

초고층 주거복합건물의 기반부 계획특성 분석에 관한 연구

A Study on Characteristic of Super-Tall Mixed-Use Residential Building in the Outdoor Transition Zone

김 경 민* 제 해 성**
Kim, Kyoung min Je, Hae seong

Abstract

The purpose of this study is to analyze architectural plans of lower part of super tall mixed-use residential building for understanding its functions for urban. The area of this research are limited to super tall mixed-use residential building which were built in Seoul, Kyoung-gi area, and new towns. For this purpose, theories for super tall mixed-use residential building and non-housing parts were researched, and characteristics of selected cases for field research were analyzed by studying drawing materials. The research focused on scale, type of building, included programs for public spaces, and characteristics of location. As a result, every cases were designed as 'outdoor transition zone-centered type', and for urban function, non-housing facilities were condensed to increase convenience. In addition, ratio of non-housing part were increased with public spaces design for residents, and various programs were inserted.

키워드 : 초고층, 기반부, 계획특성, 프로그램, 동선, 공개공지, 외부공간계획

Keywords : Super-Tall Building, Outdoor Transition Zone, Characteristic, Program, Circulation, Open Space, Landscape

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

우리나라는 1960년대 이후 고도경제성장기에 진입하면서 급격한 산업화와 도시화 과정을 경험하였다. 인구는 도시로 집중되었으며, 도시는 경제성장을 상징하고 견인하는 핵심적인 역할을 담당해 왔다. 이러한 현상에 대한 도시정책이나 도시계획, 도시개발은 단기간에 급증하는 인구를 효과적으로 수용하기 위한 방안을 마련하는데 급급하였다. 정부에서는 고도경제성장기에 유발된 도시의 주택난과 교통 혼잡, 산업용지의 부족문제를 해소하기 위해 주택, 도로, 공업단지 등 도시기반시설의 양적공급을 확대하는데 주력하였다. 이러한 기존 도시계획은 고층화와 표준화의 반복, 기능주의에 근거한 용도분리, 보차분리와 도로 확폭, 커뮤니티 단절이라는 문제점을 야기 시켰다. 근대도시계획 이론을 대체할 새로운 도시 패러다임으로써 지속 가능한 개발(Sustainable Development)이라는 대전제 아래 각국에서 다양한 형태의 도시개발 패러다임이 적용되고 있고 우리나라도

마찬가지이다.¹⁾ 이러한 시점에서 국내의 도시재개발사업이나 신도시 개발 시 주거복합건물의 계획이 이루어지고 있고 이는 도시의 새로운 형태로 자리 잡고 있다. 이에 주거복합건물의 경우 새로운 도시패러다임에 어떻게 변화하고 발전하고 있는지 연구가 필요한 실정이다.

이에 본 연구는 초고층 주거복합건물의 기반부(비주거부분)의 건축적 계획 특성을 파악하고 현재 트렌드를 파악하는 함으로써 주거복합건물이 도시적 기능을 수행하기 위해 어떤 건축적 계획으로 이루어지고 있는지를 알 수 있다. 이를 토대로 향후 초고층 주거복합건물의 기반부 계획에 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

1.2 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구의 범위는 최근 5년 이내(2000년 이후)의 서울과 경기도 지역에 준공된 주거복합건물과 신도시에 계획되는 주거복합건물로 한정하였다. 또한, 조상대상 주거복합건물을 30층 이상, 300세대 이상 한정하였다. 이는 범규상 초고층 주거복합건물의 범위가 명확하지는 않지만 초고층 주거건물에 관련한 선행연구를 기초로 초고층 주

* 아주대학교 대학원 석사과정

** 교신저자 아주대학교 건축학부 교수(jay@ajou.ac.kr)

● 본 연구는 과학기술부 우수연구센터육성사업인 한양대학교 친환경건축연구센터의 지원으로 수행되었음. (과제번호

R-11-2005-056-04001-0)

1) 이삼수, 도시패러다임 변화의 의의, 대한국토도시계획학회 정보지, 통권 제295호, p38~42, 2006

거복합건물의 범위를 30층 이상으로 한정하였다. 기반부의 범위는 주거복합건물의 비주거부분으로 연구범위를 한정한다. 비주거부분이 주거부분과 분리되었을 경우에도 연구범위에 포함하였다.

