

# 기업사옥 저층부의 공공성을 위한 계획특성 경향 분석

## Analysis of Trend on the Planning Characteristics for Publicity of the Low Level Area in the Headquarter Office Buildings

**Author** 강선경 Kang, Seon-Gyung / 정회원, 건국대학교 건축공학과 석사  
송병준 Song, Byung-Joon / 정회원, 한국교육개발원, 공학박사  
주 범 Beom, Chu / 정회원, 건국대학교 건축대학 교수, 공학박사\*

**Abstract** Recently, a lower levels space has turned into a mediating space where people can experience urban spaces directly and it has revitalized communication between the city and company and also it has changed itself newly. In addition, this space which is connecting interior and exterior spaces of company's buildings can attract people living in the downtown as shock-absorbing and transitional space and it is getting more important part in urban context these days. Through case studies of corporate office space planning characteristics derived lower levels and to provide direction for the lower levels of the corporate office space planning purposes of the present study. Therefore, I establish the concept of the public good corporate office space and transition space, the concept of transition through the first Theoretical Methods. I investigate the properties of the transition area is used as the target for completion of the current construction culture destination since 2000, winning the corporate office, I have been talking about the characteristics of the corporate office along the lower part of the last PPS assessment criteria to apply to the building. PPS by applying an assessment factor can be derived for building enterprise case studies and analysis of the results the following conclusions about the use of publicity and transition space. First, lower levels of corporate office space had been applied to the use and activity in a very important project characteristics. Second, corporate office space, lower levels of access and linkages are important. Finally, in terms of public characteristics transition space is a important characteristic for low-rise space of headquarter buildings.

**Keywords** 기업본사, 저층부 공간, 공공성, 전이공간, PPS(Project for Public Space)  
Headquarter Building, Low-Rise Space, Publicity, Transition Area, PPS

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

우리나라의 기업사옥 건축은 1980년대 이후 민간건축의 활발한 움직임과 더불어 자본이 축적된 재벌의 출현으로 본격화되었다. 광화문 교보빌딩(1983년), 현대 계동사옥(1984년), 용산 국제빌딩(1984년), 63빌딩(1985년), LG트윈타워(1987년)등 1980년대에 건립된 사옥은 기업사옥으로서의 위상을 살리기 위해 높이와 규모 등에 치중되어 계획된 공통적인 특성을 보였다.

이후 1990년대에는 기업 차원에서 다양한 문화적인 시도가 이루어지는 시기로서 각 기업들은 문화재단을 만들어 예술 활동을 적극 지원하고, 재벌기업 재단이 운영하

는 독립된 문화공간을 만들어 나갔다. 그리고 1990년대 후반부터는 별도의 문화공간이 아니라 기업 사옥 자체의 건축 디자인에 신경 쓰기 시작했고 전용사무소 건물에 갤러리, 다목적 홀과 같은 문화공간의 마련과 예술장식품의 적극적인 활용으로 소비자인 방문객을 배려하고 기업의 바람직한 이미지를 확립하고자 하는 문화마케팅 차원에서 사옥 건축이 이루어지기 시작되었다. 이처럼 오늘날 기업사옥은 도시 곳곳에 위치하며 기업의 운영 및 사회공헌 사업 등을 통하여 기업에 대한 이미지개선과 더불어 도시환경에 커다란 영향을 끼치고 있다.

또한 최근 기업사옥 건축이 고층화 될수록 저층부공간은 공공영역과 사적영역이 만나는 결절점으로서 그 역할이 중요하게 부각되고 있어 공공영역과 사적영역의 완충적 역할을 하는 전이공간에 대한 관심이 매우 높아지고 있다.

\* 교신저자(Corresponding Author): bcbau@konkuk.ac.kr

따라서 본 연구의 목적은 단순히 외부공간과 내부공간을 연결하는 결절점 즉, 통과 기능만을 위한 공간개념이 아닌 활발한 행위와 다양한 기능을 수용할 수 있는 공공적 장소로서의 전이공간에 대한 계획적 특성을 알아보고자 한다.

## 1.2. 연구 방법 및 범위

본 연구의 범위는 기업사옥의 저층부 전이공간을 대상으로 하며 다음과 같이 연구범위를 한정하였다.

첫째, 연구의 시간적 범위는 2000년 이후<sup>1)</sup>, 한국건축문화대상<sup>2)</sup>을 수상한 기업사옥 건축물로 한정하였다.

둘째, 연구의 공간적 범위는 건축물 총 면적대비 사무실면적 구성비가 10%를 초과하는 종로구, 중구, 강남구<sup>3)</sup> 중 강북과 강남으로 구분하여 대표적인 업무지구인 종로구와 강남구를 중심으로 해당 구(區)에 위치한 기업사옥으로 한정하였다.

또한 연구방법은 기업사옥 건축물 공공공간의 활용에 따른 전이공간을 대상으로 하여 먼저 전이공간의 이론적 고찰과 기업사옥의 전이공간의 공공성에 대한 이론적 고찰을 하고, 2000년 이후 건축문화대상을 수상한 기업사옥을 대상으로 사례조사를 통해 현재 완공되어 활용되는 전이공간의 특성을 추출하고, PPS(Project for Public Space)<sup>4)</sup> 평가기준에 적용시켜 최근 기업사옥 저층부의 계획특성을 분석한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1. 전이공간의 개념 및 특성

건축공간에 있어서 전이(轉移)란 시간 및 개인의 지각·체험과 밀접하게 연관되는 개념으로서, “시간 경과에 따른 관찰자의 이동을 전제로 하며, 이러한 움직임을 통한 공간의 인식 변화”<sup>5)</sup>로 정의 된다. 그리고 도시건축공간에 있어서 전이공간은 이러한 인식의 변화가 일어나는 과정의 공간으로 볼 수 있다.

따라서 전이공간이란 특정한 공간에서 인접한 타 공간으로 동선이 변화될 때 공간이 바뀌어 나타나는 특정 영역을 일컬으며, 이용자의 특정 목적을 위한 과정의 공간으로 볼 수 있다. 이러한 공간은 매개공간, 완충공간, 회색공간 등의 다양한 용어로 이해되기도 하는데 이들 용어에서 공통적으로 나타나는 전이공간의 개념은 ‘중간영역을 통한 완

화기능’이라 볼 수 있다.<sup>6)</sup> 이에 공간의 경계에 있는 전이공간은 공간과 공간을 연속적으로 연결해줄 수 있어야 할 뿐만 아니라 특정 목적의 개별적 공간이 될 수 있어야 한다.

