

비대화된 공간과 배제되는 공간 사이,
중층중밀형 도시공간을 조명하다:
청년가구 주거지 및 저층주거지형
15분 보행생활권으로서 가능성 탐색

김운효



**비대화된 공간과 배제되는 공간 사이,
중층중밀형 도시공간을 조명하다**
: 청년가구 주거지 및
저층주거지형 15분 보행생활권으로서 가능성 탐색



연구책임

김운호 인토엔지니어링도시건축사사무소 사람공간LAB 연구원



이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

01 서론	1
1_연구의 배경 및 목적	1
2_연구의 내용 및 방법	3
02 문헌 조사	7
1_다세대·다가구주택 밀집지역의 특성과 기존 정비 방향	7
2_저층주거지의 용도혼합 현상	11
3_지역생활권으로서 저층주거지	14
03 조사 설계	16
1_중층중밀형 공간 개요	16
2_대상지	24
3_인터뷰	33
4_분석의 틀	37
04 삶의 공간으로서 중층중밀	38
1_석촌동	39
2_망원동	44
3_쌍문동	49
4_구의동	53
05 중층중밀이 나아갈 방향	58
1_중층중밀이 가지는 가치	58
2_중층중밀이 나아갈 방향성	61

3_정책 제안	63
4_마무리하며	68

참고문헌	69
------	----



표 목차

[표 1-1] 연구의 내용에 따라 사용된 방법	6
[표 2-1] 다세대·다가구주택 밀집지역에서 발생하는 문제	7
[표 2-2] 근린생활시설의 권역 분류	12
[표 2-3] 근린생활시설의 용도 분류	13
[표 3-1] 선행연구의 용도 분류	19
[표 3-2] 중층중밀형 공간 용도 분류	19
[표 3-3] 대상지 선정 기준	24
[표 3-4] 인터뷰 대상 개요	33
[표 3-5] 인터뷰 내용	35
[표 3-6] 분석의 틀	37
[표 5-1] 용도 구분	65

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 목적	3
[그림 1-2] 연구의 흐름	5
[그림 3-1] 중층중밀형 공간 추출 모습	17
[그림 3-2] 중층중밀형 공간 추출 과정	17
[그림 3-3] 서울시 내 중층중밀형 공간	18
[그림 3-4] 서울시 토지구획정리사업지구	18
[그림 3-5] 선형 분포 (왼쪽: 쌍문동, 오른쪽: 석촌동)	20
[그림 3-6] 점형 분포 (왼쪽: 구의동, 오른쪽: 망원동)	21
[그림 3-7] 창동(쌍리단길)의 간판 분석 사례	22
[그림 3-8] 화곡동의 간판 분석 사례	22
[그림 3-9] 망원동의 POI 분석 사례	23
[그림 3-10] 석촌동 개요	25
[그림 3-11] 석촌동 현황	26
[그림 3-12] 망원동 개요	27
[그림 3-13] 망원동 현황	28
[그림 3-14] 쌍문동 개요	29
[그림 3-15] 쌍문동 현황	30
[그림 3-16] 구의동 개요	31
[그림 3-17] 구의동 현황	32
[그림 3-18] 석촌동 매핑 사례 01	36
[그림 3-19] 석촌동 매핑 사례 02	36

[그림 4-1] 인터뷰 진행 방향	38
[그림 4-2] 석촌동 통합 매핑	43
[그림 4-3] 망원동 통합 매핑	48
[그림 4-4] 쌍문동 통합 매핑	52
[그림 4-5] 구의동 통합 매핑	57
[그림 5-1] 저층주거지형 15분 보행생활권 모델	65



01. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 비대화되거나 배제되는 서울의 도시공간

서울에 대형 아파트단지와 대형 쇼핑몰이 점점 많아진다. 작은 필지로 이루어졌던 저층 주거지 그리고 소규모 상점으로 이루어졌던 공간들은 대규모 단지, 쇼핑몰로 변화한다. 이렇게 도시는 점점 비대화된다. 아파트단지 주변의 저층주거지는 정비만을 기다리며 노후화되어가고 있으며, 주변 주거지가 정비되는 상황 속에서 홀로 배제된 상태에서 비대화되기를 기다릴 수밖에 없다. 상업 시설도 마찬가지다. 비대화된 필지의 대형 쇼핑몰이 들어오고 영세한 규모의 가게는 철거되며 재개발된다. 도시는 점점 비대화된 공간과 배제된 공간으로 이루어지게 된다.

2) 양자택일의 선택지 앞에 놓인 개인

이러한 상황 속에서 개인은 고민할 수밖에 없다. 선택지가 저층주거지로 대표되는 빌라와 아파트밖에 없는 것이다. 하지만 서울에서 살아가는 개인에게 아파트는 손쉽게 결정할 수 있는 선택지가 아니다. 가격적으로 감당할 수 없을 뿐 아니라 아파트의 입지는 시간과 이동거리가 중요한 청년, 노인들에게는 선호되지 않는 선택지다. 또한 과거와 달리 점점 중대형 평수로 구성되면서 1, 2인 가구가 선택하기에는 부담스러운 선택지가 되었다. 서울시는 이에 대한 선택지를 가지고 있는가?

점점 능력이 된다면 아파트, 감당하기 어려우면 빌라라는 양자택일의 구조 속에서 개인은 방향할 수밖에 없다. 이처럼 도시가 이분화되고 거주하는 공간에 위계가 생긴다면 어디 살까, 라는 고민은 더이상 선택의 문제가 아니게 되는 것이다.

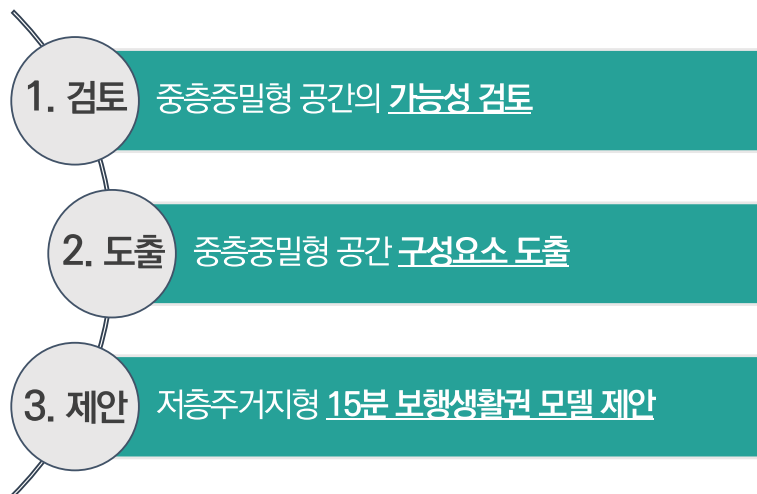
3) 삶의 공간으로서 중층중밀이라는 선택지

김성홍은 ‘중간건축’ 개념을 제안하며 서울 건축물의 평균 밀도는 2.5층의 용적률 150% 이므로 평균 4층이며, 용적률 200%인 다세대다가구주택은 저층저밀이 아닌 중층중밀이라 하였다(김성홍, 2011). 다만 중간건축의 도로 폭과 건물 높이의 비율에 대해 위요감을 가지기 가장 좋은 비율과 스케일이라고 하며 상업, 업무, 주거의 건축물 용도가 골고루 섞여 용도 혼합이 이루어진 공간으로서 중간건축의 잠재성을 말했다. 여기서 강조하는 것은 매력적인 상업공간으로서 중층중밀이 만들어내는 가치이다. 그렇다면 상업과 주거가 혼합된 주거공간으로서의 중층중밀은 어떤 공간일까? 기성 시가지에 조성된 곳인 만큼 대부분 역 근처에 있으며 주택 1층 또는 2층에 다양한 상업 시설이 들어와 있다. 자주 가는 카페와 편의점뿐 아니라 교습소, 필라테스 등도 주거지 곳곳에 분포하고 있다. 본 연구에서는 삶의 공간, 주거공간으로서 중층중밀이라는 선택지를 살펴보고자 한다.

4) 15분 보행 생활권 모델로서 중층중밀형 공간 제안

본 연구는 중층중밀에서 일어나는 활동들을 통해, 상업 용도가 입지한 중층중밀형 공간의 경우 역세권이라는 특성을 종합하여 15분 보행 생활권 모델로서 중층중밀형 공간을 제안하였다. 그동안 물리적인 환경 측면에서만 저층주거지의 주거환경이 강조되었기 때문에 본 연구는 인터뷰를 통해 청년들을 위주로 중층중밀에 살아가는 사람들의 이야기를 들어보았다. 연구를 통해 저층주거지형 15분 생활권 모델을 구성하기 위해 필요한 요소와 정책적으로 우선 고려되어야 할 사항을 도출하였다.

- ☑ 1) 삶의 공간으로서 중층중밀형 공간의 가능성 검토
- ☑ 2) 중층중밀형 공간 구성요소 도출
- ☑ 3) 중층중밀형 15분 보행생활권 모델 제안



[그림 1-1] 연구의 목적

2_연구의 내용 및 방법

1) 연구의 내용

본 연구의 가장 큰 목적은 다세대·다가구주택 밀집지역에서 살아가는 주민들의 이야기를 듣고 그동안 반영되지 못했던 주민들의 삶의 방식을 공간에 반영하는 것이다. 하지만 본 연구는 인터뷰를 통한 실증적이고 정성적인 부분뿐만 아니라 주거지로서의 중층중밀의 가치를 처음 조명하는 연구이기 때문에 선행연구와 정책적 검토를 통해서 연구적으로도, 서울시 전역의 중층중밀에 대한 분석을 통해서도 중층중밀을 다각도로 살펴보고자 했다.

이어지는 2장부터의 연구의 내용은 다음과 같다.

2장에서는 3가지 부분으로 나누어 선행연구와 정책을 검토하였다. 첫째로, 연구에서 바라보는 다세대·다가구주택을 살펴보았다. 주로 어떤 관점으로 바라보고 문제를 어떤 것으로 정의하고 있는지를 살펴보고 연구들에서 짚고 있지 못하는 문제를 살펴보았다. 또한 정책에서 다루고 있는 다세대·다가구주택을 살펴보았다. 같은 방법으로 저층주거지의 상업화를 다른 연구와 정책을 살펴보았다. 마지막으로 공간이 사람들의 삶을 규정하

고 변화를 추동하다가 점차 사람들의 삶에 따라 공간이 이에 맞춰 생활권을 제안하는 패러다임의 변화에 주목하여 중층중밀에서 살아가는 사람들의 삶의 모습에 주목한 연구, 정책을 살펴보고 15분 도시뿐 아니라 서울의 생활권 개념과 구체적인 요소에 대해서도 살펴보았다. 여기서 검토한 생활권을 이루기 위한 요소는 15분 생활권 모델 구상에서 기초자료로 사용하였다.

3장 조사 설계에서는 인터뷰를 하기 위한 대상지와 인터뷰 설계 과정을 정리하였다. 대상지의 경우 중층중밀형 공간의 특성을 먼저 도출하고 모듈이 될 수 있는 4개의 대상지를 선정하고자 했다. 데이터 가공 및 대상지 추출 방법에 대해 설명하고 서울시 전체적으로 중층중밀 대상지가 어떻게 분포하고 있는지, 주로 어떤 특성을 가지고 있는지 살펴보고 난 뒤에는 본 연구에서 주요하게 보고자 하는 게 상업 용도이기 때문에 용도를 재분류하여 상업 용도의 입지 분포를 살펴보았다. 상업 용도의 입지 분포와 세부 용도를 분석함으로써 최종적으로 대상지 4개를 선정하였다. 이는 각각 석촌동, 망원동, 쌍문동, 구의동이다. 다음으로는 인터뷰를 진행한 방식 및 인터뷰의 질문 등을 정리하였으며 인터뷰이의 구성과 선정 기준 등에 대해 설명하였다.

4장에서는 중층중밀에서 살아가는 사람들에 대한 인터뷰 내용을 담았다. 대상지에 대한 개요와 함께 인터뷰에서 공통적으로 언급된 중요한 사항과 선행연구에서 정리한 생활권의 요소를 종합하여 4가지 요소의 측면에서 인터뷰 내용을 정리하였다. 이는 각각 보행 및 가로환경, 용도 혼합, 시설 및 오픈스페이스 이용 그리고 삶의 연관성이다. 또한 성별과 연령대에 따라 이용하는 패턴에 차이가 있는지 살펴보기 위해 각 인터뷰이의 생활 동선에 대해 정리한 내용을 담았으며 각 대상지에 대해 통합된 매핑을 추가하였다. 5장에서는 연구의 내용을 마무리하며 중층중밀 공간이 나아갈 방향에 대해 제안하고자 하였다. 중층중밀의 가치와 필요성을 다시 한 번 정리하고 앞으로 중층중밀 공간의 방향성 및 기조를 2가지로 정리하였다. 정책 제안에서는 저층주거지형 15분 생활권으로서 중층중밀형 공간을 제안하고 구체적인 실현 방안과 저층주거지를 바라보는 방향의 전환을 제안하였다.



[그림 1-2] 연구의 흐름

2) 연구의 방법

연구의 방법은 크게 3가지이다. 첫째는 문헌연구로 관련 연구와 정책을 검토하는 것이다. 둘째는 대상지의 분석으로 GIS를 통해 중충중밀 공간의 분포 양상을 정리하고 상업 용도의 입지 패턴과 세부 용도를 도출해낸 것이다. 세 번째는 인터뷰로 FGI를 통해 각 대상지별 3~4명의 인터뷰이에 대해 진행하였다. 각각의 방법은 아래와 같다.

[표 1-1] 연구의 내용에 따라 사용된 방법

연구 방법	방법의 필요성	세부 연구 방법
선행연구 및 정책 검토	기존의 연구와 정책에서 반영되지 않았던 부분을 연구적으로 살펴보기 위함	- 문헌연구, 단행본 검토 - 기존 정책 및 법령 검토
대상지 분석	대상지에 대한 물리적 분석을 바탕으로 기본 현황과 이용 패턴을 파악할 수 있는 틀을 마련하기 위함	- R을 통한 대상지 추출 (R 프로그램) - 분포 양상 분석 (GIS) - 세부 용도 분석
인터뷰	기존 연구에서 한계로 나타났던 부분과 대상지 분석에서 발견된 특성 및 문제점을 토대로 주민들의 경험을 정리하기 위함	- FGI 방식의 인터뷰 - 페르소나 방법을 적용한 매핑

02. 문헌조사

1_다세대·다가구주택 밀집지역의 특성과 기존 정비 방향

1) 다세대·다가구주택 밀집지역의 특성

다세대·다가구주택 밀집지역에 대해서는 두 가지 차원의 시각이 있다. 하나는 주거지로서 바라보는 것이고 다른 하나는 정비 대상으로 바라보는 것이다.

첫째, 주거지의 관점에서 다세대·다가구주택 밀집지역을 바라보는 연구들은 획지의 형태에 주목한 연구, 필로티형 다세대주택에서의 가로환경에 주목한 연구 등 세부 연구질문은 차이를 보이나 큰 틀에서 대부분의 연구는 물리적 특성에 주목하고 있다. 그중에서 장재일·안전혁(2008)이 언급한 다세대·다가구주택 밀집지역의 두 가지의 문제는 다른 연구들에서도 계속해서 언급되고 있으므로 먼저 정리하기로 한다.

[표 2-1] 다세대·다가구주택 밀집지역에서 발생하는 문제

분류	문제의 원인	결과
기반시설	주거밀도가 높아짐에도 기반시설의 확충이 제때 이루어지지 않아 발생	도로, 주차장 등의 시설 부족
주거환경	건물 간의 이격거리가 충분히 확보되지 않아 발생	일조와 통풍, 프라이버시 침해의 문제, 오픈스페이스 소멸

첫째는 기반시설 : 주거밀도가 높아짐에도 기반시설의 확충이 제때 이루어지지 않아 발생한 문제로 도로, 주차장 등의 시설 부족이다. 둘째는 주거환경 악화 : 건물 간의 이격거리가 충분히 확보되지 않아 발생한 문제로 일조와 통풍, 프라이버시 침해의 문제, 오픈스페이스 소멸의 문제이다.

장재일·안전혁(2008), 임유경(2014), 박기범(2012), 오세원·김현철(2010)은 공통적으

로 다세대·다가구주택 밀집지역의 이러한 문제점이 건축규제로 인한 것이었음을 밝힌다. 또한 각각 다른 측면에 주목하여 다세대·다가구주택 밀집지역의 물리적 환경을 개선하고자 한다.

장재일·안건혁(2008)의 경우 건축규제가 다세대주택의 건축형태에 미치는 영향을 1) 일조 등의 확보를 위한 높이 제한, 2) 대지 안의 공지, 3) 주차장, 4) 건폐율과 용적률, 5) 연면적 및 층수로 요약하며 이로 인해 발생한 건축형태상의 문제점을 정리한다. 이러한 문제를 반영하기 위해 다세대주택 문제를 해결할 수 있는 방향으로서 획지계획에 초점을 두어 연구를 수행하였다.

오세원·김현철(2010)의 경우 대지 조건에 따라 규제의 효과가 달라지는 점에 주목하여 한 면이 도로에 접한 대지를 대상으로 동일한 규제하에서 대지의 특성에 따라 건축물의 규모와 형태가 어떻게 달라지는지를 살펴보았다.

임유경(2014)은 다수의 필지가 포함된 대규모 지역에 대한 일시적 정비로는 주거지를 관리할 수 없음을 주목하며 소규모 필지에서 일어나는 변화를 관리하기 위해서는 개별 필지 단위에서 일어나는 건축 행위들을 통해 점진적인 관리가 필요함을 강조한다. 이에 따라 유형형태학적 관점으로 연구를 수행하였는데 앞선 연구들과 같이 도시건축규제의 영향이 미치는 부분을 파악한 것에서 더 나아가 사례지를 정해 건축유형을 세분화한 뒤 어떤 공간단위로 묶이는 것이 적절한지 분석하였다. 다음으로 도시건축규제의 단위로서 공간단위를 '형태지역'이라는 이름으로 제안하였다.

손세관·신진희(2003)의 연구 또한 임유경이 제안한 형태지역과 유사한 관점에서 주거지 블록에 주목하고 있다. 서울의 저층주거지를 5가지 (도시형 한옥주거지, 대단위 단독주거지, 무허가 불량주거지, 다세대·다가구 주택지, 강남의 고급주거지)로 분류하고 각각의 주거블록 공간구조를 분석하였다. 분석의 단위로 블록, 가로, 필지, 주호를 정하여 각 대상지에서 세분화하여 살펴보았다.

홍민우·이석정(2010)의 연구는 여기서 더 나아가 가구 건축적 차원의 분석에 앞서 도시적 차원의 분석을 진행하였다. 대가구 차원의 분석에서 대상지 내 건축물 용도와 층고, 블록 밀도와 가로망, 마지막으로 지형과 녹지 및 오픈스페이스, 도시조직 등을 살펴본 것이다. 위와 같은 연구는 건축적 관점에서 주로 진행되었던 앞선 연구, 획지 또는 필지적 관점에서 다세대·다가구주택 밀집지역을 정의하였던 데서 더 도시적 차원으로 나아간 것이라고 볼 수 있다.

다세대·다가구주택 밀집지역을 보다 거시적 차원에서 바라본 연구로는 권혜인(2021),

황준하(2014)의 연구가 주목할 만하다.

권혜인(2021)의 경우 슈퍼블록 내부의 주거지에 해당하는 화양동과 논현동을 중심으로 용도 변화에 주목하였다. 특히 슈퍼블록의 도시조직 요소를 가로, 필지, 건축물로 구분하고 가로를 특성에 따라 간선도로, 통과도로, 내부 이면도로로, 건축물을 커뮤니티 시설, 주거, 비주거 시설로 구분하였다는 점에서 앞선 연구들보다 지역 단위에서 공간을 분석하고 있음을 볼 수 있다.

황준하(2014)의 경우 서울의 내부시가지에서 공통적으로 발견되는 구조적 패턴에 주목하였다. 간선도로에 의해 도시조직이 전면조직, 배후조직, 중간조직으로 구분되며 이 중 다세대·다가구주택 밀집지역은 중간조직에 해당하고 가로변에 인접한 시설들이 주변조직의 성격에 따라 변화하는 특성을 보인다고 하였다. 특히 내부시가지 내에서 중심가로의 역할에 주목하여 완충지 역할을 수행하고 있음을 강조하였다.

