

2017 서울생활문화자료조사

대치동 일대 공간적 특성 및
도시사회적 변화과정 기록 용역
최종보고서(안)

제출일: 2017년 12월 8일(금)

서울대학교 아시아연구소 아시아도시센터
연구책임: 박배균

목차

1. 조사개요	3
1.1. 조사배경	3
1.2. 조사과정 및 방법	5
1.3. 조사내용	6
2. 역사지리와 구마을의 변천	8
2.1. 대치동 일대의 행정구역 변천	8
2.2. 대치동 일대의 자연지리적 특성	9
2.3. 해방 이전, 대치동 일대의 역사지리적 특성	15
2.4. 1950-60년대 자연부락, 대치동 구마을	21
2.5. 대치동 구마을의 현재와 미래	38
3. 대치동 ‘아파트 공화국’의 형성과 변화	56
3.1. 대규모 아파트단지 건설의 배경	56
3.2. 대치동 ‘아파트 공화국’의 시발점, 한보 은마아파트 단지	66
3.3. 대치동 ‘아파트 공화국’의 변천	72
3.4. ‘아파트 공화국’의 일상: 아파트 상가	96
4. ‘사교육 1번지’ 대치동	117
4.1. 대치동 학원가의 위상	117
4.2. 대치동 학원가의 형성 배경과 과정	122
4.3. 사교육 클러스터	196
4.4. 대치동의 사교육 문화경관	291

1. 조사개요

1.1. 조사배경

대치동 일대의 자연·건조환경과 생활문화는 1970년대 영동 제2지구 토지구획정리 사업이 변화의 기반을 닦은 이래 빠르게 변모해왔다. 급격한 도시화의 가운데서도 옛 마을 모습의 일부와 공동체 문화를 간직한 대치4동의 구마음은 2017년에 이르러 재건축을 목전에 두고 있다. 주거 대단지 형성기에 서울 도시화, 강남 개발의 모습을 압축적으로 담아낸 대치동의 여러 아파트 단지들 또한 공동주택으로서 생애 주기를 마쳐가는 중에 있거나 이미 재건축되었다. 아파트는 대치동의 오랜 삶의 공간일뿐만 아니라, 학령기 가족이 교육 서비스를 온전히 이용할 수 있는 기능적 주거 공간으로 자리잡았다. 대치동 학원가는 입시제도와 교육정책의 역사적 변화에서도 ‘전국구’ 대응 속도를 보이며 교육 요충지로서 굳건한 위상을 유지하고 있다.

이 기록 조사 작업은 10년 차에 접어든 서울역사박물관 생활문화자료조사 사업의 일환으로 진행된 것이다. 조사에서는 대치동 구마을-아파트-학원가가 공간적, 기능적으로 교차하는 역동을 기록하고자 하였다. 조사에서는 교육과 주거를 중심으로 교차하는 대치동의 일상을 기록하고, 대치동이 오늘날의 모습으로 변모한 역사적 과정을 추적한다. 조사에서는 대치동의 변화 과정을 크게 1) 조선 후기 광주군 언주면으로 거슬러올라가는 대치동의 역사와 대치4동의 구마을의 변화, 2) 강남 개발기 아파트 단지의 형성과 변화, 그리고 3) 대치동 학원가의 태동과 진화로 나누어 기록하였다. 구마을 일대의 변화상은 역사로부터 대치동의 연속과 단절을 모두 드러내며, 아파트, 학원가 형성의 역사와 일상의 기록은 기능적 맞물림을 보여준다.

대치동의 학원가는 교육을 통한 계층적 지위 전승이 실현되는 공간이며 아파트는 주거 공간이자 경제적 자산 전승의 수단으로 기능한다. 이번 기록 조사 결과는 서울 600년 역사에서 비교적 뒤늦게 개발된 강남, 그 중에서도 후발주자로 여겨지던 ‘대치동이 어떻게 한국 중산층의 상징적인 주거 공간이자 중산층의 세대 재생산에 필수적인 교육을 담당하는 ‘사교육 1번지’로서 자리매김했는가?’의 질문에 답할 수 있는 부분적인 단초를 제공할 수 있을 것이다.

조사의 시간적 범위는 조선시대부터 2017년 현재까지를 포함한다. 조사 결과는 대치동 일대의 물리적 환경 변화를 기준으로 세 단계로 나뉜다. 첫 번째 시기는 조선시대부터 1968년 영동지구토지구획정리사업 시행 이전까지이다. 두 번째 시기는 토지구획정리사업 이후 한보미도아파트의 준공으로 대단위 주택 건설이 일단락되는 1984년까지이다. 세 번째 시기에서는 주거지로서의 강남개발 완료 이후 현재 2017년까지를 대상으로 다루었다.



그림 1 조사의 공간적 범위

조사의 공간적 범위는 강남구 대치동의 구마을과 아파트와 학원가, 다세대주택을 포함한다. 구체적으로 대치동의 특질을 잘 드러내는 블록을 조사 범위로 설정(<그림>)하였다. 이는 2017년 기준 행정동인 대치1동, 대치2동, 대치4동 경계를 기본으로 하여 조사의 내용과 방향에 적절하도록 그 범위를 조정하였다. 테헤란로 남쪽에 인접한 사무용 건물 및 배후 상가 밀집지 소블록은 설정한 범위 내의 블록과는 이질적인 공간적 성격을 띠기 때문에 조사 범위에서 제외하였다. 최종적으로 설정한 조사 범위는 북쪽으로는 휘문고등학교와 대명중학교를 포함하여 삼성로85길과 삼성로86길을 경계로 한다. 서쪽 경계는 선릉역에서 이어지는 선릉로의 동쪽변을 기준으로 하였고, 동쪽 경계는 삼성역에서 남쪽으로 이어지는 영동대로의 서쪽변을 기준으로 하였다. 남쪽으로는 양재천의 북편 하안인 양재천로까지를 조사 대상 지역으로 포함시켰다.

1.2. 조사과정 및 방법

표 1 조사일정

연월	내용	
2017년	1-3월	조사계획 수립 및 사전조사
	4-5월	공동연구기관 선정(서울역사박물관, 서울대학교 아시아도시센터, 구보건축)
	5-8월	본격적인 현장조사 및 자료수집
	9-11월	원고집필 및 추가조사
	12월	조사 마무리
2018년	1-3월	보고서 간행

대치동 조사는 2017년 전반에 걸쳐 진행되었다. 조사가 시작된 1월부터 3월까지의 조사계획을 수립하고 사전조사를 실시했으며, 4월 중 공동연구기관(서울대학교 아시아도시센터, 구보건축)을 선정해 본 조사를 함께 검토했다. 5월부터는 본격적인 현장조사를 진행했다. 아시아도시센터에서는 대치동의 역사지리와 사회경제에 대한 내용을 조사했으며, 구보건축에서는 대치동의 주요 경관과 건축물에 대한 실측조사를, 박물관에서는 대치동 사람들에 대한 구술조사를 실시했다. 9월부터는 원고집필과 추가조사를 병행하기 시작했으며, 12월에는 대치동에 대한 조사를 마무리했다.

본 조사의 과제 수행은 (1) 문헌자료 수집 및 정리 (2) 통계자료 분석 (3) 인터뷰를 포함한 현장조사 (4) 대치동의 주요 경관 및 건축물의 실측조사 (5) 대치동 사람들에 대한 구술조사 등으로 이루어졌다.

과거 대치동이 포함된 광주군 언주면 일대에 대한 묘사와 강남 개발 당시 대치동의 변화에 대한 서술은 주로 문헌자료를 기반으로 했다. 지형적 특성을 파악하기 위해 고지도와 관련 연구성과들을 활용했으며, 시대상을 살펴보기 위한 자료로 각종 신문기사들을 동원했다. 통계자료의 분석은 특히 대치동의 인구 특성과 학원업의 위상을 수치적으로 파악하는데 유용했다. 제공된 자료로 파악하기 어려운 내용에 대한 보완책으로 은마사거리의 학원들과 은마종합상가의 입점업체에 대한 전수조사를 시행하기도 했다.

참여관찰과 심층인터뷰를 통한 자료 수집도 이루어졌는데, 특히 구마울과 학원업에 대한 조사가 심도 있게 이루어졌다. 구마울의 경우 토박이 주민들을 만나 과거의 기억들을 복원하는 작업을 수행했으며, 학원업에 대해서는 잘 드러나지 않았던 학원 서비스의 주요 생산자, 즉 학원원장 및 강사들에 대한 생생한 기록을 남길 수 있었다. 더불어 대치동의 주거 및 상업 건축물에 대한 내외부 실측조사를 수행했다. 이때 용도에 맞춘 공간의 변용에 대해 초점을 맞추었으며 크게 (1) 은마아파트 (2) 은마종합상가 (3) 구마울 (4) 학원가 로 나누어 기록했다. 이로써 대치동의 대표적인 물리적 공간조직과 이용행태를 유기적으로 파악하고자 했다.

본 조사는 대치동이라는 혼종의 공간을 유기적인 생태계로 인지하고, 특정 공간을 형성하는 복잡한 관계들을 최대한 명료하게 담아내고자 노력했다. 위 방법론들을 활용해 대치동 위에서 조직되는 다양한 리듬의 단면들을 보여주고자 했다.

1.3. 조사내용

이 보고서는 대치동의 역사지리와 사회경제조사, 주요 건축물 및 경관 실측, 구술생애사 조사로 구성된다. 특히 본 조사는 대치동을 ‘상징적 중산층 주거지’와 ‘사교육 중심지’라는 두 가지 주요 특질이 결합된 장소로 보고, 이를 조사의 주요 축으로 삼아 지역의 형성과 변화를 구마울의 변천, 아파트 단지의 형성, 사교육 시장의 태동 및 진화 등으로 나누어 살펴보았다.

2장 <역사지리와 구마울의 변천>에서는 각종 문헌을 통해 대치동 일대의 역사를 다루었으며, 토박이들에 의해 그 자취가 남아있는 ‘대치동 구마울’을 조사하고 정리했다. 일제강점기에 대치동이 속했던 광주군 언주면 일대가 경성의 ‘근교’로 기능했음을 서술하며, 양재천과 탄천의 합류지점이라는 지형적 특성으로 여름마다 물에 잠기는 저습지였던 과거 대치동의 모습을 묘사한다. 이어 토박이들을 포함한 주민들과의 심층인터뷰를 통해 ‘큰 고개(대치)’를 중심으로 형성되었던 자연부락 ‘구마울’의 과거 생활상을 복원하고 현재의 모습들을 기록했다.

3장 <대치동 ‘아파트 공화국’의 형성과 변화>에서는 대치동이 대단지 아파트촌으로 발전하게 된 배경과 그 시대상을 서술하며, 아파트 상가를 중심으로 대치동 중산층의 일상생활 경관을 촘촘히 기록했다. 강남 개발에 있어 상대적으로 주변부였던 대치동의 특성과 제방 건설의 과정을 설명하고, 대치동의 대표적 경관이자 대단지 아파트단지 건설의 시발점이라 볼 수 있는 한보 은마아파트의 건설을 심도 있게 다룬다. 이어 통계자료와 당시 시대상을 중심으로 대치동이 ‘아파트 공화국’으로 변해가는 과정을 묘사한다. 마지막으로 다루는 아파트 상가는 대치동의 주요한 경제공간으로서, 특히 ‘은마종합상가’는 ‘강남 한복판의 재래시장’으로 기능함과 동시에 은마아파트의 생애주기와 입시리듬에 영향을 받는 특수한 공간이다.

4장 <‘사교육 1번지’ 대치동>에서는 대치동 학원가의 현재 모습과 그 형성과정을 보여줌으로써 대치동의 독특한 사교육 문화경관뿐만 아니라 사교육 체계의 진화와 교육 공간 역동의 메커니즘을 서술했다. 먼저 학원업에 있어 물리적으로 가장 밀집되어 있으면서도 사교육 정보 체계에서 가장 높은 지위를 갖는 대치동의 위상을 보여준다. 이어 대치동 학원가의 형성 배경을 (1) 학원 규제 및 입시제도의 변화 (2) 사교육 수요층의 형성 (3) 고학력 강사군의 유입 (4) 대치동의 장소적 특성으로 나누어 설명한다. 앞의 배경을 바탕으로 형성된 현재의 대치동은 하나의 ‘사교육 클러스터’로 간주할 수 있으며, 본 조사는 해당 지역 내 학원들의 물리적 분포와 사교육 서

비스 생산체계, 소비행태에 대한 주요 특성과 변화를 추적한다. 마지막으로 이들의 유기적 조합을 통해 나타나는 경관들을 묘사한다. 대치동의 주요 인구는 학령인구와 그 부모 나이대로 꾸준히 유지되고 있으며, 입시리듬과 학원의 특성 변화에 따라 ‘단기방’, ‘월팩’의 등장 등 특수한 문화경관들이 역동하고 있다.

마지막 5장 <>는 대치동 사람들의 구술조사로 이루어졌다. (박물관 서술)

2. 역사지리와 구마을의 변천

2.1. 대치동 일대의 행정구역 변천

오늘날의 강남은 조선시대 말까지 경기도 광주군 언주면에 속하였고, 현재의 대치동은 언주면 대치동에 속하였다. 일제강점기인 1914년 행정구역 개편으로 광주군 언주면은 오늘날 강남구에 속하는 11개 리(대치리, 반포리, 삼성리, 청담리, 압구정리, 신사리, 역삼리, 양재리, 포이리, 논현리, 학리)와 서초구에 속하는 3개 리(염곡리, 신원리, 내곡리)로 구성되었다. 1963년에 경기도에서 서울특별시 성동구로 편입되면서 대치리는 대치동이 된다. 1975년부터는 성동구로부터 강남구가 분리되면서 강남구에 속하게 되었다(서울특별시사편찬위원회, 2009). 80년대를 거치면서 대치1동부터 대치4동으로 분동되었다가, 2009년에 대치3동을 대치2동이 통합하면서 현재 대치1, 2, 4동으로 구성되어 있다.

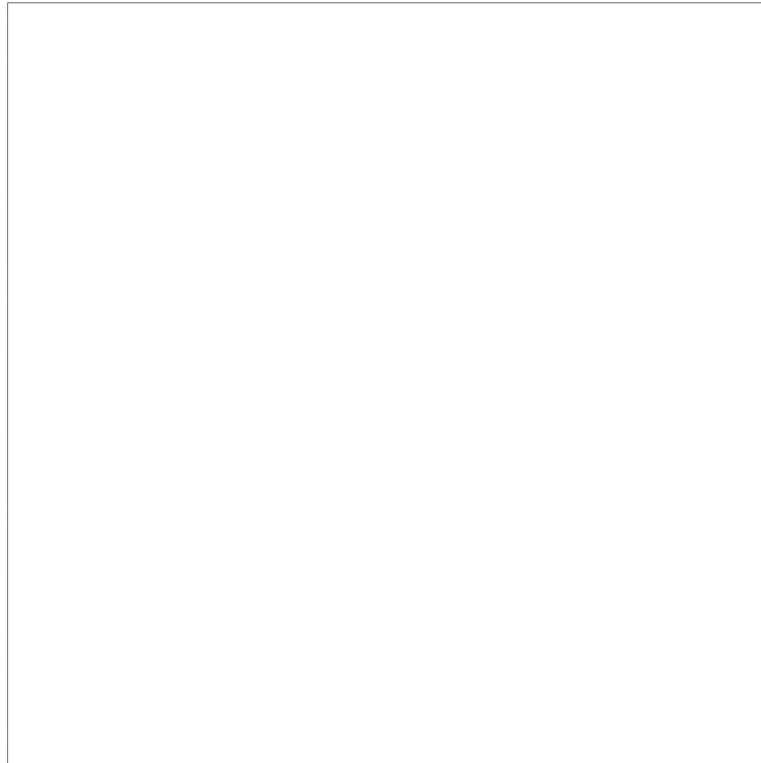


그림 2 대치동 일대 행정구역 변천 지도
지형도 광주(1918), 독도(1926)

표 2 대치동 행정구역 변천

일자	행정구역명	사건	근거
조선조말	경기도 광주군 언주면 대치동		
1914.03.01	경기도 광주군 언주면 대치리	경기도 구획정리	조선총독부령 111호
1963.01.01	서울특별시 성동구 대치동(언		법률 제1172호

.	주출장소 수도동사무소 관할)		서울특별시조례 제276호
1970.05.18	서울특별시 성동구 대치동(연주출장소 청담동사무소 관할)	수도동사무소를 청담동사무소로 개칭	서울특별시조례 제613호
1973.07.01	서울특별시 성동구 대치동(영동출장소 관할)	신동·연주 출장소와 송파출장소의 탄천 이서지역 (옛 대왕면 지역), 잠실·신천동을 통합해 영동출장소를 설치	서울특별시조례 제780호
1975.10.01	서울특별시 강남구 대치동(청담동사무소 관할)	영동출장소 폐지, 강남구 신설	대통령령 제7816호
1977.09.01	서울특별시 강남구 대치동(삼성동사무소 관할) (1979년 강남구에서 강동구 분구)	청담동에서 삼성동 분동	서울특별시조례 제1181호
1980.04.01	서울특별시 강남구 대치1동, 대치2동	삼성동을 대치1동, 대치2동으로 분동	서울특별시조례 제1413호
1985.09.01	서울특별시 강남구 대치1동, 대치2동, 대치3동 (1988년 강남구에서 서초구, 송파구 분구)	대치2동을 대치2동과 대치3동으로 분동	서울특별시조례 제2015호
1988.07.01	서울특별시 강남구 대치1동, 대치2동, 대치3동, 대치4동	대치1동을 대치1동과 대치4동으로 분동	서울특별시조례
2009.03.01	서울특별시 강남구 대치1동, 대치2동, 대치4동	대치2동, 대치3동을 대치2동으로 통합	강남구 조례 제780호

2.2. 대치동 일대의 자연지리적 특성

대치동 일대의 지질학적 특성은 선캄브리아기 편마암으로 형성되어 있고, 하천을 중심으로는 신생대 제4기 충적물이 형성되어 있다(한국지리지 서울편, 2014: 46). 그림 1에서 보듯이 풍화에 강한 화강암이 분포한 곳은 북한산(836.5m)이나 관악산(629m)처럼 상대적으로 높은 산지를 형성한 반면에 편마암과 퇴적물이 쌓인 대치동 지역은 우면산(290m), 구룡산(283m)과 같은 낮은 산이나 미기복의 평지가 나타난다(김동실, 2006: 4). 그리하여 경기도 성남시를 관통하여 한강으로 흘러가는 탄천과 과천시 관악산에서 발원한 양재천의 합류지점에 위치한 대치동은 한강지류의 주변 저습지로서 강물이 자주 범람하여 농사도 많이 하지 않는 버려진 땅이었다(서울특별시 사편찬위원회, 2000: 376-382).

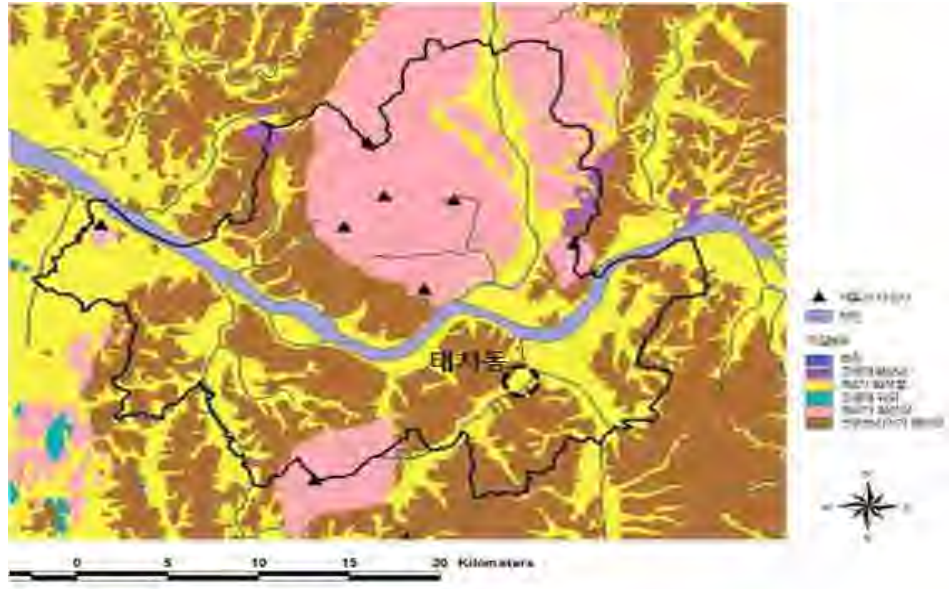


그림 3 수도권과 서울의 지질분포(출처: 한국지리지 서울편, 2014: 46)

<그림>은 일제강점기에 작성된 지도로 양재천이 뱀이 지나간 자리처럼 하천이 구불구불한 사행하천(蛇行河川)임을 잘 보여주고 있다. 이러한 변화무쌍한 하천 패턴은 하천 주변지역이 수해로부터 취약한 지역임을 추측할 수 있다. 일제강점기 시기의 신문기사에서는 현재의 대치동이 속해 있는 경기도 광주군 언주면에서 발생한 수해 보도기사가 심심찮게 나온다. 가령, 1925년에 발생한 을축년 대홍수로 언주면에 위치한 촌락이 “전멸(全滅)”되었다는 보도와 함께 한 독지가가 상당한 금액을 기부하였다는 기사(동아일보 1925.08.30)가 확인되고, 오늘날 삼성동에 위치한 봉은사는 을축년 대홍수로 인하여 수해를 입은 언주면 지역주민들을 구제하는 활동을 하였고, 이러한 활동을 기리고자 봉은사에 수해구제공덕비가 세워지기도 했다. 지역 청년단을 중심으로는 수해를 구제할 자치조직인 ‘언주수방단’이 조직되기도 하였다(동아일보 1929.05.21.; 동아일보 1937.10.06.).



그림 4 1910년대-30년대 대치동 일대 지도
 국토지리정보원, 『광복이전지형도(광주)』, 1918, 1:50,000
 국토지리정보원, 『광복이전 지형도(뚝도)』, 1926, 1:50,000

해방 이후, 1960년대와 70년대에 탄천과 양재천에서는 대규모 토목기술과 자본을 필요로 하는 제방공사 및 유수지, 빗물펌프장을 건설하면서 수해로부터 극복하려는 노력들을 하였다(뒤에서 자세히 논함). 그리하여 역세가 무성했던 탄천과 양재천의 배후습지에는 대치동을 상징하는 대표적인 건축물인 한보은마아파트를 비롯한 대치미도아파트, 대치쌍용아파트와 같은 대규모 아파트 단지가 건설되면서 결국 자연에 대한 인간의 승리로 완결된 것으로 생각할 수 있다. 하지만 대치동에서의 자연과의 사투는 현재도 끝나지 않았다.



그림 5 은마아파트 앞 포장도로 부실공사로 인해 물난리가 발생했다는 보도기사(물바다 부른 부실공사...대로가 호수처럼, 경향신문 1980.09.17.)

1980년 9월 은마아파트 앞 도로가 부실공사로 인하여 침수가 되었다(그림 3 참조). 도로의 높이가 하수구보다 낮기 때문에 침수에 취약하다는 점을 지적한 신문기사에서 보듯이 대치동의 자연지형이 아파트 완공 이후에도 주민들의 삶에 영향을 미치고 있는 것이다. 1981년 모터펌프 9기가 설치되어 분당 2,755m³을 배수하는 능력을 갖춘 대치동 빗물펌프장이 건설되었다. 하지만 1990년 9월에는 은마아파트 상가가 침수가 되면서 비누 등 수입상품을 헐값에 판매하면서 주부들이 몰려 혼잡을 생기는 촌극이 발생하기도 했다(한겨레, 1990년 9월 13일). 이처럼 빗물펌프장을 건설하고도 수해가 끊이지 않자, 1992년에 추가적으로 대왕간이빗물펌프장을 준공하였다(서울특별시 강남구, 408-409). 그러나 십년 후인 2011년 7월의 호우로 대치동은 도로와 지하철이 침수되고, 상가건물 지하에 있던 환경미화원이 익사하는 등의 인적, 물적 피해를 입었다(SBS, 2011.07.27.; 노컷뉴스 2013.07.01.).

이러한 자연의 영향력은 한국의 부동산 시장을 주도하는 대치동의 아파트 가격에도 영향을 미쳤다. 2011년 7월 물난리 이후, 수해 피해가 적은 고지대에 위치한 도곡동 지역의 아파트가 대치동 지역의 아파트보다 ‘고지대 프리미엄’을 갖게 되면서 부동산 가격에 영향을 미쳤다는 보도기사가 나오고(한국경제 2011.08.10.), 대치동 주민들은 부동산 가격 하락을 우려하여 수해피해 사실을 밝히지 않으려고 하였다(매일경제 2011.08.04).

탄천과 양재천의 합류지점이자 낮은 평지로 구성된 대치동 일대의 자연지리적 특성은 뒤에서도 확인하듯이 과거부터 현재까지 끊임없이 대치동 주민들의 삶 곳곳에 영향을 미치게 된다.



그림 6 빗물펌프장 공사 알림 현수막(2017.07.12 황진태 촬영)



그림 7 대치배수분구 하수관로 공사현장(황진태 촬영 2017.11.4.)



그림 8 대치배수분구 하수관로 공사현장(황진태 촬영 2017.11.4.)



그림 9 대치역 일대 침수 현장(강남대로 허리춤까지 빗물...방배, 대치동 1만가구 정전, 매일경제 2011.07.27.)

2.3. 해방 이전, 대치동 일대의 역사지리적 특성

2.3.1. 조선시대 후기의 대치동 일대

오늘날처럼 강북과 강남을 잇는 한강대교도 없고, 배를 이용해야만 이동할 수 있는 교통조건이 열악한 조선시대에도 대치동을 포함한 광주군 언주면 일대¹⁾는 당시 서울인 한양과 중요한 연결고리를 갖고 있었다. 그 연결고리는 바로 선릉과 정릉이라는 왕실 묘가 자리했다는 점이다. 선릉은 성종의 아들 연산군이 1494년(성종 25) 12월 24일 부왕이 승하한 이후, 1495년(연산군 1) 4월 6일에 조성한 것이다. 하지만 선릉이 조성되기 이전부터 그 장소는 왕실과 긴밀한 관련을 맺고 있었다(강호선, 2015).

본래 선릉이 있었던 자리에는 세종의 다섯째 아들이자 20세에 요절한 광평대군의 묘가 있었다. 광평대군의 부인 신(申)씨는 광평대군의 명복을 빌기 위하여 견성암(見性庵)이라는 이름의 불사(佛寺)를 지었다. 창건 당시부터 왕실의 전폭적인 지원을 받아 지어진 견성암은 “선릉이 조성되기 이전부터 견성암이 왕실원찰로서 그 기능을 하고 있었”던 것으로 보인다(강호선, 2015: 3). 광평대군 부인 신씨는 견성암 주변에 막대한 토지와 노비를 보유했다는 이유로 인하여 사헌부로부터 탄핵을 받기도 하였다. 이러한 사실은 언주면 주민들의 생계와 일상생활이 견성암을 중심으로 형성되었을 것으로 추정할 수 있다. 예컨대, 언주면과 탄천을 사이로 마주하는 잠실도(현재의 잠실)의 토지는 대부분 왕실 소유였었고, 그곳에서는 왕실에 바칠 비단을 만들기 위한 양잠이 활발히 이루어졌다는 사실은 대규모 왕실 소유의 토지가 지역주민들의 생업과 일상에 미친 영향을 잘 보여준다(전봉철 외, 2012: 339).²⁾

견성암 자리에 선릉이 조성되는 것이 결정되면서, 광평대군의 묘가 이장되었고, 견성암은 왕릉을 수호하기 위하여 세워지는 능침사(陵寢寺)로 역할이 변화면서 이름도 견성사로 바뀌게 되었다. 견성사는 왕실불찰로서의 입지가 강화되었지만, 왕릉 내부에 절이 있다는 사실은 신하들로부터 견성사를 철폐해야한다는 주장이 끊임없이 제기되었다. 결국, 4년여의 논쟁 끝에 선릉의 동쪽 기슭으로 견성사를 이전하는 것으로 결정되었고, 그 자리에는 본래 경기도 고양에 조성되어 있었던 중종의 정릉을 조선시대 명종 17년(1562년)에 천장(遷葬)하면서 견성사는 한 번 더 이전을 하게 되어 현재의 삼성동 수도산으로 옮겨지게 되었다. 이름도 봉은사로 새롭게 사액(賜額)되어 현재까지 자리하고 있다(강호선, 2015: 22-24).

2017년 현재 봉은사 홈페이지에서는 봉은사를 “예전 강남 유일의 랜드마크”로 소

1) 대치리로 문헌조사를 할 경우 관련 문헌을 찾는 것이 쉽지 않았다. 하지만 언주면으로 검색할 경우에는 본 글에서도 다루듯이 문헌을 추가적으로 확보할 수 있었다. 면 단위에서는 어느 정도 동일한 생활권을 공유하고 있다는 전제하에 여기서는 대치리와 함께 언주면의 역사지리를 함께 다루고자 하였다.

2) 잠실(蠶室)은 ‘누에를 치는 방’을 의미한다.

개하는 것에서 보듯이, 선정릉과 더불어 봉은사는 언주면의 공간을 대표하는 건축이다.³⁾ 문정왕후에 의해 견성사 터에서 지금의 강남구 삼성동 수도산 아래로 옮겨진 봉은사는 문정왕후와 보우스님의 노력에 의하여 전국적인 사찰로 발돋움하였다. 정조 말년인 1799년에 발간된 한 자료에 따르면 봉은사의 경제적 능력은 왕실의 지원을 받아서 80결의 토지와 2백인의 노비를 보유했었다(박정해, 2012: 8).

봉은사를 소재로 16세기 무렵에 나온 시들을 통해서 당시 언주면 일대의 자연풍경과 공간을 가늠할 수 있다(이종묵, 1996).

홀로 청기문을 나서
갈라진 강길을 천천히 향한다.
긴 숲에는 흰 눈이 반짝이고
어지러운 골짜기에 층층 구름이 생겨나네.
절로 들판에 사는 뜻이 맞아서요,
사람 무리를 떠나려 함은 아니라네.
하룻밤 묵기로 서로 약속하였으니
물가의 절에 가는 종소리 듣게나.

출처: 李達, 「與友人期宿湖寺」, 『蓀谷集』
이달, 여우인기숙호사, 손곡집

해질 무렵 노새 몰아 돌다리를 건너니
멀리서 희미한 경쇠소리 산 머리에서 들리네.
고승은 문 앞의 눈을 쓸지 않아
한 점 등불만 고요히 비치네.

출처: 白光勳, 「贈奉恩僧雪水」, 『玉峯集』,
백광훈, 증봉은승운수, 옥봉집

16세기에 봉은사는 “한강의 10대 명소”(이종묵, 1996: 50)로 손꼽혔다. 봉은사와 가까운 강가의 어촌에는 살구꽃이 피고, 절내에는 울창한 소나무 숲이 있었으며, 이종묵의 해석처럼 “고승은 문 앞의 눈을 쓸지 않”음으로써 세속과 단절된 공간을 지향하면서 여러 시인들의 발길이 닿고, 수많은 시들이 쓰여지게 된 것이다(이종묵, 1996: 61).

오늘날 고층건물에 둘러싸여 섬처럼 존재하는 봉은사를 목도하는 현대인의 시각에서 16세기의 아름다운 풍광을 상상하는 것은 어렵다. 한 시인이 ‘세속과 단절된 공

3) 봉은사 홈페이지에서는 봉은사의 기원을 신라시대 활동한 연희국사가 창건한 봉은사에서 연원을 찾고 있는데, 이는 이름이 동일할 뿐이며, 앞서 확인했듯이 삼성동 봉은사는 신라 이래의 봉은사가 아니라 조선 초기 견성사가 봉은사로 바뀐 것이다(강호선, 2015: 16).

간'으로서 봉은사를 묘사와 달리 세속의 한 공간 속에 있는 봉은사가 위치해 있다는 점에서 낯선 시들이 아닐 수 없다. 이러한 자연이 조선시대 후기에도 크게 다르진 않았을 것이지만 언주면은 보다 많은 인구들이 증가하고, 경작 활동이 활발해지게 되었다. 특히, 18세기 후반 이전까지 도성에 채소를 공급하던 지역은 한강 이북의 이태원, 청과동, 왕십리, 답십리, 연희동 일대였지만, 도성에서의 채소수요(대표적으로 무, 배추, 오이, 고추, 감자 토마토, 참외 등)의 증가는 한강 이남까지 재배지역이 확장되기에 이른다(서울특별시 강남구, 1993: 431-433).

표 4 광주의 면별 인구와 경지규모
출처: 광주시사편찬위원회, 2010, 123쪽

행정구역명	인구(명)	경지(결)	행정구역명	인구(명)	경지(결)
성내면城內面	-	-	도척면都尺面	-	-
경안면慶安面	3698	303	실촌면實村面	4132	181
오포면五浦面	3776	255	초월면草月面	4293	253
세촌면細村面	2295	184	중대면中代面	4045	395
낙생면樂生面	2656	252	언주면彦州面	5514	830
돌마면突馬面	2089	202	구천면龜川面	3129	433
대왕면大旺面	4663	367	의곡면義谷面	1845	109
동부면東部面	4035	161	왕륜면王倫面	1841	153
서부면西部面	3027	255	북방면北方面	2483	188
퇴촌면退村面	3005	153	월곡면月谷面	1886	213
초부면草阜面	2432	194	성곶면聲串面	3131	139

19세기 중반에 발간된 광주의 면별 인구 규모와 경지 규모를 기록한 광주부읍지(廣州府邑誌)에 따르면 한강 연안에 위치한 언주면은 인구 규모(5,514명)와 경지 규모(830결)에서 다른 면들에 비하여 최상위권을 차지하는 것으로 기록되어 있다(표 1 참조). 탄천 유역(현재의 성남시)을 끼고 있는 대왕면도 인구 규모와 경지 규모가 적지 않은 것으로 볼 때 하천 유역에 위치한 저평한 토지가 인구를 유인하고, 도성에서의 채소수요를 충족시키는 경작활동이 활발했을 것으로 추정할 수 있다(광주시사

편찬위원회, 2010: 123).

조선 전기부터 왕릉이 입지하면서 한강 이남의 언주면은 한강 이북의 한양과 연결성이 높았음을 확인할 수 있었다. 봉은사를 중심으로 아름다운 풍광 또한 한양 사람들로 하여금 배를 타고 한강을 건너오게 만들었다. 조선 후기부터는 근교농업의 차원에서 한양에 대한 연결성이 높아지게 된다. 조선 후기, 한양의 근교로서 언주면의 관광적, 경제적 특성들은 일제강점기에 들어서면서도 이어져 내려오게 되었다.

2.3.2. 일제강점기: 경성의 ‘근교’로서 대치동 일대

근교(近郊) 혹은 교외(郊外)는 도시의 가까운 변두리에 있는 마을이나 들처럼 도시의 주변지역을 가리킨다. 현재 서울의 근교, 교외는 어디일까? 신문 기사를 검색하면 경기도 포천, 과주, 가평 등의 도시가 언급된다. 한 두 시간 차를 타고 교외로 나가는 이유는 아름다운 자연의 풍광을 보고 맛있는 음식과 차를 마시면서 도시에서의 지친 심신을 달래기 위해서일 것이다.

일제강점기, 경성의 근교는 어디였을까? 먼저, 한강을 중심으로 구분할 수 있다. 한강 위로 경성의 가장 가까운 근교는 돈암동과 오늘날 삼각지역과 약수역 사이에 남산을 가로지르는 이태원 일대였다. 당시 영국의 도시계획가인 에벤에저 하워드(Ebenezer Howard, 1850-1920)의 전원도시(田園都市)론의 영향을 받은 식민지 권력은 돈암동과 남산 일대에 고급 주택지를 조성하고자 하였다(염복규, 2016: 6장).

다음으로 한강 아래를 보자. 앞서 조선시대 봉은사에 대한 묘사에서와 마찬가지로 식민지 시기에도 지금의 대치동을 포함한 광주군 언주면은 한강 건너편, 경성의 시각에서는 근교였다. 동아일보 1932년 10월 15일자 기사에서는 “근교소개(近郊紹介)”라는 제목의 기사에서 “하늘은 깨끗이 맑고 바람은 시원하게 산들거리는 가을”, “더구나 요사이엔 달조차 밝은때어서 산이나 들로 산책하기는 둘도 없는 적당한 때”라며 “서울을 중심으로 하로동안에 왕복할 수 있는” ‘경성의 근교’를 소개하는데, 의정부 회룡사, 도봉산 망월사, 소요산 자재암, 세검정, 북한산, 안양과 더불어 봉은사와 선정릉을 단풍구경을 하기 좋은 장소로 추천하고 있다. 동아일보 1939년 11월 14일자 기사에서는 하이킹 코스로서 경성에서부터 남한산성까지의 ‘빠쓰’와 도보 등의 교통편과 소요시간을 안내하고 있다. 지도의 왼편 상단은 경성이고, 경성 시내에서부터 이어지는 전차 철로가 뚝섬까지 이어지고 있음을 확인할 수 있다. 왼편 하단에는 남한산성이 있다. 경성의 외부이자 남한산성까지 가는 근교 길목에 봉은사와 함께 대치리(지도의 빨간색 원)가 위치하고 있다.



남한산성안내약도(동아일보 1939.11.14)

그림 10 하이킹코스 소개(동아일보, 1939.11.14.)

근교의 역할은 관광에만 국한되지 않았다. 논과 밭이 없는 도시에서 도시민들이 먹거리를 확보하기 위해서는 도시 외부로부터 식량을 공급받아야 한다. 도시와 가까운 곳에 입지하면서 운송비를 아끼면서 안정적으로 먹거리를 공급할 수 있는 근교농업이 발달하게 된다. 경성에서도 마찬가지로 경성 주변 농촌에서는 근교농업이 형성된다. 1930년대 광주군 언주면과 시흥시 신동면(현재의 서초구)은 경성에 ‘소채(蔬菜)’를 공급하는 주요한 공급처였다(동아일보 1938년 4월 22일). 이는 조선시대 후기에 광주부읍지에서도 언주면 일대에 방대한 경지규모가 있었음을 확인했듯이 지역에서의 농산물 생산이 일제강점기에도 여전히 중요한 역할을 하고 있는 것으로 볼 수 있다. 30년대 근교농업의 수요가 높아지면서 매일 수천 명의 사람과 원활한 농산물 운송을 위하여 “강남(江南)의 요문(要門)”으로서 서빙고 쪽에 농산물과 사람을 운송할 수 있는 배를 댈 수 있는 도선장 건설의 필요성을 알리는 기사를 확인할 수 있다(동아일보 1938년 4월 22일).

언주면 일대가 근교농업으로 발달한 것과 달리 오늘날 대치2동에 위치한 구마을은 경성에 대한 근교농업의 기능을 하지는 못했던 것으로 보인다. 1931년 생으로 일제강점기부터 구마을에서 살았던 김원범 씨에 따르면, 마을에서는 수해가 많았던 지역의 특성상 여름 장마가 오기 전에 수확을 할 수 있는 봄보리를 주로 심었다고 한다. 수확한 보리는 외부로 팔기보다는 마을 내부에서 소비되는 정도로 생산량이 많지는

않았다. 가난의 상징인 보리를 생산하는 마을이라 시집을 이곳으로는 보내지 않는다는 말이 기억할 정도로 구마율은 가난한 마을이었다고 한다. 대치리 구마율이 다른 언주면의 마을처럼 근교농업의 기능을 하게 된 것은 해방 이후부터이다.

끝으로 근교에 위치한 언주면을 이해하는데 있어서 대도시 경성과의 관계가 중요하다는 점은 교육에서도 찾을 수 있다. 언주면에는 오늘날 초등학교에 해당하는 언주공립보통학교(현재 도곡동에 위치한 서울언주초등학교)가 1927년에 설립된다. 1937년 10월 25일자 동아일보 기사에서는 “강남 광주군 언주면 지방은 시흥군 신동면과 대경성을 인접한 관계로 도시와 직접물화수급 기타 도시문화의 반영으로 그 생활이 복잡다단하다. 따라서 상식의 필요를 무엇보다도 느끼게 되어 필연적으로 교육열이 양양되고 있다”면서 입학지원자를 수용할 수 없는 학교시설을 지적하면서 학교증축을 요구하는 목소리를 소개하고 있다. 학교증축에 대한 요구가 제대로 받아들여지지 않았는지 약 5개월 후 1938년 3월 15일자 동아일보에서는 언주면은 “본시 한강 이남에 요지를 점령한 면으로서 수천면민을 가지고이래 각종 시설을 구비하여 오든바 본래 도시로 접근한 지역이라 이에 따라 교육열도 매년 증가를 보게 되었”다면서 증축요구를 재차 강조하였다. 흥미롭게도 광주군 언주면 앞에 “강남”을 붙이고, 언주면의 공간을 “도시문화의 반영”, “도시로 접근한 지역”, “교육열도 매년 증가”라고 서술한 부분은 오늘날 지하철과 다리로 연결되면서 강북과 강남 간의 이동의 제약이 사라진 ‘하나의 도시’ 서울이 완성되기 이전부터 교육을 중심으로 한 대치동 도시성의 맹아가 출현으로 보는 것은 과한 해석일까?

2.4. 1950-60년대 자연부락, 대치동 구마을

2.4.1. 한티마을 혹은 한터마을: 마을 지명의 유래

1957년에 작성된 지도에서는 대치리에 취락이 형성되어 있음을 확인할 수 있다(지도의 타원형 표시 참조). 이곳은 오늘날 대치2동에 위치한 대치동의 원형(原形)이라고 할 수 있는 구마을이다. 대치 지명의 어원을 통해서 마을의 공간성을 이해할 수 있다. 대치라는 지명은 두 가지 의미가 분분하다. 먼저, 대치(大峙)가 큰 고개를 뜻하는데 주목할 수 있다. 대치2동이 자리한 구마을은 주변 지역에 비하여 고도가 높고, 구릉지이다. 탄천과 양재천의 합류지점에 위치하여 매년 수해로부터 자유롭지 않은 상황에서 대치2동의 구릉지는 사람들이 안정적으로 거주할 수 있는 입지로 선택되었을 것이다. 대치2동에서 북쪽 휘문고로 넘어갈 때 고개를 비롯하여, 큰 고개 밑에 마을이 있다고 해서 대치의 한글이름인 한티마을이라고 불렀던 점을 볼 때, 마을의 자연지리적 특성이 지명에 반영되었음을 확인할 수 있다.



그림 11 1957년 작성된 대치동 인근지도
서울특별시, 『서울특별시(SEOUL SPECIAL CITY) 지도』, 1957,
1:12,500

두 번째 의미는 한티마을의 다른 이름이 한터마을이었다는 점을 주목하는 것에서부터 시작된다. 한티마을의 어원은 전래동화와 같은 이야기에서 시작된다. 옛날 한스님이 마을에 와서 이 마을은 부자마을이 될 수 없고, 명당도 없다고 말했다고 한다. 하지만 자기 자신이 앉아있는 자리인 여기 ‘한터(한 자리)’는 명당자리라면서 그 자리에 은행나무 지팡이를 꽂으면서 앞으로 잘 자랄 것이라고 예견한 것에서부터 한티마을이라고 불리게 되었다는 것이다. 토박이들 중에는 한티마을의 동화 같은 이야



그림 12 현재 대치동 지역 위성사진
출처: 네이버 지도

기에 대한 신빙성에 대해서 부정적인 의견을 보이기도 하였다. 하지만 큰 고개라는 첫 번째 의미와 함께 한 자리를 의미하는 두 번째 의미도 대치동의 공간성을 이해하는데 중요한 실마리를 담고 있다. 첫 번째 의미는 마을의 북쪽의 경계를 결정한다면 두 번째 의미는 마을 남쪽의 경계를 결정하기 때문이다. 또한 두 번째 의미는 지리적 위치 만을 보여주는 것이 아니라 대치동 구마을의 사회경제적 위치를 보여주고 있다는 점에서도 중요하다. 스님이 구마을을 방문한 정확한 시기는 모르더라도 잦은 수해로부터 자유롭지 못하고, 농지가 풍부하지 못했던 지형적 특성은 과거 농경사회에서는 경제적으로 부유하지 못했음을 추론할 수 있다. 한 토박이 어르신이 “도박하는 심정으로 물이 안 들면 돈이 많이 남지만, 물 들어오면 일꾼비, 씨앗 다 없어지는 거야. 빗지는 거야. 빗으로 사는 거야. 이자는 또 얼마나 비쌌어?”라면서 예측하기 어려운 수해로 인한 농사의 어려움을 토로한 것에서도 구마을이 넉넉지 못했음을 확인할 수 있다. <강남구지(江南區誌)>에서는 스님이 아니라 마을에 살던 할머니가 용문산에 정성을 드리러 갔다가 돌아오는 길에 은행나무 지팡이를 현재의 은행나무 자리에 꽂은 것으로 기록되어 있다(서울특별시 강남구, 1993: 672). 이러한 추론을 뒷받침할 또 다른 근거로는 현재 대치동 현대아파트가 위치한 곳에 쪽박산이라는 이름의 산이 있었다는 점이다. ‘쪽박’은 ‘살림이 거덜 나다’는 부정적인 의미가 있다는 점에서 마을주민들은 잦은 수해를 입는 저습지에서 농사를 지으면서 살아가는 자신들의 불만을 산을 통해서 표출한 것으로 보인다. 1960년대 탄천에 농지를 확보하기 위한 제방을 쌓는데 필요한 흙을 공급하기 위하여 쪽박산을 깎는 것을 목격한 마을주민들은 쪽박산이 없어지면서 부자마을이 되길 기대했을 것이다.



그림 13 마을지명의 유래를 소개하는
비석(한티와 한터 지명이 나란히 기입되어
있다)(2016.05.04. 황진태 촬영)



그림 14 구마을 앞 은행나무(2016.05.04.
황진태 촬영)

스님이 심었다는 은행나무(약 530년 추정)는 현재 대치2동의 남쪽, 구마을 입구에 존재한다(<그림>의 은행나무옆 표시 참조). 3절에서 구마을 사람들의 견고한 공동체 문화를 소개할 때도 언급하겠지만 은행나무는 구마을 사람들에게 지역정체성을 구성하는 중요한 역할을 담당하였다. 인터뷰에서 한 토박이는 “은행나무 앞은 바다와 같았다”고 말했던 것을 통해서도 은행나무 앞까지만 잠기면서 구마을의 남쪽 경계는 은행나무를 중심으로 형성되었음을 확인할 수 있다.

2.4.2. 기억지도를 통해 본 구마을의 공간구조

1950년대 구마을의 공간구조를 파악하기 위해서 항공사진을 고려할 수 있다. 국립지리원에는 1948년 미군에 의하여 촬영된 서울의 항공사진들을 소장하고 있다. 하지만 미군 또한 당시 서울은 강북만으로 한정하여 인지하면서 현재의 강남은 촬영범위에 포함되어 있지 않았다. 즉, 1950년대 구마을을 촬영한 항공사진은 존재하지 않는다. 대안적으로 50년대 구마을에 살았던 토박이들의 기억에 기반하여 구마을의 공간구조를 시각화한 ‘기억지도’를 통하여 당시 마을의 풍경을 살피고자 한다.

당시 이장을 맡았던 김원범 씨(1931년 생)를 비롯한 마을 사람들은 “96호, 105세대, 500 여명” 가량이 살았던 것으로 뚜렷하게 기억하였다. 50년대 마을 가옥들은 당

시 다른 지역과 마찬가지로 대부분 초가집이었다(<그림>과 <그림>참조). 60년대 중반부터는 일부 초가집의 지붕을 슬레이트나 기와로 ‘리모델링’을 하거나 농지가 제일 많은 부자들이 “서울에서 도목수”를 불러서 기와집을 짓기도 하였다.

토박이 주민들은 몇 차례 구마을 기억지도를 만드는 시도를 하였다. 2005년 김원범 씨는 그림 5와 같은 기억지도를 처음으로 만들었다. 이 지도에는 마을지명과 마을 주변 산 이름, 가옥 위치, 은행나무 등이 그려져 있어서 구마을에 대한 개략적인 공간적 특성을 파악할 수 있다. 하지만 개인이 작성하다 보니 <그림>에서는 표기되지 않은 구마을과 관련된 여러 정보들이 누락되었고, 이를 보완하는 차원에서 <그림>처럼 토박이 주민들이 집합적으로 기억지도를 작성하였다. 김원범 씨의 기억지도에서는 “우리들의 고향산천은 도시개발로 인하여 너무도 허무하게 한 순간 사라져 버렸다”면서 도시화로 인하여 사라지게 된 구마을의 장소성에 대한 아쉬움을 확인할 수 있었다. 이러한 감정은 비단 김원범 씨 개인뿐만 아니라 다른 구마을 주민들도 공유하였기에 <그림>과 같은 기억지도가 만들어지게 되었다.⁴⁾



그림 15 (행사명 기입) 출처: 김영찬 제공

4) 토박이 주민들과의 인터뷰를 통해서 본 기억지도조차도 건물의 위치, 도로의 형태에 대해서 주민들 간에 상이하게 기억하고 있음을 확인하였다. 구마을의 공간을 섬세하게 묘사하는 것보다는 마을의 전반적인 공간을 설명하는 수준에서 본 기억지도를 참고하면 되겠다.



그림 16 마을 청년들 (기증자, 촬영시기 기입)



그림 17 기억지도



그림 18 김원범 씨가 2005년에 작성했었던 구마마을
 관한 기억지도(김원범 제공)

구마마을은 능안말, 새말, 웃말, 아랫말, 중간말, 총 5개의 작은 마을로 나누어진다. 능안말은 능의 안쪽에 있는 마을이라는 의미로 인근에 있는 선릉과 정릉과 인접했다는 사실 때문에 지어진 것으로 보인다. 새말은 높은 곳에 위치한다는 의미가 담겨 있으며, 나머지 마을 이름들은 구마마을에서의 상대적 위치에 따라서 지어진 것으로 보인다. 5개의 작은 마을들은 5개의 공동우물을 중심으로 공동체가 형성되었다고 한다. 현대사회처럼 상수도 시설이 완비되지 않은 상황에서 유일한 식수원이었던 우물은 매우 중요했을 것이다. 토박이의 증언에 따르면 마을 공동우물은 상수도 시설이 완비되면서 저절로 사라졌으며, 마지막 우물은 1980년에 막힌 것으로 기억하였다. 지도에서 아래 은행나무가 위치한 마을입구에서 북동쪽 봉은사 방향의 도로가 가장 폭이 넓었으며 우마차도 통행할 수 있는 거리라고 한다.

이 도로를 중심으로 가옥들이 밀집하고, 도로와 도로 사이에는 논농사를 지을 수 있는 작은 농지들이 있었다. 80년 이후, 농지는 주택용지로 전환된다. 중간말이라는 마을이름처럼 구마마을의 중심은 중간말이었다. 다섯 개의 작은 마을 중에서 중간말에 가장 많은 인구가 밀집해 있었으며, 구마마을의 중심적인 기능을 하였다. 생활에 필요

한 기본적인 식료품(막걸리, 담배 등)을 구입할 수 있는 잡화점들이 있었고, 방앗간, 정미소도 있었다. 화재가 발생했을 경우 마을사람들에게 알리기 위하여 아파트 3, 4층 높이의 철탑에 사이렌이 설치되었다. 또한 마을주민들의 회의나 마을행사를 치를 수 있는 공간으로 공회당도 있었다.



그림 19 중간말 부근에 있었던 우물자리를
짚어주는 토박이 주민의 모습(2016.07.05. 황진태 촬영)

그림 20 과거 공회당이 있었던 자리에는
빌라가 들어서 있다(2016.07.05. 황진태 촬영)

공회당 부지는 마을공동재산이었다가 이후에 팔았다고 한다. 또 다른 마을공동재산으로는 서쪽에 위치한 상여보관창고(“산부떡”으로 불리기도 했다)와 주변 토지였다. 전통사회에서 마을주민에 대한 장례식은 마을 주민들이 함께 치른 것은 구마을에서도 마찬가지였다. 현재도 마을의 동쪽에 비하여 서쪽의 지대가 높으면서 마을 안쪽의 사면에는 음지가 형성된다. 음지에 위치한 상여창고는 을씨년스러운 분위기가 있어서 어린 시절 토박이들은 상여창고 앞길로는 지나가는 것을 꺼려했다는 회고하였다. 마을의 공동묘지도 근처에 있었는데 1973년경에 개발이 되면서 다른 지역으로 모두 이장하게 된다. 근대화가 되면서 마을의 전통문화가 해체되면서 자연스럽게 상여창고의 필요성도 사라지게 되었고, 공회당과 마찬가지로 창고와 주변 토지들을 대부분 팔게 된다. 하지만 지금도 마을공동재산의 일부는 남아있다. 과거 쪽박산을 깎아 조성된 부지 위에 건설된 대치동 현대아파트에 인접한 신해청 상가에는 토박이 대치향우회 사무실 공간을 공동재산으로 갖고 있었고, 2017년 현재는 학원에 임대하고 있다.

동네공동묘지에 대한 토박이들의 기억

“답1: 이쪽에 이제 묘지가 있었지만, 이미 칠십삼년도에 다 까먹었잖아요 많이? 그렇게 해서 여기에 묘지가 있었고, 새마을 이쪽 여기쯤에 묘지가 그래도, 공동묘지라 그러지, 여기는 곧 많았어요. 여기가. 그리고 이쪽으로도 좀 있었고. 그런데 지금 이 그림에서 있는 거는, 다른 분 묘이는 어딘지 제가 잘 모르겠지만, 요거는 어쨌든간에 증조할아버지 산소니까 이거는 확실해요. 어쨌든 73년도에는 여기가 있었네요. 그리고 그 이전에 여기도 많이, 다 없어졌고, 많이가 아니고. 지금 이쪽도 100프로 다 없어졌고. 그 다음에 이렇게 마을 안에는, 다른 면은 없었던 것 같아요. 우리 증조할아버지 산소보다 더 마을에 가까운 묘이는 없었던 것 같아. 그죠.

답2: 저쪽에, 동원아파트 있는 데만 고 밑에만 좀 있었지.

답3: 은행나무 뒤에 공동묘지 조금.

답1: 아 그러니까 거기도 이미 73년도에는 다 없어졌어요. 허연 데는 다 까먹었잖아요. 여기, 지금, 여기 말씀하시는 거예요. 여기 묘이가 있었어요. 여기가 현대아파트 거든요? 이렇게 남쪽으로 이렇게 언덕이니까는, 여기, 여기 묘이.

답2: 시에서 토목 공사를 하니까 안 없어질래야 안 없어질 수가 없지.”

공동우물이 사라질 당시 우물에 대한 기억

토박이1: 오염 되고 그러니까 하수도관도 막, 쉽게 얘기해서 100세대가 살다가 별안간에 200세대 300세대 기하급수적으로 늘어나는데 그 오폐수 다 어떻게 쓸 거예요. 그러니까 우물이 쓸모도 없고, 그때는 이제 수도들을 다들 끌어쓰니까 우물이 존재할 이유가 없잖아요. 그러니까 자연스럽게 없어진 거예요.

토박이2: 우물이 공동우물이 네 갠가 다섯 개 있었지만 그 당시에 집에도 개인 우물이 있었어요. 있는 집은. 다 있는 건 아니고. 그게 그걸 팔려면 진짜 수공으로 그냥 해갖고 도르레 달아가지고, 많이 푸면 30메타 파야 돼요. 그럼 물을 뜰려면 도르레로 해 가지고서 빠게스 해가지고 하면. 여름에 음식을 갖다 하려면 냉장고가 되는 거라. 대소쿠리에다 넣어가지고서 이거 끈을 갖다 매가지고서 거기다 해서 매는 거라. 아주 뭐 그냥 여간 시원하지 않죠. 과일 같은 것도 넣고 참외나 수박도. 그걸 갖다가. 그래 가지고 우물이 요거만 사용한 게 아니라, 대략 파가지고서 내가 볼 적이 우물이 한 70프로, 육칠십 프로는 있었어요.

중간말에 있는 양회다리라는 시멘트로 만들어진 다리가 있었다. 양회(洋灰)는 시멘트를 의미하는 한자어인데, 당시 다른 지역에서도 흔하게 사용된 이름이다. 한 토박이는 양회다리와 관련하여 개를 잡았던 기억을 회상하였다. 요즘에는 복날에도 보신탕이란 이름으로 개를 먹는 것이 줄어들고 있는 추세이지만 먹을 것이 부족했던 그 시절에는 종종 마을사람들이 개를 잡아서 잔치를 했다고 한다. 양회다리의 난간에 줄을 묶고, 나머지 줄을 개의 목에 감아서 교수형에 처하듯이 숨을 끊게 한 후, 중간말의 공동우물에서 손질을 하여 삶아 먹었던 것이다.

중간말을 통과하여 북동쪽으로 올라가게 되면 휘문고, 봉은사를 향하는 고개를 지나가게 된다. 이 고개는 돌박재 혹은 돌팍재로 불리는데 돌이 많은 고개라는 의미를 갖고 있다. 이처럼 자연지형의 특성에서 비롯된 지명이라는 점에서 돌박재(혹은 돌팍재)라는 지명을 갖고 있는 곳이 전국적으로 존재하기도 한다. 북쪽에서 구마일로 들어오는 마을 어귀인 돌박재에는 성황당이 있었다고 한다. 토박이들에 따르면 산버찌 나무가 있었고, 무속신앙에서 사용하는 붉은 줄이 나무에 감겨져 있던 것으로 기억하고 있었다. 성황당에서 가정에 복을 달라고 빌었던 것은 마을의 남쪽에 위치한 은행나무처럼 유사한 기능을 한 것으로 보이지만 나무가 크지가 않았고 개발이 되면서 성황당도 없어지게 되었다. 돌박재를 넘어서 북쪽으로 가는 길은 구마일의 초등학교들에게는 지금의 강남구 삼성로에 위치한 서울언북초등학교(1945년 개교)로 가는 등 학교 길이었다. 구마일 남쪽이 침수에 취약하듯이 구마일 북쪽인 돌박재를 내려가 언북초등학교를 가는 길 또한 저지대여서 장마에 다리가 침수되었다고 한다.

구마일 생활 조건에 대한 토박이의 회고

“전부 다 수도도 안 들어오죠. 안 들어오는데 어떻게 했냐면, 서울시에서 영동 아파트 14단지 15단지 주택을 지었어요. 주택을 지을 적에 서울시에서 지은 거니까 수도를 다 깔았죠 배관을 갖다가. 그러니까 수도 업자가, 거기서부터는 여기는 자연 부락이고 우묵히 얽으니까, 거기서 어떻게 끌어가지고서 자기가 정 집에다가 이걸 갖다가 놔 줘요. PVC 파이프로다가. 그때 내가 봤지 수도를 갖다. 그것이, 어 ... 그 당시에 몇 십만원 썩 주고 한 서너집이 깔았어요 수도를 갖다가. 수도 자체가 들어오지 않으니까. 전기도 71년도인가 들어왔다고요.”

2.4.3. 은행나무를 중심으로 형성된 구마일의 공동체 문화

50년대 마을 이장을 역임한 김원범 씨는 구마일은 “모범부락”이었음을 강조하면서 “잘난 사람 없고, 못난 사람 없는 마을”이라면서 화합이 잘되었음을 강조하였다. 김원범 씨가 이장을 하던 시절에 유년기를 보낸 토박이 주민은 “제주도처럼 문이 없었다”면서 문이 있더라도 형식적이었다면서 그만큼 범죄가 없고 화기에애한 마을이었다고 말하였다. 구마일 토박이들의 모임인 대치동 향우회가 현재까지도 운영되고 있다는 사실은 구마일 주민들 간의 끈끈한 연대감을 엿볼 수 있는 지점이다. 구마일 주민들은 아직도 구마일에 사는 사람이든 떠난 사람이든 향우회를 중심으로 매년 5월이면 야유회를 다녀오고, 매년 5월 말에는 총회를 가지면서 공동체 의식을 재확인한다. 이러한 공동체 문화는 어떻게 유지될 수 있을까? 이에 대한 답을 구하기 위해서는 50-60년대 구마일의 공동체 문화로 거슬러 갈 필요가 있다.



그림 21 은행나무 앞에서 단체사진을 찍은 구마을 청년들(앞 줄 왼편에서 네 번째 청년은 이장을 역임했던 김원범 어르신이다) 김영찬 제공, 1940년대 후반 촬영.

마을의 공동체 문화를 형성하고, 유지시키는 중요한 자산은 은행나무이다. 스님에 관한 일화에서 보듯이 부자동네가 되기 어려운 구마율이 가난으로부터 벗어나고 마을 주민들에게 부와 복을 가져다 줄 것이라는 믿음을 심어준 은행나무는 그림 9에서 보듯이 마을 주민들의 일상생활에서 큰 부분을 차지하고 있었다. 사진 속에도 포함된 김원범 이장은 “우리가 어려서부터 이 은행나무를 사랑하고 아꼈”하면서 은행나무에 대한 애정을 보였다.

마을에서 은행나무의 중요성은 매년 음력 7월 초하루 은행나무 앞에서 제사를 지낸 것에서도 확인할 수 있다. 제사 당일 새벽에는 동네반장들이 모여서 마을의 5개 공동우물을 청소하고, 치성을 드리고, 돼지머리를 잘라 지계에 지고, 동네를 한 바퀴 돌고 동네잔치를 시작한다. 근대화와 도시화를 거친 현재까지도 향우회를 중심으로 구마을 주민들은 은행나무 제사를 주관해왔다. 가을추수가 끝나고서도 마을잔

치를 하였는데, 이때도 은행나무 제사와 마찬가지로 돼지를 잡고, 사물놀이가 동네 한 바퀴를 돌고 동네 총회를 가졌다고 한다.

공회당이 존재했던 사실도 마을의 공동체 의식을 엿볼 수 있는 부분이다. 마을회관의 기능을 했던 공회당 앞마당에서 청년회가 주관하여 마을 어른들과 아이들이 어울려서 설날이나 정월대보름과 같은 명절에는 윷놀이와 사물놀이를 하였다. 한국전쟁 이후에 자치적으로 마을 청년들을 중심으로 소방대가 조직되어 운영된 것도 마을의 결속력을 보여주는 대목이다.

마을의 공동체가 견고했다는 사실은 마을 내부에 규율이 존재했다는 의미이기도 하다. 한 토박이는 자신이 어린 시절 마을에서 어떤 분란을 일으킨 주민이 쫓겨났다는 이야기를 해주었다. 마을주민이 쫓겨난 정확한 이유는 모르겠지만 구마을에서는 전통사회에서의 집단적인 규율이 작동하였음을 추론할 수 있다.

구마을 토박이 주민의 은행나무 제례에 대한 회고

“응, 공동우물인데, 반장이 회의에서 내일은 몇 시에 정성을 모시니까 그 우물을 몇 시까지 청소를 해야 한다. 해 가지고 반장들이 바로로 모여가지고 치성날 새벽부터 우물을 그러니까 새벽부터 모여가지고는 우물을 뚫는다. 새 우물을 만들어요. 전부 청소하고. 청소를 해 놓으면 열두 시가 되면 물이 조금 팽팽~하게 맑은 물이 생깁니다. 그러면 열 두 시에 은행나무에 치성을 드리고, 돼지 머리를 잘라가지고 짚어지고. 은행나무에서 제사를 지내고. 한 사람은 지게에다 돼지머리 지고. 동네를 한 바퀴 돌려니까 들고 다닐 수 없잖아요. ... 약숫물을 우리에게 공급해 주셔서, 우리 건강하게 잘 지내고 있습니다하고 제사 지냅니다. 우물에다가. 동네 한 바퀴를 돌아요. 그리고 나서는 잔치가 벌어지는 거야 은행나무에서.”

공동체 문화로서 방앗간에 대한 토박이의 기억

“은행나무 밑에 가면 공동으로 제일 큰 게 있었어요. 소로, 사람이 너무 커서 못하고 소로 빙빙 돌리면 그건 많이 양을 많이 헨 게 원래 공동으로 있었어요. 그게 있고, 정미소는 그 후로 그 공회당 있다 그런 데 거기 있던 거고, 처음엔 우리 원래 말로 연자방아라고 했는데 소로 했어요 워낙 크니까.”

2.4.4. 6.25 한국전쟁에 대한 몇 가지 기억들

1950년 6월 25일에 발발한 한국전쟁은 53년 7월 27일 휴전을 하게 되면서 마무리 된다. 작은 마을인 구마을에서도 한국전쟁의 여파가 미치게 된다. 한국전쟁 당시 구마을에서 가장 눈에 띄는 경관은 은행나무였다. 토박이 주민에 따르면 대치동의 남쪽에 위치한 대모산에서 중공군이 은행나무가 크니까 눈에 잘 띄기에 포격이 집중되

었다면서 결국 은행나무의 일부분이 포격으로 잘려나가게 되었다고 한다.

한국전쟁과 관련하여 구마을에 풍부한 이야기가 존재하는 것은 아니지만 주민들
간에 상반되는 기억들이 충돌하는 지점도 확인되었다. 구마을의 공동체 문화에 기반
하여 한국전쟁 시기에도 마을을 낭만적으로 기억하는 주민들은 마을주민들 중에서
“의용군에 끌려간 사람도 없고, 인명피해도 없었다”고 말한 사람도 있는 가하면, 다
른 주민들은 가장 많은 가옥이 밀집한 중간말로 폭격이 집중되어 96호 중에서 절반
가량이 타버렸다면서 과연 인명피해가 없었겠냐면서 상이한 기억들이 경합하고 있었
다.

한강과 가까운 지역인 만큼 피난과 관련된 일화도 있다. 당시 육화되기 이전이었
던 잠실도는 잠실도 위아래로 한강이 흘렀다. 따라서 강폭이 상대적으로 좁고 수심
이 얇기 때문에 수영에 익숙한 주민들에게 강을 건너는 것이 어려운 일은 아니었다.
하지만 강북에서 강남으로 피난을 가는 사람들에게 잠실도를 흐르는 한강의 물살은
셀 수밖에 없었다.⁵⁾ 도로가 모두 끊긴 상황에서 수영을 하거나 배를 이용하여 강을
건너는 방법 밖에 없었던 상황에서 구마을 주민들 일부는 200리터(ℓ)짜리 드럼통을
반으로 잘라서 배를 만들었고, 이렇게 만든 배를 이용하여 야간에 뚝섬유원지에서
피난민들에게서 돈을 받고 태우고 강남으로 실어 날랐다.

2.4.5. 서울의 근교로서 대치동 구마을의 생활풍경

1963년 서울 성동구로 편입되기 이전까지 대치동을 포함한 강남구는 경기도에 속
하였다. 조선시대와 일제강점기의 대치동 지역을 살펴보았듯이 이곳은 서울의 근교
혹은 교외로서 채소를 비롯한 농작물을 공급하는 배후지 역할을 하였다. 2017년 7월
토박이가 운영하는 대치동의 한 음식점에서 대치동 향우회 회원들을 만난 자리에서
과거를 회고한 토박이 주민들은 한강 이북을 가리켜 “서울”로 지칭하면서 서울에 사
는 사람들을 “서울사람”으로 부르면서 자신들의 위치성은 한강이남, 서울시의 밖에
위치했던 것으로 말하는 것을 통해서도 63년 서울시로 편입되기 이전까지 서울의 근
교로서 구마을 사람들의 공간적 인식을 확인할 수 있다.

매년 여름이면 예측하기 힘든 유량변동은 탄천과 양재천에서 농사를 짓는 것이 어
려운 조건이기도 하지만 역설적으로 부엽토와 같은 거름이 풍부하고 부드러운 토양
이 퇴적되면서 무나 배추와 같은 발작물을 경작하는 데는 좋은 조건을 제공하였다.
여름에는 오이, 호박, 참외, 수박을 수확하고, 8월 초부터 가을에는 무와 배추를 수확

5) 토박이 주민들은 한강을 앞에 두고 있는 청담동, 삼성동의 아이들보다 평균적으로 대치동의 아이들이
수영을 더 잘한 이유로 한강은 헤엄쳐 가기에는 “너무나 큰 강”인 반면에, 잠실도는 상대적으로
좁고, 잠실에 많이 심은 뽕나무와 땅콩나무에 열린 오디와 땅콩을 먹으려고 자주 헤엄친 경험을
손꼽았다. 토박이 주민 이인원씨는 수영을 너무 많이 한 탓에 중이염이 걸려서 고막수술을 받았다고
말하였다.

하여 왕십리 중앙시장에 공급하였다. 오늘날과 같은 비닐하우스는 아니지만 기름종이의 일종인 ‘노루지’⁶⁾로 덮은 온상(溫床)을 통하여 채소의 출고를 앞당기기도 했다.

채소를 팔기도 했지만 필요한 생필품을 구입하기 위해서도 한강 이북의 시장들을 이용하였다. 한 토박이 주민은 유년시절 어머니가 설날을 앞두고, 직접 만든 김치를 팔러 나가기 위해서 “어머니는 김치를 이고, 난 들고” 겨울에 얼어버린 한강 위를 걸어서 넘어갔었는데, 김치를 판돈으로 제사음식이나 옷을 산 것으로 기억하고 있다(이인원). 시장은 왕십리 중앙시장을 주로 이용하였지만, 중앙시장에 필요한 물품이 없을 경우에는 청량리 경동시장이나 을지로 방산시장까지 가기도 하였고, 왕십리까지 갈 필요 없이 간단히 장을 볼 경우에는 성수동의 뚝섬시장을 갔었다(김영찬).

경향신문 1964년 3월 26일자 “위험지대 <3> 나룻배 뚝섬 봉은사

아직 뚝섬유원지에는 강바람이 차다. 하지만 철이 되면 휴일을 즐기는 시민들이 철새처럼 떼지어 몰려오고 “범람하는 휴일”이 백사장에 뿌듯하다. 작년에는 하루에 무려 30만의 시민들이 뚝섬 강변을 짹짹 메우기도 했다. 이렇게 늘이 객이 몰려온 큰 이유 중의 하나는 한강 인도교 및 백사장에서 수영을 금지한 당국의 조치 때문이기도 했다. 따라서 뚝섬은 서울시민들의 놀이터로서 더욱 클로즈업 된 셈이다. 또 뚝섬 나루터는 서울 근교의 관광지인 봉은사(성동구 삼성동 115)로 가는 길목이기도 하다. 뚝섬에서 나룻배를 타고 한강을 건너야 하는 봉은사행 코스에는 봄, 여름, 가을이면 많은 소풍객들이 찾아오고 강변은 붐빈다. 나룻배로는 폭 5미터, 길이 12미터 정도의 목선이 강변을 왕래한다. 목선이라기 보다 원시적 뗏목이랄 밖에 없는 이 나룻배는 뒤에서 모터보트가 밀어 강을 건너게 한다. 새벽 4시부터 밤 11시까지 쉴 사이 없이 뚝섬~청담 백사장 사이를 다니는 이 뗏목을 타고 아무리 적어도 하루 평균 5백명의 시민들이 오고 간다. 사람뿐만 아니라, 가축 자동차도 함께 실어 운반하는 이 나룻배의 도선 요금은 4원, 10분 정도면 강을 건넌다. 제한된 정원은 따로 없고. 이 배에는 한꺼번에 백 여명 이상의 도선객들이 승선하기도 한다. 난간이나 좌석 같은 안전시설은 생각도 할 수 없는 나룻배는 밀고 가는 모터배(4기통짜리 엔진)가 뚝 멈추면 사공이 노를 저어야 하고 위험하기 그지 없다. 경찰에 의하면 “아직까지 정원을 초과할 만큼의 승객도 없었고” 따라서 특별히 정원제한이 고려되지 않는다고 한다. 그러나 청담동 3통장 최씨도 “사람과 짐을 싣는 배가 구분되고 더 큰 배가 있어야만 장마철에도 운행할 수 있다”고 걱정하고 있다. “나룻배를 타고 있으면 쟁쟁이 겁이 나기도 한다.” 바람이 세찬 22일 나룻배로 강을 건너던 도선객의 말이다. 한번쯤은 누구나 많은 목숨을 앗아간 여주의 조포 나루터 사고나 혹은 한남동 나룻배 전복사고를 연상케 마련이다. 그만큼 불안하고 엉성한 것이 나룻배의 실정이다. 특히 뚝섬 나루터는 강 건너 청담, 삼성, 대치 등의 마을에서 재배되어 서울에 들어오는 채소의 운반을 도맡고 있다. 그래서 봄철이면 무거운 짐짝과 월간 500대의 마차와 40대의 손수레마가 이 나룻배에 실린다. 이 나루에서는 두개의 코스로 강을 건넌다. 뚝섬~청담 간의 직선 코스(거리=2백 미터)는 주로 지금 운행되는 낡은 나룻배가 왕래하고 뚝

6) 노루는 영어단어 roll의 일본식 발음이다. 강남의 다른 지역에서는 ‘노르지’라고 부르기도 했다(서울역사박물관, 2009: 81).

섬~봉은사입구까지의 우회 코스(거리=1천 미터)에는 제비호 등의 기계배(배 안에 모터가 달려 있다)가 다닌다. 나룻배에 비하면 제법 배의 형태는 갖춘 셈이지만 노후하긴 마찬가지다. 주로 봉은사로 가는 소풍객을 태우는 이 기계배는 도선요금 11원, 22분이면 건너편 사장에 닿는다. “정원은 따로 없고 탈 수 있는 만큼 타면 된다”고 한다. 짐과 강 건너 주민 4천 명, 여기에 국민교생들의 집단소풍도 끼어 연간 4만 명의 유람객이 이 배를 타고 다니고 보면 이 나루에도 놀이철을 앞두고 걱정은 끝일 날이 없다.

한강을 경유하는 뚝단배에 대한 토박이의 기억

“답: 그 배를 타고 다니구서 안개가 끼고 그러면 보이질 않아. 그럼 건너가. 수변에 안개 많이 끼잖아. 그러면 거기서 건너는 사람들이 많이 가지. 통학하고 뭐 출근하는 그런 사람들. 그러면은 막 소리질러. 위치를 아리켜달라구. 막 소리질러. 소리지르든 소리를 듣구서 간대잖아. 안개가 짝 꺼가지구서. 이리 이리루, 가야되는데 이리루 갈 수가 없잖아, 이것이. 뭐 이렇게 질러서 가는거지.”

“답: 아니, 이 직사각형이 이렇게. 이렇게 되가지구서. 어, 이렇게 되가지구서 여기로 해서 여기서 이제, 노 젓는다고 여기서 이제 저. 노가 가면 여기서 노를 짓는거야. 그리구. 삿대라고 긴 또 그, 두어 셋이서 양쪽에서 그걸루 이게, 이게 여기다 대고 밀기두 하고. 여기, 여기까지 이렇게 해가지구. 이게 밧줄로 했는지, 무슨 와이어로 했는지. 가른 이게 쪽 내려와 이것이. 이게 높이가 좀 높으니까. 그래야 이게 자동차 올라가고 할 거 아니야 이것이. 이런 배야. 그래가지구 여기가 마차 같은 것두 이렇게 싣고, 네 대가 이렇게 싣구서, 싣구서 사람들 이런데, 학생들, 직장인들, 장사꾼들하구 타고 다니구, 이 배가 이런 식으로 되어 있는거야. 뭐 이렇게 이렇게 되어있는게 아니구. 이렇게 직사각형으로 되어 있어.

문: 그냥, 뗏목비슷한?

답:뭇,뗏목인데.이건,어,뗏목이 아니구 그냥 큰 이런, 판때기지. 판때기. 두꺼운 거. 저, 판때기로 되어있지 배가. 그걸루다가 나중에 인자 이렇게 허다가 발전이 되구하니까는 쪼끄만 기계 배가 뒤에서 미는거야. 인자. 동력을, 저 적은배가.

문: 땡겨가지고?

답: 여기서 땡기질 않구 뒤에서밀어뒤에서.밀어서가. 땡기진 않구. 어? 그때 맨처음에 이렇게 하다가 그래서 동력으루, 나중에 동력이 여기에 장치가 장착이 되어있는게 아니구 다른 배가 동력이 된 것이 이 뒤에서 민다구 이렇게 갖다가.”



그림 22 뚝섬 나루터와 청담 나루터를 오가는 나룻배의 모습(경향신문. 1964.03.26.)

경향신문 1964년 3월 26일자 기사는 당시 강북에서 강남으로는 서울사람들이 뚝섬 나루터에서 나룻배를 타고 “서울 근교의 관광지”인 봉은사를 구경하러 가는데 봄철 소풍객들이 붐비면서 나룻배가 전복될 우려가 있다는 안전 관련 보도를 하고, 강남에서 강북으로는 청담, 삼성, 대치에서의 재배된 채소를 팔기 위하여 나룻배를 이용하고 있음을 보도하고 있다. 그림에서 보듯이 나룻배의 모습은 열악하고 위험해 보인다. 박스에 옮겨 놓은 당시의 신문 기사를 통해서 나룻배가 오고가는 일상풍경을 보다 생생하게 확인할 수 있다.

농작물의 운송은 우마차나 트럭을 이용하여 청담동 부근의 나루터 또는 한강에서 탄천으로 들어가서 지금의 탄천2교 부근에 나루터가 있었다. 청담동 나루터에서 이용하는 배는 초기에는 두, 세 명이 노를 젓는 직사각형 모양의 무동력선으로 최대 네 대 정도의 우마차를 실을 수 있고, 학생, 직장인, 장사꾼들을 실어 날랐다. 이를 증언한 토박이 출신 주민들은 언주면에 중·고등학교가 없어서 성수동에 위치한 중학교나 신당동에 있는 한양공고까지 등하교를 하였다고 말하였다. 이후, 배의 후미에 작은 동력선이 미는 방식으로 바뀌었다. 한편, 탄천2교 부근에 있었던 나루터는 ‘뚝딱선’으로 불리는 동력선이 운행되었다. 트럭의 엔진을 활용하여 만든 뚝딱선은 탄천으로 깊숙이 들어가서 운행한다는 점에서 대치동뿐만 아니라 일원동 사람들도 이용하였다. 청담동 나루터에서 탄천 나루터까지가 청담동 나루터에서 뚝섬 나루터까지

의 거리보다 길어서 이용비용이 더 비쌌다고 한다.



그림 23 침몰된 나룻배를 끌어내는 모습(경향신문 1973.07.27.)

영동교(1973년 11월 준공, 84년 영동대교로 변경)가 준공되던 해 1973년 여름에는 나룻배가 침몰되어 승객이 사망하는 사고가 발생하였다. 하지만 성수동과 청담동을 잇는 영동교가 건설되면서 한강을 오가던 뚝딱선도 사라지게 된다.

구마율은 조선시대부터 일제강점기를 지나 해방 이후까지 ‘서울의 근교’라는 입지적 특성으로 인하여 역사적으로 한강 이북 서울과의 연결성이 중요하였음을 확인하였다. 하지만 한강 이북뿐만 아니라 다른 경로를 통해서도 구마율은 외부 세상과 연결되었다. 먼저, 마을주민들을 상대로 물건을 팔기 위해 외부인이 마을로 들어오는 경우다. 토박이 주민들이 기억하기로는 내복과 선지, 젓갈, 건어물(주로 멸치)을 팔기 위해 자전거를 타고 들어오는 사람들이었다. 토박이 주민들이 기억하는 마을에서 가장 멀리 온 장사꾼은 새우젓을 팔기위하여 인천에서 온 사람들이었다(김영찬).

마을 남쪽으로는 말죽거리와의 관계가 중요했다. 60년대 후반 마을에 ‘전깃불’이 들어오기 전까지 구마율에서는 석유를 부어서 사용하는 호롱불 램프를 사용했었다. 한 토박이 주민은 자신의 어머니가 53년도에 구마율로 시집을 왔었는데 친정에는 구마율에 전깃불이 없다는 사실을 알리지 않았다면 당시의 구마율은 ‘시골’이었다고 말한다(김영찬). 일부 주민들은 발전기를 이용하기도 했지만 대부분의 주민들은 호롱불 램프를 이용했었고, 이것을 켜는데 필요한 석유를 구하기 위해서 “우리는 리고, 양재동은 먼”으로 규모가 더 크고, 좀 더 발전된 말죽거리에 갔었다. 말죽거리에는

석유뿐만 아니라 약국도 있었다.

2.5. 대치동 구마을의 현재와 미래

2.5.1. 토박이 주민들은 어디로 갔을까?

구마을 부동산 중개업자에 따르면, 정확한 통계는 없지만, 현재의 구마을은 원주민이 30%가 있고, 나머지는 임대목적이나 재건축 논의 이후에는 투자목적의 자가소유가 70%정도인 것으로 보고 있다. 토박이 주민에 따르면, 현재 구마을에 살고 있는 원주민들은 25세대 정도가 남아 있다. 하지만 구마을이 위치한 대치2동을 벗어나 대치1동과 대치4동에 퍼져 있는 원주민들까지 포함하면 40세대 정도가 된다. 70년대 대치동 일대가 개발이 이루어지면서 원주민들 중에서 15세대 정도는 뚝섬으로 이사를 가게 되었다. 구마을 원주민 중에서도 토지가 없는 주민들도 있었을 것이고 강남 개발로 뛰는 지대를 감당하기 어려운 주민들이 보다 저렴한 주거지를 찾아서 떠나게 된 것이다. 성남시로도 3~4세대 정도가 떠났으며, 개발로 농사를 지을 수 없게 되자 농사를 짓기 위하여 세곡동으로 이사를 간 사람도 있다고 한다.

2.5.2. 구마을 재건축

전국의 지방도시들은 초고층 고급 아파트 단지로 상징되는 서울 강남의 도시성을 따라가고자 한다(박배균·황진태, 2017). 더구나 강남 내부에 위치하여 7~80년대 건설된 다세대, 연립주택이 밀집된 대치동 구마을은 강남의 “마지막 남은 노른자 땅”(전(前)구마을 재건축 조합장)으로서 재건축 논의로부터 자유롭지 못했다. 2000년대 초부터 주민들은 “살다보니까, 녹물도 나오고, 비도 새고, (건물 일부가) 허물어지고 이러다 보니까”(구마을 조합장) 재건축 논의가 지역주민들을 중심으로 자연스럽게 제기되기 시작했다.



그림 24 재건축 2지구에 위치한 남서울 빌라(남서울은 강남 지명이 확산되기 이전에 사용되었다) (2017.07.30 황진태 촬영)



그림 25 재건축 1지구와 골목을 맞대고 있는 2지구에 위치한 수도수리업체(2017.12.06. 황진태 촬영)



그림 28 구마을의 현재 모습 (대치동 973-22) (2017.08.24. 한윤애 촬영)



그림 26 서울 시내에서 보기 힘든 오래된 이발관이 여전히 영업 중이다.
재건축 2지구에 위치하고 있다(2017.12.06. 황진태 촬영)



그림 27 구마을의 중심지라고 할 수 있는 사거리. 왼편 건물 쪽은 재건축 제1지구, 오른편 본동 이발관은 제2지구에 해당하며, 이발소에서 골목길 건너편 꽃집이 있는 구역은 재건축이 진행되지 않는 제1종전용주거지역이다(2017.12.06. 황진태 촬영).

