공동주택 외부 공간의 유형(類型)에 따른 특성화에 관한 연구**

- 2005년 이후, 서울시 재건축·재개발된 공동주택 외부 공간 사례 중심으로 -

A Study on Characterization of Apartment Complex Exterior Space by Purpose and Type

- On Matters of Apartment Complexes Built·Redeveloped Since Year 2005 in Seoul -

Author 이영란 Yi, Young-Ran / 정회원, 건국대학교 일반대학원 건축공학과 박사과정 수료
주 범 Chu, Beom / 정회원, 건국대학교 건축대학 교수*

Abstract As the modern-day Apartment Complex has varied community facilities such as health care center and self-improvement institutions affecting the residents' quality of life, this paper is for the in-depth understanding on how such Exterior Space vary and development plan should go. To be specific, this paper is to, based upon the theoretical contemplation on the concept and role of the Exterior Space to Apartment Complex, as well as drawing a conclusion on the development plan for subject areas as assessed. Subject areas of this paper are a total of twelve Apartment Complexes built since Year 2005 in nine different regions in Seoul. As such specialties and features as leisure of the senior citizen and female residents, the subject Apartment Complexes have provided opportunities, active and inactive, to the residents for leisure by qualitative improvement of facilities, as well as establishing the discrete brand value for the Exterior Space with featured design and spatial properties. Also notable is the eco-friendliness of the Exterior Space with cutting-edge technology, eventually appreciating the value of Apartment Complex.

Keywords 공동주택, 외부 공간, 유형, 적극적 특성화 공간, 소극적 특성화 공간
Apartment Complex, Exterior Space, Purpose and Type, Characterization of Active Space, Characterization of Passive Space

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

우리나라는 90년대 들어와 주택시장이 안정되고, 주택 보급률이 높아지면서, 주택 산업에 있어 고객 만족은 매우 중요하게 작용되어지고 있다. 이에 주택 수요자들의 외부 환경에 대한 관심이 높아가면서, 공동주택 외부 공간이 다양하고 흥미롭게 변화되어가고 있다. 특히 1995년 공동주택 외부 공간은 미술 장식품 도입이 의무사항이 되면서, 예술 작품을 쉽게 접하고 공유함으로써 이웃 간의 사회적·문화적 교류가 가능한 커뮤니티 공간이 되었다. 또 IMF이후, 부동산 경기 침체에도 불구하고 건설사들의 브랜드 이미지 구축을 위한 마케팅 전략(차별화된 공간 계획)은 공동주택 외부 공간에 대한 새로운 가치와 기능을 부여함으로써, 거주자의 요구를 반영하게

되었다. 그리고 2000년 들어서, 외부 공간은 보다 다양하게 차별화·고급화되어지고 있다. 이러한 다양한 주제와 형태를 갖는 외부 공간은 거주자 만족도를 향상시키게 되며, 나아가 삶의 질적 수준이 향상되는 효과를 갖게 되는 것이다. 이처럼 최근 외부 공간이 갖는 의미는 매우 중요하다고 볼 수 있다. 이에 2003년 주택법 제정이후, 완공된 공동주택 외부 공간의 유형에 따른 특성화를 알아보고자 한다.¹⁾ 또 조사 대상지에 적용된 특성화를 바탕으로, 향후 외부 공간의 활용 방안을 구체화하여 제시하는데 본 연구의 목적이 있다.

1.2. 연구 방법 및 범위

본 연구 방법은 공동주택 외부 공간의 사례조사, 수집 분석 등 정성적 방법과 분석적 서술방식을 바탕으로 한

1) 주택건설촉진법은 주거생활의 질적 수준을 향상시키는데 한계가 있었고, 주택법은 국민의 주거 안정과 주거 수준 향상을 목적으로 한다. 이에 본 연구는 2005년 이후 건설된 공동주택 외부 공간을 대상으로 한다.

* 교신저자 (Corresponding Author) ; bcbau@konkuk.ac.kr

** 이 논문은 2012년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임

다. 즉 외부 공간 개념과 역할이 시대적·사회적 환경 변화에 따라 어떻게 특성화되었고, 사례지의 활용에 관한 직접 관찰 및 조사를 바탕으로 한다. 그리고 본 연구의 시간적·공간적 범위는 특화시설에 대한 논의가 본격적으로 시작된 2005년 이후 재건축·재개발된 서울시 9개구 12개 공동주택 외부 공간 특성화를 대상으로 한다. 그리고 다양한 변화를 시도한 400세대 이상, 1000세대 미만의 관련 기관 및 매체에서 각 중 수상 내역이 있는 인지도 높은 사례를 대상으로 한다.

2. 공동주택 외부 공간

2.1. 공동주택 외부 공간의 개념과 역할

공동주택은 주거를 위한 단위세대 건축물과 그 밖 외부 공간으로 나눌 수 있는데, 외부 공간은 주민들의 프라이버시를 확보하고, 나아가 다양한 외부활동을 통해 거주자간 교류 및 자아실현을 위한 공간이 된다. 즉 생활공간 이외의 반공공적 공간의 영역성을 가지며, 접근성과 편의성을 통한 사회적 접촉을 유도함과 동시에 주민의 프라이버시도 확보할 수 있는 옥외생활공간이라 할 수 있다. 이 외부 공간은 인간에 의해서 창조된 목적 있는 외부환경이며, 자연이상의 의미 있는 공간으로 정의하며, 건물로 이루어진 한정된 사적개념 보다는 공공의 개념이 강하다고 하였다.²⁾ 이는 공적공간인 외부 공간이 가지는 목적성을 전제로 한 공공공간으로서 중요성을 의미한다. 공동주택에서는 개인생활이 주로 단위세대 내에서 이루어지기 때문에 거주자간의 사회적 교류·휴식·오락·운동 등 공동사회생활 요구를 위한 공간이 필요하다. 따라서 외부 공간은 다양한 활동 체험공간을 통해 집단 일체감과 소속감을 심어 줄 수 있는 공간으로 형태와 내용면에서 주거환경의 중요한 요소로 인식되어지고 있다. 이처럼 공동주택 외부 공간의 역할은 쾌적한 환경을 제공하여, 공동체 생활을 보다 즐겁고 건강하게 살아갈 수 있도록 해 주는 곳이 된다.

2.2. 공동주택 외부 공간의 변천

한 세기가 되지 않는 우리나라의 공동주택은 수많은 변화를 거쳐 현재에 이르고 있다. 이를 정순영에 따르면 한국 공동주택 변천을 3기로 분류하였는데,³⁾ 첫째, 1921년~1950년을 유입기로 역사가 시작되는 시기를 말한다. 둘째, 1950년~1975년은 시험기로, 서민층을 대상으로 국가 차원에서 시작되어 60년대에 들어서면서 중상층 대상으로 자리 잡은 시기를 말한다. 끝으로, 1975년 이후부터

정착기로, 공동주택 변천에 관한 시대적 고찰을 통해 보여주고 있다. 이처럼 우리나라 공동주택의 변천에 따른 외부 공간 변화는 더욱 뚜렷한 결과를 가져오게 되었는데, 외부 공간의 형성기를 거쳐 진화기를 통한 다양한 변화를 거듭하고 있는 것이다. 즉 우리나라 공동주택은 1930년 일본에 의해 세워진 회현동의 미쿠니 아파트와 유림아파트를 시작으로 형성, 1958년 민간업체 최초로 건설한 종암 아파트, 그리고 1962년 대한주택공사 설립 후, 최초 단지계획으로 넓은 공지와 어린이놀이터가 갖춰진 마포아파트가 건설되었는데, 이는 현재의 형태를 갖춘 외부공간이 형성된 시기라고 볼 수 있다.

