

## 모듬살이 터전을 잘 만들려면

### If we make better Residential Space?

공동주택 설계방식의 대안모색을 위해서

이성국 / 대한주택공사 기술이사  
by Lee Sung-Kuk

#### 들어가면서

도시는 사람과 사람이 모여서 우리네 삶을 일구어가는 터전이자 마당이다. 도시는 서로 다르다고 개성을 주장하면서도 서로 같이 살아가기를 원하고 함께 얽혀 굴러가고 있는 모듬살이의 그릇이다. 그러한 그릇 속에 우리네 주거공간은 다양한 모습으로 존재하며, 그 중 공동주택은 이제 우리나라 총 주택수의 절반을 넘어 도시 모듬살이의 대표적인 생활양식으로 자리 잡아가고 있는 상태이다. 이렇게 우리 주거양식을 결정짓는 대표적인 공동주택이 살아 움직이는 도시 공간속에서 어떤 틀로 만들어지고 어떠한 모습으로 나타나는가?

과연 개성을 주장하면서도 하나의 공동체로 같이 살아가고자 하는 상반된 요구조건에 알맞게 보듬어지고 마름질되고 다듬어지고 있는가? 이러한 명제에 대해 공동주택이라는 모듬살이 그릇을 만들어지는 여건과 과정을 살펴봄으로써 바람직한 주거환경 조성을 바라는 작은 소망을 곱씹어 보는 기회로 삼고자 한다.

#### 그동안 우리의 공동주택단지는 어떻게 만들어졌나

우리나라의 공동주택은 서울의 마포아파트를 시작으로 하여 1962년 현재 대한주택공사의 전신인 대한주택단지가 설립되어 건설되기 시작하였다. 공공부문으로서 대한주택공사는 마포를 거쳐 화곡, 과천, 개포, 잠실, 산본신도시 등 주로 대단위단지 위주의 공동주택단지를 건설해왔으며, 1980년대 말부터는 민간부문에서도 건설업체들이 공동주택사업에 뛰어들어 우리나라의 본격적인 아파트문화를 일구어 왔다.

그동안 공동주택은 정책적으로 공급지향의 물량주의에 가리어져 효율성과 기능이 중시되는 방향으로 건설되었고, 시장에서도 수요가 공급을 초과하는 상태에서 입주자의 요구사항 반영이나 도시경관이나 환경을 중시하기보다는 개별대지나 단지내에서 경제성 위주의 자기 완결적인 모습으로 개발되어 온 것이 사실이다.

아울러, 대단위 주거단지를 효율적으로 개발하고 설계하기 위해 종합설계방식, 총괄설계방식 적용 등 단지별로 분리된 것을 지구별로 통합하려는 시도들이 있었으나 사회, 경제적 여건상 우선순위에 밀려 설계에서 달성코자 하는 목표들이 제대로 구현되지 못하였다.

제도적으로는 개별 건축물 또는 단지별로 개발되는 문제점을 개선하고자 도시설계, 상세계획 등 제도로써 도시차원의 제어, 규제방안들이 마련되었고 최근에는 도시계획으로 결정되는 지구단위계획제도 등이 있어 명목상로나마 도시계획이나 건축, 조경 등 도시의 물리적 환경을 다루는 분야가 갖고 있는 전문분야로서의 역할과 제도적 한계를 보완해주고자 하는 장치들이 잘 마련되어 있다.

#### 무엇이 문제일까

공동주택은 대단위로 조성되는 특성을 갖고 있으면서도 공동주택을 구성하는 사람과 개별건축물은 개성을 요구하고, 각 개성들이 단지라는 한 그릇에서 같이 살아가야 하는 상반된 특성을 갖고 있는 동시에, 도시차원에서 보면 도시의 개별적인 구성요사이면서 도시라는 커다란 영역의 집합체로서의 공적인 역할이 강조되는 특성도 갖고 있다.

