

아파트 공화국의 이유

한은화
중앙일보 기자

서울 종로구 체부동, 이른바 서촌이라 불리는 동네에 작은 한옥을 짓고 산 지 올해로 3년째다. 마당이 있는 집에서 살고 싶어 아파트 담장을 넘었는데, 한옥에서 살게 될 줄 몰랐다. 소소한 이유로 출발한 여정이었다. 방만 있는 아파트 말고, 집 안에도 바깥 공간이 있는 집에서 살고 싶었다. 집 안의 마당에서 별 좋은 날 선글라스를 끼고 시원한 맥주 한잔 하는 삶을 살길 원했다.

이 작지만 남다른 주거 욕구를 충족시키려면 배란다마저 확장해 버리는 아파트 단지의 궤도를 벗어나야 했다. 궤도를 벗어나는 일이란, 아파트라는 반세기 넘게 구축돼 온 주류 주거 문화를 벗어나 스스로 주거 소수자가 되는 삶을 택하는 것과 마찬가지였다. 공공이 오랫동안 방치한 동네 환경과 세상의 획일화된 잣대를 견뎌내며 투쟁하는 삶이기도 했다.

한국의 주거 시스템과 도시 환경이 아파트를 중심으로 발전되고 있는 상황에서 다른 삶을 찾아 아파트 담장 밖을 넘어서기란 쉽지 않다. 아파트가 집의 가치를 가격으로만 평가하게 만든다고, 동네 풍경을 삭막하게 만들었다고 비난하는 일은 아파트와 아파트 밖의 주거 환경 격차를 좁히는 데 어떤 기여도 하지 못한다고 생각한다. 단순히 아파트를 평가절하한다고 아파트 밖 동네 환경의 질이 저절로 올라가지 않기 때문이다. 무엇보다 고층의 고밀한 아파트는 삭막하고, 저층의 저밀한 아파트 밖 동네는

삭막하지 않다고 보는 것은 일종의 편견이라고 생각한다. 오래전 ‘골목 문화’가 살아 있던 옛 동네의 모습은 이제 찾기 힘들다.

왜일까. 반세기 넘도록 주로 민간에서, 아파트 중심으로 주거환경 개선을 해 온 결과가 아닐까 싶다. 아이러니하게도 아파트 밖 동네는 낡아야 산다. 그래야 낡은 기반시설이 몽땅 정비되는 천지개벽 개발, 즉 아파트로 재개발될 수 있기 때문이다. 시간, 돈, 공급량 측면에서 아파트는 주거환경 개선의 가장 효율적인 방법이었다. 공공의 입장에서는 손 안 대고 코 풀 수 있는 주거지 정비 방법이기도 했다. 아파트 단지 안의 안락한 생활은 집단으로 몽친 개인들이 투자한 결과였고, 단지 밖의 험난한 삶은 집단이 되지 못한 개인들이 발버둥 치다 포기한 결과였다. 아파트 밖 동네를 살펴보면 상당히 불편하고 지저분하며 안전하지 않은 곳이 꽤 많다. 공공에서 오래도록 아파트 밖 삶을 돌보는 일에 인색했던 결과다. 아파트 단지로 사유화를 하지 않으면 개선하기 어려운 것이 현실이다. 이런 탓에 아파트 단지 안과 밖의 인프라 격차는 심하게 벌어지고 있다.

이런 측면에서 체부동은 다소 독특한 동네다. 민간에서 재개발을 추진했지만 공공에서 개발을 막았고, 보존하도록 규제했으며, 현재 재생사업을 추진하고 있다. 체부동의 과거와 현재를 살펴보면, 우리의 집과 이웃이 이루는 동네 풍경을 아파트 담장 밖에서도 찾을 수 있을지 어느 정도 짐작해 볼 수 있을 것 같다.

