

청년 주거지로서 서울 1세대 아파트 탐험기 ② - 시민, 시범, 맨션, 상가아파트

2017.06.23 | 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 시민, 시범, 맨션, 상가아파트 등 1세대 아파트의 현장을 답사했습니다. - 편집자 주

지난 1편에서 밝혔듯이 청량리 부흥주택을 다녀온 이후 눈에 띄는 1세대 아파트의 위치와 특징을 무작정 기록하는 것부터 시작했습니다. 그러다보니 입지나 가격 등 1세대 아파트의 공통점이 보이기 시작했는데 이것이 보다 정확하게 무엇을 의미하는지, 그리고 1세대 아파트가 어떤 곳에 얼마만큼 있는지 상세하고 확인하고 싶어 문헌조사¹⁾도 시작하게 되었습니다. 문헌 조사에서 가장 중점을 두고 참고한 자료로 '1세대 아파트 탐사의 기록'이라는 부제를 달고 있는 장림종, 박진희(2009)의 『대한민국 아파트 발굴사』²⁾와 한국전쟁 이후 서울이 어떻게 구성되어 왔는지 증언한 손정목(2003)의 『서울 도시계획 이야기 1~5』³⁾가 있었습니다. 전자의 연구가 1세대 아파트라는 나무를 보게 해주었다면, 후자의 연구는 서울이라는 숲을 볼 수 있게 해주었습니다.

먼저, 1세대 아파트가 무엇을 의미하는지 개념을 정의할 필요가 있다고 생각합니다. 하지만, 1세대 아파트라는 용어를 빌려 쓴 장림종, 박진희(2009)의 경우 '1세대 아파트'에 대해서 별도로 개념정의를 하지 않고, '1960년대와 1970년대 초에 민간에서 중·소규모로 건설한 다양한 아파트'⁴⁾를 지칭하는 수준으로 사용했습니다. 이를 그대로 인용해서 사용하기에는 공공에서 건설한 아파트(시민, 시범아파트)가 배제된다는 점이 우려되었고, 저자들의 논의가 사용가치보다는 미학적, 건축학적 가치 중심으로 진행되었기 때문에 별도의 조작적 정의가 필요하다고 판단했습니다. 그래서 청년주거지로서 사용가치를 중심으로 논의하기 위하여 1세대 아파트를 다음과 같이 정의하였습니다.

1) 여기부터는 '서울시 청년허브' 연구공모사업의 연구비 지원을 받아 이뤄졌음을 미리 밝힙니다. 당시 제출한 보고서 원문은 <https://youthhub.kr/hub/17952> 에서 확인하실 수 있습니다.
2) 장림종, 박진희, 2009. 『대한민국 아파트 발굴사』, 효형출판
3) 손정목, 2003. 『서울 도시계획 이야기 1~5』, 한울
4) 장림종, 박진희, 2009. 8쪽



1세대 아파트 : 서울에서 1960년대, 1970년대에 공공 또는 민간에서 건설한, 2016년 현재도 주거지로서 기능할 수 있는 아파트

다음으로 1세대 아파트를 다루고 있는 다른 문헌들⁵⁾까지 검토해보니, 연구마다 1세대 아파트를 분류하는 기준을 매우 다양하게 사용하고 있었지만 종합해보니 시민아파트, 시범아파트, 맨션아파트, 상가아파트의 크게 4가지 분류가 현존하는 1세대 아파트를 설명할 수 있는 설득력 있는 분류라고 판단했고, 이 기준에 따라 조사를 진행했습니다. 각종 문헌을 종합하여 유형별로 조사 대상 아파트 목록을 작성하고, 인터넷 자료와 현장 실사를 통해서 파악한 현존 규모 등 종합적인 조사 결과는 다음 표와 같습니다.

표 1. 1세대 아파트 유형별 비교

	시민아파트	시범아파트	맨션아파트	상가아파트
공급주체	서울시		민간, 개인	초기 서울시 / 이후 민간, 개인
시기	1969-1970	1970-1971	1965-1976 (대부분 1974 내)	1967-1979 (대부분 1976 내)
입지	주로 한강이북 산 중턱	한강 주변	도심 혹은 도심에서 가까운 곳	도심 내 상업지역, 간선도로변
대상	저소득층	중산층	중산층 이상	중산층, 상인
목적	판자촌 정리, 저소득층 주거지 제공	서울시 신뢰 회복, 재정난 타개	상업적 동기(이윤추구)	
공급규모	32단지 17,402세대 (단지 당 544세대)	9단지 3,249세대 (단지 당 361세대)	45단지, 4,777세대 (단지 당 106세대)	22단지, 2,516세대 (단지 당 114세대)
현존 (2016.09)	1단지 352세대 (조사대상 없음)	4단지 2,198세대	32단지, 3,412세대	16단지, 2,006세대
특이사항	국공유지에서 건물만 분양 / 현재 기준(2016) 대부분 철거됨	여의도(1970)는 토지까지 분양했으나, 나머지는 국공유지에서 건물만 분양	-	세운(1967), 낙원(1968)은 서울시에서 추진, 나머지는 민간에서 추진

