creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사 학위논문

공공성 관점에서 본 프라임 오피스의 저층부 공간구성방식에 관한 연구

- 서울시 종로·중구를 중심으로 -

A study on the Spatial Composition Method of Low-Rise Space of the Prime Office in View of Publicness

- Focused on Jongno·Jung-gu

2020년 2월

서울대학교 대학원

협동과정 도시설계학 전공

지 연 희

공공성 관점에서 본 프라임 오피스의 저층부 공간구성방식에 관한 연구

- 서울시 종로·중구를 중심으로 -

지도교수 권 영 상

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2019년 10월

서울대학교 대학원
협동과정 도시설계학 전공
지 연 희

지연희의 석사 학위논문을 인준함
2020년 01월

위 원 장 김 세 훈 (인)

부위원장 권 영 상 (인)

위 원 최 춘 웅 (인)

국문초록

우리나라의 오피스 부동산 시장은 1980년 이후 오피스 수요의 증가와 서울과 인근의 도시개발계획으로 평면적 확산을 이루면서 양적인 성장이 이루어졌다. 그 중 대표적 중심업무지구인 종로구와 중구 일대는 옛 도시 조직을 지우고 대형 규모의 업무시설들이 개발되면서 도심부의 장소성이 약화되고, 업무시설의 고층화와 고밀화로 인해 도시환경이 악화되는 문제점이 발생하였다. 이를 개선하려는 노력으로 건축법 개정을 통해 도시설계 제도의 도입, 공개공지 조항이 신설되었으며, '2020 서울시 도시환경정비기본계획'에서는 건물 폭원을 제한하고 인센티브를 부여하는 등 공공공간과 관련된 제도들을 통해 공공성을 확보하려는 시도들이 이루어졌다.

본 연구에서는 도심부에 위치하는 대형 업무시설 중 프라임 오피스를 연구 대상으로 구체화하였는데, 프라임 오피스가 개발 면적이 크고, 중요한 입지에 위치하고, 시장성이 높아 집객 효과가 크며, 도시경관에 미치는 영향이 커서 도시 환경에 미치는 영향력이 크기 때문이다. 이러한 프라임 오피스의 저층부는 공공적인 성격을 가지는 동시에 개발 사업의 수익성을 확보하기 위하여 상업적 성격이 크게 나타는 공간이기도 하다. 본 연구에서는 상반되는 두 가지 성격이 저층부의 공간구성 방식에서 어떻게 나타나는가를 현장 조사와 도면분석 등을 통해 살펴보고, 20개의 건축물 저층부에 나타나는 공간구성 방식을 유형화하여 그 특징과 논의점을 밝히고, 준공 시기에 따라 나타나는 경향을 밝히는 것에 본 연구의 목적이 있다.

제 2장 이론적 고찰에서 선행연구와 문헌 고찰을 통해 프라임 오피스와 공공성의 의미 및 평가 지표를 살펴보았으며, 제 3장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식 분석에서 분석의 틀을 통해 서울시 종로·중구에 위치한 프라임 오피스 20개 동을 분석하였다. 제 3장의 소결에서 각 건물에서 나타나는 특징을 6개의 공간으로 구분하여 살펴봄으로써 나타나는 특징들을 유형화하여 정리하였다. 제 4장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식 해석에서는 공공성의 3가지 요소인 접근성, 개방성, 연계성 측면에서 저층부 공간구성 방식의 최근 경향을 도출하였다.

연구 결과 첫째, 업무시설과 업무 외 시설(상업시설)의 진입공간이 분리되는 경향, 둘째, 저층부의 개방성이 확대되는 경향, 셋째, 지역과의 연계성을 높여주어 어메니티 요소로 활용함으로써 건축물의 가치를 향상시키는 경향을 도출하였다.

본 연구는 도심의 업무시설이 대형규모로 개발되면서 도시환경에 발생한 문제점들을 해결하는 방식을 공공성의 관점에서 살펴보는 것에 있어 상업적 성격을 함께 고려하였다는 점에서 의의가 있으며, 추후 도시개발 및 도시정비사업에서의 대형 오피스 설계를 위한 기초자료와 공공성을 확보하기 위한 설계 방식을 제안하는 정책적 기초 자료로서도 활용될 수 있다.

주요어 : 저층부, 공공성, 수익성, 프라임 오피스, 중심업무지구
학 번 : 2018-21576

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1. 연구의 배경 ····· 4
2. 연구의 목적 ····· 4

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 5

1. 연구의 범위 ····· 5
2. 연구의 대상 ····· 7
3. 연구의 방법 및 흐름 ····· 8

제 2 장 이론적 고찰 ····· 10

제 1 절 프라임 오피스의 정의 및 성격 ····· 10

1. 프라임 오피스의 정의 ····· 10
2. 프라임 오피스의 성격 ····· 11

제 2 절 공공성의 의미 및 요소 ····· 13

1. 공공성의 의미 ····· 13
2. 건축적 공공성의 요소 ····· 17

제 3 절 연구의 차별성 및 의의 ····· 19

제 3 장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 분석 ··· 20

제 1 절 분석의 틀 ····· 20

제 2 절 사례별 저층부 공간구성의 특징 ····· 23

1. 서울스퀘어 ····· 23
2. 서울상공회의소 ····· 25
3. 부영태평빌딩 ····· 27
4. 광화문 교보생명 본사사옥 ····· 29

5. 태평로 빌딩 ····· 31
6. 종로타워 ····· 33
7. 흥국생명빌딩 ····· 35
8. 서울파이낸스센터 ····· 37
9. 페럼타워 ····· 39
10. 트윈트리타워 ····· 41
11. 미래에셋 센터원 ····· 44
12. 시그니쳐타워 ····· 47
13. 센터플레이스 ····· 50
14. 스테이트타워 남산 ····· 52
15. 파인에비뉴 ····· 54
16. 더케이트윈타워 ····· 56
17. 그랑서울 ····· 58
18. D타워 ····· 61
19. 센트로폴리스 ····· 64
20. 을지트윈타워 ····· 67
제 3 절 소결 ····· 69
1. 진입 공간 ····· 70
2. 대중교통과의 연결 공간 ····· 72
3. 내·외부 공개 공간 ····· 72
4. 관통 공간 ····· 73
5. 지역 연계 공간 ····· 74
6. 내·외부 연계 공간 ····· 75

제 4 장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 해석 ··· 76
제 1 절 접근성-업무시설과 상업시설의 진입공간 분리 강화 ··· 76
제 2 절 개방성-저층부의 개방성 확대 ····· 78
1. 저층부의 외부공간 확대 ····· 78
2. 저층부의 규모 확대 ····· 83

3. 저층부의 용도 한계 ····· 84
제 3 절 연계성-지역 요소를 어메니티 요소로 활용 ···· 86
1. 주변 도시 조직과 연결하기 ····· 87
2. 옛 도시 조직 남기기 ····· 87
3. 역사 유적 활용하기 ····· 90

제 5 장 결론 ····· 91
제 1 절 연구의 요약 ····· 91
제 2 절 연구의 의의와 한계점 ····· 93

참고문헌 ····· 94
Abstract ····· 98

표 목 차

<표 1> 중심업무지구에서 오피스의 분포 형태 ····· 5
<표 2> 프라임 오피스 List ····· 7
<표 3> 오피스 등급 기준 ····· 10
<표 4> 프라임 오피스 선정 기준 ····· 11
<표 5> 선행연구의 공공성 요소 ····· 18
<표 6> 공공성의 특징 정의 ····· 18
<표 7> 공공성 관련 연구 ····· 19
<표 8> 분석의 틀 ····· 21
<표 9> 단면 용도 구분 ····· 22
<표 10> 서울스퀘어 건축물 개요 ····· 23
<표 11> 서울스퀘어 공공성 분석 ····· 24
<표 12> 서울상공회의소 건축물 개요 ····· 25
<표 13> 서울상공회의소 공공성 분석 ····· 26
<표 14> 부영태평빌딩 건축물 개요 ····· 27
<표 15> 부영태평빌딩 공공성 분석 ····· 28
<표 16> 교보생명 건축물 개요 ····· 29
<표 17> 교보생명빌딩 공공성 분석 ····· 30
<표 18> 태평로빌딩 건축물 개요 ····· 31
<표 19> 태평로빌딩 공공성 분석 ····· 31
<표 20> 종로타워 건축물 개요 ····· 33
<표 21> 종로타워 공공성 분석 ····· 34
<표 22> 흥국생명빌딩 건축물 개요 ····· 35
<표 23> 흥국생명빌딩 공공성 분석 ····· 36
<표 24> 서울파이낸스센터 건축물 개요 ····· 37

<표 25> 서울파이낸스센터 공공성 분석 ····· 38
<표 26> 페럼타워 건축물 개요 ····· 39
<표 27> 페럼타워 공공성 분석 ····· 40
<표 28> 트윈트리타워 건축물 개요 ····· 41
<표 29> 트윈트리타워 공공성 분석 ····· 43
<표 30> 미래에셋 센터원 건축물 개요 ····· 44
<표 31> 미래에셋 센터원 공공성 분석 ····· 46
<표 32> 시그니쳐타워 건축물 개요 ····· 47
<표 33> 시그니쳐타워 공공성 분석 ····· 49
<표 34> 센터플레이스 건축물 개요 ····· 50
<표 35> 센터플레이스 공공성 분석 ····· 50
<표 36> 스테이트타워남산 건축물개요 ····· 52
<표 37> 스테이트타워 남산 공공성 분석 ····· 52
<표 38> 파인에비뉴 건축물 개요 ····· 54
<표 39> 파인에비뉴 공공성 분석 ····· 54
<표 40> 더케이트윈타워 건축물 개요 ····· 56
<표 41> 더케이트윈타워 공공성 분석 ····· 56
<표 42> 그랑서울 건축물 개요 ····· 58
<표 43> 그랑서울 공공성 분석 ····· 60
<표 44> D타워 건축물 개요 ····· 61
<표 45> D타워 공공성 분석 ····· 63
<표 46> 센트로폴리스 건축물 개요 ····· 64
<표 47> 센트로폴리스 공공성 분석 ····· 66
<표 48> 을지트윈타워 건축물 개요 ····· 67
<표 49> 을지트윈타워 공공성 분석 ····· 69
<표 50> 관통공간 유형 ····· 74
<표 51> 지역 연계공간 유형 ····· 74

<표 52> 내·외부 연계공간 유형 ····· 75
<표 53> 업무 진입공간의 분리 유형 ····· 77
<표 54> 건물별 인센티브 현황 ····· 80
<표 55> 건물별 면적 비율 ····· 81
<표 56> 건물별 Public Floor의 비율 ····· 83
<표 57> 용도별 면적 비율 ····· 85
<표 58> 연계성 확대 방안 ····· 86
<표 59> 연계성 확대 방안 ····· 90

그 림 목 차

<그림 1> 도시환경정비사업 인센티브 변경내용 ····· 2
<그림 2> 종로변 도시조직 변화(1989-2018) ····· 3
<그림 3> 을지로변 도시조직 변화(1989-2018) ····· 3
<그림 4> 서울 오피스 분포 현황(2019년) ····· 6
<그림 5> 중심업무지구 종로·중구의 프라임 오피스 현황 ··· 8
<그림 6> 연구의 흐름 ····· 9
<그림 7> 서울 프라임 오피스 공실률(2010년1분기-2019년 3분기) ·· 11
<그림 8> 오피스 저층부의 용도 다양화 ····· 12
<그림 9> 도시공간의 구성 ····· 15
<그림 10> 다케오 시립도서관 ····· 16
<그림 11> D타워 ····· 16
<그림 12> 분석 공간 ····· 22
<그림 13> 서울스퀘어 배치 ····· 24
<그림 14> 서울스퀘어 단면 ····· 24

<그림 15> 서울상공회의소 배치 ····· 26
<그림 16> 서울상공회의소 단면 ····· 26
<그림 17> 부영태평빌딩 배치 ····· 28
<그림 18> 부영태평빌딩 단면 ····· 28
<그림 19> 교보생명빌딩 배치 ····· 30
<그림 20> 교보생명빌딩 단면 ····· 30
<그림 21> 태평로빌딩 배치 ····· 32
<그림 22> 태평로빌딩 단면 ····· 32
<그림 23> 태평로빌딩 선큰공간 ····· 32
<그림 24> 종로타워 배치 ····· 34
<그림 25> 종로타워 단면 ····· 34
<그림 26> 흥국생명빌딩 배치 ····· 36
<그림 27> 흥국생명빌딩 단면 ····· 36
<그림 28> SFC 배치 ····· 38
<그림 29> SFC단면 ····· 38
<그림 30> 페럼타워 배치 ····· 40
<그림 31> 페럼타워 단면 ····· 40
<그림 32> 트윈트리타워 배치 ····· 42
<그림 33> 트윈트리타워 단면 ····· 42
<그림 34> 트윈트리타워 ····· 43
<그림 35> 미래에셋 센터원 배치 ····· 45
<그림 36> 미래에셋 센터원 단면 ····· 45
<그림 37> 미래에셋 센터원 광장(기부채납) ····· 46
<그림 38> 시그니쳐타워 배치 ····· 48
<그림 39> 시그니쳐타워 단면 ····· 48
<그림 40> 시그니쳐타워 공공보행통로 ····· 49
<그림 41> 센터플레이스 배치 ····· 51

<그림 42> 센터플레이스 단면 ····· 51
<그림 43> 센터플레이스 저층부 근린생활시설 ····· 51
<그림 44> 스테이트타워 남산 배치 ····· 53
<그림 45> 스테이트타워 남산 단면 ····· 53
<그림 46> 테이트타워 남산 선큰 공간 ····· 53
<그림 47> 파인에비뉴 배치 ····· 55
<그림 48> 파인에비뉴 단면 ····· 55
<그림 49> 더케이트윈타워 배치 ····· 57
<그림 50> 더케이트윈타워 단면 ····· 57
<그림 51> 그랑서울 배치 ····· 59
<그림 52> 그랑서울 단면 ····· 59
<그림 53> 그랑서울 필로티 하부 ····· 60
<그림 54> D타워 배치 ····· 62
<그림 55> D타워 단면 ····· 62
<그림 56> D타워 저층부 리테일 ····· 63
<그림 57> 센트로폴리스 배치 ····· 65
<그림 58> 센트로폴리스 단면 ····· 65
<그림 59> 센트로폴리스 저층부 공간 계획 ····· 66
<그림 60> 을지트윈타워 배치 ····· 68
<그림 61> 을지트윈타워 단면 ····· 68
<그림 62> 을지트윈타워의 2층 업무시설 로비공간 ····· 69
<그림 63> 저층부 공간 구성 ····· 70
<그림 64> 진출입 공간 (*준공시기 순) ····· 71
<그림 65> 종로타워 퍼블릭 갤러리 ····· 73
<그림 66> 1층 매스형태(*준공시기 순) ····· 79
<그림 67> 1층 면적 비율 ····· 82
<그림 68> 건폐율, 1층 면적 비율 비교 ····· 82

<그림 69> Public Floor 비율 ····· 84
<그림 70> 공공보행통로 ····· 87
<그림 71> 종로구 청진동 지하보도 ····· 88
<그림 72> 을지스퀘어 저층부의 ‘옛 길’ 컨셉 ····· 89

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1.1.1 연구의 배경

1) 도심의 업무시설 변화

서울에서는 1970년부터 정부종합청사(22층), 조선호텔(18층), 삼일빌딩(31층)이 준공되며 본격적으로 고층건물이 건축되기 시작하였고[1] 1980년 이후 사업자 서비스업의 성장과 경제 불황을 극복하기 위한 정부의 부양책이 맞물리면서 오피스 건설이 급격하게 증가했다.[2] 1960년대 초반까지 규모가 작은 필지와 좁은 도로 등으로 이루어진 불규칙한 도시형태의 서울의 중심부는 1970년대 이후 경제개발이 가속화되면서 은행, 보험사와 같은 대기업 본사가 건설되었다.

우리나라에서 오피스 건물은 경제개발의 상징성을 가지며, 가로경관을 결정짓는 주요 요소로서 1980년 건축법 제8조의 2에 해당하는 도심부 내의 건축물에 대한 특례규정이 신설되면서 도시설계는 오피스 건축에 의해 조성되는 가로경관을 디자인하고 계획하기 위해 세종로, 종로, 을지로 등 업무 지역에 다수 적용되었다.[3] 1991년 건축법의 공개공지 조항이 신설되면서 현행 법령상 건축법 제43조(공개 공지 등의 확보), 건축법 시행령 제27조의 2(공개 공지 등의 확보)에 따르면, “상업지역 내에 업무 시설로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물일 경우 일반이 사용할 수

1) 임유경, “오피스건축의 공공성”,『대한건축학회』, Vol.55, No.7, Jul. 2011. p56.
2) 양재섭, 서울정책아카이브, 서울의 도시환경정비정책, https://seoulsolution.kr
3) 임유경, “오피스건축의 공공성”,『대한건축학회』, Vol.55, No.7, Jul. 2011. p56.

있도록 소규모 휴식시설 등의 공개 공지를 설치하여야 한다."(2019년 건축법 기준)

2010년 발표된 '2020 도시환경정비기본계획'에서는 첫 번째 정책목표를 이전 도시환경정비사업의 문제점을 개선·보완하기 위한 방안으로, 도심부의 역사·문화적 장소성을 보전하면서 경제적 활력을 향상시키는 도심재생을 추진하고 도시환경정비사업의 공공성과 공익성을 강화하였다.[4)] "도시환경정비사업의 공공성과 공익성을 강화하기 위한 방안으로 사대문안 도심부의 건물 폭원을 55m로 제한하고, <그림1>과 같이 용적률 인센티브량을 상향 또는 하향하거나, 인센티브 요건을 강화함으로써 업무시설 건축물의 형태와 공간구성 방식이 크게 변화하기 시작하였다."(서울특별시, 2010)

"옛길/물길 등을 복원 및 재현한 경우에는 인센티브를 50% 부여하는 조항이 신설되었으며, 가로 활성화를 위한 용도로 저층부를 상업용도로 계획할 경우, 1,2층 바닥면적의 1/2이상으로 인센티브 요건을 강화하였다."(서울특별시, 2010)

구분	인센티브 대상	변경내용
인센티브량 상향조정	박물관/미술관, 도서관, 보육시설	보상계수 2.0 → 2.5
	도심호텔도입	150% → 200%
	금융산업도입(금융특정개발진흥지구 내)	도입 비율에 따라 최대 200%P 적용(신설)
	옛길/물길 등 복원 및 재현	50%P(신설)
	최상층 공공공간(전망대, 로비 등)	보상계수 2.0(신설)
인센티브량 하향조정	도심주거도입	100%P → 50%P
	업무시설(사무실), 확장보도	50%P → 인센티브 없음
인센티브 요건강화	가로활성화용도(저층부 상업용도)	1.2층 바닥면적의 1/2이상 설치시 50%P (1층 1/2설치 의무)
	친환경건축물 인증 및 신재생에너지 이용시설	친환경건축물 인증 70점 → 85점 이상시 50%P (단, 친환경건축물 인증 75점 및 에너지 성능지표(EPI) 74점 의무)

<그림 1> 도시환경정비사업 인센티브 변경내용
(출처 : 서울특별시, (2010), 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서(도시환경정비사업부문), p81)

4) 서울특별시, (2010), 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서(도시환경정비사업부문), 35

2) 대형규모의 개발로 인한 도시환경의 악화

1970년대 이후 진행된 도심부 내의 도시환경정비사업은 주로 업무시설을 공급하는데 집중해왔다. 특히 광화문 일대는 도시정비사업의 영향으로 2011년 이후 다수의 프라임급 오피스들이 건설되었다. “도시환경정비사업은 규모가 작고 불규칙적인 도시구조를 철거하고, 대형부지로 구획함으로써 부족한 기반시설인 도로, 공원, 녹지, 주차장 등과 오픈스페이스를 확보하여 낙후된 도시환경을 개선하는데 기여하였지만, 도심부 특유의 정체성 및 장소성을 약화하였고, 고층, 고밀 개발로 인한 도시환경의 악화 문제를 초래하는 문제점들을 양산하였다.”(서울특별시, 2010)

3) 업무시설의 저층부를 공공성 관점에서 살펴봐야하는 이유

<그림 2> 종로변 도시조직 변화(1989-2018)
(출처 : ‘브이월드’와 ‘다음지도’이미지를 활용하여 연구자 재작성)

<그림 3> 을지로변 도시조직 변화(1989-2018)
(출처 : ‘브이월드’와 ‘다음지도’이미지를 활용하여 연구자 재작성)

1989년과 2018년의 종로 및 을지로변의 항공사진 비교를 통해서 대형규모의 개발로 도시조직이 변화한 모습을 발견할 수 있다. 옛 도시조직 위에 대형 건축물들이 건설됨에 따라 기존의 작고 세장한 필지들의 흔적을 지우고, 건축물이 주변 도시 조직과의 연결을 단절시키고 있다.

도심에 위치한 오피스 빌딩은 개발 규모가 점차 커지고 있으며 이러한 개발이 기존에 존재하는 도시 조직 위에 이루어지면서 도시 환경에 큰 영향력을 미치고 있어 업무시설은 꾸준히 공공성의 연구대상이 되어왔다.[5)]

4) 오피스 저층부의 성격

“도시건축에서 저층부와 외부공간이 갖는 중요성은 첫째, 이용자들의 접근성이 좋고 동선의 흐름이 빈번한 곳으로 재개발과 같은 복합건물에서 공공적인 성격이 크게 부각되는 곳이고, 둘째, 도심재개발이 사업으로서 갖는 또 다른 목적인 경제적인 이득, 즉 사업의 수익성에 크게 영향을 주는 곳이다.”(김도형, 1998) 즉 대형업무시설의 저층부 공간구성 방식이 공공성과 수익성의 두 가지 쟁점을 어떻게 조화시키는 가는 저층부의 공간구성 방식을 계획하는 일에 있어 중요한 요소임을 알 수 있다.

1.1.2 연구의 목적

본 연구는 대형업무시설의 저층부 공간 구성 방식을 정리하고 유형화하여 수익 추구를 목적으로 하는 업무시설의 저층부가 공공성을 어떻게 반영하고 있는가를 살펴보는 것을 목적으로 한다. 또한 공공성을 반영하는 저층부 공간구성방식을 시기적으로 구분하여 최근의 경향을 살펴보고자 한다. 본 연구는 향후 기성 시가지에 대형 오피스를 계획 및 개발하는 데에 있어서 공공성을 표현하는 공간구성방식의 기초 자료로 사용 될 수 있다.

---

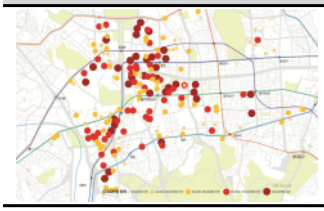
5) 염철호, 조준배, 심경미, 건축도시공간연구소. (2008). 건축·도시공간의 현대적 공공성에 관한 기초 연구

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1.2.1 연구의 범위

연구의 공간적 범위는 서울의 대표 중심업무지구인 종로구, 중구이다. 이곳은 전문적 기능이 수행되는 중심업무지구로 고층·복합건물이 집중되어 있고, 최고의 지가를 기록하며 보행자의 유동인구와 자동차의 교통밀도가 도시 내에서 가장 높은 도시의 심장부에 해당하는 곳이다.[6)]

2030 서울시도시기본계획에서 3도심으로 개편되고, 판교, 마곡 등의 신흥업무지구가 등장하였지만, 그럼에도 불구하고 "기능체 수, 대기업 본사 수, 중앙행정 기관과 같은 중추관리기능의 입지, 또는 최고지가지점의 위치라는 측면에서 볼 때 대표 중심업무지구로서의 지위를 유지하는 것으로 판단된다."(서민철, 2013) "또한 종로, 중구 도심부는 업무와 판매의 기능이 매우 강하였으며, 서울 어느 지역보다 집약적이고 입체적인 토지이용 특성을 보이고 있다."(김태호, 2012)

CBD	GBD	YBD
		

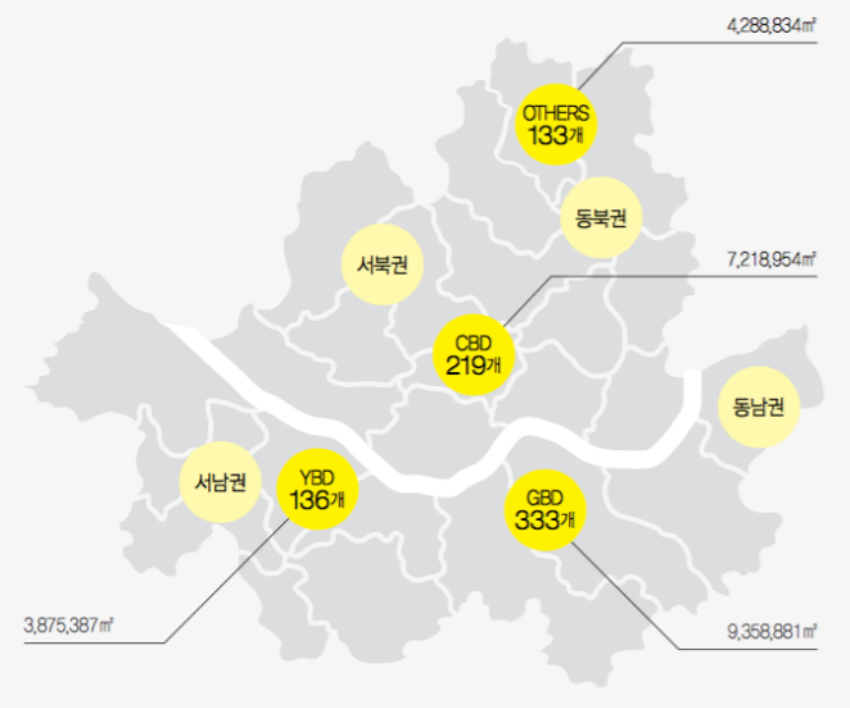
<표 1> 중심업무지구에서 오피스의 분포 형태

(출처 : MatePlus, 2019년 3분기 Office Market Report, p23, p27, p31)

이 지역은 2019년 기준 프라임 오피스의 수가 가장 많고, 업무지구로서 계획된 도시인 여의도, 강남과는 다르게 재개발 과정에서 대형 오피스들이 기존 도시 조직 위에 건설되면서 오피스의 분포형태가 가로를 따라 계획된 강남과, 블록 내에 면적인 형태로 분포하는 여의도와는 다르게 불규칙

6) 서울시 도시계획포털, 알기쉬운용어-중심업무지구
http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/wordsearch_m/content_word.do?iword_no=535

적으로 나타나고 있다. 이는 프라임 오피스 건물이 들어서는 필지가 주변의 작은 필지들과 대응하면서 더 정교한 설계 방식이 적용되었을 것이라고 유추할 수 있다. 예를 들면 종로구 청진동 일대는 과거 종로 피맛골[7]이라 불리던 도시조직의 선형 및 역사·문화적 분위기를 보존하기 위해 저층부 상업용도 도입을 통한 가로활성화를 유도[8]하는 공간으로 계획되었다. 이처럼 저층부의 공간구성 방식이 도시환경과 밀접한 연관을 가지는 종로구와 중구를 연구의 공간적 범위로 설정하였다.



