

시간이 멈춘,
서울한가운데의
기묘한 풍경

이태원
우사단길

원흥재 건축사사무소
도시공작소 대표



이태원 거리에서
자주 볼 수 있는
이국적 느낌의 레스토랑들

다양한 계층과
영역이 공존하는
이태원의 풍경







©이원정



©건축도시공간연구소



- 상 우사단길의 초입을 알리는 랜드마크,
이슬팔 중앙성원
- 중 우사단로 10길 가로변
- 하 최근에 생긴 공방과 작업실





이슬람 중앙성원을
기점으로 우사단길이
시작된다.

조금 더 들어가면
낡은 재래주택과
오래된 가게들,
그리고
그 사이사이에
작업실과 카페,
전시장이 펼쳐진다.

오래된 것과
새로운 것,
그리고 이국적인
문화가 함께
우사단길의
현재를 이루고 있다.



임차인들이
직접 꾸민 다양한
표정의 공간들



우사단 계단장



©김민석



©원웅재



©건축도시공간연구소

상 오래된 점포
하 공방 등으로 급속하게 변하고 있는 가게들

뉴타운사업
선정으로
재래시장이 소멸하고
마을이 급속하게
슬럼화되면서
노후한 모습 그대로
우사단길은
시간이 멈춘 것처럼
남아 있었다.

여기에
가난한 예술가들과
청년 사업가들이
하나둘씩 모여들어
자기들만의
독특한 방식으로
마을에 다시
활기를 불어오기
시작했다.



계단장이 열리는 날
우사단길 모습

거나하게 취한 채 길거리를 오고가는 외국인들, 진하게 풍겨오는 케밥 향기, 아이스크림으로 묘기를 부리는 터키인, 주말만 되면 인산인해를 이루는 클럽과 음식점들….

이태원 지하철역을 나오자마자 펼쳐지는 독특하면서도 낮은 풍경이다. 서울의 대표적 유흥가이자 관광지 가운데 한 곳인 이태원은 해외 각국의 대사관과 영사관, 미군부대를 중심으로 그들을 대상으로 하는 거주지와 이국적인 상점들이 밀집해 있는 곳이다.

서로 다른 국적의 사람들이 모여 사는 이 지역은 다양한 문화와 계층의 영역이 공존하는 곳이다. 이른바 대한민국 상위 1%의 부자들과 고위 외교관, 대사관 직원들의 거처가 밀집하여 고급스러운 그들만의 커뮤니티를 이루고 있다. 반면 작고 오래된 집에서 거주하며 독특한 풍경을 이루는 삶을 살아가는 이들도 있다.

이러한 다양성의 영역에서 그동안 조용한 삶의 명맥을 유지해 왔던, 그리고 독특한 분위기로 다시 한 번 주목받는 ‘이태원 속 숨겨진 보물’이 있다. 우사단마을이다.

이태원 속의 숨겨진 보물, 우사단길

기우제를 지내기 위한 우사단(雩祀壇)이 이곳에 있었던 연유로 이름 지어진 우사단길은 이태원역 반경 500m에 인접한, 1km에 이르는 6m 폭의 길이다. 1960~1970년대에 지어진 4층 규모의 건물들이 길 주변으로 들어서 있고, 1층에는 주로 10평 내외의 작은 가게들로 이루어져 있다. 그리고 이 길에 엮인 좁은 골목길 사이로, 흔히 ‘달동네집’이라 불리는 작은 노후 주거들이 옹기종기 모여 있다.

보광초등학교를 끼고 왼쪽으로 돌면 만나게 되는 우사단길의 초입에는 성스러운 분위기의 이슬람 중앙성원이 이 일대의 풍경과 분위기를 대변해 준다. 금요일 예배에 참석하는 무슬림들이 주로 이용하는 음식점들이 저층부에 밀집해 있어 이국적인 거리의 풍경을 보여주며, 이슬람 전통의상을 걸친 외국인들이 늘 거리를 메우고 있다. 서울시에서 용지를 무상으로 제공하여 건립된 이 사원을 중심으로 수십 년에 걸쳐 무슬림들의 집단거주지가 형성되었는데,

©원홍지



상 우사단길 옥상에서 본 이태원 전경
하 이태원 지하철 역 주변 풍경



©건축도시공간연구소



©원용재

상 현재 남아 있는 도깨비시장의 일부
하 오래된 첩포

한국에 처음 온 세계 각국의 무슬림들 중 일부는 종교적 목적으로 이곳에서 6개월씩 짧은 기간 머물다 간다고 한다.

