

주상복합 주거단지의 상가시설 실내계획에 관한 연구

- 주상복합 상가시설의 이용자 패턴을 중심으로 -
A Study on the An Acade of Mixed-Use Building
- Focused on the A user form of Mixed-Use Building -

노연수* / Roh, Yeon-Soo
이현희** / Lee, Hyen-Hee

Abstract

Here this Study is purposed Importance of an arcade in Mixed - Use Building. Because Mixed - Use Building have problem in korea. So Solution the Community of Mixed - Use Building a Housing development.

An Acade of Mixed-use Building have a good point that is carrier Space.

The Process of this Study 1) A study on the Mixed-Use Building Form and a user form in theory. 2) Condolence about Mixed-used Building of three type in kyungki and seoul (Lotte Castle in Jamsil Seoul, park view in SungNam kyungki, Dong- Yang Paragon in SungNam kyungki) 3) analysis by theory of Mixed-Use Building Form and a user form about Mixed-Use Building 4) As a result of as being Comparison three building develop.

키워드 : 주상복합, 상가시설, 이용 패턴, 통행로

Keywords : Mixed- Use Building, Acade, a user form, Pass road

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

국내 주상복합시장은 1995년 이후, 관련법제 완화로 활성화와 함께 다양한 형태의 주거단지를 형성하고 발전하고 있다. 나아가 거주자들 삶의 질적 수준향상을 위하여 공용공간계획에 대한 인식이 높아지고 있는 실정이다. 공용공간은 단절된 주거단지에 커뮤니티 제공이라는 중요한 역할의 비중이 크다.

개인 프라이버시에 비중을 두는 주거 환경에서 주민과의 커뮤니티 소홀해 지는 문제가 발생하게 되고, 결국에는 단지의 단절 현상을 가져오게 되어 도시문제로 당면하기까지 이르렀다. 주상복합 공용공간의 커뮤니티는 두 가지로 구분하자면 주민과의 커뮤니티와 도시와의 커뮤니티이다. 그래서 이를 해결하는 공간으로 주민과의 커뮤니티는 공용공간에서 주민시설, 운동시설 등이 그 역할을 하고 있다면, 도시와의 커뮤니티 역할이 가능한 공간은 상가시설이다. 현재 주상복합단지에서 상가시설은 중요한 매개가 되는 공간이다.

본 연구에서는 주상복합단지의 상가시설을 활용방안을 점검 복합 상가시설의 활성화하여, 주상복합단지 당면한 문제를 해

결하고자 한다.

1.2. 연구의 대상 및 방법

조사대상은, 경기도 성남시 정자동 D단지, P단지, 서울 송파구 잠실 L단지로 총3개 주상복합주거단지의 상가시설을 대상으로 한다. 이유는 각 형태적 특성이 두드러진 주상복합을 대상으로 하여 명확한 차이점을 보고자 한다. 각 단지의 문제점 보완이 가능한 것으로 예상된다.

연구 방법은 먼저 각 주상복합 상가시설의 형태적 특성을 알아내어 기준을 마련한다, 이용자별 특성을 고찰한다. 이를 각 조사대상 단지 별 분석을 한 후 각 단지별 분석된 결과를 비교 하여 각 장단점을 알아내고 동시에 발견된 문제점에 대해서 해결방안을 제안하고자 한다.

2. 주상복합단지 상가시설의 특성

2.1. 조사대상 주상복합단지의 상가 형태적 특성

본 연구에서는 국내현재 확인되고 있는 주상복합단지 상가시설을 크게 3가지 형태로 구분할 수 있는데, 이것을 <표 1>과 같이 정리했다. <표 1>에 대한 것을 주상복합의 형태적 기준으로 보고 연구진행하고자 한다.

* 정희원, 경원대학교 실내건축학과 석사과정

** 정희원, 경원대학교 실내건축학과 부교수

<표 1> 상가 형태구분

	연도형	독립형	일체형
모식도			
특징	상가를 저층에 두어 주거부에서는 Deck 역할을 하는 동시에 상가에서는 단지 내부의 Street가 형성되는 형태	주거동과 분리하여 운영되는 형태	주거동과 상가등을 상층으로 분리되는 형태
사례	D단지	P단지	L단지

저층 교층 상가형 주거동

2. 주상복합단지의 이용자 특성

주상복합단지의 상가 연구를 하기 위한 방법으로 미리 구분한 상가의 3가지 형태에 해당하는 D단지, P단지, L단지 현장조사 하고, 조사내용을 이용자를 거주자와 방문자 업종을 통해 분석해 본다. 다음 각 조사 대상의 상가 형태를 조사하고 보행자 측면에서 분석 하고자 한다.

