

# 초고층건축물의 유형화와 부지 내 배치계획요소 계획현황에 관한 연구

## A Study on the Typological Classification of Super-tall Building and Present State of Masterplan Planning Factor in the Site

양 기 인\*                      방 기 진\*\*                      제 해 성\*\*\*  
Yang, Ki In                      Bang, Ki Jin                      Je, Hae Seong

### Abstract

Recently, the construction and plan of super-tall building is attention link of new town development or urban core regeneration. Super-tall Buildings have many advantages and a lot of affects in urban contexts. Also, construction of super-tall building is will be able to social problem like urban core's decline, loss of openspace, incompatible urban scape, traffic congestion of urban core. But, compares to super-tall buildings affects in urban contexts, there was not extra ordinary study about super-tall building by the urban scale approaches. Therefore, need about study materplan planning of the site which is made to meet super-tall building and urban contexts.

There are two main processes in this study. First, to analyze the factors affect to masterplan planning of the super-tall building's site. Through the analyzed factors, classify type of super-tall buildings and identify the type's state. Second, to classify and set the elements of masterplan planning factor in the site. Identify the masterplan planning factor's state by deployment materplan planning factor set the current applied to the constructed super-tall buildings. Through this process, identified the recent trend and provided the basic elements of materplan planning of super-tall building's site.

키워드 : 초고층건축물, 배치계획요소, 유형화, 계획현황

Keywords : Super-tall Building, Masterplan Planning Factor, Typological Classification, Planning's Present State

### 1. 서론

#### 1.1 연구배경 및 목적

최근, 한정된 토지자원을 재활용하고 토지이용의 효율성과 친환경성을 제고하기 위하여 초고층건축물을 통한 수직도시계획이 활발히 논의되고 있다. 수평적인 도시에 수직적인 확장의 형태를 제안하고 있는 초고층건축물은 도시와의 입체적 관계를 통해 도시의 상징성을 높이고 있으며 그 규모와 기능성으로 볼 때에 도시에 환경적, 경제적, 사회문화적으로 미치는 영향력은 어느 건물과도 비교하기 어렵다.<sup>1)</sup>

하지만 초고층건축물이 도시에 미치는 영향력에 비하여 초고층건축물을 도시 계획적 관점에서 바라보기 보다는 단

순히 하나의 건축물로만 인식하는 경우가 많다. 도시경관의 훼손, 도시기반시설의 과부하, 주변건축물들에 대한 조망권 차단, 초고층건축물로 인한 그림자 등의 부정적인 인식도 초고층건축물을 단순히 하나의 건축물로서만 인식하기 때문에 생기는 현상이라 볼 수 있겠다. 기존의 건축적 시각에서는 초고층건축물을 도시 안에서 하나의 기능을 수행하는 물리적 요소로만 규정하는 반면에 도시적 시각에서의 초고층건축물은 도시 전체의 상징으로 복합적 도시기능을 수행하는 집적화된 도시로 규정할 수 있겠다.<sup>2)</sup>

초고층건축물에 대한 부정적인 인식을 해소하고 도시적 관점에서 바라보기 위해서 건축물이 도시와 만나고 관계 맺게 되는 부지의 배치계획에 대한 연구가 필요하다. 배치계획에 영향을 미치는 요인들을 통하여 초고층건축물을 유형화하고 부지 내 배치계획요소를 분류·설정하여 현재 건설된 초고층건축물에 적용하고 부지 내 배치계획요소 계획현황을 연구하는 것이 이 논문의 목적이다. 이 논문을 통하여 초고층건축물 부지 내의 배치계획의 최근 경향 및 기본적 요소들을 파악하여 향후 초고층건축물 부지의 최적 배치계획 연구의 초석이 되고자 한다.

