

오피스 빌딩의 로비공간에 관한 연구

A Study on Interior Design of Lobby Space in Office Building

김성기*/Kim, Sung-Kee

Abstract

According to office building design in Korea, building exterior and office automatic systems through introducing IB system have been improved.

However, the lower floors of a building are functionally easy to transfer but actually functions as an entrance.

Although it takes a large investment by the owner or enterprise, mainly the tenants and neighbors are in a broad

sense the actual users.

In this point of view, the lobby of an office building, which is the connection between the exterior as a public space and the interior as a private area, does not only have the function of an entrance but also has to be an image of the enterprise or the building itself. Therefore the lobby must contain various functions of space.

키워드 : 오피스 빌딩, 로비공간

I. 서론

1. 연구의 목적

기계문명이 발달되고 생활양식이 점차 복잡화됨에 따라 현대인들은 자신이 살고 있는 영역과 환경을 가급적이면 신축성있고 활동능력을 올릴수 있는 생활공간으로 조성되어지길 요구하며, 이들의 생활을 수용하는 건축에 대한 요구 역시 다양하게 발전되었다.

오피스 빌딩은 산업의 발달로 인한 시대적 요청에 따라 각기 다른 성격과 기능을 가진 건물이 하나로 묶이면서 규모가 큰 하나의 매스로 나타났으며 도시 환경과 기능에 커다란 영향을 주는 요소로 등장하였다. 특히 오피스 빌딩내에서 도시의 매마른 환경을 개선하여 보다 쾌적한 도시환경을 만들 수 있는 공간은 사람들이 쉽게 접할수 있고 자주 이용할 수 있는 공공공간이라 할수 있다. 이러한 공공공간인 로비는 오피스 근무자들이나 일반시민들이 이용할 수 있는 오피스 빌딩내의 필요한 Public Space로서 도시환경의 질이나 사무환경의 질을 높이는 데 상당한 비중을 차지한다고 할수 있다.

건축내부에서 공공공간은 저층부 내부공간의 경제성 추구로 인해 그러한 공간이 아예 없거나, 있어도 그 기능을 제대로 발휘하지 못하고 있는 실정이다. 도심 건물중 절대다수를 차지하고 있는 오피스 건물에서 공적공간인 외부공간과 사적공간인 오피스 빌딩의 내부를 연결시켜주는 전이공간의 역할을 하는 로비층은 통과의 기능뿐만 아니라 다양한 기능을 수용하는 공간이 되어야 할 것이다.

본 연구는 오피스빌딩에서 매개공간의 역할을 하는 로비가 단순한 통과를 위한 공간이 아니라 휴식, 담화, 전시 등의 다목적 기능을 수용할수 있고 보다 적극적인 공공공간으로 이용될수 있도록 하는데 그 목적이 있다.

2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 오피스 빌딩내에 있는 공공공간중 가장 대표적인 공간인 로비 공간의 DESIGN에 대해서 이루어지며 사례대상은 현재까지 서울 도심에 세워진 지하, 지상 20층이상, 건축연면적 36,000㎡ 이상의 대규모 오피스빌딩 내에있는 로비공간을 대상으로 하였다.

본연구에서는 먼저, 오피스빌딩에 대한 일반적인 이론을 고찰하고 전이공간으로서의 로비공간에 대한 개념과 기능, 특성을 알아본다. 그리고 사례 건물들중 20개를 선별하여 각 건물의 건축개요 및 로비의 실내환경분석·공간 특성등을 조사하여 오피스 빌딩내의 로비공간의 DESIGN경향을 분석하였다.

II. 오피스 빌딩의 일반적 고찰

1. 오피스빌딩의 개념과 공간 특성

현대도시사회의 오피스빌딩은 산업사회의 발전에 따른 사회적 산물로서 그 시대의 건축적 수단을 가장 잘 반영하고 있으며, 도시환경의 중요한 요소로서의 역할이 점차 확대되고 있다. 후기 산업사회라고 하는 현대 사회의 오피스 건축은 단순히 업무만을 수용하던 근대 건축 시기의 기능성만을 추구하는 것이 아니라 기업의 이미지 대상

* 정희원, 김천전문대 실내디자인과 전임강사

임과 동시에 거주자의 인본적 환경 개념으로 바뀌고 있는 것이다. 아울러 도시건축의 주체적 대상이 되면서 도시민들에게 끼치는 환경요인 또한 크게 증가하고 있다.

오피스빌딩은 현재 있는 여러 용도의 빌딩 중에서도 가장 수가 많고 도시의 대표적인 건축물이라 해도 좋을 것이다. 또한 그 규모도 작은 것은 수백㎡에서 큰 것은 수십만㎡에 달하는 것까지 폭이 넓다.

오피스 빌딩은 경제적인 면에서 기능적인 요구를 충족시키고 형태의 당위성을 입증하는 건축적인 측면뿐만 아니라 도시 환경개선에 기여하는 사회적인 인식하에서 계획되고 지어져야만 바람직한 결과를 기대할 수 있는 복합적인 성격을 띠고 있으며 건축적으로 보편적인 공간구성이라는 새로운 공간개념과 도시에서의 상징성이 중시되는 이미지 위주의 조형미의 추구라는 특색을 갖고 있다.¹⁾

오늘날에 있어 사무의 효능과 경제성에 너무 치중하여 사무공간에서 생활적인 측면을 소홀히 하게 되었을 뿐만 아니라 생활공간으로서의 환경개선도 도외시하여 사무환경의 악화를 초래하였다. 또한 집무내용면에서 컴퓨터를 위시한 각종 사무자동화기기의 발전과 보급, 정보량의 증대에 따르는 사무처리방법의 변혁으로 집무형태도 변화하여 새로운 사무작업공간이 필요하게 되었다. 시스템가구를 비롯한 오피스랜드스케이프(office landscape), 사무자동화(office automation)의 등장은 쾌적한 일터에 대한 시대적 요구와 변화에 대한 대응의 결과라 할 수 있다.