<표 2> 상가 이용자 분류

이용자	동기	위치 확인	
거주자	필연 > 우연	생활 습관	
방문자	보행	필연 < 우연	간판, 단위상가
	차량	필연 > 우연	건물, 상가 간판

3. 주상복합단지 상가의 이용특성

3.1. 주상복합 조사대상 사례별 특성

(1) D 단지 특성

D단지는 연도형 형태를 보이고 있다. D단지의 특징은 단지 내부 출입경계가 없어 일반인의 출입이 가능하여 그로 인해 내부로 향한 상점의 활성화가 되었다. 상가는 1층과 지하층에 위치하고 있다. 주차는 방문자 차량일 경우 방문자 카드를 발급하여 구분하고, 주차공간은 분리되어 있지 않다.



<그림 1> D단지 내부보행로 상가

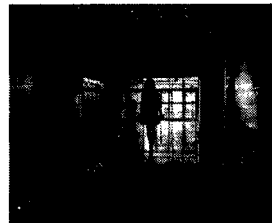


<그림 2> D단지내 부보행로 상가

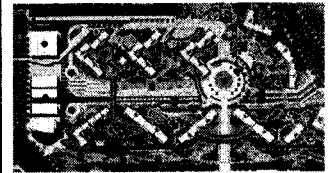
(2) P 단지 특성

P단지는 독립형의 성격을 보이고 있는 P단지의 경우 거주민이 1,829세대인 대단지의 초고층주상복합단지이다. 이 단지는 상가의 위치는 단지의 외부 경계면에 위치하고 있으며, 차량 방문자의 주차는 차량진입로에서 내부·외부차량을 구분하여 분리 주차를 하고 있다.

P단지의 주변 환경은 주상복합주거와 학교, 청소년 관련시설이 있다. 반대로 대중교통 수단은 나머지 두 대상 지역에 비해 사정이 좋지 못하다.



<그림 3> 상가를 통해 진입



<그림 4> 단지내 상가위치

(3) L 단지 특성

L단지는 일체형으로 지하1층과 지상 1층, 2층, 3층까지 상가가 위치해 있다. 상가는 백화점식의 상점 배치를 하고 있다.

L단지의 환경은 지하보도를 통해 지하철을 연결하면서 주변 계열사 쇼핑몰과 놀이시설도 같이 연결기회가 부가 되어, 보행 진입 방문기회가 많아졌다.



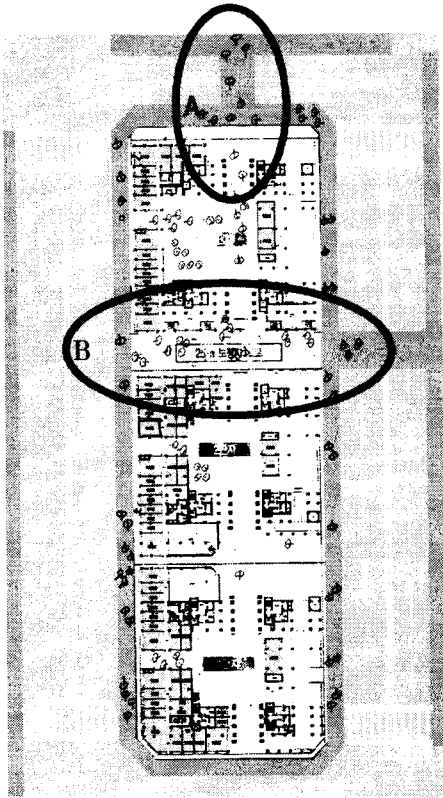
<그림 5> L단지 지하보행로 진입로



<그림 6> L단지 지하상가 진입구

3.2. 조사대상 주상복합단지 이용자 특성

조사대상 주상복합단지의 조사방법은 평일 기준해서 일반적인 점심시간인 12시부터 2시 사이를 보행자를 조사하였다. 조사방법은 같은 시간에 보행자의 움직임을 사진으로 단지 전체를 촬영하여, 보행자의 움직임을 도면에 표기하는 방법을 사용하였다. 이때 촬영시간을 30분이내로 한정하였다.

