

# 현대 업무시설 로비의 공공적 특성에 관한 연구

## A Study on the Public Characteristics in Lobby of Contemporary Office Buildings

**Author** 박예은 Park, Yea-Eun / 정회원, 한양대학교 실내건축디자인학과 석사과정  
전소영 Jeon, So-Yeong / 정회원, 한양대학교 실내건축디자인학과 석사과정  
황연숙 Hwang, Yeon-Sook / 정회원, 한양대학교 실내건축디자인학과 교수, 이학박사\*

**Abstract** Office buildings have contributed to improving the publicity of urban spaces. In particular, the lobby of office building is not just a transfer space, but a public space that accommodates various functions of a complex building. The purpose of this study is to analyze the publicity characteristics of lobby in office buildings, and to provide basic data on the planning elements of lobby in office buildings. As a research method, previous studies on the concept of office lobby publicity were analyzed and field investigation methods for six office buildings in Seoul were conducted. The research result are as follows. First, the lobby of office buildings is a public space with open spaces and various convenience facilities, but it shows the limitation of publicity in that the time to use the lobby is limited. Therefore, public spaces such as libraries and exhibition halls extend their opening hours, facilitating access for more people. Second, it is generally easy to enter from various directions, but in some cases, direct access to boulevard and streets is insufficient. When accessibility is relatively low, canopy or pilotis are configured at the entrance to increase cognition. Third, the lighting flowing into the indoor spaces as a whole is good, but it does not provide lively nature. In order to increase the comfort through the nature of the space without visual blocking, it is possible to feel nature indirectly through natural finishes, colors, and shapes. Fourth, it is necessary to improve the movement path more efficiently as it is judged that the direction finding element is insufficient in half of the case sites. To this end, the flow of the movement path is made natural by indirectly inducing the movement path such as the structure of the space, finishing materials, furniture, lighting, etc., or by placing kiosks and signage.

**Keywords** 실내디자인, 업무시설, 로비, 공공성, 공공공간  
Interior Design, Office Buildings, Lobby, Publicity, Public Spaces

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

최근 업무시설 로비공간은 단순한 통로의 역할에서 벗어나 복합적인 기능을 갖고 있는 건축물의 다양성을 수용하는 동시에 사적공간을 개방하여 공적으로 사용되고 있는 장소로 이용되고 있다. 현대 업무시설 로비공간은 건물의 내·외부를 연결시켜주는 전이공간으로서, 공공공간의 역할을 수행하며 그 중요성이 점차 커지고 있다(Kim, 1997).<sup>1)</sup> 과거의 제한적이었던 공간구성과는 달리, 상업 시설들이 입점되어 직원뿐만 아니라 일반 시민들도 사용함에 따라 업무시설의 수익률을 높이는 등 공공성 향상에 기여하고 있다(Ji, 2020).<sup>2)</sup> 이에 따라 업무시설에 차지하는

상업 및 문화시설 면적과 비례하여 업무시설 로비의 공공성 증진이 중요한 요소가 될 것으로 예측할 수 있다. 따라서 일반 시민들에게도 일부 개방되는 업무시설 로비공간은 공공성을 확보해야 하는 연구의 대상이 되고 있으며 공공성의 관점에서 업무시설 로비의 특성을 효과적으로 나타낼 수 있는 공간디자인 계획이 필요하다. 본 연구는 현재 업무시설 로비에 나타난 공공적 특성을 살펴보고, 보다 효과적인 공공성 구현을 위한 업무시설 로비 공간 디자인 계획에 대한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

1) 김성기, 오피스 빌딩의 로비공간에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집, 11, 38-44, 1997.06.

2) 지연희, 공공성 관점에서 본 프라임 오피스의 저층부 공간구성방식에 관한 연구 - 서울시 종로·중구를 중심으로 -, 서울대학교 석사학위논문, 2020.02.

\* 교신저자(Corresponding Author); ysh@hanyang.ac.kr

## 1.2. 연구 방법 및 범위

본 연구는 다음과 같이 진행한다. 첫째, 선행연구를 바탕으로 공공성의 개념과 로비 공간에 관하여 고찰한다. 둘째, 고찰한 내용을 바탕으로 공공적 특성 관점에서의 업무시설과 로비에 대한 선행연구를 분석하여 현대 업무시설 로비의 공공적 특성 분석항목을 도출한다. 셋째, 분석항목을 바탕으로 업무시설을 현장 조사하고 사진 촬영을 병행한다. 넷째, 현대 업무시설 로비에 나타난 공공적 특성을 분석하고 결론을 도출한다.

연구의 시간적 범위는 2017년 이후 준공된 업무시설 로비 공간을 중심으로 진행하였다. 공간적 범위는 서울시에 위치한 업무시설 중 로비를 일반 시민에게 개방하고 있는 기업의 사옥을 사례 대상으로 선정하였다. 선정된 건축물은 아모레퍼시픽 사옥, 파르나스 타워, 을지타워 타워, 센트로폴리스, 파크원, The-K 타워 6곳이다. 연구의 내용적 범위는 현대 업무시설의 공공적 특성을 개방성, 접근성, 쾌적성, 연계성 4가지로 분류하고 총 16개의 세부 항목을 분석하였다.

## 2. 공공성 관점에서의 현대 업무시설

### 2.1. 공공성의 개념

사전적 의미로서 공공성(公共性)이란, 사회 구성원 전체와 관련되는 성질을 일컫는 말로, 사회적 관계를 통해 서로 교류하고 친밀한 관계를 맺는 개념이다. 공공성의 개념은 다양한 분야에 걸쳐 광범위하게 사용되기 때문에 단편적으로 정의 내리기 어렵고 시대의 흐름에 따라 변화할 수 있다(Paik, 2007).<sup>3)</sup> 이러한 공공성에 대하여 건축 분야에서의 개념을 살펴보면, 과거 케네스 프램프톤(Kenneth Frampton)의 아틀레트의 공공성 개념을 바탕으로 “건축공간의 공공성은 건축 내·외부 공간에 대한 관점을 통해 볼 수 있다”라고 처음 정의되었다(Jeong, 1997).<sup>4)</sup> 이효창, 하미경(2010)의 연구에서는 사회적 공공성의 실현을 위해 건축 공간 요소를 통하여 공공의 특성을 활성화 시킴으로써 이용자로 하여금 원활한 상호작용을 가능하게 하고 모두에게 건축 공간을 공평하고 정당하게 이용하도록 하는 특성으로 정의하였다. 또한, 김승범, 김광현(2012)에 의하면 어떠한 건물과 두루 관련된 구성원들이 서로 말로써 의견을 교환하고 공동으로 행위하며 건물을 만들어내는 과정이라 하였으며, 배지운(2015)은 건축과 공간이라는 물리적 환경을 공중(Public)이 어떻게 인지하고, 어떻게 활용하고, 이를 통해 그 의미를 어떻게 재구성 하는가에 초점을 두고 있다. 따라서 이러한 건축 공간 분야에서의 공공성은 개인이 소유한 사적 공간이 아니라 대중이 자유롭게 접근할 수 있는 공공 공간으로 구분되는 것이다. 즉, 소통, 교류, 휴식, 문화 등의 다양한 행위와 관계에 의해 그 경계가 모호해진다는 개념으로 확

대되고 있으며(Youm et al., 2009),<sup>5)</sup> 공공공간의 경계를 함께 공유하고 개방하는 중립적인 공간으로서 공간 환경을 포함한 도시의 활성화를 유도하는데 기여한다(Kang, 2014).<sup>6)</sup>

〈표 1〉 선행연구에서 정의하는 공공성의 개념

연구자 (연도)	공공성 개념
이효창 하미경 (2010)	건축적 공공성을 사회적 공공성의 실현을 위하여 이용자로 하여금 원활한 상호작용을 가능하게 하고 모두에게 건축 공간을 공평하게 사용하도록 하는 특성으로 정의함
김승범 김광현 (2012)	공공성을 각기 다른 사회구성원 사이의 말과 행위 즉, 상호작용을 통하여 합의에 이를 수 있는 것으로 정의함
배지운 (2015)	건축과 공간이라는 물리적 환경을 어떻게 인지하고 활용하고, 그 의미를 어떻게 재구성하는가에 초점을 둠
염철호 (2009)	현대적 공공성을 문화적 측면의 공론적 자율성을 강조한 공공성으로 정의하며, 공공영역에 대해서 ‘모두-함께-열린’의 개념을 기초로 ‘공적-사적영역’의 경계가 모호해진다고 서술함
강재중 (2014)	공동체의 모든 구성원들에 의해 공유되거나 접근 가능한 내용으로 공공의 의미를 정의하며, 이러한 공공성과 관련하여 공공공간을 주변 환경 및 시설 내부 용도 간의 상호관계를 도출한다고 서술함

