

삼성에버랜드 50年 部門史

住 Story

당신의 성공을 함께 빛내온 시간

제1절 주춧돌을 세우다

1. 삼성그룹 요람의 성공적 건설
- 중앙매스컴빌딩, 삼성빌딩 준공(1965,1966)
2. 택지조성사업으로 개발사업 진출
- 사우촌, 안양 주택단지 건립(1969,1971)
3. 독자기술로 건설사업 성장
- 1960~1970년대 건설 실적
4. 불모지에서 '생동하는 땅'으로 변모
- 대구모 조림사업, 지하수 개발과 환경사업 개시(1970년대)

제2절 패러다임을 제시하다

5. 빌딩관리의 새 장 개막
- 빌딩관리사업부 발족(1977)
6. 경관관리의 전문성 추구
- 경관관리 확대(1981)
7. 빌딩관리의 전문화
- 빌딩 지표관리 추진(1980~1981)
- 동방생명빌딩 관리 착수(1984)

제3절 공간을 차별화하다

8. 신규사업으로 사업구조 고도화
- 인테리아사업 추진(1985)
9. 에너지절감사업 착수
- 에너지진단사업 시행, 빙축열기술 도입(1988~1989)
10. 국내 최초 에너지절약전문기업
- 에너지절약전문기업(ESCO) 1호 지정(1992)
11. 경관사업의 확대, 전문화
- 조경사업부 설립(1993)
- 대한민국 환경문화상 종합대상 3년 연속 수상(1997)

제4절 녹색경영을 실천하다

12. 빌딩경영, 글로벌 스탠더드 확립
- 세계 최초 빌딩경영서비스부문 ISO 9002 획득(1996)
13. 방재사업의 확대, 전문화
- 선진사 기술제휴 확대 강화(1997)
14. 에너지사업의 선도
- 에너지위너상 3년 연속 수상(2000)
15. 아시아 최초 TOBY상 수상
- 생명본사, 기업사옥빌딩부문 TOBY상 수상(2002)

제5절 미래를 모색하다

16. 건축사업의 재도약
- 구미역사 신축공사 수주(2005)
17. 신재생에너지 개발에 기여
- 에너지 전문브랜드 론칭(2007)
- 김천 태양광 발전소 완공(2008)
18. 경관사업의 확대와 지속적 선도
- 교원드림센터, 'Award of Excellence' 수상(2007)

제6절 지속성장을 위하여

19. 기술컨설팅 통한 빌딩관리 선진화
- 표준 매뉴얼, SOP 구축(2011)
20. 신재생, 에너지 솔루션 등 친환경 에너지사업 확대
- MVR시스템 국산화 등 첨단기술 선도(2009~2010)
21. 고객성공의 기반 창출
- Value Chain을 활용한 E&A사업의 가치 창조

제1절 주춧돌을 세우다

1. 삼성그룹 요람의 성공적 건설

- 중앙매스컴빌딩, 삼성빌딩 준공(1965,1966)

동화부동산(현 삼성에버랜드)은 출범과 함께 삼성의 그룹사옥 건설을 추진, 초현대식 시설을 갖춘 국내 인텔리전트빌딩의 시초인 삼성빌딩을 1966년 준공했다. 이에 앞서 1965년 동화부동산이 준공한 중앙매스컴빌딩은 TV, 라디오, 신문사 등을 모두 수용하는 우리나라 최초의 종합매스컴센터였다.

1960년대 초 우리나라 최대 기업군으로 성장한 삼성은 그룹 각사를 수용, 결집하는 한편 대외적으로 삼성을 상징할 수 있는 사옥 마련을 구체화시켰다. 이병철 선대회장은 삼성의 긍지를 드높일 수 있는 국내 최고 규모와 시설을 갖춘 그룹사옥 건설을 구상하고 있었다. 이와 함께 종합매스컴센터를 건립해 신문, 라디오, TV 등 3개 매체를 포괄하는 언론사업 진출을 뒷받침하고자 했다.

