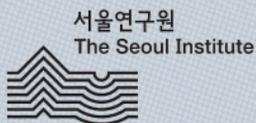


2014-CR-15

작은 연구 좋은 서울 14-14

재개발을 앞둔 104마을의 현재

장 봄



2014-CR-15

재개발을 앞둔 104마을의 현재

연구진

연구책임	장 봄	서울과학기술대학교 강사
연구원	한 나	연세대학교 대학원 문화학 협동과정

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수 있습니다.

차례

I	연구의 개요	8
1	연구배경 및 목적	8
2	연구방법 및 내용	11
2.1	방법론	11
2.2	연구내용	13
II	재개발과 104마을	16
1	104마을의 과거	16
2	재개발과 104마을의 현재	19
III	마을-재개발-삶/주거권	30
1	104마을 재개발을 둘러싸고 경합하는 목소리들	30
2	주체들의 결속 관계	31
2.1	재개발 ‘사업’ 주체 - 주대위와 LH	31
2.2	‘빠른 개발 추진’을 중심으로 한 세대위와 비대위의 결합	34
2.3	정치/행정적 주체 - 서울시와 노원구청	36
2.4	‘마을’과 ‘공동체’에 대한 외부 담론의 형성과 효과	38
2.5	서울시-세대위 전략적/도구적 결합	41
2.6	‘주거보전지역’을 중심으로 한 이들의 역학관계	43
3	무대 뒤의 주인공들	44
3.1	“난 권리 없는 세입자” - 비대책 세입자	44
3.2	“우린 재개발 안 됐으면 좋겠어” - 홀로 살며 공동체적 관계를 유지하는 노년층 여성	46

33	“옛날엔 좋았지... 세월이 이렇게 우리를 만들었잖아... 싸움닭이 되어야 한다니깐” - 원주민 가옥주	48
4	마을-재개발-삶/주거권	50
41	마을 - 시간의 주인인 사람들	50
42	재개발 - 재개발의 시간성과 공간의 변화	53
43	삶/주거권 -재개발의 ‘가능성’으로 묶여버린 104마을의 현재	57
IV	결론을 대신하며 : '서울시 동네사랑방'과 도시계획 프로젝트	64
1	정책제언	67
2	연구후기	68
	참고문헌	72

표차례

표 1	중계본동 형성과정	17
-----	-----------	----

그림차례

그림 1	마을 입구 주도로 옆 골목길(2014. 10.3)	20
그림 2	중앙 쉼터에서 바라본 마을(2014. 11. 14)	21
그림 3	외부에 노출되어 있는 LPG 가스통(2014. 11. 14)	22
그림 4	노원경찰서에서 붙인 빈집표기(세대위 제공)	22
그림 5	붕괴직전의 빈집의 모습(세대위 제공)	23
그림 6	마을 벽면에서 쉽게 찾아볼 수 있는 호소문(2015. 1. 2)	26
그림 7	재개발 장 안에서의 역학관계	31
그림 8	104마을의 마을-재개발-삶/주거권	50
그림 9	담벼락에 밑그림만 그려진 채 방치되어 있는 빈집 (촬영일 2014. 11)	57
그림 10	무너져 가는 집(촬영일 2014. 11)	58

I 연구의 개요

1 연구배경 및 목적

2 연구방법 및 내용

I 연구의 개요

1 연구배경 및 목적

재개발 시대

강남 꽃마을에 판잣집 울타리에
뒹구는 연탄재 곁 삐죽 내민 저 개나리
재개발 빨간 팻말도 더불어 피어있다
싸아한 지날내가 골목에 배어있고
불만 붉은 아이들은 집밖을 서성이는데
재개발 놀음화투에 눈알만 붉디붉다
8학군 지하철은 외곽으로 탈선하고
외곽의 아이들은 맨발로 걸어온다
재개발 어지럼증에 휘청이며 오는 봄날

김선희

서울의 마지막 달동네로 불리는 104마을(백사마을)²은 1967년 청계천, 왕십리 등 도심개발에서 밀려난 무허가 판자촌 주민들이 국가의 강제이주 정책으로 이주하면서 형성된 마을이다. 그리고 현재 104마을은 또

1 김선희, 2012, 「재개발 시대」, 시조시학 여름호, p.171.

2 104마을을 표기하는 방식은 숫자 104와 한글 백사로 표기된다. 그러나 이 글에서는 104마을로 통일하여 사용한다. 104마을로 불리기 시작한 그 어원이 중계본동 산 104번지에서 유래되었기 때문이다. 또한 백사마을로 표기될 때 동시에 떠올려지는 마을이라는 낭만화된 이미지를 의도적으로 피하고자 함이다.

다시 '주거지 정비'라는 명목 아래 재개발 앞에 놓여있다. 서울시는 '백사마을 재개발 프로젝트'라는 이전의 재개발과 '다른 차원'의 재개발 계획을 공포하면서 원주민이 애초에 디자인한 원형 그대로의 모습과 삶의 방식을 보존할 것이라고 밝혔다. 이에 따라 연구자들은 '새로운 재개발 모델이라는 것이 과연 현실 타당한 계획인지, 정말 원주민들의 삶의 자리는 지켜질 수 있는 것인지'에 대한 의문을 가지고 104마을에 접근하기 시작했다. 연구자들이 가진 초반의 문제의식은 단순히 물리적인 길과 터를 지켜내는 '도시 디자인'으로서의 재개발이 아니라, 그곳에서 거주하는 사람들의 삶을 지켜내는 방식으로서의 재개발이어야 한다는 것이었다. 이러한 입장을 바탕으로 삭막한 도시와는 다르게 여전히 '마을'의 정체성을 지니고 있다고 생각되는 원주민들의 삶을 기록하기 위해 104마을을 찾기 시작했다.

그러나 처음 104마을에 도착했을 때 연구자들이 느낀 당황스러움은 여전히 생생하게 남아있다. '마을'은 찾을 수 없었고, 대신 중계본동 버스종점 '만'이 있었다. 그간 언론을 통해 104마을을 접했던 연구자들에게 '104마을'의 이미지는 가난하지만 함께할 이웃이 있기에 외롭지 않은, 불편하지만 그 이상의 무언가가 있는 마을공동체라는 이미지들이 중첩되어 있었다. 그러나 막상 처음 마주한 104마을은 버스종점 지역 그 이상도 이하도 아니었다. 살고 있는 사람보다 떠난 사람이 많은 그곳은 노원경찰서가 붙여놓은 노란 빈집 딱지가 모든 것을 대변하듯 황폐해 보였고, 재개발 관련 다양한 입장의 호소문들이 뜯겨나간 흔적은 그간 재개발이 마을에 어떤 혼란을 가져다주었는지 잘 보여주었다. 이 풍경들은 기존의 재개발대상지역과 별다를 바 없었으나, 기존의 다른 재개발지역들에서 보이던 긴급한 분위기도 감지되지 않았다.

이후 연구자들이 104마을에서 보낸 약 5개월은 지명 상의 104마을을 '버스 종점'에서 '마을'로, 그리고 '재개발 이익에 묶인 공간'으로 재인식하는 기간이었다. 20여 년 넘게 불어온 재개발 바람으로 빈집이 많아져

황폐한 마을의 구석구석을 찾아가보니, 그곳에는 초창기부터의 104마을을 기억하는 사람들이 있었다. 사람들이 어떻게 104마을에서의 삶을 이어왔는지, 이곳에 어떤 가게들이 있었고, 사람들이 무슨 일을 겪으며 살았는지 등 주민들에게 다양한 생애사를 들으면서, 이곳이 왜 ‘마을’로 불리는지를 이해할 수 있었다.

그러나, 주민들이 들려준 이야기들은 상당부분이 과거에 머물러 있었고, 현재 104마을 전체를 휘감고 있는 화두는 ‘재개발’이었다.

주민들은 재개발 이후 개선될 생활환경에 대한 기대보다 20여 년 동안 지지부진하여 이 공간을 묶어두고 있는 재개발 논리에 대하여 극도의 피로감을 드러냈다. 연구자들이 재개발을 앞둔 104마을에 가장 우려했던 것은 세입자 대책이었다. 그러나 예상과 다르게 104마을의 세입자에 대한 대책은 다른 재개발지역보다 좋은 조건으로 이주정책이 제시되어 있었다. 이주정책의 내용은 이주비용 지급, 임시거처로 쓰일 임대아파트의 보장, 재개발 후 주거보전지역 내 다세대주택으로의 이주보장이었다. 그래서인지 다른 재개발대상지역에서 보이는 세입자대책위원회는 쉬이 이야기를 들을 수도, 찾아볼 수도 없었다. 그러던 중 만난 세입자대책위원회 간판³은 연구자들로 하여금 104마을의 재개발이 직면하고 있는 문제들을 알 수 있게 하였다. 104마을 재개발의 다섯 주체인 주민대책위원회(이하 주대위), 세입자대책위원회(이하 세대위), 비상대책위원회(이하 비대위), 서울시와 노원구청, 시행사 한국토지주택공사(LH) 간의 갈등지점을 확인할 수 있었고, 이 표면화된 갈등 속에서 실제 삶을 영위하고 있는 거주민들의 목소리는 철저히 은폐되어 있음을 알 수 있었다.

104마을의 재개발이 기존의 재개발지역과 다른 층위에 있는 것은 바로

3 연구자들이 10월 31일 마을을 방문했을 때 마을 입구에 새로 생긴 간판을 발견했다. 세대위 임원 한 명의 말에 따르면 세입자대책위원회 간판은 10월 마지막 주에 걸렸으며, 세입자 대책위원회는 2014년 봄 즈음에 발족했다.

104마을 정비계획에 포함되어 있는 주거보전지역이다. 이 주거보전지역을 둘러싼 경합의 장은 개발이익과 공공성 사이의 선명한 갈등구조로 볼 수 있다. 개발이익을 요구하는 주대위와 사회적 약자(세입자)를 보호하려는 서울시의 대립은 재개발 패러다임을 전환시킬 새로운 시도로 보이기도 한다. 그러나 연구자들이 현지에서 살펴본 결과, 문제는 한층 복잡한 양상을 띠었다. 마을을 지키고, 생활을 유지해온 실거주민들의 목소리는 들리지 않았고, 그나마 목소리를 낼 수 있는 가옥주·권리자는 자신의 입장을 대표단위의 세력들에 위임하기도 했다. 또한 이주해온지 얼마 되지 않은 세입자는 스스로를 ‘권리 없음’의 영역에 위치 지우며, 자신에게 쫓히는 재개발의 ‘콩고물’ 수혜를 받으려 왔다는 시선에 괴로워하기도 했다. 역으로 낯선 사람을 경계하며 의심의 눈초리를 던지는 원주민들을 보며 그들 안에도 고충이 있음을 확인할 수 있었다. 연구자들이 보기에, 실제 104마을에서 벌어지는 일 중에서 가장 심각한 일은 바로 마을 사람들 간의 반목(反目)이었다.

따라서 이 연구는 현재 104마을에서 벌어지는 주민들 간의 갈등, 재개발을 둘러싼 주체들 간의 경합의 장과 재개발이 104마을에 일으킨 변화를 주민들의 삶을 통해 미시적으로 들여다봄으로써, 전면철거방식의 재개발이 아닌 ‘인간답게 살 권리’, ‘공동체, 마을 만들기 중심’의 현 재개발사업(주거재생정책)의 문제점을 진단하고 방향성을 제시하고자 한다.

2 연구방법 및 내용

2.1 방법론

이 연구는 2014년 9월부터 2015년 1월까지 총 5개월 동안 진행되었다. 연구자들은 주 1~2회, 주로 금요일⁴마다 104마을을 찾았다. 104마을에서 2번 이상 만나 이야기를 나눈 사람들은 약 49명이었다. 그 중 가옥주

거주민 10명, 세입자 거주민 6명, (주대위 등) 재개발 사업주체 관계자 4명, 외부인으로 지속해서 104마을과 관계 맺는 봉사자 3명, 서울시 동네사랑방에 있는 공무원 4명을 주로 만났다⁵.

연구는 주로 참여관찰을 통해 이루어졌다. 어떤 마을이 내포하는 분위기와 정서, 문화를 아는 데에는 많은 시간이 필요하다. 서울이라는 큰 도시에서 주거형태나 그 마을의 정체성이 50년 이상 유지되기는 쉽지 않다. 104마을은 그 형성배경과 서울에 위치하면서 50년 이상의 역사를 지녔다는 점에서 서울의 여느 구역과 다른 시공간성을 지닌 곳이기 때문에 외부인으로서의 정체성은 금방 눈에 띄었다. 이 때문에 연구자들 스스로도 외부인으로서 어떻게 주민들에게 다가가야 할지를 두고 시행착오를 겪기도 하였다. 또한 재개발을 둘러싸고 갈등이 진행되고 있는 상황에서 마을주민들은 극히 말을 아끼는 분위기였고, 2010년부터 관광객과 사진 출사자 등 외부인의 출입이 점차 잦아진 탓에 주민들은 골목에서 만나는 누구에게나 인사를 반갑게 건네지만, 동시에 낯선 이에 대한 경계의 눈초리도 쉬이 느낄 수 있었다. 그렇기 때문에 일상의 104마을을 만나기 위해 필요한 것은 ‘시간’과 기다림이었다.

참여관찰은 마을길을 걷는 것에서 시작해서 주로 네 곳을 거점으로 진행되었다. 첫 번째 거점인 ‘평화의 집’은 30년 동안 지역 노인들을 위해 무료급식봉사를 해온 곳으로 전담봉사자들이 매일 식사를 준비하고 요일별로 다른 단체와 개인봉사자들이 준비를 도왔다. 연구자들은 봉사자가 없는 금요일 정기적으로 봉사를 하면서, 식사 이후 평화의 집에서 담소

4 참여관찰연구방법에서 중요한 것은 현지의 우발성에 따르는 것이다. 우리의 일상은 규칙적인 것이 아닌 우발적인 것에서 시작된다. 그러나 연구자들이 학생이기 때문에 연구자들의 일정에 맞춰 참여관찰을 진행한 것은 이 연구의 한계임을 미리 밝혀둔다.

5 연구자들이 만난 사람들의 총 수와 가옥주, 세입자, 공무원 등 입장·위치별로 만난 사람들의 총 수가 일치하지 않는 이유는 후자의 사람들(가옥주 거주민 10명, 세입자 거주민 6명, 재개발 사업주체 4명, 서울시 동네사랑방 공무원 3명)은 자신들이 명확히 어떤 위치에 있는지 밝힌 사람들이기 때문이다.

를 나누는 방식으로 주민들의 상황과 마을의 역사를 들을 수 있었다. 두 번째 거점은 ‘호남식당’이다. 배식 봉사를 하지 않는 날엔 104마을에서 오랫동안 영업을 하고 있다는 호남식당을 찾아 식사를 하고, 주인아주머니와 이야기를 하며, 신뢰관계를 형성했다. 덕분에 식당을 찾은 주민들과 자연스럽게 대화를 이어나갈 수 있었으며, 재개발과 변한 104마을의 상황을 보다 진솔하게 마주할 수 있었다. 세 번째 거점은 시장길 골목에 있는 야채가게 두 곳이다. 두 가게 모두 할머니들이 많이 모이는 사랑방 역할을 하고 있었는데, 할머니들에게 104마을 초창기 때부터의 이야기, 이웃주민들의 세세한 속사정들, 그리고 104마을에 들어오는 후원물품 등에 관한 정보를 들을 수 있었다. 그리고 마지막 네 번째 거점은 세대위 사무실이다. 연구자들은 이곳을 수시로 들르면서 상주하는 세입자 임원들, 이웃 가게 주민들의 이야기와 함께 세입자 입장에서 재개발 진행 상황을 들을 수 있었다. 이 네 거점 이외에 주대위 사무실, 10월 말 노원구청과 서울시에서 오픈한 서울시 동네사랑방, 연탄은행을 방문하여 재개발 진행상황과 마을의 동향을 살피는 인터뷰를 진행했다. 또한 세대위 사무실과 평화의 집의 안내를 받아 방풍작업이 필요하지만 여건상 하기 힘든 집들을 개별적으로 방문해 작업을 함으로써 주민들과의 거리를 좁히는 방식으로 연구를 진행했다.

2.2 연구내용

최근 중계본동 104마을에 대한 연구는 활발하게 진행되었다. 104마을 형성, 이주과정, 생활, 상업지구, 주민 인터뷰 등 104마을 전반에 관한 내용을 담은 『중계본동 104번지』가 서울역사박물관에 의해 발간되었고, 2013년 서울시와 관할 구청의 지원으로 『104마을 이야기박물관』이 발간됐다. 또한 2012년~2013년 사이 나온 일부 논문들은 104마을의 과거와 오늘날 104마을이 가지고 있는 공동체성을 밝히고 있다. 그러나

모든 역사가 그러하듯, 104마을의 역사성은 일목요연하게 나열될 수 있는 것이 아니다.

이 연구에서 주력한 연구의 주 내용과 방향은 아래와 같다.