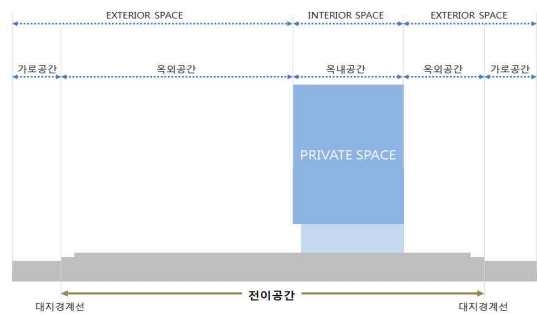


<그림 1> 전이공간의 개념

### 2.2. 기업사옥 저층부 전이공간의 구성 및 요소

#### (1) 기업사옥 저층부 전이공간 구성

기업사옥 건물의 전이공간은 그림에서 보는 바와 같이 일반적으로 두 개의 공간적 의미를 갖는데, 그 하나는 그 건물을 형성하고 있는 내부공간(Interior Space)이며, 또 다른 하나는 건물 주위를 둘러싸고 있는 외부공간(Exterior Space)으로 나눌 수 있다.



<그림 2> 기업사옥 전이공간 구성

전이(轉移)가 일어나는 전이점이란 인접한 영역사이의 경계에 위치하며, 통로상의 결절점을 말한다. 이들은 구조물과 면과 통로의 선이 만나는 점적인 요소들이기는 하지만 단위 공간으로서도 존재하기 때문에 전이공간이 되는 것이다. 이러한 전이점은 다음과 같이 나눌 수 있으며, 서로 결합하여 복합적인 전이점으로 구성된다고 보고 있다. 이에 전이점에 대한 구체적 내용을 보면 다음과 같다.

<표 1> 전이점의 구분<sup>7)</sup>

구분	내용	위치
수평적 전이점	진 · 출입을 위한 지점	출입구, 대지경계 등
수직적 전이점	레벨이 변하는 지점	계단, 경사로 등
반개방적 전이점	벽이 개방되어 있어 이동행위가 일어나는 반외부 지점	필로티, 데크 등
복합적 전이점	각각의 전이점이 한 곳에서 이루어지는 지점	로비, 홀 등

이러한 측면에서 전이공간은 건축에서 가장 중요한 이

1) 사전조사 결과 해당지역(강남구, 종로구) 및 해당조건(한국건축문화대상)을 충족하는 대상건축물의 충분한 확보를 위한 시간적 범위가 2000년도로 추정됨.  
 2) 건축문화발전을 위하여 국토교통부, 대한건축사협회, (주)서울경제신문등이 공동주최하며 대한건축사협회 주관하에 매년 시행되고 있는 행사. 우수 건축물을 발굴하고 건축문화 창달에 기여한 건축물을 찾아 환경과 조화를 이루고 인간이 증진된 건축물에 상을 수여함으로써 건축저변 확대와 우수 건축물이 탄생될 수 있는 여건 조성을 위해 실시되고 있는 행사.  
 3) 서울 통계정보 시스템, <http://115.84.165.91/jsp/WWS7/WWS7SDS7100.jsp>  
 4) PPS(Project for Public Space) <https://www.pps.org/>  
 5) 김미숙, 『진입과 연결에 의한 과정적 전이공간 표현 특성에 관한 연구』, 성균관대 석사논문, 2001, p.8

6) 차홍녕, 『공공성 향상을 위한 고층 오피스빌딩 저층부의 전이공간에 관한 연구』, 한양대 석사논문, 2005, p.11  
 7) ibid, p.26

두 개의 공간 즉, 내·외부공간을 연결하는 매개체로서 전이과정이 일어나는 공간이라 할 수 있다. 이는 건물 내의 실 혹은 개방된 외부공간으로부터의 출입 시, 한 공간과 다른 공간을 구별하고 기능별로 공간을 분할하는 수직면을 통과하는 행위가 이루어지는 공간을 말한다.

(2) 기업사옥 저층부 전이공간 건축요소

1) 옥외부분

옥외부분은 “도시 전체를 포함한 건축물 밖의 모든 부분을 지칭하는 외부공간”이라는 의미로 이해될 수 있으나, 본 연구에서 옥외부분이라 함은 도시와 건축물 사이에서 전이적인 역할을 해주는 곳으로 대기경계선에서 건축물의 주출입구 전까지로 그 의미를 한정한다. 즉, 오피스 건축의 전이공간 중 옥외부분이란 중간영역(Intermediate Space)으로서 공적영역(Public Space)인 오피스빌딩으로 접근하기 위해서 건물외부에 개방된 형태로 형성된 공간을 말한다. 이처럼 전이공간의 옥외부분은 다음의 건축요소로 구성된다.

<표 2> 옥외부분의 건축요소 및 성격

건축요소	성격
바닥 포장재	바닥패턴 변화에 따른 이용자의 인식의 차이
진입로계단 및 경사	가로변과 대지간의 고저차
조경 및 식재(화단)	자연요소적인 필로티 개념의 도입
담장	시각적 차단과 물리적 대지의 분할
조형물	조각상, 벤치, 상징탑 등의 조형물 / 공간인식의 변화
건물 기단부	보행자 시점에서의 시각적 개방감 확보 차원의 중요성

상기와 같은 건축요소는 이후 대기경계, 진입계단, 진입광장, 외부조경, 담장, 필로티, 휴게공간, 선큰 등의 구체적인 항목들로 분류할 수 있다.

2) 옥내부분

전이공간에서 옥내부분이란 오피스 빌딩내에 형성된 전이공간을 말하는 것으로서 로비와 출입구 홀 및 엘리베이터 홀, 아트리움 등의 공간을 의미한다. 이러한 공간은 건물 내의 공적영역을 담당하여 출입구를 통해서 들어온 이용자가 각자 원하는 사적영역으로 이동이 용이하도록 동선의 흐름을 분할할하며, 분산된 흐름을 집중시키거나 통합함으로써 공간적 전이가 발생되도록 하는 것이다. 이에 전이공간인 옥내부분을 형성하는 전이적인 건축요소를 구체적으로 정리하면 다음과 같다.

