

# 아파트 단지 외부공간의 형태구성 변화에 관한 연구 -서울 송파구 아파트 단지를 중심으로- Study on the Change in the Forms and Compositions of Outdoor Planning of Apartment Complex

김동찬<sup>1</sup>, 김신원<sup>1</sup>, 김정주<sup>2\*</sup>  
Dong-Chan Kim<sup>1</sup>, Shin-Won Kim<sup>1</sup>, Jeong-Joo Kim<sup>2\*</sup>

## <Abstract>

Since the 1970s the increased economy allowed population to concentrate on larger cities which facilitated the lack of apartment complex in the cities. In order to have the solution to the problem, apartment complex were expected to consider the efficiency of using its land. Therefore, The purpose of this study is to clarify the change of the Apartment Complex especially in the Forms and Compositions of outdoor planning of Apartment complex. As a result, the analysis of this researching process of them has shown us the following important characteristics in the change of the Apartment Complex.

*Keywords : Change of the apartment complex. Important characteristics*

## 1. 서 론

### 1) 연구의 배경 및 목적

현대도시는 인구 집중으로 인해 개발가능한 주택용지가 부족하게 되었고 이 같은 문제를 해결하기 위해 토지활용을 극대화할 수 있는 고밀주거형태인 공동 집합주택 아파트가 개발되었으며 이는 오늘날 한국의 대표적인 주거유형을 이루고 있다. 지난 반세기동안 주택난 해결이라는 지상 과제를 위하여 질보다 양의 확보가 시급한 과제였으며 계획에 있어서는 공동주택의 내부공간계획에만 치중한 나머지 외부공간의 다양한 공간요소를 획일적인 형태와 배치계획으로 주생활 환경을 조성해 왔다고 해도 과언이 아니다. 이러한 물량위주의 주택 공급

정책은, 결국 우리 주거 환경을 획일적이고 무미건조하게 만들 수밖에 없었다. 그 결과 주거 단지의 외부 공간이 휴식, 오락, 산책, 운동, 아이들의 놀이장소, 사회적 교류 등 공동사회 생활의 활동공간으로서 거주자에게 다양한 경험과 활동의 가능성을 부여하는 중요한 계획 요소임에도 불구하고 부차적인 고려대상으로 등한시되고 있어 그 역할을 다하고 있지 못한 형편이다. 그러나 최근에는 거주자들의 인식 및 생활수준의 향상에 따라 외부공간에 대한 관심이 높아지고 있어 합리적이고 체계적인 외부공간구성에 대한 연구의 필요성이 대두되고 있다.<sup>1)</sup>

주택 보급률이 꾸준히 향상됨에 따라 국민생활 수준도 향상되어 수요자는 주택을 소유문제에 국한하기보다는 주거의 질적인 측면과 거주

<sup>1</sup>정회원, 경희대학교 예술·디자인대학 교수

<sup>2</sup>정회원, 교신저자, 경희대 일반대학원 환경조경학과전공  
E-mail : eflmosvy@empal.com

<sup>1</sup>Professor, Kyung Hee University, University of Art and Design

<sup>2</sup>Corresponding Author, Kyung Hee University Graduate School of Environment, Department of Landscape Architecture

성에 대해 관심을 갖게 되었다. 이러한 주거에 대한 의식 수준의 향상 등의 변화는 아파트 내부공간의 중요성뿐만 아니라 외부공간의 환경과 질도 수요자의 선호에 있어 주요한 요인으로 주거지의 가치평가에 중요한 비중을 차지하고 있음을 보여준다.<sup>2)</sup>

이러한 배경 하에 본 연구는, 아파트 단지에 적용된 외부공간의 구성요소들을 도출하여 이론적인 고찰과 함께 아파트 단지 외부공간의 형태구성이 시대별로 어떻게 변화하였는지를 사례조사를 통해 파악해봄으로써 향후 주거단지 설계에 도움이 될 수 있는 기초자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

## 2) 연구방법 및 범위

본 연구의 방법은 문헌조사와 사례조사를 병행하였다. 이론적 고찰은 기존의 문헌과 논문에 의해 이루어졌고, 사례조사는 대상지의 외부공간 구성요소실태를 현장조사를 통해 파악하여 이들을 공간별로 유형화 하였다. 주거단지계획에서 휴게공간을 만들어야하는 법적인 기준 세대수가 300세대 이상이고 아파트의 경우 판매시설, 부대복리시설, 아파트매매, 건설단가 및 분양성을 고려해 주민들이 선호하는 세대수는 최소 500세대이지만 아파트 단지의 효율적 운영, 관리를 감안한 단지규모는 500~1,000세대로 볼 수 있으므로 서울 송파구에 건설된 아파트 단지 중 500세대 이상의 단지<sup>3)</sup>를 연구 대상으로 한정하였다. 그 중 우리나라에 아파트가 조성되기 시작한 1976~1985년 사이에 조성된 아파트단지 2개소, 주택건설촉진법 등 아파트단지 조성 붐이 일어났던 시기인 1986~1997년 사이에 조성된 아파트단지 2개소, 1998년부터 최근에 조성된 아파트단지 2개소로 크게 세 시기로 구분하여 시기별 외부공간의 형태구성 변화추세를 알아보하고자한다.

## 2. 이론적 고찰

### 1) 아파트 단지의 외부 공간

외부공간이란 공간 내에서 인위적으로 형성된 일정한 틀 속에서 인간이 활동할 수 있는 내부공간을 제외한 잔여 공간을 지칭하며, 자

연 상태에서 볼 수 있는 자연과 접촉되는 공간이 아닌 건물군이 집합된 지역에서 타 건물에 의해 창조된 공간을 의미한다.