- 과거와 현재, 그리고 시간과 시간사이, 그 시공간을 공유하는 사람들 ‘사이’에서 마을의 역사는 중층적으로 구성된다. 이에 따라 연구자들은 104마을에서 오랜 기간 진행되어온 재개발 논의와 이에 관한 주민들의 발화(發話)를 중심으로 분석을 진행했다.
- 104마을 재개발사업에 주도적으로 참여하고 있는 다섯 주체가 주거보전지역을 두고 경합하는 장의 역학을 분석하고, 마을이라는 공간에서 재개발이 주민들의 삶, 주거권과 관계 맺는 양상을 파악하고자 했다.
- 결과적으로 연구자들은 이와 같은 현실에서 과연 현재 도시재생프로그램으로 진행되는 104마을 주거지 정비·주거지 재생사업이 그 취지에 맞게 설계되고 있는지를 파악하면서 실태를 점검하고, 방향성을 제시하고자 했다.

II 재개발과 104마을

- 1 104마을의 과거
- 2 재개발과 104마을의 현재

II 재개발과 104마을

1 104마을의 과거

서울 노원구 중계본동 산 104번지, '서울의 마지막 달동네'라는 이름을 가지고 있는 104마을은 한국의 도시화 역사 안에 위치한다. 한국전쟁 후 일자리를 찾아 많은 사람이 도시로 이주하기 시작했다. 몰려든 사람들을 감당할 주거지는 충분치 않았고, 이 과정에서 사람들은 하천이든 산 밑이든 지붕을 올릴 수만 있으면 거처를 마련해 삶을 이어나갔다. 이렇게 형성된 도심 내 판잣집들은 1960년대 도심정비사업으로 말미암아 변화를 겪게 되었다. 1960년대 서울시에서 시행한 불량주거지해소정책은 전면철거 방식이었다. 서울 도심 내에 무단으로 점거하고 있는 무허가 주택들은 도시미관의 증진과 도시기능의 회복이라는 목적하에 도시계획법에 따라 철거되었다. 그리고 이렇게 철거된 건물 거주자들에게는 시 외곽 8평 규모의 국공유지를 정착지로 각각 나눠주고 이주하게 했는데, 이는 결과적으로 더 많은 무허가 불량주택을 양산하게 되었다. 정착지로 이들에게 제공된 국공유지는 대부분이 대지가 아닌 자연공원, 임야, 하천제방이었으므로 도로, 상하수도 등 기반시설이 계획되어 있지 않았다. 이 때문에 주거에 필요한 기반시설은 입주민 스스로 해결해야 했다. 또한 이주민에게 주어진 약 8평의 땅은 1962년 제정된 건축법의 주거지역 최소대지면적 기준인 27평에도 미치지 못하는 면적으로 태생적으로 무허가주택일 수밖에 없었다⁶. 이렇게 형성된 정착지는 사당동, 도봉동, 거여동, 봉천동, 신림동, 창동, 쌍문동, 상계동, 중계동 등지였고, 이른바 이 지역은 달동네였다⁷. 이 시점까지 정부가 도심정비사업으

6 서울생활문화자료조사, 2012, 『중계본동 산 104번지 104마을』, 서울역사박물관, pp.55-56.

7 안화연, 2009, "1970년대 서울외곽지역에 형성된 이주민 정착지의 특성에 관한 연구: '신월6

로 내건 방법은 철거와 시유지로의 강제이주였다.

표 1 중계본동 형성과정

시기	특성
1963	경기도 양주군 노원면 광석리, 은행리, 납대동, 전주리, 오목리, 양재동 일부를 합쳐 중계동으로 편성한 뒤 서울시 성북구로 편입
1967	서울시 도심불량주택정비사업의 하나로 용산구, 서대문구, 마포구, 중구, 동대문구, 영등포구 등 철거민 1,135가구 주민을 서울시 성북구 중계동 산104번지 4,10,11, 12,13호로 집단 강제이주
1969	군사시설보호구역 지정
1971	그린벨트 결정 고시
1973	성북구에서 도봉구가 신설되면서 중계동은 도봉구로 이속
1985	군사시설보호구역 내 특정건축물에 대한 조건부 양성화
1988	서울시 노원구 중계동으로 행정개편
	산 104-4외 4필지 국유림(산림청)매매 계약
	임야에서 대지로 형질 변경
1993	개발추진위원회 설립
2000	군사보호구역 해제
2008	개발제한구역 해제, 제1종 지구단위계획구역 지정
	도시관리계획 용도지역 변경(자연녹지-제2종일반주거지역)
2009	중계본동 제 1종 지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정 결정

자료 : 중계본동 주택재개발사업 주민대표회의 자료

104마을은 이와 같은 도시화 역사 속에서 생성되었다. 1967년 용산구, 동대문구, 서대문구, 종로구 일대 도심, 청계천, 중랑천 변의 판잣집 철거로 1,135가구가 서울 중계동의 산 104번지로 강제이주 사업이 진행되었다⁸. 경제성장이 지상최대의 과제였던 1970~1980년대에 대대적

8

동'의 변화과정과 현황분석을 중심으로”, 경기대학교 대학원 석사학위논문, pp.21-25.

최성희, 2014, 「도시 이주의 역사와 도시마을-서울 노원구 중계본동 104마을」, 차세대 인문사회연구, 10권, p.165.

인 도심 내 불량주거지 철거와 강제이주가 진행되었는데, 이후 철거와 양성화의 거듭되는 정책 속에서 집합적 개념인 ‘도시 빈민’이 형성되었다. 이러한 과정에서 정부의 도심정비사업 때문에 104마을 초기 이주자들은 의도치 않게 시유지를 불법 점거하게 되었다. 초기 이주자들은 국가에서 제공한 블록 200장을 기초로 움막집을 지어 생활하기 시작했고, 지붕은 라면박스과 루핑에서 슬레이트 또는 기와집으로 점차 개선된 것으로 보인다. 처음 한 집에 8평 남짓으로 시작해 이사 간 집들을 사들여 합치면서 규모를 확장했고, 이후에 남는 땅에 집을 지어 현재는 대부분 20평 남짓한 구조를 취하고 있다. 1967년부터 1968년까지 2년간 가옥 일체조사로 당국에서 거주에 관한 증명이 발급되면서 이 일대의 가옥은 무허가 건물대장에 등록되어 공부(公簿)상으로 인정받을 수 있게 되었다.⁹ 더불어 80년대 무대책 철거로 인해 사회문제가 발생하자 정부는 도시빈민을 위한 무마책으로 주민요구를 제도적으로 수용하는 ‘국보위 도시계획 지침’을 발표했는데 이 조치로 주택상태가 양호한 무허가 불량주택을 양성화¹⁰ 대상으로 하는 특별조치가 이뤄졌다. 또한 이주정착지에서 점유한 국공유지를 점유자에게 불하하는 전략이 마련됨으로써 104마을에도 토지불하(拂下)가 이뤄졌다. 1985년에 104마을은 불하지역으로 선정되고 87년 임야에서 대지로 전환되었다¹¹. 각종 제약에 묶여있어 집을 개보수, 증축하기 어려웠던 104마을은 80년대 후반 제한이 풀리면서 재개발 이야기가 돌기 시작했다.

9 서울생활문화자료조사, 2012, 『중계본동 산 104번지 104마을』, 서울역사박물관, p.62.

10 양성화는 1960년대부터 도심정비사업 때문에 도심 외곽으로 밀려난 도시빈민들의 무허가 불량 주거지를 사실상 합법화시키는 방식으로, 중계동은 1985년 서울시가 발표한 25개 환경정비지구와 5개상습해제지구의 내 무허가 건물을 양성화하는 조치를 발표했다. 이때 환경정비지구 내에 있던 중계동이 이 혜택을 받게 되었다. (한국민속대백과사전, 매일경제 1985년 4월 23일 기사 참조)

11 서울생활문화자료조사, 2012, 『중계본동 산 104번지 104마을』, 서울역사박물관, p.67.

한국의 경제성장에 따라 도시도 변화했다. 2차 산업기반의 발전이 주춤하고 산업구조가 3차 산업으로 변화하면서 도시공간의 이용도 함께 변화하게 되었다. 효율적 공간 배분을 이유로 사무공간은 도심으로, 주거지역은 도심 밖으로 밀려나게 되고, 도심과 그 주변부로의 인구 집중으로 토지가격은 급등했다. 이런 현상은 토지를 투기대상으로 변모시켰다. 도시 팽창은 효율적 공간이용을 위한 건물 형태를 불러오고, 토지이용이 상대적으로 비효율적으로 파악되는 낙후된 지역은 재개발대상으로 주목받게 되었다. 이 과정에서 국가와 재개발 대상지역 주민들의 갈등은 심화되었다. 그러나 문제는 해결되지 않았고 도시의 외연은 점점 확장되었으며 확장된 도시 외곽지역의 땅값이 상승하는 악순환이 거듭되었다. 거대도시로 성장한 서울의 주택부족현상은 심각했고, 이 문제를 해결하기 위해 정부는 대규모 아파트 단지의 건설을 주택 공급의 주요한 방식으로 보급시켰다.¹² 대책 없는 폭력적 강제철거나, 불법점거의 형태인 무허가 주택지역을 대단지 아파트로 탈바꿈함으로써 원주민의 재입주는 현실상 어려웠으며 이로 인한 사회문제는 날로 심각해져갔다. 재개발의 문제가 심각한 사회문제로 대두되면서 철거민들의 주거안정대책을 세우는 등 법적, 제도적 보완이 이뤄지고 과거에 비해 여건이 개선된 것은 사실이다. 그러나 지자체나 국회의 법률 개정안들은 재개발의 사업성에 집중되어 있으며, 대부분의 정비구역에서 세입자의 비중은 평균 60%가 넘지만 정비사업의 구조는 토지와 건축물의 소유자를 중심으로 짜여져 있다. 정비구역에서 거주하지 않은 소유자는 주민으로 분류되지만, 수십년을 이 지역에서 거주한 세입자는 주민으로 간주되지 않는다¹³. 재개발

12 신정수, 2010, “도시 재개발 사업에서 나타나는 ‘주택 계급’ 분화에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 문화학협동과정 석사학위논문, pp.27-32

13 변창흠, 2011, 「정비사업에서 세입자 주거권의 성격과 침해 구조에 대한 비판적 고찰」, 『공간과 사회』, 통권 36호, pp.104-5

지역에서 재산권과 주거권의 대립 때 항상 재산권이 우선시되었으며, 이 안에서 세입자는 그저 국가나 사업주체의 처분만 기다리는 처지에 놓여 있었다. 그렇기 때문에 사실 법적, 제도적 보완이 이뤄진다고 해도 수익성 중심의 재개발사업의 구조가 변하지 않는 한 여전히 재개발은 ‘누구’를 위한 것인지 알 수 없는 가장 본질적인 문제를 안고 있다.



그림 1 마을 입구 주도로 옆 골목길(2014. 10.3)

104마을은 이와 같은 역사를 오롯이 담고 있는 곳이다. 낙후된 지역의 도시정비사업 대상에서 104마을은 가장 시급한 곳으로 보인다. 1142번 버스 종점에서 내리면 마을 초입 양쪽으로는 아파트와 현대식 건물이 올라가 있고, 바로 그 뒤로 언덕 위에 촘촘히 들어선 낮은 지붕의 가옥들이 보인다. 마을 초입에 난 주도로를 양옆으로 골목들이 있고 한 사람이 겨우 지나갈 정도의 좁은 길과 가파른 경사도로 탓에 금방 숨이 찬다. 104마을 담당 우체부¹⁴와 관할 소방서¹⁵는 마을의 지형파악이 실질적으로 쉽지 않기 때문에 많은 어려움이 있다고 이야기하기도 했다. 또한 이

주 당시 땅에 선을 그어 그저 지붕 엮을 수 있는 땅을 임시로 허용하고, 그 외 제반시설(도로, 상하수도, 전기, 도시가스 등)은 사는 사람들이 알아서 해결해야 했다. 촘촘히 얽혀있는 집들 사이에 나와 있는 LPG 가스와 집들 사이에 어지럽게 널려있는 전선줄을 보는 것은 어렵지 않았다. 복잡한 지형과 붕괴 직전의 상황¹⁶에 처한 빈집들을 바라보고 있노라면 재개발이 한시라도 빨리 되어야 한다는 생각이 자연스레 들곤 했다.



그림 2 중앙 침터에서 바라본 마을(2014. 11. 14)

- 14 104마을에서 만난 우체부는 자신이 담당하는 할머니들에게 민원이 끊이지 않고 있다고 어려움을 토로했다. 기존에 104마을을 20년간 담당했던 전임자가 갑자기 명예퇴직을 신청해 인수인계를 제대로 받지 못했다고 했다. 현 담당자는 104마을에는 한 번지에 많게는 8~9가구까지 사는데, 명패가 없는 집들이 대다수인 마을에 우편물을 전달하기란 쉽지 않기 때문이다. 우체부의 손에 들려진 여러 장의 마을 지도는 전임자가 20년간 다니며 파악한 지형과 각 번지수에 사는 실거주자들의 이름이었다.
- 15 연구자들이 104마을에 찾아갔던 11월 어느 날 오후 관할소방서는 동계훈련을 하고 있었다. 화재대비훈련은 얼마나 자주 하나는 연구자들의 물음에 보통은 2회 정도 진행되는데, 104마을의 경우 지형파악이 쉽지 않은데다 한 번 화재가 나면 대형화재로 이어지므로 수시로 하고 있다고 말했다.
- 16 실제로 세입자대책위원회에서 만난 세입자는 며칠 전 뒷집의 담이 무너지면서 자신의 방 창문 바로 앞까지 잔해가 쏟아져 내렸다고 이야기했다.



그림 3 외부에 노출되어 있는 LPG 가스통(2014. 11. 14)



그림 4 노원경찰서에서 불인 빈집표기(세대위 제공)



그림 5 붕괴직전의 빈집의 모습(세대위 제공)

1980~1990년대 집중된 도시미관사업에서 주변지역들이 사업지구로 선정되었음에도 중계본동은 개발계획에서 빗겨나 있었다. 중계지구 개발계획에서도 중계본동 104마을은 제외되었다. 이는 도심과의 근접성 면에서 외곽에 위치하기도 하고, 개발제한구역에 묶여있던 104마을에는 지역 특성상 국공유지 위 무허가 집들이 많아 개발이익을 둘러싼 분쟁이 많을 것으로 예상되었기 때문에 개발계획에서 제외된 것으로 파악된다.¹⁷

낙후된 지역의 주거환경 개선을 위한 주택재개발 사업은 삶의 질 개선, 생활환경 개선보다 많은 개발이익을 창출하는 데 집중되었다. 토지의 효율적 이용을 이유로 아파트가 주된 주거형태로 제시되었고 이에 따라 토지를 효율적으로 사용한다는 명목으로 아파트가 주요 주거형태로 제시되었다. 개발 이익과 효율성 중심의 개발에 대한 사회적 문제의식이 공론화되면서 사회적 약자와 공공성에 대한 개입이 요구되었다. 2010년

17

서울생활문화자료조사, 2012, 『중계본동 산 104번지 104마을』, 서울역사박물관, pp.67-8.

정부는 ‘공공관리자제도’를 실행하기로 하고, 정부가 적극적으로 재개발 사업에 개입하기 위한 제도를 공표했다. 정부의 계획에 따라 서울시는 2010년 10월 서울휴먼타운 조성계획을 발표했는데, 이 계획은 존치 가능한 주거와 생활환경을 가능한 한 보존하면서, 구역 내 신규 아파트의 용적률을 높이는 방식으로 개발이익을 광역지구의 기반시설 마련에 투자하도록 유도했다¹⁸. 이후 서울시의 재개발 방향은 단순 개발 이익에 치중된 기존의 방식과 다르게 공공성 고려를 중심에 두고 계획을 시행했다. 그럼에도 여전히 재개발대상 지역에서 지역주민의 갈등이 첨예화되고 있는 것은 개발대상지역의 주체가 가옥주와 사업시행자의 계약으로 이뤄지고 약자인 세입자는 ‘권리 없는 존재’로, 언제나 국가에 ‘요구만’ 하는 위치에 있었기 때문이었다.¹⁹

이러한 상황에서 서울시가 제안한 2012년 노원구 중계본동 104마을의 재개발계획²⁰은 ‘재개발 40년 역사에서 한 획을 그을 중요한 사건’²¹일 수 있다. 전면 철거 후 일부(총 18만 8,900㎡ 중 4만2,773㎡)를 주거보전

18 서울신문(2010년 10월 19일), “‘서울 휴먼타운’ 2014년까지 40곳 조성”, 신정수, 2010, “도시 재개발 사업에서 나타나는 ‘주택 계급’ 분화에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 문화학 협동과정 석사학위논문, pp.45-6에서 재인용.

19 세입자대책위원회 사무실에서 만난 세입자는 재개발을 둘러싼 갈등과 입장을 이야기하면서도 연신 조심스러운 말투로 자신의 입장을 견지했다. 세입자는 “자신들의 주거권은 권리이지만, 사실 가옥주나 정부에 연신 무언가를 해달라고 할 수밖에 없는 (처지이기예)...”이라고 말하며 말끝을 흐렸다. 분명히 주거권이 권리임을 알고 있으면서도 이들에게 주거권이 권리를 보장받는 것이 아닌 어떤 혜택이나 도움을 받는 것으로 자리매김됨을 알 수 있었다.