급변하는 사회환경에 따라 새롭게 요구되는 오피스빌딩의 실내환경 공간적 특징은 다음과 같다.

첫째. 개성의 존엄성 (PERSONAL COMFORT FACTORS)
쾌적하고 편안한 환경의 조성으로 사무의 쾌감을 얻을 수 있어야 하고 일의 능률을 올릴 수 있는 요소를 갖추어야 한다.

둘째. 일반 사무공간 (GENERAL OFFICE AREA)
사무원들이 질서정연하게 행동할 수 있게, 편안한 서류함, 책상, 의자 등의 부대설비가 잘 배치되도록 한다.

셋째. 개별 사무공간 (PRIVATE OFFICE AREA)
사무의 직위와 사무형태에 따라 개별적이며 격리된 사무대화를 할 수 있는 분위기를 조성한다.

넷째. 통로 공간 (TRAFFIC AREA)
고객의 동선과 사무직원들의 동선처리가 원활히 이루어지도록 한다. 특히, 동선 교체가 많은 계단, 엘리베이터, 홀, 통로 등의 주변공간을 시간의 낭비없이, 시각적인 방해없이 이루어질 수 있게 제한한다.

다섯째. 회의 공간 (CONFERENCE AREA)
회의장은 일반 사무실의 영역과 인접하는 곳에 정하고 장시간 토의할 수 있는 안락한 공간을 형성한다.

여섯째. 휴식 공간 (RELAXATION AREA)
업무중 휴식을 취할 수 있는 공간과 시설을 한다.

일곱째. 응접, 접객 공간 (RECEPTION AREA)
공동 사용의 장소로 청결하고 주변에 생동감을 줄 수 있게 화분이나 디자인요소를 장식하여 내부환경에 도움을 주도록 한다.

2. 오피스빌딩의 발전과정

오피스의 초기형식은 고대에서 기원을 찾아볼 수 있듯이 주택이나 성(城), 수도원의 텅빈 방(房)에 불과한 일실(一室)을 사무공간으로서 사용한데서 출발하고 있다.²⁾

오피스빌딩으로서 근대건축에 나타난 최초의 형은 건물의 상당부분이나 전부를 사무실로 가진 건축을 의미한다.

오피스 건축의 기원을 정확히 판단할 수 없으나 대체로 18세기 중엽경에 경제적인 상공업의 기반이 선 다음부터 그 제품에 수반되는 각종 서비스를 취급하는 장소로서 발달했다. 이후, 그 관리섭외의 장소가 필요함에 따라 이와같은 사무실의 용도가 증대되었다. 이로부터 19세기 후반 제2차 산업혁명의 영향에 따라 사회기구의 변혁을 가져오게 되었으며, 도시의 가장 편리한 지역에 밀집된 고층의 사무중심을 형성하기 시작하는 한편 사무중심은 가장 유리한 투자대상으로서 오피스빌딩의 건설을 가져와 급속한 팽창이 시작되었다. 기술적인 면에서 그와 같은 발전을 가능하게 한 것은 근대건축의 3요소인 시멘트, 유리, 철의 발달과 고층건물을 가능하게 한 수직 교통인 엘리베이터의 발명과 전기의 발명에 따른 것이다.

초고층 빌딩으로서의 오피스의 발전은 구조적인 면에 있어서 이론과 시공상 기술의 진보와 내부의 실내환경면의 기계설비나 인공조명의 발달과 과학면에서 외부벽 재료와 바닥 슬라브 재료의 경량처리 방법등, 기술의 개선 진보에 따라서 1900년 경부터 약 반세기동안 급격한 발전을 하여왔다. 그러나 초고층 오피스 빌딩의 발전은 미국에서만 단계적 발전 양상을 찾아볼 수 있을 뿐이고 유럽이나 다른 지역에서는 도시의 한 국소적 현상으로 나타나고 있는 것을 보면 기술적인 요소보다는 외적, 사회·경제적 조건이 더 강하게 작용하여 이루어지는 것임을 알 수 있다.³⁾

3. 오피스빌딩의 종류

우리나라 오피스 건축은 초기 정부주도에 의해 시작되었으나 경제개발로 성장한 민간기업에 의해 곧 대체되었다. 특히 대기업, 시중은행, 보험회사등 금융회사들이 장기투자목적으로 집중적으로 건축함에 따라 70년대초 당시 최고층인 삼일빌딩을 시작으로 현대적 성격의 오피스건축물이 본격적으로 등장되었다. 이러한 오피스 빌딩을 분류하면 크게 자사빌딩, 임대빌딩, 복합빌딩으로 나눌 수 있다.⁴⁾

3-1. 자사빌딩

• 단일건축주의 빌딩-자사에서 사용하기 위한 오피스빌딩이고 건축적으로는 자사에서 사용하기 때문에 계획당초부터 건축주측의 요구조건이 명확하다. 확실하지 않을 경우는 특히 기획설계 단계에서 요구조건을 파악하고 정리하는 작업을 충분히 할 필요가 있다. 건축동기로는 사무의 확대에 의한 필요면적의 증가(기존빌딩의 면적부족, 노후화 등)와 업무의 집중화, 효율화를 위한 거점조성과 이미지 업, 혹은 기업이미지 (C·I)의 변경에 따른 것과 도시의 환경조

1) 임정의 편저, 한국의 건축-사무소 건축I, 태림문화사, 1991. p12.

2) John. Pile, Interior Second Book of Office, New York: Whitney Library of Design, 1969. p12

3) 정인국, 초고층건축의 발전상, 건축 7106, p14.

