



공동주택 외부공간 근미래 트렌드분석 (3)

웰빙시설 적용사례를 중심으로

글 김원기 기술개발부 대리 02-3433-7719 · E-mail : kimwk@ssyenc.com

1. 서론

가. 공동주택 구성요소의 한계

공동주택단지에는 다른 공간과는 달리 거주자들이 통학 및 통근, 쇼핑, 놀이, 운동, 휴식, 레저 등 일상생활을 통해 항상 접촉하며 거주하고 있는 공간으로서 사적인 주택공간에서 공적인 주민공동시설 등 성격이 서로 다른 공간들이 병존하는 조정공간이라는 점에서 공원과 같이 일시적이고, 공적인 조정공간과는 차원이 다르다. 이러한 옥외공간을 공간형태와 기능에 따라 편이상 구분한다면 <표1>과 같이點적인 요소로 가로시설계, 線적인 요소로 생활통로계, 面적인 요소로 시설공간계 및 녹지계로 구분할 수 있다. 이러한 구분은 외부공간 구성에 있어서 다분히 하드스케이프(Hardscape)인 시설 유형을 바탕으로 이루어짐에 따라 이용자의 수동적이고 네거티브한 면만을 강조한다고 볼 수 있다. 지속적인 디자인개발이라는 측면에서 볼 때 지금의 공동주택 외부공간 계획은 컨셉이나 도입시설에 있어서 이미 한계에 이르렀다는 조심스런 평가가 나오고 있으며, 중장기 계획보다는 3년 이내의 단기계획을 통해 시대요구를 유연하게 접목시켜야 함은 공감되는 전략이다.

<표 1> 공동주택단지의 외부공간 유형

구분	공간(시설)유형
가로시설계(點적시설)	안내판, 시계탑 등의 가로시설물
생활통로계(線적시설)	- 출입공간: 단지입구, 클러스터입구, 주거동 출입구 - 보행공간: 보행로, 신책로 - 차량공간: 차도, 주차장공간
시설공간계(面적시설)	- 휴게공간 - 놀이공간 - 운동/모임공간
녹지계(面 + 線적공간)	- 주거동 주변녹지 - 외곽녹지

나. 웰빙(Well-Being)의 현대적 해석

‘웰빙’(well being)을 추구하는 사람들이 늘고 있다. Well-Being이란 말이 어디에서 유래했는지는 정확하지 않지만 그

근원은 히피리즘¹⁾과 무관하지 않은 것으로 보인다. 최근에 일고 있는 요가붐이나 명상은 1960년대와 1970년대초 미국의 히피들에 의해 크게 유행했고, 히피리즘의 영향을 받은 세대인 1980년대의 여피²⁾(yuppie)족들의 라이프 스타일에 웰빙은 중요한 요소였다. 또 1990년대에 등장한 ‘보보스족’³⁾의 라이프 스타일은 웰빙 그 자체라고 할 수 있다.

원래의 웰빙은 생명과 자연의 가치를 중시하고 자신만의 라이프 스타일을 즐기며 행복을 위해 환경을 개조한다는 신념을 가지고 개성적으로 살아가는 삶의 방식을 뜻하는 것이지만 ‘족’이라는 신조어가 붙은 국내의 ‘웰빙족’은 하나의 유행처럼 물질적 풍요, 지나친 건강과 미용에의 집착, 상업적 고급화로 흐르고 있어 그 본질이 빛을 잃고 있다.

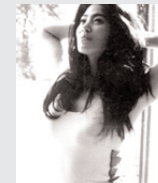
행복, 안녕, 복지 등의 의미를 지니고 있는 웰빙에는 물질적 가치와 명예를 얻기 위해 달려가는 삶 보다 신체와 정신이 건강한 삶을 행복의 척도로 삼는 것이다. 자연, 건강, 안정, 여유, 행복이 웰빙의 키워드다. 국내에는 요가나 스파, 휘트니스 클럽을 즐기며 명품을 소유하는 이들이 웰빙족으로 왜곡되어 소개되고 있지만 이들의 목표는 사치스럽고 고풍스러운 삶보다는 여유롭고 조화로운 삶이다.