이렇게 이국적인 분위기의 장소를 지나면 우사단 마을을 관통하는 우사단로 10길로 들어서게 된다. 현재 보차혼용도로로 사용되는 이 길은 과거 ‘도깨비시장’이라 불리는 달동네 한가운데 있는 가로형 재래시장이었다. 그러나 2003년 이곳이 뉴타운사업 지구로 지정된 이후 급속하게 슬럼화되면서 기존 재래시장의 상권 역시 거의 소멸하였고, 현재 우사단로 끝부분에 있는 10여 개의 야채가게만이 이곳이 예전에 시장이었음을 알려주는 작은 흔적으로 남아 있다.

빠르게 진행될 것 같았던 뉴타운사업은 조합원 간의 갈등, 복잡한 지분관계 등의 내적 문제, 그리고 2008년 금융위기에 따른 사업성의 저하로 10년이 넘도록 지체되고 있는 상황이다. 2009년과 2012년에 토지거래허가구역이 취소되면서 다시 매매가 가능해졌지만 부동산경기 침체상황에서 노후한 이 동네의 건물들은 잘 팔리지 않았다. 집값은 떨어질 대로 떨어졌고, 대출을 받아 이곳에 투자를 한 소유자들은 소액의 월세라도 받아 내야 하는 상황이었다.

최근 2~3년 사이에 이러한 저렴한 월세, 그리고 서울 도심 속 시간이 멈춘 듯한 독특한 풍경을 찾아가난한 예술가들과 청년 사업가들이 하나둘씩 모여들어 자기들만의 독특한 방식으로 마을을 다시 활기 있게 바꿔 나가기 시작하였다. 작업실 분위기의 카페, 타투 아티스트의 숭, 작은 전시장, 전통주를 만들면서 술을 파는 주점, 게스트하우스, 커피로스팅을 하는 작업실 등 자발적 열정으로 무장한 젊은이들이 그동안 쇠락해 가던 이 길거리에 새로운 문화적 풍경을 만들어 내고 있다.

이러한 가운데 수십 년째 생업을 이어 오는 원주민들의 가게 일부가 존재하며 묘한 공존을 이루고 있다. 서울 중심가에서는 이제 찾아보기 힘든 오래된 이발소, 예전에 강남으로 출근하는 유흥업소 종사자들의 몸단장을 해 주던 미용실, 복덕방이라고 불려야 어울릴 오래된 부동산 등 오래된 것과 새로운 것, 그리고 이국적인 문화가 함께 우사단길의 현재를 이루고 있다.

재개발 지체가 만든 독특한 문화풍경

가로수길과 경리단길 등 ‘OO길’로 대변되는 서울의 핫플레이스와 비교하였을 때 우사단길이 보여주는 독특한 이미지는 현재 이 지역에 내재된 도시·사회적 상황과 물리적 구조에서 연유한다.

우사단길에 접해 있는 한남, 보광동 지역은 현재 뉴타운 정비촉진지역으로 지정되어 있는 상태이다. 만일 사업이 본격적으로 시행될 경우 현재의 주민들은 다른 곳으로 이주해야 하므로, 임차인과 소유자는 계약서에 ‘즉시 퇴거’에 대한 특약사항을 반드시 첨부한다. 언제까지 가게를 사용할지 알 수 없는 가난한 작가와 청년들은 큰 비용을 들이지 않고 스스로의 손으로 공간을 고쳐 사용한다. 저렴하고 거칠어 보이지만 아기자기하고 개성 넘치는 다양한 표정의 집합은 다른 길거리와는 차별화되는 우사단길만의 아이덴티티를 형성한다.

또한 한남오거리·이태원역 등 버스와 지하철이 거쳐 가는 대중교통의 요지와 지형적 거리를 두고 있는 까닭에 상대적으로 음식점과 카페 등의 상업공간이 적고, 수공예품 전시장과 작업공간 성격을 가진 것들이 주를 이루고 있다.

우사단길의 활성화는 시간이 멈춘 듯한 기묘한 풍경에 더하여 개성 넘치는 젊은이들이 벌이는 문화 프로그램의 승리라고 해도 과언이 아니다. 이곳에 유입된 문화생산계급이 자발적으로 결성한 커뮤니티 ‘우사단단’이 기획한 ‘이태원 계단장’은 이슬람 중앙성원 옆 계단에서 3월부터 10월까지 한 달에 한 번 열리는 베품시장이다. 매월 마지막 토요일이 되면 우사단길 청년뿐 아니라 전국 각지에서 온 다양한 작가와 상인들이 모여들어 각자의 끼와 재능을 발휘한 다양한 상품들을 전시·판매하는데, 주최 측 추산으로 매년 10만 명이 다녀갈 정도로 서울의 떠오르는 명소가 되고 있다.