<표 3> 옥내부분의 건축요소 및 역할

건축요소	역할
로비	분산과 집중의 매개 지점 · 다양성
아트리움	수평이동과 수직이동의 교차 지점
엘리베이터 홀	자연환경의 도입과 시각적 개방감
기타 기능적 공간(시설)	상징성, 개방성, 유입성 등을 고려한 기능성

2.3. 기업사옥 전이공간 공공성 평가

(1) 공공공간 개념 및 구성

공공성은 도시의 물리적 환경 중 공공영역에서 이루어진다. 따라서 건축의 공공성은 공공영역을 무대로 하여

기능하는 건축이 갖추어야 할 특성이다. 건축의 공공성은 공적영역과 사적영역에서 생성되는데, 공적영역에 있는 건축은 고유한 권력적, 제도적 성질을 순화하여 시민 대중과 함께 할 수 있는 시설 및 프로그램을 갖추고 있다.



<그림 3> 공공영역의 구분

(2) 전이공간 공공성에 관한 특성

앞에서 공공공간의 개념과 구성을 통해서 공적 공간과 사적 공간에 대한 이해를 바탕으로 공공공간에 나타나는 공공성의 특성을 선행연구 고찰을 통해서 특성을 알아보고자 한다.

<표 4> 선행연구에서 나타난 공공성의 특성

저 자	논 문 명	공공성에 대한 특성															
		접근성	개방성	쾌적성	편리성	심미성	관리성	연속성	장소성	위계성	식별성	체류성	조형성				
이상호 (2002)	복합용도 건물 내부광장의 공공성 분석에 관한 연구	■	■	■													
김세용 (2002)	사무소건축물 공개공지의 쾌적성 지표 개발에 관한 연구	■	■	■	■	■											
신종진 (2002)	대규모 복합용도개발의 계획특성에 관한 연구	■	■														
이훈길 (2002)	서울 도심 공공영역의 공간적 특성에 관한 연구	■								■	■	■					
손광호 (2005)	지역 미술관디자인의 공공성에 관한 연구	■	■	■						■							
최기원 (2005)	지역문화시설의 공공성과 계획요소에 관한 연구	■	■							■						■	
이정형 (2005)	SA-IP분석기법을 이용한 기업참여 문화시설의 공공성 분석에 관한 연구	■		■	■										■		
윤지혜 (2006)	실내 공적 공간의 공공성에 관한 연구	■	■	■						■							
김왕식 (2006)	지역문화시설의 공공성을 반영하기 위한 건축계획요소 연구	■	■										■				■
양혜원 (2009)	공공성의 관점에서 본 종합병원의 사례 분석	■															■

선행연구에서 보면 공공성은 접근성, 개방성, 연계성(연속성), 장소성, 식별성, 상징성, 조형성(심미성), 쾌적성, 체류성, 편리성, 투명성, 관리성의 특성을 갖는다. 이는 개별적으로 나타나지 않고 복합적으로 작용하는 것을 보여준다. 이는 단지 하나의 특성이 아닌 다양한 관점에서 살펴보면 공공성을 이해하여야 하며 나아가 공공공간에 대한 변화된 접근이 시도 되어야 한다는 것을 알 수 있으며 상기의 표를 근거로 공공성 특성들을 다음과 같이 재분류하였다.

<표 5> 공공성 특성의 세부 분류

공공성 특성	접근성, 연계성, 조형성, 시인성, 상징성, 편리성, 개방성, 쾌적성, 체류성
--------	---

(3) PPS를 활용한 전이공간의 공공성 평가

공공성 평가는 계획된 후 지어진 건물이 얼마만큼 공공성이

8) 視認性(visibility) : 대상물의 존재 또는 형태에 대한 식별

반영되었는가에 대한 평가지표로서 미국 PPS(Project for Public Space)<sup>9)</sup> 단체에서 제시한 평가지표가 있다. 이는 공공건축의 공간에 대한 공공성 평가가 사전보다는 완공 후에 대한 평가를 통하여 좀 더 객관화된 평가를 할 수 있다는 장점을 갖고 있다. PPS에서는 Great Public Space를 만들게 하는 기반요소로서 접근과 연계(Access & Linkage), 편안함과 이미지(Comfort & Image), 이용과 활동(Uses & Activities), 그리고 사회성(Sociability)의 4가지 기준을 제시하고 있다.

<표 6> PPS 평가기준에 따른 공공공간의 성능평가

평가기준	평가의 내용
접근과 연계	장소의 접근성을 판단하기 위해서는 장소와 관련된 요소가 시각적, 물리적인 관점에서 적절하게 관련을 맺고 있는지를 평가해야 한다. 특히 가로와 건물이 맞닿는 경계는 무엇보다도 중요하다.
편안함과 이미지	안락하고 편안한 장소는 그 자체로 좋은 이미지를 만들어낸다. 편안함은 안전하고(safety), 깨끗하며(cleanliness), 앓을 공간이 충분하여 이용가능(availability)할 때 만들어진다.
이용과 활동	사람의 활동은 기본적으로 건물의 용도와 기능에 의해 만들어진다. 건물의 용도와 기능에 의해 사람들은 공간을 활발하게 이용한다. 반대로 건물의 기능과 용도가 공간에 기여를 하지 못한다면 사람들의 활동은 사라지고 가로의 활력도 없어지게 된다.
사회성	장소의 질을 측정하기란 어렵다. 그러나 좋은 장소에는 사람들의 북적임, 친구와 이웃의 만남 등 적극적인 활동들이 나타난다. 사람들의 교류와 활동은 장소가 갖는 특성(sence of scale)을 강화시키고 장소성은 사회적 활동을 지속적으로 만드는 원동력이 된다.

### (4) 공공성 평가에 대한 분석틀 설정

위에서 살펴본 공간에 대한 공공성을 평가하기 위해 PPS에서 제시하고 있는 4가지 평가기준과 선행연구 분석을 통해 도출된 9가지 특성을 연결하고 세분화하여 <표 7>과 같은 분석 기준을 만들었다. 세부구분은 공공성 특성을 평가하기 위한 항목으로 서울시에 위치한 기업사옥들을 대상으로 현장 방문을 통해 조사된 내용을 기준으로 작성하였다.