다. 시대적 배경과 목표

1) 배경

우리나라에서 본격적으로 아파트가 건설되기 시작한 1960년대 이래 지금까지 아파트 외부공간 차별화라는 소비자 요구를 충족시키기 위해 여러가지 실험적인 시도와 시행착오를 통한 다양한 모습의 환경이 발전되었음은 재론의 여지가 없다. 더욱이 마케팅이라는 기술의 발전을 통해 공동주택 또한 상품으로 분류되어 가치상승을 위해 포장을 어떻게 하느냐에 많은 노력을 경주하는 것도 현실이다. 이러한 상품으로서의 공동주택이 이제는 건설사의 일방적인 공급에 의한 수요창출에서 소비자 욕구나 생활양식에 의한 자산가치

1) 1966년 미국 샌프란시스코에서 청년층을 주체로 하여 시작된 탈사회적(脫社會的) 행동을 하는 사람들을 일컫는 말
2) 여피란 젊은(young), 도시화(urban), 전문직(professional)의 세 머리글자를 딴 'YUP'에서 나온 말
3) 물질적인 여유로 정신적 풍요를 더하는 내적인 질을 더 중시하는 사람



[그림 1] 요가를 통한 웰빙라이프



[그림 2] 휘트니스를 통한 웰빙라이프



[그림 3] 스파를 통한 웰빙라이프

증식으로 변함에 따라 실시간 소비행태를 반영하지 않을 수 없는 상황에 이르렀다.

젊은 직장인 사이에선 퇴근 후에도 술자리 대신 명상이나 문화생활을 즐기고 운동 등 건강관리를 추구하는 움직임이 뚜렷해지고 있다. 이같은 여가생활의 변화는 우리 사회에 실용주의와 개인주의를 보다 확대하는 계기가 돼 사회의 다양성을 강화시킬 것으로 기대된다.

2) 목표

공동주택 단지의 조경설계를 비롯하여 모든 환경설계는 사용자 요구(needs)와 이에 필요한 활동(Activity) 및 공간(Space)의 계획에서 출발한다. 이용자들이 단지 내에서 실제로 필요로 하고 원하는 활동공간과 시설이 계획될 때 외부공간의 이용이 활성화된다. 공동주택단지의 외부공간이나 공원 같이 다중이 이용하는 공적공간은 주택과 같은 사적공간보다 사용자들의 관심이 미약하다. 철저한 상품기획과 마케팅 전략수립으로 소비자 요구에 부응하고, 경쟁 건설사와 구별되는 차별화 지향을 위해서 작금의 외부공간 트렌드인 웰빙요소를 통해 구체적인 시설로 정착시키고자 한다.

2. 웰빙(Well-Being)의 적용성

가. 웰빙과 건강의 체형적 경계성

웰빙의 어원자체가 정신적·육체적으로 인락한 삶을 추구한다는 면에서는 건강이라는 개념과 크게 구별되는 요소를 발견할 수 없으나, 공동주택단지의 시설적용에 있어서 좀더 포괄적으로 접근해야 한다. '건강아파트'라는 상품은 주거용 인터리어 마감재의 개선, 포름알데히드의 최소화 그

리고 신체단련시설이라는 국한된 계획을 통해 정주공간의 환경을 보다 향상된 모습으로 변화시킨 다분히 의식주 해결이라는 1차적인 요구개선을 목적으로 대두된 개념이다. 2002년 하반기부터 나타난 건강트렌드를 위해 공급자들은 외관에 치중된 접근을 상호모방하며 삶의 질(質) 향상과 접목 시켜려는 노력을 경주해 왔다. 이러한 계획1단계에서 도입된 시설로는 인라인스케이트, 암벽등반코스, 퍼팅그린, 지압로, 체력단련시설등의 하드스케이프(Hardscape)시설과 채소원, 허브원, 약수터, 생태연못, 야외무대등의 소프트스케이프(Softscape)시설이 있으며 그리고 계획2단계로 진보하면서 야외갤러리, 십장생문양, 전망(View)등의 멘탈스케이프(Mentalscape)로 발전된 모습을 볼 수 있다.

나. 웰빙을 위한 도입요소

공동주택 외부공간의 시설요소로서 웰빙을 가시화하려는 여러 노력들이 시도되고 있는 최근의 경향에 맞추어 우선적으로 고려해야 할 것은 사용자들의 행태(Behavior)이다. '행태(Form)는 기능(Function)을 따른다(Follow),'라는 디자인 기본원칙에서도 알 수 있듯이 환경개선을 위한 행태분석이 최우선 과제인데, '심리적이고 정신적인 요구와 육체적이고 기능적인 요구를 어떻게 만족시키느냐 가 계획접근의 방향이자 딜레마이다. 친환경 마감재를 사용한다든지 공원 같은 단지조경을 계획한다든지 쾌적한 운동시설과 첨단 보안설비를 통해 포괄적인 소비자요구를 충족시켜야 한다. 웰빙에서 추구하는 편안하고 인락한 삶을 위해 쉽게 접근해보면, 걷기, 달리기, 자전거타기, 인라인스케이트 등의 육체건강 활동과 요가, 라틴댄스, 에어로빅댄스, 재즈댄스 등의 정신 건강 활동으로 나누어 볼 수 있는데, 헬스클럽에서 땀 흘리

며 운동하는 모습뿐만 아니라 집안에 가만히 앉아 명상을 하면서 여유롭게 쉬는 일 역시 웰빙의 한 장으로 분류된다. 이러한 행태에 대한 효과와 도입시설은 <표 2>와 같다.