그리하여 2002년 5월 재건축 추진 발기총회가 열렸고, 2003년에는 세 지구로 나뉘어 조합이 설립된다. 지역주민들을 중심으로 재건축 논의가 활성화되면서 2009년부터 서울시의 도시·건축 공동위원회 심의안건으로 구마을이 수차례 논의되기 시작하였고, 결국 서울시는 2010년 11월 25일 구마을이 “노후·불량 건축물인 다가구·다세대, 연립주택 등이 밀집하고 기반시설이 미비하여 주택재정비가 필요한 지역”으로 인정하여 주택재건축 정비예정구역으로 신규 지정한다(서울시, 2009a, 2009b, 2010, 2011a, 2011b).



그림 29 구마을 재건축 조합 회의
문건(전(前) 재건축 조합장 제공)

구마을의 재건축 논의를 주도한 인물은 최근까지 제2지구 조합장으로 활동한 배 모씨이다. 1982년 천안에서 자녀 교육을 목적으로 구마을로 이사 온 그녀는 일찍이 80년대 중반부터 강남구청에서 20년 가까이 명예건설국장, 정화위원회 위원장, 통장 등의 직책을 맡으면서 구마을 비포장도로의 포장공사를 주도한 것을 포함하여 20년 가까이 여러 활동을 펼치면서 지역주민들로부터 신뢰를 얻었다. 이러한 신뢰를 바탕으로 기존에 남성이 조합장으로 선출되는 전례와 달리 여성 조합장으로 선출된다.

배 씨와의 인터뷰를 통하여 확인된 재건축 논의에서의 쟁점은 재건축될 건물의 층수제한이었다. 지역주민의 시각에서 바라볼 때, 대치동 주변의 역세권, 테헤란벨리, 코엑스, 현대자동차의 한전부지 매입 등으로 높은 건물이 들어서 ‘발전’하게 될 상황에서 ‘발전의 무인도’로 남아있는 구마을도 주변 지역처럼 발전해야 한다고 생각하였다. 하지만 재건축 지구들은 바로 제1종전용주거지역과 접해 있어서 제1종전용주거지역 반경 50m이내에는 7층 이상의 높이의 건물을 지을 수 없다는 규제의 적용받았다. 이는 그림에서 보듯이 1, 2, 3지구 모두 택지의 상당 부분이 50m 범위에 포함되어 있음을 확인할 수 있다.

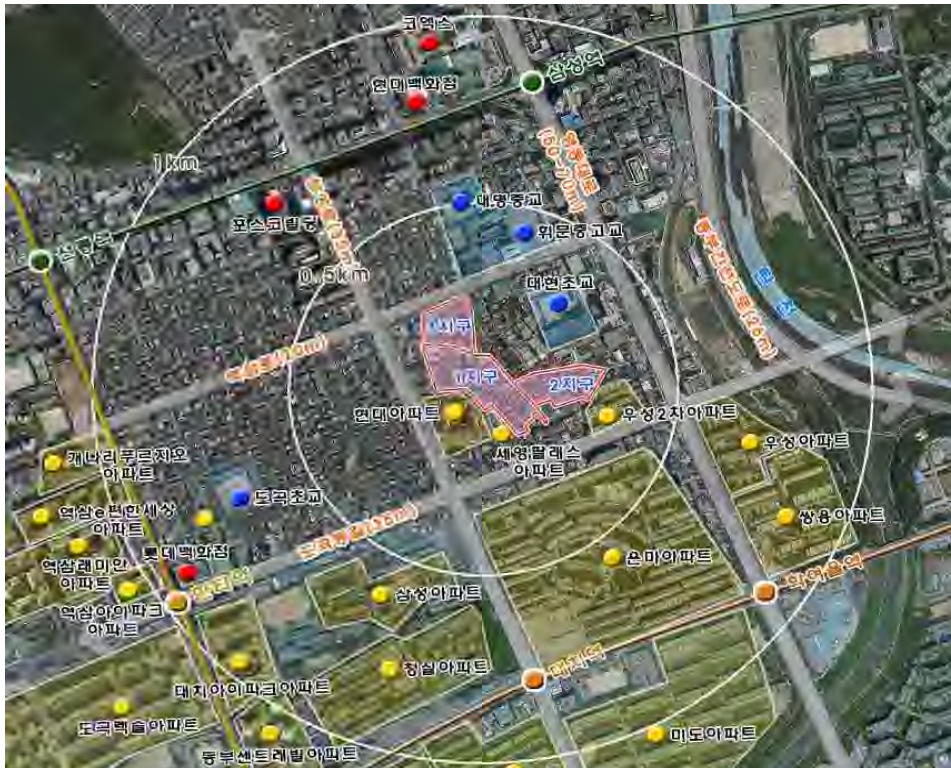


그림 30 구마을 재건축 지구 위치도(서울시, 2013)

표 12 구마을 재건축 지구의 규모

지구	위치	면적(m ²)	가구수	시공사
제1지구	강남구 대치동 963번지 일대	29,532.2	484	대우건설
제2지구	강남구 대치동 977번지 일대	14,593.4	268	롯데건설
제3지구	강남구 대치동 964번지 일대	14,833.7	273	대림산업



그림 31 대치동 구마을 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도(1지구(A), 2지구(B), 3지구(C), 빗금이 그어진 구역은 7층 이하 건설 구간)(서울특별시, 2011: 82쪽)

지역주민의 입장에서는 제1종전용주거지역이 해제됨으로써 재건축 지구의 층수제한이 저절로 풀리면서, 최소 15층에서 최대 30층까지 건설이 가능할 것을 원하였다. 나아가 규제가 풀린 제1종전용주거지역까지 재건축지구로 포함시킴으로써 1, 2, 3지구와 더불어 통합단지로서 재건축하는 계획까지 가지고 있었다. 이를 위하여 조합장을 중심으로 지역주민들은 지역정치인들과 더불어 제1종전용주거지역의 해제를 요청해왔었다. 대치동에 기반한 강남구의회원은 재건축 사업이 “지역의 숙원사업이고 주민들은 이것에 목숨을 걸고 재산권”(이종열 구의원, 제6대 제208회 제3차 복지도시위원회 2012.2.16.)을 지키고자 한다면서 주민의 이해관계를 대변하고, 서울시의원들도 꾸준히 해제요청을 시의회에서 요구했었다(서정숙 의원, 제7대 제220회 제3차 도시관리위원회, 2010.02.08.; 주영길 의원, 제8대 제226회 제2차 도시관리위원회 2010.10.12.; 이석주 의원 발언, 서울시의회 제9대 제261회 제2차 본회의 2015.07.07.).

“사방 대로변은 제3종 주거로 둘러싸여 있고 인접에는 아파트와 골프연습장, 그리고 늘 소란스러운 초등학교와 동사무소, 종교시설이 집합한 노후된 주택가, 즉 강남의 허름한 산동네입니다. 서울시 전용지역 관리목표를 제가 봤습니다. 자연과 조화를 이룬 양호한 주거지 보호라고 아주 거창하게 쓰여 있습니다만 이 지역과는 아주 거리가 멉니다. 보통 평범한 지역입니다. 이게 전용주거지역으로 볼 수가 없지요”(이석주 시의원 발언, 서울시의회 제9대 제261회 제2차 본회의 2015.07.07.).

이석주 의원의 시의회 발언에서 보듯이 지역주민들은 자연과 조화를 이룬 양호한 주거지 보호를 명분으로 만들어진 규제가 실제 지역의 현실을 반영하지 못하고, 제1종전용주거지역으로 지정한 탁상행정을 비판하였다. 어느 재건축 조합에서도 나타나는 조합 내부의 갈등은 구마을 재건축 조합에서도 나타났지만 현재 세 지구는 시공업체가 결정되고, 내년에 이주가 진행될 예정이다(이데일리 2017.10.25.). 이처럼 구마을의 미래가 어느 정도 결정된 것으로 보이지만, 전(前)재건축 조합장은 인터뷰를 진행했던 필자에게 재건축 시공업체 후보에서 지역주민에게 제공한 청사진을 보여주면서 아직까지 규제완화의 꿈을 버리지 않고 있다.



그림 32 시공업체 후보가 제공한 재건축 청사진. 이 청사진에서는 나머지 1지구, 3지구를 포함하는 통합적인 재건축 계획안이 제시되었다(전(前) 재건축 조합장 제공)

층수가 몇 층까지 올라가는 은행나무를 제외하고 70년대 후반부터 80~90년대를 거쳐서 최근까지 누더기처럼 만들어진 구마을의 공간은 재건축으로 인해 한 번에 사라지게 된다. 구마을 주민들은 오랫동안 보리를 경작하는 가난한 마을에서 부자마을이 되길 염원하면서 은행나무를 소중히 가꿔왔었다. 결국, 재건축이 된 이후의 구마을 자리에는 가장 높은 분양가의 건물들이 들어서게 되면서 원주민의 후손들은 마을의 오랜 염원을 이루게 된 것일 지도 모른다. 하지만 은행나무를 아껴왔던 마을공동체와 원주민이 사라진다면 앞으로도 은행나무가 온전히 보전될 수 있을지는 미지수다. 다음에 살필 은행나무 제사를 둘러싼 원주민들 간 갈등은 은행나무의 앞날이 그리 낙관할 수만은 없는 상황임을 보여준다.

2.5.3. 은행나무 제사의 전통을 지키려는 여러 입장들

2017년 11월 4일 제2회 한티골 은행나무 문화축제 풍경

매년 음력 7월 초하루에 갖는 은행나무 제사는 구마울의 정체성을 지금까지 유지시킬 수 있었던 중요한 전통이다. 하지만 2016년부터 은행나무 제사의 개최시기와 주관기관에 변화가 찾아들었다. 더 이상 구마울의 작은 행사가 아니라 한티골 은행나무 문화축제라는 이름으로 대치향우회와 함께 서울시의 재정적 지원과 강남구청이 참여하는 보다 큰 행사로 격상된 것이다.

제2회 한티골 은행나무 문화축제는 11월 4일 토요일에 개최되었다. 축제는 총 2부로 구성되는데, 1부는 은행나무 앞에서 ‘대치동 은행나무 기원제’를 하였고, 2부는 미도아파트 인근 대치근린공원에서 ‘지역주민과 함께하는 한티골 문화축제’를 개최하였다. 오전 11시 40분 사물놀이가 은행나무 앞과 구마울 골목길을 돌면서 축제의 분위기를 예열시켰고, 토박이 주민들이 은행나무 근처에 모여들기 시작하였다. 향우회 회장을 비롯한 남성들은 제사상을 준비하였다. 제사는 12시에 시작하였고, 10분도 채 지나지 않아서 끝났다. 제사가 끝나고서는 원주민들이 도보로 이동하기 어려운 고령임을 감안하여 버스를 대절하여 미도아파트 인근에 위치한 대치근린공원으로 이동하였다. 한편, 사물놀이패는 대치우성아파트 사거리를 지나서 은마아파트 단지 동쪽 인도를 통과하여 학여울역 건너편에 위치한 대치근린공원까지 교통경찰의 안내를 받으면서 약 20분가량을 풍악을 울리면서 이동하였다. 강남 한복판에서 만나기 흔치 않은 사물놀이패의 흥겨움에 행인이나 주민들의 관심을 받았다.



그림 33 단풍으로 물든 은행나무와 사물놀이패 1(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 34 단풍으로 물든 은행나무와 사물놀이패 2(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 35 은행나무 입구의 행사준비를 하는 모습(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 36 은행나무에 제사를 지내는 모습(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 37 사물놀이패가 구마을 골목을 돌면서 풍악을 울리는 모습(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 38 은행나무 앞에서 구마을 주민들이 사물놀이패를 보면서 즐거워하는 모습(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 39 1부 행사를 마치고 2부 행사가 있는 대치근린공원으로 가는 도중에 대치우성아파트 사거리에서 사물놀이패의 공연장면 (2017.11.04. 황진태 촬영)

제2회 문화축제를 대치근린공원에서 하게 된 이유는 지난해 제1회 행사가 비좁은 골목에서 하게 되면서 학원가가 밀집한 주변의 특성으로 인하여 소음에 대한 민원제기를 의식했기 때문이다. 대치근린공원에서의 행사는 ‘문화축제’로서 지역주민부터 가수까지 참여하는 다양한 음악공연 프로그램이 준비되어 있었고, 지역단체에서 저렴한 가격으로 음식을 제공하였다. 공원 입구의 초입에는 70년대부터 현재까지 대치동 지역의 공간적 변화를 확인할 수 있는 항공사진이 있었고, 공원의 중앙에서 왼편으로는 음식을 만들고 파는 좌판이 ‘ㄱ’자로 배치되었고, 오른편으로는 공연무대와 관람객 좌석들이 배치되어 있었다. 점심시간을 고려하여 1시까지는 식사시간이 주어졌고, 1시부터 주최 측에서 본 행사를 거행하기 위해 무대 앞좌석으로 주민들을 유도하였다. 1시를 조금 넘어서 시작된 공식행사는 시의원, 구의원을 시작으로 내빈 소개를 하였고, 향우회에서는 올 상반기 은행나무 주변 정비공사를 마친 강남구청 공원녹지과에 감사패를 증정했다. 지난해와 달리 강남구청장과 지역국회의원은 참석하지 않았다. 내빈소개와 감사패 수여가 끝나고서는 오후 4시까지 악기연주, 노래 등의 공연과 더불어 음식을 먹으면서 흥겨운 축제의 시간을 가졌다.

전통을 유지하려는 대립되는 시각들

약 7년 전 대치향우회 총회에서는 제삿날을 7월 초하루를 고집하지 말고 매해 7월 초하루에 가까운 일요일을 제삿날로 정하자는 안건이 논의되었다. 평일에 제사를 하는 것이 쉽지 않다는 현실적 고민이 반영된 것이었다. 이후, 더운 7월보다는 시원한 가을로 옮기자는 제안이 논의되었다. 제삿날 일정과 더불어 제사를 주관할 주체에

대한 논의도 가세하게 되면서 향우회 내부에서는 이견이 생기게 되었다. 이러한 이견들은 앞으로 구마을에서 은행나무 제사가 얼마나 지속할 수 있을지 여부와 직결되었다. 앞서 소개했듯이, 구마을의 재건축이 완료된다면 새로운 건물들이 세워지고, 외지인들이 유입되면서 기존 구마을의 장소성은 사라질 위기에 처한다는 점에서 재건축 논의는 은행나무 제사와도 직결된 문제이다.

상대적으로 젊은 원주민들(주로 1960년대 출생)은 현재 대부분 고령인 원주민들이 돌아가신 이후에 지금까지 해왔던 대치향우회 주도의 제사를 치르는 것이 가능할지에 대해서 걱정을 하게 되었고, 대치2동의 동네행사였던 제사를 강남구청의 재정지원을 받으면서 대치1동과 4동도 포함하여 참여의 폭을 넓혀 강남구의 전통행사로 자리매김하게 함으로써 은행나무 제사를 보다 장기적으로 지속가능하게 유지할 수 있을 것이라는 기대를 갖고 있었다.

반면에 고령의 원주민들은 대치2동의 향우회 중심으로 하는 기존의 행사방식을 선호하였다. 특히, 지난해 제1회 한티골 은행나무 문화축제에서 자신들의 시각에서는 지역정치인들이 표심을 의식하여 행사에 참여하고, 행사에서 조잡한 음식들을 파는 행위가 불편했음을 표출했다. 무엇보다도 우리 마을의 전통행사에 외지인들이 참여가 늘어나면서 남의 동네행사처럼 느끼게 되고 소외감을 느끼게 된 것이다. 제1회 문화축제에서 확인된 토박이들의 불만은 제2회 문화축제에서는 제사를 지내는 1부 행사도 참여하지 않거나, 일부는 1부 행사에는 참여했지만, 2부 행사에는 참여하지 않은 이도 있었다는 점에서 변화된 행사규모와 방식에 대한 불만이 여전히 존재하는 것으로 확인되었다.



그림 40 1부 행사 자리에서는 제사비용을 낸 액수가 붙은 종이가 걸려 있다. 대치2동 원주민과 단체들이 주로 냈다(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 41 미도아파트 앞에서 2부 행사가 진행 중인 무대와 관람석 풍경(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 42 2부 행사의 공연모습(2017.11.04. 황진태 촬영)



그림 43 2부 행사에 준비된 음식 코너와 행사 참석자들(2017.11.04. 황진태 촬영)

2017년 은행나무 문화축제를 참관한 연구자의 시각에서는 ‘대치2동 구마을’의 행사에 대치 1동과 4동까지 참여가 확대된 것도 고유한 마을행사의 취지를 훼손한다고 보는 의견도 있지 않을까 예상하였다. 아버지부터 줄곧 구마을에 살다가 대치4동으로 이사를 가고, 대치2동 구마을 근처에서 음식점을 경영하는 60년생 토박이 주민의 시각에서는 대치1, 2, 4동으로 나눌 필요가 없이 모두 “대치동”임을 강조한다. 즉, 토박이의 시각에서는 대치1, 2, 4동이라는 행정적 경계가 존재하지 않았던 과거에 대치동의 원형인 구마을을 중심으로 그 일대가 자신들의 영역이었기 때문에 행사에 참여할 행정구역을 확대하는 것은 문제가 된다고 보지 않았다. 하지만 역사적 전통을 공유를 하고 있는 장소가 대치2동을 중심으로 형성되었다는 점에서, 강남이 개발되면서 후발적으로 유입된 대치1동과 4동의 이주민들이 대치2동에서 계승된 전통의식의 중요성을 얼마나 이해하고, 공유할지에 대해서는 의구심이 들었다. 제1회 문화축제와는 달리, 제2회 문화축제는 은행나무에서 거행된 1부 행사와 은행나무로부터 거리가 먼 미도아파트 인근 공원에서 2부 행사를 분리, 개최하면서 은행나무가 없는 2부 행사가 본래 행사의 취지를 제대로 전달하는 역할을 할 수 있을지 우려가 되었다. 1부 행사에서 고령의 원주민들이 골목길을 가득 메울 정도로 참석률이 높았지만 2부 행사에는 많이 참석하지는 않았으며, 2부 행사에는 대치1동과 4동에서 직접 음식을 만들면서 행사에 적극적으로 참여하고, 대치동 주변 행정동(논현동, 청담동, 삼성동, 개포동, 일원동, 세곡동)의 주민자치위원장들까지 행사에 참석했다는 점에서 본 행사가

앞으로 ‘강남구의 지역행사’로서 꾸준히 전승이 될 가능성을 확인할 수 있었지만, 이들 대부분은 1부 행사에는 참석하지 않았다는 점에서 앞으로 원주민과 주변 지역 사람들의 참여를 높이면서도 대치동의 전통행사로서 은행나무 제사를 계승하는 방식에 대한 고민이 남겨졌다.

3. 대치동 ‘아파트 공화국’의 형성과 변화

3.1. 대규모 아파트단지 건설의 배경

3.1.1. ‘강남개발의 주변부’로서 대치동

대치동에서 은마아파트를 필두로 미도아파트, 쌍용아파트와 같은 대규모 아파트 단지의 건설은 어떻게 가능했을까? 대규모 아파트 단지를 건설하기 위해서는 무엇보다도 넓고, 저렴한 택지를 필요로 한다. 하지만 이미 70년대 중반에는 “강남은 복덕방 천국”(경향신문 1976.02.21.)이란 기사제목이 보여주듯이 반포, 압구정 등지에 건설된 아파트들이 강남의 부동산 가격을 매해 기하급수적으로 끌어 올리고 있었다. 이처럼 높아진 지대로 인하여 대규모 아파트 단지를 짓는 것은 어려운 상황이었다. 그리하여 강남에는 속하지만 상대적으로 개발이 안된 ‘강남개발의 주변부’인 대치동이 개발될 가능성이 높아졌다. 하지만 탄천과 양재천의 합류지점인 탓에 수해로부터 취약한 저습지에 대규모 아파트 단지를 세우기 위해서는 제방공사를 포함한 대규모 토목기술을 필요로 하였다. 본장에서는 강남개발의 주변부로서 대치동이 어떻게 대규모 아파트 단지 건설의 후보지가 되었고, 이를 실현하기 위한 조건들이 어떻게 조성되었는지를 살펴보고자 한다.

대치동이 ‘강남개발의 주변부’였음은 강남의 탄생에 결정적인 기여를 한 영동 제1지구와 영동 제2지구 토지구획정리사업에서 대치동이 벗어나 있다는 사실을 통해서 확인할 수 있다. 토지구획정리사업은 미개발 토지를 구획, 정리하여 도로, 공원, 학교 용지 등의 공공시설에 사용되는 토지를 제외한 나머지 토지를 기존의 소유주에게 돌려주는 도시개발사업방식이다. 특히, 이 방식은 도로와 같은 공공시설의 용지 확보에 용이하였다는 점에서 영동 제1지구 개발의 핵심인 경부고속도로 부지의 무상확보에 적합한 제도였다(서울역사박물관, 2011 : 31). 영동 제1지구는 영등포구 동작동, 반포동, 잠원동, 서초동, 양재동, 압구정동, 논현동, 역삼동, 포이동, 염곡동, 우면동, 도곡동 등을 포함한 13,607,643.3㎡ 면적에 이르며, 1968년 현재의 서초구 일대에서 먼저 사업이 시행되었다. 영동 제2지구는 청담동 신사동, 논현동 일부, 삼성동, 대치동, 압구정 일부, 역삼 일부, 도곡동, 서초 등 각 일부를 포함한 13,925,271㎡ 면적에 해당하며 1971년부터 현재의 강남구 지역부터 개발되었다(서울역사박물관, 2011: 30; 아우름 홈페이지 2017.09.01. 접속).

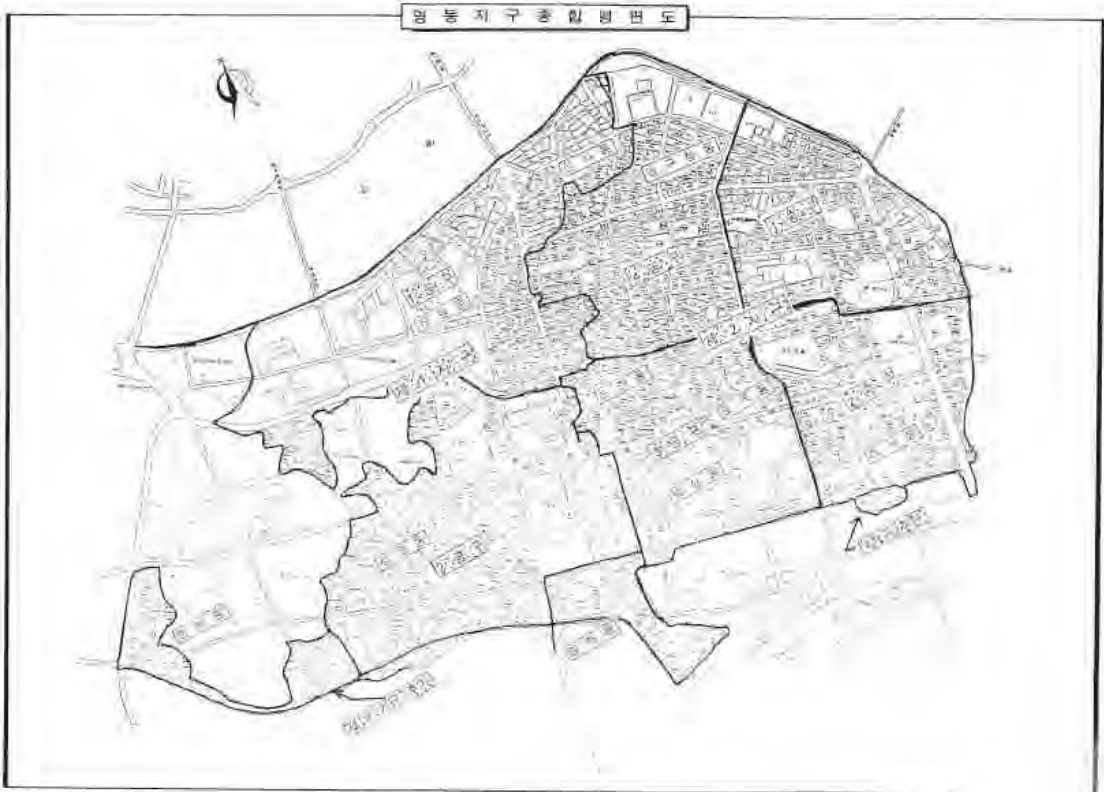


그림 44 영동지구종합평면도(1988)

(출처: <http://www.aurum.re.kr/City/CityDoc.aspx?cityPlanNum=32#.Wf7KGruKUK>)



그림 45 영동 제2지구에 추가토지구획정리사업지역(매일경제 1976.04.24.)

영동 제2지구의 사업지역에 대치동의 일부가 포함되었지만, 대치동 구마을처럼 구릉지여서 다른 평지에서의 개발처럼 아파트 단지가 들어서기는 힘들었다. 상공부의 주택단지를 건설을 목적으로 제2지구에 추가토지구획정리사업 지구가 지정되면서 지

도의 오른쪽 하단을 보듯이 특 튀어 나온 모양으로 대치동 31번 일대의 평지가 개발되었지만, 은마아파트를 비롯한 대형 아파트 단지가 들어설 공간은 개발계획에서 벗어난 채 여전히 농지로 존재하였다(매일경제 1976.01.12.; 매일경제 1976.04.24.; 김동실, 2006: 10-11). 당시 대치동은 강남개발의 중심부로부터 섬처럼 고립되었다.

표 13 서울 교외 각지역 택지시세(매일경제 1971.02.13.)

지역	평당가격	비고
영동지역 (삼성동, 서초동, 대치동, 역삼동, 논현동, 중곡동)	1만 5천~2만원 (삼성동오름세)	삼성동이 도로를 끼고 있어서 유망
사당동	1등지 4만5천원, 2등지 2만5천원	
신림동	㉠2만~2만5천원 ㉡5천~8천원	신림동, 대학종합캠퍼스정지로 인기상승
시흥, 안양, 수원	2천~4천원	공장 지대로 유망
면목동, 오류동, 개봉동, 광명리	㉠1만5천~2만5천원 ㉡3천~5천원	작년 30만평택지조성
불광동, 수색동, 역촌동, 응암동	2만5천원내외	
수유리, 쌍문동	㉠수유리4만~4만5천원 ㉡쌍문동2만~2만5천원	수유리 초입이 교통이 편리하여 매매활발
세검정	8천~9천원	

영동 제1지구의 토지정리가 활발하게 전개되고, 잠실도를 육속화하려는 물막이 및 매립공사를 앞둔 1971년 2월 10일 현재 서울의 택지시세에서 영동지역의 평당 가격은 면목동과 비슷하였고, 수유리나 쌍문동보다도 낮았다(표 1). 강남이 ‘복덕방 천국’이 되기 이전의 대치동은 삼성동, 서초동과 함께 동일한 범주인 ‘영동지역’으로 묶였다는 점에서 강남 내부에는 경제적 차별화가 두드러지게 나타나지 않았다. 하지만 이 기사에서 “서초동, 대치동, 역삼동 일대는 아직도 허허벌판”이라는 의미는 얼마 지나지 않아 개발이 될 것이라는 기대감이 반영되기도 하였다. 영동 제2지구 사업이 시작되었고, 각종 공공시설이 들어서고, 아파트가 건설되는 1976년에는 영동지역이라는 하나로 묶을 수 없는 강남개발의 중심부와 주변부를 구별하는 인식이 생기기 시작했다. 부동산 시세를 보도한 한 신문기사는 고속버스 터미널이 건설될 예정인 반포동은 평당 60-70만원이고, 당시 서울의 중심지인 종로1가 무교동은 30-90만원이었던 반면에 “영동의 변두리 지역”으로서 “가장 싼 곳”(평당 4-5만원)으로 도곡동과 함께 대치동이 거론되면서 강남 내부에서 대치동의 주변부성이 형성되고 있었던 것이다(동아일보 1976.02.28.).

하지만 대치동도 행정구역상 강남의 일부이다. 영동 제1지구로부터 영동 제2지구

로 개발의 열기가 확산되었듯이, 영동 제2지구로부터 자연지리적 경계인 탄천과 양재천까지 개발의 기대감은 확산될 수 있다. 영동 제2지구로 추가적으로 지정된 공간은 앞으로 대치동 일대가 본격적으로 개발될 것이라는 신호탄으로 볼 수 있는 것이다.

3.1.2. 탄천과 양재천의 제방건설

1960년대 후반의 서울은 매해 여름 수해를 입으면서 박정희 정권은 한강의 범람을 막기 위한 제방을 건설하는 것이 최우선적인 사안이었다. 60년대 말간된 신문에서 한강의 범람 가능성을 보도하는 기사를 1면으로 다루었고, 70년대 초반에 들어서도 강북뿐만 아니라 강남은 수해로부터 취약한 공간임을 보여주는 지도는 정권 차원에서 수도 서울의 수해방지가 얼마나 중요하게 인식했는지 짐작할 수 있다.



그림 46 폭우로 인한 한강 범람 위기를 1면에 보도함(경향신문 1966년 7월 26일)



그림 47 한강유역수해대상지구(동아일보 1972년 8월 19일자)
단위: 1정보: 3,000평

박정희 정권이 1967년부터 70년까지 추진한 한강개발3개년추진계획의 핵심사업은

남북제방도로 건설과 동부이촌동, 압구정동, 여의도, 잠실지구의 공유수면을 매립하는 것이었다(김백영, 2017: 248-249). 여기서 한강개발계획은 두 가지 측면으로 나뉜다. 첫째, 수해방지의 목적으로 제방을 쌓는 것과 둘째, 공유수면을 매립하여 택지를 조성하여 아파트단지를 조성할 수 있는 토대를 만드는 것이다. 건설회사들은 비수기인 겨울에는 제방을 쌓고, 그 다음해에는 모래를 퍼부어 공유수면을 매립하는 방식을 통하여 만들어진 대지에 직접 아파트를 건설하여 분양하거나 정부투자기관에 매각하는 방식을 통하여 막대한 이익을 얻었다(한중수·강희용, 2016: 54). 즉, 제방의 축조는 수해방지의 목적도 있지만 강남의 도시화를 위한 토대를 만들기 위한 목적과도 긴밀히 연관되었다. 뒤에서 살펴보듯이, 대치동 은마아파트를 비롯한 대규모 아파트단지가 들어서게 되는 것도 유사한 논리가 작동하였다.

탄천과 양재천에 대한 제방공사는 크게 1960년대와 70년대, 두 단계로 나눌 수 있다. 토박이 주민이 “도박하는 심정으로 물이 안 들면 돈이 많이 남지만, 물 들어오면 일꾼비, 씨앗 다 없어지는 거야. 빗지는 거야. 빗으로” 살았다고 회고한 것처럼 60년대 제방공사는 안정적인 농사를 할 수 있는 농지를 확보하는 농지개량이 주목적이었다. 제방공사의 핵심은 구마을 서쪽에 위치한 쪽박산을 깎아서 확보한 흙을 트럭으로 운반하여 탄천에 제방을 쌓는 것이었다. 당시 주민들이 마을이 가난한 원인을 쪽박산에 투영해왔었음을 상기하면, 산이 깎여 나갈 당시 주민들이 상당히 반가워했을 것으로 추측할 수 있다(앞의 구마을 관련 글 참조).

제방공사는 탄천을 중심으로 진행되었고, 장안평수리조합을 중심으로 경남건설 등의 건설회사들이 참여하였다. 일제강점기 산미증식계획의 일환으로 일제는 수리조합을 중심으로 농지의 관개, 배수를 향상시키고자 하였고, 주요 하천인 만경강, 영산강, 낙동강 등지에서는 식민주의적 통치에 반대하는 농민운동이자 독립운동으로서 수리조합반대운동이 격렬하게 일어났었고, 사례지역연구도 풍부하게 이루어졌다(허수열, 2012). 하지만 당시 경성에서 활동했던 장안평 수리조합에 대한 연구는 드물다. 다만 수리조합에 장안평이라는 이름이 붙은 것으로 보아서 토지 및 자연자원 착취를 목적으로 수리조합을 활용한 일제의 국가독점사업체인 동양척식주식회사가 1913년 장안평 일대를 개간하여 농장으로 경영했었고, 중랑천으로부터 수해에 취약하여 제방을 쌓는 활동을 했던 정황으로 보아서 장안평수리조합도 일제강점기로 거슬러 올라가는 사실 정도는 파악할 수 있다.⁷⁾ 해방 이후에는 미국으로부터 쌀 생산 증강을 위한 6대의 관개용 풍차를 들여왔는데 5대는 제주도의 조합들에 전달되고, 나머지 1대는 장안평수리조합에 전달되었다는 보도가 확인되었다(동아일보 1959.11.17.). 1975년에는 서울시에서 서울 동남부에 속하는 성동구 장안동에 위치한 장안평수리조합 산하의 전답 57만 평을 “강남 지역과 더불어” 부도심으로 개발하기 위하여 토지구획정리사업이 실시된다는 보도를 통해서 당시에도 여전히 조합이 운영되고 있었음을 확인

7) 오늘날 농장이었던 자리에는 장안평 중고자동차매매시장이 들어서게 된 이유도 받아있던 이곳이 넓은 공간을 확보할 수 있었기 때문이다(서울특별시 홈페이지).

할 수 있었다(동아일보 1975.06.28.; 동아일보 1975.08.09).⁸⁾

토박이 주민들은 제방공사에 대한 기억이 제법 남아있다. 한 주민에 따르면 네 명 정도의 측량기사들이 자신의 집에서 한두 달가량 묵었고, 측량을 할 때 기사들이 시키는 것을 도와주는 ‘아르바이트’를 하여 수당도 받았다고 한다. 다른 주민은 쪽박산에 흙이 깔여나가면서 형성된 절사면에 사촌형의 스키장비를 갖고서 스키를 탔다가 가파른 경사로 인한 조종의 미숙함으로 “죽을 뻔 했다”는 이야기를 해주었다. 또한 여름에 은행나무 앞까지 물이 차면, 흙을 나르던 트럭들에 장착되었던 예비 타이어를 가지고서 물놀이도 했다. 이는 짧지 않은 공사기간동안 트럭 운전자들도 구마울에서 장기적으로 체류하면서 주민들과 교분을 맺었기에 가능하였다. 당시 탄천제방공사 노임 대가로 나온 밀가루 13만 킬로그램을 횡령한 송파동 동장이 지명수배가 되었다는 신문기사는 탄천제방공사의 규모가 제법 컸음을 유추할 수 있다(경향신문 1967.08.25.; 동아일보 1967.08.25). 이처럼 토박이 주민들이 공유하고 있는 60년대 제방공사에 대한 ‘집단기억’은 70년대 행해진 제방공사만이 대치동의 대규모 단지 개발의 결정적인 토대로 강조하는 시각과 대비된다(예컨대, 김동실, 2006: 10-11).

토박이 주민들은 장안평수리조합이 제방공사와 농지정리를 주도했다는 사실 때문에 이로 인해 만들어진 농지를 “장안평”이라고 불렀다고 한다. 만났던 토박이 주민들로부터는 일제강점기 조선의 경제적 탈취를 위한 목적으로 만들어진 수리조합에 대한 반감을 장안평수리조합을 통해서 확인하지는 못했다. 남북한 지역을 가릴 것 없이 전국에서 발생한 수리조합 반대운동이 경성에서는 발생하지 않았다는 점을 통해서도 당시 경성에서는 수리조합을 둘러싼 정치적 투쟁이 없었고, 결과적으로 주민들 사이에서도 수리조합에 대한 비판적 의식이 형성되지 않은 것으로 추정된다. 이처럼 장안평수리조합이란 이름에서 수리조합이 갖는 식민지의 잔상은 소거되고 토박이 주민들에게는 ‘장안평’이라는 이름과 농지가 남게 되었다.

8) 하지만 토지구획정리사업에서 장안평수리조합은 사업시행자에서 빠지고 서울시가 직접 시행하게 되었다(동아일보 1975.06.28.).



그림 48 서울의 수해피해 보도 기사(동아일보 1972년 9월 9일자)

비록 60년대 만들어진 제방은 수해를 완벽히 방지하기에는 부족하였다. “물에 약한 서울”에는 탄천과 양재천 제방이 있는 대치동 일대도 포함되었다. 수해를 막기에 제방이 “너무 낮아”서 추가적인 제방건설을 필요로 하였고, 1972년 수해를 겪은 이후, 강남구청은 정부에 탄천과 양재천의 제방을 보강하는 공사를 요청하여 조달청의 승인으로 받게 되면서 서울시는 이 지역에 대한 제방공사를 시작하였다(매일경제 1976년 2월 16일).

표 14 탄천 개수연혁

출처: 서울특별시 강남구청, 1993, 416-417쪽 취합

시행년도	공사명	공사개요	공사비 천원	비고
1966	탄천개수	축제 및 호안 : 300m	7,000	안흥공업사
1967	”	축제 및 호안 : 500m	11,000	
1968	”	호안 : 600m	30,000	
1969	”	축제 및 호안 : 800m 배수문 : 1개소	20,000	
1976	탄천고수부지조성	폭 : 80~100m 길이 : 2,300m 규모 : 41,000평	2,500,000	
1977	탄천정비	불 상	300,000	
1978	탄천(대곡교하류) 제방축조	폭 : 6m 길이 : 1,400m	600,000	
1978	탄천제방축조	폭 : 6m 길이 : 1,300m 배수문설치	547,000	
1979	탄천제방축조(1차)	폭 : 6m	1,983,000	
		길이 : 2,150m	1,900,000	
1979	탄천제방축조(2차)	폭 : 6m 길이 : 1,440m	360,000	
1978	탄천정비(올림픽경기장주 변)	포장 : 550ha		

표 15 양재천 개수연혁

출처: 서울특별시 강남구청, 1993, 418-419쪽 취합

시행년도	공사명	공사개요	공사비 천원	비고
1963	양재천보수	호안 : 200m	699	
1964	양재천축제 및 호안	축제 : 270m 수문 : 1개소	2,000	
1964	양재천 개수	축제 : 196m 호안 : 206m 낙차공 : 1개소	3,000	1차추경
1964	양재천 개수	축제 : 1,300m 호안 : 150m	2,913	2차추경
1965	양재천 개수	축제 : 300m	2,000	
1966	양재천 개수	축제 : 600m	4,000	남신토건(주)
1974	양재천 개수공사	제방축조 : 1,430m	183,955	
1978	양재천 하상굴착공사	불 상	불 상	

탄천과 양재천 제방공사가 시작된다는 보도 이후, 서울시는 영동지구의 삼성동~대치동 간 탄천 하류를 주택이나 아파트 단지 활용할 계획을 발표하고, “삼성동과 대치동을 중심으로 한 이 일대를 영동, 잠실 등 강남개발의 중추적 기능을 하도록 유도할 계획”이라고 밝히면서 그동안 영동 제1지구와 제2지구 개발의 열기로부터 상대적으로 주변부였던 대치동까지 언론에 언급된다(경향신문 1975.04.14.; 경향신문 1976.03.22.).

그런데 언론을 통해서 언급된 개발의 공간은 오늘날 대치동의 중심인 은마아파트 일대가 아니라, 경향신문 76년 3월 22일자에 실린 지도에서 보듯이 탄천을 중심으로 대치교, 삼성교, 청담교를 통한 삼성동과 잠실 간의 연결지점과 이러한 연결지점과 인접하여 제방공사로 형성되는 공용부지에 강남경찰서를 비롯한 및 각종 공공시설들이 들어서는 것을 주목하고 있다. 구마을 주민들도 당시 서울시가 언론에서 발표했듯이 제방공사를 통한 개발에 대한 기대감이 직접적으로 대치동은 고려되지 않았으며, 농토의 침수피해를 방지하는 것이 최우선적이었다고 회고하였다.



그림 49 탄천 공용부지 개발 계획도(경향신문 1976.03.22.)

1966년 <남서울신도시계획구상>에서는 잠실 남부에 경공업지역 배치가 고려되었고, 67년의 <한강개발계획>, 69년의 <여의도 및 한강연안개발계획>을 통하여 잠실도를 육속화하고, 부도심으로 개발하려는 계획의 씨앗들이 존재했었다. 결정적으로 1973년 <영동·잠실지구 신시가지조성계획>이 발표되면서 기존에 개발되었던 영동지구와 더불어 잠실지구도 강남화가 진행된다(김진희·김기호, 2010; 김백영, 2017).

70년대 제방공사가 삼성동과 잠실 간의 연결성을 중심으로 개발의 열기가 확산되는 와중에서도 대치동의 중심은 여전히 주변부에 속하였다. 하지만 대치동이 관련된 보도에서 언급이 되기 시작했다는 의미는 앞으로 강남 개발의 주변부였던 대치동으로도 개발의 열기가 확산될 것이라는 기대감을 갖기에 충분하였다. 다음 장에서 살펴보면 한보그룹의 창업주인 정태수는 대치동으로 향한 개발의 열기를 잡는데 성공하게 된다.

3.2. 대치동 ‘아파트 공화국’의 시발점, 한보 은마아파트 단지



그림 50 대치역 지하철 승강장(황진태 2017.11.14. 촬영)(사진교체함)

대치역 승강장에 하차하면 <그림>처럼 한보그룹이 협찬한 오래된 벤치들이 있다. 강남의 다른 역들에서는 세련된 디자인, 인체공학적으로 편하게 만든 벤치들로 바뀌어 있지만 대치역에는 아직도 1990년대 후반 부도를 맞아 몰락한 한 재벌기업의 흔적이 고스란히 남아있는 것이다. 이 한 장의 사진을 통해서 은마아파트와 은마아파트를 건설한 한보그룹이 대치동에서 차지하는 위상을 짐작할 수 있다.

서울특별시 강남구 대치동 316에 위치하고, 14층 아파트 28개동, 4,424가구를 수용하는 은마아파트 단지는 1978년 5월 27일 사업승인을 취득하고, 79년 9월 3일에 준공되면서 매우 짧은 시간에 “영동에 대규모 아파트단지”를 짓게 되면서 은마아파트를 건설한 한보주택은 언론과 업계의 큰 주목을 받게 된다(매일경제 1878.06.03.).

앞서 언급했듯이, ‘말죽거리 신화’와 같은 강남의 지가폭등이 진행되고 있었던 1970년대 후반에 대치동에서 은마아파트 단지와 같은 대규모 아파트 단지가 건설되는 것이 가능했던 요인은 크게 두 가지를 손꼽을 수 있다. 첫째, 다른 강남 지역에 비하여 여전히 낮은 지대를 유지하면서 ‘강남 개발의 주변부’로서 대치동의 위치성과 둘째, 결국 ‘강남 내부의 최후의 개발예정지’로서 대치동이 개발될 수 있는 택지를 조성하기 위한 토목기술(제방공사 포함)의 투입이 동반되었기 때문이다. 하지만 이러한 구조적인 조건으로만 왜 하필 당시 현대건설과 같은 유력한 재벌건설회사가 아니고 신생기업인 한보주택이 은마아파트와 같은 대규모 아파트단지를 건설하는 것이 가능했는지를 설명하는 데는 한계가 있다. 즉, 은마아파트를 건설한 한보주택과 창업

주인 정태수를 좀 더 접근함으로써 대치동 은마아파트 건설을 설명하는데 빠져있는 퍼즐 조각을 맞출 수 있을 것이다.

기존에 재벌 대기업을 연구할 때는 기업 자체적으로 창업배경부터 현재의 활동까지 기업의 역사를 기록한 책을 참조하는 것에서부터 시작한다. 하지만 재계랭킹 30위까지 올랐었던 한보그룹은 1974년에 설립된 한보상사부터 시작하여 적지 않은 역사를 갖고 있었지만, 1991년 수서지구 택지 비리 사태, 1997년 외환위기의 전주곡이 된 한보그룹의 부도로 인하여 그 흔한 기업의 역사를 정리한 책 한권도 남기지 못하고 사라졌다. 이 때문에 한보그룹과 정태수에 대한 기억들을 추적하는 것은 단편적으로 소개된 신문기사들에 의존하여야 했다.

정태수는 1923년 8월 경상남도 진주에서 빈농의 장남으로 출생하여 진주농고를 졸업하고 1951년부터 74년까지 세무공무원 생활을 하다가 정년퇴직을 1년 앞두고 대기발령상태로 쉬고 있었던 그는 경북 울진군 후포면에 있는 일제 때 폐광된 몰리브덴 광산을 인수하게 되면서 본격적으로 사업을 시작하고, 무연탄 광산도 사들이면서 큰 돈을 벌게 된다. 그리고 몰리브덴을 해외에 수출하기 위해 한보그룹의 전신인 한보상사가 1974년에 설립된다(매일경제 1997.01.24.; 동아일보 1991.03.01.; 일요시사 2013.04.03.). 78년에는 미국내 몰리브덴 광산의 조업중단으로 수출가가 10배 이상 뛰어오르는 바람에 상당한 수익을 얻기도 했다. 이러한 성공을 바탕으로 정태수는 주택사업에도 관심을 갖게 되었다.

그는 과거의 동료 7명과 공동출자하여 구로동에 위치한 육군보급창기지자리 1,200평을 불하받아 1974년 5월 영아아파트 173가구를 시작으로 삼성동 승미아파트, 사당동 상신아파트, 신림동 미도아파트 등을 성공적으로 분양하게 된다(동아일보 1991.03.01.). 신림동 미도아파트는 분양으로 당시 20억 원의 거액을 벌게 되니 그동안의 고생이 힘들어서 사업을 접을 생각을 했었을 정도로 주택사업은 성공적이었다(매일경제 1994.09.16.). 짧은 기간에 아파트 건설 및 분양이 연이어 성공하면서 업계에서 인지도가 빠르게 쌓여갔고, 76년 11월에는 삼안건설을 흡수, 합병하여 한보상사에서 한보주택으로 기업명을 바꾸면서 한보는 주택사업을 기업의 핵심 사업으로 간주하게 된다(매일경제 1976.12.14.).

永東에 대규모 아파트단지

校賣住宅

大峙洞에 4천3백68가구着工

민간업체로선 最大규모
7월분양, 79년 3월完工

【서울 6월 3일 특파원 특보】 서울 서남부 대峙洞에 4천3백68가구를 수용하는 대규모 아파트 단지가 착공됐다. 이 단지는 민간업체로선 최대규모로, 7월 분양을 시작하며 79년 3월 완공될 예정이다.

이 단지는 대峙洞에 4천3백68가구를 수용하는 대규모 아파트 단지가 착공됐다. 이 단지는 민간업체로선 최대규모로, 7월 분양을 시작하며 79년 3월 완공될 예정이다.

그림 51 은마아파트 공사 보도기사(매일경제 1978년 6월 3일 매일경제)



그림 52 대치동 부근 항공사진 (서울특별시 항공사진 서비스, 1976)



그림 53 은마아파트 항공사진 (서울특별시 항공사진 서비스, 1980)

가난한 세무공무원에서 미다스의 손으로 등극하며 입지전적인 인물이 된 정태수는 보다 큰 물고기를 낚으려 하였고 현재의 은마아파트가 건설될 대치동의 농지에 주목하게 된다. 정태수가 어떠한 경로를 통해서 대치동 택지를 구입하게 되었는지는 정확히 파악하기 어렵다. 은마아파트 건설이 있기 전인 1976년 7월에 촬영된 항공사진에서는 60년대 쪽박산이 깎인 흔적을 확인할 수 있고, 양재천 지류가 지금의 은마아파트 부지를 관통하여 탄천 쪽으로 흐르는 유로와 유수지가 있음을 확인할 수 있다. 탄천에 제방공사를 하였더라도 농지를 가로지르는 유로의 존재는 여름철 호우로 인하여 주변 지역이 침수가 될 수 있음을 추측할 수 있다. 이 유로를 중심으로 농지들이 펼쳐져 있다. 항공사진이 촬영된 같은 해 6월, 한보주택은 영동 제2지구의 추가토지구획정리사업 지구였던 대치동 31번지에 480가구 규모의 대치동 동원아파트를 착공하여 같은 해 전량 분양에 성공한다(매일경제 1976.12.03).

기존에 출간된 몇몇 문헌에서는 정태수는 탄천제방이 구축된다는 정보를 미리 입수해서 은마아파트 단지가 세워질 부지 7만여 평을 구입했을 것이라고 보고 있다(김대중, 2005; 한중수·강희용, 2016: 162). 하지만 미리 정보를 알았다는 주장을 뒷받침할 자료는 존재하지 않는다. 토박이 주민들 중에서는 한보 측에서 농지를 구입하는 광경을 기억하고 있었다. 나중에 수서 지구 택지 비리사태를 통해서 확인할 수 있었던 정태수의 로비능력을 상기하면, 서울시의 가까운 공무원을 통하여 정보를 입수하는 것이 어렵지는 않았을 것이다(동아일보 1995.10.31.). 서울시가 추진한 70년대 제방축조는 농지개량이 목적이었던 만큼 대규모 아파트단지를 조성할 만큼의 안정적인 택지는 아니었을 것이다. 한 토박이 주민은 한보는 신림동 미도아파트를 건설하는 과정에서 산을 깎아서 확보한 흙을 대치동으로 운반했다는 증언도 했지만, 현재 확인되는 은마아파트는 저지대에 위치하고, 완공 이후 지속적으로 침수에 노출되었었다는 사실을 통해서 그러한 복토작업이 침수를 막는데 충분하지는 못했던 것으로 보인다.

당시 한보주택은 총 공사비 중에서 1450억원중에서 20억 원만을 보유하고 있었다. 정태수는 본인의 입으로 “땅주인들에게 계약금만 주고 만일 분양에 실패할 경우 계약금은 포기하겠다고 약속, 땅사용승낙서만 받아 아파트 부지를 확보할 수 있었다”고 발언하였다(매일경제 1994.09.16.). 1978년 8월 정부의 부동산투기억제조치로 인하여 부동산 시장이 냉각되면서 분양에 차질을 빚자 자금난에 빠지게 되면서 자살을 고민하기도 했지만, 같은 해 11월 대한노인회 중앙회관을 지어서 기증(공사비 2억 6천여만원)을 하면서 박정희 대통령으로부터 대통령표창을 받은 것을 계기로, 이후 당시 기업인들 중에서는 드물게 박대통령의 친서를 받게 되어 은행에서 거액의 대출을 받을 수 있었다(매일경제 1978.11.17.; 동아일보 1991.03.01.). 제2차 오일쇼크로 화폐 가치가 떨어질 것으로 예상하여 현금보유를 줄이고 현물에 투자하려는 환물심리로 인하여 아파트 시장이 다시 가열이 되면서 최대 규모의 아파트 단지를 짓게 된 한보

그룹은 급속하게 성장하게 되었다(매일경제 1997.01.24.). 이처럼 은마아파트를 발판으로 성장한 한보그룹은 부도가 나기 전까지 본사를 은마아파트 상가에 두었던 것은 풍수지리를 믿었던 정태수 회장이 “터가 좋다”는 이유로 이 자리를 고집했기 때문이라고 한다(경향신문 1997.01.25.). 부도 이후, 정태수는 한동안 은마아파트 상가에 사무실을 한동안 갖고 있으면서 은마아파트에 대한 애정을 가지고 있었던 것으로 보인다.



서울 대치동 은마아파트단지내에 있는 한보그룹 사옥. 평소 미신이나 풍수지리 등에 관심이 많은 鄭泰守 회장은 사세 확장에도 불구하고 「터가 좋다」는 이유로 이곳을 고집하고 있는 것으로 알려졌다. <高宅鎮기자>

그림 54 은마아파트 상가내 한보그룹 사옥(경향신문 1995.10.31.)

수해에 취약하고 농사를 짓기에 어려운 버려진 땅에 가까웠던 대치동 땅은 60년대 구마을 사람들의 번영을 막는 쪽박산을 허물어 제방을 만들고, 70년대에는 한 민간 기업의 사업수완을 통하여 국내 최대 규모의 아파트단지를 건설하게 되면서 그야말로 상전벽해(桑田碧海)를 이루게 된다. 80년대에 들어서면서 부터는 은마아파트 단지를 중심으로 여러 아파트단지들이 밀집되면서 강남의 대표적인 ‘아파트 공화국’으로 발돋움하게 된다.

3.3. 대치동 ‘아파트 공화국’의 변천

3.3.1. 아파트 공간의 확산

대단지 아파트는 대치동의 ‘얼굴’이라고 할 수 있을 정도로 상징적인 공간이다. 2015년 기준 대치동 내 주택의 75.6%가 아파트이며, 이는 2000년대 초반 다세대주택의 증가로 그 비중이 줄어든 결과이다. 그럼에도 이는 전국과 서울시의 아파트 비중(59.9%, 58.6%)에 비해 여전히 높은 수치이며, 2000년대 들어서도 절대량의 증가는 다세대 주택의 그것과 유사한 수준이다.

표 16 대치동 종류별 주택수 변화(1990-2015)

연도	1990	2000	2005	2010	2015	비(2015/1990)
단독주택	1,370 (7.6%)	1,129 (6.0%)	832 (3.7%)	876 (3.6%)	681 (2.8%)	0.50
아파트	15,156 (83.8%)	15,938 (85.0%)	17,168 (76.0%)	18,790 (76.2%)	18,557 (75.6%)	1.22
연립주택	1,136 (6.3%)	1,045 (5.6%)	732 (3.2%)	920 (3.7%)	544 (2.2%)	0.48
다세대주택	226 (1.2%)	342 (1.8%)	3,672 (16.3%)	3,930 (15.9%)	4,602 (18.7%)	20.36
기타	193 (1.1%)	303 (1.6%)	182 (0.8%)	137 (0.6%)	172 (0.7%)	0.89
총주택	18,081	18,757	22,586	24,653	24,556	1.36

Source: 강남구, 『강남통계연보』, 각년도
 통계청 『주택총조사』, 각년도
 *1995년은 자료 부존으로 추정치임

대치동은 1980년부터 ‘아파트가 많은’ 지역으로 묘사되는데,⁹⁾ 이는 1970년대 후반에서 1980년대 초반에 걸쳐 건설된 대치동 ‘1세대 아파트’의 분양에 의한 것이다. 아파트 준공연표를 살펴보면 1977년부터 1984년까지 분양된 세대수는 14,457가구로 2015년 기준 대치동 전체 가구수(30,791세대)의 절반에 달한다. 이렇게 많은 수의 분양이 가능했던 것은 앞 장에서 서술한 은마아파트(4,424세대)를 포함한 대단지 아파트의 건설 덕이다.

당시 청실아파트(1,378세대), 한보미도1,2차(2,435세대) 등 2017년 현재 국내 최대 대단지 아파트인 잠실 파크리오(6,864세대)에 버금가는 굵직한 아파트들이 세워졌다. 이 과정을 통해 1970년대 중반까지도 절반 이상의 토지가 논밭이었던 대치동은 ‘아파트촌’으로 변모했다. 과거 지형도를 보면 1976년의 농경지가 1983년에는 주거지로, 1995년에는 지금과 유사한 형태로 변화하는 과정이 확인된다.

9) “특히 대치동은 도로변에 벽을 만들 정도로 아파트가 많다.” (<지역별 거래동향 (11) 대치동>, 매일경제, 1980.04.22.)

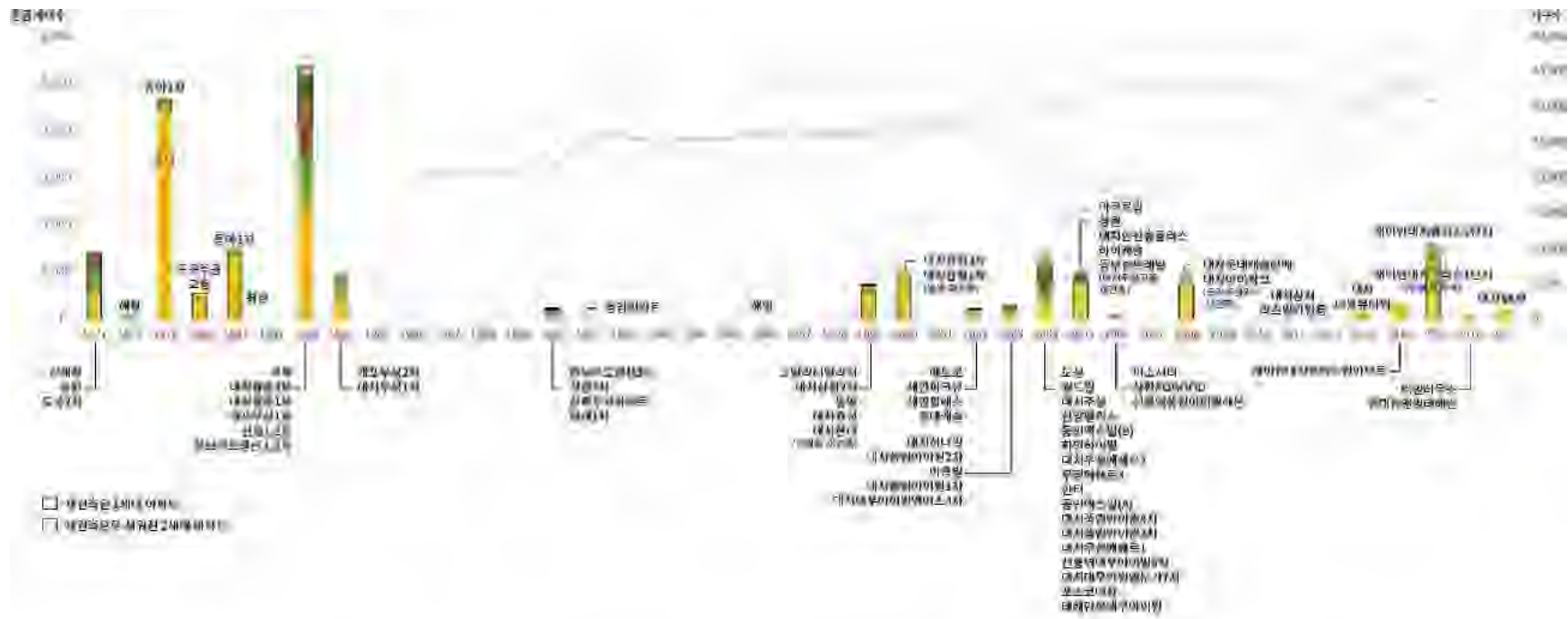


그림 55 대치동 아파트 단지 건설의 주기와 주택 세대수 누적수의 변화 (위 그래프의 데이터에서 재구성)



그림 56 대치동 일대 지도
국토지리정보원, 『지형도』, 각년도, 1:5,000

대치동의 삶을 완전히 바꾸어놓은 '1세대 아파트'들은 2000년대 들어 생애주기를 한 번 마무리하고 있다. 각 아파트단지의 재건축이 시행되거나 본격적으로 회자되고 있는 것이다. <그림>은 사용승인일자별 단독주택 및 공동주택을 나타낸 것으로, 거대 블록에 여러 세대의 대단지 아파트들이 공존하고 있는 것을 볼 수 있다. 2015년에는 과거의 '청실아파트'가 '래미안대치팰리스'로 재건축되면서 1,278세대가 새로이 입주했고, 2017년 12월 현재 은마아파트의 35층 재건축(안)이 전국적인 이슈가 되었다. 대치동의 아파트 공간은 1980년대에 이어 다시 한 번 큰 변화의 시기를 맞이하는 중이다.



그림 57 사용승인일자별 단독주택 및 공동주택(수정 요)
국토교통부, GIS건물통합정보, 2016

3.3.2. 1세대 아파트 단지 형성기의 시대상

1세대 아파트 분양 - 복덕방의 활약

1980년대 초 미도, 선경, 우성 등 대치동의 1세대 대단지 아파트 분양 당시, 은마상가 등지에는 수많은 복덕방이 운영되었다(<그림>). 1985년 공인중개사 제도가 신설되기 전까지 복덕방들은 신고제로 허가를 받았기 때문에 더 많은 수의 업체들이 빠르게 생겨날 수 있었으며, 현재와 같이 ‘부동산’보다는 ‘OO 개발’, ‘OO 소개소’ 등으로 불리는 경우가 많았다.

“대형상가건물이 온통 복덕방들로 차버렸다. 서울 강남구 대치동 은마상가 건물에는 1백5개나 되는 복덕방들이 'XX개발' '○○부동산' 등 거창한 간판을 내걸고 부동산 경기의 '바람'을 노리고 있다. 지난 여름 신개발지인 개포양재지구를 중심으로 일기 시작했던 경기가 일단 주춤해지기는 했으나 이곳 대치동 일대에만 1백80여개의 복덕방이 들어섰다는 강남구청의 집계, 경기가 가시고 나면 이들 소개업자들은 철새처럼 자리를 옮겨가겠지만 아직은 말끔한 상가건물이 부동산백화점으로 문을 연 것 같은 모습이다.”

동아일보, '투기 온상 '복덕방 백화점'된 개발지 빌딩', 1982.10.05.



그림 58 『동아일보』, 1982년 10월 5일, 투기온상 ‘복덕방 백화점’ 된 개발지 빌딩

“그때는 개발, 내지는 소개영업소, 부동산소개소, 전부 이런 상호를 썼다고. 그때는 신고제였으니까. ‘제 신고 몇 호’ 이렇게 나왔으니까. 신고 없이도 그냥 가게 썬팅만 해놓고 장사하는 데도 있었고.”

출처: 50대 남성, 공인중개사 사장

“강남의 복덕방들은 그 규모에 걸맞게 명칭도 「XX부동산」, 「OO개발」 등으로 바뀌어져 버렸다. 또 살집을 소개해줘 착한 일을 한다는 의미로 이름 붙여진 복덕방의 개념도 그 명칭의 변화와 함께 투기를 하는 곳으로 달라졌다.”

『경향신문』, 1983년 4월 25일, 강남 새 풍속도(35) 복덕방 [1] 말죽거리의 마술사

이 중 ‘뺏다방’은 아파트 분양 현장, 주로 모델하우스 주변에 일시적으로 운영되는 이동식 부동산 중개업소로서, 각 집마다 ‘딱지’와 ‘물딱지’를 거래했다. ‘딱지’는 당첨자 발표 이후 아파트 호수가 확정된 입주권을 뜻하며, ‘물딱지’는 청약접수 이후 당첨자 발표가 나기 전 층과 호수가 미정인 1순위 청약통장을 의미한다. ‘딱지’ 혹은 ‘물딱지’의 거래가 성사되면 입주권자(매도인)가 분양 계약 체결 후 그 분양권을 매수인에게 넘기게 된다. 소위 ‘잘 나가는’ 모델하우스 주변에서는 ‘판돌이’들이 ‘딱지’와 ‘물딱지’를 흔들며 손님을 끌었다. 한창 복덕방이 많을 때는 닭장과 소외양간을 ‘뺏다방(이동식 부동산 중개업소)’으로 개조해 몇 달 치 세를 한 번에 내는 ‘깔새’ 임대방식으로 소개소를 운영하기도 했다.

“소위 뺏다방이라는 거는 뭘했냐면, (...) 0순위 통장을 받아가지고 아파트를 당첨받으면, 그 당첨권을 거래한 거예요. 몇 평짜리 몇 동, 몇 호면 피 얼마. 그렇게 한 사람이 20개, 30개 접수증을 받아가지고, 지금으로 하면 분양권이지. 그거를 흔들고 다녔던 거예요.”

50대 남성, 공인중개사 사장

“ 「영업사원00명모집·월수입50만원이상·고졸이상전직세일즈맨환영·연락처55XX85」 지난해 8월 하순 모일간지 광고난에 난 서초동 Y개발의 「판돌이(판촉사원)」 모집 광고 내용이다. 월 수입이 좀 많다는 것 밖엔 얼핏 보기에 여느 회사의 사원모집 광고나 다름없다. (...) 부동산업소의 최말단 영업사원인 판돌이가 하는 일은 아파트 분양 현장이나 모델하우스를 찾아다니며 손님을 끌어오는 일이다. ”아주머님이 갖고 계신 0순위 통장으론 42평형에 집어넣어야 당첨이 가능합니다“ ”아파트에 당첨이 되면 좋은 값에 팔아드릴테니 연락을 주세요“ 판돌이들은 어디에 넣어야 당첨이 될지 몰라 어쩔 줄 모르는 분양신청자들에게 이런 식으로 말을 붙이며 접근, 명함과 팸플릿을 돌리며 고객을 유치한다.”

『경향신문』, 1983년 6월 30일, 강남 새 풍속도(43) 복덕방 판돌이



그림 59 『경향신문』, 1983년 6월 30일, 강남 새 풍속도(43) 복덕방 판돌이



그림 60 한보주택의 미도아파트 분양접수 마감날인 3일
한흥은행 명동지점에 장사진을 친 신청자들
『매일경제』, 1977년 8월 4일자

“아파트 계약 때만 되면 자동차에까지 ‘채권매입’ 간판을 내건 수집상들이 몰려들어 성시를 이룬다.”

매일경제, ‘강남구 대치동 우성아파트 모델하우스 앞에서’, 1984.04.26.



그림 61 강남구 대치동 우성아파트 모델하우스 앞에서
『매일경제』, 1984년 4월 26일자

1세대 아파트 분양 - 분양광고 분석

1980년대 초 주요 신문에는 연이어 아파트 분양에 대한 광고가 실렸다. 이들 광고를 살펴보면 당시 대치동이 어떤 공간으로 묘사되었는지 엿볼 수 있다.

(추후 삽입) 분양광고 추출 및 해석

아파트 개발기 대치동의 풍경

대규모의 인원을 수용하는 아파트 단지가 속속 들어섬에 따라 이들 수요를 뒷받침하기 위한 기반시설이 들어섰다. 먼저 1978년 10월에는 강남 일대 30만 가구에 도시가스를 공급하게 될 대규모 도시가스공장이 착공했다.¹⁰⁾ 이후 1979년 2월에는 강남구가 대단위 아파트에 대한 민원 업무가 폭주할 것으로 예상해 10월 삼성동 분동 전까지 운영되는 테헤란로 이남지역을 관할하는 삼성동 민원분소를 개설했으며,¹¹⁾ 당해 10월에는 ‘새마을 뒷골목정비사업’의 하나로 대치동 428(현 포스코빌딩 주변) 블록 주변 등 뒷골목 정비공사에 착수하기도 했다.¹²⁾

그러나 1970년대 후반까지도 대치동은 도시와 농촌의 풍경이 공존하는 곳이었다. 당시 거주민들은 기반시설의 열악함을 가장 크게 기억한다. 사람들은 비가 오면 “신발에 비닐봉지를 묶은 채로” 비포장도로를 이동해야 했으며, 가로등도 많지 않아 당시 휘문고 학생들은 “일과가 끝나면 손전등을 들고 귀가해야” 했다.

여기 비포장 도로- 보도가 진흙밭- 맞아. 그러니까 삼성역에서 대치동 한 번 내가 걸어온 적이 있어. 버스 연결이 안되가지고 지하철- 그 때는 3호선 연결이 안되었을 때라서 양재역까지 가서 타고 가거나 삼성역, 삼성역까지 오는 버스가 있는데 그 때 왜 한번 걸어 오려고 내려서 한 번 걸어서 되게 그 거리를 내가 만만하게 보고 미도아파트까지 걸어갔는데 그 길, 내가 죽도록 후회하고 다신 안하는 게 뭐냐면 인도가 다 비포장이었어. 근데 그냥 고운 흙길이 아니라 울퉁불퉁 흙길이어가지고 나 그 날 발 완전히 다 망가졌어. 다 까지고 죽는 줄 알았어. 내가 다시는 이 짓 하나봐라 이러면서 이를 박박 갈고 걸어왔는데. 그리고 타워팰리스 그 쪽은 나대지였는데 옛날에 그 전경들, 전경들 버스들 있잖아. 전경버스 거기 주로 많이, 거기 완전 숲이 우거지고 막 그런 데였고 이 동네에 뭐가 없었어.

50대 여성, 대치동 거주자

“길이 없고 이러니까 진창이 진흙이 돼가지고 학교갈 때 비오는 날은 꼭 비닐 봉투를 가져가야 해요. 신발에다 매야 되니까요. 비닐봉지를 묶으면요. 이 발이 미끄러져요 또. 그러니까 아주 살살 잘 와야돼요. 정문으론 못 가고 여기에 후문이 있었어요. 후문으로 빨리 가려고 다 그리로 들어가죠.”

50대 남성, 1979년 당시 휘문고 재학생

10) <서울시 강남에 도시가스공장 착공>, 매일경제, 1978.10.06

11) <대치동 민원 폭주 삼성동 분소 개설>, 동아일보, 1979.02.17.

12) <대치동428 주변 8개 뒷골목을 정비>, 경향신문, 1979.10.09.; <서울시 도시새마을 사업 추진 계획>, 1974, 대통령비서실,

http://theme.archives.go.kr/next/semaul/popup/popDetail.do?e_id=0000006711&flg=Y



그림 62 휘문고등학교 전경(1978)
휘문고 졸업앨범

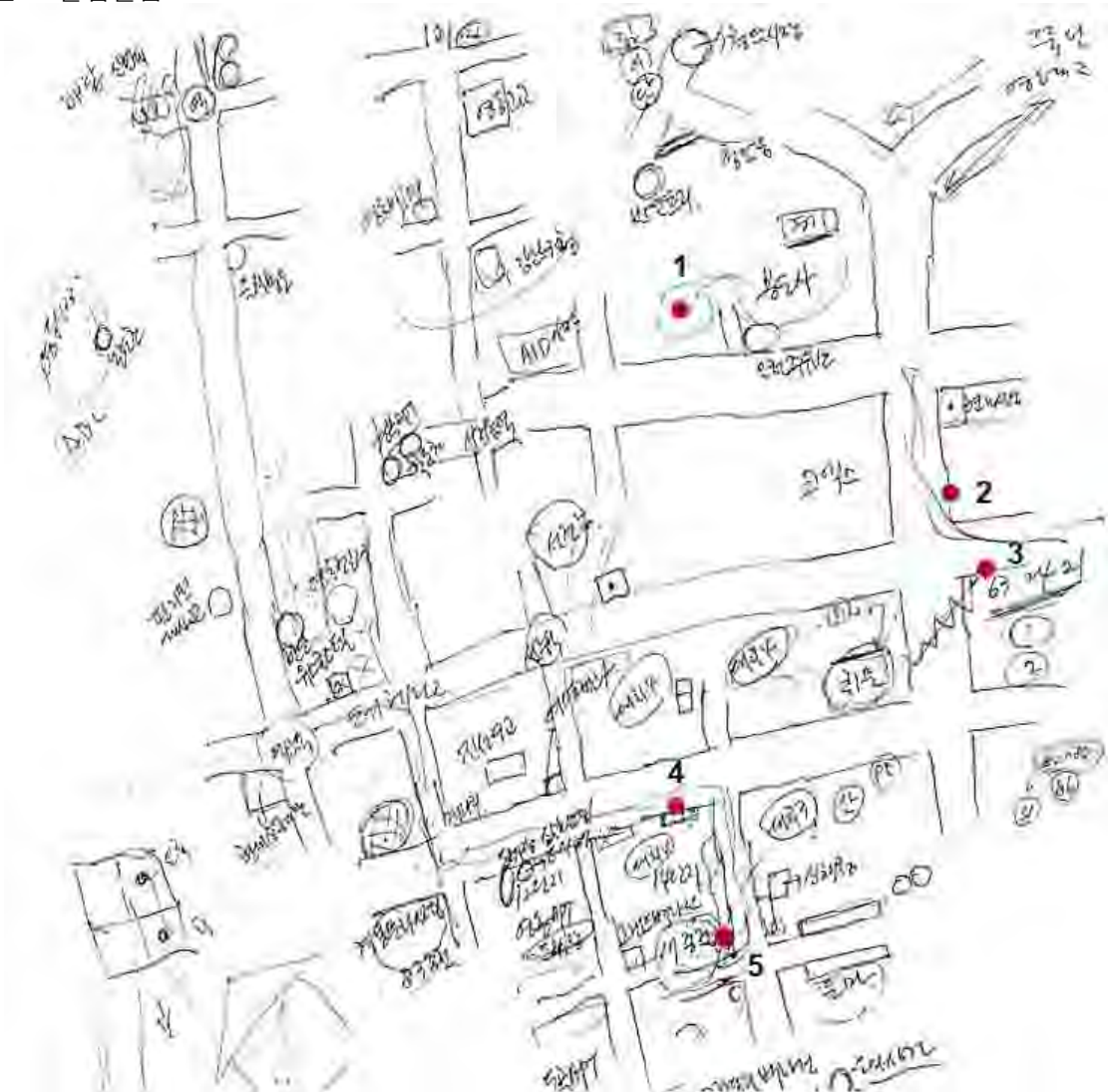


그림 63 대치동 일대에 관한 휘문고 동문의 기억지도 (도로망은 현재 기준)

당시의 풍경을 복원하기 위해 1979년 휘문고에 재학 중이었던 인터뷰이와 기억지도를 작성했다(<그림>). 인터뷰이는 한남대교를 건너오면 ‘언덕배기에만 사람이 살고 있었다’고 기억했다. 당시 이른 시기에 개발 열기를 느낀 사람들은 강북에서 배를 타고 봉은사 근처의 땅을 보러 드나들었다고 한다(<그림>의 1).

“이쪽이 개발된다 그래가지고 땅을 사러 온 거야, 인제. 그때는 신사동 쪽으로 온 게 아니고 뚝섬에서 왔어. 거기서 나룻배를 타고 건너오면 청담동으로 오는 거야, 뚝섬 같은 거. 우리가 보는 이런 배가 아니고 넓다랗게 지금 유람선 비슷하게 생긴 배가 있어. 거기다 사람만 타는 게 아니고 뭐 경운기같은 것도 싣고 그래.”

50대 남성, 과거 대치동 거주민

1979년 당시 휘문고에 재학 중이었던 한 인터뷰이는 “학교 근처에 가게는 막걸리집 한 개, 중국집 한 개가 있었다”고 기억했다. 그의 기억에 의하면 당시 휘문고 일대에 “상가, 그러니까 2층으로 반듯하게 세운, 1, 2층이 모두 가게인 건물”로는 “14단지”(현 대치4동) 상가가 유일했는데(<그림>의 4) 그 건물의 1층에 서점, 2층에 중국집이 있었다고 한다. 당시 역삼동-대치동을 오가는 17번 버스 등이 정차하는 “14단지” 정류장이 이 건물 앞에 있었으며, 역삼동 등 영동 서쪽에서 휘문고로 통학하는 학생들은 필요한 책을 이곳 서점에서 구매했다.

막다른 길에는 넝마주이(양아치)들이 모여 살았다.

서울 대치동 영동5교 아래엔 폐품들이 수북이 쌓여있는 터가 있다. ‘넝마주의 공동체’ 또는 ‘자원재활용연구소’라 불리는 곳이다. ... 강남 주부들이 내다버린 헌옷 40여만 벌 중 1만 벌을 골라 ...’

『동아일보』, 1988년 1월 12일자, ‘넝마대장’ 윤팔병

대치동 초기 아파트의 모습

<그림>은 각각 은마, 선경, 우성아파트의 분양 당시 아파트 도면을 나타낸 것으로, ‘식모방’ 등 현재 용도가 전환되거나 리모델링으로 사라진 공간들이 눈에 띈다. <그림>은 이 중 은마아파트 초기 모습을 그대로 유지하고 있는 한 집으로, 당시의 생활상을 생생히 엿볼 수 있다.

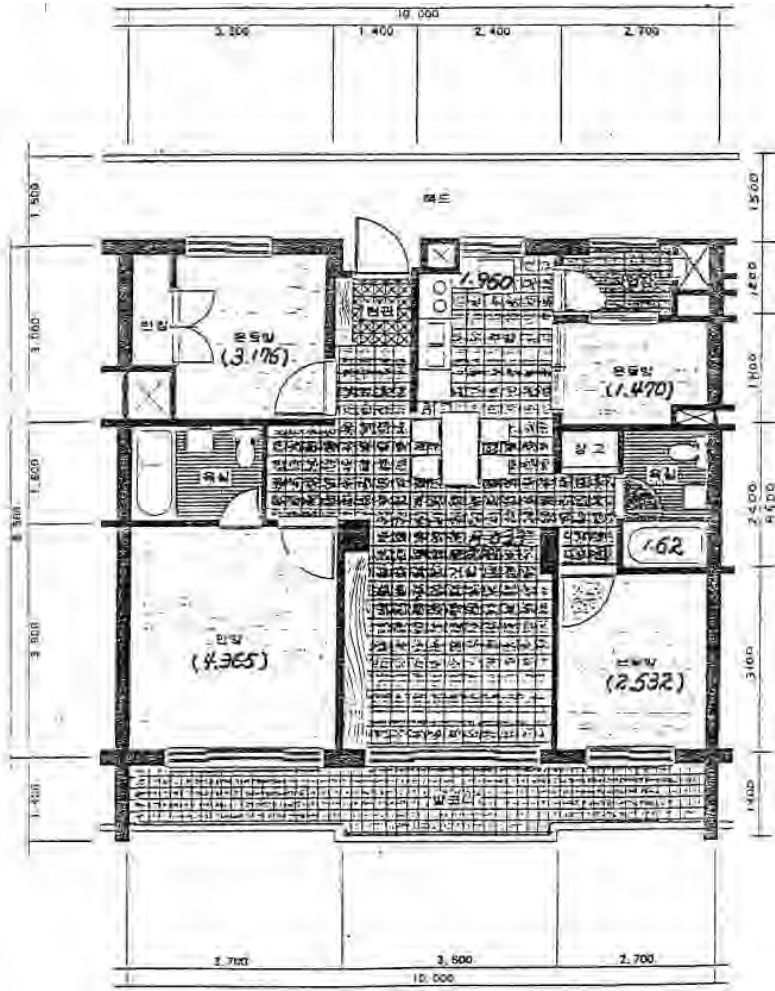
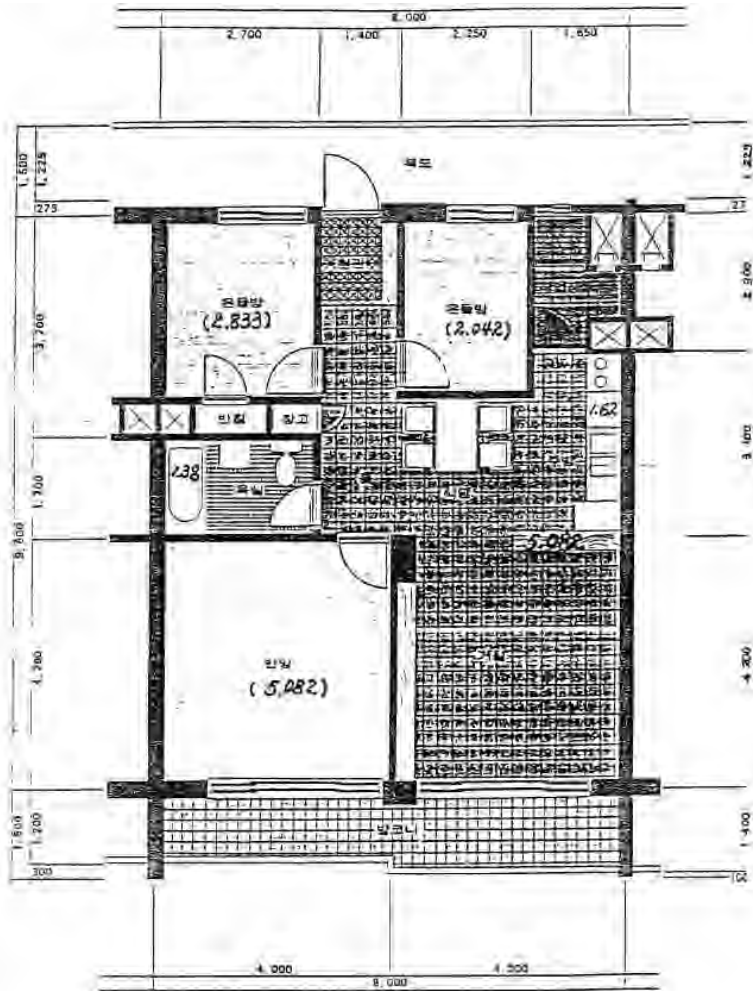


그림 64 은마아파트 초기 도면 (좌: 31평형, 우: 34평형) (은마상가 K부동산 제공)

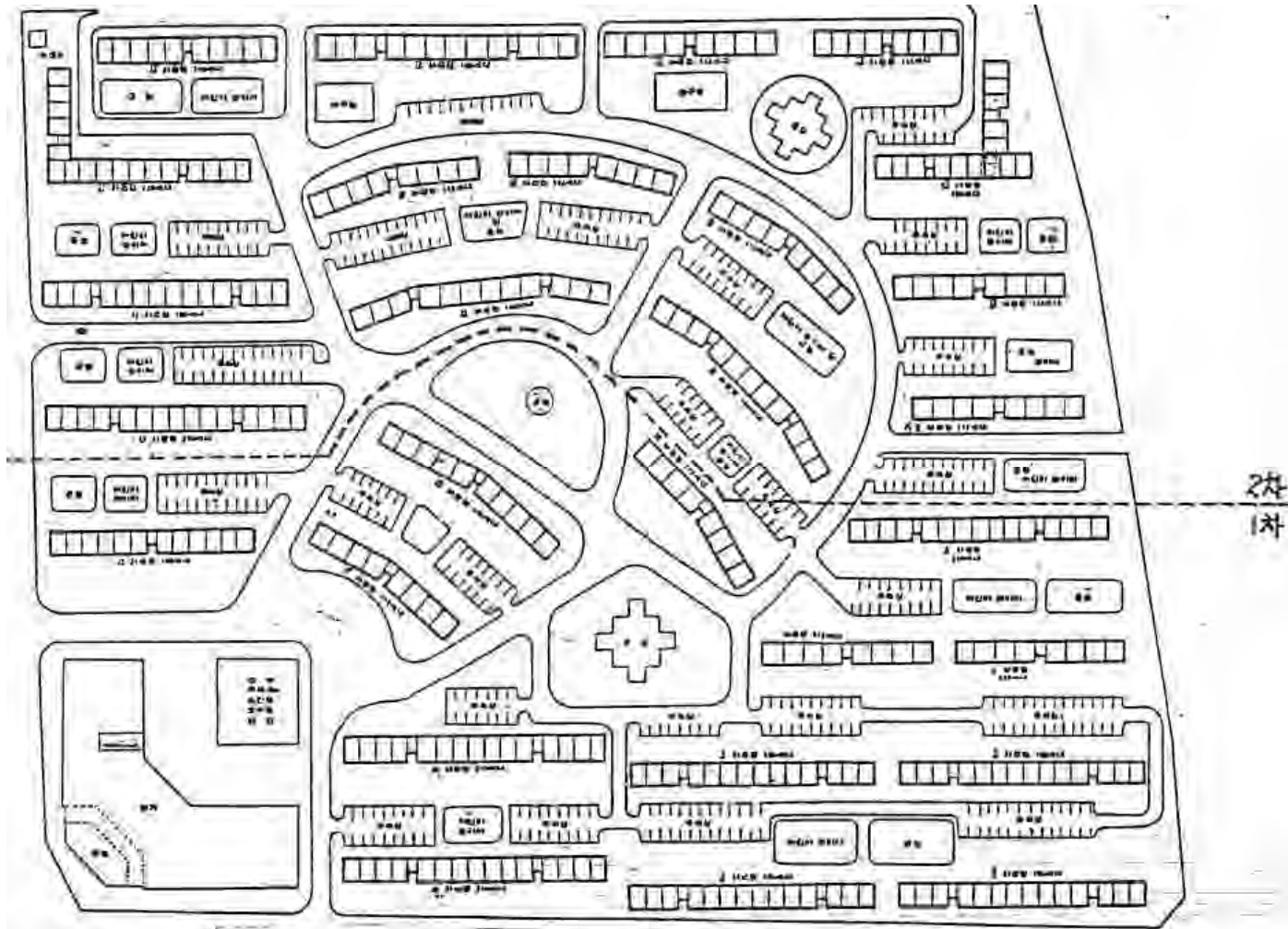


그림 65 은마상가 배치도 (은마상가 K부동산 제공)



그림 66 선경아파트 55평형 초기 도면 (은마상가 K부동산 제공)



그림 68 미도아파트 초기 도면 (은마상가 K부동산 제공)



그림 69 구 신해청 아파트를 재건축한 현대아파트의 분양 광고 (은마상가 K부동산 제공)



그림 70 은마아파트 23동
조사팀 촬영(2017년 10월 18일자)

“라지에터를 덮는 벽돌은 원래 나무장이었는데 첫 입주 이후 초창기에 벽돌로 바꾼
집들이 있었지.”

