

# 공동주택 외부공간 디자인차별화 사례

## – 잠실시영재건축현장을 중심으로

글 | 우희수 | 기술개발부 대리 | 전화 : 02-3433-7724 E-mail : hisuwoo@ssyenc.com

### 1. 개요

#### 1-1. 외부공간 차별화의 개념

외부공간 차별화는 대상물의 이미지를 강조하기 위해 다른 것과 비교우위의 특성을 갖도록 하는 개념으로 볼 수 있다. 별도의 공법과 설계 기법이 정해져 있는 것이 아니며 주택법을 준수하여 현장의 특성에 맞게 디자인 및 시공하여 옥외공간의 복합기능을 최대한 발휘하고 입주민의 삶의 질을 높이도록 물리적 환경을 조성 특성화 한 것이다.

#### 1-2. 배경과 과정

외부공간 차별화의 배경은 1991년 이후 '주택건설 200만호 사업'이 성공적으로 완수되면서 전국 주택 보급률이 상승하였고 여기에 부동산 보유 실명제와 각종 부동산 투기 대책이 실효를 거두자 미분양 아파트가 넘쳐났으며 1997년 IMF로 더욱 어려운 상황에 직면하였다.

이에 아파트 건설사는 미분양을 최소화하기 위해 새로운 마케팅 전략을 수립함과 동시에 소비자 욕구에 부응하고 다른 경쟁업체와 구별되는 차별화 및 특성화 제품과 전략을 구상하게 되었다. 또한 1999년 정부의 아파트 분양가 자율화 조치로 아파트 옥외공간에 다양한 변화가 일어났으며 외부공간 차별화에 더욱 많은 변화를 가져 왔다.

#### 1-3. 경향

아파트의 배치가 병렬형에서 병렬형, 중정형, 직교형의 혼합형으로 배치가 이루어지고 있고 판상형 형태에서 판상형, 탑상형, 절곡형의 혼합 형태로 시공되고 있다. 이에 따라 옥외공간도 단순공간에서 복합적 공간으로 변화되었으며 1997년 이후 아파트 외부공간 차별화 경향은 테마공원, 생태정원, 옥상정원, 옹벽녹화, 전통정

원, 허브정원, 친수공간, 텃밭, 자연학습장, 감성놀이터, 커뮤니티 시설, 운동시설, 아파트입구 문주 등 차별적 콘셉트를 설정 디자인하여 통합적이고 일관된 이미지를 창출하여 왔다.

〈표 1〉 요소별 차별화 경향

항목	내용
단지환경	지상에 차 없는 단지조성, 테마공원, 생태정원, 전통정원, 허브농장, 수변공간, 자연학습장, 감성놀이터, 커뮤니티시설, 운동시설 등
주동출입구	타워형 주동설계, 외관디자인, 옥탑, 저층부, 공용공간, 경관조명, 1층 전용 현관문, 필로티 등
컨셉 및 아이템	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 첨단형 : 초고속정보통신, 홈네트워크, 주방액정 TV, 디지털 도어록</li> <li>• 안전형 : 홀오토, 홈네트워크, 디지털 도어록, 옥실 비상콜 버튼/스피커폰, CCTV, 출동 경비시스템, 원격검침시스템 등</li> <li>• 환경친화형 : 생태정원, 자연학습장, 비오톱, 테마정원, 허브정원, 옹벽 및 벽면 녹화, 옥상 조경 등</li> <li>• 웰빙형 : 환기시스템, 정수시스템, 친환경자재, 비데, 음식물 쓰레기 탈수기 등</li> <li>• 정통 중시형 : 한국형 디자인, 전통공간 등</li> <li>• 수납 만족형 : 생활과학을 적용한 공간별 시스템 수납 등</li> <li>• 에너지관리비 절감형 : 일괄소등시스템, 절수형 양변기, 각방 온도조절시스템, 절수 패달밸브, 무인경비시스템, 부스터펌프시스템 등</li> <li>• 소음 저감형 : 차음도어시스템, 바닥충격 저감제, 옥실 오배수 배관소음 저감형, 엘리베이터 소음 저감형 등</li> <li>• 생활 편의형 : 중앙집진시스템, 에어컨냉매배관, 엘리베이터 콜버튼, 홈시어터 배관, 빌트인 가전, 리모컨 스위치 등</li> </ul>