그리고 제2차 경제개발 5개년 계획(1967~71년)에 의해 아파트건설이 점차 확대되면서 보다 다양한 변화를 시도하게 되었는데, 특히 여의도 시범아파트는 최초 고층아파트단지(12~13층)로서 -자형 배치로 일부 주동길이를 짧게 해 공원을 배치하고, 단지 중앙을 가로질러 어린이놀이터와 선형 축을 연결하여 보차분리 기법을 적용한 최초 사례를 선보이기도 하였다. 이후, 잠실 1~4단지(-자형 배치 탈피)는 주동배치 영역성과 근린교류 향상을 위하여 □자 부분 중정을 녹지와 어린이 놀이터, 소공원으로 계획하였으나, 의도와는 다르게 주동(100m 이상)이 지나치게 길어, 중정 접근을 위해서 긴 거리를 우회하게 되었다. 이에, 동부이촌동에서 부분적으로 시도되었던 NS형배치 중층형인 반포2~3단지(1977년)에 본격적으로 적용(평행배치 유지)하여 외부 공간이 활성화되었다고 한다.⁴⁾ 또한, 1979년 둔촌주공아파트는 주동사이 녹지공간과 어울리는 보행자전용로를 계획하고, 보차분리를 시도하였는데, 이는 제 기능을 위한 변화된 진화기라고 볼 수 있다.

나아가 1990년대에는 지하 주차장을 마련하고, 지상 주차를 지양한 다양한 테마가 있는 공원화를 이루어냈을 뿐만 아니라,⁵⁾ 저층부 필로티 공간이나, 옥상정원 등을 통해 차별화된 공간 연출을 시도하기도 하였다. 그리고 2000년대에는 복잡하고 다양한 현대인들을 위한 커뮤니티 공간 활용디자인과 자사브랜드 이미지 홍보 전략에 주력하였다.⁶⁾ 이러한 시대적 환경 변화를 거쳐 본연의 역할과 다양한 주제의 조형적 요소를 가미한 심미적 측

4) NS형의 배치수법은 평행배치방식을 지키면서 주동 출입구 방향을 남북으로 교대 배치함으로써 주동과 주동사이 진입로에 출입구를 집중시켜 진입을 위한 도로를 반으로 줄이고, 공동공간으로 활성화 시키려는 의도에서 채택된 수법임. 박용환, 한국근대주거론, 기문당, 2010, p.578

5) 1998년 10월 13일 동아일보의 아파트 분양광고에 의하면 “지상에 차가 없는 아파트는 처음 본다” 문구를 사용하였다. 즉, 주차 공간에서 지상 공원화하여 녹지 및 조정공간으로 활용도를 높인 것이다.

6) 예를 들면, D산업은 2000년 1월 국내 최초 브랜드아파트 ‘e편한 세상’ 론칭 이후, 아파트 인지도를 2000년 9월 40%로 끌어올리며 업계 1위를 차지했고, 2006년과 2009년에 아파트 부문 국가고객만족도지수(NCSI) 1위를 차지했다. 박영철, 주간조선, 2246호 2013.3.4.

2) Youshinobu Ashihara, 건축의 외부 공간, 김정동 역, 기문당, 1992, p.15

3) 정순영 외 1인, 한국 공동주택 변천에 관한 고찰, 한국건축역사학회, 2002.6

<표 1> 공동주택 외부공간의 시대적 특성 분류

분류	대표주택	공동주택 외부 공간 특성	사례 사진
외부 공간 형성기	50년 미쿠니 아파트	-좌> 중구 회현동 1930년 사원에게 임대형식 -우> 내자동 1935년 (1970년까지 외국인 상대시설, 이후 호텔 개조, 현재 철거)
	이전	-1932년 도요타아파트라 불림 -회사직원 아닌 일반인 대상 국내최초 아 파트로 사용하다가 이후 호텔로 용도 변경
	50년 대	-1958년 국내 최초 민간건설 -아파트먼트하우스용어 도입 -1993년 철거 / 대지지형 살린 계단식 -수세좌변기 실내도입
	개명 아파트	-1959년 욕실 도입. -한국아파트 형식의 시작 -국내 최초 재건축 (1호) -각 세대 현관 앞 연결된 복도 양래
	60년 대	-1962년 최초 단지형-계단식 -녹지 위 고층주거개념, 6층 642세대 (중산층주거형태 - 1990년대 재건축) -좌식에서 입식생활양식 시도 -넓은 공지, 어린이놀이터 특성적 한계 폭10m 주도로 중심 내부동선을 루프형 순환 도로 연결
외부 공간 진화기	70년 대	-1971년 12~13층15개동,1854호 단지 : 루프형과 쿨데크 적용 -승강기설치, 골조형, 입식생활방식 -국내 최초 지하공동구 (전기, 전화, 난방) 통해 가설 / 중앙 공급식 난방 -차도와 보행도로 분리, 생활 기반시설 (공원, 학교, 쇼핑센터 등) 완비 -국내 단지형 아파트의 원형 제시 -현재 주차 공간 협소(지상 이중주차)
	한강 맨션	-근린 주구론 입각(아케이드방식 상가) 점포 복합된 노선상가형태 가로공간이 단지 생활 축 -최초 중산층 아파트(대단위 호화맨션) -최초 건본주택 선보임
	남산 외인 아파트	-1972년 16,17층의 2개동. 고층아파트 -남산 제모습찾기 일한 철거 -운수난방방식, 세대별 온도조절 가능 -비상시 옥상헬기포터시설 첫 설치
	반포 아파트	-106동 3786세대, 남향배치 -최초 복층 설계, 상가 개념 출현 -녹지와 테니스코스 등 6개 넓은 공원배치로 긍정적 평가 (다양한 시설 및 노선버스 관통)
	80년 대	-27개동 2654세대, 최초25층 초고층 -접근성·커뮤니티역할 증대 -서민을 위한 맞춤형 아파트 -스프링클러16층 이상/화물겸용승강기 -Y자,U자,V자,L자 주동, 공동육식 공간
외부 공간 특성화기	90년 대	-현상공모를 통한 복층아파트 -초고층화, 환경친화형 시도 -‘L’형 주동과 공동생활 공간 강조 -필로티 및 1층 정원 등장 -스카이라인을 형성 사생활보호 효과 -중앙 상가시설과 광장 배치 -단지내 하천, 산책로, 자전거길
	수도권 신도시 아파트	-도시규모 단지형아파트 개발 -자형배치 없애고, 원형배치 -넓은 녹지 공간의 공원 조성 -조망권 고려한 고급 편의시설 수영장 및 골프연습장 -녹지면적 30%이상 규정(체험 공간화)
	초고층 아파트	-초고층 / 대지사용률 효율적 -최고급화 / 초호화 마감재(수입자재) 강남, 입주자 선별 분양 -최첨단설비와 보안 및 안전시설 강화
	2000 년 대	-브랜드등장. 조경 공간 상품화 -2008년 3월, 형태 및 층수 다양한 아파트 설계안 제시 -에너지절약형 관심, 최초태양광아파트 -체육시설 및 커뮤니티시설의 다양화 -필로티의 활용 (통행로 및 유아 놀이터, 휴게 장소)
	브랜드 아파트 naming ⁷⁾

면을 피하게 되었다. 즉 외부 공간은 예술적·문화적 공간으로써 특성화기를 맞이하게 된 것이다. 이에 공동주택의 변천 과정에 따른 외부 공간의 특성을 알아보고, 이를 3단계로 분류하여 <표 1>과 같이 정리하였다.