<그림 4> 서울 오피스 분포 현황(2019년)

(출처 : 한화에스테이트, Office Market Report, 2019년 1분기, p10)

7) '조선 시대 종로는 궁궐과 관가가 가까워 가마나 말을 탄 고관대작의 왕래가 잦은 큰길이었다. 조선 시대에는 하급 관료나 서민들이 큰길을 가다가 고관대작을 만나면 길가에 엎드려 예의를 표했는데, 이런 일이 빈번하자 번거로웠던 서민들이 아예 큰 길 양쪽 뒤편의 좁은 골목을 이용하게 되었다. 이 길을 따라 목로주점, 모주지브 장국밥집이 연이어져 서민들에게 사랑받는 장소가 되었고, 말을 피하는 골목이라 하여 피맛골 또는 피마길이라고 불렸다.' (출처 : 종로구 제작 안내판)

8) 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서(도시환경정비사업 부문) p198

1.2.2 연구의 대상

한국 감정원과 다수의 부동산 업체에서 프라임 오피스를 선정하는 공통 지표인 건축 연면적을 기준으로 연구 시점인 2019년 현존하는 업무시설을 나열하였고, 그 중 약 10%인 오피스 20개동을 선정하였다. 이는 감정원과 부동산 업체에서 제공하는 오피스 시장분석 보고서에서 '주요 임차인 이동' 등에서 언급되는 프라임 오피스의 건물명을 발췌하여 정리하였으며, 선정한 연구대상은 다음과 같다.

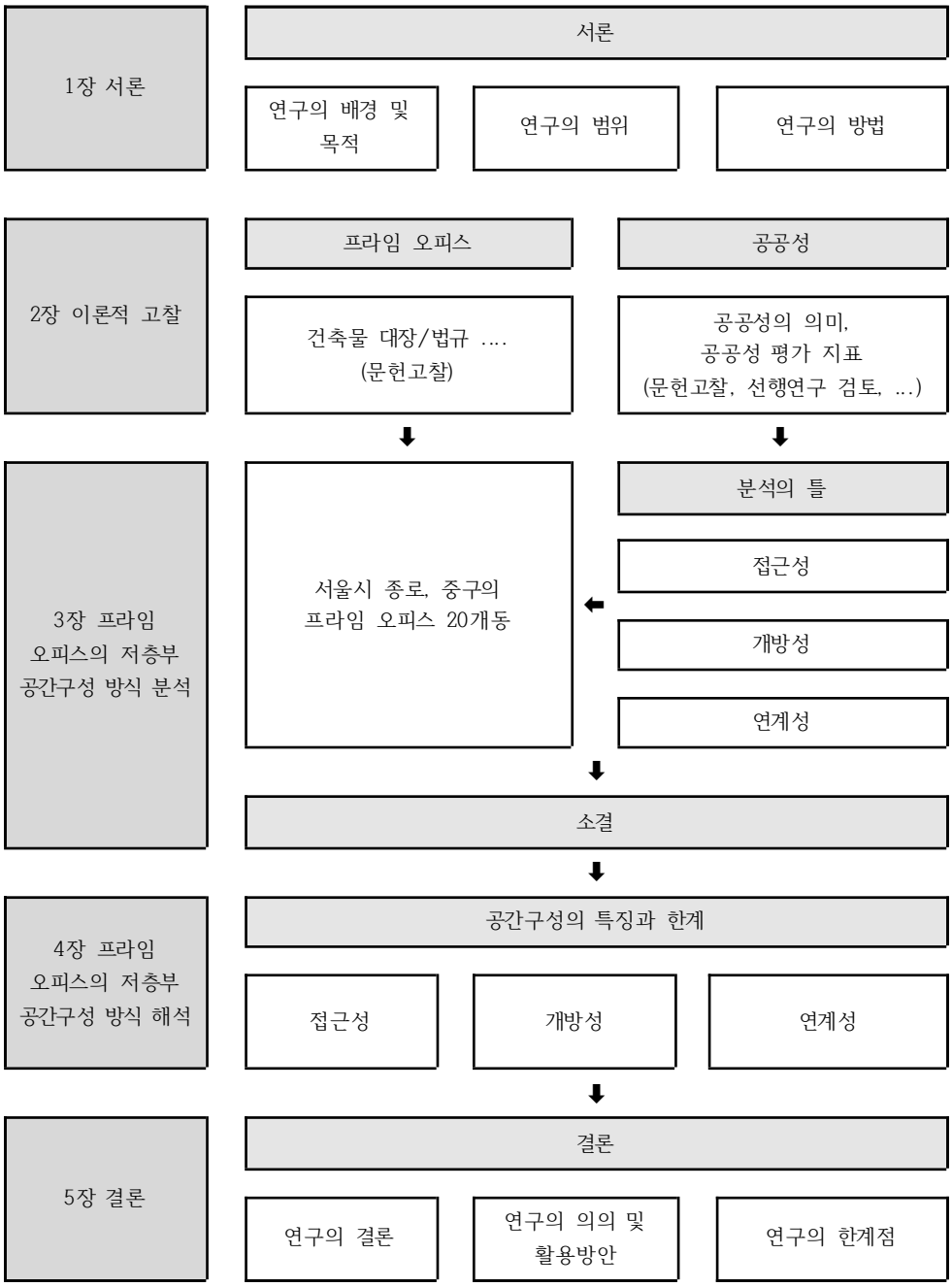
건물명	도로명주소	연면적(㎡)	사용승인일
서울스퀘어	서울특별시 중구 한강대로 416 (남대문로5가)	132,792.56	19701223
서울상공회의소	서울특별시 중구 세종대로 39	113,330.96	19820922
부영태평빌딩	서울특별시 중구 세종대로 55	87,682.70	19841219
광화문 교보생명 본사사옥	서울특별시 종로구 종로1(세종로)	94,634.21	19841228
태평로빌딩	서울특별시 중구 세종대로 73	40,001.79	19970920
종로타워	서울특별시 종로구 우정국로 22-2(공평동)	60,600.56	19990902
흥국생명빌딩	서울특별시 종로구 새문안로 68	72,054.16	20001027
서울파이낸스센터(SFC)	서울특별시 중구 세종대로 136(태평로1가)	119,345.83	20010418
페럼타워	서울특별시 중구 을지로5길 19	55,694.62	20100721
트윈트리타워(A, B동)	서울특별시 종로구 율곡로 6	55,785.26	20101210
미래에셋 센터원	서울특별시 중구 을지로5길 26(수하동)	168,050.01	20101213
시그니쳐타워	서울특별시 중구 청계천로 100 시그니쳐타워	99,997.10	20110629
센터플레이스	서울특별시 중구 남대문로9길 40 센터플레이스	42,541.69	20110705
스테이트타워 남산	서울특별시 중구 퇴계로 100(회현동2가)	66,799.07	20110720
파인에비뉴	서울특별시 중구 을지로 100	129,999.29	20111017
더케이트윈타워(A, B동)	서울특별시 종로구 종로1길 50 (중학동)	83,899.30	20120504
그랑서울	서울특별시 종로구 종로33(청진동)	175,537.30	20140214
D타워	서울특별시 종로구 종로3길 17(청진동)	105,450.49	20150109
센트로폴리스	서울특별시 종로구 우정국로 26	141,475.68	20180730
을지트윈타워	서울특별시 중구 을지로 170	146,675.88	20190531

<표 2> 프라임 오피스 List

<그림 5> 중심업무지구 종로·중구의 프라임 오피스 현황
(출처 : '다음지도'를 활용하여 연구자 재작성)

1.2.3 연구의 방법 및 흐름

연구 방법으로는 문헌조사와 현장조사 및 평/단면의 용도 및 공간구성 분석, 주변 도시 구조와의 관계 분석을 이용하였다. 문헌조사와 선행연구 분석을 통하여 공공성의 의미와 공공성의 평가 지표, 프라임 오피스의 의미와 연구 대상을 선정하였다. 이론적 고찰을 통해 설정한 분석의 틀을 기준으로 현장답사 및 도면분석으로 프라임 오피스 20동을 분석하였다. 분석 결과, 공공성의 평가 지표인 접근성, 개방성, 연계성에 따라 나누어진 진입공간, 대중교통과의 연결공간, 내·외부 공개공간, 관통공간, 지역연계 공간, 공공공간을 유형화한 결과를 얻을 수 있었다.


1장 서론
서론
연구의 배경 및 목적
연구의 범위
연구의 방법
2장 이론적 고찰
프라임 오피스
공공성
건축물 대장/법규 ....
(문헌고찰)
공공성의 의미,
공공성 평가 지표
(문헌고찰, 선행연구 검토, ...)
3장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식 분석
서울시 종로, 중구의
프라임 오피스 20개동
분석의 틀
접근성
개방성
연계성
소결
4장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식 해석
공간구성의 특징과 한계
접근성
개방성
연계성
5장 결론
결론
연구의 결론
연구의 의의 및 활용방안
연구의 한계점

<그림 6> 연구의 흐름

제 2 장 이론적 고찰

제 1 절 프라임 오피스의 정의 및 성격

2.1.1. 프라임 오피스의 정의

국내의 오피스 시장에서 부동산 회사들은 오피스의 등급을 프라임급, A급, B급, C급 4가지 등급으로 구분하고 있다. 한국감정원은 건축연면적 33,000㎡(서울 기준) 이상의 오피스빌딩을 프라임 오피스로 분류하고 있다. 한화63시티의 경우, 시장성, 기능성, 입지성 등의 주요 요인에 대해 점수를 부여하고 총점에 따라 등급을 산정한다. 삼성에버랜드의 경우 건축연면적에 따라, CBRE는 개별 오피스가 가지는 성격 중 정량화가 가능한 요인들에 가중치를 반영한 점수를 부여하여 총점을 도출하여 등급을 산정하고 있다. “이처럼 평가 기준에서 조금씩 차이를 가지고 있지만 공통적으로 일정 규모 이상의 오피스 중 권역 내 최고 수준의 랜드마크 오피스 빌딩을 프라임 오피스로 선정하고 있다.”(한국감정원, 2012)

Prime급	A급	B급	C급
상위10% 수준	10~30%	30~60%	60~100% (하위 40% 수준)
권역 내 최고 수준의 랜드마크 오피스 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 오피스 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 오피스 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 오피스 빌딩

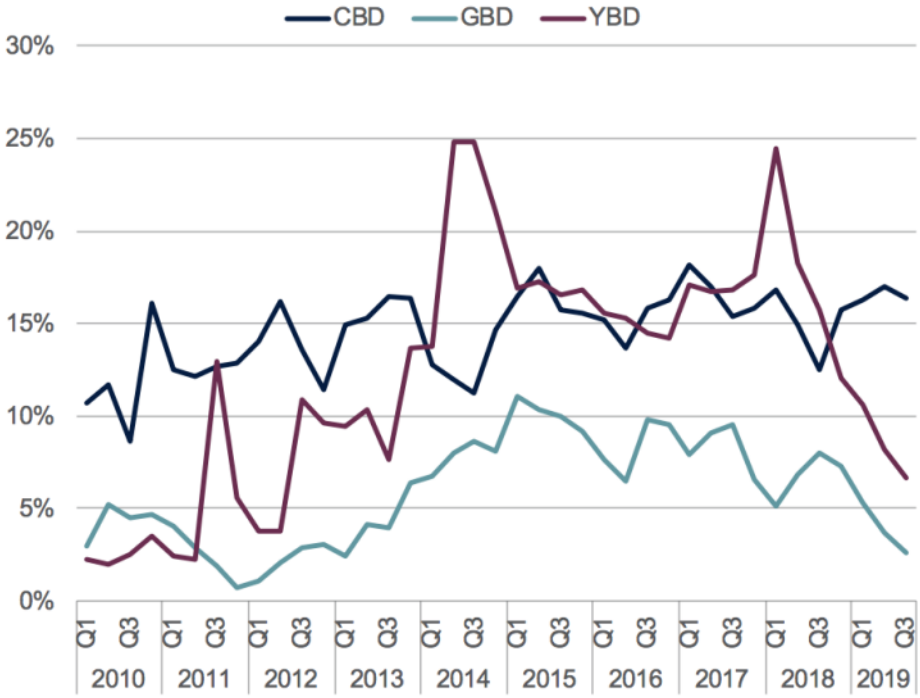
<표 3> 오피스 등급 기준

(출처 : 한국감정원. 부동산포커스 2012년 11월호, ‘오피스 빌딩의 등급 표준화에 관한 소고’, p42~43)

구분	규모		입지 및 접근성			시장성 (임대료)	준공연도 /건축년수	기타
	연면적	층수	입지성	접도 수	접근성			인지도, 가시성, 시설상태..
한국감정원	O							
한화63시티	O	O	O	O		O	O	
신영에셋	O		O	O		O	O	
삼성에버랜드	O							
CBRE	O							
교보리얼코	O							
세빌스코리아	O		O		O		O	
CUSHMAN&WAKEFIELD	O							

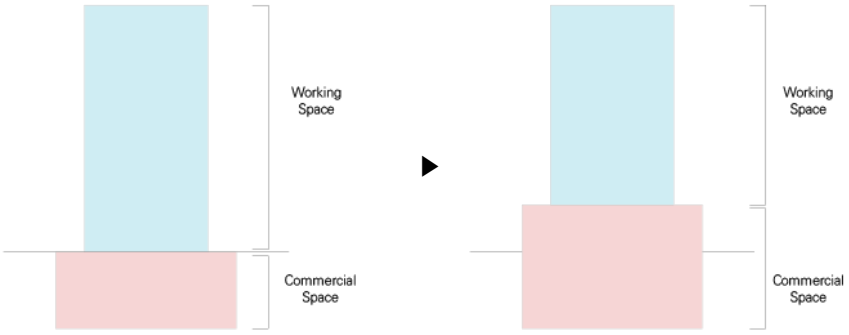
<표 4> 프라임 오피스 선정 기준
(출처 : 한국감정원. 부동산포커스 2012년 11월호,
'오피스 빌딩의 등급 표준화에 관한 소고' 참고하여 연구자 재작성)

2.1.2. 프라임 오피스의 성격



<그림 7> 서울 프라임 오피스 공실률(2010년1분기-2019년 3분기)
(출처 : 세빌스 코리아, 2019년, 브리핑 서울 프라임 오피스, Q3, 3)

오피스 빌딩의 저층부를 상업시설과 지원시설의 면적을 확대하고, 공간을 다양하게 활용함으로써 오피스 건물의 자산 가치를 리포지셔닝하는 사례들을 찾아볼 수 있다. IMF로 인해 기존의 대기업 사옥 위주였던 오피스 건물의 소유권이 해외펀드로 넘어가면서 상업용 부동산 시장이 등장했고, 공실률이 증가하는 문제를 해결하고, 건물의 임대수익을 높이기 위해 도심 상권을 활용하여 오피스건축의 저층부에 상업시설을 독자적으로 개발하는 사례가 많아졌다. 오피스 저층부의 리테일 활성화를 통해 업무시설에 입주한 이용객에게 편의 서비스 및 공간을 제공하고, 오피스의 정성적인 가치에도 기여하여 상업용 부동산 시장에서 오피스의 재계약을 통해 수익률을 높이는 등의 긍정적 영향을 미칠 수 있다.[9] 오피스 건물의 저층부 일부 혹은 전부를 임차하여 식음료 위주의 리테일 중심으로 재임대하는 '셀렉다이닝' 사업이 등장하면서, 선별된 유명 음식점들의 군집화를 통해 집객효과를 높여 중심업무지구의 저녁 및 주말 상권이 활성화되고 있다.[10]



<그림 8> 오피스 저층부의 용도 다양화
(출처 : '한화63시티 OFFICE MARKET REPORT 2016,1Q'의
오피스 공간 활용의 Trend 변화를 참고하여 연구자 재작성)

이러한 업무시설 용도 다양화는 업무시설 이용자의 확대로 인해 저층부의 공간구성 방식에도 변화를 가져왔다. 70년대, 80년대 오피스의 저층부

9) 장무창, 이학동. (2007). 수익극대화를 위한 오피스빌딩의 임차인 유지전략에 관한 연구 -공실로 인한 손실비용 실증분석을 중심으로-. 부동산학연구, 13(1), 67-83.
10) 오진석, 김성제, (2018), 상업용 부동산 내 셀렉다이닝 시장의 성장과 한계, 코람자산신탁, ISSUE FOCUS, 15

가 단층의 로비공간과 위계적인 공간구성방식을 통해 건축주의 위엄을 드러내고 이용계층을 제한하려는 의도로 계획되었다면[11], 소비 문화가 활성화되고, 오피스 빌딩 내 리테일 공간의 비중이 확대되기 시작하면서, 트렌디한 F&D매장, 전시시설, 팝업 스토어, 시내면세점 등 다양한 리테일 시설 도입으로[12] 업무시설의 이용대상이 업무시설에 근무하는 임직원에서 일반 시민들에게로 확대되었다.

"오피스 내 상업시설의 특징을 준공연도별, 권역별, 층별, 업종별 구분을 통해 분석한 결과 준공연도 대비 현재 시점에 전체면적 비율이 증가한 것으로 나타났으며, 대부분이 지하층에 위치한 상업시설은 식음시설과 판매시설이 대부분의 업종구성을 차지하고 있었으며, 식음시설은 최근 준공된 오피스 빌딩일수록 증가하는 추세를 보였고 판매시설을 이와는 대조되게 감소하는 것으로 나타났다."(강아름, 2012)

제 2 절 공공성의 의미 및 요소

2.2.1. 공공성의 의미

1) 사전적 의미

국어사전에 따르면 "공공성은 사회 일반의 여러 사람, 또는 여러 단체에 두루 관련되거나 영향을 미치는 성질을 일컫는 말"이다.(출처 : 다음 사전)
정석(1994)의 연구에서는 "공공성을 '모두'에 대한 마음이나 태도 또는 그 정도이고, '함께'하는 마음이나 태도 또는 그 정도이며, '열린'마음이나 태도 또는 그 정도"로써 보았다.

11) 정주영, 박소현 (2015). 중심업무지구 가로활성화 관점에서 본 대형 오피스 저층부의 설계 기법. 대한건축학회 학술발표대회 논문 집, 35(1), 143-144
12) 한화63시티, 2016, OFFICE MARKET, p4

'공공성'의 개념을 어원적 측면에서 살펴 본 염철호 외(2008)의 연구에서는 본질적으로 공공성의 개념은 공동성의 의미를 바탕으로 한다고 보았으며, 그 의미를 사고하고 규정하는 것은 사상가와 시대에 따라 다르기 때문에 사회 철학적인 관점에서 바라보면 '공공성'은 개인이 아닌 사회와 국가 속에서 함께 살아가는 방법에 대한 탐구에서부터 시작되었다고 보았다.

'공공성'은 역사적인 흐름 속에 국가의 구성과 시민의 권한, 그 권한의 변화 방향으로 설명할 수 있으며 사회 구성원들의 요구의 상응하는 정치, 경제적으로 이상적인 사회상에 따라 현재에 이른다고 설명하고 있다.(염철호 외, 2008)

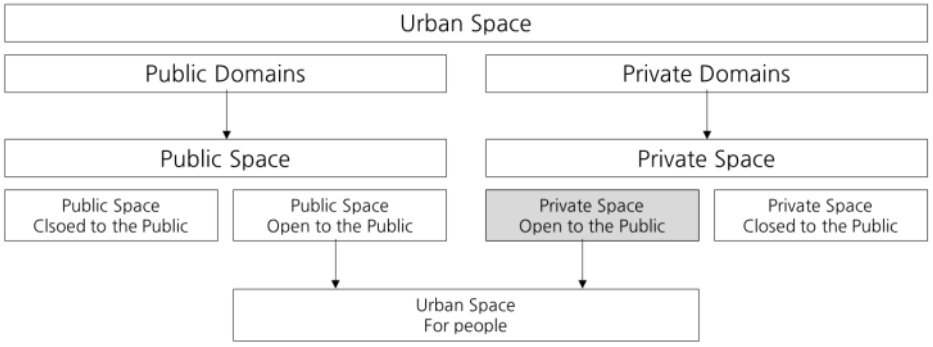
2) 건축, 도시 설계적 의미

염철호 외(2008)의 연구에서는 건축의 공공성이란 "나만을 생각하고 따로 따로 닫힌 건축이 아닌 모두를 생각하고 이웃과 함께하는 열린 공간"으로 보았으며, 공개공지를 예로 들어 양적·질적 수준에서 미비한 수준이지만 계획 의도는 공공성에 기반하고 있다고 설명한다. 또한 "건축의 공공성을 구체적인 건축공간을 통해 접근성, 연계성, 개방성, 쾌적성을 높여 체류성을 획득함으로서 사적인 개인들이 긍정적이고 원활한 하나의 '공공'을 형성하고 활성화시키는 것을 의미한다"고 보았다.(염철호 외, 2008)

김기호(1990)에 따르면, 공적 공간은 주변의 도로 및 보도와 같은 외부공간과, 오픈 스페이스, 건물 내 저층부 공간인 로비로 구성되어 있어, 공적 공간을 잘 계획하기 위해서는 내·외부공간이 함께 공공성을 가질 수 있도록 내·외부 공간을 적극적으로 설계해야한다고 설명한다. 건축 설계가 사적 공간인 건물 내부 공간으로만 제한되고 한정되는 것이 아니라 내부의 공적 공간과 외부의 공적공간인 오픈스페이스로 확대 및 연계하여 계획될 때, 일반 시민들에게 친근감을 주는 공적 공간으로 인식되어 결과적으로 사람들이 모여들어 활동이 일어남으로써 건물주 또한 실제적인 이익을 얻을 수 있을 것이다.(김기호, 1990)

3) 프라임 오피스에서의 공공 공간의 의미

김기호(1990)의 연구에서는 “프라임 오피스의 저층부는 도시공간의 사유지에 속하는 사적공간이지만 공간 사용에 있어서 일반 대중이 계층적, 시간적 제한을 받지 않고 사회적 규범과 법규를 따르면서 자유롭게 사용할 수 있도록 공공공간으로 사용되고 있다.”고 설명한다.



<그림 9> 도시공간의 구성

(출처 : 정석. (1994). 건축 외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간설계 접근방안 : 서울시 고층 오피스빌딩의 공개공지를 중심으로, 서울대학교 박사학위 논문, p3)

김도형(1998)의 연구에서는 “공공성은 ‘공공적’과 ‘공익적’과 같은 의미로 사용되며, ‘사(私)’적인 것, ‘상업적’, ‘사익적’과 대립되는 의미를 갖는 것으로 ‘여러 사람이 함께 나눔’, ‘공유’의 의미를 갖는다”고 설명한다. 즉 상업적인 것을 공익적인 것의 상대적인 의미로 바라보고 있는데, 최근의 업무시설들은 저층부에 일반 시민들을 대상으로 하는 상업시설의 도입을 통해 개방성을 높여줌으로써 공공성을 확보한다고 설명하고 있다. ‘상업적인 공간의 도입이 개방성을 확보하여 공공성이 확대되었다.’ 라고 설명할 수는 없지만 기존의 업무시설이 사무기능을 위한 기업의 임직원을 위한 폐쇄적인 공간에서 업무시설 외의 기능의 도입을 통해 일반 시민들에 대한 개방성을 확대하였다는 사실은 부정할 수 없다.