2) 정비 대상지로서 다세대·다가구주택 밀집지역

두 번째 측면은 다세대·다가구주택 밀집지역을 정비 대상지로 바라보고 보다 지역의 특성을 반영하며 효율적으로 정비를 진행할 수 있는 방법을 모색한 연구들이 포함된다. 홍민우·이석정(2010), 이재남·이희정(2013), 맹다미·백세나(2019)가 대표적이다. 이들 연구는 지역의 특성을 유형화하고 가장 적절한 정비 모델을 찾아내고자 하였다는 것이 특징이다. 이 중 홍민우·이석정(2010)과 이재남·이희정(2013)의 경우 토지구획정리사업으로 구획된 다세대·다가구주택 밀집지역에 주목하여 이 지역의 특성에 따라 노후주택의 밀집 유형과 블록형태, 경사도 등으로 유형을 분류하였다. 맹다미·백세나(2019)의 경우도 민간영역인 주택과 공공영역인 기반시설(도로)로 유형화 기준을 두고 개발밀도와 도로 여건에 따라 추후 일어날 수 있는 사업의 가능성과 사업이 일어나지 않을 경우 주거지가 악화될 수 있다는 측면에서 주거환경개선사업이 일어난 지역을 6가지로 분류하고 있다. 마지막 권혁삼의 연구는 정책적 차원에서 진행되는 연구로서 주목할 만한데 권혁삼 외(2013)의 경우 가로주택정비사업의 주거모델 개발 차원에서 다세대·다가구주택 밀집지역을 사업적 차원에서 시뮬레이션에 따른 특례적용의 효과 등을 분석하였으며 김옥연·권혁삼(2015)의 경우에도 주택공급의 차원에서 소단위 정비사업을 통한 공급방식을 관리처분과 민간토지임차 방식으로 비교하여 분석하고 있다.

위와 같은 연구들은 분명 정책적으로 고려되어야 할 연구일 뿐 아니라 다세대·다가구주택 밀집지역의 주거환경의 실상을 보고한다는 점에서도 의미가 있다. 하지만 과연 다세

대·다가구주택 밀집지역에서 살아가는 주민들의 특성과 주거지를 이용하는 패턴에 대해서는 얼마나 알려져 있는가? 위와 같은 연구로만 볼 때 다세대·다가구주택 밀집지역은 주거지로서 살아가기에는 열악한 곳이고 정책적으로는 정비를 통해 더 많은 주택공급을 할 수 있는 곳으로 비춰진다.

다세대·다가구주택 밀집지역에서 살아가는 사람들은 어떠한 특성을 가지는가? 어떻게 동네를 이용하는가? 라는 질문에 대한 연구는 많지 않았다. 그중에서 박소현의 관점이 주목할 만하다. 박소현 외(2009)와 최이명 외(2011)은 주거지를 걸어서 이동하는 주민의 생활동선 범위를 GPS를 통해 분석함과 함께 주거지에서의 보행환경 인지를 5가지 측면으로 나누고 이러한 인식이 생활권에서의 보행 만족도에 어떻게 연결되는지를 분석하였다. 이수기 외(2016)의 연구도 근린환경 특성이 보행만족도에 미치는 영향을 살펴봤다는 점에서 맥을 같이 하고 있으나 특정 대상지가 아닌 서울서베이 자료를 중심으로 정량적인 분석을 진행하였다는 점에서 동네에서 주민들의 이용 패턴이 어떻게 나타나는 지에 대해서는 파악하기 어렵다. 배선헤·박소현(2015)과 홍영화·김재철(2014)의 연구가 주민들을 실제로 인터뷰하여 근린상점의 이용행태를 밝혔다는 점에서 의미가 있으나 각각 자연발생형 주거지인 해방촌과 단독주택지역을 대상으로 하였다는 점에서 다세대·다가구주택 밀집지역을 대상으로 하는 본 연구의 차별성을 확인할 수 있었다.



2_저층주거지의 용도혼합 현상

1) 저층주거지의 상업화

저층주거지의 상업화에 대한 연구는 주거 용도가 상업 용도로 변화하면서 발생하는 현상들을 주요하게 다루는 연구로 크게 두 가지 특징으로 분류할 수 있었다.

첫째는 대상지 선정의 측면으로 상업화 양상이 두드러지게 나타나는 곳을 연구 대상지로 선정하여 켄트리피케이션 발생 단계, 상업 용도의 확장 양상 등 상권의 형성 과정에 주목한 연구다.

이러한 연구들은 홍대, 가로수길, 북촌과 같은 기존 주거지였으나 상업화에 따라 주거기능이 크게 쇠퇴하고 상권으로서의 기능을 수행하는 곳에 주목하였다. 대표적으로 이인성·배재흠(2013)의 경우 건축물의 용도 변화에 주목하여 주거, 사무실, 소매점, 음식점의 용도가 가로수길의 상권화 과정에 따라 어떻게 변화해왔는지를 분석하였고 이한울·권영상(2016)은 시기별로 문화소비 공간이 홍대 인근에서 주변 지역으로 어떻게 확산해 갔는지를 가로와 건축물의 차원에서 추적하였다. 홍하연·구자훈(2016)과 최경인·김세훈(2016) 또한 각각 가로수길과 홍대에서 공간적 패턴과 용도 혼합이 어떠한 상관관계를 가지고 발생하는지를 살펴본 연구다.

그러나 주거지가 상업화되어가는 현상을 분석하기 위해 이미 주거기능보다 문화소비 공간으로 기능하는 공간을 대상지로 선택하여 용도 혼합이 주민들에게 어떤 영향을 미치며 주거지 내에서 어떤 역할을 수행하고 있는지에 대해서는 파악하기 어렵다. 박영은·양희진의 경우 홍대 지역을 대상지로 저층주거지의 상업화에 따라 어떠한 인구 및 가구가 상업화에 긍정적인 반응을 보이는지에 대해 분석하였다. 이는 저층주거지 내 상업화에 따른 용도 혼합이 반드시 주거기능에 부정적인 영향을 미치는 것은 아니며 오히려 가구 유형 및 라이프스타일에 따라 만족도를 높일 수 있음을 보여준다.

둘째는 상업화에 따른 물리적 측면의 변화 즉, 도시구조 및 건축물의 변화를 분석하는 연구이다. 이러한 연구는 김성홍의 연구가 대표적이다. 김성홍(2012), 이지연·김성홍(2013)은 건축물의 변화에 주목하여 주거지가 상업화되어감에 따라 건축물이 대수선 및 신축 과정을 통해 주택 유형과 용도 구성을 어떻게 변화시키는지를 분석하였다. 이민정(2015)과 권혜인(2021), 이서경·우신구(2006) 또한 건축물의 변화에 주목함과 함께 가로의 유형 및 가로구조의 차원에서 주목하였다. 이와 같은 연구들은 앞의 연구들에 비해

상권으로 변화한 곳이 아닌 주거지로 기능하는 지역을 다루고 있으나 주로 건축물 유형, 가로구조 등 물리적 변화에 주목하여 주거지의 상업화 양상을 설명하고 있다. 저층주거지의 상업화 양상을 다루는 연구는 두 가지 측면으로 분류할 수 있다고 언급하였으나 공통적으로 나타나는 특성은 모두 상업화되는 양상을 현상으로서만 접근한다는 점이다. 실제 살아가는 주민이 이를 어떻게 이용하고 어떻게 인식하는지는 배제된 채 변화 양상에만 초점을 둔다는 점에서 한계를 보인다.

2) 주거지 내 근린생활시설 특성

주민들이 저층주거지 내 시설을 이용하는 패턴을 살펴보기 위해 주거지 내의 근린생활시설을 다룬 연구들을 살펴보았다. 우선 많은 수의 연구에서 연구의 목적에 맞게 근린생활시설을 세분화하였다. 상권의 성격에 따라서, 역세권 포함 여부에 따라서 입지하는 용도가 달라지므로 권역의 특성을 먼저 분류해야 한다는 연구도 있었다.

본 파트에서는 권역에 대한 분류, 근린생활시설의 입지 패턴, 근린생활시설에 대한 용도 분류를 순차적으로 살펴보려고 한다.

김동준 외(2019)의 경우 권역을 발달상권과 골목상권으로 분류하여 젠트리피케이션이 발생한 과정을 살펴보았다. 김재현 외(2007)의 경우에도 역세권, 준역세권, 주거지로 권역을 분류하여 토지이용 패턴을 결정하는 요인을 분석하였다. 이한울·권영상(2016)의 경우 가로별 상업화율을 살펴보기 위해 가로길이, 폭 등 가로의 물리적 요소와 함께 지하철역과의 접근성, 기존 상권에 대한 접근성을 살펴보았다.

[표 2-2] 근린생활시설의 권역 분류

저자	권역 분류
김동준 외(2019)	발달상권 / 골목상권
김재현 외(2007)	역세권 / 준역세권 / 주거지
이한울·권영상(2016)	지하철역과의 접근성, 기존 상권에 대한 접근성

저층주거지는 저층부에 근린생활시설이 입점해 있는 것이 특징이다. 저층부에 근린생활시설이 입점한 주택이 어떤 패턴으로 나타나는지에 대해서는 양우현의 연구가 대표적이다. 양우현·김성은(2013)은 대상지의 물리적 특성을 외부조건, 도로체계, 블록, 필지, 근린생활 관련시설로 분류하여 분석하였으며 물리적 특성이 상가주택의 분포와 기능에 어

면 영향을 미치는지를 살펴보았다. 윤용석·양우현(2013)의 경우 역세권 제2종일반주거 지역에서 상업화 양상이 어떻게 나타나는지를 주거지 블록과 상업가로의 배치 방식, 지하철역과의 거리 등의 측면에서 조사하였다. 조아라(2015)는 이와 유사하게 공간적 범위를 서울 제2, 3종 일반주거지역으로 한정하여 상업시설의 분포 특성을 조사하고 세부적으로는 ‘군집형’과 ‘선형’으로 유형을 분류했다.

[표 2-3] 근린생활시설의 용도 분류

저자	용도 분류
전준형·박진아(2019)	도소매, 음식점, 생활서비스
서정화 외(2008)	가로지향형 점포, 목적지향형 점포, 기타점포(일상용도)
황준하(2014)	주거, 업무, 상업, 기타
조아라(2015)	서비스제공, 음식 판매, 생활 판매
윤용석·양우현(2013)	생활필수 상업시설, 생활편의 상업시설, 근린활동 상업시설, 전문상업시설
김승리(2021)	방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업, 방문도 낮은 필수적 소매 및 서비스업, 선택적 소매업, 선택적 서비스업, 방문도 높은 선택적 서비스업
이혜원·유석연(2010)	도매및소매업, 숙박 및 음식점업, 금융 및 보험업, 교육서비스업, 보건 및 사회복지사업, 오락문화 및 운동관련 서비스업, 기타공공, 수리 및 개인서비스업, 주거시설, 공공행정, 종교시설
구미경·양우현(2016)	근린활동상업, 일반상업

주거지 내 근린생활시설 이용에 대해 [표 2-3]의 연구들에서 다루고 있다. 연구의 목적에 따라 용도를 자의적으로 분류하였음을 확인할 수 있으나 공통적으로 확인할 수 있는 것은 음식점에 대해 따로 분류한 경우가 많으며, 생활필수 상업시설, 생활서비스 등으로 지칭되는 용도가 존재한다는 것이다. 이외 서비스제공과 재화 판매로 구분한 내용과 가로지향형 점포와 목적지향형 점포로 세분화한 경우도 있었다.

위와 같은 용도 분류는 주민의 이용 빈도와 목적에 기반한 분류이기는 하나 실제 주민의 이용 패턴을 인터뷰를 통해 살펴본 경우는 조아라(2015)가 유일했다. 김승리(2021)는 삶의 만족도와와의 상관관계를 분석하여 주민들이 긍정적으로 인식하는 용도를 밝혀내려 했으나 매우 넓은 지역에 대해 설문조사를 통해 일괄적으로 진행된 분석이라는 점에서 본 연구에 반영하기 어렵다. 홍영화·김재철(2014) 또한 주거지 내 영역의식과 근린생활시설 이용과의 상관관계를 살펴보았다는 점에서 주민들이 용도 혼합에 대해 가지는 인식을 파악하기는 어렵다고 판단하였다.

3_지역생활권으로서 저층주거지

1) 생활권 관련 연구의 쟁점

생활권이라는 개념은 주어진 공간에 따라 주민이 생활을 구성해갔던 것에서 주민의 생활 영역에 따라 공간을 설정한다는 차원에서 큰 패러다임의 변화를 뜻한다.

생활권에 대한 연구는 생활권 기준을 설정하는 부문과 생활권 중심을 설정하는 부문으로 구성되는 경향을 보인다. 특히 서울시의 경우 실제 생활권계획이 수립되고 있는 만큼 생활권 기준의 타당성, 생활권계획 모니터링 연구가 존재하였다. 오병록은 생활권 기준 설정에 대해 이론적 검토 연구(오병록, 2012)와 실증적 분석 연구(오병록, 2014)를 진행하였다. 이론적 검토 연구의 경우 생활권 이론에서의 규모와 생활권계획상의 규모를 비교하고 실제 계획에 수립되며 지역마다 차등을 보이는 점을 지적한다. 이러한 차등의 원인으로 인구 규모와 밀도를 고려하지 않았음을 언급하며 밀도를 고려한 합의된 계획 기준이 필요함을 역설한다. 실증적 분석 연구에서는 가구통행실태조사를 이용하여 주민들이 실제 통행하는 거리에 따라 실증적으로 생활권 규모를 분석하였다. 목적통행으로 한정하여 통근, 통학, 쇼핑 등에 대해 통행거리를 조사하였다. 이에 따라 도보권에 해당하는 반경 700m의 근린생활권과 자전거와 마을버스로 이용하는 반경 2km의 소생활권, 시내버스와 승용차를 이용하는 반경 5km의 중생활권, 지하철을 통한 반경 9km의 대생활권을 도출하였다.

생활권 관련 연구에서 또 하나 중요하게 다뤄지는 것이 공공시설의 배치 계획이다. 생활권계획에서 공공시설 공급의 함의는 주민들이 생활권 내 공공시설을 이용함에 불편함이 없게 하는 것이라고 할 수 있다. 하지만 도시와 생활권에 따라 편차가 크다는 점은 차치하고 실제로 잘 이용되는 시설과 잘 이용되는 시설이 계획에 반영되고 있는지에 대해서는 밝혀진 바가 없으며 연구가 필요하다.

2) 서울의 생활권 계획과 저층주거지 생활권

서울시는 도시 전체에 대한 비전 선언적 경향을 띠는 ‘도시기본계획’과 필지 단위로 수립되는 구체적인 계획인 ‘도시관리계획’ 사이 중간단계의 계획으로서 생활권계획을 수립하였다. 여기서 정의하는 생활권은 경제활동이 이루어지는 단위인 권역생활권과 통근, 통학, 쇼핑, 여가 등 주민들의 일상적 생활 활동이 이루어지는 지역생활권으로 구분된다.

생활권계획의 위상은 도시기본계획의 일부로 도시공간 관련 최상의 법정 계획에 해당하며 생활권계획으로 수립되는 ‘권역 및 지역별 발전구상’, ‘공간관리지침’은 다른 정책에 우선한다. 생활권계획에서는 서울도시기본계획을 구체화한 내용을 담고 있으며 서울시에서는 생활권계획에 대해 지역의 과거 기록과 현재 모습을 담아 미래 발전 방향을 제시하는 “우리 동네 미래지도”라고 정의하고 있다.

특히 권역생활권에서는 7개 분야의 이슈를 도시·공간, 역사·문화·관광, 산업·일자리, 환경·안전, 주거(정비), 복지·교육, 교통 측면으로 정의하고 있으며 지역생활권에서는 보다 지역 현안의 이슈를 선정하고 있으며 이는 중심지 육성, 특화·문화, 주거(정비), 환경·안전, 교통·보행 등이다. 또 공간관리지침에서는 중심지, 용도지역, 경관, 생활서비스시설 등의 생활권별 발전 방향을 공간 단위로 구체화하여 제시하고 있다.

또한 생활권계획의 수립에 따라 이에 대한 모니터링 연구를 진행하고 있다. 여기서 언급하는 내용은 유사하거나 중복된 내용이 많다는 것이며 자치구와의 연계 부족으로 실효성이 부족하다는 것이다. 이에 타당한 방식, 행정적 차원의 요소가 아닌 실제로 주민들이 더 중요하게 느끼는 부분을 반영해야 할 필요가 있다.

구미경·양우현(2016)의 경우 저층주거지를 대상으로 실제 생활의 중심이 어디에 형성되며 이용 특성이 어떻게 나타나는지를 분석하였다. 연구에서 도출한 결론은 중심가로가 접근성이 높으며 근린활동상업이 밀집 분포하여 생활권의 중심으로서 기능한다는 것이다. 또한 중심가로가 되기 위한 중요한 요소가 대중교통 이용의 용이성과 상업시설의 밀도라는 점을 밝혔다.

서울연구원(2020)은 다세대·다가구주택지 슈퍼블록을 하나의 생활권으로 바라보며 대부분의 일상생활이 슈퍼블록 내에서 이루어지는 자족적인 생활권으로 평가하고 있다. 또한 슈퍼블록 내 전통시장과 먹자골목 등이 생활권의 중심 역할을 한다고 하였다.

03. 조사 설계

1_중층중밀형 공간 개요

1) ‘중층중밀형 공간’의 정의

선행연구를 종합하여 볼 때 다세대·다가구주택 밀집지역의 가장 큰 문제는 기반시설 부족과 과밀로 인한 열악한 주거환경이다. 이에 다세대·다가구주택 밀집지역을 다루는 연구의 대부분이 정비를 통한 해법을 모색하고 있다. 하지만 저층주거지 상업화 양상 연구에서 확인할 수 있는 것과 같이 저층주거지, 그중에서도 주로 제2종일반주거지역에 속하는 다세대·다가구주택 밀집지역은 주거와 상업 용도가 혼합되는 다양성과 역동성의 공간이다. 하지만 대다수의 연구와 정책은 다세대·다가구주택 밀집지역의 부정적인 측면에만 치중되어 있다. 본 연구는 우선 김성홍의 논의를 따라 다세대·다가구주택의 특성을 저층고밀이 아닌 중층중밀로 바라보고자 한다. 따라서 중층중밀형 공간은 1차적으로 다세대·다가구주택 밀집지역이다. 여기에 1층은 상업, 2층부터는 주거 용도를 띠는 용도복합이 만들어내는 가능성에 주목하여 상업 용도가 1층에 입지해 있는 공간을 보다 중점적으로 살펴보고자 하였다.

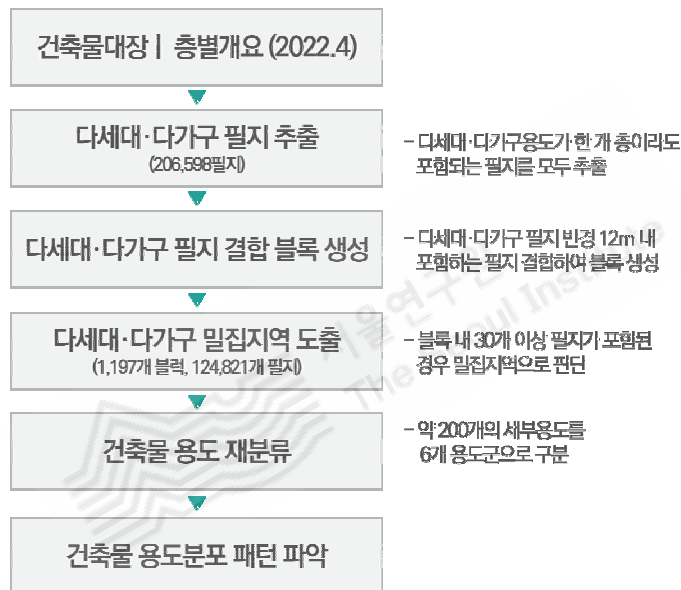
2) 중층중밀형 공간 추출

건축물대장의 층별 개요 자료(2022.04 데이터 사용)를 이용해 각 층별 세부 용도를 파악하였다. 주용도가 근린생활시설이라 하더라도 한 층이라도 다가구·다세대주택이 있다면 주거 용도로도 이용되고 있는 건물이므로 한 개 층이라도 다세대, 다가구주택 용도가 포함되는 필지를 모두 추출하였다. 본 연구에서는 다세대·다가구주택이 밀집된 공간의 특성을 중층중밀형 공간으로 정의하였기 때문에 다세대·다가구주택이 밀집 분포하는 블록을 1차적인 분석단위로 보고 추출하였다. 이에 반경 내 12m 이내에 포함되는 필지를



[그림 3-1] 중층중밀형 공간 추출 모습

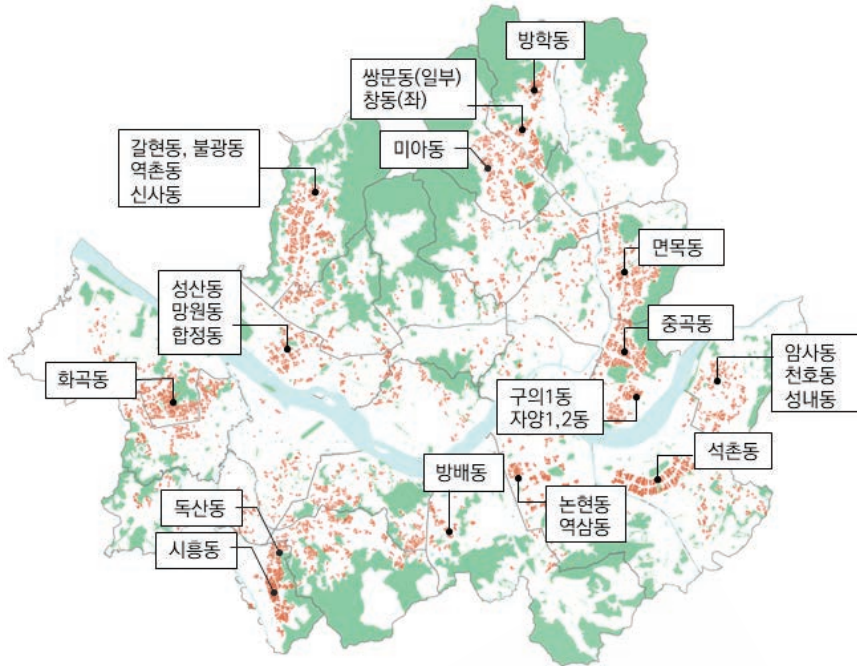
결합하여 블록을 생성하였다. 다음으로 생성된 블록의 크기가 제각각 다르므로 건물 30개 이상이 포함된 블록으로 필터링을 하였다. 최종적으로 서울시 내에 1,197개 블록과 124,821개 필지가 중층중밀형 공간으로 추출되었다.



