

# 도시환경의 변화와 미래의 주택

양 윤 재\*

<목 차>

- |                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| I. 서 론          | IV. 도시의 변화와 미래의 주택 |
| II. 도시의 변화와 발전  | V. 결 론             |
| III. 도시변화와 도시문제 |                    |

## I. 서 론

앞으로 10년 남짓이면 21세기가 시작된다. 사실 100년 주기의 세기가 바뀌어지는 것은 나름 대로의 의미가 상당한 것이기도 하지만 조금만 달리 생각하면 그것도 일상적인 시간의 흐름에 따라 자연스레 생겨나는 단순한 변화이며 인위적으로 매듭을 지어 필요이상의 의미를 부여하고자 하는 인간들의 습성에서 비롯된 것이 아닌가 하는 생각이 들 때도 있다. 그러나 사람이 살아가면서 하루를 스물네시간으로 쪼개고 일곱날을 한주로 생각하며, 365일을 1년이라 부르는 것이 없다면 과연 사람들은 시간이라는 개념을 가질 수가 있었으며, 어디에다 기준을 두고 세월의 흐름을 인식할 수 있었겠는가를 생각해 볼 때 시간의 흐름을 단위로 쪼개고 이를 매듭으로 묶어 시작과 끝을 만들어 의미를 부여하고자 하는 인간의 슬기가 참으로 지혜롭다는 생각이 든다. 그렇기 때문에 우리는 시간의 흐름에 따라 모든 사물이나 현상이 변해감을 알 수 있고 과거와 현재를 비교해 볼 수도 있으며, 앞날에 일어날 일에 대해 기대를 가지고 궁금증을 예측해보기도 하는 것이다.

이런 시각에서 볼 때 지나간 한세기는 우리나라 뿐아니라 세계적으로도 엄청난 사건들이 많이 있었으며 과거의 어느 세기 보다도 변화의 양이나 속도가 빨랐었다는 점을 여러 사람들은 지적하고 있다. 더구나 20세기가 거의 막바지에 와닿은 요즈음 엄청나게 발달된 과학기술과 첨단산업은 사람들의 일상생활에도 막대한 영향을 끼치고 있다. 과거에는 상상하기조차 힘들었던 일들—컴퓨터, 팩시밀리, 텔레컴뮤니케이션, 홈 오토메이션 등—이 우리의 직장과 가정에서 손쉽게 접할 수 있게 되었다. 이렇듯 급변하는 과학문명과 함께 사회현상도 많이 달라짐을 알 수 있으며 이러한 변화는 앞으로 전개될 21세기에는 그 변화의 양이나 속도가 점점 더 많아지고 빨라질 것이라는 견해가 지배적이다. 그렇기 때문에 오늘을

\* 서울대학교 환경대학원 교수

살아가는 우리로서는 앞으로 닥쳐올 그야말로 변화무쌍한 시대가 어떨 것이며 그러한 시대에 우리가 살게 될 도시와 주택은 어떻게 바뀌어질 것인가를 생각해 보는 것도 흥미있는 일이 될 것 같다.

## II. 도시의 변화와 발전

우리가 사는 도시는 여러사람들이 함께 모여살기 시작하면서 생겨난 사람들의 삶의 터이다. 사람들이 만든 삶터는 여러가지가 있지만 그 중에서도 가장 대표적인 것이 바로 도시라 할 수 있다. 인간이 지구상에 삶을 시작하면서 그들은 그들의 필요에 따라 여러 형태의 집을 짓고 살았으며, 뿔뿔이 흩어져 사는 것보다는 한데 모여사는 것이 안전하고 유익하다는 사실을 깨달으면서 그들은 무리를 지어 공동생활을 하였던 것이다. 그러던 것이 차츰 변화를 거듭하고 새로운 기술이 개발되며, 사회생활의 규범이 생겨나면서 오늘날과 같은 도시가 만들어지게 되었지만 농촌과 같이 그 모습이 크게 변하지 않고 오늘날까지 비교적 그대로 남아 있는 곳도 있다. 그런가 하면 서울이나 동경, 뉴욕처럼 엄청나게 규모가 큰 도시들도 생겨나기도 하고 흔적조차 찾기 어려운 역사속에 묻혀버린 고대의 도시들도 수없이 많이 있어왔다는 사실을 우리는 알고 있다. 이렇듯 사람에 의해 만들어진 것들은 시간이 지나면서 변하기 마련이며 역사적으로 이러한 변화에 슬기롭게 대처하고 진취적으로 살아온 사람들은 문화의 꽃을 피우고 발전을 지속할 수 있었지만 그렇지 못한 사람들은 그들이 살아온 삶의 터를 잃어버리고 어디론가 자취를 감추어버렸고 그들이 살던 곳은 황폐화 되고 결국은 사라져버린 예도 허다했다.