2.3. 사회적 구조 변화에 따른 공동주택 특성화

2000년대 들어서 공동주택은 사회적 구조 변화를 거치면서 다양하게 변화되었다. 특히 외부 공간은 고령자의 증가, 삶의 질의 향상, 주택시장 변화, 친환경 기술의 도입, 여가선용의 다양화 등으로 인한 많은 변화를 가져왔는데, 이는 주거에 대한 관심과 인식이 정착되면서, 사회 전반의 시대적 요구에 의한 변화를 건설사들이 시기 적절하게 브랜드화하면서 정착되었다고 볼 수 있다. 이에 첫째, 우리나라는 2000년, 65세 이상 인구비율이 7.2%(고령화 사회진입)로, 건강에 대한 관심이 높아지면서, 삶의 질을 고려한 노년층을 위한 운동시설이나 산책로 등 다양한 변화가 있었다. 둘째, 여성의(경제활동 증가) 가사 부담을 줄일 수 있는 네트워크가 형성되었고, 또한 여성의 안전 및 편의를 배려한 공간 및 시설도 개발되었다. 셋째, 주5일 근무제로 여가시간이 늘어나면서 교육시설 및 문화센터 등 커뮤니티의식 고취를 위한 공간이 다양하게 증대되었다. 이에, <표 2>는 사회적 구조 변화에 의한 최근 공동주택 외부 공간 특성화를 요인별로 분류하여 정리한 것이다.

<표 2> 사회적 구조 변화에 따른 공동주택 특성화 분류

분류	단지 계획 특성	외부 공간 특성화	사례 사진
고령인구 증가	고령인구 고려한 계획	연령에 맞는 친환경적 시설 (재료 및 계획)
	-출입구부터 공동시설, 놀이터 등 단지 내 시설이 턱과 계단 없는 수 평보행로 연결, 장애물 없이 안전하고 편리하게 이동. *2009년 12월 입주. 고양시 덕양구 성사동 *2010년 제14회 살기 좋은 아파트 대통령상 (국내 최초 '장애물 없는 생활환경' 본 인증)		
여성 세대	여성 공간 및 시설 배려 (가사노동 절감)	범죄예방환경설계 (CPTED) 디자인 인증 세대대 외부 공간 네트워크
	-여자 신도시라는 개념의 생활편리성과 주거 만족도를 우선시 함. -계단식 다이어트 사인 : 계단 오를 때 소모되는 칼로리 표현 -전용주차장 설치 및 귀가 시 안전조치 시스템 (사각지대를 없애고 늦은 밤길 환하게 밝혀주는 조명, CCTV 비상콜 버튼 등 구축, 1~2 층 및 최상층 동체감지기 도입, 안전 극대화) *2016년 3월 입주 예정. 대구 달성군 다사읍 세천리		
여가 선용 의 다 양 화	다양한 공간계획 (대형시설 및 프로그램 구비)	웰빙 관련 맞춤형 시설 및 프로그램
	-전기와 물을 이용, 무농약·친환경 농작물 재배 시설 마련 -친환경 탄소저감형 초고강도 콘크리트 적용(이산화탄소발생 저하) -세대 에너지사용량 실시간 모니터링, 세대대 에너지절감 유도 -전기자동차 충전시스템 마련 *2014년 9월 입주 예정임. 서울시 성동구 행당동		
	문화적인 요소 추구 및 향상	미술장식품 제도에 따른 전시공간화

7) 회사 및 아파트 품질에 대한 대표적 이미지를 통해서 차별화·고급화를 부각시키는 것을 말하는 것이다.

분류	단지 계획 특성	외부 공간 특성화	사진
사 회 적 구 조 변 화	-자투리공간을 활용한 전시시설 / 테마가 있는 공간화 현대 예술적 감각(설치예술품 - 아티스트 한점마) 전통문화도시 전주의 지역적 특색이 조화를 이루고 있다는 평. * 2008년 5월 입주. 전북 전주시 호성동 -바이크스테이션(자전거전용주차, 세척 및 정비, 타이어공기주입) *2013년 7월 입주 예정임. 인천시 계양구 굴현동	다양한 공간변화 자연 환경과 조화 공간의 다양화 (통경축 조성)
	-주변 관악산과 청계산을 잇는 통경축 조성 자연스러운 조경으로 우수성을 인정받음 *2008년 8월 입주. 과천시 원문동 *2009 IFLA 조경건축공모전 조경, 레미안조경관리시스템 2개부문 수상		
	기존디자인 탈피 독창적 계획	필로티 공간 변화
	-물 파동 형상화 입면 디자인 *2011년 10월 입주. 수원시 권선구 권선동 *2012년 살기 좋은 아파트 선발대회 대통령상		
친 환 경 적 기 술 도 입	고급화 브랜드화	이미지 및 색채 등 아이덴티 형성
	-특화 아이템 저작권 등록 (저층, 평면 및 입면, 커뮤니티 공간 특화요소)		
	자연친화 추구 (다양한 공간 에너지 저감형)	광장 등 생태 공간 체육시설과 접목 (에너지 저감활용)
기 술 도 입	-녹지율 40%의 자연친화적 환경 (단지 내 공원과 인근 공원 포함) -수영장, 헬스클럽, 골프 연습장, 사우나, 사이버룸, 노래방, 독서실, 연 회장, 경로당, 유아룸 갖춤 *2008년 4월 입주. 김포시 고촌읍 신곡리 *2008년 제8회 생태조경·녹화대상 금상수상 *2008년 살기 좋은 아파트 우수상' 수상		

3. 외부 공간 특성화 사례

3.1. 외부 공간 구성에 따른 분류

우리나라 국민의 과반수가 공동주택 생활을 영위하고 있다.⁸⁾ 이에 공동주택의 외부 공간 계획은 매우 중요하다고 볼 수 있다. 즉 외부 공간이 기능에 따른 역할을 통해서 거주자 만족도를 높여주게 됨으로써, 삶의 질을 향상시켜 줄 수 있기 때문이다. 이에 외부 공간의 구성에 관한 연구를 보면, 대한주택공사는 공동주택 디자인 매뉴얼에서 거주자 선호도, 세부계획기법 등 관련법규 및 문제점을 바탕으로 유형화시켜 외부 공간을 6가지로 분류하고 있는데, 보다 구체적이고 다양한 공간 활용을 알 수 있다. 그리고 공동주택연구회는 주거 단지를 공동 생활 공간 유형으로 보고, 일상생활 동선 공간, 주거동내 생활 동선 공간, 시설 공간으로 분류하고 있다. 또한 이영석에 의하면 외부 공간의 기능을 편의시설과 외부환경 공간으로 분류하여, 공유공간을 주 기능과 부 기능으로 구분하고, 주 기능을 중심으로 한 5개의 유형으로 나누어 이들을 선호위치와 결합하여 총 8가지 공유시설의 연계 모델을 제시하고 있다. 그리고 마지막으로 신경준에

의하면 외부 공간을 조경 요소에 의한 정체성을 통해 도시 녹지 체계를 형성해야 한다고 보았다. 이처럼 공동주택의 외부 공간에 대한 관심과 더불어 많은 연구가 진행되었다. 특히 공동주택에 관한 법률 중 조경녹지 확보 및 친환경 건축물 인증제도(2005) 등을 통해 구체적이고 체계화되어지고 있다.⁹⁾ 이에 <표 3>은 공동주택 외부 공간 구성에 관한 분류를 통해 구성 요소를 도출한 것이다.

