

실내공적공간의 공공성에 관한 연구

A Study on Public Needs for Privately Owned Public Space

윤지혜* / Yun, Ji-Hye
김정곤** / Kim, Jung-Gon

Abstract

Recently, it appears several counterproposals about desirable figures of urban architecture. All of them proposes 'publicity' with coherent tendency. The reason why it concentrates quantitative expansion of city without united design by urban planner is that neglect quality values of city. As a solution of poor environment, there came out the various efforts, about problem of each building, problem of city space, problem of laws and so forth. The reason why necessity of public space was embossed in that architecture extend the activity of citizen and make up the city space. But, each building pursues the private interest, so it is difficult to secure a public space with a high hand. Thus, architecture law has been revised in 1991 and bring the system of open space to match up the publicity and the private interest. Actually, western country brought it and obtained excellent results. While quantity of open space have increased since 1991, a lot of problems revealed in real usage and quality. By means of problem's solution, this study focus on the diversion of recognition for necessity of various open space.

In result, on the occasion of approach and openness, except for several building, most glass a facade and the pedestrian can approach easily. Moreover, office buildings near the subway station connected with their low floor. So, the office buildings give openness to pedestrian and a people can approach easily to the buildings. On the occasion of amenity, most have bank and lobby on the first floor and have facilities on the underground floor. It leave open. But the reason why they have bank and lobby is that the space is dry and boring(without elements of nature and rest space). Hence, to make a space full of vitality, it have to plan various design elements and facilities. First of all, plan of indoor public space have to make up facility for the public interest. This study is basic investigation for necessity of indoor public space and through the survey of office buildings, it analyze the character of plan and find out the method of publicity's realization.

키워드 : 실내공개공지, 사무소, 개방성, 접근성, 쾌적성

Keywords : Private owned public space, Office, Openess, Approach, Amety

1. 서론

1.1. 연구의 목적

개발과 성장을 우선시한 서울의 도시변천 과정에 있어서 도시의 양적팽창에만 주력하여 질적인 가치에는 소홀해 왔다. 그 결과로서 열악해진 도시에 관한 문제를 다양한 차원에서 해결하려는 노력이 나타나기 시작했다. 그리하여 1991년 건축법을 개정하면서 도시의 공공성 구현과 사기업의 영리추구를 적절히 조율할 제도적 장치로써 공개공지제도를 도입하였다. 그

결과 부족했던 도심 외부공간의 양적확보에 기여했다고 판단할 수 있으나, 질적인 확보에 있어서는 문제점을 드러내고 있다.

도시민의 활동 중 실내활동이 80% 이상을 차지하고 있는 현실에 대해 이미 외국의 경우에는 실내조경면적을 공개공지로 인정하여 시민에게 휴식공간을 제공하고¹⁾, 시민을 위한 장소로 개방하고 있다. 그러나 우리나라의 경우 실외 휴게공간만을 공개공지로 인정하고 있어 공개공지의 대부분이 옥외에 위치하게 되는데, 이는 우리나라의 기후 여건상 일년중 절반은 사실상 이용이 불가능한 점을 생각한다면 도시의 높은 지가를 고려했을 때 비경제적인 일이 아닐 수 없다.

오피스 건축은 1890년대 이후 서울의 강남을 중심으로 고층

1)전병해, 서울도심부 공간특성에 관한 연구, 2001

* 정회원, 건국대학교 건축학과 석사과정

** 정회원, 건국대학교 건축학과 교수

화 현상이 두드러지게 나타나고 있다. 하지만, 오피스 건축물은 사유지에 세워지는 민간건축물인 만큼 사익추구를 우선한다는 점에서, 시민 생활공간의 토대가 되는 공공환경의 질은 고려하지 않았고, 그 결과 공적공간의 부족, 공공시설의 부족 등의 공공성 침해라는 문제점을 야기시켜 이용자의 커뮤니티를 저해하고 있다.

따라서 본 연구는 실내공적공간의 필요성을 인식하고, 사무소 건축물을 중심으로 현재 조성되어 이용되고 있는 내부 공공공간의 현황과 특성을 살펴보고, 실내공적공간의 법적 제도를 비교분석 하였다. 그러한 공간들이 어떠한 방법으로 공공성을 구현하고 있는지 공공성에 관련된 요소를 도출하고 그 내용을 분석한다. 이 연구는 추후 사무소 건축물의 저층부 공간을 계획함에 있어 공공성 구현을 위한 계획요소로서의 기초자료가 될 수 있음에 의의가 있다.

12. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 사무소 건축물의 저층부 공간과 지하공간의 공공성 대한 연구이다. 현재 서울 도심지에 위치한 사무소 건축물들의 공적공간이 어떻게 활용되고 있는지를 살펴보고, 여러 다양한 공공성들의 요소들 중에서 접근성(Approach)과 개방성(Openess), 쾌적성(Ameuity)에 관련된 요소들로 세분화하여 분석하였다. 사무소 건축물의 공공성이 저층부공간이 대상이지만, 1층 공간에 대한 내용을 보다 집중적으로 다루었다. 이는 1층 공간이 보행 가로환경과 같은 레벨에 위치하고 있고 지하공간으로의 이동보다 접근이 용이하기 때문이다. 본 연구는 90년대 이후 건축되어진 사무소 건축물 7개를 선정하였다.

2. 실내공적공간의 공공성

2.1. 공공성의 개념

건축의 공공성은 건축의 도시에 대한 태도라는 측면에서 주로 논의되고 있으며, 이러한 도시에 대한 건축의 태도는 시대와 상황에 따라 강조하는 바가 서로 달랐던 것도 사실이다. 개인주의를 강조하는 자유방임도시의 분위기에서는 건축의 자율성과 자유가 강조되었고, 공익과 사회질서를 강조하는 반 자유방임도시에 있어서는 도시성 또는 공공성에 대한 건축의 도덕적 태도가 요구되었으며, 이에 따라 건축에 대한 공공의 규제가 강조되었다. 도시건축의 '건축적 공공성'이라 함은 공동의 자산인 도시 속에서 일반의 다수를 위해 건축이 갖는 일종의 태도, 마음이라 할 수 있다. Chapin이 토지이용의 목적은 궁극적으로 공익(公益)에 있다²⁾고 설명한 것과 같이 도시계획 본래

2)F. Stuart Chapin, Urban Land Use Planning, Univ. of Illinois Press, Chicago, 1970, pp.41-53. Chapin은 토지이용의 목적을 궁극적으로 공익

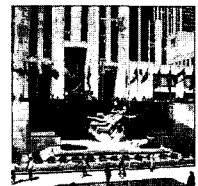
의 목표차원에서 공공의 이익과 공공성을 이루려면 외부공간 외에도 건축물 내부공간이나 특성도 포함하면서 이것이 공공성에 응답하는지를 확인할 필요가 있다.

