

# 여의도 자이

## YEOUIDO XI

■설계자 김중국 / 정회원 (주)종합건축사사무소 건원

by Kim, Jong-kook, KIRA



약력

• 서울대학교 건축학과 졸업

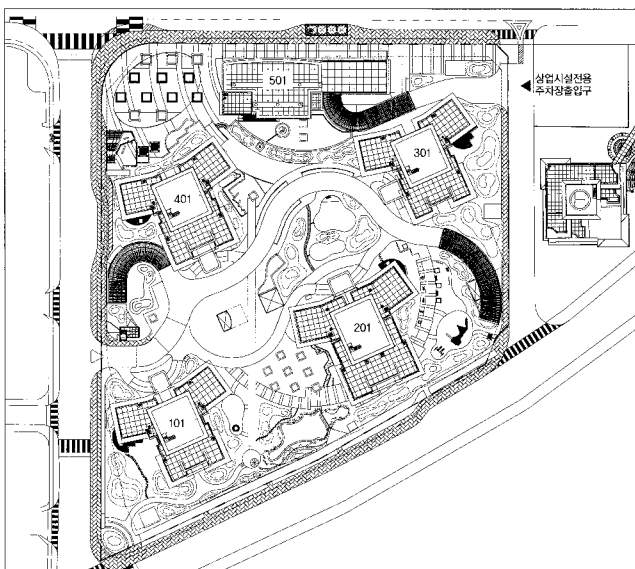
주요작품

경부고속철도 부산종합역사, 천안종합역사, 삼성동 I-PARK, 고양 국제 전시장, 연세대 학교 송도국제화 복합단지 당선, 행정중심 복합도시 첫마을 국제현상 당선 외

■시공사 지에스건설(주)

