

주택 재개발 단지 경계공간의 선형공원 설계

- 서울특별시 노량진 재정비촉진지구를 중심으로 -

임범택

서울대학교 환경대학원 환경조경학과

도시의 다양한 기반시설들이 시간이 지남에 따라 탄생과 노후화, 그리고 재탄생의 순환을 거치는 것은 자연스러운 현상이다. 그러나 현대 도시에서 재개발은 경제의 논리에 따라 양적 요구, 금전적 요구만을 충족시키기 위해 진행되며, 공간 분리현상을 낳았다. 공간의 물리적 분리는 사회적 분리라는 도시 문제를 낳았다. 특히 재개발로 들어선 고급 아파트단지와 남아있는 기존의 도시조직 간 공간적 분리로 발생하는 도시문제는 이미 도시에 혼재해 있다. 이를 해결하려는 방안은 공공 차원에서 다양하게 제안되고 있으나, 재개발을 통해 물리적 공간을 구축하는 단계에 있어서는 사람들의 금전적 요구를 만족시키는 것이 우선이고, 공간의 분리를 해결하기 위한 논의는 누락되는 것이 현실이다.

주택재개발은 공공주체가 도시기능과 주거환경을 개선하기 위한 공익적 목적으로 도시 전체에 대하여 새로운 질서와 환경을 제공하는 주택이나 주거지의 갱신을 의미한다(최진수, 2005). 과거 공공의 주도로 도시 환경을 개선하려던 진행된 재개발과 달리, 현재의 재개발은 사유지에서 민간에 의해 공공성의 추구보다는 재산증식을 위한 논리로서 선택, 진행되었고, 게이티드 커뮤니티의 유형 중 하나인 고급 아파트 단지가 확산되는 양상을 나타나게 되었다(정현목, 2012). 이러한 공간의 물리적 분리의 확산은 사회적 분리 문제 또한 만들어냈다.

이러한 공간분리에서 시작된 물리적 분리, 사회적 분리의 해결은 경계공간의 능동적 활용을 통해 기대할 수 있다. '경계공간(in-between)' 경계에 포함되는 공간들의 성격이 합쳐지며, 공존하며 서로 상호작용할 수 있는 중간 공간이 되어야 한다. 이러한 경계공간은 이분법적, 확정적인 경계의 구도가 아닌 관계를 재정의하고, 소통시키는 중립적 공간이다(이희원, 2015).

기존 도시조직 사이에 들어서 중간 공간의 역할을 했던 선형공원 사례로서는 연남동의 경의선 숲길이 있다. 경의선 숲길은 서울의 명소로 떠오르며 지역주민뿐 아니라, 관광객들까지 방문하는 공원으로 성장했다. 그러나 연남동 경의선 숲길은 몇몇 도시문제를 발생시켰다. 첫째, 이용객들은 공원에서 늦은 밤까지도 음주와 소음 등으로 지역주민들이 불만을 표출하고 있다. 둘째, 방문객은 많으나 공원이 골목 가에 위치하여 주차문제가 심각한 수준이다. 마지막으로 젠트리피케이션 현상과 소음, 쓰레

기, 주차문제 등으로 인해 주거 기능은 떨어지고 거주민들이 점점 떠나가고 있다.

대상지인 노량진동은 우리나라에서 대표적인 학원가 중 한 곳이다. 1970년대 초, 정부가 종로의 입시학원들을 사대문 밖으로 이전토록 지시함에 따라 대성학원이 1978년 종로에서 노량진동으로 이전하며 학원가로서 자리 잡게 되었다. 또한, 성인사교육 시장과 공무원 시험 시장의 성장으로 노량진은 공무원 시험학원의 밀집 지역으로 변화했다.