2.2. 공적공간의 현대적 의미

현대에 들어서 도시화로 인해 폐단에 대한 반성차원에서 사람들은 도시미에 관심을 갖게 되었다. 도시의 공공성도 단순한 공간의 개방이라는 차원에서 벗어나 자연과의 친교를 공간적으로 해결하고자 하는 시도가 이루어졌다. 이는 뉴욕의 'Central Park'에서 시작하여 현재까지 도시계획에 있어 대규모 오픈 스페이스의 중요성을 일깨우고 있으며, 도시개발의 이념으로 발전되었다.³⁾

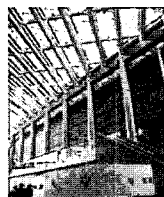


<그림 1> Central Park(뉴욕)



<그림 2> Rockefeller Center(뉴욕)

이후 도시의 공공성은 효율적인 도시관리를 위한 지역제 등을 통해 도시 가로환경을 개선하고, 도시규모의 복합용도를 연계시켜 도시활동에 편의를 제공하게 되었다. 일례로, 뉴욕은 zoning(조닝)제를 통하여 지역별 특색을 살린 도시환경의 관리를 하고 있으며, 'Rockefeller Center'는 대규모 복합개발을 전개하는 동시에 지하 콘코스에서 이들을 연결함으로써 활동에 편의를 도모하고, 오픈 스페이스를 곳곳에 마련하여 가로의 연속성을 부여하고 있다. 이와 같이 도시 공공성은 하나의 건축에 여러 용도를 담고, 대규모로 개발됨으로써 도시의 많은 기능들이 건축에 포함되어 나타나기 시작하였고, 도시기능이 건축내에 수용되기 시작하였다.



<그림 3> 신주쿠 파크타워(일본)



<그림 4> 포스코 센터(서울)

공간적 표현의 예로서, 일본의 신주쿠 파크 타워 개발에서는 호텔, 상점, 사무소, 갤러리 등이 하나의 건물 내에 수용되었고,

에 있으며, 토지이용상의 공익은 구체적으로 아래와 같은 요소를 포함한다고 설명하고 있다.①공중보건과 안전 ②편의성 ③경제성 ④사회적 평등과 선택 ⑤환경보호 ⑥쾌적감

3)도시공간에 대한 공공성을 이해하고 연구하는데 있어서 각 시대의 도시를 시간적으로 개관해 보는 것은 가장 기초가 되는 작업이다. 도시 공공성의 물리적 표현이라 할 수 있는 '공공성있는 도시공간'도 시대에 따라 외형적 형태 뿐 아니라 성격과 기능면에서는 다양한 양상을 보이고 있다.

이 건물은 주변건물과 거대한 아트리움으로 연결되어 있다. 이 아트리움은 개방된 도시공간으로서 다양한 목적으로 건물을 이용하는 일반시민의 다양한 욕구를 공간적으로 충족시키고 있다. 우리나라에서도 최근 여의도 제일증권 및 테헤란로에 개장된 포스코 센터 등에서 나타나고 있다.

2.3. 실외 공적공간으로써의 공개공지

공개공지의 도입배경을 살펴보면 중세유럽에서 르네상스를 거치면서 외부공간의 개념과 형태는 폐쇄적인 것에서부터 점차 개방적으로 바뀌어 왔다. 도시안의 공지로서 '오픈스페이스(open space)'라는 용어가 사회적 관심의 대상이 된 것은 18세기 산업혁명이 시작되었던 영국을 중심으로 한 유럽에서였다.

인구의 증가와 상공업의 발전은 도시로 대량의 인구이동을 유발시켜 도시에서는 인구과밀이 일상화되고 빈곤이 만연해지기 시작했다. 사회 활동가 사이에서는 이러한 상황을 개선하기 위해 대중을 위한 오픈스페이스를 되돌리자는 주장이 높아져 갔다. 이것이 오픈 스페이스 운동의 발단이 되었다.⁴⁾

이후, 19세기 미국의 대도시를 중심으로 일기 시작한 도시미화운동⁵⁾은 격자형 가로, 공원과 광장 및 녹지 그리고 기념비적인 공공시설을 확충하게 됨으로써 도시에 대한 개방감을 높일 수가 있었다.⁶⁾

20세기 후반에 들어 도시에 빛과 공기를 제공하고 활력과 변화, 쾌적함을 주는 것으로 외부공간을 인식하면서 도시의 공간조직형성에 있어 보행자의 중요성을 깨닫게 됨에 따라 보행자가 활동하고 휴식하고 대화를 나누는 장소로서의 외부공간을 지향하게 되었다.⁷⁾ 이러한 개념을 통해 뉴욕의 플라자 보너스와 같이 고층건물의 외부에 일반 사람들이 이용할 수 있는 공공공간이 조성되기 시작했는데 이것이 공개공지의 효시라고 볼 수 있다.

우리나라에서는 도심에 대중의 이용이 많은 대형건축물에 도시민의 소공원과 같은 휴식공간을 설치함으로써 도시민의 정서적 편의를 제공하고자 건축물의 용도, 규모에 따라 대지면적의 일정비율의 공개공지 등을 확보케 하고 있는데 이에 대한 적극적인 조치가 바로 건축법 제67조의 공개공지의 확보에 대한 규정이라고 할 수 있다.

2.4. 실내 공적공간⁸⁾에 대한 필요성

4)전홍규 역, 토도로의 숲을 찾다, 도서출판 이후, 2000. 6., pp.31-34.
 5)19C 뉴욕은 도시에 인구가 집중됨으로써 도시 문제가 심각해지기 시작하였다. 19C 후반 관료들과 자본가들은 미국 도시내부에 관심을 갖기 시작했고, 과거에 무계획적으로 세워진 도시를 정비하고 개조하려는 움직임이 일기 시작 하였다. 그리고 이러한 일을 실천하기 위해 계획가에 의해 '도시미화운동'이 전개되었다.
 6)양윤재, 도시건축 대지 내 공지와 조경, 도시문제, 1985. 5., pp.25-33.
 7)김선미, 대지 내 공지 공간구성에 관한 연구, 서울대 석사논문, 1986, p.8.

인구가 급증하고 도시가 양적으로 팽창하면서 개발우선의 사회적 현상으로 인해 인간과 환경의 괴리를 유발시켰으며, 인간과 도시의 유기적 상호작용과 건물의 밀집에 의한 영향은 계획에 거의 고려되지 않았다.

따라서 고밀화된 도시의 고층건물로 인한 밀착되고 폐쇄된 공간을 어떻게 개방시켜야 할 것인가와 제한된 도시공간에서 인간의 다양한 욕구를 수렴하기 위해서는 건물내에도 공공성을 가진 쾌적한 공간이 필요한 것이다.