\* 아주대학교 건축학과 석사과정(redr7@ajou.ac.kr)

\*\* 아주대학교 건축학과 박사과정(kijin1020@ajou.ac.kr)

\*\*\* 교신저자, 아주대학교 공과대학 건축학부 정교수(jay@ajou.ac.kr)

본 연구는 과학기술부 우수연구센터육성사업인 한양대학교 친환경건축연구센터의 지원으로 수행되었음. (과제번호 R11-2005-056-04001-0)

본 연구는 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 2010년도 첨단도시개발사업에 의해 수행되었습니다.

1) 신중진 외, 초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2004.10

2) 제해성, 초고층 수직도시의 국제경쟁력. 도시정보. 2009

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서 초고층건축물은 전문 기관과 국내 현황 등을 감안하여 높이 200m 이상, 50층 이상의 건축물로 정의하며,<sup>3)</sup> 이 중 분석대상은 CTBUH<sup>4)</sup>에서 제공하는 완공 건축물 높이별 100개(2010년 기준)를 대상으로 한다.

본 연구는 설정된 초고층건축물의 유형과 부지 내 배치계획요소의 계획현황을 파악하는 것을 목적으로 연구의 과정은 [그림1]과 같이 크게 두 과정으로 구분한다.

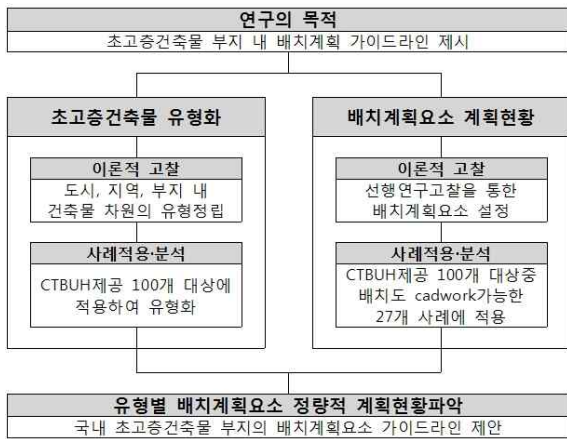


그림 1. 연구의 흐름

초고층건축물 부지 배치계획에 영향을 미치는 요인들에 대하여 도시적, 지역적(부지인근), 부지 내 건축물 차원으로 분류하고 이들에 대한 유형을 통해 초고층건축물을 유형화하는 과정과 초고층건축물 부지 내 배치계획요소를 분류·설정하고 사례들을 분석하여 부지 내 배치계획요소의 세계적 계획현황을 파악하는 과정으로 구분한다.

이러한 두 단계는 다음과 같은 과정을 따른다.

첫째, 두 단계는 초고층건축물의 유형화와 배치계획요소의 계획현황 파악이며, 먼저 각각 선행연구 등의 이론적 고찰을 통하여 유형과 배치계획요소에 대하여 정립한다.

둘째, 각각 정립된 유형과 배치계획요소를 사례에 적용하여 유형의 적용현황과 배치계획요소의 계획현황을 분석한다. 유형은 Google Earth를 통한 위성사진과 웹을 통하여, 배치계획요소는 배치도 및 cadwork을 통하여 분석한다.

셋째, 유형별 배치계획요소의 정량적 계획현황을 파악하여 초고층건축물 부지 내 배치계획에서 필요한 기본적인 가이드라인을 제시한다.

2. 초고층건축물의 유형화

2.1 초고층건축물 유형 설정위한 이론적 고찰

앞서 초고층건축물은 규모의 특성상 도시적, 지역적으

3) 양기인 외, 임지유형별 초고층건축물 부지의 배치계획요소에 관한 연구. 대한국토·도시계획학회 추계학술대회 논문집. 2010.06 - CTBUH는 높이 50층 이상인 건축물을 초고층건축물로 분류, The Emporis Data에서는 150m 또는 500ft로 정의. 중국은 100m이상의 높이를 가진 건축물로, 일본은 60m로 정의, 서울시에서는 뉴타운사업지구 내 주거지역의 용적률 및 층수관리기준에서 공동주택 30층 이상을 초고층으로 분류.  
4) CTBUH(Council on Tall Building and Urban Habitat): 미국 시카고 IIT에 기반을 둔 공식적인 세계 초고층 권위기관, 1969년에 설립

