

주거환경개선지구의 공동체 활성화 방안

- 서울특별시 금천구 금하마을을 대상으로 -

리은주

서울대학교 환경대학원 환경조경학과

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후, 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 것으로, 현행 정비사업 중 공공성을 전제로 한국토지주택공사 등과 같은 공공이 사업을 시행하고, 국고가 지원되는 유일한 사업이라 할 수 있다(김선미, 엄수원, 2015).

하지만 비교적 사업성이 낮은 지역이나 도시의 경우, 진행되고 있는 주거환경개선사업을 보면 현지개량방식이 80% 이상을 점유하고 있는 특징을 보이고 있다(문준경, 한성천, 채병선, 2009).

현지개량방식의 주거환경개선사업은 거주민의 자체적 주택개량을 목적으로 하며, 이를 지원하기 위해 공공이 정비기반시설을 설치하거나 개선시키는 방식이다. 주된 사업내용이 되는 정비기반시설의 경우 국고지원이 되는 도로, 주차장 등의 시설이 대부분을 차지하며, 공동이용시설의 부족과 주민소득 지원시설이 확보되지 않은 사항은 문제점으로 지적되었다(이창호, 2011).

때문에 현지개량방식은 점진적인 정비로 주민반발이 적고 공동체 문화를 유지할 수 있는 반면에, 도로 등 기반시설 위주의 정비가 이루어짐으로써 주택개량의 효과가 적고 사업추진이 장기화될 우려가 있다(김선미, 엄수원, 2015).

이러한 맥락에서 본 연구는 초기의 쇠퇴를 수용하면서 쇠퇴를 기회로 삼아 공공이 기반시설 개선뿐만 아니라 공동이용시설, 공공녹지 등을 확보할 수 있게끔 하여 마을이 장기적으로 자생적인 운영을 할 수 있는 방안에 대해 탐구하려고 한다.

2. 연구 방법

본 연구에서는 서울특별시 금천구 금하마을 주거환경개선지구를 중심으로 초기의 쇠퇴과정을 겪으면서 어떤 변화들이 일어날 것이고, 그 과정에서 공공이 해야 할 일이 무엇인지를 파악하

여 단계별 변화를 추측함으로써 쇠퇴와 성장이 동반된 주거환경개선지구의 형태를 제시하고자 하였다.

II. 본론

1. 대상지 개요

현재 대상지 금하마을의 경우, 주변이 모두 아파트촌으로 둘러싸여 있고, 서울시 금천구 독산1동에 속해 있지만, 안양천을 사이두고 홀로 고립되어 있는 상황이다. 또한 인접한 아파트촌들은 광명시 행정구역으로 연계가 좋지 않고, 아파트촌 주민들과 금하마을 주민들간의 협력도 잘 이루어지지 않아 주거환경개선지구로 선정됐으나, 여전히 별다른 성장동력이나 개발 변화양상이 보이지 않는 상황이다. 하지만 마을내 공동체는 잘 운영되고 있어 주민들이 마을에 대한 관심도가 높고 참여도가 높은 점으로 보아 이들을 주체로 장기적인 지속가능한 마을 만들기를 할 수 있는 가능성이 있다고 판단된다.

인구변화추세를 보면 전체 인구는 감소하고 있지만, 1인 가구 비율이 늘어나는 추세이고, 그 중에서도 독거노인 비율이 늘어나고 있다. 때문에 장기적인 비전을 고려할 때 1인 가구도 함께 살 수 있는 시스템이 형성되어야만 금하마을이 이후에도 정부의 대폭적인 지원없이 자생적으로 운영될 수 있을 것으로 보인다.

2. 단계별 변화추측 및 구상안

초기단계에는 현지개량방식을 이용해 정부가 최소한으로 개입하여 마을공동체가 원하는 지하주차장을 건설함으로써 기반시설을 만들어주고, 그 외에는 주민들 개개인의 의지에 맡기되, 국유지로 되어 있는 1개 필지에는 정부가 다목적시설을 조성하고, 사유지로 되어 있는 도로는 일부 보행자도로로 전환시킴으로써 작은 텃밭과 녹지를 만들어 보행환경을 개선한다. 또한 마을내에 있는 개인소유 주차장필지를 공공녹지로 전환시키고, 이미 매입한 부지는 마을운영관리시설로 조성될 수 있도록 공공의 역할이 필요하다. 노인복지시설안에서는 경로당, 보건소, 식사지원 등 프로그램들이 구청의 지원하에 운영되게 한다.

마을운영관리시설에서는 앞으로의 계획을 위한 공동체주택 조합 사무실, 텃밭관리, 공용공간 식재관리, 공유자전거 관리, 다목적시설 관리, 인사 관여 등이 이루어질 것이다.

다목적시설에서는 젊은 1인 가구를 위한 새벽가게, 셀프빨래방, 무인택배함, 공유자전거 등과 아파트 주민들의 수요를 충족시켜줄 텃밭분양, 노인층을 위한 쉼터 등이 조성되며, 주 1회 공간을 공유함으로써 커뮤니티 앵커지점의 역할을 할 수 있게 한다.

