

## 최근 초고층 주거의 단위공간별 특성에 관한 연구 - 평면 조합방식을 중심으로 -

### A Study on Spatial Unit Characteristics of the Recent Super- high-rise Residential

임용민\*  
Lim, Yong-Min

#### Abstract

In the late of 1990s, a super-high-rise residential started with the concept corresponding to a natural view, as the habitants' desire for spaciousness worked on an initiative factor. The appearance of the new style of residential form was encouraged and habitants' items desired were increased by the security of spaciousness for view. The purpose of this study is to understand spatial trans orientation through the plan type focusing the recent case study of super-high-rise and to interpretate spatial changes of residential space following it. For the case study, 20 apartments(or apartment complex) were selected from more than 25 storied super-high -rise located in Seoul and the metropolitan area. On the other hand, the objective facts about super-high-rise were cited in the results of the established studies and the selected cases were extracted from a catalogue and internet

Keywords : Plan type, Super-high-rise Residential, Units-configuration

주요어 : 평면형태, 초고층 주거, 조합방식

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 아파트는 1960년대 이후 경제성장에 따른 도시인구의 집중화와 핵가족화에 의한 가구수의 증가 등으로 심각해진 주택부족난을 해소하기 위해 도입되었다. 그 이후 1990년대 후반 아파트의 고급화와 건축적인 외관에 역점을 둔 25~60층 규모의 철골조형 초고층 주거가 등장한다. 초고층 아파트는 기존의 아파트와는 달리 새로운 평면을 개발하고 주요구에 따라 평면을 변화시킬 수 있는 프로그램 등을 통해, 보다 고소득층을 겨냥한 고급화 된 주택형태로 소비자에게 공급되고 있다.<sup>1)</sup> 뿐만 아니라 구조의 전환, 주동형태/코어형식 및 배치의 다양화, 최첨단 설비의 도입 등 선진적인 주거형태를 보이고 있다. 이

와 같이 초고층 아파트는 각 건설업체의 미래지향적 사고와 기술이 집적된 형태로 공급되고, 도시주거차원에서부터 단위세대 평면에 이르기까지 그 영향의 파급효과가 크기 때문에 연구의 필요성이 절실하다.<sup>2)</sup>

이러한 배경은 시각적 측면에서의 개방적 공간감에 대한 거주자들의 욕구가 주도적인 요인으로 작용되면서, 자연경관에 대응한다는 개념에서 계획의 출발점이 되고 있는 것이다. 이와 같이 자연환경에 대한 관심이 고조되는 가운데 일조권·조망권 등을 생활권으로 끌어들이 새로운 스타일의 전위된 주거공간 등을 전략적인 측면으로 내세우고 있으나, 그에

1) 초고층 주거에 비해 아파트를 선호하는 이유로는 생활의 편리성(69.4%), 주거환경의 쾌적성(24.0%), 교육환경(5.3%) 등 순으로 나타났다. (강남, 강북, 신도시의 30평형 이상 아파트 거주자 402명을 대상으로 2001년 5월에 실시한 조사 결과임, 한국 건설산업 연구원과 포스코 개발의 공동조사)

2) 신중진의 4인(2002, 8), 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 18권 8호, p.11.

\*정희원, 전주대학교 건축학과 조교수

따른 단위세대들의 형태 및 실 구성 등 제반사항들의 한계에 부딪히고 있음에 주시해 볼 만하다. 이에 본 연구의 목적은 초고층 주거에서 나타나는 단위공간별 특성을 주거세대들의 조합방식을 중심으로 각 실별 구성에서 나타나는 각각의 특성들에 대해서 조사 분석하고자 한다.

2. 연구의 대상 및 방법

본 연구의 범위는 서울 및 수도권에 위치한 25층 이상의 초고층 주거 중 현재 입주해 있거나 입주예정인 주거단지를 포함 전체 20개단지의 사례중 180개 평면사례를 대상으로 선정하였다. 본 연구에 사용된 도면과 자료는 건설업체의 홍보용 브로셔와 인터넷상에 제시된 자료와 건축저널에 발표된 도면을 바탕으로 하여 캐드작업과 포토샵 작업을 통해 재구성하여 분석하였으며, 도면의 축척은 None Scale이다.

연구의 방법으로는 첫째, 연구대상 건축물의 건축적 개요(입주년도, 단지면적, 건폐율, 용적, 동수, 층수 등)를 파악하고, 둘째, 이를 바탕으로 초고층

주거의 평면형태와 유형별 특징을 사례를 통해 분석 정리 한다. 셋째, 주거의 단위공간별 특성을 공적공간과(거실공간구성, 식당과 부엌, 거실의 공간구성방식), 매개공간의 특성을 해당되는 사례의 평면과 전용면적별 비율로 나눠 조사 분석 정리하여 최종적인 결론을 얻고자 한다.