50대, 여성, 은마상가 인테리어업 운영자

“쪽 타이루라고 처음 입주할 당시에는 5*5, 10*10 타이루로 시공 했는데 이제
30*30, 40*40으로들 해. 라지에터를 바닥 난방으로 바꿀 때는 거실에 마루 대신
타일 까는게 유행했고.”

60대 남성, 한보건설 종사자 / 은마아파트 거주자

3.3.3. ‘아파트 공화국’의 현재: 은마아파트의 재건축

1970년대 말에 건설된 은마아파트는 분양 당시에는 대규모 아파트단지로서 주목받았지만 30여년이 지난 현재는 시간의 흐름을 못 이기고 수압이 약하며, 녹슨 물이 나오고, 그 혼한 지하주차장이 없는 노후화된 아파트 생활의 불편함을 겪게 되면서 또 다시 30여 년 전에 그랬던 것처럼 새로운 대규모 아파트단지 건설과 최고가 분양을 꿈꾸면서 은마아파트 재건축 논의의 불이 지펴졌다.



그림 71 은마아파트의 열악한 주차장 상황 1(2017.12.06. 황진태 촬영)

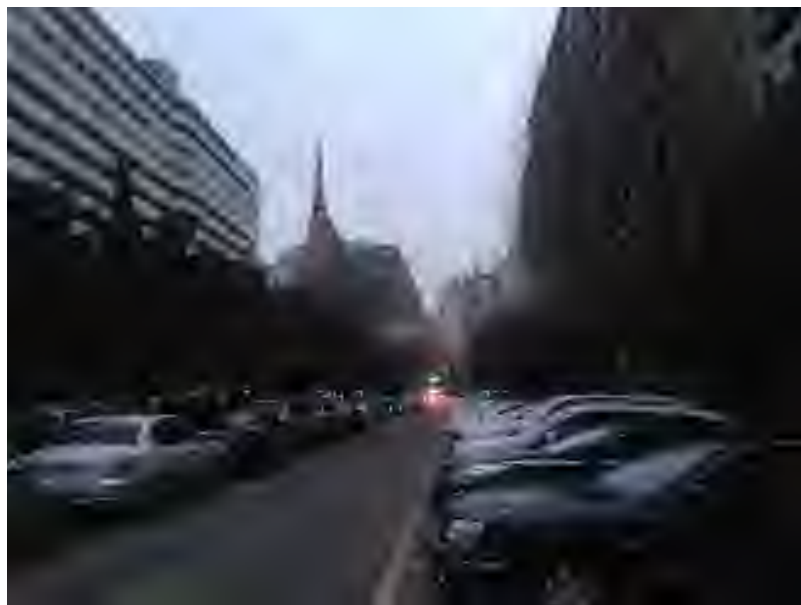


그림 72 은마아파트의 열악한 주차장 상황 2(2017.12.06. 황진태 촬영)



그림 73 2017년 은마아파트 모습 (2017년 차윤희 작가 촬영)

2003년에 재건축조합 설립추진위원회가 설립되었지만 2006년 이후부터 재건축 논의의 속도를 내지 못하게 되었다. 그리하여 2006년 말 은마아파트 95㎡ 기준으로 11억 원대를 호가하던 가격은 2013년 6억 원대로 떨어지기도 하였다. 더구나 2014년 서울시가 발표한 최상위도시계획인 ‘2013서울플랜’은 3종주거지역의 층수를 35층으로 제한했는데, 이는 일반분양을 최대화하여 층수를 49층까지 올릴 계획을 세웠던 은마아파트 지역주민의 입장과는 대립되는 정책방향이였다. 이처럼 서울시와 대립하면서 재건축이 지체되던 상황에서 재건축 추진위는 2016년 9월 설계가가 157억 원에 달하는 국제현상설계 공모를 하였고, 최종 당선작은 네덜란드 유엔스튜디오(UN Studio)와 컨소시엄을 구성한 희림종합건축사사무소의 작품이 선정되었다.



그림 74 국제현상설계 당선작품(출처:
<http://coosha.tistory.com/339>)

국제현상설계가 추진된 것은 서울시청과 추진위 간의 해석차로부터 빚어진 일이었다. 추진위는 서울시가 국제현상공모 설계를 하면 초고층 재건축을 고려할 수 있다고 제안한 것으로 이해하였다. 그리하여 주민투표를 통하여 설계비 지급이 결정되어, 국내현상설계의 약 3배의 비용에 달하는 국제현상설계를 추진하게 되었다. 하지만 서울시청은 ‘차별화된 설계’를 주문한 것이 곧 초고층 재건축을 의미하는 것은 아니라고 반박한다(뉴스 1, 2017.03.01.). 이처럼 은마아파트 재건축을 둘러싸고, 다양한 의견들이 첨예하게 대립되었다.

대립되는 입장들을 소개하는 것은 어느 입장을 옹호하기 보다는 한때 “영동에 대규모 아파트단지”로 이름을 날렸던 은마아파트와 대치동의 미래의 향방과 직결된다. 점에서 다소 길지만 각 이해당사자들의 주요한 입장들을 소개하는 것은 의미 있다. 먼저, 강남구청 도시환경계획국장은 강남구의회에서 아래와 같이 서울시와 추진위 측간의 충돌지점과 추진위에서 국제현상공모를 추진한 이유를 아래와 같이 이해하였다.

“은마아파트 사항에 대해서 제가 잘 알고 있기 때문에 제가 답변드리도록 하겠습니다. ... 구역 지정을 위해서는 시의 도시계획위원회가 통과가 되어야 되죠. 그래서 도시계획 통과하기 전에 우리가 사전에 관련부서들을 다 협의를 거칩니다. 그 과정에서 그 기존 주민들 제안을 보니까 시에서는 지금 일반주거지역 그러니까 3종까지 포함 되죠. 3종 주거지역입니다, 여기가. 은마아파트 가 3종 주거지역인데 35층 이하로 제한이 되어 있어요. 그래서 우리 지금 개포지구가 다 35층 이하로 지금 진행하고 있잖아요? 그래서 그렇게 하고 있는데 은마아파트에서는 그것을 무시하고 주민제안서를 만들 때 일부를 조금 코너같은 데 일부를 준주거로 종 상향을 했어요. 자기들이 준주거 종 상향을 하고 그 다음에 거기다 42층, 47층 이렇게 해서 층수를 오버해 가지고 계획을 해왔습니다, 좀 무리하게. 그래서 지금 시의 정책이나 방향에도 맞지 않고 그래 가지고 지금 담보상태에 빠져있는 것으로 보면 됩니다. 그래서 지금 진행이 안되고 있다, 이렇게 보시면 되고. 그래서 추진이 안되다 보니까 추진위원회에서 그거 국제 현상을 걸었어요. 그것은 어떤 시장님, 시장단하고 협의가 된 것도 아니고 보니까 내부적으로 현상 설계를 하더라도 국제 현상을 하더라도 일단은 그림을 멋있게 그려가지고 한번 시에다가 제시를 해가지고 한번 추진을 해 보겠다, 그런 뜻으로 받아들이면 되겠습니다”(강남구청 도시환경계획국장 배경섭, 강남구의회 회의록 제7대 제251회 제2차 복지도시위원회 2016.9.6.).

다음으로는 은마아파트 지역주민들의 이해를 대변하는 서울시의원이 서울시장을 상대로 한 서울시의회 발언이다.

“자, 이제 18년 만에 산전수전 다 겪고 서울시에 어떻게 또 강남구에 해서 상정이 됐습니다. 장시간에 걸쳐서 시정질문도 했고 시장님 면담도 했고 토론회도 해 봤고 집단시위도 해서 5,000명씩 했고 국제공모도 했고 그야말로 눈물 없이 볼 수 없습니

다. 영화가 아니고 눈물 없이 볼 수 없는 이런 피나는 노력을 했어요. 그래서 우리 시장님 스카이라인과 디자인 특화를 위해서 성냥갑을 피하기 위해서 서울의 얼굴을 바꿔보려고 중앙에다 다소 6개 동만 높였어. 그리고 고액설계비 들어서 국제현상. 이제 정비계획 제발 통과 좀 시켜 주십시오, 시장님. ... 끝으로 서울 미래의 선진주거 문화와 은마아파트 계획의 작품성에 대해서 마지막으로 한번 논해 볼까 합니다. 수익성은 없지만 재건축지역 주민들께서는 이토록 험난하고 고달픈 재건축을 왜 선택해서 이 어려운 고개를 넘어가야 할까요? 이제는 시장님 말씀처럼 성냥갑 주거문화는 꼭 고쳐야 됩니다. ... 이제 곧 이 도심으로 세계 관광 인파가 몰려올 거고 지금도 강남으로는 1년에 20만, 30만씩 의료관광이라든지 모든 관광인파가 몰려오고 있습니다. 그런데 그때 우리 서울에서조차 이 추악한 경관, 박스형 성냥갑 주거문화 계속 보여줘야 되겠습니까, 시장님, 그리고 여기 계신 공무원 여러분? 제가 파리나 샌디에이고에 가봤는데요 같은 건물이 하나도 없어. 전부 다 작품이야. 왜 우리는 작품은 못할망정, 이렇게 지어야 돼요, 이렇게. (자료화면을 보며) 보세요, 이렇게 정도는 지어야 되잖아요? 그림이 아닙니다. 시장님이 허가만 내주시면 이렇게 짓겠습니다. 시장님, 공공이 앞서서 이런 일을 해야 되는데요 지금 우리 주민들께서 직접 하는데 이 못난 35층 층수 규제 가지고 이것을 만든다면 하늘이 가만히 있겠습니까, 천벌을 내리지”(서울시의원 이석주, 서울시의회 회의록, 제9대 제274회 제3차 본회의 2017.06.14.).

이러한 상이한 시각의 충돌은 결국 서울시 도시계획위원회가 49층 안을 ‘미심의’로 판정을 내리게 되고, 2017년 10월 주민투표에서 소유주 4,803명 중, 71%가 35층 재건축에 동의하게 된다. 기존에 고수하던 입장과 다른 입장이 나오게 된 이유는 아파트 건물이 더욱 낡아졌고, 지난 십 여 년간 재건축 조합 결성이 어려웠던 경험을 바탕으로 재건축의 불확실성보다는 사업속도를 선택할 것으로 보인다(은마아파트 주민 인터뷰 2017년 11월). 추진위에서는 서울시가 49층 안을 받아들이지 않을 가능성이 높다는 점을 고려하여 대외비로 하여 35층에 대한 수정설계안도 희림건축사무소에서 추가적인 설계비 지급 없이 요청을 했었다(은마아파트 주민 인터뷰 2017년 11월). 그리하여 주민투표 결과에 따라서 신속히 35층 설계안을 서울시 도시계획위원회에 제출할 수 있었다.

3.4. '아파트 공화국'의 일상: 아파트 상가

대치동의 주요 상가

은마상가, 남서울상가, 신해청상가, 그랜드백화점, 우성쇼핑센터...



그림 75 대치동 일대 주요 상가 (1987) (출처: 강남구, <구민생활백과>)

표 31 1978년 대치동 주요 상가 점포

출처: 한국광고개발공사, 1978 도곡 대치동 생활정보

상호	취급품목	전화번호	상가
우진개발	부동산	56-4386	남서울종합상가
한림지물포	지물		남서울종합상가
안상규외과의원	병원	58-5156	남서울종합상가
유락영양센터	경양식		남서울종합상가
남서울개발	부동산	56-0492	남서울종합상가
새서울개발	부동산	56-2904	남서울종합상가
정동개발	부동산	56-6458	남서울종합상가
초원약국	약국		남서울종합상가
풍진부동산	부동산	57-8086	남서울종합상가
백중한의원	한의원	57-8554	도곡국민학교옆
도곡이삿집	이삿집	57-1114	도곡국민학교옆
한국화장품삼성대 리점	화장품	58-2160	도곡국민학교옆
이용일소아과	병원	56-4234	도곡국민학교옆
경부지물포	지물포	56-0036	도곡국민학교옆
경부부동산	부동산	56-0036	도곡국민학교옆
성심	통닭생선회	56-2135	도곡국민학교옆
고은교회	교회		도곡국민학교옆
영동쌀,연탄	쌀, 연탄	57-9018	도곡국민학교옆
미락	한식	58-6168	도곡국민학교옆
삼신장식	카텐	58-3484	도곡Building옆안내
한양전화,지물	전화, 지물	58-0044	도곡Building옆안내
한양부동산	부동산	56-2500	도곡Building옆안내
문내과의원	병원	58-9610	도곡Building옆안내
동양가구교환센터	중고가구	58-3948	도곡Building옆안내
개나리이삿집	이삿집	58-7632	도곡Building옆안내
중앙테니스클럽	테니스장	58-3478	도곡Building옆안내
이강문병원	병원	56-2196	신해청 Apt 상가
형제세탁소	세탁	58-2049	신해청 Apt 상가
대원장	중화요리	56-4093	신해청 Apt 상가
고려개발	부동산	56-2863	신해청 Apt 상가
신해청정육점	정육	57-6660	신해청 Apt 상가
은마부동산	부동산	58-5379	신해청 Apt 상가
새마을부동산	부동산	56-0983	신해청 Apt 상가
성화부동산	부동산	57-4106	신해청 Apt 상가
성아부동산	부동산	58-7513	신해청 Apt 상가
동아개발부동산	부동산	57-3955	신해청 Apt 상가
성도한의원	한의원	58-8281	14단지 주변 상가
강남쌀상회	미곡상	57-4200	14단지 주변 상가
남경건축	건축설계사무소	57-6500	14단지 주변 상가
동아이발관	이용원		14단지 주변 상가
별다방	다방	57-3009	14단지 주변 상가
원일약국	약국	58-6309	14단지 주변 상가
대치공사	부동산	58-1646	14단지 주변 상가
정우개발	부동산	58-5247	14단지 주변 상가
뽕빠이	맞춤전문		14단지 주변 상가
아미장식	카텐, 카페트	56-0582	14단지 주변 상가

성창공업사	건재,건설		14단지 주변 상가
새마을사진관	사진	58-6276	14단지 주변 상가
국일전기	전자제품	58-2337	14단지 주변 상가
성림미술원	학원	57-7415	14단지 주변 상가
대양면옥	한식	58-0553	14단지 주변 상가
왕호체육관	체육관		14단지 주변 상가
새사랑다방	다방	57-8902	14단지 주변 상가
늘벗미용실	미용원		14단지 주변 상가
구룡반점	중화요리	57-4012	14단지 주변 상가
동남소개업소	부동산	57-6083	14단지 주변 상가
제일사부동산	부동산	58-1842	14단지 주변 상가
안흥사부동산	부동산	58-6572	14단지 주변 상가
형제사부동산	부동산	58-6276	14단지 주변 상가
제일사	DP&E	58-1842	14단지 주변 상가
우일화원	화원	58-5958	14단지 주변 상가
우일사부동산	부동산	58-5958	14단지 주변 상가
관인청운음악학원	학원	57-9835	14단지 주변 상가
대치정육점	정육	57-5289	14단지 주변 상가
대치여관	여관	58-3103	14단지 주변 상가
대치목욕탕	목욕탕	57-7931	14단지 주변 상가
동부부동산	부동산	57-6146	14단지 주변 상가
밀밭	경양식	57-4416	14단지 주변 상가
대호지물포	지물	57-7833	14단지 주변 상가
조일사	부동산	58-1064	14단지 주변 상가
대성사	부동산	56-1984	14단지 주변 상가
청산반점	중화요리	58-7944	14단지 주변 상가
신광목재	목재	57-3827	14단지 주변 상가

- 대치동 일대의 상가에는 해외 프랜차이즈 패스트푸드점의 본점이 들어올 정도로, 대치동은 인구와 구매력이 있는 지역이었음.

- ‘최근 뽀빠이 치킨이 선경상가 내에 대형점을 개점했고 하디스 등이 대형입지를 모색 중인 것으로 알려졌다. 기존 업소 외에 그랜드백화점과 은마아파트 북쪽으로 이어지는 대로변의 빈 땅들이 대형 업소 개점의 여건을 안고 있다는 점도 이 지역 외식업계의 큰 변수’ (매일경제 1992년 2월 20일자, ‘최고의 맛 외식산업 메카’)

- 한티역 동쪽의 현재 롯데백화점은 아파트 형성기 초기에 그랜드백화점이었으며 14년 간 유지되다가 2000년대 초반에 롯데백화점이 되었음.

- 1986년 4월 29일 그랜드백화점 개관 (동아일보 1986년 4월 29일자, ‘백화점 레저시설 경쟁’)

- ‘휴일에도 근무를 해야 하는 백화점 여종업원들을 위해 마련

- 되는 레크리에이션 프로그램이 큰 인기를 끌고 있다. 이 같은 프로그램은 매주 일요일 오전 개장 직전에 열려 고객을 맞이하기 전 종업원들의 쌓인 스트레스를 미리 풀고 근무 의욕을 고취시키는데 톡톡히 기여하고 있다는 것. ... 이날 행사엔 “그댄 봄비를 무척 좋아하나요”를 부른 혼성듀엣의 가수 양현경씨가... 이날 특히 발군의 춤솜씨로 동료들의 부러움을 독차지한 나은숙씨(22)는 ...’ (동아일보 1992년 4월 8일자, ‘손님 맞이 전 디스코파티’)

- 2000년 6월 16일 롯데백화점 강남점, 구 그랜드백화점 인수하여 개점

- 2000년 롯데백화점의 개관으로 인해 은마상가 일부 점포 운영자들은 위협을 느꼈음.

- ‘강남구 대치동 은마아파트 상조회 소속 상인 2백 71명을 강남 일대 소상공인들은 이 같은 대형 백화점들의 변칙적인 상권침해를 중지해줄 것을 관계 요로에 진정하는 등 물의를 빚고 있다’ (동아일보 1989년 10월 14일자, ‘백화점 셔틀버스 변칙운행’)

- 한편 롯데백화점에 비해 코스트코의 개업은 은마상가 지하 점포들에 큰 위협으로 다가오지 않았다고 함. 판매 품목을 기준으로 은마상가-롯데백화점은 경쟁 관계가 일부 형성되는 것으로 보임.

- 남서울상가

- 예전의 남서울상가는 지금 은마상가처럼 업종이 다양하고 사람도 꽤 있었던 시절이 있었음. “언젠가 지하에 가보니 폐허가 되어있더라고.”

- 남서울상가의 흥망은 시점으로 보면 청실 래미안 재건축이 기점이 된 것 같음.

(선경) 입주민 의견에 따르면, 주민 대부분이 떠나면서 단골을 잃게 된 것과 월세가 높아진 것이 원인일 것으로 추정됨.

○ 현재 남서울상가를 이용하는 고객은 상가에 직접 인접한 아파트 주민뿐 아니라 인근 아파트 주민들도 있음. 소비자(주민)에 따르면, 세탁소, 수선집 등의 물가가 주변 재건축 상가들에 비해 저렴하기 때문에, 픽업 서비스를 통해서라도 남서울상가, 청실상가를 이용하기도 한다고 함.

남서울종합상가분양중

○위치 : 서울특별시 강남구 도곡동 416부러
 ○면적 : 약 657평 집포 및 수퍼마켓

대형 남서울 종합상가는

○개나리, 영동, 도곡, 해창, 신태령 동원아파트와 14단지, 15단지, 12단지 정중앙에 위치하고
 ○도곡국민학교, 휘문중고등학교, 전선여자중고등학교가 도보로 약 3분거리에 위치하고 있으며
 ○17·63·78·83번 버스정유소가 교통수단으로 인접하여 있고, 급증하는 인구증가와 주민들의 절대부족인 상가실태를 감안하였으므로 부동산 투자가치가 충분한 지역임.

분양문의처 573808 588054 578232

그림 76 1978년 남서울상가 분양 광고 (출처: 동아일보 1978년 1월 26일자)

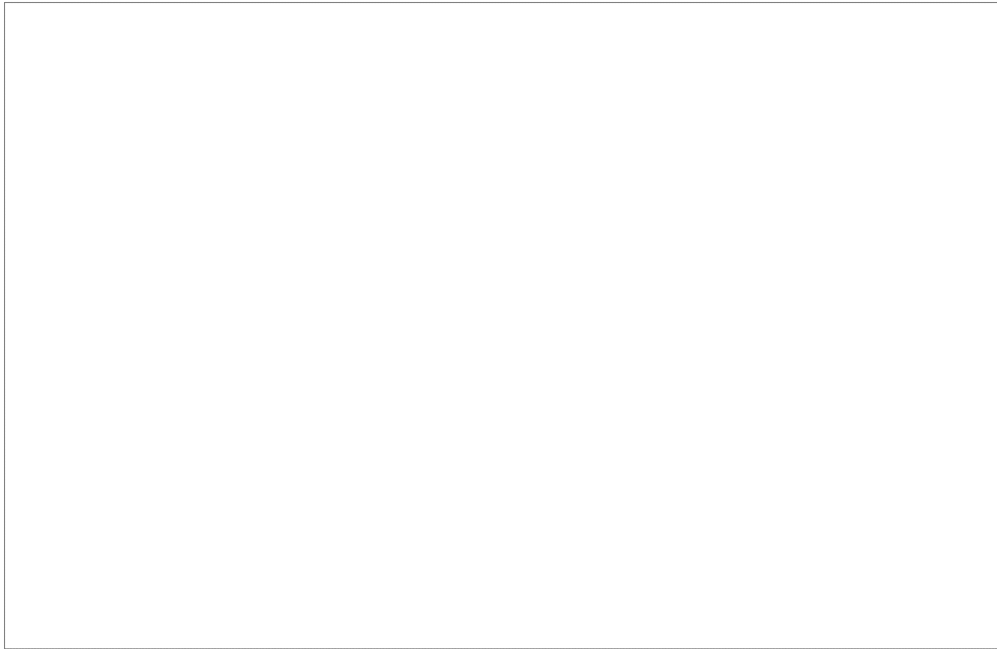


그림 77 대치동 ‘뽀빠이치킨’ (현 파파이스) 본점



그림 78 매일경제 1992년 2월 20일자, ‘최고의 맛 외식산업 메카’



그림 79 2017년 남서울종합상가 (2017 한윤애 촬영)

<직접 인용> 주요 업종에 관한 에덴 인테리어 사장님의 언급
 청실상가도 최선학원이니 뭐니 그리고 거기가 지하엔 옛날엔 김밥집이며 뭐며 많이 활
 성화가 있었는데 요즘은 거의 안그래. 롯데마트 들어오고 그 전부터 별로- 여기 잘 안
 돼. 안되는 거 같아. 그래서 왜냐면 거기 밑에 반찬가게도 되게 유명했는데 반찬가게도
 좀 부실해지는 것 같고. 나부터도 안가니까.

출처: 50대, 여성, 대치동 거주자

표 33 2017년 남서울상가의 층별 업종 구성 (2017년 7월 전수조사)

지하		1층		2층		3층	
업종	점포수	업종	점포수	업종	점포수	업종	점포수
식당	3	부동산	17	학원	12	학원	10
반찬	1	미용	9	사무실	3	독서실	1
떡	1	세탁수선	8	미용	2	스포츠	2
사우나	1	인테리어	6	철학관	2	사무실	1
		식당	6	기타	2	미용	1
		취미	3	식당	1	당구장	1
		의류	3	부동산	1		
		귀금속	3	병원	1		
		편의점	1	독서실	1		
		중고	1	스포츠	1		
		정육	1				
		안경	1				
		심리상담	1				
		사진관	1				
		병원	1				
		문구	1				
		건강식품	1				
		화장품	1				
합계	6		65		26		16
총합계	113						

[은마상가 실측 결과]

은마상가의 시기별 주요 업종과 상가 변화상

- 현재의 은마상가
 - 현재 은마상가에는 497 개의 점포가 있음. 층별로는 지하에 151 개, 1층에 214 개, 2층에 97 개, 3층에 35개의 점포가 있음 (2017년 7월).
 - 업종 구성이 가장 다양한 층은 지하층으로, 창고로 쓰이는 공간 제외하고 36 개의 다른 업종이 있음. 각각 30 개의 업종이 입점해 있는 1층, 29 개의 업종이 입점해 있는 2층이 그 뒤를 따름. 3층에는 3개 업종만이 있는데, 단일 점포로는 규모가 큰 학원이 33개, 독서실이 1개, 운동시설이 1개 있음.
 - 지하 재래시장에는 창고로 쓰이는 공간이 25군데 있음. 식당, 반찬집, 떡집 등 재료를 손질해 다듬는 공간이 필요한 점포에서 가까운 곳을 창고로 사용하고 있는 것.
 - 현재까지 30년이 넘게 영업하고 있는 오래된 점포로는 애주의집(1981년 3월 개업), 마미치킨(1981년 12월 개업), 사랑의집(1983년 10월 개업), 고향집(1989년 10월 개업)이 있음.

○ 은마상가의 점포들은 9시를 전후로 대부분 영업을 마칩. 지하상가 점포들은 8시 30분 정도부터 장을 정리하기 시작함.

표 34 2017년 은마상가 층별 업종별 수 (2017년 6월 전수조사)

지하		1층		2층		3층	
품목	점포수	품목	점포수	품목	점포 수	품목	점포수
창고	25	의류	88	미용	24	학원	33
반찬	19	부동산	31	병원	17	독서실	1
식당	16	미용	17	학원	9	운동	1
세탁수선	11	귀금속	15	식당	5		
떡	9	중고품	8	교복	5		
의류	8	이불	5	귀금속	4		
분식	8	안경	5	의료기기	4		
청과	5	생활용품	4	중고품	3		
의류부속	5	빵	3	의류	2		
정육점	5	약국	3	이불	2		
귀금속	3	인테리어	3	의류부속	2		
곡물	2	여행사	3	서점	2		
건어물	2	꽃	3	공실	2		
이바지	2	세탁수선	3	생활용품	2		
공실	2	한복	2	전당포	1		
보수	2	커피	2	건강식품	1		
소파수선	2	가발	2	인테리어	1		
수입상가	2	병원	2	세무사	1		
커피	2	통신	2	반찬	1		
빵	2	보수	2	창고	1		
건강식품	2	곡물	2	파출부	1		
슈퍼	1	분식	2	철학관	1		
참기름	1	문구	1	커피	1		
문구	1	식당	1	은행	1		
야채	1	스포츠용품	1	한복	1		
미용	1	사진	1	악기	1		
약재	1	가구	1	가구	1		
인테리어	1	슈퍼	1	웨딩플랜	1		

열쇠	1	철학원	1				
중고품	1						
생선	1						
해산물	1						
세탁	1						
카페	1						
방앗간	1						
마사지	1						
이사	1						
합계	151	합계	214	합계	97	합계	35
종합계	497						

- 상가의 관리와 운영

- 은마상가는 초기부터 상가를 개별 분양하였으며 상가 차원에서 업종 비율에 제한을 두는 등의 관리는 하지 않았음. 이는 다양한 업종이 점포 수에 제한없이 입점할 수 있는 배경이 되었으며, 시기별로 업종이 자연 성장, 쇠퇴하였음.

- 초창기 상가 입주자에 따르면, 초기에는 한보가 직접 상가를 관리하며 상인들의 자치권을 인정하지 않던 상황에서 초대 상가번영회장이 한보로부터 자치권을 확보하였음.

- 현재 번영회는 층, 블록 별로 6명 이사 체제로 운영됨.

- 1970년대 후반 (상가 입주 초기)의 교회 강세

- 1979년 9월 상가 입주 2년 만에 은마상가 2층과 3층에 13개의 교회가 생겼다. ‘장로교가 8개로 가장 많고 감리교가 3곳, 침례교 1곳, 교단이 불분명한 교회가 1곳 있다. 이들 교회는 대부분 1천만원 정도의 전세금을 주고 입주해 있는데 크기는 작은곳이 24평 가장 큰 게 50평 정도의 소규모’ ‘낮 예배 때의 경우 11시에 대부분의 교회가 예배를 보아 각 교회에서 부르는 찬송가 소리가 온 상가에 울려 전체 상가가 교회인 것 같은 느낌을 주기도’ ‘상가건물이 마치 “교회 백화점” 같은 인상을 주고 있는 것’ (동아일보 1981년 8월 18일자, ‘한 건물에 교회가 13개’)

<직접 인용> 주요 업종에 관한 에덴 인테리어 사장님의 언급

한 때는 은마상가가 부동산 마을이었다가 인테리어 마을이 되었던 적도 있어요. 옷 마을이었던 적도 있었고. 지하는 떡, 반찬 마을이지. ... 집 고치는 건 원래 구조는 법적으로 바꾸지 못하던 것을 바꾸고 나서 2000년대 전후, 2000년대 중반까지도 울수리를 많이 했지 은마가.

출처: 50대 여, 인테리어업 운영자

- 은마아파트의 생애 주기에 따라 은마상가 생태도 영향을 받았음.
- 분양 당시에 공인중개사 업소가 많았음.
- 1990년대 중반-2000년대 중반까지 은마상가에 인테리어 집이 꽤 많아서 최고 7개였던 시절이 있었음. 2017년 현재는 3, 4개임.
- 아파트가 노후화된 이후, 재건축 논의가 활발해지기 이전의 시기에 “올수리”를 포함한 인테리어업이 성했던 것으로 보임. 은마아파트는 “올수리” 수요가 정점을 찍은 시기가 지나갔고, 미도아파트의 올수리 수요는 여전히 많음.
- 입시 리듬 또한 은마상가 생태에 영향을 끼침.
- 올수리의 연중 최성수기는 겨울방학임. 왜냐면 그 때 자녀 새학기 시작하러 이사오거나, 살던 사람도 온 가족이 장기 해외여행을 떠나면서 집을 맡기고 가기 때문.
- 상가 생태는 업종 간 상호 의존적인 관계를 맺고 있음.
- 한보사옥이 3층에 있을 당시 현장이 아닌 사무실로 출근하는 이들(몇 백 명이었다고(?)함)은 식사를 대부분 상가 내에서 해결했음. 아파트 건설기에는 현장 중에서도 미도 등 가까운 현장에 있는 이들과 지방 협력사에서 한보와 회의하러 온 경우에는 은마상가로 와서 점심을 먹고 가서 장사가 잘 되었음.

<직접 인용> 한보-식당 관계

한보가 그 때 유명했잖아요. 한보 본사가 여기 3층이야. 막 딴 데 다 가서 있어도 본사에도 많이 오고 하니까 막 아무리 해내도 점심 시간에는 족발, 순대국이 자리가 없어서 못 놔. 막 대충 썰어서 주는 거야. ... 쌍용도 짓고 미도도 짓고 하니까 거기서 일하시는 분들 ... 미도나 쌍용이 다 은마 이후에 왔잖아요. 그런데서 이렇게 오는 사람들이 너무 많이 와가지고 PR하고 할 정신이 없는 거예요. 그랬는데 그게 공사가 하나씩 하나씩 끝나면서 '아, 나는 어떡하지' 속으로 걱정을 했죠. 근데 그 동안에, 내가 할 동안에 이게 PR이 됐나봐. 그런 일하는 사람들도 많이 오지만 여기 주부들, 이 동네 사는 주부들 다 오다보니까 그냥 PR이 되어서 그냥 꾸준히. 그 전엔 진짜 잘 됐어요. 지금은 전체적으로 다 불경기지만 이 상가가 우리 뿐이 아니라 이 상가 한 사람들은 진~짜로 돈 잘 벌었어요. 왜냐면 옛날에는, 지금은 강남 세브란스지만 영동 세브란스였잖아요. 삼성병원 중앙병원 이런 데가 초상 나면 영안실. 보통 3일장이잖아요. 그럼 그런 음식을 다~ 가서 하는 거야.

출처: 사랑의족발

○ 은마상가 지하에는 “이바지 네트워크”가 두, 세 개 형성 되어 있음. 이바지 네트워크란 이바지 손님이 이바지에 들어가는 품목 중 하나의 품목을 담당하는 집에 처음 찾아가 구성과 가격을 상담하면, 그 집에서 나머지 품목을 담당하는 집들을 추천, 소개하여 하나의 이바지를 완성하는 것을 의미함. 이바지 상담은 다양한 품종에서 시작하여 나머지 품종을 소개하는 방향으로 진행될 수 있으나, 최근에는 전집을 중심으로 이바지 네트워크가 만들어지는 경향이 있음. 결혼할 신부가 신부의 가족과 함께 전집에 찾아가서 상담하면 “전집에서 오다가 나오는” 것.

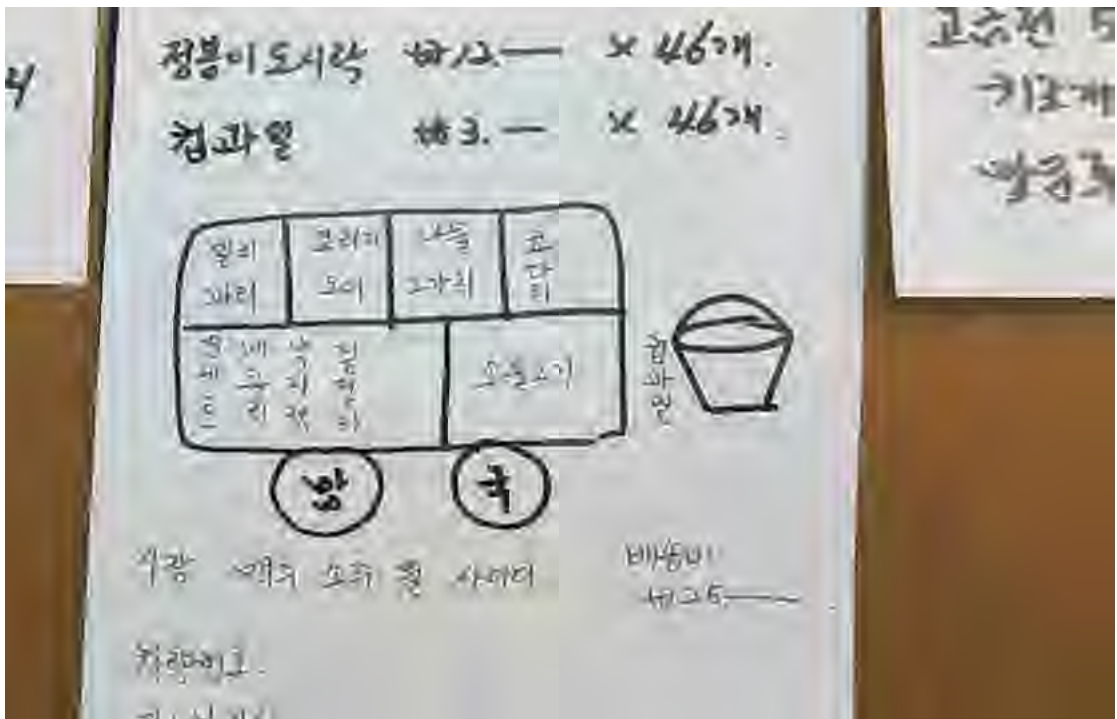


그림 80 은마상가 이바지집 (2017년 한윤애 촬영)

● 지하상가의 경우, 주방-작업장-창고-식사테이블 등 여러 종류의 공간을 사용해야 하는 업종들이 많음. 개업 이후 장사를 하며 공간 확장의 필요성을 느끼다가 가까운 공간의 점포가 장사를 접고 나갈 때 “권리금을 줄테니 상가를 내놓기 전에 나한테 먼저 알려달라”는 식으로 귀땀하여 공간을 확장하는 경우도 있음.

- 상가 내 공식/비공식 네트워크
 - 공식적 조직으로는 상인회가 있음.
 - 한 때 장사 잘 되는 집들끼리 하루에 일수를 조금씩 모으는 “일수계”도 있었음.
 - 은마상가에서 오랫동안 장사를 한 사람들끼리 한 달에 한번 만나서 이야기를 나누는 원로회(비공식)가 있음.

일수 계는 뭐냐면 매일 장사를 해서 처음에는 하루 5만원씩 걷기로 했어. 그러니까 그게 제일 처음에는 걷은 거는 오야?가 먼저 타는 거예요. 예를 들어서 5만원씩 10명을, 50만원을 매일 걷으면 그것도 한 달을 쳐봐. 30일 치면 꽤 많죠. 그럼 그거를 인제 그거는 써. 그럼 공짜로 쓰는게 아니라 자기가 맨날, 오야니까 걷는 대가는 그런 걸로 하고. 그 다음에는 필요한 사람이 이자를 얼마 쓰고서 하는 거예요.

출처: 사랑의족발

- 의류상가로서의 면모, 1980년대부터 수입 의류를 판매하는 점포들이 있었으며 1990년대에는 서울 다른 지역의 상설 할인 의류상가들과 함께 기사에서 언급될 정도로 의류상가로서 면모를 갖추고 있었음.

- ‘현재 의류 아웃렛으로 가장 많이 알려진 곳은 이랜드그룹이 운영중인 아웃렛 2001과 문정동의 아웃렛몰, 서울구로공단지역, 인천남동공단 직영매장 및 은마종합상가 1층, 새로나백화점, 백화점에서 할인점으로 전환한 신촌그랜드마트 등’ (매일경제 1996년 3월 2일자, ‘상설할인점 이용하면 시중 반값’)

- ‘대치동 은마상가에 있는 시대복장에선 주니어복을 30~40%씩 할인판매하며 숙녀복 판매점인 마샬즈에서도 페페·논노·패티 제품을 70%까지 싸게 판다.’ (경향신문 1983년 3월 26일자 ‘바겐세일 소식’ 코너)



그림 81 은마상가 1층 잡화상(2017년 한윤애 촬영)

○ 현재에도 1, 2층에 *개의 의류상가가 있음. 현재의 의류 점포 소비자들은 은마상가를 로데오 거리, 아웃렛과 비교하기도 함.

1층에 옷가게들은 옛날에 대단했지. 구두, 신발 아니 그러니까 구두, 옷. 그것도 약간 백화점보다 저렴하면서 세련됐다 그래가지고 여기 옛날에 대단했어. 애들 어렸을 때는 딸 옷은 상가에 로엠걸즈 가서 사고.

출처: 50대, 여성, 대치동 거주자

은마상가의 점포 매매가 수준, 권리금의 형성과 침체

● 아파트가 미분양이었던 것처럼, 상가도 입주 초기부터 분양 완료된 것은 아니었음.

○ ‘1층이 평당 250만원에서 400만원까지 호가액이 벌어지고 있으며 1층 점포가 5% 정도 남아돌고 있는 반면 2층은 절반이나 비어 있다. (매일경제 1981년 1월 29일자, ‘강남 지역 상가·점포가 남아돈다’)

● 아파트, 상가가 모두 입주하고 유동 인구와 소비력이 뒷받침되며, 상가에는 1983년 이미 권리금이 형성될 정도로 매물이 활발히 거래되었음. 대치동 일대의 개발 속도에 비해 권리금이 빠르게/높게 형성되었다는 것이 초창기 상가 입주자의 의견이며, 권리금은 은마아파트 재건축 논의가 활발해지기 전 정도의 시점에 정점을 찍고 이후 정체하고 있다는 것이 상가 부동산의 의견임.

○ ‘대치동 은마상가도 점포 당 권리금이 적게는 4백만~5백만원에서 최고 2천만원까지 붙어 있다.’ (경향신문 1983년 9월 20일자, ‘아파트 상가 분양가 터무니없다’)

○ ‘은마상가는 1층 기준 점포값이 평당 4백만~6백만원 선으로 역시 초과점과 약국 자리가 비싼 편이다’ (경향신문 1983년 7월 8일, ‘아파트 상가 분양가 턱없이 비싸다’)

● 은마상가의 권리금은 80년대 초중반에 형성되어 IMF 이전, 90년대 중반에 정점을 찍고, 현재는 정점에 비해 낮은 수준의 권리금이 형성되어 있음.

팔십 년대부터 생겼지, 팔십 년대 중반 이후부터 권리금들이 계속 생겨 가지고, 비쌌었지, 구십 년대, 정점이라고 그러면 구십 년대 중반 이후가 최고 비쌌을 거예요 권리금이. 왜냐하면 구십 년대에는 여기가 은마상가가 구십년 중반까지만 해도 옷가게들이 많았어요. 옷가게들이 장사들이 잘 되어가지고, 돈을 많이 벌은 사람은 벌었어. 그때가 거의 권리금들이 피크였지.

60대, 남성, 은마상가 공인중개사

- 현재의 점포 매매, 임대, 권리금 수준도 대치동의 다른 아파트 상가들에 비해 비싼 편임. 지하상가 점포 중 창고가 필요한 업종의 점포에서는 은마상가 지하에서 운영하는 점포와 비슷한 규모의 점포를 다른 아파트 상가에 세를 얻어 사용함으로써 창고 비용을 줄이기도 함.

- 한보 그룹은 1979년 8월 31일 한보그룹, 종로구에서 강남구 대치동 은마상가로 이전하여 한 때 3층의 B블럭 전부와 A블럭 ⅔ 이상을 사용하였으며 이후 규모가 감소하여 현재는 소규모 사무실로 남아 있음.

- ‘사무실 이전은 그룹 사세 확장과 경비 절감에 따른 것’이었다. (매일경제 1979년 8월 31일자, ‘강남 대치동으로 “한보” 사무실 이전’)

삼층이 이게 지금 한보가 이쪽에서 이 B블록은 옛날에 다 썼던 데예요. 한보가, 한보 사옥으로. 여기를 경매를 다 받고. 여쪽에서도, 몇 군데 여기만 빼놓고 나머지는 한보 거였어. 이거 경매로 받은 거야 전부. 삼층은 거의 다 경매로 받았다고 보면 되고. 여기하고, 어, 여기 안에 가운데 보면 복지상가라고 있어. 편의동. 편의동은 거기는 몇 개 빼놓고는 월드 와이드에서 다 경매를 받아갖고, 두 개를 합해가지고 이백~ 그때 사십 몇 억인가 경매를 받았어.
60대, 남성, 은마상가 공인중개사

재래시장으로서 은마상가의 면모 (“강남 한복판의 재래시장”)

- 은마상가 지하는 아파트촌의 중심에 있는 재래시장으로서 역할도 함. 상가의 규모가 시장을 형성할 수 있을 만큼 큰데다, 구매력 있는 소비자들이 질 좋은 상품을 찾고 점포들도 이에 대한 자부심을 가지고 있어 양질의 제품을 파는 재래시장으로서 이미지가 유지되고 있음.

- 점포 운영자와 소비자들이 은마상가와 낙원상가(떡집의 경우), 청담동(한복의 경우), 남대문시장(생선), 종로(귀금속의 경우)을 비교함. 그 정도로 물건의 질이 좋다는 인식이 형성되어 있으며, 점포들도 “여기서만큼은 좋은 재료를 포기할 수 없다”고. 떡집의 경우 낙원상가와 비교해 은마상가가 기술력, 고객 응대 면에서는 오히려 뛰어난 부분이 있음.

- ‘4000가구가 넘는 은마아파트 단지는 상가가 유명한 곳, 웬만한 재래시장 못지 않을 정도로 다양한 반찬가게와 잡화점들이 있어 주변 단지 주부들의 발길이 끊이지 않는다’ (동아일보 1999년 9월 9일자, ‘강남구 대치동 사통팔달 교육환경 최고수준’)

- “여기는 좀 비싸도 재료를 속이지 않는다” 성북동에서도 선식집을 찾아오는 현시점 소비자의 평.

- 강남 한복판에 형성된 유일한 재래시장이라는 평.

- 한편, 지하상가 시장 영업자의 입장에서는, 소비자들이 좋은 질과 함께 가성비
를 기대하기 때문에 물가 상승에서 살아남기 위해 재료를 바꾸기보다 손이 많이 가
는 품목 판매는 축소하고 재료 유통에 직접 참여하는 등의 방식으로 대응하고 있음.

- 떡집의 경우 재료는 호박꼬지, 대추, 견과류 등은 경성시장에서 음. 그곳의 재료
상들이 필요한 재료를 주문받아 배달해줌. 쌀은 양재동 양곡시장 가서 사장님이 직
접 사음. 여전히 100% 국내산 햅쌀로 사음. 예전에는 쌀집에서 배달시켰으나, 물가
에 비해 떡값은 오르지 않아서 단가를 낮추려면 직접 가서 좋은 쌀로 가져와야 함.

- 떡집에서 재료 손질에 손이 많이 가는 썩굴래, 일종의 도장 같은 것을 찍어서
모양 내서 만드는 꿀떡 등은 더 이상 만들지 않음.

- 재래시장이 장사가 잘 되기 때문에 일반 상가와 달리 은마상가는 1층과 지하
재래시장의 임대료 수준이 비슷한 정도임.

- 재래시장처럼 형성된 지하상가는 “명절에 내려가면 빠져나오지 못해서 큰일”
(입주민 인터뷰 중)일 정도로 붐빔.



그림 82 은마상가 지하 기름집 (2017년 한윤애 촬영)



그림 84 은마상가 지하 수선집 (2017년 한윤애 촬영)



그림 83 은마상가 지하 생선집 (2017년 한윤애 촬영)

강남 한복판에 이렇게 재래시장 같은 게 있는 곳이 없잖아요. 은마상가가 거의 유일하니까. 꼭 편리하니까 은마아파트 살지 않아도 여기 저기서들 오는 거지.

출처: 은마상가 지하 점포 운영자(40대, 남)

근데 이게 너무 살기 편한 거예요. 은마상가가 다 알려졌어요. 말하자면 이게 완전 재래 시장이야. 요새는 상가는 이렇게 엘리베이터도 없고 이렇게 지저분한 상가가 솔직히 말 해서 없어. 그러니까 이 주변에서만 오는 게 아니라 다 와요, 먼 데서도. 그리고 또 대치동 쪽에 살던 분이 저런 공기 맑은 데 찾아가느라고 죽전이나 분당이나 어디 나가서도 다 와요. 이 상가에 들어오면 모든 걸 다 봐갈 수 있어요. 생선 가게도 제일 좋고 야채서부터- 이제 쓴 거는 쓴거지만 비싸도 물건이 그만큼 좋아. 그래서 그 물건 쓰던 사람들은 다 와요. 이 상가가. 그래서 살기 편하다고 봐요. 몰라 나는 별로 안 돌아다녀서. 이 안에서 뭐든지 다~ 할 수 있으니까.

출처: 사랑의족발

- 그렇기 때문에 공급 권역도 일반 아파트 상가의 권역 보다 넓은 편임
 - 떡집을 예로 들면, 배달 대상지는 대치동에 제한되지 않고 서초, 방배, 논현, 압구정, 세곡, 여의도까지도 미침. (<지도> 은마상가 K떡집의 배달 범위)
 - 다만 떡집의 경우, “배달” 기록만을 지도화한 것이기 때문에 현장 판매량은 under-represented 되어 있음. 떡 배달을 대치동 밖으로 나가는 경우는 두 가지인데, 과거 대치동에 거주하며 상가를 이용하던 단골 고객이 다른 지역으로 이사가서 여전히 은마상가를 이용하는 경우, 혹은 대치동 거주민이 주문하는 것이나 예식/선물 등으로 주문자 거주지와 최종 배송지가 일치하지 않는 경우임.
 - 전집의 경우에도, 폐백을 용인으로 보내거나 제주에서 아는 서울 거주 지인을 통해 족발을 주문하는 등 도달 범위가 전국구로 넓음.
 - 은마아파트 입주민은 은마상가에서 장보기가 충족되고 다른 아파트 상가에 갈 일이 잘 없음. 그에 비해 미도아파트 입주민은 미도상가를 기본적으로 이용하지만(지하 하나로마트 등) 물건 선택지 폭이 넓은 은마상가도 종종 이용함.
 - 강남 세브란스(구명칭: 영동 세브란스) 장례식장에 들어가는 음식을 은마상가 지하에서 많이 보내서 큰 고객이었음. 지금은 병원 안에 있는 자체 식당에서 하고 외부 음식 반입을 금지함.

자주 왔다갔다 하시는 분들은 단지 내 손님인데. 지금이 아파트가 굉장히 오래되다 보니

까 아무래도, 토박이 분들이 많이 떠났다고 해야할까요? 이사를 간거죠, 너무 오래되어서. 자기 자녀들을 대부분 교육시키기 위해서 많이 왔는데, 이제 다 장성했고. 결혼까지 다 시켰고. 여기 굳이 낡은 데서 살 이유가 없는거예요. 그러니까 많이들 타지로 이사를 가셨죠. 그런데 그분들도 어~쩌다가 여기가 고향이, 거의 고향과 같은 분들이라, 여기 집을 팔고 가신게 아닌 이상에는 어쩌다 쇼핑하러도 오시고. 정보도 알고 싶어서 궁금해서 오시고. 여기 1기 신도시가 분당인데 분당 쪽으로도 많이, 강남 사람들이, 초창기 때 분양받아서 많이 나가셨거든요. 그분들이 이쪽으로 또 장보기가 편하시다고 많이 오시는 분들도 계시더라고요.

출처: 풍년떡집



그림 85 은마상가 K떡집의 배달 범위 (2017년 9월-10월)



그림 86 은마상가 지하 식당 (2017년 11월 평일 저녁 7시)

- 은마상가 지하의 식당들의 고객들은 주로 일상적으로 은마상가와 일대를 오가는 인근 아파트 입주민들, 그리고 장을 보는 등의 목적으로 상가를 방문한 타지역 사람들임.

- 학원 수업 시간 전후로는 학생들이 몰림. 학생들은 쉬는 시간이 시작될 때, 은마상가 지하 분식집으로 전화를 걸어 “몇 시까지 OO, OO 해주세요” 라고 주문한 후 “썰싸게 내려와서” 먹고 가기도 함. 부모가 10일치, 20일치를 미리 결제해놓고 가기도 함.

- 백반집 등 일상적이고 간단한 식사를 제공하는 식당들은 대부분 오래된 식당들임. 예를 들어 “사랑의 족발”과 “32호 백반집”은 모두 은마상가 초기부터 영업을 이어오고 있음. “32호 백반집”은 지하의 다른 몇몇 식당들처럼, ‘ㄷ’자로 좌석을 배치해둠. 메뉴는 백반 하나로, 이곳에 한 번이라도 와본 손님들은 대개 말없이 ‘ㄷ’자 테이블에 앉으면 식당 주인, 직원이 백반을 줌. 대부분 단골들이 많아서 “생선조림에서 생선이 방금 떨어졌다” “그럼 무를 많이 달라” 등의 친근한 대화가 오가는 장소임.

- 하루 중 지하상가가 가장 붐비는 시간대는 식당의 경우 점심, 저녁 식사시간이고, 식당이 아닌 반찬가게, 떡집 등의 시장 경우는 5-7시임.

- 연중 지하상가 성수기는 명절, 비수기는 7, 8월임.

- 은마상가 상인들 중에는 상가를 얻어놓고 “장사가 잘 돼서” “장사를 더 잘해보려고” 주변으로 이사오는 경우도 있음. 일시 노동자(아르바이트)는 비교적 먼 곳에서 통근함.

4. ‘사교육 1번지’ 대치동

4.1. 대치동 학원가의 위상

일반적으로 학원은 주거지 내 혹은 인근의 근린상가에서는 어디서나 찾아볼 수 있을 만큼 일상적인 시설이다. 이들 근린 내의 학원은 초등학생부터 고등학생을 대상으로 인근에 거주하는 학생들의 다양한 학교 외 교육 서비스를 제공하는 것이라고 할 수 있다. 학원은 규모, 교습의 대상, 내용, 방식 등에 따라서 매우 다양한 종류로 구분이 가능하다.

대치동의 학원이 다른 주거지역 인근의 여타의 학원과 특히 다른 위상을 갖는 점은 바로 입시대비 학원이 다른 지역에 비해서 매우 밀집하여 있다는 것과, 이들 밀집한 입시학원들이 근린지역 거주 세대뿐만 아니라 거의 전국적인 세력권을 형성하는 최상위 중심성을 갖는다는 데에 있다. 수도권에서 일상적 경험을 토대로 알려진 사교육 밀집지역은 대치동 외에도 목동, 중계동, 경기도 내의 분당, 일산과 부천 등이라고 할 수 있는데, 대치동은 중요한 몇 가지 측면에서 학원 중심지의 위계상 가장 상위에 있다고 말할 수 있는 특질이 분명하다고 일컬어진다.

자료에 따라 입시학원을 구분하는 방식과 지역 구분이 다르지만, 대치동에 입지한 학원의 물리적 규모는 모든 자료에서 공통적으로 수위로 나타난다. 가장 적실성이 높을 것으로 추정되는 자료에 따르면, 2017년 현재 대치동 일대에 입지하고 있는 개략적인 입시학원 수는 1200여 개로서 목동의 960여 개 상계동과 중계동을 합한 720여 개에 비하여 압도적으로 많다. 조사 대상지역의 4분의 3정도에 해당하는 면적이 아파트 단지로 이루어져 있어서 이들 학원들은 주로 조사 구역 내의 대로변의 상업 건물과 대치4동 다세대 밀집지역 블록 내의 근린상가나 주거용 건축물에 입주해 있음을 감안하면, 그 물리적 밀도는 목동과 상계·중계동을 훨씬 더 압도할 정도라고 볼 수 있을 것이다.

표 44 교육청 등록학원 자료로 본 지역별 학원 분포(출처: 강남교육지원청)

	전체 학원수	입시학원수	비고
동대문,종량	689	552	
은평,서대문,마포	1346	1072	
영등포,구로,금천	1126	670	
노원,도봉	1219	1017	중계동 298
종로,중구,용산	595	321	
강동송파	1920	1591	
강서양천	1531	1296	목동 323
강남서초	3039	2218	대치동 728
동작관악	838	539	
성동광진	698	546	
성북강북	726	623	
총계	13727	10445	

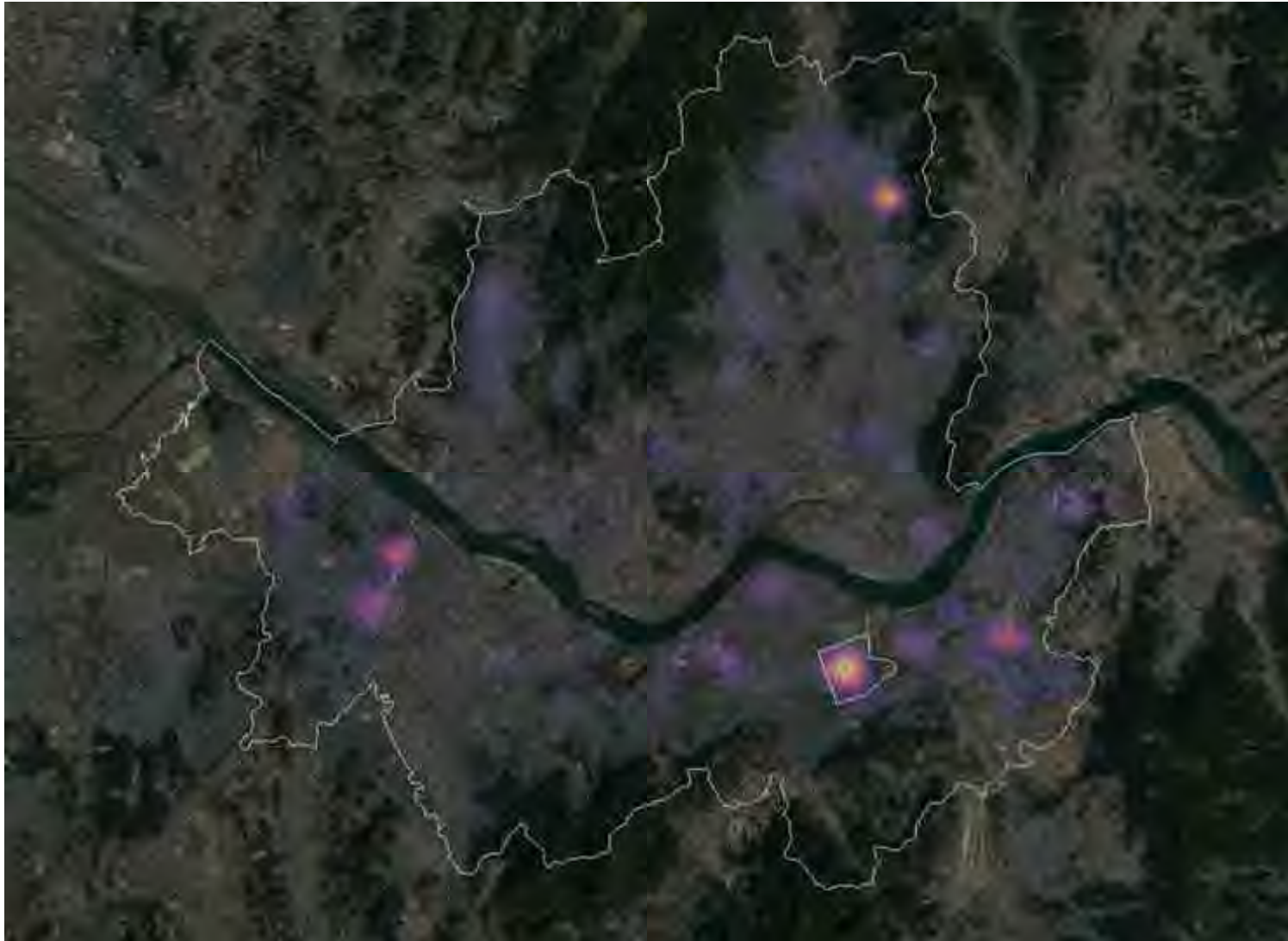


그림 87 2014년 기준 서울의 입시학원 분포 히트맵 (데이터 출처:서울시 통계데이터담당관)

표 45 학원 밀집지역별 학원 입지 규모(자료 출처: <https://allhakwon.com>)

자료원	지역	학원수
웹사이트 '모든학원'	대치동	1,208
	목동	963
	상계동과 중계동	724

2014년 기준의 사업체 데이터를 통해 학원의 입지 밀도를 분석할 결과는 대치동의 학원 밀집 규모와 다른 지역과의 차이를 확연하게 보여준다. 대치동이 가장 밝은 형태의 최고밀도를 보이며, 목동의 아파트단지 배치에 따른 두 곳의 학원 밀집지, 방이동 올림피아아파트 인근의 학원 밀집지역, 그리고 강북에서는 상계·중계동으로의 집중이, 그보다 약한 수준으로 압구정과 반포의 밀집이 눈에 띈다.

그러나 이러한 규모나 밀집도의 차이가 본질적인 차이를 의미하는 것은 아니다. 뒤에서 살펴보겠지만, 사교육의 서비스 공급과 소비 행태는 독립적인 학원과 학원에서 교육받는 학생의 단일한 관계로만 단순화할 수 있는 것이 아니라 매우 역동적이고 다양한 방식의 서비스 생산과 소비가 이루어지고 있다. 예를 들어 물리적 공간의 형태를 갖춘 학원의 경우도 대치동 외에 목동, 분당, 중계동, 부천 등의 사교육의 각 지역 중심지에 본원과 다수의 분원이 강사진과 강의 내용을 공유하는 네트워크 형태로 운영되고 있기 때문에, 특정 지역에 소재한 학원 수나 개별학원의 규모만을 통해 대치동의 위상을 비교하는 것은 온전하지 않다. 오히려 사교육 서비스의 생산과 소비에서 어떤 주체나 요인이 사교육 '시장'의 변화 방향을 좌지우지하는지에 대한 문제가 사교육 밀집지의 위상에 대해서 중요한 의미가 될 수 있다.

대치동을 가리켜 '사교육 일번지' 또는 '사교육의 메카'라는 별칭을 붙이는 것은 세간의 비유적 표현으로서만 의미가 있는 것이라기보다 대치동의 학원들이 다른 지역의 학원가에 대하여 전반적인 우위를 인정받을 수 있는 상대적인 위계를 반영한 것이다. 대치동의 학원가는 입시 대비 사교육을 제공하는 학원의 밀집도뿐만 아니라 서비스 혁신의 속도, 제공하는 서비스의 다양함, 사교육 서비스 도달 권역 등 사교육 현장의 역동적 특징을 규정하는 거의 모든 면에서 다른 지역을 선도하고 있는 중심에 위치한다고 할 수 있기 때문이다.

대치동 학원가에서 수강하는 학생들의 거주지는 대치동을 넘어, 강남구와 송파구는 학원가 형성 초기부터, 서울의 다른 지역은 물론 분당과 일산, 부산, 대구, 강원 등 전국적인 권역을 가진다. 본원과 분원의 체계로까지 성장한 중규모 이상의 학원들의 경우는 개원 초기에 대치동에 본원을 두고 확장을 하면서 목동, 분당, 평촌, 중계 등의 2순위 밀집지역에 분원을 두고 있다. 특히 대치동을 다른 지역과 구별되게 하는 것은 입시에 대한 정보의 생산과 축적이 가장 빠르고 그에 대응하는 새로운 강의 서비스가 가장 빨리 생산되어 확산되는 기점 즉, 사교육 서비스 혁신의 발원지역이라는 점이다. 또한 사교육 서비스의 핵심 주체인 강사에 대하여서도, 대치동

학원가의 소비자인 대치동 학부모에게 소위 ‘일타강사’로서 인정을 받았다는 것이 다른 지역에 특강의 형태로 스카우트되는 인증서 역할을 한다는 점에서도 대치동이 갖는 의미는 다른 지역과 차별이 된다.

“강남 3구 아이들이 어쨌든 인접 구라서 올 수 있기 때문에 대치동에 많이 오고요. 분당, 평촌, 수지 아니면 상계동도 오고요. 상계동에서도 오는 이유는 거기에도 학원은 있지만, 전문적으로 조각을 내서 수업을 들을 수 있는 옵션이 많지가 않은 거죠. 조각조각 강의들을 자기가 입맛에 따라 고를 수 있는 것보다는 종합학원 구도가 많고요. 대치동 같은 경우는 물론 그런 종합반도 있지만, 모든 영역이 나눠져 있잖아요. 뭐, 수학 같은 경우도, 정수, 배수, 기하 이런 식으로 각각 잘하는 선생님들하고 포지션을 가지고 있는 선생님들 학원이 따로 있기 때문에. 수학 하나를 공부하더라도, 내신을 챙기러 수업을 듣는 학원이 있고, 논술을 준비하기 위해 듣는 학원이 있고. 선행을 위해서 다니는 학원이 있고. 이렇게 옵션이 다른 거죠.”

K강사, 경력 25년. 2017년 8월 분당에서 인터뷰

“학원들은 지방에서 서울로 이른바 ‘원정 수강’을 오는 학생들을 위해 고속철도(KTX) 정차역과 학원 사이 셔틀버스를 배치하는 등 편의 제공도 마다하지 않는다. 인근 호텔과 연계해 숙식을 제공하는 학원도 있다. (중략) 같은 대치동의 B학원도 이 기간 한 과목 당 약 110만원의 수강료를 받는다. 아예 지방 학생을 겨냥한 이 학원은 인근 호텔과 계약을 맺어 9박 10일간 숙식을 제공하는데 80만원을 별도로 책정하기도 했다.”

2017 9월 7일 한국일보, ‘학~ 9박 10일 추석 특강에 울고 싶은 학생들’

“대치동 과학 학원과 분당 수학 학원의 시간표가 연동되어 있어요.”
대치동에서 만난 영재고 준비반 중학생

“입시 정보의 차이는 매우 크고요. 교육 정책에 따라서 바뀌는 프로그램 자체도 가장 빨리 움직이는 곳이 대치동이죠. 대치동에서 학부모들의 의식 자체를 가장 빨리 변화를 시키고, 그리고 그들로부터 변화를 받는 곳이고, 그 정보를 학부모들이 가장 빨리 받는 곳이 대치동이고. 대치동에서 점차 목동이나, 중계동 쪽으로 퍼지는 거죠. 전파의 형식인 거죠. 가장 선두자적 역할을 하는 곳이 대치동이죠.”

대치동에서는 대치동에서 살아남은 강사들은 지방이든, 다른 어떤 학원가를 가더라도 사실상은 어- 대부분 강의를 다 소화해낼 수 있는 선생님들이라고 보시면 돼요. 대치동에서 사실상은 별로 급이 있다, 이런 얘기를 하시는 선생님들은 어떤 학생들? 혹은 어떤 지역을 가든 실질적으로 강의 격이나 이런 면에 있어서는 아마- 그래도 최상위급에 해당하지 않을까. 제가 대구나 목동, 강북, 노원, 부산, 이런 지역을 가서 강의를 해보더라도, 실질적으로 그쪽에서 지역에서 잘하시는 분들도 계시지만 강의력 자체만 놓고 보면, 대치동에서 상위 클래스에 있다는 강사들은 대부분 지방에 가서 보면 다- 강의력에 있어서는 조금 많이 뛰어나다라고 생각이 되죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 인터뷰



그림 88 본원이 대치동에 소재한 대형학원의 웹페이지 (출처: <http://ikang.co.kr>)

4.2. 대치동 학원가의 형성 배경과 과정

4.2.1. 학원 분포의 변화: 1995~2014

사업체조사 데이터를 통해 서울 시내 입시학원 분포에 대한 1995년과 2004년의 상황을 보면 앞서 살펴 본 2014년의 밀집 상황으로 전개되어 가는 중간 과정을 확인할 수 있다. 1995년에는 대치동이 대규모 아파트 단지를 중심으로 주거지역으로서 완성된 시기이지만, 학원가는 그 규모와 밀도 측면에서 집중되었다고 하기는 어려운 상태였다. 거의 동등한 수준으로 밀집도에서 두각을 보이는 지점들로서 강북구의 끝단인 노원구의 창동과 상계동, 도심의 종로 주변, 여의도, 강서구의 화곡동, 신월동 그리고 강동구의 길동, 상일동 주변, 송파구의 송파동 주변, 강남구의 대치동을 포함한 반포동, 역삼동, 청담동 등이 상대적으로 소소한 격차를 두고 고루 분포하고 있는 것을 볼 수 있다.

이에 비해 10년 뒤인 2004년의 상황은 권역별로 중심지가 점차로 뚜렷해지고 있는 모습이다. 북단의 상계·중계동, 도심의 종로, 여의도, 목동 등이 1994년에 비해 짙은 음영으로 높은 밀집도를 보이고 있으며, 강남에서는 압구정과 반포 지역, 그리고 대치동이 뚜렷하게 부각되고 있다. 강동의 길동과 상일동 주변이 1994년에 비해 열어져서 자취를 감추었으며, 이에 비해 강남의 밀집지역이 다른 지역과 비교해서 차이나 두드러질 정도로 밀집도가 증가했다는 것을 알 수 있다. 즉 10년 동안의 변화는 서울 전역에 걸쳐서 비교적 균등한 분포를 보이던 학원가의 분포가 시간이 지나면서 점차 권역별 중심 장소가 선별되고 그곳을 중심으로 점차 밀집도를 높여가는 추세라고 할 수 있다.

그러나 이러한 변화의 추적은 매년 조사하는 사업체데이터를 통해 추적한 것으로 자료의 성격상 학원 중에서 입시학원만을 추출하기는 어려워 그에 대한 근사치로 선별하여 분포를 살펴본 것일 뿐이다. 학원이 제공하는 강의의 종류와 사교육 서비스가 한가지 유형으로 고정적이지도 않고 다양한 상황을 고려해 볼 때, 실제 대치동 생활문화 조사에서 핵심적인 입시학원의 밀집도를 직접적으로 반영하는 입시학원의 경우는 분포 변화를 추적한 이 지도 데이터로와는 엄밀한 의미에서는 차이가 있을 것으로 생각된다. 그러나 분명한 것은 그러한 조건을 고려하더라도 대치동으로의 학원 밀집의 현상은 두드러지게 관찰될 수 밖에 없을 정도로 매우 특수한 상황이라는 점이다.



그림 89 1995년 서울시 학원의 분포(데이터 출처: 서울특별시 통계데이터담당관)



그림 90 2004년 서울시 학원의 분포(데이터 출처: 서울특별시 통계데이터담당관)

이상에서 데이터로 살펴본 변화란 입시 관련 학원이 대치동에 밀집하고 그 전체 규모가 크게 성장하는 것과 동시에 대치동이 사교육의 중심지로 등장하는 과정이었다고 할 수 있다. 이러한 과정을 이끌었던 중요한 동력은 바로, 사교육 현장에서 가장 유효한 근거라고 할 수 있는 것으로서, 대치동에서 한국의 상위권 대학의 입시에 가장 유효한 학원 강의들이 만들어질 수 있다는 점이다. 데이터로 살펴본 결과론적인 해석보다 대치동 읽기에서 중요한 점은 다른 어떤 지역의 학원가보다 한국의 대학 입시에 유효하다고 인정받는 사교육의 생산이 어떻게 ‘대치동’에서 밀집하여 이루어지게 되었는지에 대한 설명이다.

당연히 대치동으로의 학원 밀집은 몇 가지 배경과 상황적 요인들이 시간차를 두고 영향을 주었던 복합적인 결과이다. 사교육을 둘러싼 행위자로서는 사교육을 소비하는 수요자 형성의 측면, 학원에서 사교육을 생산하여 서비스하는 공급자 형성의 측면을 살펴볼 수 있다. 그리고 사교육이 서비스 형태로 생산되고 소비되는 구체적인 시설 또는 현장으로서 학원과 그 운영에 관련한 제도, 그와 더불어 대치동의 학원가에 특징을 부여하는 전문화된 사교육 서비스가 만들어지는 직접적인 배경으로서 입시 관련 제도의 변화를 들 수 있다. 이하에서 이들을 각각 대치동의 학원가가 형성되고 변화되어 온 배경과 영향 요인으로서 살펴보았다.

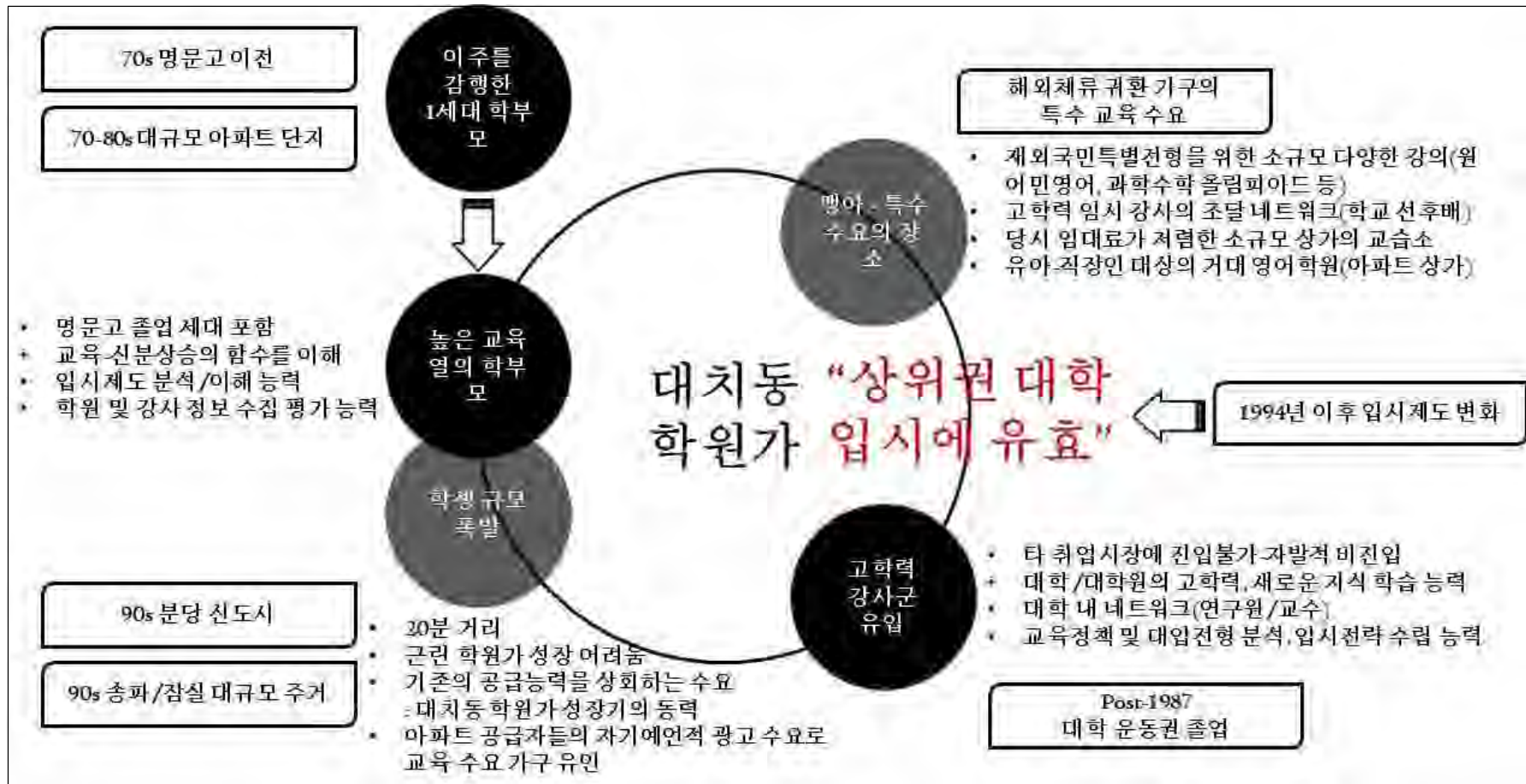


그림 91 대치동 학원가 형성의 요인

4.2.2. 학원가 형성의 배경과 과정

대치동이 ‘학원가’로서 정체성을 분명하게 나타내기 시작한 시점은 이르면 1990년대 중반이다. 이 사실은 앞서 살펴본 학원 분포의 변화 과정의 지도에서도 뒷받침되고, 복수의 관계자 인터뷰에서도 확인할 수 있다. 무엇보다 1992년 이전에는 고등학교 재학생들의 학원 수강이 금지되어 있었기 때문에, 관계 당국의 묵인 하에 사교육이 이루어지고 있었다고는 해도 눈에 띄는 정도로 두드러지게 학원가가 나타나게 된 것은 이르게 잡아도 1992년 이후일 수밖에 없다. 1992년 9월부터 서울시내 중·고교 재학생의 학원수강을 전면 허용했던 학원 관련 규제의 변화가 바로 이 시점과 직접적으로 맞닿아 있던 제도적인 변화이다.

이 시기는 또한 두 가지 사건에서 시기적인 의미를 지닌다. 첫째, 1987년 민주화운동 이후의 체제 변화 이후 당시에 대학을 다니던 다수의 운동권 학생들이 졸업을 하고 사회에 나와 각자 여러 가지 이유로 직장을 찾을 시기에 해당하며, 둘째, 1989년 전국의 교사들이 노동조합(전국교직원노동조합)을 만들어 정부와 그를 두고 대립하다, 많은 수의 현직 교사들이 대량으로 해고된 바로 직후이기도 했다. 후에 살펴볼겠지만, 대학에 있던 운동권과 해직된 교사들은 현재적 형태의 대치동의 사교육 서비스의 초기 형태를 창출한 매우 중요한 행위자였다. 사교육 서비스의 창의적 공급자로서의 그들의 경로는 때에 따라서는 매우 혁신적이었으며, 그들 스스로 공교육을 위협한다는 자괴감을 내면화할 정도로 외형적 성장을 달성해버린 측면도 있었다.

그러나 가장 중요한 시발은 무엇보다도 사교육 수요자 층이 형성된 것이 근원적인 배경이라고 할 수 있다. 위에서 간단히 나열했던 다른 요인들보다 시기적으로 10년 정도 빠른 1978년부터이며, 그것이 바로 사교육을 둘러싼 지형 요소 중에서 가장 근원적인 것이기도 하다. 앞장에서 설명한 대로 1970년대 후반부터 1980년대까지 이어진 도심 내의 명문 고등학교와 중학교들의 대치동을 비롯한 강남에서의 이전 개교 또는 신설되는 시기와 동시에, 대치동과 주변에 1980년대 중반까지 총 3만여 세대의 대규모 아파트 단지가 건설되고 주민들이 입주하면서 풍부한 사교육 수요의 기반을 형성하였다. 그에 덧붙여 1970년대 초반 잠실에 이미 건축되었던 대규모 아파트 단지 거주 세대 또한 대치동의 학원가의 서비스 권역에 포함되었으며, 1990년 전후 송파의 올림픽아파트 단지와 대치동까지 이동시간 20분 이내의 분당 신도시 아파트 단지 등 가장 강력한 사교육 수요층인 한국의 중산층 거주지로서 대규모 아파트 단지가 사교육의 수요층을 한껏 두텁게 하였다.

이러한 초기 조건을 바탕으로 1990년대 중반 이후에는 본격적으로 대치동에서 대규모 학원을 포함한 다양한 규모의 학원 밀집과 그에 대한 사교육 중심지로서의 인식이 분명해졌다.

일례로서, 1996년에는 M방송사에서 방영했던, 강남 가족의 일상, 특히 아이들을 돌

보는 주부의 관점을 소재로 한 드라마가 '신드롬'이라고 표현될 정도로 높은 시청률과 인기를 얻었다. 이 드라마에서 표현된 30대의 강남 거주 부부의 일상은, 대단위 아파트 단지에서 살면서 아이들의 학교와 사교육 일과를 챙기는 주부의 일과를 중심으로 그려졌다. 당시 이 드라마의 촬영 장소 중 등장인물 중 아이들이 다녔던 일상학원은 현재 은마아파트 사거리에 면한 도곡로의 상가에 있던 학원으로 알려졌다.(당시 대치동 거주 0씨 인터뷰) 드라마에 등장했던 이들의 일상은 대치동에서 일상적으로 마주칠 수 있는 강남 가족의 모습이 미디어 속의 이야기로 반영된 것이다.



그림 92 대치동을 배경으로 촬영된 강남 가족 드라마, 1996년 10월 8일 경향신문 '미니시리즈 '애인'의 사회학'

연표 내용 더 자세히 보완할 것

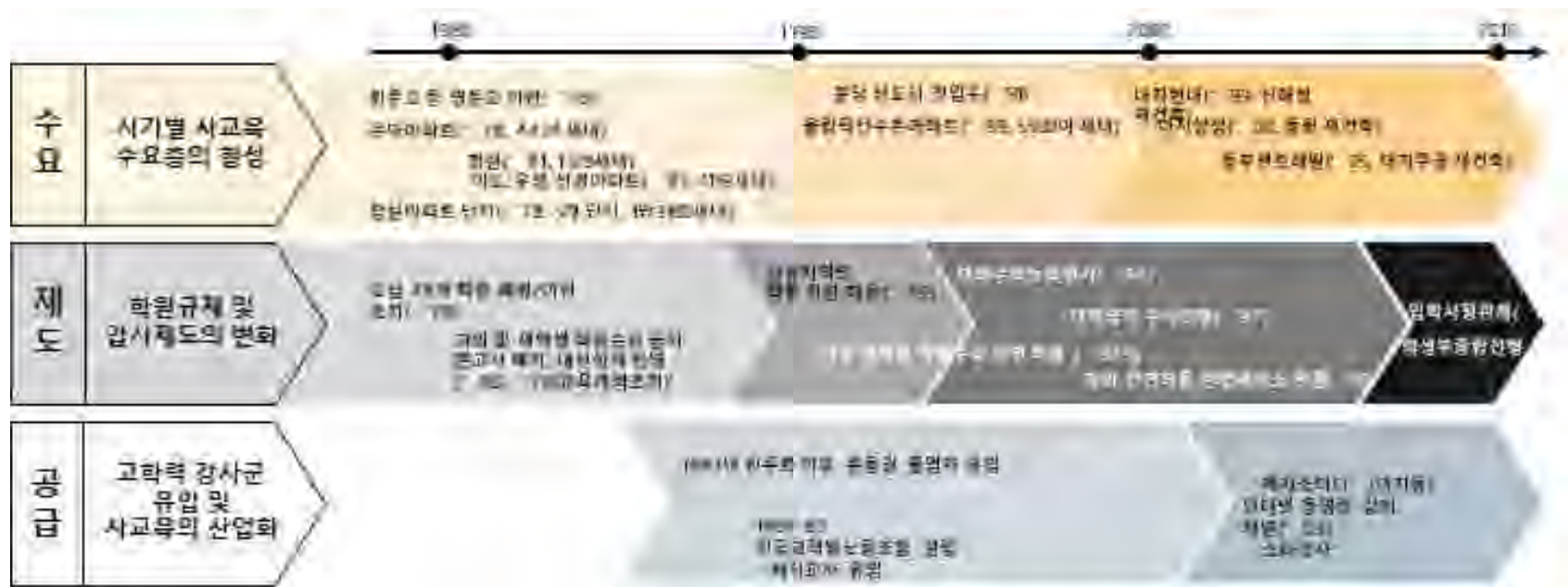


그림 93 대치동 학원가에 영향을 준 시기별 배경 요인들

수요차원1: 8학군의 형성

서울의 8학군이 어디냐는 물음에 답할 때 많은 사람들은 오늘날의 대치동을 중심으로 한 강남 8학군을 생각할 것이다. 하지만 1970년 8학군은 <새서울약도>(1970)에서 보듯이 강북의 종로구와 서대문구였다. 지도에서 보듯이, 당시 강남은 영동 제1지구 토지구획정리사업에 의하여 정부고속도로가 관통하는 서초동을 중심으로 도시화가 진행되었지만 ‘4학군’으로 불리던 대치동 주변은 학교는커녕 여전히 도시화가 진행되지 않은 농촌경관이 남아 있었다. 흥미로운 점은 강북 8학군에 위치했던 명문 중고등학교들이 대부분 강남으로 이전하면서 강북에서 강남으로 위치만 바뀌었지만 학군의 숫자는 그대로 유지되었다는 점이다. 불과 십년 후, ‘4학군’은 ‘강남 8학군’이라는 새로운 이름으로 전국 공교육의 향방을 주도하는 소실점이 되었다.