### 2.2. 업무시설과 공공성

업무시설이란 시대적 배경이나 조직의 성격에 따라 다양하게 정의되어 여러 가지 의미를 지니고 있지만, 일반적으로 사무업무가 주로 행해지고 있는 공간이라고 볼 수 있으며, 건축법 내 건축물 용도의 한 종류로 업무와 관련된 건축물들을 뜻한다(Kim & Choi, 2021).<sup>7)</sup> 과거 최소의 비용으로 최대의 업무공간을 확보하는데 목적을 두었던 업무시설은 외부에 대하여 배타적인 관계를 형성하고 권위적인 느낌을 주는 공간이었다. 업무시설에 대한 공공적 특성의 관심이 점차 증가하게 되었지만, 여전히 건물 이용자의 출입에 제한을 두는 공간구성 방식을 유지하였다. 이후 90년대에 들어서며 소비문화가 활성화되고 건축물의 용도규제가 완화되며 업무시설 내 상업 공간의 비중이 확대되기 시작하였고, 이로 인해 업무시설의 이용대상이 업무시설에 근무하는 직원에서 대중에게로 확대되었다(Ji, 2020).<sup>8)</sup> 그리고 오늘날 공공성이 강하게 대두되기 시작하면서 기업은 업무시설 환경을 도시와의 연계를 위한 개방된 공간으로 바꾸고 있으며 다양한 시설의 복합화를 추진해나가고 있다.

### 2.3. 업무시설 로비공간의 공공성

업무시설 내 로비공간의 공공성에 대한 선행연구를 살펴보면 김현아, 황희준(2014)의 업무시설 공공공간 연구에서는 로비 공간을 사회구성원 모두에게 개방되어 불특정 다수가 사용할 수

3) 백완기, 한국행정과 공공성, 서울행정학회, 18(2), 1-22, 2007.08.

4) 정석. 특집 - 건축가의 사회적 역할 : 건축의 공공성과 도시건축가의 역할, 건축. 41(1), 39-40. 1997.01.

5) 염철호, 건축·도시공간의 현대적 공공성에 관한 기초 연구, 건축도시공간연구소 보고서, 2009.02.

6) 강재중, 공공성 증진을 위한 복합용도시설 실내 공공공간의 건축계획요소에 관한 연구 - 사적영역내의 공공공간 사례분석 중심으로 -, 한국주거환경학회, 12(2), 225-236, 2014.06.

7) 김정우, 최재필, 초대형 업무시설 실내 공공공간의 공공성 평가지표 검증 연구 - 아트리움 공간을 중심으로 -, 대한건축학회 논문집, 37(4), 33-44, 2021.04.

8) 지연희, 공공성 관점에서 본 프라임 오피스의 저층부 공간구성방식에 관한 연구 - 서울시 종로·중구를 중심으로 -, 서울대학교 석사학위논문, 2020.02.

있는 내부공간으로 한정하였다. 윤한섭, 김성홍(2003)의 업무시설 저층부의 공공성 분석 연구와 김정우(2021)의 업무시설 실내 공개공간의 공공성 분석 연구에서는 업무시설 로비에 대해 실내 공공공간을 개방적인 사적 공간으로 두어 그 안에 로비를 포함시켰다.

선행연구와 더불어 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020)을 살펴보면, 공공적 공간과 연계하여 내·외부 공간을 연결함으로써 지역 연계가 가능한 공간을 실내형 공개공지로 정의하였다. 또한, 서울특별시 건축 조례 제26조(2021)에서는 일반인의 접근이 편리하고 공적 사용이 가능한 내부 공간을 실내형 공개공간이라 정의하고 있다. 현대 업무시설 내 로비공간은 외부와 내부를 연결시켜 주는 전이의 역할을 수행하고 있으며, 개방적인 사적공간으로서 불특정 다수가 이용할 수 있는 연구의 대상이 되고 있다. 이에 본 연구에서는 선행연구 및 건축 조례 내용을 기초자료로 삼아 사적인 영역인 동시에 일반 시민들에게 개방되어 공적으로 사용되고 있는 업무시설 로비 공간을 공공공간으로 정의하였다.

## 2.4. 현대 업무시설 로비의 공공적 특성

### (1) 현대 업무시설 로비의 공공적 특성 분류

본 연구의 궁극적인 목적이 국내 사례조사를 통하여 현대 업무시설 로비의 공공성 구현을 위한 공간디자인 계획에 대한 기초자료를 제공하는 것에 있으므로, 공공성 확보에 대한 선행연구들을 통합·분석하여 재분류하는 것이 필요하다고 판단된다. 따라서 본 연구는 2000년 이후 현대 업무시설의 공공적 특성과 관련된 선행연구를 바탕으로 현대 업무시설에서의 공공적 특성을 분석하였다. 이를 정리하면 ‘개방성’, ‘접근성’, ‘쾌적성’, ‘연계성’, ‘편의성’, ‘조형성’, ‘채류성’, ‘상징성’, ‘인지성’, ‘활동성’, ‘심미성’ 등 13개 특성을 도출할 수 있었다. 이 중, 개방성, 접근성, 쾌적성, 연계성 등 4가지 특성을 본 연구의 현대 업무시설 공공적 특성으로 추출하였다.

일부 다른 선행연구에서는 다루지 않았으나 중요하다 생각되는 개념을 대표적으로 추출된 특성들에 그 의미를 통합하였다. ‘편의성’, ‘조형성’, ‘채류성’, ‘상징성’, ‘심미성’, ‘다양성’은 공간의 물리적인 환경 및 분위기 등을 통한 이용자의 공간 만족 정도를 증진시키기 위한 특성이므로 ‘쾌적성’에 그 의미를 포함시켰으며, ‘장소성’, ‘인지성’은 공간의 본질적·인지적인 특성을 바탕으로 환경을 개선하려는 특성이기 때문에 공간의 물리적·시각적 측면을 고려해야 하는 ‘접근성’에 그 의미를 포함시켰다.

〈표 2〉 선행연구에 나타난 업무시설 공공적 특성

저자 및 연도	개방성	접근성	쾌적성	연계성	편의성	조형성	채류성	상징성	인지성	심미성	다양성	관리성	장소성
윤한섭(2003)	■	■		■									

차홍녕(2005)	■	■	■	■									■
윤지혜(2006)	■	■	■										
정창구(2008)	■	■	■	■	■					■	■	■	
고영희(2011)	■	■	■	■									
김기수(2012)	■	■		■	■					■	■	■	■
강선경(2014)	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
지연희(2020)	■	■		■									
김정우(2021)	■	■											
합계	9	9	6	8	3	1	1	1	3	2	2	1	1

### (2) 현대 업무시설 로비의 공공적 특성

#### 1) 개방성

개방성이란 일반적으로 시간과 공간의 구애를 받지 않는 자유로운 이용을 뜻하며(Shin & Kim, 2007),<sup>9)</sup> 특히 실내 건축에서는 공간을 이루는 구성요소에 대해 일부를 생략하거나 그 경계를 모호하게 하기 위해 시각적 투명성을 확보해 실내 공간의 영역을 넓히는 정도를 말한다(Lee et al., 2009).<sup>10)</sup> 즉 개방적인 공간이란 시간적 제약 없이 활발한 활동을 허용할 수 있는 것 뿐만 아니라, 투명 소재를 이용해 공간을 구분하거나 벽면을 뚫어 일부 공간을 열어주는 등의 물리적 개방감을 포함하는 것이다. 최근 업무시설의 로비공간은 다수에게 개방된 공간이며, 개방 정도에 따라 활기와 탄력성을 띄게 된다. 이에 본 연구에서는 업무시설 로비의 개방성을 위하여 이용자의 자유로운 이동 가능성 뿐만 아니라 공간에 대한 경계 및 시각적 확장 정도와 같은 물리적 개방성을 중심으로 분석한다.

