# ‘ 닭장 ’에서 ‘ 공원 ’으로…아파트 단지의 조경이 바뀌고 있다

## - 산책로 · 분수대 · 정원 · 수공간 등 친환경 요소 차별화 ‘ 경쟁 ’ -

우리나라에 아파트라는 주거 문화가 도입된 지 40여년이 지났다. 1980년대 건설된 여의도의 고층 아파트 단지를 흔히 ‘ 닭장 ’에 비유하기도 했었다. 그러나, 이제 그러한 비유로는 현재 건설되고 있는 아파트 문화를 설명하기 힘든 상황이 되었다. 여기에서는 이미 중요한 거주 공간으로 자리잡은 아파트 단지의 변화를 조경 · 경관적인 측면에서 살펴보고자 한다.

### 아파트 단지, IMF 이후 외부 공간 변화

우리나라에 아파트가 처음 도입된 것은 1957년 11월에 건설된 17평형 규모의 종암아파트이다. 아파트 단지로는 1964년 11월에 마포구 도화동 일대에 주택공사가 건립한 마포아파트 단지이다. 아파트라는 용어도 생소했던 시점에 등장한 이런 아파트들은 당시 장안의 화젯거리가 되었다.

본격적으로 아파트가 건립되기 시작한 것은 1970년대와 1980년대이다. 주택공사를 중심으로 대규모의 택지 개발 사업이 시작되었는데, 반포(1972 74), 잠실(1975 77), 둔촌(1979 80), 개포(1981 84), 고덕(1982 84), 과천(1980 84), 철산(1980 86) 등의 단지가 모두 이 시기에 건설되었다. 또한, 1989년부터 주택의 절대적인 공급 부족 문제를 해결하기 위해서 주택 건설 200만호 건설 사업이 시작되었다. 수도권의 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 이른바 5개 신도시들도 이 시기에 건설되었다.

1997년 말에 닥쳐온 이른바 ‘ IMF 사태 ’는 주택 시장에 큰 변화를 주었으며, 그 파장은 아파트 단지의 외부 공간에까지 영향을 미치게 되었다. 건설업체는 아파트 미분양 사태를 극복하기 위해서 차별화 전략을 시도하였다. ‘ 생태적인 아파트 ’, ‘ 환경 친화 단지 ’, ‘ (지상)주차장이 없는 아파트 ’ 등의 모토가 이 시기부터 등장하였으며, 이전에는 보기 힘들었던 산책로, 분수대, 테마 정원, 수(水) 공간 등 다양한 조경 요소가 도입되기 시작하였다. 건설업체의 입장에서는 경기 침체에 대한 자구 노력이었겠지만, 역설적으로 조경 · 경관적인 측면에서 본다면 가장 큰 변화와 발전을 한 시기라고 할 수 있다.

IMF 사태 이후 외부 공간에 대한 차별화 전략이 지속되는 가운데, 2000년대 들어서서는 아파트에 대한 브랜드화가 시작되었다. 외부 공간에서의 설계적인 변화가 일정 수준에 이르자 각 건설업체들은 자사의 아파트를 브랜드화하는 전략을 취하고 있다.

### 어떻게 바뀌고 있나

아파트 단지, 특히 외부 공간을 중심으로 조경 · 경관적인 측면에서 급격한 변화를 보인 것은 1990년대부터라고 볼 수 있다. 1990년대 후반 소위 IMF 시대에 들어서면서 경기 침체에 따른 미분양 사태를 극복하기 위해 다양한 시도가 외부 공간에서 이루어졌다.

주차장으로 활용한 1970, 1980년대 아파트 단지 외부 공간.

주제 공원으로 조성된 1990년대 이후 아파트 단지 외부 공간

#### 지상 공간의 공원화

1990년대 이전과 이후의 아파트 단지 외부 공간에서의 가장 큰 차이는 지상 공간을 주차 공간으로 사용하고 있는가, 아니면 외부 공간을 공원화하고 있는가 하는 점일 것이다. 지하 주차장을 건설하면서 여유가 생긴 외부 공간은 각 아파트 단지의 특성을 나타낼 수 있는 중요한 요소로 인식되고 있다. 이러한 인식의 변화로 최근에는 건물 사이의 공간에 특정 주제를 두고 공원화하는 경향이 두드러지고 있다.

