

아파트에서 공동체 삶 만들기: 위스테인벌내의 짓기와 거주하기 실험*

김종동
전 수원도시재단 주거복지센터장

들어가며

“공간이 의식을 지배한다.” 윤석열 대통령은 지난 3월 집무실 관련 기자들과의 질의응답에서 이렇게 말하였다. 당시 이 말은 여러 이유로 꽤나 큰 반향을 불러일으켰다. 정리하자면 그만큼 공간이 인간에게 차지하는 비중이 크다고 이야기하고 싶었던 것 같다. 그렇다. 우리는 공간 속에서 살고 있다. 공간과 장소는 우리가 살아가는 세계를 구성하는 기본적인 요소이다. 이와 관련해 지리학자인 이-푸 투안(YI-fu Tuan)은 <공간과 장소>(1977)에서 “인간들은 미지의 공간에 이정표(경험)를 세워 낮설다는 것 이상의 없는 추상적 ‘공간’은 의미로 가득 찬 ‘장소’가 된다”라고 설명하였다. 부연하자면 별 특징 없는 공간이 인간의 가치 부여 등의 활동으로 애착이 가는 장소가 된다는 것이다. 이를 길게 이야기하는 이유는 필자가 살고 있는 물리적 건조물인 아파트라는 ‘공간’이 어떻게 공동체적 삶의 ‘장소’로 바뀌는지 보여주고자 함이다.

* 이 글은 김종동, (2021), [도시와 문화정책 16] 짓기와 거주하기: ‘위스테인벌내’의 주거 실험, 문화정책리뷰, <https://culture-policy-review.tistory.com/176>, 원고를 수정·보완하였음.

짓기와 거주하기 실험

<짓기와 거주하기>는 도시사회학자인 리처드 세넷의 책 제목이다. 이 제목을 차용한 이유는 ‘다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니다?’라는 기획의도와 도시에서 살아가는 방식에 대한 새로운 접근의 시도, 도시에서 새로운 거주의 형태, 그 안에서 시도되거나 혹은 가능한 새로운 방식의 실천에 대한 다양한 각도의 탐색을 통해 단지 도시에서의 주거 문제가 부동산의 환금적 가치나 자본운동의 요구에 따른 재생산의 가속화를 벗어나 ‘일상을 나누고’, ‘삶을 지속하는’ 공동체적 측면에서의 속성을 따져보는 계기를 만들고, 특히 새로운 주거공동체·주거형태의 실험에 당사자로서 참여하고 있는 부분에 대하여 체험과 거기서 우러나는 가능성과 고민에 대한 진솔한 이야기를 하고 싶기 때문이다. 우선 직관적으로 짓기와 거주하기라는 표현 자체가 ‘위스테인별내’를 설명할 수 있는 좋은 틀이라 생각하였다. 또 세넷이 책에서 빌(ville)과 시테(cite) 같은 몇 가지 개념적 언어를 사용하여 물리적인 도시가 사람들의 일상 경험을 얼마나 풍부하게 하고 사회적 유대를 강화시킬 수 있는지, 혹은 그 반대일 수 있는지를 보여주려 하였는데, 이런 개념적 용어를 또한 내용적으로도 위스테인별내를 잘 표현해 주리라 생각하였다.

정치를 제외하고 지금의 대한민국을 뒤흔들고 있는 뜨거운 뉴스는 뭐니 뭐니 해도 주식(비트코인)과 함께 부동산이 아닐까 한다. 심하게 이야기하자면 한국 사회는 ‘부동산’이 결정한다 해도 과언이 아닐 듯하다. 한국

© 위스테인별내 입주자대표회의



위스테인별내 전경

에서 경제적 능력이나 사회적 지위는 부동산 자산을 얼마나 소유하고 있는
냐로 결정된다. 아파트에 사는지 빌라에 사는지, 아파트에 산다 해도 어느
브랜드의 몇 평에 사는지, 어느 지역에 사는지 등 몇 가지 정보만 알아도 그
사람의 생활세계나 정치적 이해를 짐작할 수 있다. 오죽하였으면 ‘부동산
계급사회(손낙구, 2008)’라는 표현이 존재하고, 이토록 자연스러울까?

