

도심복합시설의 공간용도구성 특성에 관한 연구

Study on the Space Composition Characteristics in the Urban Complex Building

이 강 희*
Lee, Kang-Hee

채 창 우**
Chae, Chang-U

Abstract

The city means not only a geographical area as a role of the spatial boundary, but also a socio-economic place to communicate with each area. It requires various functions to get the income and economic-activities. But city has a limitation of a available land to provide the required functions and a sufficient space to supply the urban activity. Therefore, the development trend of city has not been to spread to the horizontal area any more and considered the vertical area. In addition, various functions put into a massive building because many people want to solve the daily requirements without spending time and cost in outer area.

In this paper, it aimed at classifying the mixed-use building into function, circulation, relation according to the public and private space and the building shape to provide the design information such as land area, functional complex, accessibility, etc.. The classification of the mixed-use buildings is divided into four areas. The data are collected with foreign countries in Japan, Europe and US. Results of the study are as follows: First, the commercial function is mainly centered with other functions. Second, after studied the development scale, accessibility, building form, the commercial and residential area overwhelmingly share at the total area.

키워드 : 복합개발, 유형, 분류, 해외사례, 공간구성

Keywords : mixed-use development, type, classification, foreign examples, functional complex

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

도시는 사회적·경제적 활동을 하는 공간으로써 다양한 형태의 활동을 제공한다. 이를 위해 도시공간은 도시인구의 경제, 사회 활동을 보장하기 위해서 상업, 주거, 업무, 문화 등의 다양한 기능을 제공하는 것이 필요하다. 이러한 기능이 불충분하면 도시는 점차적으로 쇠퇴하고 경제활동은 낙후되는 경향을 지니게 된다.

최근 들어 도시기능 제고를 위해 슬럼화된 지역 혹은 낙후 지역을 선택하여 대규모 개발을 추진하고 있다. 이러한 개발은 기존 개발규모와는 차원이 다르게 나타나고 있다. 이것은 단순히 도시에서 요구되는 기능을 추가하기 보다는 하나의 건물내에서 도시의 요구기능이 광역적으로 형성할 수 있도록 하는 기반시설을 포함하고 있다.

따라서 이러한 시설은 개발범위가 대규모이며 공간용도구성이 혼합적으로 형성되는 특성을 지니고 있다. 이것은 계획초기단계에서 기능 및 용도의 설정과 상호 연계성, 공간범위 등이 체계적으로 수행되어야 함을 암시하고 있다. 이 가운데 개발규모에 따른 공간기능 구성은 계획과정에

서 반영되는 중요한 요소이다. 따라서 본 논문에서는 기존의 도심복합개발 사례자료를 수집하여 공간기능의 구성특성을 분석하는 것이다. 이와 같은 연구결과는 지역적 특성 혹은 개발수요에 따라 기능구성의 다양한 조합과 대안을 설정하는 기초 자료로써 활용할 수 있을 것이다.

1.2 연구방법 및 범위

도심복합개발은 단순한 기능보다는 여러 용도가 동시적으로 혼합되는 것이 일반적이다. 이것은 도심의 고밀도 토지의 효율적인 이용과 다양한 용도가 혼재됨으로써 생활 편의, 공간수요 등을 일시적으로 공급할 수 있다는 장점을 지니고 있다. 최근까지 국내외에서 개발된 사례의 기능구성은 크게 상업, 주거, 업무, 문화 등과 기타의 기능이 다양한 형태로 나타난다. 공간기능구성 특성분석을 위한 연구방법과 내용은 다음과 같다.

첫째, 국내외의 도심복합시설의 구성기능간의 차이를 분석하는 것이다. 공간구성내용은 크게 주거, 상업, 업무, 문화, 기타로 구분하였다. 이를 위해 국내외의 104개의 개발사례를 조사하였으며, 국내의 경우는 16개, 일본은 10개 시설, 기타 아시아지역은 18개 시설, 미국은 41개 시설, 유럽은 15개의 복합시설 등이다. 여기에서는 한국, 일본과 기타 아시아 지역, 미국, 유럽 등 5개 권역으로 구분하였으며, 용도가운데 가장 많은 비율을 차지하는 것을 제시하

* 안동대학교 건축공학과 부교수 (leekh@andong.ac.kr)

** 교신저자, 한국건설기술연구원 책임연구원 (cuchae@kict.re.kr)
본 연구는 건설교통부 건설핵심기술연구개발사업의 연구비 지원(07도시재생B03)에 의해 수행되었습니다.

는 것이다. 조사내용은 연면적, 기능별 면적 등이다. 이 가운데 공간구성조합에 대한 분석은 사례가 비교적 많은 기능조합을 대상으로 하였다. 다만, 분석목적에 따라 해당 개발사례의 표본이 적을 수도 있다.

둘째, 국내외의 도심복합시설의 공간구성내용을 활용하여 기능구성내용에 따른 특성을 제시하였다. 공간구성은 주거, 상업, 업무, 문화, 기타 등으로 나누어 이들 기능의 조합에 따른 특성을 분석하였다.

셋째, 국내외의 도심복합시설의 연면적과 각각의 기능과의 관계를 분석하였다. 분석축명은 크게 연면적, 교통 및 대면에 따른 접근성, 복합시설의 형상, 입지패턴, 주거 기능의 분리여부 등 5개이다. 이와 같은 연구결과를 통해 국내외의 공간기능 특성을 비교, 분석하여 계획과정에서의 기능구성정도를 미리 예측할 수 있을 것이다.