과거 공무원이란 직업에 대한 사회적 인식은 좋지 않았으나, 공정한 경쟁, 안정성, 삶의 균형 등의 이유로 공무원은 "좋은 일 자리"로 인식이 변화되었다(정연순, 2010). 이에 영향을 받아 공무원 채용시험 지원자 수 또한 급증했다. 7, 9급 공채시험을 기준 1980년 64,794명이었던 지원자의 수는 2000년 158,692명, 2010년 192,799명, 2017년에는 276,729명으로 증가했다. 그러나 공시 응시생의 증가는 장수생들의 사회적 배제, 연계단절 등의 문제를 낳기도 했다(정근하, 2015). 한편, 노량진동의 학원 수는 2006년 134개에서 2015년 162개로 큰 증가는 없었으나, 이는 대형, 기업형 학원의 등장과 소규모 학원들의 통합으로 인한 것으로 생각된다.

한편, 노량진이 공무원 시험 학원가로 성장하며, 이를 지원하는 상권 생태계가 정착하였다. 노량진동 내의 학원의 수는 공시 관련 학원이 대부분이며, 종합, 단과, 체력시험까지 다양한 형태의 공무원 시험학원이 존재하고, 인쇄소, 독서실 등 이를 지원하는 서비스가 발달했다. 주거의 경우, 원룸, 고시원 등의 주거형태가 지배적이며, 식문화의 경우 고시뷔페, 컵밥 등 1인 기준의 서비스 형태가 발달했다. 그러나 밀집된 주택들로 인해 공공녹지 및 공공공간은 부족하다.

이처럼 노량진 공시촌은 학원가를 중심으로 산업 생태계가 발달했으며, 1인 가구와 청년층의 활동가능성을 가진 지역이다. 학원가는 노량진로를 따라 형성되어 있고, 주 상권은 만양로를 중심으로, 부 상권은 장승배기로를 중심으로 형성되어 있다.

노량진 재정비 촉진지구는 2003년 2차 뉴타운 사업지구로 지정되며 시작되었고, 주택 노후화 평가문제와 주민협동조합 설립과정에서 불화를 겪으며 현재까지도 구체적인 사업이 진행되지 못하고 있었으나, 2017년 노량진 2, 7주택 재개발 구역이 사업

시행인가를 받으며 사업이 탄력을 받기 시작했다. 그러나 현행 되는 재개발 사업은 통해 노량진 공시촌의 배후지 역할을 잃어 버린다는 점, 공공공간 부족을 해소하지 못한다는 점, 학원산업을 지원해줄 고려가 포함한 해야 한다.

앞에서 선행된 논의들을 종합하면 공공, 원주민, 아파트 이주민, 상업화, 학원 그리고 학생 총 6개 주체가 존재한다. 본 계획에서는 이들의 요구를 존중하고 상호작용하는 중간공간으로서의 선형공원을 통해 기존 도시조직과 재개발 이후 들어설 단지 간의 공간 분리를 해소할 수 있는 Proto-type을 구상하고자 한다.

이를 실행하는 3가지 전략은 다음과 같다. 첫째, 재개발 단지 별로 구간을 나누어 개발하며, 각기 다른 프로그램을 배치한다. 현재 노량진 재정비지구는 여러 단지로 나누어진 거대한 재개발 구역이나, 개발되는 순서와 관계없이 공원이 작동될 수 있게 하며, 최종단계에 하나의 선형공원으로 완성되도록 한다. 둘째, 재개발 구획으로 인해 발생하는 구조물과 대지를 활용한다. 밀집된 주거지역에 재정비 촉진지구가 설정되고, 단지가 나뉘어 자투리 필지가 생기고, 공원에 면하는 다세대 주택이 발생한다. 이러한 필지와 주택들까지 공공의 부문에서 활용하도록 한다. 셋째, 공원이 들어섬으로 발생하는 문제에 대한 물리적 해결법과 인센티브를 도입한다. 공원의 소음이 주변 거주지에 영향을 미칠 것이 예상됨으로, 공원 각 구간별로 다른 방식의 설계를 통해 이를 해결한다.