#### 2) 접근성

접근성이란 이용자가 특정 환경에 도달할 수 있도록 하는 물리적 접근과 공간 간의 연대감 혹은 관념적으로 접근이 용이하다고 느끼는 심리적 접근성을 의미한다(Lee, 2020).<sup>11)</sup> 이러한 접근성은 주변 공간과의 상호 관계를 통해 활용도를 높이는 것이므로 단일 공간이 아니라 주변 환경과의 관계에서 의미를 가진다. 기본적으로 대중교통과의 관계성, 주변 환경과의 동선관계 및 출입구의 위치와 개수가 있으며, 보행자의 접근을 유도하면서 가로와 건물의 연계성을 높일 수 있는 상업적 프로그램을 가진다. 최근 공공성을 중요시하는 현대 업무시설의 변화에 따라 외부적 접근에 대한 중요성이 커지고 있으며, 따라서 본 연구에서는 접근성에 대하여 외부에서 내부로의 접근 용이성을 살펴보고 내·외부 공간을 연결시켜주는 출입구와 공간 간의 관계를 중심으로 분석한다.

9) 신중진, 김혜영, 대규모 복합용도개발의 계획특성에 관한 연구 - 외부공간의 공공성을 중심으로 -, 대한건축학회 논문집, 18(5), 27-38, 2002.05.

10) 이효창, 박정아, 하미경, 복합용도건축물 실내 오픈스페이스의 활용을 위한 건축적 공공성 디자인 요소에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 25(4), 33-43, 2009.04.

11) 이지영, 뮤지엄 공공성 강화를 위한 아트리움 공간디자인 모형 연구, 이화여자대학교 석사학위논문, 2020.01.

### 3) 쾌적성

쾌적성이란 이용자들에게 친밀하고 편안한 분위기를 제공하여 그 공간에 머무르고 활동하는 데 있어 긍정적인 환경 조건을 제공하는 것을 뜻한다. 이러한 쾌적성은 이용자의 신체적·정신적인 욕구를 충족시킬 수 있도록 실내 조경 및 채광 등의 자연요소 배치 뿐만 아니라 이용자의 체류성을 증가시킬 수 있는 갤러리, 전시 공간 등의 문화 활동을 지원해야 한다(Song & Kim, 2012).<sup>12)</sup> 또한, 목적과 컨셉에 맞도록 다양한 색채와 재질을 사용하고, 편안한 구성의 가구 배치와 같은 휴게공간이 구성되어야 한다. 따라서 본 연구에서는 일정한 공간 내 지속적인 체류가 가능하도록 지원하는 물리적 환경요소를 중심으로 분석한다.

### 4) 연계성

연계성이란 상호 간 유사한 기능 및 용도를 갖는 두 가지 이상의 공간이 물리적·시각적으로 연속적인 이동성을 갖도록 하는 것을 뜻한다(Ko & Choi, 2019).<sup>13)</sup> 이를 위해 연결 수단으로서 계단, 에스컬레이터, 엘리베이터 등의 주요 동선을 두는 수직적 연계성뿐만 아니라, 공간과 공간을 이어주는 메인 동선이자 중심적인 역할을 수행하는 평면상의 공간, 길찾기를 위한 안내표식 등에 따른 수평적 연계성을 높여 이용자의 보행 효율에 도움을 줄 수 있어야 한다. 현대 업무시설의 로비는 복합적인 성격을 갖는 공간이므로 다른 영역들과 연결되며 공간의 상부와 하부를 조직하고 결합하는 기능을 갖는다. 따라서 본 연구에서는 수직적·수평적 이동공간을 계획하여 각 영역 간의 연계를 높이고, 물리적 단절이나 이질적 요소에 대한 구분 없이 연속되는 내부공간과의 연결 관계를 분석한다.

## 3. 업무시설 로비의 공공적 특성에 관한 체크리스트 도출

이상의 업무시설 공공적 특성에 대한 선행연구 내용을 토대로 본 연구의 분석의 틀로서 활용될 공공적 특성을 도출하면 다음 <표 3>과 같다.

<표 3> 업무시설 로비의 공공적 특성 체크리스트

요소	구분	분석내용
개방성	A1	입점되어 있는 시설의 영업시간과는 다른 별도의 로비 개방시간
	A2	시각적 장애물 차단을 통한 개방형 구조
	A3	투명 소재를 통한 내부 노출 및 외부 조망
	A4	공간 효율성 및 심미성을 높이는 오픈 스페이스
접근성	B1	대중교통시설 및 지하주차장으로부터의 접근을 위한 내·외부 동선체계
	B2	광장·가로와 연결되는 공공 출입문
	B3	여러 방향에서 내부 공간으로의 접근 가능성
	B4	판매공간, 문화시설, 은행 등 상업시설로의 접근 가능성

- 12) 송은아, 김문덕, 헤르만 헤르츠버거의 문화공간에 나타난 공공성 구현에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집, 21(5), 317-327, 2012.10.  
 13) 고혜란, 최정아, 뮤지엄 공공성 강화 요소로서 계단형 오픈스페이스 디자인 경향 연구, 한국공간디자인학회 논문집, 14(6), 241-255, 2019.10.

쾌적성	C1	실내조경, 자연채광, 자연적인 마감 등의 친밀한 요소
	C2	공공편의 시설, 휴게공간, 벤치 등 체류 요소
	C3	전시 및 예술 조형물, 미디어 등의 시각적 자극 요소
	C4	목적과 컨셉에 맞는 디자인
연계성	D1	계단, 경사로, 엘리베이터, 에스컬레이터 등의 수직적 동선
	D2	동일한 층에서 주요 동선의 역할
	D3	공간의 위치 및 방향성을 제시하는 길찾기 요소
	D4	서로 다른 공간 사이에서의 복합적 기능을 통한 건물의 중심부 역할

## 4. 사례분석

### 4.1. 조사대상 개요 및 분석 기준

본 연구의 대상은 최근 5년 이내에 준공된 서울에 위치한 업무시설을 선정하였다. 선정된 대상은 로비공간을 공공공간으로서 사용하고 있는 건축물이며, 아모레퍼시픽 사옥, 파르나스 타워, 을지트윈타워, 센트로폴리스, 파크원, The-K 타워 6곳이다.

<표 4> 사례조사 대상지


구분	건물명	소재지	사용승인일	연면적
A	아모레퍼시픽	서울특별시 용산구 한강로	2017.11	188,901m <sup>2</sup>
B	파르나스 타워	서울특별시 강남구 삼성동	2016.07	77,158m <sup>2</sup>
C	을지트윈타워	서울특별시 중구 을지로	2019.05	146,675m <sup>2</sup>
D	센트로폴리스	서울특별시 종로구 공평동	2018.07	141,475m <sup>2</sup>
E	파크원	서울특별시 영등포구 여의도동	2020.07	213,957m <sup>2</sup>
F	The-K 타워	서울특별시 영등포구 여의도동	2018.02	83,333m <sup>2</sup>

### 4.2. 사례분석을 통한 업무시설 로비의 공공적 특성

#### (1) 아모레퍼시픽 사옥 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 용산구 한강대로에 위치한 아모레퍼시픽 사옥은 지하 7층부터 지상 22층까지 연면적 188,901m<sup>2</sup>의 규모를 가지고 있다. 이 건물은 도시와 지역 공동체, 고객과 직원 사이의 교감과 소통을 이루며, 육면체의 형태로 건물의 일부분에 중정이 있는 것이 특징이다. 일반적인 사옥과 달리 아모레퍼시픽의 건물 1층부터 3층은 모두를 위한 공공공간으로서 아트리움 중앙으로 연결된다.