지금까지 주거단지를 설계하는 일반적인 흐름은 상위계획인 도시계획에서 커다란 틀을 정하고 규제사항

들이 정해지면 이를 바탕으로 건축사가 대지를 대상으로 하여 설계를 진행하였다. 이러한 순차적인 개발방식은 효율성과 경제성은 극대화되지만 가장 중요한 각 계획간, 사업주체간, 단기간 연계나 특성강화 등은 간과되어 공동주택단지가 갖고 있는 주거환경의 통합성, 다시 말해서 주거단지가 도시공간속에 녹아있는 하나의 도시 구성요소로서의 역할을 제대로 구현할 수가 없었다. 이러한 모습으로 변한 우리 공동주택단지는 계획, 설계, 사회적 여건 등 여러 요인에 의해 문제점을 키워 왔으나, 그 주된 원인은 주택정책과 관련제도에 있다 해도 과언이 아니다.

공동주택단지를 만들어 가는 가장 기초적인 기준인 관련법제는 각 법이 갖고 있는 타당한 제정논리와 목표에 맞게 운영된 듯하나, 실질적으로는 관련법들간의 배타성, 적용과 운영의 경직성, 일반적 규제에 의한 포괄성 등으로 그 몫을 다했다고 볼 수 없다. 사실 주거공간은 가장 사적인 공간으로서 그 공간이 갖고 있는 개별성이나 사회성, 공간의 활용성 측면에서 다양한 여건과 요소를 반영하여 설계해야 하는 복합적인 특성을 갖고 있음에도 불구하고 아직까지 우리는 공동주택의 실질적인 기능과 형태뿐만 아니라 주거생활공간까지 단순한 제도적 틀 속에 넣어 일반화, 규격화, 표준화하여 잘 만들면 올바른 방향으로 나아갈 것이라는 그릇된 사고의 틀에서 벗어나지 못하고 있는 상황이다.

이러한 결과로 인해 도시경관의 악화, 환경친화적 개발 미비, 도시기반시설 부족에 따른 난개발 등이 사회문제화 되었고 도시화가 확산됨에 따라 다양한 주체에 의한 개발이 산발적으로 이루어져 기존의 설계나 법, 제도 틀내에서 이를 합리적으로 해결하고 대안을 제시하기가 어려워졌다.

### 왜 새로운 대안이 요구되는가

최근에는 수요자의 요구가 다양화되고 생활수준의 향상으로 공동주택단지가 단순히 삶의 도구로서 뿐만 아니라 주거생활과 문화의 장으로서, 자아실현과 공동체 구현의 장으로서의 역할전환이 이루어지고 있어 수준높고 매력있는 생활공간 창출이 필요하게 되었다. 다시 말해서 그동안 전가(傳家)의 보도(寶刀)처럼 운영되어 왔던 기존의 계획이나 설계로는 새로운 흐름에 대응할 수 없는 여건이 되었고, 시대적 변화와 함께 공동주택단지 계획에 있어서도 이에 대응하기 위한 새로운 패러다임(Paradigm)과 툴(Tools)들이 필요하게 된 것이다. 또한 사회가 다변화함에 따라 개발시 고려해야 하는 경관, 생태, 환경, 교통 문제 등 주변 요소가 역동적으로 작용하여 공동주택단지를 계획하는 초기단계에서부터 관련분야의 의견수렴과 계획요소의 체계적 검토가 고려되어야 했다.

공동주택 설계과정에 있어서도 도시계획으로 결정되는 2차원적인 틀내에서 주거단지를 조성할 경우 각 단기간 개발시기가 다르고 개발주체도 상이하여 단지의 개발주체에게는 전체 주거지의 조화나 통일감을 위한 3차원적인 개발방향이나 디자인코드 등이 필요하였고, 도시환경을 조성하고 관리하는 공공의 입장에서 종합적인 구상과 운영기준 등 대안이 요구되었다. 또한 계획과정에 있어서도 도시계획, 건축, 토목, 조경 등 수평적으로 분화된 설계조직들의 고리를 하나로 묶는 통합된 열개가 필요하게 된 것이다.