2) 연구의 방법

본 연구는 초고층 주거복합건물의 기반부(비주거부분)의 건축적 계획 특성을 파악하고 현재 트렌드를 파악하는 것을 그 목적으로 한다. 초고층 주거복합건물 및 비주거부분에 대한 선행연구 및 참고문헌 분석을 통해 초고층 주거복합건물의 비주거부분에 대한 이론적 고찰을 시행하고, 조사대상으로 선정된 사례의 도면 자료 분석을 통해 기반부(비주거부분)의 건축 계획적 특성을 파악한다.

2. 이론적 고찰

2.1 국내 초고층 주거복합건물의 등장 배경

초고층 주거복합건물의 개발 배경을 살펴보면 크게 토지의 효율적 이용에 따른 개발이익의 제고, 도시 활성화에 의한 도시문제의 해소라는 측면에서 찾을 수 있다.²⁾

1) 도시 택지의 부족 및 개발 토지의 한계 해소

도시가 팽창하고 도시 개발이 진행되면서 신규 주택 개발을 위한 택지 부족현상이 심화되고 있다. 이에 따라 도시 외곽에 신도시를 대규모 개발하여 신규주택 공급 및 커뮤니티 시설 제공을 위한 토지를 공급하였으나 이 또한 계획목표로 설정된 개발 수준까지 완료되어 더 이상 기존 방식에 의한 토지이용은 효율성이 저하될 수밖에 없다. 주거복합건축은 상업지역을 활용함으로써 법규가 정하는 용적률에 따라 연면적 20,000~30,000㎡의 중규모 및 45,000~80,000㎡ 또는 그 이상의 대규모 고층 고밀 개발이 가능하다. 따라서 토지부족 문제를 경험하고 있는 도시 또는 신도시 개발지역 안에서 토지이용의 효율성을 제고하고, 동시에 상대적으로 소규모의 토지를 활용하여 대량의 주거시설과 도시 커뮤니티시설을 공급한다는 개발성의 이점을 지니고 있다.

2) 도시 공동화 현상 및 도시 문제의 해소

도시의 급격한 성장과 이에 따른 도시기능의 이전에 의해 국내 대도시 또는 대규모 신도시에서도 해외 선진국이 경험했던 도심 야간 공동화, 도시기능 편중화 현상 등 도시문제가 발행하고 있다. 도심부에서는 고가의 토지를 효율적으로 활용할 수 있는 상업 및 서비스 기능이 주거기능을 대체하게 되고 상업, 업무시설에 침식당한 주거건물은 상대적으로 지가가 낮은 도시 외곽으로 이전하는 현상이 발생하였다. 반면에 도시근교에는 주택부족문제를 해결하고 동시에 도심부에서 이전되는 주거기능을 수용하기 위해 위성도시나 대규모 주거단지의 개발이 촉진되었다. 그 결과 도심 상주인구의 급격한 감소로 인해

도심부에서는 야간 공동화 현상이 발생하고 일부 주거건물의 거주수준이 저하되는 문제를 피할 수 없다. 또 근교의 대형 주거지는 도시계획에 의해 일부 상업 및 업무시설의 조성을 위한 노력이 시도되기는 하였으나, 여전히 도시의 균형적인 발전이 뒤 따르지 못한 상태에서 단순한 점상도시로 전락하게 되었다. 주거복합건물은 도심의 고가의 토지를 효율적으로 이용한다는 개발상의 이점에 기인하여 도심지 개발이 가능하고 이에 따라 도시에 새로운 주거시설과 도시 커뮤니티시설을 공급함으로써 침체된 도시기능을 회복시키는데 도움을 준다. 즉, 도심의 기존 상업, 업무기능을 주상복합 개발에 의해 제공되는 주거기능과 융합함으로써 도시의 기능적 균형과 조화를 촉진하고 도시를 활성화하는데 일조하게 된다.