[그림 3-2] 중층중밀형 공간 추출 과정

3) 중층중밀형 공간 입지 특성

추출된 중층중밀형 공간의 특징을 살펴보면 토지구획정리사업이 일어났던 곳과 일치하는 곳이 많았다. 이는 다세대·다가구주택이 밀집된 지역이 자연발생형 주거지보다는 구획된 도로와 필지에 의해 형성된 주거지가 많다는 것을 보여주며 맹다미(2016)의 연구에서 저층주거지의 유형을 4가지로 분류한 것에서도 자연발생형은 약 25%, 계획조성형은 약 42%의 차이를 보여준다. 아래 [그림 3-3]은 중층중밀형 공간이 밀집해 있는 행동을 나타낸다.



[그림 3-3] 서울시 내 중층중밀형 공간

토지구획정리사업이 일어난 곳과 비교해볼 때 일치하는 부분이 상당히 많으며 그중에서도 화곡지구(1966년), 성산지구(1973년), 역촌지구(1979년), 창동지구(1976년), 중곡지구(1973년), 화양지구(1977년), 잠실지구(1986년), 시흥지구(1980년)에 밀집해 있었다. 이들의 주된 공통점은 1970년대 사업이 이루어진 대상지라는 것이다.



출처: 서울 정책아카이브

[그림 3-4] 서울시 토지구획정리사업지구

3) 중층중밀형 공간 내 용도 분석

(1) 용도 분류

용도지역상으로 주거지역이기 때문에 큰 비중을 차지하지 않는 판매시설, 숙박위락 등의 용도를 기타용도로 분류하고 주민들의 이용 패턴을 기반으로 근린생활시설 용도를 세분화하고자 하였다. 선행연구를 참고하여(표3) 이용도가 높은 생활밀착형 시설은 별도 분류해야 한다고 판단했으며 음식점, 카페 또한 상권의 특성에 따라 별도 분류하였다.

[표 3-1] 선행연구의 용도 분류

	저자	용도 분류
1	전준형, 박진아 (2019)	도소매 / 음식점 / 생활서비스
3	황준하 (2014)	주거 / 업무 / 상업 / 기타
4	조아라 (2015)	판매시설 / 제1종근린생활시설 / 제2종근린생활시설
5	윤용석, 양우현 (2013)	생활필수상업시설 / 생활편의상업시설 / 근린활동상업시설 / 전문상업시설
7	김승리 (2021)	방문도 높은 필수적 소매 및 서비스업 / 방문도 낮은 필수적 소매, 서비스업 / 선택적 소매업 / 선택적 서비스업 / 방문도 높은 선택적 서비스업
8	홍하연, 구자훈 (2016)	음식점, 카페/호프

주택 유형(단독주택, 공동주택), 근린생활시설 유형(생활밀착, 식음, 기타) 이 모두에 속하지 않는 기타용도로 분류하여 총 6가지 용도군으로 1층 용도를 분류하였다.

[표 3-2] 중층중밀형 공간 용도 분류

분류	세부 용도
① 단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택
② 공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택
③ 근린생활시설 생활밀착	소매점, 의원, 세탁소, 슈퍼, 미용원, 목욕장, 우체국, 도서관, 학원, 동사무소 등
④ 근린생활시설 식음	휴게음식점, 제과점, 일반음식점
⑤ 근린생활시설 기타	③, ④에 해당하지 않는 근린생활시설 용도
⑥ 기타용도	위에 해당하지 않는 모든 용도

(2) 상업 용도의 입지 패턴

상업 용도가 입지한 양상을 두 가지로 나누어볼 수 있었다. 하나는 선형 분포로 대부분의 중층중밀형 공간에서 이러한 양상이 포착되었다. 두 번째는 점형으로 분포하는 경우였는데 이는 많지 않은 공간에서 발생되기는 했으나 선형 분포와는 확실히 대비되는 양상을 보였다. 토지구획정리사업이 일어난 곳을 대상으로 하여 두 곳 모두 구획된 필지들로 이루어졌다는 점을 고려할 때 가장 큰 차이는 선형 분포의 경우 양 끝에 간선도로로 둘러싸이는 경우 형성되기 쉬우나 점형 분포의 경우 간선도로로 연결되지 않아 주거지 내부까지 상업시설이 입지하는 것으로 보였다.

① 선형 분포

선형 분포의 경우에는 중심가로변을 따라 상업 용도가 입지하여 가로변 안쪽으로는 용도 침투가 적었고 이러한 가로는 상업화가 발달하면서 발생했다기보다는 주거지가 생길 때부터 존재했던 가로이다.



[그림 3-5] 선형 분포 (왼쪽: 쌍문동, 오른쪽: 석촌동)

② 점형 분포

특정한 패턴 없이 상업 용도가 입지해 있었으며 주거지와 분리가 확실한 선형 분포와는 달리 주거지 곳곳으로 상업 용도가 깊숙이 들어와 있었다. 이는 선형적 분포가 먼저 발생한 뒤 상업 용도가 대상지 외부까지 뻗쳐 나가지 않고 대상지 내부로 점진적으로 입지한 결과로 보인다.



[그림 3-6] 점형 분포 (왼쪽: 구의동, 오른쪽: 망원동)

(3) 상업 용도의 세부 입지 현황

상업 용도에의 입지 양상에 있어 또 하나 특기할 만한 사항은 세부 용도가 그 지역의 상권을 보여준다는 것이었다. 같은 음식점과 카페라고 해도 어떤 종류의 음식점인지에 따라 서울시 전체가 이용하는 발달상권일 수도, 지역 주민들이 주로 이용하는 지역 상권일 수도 있었다. 이를 구분하는 것은 지역의 유형을 구분하는 데 있어 매우 중요한 부분이므로 로드뷰를 통한 간판 분석과 POI 분석, 두 가지 방법을 사용하였다. 간판 분석에서는 메인 가로에 어떤 용도가 입지해 있는지를 주요하게 파악했다면 POI 분석을 통해 구체적으로 각 용도들이 어떤 곳에 입지하는지를 확인할 수 있었다.

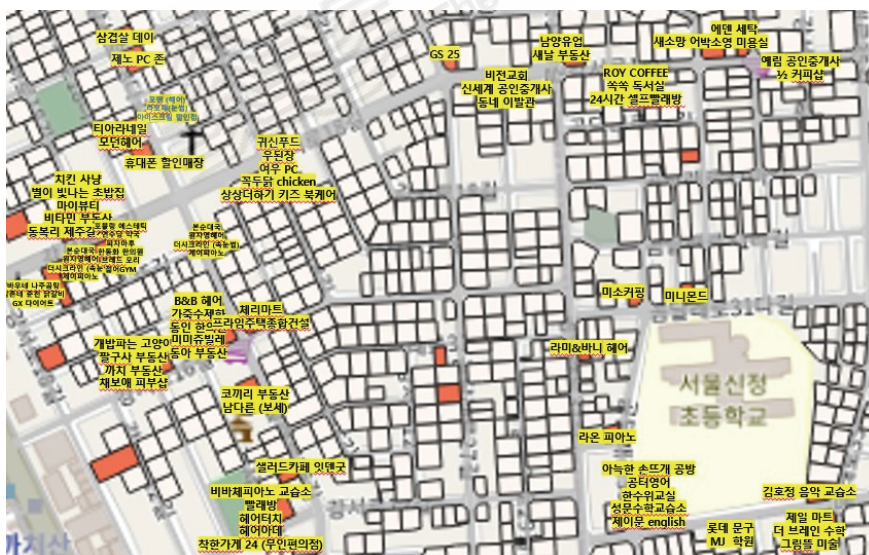
① 간판 분석

간판 분석은 로드뷰를 확인하여 간판에 써져 있는 이름을 통해 용도를 유추하는 것이다. 대상지는 동네 주민들이 주로 이용하는 지역 상권과 몇 년 사이에 뜨는 상권으로 인식되어 동네 주민 외에도 외부에서 유입되는 상권이 있는 곳으로 정했다. 지역 상권의 경우 메인 가로에 음식점과 카페뿐만 아니라 교습소, 미용실, 약국 등의 다양한 생활밀착형 용도가 입지한 반면 지역상권과 발달상권의 경계에 있는 경우 외국음식점, 네일샵 또는 공방이 들어오고 있음을 확인할 수 있었다.

[그림 3-7]의 창동의 경우 유동인구가 증가세를 보였던 상권으로서 용도 분류에 의하면 식음 용도이나 간판과 로드뷰를 통해 살펴본 결과 외국음식을 파는 곳, 디저트나 베이커리점, 공방이 입지하고 있음을 확인할 수 있었다. 이와 달리 화곡동의 경우 미용실, 교습소, 부동산 등 동네 상권의 용도들이 입지하고 있는 것을 확인할 수 있었다.



[그림 3-7] 창동(쌍리단길)의 간판 분석 사례



[그림 3-8] 화곡동의 간판 분석 사례

② POI(Point of Interest) 분석

간판 분석과 함께 POI 분석을 통해 주거지 내 상권의 특성을 파악하고자 했다. POI란 Point of Interest의 약자로 관심 지점을 뜻한다. 본 연구에서는 선행연구에서 살펴본 바와 현장 조사를 바탕으로 살펴보고자 하는 용도 15가지(공공기관, 공방, 꽃집, 네일샵, 마트, 미용실, 부동산, 세탁소, 음식점, 인테리어, 철물점, 카페, 편의점, 학원, PC방)로 분류한 뒤 이를 API로 호출하였다. POI의 호출 방법은 키워드로 검색하는 경우와 지도 앱에서 분류한 카테고리에서 가져오는 경우가 있는데 공공기관, 부동산, 음식점, 카페, 편의점, 학원은 카테고리에서 호출하였고 나머지는 각각을 키워드로 검색하였다.



[그림 3-9] 망원동의 POI 분석 사례

2_대상지

1) 대상지 선정

상업시설 분포 양상과 세부 용도의 입지에 대한 사항을 바탕으로 본 연구에서는 다양한 용도가 혼합되어 있는 중층중밀형 공간의 특성을 살펴보기 위해 상업 용도의 분포 패턴을 먼저 확인하였다. 선형과 점형으로 분포되어 있는 것을 확인하였기 때문에 세부 용도에 따라 다시 대상지를 분류하고자 하였으며, 이때 대상지의 선정 기준은 도시조직에 있어 일관성을 띄는 곳을 도출하기 위해 위에서 살펴본 대로 토지구획정리사업이 일어난 곳으로 하였으며 그중 지하철역과 인접한 지역으로 하였다. 이는 역세권에 인접한 주거지일수록 다양한 용도가 혼합되어 나타났을 뿐 아니라 모든 대상지에 일관된 역세권이라는 기준을 적용하고자 했기 때문이다. 4개 대상지는 다음과 같다.

[표 3-3] 대상지 선정 기준

대상지	상업용도 분포 패턴	상권 분류	토지구획정리사업	인근 지하철역
석촌동	선형	발달상권	잠실토지구획정리사업	석촌역 (8,9호선)
망원동	점형	발달상권	성산토지구획정리사업	망원역 (6호선)
쌍문동	선형	지역상권	창동토지구획정리사업	쌍문역 (4호선)
구의동	점형	지역상권	회양토지구획정리사업	구의역 (2호선)

2) 대상지 개요

(1) 석촌동

석촌동은 1986년 잠실토지구획정리사업으로 조성되었다. 석촌호수에 접한 대상지 북측과 석촌역 인근의 준주거지역을 제외하고는 모두 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 대상지 중심에 8호선, 9호선 석촌역이 있으며 대상지 중심을 9호선이 동서로 가로지르고 있다. 도보 20분 내에 2호선 잠실역까지 도보로 이동할 수 있으며 버스정류장도 대상지를 둘러싸고 곳곳에 입지하고 있어 대중교통 접근성이 편리한 편이다.

대상지 주변은 좌측의 삼전동과 우측의 방이동을 포함해 대부분 저층주거지로 구성되어 있었으며 석촌호수 좌측으로는 레이크팰리스, 트리지움 등의 대규모 아파트단지가 입지해 있었다. 앞서 언급한 헬리오시티가 가락시영아파트에서 재건축된 경우이고 레이크팰리스와 잠실트리지움이 잠실주공아파트가 재건축된 경우임을 고려할 때 재건축이 되면 서 주변 환경도 많이 변화했음을 짐작할 수 있다. 주변 오픈스페이스의 경우 대상지 바로 위에 위치한 석촌호수가 대표적이고 대상지 서측 석촌동 중심에 석촌고분이 있었다.



- | | | |
|---|---|--|
| : 제1종일반주거지역 | : 제2종일반주거지역 | : 준주거지역 |
| : 일반상업지역 | : 근린상업지역 | |

[그림 3-10] 석촌동 개요



■ : 공동주택 ■ : 단독주택 ■ : 근생_식음 ■ : 근생_생활밀착
 ■ : 근생_기타 ■ : 기타용도

[그림 3-11] 석촌동 현황

석촌동은 저층부 상업용도가 확연한 선형 분포를 띠고 있다. 상업용도가 대상지를 남북으로 연결하는 가로를 따라 존재하며 대부분이 식음 용도와 생활밀착형 용도로 나타났다. 주택은 대부분 공동주택이었으며 일반적으로 학교나 공원 근처에 상업 용도가 집중 분포하는 경향을 보이는 데 반해 석촌동의 경우 일관되게 가로를 따라 선형 분포를 띠는 것으로 나타났다. 발달상권에 속하는 만큼 주로 어떤 용도가 들어와 있는지 POI 분석을 통해 확인해보았다. 송파1동과 석촌동 모두 음식점과 카페가 많을 것이라 추측했지만 세부 용도에 차이가 나타났는데 '송리단길'이라고 불리는 송파1동의 가로에는 석촌동에 비해 카페가 두드러지게 많이 나타났다. 또 양쪽 모두 학원의 비율이 높게 나타났는데 이는 교습소 역할의 학원이 아니라 베이킹, 실용음악 등으로 강남과 같이 상권이 형성된 곳에서 나타나는 학원 용도로 파악했다. 공방도 눈에 띄었다. 블록당 한두 개씩 공방이 존재했으며 가죽공방, 목공방, 도자기공방 등이 있었다. 석촌동 또한 대상지 곳곳에 소형 오픈스페이스 역할을 하는 근린공원이 한 블록당 두 개 정도씩 존재하고 있었다. 이외 공공기반시설은 석촌1동, 송파1동 주민센터, 송파여성문화회관이 있었다.

(2) 망원동

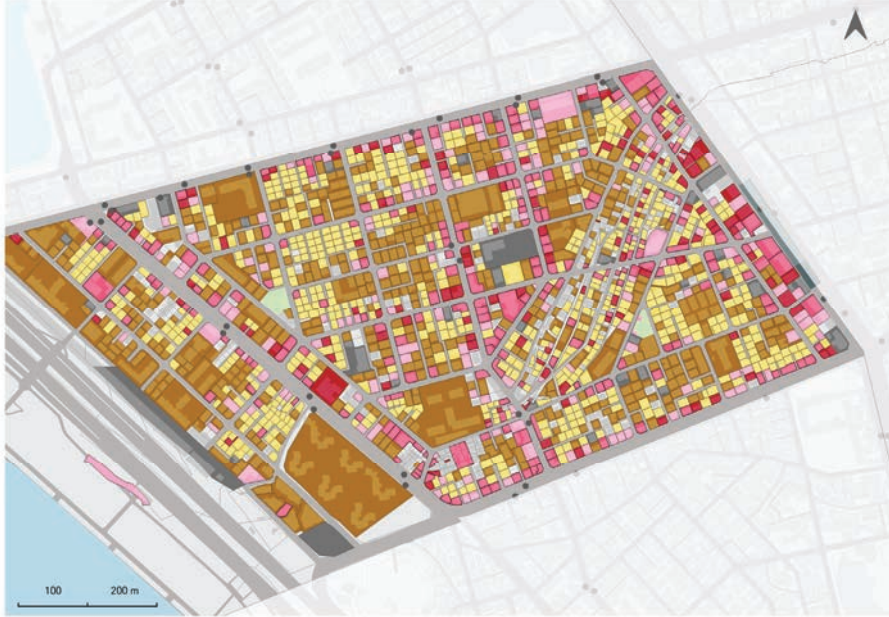
망원동은 1973년 성산토지구획정리사업으로 조성되었다. 대상지와 대상지 부근은 모두 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 대상지 우측에 6호선 망원역이 있으며 도보 10분 거리에 2호선, 6호선 합정역이 있어 이용도가 높을 것으로 보인다. 대상지는 간선도로에 의해 둘러싸여 있으며 특히 우측의 월드컵북로로 망원동과 성산동과의 경계가 지어지는 것으로 보인다. 대상지 북측과 남측에는 각각 망원로와 동교로가 있으며 동교로는 합정역과의 접근성 때문에 대상지를 주변과 크게 구분짓지 않으나 북측에 위치한 망원로의 경우 대상지인 망원1동과 망원2동을 구분짓는 경향을 보였다.

서울의 발달된 상권인 것을 감안할 때 대중교통 접근성이 좋지 않은 편인데 버스 정류장이 대상지를 둘러싸고 입지해 있었으며 대상지 내부에는 마을버스를 제외하고는 버스정류장이 없었다. 주변의 아파트는 ‘마포한강아이파크’가 망원동에서 한강공원으로 가는 길목에 입지해 있었으며 2019년에 건설되었다. 이를 제외하고는 대상지 부근에 아파트 단지가 없었다. 주변 오픈스페이스나 시설의 경우 망원2동에 마포구민체육센터가 있었으며 도보 10분 거리에서 망원한강공원을 이용할 수 있었다.



- | | | |
|---------------|---------------|-----------|
| ■ : 제1종일반주거지역 | ■ : 제2종일반주거지역 | ■ : 준주거지역 |
| ■ : 일반상업지역 | ■ : 근린상업지역 | |

[그림 3-12] 망원동 개요



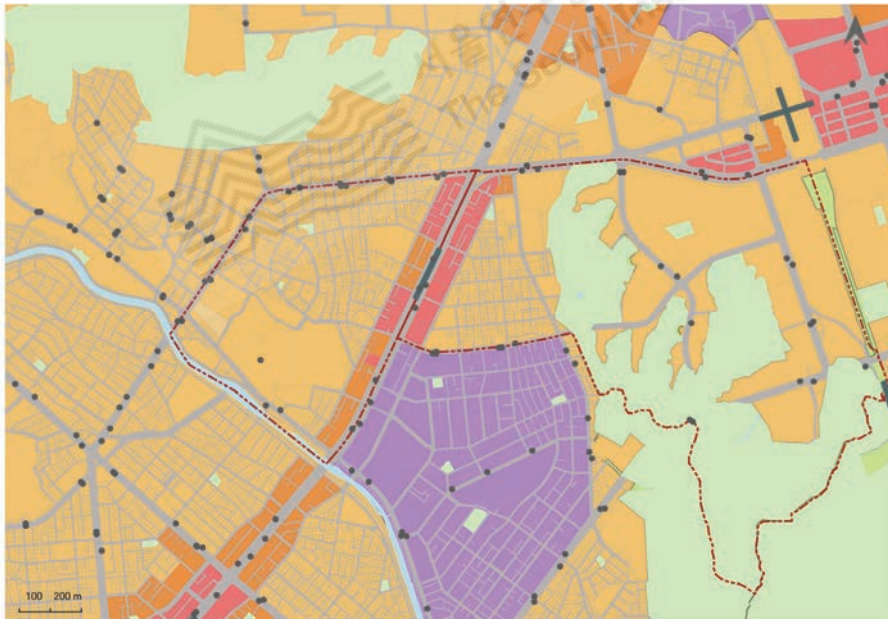
[그림 3-13] 망원동 현황

망원동 역시 동네에서 중심 가로 역할을 하는 가로가 존재한다. 이는 '망리단길'이라고도 불리는 포은로로 자동차 2대가 지나갈 수 있는 2차선로이지만 가장 상권이 밀집해 있음을 확인하였다. 망원동의 경우 망원시장 또한 주민들이 활발하게 이용하고 있는데 시장은 근린생활시설 중에서도 생활밀착형 용도 위주로 형성되어 있다. 이 밖에 망원동과 외부를 경계짓는 간선도로를 따라서도 1층 용도가 달라지는 현상이 확인된다. 망원역이 있는 월드컵로는 가로 전체가 상업화된 양상이 보였고 서측의 희우정로 또한 필지 크기가 크진 않으나 생활밀착형, 식음 용도의 근린생활시설이 입지한 것을 볼 수 있었다. 특기할 만한 사항은 다른 동네와는 달리 메인가로 역할을 하는 외에도 근생 용도들이 주거지역 깊숙이 입지해 있는 점이다. 깊숙이 침투한 용도는 용도 분류 중 식음형, 생활밀착형, 기타형 근린생활시설에 속했다. 주택 용도의 분포를 볼 때 과거에는 단독주택 용도가 우세했으나 점점 신축 건물이 생기면서 공동주택과 비율에 있어서는 비슷하게 나타났다. 소규모 근린공원의 경우 망원1동 전체에 2개로 적은 편이었고 주민센터를 제외하고는 공공기반시설도 없는 것으로 판단하였다.