### 대안은 무엇인가

바람직한 도시환경을 조성하기 위해서는 여러가지 진단과 대안이 있어야 하고 이를 개선하고 집행하기 위한 방안도 필요하다. 그러나 우리나라의 주택정책은 주택보급률이 100%를 초과한 이 시점에서 양적공급과 개발의 경제성 논리에서 크게 벗어나지 못하고 있다. 아울러 공동주택은 대단위로 단지로 동시에 개발됨에 따른 각 볼록간 연계부족, 도시경관요소로서 획일성, 시대적 요구에 부응하지 못하는 주거환경, 도시, 건축, 환경, 교통 등 관련분야가 개별로 진행되는 설계과정의 분산성 등 문제점이 나타나게 된 것이다.

이를 극복하고 주거환경의 질적 수준을 높이려면 제도 및 정책의 전환, 주거환경의 중요성에 대한 인식 확산, 환경친화적 개발을 위한 체계적인 투자 등 사회전반에 걸친 노력이 요구되나 도시의 물리적 환경을 다루는 우리 건축사들의 입장에서 설계과정과 설계방식 개선, 설계에 대한 바람직한 대안제시라는 시대적 소명을 안고 있는 것이다. 다시 말해, 도시환경을 다루는 각 분야 전문가들이 자신들의 목소리만 높여 혼자서 복합적인 유기체인 도시환경을 향해 독창만을 외칠 것이 아니라 함께 모여 자신의 목소리나 개성을 낮추고 상대를 높여 아름다운 하모니로 합창이 이루어질 수 있도록 하여야 할 것이다.

이를 위해 대한주택공사에서는 일본의 주도공단(住都公團)에서 시행한 M.A(Master Architect)방식을 벤치마킹하여 우리나라 설계시장의 여건에 맞게 국내 최초로 경기도 용인신갈지구에 적용하게 되었고, '01년에 용인구성, '02년에 용인보라, '03년에 수도권 그린벨트지역에 설계를 진행하고 있으며 서울시도 '03년에 길음, 왕십리, 은평 뉴타운과 서울시도시개발공사의 상암, 장지, 발산 등 택지개발지구에서도 이를 적용하고 있다.

M.A방식이란 대규모개발사업, 도심지재개발 등 개발프로젝트를 수행하면서 실무경험과 이해·조정능력이 뛰어난 건축사(M.A)가 주관이 되어 각 블록단위로 선정된 B.A(Block Architect)와 함께 설계를 진행하여, 사업초기단계에서부터 단지계획·기본설계·실시설계단계까지 프로젝트개념 설정, 지침작성·설계조정, 관리 등 지구전체 설계과정을 총괄하여 진행하는 설계기법을 말한다.

사실, M.A방식은 새로운 방식이라기 보다는 그동안 계획이나 설계분야에서 “그렇게해야 했음에도 불구하고 그렇게하지 못한” 방식이라고 할 수 있으며, 어떻게 보면 과거에 시행되었던 설계방식으로의 회귀라고 볼 수 있다. 즉, M.A방식은 일관된 개발전략과 계획기준이 계획초기부터 사업완료시까지 적용되면서 전체를 총괄하는 전문가가 한 프로젝트를 책임지고 이끌어가는 방식으로서 가장 계획 원론적이며 바람직한 설계방식이라 할 수 있다. 과거에 과천이나 목동, 상계동, 5개 신도시 등에서도 이와 같은 통합형 설계방식이 존재했었으나 이를 구체적으로 실현 가능케 하는 시대적 상황이나 정책 등이 뒷받침 되어주지 못하였으나 과거와는 달리 지금은 우리에게 다시 이러한 문제를 고민하고 실행에 옮길 수 있는 사회적, 정책적 토양이 마련된 상황이라고 할 수 있다.