20 서울시는 104마을 주택재개발사업 기간을 2009년 5월부터 2018년 12월까지로 계획하고 있으며, 총 사업비는 191,562백만 원으로 예산을 편성해 놓았다. 2008년 개발제한구역의 해제하고 2009년 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정을 고시해 사업시행자를 지정했으며 2011년 주민의견 수렴을 거쳐 2012년 주택재개발정비구역 변경지정을 고시했다(서울특별시고시 제2012-159호 자료 및 서울시 홈페이지 <http://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=16882> 참조). 그리고 2013년 건축세부설계용역 시행이 예정되어 있었으나, 주거지 보전지역에 대한 주민과 서울시의 입장이 팽배하게 대립해 재개발계획은 현재 멈춰있는 상태이다.

21 민동훈, 2012, “백사마을, 저층주거지 보전과 재개발 동시 추진”, 머니투데이, 2012.5.3. 기사 중 서울시 주택실장 인터뷰 재인용, www.stock.mt.co.kr.

구역으로 지정함으로써 기존의 재개발에서 이루어졌던 획일적인 아파트 건설방식이 아닌, 기존 지형과 길, 필지를 유지하면서 저층주거지 중심의 주택을 만드는 방식은 공공성의 확보를 전제로 한 개발로의 새로운 도전이었다. 또한 기존의 개발에서 철저히 외면당했던 세입자를 위한 대책이 현실적인 방안으로 제시되고 있다. 이주비용만이 주어졌던 기존과 달리, 104마을 세입자 대책에는 이주비용과 재개발이 진행되는 동안에는 임대아파트입주를 보장하며, 재개발이 완료된 시점에 원하는 사람에 한해 주거보전지역에 지어지는 저층주거지(다세대주택)로의 입주가 가능하도록 하는 대책이 포함되어 있었다. 이와 같은 사실은 서울시가 2012년 1월에 발표한 ‘사업성과 전면철거 중심’에서 ‘인간답게 살 권리’를 보장하는 ‘공동체, 마을 만들기 중심’의 뉴타운 정비사업 신 정책 구상²²이 지속가능한 도시재개발의 사례로 남겨질 것이라는 희망찬 전망 또는 소유권을 중심으로 한 재산권이 당연히 우선시된다는 자본주의적 질서를 역전시킬 ‘어떤’ 시도로 읽히기도 한다.

그렇기 때문에 증계본동의 104마을은 도시재개발 역사에서 중요한 위치를 가진다. 단순히 색다른 도시디자인으로서의 재개발, 약자인 세입자 권리가 보장된 재개발뿐만 아니라, 104마을 주거정비계획에는 104마을의 역사 안에서 그들이 형성해온 공동체적 가치가 함께 고려되고 있기 때문이다. 이제까지 진행되어온 재개발은 개발이익이라는 시장원리에 기반을 두었기 때문에 세입자의 권리는 배제되었다. 또한 재개발 안에서 원주민의 삶과 그 안에서 형성된 사회적 관계망은 고려의 대상이 아니었다. 그러나 2012년 서울시가 발표한 ‘뉴타운 정비사업 신 정책구상’은 인간답게 살 권리가 보장된 ‘공동체, 마을 만들기’라는 목적 또한 설정되어 있다. 도시개발의 패러다임 전환이라고 불릴 만큼 이 새로운 시도는 기존의 재개발방식에서 이뤄지는 사전작업과 다른 방식으로 이

22

민동훈, 2012, “백사마을, 저층주거지 보전과 재개발 동시 추진”, 머니투데이, 2012.5.3.

뤄져야 한다. 사람과 사람 사이, 시간과 공간, 그리고 거주민의 층위 그 ‘사이’를 들여다보는 것은 더욱 세심한 사전조사 작업이 필요할 것이다.

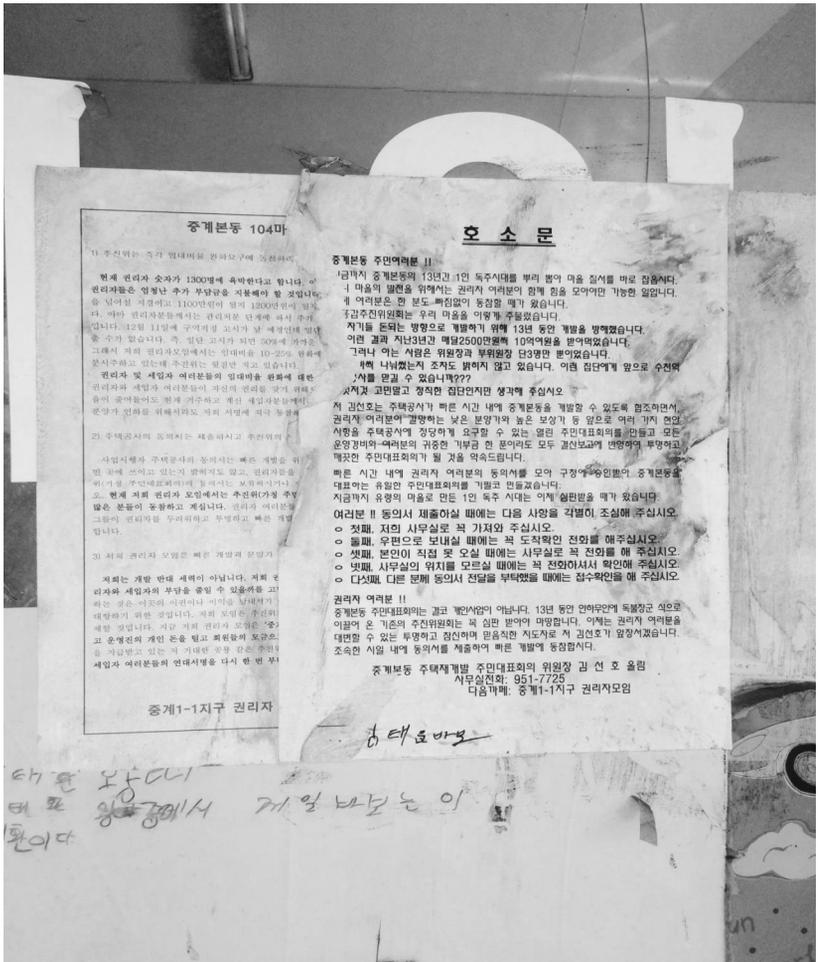


그림 6 마을 벽면에서 쉽게 찾아볼 수 있는 호소문(2015. 1. 2)

그러나 104마을을 드나들면서 주민들의 이야기를 듣고 침예한 갈등지점을 살펴보면서 재개발을 둘러싼 여러 담론이 오히려 서울시가 지키고자 했던 104마을의 공동체적 관계망을 훼손하고 있음을 확인할 수 있었

다. 특히 연구자들이 공공기관에 104마을의 정확한 인구구성원에 대한 정보를 물었을 때, 이들이 파악하고 있는 것이 거의 없었다는 문제도 있었다. 주민들은 행정영역에서 주민등록상 거주자의 숫자로만 파악되고 있을 뿐이었다. 이는 이후 사업이 시행될 때, 실질적인 세입자의 권리, 사회적 차원에서의 약자 보호를 위한 제도들이 제대로 작동될지에 대한 의문을 가지게 한다. 104마을에 사는 거주자와 세입자의 상황을 정확하게 알고 있는 공공기관이 없었다는 것은 서울시가 104마을을 도시 ‘개발’의 관점에서 접근하는 것이 아닌가 하는 염려를 하게 한다. 지키고 보전하겠다는 104마을의 역사성과 공동체성은 재개발 계획의 정당성을 부여하는 수사로만 쓰이는 경향이 있었다.

III 마을-재개발-삶/주거권

- 1 104마을 재개발을 둘러싸고 경합하는 목소리들
- 2 주체들의 결속관계
- 3 무대 뒤의 주인공들
- 4 마을 - 재개발 - 삶/주거권

III 마을-재개발-삶/주거권

1 104마을 재개발을 둘러싸고 경합하는 목소리들

현재 104마을 재개발의 장에서 목소리를 내는 주체는 크게 다섯 개로 볼 수 있다. 사업시행업체를 선정할 수 있고 법적으로 가옥주 대표 권리를 부여받은 주민대표위원회, 사업타당성을 분석하고 재개발사업을 신청할 수 있는 한국토지주택공사(LH), 사업신청을 받고 심의를 거쳐 재개발을 승인할 권한을 가진 서울시와 노원구청, 주대위에 대항하여 빠른 개발을 추진하는 비상대책위원회, 그리고 마지막으로 세입자대표위원회가 그것이다. 이들 각 주체는 사업적 이익과 정치적 목적에 따라 각기 다른 전략적/도구적 관계를 맺으면서 104마을 재개발의 방향과 속도를 좌지우지하고 있다. 한편, 이 주체들의 외부에는 ‘현 서울시정이 새로운 방식으로 추진하는 재개발’과 “서울에서 마지막 남은 달동네”의 정겨운 풍경에 초점을 맞추는 언론, 마을 주민들의 공동체적 관계와 봉사정신을 강조하는 담론 및 연구 프로젝트 등이 있다. 주체들의 상이한 결속과 외부담론은 서로 결합되어 104마을 재개발 투쟁의 장 안에서 어떤 역할을 드러내고 있는데, 이 중심에 있는 것이 ‘주거보전지역’이다. 주거보전지역을 둘러싼 이들의 역학관계는 아래 그림과 같다.

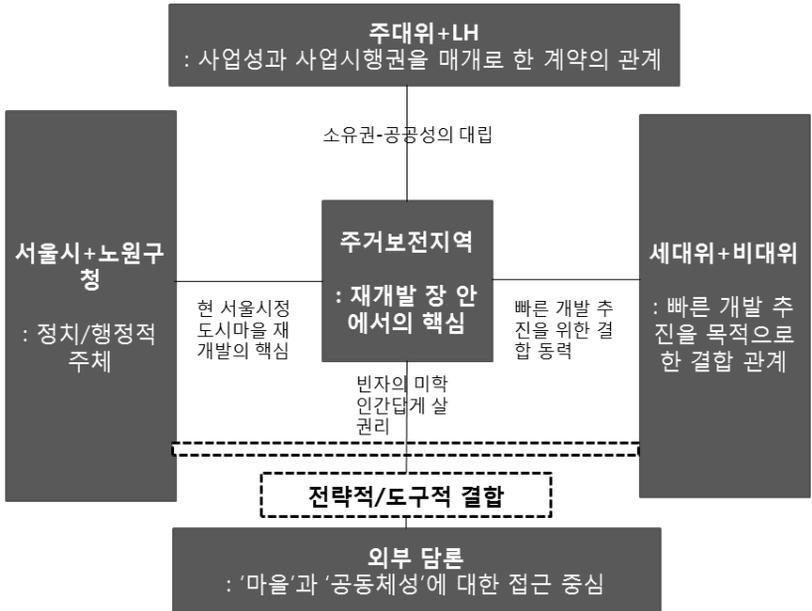


그림 7 재개발 장 안에서의 역할관계

그렇다면, 각 주체는 어떤 목적으로 만나 결속하고, 외부담론과의 결합은 어떤 모습으로 드러나는가? 또한 이들은 주거보전지역에 어떤 방식으로 접근하고, 경합하는가? 전체적인 역할은 어떤 방향으로 움직이고 어떤 효과가 드러나는가?

2 주체들의 결속 관계

2.1 재개발 '사업' 주체 - 주대위와 LH

주대위와 한국토지주택공사(LH)는 104마을 재개발의 장 안에서 사업 수익과 법적인 시행 신청 권한을 중심으로 결속한다. 주대위는 법적으로 사업시행자를 선정할 수 있는 권한을 지니고 있고, 104마을은 그린벨트가 해제된 지역이기 때문에 공기업만 사업시행자가 될 수 있는 배경하에

서 LH가 사업시행자로 선정되었다. LH는 재개발의 사업타당성 분석을 하고, 주대위가 주민 동의를 구하면, 최종적으로 조합을 대신하여 LH가 사업신청을 할 수 있게 된다²³. 주대위가 재개발에서 주장하는 주요 내용은 주거보전지역 지정으로 인해 재개발 사업의 수익성이 낮아진다는 것이다. 주대위가 요구하는 것은 주거보전지역을 축소하고, 임대주택 건립 세대수 비율을 50%에서 17%로 줄여야 한다는 것이다. 주대위 관계자들(임원진)이 지속적으로 주장하고 일부 가옥주 주민들도 상용구처럼 발화하는 문장은 “내 땅 20평을 주고도 아파트에 들어가려면 3억 원을 더 내야 한다는 것”이다²⁴.

서울시와 노원구청은 104마을의 개발제한구역을 해제하고 용적률을 상향시켜주는 조건으로 주거보전지역 비율을 50%로 정한 것이었기 때문에, 이 점에서 주대위는 서울시와 대척점에 서 있다. 이에 대해 주대위가 주장을 뒷받침하기 위해 내세우는 근거는 크게 세 가지이다. 첫째, (집도 거의 무너져가고 있는 상황에서)보존의 가치도 없는 이 지역을 보존한다는 명목으로 서울시가 소유주들의 땅을 “혈값”에 매입하려 한다는 점이다. 둘째, 이전에는 104마을의 역사를 ‘보존’한다는 명목의 주거 ‘보존’ 정비계획이었지만 2012년 이후에는 주거 ‘보전’ 계획으로 바뀌면서 서울시가 주거보전지역을 주장하는 명분이 완전히 사라졌다는 점²⁵

23 서울시 동네사랑방에서 만난 노원구청 공무원과의 대화(2014년 11월 28일).

24 이러한 주장의 중심에 있는 내용은 LH가 외부용역기관에 의뢰하여 분석한 104마을 재개발의 ‘사업타당성 추정분담금’(주대위 온라인커뮤니티 중계본동 주민자치회에 게재된 「LH안내문 및 사업성조사 결과발표」, 2014년 9월 발표 자료)이다. 주대위는 다른 안내문에서 “토지 20평 소유자가 34평형 분양아파트에 입주하려면 약 3억 원의 추가 분담금을 내야 하는” 상황을 강조하고 있다(중계본동 주민자치회 <http://cafe.daum.net/k104> 검색일: 2015년 2월 26일). 주대위에서는 분담금이 높은 가장 큰 이유로 주거보전지역을 들고 있고, 그렇기에 주거보전지역을 폐지해야 한다고 주장한다. 반면 비대위는 LH가 사업공사비를 너무 부풀려 잡았기 때문에 분담금이 높은 것이라고 주장한다. 인근 재개발 지역의 공사비는 훨씬 적다는 것이다.

25 ‘주거보존’ 정비계획은 104마을의 역사를 지키기 위해 기존 주택을 일부 보수하는 방식으로 그 원형을 보존하는 것이었지만, 서울시는 2012년 6월 변경된 ‘주거보전’ 정비계획 고시를 통해 기존주택이 노후화된 정도가 심하여 안정성이 확보될 수 없기 때문에 보존지구 내 주택은 현대식의 저층 다가구 주택으로 리모델링 방식으로 건설해 임대주택으로 활용한다는 계획을 밝혔다

이다. 셋째, 한쪽은 아파트 단지, 한쪽은 단독주택으로 형성될 경우, 주택 지역은(독거노인, 새터민 집합촌 등으로) 슬럼화될 것이 뻔하기 때문에 일반 분양률이 낮아질 것이라는 점이다. 주대위는 개발이 늦어지는 것을 서울시 책임으로 돌리고 있다. 한편 주대위가 주거보전지역 폐지에 대해 서울시와 합의점을 찾지 못해 개발이 늦춰지는 상황에서 104마을 내 팽배해 있는 주대위에 대한 불신은 주대위와 LH 간의 폐쇄적 관계에 원인이 있다. 주대위가 LH로부터 운영비 명목으로 돈을 받고 있으며, 이 돈으로 주대위 임원들의 월급을 지급하고 기타 운영비 항목을 부풀려 받으면서 주대위 사람들의 배를 불리고 있다는 의심인 것이다. 주대위가 LH와 폐쇄적인 관계를 유지하면서 가옥주들에게 공개되지 않는 돈이 그들 사이에 오고가고 있고, 이것이 개발을 지연시키고 있다는 내용 또한 비대위를 비롯한 가옥주들 사이에 공공연한 비밀이다²⁶. 이 돈은 다시 LH에 갚아야 하기 때문에, 시간이 지체될수록 LH에 지급해야 할 이자 비용, 사업지연비 등이 많아져 추가분담금이 더 많아질 것이라는 우려도 커지고 있다. 이 때문에 주거보전지역을 인정하고 이전의 계획대로 빨리 재개발을 추진하자며 주대위의 대척점에서 비대위가 목소리를 내고 있는 것이다²⁷.