로 타 건물에 비하여 큰 영향을 미치고 있음을 말하였다. 초고층건축물의 특성을 파악하기 위하여 초고층건축물의 유형을 공간적 차원으로 분류한 논문을 살펴보면 신중진(2004)<sup>5)</sup>은 초고층건축물의 특성을 분석하기 위하여 크게 도시적, 지역적, 환경적 차원으로 분류하였다.

초고층건축물 부지의 배치계획에 영향을 미치는 요인들은 매우 많지만 본 연구에서는 도시적, 지역적, 부지 내 차원으로 분류하였고 각 단계별 초고층건축물 배치계획에 영향을 미치는 요인들의 유형을 [표 1]과 같이 설정하였다.

표 1. 유형화 단계

분류	유형
도시적 차원	입지유형
지역적 차원	접도유형
부지 내 차원	부지형태유형
	건축물저층부 형태유형
	건축물 배치유형
	건축물 용도유형

도시적 차원에서 배치계획에 영향을 미치는 요인으로서는 입지의 유형에 대하여 한희수(2009)<sup>6)</sup>는 도심, 부도심, 지역중심, 지구중심으로 구분하였으며 변태근(2008)<sup>7)</sup>은 도심, 부도심, 지역중심으로 구분하고 있다. 본 연구에서는 세계 각국의 부도심과 지역·지구중심의 구분이 모호하기 때문에 크게 도심과 부도심형으로만 구분하였다.

표 2. 입지유형의 정의

분류	정의	
도심형	도시의 시가지 중에서 도시기능을 발휘할 수 있는 중추지역에 위치하는 경우	
부도심형	부도심	대도시의 주변에서 도심의 기능을 분화 담당하는 지구로서 본 연구에서는 지역·지구중심 포함되는 곳에 위치하는 경우
	지역중심	
	지구중심	

지역적 차원(부지인근)에서 접도유형은 접도되는 면의 개수에 따라 부지로의 접근성 및 부지의 공공성에 영향을 미치기 때문에 중요하다고 할 수 있다. 1면접도, 2면접도, 3면접도, 4면접도 이상으로 분류하였다.

부지 내 차원은 다시 부지형태유형, 건축물 저층부 형태유형, 건축물 배치유형으로 분류할 수 있다. 부지형태유형은 정방형, 장방형, 부정형으로 분류하며 이 중 부정형은 부지의 모서리가 4개가 아니거나 모서리의 각도가

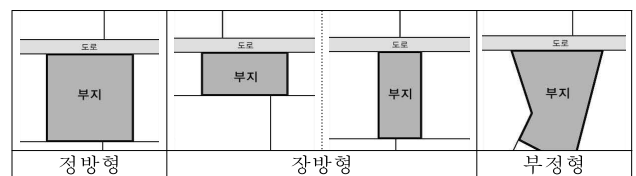


그림 2. 부지형태유형

5) 신중진 외, 초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2004.10  
6) 한희수 외, 임지별 복합용도개발에 따른 용도선정에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2009.07  
7) 변태근 외, 초고층건축물의 공간적 분포와 입지적 특성분석. 대한국토·도시계획학회 추계학술대회 논문집. 2008.10

직각에서 많이 벗어나는 형태를 말한다.<sup>8)</sup>

건축물 저층부는 최근 들어 초고층건축물의 용도가 복합화 되어가고 규모가 커져감에 따라 기단부를 조성하는 경향을 보이면서 배치계획에 중요한 영향을 미치고 있다. 건축물 저층부의 유형은 [그림 3]과 같이 일체형, 기단형, 돌출형, 공유형, 분리형으로 분류한다.<sup>9)</sup>