도심지에 위치하고 있는 사무소 건축물의 공공공간은 도시의 다른 공간들과 관련되어 있다. 사무소의 공공공간은 도시의 유기적 성장을 위한 하나의 적극적인 요소로 인식이 될 수 있으며 또한, 도시환경의 인간성을 회복시킬 수 있는 구심점을 갖는 실체로서 도시경관구성의 목적이 될 수 있다. 이는 또한 도시의 장소성과 건물들간의 연속성을 강하게 하며 공간과 공간의 연결을 도와주게 된다.⁹⁾

도심공간에서 건축물의 공공접근성과 개방감은 건축공간에서 일반보행인들의 접근을 위한 공공성 및 시각적인 유도과 쾌감을 이끄는 데 있어 중요한 건축디자인 요인이 될 수 있다. 특히, 도심의 공간 대부분을 차지하는 사무소 건축물의 1층 공간과 지하공간은 보행인들의 접근과 시각적인 열림에 의해서 건축물의 내부공간으로 진입을 유도하고 시설물의 이용을 극대화시킬 뿐만 아니라 주변 사무소 건축물들간의 유기적 관계를 맺게 함으로써 도시가로공간의 분위기와 활력을 일으키고 그 건축물의 인지도를 높이는 효과를 가져오고 있다.

최근 들어 사무소 건축물의 폐쇄감을 극복하고 가로공간 환경의 활성화와 공공성을 높이기 위한 사무소 건축물의 설계안들이 도출되기 시작하였다. 가로환경과 접하고 있는 1층공간과 지하공간을 어떻게 계획하는지에 따라서 그 사무소 건축물과 일반 보행자들과의 접근성을 높이고 공공성을 향상시킬 수 있는 중요한 이슈로 인식되기 시작하였다.

이러한 1층 공간을 개방시키거나 폐쇄시키기 위해서는 공간적인 위계(spatial hierchy)가 설정하여야 한다. 위계적인 체계를 설정함으로써 어느 공간부분은 개방감을 느끼게 되고 어느 공간부분은 폐쇄되어진 공간감을 느끼게 되는 것이다. 체계적인 위계에 의해서 설정 공간안에 공적인 공간, 반공적인 공간,

8)본 연구에서 다루고자 하는 실내공적공간이란, 광의적으로는 공공성을 가진 도시공간의 한 형태이며, 협의적으로는 다양한 공개공지의 여러 유형 중에 건넌된 공개공지로써, 어떤 건물의 업무관련 종사자나 방문자 등 불특정 다수의 보행자가 평상시에 건물관리자의 통제를 받지 않고 자유롭게 이용할 수 있도록 개방되어진 옥내공간으로 정의한다. 즉, 개인소유의 공간이지만 일반 보행자에게도 개방된 곳, 상시개방을 하지 않더라도 개방시간 내에는 일반인이 자유롭게 접근할 수 있는 곳은 공개공지에 포함시킨다.
 9)공공공간이 도심에서 또는 건축물의 내부공간에서 잔여공간으로서가 아니라 공간의 요소를 이루는 적극적인 요소로서 보행자들에게 다양한 체험을 이루게 하며 쾌적한 환경을 제공할 수 있다.

그리고 사적인 공간이 형성된다.

3. 실내 공적공간에 대한 법적제도 분석

3.1. 미국과 일본의 공개공지 관련 제도

미국은 도시에 따라 약간의 차이가 있기는 하나 대부분 지역제(zoning ordinance)를 활용하여 공개공지 조성을 유도하고 보상해주는 등 공개공지관련 제도에 있어서 실제로 많은 성과를 거두었다. 그러나 소극적 규제 또는 최소기준만으로는 바람직한 도시환경의 조성에는 한계가 있어, 지역제의 단점을 보완하는 새로운 설계규제의 필요성이 제기되어 1961년 지역제의 전면개정과 더불어 '장려지역제(Incentive Zoning)¹⁰⁾', '계획단위개발(PUD)¹¹⁾', '도시재개발(Urban Renewal)' 등의 새로운 제도가 마련되었다.

일본은 1917년 건축기준법 제정시 '총합설계제도'를 도입하여 이것을 중심으로 각 도시마다 특색있는 공개공지 관련제도를 운용하고 있다. 총합설계제도는 건축물의 대지내에 시가지의 환경개선에 기여하고, 일반인이 이용할 수 있는 대지내 공개공지를 확보하는 대규모 건축물에 대해서는 건축기준법에 따른 용적을 제한, 절대높이 제한, 사선제한 등을 특정행정청의 예외허가에 따라 완화할 수 있는 제도이다.

일본의 총합설계는 개별건축계획에 의해 공개공지가 구성되고 그 구성된 공개공지는 가로와의 관계를 중심으로 작성된 유효계수에 의해 유효면적으로 산정되어 평가하고, 이에 따른 인센티브를 부여하므로 단순한 면적 확보만이 아닌 유효성 높은 공개공지의 조성을 유도하고 있다. 여기서 주목할 것은 이 가운데서 옥내공개공지인 그린 하우스, 아트리움, 지하콘코스 등이 옥내보다 오히려 더 높은 유효계수의 적용을 받고 있다.

3.2. 국내의 공개공지 관련 제도

현재 건축법에 명시되어 있는 공개공지 관련 규정과 서울시 건축조례에 규정된 공개공지에 관한 규정의 내용을 살펴보면 '공개공지를 설치해야 할 대상 건축물에 관한 규정', '공개공지 설치기준에 관한 규정', '공개공지 설치에 따른 규정' 등이 명시화 되어 있다.

건축법과 건축조례에 의한 세부시설 및 규정을 서울시 건축조례를 통해보면, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설(농수산물 유통시설은 제외), 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설,

위락시설로 정의하고 확보면적은 건축물의 연면적의 규모에 따라 대지면적의 5%~10%의 최소비율을 정의하고 있다.

공개공지가 갖추어야 하는 사항으로는 일반인의 접근 및 이용의 편리성, 최소면적 45㎡ 이상으로 2개소 이내로 설치, 5m 이상의 폭, 유효높이 6m이상의 필로티, 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수, 소규모 공중화장실 등 다중이용에 편리한 시설을 설치하도록 하고 있다. 건축법에서 규정하는 건축법상의 비건폐지 개념의 공지에 필로티를 첨가하여 단순한 공지라는 물리적 범주에서 벗어나 보행환경의 기여라는 공개공지의 목적을 중시하였으나, 공개공지의 유효 폭은 5m이상으로 규정하여 연결통로 혹은 기존 보행로의 확장으로서의 단순 보행로는 공개공지의 범주에 넣지 않고 있다.