원주민 중 가옥주들의 경우 주대위에 대한 의견은 분분하다. 104마을에

(주대위 제공 자료, 「중계본동 재개발, 주민 재정착 확대를 위한 고뇌」내용 중 일부). 이에 대해 주대위는 이전에는 서울시가 그 원형을 보존함으로써 그 지역을 (그리스 산토리니 마을처럼) 관광 명소화한다는 약속을 했지만, 현재는 '보존'에서 '보전'으로 바뀌면서 그 당초 취지가 완전히 무색해졌다고 주장한다. 주대위는 이 '주거보전' 정비계획이 주민들의 삶을 고려하지 않는 '이상적인' 건축계획일 뿐이라고 비난했다.

26 이 내용들은 연구자들이 참여관찰을 하면서 만난 주민들이 재개발 이야기를 할 때 나오는 이야기들을 정리한 것이다. 연구자들이 만난 주민들은 공통적으로 LH와 주대위의 은폐된 관계에 대해 언급했다. 연구자들은 주민들의 주장이 얼마나 믿을만한지에 관해 판단하지 않았다. 연구자들이 이 사실관계를 정확히 알기에는 한계도 있을뿐더러, 추적할 당위성도 없다고 생각한 이유는 이 연구가 재개발에 대해 주민들이 인식하는 바를 관찰하고 분석하기 위함이지, 재개발 과정에 대한 정확한 사실을 추적하는 것은 아니기 때문이다.

27 주대위 상근자는 비대위 역시 재개발 이익을 얻기 위해 조합원의 법적 자격을 취득하려고 할 뿐 주거보전지역에 관심이 있는 것은 아니라는 말을 했다.

살며 10년 넘게 가게를 운영하던 한 주민은 “결렁결렁 와서” 주대위가 (비대위가 아닌) 자신들 편에 서라며 툭툭 찌르고 가는데, 이웃이었던 사이에 어떻게 그럴 수 있느냐는 말을 덧붙였고, 다른 주민은 주대위가 가옥주들 돈만 먹고 재개발을 늦추고 있다며 분통을 터뜨리기도 했다. 한편으로는 그래도 (주대위가 원주민 모두 들어갈 수 있도록 아파트 층수를 높이려고 노력하기 때문에) 주민을 생각하고 있다는 의견들이 있었다. 그러나, 연구자가 만난 원주민-가옥자들은 이쪽저쪽에서 소문을 많이 들어서 뒤섞인 정보를 알고 있거나 진행 내용을 전혀 모르거나/체감이 없는 경우가 많았고, 재개발 진행과정과 내용에 대해 정확하게 아는 사람은 거의 없었다.

2.2 ‘빠른 개발 추진’을 중심으로 한 세대위와 비대위의 결합

비대위와 세대위의 결속은 재개발 추진을 가속화하는 것에 근거한다. 비대위에는 참여관찰상 외지인이 많고²⁸, 세대위는 실제 거주하는 사람이 많은 것으로 파악되지만, 세입자도 전략적 세입자, 순수세입자, 대책 세입자, 비대책 세입자 등 여러 층위로 나뉜다²⁹. 이처럼 비대위, 세대위 각각의 입장과 연계 될 보상은 다르지만, 빠른 재개발 추진을 목적으로 연합하였기 때문에 이들의 관계는 전략적/도구적 결합으로 볼 수 있다³⁰.

28 비대위 위원장을 만나려고 전화로 약속을 잡을 때, 위원장은 몇일에 중계본동에 “들어간다”는 표현을 썼고, 서울시 동네사랑방에서 만난 비대위에서 활동하는 사람 역시 외지인임을 밝혔다. 사랑방에서 만난 비대위 사람은 주대위건 비대위건 거의 다 외지인이라는 말을 덧붙였다.

29 전략적 세입자는 일명 ‘닥지’를 받기 위해, 임대아파트·주택의 입주권이나 이주비를 받기 위해 전략적으로 세입자의 위치로 104마을 내 거주하는 사람을 말하고, 순수세입자는 104마을 내 한 활동가가 표현한 의도처럼, 104마을에서 살다가 세입자의 위치로 재개발이 진행되는 상황을 맞이한 사람을 뜻한다. 대책·비대책 세입자는 ‘사랑방’에서 만난 노원구청 공무원이 쓴 표현이며, 대책세입자는 이주비, 임대주택 입주권을 갖는 사람, 비대책세입자는 스스로 알아서 재개발 상황에 대처해야 하는 세입자를 말한다.

30 세대위 사무실에서 만난 사람은 비대위를 가리킬 때 친숙한 느낌으로 비대위 위원장의 이름으로 부르거나, ‘빠른개발실천모임’이라는 표현을 주로 썼다. 또한, “(주대위는 그렇지 않지만)비대위는 주거보전지역을 좋아한다”는 말을 하기도 했다. 한편, 주대위는 비대위가 바라는 것은 빠른

한편 주대위에 강하게 분노를 표시하는 일부 가옥주 역시 세대위의 편에 서기도 한다³¹. 세대위 입장에서 보면 주거보전지역은 주거권을 위해 반드시 필요한 것이고, 비대위 입장에서는 빠른 재개발 추진을 위해, 혹은 마을의 다른 세력들과 연합함³²으로써 조합 자격 취득의 밑바탕이 될 세력을 확장하기 위해 안고 가야 하는 것으로 보인다. 한 비대위 사람의 말처럼 104마을에 투자를 한 사람이 다 돈이 많아 투기한 사람만 있는 것도 아니고, 아파트에서 한 번 살아보겠다고 대출받아 땅이나 집을 산 사람도 많은데, 시간이 지체될수록 대출금에 대한 이자와 부담은 더욱 커지기 때문이다.

세대위의 경우 사무실에 주로 머물며 실무를 보는 위원장 및 실무진은 참여관찰 결과 다 50~60대의 남자였다. 입주권을 받기 위해 가옥주였다가 세입자로 다시 들어왔다고 밝힌 세대위 실무진 중 한 명은 세입자 위치를 전면에 내세우며 재개발 상황을 설명하기도 했다. (세대위 사무실에서 이야기를 나눌 당시, 주대위가 세대위 사무실을 내쫓으려고 하는 것 같다는 말이 오고가는 상황에서) 그 세대위 실무진은 ‘주대위가 뭘 모른다’며 답답해했다. 주대위가 세대위의 활동을 막으려고 하지만, 세대위는 “필요악”이라는 것이다. 무너지는 빈집들 사이에서 ‘실제로 사는

개발도, 주거보전지구도 아니며 주대위의 법적인 자격을 취득이라고 주장하였다. 주대위는 비대위-세대위의 결속에 관해 비대위가 주대위 자격을 강탈하기 위해 세입자를 재개발에 끌어들이므로써 권리자의 이익을 감소시키고 있다는 표현을 쓰기도 했다(주대위 온라인커뮤니티 ‘중계본동 주민자치회’ <http://cafe.daum.net/k104> 검색일: 2015년 2월 26일)

31 세대위 사무실에서 한 가옥주 주민은 자신이 들어 알고 있는 주대위의 비리를 말하면서 분통을 터뜨렸고, 일을 다 해놓고 마무리를 잘하지 못해 (조합이 될 기회를 놓친) 비대위 위원장에 대해서는 답답해 했다. 한편 결속이 잘되는 세대위에 대해서는 부러움을 나타냈다. 이 주민의 가게가 세대위 사무실 옆에 있고, 세대위의 한 임원과 바로 옆에서 가게를 하는 사이라 세대위 사무실에 종종 들르는 것으로 보였다.

32 실제로 104마을에서 노년 여성들이 많이 모여 사랑방으로 통하는 한 주민 집에 갔을 때, 많은 40~50대 여성들이 그 집에 드나들었는데, 한 사람은 ‘내가 일주일에 한번 봉사를 가기 때문에 할머니들에게 후원 물품이 나올 수 있는 것’임을 강조하면서, 후원 물품 한 종류는 비대위에서 준 것이라고 말했다. 연구자들이 분석하기로는, 이 마을에서 오래 산 할머니들의 세력을 비대위가 간파하여 전략적으로 후원물품을 제공하는 것으로 보인다.

사람'은 세입자들이기 때문이다. 또한 세입자들 간의 결속이 탄탄한 상황에서, 세입자들이 “데모라도 하면” 재개발은 그만큼 늦어지게 되고, 이자의 규모가 큰 사업이니만큼 주대위는 세대위와 함께 간다는 발상을 해야지, 그렇지 않으면 주대위에도 손해라는 것이다. 여기서 알 수 있듯이 세대위가 약자로서의 세입자만을 대변한다고 보기에는 무리가 있다. 세대위의 전략적 모습 때문에 “결렁결렁 모여 술만 마신다”며 갈등적 관계를 드러내는 주민(이 주민은 비대책 세입자였다)도 있었다. 이처럼 주거보전지역을 중심으로 전략적·도구적으로 결합한 세대위와 비대위는 104마을 재개발을 둘러싼 투쟁의 장 안에서 하나의 세력을 키워가고 있었다.

23 정치/행정적 주체 - 서울시와 노원구청

서울시와 노원구청은 104마을 재개발에서 정치·행정적 주체이다. 이들은 기준에 맞게 주민동의가 이뤄지고 LH가 사업신청을 하면 최종적으로 사업시행을 인가할 수 있는 행정적 주체이다. 서울시와 노원구청은 빨리 재개발을 추진하고자 한다. 그러나 앞서 기술한 바와 같이 서울시가 주거보전비율을 두고 주대위와 대책점에 서면서 재개발은 지연되고 있는 상황이다. 이에 따라 주민들의 갈등을 해소하고, 주민들의 의견에 귀 기울인다는 목적으로 서울시는 2015년 11월 104마을 안에 ‘서울시 동네사랑방’이라는 공간을 열기도 했다. 연구자들은 사랑방에서 노원구청의 한 담당자에게 예전에는 재개발 상황에서 구청이 행정처리를 안 하는 것이 문제였지만, 104마을은 빨리 사업을 해주고 싶은데, 사업시행 신청이 안 들어오는 것이 문제라는 말을 들을 수 있었다. 주대위에 맞서 서울시와 노원구청이 주장하는 내용의 핵심은 104마을이 원래 개발제한구역이었던 곳을 해제한 것이기 때문에, 아파트를 더 많이 짓거나 용적률을 높이려면 그만큼 “공공의 기여”를 해야 한다는 것이다. 또한 104

마을은 다른 지역보다 제한을 많이 완화해준 것인데 여기에서 더 완화해 달라고 하면 정책에 일관성이 없어진다는 것을 강조했다. 또한 용적률 상향 시 건축비가 추가되는 부분, 정비계획을 다시 수정하는 데 몇십 억의 추가 비용이 드는 부분, 주거 여건이 상대적으로 나빠지는 부분을 생각하면 용적률이 상향된다고 해서 권리자들의 이익이 더 많아지는 것은 아니라는 말을 하기도 했다.

서울시와 노원구청은 주거보전비율 50%를 낮추지 않을 것이라는 입장을 명확하게 하고 있는데, 서울시와 노원구청의 행정에서 연구자들이 포착한 문제의식은 주거보전지구를 고수하는 그 ‘이유’에 관한 것이다. 사랑방에서 만난 서울시와 노원구청 담당자들은 ‘정비계획상의 주거보전지구’에만 관심을 둘 뿐, (재개발이 이루어졌을 때 주거보전지구에서 거주하게 될) 세입자들이 ‘현재’ 104마을에서 어떻게 살아가는지에 대해서는 거의 알지 못했다. 세입자는 대책/비대책 세입자가 있다는 것, 사업시행 인가가 나면 세입자에게도 공람이 된다는 것이 세입자에 대해 언급되는 내용의 전부였다.

오히려 현재 주거보전지역과 더 관련이 깊은 것은 104마을을 대상으로 한 서울시와 노원구청의 프로그램이었다. 주거보전지구를 지키는 것은 외부 언론에서 “박원순표 도시재생³³”으로 표현되고 있는데, 104마을 주민들의 삶의 역사를 보존하는 민중건축 등의 방식으로 재개발을 하겠다는 것이 외부 언론에 많이 드러난 2012년 이후부터 104마을의 관광 사업을 시도하는 스토리텔링 책자 발간, 사진전, 노원구청의 골목길 투어가 시작된 것이다. 104마을 집들의 담벼락에 벽화가 그려진 것도 이 시기였다³⁴. 문제는 주거보전지역이 서울시와 노원구청의 정책, 프로그

33 서울시는 9월 4일 ‘서울시정 4개년 계획’을 통해 도시재생 방향을 발표했다. 박원순표 도시재생으로 표현되는 이 기사 안에는 “백사마을은 주거지 보전을 위해 신개념의 저밀·저층 재개발 모델을 정립”한다는 내용이 포함되어 있다. 「박원순표 도시재생 본격화…전담본부 설치, 4년간 2조 원 투자」, 『News 1』, 이근호 기자, 2014년 9월 4일, <http://news1.kr/articles/?1845333>.

34 노원구의 104마을은 서울시의 「2013 자치구 동네관광상품프로그램 개발운영」 7구 중 한 곳으

램을 경유하여 외부에 드러나는 모습은 사람의 삶과 역사의 보존이지만 현재 104마을의 집들은 재개발에 묶여 보수도 할 수 없는 상태이고, 무너져 가는 빈집들 사이에서 세입자들은 실제로 아무런 보호 대책도 없이 살아가고 있다는 점이다.

2.4 '마을'과 '공동체'에 대한 외부 담론의 형성과 효과

104마을에 관한 언론 보도와 기존 연구는 크게 4가지로 구분할 수 있다. i) 이전과는 달리 역사적 삶의 터를 보존하는 새로운 개념의 재개발방식, ii) 도시에서는 좀처럼 찾기 힘든 '사람다운 무엇'을 104마을에서 끊임없이 확인하는 방식, iii) 104마을에서의 삶을 개인의 서사 안에 위치시키면서 104마을의 보존가치를 더 강조하는 방식, iv) 104마을에서 '빈자의 미학'을 발굴하여 관광사업화하려는 방식이 그것이다. '다른 개발'로 그려지고 있는 104마을의 재개발은 2012년 5월 "사업성과 전면 철거 중심에서 벗어난 '인간답게 살 권리'를 보장하는 공동체, 마을 만들기 중심으로 전환하는 첫 사례"로서 "박원순 시장의 새로운 재개발 모델"로 발표되었다³⁵. 또한 꾸준히 104마을 보존에 관심을 기울여온 승효상 건축가를 필두로, '아시아 건축도시연합'(아카우·ACAU)의 2014년 워크숍 주제로 선정되어, 다른 나라의 관심까지 더해지면서 2012년 이후 꾸준히 언론에 보도되었다.

그러나 연구자들이 104마을에서 만난 사람들 중 주거보전지구의 그 터가 어떻게 보존될지에 대해 관심을 표현하는 사람들은 없었다. 세대위

로 선정되었다. 이 사업의 하나로, 104마을 주민들의 봉사정신을 강조한 책자 제작, 벽화그리기, 사진전 개최, 골목길 투어가 진행된 것이다(자료 참조: 「2013 자치구 동네관광상품프로그램 개발운영 사업보조금 지원 결과 및 정산 보고」 서울시 홈페이지 <http://opengov.seoul.go.kr/sanction/1187952>).

35 「박원순식 첫 재개발 '백사마을', 알고 보니 과거방식?」, 『아시아 경제』, 배경환 기자, 2012년 5월 16일, <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2012051613220982173>

사람은 ‘주거보전지구는 오세훈 시장 때부터 이미 이야기되었는데 박원순 시장에 와서 구체화된 것’이라고 말했고, 주대위 관계자는 승효상 건축가가 이미 이 개발안에서 “손을 뗐다”고 말하기도 했다. 실제로 104마을 내부에서 많이 이야기되는 것은 주거보전지구라기보다 아파트를 둘러싼 이익이다. 외부 언론 보도에서 104마을 재개발에 관해 강조하는 주거보전지구는 사람들의 삶과 터를 보존할 것을 말하지만, 실제 사람들이 살아가는 그 ‘삶’에서는 주거보전지구 때문에 보게 될 이익과 손실에 관해 말들만 무성할 뿐이었다. 정비계획 안에 명시된 주거보전지구에는 104마을 안에서 살아가는 사람들의 답답함만이 공허하게 자리하는 듯 보였다.

또한 앞서 기술한 것처럼, 2012년 이후부터 104마을이 그 개발방식에 관해 언론에 많이 노출되고 유명세를 타기 시작하면서, 기존 연구프로젝트와 관광사업화 시도 또한 많아졌다. 기존 연구는 주로 104마을에 집단이주할 당시부터 살아온 원주민들 인터뷰 중심으로 개인 서사 안에 104마을에서의 삶을 위치시키는 방식과 이들의 공동체적 관계로 접근하는 주제가 많았다³⁶. 더불어 104마을의 관광사업화를 위한 골목길 투어와 사진전, 스토리텔링 프로젝트를 통해 104마을은 삭막한 도심 속에 정이 살아있고 옛것이 보존되어 있는 어떤 곳으로 추상화되어 외부로 더 많이 알려졌다.

