주택의 가치를 결정하는 요소는 무엇보다도 “입지”라고 생각된다. 결국 접근성이 가장 중요한 수요인자가 될 것으로 예상된다. 이러한 입지를 결정지어 주는 것이 도시계획이다. 또한 도시계획은 주거환경에 결정적인 요인으로 작용한다. 왜냐하면 이러한 계획은 교통, 교육, 환경, amenity, 그리고 문화시설의 입지와 quality를 결정해 주기 때문이다. 지금까지는 주택계획이 도시계획을 선도(?)하는 모순때문에 많은 부작용이 초래되었다. 주택이 전도되었던 것이다. 앞으로는 신축주택 건설은 물론 택지개발사업, 재건축, 재개발사업, 그리고 각종 공공·편익시설의 배치기준등이 모두 도시계획과 연계되어 추진되어야 할 것이다.

다섯째로는 다양한 주택유형을 개발할 수 있도록 주택개발 주체에게 자율권을 행사할 수 있도록 하여야 할 것이다. 다시말해 정부규제와 간섭은 국민안전과 위생 측면에서만 최소화하고 업계의 창의력을 백분 행사하고, 아울러 소비자욕구에 충실할 수 있도록 자율권을 부여하여야 할 것이다. 그래야 우선 업체간 경쟁이 활성화 되어 다양한 뿐만아니라 보다 값싸고 질적으로 양호한 주택을 소비자에게 제공하게 될 것이다.

여섯째로는 소비자의식을 새롭게 할 수 있는 교육여건의 조성이다. 주택업계는 지금까지의 아파트라고 하는 “박스형”주택 상품개념에서 벗어나 다양한 주택을 개발해야 하고 고객은 보다 합리적으로 주택상품을 구매하는 분위기조성이 아쉽다. 고객이 까다로워야 새롭고 좋은 상품이 개발되는 것은 당연하다. 소비자가 “생활과학적”인 차원에서 주택을 선별하는 습관을 가질 때 업계나 정부는 신상품개발과 공급에 더욱 노력할 것이며, 그렇게 될 경우 새로운 주거문화가 가능할 것이다. 이를 위해서는 소비자교육과 계몽이 필요하다고 생각된다. 소비자 교육에는 또한 의식교육이 포함되어야 한다. 예를들면 환경보호 의식, 교통질서의식, 에너지절약의식, 생활건강의식, 그리고 특히 공동생활의식 등이 중요한 교육내용이 되어야 할 것이다.

이 모든 의식개혁이 “집”에서 부터를 가정에서 출발한다는 사실을 인식하고 이러한 의식이 사회발전의 기저를 이룰 때 진정한 세계화가 가능하다는 사실을 강조해야 될 것이다.

끝으로 주생활에 있어 공동체의식이 함양이다. 동네이기주의를 배제하고 주위 사람들과 환경정리, 쓰레기 줄이기, 분리수거 등에 동참하고 아울러 탁아소, 노인복지시설등을 건립, 시로 상부상조할 수 있는 여건을 조성하므로써 새로운 공동체를 만들 수 있을 것이

다. 앞으로의 공동체는 단순한 경제적 단위가 아닌 사람중심의 사회적 단위가 되어야 할 것이다. 사람들 개개인이 개성을 표현하면서 아울러 전체로써 아름답고 모든 사람들에게 유익한 “동네” 만들기 작업에 모두가 동참할 수 있도록 “motivation”을 부여해야 할 것이다.

이를 위해서는 가치관의 변화가 무엇보다도 필요하다. 이 역시 교육과 홍보, 그리고 시민계몽을 통해서만 가능할 것이다. 물론 기존 법제 및 제도의 기선이 전제되어야 한다. 주택건설촉진법과 동시행령, 택지개발촉진법, 건축법과 동시행령, 그리고 도시계획법제등도 이상에서 기술한 내용을 감안해서 개정되어야 마땅할 것이다.

## 주민공유공간 활성화를 위한 제반 상황 및 여건

조 옥 라(서강대학교 사회학과 교수)

이 분과에서 토론되는 내용은 앞의 분과에서 계속 토론되어온 공동체 생활문화를 정착 시키기 위하여 필요한 조치들을 구체적으로 제시하는 것이다. 이를 위하여 소비자의 입장은 서울 YWCA 이주영 회장에 의하여, 건설회사의 입장은 삼성건설의 한행수 부사장이, 정부측은 건설교통부 최재덕 주택정책과장이, 연구자는 국토개발연구원 김정호 연구위원께서 제시해 주고 있다.

이 분과에서 발표한 토론은 모두 미래주택이 현재보다는 매우 다양해질 것이라는 전제를 깔고 있다. 이러한 전제는 주택의 양적 공급의 단계에서 다양해진 소비자의 취향에 따라 주택의 질적 개선이 중요하다는 면에 모든 토론자들은 동의를 하고 있다. 현재까지 이루어진 주택문화가 우리 사회의 양적, 질적 변화 때문에 야기되어온 것이기는 하지만 우리의 전통문화의 계승이라는 측면에서 그리고 지역공동체의 구성이라는 문제에서 매우 미흡했다는 것도 지적이 되고 있다. 따라서 각 토론자들이 제시하는 방안들은 각자의 전문 분야에서 바람직한 미래주택을 위하여 필요한 조치들을 제안하고 있다.



