

빌딩문화



한일은행

WORLD TOWER 월드타워

도시권 신도시권 수의중권 판매개시

도시권

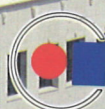
특집/빌딩의 적정관리인원

이달의 명건물/월드타워

사무환경 개선사례/미국 잭슨 국립은행외

빌딩관리기술/여름철 빌딩의 방수대책

빌딩관리기술/경비지도사 자격제도 어떻게 시행되나



사무·환경·개선·캠페인

BUILDING CULTURE

9

이달의 명건물

EXCELLENT BUILDING OF THE MONTH



우측면 전경/조각가
황재만의 「도약」이
주출입구 앞쪽에
설치되어 있다.



로비전경/높이 6m를 할애한 로비는 개방적이면서도 특색있는 공간을 연출하고 있다.

월드타워

건축주의 안목과 배려가 돋보이는 테넌트 빌딩

서울 송파구 신천동 7-25번지에 세련된 외관과 임대용 빌딩으로서의 경쟁력을 갖춘 오피스 빌딩이 완공되었다.

지하 6층, 지상 20층, 연면적 36,653.35m²의 규모로, 진양종합건축사사무소가 설계하고 동아건설산업(주)에 의해 지난 93년 3월 1일 착공되어 96년 2월 29일 준공된 이 건축물은 오피스 타운으로 하루가 다르게 변화하고 있는 신천동 일대의 새로운 랜드마크로 떠올랐다.

건축주의 의지가 담긴 건축설계

월드타워는 무엇보다도 건축주의 남다른 안목과 배려로 임대용 빌딩으로서의 높은 경쟁력을 갖추었다는 점에서 주목되고 있다.

계획대지는 잠실대교로 통하는 대로와 올림픽로가 교차하는 잠실사거리에 인접하고 있어 사통팔달의 교통여건을 가지고 있으며, 이 지역(잠실역 주변)은 강남과 강북, 강동, 광명, 하남, 분당을 연결하는 핵심상권으로서 신축이 줄을 잇고 있다. 더구나 이 지역은 기존의 롯데월드와 대단위 아파트 단지로 인하여 높은 지역적 지명도를 가지고 있을 뿐만 아니라 석촌호수를 비롯하여 한강과 남한산성이 바라다 보이는 뛰어난 주변 경관을 가지고 있다.

따라서 건축주는 이 지역을 상징하는 기념비적인 건축물을 세우고 싶었고, 건물의



3층 현대증권 영업장



1층 한일은행 객장



지하 6층 기계실



지하 1층 방재센터



지하 주차장/지하 2층에서 지하 5층까지 252대의 지하 주차공간을 확보하고 있다.



지하 6층 중앙감시실



북동측 전경/건물 부출입구 전경으로 기단부인 저층부는 화강석으로, 고층부는 All Glass로 처리했다.

용도나 규모의 결정에 있어서도 남다른 안목과 배려가 필요했다. 특히 건축주는 국내 최초로 주상복합건물의 개념을 도입하여 건립한 세운상가의 건립자로서, 당시 낙후된 세운상가 주변의 상권을 국내 최대의 전자유통단지로 형성한 풍부한 경험을 가지고 있으며, 이를 바탕으로 한 경쟁력 높은 건축물을 계획하였다.

우선 건축물의 용도 결정에 있어서는 주변 상권을 분석하고, 향후 수요를 예측하여 일반 업무기능의 오피스 빌딩으로 구상하였으며, 이러한 예측은 정확히 드러만아 건물이 준공되기도 전에 100% 임대라는 성과를 거두었다.

또한 외관의 결정에 있어서는 이 지역을 특징짓는 랜드마크적 기능을 부여하기 위해 다양한 설계시도를 반복함으로써 계획대지와 주변 환경에 어울리는 외관과 스케일을 결정지었는데, 저층부는 화강석에 의한 기단부로 상징하고 고층부는 다크 블루계통의 칼라 복층유리를 주재료로 중간 모듈을 스텐레스 스틸로 처리함으로써 전체적으로 안정적이면서도 세련된 외관으로 단장되었다.

