

# 아파트 단지 옥외공간의 변천

김대현\* · 김대수\* · 신지훈\*\* · 김순분\*\*\*

\*해천대학 조경과 · \*\*그룹한 경관 생태 디자인 연구소 · \*\*\*대우건설 주택기술팀

## I. 서론

본 연구의 목적은 아파트 단지 옥외공간의 형성과 관련된 사회 및 국가 정책과 관계 법령 및 법규의 변화를 추적하고, 현장 방문을 통해 아파트 단지 옥외공간에서 물리적 시설의 변화 내용을 조사하여, 아파트 단지 옥외공간이 확연히 변화된 시기를 구분하고, 각 시기에 별 아파트 단지 옥외공간의 특징을 파악하는데 있다.

## II. 고찰 및 결과

### 1. 아파트 단지 옥외공간 형성과 단지 계획기법의 변화

우리나라 최초의 단지형 아파트는 대한주택공사가 1961년 착공하여 1964년에 준공한 6층 높이의 서울 도화동 일대에 지어진 마포 아파트 단지이다. 마포 아파트는 대도시 교외로 무질서하게 평면적으로 확산하던 단독주택 건설을 지양하고, 건물을 고층화함으로써 토지이용률을 높여 대지면적을 절약하였다는 점에서 주택행정의 전환점을 마련하였다(대한주택공사, 1992: 371). 1960년대 중반 이후 페리(Perry)의 근린주구론 등 근대적 주거단지 계획이론과 기법이 국내에 소개되고 주거단지 개발이 본격화됨에 따라 이에 대한 논의가 활발히 전개되기 시작하여, 1966년 서울시와 수자원공사가 한강변을 매립하여 개발한 택지에 대한주택공사가 층무처로부터 수탁하여 건설한 동부 이촌동 공무원 아파트는 최초로 학교시설, 근린생활시설 등을 포함한 근린주구 규모의 아파트 단지가 개발되었으며, 당시 대부분의 아파트는 5층 높이로 건설되었다. 1970년 초, 서울시에 의하여 최초 단지형 고층 아파트인 여의도 시범

아파트(1970~71)가 건설되었고, 이 아파트는 12~13층의 편 복도형을 채택하고 있으며, 이후 여의도 및 강남 등지에 들어서게 되는 민간 아파트 단지의 모델이 되었다. 1975년부터 개발된 잠실의 중층단지에서는 영역성을 높이고 근린교류를 촉진할 의도로 남향 일자형 평행배치에서 탈피하여, 최초로 중정식 배치방식이 도입되었으나, 보편화되지 못하였고, 당시 대부분의 아파트 단지는 남향 일자형 평행배치로 계획되었으며, 1977년 4월 서울시가 아파트 층수의 제한을 12층에서 15층으로 완화시킨 당시도 서울 강남지역의 한강변 아파트는 남향 일자형 평행으로 배치된 아파트 단지가 대부분이었다. 이후, 1979년의 둔촌 아파트 단지는 고층, 중층 혼합배치를 통해 스카이라인 및 단지경관 향상의 시도와 N형, S형 주거동 출입배치를 통해 나타난 주거동 사이의 녹지공간과 어울린 보행자 전용로를 계획하면서 보차분리를 시도하는 등 당시의 아파트 단지 계획기법의 진전을 이루었다(공동주택연구회, 2001: 32). 1983년에 들어 서울시가 개발한 목동 신시가지에 현상설계가 도입되면서 아파트 단지에 N, S형 출입 통과형 주거동, 층고의 혼합을 통한 스카이라인 형성, 1층 전용정원, 보차분리를 통한 보행전용도로, 복층형 아파트, 아파트 색채계획 도입 등 계획개념이 뚜렷한 아파트 단지가 만들어졌고, 86아시아 선수촌, 88올림픽 선수촌 아파트도 1983년과 1985년에 현상설계를 실시하여 종래의 아파트 단지와는 확연히 구별되는 보행 및 차량동선, 외부공간 조성 및 건물의 상설설계에 이르기까지 종래의 아파트 단지와는 확연히 구별되는 계획개념과 조형성을 구현하였다. 그리고 1985년부터 상계동 100만평 부지에 조성된 대단위 주거단지는 고층 주동의 공중 공용공간, V, U자 등의 주동형태, 3세대 가족형 주택이 등장하는 등 아파트가 도시의 대표적인 주거형태로 자리를 잡아나가는 계기가 되었다(강경호와 손세관, 2001:

\*이 논문은 2003년도 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었음(KRF-2003-002-F00023)."

