

청년 주거지로서 서울 1세대 아파트 탐험기 ① - 당장 소득을 높일 수 없다면, 주거비를 싸게!!

2017.05.31 | 황서연_새사연 정회원 | hopesfall666@gmail.com

새사연은 '현장보고서'라는 이름으로 인터뷰, 현장 답사 및 관찰 등의 이야기를 전하고자 합니다. 본 글은 새사연 정회원 황서연님이 작성한 보고서입니다. 저소득 청년 1인 가구를 위한 적정 주거지를 발굴하기 위해 부흥주택, 1세대 아파트 등의 현장을 답사했습니다. - 편집자 주

이 탐험기는 작년(2016년)에 일어났던 실화에 근거하고 있습니다. 임산부나 노약자 및 심신이 불안정하신 분들도 재밌게 읽을 수 있도록 노력했으나 대부분의 세상일들이 그렇듯 마음같이 되진 않았습니다. 이 이야기는 청년뿐만 아니라 서울 등 대도시에서 사는 저소득 1인 가구 누구에게나 해당될 수 있는 이야기니 자신이 청년에 해당되지 않는다고 실망하지는 마시고 그냥 재미있게 읽어주시면 감사하겠습니다.

먼저, 이 탐험이 왜 시작되었는지 배경을 설명드리기 위해 자기소개를 하겠습니다. 저는 대학 진학을 위해서 상경한 후 조금 있으면 10년째 서울에 살고 있는 청년입니다. 상경 이후 하숙, 고시원, 잠만자는 방, 학교 기숙사, 얽혀 살기, 자취 등 끊임없이 옮겨다니며 청년들의 주거빈곤을 스스로의 문제로 경험하게 되었고, 이 문제가 심각성에 비해 사회적으로 공론화되지 않다는 점에 문제의식을 느껴 그동안 다양한 활동을 했습니다. 예컨대 청년들의 주거권 보장을 위한 '민달팽이유니온, 민달팽이주택협동조합'이란 단체의 결성과 초기활동에 직접 참여했고, 현재는 대학원에서 주거관련 사회적기업을 공부하고 있습니다.

꾸준히 청년들의 주거빈곤에 꾸준히 관심을 갖고 살펴보니 사실 이 문제의 근본적인 해결방법은 안정적인 일자리와 소득에 있다고 생각하지만 지난 십수년간, 아니 그 이상 아무도 제대로 풀지 못한 이 문제가 해결되기까지 가만히 앉아서 기다릴 수도 없다는 생각에 이르렀습니다. 기존에 진행한 활동도 있었지만, 대학원 입학 이후 새로운 사회적기업의 비즈니스 모델을 고민하다 '소득을 당장 높일 수 없다면, 주거비를 싸게 만들어보자!'는 마음으로 이 탐험을 계획하게 되었습니다.

기획 단계에서 참고한 사례는 **오늘공작소**라는 단체가 마포구 망원동의 부흥주택¹⁾을 개조하여 청년 1인 가구의 주거지로 활용한 '**부흥주택 프로젝트**'였습니다. 해당 부흥주택은 총 4개동 107세대 규모로 1977년에 준공되어 2014년 당시에는 지어진 지 40년이 다 되었지만, 재

1) 부흥주택이란 한국전쟁 이후 1955년부터 대한주택영단(한국토지주택공사의 전신 중 하나), 상업은행 및 서울시 등이 산업은행국채발행기금 또는 귀속재산처리적립금 중 주택자금용자를 통하여 건설하고 분양 또는 임대한 주택(정아선, 최장순, 최찬환, 「청량리 부흥주택의 특성 및 변화에 관한 연구」, 2004, 대한건축학회 논문집 - 계획계 20(1), p.124)



건축 추진이 중단되자 절반 이상이 방치되어 있었습니다. 오늘공작소 활동가들은 자신들의 사무실 바로 옆에 있던 이 부흥주택을 주목하고 세대 당 보증금 100만원, 월세 10만원 수준에 임차하고 세대 당 재료비 150만원으로 수리하여 총 4세대를 스스로의 거주공간으로 탈바꿈시켰습니다. 이는 오늘공작소의 '50만원의 프로젝트'의 일환으로 추진되었는데, 지역에 기반하여 생활최저선만 벌고 공유지 안에서 “그 순간 재미있는 일”을 하자는 취지였습니다.

