

상주시 신도심의 복합건축물 실태조사를 통한 계획방향에 관한 연구

A Study on the planning approach through the Actual Research of Complex Buildings in the New Town of Sangju

이근택* 정용호**
Lee, Keun-Taek Chung, Yong-Ho

Abstract

This study does try to proceed on the assumption that complex buildings can vitalize urban life of contemporary society from contemporary complexity and cases of past failure. The scope of investigation on complex buildings in Sangju built in 1990s' and 2000s' on this thesis is that site size is 400 square meter, total area 1500 square meter, and the number of stories on the ground below 5 floor. Method of investigation on twenty one buildings which have been built on new C.B.D. between the Namwon avenue and the Joongang 1th street in Sangju is through field investigation, field photographs, recordings and drawings on these buildings. Investigative contents have been divided and analyzed into physical and functional elements in urban and architectural dimension. On the basis of these results, the future planning approach of complex buildings in medium and small cities has been considered into planning principles of convenience of building use and efficiency of site size, physical plans reflected on the traffic and pedestrian movings and the face of buildings, pedestrian resting space-creation like plazas and central gardens, regional character reflected with urban context, and separation and union of approached movings interrelated among the components.

Keywords : complex buildings, physical and functional elements, pedestrian resting space-creation, regional character

주요어 : 복합건축물, 물리적 기능적 요소, 보행자 휴게공간조성, 지역적 특성

1. 서론

20세기 근대건축운동을 통하여 도시화(Urbanization) 이론의 발전에 공헌한 사람들은 많았으나 그 운동의 개척자들은 “도시를 여러 가지 분리된 기능의 용기로 보고 각 기능이 분리되지 않으면 서로 다른 기능을 질식”¹⁾시키기 때문에 도시내에서 상호작용이 중요하다고 생각하지 않았다. 그 결과 근대시기는 수평적 확장을 도모하여 메가시티(Megacity)의 건설로 그 절정에 달한 것으로 볼 수 있다. 이 시기 기능주

의는 도시화의 문제를 용도 분리로 제안하였으나 20세기 후반에 이르러 근대 기능주의 이론에 의해 건립된 대부분의 도시들이 기능들의 분리로 부터 야기된 여러 가지 문제들을 경험하게 되었다. 특히 도심의 주간과 야간사용에 있어 현저한 차이를 보이고, 주거 공간, 작업 공간, 레크레이션 공간 등이 의도적으로 분리되어 이동에 많은 시간을 소비하게 되었으며 도심 공동화에 따른 슬럼화 현상 등 여러 가지 문제가 나타나게 되었다. 이러한 도시화 문제는 새로운 대안의 모색으로 진행되었고 그 중에서 도심토지 이용의 복합화가 최선의 방안으로 인식되었다.

*정회원, 상주대학교 건축공학부 부교수, 공학박사

**해동건축사 사무소, 소장

이 논문은 상주대학교 특별연구비 지원으로 이루어짐

1) Eberhard H. Zeidler, Multi-Use Architecture in the Urban Context, Van Nostrand Reinhold Co., 1983, p.9.

우리나라의 경우, 1960년대 이후 여러 도시들은 근대화의 과정에서 서울을 비롯한 수도권 지역과 지역거점 대도시를 중심으로 국한되어 발전되었고 도시정책 또한 대도시를 중심으로 정치, 경제, 사회, 문화 등 여러 분야에 집중되어 왔다. 이러한 현상은 도시와 비도시간의 불균형 발전을 유발시켜 대도시 일변도의 발전을 초래시켰고 대도시의 모습을 우리나라 중소도시들이 지향하는 방향으로 추구되었다. 그러나 1991년 지방의회의 구성, 1993년 문민정부의 탄생, 1995년 6월 27일 기초 및 광역자치체의 지방의회 의원과 단체장 선거실시로 본격적인 지방자치시대가 열리므로써 중소도시가 지니는 고유특성과 새로운 시대의 지역문화상을 창출시킬 수 있는 기반을 마련한 것으로 볼 수 있다. 더욱이 '근대화와 산업화' 과정 이후, 이러한 도시들은 이 지역과 타 지역을 연결하는 도로와 철도를 중심으로 발전되었고 도시내부의 토지이용과 도로체계의 변천에 따라 성장·발전하여 각 도시 고유의 여건과 특성에 맞는 도시구조를 형성해 왔다. 특히 우리나라 중소도시의 경우는 도심에 건립된 복합건축물이 도시발전과정에서 신도심의 형성과 더불어 도시의 모습을 좌우하는 결정적인 역할을 하며 현시대적 삶과 긴밀하게 연관되어 있다.