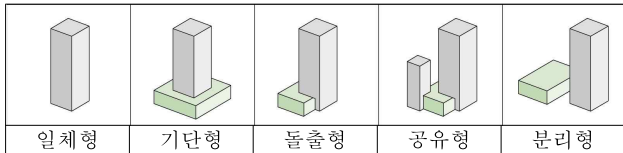


그림 3. 건축물저층부 형태유형

건축물 배치유형은 건축물의 주출입구와 부지와 만나는 주도로와의 관계로서 전면형, 후면형, 중앙형, 측면형, 대각선형, 군집형으로 분류한다.<sup>10)</sup>

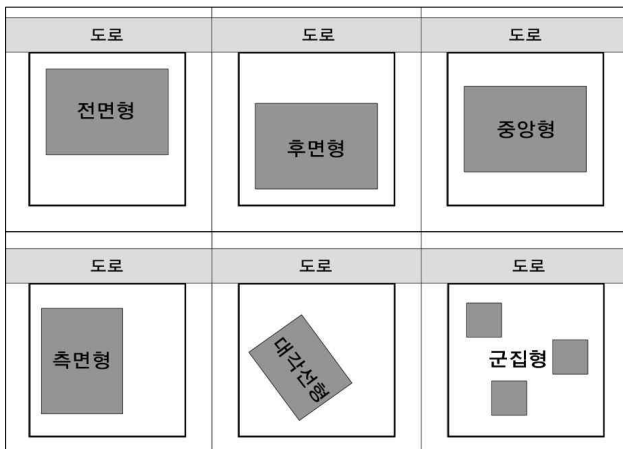


그림 4. 건축물 배치유형

전명철(2008)<sup>11)</sup>은 초고층건축물의 용도를 크게 단일용도 유형과 복합용도 유형으로 나누었다. 본 연구는 초고층건축물의 사용 용도별 유형을 다음과 같이 주거중심형, 업무중심형, 숙박중심형, 복합용도형의 4가지 유형으로 분류한다.

### 2.2 초고층건축물 유형별 현황·분석

초고층건축물 부지의 배치계획에 영향을 미치는 요인별 유형을 선행연구문헌 분석을 통하여 설정하였으며 이를 분석대상인 초고층건축물 높이 순 100개 사례(2010년 기준 완공)에 적용하였다.

8) 임상준 외, 대지의 형태적 특성에 따른 개발밀도 영향요인의 분석. 한국도시계획학회 추계학술발표대회 논문집. 2006.11 - 임상준은 대지의 정형성 여부를 대지의 둘레길이를 면적으로 나눈 값으로 계수화하여 설명하였다. 정사각형은 0.0, 직사각형은 0.047, 삼각형은 0.189의 부정형 지수를 보인다.

9) 정경재 외, 초고층건축의 도시 Landmark 형성에 필요한 기단부 복합요소분석에 관한 연구. 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집. 2010.05

10) 신종진 외, 초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2004.10

11) 전명철 외, 중국 70층 이상 초고층 건축물의 현황 및 용도특성에 관한 연구. 대한건축학회지연학회 학술발표대회논문집. 2008.12

표 3. 초고층건축물 입지유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도
도심형	66개
부도심형	34개

초고층건축물의 입지유형은 분석대상 전체 100개 중 도심형 66개 부도심형 34개로 나타났다. 이것은 초고층건축물이 교통결절점이나 사회·문화, 경제적으로 중심, 도시 기반시설이 집중된 곳에 계획됨을 보여준다.

표 4. 점도유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도
1면점도	19개
2면점도	13개
3면점도	27개
4면점도 이상	41개

지역적 차원(부지인근)에서의 점도유형은 1면점도 19개, 2면점도 13개, 3면점도 27개, 4면점도 이상 41개로 이것은 초고층건축물 부지의 규모가 타 건축물보다 크기 때문에 다른 건축물 또는 다른 부지와 맞닿아 있기 보다는 1개 또는 2개 이상의 블록(block)에 걸쳐 계획되기 때문이다.