<표 2> 운동효과에 따른 도입시설

구분	효과	도입시설	
육체 건강 활동	1. 걷기	- 특별한 장비나 투자가 없이 할 수 있는 가장 안전한 유산소 운동 - 비만환자에게 효과적인 운동	조경로 산책로
	2. 달리기	- 몸의 긴장을 풀고 천천히 달리는 것 - 짧은 거리, 짧은 시간으로도 고효과	
	3. 자전거타기	- 몸매관리와 건강을 위한 운동으로 남녀노소 모두가 즐길 수 있는 운동 - 해체관침에 이상 있는 환자나 골다공증 환자, 비만 환자에게 효과적	자전거도로
	4. 인라인 스케이트	- 약30분 이상 타면 약 450kcal 이상 소모 - 허벅지 안쪽 근육, 종아리, 발목, 허리와 복부, 팔뚝까지 전신을 사용하는 운동	인라인 스케이트장
정신 건강 활동	1. 요가	- 이완과 긴장을 반복하여 근육을 가늘고 길게 만들어 몸매를 다듬어 주는 운동 - 노폐물 배출과 체지방 분해가 원활한 운동	휘트니스센터
	2. 라틴댄스	- 유연성 향상과 칼로리 소모 - 복부와 허리 비만에 효과적	
	3. 에어로빅 댄스	- 30~40분간 움직임도 약 300kcal정도 소모 - 전신비만에 효과적	
	4. 재즈댄스	- 격렬한 움직임을 필요로 하는 유산소 운동 - 유연하면서도 절도있는 동작이 많아 근육발달에 효과적	

다. 웰빙시스템 적용사례

1) 국내사례

1960년대 초 정부가 본격적으로 주택정책을 실시한 이후 국내에 공급된 공동주택 단지는 시대상황에 따라 많은 변모가 있어 왔으며, 지금도 그 진보의 선상에 있다고 할 수 있다. 근래에 입주한 단지 외부공간에 적용된 웰빙을 표방한 시설로는 인라인 스케이트장, 농구장 그리고 최근에 각광받고 있는 암벽등반시설 등이 있으며, 보다 적극적인 시

설로는 퍼팅그린, 게이볼장, 론볼장, 휘트니스 센터를 연결하는 더욱 고급화된 레포츠시설의 도입계획으로 이어지고 있다.

각 건설사별 웰빙전략을 살펴보면, 현대건설의 2004년 차별화는 웰빙·건강아파트 공급에 초점을 맞추어 단지나 세대내 색채 및 친환경 소재 사용, 동선처리, 시설물 배치를 각 연령대별, 성별 특성에 따라 환경디자인을 부각시키는 계획을 세웠다. 대우건설은 친환경 마감재 사용중대 및 웰빙 하우스 개발에 박차를 가하고 있으며, 대림산업개발은 친환경 정책 및 건강에 대한 관심이 고조되고 있는 추세에 따라 '건강주택'을 아파트브랜드에 적용한 보다 근본적인 차원에서 '에코 프로젝트' 개발에 총력을 기울이고 있다. 현대산업개발은 환경 친화적인 아파트 단지 설계로 자연과 인간이 공존하는 생태 네트워크를 조성하고 주민 커뮤니티가 활성화되는 정감어린 단지, 건강과 활력이 넘치는 단지를 조성한다는 전략을 추진중이며, 삼성물산 건설부문은 친환경 건강주택, 복합화 타운추진으로 상품 및 단지 차별화 추진, 친환경 건강주택, 건강 및 기술적용 주택의 조기 상용화 추진, 홈네트워크 시스템을 업그레이드한 첨단 디지털 주택 건립 추진을 목표로 삼고 있다. 이러한 웰빙시스템 요소가 구체적인 시설로 도입되고 있는데, 환경디자인을 부각시킨 현대홈타운은 색채차별화에 발빠른 계획을 선보이고(그림 9), 조망(View)을 강조한 엘지아이 또한 멘탈스케이프 웰빙을 통한 상품의 미래가치를 강조하는 설계(그림 10)를 보여 주고 있다.