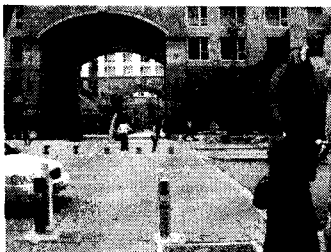


<그림 7> D단지 보행자 분포

(1) D 단지 보행자 분포

보행자 통행이 자유로운 D단지는 보행자 분포도에서 확인할 수 있다. A부분에 보행자 출입이 두드러지게 보인다. 이유는 횡단보도 대신 보행로를 이어 준 결과, 단지 내부 지하에 위치한 마트보다 더 길 건너 마트의 이용자가 더 많다. 그것은 찾길 횡단이 안전 하다면 계단은 이용하는 것 보다 평지 이용이 편하게 느끼기 때문이다.

B부분은 폭25m인 보행로는 양방향 소통이 원활하게 이루어지는 부분으로 동시에 상가 운영도 활성화 되어 단지의 중심으로 볼 수 있는 부분이다. 그러나 단지 머물러 휴식을 즐기기는 다소 물의가 있어 보인다.



<그림 8> D단지 A

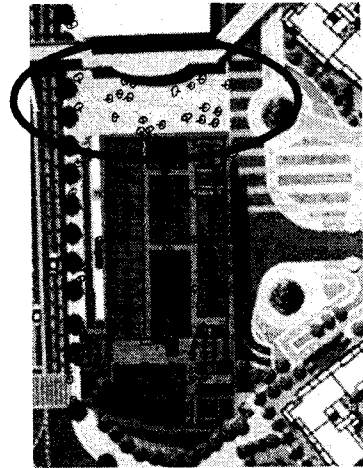


<그림 9> D단지 B

(2) P 단지 보행자 분포

P단지는 점심시간의 이동이라 하여 보행자 수가 큰 차이를 보이지 않는다. 상가의 상층부에 위치한 오피스는 수직이동으로 상가에 진입한다.

A부분에 통행은 P상가 전체에서 비해 빈번한 편이고, 전면 에 위치한 상가보다 옆면의 활성화 되어 있다.

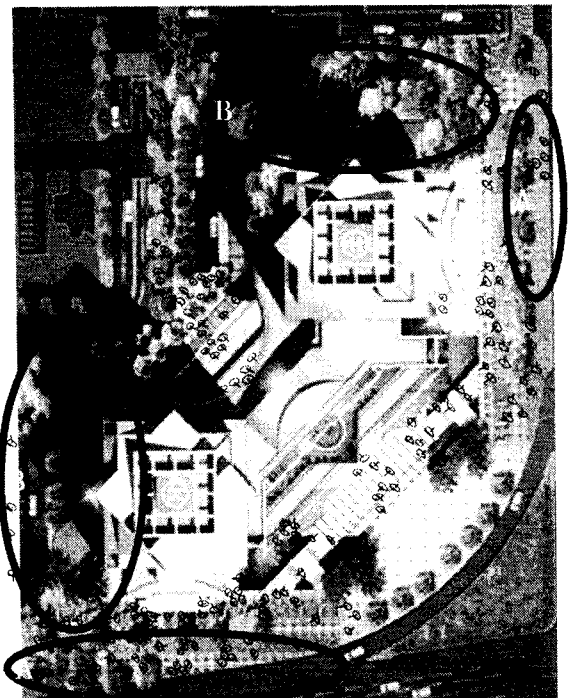


<그림 10> P단지 보행자 분포

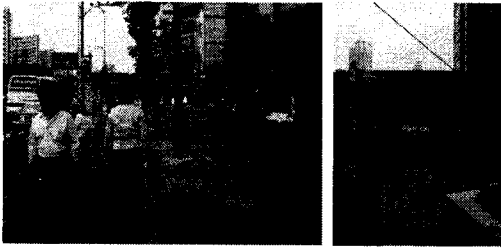
(3) L 단지 보행자 분포

P단대부분 주변이나 P단지의 오피스텔 근무자의 이동이 활발하게 이루어지는데, 상가 지하의 푸트코트를 대부분 이용하고 있었다.

A부분에 정지한 보행자들은 버스 승차를 위해 있는 것이지만, 그 뒤의 통행자와 잠상인으로 혼잡을 초래하고 있다. B부분은 내부 조정시설이 되어 있는 내부 통행로이나 이용자가 거의 없다. A, B 부분에 적절한 계획으로 버스 정류장의 문제점을 해결하는 동시에 상가 진입의 기회를 마련 할 수 있을 것이다.