2. 도심복합개발의 개념

2.1 복합개발의 개념

‘용도 복합’은 이중적 기능을 하는 아고라를 가지고 있던 그리스, 혹은 그 이전까지 거슬러 올라갈 수 있다. 하지만 ‘복합용도개발’이라는 개념과 용어의 발생에 따른 정의는 1978년 미국의 ULI(The Urban Land Institute)가 MXD라고 내린 정의가 있다.¹⁾ 복합용도개발(Mixed Use Development)은 3개의 조건에 의해 정의되는데, 첫째는 면밀히 계획된 프로젝트 상호보완적인 관계에 의해 수익을 내는 3종 이상의 두드러진 시설용도가 있는 경우, 둘째로 자동차 교통으로부터 분리된 보행자 루트연결 확보로 포함하여, 계획 구성시설이 물리적으로 기능적으로도 일체화되어 그 결과로서의 토지이용이 비교적 집약되고 있는 경우, 셋째로 일관성 있는 계획하에 하나의 마스터플랜하에서 건설 및 임대가 진행되는 것으로 단일 건축물과 유사한 진행 모습을 나타내는 경우이다. 선행 연구에서는 복합용도개발의 유형에 대해 크게 협의와 광의의 복합으로 정리한 후 다시 주거와 기타기능과의 연계관계에 따라 5가지로 정리하고 있다.²⁾

표 1. 복합용도개발의 유형

	유형	주거와 기타기능의 연계	특징
협의적복합	건물내 용도 중첩	한 건물내 주거와 기타기능이 중첩로 중첩	특별한 건축적 처리가 필요치 않음
	건축물군 복합	기타기능이 주거와 건축적으로 연결	주거기능에 침해를 방지하기 위해 별도의 진입부, 코어 등을 고려
	근린성 복합	근린분구 규모에서 주거와 기타기능이 연계성을 갖고 배치	주거와 기타기능 사이에 차단장치(담, 주택로) 혹은 침해기능을 배설 분리시킴
광의적복합	지구내 복합	1.5ha 면적의 근린지구내에 기능간의 연계성을 추구	주거군 부근에 주거와 연계되는 기타기능 등을 배치
	지역내 복합	주거군만으로 구성되나 300m 거리 이내에 기타기능이 입지되어 주거와 연계관계를 이루고 있음	주거군과 기타기능의 구역을 도시계획적인 차단장치 등으로 분리함

1) 심동섭 외 1, “도심 복합용도개발의 기능구성과 공간배치 특성”, 한국 도시설계학회 2003년 추계학술발표대회.
 2) 오덕성 외 1, “복합용도 건축물의 수용기능 특성에 관한 연구(I)”, 대한건축학회논문집 6권6호 통권32호, 1990.12, p.158

2.2 공간기능 구성에 따른 개발 사례

복합개발시설은 주거용이 우선적으로 고려되는 특징을 갖고 있다. 따라서 대부분의 개발사례는 주거용과 기타 용도와의 혼합을 중심으로 유형을 구분할 수 있다. 주거+상업+업무+문화+기타로 구성된 대표적인 사례로써 일본의 Sun shine City는 1면으로 접근하는 것으로 상업, 주거, 문화, 업무, 기타 시설 등이 복합적으로 구성되고 있다. 그리고 적은 토지면적에 대응하기 위해 수직적으로 구성된 입체적인 교통체계를 구축하는 특성을 지니고 있다. 뿐만 아니라 Ark-Hills는 4차선과 8차선이 교차하는 두 개의



그림 1. Sun shine City



그림 2. Ark-Hills

주요 도로와 2차선인 두 개의 이면도로로 접근성을 형성하고 있다. 대단위의 단지에 여러 개의 주출입구를 둠으로써 교통체증의 해소를 유발하기 위한 것으로 대부분의 주차는 지하주차장을 이용하는 형태를 지니고 있다.

주거+상업+문화+업무의 기능을 가진 개발사례로서는 Sony Center를 들 수 있다. 이것은 상업용도보다는 업무, 문화, 주거 순의 용도에 비중을 둔 개발사례이다. 가장 교통이 활발한 도로에 면한 곳을 오픈하고 특색있는 건물의 지명도를 광고하는 효과를 얻고자 하는 배치형식이다. 이면도로형식으로 구성된 건물 후면부에 주차공간을 배치함으로써 교통혼란을 예방하는 목적을 지니고 있다.



그림 3. Sony Center



그림 4. Jin Mao Tower

상기와 같은 주거시설을 중심으로 공간구성을 하는 것과 상업시설을 중심으로 하여 공간구성을 하는 것을 들 수 있다. 상업+업무+기타 시설로 구성된 Jin Mao Tower는 업무와 상업시설을 중심으로 공간기능을 구성하고 있다. 건물이 주간선도로에 접해있으나 주 진입로는 주간선도로에서 우회한 보조도로에 접해있어 소통이



그림 5. Raffles City



그림 6. TSING YI

원활한 형태이다. 다른 개발사례로는 Raffles City를 들 수 있다(그림5 참조). 이것은 상업기능을 전체의 2/3를 배분하고 업무, 기타기능으로 구성하는 사례이다. 사면을 도로로 계획하고 주변교통흐름에 영향을 미치지 않도록 계획하는 동시에 직사각형의 대지의 4면에서 모두 접근이 가능하도록 하고 있다. 상업과 주거공간으로 구성된 Tsing Yi은 주거기능이 전체의 80%수준을 차지하는 것으로 상업적인 기능은 주거기능의 보완적인 측면으로 구성되고 있다. 산과 바다로 둘러싸인 단지는 주거용도 중심의 건물로 전망이 매우 뛰어나며 주변에 건물이 적어 접근성이 매우 용이하다. 이것은 미개발지역의 개발을 위한 선제적인 개발 형태이다. 상업과 업무가 주를 형성하고 있는 World Finance Center는 업무기능이 약 60%수준을 차지하고 있으며 상업기능은 약 20%미만, 기타로 구성되고 있다. 도심에 위치한 것으로 주변의 주거시설과 업무시설이 혼재되어 있는 곳에 위치하고 있다.

주거기능이 제외되어 상업+문화+업무+기타기능으로 구성된 Tokyo East21은 녹지공간을 주변으로 둘러 쌓인 곳에 입지하고 있다. 특히, 문화시설과 상업시설, 업무시설을 분리시켜 배치함으로써 각각의 기능의 접근을 별개로 구분하는 특징을 지니고 있다.