(3) 쌍문동

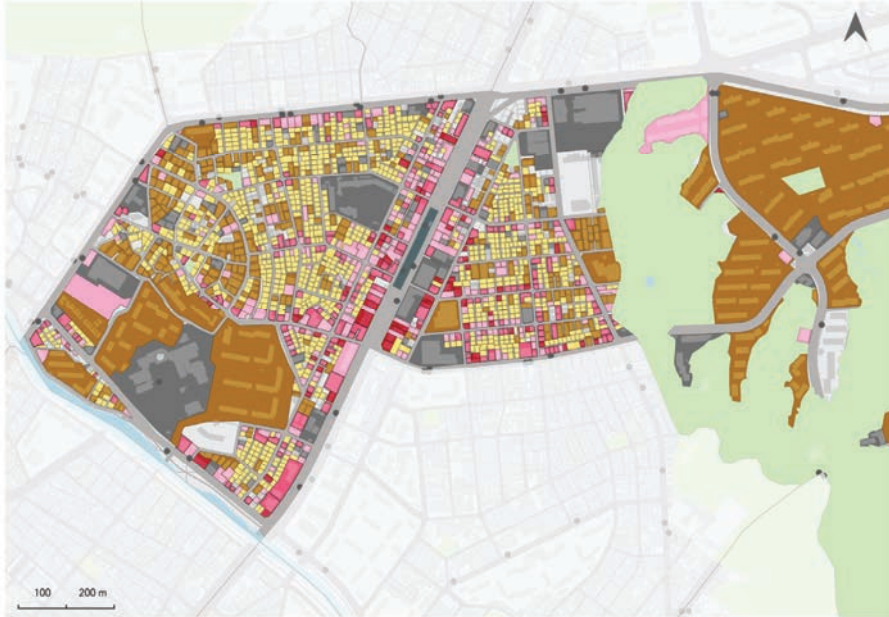
쌍문동은 1976년 창동토지구획정리사업으로 조성되었다. 역세권에 준주거지역과 일반 상업지역이 입지해 있으며 이를 제외하고는 모두 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 대상지 중심에 4호선 쌍문역이 있으며 서측의 쌍문3동과 동측의 창1동이 지하철역과 간선도로인 도봉로를 통해 구분되고 있다. 특히 쌍문역이 위치한 도봉로에 대중교통 전용차선과 버스정류장이 크게 조성되어 서울 외곽에서 쌍문역까지, 쌍문역에서 다시 서울 도심으로의 버스 이용률도 높다. 도보 20분 내에 1호선, 4호선 창동역이 입지하고 있으나 도보를 통한 이용보다는 마을버스를 통한 이용이 더 많은 편이다. 대상지 외부 북측에는 도봉근린공원이 조성되어 있으며 대상지 우측에는 초안산근린공원이 있다. 또 우이천을 대상지 남측으로 지나고 있어 이용도가 높다.

본 연구에서 살펴본 것은 저층주거지이나 대상지로 지정된 곳에는 ‘쌍문동삼성래미안아파트’, ‘브라운스톤쌍문아파트’, ‘쌍문한양1차아파트’가 포함되어 있다. 또한 대상지 위쪽과 동측으로 창문주공아파트단지가 크게 조성되어 있어 아파트단지의 영향을 많이 받는 것으로 보인다.



- | | | |
|---------------|---------------|-----------|
| ■ : 제1종일반주거지역 | ■ : 제2종일반주거지역 | ■ : 준주거지역 |
| ■ : 일반상업지역 | ■ : 근린상업지역 | ■ : 준공업지역 |

[그림 3-14] 쌍문동 개요



: 공동주택
 : 단독주택
 : 근생_식음
 : 근생_생활밀착
 : 근생_기타
 : 기타용도

[그림 3-15] 쌍문동 현황

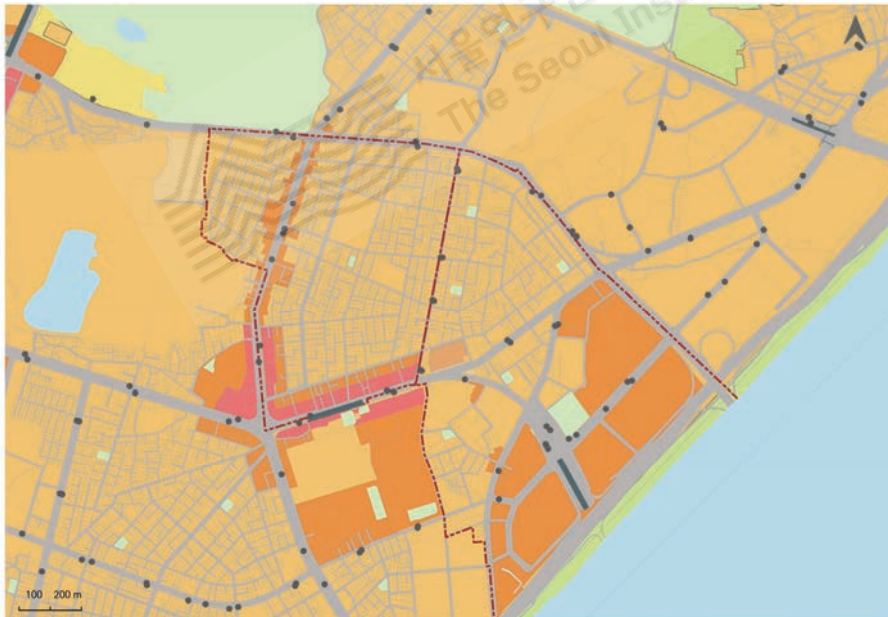
쌍문동은 공동주택보다는 단독주택이 더 많이 분포하는 것으로 보이며 대부분이 다가구 주택이었다. 최근 신축 빌라가 많이 생기고 있는데 이는 대부분 다세대주택으로 지어지고 있었다. 또한 간선도로변을 제외하고는 대상지 좌측의 쌍문3동의 경우 상업 용도가 거의 분포하지 않는 것으로 보였다. 예외적으로 쌍문시장을 따라 상업 용도가 선형으로 이어지는 경향을 보였으며 아파트단지(쌍문한양1차아파트)를 따라 상업 용도가 분포하는 특성을 띠었다. 대상지 우측의 창1동의 경우 쌍리단길이라고 불리는 상업가로가 위치하고 있다. 일반적으로 상권화된 가로에서 주변으로 상업 용도가 확장하는 것에 비해 쌍리단길의 경우 가로를 따라 가게들이 입지하고 이를 제외한 곳은 주거 용도가 그대로 유지되는 경향을 보였다.

(4) 구의동

구의동은 1977년 화양토지구획정리사업으로 조성된 주거지이다. 대상지는 간선도로변의 준주거지역과 일반상업지역을 제외하면 대부분 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 특히 근린상업지역으로 지정된 대상지 남측 간선도로 아차산로와 서측 간선도로인 자양로 일부는 먹자골목과 같은 식당가들이 쭉 늘어서 있다.

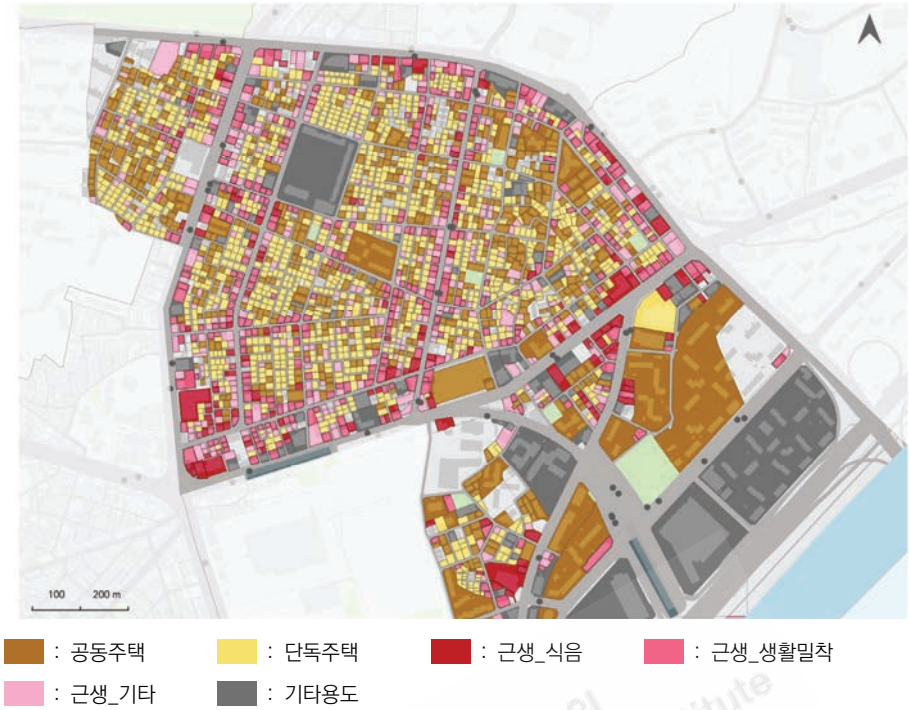
대상지에는 2호선 구의역과 2호선 강변역이 들어서 있으며 5호선 아차산역과 광나루역 그리고 7호선 건대입구역과 군자역이 도보 30분 내 거리에 위치해 있다. 대상지 내외부로 버스정류장이 많이 입지해 있어 보행을 통하지 않고도 지하철역까지 이동하기가 수월한 편이다.

주변의 아파트단지는 대상지 북측에 ‘래미안파크스위트’가 입지해 있으며 비교적 최근인 2018년에 건설되었다. 또 대상지 북동쪽에 광장동청구아파트, 광장현대아파트 등이 들어서 있어 대상지의 상권에도 영향을 미친 것으로 보인다. 주변의 오픈스페이스로는 도보 15분 거리에 어린이대공원이 있고 20분 거리에 흥련봉공원이 있다. 한강이 도보권에 입지하고 있었다.



- | | | |
|---------------|---------------|-----------|
| ■ : 제1종일반주거지역 | ■ : 제2종일반주거지역 | ■ : 준주거지역 |
| ■ : 일반상업지역 | ■ : 근린상업지역 | |

[그림 3-16] 구의동 개요



[그림 3-17] 구의동 현황

구의동에서 메인 가로 역할을 하는 가로는 구의역에서 대상지를 남북 방향으로 연결하는 구의로와 아차산로36길이다. 또한 구의동의 특징은 1층부의 상업 용도가 두 개의 메인가로만을 따라 입지한 것이 아니라 주거지 내부로도 깊숙이 파고들어 있다는 것이다. 보통 생활밀착형 근린생활시설은 주거지 내부까지 입지하지만 식음 용도나 기타 용도는 메인 가로변 또는 간선도로변을 따라 위치하는 경우와는 달리 구의동은 점형 패턴을 보이며 용도에 있어서도 불규칙한 패턴을 보이는 것을 확인할 수 있다.

대상지 내부에 동국대학교 사범대학 부속 고등학교가 위치하며 바로 인근에 구의1동 주민센터도 있어 이 부근을 따라 다시 식음 용도를 중심으로 상업 용도가 활발해지는 경향을 보인다.

대상지 곳곳에 소규모 근린공원이 있는데 이는 어린이놀이터 정도의 규모로 상업 용도의 입지에는 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 보인다.

3_인터뷰

1) 인터뷰 대상

수집 방법 : 모집공고 게시. 지원 → 연령대, 성별, 거주기간 등을 고려하여 조사 진행
인터뷰 대상자는 연구자가 ‘마포청년들’, ‘송파구 마을자치센터’, ‘광진오랑’ 등의 지역 커뮤니티를 포함한 다양한 커뮤니티를 통해 모집하였다. 모집 요건에는 거주기간을 제외하고는 제한을 두지 않았으나 연령대와 성별을 고려하여 구성하였다. 마지막으로 대상지의 변화에 대한 이야기를 듣기 위해 거주기간이 최소 3년인 자로 구성하였으며 이 중 가족이 포함되어 있을 경우 다양한 관점의 이야기를 듣기 위해 함께 인터뷰하였다.

[표 3-4] 인터뷰 대상 개요

	지역	성별	연령	거주기간	가구 구성	직업
1	석촌동	여	30대	34년	가족과 거주(3인)	약사
2		남	30대	3년	가족과 거주(3인)	직장인(영업)
3		여	50대	24년	가족과 거주(4인)	간호사
4		여	20대	24년	가족과 거주(4인)	대학생
5	망원동	남	30대	6년	혼자 거주	스튜디오 운영
6		남	20대	6년	혼자 거주	직장인
7		여	30대	5년	혼자 거주	직장인
8	쌍문동	남	30대	15년	가족과 거주(2인)	구직 중
9		여	30대	4년	혼자 거주	직장인
10		남	50대	44년	가족과 거주(4인)	자영업
11		여	50대	23년	가족과 거주(4인)	자영업
12	구의동	여	50대	30년	가족과 거주(2인)	가정주부
13		여	60대	42년	가족과 거주(3대)	가정주부
14		남	40대	3년	가족과 거주(2인)	스포츠 유통업
15		여	30대	3년	가족과 거주(2인)	필라테스 강사

총 15명의 인터뷰이와 인터뷰를 진행하였다. 15명 중 여성이 9명, 남성이 6명이며 연령대는 20대가 2명, 30대가 7명, 40대가 1명, 50대가 4명, 60대가 1명이었다. 거주기간은 3년부터 44년까지 다양했으며 가구 구성은 가족과 거주하는 경우와 혼자 거주하는 경우로 분류할 수 있었다. 모집된 인터뷰이의 특성은 가구 구성과 거주 계기의 두 가지 측면으로 정리하였다.

① 가구 구성

망원동의 경우 인터뷰를 진행한 3명이 모두 1인 가구였다. 이들은 처음에는 친구와 함께 살거나 공동체주택에 살았으나 현재는 모두 혼자 살고 있었다.

반면 구의동, 쌍문동, 석촌동의 경우 가족과 함께 사는 경우가 더 많았으며 인터뷰에서도 1인 가구도 있지만 신혼 2인 가구, 3인, 4인 가족이 함께 사는 경우가 더 많은 것 같다고 말하였다. 또한 1인 가구의 경우 역세권 근처의 원룸에 주로 거주하며 몇 년 있지 않고 이주하지만 가족 단위의 경우 오래 거주하게 되는 경향이 있다고 하였다. 본 연구에서는 1인 가구를 포함한 다양한 가구 구성을 인터뷰하려고 하였으나 거주기간이 3년 이상인 사람들로 구성하면서 위와 같은 가구 구성을 나타내는 것으로 판단된다.

② 거주 계기

구의동과 쌍문동의 경우 가족이 먼저 살게 되어 따라 살게 된 경우가 있었다. 구의동의 경우 남편이 나고 자란 곳이 구의동이어서 구의동으로 신혼집을 가지게 된 경우였고 다른 인터뷰이의 경우 친언니가 구의동에서 먼저 거주하고 있어 구의동으로 옮겨 온 경우였다. 쌍문동의 경우도 남편이 어렸을 때부터 거주하던 곳으로 신혼집을 가지게 된 경우가 있었으며 4호선에 직장이 있어 비교적 임대료가 저렴한 쌍문동을 찾게 된 경우가 있었다.

석촌동의 경우에도 나고 자란 곳이기 때문에 꼭 살고 있는 경우였는데 4명의 인터뷰이 중 3명이 석촌동에 대해 다양한 측면에서 만족스러움을 표했으며 결혼을 하거나 독립을 하더라도 석촌동에서 계속 살고 싶다고 했다. 실제 석촌동 인터뷰이 중 한 명은 경기도에 아파트를 사두었으나 이곳에서의 만족도가 높아 꼭 살 것이라고 했으며 다른 한 명은 남동생이 결혼을 했으나 신혼집을 석촌동에 차렸다고 하였다.

망원동의 경우 위의 세 대상지와는 다른 경향을 보였는데 라이프스타일과 취향에 따라 망원동을 선택한 경우였다. 이들은 비건이거나 퀴어인 경우가 있었으며 이곳에서는 다양한 정체성을 인정해준다는 생각을 하게 되었다고 하였다.

이 밖에 인터뷰이들은 공통적으로 걸어다니기를 좋아하며 동네에 대한 관찰력이 높은 성향을 띠었다. 이는 ‘동네생활’에 대한 인터뷰를 모집한다는 것에 흥미가 있는 이들로 구성되었기 때문일 수도 있으나 인터뷰 내용에서 동네가 계속 변화하기 때문에 산책 삼아 동네를 구경하기 좋아한다는 얘기가 네 대상지 모두에서 언급되었음을 고려할 때 장소의 특성이 사람들의 행동에 일정한 영향을 미친다고도 유추해볼 수 있었다.

2) 조사의 방법 및 내용

인터뷰의 방식은 FGI(Focus Group Interview)로 한 명당 2시간가량 진행하였다. 인터뷰 대상자가 거주하는 동네의 카페에서 만나 진행하였으며 질문지에 따라 질문하였으나 거주자가 동네에 대해 인식하는 방식, 동네의 이용 패턴과 이에 대한 생각들을 깊이 있게 듣기 위해 다양한 질문을 던졌다. 질문지는 공통적으로 1) 동네에서의 활동 패턴, 2) 시설 이용 패턴, 3) 상가주택 및 세부 용도에 대한 생각, 4) 동네환경에 대한 만족도로 구성하였고 지도에 활동 반경 및 주요 이용시설을 함께 매핑하는 방식으로 진행하였다. 인터뷰 내용은 사전에 양해를 구하고 녹취를 진행하였으며 매핑한 내용은 후에 지도 앱을 통해 기록하였다.

[표 3-5] 인터뷰 내용

분류	내용
기본 정보	- 나이, 직업, 성별, 가구원 수, 거주기간 - 라이프스타일
동네에서의 활동 패턴	- 도보 이용 정도, 활동반경, 마을버스와 지하철 이동 경로 - 산책 및 공원 이용 빈도 및 경로
시설 이용 패턴	- 주로 이용하는 시설: 방문 목적 및 이동 경로, 머무르는 시간 - 시설 이용 빈도: 1주일당 방문 횟수 - 동네에서 이용하는 시설과 동네 밖에서 이용하는 시설, 시설까지의 거리
용도 혼합의 가능성	- 생활에 필요한 서비스와 재화를 구입하는 방식 - 동네 음식점과 카페 이용 정도 - 용도 혼합에 대한 생각 - 최근 생기는 용도 / 사라지는 용도 - 생겨서 좋은 용도 / 생겨서 불편한 용도
동네환경에 대한 생각	- 가로환경: 쓰레기, 주차, 야간, 도로폭 - 휴식공간과 산책로 - 입지: 대중교통 등 - 서비스시설: 공공기반시설 (도서관, 체육시설, 주민센터) - 상업시설 (다양성) - 주거비 부담과 주택의 질

● 석촌동 (30대여성) 29개	
최신순 -	한일
주영월드	...
서울특별시 송파구 석촌동 282-2 서강빌딩 1층 코너 북은세테 두리나무문	
송파구민회관	...
서울특별시 송파구 백제고분로 242 송파구의회맞추민회관	
아띠르파름	...
서울특별시 송파구 백제고분로34길 14-6 1층	
신앙로스터스	...
서울특별시 송파구 오금로18길 3 1층	
트라이어드타워 주자점	...
서울특별시 송파구 삼학사로 4층	
프롤라츠커미 송파해명점	...
서울특별시 송파구 삼학사로 32 1층 101호	



[그림 3-18] 석촌동 매핑 사례 01

● 석촌동 (30대남성) 14개	
최신순 -	한일
우리은행 송파금융센터	...
서울특별시 송파구 백제고분로 359 두암빌딩	
국민정약점	...
서울특별시 송파구 백제고분로37길 8 1층	
잭슨피자 석촌점	...
서울특별시 송파구 석촌호수로 210 1층 109호	
국민통닭 잠실본점	...
서울특별시 송파구 송파대로49길 50 나인백 8층 102호	
윌립 더 바버샵 잠실	...
서울특별시 송파구 송파대로40길 1-32	
크린토피아 석촌역점	...
서울특별시 송파구 백제고분로40길 16 서강빌딩	



[그림 3-19] 석촌동 매핑 사례 02

4_분석의 틀

대상지에 대한 조사와 인터뷰 내용을 통해 다음과 같이 ‘삶의 공간으로서 중층중밀’에서 살펴봐야 할 요소를 도출하였다. 선행연구에서 중요하게 다루었던 보행 및 가로환경과 같은 요소는 인터뷰를 통해 더 세분화되었다. 또한 본 연구에서 중점적으로 알아보고자 했던 용도혼합에 대한 내용 또한 인터뷰와 대상지 분석을 통해 구체화하였다. 인터뷰를 통해 발견한 내용은 대상지 주민들의 산책 빈도가 매우 높다는 것이었으며 주변 공공기반시설도 잘 이용하고 있다는 것이었다. 이는 추후 도시계획에서 어떤 부분을 계획요소로서 반영해야 할지 보여주고 있으므로 포함하였다. 마지막으로 삶의 연계성은 다양한 인터뷰이의 특성을 반영함과 함께 인터뷰이가 대상지에 대해 느끼는 장소성과 애착을 포함하고자 하였고 직장과의 거리, 주거지 부담 등을 해당 범주에 포함하고자 하였다.