상업적 공간과 공공성의 확보 측면에서 2가지 사례를 살펴보고자 한다.

<그림 10> 다케오 시립도서관
(출처 : 겟어바웃 트래블웹진)

<그림 11> D타워
(출처:서울경제)

첫째로는 일본의 '다케오 시립도서관' 사례이다. 인구 5만명에 불과한 소도시이지만 연간 이용자가 100만명에 육박하고 이 중 40만명은 다른 지역에서 오는 '다케오 시립도서관'은 공립도서관에 커피 체인점인 스타벅스를 도입하여 열람실을 음료를 마시며 책을 읽을 수 있는 공간으로 계획함으로써 이용자가 3.6배 증가하였다.[13] 일부는 도서관을 상업시설처럼 이용한다는 비판도 있지만 다케오 시립도서관은 프랜차이즈 상업시설을 이용한 도시재생 모델로써 일본 뿐 아니라 다른 나라들에서도 주목하고 있는 사례이다. 즉, 상업시설의 도입을 통해 공공시설의 이용의 활성화를 이끌어 낸 사례로 상업성과 공공성이 절충된 공간 활용이 도시환경에 긍정적인 결과를 가져올 수 있음을 보여주고 있다.

두 번째 사례로는 본 연구의 연구 대상이기도 한 'D타워'이다.
D타워는 일본 도쿄의 업무지구인 '마루노우치'를 벤치마킹한 것으로 지하를 연결하고 오피스 저층부에 상업시설(리테일)을 도입하는 도시재생을 통해 저녁과 주말이면 사람이 없던 공간을 활성화된 공간으로 변화시켰

13) 조선일보(차학봉), 2014, '日 인구 5萬 도시에… 100萬 인파 몰린 이 도서관'

다.[14] 즉, D타워는 대표적 업무지구인 광화문 일대의 오피스들이 근무시간에만 붐비고 밤에는 죽어있는 도시 문제를 해결하는 방안으로써 상업시설의 도입을 활용한 사례라고 볼 수 있다.

위의 선행연구와 문헌 고찰을 통해, 본 연구에서는 공공성을 가지는 도시 공간을 공공 공간과 연결성을 가지며 일반 대중이 제한을 받지 않고 자유롭게 이용 가능한 공간으로 그 의미를 확장하여 정의하였다.
덧붙이자면 연구 대상 중 하나인 '교보생명 본사사옥'은 지하1층을 '교보문고'로 사용하고 있고 '교보문고'는 서점으로 건축물의 용도 상 판매시설로 분류된다. 하지만 건축법상의 용도로만 분류하기에는 '교보문고'가 가지는 상징적 의미와 공익적 태도를 간과할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 20개의 프라임 오피스를 분석할 때, 상업시설의 분포와 이용을 살펴보는 것이 의미가 있다고 판단하였다.

2.2.2. 건축적 공공성의 요소

이효창, 하미경(2010)의 연구에서는 건축적 공공성의 요소를 접근성, 쾌적성, 개방성, 연계성, 편의성 5가지 기준으로 구분하였으며, 요소 중 접근성과 개방성의 정의와 평가 항목은 다음과 같다. "접근성은 이용자가 특정 환경에 물리적, 시각적 장애물 없이 용이하게 접근할 수 있는 환경적 특성으로 수직 동선, 안내 표시, 거리, 규모, 공간 구성, 가로 등으로 평가할 수 있으며, 개방성은 환경을 이루는 구획의 일부가 생략 또는 개방되어 시각적 투명성을 확보함으로써 영역이 확대되는 환경적 특성으로 공간구성(건폐율, 용적률, 공간면적, 공간 진출입 경계, 아케이드, 옥외휴식 공간 등)과 규모(공간 단변 폭, 인접 보도 폭, 인접 보도 길이, 출입구 폭 등)로 평가될 수 있다."(이효창, 하미경, 2010)

14) 서울경제(노희영), 2017, '[건축과 도시-광화문 D타워] 1~5층 상가에 폭포수 에스컬레이터...밤에도 깨어있는 오피스'

선행연구	접근성	개방성	연계성	쾌적성	편의성	기타
김도형(1999)	O	O	O	O		
이상호(2002)	O	O	O	O		
차홍녕(2005)	O	O	O		O	
이효창(2009)	O	O	O	O		
이효창(2010)	O	O	O	O	O	
장시찬(2010)	O	O	O	O		
장덕영(2017)	O	O	O	O	O	장소성

<표 5> 선행연구의 공공성 요소

선행연구에서 다루어진 공공성의 요소를 비교하여, 이를 토대로 저층부 건축 계획 요소들을 살펴보는 기준으로 접근성, 개방성, 연계성을 선정하였다. 국어사전과 선행연구에 의한 각 요소들의 정의는 다음과 같다.

특징	정의
접근성	이용자들이 물리적·시각적으로 특정 시설로 쉽게 접근할 수 있는 정도
개방성	시각적 투명성에 의한 심리적 개방감과, 규제 등에 의하여 이용가능한 공간의 개방 정도
연계성	주변 환경과의 연계, 내 ·외부 공간 간의 연계, 공간간의 연계의 정도

<표 6> 공공성의 특징 정의(출처 : 이효창, (2009), 복합용도건축물 실내 오픈스페이스의 활용을 위한 건축적 '공공성'디자인 요소에 관한 연구, 대한건축학회 논문집-계획계, 25(4), 33-43.을 참고하여 연구자 재작성)

김도형, 온영태(1998)의 연구에서는 "공공성 있는 도시건축공간은 접근성의 측면에서 사용주체인 일반인이 물리적으로나 시각적으로 장애물 없이 쉽게 접근하여야 하며, 사용공간의 위치도 접근하기 용이한 곳이어야 한다"고 설명한다. 또한, 개방성의 측면으로 "일반인이 사용하는 공간이 시간적 제약 없이 시각적으로, 물리적으로 활발한 활동을 허용할 수 있어야 하고, 연계성의 측면에서 각 인접공간들의 자연스런 연계는 도시 활동에서 공간가치의 시너지효과를 제공할 수 있다"고 설명한다.

제 3 절 연구의 차별성 및 의의

기존의 연구들을 살펴보면 공공성 증진을 위한 건축물의 분석 범위를 외부공간에서 주로 연구하여왔다. 본 연구는 1층의 홀 또는 로비의 저층부 전이 공간과 사적 공간인 건물 내부에 해당하는 지하공간으로 저층부의 범위를 확대하여 입체적으로 살펴보았다.

시기	논문명/저자명/소속	연구 대상
1994	건축 외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간 설계 접근방안 : 서울시 고층 오피스 빌딩의 공개공지를 중심으로, 정석, 서울대학교 박사학위논문	외부공간->공개공지
1998	도시건축공간을 통한 도시건축 공공성 확보방안 : 서울시 서초구 사무건축을 중심으로, 이은비, 석사논문	오피스빌딩 외부공간의 공개공지
2010	이효창, 하미경 (2010). 복합용도건축물 지하 및 실내 오픈스페이스의 건축적 공공성 요소 도출에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 – 계획계, 26(12), 25-34	복합용도건축물 지하 및 실내 오픈스페이스
2014	강재중 (2014). 공공성 증진을 위한 복합용도시설 실내 공공공간의 건축계획요소에 관한 연구. 주거 환경, 12(2), 225-236	업무중심 복합용도시설 실내 공공공간

<표 7> 공공성 관련 연구

또한 본 연구의 연구대상인 프라임 오피스는 기존의 선행연구들이 주로 부동산 관련 논문에서 정량적 연구로 다루어져왔다. 그러나 본 연구에서는 프라임 오피스의 공간구성과 그 디자인 방식을 현장답사와 도면분석을 통하여 정성적으로 살펴보는 질적 연구로 진행하는 점에서 기존의 연구들과 차별성을 가진다.

제 3 장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 분석

제 1 절 분석의 틀

프라임 오피스의 저층부 공간 구성을 분석하는 분석의 틀을 작성하기 위하여 공공성 관점에서 도시와 건축을 살펴보는 다수의 선행연구 중 구분 기준이 다른 3가지의 평가지표를 선정하였다. 첫 번째 참고한 분석 지표는 서울시(1997년)가 연구한 '공공성 증진을 위한 건축 기준 및 유도방안'의 분석 지표이다. 해당연구에서는 세부 요소를 도출하기 위한 기준 항목 설정을 보행·휴식·녹지 공간과 관련된 요소와 기타로 구분하였고 이에 대한 세부요소와 공공성을 증진하기 위한 디자인 방향을 제시하였다. 두 번째는 신중진(2004)의 '초고층 건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구'에서 제시한 평가지표로 도시적 차원, 지역적 차원, 환경적 차원으로 구분하여 당시의 도시 문제들을 해결하기 위한 계획 방향을 제시하였다. 프라임 오피스는 일반 오피스에 비하여 개발 규모가 크기 때문에 해당 지표에서 언급하고 있는 지역 문맥에 관련한 내용을 참고하였다. 본 연구는 접근성, 개방성, 연계성으로 구분한 강재중의 연구에서 사용한 분석 지표를 기준으로 위의 두 가지 분석지표와 비교, 종합하여 <표 8>분석의 틀과 같이 재작성하였다.

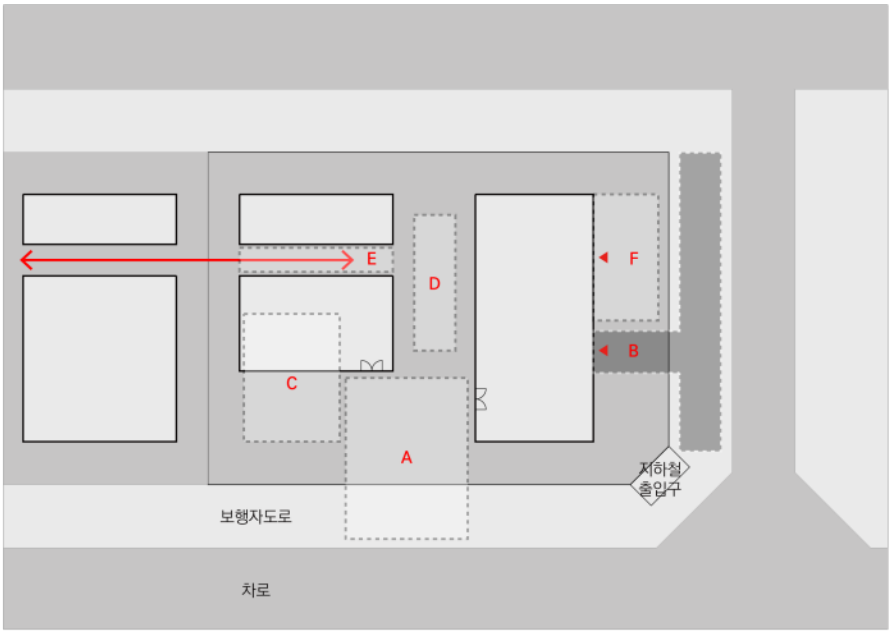
서울시 종로· 중구에 위치하는 20개의 프라임 오피스의 공공성을 나타내는 설계방식을 유형화하기 위하여 2가지 단계로 구분하여 연구 대상을 조사 및 분석하였다. 1)일반개요에서는 사용승인일, 용적률, 건폐율 등의 건축물 대장 정보를 파악하고, 건물과 관련된 기사와 보고서, 논문 등의 문헌 고찰을 통해 공공성을 확보하기 위한 설계방식을 조사 및 분석하였다. 2)공공성 분석 단계에서는 현장조사와 도면분석을 통해 배치도 및 1층평면 상의 공간구성 방식을 <그림 12>의 기준으로 분석하였으며 <표 8>의 기준으로 그 내용을 작성하였다.

항목	세부 항목	특징	공간
접근성	건물로의 접근	· 보행자도로의 폭 · 진입광장, 필로티의 계획 여부에 따라 내부 공간으로의 접근을 용이하게 함 · 건물 진출입구까지의 거리 및 단차(1층 바닥 높이) · 진·출입구 개수(개수가 많을수록 접근이 용이)	진입 공간
	대중교통에서의 접근	· 지하철 연결통로 등을 통한 시설로의 접근성 · 대중교통과의 거리(건물 이용자들의 지하철, 버스, 기차 등의 대중교통 수단에 대한 접근성)	대중교통과의 연결 공간
개방성	이용자 측면의 개방성	· 공개공지(공개공지의 위치, 규모) · 대지 내 조경(도시 미관 증진, 쾌적한 보행환경 조성) · 전시 공간(공공전시공간을 통한 개방성 확보) · 공공편의시설 계획	내·외부 공개 공간
	공간적인 개방성	· 대지의 전·후를 연결시키는 오픈된 공간을 통해 이용자가 얻는 시각적, 심리적 개방감	관통 공간
연계성	지역 연계	· 주변 지역의 기존문맥을 고려(공공보행통로) · 해당 지역 및 대지의 역사·문화적 특성고려	지역 연계 공간
	공공공간과의 연계	· 주변의 내·외부 공공공간과의 연계성(선큰)	내·외부 연계 공간

<표 8> 분석의 틀

(출처 : 서울시(1997), 신중진(2004), 강재중(2014)의 연구를 참고하여 연구자 재작성)

<표 8>에서 도출된 본 연구에서 주로 살펴 볼 공간을 도식화하면 <그림 12>과 같다. 6가지 공간은 (A) 진입 공간, (B) 대중교통과의 연결 공간, (C) 내·외부 공개 공간, (D) 관통 공간, (E) 지역 연계 공간, (F) 내·외부 연계 공간으로 구분할 수 있다. 진입 공간이 지상레벨에서의 건물로의 접근을 살펴본다면 대중교통과의 연결 공간은 주로 지하철과의 연결 공간을 살펴봄으로써 구분될 수 있다. 내·외부 공개공간은 이용자 측면에서 일반 시민이 자유롭게 접근하고 공간을 점유 및 이용할 수 있는 가를 살펴본다면, 공간적인 개방성은 공간적으로 open됨으로써 시각적이거나 심리적인 개방감을 줄 수 있는 공간이 존재하는 가로 개방성의 관점을 구분하여 살펴보고 있다. 연계성은 지역 고유의 역사·문화적 특성을 고려한 공간과, 공공보행통로와 같은 주변 도시 조직을 고려한 공간의 유무를 살펴보는 지역 연계 공간과 좀 더 포괄적 의미에서 지역적 특색이 드러나지 않지만 주변 도로 및 보행로와 같은 내·외부공간과의 연결성을 살펴보는 내·외부 연계공간으로 나누어 살펴보았다.



<그림 12> 분석 공간(출처 : 정소윤(2013)의 논문 참고하여 연구자 재작성)

2) 공공성 분석에서는 건축물 대장을 통해 파악한 단면 상의 용도 구분은 <표 9>과 같으며, 해당 층이 업무시설의 단일용도일 경우, 판매시설 및 근린생활시설 등의 상업시설로 전부 사용될 경우, 업무시설과 판매시설 등의 업무 외 시설과 함께 사용될 경우, 해당 층이 전부 혹은 일부 문화 및 집회시설로 사용될 경우, 기타공용시설의 5가지로 구분하여 층별로 표기하였다.

구분	용도
	업무시설
	판매시설, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
	업무시설+기타시설(판매시설, …)
	업무시설+문화 및 집회시설
	기타공용시설(주차장, 기계실 등)

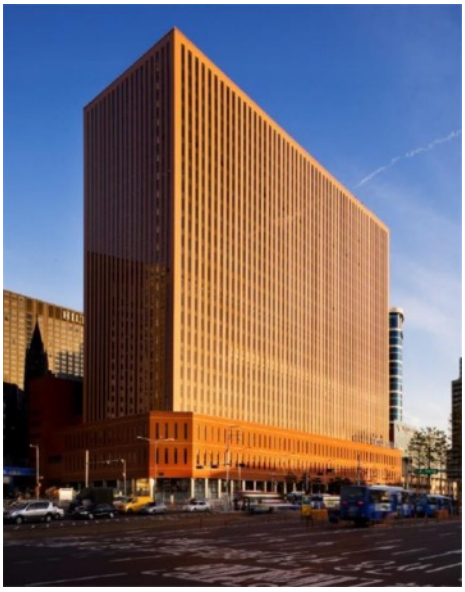
<표 9> 단면 용도 구분

제 2 절 사례별 저층부 공간구성의 특징

3.2.1. 서울스퀘어

1) 일반 개요

서울스퀘어는 개발 시대를 상징하는 대규모 건축물로 준공 당시 국내 최대 규모의 오피스 빌딩으로 2007~2009년 리모델링을 통해 주차장 진입 공간 및 보행공간을 개선하여 진입을 용이하게 변경하였으며 선큰가든 활성화를 통해 지하상가를 재구성하였다. “서울스퀘어는 외관은 고유의 이미지를 그대로 유지하면서도 전면 입면을 미디어 파사드로 계획하여 디지털 아트를 통해 해당 건물 및 공간의 명소화와 도심환경 개선에 기여하였다.”(양대룡, 2011) 또한 확장된 개념의 공공미술을 선사한다고 평가받아 서울특별시 건축상 야간경관 부분 최우수상을 수상하였다.[15]



구분	서울스퀘어
사용승인일	1970.12.23.
대지면적	10,583.40㎡
연면적	132,792.56㎡
건축면적	8,013.45㎡
용적률	1,132.94%
건폐율	75.84%
규모	지하2층, 지상23층
높이	81.9m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 10> 서울스퀘어 건축물 개요[16]

15) 건축도시정책정보센터, 건축자산>건축상>서울스퀘어
16) 사진 출처 : http://www.newstomato.com/ReadNews.aspx?no=883982

2) 공공성 분석

<그림 13> 서울스퀘어 배치

<그림 14> 서울스퀘어 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 8개의 계단을 올라야 건물로 진입 가능 · 진출입구 개수 4개(상점으로 직접 출입하는 경우 제외) · 전면 보행자도로의 폭 6m
	대중교통과의 연결 공간	· 지하철역에서 건물 지하 1층으로 진입 가능 · 건물 전면에 '서울스퀘어 앞' 버스정류장이 위치하며, 서울역 전면
개방성	내·외부 공개 공간	· 외부 전시공간 · 선큰 주변과 지하1층, 1층 로비에 예술품 전시되어 있어 휴게 가능
	관통 공간	· 서울스퀘어는 연구대상 중 75.84%의 가장 높은 건폐율로 대지내의 공지가 적은 편
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 건축물 좌측에 지하 몰로 연결되는 선큰 계획 · 업무시설 이용을 위한 수직 동선 및 안내데스크가 주출입구 전면에 위치

<표 11> 서울스퀘어 공공성 분석

3.2.2. 서울상공회의소

1) 일반 개요

대한상공회의소 건물은 2006년 건축의 공공적 가치 구현을 통해 삶의 질을 향상시킨 건축물로 선정되어 서울특별시 건축상 리모델링부문 장려상을 수상하였다.[17)]

구분	서울상공회의소
사용승인일	1982.09.22.
대지면적	11,489.00㎡
연면적	113,330.96㎡
건축면적	5,513.10㎡
용적률	629.20%
건폐율	47.99%
규모	지하6층, 지상20층
높이	76.2m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	X
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 12> 서울상공회의소 건축물 개요[18)]

17) 건축도시정책정보센터, 건축자산>건축상>서울특별시건축상
18) 사진 출처 : http://www.seoulilbo.com/news/articleView.html?idxno=319922

2) 공공성 분석

<그림 15> 서울상공회의소 배치

<그림 16> 서울상공회의소 단면

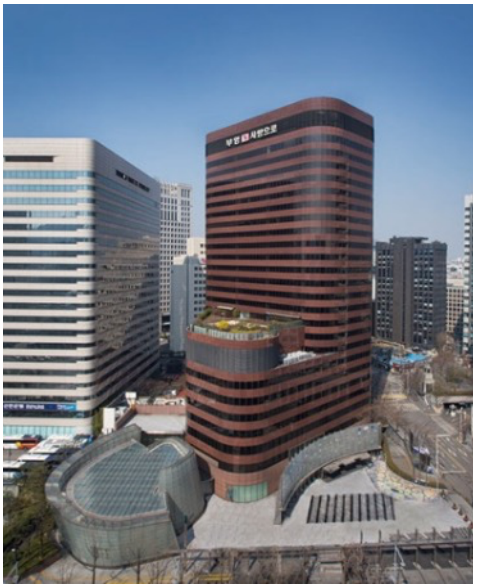
항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 6m 폭의 16개의 계단을 올라야 건물로 진입 가능 · 진출입구 개수 3개(지상층) · 전면 보행자도로의 폭 약 9m
	대중교통과의 연결 공간	· 지하철 연결통로 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물전면에 약 45m 너비의 전면광장과 조경공간은 공개공지로 분수대1, 통석벤치3, 화단겸용벤치 5개로 이루어짐
	관통 공간	· 1층 로비를 중심으로 양쪽으로 2개의 매스를 구성하여 관통하는 공용공간을 계획하였음
연계성	지역 연계 공간	· 건물 측면의 성벽은 한양도성의 일부 구간으로서 옛 성벽의 흔적을 재현하고 연속성을 유지하기 위하여 복원·정비하였음
	내·외부 연계 공간	· 지하1층과 지상1층에 상업시설 배치 · 업무시설 이용을 위한 수직 동선 및 안내데스크가 주출입구 전면에 위치

<표 13> 서울상공회의소 공공성 분석

3.2.3. 부영태평빌딩

1) 일반 개요

부영 태평빌딩은 2018년 11월, 지하1층과 지상1층에 오티디코퍼레이션의 셀렉다이닝 브랜드인 ‘디스트릭트C’와 그 내부에 ‘아크앤북’을 입점하였다. 저층부를 리테일 공간으로 변화하여 집객효과를 높임으로써 저층부를 활성화에 기여하였다. 내부는 특색 있고 현대적인 다수의 F&B 매장과 큐레이팅 서점 ‘아크앤북(ARC.N. BOOK)’, 라이프스타일 굿즈 판매공간인 ‘띵굴스토어’ 등의 다양한 테넌트로 리테일을 구성하였다.[19]



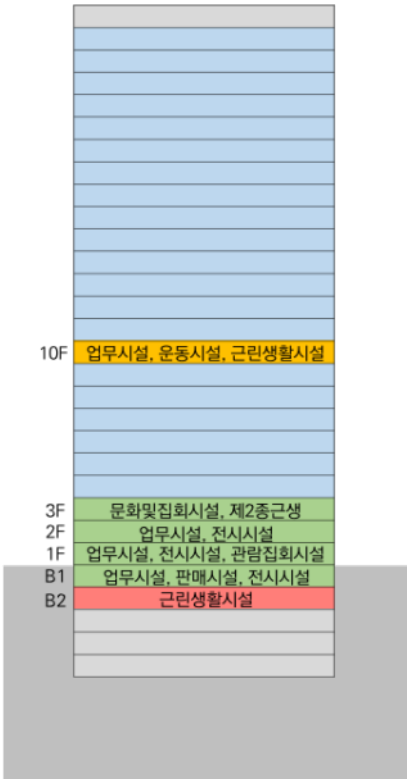
구분	부영태평빌딩
사용승인일	1984.12.19.
대지면적	8,850.00㎡
연면적	87,682.70㎡
건축면적	3,735.63㎡
용적률	587.02%
건폐율	104.62%
규모	지하5층, 지상25층
높이	104.62m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	X
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 14> 부영태평빌딩 건축물 개요[20]

19) Tenent News(이동천), 2019, ‘오피스 저층부 리테일몰로 꾸몄더니 집객력 향상되고 빌딩 가치 높아졌다’
20) 사진 출처 : http://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=202078

2) 공공성 분석

<그림 17> 부영태평빌딩 배치



<그림 18> 부영태평빌딩 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 전면 광장을 지나 단차 없이 건물 진입 가능 · 진출입구 2개 (전면 광장과 후면 업무시설 이용자를 위한 2층 진출입구 별도 계획)
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 내, 외부 공간과의 연결X · 건물 전면에 버스정류장 위치
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물 전면에 37m 폭의 전면 광장계획(공연공간으로 개방성 확보)
	관통 공간	· 해당사항 없음
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 해당사항 없음

<표 15> 부영태평빌딩 공공성 분석

3.2.4. 광화문 교보생명 본사사옥(교보생명 빌딩)

1) 일반 개요

광화문 교보생명 본사사옥은 2006년 1월 본사사옥의 위상을 높이는 동시에 개방적이고 경쾌한 이미지를 더하기 위해 리모델링 공사를 결정하였다.[21] 2008년에 시작하여 2010년 완료된 리노베이션의 "주요공사 내용은 남북측 전면개방 및 동서측 창호교체(단층유리에서 복층유리로 교체), 전면 로비 확장(폭 7m에서 10.3m), 그린하우스 철거 후 신설, 실내정원 개념 도입 및 휴게마당 조성, 천장, 벽체의 시스템화로 공간의 가변성 확보, 사용자 편의성을 위한 화장실 설비, Security 확보 및 동선 분리(Speed Gate 설치), Shuttle Elevator 신설(지하3층~지상2층) 등이다."(주간동아, 2010) 리노베이션을 통한 1980년대에 지어진 오피스 건물의 로비, 휴게마당 계획 등의 저층부 공간 계획의 변화를 통해 개방성 확대를 확인할 수 있다.