도시는 그냥 사람들이 자연스레 모여살다 보니 형성되기도 하지만 때로는 아주 치밀한 계획에 의해 만들어지기도 한다. 그런데 계획된 도시든 자연발생적인 도시든 도시는 항상 변화하는 속성을 가지게 마련이다. 도시의 변화는 때로는 서서히, 때로는 급격히 이루어지지만 잠시도 변화를 중단하지는 않는다. 지구상에는 오랜 역사와 전통을 간직한 채 지금도 훌륭한 도시의 기능을 수행하고 있는 도시도 많이 있다. 우리나라도 경주나 부여처럼 천년의 역사를 간직한 곳도 있고 지금 막 만들어진 신도시도 있으며, 서울과 같이 육백년이 넘도록 한나라의 중심도시로 자리를 잡고 계속 성장해온 도시도 있다. 이처럼 도시는 과거의 모습이나 기능을 그대로 지니면서 발전을 계속하기도 하는가 하면 서울처럼 과거의 모습을 찾아보기 어려울 정도로 변해버린 예도 있다. 그러나 어쨌든 변화가 없는 도시는 그만큼 발전을 기대하기 어렵다. 더군다나 요즘처럼 과학과 기술이 하루가 다르게 발달하고 보다 편리하고 안락한 생활을 추구하는 현대 도시민들의 요구에 따르자면 도시는 변하지 않을 수가 없는 것이다.

그렇다고 변화가 바로 발전을 의미하는 것은 아니다. 도시의 발전은 도시가 가진 특성을

올바로 이해하고 그 특성에 맞게 개발이 이루어지며, 도시를 구성하고 있는 여러 요소들이 조화와 균형을 이루며 도시민들이 안전하고 쾌적하게 살아갈 수 있을 때 비로소 가능해진다. 그러나 무엇보다도 중요한 것은 앞으로 일어날 변화를 예측하여 이에 대응할 수 있는 준비를 갖추는 일이다. 그러기 위해서는 우리가 살아갈 미래의 도시는 어떠한 것이며 그에 따라 주택은 어떻게 변할 것인가를 생각해 보는 것도 흥미있는 일이 될 수 있다.

### Ⅲ. 도시변화와 도시문제

우리나라는 지난 2,30년간에 걸쳐 너무나 많은 변화를 겪어왔다. 특히 서울과 같은 대도시의 경우는 말할 것도 없고 지방의 소도시들도 몰라볼 정도로 많은 변화를 한 것이 사실이다. 그럼에도 불구하고 우리의 도시는 아직도 많은 문제를 간직한 채 전혀 해결의 기미조차 보이지 않고 있음은 참으로 안타까운 일이다. 요즘 도시민들이 겪는 도시생활에서의 불편은 하루종일 시달리는 교통체증과 혼탁해진 공기와 물, 그리고 지어도 지어도 모자라는 주택문제가 가장 클 것이며, 휴식을 취하고 어린이들이 안심하고 뛰어놀 수 있는 충분한 녹지공간의 마련도 도시민들이 바라는 것 중의 하나다. 이와함께 현대도시의 병폐로 지적되는 있는 도시범죄의 증가도 심각한 사회문제가 되고 있다. 이렇듯 많은 문제가 생겨나는 이유는 여러가지가 있겠지만 그 중에서도 가장 근본적인 이유가 되는 것은 아마도 도시의 규모에 비해 사람이 너무 많이 도시에 몰려있기 때문이 아닌가 여겨진다. 그러다보니 그 많은 사람이 살아야 할 집이 필요하고 다녀야 할 길이 있어야 하며, 먹어야 할 음식과 물, 버려지는 쓰레기하며 타고다녀야 할 자동차와 일해야 할 공간, 쉬기도 하고 놀기도 해야 하는 곳들도 없어서는 안되는 것이다. 이런 모든 일들을 위해 도시를 관리하는 조직이 필요하고 매일처럼 도시의 이곳 저곳을 다듬고 가꾸고 새로이 만들어도 늘어나는 사람과 그들이 요구하는 다양한 욕구를 충족시켜 주기란 쉬운 노릇이 아니다.