2. 공동주택 외부공간 디자인차별화 사례

2-1. 잠실지역 외부공간 차별화 사례

1) 잠실 공동주택 재건축 현황



[그림 1] 잠실주변 현황 사진

- ① 잠실1단지(2008년 09월 준공)
- ② 잠실2단지(2008년 07월 준공)
- ③ 잠실3단지(2007년 08월 준공)
- ④ 잠실4단지(2006년 12월 준공)
- ⑤ 잠실5단지 재건축 사업 추진 중
- ⑥ 잠실시영단지(2008년 08월 준공)

2) 공동주택 단지별 차별화 내용

(1) 잠실1단지

위치는 잠실동 19번지 일대이며 대지면 224,289.3m<sup>2</sup>, 세대수 5,678세대로 4개 건설사 각25%지분으로 시공하였다. 디자인 차별화는 기술사사무소 이텍에서 하였으며 디자인 콘셉트는 스킨아트(Skinart)와 빛을 담은 마을(Shineart)로 자연, 경관적, 심미적, 형태적, 기능적의 예술적 표현과 빛으로 만들어지는 아름다움을 표현하여 차별화를 진행하였다.



[그림 2] 잠실 1단지 조경계획도

(2) 잠실2단지

위치는 잠실동 22번지 일대이며 대지면적 211,156.7 m<sup>2</sup>, 세대수 5,563세대로 4개 건설사 각 27.5%, 27.5%, 30.0%, 15.0%지분으로 시공하였다. 디자인 차별화는 그룹 안에서 하였으며 디자인 콘셉트는 도시의 작은 숲(Urban-Grove)로 한강과 연계한 자연과 어메니티(Amenity)가 있는 외부환경 조성, 도시 숲 조성, 녹음기법 도입 등 차별화를 진행하였다.



[그림 3] 잠실 2단지 조경계획도

(3) 잠실3단지

위치는 잠실동 35번지 일대이며 대지면적 150,520.2m<sup>2</sup>, 세대수 3,696세대로 3개 시공사가 각각 33.3% 지분으로 시공하였다. 디자인 차별화는 CNK조경설계사무소에서 하였으며 디자인 콘셉트는 그린시티(Green City)로 보차분리와 오솔길의 보행 네트워크, 친수공간, 테마공원 등 공원 같은 아파트로 조성하였다.



[그림 4] 잠실 3단지 조경계획도

(4) 잠실 4단지

위치는 잠실동 44번지 일대이며 대지면적 275,554.0m<sup>2</sup>, 세대수 2,678세대로 2개 건설사가 각각 50% 지분으로 시공하였다. 디자인 차별화는 가원조경기술사사무소에서 하였으며 디자인 콘셉트는 에코시티(Eco-City)로 자연과 조화를 이룬 아파트로 입체산책로 스카이워크(Sky-walk)를 조성하였고 생태형 계류, 테마공원 등을 조성하였다.



[그림 5] 잠실 4단지 조경계획도

### 3) 공동주택 외부공간 차별화 특징

잠실지역 공동주택 외부공간 차별화 특징은 재건축 아파트현장으로 재건축 조합의 강력한 차별화 의지로 진행되었고 재건축조합 역시 옥외공간 차별화가 추후 경제적 이익을 가져다 준다는 인식과 잠실주변 재건축 아파트가 차별화를 진행함에 따라 경쟁 심리와 외부공간에 대한 인식의 변화가 맞물려 차별화를 진행하였다. 외부공간 차별화는 콘셉트를 통해 테마파크와 복합적 공간으로 조성함은 물론 대형목(소나무, 팽나무 외)을 군락, 군식하여 작은 숲을 조성해 생태적 기능 등 환경 친화적으로 조성되었다.