사진1. 부흥주택 프로젝트 내부



출처: 왼쪽 경향신문, 오른쪽 개인소장

비록 2016년 이후 재건축 추진이 급물살을 타게 되면서 임대인의 요구로 4세대 모두 철수하여 현재는 존재하지 않지만, 개인적으로 오늘공작소의 '부흥주택 프로젝트'는 주거빈곤 문제에 접근하는 방향이 다양할 수 있음을 일깨워주었습니다. 기존에는 청년 주거지 조성 방안으로 신축하거나 대규모 리모델링을 하는 것 중심으로 사고했는데, '부흥주택 프로젝트'는 신축이 아니더라도, 큰 돈 들이지 않고 직접 부딪치면서 수리하는 방식으로도 청년들의 주거지를 만들 수 있다는 점을 보여주었기 때문입니다.

사진2. 망원동 부흥주택 전경



출처: 개인소장

그래서 처음 고른 탐험지는 망원동 이외의 다른 지역 부흥주택이었습니다. 인터넷과 문헌자
승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

료를 뒤져보니 청량리 부흥주택이 가장 대표적인 곳임을 알게 되었는데, 마침 멀지 않은 곳에 있어서 주저하지 않고 바로 현장으로 찾아갔습니다. 청량리 부흥주택의 첫 인상은 일단 망원동과 비교했을 때 규모가 훨씬 크다는 것이었습니다. 그리고 문헌조사를 통해 1955년, 1957년에 지어졌다는 점을 알고 있었지만 앞서 1977년에 준공된 망원동 부흥주택보다 겉보기에 상태가 좋아 보였습니다. 오랜 세월동안 증·개축과 수리가 계속 이어져, 세대별로 구조가 천차만별이기 때문에 일률적으로 계산할 수는 없지만 부동산 중개사무소를 통해 알아본 바에 따르면 2016년 하반기에는 대략적으로 세대별로 보증금 200~500만원에 월세 20~35만원 수준이면 임차할 수 있어 가격적인 면도 괜찮았습니다.

사진3. 청량리 부흥주택의 과거, 현재



출처: 왼쪽 아시아경제, 오른쪽 고대신문

그러나 청년 주거지로 활용하기에는 망원동과 비교했을 때 몇 가지 특징이 눈에 띄었습니다. 먼저, 망원동의 경우 부흥주택 주변 대부분이 현대식 건물이고 최근 ‘망리단길’(망원동과 이태원 인기 상권 ‘경리단길’의 합성어)이라는 신조어가 등장할만큼 청년들에게 인기있는 지역으로 부상하고 있지만 청량리의 경우 부흥주택 단지의 규모 자체가 상대적으로 크기 때문에 청량리에서 부흥주택이 고립되어 있다는 느낌이 들었고, 인근에 고려대를 제외한다면 청년들을 유입시키기 어려운 조건이라는 생각이 들었습니다. 또한 망원동과 달리 대부분의 주택에 기존 주민들이 거주하고 있기 때문에, 비어있는 곳을 활용했던 망원동 사례와는 달리 청년 주거지로 활용하는 것에 대해 원주민들의 입장이 매우 중요하게 고려되어야 한다고 보았습니다. 나중에 알았지만 2015년도에 보도된 기사²⁾에 따르면 실제로 당시 청년 10여명이 청량리 부흥주택에 들어가 마을만들기 활동을 하려다 원주민의 삶에 악영향을 끼칠 수 있음을 걱정하며 시도를 포기한 사례도 있었습니다.

청량리 부흥주택은 청년 주거지로 활용하기에 쉽지 않겠다는 판단이 어느 정도 들었지만, 그래도 이왕에 나온 김에 청량리를 한 바퀴 돌다보니 전혀 예상하지 못했던 주거지가 눈에 띄었습니다. 이 글의 주제인 1세대 아파트가 드디어 나온 것인데, 바로 부흥주택 인근의 흥파아

2) 김보미 기자, ‘주민이 만든 마을에서 주민이 떠난다...마을만들기의 적(敵) ‘젠트리피케이션’’, 2015-04-24, 경향신문



파트였습니다. 홍파아파트는 1971년에 준공된 48세대 규모의 작은 아파트인데, 부동산에 문의해보니 당시 방 2개 1세대가 보증금 1,000만원 월세 50만원 정도에 구할 수 있다는 것을 알게 되었습니다. 창문있는 고시원이 보통 월 35~50만원 정도한다는 점을 고려한다면, 얼핏 계산할 때 개인당 방 1개씩 쓰더라도 고시원보다 가격경쟁력이 있겠다는 판단이 들었고 오래되긴 했지만 그래도 아파트라는 점에서 고시원보다 주거환경이 나을 것이라는 추정이 가능했습니다.