본 연구는 첫째, 중소도시의 무질서한 확산을 억제하고 집약적이고 효율적인 토지이용계획의 수립과 둘째, 인구증가와 도시 성장에 따른 물리적 수용과 사회 여건의 변동에 효율적인 대처방안을 모색할 수 있는 종합적인 계획 수립의 필요성에서 중소도시인 상주시 신도심에 형성되고 있는 복합건축물의 특성을 정량적인 면과 정성적인 면을 분석하여 이러한 특성을 고려한 계획 방향을 제시하고자 한다. 이러한 복합건축물은 상주시 신도심부를 통해 꾸준히 건립되고 있고 건축물의 규모와 외관의 특성으로 인하여 지역 미관을 결정적으로 이루고 있으며 기능적인 면에서 주거, 상업, 서비스 기능 등의 복합기능을 지니고 있다.

II. 복합건축물의 개념분석

1. 복합건축물의 정의

복합이란 “서로 다른 분자로 구성된 두개 이상의

물질이 결합되어 새로운 구조를 가진 물질을 구성함을 말하며 이때 새로이 만들어진 물질이 가지는 새롭고 독특한 기능이 그 물질을 구성하고 있는 개개의 것들이 가지고 있던 기능보다 훨씬 강력한 효과를 나타내는데 이를 시너지 효과라고 한다.”²⁾ 건축에 있어서 복합화는 이러한 시너지 효과를 지니게 하된 지역의 재생을 통하여 사회성이 높은 복합목적이 달성되어진다.

복합용도개발(Mixed-Use Developments, 이하 MUD라 함)에 대한 정의는 1976년 미국 도시토지협회(Urban Land Institute)에서 3가지 대개변수로 묘사하여 규정짓고자 했다. 이 세 가지는 “첫째, 훌륭히 계획된 프로젝트에서 상호 지원하는 3가지 이상의 주요 수익·창출의 용도 즉, 소매점, 사무소, 주거, 호텔/모텔, 연회/문화, 휴식과 같은 시설용도, 둘째 원만한 보행자 연계를 포함하는 프로젝트 구성요소들의 중요한 물리적·기능적 통합으로 비교적 강한 토지이용, 셋째 용도들의 유형과 규모, 허용된 밀도, 그리고 관련된 항목들을 규정한 일관성 있는 계획에 일치하는 개발”³⁾ 등이다. 도시토지협회(Urban Land Institute)의 또 다른 문헌에서는 다용도(multi-use) 개발을 다음 3가지의 광범위한 범주로 내포하는 포괄적인 표현으로 규정하고 있다. “첫째 물리적·기능적 통합이지만 단지 두 용도를 내포하는 밀도있게 구성된 개발, 둘째 이전에 기술되었듯이 복합용도개발(MUD), 셋째 대규모, 저밀도나 통합된 계획이 부족하기 때문에 물리적·기능적 통합이 결핍된 2가지 이상 용도의 개발”⁴⁾로 규정하고 있다. 도시맥락에서 다용도 건물은 도시조직의 일부분으로서 적어도 2가지의 기본 기능, 즉 주거, 작업, 휴식 등의 기능을 지니고 도시 움직임의 발생원과 연계되어 존재할 수 있는 도시지역의 건물로서 규정될 수 있다.

따라서 복합건축물이란 협의적 개념으로 복합용도

2) 서태영·장철순, 복합단지개발 활성화방안 연구, 국토개발연구원, 1997, p.15.; 이성창, 신중진, 서기영, 일본 복합건축에 나타난 주변과의 공간적 연계에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술발표지 제9권 2호, 1999, p.260.

3) Robert E. Witherspoon, John P. Abbett, and Robert M. Gladstone, Mixed-Use Development : the New Ways of Land Use, Urban Land Institute, 1976, p.6.

4) Dean Schwanke, Mixed-Use Development Hand book, Urban Land Institute, 1987, p.18.

개발의 일종이며 둘 이상의 상이한 용도 즉, 도시생활에 필요한 주거, 상업, 업무 및 기타 기능들이 상호 밀접한 관계를 유지하면서 복합적으로 구성되어 설치된 하나의 건축물로 정의할 수 있으며 광의적 개념으로는 복합용도개발(MUD, 또는 MUC; Multi-Used Complex)에서 파생된 건축형식으로 주거 또는 숙박, 업무, 상업 등 주요 소득원이 되는 용도를 3 가지 이상 포함하고 각 구성 요소들간의 물리적·기능적인 연계를 구성시켜 고도의 토지이용을 꾀할 수 있으며 단일건물이 지어지는 것과 같은 일관된 종합 개발계획(Master Plan)하에서 개발된 복합용도의 건축물 또는 건축물군을 의미한다.

2. 복합건축물의 역사적 선례

하나의 건물내에 여러 기능들이 복합적으로 조성된 시점은 인간의 정주활동이 시작되어 지구상에 도시 성립이 이루어진 고전 시기부터 존재하여 왔다. 복합용도의 개발은 그리스의 아고라(Agora)와 로마의 배드(Baths) 등에서, 주상복합건축물의 경우는 로마시 상류계층 단독주택인 도무스(Domus)에서 찾을 수 있다. 본격적인 주상복합건축물의 출현은 기원전 1세기경 로마에서 인슐라(Insulae)라 불리는 주상복합건축물 형식의 대규모 집합주택에서 찾을 수 있다.

