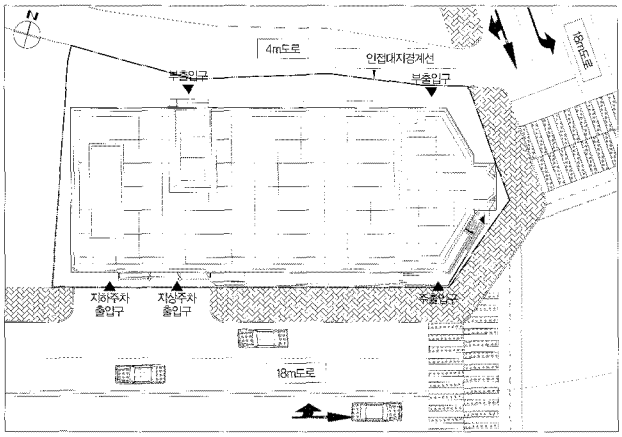
유재득 / 정회원, 일로건축사사무소
by Yu, Jae-duk, KIRA

약력
- 홍익대학교 건축학과 졸업
- 서울대학교 환경대학원(도시설계) 졸업
- 경원대학교 건축학과 겸임교수

주요작품
의왕시 포일동 근린생활시설 Overlap, 신사동 Jello 빌딩 신축설계, 장충동 벽오동 리모델링 건축설계, 방학동 우림빌딩 건축설계, 베트남 Rach Vem Resort 마스터플랜, 베트남 Nam Hon Mot Resort 마스터플랜, 금천구 건축비전 21기본계획 외

부산해운대 비치호텔 리모델링
Busan Haeundae Beach Hotel Remodeling

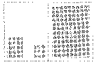
● 배치도



● 건축개요

대지위치	부산광역시 해운대구 중동 1412-2번지 외 3필지
지역/지구	일반상업지역/ 방화지구, 중심지미관지구(미관지구내 건축선 지정),최저고도지구(9m이상), 제1종 지구단위계획구역 계획도로 저촉, 온천지구(해운대온천), 건폐율1/10강화구역
주요용도	제2종근린생활시설(의원)
대지면적	587.38m²
건축면적	460.40m²
연 면 적	3,633.82m²
건 폐 율	78.38%
용 적 률	549.76%
규 모	지하 1층, 지상 7층
구 조	철근콘크리트조
외부마감	C-Black 잔다듬, 징크판
시 공 사	㈜자담건설
설계총괄	배종현
설계담당	차영리, 이영균, 박진석, 고동훈, 장경훈

Location 1412-2, Jung-dong, Haeundae-gu, Busan, Korea
Site area 587.38m²
Bldg area 460.40m²
Gross floor area 3,633.82m²
Bldg coverage ratio 78.38%
Gross floor ratio 549.76%
Structure R.C
Bldg. Scale B1, F7



1_ 외관
2_ 리모델링 전
3_ 야경

스타화이트치과
Angel-in-us Coffee

리모델링의 가벼운 인식

한때 우리나라에는 분식회계라는 말이 유행했었다. 분식이라는 말은 내용이 없이 거죽만을 좋게 꾸미는 것을 의미하며, 실제보다 좋게 보이려고 사실을 숨기고 거짓으로 꾸미는 것을 의미한다.

주로, 기업에서 기업이 고의로 자산이나 이익 등을 크게 부풀리고 부채를 적게 계산함으로써 재무상태나 경영성과 그리고 재무상태의 변동을 고의로 조작하는 것을 의미한다. 건축에 있어서도 마찬가지이다.

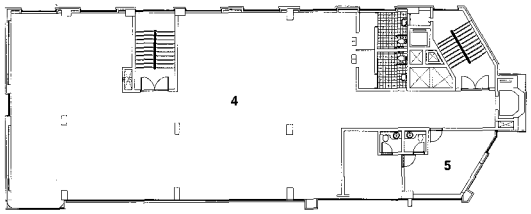
단지 건물의 껍데기만 분칠하는 것을 리모델링으로 생각하는 인식이 사회전반에 팽배해지고 있다.

이러한 가벼운 인식하에 단순한 외관개량만을 목적으로 설계에 착수하였으나 프로젝트의 진행에 따라 점차 구조 및 성능개선으로 나아가고 이에 따라 계속되는 설계변경과 감리로 건축사는 경제적 대가라는 전문직의 본분을 내어 놓고 도시 미관과 건축적 완성이라는 건축사로서의 사명감만을 가지고 프로젝트를 진행하게 된다.

