

목동 아파트 설계 회고

Retrospect on the Mokdong Apartment Design

河在鴈/종합건축사사무소 아주

by Ha, Jae-An

이글은 작품에 부치는 글이 아니라 회고록과도 같은 것이다.

작품이 태어난지 오래일뿐 아니라 목동아파트가 나의 작품으로서가 아니라 당시 설계에 참여했던 한 사무소의 일원으로서 그 기억의 편린들을 회고하는 것이기 때문이다.

서울시가 공영개발 방식으로 건립한 목동지구 아파트단지의 설계에 참여한 것은 10여년 전의 일이다.

당시 나는 서울건축 소속이었고, 서울건축은 목동지구 개발 종합기본계획의 현상설계에 이어 목동지구 아파트 1차(1단지)와 2차(2~6단지)의 6단지 그리고 3차(7단지~14단지)의 14단지 설계를 수행하였고, 나는 그 마지막인 14단지의 설계에 참여한 것이다.

14단지는 제 19, 20, 21공사 공구로 되어 있었으며 1차설계는 1985년 2월부터 8월까지 7개월간, 2차 설계는 20공구에 한해 평형 및 배치를 변경한 재설계로서 1986년 8월부터 12월까지 5개월간 진행되었다.

지금은 어느덧 어우러진 수목과 동네꼬마들 노는 소리로 “사람사는 동네”다운 아파트 단지가 되었지만 어쩌다 그 곳을 지나칠 때면 한창 목동아파트 설계에 몰두했던 참으로 고생스럽고도 한편으론 보람있기도 했던 지난날의 그때가 애절하리만큼 연민으로 되살아나는 것이기에 이제 그 애환많은 목동아파트단지의 탄생사에 부쳐 이글을 남겨 두고저 하는 것이며, 특히 14단지에 살고있는 주민들에게 이 히든 스토리를 들려주고 싶은 것이다.

목동아파트 단지는 토지개발공사에서 택지를 조성하고 서울시가 사업시행자가 되어 민간건설업자들이 시공한 대단위 주택단지 건설 사업이었다.

요즈음은 신도시 건설 사업으로 분당, 일산과 같은 인구 수만의 시급 규모의 주택단지가 속속 형성되고 있는 것을 보면 목동지구는 놀랄 것도 없는 규모이다.

그러나 당시에는 대단한 사업이었고 말도 많았다.

철거민 소동이나, 토지수용에 대한 땅장사 의혹, 침수지역, 수요를 예측하지 못한 미분양 사태 등이 대표적인 것이며, 무엇보다도 130만평의 부지에 2만5천세대, 계획인구 12만의 아파트단지 조성에 대한 사업규모의 대담성이었다.

외국에서는 그러한 대단위 하우징 사업을 그토록 빠른 시일내에 건설한다는 것은 불가사의한 일이다.

민의를 존중하는 행정태도, 까다롭기 그리없는 시공에 대한 규제뿐만 아니라 그 수요자체가 의문시 된다.

그러나 주택사업에 관련한 한국의 실정에 대해 외국의 학자들은 혀를 내두르고, 평생 그런 하우징 Project를 설계해 본적이 없는 외국의 건축가들은 균침을 흘린다고도 들린다.

한국인의ダイナミック한 품성과 아직은 절대 권력적인 행정력에 의해 그런 주택사업은 목동이후에도 상계동, 올림픽타운, 200만호 주택건설로 이어지며 수도권 신도시와 전국에 걸쳐 이어지고 있다.

어찌하였건 목동아파트는, 마포아파트에서 비롯되는 우리나라 아파트 건립 역사의 한 획을 긋는다.

예기를 다시 목동아파트 설계로 돌리면, 당시 서울시는 목동지구 개발사업소를 설립하여 설계. 시공 분양에 따른 사업시행 과정을 관장토록 하였는데, 아파트 설계는 물론 서울시가 발주한 것이다.