<표 3> 공동주택 외부 공간 구성 분류

저자	대분류	소분류		외부 공간 구성	구성 요소
오스카 뉴만	방어적 공간	준사적 영역		준 사적 영역	준공적공간의 사적중첩 영역 근접생활영역 ¹⁰⁾
		사적 영역			
		준공적 영역		준공적 영역	
		공적 영역			
대한 주택 공사 2000	디자인 가이드 라인	커뮤니티 공간		광장, 중정, 주동 사이 공간, 측동 사이 공간	광장, 중정
		경계 공간		단지입구, 산책로, 경계선공간조형물	커뮤니티센터
		보행 공간		커뮤니티시설 및 휴게시설과 연계된 보행 공간	주동주변 공간
		차량 공간		차량진입공간의 환경조형물	환경 조형물 공간
		주동내부 및 주동주위 공간		필로티 공간, 옥상부 지하 및 주변 공간	저층부 공간
		서비스시설 공간		자전거 및 재활용품 분리소	옥상 공간
		일상생활동선		광장, 주동주변 공간	
공동 주택 연구회 2007	공동 생활 공간	주거동내 생활동선		공중가로	중심광장 놀이터
		시설공사		어린이놀이터, 주민공용시설	커뮤니티센터 주동주변 공간
이영석 2009	공간 기능	내부 편의 시설	주기능	관리시설, 공동시설 근린생활시설	관리시설 공동시설 근린생활시설
			부기능	주민운동시설, 노인복지시설, 보육시설, 문고	주민운동시설 노인복지시설 보육시설, 문고
		외부 환경 공간	주기능	광장 및 공원	광장 및 공원, 어린이 놀이터, 산책로
			부기능	운동시설, 휴게 공간, 생태학습장	운동시설, 휴게 공간, 생태학습장
신경준 2010	조경	공간요소		건물, 동선, 조경 공간	도시녹지체계 다양성, 정체성
		조경요소		식재, 시설물	
		기타요소		건물외벽, 경관	

이처럼 외부 공간의 구성은 매우 다양하게 나타나게 된다. 특히 이영석은 주거 단지 계획에 가장 중요한 요소로 여가 시간을 보낼 수 있는 오픈 스페이스 공간의 위락시설을 꼽고 있는데, 의도적 행위를 위한 특수시설 공간인 적극적 공간과 관상용 오픈스페이스 공간인 소극적 공간으로 나누어 분류하고 있다.¹¹⁾

9) 공동주택은 조경관련 법령 (1991년 1월15일) 제29조에 의거 단지면적 100의 30에 해당하는 녹지를 확보해야만 한다. 이러한 조경 및 관련시설물 설치기준을 통해 외부공간 구성요소로 중요하게 작용됨을 알 수 있다.

10) 공동주택연구회, 주거단지계획, 동녘, 2007, p.169, p.291

11) 이영석, 주거환경계획, 내하출판사, 2009, pp.395~399

8) 2010년 인구조사에 따르면, 주택 보급률이 102%이고, 전체 주택에서 공동주택(아파트) 비중이 59% 인 것이다.

이에 2.3.의 사회적 구조 변화에 따른 외부 공간 구성을 적극적(감성적) 특성과 공간과 소극적(의식적) 특성화 공간으로 분류하여 알아보고자 한다.

(1) 적극적 특성과 공간

적극적 특성화 공간이란 공간의 목적성을 가지며, 커뮤니티 형성을 위한 계획적 공간을 말한다. 즉, 중심 보행 축에 따른 보행상징 광장이나, 공동체시설과 관련한 부대복리시설 등의 목적성을 갖고면서 감성적(感性) 공간으로 특성화되어진 것을 적극적 특성화 공간이라 하기로 한다.¹²⁾ 즉 적극적 특성화 공간은 커뮤니티시설, 환경조형물 및 휴게시설, 운동 및 놀이시설, 친수 공간으로 목적성을 갖고면서 감성적 특성화가 이루어진 공간을 말하는 것이다.

(2) 소극적 특성화 공간

소극적 특성화 공간이란 목적성이 배제되어, 계획적 공간은 아니었으나, 최근 자투리 공간 및 공간 활용을 통한 단위 세대에 접근성과 편리성을 강조하여 의식적(意識) 공간으로 특성화되는 것을 소극적 특성화 공간이라 하기로 한다.¹³⁾ 즉 소극적 특성화 공간은 공중 공간, 저층 공간, 주변 공간으로 공간 활용이 향상되면서 특성화가 이루어진 공간을 말하는 것이다.

이처럼 공동주택 외부 공간은 크게 적극적 특성화 공간 4개소와 소극적 특성화 공간 3개소로 분류하여 알아보고자 한다.

3.2. 외부 공간 구성에 따른 유형(類型)

앞의 외부 공간 구성을 보면, 공간이 갖는 개념적 역할 및 기능에 따른 유형(類型)을 갖기 마련이다. 이는 외부 공간이 갖추어야 할 기본적 조건을 충족시키고, 나아가 시대적 요구를 반영해야 한다. 즉 오픈스페이스의 기능인 경관 구성(심미감, 계절감, 자연감, 생명감, 조망), 환경보전(지역 생태계의 보전, 도시환경의 조절 및 보호), 방재(재해방지, 피난) 그리고 위락 시설(동적 활동, 정적 활동)을 갖추어야만 한다.¹⁴⁾ 이처럼 공동주택 외부 공간은 본연의 역할을 위한 환경성 및 경관성이 반영되어야 하고, 또 커뮤니티 및 위락시설을 통해서 기능성·편리성·접근성을 갖추어야 한다. 그리고 안전성과 기술성을 바탕으로 거주자 삶의 질을 향상시킬 수 있도록 심미성·조형성·차별성이 갖추어져야만 한다. 이에 공동주택 외부 공간은 10개 유형(類型)에 따른 요소를 <표 4>와 같이 도출할 수 있다.

<표 4> 공동주택 외부 공간 유형(類型)에 따른 요소 도출

외부 공간 개념 및 역할에 따른 유형(類型)	요소
커뮤니티시설의 목적에 부합하도록	=> 기능성
공간 및 시설 활용의 용이하도록	=> 편리성
물리적 사회적 제약 없이 공간의 이동이 쉽도록	=> 접근성
자연경관, 인공경관, 생태경관을 고려하도록	=> 경관성
자연적·인위적 요소를 최소화하도록	=> 환경성
안전한 공간 및 시설이 되도록	=> 안전성
자연 및 시설의 현대 기술을 접목되도록	=> 기술성
아름다움을 찾아 살필 수 있도록	=> 심미성
조형예술 작품이 지니고 있는 특성이 나타나도록	=> 조형성
기존과 달리 변화된 독특한 성질이 나타나도록	=> 차별성

이에, 공동주택 외부 공간을 7개소로 분류하여 특성화 유형 요소를 바탕으로 특성화를 알아보고자 한다.

<표 5> 공동주택 외부 공간 유형(類型) 요소에 따른 특성화 분류

외부 공간 특성화	대분류	유형 요소	소분류
	적극적 공간 + 감성적	기능성 편리성 접근성 경관성 환경성	커뮤니티시설 환경조형물 및 휴게시설 운동 및 놀이시설
	소극적 공간 + 의식적	안전성 기술성 심미성 조형성	친수공간 공중공간 저층공간 주변공간

3.3. 외부 공간 특성화 사례 조사

(1) 조사 대상지 선정 기준

먼저 조사대상지를 선정함에 있어서 첫째, 외부 공간의 특성화를 바탕으로 다양한 영역성을 함축하고, 관련 매체를 통해 공통의 가치를 인정받거나, 상을 수여받은 공동주택을 대상으로 하였다. 둘째, 주택법 제정에 따른 삶의 질적 향상을 고려한 2005년 이후 완공된 서울특별시의 재건축과 재개발된 1000세대 미만을 선정하였는데, 이는 조합원들의 요구사항이 반영되었기 때문이다. 셋째, 위 선정기준을 바탕으로 각 건설사 홈페이지 및 분양관련 기사를 참조하거나, 답사 및 사진 촬영 후, 체크 리스트를 작성하여 종합된 최종 12곳의 외부 공간을 선정하게 되었다.