중세 시기는 그리스나 로마의 대규모와는 달리 소규모의 개인 건물들에서 복합용도의 건축물로 나타났는데 상업과 소규모 수공업에 종사하는 중상상인들의 상점겸용 단독주택과 소규모 집합주택이 대부분이었다. 이 시기 복합건축물은 진정한 상가겸용 주상복합건축물로 주거와 상업기능의 구분없이 유기적으로 결합되어 독특한 형태와 더불어 중세 도시경관의 특징을 이루었다. 르네상스와 바로크 시기 도시주거는 여전히 가로 상점위에 종종 놓였다. 심지어 르네상스 이후 종전의 아래층 상점과 연계되었던 상층부 공간은 각 층이 독립되어 임대주택으로 변화하게 되고 “세장형의 건물이 합쳐지면서 가로에 면한 건물 폭이 넓어지고 수직적으로도 5-6층 규모의 고층화가 진행되면서 1층에는 여러 개의 상점이 있고 2-6층에는 임대용 아파트가 있는 오늘날의 가로형 아

표 1. 복합건축물의 형성과정

시 대	건축물	특 징
근대 이전 시기	그리스 아고라	· 집회와 사회적이고 정치적인 토론 장소로서의 역할
	로마 배스(Baths)	· 도서관, 극장, 강의홀, 운동실, 식사시설 등의 운동·연회·공공 토론의 장
		· 도무스 주택
	인슐라	· 1층 상점, 2층 이상 임대주택
	중세 상가 겸용 주택	· 1층 전면 작업장 또는 상업공간, 후면 가사공간, 2층 가족생활공간
르네상스 가로형 아파트		· 상가주택의 통합
바로크	임대형 주택	· 1층 전면 상업 후면 주거, 2층이상 임대주택
	중상층 아파트	· 1층 여러 개의 상점 2층-6층 임대 아파트
근대 이후 시기	근대 도시 계획	· 기능분화의 직주분리, 교외주택 단지 건설
	1960년대 이후 주상복합 개발	· 가로기능부활과 용도의 복합화 · 다양한 형식의 주상 복합건축이 시도-Golden Gateway, Roosevelt Island, Brewery 개발 등

파트형식”⁵⁾을 취하게 되었다.

근대 시기 기능주의 철학은 근대도시에서 다용도의 복합건축물을 건립하는 것을 불가능하게 되는 법칙으로 까지 유도되었다. 특히 하나의 용도 건물들로 이루어진 근대도시 지역·지구(district)제는 시간대의 사용이 각각 달라 도심 공동화 현상을 초래하여 이전 도시들이 지니고 있던 복잡성과 생명력을 상실케 되었다. 1960년대 이후부터는 근대시기의 용도지역·지구제의 엄격한 기능분리에서 파생된 도심 공동화 현상, 교통난의 심화와 외부환경의 악화, 주거환경의 상실 등과 같은 현상은 도시 및 건축분야에서 주거·업무·상업 등을 포함한 복합용도 개발로 나타나 대체되었다<표 1>.

3. 복합건축물의 분류

복합건축물에 대한 분류는 위간드(J. Wiegand)의

5) 정춘보, 건축물의 Life-Cycle 측면에서 본 주상복합건축물의 어제와 오늘, 건축: 대한건축학회지, 2002. 10, p.52.

6) 오덕성, 복합용도 Complex 계획에 관한 연구, 대한건축학회논문집 5권 5호(통권 25호), 1989년 10월

분류, 위드스푼(Robert E. Witherspoon)의 분류, 오덕성의 분류⁶⁾ 등 여러 내용들이 있으나 독일의 도시학자 위간드(Wiegand)의 내용을 중심으로 정립하고자 한다. 그는 주거와 기타 기능과의 복합형태에 따라 주상복합의 개념을 발전시켜 구분하고 있다. 이 두 가지 유형은 주거와 기능의 연결면에서 직접적인 건축적 연결에 의해 주거와 상이한 서비스업 및 3차 산업 기능들이 연결되는 “협의의 용도복합”과 도시의 기능적인 면에서 볼 때 건축적 연결은 이루어져 있지 않지만 상이한 용도가 긴밀한 연관관계를 이루고 있는 “광의의 용도복합”으로 구분하고 있다. 협의의 용도복합은 주로 근린분구 규모(100 m×100 m)에서 주거와 기타 기능을 연결시켜 주는 것으로 건물내 용도 중첩에 의한 A유형, 건축물의 복합인 B유형, 근린성 복합인 C유형으로 구분할 수 있고, 광의의 용도복합은 도로나 공공용지 등에 의해 주거와 기타 기능이 공간적으로 분리되어 있는 상태지만 도시 계획적 관점에서는 상호불가분의 관계를 맺는 형태로, 지구내 복합인 D유형, 지역내 복합인 E형으로 구분하고 있다.