이러한 연구방법은 다수의 평면사례들을 대상으로 평균적인 흐름을 계량적인 분석만으로는 연구를 진행 하기에는 한계가 있을 줄로 사려 된다. 따라서 본 연구는 그러한 연구의 한계를 인지하고 연구의 문맥상의 의미 있다고 판단되는 사례들을 선별하여 조사 분석 하였다.

II. 조사대상물의 건축현황

조사대상으로 선정된 20개의 초고층 아파트를 중심으로 위치, 준공시기 및 준공예정, 단지면적, 건폐율과 용적률, 주거동의 수, 등으로 분류하여 정리하면 다음과 같다.

표 1. 조사대상 초고층 주거의 건축개요

| 번호  | 사 례 명      | 준공 및 준공예정 | 단지면적(m <sup>2</sup> ) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 동수 | 세대수   | 층수 |
|-----|------------|-----------|-----------------------|--------|--------|----|-------|----|
| A   | 아크로빌       | 1999.11   | 14,000.4              | 37     | 1,458  | 3  | 490   | 46 |
| B   | 트럼프월드 I    | 1999.12   | 5,289.29              | 55     | 1,080  | 2  | 258   | 41 |
| C   | 트럼프월드 II   | 2000.03   | 23,971.8              | 60     | 1,040  | 2  | 222   | 36 |
| D   | 목동 하이페리온   | 2000.09   | 24,367.7              | 52     | 870    | 3  | 979   | 69 |
| E   | 캐슬 파인힐     | 2000.11   | 2,800                 | 78     | 950    | 1  | 100   | 29 |
| F   | 장안동 셰르빌    | 2001.11   | 6,347.50              | 59     | 810    | 11 | 254   | 30 |
| G   | 타워팰리스 I    | 2002      | 33,696.1              | 38     | 890    | 4  | 1,499 | 66 |
| H   | 트리폴리스      | 2002      | 17,421                | 72     | 1,330  | 3  | 1,132 | 25 |
| I   | 판테온 리젠시    | 2002.12   | 8,643.45              | 77     | 1,478  | 1  | 440   | 29 |
| J   | 타워팰리스 II   | 2003      | 20,704.13             | 25     | 930    | 2  | 809   | 54 |
| K   | 로얄팰리스      | 2003.02   | 18,700                | 51     | 650    | 4  | 624   | 32 |
| L   | 목동 셰르빌     | 2003.03   | 8,500                 | 60     | 810    | 3  | 312   | 39 |
| M   | 쌍용 플래티넘 노블 | 2003.10   | 4,546.4               | 57     | 630    | 2  | 219   | 32 |
| N   | 마첼란 셰르빌    | 2003.10   | 23,508.5              | 36     | 900    | 4  | 712   | 38 |
| O   | 슈퍼빌        | 2003.10   | 28,009.2              | 15     | 560    | 4  | 645   | 46 |
| P   | 타워팰리스 III  | 2004.04   | 5,442                 | 37     | 795    | 1  | 610   | 69 |
| Q   | 파크뷰        | 2004.05   | 99,744                | 59     | 360    | 13 | 1,819 | 35 |
| R   | 아크로 비스타    | 2004.06   | 22,712.74             | 35     | 710    | 3  | 762   | 38 |
| S   | 오벨리스크      | 2004.10   | 9,509.94              | 30     | 1,262  | 2  | 1,288 | 37 |
| T   | 캐슬 아이비     | 2005.12   | 9,917                 | 44     | 1,415  | 2  | 445   | 35 |
| 합 계 |            |           | 19,391.56             | 48.85  | 946.40 |    |       |    |

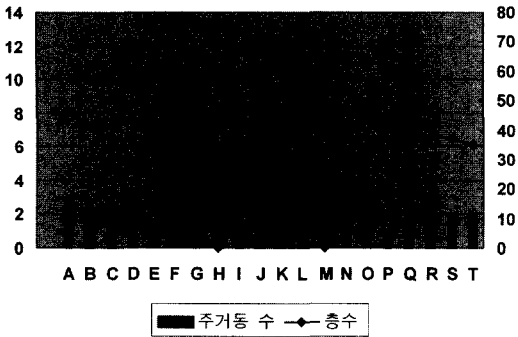


그림 1. 조사대상 주거수와 층수

946%로 조사되었다. 용적률이 가장 높은 곳으로서 판테온 리젠시로서 1,478%를 나타냈다. 세대수는 평균 680세대이고 분당 파크뷰와 타워 펠리스가 각각 1,819세대와 1,499세대로서 가장 높았다. 한편 주거동은 평균 3.5동으로서 4동을 넘지 않은 범위에서 단지가 이루어지고 있음을 알 수 있었으며, 파크뷰(13동)와 장안동 웨르빌(11동)으로 가장 높았다. 대부분의 구조형식은 철골 철근 콘크리트 구조형식을 취하고 있는 것으로 조사되었다.