이렇게 성황리에 진행 중인 우사단 계단장은 그 장소의 영역이 기존의 이슬람 중앙사원 옆 계단에서 우사단길에 인접한 작업실과 공방 내부까지 점점 확대되면서 작고 좁은 길이 수많은 인파로 가득 차는 장관이 펼쳐지고 있다.

©이윤지



©이윤지



상 임차인들이 직접 꾸민 다양한 표정의 공간들
하 계단장이 열리는 날 우사단길 모습



©의용지



상 옥상유량단 공연
하 옥상에서 바라본 한강과
강남의 풍경

우사단길에서 빠질 수 없는 또 하나의 매력적인 공간요소는 바로 옥상이다. 해발 50m의 고지에 평균 3, 4층으로 이루어진 낮은 건물들의 집합은 길 건너 강남 쪽에서 바라볼 때 서울 속 한가운데 위치한 달동네와 같은 독특한 도시풍경을 보여준다. 반대로 우사단길에 인접한 건물의 옥상 대부분은 북으로는 남산과 이태원, 남으로는 한강과 강남을 한눈에 내려다 볼 수 있는 좋은 조망환경을 가지고 있다.

이곳에서 일하는 몇몇 청년 사업가들은 1층과 옥상공간을 같이 임차해 주변 사람들과 함께할 수 있는 커뮤니티 공간으로 사용하고 있다. 이 옥상공간에서는 ‘열린 옥상 하늘장’과 ‘옥상유량단’ 공연 등 이곳만이 가진 아름다운 풍경과 연계된 문화행사가 계단장과 함께 열리고 있다.

재개발 지정으로 쇠락해 가던 원주민들의 마을이었던 이곳, 이 길에서 이제 독특한 복장과 스타일을 한 젊은이들을 길거리에서 심심치 않게 볼 수 있다. 우사단길이 입소문을 타기 시작하면서 일하기 위해 옮겨 온 젊은 청년들과 더불어 무미건조한 도시생활과 문화에 지루함을 느낀 사람들도 이곳으로 거주지를 옮기고 있다. 상대적으로 저렴한 주거비용과 아름다운 주변 풍경, 그리고 서울의 중심에 위치해 있다는 교통적 이점은 우사단마을을 나이 많은 어르신과 더불어 젊은이들도 함께 사는 마을로 조금씩 변모시켰다.

서울의 중심, 그리고 열악한 가로환경

광역적 위치에서 보았을 때, 서울의 정중앙 부근에 위치한 우사단마을은 동서남북 어디든 쉽게 접근할 수 있는 교통의 요지임이 틀림없다. 그러나 국지적으로는 이태원역, 한남역, 한남오거리의 한가운데에 끼어 있는 고지에 위치해 편하게 접근할 수 있는 장소는 아니다. 한남역과 한남오거리 방향으로 주요한 접근로 없이 급격한 경사의 골목길로 연결되며, 차량 접근 동선이 열악한 실정이다. 반대편으로 이태원역과 우사단길 사이에는 약 400m에 걸친 유흥업소들이 밀집해 있는데, 방문자들이 대부

분 이 영역 내에서 목적을 해결하고 이태원역을 통해 다른 곳으로 빠져 나가게 되므로, 특정한 목적을 가지지 않는 한 우사단길은 방문하기 쉽지 않은 접근환경을 가지고 있다. 주중에 볼 수 있는 이태원역 주변의 많은 보행자들과 한산한 우사단길의 풍경이 이 상황을 대변해 준다.

해발 50m 정상에 형성된 자연발생적인 가로인 우사단길은 사실 보행환경이 썩 좋은 거리로 보기는 어렵다.

유일한 대중교통인 마을버스가 간신히 다닐 정도로 그 폭이 좁은 우사단길은 별도의 주차구획과 인근 주차장의 부재로, 간헐적이지만 적지 않은 교통의 혼잡을 보인다. 이태원으로 흘러온 사람들의 불법주차와 거주민들의 노상주차로 인해 주말에는 마을버스가 다니는 데 불편을 겪는 일이 빈번히 일어난다. 또한 계단장이 열릴 때는 노변에 가판을 설치한 상인들과 방문객, 그리고 차량들이 좁은 길 속에 뒤섞여 교통체증이 발생하는 데다 접촉사고에 대한 우려도 적지 않다. 특별한 통제방법이 없는 이러한 상황에서 주최 측인 우사단단은 판매자들이 가로에 인접한 공방 내부에서 장사를 하도록 하는 ‘들어와 프로젝트’를 통해 교통문제에 대한 문제를 일부분 해소하였다.

