

삶은 흘러가고 거기에 그곳이 있다

Life Goes On and There We Find It



이 건축물은 새로운 경제활동과 소비문화의 중심지인 삼성동에서 주거문화의 중심지라 칭할 수 있는 대치동으로 향하는 길 정점에 위치하고 있다. 이 틈바구니 속에서 변경전의 건축물은 좋은 위치에도 불구하고 복잡하게 얽혀져 있는 너무 많은 표정 때문에 그가 가진 위치적, 물리적 매력을 충분히 드러내지 못하고 단지 필요공간을 제공하는 건축물로서 자리하고 있었다.

이 건축물은 존재만으로 하나의 랜드마크가 될 수 있다는 생각에서 시작하였다. 기존 건물의 너무 많은 디자인 요소들은 오히려 시각적 혼란을 일으켰기에 새로운 공간이 더해지면 더욱 복잡해 질 것이라는 생각이 들었다. 기존 건물과 새로운 공간을 하나로 묶어줄 수 있는 시각적 피막을 주었다. 이 피막은 또한 하나의 픽처 프레임으로써의 역할을 수행하면서 강한 시각적인 유도를 하였다.

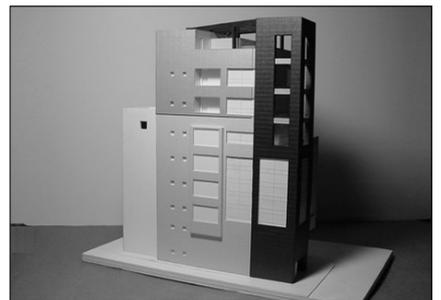
리모델링은 신축에 대한 차선택이 아니다. 신축을 통해 얻지 못하는 그 이상을 이룰 수 있는

대안이다. 때문에 신축보다 수많은 제약조건이 기본적으로 내재해 있다. 건물이 들어선 주위 환경과의 조화를 고려하고, 기존의 구조가 새로운 기능에 적합한 형태로 창출되어야 하며, 경제성 또한 중요시 되어야 한다. 그래서 그 어떤 건축 작업보다 건축주, 설계자, 시공자, 감리자간의 유기적인 협조가 이루어지지 않는다면 리모델링이라는 작업은 그 결실을 맺기 매우 어렵다. 특히 현장상황에 대한 정확한 체크와 이것이 설계에 반영되는 과정에서 무엇보다도 시공자의 역할이 클 것이다.

우리가 삶을 영위해 가는 동안 우리의 도시도 삶을 이어간다. 우리가 늙어가는 만큼 우리의 도시도 쇠퇴해간다. 우리의 도시는 우리의 삶을 담고 있는 그릇으로 세월의 손때만큼 그 도시는 정겨워지고 아름다워질 수 있다. 도시를 이루고 있는 건축물 하나하나의 우리의 기억을 담는 그릇이자 우리 삶의 모습이다. 이러한 그릇을 하나하나 소중히 다루고 아끼는 것은 우리의 의무라고 할 수 있다.

기본조사

리모델링은 어떠한 신축 프로젝트보다도 많은 초기시간 투자를 필요로 한다. 신축설계는 백지의 캔버스에 작가의 의도를 마음껏 스케치할 수 있는 여유가 주어지지만 리모델링은 시간이 많이 지난 노후화된 건축물에 대해서 현상태의 모든 것(구조, 전기, 설비 등)을 파악하여야 한다. 물론 아예 도면이 없는 경우와 운이 좋은 경우 도면이 남아있더라도 대개의 중소규모건축물의 경우 설계대로 시공되어 있지 않는 경우가 많거나 1980년 이전 건축물은 구형의 건축물대장에도 기록이 남아있지 않는 경우가 많아서 도면작성을 위한 실측이 필요전제조건으로 프로젝트가 시작되어야 한다. 또한 증축을 동반한 리모델링의 경우 구조안전진단을 위한 구조도면 파악이 최우선 검토사항이다. 결과적으로 신축설계보다 몇배 많은 시간과 노력이 설계를 위한 준비작업에 있어서 필요한 조건이다.