### III. 초고층 주거의 평면형태

대부분의 초고층 아파트의 수요량은 90년대 말에서부터 현재까지 증가추세를 보이고 있으며, 단지면적은 평균 19,391.56 m<sup>2</sup>, 건폐율은 48%, 용적률은

#### 1. 평면형태 유형과 특징

현재 완공되었거나 시공중인 혹은 설계중인 주거

표 2. 초고층 주거의 평면형태 유형과 특징

| 형태  | 진입 방식        | 사           |           |                | 례            |
|-----|--------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| 판상형 | 복도형          |             |           |                |              |
|     | 홀계단실형        | I : 판테온 리젠시 | H : 트리폴리스 | M : 쌍용 플래티넘 노블 |              |
| 탑상형 | 센터코어형 (1)    |             |           |                |              |
|     | I자코어형 (4)    | B : 트림프월드1차 | C : 트림프월드 | G : 타워펠리스 1차   | F : 장안동 웨르빌  |
| 탑상형 | 코어형진입        |             |           |                | T자형중복도형      |
|     | V자코어형 (5)    | V자코어형 (5)   | O : 현대슈퍼빌 | Y자코어형 (6)      | H자형코어형       |
| 탑상형 | J : 타워펠리스 2차 |             |           | P : 타워펠리스 3차   | T : 롯데캐슬 아이비 |

3) 단위주거의 공간구성을 해석하기 위해 먼저 세대간의 조합방식이 선별되어야 할 것이다. 또한 주거공간내 실 구성들이 건물 외관의 형태에서 영향을 받고 있는 사례들이 다수를 이루기에 외관형태 평면의 유형들이 갖는 특성이 병행되어 사전에 이해되어야 할 것으로 여겨진다.

들의 대부분은 층 규모가 작게는 25층에서 60층 이상의 규모로 상당히 높아지고 있다. 또한 건축평면의 형태 역시 일자형 아파트형태인 벽식 구조가 골조구조로 전이되면서 다양한 평면형태로서 차별화 경향을 보이고 있다. 이러한 형태들은 계획 초기단계부터 자연경관을 적극적으로 수용한다는 개념하에 단위주거를 최대한 외기에 면하도록 개방면을 확보시키려는 경향이 두드러짐을 알 수 있다.

이에 본 연구에서는 자연경관에 대응하기 위한 수단으로 다양한 방위로서의 공간적 전위를 통하여 일조 및 조망을 확보하고 있는 주동의 형태를, 유형별로 알아보고자 한다.

20개 사례에서 초고층 주거의 평면형태를 살펴보면, 32%가 판상의 형태였으며, 68%의 경우는 탑상의 형태를 보여주고 있었다. 탑상의 경우는 단일형으로 구성된 경우와 저층부를 연결한 트윈타워형의 형태로 구성되어 있었으며, 주동의 수로는 1개동에서 10개동의 단지를 이루고 있었다.

2면에 개방면을 확보하고 있는 경우 52.4%이었으며, 3면 이상의 개방면을 확보하고 있는 경우는 47.6%로 나타났다.

3면 이상의 개방면 확보의 경우는 기존의 일자형 아파트 내지는 판상의 형태에서보다는 탑상형의 형태에서 많이 나타나고 있다.

## VI. 초고층 주거의 평면조합방식

초고층 주거의 조합방식은 1. 복도형(엘리베이터 집약형) 2. 홀·계단실형(엘리베이터 분산형) 3. 홀·계단실형(엘리베이터 집약형)으로 대별한다.<sup>4)</sup>

초고층 주거에서 상부층 세대로의 일상적인 이동 수단으로는 모두 엘리베이터가 이용되는데, 이러한 엘리베이터의 위치 및 형식, 수평이동을 위한 복도의 유무, 형식에 따라 주거공간실의 평면구성에 어떠한 계획특성들이 성립되는지 그 배경들을 소수사례들을 통해 알아본다.

판상형의 경우 진입방식은 복도형과 홀계단실형으로 분류되며, 그 중 판상 리젠시는 편복도형을 트

리폴리스는 중복도형을 취하고 있다. 홀 계단형으로서는 중앙 집중형과 외기에 면한 홀형 2가지로 조사되었다. 탑상형의 경우 센터코어형(B)과 I자형코어형(J), V자코어형(O), T자형중복도형(F), 등으로 매우 다양한 유형의 형식이 있는 것으로 파악되었다.

## V. 주거의 단위공간별 특성에 관한 분석

주거의 단위공간별 특성을 분석하기 위해 본 장에서는 조사대상의 단위공간을 (거실의 공간구성방식, 식당과 부엌의 거실공간구성방식), 매개공간의 특성으로 분류 정리하고자 한다.