<그림 11> L단지 보행자 분포



<그림 12> L단지 A

<그림 13> L단지 B

3.3. 조사대상 주상복합단지의 업종특성

(1) D 단지의 업종별 특성

D단지의 업종을 살펴보면, 편중된 현상을 보여주고 있다. 55개 상점중 23개 상점이 식음료 상점이다. 이 식음료 상점들 중 식사 보다는 대부분 찻집이나 와인전문이다. 그리고 그 다음으로 많은 것이 11개 상점을 차지하고 있는 패션 잡화인데 거의 여성 옷을 취급하고 있다. 그 외에 나머지 상점은 부동산, 슈퍼, 서점, 인테리어 소품, 등을 취급하는 상점들이 있다.

(2) P 단지의 업종별 특성

P단지의 업종은 45개 상점중 식음료가 17개로 가장 많이 차지하고 있지만, 식사 중심의 업종이 D단지와 차이를 보이고 있다. P단지의 상가시설은 상층부에 오피스 거주자를 대상으로 한 결과이다. 상가에 차지하고 있는 업종은 식음료 다음으로 대체로 생활필수품 9개 상점을 차지하고 있었다.

(3) L 단지의 업종별 특성

L단지의 상가는 업종을 살펴보면, 3개 단지중 가장 다양한 업종을 확인 할 수 있다. 이것은 거주자보다는 방문자 중심으로 구성 하였다. 식음료를 살펴보면 지하에 푸드코트를 운영하면서 2층에는 고급화 된 패밀리 레스토랑을 있는데, 다양한 사용자 계층을 대상으로 한 것이다. 거주자의 생활품 구입 시 Le 단지 주변에 위치한 대형 마트를 이용하는 것을 계획한 것으로 보인다.

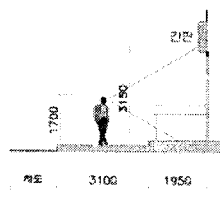
4. 상가시설의 입면 특성

상가시설의 입면은 보행자가 통행 시에 보행로 가운데 있다고, 가정하고 신장 170mm를 기준으로 하여 분석하였다.

(1) D 단지의 입면 특성



<그림 14> D단지 보행로



<그림 15> D단지 보행로 입면

D단지 보행로 입면 계획은 외부 돌출을 과감히 시도하여 거리의 새로운 풍경을 만들어 내고 있다. 이것은 보행자를 위한 계획이다.

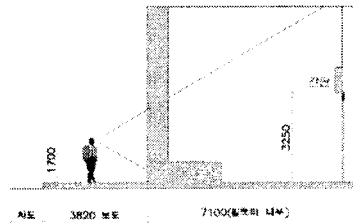
그 이유로는 먼저 스케일에서 볼 때 간판의 높이와 보행로 폭은 비슷하다 하였다. 간판의 네온 사용은 체인점을 제외 하고는 대부분 사용하지 않고 있으며, 간판 디자인 보다는 파사드 디자인에 중점을 두어 상점의 부위기를 최대한 보여주고자 하는 계획이다. 이때 자재사용은 나무와 같은 재질의 사용하거나 또는 무채색의 칼라의 사용이 두드러졌다.

(2) P 단지 입면 특성



<그림 16> P단지 상가 필로티 내부

<그림 17> P단지 보행로



<그림 18> P단지 보행로 입면

P단지의 입면은 차도에서 면한 보행로에서 상가의 위치를 확인 할 때 거리가 있다. 이는 여러 가지 문제점을 낳고 있다. 1층 필로티에 위치한 상가들은 낮 시간에도 밖에서 어둡게 보이고, 거기다가 마감 재료의 대리석 사용으로 차가운 느낌을 더하게 된다. 그리고 보행자의 통행을 할 때 필로티 내부보다는 외부를 택하고 있어 우연적 이용 기회는 더 떨어진다고 결과를 예측 할 수 있다. 그 예로 1층 도로에 접한 상가이면서 폐점한 상점이 2곳이 확인 되었다.