그림 7. Tokyo East21



그림 8. World Finance Center

3. 공간기능 구성별 특성

3.1 공간기능 구성 개요

국내외의 도심복합시설 개발사례를 통해 공간구성은 크게 상업+주거+업무+문화+기타, 상업+주거+업무, 상업+업무+문화, 상업+주거, 상업+업무, 상업+문화, 주거+업무+, 상업+주거+업무+문화, 상업+업무+문화+기타, 상업+주거+문화+기타, 상업+주거+기타, 주거+문화+업무, 상업+업무+기타, 상업+문화+기타 등 총 15개의 공간기능 구성 유형으로 구분할 수 있다. 이 가운데 상업+주거+업무+문화+기

타, 상업+주거+업무, 상업+업무+문화+기타, 상업+주거+기타 등의 4개 유형에 대한 분석을 수행하였다³⁾. 대부분의 개발사례에서는 주거기능보다는 상업기능을 공통적인 분모로 포함하고 있는 것을 알 수 있다. 상업+주거+업무+문화+기타 등의 공간기능 구성이 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 상업+주거+업무+기타, 그리고 상업+업무+기타 순으로 하여 공간기능구성 비율을 나타내고 있다(그림9 참조). 이와 같은 개발 사례의 공간기능 구성에서는 상업적인 기능과 주거, 업무 등의 3개 이상의 기능이 복합적으로 구성되고 있음을 알 수 있다. 특히, 복합용도시설은 2개 이하의 기능으로 구성되는 사례는 적은 특징을 보이고 있다. 상업+주거, 상업+업무, 주거+업무 등의 비율은 매우 낮은 것으로 나타나며, 주거+문화+기타, 상업+문화+기타 등도 낮게 나타나고 있다. 이와 같은 결과에 비추어 볼 때, 문화부문의 기능은 상업, 주거 기능이 복합적으로 구성되지만, 독립적인 기능으로 복합시설의 기능으로 포함시키기에는 한계가 있는 것으로 유추할 수 있다.

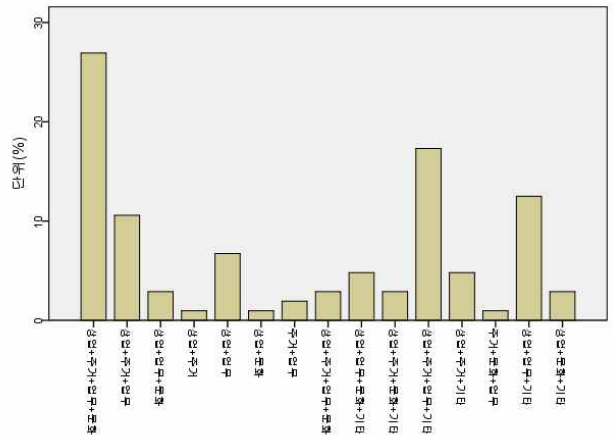


그림 9. 국내외 개발사례의 공간기능구성특성

그림9와 같은 국내의 개발사례의 공간기능 구성비율을 국내와 해외로 구분하여 분석한 결과는 다음과 같다. 우선 공간기능의 구성이 상업+주거+문화+업무+기타로 구성된 사례를 분석한 결과는 그림10과 같다. 국내와 해외사례를 평균한 결과, 5개의 기능 가운데 업무공간의 비율이 가장 높으며, 상업, 주거의 순으로 낮게 나타나고 있다. 국내개발사례 가운데에서는 주거비율이 가장 높은 것으로 나타나고 있으며, 업무, 상업 공간이 비슷한 수준을 형성하고 있다. 해외개발사례는 업무비율이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 상업공간, 주거공간의 순으로 낮아지는 특성을 보이고 있다.

상업+주거+업무로 구성된 국내와 해외 개발사례의 용도별 점유비율은 그림11과 같이 나타낼 수 있다. 이들 3가지

3) 국내외의 개발사례를 수집한 결과, 이들 4개 유형의 표본갯수가 비교적 높은 것으로 나타났다. 상업+주거+업무+문화+기타, 상업+주거+업무, 상업+업무+문화+기타, 상업+주거+기타는 각각 28개, 11개, 18개, 5개의 빈도를 보이고 있다. 이들 표본은 국내외의 사례가 고르게 분포되어 있다. 다만, 그 이외의 표본은 국내 혹은 해외사례가 편기되어 나타남으로 분석범위에서 참고자료로 활용하였다.

의 기능으로 구성될 경우 국내개발사례에서는 업무비율이 전체연면적 가운데 약 70%수준을 차지하는 것으로 가장 높은 것으로 나타나고 있다. 해외개발사례에서는 전체연면적에서 주거기능이 약 50%수준을 차지하는 것으로 가장 높은 비율을 차지하는 것으로 나타난다. 상업공간의 면적비율은 상대적으로 여타기능의 면적보다는 상대적으로 낮은 수준임을 알 수 있다.

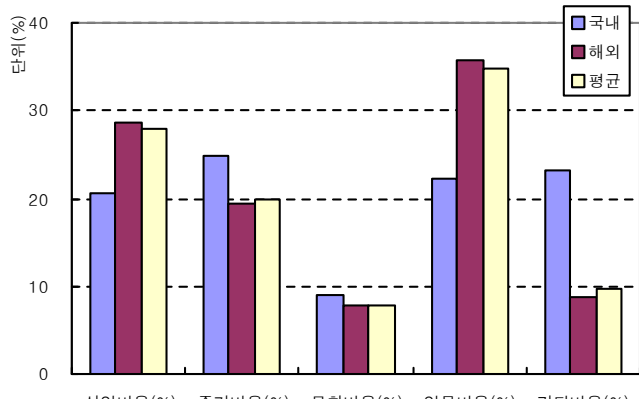


그림 10. 상업+주거+문화+업무+기타로 구성된 기능별 면적의 구성비율4)