건축물의 배치에 있어서는 남쪽에서 동쪽으로 길게 자리잡고 있는 대지조건을 감안하여, 부지의 흐름에 따라 건물을 배치하였으며, 남동쪽을 정면으로 하여 오피스 공간을 배치하고 후면에 사용시설을 배치함으로써 주변 도로에서의 인지도를 높이고 쾌적한 사무공간이 확보될 수 있도록 했다. 또한 출입동선에 있어서도 남동쪽에 주출입구를 두고 북동쪽에 부출입구와 차량 출입로를 배치함으로써 차량 동선과 인동선의 혼잡을 막고 다양한 방향에서의 접근을 유도하였다.

층별 용도의 결정에 있어서는 크게 3개 존으로 나누어 구성하고 있다. 우선 업무공

간은 고층부인 4층에서 20층 사이에 집중시켜 조용하고 안정된 업무공간이 확보될 수 있게 했다. 또한 불특정 다수인의 출입이 잦은 증권, 은행, 근린생활시설은 지하 1층에서 지상 3층 사이에 집중시켜 업무공간과의 분리를 꾀했으며, 주차장, 기계실, 전기실 등 건물의 기반시설은 지하 2층에서 지하 6층 사이에 집중 배치시켰다.

기준층의 평면계획에 있어서는 편심코아 방식을 채택하고 사용시설은 기존의 건축물(한비플라자)로 인하여 일조권과 조망권이 가려져있는 북서쪽에 배치시켰으며, 일조권과 조망권이 뛰어난 남동쪽에 사무공간을 배치시켰다. 바닥은 아스타일로 마감하고 OA화에 대비하여 헤드덕트 설비를 도입하고 있으며, 조명은 고효율 글레이 방지용 반사갓을 채용하여 에너지 절감과 함께 쾌적한 업무공간이 될 수 있도록 했다.

특히 로비공간의 계획에 있어서는 6m의 층고를 할애, 바닥과 벽을 대리석과 화강석을 조합 구성하여 개방적이면서도 특색있는 공간이 되게 하였으며, 조명도 간접조명방식을 채택하여 부드러운 분위기를 연출했다. 또한 로비에서 각층으로 통하는 엘리베이터 홀도 독특한 디자인개념을 도입하여 건물의 품격을 높이고 있다.

지하 1층의 근린생활시설의 계획에 있어서도 건물의 품격에 걸맞는 엄격한 기준을 적용하여 구성했다. 우선 업종의 선택에 있어서도 같은 업종이 겹쳐서 입점하는 것을 절대 방지했으며, 업체의 선정도 엄격히 제한하여 식당가가 슬럼화되는 것을 방지했다. 내부 인테리어 계획에 있어서도 고급화를 지향하고 중앙통로를 4m이상 확보하여 개방감을 주었으며, 내부고객 뿐만 아니라 외부고객의 자유로운 이용을 위해 건물 양측에 외부로 통하는 선권기단을 조성했다.

이와함께 공조시스템도 음식냄새가 건물내로 퍼지는 것을 방지하고 쾌적한 공간을 조성하기 위하여 별도의 공조실을 조성하고 완벽한 공조시스템을 갖추었는데 이러한 노력으로 이 건축물의 근린생활시설은 입점과 동시에 영업이 활성화되는 성공을 거두고 있다.

이밖에 기준층 오피스공간의 입주사 유치에 있어서도 업종을 제한하고 건실한 기업만을 선별 입주시킴으로써 건물의 부가 가치를 더한층 높이고 있다.

주차공간 극대화의 기반시설

월드타워 기반시설의 가장 두드러진 특징은 임대용 빌딩으로서의 경쟁력을 높이기 위해 주차공간을 극대화시켰다는 점을 들 수 있다. 이를 위해 지하 2층에서 지하 5층까지 252대 용량의 지하주차장외에 지상에 건물과 연계한 50대 용량의 주차타워를 도입함으로써 입주사에게 원활한 주차공간을 제공해주고 있다.