(2) 조사 대상지별 사례

조사 대상지별 주동 대부분은 판상형의 -자형이고, 외부 공간 형태도 -자형의 병렬형태 또는 -자형을 둘러 중정 형태를 보이고 있다. 이러한 주동 -자 형태의 반복은 단독주택의 앞마당 같은 분위기를 자아내고, 또 -자형 측벽을 이용한 공간 활용을 보이고 있다. 그리고 주변 지형적 특성을 이용한 대지경계 테마형 산책로나 운동시설이 친환경적 외부 공간으로 되어있다. 그리고 Y자, L자 주동의 경우는 주동주변 소규모 원형광장을 형성하고 있다. 이에 첫째, 주동의 형태 및 배치를 통해 공간 분할을 효과적으로 차별화하고 있는데, 조형성·심미성 등의 특성을 나타내고 있다. 둘째, 주동 저층부 필로티 계획은 시각적 단절을 차단할 수 있어 경관성 및 접근성

12) 오관(五官)으로 감각하고 지각하여 표상이 형성되는 것을 말한다.

13) 감각·인식되어 정신 작용이 형성되는 것을 말한다.

14) 이영석, 주거환경계획, 내하출판사, 2009, pp.344~5

일본녹화센터, 건설성도시국, 개발지역의 녹화보전 정책에 관한 연구, 1976

이 높은 특성을 나타낸다. 셋째, 조사 대상지별 건설사 브랜드 이미지를 부각시킨 색채·사인물·시설물 등을 통해 고유의 디자인을 나타내고 있다.¹⁵⁾ 이처럼 외부 공간은 <표 6>과 같이 주동 형태 및 배치에 따라 다양하게 나타나고 있다.

<표 6> 조사 대상지별 외부 공간 사례 조사

대상지 (구/동)	개발 방식	준공 년도	세대수	대지면적 (m ²)	용적률 (%)	
1. 구로구	H사 온수동 16)	재건축	2009.10	999	56,421	198. ⁸⁹⁾
		주동배치와 외부 공간 ¹⁷⁾		커뮤니티시설의 위치 ¹⁸⁾

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (핵화형)	
		○	○	○		
인근에 연계된 생태성이 높아서 시각·청각·후각 발달 커뮤니티시설의 고급화 및 필로티공간의 활용 극대화						
2. 강남구	DA사 역삼동 19)	재건축	2005.12	840	27,109. ⁹⁾	282. ²⁶⁾
		주동배치와 외부 공간		커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (핵화형)	
		○	○	○		
천수공간은 청각적 특성화를 통해 주거의 질 향상 주변 공원과 연계되어 확장된 공간감 형성						
3. 동대문구	H사 장안동 20)	재건축	2007.08	859	35,958	249. ⁰²⁾
		주동배치와 외부 공간		커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (핵화형)	
		○	○	○		
지하 선로 광장 발달되어 시각적 효과 증대 필로티 공간 환경조형물 설치 차별화 효과						
4. 마포구	G사 하중동 21)	재건축	2010.03	488	33,446	249. ⁷⁶⁾
		주동배치와 외부 공간		커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○	○	○		
예술성을 증시하여 시각적 축각적인 요소가 발달						

15) 조사 대상지별, 건물외벽 및 시설물에는 로고 및 독자적 색채 패턴을 갖고 있다. 이는 건설사를 연상시키게 되고, 나아가 브랜드이미지 통해서 광고 효과를 갖게 되는 것이다.

16) 2009 대한민국 대표아파트 국토부장관상

17) 주동 배치에 따른 외부 공간 동선체계를 도식화한 것이다.

18) 종합적인 커뮤니티시설의 위치를 말하는 것이다.

19) 2006 대한민국 마케팅대상 디자인부문 베스트 명품상

20) 2007 대한민국 대표 아파트 종합 대상

대상지 (구/동)		개발 방식	준공 년도	세대수	대지면적 (m ²)	용적률 (%)
5. 서초구	L사 서초동	재건축	2006.06	990	40,678	296
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	분산형 (균재형)	
		○				
주변 공원과 연계하여 생태적 환경 고려 (후각적 효과 발달) 저층 및 입면부 석재마감재로 고급화						
6. 은평구	H사 불광동	재개발	2008.06	603	33,611	192. ³²
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○		○		
인근에 연계된 생태성이 높아서 시각·청각·후각 발달 필로티 통로 확보를 통해 단지 시각 확보로 경관성 증대						
7. 종로구	DO사 송인동 22)	재개발	2008.06	416	22,241	188. ⁴¹
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	혼합형	
		○	○	○		
경사지를 활용하여 경관성을 높여서 다양한 공간 연출 경사지 주차공간의 다양한 연출 및 저층부 커뮤니티시설						
8. 서대문구	DO사 냉천동	재개발	2009.08	681	35,970. ²	188. ⁴¹
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○	○			
전문적 기술 도입으로 다양한 커뮤니티시설 형성 경사지에 커뮤니티시설을 두어 저층 기피현상 완화						
9. 성북구	LU사 장위동 23)	재건축	2008.12	611	27,646	246.86
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○				
유럽풍의 디자인을 통해 차별화된 시각적 효과 증대 축벽 브랜드 이미지 구축 및 전방의 고급화 지향						

21) 제6회 매경토목·건축기술대상 건축부문 최우수상

22) 2009 제13회 살기 좋은 아파트선발대회 우수상

23) 2009 제13회 살기 좋은 아파트선발대회 중견건설사 수상

대상지 (구/동)		개발 방식	준공 년도	세대수	대지면적 (m ²)	용적률 (%)
10. 성북구	S사 석관동	재개발	2009.06	660	28,690	224
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○	○			
생태성(소나무길)을 살려서 청각적 후각적 만족도 향상 색채감이 뛰어난 조형물 및 축벽 공간 적극 활용						
11. 성북구	S사 하월곡동 24)	재개발	2007.10	787	33,407	247
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (편중형)	
		○				
중앙 광장에 자연 학습장을 두어 확 트인 공간형성						
12. 성북구	H사 정릉동	재개발	2008.03	522	31,799	178.47
		주동배치와 외부 공간			커뮤니티시설의 위치

		일자형	Y자형	L자형	집중형 (핵화형)	
		○				
주동과 인접된 생태적 환경으로 축각 및 시각적 효과 증대						

위 사례 조사에 의하면 외부 공간은, 주동 형태 및 배치에 따른 커뮤니티시설 활용이 원활하도록 접근성을 먼저 고려하고 있다. 또 주변 경관과 연계된 경관성, 생태적 공간을 통한 환경성 등 다양한 외부 공간의 유형별 요소가 나타나고 있다.

4. 외부 공간 특성화 사례 분석

4.1. 적극적 특성화 공간

조사 대상지별, 외부 공간의 적극적 특성화 공간은 단지의 환경을 고려하여 차별화된 조형성을 토대로 장소성을 부각시키고 있다. 특히, 커뮤니티시설은 접근성을 중시하며, 고급화된 프로그램 및 시설 마련하였고, 운동 및 놀이시설의 친환경적 자재를 통해서 차별화를 유도하고 있는데, 이는 주변 환경과의 연계성을 바탕으로 조형성 및 심미성을 가미한 특성화라 할 수 있다. 이에 사례조사를 통해 가장 두드러진 특성화 유형은 접근성·차별성·조형성·환경성 순으로 나타났다.

