

선릉타워 (조은빌딩)

Seolleung Tower



건축주와의 대화

건물의 배치는

그림과 같이 분석하여 도시축인 전면도로에 상응 하도록 하고, 전면에 소수의 주차장을 확보하여 지하주차장 진출입을 원활하게 하였다.

또 4m 전면도로의 좁은공간을 고려하여 전면 주차장을 확보하고, 상하수도의 배수, 가스인입 및 전기인입은 지하를 이용하도록 하였다.

평면은

조그만 건물이지만 사무실 건물로서 필요한 요소를 다 갖추도록 최선을 다하고, 계단실에 3개층마다 대나무를 식재하여 친환경 개념을 도입하였다.

또 지하실 2개층에 주차장을 확보하고, 전면에 주차공간을 확보하였으며, Grid system에 3숫자의 Module로 컴퓨터 사용을 위한 Floor Box 간격을 3m 기준으로 배치하였다.

계단참 부분에 3개층마다 대나무 조경을 만들어 열린 자연친화 공간으로 하였다.

입면은

양 옆의 4각건물과 대비할 수 있는

Design 구상으로서의 부드러운 감정을 담아 내려고 곡선을 선택하였다.

또 전면의 획일적인 모양을 변화시켜 보려고 노력하였고, 전면의 좁게 보이는 입면 면적을 확대시켜 넓게 보이도록 하였다.

주출입구와 Roof Top에 캐노피를 설치하여 조형적으로 처리하고, 전면을 커튼월로 처리하여 전면의 4m의 좁은 공간을 넓게 느낄 수 있도록 하였다.

관리를 위하여

지하층에 급배기 시설을 마련하고, 필요한 펌프는 모두 추가 1대씩을 예비하여 설치토록 하고, 정화조 탱크와 정화조 관리실의 급기와 배기시설을 설치하였다.

주차는 Car-Lift를 설치하여 자주식으로 주차토록 하였으며, Elevator는 15인승으로

이시할 때 최소한 책상 정도를 운반할 수 있도록 하였다.

화장실의 난방과 4계절 온수 사용이 가능하도록 하였으며, 냉 난방은 EHP를 설치하고, 청소비용의 관리비를 절감하기 위하여 각종 바닥 자재를 450×450 세라믹타일을 사용하였다. 또 외부와 직접 인접한 부분은 내후성 보온을 철저히 하여 에너지를 절약하였고, Heat Loss 및 응축수가 생기지 않도록 하였다.

원가 관리를 위하여는

전자입찰 프로그램을 준비하여 지명경쟁 입찰로서, 입찰자격 제한을 회사 재무제표를 제출토록 하여 3개사를 응찰시키고, 수량점검 및 가격 검토는 설계수량을 제시하고 누락과 추가수량을 검토하도록 유도하였다.

그리고 설계사항의 잘못도 입찰전에 확인하여 추가공사의 책임 한계도 분명히 하도록 하였다.

시방서의 활용을 최대한으로

시방서를 명확하게 작성하여 도면에 잘못된 것, 도면에 표시하지 못하는 것 등을 정확히 명시 해야 한다.

앞으로 시방서의 활용도를 높이는데 건축사의 역할이 매우 중요하다고 하겠다.

이 시방서에 자재와 장비가 필히 명기되어서 입찰 당시 분명한 금액을 제시하도록 하여 시공사에 자재와 장비 등의 금액으로 인한 분쟁의 폭을 줄일 수 있을 것으로 본다.

또 하자의 주 요인이 되는 방수공사 등은 믿을 수 있는 회사를 명기(정부공사는 특한 자재와 품질 이어야함)하여 믿을 수 있는 책



임 시공으로 설계를 위임받은 건축사가 건축주와 사회의 신뢰를 얻도록 공사질을 높이고 하자가 없도록 해야 할 것이다.

시방서에 자재, 장비를 명시하여 부정과 불신을 받는다는 생각은 이제 버릴때가 되었다고 생각한다.

덕망과 감사

건축주가 직접 디자인한 건물 준공판을 실명제의 뜻으로 설계 및 감리자와 시공자의 이름을 명기하여 건물정면 입구에 영구적으로 설치하였다.

이 지면을 빌어 건축사의 원하는 디자인을 수용해 준 건축주의 이해심과 또한 믿고 맡겨준 뜻에 감사의 마음을 전한다.

또한 무리한 디자인에 시공이 까다로웠음을 시인하며, 건축주의 건물관리에 대한 고견은 앞으로 설계업무에 큰 도움이 될 것으로 생각한다.