위치

본 건물은 위치적으로 삼성역에 인접하는 언덕 정점에 위치하고 있으며, 한편으로는 70m도로에 접한 수입자동차시설이 조성되어진 거리에 있다. 지어진지 5년정도 되었지만 건축주는 주차대수가 허용되는 한도 내에서 증축을 고려하고 있었으며, 화강석버너마감의 외장오염이 많이 진행되어 있는 외부 일부 마감에 대해서 리모델링을 생각하고 있었다. 또한 위치 및 지역적으로 랜드마크적인 효과를 위하여 건축물이 보다 잘 인식되어지도록 커 보이게 해달라는 요구도 있었다.

공사전 상황 및 증축계획

리모델링은 설계에 들어가기에 앞서 여러 가지사항들이 고려되어야 한다. 특히 증축의 건축법적인측면과 구조적인 문제검토가 최우선 선행

되어야 한다. 다행히 이번 프로젝트의 건축법적인 증축문제는 주차대수가 여유가 있어 증축이 가능한 상황이었다. 또한 구조적인 문제는 신축 당시에는 증축을 고려하여 건축된 건물은 아니었지만 경량증축구조를 택하고 일부 보강하는 방법으로 증축이 가능한 구조로 설계하였다.

스키매틱 디자인

기존건물은 6층건물로 크지 않은 규모지만 기본 매스에 너무 많은 요소들이 디자인에 응용되어 증축외장건축 계획이 결코 쉬운상황이 아니었다. 여러 가지 대안을 검토한 결과 강하고 단순한 디자인 어휘로 기존건물과 증축의 Volume을 단순화 시킬 수 있는 사각의 Box Frame요소로 시각을 유도시켜 모던하고 하이테크한 분위

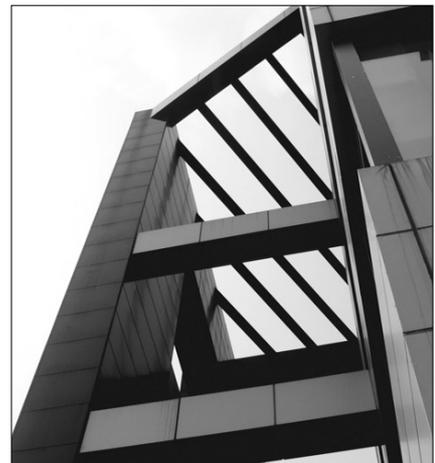
기로 건물을 정리 시키는 방법을 택하게 되었다

재료계획

기존의 외장재료가 신축된 지 얼마 되지 않았음에도 불구하고 많이 오염되어있는 상태에서 리모델링 마감재는 차후 유지관리가 쉬운 재료를 선택하는 것이 외장재 선정에 있어 우선적으로 요구되어졌다. 또한 증축을 동반한 리모델링이기 때문에 기존의 화강석과 같은 재료를 이어붙이는 디자인은 배제되어야 하므로 설계시 문제점을 고려하여 알루미늄복합패널과 짙은색의 블랙대리석물갈기 마감으로 조합하여 선택되었다.

시행중의 문제

기존건물이 지하 1층에서부터 지상 6층까지



입주해 있는 상태에서 공사를 진행하였다. 따라서 잦은 민원이 일어날 것이라는 부담감을 가지고 공사가 진행되었으며, 또한 건물이 접해있는 도로는 70m 미관지구이기 때문에 공사진행상에서 발생하는 수많은 민원도 리모델링에 있어 많은 장애요인이 되었다.

결과

설계와 시공, 모든 측면에서는 가장 악조건인 상황에서 시작한 증축리모델링 공사였지만 건축주에게는 건물의 경제적인 부가가치가 크게 상승하였으며, 주변의 수입차 전시장 신축건물에 전혀 뒤지지 않는 또한 본 건물이 삼성역과 대치동 언덕정점에 하나의 랜드마크로 자리잡음으로써 성공적인 리모델링이라고 감히 말할 수 있는 프로젝트였다. 더불어 앞으로 계속 수요가 발

생되는 리모델링 설계에 대해서 설계자의 많은 경험과 노력이 계속 축적되어져 설계에 반영되어지기를...

마치며

그동안 수많은 설계를 했지만 리모델링 설계만큼 시간과 노력을 요하는 설계 분야도 없을 것이다. 그러나 하나의 건축물이 리모델링 과정을 거칠 때 매우 중요한, 우선적으로 고려되어야 하는 설계분야의 총 책임자로서 대부분의 경우가 건축사의 역할은 배제된 채 너무 쉽게 진행되고 있다.

