

제3주제 – 도시주거의 새로운 전개

2016년 10월 6일

주제발표 | 최명철 (단우건축 대표)

초청토론 | 조경진 교수(서울대학교 교수)

진행 | 전상인 교수(서울대학교 교수)

발제요지

도시주거의 현재 : 우리는 우리나라의 대표적인 주거 유형인 단독주택, 빌라, 아파트 중 하나의 주거에서 살고 있다. 대부분의 사람들이 바쁘게 사느라 본인이 살고 싶은 집을 그려본 적이 거의 없을 것이다. 집을 알기 위해서는 먼저 사람과 땅에 대해 알아야 한다. 그래야 집에 대한 가치를 계산할 수 있다. 현재 우리나라 주택보급률은 105%, 83.7%이다. 83.7%는 실질 주택보급률이다. 최근 국토교통부는 인구주택 총조사에서 ‘실질 주택보급률’이라는 용어를 쓰기 시작했다. G20 등 선진국에서는 인구 천명당 주택수(주택수/천명)로 쓰고 있다. 주택보급률에 대한 새로운 관점과 접근이 필요하다.

지난 해, 「주거기본법」이 발효되어 주거 복지에 대한 논의가 시작했다. 도시화율(도시계획구역 내 거주 인구/전국인구)은 선진국이 평균 85% 정도이고, 중국이 50%를 상회하고 있는데, 5년 내 70%에 도달할 것이라고 예측한다. 우리나라의 도시화율은 세계 최고 수준인 91%에 이르고 있다. 이에 반해 도시면적은 전 국토의 17%에

불과하다. 더구나 그 중 주거지역이 4%를 차지하고 있다. 여러분들은 어떤 도시에 사는 동시에 주거지역에 살고 있다. 따라서 집의 문제는 결국 도시주거의 문제다.

저층주거지 해법, 가로주택 : 우리나라 경제가 고도성장기에 있었던 88올림픽 즈음에 지어진 집들의 수명이 30년 이상이 되었다. 이 집들은 노후화되어 지진 등 재해에 불안한 실정이다. 20년 이상 된 집은 전체 주거의 50% 정도를 차지한다. 이러한 노후화 주택들은 관리가 없는 한 계속 누적될 것이다. 기본적으로 의(衣), 식(食), 주(住)는 한 사람씩 공평하게 나눠 갖는 것이 아니라 한 사람이 여러 개를 가지면서 이동하는 가치 상품이다. 주(住)에 해당하는 집 역시 가치 상품이다. 예를 들어, 오래된 집에 살다가 더 이상 못살겠다는 생각이 드는 순간, 집에 대한 새로운 니즈(needs)가 생기는 것이다. 저층주거지 문제는 우리나라 주거문제에서 큰 화두로 대두되고 있다. 루이스 Mum포드(Lewis Mumford)는 도시를 “공동체의 권력과 문화가 최대한 집중된 곳”이라고 하였다. 도시는 혈연, 민족, 종교, 지연, 학연으로 비롯된 여러 공동체

가 모여 있다. 즉 공동체의 권력과 문화의 총체가 도시인 것이다. 따라서 다양한 힘들을 균형 있고 조화롭게 해야 한다. 서울시와 파리를 비교해보면, 서울시는 다양성에 의존해서 혼돈스럽고, 파리는 조화로우므로 인한 질서감이 있다. 둘 중 어느 것이 맞다고 할 수 없다. 하지만 우리나라 주거지는 힘의 양극화를 세팅해놓은 것처럼 보인다. 프랑스 지리학자 발레리 줄레조(Valérie Gelézeau)는 한국의 아파트를 보고 『아파트 공화국』이라는 책을 썼다. 이후에 아파트가 더 많이 지어져서 현재는 아파트가 주거유형의 주류가 되었다. 저층주거지는 서민형에서 고급형까지 빌라가 많은 비중을 차지하고 있다. 서울의 경우 아파트 세대수와 대지 면적이 빌라의 두 배다. 빌라가 밀집한 저층주거지는 노후화, 황폐화되고 있다. 양극화의 일례로 들 수 있는 방배동 D단지 저층주거지에 있는 5~60평 규모의 필지들을 정리해서 15층 아파트 4동을 지은 것이다. 그 결과 필지당 평균 7~80평 규모의 단독주택 사이에 3천평 규모의 아파트 단지가 주변을 압도하게 되었다. 높이 측면에서도 보통 4층 정도인 주변 주택들과 달리 15층이어서 '높이의 양극화'를 극명하게 보여주고 있다. 이것이 현재 우리나라 저층주거지의 현실이다. 아파트와 인접한 주택 중 하나는 좋은 전망을 갖고 있다가 아파트가 들어서고 주변 주택들이 7층 높이로 재건축하면서, 땅의 경계에 10m의 옹벽을 치고 외부로부터 폐쇄적이고 내부 중정을 향해 내부지향적인 집으로 재건축되었다. 높이의 양극화는 한강변 아파트를 비롯해 여러 곳에서 목격된다. 이러한 높이의 양극화로 인한 문제는 주변지역의 조망권을 약탈하는 것이다.