기존 도시조직의 분석을 통해 앞에서 종합된 6개 주체의 요구를 수용하며, 각 공간별로 적용될 수 있도록 유형화하여 프로그램을 구성하였다. 프로그램은 상업 구역, 커뮤니티 구역, 체육 구역, 자연·휴게 구역, 이 4가지의 공원 구간과 자투리 필지, 주택임대 이 2가지의 주변부 프로그램으로 구성되어 있다.

첫째, 상업 구역은 새로 들어설 단지의 상가들을 공원과 맞닿는 면으로 집중적으로 배치한다. 이 상가는 공원에서 발생하는 소음을 막아주는 물리적 차단벽 역할 또한 수행한다. 기존 장승배기로를 따라 형성되어있던 상권이 재개발을 통해 사라지는데, 상권을 잃은 상인들에게 상가 입주 우선권을 부여해 이들을 보호한다. 이 구역은 평소에는 기본적인 공원의 역할을 수행하다 일시적인 이벤트가 있을 경우, 상업건물들의 프로그램을 확장시켜 공원에 수용할 수 있도록 한다.

둘째, 커뮤니티 구역으로서는 현재 이전 예정인 노량진 2동 주민센터를 공원 중앙에 이전시킨다. 주민센터 내에는 커뮤니티 시설을 추가하고, 공원부지에도 주민들이 능동적으로 이용할 커뮤니티 성격의 광장, 주민텃밭, 놀이터 등을 배치한다. 이를 통해 공동체적 측면에서 아파트 단지와 저층 주거지 주민 간의 갈등 해소를 시도한다. 또한 주민센터 건물이 공원에서 발생하는 소음 등을 차단한다.

셋째, 체육공원으로서는 20m 왕복달리기, 100m 달리기, 1,000m 달리기를 위한 트랙 등 공무원 체력시험을 준비할 수 있는 시설과 농구, 테니스 코트 등 주민들을 위한 운동여가 프로그램을 배치한다. 또한 운동시설과 아파트 단지는 키 큰 침엽수류(메타세쿼이아)를 통해 차폐한다.

넷째, 일반적인 자연공원을 배치한다. 산책로와 휴게기능을 제공하며, 언덕 마운딩을 통해 공원에서 발생하는 소음을 차단한다. 한편, 마운딩 내는 실내공간으로 활용한다. 이는 학원가에서 필요로 하는 프로그램인 강의시설과 스터디공간으로 학원과 학생 모두가 이용하게끔 한다. 강의시설의 경우, 학원에게 일정 기간 임대하며, 스터디공간은 지역주민과 학생들에게 무료로 개방토록 한다.

다섯째, 재개발 구획으로 인해 발생한 자투리 공간을 활용한 다. 기존 도시조직을 고려하지 않은 재개발 구역의 구획으로 여러 필지가 자투리 공간으로 남게 된다. 이러한 자투리 공간은 기존 사례에서 나타났던 주차문제를 해결해 줄 주차타워 그리고 휴게공간으로써 활용한다.

여섯째, 선형공원에 직접 맞닿는 다세대 주택은 임대주택 또는 오피스로 활용한다. 공원에 맞닿는 다세대주택은 공원 조성 이후 저층부는 공원 조성 후 상업용도로 전환, 활용하며, 상층은 청년 임대주택으로 활용한다. 노량진 학원가는 1인 가구와 청년층이 거주하기에 적합한 지역이기에 이 주택들은 청년정책의 일부로서 노량진 공시생들 또는 서울의 청년들에게 임대한다.

참고문헌

1. 최진수(2005) 주택재개발·재건축에 관한 법적 연구.
2. 정연순(2010) 공무원 채용 시험 준비생의 진로선택 경험연구.
3. 정현목(2012) 게이티드 커뮤니티의 공간적 특성과 사회문화적 함의.
4. 정근하(2015) 공무원시험 장수생들의 사회적 연계단절에 관한 연구.
5. 이희원(2015) 경계부의 활성화: 인천 내항 8부두 수변설계.