구분	교보생명빌딩
사용승인일	1984.12.28.
대지면적	10,246.00㎡
연면적	94,634.21㎡
건축면적	3,556.62㎡
용적률	676.52%
건폐율	34.71%
규모	지하4층, 지상24층
높이	97.2m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 16> 교보생명 건축물 개요[22]

21) 주간동아, 2010, '교보빌딩 Remodeling 공사 아셨나요?'
22) 사진 출처 : http://www.ftoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=105645

2) 공공성 분석

<그림 19> 교보생명빌딩 배치

<그림 20> 교보생명빌딩 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 1층 진입 가능 · 진출입구 2개 · 보행자도로의 폭 23~30m
	대중교통과의 연결 공간	· 지하1층에서 5호선 광화문역과 연결
개방성	내·외부 공개 공간	· 지하1층은 판매시설(서점)으로 사용되어 시민들이 쉽게 접근 가능한 용도 · 지상1층을 실내정원공간으로 계획하여 휴게 공간 제공
	관통 공간	· 지상 1층의 아트리움을 통해 공간적 개방감을 확보
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 1층은 업무시설을 위한 로비공간으로 활용 · 지하1층 서점으로 연결되는 선큰계획

<표 17> 교보생명빌딩 공공성 분석

3.2.5. 태평로빌딩

1) 일반 개요

구분	태평로빌딩
사용승인일	1997.09.20.
대지면적	2,893.40㎡
연면적	40,001.79㎡
건축면적	1,158.16㎡
용적률	953.88%
건폐율	40.03%
규모	지하6층, 지상26층
높이	107.7m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 18> 태평로빌딩 건축물 개요[23)]

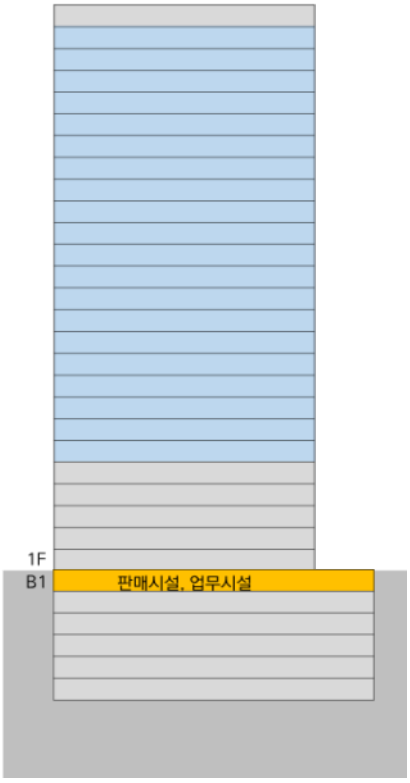
2) 공공성 분석

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보행로에서 7개의 계단의 단차를 통해 건물 내부로 진입 가능
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 전면에 '시청 앞' 버스 정류장이 위치
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물 좌측에 공개광장(무대)가 위치함
	관통 공간	· 해당사항 없음
연계성	지역 연계 공간	· 건물 후면의 주차진입공간이 북측의 작은 골목과 연결되어 있음
	내·외부 연계 공간	· 건물 좌측의 선큰을 통해 지하층 출입

<표 19> 태평로빌딩 공공성 분석

23) 사진 출처 : http://m.blog.daum.net/yujack3/575?np_nil_b=1

<그림 21> 태평로빌딩 배치



<그림 22> 태평로빌딩 단면

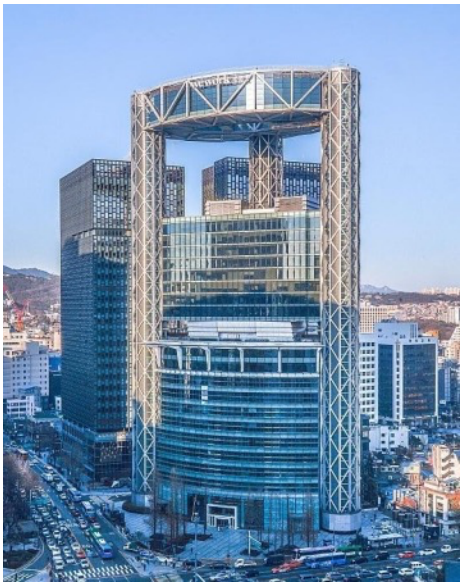
<그림 23> 태평로빌딩 선큰공간

태평로 빌딩은 사각형의 단순한 매스로 구성된 비교적 연면적이 적은 건물로 빌딩의 우측에는 지하층으로 연결되는 선큰과 소규모 공연이 가능한 무대가 계획되어 있다.

3.2.6. 종로타워

1) 일반 개요

종로타워는 종로의 입구에 위치하여 항상 많은 유동인구로 붐비는 대지의 코너부분을 비워주는 형태로 배치하였다. 건물의 설계사인 삼우설계 홈페이지 설명에 따르면 “13층 전면에 위치한 철재와 유리의 ‘도심캐노피’는 고층부 오피스와 저층부 오피스 매스를 적절하게 분절시키며, 야외 도심광장을 공간적으로 한정시키는 역할을 한다”고 설명한다. 종로타워를 운용사가 매입한 이후 지하 2층~지상 2층의 상업시설도 큰 변화가 이루어졌는데, 지하공간에 집객 효과를 높이기 위하여 서점과 식음료 매장을 유치하여 문화 공간으로 조성하였으며, 지상 1~2층에는 국내 최대 규모의 스타벅스 매장을 구성하였다.[24]



구분	종로타워
사용승인일	1999.09.02.
대지면적	5,007.90㎡
연면적	60,600.56㎡
건축면적	1996.36㎡
용적률	721.20%
건폐율	39.86%
규모	지하6층, 지상24층
높이	133.5m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	X
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 20> 종로타워 건축물 개요[25]

24) Tenent News(이동천), 2019, ‘오피스 저층부 리테일몰로 꾸몄더니 집객력 향상되고 빌딩 가치 높아졌다’
25) 사진 출처 : http://www.fnnews.com/news/201901241310575121

2) 공공성 분석

<그림 24> 종로타워 배치

<그림 25> 종로타워 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진입 가능(접근성 높음) · 진출입구 2개 (로비로 진입2개, 상점으로 진입3개 제외)
	대중교통과의 연결 공간	· 지하2층에서 지하철 1호선 종각역과 연결
개방성	내·외부 공개 공간	· 공개공지(대지 우측에 공개공지 설치) · 지상 1층에 공공전시공간을 계획하여 개방성 확대
	관통 공간	· 로비 전면 공간의 2층 부분을 open시켜 개방감을 극대화
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 업무시설 이용을 위한 수직 동선 및 안내데스크가 전면 기벽에 의해 분리됨

<표 21> 종로타워 공공성 분석

3.2.7. 흥국생명빌딩

1) 일반 개요[26]

흥국생명빌딩이 준공된 2000년대 초반 오피스에서는 회사 사옥의 로비를 시민들이 이용 가능한 공간으로 활용한 사례를 찾아보기 어려웠다. 하지만 흥국생명빌딩은 건물 전면에 설치한 해머링 맨과 1층 로비와 지하로 이어지는 공간에 10여개가 넘는 예술작품을 전시한 열린 갤러리로 계획되었다. 열린 갤러리는 예술 영화를 상영하는 지하1층의 '씨네큐브'로 연결됨으로써 오피스의 저층부를 시민들에게 개방하고 있다. 이는 공공이 운영하는 문화시설은 아니지만 도심 속에서 시민들이 문화예술에 쉽게 접근 가능한 공간을 제공하고 있다는 점에서 의의를 가진다.

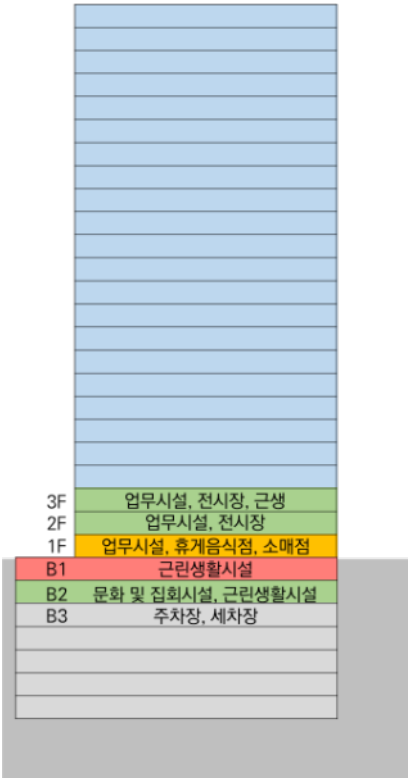
구분	흥국생명빌딩
사용승인일	2000.10.27.
대지면적	4,785.50㎡
연면적	72,054.16㎡
건축면적	2,133.03㎡
용적률	943.61%
건폐율	44.57%
규모	지하7층, 지상24층
높이	122.5m
업무시설 진입	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 22> 흥국생명빌딩 건축물 개요[27]

26) 흥국생명빌딩의 '1)일반개요' 내용은 [서울경제(고병기), 2015, '[건축과 도시]도심 속 작은 쉼터, 흥국생명빌딩·열린 갤러리']의 내용을 참고하여 작성하였음
27) 사진 출처 : https://vennkorea.com/properties/흥국생명빌딩/

2) 공공성 분석

<그림 26> 흥국생명빌딩 배치



<그림 27> 흥국생명빌딩 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 6개의 계단을 올라가 건물 내부로 진입 · 진출입구 2개(건물 전면의 주출입구와 후면의 부출입구) · 약 8m의 보행자도로
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 전면에 버스정류장(서울역사박문관, 김구집무실) 위치
개방성	내·외부 공개 공간	· 예술작품 전시하는 공공전시공간으로 활용 · 지하2층에 예술영화를 상영하는 '씨네큐브' 운영 · 1층 로비에 예술작품을 전시하여 일반인에게 개방된 갤러리 공간으로 활용
	관통 공간	· 선큰과 면하는 수직이동 공간을 유리 파사드로 계획하여 시각적 개방감 확보
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 주출입구 좌측에 위치한 너비 12m의 선큰으로 지하층 출입

<표 23> 흥국생명빌딩 공공성 분석

3.2.8. 서울파이낸스센터(SFC)

1) 일반 개요

서울파이낸스센터는 건축물의 가로 폭 36m, 세로 폭 106.6m, 높이가 124.43m에 이르는 대형 건축물로 사대문 안에 위치하는 역사적 맥락을 고려하여 외관의 주재료로 화강석을 사용하였다. 준공 당시 일대에서 가장 높은 건물로, 고층 건물이 사람들에게 주는 위압감을 완화하기 위해 건축물의 저층부를 베이스로 계획하고 그 위 부분인 중간 부분과 맨 꼭대기 세 부분으로 구분하였으며 저층부(1~7층)를 가장 넓게 설계하고, 중간 부분을 뒤로 물러나게 하여 심리적 안정감을 줄 수 있도록 설계하였다.[28]

구분	서울파이낸스센터
사용승인일	2001.04.18.
대지면적	6,796.70㎡
연면적	119,345.83㎡
건축면적	3,316.65㎡
용적률	1,063.15%
건폐율	48.99%
규모	지하8층, 지상30층
높이	124.43m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 24> 서울파이낸스센터 건축물 개요[29]

28) 서울경제(고병기), 2016, '[건축과 도시]서울 도심 프라임빌딩의 효시 '서울파이낸스센터''
29) 사진 출처 : http://mbn.mk.co.kr/pages/news/newsView.php?news_seq_no=2969396

2) 공공성 분석

<그림 28> SFC 배치

<그림 29> SFC단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 접근 가능 · 진출입구 2개(세종대로와 무교로의 양쪽 보행을 연결하기 위해 양쪽에 출입구 계획) · 보행자도로의 폭 12m
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 전면에 버스정류장(시청, 서울신문사) 위치
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물 전면과 후면에 3개의 공개공지 조성 · 리테일의 구성을 외부 보행자들이 쉽게 접근할 수 있는 공간으로 계획
	관통 공간	· 갤러리 형태로 길게 로비 공간을 설계
연계성	지역 연계 공간	· 세종대로와 무교로의 양쪽 보행을 연결하기 위해 양쪽에 출입구 계획
	내·외부 연계 공간	· 주출입구 좌측전면에 지하 상업시설을 위한 선큰 계획

<표 25> 서울파이낸스센터 공공성 분석

3.2.9. 페럼타워

1) 일반 개요[30)]

페럼타워는 건물을 바라보는 방향에 따라 각각의 다른 형태를 보여줌으로써 기업의 이미지를 역동적으로 나타내며, 동시에 단조로운 도시경관에서 벗어나 다양한 도시경관을 형성한다. 또한 건물을 쾌적하고 자연 친화적인 요소들을 고려하여 계획함으로써 도심 속 오피스의 건물 이용자들에게 쾌적한 환경을 제공하고 있다. 페럼타워는 지하2층에서 지상2층까지 일부 공간을 비우고 에스컬레이터를 설치하여 시각적 개방성을 확보하였으며, 지하2층에서 지상3층은 공용공간으로 계획하였다. 또한 건물의 진입통로를 4곳으로 계획하여 진입 동선을 다양하게 설계함으로써 내·외부 공간에서의 소통이 원활하도록 하였다.

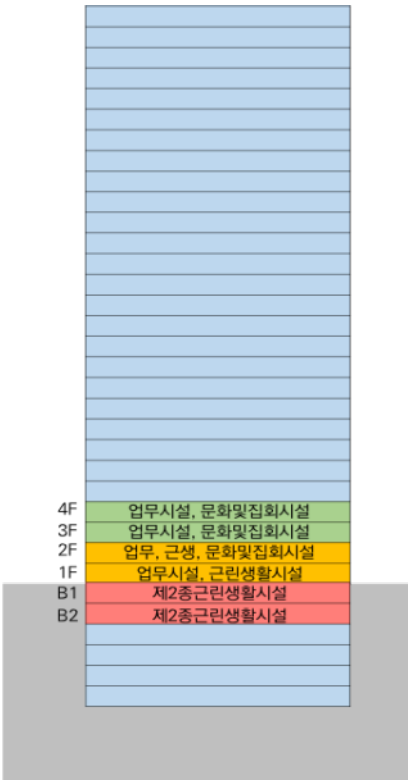
구분	페럼타워
사용승인일	2010.07.21.
대지면적	3,749.40㎡
연면적	55,694.62㎡
건축면적	2,069.81㎡
용적률	1,002.59%
건폐율	55.20%
규모	지하6층, 지상28층
높이	127.6m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	중로각지

<표 26> 페럼타워 건축물 개요[31)]

30) 건축도시정책정보센터, 건축자산>건축상>페럼타워
31) 사진 출처 : http://m.mcnews.kr/a.html?uid=52008

2) 공공성 분석

<그림 30> 페럼타워 배치



<그림 31> 페럼타워 단면

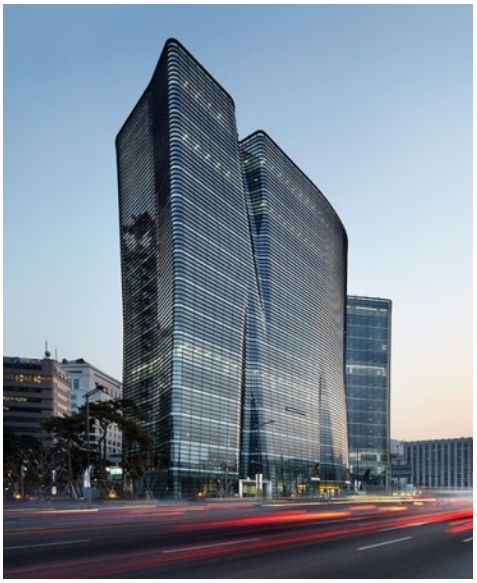
항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 계단 3개를 올라 건물의 진입 공간 접근 가능
	대중교통과의 연결 공간	· 지하철2호선 을지로입구역과 지하1층에서 연결
개방성	내·외부 공개 공간	· 주출입구 좌측에 '비상대피 집결장소'로 사용되는 휴게시설 계획
	관통 공간	· 지하2층부터 지상2층까지 slab 일부를 open하여 에스칼레이터를 계획함
연계성	지역 연계 공간	· 지하층에서 을지로 입구역과 연결되는 지하보행통로와 연결
	내·외부 연계 공간	· 지하층 상업시설과 연계되는 선큰 계획

<표 27> 페럼타워 공공성 분석

3.2.10. 트윈트리타워

1) 일반 개요

트윈트리타워는 전면에 위치하는 동십자각을 향하여 정면에 작은 출입구를 계획하고, 대신 건물의 사이 공간을 비워주어 공개공지로 연결하여 뒤편에 위치하는 출입구로 연결하였다. 트윈트리타워가 위치하는 대지는 대로변을 따라 유기적인 형태를 이루고 있으며 건물의 형태와 건물 전면부에 위치하는 진입동선 및 지하 선큰공간 출입구의 형태 또한 대지의 형상을 따라 유기적 형태를 이루고 있다. 때문에 이러한 하이테크적인 건물을 혁신적이라고 바라보는 시각과 함께 이러한 형태가 건물 앞에 위치하는 문화재(경복궁)과 어울리지 않고 이질적이라는 비판적 시각이 동시에 존재한다.[32]



구분	트윈트리타워
사용승인일	2010.12.10.
대지면적	4,430.10㎡
연면적	55,785.26㎡
건축면적	2,207.90㎡
용적률	765.44%
건폐율	49.84%
규모	지하8층, 지상17층
높이	64.18m / 61.26m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 28> 트윈트리타워 건축물 개요[33]

32) 서울경제(이재명), 2018, '[건축과도시-트윈트리타워] 전통·현대의 완전한 대비...경복궁 앞에 뿌리 내린 '쌍둥이 고목''
33) 사진 출처 : https://bit.ly/2q8ZXZW

2) 공공성 분석

<그림 32> 트윈트리타워 배치

<그림 33> 트윈트리타워 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 진출입 가능 · 진출입구 4개 (지상1층 로비로 접근 2개, 지하층 동선 2개)
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· A동과 B동 사이에 27631㎡ 의 공개공지 조성
	관통 공간	· 공개공지 사이에 길을 만들어 대지를 관통
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 지하층에 상업시설이 주로 분포 · 지상1층은 업무시설을 위한 로비공간으로 주로 사용

<표 29> 트윈트리타워 공공성 분석

<그림 34> 트윈트리타워

3.2.11. 미래에셋 센터원

1) 일반 개요

미래에셋 센터원 건물은 투명한 유리로 계획된 아트리움 내부로 진입하면 지상 1층은 누구나 쉽게 접근 가능한 공간으로 계획되어 있으며, 로비 측면에 위치하는 에스컬레이터를 통해 지상 2층으로 올라가야 업무시설의 로비공간을 만날 수 있다. 아트리움은 전면과 천창이 모두 유리로 계획되어 시각적인 연결성을 이루고 있으며 건축물 전면의 한빛미디어 공원과 청계천을 내다보이는 공공성이 확장된 공공공간으로 계획하였다.[34]

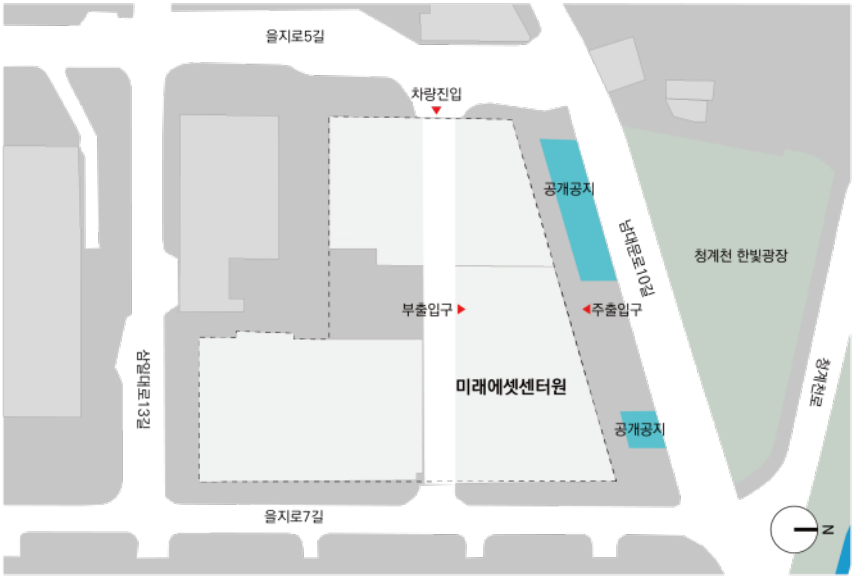
미래에셋 센터원은 공공성을 확보한 공간 구성으로 일반 도심지의 오피스 건물들과의 차별성을 높게 평가받아 '2011 한국건축문화대상 준공건축물부문 우수상'과 '제29회 서울특별시 건축상 일반건축부문 우수상'을 수상하였다.

구분	미래에셋 센터원
사용승인일	2010.12.13.
대지면적	9,097.30㎡
연면적	168,050.01㎡
건축면적	5,094.78㎡
용적률	1,182.11%
건폐율	56.00%
규모	지하8층, 지상32층
높이	148.0m
업무시설 진입층	지상2층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	중로각지

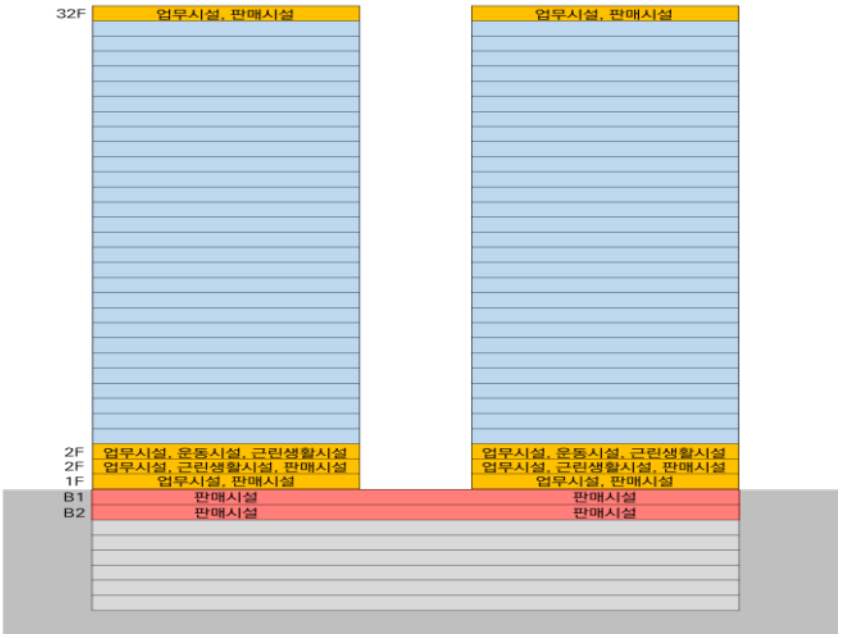
<표 30> 미래에셋 센터원 건축물 개요[35]

34) 건축도시정책정보센터, 건축자사>건축상>미래에셋 센터원
35) 사진 출처 : https://bit.ly/2rYXuSc

2) 공공성 분석



<그림 35> 미래에셋 센터원 배치



<그림 36> 미래에셋 센터원 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진입 가능 · 진출입구 개수 2개 · 한빛광장과 건물 사이에 12m의 보행자도로
	대중교통과의 연결 공간	· 지하1층에서 지하상가로 연결되어 있어 지하철 2호선 을지로입구역과 을지로 3가역 연결
개방성	내·외부 공개 공간	· 건축물 전면에 공개공지(잔디계단, 화강석계단, 미술장식품1)
	관통 공간	· 저층 상업시설을 아트리움으로 계획하여 시각적 개방감 확보
연계성	지역 연계 공간	· 빌딩 앞 1000평 규모의 한빛광장 기부채납
	내·외부 연계 공간	· 입주사만을 대상으로 하는 아케이드가 아닌 일반 시민을 고객으로하는 리테일 구성 · 업무시설 이용을 위한 로비공간 2층 사용

<표 31> 미래에셋 센터원 공공성 분석

<그림 37> 미래에셋 센터원 광장(기부채납)

미래에셋 전면의 청계천 한빛광장은 미래에셋이 공공에 기부채납하여 조성된 공원으로 전면 공개공지와 남대문로10길 한빛광장이 연계되어 시민들에게 쉼터를 제공하고 있다.