서울의 경우 지금과 같은 추세로 인구가 늘어간다면 21세기가 시작되는 2001년에 가서는 인구가 1,400만명을 넘어서게 되고 주변의 위성도시를 포함하여 수도권지역의 인구가 전국 인구의 거의 절반을 차지하리라고 하니 그때에 가서는 아마도 지금보다 훨씬 더 도시의 문제가 심각해지지 않으리라는 보장은 없다. 그래서 인지는 몰라도 서울을 비롯한 대도시에서는 지하철과 같은 대중교통수단을 확충하고 신도시를 건설하며 되도록이면 인구가 도시로 몰려들지 않도록 지방도시의 육성을 위한 여러가지 정책을 개발하고 있는지도 모른다. 올해부터 시작되는 지방자치제도 대도시로의 인구집중을 방지하는데 약간의 도움이 될 수는 있겠지만 근본적인 해결책이 되지는 못할 것이고 보면 앞으로 우리의 도시생활은 점점 더 어려워질 수 밖에 없을 것이다. 더구나 우리처럼 토지가 부족하고 땅값이 비싸며 날이 갈수록 주택가격이 오르고 있는 실정에서 외국영화에서나 볼 수 있는 풍요롭고 한적한 전원

도시의 낭만적인 생활은 쉽게 생각할 수 없는 일이다.

그렇다고 미래의 도시가 더럽고 추악하며 복잡하고 혼란된 것이 된다는 말은 아니다. 다만 지금 우리가 사는 것과는 상당히 다른 모습이 될 것이며 또 그렇게 되지 않고는 수백만 또는 천만이 넘는 사람이 좁은 도시지역에서 한데 모여살 수는 없으리라는 생각이다. 우선 교통문제만 하더라도 그렇다. 산업혁명 이후 도시의 팽창과 확산도 교통수단의 발달때문에 가능했었으며 미국이나 일본의 교외화 현상도 고속도로와 철도의 발달에 힘입은 바가 크다. 그러나 중산층의 교외로의 이주로 말미암아 도심지는 점차 활기를 잃어버리고 주거지는 불량화되어 버렸으며 밤이 되면 도시는 텅 빈 공간으로 남아 있게 되는 모습을 우리는 선진국의 도시에서 많이 보아 왔다. 그들은 많은 시간을 자동차나 지하철 속에서 보내야 하며 피로와 짜증의 연속적인 생활속에서 그들이 느끼는 심리적 갈등과 육체적 고통은 바로 도시생활에서 이기적 개인주의와 무관심으로 나타날 수 밖에 없는 것이다. 교통수단의 발달로 인한 교통망의 확충은 도시지역의 확산을 가져다주어 인구의 분산에는 성공했지만 그로 인한 도시의 또다른 문제가 생겨나듯이 도시의 문제는 결코 간단하게 해결될 수도 없고 또 해결되지도 않는다는 것이 전문가들의 견해다. 우리의 도시도 벌써 이러한 현상이 나타나고 있으며 지금과 같은 정책과 문제해결의 태도를 바꾸지 않는다면 조만간 똑같은 문제가 반복될 것은 확실하다.