(1) 커뮤니티 공간

조사 대상지 2곳의 경우, 높은 지가(地價)와 함께 법의 보호 안에서 계획 밀도가 높은 것으로 나타나는데, 역삼

동은 옥상정원을 두어 커뮤니티 공간을 늘였고, 서초동의 경우는 지하 선큰 광장 및 오픈스페이스를 통해 체감 밀도를 저하시키고 있다. 그리고 강북의 경우, 지역적 특색을 고려한 경사지형을 필로티공간으로 적극 활용하여 용적률 200% 미만의 자연경관을 연계한 외부 공간으로 접목시키고 있다.²⁵⁾ 이러한 커뮤니티공간은 위치의 중요성을 바탕으로 한 계획성을 갖고, 다양한 프로그램을 통해 축적적 효과(장소성이 갖는 만남과 운동 등)가 증대되어야만 한다. 조사 대상지를 통해 본 커뮤니티시설의 배치는 대부분 집중형의 단독 공간이나 시설을 통해서 다양한 프로그램을 갖추고 있다. 이에 외부 공간의 접근성을 고려한 핵화형이 대부분이었고, 상황에 따라 중심적 위치는 아니지만 집중된 편의시설을 도모하는 편중형의 경우도 나타났다. 특히 자연 경관을 잘 활용한 온수, 정릉, 불광, 송인동 경우는 커뮤니티시설의 활용이 잘 이루어지고 있다. 다음의 <표 7>은 조사 대상지별 커뮤니티 공간의 위치에 따른 특성화를 정리한 것이다.

<표 7> 조사 대상지별 커뮤니티 공간의 위치에 따른 특성화

분류	그림	특성화 평가 분석
집중형	핵화형	○ 온수동, 역삼동, 장안동, 정릉동 시각적으로 중심적 위치를 통해서 주민의 커뮤니티 형성에 도움
	편중형	○ 하중동, 장위동, 석관동, 냉천동, 하월곡동, 불광동 편중된 시설공간을 통해서 체감적 축적 증대
분산형	균제형	- 서초동(대지 형태에 따른 2분류) 분산된 시설은 시각적 분산 효과
	편제형	해당 없음
	노선형	해당 없음
혼합형 (집중+분산)		- 송인동 경사 지형적 조치로 보임 집중과 분산효과를 통해 안정된 시각적 효과

또한 위치에 따른 커뮤니티 공간은 외관 디자인 및 색채디자인이 화려하고, 보다 다양한 프로그램을 갖고 있는데, 다음은 조사 대상지별 대표적인 외관의 특성인데, 1층 필로티 공간과 지하를 특성화한 형태이다. 특히, 외관 마감재를 고급화함으로 차별화를 쉽게 찾을 수 있다.

<표 8> 커뮤니티 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
온수동	장안동	서초동	냉천동	송인동	편리성 접근성 기술성 차별성

- 온수 : 누드 엘리베이터 등 주거공간의 고급화					
- 장안, 서초 : 평지에 섀크 형태로 마감재의 고급화 및 차별화					
- 온수, 냉천, 송인 : 경사지저층 기피현상을 기술적 완화, 차별화					

25) 서울시는 용적률 인센티브제도에서(270%, 기본) 공공용지를 15% 이내, 기부채납을 통한 공공시설 부담률에 따른 개발 용적률이 최저 270%~285%까지 허용하였다.

24) 2009 서울시 환경상 푸른 마을분야 본상(대상)

(2) 운동 및 놀이 공간

운동 및 놀이 공간은 연령대에 맞는 시설과 공간으로 특성화되었는데, 하중동은 주동 앞, 놀이공간과 운동공간을 가까이 접목시켜 아이들 및 고령자가 안전하고 편리하도록 하였다. 또한 테마별 공간·시설을 마련하여 색채부터 아이들의 눈높이에 맞도록 하였고, 옛 민속놀이와 같은 바닥 패턴은 기성세대와 아이들의 세대 공감을 이끌어낼 수 있도록 하고 있다. 그리고 석관동 전용 어린이 공원이거나 다양한 형태 및 색채의 시설물은 아이들의 안전(친환경 자재)과 창의적 사고를 고려한 놀이 공간으로 특성화되어 있다.

<표 9> 운동 및 놀이 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
장안동	하중동	정릉동	하월곡동	서초동
접근성 안전성 심미성 차별성
<ul style="list-style-type: none">- 장안 : 주동과 인접해 접근성 및 편리성을 유도한 배치- 하중 : 기존 놀이시설과 달리, 바닥놀이를 통해 세대 공감 유도- 정릉 : 어린이전용 암벽 오르기 시설은 흥미와 안전을 동시 고려- 하월곡 : 바닥 색상 및 패턴은 아이들의 눈높이에 맞춤- 서초 : 산책 및 맨발 지압효과를 통해서 안전한 운동					

(3) 환경조형물 및 휴게 공간

환경조형물 및 휴게공간은 스케일 및 이미지의 다양성을 들 수 있다. 광장에 커다란 규모의 조형물을 자랑하기도 하지만 하월곡동은 단지 내 소화전 위 환경 조형물을 설치하여 눈높이에 맞는 조형물을 배치하여 규모가 작은 경우도 많다. 또 장위동 및 장안동은 중앙광장 분수대 및 로툰다 조형물을 통해서 유럽풍 분위기를 자아내고 있는데, 공동주택의 품격을 한층 높인 공간감을 형성하고 있다. 이처럼, 지상 주차시설을 배제하면서 다양한 문화 공간 이미지를 바탕으로 특성화되어 있다.

<표 10> 환경조형물 및 휴게 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
역삼동	석관동	하월곡동	장위동	장안동
심미성 조형성 차별성 환경성
<ul style="list-style-type: none">- 역삼 : 아이들의 동심과 같은 공간감을 형성- 석관 : 색채감을 통해 공간의 활력 증대- 하월곡 : 시설(소화전 등) 위 조형물 배치함으로 시각적 효과- 장위 : 광장 내 키 작은 시계가 안락한 느낌의 공간감 형성- 장안 : 휴게시설(로툰다) 계획 및 마감재 고급화를 통해 차별화					

(4) 친수 공간

친수 공간은 인위적인 요소가 배제되고 매우 자연스러운 공간이 되어 있다. 특히, 역삼동은 주동과 매우 근접한 생태 환경적 친수 공간으로, 중앙 커뮤니티 공간과

연계되어 안정된 안락함을 더해주고 있다. 또 주변 공원과 연계된 산책로는 외부 공간이 시각적으로 확대된 효과를 갖고 있으며, 서울 도심의 열악한 환경을 고려한 차별화된 특성화를 보이고 있다. 뿐만 아니라 냉천동의 경우는 지형적 단점인 경사지를 기술적으로 특성화하여 차별화를 보이고 있다.

<표 11> 친수 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
온수동	역삼동	냉천동	장위동	석관동
심미성 기술성 환경성 차별성
<ul style="list-style-type: none">- 온수 : 고급 주택에서 볼 만한 고급스런 친수 공간- 역삼 : 주동 앞, 생태 연못이 있어서 기존 주거와 차별화- 냉천 : 자연형 벽천을 만들어 계곡과 같은 물줄기 재현- 장위 : 원형의 분수대를 중심으로 커뮤니티를 형성- 석관 : 단지내 생태천이 흐르는 친환경 공간 형성					

4.2. 소극적 특성화 공간

외부 공간의 소극적 특성화 공간은 과거에는 전혀 고려되지 않았으나, 현재 새로운 공간으로 거듭나면서, 거주자가 활용함에 있어 만족감을 더해주는 공간이 된다. 특히 필로티 공간은 기능적으로 편리하게 활용될 뿐만 아니라, 외관 디자인을 통한 심미성·환경성·조형성이 부각되고 있다. 또 층동 사이 공간에 조형물을 통한 문화적 공간감을 형성하기도 한다. 그리고 대지 주변 환경과 단지 내 공간을 연계하여 자연친화적 공간감을 형성하여 확장성을 나타내기도 한다. 이에 소극적 특성화 공간은 저층 단위세대 기피현상을 완화시켰고, 자투리 공간의 기능적이면서 의식적인 예술적 공간으로 거듭나 공동주택의 새로운 환경을 마련하고 있다. 이에 가장 두드러진 특성화 유형은 기능성·접근성·조형성·차별성 순으로 나타났다.