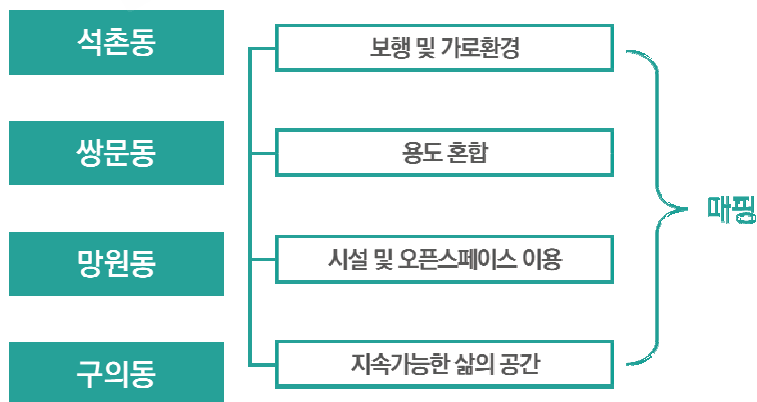
[표 3-6] 분석의 틀

구분	세부 내용	의의
보행 및 가로환경	보행 가능거리 및 생활권에 대한 인식	보행권 및 저층주거지 생활권 구성요소 파악
	보행을 증진하거나 저해하는 요소	
	가로환경에서 개선이 필요한 사항	
용도 혼합	다양한 용도가 혼합된 주거지에 대한 생각	주거 증진/침해 요소 파악 및 저층주거지 생활권 구성요소 파악
	동네에 입지한 가게의 용도에 대한 생각 (긍정/부정 용도)	
	생활권을 구성하는 데 필요한 용도	
시설 및 오픈스페이스 이용	시설 이용범위 및 시설의 배치에 대한 생각	생활권 요소 구성
	편리하다고 생각하는 시설, 자주 이용하지 않는 시설	
	주요 산책 범위 및 오픈스페이스의 배치에 대한 생각	
	자주 이용하는 공원, 더 도입되었으면 하는 시설	
지속가능한 삶의 공간	동네의 지속가능성	삶의 공간으로서 가져야 할 요소
	직장과의 거리	
	주거비 부담	
	정체성	

04. 삶의 공간으로서 중층중밀

분석의 틀에서 분류한 바와 같이 4개의 대상지를 1) 보행 및 가로환경, 2) 용도혼합, 3) 시설 및 오픈스페이스 이용, 4) 지속가능한 삶의 공간의 관점에서 분석하였다.

1) 보행 및 가로환경 파트에서는 평소 보행활동이 어떤 방식과 빈도로 이루어지는지, 거주지의 가로환경을 어떻게 생각하는지, 보행활동을 증진하거나 저해하는 요소는 무엇인지에 대해서 정리했다. 2) 용도 혼합 파트에서는 주거지역이지만 상업 용도가 들어와 있는 것에 대한 생각, 거주지에 있어서 유용하다고 생각하는 용도와 불편한 용도를 물었고 생활에 있어서 자주 이용하는 용도를 파악하고자 했다. 3) 시설 및 오픈스페이스 이용에서는 어느 정도 거리에 있는 시설까지 이용하는지 파악하고자 했고 주변의 공공기반시설이 적절하게 배치되어 있다고 생각하는지, 그리고 인터뷰이가 자주 이용하며 편리하다고 생각하는 시설과 그렇지 않은 시설을 질문했다. 다음으로 오픈스페이스 이용과 관련하여 주요 산책 범위와 역시 배치에 대한 생각을 질문했다. 4) 지속가능한 삶의 공간에서는 직장과의 거리나 주거비 부담 등 정량적인 부분뿐만 아니라 인터뷰 내용을 바탕으로 개인의 정체성에 거주지가 갖는 의미, 동네의 지속가능성에 대해 질문했다.



[그림 4-1] 인터뷰 진행 방향

1_석촌동

1) 보행 및 가로환경

“걸으면 기분 좋아지는 아기자기한 동네가 있잖아요. 저희 동네는 예쁜 동네라는 생각은 안 들어요. 우선 전봇대가 보기 싫구요. 대부분이 필로티가 있는 건물이에요. 눈 오거나 할 때 바로 치워지지도 않구요. 그래도 서울은 다 이렇잖아요. 따로 대안이 없죠.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“워낙에 걷는 걸 좋아하기도 하고 직장도 잠실역이라서 매일 걸어다니죠. 가족들이랑도 저녁 먹고 산책을 자주 해요. 목적지에 따라 이용하는 경로도 달라져요. 그냥 나가지는 않지만 볼 일이 생기면 골목골목 다니면서 구경하고 새로운 게 생긴 것 같으면 보이는 대로 이동하기도 해요. 그런데 큰길처럼 뚫린 길이 아니면 길이 막혀있는 경우도 있거든요. 개인소유 빌라이다 보니 다른 사람들이 이용하지 못하게 막아버리는 거죠. 이렇게 길 정리가 잘 안 되어 있는 경우가 있어서 뚝 끊길 때가 있죠.”

〈인터뷰이 3, 석촌동 거주 50대 여성〉

“학교 과제가 많아서 늦게 올 때가 많은데 늦은 밤이어도 여기 평생 살아와서 밤에 다니기에 무섭다는 느낌은 안 들어요. 여성안심도로가 있긴 하더라고요. 제가 자주 가던 분식점이랑 문구점이 있는 거리가 있었는데 다 체인점으로 바뀌었어요. 바뀌고 나서는 아무래도 영업시간이 길다 보니 늦은 밤에 가도 밝긴 하더라고요.”

〈인터뷰이 4, 석촌동 거주 20대 여성〉

전봇대가 가로가 관리되지 않고 있다는 느낌을 주며, 필로티가 있는 건물들이 계속 생겨 가로환경이 쾌적하지 않다는 언급을 하였다. 석촌동에서 발견할 수 있었던 점은 길이 막혀있는 경우였는데 사유지이다 보니 집 앞을 지나다니지 못하도록 길을 막아버리는 경우였다. 이러한 경우는 가로의 연속성을 크게 막는 것으로 보인다. 늦은 밤에 보행할 경우 과거에는 일찍 닫는 가게들로 인해 어두운 느낌이 있었다면 체인점이 많아지면서 오히려 가로가 밝아진 것 같다는 얘기도 들을 수 있었다.

2) 용도 혼합

“저희 집 바로 앞이 아니면 가게들이 들어오는 게 좋아요. 전에 여기 아무것도 없을 때에 비하면 지하철역이 생기고 가게들이 많아지면서 정말 편리해졌거든요. 편의점도 바로 앞에 있고 전에는 카페 가려면 잠실까지 가거나 30분 정도는 걸어야 했는데 집 앞에도 많구요. 그리고 가게들이 주로 가로를 따라서 있잖아요. 흩어져 있으면 어디에 있는지 몰랐을 텐데 가로변에 있으니까 왔다 갔다 하면서 계속 보고 다음에 가봐야지, 다음에 저기서 주문해봐야지 생각해요. 다 한 번씩은 보게 되거든요.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“최근에 저희 집 바로 앞에 피자 배달 전문점이 들어왔거든요. 밤까지 오토바이 소리가 계속 나니까 시끄럽고 불편해요. 배달 전문이라 제가 잘 이용하는 곳도 아닌데 여기 들어오면서 불편한 느낌이 있죠.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“동네가 유명해져서 좋은 점도 있고 안 좋은 점도 있어요. 좋은 건 확실히 선택지가 많아진 것, 빵집도 그렇고 카페도 그렇고 갈 만한 곳이 많아졌거든요. 불편한 건 내가 자주 이용하던 곳인데 유명세를 타면서 외부에서 사람들이 많이 오니까 전처럼 편하게 이용하는 게 어렵더라고요.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“저희 가족은 대부분 이 동네에서 해결하는 것 같아요. 장 보는 것부터 식당이랑 애들 학원 다닌 것도 다 이 근처에서 다녔거든요. 송리단길이 유명해지긴 했는데 거기는 시끄러워서 잘 안 가고 저희 동네 안에 있는 곳 위주로 이용해요. 호수 근처랑 송리단길 골목은 다 외지인들 같구요. 저희 동네 안은 다 동네사람들이 이용하는 것 같아요.”

〈인터뷰이 3, 석촌동 거주 50대 여성〉

“동네가 유명해지니까 친구들 만날 때도 여기서 약속을 잡아요. 전 같았으면 멀리까지 나가야 했는데 집 바로 앞에서 이렇게 만날 곳이 생기니 너무 좋죠... 9호선이기도 하고 위치가 서울 밖에 사는 친구들한테도 괜찮아서 여기서 자주 만나요. 전에는 강남이나 홍대에서 주로 만났는데 많이 바뀌는 것 같아요.”

〈인터뷰이 4, 석촌동 거주 20대 여성〉

용도혼합에 가장 큰 영향을 미친 것은 지하철역의 입지였다. 처음에는 생활밀착형 건물이 들어서다가 카페, 음식점이 많이 생긴 것을 알 수 있었으며 최근에는 배달을 전문으로 하는 가게들도 많아졌다고 응답하였다. 선형 분포로 입지하여 어떤 가게에 입지해 있는지 알 수 있다는 특성이 있었다. 특히 동네에서 모든 것을 해결할 수 있다는 응답을 들을 수 있었고 이를 통해 15분 보행생활권으로서의 가능성을 엿볼 수 있었다.

3) 시설 및 오픈스페이스 이용

“주민센터 프로그램도 잘 되어 있고 근처에 여성회관이 있어서 몇 번 들은 적이 있어요. 아무래도 직장을 다니니까 들어가지 해도 듣기가 쉽지는 않아요. 다 평일 오후에 하는 거더라고요.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“신기하게 저희가 이사하기 전에는 석촌고분을 주로 이용했는데 한 블록 차이인데 이사하고 나서는 석촌고분은 거의 안 가고 석촌호수를 자주 가요. 석촌호수를 거의 일주일에 세네 번은 가는 것 같아요. 가볍게 몇 바퀴 돌고 와요.”

〈인터뷰이 3, 석촌동 거주 50대 여성〉

“아기가 있으니까 유모차를 타고 다녀야 해서 석촌호수까지 가기는 부담스럽고 바로 앞에 석촌고분으로 주로 가요. 저희처럼 신혼부부도 있고 아이가 있는 집도 많고 어르신분들도 많아요. 다양한 사람들이 있으니까 자연스럽게 앉아서 구경도 하게 되고 보기 좋더라고요.”

〈인터뷰이 2, 석촌동 거주 30대 남성〉

“저희 엄마는 근린공원 거의 이용 안 한다고 했는데 저는 여기서 가끔 동네친구랑 맥주도 마시고 해요. 제가 자주 가는 곳이 있거든요. 근데 다른 곳은 좀 청소년들이 담배 피는 곳처럼 돼서 거기는 잘 안 가게 되더라고요. 전에 여렸을 때는 거기 수영장을 만들어서 자주 갔었는데.”

〈인터뷰이 4, 석촌동 거주 20대 여성〉

중형 오픈스페이스를 산책코스로 이용하는 경우가 많았다. 근처에 석촌고분과 석촌호수가 있을 때 분산하여 이용하기보다 하나를 집중하여 이용하는 경향을 띠었다. 주변 문화체육시설에서 운영하는 프로그램도 참여하는 경우가 있었으나 원하는 시간대에 편하게 이용할 수 있는 중형 오픈스페이스를 가장 잘 활용하고 있음을 확인할 수 있었다.

4) 지속가능한 삶의 공간

“확실히 있을 건 다 있어요. 그냥 필요한 것만 있는 게 아니라 보통 동네에 운동시설이랑 카페랑 이렇게 가까운 데 있기 쉽지 않잖아요. 이만큼 편한 데가 있나 싶어요. 그래서 계속 독립을 안 하게 되는 것 같기도 하구요.”

〈인터뷰이 1, 석촌동 거주 30대 여성〉

“남편이랑 애들 대학 보내면 아파트에 살려고 성남에 아파트를 샀거든요. 근데 여기가 너무 편하고 좋아서 그 집은 계속 세 주고 여기 살려고 생각하고 있어요. 잠실이 가까운 것도 좋고 9호선이 있는 게 정말 편하더라고요.”

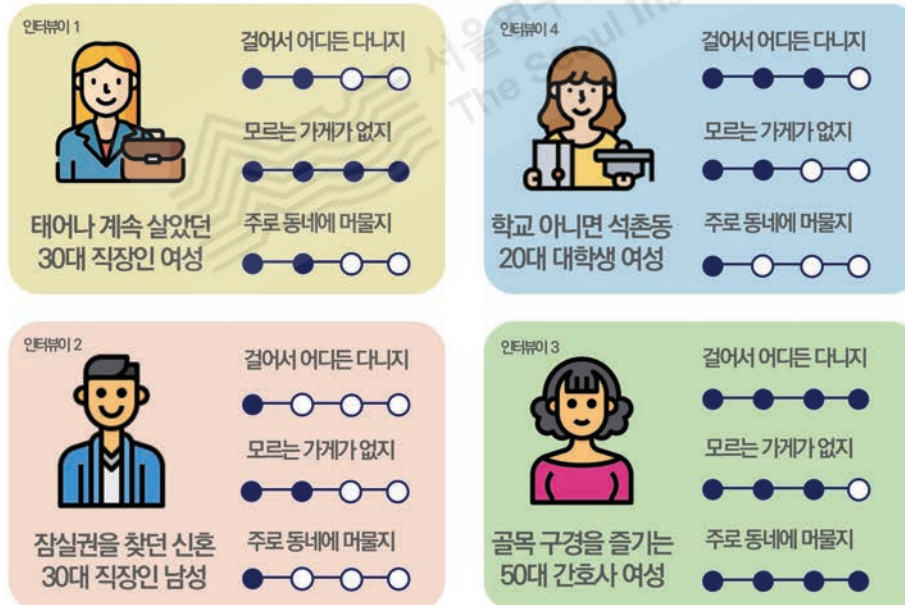
〈인터뷰이 3, 석촌동 거주 50대 여성〉

“신혼집 알아볼 때 여러 곳을 찾아봤죠. 저는 주로 차를 타고 출퇴근해서 꼭 9호선이 근처일 필요는 없었거든요. 근데 여기가 잠실 생활권이면서 물가도 저렴하고 있을 건 다 있고 좋더라고요. 물론 저희도 전세로 살고 있고 대출도 끼고 들어왔기 때문에 계속 집값이 이렇게 오르면 다른 곳을 생각할 수도 있는데 아직까지는 감당 가능한 수준이라 특별한 일이 없으면 아이 학교 보낼 때까지는 여기서 살 것 같아요. 아이가 학교 갈 때는 더 학군 좋은 곳에 보내고 싶어서 제가 자란 대치동 쪽으로 가고 싶어요.”

〈인터뷰이 2, 석촌동 거주 30대 남성〉

동네를 편하다고 여기고 있다는 응답이 절대적이었고 주변 환경이나 서울 내에서의 입지에 비해 아직은 주거비가 감당 가능한 수준이라 더 살고 싶다는 응답도 있었다. 응답자들이 이곳에서 앞으로의 삶을 모색하는 가장 큰 이유는 지하철역, 9호선역이 가까이 있다는 입지적 특성과 다양한 가게가 입지하여 생활의 편리함이라고 판단된다.

5) 전체 통합 매핑



[그림 4-2] 석촌동 통합 매핑

2_망원동

1) 보행 및 가로환경

“동네를 고를 때 가장 중요한 요소 중 하나가 평지였어요. 전에 한번 구릉지에 살 때 너무 고생을 해서요. 여기로 오면서 자전거를 많이 타게 되었는데 가도가 다 되게 좁아요. 특히 사람들이 많이 다니는 데는 자전거를 타고 다닐 수가 없죠. 제가 자전거를 타고 다니는 거리들이 생겼어요. 저 말고도 자전거 타고 다니는 사람들이 많은데 자전거도로까지는 아니어도 자전거 타기에 좀 편해졌으면 좋겠어요.”

〈인터뷰이 7, 망원동 거주 30대 여성〉

“망원동은 정말 골목 깊숙이까지 가게가 많이 들어와 있거든요. 생각 없이 걷다가 여기도 가게가 생겼네 발견하면 재밌죠. 한강으로 산책 갈 때도 있지만 동네도 많이 걷는 편이에요.”

〈인터뷰이 6, 망원동 거주 20대 남성〉

“주로 장 보는 건 다 시장에서 해결하거든요. 퇴근할 때 망원역부터 시장까지 오면서 식재료들을 사고 쪽 이어지는 거리에서 또 이것저것 오늘 먹을 만한 것들을 구입하죠. 이제 얼굴 아는 사장님들도 많아졌어요.”

〈인터뷰이 6, 망원동 거주 20대 남성〉

망원동에서 특징적으로 나타났던 것은 자전거를 이용하는 사람들이 많다는 점이었다. 한강까지의 이동 및 가로 폭이 좁아 이용하기 어려움에 대해서 응답하였다. 또한 점형 분포인 점이 즐거움으로서 작동한다는 점을 확인할 수 있었으며 이는 망원동에 입지한 가게가 소규모 식당 또는 카페이기 때문으로 짐작된다.

2) 용도 혼합

“친구가 망원시장 바로 위층에 살거든요. 근데 별로 신경 안 쓰더라구요. 하루종일 집에 있는 것도 아니고 저녁에 들어오는데 그때는 시장도 문 닫을 시간이니깐요. 저는 집 건너편에 가게가 있는데 별로 신경 안 쓰여요. 가게들이 다 조용조용해서 딱히 불편하다는 생각은 안 해봤고 오히려 좋은 게 더 많은 것 같아요.”

〈인터뷰이 7, 망원동 거주 30대 여성〉

“제가 동네친구들이랑 가는 곳이 있고 여기 살지 않는 분들이 이용하는 곳들이 다르죠. 저희가 뭐 여기서 기분 낼 때 아니면 그런 비싼 음식 먹을 필요는 없으니까요. 저희가 가는 식당은 주로 이쪽이라서 여기는 동네 사람이 더 많아요.”

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

“세탁소나 미용실처럼 원주민들이 이용하시던 곳들이 점점 사라지고 있어요. 그래도 망원동 사람들은 체인보다는 원래 있던 가게들을 더 이용하는 편이라 다른 곳보다는 사라지는 속도가 더딘 게 아닐까 싶어요. 저도 가끔 보면 너무 젊은 사람들이 놀러 와서 주민인데도 내가 여기 있어도 되나 싶을 때가 있는데 나이 많으신 원주민분들은 소외되지 않을까 하는 생각도 들어요. 자기가 평생 산 곳에서 환영받지 못하는 느낌이라랄까요.”

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

“여기 프리랜서들이 많거든요. 얼마 전에 작은 코워킹스페이스가 생겼어요. 저도 등록하고 싶어서 갔는데 이미 꽉 찼더라고요. 동네답지 않게 그런 용도들도 들어오는 것 같아요. 크린토피아 같은 체인형 가게는 이제 블록별로 하나씩 생기는 것 같아요.”

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

망원동은 본 연구의 분류에 따르면 발달상권에 속한다. 용도 혼합 현상 자체는 주거기능에 불편을 미치지 않으며 오히려 편리하게 이용할 때도 있으나 용도 혼합이 지나치게 빠르게 진행되어 생활권이 외부 인구가 이용하는 공간과 원주민 및 거주민이 이용하는 공간으로 분리되는 현상이 발생했다.