III. 상주시 복합건축물의 사례조사

1. 상주시 도시공간상의 특성

상주시는 1990년 권역별 관광개발계획을 수립함으로써 관광자원현황과 특성 및 개발 잠재력을 분석하고 주변환경 변화를 감안하여 지역균형발전과 관광산업의 국제 경쟁력 강화에 일조하기 위해 부단한 노력을 취하고 있다. 과거 1980년대 이전의 건축물은 60~70년대의 건축의 잔여물이며, 80년대 후반 이후의 건축물과는 상이하게 다름을 계획방법, 건축재료, 공법 등에서 찾을 수 있다. 1980년대 후반 관광산업 계획으로 숙박시설, 상가, 공공시설, 휴양시설, 온천, 호텔 등의 건축에 활기를 불어 넣었으며, 중심가에는 이전 시기와는 다른 복합건축물이 모습을 보이기 시작하였다. 특히 1993년 11월 토지구획정리사업이 완료된 이후, 무양청사와 터미널을 연결하는 35m의 남원로와 서문동 축협과 터미널을 연결하는 25m의 중앙 1로를 중심으로 중소규모 복합건축물이 계속해서 건립되고 있는 실정이다. 또한 상주시가 1996년부터 2001년 기간동안 허가를 인준해준 건물동수

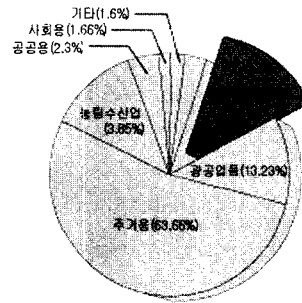


그림 1. 전체허가건물 면적비(27122/220638 m²=12.29%)

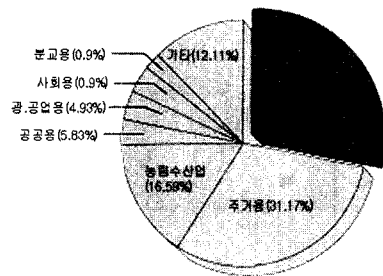


그림 2. 전체허가건물 동수비(123동/44동=27.58%)

와 면적비를 보면 근린생활시설중 상업용 복합건축물이 상당부분을 차지함을 알 수 있다<그림 1, 2>.

결국 상주시는 1980년대 후반에 접어들어 지역 특성을 감안하여 농업관련 산업과 무자원 관광산업 등을 내세워 지역 홍보를 내세우고 있으며, 이로 인해 90년대에 들어 숙박, 근린생활시설, 상업, 호텔 등의 건축에 활기를 불어넣음과 동시에 새로운 중심가인 남원로와 중앙1로를 중심으로 복합건축물이 상당부분 건립되고 있다.

2. 조사대상선정

본 연구에서는 상주시 신도심으로 부상하고 있는 신흥거리인 남원로와 중앙1로를 중심으로 건립된 복합건축물을 연구대상으로 선정하였다<그림 3>. 시기적으로는 1993년 11월 토지구획정리사업이 완료된 시점을 감안하여 1990년 이후 시기에 완공된 복합건축물을 대상으로 하였다. 규모면에서는 중소도시의 경제적, 사회적, 지역적 특성 등을 고려하여 위간드(J. Wiegand)의 분류에서 건물내 용도중첩인 A형으로 대지면적 400 m²(120평)이하, 연면적 1500 m²(450평)이하, 5층 이하를 중심으로 근린가로변의 상

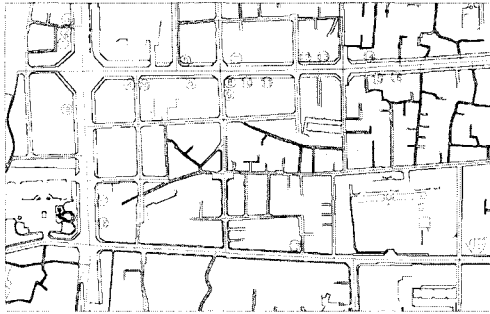


그림 3. 21채의 사례대상에 관한 위치도

가와 소핵 분포상가 지역의 21채 건축물을 대상으로 하였다. 범위 설정에 따른 조사 방법은 문헌조사와 사례연구를 병행하는 방법으로 진행하였고, 특히 조사대상 분석은 현지답사, 사진촬영, 시청 및 동사무소에 배치된 토지대장과 건축물 관리대장을 통한 실제도면으로 이루어졌다<그림 3>.

3. 조사대상분석

분석내용은 21채의 주거 및 상업용 복합건축물의 특성을 용도, 지역, 배치유형, 구조, 코어유형, 외부 마감재료, 건축물의 배치특성, 업종분포, 층수, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차공간, 옥외공간 등에 관한 정량적 특성과 대지에 따른 배치형상, 외관형태, 층평균 전용면적 비율, 층지수, 개구부 및 지붕 형상에 관한 정성적 특성을 중심으로 분류하여 분석하였다. 여기서 분석된 내용은 상주시의 도시공간구조를 이루고 있는 복합건축물의 특성을 추출할 수 있는 자료로서 활용될 수 있을 것이다.