우리 사회에서 과연 일상을 나누고, 삶을 지속하는 측면에서의 주거
공동체를 꿈꾸는 게 가당키나 할까 하는 생각이 든다. 그러나 그럼에도 불
구하고 최규식의 만화 ‘송곳’의 “분명 하나쯤은 뚫고 나온다”는 대사처럼
어려운 조건을 뚫고 나오는 실험과 도전은 있다. 1990년대 이후 저층주
거지에서의 돌봄공동체를 시작으로 한 성미산마을을 비롯해서 동작구에
있는 에너지전환마을을 꿈꾸고 있는 성대골이 그것이고, 최근 들어 시도
되고 있는 공동체주택과 사회주택이 그것이라 할 수 있다.

여러 실험 가운데 이 글에서는 저자가 살고 있는, 위와 같은 도전과
실험이 더욱 어려운 공동주택, 그것도 대략 500가구나 되는 위스테이별
내에 대해 이야기하고자 한다.

새로운 실험으로 짓다: 소유와 임대를 동시에

집은 사는 ‘것’이 아니라 사는 ‘곳’이라는 구호가 있다. 무척 당연한 말이지
만 당연하지 않은 현실. 이런 현실 속에서 위스테이별내는 사회적혁신기
업 더함이 지난 2016년 12월 국토교통부가 시행한 협동조합 뉴스테이 공
모사업의 사업주관사로 선정된 뒤 협동조합 설립 등 준비를 거쳐 2018년
3월 착공하였다. 한국토지주택공사(LH)와 주택도시보증공사(HUG), 더
함 등이 참여한 부동산투자회사(임대리츠)가 사업비를 조달하고 사업주
관사가 입주자를 모집하는 동시에 건설사에 시공을 맡겨 민간임대주택을
건설하는 방식이다. 시공은 계룡건설산업이 맡았다. 다른 뉴스테이* 사업

* 뉴스테이(New Stay)는 기업형 민간임대주택 지원정책(지금은 공공지원 민간임대주택 정책이라 함)
의 이름으로, 2015년 1월 국토교통부가 확정·발표한 ‘기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층
주거혁신 방안’을 통해 도입되었다. 임대주택이 전세에서 월세로 빠르게 전환되는 것에 대한 중산층
의 주거불안 해소가 정책의 목적으로 박근혜 정부에서 시작하였다. 다만 이 정책은 그 시작부터 중
산층과 거리가 먼 중상층을 위한 고액 월세주택으로 주거비 부담만 늘고 월세전환 촉진, 전세값 상
승을 부채질하고 있으며 ‘무차별 공급 확대는 각종 특혜를 받는 민간건설사 배 불리는 정책’이라는
비판을 받았다. 보다 자세한 정보는 <http://www.molit.go.kr/pr-housing/>를 참조하길 바란다.



위스테인별내의 다양한 커뮤니티 공간

은 건설사가 자금을 대지만, 위스테인은 입주자(대략 500가구)들이 ‘위스테인별내사회적협동조합’을 꾸려 그 구실을 대신하였다. 입주자들은 협동조합을 통해 아파트를 간접 소유하는 임차인이자 집주인이 되었고, 건설사(계룡건설산업)는 건축시공만 도급으로 맡았다. 이를 통해 건설사로 가는 개발이익을 돌려 임대료를 낮추고 커뮤니티 공간과 운영예산을 확보할 수 있었다. 이렇게 해서 주변 시세보다 20~30% 저렴한임대료로 8년간 안정적으로 거주할 수 있다. 전용면적 84㎡의 임대료는보증금 2억 8,000만 원(조합가입비 포함)에 월 임대료 10만원 수준이다.

위스테인별내는 협동조합을 통해 임차인들이 아파트를 간접 소유하는 방식이라는 점에서 기존 주거 패러다임을 바꿀 수 있다는 평가를 받는데, 이는 입주와 동시에 조합원들의 출자금(1인당 3,500만~4,000만원)으로 리츠의 지분을 인수하게 되면서 8년 뒤 임대기간이 끝났을 때 분양전환이나 임대 운영 지속 여부 등을 놓고 조합원들도 의사결정권을 가질 수 있게 됐기 때문이다. 이에 따라 협동조합이 아파트 자산 전체를 인수하는 새로운 실험이 가능하다.

