

김포센타 프라자는 95년 초 처음 계획대지를 접해 계획안을 1차 확정 후, 건축주가 바뀌고, 인접대지를 더 확보하여 재설계를 하는 등 우여곡절을 겪은 프로젝트이다. 대지는 전형적인 구도심에 위치하고, 노후된 작은 건물들이 경제적으로, 양적으로 급팽창한 도시의 수요에 제대로 대응치 못하여 도시정비의 필요성이 상당한 지역에 자리잡고 있었다.

아직 지적도상 농로 등이 남아있고, 새로이 작성된 도로망에 의해 일부 신축된 건물이 생겨나고 이 대지도 도시계획도로에 의해 필지가 2개로 분할되어 2개의 건물로 설계되어졌다. 도시계획상 상업지역이라고는 하나 주거, 상업, 근린생활, 숙박, 교육시설 등이 혼재되어 지역적 성격이 뚜렷하지 못하고 작은 필지들로 건축되어져 지역적인 구심점이 필요한 지역이었다.

김포센타 프라자

Kimpo Center Plaza

박찬정 / 종합건축사사무소 그룹 · 원
by Park Chan-Jung

한국경제의 급성장으로 토지가 상승하고, 우리가 현재 앓고있는 공공의식의 부족으로 도시계획의 실현 또한 늦고, 아직까지 좁은 구도로망으로 인해 도시 교통체계가 원활치 못한 실정이었다.

계획의 기본 방향

상용 건축물계획에서 늘상 나타나는 기본전제—최대의 용적률과 사업성—는 계획자로서는 건축주(사업주체)와는 서로 다른 기준과 해석을 가질 수밖에 없을 것이다. 부정형의 못생긴(?) 대지를, 여러가지의 제도적 규제와 요구사항들을 어떻게 질서를 잡아 건축적으로 정리할 것인가.

이 지역은 영종도와 서울을 잇는 교통축상의 주요 거점에 해당되고, 개발의 잠재력이 많은 지리적 성격을 가지며, 인근 신개발 지역에 대응하여 구도심의 활성화가 필요하다. 또한 급격히 늘어나는 서울주변의 베드타운적 개발에 부응하는 부대편익 및 보조시설의 필요성이 절실하고, 지역적 개발촉진의 역할이 요구된다.