3) 도시 자족기능의 강화 및 교통 문제 해소

장기적으로 볼 때 주거복합건물은 주거와 업무기능, 주거와 상업시설을 커뮤니티지역 내의 근거리로 융합하는 효과를 지니고 있다. 일개 단지 내부에서 주거와 기타 시설이 하나의 복합기능으로 집중하는 것뿐만 아니라 근방의 다른 주거시설 그리고 근접한 다른 상업, 업무시설과 연계되어 결과적으로 중대규모 커뮤니티 지역 내에서 주거기능과 함께 상업 업무시설 그리고 문화, 서비스 기능 등 근린생활시설을 상호 연결하는 역할을 담당한다. 따라서 자연적으로 타 지역으로의 일상적 이동이 감소하여 전체적으로 도시 사회 비용이 절감되는 효과를 기대할 수 있다. 이어 덧붙여, 직주 근접에 의한 환경 친화적 효과 및 에너지 절감, 기존의 직주 분리에 따른 교통 문제의 해소 효과 등이 기대 된다.

4) 개발 이익의 증대 효과

개별 사업자 또는 개발 시행자의 입장에서 보면 일정한 토지를 효율적으로 활용하여 개발이익을 최대화할 수 있는 가능성을 무시할 수 없다. 증가된 용적률을 적용하여 개발밀도를 높임으로써 일개 사업에서 취득할 수 있는 경제적 이익을 극대화할 수 있다는 것은 개발상의 강점이 된다.

2.2 도시의 패러다임과 주상복합건물의 도시적 기능

지속가능한 개발을 위한 새로운 도시패러다임의 대표적인 사례로서는 미국의 스마트성장(Smart Growth), 뉴어비니즘(New Urbanism), 일본과 유럽의 콤팩트시티(Compact City), 영국의 어반빌리지(Urban Village) 등을 들 수 있다. 다양한 도시패러다임 중에서 도시개발과 관련한 사례를 기존 연구 등을 통하여 간단하게 설명하고, 이러한 패러다임의 특징을 알아 봤다. 첫째로, 스마트성장(Smart growth)³⁾은 미국의 도시성장관리기법의 하나의 수단으로서 1980년대 말부터 ‘스마트성장’(Smart growth)의 용어가 사용되기 시작했다. 또한 1990년대 후반부터는

2) 아주대학교 환경계획연구소, 주상복합건물의 건축계획자료 조사연구, p20~22, 2001

3) 이왕건, 도시성장관리의 새로운 패러다임: 스마트성장(Smart Growth), 국토 제256호(2003년 2월호), 국토연구원, pp81~82

스마트성장이 도시계획 및 도시개발의 새로운 패러다임으로 자리 잡게 되었다. 스마트성자의 기본원리는 토지용도의 복합화, 고밀 근린설계방식의 활용, 주거기회 및 선택의 제공, 걷기 편안한 커뮤니티 조성, 강한 장소성을 가진 차별화되고 매력적인 커뮤니티의 조성, 오픈스페이스·양호한 자연경관 등 환경적으로 중요한 지역의 보전 등을 들고 있다. 둘째로, 콤팩트시티(Compact City)⁴⁾는 지속가능한 도시 형태를 구현하는 방법론으로서 제기되었으며, 이 개념의 시초는 1970년대 단저그와 사티라는 MIT의 산업공학을 전공하는 학자들이 제창한 개념적인 가상 도시였다. 이는 교통과 도시밀도와와의 관계를 중심으로 이론을 전개하고 전통적인 도보도시를 특징으로 하여 높은 인구밀도와 집적을 수반한 도시에서 공간이용의 고도화, 토지이용의 고도화, 집합된 활동, 보다 높은 밀도 등을 주장하고 있다. 셋째, 뉴어버니즘(New Urbanism)은 미국의 도시가 자동차 중심의 사회로 전환되기 이전인 제2차 세계대전이전의 도시개발패턴으로 돌아가야 한다는 계획 및 설계원리이다. 신고전적인 건축가 및 도시설계가들이 중심이 되어 1991년 발표한 아와니(Ahwahnee) 원칙에서 찾을 수 있다. 주요 원리는 효율적이며 친환경적인 보행도로 조성, 차도 및 보행공간의 연결성 확보, 복합적이고 다양한 토지이용, 다양한 기능 및 형태의 주거단지 조성, 건축물 및 도시설계의 질적 향상, 효율을 고려한 토지이용 밀도의 조정, 생태계를 고려한 지속가능성의 고려 및 삶의 질적 향상 도모 등을 들 수 있다. 마지막으로, 어번빌리지(Urban Village)⁵⁾는 영국의 도심부의 쇠퇴는 제1차 세계대전 이후부터 이미 시작되었지만 특히 1970년대 이후 본격화 되었다. 도시재생사업으로서 어번빌리지는 그 이름 그대로 도시에 마을과 같은 스케일감과 친밀함을 회복하고자 하는 것이다. 기본적으로 자동차를 이용하지 않고서도 모든 불일을 볼 수 있고, 다양한 용도의 시설이 혼재하는 커뮤니티를 형성하고자 하는 이론이다.