■건축주 한성아파트 재건축조합

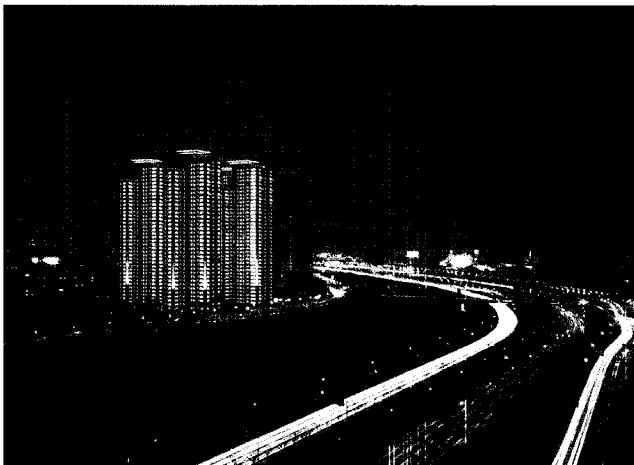
### ● 배치도



0 10 30 60m

### ● 건축개요

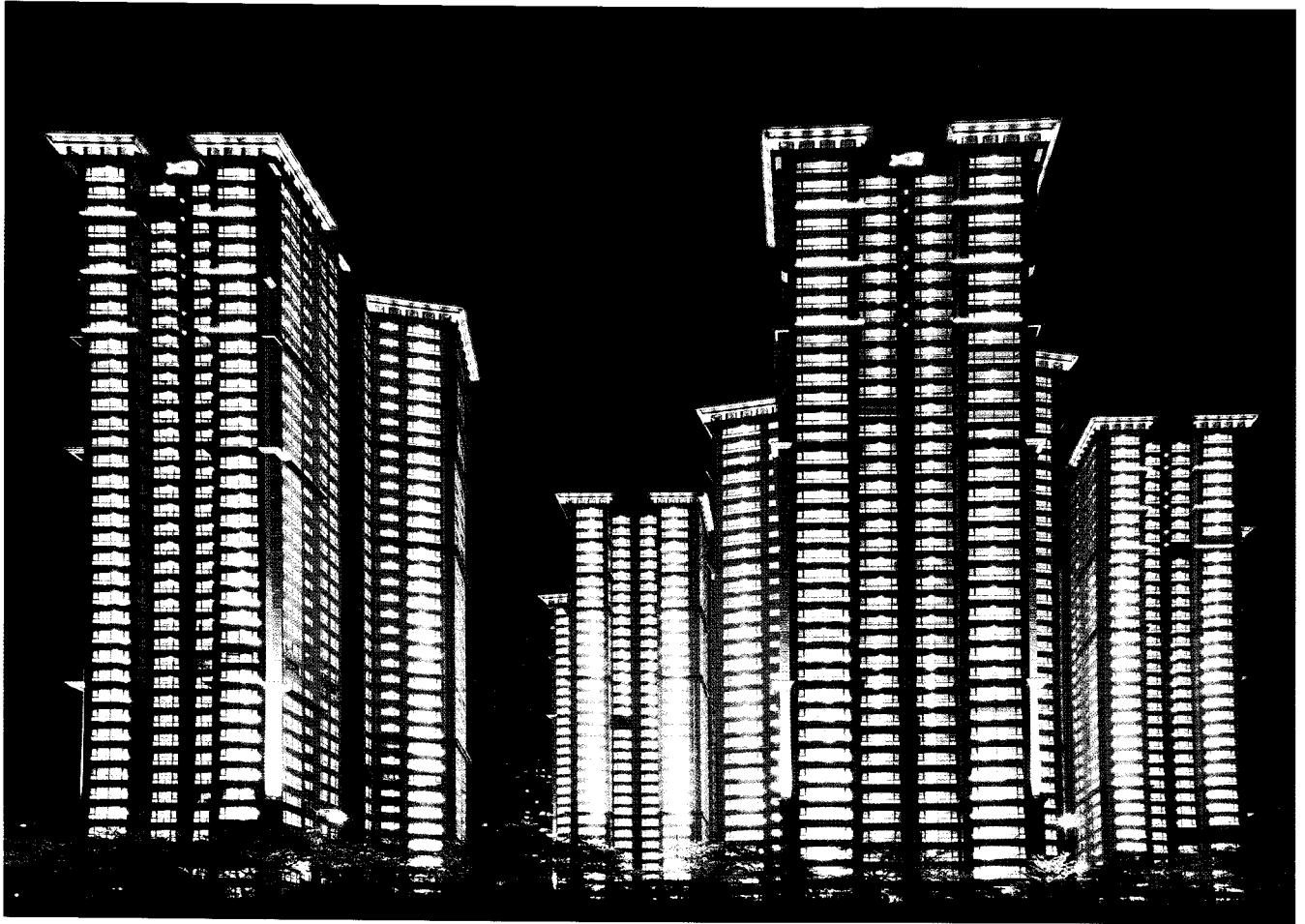
대지위치	서울특별시 영등포구 여의도동 47번지
지역/지구	일반상업지역
주요용도	공동주택 및 상업시설
대지면적	24,862.00㎡
건축면적	5,015.68㎡
연면적	203,903.56㎡
건폐율	20.17%
용적률	549.59%
규모	지하 4층, 공동주택(33~39층)4개동, 상업시설(27층) 1개동
구조	철근콘크리트조, 철골조, 철골철근콘크리트조
내부마감	지정석재, 다채무늬도료
외부마감	아파트 : THK24복층유리+화강석+외부용 수성페인트 상업시설 : THK24복층유리+알미늄커튼월+알미늄복합패널+화강석
구조설계	이성재(주식회사 단 구조)
설비설계	강기호(한국설비)
전기설계	이연용(일신ENC)
설계담당	이석기, 김창록, 공득은, 권우경



Location	47, Yeouido-dong, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea
Site area	24,862.00㎡
Bldg area	5,015.68㎡
Gross floor area	203,903.56㎡
Bldg coverage ratio	20.17%
Gross floor ratio	549.59%
Structure	R.C + S.C + S.R.C
Bldg. Scale	B4, F33 · F39, F27



1. 서울교에서 바라본 단지 야간 경관  
2. 셋강 생태공원에서 바라본 경관



여의도 자이는 여의도동 47번지 일대의 한성아파트가 주거복합단지로서 용적률 549%, 공동주택(33층~39층) 4개동 580세대와 오피스텔(27층) 1개동, 지하 4층으로 재탄생한 프로젝트이다.