17). 1988년 서울 올림픽 이후, 유래 없는 경기호전과 무역수지 흑자로 인한 통화팽창으로 인해 토지와 주택 가격은 급등하였다. 이에 정부는 안정적인 주택공급을 위해 1988년부터 1992년까지를 목표로 하는 200만호 주택건설 추진계획을 발표하고, 1989년에 수도권 지역을 중심으로 신도시 계획을 강력히 추진하였다. 이 계획은 주택난의 해소와 건설의 산업화, 공법의 시스템화 등에는 기여하였으나, 건폐율과 용적률의 상승, 인동간격의 축소, 고층·고밀화를 보편화, 건축법을 대폭 완화시켰으며, 1990년대 중반까지 계획되거나 건설중인 아파트 단지는 대부분 건축규제의 허용범위 안에서 최대 호수 및 용적률을 확보하는데 주력하였다. 그리고 이제까지 15층에 머물렀던 고층 아파트 단지는 20~30층의 초고층 아파트 단지로 변화되었으며, 주거환경의 질은 이전보다 악화되었고, 새로운 아파트 단지 계획개념은 찾아보기 어려웠다. 어쨌든 200만호 주택건설이 성공적으로 완수되면서 주택보급률은 상승되었고, 부동산 보유 실명제와 각종 부동산 투기대책이 실효를 거두자 이때부터 전국에 미분양 아파트가 넘쳐나게 되었다(손세관과 강경호, 1996: 17). 특히, 1997년부터 우리나라 경제가 국제통화기금(IMF)의 관리체제로 들어가면서 산업전반에 걸쳐 금융구조조정, 산업구조조정, 재정통화긴축 정책으로 인해 최악의 경제가 지속되었고, 아파트 건설업체의 경우도 미분양 주택과 고금리로 인한 자금의 압박으로 부도까지 직면하게 되는 어려운 상황에 놓이게 되었다(원재무 등, 1998: 3). 이에 아파트 건설업체는 미분양을 최소화하기 위해 새로운 마케팅 전략의 수립과 동시에 아파트 건설업체의 이미지를 부각시켰으며 또한 소비자의 욕구에 부응하고 다른 경쟁업체와 구별되는 차별화 제품과 전략을 구사하였다. 정부의 아파트 건설업체의 부양책의 일환으로 1999년 아파트 분양가 자율화를 허용해 주었는데 이 조치가 이루어진 후, 대형 아파트 건설업체를 중심으로 이전의 아파트 단지의 분위기와 다른 환경 친화형 단지, 건강형 단지, 전통형 단지, 실버형 단지 등 다양한 주제를 차별화 전략상품으로 내세운, 테마형 아파트 단지가 계획·건설되고 있다(김대현, 1999: 2).