<표 5> 사례 A : 아모레퍼시픽 사옥 로비의 공공적 특성 분석

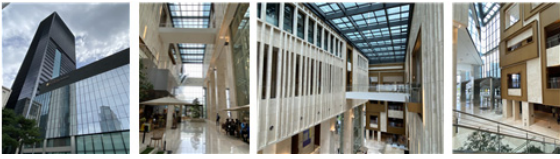
구분	아모레퍼시픽(2017)			
개요	위치	서울특별시 용산구 한강로	연면적	188,901m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	24시간 개방이나 오후 6시 이후에는 직원 외에 외부인이 출입할 수 없음	
		A2	3층 높이의 중앙 아트리움 공간을 통해 단층의 투명성을 보여주고, 입구 및 각 층의 난간, 상업시설의 파티션을 통유리로 두어 시각적 개방감을 상승시킴	
		A3	건물의 전면에 통유리를 두어 공간의 성격을 파악할 수 있도록 하여 방문을 유도함. 또한, 천장의 모듈 형식의 아트리움을 통해 자연 채광을 들일 수 있지만 상층부의 수공간과 연계되어 계절감 등을 느끼기 어려움	
		A4	중앙 공간을 오픈 스페이스로 두어 외부인이 접근하는데 어려움이 없으며, 상설 전시 및 판매, 이벤트 등 자유로운 활동이 가능함	

종합 분석	접 근 성	B1	신용산역 1번, 2번 출구와 맞은편에 위치한 버스 정류장으로부터 5분 미만의 거리에 출입구가 위치해 있으며 지하보도를 통해 건물로 진입할 수 있어 접근성이 좋음
		B2	건물의 전면으로는 큰 대로변인, 측면에는 음식점, 카페 등이 즐비하여 유동인구가 많은 가로가 활성화되어 있음
		B3	건물의 네 면에 출입구가 위치하여 골목길을 통해서도 접근이 가능해 전·후면을 관통하는 전이의 역할도 수행함
		B4	로비 공간 내부를 통해 입점된 시설들로의 접근이 용이하나 외부 가로로부터 시설들로 바로 진입할 수 있는 출입구와 같은 내·외부 접근 정도는 미흡한 편임
	쾌 적 성	C1	천장의 아트트리움을 통해 들어오는 채광을 통한 쾌적감은 도입되어 있으나, 실내 조경, 수공간 등의 직접적인 자연 채광 요소는 부족함
		C2	각 층마다 의자와 테이블을 두어 이용자의 교류를 제공하고, 리테일숍, 도서관, 전시, 카페 등 다양한 상업·문화공간을 통한 체류공간을 제공함
		C3	인포메이션의 상부에 디지털을 이용한 사이니지를 설치하였으나 공간 규모에 비해 비교적 작은 크기임
		C4	아트트리움을 통해 명확한 랜드마크적 특성을 보이고 있으며 간결하고 세련된 기업 이미지를 디자인 컨셉으로 삼고 있음
	연 계 성	D1	엘리베이터와 에스컬레이터를 통한 수직적 동선을 마련하여 다중 이동의 편의성을 제공하고 있음
		D2	아트트리움을 중심으로 순환형의 구조를 가지고 있어 각 공간에 대한 위치를 한 눈에 인지하기 쉬우나, 2층, 3층의 경우 맞은편 공간으로의 직접적인 동선이 없음
		D3	수직적 동선의 시작점에 간결한 사이니지를 설치하여 길찾기에 용이함
		D4	중앙의 로비 공간을 중심으로 자유로운 동선을 구성하고, 오픈 스페이스를 통해 휴식공간과 상설 이벤트를 진행하는 등 복합적인 기능을 수행하며 다양한 공간 프로그램을 연계시킴
	오후 6시 이후에는 오피스 직원 외의 출입이 불가하여 시간적 개방감이 낮다. 입구 및 각 층의 난간, 상업시설의 파티션을 통유리로 구성하여 시각적 개방감을 상승시키며 천장을 사용하여 풍부한 채광이 유입되지만 실내 조경, 수공간 등과 같은 직접적인 자연 채광 요소는 부족하다. 상설 전시 및 판매, 이벤트 등 자유로운 활동이 가능하고 건물의 네 면에 출입구가 위치하여 공공성을 향상시키고 있다. 또한 골목길을 통해서도 접근이 가능하여 전·후면을 관통하는 전이의 역할을 수행한다. 아트트리움을 중심으로 순환형의 구조를 가지고 있어 각 공간에 대한 위치를 한 눈에 인지하기 쉽다는 장점이 있다.		

## (2) 파르나스 타워 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 강남구 테헤란로에 위치한 파르나스 타워는 지하 8층부터 지상 40층까지 연면적 77,158m<sup>2</sup> 규모의 최신식 시설을 갖춘 럭셔리 복합타워이다. 파르나스 타워 내부로는 1층 로비공간에서 26m의 높은 천장과 채광창이 있으며, 이러한 높은 천장고와 360도 전면 유리 통창은 풍부한 채광과 일조량과 조망권을 극대화 한다. 또한, 중앙에 아트트리움을 두어 일부 지상층은 브릿지를 통해 동선을 연결시키고 있다.

〈표 6〉 사례 B : 파르나스타워 로비의 공공적 특성 분석

구분	파르나스 타워(2016)			
개요	위치	서울특별시 강남구 삼성동	연면적	77,158m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	24시간 로비공간을 개방하고 있으나 오후 8시 이후에 로비 공간으로 출입하기 위해서는 별도로 안내 데스크에 문의 후 방문해야 함	
		A2	높은 천장 구조를 통한 수직적 개방감을 가지고 있으나 지상층 벽면의 경우 단층의 투명성이 떨어지고 공간을 가로지르는 브릿지 등에 의해 개방감을 저해함	
		A3	26m의 높은 천장고를 통해 개방감과 공간감을 선사하며, 일부 천장은 천장을 두어 커튼월과 함께 시간의 흐름과 계절의 변화를 담은 외부 조망으로의 시야감을 확보함	


종합 분석	접 근 성	A4	긴 직사각형의 오픈 스페이스 공간 안에 편의점, 디저트 카페 등 다양한 시설 등 공간을 효율적으로 구성하였으나, 상설 전시와 같은 일시적인 이벤트성 공간으로서의 활용도는 떨어지는 편임
		B1	삼성역 5번, 6번 출구와 역 근처 세 개의 버스 정류장으로부터 5분 미만의 거리에서 접근이 가능하며 삼성역과 봉은사역 지하보도를 통해 건물로 진입할 수 있음
		B2	건물의 주출입구를 통해 외부 광장을 연결하여 공공보행 통로로서의 역할을 수행함
		B3	건물의 전·후면에 위치한 출입구 외에 대로변 및 가로와의 직접적인 접근성은 부족한 편임
	쾌 적 성	B4	편의점, 카페, 레스토랑, 결혼식장 등 다양한 시설들이 입점해 있으나 카페와 같이 대중들이 일상적 여가를 누릴 수 있는 프로그램은 부족한 편임
		C1	아트트리움을 통해 유입되는 자연채광과 로비 중앙의 조경공간 구성을 통해 공간의 친밀성을 가미시킴
		C2	편의점, 디저트 카페 등 공공편의 시설을 제공하고 있지만 휴게공간 및 의자와 같은 휴식·교류의 공간은 다소 부족하여 많은 인원을 수용할 수 없음
		C3	전시 요소에 대한 부분은 부족한 편이나 일부 벽면에는 거대한 예술 작품이 부착됨
		C4	전체적으로 밝은 마감의 웅장하고 세련된 디자인을 보이고 있으나 기업 및 건축물의 컨셉을 상징하는 디자인 요소를 볼 수 없음
	연 계 성	D1	지하부터 지상층까지 연결되는 엘리베이터와 에스컬레이터의 설치로 공간의 수직적 접근성이 용이함
		D2	중앙에 엘리베이터와 에스컬레이터, 건물의 전·후를 가로지르는 통로를 두고 주요한 동선 역할을 수행하고 있으며, 지상층의 공간과 공간을 잇는 수평적 동선(브릿지)을 배치하여 단순한 순환형 구조에서 벗어난 공간 구조를 보임
		D3	비교적 좁고 수직적인 공간 구조를 가지고 있어 시각적으로 동선의 인지가 용이한 편이나 사이니지 혹은 키오스크와 같은 길찾기 요소가 존재하지 않아 공간 인지의 어려움이 있음
		D4	오피스 입구와 입점되어 있는 시설의 중앙 공간에 휴식·교류공간을 배치함으로써 이질적인 특성의 두 공간을 연계시키는 역할을 수행함
	오후 8시 이후 로비 출입은 별도 문의 후 가능하여 시간적 개방감이 낮은 편이다. 지상층 벽면의 경우 단층의 투명성이 떨어지고 공간을 가로지르는 브릿지 등에 의해 개방감을 저해하고 있지만 높은 천장 구조로 구성되어 있어 수직적 개방감이 높다. 천정역 두 곳과 지하보도를 통해 건물로 진입이 가능하여 접근성을 통한 공공성을 높이고 있다. 대로변 및 가로와의 직접적인 접근성과 대중이 일상적 여가를 누릴 수 있는 장소는 부족하다. 아트트리움을 통해 유입되는 자연채광과 로비 중앙의 조경공간 구성을 통해 공간의 친밀성을 높였다. 중앙의 엘리베이터와 에스컬레이터, 건물의 전·후를 가로지르는 통로를 두어 주요 동선의 역할을 수행하고 있으며 공간을 잇는 수평적 동선인 브릿지를 배치하여 단순한 순환형 구조에서 벗어난 공간 구조를 보인다. 길찾기 요소가 존재하지 않지만 시각적으로 동선의 인지가 용이한 편이다.		