4) 박숙 역, 사무소빌딩, 도서출판 국제, 1992. p6.

성에 기여하고 기업의 이미지관리에 연결되도록 한다는 의식으로 계획되어진다.

- 복합건축주의 빌딩-돌 내지 셋의 복수 건축주가 공동으로 자사빌딩을 건축하는 경우로서 이 경우 두 개이상의 기업이미지를 건물에 어떻게 표현할 것인가와 건물의 출입구와 각기업의 출입공간 소유부분의 분할 등의 문제가 있다.

3-2. 임대빌딩

사무스페이스를 임대함으로써 이익을 추구하는 빌딩이며 이 때문에 유효임대실 면적을 얼마나 늘리는가 하는 점이 계획상 중요한 포인트가 된다. 그러나 임대빌딩은 임대실부분과 공용부분이 적절히 배분되고 거주성이 좋아 전체적으로 밸런스를 이룰 때 가치가 높아진다. 최근에는 임대료와는 관계가 없는 공용부분(로비, 엘리베이터, 화장실등)의 질이 임대빌딩 전체를 평가하는데 큰 영향을 미치고 있다. 또한 인텔리전트화가 어느정도 이루어지고 거주자의 편리성이 어떻게 피하여져 있는가 등이 임대빌딩의 부가가치를 결정한다.

3-3. 복합빌딩

몇개의 기능(상업공간, 사무공간, 호텔, 집합주택 등)이 하나의 건물속에 집약되어 있는 것을 말하고 사무공간기능외에 몇가지의 기능이 들어있는 빌딩이다.

일반적으로는 사무공간과 상업공간, 사무공간과 호텔등의 케이스가 비교적 많으며 계획적으로는 복잡한 기능·동선등을 정리·종합하는 일이 필요해진다.

III. 로비공간의 개념과 특성

1. 로비공간의 개념 및 기능

로비는 일반적으로 여러 용도를 표현하는 단어로 사용되어 왔다.

로비라는 단어는 19C 이전에는 1. 단순히 작거나 밀폐된 방, 2. 배에 있는 작은 개인용 선실, 3. 작업장에서 일꾼을 감시하는 사람이 있던 작은방으로만 사용되었다.⁵⁾ 그러나 영국의회건물에서 특히 본 회의장 양측에 위치한 좁고 기다란 방을 로비라고 불러 사용하였고, 이 좁고 긴 방은 19C 이전과 같이 의회전체건물로 볼 때 역시 작게 하원 회의장 옆에 있었던 것이다.⁶⁾ 그런데 이 공간이 의원들과 접하게 되면서 적절한 기능이 이 때부터 생겨났다. 우선적으로 의원이 본회의장으로 들어가기 전에 잠깐 대기하는 장소로, 회의하다가 휴식을 취하는 잠시 머무르는 장소로, 그리고 특별히 투표할 때 대기하는 장소로 사용되었고, 외부인이 의원을 만나기 위해 왔을 때 이 공간이 사용되었다. 로비활동이란 바로 여기서부터 유래하여 외부인이 의원에게 정책결정에 영향을 미치는 활동을 하는 것을 의미하게 되었다. 즉 로비란 영국의회에서 대기, 휴식, 외부인과 만나는 장소로 사용되다가 19C, 20C에 새로 나타난 건축물내에서 대기, 휴식, 만나는 장소를 명명하는 단어로 사용하게 된 것이다. 호텔, 사무소건물, 클럽 등의 현관입구부분에서 극장에서의 FOYER와 같이 대기, 휴식기능등에 사용되는 장소에 붙여진 이름을 로비로 파악하면 될 것이다.

로비는 외부공간과 내부 각 공간을 연결시켜주는 관문으로서 출입객들의 흐름을 원활히 하며 이용인들에게 개방된 공공부분으로 사회성을 가진 대화의 장소이다. 또한, 로비는 현관홀의 성격도 가지고 있으며, 안내소를 설치하여 안내나 면담의 장소로도 이용되며 로비를 지나 사무공간에 이르는 사이에 로비의 성격이나 품격이 기업의 이미지로 남게 된다. 따라서 첫인상을 결정짓는 공간으로서 로비는 가급적 수준높고 세련된 공간의 질로 꾸며져야하며 기업의 성격을 대표할수 있는 감각적인 처리가 가미되어야 한다.

로비는 다음과 같은 성격을 갖는다.⁷⁾

- ① 건물입구부분에서 내방객을 처음 맞이하는 공간이다.
- ② 내외부를 유기적으로 연결시켜주는 전이공간(轉移空間)이다. 즉 외부공간과 한정된 개실을 연결시키는 완충적 역할을 하고 무한대의 공간과 폐쇄공간 사이에 위치하는 중간적 성격의 공간이다.
- ③ 수직적으로 다른 공간보다 높고 평면적으로도 다른 공간보다도 넓어 개방성이 강한 공간이다.
- ④ 입구부분에 위치하므로 방문객에게 첫인상을 주고 사무전체의 성격과 이미지가 표현되는 장소이다.
- ⑤ 로비의 기능은 외부로부터 들어온 사람들을 각 개실로 적절하게 배분하는 통과공간뿐만 아니라 휴식공간, 행사공간, 정보전달공간으로의 기능을 갖을 수 있다.

로비는 기능상 현관에 접속되어 INFORMATION과 연결되어 전체 중심부에 놓여져 모든 접근동선은 로비로부터 연결되며 로비내 휴게, 전시공간과도 근접하여 모든 기능을 용이하게 하며 수직, 수평적인 동선도 함께 고려되어야 하고 각 동선은 가능한한 편안하고 갖가지 시설물의 방향을 쉽게 이해할 수 있으며 다른 제실로의 유도가 유연해야 한다.