입주민들의 생활수준이 향상됨에 따라 문화체험의 기회가 증가하고 이러한 소비자 요구를 외부공간에서 충족시키고자 새로운 시도가 대우 푸르지오 단지에서 나타났는데, 녹음에

4) 정신(Mental)과 조경(Landscape)의 합성어



[그림 4] 인라인스케이트장 : 용봉동 대림 e-편한세상



[그림 5] 암벽등반시설 : 봉천동 벚꽃타운



[그림 6] 퍼팅그린 : 수지 성우아파트



[그림 7] 게이볼장, 론볼장 : 한강 엘지아이



[그림 8] 휘트니스센터를 통한 웰빙 : 신도림 대림e-편한세상



[그림 9] 환경디자인을 강조한 웰빙 : 장안동 홈타운

〈표 3〉 건설사별 웰빙전략에 따른 적용아이템

건설사	웰빙전략	적용아이템
현대건설	환경디자인	- 단지 및 세대내 색채계획 - 색채연못 - 환경조형물
대우건설	웰빙하우스 개발	- 친환경 마감재 - 생태연못 - 휘트니스센터 - 야외갤러리
삼성건설	친환경 건강주택 복합화 타운	- 건강 및 기술적용 주택상품화 - 헬스네트워크 - 투수성 포장재 - 녹도
대림산업 개발	에코프로젝트	- 생태연못 - 벽면녹화 - 자연석축 울벽
현대산업 개발	생태네트워크	- 투수성 잔디블럭 - 휘트니스 코스(조경로) - 자연학습원
엘지건설	멘탈스케이프	- 조망(View) - 휘트니스 프라자 - 잔디구장 - 문화광장

서 느껴지는 환경친화와는 반하여 미술원을 야외로 끌고나 온 야외갤러리 조성[그림 10]이 그 일면을 대변하고 있다.

국내 공동주택단지 외부환경은 환경친화, 자연친화라는 시대적 요구에 근간을 두고 '잘먹고 잘살기'라는 장식을 위해 여러가지 요소들을 실험적으로 접목시키고 있는데, 직접적인 체험을 통한 신체만족 보다는 시각을 통한 정신만족을 위한 개념론적 접근이 근래의 외부공간계획 경향임을 미루어 짐작할 수 있다. 많은 어려움이 직면해 있는 것도 사실이다. 구체적인 시설로 설계한다지만, 웰빙이라는 트렌드가 행태는 있지만 어떤 행태를 가지는 것이 아니기 때문이기도 하고, 아직은 소비자도 공동주택 외부공간에 있어

서 건강아파트와 혼돈이 잠재되어 있기 때문에 계획접근의 어려움이 내재되어 있다. 하지만, 긍정적인 측면에서는 알려진 웰빙 소비심리를 바탕으로 시도되고 있는 일련의 도입요소를 체계화하여 보다 거시적인 계획이 가능하다고 판단할 수 있다.

2) 국외사례

외국의 공동주택단지에는 특별한 웰빙요소가 존재하지는 않다. 그보다 역사가 깊은 개념은 생태(Eco)이며 이것을 근간으로 생태주택이 발전하여 왔다. 생태주택의 효시라 할 수 있는 독일에서는 자연자원의 이용을 통한 대체에너지 개발이 보편화 되어있고, 독일을 포함한 유럽에서는 저수조 계획을 통한 우수활용계획이 활성화 되어 있다. 이러한 개발은 건축행위가 결과적으로 환경파괴로 귀결되고 있다는 현실 인식과 21세기를 이끌어갈 새로운 패러다임으로 부각된 생태학적 지식을 반영한다는 측면에서 웰빙의 기본개념과 상통한다 할 수 있다. 유럽국가에 의해 최초로 시도된 '지속가능한 네덜란드' 계획은 네덜란드 국민의 소비와 행동패턴에 의해 실제로 그 국민이 주장하는 공간이 얼마나 되는가를 밝히기 위한 계획이었다.

독일의 Wuppertal Institute(1996)에서 수행한 '지속가능한 독일'이라는 최근의 연구에서는 그들의 근거기준으로써 지구 평등의 원칙을 취하고 있다. 이것은 말하자면 지구상의 모든 인간은, 그들이 아프리카, 북미, 아시아 또는 유럽 어느 곳에 살든지 깨끗한 물, 맑은 공기 그리고 적절한 만큼의 에너지를 기대할 똑같은 권리를 가지고 있다라는 것이다. 이를 통해 건강한 단지, 쾌적한 단지를 구현하여도 시화된 환경이 자연에 가장 가까워질 수 있도록 함으로써

어찌보면 눈에 띄는 형태적인 시설은 없지만 단지전체가 큰 숲을 이뤄 그 속에서 주민들이 웰빙라이프를 누리게 하고 있다.