3.2.12. 시그니쳐타워

1) 일반 개요

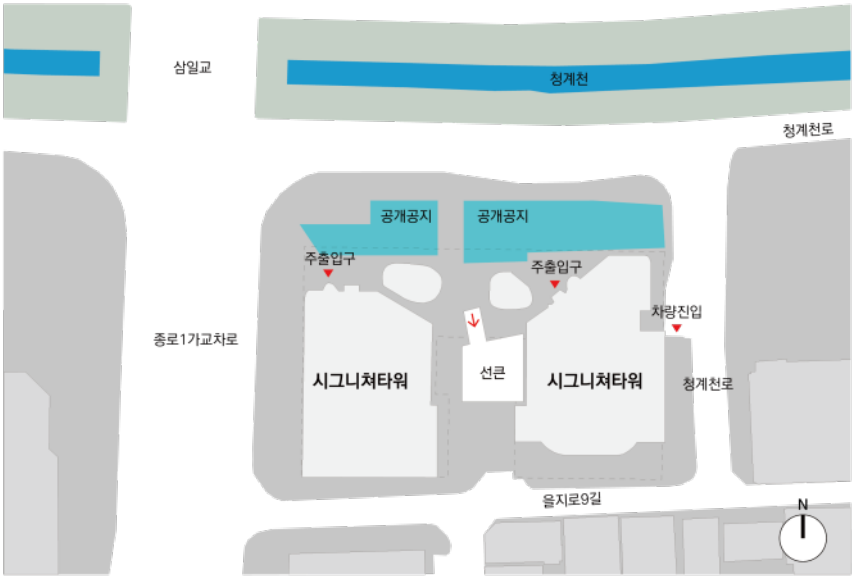
시그니쳐타워는 6층까지 연결되는 저층부를 2개 동의 중간영역으로 강조하고, 건물 전면에 위치하는 청계천을 향해 개방감을 확보함으로써 공공성을 확보했다. 건물의 1층은 독립된 형태의 매장을 구성하는 배치안을 통해 사람들이 자유롭게 접근 가능한 보행공간과 자유롭게 이용 가능한 상업시설로의 접근성을 극대화하였다.[36] 공공의 보행은 청계천으로부터 시작되어 시그니쳐타워의 저층부를 지나 이면도로로 연결되면서 대형규모의 개발로 인한 주변 도시조직과의 단절을 방지하고 있다.[37] 시그니쳐타워는 2011년 제 29회 서울특별시 건축상의 우수상을 수상하였다.

구분	시그니쳐타워
사용승인일	2011.06.29.
대지면적	6,937.60㎡
연면적	99,997.10㎡
건축면적	4,159.18㎡
용적률	923.53%
건폐율	59.95%
규모	지하6층, 지상17층
높이	75.24m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

<표 32> 시그니쳐타워 건축물 개요[38]

36) 정림건축, http://www.junglim.co.kr/works/design/252/view
37) 건설경제(김정석), 2012, '<랜드마크 열전>시그니처 타워...자연과 사람 향기 가득'
38) 사진 출처 : 롯데자산개발

2) 공공성 분석



<그림 38> 시그니쳐타워 배치

<그림 39> 시그니쳐타워 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진출입 가능 · 진출입구 5개
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내 · 외부 공개 공간	· 공개공지 945.89㎡ 계획(벤치, 바닥분수, 이벤트마당, 소나무동산) · 옥외광장을 조성하여 청계천을 배경으로 문화공연 개최
	관통 공간	· 해당사항 없음
연계성	지역 연계 공간	· 청계천에서 시그니쳐타워의 이면 을지로 9길로 연결되는 공공보행통로
	내 · 외부 연계 공간	· 지상 1층이 업무시설 2개동과 근린생활시설 2개의 동, 지하선큰으로 통해 접근 가능한 시그니쳐 몰로 5개로 구분되어 있음

<표 33> 시그니쳐타워 공공성 분석

<그림 40> 시그니쳐타워 공공보행통로

시그니쳐타워의 공공보행통로는 전면의 청계천과 을지로 9길을 연결하고 있으며, 약 130m 떨어진 파인에비뉴의 공공보행통로와 연결되어 시각적 개방성과 지역과의 연계성을 확보하고 있다.

3.2.13. 센터플레이스

1) 일반 개요

구분	센터플레이스
사용승인일	2011.07.05
대지면적	2,796.80㎡
연면적	42,541.69㎡
건축면적	1,677.13㎡
용적률	999.89%
건폐율	59.97%
규모	지하6층, 지상23층
높이	97.6m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	X
지하철역 연결	X
접면도로 조건	중로각지

<표 34> 센터플레이스 건축물 개요[39)]

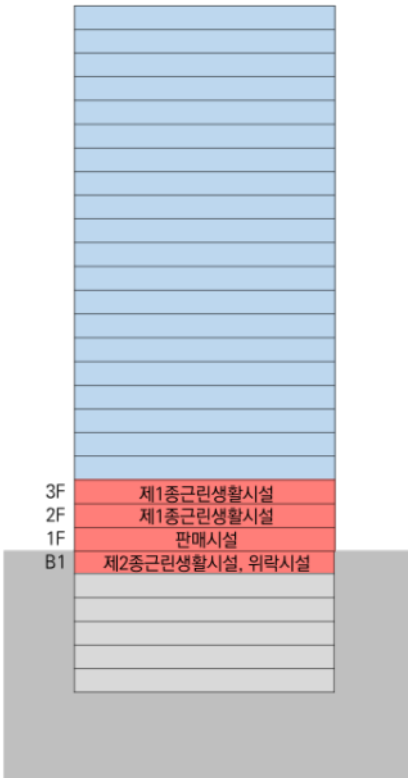
2) 공공성 분석

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 전면 중앙부에 건물 내부로 진입 가능한 진출입구 계획
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물 편측에 휴게시설(통돌의자, 벤치, 조경)을 포함한 314.79㎡ 의 공개공지를 조성
	관통 공간	· 지상 1층의 평면 중앙에 코어를 계획하고 복도를 十으로 개방감 있는 평면 계획
연계성	지역 연계 공간	· 해당사항 없음
	내·외부 연계 공간	· 지하1~지상3층은 포디엄 형태의 근린생활시설로 이용하여 일반 시민들이 쉽게 이용 가능함

<표 35> 센터플레이스 공공성 분석

39) 사진 출처 : http://www.acretree.com/portfolio/portfolio_view.php?idx=673&

<그림 41> 센터플레이스 배치



<그림 42> 센터플레이스 단면

<그림 43> 센터플레이스 저층부 근린생활시설

센터플레이스는 지하1층부터 지상3층까지 근린생활시설로 이루어진 포디엄 형태의 건물로 '다동 음식문화 특화거리'에 입지하며 지상1층의 코어를 중심으로 상업시설이 외부공간을 향해 열려있도록 계획되었다.

3.2.14. 스테이트타워 남산

1) 일반 개요

구분	스테이트타워 남산
사용승인일	2011.07.20.
대지면적	4,676.60㎡
연면적	66,799.07㎡
건축면적	2,164.43㎡
용적률	999.90%
건폐율	46.28%
규모	지하6층, 지상24층
높이	107m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

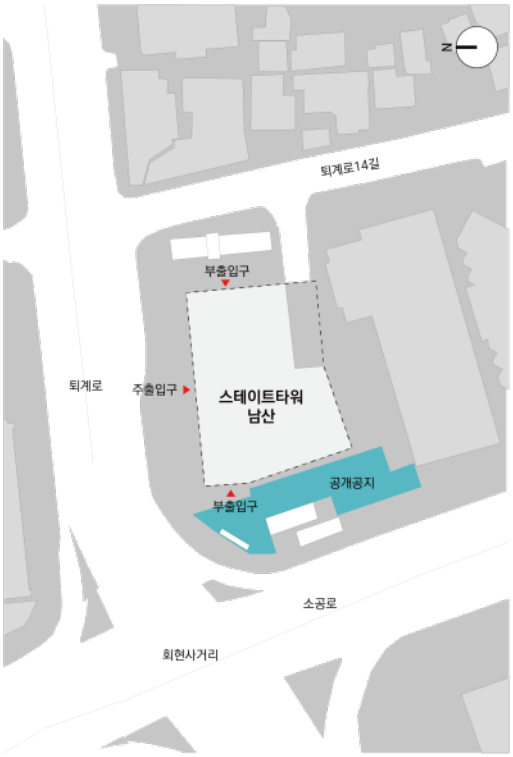
<표 36> 스테이트타워남산 건축물개요[40)]

2) 공공성 분석

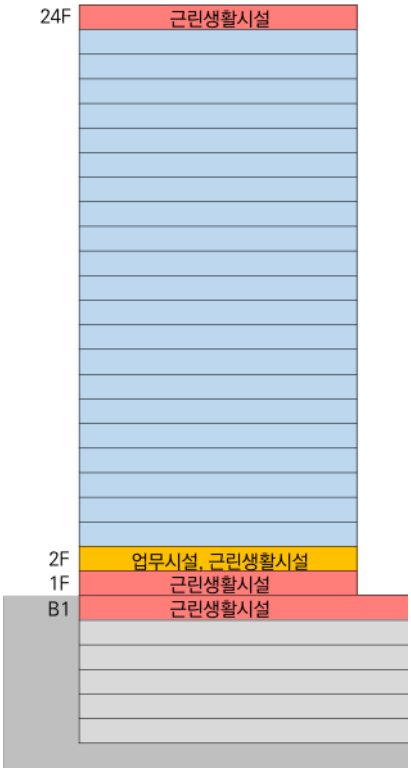
항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진출입 가능 · 진출입구 3개(전면 주출입구 1개, 양측면 부출입구 2개) · 건물 전면에 8~10m 폭의 보행자도로
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물 주출입구의 측면 소공로에 면하여 521.52㎡ 의 공개공지 조성 · 건물 후면에 휴게 가능한 벤치를 계획하였으나 접근성이 떨어짐
	관통 공간	· 해당사항 없음
연계성	지역 연계 공간	· 회현지하쇼핑센터와 연결
	내·외부 연계 공간	· 지하1층~지상1층 상업시설로 활용 · 1층은 업무시설의 로비공간으로 주로 활용, 측면의 일부분을 상업시설로 활용

<표 37> 스테이트타워 남산 공공성 분석

40) 사진 출처 : https://bit.ly/2uKflhj



<그림 44> 스테이트타워 남산 배치



<그림 45>스테이트타워 남산 단면

<그림 46> 스테이트타워 남산 선큰 공간

스테이트타워 남산의 상업시설은 건물 북측에 위치하는데 퇴계로14길과의 단차를 계단을 설치하여 극복하고 있으며 선큰은 회현지하상가와 연결되어 있다.

3.2.15. 파인에비뉴

1) 일반 개요

구분	파인에비뉴
사용승인일	2011.10.17.
대지면적	9,158.70㎡
연면적	129,999.29㎡
건축면적	4,789.16㎡
용적률	999.95%
건폐율	52.29%
규모	지하6층, 지상25층
높이	103.4m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 38> 파인에비뉴 건축물 개요[41)]

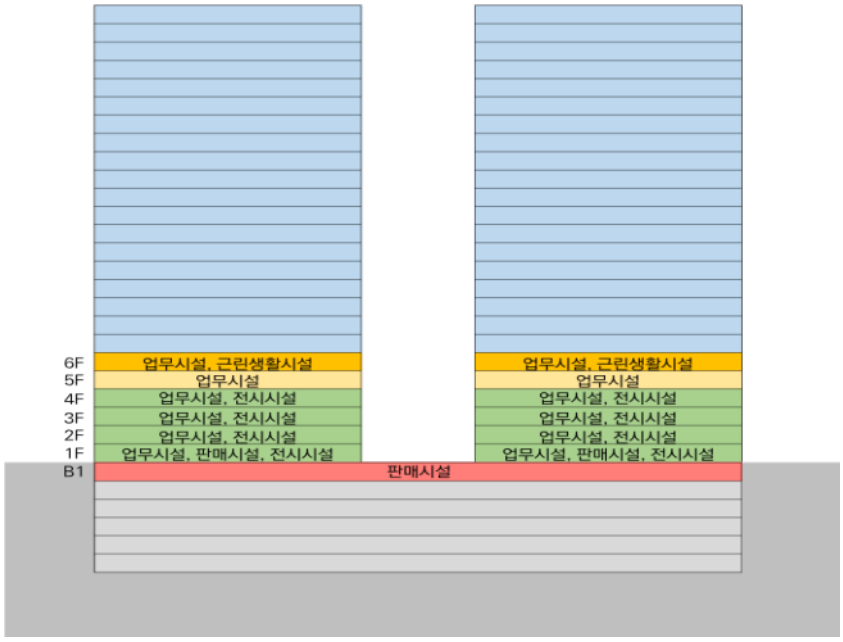
2) 공공성 분석

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진출입 가능 · 진출입구 4개(각 2개씩) · 건축물 후퇴구간도 공공보도와 동일한 패턴으로 디자인하여 시각적으로 하나의 넓은 가로로 인식하게 함
	대중교통과의 연결 공간	· 지하철2호선 을지로3가역과 연결
개방성	내·외부 공개 공간	· 공개공지 938.85㎡ (벤치, 키오스크, 비오톱) · 파인에비뉴 B동앞에 미술 조형물 '아틀라스' 전시
	관통 공간	· 두개의 매스가 분리되어 사이공간을 휴식공간으로 활용
연계성	지역 연계 공간	· 공공보행통로 계획
	내·외부 연계 공간	· 지하 상업공간으로 연결되는 선큰 계획

<표 39> 파인에비뉴 공공성 분석

41) 사진 출처 : http://m.haeahn.com/ko/project/detail.do?prjctSeq=632

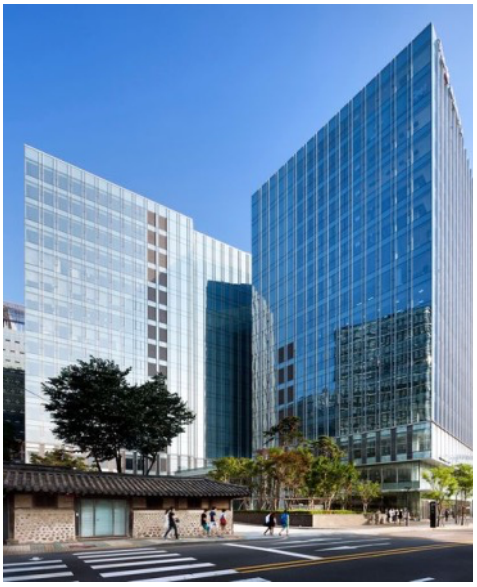
<그림 47> 파인에비뉴 배치



<그림 48> 파인에비뉴 단면

3.2.16. 더케이트윈타워

1) 일반 개요



구분	더케이트윈타워
사용승인일	2012.05.04.
대지면적	6,720.10㎡
연면적	83,899.30㎡
건축면적	3,685.62㎡
용적률	799.88%
건폐율	54.84%
규모	지하6층, 지상16층
높이	65m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	X
접면도로 조건	중로각지

<표 40> 더케이트윈타워 건축물 개요[42)]

2) 공공성 분석

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진출입 가능 · 진출입구 2개 · 건물 전면에 7m 폭의 보행자통로 계획
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· 공개공지(A, B 두 개의 동 전면부에 녹지공간과 예술장식품을 설치하여 휴식공간 계획) · 조선시대 4대학당 중 하나인 중부학당의 주춧돌을 전시공간으로 계획
	관통 공간	· 두개의 매스 사이 공간을 비워주어 대지를 가로지르는 관통 공간 조성
연계성	지역 연계 공간	· 조선초기에서 조선말기까지 유지된 조선시대의 국립중등교육기관 중 하나인 '중부학당'의 터로 수습과정에서 교란된 적심지정 유구를 복원하여 전시
	내·외부 연계 공간	· 필로티 하부에 지하층 상업시설로 접근 가능한 선큰 계획 · 선큰 좌측에 지하 전시유적을 투명 유리 slab를 활용해 전시

<표 41> 더케이트윈타워 공공성 분석

42) 사진 출처 : DESIGNWHOS 홈페이지(사진작가 : 박영채)

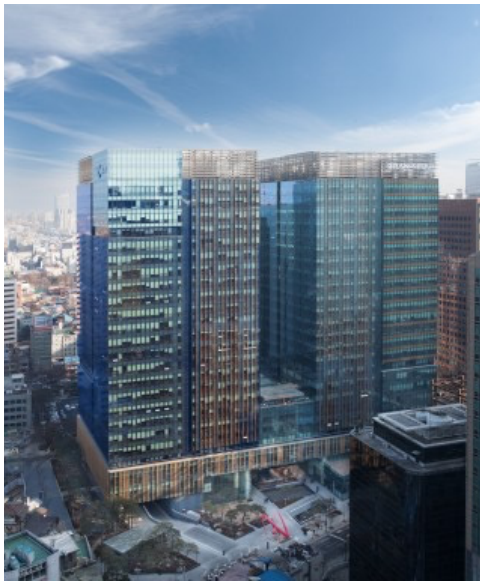
<그림 49> 더케이트윈타워 배치

<그림 50> 더케이트윈타워 단면

3.2.17. 그랑서울

1) 일반 개요

그랑서울은 문화재보호법에 따라 종로의 옛터인 전통 주거지를 위한 전시공간을 마련하여 시민들이 쉽게 접근 가능한 갤러리형 외부 공간을 조성함으로써 개방성을 확보하고 있다. 그랑서울은 3개의 동이 저층부의 판매시설동과 2개의 업무시설 동으로 이루어져 있다. 종로변에 면한 판매시설동과 북축의 업무시설동으로 나뉘는 공간은 가운데를 개방하고 그 사이에 과거 존재하던 식당가 피맛골을 재현하였다. 2개로 나누어진 업무시설동의 가운데 공간은 필로티 설계를 통해 개방감을 확보하고 있으며, 투명한 유리 슬래브로 지하에 있는 유물을 보존 및 전시하고 있다. 그랑서울은 지하층으로 접근 가능한 동선이 다수 계획되어 있는데, 지하철과 바로 연결되는 동선은 리테일 공간으로의 접근성을 극대화하고 있다.

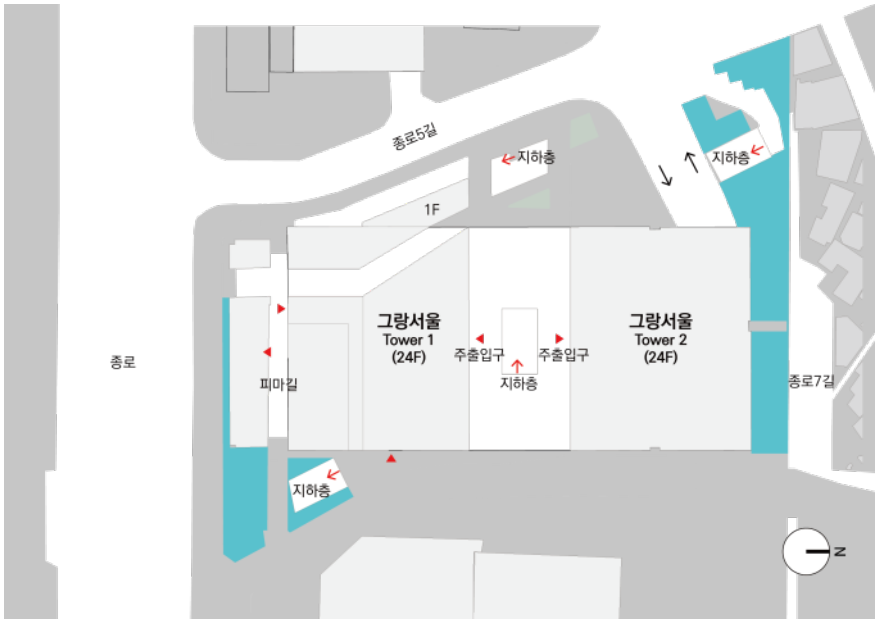


구분	그랑서울
사용승인일	2014.02.14.
대지면적	11,522.70㎡
연면적	175,537.30㎡
건축면적	7,198.61㎡
용적률	998.99%
건폐율	62.47%
규모	지하7층, 지상24층
높이	105.2m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

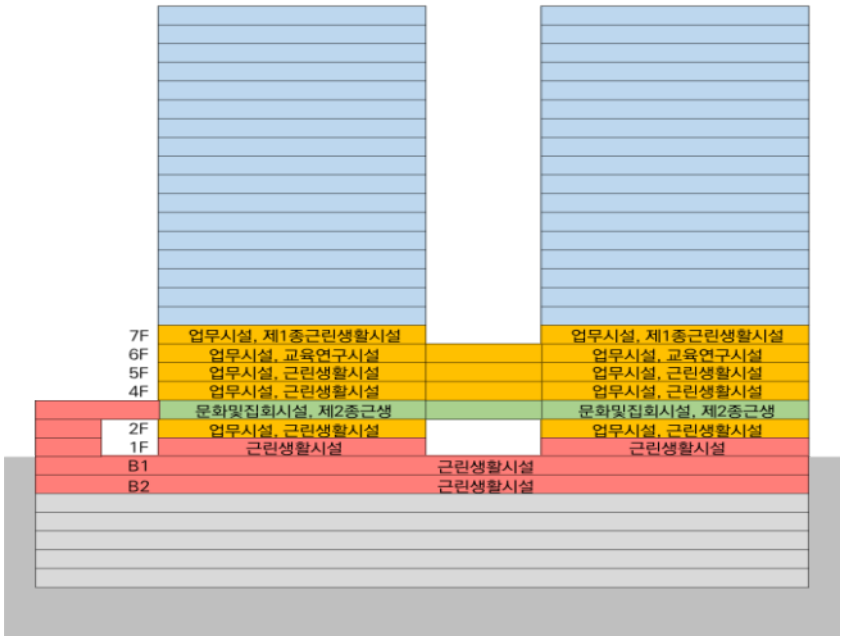
<표 42> 그랑서울 건축물 개요[43)]

43) 사진 출처 : http://moneys.mt.co.kr/news/mwView.php?no=2014031418158029790

2) 공공성 분석



<그림 51> 그랑서울 배치



<그림 52> 그랑서울 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 건물 전면의 보도에서 4개 계단을 올라야 상업시설로 접근 가능 · 건물 측면의 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진입 가능 · 진출입구 3개(판매시설로 직접 출입하는 진출입구 제외)
	대중교통과의 연결 공간	· 지하층에서 지하철 1호선 종각역과 직접 연결
개방성	내 · 외부 공개 공간	· 대지의 북측과 남측에 1,486.53㎡ 의 공개공지에 유구전시물과 수경시설 앉음벽 등을 두어 공개공지로 활용함
	관통 공간	· 두개의 매스 사이를 2층 규모의 필로티로 비워주어 공간적 개방감을 극대화
연계성	지역 연계 공간	· 지하층에 공공보행통로 계획 · 발굴된 매장문화재를 보존 · 전시하고, 건물 외측면에 전시공간 계획 · 피맛길을 조성하여 주변 건물들과 연결
	내 · 외부 연계 공간	· 1층은 업무시설의 로비로 사용되고 있어 1층 외부공간과는 단절됨 · 건물 외부에서 지하층으로 직접 출입 가능한 선큰 3개 계획 · 지하1~2층은 전층 판매시설로 이용되고 있으며, 지상층도 7층까지 일부의 근린생활시설로 활용되고 있음.

<표 43> 그랑서울 공공성 분석

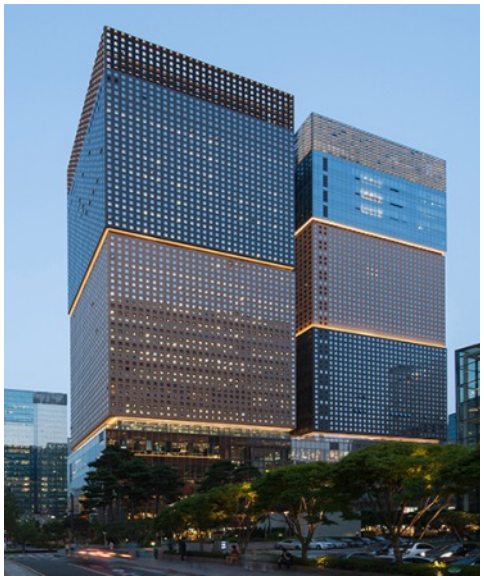
<그림 53> 그랑서울 필로티 하부 44)

44) 사진 출처 : 조명과 인테리어, http://www.architecturenews.kr/16793

3.2.18. D타워

1) 일반 개요

광화문 D타워는 종로 청진구역 제2,3지구 도시환경정비사업으로 시작되었다. 과거 조선시대 시전행랑과 피맛길이 위치하던 D타워의 대지에서 피맛길 토층전사와 건물지, 우물지 등이 다수 발굴되면서, 이러한 문화재 유구지를 발굴하여 이전하는 것이 아니라 그 위치에 보존 및 전시함으로써 공공의 가치를 지키면서 건축물을 건설한 사례이다.[45] 또한 광화문역 지하공공보행통로와 연결되면서 접근성 및 개방성을 확보하고 있다. D타워는 다른 사례의 오피스와는 다르게 오피스 로비를 지하2층으로 옮겨 업무시설의 진출입 공간을 상업시설과 분리하였다. 업무시설 이용자는 지상1층 진출입구 전면에 위치하는 에스컬레이터를 통해 지하2층의 업무시설 로비 공간으로 이동할 수 있다.