전기설비의 주요특징에 있어서는 입주사들의 정보통신시스템 도입에 대비하여 전산용 변압기(750KVA)를 별도로 설치하고 있으며, 승강기도 Fujitec사의 최고급 시스템을 도입하여 건물의 품격과 안전성을 높이고 있다.

쾌적공간 조성을 위한 공조설비에 있어서는 AHU와 FCU에 의한 CAV(정풍량제어)방식을 채택하고 있으며, 공조기필터는 2단 회전식을 도입하고 있다.

열원설비에 있어서는 냉열원으로 흡수식 냉온수기를 도입하여 여름철 전력수요의 급증에 따른 냉방공급의 제한에 대비하고 있으며, 온열원은 관류형 증기보일러를 도입하고 있다.

BA시스템에 있어서는 전력, 조명, 공조설비로 나누어진 별도의 감시제어 시스템을 도입하고 있는데, 전력제어시스템은 MBS 코리아에서, 조명제어시스템은 (주)정한에서, 공조제어시스템은 기아정보시스템의 Micro 7 System을 도입하고 있으며, 주차



엘리베이터를 전경/독특한 디자인 컨셉이 돋보인다.



주차타워/지하 주차장외에 별도의 주차타워(50대)를 설치함으로써 입주사에게 충분한 주차공간을 제공해주고 있다.

건축개요

소재지/서울 송파구 신천동 7-25번지

건축주/손재한

설계/진양종합건축사 사무소

- 구조설계 : 동양구조설계사무소
- 전기설계 : 전우전기기술사사무소
- 설비설계 : 한얼기술사사무소
- 조경설계 : 센추럴조경
- 인테리어설계 : 고감도 디자인 (로비, E/L홀, 지하상가)
- IBS설계 : 진양종합건축사사무소

시공/동아건설산업(주)

주용도/일반 업무시설(일부 근린생활시설)

지역·지구/일반상업지역, 주차장정비지구, 도시설계구역

대지면적/3,084.40m²(933.65평)

건축면적/1,634.68m²(494.98평)

연면적/36,653.35m²(11,087.64평)

건폐율/53.02%

용적률/740.60%

규모/지상 20층, 지하 6층, 옥탑 2층

구조/철골, 철근 콘크리트조

최고높이/89m

마감/외관 : All Glass Curtain Wall+24mm 파스텔 유리+화강석

조경면적/669.95m²(202.66평)

주차대수/총 302대(지하 252대, 지상 주차타워 50대)

공사기간/1993. 3. 1~1996. 2. 29

설비개요

【전기설비】

수변전/3상4선식 22,900V, 3,000KVA

변압기/전등, 전열, 동력용 : 750KVA×2대

전산용 : 750KVA×1대

비상용 : 750KVA×1대

비상전원/디젤발전기 : 830KW×1대(디트로이트)

축전지 설비 : 비상전등용 200AH×9개

승강기/Fujitec

• 승객용 : 180m/min×20인승×4대

• 비상용 : 105m/min×20인승×1대

기타 특수설비/Header Duct 설비

【약전설비】

통신설비/집단전화국(광케이블)