위의 도시패러다임의 사례들이 공통적으로 가지는 특성이 있는데, 그것은 바로 다양한 도시 활동이 이루어지는 고밀의 복합용도개발이다. 이는 다양한 도시 활동이 컴팩트한 범위에서 전개될 수 있고, 다양한 기능이 근접하여 존재함으로써 지역의 이용성 증대와 도시 활력의 유지·창출의 역할을 할 수 있다. 그리고 다양한 사회계층, 세대, 직업이 존재하고, 강력한 커뮤니티에 의해 지속시킬 수 있다. 이러한 관점에서 초고층 주거복합건물의 기반부 계획은 중요하다고 볼 수 있다.

2000년 이전의 국내 초고층 주거복합건물은 도시 측면에서 그 기능은 미약하다고 볼 수 있다. 주거복합건물의 비주거 부분의 용도는 건물 내 주민을 대상으로 계획되었으며, 프로그램 또한 한정적이었다. 그러나 2000년 이

후 분당 신도시를 비롯한 다른 신도시에 계획된 주거복합건물은 주민들을 위한 공간과 그 주변을 이용하는 이용자까지 고려한 계획이 이루어졌다. 주민을 위한 주민공용시설뿐만 아니라 근린생활시설, 기타 판매시설, 문화시설까지 계획함으로써 주거복합건물은 도시의 랜드마크뿐만 아니라 도시적인 기능을 수용하기 시작하였다. 현상설계와 PF사업을 통해 현재 계획되고 있는 화성 동탄 신도시와 청주 대농부지개발지역, 인천 도화지구, 아산 배방지구, 서울 월곡동 주상복합 개발구역 등의 주거복합건물은 건물 내의 주민을 만족시키는 계획뿐만 아니라 도시의 중심이 되고, 다양한 기능(상업, 문화, 교육)을 수용하는 계획을 실시했다.

3. 연구방법

3.1 조사대상 선정

본 연구의 조사대상은 최근 5년 이내 계획된 주거복합건물로서 30세대이상, 30층 이상의 규모의 서울 및 수도권에 건설된 주거복합건물과 최근 5년 이내 주거복합건물 현상설계 계획안으로 한정하였다.

위와 같은 기준에 의거해 선정된 조사대상은 이미 준공된 사례로 분당 정자동 일대의 주거복합건물을, 계획안으로는 화성 동탄지구 복합단지, 월곡동 특별계획구역 주거복합계획, 도화구역 복합단지 개발, 청주 대농부지 개발계획, 아산 배방지구PF사업의 주거복합계획을 중심으로 살펴보았다. 사례 계획안들은 설계사무소에서 입수한 문헌자료 및 도면자료를 통해 조사를 실시하였다.

3.2 조사내용 및 방법

표 1. 문헌조사(도면분석) 조사내용

일반적 특성	분석항목		항목
	건축개요	일반개요	위치, 개발연도
기단부 계획특성	수용시설 설치현황	건축규모	높이, 면적, 건폐율, 용적률
			주거 대 비주거 비율
	기단부의 공간구성		기단부 규모 및 프로그램
			용도별 분류
			1층 건축면적
			공개공지
		필로티, 아케이드 설치	
		진입동선 방식	

조사대상의 도면자료 분석을 통해 최근의 초고층 주거복합건물과 기단부의 도시적 기능에 대한 건축 계획적 특성을 파악한다. 설계도면의 분석은 위의 사례를 담당했던 설계사무소를 통해 입수한 도면자료 및 설계설명서를 기본으로 하였다.