수평적인 동선 뿐 아니라 수직 교통로 즉, 엘리베이터홀, 계단실 등은 각 공간과의 흐름이 원활한 곳에 위치해야 하며 기업의 임원실 및 사무공간과의 공간연출과 질서에 있어서도 커다란 의미를 가지므로 단순히 통과하기위한 수단이상의 오브제로서 조형성을 구사하며 이동에 따라 시점이 변화할수 있도록 폐쇄성과 개방성, 좁음과 넓음을 대비시키는 등의 연출이 요구된다.

2. 로비공간의 특성

2-1. 기능적 특성

가) 통로기능

로비가 갖는 가장 주된 기능은 내부통로로서의 기능이라 할 수 있는데 로비는 주로 외부로부터 들어온 사람들을 건물의 각 내부로 적절하게 배분하며 건물전체의 움직임의 총괄하는 중추적인 역할을 한다. 또한 로비는 동선의 최대량 처리와 더불어 넓게 분산된 각각의 사무실로 사람을 이동시키는데 있어서 이동이 유기적인 연결이 되기 위해서는 수직적인 동선을 담당하는 코어부분과 개방된 계단이나 에스컬레이터가 이 공간과 긴밀하게 연결되어야 한다.

나) 대기, 휴식, 담화공간의 기능

오피스 빌딩의 로비가 갖는 기능적 특성중 통로적기능 다음으로 주

5) Webster, "Third New International Dictionary", p1326.

6) Sir Banister Fletcher, "A History of Architecture", p1138-p1139.

7) 오인욱 저, 실내계획론, 기문당, p309.

요한 기능이 되는 것이 대기와 휴식장소로서의 기능이다.⁸⁾

공공공간이 도시적 기능을 같이 수반한다는 점에서 로비에 대기나 휴식시설을 갖는다는 것은 의미가 있다.

오피스 공공서비스시설 등에는 사람이 기다릴 수 있는 장소가 필요하게 되며 조용하게 보호되어 대기에 불안을 느끼지 않게 해야한다. 한편 오피스 빌딩내 근무자들을 위한 휴게시설이 설치되어 로비주변에서 간단한 기분전환, 외부인과 담화할 수 있는 사회적 형태가 일어나도록 해야하며 그 분위기는 강압적이지 않고 자연스러워야 한다.

다)전시공간 기능

코아를 중심으로 이루어지는 로비에는 지속적이지는 않지만 전시와 같은 특별한 기능을 갖는 경우가 있다. 사용빈도에 있어서 로비를 중심으로 하는 공간이상의 공간이 없기 때문에 통로를 침해하지 않는 범위내에서 공공공간을 이용할 수 있게 해야한다. 또한 전시기능을 로비공간에 수용하면서 코아-로비-통로를 유기적으로 연결시켜 보다 적극적으로 사람의 흐름을 유도하여 적극적으로 활용할수 있게 하고 도시기능을 분담한다는 측면에서 자주 사용되게 해야한다.

라)안내(정보전달)공간의 기능

어떠한 사항을 사람들에게 알리는 장소로 로비공간은 매우 유리한 장소이며, 안내 정보전달기능을 담당하는 것은 안내문의 데스크, 안내판, 게시판 등이 있으며 그중 안내데스크가 중추적 역할을 한다. 안내판, 게시판은 주출입구에서 쉽게 발견할 수 있는 곳에 위치시켜야 하며 경우에 따라서 그 내용을 쉽게 바꿀 수도 있어야 한다. 안내데스크는 동선의 통제와 내방객을 안내하는 곳으로 외부로부터 들어왔을 때 쉽게 볼 수 있어야 하지만 위치에 따라 실내 분위기가 딱딱해질수 있으므로 그 위치는 신중이 고려하여야 한다.

2-2. 의식적 기능⁹⁾

가)공공성

로비는 건물사용자들 모두가 쉽게 이용할수 있고 때에 따라서는 전시 등의 행사로 시민들이 이용할 수 있게 되는데 이러한 공간은 하나의 공공영역으로 성립되어 모두에게 기여하는 바가 크다. 오피스 건물 그 자체의 가치가 업무공간의 충족이 최우선이겠지만 그 기업의 성격을 잘 나타내는 공간으로써 로비에 대한 인식이 더욱 중요시 되고 있다.

나)연속성

로비공간은 도시가로와 외부공간에서 내부업무공간으로 이어지는 연결공간으로 이것이 하나의 단계적 질서를 이루어 각 공간들을 구성하게 된다. 이 연속성은 연결감으로도 표현될수 있는데 도시가로-건물외부공간-내부로비공간-내부업무공간으로의 연결이 원활히 이루어져야 할 것이다.

다)중간영역성

건물이용자들은 도시가로에서 곧바로 내부업무공간으로 들어가는 것이 아니라, 건물 외부공간과 로비라는 중간매개체영역을 거쳐 들어가기 때문에 내외부의 단절감을 없애주며 그러한 영역은 홀(Hall)

3)최하경, 사무소건물의 로비계획에 관한 연구, 서울대, 1997, p24.
 3)선진, 오피스건물에서 외부공간과 로비공간의 상호관계성, 건국대, 1989, p22, p23. 참고하여 재구성한것임.

의 성격이 아닌 인간행위의 장이 된다.

라)다양성

로비공간은 단지, 통로로서의 기능이 아닌 여러 가지 활동이 일어나는 곳이다. 그렇다면 이러한 활동들을 충족시켜 줄수 있는 다양성이 필요하며, 이러한 다양한 활동들은 이용자들의 삶을 더욱 풍부하고 탄력있게 만들어 준다.

마)안전성

로비에서는 여러 가지 활동들이 다양하게 일어나 자칫 Privacy나 심리적 안전성이 나빠질 수 있는데 각 공간의 성격을 분명히 해주고 적절한 구획이나 폐쇄를 주면 이를 해결할 수 있을 것이다. 로비공간에서의 활동은 시설물의 종류나 수, 위치에 따라 변화할수 있는데 이는 다른 어느 요소보다도 큰 영향을 미친다.