1) 정량적 특성

분석된 사례들의 용도와 지역은 주거지역 또는 일반주거지역(11채)과 상업지역(10채)으로 35 M의 남원로와 25 M의 중앙1로 가로변에 위치해 있어 도시미관을 구성하는 결정적인 입지를 지니고 있다. 분석된 사례중 대지 배치특성은 도시블록 코너부가 52%와 블록내부형이 48%로 나타났는데 블록코너형은 건축물의 배치와 이용계획 및 접근성이 양호하여 근린생활시설중 상업건축물로서의 이점을 충분히 지니고 있고 블록내부형은 가로의 연속성과 연계되어 구성될 수 있는 특성을 지니고 있다<그림 4>.

외부마감의 경우는 화강석과 복층유리가 혼합된 경

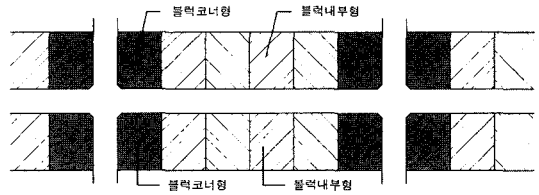


그림 4. 도시블록내의 대지배치 유형

우가 80.95%, 적벽돌과 드라이비트 및 복층유리가 혼합된 경우가 4.76%, 기타 타일마감이 14.25%로 나타났다. 특히 블록코너형의 경우 S. 부동산을 제외한 나머지 부분들은 화강석과 복층유리를 혼합하여 석재가 지니는 기념성과 내구성을 반영하여 강한 상징성을 부여하고 있다. 건폐율의 분포는 일반주거지역의 경우는 새마을 농자재(27%)를 제외하고 대부분이 57.25-59.64%로 일반주거지역의 건폐율 한계인 60%에 근접한 대지이용을 보여주고 있고 상업지역의 경우는 52.76-79.63%로 나타났다. 용적률의 분포는 일반주거지역의 경우는 155-261%로 상업지역의 경우는 85-368%로 나타났다. 층수분포에 관해서는 상업지역에서는 2-6층, 일반주거지역에서는 3-5층으로 나타났는데 특히 상업지역에 나타난 용적률과 층수는 상주지역의 경제규모와 중소도시라는 지역 특성을 반영한 것으로 볼 수 있다.

건축물 구조에 있어서는 대부분 철근콘크리트(RC) 구조(72%)와 조적조와 혼합된 철근콘크리트(28%) 구조로 나타났는데 특히 후자의 경우는 최상층부에 주거가 있을 경우, 용도 차이에서 오는 공간분할의 용이성에 따라 나타난 현상으로 볼 수 있다. 건축물의 배치형은 대지전면배치, 대지후면배치, 그리고 혼합배치로 나누어 볼 수 있는데 분석된 사례들 중 대지전면배치는 80.96%, 대지후면배치는 9.52%, 그리고 혼합배치는 9.52%로 나타났고 특히 혼합배치의 경우는 25 m와 8 m 도로로 구성된 블록코너형 대지에 가로 코너를 활용한 입체성 부여로 가로와의 연속성을 최대한 활용한 계획으로 볼 수 있다. 또한 각 건물의 층별 용도배분에 있어서는 크게 12종의 근린생활시설로 나타났고, 그 중에서 업종 분포사항에서는 사무소, 주택, 소매점이 각각 34%, 22%, 18%로 나타나 대부분을 차지하고 있다. 이것은 인접한 주거지역과의 관계에서 도보로 10분의 편의시설 이용을 전제로 활용되는 것으로 인식된다<표 2>.

표 2. 사례건축물들의 층별 용도 이용분포

(단위: 개소)

용도	소매점	사무소	주택	의원	학원	주점	음식점	체력단련	당구장	금융업소	다가구주택	표구점	커피숍
개소	15	28	18	6	2	2	5	1	1	2	1	1	1

주차공간은 블록내부형에서는 대지 전면주차와 후면주차를 공히 사용하고 있으며 블록코너형에서는 대부분 대지 후면주차로 대지배치 유형에 따른 건물의 전면성 강조로 구성하고 있다. 또한 옥외 공간의 구성은 조경과 주차공간이 대부분을 차지하고 있으나 조경구성의 경우, 보행자나 건물 출입자의 정서함양에 대한 배려는 미비한 편이다<표 3>.