뉴타운 지구에서 한옥보존지구가 된 체부동

현재 체부동은 한옥보존지구로 지정돼 있다. 집을 지으면서 알게 된 동네의 과거는 ‘체부 제1주택 재개발구역’이었다. 2004년 서울시가 고시한 ‘2010 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획’에 따라 당시 서울시는 구시가지 내 299개 정비예정구역을 선정했다. 이명박 서울시장 시절에 추진했던 뉴타운사업지로, 체부동도 그중 하나였다. 서울시의 계획에 따라 주민들은 낡은 삶을 재개발하기 위한 조합설립추진위원회를 즉각 만들었다. 주민들에게 한옥은 낡고 불편한 집이었고, 새 아파트에서 살고 싶어 하는 열망은 컸다. 체부 제1주택 재개발구역에는 600가구의 12층 짜리 아파트를 짓는 사업이 추진됐다.

하지만 서울시는 2008년 6월 25일 제18차 도시건축공동위원회를 열고 체부 제1주택 재개발구역의 정비계획을 부결시켰다. 정비계획안은 한옥을 포함해 모든 건물을 철거하고 4만 2,479m²의 부지에 용적률 203%를 적용해 최고 12층짜리 아파트 17개 동을 짓도록 허용해 달라는 내용이었다. 당시 서울시 발표에 따르면 시는 부결한 이유로 한옥을 꼽았다(성시윤, 2008). 재개발 부지에 있는 건물 285동 중 44.9%인 128동이 한옥이고, 500m 거리 안에 경복궁과 사직단이 있는 지역 특성을 고려했다는 설명이었다. 아파트 재개발을 원하던 주민들은 서울시의 결정에 반대하는 플래카드를 동네 곳곳에 붙이기 시작했다. ‘지붕만 기와라고 한옥이냐! 보존 가치가 있으면 정부가 매입해 보존하라!’ ‘체부동 주민은 아파트를 원한다!’와 같은 내용을 담았다.

하지만 서울시는 그해 12월 서울한옥선언을 발표한다. 향후 10년간 3,700억 원의 예산을 들여 사대문 안에서 3,100채와 사대문 밖에서 1,400채 등 모두 4,500채의 한옥을 보존하겠다는 계획이다. 당시 오세훈 서울시장은 “한옥이 밀집한 지역을 서울다운 정취가 있는 주거지로 육성해 서울의 문화 정체성을 살려 나가겠다”고 밝혔다(주정완 외, 2008). 낡아서 개발하려 했던 뉴타운 지구는 삼시간에 보존해야 할 동네가 됐다. 규제하는 대신 서울시는 한옥지원금 제도를 도입했다. 당시 사대문 안에서 한옥을 고치거나 수리할 때 최고 1억 원(6,000만 원 보조, 4,000만 원 융자)을 지원해 주기로 했다. 또 사대문 안에서 재개발 사업을 할 때 원칙적으로 한옥은 철거하지 못하도록 했다. 이에 따라 한옥 밀집 지역은 재개발구역에서 제외하거나 별도의 보존대책을 세워야 했다.

14년이 지난 현재 서울시는 한옥보존구역으로 지정된 지역에서 한옥을 신축할 경우 보조금과 낮은 금리의 융자금을 합쳐 최대 1억 5,000만 원을 지원하고 있다. 한옥보존구역이 아닌 경우에는 1억 원 상당을 지원한다. 낡은 한옥을 보존하기 위한 수선 지원금 외에 부족하고 낡은 기반시설을 정비하기 위한 정책은 거의 없었다. 동네는 전반적으로 더 낡아갔다.

한옥에 거주하는 원주민들은 지원금을 받아 집수리에 쉽게 나서지 못했다. 소위 동네 집수리 업자에게 알음알음 수리를 맡겨오던 주민들에게 복잡하고 낯선 절차였다. 또 지원금 제도를 활용하다 보면 결국 지원금보다 훨씬 많은 비용이 들어 집수리를 포기하는 사람도 많았다. 지원금 제