아파트 단지의 외부공간은 단독주택의 정원만큼 사적인 존재도 아니며, 단지라는 하나의 생활 형태를 확립하는데 필요한 반공공적인 존재로 인식할 수 있다. 각 세대를 단위로 하는 사유영역을 확보하기 위한 Mantle 공간으로서의 성격과 불특정 다수인의 다양한 옥외생활 환경-휴식, 놀이, 상호교류(Communication), e동선의 이동 등을 수용하는 생활공간으로서의 성격을 갖는 존재로 아파트 단지 외부공간의 가치는 상대적으로 중요한 위치를 가진다.<sup>4)</sup>

아파트 단지에 있어서 외부공간의 역할은 크게 3가지로 나눌 수 있다.<sup>5)</sup>

첫째, 외부환경으로서의 역할이다. 생태학적으로 옥외공간은 많은 부분이 식물계로 구성되어 있으므로 식물생태계에 의존하고 있는 사람에게는 매우 중요하다. 물리적으로는 기상과 기후에 대한 영향, 바람의 편향, 수량조절, 대기와 수질오염예방 등과 같은 역할을 하며 사회·경제적으로도 심리적, 휴양적, 오락적, 교육적, 미적, 사회적 역할을 한다.

둘째, 실내 생활환경 보전을 위한 역할이다. 일반적으로 생활환경을 좌우하는 요소는 일조이며, 채광 및 분위기, 접근도로, 주차장, 녹지의 순으로 외부 환경 요소보다는 실내 환경 요소가 많은 비중을 차지하는데 이들은 곧 건물간의 외부공간 확보에서 이루어지는 것이다.

셋째, 사회적 역할이다. 외부공간은 주거에 대한 소유의식과 영역성을 향상시키며, 관리의식을 높이고 주민들의 공동체 행위와 밀접하게 연결되며 주거생활에 대한 매력 향상에 기여한다.<sup>6)</sup>

## 2) 아파트 단지 외부 공간의 구성요소

### (1) 배치·계획적 측면

배치·계획적 측면에서 고려되는 요소로는 '주동형태', '배치형태' 등이 있다. 주동배치는 주거환경의 결정에 있어 매우 중요한 인자의 하나일 뿐만 아니라 다른 시설과 달리 배치가 결정될 경우 구조물의 이동이나 외부공간의 변경이 거의 불가능하기 때문에 계획·설계단계부터 신중을 기해야 한다. 양호한 거주성의 확보

를 위한 주동 및 외부공간배치를 위해서는 인동간격과 단지의 경사 등을 고려하여 거주에 필요한 일조·채광을 확보할 수 있도록 주호군의 배치방향 등에 세심한 배려가 필요하며 주민의 프라이버시 및 영역성 확보를 위해 주동간의 거리·주동배치·출입구의 방향 등을 고려하여 공간을 위계적으로 구성해야 한다.

## (2) 동선적 측면

아파트단지에 있어서 가로는 차량과 보행자의 통로라는 일차적인 기능 이외에도 이웃 간의 교체나 휴식, 아이들의 놀이 등 다양한 활동을 수용할 수 있는 부수적인 기능들을 포함하고 있어 동선공간과 주민들의 커뮤니티 공간의 역할을 하게 된다. 이처럼 공동주거단지에서의 가로계획은 단지전체의 골격을 형성하게 되며, 이에 따라 전체적인 토지 이용패턴에도 영향을 미친다는 점에서 그 의의는 매우 크다고 할 수 있다.<sup>7)</sup> 동선적 측면에서 고려되는 요소로는 '도로체계', '보행공간' 등이 있다.

통상적으로 외부공간이 적절하게 계획되었다고 평가되는 단지들은 자동차 동선 문제를 원활하게 처리하고 있는데 이는 외부공간의 수준과 직결되어 있음을 보여준다. 자동차 문제가 적합하게 처리되지 않으면 외부공간이 도로와 주차장으로 뒤덮이는 결과를 가져온다. 따라서 이는 기계적으로 처리할 대상이 아니라 중요한 계획의 영향요소로 다루어져야 할 필요가 있다.

## (3) 공간적 측면

주거단지의 외부공간 중 이동공간이 아닌 나름의 목적을 가진 '녹지공간', '주차공간', '휴게공간', '단지진입공간' 등을 공간요소로 구분할 수 있다. 이러한 공간요소는 인간의 활동공간으로서 보다 쾌적하게 생활하고 휴식할 수 있는 공간으로 계획되어야 하며, 공간의 다양성과 인간행동에 부합된 계획을 수립해야 한다.<sup>8)</sup>

녹지공간은 거주자들이 명량하고 쾌적한 주생활을 영위하는데 필요한 미적, 심리적 외부공간이다. 만약에 비용을 절감하고 토지를 확보하기 위해 필요한 조경시설 등을 설치하지 않을 경우 어린이들의 놀이공간 부족과 외부공간에서의 사생활을 영위하기 위한 공간부족으로 반달리즘 또는 주거환경에 불만을 갖게 되어 거주자들의 공동체 생활은 거의 이뤄지지

않으며, 그 결과 공동체 의식과 주민들의 유대감이 상실된다.

현재의 대부분의 아파트단지는 자동차의 증가로 인해 단지 내 주민들의 휴식, 위락, 사회적 접촉기회 등을 제공해 주어야할 외부공간이 주차공간으로 잠식되어 상당한 부분의 면적을 주차공간과 도로의 면적으로 할애되고 있는 실정이다.

입주민이 모여 쉴 수 있는 광장·마당·공원·쉼터 등의 휴게공간은 단지 전체의 보행동선과 적절히 연결되어야 한다. 1,000세대 이상의 단지인 경우에는 복지관·상가·놀이터·운동장·휴게공간을 통합하여 배치하고, 특히 공간의 크기와 위치 및 지형조건 등을 감안하여 계획시 분수대·벽천·폭포·실개울·연못 등의 수경시설 설치를 고려해야 한다.<sup>9)</sup>

공적공간과 사적공간의 연결공간인 아파트 단지의 진입공간은 도시와 아파트 커뮤니티 규모가 갖는 경제활동의 중심공간이라 할 수 있다. 또한 단지 외부와 연결되는 공간으로써 단지 내로 진입하는 사람들에게 친밀성을 부여하며 외부에서 단지 내부로의 접근 기능은 물론 단지 전체의 만남의 장의 기능을 하는 공간이다. 그러나 우리나라의 아파트 단지가 가구단위 중심으로 계획되던 과거에는 이러한 요소가 중요하게 인식되지 못했고 단지 내 공간은 단지외곽의 생활공간과 연계되지 못한 채 격리되는 문제점이 발생하기도 하였다.