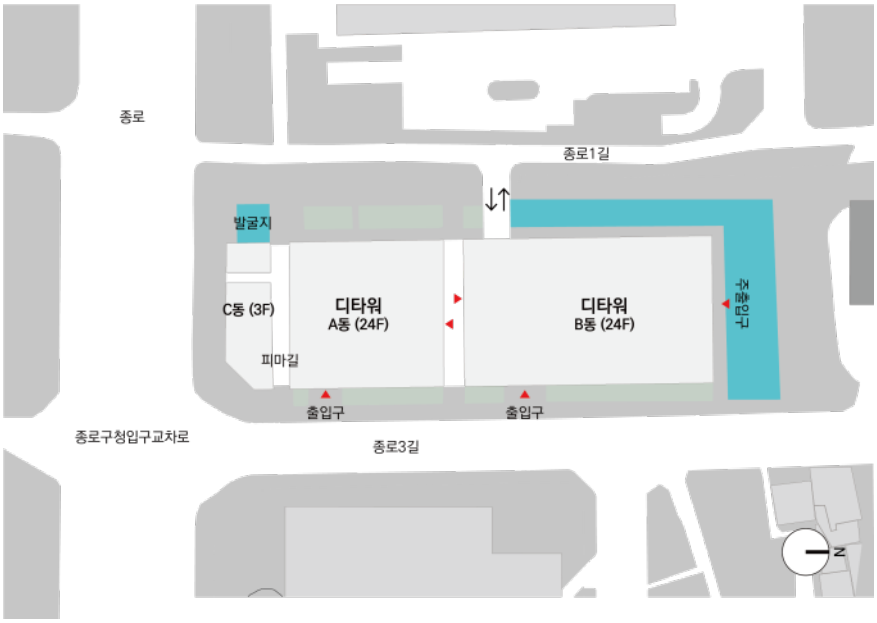


구분	D타워
사용승인일	2015.01.09.
대지면적	7,075.60㎡
연면적	105,450.49㎡
건축면적	4,148.94㎡
용적률	990.62%
건폐율	58.64%
규모	지하8층, 지상24층
높이	105m
업무시설 진입층	지하2층
선큰	X
지하철역 연결	X
접면도로 조건	광대소각

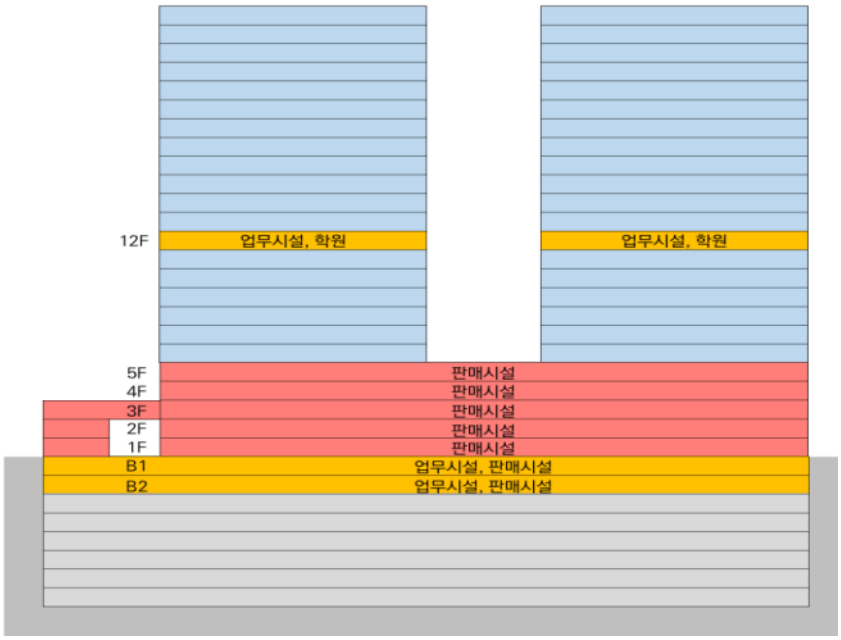
<표 44> D타워 건축물 개요[46]

45) 유경재, [테마기획] 광화문 D타워 신축공사, 대림산업기술연구소, Jun, 2015
46) 사진 출처 : http://johcompany.com/en/dtower/

2) 공공성 분석



<그림 54> D타워 배치



<그림 55> D타워 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 보도에서 단차 없이 건물 내부로 진출입 가능 · 진출입구 4개(상업시설로 직접 연결되는 출입구 제외) · 건물 전면 8m, 건물 양측면은 8~18m의 보행자도로 · 업무시설 이용을 위한 수직 동선 및 안내데스크를 지하2층에 계획
	대중교통과의 연결 공간	· 해당사항 없음
개방성	내·외부 공개 공간	· 건물의 북측과 좌측 일부분을 조경, 벤치, 파고라, 미술장식품을 설치하여 공개공지로 활용 · 건물 주변으로 녹지 공간과 수변공간 계획으로 휴게공간 조성
	관통 공간	· 지상 1층~5층을 테라스형 상업공간으로 활용하여 시각적 개방성 확보
연계성	지역 연계 공간	· 피맛길을 조성하여 주변 건물들과 연결
	내·외부 연계 공간	· 해당사항 없음

<표 45> D타워 공공성 분석

<그림 56> D타워 저층부 리테일

D타워는 기존 지하에 계획되었던 판매시설을 지상으로 변경하여 계획하면서 저층부 판매시설로의 접근성을 높였으며, 이는 광화문의 가로 활성화에 기여하였다.[47] 또한 1층부터 4층의 상업공간을 테라스형으로 계획하여 시각적 개방감을 확보하였다.

47) 유경재, [테마기획] 광화문 D타워 신축공사, 대림산업기술연구소, Jun, 2015

3.2.19. 센트로폴리스

1) 일반 개요

센트로폴리스의 지하1층은 서울역사박물관 별관으로 공평동의 600년 된 옛 길을 보존하고 전시하는 공간으로 활용되고 있다.[48] 센트로폴리스는 공평동 조선시대 도시유적을 그대로 보존하고 그 위를 유리로 된 보행데크로 계획하여 시장터와 관아, 주거 한옥 터, 골목길 등의 16~17세기 조선 한성의 도심부를 전시하고 있는데 이는 건축주에게 용적률 인센티브를 부여하여 지상 4개 층을 추가로 허용하였으며, 지하 1층을 기부 채납으로 받아 공평도시유적전시관으로 활용하고 있다.[49]

구분	센트로폴리스
사용승인일	2018.07.30.
대지면적	7,900.20㎡
연면적	141,475.68㎡
건축면적	5,212.53㎡
용적률	1,198.99%
건폐율	65.98%
규모	지하8층, 지상26층
높이	113.8m
업무시설 진입층	지상2층
선큰	X
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 46> 센트로폴리스 건축물 개요[50]

48) 건설경제(김희용). 2018, '종로구 프라임오피스 센트로폴리스 내달 11일 준공'
49) 한겨레(노형석), 2048, 센트로폴리스 지하 '공평도시유적전시관' 개발-보존 '빅딜'로 되살린 '600년 서울'
50) 사진 출처 : 한미글로벌

2) 공공성 분석

<그림 57> 센트로폴리스 배치

<그림 58> 센트로폴리스 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 진출입구 4개(상점 직접출입구는 제외) · 도로변에 약 9m의 보행자도로
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 좌측(공평 종각)과 북측(인사동들머리, 3.1독립선언터)에 버스정류장 위치
개방성	내 · 외부 공개 공간	· 공개공지 831.56㎡ · 지하1층을 공평도시유적전시관으로 공공에 무료로 개방
	관통 공간	· 해당사항 없음
연계성	지역 연계 공간	· 지하1층을 공평도시유적전시관으로 공공에 무료로 개방
	내 · 외부 연계 공간	· 업무시설 로비공간은 보도에서 1개층 올라간 2층에 계획 · 건물 저층부가 외부에 면한 상업시설 공간으로 구성되어 있음

<표 47> 센트로폴리스 공공성 분석

<그림 59> 센트로폴리스 저층부 공간 계획

3.2.20. 을지트윈타워

1) 일반 개요

도시 재생의 일환으로 을지트윈타워는 주변 지역의 옛길을 부분 보존하여 을지로의 역사적 장소성과 특징을 보존하였으며, 지상 1층의 통로는 옛길의 흔적을 살려 시민을 위한 보행 동선으로 계획하였다.[51] 건축물 대장을 통해 을지트윈타워가 문화 및 집회시설 도입(10%), 저층부 가로활성화 용도 도입(30%), 옛길 형태보존(18%), 옛길 흔적표시(6%)를 계획함으로써 허용용적률 인센티브를 받았으며, 공공시설 부지를 제공하여 152%의 상한용적률 인센티브를 받았음을 확인할 수 있다.

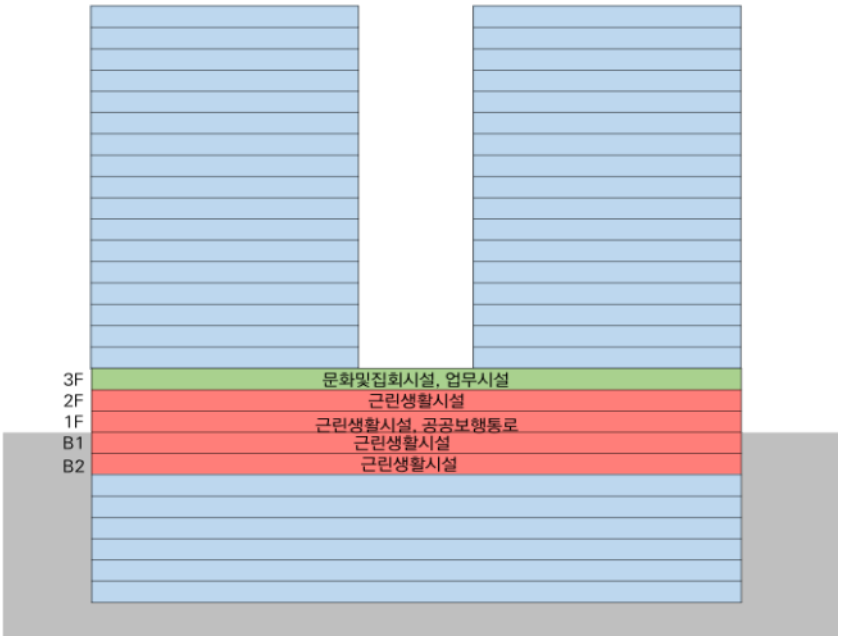
구분	을지트윈타워
사용승인일	2019.05.31.
대지면적	10,032.00㎡
연면적	146,675.88㎡
건축면적	6,359.04㎡
용적률	925.57%
건폐율	63.39%
규모	지하8층, 지상26층
높이	89.7m
업무시설 진입층	지상1층
선큰	O
지하철역 연결	O
접면도로 조건	광대소각

<표 48> 을지트윈타워 건축물 개요[52]

51) 대우건설인 2019.5.6, http://dwconstin.co.kr/file/DWENCIN_20190520.pdf
52) 사진 출처 : https://bit.ly/2MlmqL9

2) 공공성 분석

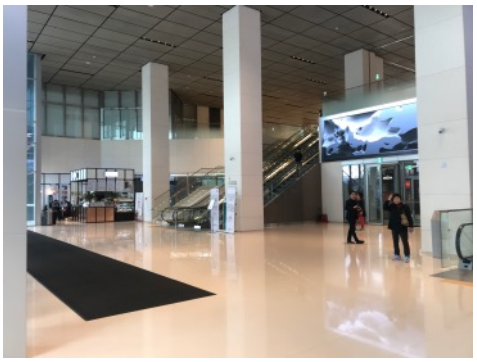
<그림 60> 을지트윈타워 배치



<그림 61> 을지트윈타워 단면

항목	건축요소	세부요소
접근성	진입 공간	· 진출입구 4개(상업시설로 직접 진출입구 제외) · 지상1층 110.6134㎡ 의 공공보행통로 제공
	대중교통과의 연결 공간	· 건물 내, 외부 공간과의 연결 (지하철 연결통로, 선큰) · 지하철2,5호선 을지로4가역과 지하1층에서 연결
개방성	내 · 외부 공개 공간	· 공개공지1(317.74㎡), 공개공지2(718.84㎡) · 건물 후면의 공간을 녹지공간으로 조성하여 휴게공간 제공
	관통 공간	· 지상2층의 슬래브 일부를 오픈하여 1층 로비공간의 층고를 확대하여 개방감 확대
연계성	지역 연계 공간	· 옛길의 형태를 남긴 지상 1층 상업시설 계획으로 야외에서 상업시설로 직접출입
	내 · 외부 연계 공간	· 지상2층을 업무시설의 로비공간으로 계획

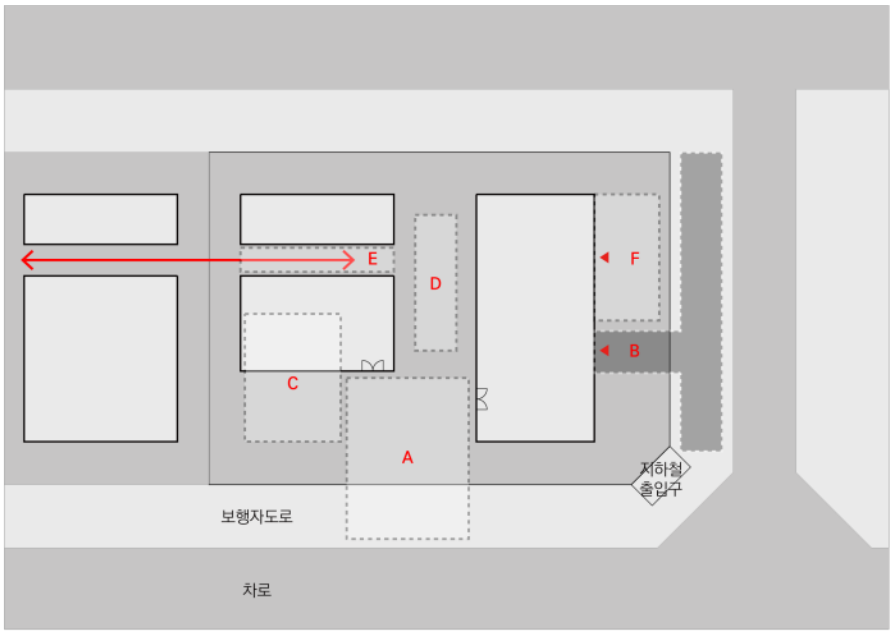
<표 49> 을지트윈타워 공공성 분석



<그림 62> 을지트윈타워의 2층 업무시설 로비공간

제 3 절 소결

문헌고찰, 도면분석과 현장답사를 통해 6개의 공간((A)진입 공간, (B)대중교통과의 연결 공간, (C)내 · 외부 공개 공간, (D)관통 공간, (E)지역 연계 공간, (F)내 · 외부 연계 공간)으로 구분하여 살펴본 20개의 프라임 오피스의 저층부 공간의 특징과 한계점은 다음과 같다.

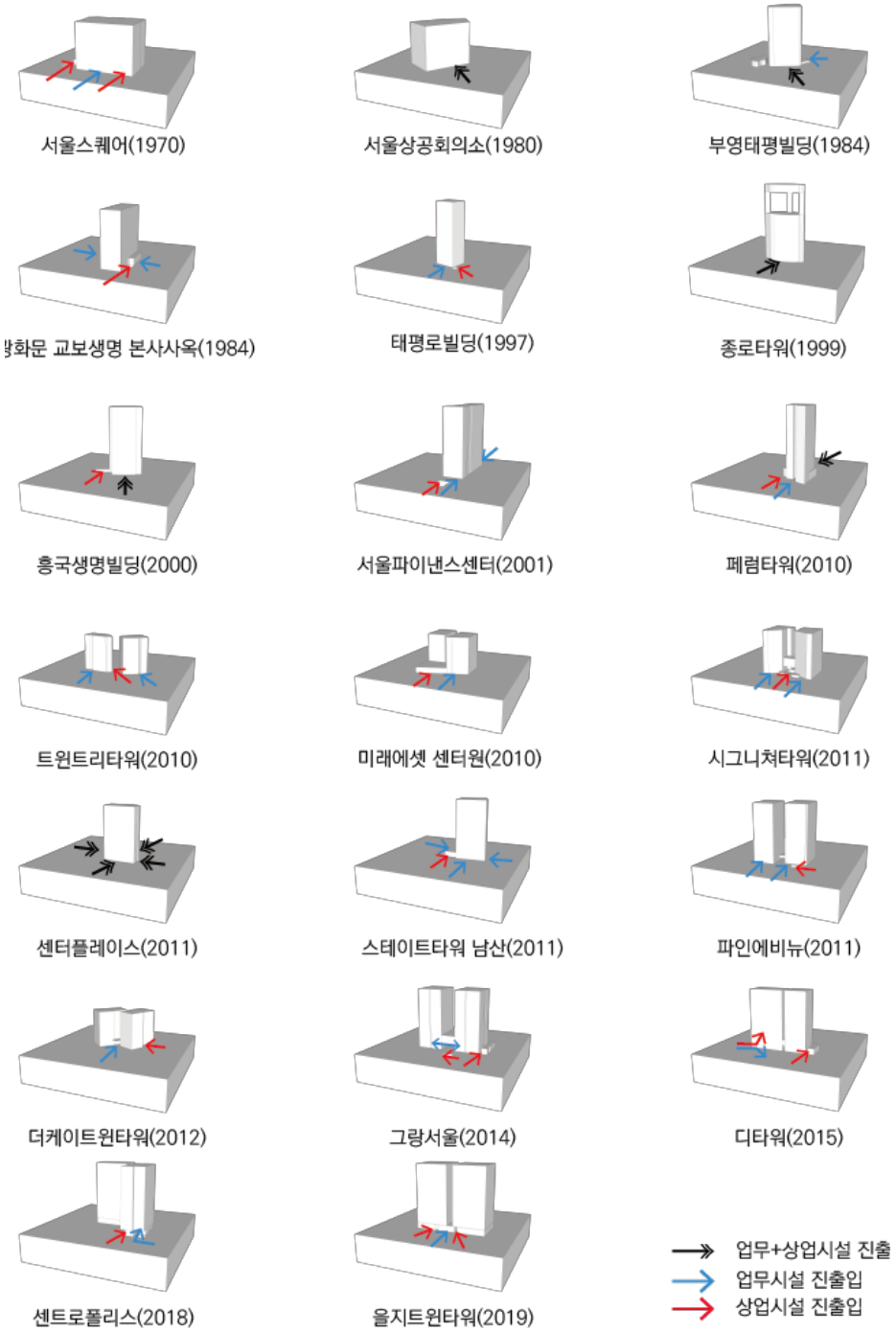


<그림 63> 저층부 공간 구성(출처 : 정소윤(2013)의 논문 참고하여 연구자 재작성)

3.3.1. 진입 공간

보행로에서 계단을 올라가 진출입구의 레벨을 높여줌으로써 접근성이 낮게 나타나는 폐쇄성이 높은 건축공간의 형태가 계획되었다. 또한 건축물의 전면 광장을 지나쳐 건물로 진입하는 사례를 볼 수 있었다. 대부분의 건축물들이 도로변에 면해서 업무시설과 상업시설의 진출입구를 계획하였다.

2010년 '2020 서울시 도시환경정비기본계획'에서 언급된 "사대문안 도심부에서는 내사산으로의 조망 및 시각적 개방감을 확보하기 위하여 건물 폭원이 지나치게 넓은 판상형 건축물을 지양하여, 11층 이상 건축물의 고층부(5층, 20m초과)는 최대 폭원을 55m로 제한한다."라는 규정으로 인하여 트윈타워 형태의 건물들이 많이 지어지게 되면서, 저층부를 포디엄으로 계획하는 유형, 저층부의 매스를 분리하여 업무시설과 상업시설의 진입을 분리하는 유형이 새로 등장하게 되었다.



<그림 64> 진출입 공간 (*준공시기 순)

3.3.2. 대중교통과의 연결 공간

대중교통과의 연결 공간은 지하철과의 연결로 한정되다 보니 공간구성방식에서 큰 차이가 나타나지 않았다. 본 연구에서는 첫째, 지하철역에서 지하 상업시설로 직접 연결되는 경우, 둘째, 지하철역과의 거리감은 존재하지만, 역과 건물 지하층을 지하보행통로나 지하상가와 연결하는 경우, 셋째, 지하철역에서 직접연결은 되어있지 않지만 외부로 나온 후 건물 진입공간과 가깝게 연결되는 사례와 같이 3가지 유형으로 분류할 수 있다. 또한 이러한 대중교통을 연결하기 위한 지하통로는 공공보행통로와 함께 개발되면서 지하공간에서 각 건물들과 주변 지역의 연계성을 높여주고 있다.

3.3.3. 내·외부 공개 공간

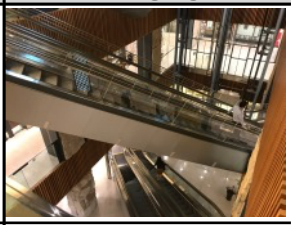
2001년 건축법 개정 후, 공개공지 조항이 신설되면서, 현행법령상 건축법 제43조(공개 공지 등의 확보), 건축법 시행령 제27조의 2(공개 공지 확보)에 따르면, “상업지역 내에 업무시설로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물일 경우 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등의 공개 공지를 설치하여야 한다.”(2019년 건축법 기준) 그러나 공개공지가 조성된 공간이 시민들의 접근성이 다소 떨어지고 공간의 활용성 크지 않은 곳에 조성된 일부 사례들도 찾아볼 수 있었다. 이는 공개공지 조항이 법제화됨에 따라 건축물 주변으로 공개공지를 계획하고 이를 표시하고는 있지만, 시민들의 이용성을 중점에 둔 적극적인 공간 조성보다는 법 기준을 맞추기 위한 정도로만 계획되고 있다는 한계점으로 지적할 수 있을 것이다. 그럼에도 불구하고 업무시설의 저층부에 상업시설이 계획되면서 법적인 의무사항이 아니더라도 이용객의 편의 및 휴식공간을 제공하기 위하여 공용공간을 활용하는 긍정적인 사례들 또한 찾아볼 수 있었다. 건물 내·외 벽면을 전시공간으로 활용하고 그 전면에 벤치를 두어 이용객들 혹은 일반 시민들이 잠시 쉬면서 전시 작품을 감상하는 등 문화공간으로 활용하여 공공공간의 가치를 증대시키는 사례들을 예로 들 수 있다.

<그림 65> 종로타워 퍼블릭 갤러리

종로타워의 경우에는 1층의 일부 공간이 퍼블릭 갤러리로 이용되고 있는데 다음과 같은 문구가 적혀 있다. “아티스트는 유동인구가 많은 공간에 전시하여 대중들에게 작품을 알리고 소통하며, 공간은 방문하는 사람들에게 예술 작품의 수준 높은 볼거리를 제공하여 문화복합공간으로 재탄생합니다.”(출처 : 현장 안내 사인물) 이를 통해 오피스의 저층부가 시민들에게 열려 있는 공간으로 변화하려는 시도를 확인할 수 있었다.

3.3.4. 관통 공간

관통 공간은 공간적인 open을 통하여 이용자가 시각적, 심리적으로 개방감을 느끼는 공간으로, 사례에서는 건물 1층의 중간 부분을 필로티로 계획하여 1개 층 혹은 그 이상을 비워줌으로써 시각적 개방감을 극대화하는 것을 확인할 수 있다. 또한 대지 내부의 길을 통해 대형 규모로 개발된 건물들이 주변 도시조직과의 단절을 완화하고 있는 모습 또한 발견하였다. 관통 공간은 건물 내부 공간에서도 찾아볼 수 있다. 2층의 일부 슬래브를 open시켜 2개 층 높이를 확보함으로써 로비의 층고를 높여주었으며, D타워는 테라스형 상업시설을 계획하여 지상1층에서 지상 5층까지 시각적 개방감을 확보하였다. 이러한 상업 공간으로의 활용을 공공성의 확보로 귀결시킬 수는 없지만 디자인적 요소로 공간적 어메니티를 확보해 집객효과를 발생시키고 있어 도시공간의 긍정적인 요소로 해석할 수 있다.

구분	필로티형	내부가로형	Void 공간형
건물 유형			
	그랑서울	센트로폴리스	페럼타워
특징	대지의 지상레벨 일부를 필로티 공간으로 계획함으로써 시각적 개방성을 확보하는 동시에 대지를 가로지르는 보행로의 역할을 함으로써 주변 도시조직과의 단절을 완화한다.	지상층의 형태를 가로형으로 계획함으로써 대지 내부로의 접근을 자연스럽게 유도하여 일반 시민들의 접근성을 높여주고 개방감을 확보한다.	내부공간의 슬래브 일부를 오픈시켜 보이드 공간을 만들어 줌으로써 내부에서의 시각적 개방성을 확보하고 이를 수직 이동동선 공간으로 계획함으로써 접근성을 확대시켜준다.

<표 50> 관통공간 유형

3.3.5. 지역 연계 공간

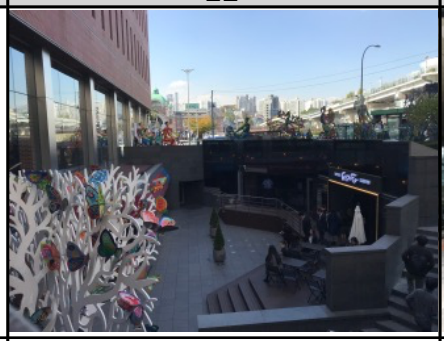
지역의 역사·문화적 특성과 관련된 지역연계공간은 연구의 공간적 범위인 도심의 특성 상 지역의 발굴된 역사문화유적은 보존 및 전시하는 경우, 기존의 도시조직을 남기고, 새롭게 저층부를 계획하는 경우, 역사유적 요소(성벽)를 재현하는 경우 등으로 나타났다. 또한 일부 건물들은 표지판 등을 통하여 정보를 전달하기도 하였다.