저층주거지의 문제를 해결하고자 4년 전 서울시와 국토교통부가 「가로주택법」을 제정했다. 파리, 바르셀로나, 일본(동경 치바현)에서 7층 이하의 중정형 가로주택 사례를 찾아볼 수 있다. 우리나라는 소규모 정비사업 시행과 사업을 지원하기 위해 각종 지원제도를 마련했다. 가로주택 정비를 희망하는 지역에 대해 사업성 검토 등을 위해 2천만원이 지원되지만, 4년이 지난 현재까지 1건만 허가받았다. 가로주택법에 의한 저층주거지 정비가 제대로 작동하지 못하는 이유를 빌라와 아파트의 비교를 통해 살펴보고자 한다. 먼저 높이 문제다. 빌라는 법

적으로 2~5층까지 지을 수 있을 수 있는 반면, 아파트는 15~50층까지 지을 수 있다. 대지 넓이 측면에서도 빌라는 50~150평인 반면, 아파트는 3,000~4,000평까지 가능하다. 인프라 측면에서도 빌라는 4~8m의 좁은 도로에 면하고 있어 주차난이 심각하고 그로 인해 주민 간 갈등도 초래한다. 편의점, 근생시설 등 편의시설도 부족하고, 안전도 우려된다. 반면, 아파트는 최소 300세대 이상의 규모로 지어지기 때문에 15m이상의 이면도로와 명확한 경계를 가진다. 편의시설 또한 스카, 골프, 게스트하우스 등 고급화, 다양화되고 단지 내 안전에 대해서도 만족도가 높은 편이다. 이처럼 아파트 단지 경계 내에서 게이트드 커뮤니티(gated community)를 형성함으로써 가로라는 도시 공간은 삭막한 공간이 되곤 한다. 빌라는 「건축법」에 의거한다. 하지만 아파트는 「건축법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「지구단위계획법」, 「도시개발법」, 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」, 「택지개발촉진법」 등 다양한 법제도를 통해 아파트 건설이 장려되고 있다. 또한 용적률 및 높이 상향, 발코니 확장 등 다양한 인센티브가 존재한다. 재산 가치 측면에서 비교해보면 빌라는 평당 약 2천만 원인 반면, 아파트는 평당 4~6천만 원으로 평가된다. 이처럼 빌라라는 주거유형이 여러 측면에서 정체되어 있는 반면, 아파트는 시간이 지날수록 더 진화하고 있다. 이러한 빌라와 아파트 중간에 가로주택을 포지셔닝할 수 있을 것이다. 하지만 지난 4년 동안 가로주택에 대해 시장이 반응하지 않았다는 점은 전문가들이 다시 고민해보아야 할 문제다.

국내 가로주택 사례, 은평뉴타운 : 우리나라 아파트의 최초이자 유일한 중정형 가로주택 사례인 은평뉴타운을 소개하고자 한다. 은평뉴타운은 서울 북한산이 동쪽으로 인접하고 있어 땅의 기운이 좋은 곳에 위치하고 있다. 가로주택의 원형은 프랑스 혁명 후에 대대적으로 시행된 <파리 대개조(Transformation de Paris)>에서 찾아볼 수 있다. 혁명 당시, 시민들은 골목길에 경계이자 진영인 바리케이드(barricade)를 설치하고 정부와 대치했다. 나폴레옹 3세가 통치하면서 오스만 남작이 파리 대개조를 단행하였다. 파리는 좁은 골목길과 더러운 하수구, 다닥다

