

# 최근 주상복합건물 공용공간의 계획특성에 관한 연구 A Study on Public Space of Residence-commerce Complex Building

이준상\*      유성은\*\*      하미경\*\*\*  
Lee, Joonsang      Yoo, Sung Eun      Ha, Mikoyung

## Abstract

Recently residential-commercial buildings are being built more like residential-oriented apartments and also as deluxe residential houses targeting at the high-income bracket that is seeking for high quality of life. The important factors to provide a pleasant environment for residential-commercial buildings are both common space shared by occupants and the quality of service and the conveniences. These have already become prominent as important factors when choosing a residence. This research manipulates the characteristics of commonly shared space, being an important factor of amenity, in the residential-commercial buildings recently built for sale so that a reference to planning of common space in residential-commercial buildings can be provided for the future.

키워드 : 주상복합, 공용공간

Keywords : mixed housing complex , public space

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

주상복합건물의 건축촉진시책을 적용하기 시작한 1994년 이후 주상복합건물의 허가건수가 증가하여 왔고, 2003년에는 주거용 오피스텔을 포함하여 주거복합건물의 허가건수가 전체의 40% 내외를 차지하는 등 급격한 증가 추세를 보이고 있다. 최근 주상복합건물은 주거 중심의 아파트 형식으로 출현하고 있으며, 고급 주거시

설과 높은 삶의 질을 추구하는 고소득층을 겨냥한 고급화된 주택형태로 공급되고 있다. 쾌적한 주거환경을 제공하는 중요한 요소로 주상복합건물에서 공용공간, 서비스 및 편의시설의 질적 수준을 들 수 있으며, 이러한 요소들은 이미 주거선택의 중요한 요인으로 나타나고 있다. 따라서 주거의 쾌적성(amenity)에 중요한 요소인 공용공간의 특성에 대해 살펴볼 필요가 있다.

본 연구에서는 최근 제공되는 주상복합 건물의 공용공간의 현황 파악을 통해 향후 주상복합건물의 공용시설 계획에 필요한 기초자료를 제공하고자 한다.

\*연세대 대학원, 석사과정

\*\*연세대 대학원, 박사과정

\*\*\*연세대 주거환경학과 교수

## 2. 연구방법 및 범위

본 연구는 최근 주상복합건물의 변화 양상을 파악하기 위해서 서울 및 수도권에 계획 중인 주상복합건물을 대상으로 하였다. 총 15개 건설사에서 시공예정인 주상복합아파트와 주거용 오피스텔(아파텔)<sup>1)</sup>을 포함한 주상복합건물 19개를 조사하였다. 자료수집은 2004년 4,5,6월에 실시하였으며, 본 연구에서 사용된 분석방법은 내용분석방법으로 각 건설업체의 브로셔와 인터넷상에 게시된 자료 등을 토대로 체크리스트를 만들어 분석하였고, 분양중인 모델하우스를 현장방문하여 담당자와의 인터뷰를 하였으며 이를 통해서 수집한 자료를 보완 정리하였다.

## II. 이론 고찰

### 1. 주상복합건물의 공용공간의 개념

주상복합건물의 공용공간은 다음의 두 가지 성격을 가진다.<sup>2)</sup>

첫째로는 주민의 놀이, 휴식, 운동, 이웃과의 교체 등 일상생활에 필요한 다양한 옥외활동이 요구되는 공간으로 휴식활동 위주의 상업시설이나 업무시설에 속하는 외부공간, 여가활동 위주의 공원 등과는 다른 일상생활이 이루어지는 공간이며, 단지 내의 프라이버시가 필요한 공간이다. 둘째로는 보행자들을 위한 공개공지의 측면이다. 공개공지를 통하여 단지 내·외부 사람들의 만남의 장소를 제공해준다. 법적인 제약 때문에 공개공지를 확보하지만 실질적으로 보행자들을 위한 휴식공간을 제공해주지 못하고 있으며, 단지 내외의 커뮤니티 형성을 위해서 이 두 가지를 혼합하여 중정형의 공용공간을 갖는 경우도 있다. 이 경우에는 하부 편익시설

1) '아파텔'이라는 용어는 건설업체에서 만들어낸 마케팅전략 용어로, 법적으로 오피스텔에 해당하며, 건축법령상 용도는 '업무시설'로써, 아파텔과 판매시설만으로 계획된 건물은 '주상복합건물'에 해당하지 않으나, 현재 분양중인 복합용도의 건물은 주거기능을 강조한 오피스텔이 주류를 이루고 있는 바, 본 연구에서는 실제 주거의 기능을 포함한 건물은 조사대상으로 분류하였다

2) 원신희, 주상복합건축물의 공용공간에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 2000.10

의 이용자와 거주민들이 함께 사용할 수 있는 공간을 형성하게 된다.