반면 일본의 경우는 계획접근이 유럽과는 다르다. 조화 분위기와 지역 생태에서 아름다움을 유지하고 입주인들은 협동으로 주말농장을 운영하고 있으며, 지구환경내에서 건강하고 다루기 쉬운 집을 설계하고, 생태학적으로 민감한 도시계획과 최소한의 환경파괴와 지속가능하고 편안한 공공의 생활환경을 실현하기 위해 설계를 발전 시키 왔는데 이것이 환경공생 주택이다. 외부환경 요소중에서 자연자원 이용을 강조하고 있으며, 특히 바람이 지나갈 수 있는 주거배치와 골목길이라는 열린공간 조성에 초점을 맞추고 있다. 테라스와 옥상을 이용한 조경계획과 동식물의 이동통로 확보를 위한 벽면녹화 계획을 통해 자연이 살아 숨쉬는 이상적인 단지환경을 구현하고 있다. 단지내에서도 다양한 웰빙생활을 위한 공간조성에도 관심을 가져 원예[그림 15]등을 할 수 있도록 배려하고 있다.

3. 향후동향 및 적용방안

이상에서 살펴본 바와 같이 웰빙이라는 소비행태를 공동주택단지의 시설요소로 시스템화 하기에는 아직 부족한 면이 많고 잘먹고 잘살자는 현대인의 시대요구를 외부공간 트렌드로 자리매김한다는 것 자체 또한 많은 무리수가 따른다. 여러가지 보드나 참고문헌을 살펴보면 이용자들의 행태를 근간으로 한 다분히 멘탈스케이프에서 계획접근이 이루어져야 어려운 실타래를 풀 수 있는 듯 하다. 여가생활을 통해 삶의 만족을 느낄 때 웰빙이 실현되며 이것을 구체화하는 것이

우리 기술자들의 몫이다. 지속가능한 스포츠활동, 취미생활을 위해 외부공간 녹지비율도 높여야 하고, 건강한 단지, 쾌적한 단지를 제공하여 편안함과 안전함을 충족시켜야 한다. 국내의 단지에도 채소원이나 주말농장 조성, 자연지반 비율의 확대, 우수재활용 시스템 도입 등이 계획의 선상에 있음은 인지하는 사실이다. 수목식재에 있어서도 채기법(採氣法)을 위한 소나무, 잣나무, 녹나무, 계수나무등의 선별배치가 계획되어야 한다.

결론적으로, 정주공간 안에서 인간의 행태에 따라 외부환경이 개선되기도 개악되기도 한다. 사실 모두가 꿈꾸고 있는 주거단지는 숲이 우거져 있어서 물소리, 새소리를 들으며 하루를 보낼 수 있는 말 그대로 자연을 원한다. 도시화라는 개발은 이미 자연을 역행하는 돌이킬 수 없는 환경파괴 인데 이곳에서 살아가는 거주자에게 행복, 안녕, 복지를 만족시킨다는 것은 거시적으로 풀어가야 할 과제이다. 공동주택 비용이 갈수록 높아지는 국내의 현실을 비추어 볼 때 심리적이고 정신적인 만족에 초점을 맞추어 계획하는 것 또한 기술자들의 몫이다.

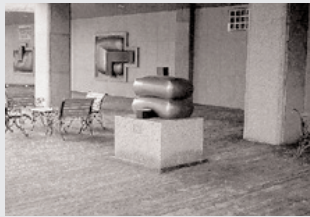
〈참고문헌〉

1. Apartment Complex, 2003.7, 단행본, 도서출판 조정
2. 아파트 조경의 변천, 논문, 김대현
3. 해외 공동주택단지의 조경사례와 설계 동향, 논문, 최일홍
4. 생태주택 아이템 연구, 2003, 연구서
5. 얼루어 홈페이지(www.allurekorea.com)
6. [아파트가 변한다] 웰빙 · 첨단 · 친환경을 차별화로 승부, 중앙일보 2004.01.06 자 기사
7. 월간 환경과 조경, 2003년1월~2004년4월호, 환경과 조경

5) 기를 흡취하는 법, 산림욕이라는 것도 일종의 채기법임



[그림 10] 조망을 강조한 웰빙 : 한강 자이



[그림 11] 야외갤러리를 강조한 웰빙 : 화곡 푸르지오



[그림 12] 자연학습장 : 독일 함부르크



[그림 13] 저수조 : 덴마크 Kolding



[그림 14] 생태식재 : 일본 동경



[그림 15] 원예클럽 : 일본 뉴타운