표 5. 부지형태유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도	대륙별 빈도	
		북미	아시아
정방형	29개	14	15
장방형	36개	18	18
부정형	35개	2	33

부지 내 차원의 부지형태유형은 정방형 29개, 장방형 36개, 부정형 35개로 고른 분포를 보이지만 대륙별로 다시 분류하면 북미지역은 총 34개 사례 중 대부분 정방형 및 장방형이며 아시아 및 오세아니아 지역은 부정형이 많이 분포함을 알 수 있다.

표 6. 건축물저층부 형태유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도
일체형	30개
기단형	35개
돌출형	12개
공유형	19개
분리형	4개

건축물저층부 형태유형은 기단부가 존재하는 형태가 전체의 70%를 차지하고 있다. 일체형은 기단부없이 Tower만으로 이루어진 형태로 건축물 부지면적이 소규모일 경우 많이 나타난다. 분리형도 일체형과 마찬가지로 좁은 부지에 효과적으로 사용할 수 있으며 Tower부의 매스계획이 다른 형태와 비교하여 자유로운 편이다.<sup>12)</sup> 공유형은 초고층건축물이 계획될 때 단순히 한 개의 건물로만 계획되는 것이 아니라 여러 개의 초고층건축물이 모여 수직도시군을 이뤄가는 현재의 추세를 반영하였다고 볼 수 있다.

건축물 배치유형은 전면형 23개, 중앙형 39개로 전체의 60% 이상을 차지하고 있으며 초고층건축물의 부지가 점점 대규모화되고 있으며 초고층건축물의 상징성을 반영

12) 정경재 외, 초고층건축의 도시 Landmark 형성에 필요한 기단부 복합요소분석에 관한 연구. 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집. 2010.05

하여 중앙형의 빈도가 제일 높다고 할 수 있다.

표 7. 건축물 배치유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도
전면형	23개
후면형	9개
중앙형	39개
측면형	9개
대각선형	1개
군집형	19개

마지막으로 초고층건축물 용도유형은 주거중심형 7개, 업무중심형, 58개, 숙박중심형 8개, 복합용도형 27개로 업무용도가 주를 이루며 초고층건축물 규모상 복합용도의 건축물도 다수 계획되며 최근 사례일수록 더욱 복합용도로 계획되는 추세를 반영하였다고 볼 수 있다.

표 8. 건축물 배치유형 빈도(100개 기준)

유형 분류	빈도
주거중심형	7개
업무중심형	58개
숙박중심형	8개
복합용도형	27개

### 3. 초고층건축물 부지 내 배치계획요소 계획현황분석

#### 3.1 초고층건축물 부지 내 배치계획요소 설정

선행연구문헌 검토결과 배치계획에 대한 연구는 전무하다고 할 수 있으나 일반건축물의 배치계획에 대한 선행연구를 살펴보면 주로 공동주거단지 배치계획에 대한 내용이 많음을 알 수 있었다. 고성석(2009)은 초고층건축물 거주자 생활환경을 위한 평가기준 수립을 위하여 단지 내 환경을 단지 내 커뮤니티, 배치, 조경, 오픈스페이스로 분류하였으며 거주자의 기능성에서 건물의 규모를 기준으로 설정하였다.<sup>13)</sup>

본 연구에서는 선행연구의 기준과 초고층건축물 부지 내에서 면적을 차지하고 있는 요소들을 기준으로 초고층건축물 부지 내 배치계획 요소를 다음과 같이 설정하였다.