#### 필로티 도입과 보행자 중심의 광장

외부 공간에서의 안전한 보행 동선의 확보는 주거 단지에서 매우 중요하지만 실제 아파트 단지 내에서는 건물에 의해 시선 축과 보행 동선이 단절되는 예가 많다. 이러한 문제를 극복하는 방법의 하나로 최근에는 필로

필로티를 도입하여 보행 동선의 연결을 시도한 사례

보행자 중심의 광장 포장 방식

티가 자주 사용되고 있다. 건설업체의 입장에서는 분양할 수 있는 호수가 줄어들기 때문에 도입하기를 꺼려하지만 최근에는 손실을 감수하고서라도 외부 공간에서의 보행 연결성을 높이기 위해 많이 시도되고 있다. 또한, 최근 여러 단지들에서는 차량과 보행자가 만나는 광장 부분의 처리에 있어 보행자를 우선으로 하고 있다. 이러한 보행자 중심의 중앙 광장은 단지 계획, 특히 동선 계획에서의 무게 중심이 차량에서 보행자로 전환되고 있음을 보여주고 있는 사례라 할 수 있다.

과감한 수경 시설 도입

과감한 수경 시설의 도입도 1990 년대 이후 나타난 변화이다. 수경 시설은 설치 비용뿐만 아니라 관리의 어려움 때문에 도입하기 어려운 시설이다. 하지만 주민들, 특히 어린이들에게 친수 공간을 제공할 수 있다는 매력을 가지고 있다. 주로 실개천이나 분수, 벽천 등의 형태로 도입되고 있다. 이 밖에도 퍼골라, 놀이 시설, 안내판, 조명 시설 등 각종 가로 시설물들이 통합적으로 디자인되고 재료가 고급화되면서 전체적으로 옥외 공간의 질이 높아지는 경향을 보이고 있다.

초고층 아파트에 의한 위압적 경관 형성.

구릉지의 스카이라인을 파괴하는 아파트 경관.

용적률 변화에 따른 스카이라인의 변화

1990 년대 이후 건설업체들의 마케팅 전략의 성과로 아파트 단지의 외부 공간은 다양하고 풍요롭게 변화하였다. 그러나, 변화가 모두 긍정적인 측면만 있는 것은 아니다. 1990 년대에는 1970 년대 및 1980 년대에 건설된 기존 아파트들이 노후화되면서 재건축에 대한 움직임이 활성화되었다. 그러나, 재건축에 있어서 지나치게 사업성만을 추구하여 용적률이 급격히 증가하는 문제가 발생하였다.

이러한 문제는 고층 아파트로 인해 도시 경관의 중요한 요소인 스카이라인이 단절되고, 대규모 건물에 의한 압도적인 경관이 나타나는 결과를 초래하였다.

아파트 단지의 입지 또한 심각한 도시 문제로 인식되고 있다. 저소득층 주거 지역에서 재개발이 많이 이루어지는 구릉지나 시야가 열린 하천변 지역에서의 아파트 건설은 도시의 자연적인 스카이라인을 파괴하는 주요 원인이 되고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 조경 · 경관적인 측면에서 아파트 단지의 변화를 살펴보면 1990 년대 후반을 기점으로 급격한 변화를 하고 있으며, 현재도 계속 진행 중이다. 이러한 변화의 큰 흐름을 살펴본다면 단지 내부는 다양화 · 고급화되는 반면에 외부에서 단지를 바라보는 경관은 폐쇄적이고 위압적으로 변화하는 이기적인 경향을 보이고 있다.

## 미래 아파트 단지, 환경과 경관이 키워드

미래의 아파트 단지를 예측하기란 쉬운 일은 아니겠지만 현재의 변화 추세로 미루어본다면 아마도 앞으로는 ‘ 환경 ’과 ‘ 경관 ’이 중요한 키워드가 될 것이다. 하워드의 전원도시 이론을 인용하지 않더라도 도심보다는 외곽 지역의 쾌적한 환경을 선호하는 경향은 이미 일반화되었다. 현재까지는 주로 단지의 입지 측면에서 환경성을 강조하였으나, 앞으로는 단지 내부에서의 에너지 효율성이나 환경 친화적 개발과 같은 요소가 중요한 결정 요인으로 작용할 수 있을 것으로 보인다.

또한, 주거 단지의 경관도 중요한 요인으로 작용하고 있다. 한강변의 조망과 수려한 자연 경관 등이 아파트 분양 광고에 자주 등장하고 있는 것처럼 좋은 경관에 대한 선호는 앞으로 더욱 중시될 것이다. 현재의 경관에 관한 태도는 단지 내부에서 외부로의 조망만을 강조하는 이기적인 경향을 보이고 있으나, 보다 거시적인 차원에서 도시 경관을 고려한다면 외부에서의 경관까지를 고려한 아파트 단지가 늘어나야 할 것이다.

최근 60 층을 넘어서는 주상복합 건물이 등장하였다. 주상 복합이라고는 하나 사실상 아파트의 새로운 형태라고 봐야 할 듯싶다. 아파트 문화에 새로운 변화가 일어나고 있는 셈인데 그 변화가 전체적인 도시 조경 및 경관에 어떠한 영향을 주게 될지는 좀더 지켜봐야 할 것이다.

주신하
신구대 환경조경과 교수