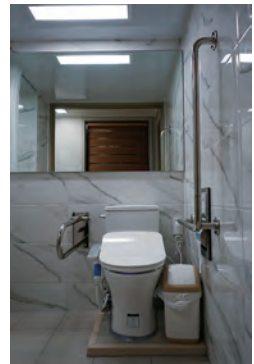
**참여자 기반의
당사자 관점이 반영된
커뮤니티디자인**

아파트가 지어지는 과정에서 입주자이자 조합원인 주민들은 함께 살아
갈 이웃을 미리 만나고 사귀는 과정을 거쳤다. 입주 3년 전부터 지역별 모
임과 동아리 활동, 위원회별 회의와 워크숍, 총회 등을 통해 모험과 도전
의 길에 나선 이웃을 미리 만나는 활동을 진행하였다. 여기서 더 나아가 우
리가 함께 살아가는, 즉 아파트 곳곳에 마련된 커뮤니티 공간을 직접 디자
인하고 필요한 비품 등을 직접 준비하는 과정을 거쳤다. ‘커뮤니티공간디
자인’이라 불린 이 만남은 워크숍 방식으로 진행되어 ‘동네부엌’, ‘동네카
페’, ‘동네체육관’, ‘동네창작소’, ‘동네책방도서관’ 등의 이름으로 공간이
만들어졌다. 위스테이별내 아파트는 커뮤니티 공간 면적이 법정 기준의
약 2.5배 수준이다. 또한 이런 공간에서 운영될 프로그램을 직접 구상하였
는데, 이는 각 공간을 책임질 운영팀을 구성하는 계기가 되었으며 더불어
주민들이 주인의식을 확립할 수 있는 시간이었다고 생각한다.

또한 위스테이별내는 장애인 입주자를 고려한 ‘배리어프리(고령자
나 장애인들도 편하게 살 수 있게 하자는 취지로 건축 분야에서 시작된 용
어)’ 설계가 적용된 3개 세대를 가지고 있다. 나아가 세대 단위를 넘어 단
지 전체를 유니버설 디자인 철학에 맞춰 ‘장벽 없는 아파트’로 조성하였
다. 실제 장애를 가진 조합원이 회의 등에 참여하여 의견을 제시하였고, 설
계에 실제 반영되어 시공되었다.



배리어프리 설계가 적용된 세대



① 위스테이별내 아파트 배리어프리 세대

**거주하기:
온라인 공론장과
각종 위원회, 100개의
학교가 있는 동네살이**

입주한 지 1년 6개월. 거의 매일 들르고 흔적을 남기는 곳, 그곳은 바로 온라인 공론장인 커뮤니티 카페이다. 온라인 카페 방문을 하루라도 거르면 읽는 정보가 너무 많다. 그래서 다 읽으려면 꽤 많은 시간을 소비해야 한다. 그럼에도 그 시간을 소비하는 이유는 그만큼의 가치가 있기 때문이다. 에어컨 설치나 중문 설치 등의 설비정보에서부터 소소한 정을 느낄 수 있는 나눔정보 그리고 별내동과 새로 입주해 온 남양주시에 대한 각종 정보까지 이 안에는 없는 게 없다. 실제로 지난겨울 효율적인 난방운용과 배란다 새시의 결로방지 장치 사용방법 등 나름 ‘꿀팁’을 공유받아 아주 유용하였다. 그래서 매일 이곳에 들어와 공유한 글을 본다. 그런데 세상에 어디 좋은 것만 있을까? 문제가 불거졌다. 하자보수가 발단이었다. 크고 작은 하자들이 발견되었고, 하자 접수와 대응 과정에서 불만이 쌓여갔다. 여기에 공동주택의 고질병인 층간소음과 담배냄새 등이 더해지고, 이런 과정에서 출처를 알 수 없는 잘못된 정보가 흘러다니며 날카로운 말도 오갔다. 협동조합 아파트의 특성상 많은 이해관계자가 존재하는 복잡한 구조[사회적기업 더함(시행)과 위스테인별내사회적협동조합(운영), 건설사(시공)의 관계 같은]에 대한 이해도 필요하였다.