## 2-2. 잠실시영재건축현장 외부공간 차별화

### 1) 공사 현황

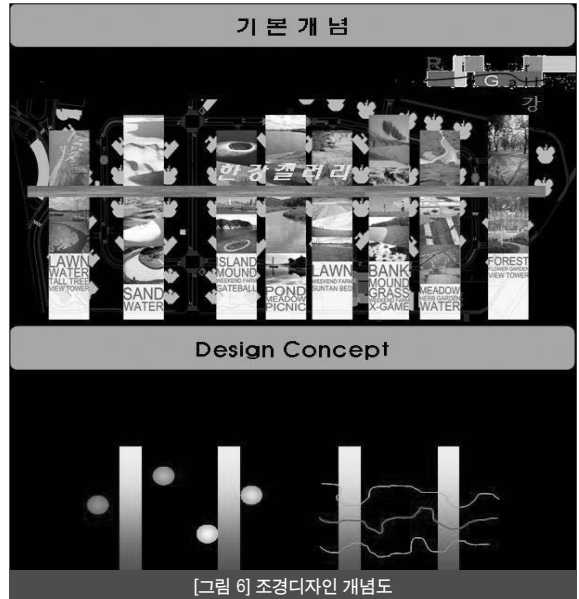
잠실시영재건축아파트현장은 총 6개사 각각 16.66%의 지분으로 신천동 17번지 외 9필지, 공사기간은 2005년 05월 12일~2008년 8월 31일(40개월)로 건축설계는 진아건축, 포스AC, 세종, 천일에서 하였고 1공구(D건설) 11개동 1,060세대, 2공구(S물산) 13개동 1,310세대, 3공구(SS건설) 11개동 1,204세대, 4공구(D산업) 12개동 1,150세대, 5공구(K건설) 9개동 1,148세대, 6공구(H건설) 10개동 992세대로 총 66개동 6,864세대를 시공하였다.

조경 녹지는 대지면적의 42%로 조경 실시설계는 해인조경설계사무소에서, 디자인 차별화는 6개 건설사가 공통 선정한 CA조경기술사무소에서 디자인하여 재건축조합에 차별화된 디자인 제안, 승인을 거쳐 시공하였다.

또한 디자인 차별화는 공통된 디자인 외 각 시공사 자체의 차별화 요소를 반영하여 공구별 특징이 명확하게 되었다.

## 2) 디자인차별화 개념

### (1) 기본 개념



[그림 6] 조경디자인 개념도

기본 콘셉트는 '한강의 다양한 풍경과 그 속을 살아가는 사람들의 삶의 모습을 연출하다'이며 보행 중심도로 한강갤러리, 8개의 테마 나루터, 통합적 공간 연출과 케노피(Canopy)의 자연 연출을 기본 콘셉트로 설정하였다.



[그림 7] 차별화 된 디자인 Master Plan

### 3) 공구별 특징

#### (1) 1공구(D건설) 차별화

단지 서쪽 북측으로 성내역 주변부터 한강갤러리를 포함하여 사구나루 테마공원과 바닥분수, 어린이놀이터, 주민 운동시설을 차별화 또는 고급화 하였다. 또한 단지 내 대형 소나무(장송)H18~22\* R45~70 을 심어 높은 스카이라인을 조성하였고 단지 내 부분적 산수유 대형목을 심고 다양한 수종의 관목과 지피식물을 심었다