본 부지는 KBS별관 맞은편에 미성아파트와 대우트럼프월드 2차 사이에 위치하며, 여의도 셋강과 생태공원이 단지앞 윤중로에 접해 있다. 7만여 평에 달하는 여의도공원, 한강시민공원 및 한강 조망권 등의 쾌적한 녹지공간으로 둘러싸여 있어 여의도에 몇 안되는 최적의 주거환경지역 중 한 곳이다. 또한 교통편에서도 의사당로와 여의동로가 바로 접해있고, 지하철 5호선 여의도역과 2009년 개통예정인 9호선 여의교역이 단지과 인접해 있다. 강남과 강북과의 접근성도 뛰어난 곳으로 생활문화권역 역시 여의도만의 차별화된 입지 특혜를 톡톡히 누릴수 있는 단지가기도 하다.

한성아파트를 재건축한다는 것은 단순히 기존 333가구를 헐고 새로운 아파트를 짓는 것이 아닌 지리적 문화적 우수한 입지적 특성을 보다 잘살려 주변환경에 걸맞는 자연친화적이며 지역의 새로운 랜드마크적인 건축물로의 완성뿐 아니라 조합원들의 재산적 가치상승도 포함되어야 할 사업이었다.

여의도 자이는 엄밀히 말한다면 요즘 흔히 말하는 재건축 아파트와는 성격이 다르다. 통상적으로 기존 아파트 단지의 재건축은 아파트와 부대시설로 이루어지나, 한성아파트는 상업지역의 특수성을 최대한

살려 주거복합단지(공동주택+오피스텔+판매시설)로 계획한 것이다.

기존 전세대 남향 배치를 유지하고 한강변과 도심으로의 조망도 최우선으로 확보하며, 중·대형 세대로서 각 세대간 프라이버시를 존중할 수 있는 계획안이 요구사항이었다.

기존 6호조합 판상형을 4호조합 Y자 타워형으로 계획하여 보다 넓은 단지내 조경공간을 확보하였다. 2면 이상의 발코니를 확보하고 남향으로 배치하여 조망권과 서비스공간을 최대한 확보하도록 하였다. 또한 각 동 출입구 형태를 호텔형 출입구(Drop-Off Zone)와 갤러리형 로비, 1층 필로티 구조를 이용한 주민 커뮤니티 시설 등으로 계획하여 단지의 고급화와 개방감을 극대화하였다.

여의도자이는 각종 커뮤니티 시설을 산책로를 따라 동별로 분산 배치하는 '위커블 커뮤니티' 개념을 도입하였다.

위커블 커뮤니티는 미국에서 생겨난 개념으로 보행을 통해 신체활동을 늘리면서 동시에 이웃과 자주 만남을 가질 수 있어 육체적·정신적으로도 건강한 주거환경을 영위하게 한다는 선진국형 주거문화 중의 일부이다. 단지를 아우르는 메인 동선상에 명상회복실, 손님방, 원기회복실, 자가검진실, 독서실 등 각종 커뮤니티 시설을 배치하였다.

단지 조경의 메인 컨셉은 '숲'이다.

지상 주차를 없애고 건강산책로, 지압로, 자연체험 놀이터가 공개공지와 연계하여 워터파크, 생태연못, 선큰광장, 퍼팅그린 등으로 이어져 2천5백여 평의 자연이 살아 숨쉬는 숲으로 여의도공원, 윤중로,



1. 올림픽대로에서 본 전경  
2. 의사당로에서 본 전경  
3. 중앙광장에서 올려봄  
4. 호텔형 출입구(Drop-off Zone)

셋강 과 함께 환경 친화적인 공간으로 계획되었다.

윤중로는 봄이면 벚꽃으로 사랑받는 곳으로 유명하다.

자연과 도심을 연결하는 버퍼존(buffer zone)의 기능을 부여하기 위해 윤중로의 벚꽃을 단지안으로 끌어들여 녹아들게 하였다. 아울러 계절의 변화를 다양하게 느낄 수 있는 화훼계획을 통해 보다 다채로운 녹(綠)공간을 연출하였다. 한강과 셋강의 풍부한 녹(綠)과 물(水)을 단지안으로 유입해 또 하나의 자연형 생태공원을 만들었다.

이러한 노력은 시공사인 GS건설이 한국능률인증원(KAMR)이 주관하는 글로벌녹색경영대상을 수상하는 성과도 이루어냈다.

입면계획은 한강변에서 바라보는 공동주택 영역과 주간선 도로변인 50m 의사당로와 대면하는 오피스텔동의 영역으로 개별적 특성을 살려 '한강르네상스'에 부합되는 독창성을 찾도록 계획하였다.