구분	표지판	역사 요소 재현	역사유적 보존
배치 유형			
	부영태평빌딩	부영태평빌딩	센트로폴리스
특징	대지가 과거의 역사적의미를 표지판을 통해 안내	한양도성의 일부 구간을 재현하고 연속성을 유지하기 위해 복원 및 정비	역사적 매장 문화재를 그대로 보존하여 전시

<표 51> 지역 연계공간 유형

3.3.6. 내·외부 연계 공간

내부와 외부 공간을 연결하는 대표적인 방법은 선큰을 이용하는 것이다. 프라임 오피스는 개발면적이 크다보니 저층부에서 선큰을 쉽게 찾아볼 수 있다. 시기적으로 최근에 지어진 건물들은 저층부의 공간들을 분절하여 외부에 면하는 공간이 많게 계획되었다. 외부 공간이 많아짐으로써 공공공간인 보행로가 외부공간을 통해 사적공간의 중심부까지 자연스럽게 연결됨으로써 1층의 공유지와 사유지의 구분을 모호하게 만들어주어 공공공간의 연계성을 높여주는 공간구성 방식들이 나타났다.

구분	선큰	저층부 개방을 통한 지역 연계
배치 유형		
특징	개발면적이 큰 대부분의 거물에 나타나는 공간조성 방식으로 건물의 측면이나 전면에 지하공간으로 접근하는 선큰공간을 계획하여 외부공간과 단절된 지하공간으로의 접근성을 높여주어 내부공간과 외부공간의 연결성을 높여준다.	건물의 지상레벨을 공공보행통로로 비워두거나 대지 내부의 공간구성 방식을 가로형으로 계획하여 1층의 외부공간을 확대함으로써 내부와 외부공간의 연결성을 높여주는 공간구성 방식이다.

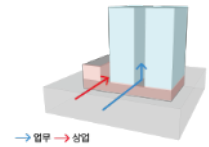
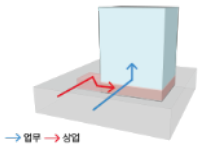
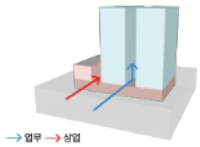
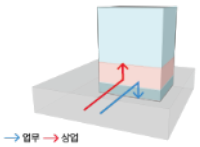
<표 52> 내·외부 연계공간 유형

제 4 장 프라임 오피스의 저층부 공간구성 해석

제3장에서 프라임 오피스를 접근성, 개방성, 연계성의 요소들을 통해 공공성의 관점에서 살펴보았으며, 6가지 공간에 나타나는 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식을 소결에서 정리하였다. 제4장에서는 앞서 분석한 내용들을 바탕으로 프라임 오피스의 접근성, 개방성, 연계성의 경향을 도출하고 그 의미와 한계점을 기술하고자 한다. 수익성을 추구하는 프라임 오피스 저층부의 공간구성 방식이 공공성의 관점에서 해석했을 때 어떠한 특징을 가지고 있는지 살펴보았다. 진입공간의 유형 분석을 통해 건물 진입 동선 체계의 변화 경향을 살펴보고, 용도와 공간적 측면에서 개방성이 공공편익시설의 증가 혹은 가로활성화와 같은 도시환경에 긍정적으로 작용하였는지, 구도심 위에 개발된 지역적 특성이 반영되어 주변 도시 조직과 연계하고 있는지를 살펴보고 그 특징들이 시계열적으로 어떠한 경향으로 나타나고 있는가를 살펴보았다.

제 1 절 접근성-업무시설과 상업시설의 진입공간 분리 강화

업무시설의 가치 향상을 위해 저층부의 상업시설의 중요성이 커지는 현상에 따라 프라임 오피스 건물에서 업무시설로의 진입동선 체계를 살펴보면 진입공간과 진입동선의 혼재 혹은 분리 유무에 따라 4가지의 유형으로 구분하여 살펴볼 수 있다. 또한 이러한 유형은 시기적으로 구분되어 나타난다. 특히 '2020 도시·주거환경정비기본계획'이 수립된 2010년 이후 착공되어 지어진 건물들에서 업무시설의 진입 공간 분리를 통해 업무시설의 독립성을 확보하려는 경향이 나타나는 것을 확인할 수 있으며 사례들 중 가장 최근에 지어진 3개의 사례는 업무시설의 진입공간을 지상 1층이 아닌 지상2층 혹은 지하층으로 변화한 공통점을 찾아볼 수 있다.

구분	유형1	유형2	유형3	유형4
				
대표 사례				
	부영태평빌딩(1984)	미래에셋센터원(2010)	그랑서울 (2014)	센트로폴리스(2018)
특징	진입공간 동일, 진입동선 혼재	진입공간 동일, 진입동선 분리	진입공간 분리, 진입동선 분리	진입공간 동일, 진입동선 분리
해당 건물	서울상공회의소(1980) 부영태평빌딩(1984) 종로타워(1999) 센터플레이스(2011)	서울스퀘어(1970) 광화문 교보생명 본사사옥(1984) 태평로 빌딩(1997) 흥국생명빌딩(2000) 페럼타워(2010) 서울파이낸스센터(2001) 스테이트타워 남산(2011)	트윈트리타워(2010) 미래에셋센터원(2010) 시그니쳐타워(2011) 파인에비뉴(2011) 더케이트윈타워(2012) 그랑서울(2014)	D타워(2015) 센트로폴리스(2018) 을지트윈타워(2019)

<표 53> 업무 진입공간의 분리 유형

<유형1>은 진출입이 동일한 배치유형의 경우로, 주로 사옥으로 지어진 업무시설의 경우, 지상 1층은 업무시설의 로비공간으로 사용되고 있으며, 로비층에서 업무시설과 지하의 상업시설로 접근 가능한 수직 동선이 혼재되어 나타난다. <유형2>는 건축물이 단일 매스로 이루어진 경우더라도, 외부의 선큰을 활용하거나 혹은 전면에 업무시설과 상업시설의 진·출입구를 분리하고 있으며 해당 건물들에서 여전히 동선체계 상의 주된 용도를 업무시설로 볼 수 있다. <유형3>의 형태는 2010년 이후로 많이 나타난다. 2010년 발행된 '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서' 도시환경정비사업부문의 상층부 폭원 규정[53]에 의하여 건물의 상층

53) 서울특별시, (2010), 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서(도시환경정비사업부문), 86. "사대문안 도심부에서는 내사산으로의 조망 및 시각적 개방감을 확보하기 위하여 건물 폭원이 지나치게 넓은 판상형 건축물을

부가 트윈타워 형태로 개발되면서 트윈트리타워(2010) 이후에 지어진 대부분의 건물은 상층부의 매스 변화와 맞물려, 저층 또한 매스를 분리하여 업무시설을 상업시설과 같은 업무 외 시설의 진출입과 분리하는 경향이 나타난다. 특히 2014년 이후 지어진 그랑서울, D타워, 센트로폴리스, 을지트윈타워에서 나타나는 저층부 진입공간 유형은 <유형3>의 공간구성 방식과 더불어 <유형4>의 특징이 더해진 모습으로 진입공간의 분리가 강하게 나타난다. 4개의 건물은 모두 저층의 매스가 3개 이상 분절된 형태를 나타나는데 매스의 분리는 업무시설과 상업시설의 진출입구를 포함한 진입공간의 분리로 나타난다. 그 중에서도 가장 최근에 지어진 3개의 건물인 D타워, 센트로폴리스, 을지트윈타워는 업무시설의 로비층이 기존의 지상1층이 아닌 지하1층 혹은 지상2층으로 계획하는 차이점을 보여주고 있다. 저층부가 상업화되면서 업무시설의 로비를 상업시설과 분리하여 이동시켜줌으로써 업무시설의 독립성을 확보하고 있다. 또한 업무시설의 지원용도에 머물렀던 상업시설이 지상1층의 주용도로 사용되는 변화를 통해 오피스 건물의 주이용객의 범위가 확대되었음을 확인할 수 있다.

제 2 절 개방성-저층부의 개방성 확대

4.2.1 저층부의 외부공간 확대

<그림 66>의 1층 매스형태를 통해 건물의 1층 매스 형태가 분절되는 현상을 살펴볼 수 있다. 매스의 분절화가 나타나는 2010년에는 '2020년 도시환경정비계획'이 수립된 시기이다. '2020년 도시환경정비계획'의 상층부 폭원규정에 따라 대형 오피스들이 트윈타워 형태로 개발되고, 용적률 완화 인센티브 규정이 변경되면서 저층부의 공간구성 방식에도 변화를 가져왔다.

지양한다. 이를 위해 11층 이상 건축물의 고층부는 최대 폭원을 55m로 제한한다. 여기서 저층부는 5층(20m)이하 부분이며, 고층부는 그 상층부를 말한다."

<그림 66> 1층 매스형태(*준공시기 순)

2020년 도시환경정비계획의 인센티브 조정 사항을 살펴보면, 옛길/물길 등을 복원 및 재현하는 경우, 저층부를 상업용도로 계획하여 가로 활성화에 기여하는 경우에 용적률 인센티브를 부여한다. 건축물 대장을 확인하여 작성한 <표 54>의 건물별 인센티브 현황을 통해 본 연구의 연구 대상 중 시그니쳐타워, 파인에비뉴, 을지트윈타워에서 공공보행통로를 계획하거나, 옛길의 형태를 보존하는 저층부 계획안을 통해 용적률의 인센티브를 확보하였음을 확인할 수 있었다. 또한 사례들이 저층부의 공간구성방식과 더불어 저층부의 용도를 상업 혹은 가로활성화가 가능한 용도로 도입하거나 건물 내에 문화 및 집회시설을 도입하여 용적률을 완화 인센티브를 받았는데, 이를 통해 인센티브의 요인이 저층부의 상업시설 활성화에 기여했음을 확인할 수 있다.

건물명	용적률 완화 인센티브
페럼타워	용적률 완화 인센티브 : 지하보행통로(50%), 업무용도 50%이상 복합시(100%)
미래에셋 센터원	용적률 완화 인센티브 : 저층부상업용도(50%), 지하보행통로(50%), 업무용도 50%이상 복합시(50%)
시그니쳐타워	용적률 완화 인센티브 : 저층부상업용도(50%), 공공보행통로(폭6m이상, 24시간개방)(50%), 업무용도 50%이상(100%)
센터플레이스	용적률 완화 인센티브 : 업무용도 50%이상 복합시(100%)
파인에비뉴	용적률 완화 인센티브 : 지하철관련시설(연결통로)(50%), 공공보행통로(50%, 폭 8m), 업무용도 50%이상(50%), 친환경건축물인증(50%)
을지트윈타워	허용용적률 인센티브 : 문화및집회시설 도입(10%), 저층부 가로활성화 용도도입(30%), 도심특화산업 수용(10%), 벽면녹화 적용(10%), 옛길 형태보존(18%), 옛길 흔적표시(6%), 공공건축가 참여(10%), 대체영업장 확보(50%), 기존 임차인 우선 임차권 부여(30%) 상한용적률 인센티브 : 공공시설 부지제공(152%) 지하2층 근린생활시설 입점용도 표기(제한내용) 입점용도:세운재정비촉진계획서상 도심특화산업 용도에 한함

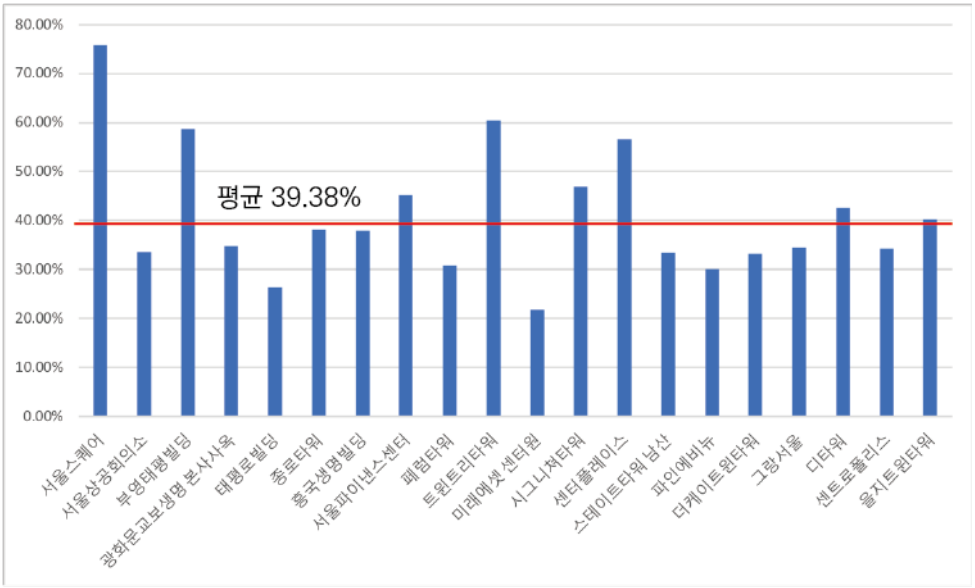
<표 54> 건물별 인센티브 현황(출처 : '건축물대장' 참고하여 재작성)

건물의 저층부가 분절되어 외부공간이 확대되는 현상을 면적 비교를 통해 살펴보기 위해, 1층 면적 비율[54]을 살펴보았다. 1층 면적 비율의 평균값이 39.38%로 평균 값 보다 낮은 건물을 살펴볼 때, 시기적으로 구분하기는 어려운데, 이는 1층 면적이 상층부의 면적과 같거나 클 경우에도 건축면적이 작을 경우 1층 면적의 비율도 작게 나타날 수 있기 때문에 유의미한 결과를 얻을 수 없었다. 하지만 1층 면적 비율을 건폐율과 비교한 결과 <그림 68>에서 볼 수 있듯이 2011년에 준공된 파인에비뉴 건물부터 건폐율과 1층면적의 비율 차이가 크게 나타나고 있다. 이는 저층부를 포디움으로 상층부를 타워형태로 계획함으로써 1층 면적 비율이 건폐율과 동일하게 나타나는 이전의 건물 형태와는 다르게 최근에 지어진 건물들의 공간구성방식은 외부공간의 비율을 높여 개방성을 확보하고 있다고 해석할 수 있다.

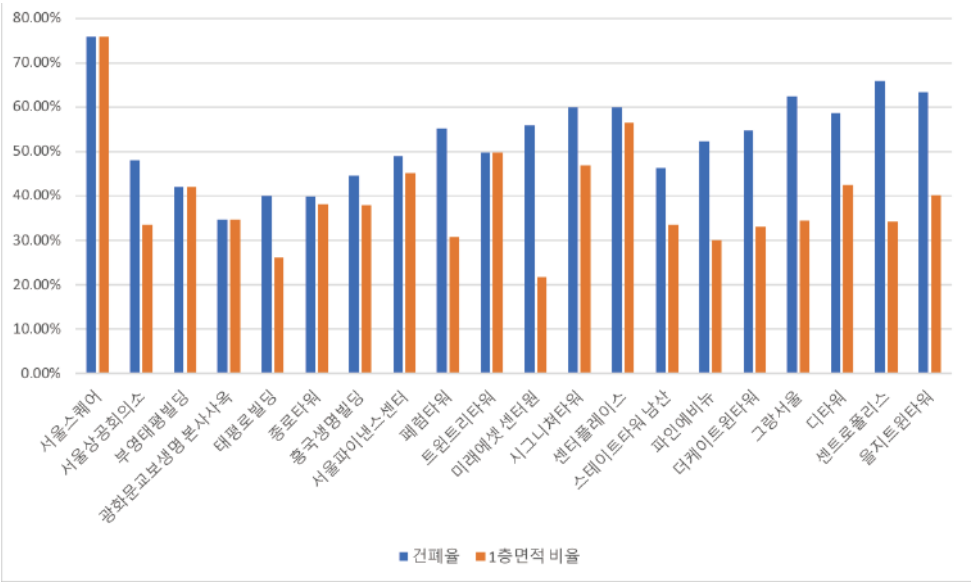
건물명	대지면적	건축면적	1층면적	건폐율	1층면적비율
서울스퀘어	10,583.40	8,013.45	9,544.82	75.84	90.19%
서울상공회의소	11,489.00	5,513.10	3,849.15	47.99	33.50%
부영태평빌딩	8,850.00	3,735.63	5,200.22	42.21	58.76%
광화문 교보생명 본사사옥	10,246.00	3,556.62	3,556.62	34.71	34.71%
태평로빌딩	2,893.40	1,158.16	759.92	40.03	26.26%
종로타워	5,007.90	1,996.36	1,912.25	39.86	38.18%
흥국생명빌딩	4,785.50	2,133.03	1,814.64	44.57	37.92%
서울파이낸스센터(SFC)	6,796.70	3,316.65	3,067.08	48.99	45.13%
페럼타워	3,749.40	2,069.81	1,154.91	55.2	30.80%
트윈트리타워(A, B동)	4,430.10	2,207.90	2,681.10	49.84	60.52%
미래에셋 센터원	9,097.30	5,094.78	1,982.07	56	21.79%
시그니쳐타워	6,937.60	4,159.18	3,249.83	59.95	46.84%
센터플레이스	2,796.80	1,677.13	1,581.17	59.97	56.53%
스테이트타워 남산	4,676.60	2,164.43	1,562.64	46.28	33.41%
파인에비뉴	9,158.70	4,789.16	2,758.26	52.29	30.12%
더케이트윈타워(A,B동)	6,720.10	3,685.62	2,227.38	54.84	33.15%
그랑서울	11,522.70	7,198.61	3,962.99	62.47	34.39%
D타워	7,075.60	4,148.94	3,004.23	58.64	42.46%
센트로폴리스	7,900.20	5,212.53	2,713.20	65.98	34.34%
을지트윈타워	10,032.00	6,359.04	4,038.11	63.39	40.25%
평균	7,466.08	4,054.31	3,150.56	53.63	39.38%

<표 55> 건물별 면적 비율(출처 : '건축물대장' 참고하여 재작성)

54) 1층면적비율은 건축물 대장의 층별 면적 중 1층 면적의 합을 대지면적으로 나눈 비율로 그 값이 적을수록 1층의 외부공간이 많음을 의미한다. 1층 면적의 합이 건축면적보다 상회하는 경우, 그 값을 건축면적으로 일괄 적용하였다.



<그림 67> 1층 면적 비율



<그림 68> 건폐율, 1층 면적 비율 비교

4.2.2 저층부의 규모 확대

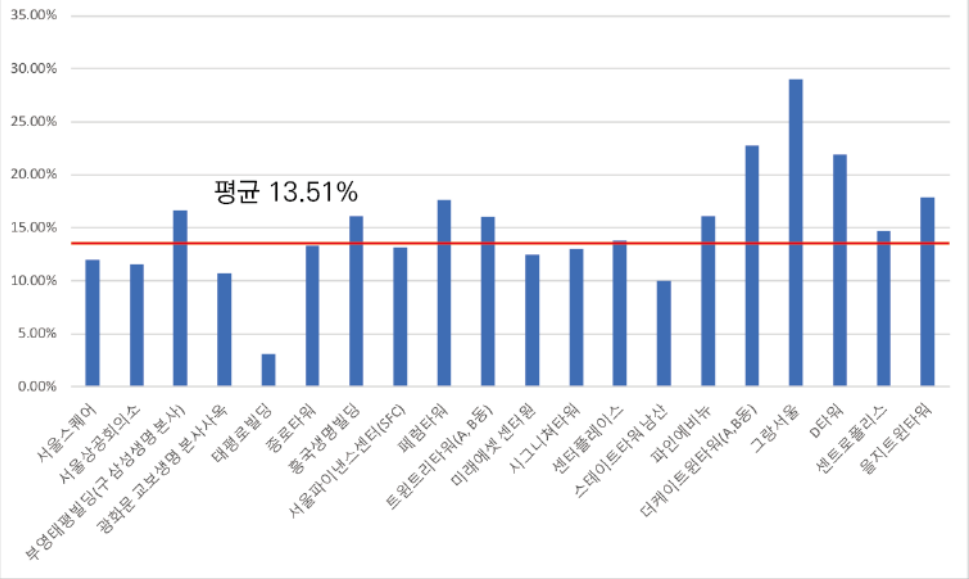
프라임 오피스 저층부[55]의 용도 혼합을 살펴보기 위하여 Public Floor[56]를 건물의 총 층수로 나눈 비율은 <표56>과 같다. 이를 <그림69>를 통해 그래프로 살펴보면 2011년에 준공된 파인에비뉴 건물부터 평균값과 차이가 크게 나타나고 있다. 이를 통해 3장의 프라임 오피스의 저층부 공간구성 방식 분석에서 살펴본 단면 상의 용도 분포가 확대하였음을 확인 할 수 있다. 이는 보안 등의 이유로 업무시설 이용자만 접근 가능한 업무시설보다 일반 시민들이 건물의 관리원 및 보안요원에 의해 제한 받지 않고 자유롭게 접근 가능한 상업시설의 배치로 개방성이 확대되고 가로 활성화에 영향을 주는 긍정적인 요소로 해석할 수 있다.

건물명	규모	총 층수	Public Floor	비율
서울스퀘어	지하 2층, 지상 23층	25층	3개층	12.00%
서울상공회의소	지하 6층, 지상 20층	26층	3개층	11.54%
부영태평빌딩	지하 5층, 지상 25층	30층	5개층	16.67%
교보생명 본사사옥	지하 4층, 지상 24층	28층	3개층	10.71%
태평로빌딩	지하 6층, 지상 26층	32층	1개층	3.13%
종로타워	지하 6층, 지상 24층	30층	4개층	13.33%
흥국생명빌딩	지하 7층, 지상 24층	31층	5개층	16.13%
서울파이낸스센터(SFC)	지하 8층, 지상 30층	38층	5개층	13.16%
페럼타워	지하 6층, 지상 28층	34층	6개층	17.65%
트윈트리타워(A, B동)	지하 8층, 지상 17층	25층	4개층	16.00%
미래에셋 센터원	지하 8층, 지상 32층	40층	5개층	12.50%
시그니쳐타워	지하 6층, 지상 17층	23층	3개층	13.04%
센터플레이스	지하 6층, 지상 23층	29층	4개층	13.79%
스테이트타워 남산	지하 6층, 지상 24층	30층	3개층	10.00%
파인에비뉴	지하 6층, 지상 25층	31층	5개층	16.13%
더케이트윈타워(A,B동)	지하 6층, 지상 16층	22층	5개층	22.73%
그랑서울	지하 7층, 지상 24층	31층	9개층	29.03%
D타워	지하 8층, 지상 24층	32층	7개층	21.88%
센트로폴리스	지하 8층, 지상 26층	34층	5개층	14.71%
을지트윈타워	지하 8층, 지상 20층	28층	5개층	17.86%
평균		30층	5개층	13.51%

<표 56> 건물별 Public Floor의 비율(출처 : '건축물대장' 참고하여 재작성)

55) 업무시설 단일 용도로 사용되는 층 위에 일부 근린생활시설이 포함된 층은 일반 시민들의 자연스러운 접근보다는 목적성을 가지고 찾아가야하는 특징을 가지고 있어 public floor영역에서 제외하였음 ex.최상층의 일부 근린생활시설

56) 업무시설과 업무 외 시설(상업시설)로 함께 이용되어 일반 시민들이 제한 없이 접근가능한 곳



<그림 69> Public Floor 비율

4.2.3 저층부의 용도 한계

프라임 오피스 저층부의 규모는 확대 되었지만 그 용도가 상업시설에 한정된다는 한계점을 가지고 있다. 물론 상업시설도 가로활성화에 기여한다고 볼 수 있지만 도심활성화에 기여하는 공익시설(예:문화시설 등)의 도입이 많지 않아 이를 한계점으로 해석할 수 있다.

연구대상 중 센트로폴리스의 문화시설 비율이 큰 것을 확인할 수 있는데 이는 지하2층을 공평도시유적전시관으로 조성하여 기부 채납하는 대신 용적률 인센티브를 통해 지상 4개 층을 더 지을 수 있도록 함으로써 건축주의 참여를 이끌어 냈기 때문이다.[57] 사유재산으로서 프라임 오피스는 수익성을 추구할 수밖에 없기 때문에 건축주의 적극적인 참여를 이끌어내는 동시에 도시환경에 바람직한 공간구성방식을 계획할 수 있도록 인센티브 제도를 적절한 방향으로 개선해나가는 것이 필요하다.