이러한 토대위에 도시계획이나 건축사, 조경가들이 함께 머리를 맞대고 협의와 조정, 보완을 통해 상위계획과 하위계획을 아우르고 각 설계단위를 통합하는 일체적인 설계를 진행하여 지금까지 주거단지가 갖고 있는 문제점들을 조금이나마 개선해 보고자 하는 것이 가능해진 것이다.

#### 무엇이 달라질까

앞에서 살펴 본 설계방식을 적용하면 다음과 같이 달라질 수 있을 것이다.

첫째, 기획개발과정을 충실히 반영한 주거단지가 개발될 수 있다. 복잡하고 다변화된 설계환경과 주거환경에 대한 요구에 능동적으로 대응하기 위해 계획초기부터 여러 전문가가 참여해 개발방향 등을 설정하는 등 주거단지개발과정에서 기획기능이 강화된 개발이 가능하다.

둘째, 도시계획 등 상위계획에 대한 계획적인 융통성 확보가 가능하다. 토지이용계획, 지구단위계획 등 상위계획을 수립할 때 세부적인 검토와 참여 전문가의 합의에 의한 문제점 검토 및 대안 제시로 계획에 대한 융통성이 커져 상·하위 계획간 연계와 조직적인 검토가 가능하다.

셋째, 3차원적 개발형태를 고려한 검토로 개발의 경제성을 확보할 수 있다. 공동주택단지에 최종적으로 설계되는 3차원적인 형태와 기능이 토지이용 단계부터 고려되어 상위계획이 작성되므로 경제적인 필지규모, 공공시설 위치, 적정 계획고 등이 수립되어 경제적인 설계가 이루어질 수 있다.

넷째, 단지내 효율적인 공공공간 조성으로 주거환경의 질을 높일 수 있다. 공공공간이 개별필지 규모로 검토되는 것이 아니라 도시차원까지 개념이 확장되어 공용공간과 단지의 공공공간이 통합되어 효율적으로 설계되며 활용도가 높은 공공공간이 조성될 수 있다.

다섯째, 계획적 개발을 요구하는 시대적 상황에 대응할 수 있다. M.A설계방식의 취지가 계획적 개발을 통한 통합개발에 있으므로 최근의 준농림지역이나 수도권 난개발에서 보는 바와 같이 소규모 택지개발에 대한 사회적인 비판 확산과 환경친화적 개발에 대한 사회적 인식 제고 등 “선계획-후개발”을 요구하는 시대적 상황에 적절히 대응할 수 있다.

#### 마치면서

어떤 제도나 방안도 장, 단점이 있기 마련이며 특히 계획이나 설계에서 정답은 없다. 다만, 장점을 얼마나 잘 살리고 단점을 얼마나 작게 볼 것인가가 문제이다. 우리나라 주거환경이 이대로 가서는 안 된다는 것에 대해서는 이론의 여지가 없다. 그러나 바람직한 주거환경 조성을 위해 설계방식을 바꾼다고 모든 것이 바뀌지 않는다. 이제 시작에 불과한 설계방식의 전환 기초가 제대로 정착하기 위해서는 각 분야의 전문가들이 자기영역을 주장하거나 폐쇄적인 사고로 변화에 적응하지 못하는 아집을 버리고 각자가 갖고 있는 잠재력과 가능성을 조금씩 내어 놓고 양보해서 모두 함께 바람직한 도시환경을 만들어 가야 한다. 우리 건축인들도 이 시대를 함께 가기 위해서는 건축물 뿐만 아니라 도시문제, 도시환경에도 깊은 애정과 관심을 갖고 시야를 넓혀야 할 시기가 왔음을 인식해야 할 것이다. 마치면서 다시 한번 생각해보자

“도시는 서로 다르다고 개성을 주장하면서 서로 같이 살아가기를 원하고 함께 얽혀 굴러가고 있는 모듬살이의 그릇이다” 