그 다음으로는 환경문제가 상당히 심각한 사회문제로 대두될 것이며 이에 따른 주거환경의 변화도 많은 영향을 받으리라는 점이다. 80년대 후반에 들어서면서 일어난 우리사회의 가장 큰 변화중의 하나가 바로 환경오염에 대한 시민들의 의식이며 점차 체계적인 시민운동으로 자리를 잡아가고 있다. 그러다보니 사람들은 보다 나은 환경을 요구하게 되고 집을 마련할 때도 과거보다는 나은 주거환경에서 살고자 하는 욕구가 강해지게 마련이다. 요즘과 같이 공기가 탁하고 시끄러우며 밤이면 흥청거리는 여관이나 술집, 유흥가와 맞닿은 주거환경속에서 안전하고 쾌적하며 자녀들을 보호할 수 있는 주택을 유지한다는 것은 불가능한 일이 아닐 수 없다. 그런가하면 쉽사리 찾아가 실 수 있는 공원도 부족하고 어린이들이 안전하게 뛰놀 수 있는 공간조차 마련되지 않은 조건에서 만족해하며 살 사람은 드물 것이다. 그러나 이처럼 자신들의 안전과 행복을 추구하는 일에는 조금의 양보도 없게 될 미래의 도시생활에서 한가지 걱정스런 일은 바로 님비(Not In My Back Yard) 족의 출현이다. 이는 바로 귀찮고 더러운 것은 자기집 주변에서 되도록이면 멀리하고자 하는 사람들이 많아지는 것이다. 쓰레기처리장이나 원자력 발전소, 공항이나 공장 등 우리생활을 위해 필연적으로 생겨날 수밖에 없는 것들이지만 모두가 내 주변에서는 멀어지길 원하는, 그래서 어쩔 수 없이 누군가는 희생되거나 아니면 필요함에도 불구하고 가질 수 없어 결국은 모두가 불편을 겪게되는 일이 우리에게도 이미 생겨나고 있다는 사실이다.

#### Ⅳ. 도시의 변화와 미래의 주택

이러한 여러가지의 문제는 궁극적으로 도시의 형태와 구조를 상당히 바꾸어버릴 가능성을 가지게 되며 그에 따라 주거환경의 모습도 달라지게 될 것이다. 이미 우리의 도시도 신도시건설을 위시하여 대단위의 주택도시와 주택단지가 개발되어 왔으며 앞으로도 이러한 추세는 계속될 것임에 틀림없다. 이와함께 기존 도시지역에서도 많은 변화가 예측되는 바, 도시고속도로의 건설과 지하철의 확충, 모노레일의 등장 등으로 도심기능이 급속적으로 분화되고 이에 따라 도시지역의 단독주택들이 상당부분 공동주택으로 변해갈 것이다. 그런가 하면 도심지 주변의 기존 주택들은 고층, 고밀화된 복합기능으로 바뀌어지고 주거기능이 확충되어 주택난 해소에는 도움이 될 것이지만 주택의 규모는 상당히 축소되고 기계적으로 발달된 인공화된 공기와 채광에 의존하는 주거환경이 될 가능성이 매우 높아질 것이다. 이런 주거환경은 극히 최소화된 핵가족이나 독신자들이 주로 선호하게 되며, 이들은 평상시의 녹지에 대한 욕구를 충족시키기 위해 주말이면 여행을 떠나 산이나 강으로 향하는 새로운 생활패턴이 나타나게 된다. 이들의 생활은 고도로 발달된 정보와 통신기술, 그리고 자동화된 생활기기에 의존하게 되어 개인화된 업무기능이 주거공간과 함께 형성되기도 한다.

이렇듯 과밀화된 주거환경과는 달리 교외의 주거지는 비교적 여유있는 공간을 가지기는 하겠지만 아파트라는 한정된 주거양식이 획기적으로 변할 것 같지는 않다. 다만 사회가 보다 안정되고 도시범죄와 폭력이 없어진다면 도심외곽의 주거형태는 단독주택이나 요즘의 빌라와 같은 저밀도와 공동주택이 새로이 등장하게 되고 이는 도시의 중산층에게 상당히 설득력있는 주택이 될 수도 있다. 이러한 여러 종류의 주택들은 지금처럼 일일이 재래식 공법에 의해 지어지는 것이 아니라 상당부분이 조립식으로 만들어지게 되며 방의 크기나 부엌, 화장실 등과 같은 부분은 규격화된 시스템에 의존하기 때문에 개인의 기호나 취향에 맞추기 위해서는 더 많은 투자가 요구될 것이며 자가용 자동차의 소유로 실제 주거면적은 지금보다 오히려 축소될 것으로 생각된다. 그렇지만 어린이 놀이터나 공원, 도로와 같은 공공시설에의 투자는 매우 늘어나게 되어 비교적 양호한 주거환경의 모습을 띄게 될 것이다.