아파트 단지 입구는 우리나라 주거에 있어 작은 마을의 입구와도 같다. 일반적으로 마을의 입구에는 마을회관이나 커다란 수목이 있고 이러한 곳에서 마을 주민의 커뮤니티 활동이 이루어지고 마을 외부 사람들과의 접촉이 가장 많은 곳이었던 것과 같이 아파트 단지에서도 단지 입구란 단지 진입로라는 기능 외에 단지 외부의 사람들과 시각적 교류가 이루어질 수 있는 주요한 공간이라 할 수 있다.<sup>10)</sup>

## 3. 아파트 단지 외부공간 형태구성의 사례 분석

### 1) 대상지 선정기준

아파트 단지의 시대별 정부 주택정책 흐름을 살펴보면 1970년대 이전의 제1,2차 경제개발5개년계획은 '주택건설촉진법'과 '주택건설10개

년계획'과 함께 많은 규제와 계획아래 공동주택의 건설이 이루어졌다. 그리고 서민의 주택 공급의 정책이 다양화됨에 따라 임대주택, 근로자주택 등의 다양한 형태로 파생되어 나갔다.

80년대에는 3대 공기업의 설립으로 보다 체계적인 토지의 개발, 공급이 이루어졌다. 이 시기를 기준으로 민간개발과 함께 주택공급을 보다 활성화하는 200만호 건립이라는 정책적인 요소에 의하여 공동주택의 건설이 활발하게 이루어졌다.

이후 '신경제개발5개년계획'에서는 1960~1970년대에 건축되어진 아파트 단지에 대한 재건축, 재개발과 더불어 주상복합의 활성화를 정책적으로 유도하고 이에 대한 개발이 많이 이루어졌다. 2000년대 이후부터는 환경과 조화되는 아파트 웰빙의 개념이 가미된 환경 친화적인 아파트개발이 이루어지고 있다.<sup>11)</sup>

이상의 시대별 정부 주택정책 흐름에 따라 서울시 송파구 아파트 단지를 대상으로 우리나라에 아파트가 조성되기 시작한 1976~1985년 사이에 조성된 아파트단지로 장미 1차 아파트와 우성 1~3차 아파트, 주택건설촉진법 등 아파트단지 조성 법이 일어났던 시기인 1986~1997년 사이에 조성된 아파트단지로 아시아선수촌과 오금 대림 아파트, 1998년부터 최근에 조성된 아파트단지인 레이크 팰리스와 트리지움으로 크게 세 시기로 구분하여 아파트 단지를 선정하였다.

Table 1. Destination survey overview

시대 구분	위치	대상지	준공 일자	동 수	층 수	세대 수	대지면적 (㎡)
1976~1985	송파 잠실 6동	장미 1차 아파트	1979.01	21	14	2,100	143,954
	송파 잠실 7동	우성 1~3차 아파트	1981.12	26	12~15	1,842	119,796
1986~1997	송파 잠실 7동	아시아 선수촌 아파트	1986.05	18	9~18	1,356	158,678
	송파 오금 동	오금 대림 아파트	1988.12	7	15	749	137,126
1998~	송파 잠실 3동	레이크 팰리스	2006.12	35	19~32	2,678	126,628.50
	송파 잠실 3동	트리지움	2007.08	46	19~32	3,696	156,013.80

또한 송파구에 건설된 아파트 단지 중에서 500세대 이상의 단지를 연구 대상으로 한정하였으며 각 단지의 대지면적에 큰 차이가 없도록 비슷한 대지면적으로 한정하였다.

선정된 아파트의 개요는 다음 Table 1과 같다. 위 표에서 선정한 아파트 단지를 현장 조사하여 각 아파트 단지의 외부공간을 분석하고 시기별로 정리해 외부공간의 형태구성 변화추세를 파악해보았다.

## 2) 외부공간구성체계 분석

### (1) 1976~1985년

#### ① 장미 1차 아파트

배치·계획적 측면에서 장미 1차 아파트 주동의 형태는 절곡형(L, Y자형)과 판상형(일자형)의 혼합 형태이며 배치형태는 일자형 배치와 직교형 배치형태이다. 단지는 한강의 남쪽에 자리 잡고 있으며 주동의 배치방향은 5개의 동향 동을 제외한 나머지 동은 남향과 남서향을 바라보고 있다. 주동 외에는 어린이 놀이터, 조정시설, 주차장, 단지 내 도로로 구성되어 있으며 이는 70년대 공동주택의 표준적인 계획으로 볼 수 있다.

Table 2. 1st rose apartments overview

위치	서울시 송파구 잠실6동		
준공일자	1979.01	대지면적	143,954㎡
세대수	2,100	주차대수	2,100
동수	21	층수	14

동선적 측면에서 도로체계와 보행공간은 보행자와 차량동선이 분리되지 않고 동일한 공간을 사용하는 방식인 보차혼용방식으로 우리나라의 10m이하의 주거지역 구획도로에서 흔히 볼 수 있는 형태이다.

또한 단지 내에는 약 800m에 이르는 오솔길이 있는데 이곳에는 마로니에나무(칠엽수)가 2차선도로 양쪽으로 식재되어 있어 산책, 삼림욕을 할 수 있도록 조성되어 있다.

공간적 측면에서 주차공간은 지상주차방식이며 인동공간 세대 앞에 주차공간이 조성되어 있어 외부공간의 일부분을 차지하고 있으며 이는 판상형 아파트의 전형적인 주차방식이라 할 수 있다.

도로변에는 방풍림을 식재하여 차량의 소음 억제에 유도하였으며 주동 세대 전·후·좌·우 측면과 휴게공간 주변을 조경수로 조성한 녹지구성 역시 우리나라 아파트단지에서 계획되는 일반적인 사례이다. 휴게공간은 어린이 놀이터와 녹지공간 주변에 조성되어 있다.