## 2. 아파트 단지 옥외공간 관계 법령 및 법규의 변화

현행법 체제하에서 아파트 단지 옥외공간의 형성에 영향을 주는 근간이 되는 법은 건축법과 주택법이다. 건축법은 일제의 강점기인 1934년, 도시계획시설 설치와 토지구획정리사업 등 도시개발 방법이 포함된 '조선시가지 계획령'에서 출발하여, 1950년대도 내무부령으로 '조선시가지계획령'이 준용되다가, 1960년대에 들어서 법령의 정비가 이루어졌는데, 1962년 1월에 들어 '조선시가지계획령'은 '도시계획법'과 '건축법'으로 분리·제정되어 오늘에 이르고 있다(박인재와 이재근, 2002: 100). 주택법은 1963년에 제정된 '공영주택법'에서 출발하였다. 당시, 집단공영주택의 복리시설 규정에는 어린이놀이터, 집회소, 공동욕장의 설치에 대해서만 언급하고 있을 뿐 달리 상세한 내용은 없고, 건설부 장관이 집단공영주택의 규모에 따라 장차 그 설치가 필요하다고 인정한 보건, 보안, 문화, 통신 및 교통시설과 시장의 설치 또는 그 용지의 확보를 사업주체에게 명할 수 있도록 규정하였다. 1972년에는 기존의 '공영주택법'을 폐지하고 이를 보완 수정한 '주택건설 촉진법'을 제정하였다. 이에 따라 '공영주택법 시행령'에서 규정하였던 시설 기준에 관한 규정들은 '주택건설 촉진법'과 '주택건설 촉진법 시행령'을 근거로 1973년에 제정된 '주택건설 촉진법 시행규칙'·'제5조 부대시설 및 복리시설의 기준'에서 규정하였다. 그 후 1979년에 '주택건설 기준에 관한 규칙'이 제정되면서 '주택건설 촉진법 시행규칙'에서 '부대시설 및 복리시설의 기준'이 삭제되고 '주택건설 기준에 관한 규칙'에 그 내용이 삽입되었다. 1991년에는 주택건설에 관한 기준이 '주택건설 촉진법 시행령'·'건축법 시행령' 등의 법령에 각각 규정되어 있어, 이를 단일법령에 통합하여 규정하도록 함으로써 주택건설 기준 및 제반 편의시설의 설치기준·배치 등을 합리적·체계적으로 정할 수 있도록 하고, 기타 규정의 운영상 미비점을 개선·보완을 목적으로 '주택건설 기준 등에 관한 규정'을 제정하였다. 2003년 5월 29일에는 주택의 건설을 촉진하고 주택을 원활하게 공급함으로써 국민주거생활의 안정화를 목적으로 제정·운영되어 온 '주택건설 촉진법'을 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 주거복지 및 주택관리 등의 부분을 보강하고, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 전반적으로 개선·보완하려고 '주택건설 촉진법'을 '주택법'으로 개정하였다.

### 3. 아파트 단지 옥외공간의 형성과 관계된 조문의 변화

아파트 단지에 있어서 옥외공간은 건폐지를 제외한 공간이라고 할 수 있으며, 아파트 옥외공간은 크게 교통공간과 녹지공간으로 나누어 볼 수 있고 교통공간은 도로와 주차장으로, 녹지공간은 순녹지와 옥외활동 공간으로 나누어 볼 수 있다(문석 등, 2001: 102). 아파트 단지 옥외공간 형성에 주요한 영향을 주는 녹지공간과 교통공간 관련 법조문을 중심으로 그 변화를 살펴보면 다음과 같다. 아파트 단지의 옥외공간에 녹지공간과 관련된 최초의 법조문은 1976년 '주택건설촉진법 시행규칙' 별표 4: '국민주택과 부대시설 및 복리시설의 기준'에 "공지면적의 10% 이상을 식수 및 조경에 필요한 조치를 하여야 한다."라는 내용이다. 이어 1979년 4월 24일에 제정된 '주택건설기준에 관한 규칙'이 8월 22일 개정을 통해 제30조(녹지시설 등)에 공지시설의 10% 녹지시설과 더불어 500세대 이상의 단지에 휴게소 설치를 명시하고 있으며, 1982년에 가서는 제30조의 항목이 '조경시설 등'으로 바뀌면서, 건축법 제9조의2 제2항 규정에 따라 조경을 위한 식수 행위를 하도록 규정하고 있다. 이후 1991년 '주택건설기준 등에 관한 규정'이 새로 제정되면서 제29조(조경시설 등)에는 녹지공간을 대지면적의 30%로 확대 적용하고 있으며, 1998년에는 주거동 건물로 인해 답답한 아파트 단지에 보행자 통로 제공, 시야 제공, 프라이버시 확보와 위압감 해소(박찬석과 이재훈, 2002: 220)를 위해 필로티(piloti)를 활성화하기 위한 법조문이 나타나 있다.