010
10월



서촌의 신축 한옥



은평한옥마을

도를 토대로 한 디자인 규제 문제도 심각하다. 심의 과정에서 전통성을 강조하며 조선 시대 한옥 스타일로 짓도록 규제하는 통에 서촌·북촌·은평 한옥마을 등에서 지원금을 받아 새로 수선하거나 짓는 한옥들의 외양이 모두 똑같아져 버렸다. 조선 시대에 머물러 있어야 하는 집이 과연 대중화가 될 수 있을까. 원형을 조선 시대로 박제해 놓고 흉내를 내 봤자 집은 어설퍼지고, 거주민은 불편해질 뿐이다. 사람이 살지 않는 문화재는 원형 그대로 보존해야 할 테지만, 살림집 한옥은 변해야 살아남을 수 있다. 그럼에도 정책은 엇박자를 내고 있어 안타깝다. 사는 사람이 주인공이 되지 않고, 한옥이 주인공이어서는 명맥을 이어가기 힘들다.

새 집을 지었는데 마당에서 구린내가

다시 집 이야기로 돌아와 본다. 각종 우여곡절을 거쳐 체부동에 한옥을 완공한 시점은 2020년 봄이었다. 어렵게 쟁취한 작디작은 마당에서의 생활을 기대했다. 별도 쬔고 바람도 쬔며 하늘을 볼 수 있는, 집 안인데 밖밖인 야외 공간을 갖기 위해 지난 3년간 그 고생을 하지 않았던가. 하지만 봄날의 마당에서 구린내가 났다. 처음에는 화장실 배관의 문제로 생각했지만 아니었다. 길고양이가 마당 어딘가에 화장실을 만들어 놓았나 싶었지만 그것도 아니었다. 한동안 마당 구석구석을 빙빙 돌며 냄새의 원인을 찾으려 했지만 도무지 알아낼 수 없었다. 시공사에 SOS를 친 결과 냄새의 이유를 알게 됐다. 마당 귀퉁이에 빗물이 빠지라고 낸 우수로 구멍이 냄새의 근원지였다. 앞·뒷마당에 총 네 개의 구멍을 만들어 놓았

는데 그곳에서 냄새가 올라왔다. 빗물이 빠지라고 낸 새 배관 구멍에서 왜 구린내가 나는 걸까.

오래된 동네의 순환문제는 심각했다. 집을 새롭게 지으며 빗물이 빠지는 우수관로와 오물이 나가는 오수관로를 분리해 뽑았지만, 골목길에서 두 관이 하나로 합쳐졌다. 이 두 관을 분리하지 않았던 때 만들어진, 너무나도 오래된 하수도 시스템 탓이었다. 결국 변기 물과 빗물이 길에서 하나로 합쳐져서 흘러나갔다. 오래된 동네의 골목길에서 나는 냄새의 이유였다. 골목길의 낡은 배관에서 나는 냄새가 역류해 우수관을 타고 올라와 마당의 물 빠지는 구멍에서 악취가 나게 된 것이다. 아무리 집을 새로 지은들, 그 집이 얹혀진 도시의 기반시설이 낡아 있다 보니 퇴보해 버렸다. 동네의 순환이 제대로 되지 못한 결과다. 결국 마당 배수구마다 냄새를 막는 트랩을 설치해 문제를 해결했다. 다행히 더는 냄새가 나지 않았지만, 씁쓸했다. 인프라가 후진 낡은 동네에서 쾌적한 삶을 살기란 쉽지 않다.

우리 집만의 이야기일까. 강북의 오래된 동네에 가면 골목길마다 쿨 쿨한 냄새가 난다. 오수관과 우수관이 제대로 정비되지 않은 탓이다. 영화 ‘기생충’에서 주인공인 기택이네 가족의 가난을 상징하는 것은 냄새였다. 기택이네가 살고 있는 반지하의 냄새. 환기가 잘 되지 못하는, 순환이 잘 안 되는 공간의 냄새. 이를 가난함의 상징으로 표현한 감독의 연출력에 무릎을 쳤지만, 곧 슬퍼졌다. 오래된 동네에서 나는 특유의 냄새가 무엇인지 알기 때문이다.