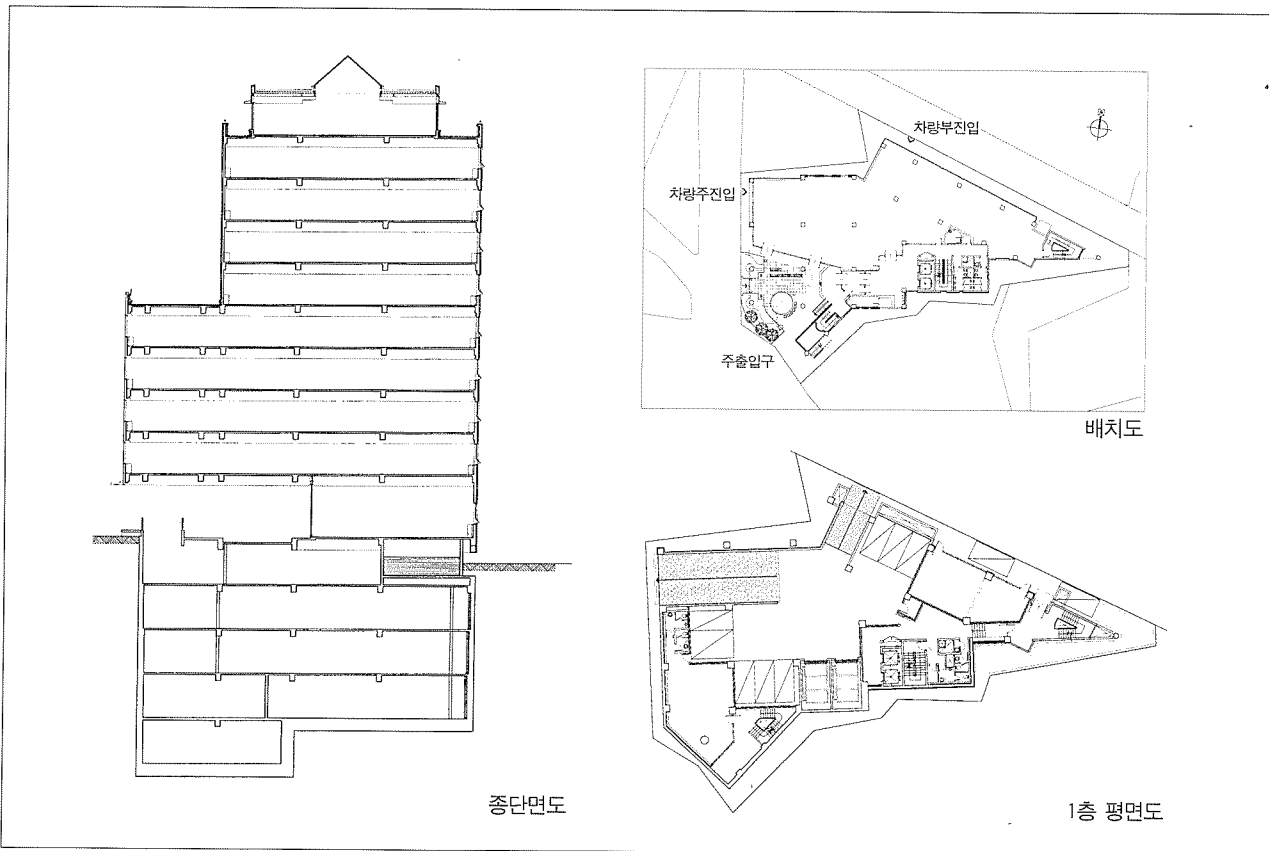
또한 구도심의 노후되고 열악한 물리적 환경을 감안하여, 이미지 제고를 위한 시각구조물화를 추구하고 가능한 문화기능 및 스포츠시설과 함께 복합용도에 따른 융통성 있는 계획 등을 기본방향으로 설정하였다.



모형도 1



대지 주변 현황



계획사안별 주안점과 전개

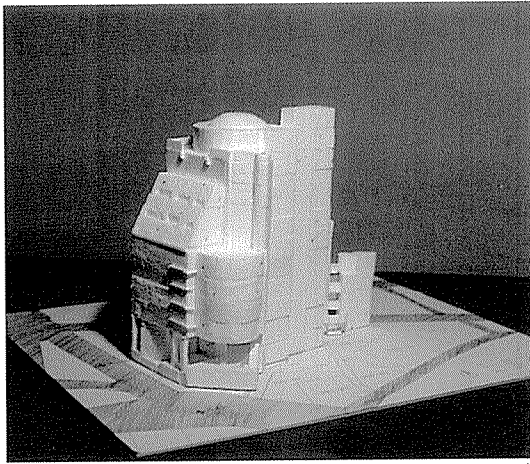
어떤 지방의 구도심에서와 마찬가지로 여기에서도 도로변의 공공공지나 여유공간이 없고, 이 대지에 접한 간선도로측의 폭과 도로접면이 충분치 못함으로, 보행자의 주출입구쪽에 소광장을 구성하여 조금이라도 시각적 여유를 도모하고, 수공간을 도입하여 공간의 활성화를 꾀하였다.

또한 불규칙한 대지형태를 감안하고, 경제성있는 개발을 위해 Dead Space를 최소화하고, 레벨차가 있는 전후도로를 효과적으로 활용하여 도로변측 유효공간의 확장방안을 모색하였다. 즉, 전면 주진입부에는 직접 3층

으로 진입할 수 있는 동선계획(에스컬레이터 설치가 더 좋겠다)과 지하층을 연결하는 선근공간을 두고, 장차 후면 계획도로의 활성화에 대비하여 북측 건물동과의 연계성과 저층부 용도의 변화 융통성에 대응토록 하였다.

현재 북측후면 6m 계획도로는 실제 차량통행이 안되고 있는 실정(도시정비 미완료)이어서 차량의 One-way 동선을 전제로 한 12m 도로측에 진·출입구를 설치하여 자연스런 보·차분리를 이루게 하였다.