• 국선 : 2,000회선

• 내선 : 4,000회선

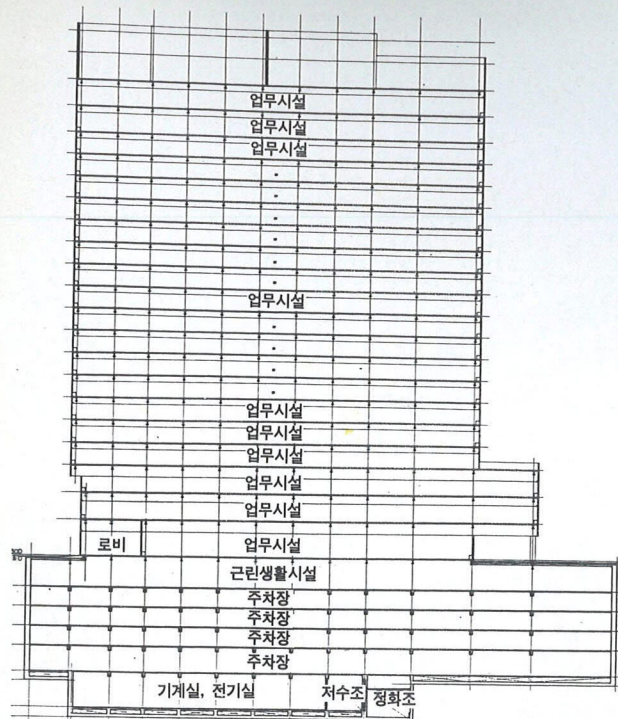


입주사
사무실 전경



지하 1층
근린생활시설

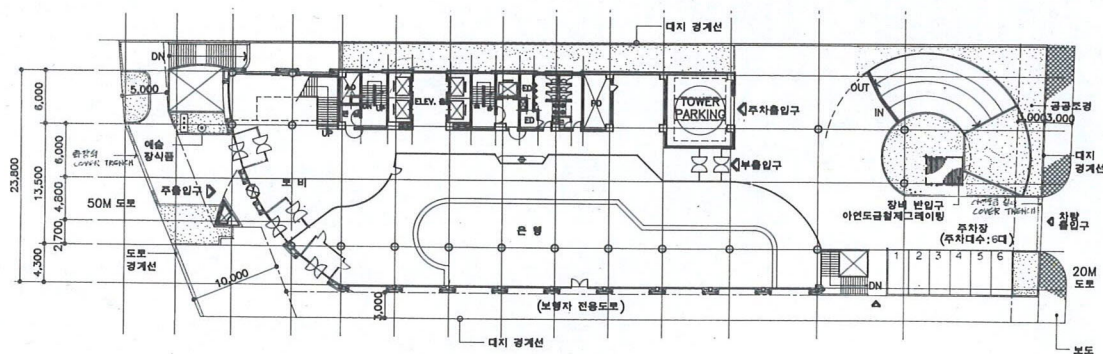




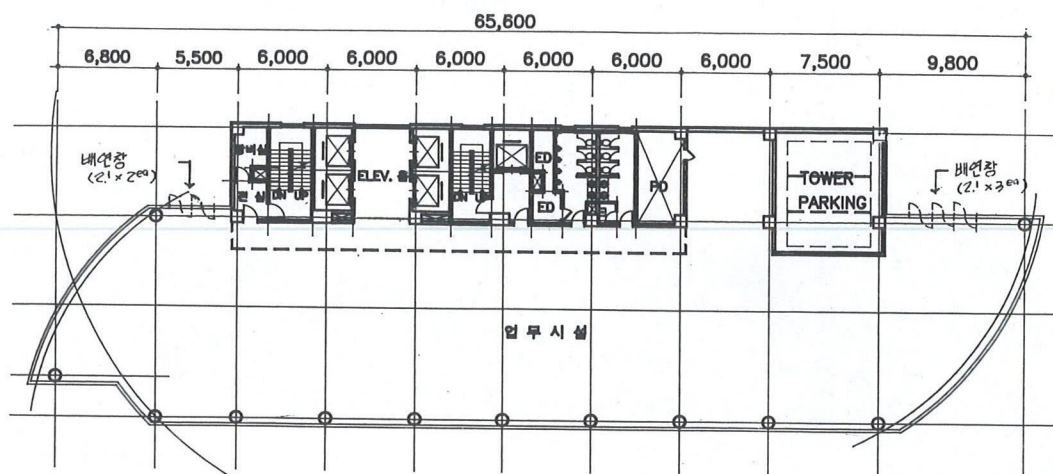
주단면도



썬큰기름 계단/지하 1층 근린생활시설로 통하는 외부 동선이다.



1층 평면도



기준층 평면도