

- 안전/쾌적/투자수익 -

부동산개발의 새로운 모델을 창조하는 『캐피탈타워』

한밭(대전)에 신도시를 건설하면서 그 곳의 이름을 '둔산지구'라 했고, 황량한 들판 위에 정부 대전 청사로 건(乾), 곤(坤), 감(坎), 이(離)를 연상시키는 네 쌍둥이 타워건물을 지었다. 청사에서 남동향 지척에 자리잡은 캐피탈타워는 앞으로 둔산대로가 동·서로 뻗어있고, 그 너머로 녹지공원이 폭 100m정도, 길이가 2km정도 펼쳐진다. 신도시임을 증명하는 공간이다.

지상에서 올라다 본 캐피탈타워는 하늘로 솟은 직선미가 강직함을 보여주면서 조밀한 외벽설계가 섬세하다는 느낌도 주었다. 로비에 들어서는 순간, 엘리베이터 앞의 황금빛 샹들리에에는 우아함으로 맞아주고, 관리사무소를 안내하는 손길을 따라 시선이 멈추는 곳은 아트리움 속의 푸르른 대나무 숲이었다. 콘크리트 공간에 자연을 가미하여 인간이 예술을 만난 장소임에 틀림없었다.

■ 한국자산관리공사가 새 주인으로

「방재와 보험」에서 방문한 캐피탈타워는 우여곡절이 있는 건물이다.

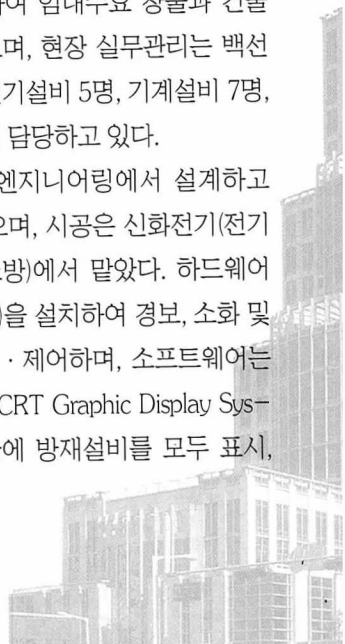
1994년부터 구. 충청은행이 본점으로 사용하기 위해 짓다가 IMF를 만나 정리대상 은행으로 결정되어 공사가 잠시 중단되었다가 한국자산관리공사에서 인수하였다. 70% 공정에서 건물주가 바뀐 것이다.

한국자산관리공사(구. 성업공사)는 금융기관이 가지고 있는 부실자산의 효율적인 정리를 촉진하고, 부실징후가 있는 기업의 경영정상화를 지원하여 금융기관의 자산유동성과 건전성을 제고하기 위해 설립된 기관으로 캐피탈타워도 그런 맥락에서 인수하여 2000. 11에 완공하였다. 둔산지구의 경제여건을 감안할 때 지상 21층, 지하 3층, 연면적 42,500 여㎡ (12,860 여평)의 고층건물을 최상층 2개 층과 1층 및 지하층 일부를 제외하고 임대한 실적도 성공적이라고 평가받고 있다.

■ 화재안전에 명예를 걸고

부동산 사업부에서는 건축, 전기, 기계설비 엔지니어를 본 건물에 파견하여 임대수요 창출과 건물의 유지관리를 하고 있으며, 현장 실무관리는 백선기업(소장 김용택)에서 전기설비 5명, 기계설비 7명, 건축영선 1명을 투입하여 담당하고 있다.

방재시설은 한국방재엔지니어링에서 설계하고 정립건축에서 감리하였으며, 시공은 신화전기(전기소방)와 중앙소방(기계소방)에서 맡았다. 하드웨어는 SRF시스템(GR복합형)을 설치하여 경보, 소화 및 소화활동설비 등을 감시·제어하며, 소프트웨어는 Fireview 98을 운영하여 CRT Graphic Display System에 각 층별 평면도상에 방재설비를 모두 표시,



각종 상황에서의 시스템감시와 제어를 하는 최첨단의 기능을 갖고 있다.

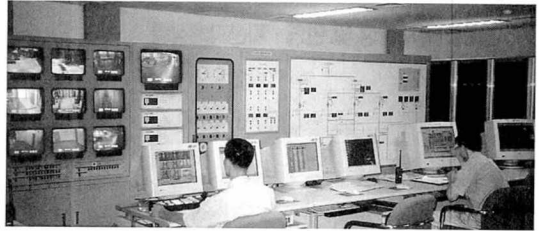
이를 뒷받침하는 방화관리조직은 공사와 백선기업의 직원을 중심으로 자위소방대(대원 40명)를 조직하였으며, 각 입주사 별로는 방화관리자를 별도로 지정받아 공동방화관리체계를 구축하였다. 지하1층의 특별피난계단 직근에 위치한 방재센터는 NAF S-Ⅲ로 보호되고 있으며 주간 4명, 야간 2명이 건물의 구석 구석을 감시하고 있다. 건물 내·외 45개소에 카메라를 설치하여 화재뿐만 아니라 방법에도 활용하고 있다.

■ 방화관리의 초석을 다지며

입주사와의 공동방화관리 체계는 임대계약 시부터 철저히 다짐해 두고 있다. 건물관리 규칙에 방화관리 사항을 추가하여 경각심을 심어주고 적극적으로 이행토록 요구하고 있으며 특히 방화관리상에 저해요인이 될 수 있는 행위, 예를 들면 관리사무소에 신고되지 않는 인테리어 공사, 피난경로상에 장애물 적치 등은 강력하게 단속하고 있다.

요즘은 하자보수 보증기간이 조금밖에 남아있지 않아 잔여 업무를 챙기고 있다. 또한 대전 서부소방서와의 1차 합동훈련을 예정하고 있어 그 준비에도 각별히 신경을 쓰고 있다. 합동훈련 시뮬레이션을 소방훈련시스템으로 정립하기 위해 자료를 수집하고 구체적 계획을 수립 중에 있다.

연 2회 실시되는 소방시설 자체점검 시에는 동부소방(대표 김태석) 소속의 소방시설관리사에게 점검받고, 결과 브리핑뿐만 아니라 백선기업의 관리자와 함께 현장을 돌면서 관련 기술교육도 함께 실시할 것을 요구하고 있어 향후 캐피탈타워의 관리 노하우는 상당히 축적될 것으로 예상된다.



방재실 내부



건물내부 전경

■ 재산종합보험으로 사고대비

캐피탈타워는 특수건물로서 매년 우리 협회로부터 화재안전점검을 받고 있으며, 동양화재해상보험(주)의 재산종합보험에 가입하여 만일의 사고에 대비하고 있다. 화재안전도 평가에서는 전체적인 설비 및 관리의 수준이 화재위험도지수(Fire Risk Index) 측면에서 볼 때 동종업계 평균보다 우수한 평가를 받고 있다.

정부청사와 함께 하는 새로운 이정표 - 캐피탈타워 이름 그대로 모든 자본의 중심지로서 활력이 넘쳐나는 빌딩이 되고, 알파벳 대문자로서 뜻대로 모든 타워의 대표가 되며, 공사 내에서 으뜸이 되는 수익성을 창출하는 빌딩이 되기를 기대해 본다. ☺

【탐방에 도움을 주신 분 :

한국자산관리공사 부동산사업부 김기영대리】