설계는 분양 차수에 맞추어 순차적으로, 2차 분양단지는 설계와 시공을 일괄 발주하고 1차 및 3차 분양단지는 설계와 시공을 분리 발주하였다.

내가 참여했던 3차 분양단지는 7~14단지의 8개단지로서 거기에는 선진, 흥, 정림, 공간, 천일, 동남아, 종합, 서울건축 등 8개의 사무실에서 1개단지씩을 맡아 설계했다.

계획의 주안점은 개성과 특색있는 개별단지를 조성하되 전체적인 목동지구의 조화를 이루어 내도록하는 것이었으며, 각 단지의 설계자가 각각인 상태에서 그것은 쉽지않은 과제에 속했다.

각자가 설계지침을 토대로 아이디어를 내고 배치를 한 후 각 단지의 Study Model을 들고 한자리에 모여 이들 단지와 단지를 조합해서 전체 지구의 형태조화, Sky line, 교통 및 녹지체계 등을 검토하는 식이 되었다.

그렇게 해서 조정된 안을 기본설계로 확정하고 한차례 심의를 거친후 실시설계를 진행하였다.

그러한 설계진행 과정에 있어서 특기할만한 남기고 싶은 얘기중의 하나는 설계의 부수적인 여건에 관한 것이다.

대부분의 아파트 건설 사업이 그러하듯 원가와 사업수지에 사업의 승패가 달려있는 만큼 아파트의 평면형이나 배치는 용적률과 분양성에 초점이 맞추어지고, 아파트단지의 주거환경 문제나 건축의 품질향상에는 자연히 최선을 다할 수 없게되는 경우가 많다. 그러나 주거환경 문제나 품질향상에 대한 목동 사업소의 의지는 의외로 강했고, 그것이 좋은 설계를 낳게하는 가장 큰 동인이 될 수 있었다.

민영아파트가 분양성에 치우쳐 그 빌미로서 좋은 설계를 추구한다면, 공영 아파트는 공공성에 입각해 좋은 설계를 추구하고 그 결과로서 분양성을 높인다는 상반된 입장을 시사해 주는 것이다.

또한 설계의 작품성이나 독창성의 측면에서 예산이라든가 공기, 법규의 이행 여부 등 공직의 입장에서 당연시 되는 규격화된 검증의 틀을 벗어나 융통성을 부여해 줄 수 있었던 것은 대도를 관장하는 서울시의 비전과 소신있는 담당자의 존재를 재인식

하기에 충분하였다.

그것이 설사 서울시가 자체사업에 대한 지나친 의욕이나 사업실패의 우려에 의한 불안에서 비롯되었다고 할지라도 결과적으로는 설계가 설계다운 길을 찾아갈 수 있는 행운이었고 목동아파트의 설계자는 좋은 무대를 얻은 배우가 될 수 있었다.

또 한가지 문제가 될 수도 있었던 것은 8개 사무소에서 분산하여 수행하는 설계의 체계화, 통일화 작업이었으며, 그를 위한 대화와 절충의 방도 문제였으나, 이 또한 원만한 해결방책에 힘입어 활발히 설계를 추진할 수 있었다.

8개 사무소는 편의상 선임 사무소를 정해 연락업무와 장소제공 등의 역할을 수행하고 사업소추과의 창구 역할도 하였다.

선임사무소는 사무소의 서열과는 무관한 것이었고, 조건없이 임무를 맡았으므로 여타의 사무소는 선임사무소의 통제를 기꺼이 수용하였다.

그러한 결과 각 사무소는 15차에 걸친 회합과 토의를 가졌으며, 그로인해 업무연락과 설계 통일화 작업의 추진은 물론 사무소의 정보 교환과 각 사가 지닌 설계에 관한 노하우를 터득하게 하여 아파트의 설계수준을 비약적으로 높여주는 계기를 만들었다.

경쟁관계에 놓이게되는 사무소와 사무소 간에는 늘 보이지 않는 벽이 있고, 이것이 기술의 확산과 교류의 장애가 되고 있음은 주지의 사실인 것이다.