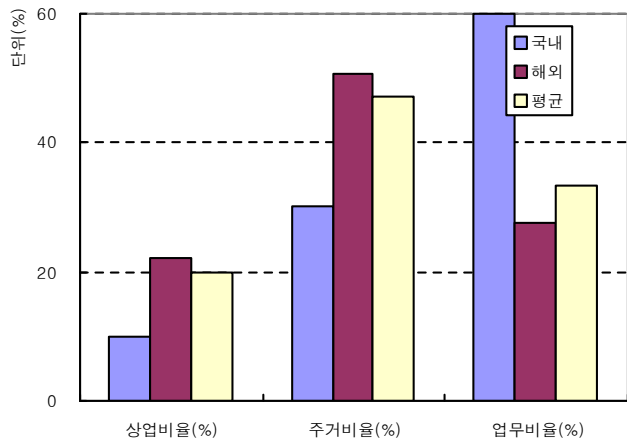


그림 11. 상업+주거+업무로 구성된 기능별 면적구성비율

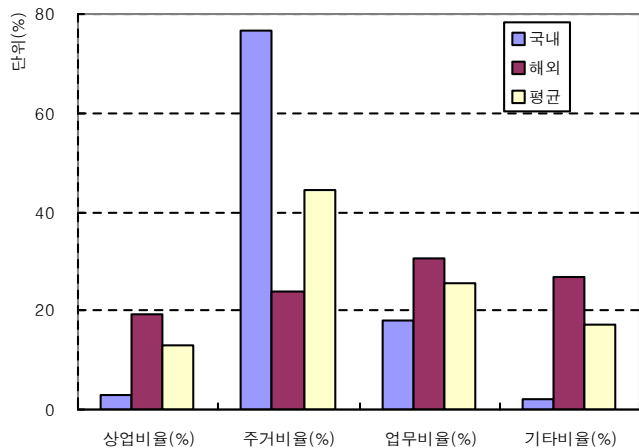


그림 12. 상업+업무+문화+기타로 구성된 기능별 면적구성비율

상업+업무+문화+기타로 구성된 국내외 개발사례의 공

4) 여기서 기타라 함으로 주요 용도이외의 내용을 포함하는 기능을 의미한다. 국내의 표본수는 총 28개임

간구성 비율을 나타낸 것은 그림12와 같다. 전체적으로 주거공간, 업무공간의 순서로 공간면적의 비율을 나타내고 있다. 국내사례의 경우는 주거공간의 면적비율이 상대적으로 높게 나타나는 특징을 보이고 있다. 해외개발사례에서는 업무공간, 기타공간 순으로 면적비율이 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 상업공간의 면적비율은 다른 기능에 비해 상대적으로 낮은 수준으로 나타나고 있다.

상업+주거+기타로 구성된 국내외 개발사례의 공간기능별 면적구성을 나타낸 것은 그림13과 같다. 국내외 개발사례는 주거공간의 면적비율이 상대적으로 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 특히, 국내개발사례에서는 주거공간의 면적비율이 약 75%를 차지하는 것으로 상업공간의 면적비율은 상대적으로 낮은 수준임을 알 수 있다. 해외의 개발사례는 주거공간의 면적비율이 약 45%수준으로 나타나고 있으나 국내와 비교하면 상대적으로 낮은 수준이다. 기타공간의 면적비율은 20%미만으로써 주로 주거공간과 상업공간으로 개발되는 특성을 가지고 있음을 유추할 수 있다.

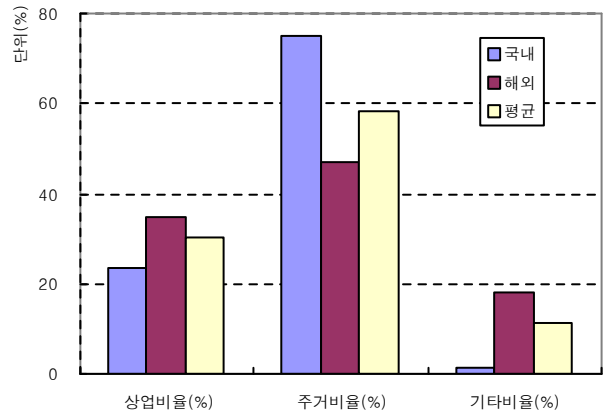


그림 13. 상업+주거+기타로 구성된 기능별 면적구성비율

그 외에 상업+업무공간으로 개발된 해외사례를 보면 업무공간의 비율이 전체의 75%수준을 차지하는 것으로 나타난다. 뿐만 아니라 상업+업무+문화+기타로 구성된 공간용도별 면적구성을 보면, 업무공간의 면적비율은 약 40%수준을 차지하고 있으며, 상업공간의 면적비율은 35%내외인 것으로 나타나고 있다. 상업+업무+기타로 구성된 해외 개발사례에서는 업무공간과 상업공간의 비율이 각각 40%, 30%로 나타나는 특징을 보이고 있다.

3.2 개발조건에 따른 공간기능구성 특성

국내의 복합시설의 개발사례를 연면적으로 분포시킨 것은 그림14와 같다. 대부분의 개발사례의 연면적의 규모는 40만㎡이하의 규모로 나타나고 있다. 40만㎡이상의 규모에서는 주거공간과 업무공간의 면적비율이 다른 용도에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있다. 40만㎡내외의 규모에서는 업무공간의 비중이 상대적으로 높게 나타나고 있는 특징을 보이고 있다. 개발사례 가운데 상업공간의 면적비율이 높은 것은 상대적으로 적은 빈도를 보이고 있다. 이것은 업무공간 혹은 주거공간의 면적이 상업공간의 면적보다는 높게 형성되는 것을 알 수 있다.

