특별기고

'92년도 서울시 도시개발공사의 조경사업 전망과 설계물량

용 환 운/서울시 도시개발공사 설계감리부 조경사업과장

1. 서언

서울시 도시개발 공사는 '89년 2월 1일 창립하여 8만호 주택건설이라는 장기적 계획하에 쾌적한 도시환경조성, 안락한 복지주택건설, 건전한 기업풍토 확립이라는 사훈을 내걸고 정부의 200만호 주택건설 계획에 의거 주택건설 사업을 추진중에 있다.

표1) 연도별 건설계획

計	'88	'89	'90	'91	'92	비고
80,000호	7,500호	13,700호	17,900호	20,600호	20,300호	

단지내 외부공간 창출에 있어서 대단위 주택건설로 인한 APT 주거공간에 새로운 환경을 재조성하는 것은 환경 생태적 측면에서 볼 때 조경의 중요성을 계속 증가시키고 있다. 그러므로 조경사업이 필수적인 요소로 대두되고 있다.

그러나 지금까지의 아파트 주거공간의 옥외환경은 건물을 배치하고 남은 공간으로 인식하여 주거환경과 경관미가 불량한 결과를 초래하였다. 그러므로 앞으로는 건축, 토목, 조경가들이 단지 배치부터 함께 참여하여 단지내 조경공간의 증대, 질적향상에 따라 쾌적한 주거공간 창출에 노력하여야 한다.

주거 환경을 계획하고 설계하는데 있어서 나타나는 여러가지 복잡한 문제들을 부분적으로 나누어 생각해 볼 수 있다. 우선 APT 옥외공간의 조경계획 가운데 드러나는 문제점과 시공과정에서 야기될 수 있는 문제들을 조경수목 및 생장과 관련지어서 언급하고 도시개발공사의 조경설계 및 시공내역과 앞으로의 추진 방향을 간단히 소개하고자 한다.

2. 서울시 APT단지 조성의 현안사항

서울시 도시개발공사의 '92년도 조경사업은 정부의 200만호 건설계획에 의하여'95년까지 연차별 사업계획에 의해 계속 이루어질 것으로 전망된다. 그러나 향후 택지개발 가능토지에 있어서 미개발지는 주로 주거지역과 녹지지역으로 되어 있어서 미개발지를 제외하고는 대부분이 소규모 필지 단위로 산재되어 있다. 또한 녹지지역도 고도제한, 교통여건 미비 등으로 택지개발에 어려움이 있는 실정이다.

참고로 서울시의 토지자원 현황에 있어서 서울

시 행정구역은 605.43㎢로써 지형, 지세 등 자연조건 및 개발제한구역등으로 개발이 불가능한 지역이 35.7%에 달한다. 이중 개발이 가능한 지역은 389.38㎢로써 85.1%는 이미 개발된 상태이고 개발의 여지로 남아있는 미개발지는 57.9㎢로 전체의 9.6%에 불과한 실정이다.

표2) 토지자원현황(서울시 도시기본계획 1990)

계	개발가능지			개발불능지				기타
	소계	기개발지	미개발지	소계	GB	하천	공원	
605.43㎢	389.38	331.44	57.94	216.65	151.41	43.73	19.71	1.2
100%	64.3	54.7	9.6	35.7	25	7.2	10.7	

따라서 이러한 택지부족의 한계성을 감안할 때 신정차량기지와 같은 인공대지를 이용한 공동주거단지 개발 및 재개발사업을 통한 주거환경 개선사업등에 과감한 투자가 선행되어야 할 것이다.

3. 서울시 도시개발공사의 조경사업

서울시 도시개발공사의 조경사업은 택지개발사업(단지조성) 및 주택건설 조경사업으로 나누어 추진하고 있다. 우선 택지개발 사업은 도시환경 기반조성에 있어서 수목의 식재가 주가되어 근린공원, 어린이 공원, 시설녹지, 가로수 등 단지조성사업을 하고 주택건설 조경사업으로는 APT단지 옥외공간에 수목식재와 어린이 놀이터, 휴게소 등을 조성하는 단지내 조경으로 구분할 수 있다.

가. 최근 3개년간 조경설계 및 시공실적

'89년부터 3개년간의 조경시공 실적은 총 5개 사업지구에 31억원의 조경사업이 시행되고 있으며 그중 수목식재 공사비는 약 60~70%에 이르고 있다. 또한 이 기간중 조경설계 실적은 표 2, 3과 같다. (표 2, 3 별첨 참조)

여기에서 주요사용수종은 표4(별첨참조)와 같다.