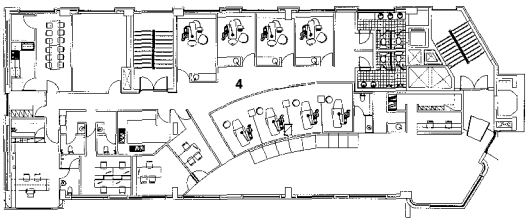
환골탈태라는 무거운 현실

환골탈태라는 한자를 가만히 들여다 보면 뼈가 변하고 모양이 변한다는 뜻이다. 즉, 모든 뼈가 다시 맞추어지며 다시 태어나는 것을 말하며 이는 그 외양이 이전보다 더 아름다워지거나 혹은 기존의 구조를 본떴으나 완전히 새로운 형식의 구조를 만들어 내는 것을 의미한다. 이는 건축에 있어 리모델링의 본질을 의미한다. 즉, 구조가 변한다는 것이며 건물의 모양이 변하여 좀더 좋은 건물의 공간과 모습으로 변하게 만드는 것을 의미한다. 기존 건축물을 헐고 재건축하였을 시에는 자원의 낭비, 환경의 파괴라는 커다란 개념은 차치하고서라도 건축법에 의한 일조권 제한, 도로에 의한 사선제한, 부설 주차대수 등으로 인해 작은 면적의 대지는 그만한 상당한 손해를 감수할 수 밖에 없는 법적 현실을 가지고 있다. 무분별한 개발이 자행되는 슬픈 건축 현실 속에서 기존의 가치와 환경의 보전(Conservation)이야 말로 이 시대의 건축에 있어 진정 필요한 덕목일 것이다.

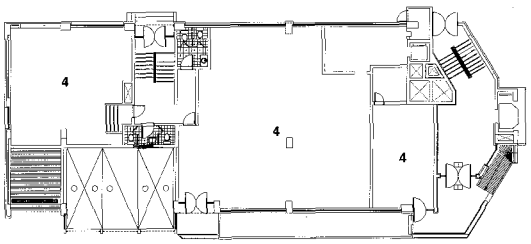
01_ 주차장
02_ 전기실
03_ 램프
04_ 근린생활시설
05_ 관리사무실
06_ 공조실



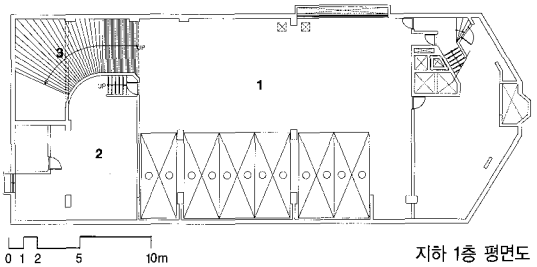
4~7층 평면도



3층 평면도



1층 평면도



지하 1층 평면도

자연스러운 어울림으로서의 랜드마크

부산의 대표적 명소인 해운대 해변을 마주보며 20미터 도로전면에 입지한 이 건물은 시간의 편린과 세월의 흐름이 그대로 녹아 내린 30여 년 된 건물이며 해운대에 유명했던 자그마한 호텔이였다.

인근의 대형 호텔들과의 규모 경쟁 속에서 건축주는 호텔에서 임대용 건물로 용도변경을 전제로 계획을 의뢰하였지만, 신축보다는 리모델링 쪽으로 방향을 잡아 현실적인 계획을 진행하였다.

다행히 건축주 역시 기존 건축물에 대해 리모델링으로의 동의와 디자인에 관한 별다른 주문이 없어 소신껏 계획을 진행할 수 있도록 배려하여 주었다.

30여 년의 풍상을 겪어 숙박시설로서의 수명을 다한 호텔을 상업시설로 리모델링 하여 새롭게 건물의 생명을 부여하는 프로젝트로 정의하고 혼잡한 도시 구조 속에서 거친 드러냄 보다 자연스러운 어울림을 설계언어로 사용하였다.