다 붙은 공동주택 등 열악한 도시환경에서 7층의 중정형 가로주택으로 재정비되었다. 이 7층 중정형 가로주택은 ‘같은 높이’, ‘같은 간선도로’, ‘같은 외관’이라는 기치 아래 생산된 일종의 재개발 상품이었다. 이러한 중정형 가로주택의 개념을 도입해서 ‘강북을 강남처럼’이라는 캐치프레이즈로 내세운 은평뉴타운의 마스터플랜을 수립하였다. 은평뉴타운이 지향하는 세 가지 설계지침은 ‘낮은 도시’, ‘느린 도시’, ‘얼굴 도시’이다. 첫 번째, ‘땅을 소중하게 여기는 낮은 도시’를 위해 7층 이하의 건물 높이와 북한산을 조망할 수 있는 경관체계를 갖추도록 했다. 두 번째, ‘길을 사람에게 내주는 느린 도시’를 위해 자동차를 배제하고 느린 속도의 길을 계획하여 사람이 길의 중심이 되도록 했다. 그래서 동네 사람들이 많이 모이고 더불어 살아가는 마을이 될 수 있을 것이다. 세 번째, ‘도시를 향한 얼굴(facade)이 있는 집’을 지향했다. 누군가 길에서 은평뉴타운을 바라보았을 때 집들의 얼굴과 마주할 것이다. 은평뉴타운은 이러한 설계 개념들이 생활가로를 중심으로 충실하게 반영될 수 있도록 계획되었다. 헌법 제35조 ③항에 의하면 “국가는 주택개발 정책 등을 통해 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력해야 한다”고 한다. 이제 강북 개조를 해야 할 시점이 아닌가 생각한다.

새로운 주택 트렌드, 미래주택 : 세계적으로 새로운 주택 트렌드인 미래주택, 친환경 주택, 공유 주택(share house)을 소개하고자 한다. 1940년대 르 꼬르뷔제(Lé Corbusier)의 <빛나는 도시(La Ville radieuse, 1942)>는 우리나라가 아파트 공화국으로 건설되는데 큰 영향을 미쳤다. 그리고 1960년대 아키그램(Archigram)의 <움직이는 도시(Walking City, 1964)>는 미래도시에 대한 상상력을 보여준다. 미래주택은 미래도시의 성격에 좌우될 것이고, 제4차 혁명, 스마트 시티(smart city) 등과 연동될 것이다. 따라서 도시 자체의 솔루션이 중요해질 것이다. 미래의 집은 <토탈 리콜(1990)>, <마이너리티 리포트(2002)>, <아일랜드(2005)> 등의 영화나 만화 공상과학 세계의 상상 속 작업으로 존재했다. 하지만 2000년대 즉 뉴밀레니엄 시대를 맞이하면서 선진국들이 미래주택을

실현하기 위한 연구에 매진하면서 점차 현실화되고 있다. 실제 미래주택의 중요한 사례로 “파피홈(PAPI Dream Home)”을 꼽을 수 있다. 파피홈은 2005년 도요타홈이 만든 스마트하우스로, PAPI는 이탈리아어로 ‘Pal(사이가 좋다)’과 ‘Pizzazz(활기가 있다)’의 합성어다. 당시 일본은 ‘잃어버린 10년’을 고민하던 때였고, 관동 관서지방의 지역갈등 해소를 목적으로 아이치현에서 만국박람회를 개최하였다. 만국박람회를 준비하던 도요타사의 지원으로 파피홈을 선보이게 됐다. 파피홈은 아이치 엑스포 장의 도요타 박물관 옆 언덕 위에 있었다. 파피홈은 ① 식물의 광합성을 모방해 개발한 외벽 에너지 시스템, ② 유비쿼터스 커뮤니케이터에 의한 네트워크 인식 및 최적 제어 방식, ③ 자동차와 집이 같은 시스템 하에서 에너지나 정보를 주고 받을 수 있는 기술, ④ 가족 구성원의 스타일이나 동작 인식을 통한 자동 보안 시스템, ⑤ 사람의 건강 상태와 심리 상태가 연계돼 작동하는 홈시어터, ⑥ 인텔리전트 수납공간과 일체화된 부엌 식탁 시스템, ⑦ 생체 정보센서를 활용한 기상조절기능 등 수면의 질을 보장하는 쾌적 수면 침실 등을 구현하였다. 또한 도요타는 기존 주택이 현장생산 방식으로 지어진 것과 달리, 파피홈을 통해 집을 자동차처럼 공장생산방식으로 전환할 것을 주창하였다. 이는 주택의 품질을 보장하고 A/S가 가능한 장점이 있다. 파피홈의 평면도를 보면 방 3개와 공용 공간으로 구성되어 있고 실험용으로 제작되었다. 외벽은 태양전지로 되어 있고, 집이 정전이 되었을 때 하이브리드 자동차로 자가 발전할 수 있다. 결과적으로 파피홈은 문을 닫았지만 파피홈의 내용은 미래주택인 IT하우스의 현실화에 한 발짝 다가갔다는 데 의의가 있다. 파피홈의 한계로 지적될 수 있는 점은 미래의 집은 새로운 기술이나 재료, 생산방식으로 되는 것이 아니라 사람이 사는 집이어야 한다는 것이다. 7년 후 여수 엑스포에서 선보인 미래주택은 오동도가 바라보이는 언덕 위에 고층주택이었다. 일본 아이치의 박람회가 국가적, 산업적인 전략이었다면, 우리에게 어떤 전략이 있었는지에 관해 반성이 필요하다.