## (3) 을지트윈타워 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 중구 을지로에 위치한 을지트윈타워는 지하 8층부터 지상 20층까지 연면적 146,675m<sup>2</sup> 규모의 재건축 되어진 건물이다. 2개 동으로 구성되었으며 건물의 네 면에 존재하는 도로로 인해 바닥의 레벨차가 발생하여 1층에 경사로가 많이 설치되어 있다. 대중에게 개방된 보행 통로로서 역할을 수행하며, 다양한 문화·상업시설이 도입되어 있다. 진입 광장 역할의 1층부터 메인 로비공간인 2층, 여러 시설들이 배치되어 있는 3층까지 개방되어 있는 공간이다. 진입 광장과 메인 로비공간 벽면에 거대한 LED가 설치되어 미디어 아트가 상영되고 있다는 것이 특징이다.




〈표 7〉 사례 C : 을지트윈타워 로비의 공공적 특성 분석

구분	을지트윈타워(2019)			
개요	위치	서울특별시 중구 을지로	연면적	148,875m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	출입구 개방시간은 오전 6시부터 오후 23시까지로 개방적인 편임	
		A2	비교적 좁은 진입 광장 면적을 가지고 있으나, 기동 외에 시각적인 장애물이 존재하지 않으며 진입공간으로서 오픈 스페이스를 가지고 있음	
		A3	외부 파사드를 커튼월로 두어 내부 공간에 대한 노출정도를 높이고 내부에서는 외부조망을 느낄 수 있음	
		A4	상설 구조를 통해 일시적으로 작은 카페로 운영하는 등 오픈 스페이스를 활용하여 공간의 효율성을 높이는 동시에, 이용자 동선에 보다 많은 선택지를 제공함으로써 심미성을 높임	
	접근성	B1	을지로 47역 10번 출구와 버스 정류장에서 1분 미만 거리에 주출입구가 위치해 있으며, 지하보도를 통해 건물로 진입이 가능함	
		B2	큰 도로를 경하는 가로에서 바로 진입할 수 있으며 아파트 단지 및 상가 건물로부터의 접근성이 높은 편임	
		B3	다양한 방향에서 접근할 수 있도록 총 8개의 출입구가 존재하여 접근성이 높은 편임	
		B4	은행, 카페, 병원, 피트니스 시설 등 다양한 시설들이 밀집되어 집객 효과를 높이며, 1층의 경우 로비 내부 공간뿐만 아니라 외부 대로를 통해 이용자의 상업시설로의 직접적인 진입이 용이함	
	쾌적성	C1	1층의 경우, 커튼월 및 바닥 천장을 가로지르는 긴 창을 통해 내부 공간에 자연 채광을 충분히 유입하며 2층의 경우, 천장에 목재를 사용하여 따뜻하고 친밀한 분위기를 조성하고 있지만 실내 녹지 및 조경과 같은 자연 요소의 도입 정도는 낮은 편임	
		C2	1층 로비공간에는 카페를 두었으며 비교적 넓은 로비공간을 가진 2층에서는 인포메이션 데스크를 중심으로 좌우에 적절한 좌석을 배치하여 이용자에게 휴식과 쉼을 제공함	
		C3	다채로운 색감의 영상을 보여주는 1층 진입광장의 미디어 월과 건물에 대한 정보를 제공하는 영상을 보여주는 2층 미디어 월을 두어 방문자의 시각적 자극을 불러일으키며 건물의 정체성을 나타낼 수 있는 정보를 쉽게 제공할 수 있음	
		C4	1층 로비의 외부 필로티 통행로는 도시 재생의 일환으로 주변 지역의 옛길 부분을 보존해 을지로의 역사성과 특징을 살리고 있으며, 2층 로비는 높은 천장과 부드러운 자연광을 들이는 대형 채광창을 두는 등 안락하고 편안한 분위기를 연출함	
	연계성	D1	엘리베이터와 에스컬레이터, 계단을 통해 1, 2, 3층 공용공간을 자유롭게 이동할 수 있도록 하였으며, 1층의 일부 단 차이는 계단과 경사로를 둠	
		D2	1층의 경우 세 개의 큰 구역으로 나누어져 공간 사이에 필로티 통로를 구성하고 있으며, 각 공간은 방면마다 한 개 소의 출입구를 두어 다양한 방향성을 통해 서로 유동적인 연결성을 보임	
		D3	공간의 중앙에 오픈 스페이스를 두어 중심 공간으로서 여러 시설들의 동선 체계를 갖고 있으며, 벽면 및 기동 일부에 아이콘과 텍스트, 화살표 방향으로 표기된 사이니지와 키오스크를 통한 층별 안내도를 볼 수 있음	
		D4	오픈 스페이스와 카페, 식당 등 상업시설이 입점된 1층 진입광장을 거쳐 2층 메인 로비공간은 안내 데스크와 휴게공간, 이벤트성 공간으로서 자유로운 동선과 다양한 프로그램을 갖추고 있는 복합적인 공간으로, 전시공간과 상업시설이 입점되어 있는 3층까지 점진적인 연계성을 지니고 있음	
종합판서	기동 외에 시각적인 장애물이 존재하지 않고 오픈 스페이스를 가지고 있어 비교적 좁은 진입 광장 면적으로 구성되어 있는 단점을 보완하고 있다. 또한 총 8개의 출입구가 존재하여 다양한 방향에서의 접근이 가능하고, 큰 도로를 경하는 가로에서 바로 진입할 수 있어 주변 시설과의 접근성을 통한 공공성을 높이고 있다. 인포메이션 데스크를 중심으로 좌석을 배치하여 일반 이용자에게 휴식과 쉼을 제공하고 있으며 미디어 월과 영상을 통해 시각적 자극을 불러일으킨다. 도시재생의 일환으로 주변 지역의 옛길 부분을 보존하여 을지로의 역사성과 특징을 살리고 있다. 2층의 경우, 실내 녹지 및 조경과 같은 자연 요소의 도입 정도가 낮은 편이지만 천장에 목재를 사용하여 따뜻하고 친밀한 분위기를 조성하고 있다. 필로티를 구성하고 있어 서로 유동적인 연결성을 보이고 있으며 사이니지와 키오스크를 통한 층별 안내도가 구성되어 있다.			

(4) 센트로폴리스 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 종로구 공평동에 위치한 센트로폴리스는 지하 8층부터 지상 26층까지 연면적 141,475m<sup>2</sup>의 규모를 가지고 있다. 역사와 문화의 터전 위에 지어진 센트로폴리스는 기존 업무시설과 달리 1층에 골목길을 연상시키는 공공 보행 가로가 위치하고, 이 가로를 중심으로 로비 공간과 다양한 시설들이 분리되어 있다. 주출입구를 통해 들어서면 지하 2층과 지상 2층을 연결하는 수직적 동선이 있는데, 이를 통해 ‘ㄱ’자 형태의 메인 로비 공간으로 들어설 수 있다. 600년 된 옛 길을 보존하고자 지하 1층을 통째로 전시관으로 활용하고 있으며, 실제 유적이 놓여있는 자리에는 발굴 상태 그대로 보존한 모습을 볼 수 있다는 것이 특징이다.