아파트 단지 옥외공간에서 교통공간과 관련 법조문으로 '건축법 시행령', '주차장법 시행령', '주택건설기준에 관한 규칙'과 '주택건설기준 등에 관한 규정'에서 주차장 관련 내용을 살펴볼 수 있다. 1968년의 '건축법 시행령'에 최초의 주차장 면적을 언급하는 법조문이 나타나고 있으나, 아파트와는 관련성은 없는 것으로 보인다. 그러나 1973년에 구체적으로 공동주택의 주차장 면적을 언급한 내용을 법조문에서 찾아 볼 수 있다. 이후 건축법에 규정된 건축물 부설 주차장에 관한 사항과 도시에 있어서 자동차의 주차를 위한 주차장의 설치·정비 및 관리에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 도시내 자동차 교통의 원활함과 공중의 편의를 도모하고, 도시기능의 유지 및 증진시키기 위하여, 1979년에 '주차장법'

이 제정되었는데, 1973년에 비해 주차장 요구면적이 상향되었음을 알 수 있다. 이는 자동차 보유대수의 상승에서 기인된 것으로 판단되며, 자동차 보유대수가 100만대가 넘는 1985년 이후, 주차장의 면적은 더욱 상향되며, 지역과에 거주평형에 따라 산정하는 주차장의 비율은 달라진다. 1991년 '주택건설기준 등에 관한 규정'에는 "서울특별시·직할시 및 수도권내의 시 지역에서 세대 당 전용면적이 85㎡를 초과하는 주택을 300세대 이상 건설하는 주택단지에는 제1항의 규정에 의한 주차장의 30% 이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치하여야 한다." 법조문이 명시되어 이 시기 이후부터 건축허가를 신청한 아파트 단지에는 지하 주차장이 도입되었을 것으로 판단된다. 이후 지하 주차장의 의무가 상향되어 지하 2층까지 주차장을 조성하는 아파트 단지의 경우도 있었는데, 이 조항은 한편으론 지상의 차량을 지하로 이동시키면서 지상 부분의 녹지공간을 활용할 수 있는 여지를 제공해 주었다.

### 4. 아파트 단지 옥외공간에 대한 현장 조사 및 분석

아파트 단지 옥외공간의 물리적 시설의 변화를 알아보기 위하여 1970년, 1980년, 1990년, 2000년대의 대표적인 아파트 단지라고 생각되는 곳을 각각 3곳씩, 총 12곳을 선정하여, 보행시설, 주차시설, 녹지시설, 교류시설, 휴게시설, 체육시설, 기타시설에 대한 변화를 조사 및 분석하였다.

## III. 결론

우리나라 아파트 단지 옥외공간의 변화는 사회적 가치관의 변화와 주택정책의 변화에 힘입어 관계 법령 및 법규의 변화에 의해 이루어지고 있다. 아파트 단지 옥외공간 변천시기를 구분함에 있어 단지 계획기법 변화에 따른 시기, 관계 법령 및 법규 변화에 따른 시기, 관계 법조문의 변화에 따른 시기와 현장 방문조사에 따른 옥외공간의 변화 시기를 서로 비교하여 아파트 단지 옥외공간의 변천시기를 구분해 보면 표 1과 같다.

1. 제1기는 1960년대, 1970년대, 1980년대가 해당되는 시기로서, 이 시기에는 아파트 관계 법령 및 법규의 제정되면서 아파트의 대량 건설로 인해 아파

표 1. 아파트 단지 옥외공간 변천시기 구분

구분 내용		1970 · · · · · 1980 · · · · · 1990 · · · · · 2000 · · · · ·			
단지 계획기법 변화				주택건설 200만호 사업 (1988)	IMF 시기(1997~2001) (1999: 분양가 자율화)
법령 및 법규 변화		주택건설기준에 관한 규칙 (1979)		주택건설기준 등에 관한 규정 (1991)	
관계 법조문의 변화	녹지면적	공지면적의 10% (1976)	대지면적의 15% (1982)	대지면적의 30% (1991)	
	주차장				지하주차장 설치 (1991)
현장 방문조사 결과		출현빈도 5 이상 (1980년대)		출현빈도 10 이상 (1990년대)	출현빈도 20 이상 (2000년대)
아파트 단지 옥외공간 변천시기		제1기 (대중화 시기) 1990년대 이전		제2기 (고밀화 시기) 1991~1996년	제3기 (차별화 시기) IMF시기 이후