단지 진입 공간에는 주진입부와 관리실로 구성되어 있으며 진입보행로 주변으로는 입구감을 연출하기 위해 키 큰 조경수가 식재되어 있다.

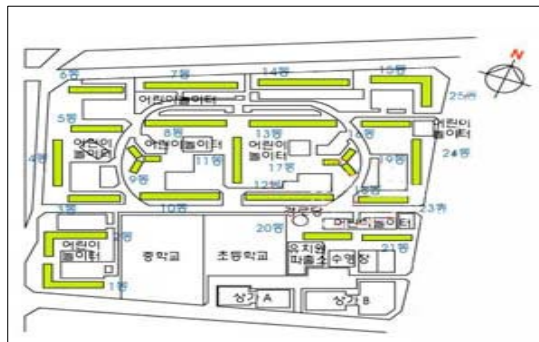


Fig. 1. 1st rose apartments plan.



Fig. 2. 1st rose apartment construction photos.

② 우성 1~3차 아파트

배치·계획적 측면에서 주동의 형태는 판상형이며 일자형, 직교형, 중정형이 혼합된 배치형태를 갖는다.

Table 3. 1~3 WOOSUNG apartment overview.

위치	서울시 송파구 잠실7동		
준공일자	1981.12	대지면적	119,792㎡
세대수	1,842	주차대수	1,842
동수	26	층수	12~15

일자형 배치는 선형의 주거동을 일정한 방향으로 평행 배치하는 방식으로 두 건물에 의해 단조로운 외부공간이 형성되며, 직교형 배치는 선형 또는 격자형으로 서로 직각이 되도록 클러스터를 형성하는 배치방식으로 평행배치보다 공간의 폐쇄감, 개방감, 둘러싸인감 등에 있어서 변화가 있고 다양하여 보다 구체화된 외부공간을 형성한다. 이 공간에는 어린이 놀이터, 녹지 등을 배치하였고 주차장으로도 활용하고 있었다. 중정형 배치는 중정을 중심으로 건물을 배치하는 경우로 건물에 의한 영역성이 가장 잘 보존되는 배치형태로 아늑한 공간을 창조할 수 있는 폐쇄적인 형태이며 강한 위요감을 느낄 수 있다. 또한 중정을 중심으로 모여 있는 주거동 간의 교류가 유리하고 외부공간으로서의 중정은 소속감과 결속력을 높이는 매체와 구심점으로 작용한다. 주동의 배치방향은 남향, 동향, 남동향, 남서향을 바라보고 있다.

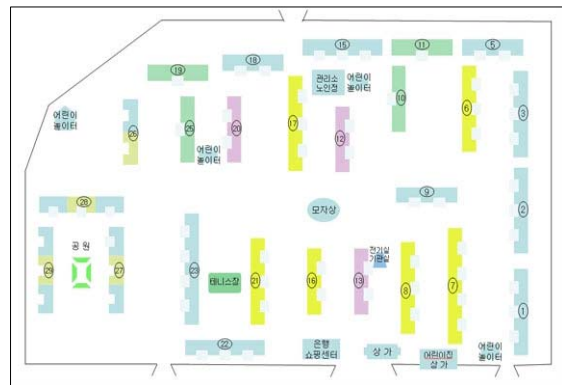


Fig. 3. 1~3st WOOSUNG apartment plan.



Fig. 4. 1~3st WOOSUNG apartment construction photos.

동선적 측면에서 도로체계와 보행공간은 보차혼용방식으로 보행자와 차량동선이 분리되지

않고 동일한 공간을 사용하고 있으며 보행공간은 대부분 1.5m의 좁은 폭으로 2인 이상 보행이 어렵다.

공간적 측면에서 단지진입공간에는 보차혼용된 주진입부와 진입안내판, 관리실, 상가 및 부대시설이 있으며 횡단보도에 의해 보행로가 조성되어 있었다.

주차공간은 각 주거동 앞, 도로변에 주차공간이 조성되어 있으며 지하주차장은 설치되어 있지 않았다. 따라서 단지 내 도로 및 일부 녹지공간 등의 여유 공간이 전부 주차장화 되어 있는 실정이었다.

단지 내 주요 휴게공간으로는 단지중앙의 근린공원 및 놀이터가 있으나, 부족한 시설로 활용도가 극히 낮은 상태이다. 도로변에는 방풍림으로 차량의 소음억제를 유도하였으며 주동세대 전·후·좌·우측면과 휴게공간 주변을 조경수로 조성하였다.

(2) 1986~1997년

① 아시아선수촌 아파트

배치·계획적 측면에서 아시아 선수촌 아파트의 주동의 형태는 판상형이며, 7개의 'ㄷ'자형 클러스터를 형성하는 직교형 배치로 클러스터가 중앙 중정을 둘러싼 형태이다.

동선적 측면에서 이 단지는 보차분리를 통해 거주동 주변에 공동생활공간을 조성하고 있다. 단지 진입 공간에는 주진입부와 진입안내판, 관리실로 구성되어 있으며 보행로 주변으로는 입구감을 연출하기 위해 키 큰 조경수가 식재되어 있다.

차량 진입로는 아시아공원과 아주 초등학교 쪽으로 2곳이며 단지를 'S'자 모양으로 돌아나는 주진입로에서 각 클러스터로 흘러들어가게 되어 있다. 보행로는 각 주거동에서 차량 진입로 옆으로 연결되며 어린이 놀이터 및 보행광장과 연계되어 일반적인 통행 이외에 산책, 운동, 아이들의 놀이장소 등으로 활발하게 이용되고 있다.

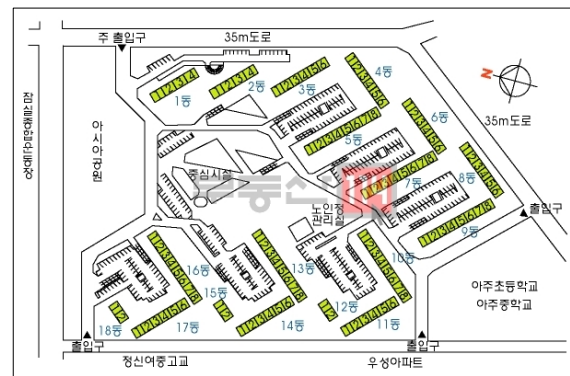


Fig. 5. Asian village apartment floor plan.