지금까지 우리의 전통적 주거로 인식되어져온 한옥은 목조라는 구조적 특성과 좁은 면적을 비교적 집약적으로 사용하였던 우리 조상들의 슬기에도 불구하고 소위 현대적, 서구적 생활양식의 편리함때문에 점차 시민들에게 외면을 당해 왔으며 앞으로도 이러한 추세는 계속될 것이다. 여기에 더하여 우리의 현행 건축법도 기존의 한옥과 같은 집을 더 이상 지을 수 없게 되어 있는 것도 한 이유가 된다. 그럼에도 불구하고 앞으로의 전망은 전통양식의 개념을 살리는 새로운 주거양식의 개발이 활발히 전개되고 그에 따라 제도적 보완도 이루어져서 현대적 편리성을 유지하면서 고유의 전통성을 가미시키는 주택이 자리를 잡아갈 경

향도 있다. 이처럼 가까운 미래의 도시주거의 특색은 지금처럼 국적불명의 양옥이나 천박한 연립주택, 획일적인 아파트 등 단순한 주거유형으로 구분되어지는 것이 아니라 상당히 다양한 주거유형이 나타나게 되며 개인의 사생활을 보호하려는 움직임에 따라 개인적 생활 공간에 대한 요구도 매우 다양하게 표출될 것이다. 이와는 대조적으로 개인의 이익은 취해져 공공적 성격을 가진 공간과 시설에의 요구 또한 강해져서 전반적인 주거환경의 수준에 대한 공공차원에서의 투자가 지금보다는 훨씬 활발해질 것이다. 이같은 이율배반적인 행태는 이미 요즈음의 도시에서도 여러가지의 형태로 나타나고 있으며 이러한 현상은 날이 갈수록 점점 더 심해질 것은 분명하다.

## V. 결 론

도시의 물리적 환경이나 주택은 한번 만들어지거나 지어지고 나면 쉽사리 바꾸거나 허물 수 없는 특징을 가지고 있다. 이들은 적게는 20~30년, 길게는 몇백년씩이나 변치 않고 남아있기 때문에 사회적 변화나 사람의 가치와 생각, 생활양식이 바뀌고 기술이 발달되어도 그러한 변화에 신속하게 대처하기가 어렵다. 이러한 이유로 도시의 문제는 항상 생겨나게 마련이고 사람들이 사는 집도 주인의 기호나 편의에 따라 부분적으로 바뀌어진다. 보편적으로 인식되고 있는 좋은 도시나 훌륭한 집은 형태적으로 아름답고 기능적으로 불편이 없어야 한다고 말해지지만 아름답다거나 편하다는 것은 그 사회의 문화와 가치, 시대에 따라 항상 변하기 때문에 어떤 절대적 기준을 설정하기가 무척 어려운 일이다. 그렇기 때문에 진정한 의미에서 도시나 주택이 기본적으로 갖추어야 할 바는 시대의 변화나 문화적 가치의 변화에도 불구하고 나름대로의 특성을 가지면서 변화에 무리없이 적응해 나갈 수 있어야 한다.

도시에 있어 가장 중요한 구성요소가 되고 있는 것이 바로 주택이다. 사람은 일을 하기 위해 쉬어야 하며, 사회를 구성하고 있는 최소단위로서의 가족의 생활의 터전이 되는 것이 바로 주택이다. 개인이나 가정의 존재를 무시하고 사회가 구성될 수 없듯이 주택이 없는 도시를 상상할 수 없고, 그 역 또한 마찬가지다. 그렇기 때문에 앞으로의 도시는 주택을 비롯하여 다른 여러 구성요소들이 어떻게 변할 것인가를 예측하여 그에 맞게 도시를 구성해야 할 것이며, 개인이 짓고 사는 주택도 한 동네나 마을, 나아가서는 도시 전체가 바람직한 모습이 되도록 만들어져야 한다. 왜냐하면 도시는 나 혼자만이 사는 곳이 아니라 도시민 모두가 함께 어우러져 살아야 하는 곳이며, 지금 이시대의 사람들만이 사는 곳이 아니라 우리의 후손들이 영원히 살아가야 할 터전이기 때문이다.