3. 로비공간의 유형

3-1. 건물의 평면형태에 의한 유형

로비가 있는 층의 평면모양에 의해 로비 및 그 주변의 공간 형태가 달라진다. 평면형태는 내부공간을 담는 선으로 그 안에 담겨지는 로비공간은 그 평면형태에 따라 다른 모양을 보이게 된다. 건물의 평면형태는 크게 장방형과 정방형으로 나눌 수 있고, 그 외로 특수형이 있다. 장방형의 경우엔 로비부분의 기능 역시 장방형으로 나타나고, 양측면을 통로기능이외의 공간으로 활용할 수 있으며 경우에 따라선 구획된 공간으로 사용할 수 있다. 정방형의 경우엔 대부분이 전면부 모두 로비로 사용되며 로비의 형태는 장방형으로 나타난다. 특수형의 경우엔 로비의 형태도 특별하게 나타나게 되는데 본 연구에서는 장방형과 정방형에 대해서 알아보도록하며 이는 표3-1과 같이 나타난다.

<표3-1> 평면형태에 의한 유형

	건물평면형태	유형	특성
장방형			1. 전면부에 쉽게 나타나는 장방형 2. 동선을 제외한 부분의 void 공간 활용가능 3. 공간 구획이 명확하고 양측부분 사용이 가능
			1. 전면부양측에 구획된 공간을 전치하는 형 2. 주통로로서 많이 사용된다. 3. 대기, 휴식장소로 사용되므로 적고 복잡하다.
정방형			1. 전면부에 나타나는 장방형으로 개방성이 강하다. 2. 통과동선을 제외한 void공간 활용가능성 3. 공간의 구획이 명확해진다.
			1. 전면부 한측면이 구획된 공간으로 사용되는 예 2. 공간의 이용도도 올라가며 개방성이 확보된다. 3. 통과동선부분의 void공간 활용이 가능하다.

3-2. 출입동선에 의한 유형

로비는 출입구부분에 있기 때문에 출입구가 어디에 위치하는가에 따라 로비 및 그 주변공간 형태가 달라지게 된다. 그리고 출입구는 대지의 위치, 통로와의 접근상태, 건물주변의 시설등에 따라 한면이 아닌 여러면에 설치될 수가 있다. 대체적으로 사무소건물의 출입구는 두면에 나타나며 경우에 따라 한면과 세면에 설치되는 경우가 있다. 출입구가 한면에 나타나는 경우는 로비공간내에서의 동선관계가 명확하게 파악되나 두면 이상에 나타나는 경우는 각각의 로비공간의 연결이나 로비내의 동선처리가 복잡해진다. 그리고 전면부에 설치된 출입구에 못지 않게 측면이나 뒷면에 설치된 출입구의 사용인원이 있을 수 있으므로 출입구의 동선을 소홀히 처리해서는 안된다.

출입동선상태에 따른 로비의 형태와 특성을 살펴보면 표3-2와 같다.

3-3. Core의 위치에 의한 유형

〈표3-2〉 출입동선에 의한 유형

출입 상태	출입동선	LOBBY의 형태	특 성
한면 출입			①로비는 건물전면부에만 나타난다. ②Void한 공간이 확산한다. ③로비의 형태 역시 단순하다.
두면 출입			①로비가 전면부 외에 측면에도 나타난다. ②전면부와 측면에 만나는 부분은 대기 휴식공간으로 이용가능 ③측면부의 공간폭은 대체로 좁아 주로 통과로 사용
두면 출입			①로비가 전면부 외에 뒷면에도 나타나며 경우에 따라서 전면부의 형태와 크기가 동일하기도 하다. ②동선의 혼란이 일어난 수가 있기에 사용인원에 대한 예측이 필요하다.
세면 출입			①두 로비칸 연속적으로 이어주는 건축적 고려가 필요하다. ②양측에서도 동선이 유입되므로 혼란이 일어난 수 있으나, 건축적인 처리로 오히려 동선의 적절한 분배가 가능하여 공간의 효율성을 높일수 있다. ③로비의 크기가 커지며, 대기 휴식공간으로 활용가능하다.

사무소건물은 수직적 동선을 한곳에 집중시켜 처리하는데 그것을 core라 한다. 사무소건물은 여러 조건에 따라 core의 위치를 정할 수 있는데 크기는 중앙에 집중시킨 경우와 양측면에 분산시킨 경우로 나눌수 있고 그때마다 로비의 형태와 구성이 달라지며 동선관계에 상당한 차이가 생긴다. 사무소건물은 대부분의 경우가 중앙집중형의 core 위치를 가지며 몇몇 예에서 분산배치형을 볼 수 있다. 중앙집중형은 사용자에게 공평하게 사용될 수 있고 공간의 효율성이 상승하기 때문에 많이 사용된다.

4. 로비공간의 구성요소

〈표3-3〉 core 위치에 의한 유형

종 류	평면 형태	특 성
중앙집중형		①로비와 core와의 연결은 쉽게 이루어지며 동선상의 혼란도 적다. ②core와의 연결을 효과적으로 유도하면 로비공간은 대기·휴식공간으로 이용할수 있다.
양측분산형		①동선에 혼란을 줄수 있고, 통과로써 공간의 손실이 일어난다. ②타 기능(대기, 휴식)을 수용하기가 어렵다.
분산형		①명확한 주동선구조 없으므로 동선상 혼란이 일어나기 쉽다. ②core 연결로 인한 공간의 손실이 매우 높아진다.