강북 학교들의 강남 이전의 주요 배경은 당시 서울의 강력한 인구분산정책 때문이었다. 일제강점기부터 1960년대까지 한강 이북의 서울 구도심은 오랫동안 정치, 경제, 사회, 문화의 중심지로서 단핵 중심의 도시구조를 형성하고 있었다. 하지만 급격한 인구증가와 증가된 서울인구를 뒷받침할 사회기반시설의 부족은 여러 사회문제를 야기하게 되면서 정부는 인구분산의 중요성을 직시하게 된다. 그리하여 ‘한강이북 40%, 한강이남 60%’의 이상적인 인구비율을 가진 다핵도시로서의 새로운 서울을 만들기 위하여 강남개발이 추진되었다. 강북은 다양한 개발억제대책이 시행되는 동시에, 강남에는 대법원, 검찰청 등의 주요 국가기관, 기업체, 고속버스터미널 등의 공공시설이 이전되었다(안경모, 2010: 79-80).



그림 94 1970년의 학군이 수록된 《새서울약도》(빨간 원은 대치동을 가리킴)
(출처: 인창서관)

그러나 1970년부터 추진된 강남개발을 통한 서울의 인구분산정책의 효과는 70년대 중반의 시점에서 여전히 정부의 입장에서 만족스럽지 못했다. 이러한 상황을 타계할 일환으로 명문학교 이전계획이 적극 고려되었다. 해방 이후, 교육에 대한 열망은 학생들의 학교 진학률이 높아지는 것으로 이어졌고, 정부는 명문학교라는 미끼를 이용하여 인구를 분산시키는 것이 효과적이라는 판단을 하게 되면서 공립학교를 중심으로 이전을 추진하였다(오제연, 2015: 202). 그 결과, 1976년 경기고등학교 이전을 시작으로 80년대까지 공립을 비롯한 사립학교들이 강남으로 이전하게 되었다.

표 50 강북도심에서 강남으로 이전한 중·고등학교(서울역사박물관, 2011: 38)

학교명	당초 소재지	이전위치	이전년도
경기고등학교	종로구 화동	강남구 삼성동	1976
휘문중·고등학교	종로구 계동	강남구 대치동	1978
숙명여중·고등학교	종로구 수송동	강남구 도곡동	1980
서울고등학교	종로구 신문로	서초구 서초동	1980
중동중·고등학교	종로구 수송동	강남구 일원동	1984
동덕여중·고등학교	종로구 창신동	서초구 방배동	1986
경기여자고등학교	중구 정동	강남구 개포동	1988

오늘날 서울에서 명문학교들이 몰려 있는 배타적인 학군체제로서 인식되는 ‘강남 8학군’은 명문학교들이 강북에서 강남으로 이동하는 것만으로 완결되는 것이 아니었다. 1974년 서울에서 고교평준화 조치가 실시되면서 도심에 1개 공동학군과 5개 일반학군으로 편성된 것을 시작으로, 78년부터는 1개 공동학군과 9개 일반학군 체제로 편성되었다. 1975년 신설된 강남구는 명목상으로 ‘8학군’이라고 불렸지만, 당시 강남구는 강동구와 함께 8학군으로 묶여 있었다는 점에서 여전히 오늘날의 ‘8학군’과는 거리가 멀었다. 1980년에 사대문 도심 안 학교들이 모두 강남으로 이전되면서 도심 공동학군이 폐지되고, 거주지 중심의 배정방식이 채택된 1980년에 이르러서야 ‘진정한 8학군’이 탄생하게 된다(오제연, 2015: 215).

강북 명문학교의 강남 이전은 정부의 통제를 받는 공립학교에 초점을 맞추었다. 하지만 1975년 초, 연두순시에서 박정희 대통령이 서울의 인구분산을 강조한 이후, 사립학교들에 대해서도 장려금 지급을 약속하는 등의 인센티브를 내걸고서 이전을 장려하게 되었다(오제연, 2015: 204).

대치동에 위치한 유일한 강남 8학군 고등학교인 휘문고는 강남으로 이전한 첫 번째 사립학교였다. 휘문고가 강남을 이전하기까지 몇 가지 요인들이 작용하였다. 첫 번째 요인은 휘문고가 위치했었던 종로구 원서동의 열악한 학교환경이었다. 당시 본

교 학생수는 4,000여 명이었고, 주택으로 에워싸여 6,000여 평의 좁은 교정을 더 확대할 수는 없는 상황이었다. 또한 도시화로 인하여 주변 교통량의 증가 또한 학교의 입장에서는 교육환경이 열악해지는 것으로 판단했다. 이러한 상황은 이제 막 도시가 만들어지면서 교통이 불편하고, 편의시설이 부족하지만 탁 트인 환경이 학생들의 정서에도 도움이 될 것이라는 판단을 하게 되었다(휘문 100년사 편찬위원회 편, 2006: 460-461). 두 번째 요인은 정부의 강남으로의 학교이전 압력이었다. 서울시는 강제이전을 위하여 휘문고 민병유 이사장이 학교립으로 기증하였던 강남구 삼성동 임야를 학교 용지로 묶어버림으로써 당시 평당 3만 원대를 호가하던 금싸라기 땅은 십분의 일 가격으로 떨어지게 되었다(휘문 100년사 편찬위원회 편, 2006: 462). 즉, 정부와 서울시의 강한 인구분산정책 압력이라는 외부로부터의 강압도 있었지만, 원서동 교정의 열악한 교육환경에서 벗어나려는 내부적인 동기가 맞물리면서 이전이 성사되었다. 그리하여 1977년 7월 31일 강남에 새로운 교정이 완공되었고, 중학교는 10월 4일에 첫 수업을 시작하고, 고등학교는 다음 해인 78년 2월 8일에 이전하게 되었다.

구도심의 인구분산을 목적으로 추진된 휘문고 이전으로 남겨진 원서동 부지에는 현대그룹의 사옥이 들어선 것은 아이러니가 아닐 수 없다. 당시 이를 보도한 매일경제는 원서동에 지어질 현대그룹사옥은 “서울 시내의 기존 초대형 오피스 빌딩 규모를 훨씬 앞설 것으로 보”인다고 보도했다(매일경제 1977.03.08.).

휘문고 이전 당시 고등학교 2학년이었던 졸업생들의 학창시절 회고

탄천과 양재천에서의 낚시

“토요일날 오전만 수업을 하잖아. 아니면 방학 때가 된다 그러면 애들이 집에 놀러와. 친한 애들이. 그러면 탄천이나 양재천을 가. 걸어가면 한 30분 정도, 50분 정도 걸어가면. 50분 걸어가면 양재천이고 그러면 거기서 뭐하냐면 고기를 잡아요. 물고기를. 근데 서울에서 그런거 하기가 쉽지 않거든. 거기서 물고기 잡으러 다니고 그랬어. 매운탕 끓여 먹고. ... 뭐 방학 때 한두번. 고기잡고 뭐 홍수가 나가지고 홍수가 난 다음에 가면 바로 물고기가 많아. 큰 물이 지나간 다음에 애네들이 거슬러서 올라와서 물이 빠지면 큰 고기가 못 나가거든. 그러면 그 때 가야 되는 거야. 그런데 뭐 이것도 해본 놈이나 알지.”

2. 냇마주이

“많아요. 굉장히 많았어요. 여기가 개발 막 되고 이러면서 이리로 막 몰려 들었는지 집이 있는 건 아니고. 그 때는 뭐 땅 주인이 있든 없든 말뚝을 박아, 이렇게. 말뚝 박고서 이렇게 텐트를 쳐. ... 응. 자기 건 아닌데 약간 점유를 하는 거지. 그리고 거기다 대충 움막 같은 거 짓고서 거기서 사는 거야. 그러면서 이거 해서 갖다 팔고 뭐 이리저리 하

는 거야. 그 녀마들이 있었다고. 녀마가 요기, 아까 저기 뭐야 83번 종점 있는 데 있죠. 버스 종점 있는 데가 많아.”

3. 놀이문화

“17번 버스도 지나가고 그러니까 영동시장에 가야 시장이 있으니까 먹을 게 있다고. 그 다음에 아니면 신사동으로 가. 신사동 가면 거기 옛날에 소풍갈 때 보면 치킨집이 하나 있었어. 만나면 거기야. 어디 갈 데가 없어, 학생들은.”

“우리는 여기서 살게 되면 강을 안 건너가게 되는 거야. 그러니까 오로지 강을 건너가게 극장 때문에 건너가지 안간다고, 여기서. (가로등 부족으로-인용자주) 밤이 무서워서. 나를 사랑하는 스파이 007 보러 갔는데. 우리 때 극장가면 안됐거든. 종로 낙원동에 가서. 아이고. 큰맘 먹고 갔었네.”

휘문고 이전 당시, 휘문고등학교 교사 인터뷰

1. 휘문고 이전 당시의 주변 풍경

“테헤란로는 그냥 그때 아스팔트만 발라놨어요. 해가지고 양쪽으로 녹지대가 있고, 양쪽으로 자전거 길이고, 집에서 학교까지 걸으면 한 20분 걸리는데 테헤란로 가운데로 걸어오면서, ‘뭐 이자식들 뭐 이렇게 크게 냈어?’, 그때 자가용 개념이 없었거든요, 자가용 개념이. 그러니까 테헤란로 가운데로 걸어가도 자동차가 별로, 어찌다가도 20분 걸어갈 때 한대나 두대 만날까 말까. 그러고 그러니까 78년도 1월인가? 우리가 그 앞에 이사를 와가지고 옆에 셋방에 살았거든요? 그래가지고 우리 학교 짓는거 보자고 애들 데리고 학교 구경 한다고 올라가는데 질퍽질퍽 해서 가지를 못했어, 그때. 학교를 가지를 못했어. 그때. 도로 돌아갔어요(웃음). 그만큼 그때 열악했습니다, 주위가.”

“근데 우리들은 저기 삼성동으로 이사하면서 사실은 좀 실망했어요. 왜냐하면은 딱 그래도, 더 좋은데로 가는 줄 알고 갔더니, 일단 우리 집은 없고. 분필로 금만 그어놨고. 그 옆에 좁은 집으로 지하방으로 셋방 들어간데다가 옆에서 탈곡을 하고 있어요 겨울에. 뭐 더 이런 시골로 이사를 왔지? 그런 생각을 해서. 선정릉 옆에 개천이 흐르는데 물고기도 많이 살고 여기도 재밌네.”

“옛날에는 월급타면, 연탄 한 차. 딱 사놓고. 그리고 쌀! 한가마니 두가마 사놓고. 기본으로 사고 그 나머지는 그냥 대충 살아가는거지. 근데 큰 맘먹고 연탄을 한 차를 샀는데, 홍수가 와가지고. 그게 짝 가라앉아서 죽이 되는데, 한 상상도 못해요. 그거는~ 진짜 당해봐야 알아요. 연탄창 천장이, 물에 젖어서, 이렇게~ 흙이 막 곤죽이 되어가지고~ 이게 들러붙으면 막 씻기지도 않고. 우리 큰 애가 참 대단한게 고3 때잖아요. 근데 고3때 집안에 그렇게 물이 들어와가지고, 아니 이렇게 있는데, 물이 확! 난 지금도~ 너무~그냥, 술술 들어오듯이 물이. 그래가지고 책가방만 우선 막~ 건져가지고 올리고 그러는데.”

2. 고3 담임선생님으로서 대학 진학 관련 회고

“내 기억으로 보면은 그니까 요 8학군 안에서 경기가 성적이 제일 좋거나 사회적으로 평판이 있는건 아는데 우리가 싫은거고, 애네들은 깡쟁이다, 라고 규정을 하는거고, 영동은 그저 교장도 깡패 또라이고, 애들이 고생한다, 이런거고. 중동은 걔들 원래 그런 애들이다. 다음에 생긴 구경 현대 이런데는 뭐 돈있고 잘나가긴 하지만. ... 진학지도를 하지. 나도, 3학년 담임할 때, 제일로 많이 들어갔을 때 한 해에 다섯명이 서울대를 들어갔는데. 다섯명? 우리 한 반에서- 우리 한 반에서 다섯 명이나 서울대를 들어가니까. 우리 큰 애때, 큰 애도 그때 조금 낮을까 서울대 됐을 때- 그런데 건축과가 그 때 제일 높을 때거든요. 그 때 그 뭐야, 전자과 다음에. 의예과 전자과 건축과였거든. 그러니까 휘문학교가 그때부터 이게 쪽 계속되나봐요. 그런데 우리학교는 역지로 낮은 과 쓰게하지 않거든요? 그런데는 많지 않아요. 우리는 교장 선생님 직인을 교장선생님 책상 위에 갖다놔요. 보면은 담임 선생님 면담하고 가서 교장선생님 도장 찍어서 원서써주거든요. 다른데는 보면 농대를 많이 보내잖아요. 재수를 하거든? 그리고 또 다음에 숫자를 늘리거든. 근데 내가 3학년 담임을 8년을 했는데 저 농대 딱 한 번 썼어요. 그것도 내가 쓸라고 한게 아니고 그 아버지, 애는 식품공학과를 보내야되는데, 그 때는 식품공학과가 농대에 있었어요. 그래서 그때 이제 계열로는 이공계열, 농학계열 이렇게 할 때거든요. 그러면 이공계열을 하면 2학년 올라갈 때 성적봐서 하거든요? 그런데 아버지가 우리애가 그렇게 잘하는거 같지 않으니까, 이공계열을 넣어도 합격은 돼요. 될 애거든 충분히. 그런데 식품공학과 장래성이 있고 하니까, 식품공학과를 보내기 위해서, 농대를 보내야되겠다고. 그런데 애가 안 갈려고 하잖아요. 그런 그 아버지가 사정해서 제발 우리 아들 설득을 해주라고. 설득을 해주라고. 그래 설득을 하다가 안되서, 그 원서 마감 앞에 날, 야, 니 맘대로해. 그러니까 농대 갈랍니다. 그래서 농대를 한명 썼어요. 그리고 뭐 식품공학과 가죠. 걔가 그 때 카이스트로 갔는데 어떻게 연락이 없어? 아니 그래가지고 합격했다고 오기에, 아이고 이놈 역지로 농대가라고 해서 미안하다, 많이 그때 했어.”

매일경제 1977 서울 최대 임대빌딩 신축: 현대건설 휘문고 자리에 하반기 착공, 3월 8일
 서울역사박물관, 2011, 서울반세기종합전II <강남 40년: 영동에서 강남으로>
 안창모, 2010. 강남개발과 강북의 탄생과정 고찰. 서울학연구, 41, 63-97.
 오제연, 2015, 1976년 경기고등학교 이전과 강남 '8학군'의 탄생, 역사비평, 113권. 198-233
 휘문 100년사 편찬위원회 편, 2006, 휘문 100년사 1906-2006 (1), 휘문고등학교.

수요차원2: 고등학교의 강남 이전이 가져온 학생수 변화

대치동에 휘문고등학교가 이전 개교했던 1978년의 상황은 대치동을 포함한 강남 일대에 휘문고 외에도 경기고, 상문고, 영동고 등 4개 남학교가 이미 이전·개교를 했고, 영동, 영파, 은광, 진선고등학교 등의 여자고등학교도 자리를 잡았던 상태였다. 그러나 당시 강남 일대는 아직 주거지로서 완성된 것이 아니었기 때문에 인근에 거주하고 있던 고등학교 신입학생수의 규모는 1,100여명 수준이었다.

19일 시교위(서울시교육위원회)가 고입내신을 위한 체력검사를 받은 수검생들을 대상으로 주거지 등을 조사한 결과에 따르면 8학군인 江南구의 경우 고입진학예정자가 남녀 각 5백 50~6백 명 선인 것으로 나타났는데 江南구에는 남자 고교가 경기, 상문, 휘문 영동 등 4개 교나 있고 신입생 정원은 3천 4백 20명이나 돼 3천명 가까운 학생들을 鐘路, 中구, 城東구 등에서 받아들여야 한다는 것이다. 또 江南구에는 여고도 현재 영동, 영파, 은광, 진선 등 4개 교에 신입생 정원이 2천 5백 80명이나 되는데다 정신여고까지 내년 신학기부터 江南구 蠶室동 신축교사로 이전하게 돼 더욱 많은 학생을 다른 학군에서 받아들여야 하는데 상대적으로 江西, 永登浦구 등에는 학생수에 비해 학교가 크게 부족, 버스를 두세번 갈아타는 다른 학군의 학교로 배정받을 수밖에 없게 돼 있다. 이같은 현상은 시교위가 학교 시설을 江南구에만 집중적으로 인가한데다 도심지 학교들이 江南으로만 이전해가려 하기 때문인데 시교위 관계자는 “학교가 학생수에 알맞게 배치되는 데는 오랜 시일이 걸릴 것”이라면서 “그때까지는 통학 불편이 해소되기 힘들 것이므로 서울시 등에 버스 노선 조정 등을 적극 건의하는 수밖에 없다”고 말했다.

1978년 9월 19일 동아일보 ‘高等學校 江南에 몰려있다’ 발췌

따라서 휘문고등학교가 대치동에서 개교한 시점인 1978년 당시에는 강남 일대 고등학교에 배정된 신입생 중에서 기존 강남 거주자였던 1천 1백여 명의 학생 외 약 5천 6백여 명이 8학군이 아닌 다른 지역에서 통학을 해야 했던 상황이 되었다. 1980년에 숙명여중·고등학교가 대치동에 근접한 도곡동에 신교사를 마련하였고, 1984년에 중동중·고등학교가 대치동 아래 일원동에, 1988년 경기여자고등학교가 개포동으로 이전하기까지 고등학교 학생수는 지속적으로 늘어날 수밖에 없었다.

그러나 학군 내 거주하는 신입생 수보다 고등학교 신입생 정원이 상회하는 상황은 한동안 지속되었다. 학교 이전 때문에 강남으로 학교를 다니는 학생수는 급격하게 늘어났지만 각 학교의 학생들의 거주지가 강남 일대에 완전히 정착했던 것은 상당한 기간이 지난 후일 수밖에 없었다. 중·고등학교 학생들을 둔 가구들이 강남 일대에 완전히 정착한 것은 1980년대 초·중반 이후일 것으로 추정된다.

휘문고등학교의 경우를 1977년부터의 졸업앨범 주소록을 통해 살펴보면 1980년대 초까지 졸업생들의 상당수의 주소는 대치동이나 강남구의 지역이 아니었다. 종로구

계동에서의 마지막 졸업식이었던 1977년의 졸업생들의 주소를 보면, 이들이 입학했을 1975년 당시 휘문고등학교는 도심 내의 공동학군에 소속되었던 학교였던 만큼 거의 서울 전역에 그 주소가 분포되어 있었으며, 서울이 아닌 다른 지역의 주소까지 상당수 포함되어 있었다. 1978년에 교사가 강남으로 이전되자 재학생이었던 1학년과 2학년 학생들의 대부분은 당시 11번, 17번, 24번, 83번 버스를 타고 강북의 각 지역에서 통학하였으며, 당시에 이주해왔던 학생은 10% 미만이었다고 한다.(출처: 『휘문 100년사』). 단독으로 이주할 수 있는 소수의 학생들의 경우는, 구마을에서 방을 얻어 자취를 하거나 하숙을 하였고, 형편이 되는 경우는 잠실의 아파트에서 거처를 구한 경우도 있었다. (출처: 휘문고등학교 OO회 졸업생, 당시 O학년)

표 54 휘문고등학교 졸업생 주소록의 분포 변화 (방배동, 반포동은 관악구로 소속되어 있음에도 현재의 체계에 따라 서초구로 분류함)

졸업 연도	대치동	대치동 외 강남구	소계	송파구	서초구	강동구	그 외	총계
1977년	1명	10명	11명	11명	7명	1명	691명	721명
1978년	1명	19명	20명	11명	10명	8명	646명	695명
1979년	2명	30명	32명	15명	22명	7명	655명	731명
1980년	4명	37명	41명	16명	20명	9명	644명	730명
1982년	19명	125명	144명	127명	59명	93명	272명	695명
1983년	27명	118명	145명	203명	65명	159명	151명	723명
1984년	148명	136명	284명	172명	27명	107명	126명	716명
1985년	213명	179명	392명	133명	22명	52명	126명	725명
1987년	201명	297명	498명	107명	48명	12명	42명	707명
1989년	242명	255명	497명	284명	23명	16명	86명	906명

이전 후 약 10여년이 지난 1989년 졸업생들의 경우는 대치동 일대와 강남 주소지 비중이 매우 높았다. 1989년 당시 전체 졸업생 수는 906명인데, 그 중에서 86%에 해당하는 781명이 강남구 및 송파구에 주소를 두었다. 그 중에서 대치동 거주자는 242명(27%), 대치동 외 강남구 거주자는 255명 (28%)이었으며 따라서 졸업생의 55%가 강남구에 주소를 두고 있는 세대의 학생들이었다. 송파구 거주자는 284명(31%)로 그 비중이 결코 작지 않았으며, 이에 비해 125명 (14%)만의 주소지가 서울 다른 지역과 경기도 등이었다.

고등학교 학생들의 경우 위와 같이 수년의 시차를 두고 거주지 이전이 이루어졌다고 하지만, 이들 고등학교가 강남으로 이전하여 '8학군'이 된 다음 이주가 활발해진 것은 오히려 초등학교의 학령 아동들을 둔 가정들이었다. 1981년의 상황을 전하는 신문 기사는 다음과 같은 내용을 보도하고 있다.



그림 95 1977년 휘문고등학교 졸업앨범의 표지 및 졸업생 주소록 (다시 스캔할 것)



그림 96 1989년 휘문고등학교 졸업앨범의 표지 및 졸업생 주소록 (다시 스캔할 것)



그림 97 초기 강남 위장전입을 보도한 신문기사 (경향신문, 1981년 12월 29일)

초·중·고생들이 서울 강남지역 학교로 몰리고 있다. 이 때문에 강남지역의 초·중·고교들은 과밀·과대화 현상이 가중되고 있고 강남지역으로 전입학 하려는 학생들을 제대로 소화하지 못해 심한 전입학 체증 현상을 빚고 있다. 이 같은 현상은 강남 일대가 일반적으로 중류층 이상의 시민들이 살고 있고 이에 따른 좋은 교육환경, 학생들의 질적인 우수성 등의 이유로 강남지역의 학교를 택하는 경향이 늘어나고 있기 때문이다.

서울시 교위는 이 같은 현상이 계속될 경우 82년 초에는 약 45학급, 82년 말에는 71학급이 부족, 과밀학급화나 전입학 체증 현상이 더욱 심화될 것으로 보고 있다.

지난 75년 설립된 강남 B국교의 경우 설립 당시에는 40학급 규모였으나 79년에는 1백 10학급으로 늘어났고 그 후 분교가 됐으나 81년 12월 현재 91학급에 약 7천 명의 학생을 수용하는 과대학교로 다시 탈바꿈했다.

또 K국교가 1백 8학급에 8천 여 명, S국교가 7천 4백 여 명 등 강남지역의 대부분 국민학교들이 심한 과밀·과대화 현상을 보이고있다.

중학교의 경우도 마찬가지로 Y중 S중 등은 한 학급에 70여 명의 학생을 수용하고 있으며 학급 수도 52~54학급이나 되어 최근 3~4년 간 약 20학급이 늘어났다.

중학의 경우 전입학생은 더 많아 강북지역에서 강동·강남지역(16학군·17학군) 25개 학교에 전학을 신청한 학생 수는 1천 5백 7명이었고 이 중 1천 2백 38명이 학교를 배정받았으며 지방에서 전입한 1천 43명을 합하면 1년 동안 40여 학급 2천 7백 여 명의 학생이 강남지역으로 옮겨온 셈이다.

게다가 올 연합고사에서 타학군 출신이면서 강남지역의 고교를 지원한 학생은 동부(1·2·3학군)에서 1천 1백 39명, 서부(5·6학군)에서 1백 81명, 남부(7학군)에서 1백 25명, 북부(1·2학군)에서 87명, 중부(1·3·5·6학군)에서 1천 3백 11명 등 모두 2천 8

백 43명.

특히 강북에 있는 N중 3학년 학생 20여 명은 집단으로 주민등록상의 주거지를 강남으로 옮긴 다음 연합고사에 응시, 강남 배정을 기다리고 있기도 하다.

이 같은 주민이동률을 초과한 학생들의 강남이동으로 강남지역에는 80년에 1백 7교이던 국민학교 수가 1백 15개교로 늘어났고 중학교는 63개에서 74개교로, 고등학교는 46개에서 49개로 각각 늘어났고 학생 수도 80년에 국민학교가 47만 8천 여 명이던 것이 81년엔 50만 4천 5백 여 명으로 늘어났고 중학교는 15만 8천 6백 여 명에서 18만 6천 여 명으로, 고등학교는 10만 6천 6백 여 명이 11만 7천 6백 여 명으로 증가됐다.

이에 비해 강북지역 국민학교의 경우 1년 동안 69만 6천 3백 여 명에서 68만 5천 5백 여 명으로 1만 7백 78명이 줄었고 고등학교는 1백 18개이던 것이 1백 16개로 2개교가 줄었다.

서울시교위 중등교육과 박鍾明 장학사는 “최근 2~3년 간 강남지역 학교로 전입학이 몰리고 있고 강남 학교에 배정되기 위해 주거지를 옮기는 일이 많다”고 말하고 이런 현상이 계속될 경우 전학 적체현상과 학급부족이 더욱 심해질 것이라고 전망했다.

1981년 12월 29일, 경향신문 ‘江南에 學生 위장轉入 러시’

애초 강남으로의 학교 이전이 출퇴근 시간대에 도심에서 발생하였던 극심한 교통 혼잡, 통학통근의 어려움을 해소하기 위한 것이기도 했던 만큼, 강남으로의 위장 전입이 성행하게 되었다는 것은 강남으로의 “人口消散인구소산”을 추진했던 계획의 효과를 방증하는 것이기도 했다. 학교 이전을 결정했던 1977년의 상황을 보도한 신문 기사를 보면(동아일보 1977년 6월 28일, ‘初中高校 區廳別人口 따라 再配置’), 학교들의 이전으로 단지 10년여 만에 강북 도심의 상황이 역전되었던 결과를 짐작할 수 있다. (아래 기사의 표를 다시 작성하여 기사 이미지 대신 첨부할 것) 아래 표를 참조하면 종로구에 있던 26개 고교와 중구에 있던 17개 고교는 각각 8개교, 7개교로 대폭 줄이고 강남구는 11개 교를 포함하여 36개교로 25개 고등학교를 강남으로 집중하도록 하는 계획이었다. 1977년 당시의 인구를 기준으로 한 강남구의 적정 고등학교 수가 11개교였고, 1977년 당시 실제 고등학교도 11개교임을 감안하면 도심 내의 고등학교를 강남으로 거주 인구로 인한 수요가 형성되기 전부터 강력하게 밀어붙였던 것이다.

표 56 1977년 당시 교육청의 서울시내 학교 재배치 계획의 내용 (출처: 동아일보 1977년 6월 28일 '初中高校 區廳別人口 따라 再配置')

학교별 각구별		국민교		중학		고교	
		계획	현재	계획	현재	계획	현재
강북	종로	7	16 (13)	4	21 (8)	4	26 (8)
	중구	8	13 (11)	6	16 (7)	6	17 (7)
	동대문	22	25 (29)	14	23 (19)	14	12 (19)
	성동	20	17 (25)	13	10 (16)	13	6 (16)
	성북	10	21 (24)	7	14 (15)	7	15 (15)
	도봉	26	21 (25)	17	14 (16)	17	8 (16)
	서대문	21	37 (31)	13	20 (20)	13	17 (20)
	마포	10	14 (16)	6	11 (11)	6	8 (11)
	용산	10	10 (13)	6	11 (7)	6	13 (8)
	계	134	1 8 0 (187)	86	1 4 0 (119)	86	1 2 2 (120)
강남	영등포	54	34 (45)	35	19 (27)	35	11 (29)
	관악	23	27 (30)	15	16 (19)	15	8 (19)
	강남	57	22 (17)	36	7 (11)	36	11 (11)
	계	134		86	1 8 2 (176)	86	30 (59)
총계		267	2 6 3 (279)	172	1 8 2 (176)	172	1 5 2 (179)

(괄호 안은 1977년 인구를 기준으로 한 적정수)



그림 98 1980년대 중반 휘문고등학교 주변 전경 (출처: 1987년 휘문고등학교 졸업 앨범)



그림 99 휘문고등학교 교사에 걸린 111주년 현수막 (2017년 5월. 심한별 촬영. 현재 주변 사진으로 교체)

1987년도 졸업생의 앨범 표지에 있는 휘문고등학교 주변의 전경 사진을 보면, 80년대 중반의 휘문고 주변 대치동은 일부 단독주택 외에 대부분의 토지가 건축물이

들어서지 않을 채로 남아있던 것을 확인할 수 있다. 즉 1980년대 중반까지도 은마아파트와 같은 대단위 아파트 단지 외에 대치동 일대에 일반 주택들은 현재와 같은 밀도로 건축되기 전이었다. 따라서 강남에서의 사교육 수요층을 형성하게 된 요인중에서 시기적으로 가장 빠른 것은 학교 이전 및 그와 동시에 진행되었던 대단위 아파트 단지의 건설과 입주민들에 의한 것이다.

수요차원3: 사교육 수요층의 거주지 형성

아파트단지

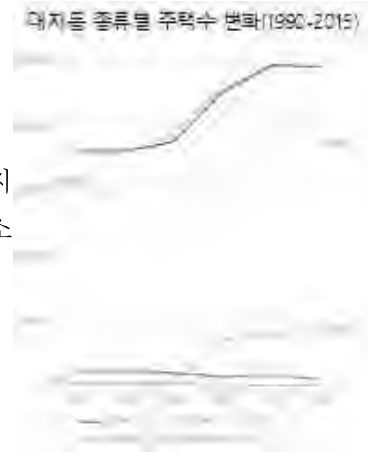
대치4동의 단독주택지의 변화(강수영 대치동 종류별 주택수 변화 그래프를 표로 변환하여 그 숫자를 파악하여 서술할 것)

은마아파트 1978년 입주 시작, 1979년까지 4,424세대 입주

청실아파트 1981년 입주 1,378세대 입주

미도, 우성, 선경아파트 1983년 4,159세대 입주

총 1만여 세대의 대단위 아파트 주거지가 1983년까지 형성되었으며, 단독주택(대치동 필지수를 세보면? 최소 주택수를 추정할 수 있을 것)



2차 외곽 수요층의 침부

1989년 올림픽선수촌 아파트

그림 100 주택 종류별 누적 주택수의 변화 (표로 바꾸기)

1990년대 초반 분당 신도시의 건설, 1세대 대치동 입주자

3차 재건축으로 인한 수요 계층의 경제력 강화

신해청아파트를 1999년 재건축한 대치현대아파트

대치동 1세대 서민아파트를 재건축한 대치삼성아파트 2000년

대치주공아파트를 재건축한 동부센트레빌 아파트 2005년

당시의 분양가격의 평균값 대비 상대격차를 보면 재건축 이후 입주한 주민은 대치동 형성 초기 입주자들보다 경제력 수준에서 상위계층의 비중이 더 높았을 것을 추정할 수 있을 것.



그림 101 대치동 아파트 단지 건설의 주기와 주택 세대수 누적수의 변화 (위 그래프의 데이터에서 재구성)

앞 페이지 표 설명에서 다세대 주택 급증에 대한 의미 중요하게 언급. 단독주택으로부터 다세대주택으로 전환 비율 계산할 것
 다세대주택으로의 변화 관련 주요 기사. 매일경제 1996년 1월 12일, ‘자투리땅 개발사례(1) 대치동 대지 96평 단독주택’

수요차원4: 초기 사교육 수요자 계층의 특성

대형 아파트단지와 주택수의 급증만으로는 그 주택에 거주했던 가구들이 사교육 수요와 얼마만큼 직접적으로 연관이 되는지는 확정하기는 어렵다. 앞서 언급한 대로 대치동의 주택으로 이주한 가구의 구성이 대부분 학령인구를 포함하고 있는 세대의 비율이 높기 때문에 당연히 대치동에 입지한 학원가에서 사교육을 소비했을 것이라는 점을 추정할 뿐이다. 사교육의 직접적인 소비자는 학생이지만, 소비에 대한 의사결정과 비용을 지불했던 것은 학생들의 부모들이기 때문에 사교육 수요자 특성이란 정확하게는 학생들의 부모 세대의 특질이라고 할 수 있다.

초기 대치동으로 이주를 했던 사람들의 경제력이나 사회적 계층 등에 대한 정보는 당시의 아파트 분양 가격을 감당했다는 점, 그리고 아래에서 설명할 그 외의 간접적인 자료를 통해 간접적으로밖에 유추할 수 밖에 없다. 다만, 그들이 사교육에 대해 가졌던 태도와 그로 인해 유추되는 특징에 대해서 대치동이 학원가로서의 성격을 분명하게 드러냈던 당시 학원을 운영하였던 주체들에게 들을 수 있었다.

강남에 온 학부모들의 캐릭터가 어떻게 보면 굉장히 능동적으로 뭔가를 찾아나서는 사람들이예요. 그러니까 강북에 살다가 강남이라는 곳이 개발된다고 하기 시작할 때, 강북에서의 생활을 청산하고 강남으로 이사 온다는 게 사실은 상당한 용기도 필요한 일이예요. 쉽지 않은 일이죠. 자기가 살던 그 나와바리(영역)를 그렇게 쉽게 변경하기는 여간 어렵잖아요? 그런 걸 결행한 사람들이고.

또 이쪽 학교들이 경기 등등이 사실은 전통 명문이었으니까, 그러니까 이쪽에 있는 학부모들이 그 학교들 출신인 사람들이 제법 있는 거죠. 그러니까 서초동에 있는 서울고등학교, 대치(삼성)동에 있는 경기고등학교 등등이 그 학부모들도 그런 명문고 출신들이 상당 수 있을 수 있는 어떤 시대적 배경에 있고.

(대치동에 이주했던 1세대 부모들은 본인이 고등학교 때 도시에 있던 명문학교를 다녀본 사람들이라는 것인가요?)

그렇죠, 그랬던 사람들이죠. 그리고 이제 이들의 학벌에 대한 인식이 사실은 크게 두 가지로 나뉘어요. 학부모들하고 상담을 해보면 실제 경기·서울·경북고 출신들이, 이화·숙명 출신들이 좋은 대학에 갔을 가능성이 높잖아요? 소위 “스카이” 출신으로서 전문직업인 의사나 변호사 등을 하고 했던 사람들이 학교에 대해서 가지고 있는 가치 인식이 크게 두 가지로 나뉘는 게, 한쪽은 ‘그래 역시 내가 서울대를 나왔으니까, 최소한 내가 그래도 고대는 나왔으니까, 지금 정도 밥을 먹고 사는데 유리했다’, 자부심을 가지고 ‘사는데 큰 도움이 됐다’ 이렇게 판단하는 사람들이 있는가하면, ‘내가 거기 나와서 별게 뭐 있어, 괜히 내가 그 대학 가기 위해서 청춘을 낭비한 측면이 없지 않아. 그리고 거기 나와 봤자 별로 도움이 되지 않아’ ‘그게 행복의 조건이라고 말하기는 어려워’ 이렇게 생각하는 사람도 있어요.

그래서 소위 관참은 대학 나온 사람들이 자기 자식들을 그 가치관에 대입시켜서 또 어렸을 때부터 좋은 대학에 보내기 위해서 그야말로 열심히 사교육도 시키고, 하는 부류의 사람들이 있는가 하면 아니면 차라리 홈스쿨링 개념으로 내버려두고 '니가 알아서 하고 싶으면 하고' 내버려두는 부류가 있는 거죠. 근데 그 중에서 그 비율을 따지자면 전자가 그니까 학벌의 효용성을 인정하는 부류가 70%는 된다. 그렇게 봐요.

좋은 대학 나온 사람들은 당연히 내가 그 학교를 나왔기 때문에 이런 혜택을 받아서 사회에서 이런 포지션을 가지고 산다, 또 그렇게 되지 못한 사람들은 더더욱 절감하고 있는 거지. 내가 나는 진짜 똑똑한데 내가 지방 대학을 나왔기 때문에, 나는 정말 똑똑한데 고등학교 밖에 못나왔기 때문에 내가 이런 대우를 받고 산다. 내 새끼만은 적어도 뭐 서울대 실수해도 연·고대는 보내고 말겠다, 이런 사람들이 많이 있었다는 거죠. 그게 아이들이 한 명, 두 명, 많아 봐야 세 명 이렇게 자녀들이 한두 명 밖에 없으니까 집중 투자를 할 수 있잖아요.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 인터뷰: 간략하게 줄이기 필요)

초기 강남 진입 계층이 고학력의 전문직이었다는 것을 뒷받침할 객관적인 자료는 조사 기간 중에 찾지 못하였으나, 대치동이 학원가로서 분명하게 자리를 잡았던 1990년대 말의 간접적인 자료에서는 단순하게 고학력의 전문직의 거주지라기보다는 재계의 영향력이 있는 인사들이 전국에서 가장 밀집했다는 자료가 있었다. 한국경영자총협회가 발행하는 경영계의 1998년 10월 발간호에 실린 ‘『98년판 노동경제연감』 인사록 분석자료’에 따르면, 전국 주요 기업의 이사 이상 5100명의 ‘평균’이 “1942년생으로서 서울대학교 출신의 경영학을 전공한 기업체 이사로서 서울 강남(대치동)에 거주하며, 취미로는 골프를 즐기고, 기독교 신앙을 갖고 있는 사람으로 파악됐다”고 요약했다. 이 자료에 따르면 이들 중에서 서울 거주자는 75.2%이고 서울 거주자 중에서 강남구 거주자가 가장 많은 31.5%이며 서초구 18.2%, 송파구 12% 순이었으며, 그중에서 대치동 거주자가 가장 많은 5백 13명이며, 압구정동 4백 92명, 서초동 4백 41명, 반포동 2백 94명 등의 순이었다고 한다. (원자료와 달리 동별 거주자 수는 동아일보 1998년 1월 8일 ‘대치동은 ’부자동네‘ 재계인사 513명 거주’에서 인용함)

위 자료의 조사 시점이 1998년 6월부터 7월 사이임을 감안하면, 당시 이들의 거주지가 될 수 있는 곳은 현재 대치4동인 블록에 있는 당시의 단독주택이었을 수 있지만, 대다수는 대단위 아파트 중에서 당시 대형 평형대로 구분되었던 선경아파트, 한보미도아파트, 우성아파트(각 평형에 대한 정보) 등이라고 할 수 있다. 앞 장의 대치동 내 아파트 건설 연혁을 참고하면 1999년 이후에 건축된 아파트나 재건축 아파트 등은 아직 지어지기 전이었다. 1992년부터 학원가에서 일하던 이들의 기억에서, 당시

의 대치동 내에서 아파트 단지별로 계층의 차이가 드러나는 부분이 있었다.

1992년부터 현재까지 대치동 학원에서 상담실장으로 일을 해온 K씨는 은마아파트와 청실아파트가 만들어진 초기에는 그곳에 부자들이 살았을 수도 있겠지만, 본격적으로 대치동에서 학원가가 형성되어 성장하던 시기에는 오래된 은마아파트나 청실아파트보다는 선경아파트, 우성아파트, 미도아파트 등이 ‘윗동네’라고 불리며 경제적으로 상위계층의 사람들이 살았던 곳으로 기억했다. 실제로는 은마아파트와 청실아파트가 위쪽(북쪽)에 위치하지만, 학원가 성업 시기에 오래된 은마아파트와 청실아파트에는 자녀들의 교육을 위해 전세를 구해 전입했던 사람들이 주로 살았던 것에서 ‘아랫동네’라고 불렀다는 것이다. 대신 실제 아래(남쪽)에 위치한 선경아파트, 미도아파트, 우성아파트 등은 ‘윗동네’로 불렀다고 한다.

학원에서 일하는 사람들이 경험한 아랫동네와 윗동네 사람들의 차이는 학원비의 납부, 학원에 대한 태도 등에서 달랐다고 기억했다. 아랫동네에서는 학원비를 밀리는 경우가 있었지만, 윗동네에서는 학원비를 밀리는 일이 거의 없고 학원에 찾아온 윗동네 학부모의 경우도 고위 공무원이나 검사 같은 직업을 가진 사람들이었지만 오히려 학원에서 일하는 사람들에게 깍듯한 예의를 갖추는 만큼 태도가 달랐던 에피소드를 기억했다. 인터뷰에 응했던 K상담실장은 아래에 인용한 바와 같이 시간이 지나면서 대치동에서 사교육 서비스를 소비하는 계층이 바뀐 것을 체감한다고 말했다.

원래는 은마아파트하고 청실아파트하고 '아랫동네'라고 하고. 선경, 미도가 '윗동네'라고 했어요. 그것도 한 몇 년 지나서 얘긴데 왜냐면 은마상가가 너무 은마아파트가 너무 오래되었잖아요. 제일 오래되고. 청실도 오래되었어요. 근데 이제 뭐 이렇게 그때 당시 처음에 왔을 때는 돈이 많~은 분이 정말 그 쪽에 이제 근무하고 있었는데 이 동네, 은마아파트에 살았던 건 아니고 선경, 우성. 음 미도는 오히려 이쪽보다 잘살았던 지역이에요. 그래서 윗동네라고 하는 거야. 대치역을 사이에 두고 윗동네 아랫동네 이렇게 나뉘어져 있었는데 잘 살았던 분들은 역삼동이나 뭐 청담동이나 뭐 이런데 사셨던 분들이 많았어요. 그런 데는 데려다주고 데리러 오고 이렇게. 근데 음~ 어느 정도 지나고 나니까 학원가가 조금 들어서니까 전세로 이쪽에 막 다 어디 지역에서 이쪽으로 옮겨 오기 시작한 거예요, 그게. 그러면서 제가 말씀드린 것처럼 윗동네 아랫동네가 나뉘는 거죠. 그래서 은마랑 청실이 그~ 전세가 되게 많고 그래서 아랫동네라고 하는 거고 잘 못사는 사람들이니까-(웃음) 수강료를 저희가 막 걷으면 뭐 막 늦게 내고 이런 사람들이 아랫동네.

수강료를 뭐 딜레이 시키거나 못 내거나- 뭐 하여튼 간에 여러 가지 따지거나 이런 사람들이 그 쪽 아파트였고(웃음) 그 쪽은, 이제 윗동네들은(웃음) 잘 내고 그냥- 지금하고 많이 비교하면 제가 그 때 당시 좋았던 거는 옛날에 잘 살았거나- 뭐 공무원들도 많았었어요. 검사 뭐 이런 분들이 많았는데 그 분들이 너무, 그러니까 학원에 오셔도 90도로 인사하고. 예전 같던 시절이에요, 지금 다. 그게 쪽 지나고 나니까 그 동네가 한바퀴, 한번 이제 빠져나가고 물밀듯이 다시 들어오면서부터 학원가가 어느 정도 순위가 떨어지기 시작하면서 엄마들이 와서 막 따지면서 막 이렇게 되기 시작한 게 나중이에요.

K상당실장(2017년 6월 인터뷰, 1992년부터 대치동 학원에서 상당실장으로 근무)

수요차원5: 분당과 송파의 수요자층

분당과 송파의 아파트 건설과정

개략적인 누적 세대의 그래프?

중·고등학교의 수

분당과 송파에도 근린, 학원이 있으나 가까운 거리의 대치동 학원만의 주요한 수요층으로서 보장되었다.

강남 대치동 거주 세대의 분당 이주 (강남만들기 인터뷰 인용)

분당과 대치동의 학원 시간표 연계, 교통 시간이 매우 짧음

대치동의 학원이 본격적으로 자리 잡기 시작한 게 90년 초반쯤 되거든요. 91년, 92년 이럴 때. 그러니까 다시 말해서 강북 사람들이 강남으로 온 것과 맞물리는데, 분당 일산이 그때 만들어지거든요. 만들어지면서 이쪽 분당이나 일산 쪽, 특히 분당 쪽이 강남과 가깝다는 이유 때문에 분당이 장사가 좀 잘됐거든요? 강남이 가깝다는 게 어떤 것이 가장 큰 강점이었냐면 아이들 공부시키는데 고등학교 과정의 사교육의 혜택을 받게 하는 데 강남과 별로 다르지 않게 혜택을 받을 수 있다. (중략) 그때 수요가 폭발했다고 봐야죠. 대치동.

또 송파도 마찬가지예요. 분당과 송파의 소위 베드타운이 본격적으로 확대되면서 그쪽에 있는 학생들이 대치동으로 많이 몰려왔어요. 그게 90년대 초중반에 일어난 일이에요. 송파 쪽에 올림픽 선수촌아파트 등등이 생기고, 거기에 학원들이 그때 그런대로 없진 않을 수 있겠지만 브랜드파워가 강한 학원들은 별로 없었거든. (학생들이) 다 대치동으로 왔어요.

한참 후에도 2000년도 이후에도 송파에 뭘 하려고 하면 잘 안됐어요. 다들 대치동으로 와 버리는 거야. 송파에 학원을 우리 Y학원도 송파Y학원을 차리려고 했어요. 근데 거기는 안 될 것 같더라고. 왜냐면 바로 다 대치동으로 넘어와 버리는 거죠.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 인터뷰: 간략하게 줄이기 필요)

공급차원1: 교학력 강사군의 유입

조사시점인 2017년 대치동의 학원가에서는 ‘일타강사’, ‘스타강사’ 등의 표현으로 ‘유능’한 강사를 지칭하기도 한다. ‘대치동 일타강사’라는 지칭은 가장 까다롭고 고난이도의 사교육 현장에서 강사로서의 능력을 인정받았다는 일종의 인증으로도 여겨진다. 적어도 현재의 대치동에서 유능한 강사들의 영향력과 역할은 사교육의 존재 의미를 뒷받침하는 가장 핵심적인 요소로서 사교육 시스템에서 가장 근간인 셈이다. 시간을 초월하여 입시학원이 대학 입학에 필요한 지식과 지적 능력을 개발하고 전달받는 현장이라고 할 때, 학원가에서 강의를 잘하기로 이름난 강사는 소속 학원의 특성을 별개의 다른 문제로 취급할 만큼 사교육 서비스 기획의 시작이자 그 마지막 전달자이기도 하다. 대치동의 전문화된 학원 시스템, 또는 동영상이나 온라인 강의와 같은 매스미디어 방식을 통해 대중에게 접근하는 인터넷 스타강사와, 대치동 학원가로 사교육의 중심성이 이전되기 전의 ‘대강사’는 사교육의 핵심 능력의 담보자라는 점에서 그 맥락을 같이한다.

대치동에 학원가가 형성되기 시작할 때, 그리고 중·고등학교 재학생의 학원 수강이 서울에서 전면 허용되었던 1990년대의 초반, 그 당시 대치동 학원가를 채웠던 강사들은 1980년대 후반 한국의 정치적 상황과 무관하지 않다. 총괄적이고 모든 경우의 수를 다 포함하는 객관적인 통계 자료가 부재하지만, 대치동 사교육의 학원 강사들 둘러싼 경험적인 구전들은 오히려 매우 직접적인 연관성을 지적하고 있다. 그 내용을 따르면 1987년 한국의 민주화 운동을 이끌었던 당시 대학생 세대들 중에서 일부는, 그들의 인생의 궤적에서 큰 의미를 차지하던 “운동권”의 주인에서 강남 사교육의 공급자로서 위치를 바꾸었다고 한다. 민주화운동에 학생 시기를 보낸 1970년대 후반부터 1980년대 중반까지의 학번을 가진 청년들은, 1987년의 정치 체제적 변화 이후 일반적인 대학 졸업생보다는 상당히 많은 나이를 가진 채 사회에 발을 딛는다. ‘운동전과’를 가진 이들에 대한 사회의 태도는 그들의 공로는 인정하였지만, 회사에서 일을 같이할 사람들로서는 부담스러운 존재라는 인식을 가졌다고 한다.

특히 사교육 시장의 90년대 초중반부터 누가 들어오기 시작하나하면 소위 ‘87체제’가 시작되면서 그 이전 운동권들이 다 들어와요. 그 통로 역할을 주로 내가 했는데, 사실은 그렇게 들어오는 사람들이 굉장히 많아졌죠. 그 사람들은 다른 쪽에선 나이도 이미 그렇게 돼 버렸고, 또 소위 말하는 전과도 있고, 세상이 좀 달라진 것처럼 보여도 여전히 다른 민간 기업이든 등등에서 이 사람들을 환영하는 분위기는 아니었으니까.

‘당신이 정의롭게 훌륭한 일을 한 것 같다. 그치만 우리 회사에서 당신이 필요한 건 아닙니다.’

그게 사회적 분위기였기 때문에, 이 사람들이 주로 할 수 있었던 일들이 학원으로 나오는 거였다 그렇게 봐요. 사교육 종사자들이 운동권 출신들이 많게 된 거죠. 최근에

누가 그런 말도 했더라고, ‘학원 선생들은 전부 좌빨’이라고. 실제로 지금 뭐 국사 이런 것들에 대해서 강의하고 있는 사람들도 그 출신들이 많고, 전교조 출신들도 많고, 여튼 가르치는 일이 좀 자기 달란트이긴 한데, 사회에 잘 수용되지 못했던 그런 인력들이 학원가로 많이 나왔어요.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 인터뷰)

많은 수의 그런 ‘운동권’ 강사들 중에서 대표적인 이들은, 황광우(서울대 77학번), 정광필(서울대 78학번), 박승흡(서울대 80학번), 조동기(고려대 85학번), 장민성(서울대 81학번), 이범(서울대 88학번) 등이 회자된다. 이들은 단순한 강사에 머물렀다기보다는 자신의 이름이 사교육 시장에 영향력 있는 사람으로 기억될 만큼 뚜렷한 궤적을 남긴 이들이었다.



그림 102 왼쪽 위부터 황광우(서울대 77학번), 정광필(서울대 78학번), 박승흡(서울대 80학번), 조동기(고려대 85학번), 장민성(서울대 81학번), 이범(서울대 88학번) (사진 출처 있는 것으로 검색 바꾸기)

민주노동당 중앙연수원장을 역임한 황광우(서울대 77학번)씨는 플라톤청솔학원에서 논술강사로 이름을 날렸다. 황씨가 지은 <진리는 나의 빛> <황씨 아저씨네 논술 서

리>는 논술교재로 유명한 책이다. 도시형 대안학교 '이우'의 교장인 정광필(서울대 78학번)씨도 플라톤청솔학원에서 논술 강의를 했다. <르몽드 코리아>의 대표이사인 박승흡(서울대 80학번)씨는 국어교사 출신으로 전교조 활동으로 해직됐다가 논술강사를 시작했다. 그는 학원강사로 뛰면서 번 돈으로 비정규직센터를 만들었고, 노동전문지인 <매일노동뉴스> 발행인을 맡기도 했다. 전대협 2기 출신인 조동기(고려대 85학번)씨는 강남 대일학원에서 국어과목으로 스타강사 대열에 들어선 이후 97년말 대치역에 '조동기국어논술학원'을 열어 명성을 날리기 시작했다. 핵심내용을 일목요연하게 정리하는 것으로 정평이 나 있다. 현재는 전국에 19개 분원을 마련하고 올해 매출목표를 400억원으로 잡고 있다.

강동지역을 기반으로 성장한 청산학원을 이끄는 쌍두마차인 최원극(외국어대 84학번)씨와 박영재(서울대 84학번)씨는 주체사상쪽 조직이던 자주민주통일(자민통) 소속으로 골수 운동권이었다. 91년 속셈학원 수준으로 출발한 청산학원은 과학고, 민족사관고, 외국어고 전문학원으로 성장해 매출 100억 원대의 기업으로 자리 잡았다. 논술과 구술 면접에서 강세를 보이고 있고 22개 분원을 두고 있는 유레카논술아카데미의 대표강사 장민성(서울대 81학번), 박홍순(성균관대 82학번)씨는 남한사회주의노동자동맹(사노맹)계로 분류된다. 박홍순씨는 민주노동당 중앙당 기획위원장을 역임했으며 2004년에는 구로갑 후보로 출마한 바 있다.

노원구에 있는 학림학원의 채광석(성균관대 87학번)씨는 민족문학작가회의 회원으로 운동권의 유명한 시인이었다. 학림학원에는 성대 운동권 출신들이 강사로 다수 포진하고 있다. 초암논술아카데미 대표강사인 이운호, 송재인씨도 80년대 초반 학번으로 운동권 출신들이다. 과학탐구 영역에서 선풍적인 인기를 끌었고 연봉 18억원을 기록한 이범(서울대 88학번)씨도 좌파 운동권의 이론을 제공했던 <학회평론>의 편집위원을 역임했다. 학원 사업을 하다가 정치권으로 진출한 경우도 있다. 열린우리당 정청래(건국대 85학번)의원과 정봉주(외국어대 80학번)의원은 길잡이학원과 외대어학원을 운영하다가 여의도 입성에 성공한 경우다.

오마이뉴스 2006년 7월 10일 '386운동권 사교육 시장 완전정복'에서 발췌

1989년의 전국교직원노동조합 설립 후 정부와의 대치 상황에서 해직된 교사들도 대치동 학원가에 합류한 경우도 있었다. 이들도 당시 한국의 특정한 정치적 국면이 그 원인이 되었다는 점에서 이상에서 설명했던 운동권 대학 졸업생들의 경우와 동일한 맥락에 있기는 했지만, 학생 졸업생이 아닌 현직 교사였다는 점에서는 성격이 달

봄학기의 한창 중반이었던 1989년 5월 28일 전국교직원노동조합이 결성되었다. (전국교직원노조 홈페이지) 노동조합 결성 초기 전국적으로 조합에 가입했던 교사는 전체 교원 30만 4천 명의 4.1%인 1만 2천 6백 10명이었다. 이후 정부 당국 및 정치권과 대립, 사회적 갈등에 따른 주위의 권유와 설득으로 88.3%인 1만 1천 1백 33명이 탈퇴했다. (당시 문교부 내 교원노조대책반의 자료를 동아일보 1990년 5월 22일, '전교조 1년 아물지 않은 「교육상처」') 탈퇴를 하지 않고 학교 밖으로 벗어난 교사

들은 파면 1백 22명, 해임 9백 63명, 직원면직 3백 92명 등 총 1천 4백 77명이었다. 이 시기에 해직 교사들의 대부분은 전교조 시·도지부에서 상근활동을 하거나, 가사, 전업과 부업 활동을 하는 중에, “서점(12곳), 문방구(3곳), 출판사 경영, 학원강사, 번역업 등이 주종”이었다.

(동아일보 1990년 5월 22일, '전교조 1년 아물지 않은 「교육상처」')
랐다.

1989년 7월 15일자 한겨레신문 하단 광고란에는 “민족과 역사 앞에 떳떳한 교사로 서겠습니다”란 표제와 함께 당시 전교조 서울시 지부 조합원의 명단이 실렸다. 그 중에는 김OO 등 10인의 휘문고 교사 명단이 함께 있었다. 당시 이런 상황, 즉 1989년과 1990년까지 고등학교에 재학중이던 학생들은 전교조 설립에 따른 갈등의 상황을 학교에서 직접 경험했다. 1989년 7월에는 학생들의 동조를 막기 위한 조기방학이 실시되었고, 개학도 늦춰지기도 했다. 당시 전교조에 가입한 자신들의 ‘선생님’을 위해 지지집회나 농성을 벌였던 중·고등학생은 경찰 추산으로 2백 50여 개 학교의 20만 명이나 되었다. 학생들이 학교에서 정상적인 수업을 받기는 어려운 상황이었다. 중앙 정부가 1991년에 중·고교 재학생의 학원 수강에 대한 결정을 시·도교육감에게 위임하여 사실상 학원 수강을 허용하였고, 이듬해 9월부터 서울에서 중·고교 재학생의 학원수강 전면허용이 실현된 시점은 이러한 공교육을 둘러싼 혼란의 시기와 바통을 이어받듯이 들어맞았다.

르몽드코리아 대표를 역임했던 박승흡씨의 경우가 전교조의 해직교사였던 경우였다. 그는 서울대학교 사범대학 국어교육과를 졸업했고 1989년 당시 신목고등학교의 교사로 해직되었다. 그는 대치동 학원가로 뛰어들었고 사교육 사업을 통해 상당한 재산을 형성한 후, 다시 사회운동 진영으로 ‘되돌아간’ 사례에 속한다.

제가 경험했던 대부분의 저보다도 선배들. 학원가의 선배들 같은 경우는. 다 운동부 출신들이에요. 기본적으로 정상적으로 직업을 구할 수가 없어요. 그러니까 이게, 인문계열의 사회과학을 했든, 아니면 자연과학을 했든. 어쨌든 공통적으로 운동권 출신들이기 때문에 흑자는 이름을 숨기기 쉽고. 이 경제활동을 하는데 있어서 노출이 되지 않고. 이런 부분들이라서 사실 고학력자들이 흘러 들어와서 학원가가 형성된 시기로 보면, 제 윗대 1세대 학원 강사들은 전부다 운동권 출신들이에요. 전부다 다. 그래서 지금 큰 학원들에 대한 초기 원장님들이나 이런 분들을 이야기 하면 다 그 출신들이죠. 다 도피생활하고. 그래서 학원 강사의 1세대라고 보는 관점이, 제가 보기에는 그래요, 전문강사들이, 1세대. 80년대 학번.

K강사, 경력 19년. 2017년 8월 분당에서 심한별이 인터뷰

이들 ‘운동권’이 학원가의 강사로 변신한 동기에 대해서는 인터뷰나 기사 등에서 언급되었던 대부분의 설명들은 ‘생계형’이라는 것에 동의한다. 그러나 이들이 사교육 업계로 본격적으로 유입되게 된 계기가 단순히, ‘운동권에게는 ‘호구지책’이 필요했고 그 시기에 상황이 들어맞았다’라는 진술만으로는 그 지속성과 영향력을 간과하게 된다. 당시의 상황이 그들이 사교육 시장에 접근할 수 있던 계기가 되기는 했지만, 그 계기가 대치동의 학원가 형성에 나아가 사교육의 진화에 큰 기여를 할 수 있었던 것은, 이들 운동권의 강의가 당시의 사교육 시장이 정확하게 필요한 것을 제공했기 때문이라고 할 수 있다. 그들이 학원가에서 명강사로서 이름을 얻고 그 수요에 발맞춰 다른 운동권 졸업자들의 사교육 시장 유입이 지속될 수 있었던 이유는 바로 이들의 강의가 입시에서 필요로 하는 지식과 함께 그것을 학생들에게 학습하도록 만드는 교수 방법을 유효하게 찾았기 때문이다.

386운동권들이 두각을 나타내기 시작한 것은 94년 수학능력시험으로 입시체도가 바뀌고, 논술 비중이 높아지면서부터. 운동권들은 비판의식과 종합적인 사고를 요하는 언어영역과 논술에서 발군의 실력을 발휘하고 있다. 입시 경향이 통합교과형으로 바뀌면서 이런 현상은 더욱 심화됐다. 2008년 입시부터 서울대 등 주요 대학이 통합교과형 논술을 대학별 고사로 선택하면서 사교육 시장은 더욱 뜨겁게 달아오르고 있다. 송파구에서 논술학원을 경영하고 있는 L씨는 386이 사교육 시장에서 실력을 발휘하는 것은 당연한 일이라고 말한다.

"수능의 주요 출제자들이 80년대 중후반에 석박사 학위를 받은 사람들로 40대 후반에서 50대 초반 교수들이다. 그들의 논문주제는 시대를 반영할 수밖에 없다. 언어 시험에 월북 작가들의 작품이 나오고 민중정서를 담은 이규보나 정약용의 작품이 자주 출제되는 것도 이와 무관하지 않다. 386이 겪었던 비판정신과 출제 경향이 유사하다."

오마이뉴스 2006년 7월 10일 '386운동권 사교육 시장 완전정복'에서 발췌

1960년대부터 과열과외와 학원 수강 등을 둘러싸고 오랫동안 지속되어온 ‘공교육 대 사교육’의 대립적 인식에 강하게 공감하는 입장에서는, 운동권 출신들이 대치동을 중심으로 한 사교육의 중심 행위자가 되었다는 사실은 “운동권386들이 사교육 시장을 장악했다” “사회를 변혁시키겠다던 사람들이 이제는 학원 장사를 해서 떼돈 버는 세상이니 도대체 이런 아이러니가 없다”는 탄식 섞인 비난이 나올만했다. (2006년 6월 김진경 청와대 교육문화비서관의 말. 오마이뉴스 2006년 7월 10일 ‘386운동권 사교육 시장 완전정복’에서 인용)

그러나 위와 같은 시각은 사교육 시장에서 그들의 역할이 왜 커졌는지에 대한 원인을 건너뛴, 현상적인 판단으로서만 의미가 있다. 무엇보다도 입시가 학생들에게 요구하는 사고력의 범위와 능력이 추론과 논리, 비판적이고 종합적인 사고, 인문학적

소양 등으로 매우 넓어진 것이 보다 근원적인 바탕에 있었고, 그것을 학생들에게 수월하게 학습하게 할 수 있었던 이들이 1990년대 중반부터 대치동으로 모여들어 학원가를 이루었던 것이다. 즉 입시제도의 변화가 소위 운동권이 사교육 강사로서 변신하는데 중요한 토양이 되었다는 말이 된다. 따라서 1994년 기존의 학력고사가 대학수학능력시험으로 바뀐 시점이 대치동 학원가가 본격적으로 형성되기 시작할 즈음과 시기적으로 동기화된 것파, 조동기논술학원, 유레카논술아카데미, 초암논술아카데미, 플라톤청솔학원, 학림학원, 청산학원 등 운동권 사교육이 대치동의 전성기를 만들었던 논술학원의 성장 시기와 입시 평가에 논술고사가 포함되는 시점이 겹치는 것이 그것을 뒷받침한다. 2000년대 중반 이들 주요한 논술학원의 강사들은 대부분 100여명에 이르렀으며, 출판, 연구, 어학 등 별도의 전문적 기능 조직으로 체계화되었을 만큼, 입시제도와 직접적으로 관련되었다.

유입이 되려면 입시의 변화가 생겨야 돼요. 그런 입시에 변화가 생길때의 시점들이 있어요.

예를 들면 의치학 전문대학원이 생겼어요. 그 때 강의가 필요하겠죠. 그 때 엄청 헤드한 팀이 들어왔어요. 예를 들면 대형 학원들이나 우리가 뻘히 아는 메가스터디나 이런데에서 대학의 전공자들. 그러니까 대학원생들이죠. 박사과정이 됐든 팔로우가 됐든 이런 사람들한테 접촉을 해서- 아르바이트로 강의좀 해달라. 이런 전공강의에 해당하는. 그러니까 대학 강사에 해당하는 정도의 그런 컨택트를 하고 다니고, 일부는 또 유치도 하고. 이렇게 해서 강사풀이 넓어지죠. 시장이 없어져요, 제도가. 그러면 그 강사풀이 어디로 갈까요? 옮겨다니겠죠. 이런 부분들이. 그러니까 그런 이공계 자연 계열 쪽에서는 그런 강사들도 많이 유입이 되어있어요. 이제, 인문계열 쪽에서는 많이 죽어있는 시장이죠. 학생수요도 없고. 그런 이벤트도 별로 없고. 그런 반면에, 이공계 계열 쪽에서는 여전히 이슈들이 있어 왔어요. 이런 제도들 자체가. 그런 입시제도가 변할 때가 타이밍이에요. 논술 제도가 생겼다! 그러면 유입이 가능해요. 논술 제도가 없어졌다! 유입이 가능해요.

K강사, 경력 19년. 2017년 8월 분당에서 심한별이 인터뷰

대치동을 포함한 사교육 시장에서 운동권만이 학원의 강사가 된 것은 아니다. 1990년대 중반의 상황이 운동권과 전교조 갈등 등의 시대적 상황과 맞물린 것으로, 그 이후에 고학력의 강사가 새로 유입되는 상황은 그러한 조건과는 맥락이 전혀 다르다. 시대적인 상황보다는 오히려 입시제도가 바뀌는 시점이 바로 기존의 강사들과는 다른 새로운 강사들이 사교육 시장에 유입하여 유능함을 증명하는 기회가 된다. 이러한 맥락에서 강사들이 서울의 사교육 시장에 유입되었던 시기는 크게 세 가지 유형 정도로 구분할 수 있다.

첫 번째가 중·고등학교 재학생의 과외 및 학원 수강 등 사교육이 전면적으로 금지되었던 1980년이었으며, 두 번째가 위에서 언급했던 사교육이 전면 허용되면서 수요와 공급의 규모면에서 성장할 기반이 마련되고 그에 덧붙여 대입제도가 바뀌기 시작한 1995년 전후 시기이며, 세 번째는 EBS방송강의, 대형학원의 온라인 인터넷 강의, 지방자치단체까지 가세한 강남구의 인터넷 강의 등 복제 가능한 ‘규모의 경제형’ 사교육 방식이 만들어졌던 2000년대 초·중반이었다. 이 세 가지 시기별 유형은 대치동 학원가를 중심에 두고 강사군들의 선·후배 세대 구분을 만들어냈다.

(1981년에) 군대를 갔다 오니까 전두환이가 과외금지조치를 내려놨어요. 과외금지조치를 내려놓으니까 실제로 학원에 있던 대강사들이 학원을 많이 떠나버렸어요. 유명하던 강사들이 학원 이외의 다른 사업으로, 예를 들어 석재산업이든 식당이든 이런 쪽으로 전혀 다른 사업으로 옮겨 가버리고, 학원을 떠난거죠. 그래서 학원에 빈자리가 굉장히 많이 생겼어요. 그래서 군대갔다오자마자, 학생인데, 대학생인데 복학생이지, 나 같은 사람한테도 강의부탁이 들어오는 거죠. 원래 학원에 있던 대강사들한테는 정말 보잘 것 없는 일이지만 군대 갔다 와서 복학해서 등록금 벌어야 될 수준의 알바 강사 입장에서는 굉장히 큰 기회가 온거죠.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 인터뷰)

두 번째 시기의 유형은 그 전시기의 강의력 중심의 ‘대강사’들보다 더 고학력의 강사들이 유입되면서 대치동 학원가를 ‘전문화된’ 사교육 중심지의 특징이 분명하게 나타나도록 ‘진화’시켰던 주체들의 유입이라고 할 수 있다. 이들은 몇백 명 단위의 대강의실에서의 강의를 아니라 10여명 내외 혹은 더 작은 소그룹의 선별된 학생들을 대상으로 한 전문화된 내용의 강의를 진행한다. 이러한 유형의 강사들은 해당 전문 지식 분야의 석사학위 이상, 박사 과정의 수료자 등 상대적으로 고학력의 전문분야 지식을 가진 이들이다.

이 유형으로 사교육의 강사로 유입이 되는 경로는 대학원 학생들이 그야말로 학비, 또는 생계비를 벌기 위한 단기 부업 형식으로 대치동과 강남에서 과외를 하거나 학원가에 발을 들였다가 강의력을 인정받아 본격적인 강사로 변신하는 것이다. 과학고등학교, 외국어고등학교, 영재학교 등 특수목적 고등학교가 상위권 대학 입시에 영향력 있는 경로로 등장하면서 중학생 대상 강사를 포함하여 전공분야의 고학력 강사의 수요가 늘었으며, 수시입학전형 등을 통해 일반적인 과목 수학능력보다 특정 과목에 집중하여 능력을 보이는 학생을 선발하는 입시가 주요한 경로로 등장했다. 이러한 유형은 주로 2000년대 초·중반 이후에 유입이 되는 유형이라고 할 수 있다. 아래는 영재학교를 입학하려는 학생들이나, 영재학교 재학생을 대상으로 하는 강사의 경우의 이야기이다.



그림 103 대치동 학원가 형성 직전의 ‘대강사’들의 보수. 1992년 2월 8일 경향신문. “과외共和國” 슈퍼급2000萬원 학원강사 月收해부 스카웃費만 億臺

제가 이제 대치동 학원가에 발을 들여놓기 시작한 거는, (2001년) 박사 1학년 때부터였어요. 석사 과정은 이제 진행을 하고, 박사 과정을 들어왔는데. 제가 결혼을 좀 일찍(1999년) 했거든요. 석사 때. 그래서 집사람이 어쨌든 일을 하고. 이제 이공계 출신들이 다 마찬가지로는 되게 낭만적이예요. 그래서 제가 돈을 벌어야 한다는 개념이 없었어요.

그래서, 학교 실험실에 예를 들면 아침 일찍. 한 일곱시 여덟시 이렇게 출발해서 가서, 그다음에 이제 실험하고 학교생활 한다는 자체의 그 사이클이, 우리나라 현실 속에서 보면 낮이나 밤이나 그런 게 구분이 없거든요. 특히 논문을 쓰려면, 주로 밤에 일을 많이 하니깐. 그러면 이제 열두시 한시는 기본으로 집에 들어가고 그러면, 결혼 생활이 안 돼요. 그래서 이제 집사람도 불만이 생기고. 이게 어쨌든 결혼한 결혼생활이냐, 이런 우울증 비슷한 게 왔어요. 그래서 박사 일학년 진학을 하고 나서 생각을 한 게, ‘우리 이제 ‘가족’이라는 걸 완전하게 구성을 하려면, 가족계획도 있고 아이도 있고 그래야겠다’ 그래서 아이도 낳고 이러면서 ‘돈을 좀 벌어야 되는구나’, 이 생각 때문에 아르바이트로 학원 강의를 시작하게 됐어요.

K강사, 진입당시 박사과정 수료자, 경력 19년. 2017년 8월 분당에서 심한별 인터뷰

마지막 세 번째의 유형은 대치동을 기반으로 하여 성장했던 학원가의 사교육이 대형화되고 기업화되는 시기와 맞물린다. 1997년에 위성방송을 통해 수신 장비를 갖추면 전국 ‘어디서나’ 입시 과외를 받을 수 있는 과외 대중화 모델이 출발했다. 이러한 기술 변화와 점차 증가하는 인터넷망 속도는 대치동과 강남 일대에 대형화된 입시학원이 자본을 동원하여 온라인 동영상 강의를 생산하여 배포할 수 있는 체계로까지 진화했다. 이 시기는 2000년대 초반을 시작으로 사교육에 대형 자본이 투입되고, 자본이 스카웃에 열을 올리는 일명 ‘스타강사’가 등장하는 계기가 되었다. 이러한 유형의 사교육 시장에 유입되는 강사들은 방송의 형태에 적합하도록 ‘대중성’의 특성을 지닌 유형의 강사들이 주류를 이루게 된다. 1980년대 말까지 주류를 이루던 대형학원의 ‘대강사’ 형태와 방송과 인터넷 형태의 ‘스타강사’는 수요와 인기의 측면에서 그 맥을 같이 하기는 하지만 강의가 전달되는 방식의 차이는 강사 유입의 유형을 달리 하게 되었다.



그림 104 온라인 학원 시대의 강사들 (출처: 메가스터디 웹페이지 <http://www.megastudy.net>. 2017년 11월 접근)

시대적인 배경의 차이일수도 있죠, ‘대강사’라고 하는 건 학생들을 많이 넣고 강의한 사람 정도쯤이 될거고, ‘스타강사’라는 건 학생들이 굉장히 선호하는 강사라는 건데, 그니까 둘 다 인기강사인건 같은데 스타강사라는 건 이제 미디어 시대, 뉴 미디어 시대에 맞춘 이름이라고 봐야죠. 뉴미디어 시대에 맞춰서 생겨난 이름이 스타강사고, 그니까 어떻게 보면 스타강사와 대강사의 차이는 대강사는 강의력으로 승부가 됐던 반면에, 스타강사는 다르죠. 외모라든지, 목소리라든지, 여러 가지 마케팅 기법이 라든지, 이런 것들이 굉장히 많이 작용했다. 뭐 전적으로 작용한건 아니었겠지만.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 경주에서 인터뷰)

위 인터뷰에서와 같이 ‘1세대’라고 불렸던 강사는 온라인 학원의 대중형 강사와 자

신들이 활동하던 방식 자체를 달리 보고 있었다. 그러나 정작 온라인-대중형 강사들이 성장할 기반을 만들었던 이들은 학원가의 1세대들, 1990년대초까지 대형학원에서 성장했던 강사들이었다. 대형학원에서 사교육의 생리와 강의력을 닦아 인정받았던 초기 강사들은, 사교육 시장의 규모가 성장하는 시기 대치동을 중심으로 학원의 운영자로서, 사교육 사업체의 기획자로 변신했다. 학원을 사업으로서 보았을 때, 1세대 강사들은 강사이자 학원에서 제공될 서비스를 기획 운영하던 사업가이기도 했다. 사교육의 수요자가 매우 풍부했던 대치동을 기반으로 하여 대형 온라인 사교육 기업으로 입지를 확보한 ‘메가스터디’가 그 사례라고 할 수 있다.

‘1세대’ 학원 강사들이 교육 방송이나 온라인 학원으로 그 업력을 성장시켰던 배경에는, 사실 공교육과 대비하여 대학 입시에서 나날이 그 비중을 더해가는 사교육에 대한 본인들의 자기성찰적인 정서가 깔려있다고 할 수 있다. 조사 시기에 인터뷰했던 응했던 오랜 경력의 학원 관련자들의 이야기에는, 그들의 내면에 사교육을 지탱하고 있는 본인들의 역할에 대한 이중적인 해석이 함께 공존했다. 우리나라의 조건에서 과외로 대표되는 사교육의 열풍은 습관처럼 매우 오래전부터 지금까지도 지속되는 큰 변함이 없는 상수와 같은 것이었다. 이에 비해 사회적 부담이 발생하는 새로운 정치적인 상황이 발생했을 때, 사회적 공분의 대상이 되어왔고 그 시점마다 ‘단속’이나 ‘금지’ 형태의 처벌로서 학원 강사의 역할은 정당성이 부정되거나 사회부조리의 중심으로서 지탄의 대상이 되었다. 한국 사회의 고질적인 학벌, 대학서열 등의 문제의식에 충분히 공감할 이성적인 주체로서, 동시에 기존의 학벌과 서열을 고착화하는 것을 적극적으로 돕는 조력자로서 본인의 직업, 이 두 가지의 타협하기 어려운 모순이 본인들의 내면에 이중적 자아처럼 내면화되어 있는 것이다.

그 학원을 이제 내가 좀 개인적으로 그래요. 학원 일을 하다가 일정한 시점이 되면, 아까도 말했듯이 학원일이라는 것 자체가 일종의 3D업종, 이기도 하지만 이게 자부심을 느끼는 일이 못돼요. 뭐든지 다른 일은 다 같이 박수치는 데 비해서 잘하면 그래봐야 너 잘났다, 그 정도 수준에서 그치고, 우리나라 교육은 네가 다 망치고 있는 거 아니냐 하는 느낌을 가지게 만드는 것들이.

내가 사교육에 종사하긴 했지만, 굉장히 나는 운이 좋아서 양지바른 사교육 업자로서 양지바른 토양에서 잘 먹고 산 사교육 업자에 속해요. 결과적으로는 지금은 뭐 그렇지 않다 하더라도, 근데 실제로 사교육에 그들이 많죠. 업자들 입장에서는.

C강사·학원장 (현재 은퇴. 1980년부터 학원 강사, 1992년부터 2009년까지 대치동에서 대형학원 운영, 심한별 2017년 7월 경주에서 인터뷰)

한국 사회에서 사교육은 ‘필요악’ 정도로 여겨진다. 공교육만으로 높은 수준의 교육열을 채울 수 없는 상황이지만, 국민 대부분이 사교육비 부담을 호소하기 때문이다. 자연히 사교육 관계자들의 위상도 양면성을 갖는다. 자녀의 입시 상담 등 필요할 땐 가장 먼저 찾는 대상이면서도 평소에는 멸시의 눈초리를 받는 존재로 전략한

다. 대부분 사교육업자들은 이런 위상이 불만스러울지 모른다. 그래서일까 ‘사교육의 대부’로 불리는 손주은(56) 메가스터디그룹 회장은 “사교육 시장에 몸담은 인생을 후회한다”고 고백했다.

“사교육 관계자들은 모두 후회하고 있을 것”이라며 “사교육이라는 게 사회 문제를 개선하는 게 아니라 불평등을 심화하는 것이기 때문”이라고 말했다. 그는 “사교육은 본질적으로 고도압축성장기의 부산물”이라며 “그 시기에 잘 편승해 너무 쉽게 성공했고, 부를 얻었다”고도 털어놨다.

세계일보 2017년 9월 8일 [나의 삶 나의 길] 손주은 메가스터디 회장 “사교육 시장에 몸담은 인생을 후회한다”에서 발췌

김찬휘(서울대 83학번), 한석원(서울대 83학번), 이범(서울대 88학번) 등과 같은, 이들 강사들 중 일부에게는 온라인 동영상 강의를 기획하고 교육방송의 고교입시강의를 탄생하게 했던 것이, 단지 대중적 사교육 소비 모델을 좇는 기업화의 기회라기보다는 대치동을 중심으로 한 강남에서만 특정 계층, 특정 지역의 거주자에 의해 배타적으로 소비되는 사교육 서비스의 빗장을 열어 전국민이 누구나 접근할 수 있는 강의를 꿈꾸었던 것이기도 했다. 학원가에서 유능한 강사였던 시기를 이범 자신은 “한국 경제의 검은 구멍에서 내가 아가리를 벌리고 있구나” 하는 느낌이었다”고 회고했다고 한다. (2008년 5월 13일 주간경향 ‘[아주 특별한 인터뷰] 연봉 18억 포기한 피자 강사 이범’) 2007년 메가스터디의 창업에 참여했던 그가 2003년에 그 자리를 그만두면서 주식을 헐값에 처분하고 EBS와 강남구청에서 무료인터넷 강의를 한 것에도, 이들 강사들이 한국의 사교육 시장이 가진 모순 구조의 중심축 놓인 자신들의 본질적인 딜레마에 대한 대응으로 볼 수 있을 것이다.

그러나 사교육 서비스의 탈대치동, 탈강남의 취지에도 불구하고, 그들이 강남과 대치동을 기반으로 만들어내었던 온라인의 대중적 강의와 기업형 학원 모델은 대치동 일타강사, 스타강사라는 사교육 신화의 신세대 주체에게 새로운 장을 열었던 셈이기도 하다.

공급차원2: 학원 규제 및 입시 제도의 변화

사교육 수요자의 거주지가 형성되는 과정과 강사로 대표되는 사교육의 공급자가 밀집했던 과정은 이상에서 살펴보았다. 사교육이 수요와 공급이 만나는 시장의 한 형태라는 의미에서 대치동은 수요와 공급이 상호 필요에 따라 적절하게 만날 수 있는 사교육 현장이다. 그 현장에서도 학원은 학부모, 학생, 강사 등의 수요자와 공급자가 직접 대면하여 만나는 장소이다. 학원의 운영에 영향을 주었던 제도들의 역사적인 경로 상의 사건들은 사교육의 수요자와 공급자가 서로 만나 서비스를 요청하고 서비스를 받는 방식 자체를 구체적으로 설정하는 역할을 했다.

대치동을 사교육 중심지로 만든 것은 한국의 상위권 대학의 입시를 전문으로 하는 입시학원이 집중되어 있기 때문이다. 따라서 학원 규제 및 입시제도 변화, 이 두 가지도 대치동 입시학원의 밀집 성장의 배경이 되는 조건이라고 할 수 있다. 학원업의 팽창과 축소가 교육 당국의 두 가지 영역에 대한 정책에 직접·간접적인 영향을 받는 것이다. 직접적으로는 학원 설립과 운영에 관련한 법제 내용의 변화에 따라 규제 강화에 따른 축소, 규제 완화 및 사교육 허용의 정도에 따른 팽창의 양방향으로 영향을 받는다. 이에 비해 특정 부문이나 유형을 가진 학원의 성장, 변화, 쇠퇴는 대학 입시 제도의 변화에 적응하는 학원업의 대응에 따른 간접적인 영향의 결과라고 할 수 있다.

대치동에 학원가가 형성되기 훨씬 전부터 학원은 정책적 조정과 규제의 직접적인 대상이었다. 휘문고등학교를 비롯한 서울 도심 내의 고등학교들의 강남 이전이 구체적으로 결정된 1977년의 인구의 강남 소산 대책에는, 사대문 내 도심에 있는 48개의 학원이 사대문 밖으로 이전하도록 하는 강제적 정책 결정이 포함된 것이었다. 서대문 밖, 광화문과 종로 일대에 있던 40여 개의 학원들은 무허가건축물 등을 이유로 이전하지 않으면 폐원될 것이라는 압력을 통해 반강제적 방식으로 이전해야 했다. 동시에 강북지역의 학원 설립이 금지되었으며, 이후 순차적으로 강남지역에만 설립이 허가되었다. 1980년, '730교육정상화를 위한 개혁조치'는 과외 금지를 필두로 재수생을 제외한 중·고교 재학생의 학원 수강을 전면 금지했다. 약칭 '학원법'은 그 제·개정 과정에 있어서 이러한 정책적 변화에 따른 학원에 대한 규제의 내용을 반영하였다. 학원법은 학원으로 사용할 건물의 조건, 영업 시간, 수강료 산정, 강사의 관리 등에 관한 사항을 구체적으로 정함으로써 수요자와 공급자가 사교육 서비스를 주고받는 장소와 형식과 유형을 규정한다.