### 2. 공용공간의 기능

공용공간은 공간의 특성에 따라 다음의 기능을 선별적으로 수용한다. 공용공간에 수용되는 기능은 크게 영역간의 전이적 기능, 방어공간 형성 기능, 아이덴티티 표현 기능, 프라이버시 조절 기능, 그리고 이웃과의 교류 기능 등으로 나누어진다.<sup>3)</sup>

## III. 사례조사를 통한 공용공간의 계획 특성

### 1. 조사 개요

공용공간의 시설을 조사하기 위해 조사대상 주상복합건물의 위치, 수용기능, 건물유형, 기능연결형식, 주동형태를 포함한 일반적인 개요를 살펴보면 <표 1>과 같으며, 본 연구에서는 공용공간을 크게 진입공간, 주민 공유공간, 여가활동공간으로 분류하여 각각의 시설계획을 조사하였다.

### 2. 공용공간의 계획적 특징

#### 1) 진입공간

장애인 및 판매시설을 위한 5대 미만의 주차구획을 제외하고 대부분의 주차장은 지하에 계획되어 있다. 주차장에서 각 주호로의 연결은 모두 공용코어를 통한 직접 연결 방식으로 계획되었으며, 진입면의 주/상용 분리 여부는 분리한 곳과 그렇지 않은 곳이 고르게 나타났다. 주차장 진입로의 외부인 체크 여부는 대부분 가능한 것으로 나타났으며, 층별 분리나 공간분리를 통해서 반 이상이 주차장을 주/상용으로 분리하여 사용할 수 있도록 계획되어 있다(표 2). 한편, 주동출입구는 주로 함입된 형태의 필로티로 계획되었다(표 3).

3) 소윤경, 초고층 주상복합건축의 주거부분 공용공간에 관한 연구, 2001, 연세대 석사논문

표 1 조사대상 주상복합건물의 개요

건물명	위치	대지면적 (m <sup>2</sup> )	수용기능	건물유형(동수)	기능연결형식	주동형태
동작 성원상떼빌	동작구 신대방동	24,531.1	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(2)+블록형(4)	수평분리독립동+수직분리형	탑상형
백산 메가트리움 청계	동대문구 답십리동	3,794.2	주거+업무+판매	블록형(2)	수평분리독립동+수직분리형	탑상형
서초 쌍용플래티넘	강남구 역삼동	4,776.7	주거+업무+판매	단일고층형	수직분리형	탑상형
KCC 엠파이어타워	부천시 소사구 삼곡동	4,592.4	업무+판매	다발콤플렉스형(2)	수직분리형	탑상형
신도림 켈러티움	구로구 신도림동	2,521.0	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(2)	수평분리동일동	탑상형
용산 시티 파크	용산구 한강로3가	15,845.7 8,314.8	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(5)+블록형	수평분리독립동+수직분리형	탑상형
역삼 디오슈페리움	강남구 역삼동	1,891	주거+업무+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
도곡동 극동 스타클래스	강남구 도곡동	2,920.4	주거+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
백산 메가트리움덕소 한강	남양주시 와부읍 덕소리	4,867	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(2)	수직분리형	탑상형
이안 용산프리미에	용산구 문배동	5,774.4	주거+업무+판매	다발콤플렉스형	수직분리형	탑상형
부천 상동 동양파라곤	부천시 원미구 상동	2,055.2	주거+업무+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
르메이에르 종로타운	종로구 청진동	8,587.0	업무+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
신도림 쌍용플래티넘시티	영등포구 도림동	18,696	업무+판매	블록형(8)	수직분리형	탑상형
문래역 임팩그대가	영등포구 문래동	977.4	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(2)	수직분리형	탑상형
강동 성원 상떼빌	강동구 천호동	3,265.5	주거+업무+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
평촌 사르망 스위트	안양시 동안구 관양동	2,045.5	주거+업무+판매	단일고층형(1)	수직분리형	탑상형
용산 아크로 타워	용산구 문배동	6,022.8	주거+업무+판매	블록형(2)	수직분리형	탑상형
역삼 쌍용플래티넘 벨류	강남구 역삼동	4,776.7	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(4)	수평분리동일동	관상형+탑상형
미켈란 호수가	송파구 석촌동	2,728.6	주거+업무+판매	다발콤플렉스형(2)	수직분리형	탑상형