위와 같은 분석 기준에 따라 전이공간에서 이루어지는 공공성을 옥외, 옥내 공간에 맞춰 분석하였다.

<표 7> 분석의 기준 설정

PPS 평가기준	기호	공공성 특성	기호	세부구분	
접근과 연계	A1	접근성	B1	이용자	보행자
		연계성	B2	연속성	비연속성
편안함과 이미지	A2	조형성	B3	-	-
		시인성	B4	기업사옥	주변공간
		상징성	B5	기업이미지	건물
이용과 활동	A3	편리성	B6	편의시설	-
		개방성	B7	물리적	비물리적
		쾌적성	B8	환경적	-
사회성	A4	체류성	B9	물리적	비물리적

## 3. 기업사옥 전이공간 사례조사 및 분석

### 3.1. 사례조사 대상지 선정

9) 미국 PPS는 커뮤니티를 형성하는 공적공간의 생성과 유지를 위해 1975년에 건립된 비영리단체로서 이를 위한 기술적인 지원, 훈련, 연구 및 각종 서비스를 제공하며 '장소 만들기'라고 불리는 공적공간을 변화시키는 과정을 개발하고 있다.

조사대상지를 선정함에 있어서 먼저 기업사옥 중 건축문화의 증진에 이바지함이 인정되어 한국건축문화대상을 수상한 기업사옥을 대상으로 하고자 한다. 그리고 조사 대상의 시간적 범위는 2000년 이후에 상을 수상한 기업사옥으로 한정하고 조사대상의 공간적 범위를 서울 도심지 공간으로 한정하고자 한다. 상기의 선정 기준을 바탕으로 조사대상지 선정을 한 결과는 다음과 같다.

<표 8> 조사대상 기업사옥

수상시기	사옥	사 진	구분	내용
2000년	동아미디어 센터		위치	종로구
			규모	지하 5층, 지상 21층
			대지면적	1670.7(㎡)
	KAIT타워		연면적	2,3215.14(㎡)
			건축면적	856.27(㎡)
			위치	강남구
2003년	동부금융 센터		규모	지하 7층, 지상 35층
			대지면적	3351.7(㎡)
			연면적	57,050.51(㎡)
	포스텔타워		건축면적	1,263.95(㎡)
			위치	강남구
			규모	지하 6층, 지상 27층
2004년	현대해상 광화문 사옥		대지면적	2,874(㎡)
			연면적	43,298.1(㎡)
			건축면적	1,236.9(㎡)
	SKT타워		위치	강남구
			규모	지하 4층, 지상 18층
			대지면적	3,015.80(㎡)
	하이마트 사옥		연면적	23,557.06(㎡)
			건축면적	1,239.28(㎡)
			위치	강남구
	서울석유 주식회사 사옥		규모	지하 6층, 지상 33층
			대지면적	5,914.40(㎡)
			연면적	91,829.74(㎡)
2008년	서울석유 주식회사 사옥		건축면적	2,181.73(㎡)
			위치	강남구
			규모	지하 4층, 지상 8층
2009년	퍼시스본사		대지면적	2383.8(㎡)
			연면적	15,199.89(㎡)
			건축면적	1184.07(㎡)
2010년	한유그룹 사옥		위치	중구
			규모	지하 1층, 지상 7층
			대지면적	890.3(㎡)
2010년	한유그룹 사옥		연면적	2,310.67(㎡)
			건축면적	440.41(㎡)
			위치	송파구
2010년	한유그룹 사옥		규모	지하 4층, 지상 10층
			대지면적	1,681.2(㎡)
			연면적	11,391.85(㎡)
2010년	한유그룹 사옥		건축면적	771.68(㎡)
			위치	관악구
			규모	지하 2층, 지상 8층
2010년	한유그룹 사옥		대지면적	1337.8(㎡)
			연면적	4,495.78(㎡)
			건축면적	666.92(㎡)

### 3.2. 사례조사

상기와 같이 선정된 10개의 기업사옥의 전이공간을 옥외공간, 옥내공간으로 구분하여 분석의 기초가 되는 내용을 조사한 결과 다음의 <표 9>와 같이 작성되었다.