1963년 12월 출범한 동화부동산이 회사 설립과 함께 1차적으로 주력한 주 업무는 그룹사옥과 종합매스컴센터 건립이었다. 그룹사옥 마련을 위해 우선 동방생명으로부터 서울 을지로 1가 50번지의 1147㎡(346.9평)부지를 매입했다. 당시 반도호텔 바로 건너편에 위치한 그룹사옥 부지는 차량 통행수가 4만여 대에 이르는 교통상 최적지로 최상의 입지조건을 갖추고 있었다. 동화부동산은 지하 2층, 지상 10층, 옥탑 2층 규모로 그룹사옥 계획을 세우고, 1964년 3월 13일 289호로 건축허가를 받았다.

1966년 초현대식 빌딩, 삼성빌딩

삼성그룹 최초의 그룹사옥인 삼성빌딩은 당시 초현대식 건물로 장안의 화제였다. 냉난방시설, 엘리베이터, 수세식화장실 등의 시설은 경이롭기까지 했다. 생전 처음 보는 시설에 웃지 못할 일도 비일비재했다. 화장지를 손수건으로 사용하는 직원들이 있는가 하면 겨울철에 화장실에서 머리를 감는 여사원들도 많았다. 일반인들이 주로 사용했던 1층 화장실에는 수건과 비누를 비치해 놓기가 무섭게 없어지곤 했다. 엘리베이터를 타고 말없이 가만히 있다가 내릴 층을 지나치고는 안내여사원에게 화를 내는 사람들도 부지기수였다. 당시 빌딩관리라 함은 겨울에는 따뜻하고, 여름에는 시원함만 유지하면 그만이었다. 도둑으로부터 입주자들이 피해를 보지 않도록 하는 것이 더욱 중요한 일이었다. 하지만 중앙개발의 삼성빌딩 관리와 함께 빌딩관리의 수준과 개념은 달라지기 시작했다.

삼성그룹의 요람이 될 그룹사옥 '삼성빌딩' 기공식은 1964년 4월 2일 삼성 각사의 임직원이 참석한 가운데 거행됐다. 대림산업(주)과 시공계약을 체결하고 그해 4월 10일부터 착공에 들어갔다. 동화부동산은 최신 건축공법과 설비를 도입, 주위 피해를 줄이면서도 규모와 예술적 감각이 조화된 삼성빌딩을 건설하기 위해 최선을 다했다. 수많은 건물이 밀집해 있는 주위 여건을 고려해 소음과 안전상 문제를 예방할 수 있는 쉬트파일(Sheet Pile) 공법을 국내 최초로 이용했다. 또 소음피해를 줄이기 위해 제한된 시간에만 건설 중장비를 가동시키는 세심함을 기울였다. 1964년 9월 중부지방에 내린 22년 만의 기록적인 집중호우로 공사장 전체가 물 속에 잠기는 우여곡절을 겪기도 했지만, 신속한 수해복구와 전 직원의 노력으로 1964년 12월 지하층 공사를 완료하고 1966년 1월 31일 드디어 삼성빌딩을 준공했다.

착공 후 1년 9개월 만에 연면적 1만 2231㎡(3700평) 규모로 모습을 드러낸 삼성빌딩은 건축기술이 보잘 것 없던 당시 설계에서 자재조달, 시공에 이르기까지 동화부동산의 역량을 집대성한 성과물이었다. 삼성빌딩은 고속으로 운행되는 승강기, 완벽한 중앙집중식 냉난방시설 등 초현대식 시설로 오피스빌딩의 첨단모델 기준을 제시했다.

종합매스컴센터인 '중앙매스컴빌딩'의 건립은 1963년 2월 동양텔레비전 설립, 3월 신문발전위원회 발족, 7월 라디오 설립과 함께 구체화됐다. 삼성물산에서 종합매스컴빌딩 건립 실무를 맡았으나, 종합매스컴센터로서의 다기능 건물에 대한 경험이 없어 설계는 난항을 겪었다.

동화부동산은 설립과 동시에 중앙매스컴빌딩의 설계 보완에 나섰다. 일본 등 외국의 우수한 매스컴센터를 답사하고 7차례의 설계수정 끝에 최종설계도를 작성할 수 있었다. 신문, 라디오, 텔레비전 등 3개 매체를 수용하는 종합매스컴센터로서 신문사의 운전기 굉음과 라디오스튜디오의 20dB 이하인 조용한 공간 확보, TV스튜디오의 넓은 공개홀 그리고 다른 매체에 의한 방해를 차단할 수 있는 적절한 공간분리 등이 설계의 주요 관건이었다.