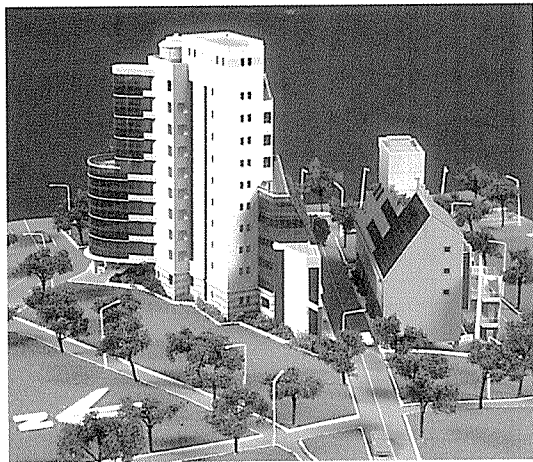
형태구성은 구조적으로 변화가 없는 부분과 변화있는 부분의 2개의 매스로 대비시켜 재료나 질감 등을 적용시켜 보았다.



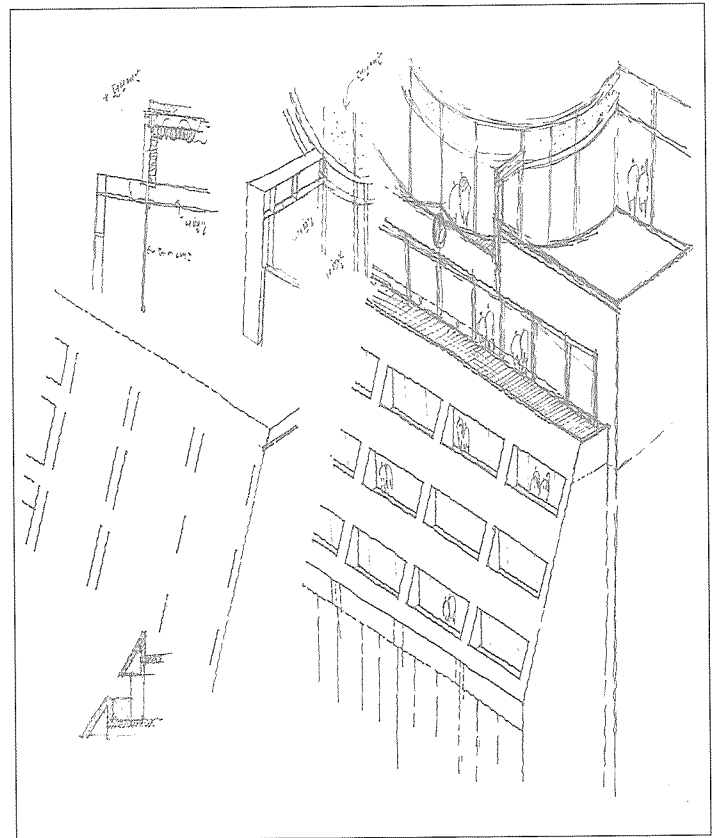
MASS 모델



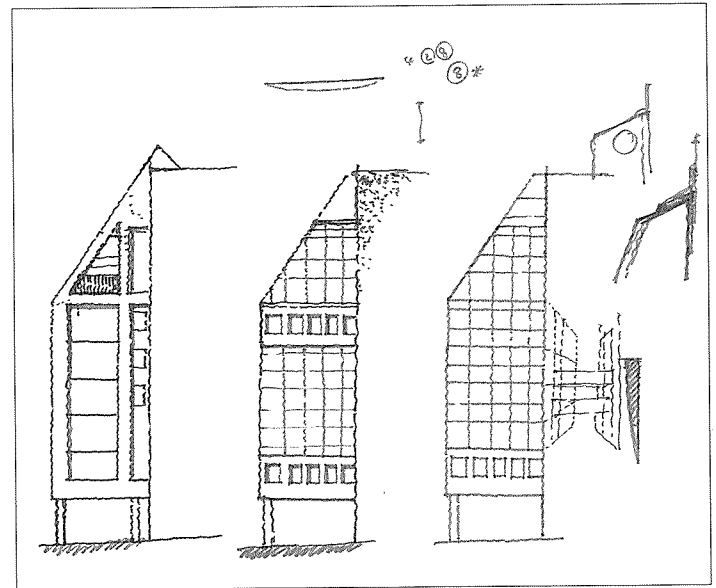
모형도 2



모형도 3



남서측 스터디



측벽 커튼월 스터디