한국 교육과정의 맥락에서 입시 제도는 상위권 대학의 학생들을 어떤 절차, 기준, 형식으로 선발하느냐에 관한 매우 다양한 규칙이자 경로이다. 따라서 입시 제도는 규제형식의 직접적인 방식이 아닌 보다 근원적인 방식으로 학원과 사교육의 행태에 근원적인 영향을 준다. 그 내용에 따라서 특정 학원의 강의 수요가 갑자기 사라지기

도 하며, 특정한 형태의 사교육과 학원 강의가 만들어지게도 한다. 대학별 본고사가 폐지되거나, 학력고사가 대학수학능력시험으로 전환되고, 내신을 반영한 대학별 평가가 입시 사정에서 도입되고, 특차, 정시, 수시 등의 선발 전형의 일정, 방식 등에 따라 학원 현장에서는 그에 대비한 강의와 정보가 서비스의 내용이 되기도 한다. 초등학교부터 중등과정을 거쳐 대학이라는 고등교육 과정으로 진입하는 경로가 다양해질수록 대치동의 학원 프로그램은 더 다양해지고 각 경로를 선택하려는 학생별로 맞춤형 프로그램이 등장했다. 대학수학능력평가가 실시되던 1994년 이후의 대입제도 변화의 궤적은, 사교육의 성장을 억제하고 공교육에서의 ‘전인교육’을 강화한다는 절대적인 명분과 취지에도 불구하고, 대치동의 학원가 성장에 직접적인 동력을 제공했다. 입시 관련 제도가 몸부림치며 변화할수록 입시에 임하는 사교육 수요자에게는 미지의 입시제도에서 길을 안내할 지식전달자 역할은 더욱 절실했고 대치동의 학원가는 그것을 제공해왔다. 그렇게 취지와 결과의 상반된 모순 속에서 대치동은 사교육의 중심지가 되었다.



그림 105 사교육에 영향을 준 학원 규제 및 입시 제도의 주요한 변화

제도차원1: 과외 및 사교육 대응 정책의 변화

사교육 과열에 대한 정부 당국과 사교육 수요자 및 업계의 긴장 관계는 매우 오랫동안 지속되어 온 사회적 쟁점으로서, 행정부가 바뀌는 시기마다 교육정책의 주요한 초점인 입시제도와 관련되어 학원에 대한 규제와 완화가 반복되어 왔다.

- 1971년 9월 중고교 재학생 학원 수강금지, 과열양상의 중학생 고교입시 대비 학원 수강을 금지하기 위한 조치
- 1980년 ‘730교육개혁조치’ 국가보위비상대책상임위원회 중고교 재학생 학원수강 금지
- 1991년 7월 재학생 학원수강 자율화(시도교육감에 위임)

1961년 학원법 제정 이래로 학원을 중심으로 한 사교육 시장에 직접적인 영향을 주었던 변화는 1971년과 1980년 두 차례 있었으며, 이때 모두 중고등학교 재학생의 학원 수강을 전면적으로 금지하였고 학원업계의 외형적 축소가 있었다.

1971년 9월 1일부터 중고교생 재학생들의 학원 수강 일체 금지(문교부 방침에 따라 동점생 서울시교육감 시행 발표); 학원 수강 학생의 교사 및 교장의 인사 조치, 사설학원 휴소 조치까지 취할 것으로 발표하였다. 이 조치의 주요한 목적은 과열되고 있던 중학생들의 고교입시 대비 사교육으로서, 실제로 고교입시 대비반을 운영해 왔던 학원들은 "치명상을 입고 있다"고 할 수준으로 영향을 받았다고 한다.(경향신문 1971년 9월 29일자, '재학생출입금지령 후의 그 실태 (상) 제동 걸린 사설학원' 그러나 이 조치는 대입학원의 운영에는 크게 영향을 주지 않았던 것으로 보도되었다.

당시의 학원 밀집지는 세종로 일대로 알려졌다. 학원 수강이 금지되자 관리 당국의 인가를 받은 등록학원보다 인가를 받지 않는 무인가 학원이 성업하게 되는 역전이 발생했다고 한다. 이들은 당주동, 도림동 등 세종로 인근의 주택가의 독서실 등의 시설로 숨어들어 강습을 했다.(경향신문 1971년 9월 29일, '在學生 出入禁止令 후의 그 實態 (下) 우후죽순 祕密학원')

당시 사설학원의 수강학생의 비율은 재학생이 55%, 재수생이 45%가량으로 알려졌다 (1971년 9월 3일자 동아일보, <중고생 사설학원출입금지>에 부작용 우려 가정잡입 부담 가중). 재학생들의 야간종합반 1만 5천여 명, 단과반 수강 재학생들의 경우 연인원 3만 5천여 명으로 추산 되며, 당시 서울의 도심 내에는 300여개 소규모 학원들이 밀집되어 있던 것으로 보도되었다. 이 조치로 학원업의 외형적인 축소가 이루어졌으나 무허가사설학원 강의 및 비밀과외 열풍 등의 부작용은 잔존하였던 것으로 전해진다. (1971년 8월 24일자 동아일보, '재학생학원 출입금하자 무허가그룹지도에 몰려')



그림 106 경향신문
1971년 9월 29일,
'在學生 出入禁止令 후의
그 實態 (上) 制動 걸린
사설 學院'

10년 뒤에 있었던 두번째의 조치는 정치적 급변 시기에 있었던 조치였다. 1980년 7월 30일 '국가보위비상대책상임위원회'는 '교육정상화 및 과열과의 해소방안'(이른바 '7.30 교육개혁 조치')을 발표 시행하였는데, 이 조치의 주요 내용은 1981학년도 대학입시부터 본고사를 폐지하고 예비고사성적과 내신성적으로 신입생을 선발하며 대학입학 정원도 10만 5천 명을 더 늘리고 대신 졸업정원제를 실시하는 것이었다. (1980년 7월 30일자 매일경제, '대입본고사 폐지.졸업정원제 실시')

대입제도의 변경에 부가해 사교육에 대해서는 보다 전방위적인 대응이 이루어졌는데, 국영기업체 임직원을 포함한 공직자들이 자녀에게 과외공부를 시킬 경우 '사회정화 차원'에서 공직에서 물러나게 하며 기업인, 의사, 변호사 등 '사회지도급' 인사들

에 대해서도 적절한 조치를 취하기로 하였다. 또 공사립학교에 재직하는 모든 교수와 교사의 과외수업 행위를 금지하고 위반자에 대해서는 교직에서 면직하며, 중고교 재학생의 학원 수강을 금지하고 위반 학원의 인가취소 등을 취하는 등의 조치를 취했다. 과외교사의 등록제 실시, 과외소득에 대한 세금 징수 등도 발표하였다.

주요한 참고: 1980년 전까지 'TV가정고교방송'은 영어, 수학, 국어에 한정하였으나 이 조치를 기해 1981년부터는 전과목으로 확대하고 1981년부터 교육전용방송을 하는 것이 결정됨

1980년 7월 30일 '교육개혁조치'로 재학생 학원수강 금지 조치가 취해진 이후로 학원업이 다시 본격적인 성장을 시작하게 된 시점은 재학생 학기 중 수강을 허용하게 된 1991년부터이다. 약 11년간 초중고 재학생들의 학원 수강은 공식적으로는 금지되었고 학교에서 반강제적인 보충수업과 자율학습이 시행되고 있었지만, 실제로는 무허가 학원이나 '고액과외' 등 음성적 형태로 학교 외 교육이 이루어지고 있었다. 실질적으로 이를 금지할 수 있는 현실적인 방안이 부족했던 교육부는 1991년 7월 19일에 재학생 학원 수강에 대해 "학원수강 문제를 각 시도교육감에 위임"한다고 발표함으로써 재학생들의 학원 수강을 사실상 전면 허용하였다.

당시 교육부 장관은 각 지방 교육감들과 재학생 학원수강 허용에 대한 두 차례의 간담회를 진행하였다. 학생과 대학생이 집중되어 있는 서울의 김상준 교육감이 반강제적인 자율학습을 폐지하고 재학생 학원 수강을 허용할 것을 강력하게 주장하였고 이에 부산, 대구의 교육감들이 찬성하였던 반면, 다른 지역의 12개 시도교육감들은 과외 열풍이나 지방학생들의 상대적 박탈감 등에 우려를 들어 반대를 표했다고 한다.(경향신문 1991년 7월 20일자, 「학원수강」 11년 만에 다시 원점에)

이에 재학생 학원 수강이 부산과 제주(중학생에 한함)에서 1992년 5월부터 허용이 되었고, 서울에서 실효를 나타내게 된 시기는 1992년 9월부터이다. 서울시 교육청 관계자의 신문 지상 인터뷰에는 1994년에 실시될 새 입시제도(대학수학능력평가)로 "학원식 점수따기 교육은 실효성을 잃게" 되리라는 교육당국의 기대가 당시 조치의 배경으로서 언급되어 있다.(한겨레 1992년 6월 10일자, '초중고생 학원수강 전면허용: 서울시교육청 2학기부터, 부산, 제주에 이어 세 번째')

1989년부터 과외허용에 대한 필요성 여론이 있다는 보도 (1989년 1월 14일자 동아일보 '과외단속 중고생 학원수강 급증'). 과외단속 영거주춤, 중고생 학원수강 급증, 강좌마다 40~70%가 재학생, 값비싼 음성그룹도 성행, "허용여부 빨리 결정해야" 여론일어. 면직 등의 제한으로 고위공직자 자녀만 상대적으로 피해를 입는다는 반발. 노량진, 서대문, 강남의 신사동 등의 학원이 언급됨.

당정(당시 민정당) 협의를 거쳐 1989년 여름방학부터 방학중 중고등 재학생의 학

원 수강 허용 시작

1989년 여름 방학중 재학생 학원 수강 및 대학생의 과외 허용. 이 시기 전교조(전국교직원노동조합) 설립 갈등 문제로 일선 학교에서 조기방학을 시작, 학내 상황으로 부진했던 재학생들이 방학중 학원 수강으로 만회 시도. 당시 상황 기사(1989년 8월 14일자 경향신문 '학원 초만원...유명 강사 수강 별따기'. 삽입. 사진 있음)



그림 107 경향신문 1991년 7월 20일 ‘<학원수강> 11년 만에 다시 원점에’

學院 초만원 有名강사 受講 별따기

이제 대학은 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.

문화의 불꽃, 학생의 관심 - 續前

대학원 강의는 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.



이제 대학은 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.

이제 대학은 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.



週3시간 한달150萬원 高額도 계층 違和感·향락풍조 부채질

월급 150만 원, 주 3시간 근무. 이 조건을 제시한 기업이 최근 취업시장에서 주목받고 있다. 그러나 이 조건이 과연 취업자들에게 얼마나 매력적인지는 의문이다. 특히 취업자들이 느끼는違和感(違和感)과 향락풍조(향락풍조) 부채질(부채질)에 대해 살펴본다.

이제 대학은 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.

이제 대학은 학생들의 눈길을 끌기 위해 강의 내용을 넘어서 강의 방식과 강사의 매력까지 중요시하고 있다. 특히 대학원에서는 더욱 그렇다. 최근 대학원 강의는 강의 내용뿐만 아니라 강사의 인품과 강의 방식까지 중요시되고 있다.

김정호 기자

그림 108 1989년 8월 14일 경향신문, '學院 초만원...有名강사 受講 '별따기'

제도차원2: 학원 관련 법령(약칭 ‘학원법’)의 변화

학원의 설립과 운영에 관하여서는 애초 일제강점기의 조선총독부령 제3호 <사설 학술강습회에 관한 건>으로 다루어지다, 1961년 9월 18일 <사설강습소에 관한 법률>(약칭 ‘학원법’)이 제정되었다. (참고로 당시에 ‘학원법’이라는 용어는 대학생들 정치적 활동을 막기 위한 제도적 억압 수단의 개념을 지칭하는 것으로도 빈번하게 언급되었다.) 이후 관련 정책의 필요성에 따라 내용이 재개정을 반복하였고 2001년 4월 7일부터 <학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률>로 개정되어 현재에 이르렀다.

- 일제강점기, 조선총독부령 제3호 ‘사설학술강습회에 관한 건’
- ‘사설강습소에 관한 법률’(1961.9.18 제정)
- ‘학원의 설립·운영에 관한 법률’(1989.6.16 개정)
- ‘학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률’(2001.4.7. 개정)

- 헌법재판소 2000년 4월 27일 위헌판결

제3조 (과외교습) 누구든지 과외교습을 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1997.1.13., 1999.1.18.>

1. 학원 또는 교습소에서 기술·예능 또는 대통령령이 정하는 과목에 관한 지식을 교습하는 경우
2. 학원에서 고등학교·대학 또는 이에 준하는 학교에의 입학이나 이를 위한 학력 인정에 관한 검정을 받을 목적으로 학습하는 수험준비생에게 교습하는 경우
3. 대학·교육대학·사범대학·전문대학·방송통신대학·개방대학·기술대학 또는 개별 법률에 의하여 설립된 대학 및 이에 준하는 학교에 재적중인 학생(대학원생을 포함한다)이 교습하는 경우

[98헌가16 2000.4.27.학원의설립·운영에관한법률 제3조, 제22조 제1항 제1호(각 1995. 8. 4. 법률 제4964호로 전문개정된 이후의 것)는 헌법에 위반된다.]

학원 규정 관련 내용 변화

각 법률 조항 상술

(별첨 4) (별첨 4-1)

교습비등 게시표 (개별 후원)

2016년 7월 19일 현재

입금 계좌	입금 계좌 (은행)	입금 계좌 (은행)	후원금 계좌(은행)	계좌 번호	계좌 잔액	계좌 잔액		총 후원액 (금) (계좌별+ 기타금)
						계좌	잔액(금)	
	000000	00	000000	0000	00000	00000	0000	00000
	000000	00	000000	0000	00000	00000	0000	00000
	000000	00	000000	0000	25000			25000
	000000	00	000000	0000	00000			00000
	000000	00	000000	0000	00000			00000

이 후원회 설립 목적 및 자립성유지 목적을 위하여 후원금의 사용에 관하여 후원회장이 결정할 수 있음 (헌법 제110조 제2항 제2호)

2016년 7월 19일

후원회장 (인)



본 후원회 후원금의 사용에 관하여 후원회장이 결정할 수 있음 (헌법 제110조 제2항 제2호)
본 후원회 후원금의 사용에 관하여 후원회장이 결정할 수 있음 (헌법 제110조 제2항 제2호)
본 후원회 후원금의 사용에 관하여 후원회장이 결정할 수 있음 (헌법 제110조 제2항 제2호)

제도차원3: 학원의 입지 관련 정책 변화

- 1968년 서울시교육위원회, 「학원업무지침」 인구집중억제책의 하나로 강북에 입시계 학원의 신설 불허, 기존학원 증원 동결
- 1977년 「수도권이전재배치 계획」에 의해 국무총리 지시 11호. 4대문 안 학원의 시 외곽, 강남 이전
- 1983년 「수도권정비계획법」 시행령 제3조 제2항. 학원을 ‘인구집중유발시설’로 규정. 강북지역 입시학원 설립 불허
- 1988년 서울시교육위원회, 사설강습소에 관한 법률 시행령 개정. 강남 학원 신설 가능 조례 제정
- 1989년 강남과 강북 4대문 밖에서만 학원 신설 허용 (강북에는 1968년 이전에 설립된 24개 학원, 정원 2만 8천 2백 60명)
(동아일보 1989년 11월 11일 ‘강북에 입시학원 허용 방침’)

민정당은 14일 현재 상업·공업·준주거지역에만 허용하고 있는 사설학원의 신·증설을 앞으로는 도로폭 35m 이상의 도로변에 접한 곳이면 일반주거지역에도 허용해주시고 하고 정부쪽과의 협의를 거쳐 건축법 시행령 등 관련 법규를 개정키로 했다. 민정당은 또 현재 강남지역에 허용된 사설학원 신설을 4대문 밖의 강북지역에도 이 기준에 따라 허용해주시기로 했다.

한겨레 1989년 10월 15일 ‘사설학원 주거지역도 민정, 관련법 개정키로’

- 1977년 3월 11일자 동아일보 ‘서울시방침 도심44개 학원 폐쇄’
신문스크랩 할만함. 정책 결정 시점. 도심 내 48개 학원 중 4개 제외 학원 용도가 아닌 44개 학원 폐쇄 예고하여 이전을 실질적으로 강제함.
- 1977년 3월 12일 매일경제 ‘건물용도 어긋난 도심학원 강남에 이전조치’
텍스트에 인용할 것. 종로일대 48개 인문학원의 목록과 주소가 표기되어 있음.
실질적 강제이전에 관한 구체적 내용.
- 1979년 1월 22일 경향신문 도심 입시계학원 이전계획-시한내 절반 20곳 옮겨’
이전현황에 각 대상 학원 목록이 있음.
대치동 학원에 관한 신문기사 언급의 시점을 확인하는 기사.

- 1990년 8월 5일자 동아일보 '변태 과외학원 무더기 적발' 기사에 신사동, 반포, 일원동 등이 언급되지만 대치동은 전혀 언급되지 않음

제도차원4: 입시제도의 변화

입시 제도 특히 대학입학 전형의 변화는 학생 선발 기준이 바뀌게 하기 때문에 사교육 서비스 프로그램의 생성과 소멸에 직접적인 영향을 준다.

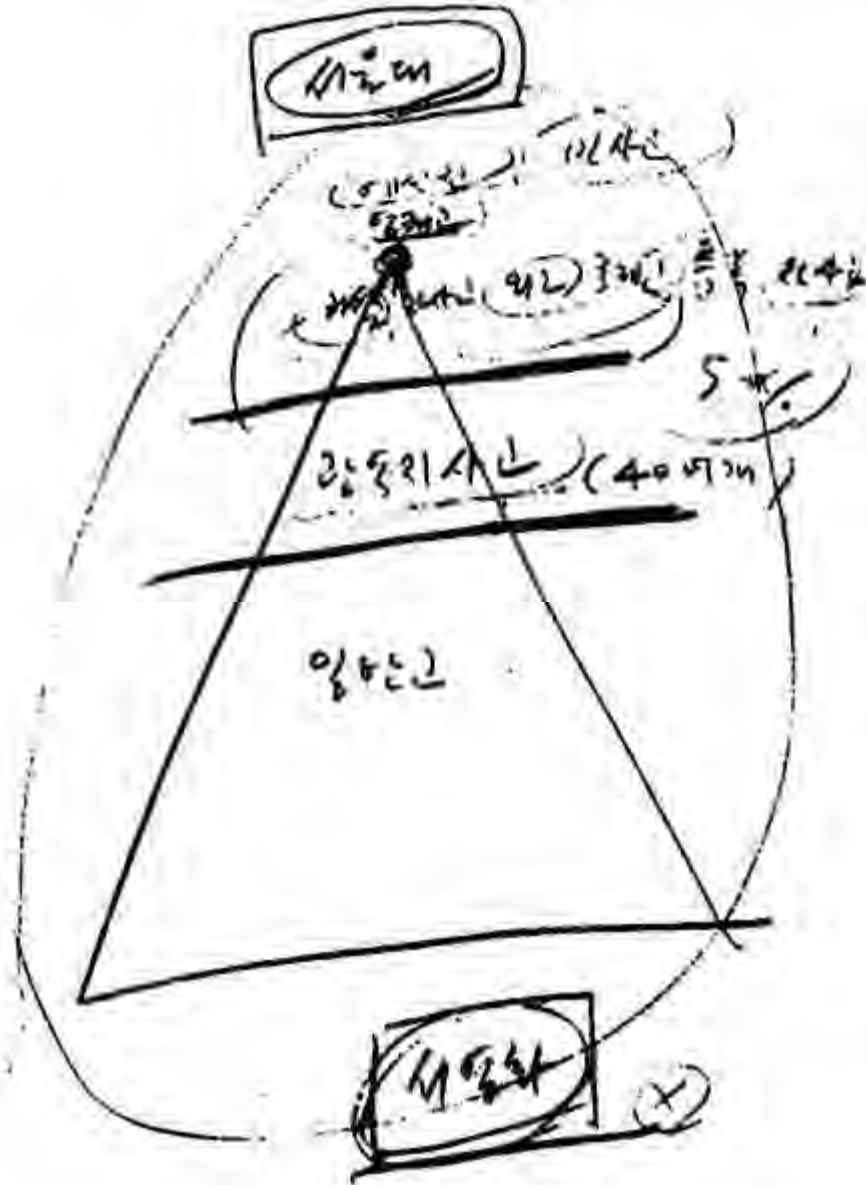


그림 110 다양한 학원 프로그램 생성 구조에 대한 설명(2017년 7월 K입시상담소장)

초, 중등라인, 그 다음에 수능 쪽이 있고. 그 다음에 내신. 그 다음에 특목. 이렇게 같이 크게 나뉘져있죠.

문:그르면 저희가 대치동에 있는 학원들을 분류를 한다고 하면, 방금 언급하신 형태로

분류를 하면 대충 전부다 커버가 될까요?
 답: 그렇죠. 대부분 커버가 되고. 그 다음에 입시라고 해서 재수종합학원이 여기에 추가가 될 수 있죠.
 문: 초등에서는 어떤, 좀 나누자면?
 답: 초등에서는 수학하고 영어. 그 다음에 독서토론이 하나. 주류를 이루고.
 문: 초등학교에서 중학교 넘어가는 것은 입시의 형태를 띠진 않는군요?
 답: 그렇죠. 입시를 띠지 않지만, 초등부에서는 영어가 가장 시간이 크고요, 수학하고 영어가.
 문: 그러면 중등은?
 답: 중등 같은 경우에는 입시가 있기 때문에 고등 입시가 있기 때문에, 특목이나 영재학교를 하기 위해서. 요즘은 최근에는, 이제 예전에는 이제 과고 입학 준비를 하기위한 고입이 있었지만은. 지금은 이제 과고 입시 자체가 거의 내신으로만 하다 보니까, 내신과 면접 위주로 하다보니까 학생부로 보통 보게 됩니다. 이 중등학교의 학생부를 가지고서 하기 때문에.
 문: 그 관리를 되게 잘 해야되겠네요?
 답: 그렇죠. 내신이 중요하죠, 사실. 내신과 과학과 수학에 있어서 올림피아드. 중등 올림피아드나 고등 올림피아드, 이런 실적들을 위해서 중등 학생들은 거의 KMO하고 과고나 영재학교 입시를 위한 과학 공부를 선행, 고등학교 과정까지 하죠. 보통은 중등 올림피아드를 한다고 하면 고등학교의 물리1, 물리2, 그리고 일반물리 기초까지 많이 들어가거든요.

K강사 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

● 입시제도의 변화: 입시전형의 경로 및 기준의 ‘다양화’

다양한 전형 경로에 따른 소규모 그룹 프로그램으로 분화

“대치동이라서 가능한” 사교육 서비스 수요의 발생

수시전형(논술이 포함된) 발생 이후 대치동의 급성장에 대한 증언

유레카가 수시 논술에서 서울대를 엄청나게 보낸 이유부터 학원이 수시 열풍이 일면서 그 때부터 학원가가 점점 커지면서 그 은마 그 거리가 학원가가 되고 그게 아마~제가 한 서른 다섯, 여섯 그 때 썸이었을 거예요. 한 15년 전? 그 즈음일거예요.
 문: 그러면 수시제도가 생긴게 그렇게 오래-
 답: 오래됐죠~ 오래됐어요. 논술, 서울대 논술이 많이 가는 경우가 그 정도 됐으니까. 그 전에는, 제가 처음에 학원가 갔을 때에는 수시라는 개념이 없었기 때문에 그냥 그 때는 뭐~
 문: 수능!
 답: 그렇죠. 수능이니깐 내신도 물론 내신이었는데 그 때 당시에는 수능을 잘 봐야 되는, 그냥 이런 국영수탐구를 잘해야되는? 그런 거였어요. 저도 그런 식의 상담을

했었으니까. 그러다 점점 발전해서 수시도 보고서.

문: 사실상 지금의 학원에서 해주는 교육 서비스의 체계, 틀은 수시 때문에 만들어진 거라고 보-

답: 봐야죠. 왜냐면 정시라는 건 어차피 수능이니까 실제로 정시 상담은 재종반에서 해도 돼요. 다만 재종반에서 아무나 하는 거예요. 그래서 엄마들이 저한테 다시 오는 거지. 아무나가 누구냐면 담임이 하는 거죠. 무슨 말씀인지 알죠?

문: 담임은 또 뭐-

답: 그러니까 어떤 식으로 하나면 제가 예전에, 지금은 인제 교육을 막 해가지고 사이트가 일률적으로 나오면 그걸 담임한테 다 줘요. 예전엔 어떻게 했냐면 우리 선생님이 재종반에 가 있어. 그럼 자기가 맡아야 하는 40명이 있는데 진짜 하나도~ 모르는 거죠. 하나도 모르니까 배치표를 던져요. 배치표를 막 공부해가지고 그거 보고 써주던 때가 있었어요.

K상담실장 2017년 6월 심한별 인터뷰

● 제도 변화의 결과: 사교육 서비스 업역의 분화

대형 학원의 성장-기업화(탈 대치동)대학수학능력시험, EBS교육 방송 입시강좌 전문화('스타강사'의 인큐베이터)

소규모 학원의 전문화(대치동 특화)수시전형, 입학사정관제, 학생종합기록부 등은 대치동 학원 프로그램 분화(전문화, 소그룹)의 직접적인 요인

수요 대응 서비스 생산(대치동 특화)영재고, 과학고, 국제고, 특수목적고등학교, 초·중등 대상 프로그램, 학생의 학습 경로의 디자인 서비스

● 서울대 입시변화에 따른 사교육 대응 사례

문: 중학교 친구들도 상담을-

답: 가끔 오죠. 근데 이제 특목고가 없어질 예정이기 때문에 지금은 좀 변화가 있을 거예요. 변화가 있을 건데 어찌됐든 지금까지는 특목고를 준비하던 애들이 특목고로, 예전 처럼 특목고만 준비하지 않는 아이들이 훨씬 더 많은게- 그러니까 준비는 예를 들면 영재고나 특목고 준비를 했다가 일반고로 빠지는 애들이 상당히 몇 년 전부터 많아졌어요. 왜냐면 학종이 많아지면서 이제 내신이 중요하잖아요. 내신과 비교과를 만들기 위해서- 강남은 확실히 비교과를 너도나도 돈만 있으면 만들 수 있어요. 그러니까 일반고로 가면서 성적 상위권하고 나머지를 잘 만들어서 일반고에서 잘 가는 경우가. 왜냐하면 지금은 의대가 많이 떠있잖아요. 그래서 의대 인원도 많이 그렇고 그래서 지금은 그렇게 가는- 대치동은 지금 문과보단 이과가 훨씬 더 많아요.

문: 오래 계시면서 보신게 지금 의대가 가장 뺏다라고 하면 예전에는-

답: 아니요, 예전에도 많이 성적 좋은 애들은 갔는데 의외로 공대보다는 의대가 훨씬 더 많고 그 다음에 대학이 서울대는 투((2))를 하지만 나머지는 원(1)을 해요. 그래서 투(2)

를 해서 수능을 망쳤을 경우에는 오히려 서울대 공대도 안될 수도 있어요. 그러니까 원(1)으로 해서 의대로 가는 거죠.

문: 아, 의대는 원이 돼서요?

답: 그러니까 서울대는 과탐 탐구가 원, 투예요. 투가 있어야 돼요. 정시에서. 수시에선 지균에서는 투를 해야 되고 일반에서는 안해도 되거든요. 이제 자세히는 모르시죠. 그러니까 하여튼 정시에서 투를 해야 돼요.

근데 일반, 연대고대 이하는 원원이에요, 그냥. 원원. 탐구가~ 그러니까 원투로 해서 투에서 망칠 수가 없잖아요. 왜냐하면 투를 하는 학생들이 극히 작은 수잖아요. 거기다 특목고, 과고 애들이 투를 해요. 그러면 내가 일등급 받기가 어려운 거예요. 그러면 일단 원,원 하는게 유리할 수 있잖아요. 그래서. 수능에서, 수능은 재학생 거라고 보기보다는 재수생 거니까. 투에서 망치는 경우가 되게 많아요. 그러니까 차라리 의대가겠다는 거가 더 나은 거죠. 서울대 공대보다. 그렇게 되는 거죠.

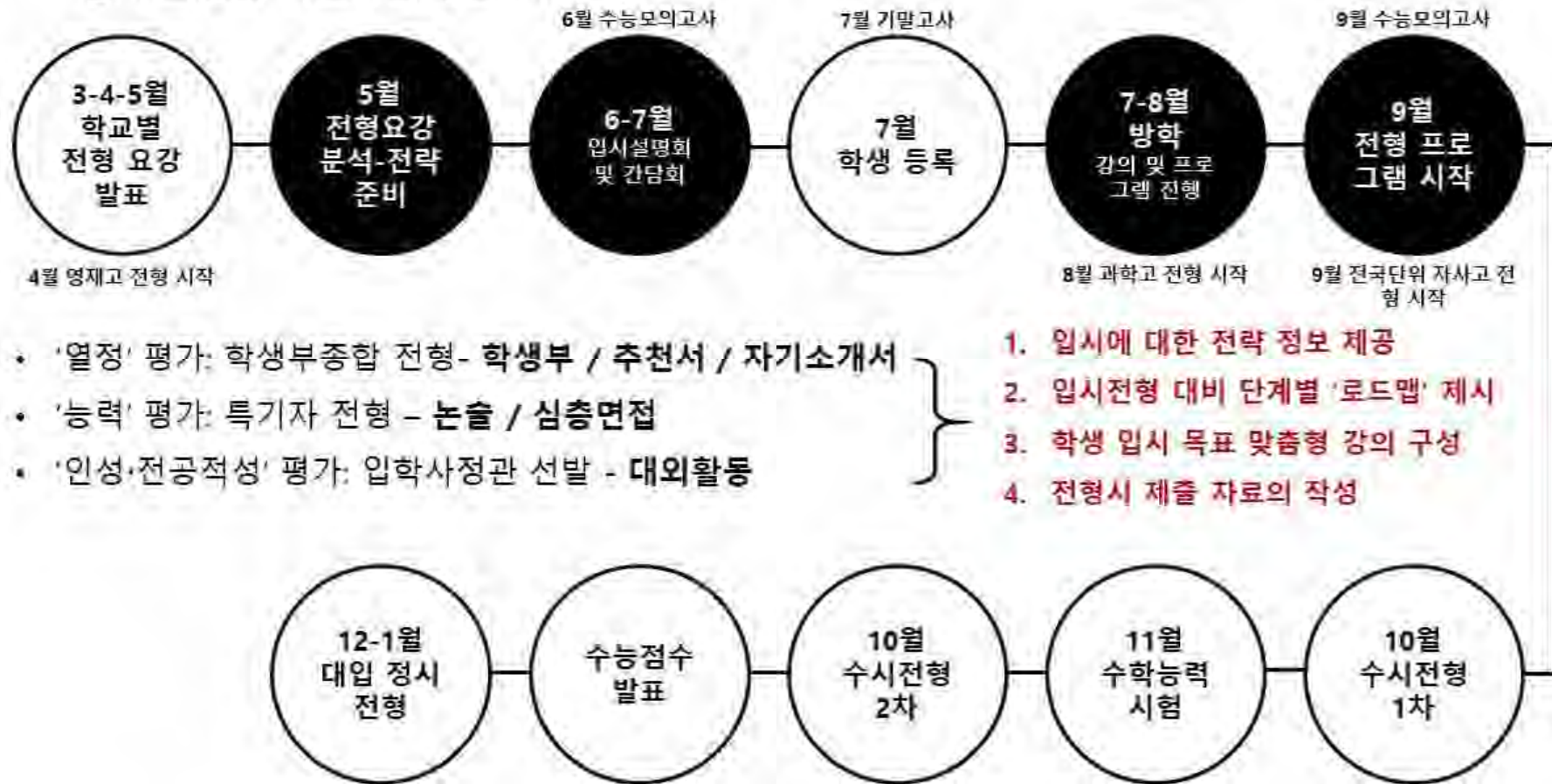
K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

표 75 입시제도의 변화 (출처: 표기할 것)

	교육/사교육정책	대입정책	고입정책	관련 조치/조항
1960 ~ 1970	중학교 무시험 입학 정책 (1968.7.15)	대학별 단독시험 64~68		「7.15 선언」
1971 ~ 1980		예비고사, 본고사 병행 69~80	고교평준화 (1974)	「2.28개혁」
1981 ~ 1990	교육정상화 및 과열과외 해소방안 시행 - 과외 전면 금지 및 보충수업 폐지 (1980.7.30) kbs가정고교방송 시작 (1980.6.)	대입 본고사 폐지 81. 예비고사+고교내신 병행 82~85		「7.30 교육개혁조치」
	학교보충수업 부활 (1988.5.6)	학력고사, 내신, 논술 병행 86~87 학력고사, 내신, 논술 병행 88~93	대원외국어 고등학교 최초 설립 (1983)	
	대학생의 비영리 과외교습 허용, 초·중·고등학생의 방학 중 학원수강 허용 (1989.6.16)			
1991 ~ 2000	초·중·고교생의 학기 중 학원수강 허용 (1991.7.22)	대학수학능력시험 도입 1994		
	교육개혁안 발표 (1995.5.31)	수능, 내신, 대학별고사 병행 94~07	1995. 일 부지역 고교평준화 해제	「5.31 교육개혁」
	과열과외 완화 및 과외비 경감대책 발표 (방과후 교내 과외교습 활성화, 위성방송 과외교습) (1997.5.12)	특목고 비교내신 미적용 99~		
	학교내 보충수업과 자율학습 단계적 폐지 발표 (1998.8.12.)	2002학년도 대입제도 개선		
	과외교육 전면 허용 (2000.4.27.)			‘과외금지’ 헌법재판소 위헌결정

2001 ~ 2010	학원의 설립 운영에 관한 법률을 학원의 설립 · 운영 및 과외실습에 관한 법률로 개정. 개인과외 교습자 신고제 실시 (2001.4.7.)			
	「공교육진단 및 내실화 대책」 발표 (2002.3.18.)			
	공교육 정상화를 통한 사교육비 경감대책 발표 (특기 적성교육, 방과후교실, 수준별 보충수업 확대, EBS 수능방송, 인터넷강의 확대) (2004.2.17.)	2008학년도 입시제도 개선안		「2·17 대책」
	3.20 사교육의 의존도 완화 방안 발표 (2007.3.20.)			
	2007 사교육 실태 및 의식 조사 결과 발표 (2008.2.22.)	대학입시 자율화 및 입학사정관제 확대		
	4·15 학교 자율화 조치 (2008.4.15.)			
	공교육 경쟁력 향상을 통한 사교육비 경감대책 (2009.6.3.)		2010. 특목고 전국단위 모집 폐지, 지역단위 전환	
2011 ~	공교육 강화 · 사교육 경감 선순환 방안 (2011)	2014학년도 수능개편안		
	2012년 사교육비 경감대책 (2012)			

입시 과정과 사교육의 정보 서비스



4.2.3. 학원 입지로서의 대치동의 장소적 특성

대치동 학원가 형성의 초기 과정

- 저렴한 임대료의 상가: ‘강남의 주변부 대치동’ “90년대 초반에 그냥 건물 관리비만 내고 써라”(K강사 1995년 대치동 학원 설립 인터뷰)는 정도로 신개발지 상가의 속성

“보증금 없이 월세만”, 소자본의 보습학원, 논술학원 창업이 가능

- 정상어학원 1986년 대치동에서 개원

대치동은 그 때(1992년) 당시 정상어학원(현 JSL어학원)이라는 게 있었어요. 그 때는 그거 밖에 없었어요. 솔직히 말해서 다른 학원이 있었어도 굉장히 작은 학원이었거나 없거나. 그 JSL어학원이 은마아파트 상가에 있었어요. 제가 처음 대치동 와서 그렇게 (상담실장을) 시작한 건데 그 때 당시 JSL어학원이 3000명 정도 있었어요. 중, 고, 초중고를 다 합쳐서. 엄청 컸죠.

그 때 당시 다른 학원이 없었어요. 대치동 학원가, 한티역 근처가 옛날에 하나도 없었고 대치역 쪽에도 학원이 별로 없었던 거예요. 그러니까 JSL어학원이 진짜 그 당시에 컸었던 학원인거죠. 들어가서 보니까 한 3000명이 있는 거예요. 초중고가. 고등학교가 제일 적었고 초중이 많았어요. (중략) (고등부가) 우성아파트 그 쪽에 있었어요. 거기 처음 자리 잡았었고 고등부가 좀 작았는데 늘리고 있는. 그 학원으로 역삼동이나 청담동 이런 쪽에서 가장 많이 몰려왔었어요. 차로 실어 나르고. 영어가 가장 핫했던 거였죠.”

학원이 조금씩 조금씩 생기기 시작했어요. 그러니까 JSL 어학원이 본원이 대치동에 있고 분원이 개포동에 있고. 이제 이러면서 점점 학원가가 하나씩 둘씩 들어오기 시작한 게 그때였구요. 좀 더 많이 시작한 것은 2, 3년 정도 후에 하나씩 하나씩 더 들어오기 시작하더니~

문: 90년대 후반에 그럼 좀 많아졌을까요?

답: 그쵸 그쵸. 그때서부터, 물론 지금처럼 많진 않았지만 학원가라고 해서 지금은 사실 은마사거리에서 롯데백화점 사이가 학원가인데 그 때는 그게 학원가가 아니었어요.

문: 그러면 그게 전부 다 다른 상가였어요?

답: 거기 보시면 큰~ 상가가 없어요.

문: 다 작아요.

답: 지금은 그래도 큰 건물이 많이 들어온거죠. 크리스피 건물 같은 경우나. 어- 그래도 옛날 건물이 지금보다 더 많은 편이에요. 조금 리모델링 했어도 굉장히 작은 건물이 많은데 옛날에도 더 그랬었어요. 그때도 되게 심했었고 학원가라고 거기가 그때는 어짜피 그 쪽에 학원가가 아니었어요. 그러니까 정상어학원이 이쪽에 있었을 텐데

문: [17:46-17:47]

답: 예. 그쪽이 일단 은마상가 밖에 없었잖아요. 더이상 학원이

문: 들어올 수 없는데-

답: 들어올 수 없는 지역이에요. 그러다보니 그 은마상가, 은마사거리 쪽에서 시작이 된 거죠.

문: 아~ 거기서부터

답: 그 외에 어떤 학원인지 너무 오래되어서 기억은 잘 안 나는데 [18:07~18:12]도 있었다고 해야되나. 한 4년? 미탐도 나중에 들어왔거든요. 그 당시, 지금도 미탐이 되게 유명하지만.

미래탐구. 미탐도 나중에 들어온 학원이에요. 그 때 당시 제가 있을 때 없었던 학원이에요. 미래탐구도 사실 고등부부터 유명한 건 아니고 원래 영재, 과고, 자율고 이런 거부터 시작했던 학원이거든요. 나중에 들어온 학원이죠. 그게 이제 은마사거리에서 사거리 그 쪽에 있는데 사실 앞쪽에 있었던 학원이 아니에요. 뒷골목에 있었던 학원이에요. 지금이야 뭐 인제 여러 군데 나뉘져 있지만.

K상담실장(1992년부터 대치동 근무, 2017년 6월 심한별 인터뷰)



● 1990년대 초반 영어 수강 열풍

- 1993년 1월 27일 한겨레, 유치원생까지 영어 교육 우리 말글살이 혼란 우려
우리 말과 글을 제대로 익히기에도 벅찬 유치원생들에게까지 조기 영어교육 바람이 불고 있다. 유치원생을 상대로 한 고액의 영어학원 강좌가 서울 강남 등 부유층 거주지역에서 인기를 누리다가 하면 현행 유아교육 과정을 무시하고 영어를 가르치는 유치원도 크게 늘고 있다. [...] 서울 강남구 대치동 O학원도 3살 이상의 유치원생들에게 회화 위주의 영어강좌를 열고 있다. 이 학원은 특히 유치원생 다음 과정인 국교생 강좌에서 해외어학연수까지 마련하고 있는데, 이달초에도 연수생 한 명 당 2백70만원을 받고 미국 로스엔젤레스 지역을 중심으로 15일간의 어학연수를 다녀왔다. [...] 서울 강남구 대치동 K유치원의 경우 1주일에 40분 씩 유명 영어학원의 강사가 낱씨, 인사, 숫자 등의 영어를 유치원생들에게 가르치고 있다.

- 1994년 2월 2일 경향신문. 課外 열풍 (3) 세살바기에도 "英語 교육"
앞으로 중학교의 영어교육이 의사소통중심으로 바뀌게됨에 따라 강남의 아파트타운에서는 외국인 강사 모시기에 혈안이 돼있다. 자격을 갖춘 외국어강사를 좀처럼 찾기 어렵자 관광비자로 입국한 뜨내기 외국인 강사들이 톡톡히 재미를 보고 있다. 호주나 남아프리카공화국 등 영어권국가의 장기관광객들도 강사로 인기를 끌고 있다.

- 1995년 3월 12일 동아일보 '젓먹이도 영어 배운다: 서울강남 조기 교육 바람'
세계화 바람이 불면서 유아나 국민학생들을 대상으로 한 외국어 조기교육 붐이 서울 강남일대를 중심으로 크게 번지고 있다. [...] 서울 강남에서만 대형전문학원 7곳이 성업중. [...] 서울강남구 도곡동의 P학원은 국민학생 등 2백여명의 어린이를 가르치는데 6세 미만의 어린이들이 대부분. 특히 생후 6개월부터 2세 미만의 유아반은 10명이 등록, 주 2회 수업에 15만원 씩을 내고 있다. [...] 대치동에 본부를 둔 W학원은 편의점 부업 등을 실제로 외국처럼 꾸며놓고 영어로 소꿉놀이 등을 하면서 영어를 가르치는데 압구정동 풍납동 명일동 등 3곳에 지점까지 두고 있다.



그림 114 학원이 주로 입주해 있는 은마상가 3층의 안내도 2017년

- 전문직 중산층의 대치동 집중: 영어교육의 거점
- 은마상가 3층, 수강생 3000여명 규모 정상어학원 (유아, 초등, 중고생, 직장인, 주부 대상 모든 계층의 영어학습 프로그램)
- 해외 체류 후 귀환 가구의 영어 교육서비스 공급'

jms에서 터를 잡은 선생님이 거기서 부족한 점들을 자기가 개발을 해서 학원을 차려 나갔어요. 그래서 제 개인적인 생각과 다른 사람들의 이야기를 좀 들어보면은 jms가 대치동 영어학원의 터를 좀 닦은게 아닌가. ... 영어 유치원 다음에 미국 교과서들 배우는 영어학원들이 막 나타나서 그때 이제 '아일'이라고 아이러브잉글리쉬 학원이

그때 확 떴어요.

출처: 50대 여성, 대치동 거주자/학부모

- 서울시 교육위. 1989년 앞뒤 즈음

학원신설 금지조치를 강남지역에서만 해제. 천호동, 신도림동, 노량진 등에서 1989년 정도에 7개 학원이 신설되었고. "영동지역에도 3-4개의 학원이 건물신축공사를" 벌이고 있어. 한겨레 1989년 1월 31일자 신문. '재수생(4) 공식,도식화 강의 등 지식거래장 뚜렷 월 40만원 스파르타식 특수합숙 성행'

동 지면에, 서울시내 학원가 지역은 70년대에는 광화문~종로 일대가 중심을 이루었지만 지난 78년 당국이 도시인구 집중을 막기위해 이들 학원을 4대문 밖으로 이주시킴에 따라서 현재는 노량진~남영동~영등포~역삼동~신설동 일대가 새로운 학원밀집가로 자리잡았다.

1989년까지 대치동 일대에 대한 언급이 없음. 가까운 곳은 역삼동이 언급됨.

- 강남의 '그룹과의'와 대입제도 개편(대학수학능력시험, 대학별 고사 부활, 내신성적 강화) 예고

한겨레 1992년 1월 12일, 대입시학원 점차 사양길

동지면에 실린 대일학원장 이인환의 인터뷰, "지난해 서울시내 대부분 학원의 수강생수가 30~50% 남짓 줄었다. 입시풍조 변화에다 제도개편까지 겹쳐 앞으로는 기존의 덩치큰 학원 일부만 살아남고 외곽지역에 고급화 정예화된 소규모 학원이 새로 생겨날 가능성이 높다"고 내다봤다.

- 1993년 기존의 대형학원이 대치동(대치역 7번, 8번 출입구)에 학원을 설립. 대표적 강남대일학원. 후에 강남대일학원의 강사들이 대치동의 주요한 강사들로 성장

그림 115 1990년대 초반 대치동 및 인근의 학원 신문지면 광고(경향신문 1993년 12월 5일)

강남대일학원(손주은)

그림 116 학원가 형성 초기에 대치동에 자리잡은 강남대일학원의 1998년 신문지면 광고 (동아일보 2월 8일)

- 1995년 2월 21일자 한겨레 '강남8학군 지역 대형학원 몰린다'

고액 그룹과외가 강세를 이뤘던 강남지역에 최근 1~2년새 10여개 대형학원들이 잇따라 문을 열어 '8학군 학원가'를 형성하고 있다.

대형학원의 강남 진입은 재수생이 크게 줄고 재학생도 학원의 주대상으로 바뀌면서, 한동안 학원가에서 이름을 떨쳐온 명강사들이 결집해 학원을 설립하거나 명문학원의 분원 형식으로 강남구 압구정, 삼성, 청담동 일대에 파고들면서 가속화되고 있다.

지난해 정일.형설학원이 강남이전을 끝낸데 이어 대성학원과 함께 국내 최고의 입시학원으로 꼽혀온 종로학원도 오는 5월 분원 개원을 목표로 마무리작업 중이어서 이 일대는 15개 남짓한 대형학원들이 들어서게 된다.

이와 함께 ㄷ학원 등 내노라하는 강북 명문학원들의 강남 이전설이 계속 나돌고 있다.

... 중략

또 매일 오후 10~11시께 수업이 끝나는 시간이면 자녀들을 데려가려는 학부모들의 고급승용차들이 한꺼번에 몰려 학원 앞에 줄지어 늘어서는 진풍경도 찾아지고 있다.

.....중략

한편 강남 학원가의 부흥으로 서울역 노량진역을 중심으로 한 기존 학원가의 판도가 흔들리는가 하면, 한때 강남지역에서 전성기를 구가한 오피스텔 과외나 그룹과외 역시 위축되고 있어 현직교사 학원강사 대학생 등 과외교사를 잔뜩 긴장하게 하고 있다.

과학·사회탐구는 강남大-學院에서!!



● EBS, SBS, 다솜, DSN, 솔빛위성방송
출연 강사들을 주축으로 하는 최고의 강사진!

물리				지구	
 이승호 강사 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 대학원 물리학과 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 물리학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 대학원 물리학과 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 물리학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 대학원 물리학과 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 물리학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 대학원 물리학과 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 물리학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 대학원 물리학과 ● 서울대학교 물리학과 ● 서울대학교 물리학과	
화학			생물		
 이승호 강사 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 대학원 화학과 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 화학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 대학원 화학과 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 화학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 대학원 화학과 ● 서울대학교 화학과 ● 서울대학교 화학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 대학원 생물학과 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 생물학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 대학원 생물학과 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 생물학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 대학원 생물학과 ● 서울대학교 생물학과 ● 서울대학교 생물학과
역사		정치·윤리·사회			
 이승호 강사 ● 서울대학교 역사학과 ● 서울대학교 대학원 역사학과 ● 서울대학교 역사학과 ● 서울대학교 역사학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 역사학과 ● 서울대학교 대학원 역사학과 ● 서울대학교 역사학과 ● 서울대학교 역사학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 정치학과 ● 서울대학교 대학원 정치학과 ● 서울대학교 정치학과 ● 서울대학교 정치학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 윤리학과 ● 서울대학교 대학원 윤리학과 ● 서울대학교 윤리학과 ● 서울대학교 윤리학과	 이승호 강사 ● 서울대학교 사회학과 ● 서울대학교 대학원 사회학과 ● 서울대학교 사회학과 ● 서울대학교 사회학과	
지구		손선생 통합사회			
 이승호 강사 ● 서울대학교 지구과 ● 서울대학교 대학원 지구과 ● 서울대학교 지구과 ● 서울대학교 지구과	 이승호 강사 ● 서울대학교 지구과 ● 서울대학교 대학원 지구과 ● 서울대학교 지구과 ● 서울대학교 지구과	 이승호 강사 ● 서울대학교 손선생 통합사회 ● 서울대학교 대학원 손선생 통합사회 ● 서울대학교 손선생 통합사회 ● 서울대학교 손선생 통합사회			

강남대-學院

서울특별시 강남구 테헤란로 123 (강남대-學院)

☎ 상담문의 : 501-6011 (내선 1번)

그림 117 1996년 학원 단과반 노트광고 물리 고진목, 사회 손주은, 언어 조동기, 수학 김한성.(출처. 고진목 물리교실 블로그. 지금의 메가스터디가 과거에는 강남대일학원이었다)

토지 및 건축물 용도규제



그림 118 대치동의 용도지역 지도(출처: 국토교통부 2016)

- 유흥업소 규제선(제2종일반주거지역, 제1종전용주거지역)
- 상가 임대자의 학원 입주 선호 (학원법 제5조: “교육환경의 정화”)

제5조(교육환경의 정화 등) ① 학원설립·운영자 또는 교습자는 학원이나 교습소의 교육환경과 위생시설을 깨끗하게 유지·관리하여야 한다.

② 학교교과교습학원을 설립·운영하는 자 또는 교습자는 교육환경을 해칠 우려가 있는 영업소(이하 “유해업소”라 한다)와 동일한 건축물 안에서 학교교과교습학원이나 교습소를 설립·운영하여서는 아니 된다. <개정 2011.7.25.>

③ 학교교과교습학원이나 교습소와 동일한 건축물 안에 유해업소를 설치하는 경우 그 영업에 관하여 허가·인가 등을 하는 행정기관의 장은 미리 관할 교육감과 협의하여야 한다. <개정 2011.7.25.>

④ 제2항 및 제3항에 따른 유해업소의 종류는 「학교보건법」 제6조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하거나 시설(당구장, 만화가게 및 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업을 하는 영업소는 제외한다)을 갖춘 영업소를 말한다. <개정 2011.7.25.>

⑤ 제2항 및 제3항은 연면적 1천650제곱미터 이상의 건축물에 대하여는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 적용하지 아니한다. <신설 2011.7.25.>

1. 학원이 유해업소로부터 수평거리 20미터 이내의 같은 층에 있는 경우
2. 학원이 유해업소로부터 수평거리 6미터 이내의 바로 위층 또는 바로 아래 층에 있는 경우

[전문개정 2007.12.21.]

「학교보건법」 제6조제1항 각 호 (2016년 2월 삭제)

제6조(학교환경위생 정화구역에서의 금지행위 등) ① 누구든지 학교환경위생 정화구역에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 및 시설을 하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령으로 정하는 구역에서는 제2호, 제3호, 제6호, 제10호, 제12호부터 제18호까지와 제20호에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 학습과 학교보건위생에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다. <개정 2007.12.14., 2009.6.9., 2009.12.29., 2010.1.18., 2011.9.15.>

1. 「대기환경보전법」, 「악취방지법」 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 배출허용기준 또는 「소음·진동관리법」에 따른 규제기준을 초과하여 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설

2. 총포화약류(銃砲火藥類)의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스 제조소 및 저장소

3. 삭제 <2008.3.21.>

4. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관

5. 도축장, 화장장 또는 납골시설
 6. 폐기물수집장소
 7. 폐기물처리시설, 폐수종말처리시설, 축산폐수배출시설, 축산폐수처리시설 및 분뇨처리시설
 8. 가축의 사체처리장 및 동물의 가죽을 가공·처리하는 시설
 9. 감염병원, 감염병격리병사, 격리소
 10. 감염병요양소, 진료소
 11. 가축시장
 12. 주로 주류를 판매하면서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업과 위와 같은 행위 외에 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 춤을 추는 행위가 허용되는 영업
 13. 호텔, 여관, 여인숙
 14. 당구장(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
 15. 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장(각 시설의 장외발매소를 포함한다)
 16. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 게임제공업 및 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
 17. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호다목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
 18. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 복합유통게임제공업
 19. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목8) 또는 9) 및 같은 호 나목7)에 따라 여성가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소
 20. 그 밖에 제1호부터 제19호까지의 규정과 유사한 행위 및 시설과 미풍양속을 해치는 행위 및 시설로서 대통령령으로 정하는 행위 및 시설
- ② 제1항의 학교환경위생 정화위원회의 조직, 기능 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2007.12.14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다) 또는 관계 행정기관의 장은 제1항에 따른 행위와 시설을 방지하기 위하여 공사의 중지·제한, 영업의 정지, 허가(인가·등록·신고)를 포함한다)의 거부·취소 등의 조치를 하여야 하며, 필요하면 시설 철거를 명할 수 있다. <개정 2007.12.14., 2012.1.26.>

- 저층 다세대 주택 밀집 지역의 존재 ('03 사교육 클러스터'에서도 후술함)
전문화된 소규모 학원들의 밀집은 소자본으로 공간 전용, 이용이 가능한 대치4동 다세대밀집 지역의 저층건물이 사교육 클러스터 공간으로 변화

학원 관계자가 인식하는 대치동과 다른 학원 밀집지역의 차이

부천은 사실은 제가 그 때 당시에 부천에 와서 해달라고 해서 갔는데 컨설팅을 하긴 했어요. 그런데 돈을 받고 한 건 아니고 그냥 직원처럼 있으면서. 왜냐하면 부천은 아시다시피 사실 대치동이 학원가인데 대치동에서 돈을 받고 하는 것과 목동에서 돈을 받고 하는 것과 부천에서 돈을 받고 하는 것이 굉장히 수준이 달라요. 그리고 목동만해도 대치동하고 엄청 차이가 많이 나요. 그러니까 음~ 사실 제가 다른 지역이, 집이 여기니까 대치는 너무 머니까 하기가 싫은 거예요. 그럼에도 불구하고 제가 대치동에 이렇게 다리를 탁 놓고 있는 게 그 쪽 분위기를 놓으면 안된다. 그 다음에~ 그 쪽에서 돈을 벌 수 있다. 그런 것들이 다른 지역에서는 채워줄 수 없는 거예요.

문: 대치동, 그러니까 서울권에서 주요한 학원가라고 하면 대치동이 있고 목동이 있고

답: 노원.

문: 노원, 중계 이 쪽이 있고

답: 그 다음에 부천.

문: 부천. 부천은 아파트단지.

답: 부천 상동역 있는 덴데, 그러니까 학원가예요. 유레카에 옛날에 분원을 할 때 대치동, 그 다음에 목동, 그 다음에 노원, 상계, 그 다음에 부천. 그 외에 지역도 또 있어요. 뭐 여러가지 지역이 있어요. 부산도 있고 예를 들어 창원도 있고 그랬는데 일단 서울은 그 지역이었고 직영은 관악이 직영이 아니었어요. 대치동, 목동, 부천만 직영이었어요. 그 세개가 제일 잘 되었기 때문에.

문: 주로, 그러니까 지금 소장님 말씀하시기에 대치동과 목동도 차이가 있고 목동과 부천도 차이가 있고.

답: 노원도 차이가 있고. 확실히.

문: 그게 학생들 수준차이인가요?

답: 수준도 차이가 나고 이제 어머님들 수준도 차이가 나고.

문: 어머님들의 경제력 수준?

답: 네, 네. 그러니까 목동에서 아무리 돈이 있어도 쓸 수 있는 것과 없는 것이 있잖아요. 거기서 차이가 많이 나요. 대치동은 만약에 지금 대치동을 제가 보면 예전에 며칠 전에 어떤 어머님, 어떤 분이 저한테 뭐 대치동에 부자들이 많으니까 이렇게 얘기하는데 예전에 제가 그 때 당시, 그 땐 진짜 부자가 많았어요. 지금은 전 부자가 많다고보다는 할머니 할아버지가 부자가 많다.

문: (웃음) 확실히 할아버지의 경제력이-

답: 예. 그러니까 뭐냐면 그렇게 부자가 많다고보다는, 물론 부자들도 많아요. 제가 왜냐하면 학부모를 만날 때 의사가 많아요. 대치동이. 엄마도 의사가 많고. 아빠는 의사고 엄마도 의사냐 아니냐 이거는 있거든요. 확실히 상담하면 의사인 부모들은 교육열이 대단하다. 일반 엄마아빠보다도. 그게 조금 다르다? 그런 점이 조금 다른데 어쨌든 부자가 있긴 있죠, 대치동에~ 아무래도 집도 굉장히 비싸고 하니까. 근데 제가 옛날로 생각해보면 진짜 부자는 그 때 부자가 진짜 부자같다는 느낌이 확 드는 거죠. 그리고 인제 분당으로 조금 넘어갔어요. 조금 일부~ 근데 어떤 느낌이 있냐면 분당은 어~ 품생품사? 제가 말은 안하지만 학부모들이 오잖아요. 그러면 느낌이 그

게 다~ 달라요. 제가 사실 얼마나 많은 학부모를 만났겠어요. 지금 벌써 몇 십 년 되었으니까. 진짜 만난 사람만 해도 너무너무 많을 거거든요.

문: 어마어마하죠.

답: 그쵸. 어디 가면 저 알지도 모를 건데 어쨌든 그 많은 학부모들을 제가 보면서 지역마다 다 특성이 다르다는 것은 확실해요. 신중하냐 아니냐. 대치동이여도 대치동 토박이나 아니냐 이게 다 달라요.

문: 대치동 토박이인 거랑 아닌거랑은 어떻게 나뉘요?

답: 대치동에서 초, 중, 고를 나왔냐. 다른 지역에서 초중을 나와서 고등으로 왔냐. 그 다음에 대치동이지만 송파로 학교를 갔느냐. 다 틀려요. 학원 애들이 느낌이 다 다르기 때문에 이게 딱 보면 벌써 다르고. 외고간 엄마, 특목고 간 엄마 또 다르고 일반고 엄마 다르고. 그런게 있어요. 그래서 저도 대할 때 특목고와 일반고를 다르게 대하죠. 저는 특목고는 먼저 아는 척을 많이 해요.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

- 대치동 사교육 서비스의 전국적 소비 현장
- 사교육 서비스 수준의 지방과의 절대적 격차

지방에~ 아까 제가 소장이 이제 세미나를 통해서 키우고 있어요. 어~디에서든. 그러니까 뭐 예를 들면 대성에서 키우든. 이렇게.

문: 상담을 하실 분을 양성을 한다?

답: 키우고 있죠. 그 다음에 어떻게 하나면 투입을 해요. 근데 이 사람들이 투입을 해서 가서 다 설명- 왜냐면 여기는 지금 지자체가 워낙 다 지차체로 운영하니까 지자체에서 어떻게 하나면 우리 지방에 있는 학교 중에 전교 1등을 모아. 그래가지고 어떤 사람 하나 대치동에서 하나 불러. 그래서 여기서 설명회를 해주고. 여기서 뭔가 피드백을 주는 거야. 그걸 원해요. 그래서 각지에, 제가 아는 선생님도 어디 가서 하고 있대요. 근데 인제 다르게 뭐냐면요.

문: 지자체에 어떤 부서가 그런 일을 하나요?

답: 어디에 있는지는 모르겠지만 각 분야 별로 하고 계시더라고요. 제가 대성에 얼마 전에 논술 했던 선생님이, 제가 선생님~ 이번에 대치동에서 면접 좀 할까요? 그랬더니 제가 여기 지자체에서 운영하는 김포, 일산 쪽에서 제가 그걸 하고 있대~ 대성에서 자긴 나가고 있다고 그렇게 얘기를 하더라고요. 이게 대성 뿐만 아니라 진학사에서 그렇게 만들었고, 내가 아는 친구, 내가 뭐 자기 어떤 직업을 가질까 그래서 차라리 그런 세미나를, 입시를 배워보면 어떻겠냐 그래서 그 친구도 그걸 배웠어요. 지금 제가 대치동 학원에다 소개해서 학원에 있는데 근데 뭐가 다르냐면 대치동에서 제가 받을 안 빼는 이유가 아까 대치동이 뭐가 제일 많아요~ 라고 제가 말씀드렸잖아요. 뭐가 많냐면 실제로 수시, 정시 케이스가 되게 많아요. 케이스가 엄청 많고 지방애들이 잘해봐야 제가 케이스별로 다 따지면 과고, 특목고, 외고 다 알고 그 다음

에 특기자같은 경우도 여기가 많아요. 근데 제가 여기서 공부했는데 밑에 있는 학교 모른다고 말씀드렸잖아요. 그래서 제가 부천하고 목동, 관악에서 상담을 했어요. 거기서 제가 자료를 모은 거잖아요. 근데 실제로 지방을 가면 이걸 몰라요. 이 대치동에 특목고, 그 다음에 특기자 하나도 몰라요. 이걸 알 수가 없어요~

문: 대치동이 그러면 가장 다양한 케이스들이 있는 정보의 [1:17:07]

답: 그럼요. 정보가- 그쵸~ 학교들이 어떻게 하고 있고 이런걸 알려면 대치동을 제가 뺄 수 없는 이유 중 하나가 그거예요. 물론 제가 몇년 전에 해서 지금 왔지만 비슷해요. 그게 기준이 그렇게 막 차이가 나고 지금 그러진 않았는데 그래도 여기서 제가 알고 있는 거가 옛날부터 알고 있는 거를 다른 지역 가면 알 수가 없어요. 그러니까 지방에서 어떤 어머니가 저한테 상담을 하고 가셨는데 어머니가 깜짝 놀라시더라고요. 그러니까 지방에서 내가 받았다는 거예요. 그런데 이렇게 디테일하게 절대 안해준다는 거죠. 생기부에 대해서 알 수도 없지만 디테일하게 안해주고. 내가 비교과, 그 선생님한테도 선생님, 비교과는 어떻게 만들어 주시나요? 했더니 아유, 그걸 어떻게 만들어. 안 만들어 준대요. 근데 대치동은 그렇게 안하거든요. 저도 인제 아무 말 안했어요. 왜그러냐면 대치동은 돈을 주고 만들어줘요. 말하자면. 그런데 지방은 돈을 받을 수가 없으니까 안만드는 거죠.

이거를 학부형이 만들거나 누군가는 만들어 줘야해요. 그런데 그것도 만약에 예를 들면 1학년 때는 여러 가지 전공을 융합으로 만들면 되는데 2학년, 2학년 되면 전공으로 만들어야 돼요. 그러니까 이게 스토리는 우리가 자소서 쓸 거를 만들어야 된다는 게 이거예요. 그러면 이제 여러가지가 걸리죠. 뭐 세부특기사항을 내가 전공을 뭐할지, 독서도 어떻게 할지가 다 정해져야 되는 거예요. 그거를 컨설팅하는 사람이 모르고 있으면 애가 스토리가 없어지는 건데 엄청 중요한 거죠, 사실은. 근데 그게 약간 지방에서 하시는 분들이 못하는 사람이라고 할 수는 없는데 조금씩은 약간 부족하다? 이런 느낌이 어떨때는 들었어요. 다는 아닐 거예요. 제가 아는 분이 다는 아니니까. 그 중에 몇 분이고 저보다 잘하시는 분도 계실 거예요.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

4.3. 사교육 클러스터

대치동 학원가는 밀집, 다양성, 연계 등을 대표적 특성으로 하는 사교육 클러스터의 성격을 비교적 뚜렷하게 가지고 있다.

- 학원 서비스의 복합성

학원은 학원법이 규정하는 규칙에 따라 학원 프로그램의 제공하는 과목에 따라, 대상과 규모에 따라 다양하게 그 유형을 분류할 수 있다. 교육청에 등록된 것에 따라서 분류를 할 수도 있으나 실제 각 지구 교육지원청에 등록된 자료를 열람하면 관찰구역별로 학원의 종류를 나누는 방법이 단일하지 않다. 그러한 이유는 등록된 내용과는 별개로 실제 학원의 현장에서 이루어지는 서비스는 운영의 상황과 수요자의 요구에 따라 유동적으로 변화되기도 하고, 단일하고 명확한 기준으로 학원에서 이루어지는 서비스 자체를 구분하기가 개념적으로도 어렵기 때문이다.

- 유형의 다양성

학원 시설의 면적, 등록 학생과 강사의 규모 등에 따라 다양한 유형이 있을 수 있다고 전제할 때, 대치동의 학원가는 대형학원의 본점부터 소규모의 보습학원까지, 기존의 전형적인 종합반 학원부터 영재학교 입시를 위한 맞춤형 그룹과외까지, 학교의 내신 대비부터 특정 과목의 경시대회 대비까지, 그리고 유아부터 고등학생, 대학생, 직장인까지 학원 종류에서 극도의 다양성을 보이면서도, 앞서 언급했듯이 다른 지역에 비해 전체 학원이 집적된 규모가 가장 크다.

- 내외, 전후방 연계와 유연함

밀집하여 존재하는 학원들은 수강하는 학생들과, 강의를 기획하고 제공하는 강사들, 학원의 운영자들을 공유하며, 각 학원에서 이루어지는 프로그램들 간의 연계성으로 인해 뚜렷한 네트워크적 특징을 보인다. 이들간의 연계망의 성격은 순간적이며 따라서 그 연결의 형태도 유동적이다. 이는 학원뿐만 아니라, 사교육이 이루어지는 것을 지원하는, 부동산, 학생들의 식당, 단기 주거시설, 독서실이나 스터디카페, 복사-인쇄-출판 등의 다양한 부문간의 전후방 연계의 특성도 함께 지니고 있다.

4.3.1. 대치동 학원의 공간적 분포 특징과 변화

1995년을 전후로 대치역에 인접하여 수강생 규모면에서 중대형 학원이 자리를 잡은 이후, 대학수학능력시험 도입을 시작으로 점차 대입 전형제도가 다양해졌다. 시간이 지나면서 그러한 변화에 대응하는 소규모 학원들이 대치동의 대로변 상가를 벗어나서 블록 내부로도 밀집하였다. 사업체조사 데이터를 통하여 관찰한 대치동 일대의 학원 분포 지도는 1995년과 2014년의 약 10년 동안의 변화를 보여준다.

1995년의 상황은 은마사거리와 한티역 위치를 중심으로 한 대로변에 주로 위치하였던 것을 볼 수 있다. 2014년의 상황은 대로변의 밀도가 더욱 증가한 모습을 보이며, 삼성로와 역삼로 교차점의 남서쪽 블록 내부, 즉 2017년 현재 대치4동의 다세대 밀집지역 내부로 침투한 결과를 보인다. 블록 내부로의 확산·집적을 만들어낸 것은 일반교과에 대한 사교육 서비스를 제공하는 입시학원들이었다. 2014년에 밀집된 학원의 숫자는 1995년의 학원 숫자의 3배 정도에 달했다. 외국어학원의 경우 대로변 주변에 입지한 학원의 성장이 눈에 띈다. 입시제도의 영향을 일반교과학원보다 덜 받기 때문에 블록 내부의 소로에 면한 건물보다 비싼 대로변의 임대료에 덜 민감한 것으로 보인다.



그림 119 1995년의 대치동 내 학원의 분포 (데이터 출처: 서울시 통계데이터담당관)



그림 120 2014년 대치동 내 학원의 분포 (데이터 출처: 서울시 통계데이터담당관)

- 학원 입지로서 인근의 다른 지역과 대치동의 차이

다음에 은마아파트를 중심으로 해서 아파트가 유입되는 대부분의 학부모들 자체가 자녀들이 어느정도, 강남에다 아파트를 살 수 있을 정도의 학부모들이라면, 어느정도 나이가 있고 하기 때문에. 중고등학생들이 어- 대부분이 있었기 때문에. 그래서 초창기에는 초중보다는 중고가 먼저 형성이 됐었죠. 그러면서, 시간이 좀 지나면서, 그들이 또 빠지면서. 신흥 이제- 유산을 물려받은 젊은 세대들이 유입이 되면서 초중학원들이 조금씩 증가하기 시작했구요. 그래서 지금 현재는 우리 세대에 있던 이 대치동 아파트 자체는 실질적으로 학부모들이 고등학교까지 입시를 마치고 나면 대부분이 대치동을 떠납니다. 떠나기 때문에, 떠나면 또 다시 교육을 목적으로 하는 부모들이 다시 또- 아파트를 대치동 근처로 강남구로 새로 들어오게 되고요. 대치동에 있는 아파트 자체는 대부분들이 자녀교육을 목적으로 가지고 있고, 직장이 이쪽 근처에 있는 이런 학부모들이 유입이 되다 보니까, 이쪽은 항상! 활기를 띠는 학원가로 변신할

수밖에 없었고. 그러다보니까 스펙트럼이 훨씬 넓고 수가 많다 보니까, 조금씩 조금씩 규모가 커지면서, 그 다음에- 좀 유능한 강사들, 좋은 학원들이 들어서면서 외부에서도 점점 대치동, 강북에서도 대치동, 목동에서도 대치동으로 그 다음에 과천에서도, 여기로. 안양에서도 여기로. 전국적으로, 서울 외곽에 있는 학생들 중에서 좀- 실질적으로 강의를, 공부를 못하는 학생들은 그 지역에서 공부를 합니다. 그렇지만 대치동에서는 상위권을 목표로 하는 학생들이 많다보니까, 상위권만 강의를 하는 학원이 늘어나면서 전국에 있는 상위권에 있는 학생들이 대치동으로 많이 유입이 되게 되는거죠. 그래서 대치동에 있는 학생들은 처음에는 특목고 학생들이 많았죠. 과학고, 지금은 영재학교가 또 생기면서 영재학교. 그리고 대치동 붐을 일으켰던 것은 외고 붐이었죠. 외고와 과고가 입시가 있었을 당시에 대치동이 가장 크게 성장을 하게 되죠. 그래서 입시- 정책이 바뀌면서 대치동은 점점 더 커지는 경향으로 가고 있습니다. 그리고 앞으로도 대치동이 교육의 메카로서 남을 수밖에 없는 것이 은마아파트가 사실 재개발이 되면, 이 학생들이 은마아파트, 개포동 아파트 단지가 없어지게 되면은 재개발이 되면, 어마어마하게 대치동의 학원들은 수요는, 유입되는 인구는 점점 늘어나는데 실질적으로 학원으로서 학원 건물로 쓸 수 있는 라인이 대치동밖에 없습니다. 구조적으로. 여기 말고는 다른데서는 교육을 할 수 있는 어떤- 환경이 안 맞죠. 반포도 지금 재개발에 들어가서 건물이 없어서 학원 발생이 안되기 때문에 이쪽으로 유입이 많이 됩니다.

학원이 들어갈 수 있는 건물이- 부족하다는거죠.

답: 그렇죠. 공간의 부족이죠. 그게 재개발 되면서 구반포에 상가들이 전원 다 없어지면서, 지금 반포는 학원 건물이 없어서 학원을 못합니다. 기존에 있던 학원들은 재개발 계획이 발표가 나면서 학원 자체 가격이 두 배가 올랐습니다. 임대료 자체가 두 배로 올랐습니다. 그러니까 학원 매매가 자체가 두 배로 뛰는거죠. 그래도 기존에 있던 그 구반포에 들어있던 수천여개의 학원들이 갈데가 없기 때문에 문을 닫아야 하는 상황인거죠. 그 애들이 또 대치동으로 넘어오는 겁니다. 그러니까 교육비 자체는 사실상은 정체되어있는 상태에서 임대료는 계속 오르고, 이것들이 수지타산이 안 맞고, 학생의 수는 점점 줄어들기 때문에 다른 지역에서 학원에서 운영하기엔 수지타산이 안 맞습니다. 그리고 여기 강남 개발이 되면서 아파트는 점점 더 좋은 아파트가 늘어날 것이고, 유입되는 인구는 있는데 이것을 학원가로 발전시킬 수 있는 것은 다른데는 유흥가로 되어있기때문에 실질적으로 학원가가 들어설 수 없습니다. 대치동은 실질적으로 이게- 유흥가가 없기 때문에, 없고, 교육 특구로만 되어 있기 때문에, 이 대치동은 교육이라는 것이 없어지지 않는 한은 대치동은 존재한다라고 밖에 볼수 없습니다. 앞으로의 방향들은, 대부분의 원장들은 다 그 계산을 하고서 건물을 매입하기를 하고 있습니다.

문: 그, 이 길도 제가 지나가면서 한번 쪽 봤던 길이거든요. 보니까 아까 초기에는 저 큰길에만 상가 건물에 학원이 있었는데, 지금은 점점 더 안으로 들어온다고-

답: 이 뒷골목까지 학원가가 다 들어서고 있으니까요.

문: 그래서 들어왔다는 건 기존에 그- 주택,

답: 원래는 주택이었는데 다 개조를 해서 -

문: 1층 상점이었다가, 건물을 다시 지어가지고 학원으로-

답: 이런 건물도, 이 건물도, 재건축을 해서 빌라였는데. 그냥 학원으로, 상가 건물로 올린거죠. 거의 대부분의 집들이 원래 다 주택이었습니다. 그 주택을 다 허물고, 상가 건물로 올려버린거죠. 학원 수요가 점점 많아지니까. 큰 학원에 있다가 선생님들이 자기 개인 학원을 만들고 싶어서 소규모- 특화된 수업들을 하는 선생님들이 점점 - 대규모 학원들은 대로변에 있을 수밖에 없고. 임대료가 엄청 비싸니까, 월에 한 층만 2천오백씩 하나까. 80평, 임대평수가 150평. 월매출 실질적으로 1억 5천을 넘기지 않으면 운영을 할 수 없는-[엔진소음 π] 그래야지만 수지타산이 맞는거죠. 그쪽에 있는 학원, 대형강좌들, 100명 200명씩 넣는 대형강좌를 펼치지 않으면 실질적으로 운영을 할수가 없는, 운영 유지하기가 너무 힘듭니다 소규모 학원들은. 대로변 주위에 있는 학원들은 거의 뭐... 좀 대형화된 학원이라고 보시면 됩니다.

이런 건물들 새로 재건축해서 지은 건물을 보면, 2,3층을 학원 건물로 쓰고 1층을 카페, 스터디하는 카페로 하고. 간혹가다 맨 상층에 주택이 한 층 있고. 그렇게 구성되어.

답: 그렇죠. 집 자체의 구조가 다 변하고 있죠. 예전에 여기 다 주택이었습니다. 학원이 없고, 저 앞까지만 있었는데 점점 학원이 늘어나고 있죠, 확장이 되고 있죠. 큰 학원들이 다 저쪽으로 가니까, 작은 학원들은 대로변에서 할 수 없으니까. 더 안으로 들어올 수밖에 없는 상황이죠.

문: 이게 학원을 아까 분리해 말씀해주셨는데, 그러면 학원을 중등이나 초등이나 따라서 선호하는 입지가 다른가요?

답: 다르죠. 초등 중등부는 대로변에 주로 분포를 해야지만 학생들이 모이고.

문: 애들이 어리니까, 부모들이 안으로 안보내는군요.

답: 그렇죠. 기피하죠. 그리고 차량 운행이 되어야하면, 여긴(골목) 차량 운행이 좀 힘들잖아요. 골목길이기 때문에. 그리고 초등중등은 대형화된 학원 밖에 없습니다. 초등중등을 소규모로 하는 교습 학원은 거의 없습니다. 왜냐면 운영할 수가 없습니다 (웃음) 다, 대로변에 있는 것들은 초중이 대형화 된 것, 영어학원이 거의 뭐. 가장 비싼 학원은 초중 영어를 담당하고 있습니다. 수학.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰



그림 121 '스타강사'의 수업을 앞줄에 앉아서 듣기 위해 수강생들이 수업 3시간 전부터 가방으로 줄을 세우고 있다.

- 대치동 학원가의 분포는 남부순환로, 도곡로 인근에서 점차 역삼로 대로변 및 다세대주택가 안쪽으로 확장되었음.
 - 1995년에는 은마사거리 대로변과 한티역을 중심으로 집중적으로 분포했으며, 남부순환로 일대에도 일부 학원이 존재했음
 - 2014년에는 은마사거리 대로변, 한티역을 중심으로한 학원가의 밀도가 높아졌을 뿐만 아니라, 건축물 특징 및 건물 용도 상 학원이 들어오지 못했던/않았던 곳에도 학원이 진출하였음. 특히 대치4동 다세대주택가의 학원 수 증가가 두드러짐. 남부순환로 일대에서 학원가의 성장은 비교적 정체되어 있음. 이는 확장성이 제한적이라는 아파트 상가의 물리적 특성과 (*요인 추가)에 기인하는 것으로 보임.
 - 1995년 - 2014년의 기간에 나타난 업종별 변화로는 일반 교과 학원(1995년 일반 입시 학원)의 수가 가장 많이 증가하였음. 특히 삼성로와 역삼로가 교차하는 대치사거리의 남동쪽에 일반 교과 학원이 10개 미만이었던 것이 약 30개에 가깝게 증가하였음. 외국어 학원(1995년 언어 학원)도 대로변을 중심으로 수가 늘어났음.
- 구역별 특징: 임대료-수요 조합이 만들어낸 구역 분화와 업종별 집중
 - 현재의 학원 분포에서 도곡로는 월 임대료가 가장 비싼 곳이기 때문에 중, 고

등학생을 대상으로 대형 강의를 여는 학원들이 분포함.

- 도곡로-역삼로 사이에 있는, 다세대주택가의 학원들은 비교적 규모가 작음. 작은 학원들에서는 “보습” 수업이 가능한데, 이는 소수 학생들을 집중적으로 관리하는 내신 수업, 혹은 과학고등학교의 심화 과학 수업 등 상대적으로 특화된 수업을 제공할 수 있음.

- 특화된 수업을 제공하는 학원가는 금요일 저녁과 토, 일요일이 붐비는데, 평일에 기숙사 생활을 하는 학생들이 몰리기 때문임. 금요일 일과로 보면 이들 중 집이 대치동 혹은 인근인 학생은 집에 잠시 들렀다 오기도 하며, 집이 경기권인 학생들은 일주일 치 짐 가방을 그대로 가지고 학원으로 오기도 함.

- 고용 규모로 보면 대형 강의를 제공하는 학원은 30명이 넘는 강사를 고용하는데 비해 “특수 강좌”를 여는 소규모 학원에서는 5명 내외의 강사를 고용함.

● 학원 입지의 분화에 대한 설명 인터뷰

학원이 대로변의 상가 월세를 한달에 2,500만원, 3,000만원 씩 감당하려면 스타 강사를 데려와서 대형 강의를 까는 수 밖에 없음. 대로변에는 자연스럽게 그런 대형 강의를 깔리게 되고, 다세대주택가 쪽 학원은 특목 학원들임. 예를 들면 과고생들이 듣는 특화된 생물 수업.
초등학생, 중학생 위주의 학원들은 **에 주로 집중되어 있고, 고등학생 위주 학원들은 **에 많다.
K강사 (2017년 10월 대치동, 심한별 한윤애 인터뷰)

일타 강사라면 누구든 은마사거리에서도 은마아파트 라인(도곡로 남쪽)에서 강의하는 것을 꿈꾼다. 그 다음은 그 북쪽(도곡로 북쪽)이고 그 다음이 더 북쪽이다.
C교사(2017년 9월 대치동, 한윤애 인터뷰)

대치동은 굉장히 특이한 상권인게, 권리금이 저~기 예를 들어서 휘문고 쪽에는 거의 권리금이 없어요.
S공인중개사 학원전문 (2017년 10월 대치동, 한윤애 인터뷰)



그림 122 다세대 주택 밀집지역 내의 학원. 주거용으로 사용하고 있는 상부와 외부 형태면에서 구분되지 않는다. (촬영, 2017년)

- 대치동 학원 밀집구역에 분포한 학원의 현황 기록을 위한 현장방문 전수조사
 - 서울시교육청에서 제공하는 ‘서울시 교육청 등록 학원 정보’를 이용해 대치동 내에서 학원이 밀집된 구역을 추출했으며, 해당 구역 내에 있는 학원 현황을 전수조사
 - 2017년 8월 10일 - 8월 23일 현장조사, 9월 집계
 - 27개 블록, 712개 학원의 업종/교습 대상을 전수조사함
 - 수학학원 149개, 영어학원 97개, 국어학원 41개, 입시컨설팅 27개 등
 - 학원의 업종 및 교습대상 분석 표





그림 126 대치동 조사구역 내 학원 밀집지 내의 학원 목록과 위치 (2017년 8월 전수조사)



조사 시점(2017) 대치동의 유명학원
다음 각 학원들에 대한 간략한 스토리

미래탐구

시대인재

대찬학원

예섬학원

이강학원

다세대주택 밀집지의 사교육 공간화: 근린상가 사례

전형적인 상업지역의 건물에 입지한 대로변의 학원들과는 달리 다세대주택 밀집지 내부로 침투 확산하는 학원들이 점차 늘어났다. 이러한 변화는 단일 대지 내의 4,5층 높이 건물에 소규모 학원과 그에 연관된 시설이 함께 위치하여 사교육을 위한 조합을 만드는 독특하지만 대치동 학원가의 전형적인 공간 구성을 가진다. 일례로 대치동 929-11번지에 위치한 근린생활시설 건물은 대치4동 동사무소와 10미터 폭의 이면도로를 사이에 두고 마주보는 필지에 위치한 것으로서 소규모 아파트, 소형 근린공원, 공원 내 대치4동 노인정에 인접한 곳에 위치해 있다.

토지대장을 확인해보면 이 필지는 1982년에 구획정리사업으로 만들어졌으며, 단독주택의 택지였다가 다세대주택으로, 그리고 2013년에 근린생활시설로 신축되었음을 추정할 수 있다. 각 층에 입주해 있는 용도 기능들은 학원이 주를 이루는 사교육 공간으로서, 1층의 소매점과 카페는 윗층의 학원을 다니는 학생들이 이용할 수 있는 도시락을 판매하고, 공부를 할 수 있는 스터디카페로 구성되었다. 지하에는 스터디카페와 상호를 공유하는 학원 교재를 출판하기 위한 출판소가 있으며 상층에는 3개의 학원이 입주해 있다. 이들이 공통의 상호를 가진 점으로 미루어보아 각 시설의 운영자가 한사람이거나 친족관계와 같은 친밀한 관계임을 추정할 수 있다. 학원 교재의 출판, 학생들을 위한 먹거리와 자투리 시간의 학습 공간, 학원이 하나의 건물에 결합된 이러한 조합은 대치동의 다세대주택 밀집지의 여러 곳에서 발견할 수 있으며, 그러한 공간변화가 2010년 이후의 비교적 최근의 변화라는 점을 알 수 있다.