### 1. 공적 공간의 특성

#### 1) 거실의 공간구성방식

주거공간의 실구성에 있어 전면배치 3칸 사례 20개의 주동<sup>5)</sup>을 각 평형대별로 조사한 바에 의하면, 코어의 배치방식과 진입방식에 중앙 위치형과 편심 위치형 두 가지 특징으로 이루어져 있다.




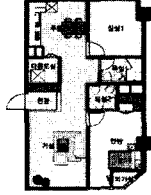
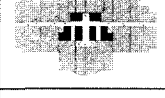
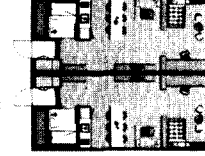

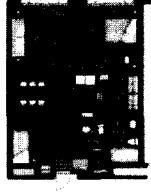
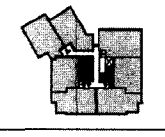


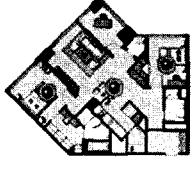
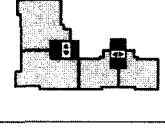






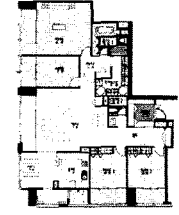
첫째, 중앙 위치형은 기존의 아파트에서와 같이 여전히 거실중심의 구성방식이 주류를 이루고 있는 것으로 전용면적이 큰 50PY, 70PY대에서 이러한 형태를 많이 사용하고 있다. 둘째, 특징으로서 편심 위치형으로서 독립성 확보를 위해 거실을 주변 침실들로부터 분리하려는 욕구가 상존하는 거실분리 공간구성방식이다. 이러한 양상은 60PY, 70PY대에서 주로 사용되고 있다. 가운데, 독립성 확보를 위해 거실을 주변 침실들로부터 분리하려는 욕구가 상존하는 거실분리 공간 구성방식도 함께 혼재하는 양상을 보이고 있다. 이러한 양상은 같은 평형대에서 주로 나타나고 있다. 이는 거주자들의 주거개념의 변화와 발맞추어 서구적인 공간구성방식으로 대응하려는 설계자들의 의도가 작용한 것으로 보인다.

특히 2면 직각 개방형의 코너에 배치되는 거실분리 구성의 현상은, 탑상형이 갖는 형태적인 구성에 입각하고 있다. 가령 센터코어를 중심으로 주변에 4호 조합되는 탑상형태의 경우 각 세대들에게 2면 직각의 코너 개방면이 제공되어 가장 우선시되는 거실

4) '고층·초고층집합주택', 1994, 도서출판국제, 容口 汎邦의 단행본에서 용어사용을 인용함.

5) 3칸 이하 사례에서의 공간구성은, 거실1칸과 침실1칸이 일반적으로 구성되어졌기에 공간적 전위사례에서는 제외하였다.

표 3. 초고층 주거의 평면조합방식

| 유형              | 조합방식 사례    |   |   | 평면구성의 특징  |  |
|-----------------|------------|---|---|---|--|
| 복도형 (ELE 집약형)   | 편복도형 (중영형) | I |    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 후면진입</li> <li>- 양쪽 코너 세대외에 전세대가 1면 개방형</li> </ul>   |
|                 |            | M |    |    |  |
|                 | 중복도형       | H |    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 후면진입</li> <li>- 주거용 오피스텔에 적합</li> <li>- 남북 혹은 동서축의 단위세대만으로 향이 한정됨</li> <li>- 수직연결통로와 수평연결통로인 층별 복도로 인한 공용면적 증가.</li> </ul>  |
|                 |            | K |    |    |  |
| 홀계단실형 (ELE 분산형) | 내측코어형      | R |   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 코어를 중심으로 주변에 단위평면 연결 (측면진입)</li> <li>- 코어에 자연광의 유입이 어려움</li> <li>- 전 세대에 2면직각(90°) 개방면 확보 (코너 개방면에 영역분리된 거실배치)</li> <li>- 전면폭 증가</li> <li>- 4호~5호연접형으로 탐상형의 사례 다수.</li> </ul> |
|                 |            | S |  |   |  |
|                 | 외측코어형      | Q |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 코어의 후퇴(측면진입)</li> <li>- 현관과 연계되는 다용도 전이 공간 발생</li> <li>- 전면폭 증가 (전면배치가 3칸~5칸까지도 가능해짐)</li> <li>- 현관과 거실이 분절 (거실로 향한 시선축이 길어짐)</li> <li>- 2호~3호 연접연결형으로 판상형의 사례 다수.</li> </ul> |
|                 |            | B |  |  |  |
| 홀계단실형 (ELE 집약형) | 코어 집약형     | P |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 콤팩트한 평면조합형</li> <li>- 코어를 공유함에 따른 소음 공해 발생</li> <li>- 세대로의 어프로치는 보통 홀에서 내부 복도를 통하여 이뤄짐.</li> <li>- 탐상형의 사례 다수</li> <li>- 기타 홀·계단실형의 코어분산형과 유사함</li> </ul>                     |
|                 |            | C |  |  |  |
|                 |            |   | 판테온리젠시  | 쌍용 플레티넘   |  |
|                 |            |   | 트리폴리스   | 로얄 팰리스  |  |
|                 |            |   | 아크로비스타  | 오벨리스크   |  |
|                 |            |   | 파크뷰   | 트럼프 월드  |  |
|                 |            |   | 타워 팰리스 3차   | 트럼프월드 2차  |  |