이상의 내용을 토대로 국내외 공개공지제도의 내용과 특성에 대해서 비교해 보면 다음과 같다.(표 1)

<표 1> 국내외 공개공지 비교

	미국	일본	한국
위치	지역의 보행계획에 의해 지정	대지별 건축계획에 의해 지정	대지별 건축계획에 의해 지정
평가	보행가로계획	보행가로를 기준으로한 유효계수	건축심의
종류	환경개선공사항목으로 지정	대지별 계획특성에 따른 여러종류	휴게소
조건	설치위치와 유형	유효면적	최소면적, 최소폭

(자료출처: 이광석, 중앙대석사논문, 2003)

미국, 일본 등의 경우, 제도의 운용에 있어서 용도에 따라 공개공지 기준을 달리하는 등 적지적인 필요성에 근거하여 운용하고 있으며, 실내공개공지의 경우 전체면적을 모두 인정하지는 않더라도 유효계수나 적정수준을 통해 일반공개공지에 준하게 인정하고 있어 양적확보 일변도의 국내의 경우와 구별된다. 그리고 사후관리를 통해 심의이후의 사적전용 등에 대해서도 철저히 감시하고 있다.

공개공지가 제도화된 1991년 이후 의무조성면적으로 인한 도시공간에서의 양적증가에 반해 실제 이용에 있어서는 많은 문제점을 가지고 있는 질적인 면에 대한 반성이 제기되고 있는 실정이다.

공간조직형성에 있어 보행자의 중요성을 깨닫게 하는 도시민의 보행환경확보를 위해 공개공지제도가 도입된 것과 마찬가지로 실내공개공지의 필요성도 제기되고 있다. 현재 이루어지고 있는 필지별의 개발방식에서 벗어나 주변 건물 공지와의 연결이 이루어지고 보다 다양한 활동을 담을 수 있는 공간을 창출해야 할 것으로 본다.

4. 실내 공적공간의 공공성 분석

4.1. 공공성 분석항목

10)장려지역제: 장려지역지구제라고도 하며 비수익시설의 정비를 행하는 민간개발업자에 적당한 개발 보너스를 부여하는 대신 공공에게 필요한 쾌적요소를 제공하도록 유도하는 제도. 김세용, 해외대도시의 공개공지제도 운영사례조사 및 시사점, 서울시정개발연구원, 2005. 7., pp.33~34.

11)P.U.D: 전통적인 토지구획정리사업의 기준보다 융통성 있는 건물배치를 허용함. 김세용, 해외대도시의 공개공지제도 운영사례조사 및 시사점, 서울시정개발연구원, 2005. 7., pp.33~34.

서울 도심의 사무소 건축물의 공공성에 대한 항목들을 어떠한 방식으로 평가하여야 하는지는 기존의 연구를 토대로 하여 설정하였다. 공공성 있는 도시건축공간이란 어떤 것인가에 대해 일반적인 내용을 고찰하면 다음과 같다.(표 2)

<표 2> 공공성에 대한 기존연구 사례

김혜경(1997)	식별성, 접근성, 편리성, 다양성, 연계성을 공개공지 분석기준
김세용(2002)	접근성, 개방성, 심미성, 관리성을 공개공지 분석기준
강제성(1999)	공공성 요인분석으로 접근성, 연계성, 식별성, 다양성
이은비(2003)	접근성, 개방성, 연계성, 쾌적성을 공개공지 분석기준

이중 다양성과 심미성의 내용은 주로 시설물에 관련된 것이므로 본 연구에서는 쾌적성에 포함시켰고, 연계성의 내용은 중요한 사항이긴 하지만 모든 건축물에 해당되는 사항은 아닐 것이다. 공공성의 요소 중 실내공공공간과 관련이 깊은 요소는 개방성과 접근성, 쾌적성이라고 생각하여서 설정을 하였다.

(1) 개방성(Openess)

개방적인 공간이란, 일반인이 사용하는 공간이 시간적 제약 없이 시각적, 물리적으로 활발한 활동을 허용할 수 있어야 한다. 이런 개방적인 공간은 시각적 투명성과 관련이 있는데 시각적인 투명성은 공간의 개방감뿐만 아니라 공간을 이용하는 일반인들에게 공공성을 부여하기 때문에 공간계획에 유용한 요인으로서 작용을 하게 된다.

1층의 유리벽 설치라든가 1층 공간 접근에서의 비어있는 공간 또는 내부의 비어있는 공간은 사용인들로 하여금 시각적인 편안함과 동시에 공공성을 높이는 디자인 요인이 될 수 있다.

(2) 접근성(Approach)

보행접근성은 공공성을 형성시키는 디자인 요인으로서, 일반인이 물리적, 시각적으로 장애물 없이 쉽게 접근하여야 하며, 사용공간의 위치도 접근이 용이한 곳이어야 한다.

어느 공간지점으로의 접근이 용이함은 일종의 일반인들에게 개방되었다는 것을 의미한다. 접근을 향상시킬 수 있는 여부 또는 규모, 지하철과의 연결통로의 여부, 그리고 건축물의 1층이나 저층부에 출입구의 개수가 많다는 것은 비록 관리면에서 불편할지 모르지만 그만큼 보행인들에게 접근을 용이하게 하고 공간의 활용도를 공공화시키는 역할을 하게 된다.

(3) 쾌적성(Amenity)

도심형 사무소 건축물의 경우 저층부의 계획적인 면에서 일반인들이 쉽게 접근할 수 있는 시설물을 설치하게 함으로서 쉽게 공공성을 유도한다. 그 예로 금융점포, 근린생활시설 및 판매시설, 전시장, 공공시설 등이 그러한 역할을 하고 있다.

대부분의 사무소 건축물의 1층을 살펴보면, 금융점포가 존재하고 있다. 금융점포는 상업적인 성격이 강한 용도의 시설물로서 일반인들을 고객으로 상대를 하게 된다. 따라서 일반인들의 접근이 용이하게 계획하여야 한다. 비록 금융점포의 성격상 어

느 정도 폐쇄적인 성격과 안전을 위한 디자인이 고려되어야 하지만 사무소 건축물의 임대효율성 측면뿐만 아니라 보행자들이 접근하게 하는 용도의 시설물이 될 수 있다.

근린생활시설 및 판매시설 또한 1층 또는 지하 1, 2층에 많이 분포되어 있는 시설물로 보행인들의 동선을 유도하는 주요한 역할을 한다. 어떠한 사무소의 경우에는 근린주민들의 생활적인 편의를 위해서 비록 사무소 건축물이지만 1층과 지하부분에 근생시설과 판매시설들을 설치하고 있다.

사무소 건축물의 지하공간은 일종의 몰과 같은 아케이드를 형성하고 보행인들의 외부동선의 흐름이 자연스럽게 지하 내부 공간으로 유도하여 흐르게 디자인하고 있다.