- 대치동 929-11번지(도곡로77길 26)
 - 주용도: 교육연구시설, 근린생활시설
 - 대지: 476.3 m² 연면적: 1300.92 m² 건폐율57.29%
 - 철근콘크리트 지상4층 지하1층
 - 공시지가: 6,744,000원/m²
 - 토지: 1982년 11월 9일 구획정리 완료
 - 건축물 착공일자: 2013년 4월 12일
 - 용도 구성
 - 지하1층: 제1종근린생활시설(소매점)
 - 1층: 주차장, 제2종근린생활시설(사무소)
 - 2층-5층: 교육연구시설(학원)

- 사교육 클러스터의 구성

지하: ‘도서출판 정축매연구소’(학원 교재 등 출판)

1층: ‘맛있는 반찬’(도시락 판매 소매점), Café CATALYST(스터디 카페)

2층: ‘지혜의 샘’

3층: ‘김태호 학원’

4층: 대치쓰리제이에듀학원, 대치쓰리제이M중등관



그림 129 대치동 929-11번지의 입지



그림 130 1층의 구성. 학생들에게 도시락을 판매하는 반찬가게와 위층의 학원과 상호명을 공유하는 스터디카페. 외부에는 윗층 학원의 광고가 붙어있다. (2017년 9월 심한별 촬영 @대치4동 동사무소 앞)



그림 131 건물의 입구. 출판사의 학원 교재와 강의에 대한 정보가 출입문에 게시되어 있음. 2017년 9월, 심한별 촬영. 촬영시각 20시 전후.



그림 132 선릉로62길, 롯데백화점 강남점 뒤의 이면도로에 위치한 5층의 학원전용 건물의 1층 외관. 2017년 6월 심한별 촬영. 국어만을 전문으로 하는 단일 과목 학원이며 1980년대 후반부터 고교교육방송 강의로 유명했던 서한샘 선생도 강사의 목록에 있다.

다세대주택 밀집지의 사교육 공간화: 주택의 사례

이 사례는 주거공간과 사교육 공간의 결합을 보여주는 사례로서, 대치동에서 제공이 가능한 개인별 맞춤 사교육 체계가 대응할 수 있는 재수 학생을 초점에 둔 공간 프로그램이다. ‘종합반’이라 불리는 시스템형 대형학원과는 달리 ‘독학 재수’로 불리며, ‘대찬독학시스템’은 재수를 하는 학생의 개인별 특성에 따라 학생에게 적절한 과목과 강사, 시간표를 구성하며, 하나의 건물에 학생의 주거 공간과 학습 공간을 두어 학생의 일상을 ‘관리’하는 서비스를 제공한다. 근린상업시설이 입주할 수 있는 주거용 건물은 그러한 필요에 적합한 공간 구성 유형을 제공한다. 이 사례의 필지도 1982년의 토지구획정리사업으로 생성이 되었으며, 건축물은 2015년에 신축된 건물이다.

- 대치동 915-3번지(삼성로69길 17)
주용도: 공동주택 (24세대)
대지: 428 m² 연면적: 995.57 m² 건폐율53.78%
철근콘크리트 지상6층 지하1층
공시지가: 6,196,000원/m²
토지: 1982년 11월 9일 구획정리 완료, 1990년 5월 11일 915-4, 915-5와 합병
건축물 착공일자: 2015년 7월 15일
용도 구성
 - 지하1층: 제2종근린생활시설(학원)
 - 1층: 계단실, 엘리베이터
 - 2층: 제2종근린생활시설(학원)
 - 3-6층: 다세대주택(각 층별 6세대)
- 사교육 클러스터의 구성
‘대찬독학시스템’
원룸 24세대

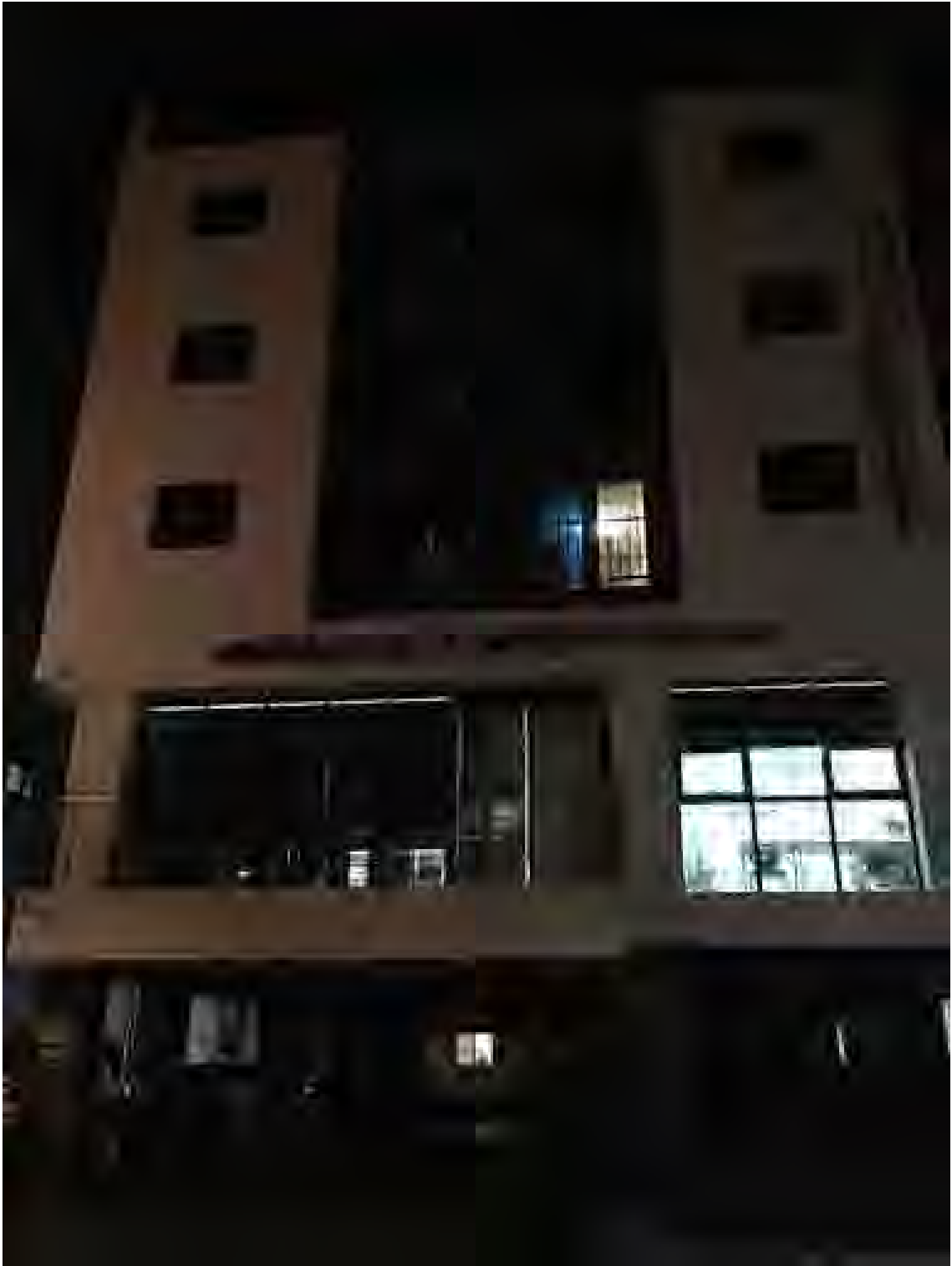


그림 133 '대찬독학시스템' 건물. 건물의 지층이 주차장으로 이용되며, 지하와 2층은 학원 시설, 3층부터는 원룸인 주거시설의 조합. 2017년 9월 촬영 삼성로 69길. 촬영시각 20시 전후.오른쪽 창에 혼자 공부하는 학생이 있으며, 3층에 불이 켜진 방이 보인다.



그림 134 선릉로62길의 소규모 학원들의 간판. 다세대 주택지만 이들 입시전문 보습학원들과 입시컨설팅, 영어보습학원 등만 입주해있다. '산'자 형태의 로고를 공유하는 것으로 보아 '산논술', '풍요로운 아이 학원', '김영준 국어논술전문학원'의 조직적 배경은 동일한 것으로 추정할 수 있다.

독학 관리형!!
라이브러리 스테디센터
 2017년 공부의 원형

~2017년 1학기부터~
 독학관리형 라이브러리 스테디센터는 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다.
 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다. 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다.
 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다. 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다.
 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다. 독학형 학습을 위한 최적의 공간입니다.



라이브러리 스테디센터
LIBRARY STUDY CENTER

원마의 마음으로 담당선생님과 튜터님선생님이 관리합니다.
 개원시간: 10:00 ~ 20:00 (월요일 휴무)
 T. 02 3052 0077



4.3.2. 사교육 서비스 생산체계

대치동에서 특징적인 소규모 사교육 서비스의 생산과정은 유연적인 네트워크로 이루어진다. 그 과정에 참여하는 주체들을 그 역할에 따라 대별하면, 장소와

- 사교육 서비스 생산 주체의 유형

대형 학원 (본원과 지원)

소규모 독립 학원 (또는 교습소)

독립 강사

입시 상담소

- 사교육 사업 지원 주체

인쇄 및 출판업체

스터디 카페, 스터디 룸

단기 거주 시설 (호텔, 고시원, 원룸 등)

동영상 촬영, 제작 및 편집

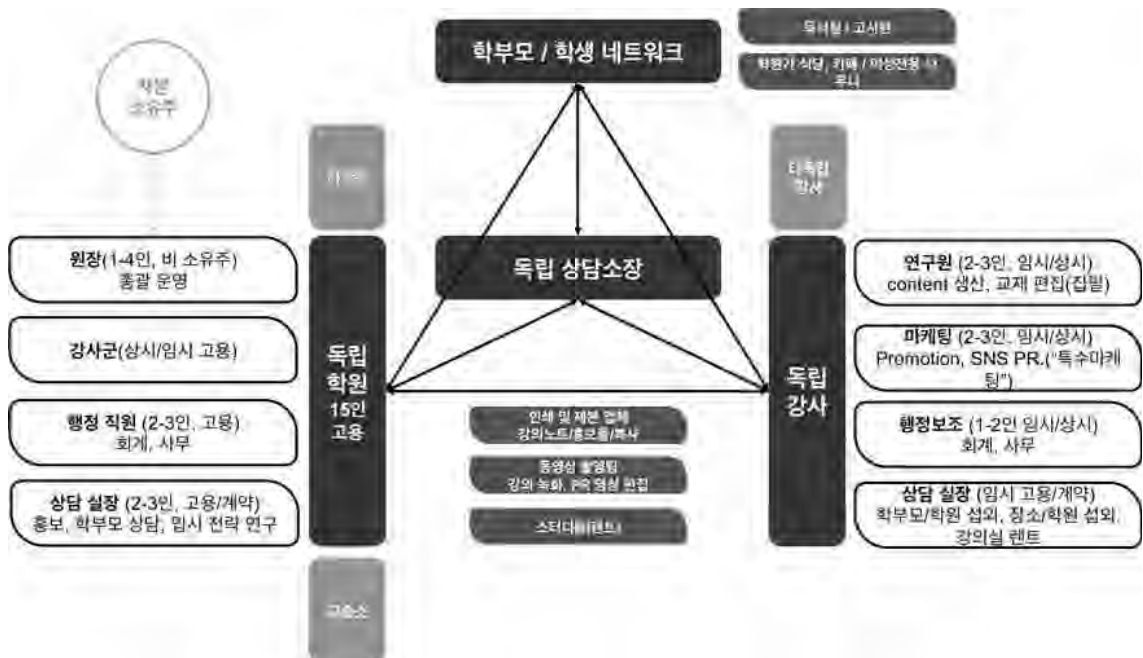


그림 136 사교육 서비스 생산체계의 다이어그램

- 다이어그램에 대한 리뷰

대치동의 학원은 이런거죠. 현재로서는 강사하고, 상담실장인거죠. 거의 학원의 원장은 실질적으로 얼굴마담의 역할을 하는 것밖에 없어요. 원장은, 대치동에서 원장은, 원장직강 이런 것들은 사실상 전혀 의미가 없는 거고. 지방가면 아직까지도 원장 직강 이렇게 통할지 모르겠지만, 대치동은 원장 하면은.. 일단은 그냥 얼굴마담의 역할.

문: 키를, 아주 핵심적인 지식, 노하우를 가지고 있는 분들은 강사분들하고 상담실장.

답: 그렇죠.원장들은 이제 보통은 강사 섭외, 직원 관리, 이런 실무적인 것들- 경영만 하는것이고. 실질적으로 대부분의 원장들은 강사를 빼앗기지 않기 위해서 강사들에게 지분을 줍니다. 그래서 소속감을 줘서 보통- 일정 수익의 몇 퍼센트를 강사들에게 메이저 강사들에게 주는거죠. 그런 식으로 강의를

이런 상담 소장들은 이런 상담 실장이 대부분 그런 역할을 많이 하는데. 일종의 당시 설명으로 봤을 때, 어떤 과목을 들어야 하고 어떤 과목에서 어떤 레벨을 들어야하고, 수학은 어떤 것을 듣는 것이 좋다. 자기 학원에 전과목이 있으면, 자기 학원에서 어떤 강좌가 어울린다, 이런 것들을 배분을 해주는거죠. 학생 맞춤에- 수학에서 3등급이 1등급 반에 와가지고 수업을 들으면 너무 어렵기 때문에 이 반에는 못 들어온다. 그러면 조금 낮은 반으로 조정을 해주는

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 학원 분류

내신 학원, 수능 학원, 특목 학원 (고교생 경우)

내신 학원은 사립고등학교에 집중됨. 단대부고, 숙명여고, 휘문고 내신반이 유독 있는 이유가 사립이라서 내신 시험 내는 경향이 파악이 가능함. 애들한테 시험지 가져오라고 가져오면 1천원씩 사들여서 몇 년 치 족보를 다 만들어놓음. + 외고 팀 짜서 오는 반, 대원외고팀 한영외고팀 과학고팀 내신 반.

학원 입장에서 “1타 강사”는 위 사립 학교들로 “다 줌”. 공립은 좋은자료 모아도 선생님이 바뀌면 또 문제도 바뀌고 적응률 떨어지니까.

내신 학원 강사 명성에서 학력이 차지하는 비중은 상대적으로 적고, 얼마나 꼼꼼히 “케어” 해주느냐가 중요함. 오답 풀이, 문자로 학부모에게 근황 보고하는 서비스 등.

- 학원의 “연구” 기능: 모의고사 개발

2015년 전후로 대치동 대입 학원은 “자체 모의고사를 생산할 수 있는지” 여부로 판가름이 난다고 함. 신홍강자에 속하는 “시대인재”에서 “봉투 모의고사”라고 하는 것을 개발했는데 고3 7월부터 수능과 같이 봉투에 시험지를 넣어서, 시험 시간도 아침 8시 40분부터 맞춰서 모의고사를 보는 형식임. 한 봉투에 1만원, 1만 5천원 정도에 판매함. 이런 모의고사만 개발하는 전문 인력(대입 전형을 분석, 컨설팅하는 전문 인력과는 다름)을 갖추고 있는 학원과 그렇지 않은 학원은 경쟁력에서 차이가 남.

그렇게 생산되는 모의고사는 생산자에 따라 그 자체로 브랜드가 되기도 함. 이를 테면 “이감 모의고사” “상상 모의고사” “바탕 모의고사” “엘리트 모의고사” (국어), “킬링캠프” “시그널 모의고사”(수학) 등이 있음.

스타 강사가 독자적으로 모의고사를 개발하는 경우도 드물지만 있음. 이 경우, 스타 강사의 모의고사를 생산하는 “연구진”의 학력이 얼마나 화려한지 또한 브랜드 가치에 영향을 미침. 개발 인력도 조교라고 불리지만, 스타 강사의 모의고사를 생산하는 조교를 하는 것은 사교육계에서 조교의 경력에서도 자랑스러운 일로 여겨짐.

대입 전형을 분석하고 전략을 제시하는 연구 기능도 있음.

● 사교육 생산자와 소비자의 의사소통: 입시설명회

입시설명회는 고3의 경우 3, 4, 6, 9월 모의고사가 끝난 직후 학부모를 대상으로 열리더라. 학원에는 “입시 소장”들이 있음.

가보니까 제일 먼저 첫 순서는 과목별로 유명한 강사들이 쪽 나와서 이번 모의고사는 어떤 경향이었고, 몇 번 몇 번 오답률이 높았고, ... 그런 식의 분석을 내어놓는다. (학부모가 앉아 있는데 그런 걸요?) ○○. 그러면 학부모는 앉아서 강사들이 전달력이 얼마나 좋은지 전문성이 얼마나 있는지 들으며 평가하면서 보는 것. 일종의 학원 강사들의 학부모에게 보이는 쇼케이스. 그렇게 하고 마지막 순서로는 그 “입시 소장”이 딱, 나와가지고 대입 관련 통계, 논술 동향을 이야기함. 몇 % 정도 성적으로 어디에서 잘린다, 어디 과가 미달일 수 있다 등.

목적은 학원 서비스에 등록시키는 것이고, 무료로 진행함. 그러나 입시설명회의 유형에는 유료설명회도 있고 재원생 학부모만을 대상으로 하는 설명회도 있음.

문: 학원에서 하는 설명회는 언제부터 하게 되었어요? 답: 일년에 설명회 엄~청 많아요. 문: 언제 언제 합니까? 답: 시즌, 그러니까 개강하는 때는 엄청 많이 해요. 학원마다. 그게 뭐냐면- 문: 개강, 개강 시즌이 보통 언제예요? 답: 보통 여름방학, 겨울방학이 시즌이에요~ 여름방학, 겨울방학이 시즌이니까 예를

들어 7월에 개강하면 6월에 엄~청나게 설명회를 많이 해요.

문: 그럼 지난 달에 설명회-

답: 엄청 했겠죠. 여기는 계속 있어요, 설명회가. 엄청나게 많아요. 그리고 그게 끝나고 내신 들어갈 때는 간담회 또 엄청 많이 해요~

문: 간담회.

답: 아주 그냥 학원에서 매일 설명회 (웃음)

문: 간담회는 그럼, 설명회랑 간담회랑 모두 학부모들이 오시는 거죠?

답: 그럼요~

문: 학부모들 연락은 어떻게 하세요? 학부모들이 알고 오나요?

답: 우리 DB가 있잖아요. DB. 우리 학원에 DB가 있잖아요.

문: 아~ 학부모 DB.

답: 작~ 문자를 날리면 엄마들이 그냥-

문: 문자~

답: 다~ 오고 광고지는 여름, 겨울에 나가는데 거기에 설명회 일정이 작~ 나와 있어요.

문: 그러면 설명회 일정이란 것이 일 년에, 연초에 한 번 작성이 되는 거예요?

답: 일 년에 두 번 작성하죠. 여름방학 겨울방학 두 번 나가니까 두 번 작성하고 그 외에 중간중간에 엄청 많으니까 그때그때 다 문자로.

문: 아~ 어마어마하네.

답: 대치동 엄마들은 공부를 엄~청 많이 해요. 엄~청 많이.

문: 그러니까 어머니들은 그렇게 학원에서 오는 문자를 , 한 학원도 아니고 여러개를 가고-

답: 저도 많이 와요~

문: 그리고 소장님한테도 학원들은 보낼거고.

답: 어우, 내 그 말하자면-

문: 전화기 따로 두셔야겠는데?

답: 개인정보를 어디서 알았는지 몰라요~ (웃음) 나한테 막 계속 와.

문: 그리고 엄마들끼리도 무슨 단톡방 만들어가지고 하고 그게 한 몇 개 될거고.

답: 그럼요. 엄~청 많이 해요. 그래서 거기서 필요 없는 것들은 엄마들이, 그러니까 스팸으로 해버려요. (웃음) 그렇게도 한다고 하더라고. 저는 필요없는 건 저도 삭제하는데 어떤 건 놔두는게 뭐하나. 이 학원에서 뭐하지? 제가 볼 때도 있어요.

문: 엄마들이 이거는 괜찮고 이거는 안좋고 평판 결정하는 데에 가장 중요하게 생각하는 건-

답: 설명회를?

문: 설명회 뿐만 아니라 그냥 이 학원 자체-

답: 엄마들이 제가 말씀드린 것처럼 설명회를 엄청나게 다니잖아요. 그러니까 설명회를 몇 번 다니면 판단을 딱 해요. 그래서 소문이 나요. 입소문이. 그게 이제 참 어려운 거죠. 근데 이제 그렇게 해서 뭐 저 사람은 배울게 있다, 없다. 그럼 정말 가면 없는 사람은 확~ 없어요. 진짜로 설명회에.

문: 설명회, 그러면 설명회 오는 사람들 규모를 보고 대충 감을 잡을 수도 있겠네요?

● 학원 네트워크

“미래탐구”에서 영재고 준비하던 학생들의 어머니, 혹은 학생 간 커뮤니티가 만들어져서 인적 관계를 유지하기도 함.

학원에서 “실장님을 모십니다.”는 문자도 돌린다. 실장이란 자녀 대입에 성공한 어머니로서, 학원에 가면 앉아서 “저희 아들은 본과 3학년이고요.”로 말문을 열며 기를 죽이고 시작하는 것이다.

“1타강사”에 관하여. 강남대성 강사가 1타강사가 되는 지름길임. 여기에서 강의한다는 것을 발판으로 삼아서 “강남대성 최단기간 마감 강사”로 마케팅함.

대형 학원이라 함은 최소 100평, 한 강의에 250명을 깔 수 있는 학원을 의미함.

학원 정보는 “디스쿨”에서 얻는다. 디스쿨은 후기를 쓰면 정회원이 되어 다른 후기들을 볼 수 있고 몇 개월 안 들어가면 “강등”되는 시스템임. 학원과 연계되어 있어서 홍보 문자도 음.

과고, 영재고 등 특목고 학생들이 소수 그룹을 만들어서 의뢰하는 팀 수업은, 학교 선후배들 간/학부모들 간 입소문에 의해 유지됨.

독립 강사의 네트워크: 강사 본인, 실장(매니저), 문제풀이 조교, 촬영 조교 (가 독립 강사와 계약을 맺은 학원에 오감)

학원 창업에서 실장, 원장, 자본가, 강사.

큰 스타강사들이 대부분 메가스터디라든지 대성이라든지 이런데서 많이 강의를 하셨는데, 이제 뭐- 그니까 조그만 학원, 다원이라든지 이런 학원들에서 이런 강사들을 영입을 하면서 은마 사거리가 이제 점차 대형으로 많이 바뀌었어요.

출처: 40대, 여성, 학원 전문 공인중개사

● 강사와 학원의 관계

예를 들면 대치동의 뭐 예를 들면 이창무(??) 이런 선생님이 대강사예요~ 이 사람이 전국에 있는 상위 1000명을 데리고 있어요.

문: 상위?

답: 상위 천 명. 천 명을 데리고 있어요.

문: 강사? 강사 상위 천 명.
 답: 어~ 그러니까 천 명이면 한 명 당 30만원으로 따지면 돼요.
 문: 아~ 데리고 있다는 말이 그렇게 fee를 받는다는?
 답: 그러니까 이 사람이 재종반에서도 인강도 하고. 왜냐하면 오프라인, 온라인 말고 오프라인에서 천 명 이상을 데리고 있어요. 상위 1등부터 천 명, 천 명 이상까지 데리고 있는 거예요. 개네들을 한 타임에 세 시간씩 해서 일주일에 하루 이틀 뺀 나머지 주?두?시간을 돌아(?)다녀야 돼요. 그래서 학원을 약간 돌아다니면서 강좌를 다~ 돌아다니면서 강의를 하고 있는 거죠. 지금 현재에. 근데 만약에 이 사람이 학원을 옮기면, 예를 들면 한 반에 많게는 140명 정도예요. 개네가 빠져요. 그럼 학원이 어떻게 되겠어요. 빠지면 휘청하겠죠. 비율인데 보통은 대치동 강사들 6:4 기준으로 하고 있어요. 근데 많이 주는 데도 있죠. 비율을 가지고 얘기할 순 있어요. 지금 현재는 그렇게 되지만 옛날에도 비율이었어요. 옛날에도 강사는 비율이었는데 보통 중, 초- 초등이나 중등의 경우에는 그니까 급여를 주고 강사를 돌렸기 때문에 꼭 비율이 없죠. [14:45-14:45]

문: 그럼 급여에서- 급여를 받는 강사하고 비율로 남는 강사하고 비중을 보면- 어쨌거나 비율로 받는 강사들의 힘이 훨씬 더 센 건-
 답: 어우~ 입김이 엄청 세고 갑이죠.
 문: 그렇게 처음부터 세팅이 된겁니까 아니면 언제 중간부터 바뀐겁니까?
 답: 어~ 제가 처음에 들어갔을 때도 모셔오는 정도였으니까 갑이었고. 고등부 강사는 중, 초는 아니었죠. 을이었죠. 학원이 갑이었으니까. 그러니까 시스템으로 돌아가는 데는 대부분이 학원이 갑인 경우가 많아요. 근데 이제 재종반은 좀 다르죠. 재종반은 만약에 거기서도 갑이 있고 을이 있을 수 있어요. 재종반에 강사들이 옛날에 그렇게 막 이렇게- 지금처럼 대단하게 떠있고 그런 건 온라인 이후니까. 사실 온라인 이전에는 떠있다 해도, 물론 이런 경우예요. 예전에는 한 반에 어떤 강사가, 서한샘이다 이러면 한 반에 그냥 300명 썩 깔아주는 거예요. 그러니까 오프라인에서 굉장히 유명했던 사람들은 그렇게 수업을 했었던 건 맞는데 지금은 아무리 뛰어난 강사가 대치동에서 강의를 해도 이 삼백, 삼백 명 썩 들어오는 강의라면 굉장히 드물어요. 정말 뛰어난 강사들만 지금은 많으면 200명, 100명에서 200명 사이가 대부분이거든요. 그러니까 보통은 한 강사에 천 명을 제가 말씀드렸잖아요. 그 정도가 거의 [16:15-16:15]의 끝이에요. 여기서 하기는 사실 어렵죠.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

• **상담실장, 강가의 학원과의 행정적 관계**

문: 소장님같은 분들은 예를 들어서 저희가 학원에 직원으로 등록이 되어 있나요? 아니면 뭘로 되어 있나요?
 답: 저는 직원으로 등록을 해달라고 하죠. 왜냐하면 4일 밖에- 4일도 제가 대치메카는 4일을 딱 못밖은 건 아니고 제가 상반기는 사실 이틀밖에 만나왔어요. 지금 나간 지 얼마 안되고 하반기는 제가 4일. 왜냐면 제가 수시 때라서 그렇게 나가고는 있는데 직원

으로 등록해달라고 한 게 뭐 여러가지 때문에.

문: 그러면 개인적인 선택에 의해서 할 수도 있고 안할 수도 있다.

그럼요, 그럼요. 강사는 다 사업자예요, 거의.

문: 사업자?

답: 사업자. 개인 사업자. 답: 그러니까 저는 좀 특이 케이스고 소장들 대부분 다 개인 사업자로 되어 있어요. 저만, 그러니까 저는 그게 싫은게 뭐냐면 개인 사업으로 되면 금액이 커지면 커질수록 뭐 의료보험이라든지 이렇게 막 이렇게 되니까 그게 싫어서 저는 그냥 개인 사업자 안하고 학원의, 어떤 학원의 직원으로 올리고. 만약에 제가 다른 데서 제가 돈을 벌면 따로 신고를 하거나.

문: 아~ 등록상으로는 강사고 컨설팅하는 분들하고 구별이 안되는?

답: 그렇죠. 근데 컨설팅이 수업하는 그 수업료보다, 그러니까 나라에서 정하는 교육청에서 정하는 저희가 시수의 금액이 있잖아요. 그거랑 컨설팅이랑 엄청 차이나요.

문: 아~

답: 만약에 대치동에 일반 강의는 분당 415원인가 이렇게 되어 있을 거예요. 요즘은 제가 얼마지 모르겠는데 하여튼 사 백 얼마로 되어 있거든요. 대치동이 그런 거예요. 다른 지역은 또 아니예요.

문: 지역마다 그게 고시 금액이 다르니까~

답: 네, 달라요. 근데 저희는 분 당 5000원이에요. 1분 당.

문: 우와, 거의 100배 이상인데요?

답: 저희는 그러니까 한 달에 60만원도 받을 수 있어요. 그러니까 한 달에 한 번만 해도 60만원을 받을 수 있어요. 컨설팅은.

문: 그게 교육청에서 다른 카테고리이죠?

답: 예, 다른. 그래서 컨설팅, 그러니까 입시 컨설팅은 분 당 가격이 틀려요.

문: 그게 지정된 금액을 말씀하시는 거예요?

답: 기준 금액이 그렇다는 거-

문: 아~ 그러면 강사로 등록을 안하시겠네요.

답: 근데 강사로 해도 되는데~ 만약 교육청에서 단가를 따지면 그렇단 얘기. 단가로 따지면. 다르죠. 저희는 약간 그런 식이니까.

K상담실장 2017년 6월 심한별이 인터뷰

● 소규모 그룹형 “수월성” 교육, 혹은 특목 교육. 과학고등학교

“자율동아리”를 짜 주는 강사가 있음. 그 학교 공부 잘 하는 애들끼리 강사가 알아서 누구누구끼리 팀 만들어서 무슨 주제로 어떻게 해보라고 해주는 것임. 카이스트 박사가 지도해줌. 자율동아리를하면 그 동아리 애들의 어머니들끼리도 회의를 함.

초등같은 경우는 예를 들면 강남 3구나 송파나 이런 쪽의 아이들이 어쨌든 인근 인접 구에서 올 수 있기 때문에 대치동을 많이 오구요. 그러지 않더라도, 압구정이 됐든 잠실이 됐든 다 학원가들이 있기 때문에 그렇게 또 소화가 되는 부분인데. 이제, 중등 같은 경우는 어- 이게 좀 넓은 영역에서 애들이 와요. 그래서 강남3구가 있다고 치면, 이런 인근 뿐아니라 분당에서도 그렇고, 뭐 평촌. 수지. 아니면은 저쪽 상계동. 이런 쪽들도 오구요. 상계동에서도 오는 이유가 그쪽에도- 그런 서비스를 받을 수 있는 학원들이 있지만은! 그래도 완전히, 전문적으로 조각이 나서 수업을 들을 수

있는, 예를 들면 상계동이나 중계동이나, 평촌이나 이런 분당이나 이런 정도는 옵션이 많지가 않은거죠. 그러니까 아주 섹션으로 나뉜 강의들을 자기가 입맛에 따라 고를 수 있는 것보다는 그냥 어떤 종합적인 학원의 틀 속에서 학교처럼 굴러가는 구도가 많구요. 대치동같은 경우는 물론 그런 종합반의 기초도 있지만, 모든 영역이 나뉘져 있잖아요. 뭐, 수학같은 경우도, 정수, 배수, 기하 이런식으로 각각 잘하는 선생님들하고 포지션을 가지고 있는 선생님들 다 학원이 따로 있기 때문에 그렇게도 들을 수 있는거죠.

출처: 40대 남, 학원 강사

- 네트워크의 구성(상담실장 사례)

원래는 학원에서 제가 소속되어서 해주는게 좋을 거 같아서 그렇게 한번 시도를 해보았는데 목동은 저랑 잘 안맞는 거 같아요. 그래서 제가 안하겠다고. 원래는 목동에서 며칠 하고 대치동에서 며칠 하고 이런 식으로 했었는데 안하겠다고 얘기 했어요. 안하겠다고 얘기 하고 그 어머니는 거기 있는 소장을 믿지를 못하겠다. 차라리 나한테 주겠다 해서 저는 뭐 안줘도 상관 없는데 이제 제가 말씀드리는 것처럼 하다보면 성적이 나잖아요. 그럼 학부모들이 작년엔 내가 소장님한테 할 걸. 다른 애가 붙었다 이거죠. 나는 그 삼사십만원 아끼려다가 내 애가 떨어졌다. 그래서 재수를 하게 되었다 이런 거죠. 그래서 그냥 개인적으로 하시는 분들도 계세요. 근데 개인적으로 할 때 제가 한 명을 위해서 나오지는 않아요. 그래서 몇 명이 묶어져야 제가 그냥 하거든요. 그렇게 하는데 그 분이 또 이제 자기가 상담을 해줄 수도 없잖아요. 그러니까 저한테, 다시 또 예를 들면 7월부터 9월 사이에, 그래봐야 한 한달 정도 제가 해줘도 될 거예요. 그래서 한 달이라는 말 자체가 네 번? 그러니까 일주일에 한 번씩 한달만 해주면 여기는 네 번 보통 그거 밖에 안해요. 더 많이 하지 않아요. 근데 이제 실제로 제가 돈을 버는 거는 컨설팅만으로 돈을 버는 거는 아니예요. 컨설팅을 하게 되면 자소서를 써야 하기 때문에 자소서도 저희가 연결하고 면접도 하고.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

- 네트워크의 작동

저희는 안했습니다. 학생들이 이제 지방에서 대거 올라와서 아예 일 예로, 한 고등학교 같은 경우는 부산이면 서울로 전원 보내가지고, 반을 짜서 수업을 하는거예요. 그러니까 예를 들면, 한국 과학영재학교같은 경우에는 부산영재학교라고 하는 곳은, 학생들이 보통 30명 20명 그룹으로 방학에 올라와서 특정 수업을 거의 하루에 개네들도 아홉시간 내지 열두시간 씩 수업을 합니다. 일주일 내내 그렇게 해서, 서너개의 과목을 나누어서 그렇게 한달 정도 두달 정도 강의를 하고 내려갑니다. 일반고도 마찬가지로 그런 학교들이 좀 있죠.

문: 그거는 학교 차원에서의... 공식적인 활동은 아니겠지만...

답: 학교에서는 비공식으로 하지만은 학교에서, 어머니회, 학부모회를 통해가지고 다 조직을 만들어서. 자체 내에서 해결할 수 없는 심층면접이나 논술, 이런 것들을 서울

로 와서 수업을 듣게끔 다 배려를 해주죠.

문: 아, 배려라는게 맞겠네요.

답: 학교에선 배려죠. 그러니까 학부모들이 요구를 해서 그렇게 했다, 라고 형식을 취하는거죠. 지금 저도 또한 마찬가지로 모 학교들을, 모 학교,대구의 경신고등학교나, ?? 고등학교, 아주 유명한 고등학교 들이죠. 이쪽에서 논술, 그다음에 수능, 그다음에 심층 면접을 학교에 가서 강의를 합니다. 그러니까 학교에서 요구를, 학교에서 요구한건 아니죠 형식은. 어머니들이 요구를 해서, 학교에서 강의실을 빌려주고, 돈을 학부모들로부터 받아가지고 전달해주는 역할만 하는거죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 입시정보의 확보와 축적

대학의 입학사정관들이 학원가에 나와서 대부분 [00:32:40-00:32:44 엔진소음] 그래서 내부 학생들을 큰 학원들에서는, 내부 학생들의 학부모한테 공지를 해서, 입학사정관이 직접 와서 설명회를 합니다! 우리는 이리이러한 학생들을 요구하고, 학생부는 어디까지 보고, 비교과는 어디까지 보고. 엄마들은 뭘 준비해야 된다, 1학년때부터. 이런 팁을 사실상은 공개를 하는 것이죠. 그런 설명회에서 정보들이 사실 조금씩 나오는 것이고요. 각 대학 입학사정관들이 대부분들이 학부모들이 많죠, 이쪽엔. 저도 제가 원장을 할 때 제가 가르친 학생의 학부모가 서울대 입학사정관이 계셨고, 입학처에서 담당하시는 교수님이 있어서 항상 팁을 줍니다. 이런이런 학생들 원장님이 운영할 때 참고해라. 그래서 대외비 같은 것을 사실상 보여주는. 그런 정보를 사실상은 대외비 자체를 문건을 묶어낼 수는 없지만, 암기를 하고. 그거를 강연회에서 부드럽게 해석을 해서. 공개를 하는 거죠. 이런 것들이 사실상 굉장히 많습니다. 보통 대치동에서 강의를, 공부를 하는 학생들의 부모들은 우리나라에서 뭐 영향력있는 사람들이 많기 때문에. 어머니들이나 대부분 어머님들이- 당신 자체분은 과외를 해달라, 하는 조건에서 그런 걸 제공해주는 경우가 많죠. 우리 애를 이렇게 부탁을 하는데, 원장님이 좀 해주면 이런 팁을 좀 드린다. 사실상 거래죠, 일종의.

문: 그게 비공식적이어서 거래라고 볼 수있긴 한데... 어쨌거나 이걸 조금 공식적인 언어로 바꾸면, 좋은 학생들을 대학에선 뽑으려고 하고, 좋은 학생들이라는 정의를 어떤 식으로 하느냐 하는 정보가 공식적으로 하자면 대학별로 오픈해서 하는 입학설명회가 일차로 있는건데, 그것을 대비하는 대치동학원에서는 방향을 빨리 잡아야하고, 실질적인 도움이 되어야 하니까 그런 정보를 필요로 하고. 그런 링크들이 여러가지 경우가 생긴다, 이렇게 말씀을 드리면 될까요.

답: 그러니까, 끊임없이 변하는 것 자체가, 사실 입시가 바뀐다고 하는 것 자체가 입시 요강에서 대학에서 발표하는 입시 요강 자체가 거의 형식에 지나지 않고, 구체적인 내용들을 전혀 밝히질 않지 않습니까. 학생부가 몇 퍼센트 반영된다고 되어있지, 학생부에서 무엇을 보겠다라고 하는 것은 없기 때문에. 그런 팁들은 실질적으로 대외비죠. 예를 들면, 예전에는 올림피아드를 가지고 있으면 서울대학교에는 비교과, 학생부 점수를 20% 반영하고, 비교과가 20%, 교과가 80% 반영을 합니다. 그다음에 이제, 어- 만약에 학생부가 50% 반영되고, 만약에 논술이나 면접이 50% 반영된다고 했을 때 100점 만점으로 환산을 해서 봤을 때, 점수화가 됐었습니다. 그러면 올림피아드같은 경우는 100점 만점으로 따진다면 그 당시에는 금상, 은상, 동상ㅇ 이렇게 있었는데. 금상 같은 경우는 보통 80점. 그 다음에 학교 교내 활동 같은 경우는 5점 10점 썩 줘서, 100점을 만들어서, 서울대는 몇 점 정도 이상 되어야지 합격선이 다-안정적이다-불안정하다. 만약에 부족하다고 하면 다른 것들을 통해가지고 점수를 만들어서 준비를 시키는거죠, 1학년 2학년. 하다못해 3학년 1학기까지. 그렇게 해서 그런 정보들이 다른 데서는 사실 안주죠. 자기 학원에 있는 학생들, 그리고 설명회 오신 분들에 대해서만 다도 아니고, 조금씩 조금씩 정보를 흘려주죠.

문: 그런 링크들이, 정보들을 학원에서 강의하시는 분들이나 원장 선생님들이 그런 개인적인 네트워크 자산들이 있을 것 같아요. 그런데 그런 자산들이 보면, 같은 업종? 같은 과목에 있는 다른 선생님들하고 경쟁 관계인지? 아니면 공유를 하는 부분인지.

답: 절대로 공유는 하지 않죠. 설명회를 통해 받은 정보를 서로한테 조금씩 얻어서 종합해서, 자기 나름대로의 자료를 만드는데요. 절대 공유하진 않죠. 그게 학원이 가지고 있는 어떤 노하우나, 그 사람들이 많이 가지고 있는 자료 싸움이라고 이야기 하는거죠.

- 강사, 상담실장의 경력 사이클

문: 그 강사분들은 예를 들어서 내가 대치동에 있는 학원 강사다라고 하면, 보통 모두가 다 그럴 순 없겠지만 대충 많은 경우가 한 20대 때 와가지고 어떤 계기로 와서 한 40대 말까지? 중반?

답: 40대 중후반까지는 하죠. 보통은 40대 중반까지 하시는 분들이 많고.

문: 라이프 사이클이 그렇게 되는 거죠.

답: 그렇죠, 그렇죠. 그런데 20대 와서 깨지는 강사들이 더 많으니까. 없어지는 강사들이 더 많은 거죠.

문: 그러면 경험 상으로 보시기에 40대 강사, 30대 강사-

답: 성공한 강사를 제가 이렇게 보고 있으면 30대 중 이후에 성공해서 지금 대강사로 불리는 분들이 30대 뭐 초도 있긴 하지만 중부터 40대까지가 가장 많아요. 성공한 강사를 제가 비교하면. 물론 40대 중, 후가 지나잖아요. 그럼 약간 지기 시작하는 경우가 많죠. 저도, 제가 나이가 50이잖아요. 그래서 나도 아, 이제 젊은 사람한테 밀릴 수 있겠구나 하는 생각을 매년 하죠. 물론 제가 하는 일이 강사하고는 좀 틀리지만 노하우가 있어서-

문: 오히려 경력이 있으면 있을 수록 더-

답: 근데 이제 핫한 사람이 떠오. 설명회에서 핫한 사람이 생겨요. 그럼 엄마들한테 인기 강사처럼 소장도 마찬가지로이긴 한데 뭐 제가 아까 말씀드렸잖아요. 저는 제가 잘하는걸 해요. 그 분들은 설명회를 하고 컨설팅을 하는게 주 업무라면 저는 컨설팅은 하고 설명회는 안하고 그냥 컨설팅을 하고 다른 걸 해주는 거죠. 그러니까 입시 끝까지 해주는 경우가 더 많아요. 면접을 해서 합격까지 하게 만드는게 제- 말하자면 잘하는 부분이라고 생각하는 거죠. 다만 면접이라는게 대치동은 사실 의대 가는 애들이 한 군데만 붙지 않아요. 보통 수능이 끝나면 한가하잖아요. 만약에 의대 같거나 그러면 두 세 군데 붙어요. 그 다음에 인제 인기 있는 학원. 그러니까 내가 의대를 가려면 이 학원을 꼭 들어가야돼 하는 학원을 끼고 다른걸 들어요. 엄마들이 좀- 그러니까 아까 말씀드린 것처럼 나를 소개하는 엄마들도 있지만 안하는 엄마가 있잖아요. 나만 해야지. 이런 경우가 있으니까 그룹으로 하기도 하고 일대일로도 하기도 하고 이런 식으로 많이 하거든요. 그러니까 뭐- 저는 뭐 제가 말씀드린 것처럼 이름을 그렇게 날리고 싶은 사람이 아니라고 제가 말씀드렸죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

감독기관인 교육청과의 관계: 강남교육연합회

답: 접하는 건 아닌데 이제 그 거 중에 가장 잘 되어 있는 곳이 강남 교육 연합회에요.

문: 교육연합회라는 게 있어요?

답: 연합회라는 게 있어요.

문: 학원들의 연합회인가요?

답: 그렇죠. 제가 아까 대치동 분당이 410원인가 아마 그렇게 이렇게 말씀드렸- 사

실 예전에 제가, 오래되었잖아요 저는. 옛날엔 아마 얼마였는지 정확히 기억은 안나는데 어쨌든 분당이 이백 얼마? 백 얼마부터 시작했을 거예요. 근데 다른 지역은 지금 이백 얼마 밖에 안 될 거예요, 아마. 그럼에도 불구하고 대치동이 지금 사백 얼마라는 건 그 강남연합회에서 올린 거예요.

문: 아 그게 교육청하고-

답: 경쟁을 했어요.

문: 연합회하고의 힘겨루기 싸움이구나~

답: 법적으로- 네, 네. 사실 대치동의 임대료가 다른 지역하고 엄청 차이나요. 그러면 실제로 원장이 학원을 운영하면서 벌 수 있는 돈이 15% 이상 남지 않아요. 15%도 굉장히 많~이 남는 거예요. 운영하는 데 돈이 엄청 많이 들죠. 그러니까 그걸 가지고 싸웠어요. 법적으로. 그래서 단가를 올린 거예요. 벌써 오래된 얘기죠.

문: 연합회라고 하면 그러면 강남구 내에서 학원을 개설하게 되면 강제-

답: 강제는 아니고

문: 자발적으로?

답: 자발적으로 신고하고 그 연합회에다 돈을 내요. 지금은 꽤 비싸다고 저는 들었거든요. 저도 예전에 등록한 적이 있어서 그 회장님이 계속 문자가 와요. 저는 학원인은 아니잖아요, 제가. 그럼에도 불구하고 계속. 그래서 강남연합회에서 교육청하고 교류를 계속 해요. 그래서 지금은 예를 들어 단속을 많이 한다. 확~ 다 돌아가면서 문자를 주시지.

문: 교육청하고 학원이 일대일 관계, 중간에 연합회가 끼는 건가요?

답: 네. 연합회에서 하는 일이 있어요. 여러가지 일을 하죠.

문: 그럼 대체로 가입을 하나요?

답: 거의 대체로 가입을 하는게 좋죠. 아주 영세한데 빼고는 거의 대체로 가입하죠. 근데 제가 봤을때 강남의 학원이 몇년 전에 들은 얘기였는데 그 때도 칠천 개가 있었어요.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별 인터뷰

엠솔 의대관 여름방학특강 프로그램

기간 : 7월 24일(월) ~ 8월 15일(화) 1시~4시 주2회, 총 7회 / 주3회, 총 10회

2018 새과경 수학(상)실력정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
화요일 1~4시 (7/25~8/15)
- 교 재 : 2018새과경 수학(상) 실력정식
- 회 수 : 각반 총 10 회

2018 새과경 수학 I 기본정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
- 교 재 : 자체 교재
- 함 고 : 정수론, 기수론, 집합론, 함수
- 회 수 : 총 10 회

2018 새과경 미적분 기본정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
- 교 재 : 자체 교재
- 회 수 : 총 10 회
- 함 고 : 한 미적분(미적분)
- 주강사 : 미적분(이원호)

원리정 미적분 I 문제 풀이

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
화요일 1~4시 (7/25~8/15)
- 교 재 : EBS 올림포스 미적분 I
- 회 수 : 각반 총 7 회
- 강사 : 수강자

올림피아드처럼 풀 수학(중급)상

- 일 정 : 화요일 1~4시 (7/25~8/15)
- 교 재 : 자체 교재
- 회 수 : 총 7 회

2018 새과경 수학(하)실력정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
화요일 1~4시 (7/25~8/15)
- 교 재 : 2018새과경 수학(하) 실력정식
- 회 수 : 각반 총 10 회

2018 새과경 수학 II 기본정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
- 교 재 : 자체 교재
- 함 고 : 한 미적분(미적분)
- 회 수 : 총 10 회

2018 새과경 확률과 통계 기본정식

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
화요일 1~4시 (7/25~8/15)
- 교 재 : 자체 교재(한 기본정식 포함)
- 회 수 : 각반 총 7 회

2018 새과경 기하와 벡터

- 일 정 : 월요일 1~4시 (7/24~8/14)
- 교 재 : 자체 교재(한 미적분용 책권)
- 회 수 : 총 10 회

이 수업을 통해 학생들은 수학에 대한 흥미와 자신감을 높일 수 있으며, 수학적 사고력을 기를 수 있습니다.
 ● 수강료 : 수업 시작 전까지 10회 300,000원



엠솔의대관 ☎569-7440
 msol569 학원MC 6826

의대관 개강 프로그램

과정명	개강일 및 일정	수업내용	입학시험
미역분2 기본정식	7/7(지월) 월금 5~10시 수요모임 8~10시	미역분2 기본정식 수1 심화(일문)	수1 + 미역분1 미역분2 소문
미역분2 기본정식	7/14(월) / 7/25(화) 월금/화목 5~10시 수요/일모임 모금 6~10시	미역분2 기본정식 수1 심화(일문/일문)	수1 + 미역분1 (2시간 소문)
미역분1 기본정식	7/10(목) / 7/21(금) 월금/화목 5~10시 수요/일모임 모금 6~10시	미역분1 기본정식 수1 심화(EMD포함후수)	수1 + 수2 (7시간 소문)
학동총계 기본정식	7/11(화) 월금 5~10시 일모임 6~10시	학동총계 기본정식 수1 심화(일문)	수1 + 미역분1 (3시간 소문)
수1+수2 실력정식	7/20(목) 월금 5~10시 일모임 6~10시	수1 실력정식 수2 실력정식	수1 + 수2 (3시간 소문)

* 해당시간 따라 일부 소문 볼 수 있으며, 각M은 다양한 후원사로 인해 바뀔 수 있습니다.
(미역분1 209분, 미역분2 209분, 월 2270분, 후원 만가 2114)



엠솔의대관 ☎569-7440
www.mool.co.kr | 팩 569-4886

대형학원 사례: 페르마(FERMAT)

- 대자본의 투자 (주)대교
- 전국적 본사-가맹점
- 공유하는 표준 수업, “시스템형” 사교육
- 내신대비 / 입시대비
- 동영상 강의, 온라인 테스트, 문제은행 DB
- 입시컨설팅의 제공
- 전문교재 개발 출판

대치 본원과 전국적 규모의 본원들을 가진 프랜차이즈 방식의 위계형 네트워크

본원 본원이 모두 사용하는 표준형 교육 프로그램을 개발하고 운영

자본력을 바탕으로 동영상 강의, 문제은행 DB등을 별도로 보유 관리함

대형학원의 장점은 학생 입시지도의 무수히 많은 사례를 통해 입시 대응 전략 수립에 필요한 신뢰있는 데이터를 축적할 수 있으며, 그것을 바탕으로 입시컨설팅을 제공. 학원이 제공하는 지식서비스의 신뢰도와 효용을 높일 수 있음

- 연구소 또는 전략팀

전략팀이나 조금 큰 학원들에서는 그런 것들을 전문적으로 하는 팀이 있습니다. 그런 기획안이나 그런 자료집을 모으고 그걸 수집해서 설명회를 만들고 하는 일만 전문적으로 하는 사람들이 많습니다. 그분들의 자료집이나 설명회를 가서 정보같은 것들을 다시 모으고, 내가 알고 있는 자료하고 엮어서 혼합을 해서. 이런 과정이죠.

문: 그런 역할을 하시는 분들을 뭐라고 칭하나요?

답: 보통 연구소, 에 소장이라고 이야기합니다. 입시연구소를 가지고있는 대형학원들이, 입시연구소소장들이나, 특히 재수종합반 같은 경우에는 아예 그 일만 전문적으로 담당하게 하는 부서가 있습니다. 그 쪽에서는 끊임없이 입시제도가 변화가 되면 거기서 어떤 변화가, 미래에 어떻게 변화할 것이다를 예측하고. 미리 예측을 하죠. 실질적인 것들은 또 단위 학원들에서 우리 실정에 맞게는 뭘하고, 구체적인 프로젝트같은 것들을 프로그램 짜죠. 그걸 이제 상품으로 해서.

문: 그런 면에서 보자면 그런 연구소 기능들은 다른 동네에는 있기가 힘든건가요? 대치동 말고.

답: 거의 대부분 대치동에 위치한다고 보시면 돼요. 다른 곳에도 있기가 있겠지만, 거의 대부분은 대치동에서 생산, 전파된다고 보시면 됩니다. 강남 대성부터해서, 이투스, 메가스터디, 이쪽에서 1차적으로 나온 자료들. 그다음에 각 매머드급 학원에서, 연구소에서

나온 자료들. 이런 자료들을 다 수집해가지고 그것들을 다시 분석하고, 데이터를 다시 새롭게 뽑아보고. 자기네들 학원에서 만들어서 바꾸고. 재탄생을 시키는거죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

서울		경기			인천		
대치	매곡	경기광명	경기경포	경기남양주	인천남동	인천노원	
목동	안포	경기동부	경기부천	경기성남	인천부평	인천서구원당	
방배	서울권역	경기안산	경기안성2	경기현덕	인천송도	인천송림	
서울금천	서울동대문	경기파리	경기파리2	경주경인	인천철리	인천학익	
서울마포	서울서대문	광주광영	광주대진	구리김해			
서울성덕	서울신대면	군포당리	군포산본	기흥구성			
송파		동탄	부천백곡	수원매탄			
		수지	의정부남면	의정부호원			
		영산각재	평산리정	일산화정2호점			
		마주오정	행촌				
강원		충북	충남	대전	세종	대구	경북
강릉교동	경주모성	서천동문	대전노은	세종보림	대구달서	구미오대	
강원원주	경주후덕	충남천안	대전도신	세종중문	달서테크노	구미영동	
강원춘천	충북진천		대전모회	세종중문2	대구병어	구미항곡	
	충북죽주		대전충주		대구천리감삼		
			대전테크노		대구북구		
					대구성서		
					대구월산		
경남	부산	전북	전남	광주	제주		
경남거창	부산계곡	전북익산	순천신대	광주북구	제주노원		
김해윤하	부산다대	전주원신	여주죽강	광주서구			
강해진영	부산동래			광주수원			
영신유곡	부산명지			광주천일			
권주호천	부산반여						
권해자은	부산신원						
정원반천	해운대						
정원북면							
정원삼남							
정효죽동							

그림 139 FERMAT학원의 웹페이지에 소개된 전국적인 가맹점 형태의 분원

2016 입시 캘린더

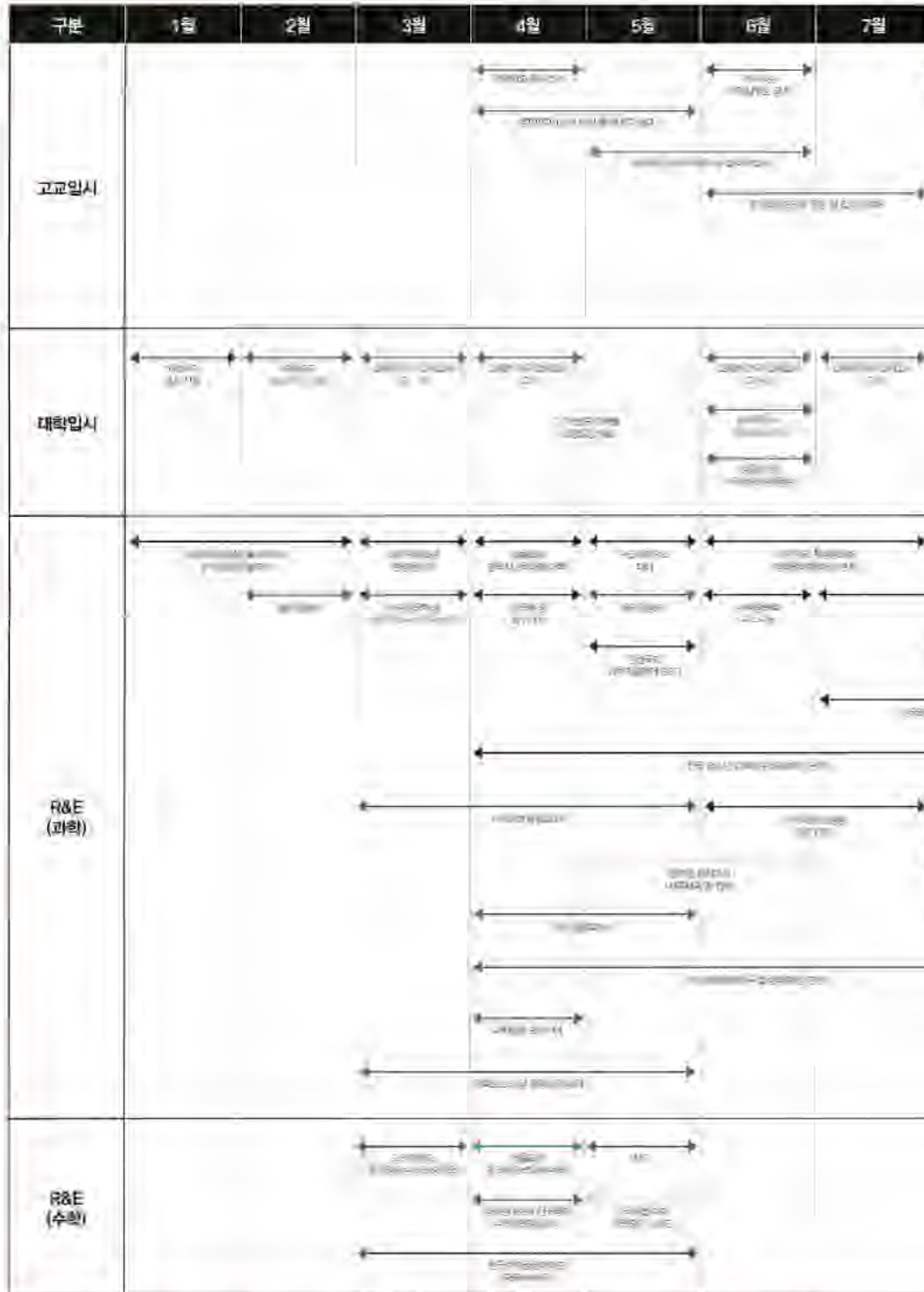
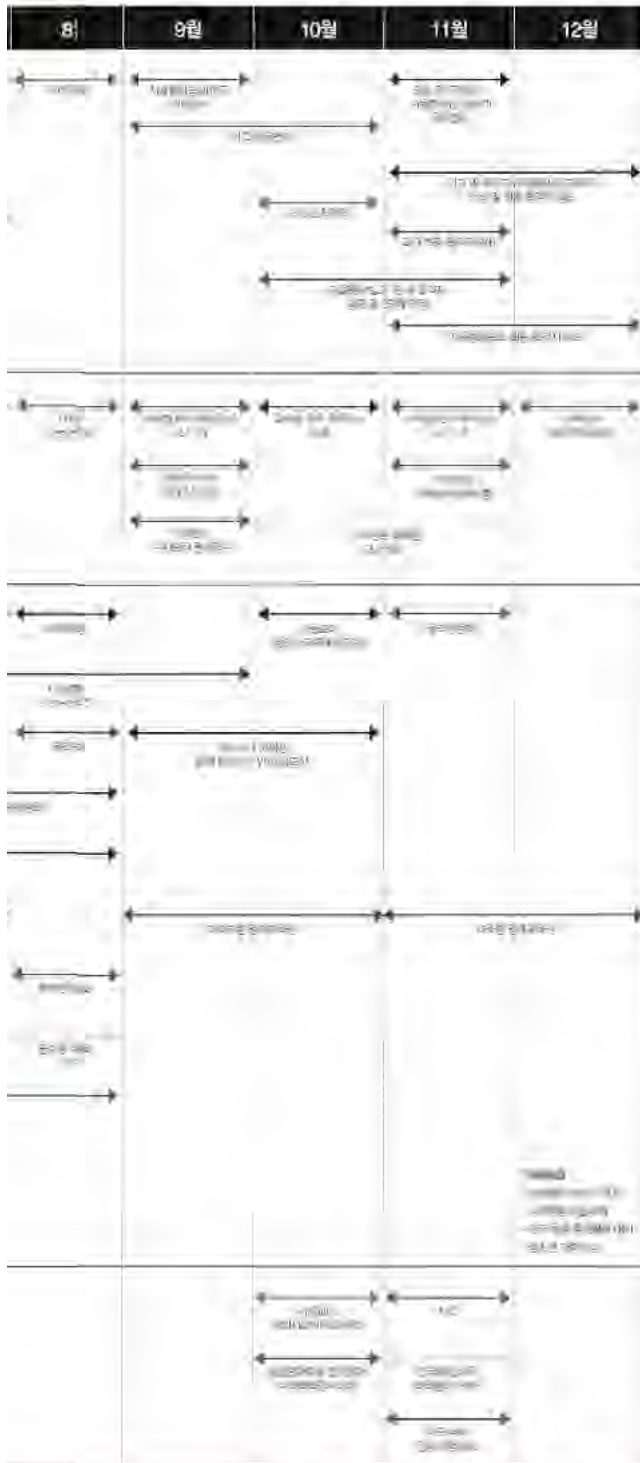


그림 140 사교육 서비스와 관련되는 연중 입시 프로그램들 (출처:와이즈만입시연구소)



스펙대회

[인문사범 캠프]

캠프명	주최
서울대 인문사범 캠프	서울대학교
경희대 인문사범 캠프	경희대학교
한양대 인문사범 캠프	한양대학교
연세대 인문사범 캠프	연세대학교
고려대 인문사범 캠프	고려대학교
한림대 인문사범 캠프	한림대학교
중앙대 인문사범 캠프	중앙대학교
충청대 인문사범 캠프	충청대학교
경북대 인문사범 캠프	경북대학교
경남대 인문사범 캠프	경남대학교
전남대 인문사범 캠프	전남대학교
전북대 인문사범 캠프	전북대학교
전라대 인문사범 캠프	전라대학교
제주대 인문사범 캠프	제주대학교

[자연과학 캠프]

캠프명	주최
서울대 자연과학 캠프	서울대학교
경희대 자연과학 캠프	경희대학교
한양대 자연과학 캠프	한양대학교
연세대 자연과학 캠프	연세대학교
고려대 자연과학 캠프	고려대학교
한림대 자연과학 캠프	한림대학교
중앙대 자연과학 캠프	중앙대학교
충청대 자연과학 캠프	충청대학교
경북대 자연과학 캠프	경북대학교
경남대 자연과학 캠프	경남대학교
전남대 자연과학 캠프	전남대학교
전북대 자연과학 캠프	전북대학교
전라대 자연과학 캠프	전라대학교
제주대 자연과학 캠프	제주대학교

[진로적성학과 검색]

- ① 커리어넷(<http://www.career.go.kr>)
- 직업 특성조사 / 직업 흥미조사 / 직업 적성 검사 등
- ② 고용노동부 워크넷(www.work.go.kr)
- 직업 소개(검색) / 직업 정보 / 직무 설명 등
- ③ 대학알리미(<http://www.academyinfo.go.kr>)
- 대학별 학과 검색 / 학과 차이점 정보 비교검색 등

[대학추천 캠프]

대학	프로그램	대학	프로그램
서울대	서울대 인문사범 캠프	연세대	연세대 인문사범 캠프
경희대	경희대 인문사범 캠프	한양대	한양대 인문사범 캠프
한양대	한양대 인문사범 캠프	고려대	고려대 인문사범 캠프
연세대	연세대 인문사범 캠프	한림대	한림대 인문사범 캠프
고려대	고려대 인문사범 캠프	중앙대	중앙대 인문사범 캠프
한림대	한림대 인문사범 캠프	충청대	충청대 인문사범 캠프
중앙대	중앙대 인문사범 캠프	경북대	경북대 인문사범 캠프
충청대	충청대 인문사범 캠프	경남대	경남대 인문사범 캠프
경북대	경북대 인문사범 캠프	전남대	전남대 인문사범 캠프
경남대	경남대 인문사범 캠프	전북대	전북대 인문사범 캠프
전남대	전남대 인문사범 캠프	전라대	전라대 인문사범 캠프
전북대	전북대 인문사범 캠프	제주대	제주대 인문사범 캠프

- 학원 대형화의 분기점이 된 위성방송과 인터넷 학원 강의



그림 142 동아일보 1997년 8월 25일 '과외방송 EBS 위성시대'

'과외방송 EBS 위성시대' 동아일보 / 1997년 08월 25일 기사(뉴스)

과외방송 EBS 위성시대
 1,2TV 오늘 첫 전파
 베테랑급 강사 99명 포진
 강의도 문답-토론식 진행
 위성안테나 등 장비 80만원
 케이블 48,49서도 시청가능

본보 TV면에 편성표 게재

EBS는 25일 오후 3시 위성2TV 「초등3년 영어」를 시작으로 위성과외방송 시대를 연다.

위성1TV(채널13)는 고교 1,2학년생을 위한 「위성고교강좌」, 「고교필수특강」과 고3, 재수생 대상의 「파이널 위성수능강좌」로 구성된다. 위성2TV(채널 14)는 초등, 중학생을 위해 교과목과 컴퓨터 한자교실 등을 방송한다.

위성방송을 보려면 80만원 정도를 들여 위성안테나와 셋톱박스를 설치해야 한다. 케이블TV(1TV는 채널 58, 2TV는 채널 49)나 중계유선방송(채널 19,20)을 통해 별도 요금을 내지 않고 볼 수 있다.

강사진은 공개오디션을 거쳐 선발된 경력 5년 이상의 교사와 학원강사 등 70명. 여기에 기존의 쟁쟁한 지상파TV 강사 29명이 합류했다. 이만기(인천문일여고·국어), 이재실(서울사대부고·수학), 박완규교사(경기고·물리)등 베테랑급 강사들이 포진했다.

위성과외방송 가운데 돋보이는 프로는 「파이널 위성수능강좌」. 길어야 50분을 넘지 않던 기존의 수능특강과 달리 학원식 집중강의를 본따 75분 동안의 「와이드 강의」로 진행한다. 또 11월의 수능시험에 대비해 모의고사와 실전문제풀이 위주로 진행된다.

강의방식도 교사 1명이 칠판에 적어가며 설명하는 기존의 방식에서 탈피했다. 언어영역의 경우 교사 2명이 문답식으로 진행하며 사회탐구와 과학탐구는 4명의 교사가 동시출현해 각자 담당과목을 설명하고 토론식으로 통합영역 문제를 푸는 등 변화를 시도했다.

프로그램 중간에는 지루함을 덜 수 있도록 「지능기공을 배워봅시다」, 「수학퍼즐게임」 등 3~5분짜리 쉬어가는 코너를 마련했다. 이 코너들은 강의되는 과목과 연결성을 갖는 내용으로 구성됐다. 국어는 신물사설, 드라마, 시 등이 소개되며 수학은 손쉬운 이해를 위해 게임 형식을 도입했다. 영어는 실생활에서 사용되고 있는 영어의 습득을 위해 영문 브랜드나 영어간판 등에 있는 문구를 활용한다.

동아일보는 EBS위성1,2TV의 편성표를 TV프로그램난에 매일 실는다.

• 학원 산업화 관련

메가스터디 연혁

2000년 7월	메가스터디 (주)설립, 온라인 교육사업 진출
2001년 6월	오프라인 학원 개설
2002년 3월	11억원 매출실적 발표
2002년 6월	서울에서 입시설명회 개최 시작
2002년 10월	중등부 자회사 메가주니어(주) 설립
2003년 4월	중등부 자회사 메가주니어(주), 엠베스트교육(주)로 사명 변경
2003년 5월	중등부 사이트 엠베스트 오픈
2003년 8월	상반기 166억원 매출 발표
2004년 2월	동영상 음성 질의응답 서비스 실시
2004년 7월	코스닥 상장

2004년 8월	메가스터디 장학금 행사 시작
2005년 1월	재수시장 진출-재수종합학원 설립
2005년 3월	고시전문사이트 런칭(패스메카)
2005년 7월	회원 100만 돌파
2005년 9월	본사 확장 이전(서초동)
2005년 12월	노량진 직영학원 오픈, 입시시장 공략 본격화
2006년 5월	노량진학원 2관 오픈
2008년 11월	의치의학 전문 브랜드 메가MD, 법학전문대학원 입시 전문 브랜드 메가로스쿨 런칭
2009년 2월	영어학습사이트 메가잉글리시 오픈

- 한겨레 ESC 2009년 4월 30일 제2의 메가스터디는 없었다.

미래탐구 학원같은 경우는, 어...투자자금이 외국계 투자 회사에서 홀딩스 계열을 통해가지고 자본 부분... 수천억이 투입이 되어서, 몇개 학원들을 통합을 시켰죠. 그래서 지금 현재도... 미래탐구 학원 같은 경우는 여러개의 학원을 가지고 있으면서 문어발식으로 계속 확장해나가고 있죠.

문: 그 혹시 말씀하시다가, 불편하신 사항이 있으시면 안 하셔도 되고. 그런데 저는 편하게 말씀하시라고 하고 싶은데요. 그- 저희가 내부적으로 이걸 데이터화하는 과정에서 ??을 합니다, 실명이 나오더라도 실제 학원 이름이 나오더라도. 그렇게 크게 염려 안하셔도 됩니다.

답: 네. 대표적으로 미래탐구 학원은 그... 그리고 비전 21, 시대인재, 이강학원.. 이런 학원들은 거대 자본이 들어가있고요.

문: 그럼 홀딩스라고 하는 일종의 투자전문 회사들이 자금을...

답: 개인 자본이 들어오는 경우도 있고... 네트워크를 통해서 들어오느니 자금도 있고. 그리고 CMS 같은 학원의 경우는 워낙 자본금 자체가 많이 비축되어 있는 학원이다 보니까 계속해서 관을 늘려가는 케이스라고 볼 수 있죠.

대자본이 들어오는 것들도 대부분 학부형들이 대부분 원장을, 상담실장을 했던 원장들이 대부분 다- 대자본의 밑에 있는 원장급으로 가 있습니다. 미탐에 있는 원장들은 전부다 상담실장 출신들이에요.

문: 아, 미래탐구가요?

답: 예

문: 이게 비교적 최근의 현상인가요?

답: 예전부터 한, 20년 전부터. 대치동에서 이 붐이 계속 일었습니다. 그러니까 20년제가 있을때부터 해서, 원장들이 대부분 상담실장 출신들의 원장들이 대부분 학원을 다 만들고, 강사들을 해서. 사실은 실장을 하면서 돈 1,2억 정도를 투자해서 학원을 만들고. 강사들만 좋은 사람 구해서 몇십억, 몇백억짜리 학원으로 만들고.

문: 그러면 또 투자를 받고-

답: 투자를 또 받기도 하고, 그러다 팔고 자기는

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰



소규모 독립학원(보습학원) 사례: 이룸(ERUM)학원

- 원장, 상담실 직원, 행정 직원, 교과목 강사

원장이 있고, 그 다음에 상담실 직원들이 있고, 그 다음에 음- 교과목 선생님들로 구성되어 있습니다.

지금 현재 지금 제가 직접적으로 운영을 하진 않습니다. 간접적으로 운영을 하고 있고. 여러개 학원을, 강의를, 이제 외부 출강을 하면서 그- 개인적으로는 소속을 여기에서 담고 있고. 운영과 관리를 조금 병행하고 있는 상태입니다.

그러니까 아주 단순하게 오너식으로 이 학원을 운영하신다기 보다는 요즘에는 그런 스타일이 아니고, 네트워크 형태로 여러 분들과 같이 하시는 거군요.

그렇죠. 현재, 작년까지만 해도 저 개인적으로 다른 큰 학원을 운영을 하다가, 5,6년 정도 운영을 하다가 그것도 이제 대기업 회사 학원이었죠. 운영을 하다가. 제가 사표를 쓰고 나와서 자유롭게, 프리랜서로 하면서, 이제 운영을 이렇게 도와주면서. 강의 위주로 많이 하고 있는 상태입니다.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 전문적인 강의 능력의 확보
- 입시과정에 대한 정보의 축적, 분석, 예측
- 학부모, 학교, 독립상담실장, 독립강사 등과의 네트워크
- 교과목은 전문 분야 / 입시 일정 / 교육 과정에 따라 편성
- 사진) 한성과학고 “심화생물” 수업
 - 1학년 10인의 학생, 금요일 심야수업
 - ‘유전자 염기배열의 진사와 단백질 형성 과정’
 - 동영상 녹화 파일, 시험문제 인쇄물 제공
- 학생들의 하루활동 인터뷰

2000년 넘어오면서, 특히 2010년을 넘어오면서는, 학원이 이제 대규모화. 그러니까 이제- 대기업화가 된거죠. (중략) 대형, 대기업 자본이 들어오고, 학원의 통폐합이 많이 됐습니다. 그래서 거대 금융같은 학원부터 해가지고, 군소, 작은- ... 교습 학원까지 다 되어 있는데. 예전에는 학원의 숫자로 본다면 훨씬 더 많았었지만 지금은 이제 다- 큰 대규모 학원들의 이름 하에서 다 잠식을 당했기 때문에. 학원의 수는 아마 조금 더 줄어들지 않았나. 그래서 전문화된 학원들이 많이 좀, 큰 대형, 매머드급 학원들이 많이 늘어나면서 소규모 학원들이 많이 잠식을 당하고, 이제 버티지 못하는. 전문성을, 아예 전

문성을 띠지 못하는 학원들은 대부분 흡수통합이 많이 되거나, 사라져갔죠. 일단은 학원이 살아남기 위해서는 강의도, 강사 입장에서는, 강의만 하면 되지만은 학원을 운영하는 입장에서는 실질적으로 경영이기 때문에, 학원 자체가 살아남아야 하기 때문에 일단은 경영적인 측면을 많이 고려하지 않을 수가 없죠. 수익 구조가 나야 하는 형태니까. 오랫동안 남기 위해서는, 적자가 나면 운영이 안되기 때문에. 흑자 구조의 학원들을 만들고, 안정적으로 그 학원을 유지하기 위해서는 매우, 많은 고민과 갈등을 많이 겪죠. 학원 자체는 더 이상 뭐랄까, 강사와 학생, 학부모, 사람을 상대하는 일이기 때문에 상당히 스트레스를 많이 받죠. 그러다보니까 아무래도 사람, 선생님들에 대한 이직률이 매우 높고 하다보니까 한 학원이 소규모로서 오래가는 것은 상당히 힘들다고 봅니다.

CMS 같은 경우, 그 다음에 미래탐구, 오래된 학원들이고. 엠솔 학원이나. 이런 학원들은 어- 예전부터 있던 학원들이죠. 그 다음에 강사들 자체가 바뀌기 때문에 실질적으로 예전부터 지금까지 개인이 하는 학원들이 오래 남는 경우는 그렇게 많지않습니다. 그러니까 강의를 하면서 운영을 하는 학원의 경우는 금방금방 바뀌는 경우가 많죠. 그렇지 않고 계속해서 보통 학원을 운영하는 분들이 학부모들이 자금을 대서 들어오는 학원 같은 경우에는 오래 남아있는 학원들이 경원학원 같은 경우. 그런 것들이 좀 남아있다고 볼 수 있습니다.

대찬이 만들어진지는, 최근 한7년 전에 만들어졌고요. 대찬은, 현재, 이제- 음- 원장님께서 처음 학원을 만들어서, 확장을 해서 운영을 하시다가 올해, 다른 학원으로, 다른 학원에- 분리-된게 아니고 매각을 했습니다. 그래서 대찬학원이라고 하는 것은 운영 주체가 바뀌어져 있는 형태죠. 대찬은 지난 달에 매각이 됐습니다.

끊임없이 먹고 먹히는 관계가 계속해서 반복적으로 일어납니다. 대치동 학원은 사실상은 네거티브-적으로 공격적 마케팅을 하는 곳이 대치동입니다. 그러니까 누구네 학원이 잘 한다가 아니라, 저 학원이 못한다는 것을 부각시켜서, [00:12:38-00:12:43 엔진소리] 학원을 방해하는 이런 네거티브 방식으로 학원을 운영하는 곳이 많습니다.

문: 아, 스트레스가 너무 많을 것 같은데요.

답: 스트레스가 정말 많죠. 대치동에서 그래서 오랫동안 학원을 운영한다는 것 자체가 저로서는 굉장히 힘든 장소죠. 약육강식이 가장 치열한 곳이라고 보시면 될 것 같아요.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 학원 설립의 행위자

이 학원들에서 가장 중요한 역할을 하는 것이 실질적으로는 강사분하고 이 상담실장이 거의 대부분. 핵심으로 작용하고. 이 상담실장들이 보통은 4, 5년 정도 운영하다보면 다시 학원 소유를 대부분 만듭니다. 대치동의 대부분의 매머드급 학원들은 상담실장 출신의 원장들이 거의 대부분을, 거의 70%이상이 상담실장 출신의 원장님들입니다.

문: 그분들이 그러면, 자본 동원능력이 된다는?

답: 그렇죠. 그분들이 자본을 대고, 강사들이 그 밑으로 이 실장들이 일을 하면서 강사들하고 네트워크를 형성해서 자기가 그 동안 4,5년 동안 서포트를 했던 선생님들을 데

리고 학원을 차리는거죠. 현재의 구조는 대치동 구조는 거의, 7,80%가 그런 구조로 되어있습니다.

문: 아까 그 대 자본이 들어오는 것은-

답: 대자본이 들어오는 것들도 대부분 학부형들이 대부분 원장을, 상담실장을 했던 원장들이 대부분 다- 대자본의 밑에 있는 원장급으로 가 있습니다. 미탐에 있는 원장들은 전부다 상담실장 출신들이예요.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰



그림 145 보습학원에서의 소규모 강의 (2017년 10월 대치동 역삼로 78길. 심한별, 한윤애 촬영)

독립학원의 시스템화의 난점

매~년 바뀌어요. 대통령이 안 바뀌어도 입시는 매년 바뀌거든요. 저도 매년 공부하면서 왜이렇게 자주 바뀌는거야~ 그러는데 근데 이제 어떤 식으로 보면 사실은 잘하는 애가 잘 가는 거예요, 그냥. 그냥 물은 똑같은데 약간 변화하면서 운 좋게 가는 애들이 생기면서, 우리가 전략적으로- 학종이 늘어나면 저같은 사람이 더 많아질 거 같아요. 그래서 이제 상담을 하는 거는 입시를 입시를 알아야 되니까 학부모, 아까 말한 돼지엄미들이 필요해. 근데 류현명 원장님 같은 경우는 그런 식은 아니니까요. 시스템 학원이잖아요.

그런데 대치동은 그렇게 할 수가 없어요. 그러면 그 학원이 낙오가 되기 때문에 대치동에 있는 학원들의 실장님들은 다 학부모예요. 학부모. 학부모가 실장이예요. 근데 이제 어쨌든 행정업무는 다른 사람을 두고 겸해서 지금 이렇게 돌아가고 있고. 제가 어떨 때는, 저 할 때는 되게 체계적으로 만들- 물론 주먹구구가 많았어요, 그때도. 근데 체계적으로 딱 만들어서 했다고 보여주는데 지금 아직까지도 제가 학원가면 다 주먹구구식이야. 강의자료가 만들어졌다 없어졌다 이렇게 되니까. 이게 굉장히 주먹구구가 많아요.

문: 되게 의외네요. (웃음)

답: 아주 그게 굉장히 복잡하더라구요. 그니까 재종반은 한 번 모집해서 그냥 일년이 가면 참 좋을텐데 이게 재학생은 그럴 수도 없어요. 문: 어떻게 보면 참 큰 시장인데 개별 학원으로 보면 아주 불안정한- 답: 어우, 영세하죠. K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

상담실장

- 역할

상담실장-분들이 원장으로 전환되기 쉬운 이유는 이분들의 수명이 길어서인가요?

답: 그렇죠, 수명도 길고. 이 사람들은 상담을 하면서, 4,5년 동안 상담을 하면서 강사들을 무지 많이 만나고, 그 사람들하고 접촉을 하고, 강의가 어떻다하는 것을 교류를 했기 때문에, 그 실장들은 모든 강사들하고 다 친해야하죠. 그러니까 네트워크를 가지고 있는 것이죠. 그러니까 자기가, 선생님들도 이 실장이 내 강의를 잘 해준다 하면 그 실장이 원장을 했을 때는 가서 수업을 해주죠. 몇 타임을 해달라, 그러면 가서 시간을 정하고.

문: 보통 상담실장이라고 하면, 명칭을 그렇게 붙이면, 보통 학부모 상담인거죠?

답: 그렇죠, 학부모- 상담을 대부분 맡고 있죠.

문: 그런데 실질적으로 학원에서 강의 계획을 하시는, 강의계획역할을 하실 수 있다는 말씀인거죠?

답: 실장님들이 보통은 강-강좌 선생님을 갖다가 케어를 합니다, 모든 실장들이. 한 명이 강좌에 대해서 불만이 있다, 그러면 실장이 선생님한테 가서 전달을 하는거죠. 당신이 이번 이번 이거는 이런 프레임이 들어오니까,어떻게 조절해라. 너무 어렵다고 한다, 너무 쉽다고 한다.

문: 학부모 의사, 피드백을 강사에게-

답: 그렇죠 다 실장들이, 강사에게 피드백을 해줍니다. 학부모들이 와서 선생님한테 대놓고 불만을 이야기할 수 없으니까, 이제 학원에 와서 실장들에게 이야기를 하죠. 왜 이 선생님은 이렇게 진도를 빨리 나가냐! 진도를 좀 천천히 나가줘라. 왜 교재가 엉망이냐. 숙제 검사를 안하냐. 이렇게 다 학원에 와서 이야기하는 것들을 실장님들이 그걸 몸으로 받고, 그걸 전달을 강사에게 해주는거죠.

문: 그 일도 장난이 아니겠는데요(웃음)

답: 그건 4,5년을 견뎌낸 실장이라면 학부모들을 요리를 할 수 있는거죠. 강사도 요리를 할 수 있고.

원장은 상담실장 출신분들이 많으신데, 상담실장 분들은 그 전에는 뭘 하던 분들인거죠?

답: 보통 학생을 고3까지 보낸, 입시를 성공적으로 다 시킨 학부모들이죠. 어머니들. 오직 서울대. 혹은 의대, 를 보낸 학부형들만 씁니다.

문: 거의 명시적인 겁니까?

답: 그렇죠. 거의 뭐, 그렇지 않은 학부형이 있긴 있는데,

문: 기를 못 펴시겠네요.

답: 상담을 제대로 못하시죠. 왜냐하면 고3까지를 입시를 했는데 수학을 뭘 시키고, 온 라인을 뭘 듣고, 이런 노하우를 자기가 겪었던 노하우를, 엄마들한테 살아있는 상태의 지식을 설명을 해줘야하는 것이고, 동감을 이끌어낼 수 있어야 하기 때문에, 실질적으로 서울대나 연고대를 보내지 않고, 의대정도를 보내지 않고서 그 상담이 사실 살아있는 상담이 안나오죠. 엄마들의 마음을 녹일 수가 없죠.

• **상담실장의 경험**

사실 설명회를 나중에 그 후에 몇 년 있다가 하기 시작했는데 아마도 제가 입시를 했을 경우에 우리 이제- 제가 유레카라는 곳에서 일했어요. 유레카는 아시죠. 유레카란 데서 있는데 유레카 전에 제가 인제 정시공부를 하고 수시공부를 해야겠다하고서 있는 차에 유레카에서 제안을 받은 거예요. 그러니까 나와서 했으면 좋겠다. 원래 유레카는 대치동에서 시작한 학원이 아니에요. 송파에서 시작한 학원이었어요. 그러니까 송파에서 운영했던 학원인데 송파는 아시겠지만 시스템으로 움직이는 청산이라는 학원에 있었던, 소속되었던 사람들이 거죠. 그 분들이 대치동으로 들어오면서 대치동에 있는 사람을 뽑고 싶다. 그래서 제가 오게 된 거예요~ 그래서 와서 제가 인제 수시를 몇 십년을 인제- 그러니까 그 때 당시는 눈술이 굉장히 비중이 컸으니까 그럼 수시공부를 하게 된 거고 입시를 그 때 소장이라고 해야 몇 명 손 끝을 때였어요. 그 때 당시 전 소장은 아니었고 그냥 실장, 부원장 그런거였는데 제가 이제 직책 전 필요 없다~ 뭐 그래가지고 전 실장으로 있었거든요. 그러니까 그~ 뭐 이런 거죠. 학원을 운영하는데 몇 명을 이번 방학 때 만들어 달라. 이렇게 하면 제가 이제 만들어주는. 말하자면 그런 대치동을 운영하던 사람이었어요, 저는.