공간이 배치되는 구성방식을 택하기 때문이다. 따라서 외관의 평면형태는 각 주거공간에서의 실구성 방식에 지대한 영향을 미치고 있음은 물론이며, 거실이 영역적으로 분리되는 구성방식이 등장할 수 있음은 당연한 결과라 할 수 있을 것이다.

2) LDK 공간구성방식

시각적인 개방공간을 확보하려는 경향은 LDK의 공간구성방식에서 잘 나타나고 있다.

LDK의 공간구성방식은 크게 4가지 특성으로 나타나고 있다. 첫째 L·D·K 통합형으로 거실, 부엌, 식사실이 각각 독립된 형으로 주택규모가 큰 경우에 많이 이용되고 있다. 각 공간이 각각 분리되어 있어 독립성은 유지되나 주부의 가사노동 및 동선이 길어지는 단점이 있다. 주로 사용되는 평형대는 30PY로 파악되었다. 두 번째 특징으로 L+(D·K)형태로 다이닝 키친이라고 하며 식사실과 부엌이 통합되어 있고, 거실이 독립된 형으로 가사효율이 높다. 그러나 부엌작업시 발생한 열기, 냄새, 작업대 위의 식품 등이 준에 띄어 식사분위기를 해칠 우려가 있다.

세 번째 (L·D)+K로서 거실과 식사실이 통합되고 부엌이 독립되어 있는 리빙 다이닝 형이다. 식사를 하면서 가족의 대화나 단란이 자연스럽게 이뤄지기 때문에 가족간의 유대감을 높일 수 있으나 식사중 손님이 방문할 경우 불편함 등의 단점이 있다. 마치

표 4. 거실공간의 구성방식

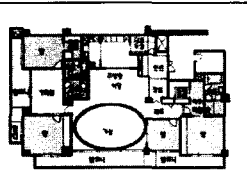
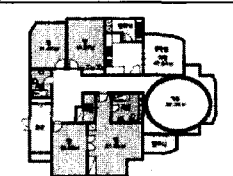
| 거실 공간구성방식   |   |
|---|---|
|  |  |
| 외곽&코어 중앙 위치형  | 편심 위치형(독립된거실)   |

표 5. 전용면적별 거실공간 구성방식 비율

| 유형             | 규모<br>30PY<br>미만 | 전용면적 |      |      |      |      | 계   | 비율<br>(%) |
|----------------|------------------|------|------|------|------|------|-----|-----------|
|                |                  | 30PY | 40PY | 50PY | 60PY | 70PY |     |           |
| 외곽&코어 중앙 위치형   | 5                | 7    | 5    | 31   | 22   | 35   | 105 | 58.3      |
| 편심 위치형 (독립된거실) | 4                | 12   | 4    | 13   | 20   | 22   | 75  | 41.7      |
| 합 계            | 9                | 19   | 9    | 44   | 42   | 57   | 180 | 100       |

표 6. LDK의 조합방식

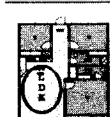

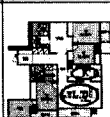
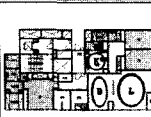
| L+D+K의 조합방식   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| (L·D·K)   | L+(D·K)   | (L·D)+K  | L+D+K   |

표 7. 전용면적별 LDK의 비율

| 유형    | 규모 | 전용면적       |      |      |      |      | 계   | 비율<br>(%) |
|-------|----|------------|------|------|------|------|-----|-----------|
|       |    | 30PY<br>미만 | 30PY | 40PY | 50PY | 60PY |     |           |
| L·D·K | 7  | 9          | 2    | 1    | 3    | 4    | 26  | 14        |
| L+D·K | 2  | 8          | 7    | 37   | 26   | 26   | 106 | 59        |
| L·D+K | -  | 2          | -    | -    | 5    | 10   | 17  | 10        |
| L+D+K | -  | -          | -    | 6    | 8    | 17   | 31  | 17        |

막으로 L+D+K형으로 거실, 식사실 부엌이 통합된 형으로 좁은 공간을 넓게 보이게 할 경우나 공간적으로 개방감을 얻기 위해서는 좋으나 독립성, 열기, 냄새, 냉난방의 효율성 등의 문제점이 있다.<sup>6)</sup>

전용면적별 특성을 보면 L·D·K형식에서는 30PY와 30PY미만에서 전체 비율의 9% 정도이며 평수가 넓어질수록 비율이 낮아진다. L+(D·K)형식의 경우 50PY대가 37개/180개로 전체 약20%로 가장 많았으며, 60~70PY대가 전체 52/180개 약 29%정도를 차지하고 있다. (L·D)+K와 L+D+K형에서는 거의 사용되지 않으며 70PY대에서 전체에서 약 5%내외로 파악되었다.