하지만 건축물의 경우, 정부가 적극적으로 개입하지 않는다면 큰 변화없이 건물이 쇠퇴가 진행될 것으로 보인다. 따라서 부동산 시세도 하락세를 보여줄 것이라는 추측이다. 부동산 시세가 하락됨에 따라 여러 유형의 필지들이 나올 수 있는데, 그 중 건물을 팔려는 사람에게서 싼 값에 공동체주택조합이 필지를 살 수도 있고, 노후건물을 정부에서 철거해주는 대신 20년 임대계약을 하면서 개인필지를 공공시설로 전환시키는 과정을 거친다.

따라서 중간단계에는 공공시설로 전환된 이 필지들이 1인 가구에 편의를 제공하는 다목적시설로 이용되게 되는데, 이에 따라 시설 주위의 건물들이 변하게 되면서 건물들이 합필하거나, 단독으로 신축하거나 리모델링을 하게 될 것이다.

단독신축의 경우, 리모델링 활성화 사업의 지원을 받아 노후된 건물을 신축하는 대신 세입자의 20%는 반드시 1인 가구여야 한다는 조건을 내걸고, 합필신축의 경우 역시 자율주택정비 사업의 지원을 받아 2개 필지가 합필하여 신축하는 대신 동일한 조건을 내건다. 리모델링하는 경우는 주택개량 용자지원이나 가꿈주택 신청으로 대출이나 보조금을 받아 진행할 수 있게 하는 대신 셰어하우스 형태로 리모델링한 경우라면 저렴한 임대료로 방을 내놓고 필요시 가사분담을 해주고 수당을 받는 시스템을 넣고 독거노인이 꾸리는 셰어하우스라면 저렴한 임대료로 방을 주는 대신 세입자는 매일 한명씩 돌아가면서 노인을 돌봐주는 시스템을 도입해 서로 다른 연령층에서도 유대가 형성될 수 있게끔 정부가 중간다리 역할을 할 필요가 있다.

이때 정부는 본래 마을안의 오밀조밀한 도시조직을 유지시키기 위해 신축시 1층을 유지할 것으로 제한을 둔다. 이렇게 새로운 형태의 필지들이 늘어나게 되면서 건폐율과 용적률에 따라 녹지율 또한 늘어나게 되는데, 녹지 유형을 5가지로 분류할 수 있다.

일반녹지는 공용녹지 또는 쉼터로 녹지를 중심으로 한 작은

공동체 형성을 기대할 수 있는 공간이고, 거주민 임대용 텃밭은 건물과 밀접히 맞닿아 있는 도로 텃밭으로 주로 해당 건물의 거주민들에게 임대해주는 형식이며, 아파트 임대용 텃밭은 건물과 밀접히 맞닿아 있지 않는 도로 텃밭 혹은 다목적시설 내에 있는 텃밭으로 텃밭분양을 원하는 외부 아파트주민들에게 임대해 주는 형식이다. 사유지 텃밭의 경우, 해당 필지의 개인소유 텃밭으로 소유자가 원하는대로 이용되며, 초지는 비상상황시 사용되는 도로에 속한 녹지로 주로 초지 또는 들꽃으로 이루어지게 된다.

최종단계에 건물은 건물필지를 바꾸지 않는 유형도 존재할 것이라는 가정하에 기타 5%로 염두에 두고 신축 62%, 리모델링 33%가 될 것이라는 추측이다. 또한 신축과 리모델링을 통한 녹지 공간이 늘어나면서 다목적시설뿐만 아니라, 녹지를 중심으로 한 공동체도 형성될 것이다.

III. 결론

본 연구는 초기 쇠퇴를 수용한 주거환경개선지구가 단계별로 변화하게 될 방향을 추측하고, 정부가 단계별로 해야 될 역할을 제시하면서 기존의 기반시설구축만 해주는 주거환경개선사업과는 달리 지속가능한 마을 만들기에 대한 방법을 고민하고 제안하려 하였다. 장기적인 비전을 만들어 정부가 조성한 공간에서 큰 필지 단위, 다목적시설, 작은 녹지 단위로 공동체가 형성될 수 있게끔 하여 마을 공동체가 활발히 운영되고, 그들이 주체가 되어 마을을 활성화시킬 수 있게 하였다. 이는 주거환경개선사업을 진행함에 있어 단지 환경개선에서만 그치는 것이 아니라, 마을의 공동체를 활성화시킴으로써 지속적으로 마을이 운영되게끔 할 필요성이 있다고 판단된다.

참고문헌

1. 김선미, 엄수원 (2015) 주거환경개선사업의 정비기반시설 개선 방안에 관한 연구 : 군산시 현지개량방식 주거환경개선지구를 대상으로. 한국지역경제연구, 32: 151-172.
2. 문준경, 한성천, 채병선 (2009) 주거환경개선사업의 효과분석을 통한 개선사항에 관한 연구. 한국도시설계학회지, 10(2): 92.
3. 이창호 (2011) 주거환경개선사업의 현황과 개선과제. 국회입법조사처, 현장조사보고서, 15: 57.