시민아파트 : 아파트를 통해 저소득층의 주거 문제를 해결하기 위한 시도

먼저 공급규모에서 다른 모든 1세대 아파트를 합산한 것보다 많이 공급되었던 시민아파트의 배경에는 1960~1970년대 급속한 서울의 도시화가 있었습니다. 예컨대 1960년에 245만 명이었던 서울의 인구는 1970년에는 553만 명으로 10년 만에 2배 이상 증가하였고, 1980년에는 무려 835만 명에 이르며 이 기간 동안 연평균 29.5만 명씩 증가하였는데 이는 2015년 기준으

5) 최윤영, 심우갑. 2005. 「1960-1970년대 “맨션아파트”의 인식과 건축형식」, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제25권 제1호
강승현, 심우갑. 2009. 「1960-1970년대 서울 상가아파트에 관한 연구」, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제29권 제1호 등

로 매년 전라북도 익산시(301,723명), 경상남도 양산시(297,532명), 경기도 군포시(285,721명) 규모의 인구)를 수용할 수 있는 주택이 공급되어야 했었던 상황인 것입니다.

당시 서울시장으로 재임 동안의 엄청난 추진력으로 인해 ‘불도저 시장’이란 별명이 있었던 김현옥 시장은 특단의 대책을 내세우는데, 그것이 1969-1971년의 3년 동안 2,000동 건립을 목표로 한 시민아파트 건립 계획이었습니다. 시민아파트 건립이라는 정책에서 획기적인 측면은 두 가지였는데, 하나는 단독 및 연립식의 주택 건립에서 아파트식 주택 건립으로 전환하여 대량 주택공급을 가능하게 하는 것이었고, 다른 하나는 아파트식 주택으로 영세민들의 주거 문제부터 해결해 나간다는 것입니다.(장림중, 박진희 2009) 그런데 문제는 시민아파트가 프레임식 즉, 프레임만 시의 자금으로 건립하여 분양한 후 나머지는 입주자 스스로가 지어나가는 방식으로 건설되었다는 것입니다.

이 방법의 가장 큰 목적은 최소한의 예산으로 최대한의 주택을 건설한다는 것과 주택을 마련할 자금이 부족한 영세민에게 집을 마련하는 기회를 준다는 데 있었으나, 당시 시민아파트의 부지가 대부분 무허가촌을 철거하면서 생긴 산 중턱의 자리를 활용하였음에도 측량과 지질 검사가 제대로 이뤄지지 않았고 최소한의 예산에만 급급하다보니 부실공사가 이뤄진 경우가 많았다고 합니다. 결국 1970년 4월 8일 오전 6시 30분 경 마포의 와우아파트 15동이 무너져 입주자 70명 중 32명이 사망하고 38명이 부상을 당했으며, 아래에 있던 판잣집을 덮쳐 1명의 사망자와 2명의 부상자가 발생하는 참사가 발생(장림중, 박진희 2009)하며 김현옥 시장이 물러나게 됩니다.

그림1. 1970.04.08. “와우 시민아파트 붕괴참사”, 경향신문



자료: 네이버 뉴스 라이브러리(<http://newslibrary.naver.com>)

6) KOSIS국가통계포털, <http://kosis.kr>

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

서울시의 자료⁷⁾에 따르면 시민아파트는 총 32개 지구 434동 17,402호가 건립되었는데, 2016년까지 존재하는 곳은 회현제2시민아파트 1개 지구 1동 352호가 유일합니다. 와우아파트 붕괴참사로 상징되듯이 대다수의 시민아파트가 부실공사로 시공된 경우가 많아 일찌감치 철거된 것에 비해, 회현 제2시민아파트는 와우아파트 붕괴참사 이후에 시공되어 상대적으로 튼튼하게 지어졌기 때문(장림중, 박진희 2009)입니다.