표 9. 초고층건축물 부지 내 배치계획요소 설정

대분류	세부분류	산정단위
동선	Drop-off Zone	개수
	차량입구	개수
	차량도로	면적(m <sup>2</sup> )
건물	건축면적	면적(m <sup>2</sup> )
	Tower부 면적	면적(m <sup>2</sup> )
오픈스페이스	녹지	면적(m <sup>2</sup> )
	보행광장	면적(m <sup>2</sup> )

동선은 차량동선만을 위한 요소로 설정하였으며 이 중 Drop-off Zone은 차량 탑승객의 승·하차공간으로서 초고층건축물이 점점 복합용도화 되어감에 따라 동선간의 간섭을 방지하고 이용자, 거주자의 삶의 질 향상을 위해 최근 차량동선 계획 시 꼭 필요한 요소로 인식되고 있다.

건물은 건축면적과 Tower부 면적으로 분류하였으며 오픈스페이스는 녹지, 보행광장으로 분류한다. 녹지면적

13) 고성석외, 초고층 건축물의 거주자 생활환경을 위한 평가기준 개선에 관한 연구. 한국주거학회 학술발표대회 논문집. 2009.04

에는 수공간면적 등이 포함되며 보행광장은 일반적인 광장 외에도 보행전용도로 등을 포함한다.

#### 3.2 배치계획요소 적용 및 계획현황 분석

초고층건축물 부지 내 배치계획요소 적용 및 분석 대상은 100개 사례 중, 27개 사례의 배치도를 확보하여 정확한 분석을 위해 cadwork을 진행하였다.

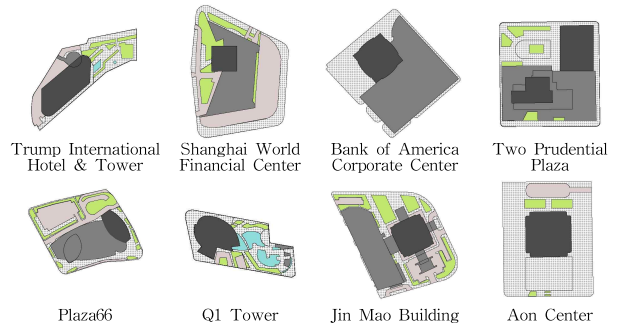


그림 5. 배치계획요소 정량적 분석 위한 cadwork 예시

초고층건축물 부지 내 배치계획요소를 27개의 사례에 적용하여 파악한 계획현황은 다음과 같다.

표 10. 부지 내 배치계획요소 적용현황(27개 기준)

대분류	세부분류	최소값	최대값	평균(m <sup>2</sup> )
동선	Drop-off Zone	0	4	1.5(개)
	차량입구	0	5	2.6(개)
	차량도로	0	14,952	1,928.6 7.2%
건물	건축면적	1,503	28,078	8,647.1 49.1%
	Tower부 면적	1,138	11,612	4,259.8 25.9%
오픈스페이스	녹지	0	29,539	3,675.4 12.55%
	보행광장	1,053	87,961	8,356.7 43.8%

\* 평균항목에는 부지면적 대비 각 항목의 백분율(%) 기재함.

먼저 동선에서 Drop-off Zone은 평균적으로 1~2개가 계획되며 사례별로 분석해보면 최근에 완공된 사례일수록 용도 수에 비례하여 계획되는 경향을 보이고 있다. 차량입구는 2~3개의 현황을 보이고 있다. 부지 내 차량도로는 평균적으로 1,928.6m<sup>2</sup>의 면적을 보이고 있으며 부지면적과 비교하여 7.2%가 계획되는 현황을 보이고 있다.

건물에서 건축면적은 최소 1,503m<sup>2</sup>부터 최대 28,078m<sup>2</sup>의 면적을 보이고 있으며 평균 8,647.1m<sup>2</sup>의 크기로 계획되며 부지면적 대비 49.1%의 현황을 보이고 있다. Tower부 면적은 최소 1,138m<sup>2</sup>부터 최대 11,612m<sup>2</sup>의 크기를 보이고 있으며 평균적으로 4,259.8m<sup>2</sup>의 크기에 부지면적과 비교하여 25.9%가 계획된 현황을 보이고 있다.