표2) 조경시공실적

지구명	면적(㎡)		사업비 (천원)	공사기간	비고
	전체	조경			
성산지구	39,024	11,985	321,300	'90. 12. 4 ~'91. 6. 29	
면목지구	24,434	9,665	175,953	'90. 12. 6 ~'91. 10. 30	
중계지구	212,915	62,204	2,156,650	'91. 4. 26 ~'91. 11. 30	
대치지구	39,733	8,743	342,200	'91. 6. 4 ~'91. 11. 30	
정릉지구	15,320	6,372	116,000	'91. 5. 22 ~'91. 12. 17	연기 예정
계	331,426	98,969	3,112,103		

표3) 조경설계실적

연도별	단지명	위치	면적(㎡)		세대수 (호)	사업비 (천원)
			전체	조경		
'89	중계3.4단지	노원구택지개발사업지구내	212,915	62,204	7,040	
	성산지구	마포구성산동350번지일대	39,024	11,985	1,912	
	면목지구	중랑구면목동산72-6일대	24,434	9,165	905	
	대치1단계	강남구대치동12번지일대	39,733	8,743	1,623	
	수서1단지	강남구수서동364번지일대	87,640	20,871	2,934	
	계		403,746	113,468	14,414	
'90	대치2단계	강남구대치동12번지일대	81,786	17,794	2,575	
	수서지구	강남구수서동택지개발사업지구	121,544	36,355	4,718	
	가양지구	강서구가양동택지개발사업지구내	317,134	81,435	12,087	

연도별	단지명	위치	면적(㎡)		세대수	사업비
			전체	조경	(호)	(천원)
	방화지구1차	강서구방화동택지개발사업지구내	54,200	13,085	2,547	
	계		294,664	148,669	21,927	
'91	정릉지구	성북구정릉동916번지일원	15,320	6,372	200	116,000
	공릉1지구	공릉지구택지개발사업지구내	87,952	21,842	3,420	1,345,861
	방화2지구	방화지구택지개발사업지구내	53,066	13,892	2,010	619,190
	방화1지구2차	방화지구택지개발사업지구내	95,938	27,383	3,247	433,310
	월계지구	월계지구택지개발사업지구내	95,259	26,038	3,945	1,516,650
	신내지구	신내지구택지개발사업지구내	154,361	46,017	4,536	1,386,650
	계		501,896	141,544	17,358	5,417,661

나. '92년도 조경사업계획

'92년도 서울시 도시개발공사 조경사업계획 중 대단지 사업으로는 수서, 대치, 가양지구 택지개발사업지구의 단지내 조경공사로서 이들 사업지구에 대하여는 현재 설계를 완료하여 92년도에 공사발주 예정이다.(표 3 참조)

'92년도 조경사업(설계) 물량은 표 5와 같다.

4. APT단지 조경공사의 문제점과 추진방향

조경식재 사업에 있어서 조경수종의 한계성, 수목수급의 불균형, 특정수종의 편중, 반복사용으로 경관의 획일성등이 우선 해결해야 할 과제라

표4) 최근 3개년간 주요 사용수종

성 상	수 종
상록침엽교목	소나무, 잣나무, 섬잣나무, 스트로브잣나무, 주 목, 서양측백, 선향, 독일가문비, 화백
상록침엽관목	눈향나무, 둥근주목
낙엽활엽교목	메타세퀴이아, 은행나무 느티나무, 대추나무, 목련, 모과나무, 버즘나무, 산딸나무, 살구나무, 산수유, 청단풍, 중국단풍, 홍단풍, 참나무, 가중나무, 튜립나무, 꽃사과, 회화나무, 은단풍, 계수나무, 자귀나무, 자작나무, 노각나무, 층층나무, 팽나무
낙엽활엽관목	산철쭉, 자산홍, 겹철쭉, 명자나무, 수수꽃다리, 쥐똥나무, 무궁화, 화살나무, 고광나무, 흰말채, 좀작살나무, 병꽃나무, 장미, 개나리, 박태기, 조팝나무, 서양병꽃, 낙상홍, 황매화, 국매화, 양매자나무 등
만 경 목	등나무, 인동덩굴, 비비추, 붉은 인동덩굴
기 타	조릿대, 실란, 산죽, 맥문동

표5) '92 조경사업(설계)계획

지 구 명	면적(㎢)	세대수(호)	사업기간
계	7320.9	17,500	
신투리지구	164	3,000	92. 11~94. 9
거 여 지 구	214	3,000	92. 11~94. 9
상계2지구	318	4,700	92. 11~94. 9
월계5지구	1,207	2,300	92. 11~94. 9
상계3지구	53.3	1,450	92. 11~94. 9
월계6지구	33.2	900	93. 10~94. 8
창 동 지 구	19.5	500	92. 5~94. 9
화 곡 지 구	31.2	800	92. 5~94. 3
봉 천 지 구	15	450	92. 5~94. 3
기타소택지	166	400	92. 5~94. 4