그러나 마지막 시민아파트도 준공(1970년)된 지 40 여년이 넘어 안전정밀진단에서 재난안전 시설로 분류되는 D등급이 나와 보수나 철거 등 당장 사용 여부를 결정해야 할 상황에 부딪치자 2016년 9월, 서울시는 회현제2시민아파트를 리모델링하여 예술인을 위한 집이자 작업실로 장기 임대한다는 계획을 발표⁸⁾합니다. 하지만 주민들은 서울시가 상의 없이 리모델링을 결정했고, 리모델링에 따른 이주보상책도 비현실적이라며 강하게 반발하고 있어 난항에 빠진 상황⁹⁾입니다. 현재 퇴거를 위한 보상협의를 이뤄지고 있고, 신규 입주는 사실상 불가능하기 때문에 민간에서 회현제2시민아파트를 청년주거지로 활용하는 것은 어려울 것으로 보이며, 장기적인 관점에서 추진되고 있는 예술가들의 공간으로 조성하는 사업에 민·관 협력이 가능할 것으로 기대합니다.

그림 2. 회현제2시민아파트



자료 : 김주성, 2014.07.31. "'재난위험시설' 회현 시민 아파트... 철거냐 보존이냐", 한국일보

서울시 재정난 타개와 신뢰회복을 위해 추진된 시범아파트

앞서 언급했듯이 김현옥 시장은 와우아파트 붕괴참사를 직접적인 계기로 물러나는데, 이후 그의 재임 기간(1966년 4월 - 1970년 4월) 동안 서울시가 꾸준히 겪고 있었던 재정난이 당시 현안으로 떠오릅니다. 재정난의 주요 원인은 김 시장의 부임 직후부터 벌여놓은 건설공사 때문으로 재임 기간 동안에는 서울시내에 철근·시멘트 등의 품귀현상, 이른바 자재파동이 일어

7) 서울시 공동주택과. 2013. '시민아파트 정리현황'

8) 2016.09.22. "남산회현제2시민아파트, 예술가 위한 공간으로 바뀐다", 서울경제

9) 2016.11.21. "'1.5억 vs 6억' 보상금 갈등...회현시민아파트 협의보상 난항", 뉴스1

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

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



났을 정도였습니다. 이 때문에 후임으로 부임한 양택식 시장은 여의도 일각에 고급아파트를 건립하고 일반에게 매각하여 재정난을 타개함과 동시에 와우아파트 붕괴참사로 추락한 서울시 건축기술 수준의 이미지를 되살리고, 허허벌판인 여의도에 주민을 정착케 함으로써 여의도 발전의 교두보로 한다는 것을 목표로 여의도 맨션아파트 건립을 추진합니다. 맨션아파트니 고급 아파트니 하는 표현은 얼마 안 가서 '시범아파트'로 정해졌는데, 앞으로 서울에 세워질 아파트와 아파트단지의 시범이 되겠다는 뜻이었습니다.(손정목 2003)

여의도 시범아파트는 3만 3,619평의 부지에 널찍한 배치로, 중앙공급식 난방은 국내 최초로 도입되었고, 도시가스선 동부이촌동에 이어 국내 두 번째, 엘리베이터가 달린 고층아파트로 국내최초, 주변에는 어린이놀이터·유치원·탁아소·초등학교·녹지대·소운동장까지 갖춘 최초의 아파트단지(손정목 2003)였습니다. 다음 그림은 당시(1970년 8월) 여의도 시범아파트 입주자 모집공고인데, '갖는 자랑', '사는 즐거움', '꿈이 있는 「마이홈」', '건강을 얻는곳', '시간을 얻는곳', '부귀를 얻는곳' 등의 미사여구로 꾸며져 있어 서울특별시공고라는 성격과 괴리감을 느낄 정도로 고급스러움을 강조하고 있습니다.

그림 3. 1970.08.20. "여의도 시범아파트 입주자 모집공고(광고)", 매일경제

여의도 시범아파트 입주자 모집공고
정서어린 새마을
격조높은 「아파트」
준공예정인 1971·9
시청까지 10분~15분

서울특별시공고 제169호

여의도 개발의 일환으로 민자에 의하여 건설될 시범아파트 입주자를 다음요령에 의거 공고합니다.