〈표 8〉 사례 D : 센트로폴리스 로비의 공공적 특성 분석

구분	센트로폴리스(2018)			
개요	위치	서울특별시 종로구 공평동	연면적	141,475m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	주출입구 개방시간은 오전 6시부터 오후 23시까지로 개방적인 편임	
		A2	시각적 장애물이 존재하지 않는 직사각형의 긴 공간으로, 오픈 스페이스를 두어 카운터 및 좌석을 배치함	
		A3	외부 파사드를 커튼월로 두어 로비 진입광장에 대한 노출 정도가 높은 편임. 하지만 메인 로비 자체에 대한 개방성이 적어 외부 조망이 비교적 어려움	
		A4	심미성을 고려한 디자인을 갖춘 진입광장 공간을 구성하고 있지만, 수직적 동선의 역할(계단, 에스컬레이터) 외에 다른 시설들이 도입될 수 있는 환경적 조건은 부족한 편임	
	접근성	B1	종각역 3-1번 출구와 두 개의 버스 정류장에서 1분 미만의 거리에 주출입구가 위치해 있으며 지하보도를 통해 건물로 진입할 수 있음	
		B2	3개의 출입구는 큰 도로를 두고 있는 가로로부터 로비 공간으로 진입할 수 있으며 도시의 공공 보행로로서 사용되고자 식당, 카페 등의 상업시설 뿐만 아니라 지하 1층을 통째로 출도 유적 전시관으로 사용하고 있음	
		B3	건물의 좌우 측면을 연계하는 출입 동선을 갖추고 있지만, 건물의 후면에는 업무시설이 위치하여 전후를 전이할 수 있는 접근성은 부족한 편	
		B4	카페, 식당 등 입점된 상업시설이 외부 복도를 사이에 두고 로비공간과 분리되어 있어 외부에서 직접적으로 접근이 용이하며 로비 공간에서도 진입이 용이한 편임	
	쾌적성	C1	진입 광장에서는 커튼월을 사용하여 채광이 충분한 편이며 2층의 메인 로비 공간의 좌석 사이에 조경 등을 설치하여 쾌적성을 높임. 하지만 메인 로비 공간에서의 채광 유입은 비교적 떨어지는 편임	
		C2	공공휴게 시설로서 다양한 형태의 좌석이 배치되어 있으며, 공간을 방문하는 이용객을 모두 수용하고도 여유로운 좌석의 수를 가지고 있음	
		C3	예술 조형물이나 아트월과 같은 시각적 자극을 주는 요소는 부족한 편임	
		C4	전체적으로 화이트 톤의 마감에 아늑한 조명효과를 더하고, 바닥, 벽 등에 공간의 컨셉과 재료 본연의 질감, 패턴이 도드라지는 마감을 디자인함으로써 안정적인 분위기를 조성함	
	연계성	D1	에스컬레이터와 계단을 통해 지하 2층부터 메인 로비 공간까지인 지상 1층까지 연계되어 있지만, 지하 1층의 전시장으로 진입하기 위해서는 외부로 나가 건물의 측면에 위치한 부출입구를 통해서만 진입할 수 있음	
		D2	도시의 공공보행로로서 로비공간을 관통할 수 있으며, 로비 공간을 중심으로 안내 데스크, 휴게공간, 은행 등과 같은 복합적인 역할을 수행하고 있고 상층부로 올라갈 수 있는 수직적 동선이 배치됨	

	D3	비교적 단순한 공간 구성을 가지나 층별 안내도나 공간의 위치 정보를 제공하는 사이니지에 대한 요소는 부족한 편임
	D4	메인 로비공간과 직접적으로 연계된 상업 시설은 지하 2층에 위치한 푸드코트와 지상 2층에 위치한 은행뿐이며, 카페와 전시장 등의 공간의 점유성을 높이는 시설들은 메인 로비공간과 동선이 분리되어 외부에서 출입해야 함
종합 분석	오픈스페이스를 구성하고 있으며 심미성을 고려한 디자인을 갖춘 진입 광장 공간을 구성하고 있다. 전철역과 두 곳의 버스 정류장과 1분 미만의 거리에 주출입구가 위치해 있으며 지하보도를 통한 진입이 가능하여 접근성이 높다. 하지만 건물의 후면에 업무시설이 위치하여 전·후를 전이할 수 있는 접근성이 미흡하며 예술 조형물이나 아트월과 같은 시각적 자극요소가 부족하다. 지하 1층의 전시장으로 진입하기 위해서는 실내 진입이 아닌 외부의 측면에 위치한 부출입구를 통해서만 진입할 수 있는 등 카페와 전시장 등의 공간의 점유성을 높이는 시설들은 메인 로비공간과 동선이 분리되어 시설 간의 연계성이 낮은 편이다. 하지만 도시 공공보행로로서 로비공간을 관통할 수 있어 공공적 역할을 수행한다.	

## (5) 파크원 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 영등포구 여의도동에 위치한 파크원은 총 69층, 연면적 213,957m<sup>2</sup>의 규모를 가지고 있다. 사람, 도시, 자연이 조화를 이루고 있는 공간으로서 한국 전통의 멋과 현대적 감각이 어우러진 건축물이다. 붉은 색 기둥의 구조물을 주변 자연의 일부로 조화시키고 있다. 오피스 타워의 로비 공간은 한국 전통 색상인 빨간색, 파란색을 사용하여 디자인되어 있다. 내·외부에 붉은 기둥과 이와 대비되는 파란 벽면을 구성하여 다채로움과 한국 전통의 멋을 느낄 수 있으며 최첨단 시설을 갖춘 업무공간으로서의 역할을 수행한다.

〈표 9〉 사례 E : 파크원 로비의 공공적 특성 분석

구분	파크 원(2020)			
개요	위치	서울특별시 영등포구 여의도동	연면적	213,957m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	입점되어 있는 시설의 영업시간과는 별개로, 오피스 로비는 24시간 개방되어 시간적 개방성이 매우 높음	
		A2	시각적·물리적 차폐물, 장애물이 존재하지 않으며 바닥 매립형 공기순환기를 적용하여 시각적 개방성을 높임	
		A3	3M의 커튼월을 두어 외부에서 내부, 내부에서 외부 조망 가능성이 가능하며 탁 트인 시야와 풍부한 자연채광을 감상할 수 있음	
		A4	바닥매립형 공기순환기를 두어 공간 효율성 및 심미성을 높임. 1층에서 지하1층이 보이는 구조로 되어있으며 넓은 오픈스페이스를 구성하고 있음, 하지만 이벤트나 판매 등 자유로운 활동은 불가능함.	
	접근성	B1	전철역과 도보 5분 이상 거리로 다른 사례지보다 비교적 멀리 위치해 있지만 내부에 여의도역과 연결된 지하통로가 존재하여 날씨와 관계없이 이동이 가능함	
		B2	큰 대로변, 횡단보도에서 바로 진입이 가능한 출입문이 존재함	
		B3	백화점, 대로변, 지하 공개공지에서의 출입 등 여러 방향에서 내부 공간으로의 접근이 가능함	
		B4	건물에 입주해있는 식당 및 카페 등 상업시설의 외관이 모두 유리로 구성되어 있어 외부에서 공간의 구조 및 성격을 파악할 수 있으며 방문을 유도함. 백화점과 연결되는 통로가 있고 지하에 입주하여 있는 카페 및 식당가 등 상업시설로의 접근이 용이함	
	쾌적성	C1	3M 커튼월을 사용하여 풍부한 자연채광이 유입되며 외부의 자연요소를 감상할 수 있으며 실내의 파빌리온은 대나무 패널로 마감된 곡면의 천장과 지붕 모듈에 맞추어 계획된 천장으로 공간에 자연성을 부여함	
		C2	로비 공간에는 체류 가능한 공간이 없음, 미술 작품을 구경하거나 장식품 앞에서 사진을 찍는 행위는 가능하지만 벤치·휴게공간과 같은 체류 가능한 공간은 존재하지 않으며 상업공간에서만 체류가 가능함	

종합 분석	C3	전통적 색상을 담은 디자인과 곳곳에 존재하는 현대미술 작품이 독특한 매력적인 시각적 자극 요소가 됨	
	C4	한국의 전통 색상인 빨간색, 파란색을 사용하였으며 내·외부에 붉은 기둥이 존재하며 이와 대비되는 파란 벽면을 구성하여 다채로움을 느낄 수 있음	
	연 계 성	D1	에스컬레이터와 엘리베이터를 통해 지하층과의 연계성을 높임, 지상으로 가는 동선은 오피스 직원들만 이용 가능하여 일반 시민들의 동선과는 구분하였음
		D2	로비공간이 같은 층에 있는 백화점, 오피스 출입구 등 다른 시설과의 연계성을 높여주며 주요 동선의 역할을 수행함
		D3	층별 안내도, 상업시설의 위치 등을 알려주는 길찾기 요소인 지도가 존재함
		D4	식당가, 백화점, 공개공지, 오피스 등 다른 시설들 간의 중간자적인(중심부) 역할을 수행하여 복합적 기능을 통해 연결성을 높임
	로비를 24시간 개방하여 시간적 개방감이 매우 높다. 또한 타 사례들과는 다르게 바닥매립형 공기순환기를 적용하여 시각적·물리적 차폐물이 존재하지 않아 공간 효율성 및 심미성을 높인 오픈 스페이스로 구성되어 시각적 개방감을 극대화하였다. 전철역이 도보 5분 이상 거리로, 타 사례지보다 비교적 멀리 위치하여 있지만 역과 직접적으로 연결된 지하통로를 두어 이러한 단점을 보완하고 있다. 또한 여러 방향에서의 건물 내부 출입이 가능하여 공공공간으로서의 역할을 수행하고 있으며 상업시설의 외관이 모두 유리로 구성되어 있어 공간의 구조 및 성격을 파악할 수 있다. 실내의 파빌리온을 대나무 패널로 마감된 곡면의 천장과 지붕 모듈에 맞추어 계획하여 자연성을 부여했지만 벤치나 휴게공간은 없어 상업시설에서만 체류 및 휴식이 가능하다는 단점을 가지고 있다.		