조사내용은 대상단지의 건축규모, 건물유형 등을 비롯한 초고층 주거복합건물의 일반적 특성과 공용공간의 수용 프로그램, 위치적 특성을 중심으로 기단부의 건축계획을 파악하였다.

4) 마쓰나가 야스미쓰 저, 진영환·김진범·정윤희 역, 도시계획의 신조류: 콤팩트시티, 뉴어버니즘, 어번빌리지. 한울아카데미, 2006, p34

5) 마쓰나가 야스미쓰 저, 진영환·김진범·정윤희 역, 도시계획의 신조류: 콤팩트시티, 뉴어버니즘, 어번빌리지. 한울아카데미, 2006, p41-42

표 3. 조사 대상지의 건축적 개요

계획명	화성 동탄신도시 A,B 블록	청주 대농부지 개발 1블록	인천 도화지구 6블럭	아산 배방지구(1,3블럭)	월곡동 주상복합 개발구역
위치	경기도 화성시 태안읍, 동탄면 일원	충남 청주시 흥덕구 복대동 대농 청주공장부지	인천광역시 남구 도화동 43-7번지 일원	아산시 배방면 장재리,세교리 일원	서울시 성북구 월곡동 46-73번지 72필지
개발연도	2001년	2005년	2006년	2006년	2005년
높이	47층~66층	56층~65층	47층~68층	43층~63층	42층(144.4m)
건폐율	A-62%, B-78%	28.68%	30.89%	69%	49.98%
용적율	A-488%, B-533%	481.91%	449.78%	599.1%	399.96%
대지면적	95,998㎡	21,429.64	66,152㎡	41,815㎡	12,685㎡
건축연면적	270,975㎡	144,411.94㎡	461,916㎡	147,191㎡	124,576.76㎡
주거면적	289,188㎡	106,657.86㎡	262,389㎡	209,965㎡	59,146㎡
비주거면적	121,700㎡	37,754.08㎡	49,803㎡	32,981㎡	65,429㎡
평형/세대수	45,49/844, 53,54/422	38~77/2,164	30~60/1,382	50,60,70/	50~87/120
주거비율	71%(7:3)	73.86%(7:3)	84%(8.5:1.5)	86%(8.5:1.5)	47%(5:5)

4. 주거복합건물 기단부의 건축계획 트렌드 분석

4.1 주거복합건물의 기단부 유형

주거복합건물의 유형은 크게 3가지 유형⁶⁾으로 분류할 수 있는데, 이는 ‘주동 내부 설치형(기단부 중심)’, ‘주동내부+별동 공유형’, ‘별동 설치형’이 나눌 수 있다.

‘주동 내부 설치형(기단부 중심)’은 기단부를 중심으로 모든 공용시설을 배치하여 공유하는 방식이고, ‘주동내부+별동 공유형’은 각 주동마다 일부 공용시설을 배치하고 큰 규모의 공용시설은 별동으로 배치하는 방식이며, ‘별동 설치형’은 각 주동에는 기본적인 시설만 배치하고 대부분의 공용시설을 별동으로 배치하는 방식이다.

표 2. 공용공간의 건축계획특성에 의한 분류

구분	특징	유형	사례
주동 내부 설치형 (기단부 중심)	기단부를 중심으로 모든 공용시설을 배치		위브 제니스, 트럼프월드, 로얄펠리스, 오벨리스크
주동 내부 + 별동 공유형	각 주동마다 일부 공용시설을 배치하고, 큰 규모의 공용시설은 별동배치		타워 펠리스, 스타파크
별동 설치형	각 주동에는 기본적인 시설만 배치, 대부분의 공용시설을 별동으로 배치		파크뷰