1. 위 치 예외로 D-7지구 (서울특별시청경남계영사당방3000)
2. 단지면적 30,000평
필도 용적비율 15% (제한부속 15%)
3. 형별 입주 금액 및 납부구분

입주형	입주형	입주형	입주형	입주형	입주형	입주형	입주형
15평형	20평형	30평형	40평형	50평형	60평형	70평형	80평형
70,000	110,000	150,000	210,000	270,000	330,000	390,000	450,000
10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%
7,000	11,000	15,000	21,000	27,000	33,000	39,000	45,000
10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%
7,000	11,000	15,000	21,000	27,000	33,000	39,000	45,000

4. 주요설비
 ①에어컨 ②냉장고 ③세탁기 ④전자레인지 ⑤전자보일러 ⑥전자상자 ⑦전자상자 ⑧전자상자 ⑨전자상자 ⑩전자상자
 ⑪전자상자 ⑫전자상자 ⑬전자상자 ⑭전자상자 ⑮전자상자 ⑯전자상자 ⑰전자상자 ⑱전자상자 ⑲전자상자 ⑳전자상자

5. 착공예정일 70년 9월 25일
준공예정 71년 9월 25일

6. 구비서류 신청서 1통 (초등학생)

7. 접수기간 70년 9월 1일부터 10월 10일까지 (9월 10일~18일 00시)
이후에 신청 4000원 (신청비)을 지불하여야 하며, 신청비 100% 반환 약속 있음
신청비 100% 반환 (신청비)은 출금 계좌로 입금하여 영수증 발급 받는다.

8. 입주처 서울특별시여의도동시범아파트 (민간) - 시범아파트

9. 기타
 ①30평형은 2개층당에 4세대씩을 수용할 수 있습니다.
 ②입주자를 위한 주차장(비정형)을 100여 대를 수용할 수 있습니다.
 ③입주자를 위한 어린이 놀이터, 탁아소, 유치원, 초등학교, 녹지대, 소운동장 등 편의시설을 완공하여 입주자에게 제공될 예정입니다.
 ④입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑤입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑥입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑦입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑧입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑨입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)
 ⑩입주자에게 편의시설을 이용할 수 있도록 할 예정입니다. (신청비 100% 반환 약속 있음)

1970년 8월 15일

서울특별시
양택식

갖는 자랑
사는 즐거움
꿈이 있는 「마이홈」

15평형 20평형 30평형 40평형

자료 : 네이버 뉴스 라이브러리(<http://newslibrary.naver.com>)

여의도 시범아파트(1,584세대)가 현존하는 시범아파트(3,249가구)의 절반에 가깝기 때문에 다른 시범아파트는 비교적 알려져 있지 않지만, 서울시의 자료(2013)에 따르면 현재 용산구에도 3개 지구, 19동 614세대의 시범아파트가 존재합니다. 여의도 시범아파트의 대지가 대부분 사유지인데 반해, 용산구의 시범아파트의 대지는 사유지·국유지인 것으로 비추어 볼 때 용산 지역의 시범아파트는 시민아파트의 연장선(10)에서 지어진 것으로 볼 수도 있을 것 같습니다. 시범아파트도 건립된 지 45년 이상 지났고 시민아파트와 달리 대부분 평지에 지어졌기 때문

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



에 재개발, 재건축 이슈가 꾸준히 제기되고 있으나, 용산구의 시범아파트는 토지에 대한 소유권이 서울시, 정부에 있어 재개발, 재건축이 쉽지 않아 이를 둘러싼 갈등이 꾸준히 발생¹¹⁾하고 있습니다. 청년주거지로서 활용가능성에 대해서는 3편에서 보다 자세히 논의하겠지만, 국내 유명 세어하우스 업체인 W사의 경우 여의도 시범아파트에 청년 1인 가구 대상 세어하우스로 운영하고 있는 사례¹²⁾가 있는 만큼 충분히 검토해 볼 수 있을 것이라고 생각합니다.

그림 4. (좌)여의도 시범아파트 전경, (우)여의도 시범아파트 내 청년 세어하우스 사례



자료 : (좌)이승재, 2016.12.05. "여의도 시범아파트 재건축 탄력...서울 대단지 첫 '신탁 방식'", 환경BUSINESS
(우)정다슬, 2016.09.09. "세어하우스, 우리집도 가능한가요?", 이데일리

맨션아파트 : 민간에서 중산층 이상을 대상으로 다품종 소량생산한 고급아파트

맨션아파트는 1960년대 중반부터 1970년대 중반까지 주로 한강 이북에서 중상계급을 겨냥하여 공급된 고밀도 주택, 아파트의 총칭이라고 할 수 있습니다. 맨션아파트는 시민, 시범아파트와는 다르게 민간인에 의해서 건립되었으며 다품종 소량생산으로 비교적 고급 거주환경을 제공하는 것이 특징입니다. 1980년 편찬된 건축용어대사전¹³⁾은 맨션을 “부동산업자들이 각종 설비가 갖춰진 대량의 고급아파트를 공급하기 위한 상업주의적 선전의 동기에서 붙인 이름”으로 정의하고 있고, 일본 주거학의 선구자 니시야마 우조(西山卯三, 1911.3.1.~1994.4.2.)는 맨션을 “대체로 대도시권의 중심부에 가까운 편리한 곳 혹은 고급주택지 등 환경이 좋은 곳에 편리함 혹은 고급주택지라고 하는 이미지를 활용하여 세워진 세련된 디자인의 아파트”라고 정의하기도 했습니다.(최윤영, 심우갑 2005)