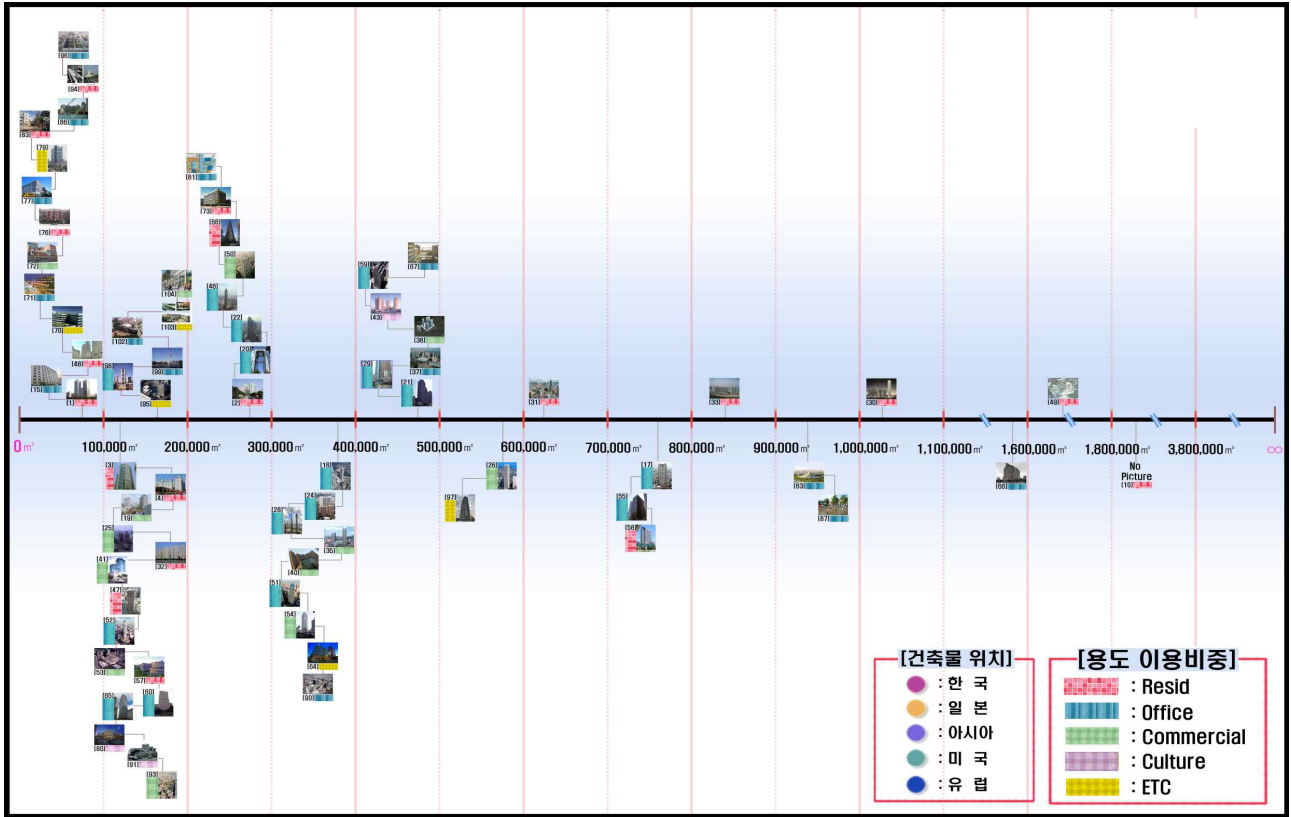


그림 14 연면적에 따른 개발사례의 분포

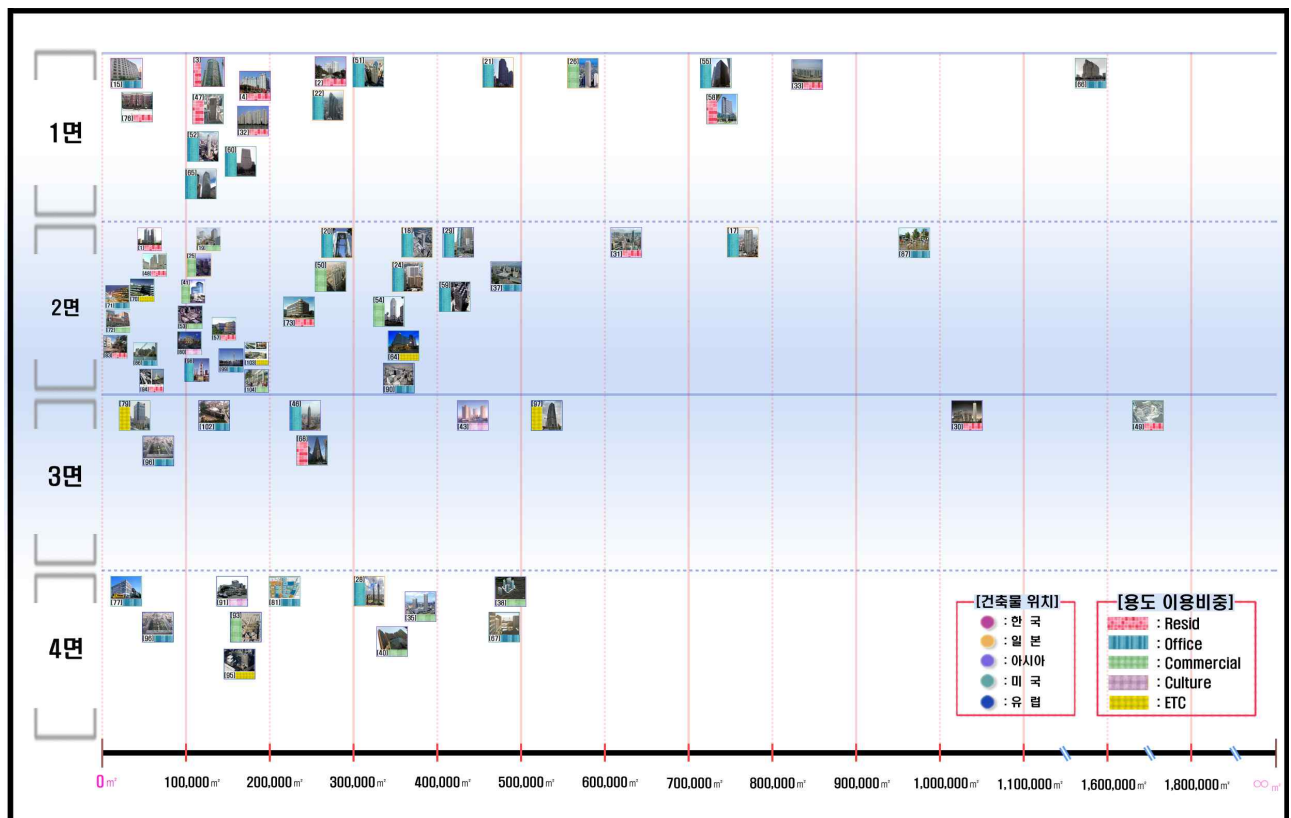


그림 15. 교통 및 접근 대면에 따른 개발사례분포

5) 연면적에 따른 개발사례의 분포 가운데 가장 높은 면적비율을 가지는 용도를 색채를 이용하여 표기하였다. 빨간색은 주거공간, 파란색은 업무공간, 초록색은 상업공간, 보라색은 문화공간, 노란색은 기타공간으로 표기하였다.