4.2 최근 5년 이내 주거복합건물 현상설계안의 기단부 건축계획 트렌드 분석

6) 김상수, 초고층 주거복합건물의 공용공간 계획특성 및 주민의식에 관한 연구, 아주대학교, 석사학위논문, p48, 2007

조사대상으로 선정된 화성 동탄 신도시의 주상복합이 계획된 A, B블록과 청주 대농부지 개발지역의 1블럭, 인천 도화지구 6블럭, 아산 배방지구 1,3블럭, 그리고 월곡동 주상복합개발 지역으로 도면자료 분석을 통해 최근의 초고층 주거복합건물과 그 기단부에 대한 건축 계획적 특성을 파악하였다. 선정된 5개의 사례들은 현재 2000년 이후의 주거복합건물을 대표하는 사례로 기단부의 건축 계획적 특성변화를 대표할 수 있는 건물들이다.

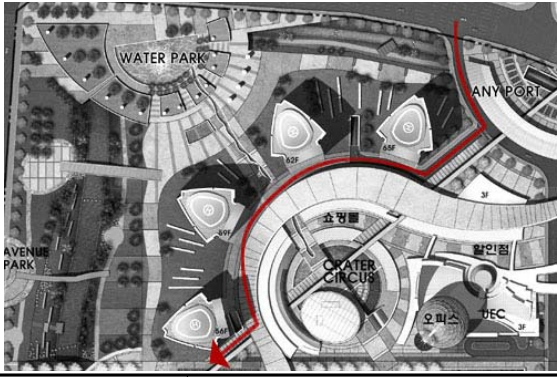
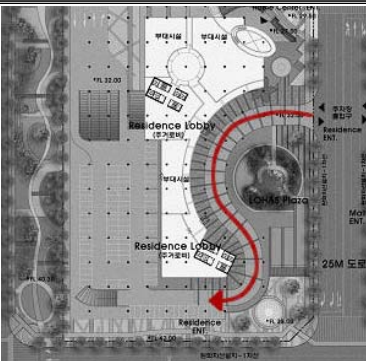
조사내용은 대상단지의 건축규모, 건물유형 등을 비롯한 초고층 주거복합건물의 일반적 특성과 공용공간의 수용 프로그램의 특성을 중심으로 한 기단부의 건축 계획적 특성을 파악하였다.

조사대상의 기단부의 유형은 모두 ‘주동 내부설치형(기단부 중심)’의 유형으로서, 가로에 대응하는 방식을 취했다. 초고층 주거복합건물이 도심에 계획되어짐에 따라 도시적 기능을 일부 담당하는 역할을 하고 이는 주민뿐만 아니라 가로를 이용하는 이용자들을 고려한 유형으로 가로활성화를 위한 방식이라고 볼 수 있다. 그리고 기단부에 근린시설 및 상업시설을 집적시켜 이를 이용하는 이용자의 편의를 제공하고 있다.

표 4. 조사 대상지의 기단부 수용 프로그램

계획명	화성 동탄신도시 A,B 블록	청주 대농부지 개발 1블럭	인천 도화지구 6블럭	아산 배방지구 (1,3블럭)	월곡동 주상복합 개발구역
규모	3층	3층	3층	6층	3층
프로그램	근생, 공용 주차장, 쇼핑몰, 일반판매, 대형할인점	영아마을, 서점, 미디어 체험관, 주택관, 게임 체험관, 애니메이션 랜드, 스포츠파크, 공연예방, 아트센터, 학원, 기타근생	복센터, 에듀센터, 디지털체험관, 아울렛, 전문식당가, 홈센터, 메디컬센터, 근린생활시설, 일반판매시설	쇼핑몰, 식당음식점, 근생 시설, 홈센터	전문식당, 전시장, 의류쇼핑몰, 대형할인점, 근생 시설, 판매 시설, 은행

표 5. 조사 대상지의 기반부 진입동선 계획

계획명	화성 동탄신도시 A,B 블록	청주 대능부지 개발 1블록	
기단부 진입동선			
	인천 도화지구 6블록	아산 배방지구(1,3블록)	월곡동 주상복합 개발구역
			

각 조사대상의 기단부 진입동선계획에 있어 내부로의 자연스러운 진입을 위해 공개공지를 공원화하여 공개공지를 지나치는 동선을 계획하였고 기단부의 시설들은 보행로와 긴밀한 연계를 위해 연도형으로 계획 하였다.