1973년 주택촉진특별법(현 주택법)과 동법 시행령이 제정, 시행되고 아파트에 대한 법적 토대가 형성되었기 때문에 이전에 건립된 맨션아파트의 경우 대지가 좁고, 부정형인 경우가 많아 재개발, 재건축 논의가 쉽게 이루어지기 힘든 조건을 갖추고 있습니다. 한편 좁고 부정형

10) 시민아파트는 대부분 국·공유지에 건설되었음
11) 2015.12.22. "'시민-시범-시영아파트'...무슨 차이인가요", 머니투데이
12) 2016.09.09. "세어하우스, 우리집도 가능한가요?", 이데일리
13) 김평, 1980. 『건축용어대사전』, 지문당, 232쪽, (최윤영, 심우갑. 2005)에서 재인용

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

인 대지는 맨션아파트가 필지 단위로 미리 계획된 대지가 아니라 도시발전 과정에서 자연스레 생겨난 공지 또는 기존의 주거를 헐어낸 자리에 세워졌기 때문인데, 오히려 이로 인해 다양한 대지의 모양, 건축물의 형태를 지니고 있어 미적, 건축학적 가치가 높아 기존 문헌자료에서는 이를 중심으로 논의가 진행되어 왔습니다.

조사대상 맨션아파트 전체(3,412세대)중 2/3에 가까운 숫자가 용산구(2,166세대)에 위치해 있으며 그 중 대부분(1,738세대)가 이촌동에 소재하고 있다는 점이 특징인데, 이촌동의 맨션아파트가 현존하는 맨션아파트의 절반 정도를 차지합니다. 이촌동 부지는 1956년 5월 정·부통령 선거 때 30만의 청중을 수용할 수 있었을 정도로 거대한 동부이촌동 백사장이었으나 1967년 11월 건설부 산하 국영기업체인 한국수자원개발공사가 설립되고 동부이촌동 공유수면 매립공사가 진행된 이후 맨션아파트의 부지로 활용되었습니다. 이는 부지 판매대금을 당시 추진하고 있었던 소양강댐 건설사업에 필요한 재원으로 충당하기 위해서였다고 합니다.(손정목 2003)

맨션아파트는 용산구 이촌동을 제외한다면 비교적 다양한 지역에 산재해있고, 다양한 구조와 형태를 갖고 있어 외관이 독특하며 현재까지 주거지로 기능하고 있는 경우가 많아 청년주거지로서 활용하기 위한 중요한 조사대상입니다. 한편 앞서 언급한 1973년의 주택건축촉진법과 시행령의 제정 이후로 맨션아파트의 건립속도는 급속도로 줄어드는 것을 확인할 수 있는데, 동법의 제정과 시행은 아파트 공급의 패러다임을 기존의 민간, 중·소규모 중심에서 공공, 대규모 중심으로 변화하는 기점이었기 때문으로 해석됩니다. 또한 1975~1976년 당시는 식품, 약품 등의 상표를 비롯하여 생활 전반과 관련한 국어순화운동이 사회적으로 이슈가 되었던 시기인데, 서울시는 당시 외래어 사용 금지 조치¹⁴⁾를 내렸고 이 영향으로 인해 1975년을 기점으로 이후에 공급되는 맨션아파트의 외래어명칭이 사라진 것이 흥미롭습니다.

그림 5. (좌)성북구 안암아파트, (우)마포구 혜성맨션아파트



자료 : 개인소장

14) 2016.07.21. “[살기좋은 아파트] "주거문화를 담았다" 아파트 브랜드의 힘”, 매일경제

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



상가아파트 : 저층부에는 상가가, 상층부에는 아파트형의 주거가 결합된 아파트

상가아파트는 도심 내 상업지역, 간선도로변을 중심으로 저층부에는 상가가, 상층부에는 아파트형의 주거가 결합된 아파트 유형으로 1967년 세운상가를 시작으로 연이어 건설되었습니다. 상가아파트는 상가주택의 ‘상가’에 ‘아파트’ 개념이 덧붙여 만들어진 파생어로, 아파트에 대한 개념의 정착과 세운상가 건설 시기를 거치면서 통용되기 시작했다고 합니다.(강승현, 심우갑 2009)