(1) 공중 공간

공중 공간은 주동 상층부에 마련된 커뮤니티 공간으로 공중정원이나 광장, 또는 주동 내부 및 외부에 위치하는 가로공간으로서 주동과 주동을 연결하는 공중가로, 그리고 단위 세대가 연결되는 복도를 모두 포함하여 활용되고 있다. 이 공간은 소규모이지만 짜임새 있게 활용될 수 있는 공간이 된다. 조사 대상지의 경우, 역삼동은 주동 옥상을 정원으로 가꾸어 커뮤니티 공간으로 활용하고 있는데, 최근엔 건물의 중간에 정원 공간을 두어 환경성 및 경관성을 창출하고 있다. 또 대상지별 주동 입면 디자인을 통해서 외부 공간의 공간감을 달리 할 수 있는데, 특히 측벽 시설물을 설치하거나 색채감이 부여하는 것은 공간의 심미성과 안정성을 더하게 된다.

<표 12> 공동 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진				유형 요소
역삼동	서초동	장위동	하중동
기능성 심미성 환경성 경관성 조형성 차별성
-역삼 : 옥상 정원을 활용한 기능성과 환경성 효과 -서초 : 입면 및 마감재의 차별화된 디자인 효과 -장위 : 축벽 디자인이 주는 공간의 차별화 -하중 : 주동 입면의 차별화된 디자인 및 색채/ 축벽 시설물설치				

(2) 저층 공간

저층 공간은 주동 저층부에 위치하는 진입부와 공용공간을 말한다. 즉 주동 현관, 주동 내부의 홀, 주동 내 설치된 커뮤니티시설 등을 포함한 공간과 주동 또는 주호와 접해 있는 공간으로서 1층 개인정원, a룸과 같이 각각의 주호에 부속되는 공간 등이 있다. 최근 1층 필로티 공간은 특성화된 좋은 사례로, 벤치나 안내시설물 등을 통한 개방감 주고 있어서, 소규모 커뮤니티 공간으로 활용성이 매우 좋다. 또 무인택배시스템이나 호텔과 같은 고급스런 로비로 꾸며지고 있다. 이에 외부 공간의 저층 공간은 단위 세대의 연장된 공간으로 만들어지면서 특성화되어진다.

<표 13> 저층 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
역삼동	장안동	하중동	냉천동	장위동	기능성 편리성 심미성 차별성 경관성

-역삼 : 필로티 의자 및 주차장과 바로 연계, 기능성 극대화 -장안 : 필로티 예술성을 강조한 디자인이 특징 -하중 : 필로티 외·내부 구분된 특징, 무인우편함 등 기능적 -냉천 : 경사지형을 활용한 저층부의 경관성 향상 -장위 : 저층부의 외관 디자인 차별화					

(3) 주변 공간

주변 공간은 주동에 인접해서 서비스시설을 두어 접근성 및 편리성을 중시하고 있다. 여성 및 아이들을 배려한 휴식공간과 놀이공간은 대지 경계 및 주변 환경과도의 연계성을 고려하여 환경성 및 경관성을 갖도록 되어 있다. 특히 조사 대상지별, 자전거 보관 장소 및 쓰레기 집하장 또는 재활용품 분리 장소 등의 시설들은 제각기 디자인을 통해서 정체성을 살리고, 본연의 기능과 역할을 통해서 심미성 및 조형성을 띄고 있다. 또 역삼동은 주동 주변의 소규모 쉼터를 녹지 공간으로 마련하여 녹지율을 최대화하였다. 그리고 단지 경계에 담장 대신 조경으로 대체하여 개방성 및 확장성을 더하고 있는데, <표 14>는 주변 공간의 특성화가 잘 반영되어 있다.

<표 14> 주변 공간의 특성화에 따른 유형 요소

조사대상지별 사진					유형 요소
역삼동	불광동	송인동	하중동	냉천동	기능성 환경성 경관성 조형성

<p>-역삼 : 축동 사이공간의 감성적 공간화</p> <p>-불광 : 필로티 공간을 통해서 동선 및 시선의 확장</p> <p>-송인 : 주동이 경사지로 주변 경관성 확보</p> <p>-하중 : 주동과 주변 동선체계의 조화</p> <p>-냉천 : 자연친화적 공간을 통해 경관성 확보</p>					

4.3. 종합

위의 조사 대상지별 적용 평가 결과에 따르면, 적극적 특성화 공간은 목적 및 기능성을 갖는 공간이 보다 차별화·고급화를 통해서 조형성 및 심미성 등의 감성적 특성화 공간이 되고 있다. 특히, 강남구 역삼동 사례는 주변 혼잡한 교통으로 인한 매연이나 밀도가 높은 주변 건물로 인해 삭막한 환경이 될 수 있으나, 중앙의 핵화 형태의 생태 연못과 광장을 연계하여 마치 도심에서 벗어난 자연적 환경을 연상시키게 된다. 이렇듯 사례를 통해 본 적극적 특성화 공간은 각 4가지 공간별 시각적 효과가 뚜렷하였는데, 적용평가에 따른 결과는 <표 15>와 같다.

<표 15> 외부 공간 적극적 특성화 공간의 적용평가에 따른 유형 요소

분류	단지명	적용평가	유형 요소
적극적 특성화 공간	커뮤니티	- 온수, 역삼 장안, 하중 장위, 석관 하월곡, 불광 정릉, 서초 - 독립적인 집중형 다수 - 화려하고 독특한 외관 - 프로그램형 공간 계획 - 차별화된 계획을 추구 - 연령대별(고령자, 여성 등) 다양한 프로그램과 실 구성 - 고급화된 공간, 자재 지향	기능성 접근성 편리성 차별성 조형성
	운동 및 놀이	- 온수, 역삼 장안, 하중 냉천, 장위 하월곡, 정릉 서초, 불광 석관 - 조작성 쉽고 간소함 - 연령대별 다양한 시설증가 - 색채 및 조형성 부각 - 다양한 형태의 시설 - 기능적 효과 - 심미적 효과 증대 - 대지경계 산책로 발달	접근성 편리성 기능성 차별성 심미성
	환경 조형물 및 휴게	- 온수, 역삼 장안, 하중 냉천, 장위 석관, 송인 하월곡, 정릉, 서초 - 공간의 갤러리화 - 생태공간과 조화 - 기능과 심미적 조화 - 차별화된 공간 창출 - 기능적 시설물과 조화 - 축벽 조형물 설치증가	조형성 심미성 환경성 차별성 기능성
	친수	- 온수, 역삼 장안, 하중 냉천, 장위 석관, 정릉 하월곡, 서초 불광, 송인 - 기술성 증대 - 자연친화적 공간 연출 - 커뮤니티공간과 연계 - 빗물 및 에너지 활용 - 조경공간이 증대 - 주변 환경과 연계	생태성 환경성 경관성 차별성 기술성

이처럼, 공동주택 외부 공간 유형에 따른 적극적 특성화 공간은 대부분 시각적 효과를 중심으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 이에 첫째, 커뮤니티시설이 개인의

여가 및 이웃 간의 교류를 도모할 수 있도록 접근성·편리성을 도모해야 하는데, 집중형 배치를 통해서 다양한 프로그램을 바탕으로 차별화를 선보이고 있다. 둘째, 운동 및 놀이공간은 친환경 마감 재료를 통해서 다양한 놀이시설이 마련되어 있다. 셋째, 환경 조형물이나 친수 공간은 대부분이 장소성을 토대로 테마가 있는 감성적 공간이 되고 있다. 또 지형적·환경적 제약을 기술적으로 특성화하여 주변 환경과 연계되어 있다.