사진4. 청량리 부흥주택 인근의 홍파아파트



출처: 개인소장

이 후 버스를 타고 창밖을 바라볼 때나 길거리를 걸을 때, 1세대 아파트가 있으면 이름과 위치를 기록해두곤 했는데 나중에 이를 모아보니 1세대 아파트의 일정한 특징이 있음을 알게 되었습니다. 위치는 서울의 구도심이라고 할 수 있는 동대문, 마포, 서대문, 성북, 종로에 집중되어 있어 교통이 편리하고, 가격은 일반 아파트의 절반 이하 수준이었습니다. 동시에 문헌 조사도 진행해보니 장림종, 박진희(2009)의 『대한민국 아파트 발굴사³⁾』를 비롯한 다양한 1세대 아파트에 대한 연구자료를 찾을 수 있었습니다. 기존 연구자료는 대부분 1세대 아파트의 사용가치보다는 건축학적, 미학적 가치에 집중하는 내용이었기 때문에 사용가치에 대해서 파악하기 쉽지 않았지만 기존 자료를 통해서 한국 사회에 아파트가 도입되는 배경과 과정을 이해하게 되었고, 기존에 가격에만 집중하던 글쓰이의 시야를 넓히는 데 큰 도움을 받았습니다. 이 과정을 거치면서 1세대 아파트는 글쓰이의 중요한 주제가 되었고 결국 청년 주거지로서 1세대 아파트를 활용할 수 있을지 알아보기 위해서 밖으로 나섰습니다.👉

다음 이야기는 2편에서 계속됩니다.

3) 장림종, 박진희, 『대한민국 아파트 발굴사』, 2009, 효형출판

사진 출처

- 사진 1. 강윤중 기자, “청년들 주거 해결, 자립의 첫걸음이라 생각”, 2014-12-11, 경향신문
 사진 3. 오진희 기자, “청량리역은 사모의 길이었다”, 2013-04-26, 아시아경제
 조현제 기자, ‘50년 전 과거와 현재의 삶이 중첩된 공간, 부흥주택’, 2016-05-01, 고대신문

2017년 새사연 발간 보고서

2017년 5월 31일 기준

분야	발간일	제목	작성자
경제	01/03	진짜' 경제민주화로 ⑤ 하청 중소기업, 글로벌 중견 대기업 될 수 없나?	정승일
노동	01/09	2017 전망보고서 (1) : 노동시장 불안정성의 심화	송민정
경제	01/12	일본은행이 선택한 화폐적 해법, 2017년을 희망의 해로 만들 수 있을까?	송중운
복지	01/16	2017 전망보고서 (2) : '불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다	최정은
국내외 정세	01/23	2017 전망보고서 (3) : 국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017	박세길
세계경제	02/03	2017 전망보고서 (4) : 2017년 세계경제, “공포의 해”가 될 것인가?	송중운
마을	02/06	2017 전망보고서 (5) : 다가오는 건거의 계절, 마을살이의 운명은?	강세진
부동산	02/10	2017 전망보고서 (6) : 장기불황 초입에 들어서는 주택시장	권순형
보건의료	02/13	2017 전망보고서 (7) : 한국 보건의료 체계의 개혁, 더 이상 미룰 수 없다	고병수
종합	02/22	2017 전망보고서 (8) : 2017년 7대 분야를 전망하다	새사연
부동산	03/08	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ①	권순형
부동산	03/10	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ②	권순형
부동산	03/16	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③	권순형
부동산	03/23	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④	권순형
주거	04/12	민달팽이주택협동조합이 3년을 버티며 남긴 고민들	황서연
선거	04/18	The Plan: 민주주의 깨트리기	강세진
사회복지	04/27	성장과 복지를 위한 사회정책, 한국사회 미래비전이 되어야 한다	이은경
선거	04/29	2012년 대통령선거에서 광학식투표분류에 따른 후보자간 상대적 불균등성 규명	강세진
보건의료	05/02	한국 보건의료, 어디로 가야하나	이은경
주택	05/10	비영리 공동체주택의 의미 및 활성화 방안	강세진
마을	05/25	관계와 숫자로 마을공동체 드러내기	강세진
주거	05/31	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트탐험기 ①	황서연

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.