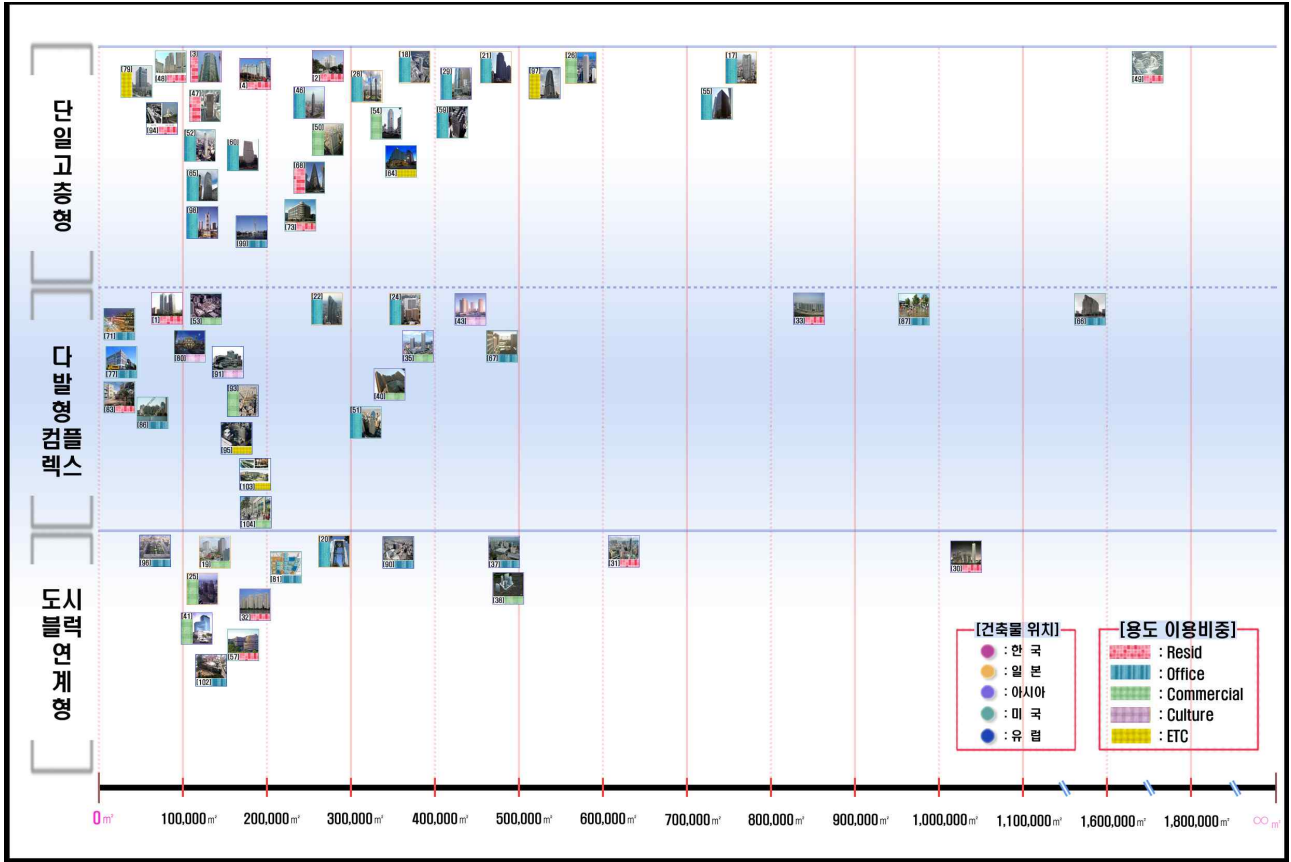


그림 16. 복합시설의 형상에 따른 분포

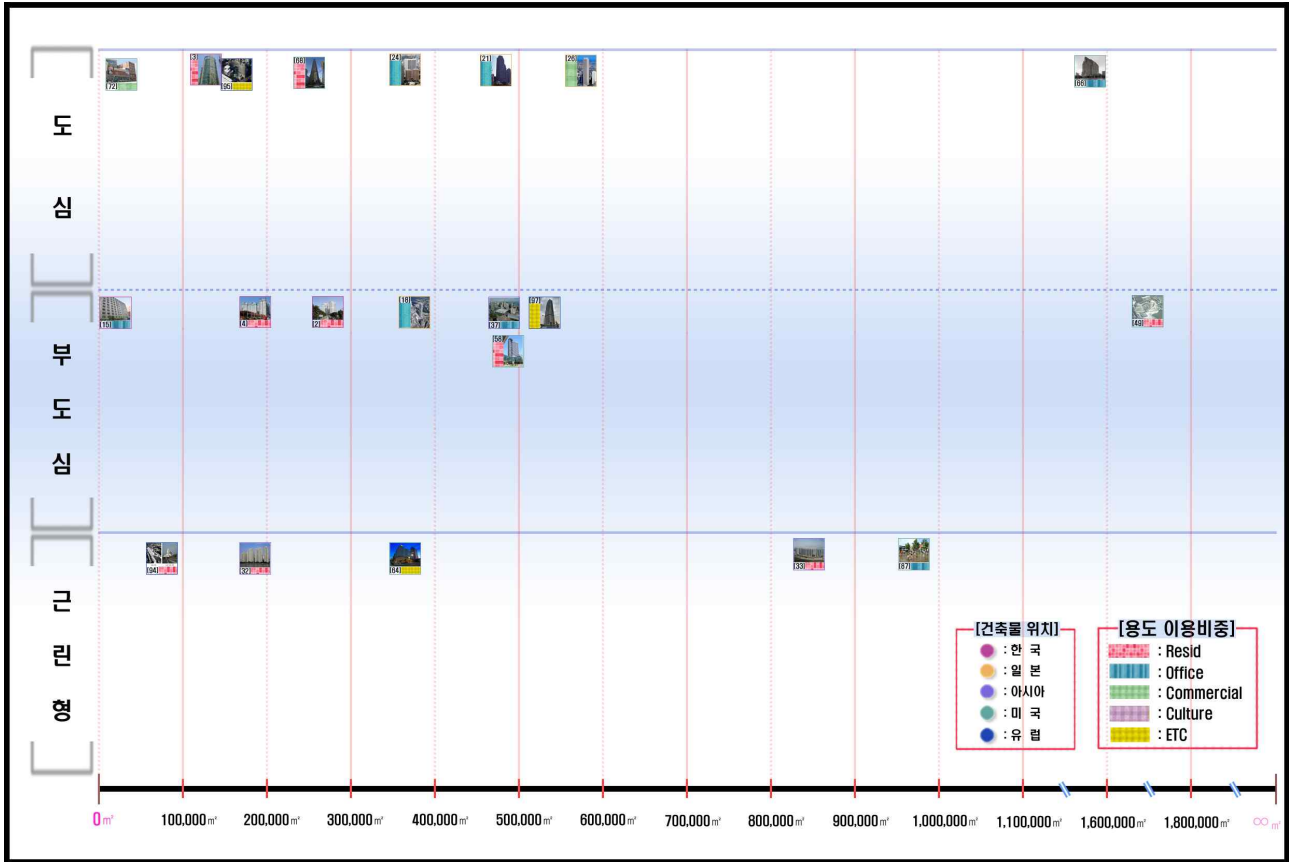


그림 17. 입지패턴에 따른 개발사례 분포

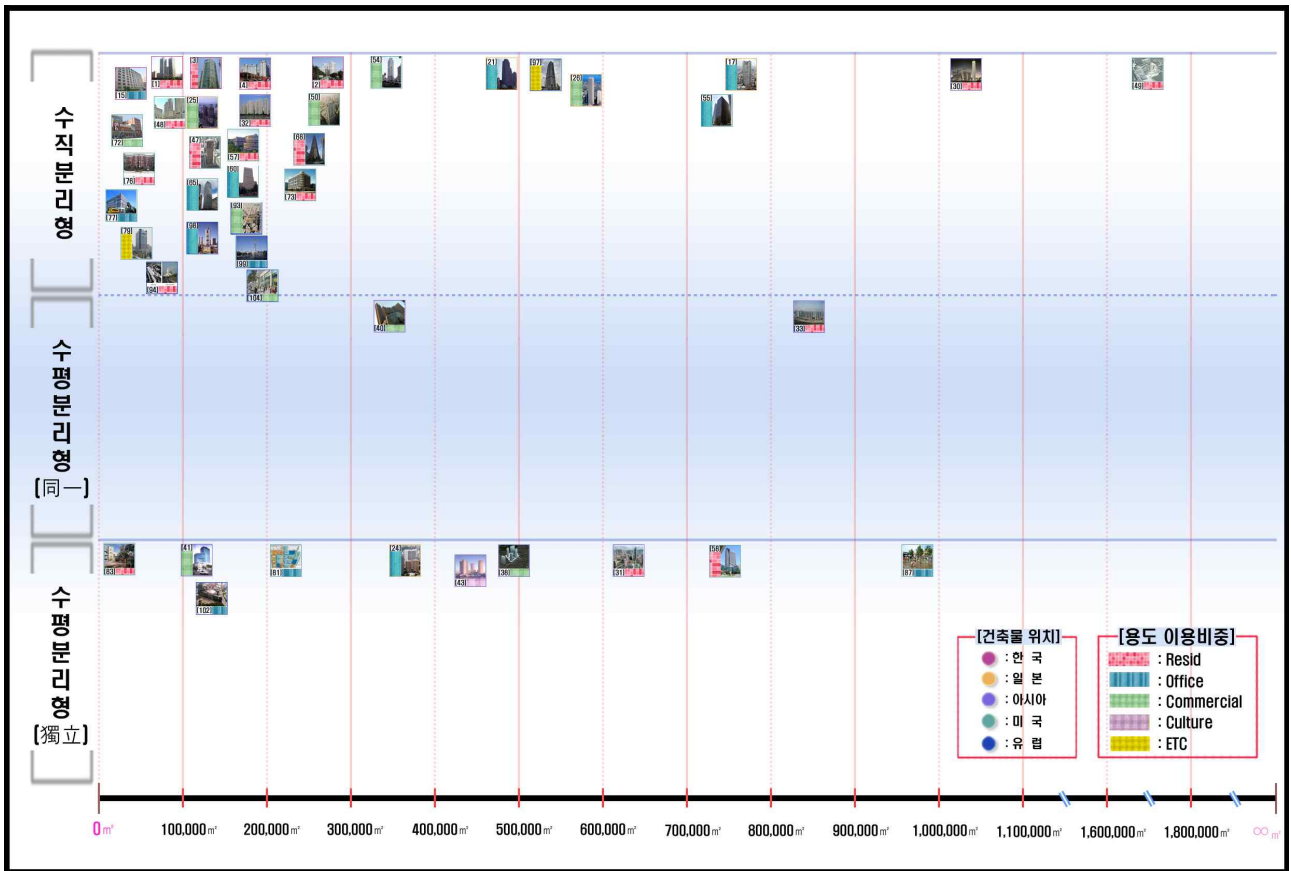


그림 18. 주거공간의 분리여부에 따른 개발사례 분포

그림15는 개발사례의 교통 및 접근하는데 필요한 대면 수를 연면적으로 표시한 것이다. 개발사례의 교통 및 접근성을 위해 1면 혹은 2면에 접하는 경우가 가장 많은 것으로 나타나고 있다. 1면에 접하는 개발사례의 면적구성 가운데 업무공간 혹은 주거공간이 가장 많은 것으로 나타나고 있다. 특히, 10만m²내외에서는 주거공간이 비교적 높은 빈도를 보이고 있다. 2면을 접하는 개발사례 가운데 30만m²내외에서는 업무공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있다. 10만m²내외에서는 주거공간의 면적비율이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있다.

복합시설의 형상은 크게 수직형, 수평형, 수직+수평형 등으로 구분할 수 있다. 수직형은 단일 건물에 여러 개의 용도가 복합적으로 구성하는 형태를 의미한다. 수평형은 각각의 용도를 분리하여 형성하거나 지층을 공용으로 하고 상층부를 분리하면서 수평적으로 확산하는 형상을 의미한다. 수직+수평형은 앞서의 수직형과 수평형이 혼합적으로 나타나는 형상을 의미한다. 그림8은 복합시설의 형상을 연면적으로 분포시킨 것이다.