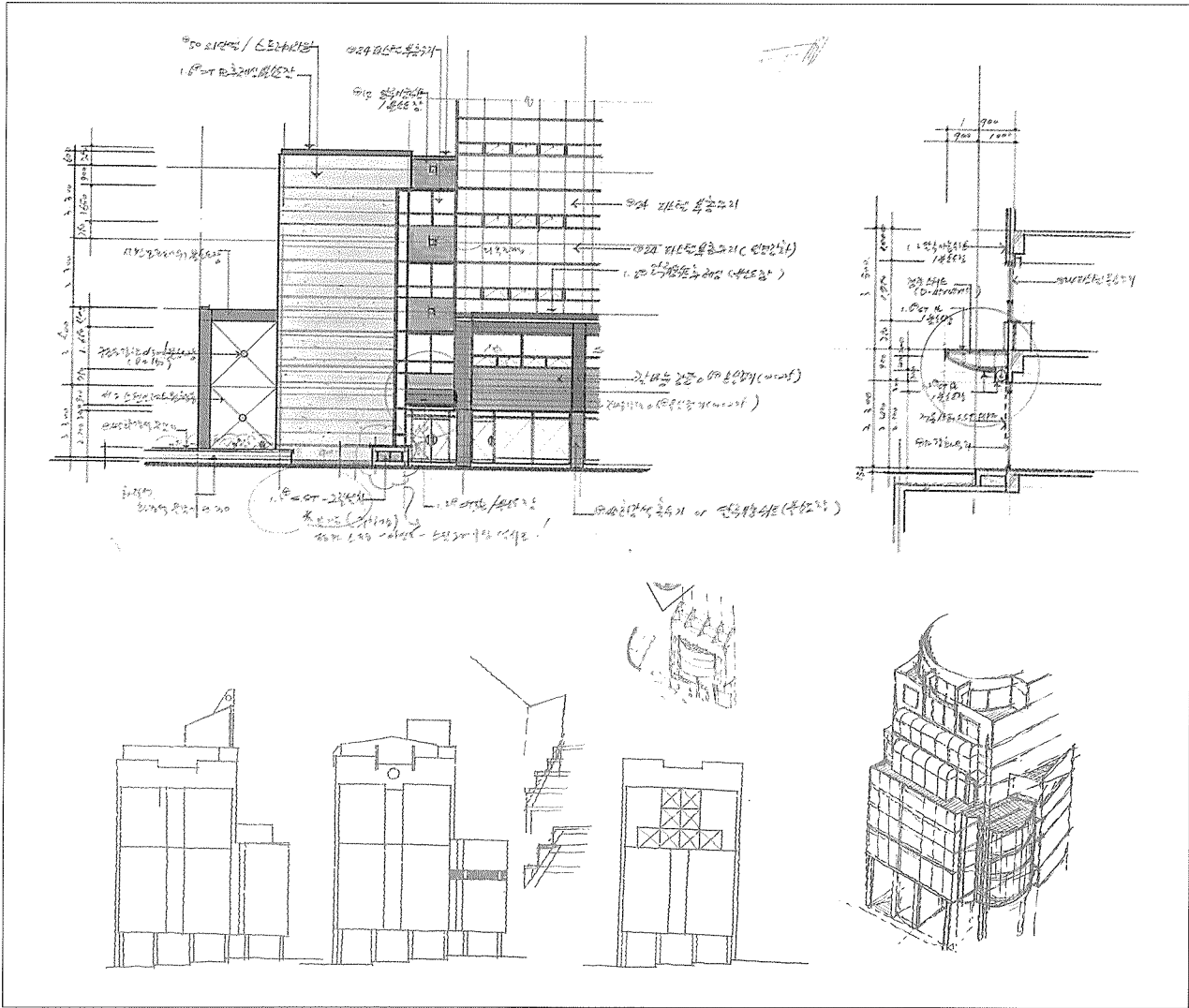
건물 저층부는 근린생활시설이나 상용공간임을 고려하여 작은 패턴의 형태, 자연소재(화강석)와 질감을 구사하여 친근감있는 분위기를 연출하고, 중층부는 업무 및 근린생활용도의 변화에 대응할 수 있는 보편타당한 패턴을 주며, 고층부는 미래지향적 구성과 구조로 랜드마크화-유리와 첩골로 구성하여 High-Tech한 분위기와 서울방향의 진입도로측에서 주·야간의 시각구조화-를 도모하였다.