## (6) The-K 타워 로비의 공공적 특성 분석

서울특별시 영등포구 여의도동에 위치한 The-K 타워는 지하 5층부터 지상 27층까지 연면적 83,333m<sup>2</sup>의 규모를 가지고 있다. ‘아낌없이 주는 나무-씨앗에서 자라나 넉넉한 그늘과 탐스러운 열매를 주는 나무’를 큰 테마로 설계되었다. 테마와 결맞게 다양한 마감재를 아낌없이 사용하였지만 이 마감재들이 서로 어우러져 조화를 이룬다. 중앙에 있는 로비는 전·후면 공간이 분리되지 않고 하나로 이어지는, 막힘없이 시원한 공간으로 구성되어 있다.

〈표 10〉 사례 F : The-K 타워 로비의 공공적 특성 분석

구분	The-K (2018)			
개요	위치	서울특별시 영등포구 여의도동	연면적	83,333m <sup>2</sup>
이미지				
공공적 특성	개방성	A1	입점되어 있는 시설의 영업시간과는 별개로, 오피스 로비는 24시간 개방되어 시간적 개방성이 매우 높음	
		A2	시각적·물리적 차폐물이 존재하지 않는 공간으로 구성되어 있으며 입구에서부터 탁 트인 공간임. 중앙에 인포메이션 데스크를 두어 공간 효율성을 높임	
		A3	외벽이 커튼월로 구성되어 있어 외부조망이 가능하며 외부에서 내부, 내부에서 외부가 노출되어 있음	
		A4	다른 층과 연결되는 곳과 입구의 중심에 인포메이션 데스크를 두어 막힘없는 오픈 스페이스를 구성하여 공간의 효율성과 심미성을 높임, 하지만 입점되어 있는 상업시설 외의 판매나 이벤트 등의 자유로운 활동은 불가능함.	
	접근성	B1	가장 근접한 역이 도보 3분 이내에 존재하지만 지하 주차장과 직접적으로 연결되는 엘리베이터가 1층 구석에 존재하여 접근성이 낮음	
		B2	외부 공개공지 및 가로와 바로 연결되는 주 출입문이 존재함	
		B3	외부와 연결된 출입문이 한 곳 밖에 존재하지 않아 여러 방향에서의 내부 공간 접근이 용이하지 않음	
		B4	로비에 은행지점이 존재하여 지하에 꽃가게, 식당 및 카페 등 다양한 상업시설이 입점되어 있어 접근성이 매우 높음.	

패 적 성	C1	전체적으로 커튼월이 구성되어 있고 로비 뒷편은 보이드 공간으로 구성되어 있어 풍부한 자연채광이 유입되지만 출입구쪽, 로비 앞쪽은 비교적 낮은 천장으로 인하여 자연 채광의 유입이 낮은 편임, 곳곳에 화분을 두어 실내조경이 구성되어 있어 자연친화적인 요소를 제공함
	C2	다른 층과 연결되는 엘리베이터, 계단, 에스컬레이터가 있는 곳에 벤치를 두어 휴식공간을 제공하여 체류가 가능함
	C3	계절에 맞는 조형물 등을 두어 시각적 자극 요소를 제공함
	C4	다양한 소재와 색상의 마감재를 사용하여 '아낌없이 주는 나무'라는 컨셉에 맞는 디자인으로 구성되어 있음
	D1	에스컬레이터와 엘리베이터가 곳곳에 존재하여 다른 층과의 수직적 동선이 충분히 확보되어 연계성을 높임
	D2	오피스로 연결되는 게이트와 로비 뒷편에 있는 은행, 지하에 있는 상업시설로 연결되는 에스컬레이터 등의 중심부에 위치하여 주요 동선의 역할을 수행함
	D3	공간의 방향성 및 다양한 상업시설의 위치 등을 제시하는 안내판이 존재하여 길찾기 요소를 제공함
	D4	실외공개공지, 오피스 게이트, 은행 등의 상업시설과의 연결을 하는 공간으로서 상업시설과 오피스 사이에서 복합적 기능을 하여 중심부 역할을 수행함.
종합 분석		
다른 층과 연결되는 곳과 입구의 중심에 인포메이션 데스크를 두어 시각적·물리적으로 개방된 막힘없는 오픈스페이스를 구성하여 공간의 효율성과 심미성을 높였다. 24시간 로비 개방을 통해 시간적 개방감이 매우 높다. 하지만 지하주차장과 로비를 이어주는 엘리베이터가 1층 구석에 존재하여 타 사례지에 비해 주차장과의 접근성이 비교적 낮다. 또한 외부와 연결된 출입문이 한 곳 밖에 존재하지 않아 여러 방향에서의 내부 공간 접근이 용이하지 않다는 점에서 접근성을 통한 공공성은 부족하였다. '아낌없이 주는 나무'라는 설계 컨셉에 맞게 다양한 소재와 색상의 마감재를 로비 벽면과 천장에 사용하였다. 에스컬레이터와 엘리베이터가 곳곳에 존재하여 수직적 연계성이 매우 높으며 건물의 중심부 역할을 수행한다.		

#### 4.3. 소결

6곳의 현대 업무시설 로비를 개방성·접근성·패적성·연계성 네 가지의 공공적 특성을 통하여 분석한 결과는 다음과 같다.

개방성 분석 결과, 대부분의 사례가 시간적 개방감이 높았지만 사례 A의 경우, 오후 6시 이후에 일반 시민들의 출입이 불가능하였으며 사례 B는 오후 8시 이후에는 별도의 출입문으로 출입을 제한하여 시간에 따라서 일반 시민들을 통제하였다. 또한 대부분의 로비공간은 시각적 차폐물이 존재하지 않는 오픈스페이스로 구성하거나 커튼월의 외부 파사드를 통한 시야감 확보 등 전반적으로 높은 개방감을 제공하였다. 다만 사례 B의 경우, 공간을 가로지르는 브릿지 등이 시각적 개방감을 저해시키고 있었으며 사례 A와 C를 제외한 대부분의 사례에서는 상설 전시 및 판매, 이벤트 등이 제한되는 것으로 나타났다.

접근성 분석 결과, 대부분의 사례에서 전철역과 버스정류장이 도보 5분 이내에 존재하여 거리적으로 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 그러나 전철역과 로비와의 연결방법의 차이가 있었는데, 전철역이 다른 사례에 비해 비교적 멀리 위치한 사례 E의 경우는 전철역과 지하보도로 연결되어 있어 날씨와 관계없이 이동이 가능하도록 하였고, 사례 F는 역과의 접근성은 좋지만 로비와 건물 지하를 연결하는 엘리베이터와의 접근성이 낮았다. 또한 모든 사례에 광장·가로와 연결되는 공공 출입문이 존재하여 외부와의 접근성이 매우 높았다.

패적성 분석 결과 대부분의 사례들에서는 실내조경, 자연채광, 자연적인 마감재 등의 친밀한 요소로 이루어져 있거나 일반 시민들의 체류시간 및 편의성을 높이는 휴식공간이 잘 구성되어

있다. 사례 D를 제외한 나머지 사례들에서는 다양한 시각적 자극 요소가 설치되어 있는데, 이러한 시각적 자극 요소들은 현대 미술 작품 및 조형물을 통한 전시 구성, 디지털 미디어월을 통한 기업의 홍보 등 설치 목적에 따라 다르게 사용되고 있으며 로비의 공간 규모와 배치에 적합한 기능적 역할을 수행하기 어려운 것으로 나타났다.