복합시설의 개발형상은 수직형, 수평형, 수직+수평형이 혼합적으로 나타나고 있다. 수직형은 주거공간과 업무공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있으며, 10만m²내외에서 업무공간과 주거공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있으며, 20만m²내외에서는 상업공간과 주거공간이 상대적으로 높은 빈도를 나타내고 있다. 수평형은 대지규모에

대한 제약이 다른 유형에 비해 제약이 비교적 적은 것으로 주거공간, 상업공간, 업무공간이 연면적의 분포에 따라 이산되는 형태를 나타내고 있다. 다만, 문화공간에 대한 상대적인 면적비중이 다른 유형에 비해 높게 분포하고 있다. 수직+수평형은 업무공간이 비교적 높은 빈도를 보이고 있는 특징을 보이고 있다.

그림17은 개발사례의 입지패턴을 나타낸 것이다. 크게 도심형, 부도심형, 근린형으로 구분하였다. 도심형과 부도심형의 개발사례는 10만~60만m²의 범위에서 분포되고 있다. 도심형의 10만m²내외, 20만m²내외는 주거기능이 비교적 높은 빈도를 보이고 있다. 30만m²이상의 규모에서는 업무공간과 상업공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있다. 부도심에 입지하는 개발사례에서는 20만m²내외에서 주거기능의 면적비율이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있다. 근린형의 10만m²내에서 주거기능이 상대적으로 높은 특징을 보이고 있다.

복합시설은 주거공간 혹은 업무공간을 중심으로 하여 여타의 기능이 부가되는 형태를 보이고 있다. 주거공간을 중심으로 하여 여타 기능과의 분리여부를 연면적으로 나열한 것은 그림18과 같다. 이것에 따른 대부분의 개발사례는 주거기능과 수직분리의 형태인 것으로 나타난다. 특히, 10만m²내외에서는 주거공간이 다른 여타 공간보다 상대적으로 많은 면적으로 차지하고 있음을 알 수 있다.

4. 결론 및 앞으로의 연구과제

도시는 토지가격이 고가임으로 사회·경제적 활동공간을 제공하기 위해 제한된 토지위에 다양한 도시기능을 수용하기 위해서는 기존의 평면적인 개발로는 한계가 있다. 따라서 수평적인 개발보다는 입체적인 개발을 통해 다양한 기능을 집적, 배치하는 복합개발 방식의 추이를 갖게 될 것이다. 기존의 국내외 복합시설 개발사례는 계획적 측면에서 많은 시사점을 주고 있다. 이 가운데 본 논문에서는 공간구성특성을 분석하여 복합시설의 계획방향을 설정하고자 하는 것이다. 연구결과를 요약, 정리하면 다음과 같다.

첫째, 복합시설의 주요 공간구성 용도는 상업+업무+주거+문화+기타 등이 높은 빈도를 차지하고 있다. 이것은 복합시설에서 여러 가지 기능을 동시에 제공함으로써 도시생활의 편의성을 도모하고자 하는 것으로 판단된다. 국내외의 개발사례에 비추어 볼 때, 상업기능을 중심으로 이루어지는 특징을 보이고 있다.

둘째, 국내사례에서 상업+주거+업무+문화+기타로 구성되는 복합시설가운데 상대적으로 높은 면적을 구성하고 있는 것은 주거공간이다. 해외개발사례에서는 업무시설이 여타 용도보다 상대적으로 높은 것으로 국내사례와는 차이를 지니고 있다. 상업+주거+업무로 구성되는 개발사례 가운데에서는 국내의 경우는 주거공간, 해외의 경우는 업무공간이 비교적 높은 면적을 구성하고 있다.

셋째, 개발규모, 교통접근, 시설형상, 입지패턴 등의 측면에서 분석한 결과, 40만㎡ 이상에서는 주거공간과 업무공간의 면적비율이 다른 용도에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있다. 개발사례의 교통 및 접근성은 1면 혹은 2면에 접하는 경우가 가장 많은 것으로 나타나고 있다. 개발형상에서는 수직형, 수평형, 수직+수평형이 혼합적으로 나타나고 있다. 다만, 수직형은 주거공간과 업무공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있다. 입지패턴가운데 도심형은 10만㎡ 내에서는 주거공간이 상대적으로 높은 빈도를 보이고 있으나, 20만㎡ 이상의 규모에서는 업무공간이 높은 빈도를 보이는 특징을 지니고 있다.

상기와 같은 개발사례의 현상학적인 분석결과는 대지특성, 교통 등의 다양한 여건과 금융, 제도 등의 복합적인 요인과의 연계성을 설명하고 있지는 못하다. 따라서 이들의 연관관계를 통한 복합시설규모, 높이 등의 다양한 계획특성을 분석하는 것이 필요하다. 그러나 기존의 개발사례를 통해 전체적인 면적구성비율, 복합시설의 형상, 입지조건, 접근성 등의 조건을 반영한 초기계획수립이 가능할 것이다.

본 연구에서는 국내외 개발사례자료를 중심으로 공간용도 구성에 대한 특성을 분석하였다. 그러나 도심복합시설은 시대적, 문화적, 사회·경제적 측면에 의한 개발 추이를 예상할 수 있다. 따라서 이러한 변인과 개발 사례와의 관련성을 통해 도심복합시설의 공간용도 구성에 대한 추이를 분석하는 것이 필요할 것이다.

참고문헌

1. 박신영, “입체도시계획 활용방안 연구-주택단지 사례를 중심으로-”, 주택연구 제 90호, pp77~95, 2006.
2. 정종대, 김영훈, 박신영, 입체도시계획의 이해와 활용, 한국학술정보(주), 2006.
3. 조상운, 입체도시계획제도 활성화방안 연구, 인천발전연구원, 2006
4. 최원구, 박광배, 일본 주요도시 도시재생 사례수집 및 분석연구, 인천발전연구원, 2003.
5. 삼성, 해외 도시·건축 복합개발 사례, 1995.
6. 심동섭 외 1, “도심 복합용도개발의 기능구성과 공간배치 특성”, 한국도시계획학회 2003년 추계학술발표대회.
7. 오덕성 외 1, “복합용도 건축물의 수용기능 특성에 관한 연구 (I)”, 대한건축학회논문집 6권6호 통권32호, 1990.12, p.158
8. 이상호, “복합개발 계획 특성 분석”, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제97호, pp67~78.
9. 이찬기, 이주형, “복합용도개발의 특화기능선택에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제 39권 제3호, pp29~40.

투고(접수)일자: 2010년 1월 18일

심사일자: 2010년 1월 20일

게재 확정일자: 2010년 2월 22일