모든 사업이 그러하듯이 기획 및 투자수익분석 검토 후 건축주는 건축사에게 설계를 의뢰하는 것이 자연스런 프로세스이지만 리모델링의 경우는 그 반대의 프로세스 즉, 건설사나 인테리어

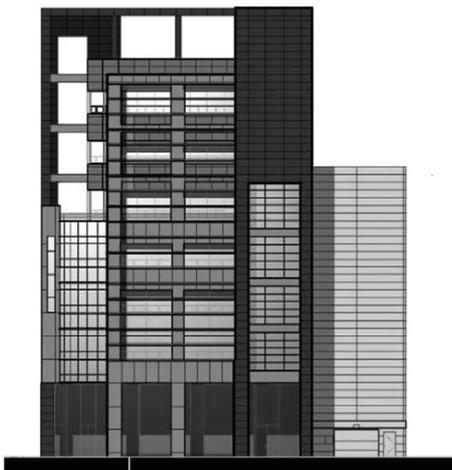
업체에서 기획을 해서 건축사사무소에 개인·허가 업무에 대한 하도급을 주는 형태로 진행되고 있는 것이 대부분의 현실이다. 이 때, 증축이나 대대적인 구조변경 등의 행정적 기술적 문제가 공사범위에 포함되지 않으면 건축사사무소를 찾을 필요조차 생기지 않는다. 또한 대규모 건축물을 제외한 중·소규모 건축물에 있어서는 신축·사용검사 후의 내부 구조 변경조차도 건축주와 인테리어 업체에서 임의로 설계하여 공사하는 것이 너무도 당연한 일로 여겨지고 있다.

예를 들어 기둥, 벽, 슬래브만 남긴 채 철거해서 모든 내외장이 바뀌거나 또한 내부에 기둥과 보가 잘려나가고 많은 면적의 슬래브가 철거돼도 외부로 노출되지 않은 채 공사용 외부 분진망 안에서 공사를 하는 행위에 대해선 행정관청의 제재를 전혀 받지 않는 모순이 있음에도 불구하고 아직까지 건축법상의 규제가 미치지 못한다.

리모델링은 사회적, 법적, 구조적으로 많은 문제를 내포하고 있으며 건축사의 역할을 필요로 하고 있는 상황인데도 불구하고, 우리는 우리의 영역이 아닌 듯 방관만 하고 있거나 혹은 방관되어지고 있다.

설계시장이 외국에 개방된다고 호들갑스럽게 걱정만하고 떠돌고 있는 사이 중·소규모 건축사사무소에서 할 수 있는 그리고 해야만 하는 설계영역은 전혀 생각지도 않았던 다른 분야에 빼앗기고 있는 현실에 대해서는 무감각한 것 같다.

이제 건축법에서도 리모델링설계에 대한 관심을 갖고 단순기준이 아닌 실제적, 총량적기준으로 증축, 개축 대수선에 대한 법을 검토해야하는 것이 절실한 때이다. ㉮



정면도

건축개요

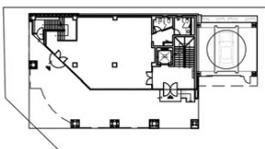
대지위치	서울특별시 강남구 대치동 1005-8
지역지구	중심미관지구, 일반주거지역
용도	업무시설 및 근린생활시설
대지면적	564.90㎡
건축면적	315.42㎡
연면적	1,617.25㎡ (변경전) 1,999.68㎡ (변경후)
건폐율	55.31% (변경전) 55.84% (변경후)
용적률	230.23% (변경전) 297.93% (변경후)
규모	B1/6F (변경전) B1/8F (변경후)
구조	철근콘크리트, 철골구조
외부 마감	알루미늄 플러스패널, 알루미늄 복합패널, C-Black
구조설계	(주)동양구조설계
전기설계	(주)대기기술단
설비기계	(주)미래설비계획
설계기간	2004. 3 ~ 2004. 5



3~5층 평면도



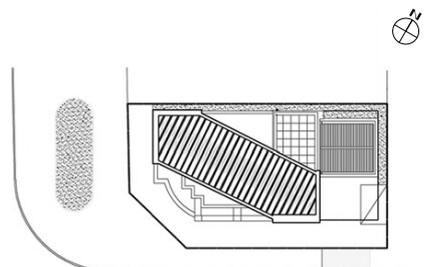
9층 평면도



1층 평면도



2층 평면도



배치도