이렇게 문제가 불거질 때 등장한 곳이 갈등조정위원회이다. 온라인에서 논란이 된 사안들을 파악하는 데 갈등조정위원회가 구원투수로 등장한 것이다. 구체적 과정은 자세히 기술하기 힘들지만, 그동안 지속적으로 올라온 층간소음 및 담배문제 등이 더 이상 온라인에서 찾기 힘들어졌다. 여기서 더 나아가 갈등조정위원회는 그동안 문제가 되었던 이슈들을 중심으로 엘리베이터 설문 등을 통해 구성원들의 의견을 취합하여 ‘우리



목공교실



주말 요가교실



주민들이 꾸리고 참여하는 동아리 활동



주민들이 서로 필요한 것을 나누는 별빛장터



어버이날 행사 모습



주민들과 함께하는 체육대회

의 약속'이란 것을 만들고 실천에 들어갔다. 이렇게 활약한 갈등조정위원회를 비롯해 위스테이별내에는 돌봄위원회, IT위원회, 60+위원회, 기후위기위원회 등 모두 13개의 위원회가 있다. 물론 필요에 따라 더 늘리거나 없앨 수도 있다. 이와 더불어 입주자 스스로가 선생이 되고 학생이 되는 '100개의 학교'가 있다. 먼저 진행한 학교에서 제일 인기였던 것은 막걸리를 만드는 과정이었는데 아직까지도 회자되고 있다. 올해는 공동체 활동을 더욱 촉진하기 위해 위스테이별내 자체적으로 공모사업을 진행하고 있다. 이 외에도 아파트 축제인 '콩날', 중앙과 광역·기초자치단체에서 추진하는 각종 공모사업에 참여하여 진행되는 프로그램들, 다양한 동아리 등 이루 말할 수 없이 많은 활동이 이루어지고 있다. 참고로 필자도 위에서 언급한 활동들에 참여하고 있는데, 막걸리학교(동아리)와 탁구동아리가

그것이다. 특히 막걸리동아리에서 만난 이웃과 공모사업에 응모하였고, 당당히 우수한 성적으로 선정되어 ‘조합원과 함께하는 (랜선) 세계여행’ 팀으로 왕성하게 활동하고 있다.

엘리베이터에서 “안녕하세요”라는 인사는 기본이고 “네가 ○○이구나”라는 말과 함께 손에 쥐여 주는 과자 한 봉지. 이러한 과정을 통해 아파트 내 우리 가족의 이웃 관계망은 더 확장되고, 그 관계는 깊어지고 있다. 얼마 전까지 코로나19로 여러 활동이 제한되었지만, 외출할 때 내 아이를 이웃에게 맡길 수 있고, 퇴근 후 동네 호프집에서 이웃과 편하게 생맥주 한잔 할 수 있는 곳, 드라마 ‘응답하라 1988’에서 보던 그 흔한 동네 풍경을 상상할 수 있는 곳이 위스테인별내가 아닐까 싶다. 그동안 기대하였던 일들이 조금씩 실현되고 있는 것이다.

물론 입주한 지 2년도 채 되지 않았고, 특히 코로나19로 그 활동마저 제한되어 평가가 어려운 지점이 있다는 점, 8년이 다른 민간임대보다는 길지만 공공보다는 매우 짧다는 점, 더욱이 8년 후 어떻게 될지 알 수 없다는 점이 남아 있다. 새로운 실험과 시도가 여전히 ‘열 사람의 한 걸음’이 아닌 한 사람의 열 걸음’처럼 느껴지는 점 등 우려되는 것들이 남아 있지만, 그럼에도 아직 2년이 되지 않았으니 그래서 6년이 더 남았다는 긴 호흡으로 가능성에 더 무게를 두고 싶다.

참고문헌

- 1 김중동. (2021). [도시와 문화정책 16] 짓기와 거주하기: ‘위스테인별내’의 주거 실험. 문화정책리뷰. <https://culture-policy-review.tistory.com/176>.
- 2 리처드 세넷. (2020). 짓기와 거주하기: 도시를 위한 윤리. 김영사.
- 3 손낙구. (2008). 부동산 계급사회. 후마니타스
- 4 이상우. (2021). 코로나 시대 아파트 공동체의 주민활동. 도시연대, 견고싶은도시, 105, 26-31.
- 5 이수연. (2020). 돌봄위원회, 막걸리학교... ‘백개의 학교’가 있는 ‘동네살이’. 한겨레. 10월 10일 기사. https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/965225.html