Table 4. Asian village apartments overview

위치	서울시 송파구 잠실7동		
준공일자	1986.05	대지면적	158,849㎡
세대수	1,356	주차대수	2,500
동수	18	층수	9~18

주진입로를 사이에 두고 ㄷ자형 클러스터는 2~3개의 주거동으로 구성되며 전체적으로 V자 모양을 하고 있다. 클러스터 배치로 공간을 효율화하여 단지가 좁거나 답답해 보이지 않으며 'ㄷ'자형 클러스터의 입구를 한 곳으로 향하게 함으로써 주민들이 결속할 수 있게 한다. 주동의 배치방향은 남향, 남서향을 바라보고 있다.

한편 ㄷ자형 클러스터를 반복적으로 구성하면서 생기게 된 클러스터와 클러스터 사이의 단절은 필로티로 보완해 주었다. 'ㄷ'자형 클러스터의 모서리 부분을 필로티로 공간화하여 보행자의 이동 동선을 자연스럽게 이끌고 있다.



Fig. 6. Asian village apartment construction Photos.

공간적 측면에서 86년은 지하주차장 설치의 의무화되기 전이었지만 이 단지에서는 각 클러스터의 중정 지하에 주차장을 만들었다. 중정에는 지상주차장과 보행자 길, 잔디밭, 정원이 조성되어 있으며 수목의 종류, 보행자 길의 색을 달리하여 조성하였다. 또한 넓은 잔디밭을

조성하고 아시아 경기를 기념하는 조형물을 세워 공원 같은 분위기를 만들었다. 잔디밭 사이에는 놀이터와 담쟁이덩굴을 올린 쉼터를 두고 주변에는 키 큰 나무를 심었다. 차량 진입로 주변에는 단풍나무 등 낙엽수를 심어 수목터널을 만들었고, 동 앞뒤 공간에도 녹지공간을 조성하였으며 보행자 동선 주위엔 키 큰 나무를 심어 숲이 우거지게 하였다.

②오금 대림 아파트

배치·계획적 측면에서 오금 대림 아파트의 주동의 형태는 판상형이며, 배치형태는 일자형 배치와 중정형 배치로 형성되었다.

Table 5. Daelim apartment overview

위치	서울시 송파구 오금동		
준공일자	1988.12	대지면적	137,126㎡
세대수	749	주차대수	974
동수	7	층수	15

선형의 주거동을 일정한 방향으로 평행 배치하는 일자형 배치로 두 건물에 의해 조성된 단조로운 외부공간이 형성되었으며, 중정을 중심으로 건물을 배치하는 중정형 배치로 건물에 의한 영역성을 보존함과 동시에 아늑한 공간을 조성하였다. 또한 이 배치형태는 중정을 중심으로 모여 있는 주거동 간의 교류를 유리하게 하고 외부공간으로서 소속감과 결속력을 높이는 매체와 구심점으로 작용하고 있다.

동선적 측면에서 도로체계와 보행공간은 보행자와 차량동선이 분리되지 않고 동일한 공간을 사용하는 방식인 보차혼용방식으로 주출입구는 2개가 있으며 거의 모든 진출입이 이곳을 통하여 이루어진다. 전이도가 낮은 통과 위주의 보행로는 차도에 의해 분리되어 잘 연결되지 못하고 있었다.

주차공간은 지상주차방식으로 인동공간 세대 앞에 주차공간이 조성되어 있으며 중정형 배치로 인해 조성된 주거동 사이의 외부공간도 주차공간으로 사용되고 있다. 또한 주동입구 주변에 평행주차로서 주차공간을 계획하였고 과거의 양면 평행주차에서 사선주차로 조성하여 주차공간을 최대한 확보하였다.

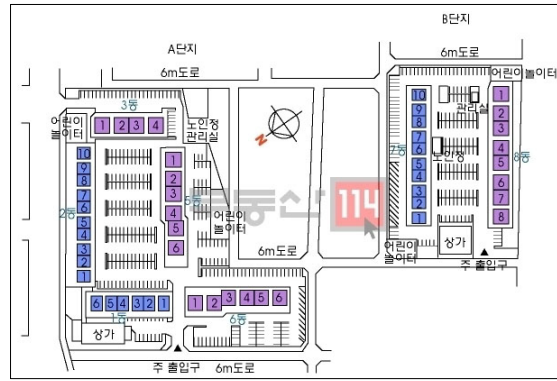


Fig. 7. Daelim apartment plan.

녹지공간은 주동 세대의 전·후·좌·우측면 주변에 조경수로 조성하였고 휴게공간은 어린이 놀이터 주변에 조성되어 있으며 단지 진입 공간에는 주진입부와 진입안내판, 관리실로 조성되어 있다.



Fig. 8. Daelim apartment construction photos.

(3) 1998~2008년

①레이크 펠리스

주거동의 배치·계획적 측면에서 레이크 펠리스 주동 형태는 판상형과 타워형으로 입면의 돌출된 디자인을 통해서 단조로움을 해소하였으며 배치형태는 일자형 배치와 직교형 배치로 형성되었다.

Table 6. Overview of lake palace

위치	서울시 송파구 잠실3동		
준공일자	2006.12	대지면적	157,873㎡
세대수	2,678	주차대수	4,022
동수	35	층수	19~32

단지 내의 주요통과도로 주변에 위치한 동은 1층 필로티를 조금 높게 주어서 단지 내의 답답함을 덜하게 하였고 필로티를 통해서도 공원, 휴게공간을 볼 수 있도록 시설들을 배치하였다. 이러한 배치형태로 발생하는 주동의 주변과 측벽 사이에는 보행자를 위한 산책로를 만들고 조경을 하여 자투리 공간이 잘 활용될 수 있도록 하였다. 주동의 배치방향은 남서향, 남향, 남동향, 동향으로 설계해 일조권을 최대한 살렸다.