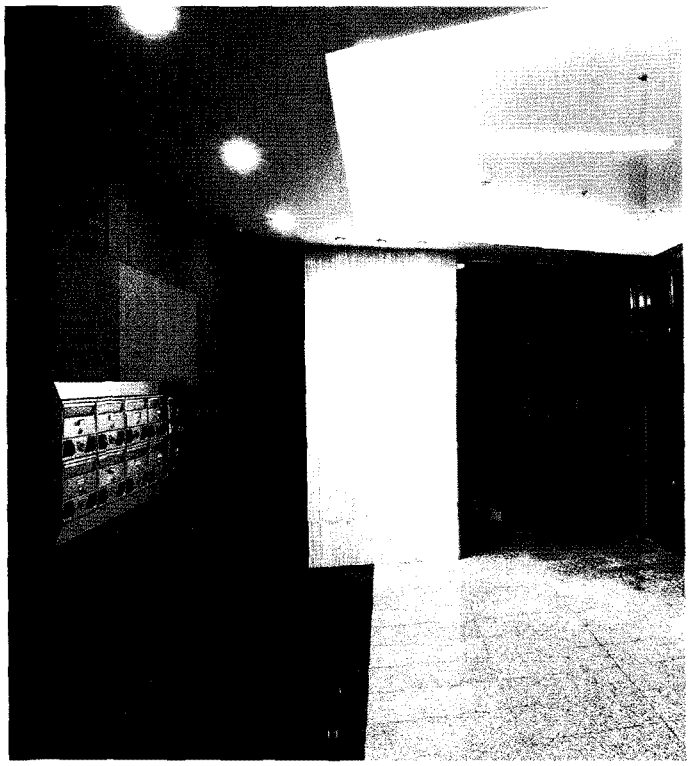
문화적 소통으로서의 Window 레이어

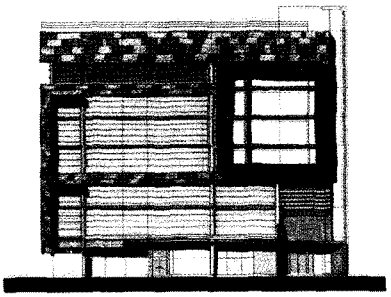
기존 건축물의 리모델링은 외장적인 측면에서는 덧씌울 수밖에 없는 물리적 한계를 가지고 있다. 특히 이 건물은 지정된 건축선에 의해 50센티 미터도 더 나갈 수 없는 리모델링의 의장적 한계를 가지고 있다.

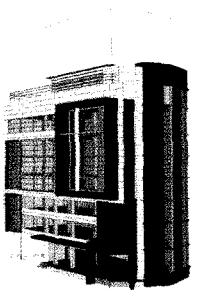
이러한 현실을 그대로 인정하고 단순한 'ㄷ' 자 형태의 Window를 구축하여 해운대의 풍광과 문화적 흐름을 깊숙이 받아들일 수 있도록 계획하였다.

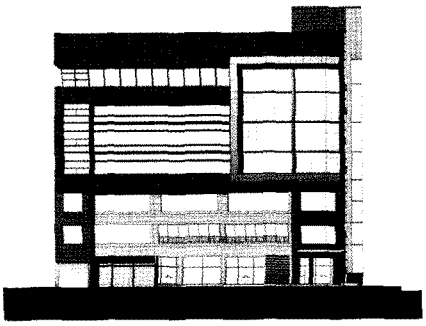
기존 건축물의 과거 레이어(타일)에 또 다른 오늘날의 레이어(C-Black 잔다듬)를 덮어 이의 중첩을 의장적 요소로 활용 하였다.

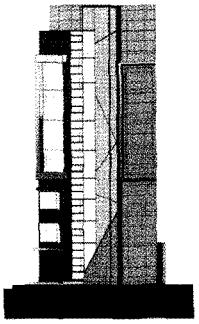
외장재료 역시 자연스러운 느낌의 석재와 무채색의 징크를 사용하여 새롭게 변모해 가는 해운대의 작은 이정표로서의 문화적 '창' 이 되도록 계획 하였다.

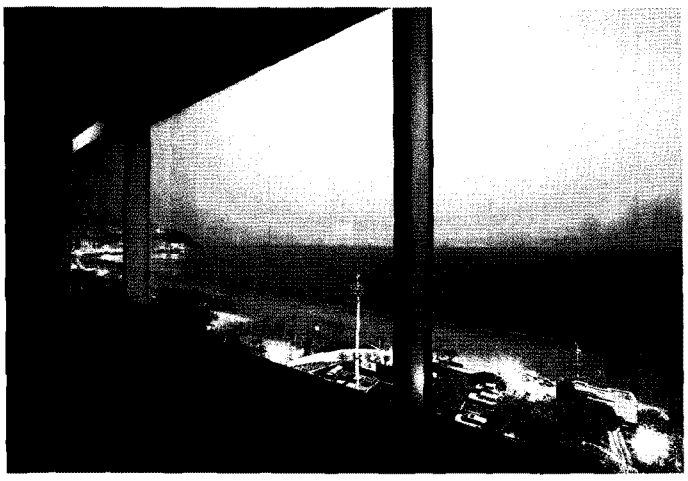




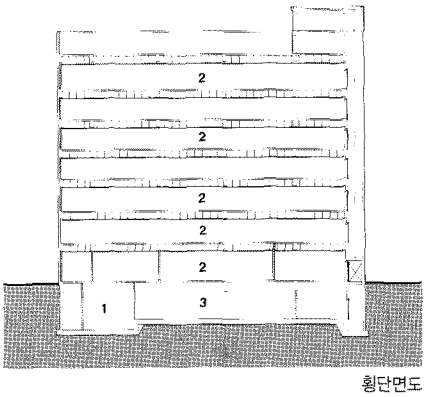




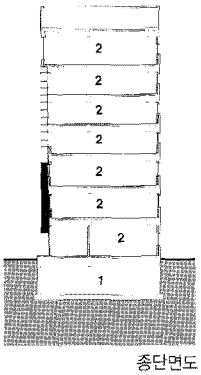




01_ 전기실
02_ 근린생활시설
03_ 주차장



횡단면도



종단면도