특히 노원문화원, 노원구청, 사회적 기업 한 곳이 함께 발간한 스토리텔링 책자 <104마을 이야기 박물관>에는 연구자들이 직접 만나 본 원주민들과 봉사자들의 개별 인터뷰가 실려 있다. 개별 인터뷰를 종합하여 살펴보면, 주로 살기 어려웠던 시절을 지나 지금도 형편이 녹록치는 않지

36 서울역사박물관(2012)은 사회적 관계망과 원주민들 한 명 한 명의 삶의 기록으로 104마을의 사회문화적 특성을 설명하고 있다. 임원영(2012)은 104마을의 공동체적 관계에서 드러나는 힘의 역학을 ‘선한 권력’으로 개념화하며 공동체를 설명하고, 최성희(2014)는 104마을 1동, 2동의 여성공동체를 중심으로 도시마을의 의의를 밝히고 있다. 조옥라(2015)는 골목길과 모임을 통해 관계를 맺는 노년층 여성들을 중심으로 104마을의 공동체성을 설명한다.

만 마을 내에서 이웃을 위해 봉사하는 사람들의 이야기, ‘고향’과도 같은 104마을로 다시 봉사를 하러 오는 사람들 미담 등 104마을이 여느 도시 지역과는 다르게 얼마나 정과 사랑이 넘쳐나는 곳인지를 드러내는 내용들이 많음을 알 수 있다. 이 책자에는 104마을의 다 무너져가는 빈집이 아닌, 정겨운 달동네로서의 104마을로 비춰지는 사진만이 실려 있다. 연구자들이 만나서 이야기를 나눌 때는 “올해 들어 후원이 없어도 너무 없고, 할머니들이 힘들게 해 너무 힘들다”고 말하는 봉사자도, 재개발 과정에서 손해를 볼까봐 불안해하며 이익을 얻으려고 수를 쓰는 다른 주민들을 도덕적 잣대로 겨누던 한 주민도, 책자 속 환하게 웃고 있는 인터뷰 사진에서는 이웃을 도와 행복한 사람들로 재현되어 있다.

갑자기 많아진 연구단, 관광객, 프로젝트 수행자 등 외지인의 잦은 출몰에 대한 주민들의 반응은 제각각이다. 할머니들은 거의 반사적으로 옛날 이야기를 꺼내거나 경계하고 곁을 주지 않거나, “하루만 살래도 여기에서 못살 거면서” 그저 와서 사진만 찍어대는 것을 비판하거나, 서울시나 언론에 104마을의 열악한 환경에 대해 사진과 함께 “여기는 사람 살 곳이 아니더라”라는 글을 게재해달라고 부탁하기도 하였다. 연구자들이 104마을에서 연구를 시작하면서 독특하다고 생각한 지점은 104마을과 관계 맺고 있는 사람들이 먼저 묻지 않아도 많은 말을 연구자들에게 속사포처럼 쏟아낸다는 점이었다. 실제 사는 주민들은 재개발과 관련해서 처음엔 조금 경계하다가 이내 그동안 쌓인 성토를 하기 시작했고, 외지에서 온 봉사자는 얼마나 이곳에서의 봉사가 힘든지를 말했다. 또한 세대위는 자신들의 억울함을, 세대위는 자신들이 얼마나 위험한 환경에서 살고 있는지를 각각 외부 언론에 알려줄 것을 요구했다.

104마을을 대상화/낭만화하고, ‘세월을 비껴간’ 다른 시공간의 세계로 외부 담론은 104마을을 조명하지만, 정작 104마을 재개발과 관련된 갈등의 얼룩과 점차 파괴되는 이웃 관계, 열악한 주거환경 등은 담론이 드러내지 못한 그늘 아래 있었다. 외부에서 104마을을 비추는 횡수가

점점 더 많아지고 이로 인해 재개발 논리는 더욱 탄력을 받지만, 104마을 주민들의 삶은 외부에 선택적으로 드러나는 형국에 처하여 그들의 호소는 봉사자/외지인/연구자/학생의 위치에 있는 연구자들에게 향했던 것이다.

주민들의 오랜 역사나 공동체적 관계가 현재 104마을에 없는 것은 아니다. 그것은 104마을의 주요한 자원인 것도 맞다³⁷. 그러나 그것은 현재 104마을의 일부일 뿐, 전면에 있는 것이 아니다. 많은 주민은 오랜 재개발 싸움과 “분탕질”, 정치권이 바뀔 때마다 표심을 자극하기 위한 주민 들쭉시기, 상계 3,4동과 같이 뉴타운에서 해제된 지역들과 언론에서 들려오는 “깡통 찼다”는 불길한 소식들, “예전엔 공기도 좋고 이웃 간에 서로 도우며 살기 좋았지만” 이제는 사람들도 많이 떠났고, 가정도 많이 깨지면서 밤에 돌아다니기 무서울 정도로 흉흉해졌다는 것, 재개발 이익을 둘러싸고 서로 간에 도덕적 잣대를 겨누는 등 황폐해진 물리적, 관계적 환경에서 힘겨워하고 있었다. 그러나 외부 담론은 재개발 논의가 104마을의 공간과 주거환경에 끼친 변화, 각자의 상이한 재개발 ‘전략’을 의심함에 따라 공동체가 파괴되는 과정은 드러내지 않은 채, 재개발에 대해서는 유보적인 입장을 드러내며 ‘지나간 시절’과 ‘장밋빛 미래’에 초점을 맞추고 있었다.

25 서울시-세대위 전략적/도구적 결합

104마을 재개발을 둘러싼 장에서 가장 두드러지는 현상은 바로 서울시와 세대위의 결속관계이다. 연구자들이 세대위 사무실에 찾아갔을 때, 세대위 임원 중 한 명은 연구자들에게 ‘서울시 소식통’이 알려줬다는 새로운 소식 하나를 말해줬다. 연구자들이 주대위와 세대위 사무실, 사람

37 이와 관련해서는 조옥라, 2015, 「백사마을의 공동체문화: 도시빈민의 골목문화」, 「비교문화연구」, 참조.

방을 드나들며 들은 소식들은 주로 서울시, 주대위, 세대위, 비대위, LH 등 각 주체가 서로를 고발하고 비리를 폭로하는 내용이었다. 실제로 서울시/노원구청-LH-주대위 간에 고발하는 내용이 많이 들려왔다.

여기에서 연구자들이 새롭게 포착한 지점은 세대위가 이런 내용들에 대해 발 빠른 정보를 갖고 있다는 점이었다. 행정 권력이 가옥주들과 논의를 하고, 세입자에 대해서는 귀 기울이지 않는 것이 이전 전면철거 방식의 재개발에서 드러나는 현상이었다면, 104마을 안에서 서울시와 세대위는 주대위에 대척하여 결속하고 있었던 것이다. 약자를 보호하고, 공동체를 지키는 '이전 시정과와는 다른' 현 서울시정의 104마을 재개발 계획이 외부의 주목을 받고 있어 행정주체 입장에서는 재개발을 빨리 진행해야 하지만, 사업주체(주대위)와의 분쟁으로 개발이 지연되는 상황에서 서울시와 세대위의 결속은 '전략상' 필연적으로 보였다.

이처럼 세대위는 재개발을 빨리 추진하려는 서울시의 정치적 목적과(주대위 주장에 따르면)주대위 법적 자격을 얻으려는 비대위의 이익 목적 달성을 위한 관계망으로 작동하고 있었다. 이전의 재개발 지역에서 세대위는 강제 퇴거되지 않기 위해 저항하는 주체였다면, 104마을에서의 세대위는 서울시, 비대위와 관계 맺으며 하나의 세력화된 주체로 위치하고 있었다. 이전에는 생존권을 지키기 위한 저항의 방법으로 세입자들이 투쟁과 농성을 벌였다면 104마을의 세대위는 이주비용과 재입주가 보장되어 있는 상황이다. 그러나 비가옥주로서 재개발의 속도를 앞당길 수는 없는 위치이기 때문에 그 속도를 앞당길 수 있는 세력 단위에 결속의 여지를 열어두고 있었다. 서울시나 비대위 입장에서는 세력 확장과 주대위의 견제를 위해 세대위와의 결속이 필요하고, 서울시와 비대위, 세대위는 이 지점에서 만나는 것이다.

연구자들이 이 관계를 '전략적이고 도구적'이라고 주장하는 것은 연구자들이 104마을에 문을 연 서울시 동네사랑방에서 담당자들과 진행한 인터뷰와 그때의 분위기, 정황에 근거한다. 연구자들이 재개발 이야기

를 꺼냈을 때 서울시와 노원구청 담당자들이 말하는 정보와 이야기들은 사업을 지연시키는 주대위, 서울시의 정비계획에 관한 것이었다. 연구자들이 세입자에 대해 질문했을 때 담당자들이 한결같이 취한 언어는 ‘세입자는 문제없다’는 것이었다. 세입자는 정비를 계획할 때 그 수치가 파악되었고, 어차피 정비계획 이전부터 거주해야 이주비와 임대주택을 받는 것이기 때문에 정비계획 이후 재개발 과정에서 드나드는 세입자들(비대책 세입자)이 아닌 ‘조건에 맞는’ 세입자들(대책 세입자)은 문제가 없다는 것이었다. 조건에 맞든, 조건에 맞지 않던 세입자들이 재개발에 묶여 보수도 안되는 무너져가는 집에서 현재 어떻게 사는지는 서울시 사랑방에서 만난 담당자들의 관심사가 아니었다.

외부 언론과 104마을의 역사를 관광화하는 노원구청의 외지인 대상 프로그램들이 104마을의 ‘공동체’와 ‘빈자의 미학’을 홍보할 때 중심에 두는 것은 주거보전지역이지만, 주민소통과 공동체 활성화를 위해 입성했다는 서울시 동네사랑방의 담당자들에게서 들을 수 있는 말은 ‘재개발 이익’과 ‘행정절차’에 관한 것이 대부분이었다. 이러한 상황에서 서울시에게는 ‘세입자로서의 주민의 상황’이 아니라, ‘세대위로서의 세력’과 결속하는 것이 ‘전략상’ 필요해 보였다.

26 ‘주거보전지역’을 중심으로 한 이들의 역학관계

주체화된 세력들이 투쟁하고 있는 장에서 쟁점이 되는 것은 주거보전지역이다. 그러나 사업이익과 정치적 목적에 따라 주체들의 세력이 연합하고 혈투를 벌이는 동안 주거보전지역에서 살게 될/살지 못하고 쫓겨나게 될 사람들에 대한 논의는 이뤄지지 않고 있다. 그들은 현재 각 주체의 입장에서 추구하는 이익과 목적에 맞게 갖다 붙이는 명목이 되거나, 마치 모진 세월의 풍파를 온 몸으로 견뎌낸 시간의 장인처럼, 혹은 어려운 환경 속에서도 이웃을 먼저 보살피는 사람들로 외부 담론의 주인공은 되

고 있다. 하지만 실제로 이들이 재개발 투쟁의 장 안에서 어떤 감정으로 어떤 위험을 견디며 살고 있는지에 대해선 드러나고 있지 않은 것이다. 이전에는 전면철거 등의 방식으로 원주민들이 겪고 있는 삶의 위태로움이 드러나기도 했다. 그러나 현재와 같이 원주민들의 삶이 담론에서, 재개발 투쟁의 장 안에서 그 표피만 다뤄질 때, 그들의 삶과 그들이 겪고 있는 위험은 더욱 비가시적인 것이 되는 것이다.

3 무대 뒤의 주인공들

그렇다면, 재개발 주체 세력들의 갈등과 외부 담론에 가려진 104마을 주민들의 실제 삶은 어떠한가? 주민들은 재개발 전, 후, 그리고 무엇보다 ‘현재’ 104마을에서 살아가는 주인공들이지만, 재개발 ‘사업’과 담론에 의해 무대 뒤로 밀려났다. 104마을의 주민이라는 그들의 정체성은 무대 위의 연출과 전략에 맞춰 선택적으로 드러날 뿐이다. 무대 뒤에서 주민들은 실제로 어떤 삶을 영위하고 있는가?

31 “난 권리 없는 세입자” - 비대책 세입자

연구자가 104마을의 한 세입자를 만나러 갔을 때 정황을 기술하면서 104마을에서 (이주비나 임대아파트의 대상이 되지 않는, 재개발에서 대책이 주어지지 않는) 비대책 세입자인 주민의 위치를 설명하고자 한다. 연구자들이 홀로 사는 50대 여성인 주민 A씨의 집으로 가기로 한 날, A씨가 약속장소에 나오지 않아 전화를 하니 집에 불이 났다고 했다. 성급히 그 집으로 찾아가 보니, 그 날 비가 온 탓에 외부에 나와 있는 전깃줄이 합선되어서 불이 날 위기에 있었던 것이었다. 이웃주민이 바로 와서 임시방편으로 화재를 막아주고 있는 상황이었고 A씨는 많이 불안해하고 있었다. 연구자들이 이곳저곳을 들여다봤을 때 보수할 곳이 한두 군

데가 아님을 알 수 있었다. 그러나 보수에 관해 집주인에게 이야기하면 집주인은 나가라는 말을 하기 때문에 말할 수도 없다는 것이 문제였다. A씨가 불안해하는 것은 특히 앞 집 지붕을 누르고 있는 나무였다. A씨의 마당 앞 오래된 나무가 기울어 앞 집 지붕과 벽을 짓누르면서 앞 집 주인이 A씨에게 나무 처리를 강요하지만, 집주인에게 말할 수도 없는 상황에 막막함을 느끼고 있었다. A씨는 주민센터에 민원을 넣었지만, 주민센터는 어떤 해결책도 대답도 없었다. 외지인인 연구자들을 경계하던 A씨는 연구자들이 문제를 해결할 수 있는 방법을 같이 찾아보겠다고 말하자, 그때부터 경계를 풀며 이것저것 보수가 필요한 부분을 말하기 시작했다. 그만큼 A씨가 삶에서 겪고 있는 불편함이나 위험을 토로하고 부탁할 누군가가 없었던 것이다. 그 이후 연구자들이 주민센터에 A씨 집의 나무와 관련하여 민원을 넣고 다음 날 A씨 집을 다시 찾아갔는데, A씨가 전날 주민센터와 노원구청의 공원 녹지와 담당자들이 찾아왔다는 말을 전했다. 두 번째 민원이어서인지, 아니면 서울시의 지원을 받아 104마을에서 연구를 진행하고 있다는 정보를 밝혔기 때문인지 알 수 없지만, 노원 구청이나 주민센터 모두 104마을이 외부에 어떻게 비춰질지에 대해 신경을 쓰고 있다는 사실을 반증하는 사건이라고 할 수 있다.

다음에 다시 만난 A씨는 자신의 종교(가톨릭)와 성당에서의 생활, 기도 모임 이야기를 하며 즐거워했고, 지난 번에 화재가 날 뻔 했을 때 와서 도와준 사람도 기도모임을 같이 하는 사람이라고 말했다. A씨는 방 안에 연탄불이 들어오지 않아 겨울에는 주방에서 잔다고 하였는데, 좁은 주방에 연탄난로가 있어 많이 위험해보였다. 실제로 연구자들이 방에 들어가 보니 단 몇 분을 있기도 힘들만큼 방이 차가웠고, 주방은 너무 좁아 자유롭게 움직일 수도 없었다. 또한 3만 원가량의 수도 개선비용도 주지 않는 가옥주는 계약을 할 당시, 특약 사항에 재개발이 진행된다면 아무 권리도 주장하지 않고 집을 빨리 팔 것, 집 보수에 관해서는 알아서 하라는 내용을 추가할 것을 요구했다고 한다. 기도 모임에 가는 A씨와 함께 집에서 내

려오는데 눈이 오고 있었다. A씨는 눈이 많이 올 때면 파지 좁는 일을 하러 나가기 위해 새벽 2시부터 눈을 쓸어야 한다는 말을 했다. A씨 집 주위는 다 빈집였기에, A씨가 이동을 하기 위해서는 그녀 혼자 눈을 치워야 하는 것이었다. 이전의 달동네에서 눈이란 이웃끼리 함께 하는 공통의 일이었다면, A씨에게 눈은 홀로 감당해야 하는 재앙과도 같은 것이었다.

모순적인 것은 이 집이 재개발에 묶여 있기에 A씨가 월세가 아닌 전세로 이 집에서 살 수 있다는 점이다. 건물보상비를 받기 위해서는 누군가가 이 위태로운 환경 속에서도 실제로 살아야 하고, 이 때문에 A씨는 월세가 아닌 전세의 가격으로 이 집에서 살 수 있는 것이다. A씨의 현재 위태로운 삶을 보호해주는 것은 서울시의 동네사랑방도, 미래의 주거보전지구도 아니었다. 더군다나 A씨는 정비계획 전에 104마을에 들어온 사람이 아니기에 재개발이 진행되거나, 전세 계약기간이 종료되면 언제든 나가야 하는 위태로운 위치에 있었다.