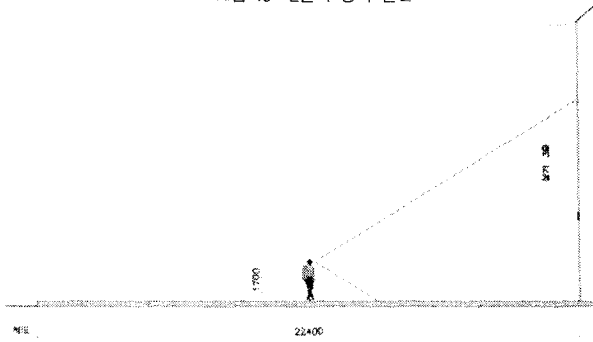
(3) L단지 입면 특성

L단지 차로에 면한 인도 폭은 약22400mm로 광장 형태를 하고 있다. 이는 보행자 보다는 차량 운전자를 위한 계획인 것이다. 다시 말해 단지 전면을 10차선 교차로에 인식한다. 마감 자재를 살펴보면 건물 전체의 동일한 자재인 유리를 사용하였다.

L단지의 경우에서 지상 층에는 건물 전면출입구는 차량이용자 위한 것이라 한다면, 지하상가 입구는 보행자를 고려하였다.



<그림 19> L단지 상가 전면



<그림 20> L단지 보행로 입면

5. 결론 및 제언

지금까지 본 연구는 각 단지별 특징을 살펴보자,

D단지는 보행자들 중심의 단지라고 할 수 있다. 결과를 살펴보면, 보행로 개방과 주변과의 연결, 보행자 중심의 휴먼 스케일 적용, 업종으로 확인 할 수 있었던 여성 이용자가 많은 비중을 차지하고 있는 것 까지 확인 할 수 있었다. 그러나 차량 방문자에 대한 고려가 이루어지지 않아 많은 단점을 나타났다. 주차장 위치와 목적지의 위치는 각각 확인 하여야 한다. 또 보행로를 향하고 있는 경우 상점으로 인해 불법 주차 문제도 발생하고 있다.

P단지의 상가는 거주자와 오피스텔 입주자를 우선으로 하고 있는 것을 알 수 있다. 업종을 살펴보면, 오피스를 겨냥한 식사중심의 식당과 생활필수품 상점에 많은 비중을 두었다. 방문자를 위한 주차시설도 갖추고 있다. 그러나 보행자입장에서 볼 때, 상가를 기점으로 해서 보행이 안전하고 원활하지 못하고, 입면 스케일의 부조화로 친숙한 상가 진입의 기회를 갖지 못하고 있다. 거주자인 경우 일상적 소비가 이루어진다고 볼 때, 굳이 단지내부로 향하는 것보다는 상가 내부 진입을 유도한다면, 상가의 활성화에 많은 역할을 할 것이고, 고립된 상점 역시 발생하지 않는다. 마지막으로, 거주자 입장에서 상가의 위치가 큰 문제가 된다. P단지는 넓은 면적의 대단지이다 이때 상가의 반대편 끝에 있는 주거동 주민은 상가 이용에 많은 불편이 있을 것이다. 여기서 독립형 상가의 위치의 중요성에 대해 논을 얻을 수 있다.

L단지 주상 복합단지는 상가의 비중이 결코 주거의 비중보다 낮지 않다. 이는 실거주자 입장에서는 불편을 초래할 수 있다고 본다. 이것은 업종조사를 통해 확인 할 수 있었다. 다음으로 보행자는 2가지 측면으로 나눌 수가 있는데 지상 보행자와 지하보행자로 나눌 수가 있다. 지하의 보행에 비해 보행로가 불안정 하고 조경시설을 적절히 활용 하지 못하고 있다. 주변 계열사와 연계성에 많은 비중을 둔 계획이다.

연구결과 상가의 활성화를 위해서 공통적으로 상가시설 외, 다른 서비스를 제공하므로 상가의 활성화를 위한 노력을 할 수 있다.

참고문헌

1. 박상현, 고층 주상복합건물의 건축 계획적 특성에 관한 연구, 경원대학교 석사 학위논문, 2001
2. 오덕성, 주상복합건물의 건립배경과 특성, 건축문화
3. 포레스트·윌슨, 실내디자인 인간, 세진사, 1985.
4. 진명화 외 8인, 초고층 주거건물 내 공용공간의 특성 및 이용현황에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 21권 12호(통권206호), 2005년 12월
5. 박철수, 아파트 공동체 실현을 위한 공동생활 공간 확대방안
6. 심재현, 초고층 주거복합건축물의 공용공간과 공용시설의 현황 분석, 세종대학교 건축학부