우선 수요자의 입장에서 미래주택에서 새로운 공동체 문화를 이룩하는데 공간구성의 자신들의 요구에 맞도록 요구해야 할 권리가 있으며, 주민공유공간이 만들어지면서 이 공간들을 활용하는 과정에서 달라지는 여성의 역할이 중요하다고 지적된다. 그와 동시에 고립되기 보다 공동체적인 삶을 유지하기 위하여 다양한 주민 자체의 협력과 더 나아가 자치조직이 구성되어야 함은 중요하다. 이러한 주민들의 적극적 자세는 실제 주택을 공급하는 건설회사에 요구할 수 있는 명분을 충분히 제공할 수 있다.

실제 건설회사측에서는 수요자의 다양한 요구를 파악하고, 미래지향적인 주거 공간을 창조하는 과정에서 주민공유공간을 만드는 노력을 경주해야 한다는 것이다. 여기서 우리 주거 문화에서 가치있는 전통생활문화를 현대적으로 새롭게 탄생시키는 데 과거 어느 때 보다 책임감을 강조하고 있다. 주거문화의 질을 높이는 작업이 미래의 주택건설 사업에 높은 상품성을 지니고 있다는 것을 파악한 것이다. 현재에도 그러한 방향으로의 주택건설이 계획되고 있다고 한다.

주택정책을 실제 담당하고 있는 정부측에서 나오는 최 과장께서 인식하고 있는 미래주택에 대한 정책 방향도 다른 토론자와 유사하다. 그러나 현재의 주택문제가 주택부족 상태에서 야기된 것이며 저소득층을 위한 정부의 지원이 계속되어야 한다는 의견을 제시한 점에서 실무담당자로서의 문제의식이 보인다. 현재의 주택 가격 통제나 새로운 시설을 설치할 수 있는 추가공사비를 인정하지 않는 정부의 규제가 질적인 면을 중시하는 미래주택 건설에는 변화될 수 밖에 없다는 면을 인정하고 있다. '보다 인간적인 삶을 누릴 수 있는 아파트단지'를 '보다 짠 아파트 단지'로 대비하는 면은 정부측의 염려를 일부 보여주고 있다. 주민공유공간을 마련하는 데 현재의 제도가 변해야 하지만 이 변화가 단일한 경제적 조건에 있는 주민들의 요구들에 맞는 개별적 주민공유공간을 만들어야 되지 않을까 제안하고 있다. 여기서 정부측으로 볼때 노인복지 시설이나 부녀복지시설에는 사회복지 차원에서 지원이 필요함을 인정하면서 재원확보를 위한 방안이나 세제혜택등을 주는 방안을 고려해 볼 수 있다고 한다.

주택정책을 연구하고 있는 김정호 연구위원은 다른 연구자들과 같이 미래주택에 대하여 현재까지의 인식이 대폭 변해야함을 강조하고 있다. 이는 지역적으로 광역화되고 중산층용 임대주택시장이 확대되는 상황의 예로서 변화를 예견하고 있다. 이러한 변화는 가구형태의 변화, 특히 독신자층과 노년화되는 인구층의 수요에 현재의 주택시장이 적절하게 대응하지 못하고 있는 지적으로 연결된다. 이러한 층의 주택에서는 전용공간 뿐아니라 주

민공유공간이 중요하게 되며, 이러한 의미에서 개별 가구의 소유로서의 주택이 아니라 총체적 거주로서의 주택기능이 강화되어야 한다는 것이다. 이러한 미래주택의 모습에 대하여 김 연구위원은 구체적인 예측을 유보하고 있다. 다만 종합적인 노력과 협력이 이루어져야 이러한 주택이 정착할 수 있음을 강조하고 있다. 이 종합적 노력은 우선 전문가들의 진단과 필요한 전문가의 양성으로부터 시작된다. 다음에 정부는 제도적 지원을 하여 노인복지와 부녀복지가 이루어진 공간의 활용이 이루어질 수 있도록 하면서 동시에 주택정책을 고립시키기 보다 도시정책과 연결시키는 종합적 접근이 필요함을 강조한다. 그 다음에 주택개발 주체에게 좀 더 많은 자율성을 그리고 그 주택을 소비하는 주민들의 의식변화가 병행되어야 함을 첨가하고 있다.

이러한 제4 분과 토론들을 정부의 규제완화, 제도적 지원을 바탕으로 좀 더 다양해진 소비자들의 욕구가 충족될 수 있도록 그리고 그 요구가 더 바람직한 공동체 문화를 이룩할 수 있는 공간문화를 창조하기 위하여 주택공간과 관련된 모든 당사자들의 합동적 노력을 필요로 한다는 데서 만나고 있다. 물론 이러한 제안은 우리 사회의 급격한 변화에 따른 것이며, 특히 가족, 가구형태의 변화에 의하여 요구된다는 면을 인정하고 있다. 현재까지의 주택건설이 이러한 측면에서의 고려를 하지 않았다는 반성과 비판이 각 당사자들이 모두 인정하는 바이며, 실제 그 구체적인 방안에 대하여서도 연구검토가 필요함은 주목할 만한 지적이다.

**‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공**