말하자면 지금으로는 컨설팅이 되지만 그 당시에는 컨설팅이라는 게 있지 않았으니까 이제 좀 더 우리 아이를 잘하게 만드는 프로그램을 적절하게 공부를 해서 배치해서 엄마들한테 어필하고 그리고 애들 성적 올려주는. 그런 건데 재종반은 사실 그게 필요 없던 거예요. 학교같은 시스템이니까. 그래서 두가지로 나눈다면 재종반의 어떤 학원 시스템과 단과만의 학원 시스템이 달랐던 거예요. 저는 재종반에서 배운 사람이 아니잖아요. 그 답에 재종반하고 단과같은 데가 급여가 틀렸어요. 그러니까 저는 한 번도 재종반같은 데서 일해본 적이 없죠.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• **상담기능의 분화**

이제 뭐 지금은 제가 돈을 받고 상담을 하지만, 입시 상담을 하지만 그 때 당시에는 제가 돈을 받고 상담을 한 적은 없어요.

문: 그럼요?

답: 우리 학원의 인원을 늘리기 위해서 상담을 공짜로 해줬죠.

문: 월급은?

답: 아, 월급은 받았는데~ 지금은 제가 학부모한테 받고 있잖아요. 입시하면서 일대일 컨설팅으로 받아요.

문: 아 그게 아주 크게 달라지는 건가요?

답: 그러니까 그 때 당시에는 제가 학원에 소속이 되어 있었고 학원의 인원을 늘리기 위해서 어머님들 관리하고 그 다음에 팀도 만들고 이래야 해서 50명 썩 상담자도 만들어 드리고 이런 거였으니까 사실은 영업이라고도 말할 수가 있는게- 그렇다고 제가 강제로 팔고 그런 사람은 아니었기 때문에 어쨌든 입시를 알긴 알았지만 돈을 받고, 뭐 제가 강, 예를 들어 제가 설명회를 하거나 이런 사람은 아니었고 그렇게 저는 큰 거고 대치동에서 말하자면 전 저 혼자 공부해서 큰 거고 지금의 입시소장은 좀 달라요. 이제 그 후에 입시 컨설팅을 필요하다고 하는 학원이 점점 많아지고. 지금은 이제 재종반에서 키운 입시소장들이 있어요. 저같이, 뭐 예를 들면 최 끝에서 배운 사람들이라기 보다는 지금 입시소장은 여자는 거의 없다고 보시면 돼요.

문: 여자가 없다고요?
 답: 없어요.
 문: 왜요?
 답: 지금 메가나 종로학원을 보면 옛날에 개포고에 선생님이었던 학종하셨던 분이 거기 한 분 들어 계신데 저처럼 학원가에서 입시를 하다가, 했던 여자분들이 몇 명 있었는데 지금 다 내려갔어요. 여자 소장이 거의 없다고 보시면 돼요. 대치동에서 본 적이 없어요.
 문: 저는 훨씬 더 많으실 줄 알았어요.
 답: 남자가 많아요. 뭐냐면 공부를 해서 어필하고 설명회를 하니깐 설명회를 하면 학부형을 모을 수 있는 뭐 아무래도 얼굴마담? 뭐 이런 게 되야 되는데 그런 쪽에서도 약하고 저는

• 상담의 연중 리듬

저는 상반기보다는 하반기에 바쁘고 하반기는 7, 8, 9월은 제가 원서 쓰고 자소서 쓰고 뭐 이런 거예요. 그러니까 바쁘는데 9월이 지나면서부터 시작되는게 파이널이 시작돼요. 논술 파이널 면접 파이널이 시작돼요.
 문: 파이널?
 답: 네. 파이널이 되면 그 때만 바쁘죠. 그니까 중간 중간에 바쁠 때가 있고 안 바쁠 때가 있는데 이제 수능이 끝나잖아요. 보통 수능이 끝나자마자 논술이 시작되거나 파이널 되거나 아니면 면접이 시작돼요. 그럴 때 저도 같이 바쁘죠.
 K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• 입시정보의 작성

그럼 정보를 보통 어디에서 주로 얻으세요? 인터넷에서 그냥 요강이-
 답: 저는 학교 별로 다 봐요. 대학교 별로.
 문: 대학교 별로 다~ 입시 요강을 보시는 거예요?
 답: 그럼요. 왜냐하면 데이터는 매년 제가 가지고 있는 거잖아요. 근데 그거를 어디에서 나온걸 가지고 보면 제가 헛갈릴 때가 있어요. 그 사람이 정말 맞는지 제가 약간 의심 병이 있어가지고 저는 자료를 만들어요.
 문: 아, 자체 자료를 만드시는구나~
 답: 예. 물론 그걸로도 부족할 때도 물론 있지만~ 학교를 제가 뭐 몇 십 개 정도는 거의 다 만들고 있고요. 그러니까 그 작업을 6월에 해요. 6월 초에서 중순 사이에 하거든요. 한 2주 정도 해요. 올해도 2주 정도 했어요.
 문: 이미 끝나셨어요?
 답: 끝났죠. 왜냐하면 상담해야 되니까.
 문: 아~ 이제 시즌이 시작되네요?
 답: 그쵸 그쵸.
 문: 7월이니까.
 답: 그럼에도 불구하고 모를 때가 많아요. 내가 항상 공부를 더 해야 되나 항상 저는 그렇게 생각하고 있죠.
 문: 대학 별로 입시 요강을 작성하는 게 대학 내에서 조직이 또 따로 있지 않습니까.
 답: 원래 저는 혼자하기 때문에 그게 되게 힘든 거구요. 원래는 재종반같은 경우는 직원들이 있어서 그거를 다 만들어줘요. 근데 그 책자가 저한테 오기까지가 너무 오래 걸리고 그 다음에 제가 아까 말씀드렸지만 제가 필요한 자료가 안와요. 그래서 그~ 제가 필요한 자료는 제가 만드는 거

죠. 그 다음에 인제 시중에 이렇게 네이버에 떠돌아다니는 거는 제가 다 안 믿는 거지.

문: 그게 일종에 핵심적인 콘텐츠가 되겠네요.

답: 그렇죠. 그러니까 근데 그걸 제가 누구 준다고 해서 그거 가지고 상담할 수 없어요. 무슨 말씀인지 아시죠? 어쨌든 저는 저만의 자료를 만드는 거예요. 그게 없으면- 왜냐면 제가 아무리 머리가 좋아도 그걸 학기 별로 다 외울 수가 없어요~ 그러니까 하다가 저도 봐야되거든요. 근데 인터넷으로 확인하는 경우도 있지만 그게 너무 늦을 때가 있어요. 빨리 빨리.

그러면 주로 입시설명회를, 대학에서 주최하는 입시설명회를 많이 가시는-

답: 제가 못듣죠. 못 들어요. 그러니까 예를 들면 들을 때도 있는데 제가 그럴 때 바빠요. 그리고 설명회를 대치동에 엄청나게 많이하는데 제가 가서 들어보고 싶은데 얼굴이 너무 팔려가지고 갈 수가 없어요. 학부형이 다 알잖아요. 그래서 못 듣는 거죠, 제가. 그냥 우리 실장들이 가서 듣고 녹음해줄 때도 있고요. 자료 보면 제가 대충 알 때도 있고. 뭐~ 그럴 때도 있죠. 근데 무슨 말을 하는지가 되게 중요한게 이 설명회는 제가 말씀드렸지만 학원의 PR같은 거예요. 그러니까 음~ 내 학생한테 맞는 설명회는 아닌 거죠. 그럼에도 불구하고 엄마는 어떤 전형이 나오면 아, 내가 그걸 써야겠다 라고 생각해요. 거기에 쫓히는 거죠, 말하자면. 저한테는 와서 그걸 얘기하거든요. 근데 실제로는 그거가 맞지 않다는 거예요. 왜냐면 내 아이에 맞는 대학을, 성적을 수시로 써야 되는데 그냥 설명회에서 듣는 걸로 내가 써야지. 이걸 아닌 거잖아요. 근데 그렇게 할 때가 있어요. 그게 약간 다른거죠.

이제 붙었잖아요. 붙으면 제가 붙었다고 연락이 오는 애들이 일부 있고 대치동은 안해주는 경우도 있어요. 근데 대찬에서 내가 데이터 받을 때는 그냥 주질 않아요. 물론 어머님들이 저한테 자주 특하는 분들은 합격했어요. 감사합니다. 이렇게 와요. 그러면 제가 100명을 하면 20명 밖에 안와요.

문: 진짜요? 아~

답: 그러면 나머지 데이터를 받을 수가 없잖아요. 그런데 대찬에서 좋은거는 합격이, 그러니까 정시가 끝난 다음에 학원에서 어~ 문화상품권을 주겠다.

문: (웃음)

답: 와라. 그러면 애들이 옵니다. 그리고 데이터를 받습니다. 그래서 그걸 가지고 제가 평가할 때도 있고. 그게 없으면 어쩔 수 없이 제가 붙은 애들 가지고 평가를 하거나. 제가 예를 들면 이 쪽에 만약에 목동에 20명을 했어요. 그러면 한 15명 쯤 합격했어요. 그러면 저는 높은 평가죠. 보통 60% 이상이면 무조건 좋은 평가예요. 그러니까 개인적으로는 저를 다시 돌아보는 시기도 되지만 아, 이런 정도가 확실히 붙는구나. 제가 합불을 데이터로 만드는 거죠.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• 입시 컨설팅에 필요한 작업

지금도, 지금도 데이터를 막 재종반에서 만들고 있지만. 수시 데이터 그게 쉽지 않은게 수시 데이터를 만들기가 되게 힘들어요. 재종반에서 이걸 만들었다? 이걸 안 되는 거죠. 왜냐하면 재수생을 수시로 많이 보내지 않잖아요. 학종은 대부분이 재학생을 보내는 거예요. 이 데이터는 사실은 대치동의 현역- 대치동이 가장 학원가니까 이런 쪽에서 만들어지는 [30:14-30:15]는 맞지 않다.

문: 그 방금 데이터라고 말씀해주신 부분은 이를테면 이렇게 저렇게 해서 애들을 보냈다.

답: 데이터를 우리가 뭐 내신은 몇 점대이고 예를 들어 어떤 비교과를 가지고 있고 이런 식의-

문: 학생들의 특징이 있고 이 학생이 어디 학교의 어느 과를 합격했다.

답: 네, 합불. 그러니까 지금 만든 데이터 중에 일부는 대치동 학원가에서 만든 데이터가 있긴 있어요. 그게 뭐 틀리다는 아니지만 실제로 재종반에서 만든 데이터- 재종반에서 돌리고 있는 데이터들이 있어요. 예를 들어 진학사다. 그럼 진학사에 넣어 보고 수시를 쓰는 거죠~ 써서 봤는데 딱 봤는데 애가 붙는다. 이거는 힘들다는 거예요. 수시에서의 데이터는 쉽지 않아요. 정시 데이터는 재종반 거가 맞지만. 그것도 사실은 재종반, 정시는 어쨌든 재종반에서 만든 것을 쓰고 있어요. 여러가지들. 그치만 그거 다 맞다고 볼 수 없는 거거든요. 그 다음에 상위. 서울대 연대 고대는 개네들이 점수를 안 매겨요. 그 데이터는 경험에 의해서 하는 거예요. 그러니까 입시를 지금 두 분류에서 막 키우고 있고 입시소장이 지금 너무 많아요. 엄~청 많아요. 모든 이름이 계속 나오고 있어요. 근데 저는 제가 말씀드리지만 띄우고 싶지도 않고 저는 조용히 가고 싶은 사람이고 그런데 너무 소장이 많은 거예요. 그러니까는- 물론 뭐 공부를 열심히 해서 계~속 한해 한해 공부를 해서 애들 합불을 내면, 합격을 내면 그 데이터, 자기가 가지고 있는 데이터가 많이 쌓이니까 그게 진짜거죠 사실은. 오래된 사람이 진짜거예요. 다만 이제 제가 공부할 때 유레카에서 대치동만 공부를 했더니 대치동에서의 국한된 게 뭐냐면, 단점이 뭐냐면 상위대학은 괜찮은데 중하위권 대학을 할 수가 없어요. 중하위권이 없어요. 그래서 제가 지역을 조금 바꿔서 관악에서도 하고 부천에서도 하고. 그래서 중하위권을 다시 공부를 하고 다시 전 대치동에 왔어요. 그러니까 대치동도 하고~ 밑에도 하고~ 제가 목동도 하고~ 여러가지들 동시에 지역을 좀 바꿔서 했더니 밑에 대학이 또 괜찮더라고요. 저는 공부하면서 그렇게 했어요. 실제로는. 근데 지금 대치동의 소장님들 중에서 제가 인제 대찬에 있을 때 소장이 한 세 명 쯤 됐었는데 그 설명회 잘하는 선생님이 왔어요. 그 때 제가 유레카에 있었고 초암이라는 학원이 있었어요. 초암 논술학원. 그 당시에 유레카 다음으로 초암이 있었고 그 다음으로 이데아라고 있었거든요. 근데 인제 이 초암에서 있었던 사람이 제 밑에 기수였던거죠. 말하자면 저하고 같이 있었던 원장, 성민경?? 원장이라고 있어서 그 밑에서 아마 일했던 사람인데 나이가 젊어요. 지금 마흔인가 밖에 안 되었으니까. 그 사람이 와서 설명회를 했는데 설명회는 뭐 그 데이터를 받아서 하는 거기 때문에 괜찮은데 수시 상담할 때 제가 아 이 분이 모르는 게 있구나. 물론 저도 아직까지도 모르는 게 많습니다~ 계속 공부를 하고 있어요. 언제까지 공부해야 되는진 모르겠고 이제 그만하고 싶을 때가 너무 많아요. 그리고 저는 원서 쓸 때 스트레스 많이 받는 게 내가 잘 써줬을까~ 그러니까 매일 고민이 돼요. 정시 때도 너~무 고민이 되고 자다가 순간 일어나서 아, 개는 내가 잘 사인해서 줄 걸 그랬나. 왜냐하면 그 때 당시에 쓸 때 생각이 안날 수도 있는 대학이 있을 수도 있어요. 근데 정시하고 데이터 막 보다가 딱 써주고서 집에 와서 자다가 제가 여러명을 썼을 거 아니에요. 근데 유독 어떤 애가 탁 떠오를 때가 있어요. 제가 고민이 되죠. 잘, 다시 써준다 하고 제가 다시 전화해서 말할 순 없거든요. 제가 지금도 저는 항상 다른 경우하고 다른 건 뭐냐면 제가 7월부터 9월 사이에 원서를 써줘요. 한 번만 만나지 않아요. 7월부터 9월 사이에 한 번만 만나는 애들도 있죠. 그니까 9월에 오면 제가 한 번밖에 안 만나죠. 그런데 7월에 와서 썼어요. 내가 자소서 때문에 미리 쓰거든요. 그래서 썼어요. 그러면 제가 9월에 다시 한번 더 전화를 하든지 봐주든지 이려고 있어요. 저도 놓치는 게 분명히 있을 수 있다는

거죠.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• 상담의 구체적 내용

1, 2학년의 경우는 생기부 만드는 것부터 해줘요.

문: 생기부 만드는거요?

답: 왜냐면 3학년의 경우에 점수가 다 나와있는 상태니까 제가 뭔가 추가로 해야할 것이 많지 않아요. 그래서 그 팁을 주긴 하는데 뭐가 필요하다거나. 예를 들어 자소서 쓰는데 뭐가 필요하다 그러면 제가 뭔가 팁을 주거나 3학년 1학기 내신이 어떻다 그러면 팁을 주는데 1, 2학년의 경우는 너무 할 얘기가 많죠.

문: 예를 들자면 제가 1학년짜리 애를 데리고 갔으면-

답: 그니까 1학년이면 제가 어떻게 하냐면 12월이 정시 상담이에요. 1월 초까지. 그러면 1, 2, 3월 4, 5월. 그러니까 5월까지는 1, 2학년을 주로 많이 해요. 중간에 거기 3학년이 끼어 들어오긴 하는데 1, 2학년이 훨씬 더 많은데 왜 그러냐면 생기부에 필요한게 너무 많기 때문이에요. 그래서 상반기에 1, 2학년을 많이 해주면 개네가 하반기에 들어오면 학년이 올라오면서 업그레йд 업그레йд 이렇게 시켜주는 거고 3학년을 주로 하는 건 7월부터 12월까지예요. 근데 그럼에도 불구하고 1, 2학년이 중간에 끼어들어 오는 경우도 있지만 주로 하는 거는 하반기는 3학년. 상반기는 1, 2학년 이렇게 하고 있는데 1, 2학년은, 만약에 예비 고1이 12월에 왔어요. 그러면 보통 12월 정시니까 1월 초 짬에 만나요. 1월 초, 12월 말이나 1월 초 짬에 1, 2학년을 하는데 학교에서 필요한 거. 학교에서 네가 잘 챙겨와야 될 것. 내신서부터 진로서부터 독서, 생활특기사항 이런 거 생기부에 있는 것들을 다 말해줘요. 그러니까 얘가 더 많이 해놓죠. 한 시간 동안 내가 그 얘기를 3학년보다 더 많이 해줘야 되는- 그래서

문: 그 때는 학생 상담을 하시는 거예요?

답: 학부형한테도 하지만 제가 필요하다면 학생을 데려오라고 말하죠.

문: 같이 와서-

답: 왜 그러냐면 학교 생활에서 해야 하는 건 학생이에요. 그러니까 제가 대부분은 어떤 학부모는 제가 그 때 당시에는 1월부터 6월 사이에는 그 말하자면 상담료를 학원에서 이벤트로 해줄 때가 있어요. 제가 보통은 7월부터 9월은 입시상담이니까 수강생과 컨설팅을 맡지만 상반기는 솔직히 제가 왜 해주냐면 대학을 보낼려면 이만큼을 갖춰야 되는데 그걸 준비해오라는 의미에서도 있지만 학원 PR도 있어요. 그니까 저는 관리차원에서 해주고 싶은 거고 학원은 저땀에 돈을 벌어야 되잖아요. 그래서 제가 그렇게 도와주고 있고 그 다음에 애들한테는 제가 필요한 거를 다른 강좌로, 예를 들면 소개를 해주는 거죠. 그래서 뭐 비교과 교과 여러 가지를 소개하는 거예요. 하다보면 여러 가지 질문을 많이 해요. 아주 굉장히 사소한거지만 분야가 굉장히 광범위한 거예요. 내신도 있지만 이런 비교과도 있죠. 독서같은 것도 있죠. 생기부에 들어가는 게 되게 많고, 그 다음에 강좌도 국영수탐이 있잖아요. 그러니까 내가 어떤 걸 들어야 되나 대치동은 어떤 선생님이 좋나 나한테 맞는 수업이 뭐냐. 굉장~장히 많아요. 그런 거를 다 들어주는 거예요.

문: 예를 들어 선생님 계신, 지금 소속이신 대치메카의 강의를 아니고 다른-

답: 강좌도 준비하죠. 왜냐면 내가 아무리, 나는 입시소장이잖아요. 물론 내가 대치메카 소속이니까 대치메카에 돈을 벌어야 된다는 생각을 가지고 있어요. 그래서 제가 월급을 받은 게 있을 거

아니에요. 그거보다 이상을 해줘야 되기 때문에 어느 정도 내가 여기서 강좌를 만들어 줘요. 비교
과나 이런 건 여기서 하라고 제가. 왜냐하면 그것도 제가 엄마한테 여기서 관리를 해주니까 여기
서 하라고 하는데 그렇지 않은 강좌가- 우리 학원에 안맞는 강좌가 있잖아요. 그럼 내가 다른 학
원을 줘야죠. 다른 학원 소개도 다 해줘요.

문: 그러면 이 친구들이 올 때 학원을 통해서 선생님을 소개 받고 오는 건가요?

답: 그런 경우도 있지만 제 이름으로 오는 경우도 있어요.

문: 상위권이 아닌 친구들은 어떤 경우에 어떤 타겟이 되나요?

답: 상위권이 아닌 경우에, 그러니까 만약에 이제 내신이, 내신이 기준이 될 수밖에 없는데 학종
에서의 내신은 실제로 애가 학교가 특목고냐 아니냐, 자사고냐 일반고냐에 따라 약간 틀리긴 한데
내신이 만약에 일반고에서 2점대가 아니라 3점대 이하이다. 이러면 학교 쓸 게 별로 없어져요. 학
떨어지는 거죠. 그러면 일단 학교가 좋죠. 그 범위 내에서 제가 써주는 거예요. 논술만 다 쓰기에
는 또- 요즘 논술로 들어가는 경우가 되게 없어요. 인원도 되게 적고. 그러니까 학종을 안쓸 수는
없고. 그런데 저의 기준은 뭐냐면 정시에서 애가 어디에 갈 수 있는 학교가 있느냐. 그게 기준이
예요. 그 기준에 의거해서 수시를 위아래로 써주는 겁니다.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• 학부모가 상담을 이용하는 방식

근데 항상 어머님들이, 이런 경우에 대치동, 내가 소개해줘야겠다. 이런 부모가 있고 내
가 나만 알아야겠다. 이런 부모도 있어요.

문: 충분히 이해 가네요.

답: 네. 그래서 제가 굉장히 일이 분업된 소장은 아니잖아요. 그치만 대치동의 엄마들,
그러니까 외의 지역의 어머님들은 대치동에 상담하러 가야지. 그러면 이름 있는 사람한
테 가고요. 정말 대치동에 있는 엄마들은요, 꼭 이름 있는 사람들한테 안가요.

답: 무슨 말인지 아시죠~ 너~무 이름이 날리잖아요. 그러면 저 사람한테 가져가지 말아
야지. 내 생기부를 보여주지 말아야겠다. 이거예요. 내 생기부를 공개하지 말아야지.

그것만 가지고 평가하기가 힘들기 때문에 학교에서 뭘 요구하냐면 자소서와 추천서를
요구해요. 대학에서. 그래서 생기부에 있는 것만 가지고 내가, 제가 생기부를 엄청나게
많이 봤을 거 아니에요~ 저는 가지고 있지 않아요. 다 줘버려요.

문: 아~ 그러니까 고등학교 3학년을 졸업하면 자기가 그걸 학교에서 받아가지고 대입
입학하는 대학에 제출하는-

답: 뭐 갖다 줄 필요는 없고 요즘 다 온라인이니까 제가 갖고 다니지 않아.

답: 그러면 다 ok, ok 동의서만 쓰면 다 학교 대학으로 가는 거구요. 제가 상담을 하면
1학년 2학년 걸 다 뽑아 오세요.

답: 뽑아오거나 사진찍어 오거나 다 이렇게 해가지고 와요. 그럼 제가 그걸 보고 챙겨야
할 걸 1, 2, 3, 4, 5번 짝 주는 거예요. 피드백을.

문: 아니 근데 아까 생기부를 공개하지 말아야겠다는 게-

답: 왜냐하면 내 자료를 알려진 소장한테 주면 이름이 나가잖아요.

문: 아, 정보가 샐 거라고 생각하는 거예요?

답: 만약에 내가 의대 갈 거예요. 의대는 뻥해요. 그렇기 때문에 전~국에 있는 1등. 대
치동의 1등은 내신이 좋을 수가 없어요. 그러니까 내 거가 알려지면 어디로든지 새요.

그래서 생기부가 옛날에 설명회를 할 때 생기부를 이름 뿐 거를 막 설명을 했어요. 학원의 소장들이. 저는 설명회 잘 안하기 때문에 공개한 적도 없고 제가 받아도, 한 적도 없지만 지금 받지도 않아요. 왜냐면 그거 받으면 제가 다~ 쓰레기예요 나중에. 이거를 버리려면 다 저기 잘라서 버려야 돼요. 그러니까 저는 그게 되게 귀찮고 대신에 정보를 제가 알아야 되는 이유가 하나 있다면 제가 오늘 왔는데 한 달 있다 와요. 그럼 제가 몰라요. 그럼 그 중에 중요한 것만 제가 제 데이터를 갖고 있긴 해요. 저는 엄마들이 싫어하는 건 다 안해요.

저같이 이렇게 잘해주는 소장이 전 많지 않은 거 같아요. 그러니까 말하자면 제가 피드백을 잘 주는 거죠. 왜냐면 그 장점 중에 하나가 제가 여자이기 때문이에요. 그러니까 남자들은 좀 어렵잖아요. 엄마들이 좋은 점 나쁜 점이 있어요. 좋은 점은 남자니까 어렵죠. 그니까 뭔가 있어보이는 거죠. 그래서 소장이 굉장히 잘할 거 같은. 첫인상. 근데 여자는 약간 무시하는 경우가 있어요. 얘기를 해보아야지만 아, 이렇게 들어오는 경우. 그 다음에 강남에 있는 엄마들은 설명회를 너무 많이 다니다 보니까 입시를 어디서든 조금씩은 알아와가지고 와요, 저한테. 그래서 선불리 자기 애 거를 자기가 입시소장인 양 저한테 먼저 말하는 사람이 있어요.

저보다. 어, 그거 이거 아닌가요라고 말하는 엄마가 있어요. 그럼 저는 다른 데서 알아볼 때도 있어요. 제가 그런 게 예전에는 없었는데 요즘 최근에는 엄마가 너무 자기 아이 과대평가해서 나한테 말할 때 컴플레인이 나올 때가 있잖아요. 다른 데 가서 하세요 이런 경우가 딱 한번 있었어요. 얼마 전에. 저를 안 믿으시는 거잖아요. 다른 데 가서 하시라고. 환불해드리라고 제가 학원에 얘기했어요. 딱 한번. 근데 앞으로는 이제 그렇게 할 생각이예요.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

• 학부모 네트워크로 알려지는 과정

도 틀릴 수 있잖아요. 저는 점쟁이는 아니니까. 그렇다 해도 제가 합격률이 그리 낮지가 않아요. 제가 왜냐하면 대치동에서 한 엄마들 중에서 붙은 애들도 많지만 제가 목동에서 한 엄마들이 있어요. 집이 제가 여기니까 제가 여기 있는 엄마 중에 의대에 보낸 경우가 있어요. 그니까 여기에 양정고라는 학교가 자사고로 바뀌었는데 사실 의대를 한 명도 못 보냈던 건데 제가 보낸 거예요. 그 엄마가 막~ 저를 띄워가지고 목동에 작년엔 막 엄청 자기 아는 엄마들 모아가지고 저한테 상담을 시켰어요. 그래서 제가 작년에 돈 받고 했는데 개네들이 많이 합격한거죠. 그래서 이 어머니는 지금 나를 너무 좋아하는 거예요. 이런 식으로 저는 약간 알음알음해서 조금씩 조금씩하고 있고. 일등하기 싫고 이등하는 게 더 좋아요.

목동의 어머니들 몇 분을 제가 대학을 보냈잖아요. 물론 내가 면접할 때는 대치동에 불러서 했어요. 왜냐면 그 때 딱 고 시기가 짧은 시기밖에 안되어서. 그런데 합격을 다 해준 거예요. 그 중에 떨어진 애도 있어요. 그런데 확실히 목동에들이 수준이 낮더라고요. 그래서 제가 과는 좀 낮춰 써주긴 했는데 그래도 많이 붙은 거예요. 그래서 인제 그 어머니가 작년에 제가 했으니까 작년에 상담을 안 한 어머니들이 있는거야, 그 중에. 그러니까 막 상담을 하라고 했는데-

그 어머니, 의대 간 엄마가 막 소개를 하는 거예요. 그러면 저를 스케줄을 짚 잡아줘요, 본인이. 그러면 제가 하루에 짝 몰아서 하는 거예요, 여기서. 그러면 한 여덟 명 그런 식으로 몰아서 해버

려요. 그리고 그렇게 해서 며칠을 해요. 어차피 그 때 대치동에 4일 정도 나가기 때문에 날짜가 별로 없어요. 그 다음에 저는-

재수생은 제가 6월에 했어요. 하고 어디 여행 갔다 왔잖아요. 근데 재학생은 내신 끝나야, 내신이나와야 제가 컨설팅 하기 좋아요. 그 다음에 제가 자소서를 써야 하잖아요. 그래서 딱 내신 끝나자마자 시간을 잡아봐요.

K상담실장 경력25년 2017년 6월 목동에서 인터뷰

입시제도와 입시정보의 축적: 왜 사교육, 특히 상담실장이 네트워크의 중심이 될 수밖에 없는가

그러니까 제가 보는 견해는 이제 재종반에서 하시는 분들은 디테일한 수시에 대한 정보가 아주 디테일하지 않아요. 솔직히 말하면 그런데 이제 정시나 수시에서의 팩트가 있어요. 그런 것들은 다 말을 해줘요. 그런거는 저는 뭐 괜찮다고 생각하는데 근데 이제 그렇다고 해서 뭐 그 사람들이 못한다 그런 건 아니고. 그 다음에 그 분들이 좋은건 제가 말씀드린 것처럼 자료가 짝 올라와요. 그러니까 사실은 좋은 거죠. 제 입장에서 보면 부러운거죠, 굉장하. 저는 데이터가, 어디서 데이터가 많냐면 엄마들한테 상담하면서 받는게 제 데이터예요. 1년에 제가 만약 천 명을 하면 천 명의 데이터가 제 거라고 생각하면 돼요. 애는, 이 학교는 어떤 데이터를 갖고 있고 어떤 식으로 해야겠다 이게 제 데이터지 뭐 정시, 예를 들어 수능을 어떻게 봐서 어떻게 나오는 거 이런 거는 저도 똑같이 재수종합반에서 나온걸 가지고 제가 공부할 수 밖에 없어요.

문: 그건 통계적인거니까.

답: 그쵸. 그러니까 정시 상담은 솔직히 아무나 할 수 있는 것 중에 하나예요. 왜냐하면 프로그램으로 하는 건데 수시는 좀 다른 거죠.

문: 그 수시의 당락을 결정하는 요인이 이룰테면 교수들이 애들을 뽑으니까-

답: 입사관이, 처음에 입사관이 뽑고 이제 면접은 교수들이 뽑아요. 올해 고대가 조금 다르다고는 하지만 일단 지금까지는 교수가 면접을 했죠. 담당교수가. 전공교수.

문: 그리고 그 애들이 면접, 구술고사 이런 문제들도 교수들이 출제를 하니까-

답: 아니요.

문: 아닌가요?

답: 교수들이 출제하는 경우도 있지만 실제로 이런 거죠. 교수들이 사실은 공부를 그렇게 많이 하지 않잖아요.

문: 그니까요.

답: 그쵸(웃음)

문: 학교에서의, 대학에서의 카운터파트가 어느 조직이에요? 어떤 조직이에요?

답: 그러니까 말하자면 내가 서울대로 생각하면 서울대 입사관이 따로 있어요. 26분인가 이렇게 있거든요. 그런데 면접은 전공교수가 해요~ 두 세 분이 하고 애들 한 명씩 이렇게 하는 건데 실제로 일단 입사관이 뽑아 놓은 걸 가지고 다시 교수가 뽑는 거잖아요. 근데 그 면접의 내용이 여러 가지예요. 그러니까 우리가 생각하는 것처럼 단순한게 아니라 제가 면접을 하는건 아니기 때문에 면접이 예를 들면 의대는 뭐고 공대는 뭐고 예를 들면 자연과학대는 뭐고 다 다르고요. 문과 다르고 이과 다르고 그 다음에 문이과지만 자전이 또 틀리고 경영경제 달라요~ 그러면 교수가 자기 전공교수만이 할 수 있는게 있

잖아요. 그러니까 질문이 다를 수밖에 없죠. 그런데 제시문이 있어요.

문: 제시문~

답: 제시문이 있어요. 그러니까 없는 전형도 있어요. 예를 들면 서울대는 지균이라고 해서

문: 지역균형.

답: 네. 뭐 전교에 1등 2등 뽑는 전형이 있는가 하면 일반전형이라고 해서 말하자면 내신은 좀 나쁘지만 비교과가 있으면서 뛰어난 애들. 그 다음에 정시가 있잖아요. 요 두가지가 수시에요, 서울대는. 두 가지가 수시인데 그냥 지균으로 온 애들 가지고 심층면접을 하지는 않아요. 일반전형 가지고 심층면접. 심층면접. 지균은 일반면접이라고 하는데 일반면접에서 지균은 생기부를 토대로 해요. 그러니까 예를 들면 뭐 생기부 활동에 애가 진짜 했을까? 이런 거예요.

문: 그렇게 해서 찢어보는 거군요.

답: 그렇죠. 독서, 너 읽었나? 예를 들면 이런 거예요. 그 다음에 인성이 괜찮을까? 그 다음에 전공에 대해서 얼마나 알지? 이런거를 질문하는게 대부분이에요~ 근데 심층면접은 아니에요. 심층면접은 내가 제시문, 인문사회예요. 인문사회, 과학 제시문, 논술 제시문 똑같아요. 그거를 나눠주고 30분 동안 본 다음에

문: 본고사구나.

답: 네. 똑같아요. 어떻게 생각하십니까? 얘기하세요. 그 다음에 자소서에서 물어볼 수 있고. 그러니까 질문이 다 다르잖아요. 그 다음에 학과 별로 또 달라요. 이과는 공학계열, 수리에요. 수리논술하고 똑같아요. 그런데 수리논술보다 어렵죠. 심층면접이니까. 이렇게 보고 제시문을 줘요. 45분. 그리고 15분 동안 풀어라. 질문하면 답하는 거예요. 이런 거예요. 그 다음에 의대다. 뭐 그러면 MMI. MMI라고 요즘 아시죠~ 그것도 지균은 MMI가 아니에요. 일반만 MMI 해요.

문: MMI가 뭐-

답: Multi Mini Interview라고 해서 상황제시문. 그러니까 서울대는 5개의 방을 줘요. 5개의 방인데 (웃음) 되게 디테일하죠? 4개가 상황제시문이고 1개가 생기부 면접이에요. 20분 동안. 그러니까 10분, 10분, 10분, 10분, 20분. 60분 동안 면접이에요.

문: 애들의 진을 빼놓겠구나.

답: 그래서 이 10분 동안 상황제시문이 엄청 어려워요. 답이 있는 제시문이 아닌, 답이 없는 제시문. 그러니까 제가 좀 쉬운 제시문으로 얘기하면 내 남자친구가 차를 끌고 나왔는데 엄마 수입차를 끌고 나온 거예요. 같이 끌고 가다가 다른 수입차를 박았어요. 그런데 CCTV가 없는 거예요. 도망가야될지. (웃음) 이런 제시문. 애매한. 가도 되지 않겠냐 이렇게 물어보죠. 그런데 여기에서 우리는 도덕, 윤리, 인성 이런 것들을 보고요. 또 제시문이 여러 가지라 했잖아요. 협동심도 봐요. 예를 들어 우리가 탐구보고서를 세 명이서 했는데 애네 엄마가 아픈거예요. 그래서 못 나왔어요. 그래서 우리 둘이 다 만들어 가지고 학점을, 좋은 학점을, 상을 받은 거죠. 애를 쥐야 되냐고 B가 얘기하는 거예요. 그럴때 내가 어떻게 할거냐. 이런거 물어봐요. 그러니까 제시문이 굉장히 여러가지 협동심도 물어보고 윤리, 도덕도 물어보고 예를 들면 인성도 물어보고 상황 이런 것도 물어봐요. 그래서 방이 4개인데 다 제시문이 틀려요.

문: 그러면 이를테면 방금 예로 들어주신건

답: 나왔던거.

문: 학생들이, 컨설팅을 받는 학생들이 면접장에서 보고 사후보고를 하는 거죠? 데이터로서 소장님께.

답: 어~ 제가 인제 이런 제시문들이 나온다고 말을 해주죠. 물론 상담할때 말을 해준- MMI에서 뭐 나오나 이렇게 물어봐요. 그럼 제가 여러 가지를 얘기해요. 그 중에 쉬운 것만 제가 얘기해요. 왜냐면 너무 어려운 거는 엄마들도 그런걸 물어보나 이렇게 돼요.

K상담실장 2017년 6월 심한별이 인터뷰

대학입시에서의 “파이널” 준비

답: 여러 가지를 얘기 해요. 물론 설명회 할 때도 있었는데 그 때는 어려운 거 쉬운 거 같이 제시하는데 그러면 엄마가 아, 우리 애는 그거 잘 대답 못할 수도 있는데 이런 식의 어떤 얘기를 하거든요.

문: 이런 얘기를 하면 학교에서는 절대 뭐 준비가 될 수가 없는 거잖아요.

답: 없죠~ 왜냐면 제시문이 어떤 건지를 몰라요. 그래서 제시문이 너무 많기 때문에 학교에서는 대비가 안되고. 그래서 인제 그렇게 하는데 만약에 학부형한테 제가 이렇게 얘기를 하면 엄마들이 어떻게 하나면 파이널만 들으면 안되는 거죠. 그러니까 미리 먼저 해요. 방학때. 조금씩 준비, 대비를 한다고요. 몇 번 해보면 진짜 잘해요. 저희가 보통 세 번 이상만 하면 애들이 잘하거든요. 처음엔 좀 멘붕이 돼요. 저는 프로그램을 제가 어떻게 짜냐면 입시를 하니까, 예를 들면 면접을 할 때 1:1, 2:1로 하잖아요. 교수가 두 명에 혼자. 보통 그렇게 할 때 교수가 얘기를 하면 피드백을 준 거예요. 그 때는 그렇게 대답하면 안되고 이렇게 대답하는 게 더 좋을 수 있어. 이렇게.

문: 아, 그렇게 실제로 해보는 거예요?

답: 면접은 그렇게 실제로 해봐요.

문: 준비를?

답: 제가 들어가진 않지만 우리 면접 선생님이 실제로 이렇게 해주는 거예요.

문: 학원에서?

답: 다만 뭐가 틀리냐면 제가 짠 프로그램은, 보통 1:1로 하거든요, 학원에서는. 근데 제가 짤 때는 2:1, 3:1도 할거라고 시켜요. 왜냐면 이제 답이 없잖아요. 그랬을때 가장 좋은 답은 내가 찾는게 제일 좋은데 다른 애가 어떻게 하는지 내가 들어봐야 되잖아요. 그래서 저는 프로그램할 때 선생님한테 우리는 2:1, 3:1를 하자. 이렇게 하죠.

문: 아~ 그게 더 효율적이긴 하겠네요.

답: 그래서 다른 애가 얘기한 것이 나보다 좋잖아요. 그러면 자기가 답을 구한 거. 그래서 우리가 사고력을 찾는 거죠. 말하자면. 사고력 수업이죠. 토론 시키기도 하고요.

K상담실장 2017년 6월 심한별이 인터뷰

독립강사 사례: 과학전문 강사 K씨

- 고학력 배경의 강사 (S대 자연과학 박사과정 수료)
- 2001년부터 대치동에서 강사 활동 및 학원 운영
- 수학과학 전문 4개의 학원 설립 운영 경험
- 영재교육 특화: 영재고, 특목고 및 상위대학 수시 학생 지도가 핵심 활동(대학내 영재원 운영, 고등학교 과정으로 영재학교가 있음)
- ‘수월성 학습’의 입시 전형에서의
 1. 선행학습이 가능
 2. 서울대 등 최상위 학교 가장 근접
 3. 입시제도 변화 영향이 없음(영재학교는 교육부 아닌 과기부 산하)
- 현행 중학교 수학과학 과정은 비선형(확률, 통계, 기하, 도형) 과정이 없음
- “대치동에는 상상할 수 있는 모든 강의가 다 있다”
“혼자 강의하는 선생님이 대치동에는 있다”
“경쟁력 있게 학생의 실적을 만들어 준다”
- 개인의 생활 관리

일단은 강의를 잘하고, 강의를 오랫동안 하신 분들은 대부분 술을 안 드십니다. 수업 준비를 하고, 술을 할 수 있는 시간이 없습니다. 그리고 지각을 하거나 결근을 할 수 없기 때문에. 체력관리나 수면 조절, 이런것들을 통해가지고 자기 관리를 철저하게 하지 않으면 살아남을 수 없는 곳이기 때문에. 술 먹고, 아침에 늦게 일어나고 하는 것은 거의 불가능한 시스템이라고 볼수 있죠

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

강사 활동은 사실상은 20년 넘게 하시는 분도 많지는 않습니다. 왜냐면 강의를 하다가, 입소문이 나빠지면 다시 진입할 수 없는 곳이 대치동이고. 실력이 없거나 이런 것들로 한번 소문이 나면 다시 재개하기가 힘들기 때문에 오랫동안 20년 넘게 강의를 하신 분들은 진정하게 - 그,... 뭐라고 할까. 학원강사의 밀림에서 살아남았다고- 그런 선생님들이 많지는 않지만.. (저는 저를) 강사의 비중이, 80이고. 운영자의 비중은 20으로 봅니다.

오로지 운영만 해서 20년 동안 살아남으신 분들은 거의 없습니다. 대부분은 다 강사, 로서 살아남으신 분들이죠. 20년 동안 대치동에서 운영을 하신 분들은 많지 않을 겁니다. 제가 아는- 범위내에서는, 거의 없다라고 봐야겠죠. 제 주위에서는 그렇게 없습니다.

대치동을 이끌어온 것은 사실상 이 나라에서 가장 강의를 잘한다고 하는 분들이 사실상, 항상 대치동에서 봄을 일으키고, 그분들이 대치동을 벗어나지 않고 시간대를 맞추기 위해서 좀 더 많이 유입되어있기 때문에 [00:16:27-00:16:29 엔진소리] 또 여기에서만 강의를 하고 시간에 쫓기다시피 강의를 하기 때문에 대치동 내에서만 ???하지 다른 쪽에 나가서 출강을 하는 것은 특별하게 뭐, 수업료를 많이 받는다거나 이런 경우가 아니면 거의 대치동을 벗어나려고는 하지 않죠. 그런 분들이 가장 많이 모여있는 곳이 대치동이고 사실상 여기서 목동 강의, 특강 형식이나 급여 자체를 한 타임만 하지만 타임 페이를 두 타임 페이를 지급하는 조건에서 가는거죠. 지방 출강 안나가면 기본적으로 어느 정도는 보장을 받고가는 형식으로 알고 있습니다. 그런 선생님들이 흔히 대치동에서 각 분야별 1타, 2타 강사, 선생님들은 그런 조건으로 움직이지 그냥은 움직이지 않습니다.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

일단은 입시 정보에 대한 것들이 흘러들어가는 것이고요. 강의 자체도 모든 대부분의 강의들이 사실상은 인터넷을 토해서 모방 강의들이 많죠. 신진 선생님들은 대부분 인터넷을 통해가지고 모방을 많이 합니다. 특히 제가 근무하는 이쪽 강의들은 인터넷 강의가 없습니다. 과고나 영재학교나 특목고에 대한 내신 준비, 고등학교 내신 뿐이 없습니다. 그래서 대학 물리, 대학수학 까지를 다 하는 것이기 때문에 인터넷 강의 자체가 없기 때문에 학생들이 실질적으로 혼자서 공부하기 힘든 파트들을 학원에 가서 요구를 하기 때문에 또 일반적인 수능을 담당하는 선생님 자체가 특목을 손을 댈 수 없는 일. 대학 강의를 포함시키기때문에. 예를 들면 일반 생물, 일반화학, 일반물리. 뭐... 미적분학 같은 경우도 사실상은 미분방정식까지를 다 들어가는 수업을 고등학교 때 다 하기 때문에 인강이 없고. 강사 자체가 진입 장벽이 매우 높습니다. 그러니까 이쪽 라인은 사실 수학이나 과학이나 일타가 아니면 살아남기가 힘든 그런 구조로 되어있죠. 그래서 특목같은 경우하고 수능하고는 또 다른 어떤 위상이 조금 다릅니다. 수능은 학생 수가 많이 높아지는 반면에 특목은 적은 학생이지만 최고의 학생을 가르친다는 프라이드를 가진 강사들이 많고. 이쪽에 남아있는 수능으로 가는 선생님들, 수능에서 또 이쪽으로 오는 선생님들. 분류가 되어있죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

고등학교-에서는 고등올림피아드를 하니까 천문까지 보통 들어가죠. [벨소리] 금토일 3일 동안 거의 10반을 수업하니까, 10반이면은 한 반당 세 시간씩 하니까, 주당 금토일 3일만 해서 보통...하루에 12시간씩 24시간에다가... 30시간을 수업을 하는거죠.

문: 요즘 그 일주일 리듬이 어떻게 되세요?

답: 하루에 네 반씩. 수업이 12시간. 보통 방학 때는 다섯 반씩 (하루에) 수업을 합니다. 열 다섯시간씩 수업을 하죠. 그게 이제 보통은 방학 때, 겨울 방학 여름방학에는 하루에 12시간씩 네 반씩, 주 7일을 합니다.

방학 때가 제일 바쁘죠. 특강이 있기 때문에, 오전부터 강의를 할 수 있어야 하기 때문에. 아침 9시부터 보통 새벽 1시나 2시쯤 끝납니다.

사실 체력적으로 굉장히 힘들죠. 집에도 못 들어가고, 호텔에서 사우나에서 샤워하고,

한 서너시간 자고, 매일 강의를 합니다. 두 달동안 그렇게보통은, 겨울방학 두 달, 여름 방학 한달.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 강사의 정보 네트워크

서로 강사들끼리 모여가지고, 얘기들을 한다거나. 원장들끼리 가끔씩 친한 원장들은. 대부분 이 대치동 강사들은 한 다리 건너면 100% 다 압니다. 그러니까 네트워크, 1촌 관계라고 보시면 됩니다. 한 단계만 건너면 다 압니다. 모든 강사들. 그렇기 때문에 보통, 서로 뭐 인사하면서 또 친한 사람들 끼리는 내가 나가는 학원이 요즘 어떻다. 내가 나가는 학원에서 어떻다. 요즘 입시 정보가 이렇게 바뀐다더라. 이런 것들을 서로, 선생님들끼리는 공유를 많이 합니다. 그래서 같은 과목 선생님들끼리는 특히 교육과정이 바뀌면 어떤 것을 가르쳐야하고, 어떤 것을 빼야한다, 이런 문제의 난이도는 이렇게 하자, 이런 것들은 다 공유를 해요.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰



그림 146 독립적인 강사와 학부모들의 경합과 공생

• 강사 생태계, 지속성

그러면 강사가 학원을 차려서 원장이 되는게 전통적인 구조라면,
 답: 대치동에서는 그 구조가 많지 않습니다. 그런 것들은 대부분 현재는 , 그러한 강사들은 물론 몇명은 있습니다. 수학에서는 몇 분 있고, 수학 말고는 없습니다. 화학에서 한명? 그 다음에...수학은 몇 분 있고.....국사 한명.
 문: 이렇게 선생님, 비공개로 한다고 하고. 그분들 성함을 혹시 알려주실 수 있을까요?
 답: 저기 이상, 지금 화학에서, 이투스에서 가장 잘 나가는 사람. 갑자기 이름이 생각이 안나는데, 이상위. 그 사람 같은 경우는 혼자서 자기가 온라인으로 워낙 잘 나가는 사람 이니까 자기 혼자서 학원을 그 운영을 하면서, 오래되진 않았죠. 그것이 반짝 떴다가 사라지고, 반짝 떴다가 사라지고 하기 때문에. 대부분은 수명이 오래가질 못합니다. 강사가 수능 쪽에서는 어- 길면 10년하고 있는 친구가 두 명이 있고. 대부분은 흔히 1타라고 하는 사람들은 4,5년 주기로 바뀝니다. 20년 동안 1타를 하는 선생님들은, 수학은 그런 분들이 몇 분은 계시지만은, 뭐... 다른 타 과목에서는 그런 것들이, 워낙 새로 밀고 올라오는 신진 선생님들이 워낙 많기 때문에. 또 온라인을 통해서 스타로 올라선 선생님들이 신규- 선생님들이 워낙 많기 때문에 오래가지는 못하죠.

KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 강사-원장의 관계

문: (웃음) 이전 인터뷰에서 수업 한석원 선생님 것을 들었는데, 오랫동안 1타를 -
 답: 어우, 한석원 선생님이 수학에서는 지금 현재까지 한 20년째 1타를 하고 있죠.
 문: 그분은 여기서 치면 여기에 들어가시는건가요?
 답: 한석원 선생님은 지금, 강사의 역할을 하면서 원장의 역할을 하지만, 명칭은 원장이지만 실질적인 것은 강사죠. 그러니까 이거는 소유주만 한석원 선생님의 소유주고, 지분을 갖고 있는 것이고 대주주로. 강사로 있으면서 실무적인 일을 담당.
 문: 역할로서의 원장은 따로 있는거군요.
 답: 그렇죠. 직책을 갖고 있는 원장은 따로 있고. 자기는 형식 상 원장이면서 소유주로 있는거죠. 직책으로 따지면 강사예요.
 문: 그 대형강의하시는 현우진 선생님, 그분은-
 답: 그분은 강사입니다. 독립강사입니다. 뭐 진기종, 현우진 이런 사람들은 다- 독립강사로서 연구원을 가지고 있고 자기 마케터를 가지고 있고. 일종의 독립강사 자체는 실질적으로 하나의 작은, 중소기업이라고 보시면 됩니다. 연매출 자체가 보통 뭐, 한 50억에서 100억은 나오니까요. 현우진 같은 경우는... 람보르기니가 7대 있어요. 집에.
 KOO, 학원강사 경력 20년. 2017년 10월 대치동에서 심한별 인터뷰

- 강사의 생활 리듬

보통, 동선 자체는 주중에는 한 학원만 정해서 갑니다. 그런데주말 같은 경우, 저 같은 경우는 여기에서 강의를 하나. 그 다음에 두 번째로 이쪽에 가서 입시 학원에서 하나를 하고. 그리고 여기-이 건물에서 강의를 하나 하고. 그리고 일요일과 토요일 같은 경우는 주로 이렇게 움직입니다.
 문: 식사는 어디서 하시나요?
 답: 식사는 주로 이근처에서 합니다. 여기하고, 여기 근처에 식당이 두 군데가 있어가지고. 보통은 하루에 식사는 어- 학원에 나와서는 보통 한끼 정도를 먹습니다. 하루에 보통 식사를 할 수 있는 시간이- 두끼 밖에 안먹죠. 저같은 경우는.
 문: 시간 때문에 그러신건가요?
 답: 네, 시간때문에. 먹을 수 있는 밥 식사를 할 수 있는 시간이 별로 없어요. 12시간 정도 수업인데, 실질적으로 밥을 먹을 수 있는 시간은 거의 없죠. 거의 간식이죠. 여기 도시락 같은 경우도 시켜서 먹죠.
 문: 어떻게 체력 유지를 하세요(웃음)
 답: 그래서 강사들이 체력적으로 많이 약한 사람들이 많습니다. 질병을 많이 앓고 있죠. 소화기 계통. 피곤해하기 때문에 간질환도 많고요.
 문: 그 주말에 기숙사 생활하는 친구들이 많이 나온다고 하셨잖아요. 그 친구들은 여기 동네에 와서 아예 지내는 친구도 있는건가요?
 답: 그렇죠. 여기에 와서- 하루에 보통 서, 네반 수업을 듣습니다. 아침에 어머니가 데려다주고. 떨궈다주고 점심 저녁값 주고, 수업 마치고 밤에 다시 픽업하러 와서 데리러가고. 대치동인 애들은 그나마 좀 쉬울건데. 목동 애들도 오고, 강북에서도 오고 하기 때문에. 과고 애들은 서울 시내 각지에 퍼져있기 때문에 여러군데에서 옵니다.

강사의 압박감

답: 강사분들도 마찬가지예요. 옛날에도 그랬고 지금도. 왜냐면 강사들이 밤 늦게 술 마시기도 애매할 때가 있어요. 그니까 자기관리 잘 하는 사람은 밤에 술도 못먹어요. 그 다음 날에 수업이 있을 수 있잖아요. 그럼 불쌍하긴 하죠. 스트레스 해소가 안되니까. 그래서 예전에 죽고 그런 사람도 많았죠. 스트레스가 풀 수도 없고. 그 다음에 사실 지치고. 강의하는게 사실 쉽지 않잖아요.

문: 웬만큼 좋아하지 않으면 못할 거 같아요.

답: 어우 그럼요~ 천직이어야죠. 그럼에도 불구하고 관리를 잘하는 선생님이 계세요. 강사가 수명이 길다고 볼 순 없으니까 그렇게 잘하는 사람도 있는데 그렇지 않은 사람도 많으니까. 못견디고 그만두는 사람이 되게 많아요. 우리가 생각하는 것보다 훨씬 더 많거든. 사람마다 자기관리는 다 잘해야 돼요. 그래야 살아남으니까. 어디서든지.

K상담실장 2017년 6월 심한별이 인터뷰

초등 최우수 영재 **육성하는** 엠솔 영재150

www.msol.co.kr (997700-625152)

- 초등학생 중 다중지능 검사와 창의성 검사를 통과한 학생 대상
- 영재 특성에 맞는 수업방식을 채택 및 자기주도적 학습습관 배양
- 초등 최우수 영재 육성 지향
- KMO, 명재고, 그리고 의대. 바로, 엠솔 영재150 학생의 미래

■ 입학TEST

소요시간 : 약 1시간 / 다중지능검사 + 2개 학기(전 학년) / 사전예약 필수!

※ 다중지능검사 = 영재수업방식에 적응 할 수 있는지를 알아보는 시험으로

한국 귀어연구소에서 제공하는 시험지를 통해 다중지능지수 150이상의 학생이 입학 가능

■ 진도과정 안내

화목도 : 화목 7:00~10:00, 토 10:00~13:00

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-03	수 1-II	6/8(목) 시작	고등수학 상/하	다중지능 + 중3-1심화 + 중3-2심화

월금 : 3:50~6:50

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-04	중3-1	7/24(월)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중2-1심화 + 중2-2심화
영재-10	초5-2	7/28(금)	최상위 + 최고수준	다중지능 + 초4-2심화 + 초5-1심화
영재-16	초6-1	7/10(월)	최상위 + 최고수준	다중지능 + 초5-1심화 + 초5-2심화

월금 : 7:00~10:00

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-06	중2-1	7/24(월)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-1심화 + 중1-2심화
영재-08	중3-2	6/30(금)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중2-2심화 + 중3-1심화
영재-12	초6-2	6/30(금)	최상위 + 최고수준	다중지능 + 초5-2심화 + 초6-1심화
영재-17	중1-2	7/17(월)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 초6-2심화 + 중1-1심화

화목 : 3:50~6:50

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-01	중2-2	6/22(목)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-2심화 + 중2-1심화
영재-06	중1-2	7/25(화)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 초6-2심화 + 중1-1심화
영재-13	중3-2	6/29(목)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중2-2심화 + 중3-1심화
영재-21	중1-1	8/15(화)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 초6-1심화 + 초6-2심화

화목 : 7:00~10:00

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-09	중1-1	7/6(목)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 초6-1심화 + 초6-2심화
영재-11	중2-1	6/27(화)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-1심화 + 중1-2심화
영재-15	중2-2	6/22(목)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-2심화 + 중2-1심화

수토 : 수-3:50~6:50, 토-10:00~1:00

반명	진도과정	개강일	교재	입학 테스트
영재-18	중2-1	7/1(토)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-1심화 + 중1-2심화
영재-20	중2-2	9/8(토)	하이레벨 + A급수학	다중지능 + 중1-2심화 + 중2-1심화
영재-22	초4-1	6/24(토)	최상위 + 최고수준	다중지능 + 초3-1심화 + 초3-2심화

(수강료: 1일 100시간 175만, 월 1,400만, 수강료 320,000원(유망사수과 1과라 반영될 수 있습니다))

msol **엠솔영재150** ☎569-7440

리슨과 필리크 수업을 통하여 내신 1% 목표로 지도합니다.

“수학의 모든 것 **all**”

저의 앎은 양도적인 1등 학원을 유지하기 위해 더욱 전문적으로 교육합니다.
www.msol.co.kr (문의: 02-569-7440)

중·고등 과정 심화 / 내신 진보
= **의대입문관**

1등급규과정

월·금 : 17:00 - 22:00

* 수업기간 : 7.20(목) ~ 8.22(화)

강의	연도 과정	교재	입학 테스트
S1	중1-1 완성 (26대생) +학부(7~20/8), 토(10~13/30)	중1-1 개념원리 / 최상위	중6-1 심화 + 중6-2 심화
S2	중2-1 입학	중2-1 에이급	중1-2 심화 + 중2-1 기본
S3	중2-2 입학	중2-2 에이급	중2-1 심화 + 중2-2 기본
S4	중3-1 기본	중3-1 개념+유형 실력양상파워	중2-1 심화 + 중2-2 심화
S5	중3-2 기본	중3-2 개념+유형 실력양상파워	중2-2 심화 + 중3-1 입학
S6	수학(미)-B (24~30명)	수학의 기본영역(미)-2018 개과명	수학(영) + 수학(미)-A

화·목 : 17:00 - 22:00

강의	연도 과정	교재	입학 테스트
K1	중1-2 완성 (26대생) +학부(7~20/8), 토(10~13/30)	중1-2 개념원리 / 최상위	중6-2 심화 + 중1-1 심화
K2	중2-2 기본	중2-2 개념+유형 실력양상파워	중1-2 심화 + 중2-1 심화
K3	중3-1 입학	중3-1 에이급	중2-2 심화 + 중3-1 기본
K4	중3-2 입학	중3-2 에이급	중3-1 심화 + 중3-2 기본
K5	수학(영)-A (1~8명)	수학의 기본영역(영)-2018 개과명	중3-1 심화 + 중3-2 심화
K6	수학(영)-B (9~15명)	수학의 기본영역(영)-2018 개과명	중3-2 심화 + 수학(영)-A
K7	수학(미)-A (16~23명)	수학의 기본영역(미)-2018 개과명	중3-2 입학 + 수학(영)

* 상기 강좌는 변경될 수 있으며, 자세한 사항은 상담 교사가 친절히 상담해 드립니다.

I. 5기 입학 TEST 안내

입시 테스트 가능 / 예약 필수
소요시간 2시간

II. 의대 입문관 수강료 안내

과목	1개월	수강료
7과목	2100원	430,000원

* 수업비 외에 다른 별첨된 것 없습니다

* 입학 설명회 안내 *

일시 : 7월 10일(월) 오후 1사

내용 : 프로그램안내+입시정보

사전 예약하셔야 참석하실 수 있습니다.

엠솔 의대입문관

☎ 02-569-7440

"수익의 모든 것 *msol's all*"

www.msol.co.kr

No.1 웹을 여름방학 특강 프로그램 안내

※ 강의기간 : 7월 21일(월)~31일(5일) 오전 10시부터 오후 10시까지

www.msol.co.kr / 02-569-7440

강좌명	탕1-1 완성 (초6)
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 1-1 전 범위
교 재	디딤돌-최상위 중학 수학 1-1

강좌명	탕2-1 기본
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 2-1 전 범위
교 재	비상-개념+유형 실력향상과제 중2-1

강좌명	탕2-2 심화
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 2-2 전 범위
교 재	에이급-중학 수학 중2-2

강좌명	탕3-1 심화
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 3-1 전 범위
교 재	에이급-중학 수학 중3-1

강좌명	탕3-2 심화
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 3-2 전 범위
교 재	에이급-중학 수학 중3-2

강좌명	수학(상)-A
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	수학의 기본정리 수학(상) 1~8장까지
교 재	성지-2018 새과목 수학의정석 수학(상)

강좌명	수학(아)-A
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	수학의 기본정리 수학(아) 18~23장
교 재	성지-2018 새과목 수학의정석 수학(아)

강좌명	탕1-2 완성
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:30) - 총10회
범 위	중학 수학 1-2 전 범위
교 재	디딤돌-최상위 중학 수학 1-2

강좌명	탕2-1 심화
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 2-1 전 범위
교 재	에이급-중학 수학 중2-1

강좌명	탕3-1 기본
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 3-1 전 범위
교 재	비상-개념+유형 실력향상과제 중3-1

강좌명	탕3-2 기본
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	중학 수학 3-2 전 범위
교 재	비상-개념+유형 실력향상과제 중3-2

강좌명	수학(상) 문제풀이반
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:30) - 총10회
범 위	고등수학(상) 전 범위
교 재	홍익해선사과-편 고등수학(상)-2018

강좌명	수학(상)-B
수업일정	화목토반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	수학의 기본정리 수학(상) 9~15장까지
교 재	성지-2018 새과목 수학의정석 수학(상)

강좌명	수학(아)-B
수업일정	월수금반 (12:00 - 4:00) - 총10회
범 위	수학의 기본정리 수학(아) 14~20장
교 재	성지-2018 새과목 수학의정석 수학(아)

※ 수업료 전액 480,000원 / 2회차 10회
 ※ 수업료의 50%는 1회차 수업 시작후에 납부합니다.
 ※ 모든 강좌는 등록 수업을 마감에 이르러나 비공백 조치가 가능합니다.



엠솔의대입문권 ☎ 02-569-7440

사교육 서비스 공급주체로서 학부모의 등장

- 사교육 소비자에서 서비스 공급자로의 변화를 용이하게 만드는 조건
 - 자녀의 성공적인 진학 경험
 - 학원, 강사, 강의에 대한 풍부한 평가 정보
 - 이미 확보된 사교육 서비스 공급자들과의 네트워크
 - 타 학부모 등 수요자 네트워크에 수월한 접근

제가 조금 놀랐던 거는 뭐냐면 저 때는 실장이 많지 않았어요. 그러니까~ 실장이라고 하면 지금의 원장이나 부원장급이었고 그냥 직원이에요. 일반 직원이었었는데 지금은 그 일반 직원이 할 수가 없잖아요. 입시를 알아야 되는데 너무 모르는 거. 이것을 공부하기가 너무 어려워요. 그래서 학원에서 상담실장을 쓸 때 학부모를 쓰는 거예요. 돼지엄마라는게 그러니까 우리 애를 의대를 보냈다. 이런 엄마를 쓰는 거예요. 그렇게 하는데 사실 학원이 영세해요. 사실 뭐 그렇게 학원들이 잘나가는 학원, 뭐 일년 매출이 백 억대 이상이지만 그래도 영세해요. 하루 아침에 망할 수도 있고. 이렇게 많아요. 그래서 근무조건이 좋지 않은 거죠. 왜냐면 근무조건이 학원이 보통 오픈하는 시간이 11시, 12시 시작해서 밤 10시가 되어야 끝나는 거예요. 그러니까 이 어머님들이 근무 언제 하나면 출근을 보통 1,2시에 해가지고 밤 10시 퇴근이 되게 많아요.

문: 그러면 집안일을 별로 할 수가 없겠네요?

답: 그러니까 이 어머님들은, 저는 우리 실장님들 굉장히 대단하게 생각하는 부분 중 하나가 저는 그래도 일주일에 4일 밖에 안하지만 이 분들은 6일을 나가요. 6일을 나가서 저보다 일찍 출근하고 저보다 늦게 퇴근을 해. 그럼에도 불구하고 씩씩해. 그래서 50대가 많아요. 40대에서 50대가 많은데 이제 애들을 대학을 좀 보내고 한가한 엄마들이 하는 경우가 많고. 이제 개인적으로는 학원이 상담만 하는 게 아니라 행정 업무가 있잖아요. 그 행정업무가 잘 안되는 경우도 있어요. 그런 부분도. 그래서 이게 다가 아니잖아요. 컴퓨터에서 자유롭지 못하다 보니까 이제 젊은 사람도 쓰고. 나이든 사람도 실장으로 쓰고 이렇게 병행하면서 써요, 학원들이.

K상담실장 2017년 6월 심한별이 인터뷰

- ‘그룹과외’ 형태의 진화

답: 과외방.

문: 과외방은 또 뭐야.

답: 교습소, 교습소.

문: 교습소를 과외방이라고- 거기는 또 운영이 다른가요?

답: 음~ 보통 학원에 강, 그러니까 강의실 면접이 있어요. 강사가 몇명이 어떻게 해서 수요를 어떻게 만드는지 지정을 해가지고 이렇게 걸어야 되는데 과외방은 내가 혼자. 내가 혼자 강사인데 내가 뭐 강의실 하나 가지고 신고하고 가르치겠다. 이게 과외, 교습소예요.

- 참여 유형
 - 학원에 고용된 상담실장
 - 학원의 창업 및 운영자 (사례: 대찬학원)
 - 수요자 그룹의 조직적 리더(일명, '돼지엄마')
- 학부모가 학원을 만들다

예전에는 그렇게 해서 어떻게 오픈을 하게 되었냐면 엄마들이. 엄마들이 학원을 하기 시작했어요. 그게 불과 십년? 그러니까 내가 학부형이었는데 어느 학원에서 계속 하다보니까 문제가 생기죠. 그러니까 엄마들이 모여서 팀을 만들어. 강사를 모셔. 내가 학원을 오픈해. 이렇게 생긴 학원이 많아요.

문: 그게 한 십년 전부터-

답: 대찬학원도 그런 케이스죠.

문: 아~

답: 대찬학원도 실장이었대요. 어느 학원. 저는 모르겠는데 어쨌든 실장이었다가 누구를 만나서 같이 학원을 오픈해서 으쌰으쌰하고 시작한게 대찬학원. 저는 그런 케이스가 아니어서 저는 뭐 이렇게 지금의 실장하고 그 때의 실장이 틀렸다고 말씀드리지만 저는 그냥 학원에서 학원밥을 먹고 배워서 그냥 학원에 참여하고 있는 사람이라고 하면 그 분들은 내 아이 때문에 학원을 하게 된 경우도 있고 이런 경우가 더 많은 거죠. 제 친구도 그렇게 해서 지금 학원 운영 하고 있고 이런 식으로.

문: (웃음) 그럼 뭔가 기존에 학원, 운영되는 학원이랑 차이가 있나요? 그런 학부모님들이 낸-

답: 저는 어쨌든 제가 여태까지 몸담고 있었던 학원은 체계가 있다고 봐야 돼요. 왜냐면 위아래 기준이 있었으니까. 뭐 원장과 실장, 예를 들면 직원에 뭐 그게 수평이어야 된다는 건 없잖아요. 학원과 강사는 뭐 갑과 을이죠. 바꿀 수 있지만. 근데 직원이, 밑에 직원이라는 것이 있었어요. 근데 지금 좀 그런 개념이 없다고 봐야죠. 원장이 갑이긴 하지만, 직원보다, 직원들의 상하가 있을까가 지금 약간 체계가 없는-



끌려가는 '과외 선생님'

김순철기자

학원 수익을 누락, 가액을 탈세하거나 불법 고액과외를 해온 혐의로 구속된 유명학원장과 과외강사들이 3일 오후 구치소에 수감되기 위해 버스에 타고있다.

모의고사 채택 학교와 뒷거래도

학원강사들 사이에 부유층 자제들은 이른바 '돼지'로 통한다. 강사들은 학원에 나오는 학생들중 '돼지'를 선정, 일주일에 1~2차례씩 과목당 1백만~1백80만원씩 받고

불법과외를 해온 것으로 밝혀졌다. 강사들은 이를 '돼지키우기'라는 은어로 부르며 정작 학원강사는 뒷전으로 미룬채 월 1천만~2천만원씩의 목돈을 챙겨왔다.

그림 151 1997년 6월 4일 경향신문. '과외망국병 집중분석(1) 학원비리 백태' 학원강사들이 고액과외를 받는 학생들을 '돼지'라는 은어로 호칭한다는 기사 내용

입시상담소사례: '세븐멘토즈' K상담소장

- 사교육 상담 경력25년
- 학생부종합전형(2008 입시부터)이 입시상담 시장 확대에 기여
- 2007년부터 독립적 입시상담소 출현
- 교육전문 칼럼 자유기고가(90년대 후반)로 시작, 28편의 입시관련 책 집필, 입시 컨설팅 및 강사로 미디어에서 주목, 다양한 강연 및 자문, 현재 독립 입시상담소 운영
- 중고등학생 대상으로부터 유아까지 대상 확대(Kids 프로그램 운영)
- 입시상담은 개인별 사적 서비스 상품
 - 학생/학부모 개인별 진단
 - 진학 경로 로드맵 설계
 - 로드맵 이행과정 확인 및 관리
 - 관련 강의, 강사, 프로그램 정보제공
 - 입시 전형 지원 서비스
- 입시 컨설팅 서비스의 실무

문: 연결을 한다는 말씀이?

답: 자소서를 제가 쓰지 않아요.

문: 쓸 사람하고 같이.

답: 있어요. 그러니까 저랑 같이 일하시는 팀이 있어요. 말하자면. 면접, 자소서, 생기부 첨삭, 독서 이렇게. 시스템을 제가 만들었죠.

문: 그러면 그렇게, 아~ 그런 일들을 하시는 분들은 소장님하고 같이.

답: 그렇죠.

문: 템퍼러리하게.

답: 그렇죠. 그렇게 인제 제가 묶어서 일을 하게 되는 거죠. 왜냐하면 입시가 한 번 하고 끝나는 입시는 없어요. 제가 몇 년 하기도 하지만 거의 일 년짜리 커리큘럼이에요. 그러면 제가 컨설팅을 해서 애를 성적을 어느 정도로 만들어줬고, 수사에서 내가 어떻게 해줘야되고 예를 들면 논술도 써야 하고 구술 면접도 해야 하잖아요. 자소서도 써야 되고 생기부도 제가 첨삭하는 경우도 있고. 그러니까-

문: 와, 정말 바쁘겠다.

답: 네. 이게 제가 한 번 상담을 하지만 상담을 하게 되면 거기에서의 강좌가 많은 거예요. 그거를 저는 하고 있고 다른 소장들은 그렇게까지 안하는 소장도 있고 자소서를 본인인 사람이 쓰는 사람도 있어요. 근데 본인이 쓰는 경우에 문제가 생겨요. 왜 그러냐면 이런 경우예요. 제가, 그거로 저도 처음에 봐주기 시작했어요. 생기부도 봐주고 독서도 봐주고 예를 들면 자소서, 이것을 하다보면 컨설팅이 힘들어요. 그 다음에 또 한가지는 자소

서란게, 써보셨는지 모르, 써보셨잖아요.

답: 백 번을 보면 백 번을 다 고쳐야 해요. 그걸 우리는 봐줄 수가 없어요. 돈 받고 해주려면, 돈 안 받아면 제가 괜찮다고 보내면 되지만 돈을 받으면 애를 어떻게든 책임을, 마무리를 저야 하는데 제가 힘들어서 못해요. 그렇기 때문에 누구 제가 받기도 힘들어. 제가 컨설팅 해주면 봐주세요. 네. 그럼 봐줘야 해요. 저는 될 수 있으면 모든 걸 많이 주려고 해요, 제가. 손해보는 게 나니까. 그런 걸로 제가 여러 가지 머리가 아프니까 그냥 강사를 두는 게 더 나아요. 그래서 이 강사들이 제가 자소서를 컨택을 좀 해줘요. 그럼 이 사람이 마무리 다 지어주고 그걸 합격률이 높으니까 제가 그 선생님을 계속 쓰는 거죠.

문: 그 분, 그런 팀을 구성을 하신 거는 몇 년 간에 걸쳐서 하셨을텐데-

답: 옛날 000때부터 했던 사람들을 제가 쓰는 거죠. 최하 십년 이상은 되었어요.

문: 그러면 예를 들어서 작년 같은 경우는 작년에 자소서를 쓸 경우는 그런 팀의 인원이 한 몇 명 정도 되셨어요?

답: 글썽요. 세보지 않아서 모르겠는데. 왜냐하면 학원에서도 썼고 목동에서도 개인으로도 하고 이러니까 정확하게는 모르겠는데. 근데 저는 그렇다고 해서 뭐 업~청나게 많이 하지는 않아요. 왜냐하면 제가 할 수 있는 것만 해요.

문: 뭐 예를 들어서 학생이 한 열 명이다

답: 예를 들어 대찬에 작년에 제가 작년 재작년 자소서를 매출을 내가 봤더니 한 칠천만 원 되더라고요.

문: 그러면 몇 명 정도 분이에요?

답: 그럼 한 명 당 한 학교 쓰는데 백만원 들어요.

문: 한 명 학생 한 사람 당?

답: 네. 근데 이제 한 학교 쓸 때. 서울대 한 학교 쓸 때. 근데 대신에, 하~하지 마세요.

문: 한 학교 당 백만원이요?

답: 잠깐 기다려보세요. 서울대는 1,2,3,4번인데 연대는 4번이 틀려요. 서울대는 4번이 독서고 연대는 4번이 동기, 고대 4번 동기예요. 그렇기 때문에 4번만 고치면 되고 1번은 조금만 수정해주면 되니까 우리가 4번만 받아요.

문: 그럼 25만원?

답: 10만원 받아요. 4번은. 그러니까 하나 쓰기가 어렵지 하나에서 두개 쓰는 거는. 대치동에 더 받는 사람 있어요. 의대가 300만원, 이렇게 받아요. 저는 근데 그거는 너무 과하다. 과해요. 그렇기 때문에 그렇게는 받지 않고 한 학교 쓸 때 서울대 하나 쓰자고 그러거든요. 그럼 백만원. 그 다음에 연대 쓸거다 그러면 십 만원 더 추가.

문: 보통 한 두 세개 쓰나요?

답: 다섯 개 쓰는 애도 있고 뭐 적게 쓰면 두 세 개. 00에서 7000만원이라 그러면 내가 개인으로 2000만원 했을 거예요. 2000만원이면 20명 밖에 안돼요. 100만원이니까. 실제로. 근데 대찬에는 제가 선생님이로 한 거는 5, 6000밖에 안되고 나머지 2000만원은 다른 사람이 했어요. 그러니까 2000만원이라고 해봐야 제가 뭐 스무 명 밖에 안되는 거죠. 실제로는 그러니까 사실 100만원씩 주고 자소서 쓸 수 있는 사람이 얼마나 되겠어요. 근데 물론 저한테 한 사람이 그렇다는 거지 대치동에 학원이 되게 많잖아요. 그러

니까 각자 되게 많이 하겠죠. 몇 명 하는진 잘 몰라. 제가 하는 것만 그렇게 한 거지.

문: 근데 시세는 그 정도에 맞춰져 있다.

답: 다른 학원 제가 요즘도 물어봐도, 요즘 학종이 더 대세다보니까 엄마들이 의대 의대 하나니까 300만원 받는다는 데가 너무 많은 거예요. 최근에 제가 또 들었어. 저는 뭐 300만원 너무 과하다고 생각하고 있어요.

문: 자소서, 그 다음에 또 뭘 써야 됩니까?

답: 이제 생기부 첨삭이라고 해서 그건 보통 3학년 때는 조금만 하는데 보통 1, 2학년 때 제가 언제 해주냐면 원래 생기부라는 게 마감이 8월에, 8월 중순에 마감, 2월 중순에 마감이에요. 그런데 저는 대체적으로 돈을 안 받고 싶어하니까 2월 중순에 마감할 때 한 번 오셔서 하세요~ 이렇게 제가 얘기를 해요. 30만원 밖에 안 받거든요. 그런데 다른 데는 뭐 일년 커리를 잡아서 200만원을 받더라고요. 컨설팅하고 생기부 해주는 데에. 근데 이제 학종이 더 늘면서 그런게 되게 많아지고 있어요. 저는 어쨌든 너무 많이 받는 거 원하지 않고 적정선에서 해서 이런 걸 내가 해주는 걸 원해요. 해서 애가 대학을 가는 걸 원하는 거지 막 내가 그걸로 막 그렇게 해보야 뭐 300만원 한다고 100만원 해가지고 만약에 내가 50명 하면 300만원 해서 20명 밖에 못할 거예요. 저는 똑같다고 생각을 하는 거지.

문: 그럼 그 일을 할 땐 예를 들어서 한 학생 거를 한 분한테만 맡기세요? 아니면-

답: 한 분한테 해야죠.

문: 한 분한테.

답: 왜냐면 자소서에서 제일 중요한 거는, 일대일로 제가 시키는 이유가 뭐냐면 보통 학원에서 특강으로 자소서 특강을 해요. 저는 그거 듣지 말라고 하는게 뭐냐면 개인 스토리가 있어요. 자소서가. 특강은 쓸 수가 없어요. 그러니까 우리 선생님이 보통 한 번 안 만나고 네 번 만나거든요. 애 스토리를 애밖에 모르는데 우리가 어떻게 써줄 수가 있겠어요~

문: 그러면 쓰실 분은 직접 아이를 만나고 엄마도 만나고?

답: 엄마를 만나는 경우도 있지만 스토리는 사실 본인이 제일 잘 알잖아요. 그러니까 본인 얘기를 끄집어 내기 시작해요. 한시간에서 한시간 반 뭐 이렇게.

문: 얘기를 좀 듣고-

답: 얘기를 좀 해서 끄집어내서 개요를 짜주는 거예요. 사례 붙이는 거예요. 1번에 뭐 쓰고 2번에 뭐 쓰고 짝~ 지금 얘기도 막 하면서 애가 뭘 했고요 뭘 했고 그걸 거기다 적는 거지. 그거 사례 붙여 오는 거예요. 왜냐면 애 스토리잖아요. 만나서 첨삭을 막 해주고 그 다음에 더 얘기할게 뭐가 있는지 또 물어보는 거죠.

문: 그러면 그 작업을 해주시는 분은 시간이 가면 갈수록 훨씬 더 경험이 많이 싸이고-

답: 그럼요. 학생과 선생님하고- 그러니까 우리가 사람을 만날때 저도 마찬가지로 서로 간에 오가는 게 대화가 맞는 사람이 있고 안 맞는 사람이 있잖아요. 우리가 사회생활을 하다보면 그렇죠. 무슨 말씀인지 아시죠. 어떤 학부모는 학생과 학부모가 다를 때가 있긴 있어요. 컴플레인 나올 때가 있지만 될 수 있으면 애가 너무 못쓰는 애. 선생님이 많이 써줘야 되는 애. 이런 애가 있어요. 그런데 보통 그러지 않은 선생님이 있죠. 네가 써야돼.

문: 아, 네, 네.

답: 틀리기 때문에 그거를 제가 잘 해주는 거죠. 그러니까 컨트롤은 제가 하는 거죠. 그

걸 가지고.
 문: 그 답변을 안하셔도 되는데 그런 분이 작년 같은 경우는 한 몇 분이나 계셨어요?
 답: 근데 저는 지금 제가 작년에 대찬은 7000만원 했지만 제가 한 건 6, 7000천, 목동
 까지 다 하면 6,7000천 정도 되는데 두 사람이 다 했어요.

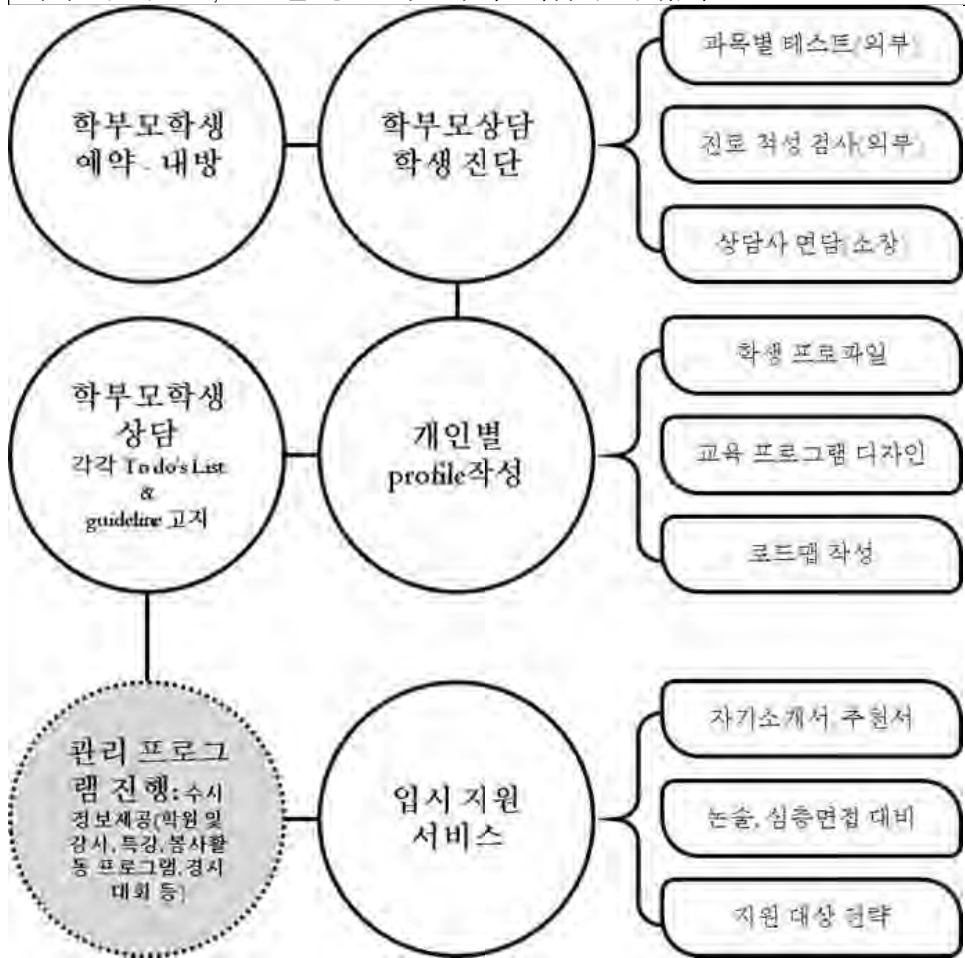


그림 152 입시상담소의 상담 과정과 서비스 프로그램

• 입시컨설팅과 학교와의 관계

학교하고 저희하고는 별개고 학교 선생님을 우릴 무시하잖아요. 근데 실제로 학교 선생님들이 잘할 수가 없는게 행정업무가 너무 많다보니까 제가 알고 있는거 다 알 수가 없어요.
 문: 그러니까 말씀을 들어보면 학교 선생님들이 도저히-
 답: 네, 절대 못해요. 제가 수시 경험이 오래 되었잖아요. 그런데 학교 선생님들은 수시 경험이 오래 될 수가 없어요. 그 다음에 공부를 할 수가 없죠. 그러니까 학교 선생님이 저보다 많이 아는 거는 힘들죠.
 문: 그래서 어떻게 보면 신문에서, 아무 것도 모르는 상태에서 신문을 보다가 선생님들이 학생들한테 학원에 가라고 권한다는 게 저는 그럴 땐 이해가 안갔는데 지금 보면 오히려 그게 더 현명한 거 같거든요.
 답: 강남 학교는, 강남에 있는 학교는 예전에도 진도를 막 빼는 게 아니라 학원에서 배

위. 이렇게 했었어요, 예전에도. 야자가 없어요, 대치동에. 이유가 있어요.

문: 대치동 휘문고 이런 학교들이 다?

답: 야자 없어요. 다 학원에서 하라고. 4시 반 5시면 다 끝나요. 근데 이제 이런 다른 학교는 야자가 있잖아요. 근데 대치동은 없어요.