새로운 주택 트렌드, 친환경주택 : 1992년 리우선언과

지속가능성(Sustainability), 1997년 교토의정서와 친환경(Ecology), 2010년 G20회의와 녹색성장(Green Growth), 2015년 파리 기후협약과 탄소저감(Energy Zero)으로 이어지면서 “친환경”은 중요한 화두로 자리 잡았다. 우리나라는 2030년까지 BAU 대비 37%를 감축해야 한다. 부문별 에너지 소비를 보면 산업 50%, 교통 25%, 빌딩 25%를 차지한다. 빌딩에서 주거가 많은 비중을 차지하므로 결국 집은 에너지 문제와 밀접한 관련이 있다고 볼 수 있다. 친환경 주택의 사례로 ‘황태자의 땅콩집’을 소개하고자 한다. 영국 민간연구소인 BRE는 첨단 녹색주택기술의 시범단지인 이노베이션 파크(Innovation Park)를 조성하고 총 12채의 친환경주택을 운영한다. 그 중 한 채는 황태자 재단(The Prince's foundation)이 지은 것이다. 이 집은 찰스황태자의 취향을 고려하여 조지아식 스타일로 지어졌으며 3세대가 살 수 있는 다가구 주택이다. 마당은 조정, 물 순환, 우수재사용 등 실험과 모니터링을 위한 것이다. 황태자의 땅콩주택 외 11채의 친환경 주택은 다양한 다국적 기업이 기부금을 내고 참여하고 있다. 이노베이션 파크는 단순히 개별 주택단위로 운영되는 것이 아니라 단지 차원에서 운영 연구되고 있다. 집합주택의 형태로 같은 소재를 다양한 방식으로 실험하고 있다. 진정한 보급형 국민주택 연구라 할 수 있다. 황태자처럼 영향력 있는 인물이 자국의 건축과 도시에 대해 전문적인 의견을 가지고 비판의 목소리를 내고 실제로 친환경 주택 실험을 함께 하는 것은 우리에게 교훈이 될 만한 일이다.

새로운 주택 트렌드, 공유주택: 최근에 인기리에 방영된 ‘청춘시대’라는 드라마에서 다섯 명의 여자들이 같이 사는 집이 나오는데 그런 집이 공유주택이다. 자본주의는 소유하는 것(1)이고, 공산주의는 국유(n/n)라면, 공유는 1/n이다. 예전에는 물, 공기 등을 공유할 수 있었다. 그리고 지금은 소유의 시대에서 공유의 시대로 변화하고 있고, 미래 경제는 공유가 중심이 될 것이다. 제레미 리프킨(Jeremy Rifkin)은 그의 저서 「3차 산업혁명」(2011)에서 자본주의 시대에는 공유의 가치가 소유권의 경계를 넘어설 것이라고 예견하였다. 공유 개념은 유럽에서 발전했다. 나눈다는 것은 먼저 누군가 차이로 인해 비롯된

소유한 것을 주어야 성립하는 개념이다. 나눔에 대한 이해가 공유주택의 해법에 있어 힌트가 될 것이다.