<표 9> 사례조사 내용

	전이공간		옥외공간						옥내공간					
	구분	대지경계	진입계단	진입광장	외부조경	휴게공간	선근	담장	필로티	로비	통로	기능공간	아트리움	
동아미디어센터(A)	내용	구성요소	바닥 포장, 야외 조경, 가로수, 가로벤치	진입계단 진입 경사 핸드레일 표지판	주변 연결 이벤트 장소 시각 개방 공간 영역	고정 조경 이동 조경 가로벤치 가로수	가로수 이동 벤치 가로 조명 표지판	-	-	-	장방형 재료 영역구분 특징요소	계방형 계단 핸드레일 조경시설	공간목적 이용시간 이용대상 상징성 부여	유리 공간연결 중심공간 이동화단
		공간관계	연속성, 영역성 구분 이동자 쾌적성	공간 위계성, 장애인접근성, 개방감 장소성	광장과 연계 개방감 확보, 부분적 조경, 영역성 확보	광장 영역성 동선 연계성 이용 쾌적성 도시 연결성	가로공간과 연속성, 다목적 공간화, 기업 상징성	-	-	-	가로공간과 접촉 시각 개방성 비드재료 내부공간 벤치로 채유성 제공	공간 개방성 핸드레일로 투시성 공간 쾌적성	사회적 공헌 제한된 시간을 통해 반개방성 이용대상에 대한 개방성	중심적 공간. 다양한 공간의 연결을 통한 매개적 공간
	PPS 평가기준	A1	A1, A3	A1, A3	A1, A3	A1, A4	-	-	-	A3, A4	A3	A2, A3	A1, A3	
	공공성 특성	B1, B2	B1, B2, B7, B8	B1, B2, B8, B7	B2, B8	B2, B9	-	-	-	B7, B8, B9	B6, B7, B8	B5, B7, B8	B2, B7	
	사진							-	-	-				
K A I T 타워(B)	내용	구성요소	바닥포장재 옥외조형물 가로수, 벤치	진입계단 옥외조경	-	고정형조경 반내부조경	옥외조경 개별 출입구 진입로구분	-	-	-	내부보이드, 유리, 오픈형복도, 내부조경	-	카페	-
		공간관계	가로공간 연속성 영역성 구분	공간의 위계성, 개방감, 장소성 부여	-	아트리움영역성 확보 반내부/외부 영역성 구축	로비로진입 하기 위한 준비 공간 서로 다른 레벨로의 진입	-	-	-	한곳으로 묶어주는 공간 중심공간 역할 내부조경으로 공간 질 향상	-	내부인, 외부인 만남의 장소 보행자를 건물 내부로 유입 요소	건물의 진입공간 3개층 높이의 공간으로 개방성,
	PPS 평가기준	A1, A3	A1, A3	-	A3	A2	-	-	-	A1, A3	-	A3, A4	A3, A4	
	공공성 특성	B1, B2, B7	B1, B7	-	B6, B7, B8	B3, B4, B5	-	-	-	B2, B7, B8	-	B7, B8, B9	B7, B9	
	사진			-				-	-	-				
동부금융센터(C)	내용	구성요소	바닥포장재 야외조경 가로수 벤치	-	주변연결 이벤트장소 시각개방 공간영역	고정형 조경, 반내부 조경	가로수 이동벤치 가로조명 표지판	건물후면부 계단/램프	담장 CCTV 옥외조경	-	장방형 재료 영역구분 특징요소	에스컬레이터, 높은 층고 이용자동선	공간목적 이용시간 이용대상	-
		공간관계	가로연속성 영역성구분 이용자 편의 제공 기업 공간영역성	-	광장연계 이벤트개최 개방감확보 부분 조경 영역 확보	아트리움영역성 확보 반내부/외부 영역성 구축	가로연속성 다목적공간 기업 상징성	입체적 공간 활용 계단을 통해 지하 접근성 향상	건물후면부 담장을 통해 접근제한 CCTV 설치로 보안강화	-	유리로 개방성 중앙타 재료 지하층으로 이어지는 에스컬레이터	공간연결 높은층고공간 캐주얼 고려한공간배치	회사원들의 휴식공간 회사 직원들로 이용자 제한	
	PPS 평가기준	A1, A3	-	A1, A3	A1, A3	A2, A3	A1, A2	A1, A3	-	A2, A3	A1, A3	A3, A4	-	
	공공성 특성	B1, B2, B6, B8	-	B1, B2, B6, B8	B2, B7	B3, B4, B7, B8	B1, B2, B5, B3	B1, B7	-	B3, B5, B6, B7	B1, B2, B8	B7, B8, B9	-	
	사진		-											
포스텔타워(D)	내용	구성요소	바닥포장재 가로수 가로벤치 필로티	-	주변과연결 이벤트장소 접근성, 영역성	고정조경 이용조경 가로벤치 가로수	-	-	-	기업간판 LOD 모니터 가로벤치 외부조형	재료공간 구성 인포데스크 영역성	계단실 재료 암시가능	공간 목적 이용시간 이용대상	
		공간관계	가로연속 영역성 구분 이동편리 보행접근성	-	가로연결 체류공간 사육홍보공간 보안강화	광장 영역 확보 동선 연계 이용자 편리 도시와 연계	휴게공간 수변공간 안정성 이동형 조경으로 영역성	시각적 단절 내부공간 보호 보안의 강화	동선 끌어들이 가로벤치휴식공간제공 조형물로 기업상징	-	시각적 개방 수직동선과 로비 구성 인포데스크 보안 역할	반투명유리 채광을 통해 쾌적성 제공 반투명 유리로 암시가능	휴게공간 건물 내부 만남의 장소	
	PPS 평가기준	A1, A3	-	A1, A3	A1, A3	-	A2, A3	A1, A3	A1, A2	A2, A3	A1, A3	A3, A4	-	
	공공성 특성	B1, B2, B6, B8	-	B1, B2, B6, B8	B2, B7	-	B3, B4, B7, B8	B1, B7	B1, B2, B5, 3	B3, B5, B6, B7	B1, B2, B8	B7, B8, B9	-	
	사진		-											