[그림 8] 1공구 (D건설) 차별화 계획



[그림 9] 바닥분수와 어린이놀이터 계획



[그림 10] 바닥분수와 어린이놀이터



[그림 11] 2공구 (S물산) 차별화 계획



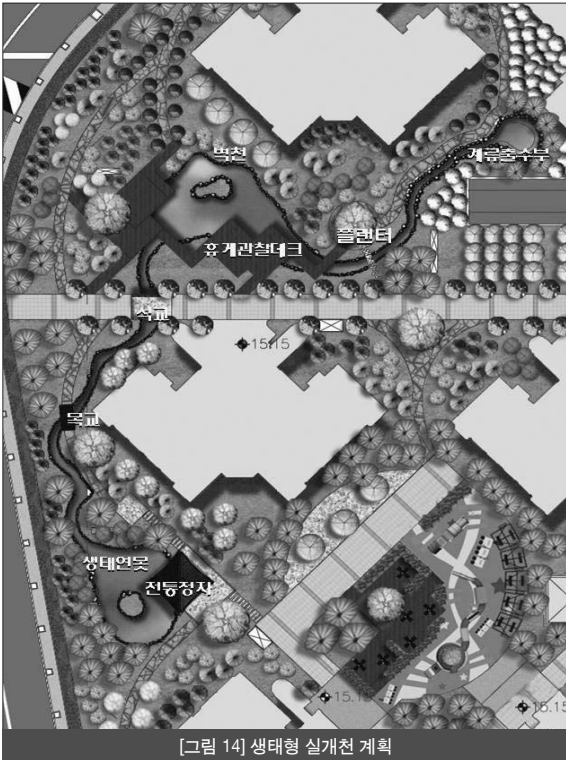
[그림 12] 어귀나루 차별화 계획



[그림 13] 어귀나루

(2) 2공구(S물산) 차별화

단지 서쪽 남측으로 성내역을 포함하여 한강갤러리 입구의 어귀나루 테마공원과 생태형 실개천, 폭포, 전통 정자와 복합 기능의 공간인 놀이터와 쉼터공간을 조성하였다. 대형 소나무(장송)식재 및 대형 느티나무(R100)를 심어 포인트를 주었고, 생태형 실개천에는 수생 정화식물을 식재하여 환경친화적으로 조성하였다.



[그림 14] 생태형 실개천 계획

데크와 세련된 연식 파고리를 설치하여 주민의 산책과 휴식, 커뮤니티 등 복합적 기능을 주었다.

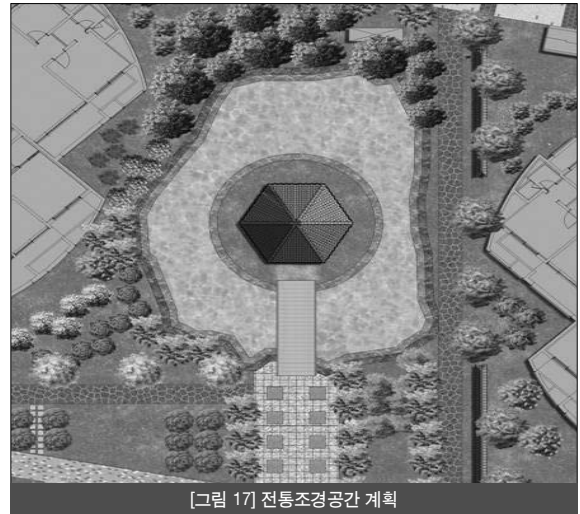
대형 소나무(장송과), 제주도 팽나무를 단지 내 식재하여 높은 스카이라인과 이색적 느낌을 주고 다양한 수목의 수종과 규격으로 다층 식재하여 생태적 환경으로 조성하였다.



[그림 16] 3공구 (SS건설) 차별화 계획



[그림 15] 생태형 실개천, 전통정자



[그림 17] 전통조경공간 계획

### (3) 3공구(SS건설)차별화

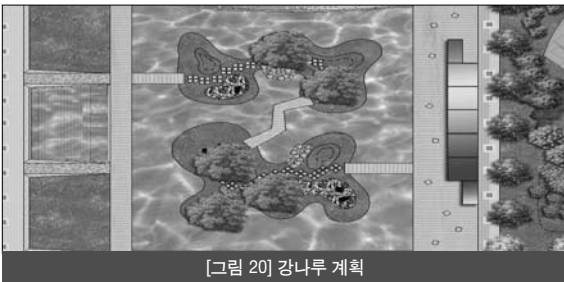
단지의 중앙 북쪽에 위치한 공구로 한강갤러리와 강나루, 초지나루, 어린이놀이터, 주민 운동시설, 주 출입구를 차별화하였으며 특히 휴게공간에 전통 공간 및 전통 요소를 도입한 육각정자와 궁남지 형태의 연지와 꽃담, 백제시대의 8개 전통 전돌 문양을 잠실역 사적 특성을 고려하여 설치하여 백제인의 문화를 느끼고 감상할 수 있도록 하였으며 강나루 테마공원은 한강의 독방 형태의 플랜터와 생태형 연못을 조성하여 수생식물과 정화식물을 심었고 목재