당시 나는 30대 중반의 과장이었고 거기에 참여했던 다른 사무소의 실무 책임자들도 대부분 30대의 과장, 실장급이었다.

그뒤 그들의 대부분이 개별적으로 사무소를 개업하였고 지금도 서울 건축사회에서 그 인연이 지속되고 있다고 볼 수 있다.

목동 아파트는 대부분 아파트가 그러하듯 건축으로서의 작품성을 인정 받거나 건축계의 별다른 비평을 받지 못했다.

엄청난 물량의 아파트가 건립되고 있을뿐 아니라 아파트라는 주거형태가 지닌 설계상의 제약조건으로 인해 새로운 창안에 대한 융통성이란 그다지 크지 않은 것이기 때문이기도 할 것이다.

그러나 돌이켜보면 목동아파트는 아파트 단지의 건축설계 분야에서 공동주택의 주거문화 형식을 이시대의 사회 발전상에 맞추어 한차원 높이 끌어올린 주목할만한 몇가지의 성과를 이루어 내었다고 믿어 의심치 않는다.

그것은 내가 개인적으로 목동아파트 설계를 추억하는 이유 이전의 문제-건축물이 지나는 어떠한 세인의 관심밖일지도 모를, 거기에 받쳐진 선구적 진취적 설계의 의미이자 자긍심인 것이다.

목동아파트 설계에서의 주목할만한 설계의 성과를 요약하면 다음과 같다.

1. Culdesac 방식에 의한 보차분리, Pedestrian mall 형성
이미 확립된 설계 이론이었으나 종래 설계 여건상 시도되지 못함
2. 20층 이상의 초고층 APT. 도입
상계지구의 주택공사 현상공모에 이어 목동에서 최초로 현실화
3. 계획 과정에서의 경관 검토
대단위 아파트단지 형성으로 Sky line 등의 문제가 본격 대두되었으며, 현재 서울시에서 시행하는 경관심의의 한 모태가 되었음.
4. 획일배치를 지양한 저·중·고층 아파트의 혼합배치, 층 복합

Block의 구성, Cruster형성,

남향 선호와 용적률 확보에 따르는 배치 경관문제는 계속적인 연구대상이 되고 있음.

5. 주동내 다른 평형 복합
단지내 평형 배분에 따른 위화감 문제를 극복하기 위한 시도.
6. 동거형 아파트 도입
핵가족화 사회에 따른 노부모 양육이 사회문제화 되면서 당시 세금, 의료보험제도 등이 개편되고 건축계에서 아파트 거주형태가 문제화 되기 시작하였음. 이후 주택공사에서 3세대형 아파트 설계를 공모한 바 있음.
7. 지하주차장 도입
아파트의 본 취지중의 하나인 녹지 확보가 주차장에 의해 소실위기. 이후 지속적으로 주차장 법규가 강화되면서 지하주차장은 보편화 됨.
8. 1층 세대의 전정배치
1층세대에 독립정원을 조성하여 아파트 단지의 사각지대로부터 해방. 이미 대구지역에서 실현되기 시작하였고 서울에서는 최초로 도입.
9. 아파트 1층에 전후 횡단통로 설치
아파트의 길이에 의해 전후면이 차단되는 동선을 극복. 아파트 초기 시도된 바 있으나 공용면적 확대, 경비실의 감시체계 문제로 오히려 퇴조하였음.
10. 아파트 현관에 장애인용 Ramp와 자전거 보관소 설치
장애인용 Ramp 등은 이후 법제화되고 일반화됨.
11. 단지내 차도 교통안전 체계
Drive condition을 고려한 도로선형 구성, 단지내 도로에 횡단보도 설치, 완만한 안전턱 설치.
12. 녹지체계
녹지의 계통화 실현, 종래의 점조식 방식에서 군집수림 방식 채택, 녹지내 유보로 설치, 녹지의 보도의 단차 배제.
13. 어린이 놀이시설
종래의 일률적인 놀이시설에서 탈피하여 종별, 재질, Design을 개선 확충함.
14. 아파트 색채 계획 및 표지판 디자인
아파트 외장을 별도의 색채계획에 의한. 이후 아파트 건물 외벽에 Super graphic이 도입되는 계기가 됨.
전단지의 안내표지판의 규격, 로고 등을 체계화함.
15. 신공별 도입
종래 터널폼에 의한 벽식구조에서 유리폼에 의한 벽식구조를 도입하여 횡벽이나 보의 설치 등이 용이하게 됨.
16. 지역난방 방식
국내 최초로 열병합 발전에 의한 지역 난방방식 채택. 이후 신도시 등에서 일반화 됨.