할 수 있으나 특히 APT단지내 식재공사의 현안 문제점으로는 건축자재난으로 인한 공기부족으로 완벽하지 못한 조경공사를 진행하는 사례를 들 수 있다. 또한 사후유지관리 등에 많은 문제가 있으며 APT단지의 대부분이 매립지, 절토지 등으로 단지의 지반조성과 기초공사과정에서 모래, 자갈을 대량 투입하여 토양의 수분함량 부족을 야기시키고 있다. 한편 APT건설에 따른 중장비 다짐으로 인한 토양의 투수력 약화로 배수상태가 극히 불량해지므로써 수목의 활착정도가 나빠져서 대량의 하자 발생율이 높아질 우려가 있다.

특히 APT단지내 식재공사와 관련하여 문제가 되는것은 토양의 표토처리인데 토목공사중에 소홀히 처리하므로써 유실되는 경우가 있고, 또 다른 문제점으로는 APT입주 시기와 관련된 부적기 식재를 들 수 있다. 아파트 단지는 인간과 자연이 동시에 공간을 공유함으로써 인위적인 피해도 상당하다고 할 수 있다.

이상 전술한바와 같이 APT조경공사는 복합적인 요소가 있으므로 사전 조경설계시 단지의 특수성 및 현황을 분석, 검토하여 시공상 문제점을 사전에 파악한 후 시공을 하여 하자예방은 물론 APT단지의 질적 향상을 위하여 새로운 주거공간이 창출되어야 할 것이다.

도시개발공사의 조경사업 추진계획 주안점은 녹지공간에 주민이 친밀감과 애착을 가지고 주민 모두가 공유할 수 있도록 설계와 시공을 추진하여 단지내 쾌적한 생활환경 조성과 서울시민의 정서문화에 도움이 되도록 최선을 다하려고 한다. 도시개발공사가 새로운 주거공간의 질적향상을 위하여 설계·시공시 중점을 두고 있는 사항은 다음과 같다.

-환경정화수종 식재도입으로 APT단지 주거공간의 기능성 강화

◦도입수종 : 느티나무, 팽나무, 배롱나무, 목련, 칠엽수, 회화나무, 감나무, 박태기나무, 자목련 등 적극도입.

-단지내 우리의 민족혼을 일깨우고 APT주민 개개인에게 나라를 사랑하는 마음을 심어주므로써 주민 정서문화에 기여하도록 무궁화동산 조성.

-APT주변의 획일성을 지양하고 새로운 주거공간을 창출하여 시민 활용도를 높이고 단지내 녹음수의 식재로 전원적인 주거환경 조성.

-단지내 풍부한 녹음조성 및 화목류, 유실수의 적극도입으로 친밀한 생활공간과 정원화된 분위기를 연출하도록 식재.

이상과 같이 서울시 도시개발공사는 서울시민의 주거생활에 보다 한차원 높은 양질의 설계와 시공을 하여 새로운 조경공간을 조성함으로써 주민 모두가 애착이 가도록 조경사업을 추진하고 있다.

5. 맺는말

이상과 같이 APT단지 조경에 관하여 고찰하여 본 결과 도시전체, 녹지 나아가서 주민의 생활공간의 장으로써 아파트 외부공간을 보다 발전적으로 이끌어 가기위한 몇가지 제안을 필자 나름대로 정리해 보고자 한다.

첫째로 APT단지에서의 조경식재는 지역 고유의 멋과 품위가 있는 향토수종을 적극 개발하여 주거단지의 쾌적성을 높여 조경소재 빈곤으로 인한 제약이 없도록 수목의 다양화 및 소재개발에 모두가 힘을 합쳐야 하고, 둘째로 조경업체간의 과다경쟁으로 인한 조경공사의 질적저하를 사전에 방지하여 양질의 시공을 하여 한차원 높은 조경공간을 창출하여야 할것이고, 셋째 조경분야를 발전적으로 이끌어가기 위해서는 시민의 소득수준 향상이 날로 증가추세에 있는 만큼 학계와 업계간의 꾸준한 정보교류 및 기술개발로 앞으로의 조경공간 창출에는 꾸준한 노력이 있어야 되겠다. 본 글은 조경인 모두가 생각할 수 있는 문제를 살펴본 것에 불과하나 실제 APT단지의 조경계획 및 시공에 여러가지 현황과 문제에 대해서도 많은 검토의 여지를 남기며 글을 맺는다.