동선적 측면에서 단지는 차량보다 보행자를 우선적으로 배려하는 보행자 중심의 동선체계를 구축하고 있다. 보행자 동선은 단지의 입구에서부터 철저히 보차분리된 도로와 필로티 부분, 공원·휴게공간 등의 이동로를 통해서 단지 곳곳에 연계되도록 동선을 처리하였다. 단지 내부의 도로는 단지의 입구부터 주동까지 보행로가 확보되어 있었고 주변에 수목·조형물들이 많이 배치되어 있었다.

공간적 측면에서 주차공간은 90%이상 지하 주차장화하여 차량을 지하주차장으로 바로 연결하도록 동선을 유도하고 있다. 90%이상 지하주차장을 이용하기 때문에 주동과 주동사이가 대부분 녹지공간이나 휴게공간으로 이용되고 있어 거주민들이 쾌적한 환경에서 생활할 수 있도록 하였다.



Fig. 9. Lake palace plan.

단지 곳곳에 마련된 휴게공간은 거주민들이 풍부하게 조성된 조경과 식재를 보며 쉬거나 대화할 수 있도록 하였다. 보행동선과 자연스럽게 어울리는 휴식공간이 주동과 연계되어 주민들의 이용에 연계성을 부여하였으며, 휴게공

간과 함께 연못 등을 같이 계획하여 공원과 같은 느낌을 주어 단지의 전체적인 경관을 향상시켰다. 휴게공간에는 녹지와 벤치뿐만 아니라 조형물과 함께 디자인하여 독특한 분위기의 공간을 만들어냈다.

단지 바깥쪽의 대로에서 발생하는 소음과 공해를 완화시켜 줄 수 있도록 단지 주변으로도 식재하였고 단지 경계부에 흙으로 조성된 조깅 코스와 산책로는 흙을 밟은 기회가 없는 도시민들을 배려하여 조성되었다.

또한 주동의 측벽 사이에도 산책로나 녹도를 만들어 자투리 공간이 잘 이용될 수 있도록 하였으며 단지 중앙에 위치한 초등학교 주변으로도 녹지와 공원 등을 조성하여 단지와 연계성을 좋게 하였다.

단지 진입 공간은 단지바깥의 인도와 자연스럽게 연결되어 있어서 단지 내·외부의 연계가 좋은 편이었으며 입구에 커뮤니티 광장을 조성하여 단지 외부의 사람들과 단지 내 사람들의 만남의 장소로 활용되고 있었다.



Fig. 10. Lake palace construction photos.

## ② 트리디움

배치·계획적 측면에서 트리디움의 주동 형태는 판상형과 타워형이며 배치형태는 일자형, 직교형, 중정형으로 혼합 배치되었다. 조망을 고려하여 도시 경관 스카이라인을 형성함으로써 인근 고층 건물군 쪽으로는 고층으로 계획하되, 중간 부분에서는 점차 낮아지다 다시 인근 시장쪽으로는 높아지는 등 시각적 위화감을 해소하여 자연스러운 스카이라인을 조성하였다.

또한 단지내부에서 시각적 개방 확보가 필요한 곳마다 필로티설계를 통해 개방감을 극대화하였으며 모든 세대가 남동, 남서로 배치되어 균등한 일조를 얻을 수 있도록 계획되었다.



Table 7. III-zium overview

위치	서울시 송파구 잠실3동		
준공일자	2007.08	대지면적	156,013.80㎡
세대수	3,696	주차대수	4,822
동수	46	층수	19~32

보행공간은 보행자를 위한 공간계획으로 단지 내 차량진출입구와 보행도로를 완벽하게 분리하였다. 이로써 보행자 동선이 단지출입구에서부터 주동 앞까지 연계성을 갖도록 하였고, 보차분리된 도로로 인해서 차량과 보행자의 통행에는 전혀 지장이 없게 계획하였다. 지상에서의 차량동선을 최소화하여 안전하고 쾌적한 보행 공간을 조성하였으며 단지 중앙동의 1층 부분을 필로티로 연결하여 산책로와 같은 보행자전용도로를 만들어 단지 내 휴게공간과도 자연스럽게 보행동선과 연계되도록 하였다. 또한 도로에는 과속방지를 위한 험프를 설치하여 단지 내의 안전성을 확보하였으며, 100% 지하주차장화하여 단지 내부에는 통과차량 이외에는 차량이 없어 쾌적한 느낌을 주고 있다.

공간적 측면에서 단지 진입 공간은 보차분리된 주진입부로 주진입부의 전면에 문주를 설치하여 입구감을 연출하였다. 다양한 환경조형물을 설치하여 입구의 영역을 표시하였으며 진입로 주변에 만남의 광장을 마련하여 기다림과 대화의 공간으로 수경시설을 도입하였다. 또한 진입구에 대형 조경 수목을 열식하여 입구의 공간을 구획하고 있었다.

친환경적인 외부공간 계획으로 단지 전체를 공원화하였으며 단지 전체를 일주할 수 있는 산책로·조깅코스는 사계절의 풍취를 느낄 수 있도록 계절별 식재로 조성하였고 오솔길, 시냇물 등 입주민들의 발길 닿는 곳곳에 세심한 조경계획을 하였다. 또한 휴게공간 주변에 정자, 연못 등 한국전통의 조경요소를 도입하여 조성하였다.

단지 바깥쪽의 대로로 인해 발생할 수 있는 소음과 공해를 완화시켜 줄 수 있도록 단지 주변에는 식재배치나 담장 등의 처리를 하였으며 보행동선과 자연스럽게 어울리는 휴식공간이 주동과 연계되어 주민들의 이용에 연계성을 부여하였다. 곳곳에 휴게공간을 조성하여 거주민들이 쉽게 앉아서 쉬어갈 수 있는 공간이 될 수 있도록 하였으며, 휴게공간과 함께 연못, 조

형물 등을 같이 계획하여 단지의 전체적인 경관을 향상시키도록 하였다.