공동주택은 기단부는 화강석(카파오석)을 사용하여 기품과 안정감에 주력하고, 상층부는 브라운 계열의 색채계획을 통해 안락하고 편안한, 옥탑조형과 물딩을 통해 초고층 주거단지의 기품을 연출하였다. 오피스텔동은 절제된 메스를 커튼월과 알루미늄복합패널로 감싸 도심형 파사드를 연출하여 의사당로변의 독창적이고 당당한 건축물이 되도록 계획하였다.

여의도자이는 입주자의 편의를 최우선으로 하는 주거복합 단지로

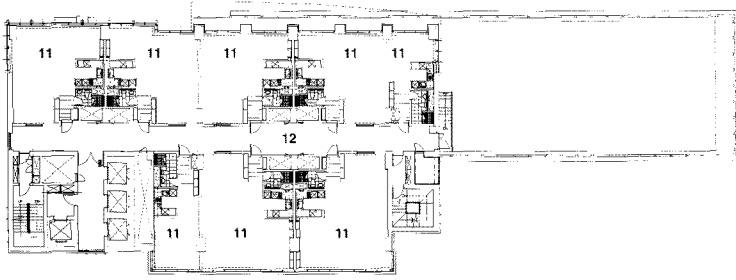
계획되었다.

지하1층에서 바로 생필품을 구매할 수 있는 판매시설(생활형마트)로 계획하여 접근성을 높이고, 인접하여 부대시설인 400여평에 달하는 휘트니스와 골프연습장을 두어 이용성을 향상시켰다. 그리고 각 세대는 유비쿼터스를 반영한 홈네트워크시스템과 세대 환기 시스템을 도입하고, 지역난방 시스템, 무인경비시스템, 쓰레기 이송 시스템, 무인택배시스템, 전자도서관 등 첨단 디지털 시스템을 구축하여 입주자의 편의성을 최대한 만족시키고자 하였다.

여의도 자이는 1999년 한성아파트 재건축 지명현상을 통해 접하게 되었다. 무려 10년이라는 긴 설계기간을 통해 2008년 5월 준공과 함께 입주를 하게 되었다. 아파트 재건축이란 긴 호흡을 갖고, 다양한 조합원들의 의견을 수렴하고 해결해야만 이루어지는 참으로 어려운 결과물인 것이다. 그 결과물이 이렇게 한국건축문화대상이라는 상까지 받을 수 있게 되어 설계자는 한층 더 보람을 갖게 되었다. 또한 입주자는 자부심과 긍지를 갖고 살 수 있을 것이다.

아무쪼록 긴 시간동안 아낌없는 애정을 주신 한성아파트 조합원 및 조합장님과 성실한 시공을 위해 끝까지 최선을 다한 GS건설 관계자 모두와 책임감 있게 감리를 해주신 희림건축 감리단에게도 감사사를 드린다. ■

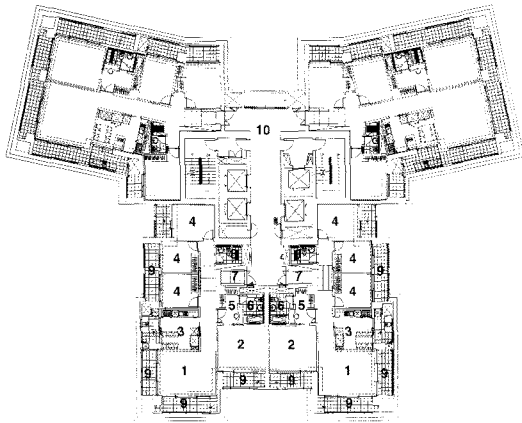
· 501동



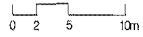
3층 평면도

- |            |              |
|------------|--------------|
| 01_ 거실     | 11_ 업무시설     |
| 02_ 안방     | 12_ 복도       |
| 03_ 주방, 식당 | 13_ 방채센터     |
| 04_ 침실     | 14_ 공동주택주차장  |
| 05_ 파우더실   | 15_ 공조실      |
| 06_ 부부욕실   | 16_ 판매시설     |
| 07_ 현관     | 17_ 선근       |
| 08_ 욕실     | 18_ 운동시설     |
| 09_ 발코니    | 19_ 수경시설     |
| 10_ ELEV.홀 | 20_ 쓰레기분리수거장 |