현 대 해 상 화 재 보 험 광 화 문 사 유 (E)	전이공간 구분		옥외공간							옥내공간				
	구성 요 소	공간 관 계	대지경계	진입계단	진입광장	외부조경	휴게공간	선근	담장	필로티	로비	통로	기능공간	아트리움
S K T 타 워 (F)	구성 요 소	바닥포장재 아외조경 가로수 가로벤치	진입계단 진입경사 낮은단차	-	고정형 이동형	-	-	-	-	기동 엘리베이터 출입구 로비	정방형 재료 영역구분 특징요소	전후 개방 엘리베이터 홀	현대자동차 전시장	-
	공간 관 계	가로연속 기업영역성 보행자 쾌적성	공간위계 장애인접근 로비공간 영역성	-	이동조경 배치로 기변성 확보 대차대부 고정조경 배치	-	-	-	-	유리를통해 개방감 단차 없는 출입구로 진입성 확보	전면 대로 후면소로의 중심형성 로비공간 전시장을 형성	접근성 향상 로비공간의 개방성 엘리베이터홀의 중심성 향상	보행자 유입 로비공간의 복합적 이용 계단으로 접근이 어려움	-
	PPS 평가기준	A1, A3	A2, A1	-	A2	-	-	-	-	A2, A3	A1, A3	A1	A2, A3	-
	공공성 특성	B2, B8	B5, B4, B1	-	B3, B4	-	-	-	-	B3, B4, B7, B8	B1, B2, B7	B1, B2	B4, B5, B7, B6	-
사진														
하 이 마 트 사 옥 (G)	전이공간 구분		옥외공간							옥내공간				
	구성 요 소	바닥포장 옥외조경 가로수 가로시설물	-	이동화단 가로시설물 옥외조경 기업사옥 상징	기업상징 심벌	조경배치 고정벤치 스피커	옥외조경 옥외벤치 옥외테이블	담장 지하철 환기 시설물	-	재료 영역구분 영역의 특징요소	개방형 엘리베이터 보안시설	카페 미디어 갤러리	-	
	공간 관 계	가로공간 연속성 영역성 보행자의 쾌적성 및 편리성 제공	건물 진입부 강조 상징 제시 광장의 특성 강조 사옥의 상징성 강조	진입부에 위치시켜 공간적 특징 강조	음악이 흐르는 휴게공간 건물 이용자 및 보행자에게 휴식공간 제시	지하로 동선유입 영역성을 강조 휴식공간 제공	내부영역 영역성강조 시각적차단, 내부영역 프라이버시 강조	-	미디어 공간 미디어의 흐름으로 공간연결 에스컬레이 터로 공간 연결	유리로 개방성 향상 보안시설로 반개방성	카페로 이용성 향상 외부인의 접근성 향상 미디어갤러리로 체류시간 증대	-		
	PPS 평가기준	A1, A2	-	A2	A2, A3	A2, A3	A2, A3	A1, A3	-	A1, A3	A3	A1, A3, A4	-	
공공성 특성	B2, B8, B6	-	B3, B4, B5	B3, B5, B7, B8	B3, B5, B7, B8	B3, B5, B7, B8	B1, B7	-	B1, B2, B7, B8	B7	B1, B2, B7, B6, B9	-		
사진														
세 울 석 유 주 식 회 사 사 옥 (H)	전이공간 구분		옥외공간							옥내공간				
	구성 요 소	바닥 포장재 가로수	-	이동화단 가로시설물 옥외조경 사옥 상징	기업상징 심벌	-	옥외조경 옥외벤치 옥외 테이블	-	-	내부보이드 재료/영역구 분 특징요소	유리, 선형핸드레 일 보이드연결	가전제품 매장 홍보전시장	공간의 연결 중심적 공간 내부조경	
	공간 관 계	가로공간 연속성/ 영역성 보행자 쾌적성 및 편리성 제공	건물 진입부 강조 기업상징 제시 광장 강조 사옥 상징적 요소 강조	진입부 위치로 공간적 특징강조	-	지하로 동선유입 영역성을 강조 휴식공간 제공	-	-	유리 재질을 활용한 공간의 연결성 지하층까지 연결	유리를 통한 채광 선형핸드레 일을 사용하여 개방감	기능공간의 연결성 부족 단순히 제품 전시, 홍보를 위한 공간	중심적 공간으로 건물의 상징성 다양한 공간의 연결 내부조경 쾌적성		
	PPS 평가기준	A1, A3	-	A2, A3	A2, A1	-	A1, A3	-	-	A2, A3	A2, A3	A1	A1, A3, A4	
공공성 특성	B1, B2, B6, B8	-	B4, B5, B7, B6	B4, B5, B1, B2	-	B1, B2, B7, B8	-	-	B4, B5, B7, B8	B4, B5, B7, B8	B1, B2	B1, B2, B7, B8, B9		
사진														
세 울 석 유 주 식 회 사 사 옥 (H)	전이공간 구분		옥외공간							옥내공간				
	구성 요 소	바닥 포장재 가로수	-	이동화단 가로시설물 옥외조경 사옥 상징	기업상징 심벌	-	옥외조경 옥외벤치 옥외 테이블	-	-	표지판 홍보물	주유소	개방형 엘리베이터 보안시설	-	
	공간 관 계	가로연속 차량 진,출입을 용이하도록 동선계획	-	-	-	-	차량 방향 표지판 배치 정보전달 홍보물 배치로 홍보효과	1층주유소 기업사옥의 경계 효과 새로운 가능성 제시	-	-	유리로 개방성 향상 보안시설로 반개방성	-		
	PPS 평가기준	A1, A3	-	-	-	-	A2, A3	A1, A2, A4	-	A3	-	-		
공공성 특성	B1, B2, B7, B8	-	-	-	-	B4, B5, B7, B6	B2, B5, B9	-	B6, B7, B8	-	-			
사진														

전이공간 구분	옥외공간								옥내공간				
	대지경계	진입계단	진입광장	외부조경	휴게공간	선근	담장	필로티	로비	통로	기능공간	아트리움	
퍼시스서울본사사옥 (I)	구성요소	바닥포장	-	-	외부조경	고정형 벤치 고정형 테이블	이동형 조경 휴게공간	외부조경	건물후면 외부주차	재료 영역구분 특징요소	자연채광	세미나 전시장 다목적홀	-
	공간관계	재질차로 인한 영역성 확보 가로공간 포장 레벨 변화 없음	-	-	고정 화단 가로에서 내부공간으로의 시각적 부분개방	휴게공간 조성 가로공간 분리되어 영역성 확보	지하1층으로의 접근성 향상 이동형 휴게공간	조경으로 가로공간과 시각적 단절 내부공간 영역성 확보	외부주차장 계획하여 진입, 접근성 확보	가구 배치만남의 장소 이용	천창으로 자연채광 접근성, 개방성, 쾌적성 향상	다목적홀 로고를 배치 상징성 확보 나무로 가구회사의 이미지 고양	-
	PPS 평가기준	A2, A3	-	-	A2, A3	A3, A4	A1, A3	A2	A1, A3	A3, A4	A2, A3	A2, A3	-
	공공성 특성	B4, B5, B7, B8	-	-	B4, B5, B7, B8	B6, B7, B9	B1, B2, B7, B8	B3, B4, B5	B1, B2, B6, B7	B7, B8, B8, B9	B3, B4, B7, B8	B4, B5, B7, B8	-
	사진		-	-									-
한유그룹사옥 (J)	구성요소	바닥포장	-	-	-	-	영역성 외부조경 페인팅	주유소	재료 영역구분	유리 브릿지	-	-	
	공간관계	바닥포장 영역성 구분, 레벨차이 없이포장	-	-	-	-	외부조경 페인팅 홍보효과	1층 주유소 진입 사육경제성 사육이미지 가능성 제시	유리를 통해 가로 공간과 연계 엘리베이터 홀과 겸용	유리를 사용 개방감 확보 건물의 상징적 특징	-	-	
	PPS 평가기준	A1, A3	-	-	-	-	A2, A3	A1, A2	A3	A2, A3	-	-	
	공공성 특성	B1, B2, B7, B6	-	-	-	-	B4, B5, B7	B1, B2, B4, B5	B7, B8	B4, B5, B7, B8	-	-	
	사진		-	-	-	-	-				-	-	

### 3.3. 전이공간의 공공성 분석

사례조사 결과 전이공간을 구성하는 각 공간에서 이루어지는 공공성은 옥외공간과 옥내공간에서 다양한 양상으로 보이고 있었으며 한 공간에서 다수의 특성을 보이고 있었다. 공공성 특성이 많이 적용된 순서로 사례를 종합하면 다음과 같이 정리할 수 있다.