모든 주차를 지하로 유도함으로써 지상의 쾌적성과 함께 넉넉한 주차공간을 확보하였다. 단지로 진입한 차량은 보행 동선의 간섭을 최소화하며 지하주차장으로 유도된다. 이로써 지상의 녹지를 극대화하며 주차에 있어서도 세대당 1.3대의 여유를 제공한다. 또한 주차공간에서 지상으로 계단을 거치지 않아도 세대 현관까지 바로 갈 수 있도록 엘리베이터를 계획하여 편리성을 극대화하였다.



Fig. 11. III-zium Plan.



Fig. 12. III-zium Construction Photos.

#### 4. 외부공간형태의 연도별 변화특성분석 및 고찰

76~85년대 아파트단지의 주동과 단지배치는 대체적으로 남향 일자형 평행배치로 단순하고 획일적인 단지배치 모습을 보이고 있으나, 이후 점차 일부 아파트에서 스카이라인의 다양화, 주동형태 및 배치의 다양화 등 이전의 아파트에서는 보지 못했던 선진적 외부공간의 계획기법이 도입되었으며 초기에는 10~15층에

머물렀던 고층 아파트가 20~30층 이상의 초고층 아파트로 변화하였다.

76~85년대 아파트 외부공간의 구체적인 특징으로는 차도와 보도의 구분이 불명확하며, 주차공간과 보도가 함께 공존하는 개념이 적용되어 보행공간과 주차공간이 서로 혼용되어 있었으나 최근 아파트에서는 동선의 구성이 주거의 질을 향상시킨다는 측면에서 기존의 보차혼용 방식에서 탈피하여, 차량과 보행자를 완전히 분리시키는 보차분리 방식과 차량과 보행자를 접목시키는 보차공존 방식이 적용되었다. 특히 이러한 보차분리와 보차공존 방식의 도입과 더불어 아파트 보행자의 안전한 보행을 위하여 수직적 단차를 극복하기 위한 경사로(ramp)를 설치하거나 보행자의 안전을 위한 차량 과속방지 시설인 험프(hump)가 시공되어 있었다. 특히 보행로와 차도가 만나는 곳은 보행로에 사용된 포장 재료를 시공하여 보행자가 우선임을 강조하고 있었다.

98년 이전의 녹지공간은 주동에 둘러쳐진 선형의 화단처럼 보이고, 단지 내에 조성된 보행로와 녹지공간은 대부분 직각 및 사각형의 형태를 띠고 있다. 그러나 98년 이후의 아파트 녹지공간은 단순히 바라보는 관상형 녹지공간에서 탈피하여 풍부한 자연과 전원시설을 도입하거나, 주민들이 모이고 참여하는 교류의 장소가 되었다. 또한 도시적 세련미가 넘치는 옥외시설물을 도입하는 등 많은 변화가 일어났으며 녹지공간의 화단 형태도 직선보다는 곡선의 형태로 조성하여 이전과는 색다른 녹지공간의 분위기를 연출하였다.

초창기에 건설된 대부분 아파트는 건축 중심적이고, 실내생활 위주로 공간이 구성되어 있으며 아파트 외부공간에 형성되어 있는 휴게공간은 매우 단순하며 빈약하게 조성되어 있다. 76~85년대 아파트의 휴게공간은 단순한 형태의 파고라와 벤치로 구성되어 있으며, 대부분 아파트 외곽의 흥미진 곳에 어린이 놀이터와 함께 조성되어 있음을 사례를 통해 알 수 있었다.

86~97년대의 휴게공간은 이전보다는 구체적인 구획을 보이고 있으나 역시 넓은 공터에 벤치와 파고라만 설치되어 있는 실정으로 어린이 놀이터, 광장, 수경시설, 주민체육시설 등과 조합되어 구성되어 있었다. 98년 이후의 휴게공간은 아파트 옥외공간의 전체에 걸쳐 분포되어

접근성이 매우 높고, 다양한 시설과 유기적으로 조합되어 나타나는 것이 특징이다.

76~85년대에 지어진 아파트를 살펴보면 대부분의 아파트단지의 외부공간 전체가 주차공간인 것처럼 느껴진다. 그러나 최근 조성된 아파트단지에서는 모든 주차를 지하로 유도함으로써 지상의 쾌적성과 함께 넉넉한 주차공간을 확보하였다. 단지로 진입한 차량은 보행 동선의 간섭을 최소화하며 지하주차장으로 유도된다.

아파트단지 출입구공간은 초기에는 보차혼용도로로 사용하였다가 점차 차량의 증가로 보행자를 위한 통로의 구분이 이루어져서 보차분리방식으로 되었으며 그 후로 보행자 전용보도망을 조성하여 보행자 광장 등의 조성과의 연계하여 보행전용 출입구로 변해왔다.

Table 8. Year in the form of apartments features outdoor space

시기 공간	76~85년	86~97년	98~08년
주동형태	절곡형, 관상형	관상형, 타워형	관상형, 타워형
배치형태	일자형, 직교형, 중정형	직교형, 일자형	일자형, 직교형, 중정형
도로체계·보행공간	보차혼용방식	보차분리, 보차혼용방식	보차분리, 보행 안전 시설 도입 (ramp·hump 등)
녹지공간	휴게공간, 도로변, 주동 4측면에 조성, 관상형 녹지공간	중정, 주동4측면에 조성, 관상형 녹지공간	대형수목·전통수종, 위주의 식재, 체험적 녹지공간, 유실수 식재, 화목류 및 다년생 초화류 식재
휴게공간	외진 곳에 놀이터와 조합	중정, 놀이터	다기능·통합형 휴게시설, 전통요소가 첨가된 휴게시설, 수경시설
주차공간	지상주차방식, 주거동 앞, 도로변	지상, 지하주차장	지하주차장
주동 진입공간	진입안내판, 관리실, 부대시설, 식재	진입안내판, 관리실, 식재	세련된 조형물 설치, 진입구 소광장 설치, 대형수목 설치

## 5. 결 론

본 연구는 우리나라의 아파트단지 외부공간 형태구성의 변화과정을 알아보기 위해 1970년대 이후 건설된 송파구 아파트단지 6개를 대상으로 하여 그 변화과정을 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

76~85년대의 아파트단지는 단지의 외부공간을 단순한 조경의 공간으로 인지하여 왔으며 시대적 변화에 대한 예측 또한 불가하였던 것으로 판단된다. '건축법'에 의하여 법적인 주차공간과 최소한의 조경, 혹은 공지의 조경식재 등의 기법에 의한 아파트단지의 건설이 있었고, 이는 입주자의 요구사항이 반영되지 않은 아파트를 위한 아파트의 건설이 이루어졌다. 이는 정책적으로 요구되었던 대량공급과 사업자의 수익만을 고려한 것으로 판단된다. 또한 79년에 조성된 장미 1차 아파트의 사례에서 볼 수 있듯이 아파트단지 외부공간의 전체적인 구성에 있어 시설공간이 많이 부족한 것으로 파악된다.