이상으로 LDK 공간구성방식중 가장 많이 보여지고 있는 형태로서는 L+(D·K)로서 전체 59%를 차지하고 있어 가장 선호하는 구성방식으로 파악 되었다.

2. 매개공간의 특성

1) 출입구와 주거실의 연결

현관에서의 거실을 향해 열려있는 공간을 지향하는 경향이 뚜렷한 가운데, 현관 진입후의 매개공간으로서, 현관전실 내지는 주거공간내 중심부분에 보조부엌, 다용도실, 식당, 휴바 등을 배치하여 기타 주변공간들의 영역을 구분 지어주는 실구성 방식을 사

6) 안옥희외 2인(2002), 주거학의 이해, 기문당, pp.168-170.

용하고 있다. 이는 거실까지의 시선축을 길게함은 물론 공간의 축을 이루는 역할을 담당하기도 한다. 이러한 매개공간들로 영역을 구분지어 줄 수 있었던 주요인은 현관 진입방향의 변화 또는 긴 가로형이거나 긴 세로형의 평면형태에서 오는 깊이감 등에서 기인되고 있으나, 일반아파트에서의 거실을 향해 열려있는 공간감에 젖어 있었던 거주자들에게는 새로운 스타일이 될 수도 있거나 혹은 답답한 공간(중·소 규모의 평형대 경우)이라는 인상을 남길 수도 있을 것이다.

평면구성상 매개공간의 특성을 보면 복도를 통한 주거실 연개, 식당의 중앙배치, 서비스 출입구 등의 3가지 경우로 나타나고 있다. 이러한 현상은 초고층 주거가 탑상형과 다양한 코어형태로 계획되어 있어 코어의 위치와 진입부의 계획에 따라 각기 특성이 있는 매개공간으로 나타난다. 그 특성을 보면 다음과 같다. 첫째, 복도를 통해 주거실을 연계하는 특성은 3bay 이상이 외부에 접하는 경우로서 주거실의 배치가 길어짐으로 현관에서부터 각실들을 연결하는 동선이 길어지는 현상이 불가피하며, 또한 각실을 이어주는 전형적인 방법으로써 나타난다. 둘째, 식당이 중앙부에 배치되는 경우는 일반적으로 탑상형에서 사용되는데 부엌이 거실과 연계되어 전면에 배치되는 경우 현관에서 직접 부엌을 통로 공간화하여 거실로 진입하는 특성이 나타나고 있다. 또한 이것은 주거 내부동선이 식생활 공간을 중심으로 되어 지는 라이프 스타일의 변화양상이 반영된 현상으로 볼 수 있다. 마지막으로 현관에서의 직출입 연결동선 역시 코어배치와 밀접한 관련을 가지게 되는데, 코어의 후퇴로 인하여 주거공간실 역시도 후퇴하는 경우가 발생됨에 따라 현관진입이 측면에서 이뤄지면서 직출입할 수 있는 여건이 조성된다. 또한 직출입 연결동선이 구성될 수 있는 실 구성에는 부엌배치가 용이할 것이며 이러한 양상은 대부분이 외측 코어형에서 보여지고 있다. 반면 내측 코어형에서는 부엌의 위치가 두가지 측면으로 나타나고 있다. 인사이드 코어형은 일반적으로 탑상형에서 사용되는데 <표 9>에서 알 수 있듯 부엌이 거실과 연계되어 전면에 배치되는 경우와 후변부에 배치되어있더라도 현관과 직접적으로 연계되어 있지 않으므로 직출입 연결동선이 조성되지 못하게 된다.