32 “우린 재개발 안 됐으면 좋겠어” - 홀로 살며 공동체적 관계를 유지하는 노년층 여성

104마을에 관해 외부 담론에 많이 드러나는 공동체는 주로 홀로 사는 노년층 여성들의 관계망을 중심으로 한다. 실제로 연구자들이 ‘평화의 집’에 잠시 가방을 두고 할머니들 집에 가 방풍작업을 한 후 다시 평화의 집에 가보니 문이 닫혀있던 적이 있었다. 평화의 집 봉사자 전화번호가 있는 휴대전화는 가방 속에 있던 터라, 어떻게 가방을 찾아야 할지 난감했다. 그러다 평화의 집 바로 옆에 사는 할머니가 평화의 집에 자주 오시기 때문에 봉사자의 전화번호를 알고 있을 것이라고 생각한 연구자들이 그 집에 가 가방의 행방을 물었을 때, 할머니는 B할머니가 가방을 갖고 갔다는 말을 전해주었다. 이후에 B할머니 집 방풍을 하기로 되어 있던 터

라 그 집으로 으레 찾아가겠거니 해서 봉사자가 B할머니 손에 연구자가 가방을 맡긴 것이었다. 가방을 찾기까지 휴대전화는 필요하지 않았다. 심지어 다시 찾은 가방 안 휴대전화를 보았을 때 봉사자가 우리의 가방에 대해 아예 연락도 하지 않았음을 알게 되었다. 확실히 이런 공동체적 관계, 아무 정보 없이 서로가 서로의 상황에 대해 알고 있는 것은 104마을의 중요한 자원이었다.

할머니들이 많이 모이는 B할머니 집에 몇 시간 머물렀을 때, 많은 사람이 그 집을 들락날락했다. 그곳은 할머니들이 많이 모여 있기 때문에, 후원 소식 등 할머니들에게 공지할 사항이 있는 사람들이 자연스럽게 그곳으로 들어왔다. 할머니들은 언뜻 보기에 원래의 나이보다 훨씬 적게 보였다. 할머니들의 대화 속에 오고가는 내용들은 옛돈 떼먹고 도망간 사람 이야기, 옆 집 알코올 중독자에 대한 걱정, 이번 후원물품은 왜 그러냐는 불평, 정치인 욕 등 여러 가지 주제가 섞여 있었다. 할머니들은 재개발이 안 됐으면 좋겠다는 말을 했다. 실제로 본인들은 함께 하루 종일 수다도 떨고 TV도 같이 보면서 즐겁게 사는데, 이사 간 한 할머니는 혼자 집에 있으면서 금세 치매에 걸렸다는 것이다. 근처로 이사 간 노인들이 104마을에 봉사 등을 위해 104마을을 자주 오는 것은 쉽게 볼 수 있는 풍경이기도 하다. 이들의 정체성은 주로 가옥주·세입자에 대한 구분보다 재개발 체감이 거의 없는, 재개발이 되지 않길 바라는 집단으로 생각할 수 있는 것이다.

이들은 외부 담론에서 104마을의 공동체적 관계를 상징하는 집단 혹은 104마을의 보존가치로 대표되고 있었다. 그러나 재개발의 장 안에서는 서울시, 비대위, 세대위에 의해 빨리 재개발을 추진해야 하는 명목으로, 이들의 공동체를 유지하기 위해 필요하다는 주거보전지구는 주대위에 의해 독거노인 집합소로 표현되고 있다.

주거보전지구가 확보된다고 해도 재건축이 시행되는 3년~5년 동안 이들은 흩어져 지내야 한다. 더군다나 모두가 104마을에 다시 들어올 수

있는 것도 아니다. “아파트 맛도 못보고 재개발 기다리다 죽어나가는 사람 많았다”는 주민들의 말처럼, 이들이 재개발을 원치 않는 가장 큰 이유는 “홀로 살면서 언제 죽을지 모르는데, 같이 살다 가고 싶다”는 것이지만 재개발 사업에서 이들이 ‘중간에 흩어져야 하는 기간’과 재개발이 되지 않았으면 좋겠다는 바람은 전혀 논의되고 있지 않는 실정이다.

33 “옛날엔 좋았지… 세월이 이렇게 우리를 만들었잖아… 싸움닭이 되어야 한다니까” - 원주민 가옥주

연구자들은 재개발의 장 안에서 세력화하여 사업을 주도하는 가옥주들이 대부분 외부에 살며 권리자로서의 위치를 드러내는 것과 달리, 실제 104마을 안에 거주하며 이웃들과 어떤 방식으로든 관계를 맺고 있는 원주민-가옥주들이 재개발에 대해 어떤 입장을 취할 것인가에 주목했다. 이들은 공통적으로 104마을이 예전에는 살기 좋았지만 지금은 그렇지 않다고 강조한다. 예전에는 버스에서 내리면 공기부터 달랐고, 서로 간에 돕고 보살피는 이웃 간의 정이 남달랐다는 것이다. 시장골목과 상업도 활성화되어 알부자도 많았다고 한다. 그러나 IMF사태 이후 재개발 논의가 시작되고 “부동산들이 농간을 부리기 시작”하면서 하나둘씩 집과 땅을 팔고 나가거나 내쫓기거나 하면서 빈집이 많아지고 황폐화되었다고 한다. 가정들이 깨져 알코올 중독자도 많아졌고, 외지 사람들이 아무도 모르게 들어오기도 하면서 104마을은 밤엔 무서워 돌아다닐 수 없고 이사 가고 싶은 곳이 되었다는 것이다. ‘누구는 가옥주에서 세입자로 들어왔네, 어떤 세입자는 좋은 데로 이사 나갔으면서 헨 짐은 놔둔 채 이주비 받으려고 하네’ 등 도덕적 잣대를 서로에게 겨누기도 하면서 비난이 나오기도 했다. 재개발에 대한 바람은 “차라리 양성화해서 깨끗하게 빌라 지어 살았으면 좋겠다”는 말도 있었고, “어느 쪽이든 빨리 재개발을 추진해서 깨끗한 아파트로 들어가고 싶다”는 말도 있었다. 그러나 원

주민-가옥주들이 대부분 공통적으로 보이는 반응은 “세월에 지쳐버렸고, 질려버렸다”는 것이다. 주 이유는 비대위에서 이미 동의서를 받아간 사람을 주대위가 자기네 쪽으로 해줄 때까지 찾아오는 등 주민들을 들쭉시키고 있고, 주대위가 LH와 폐쇄적 관계를 유지하면서 돈을 주고받고 있다는 불신은 팽배해 있으며, 선거 때마다 정치인들은 104마을을 공약으로 내걸면서 주민들을 들었다 놔다 하는 등, C주민의 말처럼, 재개발 ‘사업’의 전반적인 과정이 “주민을 희롱”하고 있기 때문이다. 더군다나 재개발로 인해 “깡통 찻다”는 언론보도와 주변 지역의 개발이 중단됐다는 소문들은 주민들을 더욱 불안하게 했다. 서울시가 주민들의 땅을 ‘거저 먹는다’는 말을 강하게 믿고 있는 한 주민은 주대위 위원장이 주민을 위해 싸우고 있다는 말을 하기도 했지만, 이 주민이 알고 있는 정보는 주대위, 비대위가 주장하는 갖가지 소문과 서울시의 정책 등이 한데 뒤섞여 판단의 근거가 되지 못하고 있었다. 그러나 이 주민이 “서울시가 땅을 거저 먹는다”고 주대위 관계자와 똑같은 말을 해도 그 말의 근거는 달랐다. 외지인인 주대위 관계자는 “쓰레기 보존”이라고까지 표현하며 보존할 가치가 없는 땅을 서울시가 보존한답시고 헐값에 주민 돈을 뺏어간다고 말했지만, 실제로 104마을 안에서 사는 원주민-가옥주는 “우리가 몇 십년 동안 힘들게 가꿔온 땅”을 서울시가 거저 가져간다고 말했다. 이들은 주로 재개발 방향에 대해 물었을 때는 “그건 주대위나 비대위에게 물어야 한다”, “말 한번 잘못 나가면 어떻게 하려고 그러냐”며 조심스러워하기도 했고, “그건 우리 입에서 나갈 게 아니다”라며 전적인 주도권을 주대위나 비대위 등 세력화된 주체들에게 전가하고 있었다. 전반적으로 원주민-가옥주들은 “재개발은 할 게 아냐, 닭싸움이야, 싸움닭이 되어야 한다니깐”이라고 힘주어 말한 D주민처럼, 재개발에 대해 극심한 피로감을 느끼고 있었다.

마을-재개발-삶/주거권

상술한 바와 같이, 재개발이 논의되는 20여 년 동안, 104마을의 공간과 공동체는 큰 변화를 겪었다. 특히 2012년부터는 공동체와 역사적 가치 위주의 재개발 방식이 도마 위에 오르면서 104마을의 재개발은 새로운 국면을 맞이했다. 외부에 104마을 재개발이 이슈화되면서 재개발에 관해 ‘구체적인 움직임’이 시작되기도 했거니와, 주거보전지역을 둘러싸고 재개발의 사업성이 또 다시 쟁점화되었기 때문이다. 구체적인 관의 움직임과 쟁점의 시급성에 따라 세력화된 주체들은 이전보다 가시적인 활동성을 보였지만, 실제 104마을에서 거주하는 사람들의 삶은 재개발 사안과 여전히 유리되어 있었다. 연구자들은 9월부터 현재까지 104마을에서 참여관찰과 인터뷰를 진행하면서, 현재 104마을에서 가시화되는 개념 및 이슈는 ‘마을-재개발-삶/주거권’의 세 가지라고 분석하였다. 그리고 이 세 가지 개념 및 이슈가 한 공간에 공존하면서 104마을에 어떤 현상을 야기하는지 질문을 품게 되었다.



그림 8 104마을의 마을-재개발-삶/주거권

마을 - 시간의 주인인 사람들

연구자들이 104마을에서 주민들 및 봉사자들과 신뢰관계를 쌓으며 이야기를 나눌 때에, 대화 안에 공통적으로 내포되어 있는 내용은 ‘104마을에서의 시간’이다. 주민들은 스스로에 대해 말하거나 또 다른 마을 주

민을 소개할 때 “나는 여기서 30년 넘게 살았어” 혹은 “여기 이 사람은 50년 살았어, 이 사람이 여기에 대해선 모르는 게 없어” 등 마을에서 얼마나 오래 살았는지, 이곳에서 얼마나 많은 것을 보았고, 많은 것을 겪었는지를 강조했다. 이처럼 연구자들이 굳이 ‘104마을을 어떻게 인식하는지, 스스로가 마을 주민임을 어떻게 인식하는지’와 같은 질문을 직접적으로 던지지 않아도, 주민들은 마을에 대한 인식을 ‘시간(세월)’을 중심으로 하고 있음을 알 수 있었다.

104마을은 중계동 종점, 불암산 자락 아래에 위치하면서 지리적으로 고립된 공간이고 현재까지 개발이나 도시계획 변경 등 외부에 의한 큰 변화가 없었기 때문에, 104마을 내부의 변화는 시간의 흐름 속에 담겨있다. 실제로 C주민(4.3에서 언급, 1975년에 104마을로 이주)은 “여기가 큰 도랑이었어, 그런데 주민들이 이렇게 만든 거지”, “(1980년대 토지분할로) 우리가 땅을 분할해서 샀거든, (정확히 얼마씩 냈는지는 기억이 안 나는데) 한 달에 20, 30만 원씩 분할해서 냈어.”, “여기는 수도도 없었어. 수도도 할부로 했어.”라는 말과 함께, “우리가 와서 여태껏 땅을 관리하고 지켜왔잖아.”, “우린 여기에서 아들, 딸 시집 장가 다 보냈어”라는 말을 했다.

이처럼 104마을은 초창기 여러 지역의 철거민들이 이주하여 마을을 이룬 역사적 배경 탓에, 집을 만들고 땅을 소유하고 수도를 설치하는 등 주거환경을 다지고 마을을 형성하는 것에 주민들이 오랜 시간과 노력을 투여하였다. 토지와 수도 등을 ‘할부’로 사는 등 거주 환경을 주민들 스스로 개척했다는 사실은 주민들로 하여금 ‘오랜 시간 속에서’ 스스로 이 마을을 만들었다는 자부심과 ‘시간적 주인의식’을 더 강하게 갖게 하는 것으로 보였다. 이러한 104마을의 시간성은 초창기부터 지금까지 이 마을에서 살아온 사람들의 기억과 말로 재현되었다³⁸.

38

연구자들이 만난 주민들 중에는 마을이 형성된 초창기부터 지금까지의 모습을 기억하여 말하는 사람들이 많았다. 연구자들이 만난 마을주민은 총 약 49명이었는데, 이들 중 약 30명 정도가

또한 주민들이 104마을을 ‘마을’로 인식하고, 스스로를 ‘한 마을의 주민’으로 인식하고 있음은 그들이 ‘마을기금’, ‘마을 원로’ 같은 어휘를 사용하는 것을 통해 알 수 있었다.

연구자들이 104마을에 가는 횟수가 쌓이면서, 주민들이 직접적으로 내뱉는 말이나 어휘뿐 아니라 그들이 은연중에 취하는 행동, 행동이 자아내는 분위기, 대화 중에 오가는 말들의 뉘앙스를 통해서도 ‘오랜 시간이 이 마을에서 살아온 사람’으로서의 의식을 감지할 수 있었다. 104마을에서 살다가 근처의 한 영세민 아파트로 이사 간 한 여성을 평화의 집에서 만났는데, 그는 “104마을의 할머니들 때문에 평화의 집 봉사자가 스트레스를 많이 받는다”고 말하면서, “여기 노인들이 고집이 세고 욕심도 많다”는 점을 강조했다. 실제로 연구자들이 느끼기에도 104마을의 할머니들은 개성도 강하고, 짹짹하다는 느낌을 받았는데, 연구자들은 할머니들이 104마을에서 오래 살아오면서 갖는 마을 어른으로서의 자부심과 스스로를 이곳의 주인으로 여기는 의식에서 비롯된다고 보았다. 오랜 시간이 다져온 104마을의 공동체성은 사람들 간의 관계에서도 나타났다. 104마을에서는 주민 이름만 말하면 그 사람이 어디에 사는지, 그 사람에게 어떤 사정이 있는지를 알 수 있었다³⁹. 연구자들이 할머니들의 사랑방이라고 불리는 한 주민의 가게에 앉아 대화에 함께 참여하고 있을 때, 많은 주민이 그 가게에 드나들었는데, 오가는 대화 속에는 “누구네 후원 물품 받았나?”, “내가 일주일에 한번 국 끓이는 봉사 가니까 할머니들한테 후원물품 나오는 거 알고나 있어야.”, “옆집에도 국 좀 갖

평균 30년 이상을 104마을에서 산 사람들이었다. 50년 넘게 살아온 한 할머니는 “처음에 여기가 다 천막 짓고 살았는데, 밤에 호롱불 들고 우리 천막을 찾는데 도저히 찾을 수가 없어서 남편이 찾으러 나왔어”라는 이야기를 들려주기도 하였다.

39 물론 한 사람이 104마을에서 얼마나 오래 살았는지, 마을에서 얼마나 활발하게 관계 맺고 활동하느냐에 따라 차이가 있다. 그러나 어떤 주민이 다른 주민에 대해 말할 때 이름 외에 별 다른 부가 설명이 필요하지 않다는 점은 특징적이다. 실제로 연구자들이 104마을에 갔을 때 이름으로 사람을 못 찾는 경우는 없었다.

다 주면 안 되나, 또 술만 마시고 있을텐데...” 등 한 번의 대화에도 주민 몇 사람의 이야기들이 흘러나왔다. 어느 날은 연구자들이 몇몇 집 방풍 작업을 하기 위해 방풍지를 들고 동네를 돌아다니는데, 세탁소를 하는 한 주민이 누구네 할머니도 방풍작업 좀 해주면 안 되겠냐며 대신하여 부탁하고 그 집까지 안내해준 일도 있었다. 또한 외지로 이사를 나가서도 평화의 집에 들기름을 얻으러 오거나, 대중교통으로 1시간 30분 넘게 소요되는 거리의 지역으로 이사 가고 나서도 104마을 근처 봉사센터에서 봉사를 하고 거의 매일처럼 평화의 집에 들르는 70대 남성도 있었다. 외지로 이사 가고 난 후에도 104마을에 자주 오는 것은 비교적 흔하게 볼 수 있는 모습이었다.

이처럼 104마을은 오랜 시간 주민들이 마을에 들인 노력의 축적, 공동체적 관계를 바탕으로 그 지역 특유의 마을성을 지니고 있었고, 주민들 또한 ‘이 곳에서 오래 산 사람’으로서의 주인의식을 은연중에 드러냈다. 그러나 일부 연구나 104마을 대상의 관광 책자가 미화하고 있는 것처럼 현재 104마을의 공동체적 관계와 마을성이 풍부한 것은 아니다. 오히려 연구자들이 인식하기에 이러한 공동체적 관계와 마을성은 평화의 집, 할머니들이 자주 모이는 사랑방 등 일부 거점을 중심으로 ‘양상하게’ 남아 있었다. 이는 순차적으로 쌓여온 104마을의 시간성을 부동산 시세에 따르는 재개발의 유동적인 시간성이 끊어낸 결과라고 할 수 있다.