문: 오히려 학부모님들하고 훨씬 더 가까운, 밀접하게-

답: 그렇죠. 왜냐면 학부모들도 당연히 학교가 아니라는 걸 다~ 알고 있어요. 이미. 그러니까 어느 정도만 선생님이, 왜냐면 생기부를 잘 써주는 게 요즘에 학교에 일단 예전보다 학교에 많이 위임을 했잖아요. 학교에 선생님들이 권위가 많이 있어진거죠. 그러다 보니 학교와의 관계를 조금 잘 가지고 계세요. 생기부를 잘 써줘야 되니까.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별이 인터뷰

- 입시 대응에서 학교와의 차이

답: 말도 안되는 거죠. 왜냐하면 담임이 공부를 할 수가 없어요. 수능 선생님인데~ 지금도 그러는 경우예요. 다만 그 때하고 다른 건 사이트를 줘요. 그래서 담임이 그걸 보고 해주는데 뭘 많이 알겠어요, 선생님이. 그런 거죠. 그래도 그런 사람한테 상담하고 가기도 하고 그러니까~ 근데 뭐 지금 또 그렇게 따진다면 지방 학교를 학교 선생님이 다 써주잖아요. 학교 선생님이 뭘 얼마나 많이 알겠어요. (웃음) 예전보다 좋아진 거는 대교협에서 내려와요.

문: 대교협?

답: 네~

문: 대학교육협회?

답: 네, 네. 거기서 이제 학교에다가 다~ 사이트를 주죠. 정시는 이걸로 써라~ 이렇게. 학교 선생님들이 써주긴 하지만 그것도 엄마들이 믿지 못하는 거고. 지방은 실제로는 제가 예전에도 그랬지만 학교를 알리기 위해서 서울대, 예를 들면 서울대 경영 갈 애를 농경 써주고 뭐 이렇게 하는 거죠. 붙여야 되니까. 지금도 그러고 있어요.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별이 인터뷰

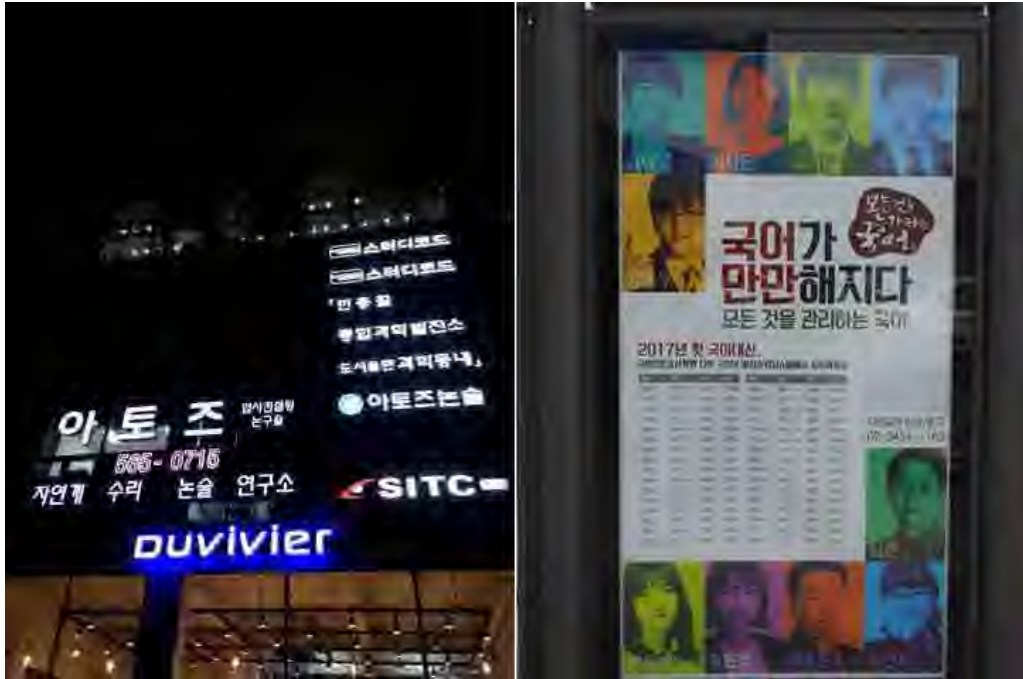


그림 153 (좌)@대치4동 삼성로, 1층 상업시설을 제외한 다양한 형태의 사교육 서비스 주체들. 2017년 9월 심한별 촬영 / (우)@대치4동 도곡로. 버스정류장의 광고면의 국어전문 단과학원과 강사들 정보 2017년 5월 심한별 촬영. 대로변의 경관



그림 154 (좌) 해외유학 영어전문 학원들이 입주한 건물@대치4동 삼성로. 2017년 7월, 심한별 촬영/(우) @대치1동 삼성로 위치한 서점 2017년 5월 심한별 촬영

사교육 지원 서비스업

● 입시 리듬과 단기 방

다세대 주택가의 원룸은 단기 임대차 계약이 많으며, 특히 여름 방학 때와 논술 등 대입 수시전형을 준비하는 기간 (11월 수능 후)에 단기 계약이 많음. 지역 부동산의 계약 비중으로 봐도 1년에 2, 3개월만 방을 사용하는 단기 계약 건 수가 1, 2년 방을 사용하는 장기 계약 건 수 보다 많음.

입시제도 변화로 논술 교육만을 제공하는 학원들은 일부 쇠퇴했으나, 수능 직후 단기간 준비하는 수시 전형은 형태를 바꾸어 유지되고 있기 때문에, 입시 제도 변화에 가장 빠르게 대응하는 대치동 학원가에서는 단기 방 수요가 끊이지 않음.

“단기 방” 사용자는 사용 기간 보다 긴 기간을 계약하는 경우도 많음. 이를테면 최성수기인 여름에는 7, 8월 방을 이용하고자 하는 수요가 공급을 초과하기 때문에, 5, 6월부터 방을 구한 후 월세를 내고 실제로는 7월부터 사용하는 식임.

엄마들이 여기서 거주하면서 애들 이제 학원을 보내야하니까, 집을 빌리죠, 집을. 3개월 단기, 2개월 단기.

일반 뒤에 있는 빌라들에서 원룸. 원룸을 구하는... 이제 외국에서 오는 애들은 학원을 여름 방학 때만 다니니까.

출처: 40대, 여성, 학원 전문 공인중개사

동네 특징이 지금 학원가다 보니까 전국에서 그리고 해외나가있는 학생들이 여기를 거쳐서 가요 그래서 계속 임차 수요가 있는거 ... 여기서 자기 승용차를 가지고 애들을 왔다갔다 하는게 1시간이상이면 부담스럽잖아요. 와서 데려다 공부시기도 끝나면 다시 태우고 가고 이게 한시 반 두시간되면 왕복 세시간 내시간 늘어난단 말이에요 이런경우에도 방을 구하죠. 걸어서는 아니고 차가지고 움직일때 ... 단기간 사용하는 방이요 한달에서 3개월까지 그건 풀옵션 원룸이에요 극히 개인적인거 찻솔 수건 이정도만 들고오면 나머진 다 갖춰져 있어요... 작은 방에 침대하고 책상하나 있는게 고시원스타일이고. 이 풀옵션 원룸은 커요 풀옵션 원룸이면 최소 7평에서 15평까지 커요. 그니까 가격도 비싸죠 고시원 같은 경우는 40에서 50만원 이 사이고 그런데. 지금 여기 방금 말씀 드린 단기방같은 경우엔 여름이나 겨울 방학같은 경우엔 100만원에서 230만원까지. ... 여름방학이 보통 고등학생이 7월부터 시작되잖아요. 그런데 5월달부터 방을 구하기 시작한다니까. 그때 아니면 늦어요. 그렇게 되다보니까 3개월정도 새용료를 내야 방을 구할 수 있는거지

출처: 50대 남, 다세대주택가 공인중개사

문: 그, 저희가 뭐 그 전에 연구를 하다보니까 사실은 대치동이란게 이를테면 전국구다. 지방에서도 오고.

답: 그쵸, 그쵸. 맞아요.

문: 연결 되어 있고. 그래서 지금 소장님이 계신 그런 서비스가 예를 들자면 지방에도 있다기보다는 지방학생들이 여기와서 상담을 받는 경우도 꽤나 있을 거 같은데.

답: 근데 이제 저는 지방애들이 와요~ 그러니까 만약에 대치동에 지방애들이 와서 듣는 경우가 있으니깐 그런 애들 상담 하고. 그리고 엄마들이 소개해서 오는 경우도 있어요. 지방에서 상담을 해서, 지방에 있는 학교들도 어느 정도는 꺾고 있는 거죠, 저희가. 그건 옛날부터 있었어요. 옛날에 유레카가 전국구였기 때문에 예를 들면 수능이 딱 끝나면 그 때 지방애들이 엄~청 대거 올라와서 대치동에 원룸 내지는 뭐-

문: 고시원.

답: 네, 고시원. 꼭 차죠. 저희 때문에. 제가 대치동에 알고 있는 고시원들, 학사들 막 소개해줬었어요. 그럴 수 밖에 없는 거야. 열 몇 명이 온대요. 그러면 제가 거기 잘 곳을 알아봐주세요 그러면 제가 찾아서 다 알아봐서 어디서 묵으시면 됩니다. 이렇게. 그래서 미리-

문: 수능 끝나고 나면 반짝시즌?

답: 그렇죠. 그 때를 제가 미리 예약해놔요. 그래서 그분들이 짹~와서. 이렇게 했었어요. 벌써 유레카 때부터 그렇게 했기 때문에.

문: 아, 요즘에도 그러세요?

답: 지금도 그렇게 하죠. 지금도 그렇게 하고 제 친구도, 지방에 있는 애도 내가 여름 방학 때 한 달 딱 여기서 공부해라. 이라고 와가지고 얻어놓고 한 달동안 대치동에서 수업했고. 이렇게 했었어요.

K상담실장 2017년 6월 목동에서 심한별이 인터뷰

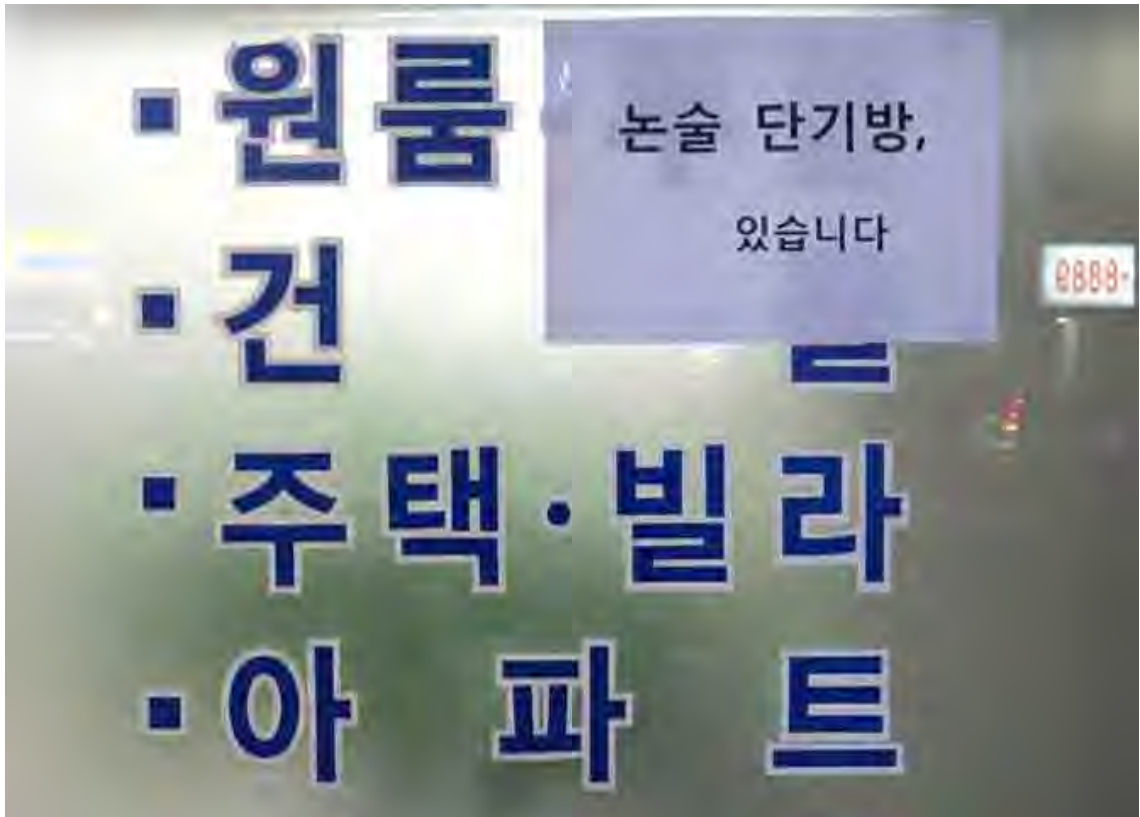


그림 155 대치동의 사교육 서비스를 단기간 이용하기 위한 소비자 대상의 서비스

학원 생태를 뒷받침하는 초소형 단기 임대업으로서 고시원, 학사, 독서실

고시원과 학사, 그리고 독서실은 각기 일시적인 주거시설, 그리고 공부 장소로서 기능하는 것이 일반적이다. 대치동에서 이들 시설은 학원과 흥망을 같이 하며 사교육의 요구에 맞게 프로그램을 조정하여 제공하기도 한다. 시간적으로 짧게는 한 시간에서 길게는 한 달까지를 단위로 하며, 공간적으로 책상 하나부터 방 한 개까지 빌려주는 고시원, 학사, 독서실은 학원 생태를 뒷받침하는 초소형 단기 임대업이라는 공통점을 가진다.

대부분의 이용자가 대치동의 학원업과 관련되어 있기 때문에, 대치동의 임시주거 시설은 당대 유명 학원의 이동을 따라 이전한다는 말이 있을 정도로 사교육과 궤를 같이 하고, 학원가의 연중 대입 준비 리듬에 따라 성수기가 좌우된다. 2004년 강남종로학원 문과관이 대치동에 신축되고 2011년 강남종로학원 이과관이 대치동에 개설되면서 지역의 고시원, 학사에 재수생의 유입이 많아진 것은 사교육의 배후 공간으로서 대치동 임시주거시설 특성을 강화시킨 예이다.

입주자 관리 여부, 학원과 상시 연계 여부는 임시주거시설 중에서도 고시원과 학

사 구분하는 기준이 된다. 입주자의 관리란 운영자가 식사를 제공하는 것, 아침 기상 시간에 입주자를 깨워주는 것, 성별로 구분된 층에 이성의 출입을 막는 것, 야간 특정 시간대 이후 출입을 통제하는 것 등의 서비스로, 주로 입주자가 입시에 집중할 수 있는 환경을 제공하는 것으로 목적으로 행해지는 관리를 의미한다.

고시원의 성수기와 일상

고시원의 경우, 운영자가 입주자를 관리하지 않으며, 학원과 상시로 연계되어 있지 않은 것이 대부분이다. 학원에 다닐 목적으로 단기 임시 거처를 찾는 학생의 입장에서 일상을 ‘관리’ 해주는 학사를 제외하고 나면 고시원을 선택하는 기준은 다닐 학원과의 거리가 우선적이다. 그렇기 때문에 고시원에는 대학 입시를 준비하는 학생들이 일정 비율을 차지하고 있는 것이 일반적인 대치동에서도 대로변에 가까울수록, 재수 학원에 가까울수록 학생 입주자의 비율이 늘어난다. 대치4동 다세대 주택가의 일부 고시원이 한 방에 20만원 대의 월세를 책정하여 주거 취약계층의 주거시설로 남아 있는 것이 오히려 대치동에서 예외적이다. 고시원을 택하는 학생 또는 자녀의 고시원을 택하는 부모는 학원과의 근접성으로 몇 개의 고시원으로 선택지를 추린 다음에 후보지들을 방문하여 개인 화장실 유무, 채광, 소음 등을 기준으로 최종적으로 지낼 방을 선택한다.

재외국민 대입 준비 학원 밀집지와 대형 재수학원의 사이에 위치해 있는 한 고시원을 예로 들면 7월의 입주자 구성은 재수생이 가장 많고, 재외국민 전형을 준비하는 해외 고등학생과 직장인이 그 뒤를 잇는다. 나머지 입주자들은 주변의 식당 등에서 일하는 아르바이트생, 그리고 소수의 학원 강사이다. 하루 일상(<그림> 고시원의 행위자별 하루 일과)으로 보면 재수생의 기상 시간이 평균적으로 가장 이르다. 재수생은 일반적으로 아침 6시 정도에 일어나서 고시원에서 기본으로 제공하는 쌀밥에 각자 준비한 반찬으로 식사를 해결하고 오전 8시에 학원으로 간다. 이후 밤 10시에서 자정 사이에 방으로 돌아오기까지 일부 고시생들은 점심 식사, 저녁 식사를 해결하기 위해 고시원 주방에 잠시 들르기도 한다. 샤워실, 화장실과 주방이 공용인 고시원이라 하더라도 재수생, 직장인, 요식업 종사자, 사교육 종사자 각자의 일과가 다르기 때문에 특정 시간대에 공용 시설에 사람이 몰리는 일은 많지 않다. 재수생 다음으로는 직장인이 일어나 출근하여 퇴근 시간대에 돌아오고 요식업 종사자의 일과는 직장인 보다 조금 늦다. 학원 강사는 중, 고등학생의 하교 이후에 수업을 시작하여 늦은 시간까지 일하는 일과이기 때문에, 점심 시간 전후에 일어나서 늦은 새벽에 하루를 마감한다.

고시원의 입주자 수와 구성 비율은 연중 입시 리듬에 연동되어 달라진다. 일 년 중 입주자 수가 가장 많은 최성수기는 6월에서 8월이다(<그림> 고시원의 연중 입주자 특성). 이 시기에는 연중 일정한 일반 입주자에 더해 여러 종류의 새로운 입주자가 유입되기 때문이다. 새로운 입주자들은 방학을 맞이해 대치동에 머물며 학원을

다니는 지방의 중고등학생들, 학기 중에 수도권 기숙사형 고등학교에 다니다 방학 때 대치동에서 학원을 다니는 학생들, 그리고 재외국민 대학 입학 전형 입시를 준비하기 위해 입국하여 일시적으로 체류하는 학생들이다. 6월 수능 평가원 모의고사 이후 재수학원을 바꾸거나 독학 체제로 돌입하는 학생들의 이동이 일어나는 것도 이 시기이다. 재외국민 학생들은 해외에서 일하는 부모와 떨어져 약 두 달 동안 집중적으로 대입을 준비한다. 재외국민 대입 전형 대비에 특화된 학원들은 대치동에서도 특히 한티역 주변에 밀집해 있다. 그에 비해, 대치동의 주거 건조 환경은 대부분 아파트, 다세대 주택가로 이루어져 1인 단기 거주에 적합하지 않기 때문에, 대부분의 학생들은 임시주거시설을 찾게 된다.

최성수기인 여름 방학이 지나고 수능일까지는 고시원 입주자의 변화가 가장 적은 시기이다. 수능이 끝남과 동시에 수시 논구술을 준비하는 학생들의 유입이 시작된다. 수시 논구술 준비는 11월에서 12월 초까지 2주에서 한 달 정도의 기간 동안에 집중적으로 이루어진다. 이 시기에는 많은 지방 고등학교의 상위권 학생들이 대치동으로 이주하여 특강을 수강한다. 정시 입시가 마무리된 2월부터는 재수생의 유입이 시작되며 다시 연중 입시 리듬이 반복된다.

“특례 입학 준비하는 친구들은 5월부터도 연락이 와요. 핀란드, 필리핀, 중국에서도 오고 베트남에서도 오고 전세계에서 와요.” (웰컴고시원)
 대치동 소재 OO고시원 원장



그림 156 대치동 소재 고시원 및 학사 (데이터 출처: 서울시 열린데이터광장 2016년 자료) (독서실 스터디카페 추가 작업)

고시원과 학사를 합해서 63개(2016년 12월)의 임시주거시설이 대치동에 위치하고 있다(<그림> 고시원 분포 지도). 대치동의 임시주거시설은 주요 이용자가 학원 수강생, 사교육 종사자, 학원가 요식업 종사자 등으로 구성되어 있다는 점에서 특징이 뚜렷하다. 이 특징 때문에, 이름과 달리 실제로는 저소득층의 주거시설로 기능하는 대도시의 일반적인 고시원과 달리, 대치동의 임시주거시설은 학원 생태의 배후 공간으로서의 기능이 두드러진다.

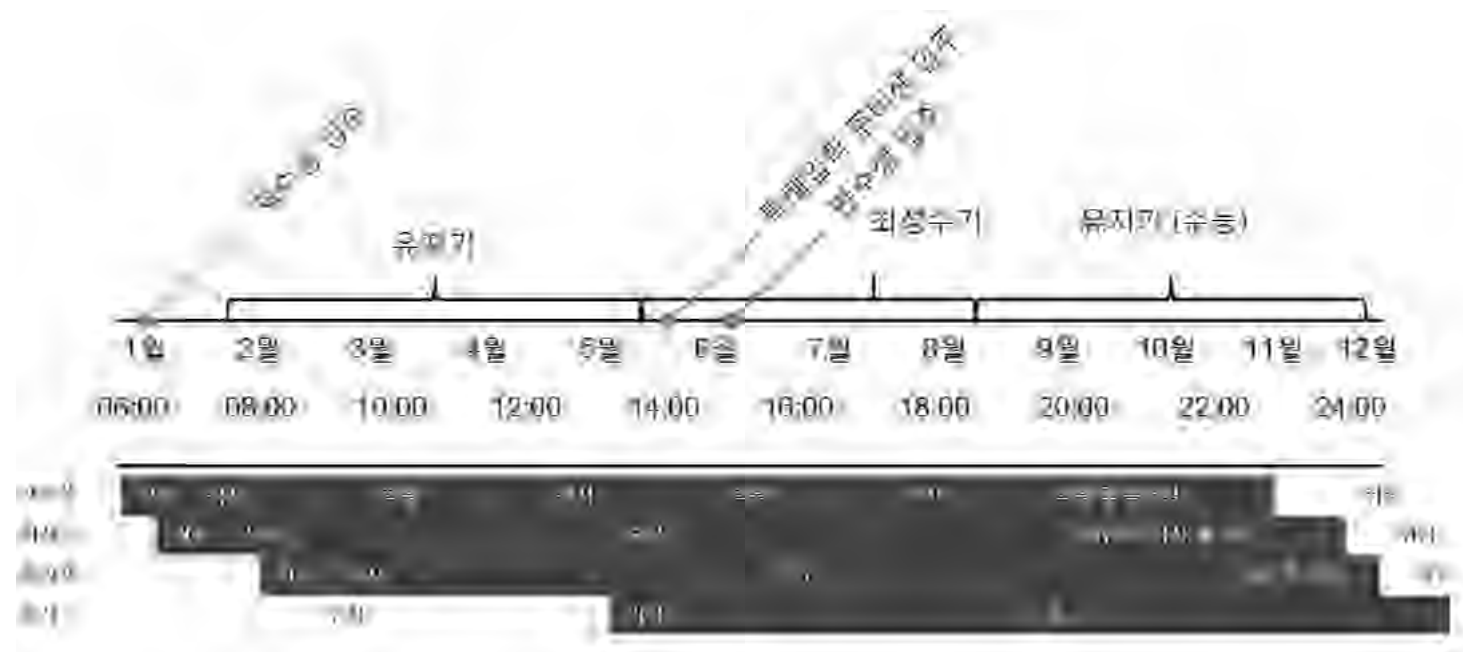


그림 157 (위) 고시원의 연중 입주자 특성 (아래) 고시원의 행위자별 일과 (출처: 대치동 OO고시원 인터뷰 20170709)

편안한 꿀잠이 하루 보약입니다

<웰컴고시원>

서울 강남에서 가장 최첨단 고시원 | 서울 강남에서 가장 쾌적한 고시원!
고시원 하면 낮은 천장에 증고 어둡다는 편견을 이제 바꾸십시오.

- <웰컴고시원> 은 천장이 높아 다른 고시원들보다 답답함이 없습니다. 우리 침실이 편안합니다. 직접 방문해 확인해 보세요.
- <웰컴고시원> 은 강남의 중심인 테헤란로에 있습니다. 대입과 외국어를 공부하는 수험생과 직장인들에게 민생맞춤 고시원입니다.
- <웰컴고시원> 1일 입실자 대환영 - 편안한 잠자리가 하루의 성패를 좌우합니다!! 불안하고 불편했던 잠자리 환경을 이제 바꾸세요.
- <웰컴고시원> 이 강남 직장인들에게 편안하고 안락한 잠자리를 저렴한 가격에 제공합니다.



◆남(4층) / 여(3층) 분리

◆1일 입실자(2만5천원)

- 수면복 제공 기본
- 샤워실 완비
- 세면도구 선택(유료)

◆월(25만~35만원)

- 식사(밥/김치) 제공
- 유·무선 인터넷 무제한 사용
- 케이블TV 120여개 채널 시청



전화:(02)555-6090

위치 : 신림·삼성역(2호선), 대치 한터역(3호선)
포스코빌딩 도보 5분 거리

학사의 일상과 관리 서비스

학사는 입주자에게 관리 서비스를 제공하며 학원과 연계되어 있다는 점에서 특징적이다. 일례로 장기 투숙이 필요한 학생들이 다수인 대형 재수학원은 학사와 고정적인 장기 임대차 계약을 맺을 만큼 긴밀한 관계를 형성하고 있다. 학사는 일부 방을 학원과 계약하여 제공하며 나머지 방은 대입, 취업준비생 등에게 임대하며, 이 경우 학사는 재수학원의 기숙사와 같은 역할을 한다. 그렇기 때문에 학사는 고시원에 비해 인구 이동이 적고 안정적인 편이다. 학사 또한 여름방학이 최성수기인데, 고시원과 마찬가지로 해외에 거주하는 고등학생들 중 국내 대입을 준비하는 학생들이 단기로 입국하기 때문이다.

대치동 성원학사(서울시 강남구 삼성로71길 28)에는 방의 크기와 창문의 방향에 따른 채광 정도(복도 측, 건물 바깥 측)에 따라 월세를 *만원, *만원으로 나누어 방을 임대하며 일부 방은 그 보다 조금 낮은 가격에 학원에 장기 임대한다. 학사의 방은 여자 층과 남자 층으로 나누어 ‘성별이 다른 형제가 입사해 있어도 서로 방을 오가지 못할 정도로’ 층 간 출입을 통제한다. 성원학사가 제공하는 관리 서비스는 하루 세 끼의 식사와 아침 기상, 출입 통제, 입시 생활 상담, 학사 출신의 선배를 초청한 멘토링 등이다. 세 끼의 식사를 제공하다 보니 학사에서 직접 장과 김치를 담그며, 수험생에게 양질의 식사를 제공한다는 것이 학사의 자랑이 되기도 한다. 대부분의 학생들은 25세 미만의, 어떤 종류든 시험을 준비하는 수험생들이며 대입을 준비하는 재수생들의 비율이 가장 높다. 간혹 중학생 3학년생 정도가 입실하는 경우도 있는데, 부모가 1여년 해외 근무를 나가 생활하는 동안 고입, 대입의 리듬을 유지하기 위해 대치동에서 혼자 생활하는 경우도 있다.

방마다 설치된 cctv와 스피커는 학사 실장이 입사생들이 규칙적인 생활을 하는지 관리하는 데에 사용하는 도구이다. cctv는 각 방 책꽂이에 뚜껑이 달린 박스 형태로 삽입되어 있는데, 정해진 기상 시간에 실장이 각 방의 스피커로 기상 방송을 흘려보내면 입사생은 박스 뚜껑을 열어 cctv에 자신의 모습을 비춤으로써 기상했음을 알린다. 박스 뚜껑이 열리지 않는 방이 있으면 실장이 직접 찾아가 입사생의 몸을 흔들거나 간지럽혀 깨우기도 한다. cctv를 통해 입사생들의 취침 시간도 파악할 수 있기 때문에, 학사의 실장은 늦게까지 공부하다 잠든 입사생에게는 기상 시간을 느슨하게 적용하기도 하고, 특별히 늦게 취침하지 않았으나 아침에 잘 일어나지 못하는 입사생에게는 남들 보다 10분 일찍 깨우는 ‘특별 관리’를 제공한다. 야간 출입을 통제할 때에도 ‘통금’ 시간이 지나 실장에게 전화하는 학생들이 입구에서 있는 것이 실장의 cctv에 보이면 ‘인간적으로 마음이 약해지기 때문에’ 일부러 휴대폰 전원을 꺼두고 문을 열어주지 않는 것을 원칙으로 한다.

학사의 밀착 관리는 잠자리와 식사로 기본 쌀밥을 제공하는 것을 넘어서기 때문

에, 관리와 온전한 식사의 비용이 월세에 반영되어 있다. 고강도 관리 서비스를 제공하는 학사의 월세 수준은 100만원대부터 180만원대로 평균적인 고시원의 월세 수준에 비해 높게 형성되어 있으며, 시설도 고시원 보다 좋은 편이다. 여름 방학이나 긴 추석 연휴, 수시 특강 기간에 단기로 방을 구하는 학생들이 집중되면 인기 있는 학사의 방은 수 개월 전에 만실로 마감이 되고, 학사에 입주해 일하는 인력이 인근 고시원의 협조를 구해 몇 주 간 고시원을 임시 거처로 사용하는 경우도 있다.

일단 들어올 때 서약을 하고. 공부를 할거냐 물어봐서 공부하겠다 그러면 우리가 도와주겠다. 먹는것부터 아침에 일어나는것부터, 저녁 자는 것까지 약간의 감시 역할까지. 다 우리가 해요. 이 안에 카메라가 100대 정도 깔려 있는데, 밤에 내가 늦게까지. 아침에 내가 좀 늦게 일어나고 밤에 또 늦게 자요. 보면은- 들어온지 얼마 안 된 학생은, 어디 나갈 수 없냐고 외부로 나가는 데를 엄청 찾으러 다녀요. 막 헤매고 다녀요. 한시, 두시에. 그러고서는 나갈 수 가 없다는 걸 확인하면 포기하고 자기 시작해. 그래도 안 자면 우리가, 부모를 불러가지고. 어렵지만 정신과 가면은 치료제를 주니까. 잠 재울 수 있는 약을 타오라고 그래요. 그러면 우리가 먹여. 근데 지금 하는게 고시원하고는 많이 틀릴거예요 아마. 약 먹이는 것부터 재우는 것까지 큰 전제이거든. 그거서부터. 그리고... 자는건 자율로 놔두는데 어떤 일이든지 아침에 일어나는 거에 대해서 허용을 안해주니까. ... 밤 열한시 이후에는 외부출입 금지예요. ... 바깥에서 이렇게 쳐다보고. 못들어와요. 그게 엄해요. ... 전화도 안 받아. 일부러 안 받는거지. 문열어주세요~ 그러겠지. 그거 차마 어떻게 안 열어줘.그러니까 안 받아. 미리 전화 안 받는다고 얘기 해줬고.

출처: 성원학사 실장(50대, 남)

“아침에 여덟시 반이면은 스피커에서 기상나팔소리가 날 거예요. 기상 나팔소리가 나면서 여자 아나운서가 카메라를 여십시오. 하는 안내 방송이 나와요. 그러면 안에는 카메라 박스가 있어가지고 방 주인이 카메라를 열어줘야지, 박스 문을 열어줘야지 카메라가 작동을 해요. 카메라가 작동이 되면, 화면으로 사감실로, 전송이 돼요. 그 방이 보이지. 문이 안열리고 그냥 있으면은 문제가 있구나, 하고 문을 노크 없이 문을 열어. 그리고 불을 켜주는데. 그래도 안 일어나면 들어가서 확인을 해요. 일단 방문을 나가. 그리고 10분 지나면 식사하러 내려오라는 안내방송이 있고. 그리고 다시10분이 지나면, 국민체조를 하러 나가요. 체조는 안해도 돼요. 10분 지나면, 우리 원장님이 정규 순찰을 해. 특별대우는 다른거 없어요. 다른 학생보다 10분 일찍 깨우는거지. 2, 3일 해서 잘 하면 다시 일반대우로 바꿔주고. 또 잘 못하면 다시 특별대우 해주고. 나한테 걸리면은, 못 깨워본 적은 한 번도 없어요. 여러가지 있으니까. 목조르기서부터 간지럼태우기서부터 다 있어요. 일으켜세워서 질질 끌고 나오는 것도 있고.”

50대 남성, 성원학사 실장

성원학사

구분	내선	외선
사무실	010-8200-1111	02-2251-1111
고객센터	010-8200-1111	02-2251-1111
인사팀	010-8200-1111	02-2251-1111
교육팀	010-8200-1111	02-2251-1111
회계팀	010-8200-1111	02-2251-1111
총무팀	010-8200-1111	02-2251-1111
시설팀	010-8200-1111	02-2251-1111
정보팀	010-8200-1111	02-2251-1111
연구팀	010-8200-1111	02-2251-1111
협력팀	010-8200-1111	02-2251-1111
기타	010-8200-1111	02-2251-1111

● 임시대입자 상담전화
 ● 문의사항



성원학사
 서울 강남구 삼성로15길 22 (삼성동) 15층
 대표전화: 02-2251-1111 | 팩스: 02-2251-1111
 15221 성원학사



성원학사
 있으며 정다운 3인 3동인
 (의문 해결)이 위한 고 실 체온에
 반영으로 수혜(사)리(사)를 등 황(사)리(사)

성원학사

꿈의 학습공간
 기숙사의 편의성을 1 단계로 업그레이드 하기로 한 3호관 3층
 4천평방의 4호관 학습공간과 4호관 3층 도서관

교무실 직원은
 새로운 개념의 수험생 생활입니다.

명문대학교 입학

명문대 합격 이라는 영광을 위해
수험생을 둔 어머니의 마음으로
모든 직원이 시종일관 정성을 다 하겠습니다.

원하는 특강 등록을 위해 중재의 역할 만능을 위하여
 원하의 상임직원이 주무관 학생만 한도 입사 도와 줍니다.

원 학사
 대입 상담 및 입학금 전문회사
 원하는 원사 24시간 무료 상담
 서울특별시 강남구 테헤란로 15길 15 (가림동) 1501호
 대표이사: 원학사 대표이사 원학사 대표이사

원 학사
 대입 상담 및 입학금 전문회사
 원하는 원사 24시간 무료 상담
 서울특별시 강남구 테헤란로 15길 15 (가림동) 1501호
 대표이사: 원학사 대표이사 원학사 대표이사

원 학사
명문대 합격의 영광
원학사가 함께합니다.

원하는 원사 24시간 무료 상담
 서울특별시 강남구 테헤란로 15길 15 (가림동) 1501호
 대표이사: 원학사 대표이사 원학사 대표이사

원 학사

독서실과 스터디카페

독서실은 대치동의 학원 생태를 지탱하는 단기 소형 임대업이 시공간적으로 더 잘게 쪼개진 형태라고 볼 수 있다. 한 달에 좌석 하나를 임대하는 곳에서부터 1시간 단위로 세미나실, 한 달 단위로 1인실을 임대해주는 곳까지 독서실의 임대 형태는 다양화되어 있다. 독서실에서도 소규모 과외, 학원의 수업 시간 외 보충 수업이 빈번하게 행해진다는 점에서 독서실은 사교육이 확장되어 일어나는 공간이기도 하다.

독서실은 대치동에 아파트와 학원가가 형성된 이래 현재까지 꾸준히 존재했다. 공부 공간을 좌석 단위로 임대하는 전통적인 의미의 독서실은 대개 학생들이 학원과 학원 수업 사이에 들르거나, 학원 수업 후 귀가하기 전에 들르기 좋은 위치인 아파트 상가에 위치해 있다(<그림> 고시원, 학사, 독서실, 스터디카페 합치기). 독서실의 연중 최성수기는 7-11월이며, 고등학교 중간, 기말고사 기간이 그 뒤를 잇는다. 독서실은 대개 아침 9시부터 밤 1시까지 운영한다. 하루 중 학생들이 가장 많은 시간은 학원 수업이 끝날 무렵인 9시부터 반 12시까지이다. 독서실은 기본적으로 책상 공간을 대여해주는 것이지만, 학생 또는 학부모가 원하는 경우에 공부 시간 동안 총무(실장)가 휴대폰을 맡아주는 등의 관리 서비스를 제공하기도 한다. 대치동 사교육 서비스의 공급 권역 만큼이나 독서실 이용자의 출신 지역도 다양하다. 방학 동안 지방 고등학교 상위권 학생들이 팀을 짜서 독서실을 이용하기도 하며, 강남구에 거주하지 않는 학생이 학원 수업 이후에 늦은 밤까지 독서실을 이용하고 귀가하기도 한다.

가끔. 뭐 지방에서 올라오는 경우도 있고. 뭐 섬에서 오는 경우도 있었어요. 한 이십 명 삼십 명 단체로 오는. 아니면 다른 동네에서 부모님이 차 태워주고 왔다갔다 하는데 집이 좀 먼 학생인데 학원을 여기서 다니고 독서실도 여기서 다니는 거 같더라고요.

출처: 독서실 실장 (20대 남)

2000년대 후반 이후에는 간단한 다과와 세미나실을 제공하는 스터디카페도 대치동에서 독서실의 한 형태로 떠올랐다. 공부 공간이라는 점에서 학원법에 의해 학원으로 등록되는 독서실과 달리, 스터디카페는 카페 만으로 등록되어 있는 경우가 많다. 학원으로 등록되어 있지 않기 때문에 스터디카페는 밤 10시 이후 수업을 금지하는 학원법에서 자유로우며, 시간 당 가격으로 임대하는 세미나실, 다과를 제공하는 공용 공간도 보유하고 있어서 과외를 하기에 적합한 환경을 제공한다. 스터디카페는 비교적 최근에 설비를 갖추어 수험생의 인기를 얻고 있으며 대치동에 5개의 지점을 가진 스터디카페가 있을 정도로, 핵심적인 사교육의 배후 공간으로 자리잡고 있다. 인기 있는 스터디카페는 좌석 수의 5배에 달하는 대기자 명단을 관리할 정도로 연중 만석이다.

스터디카페형 독서실에서는 전통적인 독서실이 가진 다인실 좌석에 더하여 다인실 고정석(반고정석), 1인실 고정석(고정석)을 제공한다. 1인실 고정석은 무거운 수험서, 필기구 등 개인 소지품을 두고 다닐 수 있고 소음에 방해받지 않고 공부할 수 있다는 점에서 수험생에게 특히 인기가 많아 연중 대기자 명단이 끊이지 않는다. 특히 대치동에서 학원을 다니기 위해 해외나 지방에서 일시적으로 이주한 학생들이 늘어나는 여름 방학이면 1인실 대기자 명단이 길어진다. 50 여 개의 1인실을 보유한 대치동의 한 스터디카페형 독서실을 예로 들면 7월 중순을 기점으로 60명이 넘는 대기자가 1인실에 들어가기 위해 기다리고 있다. 스터디카페를 운영하는 입장에서 대기자 명단이 마냥 길어지게 두지 않기 위해서, 기존 다인실 이용자에게만 1인실 대기자 명단에 이름을 올릴 수 있는 자격을 주고 있다.

자유석은 한 달 단위로 등록해야 하는 고정석과 달리 하루 단위로 등록하여 사용할 수도 있다. 스터디카페형 독서실에서는 연중 월별(입시 리듬에 따른) 이용자 수, 대기자 수를 감안하여 자유석 중 일정 비중의 좌석만을 일일 사요잉 가능하게 열어 두고 있다.

토즈라고 이제 스터디용 카페들이 오픈을 많이 했는데, 그런데서 수업을 하다 보니까, 그런 것도 이제 딱 찬거예요, 포화상태인 거예요. 그러니까 이제 공간 대여 형식으로 개인들이 지하에다가 그냥 공간대여로 카페를 운영하는거죠, 인가가 아니라. 그냥 사업자만 내시고.

출처: 40대, 여성, 학원 전문 공인중개사





다품종 소량 교재 인쇄를 담당하는 대치동 복사집

자료를 대량으로 인쇄하는 학원은 처음에 종로(인현동 등)에 인쇄를 맡기고 추가로 소량이 필요할 때나 교재가 급하게 필요할 때 대치동의 복사집에 인쇄, 복사를 맡김

엄마들이 스터디 그룹을 만들어서 필요한 자료를 복사하여 나누기도 함

복사집의 성수기, 비수기도 입시 리듬의 영향을 받음.

수능 치기 직전에 교재를 만드는 놈은 늦은 거죠. 특별히 복습한다고 옛날에 했던 거 한번 다시 훑어보려고 한 두 부 복사하는 것 정도 있지, 수학 문제집 같은거. 엄마들이 특별히 학원 교재 같은거 일부러 더 해달라고 하지, 한 번 더 풀어보고 가려고. 그런 거나 좀 있지 수능 때까지는 일이 없어요. 굉장히 한가하지.

스터디 그룹 엄마들도 있어요. 친한 엄마들끼리 정보 교환할 때 a 엄마, b 엄마, c 엄마 셋이 친해, 그럼 셋이 각자 서로 필요한 것들 정해서, 야 난 이거 구했는데 구한 것 두 부씩 복사하자고.

출처: 복사집 운영자 (60대 남)

4.4. 대치동의 사교육 문화경관

4.4.1. 인구지리적 특성

대치동의 인구 구성

교육 특구로서 대치동의 성격은 인구 구성에서도 드러난다. 여기에서는 행정안전부의 「주민등록인구통계」 자료를 활용해 대치동의 인구지리적 특성을 살펴보았다. 해당 자료는 행정동 단위로 연령별 주민등록인구수를 제공한다. 이에 따라 자료의 공간적 범위는 대치1동, 대치2동, 대치4동이며 시간적 범위는 행정동 단위에서 원 자료를 구득할 수 있는 1998년부터 2016년까지이다.

대치동의 인구는 1998년과 2016년 각각 83,423명, 87,635명으로 약 20년간 전체 인구가 5% 증가했다. 독특한 것은 인구피라미드의 형태인데, 나이를 기준으로 유사한 형태를 띤다. 구체적으로 학령 나이대의 인구와 그 부모 나이대의 인구가 인구피라미드에서 가장 큰 비중을 차지한다. 2016년 기준으로 대치동에서 가장 많은 인구는 2000년생(만 16세, 고등학교 1학년)과 1970년생(만 46세)이며, 1998년 기준으로는 1980년생(당시 만 18세, 고등학교 3학년)과 1952년생(만 46세)이다. 이렇게 인구피라미드가 나이를 기준으로 동일한 형태로 유지되는 것은 해당 나이대의 인구가 지속적으로 유입되고 있음을 의미한다.

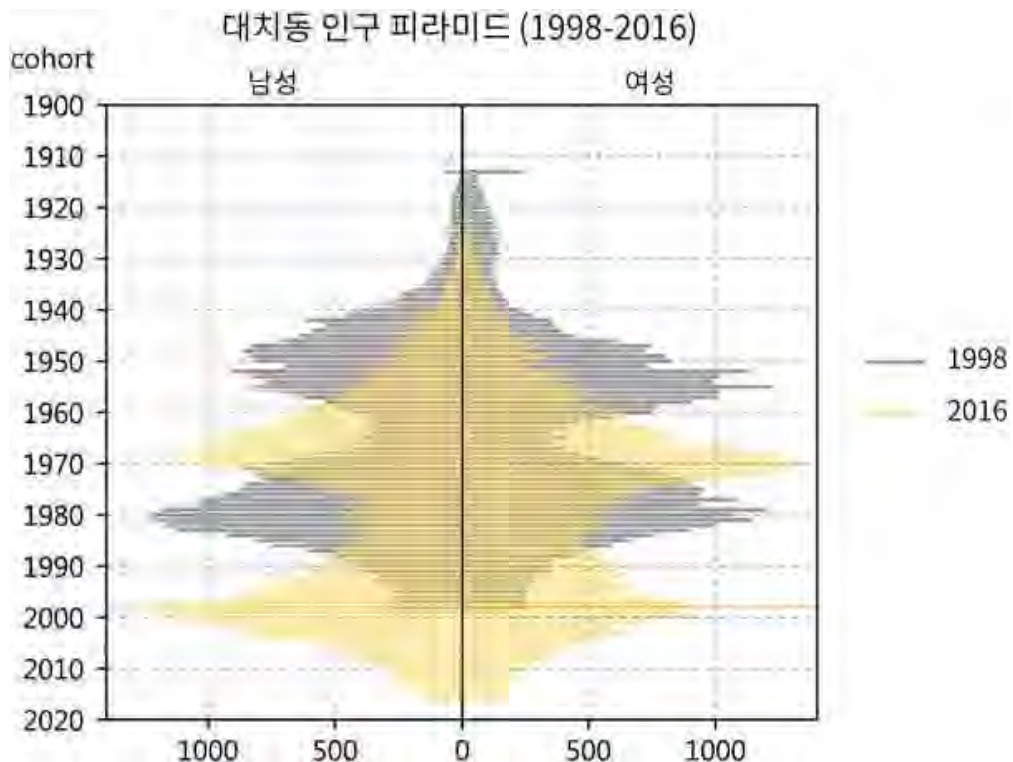


그림 165 그림 165 대치동 인구피라미드(1998-2016)
행정안전부, 각년도, 주민등록인구통계

대치동의 인구 이동

앞에서 본 인구피라미드의 형태가 나타나기 위해서는 특정 나이대의 인구가 꾸준히 이동해야 한다. 실제로 어떤 이동 양상을 보이는지 파악하기 위해, 여기서는 통계청의 「국내인구이동통계」 자료를 활용했다. 해당 자료는 행정구역간 전출입자료를 기반으로 추출한 인구이동 데이터를 제공하며, 2005년부터 행정동 내 이동을 포괄한 자료를 공개한다. 이에 따라 여기에서는 2005년부터 2016년까지 대치동에 대한 인구 이동 양상을 분석한다.

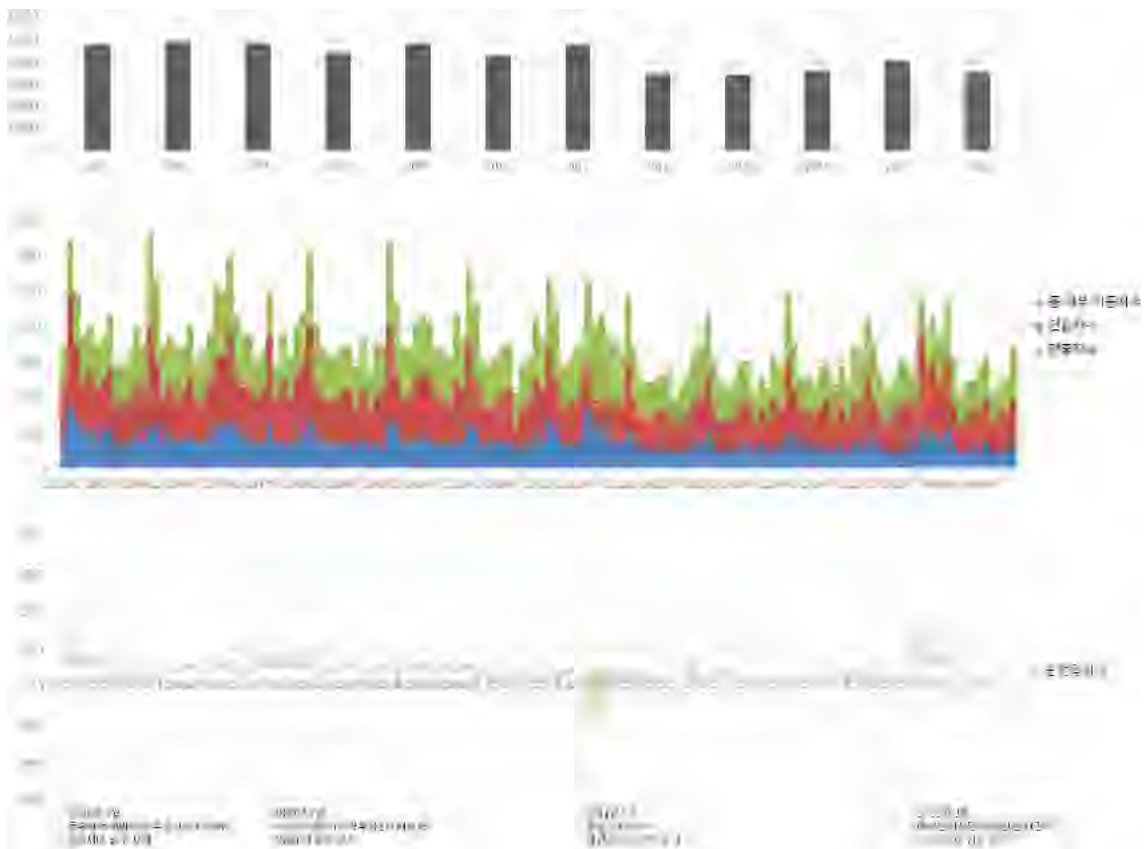


그림 166 대치동 연별/월별 인구이동(2005-2016)
통계청, 각년도, 국내인구이동통계

2005년부터 2016년까지 12년간 대치동의 전체 이동자수(전입, 전출, 내부 이동)는 약 51만 명이다. 이들 인구 중 약 11만 명(22.3%)은 대치동 내부에서 이동했으며, 나머지 약 40만 명이 전출 또는 전입, 약 800명이 순전출자수로 확인된다. 이동자수는 2005년부터 2011년까지 매년 평균 4만 7천명 수준을 유지했으나, 2012년부터는 3만 6천명 수준으로 급감했으며 동 내부 이동과 전출입이 전반적으로 감소했다. 이렇게 연간 평균 이동인구가 만 명 가까이 감소한 것은 아파트 재건축 시기와 맞물린 현상

으로 파악된다.

인구 이동의 월별 변화를 살펴보면, 2005년 동부센트레빌(주공고층 재건축) 입주, 2007년 대치아이파크(도곡주공2차 재건축) 입주, 2011년과 2015년에는 각각 청실아파트 재건축으로 인한 대규모 인구 유출과 유입이 있었다.

“대치동 1만여가구가 일제히 재건축에 들어가면서 전세난에 대한 우려도 나온다. 자녀 교육을 위해 대치동으로 들어오는 이들은 꾸준하지만 아파트는 멸실되는 까닭이다. 한꺼번에 전세수요가 몰리면 주변 지역 전세물량이 귀해지고 전셋값이 크게 오를 가능성이 높다. 실제 2011년 대치청실아파트가 이주에 들어가자 인근 아파트 전셋값이 1억원 가까이 치솟을 정도로 ‘대치동발(發) 전세난’이 극심했다. 재건축 이주 시기를 조정해야 한다는 지적이 나오는 이유다.”

『한국경제』, 2014년 3월 17일자

한편, 월별 변화의 경향성으로는 2월에 가장 이동이 많은 것으로 나타났다. 이는 학령인구의 이동과 동일한 패턴으로, 인터뷰를 통해 겨울방학에 ‘물건’이 많이 나옴을 확인할 수 있었다.

“겨울 방학 때가 미어터져. 전세 물건도 많이 나오고. 인테리어도 학기 시작하기 전에 이사오면서 집을 아예 울수리 맡겨버리고, 가족이 해외여행 가거나 와보면 수리가 끝나 있게. 지금은 덜 하고 2002년 쯤엔 겨울 그 때 많이 벌었지.”

출처: 50대 여성, 인테리어업 운영

대치동 연별 연령별 인구이동 변화 (2005-2016년)

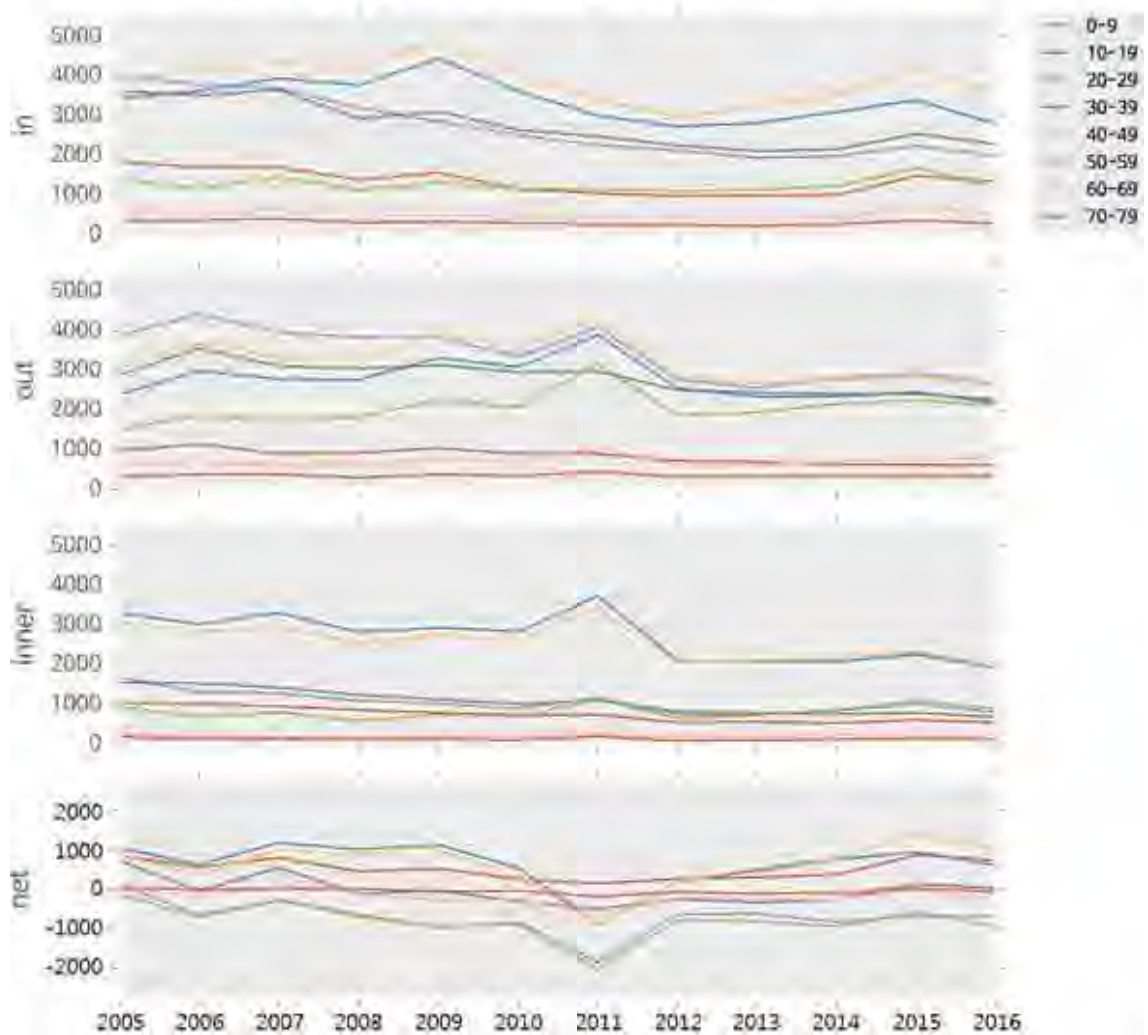


그림 167 연별 연령별(10세) 인구 이동(2005-2016)
통계청, 각년도, 국내인구이동통계

시간에 따른 인구이동의 변화를 연령별로 나누어 살펴보면, 10-19세와 40-49세, 20-29세와 50-59세가 유사한 경향을 보이는 것을 확인할 수 있다. 이는 위 인구피라미드와 유사하게 자녀 세대와 부모 세대의 움직임을 보여준다. 먼저 학령인구와 그 부모세대는 2011년을 제외하고 분석기간 내내 순전입을 보였으나, 학령인구를 지난 자녀세대와 그 부모세대는 모든 세대 중 순전출자수가 가장 많은 것이 확인된다. 정리하면 대학에 간 자녀를 둔 부모세대가 나온 빈자리를 새로운 학령인구와 부모세대가 채워나가고 있음을 알 수 있다. 순전입자수가 유지되고 있는 만큼 그 경향성은 점차 심화되는 추세다.

“애들 전학을 시키려고 교무실로 갔는데 교무실 선생님이 짜증을 내는 거야. 학교 도서관을 임시로 교실로 하고 교사들도 반 학생 수가 너무 늘어나니까 짜증을 부리고 그랬나봐. 왜, 교사 지원은 안 되어 있는 상황에서 학생들이 물밀듯이. 특히 초등학교 저학년은 괜찮은데 고학년이 계속 폭발적으로 늘어나다보니까. 교실 수는 한정이 되어 있는데 학생들이 계속 오는 거야. 그러니까 일이 많은 거지.”

출처: 50대 여성, 대치동 거주민

“처음에 우리가 선경아파트 이사 왔을 때 우리가 제일 어려웠어. 왜냐면 초등학교 애들을 데리고 들어왔으니까. 그런데 지금은 초등학교 엄마들 엄청 많고 중고등학교 애들이 항상 많아. 그러니까 그 전에 나이 드신 분들이 나가시고 다들 초등학교, 중고등학교 학부모가 계속 이사를 오는 거지. 많이 바뀌었어.”

출처: 50대 여성, 대치동 거주민

한 칼럼은 대치동에 교육 목적으로 이주해오는 사람들의 기대를 아래와 같이 정리했다.

“그럼에도 불구하고 전국에서, 해외에서 대치동으로 왜 이사오려고 하는가. 대치동에 이사오는 것을 유독 ‘대치동 입성’이라고 하는지 그 이유는 분명히 있을 것이다. 도 대체 부모는 자녀에게 무엇을 해주고 싶고 대치동으로 이사해서 어떤 것을 기대하는지 정리해 봤다.

1. 대치동 명문학교(대치초, 대곡초, 대청중, 휘문중, 숙명여중 등)에 보내 학연을 만들어 주고 싶어서-우수한 인적 네트워크 기대
2. 1000여 개에 이른다는 대치동의 다양한 학원을 손쉽게 이용하고 싶어서-수준별 맞춤형 사교육 기대.
3. 타지에서 전학 오는 경우에 텃세가 적고 특히 해외에서 귀국하는 경우 해외 체류 경험 학생이 많아 이질감을 덜 느낀다고 판단해서-순조로운 적응과 더불어 영어 상용도 기대.
4. 자녀가 주변 환경에 쉽게 동요되는 타입이라 대치동의 면학분위기에 편승하려고-우수한 친구들을 보고 본받을 것을 기대.
5. 맞벌이 가정의 자녀들이 스스로 걸어서 학교와 학원을 다닐 수 있어서-자녀의 생활 속 자립심 기대.
6. 술집 등 유흥업소가 상대적으로 적어 늦은 시간에 길거리를 다녀도 안전하다고 판단되어-청소년 유해시설로부터의 보호 기대.
7. 부모의 관리를 받는 자녀들이 대부분이라 전반적으로 순하고 공부를 많이 시켜도 다 같이 하는 분위기니 덜 스트레스를 받는다고 판단해서- 학교폭력, 집단따돌림 등 청소년 범죄로부터 안전할 것을 기대.”

출처: 중앙일보, “”드디어 대치동 입성!” 아파트 보고 ‘화들짝’”, 2012.04.05.

“제가 직장 맘인데 매일 아들 학원 차 매일 태우러 다니기도 힘들고 학원 정보 물어 보러 다니기도 어렵고 … 멀리 살면 학원 설명회를 하루에 하나만 가서 상담을 받고 와도 하루가 다 지나가니까. 그래서 “할수 없다. 대치동 한복판에 집을 두고 들어가서 아들이 학원을 걸어서 다니게 하자.” 했죠. 학원 정보 보러 다니는 것도 동네에 살면 부담 없이 오늘 하나 가고, 내일 하나 가고 그렇게 할 수 있으니까”

출처: 50대 여성, 학부모

대치동 내부 이동 중 학령인구와 부모세대의 비중이 특히 높은 것도 특기할만한 현상이다. 이는 대치동 내부에서도 주거환경 또는 학군에 차이가 있다는 인터뷰 결과를 뒷받침한다.

“대치중도 대치동이에요, 대치중이 여기 있잖아요 여기가 탑펠이잖아요 근데 탑펠에 있는 애들 반이 대치중와요 한 2/3 정도가. 여긴 또 단독주택이에요. 그래서 애한테 여기가야 1등하기가 쉽다, 여기 가자, 근데 애는 좋은 애들하고 공부하고 싶다 그래서 대치중을 가고싶어 하니까 할수 없이 아는 언니한테 주소 좀 받아서 전입신고해달라고 부탁해서 그래서 대치중 간거야. … 대치중이 훨씬 잘 살죠 당연히. 이쪽은 대치중이 여기 있는데 선경 미도 우성 딱 세 아파트 애들이 다 여기로 와요. … 청실 애들이나 그런 애들이 휘문고를 가요 그리고 여기에서 중학교 대치 졸업하고도 휘문고를 어플라이 할 수 있고. 근데 개포는 잘 안 가려해요 개포는 좀 떨어지니까, 대치 나온 애들이. 근데도 뭐 가까우니까 떨어질 수밖에 없죠”

출처: 40대 여성, 학부모

대치동 사람들은 어디에서 어디로 이주하는가?

2005년에서 2016년 사이 대치동 내부의 이동은 약 11만 명 수준으로 전체 이동자 수 51만 명의 22.27%에 달한다. 그렇다면 대치동 외부와의 이동은 어떨까. 먼저 전입과 전출 지역은 거의 유사한 것으로 나타나며, 강남구 내의 이동은 10만 명으로 전체 이동의 19.62%를, 강남구를 제외한 서울시 내부 이동은 16만 명(30.92%), 서울시 이외에 다른 시도와의 이동은 14만 명으로 전체의 27.18%를 차지한다. 정리하면 대치동 내부와 강남구와의 이동이 전체 이동의 41.89%를 차지하며 강남3구를 포함하면 절반이 넘는 것으로 확인된다. 강남구를 제외하고 대치동과의 이동이 잦은 행정동은 송파구 양재1동, 잠실본동, 잠실2동, 잠실3동, 서초구 서초4동 등이다.

“원래 잠실이나, 방이 올림픽아파트 이런 쪽에 살던 애들이 초 4, 5, 6학년 이 때 많이 오죠. 우리는 송파 가락동 살다왔고. 그러다가들 애들 대학 입학할 때쯤이면 어디로들 나가. 분당으로 꽤 갔고, 지나서는 판교로도 갔고.”

출처: 40대 여성, 학부모

시도/시군구별 대치동 전입전출 비중 (2005 - 2016)

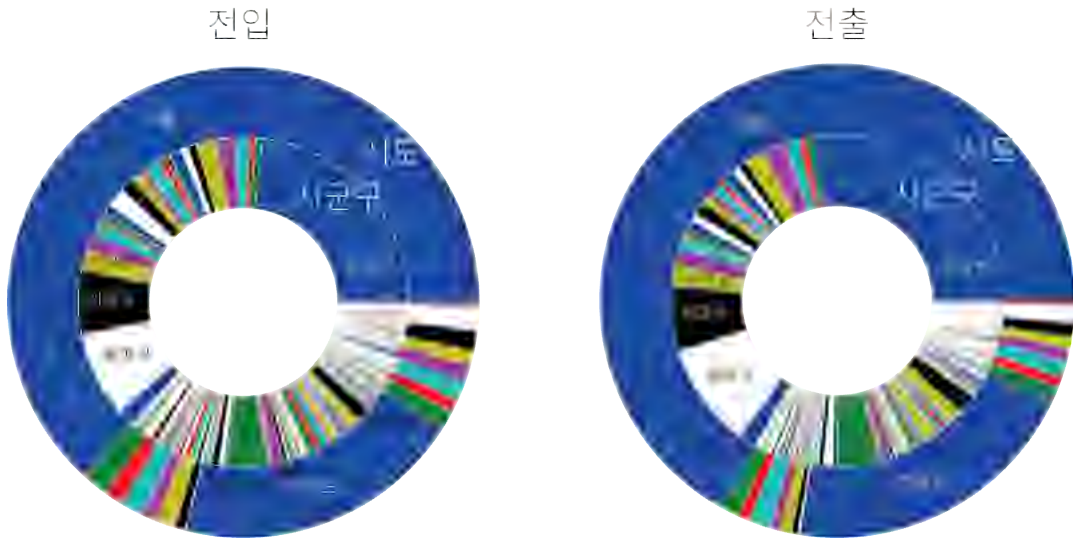


그림 168 시도/시군구별 대치동 전입 전출 비중(2005-2016)
통계청, 각년도, 국내인구이동통계

자사고 전환과 휘문고 학생들의 이주 패턴

본 조사에서는 휘문고 학생들을 대상으로 이주 경로를 조사했다(기간 등 조사 개요 서술).

휘문고등학교는 2011년에 ‘광역단위 자율형 사립고등학교’로 전환되었다. ‘자율형 사립고등학교’는 2010년에 도입된 학교 모델로서, 전국 학생들이 지원할 수 있는 ‘전국단위’와 해당 학교 소재지 또는 다른 자사고가 없는 지역에 거주하는 학생이 지원할 수 있는 ‘광역단위’로 구분된다.

자사고 전환에 따라 휘문고등학교의 입학경쟁률은 크게 증가했다(<그림>). 동시에 ‘고등학교를 보고’ 대치동에 이사하는 학생들의 수는 줄어들었을 것으로 예측되는데, 이는 이주 경로 조사로 현황을 파악할 수 있었다.

“송파에서 가락중을 다니다가 휘문고를 준비... 휘문고에 혹시 떨어져도 근처 학교에 배정받을 수 있게 중학교 3학년 4월에 은마로 이사”

출처: 휘문고등학교 3학년 학생

“그때 고등학교를 보고 많이들 왔어. 여기가 8학군, 8학군 그러잖아. 여기는 아무리 고등학교가 배치, 배정이 잘못 되어도, 최악의 경우에도 다른 경우보다 좋은 거야.”

출처: 50대 여성, 선경아파트 거주민

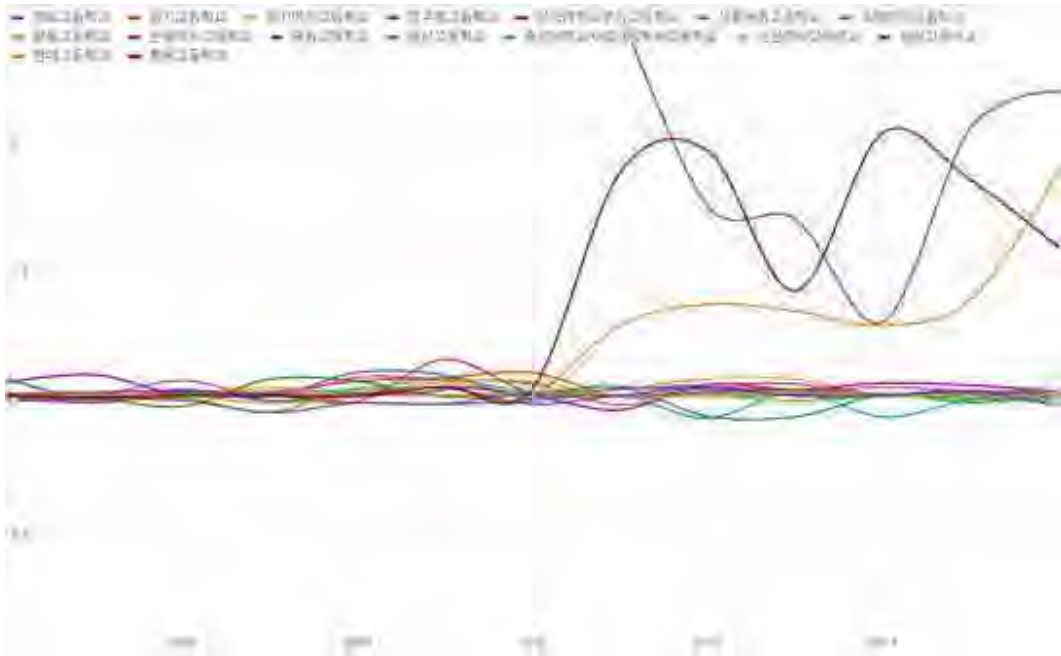


그림 169 강남구 고교별 입학경쟁률(2004-2016)

“휘문고가 자사고로 바뀌고 나서는 다세대 쪽으로 학생과 어머니만 이사 오는 서울 내 기러기 가족도 생기고... 반에서 절반은 빌라에 거주.... 이른바 서울 내에서의 기러기죠. 한 반 학생들 중에 반은 아파트에 살고 반은 빌라에 살고”

출처: 40대 남성, 고등학교 교사

“점점 지금 특목고 없어지는 분위기고 자사고도 많이 없앤다 하고 그러잖아. 그러다 보면 이 동네가 더 각광을 받을 수밖에 없어. 사실은 일반고는 특목고가 있으면 안 좋지. 왜냐하면 잘 하는 애들이 다 빠져나가고 공부 분위기를 주도해야 되는 대다수의 아이들 중에 어느 정도 상위권 애들이 끌고 가야 되는데 개네들이 없잖아. 그러면 이제 자기 애들 공부를 더 열심히 시키고 싶어하는 엄마들의 선택이 어디가 될 거냐 말이야.”

출처: 50대 여성, 선경아파트 거주민

4.4.2. 학생들의 일일 이동

- 대중교통

학원이 끝나는 시간 (밤 10시 전후)에 가장 분비는 버스 노선은 “340번” 버스임. 이 버스는 한티역, 대치사거리를 지나 잠실본동우성4차아파트, 석촌동, 송파1동한양아파트, 천호역, ... 을 거치는 노선임.

잠실에 거주하는 학생들이 하교 후 곧장 대치동으로 왔다가 평일 저녁 수업을 2개 듣고 귀가하는 일상이 보편적임.

- 셔틀버스

대치동에서 셔틀버스를 운영하는 학원은 대규모 강의를 제공하는 학원으로, 주로 중학교 이하 영어학원에서 운영함.

대치동에는 셔틀버스를 운영하는 학원이 *개 정도 있음.

한 영어학원의 셔틀버스의 노선도 (<그림>)를 보면 대치동의 사교육 공급범위를 짐작할 수 있는데 *로 공급되고 있음.

셔틀버스 기사는 월-금요일 평일 오후 세시 반에서 저녁 열시 반까지 “두 바퀴” 도는 것을 일상으로 함. 첫 번째 바퀴를 돌기 전까지 셔틀버스 노선 상 출발지 근처의 공터에 버스를 주차하고 대개하다가 첫 번째 바퀴(출발지-학원-출발지)를 돌고, 저녁 식사 후에 두 번째 바퀴(출발지-학원-출발지)를 도는 것이 일반적임.

압구정, 청담동 지역보다 개포동 및 잠실 송파 지역으로 셔틀버스 노선이 확장되어 있음. 자가 승용차를 이용하는 동선과 겹치지 않는 부분

- ‘강남구 내의 계층 구분, 테남-테북’

조선일보 2016년 5월 21일 [Why] 江南 안의 강남·북... ‘테남·테북’ 아시나요
출처 : http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2016/05/20/2016052001491.html

주간동아 2016년 7월 6일 년 ‘테남’? 난 ‘테북공화국’에 산다!
가진 자들의 차별화 욕망이 낳은 강남 문화 ... 테헤란로, 양재천 등 도처가 분단선
<http://weekly.donga.com/List/3/all/11/537316/1>



- ‘라이드’ 차량

학원 수업과 수업 사이, 수업 후에 학부모가 자가용을 이용해 자녀를 데리러 가는 것을“라이드”한다고 표현함.

“라이드”가 가장 붐비는 시간대는 밤 10시, 대부분의 학원 수업이 끝나는 시간임.
다음으로 학원 수업 1차시가 끝나고 다음 학원으로 다음 학원으로 이동하기 전
시간인 저녁 6시도 “라이드” 차량으로 붐빔.

에 밥 먹이려고 차에 “케첩 통이 꽂아가지고” 다니는 어머니 이야기.

저 은마사거리 앞부터 한티사거리까지가 완전히 뭉. 거기서부터 이쪽 길도
마찬가지고. 짹짹 들어차니까. 밤 10시로는 이 쪽에 차 갖고 오면 안되지

출처: 50대, 여성, 대치동 거주자.



그림 172 라이드의 현장, 5분 30초 영상을 매 11초로 분할(2017년 10월 한윤애 촬영)



그림 173 대치동 소재 OO학원의 셔틀버스 노선 구성 (2017년 학원 노선안내 자료를 바탕으로 작성). 자가용을 이용하지 않는 학생들의 거주지역의 범위를 가늠할 수 있다.



그림 175 대치동을 지나 잠실을 향하는 340번 버스. 학원 끝날 시간인 10시에 학생들로 가장 만원. 촬영 22시.



그림 176 휘문고 1학년과 2학년 재학생 54명의 평일 이동 동선.(2017년 9월 설문 응답) 개포동까지 이어지지 않으며 대다수 대치동과 도곡동 방향이 가장 많음. 일부 압구정동과 삼성동, 잠실과 송파까지는 이어짐.



그림 177 '라이드'의 현장. 은마사거리 학원가 인접 도로의 시간대별 상황, 2017년 6월과 10월 동일시간대 촬영 한윤애

휠팩, 영어 학원과 함께 유행한 ‘미국식’ 가방

바퀴 달린 책가방, 일명 ‘휠팩’(또는 ‘롤링백팩’)을 끌고 길을 건너는 초등학생 행렬은 풍경은 평일 오후 은마사거리 일대에서 흔히 볼 수 있는 풍경이다. 대치동에서 휠팩이 눈에 띄기 시작한 것은 2000년대 초반부터이다. 어학 연수 붐이 불면서 미국 교과서를 원서 그대로 교재로 사용하는 영어 학원이 생겼다. 대치동 ILE학원은 원서 교재 열풍을 주도한 학원들이다. 미국 교과서로 영어를 가르친다는 점은 자녀의 조기 유학, 어학 연수를 계획하거나 해외에 다녀온 자녀가 ‘감을 잃지 않게’ 신경쓰는 학부모, 당장의 어학 연수 계획은 없으나 양질의 영어 교육을 원하는 학부모의 인기를 얻었다. 교재의 종류는 미국사, 정치, 경제 등의 교과목과 읽기, 듣기, 쓰기, 말하기의 영역에 따라 종류가 다르다.

원서를 사용한 영어 교육은 초등학교 저학년을 주요 대상으로 하는데 하루에 한 과목 이상의 수업을 듣는 것이 일반적이기 때문에, 무거운 교재를 사용하는 영어 학원이 유행하면서 2000년대 초중반에 휠팩이 크게 유행했다. ‘미국 초등학생들이 쓰는 가방’이라는 이미지도 휠팩의 유행에 힘을 실었다. 휠팩은 대개 학교용 가방과는 구분되며, 영어 학원만을 위해 쓰는 경우가 많아서 휠팩을 쓰는 초등학생들은 하교 후 집에 들러 책가방을 휠팩과 바꾸어 영어 학원으로 향한다.

“애가 휠팩 끌고 다닌다는 것이 부모들에게는 내가 영어 학원 잘 보냈다, 하는 훈장 같은 것. 시험 봐서 들어가는 곳이니깐요.”

40대 여, 대치동 거주 학부모



그림 178 휠팩을 끌고 있는 아동 (촬영 차윤희)



그림 180
초등학교 아동들의
힐팩 내용물
(2017년 9월
촬영)

장부로 계산하는 식당

학원 수업과 수업 사이에 학생들에게 주어지는 저녁 식사 시간은 길지 않다. 은마사거리 일대에는 식사를 빠르게 해결할 수 있는 작은 식당들이 포진해 있기 때문에, 학생들이 식사를 해결하기 위해 움직이는 범위도 학원가를 크게 넘어서지 않는다. 학원가에는 ‘장부 거래’를 하는 식당들이 종종 있는데, 학생 개인이나 학원과 식당이 계약하여 특정 주기마다 선불이나 후불로 한꺼번에 결제하는 방식으로 거래하는 것이다. 후결제는 보름 또는 한달 단위로 이루어지며 학원에서 강사, 조교 등 직원들이 식사한 가격 만큼 결제하는 방식이다. 선결제는 미리 일정 금액을 결제해두고 금액에서 식사한 가격 만큼을 매번 차감하는 방식이다. 이를테면 학생 자녀를 둔 어머니가 자녀에게 식사값을 주는 대신 15만원 어치 선결제를 해두면 학생 자녀가 학원 저녁 식사 시간에 와서 먹고 가는 형태이다. 장부 거래를 많이 하는 식당에서는 고객 개인의 이름이 쓰인 견출지를 페이지 마다 붙인 장부를 월별로 기록해 정산하기도 한다. 개인들도 식당과 장부로 거래하는 것은 빠르고 간편하게 식사할 수 있는 분식집형 식당과 학원이 밀도 높게 혼재하고 있는 은마사거리에서 볼 수 있는 특징이다.



카페, 정보 공유와 기다림의 공간

A: 미적 투를 안할 수는 없는데, 토요일은 내신 때문에 뭘 할 수가 없어.B: 그럼 미적은 언제 할 건데. 토요일에는 네 개를 넣어야 돼.A: 내신이 있으니까 일요일은 세 과목을 돌려야 하고.B: 우리 애는 내신은 포기하겠다는데.A: 응 지금은 이제 늦었어.B: [전화를 받음] 승태 벌써 끝났어? 그럼 자리 괜히 그 자리로 잡았다. 그 자리는 에어컨 바람이 너무 많이 와. 자리 가운데로 잡아야겠다 이제. 밥 먹을까? 여기서 빵 사줄까? 아직도 아파? 그럼 두통약 하나 먹자.

자녀를 기다리며 시간표를 짜고 있는 두 학부모(E / 17:45)

우리는 여기 애들 하는 거에 비하면 거의 놀고 있었던 거네
입시설명회에서 나오는 학부모(F / 12: 20)

학생 자녀의 수업이 끝나기를 기다리는 학부모들은 카페나 학원 건물의 휴게 공간에서 아이들을 기다리기도 하며 수업 시간에 맞추어 학원가 인근에서 장을 보거나 레저를 즐기기도 한다. 그 중 카페는 일정 시간 동안 무료로 주차장을 사용할 수 있으면서 또래 학령 자녀가 있는 학부모들과 정보 공유를 할 수 있는 공간이다. 학원 시간대에 카페에서 자녀를 기다리는 학부모는 대치동 내부 뿐 아니라 외부 각지에서도 온다. 집과 학원이 아주 가까워서 자녀가 학원을 걸어서 다닐 수 있는 경우에는 학부모가 자녀를 데리러오는 '라이드'를 하지 않아도 되지만, 집이 걸어다닐 수 있는 범위 밖에 있는 경우 효과적인 식사와 이동을 위해 부모가 자녀를 데리러 오는 일이 많기 때문이다.

참고자료 목록

- 동아일보 1990년 5월 22일, 전교조 1년 아물지 않은 「교육상처」
- 한겨레 1989년 7월 15일, 하단 광고 “민족과 역사 앞에 떳떳한 교사로 서겠습니다”
- 경향신문 1992년 2월 8일, “과외共和國” 수퍼급2000萬원 학원강사 月收해부 스카웃費만 億臺
- 오마이뉴스 2006년 7월 10일, 386운동권 사교육 시장 완전정복
- 한겨레 1992년 1월 12일, 대입시학원 점차 사양길
- 동아일보 1997년 8월 25일, 과외방송 EBS 위성시대(이미지 캡처)
- 세계일보 2017년 9월 8일, [나의 삶 나의 길] 손주은 메가스터디 회장 “사교육 시장에 몸담은 인생을 후회한다”
- 주간경향 2008년 5월 13일, [아주 특별한 인터뷰] 연봉 18억 포기한 피짜강사 이범
- 경향신문 1971년 9월 29일, 在學生 出入禁止令 후의 그 實態 (上) 制動 걸린 사설 學院’ (이미지 캡처)
- 경향신문 1971년 9월 29일, 在學生 出入禁止令 후의 그 實態 (下) 우후죽순 祕密학원
- 동아일보 1971년 9월 3일, <중고생 사설학원출입금지>에 부작용 우려 가정잠입 부담 가중
- 동아일보 1971년 8월 24일, 재학생학원 출입금하자 무허가그룹지도에 몰려
- 매일경제 1980년 7월 30일, 대입본고사 폐지.졸업정원제 실시
- 경향신문 1991년 7월 20일, 학원수강 11년만에 다시 원점에 (이미지 캡처)
- 한겨레 1992년 6월 10일, 초중고생 학원수강 전면허용: 서울시교육청 2학기부터, 부산, 제주에 이어 세 번째
- 동아일보 1989년 1월 14일, 과외단속 중고생 학원수강 급증
- 경향신문 1989년 8월 14일, 학원 초만원...유명 강사 수강 별따기 (이미지 캡처)
- 동아일보 1989년 11월 11일, 강북에 입시학원 허용 방침
- 한겨레 1989년 10월 15일, 사설학원 주거지역도 민정, 관련법 개정키로
- 한겨레 1992년 1월 12일, 대입시학원 점차 사양길
- 경향신문 1993년 12월 12일, 94본고사 모의시험과 하단의 대치동 학원 광고(이미지 캡처)
- 한겨레 1989년 1월 31일, 재수생(4) 공식,도식화 강의 등 지식거래장 뚜렷 월 40만원 스파르타식 특수합숙 성행
- 한겨레 1993년 1월 27일, 유치원생까지 영어 교육 우리 말글살이 혼란 우려
- 경향신문 1994년 2월 2일, 課外 열풍 (3) 세살바기에도 “英語 교육“
- 동아일보 1995년 3월 12일, 젓먹이도 영어 배운다: 서울강남 조기 교육 바람
- 한겨레 ESC 2009년 4월 30일, 제2의 메가스터디는 없었다.
- 경향신문 1979년 1월 22일, 도심 입시계학원 이전계획-시한내 절반 20곳 옮겨
- 매일경제 1977년 3월 12일, 건물용도 어긋 도심학원 강남에 이전조치
- 동아일보 1990년 8월 5일, 변태 과외학원 무더기 적발
- 경향신문 1997년 6월 4일, ‘과외망국병 집중분석(1) 학원비리 백태 (이미지 캡처)
- 조선일보 2016년 5월 21일, [Why] 江南 안의 강남·북... ‘태남·테북’ 아시나요(http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2016/05/20/2016052001491.html)
- 주간동아 2016년 7월 6일 년 ‘태남’? 난 ‘테북공화국’에 산다! 가진 자들의 차별화 욕망이 낳은 강남 분화 ... 테헤란로, 양재천 등 도처가 분단선

(<http://weekly.donga.com/List/3/all/11/537316/1>)

중앙일보 2014년 2월 19일, 학원 의존형 상권 ... 카페도 한의원도 다 학원 따라 오더라

(<http://mnews.joins.com/article/13937745#home>)

고진목 물리교실 블로그. 지금의 메가스터디가 과거에는 강남대일학원이었다

<https://m.blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=kjm9188&logNo=130127719730&proxyReferer=https%3A%2F%2Fwww.google.co.kr%2F>

메가스터디 웹페이지 <http://www.megastudy.net>. 2017년 11월 접근