그 외에 전시장과 공공시설물이 있다. 전시장의 조성은 불특정 다수의 일반인들과 보행자들을 고객으로 하고 있다. 보행자들이 가로를 거닐다가 저층부 공간으로 전시물을 보게 유도를 한다면 공공성을 높이는 저층부 공간의 디자인 계획이 될 수 있다.

<표 3> 적용사례를 위한 분석방법

분류	세부분류	특 징
개방성	보이는 공간	앞에 있는 대상을 시각적으로 인식할 수 있는 공간의 상태
	관통되어진 공간	공간내부가 전,후면이 뚫려있거나 위층과 열려있는 공간
	다중오픈	여러 층의 시각적인 관통은 개방감을 느끼게 한다.
	기타	주출입구 부분을 안으로 들인 공간과 캐노피 설치공간, 아케이드, 옥외휴식공간 등은 보행인의 휴식 공간을 제공하며, 시각적 인지성을 높인다.
접근성	외부선근	지하층으로의 접근과 채광을 용이하게 한다.
	필로티	후퇴된 공간은 보행자들의 접근 및 보행을 용이.
	출입구의 개소	출입구가 많을수록 건물 사용자들과 일반인들의 접근이 용이하다.
	진입광장	진입광장의 여부나 규모는 1층이나 지하층으로의 접근을 용이하게 한다.
기타	지하철 연결통로	지하철의 연결통로와 사무실의 1층 또는 지하가 연결이 되었을 경우 공공성이 높아지게 된다.
	기타	시각적 인지를 통한 공간과 시설물은 위치파악을 확실하게 한다.
	금융점포	상업적인 시설물로 공공성이 있다.
쾌적성	근린생활시설 및 판매시설	일반인들이 생활에 필요한 시설물은 개방적이어야 하며 아간에도 이용토록 한다.
	전시장	대중들의 접근용이 및 공공성을 높이는 요인
	공공시설	동사무소와 파출소는 건축물의 공공성을 높이는 요인이 된다.
	기타	운동시설 등으로 공공성을 높이고 임대효율 향상

4.2. 사례선정

본 연구를 위해서 선정되어진 사무소 건축물들의 사례선정 배경은 규모적인 측면에서 연면적 약 20,000㎡ 이상, 15층 이상으로서 잘 알려진 고급 사무소 건축물들을 선정한다. 시기적 측면으로는 대부분이 1990년대 이후에 계획 건립되어졌으며, 현재 서울에서 가장 도심적인 분위기와 역할을 수행하고 있는 건축물들을 선택하였다.

이는 최근 90년대 이후에 건립되어지고 있는 사무소 건축물들은 기존의 폐쇄적인 사무소 건축물들의 분위기와 디자인 요

소들과는 다른 경향을 띄고 있기 때문이며 이에 주된 특징으로 는 사무소 건축물이 자사의 특징적 성격뿐만이 아니라 보행하 는 불특정 일반인들을 위해서 1층 공간과 지하공간들을 오픈하 여 활성화시키고, 도심의 분위기를 밝게 그리고 역동적으로 공 간의 흐름을 창출하기 때문이다.

사례 대상으로 선정한 사무소 건축물들에 대한 건축물명은 (표 4)에서 설명이 되고 있다.

<표 4> 사례건축물의 건축개요

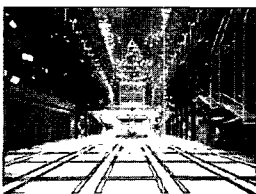
건물명	대지 면적	건축 면적	연면적	층 수	지하층 및 1층 용도
포스코 센터	17,454㎡	7,281㎡	181,973㎡	지상 30층 지하 6층	1층: 로비, 은행 지하: 근생시설
스타 타워	13,156㎡	5,600㎡	212,379㎡	지상 45층 지하 8층	3층: 은행, 갤러리 2층: 은행, 근생시설 1층: 로비 지하층: 근생시설
교보 타워	6,770㎡	3,042㎡	92,889㎡	지상 25층 지하 8층	1층: 은행, 근생시설 지하1-2층: 서점, 근생시설
I Park	2,648㎡	1,318㎡	26,389㎡	지상 15층 지하 4층	2층: 병원 1층: 근생, 은행, 로비
SK-T	5,914㎡	2,181㎡	91,829㎡	지상 33층 지하 6층	1층: 로비 지하1층: 체력단련실, 로비 지하2층: 직원식당
Posteel	2,874㎡	1,236㎡	43,298㎡	지상 27층 지하 6층	4층: 체력단련실 3층: 이벤트홀 2층: 다목적홀 1층: 로비 지하층: 근생시설
한솔 사옥	4,171㎡	2,193㎡	62,747㎡	지상 24층 지하 6층	지하층: 근생시설 1층: 은행, 로비

4.3. 분석결과

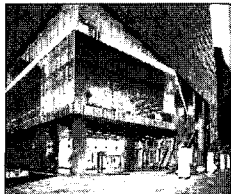
본 장에서는 사례분석 대상 건축물로 선택한 사무소 건축물 을 중심으로 앞서 제시한 평가기준을 가지고 분석하기로 한다.

(1) 개방성

도심형 사무소 건축물에서 시각적으로 보이게 하는 효과는 개방성과 공공성을 이끄는데 중요한 역할을 하게 된다. 시각적 으로 보이는 공간은 공간을 넓어 보이게 할뿐만 아니라 건축물 을 접하는 방문자의 심리적인 안정감과 건축물을 소유하고 있 는 회사에 대한 투명한 이미지를 받게 한다. 그러나 벽으로 막 혀진 공간은 시각적으로 폐쇄되어 사적인 공간을 형성하게 되 며 접근을 한정하게 된다.



<그림 5> 포스코 센터



<그림 6> SK-T타워

<그림 5>의 포스코 센터 빌딩의 1층 로비는 2개의 건물을 연결시킨 저층부 공간으로서 내부공간 전, 후면이 뚫려있고, 3

개 층이 오픈되어 있으며 외부 선칸가든과 에스컬레이터로 일 부 연결되어 있다. 그러므로 이 로비에서는 이동동선에 따른 움직임이 쉽게 파악할 수 있고, 공간적인 개방감을 느낄 수 있 다.

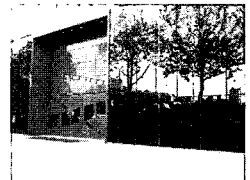
<그림 6>의 SK-T 타워빌딩로비는 전면이 유리면으로 설치 되어있어 시각적인 개방감을 느끼며, 내, 외부에서 서로 반대측 의 공간이 투명하게 보여진다.