## 2) 주민공유공간

### (1) 옥내/외 정원

블록형의 단지로 계획된 곳과 수평분리 독립동의 형식을 취하고 있는 건물을 제외한 나머지는 옥내정원(옥상정원)을 한 개 이상 계획하고 있다. 동선체계는 대부분 공용코어에서 연결되는 형식을 채택하고 있으며, 위치는 다발콤플렉스형의 경우 기단부 옥상(옥상정원)에, 단일고층형의 경우, 용도가 다른 두 개의 매스 중 하단부 옥상(테라스 정원)에 계획되어 있다. 옥

외정원은 13곳(68%)에 계획되어 있으며, 연결형식은 대부분 공용코어에서의 연결방식을 취하고 있다. 옥외정원이 계획된 12개 건물 중 8개 건물(66%)에서 한곳에 집중된 정원을 계획하고 있으며, 대지 면적이 큰 경우 6개 이상이 분산되어 계획되고 있다(표 4).

### (2) 놀이터, 노인정 및 집회장

놀이터가 계획된 곳은 5개(26%)로 조사되었다. 옥외에 놀이터가 없는 건물 중, 용산 시티

표 2 주차장의 동선체계와 공간특성

건물명	동선체계		공간특성	
	진입면 분리여부	사용상 분리 여부	계획 층수 (층)	외부인 체크 여부
동작성원 상매빌	상가용과 미분리	미분리	지하1-4	가능
청계벽산 메가트리움	동일면 분리	층별 분리	지하1-3/지상1	가능
서초쌍용 플래티넘	상가용과 미분리	미분리	지하1-6	가능
kcc 엠파이어타워	동일면분리	공간 분리	지하2-6	가능
신도림 팰러티움	상가용과 미분리	층별 분리	지하1-5	미정
용산 시티파크	동일면진입	공간	지하1-5	미정
역삼 디오 슈페리움	상가용과 미분리	층별 분리	지하2-6	가능
도곡동 극동 스타클래스	동일면분리	층별 분리	지하3-7	가능
벽산 메가트리움 덕소한강	동일면분리	공간 분리	지하1-3	가능
용산 이안프리미에	동일면분리	미분리	지하1-5	가능
부천 상동 동양파라곤	동일면분리	미분리	지하1-7	가능
르메이에르 종로타운	미분리	미분리	지하4-7	미정
신도림 쌍용플래티넘 시티	(관매시 설 없음)	-	지하1/지상1	-
문래역 입광그대가	상 가 용 과 미분리	미분리	지하2층/지상1	가능
강동 성원 상매빌	동일면분리	층별 분리	지하2-5	미정
평촌샤르망스위트	동일면분리	미분리	지하1-4	불가능
용산 아크로타워	상 가 용 과 미분리	층별 분리	지하1-3/지상1	가능
역삼 쌍용 플래티넘 밸류	상 가 용 과 미분리	미분리	지하2-5	가능
미켈란 호수가	상 가 용 과 미분리	층별 분리	지하3-4	가능

파크, 이안 용산 프리미에의 경우 주민공동 시설 내에 놀이방을 계획하고 있다.

노인정이 계획된 곳은 세 곳으로, 모두 주민공동시설 내에 있다. 집회장은 12개의 건물(58%)에 계획되어 있는데, 수직 분리형 단일고층형 건물에서는 업무공간과 주거공간이 구분