이상에서 보는 것은 이즈음의 시각으로는 그리 획기적인 발상이고 과감한 설계기법이라 보여지지 않는다.

그리고 그러한 시도들이 그 결과에 있어서 반드시 성공적인 것이었다고 만은 할 수 없을 것이다.

그러나 끊임없이 변화하고 있는 아파트 건축과 그 건축설계의 진전 과정에서 목동아파트가 미친 영향은 결코 간과할 수 없을

것이다.

목동아파트 이후 건립된 대단지 아파트가 여러가지 측면에서 목동아파트 보다는 더 새로워지고 진전된 면이 많다고 보아야 하겠으나, 잘못된 정책, 지가의 상승, 건설업자의 사업성 위주의 설계로 인해 오히려 퇴조한 측면도 있다는 것은 안타까운 일이다.

앞에서 열거한 바와 같이 목동아파트는

종래와 다른 몇가지 자랑할만한 장점을 지녔음에도 그것이 그대로 세인의 관심을 끌고 또 성공적인 분양성과를 가져오지는 못했다.

소위 아파트라는 상품은 그 품질과는 별개로 부동산경기와 실수요를 떠난 부차적 구매 이유가 수요를 결정짓는 더 큰 요인이 되었던 것이다.

서울시와 목동사업소의 관계자를 곤혹스럽게 했던 당시의 대거 분양미달 사태는 한마디로 분양붐이 일고있지 않았다는 것, 그리고 서울시의 장사 미숙으로 집약할 수 있을 것이다.

그러나 설계에 관여했던 사람으로서는 그런 정도로 치부하고 말일은 아니었다.

일간지에서는 나름대로의 미분양의 원인을 분석하여 게재하였고, 사무소에서는 어떻게 보면 설계상의 문제가 있을지도 모를 미분양 원인을 다음과 같이 분석해 보았다.

1. 주거환경상의 문제

- 1) 학군이 나쁘다.
- 2) 침수지역이었다. (84년 8월 홍수시)
- 3) 안양천을 끼고있어 불편하다.
- 4) 기반시설이 완비되지 않아 불편할 것이다.
- 5) 경인고속도로에 인접해 시끄러울 것이다.
- 6) 철거민과 함께 살것이다(수준이 낮을 것이다)

2. 사회적 여건

- 1) 소위 투기붐이 조성되지 않았다. (사업적 여건과 관련)
- 2) 넓은 평수를 찾는 실수요자는 많지 않다.
- 3) 공공개발 아파트라서 값싼 시영아파트의 인식때문에 수요자들이 꺼린다.
- 4) 시공자의 지명도가 높을수록 경쟁이 높아진다.
- 5) 신시가지의 청사진을 공감하고 있지 않다.

3. 사업시행 방법상의 문제

- 1) 분양 세대수가 많다. (일시 대량 공급)
- 2) 국민주택 규모가 적다. (분양가가 비싼 APT. 가 많다.)
- 3) 2차 분양은 설계. 시공 일괄발주라 장삿속이 많은 설계일 것이다.
- 4) 채권입찰제 시행.
- 5) 홍보 미흡.
- 6) 전매행위, 실수요자여부의 조사 및 중개업자 개입 봉쇄

4. 설계상의 문제

- 1) 단지 조화를 위한 배치보다는 남향여부가 우선이다. (남향이 아닌 아파트가 많은 단지일수록 남향 당첨가능성이 적다)
- 2) 세대수가 적은 평형은 싫어한다. (단지내 동류계층 의식, 설계상의 우선 고려대상 배제 우려)
- 3) 단지별 설계 특성으로 인해 전용면적비, 발코니면적, 싱크대 Size 등이 Unbarance하다.
- 4) 국민주택 규모 이하 평형도 계단실형을 선호한다.