또한, 조사대상 주거복합건물의 주거비율을 파악한 결과 주거비율이 47%~86%로 월곡동 주상복합사례를 제외하고는 70%~85%정도로 나타났다. 이는 주거비율이 90%였던 이전의 계획과 구분이 된다. 주거비율이 90%였던 이전의 계획과 구분이 된다. 주거비율이 90%였을때의 주거복합건물은 주거복합건물내의 주민을 대상으로 한 비주거부분의 계획이 이루어졌으나 현재는 주민뿐만 아니라 주변지역의 주민까지 고려한 시설들이 계획되었음을 알 수 있다. 이는 지역커뮤니티 활성화뿐만 아니라 도시 활성화라는 목표아래 계획이 이루어졌음을 알 수 있다. 이는 분명 제 1세대~제 3세대의 주거복합건물과는 다르다.

비주거 부분의 프로그램은 단지 내부를 대상으로 한 주민공용시설과 단지 외부로 고려한 다양한 프로그램을 계획하였다. 아래의 사례들을 분석한 표4를 보면 알 수 있다.

초고층 주거복합건물의 기반부 시설을 이용하는 이용자의 진입동선을 분석해보면 단지내부의 진입이 주도로와 접해있어 접근이 용이하게 되어 있으며, 주거진입동선과 완전히 분리되어 동선상의 문제점이 해결했다. 또한 기단부의 시설의 이용을 용이하게 하기위해 시설의 배치에 따라 보행동선을 계획하였고, 단지외부와 보행로 사이에 공개공지를 계획하여 단지내부의 공간을 외부화하였다. 이는 이용자에게 시설 이용의 어려움을 해소하였고, 단지내부의 커뮤니티와 지역커뮤니티를 통합하는 계획이

라고 볼 수 있다.

또한, 기단부에 있는 시설주변과 진입보행로에는 아케이드를 설치하여 보행자의 안전성과 접근성을 확보하였고, 외부공간과 내부공간을 매개하는 전이공간으로서 역할을 수행하고 있다.

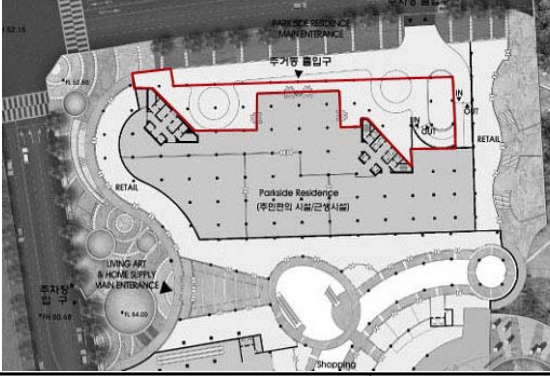
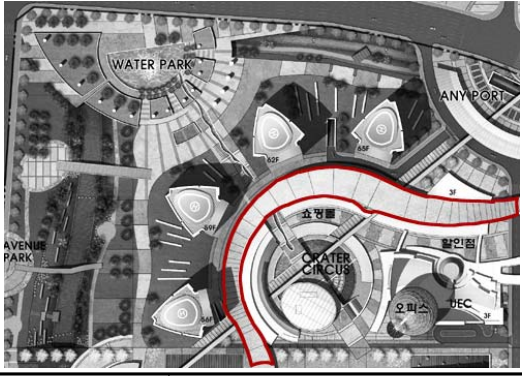

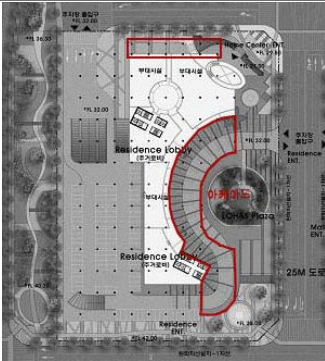

공개공지계획에 있어서는 도시의 녹지축을 받아들이고 생태적 요소를 가미하여 대지 내에서 큰 오픈스페이스를 계획한 것을 알 수 있다.