트 단지 옥외공간의 대중화가 이루어졌다. 1980년대 현상설계의 도입으로 일부 아파트에 단지 계획기법의 진전이 있었으나 대중화되지는 못하였다. 아파트 단지 옥외공간 구성에 영향을 주는 법규인 '주택건설기준에 관한 규칙'이 1979년에 제정되었으나 규칙의 내용이 현재의 규정에 비하여 매우 단순하고, 당시의 아파트 단지도 남향 일자형 평행 배치와 인동간 잔디밭으로 조성된 단순한 녹지공간 및 빈약한 옥외시설의 모습을 보이고 있다.

2. 제2기는 200만호 주택사업 기간과 완수 이후, 정부가 지속적으로 주택보급률의 향상을 위해 인동간격의 축소와 건폐율 및 용적률이 완화시킨 1991년에서 1996년까지의 시기이다. 이 시기는 건축법 완화로 인해 주거환경이 고밀화 되었으며, 건설업체도 건축규제의 허용범위 안에서 최대 호수 및 용적률을 확보하는데 주력한 나머지 아파트 단지 옥외공간이 매우 열악해졌다. 이러한 현상에서 나타나는 문제점을 개선하기 위해 정부는 '주택건설기준 등에 관한 규정'을 제정하여 아파트 단지 환경의 개선을 도모하였고, 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 지하 주차장의 건설을 의무화했으며, 의무 녹지비율도 대지면적의 30%로 상향시켰으나, 이러한 노력으로는 아파트 단지 옥외공간을 개선시기에는 역부족 있었다. 그러나 보행자 전용로가 도시시설 차원에서 도입되거나, 지하주차장 설치의

의무화, 다목적 광장의 조성, 단지 곳곳에 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 많이 배치하는 등 이전보다는 다양하고 현대적인 디자인과 재료로 옥외시설이 교체되어 있다.

3. 제3기는 지금까지 고밀·대량으로 지어진 아파트로 인해 전국에 미분양 아파트가 늘어가고, 여기에 IMF 한파로 인해 주택건설업체는 도산을 맞이하게 되는 어려운 상황에 처하게 되었으며, 이에 주택건설업체는 타 주택건설업체와 구별되는 차별화 상품전략을 보편적으로 구사하게 되는 1997년부터 현재까지의 시기이다. 이 시기는 아파트 미분양을 해소하기 위해 대부분의 아파트 주택건설업체는 아파트 단지 옥외공간의 차별화를 시도하였다. 이 시기 아파트 단지 옥외공간은 대규모 주제공원과 광장이 도입되거나, 녹지공간의 개선 및 확대를 통해 옥외공간을 공원처럼 꾸미고, 주민교류 시설의 확대, 보행자 전용로 및 외곽 산책로 조성, 주민 체육시설의 다양화, 수경시설의 도입, 진입광장의 조성, 세련된 옥외시설물의 도입 등 다양한 변화가 일어나고 있다.

### 인용문헌

1. 공동주택연구회 (2001) 한국 공동주택계획의 역사. 서울: 세진사.
2. 김대현 (1999) 아파트 단지 옥외공간 차별화 방안에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
3. 대한주택공사 (1992) 대한주택공사 30년사.

4. 문석, 김영하, 전태수 (2001) 아파트 단지 내 녹지공간 확보 방안에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 17(4): 101-108.
5. 박인재, 이재근 (2002) 서울시 도시공원의 변천에 관한 연구. 한국정원학회지 20(4): 105-117.
6. 박찬석, 이재훈 (2002) 필로티를 이용한 공동주택 외부공간의 활용방안. 대한건축학회 학술발표논문집 22(2): 219-222.
7. 손세관, 강경호 (2001) 우리나라 공영 아파트 단지의 배치 기법 및 외부환경 계획의 변천과정에 관한 연구. 환경과학연구 (중앙대) 12(2): 9-18.
8. 원제무, 허재완, 이태일, 김행중, 박경원 (1998) IMF 시대의 도시개발전략. 도시정보 통권 191권: 3-5.