오픈스페이스에서 녹지면적은 북미지역의 뉴욕 같은 경우 높은 건폐율로 인해 전혀 계획되지 않는 경우도 있으며 아시아 지역 같은 경우 최대 29,539m<sup>2</sup>의 면적까지 계획되는 경우도 있다. 평균적으로 3,675.4m<sup>2</sup>의 크기와 부지면적대비 12.55%의 현황을 보이고 있다. 광장을 포함한 보행면적은 1,053m<sup>2</sup>부터 Burj Khalifa와 같은 경우 최대 87,961m<sup>2</sup>의 면적을 보이며 평균적으로 8,356.7m<sup>2</sup>로 계획된 현황을 보인다.



따로 없기 때문에 37.7%의 낮은 건축면적비율을 보이고 있으며 공유형 같은 경우 부지 내 다른 건축물과 기반부가 같이 존재하기 때문에 오픈스페이스의 비율이 상대적으로 낮다. 또한 돌출형과 분리형의 경우 부지 내 차량도로 면적이 각각 12.8%, 15.1%로 다른 유형과 비교하여 높은 비율을 보이고 있다. 또한 용도유형에서 단일용도유형인 주거중심형과 업무중심형은 주로 일체형의 형태를 보이고 있다.

건축물 배치유형별 현황을 보면 군집형일 때 4면접도 이상인 경향을 보이며 후면형일 경우 건축면적비율 66.9%로 다른 유형보다 높은 경향을 보인다. 전면형, 중앙형인 경우 측면형, 대각선형보다 높은 건축면적비율을 보이고 있다.

마지막으로 초고층건축물의 용도유형별 현황을 보면 업무중심형은 건축면적비율 51.5%로 주거중심형일때보다 높게 계획되며 상대적으로 오픈스페이스의 면적비율이 작게 계획된다. 또한 주거중심형일 경우 다른 유형보다 녹지비율이 27.7%로 월등히 높은 현황을 보이고 있다.

이밖에, Drop-off Zone의 개수와 차량입구 개수는 유형에 상관없이 일정한 값을 보여주고 있다. SPSS 17을 통한 상관분석결과 Drop-off Zone의 개수는 초고층건축물의 용도의 개수와 상관성이 있는 것으로 밝혀졌다. (Pearson상관계수 0.648,  $p = 0.009$ )

## 5. 결론

본 연구는 초고층건축물이 도시와 만나게 되는 부지의 배치계획 연구의 필요성에서 출발하였다. 초고층건축물 부지의 배치계획에 영향을 미치는 요인들에 대한 유형화와 부지 내 배치계획요소를 설정하고 그에 따른 계획현황을 파악하는 것을 목적으로 하였다. 본 연구에서 설정된 초고층건축물의 유형 및 배치계획요소와 이를 토대로 분석한 유형별 배치계획요소의 계획현황은 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서는 초고층건축물 부지의 배치계획에 영향을 미치는 요인들에 대한 유형을 도시적, 지역적, 부지 내 차원으로 분류하였다. 도시적으로는 입지유형, 지역적으로는 접도유형, 부지 내 차원에서는 부지형태유형, 건축물저층부 형태유형, 건축물 배치유형, 건축물 용도유형으로 설정하였다. 입지유형에서는 도심형의 빈도가 제일 높았으며 접도유형은 4면접도 이상이 제일 많았다. 부지의 형태는 정방형, 장방형, 부정형 모두 균등하게 분포하였으며 건축물저층부 형태유형은 기단형과 일체형이 위주로 계획되고 있다. 건축물 배치유형은 중앙형이 제일 높은 빈도를 보이며, 건축물의 용도유형 주로 업무중심형이었으며 최근 초고층건축물의 규모가 커져감에 따라 복합용도형이 늘어가고 있는 추세를 보인다.