3) 시설 및 오픈스페이스 이용

“여기는 정말 한강이 있는 게 커요. 다른 큰 녹지가 없어서 답답했을 것 같은데 한강을 정말 많이 가거든요. 친구들이랑도 일주일에 한 번씩 가고 저 혼자도 가요...”

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

“한강에서 러닝하는 클럽이 있어요. 일주일에 한 번씩 러닝을 하고 와요. 저는 체육센터

도 배우는 게 있어서 일주일에 한 번은 가구요. 도서관도 크고 잘 되어 있는 편이라 자주 이용하죠...”

〈인터뷰이 6, 망원동 거주 20대 남성〉

“제가 잘 이용하는 편은 아닌데 여기 사는 친구들 다 도서관이나 문화체육시설에는 만족 하더라구요...”

〈인터뷰이 7, 망원동 거주 30대 여성〉

“동네로만 보면 아쉬운 것들이 있어요. 도서관도 성산동 쪽으로 나가야 되고 한강도 좀 걸어가야 되잖아요. 좀 더 편하게 이용할 수 있는 곳이 있으면 좋겠는데...”

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

망원동의 경우 인근에 한강이 있다는 점에서 대부분의 주민이 다른 오픈스페이스가 아닌 한강을 이용하는 것으로 보였다. 문화시설에 대해서도 아쉬움을 표출하긴 했으나 문화인프라가 풍부한 곳인 만큼 알아서 잘 이용하고 있다고 응답하였다.

4) 지속가능한 삶의 공간

“제가 해외생활을 했는데 그때 집 근처에 강가가 있었어요. 나는 한국에 와서도 물 근처에 살아야겠다고 생각하고 동네를 알아봤죠. 강가와 평지인 곳으로. 제가 환경에 관심이 많고 비건이거든요. 여기는 그런 사람들이 많아요. 가끔 동네에서 모임도 가지고. 다른 동네 중에 이런 데가 있는지 보면 없어요. 가게들도 주민들 요청으로 비건 메뉴를 만들고 시장에서도 비닐봉투 같은 거는 재활용하려고 하시고. 여기만큼 나의 정체성을 받아들여 주고 유지할 수 있게 해주는 곳은 없을 것 같아요.”

〈인터뷰이 7, 망원동 거주 30대 여성〉

“서울에 처음 올라왔을 때부터(6년 전) 홍대 근처에 살고 싶었어요. 그중에서도 망원동이 마음에 들었죠. 저는 감각이 되게 중요한데 가게가 많아도 사람 사는 동네 같지 않거나 죽어가는 동네 같은 곳이 있거든요. 여기는 건물들도 높지 않고 사람 사는 동네 같았어요. 그런데도 답답하거나 촌스러운 느낌도 아니었죠. 이렇게 말해도 될지 모르겠는데 망원동이 이렇게 되는 게 제 걸 뺀다는 느낌이에요. 제가 6년 동안 홍대에 매일같이 들락거

리면서 흥대가 변하는 걸 봤거든요. 원래 망원동이나 연남동이나 2012년에는 슬럼화된 곳이었어요. 빈집털이범도 많았고 집값도 정말 싼죠. 흥대상권이 확장되면서 망원, 연남이 흥대 같아지고 흥대는 강남 같아졌죠. 근데도 저는 이 동네가 너무 좋거든요. 내가 여기서 떠나야 한다면, 내 뿌리가 없어지는 느낌이 들 것 같아요. 그래서 재밌는 가게가 생기면 1차적으로는 반갑고 좋은데 바로 두려워요. 걱정되고 불안한 마음이 큰 것 같아요. 벌써 임대료도 많이 올랐거든요. 저희끼리는 다음에는 어디로 가야 할지 얘기도 많이 나눴어요. 망원이 이렇게 되는 걸 보고 나니까 아예 바뀌지 않을 것 같은 곳에 가고 싶기도 하구요.”

〈인터뷰이 6, 망원동 거주 20대 남성〉

“2016년부터 살았는데 그때부터 4년 정도는 공동체주택에 살았구요. 지금은 혼자 살고 있어요. 개인작업실을 운영하다 보니 집 근처인 흥대 근처로 가고 싶었는데 비싸더라구요. 을지로로 갔어요. 저도 이제 곧 40대인데 여기 나이가 점점 어려워지는 느낌이에요. 전처럼 편하게 슬리퍼 끌고 다닐 곳도 없어지는 것 같구요. 구석구석에 재밌는 카페나 음식점이 많이 들어오는 건 느껴지는데 막상 내가 갈 곳은 많지 않은 느낌이었어요. 사람 사는 동네가 아니라 관광지화되는 것 같아요. 저도 그런데 원주민인 어르신들은 어떨까 싶어요. 누군가 소외가 되는 변화랄까요. 30~40년 산 사람은 나인데 내가 이방인 같은 느낌이 들 것 같아요. 이제 동네분들 대상으로 하는 미용실이나 세탁소들도 점점 없어지더라구요. 10년 전까지만 해도 아주 조금씩 변하는 느낌이었어요. 그런데 2015년부터 변화의 속도가 너무 빨라진 거예요. 동네가 받아들이지 못하는 속도의 한계치를 넘은 느낌 이죠. 이 동네가 편하고 좋은데, 저는 이제 친구들도 다 이 동네에 있어서 떠나고 싶지 않는데 이번에 집 계약하면서 다음 계약 때는 떠날 수도 있겠구나 생각했어요. 너무 올라서요. 다음에는 증산 쪽으로 갈 수도 있고 아예 다른 동네로 갈까도 생각 중이에요.

〈인터뷰이 5, 망원동 거주 30대 남성〉

점점 외부인구의 유입이 많아지면서 동네가 상권화되어가고 주거비 부담도 감당하기 어려운 수준으로 높아지고 있다는 응답이 많았다. 인터뷰이들이 망원동에 대해 가지는 애착 수준은 매우 높게 느껴졌으며 타의로 인해 망원동을 떠난다는 인식이 강했다.

5) 전체 통합 매핑

48

04

삶의 공간이 도시 전체에 어떻게



인터뷰이 5



걸어서 어디든 다니지

모르는 가게가 없지

함께 살다 혼자 사는 30대 직장인 남성

주로 동네에 머물지

인터뷰이 6



걸어서 어디든 다니지

모르는 가게가 없지

나를 알아주는 이 곳 20대 직장인 남성

주로 동네에 머물지

인터뷰이 7



걸어서 어디든 다니지

모르는 가게가 없지

다른 데는 못 살아요 30대 직장인 여성

주로 동네에 머물지

[그림 4-3] 망원동 통합 매핑

3_쌍문동

1) 보행 및 가로환경

“산책로가 따로 있지는 않은데 산책 겸 동네를 자주 걸어다녀요. 한창 재택근무를 할 때는 매일 1시간 정도 걸었던 것 같아요. 시장 구경도 할 겸 마을을 한 바퀴 돌아요. 쌍리단길 쪽은 멀지는 않은데 특별한 목적이 없으면 잘 가지는 않아요. 동네가 조용해서 걷기 좋아요. 여기 살면서 다음에 집 구하는 순위 중 하나가 산책하기 좋은 동네가 되었어요.”

〈인터뷰이 9, 쌍문동 거주 30대 여성〉

“저희는 여기 오래 살았다 보니까 너무 잘 알죠. 아이들 어릴 때는 데리고 공원도 많이 걸어다니고 지금은 저희 둘이 시장이랑 동네 구석구석 한 바퀴 돌죠. 가게가 계속 생기니까 새로 생긴 가게도 구경하고 자주 가는 식당들도 외식하러 가고 퇴근하고 오는 길에 포장할 겸 나가기도 하구요.”

〈인터뷰이 11, 쌍문동 거주 50대 여성〉

“배달하는 라이더들이 아지트처럼 사용하는 곳이 몇 군데 있어요. 밤늦게까지 시끄럽기도 하고 항상 담배를 피고 있기 때문에 지나가기가 꺼려지는 곳이지요.”

〈인터뷰이 8, 쌍문동 거주 30대 남성〉

동네가 조용하고 시장과 우이천으로 가는 길을 자주 걷는다는 응답이 많았다. 다른 동네의 경우 산책로가 주민에 따라 제각각이었던 반면 쌍문동의 경우 산책로로 이용하는 공간이 정해져 있었다. 이는 산책로로 이용할 수 있는 공간이 한정되었기 때문으로 보인다.

2) 용도 혼합

“전에 화양동에 살았는데 1층에 가게가 있었거든요. 그때는 여러 가게 안에 나도 같이 사는 느낌이었어요. 그때 이후로 상권과 주택이 같이 있는 곳은 불편하다는 생각을 했어요. 여기는 가게들이 집 근처에 있어서 편하긴 한데 그때처럼 시끄럽지 않아서 좋아요. 가게들이 특정 가로에 몰려 있고 나머지는 다 조용한 주택가거든요.”

〈인터뷰이 9, 쌍문동 거주 30대 여성〉

“쌍리단길이 제가 이사하기 직전에 유명해졌거든요. 그때는 꽤 자주 가고 친구들이랑도 갔는데 지금은 1달에 1~2번 정도 가요. 외국음식 먹고 싶을 때만 가고 보통은 시장에서 사 먹거나 제가 해 먹거든요. 카페도 자주 가는 편이 아니라 그런 데가 생겼다고 해서 생활이 달라지는 것 같진 않아요. 그래도 근처에 그런 선택지가 많아진 건 좋긴 해요.”

〈인터뷰이 9, 쌍문동 거주 30대 여성〉

“동네에 카페가 정말 많이 생기는 것 같아요. 여기가 원래 카페 같은 건 거의 없었는데. 식당은 거의 그대로 유지되는 것 같구요. 학교 앞 문구점이나 작은 교습소들이 없어지면 서 다 카페로 바뀌는 것 같아요. 그리고 세탁소 같은 개인이 하는 곳도 없어지는 것 같고 체인이 확실히 많아졌어요.”

〈인터뷰이 10, 쌍문동 거주 50대 남성〉

대상지가 쌍문3동과 함께 쌍리단길로 불리는 창1동이 포함되는 만큼 쌍리단길 이용에 대한 응답이 많았다. 쌍리단길의 상권화 경향과 함께 최근 카페가 많이 생기는 경향에 대해서 응답하였으나 아직까지는 주거지 성향이 강해 조용하고 쾌적하다고 응답하였다.

3) 시설 및 오픈스페이스 이용

“주로 우이천이나 초안산근린공원을 이용해요. 보통 일주일에 한 번, 많으면 두 번 정도 가는 것 같아요. 걸어서 15분 거리에 공원과 있고 하천도 있고 이 정도면 잘 되어 있다고 생각해요.”

〈인터뷰이 9, 쌍문동 거주 30대 여성〉

“애들 어릴 때는 이곳저곳 많이 데리고 다니려고 했는데 도서관도 그렇고 시설은 좀 나가야 하는 편이에요. 그래서 그런 건지는 모르겠는데 저희는 거의 이용을 안 해본 것 같아요. 그냥 나가서 산책하고 맛있는 거 먹었던 것 같아요.”

〈인터뷰이 11, 쌍문동 거주 50대 여성〉

“제가 여기서도 살고 이 주변도 살았는데 산책은 가끔 해도 도서관이나 문화시설 같은 건

거의 이용하지 않는 것 같아요. 뭔가 돈을 들여서 해준다면 산책로 같은 거 만들어주는 게 더 좋을 것 같아요. 아침 일찍 나가서 저녁 늦게 돌아오시는 분들이 많아서 시간 내서 뭔가를 하기가 힘들 것 같기도 하고 그런 지역 내에서 하는 프로그램들을 그렇게 안 반길 것 같은 느낌?”

〈인터뷰이 8, 쌍문동 거주 30대 남성〉

쌍문동의 주변 중형 오픈스페이스는 우이천과 초안산근린공원으로 이 두 곳을 분산하여 이용하는 경향이 나타난다. 이용 빈도는 석촌동만큼 높지는 않다. 문화체육시설 이용에 대해서는 이용 빈도도 낮으며 주변에 이용할 만한 시설도 많지 않다고 응답하였다. 또한 한 응답자는 주민들이 잘 이용하지 않는 편이라 프로그램보다는 산책로, 오픈스페이스가 더 필요한 것 같다고 응답하였다.

4) 지속가능한 삶의 공간

“집값이 정말 저렴했거든요. 이번에 재계약하면서도 그대로 해주셨구요. 동네도 조용하니 좋고, 여기 계속 살고 싶은데 직장 때문에 고민 중이에요. 홍대까지 왔다 갔다가 너무 힘들거든요. 직장이 조금만 근처였거나 한성대입구 정도로만 가까웠어도 살 텐데 이사하게 되면 직장 때문이죠.”

〈인터뷰이 9, 쌍문동 거주 30대 여성〉

“저희 딸이 직장을 가게 됐는데 동대문이어서 4호선 타고 다니거든요. 저희도 충무로라서 다니기 좋고, 위치는 좋아요. 의정부나 남양주 쪽에서도 서울 올 때 여기로 먼저 오고 여기서 내려가거든요. 그리고 여기를 떠나면 서울에서는 갈 곳이 없으니까 계속 살아야 되는 것도 있죠.”

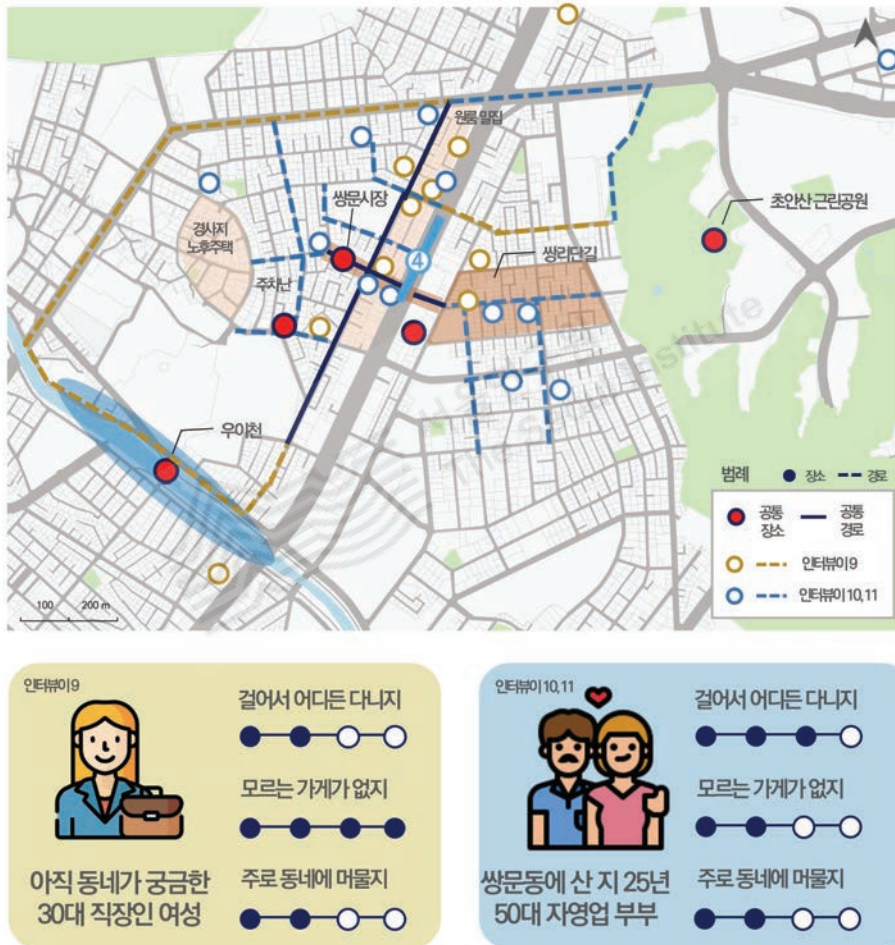
〈인터뷰이 11, 쌍문동 거주 50대 여성〉

“솔직히 말하면 성북-강북-도봉의 위계가 있거든요. 도봉구를 오고 싶어서 온 사람이 많다고 생각하지 않아요. 그래서 좀 더 냉소적인 것도 있구요. 저도 여기 정말 오래 살다가 북가좌동으로 왔는데 여기는 확실히 분위기가 달라요. 저소득층이 많아도 도봉구는 더 각자도생이라면 여기는 서로 돕는 느낌? 신혼부부들도 그렇고 어서 돈 모아서 여기를 떠나야겠다는 생각을 하거든요. 지역에서 뭔가 하는 데 호의적이지가 않죠.”

〈인터뷰이 8, 쌍문동 거주 30대 남성〉

지속가능한 삶의 공간 측면에서 쌍문동에서 가장 고려되어야 할 것은 서울 도심과의 거리이다. 주거지가 쾌적하고 주거 부담이 적더라도 입지적으로 도심에서 멀리 떨어져 있는 점이 계속 살아가기에 망설여지는 요소임을 확인할 수 있었다.

5) 전체 통합 매핑



[그림 4-4] 쌍문동 통합 매핑

4_구의동

1) 보행 및 가로환경

“저는 워낙에 다 걸어다녀요. 이제 운동을 해야 할 때가 됐기도 하고 걷기만큼 좋은 운동도 없더라고요. 주민센터나 어린이공원 같은 곳에서 물도 먹으면서 쉬고 다시 걷죠. 전에는 은행에서 쉬기도 하고 그랬는데 요즘은 주민센터 앞 작은 공원에서 쉬어요. 근처 편의점에서 음료를 사서 잠깐 쉬다가 다시 걷죠. 맨날 가는 길만 가면 재미 없잖아요. 갈 때는 골목골목 구경하면서 갔다가 올 때는 큰길로 돌아와요.”

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

“완전 동네 한복판인데 색시집이라고 하죠, 그런 가게들이 있어요. 제가 여자라서 더 그럴 수도 있는데 그쪽은 걷기가 싫더라고요. 그런 건 좀 없어졌으면 좋겠어요. 밤에는 그쪽 지나다니기가 싫더라고요. 그리고 메인가로인데 밤에는 되게 어둡고 별로예요. 11시만 되도 위험한 느낌이거든요. 우범지역까지는 아니지만 사람이 없고 어두워서 그런 것 같아요.”

〈인터뷰이 15, 구의동 거주 30대 여성〉

“점점 공방들도 생기더라고요. 동네 안에 빵집이나 마트는 다 걸어다니죠. 걸어다니면서 발견하는 가게들도 많거든요. 저는 자전거가 있어서 가까운 곳은 걸어다니고 골목골목은 주로 자전거를 타고 구경하고 다녔어요.”

〈인터뷰이 15, 구의동 거주 30대 여성〉

“길가집이라 사람들이 쓰레기를 자주 버려요. 계속 민원을 넣지 않으면 너무 더럽죠. 그래도 동네에 있으면서 숨쉬기가 편한 것 같다는 생각도 하거든요. 가로수도 풍부한 느낌이고 점점 좋아지는 느낌이에요.”

〈응답자 13, 구의동 거주 60대 여성〉

다른 대상지에서도 발견된 특징이기는 하나 구의동의 경우 대부분의 응답자가 동네 골목골목을 산책하기 좋아한다고 응답하였다. 상업 용도가 점형으로 분포하기 때문에 메인

가로뿐 아니라 동네 골목골목을 산책할 수 있는 것으로 보인다. 다만 인테리어 및 샷시, 색시집 같은 가게는 보행에 저해된다고 공통적으로 응답하였다. 한 응답자는 산책을 하면서 소공원을 거점 삼아 휴식을 하고 동네 전체를 산책로로 이용한다고 응답하였다.

2) 용도 혼합

“장 보는 건 무조건 도깨비마트예요. 신선하고 정말 저렴해요. 제가 시간도 많다 보니 도깨비마트는 매일 방문해서 식재료를 사요. 여기 동네 사람들은 다 도깨비마트 이용하는 것 같아요. 여기 편의점이 큰 데가 하나 있어요. 계란이랑 콩나물, 두부 같은 것을 다 팔거든요. 50% 할인을 많이 해서 여기도 자주 이용하죠. 슈퍼는 잘 안 가요. 저렴하게 팔려고 수입콩 등 품질이 마트보다 안 좋은 걸 갖다 놓더라구요. 시간 많은 저 같은 사람들은 이런 데를 이용할 일이 없는데 급한 사람들은 여기서 많이 사죠. 늦게까지 하고 바로 앞에 있으니까요. 저는 급하게 사더라도 편의점을 이용해요. 이런 데는 물건들이 바로 바로 빠지거든요.”

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

“구의1동이랑 3동은 역에서 가까워서 원래 먹자골목이 있었어요. 구의2동은 거의 다 주거지에요. 저는 집은 쉴 수 있어야 된다고 생각해서 구의2동이 살기 좋은 것 같아요. 놀고 싶을 땐 놀고 쉬고 싶을 땐 쉬어야 하는데 가게들이 많으면 시끄러운 것 같거든요. 그런데 젊은 사람들은 지하철역도 가깝고 이용하는 가게들도 도보로 할 수 있는 곳을 선호하더라구요. 시간이 중요하잖아요.”