<그림 7>은 포스텔 빌딩 1층의 모습이다. 이 건축물은 캔틸 레버 구조로 열려있는 건물 하단부의 공개공지는 저층부의 개 방 및 유리면에 의한 투명성의 확보로 내부의 활동과 그 공간 을 가로상에 보여주고 또한 공공의 접근이 시각적, 심리적으로 쉽게 이루어지도록 하고 있다.

<그림 8>의 경우 전면이 유리벽이지만 컬러유리를 사용하 여 내부공간이 보이지 않는다. 이렇게 불투명한 공간은 저층부 에 어떤 시설이 있는지 인식할 수가 없어 보행자들의 접근을 어렵게 하고 있다.



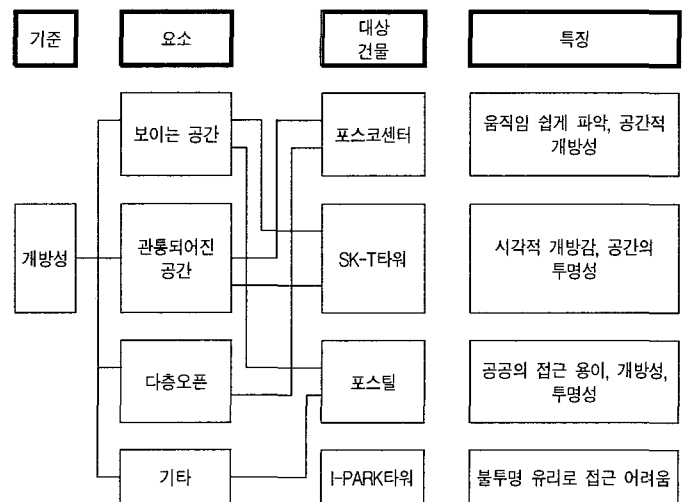
<그림 7> 포스텔



<그림 8> -Park 타워

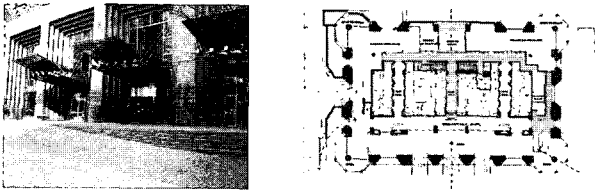
그러나 이처럼 공간을 시각적으로 보이게 하여 공공의 접근 이 쉽게 이루어지도록 유도하고 있지만, 실질적으로 건물내부 로 들어갈 수 있는지의 여부에 따라 공공성의 효과면에서 차이 가 있다. 사례조사 대상 건축물 대부분의 경우, 비교적 쉽게 건 물내부로 출입이 가능했으나 SK-T 타워빌딩은 입구부분에 일 반인의 출입을 제한한다는 안내문으로 보행자들의 접근을 제한 하고 있다.

<표 5> 개방성에 대한 상관관계



(2) 접근성

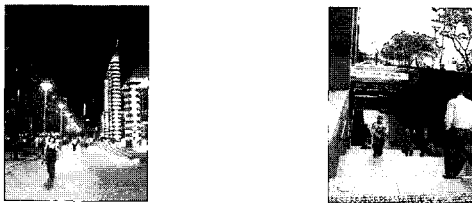
불특정 다수인을 건물로의 진입을 유도하게 하는 해답은 출입구의 개수와 위치, 레벨차, 출입구의 인지를 어떻게 줄것인지와 관련이 있다고 본다.



<그림 9> 스타타워의 출입부분과 평면도

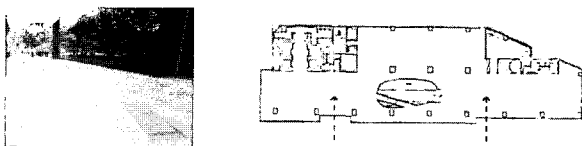
사무소 건축물의 출입구의 개수는 접근성을 높이는 중요한 요소가 될 수 있다. <그림 19>의 스타타워의 정면 출입구의 경우 접근이 전면도로의 경사도에 따라 계단과 경사로로 연결되어 있어 접근함에 있어 불편한 점은 없으며, 차양형태의 디자인으로 인해 출입구의 인지가 쉽다고 할 수 있다.

또한 보행인들의 출입은 정면과 후면, 측면에 위치하고 있어 도로면에서의 접근뿐만 아니라 지하연결통로에서도 접근이 용이하다.



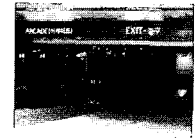
<그림 10-1> 교보타워의 출입부분 <그림 10-2> 지하층 진입계단부분

<그림 10>은 강남에 위치한 교보타워의 모습으로, 이 건물의 출입은 전면도로와 후면도로에 있는 출입구를 통해 주로 이루어지고 있으며, 지하의 서점과도 연결되어 있어 지하층에서도 접근이 가능하다. <그림 11>은 I-Park 타워의 출입구 부분이다. 이 건물은 전면도로 레벨에서 직접 접근이 가능하며, 도로면에서 보여지는 사선의 바닥패턴이 보행자들의 접근을 이 건물로 유도하고 있음을 알 수 있다. 또한 출입문의 색상이 불투명한 컬러유리와 대조를 이루어 출입부분에 대한 인지가 쉽게 이루어지고 있다.



<그림 11> I-Park 타워의 출입부분과 평면의 출입구 위치

이 건물의 출입이 가능한 곳은 건물 정면의 두곳이지만, 보행인들의 실질적인 접근이 가능한 출입구는 한곳에서만 이루어지고 있어 보행인들의 활발한 접근을 제한하고 있다.



<그림 12-1> 한솔사옥의 출입부분 <그림 12-2> 한솔사옥의 아케이트 출입부분

<그림 12>의 한솔사옥 건물은 출입구 레벨과 전면도로의 레벨이 차이를 둠으로써 계단을 통해서만 접근이 가능하며, 경사가 없어 장애인의 접근은 불가능하다. 지하층에 위치한 아케이드는 전면도로의 레벨과 연결되어 있어 접근이 쉬운편이지만 주차장의 출입구와 연결되어 있어 보행자들에게 위험을 줄 수 있으며 쉽게 접근할 수 없게 되어있다.

보행자들의 활발한 접근을 유도할 수 있는 방법으로, 역세권 주변에 위치하고 있는 사무소 건축물의 경우에는 대중교통 수단과의 연결이 공공성을 높이는 효과를 줄 수 있으며, 지하철과 연결이 되는 지하층 부분에는 주로 근린생활 시설과 판매 시설 등을 배치함으로써 일반인들의 접근을 유도하고 상업적인 가치를 높일 수 있다. 대표적인 예로 스타타워는 주변의 지하철역에서 지하층과 1층으로 연결하고 있다. 이는 전철을 이용하는 보행자들의 동선을 쉽게 유도하는 디자인으로서 상업적인 측면이 강한 공공성을 띠고 있다.