2) 정성적 특성

분석된 사례들의 배치형상은 둔각 가로변의 J.부동산과 예각 가로변의 J.참치 건축물을 제외하고는 도시블록의 코너부와 블록내부형에 따라 대부분 정방향 또는 장방향 배치로 나타나 복합건축물이 가지는 용도의 가변성에 중점을 두고 있다. 또한 외관형태의 경우는 대부분 상자형의 단조로운 형태를 취하며 일부 반원통형의 부가로 결합된 경우(H.한의원과 H.자동차)와 장식기둥(H.한의원)과 아케이드(H.학원)에 의한 구성으로 이루어져 있다. 층평균 전용공간 사용인 공간점유율의 경우는 89%(S.산부인과와 새마을 농자재)에서 97%(S.전자7)로 상당히 높게 나타나 임대수익에 중점을 두고 이루어진 것으로 보인다. 출입여부에 관한 층지수는 각 건물의 1층은 개별 출입구를 가지지만 S.전자를 제외하고는 주거와 근린생활시설의 출입이 공동으로 이루어져 상시 거주하는 주거공간의 프라이버시 침해가 우려되고 있다. 개구부의 구성은 주로 가로를 따라 길게 구성시켜 수평선을 강조하거나 커튼월 방식에 의한 전면과 측면의 유리면으로 이루어져 있어 자동차와 보행자의 이동성을 반영하는 것 같다. 지붕 매스의 경우는 용도의 가변성을 고려하여 평지붕이 대부분이나 옥상 파라펫 부분에서 변화를 가한 맨사드 지붕(S.부동산), 1/4원의 곡선지붕(H.선생 빌딩), 박공지붕(H.학원)도 미미하게 나타나고 있는 실정이다. 이것은 무미건축한 중소도시 가로변의 경관에 개별성의 성향을 부가한 노력으로 평가된다<표 4>.

IV. 중소도시 복합건축물의 계획방향

중소도시 복합건축물의 경우, 지역의 경제규모나 지역특성을 고려할 때, 근린생활시설이 도시공간구조를 이루는 주 요소로 작용하고 있다. 본 장에서는 3장에서 분석한 특성을 토대로 중소도시 복합건축물의 계획방향을 제시하고자 한다.

1. 정량적 계획방향

첫째 용도, 지역, 업종분포, 층수, 연면적, 건폐율, 용적률 등의 분석결과는 그 도시의 제한된 기능과 경제적 특성을 나타내고 있다. 업종분포에 있어 근린생활시설이 지니는 업무, 주거, 전문상점 순으로 조사된 것과 같이 인근 주거지와 근린편익시설과의 근접성을 토대로 이용의 편리성과 대지 효율성이 고려하고 있다. 둘째, 배치유형, 구조, 건축물의 배치특성 등의 분석결과는 대부분이 주요 간선도로에 건물이 면한 경우와 간선도로와 통과도로에 건물이 면하여 선적 배치로 나타나고 있는데 이것은 보행자와 차량의 이동성과 건물의 상징성에 따른 구상으로서 대지특성을 고려한 물리적 방안으로 제시될 수 있다. 셋째, 주차공간, 옥외공간 등의 분석결과는 보완되어야 할 부분이 많은 것으로 해석된다. 가로는 이동의 역할과 거주민의 의사전달 매체로서의 역할을 하여 사회적·상업적 만남과 교류가 일어나는 곳이다. 이러한 가로 중간 중간의 결절점에 소규모 광장이나 중정 등과 같은 공간을 만들고 식재나 분수 등과 같은 자연적 요소를 부여하면 휴식공간의 역할이 더욱 가증될 것이다.

2. 정성적 계획방향

첫째, 정성적 분석에서 대지에 따른 배치형상, 외관형태, 개구부 및 지붕 형상 등의 분석결과, 대부분이 높은 임대소득을 올릴 수 있도록 단순한 정방향 또는 장방향의 상자형 건물을 취하고, 일부 건물에서는 최소한의 장식으로 건축 본질을 추구하는 듯한 경향을 보이고 있으나 고유한 중소도시 이미지를 모

7) 층별 출입이 지상부터 독립적으로 이루어진다.