건물이 준공된 후 단 기간내에 임대가 완료 되었다는 소식은 매우 큰 기쁨이었으며, 건물이 고급스러워 보인다는 임대인들의 소문도 매우 듣기 좋았다.

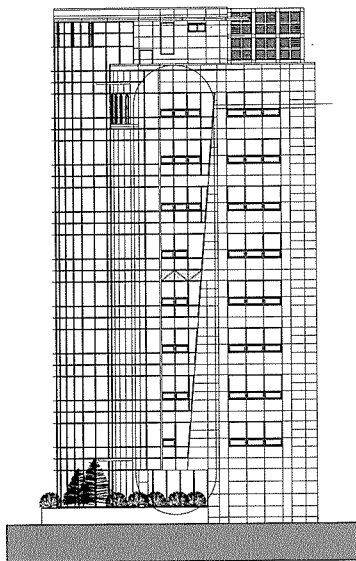
건축주와의 2년여에 걸친 긴 대화는 이것으로 너무 빨리 끝나는 마음이다.

그간 서로 주장한 이견은 자기나름 대로의 철학으로 이해하고자 한다. 즉 공공단체는 철저한 법과 규정에 따라서 업무를 처리하고, 개인은 자기 나름의 철학을 갖고 있다고 할 수 있다.

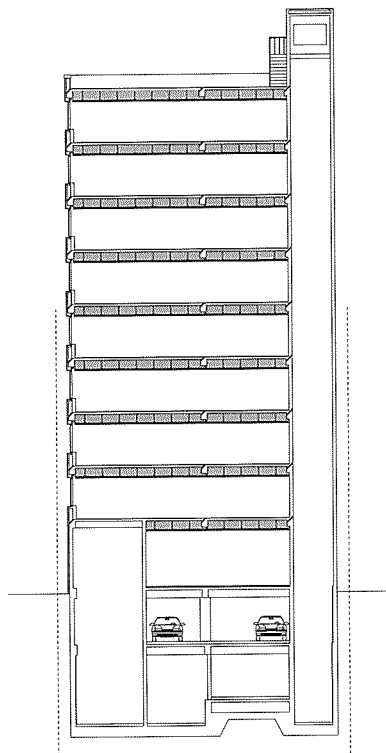
건축사는 사회의 정면에서 개인과 공공의 사회를 이해하여 여기에 알맞는 업무를 추진하도록 해야 할 것으로 생각한다. **▲**

건축개요

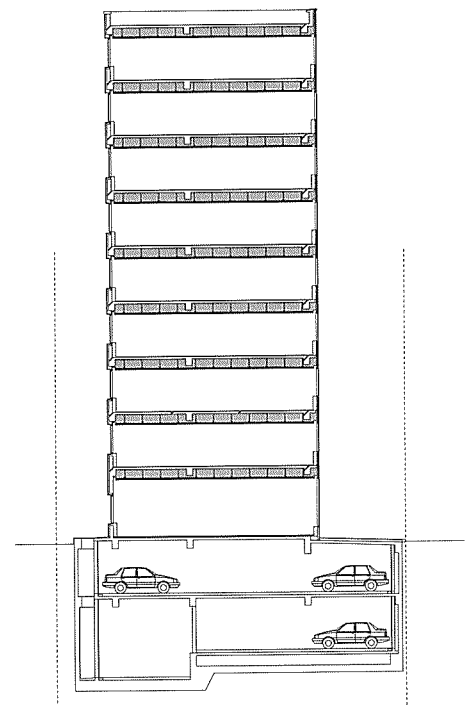
대지위치	서울시 강남구 역삼동 708-24호
지역지구	일반상업지역, 지구단위계획지구
용도	사무실, 근린생활시설
대지면적	314.20m ²
건축면적	187.50m ²
연면적	1,998.43m ²
건폐율	59.68 %
용적률	511.23 %
구조	철근콘크리트조
규모	지하 2층, 지상 9층
주차대수	8대