[그림 18] 전통조경공간



[그림 19] 전통조경 꽃담



[그림 20] 강나루 계획



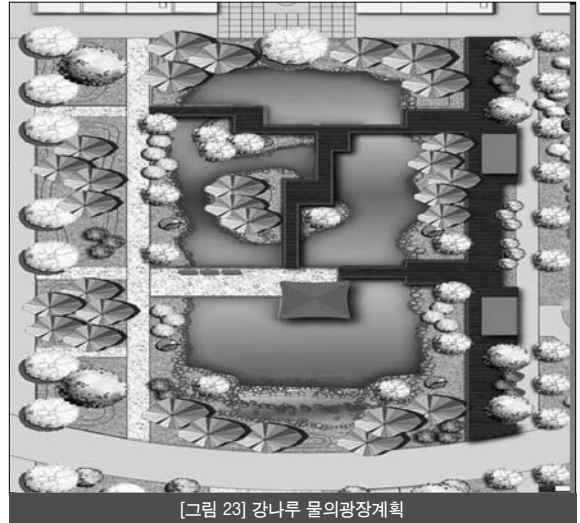
[그림 21] 강나루

#### (4) 4공구(D산업)차별화

단지 중앙 남쪽에 위치한 공구로 한강갤러리와 강나루, 어린이놀이터, 주민 운동시설, 휴게소를 차별화 하였다. 강나루 테마공원에 목재 데크와 파고라 전통정자를 설치하여 편안한 휴식처를 제공하였다.



[그림 22] 4공구 (D산업) 차별화 계획



[그림 23] 강나루 물의광장계획



[그림 24] 강나루 물의광장

#### (5) 5공구(K건설)차별화

단지 동쪽 북측으로 한강갤러리와 숲 나루 테마공원과 어린이놀이터, 휴게공간을 차별화하였다. 특히 휴게공간에 괴석을 이용하여 석축을 쌓고 물을 흘려 신비스러운 산수원을 만들고 전통조경 요소의 포석지를 설치하여 선조의 유상곡수언을 재현하였다. 올림픽 공원과 연결되는 숲 나루는 미술장식품과 문주 설치로 입구성을 강조하여 시인성을 높였다.



[그림 25] 5공구 (K건설) 차별화 계획



[그림 26] 휴게공간 (포석지) 계획



[그림 27] 휴게공간 (포석지)



[그림 28] 휴게공간 (산수원)



[그림 29] 휴게공간 (산수원)

#### (6) 6공구(H건설)차별화

단지 동쪽 남측으로 독방나무의 테마공원과 휴게소 놀이터를 차별화하였으며 테마공원에 거울연못을 설치하여 입구성을 강조하였다. 수목식재 기법은 자연형 배식기법을 적용하여 대형 소나무(강송), 팽나무를 식재의 형태가 자연스럽고 보도구간은 수목터널로 조성하여 깊은 숲속 같은 느낌의 케노피 자연을 연출하였다.



[그림 30] 6공구 (H건설) 차별화 계획



[그림 31] 수경공간 차별화 계획 (거울연못)



[그림 32] 수경공간 (거울연못)



[그림 33] 휴게공간 차별화 계획



[그림 34] 휴게공간

### 3. 외부공간 차별화를 위한 제언

#### 3-1. 디자인 접근 방법

##### 1) 외부공간의 선호도 검토

외부공간의 선호도 검토 없이 차별화를 진행하는 경우 입주민의 불만족 등 시행착오를 겪게 되므로 사전 계획시 선호도를 검토하여야 한다.