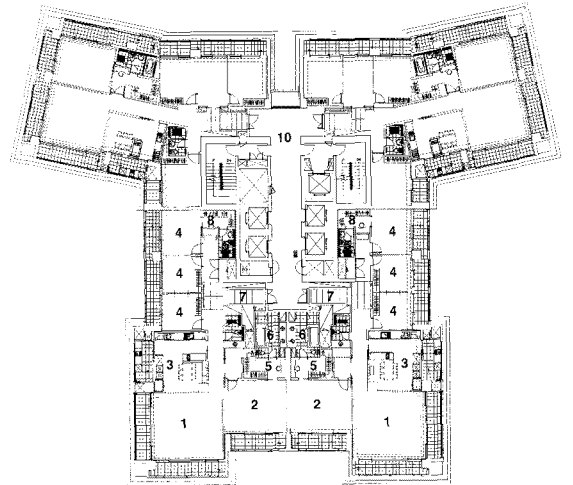
· 101동



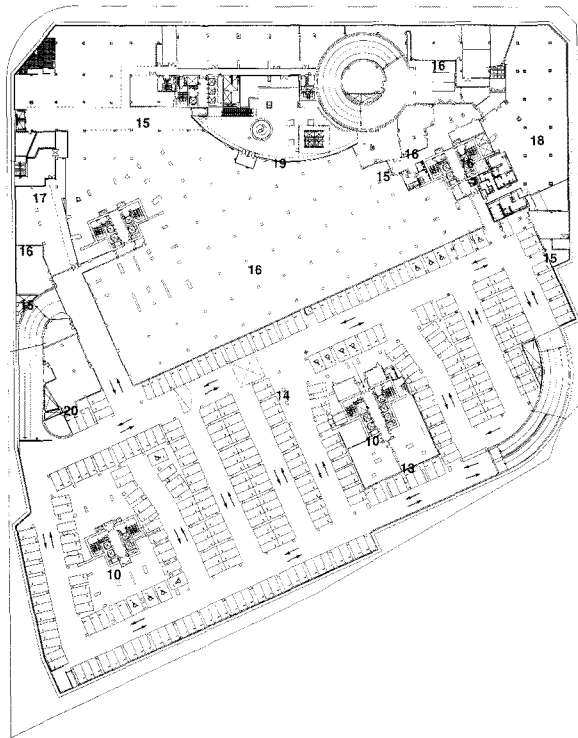
7~36층 평면도



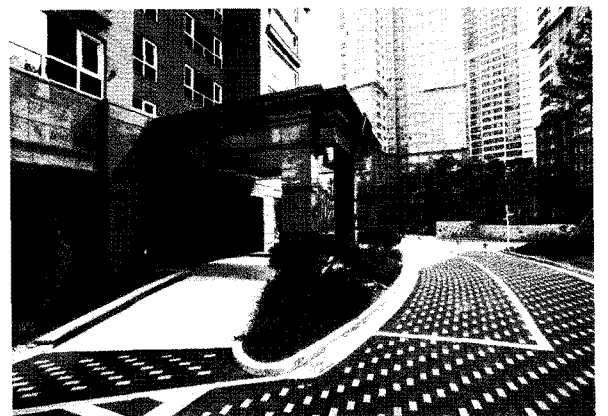
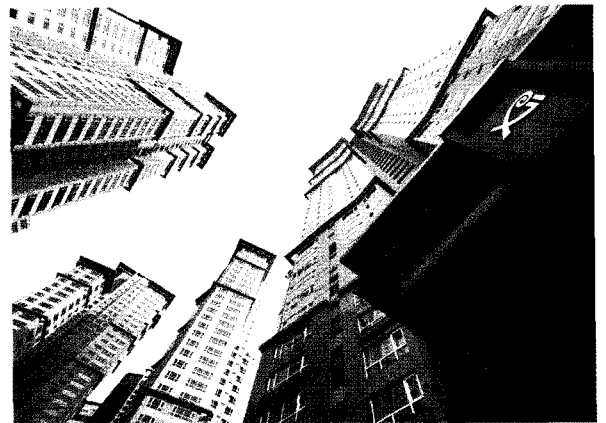
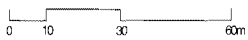
· 201동