<표 10> 사례 종합

구분	사 례										
	I사옥	G사옥	C사옥	D사옥	F사옥	A사옥	E사옥	B사옥	J사옥	H사옥	
	PPS 평가기준										
공공성 특성											
옥외공간	대지경계	A2,A3 B4,B5, B7,B8	A1,A3 B1,B2, B6,B8	A1,A3 B1,B2, B6,B8	A1,A3 B1,B2, B6,B8	A1,A2 B2,B6, B8	A1 B1,B2	A1,A3 B2,B8	A1,A3 B1,B7	A1,A3 B1,B2, B6,B7	A1,A3 B1,B2, B7,B8
	진입계단	-	-	-	-	-	A1,A3 B1,B2, B7,B8	A1,A2 B1,B4, B5	A1,A3 B1,B7	-	-
	진입광장	-	A2,A3 B4,B5, B6,B7	A1,A3 B1,B2, B6,B8	A1,A3 B1,B2, B6,B8	A2 B3,B4, B5	A1,A3 B1,B2, B7,B8	-	-	-	-
	담장	A2 B3,B4, B5	-	A1,A3 B1,B7	A1,A3 B1,B7	A1,A3 B1,B7	-	-	-	A2,A3 B4,B5, B7	A2,A3 B4,B5, B6,B7
	외부조경	A2,A3 B4,B5, B7,B8	A1,A2 B1,B2, B4,B5	A1,A3 B2,B7	A1,A3 B2,B7	A2,A3 B3,B4, B7,B8	A1,A3 B2,B8	A2 B3,B4	A3 B6,B7, B8	-	-
필로티	A1,A3 B1,B2, B6,B7	-	-	A1,A2 B1,B2, B3,B5	-	-	A2,A3 B3,B4, B7,B8	-	A1,A2 B1,B2, B4,B5	A1,A2 A4 B2,B5, B9	

구분	사 례										
	I사옥	G사옥	C사옥	D사옥	F사옥	A사옥	E사옥	B사옥	J사옥	H사옥	
옥내공간	선근	A1,A3 B1,B2, B7,B8	A1,A3 B1,B2, B7,B8	A1,A2 B1,B2, B3,B5	A2,A3 B3,B4, B7,B8	A2,A3 B3,B4, B7,B8	-	-	-	-	-
	휴게공간	A3,A4 B6,B7, B9	-	A2,A3 B3,B4, B7,B8	-	A2,A3 B3,B5, B7,B8	A1,A4 B2,B9	-	A3,A4 B7,B9	-	-
옥내공간	로비	A3,A4 B6,B7, B8,B9	A2,A3 B3,B5, B7,B8	A2,A3 B3,B5, B6,B7	A2,A3 B3,B5, B6,B7	A1,A3 B1,B2, B7,B8	A3,A4 B7,B8, B9	A1,A3 B1,B2, B7	A1,A3 B2,B7, B8	A3 B7,B8	-
	통로	A2,A3 B3,B4, R7 RR	A2,A3 B4,B5, R7 RR	A1,A3 B1,B2, RR	A1,A3 B1,B2, RR	A3 B7	A3 B6,B7, RR	A1 B1,B2	-	A2,A3 B4,B5, B7,B8	A3 B6,B7, B8
옥내공간	기능공간	A2,A3 B4,B5, B7,B8	A1 B1,B2	A3,A4 B7,B8, B9	A3,A4 B7,B8, B9	A1,A3, A4 B1,B2, B6,B7, B9	A2,A3 B5,B7, B8	A2,A3 B4,B5, B6,B7	A3,A4 B7,B8, B9	-	-
	아트리움	-	A1,A3, A4 B1,B2, B7,B8, B9	-	-	-	A1,A3 B2,B7	-	A3,A4 B7,B9	-	-
특성적용수 <sup>10)</sup>		34	31	30	30	30	25	20	18	17	14

#### (1) 옥외공간의 공공성 특성

기업사옥 저층부 옥외공간 계획요소는 각 공간 요소마다 PPS에서 제시하는 평가기준에 부합되는 내용이 중복되는 양상을 볼 수 있다. 이 중 A1(접근과 연계)는 30개, A2(편안함과 이미지)는 21개, A3(이용과 활동)는 35개,

10) 공공성 특성이 적용된 개수에 대한 단순함으로 건축물을 평가하는 객관적인 자료는 될 수 없음.

A4(사회성)는 4개를 보이고 있었다. 이 중 서울석유주식 회사의 저층부 필로티 부분은 접근과 연계, 편안함과 이미지, 사회성 세 가지가 두루 드러나 있어 공공성에 대해 적극성을 갖는 공간으로 계획되어 있었지만 동아미디어 센터의 대지경계, KAIT타워의 외부조경 등은 공공성에 대해 단일 특성을 보임으로서 공공성에 대한 소극적인 공간이 되고 있었다.

PPS에서 제시하는 평가기준에 따른 공공성 특성에 대해 분석해 보면 B1(접근성) 23개, B2(연계성) 25개, B3(조형성) 11개, B4(시인성) 15개, B5(상징성) 14개, B6(편리성) 12개, B7(개방성) 28개, B8(쾌적성) 22개, B9(체류성) 4개 나타나고 있다. 이 중 개방성이 28개로 가장 높은 빈도를 보이고 있으며 그 다음으로 연계성이 25개를 보이고 있어 사옥 저층부 외부공간이 주변공간에 개방되어 있고 연계되어 있어 공공성 형성을 위해 각각 사례별 사옥마다의 노력을 살펴 볼 수 있다.

#### (2) 옥내공간의 공공성 특성

기업사옥 저층부 옥내공간을 PPS 분석에 따라 분석한 결과 우선 A1(접근과 연계)은 9개, A2(편안함과 이미지)는 9개, A3(이용과 활동)는 27개, A4(사회성)는 8개를 나타내고 있었다. 이는 기업사옥 저층부마다 사옥을 드러낼 수 있는 특징공간을 계획함으로써 사원뿐만 아니라 외부인들에게 공간을 제공함으로써 기업의 이미지 향상을 위한 모습을 볼 수 있다.