4-1. 출입구

출입구의 위치는 통로의 조건에 따라 결정되는데, 내부공간 기능상의 위치와 연결되면서 출, 퇴근시의 통행자 동선 및 내방객 동선의 접점이 된다. 따라서 출입구의 위치에 따라 내부공간 요소의 배치형태가 결정되므로, 이를 고려하여 가장 효율적인 위치를 정하도록 한다. 출입구는 내방자에 대한 첫인상이 결정되는 곳이므로 품위를 잃지 않아야하며, 내방자가 사용하기 편리하도록 계획되어야 한다.

4-2. 안내 데스크

안내 데스크는 내방자의 안내 및 통제, 통신물, 방문목적등을 접수하며, 그 외에도 감시, 경보, 출입관리등의 역할을 한다. 또한 안내 데스크는 내방자를 최초로 맞이들이고, 최종적으로 환송하는 창구인 동시에 얼굴의 역할을 하고 있는 곳이므로 눈에 잘 띄는 곳에 위치하여야 하며 내방자의 동선과 직원의 동선이 구분되도록 데스크의 배치 및 데스크내의 동선을 고려하여야 한다. 안내 데스크의 높이와 폭은 내방자와 대응자의 관계를 고려하여 인간공학적 측면에서 산출되어야 하는데 일반적으로 높이는 100-105 cm정도, 데스크 Top의 폭

은 55-60 cm가 적당하며 데스크와 뒷 벽 사이에는 최소한 110 cm가 필요하다.¹⁰⁾

4-3. 대기 공간

대기 공간은 내방자가 잠시 기다릴 수 있는 적당한 공간으로 내방자가 노출되어 있다는 느낌이 들지 않도록 해야한다. 레이아웃이나 좌석의 형태, 잡지나 전시물 등에 의해서 이러한 당혹감이나 염려는 증가 또는 감소되어질 수 있다. 내방자를 위한 전화는 필수적이며, 화장실은 대기 공간 근처에 위치해야 한다. 또한, 대기 공간에는 공간 특성에 알맞고 전체 로비 분위기와 조화를 이룰 수 있는 가구를 선택하도록 한다.

4-4. 이벤트 공간

로비의 기능을 다양화하고 기업의 이미지를 부각시키며 볼거리를 제공한다는 차원에서 전시 공간이 필요하다. 전시공간은 로비의 기능을 확대하는 차원에서 기업의 Identity를 표현하는 디자인 요소가 될 수 있다.

4-5. 수직 교통로

대부분의 고층 오피스 건물에서는 엘리베이터가, 저층 오피스 건물에서는 계단과 에스컬레이터가 주된 수직동선이 되기 때문에 엘리베이터나 계단, 에스컬레이터의 크기와 수용력이 위치만큼이나 중요하다. 뿐만 아니라 임대 오피스의 경우, 엘리베이터 홀부터 로비의 기능을 수행하며, 첫 이미지를 받는 곳이기 때문에 로비 구성에 있어서 상당히 중요한 위치를 차지하며 그렇기 때문에 엘리베이터 홀은 간과되어서는 안 될 중요한 공간이다. 특히, 엘리베이터 홀은 충분한 대기 공간이 되어야 하며 동시에 Image Wall과 같은 방식으로 기업 이미지를 위한 연출이 필요한 곳이기도 하다.

IV. 사례조사 및 분석

1. 사례조사

본 연구의 사례조사는 서울시내에 건립된 지상 19층이상 연면적 36,000㎡이상의 사무소 건물을 대상으로 행하여 졌으며 대상건물의 수는 20여개소이며 이중 자사빌딩은 14개소이고 임대빌딩은 6개소이며 대부분 로비공간의 규모가 큰 빌딩을 선정하였다.

2. 사례별 공간 분석 및 문제점

2-2. 사례분석 및 문제점

앞절에서 조사한 사례를 분석하여 보면,

- 각 코어유형에 따른 특성을 살리지 못함으로써 로비가 그 기능을 더욱 약화시키고 사무소건물자체의 사무환경개선에도 중요한 문제로 대두되고 있다.
- 접근성이 좋은 1층에 상업이나 다른 업무의 사무공간을 두어 로비라기 보다는 최소면적의 홀을 두고있는 건물이 많아 Public space 라는 개념의 로비로서의 기능을 제대로 수행하지 못하고 있다. 여기에 대한 건축주의 인식과 법적규제도 뒤따라야 할것으로 생각된다.

10) 정혜옥, 오피스엔트런스 홀의 공간 활용방안에 관한 연구. 홍익대. 1995. p.24

1-1. 사례별 건축개요

번 호	빌딩명	위 치	건축연면적 (㎡)	구 조	외부 마감
1	교보 빌딩	종로구 종로	27,800	지하 3층/지상 22층	알루미늄 커튼월
2	63 빌딩	영등포구 여의도동	50,200	지하 3층/지상 60층	2중 연반사 유리
3	부산 빌딩	강남구 논현동	12,000	지하 4층/지상 20층	타일·PC
4	LG 트윈 타워	영등포구 여의도동	47,700	지하3층/지상34층2동	알루미늄시트·화강암·복층유리
5	서울프레스센터	중구 태평로	17,900	지하 4층/지상 20층	화강석 판부
6	제일은행 본점	종로구 광평동	23,400	지하 4층/지상 22층	화강석, 복층유리
7	중앙증권 빌딩	영등포구 여의도동	12,800	지하 7층/지상 21층	알루미늄 커튼월
8	무어 센터	강남구 삼성동	32,600	지하 3층/지상 35층	알루미늄 커튼월
9	대한부자 신타	영등포구 여의도동	20,900	지하 5층/지상 23층	화강석
10	보람증권 사옥	영등포구 여의도동	14,900	지하 7층/지상 20층	알루미늄·복합판넬
11	섬유 센터	강남구 대치동	12,900	지하 4층/지상 19층	유리
12	쌍용투자증권사옥	영등포구 여의도동	21,300	지하 7층/지상 30층	화강석, 복층유리
13	세브란스 빌딩	중구 남대문로	33,000	지하 6층/지상 24층	알루미늄 커튼월
14	증권 감독원	영등포구 여의도동	14,600	지하 4층/지상 20층	화강석, 알루미늄
15	권길 타워	강남구 역삼동	11,100	지하 7층/지상 21층	알루미늄 커튼월
16	보스코 센터	강남구 대치동	53,000	지하6층/지상20층,30층	유리, 알루미늄, SUS
17	농아생명 사옥	중구 다동	11,200	지하 6층/지상 19층	화강석, 알루미늄 커튼월
18	현암 빌딩	중구 을지로	24,500	지하 4층/지상 29층	알루미늄 커튼월
19	송수기업은행본점	중구 을지로	20,500	지하 5층/지상 20층	알루미늄 커튼월
20	백산 125	용산구 동자동	12,300	지하 6층/지상 24층	알루미늄 복합단열판넬