둘째, 초고층건축물 부지 내 배치계획요소를 크게 동선, 건물, 오픈스페이스로 분류하고 다시 세부적으로 분류하였다. 이를 분석대상에 적용한 결과 Drop-off Zone의 개수는 평균적으로 1~2개, 차량입구는 2~3개가 계획됨을 보이며 차량도로는 부지 내에서 7.2%의 비율을 보인다. 건축면적은 부지 내에서 49.1%를 보이고 있으며 오픈스페이스 중 녹지는 12.6%, 보행광장은 43.8%의 현황을

보인다. 일반적인 건축물 부지계획의 현황과 비교하면 최근 사례일수록 오픈스페이스의 비율이 높아지고 있다. 이것은 최근 건축물이 친환경성을 강조함을 반영하였다고 할 수 있으며 앞으로 더욱 비율이 높아질 것으로 보인다.

셋째, 각 유형별 배치계획요소의 계획현황을 입지유형을 중심으로 분석해보면 초고층건축물이 도심에 위치할 경우 부도심에 위치한 경우보다 접도 수는 높아지며 저층부는 일체형 또는 기단형을 많이 취하게 된다. 또한 건축물은 중앙형이며 용도는 업무형으로 계획되는 경향을 보인다. 이러한 점은 도심이 부도심에 비하여 상대적으로 지가가 높기 때문에 고밀개발이 이루어지는 경향을 반영하였다고 할 수 있다. 또한 도심은 부도심보다 상대적으로 도로의 형태가 격자형을 보이고 있기 때문에 접도 수가 늘어나고 부지형태가 정형화되어 건축물의 저층부도 일체형으로 계획된다고 할 수 있다.

본 연구는 초고층건축물의 유형과 배치계획요소의 계획현황과악만을 다루었기 때문에 계획요소간의 상관성 파악에는 한계를 보이고 있으며 유형별 배치계획요소 계획현황 파악 시 유형별 분석 대상 수가 부족한 한계를 보이고 있다. 향후 배치계획요소의 정확한 분석과 상관관계 파악을 위하여 분석대상의 수를 확보해서 보완해야 할 것으로 보인다.

현재 세계적으로 초고층건축물의 계획이 활발히 이루어지고 있으며 특히 한국은 초고층건축물의 계획 및 건설이 오피스와 주거 중심으로 활발히 이루어지고 있는 상황이다. 초고층건축물 부지의 배치계획에 대한 지속적인 심도 있는 연구가 요구되는 시점에서 초고층건축물 부지 내 배치계획의 최근 경향 및 기본 요소들에 대해 파악한 본 연구가 활용되어 향후 초고층건축물 부지의 최적 배치계획에 많은 도움이 되기를 바란다.

## 참고문헌

1. 신중진 외, 초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2004.10
2. 제해성, 초고층 수직도시의 국제경쟁력. 도시정보. 2009
3. 양기인 외, 입지유형별 초고층건축물 부지의 배치계획요소에 관한 연구. 대한민국도·도시계획학회 춘계학술대회 논문집. 2010.06
4. 한희수 외, 입지별 복합용도개발에 따른 용도선정에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계. 2009.07
5. 변태근 외, 초고층건축물의 공간적 분포와 입지적 특성분석. 대한민국도·도시계획학회 추계학술대회 논문집. 2008.10
6. 임상준 외, 대지의 형태적 특성에 따른 개발밀도 영향요인의 분석. 한국도시계획학회 추계학술발표대회 논문집. 2006.11
7. 정경재 외, 초고층건축의 도시 Landmark 형성에 필요한 기반부 복합요소분석에 관한 연구. 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집. 2010.05
8. 고성석외, 초고층 건축물의 거주자 생활환경을 위한 평가기준 개선에 관한 연구. 한국주거학회 학술발표대회 논문집. 2009.04
9. 전명철 외, 중국 70층 이상 초고층 건축물의 현황 및 용도특성에 관한 연구. 대한건축학회지연합회 학술발표대회논문집. 2008.12

투고(접수)일자: 2010년 8월 25일

심사일자: 2010년 8월 31일

게재확정일자: 2010년 10월 4일