최초이자 가장 대표적인 상가아파트인 세운상가는 김현옥 시장이 ‘세계의 기운이 이곳으로 모이라’는 뜻으로 명명했는데, 이와 얽힌 일화가 있습니다. 본래 세운상가 부지는 태평양전쟁과 한국전쟁을 거치면서 소개공지, 판자촌, 사창가 등이 위치했던 종묘 앞 퇴계로 간 소개도로였는데, 김 시장의 취임 이후 재개발에 착수(1966년 6월)되고 세운상가로 개발되었습니다. 본래 지주조합은 ‘아세아상가번영회’를 설립하고 기공식을 거행했지만, 이 기공식에 참석한 김 시장이 많은 사람이 보는 앞에서 흰 종이와 붓을 가져오라 하여 큰 글씨로 ‘세운상가’라는 휘호를 쓰며 명명했다고 합니다.(손정목 2003)

세운상가 5~13층에 위치한 상가아파트는 18.3평에서 25.5평 규모의 당시로서 최고급아파트로, 사회 저명인사들이 다투어 입주할 정도였습니다. 당시는 지하철도 다니지 않았고 자가용도 거의 없던 시절이라, 종로·중구 내의 직장에 걸어다닐 수 있다는 점으로 인해 상당한 프리미엄이 붙어 거래되었고 상류층이 아니면 거주할 엄두도 못 내는 형편이었다고 합니다. 그러나 1970년대 들어 한강변에 대형 고급아파트가 건립되자 세운상가아파트의 거주층도 달라지기 시작하여 고소득 계층이 사용하던 주택이 저소득층의 사용으로 전환되는 하향여과 현상이 발생하였고, 건립 후 40년이 흘러 오세훈 시장 시절에는 전면철거 후 초고층 건물 신축이 유력했지만 최근 서울시는 세운상가를 존치 후 활용하는 방안을 다방면으로 모색하고 있습니다.¹⁵⁾

그림 6. (좌)현재 세운상가의 모습, (우)세운상가 아파트 분양공고



자료 : (좌)개인소장

(우)1968.10.14. “세운상가 나동 최신향화 아파트 분양공고”(공고), 동아일보

15) 2017.06.11. “연예인들이 살던 주상복합 세운상가의 영욕”, 매일경제



조사대상에 해당하는 상가아파트(16개 단지, 2,006세대) 중 종로구(1,252세대)에 과반수가 밀집해 있는데 시범아파트가 용산구, 영등포구(여의도) 등 한강 주변에 밀집해있고 맨션아파트가 용산구 이촌동에 밀집한 것과 비교됩니다. 이는 1960년대, 1970년대 초 서울의 중심 상업지역이 종로구에 밀집해 있었고 따라서 상가아파트도 이곳에 집중적으로 건립되었기 때문인데, 다른 1세대 아파트와는 다르게 용산구에 숫자가 적다는 것으로 봤을 때 당시 용산구는 상업지역이 아닌 주거지역으로 개발되고 있었다는 것을 추론해 볼 수 있습니다.

한편 상가아파트의 분포가 전통시장이 발달한 지역과 비교적 일치한다는 점도 흥미롭습니다. 상가아파트 중에서 재개발 사업의 일환으로 추진된 세운, 낙원상가를 제외한다면 많은 상가아파트는 서울 도심 내 전통시장의 입지와 일치하는 경향을 보입니다. 예컨대 동대문시장(동대문, 동문), 동묘 구제시장(동일, 송인), 중림시장(성요셉), 청량리시장(대왕), 인왕시장(원일, 유진) 등 전통시장 주변에 위치한 상가아파트가 대표적입니다.

지금까지 1세대 아파트와 관련된 문헌조사 결과를 정리했습니다. 구체적으로 1세대 아파트가 무엇을 의미하는지, 어떤 종류가 있는지, 유형별로 어떤 곳에 얼마만큼 있는 지 상세하게 확인하였습니다. 한편, 문헌조사와 현장방문의 과정에서 1세대 아파트를 접하며 알게 모르게, 오래된 건물에 대한 애정이 커졌다는 것을 말씀드리고 싶었습니다. 그동안 쉽게 지나쳤던 오래된 1세대 아파트조차 서울의 도시화와 함께 등장한 역사적 맥락이 있고, 그곳을 지나간 이들의 이야기가 담겨 있다는 것을 알게 되었기 때문입니다. 물론 가장 중요하고 이 조사의 목표인 1세대 아파트의 청년주거지로서 활용 가능성에 대해서는 아직 본격적으로 논의하지 않았습니다. 이는 3편에서 이어서 전해보겠습니다. 1세대 아파트가 청년 주거지로 활용될 수 있을지 없을지, 만약 활용되기 어렵다면 그 이유는 무엇인지 알아보겠습니다. ✨

다음 이야기는 3편에서 계속됩니다.