표 8. 출입구와 주거실 연결동선의 특성




| 복도를 통한 주거실 연결   | 식당의 중앙배치   | 서비스 출입  |
|---|--|---|
|  |  |  |
| 내측코어형<br>탑상형  | 내측 코어형<br>탑상형  | 외측 코어형<br>출계단실형   |
| 평면 형태의 다양<br>화에 따른 연결 동<br>선의 특성  | 부엌의 전면 배치로<br>식당이 주거의 중앙<br>에 배치   | 현관에서 보조주방<br>으로 직출입 통로<br>역할  |
| 타워팰리스 2차<br>30평형  | 타워팰리스 2차<br>70평형   | 파크뷰 54평형  |

표 9. 전용면적별 연계공간의 비율

| 규모<br>유형 | 전용면적       |      |      |      |      |      | 계   | 비율<br>(%) |
|----------|------------|------|------|------|------|------|-----|-----------|
|          | 30PY<br>미만 | 30PY | 40PY | 50PY | 60PY | 70PY |     |           |
| 1        | 7          | 14   | 5    | 35   | 28   | 38   | 128 | 71.11     |
| 2        | 1          | 3    | 1    | 1    | 12   | 7    | 25  | 13.89     |
| 3        | 3          | 2    | 3    | 8    | 2    | 12   | 27  | 15        |
| 합계       | 9          | 19   | 9    | 44   | 42   | 57   | 180 | 100       |

이와 같은 특징을 전용면적별로 살펴보면 매개공간으로서 복도를 통한 주거공간의 진입하는 유형은 50, 60, 70,PY대가 전체 비율중 61.6%로 주류를 이루고 있으며, 식당의 중앙배치를 매개공간으로 이용한 경우는 60PY형 대로서 전체 비율중 6.6%를 차지하고 있다. 마지막으로 서비스실로 진입하는 경우 최고 평형대인 70%대가 6.6%를 차지하고 있다. 이러한 조사결과를 참조할 경우 대부분의 매개공간의 연결동선 특성은 복도를 통한 주거실로서의 연결이 가장 효율적이고 많이 사용되고 있음을 알 수 있었다.

2) 발코니 공간의 특성

주거공간에서 새로운 기능공간의 도입은 발코니 공간의 다양한 용도에서도 찾아볼 수 있다. 기존의 창고용도의 발코니 개념을 넘어서 다기능공간이라는 개념을 적용시켜 영역성을 가질 수 있도록 시도하고 있는 것이다. 주거공간에서 가장 다양한 변화를 가지고 있는 것은 발코니 공간 이라 하겠다. 특히 초고층 주거가 보편화 되면서 발코니는 바닥면적에서



제외되는 서비스 면적이라는 장점으로 인하여 발코니 면적을 어떻게 사용하는가에 따라서 주택을 구입하고자하는 수요가 결정될 정도로 그 활용도가 높아졌다 할 것이다. 또한 발코니 면적의 15% 이상을 조경 공간으로 설치 할 경우 그 면적을 최대화 할 수 있어 각 건설사의 발코니 공간 활용에 대한 다양한 제안이 선보이고 있다. 그 중 가장 많이 활용되고 있는 경우는 ① 조경공간의 설치, ②마당의 개념을 도입한 발코니 진입형 현관, ③ 기존의 중문을 살려 안방에 부속되는 서재 및 홈바로 활용한 경우 ④ 부엌에 위치한 발코니는 다양한 보조 부엌으로의 기능을 담당하고 있다. ⑤ 거실의 확장용으로 사용하여, 전용면적을 증대 시키는 경우이다.

발코니 진입형의 현관은 기존의 출입방식이 현관을 들어서면 주거공간실의 내부 및 엘리베이터 홀에서의 노출되는 문제점이 다소 해소될 수 있다는 점과, 밝은 현관이 가능하며, 단독주택에서 대문을 지나 현관에 이르는 것과 같은 분위기를 가질 수 있다는 장점이 있다. 이러한 공간구성은 홀·계단실형의 아웃사이드 코어형에서 조경공간으로도 사용되는 데, 코어의 후퇴로 인한 공간이 파생되어져 조경공간으로도 사용될 수 있는 것이다. 이러한 다양한 활용에도 불구하고 현행 건축법상 발코니 확장에 대한 규제와, 그 구조의 안전과 건축법 적용에 대한 문제가 선결 되어야 할 것이다.

3) 테라스 공간의 특성

분당 파크뷰의 최상층에 위치한 2호 조합형의 펜트 하우스의 경우는 분양 초기부터 상당한 관심을 모았고, 조기에 분양이 완료 될 정도로 수요자들의 호평을 얻었다. 이는 기존의 공동주택에서 실외정원에 대한 거주자들의 욕구를 정확하게 파악하고 분양 전략을 구성하여 설계에 반영한 결과라 하겠다. 기존의 최상층의 약점을 강점으로 내세워 최고층만이

표 11. 테라스 공간에 대한 사례

| 테라스 공간에 대한 사례   |   |
|---|---|
|  |  |
| 펜트하우스   | 복층형 주거  |

누릴 수 있는 개인의 정원공간과 외기에 직접 면하는 공간이 많은 점을 최대한 활용한 것으로 보여진다. 이와 함께 초고층 주거에서 가질 수 있는 가장 큰 장점인 주거공간실의 사면 모두에서 조망 확보가 가능하도록 함에 따라 거주자들의 호평을 얻었고, 이는 다른 초고층 주거에도 많은 영향을 미쳐 최상층의 펜트하우스에 설치한 테라스 공간 활용의 좋은 예라고 할 수 있다. 또 다른 사례로서 공적공간과 사적공간이 내부계단을 통하여 영역적으로 분리되는, 복층형 주거공간을 들 수 있다. 2개층을 1세대가 사용하도록 구성되는 형식으로 외부 테라스 공간에서의 뷰를 강점으로 내세워 주거공간을 배치시키고 있다.