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

“카페가 정말 많이 생겨요. 너무 많다는 생각도 들어요. 카페야 밤늦게까지 하지도 않고 조용하니까 있어서 불편하거나 한 건 아니지만 내가 갈 곳이 생겼다가보다는 그냥 많이 생기는 느낌이에요. 그리고 족발집, 치킨집, 햄버거집이 좀 생기는 것 같아요. 동네에 가볍게 술 마실 수 있는 맥줏집이 없어요. 동네술집 같은 거요. 그리고 건강한 밥집도 좀 생겼으면 좋겠어요.”

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

“인테리어, 샷시 하는 가게들이 이 가로에 꼭 있거든요. 가끔 여기 갈 때가 있잖아요.

필요는 한데 여기로 차가 많이 오가니까 불편하기도 하죠.

〈인터뷰이 13, 구의동 거주 60대 여성〉

“재밌는 게 아파트단지가 생기면서 이 동네가 바뀌더라구요. 원래 호프나 LED 조명 같은 가게들이 많았는데 아파트단지가 생기면서 공차, 버거킹, 다이소 같은 데도 들어오면서 이제 굳이 이마트까지 나갈 필요가 없어졌구요. 반찬가게나 좀 괜찮은 가게들이 많이 생겼어요. 그리고 공방이랑 카페팝 같은 게 점점 들어오면서 동네가 변하려고 했는데 코로나가 터지면서 변화가 멈춘 것 같아서 아쉽더라구요.

〈인터뷰이 15, 구의동 거주 30대 여성〉

응답자들이 공통적으로 잘 이용하는 가게는 도깨비마트라는 이름의 식자재마트가 있었다. 저렴한 가격과 다양한 식자재가 있다는 점이 생활에 있어 매우 편리하다고 응답하였다. 최근 카페나 술집과 같은 용도가 많이 생기고 있는데 동네에서 건강하게 식사를 할 수 있는 용도에 대한 요구가 있었으며 아파트단지의 입지가 저층주거지의 주거환경과 상업 용도에도 큰 영향을 미치게 됨을 알 수 있었다. 또한 코로나 전 선술집, 공방 등에서 시작해 주거지가 상업화될 때 나타나는 현상에 대해서도 엿볼 수 있었다. 구의동 주민 또한 동네에 상업 용도가 들어오면서 나타나는 현상에 대해서는 긍정적인 반응을 보였다. 이를 통해 속도를 제어하면서 용도 혼합이 발생한다면 용도 혼합 자체는 주거 기능과 상충하지 않으며 주거지를 활성화시키는 역할을 한다고 판단하였다.

3) 시설 및 오픈스페이스 이용

“운동하는 걸 좋아하다 보니 여기서 뚝섬한강공원이나 광나루 이용하기도 좋고 자전거를 자주 타는데 평지라서 좋았어요. 한강, 석촌호수, 올림픽공원 다 가깝다는 게 좋았어요. 아쉬운 건 동네 안에는 갈 데가 없어요. 근린공원은 그냥 다 놀이터거든요. 동네에 운동 시설이 갖춰진 곳이 있었으면 자주 갔을 텐데 그것 때문에 한강까지 간 것도 있죠.”

〈인터뷰이 14, 구의동 거주 40대 남성〉

“보통은 동네를 크게 걷는 편인데 좀만 더 걸으면 아차산이랑 한강공원, 어린이대공원이 있거든요 어린이대공원이 가까우니까 제일 자주 가는 것 같고, 일주일에 한 번 정도? 한강공원도 2주일에 한 번은 가는 것 같아요. 여기 광진정보도서관에 가서 좀 쉬고 책도

읽고 데크로 된 산책로가 잘 되어 있거든요. 거기도 한 번 오르구요. 아차산은 자주는 아닌데 그래도 가끔 가죠. 여기 녹지가 많아서 좋아요. 아, 홍련봉공원도 가끔 들를 때 있어요.

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

타 대상지에서는 동네 인근 중형 오픈스페이스가 있어 이를 주로 이용하는 경향을 보였던 데 반해 구의동에는 보행권으로 갈 수 있는 오픈스페이스는 없었으나 주변에 대형 오픈스페이스(어린이대공원, 독섬한강공원, 광나루한강공원 등)를 잘 활용하고 있었다. 또한 동네 자체를 산책로로 이용하는 경향도 보였다. 다만 체육시설이 대상지 안에 없어 운동을 하기 위해서 멀리까지 가야 한다는 점에 대해서는 아쉬움을 표하였다.

4) 지속가능한 삶의 공간

“이 동네 살면서 다 맘에 들었거든요. 주거비도 서울에서 정말 괜찮은 편이고 있을 것도 다 있고 물가도 저렴한 편이라 돈이 많이 들지도 않구요. 지금도 부모님이 사신다면 추천하고 싶은 동네예요.”

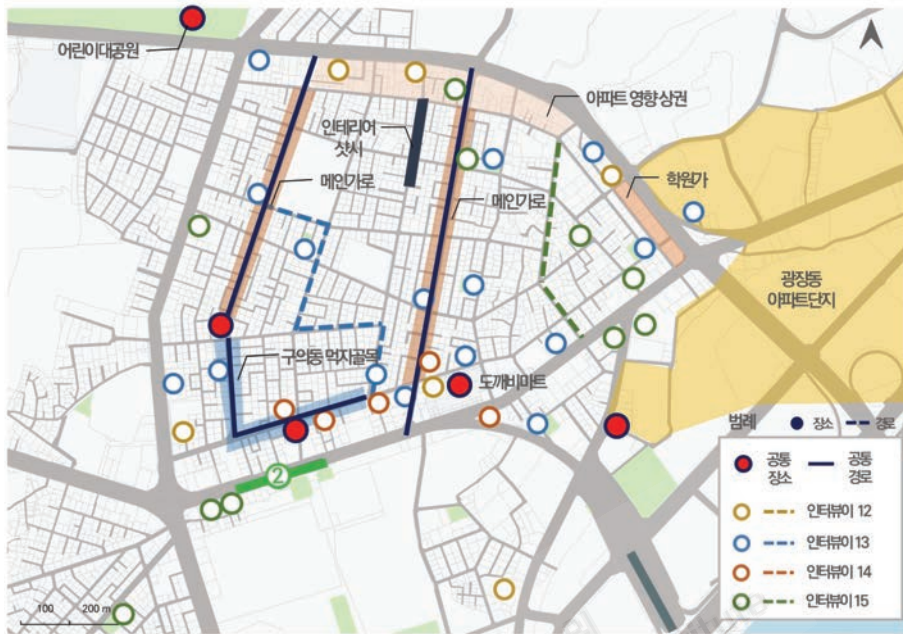
〈인터뷰이 15, 구의동 거주 30대 여성〉

“저는 여기 오래 살아서 익숙해진 것도 있지만 저도 다른 데 살아볼까 생각도 했거든요. 근데 돌아다녀 보면 여기만한 데가 없어요. 전에는 아는 사람들도 많았는데 지금은 많이 떠나갔지만 저는 여기가 조용하고 있을 것도 다 있고 역도 가깝고 좋아요. 아마 여기 계속 살 것 같아요.”

〈인터뷰이 12, 구의동 거주 50대 여성〉

구의동이라는 대상지에 대해 응답자들은 매우 만족한다고 응답하였다. 특히 지하철역과 아파트단지가 근처에 입지하여 생활에 필요한 용도가 입지해 있는 점, 주거지로서는 쾌적하고 조용한 주거지 기능을 수행하는 점, 주변에 이용할 수 있는 오픈스페이스가 많은 점이 만족도에 영향을 미치는 것으로 보인다.

5) 전체 통합 매핑



[그림 4-5] 구의동 통합 매핑

05. 중층중밀이 나아갈 방향

1_중층중밀이 가지는 가치

앞 장 ‘삶의 공간으로서 중층중밀’에서는 1) 보행과 가로환경의 측면, 2) 용도 혼합된 주거지의 주거환경 측면, 3) 시설 및 오픈스페이스 이용 측면, 4) 지속가능한 삶의 공간의 4개 측면에서 중층중밀형 공간에서 살아가는 주민들을 인터뷰하였다. 본 장에서는 4개 대상지에서 공통적으로 나타난 중층중밀형 공간의 가치를 크게 3가지 측면, 6가지 내용으로 정리하였다. 이는 아래와 같다.

1) 역세권 15분 도시공간, 중층중밀

(1) 편해서 떠나고 싶지 않은 동네

4개 대상지의 주민들에게 동네는 편리한 동네였다. 역세권 근처에 있는 만큼 다양한 시설이 들어와 있었다. 특히 이용 빈도가 높게 나타난 시설은 피트니스센터, 빵집, 편의점 등이 있었으며 일주일 단위로 이용했다. 이러한 시설들은 역세권 근처에 주거지가 넓게 퍼져 있기 때문에 입지한 시설들로 보인다.

다음으로 주민들이 만족했던 시설은 다이소, 올리브영, 대형마트, 병원, 은행 등이었다. 이러한 시설은 앞의 시설만큼 자주 이용하지는 않지만 주기적으로 이용하기 때문에 집 근처에 있어 편리함을 느끼는 시설이었다. 특히 동네에 오래 거주한 주민들의 경우 그전에는 없었는데 아파트단지가 생기고, 지하철역이 생기면서 이러한 시설이 생겼다고 언급했다.

(2) 입지가 좋은 동네

본 연구의 4개 대상지는 모두 지하철 역세권 반경의 주거지이다. 대상지가 속한 자치구는 각각 다르고 지하철 호선도 다르지만 역세권이라는 이유로 입지가 매우 좋다고 인식하고 있었다. 4호선 쌍문역 인근의 쌍문동의 경우 서울 동북권에 속하는 도봉구로 도심까지의 거리가 멀게 느껴질 수 있으나 4호선이 인접하여 큰 불편을 느끼지 않는다고 하였고 오히려 역에서 인접한 곳에 사는 것과 도심과의 거리는 가깝지만 역에서 인접하지 않은 곳에 사는 것을 비교할 때 역에서 인접한 것을 선호하였다.

또한 주로 이동할 때 지하철역을 이동할 수 있으며, 지하철역을 중심으로 대중교통이 잘 운영되고 있어 입지가 좋다고 평가하고 있었다.

2) 청년이 살고 싶은 용도혼합 공간, 중층중밀

(1) 계속 변화하는 동네

주민들, 특히 20대와 30대 주민들은 공통적으로 동네에 계속해서 새로운 가게가 들어오기 때문에 동네가 활기가 있다고 느꼈다. 어떤 새로운 가게가 생겼는지 골목골목을 구경하는 경우가 많았으며 이러한 변화를 주로 긍정적인 것으로 인식하고 있었다.

또한 용도가 변화하는 과정에서 1인 가구들을 주 고객으로 하는 무인세탁소, 편의점, 작은 카페 등이 많이 생겨나고 점점 젊은 층을 공략하는 카페와 식당, 선술집 등이 들어오기 시작하며 동네의 분위기가 변해가는데 이러한 변화는 송리단길(송파1동), 쌍리단길(창동)에서 10년 전부터 관찰되었으며 도시를 더 재밌게 만드는 변화로 보여진다.

(2) 다양한 선택지가 있는 동네

앞서 언급한 것처럼 1인 가구들이 차지하는 비율이 높아지면서 1차적으로 편의점, 무인세탁소 등의 생활밀착형 용도가 생겨나고 다음으로 젊은 감성의 카페와 식당들이 생겨났다. 이때 펍샵, 공방, 소규모PT센터, 바버샵 등 동네에 없어서 이용하기 위해 동네 밖에서 해결해야 하는 용도가 동네로 들어와서 편리하다고 답하였다. 이러한 용도는 자주 이용하지 않지만 선택지가 많아졌다는 측면에서 긍정적으로 인식하고 있었다.

특히 카페, 식당이 매우 증가한 것이 네 개 대상지의 공통점이었는데 전에는 다양하지 않았던 카페와 식당이 샐러드 전문점 등 다양해지고 수가 많아지면서 굳이 다른 동네에 가지 않고 동네에서 시간을 보낼 수 있어서 만족스럽다고 하였다.

3) 다양한 연령과 가구가 만나는 소셜믹스 공간

(1) 다양한 사람들이 살아가는 공간

4개 대상지 중 망원동을 제외한 석촌동, 쌍문동, 구의동은 청년 1인 가구, 신혼부부, 3~4인 가족 가구, 1~2인 노인가구 등 다양한 연령대와 가구형태가 살아가는 공간이다. 대상지 내 지하철역과 가장 가까운 공간은 원룸들이 늘어나며 청년 1인 가구가 주로 거주하고 있었으며 대상지 내부로 들어오며 신혼부부와 3~4인 가족가구가 거주하는 평수의 주택들이 입지해있었다. 노인가구의 경우 주로 오래된 단독주택 또는 다가구주택에 오랜 기간 살아온 경우가 많았으며 2인 가구인 경우와 가족들과 함께 살아가는 경우가 있었다. 이에 대해 거주자들은 모두 긍정적으로 평가하고 있었는데 공원을 가거나 동네를 산책할 때 어린아이부터 어르신들까지 다양한 사람들이 함께 살아가는 모습이 보기 좋다고 답변하였다. 이러한 측면은 소셜믹스의 차원뿐만 아니라 1인 가구의 경우 결혼을 해도, 신혼부부의 경우 아이를 낳더라도 동네에 계속 살아갈 수 있는 가능성 또한 보여 준다.

(2) 조건에 비해 다른 지역보다 저렴한 주거지

대상지에 장기간 거주했던 인터뷰이의 경우 자가를 소유하고 있는 경우가 많았다. 이들이 세를 주는 경우와 임차인으로 거주하고 있는 주민들에게 주거비 부담에 대해 질문했을 때 망원동을 제외하고는 대부분이 주거지 부담 측면에서 동네를 긍정적으로 평가했다. 입지나 생활의 편리함에 비해 주거비가 저렴한 편이라고 인식하고 있었다. 이를 통해 역세권이라는 조건에서 저렴한 가격의 주거지가 많지 않으며 이를 정책적으로 공급해야 할 필요성을 감지하였다.

2_중층중밀이 나아갈 방향성

앞서 살펴본 중층중밀의 가치와 연계하여 중층중밀이 나아갈 방향을 다음과 같이 세 가지로 제안하고자 한다.

1) 정비의 방향성 전환 : 저층고밀에서 중층중밀로

많은 연구에서 언급했듯 지금의 저층주거지는 저층고밀의 공간이다. 특히 ‘고밀’이 함의하는 밀도요소는 주거환경을 악화시키는 주요원인으로 지적되어 왔다. 홍대입구, 가로수길 등 상업화되어 가 볼 만한 공간으로 인식되는 공간이 아닐 경우 정비를 통해 아파트로 바뀌기를 기다리며 배제되는 수밖에 없다.

이에 주거환경이 열악한 저층고밀과 주변 지역과 괴리된 채 비대화되는 아파트단지의 고층저밀이 아닌 이들中间的 층수와 밀도를 가진 중층중밀을 제안한다. 중층중밀 제안에 대한 방향성은 크게 두 가지다.

첫째, 정비가 아닌 재생의 방식을 지향한다. 그동안의 재개발과 정비사업 이후 원주민들이 더 저렴한 주거지역으로 떠나게 되었을 뿐 아니라 필지 단위의 주거지, 가게들이 없어지면서 지역의 정체성을 상실하였다.

둘째, 수직적 용도 복합이 아닌 수평적 용도 혼합의 방식을 지향한다. 서울시 및 국토부에서 진행하는 역세권 및 정비사업은 모두 완료된 용적률을 적용받아 생활SOC를 확충하여 수직적으로 용도를 혼합하는 방식이다. 특히 역세권 청년주택의 방식이 대표적인데 인터뷰를 통해 확인한 결과 보행권과 다양한 시설의 선택지를 중요하게 생각하는 거주자의 이용 패턴과 주거지에 대한 선호를 고려할 때 이와 같은 방식은 도시공간 측면에서 지속가능하지 않을 뿐 아니라 거주자에게도 선호되지 않는다는 문제의식에서 비롯한 것이다.

2) 중층중밀 도시공간의 역할 ① 청년가구 주거지

선행연구와 본 연구에서의 내용을 살펴볼 때 청년가구(1인 가구, 자녀가 없는 청년부부 가구, 자녀가 있는 청년부부 가구)는 역세권에 살 가능성이 높다. 통계에 의하면 1인 가구가 지하철역 근처에 사는 비율은 남성 44%, 여성 45%로 전체 1인 가구 중 약 절반이 지하철 역세권에 산다고 볼 수 있다(이창효·이승일, 2010). 또한 역세권 저층주거지의 경우 역세권임에도 주거비 부담이 아파트, 오피스텔 등에 비해서는 낮은 편이다. 본 연구에서 살펴본 4개 대상지와 같은 중층중밀형 공간이 앞으로 청년가구가 입지나 생활의 편리함은 누리면서 주거비 부담은 경감할 수 있는 청년가구 주거지로서의 역할을 수행해야 한다고 보았다.

3) 중층중밀 도시공간의 역할 ② 저층주거지형 15분 보행 생활권

끝으로 중층중밀형 도시공간이 저층주거지형 15분 보행 생활권으로서 역할을 수행할 수 있음을 제안하고자 한다. 선행연구의 내용과 본 연구의 인터뷰 내용을 종합할 때 저층주거지는 대체로 역을 중심으로 하나의 생활권을 이루고 있었다. 면적 약 45~60제곱미터에 달하는 이 생활권은 걸어서 15분 내의 생활권이었으며 생활권계획의 지역생활권보다는 범위가 적었으나 주거기능과 밀접한 일상생활이 이 범위 안에서 이루어지고 있었다. 아파트단지의 경우 기반시설이 하나의 단지를 기준으로 조성되므로 생활의 범위가 단지를 기준으로 이루어지나 저층주거지의 경우 범위의 설정이 중요하다. 이에 실제로 보행과 생활이 주로 이루어지는 범위를 설정하였으며 15분 도시, 보행일상권 개념의 요소를 차용하여 저층주거지형 15분 보행 생활권으로서의 역할을 할 수 있으리라 기대된다.

3_정책 제안

중층중밀이 나아갈 방향성을 정비의 방향성 전화 차원, 중층중밀형 공간의 역할 차원의 두 가지 측면에서 정립한 것을 토대로 정책 제안에서는 두 가지 방향성에 대해 각각 장기적 차원과 단기적 차원에서 세부 내용을 정리하였다.

1) 저층주거지형 역세권 15분 보행 생활권 모델 제안

연구를 통해 역세권 인접 저층주거지가 내부에서 대부분의 생활에 필요한 활동을 수행할 수 있는 생활권으로 작동한다는 것을 확인하였다. 연구에서 살펴본 4개의 역세권 인접 저층주거지의 생활권의 규모는 슈퍼블록 2개를 합친 정도였으며 면적은 약 45~60㎡였다. 일일보행권, 식료품을 구입, 산책이나 운동 등의 활동 등을 수행하는 것은 대부분이 생활권 내에서 이루어졌다. 역세권 인접 저층주거지라고 하더라도 상권의 규모, 가게들의 분포 패턴에 따라 생활반경이 다를 수 있다는 것을 4가지 사례를 통해 고려했으며 4가지 유형을 분석하고 주민 인터뷰를 진행했을 때 공통적으로 나타난 사항을 중심으로 저층주거지형 15분 보행 생활권 모델을 제안하고자 한다.

(1) 세 가지 가로를 중심으로 보행활동 유도 및 가로환경 관리

생활권은 가로를 중심으로 이루어진다. 가게들은 메인 가로를 중심으로 입지하고 주민들이 이용하는 공간 또한 생활밀착형 필요를 해결하는 가로와 주거지로 구분된다. 주민들이 자주 이용하고 생활권 차원에서 관리해야 할 가로는 세 가지로 볼 수 있다. 첫째는 '메인가로'로서 식당이나 마트 등 근린생활시설이 주요하게 입지해 있는 가로이다. 둘째는 주거지에서 지하철역까지 연결되는 가로이다. 주거지의 위치에 따라 이동경로는 다르지만 역세권 인접 주거지인만큼 어느 주거지에서도 도보 15분을 넘지 않는다. 이때 이동이 편리하고 쾌적한 가로를 조성하여 역으로 이동할 때에 편리하게 이용할 수 있도록 공공이 관리할 필요가 있다. 석촌동의 경우 가구의 배치형태가 달라 가로가 연결되어 있지 않으며 가구 사이를 보행할 수 없도록 관리하여 보행에 어려움을 겪는 곳이 3곳 존재하고 있었으며 망원동의 경우 자전거를 타고 다니는 주민이 많은 것에 비해 보행로는 좁고 차로는 혼잡하여 이용에 어려움을 느끼고 있었다. 이러한 통행에서의 어려움을 우선적으로 해소하는 방향으로 관리해나갈 필요가 있다. 세 번째 가로는 산책로이다. 인

터뷰 결과 주민들은 산책을 하기 위해 인근 공원을 이용하기도 하지만 동네의 골목골목을 산책하는 경우도 많았다. 공원을 가지 않고 동네를 산책하는 이유는 동네에 새로 생긴 가게 등 가게들을 구경하고 싶은 목적이 가장 컸다. 이러한 활동을 지원하기 위해 생활권별로 주거환경을 침해하지 않고 골목상권을 활성화하는 방향으로 유도할 필요가 있다.