<표 6> 접근성에 대한 상관관계

기준	요소	대상건물	특징
접근성	외부선근	스타타워	출입구 인지 용이
	필로티	강남교보타워	계단으로 장애인 접근 어려움
	출입구개소	I-PARK타워	실질적 출입구 하나로 출입제한
	진입광장	한솔사옥	계단으로 출입되어 접근 어려움
	지하(철) 연결통로		
	기타		

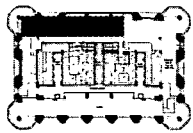
(3) 쾌적성

사무소 건축물의 저층부 공간을 개방시키는 방안중의 하나

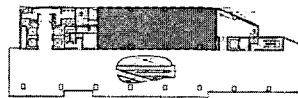
로 개방용도의 시설물을 배치하여 일반인들의 접근을 유도할 수 있다.

개발용도의 시설물로는 금융시설, 근린생활 및 판매시설, 전시장, 공공시설, 운동시설, 연회장, 관람집회장, 실내정원 등을 들 수 있으며, 이러한 시설들은 건물 이용자뿐만 아니라 주변 건물에 근무하는 사람들과 인근의 주민들까지도 이용할 수 있는 개방용도의 시설물이라고 할 수 있다.

사무소 건축물의 시설용도 중에서 임대료가 높은 시설은 은행이다. 그러므로 모든 사례선정 건축물의 1층 또는 2층에는 은행이 배치되어 있다. 은행의 1층 배치는 보행자들의 동선이 지상이나 지하로 이동함이 없이 대지와 같은 레벨에서 쉽게 이용을 하게 된다. 또한 은행은 누구나가 이용할 수 있으므로 1층 공간의 공공성을 부여하고 있으나, 야간에는 폐쇄되어 저층부 공간의 활용을 극대화 시키지 못하고 있는 단점을 가지고 있다. <그림 13, 14>에서 스타타워의 경우는 2층, 3층에 금융시설을 배치하고 있어 1층뿐만 아니라 3층까지 일반인들의 접근을 허용하고 있다. 금융시설은 주말에도 보행자들의 접근을 허용하고 있다.



<그림 13> 스타타워 2층 은행



<그림 14> I-Park 타워 1층 은행

근생시설은 잡화, 의류, 완구, 서적, 의약품류, 등을 판매하는 소매점과 전문식당, 일반음식점, 카페, 미용원, 의원 및 운동시설로서 입주자 및 보행자들에게 편의를 제공하고 있다. 이러한 시설들은 대부분 지하층에 위치하고 있다.



<그림 15> 스타타워

<그림 15>는 스타타워 1층에 있는 근생시설이다. 이 건물의 경우 다른 사무소 건축물에서 보여지는 것과는 달리 지하층에서부터 지상 3층까지 보행자들의 접근을 유도하는 다양한 종류의 편의시설을 배치하고 있어 일반인들의 활발한 이용이 이루어져 공공성이 높은 건물이라고 볼 수 있다.

기타 개방용도의 시설물로 관람집회장 및 전시장 등을 수 있는데 그 중의 한 예로 1층 공간을 전시장으로 배치를 한다면 지나가는 보행자이거나 또는 전시를 목적으로 하는 사람들이 사무소 건물로 방문을 하게 된다. 대규모 사무실의 경우에는 1층 공간의 로비를 자사의 광고용으로 많이 사용되고 있다.



<그림 16> 포스코센터 홍보관



<그림 17> 한솔사옥



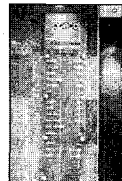
<그림 18> SK-타워

<그림 16>은 포스코센터 1층 로비에 포스코 자사의 홍보관을 계획하여 정보와 제품을 홍보하고 있으며, 이 외에도 2층에 아트홀과 커뮤니티홀을 배치하여 일반인들에게 개방하고 있어 저층부를 모두 공개개방시킨 특징을 보이고 있다. <그림 17>은 한솔사옥의 1층 로비는 유명작가의 작품을 전시함으로써 건조한 로비공간을 문화공간으로 활용하고 있다.

<그림 18>은 SK-T타워의 1층에 계획되어 있는 전시공간의 모습이다. SK-T타워의 경우 건물외부에 미디어아트 작품을 전시할 수 있는 밴드를 계획하여 보행자들의 시선을 유도하고 있지만, 내부공간의 전시공간은 일반인의 출입이 제한되기 때문에 건물의 종사자만이 누릴 수 있는 문화공간이다. 이러한 개방용도의 시설물들이 보행자들로 하여금 자유롭게 편리하게 이용할 수 있도록 해야지만 개방의 효과를 볼 수 있는데, 이는 동선의 처리와 어떤 편의시설물이 계획되어 있는지를 알려주는 안내표시가 중요한 역할을 한다고 볼 수 있다.



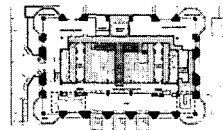
<그림 19> 스타타워의 안내표시



<그림 20> 포스코 안내판

<그림 19, 20>와 같이 근생시설들을 갖추고 개방하는 사무소 건축물의 경우 대부분 전면도로변에 어떠한 개방용도의 시설물들이 있는지 알려주고 있어 보행자들의 편의를 제공하고 있다.

<그림 21>는 스타타워의 평면으로, 일반인들의 접근을 연결하기 위해 지하층부터 3층까지 에스컬레이터와 계단이 계속 연결되어 있어 편의시설 이용자들의 동선을 자연스럽게 유도하고 있으며, 이 건물의 근무자와는 동선을 분리하고 있다.



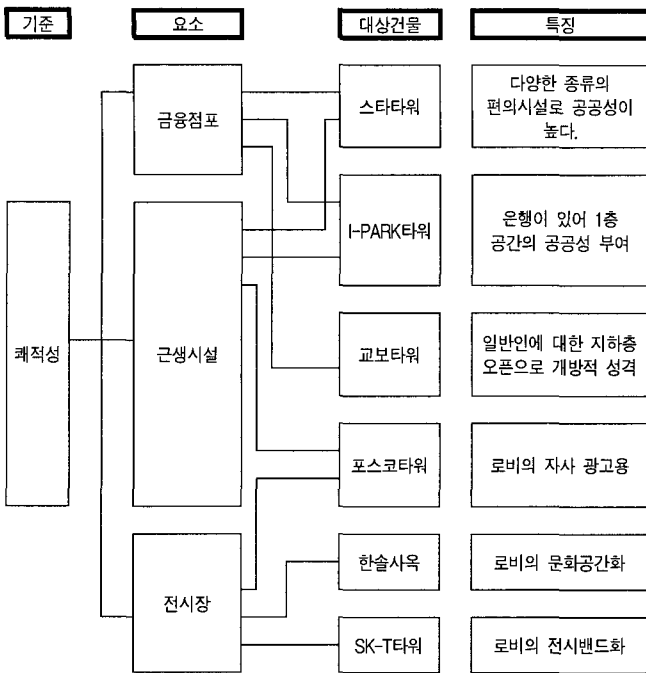
<그림 21> 스타타워의 평면



<그림 22> I-Park의 에스컬레이터

<그림 22>의 I-Park 빌딩의 경우 1층과 2층에 근생시설이 배치되어 있어 보행자들의 접근을 중앙의 에스컬레이터로 유도하고, 이 건물의 근무자들은 좌측의 엘리베이터를 사용하도록 함으로써 동선을 분리하고 있다.