4.2 재개발 - 재개발의 시간성과 공간의 변화

오랜 시간과 주민들이 손수 일궈온 삶터로서 104마을의 가치는 재개발 투기바람이 일으킨 이익중심의 가치와 만나면서 점차 변화되기 시작했다.

20여 년 전부터 시작된 재개발 투기 바람으로 인해 104마을에는 수많은 빈집이 생겨났고, 현재 104마을 집들의 담벼락에는 빈집여부와 소유주

이름, 물건번호 등이 기록된 빈집딱지가 부착되어 있다⁴⁰. 주민들의 이야기를 종합해보면, IMF사태 이후 부동산 가격이 치솟았을 때 사람들이 집을 팔고 나가기 시작해서 2005년 경에 빈집이 많아졌다고 한다. 외지 사람들이 투기 목적으로 집을 사는 일이 잦아지자, 원래 사는 사람들은 집을 팔고 나가거나, 세입자들은 재계약이 안 돼서 쫓겨나기도 하면서, 104마을의 집들은 빈집이 되고 마을의 전반적인 분위기는 황폐하게 된 것이다. 연구자들이 연구를 진행한 5개월 동안 104마을을 다니며 느낀 것은 ‘스산함’이었다. 104마을은 집들의 담벼락이 낮고 골목도 좁기 때문에 사람들이 집 내외부에서 조금만 활동해도 그 기척을 금방 느낄 수 있는 구조이지만, 현재의 104마을은 사람이 살며 생활할 때 발산되는 온기를 느끼기 힘들었다.

104마을에서 만난 주민들이 이곳에서 살며 좋았던 시절을 이야기하는 것은 다 과거의 시간에 멈추어져 있었다. “예전에는 경치도 좋고 이웃 간 관계도 좋았지만, (똑같은 공간이어도) 지금은 인기척도 없어 골목에서 누가 튀어나올까봐 무섭다.”는 것이 주민들의 공통된 서사였다. 세대위 사무실에서 만난 임원 한 명은 “지금도 서로 도와주고 그런 것이 남아있기는 하지만, 서로 간에 의심이 많아졌다”는 말을 했다.

살기 좋았던 시절을 과거형으로 말하는 104마을 사람들이 과거에 대해 이야기할 때 따뜻한 기억을 되뇌이는 것과 달리, 현재에 대해 이야기할 때는 이익을 따지는 경향을 보이곤 했다. 이익 중심의 가치는 재개발 바람이 불기 시작한 20여 년 동안 주민들 안에 서서히 자리 잡은 것으로 보인다. 세대위 사무실에서 만난 임원진들은 그들이 알고 있는 재개발 지식을 기반으로 가옥주, 세입자, 서울시, 외지의 투기인들이 각각의 위치에서 어떻게 하면 더 이익을 얻고 서로가 “윈윈”할 수 있는지에 대해 말하곤 했다. 재개발에 대해 지식을 갖고 있지 않은 주민들은 “집값 많이

40

중계본동 동사무소에서도 빈집의 수치에 대한 정보를 갖고 있지 않았지만, 실제 거주민들은 빈집이 70~80%일 것이라고 이야기했다.

오를 때 팔고 나간 사람들은 잘했지. 돈 많이 벌었으니까”, “‘새 집’으로 이사 가놓고 ‘버릴 집’은 여기 놔두는 사람들은 이사비용을 받으려고 그러는 건데, 그 이사 비용은 다 우리 주머니에서 나가는 거다.”, “현재까지 재개발 때문에 (조합 운영비 등) 돈 들어간 것도 엄청 많기 때문에 여기서 살면서 분양받는 사람이 손해이고, 차라리 팔고 분양을 받아서 다시 들어오는 게 훨씬 낫다는 계산이 나오지 않느냐”는 말을 하기도 했다. 이처럼 104마을에서 살기 좋았던 시절은 주민들에게는 단절된 과거이고, 현재는 집값이 많이 올랐을 때 팔고 나가지 못한 것에 대한 후회와 함께 앞으로 각자의 위치(세입자, 가옥주 등)에 따라 어떻게 해야 계산이 맞을 것이냐는 고민이 많아 보였다. 이 지점에서 중요한 것은 104마을 사람들이 이익 중심적이고 이기적인 성향인가 아닌가에 관한 결과론적 판단이 아니라, 주민들이 어떻게 이익중심의 가치와 언어들에 동의하게 되었는지 그 과정을 들여다보는 것이다. i) 재개발이 진행된 긴 시간 동안 ‘살기 좋은 마을을 함께 이뤄왔던 사람들’이 대거 빠져나간 지금 황폐해진 이곳에 ‘이익을 볼 수 있는 기회도 놓치고’ 자신들만 남아있는 것, ii) 이전에는 다 같은 이웃이었지만, 지금은 외부 투기인, (가옥주보다는 세입자로서 위치가 더 이익이 되겠다는 판단하에) 집을 팔고 다시 세입자로 들어온 사람, 이사비용 등을 얻기 위해 꼼수 쓰는 사람 등 재개발 전략이 무엇인지에 따라 서로를 의심하게 된 상황, iii) 재개발로 묶인 특수한 상황 때문에 전세금이 많이 짠 이곳으로 외부사람들이 많이 유입되어 누가 어디 사는지 알지도 못하게 된 점, iv) 정치적/ 사업적 목적으로 정치권, 주대위, 비대위, LH가 104마을 사람들의 삶을 쥐락펴락하는 상황들이 지속되면서 주민들은 재개발이 원하는 이익에 민감하게 반응하는 것으로 보였다.

재개발로 인한 투기 바람은 주민들의 가치체계뿐 아니라 104마을의 공간에도 큰 변화를 가져왔다. 보수 및 개조를 금지하는 재개발 정책과 사람은 빠져나갔는데 집은 되거하지 않거나 외부에서 집을 사놓고 세입자

를 내쫓는 등 다층적인 재개발 전략들이 집들을 묶어두면서 104마을에는 간판은 있지만 문 닫은 가게들과 무너져가는 집들이 많아졌다. 이처럼 현재의 104마을에서는 사람이 사는 풍광은 점차 줄어드는 반면, 상대적으로 주대위/세대위/비대위 사무실, 서울시 동네사랑방과 같은 정치적 공간, 택시 차고지, 새터민을 고용하는 사회적기업 ‘나누미 패션⁴¹’ 등의 기능적 공간, 작고 많은 교회들, 연탄은행, 평화의 집과 같은 종교/봉사단체 공간은 더욱 가시적으로 드러난다. 이러한 정치적, 기능적, 봉사 목적 공간들 사이사이에 할머니들의 사랑방, 아주머니들이 모이는 슈퍼, 세탁소 등 이웃관계의 거점이 되는 공간들이 앙상하게 자리하고 있다. 전체적으로 104마을을 조망했을 때는 무너져 가는 집 담벼락에 그려진 벽화와 외부에서 단체복을 맞춰 입고 연탄배달을 하러온 봉사자들의 행렬 등 봉사 이벤트 등만이 도드라지게 드러나는 형국이다.

이렇듯 재개발의 시간성이 104마을의 전반적인 분위기, 주거환경, 주민들의 가치체계, 이웃 간의 관계에 미치는 영향은 상당한 것으로 보인다. 이러한 상황에서 2012년 발표된 주거보전지역 중심의 재개발 변경계획은 마을성이 점차 사라져가고 있는 104마을을 다시 한 번 ‘마을’로 호명하고 있다. 역사를 간직한 삶터를 보존한다는 재개발 계획이 이슈화되면서, 어느 도시에서 찾기 힘든 향수, 낭만, 따뜻함, 이웃 간의 돌봄이 104

41

나누미패션은 2011년 104마을의 마을복지회관을 임대하여 운영이 시작되었다. 북한이탈주민 및취약계층의 경제적 자립을 위하여 노원구, 나누미패션(주), 통일부가 공동 추진하는 사회적기업이다. 전화로 나누미패션 사무 담당자와 이야기를 나눠본 결과, 지금 현재 나누미패션에 근무하는 사람은 사무직 1명, 현장직 4명 등 총 5명이고, 그 중 북한이탈주민은 없다고 한다. 연구자는 이 통화 이전에 마을복지회관으로서의 기능이 사라지고 대신 나누미패션이 들어선 배경을 알기 위해 노원구청 담당자와 전화통화를 했었는데, 그 담당자는 104마을에는 구청이 관리하는 종합사회복지관이 전부터 없었고, 종합사회복지관이 아닌 마을복지회관이 어떤 식으로 운영되는지는 동사무소가 알지 않겠냐는 말을 했었다. 이에 대해 나누미패션 근무자에게 물었을 때, 본인이 근무하기 전이라 자세히는 모르지만 그 전에는 (복지회관으로 운영될 때는) 수녀님이 계셨고, 어린이집도 있었는데 지금은 노인정만 남아있으며, 수녀님이 개인운영을 한 것은 아니었고 지금도 마을회관은 시유지 땅이기 때문에 노원구 소속이라는 말을 들을 수 있었다. 중계본동 동사무소에 104마을의 인구 구성 관련 자료를 문의했을 때와 마찬가지로, 104마을에 대한 정보는 동사무소나, 노원구청 등 공공기관으로부터 알 수 있는 것이 거의 없었다.

마을에 여전히 남아있기를 기대하는 외부의 시선이 개입되는 것이다. 주민들은 ‘과거형’으로 말하는 서로 돌보며 살기 좋았던 시절을 앙상하게 남아있는 공동체적 관계에서 ‘현재형’으로 찾아내려는 기존 연구는 이와 같은 현상을 가속화하고 있다. 결과적으로 재개발에 “질러버린” 주민들은 스스로를 입단속하며 자신들이 사는 지역으로부터 고립된 채 살고 있었다.

43 **삶/주거권 -재개발의 ‘가능성’으로 묶여버린 104마을의 현재**



그림 9 담벼락에 밑그림만 그려진 채 방치되어 있는 빈집(촬영일 2014. 11)

위의 사진은 104마을을 다니다 보면 볼 수 있는 ‘그리다 만 벽화’인데 이는 재개발의 가능성으로 묶여버린 104마을 현재의 시간과 유예된 공간을 보여주는 상징이라고 할 수 있다. 현재 104마을의 집들은 그 위에 부착된 빈집딱지에 적합한 ‘물건번호’라는 표현이 보여주듯이, 사람이 삶을 영위하는 ‘집’이라기보다 이익을 내기 위한 ‘물건’, 고치지도 못하고 지금까지 끌어안고 온 ‘애물단지’, 이마저도 쫓겨날까 봐 전전긍긍하는 ‘임시 처소’가 되고 있었다. 개보수나 증축을 금지하는 재개발 정책과 외부

투기 바람으로 인해 묶여버린 104마을의 현재는 마을 전반에 걸쳐 구석 구석에 고스란히 드러나 있다. 집 안팎으로 버려진 살림살이 도구들, 떨어진 건축자재, 무너진 벽 등 마을을 들어서자마자 ‘유예된 공간’으로서의 마을 전경이 한눈에 보인다.



그림 10 무너져 가는 집(촬영일 2014. 11)

위의 사진이 보여주듯, 현재의 104마을은 이미 무너진 집만큼이나 ‘무너져가고 있는’ 집도 많다.

“집주인이 있으면 뭐해, 집이 어디에 붙었고, 구조가 어떻게 생겼는지도 모르는데, 번지수만 털링 보고 사는데. 우리 뒷집이 한 번 무너졌어. 빈 집인데 우리 집보다 높은데 한 서너 번 무너지더라고. 나갔더니 슬레이트 지붕 한 쪽이 다 무너져버린거야. 그게 딱 우리 집 창문 5센티미터 내 버려두고 선거야.” (세입자 E주민)

세대위 사무실에서 만난 E주민이 말한 것처럼, 104마을의 거주민들은 ‘하룻밤 사이 안녕’이란 말을 나눌 만큼, 작은 위험이 즉각적으로 생존의 위협이 될 수 있는 환경에서 살고 있었다. 4.1에서 상술한 바 있는 A주민(비대책 세입자)의 집에 연구자들이 찾아갔다가 함께 나오던 길에 A주민은 바로 옆집이 무너질 것 같아서 동사무소에 민원을 넣었던 이야기를 들려주었다. 그리고 민원을 받고 온 공무원들이 ‘(공사장에 사람이 못 들어가게 치는 줄테이프로) 집 둘레를 빙 두르더라’는 말을 덧붙였다. 이처럼 세입자들은 재개발 때문에 집주인에게 보수에 대해 말하지 못하고, 공공기관도 ‘재개발에 묶여 있기 때문에 어쩔 수 없다’는 이유로 별다른 조치를 취하지 않는 ‘현재’를 살고 있었다. 연구자들이 서울시 동네사랑방이나 주대위에 가서 세입자의 상황에 대해 물었을 때 돌아오는 대답은 “(지금은 그래도 예전보다 좋아져서) 이주비용에 임대주택도 받을 수 있으니 세입자들은 괜찮다”는 것이었다. 세입자의 권리 역시 미래의 이익 관점에서만 말해질 뿐, 지금 세입자들이 불공정한 계약관계로 인해 위험한 환경에서 살고 있는 현실에 대해서는 그 어떤 보호 대책도 마련되어 있지 않았다. 더군다나 104마을에서 파지를 주우며 세입자로 살고 있는 한 할머니는 연구자들이 댁에 방풍작업을 해드리겠다고 말했다고 할 때, 자기 집은 방풍 불일 유리라고 할 것도 없는데다가 이제 곧 할아버지와 함께 시골로 이사 갈 것이라며 한사코 방풍작업을 거절했다. 조금 더 기다리며 이주비라도 받아볼까 했지만, 언제 될지도 모르는 상태에서 살기가 힘들어 시골로 간다는 것이었다. 정책의 개선으로 많이 좋아졌다고 여겨지는 세입자의 안전성이나 위치는 20여 년 동안 재개발 논의가 ‘진행 중’이며 노년층 인구가 많은 104마을의 상황을 고려할 때 적확하게 적용되는 것은 아니었다.

한편 유예된 공간의 위험한 환경에서 살고 있는 것은 가옥주-거주민 역시 마찬가지였다.

“이게(재개발) 1,2년 된 이야기가 아니거든. 된다고 된다고 하는데, 아파트에 한 번 살아보겠다 그런 기대를 하는데.. 이게 팔려고 해도 팔리지도 않아. 누가 사려고 하겠어. 재개발이 2,3 년 안에 된다 하면 팔릴 텐데 그럴 가능성이 없다고 하거든. 뭐랄까 막막한 것 같아. 여기가 겨울에는 너무 추워. 근데 몇 년 있다 재개발 된다 그러면 (보일러 같은 거에)나 같아도 투자를 안 하지. 그렇게 저렇게 산 게 몇 년인지 몰라. 옛날 보일러로 사니까 기름만 왕창 들지, 뜨시지도 않아. 한 마디로 여기가 옛날 60, 70년대 같은 거야. 세도 못 놓게 하니까 세도 못 놓고.” (가옥주, C주민)

상술한 것처럼, 주민들은 물리적으로 불편하고 위험한 환경에 살고 있을 뿐 아니라 자신이 사는 공간에 대한 참여권에서도 배제되어 있다. 주민들은 이익중심으로 104마을과 관계 맺은 사람들이나 정치적 목적으로 104마을을 이용하는 정치인들 때문에 재개발이 늦춰지고 있는 것에 대해 격분하면서도, 정작 재개발에 대한 의견을 물어보면 실제 사는 사람들임에도 불구하고 “우리가 어떤 이야기해서 주거보전지구 늦춰진다는 말 나오면 안 된다”고 말하는 등 극히 몸을 사리는 반응을 보였다. 20여 년 동안 재개발로 인한 외부의 입김에 휘둘리며 살아온 세월 속에서 주민들은 자신들이 오랜 시간 가꾸며 살아온 지역에 대한 참여권을 상실해 가고 있었다.

주민들이 점차 자신이 사는 곳에 대한 참여권을 상실하고 있는 배경에는 104마을 주민들 간 연대 약화가 있는 것으로 분석된다. 특히 104마을의 경우에는 한 주민이 “땅 등기가 자기 걸로 3평 되어 있고, 시유지가 28평 되어 있고, 건물은 무허가인거야. 이렇게 복잡해. 명칭은 가옥인데 땅은 3평인 경우도 있어. 여기는 집들이 뚜껑 따로, 문 따로, 벽 따로 다 따로야”라고 말한 것처럼 집과 토지의 소유 여부가 집마다 매우 상이하다. 각자가 처한 상황이 너무 다르고 자신의 상황에 유리하게 재개발 전략을 쓰는 사람들이 있기 때문에, 사람들은 서로 간에 재개발에 관해서는 더

함구하게 되고, 서로 간에 무슨 꿍꿍이가 있을지 몰라 경계심을 갖게 된다. 결과적으로 정 있게 살았던 사람들도 지금은 서로 말도 안하는 “살별한” 상황이 되었고, 함께 연대하여 주거권과 참여권을 주장할 수 있는 연대 또한 약화되는 것이다.