그리고 소극적 특성화 공간은 자투리 공간이나 목적성이 배제된 공간에 단위 세대와의 접근성 및 편리성을 바탕으로 다양한 시설 및 공간을 통해서 의식적 공간이 되어 있다. 특히 냉천동, 정릉, 불광동은 경사 지형의 열악한 환경을 단위 세대 주변 공간과 연계하여 경관성을 살리고, 협소한 공간은 조형성 및 심미성이 부여되도록 하여 공간의 가치를 극대화하고 있다. 이렇듯 사례를 통해 본 소극적 특성화 공간은 각 3가지 공간별 시각적 효과가 뚜렷하였는데, 적용평가에 따른 결과는 <표 16>과 같다.

<표 16> 외부 공간 소극적 특성화 공간의 적용평가에 따른 유형 요소

분류	단지명	적용평가	유형 요소
소극적 특성화 공간	공중	<ul style="list-style-type: none"> - 옥상 정원을 통해서 공간 재창출 및 활용 증대 - 입면 디자인 고려한 외부 공간의 확장성 	기능성 환경성 경관성
	저층	<ul style="list-style-type: none"> - 기능성과 편리성은 기본 - 다양한 시설 및 공간 확대 - 브랜드 홍보 효과 공간 - 네트워크화된 시스템 - 고령자 및 여성을 배려한 시설 및 공간 확장 - 자투리 공간 활용 증대 	기능성 편리성 접근성 조형성 심미성 차별성
	주변	<ul style="list-style-type: none"> - 조형물·휴게 공간의 커뮤니티 공간화 - 기능성을 바탕으로 심미성·환경성으로 연계 - 휴게 공간을 극대화 - 조형적 예술성 증대 - 다양한 프로그램 및 시설 공간 증대 	환경성 경관성 차별성 심미성

시각적
효과
증대

이처럼, 공동주택 외부 공간 유형에 따른 소극적 특성화 공간은 대부분 시각적 효과를 중심으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 이에 첫째, 단위 세대 내 접근성을 높여서 통행에 따른 다양한 편의 시설이 활용되고 있다.

특히 고령자 및 여성을 배려한 다양한 편의 시설이 자투리 공간을 극대화한 문화적 공간 내 활용되면서 휴식 공간으로 거듭나고 있다. 둘째, 협소한 공간 내 커뮤니티 향상을 위한 의식화된 특성화 공간이 되고 있다. 셋째, 주동 주변 공간에 자연 친화적 요소를 가까이 근접시켜서 생태 공간을 확대하고 있다.

5. 결론

공동주택 외부 공간이란, 환경적 요소로 인간에게 필요한 공간이고, 개인적으로 자아실현을 위한 공간이며, 또 이웃과의 친목을 도모하기 위한 공간이다. 이에 개인과 공공을 위한 공간으로 목적과 기능을 전제로 한 적극적인 공간에 감성적 특성을 가미한 공간으로 거듭나고 있고, 또한 일상 생활동선상의 만남이나 접촉을 통해 만들어지는 소극적 공간은 과거 존재감이 없었던 공간에 기능적 특성을 가미한 의식화된 공간으로, 심미성이나 조형성을 가미하여 특성화 공간이 되고 있다. 본 연구를 통해 적용 평가된 외부 공간의 특성화는 첫째, 고령자 및 여성을 배려한 편의시설을 갖추었는데, 특히 적극적·소극적 특성화 공간의 질적 향상으로 여가의 다양한 기회를 제공하고 있음을 알 수 있다. 둘째, 주택시장의 변화에 따른 차별화된 공간 및 디자인은 독창적인 브랜드화를 추구하면서 주택의 가치를 높여주고 있다. 셋째, 기술성을 바탕으로 친환경 시스템 및 생태공간으로 특성화되면서 주거 공간의 질적 향상을 보이고 있다. 즉 조사대상지의 경우는 첫째, 주변 자연 경관을 연계하여 적극적·소극적 공간 모두 기술성 및 안전성을 바탕으로 환경성과 심미성 그리고 차별성을 나타내고 있다. 둘째, 적극적 특성화 공간인 커뮤니티시설은 대다수 집중형의 접근성과 편리성을 바탕으로, 광장형 오픈스페이스를 생태환경 및 친수공간으로 고급화하여 환경성·조형성을 부각시키고 있다. 셋째, 소극적 특성화 공간은 협소한 단점을 보완해, 친밀도를 높일 수 있는 커뮤니티공간으로 조형성 및 심미성을 부각하여 기능성과 편리성을 보이고 있다. 이처럼 사례를 통해 본 외부 공간은 시대의 사회적 구조 변화를 반영한 차별화된 공간으로, 현재는 시각적인 부분을 중심으로 특성화되었으며, 다른 감각을 활용한 특성화는 미흡한 현실이다. 이에 향후 공동주택 외부 공간은 첫째, 적극적 특성화 공간이 기능적 요소를 기반으로 심미성 및 조형성의 특성화에 따른 시각적 효과뿐만 아니라, 다양한 감성적 특성화 효과 방안으로 구체화되어야 할 것이다. 둘째, 높은 지가의 효율성을 증대하고자 한 소극적 공간이 주변 경관성·환경성을 토대로 접근성과 편리성을 살린 시각적 효과뿐만 아니라, 친수공간의 청각적·후각적(자연의 향기) 효과 방안을 주동 가까이 제시함으로써 새로운 의식화된 공간으로 거듭나야 할 것이다. 이처럼 공동주택 외부 공간의 특성화는 시각적 효과에서 나아가 거주자의 심신을 위한 자연과 조화된 감성적·의식적 특성화된 구체적 공간으로 거듭나야 할 것이다. 이에 특성화된 외부 공간이야말로 도심 속 고밀도인 주거 환경을 질적으로 향상시키고, 나아가 외부 공간의 이상적 지표를 마련하게 되는 것이다.

참고문헌

1. 김대현, 아파트 옥외공간의 변화, 한국학술정보(주), 2008
2. 대한주택공사, 공동주택단지의 디자인 매뉴얼, 2000
3. 박용환, 한국근대주거론, 기문당, 2010
4. 이영석, 주거환경계획, 내하출판사, 2009
5. 조정송, 도시환경조형물의 현황과 개선방안, 2001
6. Youshinobu Ashihara, 건축의 외부공간, 김정동 역, 기문당, 1992
7. 신경준, 한국의 아파트 옥외공간 변천과 조경의 시대별 특성, 단국대학교 박사학위논문, 2010
8. 이규목, 해방 후 한국의 도시경관 변천 및 그 요인 연구, 한국조경학회지 26(2):12, 1998
9. 이영석, 공동주택단지 공유시설의 개발방향 및 배치유형에 관한 연구, 한국도시설계학회지 통권 제34호, 2009.03
10. 이용덕, 국내 건축물 미술장식제도에 따른 환경조각의 실태 연구, 서울 도시환경조각을 중심으로, 경희대학교 교육대학원 석사학위논문, 1999
11. 정순영 외 1인, 한국 공동주택 변천에 관한 고찰, 한국건축역사학회, 2002
12. 최일홍 외 4인, 주택단지 옥외공간의 설계특성화 방안에 관한 연구, 대한주택공사 주택연구소 97-7 연구, 1997
13. www.daelim-apt.co.kr
14. www.dongA.com
15. www.drapt.moneta.co.kr
16. www.lotteapt.net
17. www.hillstate.co.kr
18. www.luceen.co.kr
19. www.raemian.co.kr
20. www.xi.co.kr

[논문접수 : 2013. 02. 28]

[1차 심사 : 2013. 03. 22]

[2차 심사 : 2013. 04. 05]

[3차 심사 : 2013. 07. 11]

[게재 확정 : 2013. 08. 09]