골목길 배관 공사를 새로 하면 된다. 구청도 서울시도 알지만 더디게 움직인다. 돈은 많이 드는데 티가 안 나서다. 서촌에서 재생사업이 시작됐지만, 돈이 적게 들고 티가 많이 나길 바라는 것이 문제였다. 서촌뿐 아니라 창신동 등 다른 재생사업지의 추진 상황도 엇비슷했다. 결국 서울의 주요 재생사업지마다 재개발 바람이 다시 불고 있다. 이런 움직임을 베타처럼 오른 아파트값에 눈먼 주민들의 이기심 탓이라고만 치부할 수 있을까.

왜 재생은 죽은 단어가 됐나

서촌에서는 지난해 재생사업의 일환으로 120억 규모의 2층 한옥이 건립되려다 무산됐다. 이에 앞서 도시재생사업이 시작된 이후 2020년께 서촌

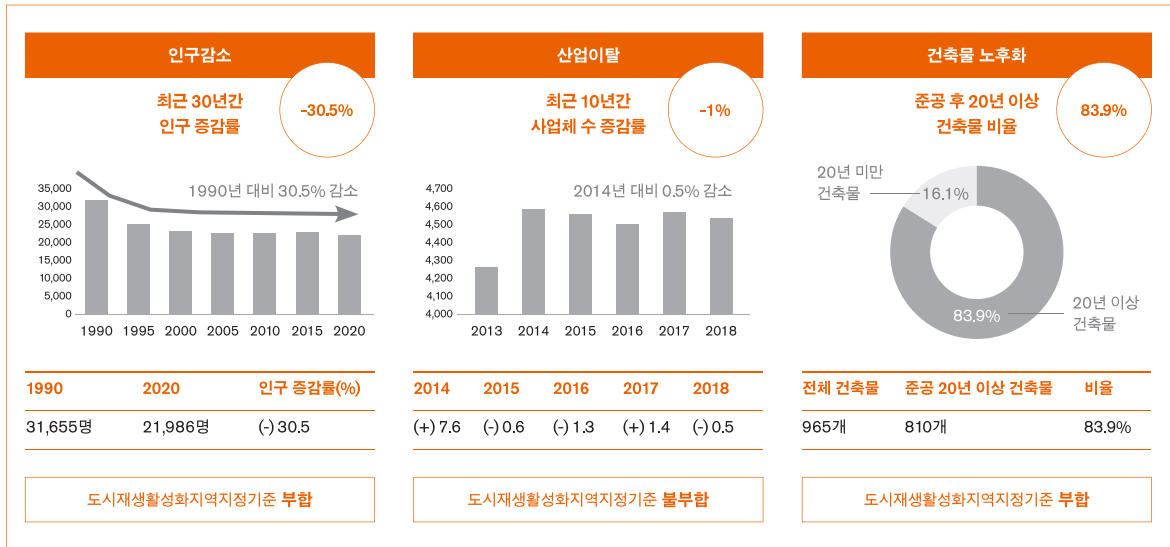
필운대로에 도시재생지원센터가 건립됐다. 기존에 있던 한옥을 대수선하고, 일부를 2층으로 증축했다. 서울시는 이 한옥을 매입하고 수선하기 위해 38억 원을 썼다. 그런데 여기에 추가로 100억 원대의 지역거점시설을 짓겠다고 나선 것이다. 이런 계획이 뒤늦게 알려져 주민들의 공분을 샀다.

서울시는 2019년 도시재생사업지로 서촌을 선정한 이후 도시재생지원센터를 주축으로 관련 계획을 수립하기 시작했다. 서울시에 따르면 서촌은 준공 후 20년 이상 된 건물이 84%인 낡은 동네로, 과거 서울시가 지정했던 재개발 정비예정구역이 세 곳이나 된다. 서울시는 재개발 해제지역을 포함하는 도시재생활성화지역으로 서촌을 지정하면서 5년간 100억 원의 예산을 책정했다. 그리고 주민들의 의견부터 수렴한다고 했다. 2020년 12월 경복궁 서측 도시재생활성화계획 주민설명회 자료에