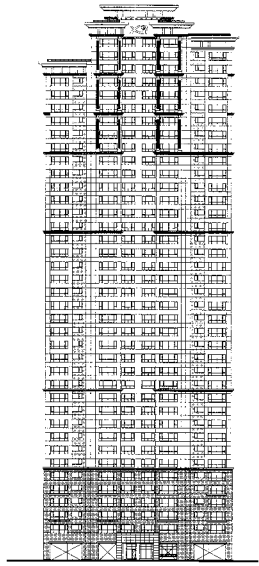


7~33층 평면도

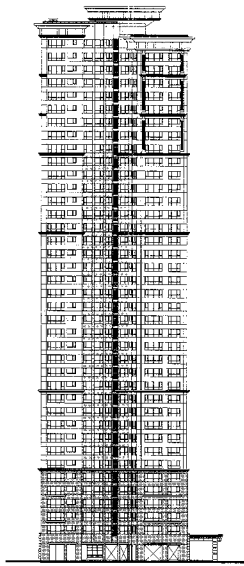


· 지하 1층 전체 평면도

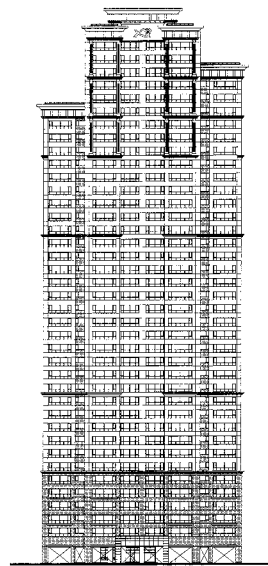




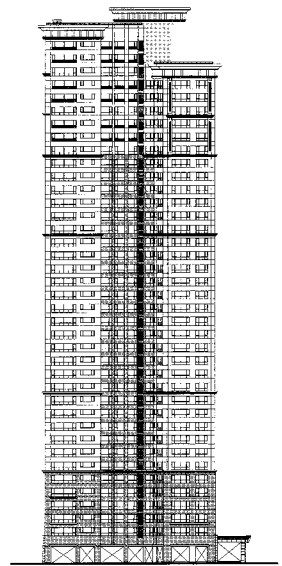
0 5 10 20m 101동 정면도



101동 우측면도

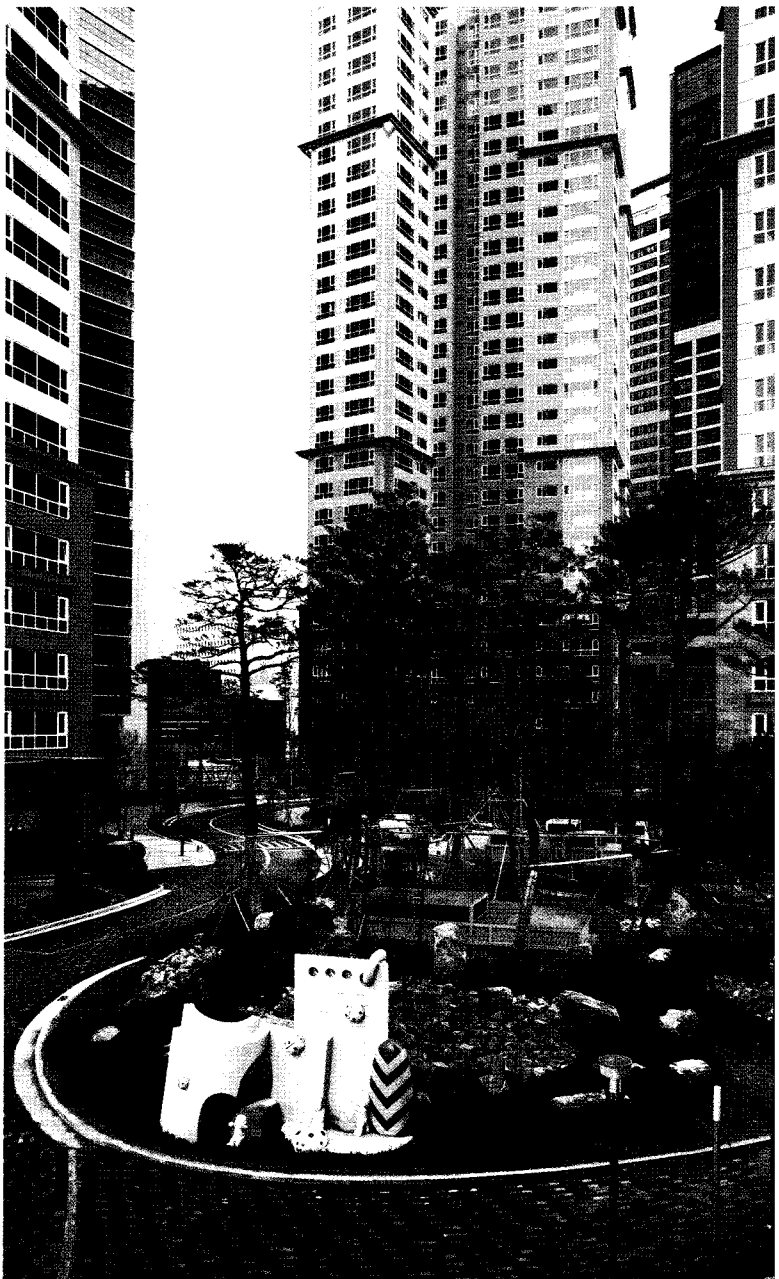


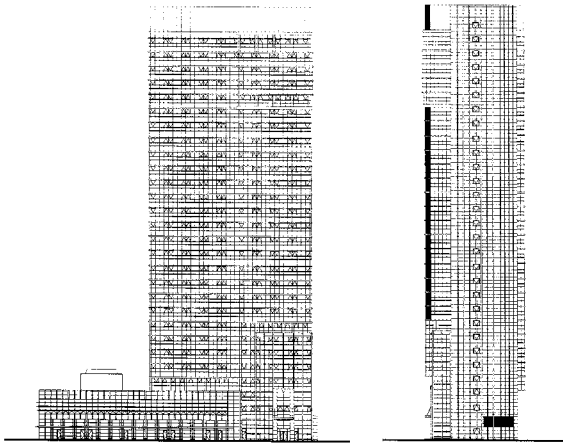