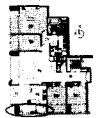

이러한 주거공간실의 디자인 특징으로서 거주자들에게 새로운 스타일을 제공됨에 따라 거주자들의 요구조건들에 대응하고 있다고 보여진다.

VI. 결 론

초고층 주거를 중심으로 아파트 주거공간실의 공간적 변화들을 살펴본 결과 다음과 같은 결과를 얻을 수 있었다.

첫째, 주거공간실의 공적 공간적 특성들은 대부분이 홀·계단실형의 탐상형태에서 나타났는데, 코어의 후퇴로 인하여 거실공간과 식당 및 부엌의 공간구성에서 전위된 방식들이 주된 변화를 보이고 있었다. 특히 거실이 단위세대의 중앙에 배치되는 경우가 반 이상을 차지하고 있어 판상형 고층 주거에 비해 대규모 평형에 다양한 평면형태를 지닌 초고층 아파트에서는 거실을 중심으로 한 구심적 내부공간 구성이 약화되고 식당과 주방의 역할이 증대되고 있다고 판단된다. 또한 거실과 식당, 주방의 배치관계는 거실과 분리되어 식당과 주방이 통합적으로 계획된 L

표 10. 발코니의 기능별 공간유형

| 발코니의 공간 유형  |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| 전용면적 증대   | 보조부엌 증대   | 침실과 부속 서재 사용  | 마당개념 조경공간도입   |



+DK형이 50%이상을 차지하고 있으며, 주방과 식당이 분리된 경우는 35%로서 전용면적이 커질수록 두 기능이 분리되는 경향을 보이고 있다.

두 번째, 평면구성상 매개공간의 특성을 보면 복도를 통한 주거실 연계, 식당의 중앙배치, 서비스 출입구 등의 3가지 경우로 나타나고 있다. 이러한 현상은 초고층 주거가 탑상형과 다양한 코어형태로 계획되어 있어 코어의 위치와 진입부의 계획에 따라 각기 특성이 있는 매개공간으로 나타난다. 그중 복도를 통한 주거실의 연결방식을 전용면적별로 살펴본 결과 전체 비율중 71%를 차지하는 것으로 파악되었다. 이러한 조사결과를 참조할 경우 대부분의 매개공간의 연결동선 특성은 복도를 통한 주거실로서의 연결이 가장 효율적이고 많이 사용되고 있음을 알 수 있었다. 연구된 특성들은 일시적인 시각적 대응책만으로 계획되기보다는 계획의 초기단계에서부터 합리적으로 진행되어야 할 것으로 여겨진다.

이상으로 초고층 주거단위공간의 특성을 중심으로 기초적인 조사연구를 실시하였다. 앞으로는 이를 기반으로 실제 현장에서 좀더 심도 있는 연구가 이루어져야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 심우갑 외 5인(1999.9), 초고층 건축의 평면형상 및 형태구성 영향요인에 대한 연구, 대한건축학회 논문집.
2. 서현주(2001), 주거복합건물에서의 철근콘크리트의 위상, 대한건축학회논문집, 13호.
3. 김수암·김상호(1997.4), 우리나라 공동주택의 새로운 전개에 관한 연구 -주호의 평면계획요소를 중심으로- 대한건축학회 논문집.
4. 김수암·박용환(1992.6), 집합주택 단위평면 유형고정화 현상에 관한 연구, 대한건축학회 논문집.
5. 이정수(1997.5), 초고층 복합용도 건축물의 형태구성 특성 및 영향요인에 관한 연구, 대한건축학회 논문집.
6. 박종석·윤도근(1989.4), 공동주택의 거주성 향상을 위한 단위주거 조합방식의 다양화에 관한 연구, 대한건축학회 논문집.
7. 박인석·강부성·박철수(1999.12), 한국 공동주택 단위평면 계획원리로서의 개방적 공간구성, 대한건축학회 논문집.
8. 소윤경(2001), 초고층 주상복합 아파트 단위주호의 공간특성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문.
9. 우리나라 주상복합건축에 있어서 주거부의 공간구성적 특성에 관한 연구, 중앙대학교 석사논문, 2001
10. 수요자의 요구와 공동주택 단위세대 평면구성요소 의상관계에 관한 연구, 성균관대학교 석사논문, 2000

(接受: 2004. 4. 19)