그렇다면 104마을 주민들은 재개발에 관해 어떤 바람을 갖고 있을까? 주민들은 이러저러한 상황에 대해 원망하고 억울하다는 말들을 속사포로 쏟아내다가도 흥분을 가라앉히는 시점에는 “이제는 그냥 좀 깨끗하게 건축해서 살았으면 좋겠다”고 말했다. 분양아파트에 다시 들어올 수 있는지, 대책세입자인지, 비대책세입자인지 등 각자의 위치에 따라 바람은 다양하지만, 재개발로 묶여버린 현재의 유예된 공간에서 오랜 시간을 살아오면서 주민들은 크게 지쳤기 때문에, 조금이라도 개선된 주거환경에서 사람답게 살길 희망하는 것으로 보인다.

IV 결론을 대신하며 : ‘서울시 동네사랑방’과 도시계획 프로젝트

- 1 정책제언
- 2 연구후기

IV 결론을 대신하며 : '서울시 동네사랑방'과 도시계획 프로젝트

“있는 놈들 사진 찍으면서 돌아다니고… 자기가 와서 일주일만 살아보라고 그래. 바람 불잖아? 창문 사이로 모래가 후두둑 떨어져. 못도 못박아. 우리나라 하나 남은 달동네라고 사진 찍으러 오고 잘못된 거야. 어떻게 해놓고 사진을 찍고 주거보전지구 하든 뭘 해야지. 조합이 있고 위원장 있으면 무슨 소용 있어. 지들끼리 싸우는데.” (세입자, E주민)

“그러니까 원주민을, 여기서 사는 사람들을 이야기해야 돼. 외지에서 집산 사람들은 다 사놓고 안 들어와. 지금 빈집이 얼마나 많은지 몰라 (...) 난 재개발이 내일 된다고 해도 들리질 않아. 하도 속아서. 방송이고, 선거 때마다 난리를 피우면 친구들이 전화를 해, ‘이제 너 괜찮겠더라, 재개발 된다더라’ 이렇게. 그렇게 한 지가 몇 번인데.” (가옥주, C 주민)

“돈이 없으신 어르신들이 많지. 괜찮은 분들도 있지만. 어쨌든 주로 할머니들이 몸이 안 좋아. 옛날처럼 인기척이라도 좀 있고 하면 모르는데. 여기 골목 가봐. 누가 튀어나올까봐 무섭지.” (가옥주, D 주민)

거주민들이 공통적으로 말하는 것은 관광 프로젝트든 주거보전지구 계획이든 104마을을 대상으로 그 어떤 시도를 하기 이전에, 지금 사는 사람들을 살리기 위한 대책을 마련해야 한다는 것이다. 다시 말해 그 누구도 아닌, 지금 살고 있는 주민을 생각해야 한다는 것이다.

현 서울시정의 104마을 재개발 변경 계획은 기존의 터를 최대한 보존하는 정비계획 방식이고 임대주택의 수도 2배 가까이 증대되는 등 이전의 재개발 계획에 비해 진일보했다고 평가할 수 있을 것이다. 그러나 ‘미래

의 마을에 대한 기획'을 점차 유명마을처럼 되어가고 있는 104마을의 현재에 대입하려는 시도는 지금 104마을에서 살고 있는 주민들 피부에 직접 닿아있지 못하다.

연구자들이 104마을의 서울시 동네사랑방에서 노원구청, 서울시, 비대위 사람들과 이야기를 마치고 A주민의 집을 찾았을 때 4.1에서 언급한 것처럼, A주민의 집에 화재의 위험이 있었다. 불안에 떠는 A주민을 뒤로 한 채 스산한 공가들을 지나 마을 입구로 내려오면서 본 서울시 동네사랑방의 문은 굳게 닫혀있었다. 그리고 12월 이후로 104마을에 갈 때마다 서울시 동네사랑방이 문 연 것을 볼 수 없었다. 바로 앞에 사는 주민에게 확인해보니, 요새 사랑방은 문을 열지 않는다고 했다. 서울시에서 밝힌 사랑방 개설의 목적은 '주민과의 소통강화 및 공동체 형성을 위함'이지만, 주민들이 현재 어떻게 사는지, 이 마을에 세입자는 얼마나 살고 있는지에 대해 담당자들이 알고 있는 바는 없었다. 담당자들이 주민들에 대해 알고 있는 정보는 재개발 절차에 관련된 내용뿐이었다. 무슨 연구하러 온 거냐는 담당자들의 물음에, 연구자들이 104마을 사람들이 재개발을 앞두고 어떤 상황에 처해있는지 주민들과의 만남을 통해 알고자 한다고 답하자, 담당자들은 "주민을 많이 만나보라"고 말했다. 담당자들은 주민을 만나는 일이 연구자의 몫으로 생각하는 듯 했다. 사랑방 안에 있을 때, 유리벽 하나를 사이에 두고 사랑방 안팎은 전혀 다른 두 세계로 인지되었다. 실제로 사랑방 안에서 정비계획 도면상의 이야기 저 이야기들이 오고갈 때에 A주민은 화재의 위험 앞에 불안해하고 있었다. 또한, 이미 정치권에 크게 실망한 104마을 거주민들에게 서울시 동네사랑방의 단기적이고 무성의한 운영은 실망을 더하는 형국이었다.

연탄은행을 맡고 있는 목사님이 "재개발의 논리는 실제로 여기 있는 철거주민들의 보다 나은 주거환경을 위해 나온 것이 아니다"고 말한 것처럼, 지금까지의 재개발 계획은 실제 사는 사람들을 고려하지 않고 오히려 쫓아내는 결과를 만들었다. 인간답게 살 권리를 말하는 현 서울시

정의 정비계획인 재개발 변경 계획 또한 이 계획이 '104마을에 사는 사람들을 위한 것이 맞는지' 더욱 집요하게 검토하는 작업이 필요하다. 더군다나 104마을의 재개발 변경 계획의 이슈화는 104마을 관광 프로젝트 등 외부 시선의 개입을 부추겼는데, 외부 담론에서 '살아 있는 공동체'로 조명하는 104마을의 봉사자들은 현재 많이 지쳐 있는 상태였다. 평화의집도 경제가 안 좋아지면서 후원이 일절 끊기는 바람에 봉사자가 직접 구청과 기업문을 두드리며 후원 물품을 얻으러 다녔고, 다른 봉사자의 방문도 일정하지 않으면서 평화의집 전담 봉사자 혼자 많은 일을 감당하고 있었다.

재개발 바람이 사람들의 관계와 104마을의 공동체성을 이러한 변화로 이끌었는데, 무조건적으로 인간성에만 기대는 것은 현실을 무시한 낙관적 기대일 뿐이다. 재개발의 오랜 시간성은 한 번에 몰아닥치는 폭우가 아니라, 서서히 인간이 스스로 일구어온 환경과 관계들을 끊어내는 가랑비와 같다. 이런 변화가 서서히 진행되는 시간 동안 주민들은 스스로도 인식 못한 채 재개발이 원하는 이익, 권리에 대한 언어들에 체화하며 서로를 경계하고 있었다. 같이 살던 사람들이 한두 명씩 떠나면서 공간에 대한 애정 역시 사라졌지만, 재개발에 대한 '가능성' 때문에 혹은 이만한 데도 구하기 힘들어서 이리저리도 저리저리도 못하는 삶을 오랜 시간 동안 살아가고 있었다.

정비계획에 명시된 주거보전지역에는 공동주택, 공동세탁장 등 '공동'의 공간 계획이 많이 포함되어 있다. 그러나 정비계획상의 공동체는 '이식된 공동체'일 뿐, 104마을의 역사가 일궈낸 공동체는 아니다. 재개발로 점차 사라지고 있는 마을을 또 다른 재개발 계획으로 덮는 것은 불가능하다. 104마을의 공동체를 정말 지키려고 한다면 104마을의 공동체를 단일하고 추상화된 존재로 여길 것이 아니라, 그 한 명 한 명이 재개발 논리의 침투과정에서 어떤 변화를 겪었는지, 앞으로 어떻게 될지에 대해 면밀히 예상하는 작업이 필요하다.

현 서울시정은 2014년 9월에 서울시정 4개년 계획을 발표했는데, 4가지 핵심 과제 중 하나는 도시재생사업에 관한 것이다. 연구자들은 104마을에서 서울시 동네사랑방이 재개발 관련 행정기준 안에서만 거주민들을 대하는 것과 정비계획상의 주거보전지역이 대표하는 공동체성이 현재의 104마을 공동체에 전혀 가 닿지 못하는 것을 보면서, 현 서울시정이 주력하는 도시재생사업이 재생이라는 이름으로 포장된 또 하나의 거대한 도시개발 프로젝트는 아닐지 우려되었다. 사람이 한 도시/지역에서 제도와 관습 등의 환경과 유기적으로 관계 맺고 살며 몸에 밴 습관과 인식은 그 지역을 떠나 다른 지역으로 간다고 해서 한꺼번에 사라지는 것이 아니다. 104마을에서 살다가 인근 지역으로 이사 간 한 아주머니가 현재 사는 아파트에서도 혼자 사는 할머니의 식사를 챙기거나 104마을의 호남식당 주인 아주머니가 재개발 방향에서 할머니들이 이동하고 살기 편한 방식을 우선적으로 생각하여 말하는 것은 공동체를 실현하겠다는 의지에 의한 것이 아니라 오랜 시간 함께 몸을 부대끼고 서로의 일상을 공유하며 산 생활이 몸에 뻗기 때문일 것이다. 현 서울시정이 수익 중심의 도시개발방식에서 벗어나 도시재생과 공동체를 지키는 방식으로 나아가고자 한다면 가장 먼저 필요한 것은 거대한 도시계획이 아니라 그 계획이 누구를 위한 것인지, 사는 사람들이 환경과 어떻게 관계 맺고 있는지를 묻고 살피는 일이다.

1

정책제언

현 서울시가 추진하는 마을 공동체 중심의 주거지 정비 사업은 분명 도시 재개발 패러다임의 전환을 가져올 수 있는 획기적인 시도이다. 그러나 이러한 시도의 첫 사례로 꼽히는 104마을뿐 아니라 이후 타 지역의 도시계획 방향에서 연구자들이 제안하고자 하는 것은 다음과 같다.

- 이 연구의 분석내용에서 나타나듯이, 세밀한 실태조사 없이는 오히려 (사회적)약자들의 권리를 보호한다는 명분으로 그들의 삶을 비가시화하기 쉽고, 단순히 공간디자인으로서의 도시정비에 그칠 위험이 크다. 따라서 주거지 정비 대상을 선정하고, 도시설계 및 정비시행인가 등의 행정적 절차가 진행되기 이전에 대상지역의 실태조사가 반드시 선행되어야 한다.
- 국토교통부(2012년 9월)의 자료에 따르면, 주거환경개선의 방법으로는 현지개량, 공동주택, 거점 확산방식이 있다. 이는 지역마다 그 지역이 지닌 특징과 처한 상황 등을 고려해 적합한 방식을 선택해야 한다는 것이다. 또한 이 사업에는 주민동의가 필요하며, 여기에는 세입자의 동의도 명시되어 있다. 이는 사업시행에서 세입자들의 권리를 인정하고 있다는 것이다. 그러나 연구자들의 조사 상으로 104마을에서 세입자들은 재개발사업에 어떤 정치적 권리(투표권)도 가지지 못하는 것으로 보였다. 서울시는 행정적 절차뿐만 아니라 재개발대상지역의 주민대표체에서 세입자의 정당한 정치적 권리가 보장받고 있는지에 대한 관리, 감독을 해야 할 것이다.
- 마지막으로 이 연구에서 중심으로 다뤘던 것은 재개발 논의와 계획 사이에서 현재가 사라져버린 실 거주민들의 삶에 대한 것이었다. 낙후된 지역의 주거환경개선이 무엇보다 시급하다. 현재 104마을은 하룻밤 사이에도 집이 무너지는 환경이기 때문에 주거환경 안정에 대해 현재처럼 재개발 관련 법에 근거하여 소극적으로 대처하는 것이 아닌, 사람 삶의 안정성에 근거하여 실 거주민들을 보호하는 적극적인 정책이 필요하다.

2 연구후기

연구자들이 처음 104마을에서 연구를 시작해야겠다고 생각한 동기는

단순했다. 골목길과 담벼락 등 삶을 지키는 재개발을 한다고 하는데, 물리적 공간 계획만으로 60년대부터 강제이주되어 살아온 사람들이 또 다시 쫓겨나지 않고 104마을에서 계속 살 수 있을까 하는 물음이었다. 연구를 진행하면서 연구자들이 처음에 가졌던 질문은 현지에서도 유효하다는 것을 알 수 있었다. 인간답게 살 권리를 주창하며 공간계획으로 설명되는 재개발 계획은 주민들의 구체적인 삶과 괴리되어 있었던 것이다. 연구자들도 104마을에서 연구를 시작한 초반부에는 딜레마에 부딪혔다. 어느 외지인처럼, 도시에서 볼 수 없는, 이익을 뛰어넘는 인간다움의 가치가 104마을 이곳만은 있지 않을까 하는 기대감을 포기하고 싶지 않았던 것이다. 그리하여 의식적으로 연구의 렌즈를 여기저기로 돌려보기도 했다. 그러나 연구자들은 104마을에서 재개발을 뺀 다른 것을 말할 수 없다는 것을 결국 인정할 수밖에 없었다. 재개발 바람이 일으킨 104마을의 변화가 현재 104마을의 전면에 있기 때문이다. 현재 104마을에서 재개발은 먼일 같아 보이지만 막상 사업시행인가까지 나고 나면 그 변화의 속도와 방향은 누구도 예측하기 힘들 것이다. 정책적 변화와 이해 관계에 따라 공간과 사람들의 삶의 양식, 관계가 재편되고 휘둘리는 것을 막으려면 사람들에게 어떤 변화가 일어날지, 그 변화에서 배제되는 사람은 누구인지, 사람들은 그 변화를 예견하고 주도할 수 있는지에 대해 숙고해야 한다.

참고문헌

참고문헌

- 2012서울생활문화자료조사, 2012, 「104마을: 중계본동 산 104번지」
- 김세용, 2011, “도시 재개발의 새로운 방향”, 「도시문제」 46(511).
- 김수진, 2012, “노원구 중계본동 104마을의 서민문화 경관: 신 자유주의 시대 도시권력 공간 속의 촌락”, 고려대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 변창흠, 2011, “정비사업에서 세입자 주거권의 성격과 침해 구조에 대한 비판적 고찰”, 「공간과사회」 21(2).
- 서원석·김성연, 2012, “도시재생을 위한 주택재개발사업에 있어 공공관리제도의 역할에 관한 연구 : 거주민과 전문가 인식을 바탕으로”, 「한국지역개발학회지」 24(4).
- 손신애, 2012, “‘로컬에 대한 윤리’에서 ‘로컬의 윤리’로”, 「로컬리티 인문학」-(8).
- 임원영, 2012, “도시빈민의 생존방식 속에 나타난 내부의 권력 : 서울 노원구 백사마을 사례분석”, 서강대학교 사회학과 석사학위 논문.
- 정복환·김갑열, 2011, “주택재개발사업 세입자의 법적권리 의식”, 「大韓不動產學會誌」 29(2).
- 정철모, 2011, “도시공동체 활성화와 도심재개발 방향”, 「地方行政」 69(694).
- 조옥라, 2015, “백사마을의 공동체문화: 도시빈민의 골목문화”, 「비교문화연구」, 21(1).
- 최성희, 2014, “도시 이주의 역사와 도시마을(Urban Village) : 서울 노원구(蘆原區) 중계본동(中溪本洞) 104(百四)마을”, 「次世代 人文社會研究」 10(-).
- 최인기, 2012, 「가난의 시대: 대한민국 도시빈민은 어떻게 살았는가?」
- 니할 페레라, “미래를 향한 경쟁 - 레지빌리티, 저항 그리고 다라비 재개발”, 배운기 역, 「로컬리티 인문학」, -(8).

기타자료

- 홈페이지

<http://www.mltm.go.kr/USR/policyData>

국토교통부

<http://opengov.seoul.go.kr/sanction/1187952>

서울시

<http://cafe.daum.net/k104>

중계본동 주민자치회

- 신문기사

민동훈 기자, “백사마을, 저층주거지 보전과 재개발 동시 추진”, 『머니투데이』, 2012.5.3.
<http://www.stock.mt.co.kr>.

이근호 기자, “박원순표 도시재생 본격화…전담본부 설치, 4년간 2조원 투자”, 『News 1』, 2014.9.4.
<http://news1.kr/articles/?1845333>

배경환 기자, “박원순식 첫 재개발 ‘백사마을’, 알고 보니 과거방식?”, 『아시아 경제』, 2012.5.16.
<http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2012051613220982173>

서울연구원 2014-CR-15

재개발을 앞둔 104마을의 현재

발행인 김수현

발행일 2015년 1월 14일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1019

비매품

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.