5) 동거형은 외면하는 실정.

6) 55평형을 5층 APT. 에 배치한 것은 고소득층에서 불때 불편하다.

7) 단지 위화감 해소를 위해 다른평형을 복합하였으나 또다른 위화감이 발생

이상에서 보는 이유들이 반드시 실제적인 미분양의 원인과 직결되었다고는 볼 수 없다. 1차, 2차 분양에 이어 청약예금과 상관없는 3순위를 접수하여 3차까지 재분양 하였어도 50%정도에 그치는 저조한 분양 실적(86년 5월 12일자 1,2차분 미분양 아파트의 재분양 결과에 대한 서울신문 기사)이었고, 이어 목동 3차 아파트와 올림픽 개최전의 웨비리아아파트에 이르기까지 미분양은 계속되었으나, 이후 엄청난 지가상승, 분양가와 시가차액(프리미엄)의 격차, 그리고 서울 시내에는 더이상의 대단지 아파트를 조성할 땅이 없다는 인식이 팽배하면서 서울시내에서 아파트 미분양이란 용어는 찾아볼 수 없게 되었다.

아파트의 분양은 투자가격과 회수의 문제이자 공급량과 수요량의 균형에서 빚어지는 결과에 따름아니라 보여지는 것이다. 목동아파트 설계를 회고하는 히든 스토리는 사실 아파트의 설계내용이나 분양에 따른 뒷 얘기를 상기하고자 하는 목적은 아니다.

보다 개인적인 가슴 따뜻한 그날들의 추억이라 할 것이다.

의욕에 넘치고 건축에 대한 열정으로 가득찬던 30대. 목동아파트 설계에 파문혀 밤낮없이 열심히 일했던 당시의 나의 모습을 생각하며, K교수님, L님, 그리고 당시에 함께 일했던 멤버들, 또한 다른 7개 사무소의 소장님, 팀장들 그 멤버들에게 감사 드리고 싶고 소신 있었던 공무원-당시 사업소의 H과장, K계장에게도 늦게나마 갈채를 보내고 싶다.

이제 “작지만 큰 일보”라 할수 있는 목동아파트의 설계업적에 대하여 마지막 에피소드를 피력할까 한다.

당시 국내 설계사사무소는 이제 막 CAD System의 걸음마를 시작할 때였다.

각 사무소에서는 이미 부분적으로 이를 도입하고 있었고 서울건축에서도 부분적으로 사용하다가 실시설계에 처음 활용되었다.

목동아파트를 계기로 처음으로 CAD로 작성된 실시설계 도면을 출도한 것이다.

물론 다른 사무소도 이와 비슷한 실정이었다. 따라서, 종래의 설계 방식에서 탈피하지 못하고 새로운 System은 적용이 안되어 많은 번거로움과 애로가 따랐다.

18명이 팀워크를 이루는 초유의 기록과 함께 수작업과 CAD작업을 병행하여 1년여에 걸쳐 835매의 도면을 완성했고, 토목 조경 기계 전기분야를 합쳐 14단지의 도면은 2,255매에 이르렀다. 참으로 짧았지만 긴 역정이었다.

후일 APT건립이 완성되고 각 단지마다에는 설계자의 명패가 세워졌다.

흔히 정초(머릿돌)라 이름하는 그것이였다.

서울시측의 설계자에 대한 배려를 읽을 수 있는 대목이며, 주거문화의 창달보다는 주택사업의 각축장으로, 설계자보다는 시공회사의 이름만 남겨지는 여타의 아파트단지를 비교해 볼 때 참으로 흔치않은 값진 보람이었던 것이다.