공유주택의 사례로 오스트리아 비엔나에 있는 공유주택 ‘자룩파브릭’을 소개하고자 한다. 우리나라의 임대주택 건설 방식을 보면 실제 거주자를 고려하지 않고 일단 지어놓고 임대한다. 반면 오스트리아의 공유주택은 먼저 입주자를 모집해서 조합을 결성하고, 조합이 시와 협의해서 건축가와 지역을 선정하고 설계를 착수한다. 완공하고 입주하는데 7년이 걸렸다. 누군가 줘서 나눠 쓰는 개념이 아니라 우리가 만들어서 나눠 쓰는 개념이다. 그리고 집만 짓는 것이 아니라 자룩파브릭은 일, 삶, 쉬, 놀이를 고려해서 집을 짓는다. 남의 눈치를 보지 않아도 되고 스스로 결정권을 갖기 때문에 주거 만족도가 높다. 자룩파브릭 1호의 성공에 이어 근처에 2호인 ‘미스 자룩파브릭’이 지어졌다. 자본주의 시대에 공유 개념에 어떻게 접근할 것인가는 공유주택의 활성화에 영향을 미칠 것이다. 스웨덴 1인 가구가 전체 인구의 50%를 넘어섰고, 우리나라도 1인 가구가 전체 인구의 35%에 달한다. 공동체 문제는 시장이나 국가가 해결할 수 없지만 그들이 협업할 수 있는 환경을 만들기 위해 노력할 수 있다. 가족의 몰락이나 해체가 아닌 가족의 확대가 가능하도록 해야 한다.

다음 사례는 마포구 성미산 마을의 (주)소행주(소통이 있어서 행복한 주택 만들기)에서 지은 공유주택이다. 공동육아를 위해 만들었기 때문에 자녀의 성장에 따라 복잡한 문제가 되고 있다. 하지만 집을 투자수단이 아닌 ‘사는 공간’과 ‘공유의 가치’를 중심으로 실현하고자 하는 의미 있는 실험이다.

도시의 시대: 서양문명의 근원인 그리스로마, 르네상스, 그리고 산업혁명에서 보듯이 문화와 문명은 도시에서 창조된다. 동양 문명의 중심이었던 중국의 가장 우수한 문화를 가진 시대는 당 송 시대라고 생각한다. 송나라의 수도는 개봉(開封)이었고, 고려의 수도는 개경(開京)이었다. 두 나라 수도 이름에 모두 열 개(開)자가 있다. 그만큼 열리고 개방적인 도시였다. 이제는 도시 간 경쟁하는 시대다. 동북아 시대에는 북경, 서울, 동경 도시 간 경

쟁이 될 것이다.

도시 주거는 단순히 집이 아닌 산업의 총아 혹은 상품으로 볼 수 있다. 우리가 살고 있는 빌라와 아파트는 산업혁명 시대의 유럽에서는 산업 상품이었다. 파리대개조 시, 7층 가로주택의 디테일에는 당시 아르누보(신예술)이라는 새로운 예술 양식을 도입하였다. 19세기 초 독일의 슈투트가르트는 자동차의 도시였다. 젊은 건축가들에게 콘크리트, 철, 유리를 이용해서 집을 짓도록 해서 주택전람회를 개최하였는데, 그 때 ‘Weissenhofsiedlung’라는 단지가 지어졌다. 이 단지의 모습이 우리나라의 빌라와 닮았다. 1940년대 르 꼬르뷔제의 <빛나는 도시>는 당시 큰 비난을 받았고 파리에서는 이 계획을 채택하지 않았지만, 근현대 우리나라에서는 환영받았다. 이제 4차 산업시대의 새로운 도시 주거는 어떻게 전개될 것인지 고민할 때다.

초청토론

조경진 교수 : 우리의 관심이 주거로 옮겨갈까 하는 의문이 있다. 네덜란드 사람들은 먹는 것, 입는 것보다 공간에 더 신경을 쓴다고 한다. 우리가 먹는 것, 입는 것보다 사는 것에 대해 관심을 좀 더 기울여야 하지 않을까 생각했다. 예전에 적산가옥인 단독주택에 살았는데 상당히 불편했던 기억이 있다. 지금은 아파트에서 편리하게 살고 있지만 작은 정원을 갖고 싶다는 생각을 하곤 한다. 편리하되 작은 정원이 있는 전원주택을 원하지만 그런 집을 찾기가 쉽지 않다. 서울의 도시풍경을 보면, 그냥 놔두면 주거의 다양성이 사라지고 남아있던 저층주거지도 전부 아파트로 바뀔 것 같다. 우리의 주거가 건설 회사에 의해 좌우되는 문제와 공공의 역할에 대한 고민이 필요한 때다.