<표 7> 쾌적성에 대한 상관관계



5. 결론

공개공지 가운데 실내공개공간에 초점을 맞추어 현 제도의 문제점과 전반적인 도시건축의 상황, 변화추세 등을 토대로 실내공개공간의 필요성에 대해 검토해 본 결과를 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 국내의 기후 여건상 일년중 절반가량은 사실상 이용이 불가능한 공개공지의 경제성 문제를 놓고 봤을 때 외부공간에만 국한된 제도의 실효성에 대해 재고해야 할 필요성이 있다.

둘째, 공개공지의 실제 이용인구 측면에서 볼 때의 형평성의 문제이다. 건물의 대형화 추세에 따라 다양한 도시기능들이 건물 내에 수용되고, 건물내부의 사용자들에 대해 일차적으로 공공공간의 수요를 충족시켜줘야 하는 상황에 있다.

셋째, 적용기준이 모호한 제도적 환경의 문제를 들 수 있다. 국내의 제도에도 '공개공간'이나 '실내공공보행통로'와 같은 실내공개공지제도가 있지만, 적용의 형평성이 결여되어 있거나 기준이 모호하여 건축주의 조성의지를 기대하기 어렵다.

넷째, 도시의 오픈 스페이스에 대한 인식의 변화를 주목할 수 있다. 20세기 후반에 들어서면서 도시건축의 공식처럼 인식되어진 고층타워와 그것들에 둘러싸여진 오픈 플라자로 대표되는 오픈스페이스의 시작이 필로티 형식으로 준 내부공간화 되어오다가, 사용자들을 위한 빌딩 내부적 요구와 함께 아트트리움 공간 등으로 내부화 되는 것처럼, 도시적 차원의 오픈스페이스

에 대한 인식의 변화가 뚜렷하게 나타나고 있다.

현대 도심의 산물이며 도시구조의 중요한 일부인 사무소 건축물은 주변의 물리적인 환경과 가로공간과의 상관관계, 그리고 사무소 건축물 자신이 가지고 있는 내·외부적인 공간적 요인들에 의해 성격이 이어지고 그 역할을 하게 된다.

특히, 고층건물의 저층부는 시민을 위한 공익과 건축주의 이익이 공존하는 장소이다. 저층부 공공공간은 도시의 단절을 이어주는 매개체일 뿐 아니라 삭막해지기 쉬운 도시에 활기를 주는 중요한 요소이다. 이를 위해서는 공공은 도시계획법이나 건축법 등에 근거하여 민간건축물이 최소한의 공공성을 지니도록 규제하거나 유도하는 방안을 마련해야 한다.

무엇보다도 실내공개공지의 계획은 공익시설로서의 개념하에 이루어져야 한다. 즉, 기업이윤의 일부를 사회에 환원한다는 의도와 이 시설을 통한 새로운 이익의 발생에 의해 투자 가치가 환원될 수 있다는 내부공개공지의 효용성을 건축주가 이해하는 건설의지가 기본적으로 요구된다. 또한 제도적으로 도시환경의 개선을 위한 공공개발 차원의 사회적 요구를 수용하는 제도적 장치가 있다면, 이러한 도심속의 쾌적한 환경조성을 위한 시도가 보다 적극화될 수 있을 것이다.

본 연구는 실내공개공지의 도입타당성을 위한 기초연구로서, 국내 현실에서의 필요성과 사무소 건축물의 내부공간 사례조사를 통해 그 계획특성들에 대해 고찰하고 공공성 구현의 방법을 모색하는데 그 의의가 있다. 그러나 이러한 필요성이 구호에 그치지 않고 실제로 조성되고 이용되기 위해서는 건축주와 이용자 모두의 공감각이 가능한 형평성있는 제도의 도입이 선행되어야 한다. 또한 다양한 실내공개공지를 효율적으로 평가할 수 있는 유효계수와 인센티브의 적정수준을 추출해내는 향후 연구가 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

- 김세용, 해외대도시의 공개공지제도 운영사례조사 및 시사점, 서울시정개발연구원, 2005. 7.
- 김진애, 서울성, (주)서울포럼.
- 남광우·이용백·이을환 감수, 한국어 대사전, 현문사, 1980년도 수정판.
- 양윤재, 도시건축 대지 내 공지와 조정, 도시문제, 1985. 5.
- 윤정섭, 도시계획사 개론, 문운당, 1990.
- 전홍규 역, 토토로의 숲을 찾다, 도서출판 이후, 2000. 6.
- 건설교통부, 한국건설기술연구원, 초대형 고층건물의 건축계획, 구조, 설비 및 시공 기술개발, 2001. 1.
- 국토개발연구원, 도시설계 I, 1985.
- 관서정보센터편, 장준효역, 세계도시개발 NOW, 1990.
- F. Stuart Chapin, Urban Land Use Planning, Univ. of Illinois Press, Chicago, 1970.
- 日本建築 ヒソター, 建築基準法に基づく 総合設計制度, 1996. 7.
- 川村聖治, 半公共空間としての公開空地, 都市 小空間-ポケットパーク
- 김선미, 대지 내 공지 공간구성에 관한 연구, 서울대 석사논문, 1986.
- 이광석, 도시공간에서의 실내공개공지 유형 및 특성에 관한 연구, 중앙대 석사논문, 2003.
- 이승우, 건축법에 의해 조성된 공개공지의 활용가능성 검토, 서울대 석

- 사논문, 1998.
16. 이은비, 도시건축공간을 통한 도시건축 공공성 확보방안, 서울대 환경대학원 석사논문, 1998.
 17. 전병혜, 서울도심부 공간특성에 관한 연구, 2001.
 18. 정석, 건축외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간설계 접근방안, 서울대 박사논문, 1994.
 19. 하삼진·박춘근, 고층사무소 내외부 공용공간의 사례분석에 관한 연구, 대한건축학회지 학술발표논문집 19권 1호, 1994. 4.
 20. 김진애, 건축의 여섯 가지 도시해석, 건축문화, 9201.
 21. 양윤재, 건축과 도시, 건축문화, 8410.

<접수 : 2006. 6. 30>