표 3 주동 출입구의 공간 특성

건물명	공간특성	
	매스구성에 의한 형태	공간유형에 의한 형태
동작 성원 상매빌	합입된 형태	회랑 및 아케이드
벽산 메가트리움 청계	합입된 형태	필로티
서초 쌍용 플래티넘	합입된 형태	필로티
KCC 엠파이어 타워	합입된 형태	필로티
신도림 팰러티움	합입된 형태	필로티
용산 시티 파크	합입된 형태	필로티
역삼 디오 슈페리움	합입된 형태	필로티
도곡동 극동 스타클래스	합입된 형태	필로티
벽산 메가트리움 덕소한강	합입된 형태	필로티
이안 용산프리미에	합입된 형태	필로티
부천 상동 동양파라곤	합입된 형태	필로티
르메이에르 종로타운	합입된 형태	회랑 및 아케이드
신도림 쌍용 플래티넘 시티	돌출된 형태	캐노피
문래역 입광 그대가	둘러싸인 형태	필로티
강동 성원 상매빌	기타(동일면)	캐노피
평촌 샤르망 스위트	합입된 형태	필로티
용산 아크로 타워	합입된 형태	필로티
역삼 쌍용 플래티넘 밸류	합입된 형태	필로티
미켈란 호수가	합입된 형태	필로티

되는 완충지역인 증층에, 다발콤플렉스형의 경우 저층부에 계획되어 있다.

### 3) 여가활동공간

운동시설에 계획된 곳이 11개(58%), 취미시설이 계획된 곳 10개(53%)로 나타났으며, 시설의 종류로는 운동시설의 경우 헬스장이 8개(73%)로 가장 높은 빈도를 보이고 있다. 취미시설은 다목적실, 독서실, DVD룸, 세탁실, 스튜디오 등 다양한 시설이 계획되고 있으나, 주민전용 여가활동공간이 전혀 계획되지 않은 곳이 반 정도 차지한다. 여가활동공간의 위치는 최상층이나 지하층, 저층부에 위치하고 있다. 주민공유공간 및 여가활동공간은 모두 외부인의 사용은 불가하며, 내부인 접근방식은 모두 공용코어를 통한 연결방식으로 계획되었다.(표4)

표 4 옥내,외 정원의 위치와 공간특성

건물명	옥내정원				옥외정원		
	위치	동선체계	공간특성		위치	공간특성	
			유형	종류		개수	종류
동작 성원상떼빌	3층옥상 8층옥상	공용코어에서연결	옥상 정원	소공원	1층외부	3	산책로,광장,테마파크
벽산메가트리움 청계	18층 옥상	각주호에서 직접 연결	옥상 정원	소공원	1층외부	1	소공원(포켓정원)
서초 쌍용 플래티넘	9층옥상	공용코어에서연결	테라스정원	소공원	1층외부	1	광장,인공폭포
KCC 엠파이어타워	6층옥상	공용코어에서연결	옥상정원	소공원	-	-	-
신도림 펠러티움	2층옥상	공용코어에서연결	옥상정원	소공원 산책로	1층외부	1	소공원
용산 시티 파크	2층옥상	공용코어에서연결	옥상정원	소공원	1층외부	7	테마파크,광장,분수
역삼 디오 슈퍼리움	22층옥상	공용코어에서연결	옥상정원	소공원	1층외부	1	광장
도곡동 극동스타클래스	-	-	-	-	-	-	-
벽산 메가트리움 덕소 한강	3층옥상 19층옥상	공용코어에서연결	옥상정원 테라스정원	운동시설, 테마파크	1층외부	1	광장
이안 용산 프리미에	7층옥상	공용코어에서연결	옥상 정원	산책로소 공원	1층외부	3	산책로,광장,테마파크
부천상동 동양파라곤	-	-	-	-	-	-	-
르메이에르 종로타운	3층옥상 5층옥상	공용코어에서연결	테라스정원 중정	소공원 산책로	-	-	-
신도림 쌍용 플래티넘시티	-	-	-	-	1층외부 2층데크	11	산책로, 테마파크
문래역 임광 그대가	15층옥상	공용코어에서연결	옥상 정원	소공원 산책로	1층외부	1	운동시설(조깅트랙)
강동 성원 상떼빌	6층옥상 18층옥상 20층옥상	공용코어에서연결	테라스정원 옥상정원 옥상정원	소공원	1층외부	2	산책로,테마파크,광장, 놀이터
평촌 샤프망 스위트	19층옥상	공용코어에서연결	옥상정원	소공원	-	-	-
용산 아크로 타워	-	-	-	-	1층외부	2	광장,테마파크,실개천
역삼 쌍용 플래티넘 밸류	2층옥상 15층옥상	공용코어에서연결	옥상 정원	광장,소공 원	1층외부	1	광장
미켈란 호수가	5층옥상	공용코어에서연결	옥상 정원	소공원	-	-	-

#### IV. 결 론

본 논문에서는 사례조사를 통해 최근 주상복합 건물의 공용공간을 진입공간, 주민 공유공

간, 여가 공간으로 분류하여 각각의 계획 특성을 살펴보았다.