도심 한복판 체부동의 낡은 집들

© 2021
이파트



서촌 일대 쇠퇴 양상 및 원인 진단

따르면 주민들이 제기한 첫 번째 이슈는 열악한 기반시설이었다. 한옥과 골목길 보전으로 인한 주차공간이 부족하다는 목소리였다. 이어서 주민은 모르는 지원사업과 주민의견이 누락된 추진사업들, 주민을 위한 시설이 아닌 경복궁 서측 내 다양한 문화거점들 등이 문제로 지적됐다. 이렇게 모인 의견들을 토대로 골목길 입면경관 개선사업, 동네마당 조성사업, 안전한 골목길 만들기 등이 추진되는 것으로 알려졌다.

하지만 실제로 추진되는 안은 180도 달랐다. 지난해 김소양 서울시 의원이 서울시로부터 제출받은 ‘경복궁 서측 도시재생활성화계획’에 따르면 서울시는 이미 조성된 도시재생지원센터 옆 6개 필지(총 대지면적 735.8㎡)를 매입해 또 다른 지역거점시설을 신축할 예정이다. 120억 원을 들여 2층 한옥을 짓는데, 이를 상가·돌봄시설·한옥놀이마당·지하주차장 등으로 쓴다는 계획이다. 이 거점시설과 기존에 만들어 놓은 도시재생지원센터의 인건비와 운영비까지 합치면 약 150억 원에 달하는 프로젝트다.

계획이 갑작스럽게 바뀐 이유는 국토교통부 뉴딜사업 때문이었다. 그해 뉴딜사업에 선정될 경우 100억 원의 예산이 추가됐다. 즉 도시재생사업 예산이 200억 원으로 늘어나는 것이다. 하지만 결국 주민들의 의견 수렴 내용과 달리 공공 소유의 거점시설 구축에만 대다수 예산을 쏟아붓

게 된다. 이미 서촌 일대에는 여섯 채의 공공 한옥을 비롯해 공공 소유 건축자산이 많다. 하지만 평일 낮 시간대에만 운영되거나 주민들이 이용할 수 없는 곳이 대다수다. 건립 전과 후를 비교하며 테이프 커팅식을 하기 좋은, 지자체장의 임기 내에 끝낼 수 있고 공무원의 성과를 평가하기 좋은, 소위 ‘티 내기 좋은 사업’들만 재생사업의 일환으로 반복되고 있는 셈이다. 하지만 불행인지 다행인지 서촌은 국토교통부의 뉴딜사업지로 지정되지 않았고, 2층 한옥 건립은 무산됐다.

지난 1월 도시재생지원센터에서 보내온 문자 한 통으로 마음이 한동안 심란했다. ‘우리 동네 제기차기 왕 찾습니다!’라는 제목의 문자였다. 이웃들과 함께 새해맞이에 할 수 있는 제기차기 대회를 여는데 참가자를 모집한다는 내용이었다. 한옥에서 산다고, 주민들은 새해를 맞아 제기를 차야 하는 걸까. 제기를 차면서 이웃간의 정을 함께 느끼라는 취지인 걸까. 지금껏 도시재생사업에서 무엇보다 중요하게 내세웠던 공동체 회복이라는 캐치프레이즈가 실제 현장과 얼마나 동떨어진 채 작동하고 있는지 잘 보여주는, 결국 공동체 회복에만 매몰된 재생정책이 얼마나 후진적이었는지 알 수 있는 사건이었다.

국토교통부가 전국의 5만 1,000가구를 대상으로 조사해 발표한 ‘2020년도 주거실태조사’에 따르면 주거만족도 1위를 차지한 것은 아파트였다. 아파트는 내부 방음을 제외하고 위생, 방법, 화재 안전, 채광, 환



지난해 서촌에 붙은 재개발 플래카드

© 2021
170
층

기 등 모든 면에서 압도적인 1위를 차지했다. 이사하고 싶은 집으로 아파트를 가장 많이 꼽았고, 아파트에 사는 사람의 경우 90%가 다음에도 아파트로 이사하길 희망했다. 아파트가 소위 공동체를 파괴하고도 대한민국 주거의 정답이 된 것은 주거환경 개선의 산물, 즉 더 나은 환경을 갖춘 집이기 때문이다.