또한 공공성 특성을 분석해 보면 B1(접근성) 8개, B2(연계성) 10개, B3(조형성) 4개, B4(시인성) 5개, B5(상징성) 8개, B6(편리성) 7개, B7(개방성) 23개, B8(쾌적성) 19개, B9(체류성) 8개를 나타내고 있었다. 이중 개방성은 총 23개를 나타내고 있어 내부공간이지만 개방적 성향을 띄고 있음을 알 수 있었으며 또한 내부공간의 쾌적성을 위한 여러 계획 요소를 통해 공공성을 향상을 위한 움직임을 볼 수 있다.

## 4. 결론

최근 기업사옥 저층부공간의 활용이 매우 다양하게 나타나고 있어 이에 대한 계획경향을 살펴보기 위해 PPS(Project for Public Space) 평가요소를 적용하여 기업사옥 전이공간의 공공성과 활용에 대한 사례조사 및 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출할 수 있다.

첫째, 기업사옥 저층부 공간은 이용과 활동성을 매우 중요한 계획특성으로 적용하고 있다. PPS 평가기준에 따라 옥외공간은 35개, 옥내공간은 27개로 기타 특성에 비해 매우 높은 수치를 보이고 있는데 이는 저층부 전이공간은 더 이상 통과 기능만을 수행하는 결절점이 아닌 다양한 활동과 행위가 수반되어야 하는 공간이며 이에 대

한 다양한 프로그램이 적용되는 것을 알 수 있다. 편의시설 등을 설치하여 내부로의 진입이 없이도 전이공간에서 필요한 활동을 보장하고 있으며 지속적인 유지관리 시스템을 구축하여 쾌적성을 확보하고 있는 것으로 나타난다.

둘째, 기업사옥 저층부 공간은 접근과 연계성에 대한 계획특성이 중요한 것으로 나타났다.(옥외공간 30개, 옥내공간 9개 적용) 사례조사 대상사옥들의 50% 이상이 가로공간과의 적극적인 연계 혹은 지하1층으로 연계되는 선 큰 공간 등을 통해 목적을 달성하고 있음을 알 수 있다. 기업사옥이라는 특성상 보안성이 강조되고 있는 한계 속에서도 많은 적용을 보이고 있어 이는 저층부 공간에 연계성과 접근성이 중요한 계획 특성임을 말해주고 있다.

평가기준을 통해 계획특성의 일반적인 경향을 분석한 결과와 같이 공공성 특성 부분에서도 개방성(B7), 쾌적성(B8), 접근성(B1), 연계성(B2) 항목이 기타 계획특성에 비해 많은 적용률을 보이고 있는 것으로 나타났다. 이를 통해 기업사옥이 사회와 소통하고 교류의 장으로서 많은 홍보활동의 효과를 얻기 위한 부분으로 해석할 수 있다.

이와 같이 본 연구를 통해 살펴본 기업사옥 저층부공간의 계획적 특성은 이용자에 대한 활동성과 접근성이 가장 우선으로 고려하는 경향을 보이고 있었다. 다시 말해서 기업사옥의 저층부 전이공간은 적극적으로 기업과 도시, 건물 이용자와 보행자를 연결시켜 줄 수 있는 기능을 통해 다양한 행위가 일어날 수 있는 공간으로 거듭나 기업의 홍보효과와 도시민 생활의 수준을 향상시킬 수 있는 공간의 역할이 갖도록 해야 하며, 이는 더 나아가 도시공간의 커뮤니티를 향상시킬 수 있어 도시공간의 질적 향상을 가져올 수 있을 것이다.

본 연구는 기업사옥 저층부의 공공성 확보를 위한 기초적 연구로서 본 연구결과를 토대로 구체적인 계획요소 및 개선방향에 대한 연구가 지속되어야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 김미숙, 진입과 연결에 의한 과정적 전이공간 표현 특성에 관한 연구, 성균관대 석사논문, 2001
2. 차홍녕, 공공성 향상을 위한 고층 오피스빌딩 저층부 전이공간에 관한 연구, 한양대 석사논문, 2005
3. 김왕식, 지역문화시설의 공공성을 반영하기 위한 건축계획요소 연구, 서울산업대 석사논문, 2006
4. 조인성, 역사적 건축물의 재생을 통한 공공성 증진에 관한 연구, 전남대 석사논문, 2006
5. 이상목, 도시공공환경의 계획요소로서 건물전면공간에 관한 연구, 성균관대 석사논문, 2007
6. 양혜원, 공공성의 관점에서 본 종합병원의 사례 분석, 연세대 석사논문, 2009
7. 백원정·김문덕, 기업 사옥 저층부에서의 문화마케팅 프로그램과 공간 특성의 관계성에 대한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집 제12권 3호 통권23호, 2010
8. 송용주, 기업참여 공공 공간의 인터랙티브 디자인 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집 제19권 1호, 통권 72호, 2009
9. Robert Ventury, 건축의 복잡성과 대립성, 기문당, 1995



10. 최태용, 오피스건축의 오픈스페이스 계획, 플러스, 1988
11. 조명래, 우리의 공공건축, 무엇이 문제인가?, 공공건축 설계포럼, 2007
12. 동아미디어센터, 월간건축문화, 2000-02
13. 데이콤플사옥, 월간건축문화, 2000-02
14. 동부금융센터, 월간건축문화, 2000-02
15. 포스탈타워, 월간빌딩문화, 2003-09
16. 현대해상화재보험 광화문사옥, 월간빌딩문화, 2000-04
17. SKT타워, 월간건축문화, 2004-10
18. 하이마트사옥, 대한건축사협회, 2006-10
19. 서울석유주식회사 사옥, SPACE, 2010-04
20. 퍼시스 서울본사 사옥, 대한건축사협회, 2009-05
21. 한유그룹 사옥, SPACE, 2010-04
22. PPS 공식홈페이지, <http://www.pps.org>

[논문접수 : 2014. 09. 30]

[1차 심사 : 2014. 10. 25]

[2차 심사 : 2014. 11. 06]

[게재확정 : 2014. 11. 14]