[참고자료] 1세대 아파트 유형별 조사목록

*상가아파트를 제외하고, 현재 주거지로만 활용되는 곳의 소재지는 동까지만 표시했습니다.

표 2. 시민아파트 현황(조사대상 없음)

구 별	지 구	동수 / 세대수	건립년도	소재지	현황(2016.12)
종 로	청 운	11 / 577	1969	청운동 6-5	공원 조성
	동 승	31 / 1,266		동승동 50-118	공원 조성
	삼 일	12 / 583		창신동 400-4	재건축
	낙 산	28 / 1,350		창신동 23-363	공원 조성
	현 저	5 / 229		무악동 46	공원 조성
중 구	회현제1	1 / 124	1970	회현동1가 147-23	주민복지센터
	회현제2	1 / 352	1970	회현동1가	미정(보상협의 중)
용 산	삼 일	12 / 660	1969	흥인동 162-2	재개발
	산 천	10 / 443		산천동 106	주민복지시설
	서부이촌	13 / 652	1970	이촌동 203-73	재건축
성 동	청 파	2 / 108	1969	청파3가 118-56	공원 조성
	응 봉	13 / 608	1970	응봉동 산 8	공원 조성
동대문	행 응	11 / 489	1969	응봉동 산 26	공원 조성
	전 농	5 / 180		전농3동 7-146	재개발
	월 곡	6 / 280		청량2동 207-23	주거환경개선
성 북	정 릉	9 / 454	1970	정릉동 산 87	재건축
	월 곡	7 / 362		하월곡2동 산 5	주거환경개선
도 봉	도 봉	5 / 180	1970	도봉동 79	공원 조성
은 평	녹 번	7 / 405	1969	녹번동 63-5	재건축
	응 암	5 / 150	1970	응암동 산 7	재개발
서대문	금 화	131 / 3,563	1969	옥천동 127-444	주거환경개선 및 공원조성
	북아현	20 / 905		북아현동 210-1	재건축
	연 희 A	17 / 712		연희동 196-8	공원 조성
	연 희 B	12 / 533	연희동 6-46	재건축	
	흥 제	6 / 180	1970	흥제동 322-14	공원 조성
마 포	창 천	7 / 336	1969	창천동 4	공원 조성
	서 강	19 / 786		창천동 6	마포구민회관
	노고산	4 / 80		노고산동 6	공원 조성
양 천	김 포	2 / 40	1970	목2동 525	재건축
강 서	김 포	3 / 64	1970	등촌3동 531-5	주차장
영등포	영 흥	2 / 24	1970	당산동 121-136	재건축
동 작 관 악	본 동	14 / 637	1969	본동 292-404	공원 조성
	남 현	3 / 90		남현동 166-1	재건축
합계		434 / 17,402			

자료 : 서울시 공동주택과, 2013. 재구성

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

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



표 3. 시범아파트 현황(4개 단지, 2,198세대 존재)

구 별	지 구	동수 / 세대수	건립년도	소재지	현황(2016)
종 로	옥 인	9 / 295	1971	옥인동 181-1	도시계획사업
용 산	중 산	6 / 266	1970	이촌동	*시유지
	이 촌	9 / 228	1970	이촌동	*시유지
	한 남	4 / 120	1970	한남동	*국유지
서대문	연 희	10 / 328	미상	연희1동 188	도시계획사업
	금 화	2 / 68	1971	냉천동 74-99	재정비
마 포	서 강	4 / 120	1971	창전동 42-7	리모델링
	용 강	7 / 240	1971	용강동 496-7	도시계획사업
영등포	여의도	24 / 1,584	1970	여의도동	*대부분 사유지
합계		75 / 3,249			

자료 : 서울시 공동주택과, 2013. 재구성

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

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



표 4. 맨션아파트 현황(32개 단지, 3,412세대 존재)