주변 여건상 문제점으로 인식되었던 북측의 저층 주거 및 근린생활시설측에서의 급격한 스카이라인의 변화는 후면 근린생활시설로 인해 어느정도 자연스런 시선의

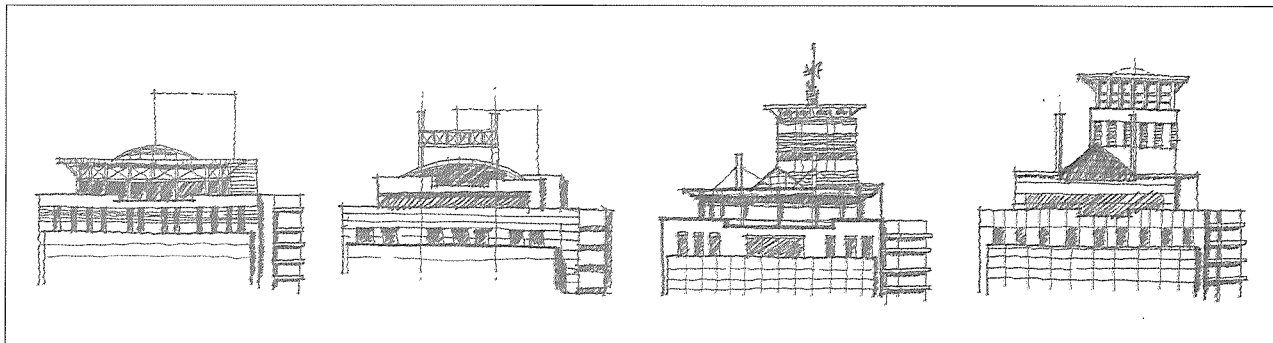
변화를 유도할 수 있었다.

계획상의 어려움과 남는 문제

도심내의 공사, 특히 노후한 건물이 고밀도로 밀집된 지역에서의 공사의 어려움, 지하 굴토 깊이를 가능한 줄이고, 인접대지 경계선으로부터의 이격거리는 충분히(?) 하면서 계획 요구조건을 맞추는 일, 도심 건축물에서 어쩔 수 없이 나타나는 기계식 주차계획에 대해 각 지역마다의 형편에 따라 적용기준과 인정여부를 조금씩 달리하는 일이 계획상의 어려움으로 남는 첫번째 문제이다.



입면 스테디



P.H 스테디

두번째로는 항상 생각보다 모자라고 아쉬운 사무실에서의 도면작업, 아직 구조적으로 미숙한 건설체계내에서 설계자, 감리자로서의 애매한 역할 분담, 각종 Sing 물 등을 포함한 건축과 관련된 제반사항의 통합적 디자인 문제를 들 수 있다.

또한 풀어야 할 난제로는 무엇보다 처음 계획적 기본 방향으로 전개하였던 도심의 활성화나 지역적 성격설정에 부합시킬 수 있을 것인가라는 것이다.

과연 기존 환경보다도 최소한 조금이라도 개선된 지역 환경조성에 기여할 것인가?

이 건물이 완공되고, 최소한 5년, 아니 10년 정도 후의 추이나 변화를 보고 평가해 봐야겠다.

위치 / 경기도 김포군 김포읍 북면리 291-1번지 외 7필지
 지역지구 / 일반상업지역
 대지면적 / 1,256㎡
 건축면적 / 905.62㎡
 연면적 / 9,948.75㎡
 건폐율 / 72.1%
 용적률 / 586.07%
 규모 / 지하4층, 지상11층
 구조 / 철근콘크리트조
 용도 / 근린생활시설, 업무시설