1-2. 로비 공간의 실내환경 분석

번 호	마 감	재 료	조 명	색 채	대 기 공간	장식 요소
1	화강석	화강석	알루미늄판넬	추광·D/L	브라운	실내정원
2	대리석	대리석	스틸판넬	FL·D/L	무채색	벽면그림, 조각물
3	화강석	화강석	스틸판넬	FL	무채색	식물, 조각물
4	화강석, 유리	화강석, 유리	SUS, 유리	사시·D/L	무채색	실내조경, 조명물
5	화강석	화강석	알루미늄판넬	D/L	무채색	벽면조각
6	화강석	화강석, 동판	알루미늄판넬	천장·D/L	브라운	실내정원, 벽면그림
7	화강석	화강석, 대리석, 석고보드, 휘 락카	D/L	브라운	천지공간	천지공간
8	화강석	화강석	스틸판넬, 텍스	D/L	브라운	벽면그림, 조각물
9	화강석	화강석, 거울	스틸판넬	간접FL·D/L	무채색 (G)	조명물
10	화강석	화강석	스틸판넬	D/L	무채색	벽면그림, 조각물
11	화강석	화강석	알루미늄	D/L	무채색	벽면그림
12	화강석	화강석	천지 락카	D/L	브라운	벽면그림
13	화강석, 대리석	화강석, 대리석	알루미늄판넬	D/L	무채색	벽면그림, 연타비전
14	화강석	화강석	SUS, 석고보드, 휘 락카	D/L	무채색	벽면조각
15	화강석	화강석	알루미늄판넬	D/L, 편년도	무채색 (G)	상당공간
16	화강석	화강석, 유리, 스틸	스틸, 유리	천장·D/L, 원로겐	무채색	비디오아트, 천지공간
17	화강석	화강석, 거울, 알루미늄	스틸 휘 락카	간접FL·D/L	알루미늄	비디오아트, 조명물, 조각물
18	화강석	화강석	스틸판넬	FL·D/L	연노색	벽면그림
19	화강석	화강석, 알루미늄	스틸, 텍스	FL·D/L	브라운	실내정원, 조각물, 상공천사
20	대리석	대리석, 알루미늄	석고보드, 휘 락카	D/L, S/L	알루미늄	식물, 조명물

• 대부분 오피스건물은 로비가 단순히 텅빈공간이거나 금융관계 기

2-1. 평면유형 및 공간 특성 분석

번 호	평면	로비공간의 특성 (C:Core, B:Bank, E:Exhibition)	번 호	평면	로비공간의 특성 (C:Core, B:Bank, E:Exhibition)
01		2개층 open 외부의 이미지와 색상을 부여 부동유리 아트리움형성	08		6개층 open 모든 방향에서 접근가능 간결한 장식 표현
02		2개층 open 이국적인 타운인 공간 도시속의 휴이터	09		2개층 open 사라세틴을 반복사용
03		1개층 open 무늬에 순인 다양한 패턴 사용	10		2개층 open 사라세틴으로 장식 이미지 표현
04		4개층 open 온실의 온도를 낮추는 유리 따뜻한 분위기	11		2개층 open 외부의 open를 표현
05		2개층 open 한국의 전통적인 이미지를 표현	12		2개층 open 정사각형 속의 유행적인 표현 보통대문지 않은 이미지
06		3개층 open 한국의 전통적인 이미지를 표현	13		2개층 open 타워의 테라스형 복도로서 내적 계획성
07		2개층 open 정면벽을 장식 의미적으로 표현	14		3개층 open 한국의 전통적인 이미지를 표현 Design
15		3개층 open 시선속으로 한 평면화	18		1개층 open 현대적인 장식 표현
16		4개층 open 스도의 화려함과 이미지를 대립	19		2개층 open 중소기업에 유리한 공간 형태
17		1개층 open 로비를 사들여 가변적으로 활용	20		2개층 open 외관 수평면을 내부에 적용 건물의 형태 비례 협조

능을 수용하고 있는 경우가 많기 때문에 내부 사무공간과 외부공간을 연결해주는 전이공간적 역할을 하는데 뚜렷한 효과를 거두지 못하고 있는 것이 커다란 문제점이라 할수 있을 것이다.

- 통과기능만이 뚜렷하고 대기·휴식·전시·안내공간의 기능이 부족하다.
- 건물외관을 보면서 로비공간으로 들어오면 외부의 디자인형태와 내부디자인 형태, 그리고 외부의 마감과 내부마감이 통일성이 없어서 공간의 이질감을 느낀다.
- 건물의 로비의 규모가 대규모인데도 불구하고 로비내의 장식요소를 소극적으로 도입하여 황량한 느낌마저 준다.
- 색채계획에서는 모든 빌딩로비에서 무채색이나 브라운톤으로 일관되어있어 각 빌딩마다의 개성을 표현하지 못하고 있다.