5. 결론 및 제언

본 연구는 초고층 주거복합건물 기반부의 건축 계획적 특성을 계획요소별로 분석하여 초고층 주거복합건물의 도시적 기능을 수용할 수 있는 요소를 도출하였고 그 관계성을 살펴보았다.

기존 국내에서 복합용도개발의 형태 중 가장 많이 건축되고 있는 형태인 주거복합건물은 한 건물 안에 주거기능 뿐만 아니라 상업시설, 레저시설, 쇼핑시설, 문화시설 등의 다양한 활동을 영위할 수 있도록 계획하여 도시속에 또 하나의 소도시가 형성되어 자족성을 확보하는 “City of the city”를 이루면서 단지 주민들에게 열렬한 호응을 받고 있지만, 지역 주민에게는 침범할 수 없는 영역으로 문제점이 지적되고 있다.

표 6. 조사 대상지의 기반부 아케이드계획

계획명	화성 동탄신도시 A,B 블럭	청주 대능부지 개발 1블럭	
기단부 아케이드 계획			
	인천 도화지구 6블럭	아산 배방지구(1,3블럭)	월곡동 주상복합 개발구역
			

이용자의 편의를 위해 기단부 시설과 보행로가 면한곳은 아케이드 계획을 하였다.

그러나 최근 계획된 초고층 주거복합건물의 예를 보면, 이런 문제점을 해소하기 위한 계획들이 시도되고 있다. 조사대상지를 분석한 결과 이들 모두 '주동내부 설치형'으로 계획되었다. 이는 조사대상이 모두 도심에 위치하여 도시의 기능을 수행하기 위해 비주거시설들을 집적시켜 이용자의 편의성을 증진시켰다. 도시가로의 활성화를 위해 가로대응형으로 계획하였다. 주거비율을 낮추고 비주거부분의 비율을 높이면서 단지 주민 뿐 아니라 지역주민까지 수용할 수 있게 계획했으며, 비주거부분의 다양한 프로그램의 구성으로 다양한 행위가 유발될 수 있도록 했다.

또한, 기단부에 있는 시설의 이용을 용이하게 하기 위해 보행자의 안전성과 접근성을 확보하기 위해 공개공지의 공원화 및 아케이드 설치를 계획했다.

본 연구는 초고층 주거복합건물의 기반부 건축계획 특성을 주거비율과 비주거부분의 프로그램, 진입동선계획, 전이공간계획을 도면분석을 통해 분석하였다. 이는 향후 만족도 조사를 통한 분석이 요구되며, 도출된 계획요소에 따른 기반부 계획의 현황과 특성을 바탕으로 도시기능을 수행하는 기반부 계획을 제시하는 과정이 필요하다.

참고문헌

1. 이삼수, 도시패러다임 변화의 의의, 대한국토도시계획학회 정보지, 통권 제295호, 2006
2. 아주대학교 환경계획연구센터, 주상복합건물의 건축계획자료 조사연구, 2001
3. 박상현, 고층 주거복합건물의 건축계획적 특성에 관한 연구, 경원대학교, 석사학위논문, 2001
4. 임수현, 도시초고층 주상복합건축과 초고층 아파트의 거주환경요소 비교에 관한 연구, 건축학회논문집, 1997.10
5. 이왕건, 도시성장관리의 새로운 패러다임: 스마트성장(Smart Growth), 국토 제256호(2003년 2월호), 국토연구원, pp81~82
6. 김상수, 초고층 주거복합건물의 공용공간 계획특성 및 주민의식에 관한 연구, 아주대학교, 석사학위논문, 2007
7. 김영화, New Urbanism 도시의 공간구조 특성에 관한 연구, 한국도시설계학회논문집, 2003
8. 김홍순, 뉴어바니즘, 근대적 접근인가, 탈근대적 접근인가?, 한국도시행정학회 제19집 제2호, 2006
9. 최지은, 초고층 주상복합 건축물의 진입동선과 공용공간의 연계성에 관한연구, 건축학회논문집, 2006