표 3. 사례건물에 관한 정량적 특성분석

건물명	H.한의원	S.부동산	K.자동차	S.산부인과	D.빌딩	N.빌딩	L.내과	마뎈	D.D.빌딩	S.전자	새마을금고
지역	일반주거 지역	일반주거 지역	일반주거 지역	상업지역	상업지역	상업지역	상업지역	상업지역	상업지역	상업지역	상업지역
전 면 도로폭	35 m	35 m(전면), 4 m(측면)	35 m(전면), 4 m(측면)	25 m(전면), 8 m(측면)	25 m(전면), 8 m(측면)	25 m	25 m	25 m(전면), 8 m(측면)	8 m	25 m	25 m
대지배 치유형	블록내부	블록코너	블록코너	블록코너	블록코너	블록내부	블록내부	블록코너	블록내부	블록내부	블록내부
구조	R.C조 +조적조	R.C조 +조적조	R.C조 +조적조	R.C조 +조립식	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조 +조적조	R.C조	R.C조
코어 방식	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	중앙코어	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어
주외부 마감	화강석/ 16 mm 복층유리	전타일/ 16 mm 복층유리	타일마감	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리
건축적 특성	후면배치	전면배치	전면배치	전면배치	혼합배치	전면배치	전면배치	혼합배치	전면배치	전면배치	전면배치
주용도	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생
층수	4	4	3	6	4	3	3	4	5	2	4
연면적	714 m ²	531 m ²	536 m ²	1437 m ²	998 m ²	597 m ²	690 m ²	797 m ²	623 m ²	356 m ²	998 m ²
건폐율	58.31%	59%	58%	70%	60%	66%	79%	76%	78%	52%	71%
용적율	209%	197%	155%	368%	293%	185%	203%	298%	234%	85%	257%
주차 공간	전면주차	후면주차	후면주차	후면주차 (기계+자주식)	후면주차 (기계+자주식)	無	후면주차	후면주차	전면퍼포터 주차	후면주차	無
육외 공간	조경·주차	조경·주차	조경·주차· 휴게공간	조경·주차	조경·주차	휴게공간	조경·주차	주차·조경	조경·주차	조경·주차· 휴게공간	조경·휴게 공간
건물명	J.부동산	J.참치	S.조명	H.선생빌딩	H.학원	J.금고	J.빌딩	H.자동차	F.마트	새마을농자재	
지역	상업지역	상업지역	일반주거 지역	일반주거 지역	일반주거 지역	일반주거 지역	일반주거 지역	일반주거 지역	주거지역	주거지역	
전 면 도로폭	25 m(전면), 8 m(측면)	25 m	25 m	25 m	25 m(전면), 8 m(측면)	15 m	35 m	35 m	25 m(전면), 8 m(측면)	35 m	
대지배 치유형	블록코너	블록내부	블록내부	블록내부	블록코너	블록코너	블록내부	블록코너	블록코너	블록내부	
구조	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조+조적 조	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조	R.C조	
코어 방식	양측코어 (분산코어)	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	편측코어	중앙코어	편측코어	편측코어	
주외부 마감	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	적벽돌, 드라이 비트, 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	화강석/ 16 mm 복층유리	타일마감	
건축적 특성	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	전면배치	후면배치	
주용도	근·생	근·생	근·생	근·생	근·생	업무	근·생	근·생	근·생	근·생	
층수	3	3	3	4	4	5	4	3	3	3	
연면적	1320 m ²	342 m ²	667 m ²	785 m ²	821 m ²	2543 m ²	650 m ²	1599 m ²	856 m ²	311 m ²	
건폐율	76%	76%	58%	57%	59%	59%	57%	58%	71%	27%	
용적율	225%	228.08%	166%	212%	206%	261%	195%	163%	212%	63%	
주차 공간	후면주차 (기계실)	후면주차	후면주차	후면주차	후면주차 (측면+후면)	후면· 지하 주차	후면주차	후면주차	후면주차	전면주차	
육외 공간	조경·주차	주차	조경·주차	조경·주차 (측면+후면)	조경·주차	조경·주차	조경·주차	조경·주차	조경·주차	주차·조경· 작업장	

표 4. 사례건축물에 관한 정성적 특성분석

건물명	입지조건	배치형상			외관형태	공간 점유율	층지수	개구부구성	지붕 형상	관리비	운영 관리	리노베이션
평가 기준	B소로:12 m 미만도로 M중로: 12~25 m도로 G대로:25 m 초과도로	대지배치 유형	정면폭	기본 형상	상자형(Box)과 상자부가형 (□+α) 및 기타형	층평균 공간 점유율	출입여부 100: 개별 50: 공동	창호입면에 따른 전면형태	평지붕과 특수형	관리비의 유무	건축주 or 관리자	업종변경에 따른 리노베이션
		블록내부형 & 블록코너형	1층 매장 통로폭에 면한 폭									
H.한의원	G	블록내부형	12M	장방형	상자부가형 (상자+반원통 +장식기둥)	91%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
S.부동산	G	블록코너형	10M	장방형	상자형(Box)	91%	50	수평선 +점 강조	맨사드 지붕	無	건축주	가능
K.자동차	G	블록코너형	12M	장방형	상자형(Box)	91%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
S.산부인과	M	블록코너형	10M	장방형	상자형(Box)	89%	50	면 강조	평지붕	無	건축주	가능
D.빌딩	M	블록코너형	20M	각진 코너형	상자형(Box)	90%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
N.빌딩	M	블록내부형	8.0M	장방형	상자형(Box)	92%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
L.내과	M	블록내부형	12M	장방형	상자형(Box)	92%	50	수평+수직	평지붕	無	건축주	가능
마뎈	M	블록코너형	15M	각진 장방형	각진상자형 (Box)	93%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
D.D.빌딩	B	블록내부형	8M	장방형	상자형(Box)	92%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
S.전자	M	블록내부형	8M	정방형	상자형(Box)	97%	100	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
새마을금고	M	블록내부형	10M	장방형	상자형(Box)	92%	50	집+면 강조	평지붕	無	건축주	가능
J.부동산	M	블록코너형	24M	둔각 오각형	상자부가형 (상자+삼각)	94%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
J.참치	M	블록내부형	10M	삼각형	기타형 (상각+상자)	94%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
S.조명	M	블록내부형	12M	정방형	상자형(Box)	92%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
H.선생 빌딩	M	블록내부형	10M	정방형	상자형(Box)	91%	50	점+선 강조	1/4원의 곡선지붕	無	건축주	가능
H.학원	M	블록코너형	10M	장방형	상자부가형 (상자+아케이드)	93%	50	수평선 강조	박공지붕	無	건축주	가능
J.금고	M	블록코너형	12M	코너형	상자형	80%	50	면+선+면 강조	평지붕	無	관리자	가능
J.빌딩	G	블록내부형	8M	장방형	상자형	90%	50	선+점 강조	평지붕	無	건축주	가능
H.자동차	G	블록코너형	15M	둥근 장방형	상자부가형 (상자+반원통)	93%	50	수평선 강조	평지붕	無	건축주	가능
F.마트	G	블록코너형	12M	정방형	상자형	90%	50	면 강조	평지붕	無	건축주	가능
새마을 농자재	G	블록내부형	8M	각진 장방형	각진상자형	89%	50	선 강조	평지붕	無	건축주	가능