V. 결론

우리나라의 오피스 빌딩에 있어서, 외관 및 인텔리전트 시스템의 도입을 통한 사무자동화는 꾸준히 향상되고 있으나 전이공간의 역할을 하는 건물의 저층부는 통과공간으로만 쓰이고 그 이외의 기능이 나 디자인에 있어서는 적극적이지 못한 실정이다. 오피스 빌딩은 어떤 개인이나 특정기업이 자본을 투입하여 건축을 하지만 이용자는 그곳에서 일하는 사람들과 항상 보고 지나 다니는 시민들이 넓은 의미에서의 주인이다. 이러한 관점에서 볼 때, 공적공간인 외부공간과

사적공간인 건물의 내부를 연결시켜주는 전이공간의 역할을 하는 로비층은 통과 기능뿐만이 아니라 다양한 기능을 수용하는 공간이 되어야 할 것이다.

이러한 점에서 사례조사를 통한 현실적인 문제점에서 얻어진 본 연구의 결론을 요약하면 다음과 같다.

- 로비에서는 단순히 빈공간으로 처리해서는 안되며, 통과기능 이외에도 다양한 활동이 일어날 수 있는 시설이 마련되어야 한다.
- 로비층의 로비 이외의 공간은 은행, 증권 등의 금융기관을 설치하게 되면 그 공간의 폐쇄적인 성격으로 인해 공간의 개방감이 떨어지게 되므로 내방객을 통제, 안내하는 기본적 기능부터 소파나 테이블 등의 시설을 갖춘 대기, 휴식공간의 마련, 기업의 이미지를 심어주는 전시기능에의 요구까지 다양한 공간기능으로 확대시켜야 한다.
- 외부공간과 내부공간을 연결시켜 주는 로비공간에서 현관을 중심으로 내외부가 서로 이원적인 성격의 공간으로 형성되지 않고 공공적인 성격을 가진 하나의 통일된 공간으로 나타나야 할 것이다.
- 보행자와 이용자에게 친근감을 주고 실내공간에 실내식물, 분수, 예술조각품, 벽화와 같은 작품들, 환경시설물 등을 도입하여 단순한 로비공간이 아닌 Public Space로서 제공되어 보다 적극적인 공공공간으로 이용될 수 있도록 해야 한다.
- 동선에 있어서 코어유형에 맞게 내방객과 직원동선이 교차되지 않도록 하고 로비공간의 기능이 자연스럽게 유도되도록 동선 환경을 만들 필요가 있다.
- 마감재료는 외부마감과의 이질감이 생기지 않게 내외부를 분리시키지 않고 조화롭게 사용되어야 하고 내방객에게 첫인상을 주는 공간이므로 품위있고, 공간의 특성에 따라 때로는 첨단적인 이미지의 재료로서도 고려되어야 할 것이다.
- 오피스빌딩의 로비공간에서는 사람들이 쉽게 적응할 수 있도록 명확하고 풍부한 색채로 주위환경과 조화를 이룰 수 있고, 능률을 최대한으로 올릴 수 있도록 해야 하고 빌딩이나 기업의 이미지와 업무의 개성을 강조하기 위해서는 CI를 도입한 실내디자인으로 명확한 기업 이미지를 구축할 수 있도록 해야 할 것이다.

로비공간은 외부공간과 내부공간을 연결시켜주는 매개공간으로 오피스빌딩의 첫인상을 결정짓는 공간이므로 로비를 중심으로 한 공공공간은 단순히 건물내 오픈스페이스로만 인식할 것이 아니라 도시체 계속해서 오픈스페이스로 간주하고 주변공간과의 연결 및 접근성을 파악, 계획한다. 이를 위해 건축초기 계획에서부터 적극적으로 주변 환경과 관련시키는 활성화 방안이 강구되어야 한다. 따라서, 건축계획과 실내계획은 기획단계에서부터 종합적으로 함께 검토되는 디자인의 전개가 바람직하다.

참고문헌

1. 오인옥저, 실내계획론. 기문당. 1995
2. 임정의 편저, 한국의 건축 사무소건축 I. 태림문화사. 1991.
3. 박숙 역, 사무소빌딩. 도서출판 국제. 1992.
4. OA빌딩, OA오피스 설계실무편람. 건설자료 연구회. 도서출판 효성. 1992.

5. 한국의 현대건축, 사무소건축. 산업도서출판공사. 1994.
6. 김형대 편저, OFFICE BUILDING. 기문당. 1987.
7. 정인국, 초고층건축의 발전상. 건축학회지. 1971.
8. John Pile, Interior Second Book of Offices, New York : Whitney Library of Design. 1969.
9. 선 진, 오피스건물에서 외부공간과 로비공간의 상호관계성, 건국대. 1989.
10. 이경자, 오피스건축에 있어서 아트리움 로비공간에 관한 연구, 홍익대. 1985.
11. 양금석, 사무소건물의 코어유형이 로비에 미치는 영향, 건국대. 1989.
12. 최하경, 사무소건물의 로비계획에 관한 연구, 서울대. 1987.
13. 정도희, 고층사무소 건축물의 로비계획에 관한연구, 연세대. 1995.
14. 조영희, 한국 고층사무소건축의 구성요소에 관한연구, 인하대. 1990.
15. 주영민, 오피스건축의 공공영역에 관한연구, 국민대. 1990.
16. 정혜옥, 오피스·엔트런스홀의 공간활용방안에 관한 연구, 홍익대. 1995.
17. 조재현, 오피스의 접견기능을 결합 휴식공간 디자인에 관한연구, 홍익대. 1994.

〈접수 : 1997. 5. 2〉