201동 정면도



201동 우측면도

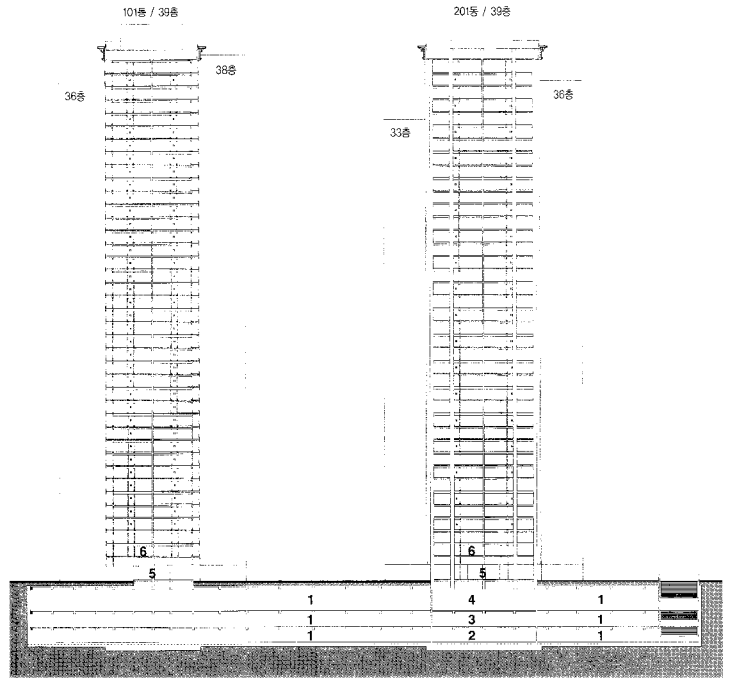
- |             |         |
|-------------|---------|
| 1. 오피스텔동 입면 | 4. 생태연못 |
| 2. 중앙광장     | 5. 벤치   |
| 3. 피로티      |         |





501동 정면도

501동 우측면도



횡단면도

- 01. 주차장            04. 방재센터
- 02. 빗물저수조      05. 피로티
- 03. 빗물저수조관리층 06. 공동주택