진입공간의 경우 주차장은 대부분 지하에 계획되어 거주자 중심으로 계획되고 있으며, 주동

표 5 여가 활동 공간

건물명	운동시설		취미시설	
	위치 (층)	종류	위치 (층)	종류
동작 성원상 때빌	지하1	헬스장	지상2	독서실,놀이방, 회의실
벽산메가트리움 청계	지상3 (옥상)	조깅트랙, 골프연습장	지상3 (옥상)	카페테리아
시초 쌍용 플래티넘	-	-	-	-
KCC 엠파이어 타워	지하1	헬스장	-	-
신도림 켈러티움	지하1	헬스장,골프연습장, 에어로빅장	지하1	미정
용산 시티 파크	지상1	헬스장, 골프연습장	지상5	게스트룸,스튜디오,코인세탁실,독서실,다목적실,유아놀이방,사우나
역삼 디오슈퍼리움	-	-	-	-
도곡동 극동 스타클래스	-	-	-	-
벽산 메가트리움 덕소 한강	지상3	골프연습장, 조깅트랙	-	-
이안 용산 프리미에	-	-	지상8	다목적실,놀이방
부천상동 동양 파라곤	지하1	헬스장	-	-
르메이에르 종로타운	지하 2,3	수영장,에어로빅,골프연습장,헬스장	지하3	사우나
신도림 쌍용 플래티넘시티	지상2	헬스장	지상2	독서실,놀이방
문래역 임광그대가	-	-	-	-
강동 성원상 때빌	지상20	골프연습장	지상1	취미실
평촌 샤르망스 위트	-	-	-	-
용산 아크로타워	지하1	헬스장	지하2	독서실,놀이방
역삼 쌍용 플래티넘 벨류	-	-	-	-
미켈란 호수 가	지하2	헬스장	지하2	DVD룸,연회장

출입구는 주로 합입된 형태의 필로티 형식을 취하고 있어 주동출입구를 비롯한 외관디자인에 있어서의 차별화 전략이 요구된다. 주민 공유공간의 경우는 옥외공원보다는 옥내공원의 형태를 취하고 있으며, 이는 아직 주상복합건물의 개발형태가 단지형이나 블록형 보다는 단일 고층형의 형태를 취하고 있기 때문으로 분석된다. 옥외공원의 종류는 소공원, 운동시설, 테마파크, 산책로등으로 다양화되고 있음을 알 수 있으며, 이는 최근 사회적으로 웰빙에 대한 관심의 증가를 반영한다고 볼 수 있으나, 아직 규모가 작고 공간의 질적 수준에 대한 배려가 미흡하다고 판단된다. 대부분의 주상복합 건물이 대지 규모가 작고, 고층형으로 계획됨에 따라, 여가활동공간 또한 옥내에 계획되고 있으며, 대형건설사를 중심으로 점차 다양한 운동시설과 취미시설이 계획되고 있다.

주상복합건물의 향후 계획시 생활수준의 향상과 이에 따른 주거환경의 쾌적성에 대한 소비자의 요구가 높아지고 있음을 고려하여 고품질의 다양한 공용공간을 계획하여야 할 것이다. 뿐만 아니라 주민공용시설에의 접근 방식이나 안전성에 대한 고려도 필요하다.

참고문헌

김두홍(1995). 주상복합건물 주거부분 공용공간 디자인에 관한 연구. 홍익대 박사논문.  
 김종훈(1986) 아파트 공용공간의 영역성에 관한 연구. 연세대 석사논문  
 박세환(1996). 공동주택 주동내 공용공간계획에 관한 연구. 건국대 석사논문  
 소윤경(2001). 초고층 주상복합 아파트 단위주호의 공간특성에 관한 연구. 연세대 석사논문  
 원신희(2000). 주상복합건축물의 공용공간에 관한 연구옥상정원에 있는 시설을 중심으로. 대한건축학회 학술발표논문집, 20권 2호.