구 별	지 구	세대수	건립년도	소재지	현황(2016. 09)
종 로	가든타워	67	1969	종로구 윤니동 98-78	업무용시설
	피어선	64	1970	종로구 신문로2가	존재
	파크맨션	18	1973	종로구 필운동	존재
중 구	하니맨션	19	1972	중구 필동1가	존재
	필동미주	31	1975	중구 필동3가	존재
	중앙맨션	60	1975	중구 중림동 1153	재건축
용 산	남산맨션	122	1965	용산구 한남동	존재
	효창맨션	61	1968	용산구 효창동	존재
	힐탑	120	1968	용산구 한남동 1-44	리모델링
	힐사이드	49	1968	용산구 한남동 726-111	리모델링
	탑라인	32	1970	용산구 이태원동	존재
	선라이즈	30	1970	용산구 한남2동	재건축
	강변맨션	146	1970	용산구 이촌동	존재
	한강맨션	660	1970	용산구 이촌동	존재
	성아맨션	94	1970	용산구 한남동	존재
	풍전맨션	138	1971	용산구 원효로4가	존재
	사직맨션	13	1971	용산구 원효로4가	존재
	리버뷰맨션	56	1971	용산구 이촌동	존재
	노들맨션	18	1971	용산구 이촌동	존재
	골든맨션	48	1971	용산구 이촌동	존재
	정우맨션	24	1971	용산구 이촌동	존재
	로얄맨션	72	1972	용산구 이촌동 301-10	리모델링
	타워맨션	60	1973	용산구 이촌동	존재
	점보맨션	144	1974	용산구 이촌동	존재
	빌라맨션	70	1974	용산구 이촌동	존재
	렉스맨션	240	1974	용산구 이촌동 300-3	재건축
	왕궁맨션	250	1975	용산구 이촌동	존재
용산미주	70	1975	용산구 이촌동	존재	
반도맨션	192	1976	용산구 이촌동	존재	
수정맨션	84	1976	용산구 이촌동 301-155	리모델링	
성 북	안암맨션	76	1969	성북구 안암동4가	존재
	스카이맨션	126	1969	성북구 정릉동 894-22	철거예정
	대광맨션	357	1971	성북구 안암동3가	존재
은 평	삼익맨션	125	1971	성북구 동소문동2가 13	철거
	역촌맨션	84	1973	은평구 갈현동	존재
	홍제맨션	41	1965	서대문구 홍제동	존재
서대문	서강맨션	40	1972	서대문구 홍제동 92-1	철거
	안산맨션	44	1974	서대문구 홍제동	존재
	인왕궁맨션	113	1974	서대문구 홍제동	존재
	광산맨션	58	1974	서대문구 홍제동	존재
	북아현맨션	79	1975	서대문구 북아현동	존재
	고은맨션	136	1975	서대문구 홍제동	존재
마 포	연세맨션	216	1970	마포구 연남동 372-4	재건축
	서교아파트	136	1973	마포구 서교동 344-1	재건축
	해성맨션	94	1973	마포구 아현동	존재
합 계		4,777			

자료 : 최윤영, 심우갑, 2005, 재구성

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

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



표 5. 상가아파트 현황(16개 단지, 2,006세대 존재)

구 별	지 구	세대수	건립년도	소재지	현황(2016. 09)
종 로	세 운	4 / 721	1967	장사동 116-4	존재 *관립
	낙 원	1 / 149	1968	낙원동 288	존재 *관립
	동대문	4 / 162	1968	창신동 436-79	존재
	동 문	1 / 52	1969	창신동 436-41	존재
	신 영	1 / 116	1971	신영동 119-1	철거
	동 일	1 / 66	1970	송인동 233-6	존재
	송 인	1 / 102	1979	송인동 204-11	존재
중 구	성요셉	1 / 68	1971	중림동 149	존재
	보 양	1 / 33	1972	인현동2가 190-1	존재
용 산	원 호	1 / 65	1972	원효로 166	존재
동대문	대 왕	1 / 21	1969	전농동 620-69	청량리 롯데플라자
성 북	삼 선	3 / 38	1969	동소문동2가 18	존재
	성북(OB)	4 / 78	1970	동소문동3가 11	철거
서대문	서소문	1 / 126	1970	미근동 215	존재
	원 일	1 / 40	1970	홍제동 294-36	존재
	유 진	1 / 185	1972	홍제동 298	철거 예정
	무궁화	1 / 10	1974	대현동 54-1	존재
마 포	남아현	1 / 70	1970	아현동 371-1	리모델링
영등포	영진(B)	2 / 40	1970	신길동 2363	재건축
	대 신	1 / 79	1970	신길동 116-15	존재
동 작	강남(1)	1 / 244	1970	상도동 488	존재
	명수대	1 / 51	1976	흑석동 97-2	존재
합계		34 / 2,516			

자료 : 강승현, 심우갑, 2009, 재구성

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

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

2017년 새사연 발간 보고서

2017년 6월 23일 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
주거	06/22	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트탐험기 ②	황서연

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

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