결국 서촌은 지난해 재개발로 다시 꿈틀거렸다. 지난해 10월 동네에 ‘한옥 보전지구 해제, 경복궁 역세권 개발 적극 추진’이라는 플래카드가 걸렸다. 오세훈 시장이 추진하는 신속통합기획 공모에 참여하기 위해 주민들은 동의서를 걷기 시작했고, 순식간에 지원조건인 30% 동의율이 채워졌다. 최종적으로 재개발 사업지로 선정되지 않았지만, 아파트로 재개발되길 바라는 주민은 여전히 많다.

다른 집, 다른 삶을 위하여

아파트가 아닌 다른 집에서 살면서 달라진 점은 꽤 많다. 무엇보다 일찍 자고 일찍 깬다. 차가 못 들어가는 골목길은 불편하지만, 그런 까닭에 동네가 고요하다. 자동차 소음이 없기 때문이다. 주변에 높은 건물이 없어서 네온사인 등 도시의 불빛에 노출되지 않으니 초저녁인데도 깊은 밤이 된 듯한 느낌을 받는다. 마당 생활자로서 철을 알아가는 재미도 쏠쏠하다. 텃밭 작물과 각종 식물들이 계절의 변화를 알게 해준다.

공급자가 지어준 대로 맞춰 사는 집이 아니라, 내 취향에 맞게 설계된 집에서 산다는 만족감도 꽤 크다. 무엇보다 집 짓기 여정을 하는 동안 나 자신을 살피고 삶을 정리하고 계획하는 값진 경험도 했다.

고생 끝에 도심 속에서 다른 집을 짓고 다소 다른 삶을 살아가고 있지만, 이 삶이 언제까지 지속 가능할지에 대한 걱정도 많다. 동네의 미래를 조심스레 전망해 보건대, 오래 살기 힘든 환경 탓에 동네 주민은 떠나고, 결국 한옥에서의 24시간을 체험하고자 하는 관광객을 위한 한옥마을이 되지 않을까 우려스럽다. 최근 들어 리모델링 공사에 들어간 동네의 한옥을 보면 대다수가 독채형으로 임대하는 한옥스테이로 바뀌어 가고 있는 중이다. 또 현재 진행 중인 사직단 정비 사업으로 동네 놀이터 하나가 사라졌으며, 서촌을 통틀어 놀이터는 달랑 하나만 남은 것이 현실이다. 그런 와

중에 강남의 한 재건축 아파트에서는 단지 안에 사계절 이용 가능한 실내 워터파크를 만든다고 하는 뉴스를 접한다.

아파트 안과 밖은 기본적으로 주거환경의 질적 격차가 크다. 여기에 더해 민간 건설사에서는 아파트 거주자의 요구를 실시간 반영하며 거주 문화와 삶의 가치를 현란하게 만들어 나가고 있다. 과연 도심의 노후한 동네가 아파트로 재개발되지 않고서도 현대인의 삶에 알맞게 개선될 수 있을까. 아파트가 아닌, 재생사업도 아닌, 정말 제대로 된 주거환경 개선사업의 모델을 찾을 수 있을까. 공공에서는 이 질문에 대한 답을 찾는 일을 더는 미뤄서는 안 된다. 삶의 다양성을 논하기 전에 폐허가 된 아파트 단지 밖 삶의 기본부터 다지는 작업이 필요하다.

참고문헌

- 1 한은화. (2022). 아파트 담장 넘어 도망친 도시생활자. 동아시아.
- 2 성시윤. (2008). 종로구 채부동 재개발 불허. 중앙일보, 6월 27일 기사.
- 3 주정완, 최선옥. (2008). 서울 한옥 4500채 재개발 않고 보존. 중앙일보, 12월 11일 기사.