연계성 분석 결과, 모든 사례에 계단, 경사로, 엘리베이터 및 에스컬레이터 등의 수직적인 동선이 존재하여 다른 층과의 수직적 연계성이 매우 높았다. 하지만 공간의 위치 및 방향성을 제시하는 키오스크나 사이니지 등의 길찾기 요소는 절반의 사례에서 없는 것으로 나타나 공공성 분석항목 중 가장 낮은 것으로 파악되었다.

#### 5. 결론

현대 업무시설 로비공간은 단순한 업무시설뿐만 아니라 다양한 시설이 입점되어 있어 통로의 기능을 함과 동시에 쉼과 문화를 제공하는 공간으로 점차 그 역할과 중요성이 확대되어가고 있다. 본 연구에서는 현대 업무시설 로비공간에 대한 현장조사를 바탕으로 현대 업무시설 로비공간의 공공적 특성을 파악하고자 하였으며 도출된 결론은 다음과 같다.

첫째, 업무시설 로비공간은 대부분 오픈 스페이스를 두고 있는 개방형 공간이며, 중심부 역할로서 다양한 시설들과 연결되어 공간의 효율성을 높이고 있다. 하지만 입점되어 있는 시설들과 별개로 일반 시민들이 사용할 수 있는 로비공간의 이용시간이 제한적이라는 점에서 공공성을 저해하고 있다. 물론, 업무시설의 사적 영역에 해당하는 만큼 로비 공간을 24시간 개방할 수는 없지만, 저녁시간에는 시설의 안전성을 고려하면서도 일반 시민들이 편리하게 이용할 수 있도록 고려해야 한다. 이를 위해 로비 공간 내에 입점한 도서관, 전시관 등과 같은 시설 등 공공성이 두드러지는 공간에 대해서는 일반 시설들과 같이 개방을 하여 보다 많은 이용객들에게 자율적으로 공간을 경험할 수 있도록 유도하는 전략이 필요하다.

둘째, 대부분의 사례에서 내·외부 공간을 연결하는 출입구가 다방향으로 배치되어 출입이 용이하다는 특징을 가지고 있지만, 일부 사례에서는 대로변 및 가로와의 직접적인 접근성이 부족한 편이다. 따라서 비교적 접근성이 부족한 곳에 업무시설이 위치하였을 경우, 사람과 사물의 접근과 왕래가 가장 많은 주 출입구에 인지성을 줄 수 있는 캐노피나 필로티 등을 구성하고, 커튼월과 같이 내부 공간에 대한 투명성을 제공하여 보다 접근성을 높일 수 있도록 계획되어야 한다.

셋째, 커튼월 및 아트리움과 같은 건축적 요소를 통하여 내부 공간으로 유입되는 채광은 양호한 편이지만 실내 조명 및 수공간 혹은 계절에 맞는 조형물 등 시각적 자극 요소가 부족한 경우가 많았다. 오픈 스페이스를 구성하고 크고 높은 창을 두어 자연



광을 충분히 유입시키고 있지만 시각적·물리적으로 개방된 공간을 구성하기 위해 생동감 있는 자연을 제공함에 있어서는 제한적이었다. 이러한 문제점을 보완하기 위하여 공간에 자연적인 마감재 및 색채 등을 사용한 개방적인 공간을 구성함과 동시에 시각적 자극요소를 둔 공간을 조성하여 심리적 친밀감을 높이는 실내계획이 필요하다.

넷째, 실내 공간 안에서의 동선 역할이 비교적 잘 수행되고 있으나 길찾기 요소에 대해서는 절반의 사례지에서 찾기 힘들었으며, 대체적으로 미흡한 편이다. 공공공간으로 사용되고 있기 때문에 업무시설의 주 이용자인 직원들과 공간을 방문한 일반 시민들의 동선을 보다 효율적으로 정리해야 할 필요가 있다. 따라서 공간을 방문한 일반 시민들의 자연스럽고 쾌적한 공간 이용을 위해서는 먼저, 방향감을 잃기 쉬운 오픈 공간에서는 곡선 및 유기적인 형태 등을 사용해 자연스러운 동선을 구성하는 방법이 있다. 또한, 마감재나 가구, 조명 등과 같은 간접적인 요소를 적용하여 두 공간 간의 연계성을 증진시키거나 키오스크나 사이니지 등을 통해 길찾기 요소를 제공하는 것이 필요하다.

본 연구는 업무시설 로비의 공공적 특성을 분석하여 공공성을 높일 수 있는 방안을 마련하는 것을 목적으로 진행하였다. 현대의 업무시설 로비는 단순히 업무를 위해 직원들만 사용하는 공간이 아니라 일반 시민들에게도 개방되어 공공성의 가치를 실현할 수 있는 공간으로 활용되고 있다. 하지만 도시의 공공공간으로서 보다 효과적인 공공적 기능을 갖기 위해서는 일반 시민의 흥미를 불러일으킬 수 있는 다양한 프로그램을 도입하는 것이 필요하다. 해외의 사례를 살펴보면, 로비의 인포메이션 데스크를 없애 오픈 스페이스를 두고 교류 활동을 도모할 수 있는 운동 시설, 간이 미팅 부스 및 체험 프로그램을 구성하여 이용자의 흥미를 유발시킨다. 또한 불특정 다수가 이용하는 공공공간인 만큼 모두가 편리하게 이용할 수 있도록 무장애 디자인을 적용시키고 있다. 이처럼 다양한 국내·외 사례를 바탕으로 업무시설 로비공간을 도시 공공공간으로서 활성화시키는 방안을 모색하여 디자인되어야 한다. 후속 연구에서는 실제 이용자를 대상으로 한 인터뷰나 설문지를 통해 이용자들의 의견이 반영된 심도 있는 연구 또한 진행되어야 한다.

## 참고문헌

1. Jeong, S. (1997). Urban Architecture and the Role of Urban Architects. *Review of Architecture and Building Science*, 41(1), 39-40.
2. Ji, Y. H. (2020). A Study on the Spatial Composition Method of Low-Rise Space of the Prime Office in View of Publicness - Focused on Jongno·Jung-gu [published master's thesis]. Seoul University, Seoul.
3. Kang, J. J. (2014). A Study on Architectural Design Elements for Publicity of Indoor Public Spaces in Mixed-Use Facilities - Focusing on case studies for Public Space in Private Developments

- . *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 12(2), 225-236.
4. Kim, J. W. & Choi, J. P. (2021). A Study on Verification of Publicness Evaluation Index of Indoor Public Space in Large Office Buildings : focusing on Atrium Spaces. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 37(4), 33-44.
5. Kim, S. K. (1997). A Study on Interior Design of Lobby Space in Office Building. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 11, 38-44.
6. Ko, H. R. & Choi, J. A. (2019). A Study of Stair-Shapped Open Space Design Tendencies as a Reinforcement Element of Museum Publicity. *Journal of the Korean Institute of Spatial Design*, 14(6), 241-256.
7. Lee, H. C., Park, J. A., & Ha, M. K. (2009). A Study on Design Elements for Architectural Publicity to Increase the Activation of Indoor Open Spaces at Mixed-Use Buildings. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 25(4), 33-43.
8. Lee, J. Y. (2020). A Study on Atrium Spatial Design for Reinforcement of Museum Publicness [published master's thesis]. Ewha Women University, Seoul.
9. Paik, W. K. (2007). Public Administration and Publicness in Korea. *Korea Society and Public Administration*, 18(2), 1-22.
10. Shin, J. J. & Kim, H. Y. (2002). The Study on Characteristics of the large scale MXDs - focus on the publicity of the open space -. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 18(5), 27-38.
11. Song, E. A. & Kim, M. D. (2012). A Study on the implementation of public in Herman Hertzberger's cultural space. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 21(5), 317-327.
12. Youm, C. H., Cho, J. B., & Sim, K. M. (2009). A Fundamental Study on the Contemporary Publicness of Architecture & Urban Space. *Architecture & Urban Research Institute*, 1-232.
13. Ministry of Land. (2021, December). Head of the Building Register (Monthly). <https://open.eais.go.kr/>

[논문접수 : 2022. 03. 02]

[1차 심사 : 2022. 03. 24]

[2차 심사 : 2022. 04. 19]

[3차 심사 : 2022. 05. 02]

[게재확정 : 2022. 05. 02]