85~97년대에는 입주민에 대한 관심과 인식이 높아져 단순한 공동주거의 건설이 아닌 공동주거를 위한 단지의 건설로 수요자에 대한 조심스러운 접근이 이루어졌다고 볼 수 있다. 또한 사업성 이외에도 쾌적한 환경의 조성을 위한 조경시설의 설계가 이루어졌다고 할 수 있다. 86년에 조성된 아시안수촌 아파트의 사례에서 볼 수 있듯이 이 시기에는 전체적인 배치가 중앙광장을 중심으로 이루어졌으며 주차시설을 최대한 지하로 건설하고 지상의 외부휴게시설 및 조경 등을 위한 시설을 극대화하기 위한 노력이 보이고 있다. 88년에 조성된 오금대림 아파트의 사례를 보면 주동입구 주변에 평행주차로서 주차장을 계획하였고 과거의 양면 평행주차를 사선주차로 조성함으로써 주차공간을 최대한 확보하기 위한 변화가 발생하였다. 이는 80년대 공동주택에서 발견할 수 있는 가장 많은 변화이기도 하다.

또한 이 시기에는 민간위주의 공동주택건설이 본격화 되면서 사업성, 분양성을 최우선으로 하였고 그에 따른 입주민을 위한 편의시설이 발달하였다. 이에 따라 아파트단지의 외부공간도 같이 발달하게 되었는데 단순한 조경식재에서 계획적인 조경시설로 변화하였으며

단지의 입구에서부터 단지의 차별화를 위하여 노력하였고 수공간의 도입도 이루어졌다. 전체적으로 다양한 방향으로 아파트단지의 외부공간이 발달하였다고 볼 수 있을 것이다.

98년 이후의 대부분 아파트는 사람동선중심의 보행자전용로를 단지 내부에 필수적으로 도입하고 있다. 그리고 보행자나 노약자의 안전을 우선하여 연석의 단차와 턱을 없애고, 계단은 보행자의 보행이 쉽도록 램프(ramp)와 병행하거나 차량과 사람이 만나는 지점의 포장재는 보행자용 포장재로 시공하여 사람의 보행이 우선임을 나타내고 있다. 이전의 아파트단지 외부공간이 단순한 광장이나 주출입구의 조형물에 국한되어 있었다면 이 시기에는 각 공간의 연계성을 중시하였고 각 옥외공간의 테마화, 아파트단지 외부공간을 전체적으로 스토리화한 예로 레이크펠리스와 트리지움을 살펴볼 수 있을 것이다.

분석을 통해 알 수 있듯이 1970년대에서 2000년대 지금에 이르기까지 가장 큰 변화는 무엇보다 외부공간에 의미를 부여하고 보다 쾌적한 환경을 조성하였다는 것이다. 이는 최근의 친환경적이며 웰빙이라는 사회적 이슈를 대변한다고 볼 수 있으며 점차 아파트단지의 외부공간에서공간의 다양성과 풍요로움을 살펴볼 수 있게 되었다.

이상과 같이 우리나라 아파트단지 외부공간 형태구성의 변화과정을 살펴보았지만 서울시 송파구의 아파트단지로 한정된 점과, 76년부터 현재까지 건설된 500세대 이상의 단지조건을 설정하여 외부공간의 형태구성의 특성을 조사하여 비교·분석한 점에 있어 모든 아파트단지들의 특성을 대변하지는 못한다고 볼 수 있다. 따라서 앞으로 보다 다각적이고 심도 있는 연구가 필요할 것으로 생각된다.

## 참 고 문 헌

- 1) 김동수, 공동주택 옥외공간의 변천 요인에 관한 연구 : 창원시를 중심으로, 창원대 산업정보대학원, 건축공학, 석사논문, (2005)
- 2) 박태동, 아파트 단지 내 커뮤니티 형성을 위한 외부공간 구성에 관한 연구, 서울산업대 주택대학원, 석사논문, (2006)
- 3) 박인숙, 재건축 아파트단지의 외부공간 구성방법에 관한 연구, 단국대 대학원, 건축도

- 시설계, 석사논문, (2007)
- 4) 박익래, 주상복합건물 및 외부공간 유형에 관한 연구 : 수도권을 중심으로, 서울산업대 주택대학원, 주택개발·관리학, 석사논문 (2006)
  - 5) 이휘영·이주형, 공동주택단지 옥외공간 및 녹지시설 이용실태 분석을 통한 설계 개선 방향에 관한 연구, *대한건축학회지*, pp64
  - 6) 김철수, 단지계획, 기문당, (2005)
  - 7) 고문기, 공동주거단지 외부공간의 동선체계에 따른 계획특성에 관한 연구, 충남대 석사논문, (1999)
  - 8) 고문기, 공동주거단지 외부공간의 동선체계에 따른 계획특성에 관한 연구, 충남대 석사논문, (1999,)
  - 9) 대한주택공사, 단지계획기준, pp167~168, (2000) 박태동, 아파트 단지 내 커뮤니티 형성을 위한 외부공간 구성에 관한 연구, 서울산업대 주택대학원, 석사논문, (2006)
  - 11) 김동수, 공동주택 옥외공간의 변천 요인에 관한 연구 : 창원시를 중심으로, 창원대 산업정보대학원, 건축공학, 석사논문, (2005)

---

(접수:2009.12.07, 수정:2010.02.10, 게재 확정:2010.05.20)