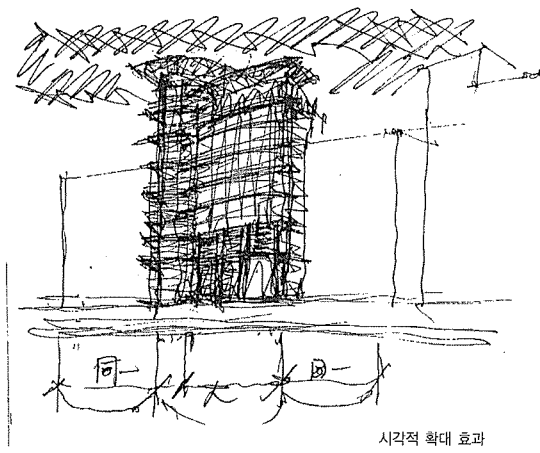
서측면도



횡단면도



중단면도



시각적 확대 효과



2002.3

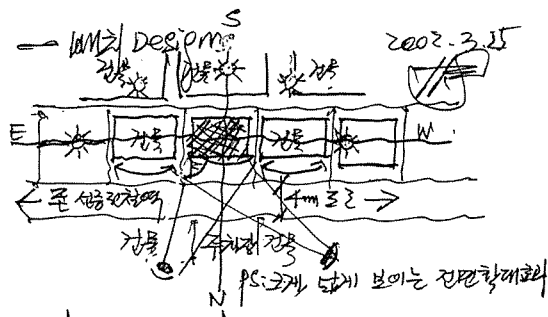
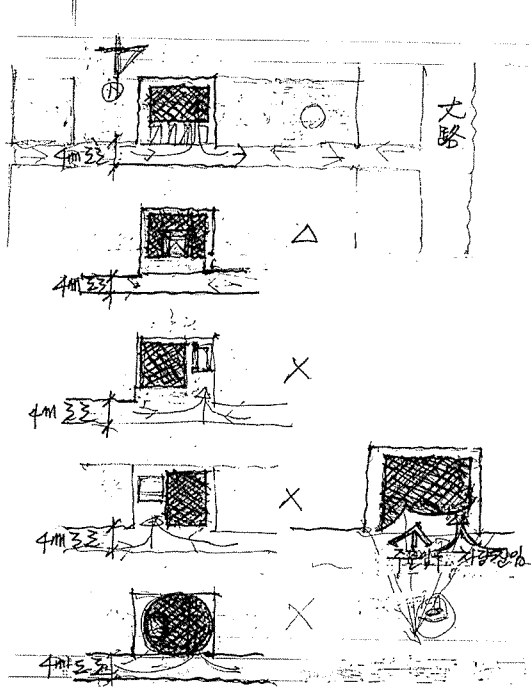
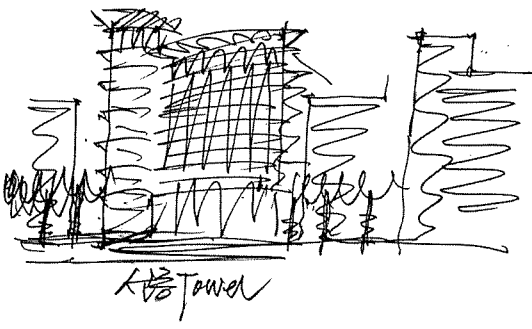
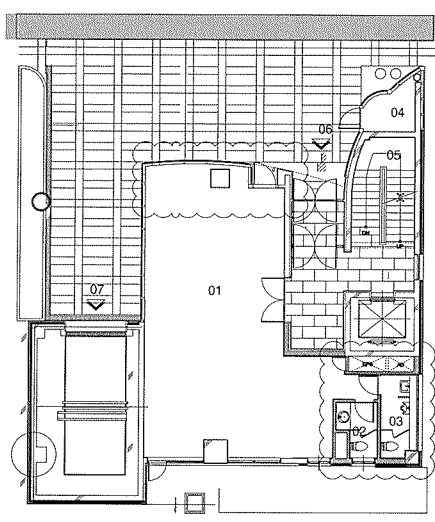


Image sketch

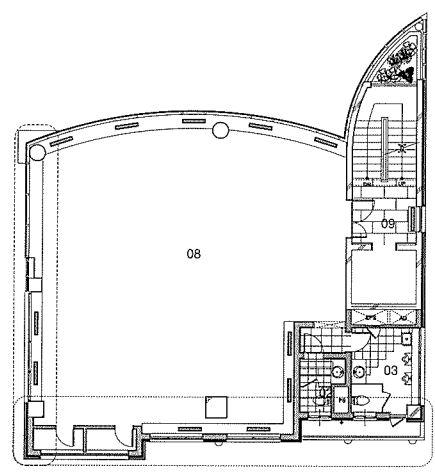


배치분석



배치도 및 1층 평면도

- 01. 근린생활시설
- 02. 화장실(여)
- 03. 화장실(남)
- 04. 관리실
- 05. 계단실
- 06. 주차입구
- 07. 주차출입구
- 08. 사무실
- 09. E.V홀



기준(4,5,6,8)층 평면도