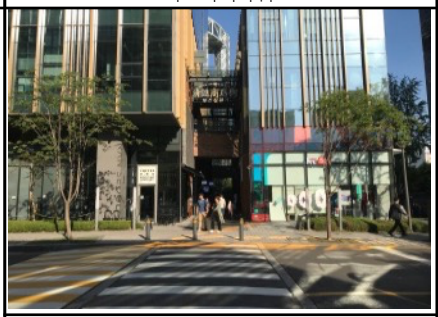
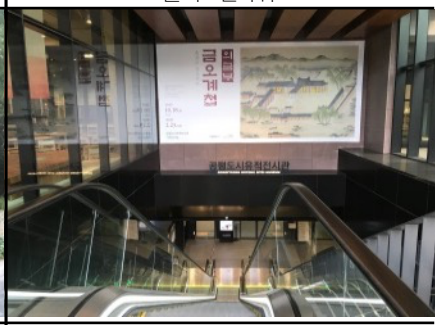
57) 한겨레, 센트로폴리스 지하 '공평도시유적전시관'…개발-보존 '빅딜'로 되살린 '600년 서울',

건물명	연면적	근린생활시설		판매시설		문화 및 집회시설		업무시설	
		연면적(㎡)	비율	연면적(㎡)	비율	연면적(㎡)	비율	연면적(㎡)	비율
서울스퀘어	132806.05	13268.42	9.99%	1682.98	1.27%	–	–	87183.43	65.65%
서울상공회의소	113330.96	4469.53	3.94%	–	–	–	–	79237.75	69.92%
부영태평빌딩	87,682.70	7154.64	8.16%	335.75	0.38%	2,670.75	3.05%	53,544.77	61.07%
광화문 교보생명 본사사옥	94,634.21	1972.99	2.08%	8,183.85	8.65%	–	–	67,104.45	70.91%
태평로 빌딩	40,001.79	–	–	2,434.29	6.09%	–	–	26,994.54	67.48%
종로타워	60,600.56	8119.41	13.40%	2,164.57	3.57%	731.25	1.21%	35,355.05	58.34%
흥국생명빌딩	72,054.16	5631.44	7.82%	60.56	0.08%	3,022.72	4.20%	42,897.96	59.54%
서울파이낸스센터(SFC)	119,345.83	13623.86	11.42%	–	–	–	–	70,798.54	59.32%
페럼타워	55,694.62	5828.87	10.47%	–	–	–	–	37,591.14	67%
트윈트리타워(A, B동)	55,785.26	2187.32	3.92%	–	–	1,390.55	2.49%	33,571.53	60.18%
미래에셋 센터원	168,050.01	1339.13	0.80%	11,951.99	7.11%	–	–	102,512.54	61.00%
시그니처타워	99,997.10	10623.84	10.62%	–	–	1,469.02	1.47%	57,327.79	57.33%
센터플레이스	42,541.69	5378.99	12.64%	1,581.17	3.72%	–	–	23,379.35	54.96%
스테이트타워 남산	66,799.07	7779.03	11.65%	–	–	–	–	41,291.21	61.81%
파인에비뉴	129,999.29	31.77	0.02%	5,343.70	4.11%	694.28	0.53%	90,277.49	69.44%
더케이트윈타워(A,B동)	83,899.30	598.13	0.71%	7,228.70	8.62%	1,629.03	1.94%	51,381.48	61.24%
그랑서울	175,537.30	19588.56	11.16%	–	–	2,670.36	1.52%	105,258.05	59.96%
D타워	105,450.49	–	–	15,830.29	15.01%	–	–	61,944.91	58.74%
센트로폴리스	141,475.68	107.4	0.08%	9,528.84	6.74%	6,276.42	4.44%	86,138.09	60.89%
을지트윈타워	146,675.89	14719.55	10.04%	–	–	2,933.01	2.00%	80,917.31	55.17%
평균	99,618.10	6,121.14	6.45%	3,316.33	3.27%	1,174.37	1.14%	61,735.37	62.00%

<표 57> 용도별 면적 비율(출처 : '건축물대장' 참고하여 재작성)

제 3 절 연계성-지역요소를 어메니티 요소로 활용

최근에 지어지는 프라임 오피스는 주변 도시조직과의 연계, 기존 도시조직의 형태를 남기는 디자인 방안, 역사유적을 보존하고 전시 및 활용하는 3가지 방안들을 통해 저층부의 어메니티 요소로 활용함으로써 빌딩의 가치를 높이는 공간 구성 방식을 활용하고 있다.

구분	사례	
공공보행통로		
	시그니쳐타워	청진구역 공공보행통로
도시조직 남기기		
	그랑서울	을지트윈타워
역사유적 전시활용		
	그랑서울	D타워

<표 58> 연계성 확대 방안

4.3.1 주변 도시 조직과 연결하기

공공보행통로는 을지트윈빌딩과 시그니쳐빌딩을 연결하고 있다. 청계천변에서 남측을 향해 바라보면 개방된 시그니쳐타워의 저층부를 지나 그 이면도로와 파인에비뉴까지 공공보행통로가 관통하여 시각적 연계성을 확보하고 있다. 시그니쳐빌딩의 저층부는 일부 상업시설을 독립된 공간으로 계획하였는데 이는 이면 대지의 소규모의 건물들과의 형태적 유사성을 가지며 주변 도시조직과의 연계성을 만들어 낸다.

<그림 70> 공공보행통로(출처 : 다음지도를 활용하여 연구자 작성)

4.3.2 옛 도시조직 남기기

“2000년대 이후, 서울시에서는 도심부의 역사·문화적 특성을 보존하여 서울의 정체성을 살려가기 위해, 종로변의 피맛길 등 옛 가로를 유지·보존하기 위한 현상설계를 실시하였다.”(서울특별시, 2010)

<그림 71> 종로구 청진동 지하보도(출처 : 종로구청)

또한 종로구는 약 240m, 면적 2,827m² 규모로, 광화문역 KT, D타워, 타워8 등 종로 4개 대형빌딩 지하 1층과 종로구청, 청진공원을 연결한다. 지하보행통로로 대형건물들과 지하철 역을 연결하여 입체적인 보행축을 연결함으로써 지하층을 통한 오피스 건물로의 접근성을 높이고, 새롭게 조성되는 청진공원과 홍보관은 오피스 저층부의 개방성을 강화한다.[58]

을지스퀘어의 경우 옛길의 흔적을 남겨 용적률 인센티브를 받으면서, 이를 컨셉으로 하여 저층부를 설계하였다. 컨셉에서 살펴볼 수 있듯이 을지스퀘어의 저층부 공간구성방식은 인센티브를 받는 것에서 끝나는 것이 아니라 지역의 특징을 공간구성 방식의 컨셉으로 적용하여 건물의 가치를 올리는 어메니티 요소로 활용하고 있다. 공간구성방식에 다양한 라이프스타일을 반영한 프로그램 도입으로 공간을 열어줌으로써 일반시민들을 도로에서 건물 내·외부공간으로 자연스럽게 끌어들이고 있다.

58) 김용한, 2016, 서울문화투데이, '지하건 지상이건 사통팔달 청진동, 종로의 새 르네상스 시대 연다'

<그림 72> 을지스퀘어 저층부의 ‘옛 길’ 컨셉

첫째, 시간이 흐르다. 청계천을 따라 서울의 중심지로 흐르는 을지로는 서울의 오랜 시간과 이야기가 숨쉬고 있는 곳, 오늘도 우리의 일상을 담고 을지로의 시간은 계속됩니다.

둘째, 길이, 길이 통하다. 길과 길이 교차하는 곳에 사람들이 머물 수 있는 광장. 을지스퀘어는 만남과 소통, 즐거움과 새로움의 장입니다.

셋째, 문화가 펼쳐지다. ‘못만드는게 없는 곳’으로 불렸던 을지로의 유산과 젊은 감성이 더해져 활력 있는 도시의 문화가 펼쳐집니다. 을지스퀘어는 맛과 멋이 더해진 도심 속 오아시스입니다.

넷째, 색다른 일상을 마주하다. 먹거리, 놀거리, 볼거리, 일거리가 거리거리마다 이어지고 다양한 사람들의 색다른 라이프스타일을 마주치게 되는 곳. 바쁜 일상 속 나를 위한 삶의 순간은 멀리 있지 않습니다.

다섯째, 같이 가치를 더하다. 을지로의 고유한 정취와 이야기를 이어 우리가 같아, 오늘의 가치를 더하는 도심 재창조. 새로운 공간이 더해지면 을지로의 이야기는 깊어집니다.

(출처 : ‘을지스퀘어’ 1층에 부착된 표지판) <그림72>

4.3.3 역사 유적 활용하기

개발과정에서 문화재가 발견되면 문화재를 이전하여 전시하던 과거와는 달리 현재는 유물을 활용해 빌딩 가치를 높이는 경향이 나타나고 있다. 이는 종로 및 중구의 광화문, 인사동 일대의 관광지와 인접한 지리적, 입지적 장점을 활용하여 관광명소로 연결함으로써 이용객을 끌어들여 저층부의 상업시설을 활성화하는 방안으로 활용된다.

“D타워와 그랑서울, KT 신사옥 등은 발굴된 유구 일부를 신축 건축물의 내·외부로 옮겨 보존하거나 지하에 부분 보존하였으며, D타워는 조선시대 시전 행랑터 위를 투명 강화유리로 덮어 일반 시민 모두에게 개방된 공간으로 조성하였고, 그랑서울은 조선시대 화약무기인 총통 등을 투명한 유리 위를 걸으면서 볼 수 있게 계획하였다.”(윤아영, 2017) 이러한 문화재를 활용한 전시공간의 조성은 벤치와 조경공간으로 한정되었던 기존의 공개공지 조성방법에서 변화하였음으로 보여주고 있다.

구분	그랑서울	D타워	센트로폴리스
규모	지하7층, 지상24층	지하8층, 지상24층	지하8층, 지상26층
연면적	175,537.30㎡	105,450.49㎡	141,475.68㎡
준공시기	2014년 2월	2015년 1월	2018년 7월
매장문화재 전시방법	-15~17세기 집터 일부 -4곳의 건물의 외부 공지에 이전하여 보존	-15~17세기 시전행랑, 건물지, 피맛골 거리 일부 -건물의 지하와 외관 3곳에 이전하여 보관	-15~16세기 도로와 골목 -전면보존 방식('공평 도시유적 전시관'에 전시)
전시규모	총 700㎡	약 199㎡	약 6,611㎡

<표 59> 연계성 확대 방안[59)]

59) 윤아영, 2017, 한국경제, ''역사'품고 '몸값' 높인 사대문 안 오피스 빌딩' 참고하여 재작성.(사진:그랑서울-조명과 인테리어, D타워-네이버블로그 투어노트)

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 요약

본 연구는 대형 업무시설의 저층부가 가지는 수익성과 공공성 확보의 두 가지 요건을 절충시키는 방안이 저층부의 공간구성 방식에 영향을 미쳤다는 점에 주목하여 서울시의 종로·중구에 위치하는 프라임 오피스의 저층부를 공공성의 관점에서 살펴보았다. 업무시설의 저층부는 오피스의 공실률을 해결하기 위해 리테일이 확대되고 도시환경관리사업과 같은 설계 규제 등과 맞물리면서 2010년 이후 저층부의 매스가 분절되는 현상이 나타났다. 이러한 현상이 대형 규모의 개발로 인한 도시환경에 발생한 문제점 해결에 기여하는 방향으로 개선되어 왔으며 연구결과를 정리하자면 다음과 같다.

첫째, 업무시설과 상업시설의 진입공간을 분리하는 경향이 강화되었다.
건물들은 준공 시기에 따라서 진입공간의 유형이 4가지로 구분되었다.
업무시설과 상업시설의 진입공간이 동일하고 진입동선 또한 동일하여 지상 1층에서 업무시설과 상업시설로 가기 위한 수직 동선이 혼재되어 나타나는 첫 번째 유형과, 업무시설과 상업시설의 진입공간은 동일하지만 선큰을 계획하거나 전면에 출입구를 분리하여 진입동선을 분리하는 두 번째 유형으로 2010년 이전에 준공된 대부분의 건물을 구분할 수 있다. 하지만 2010년 이후, 건물의 분절을 통하여 진입공간을 다르게 계획함으로써 진입동선을 분리하는 경우가 나타났다. 이러한 유형은 진입공간을 분리해줌으로써 앞의 2가지 유형과 비교하여 업무시설과 상업시설의 진입 분리가 크게 나타난다. 마지막으로 가장 최근에 지어진 3개의 건물에서 나타나는 공통적인 진입동선의 변화는 업무시설의 수직 동선이 계획되는 진입층의 이동이다. 앞의 3개의 유형이 진입공간과 동선의 체계는 변하지만 지상1

층을 업무시설의 로비 공간으로 사용하는 공통점을 가지고 있었다면 마지막 유형은 업무시설의 로비 공간을 지하층이나 지상2층으로 계획하여 업무시설의 독립성을 확대하려는 경향이 나타났다.

둘째, 저층부 외부공간의 확대를 통해 저층부의 개방성이 확대되고 있다. 저층부가 분절되는 형태로 계획되면서 첫째, 준공시기가 최근일수록 1층면적 비율(1층면적/대지면적*100)이 건폐율보다 낮고 그 비율 차이가 크게 나타났으며, 이러한 현상을 통해 저층부의 외부공간이 확대되었음을 확인할 수 있었다. 또한 업무시설과 상업시설의 용도가 혼합된 층수의 비율을 준공시기 순으로 비교하였을 때, 준공시기가 최근일수록 전체 층수에서 복합용도의 층수가 차지하는 비율이 평균값보다 크게 나타나는 것을 통해 건물의 개방성이 확대되었음을 증명할 수 있었다. 다만 건물 연면적을 용도별로 구분하여 비교하였을 때, 문화시설과 같은 공익시설의 면적이 크지 않고 시기적으로도 증가하지 않다는 점에서 용도 복합이 상업시설로 귀결된다는 한계점이 나타났다.

셋째, 지역과의 연계를 통해 어메니티 요소로 활용함으로써 건물의 가치를 높이려는 경향을 보이고 있다. 공공보행통로를 통해 주변 도시조직과의 연결성을 확대하고, 피맛길이나 옛길을 보존하는 형태로 도시 조직을 남김으로써 이를 상업공간의 컨셉으로 활용하여 사람들의 관심을 유도하였다. 또한 역사 유적 전시를 통해 저층부의 외부공간을 도시 박물관으로 활용함으로써 건물의 가치를 높이고 도심의 지리적, 입지적 특징과의 연계성을 높여주었다.

정리하자면 업무시설과 상업시설의 진입공간을 분리하는 방향으로 진입동선이 변화하였으며, 저층부를 비워주고 용도를 복합함으로써 이용객의 범위를 확대하여 개방성을 확대하였다. 또한 지역과의 연계를 어메니티 요소로 활용하는 경향이 나타났다. 연구의 결과를 통해 저층부 계획안의 변화가 공공적인 태도와 상업적인 태도가 절충되는 방향으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

제 2 절 연구의 의의와 한계점

본 연구는 서울 도심 프라임 오피스의 저층부 공간구성방식을 살펴봄으로써 대형 업무시설의 저층부가 가지는 성격이 도시공간구성방식으로 어떻게 나타나는지를 살펴봤다는 것에 의의가 있다. 이는 향후 대형 오피스의 공공성과 관련한 정책수립과, 기성시가지에 대형 오피스를 계획하는데에 있어서 기초 자료로 사용 될 수 있다. 다만 결과의 현상들이 나타나는 원인이 '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'에서 제시하는 인센티브를 받기 위함이라는 점에서 한계점을 가진다. 그 결과 '4.2.3 저층부의 용도 한계'에서 밝힌 바와 같이 저층부의 용도가 상업시설의 확대로만 나타나고 있다. 따라서 대형 규모의 업무시설을 개발할 때 건축주의 적극적인 참여를 이끌어내는 동시에 도시환경에 긍정적인 영향을 주는 방향으로 도시공간을 조성할 수 있도록 인센티브 제도가 보완되어야 한다고 사료된다.

본 연구는 공공성 관점에서 도심의 프라임 오피스 저층부를 분석하기 위해 현장답사와 문헌조사를 통한 도면 및 용도 분석을 연구 방법으로 사용하였다. 다만 실질적인 저층부 공간 활용에 대한 인식과 이용 행태를 설문조사와 관찰 조사를 통해 파악하지 못한 한계를 가진다. 또한 연구내용이 비프라임 오피스와의 비교, 혹은 강남이나 여의도와 같은 타 지역과의 비교를 통하여 연구대상의 지역별 특징과 차이점을 밝히는 추후연구가 필요할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

[학술논문]

강재중. (2014). 공공성 증진을 위한 복합용도시설 실내 공공공간의 건축계획요소에 관한 연구. 주거환경한국주거환경학회지, 12(2), 225-236.

김도형, 온영태. (1998). 을지로 제5지구 도심 재개발 현상 설계안에 나타난 ' 건축적 공공성 ' 에 관한 분석 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계, 18(2), 667-672.

김석기, 성이용. (2013). 복합용도개발 내부공간의 외부공간 지향성에 관한 계획특성 연구. 한국실내디자인학회 논문집, 22(3), 43-51.

김소은, 이제선 (2018). 복합문화시설 외부공간 설계요소의 공공성분석. 한국도시설계학회지 도시 설계, 19(2), 5-20

김태호, 여홍구. (2012). 서울시 도심공간의 토지이용특성에 관한 연구 - 서울특별시 종로, 중구를 대상으로. 국토지리학회지, 46(2), 213.

서민철, (2013), 서울중심업무지구의 기능 변화:1997년과 2013년, 국토지리학회지, 47(3), 303.

신중진, 임창복, 류훈, 박종현 (2004). 초고층건축물의 공공성 증진을 위한 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 20(10), 33-42

윤여신, (2012), “오피스 빌딩의 등급 표준화 필요성에 관한 소고”, 한국감정원 부동산연구원, Vol.54, 11, p39-50

이상호, 이승지, 강병훈, 김상철, 이상규. (2002). 복합용도 건물 내부광장의 공공성 분석에 관한 연구-이용자 만족도 조사를 통하여, 대한건축학회 논문집 - 계획계, 18(6), 61-68.

이재영. (2013). 도시 집합주거단지의 고밀화에 따른 개방성 변화에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 29(10), 215-222.

이재영. (2010). 아파트단지의 외부환경에 대한 개방성 평가지표 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 26(9), 89-96.

이효창, 박정아, 하미경 (2009). 복합용도건축물 실내 오픈스페이스의 활

용을 위한 건축적 공공성 디자인 요소에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 25(4), 33-43
이효창. (2010). 복합용도건축물 지하 및 실내 오픈스페이스의 '건축적 공공성' 요소 도출에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 26(12), 25-34.
임유경. (2011). 오피스건축의 공공성. 건축, 55(7), 52-56.
장무창, 이학동. (2007). 수익극대화를 위한 오피스빌딩의 임차인 유지전략에 관한 연구 -공실로 인한 손실비용 실증분석을 중심으로-. 부동산학연구, 13(1), 67-83.
정석, (1997), 건축의 공공성과 도시건축가의 역할, 건축
정주영, 박소현 (2015). 중심업무지구 가로활성화 관점에서 본 대형 오피스 저층부의 설계 기법. 대한건축학회 학술발표대회 논문 집, 35(1), 143-144
Abu-Dayyeh, N. (2018). Public urban space: The linguistic turn. Cogent Arts & Humanities, 5(1), 1-17.
Barbara Goličnik, & Catherine Ward-Thompson. (2002). Observation and behavioural maps. Methods of researching public open spaces in cities. Urbani Izziv, 13(1), 82-87.
Shin, Hyunji, Lee, Hyun-Soo, Park, Moonseo, & Lee, Jin Gang. (2018). Facility Management Process of an Office Building. Journal of Infrastructure Systems, 24(3), Journal of Infrastructure Systems, 01 September 2018, Vol.24(3).

[학위논문]

강아름. (2012). 오피스와 상업시설 복합의 특성 및 효과, 서울대학교 석사학위 논문
이윤지. (2012). 테헤란로변 건축물 저층부 용도변화에 따른 가로활성화에 관한 연구, 서울대학교 석사학위 논문
장덕영(2017), 공공성 제고를 위한 신도시 중심상업지의 도시관리방안, 목

원대학교 대학원 박사학위 논문
장시찬(2010), 역세권 입체도시계획 개발사례의 건축적 공공성에 관한 연구, 홍익대학교 대학원 석사학위 논문
정석, (1994). 건축 외부공간의 공공성 분석을 통한 협력형 도시공간설계 접근방안 : 서울시 고층 오피스빌딩의 공개공지를 중심으로, 서울대학교 박사학위 논문
정소윤. (2013). 동경 도심의 공공공간 정비 성공요인에 관한 연구 : 다이마루유 지역을 대상으로, 서울대학교 석사학위 논문
정주영. (2015). 중심업무지구 가로활성화 관점에서 본 대형 오피스 저층부의 설계 기법 -서울 도심부의 최근 사례를 중심으로, 서울대학교 석사학위 논문

[보고서]

박현찬(2016), 도심 지구단위계획구역 공개공지제도 개선 방안, 서울연구원
서울특별시, (2010), 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 본보고서(도시환경정비사업부문)
서울특별시, (2014), 2030 서울시 도시기본계획
염철호, 조준배, 심경미, 건축도시공간연구소. (2008). 건축·도시공간의 현대적 공공성에 관한 기초 연구
이성룡, (2010), 주상복합건축의 공공성 증진방안, 경기개발연구원
임희지, 이태영, 서울시정개발연구원. (2004). 서울시 지구단위계획 특별계획구역제도의 유형별 공공성 증진방안 연구
차홍녕(2005), 공공성 향상을 위한 고층 오피스 빌딩 저층부의 전이공간에 관한 연구, 한양대학교 도시대학원
서울연구원, (1997), 건축의 공공성 증진을 위한 건축 기준 및 유도방안

[간행물]

김기호, 양우현, 김도년, 한필원, (1990), 도시에서 좋은 건축이란 무엇인가?, 공간, 1990년 5월호

양대룡, (2011), [프로젝트 리포트] 서울스퀘어 리모델링 CM사례, 건축, 55(9), 76-79.

오진석, 김성제, (2018), 상업용 부동산 내 셀렉다이닝 시장의 성장과 한계, 코람자산신탁, ISSUE FOCUS, 15

유경재, [테마기획] 광화문 D타워 신축공사, 대림산업기술연구소, Jun, 2015

한화63시티, 2016, OFFICE MARKET

Allen Caitlin 2005, Archaeology and Urban planning : Using the past in design for the future, Scientific Symposium (ICOMOS General Assemblies)

The New York City Privately Owned Public Space Project, New York, New York [EDRA/Places Awards, 2001-2002 – Research]

[홈페이지]

건축도시정책정보센터, www.aurume.re.kr

서울정책아카이브, seoulsolution.kr

서울 도시계획 포털, urban.seoul.go.kr

Abstract

A study on the Spatial Composition Method of Low-Rise Space of the Prime Office in View of Publicness

- Focused on Jongno, Jung-gu

Ji Yeonhee

Graduate Program in Urban Design

The Graduate School

Seoul National University

South korea's office real estate market has seen quantitative growth since 1980 as it has been expanding horizontally with increased office demand and urban development plans in Seoul and its vicinity. Among them, the Jongno-gu and Jung-gu areas experienced problems that worsened the urban environment due to the high-rise and high-density work facilities. To improve these problems, the urban design system was introduced through the revision of the Building Act and the clause about the open space was newly created. Also, attempts have been made to secure public character through the "2020 Seoul Metropolitan Government's Urban Environment Improvement Master Plan." It

relates to public spaces, such as limiting the width of buildings and giving incentives.

In this study, the Prime Office was specified as a research object among large business facilities located in the city center. The prime office has a large development area, is located in an important position, has a high marketability, has a great impact on the urban landscape. These characteristics have a large impact on the urban environment. The lower floors of the Prime Office are public and commercial. This is because it has great influence on the urban environment and it needs to secure profitability of development projects as a private property. In this study, we looked at how the two conflicting characteristics appeared in the low-rise spatial composition style through field surveys and analysis of drawings. The purpose of this study is to identify the characteristics and points of discussion by characterizing the spatial composition method that appears on the lower floor of 20 buildings, and to reveal the tendency to appear according to the time of completion.

The study looked at Prime Office, the meaning of public interest and the evaluation indicators through prior study and literature review in Chapter 2, "Theoretical Consideration." In Chapter 3, "Analysis on the Spatial Composition of the Low-Rise Floor of the Prime Office," 20 Prime Office buildings located in Jongno and Jung-gu, Seoul were analyzed through a framework of analysis.

In the conclusion of Chapter 3, the features that appear in each building were organized by categorizing them into six spaces.

Chapter 4, 'Analysis of the Low-Rise Space Composition Methods

in the Prime Office', derived the latest trend of low-rise spatial composition in terms of accessibility, openness and connectivity, which are three elements of public nature.

The study results are as follows. First, there was a tendency to separate the entry space of business facilities and off-duty facilities (commercial facilities). Second, there was a tendency for the openness of the lower floors to expand. Third, there was a tendency to improve the value of buildings by increasing the linkages with regions and using them as an amenity element.

This study looked at how to solve the problems of the urban environment caused by the development of the urban work facilities on a large scale. In looking at this from the perspective of public nature, there is significance in that commercial character has been considered. This study can be used as basic data for large office design in urban development in the future. It can also be used as a policy basis data that proposes a design approach to ensure the public's.

keywords : Low-Rise Space, Publicness, Profitability, Prime Office, Central Business District
Student Number **: 2018-21576**