##### 2) 이용형태와 기능

외부공간 차별화를 계획을 외형적 중심으로 진행 하게 되면 이용 형태와 공간의 기능을 발휘하지 못하게 되므로 공간의 특성과 기능, 이용 형태를 고려하여 외형은 물론 심리적 만족과 공간의 기능을 충분히 발휘하도록 한다.

##### 3) 전문가의 활용

외부공간 차별화를 부분적으로 진행시 부조화를 이루는 경우가 있으므로 전문가의 전문지식을 적극 활용하여 외부공간을 계획하고 시공 관리하여 전체 외부공간이 조화가 되도록 한다.

##### 4) 건축물의 미술장식 활용

외부공간에 설치되는 미술장식품을 광장과 휴게공간에 계획시 미술장식 작가와 외부공간 디자인을 협의하여 환경조형물로 공간의

특성화를 극대화 한다.

##### 5) 외부공간 기반 시설개선

외부공간의 차별화 디자인을 검토하여 기반을 개선하거나 기반에 맞는 시공을 하여야 한다. 최근 다양한 수경시설, 복합 놀이공간 및 주민 운동시설, 대형목의 군락 군식 식재가 이루어지고 있는 만큼 프라이버시 침해, 소음을 비롯하여 대형목의 생육독심 미확보로 인한 수목의 고사와 지하 슬라브의 집중하중 등 디자인 차별화로 인한 부작용을 예방하기 위한 기반시설을 조성한 후 시공하여야 한다.

##### 6) 차별화 된 디자인 공정관리

차별화 공정부분은 외부공간에 집중되어 동시다발적으로 진행되는 경우가 많아 집중 관리하여야 한다. 차별화 디자인을 사전에 계획 수립하여 타 공정 간의 간섭을 최소화하고 대형목 등 생물은 적기에 시공하여 시행착오를 최소화 한다.

##### 7) 외부공간 트렌드(Trend) 변화

외부공간 역시 시간이 흐름에 따라 요구도, 선호도, 만족도가 변화하는 만큼 다양한 요구를 수용할 수 있도록 개선과 변화를 모색하여 지속 가능한 살아있는 환경을 조성하여야 한다.

### 3-2. 향후 전망

외부공간 차별화는 건설사 사이에 차별성을 나타내기 위해 과열되어 더욱 치열하게 경쟁되고 있는 실정이다. 그러나 외형에 중점을 두어 장기적 효과보다는 단기적 효과를 내고 마는 시행착오를 겪고 있다. 외부공간에서 문화를 느끼고 삶의 질을 높이고 환경적, 생태적, 무장애적 디자인을 고려한 외부공간의 차별화가 향후 지속 될 것으로 추측된다.

디자인 차별화를 진행함에 있어서 가장 중요하고 비중 있게 고려되어야 할 것은 예산 확보이다. 분양가 상한제 제도 속에 대부분의 건설사들은 최소비용투입과 최고 품질확보라는 동전의 양면에서 많은 고민을 하고 있는 실정이다.

따라서 지속 가능한 디자인에 초점을 두어 아이টে를 발굴, 개발하기 위한 다양한 방법을 모색하여야 할 시기인 것만은 분명하다. **SS**

#### 참고문헌

1. 잠실시영재건축아파트 조경차별화 계획서
2. 미래공간과 디자인, 연세대학교 출판부, 2005, 이연숙
3. 잠실1단지 조경차별화 계획서, 2008, 아텍조경기술사사무소
4. 잠실2단지 조경차별화 계획서, 2008, 그룹한
5. 아파트 외부공간의 시각적 디자인 차별화 요소에 관한연구, 한양대학교 공학대학원, 2006, 박재수
6. 중오도-성취도를 통한 아파트 외부공간 계획에 관한 연구, 한양대학교 환경대학원, 2004, 한재근
7. 아파트단지 옥외 휴게공간의 이용형태와 만족도, 한국조경학회, 2004, 홍형순, 이은업, 오희영
8. 아파트 단지 옥외공간 변천 및 요인 연구, 한국조경학회, 2005, 김대현, 김대수, 신지훈, 김순분