(2) 주거기능과 공존하는 방향으로 용도혼합 주거지 조성

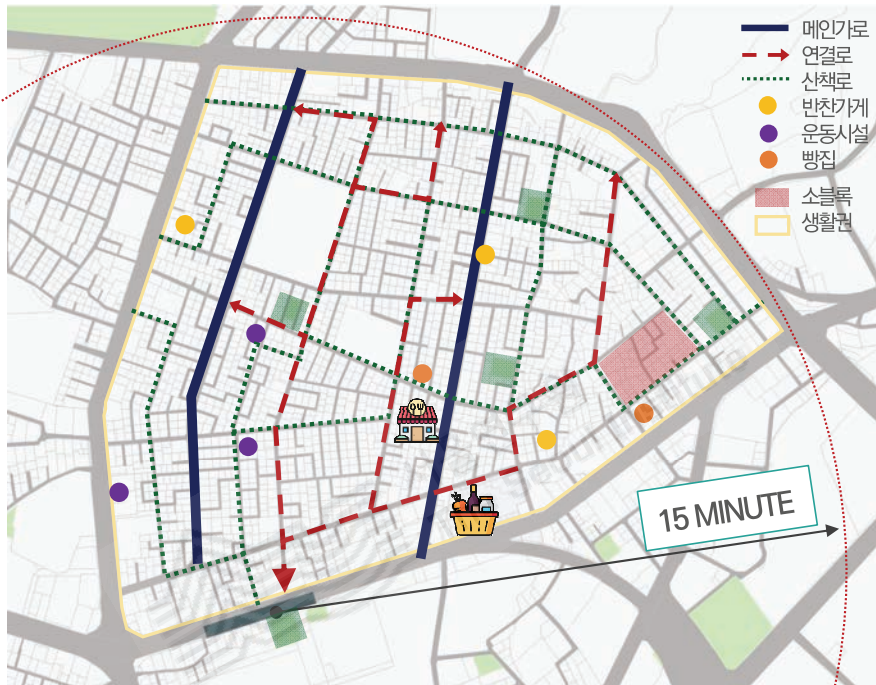
역세권 인접 저층주거지는 상업화될 수밖에 없는 특성을 지닌다. 그렇다면 상업화라는 막을 수 없는 현상과 주거기능은 완전히 상충하는 것일까? 본 연구에서는 주민들의 인터뷰를 통해 그렇지 않다는 결론을 내렸다. 오히려 주거지와 가까이 편리하게 이용할 수 있다는 인식이 우세했다. 파리의 15분 도시 모델 운동, 장보기, 치료, 산책, 구매 등의 활동을 도보로 15분 거리 이내에서 이용할 수 있게 조성하는 것을 목표로 하고 있다. 본 연구는 연구의 결과를 구체적인 정책으로 연결하기 위해 주민들의 상업화에 대한 인식뿐만 아니라 어떤 용도가 들어오면 좋고, 어떤 용도는 주거 기능을 침해한다고 느끼는지, 주거지 인근에 들어왔으면 하는 용도는 어떤 것인지를 인터뷰하였고 주거 기능을 지원하는 상업 시설에 대한 아이디어를 얻을 수 있었다.

잘 활용하고 있으며 주거지 인근에 있어 편리하다고 느끼는 용도는 필라테스센터, 소규모 PT샵과 같은 소규모 운동시설과 샐러드가게나 반찬가게, 카페, 빵집 등의 식음 관련 시설, 코인세탁소와 편의점 등 24시간 운영되는 시설이 있었다. 들어왔으면 좋겠다고 생각하는 용도는 건강한 밥집과 코워킹스페이스가 있었다. 이 중 가장 많이 언급된 건강한 밥집에 대한 수요는 역세권에 주로 살고 있는 1인 가구의 니즈를 대변하는 것으로, 이를 단순히 식당에 대한 니즈로 받아들이지 않고 미국에서도 실시되고 있는 FRESH program, 파리의 15분 도시에서 장려하는 식료품 판매점을 15분 도시 내에 입지시키는 정책과 연결해볼 수 있다. 즉 신선하고 저렴한 식료품을 근거리에서 취할 수 있는 것을 의료, 교육, 구매, 장보기 등과 함께 건강하고 저렴한 음식을 제공하는 것을 생활권에서 제공하는 주요 요소 중 하나로 보는 것이다.

기본적으로 주거와 밀접하게 이용하는 용도, 생활권 내에 있어 편리한 용도, 시민의 삶의 질을 위해 필요한 용도 등의 특성을 고려하여 저층주거지형 15분 도시에서 제공해야 할 용도를 정리하였다.

[표 5-1] 용도 구분

구분	세부 용도
자주 이용, 주거기능과 밀접한 관계	편의점, 코인세탁소
자주 이용하지 않지만 생활권에 있어 편리	반찬가게, 운동시설, 빵집, 은행
건강한 삶을 위해 필요	건강한 밥집, 대형마트(식자재마트)



[그림 5-1] 저층주거지형 15분 보행생활권 모델

(3) 더 많은 중형 오픈스페이스 그리고 접근성

생활권 내에서 주민들이 운동을 하는 방법은 주로 헬스장이나 필라테스 등의 민간 서비스를 이용하는 것이었다. 이런 민간 서비스가 생활권 내에 입지하게 되면서 편리함을 느끼고 이를 잘 이용하는 주민이 있는 반면 비용 부담으로 이용하지 않는 경우도 있었다. 특기할 만한 것은 이러한 운동시설을 이용하는 경우와 이용하지 않는 경우 모두 생활권 근처의 중형 오픈스페이스를 잘 이용하고 있다는 것이었다. 생활권 내에 3~4개씩 조성되어 있는 소규모 어린이공원은 밤에 청소년들이 담배를 피는 곳으로 쓰이거나 단

순히 놀이터라는 인식이 강해 거의 이용하지 않고 있었고 생활권에서 대중교통이나 자전거를 이용해야 하는 올림픽공원, 어린이대공원, 하늘공원 등의 대형 오픈스페이스의 경우 가볍게 산책하기에는 접근성과 시간 측면에서 부담이 있어 거의 이용되지 않는 것으로 나타났다.

석촌동의 경우 석촌호수와 석촌고분을, 망원동의 경우 망원한강공원을, 쌍문동의 경우 우이천과 초안산근린공원을 일주일에 1~2번씩 주기적으로 이용하고 있었다. 이는 생활권 바깥에 있더라도 도보 20분 거리의 중형 오픈스페이스가 시민들의 건강증진활동에 있어 매우 큰 기여를 하고 있음을 나타낸다. 생활권 내에서 보행, 체육활동 등 시민들의 신체활동을 장려하고 건강을 증진시키기 위해 만들어진 Active Design Guidelines에 따르면 이러한 이용 빈도는 매우 권장할 만한 것으로 더 많은 역세권 인접 저층주거지에서 중형 오픈스페이스에 대한 접근성을 높이는 것이 요구된다.

2) 지속가능한 삶의 공간이 되기 위해 필요한 요소

지속가능한 삶의 공간이 되기 위해서는 살기 좋은 환경을 조성하는 것도 필요하지만 살면서 안정감을 느끼고 계속 이곳에 살고 싶다는 마음을 갖는 것도 중요하다. 본 연구는 그동안의 도시공간 관련 연구가 물리적 환경을 조성하는 데에 치중되었다고 보고 더 섬세한 주민들의 동네에 대한 생각, 생활권에 느끼며 드는 안정감, 장소애착 등을 살펴보고자 주거비 부담, 직장과의 거리, 동네의 지속가능성 등에 대해서도 인터뷰를 진행했다. 생활권에 대한 내용이 물리적인 환경을 통해 삶의 질을 높이는 것이라면 주거비에 대한 부담, 동네에 대한 애착 등 주민들이 살아가면서 느끼는 요소 또한 중요하기 때문이다. 중층중밀형 공간이 지속가능한 삶의 공간이 되기 위해서 가장 먼저 고려되어야 할 것은 주거비 부담과 주거지로서의 지속가능성이었다.

(1) 청년 월세 임차가구가 밀집한 지역으로 월세지원사업 시범구역

주거비 부담의 경우 청년 월세 임차 가구가 가장 취약한 것으로 나타난다. 1인 가구 중 청년 가구가 70%이고 청년 가구 중 월세로 임차하는 비중은 2020년 기준 50%를 초과하는 것으로 나타난다. 주거빈곤 가구의 약 60%가 월세로 살고 있음을 고려할 때, 전세 거주 가구의 RIR은 10%인 반면 월세거주 가구의 RIR은 42%인 점을 고려할 때, 주거비에 대한 부담은 전세보다 월세 가구에서 높게 나타나며 이는 주거 지원 정책의 방향이 월세 지원, 주택 바우처 등의 방향으로 나아가야 한다는 것을 나타낸다. 현재 주거비 보

조제도는 사회복지적 차원 또는 공공임대주택을 보완하는 프로그램으로 쓰이고 있으나 이를 더 보편적으로 확대하고 특히 청년 1인 가구의 비중이 높은 역세권 저층주거지에서 이를 시범적으로 도입할 필요가 있다.

(2) 주거지로서의 지속가능성을 위해 변화의 속도를 늦추기

주민들은 주거지 내에 다양한 가게와 시설이 들어와 동네가 활성화되고 즐길 요소가 많아지는 것에는 긍정적이었다. 하지만 상업화가 주거지 내부까지 진행되며 임대료가 높아진 망원동과 술집, 대형 자본에 의해 운영되는 가게가 입지하면서 생활권 내 거주민이 이용하는 공간과 외부 방문객이 이용하는 공간이 분리된 송파1동(석촌동 지역)의 경우 기존의 거주민들이 계속 살 수 있도록 하기 위해 변화의 속도를 늦추거나 주거 용도를 침해하는 용도가 더이상 들어오지 못하게 선제적인 계획을 수립할 필요가 있다.

변화의 속도를 제어하는 것은 계획으로 쉽게 이루어지기 어려운 부분이다. 하지만 대부분의 변화가 용도에 의해서 나타나고 있음을 고려할 때 용도 관리에 의한 방법을 제안하고자 한다. 현재 발달상권에 해당하는 석촌동과 망원동에 입지해 있는 용도는 제2종일반 주거지역인 해당 지역에서 입지 가능한 용도로 이를 관리할 수 있는 방법은 허용 용도와 불허 용도를 규정할 수 있는 지구단위계획이 유일하다. 지구단위계획은 주로 역세권에 많이 수립되고 있으나 주로 간선도로변에 지정되고 있으며 생활권 내부까지 지구단위계획이 지정된 사례는 많지 않다. 이에 저층주거지의 주거기능을 보존하면서 생활과 연계할 수 있는 용도의 입지를 권장하는 용도관리계획 수립을 통해 지속가능한 주거지 계획을 제안하고자 한다.

장기적 차원에서는 제2종일반주거지역에서 허용하는 제1종근린생활시설과 제2종근린 생활시설이 지나치게 광범위하다는 점을 고려하여 주거기능과 조화롭게 운영될 수 있는 주거지공존형(주거기능지원형) 근린생활시설 용도, 주거지침해형(주거기능침해형) 근린 생활시설을 분류하여 주거지의 용도를 관리하는 방법을 고려할 필요가 있다.

4_ 마무리하며

살기 좋은 저층주거지라는 정책 실험

본 연구는 서울의 여러 공간을 다니며 이 도시가 지속가능할까, 라는 연구자의 개인적인 질문에서 시작되었다. 도시의 지속가능성을 건물의 규모, 밀도 등에서만 생각하지만 가장 중추가 되는 것은 도시의 조직이다. 재개발된 저층주거지를 보면 알 수 있다. 작은 필지 단위들은 대규모 단지가 된다. 문제는 한번 아파트단지가 된 대형 필지는 다시 작은 필지로 돌아올 수 없다는 것이다. 그렇기에 정비형 개발은 최후의 보루로 남겨둬야 한다.

용적률게임, 밀도가 모든 것을 해결해준다는 믿음이 저층주거지를 더이상 어떤 것도 들어갈 수 없는, 더이상 차 한 대도 들어설 수 없는 뻥뻥한 공간으로 만들었다. 저층이며 고밀인 주거지가 되어버렸다. 하지만 김성홍의 지적처럼 우리가 건물의 밀도에 대해 생각해봐야 할 것은 건물의 밀도 자체가 높은 것이 아니라 건물과 건물 사이의 밀도가 높아졌다는 것이다. 평창동, 성북동 등의 제1종전용주거지역 저층주거지가 살기 좋은 고급 주택지가 된 것은 건물과 건물 간의 밀도가 낮기 때문이다. 부족한 기반시설을 건물의 밀도를 높여 보완하고 건물과 건물 간의 높은 밀도를 낮춰나갈 필요가 있다. 저층주거지가 아파트에 비해 열악하다는 인식은 입지가 좋은 저층주거지는 사업성이 있어 정비되기 때문이다. 이런 방식이 반복될 때 입지도 좋지 않고 사업성도 나오지 않는 구릉지형 저층주거지만 남는다.

지그문트 바우만은 도시를 두 계층이 살아가는 공간으로 설명한다. 유동하는 개인(도시 엘리트)은 도시를 마음대로 이동한다. 물리적으로 거주하는 도시는 살아갈 수 있는 많은 선택지 중 하나에 불과하다. 도시의 주요한 정책 결정은 이들에 의해 내려진다. 반면 평생을 한 도시에서만 살아가야 하는 사람들도 있다. 도시에서 삶을 꾸려가는 대부분의 사람이 여기에 속하고 본인 또한 그러한 현실을 벗어나기 어렵다. 그렇다면 주거 선택지가 없다는 문제, 정책적 판단에 의해 살기 좋은 저층주거지가 점점 사라져가는 문제는 우리 모두의 문제다. 우리는 우리에게, 그리고 후대에 어떤 공간을 물려줄 것인가. 이것은 정책적 의지가 필요한 문제다. 살기 좋은 저층주거지라는 정책 실험이 필요하다.

참고문헌

- 구미경·양우현, 2016, “도시 저층주거지의 생활권 중심 분석”, 한국주거학회논문집, 27(6), pp.19-29.
- 권혁삼·이영환·박준영·김성훈, 2013, “소규모 근린재생을 위한 가로주택정비사업 주거모델 개발”, 한국 도시설계학회지 도시설계, 14(6), pp.35-48.
- 권혜인, 2021, 서울시 슈퍼블록 내부 소형주택 밀집지역의 변화양상에 관한 연구 - 강남구 논현동, 광진구 화양동을 중심으로 - 서울대 석사학위논문.
- 김동준·김기중·이승일, 2019, “서울시 홍대상권 내 업종 변화 필지의 공간적 특성 분석: 상업 젠트리피케이션의 관점에서” 『국토계획』, 54(2), pp.5-16.
- 김성훈, 2012, “서울 강남 주거지역의 상업화와 건축의 변화에 관한 연구” 대한건축학회 논문집-계획계, 28(3), pp.127-136.
- 김성훈, 2011, 「길모퉁이 건축」, 현암사.
- 김승리, 2021, 주거지 내 근린생활시설 업종 특성과 접근성에 따른 사회적 효과 - 서울대 석사학위논문
- 권혁삼·김옥연·권치흥, 2017, “가로주택정비사업을 통한 임대주택 공급방안 연구: 노후 공공매입임대주택을 중심으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 18(1), pp.19-34.
- 김재현·여홍구·김채련, 2007, “신도시 단독주택단지 토지 이용 패턴 결정요인에 관한 연구: 분당·일산 사례분석”, 『국토계획』, 42(7), pp.43-64.
- 맹다미·백세나, 2019, “도시계획사업이 추진된 저층주거지 특성에 관한 연구-서울시 주거환경개선구역을 중심으로”, 서울도시연구, 20(2), pp.37-55.
- 박기범, 2012, “법제 간 정합성을 고려한 주택 용도 분류에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집-계획계, 28(3), pp.137-144.
- 박소현·최이명·서한림·김준형, 2009, “주거지 보행환경 인지가 생활권 보행 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집-계획계, 25(8), pp.253-261.
- 배선훈·박소현, 2015, “동네 가게의 사회 기능과 역할 변화에 관한 연구: 서울 해방촌의 소규모 판매점을 중심으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 16(3), pp.21-36.
- 손세관·신진희, 2003, “서울 주거지역 내 주거블록의 공간구조에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집-계

획계, 19(4), pp.83-90.

양우현·김성은, 2013, “서울시 제2종일반주거지역 내 상업기능주택의 배치와 기능적 특성: 석촌, 양재, 둔촌, 사가정 사례 분석”, 한국주거학회논문집, 24(5), pp.57-67.

오병록, 2012, “생활권 이론과 생활권계획 실태 분석 연구: 도시기본계획에서의 생활권계획을 중심으로”, 서울도시연구, 13(4), pp.1-20.

오병록, 2014, “가구통행 실태조사 자료를 이용한 통행특성 분석과 생활권 기준 설정 연구. 서울시를 중심으로”. 서울도시연구, 15(3), pp.1-18.

오세원·김현철, 2010, “서울시 일반주거지역의 건축물 규모와 형태관리 효과 연구: 관악구 대학동 지구 단위 계획수립 지역의 1 면접도 대지를 중심으로”, 대한건축학회 논문집-계획계, 26(9), pp.45-56.

윤용석·양우현, 2012, “역세권 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 특성 분석”. 한국주거학회논문집, 23(2), pp.25-36.

이민정, 2015, 1980년대 이후 성북동 주거지역 건축물의 용도 변화 특성 연구 (Doctoral dissertation, 서울대학교 환경대학원).

이서경·우신구, 2006, “상업화에 따른 단독주택지역 가로구조의 변화에 관한 연구: 부산광역시 장전동 ‘만남길 블록’을 중심으로”, 대한건축학회 논문집-계획계, 22(10), pp.253-262.

이수기·고준호·이기훈, 2016, “근린환경 특성이 보행 만족도에 미치는 영향 분석: 서울서베이 2013 년 자료를 중심으로”, 「국토계획」, 51(1), pp.169-187.

이인성·배재홍, 2013, “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도 변화: 서울시 가로수길을 대상으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 14(5), pp.127-140.

이재남·이희정, 2013, “토지구획정리사업지구에서의 블록 유형별 노후건축물 분포를 고려한 주거지 정비방안”, 한국도시설계학회지 도시설계, 14(2), pp.19-33.

이지연·김성홍, 2013, “서울 화양동 주거지역의 도시조직과 상업화에 따른 건축물의 변화”, 대한건축학회 논문집-계획계, 29(1), pp.31-40.

이한울·권영상, 2016, “홍대 문화소비 공간의 상업용도 확장 특성: 기존 문화소비 공간의 경계부 단독·다세대 주거지역을 중심으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 17(2), pp.101-117.

임유경·안건혁·임강륜, 2014, “도시건축 규제가 일반주거지역 내 가로환경에 미친 영향에 대한 유형형 태학적 해석”, 한국도시설계학회지 15(1).

장재일·안건혁, 2008, “획지계획모형을 적용한 다세대주택용 획지 배치에 관한 연구”. 한국도시설계학회지 도시설계, 9(3), pp.41-54.

조아라, 2015, 서울시 일반주거지역 내 상업시설 분포 특성에 관한 연구: 2, 3종 일반주거지역을 대상으로 - 서울대석사학위.

지그문트 바우만, 2010, 「모두스 비벤디」, 후마니타스.

최경인·김세훈, 2016, “홍대상권 인접 저층주거지의 용도 혼합 특성 연구”, 한국도시설계학회지 도시설계, 17(3), pp.41-56.

최이명 외, 2011, 홍대상권 인접 저층주거지의 용도 혼합 특성 연구.

홍민우·이석정, 2010, “토지구획정리사업으로 조성된 다가구·다세대주택 지역의 주거환경개선 방안: 강서구 화곡동 사례를 중심으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 11(5), pp.21-36.

홍영화·김재철, 2014, “서울 단독주택지역에서의 근린상점 이용행태와 영역의식에 관한 연구: 방배1동 단독주택지역 중심으로”, 「국토계획」, 49(7), pp.67-80.

홍하연·구자훈, 2016, “주거지 내 상업화 발생영역에서 군집형성 현상과 영향요인 연구-가로수길을 대상으로”, 「지적과 국토정보」, 46(2), pp.57-77.

황준하, 2014, 서울 내부 시가지의 구조특성에 관한 연구 - 서울대 석사학위논문.



작은연구 좋은서울 22-08

비대화된 공간과 배제되는 공간 사이,
중층중밀형 도시공간을 조명하다

발행인 박형수

발행일 2022년 12월 30일

발행처 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.