©건축도시공간연구소



들어와 프로젝트

지속가능성 그리고 공공의 역할과제

최근에 일어난 우사단마을의 급격한 변화는 이른바 고급화(gentrification)된 서울의 여러 지역이 당면한 문제와 마찬가지로 임대료 상승과 상업화를 촉진한다는 우려를 낳는다. 실제로 필자가 이곳에서 일하던 2013년 말에는 작업실과 공방 등이 드문드문 자리해 있었으나 2015년 현재는 주 가로변으로 임대 가능한 점포가 전혀 없다고 한다. 이러한 상황에 의해 현재는 인접한 길인 우사단로 4길까지 작업실 거리가 확대되며 급격한 변화가 일어나고 있다.

수요의 증가로 인해 이곳의 임대는 지속적으로 상승하고 있다. 규모 대비 저렴한 임대료를 장점으로 가진 이곳이 점차 서울의 핫플레이스가 되고 계속된 유입으로 매물이 줄어들자 소유주들



© 건축도시공간연구소



© 원용재

- 상 공방 등으로
급속하게 변화되고 있는
기존 업종들
- 하 우사단로 4길까지 확산된
작업실들

이 지속적으로 임대료를 올리거나 권리금을 요구하는 일이 증가하고 있다. 최근 들어서기 시작한 상업시설인 카페와 음식점이 우사단길 일대의 임대료를 계속 상승시키고 있어, 작업실과 공방의 부담이 가중될 전망이다. 몇몇 문화단체와 기업이 임대료를 일부 지원하여 유지되는 곳이 있는 점을 감안했을 때, 앞으로 젊은 창작자들이 이곳에서 비용 부담 없이 지속적으로 활동할 수 있는 공공 차원의 지원방안을 고려해야 할 것이다.

앞에서 언급하였듯이 이곳은 한남뉴타운 구역으로 지정되어 있지만 재건축조합 내부의 의견불일치 등의 이유로 인해 10년 넘게 재건축이 지체되고 있다. 또한 표면적으로 드러나 있지는 않지만, 수많은 필지에 걸친 복잡한 소유·지분 관계로 인해 실질적인 사업이 빠른 시일 내 실행될지에 대한 회의적 의견도 적지 않다.

재개발 진행 시기를 알 수 없는 상황에서 개별 건축물과 공공 도시 인프라에 대한 관리와 투자는 제대로 이루어지지 않았고 생활 환경은 점진적으로 악화되었다. 수도에서는 녹물이 나오고 여름에는 하수 맨홀에서 나오는 악취로 고역을 치르기도 하며, 축대 붕괴 사고가 종종 일어나 안전사고에 대한 우려도 있다. 주차장은 매우 부족하여 주말이면 골목이 차량으로 가득 차며, 일방통행 등 시스템에 대한 고려가 없어 접촉사고 시 일대의 모든 교통이 마비되는 현상을 보이기도 한다. 재개발 예정 지역이므로 집중적 투자는 불가능하지만, 현 상태에서라도 주민들의 지속적 거주가 가능하도록 도시 인프라를 유지하는 공공의 전략이 필요하다.

우사단길은 특별한 계획과 관리가 아닌, 문화생산계급과 주민 등의 자발적인 움직임으로 활성화된 대표적인 장소 중 하나이다. 개성 넘치는 젊은이들은 낡아 쓰러져 가는 이곳에 자신들의 취향과 독특한 콘텐츠를 입혔고, 이것의 반복적인 확산이 2~3년의 짧은 기간에 우사단길을 사람이 모이는 거리로 변모시켰다. 우사단길은 도시재생과 공동체 활성화에 있어 민간영역의 주체적 자발성과 자유로운 아이디어의 중요성을 상기시켜 주는 사례이다.

그리고 우사단길을 둘러싼 이러한 활기가 일시적인 현상이 아니라 장기간에 걸친 이 지역의 도시문화로 형성되기 위해서 이제 지속가능성, 그리고 이를 위한 공공의 역할에 대한 논의가 필요한 시점이라고 생각한다.