전상인 교수 : 요즘 쓰고 있는 책의 챕터 중 하나가 <주거의 종말>에 관한 것이다. 집의 시대가 끝나지 않을까에 관한 내용이다. 주거 다양성에 관한 문제는 주택공급 체계가 대형 건설사에 의해 주도되기 때문이다. 아파트도 얼마든지 다양하게 지을 수 있다. ‘주택 공급’이라는 단

어는 불편한 표현이다. 주택을 팔면서 주택을 준다는 식의 관주도 발상이 아직 남아있다. 국토교통부가 잘 쓰는 ‘고속도로 수혜지역’, ‘KTX 시혜지역’ 등도 정부가 국민들을 위해 무언가 베푼다는 전제가 깔려있다.

그리고 우리나라에서 과연 층간소음이 주민 간 갈등의 큰 원인이냐 하는 물음에 대해 이견이 있다. 파리 시내 아파트는 우리보다 발자국 소리, 피아노 소리, 샤워 소리, 심지어 부부관계 소리 등 온갖 소음으로 더 참기 어렵다. 하지만 서로 참고 산다. 아침이면 서로 웃는 낮으로 인사를 나누는 것이다. 이와 반면 우리는 못 참는다. 공동체의 일원으로서 이웃과 더불어 살 수 있는 마음의 준비가 아직 안된 것이다. 층간소음은 건축의 문제이기도 하지만 문화적 문제이다.

종합토론

우리나라 주거 문제와 과제 : 최명철 대표는 집과 관련된 친환경, 에너지 등 다양한 목표가 통합적으로 적용되어야 하지만, 현재는 각 목표가 개별적으로 접근되고 있는 점을 지적했다. 그리고 우리나라 아파트 건설 수준이 많이 진화하였고 아파트로 인해 주거유형이 양극화되면서 아파트가 다른 주거유형을 장악함으로써 권력이 된 문제를 지적했다. 박상권 교통안전공단 연구위원(33기)은 현재 우리나라 주거 소유의 격차를 지적하면서 정부의 역할을 강조했다. 일본 동경의 도시경쟁력은 도시시스템에서 비롯되었다고 소개했다. 최진욱 해안건축 소장(33기)은 우리나라 건물이 내진설계가 되어 있지 않다는 우려에 대해 내진설계가 된 고층건물이 많다고 소개했다. 2007년 우즈베키스탄의 지진피해지역을 재건축하는 프로젝트 경험을 통해 사람들이 기본적으로 원하는 것은 안전한 집이었다고 강조했다. ‘국민 건강과 안전’이라는 대의를 위해 건축가의 역할과 전문가들의 관심을 요청했다. 김재준 방림이엘씨 대표(33기)는 국토교통부의 「공동주택 관리법」에서 준공 이후의 가이드라인이 없는 점을 지적했다. 유럽에서는 완공된 디자인을 유지하기 위해 노력하는데 반해, 우리나라는 디자이너가 의도했던 디자인이 경관에 반영되지 않는다는 의견을 제시했다.

저층주거지의 활성화 방안 : 조범주 서울주택도시공사 도시재생본부 부장(33기)은 가로주택 정비사업은 사업성이 관건이고 저층주거지 개발에 있어 공공의 재정적인 지원에 의한 활성화 방안이 필요하다는 견해를 밝혔다. **엄형원 PMK 대표(33기)**는 아파트가 주거유형의 주류로 자리를 잡아가는 이유로 저층주택의 높은 사업비와 교통과 인프라 편의성 측면에서의 아파트의 비교우위를 지적했다. **최명철 소장**은 가로주택 정비사업의 저조한 성과의 원인으로 ‘나아진 다세대주택’ 정도로 인식하는 점을 들었다. 가로주택의 포지션이 ‘초라한 빌라’가 되어서도 안 되고, ‘나홀로 아파트’가 되어서도 안 된다고 주장했다. 가로주택 정비사업의 활성화는 국가의 지원책만으로 해결할 수 없고 주택시장에서 신상품으로 인정받을 수 있어야 한다는 견해를 밝혔다.