색하여 도시맥락의 원칙하에 적합한 토지이용을 기반으로 건물높이 및 형태제한 등을 부여하고 그 지역의 지형, 스카이라인, 가로와 주변 건축물 등을 총체적으로 고려하는 방향으로 전환되어야 한다. 둘째, 공간점유율과 층지수 등의 분석결과, 주거와 근린생활 기능간의 상호진입동선의 중첩으로 동선 혼란의 문제점에 대한 방안은 거주자의 관점에서 주택의 프라이버시 보호를 우선적으로 고려해 진입부와 계단실 등의 동선처리를 체계적으로 분리할 필요와 임대자의 업종에 따라 물품보관과 관리를 위한 창고와

공용서비스 등의 공간 확보로 해결될 수 있다.

결국 중소도시의 도시성장과 재편성이라는 측면에서 실질적인 개발전략과 구체적인 개발계획 형식으로 복합건축물이 구상되어야 한다. 일례로 중소도시 정체성을 가장 강하게 느낄 수 있는 일본⁸⁾과 독일⁹⁾ 등과 같이, 1층 일반주거지역에서는 도시 블록연계

8) 심우갑·정기철, 근린형 복합용도개발의 방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 13권 8호, 1997.
9) 오덕성, 독일 복합용도 Complex의 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 6권 4호, 1990.

형을 만들 수 있는 여건을 지니고 있어, 중소도시민의 근린생활시설에 관한 의식요구 조사를 계획사전에 검토하여 시차원에서 정책수립과 그 보완책으로 소유주에게 인센티브를 부여하는 방안을 구상할 수 있다.

V. 결 론

중소도시 복합건축물의 계획방향을 제시하려는 본 논문은 1990년 이후 건립된 남원로와 중앙1로 주변의 상주시 복합건축물을 조사·분석하여 다음과 같은 결론을 도출하였다.

1) 정량적 분석의 결과, 첫째 상층부에는 주거를, 하층부에는 상업, 업무, 교육시설 등을 수용하는 복합용도시설이 대부분으로 전형적인 복합건축물의 층별 구성방식을 취하는 것과 같이 건물이용의 편리성과 토지의 효율성의 반영, 둘째 보행자와 차량의 이동성과 건물 상징성을 고려한 대지특성에 따른 물리적 방안, 셋째 보행자 중심의 도시공간요소의 형성으로 광장과 중정 등과 같은 휴게공간의 부여로 제안될 수 있다.

2) 정성적 분석의 결과, 첫째 도시맥락과의 상호관계성에 따른 지역성 모색과 둘째 복합건축물 구성

요소들 사이의 상호관계 측면에서 기능들간 진입동선의 분리와 통합 등으로 제안될 수 있다.

3) 복합건축물에 대한 본고의 연구결과는 차후 타 도시와의 종합적인 비교·분석을 통해 상주시 고유의 지역성을 찾을 수 있는 자료가 될 것이다. 또한 질 높은 지역성 창출을 위해서는 시차원에서 정책적으로 종합적인 마스트플랜의 수립이 타당한 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. Robert, E. Witherspoon, John P. Abbett, and Robert M. Gladstone(1976), *Mixed-Use Development:the New Ways of Land Use*, Urban Land Institute.
2. Dean Schwanke(1987), *Mixed-Use Development Handbook*, Urban Land Institute.
3. Jongwook Kwon(1989), *Multi-Use Architecture in Urban Cotext*, Master of Architecture Thesis, Kent State University Graduate Collage.
4. 오덕성(1990), 독일 복합용도 Complex의 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 6(4).
5. 심우갑·정기철(1997), 근린형 복합용도개발의 방향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 13(8).
6. 이성창·신중진·서기영(1999), 일본 복합건축에 나타난 주변과의 공간적 연계에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술 발표지, 9(2).