서울 중구 서소문 58-9번지 3147㎡(952평)의 부지 위에 1964년 4월 27일 착공된 중앙매스컴빌딩은 1965년 9월 22일 준공됐다. 중앙매스컴빌딩은 연면적 1만 4243㎡(4310평), 지상 10층, 지하 2층 규모에 TV, 라디오, 신문사의 특성을 살려 입체적 보도망을 형성한, 우리나라 최초의 종합매스컴센터로 역사에 기록되게 됐다.

2. 택지조성사업으로 개발사업 진출

- 사우촌, 안양 주택단지 건립(1969,1971)

1967년 6월 중앙개발로 새롭게 출발한 이후 임대사업과 함께 안양칸트리클럽 건설에 주력하며 본격적으로 택지조성사업에 나섰다. 도시집중화 현상으로 심화되고 있는 주택난 해소에 앞장서며 삼성사우촌 건설, 삼성뉴타운 조성 등 개발사업을 활발하게 추진했다.

1966년 설립한 중앙개발과 그해 동화부동산에서 상호를 변경한 동화진흥은 1967년 3월 합병 계약을 체결하고, 그해 6월 중앙개발로 새롭게 출범했다. 삼성빌딩의 임대사업, 골프장 건설, 건설사업, 개발사업의 4개 부문으로 사업영역을 재편한 중앙개발은 1968년까지 안양칸트리클럽 건설에 주력했으며, 1969년부터 본격적으로 택지조성사업에 나섰다.

당시 우리나라는 인구 3000만 명을 돌파하며 도시집중화 경향이 두드러지고 있었다. 폭발적 도시인구 증가는 교통난, 생활환경 오염, 교육시설 부족 등 많은 문제를 초래했는데 그 중에서도 주택난이 가장 심각했다. 1967년 도시의 주택부족률은 농촌의 12.7%보다 약 4배 많은 47.9%에 달했으며, 서울은 54.2%에 달하고 있었다.

중앙개발이 1969년 서울지역 삼성 사우들의 주택소유 실태를 조사한 결과에서도 조사인원 540명 중 무주택 사원이 294명으로 54%를 점하고 있었다. 이 조사를 계기로 그룹 내 무주택사원의 주거안정을 도모하기 위한 사우촌 건립계획을 마련하고, 당시 한강이남 지역개발, 남부순환도로 개통이 임박해 제2의 도심으로 부상하고 있던 서울 사당동을 사우촌 건립지역으로 선정했다.

당시 주택은행 용자조건이 연면적 66㎡(20평) 이하인 점을 감안해 규모 66㎡(20평), 60㎡(18평), 53㎡(16평)의 주택 80동을 계획하고 1969년 4월 25일 주택분양과 건설에 착수했다. 분양개시 1주일 만에 계획분 80동을 초과해 106명이 신청하자 계획을 수정, 109동을 지어 신청자 모두에게 혜택을 주기로 했다. 분양가도 민간업체의 분양가보다 저렴한 주택공사와 같은 수준으로 책정했다. 1969년 11월 사당동 A,B지구에 삼성사우촌이 건립되면서 무주택사원 109명은 내 집을 가질 수 있었다.

중앙개발은 조성된 택지를 삼성 사원은 물론 일반에게 분양함으로써 1차 택지조성사업

을 성공적으로 마무리하며 개발사업으로의 전환을 가속화했다. 1970년 4월 사당동에 15만 5372㎡(4만 7000여 평)의 부지를 확보하고 사당동 C지구 택지조성사업에 착수, 1년여 동안 조성한 순대지 267필지 중 207필지를 택지조성공사 완료 전에 분양했다.

하지만 택지조성사업은 1960년대 후반부터 군소 부동산업자들이 택지개발 가능지역을 대거 매입하면서 좋은 토지를 확보하기 어려워지는 등 경쟁이 치열해져 곧 한계에 부딪혔다. 중앙개발은 이에 적극적으로 대응해 업종의 다양화를 꾀하기로 하고 주택사업으로의 전환을 모색했다. '삼성뉴타운'으로 사업명칭을 정한 후 먼저 1971년 8월 안양에 주택 52동을 건설한 데 이어 서울 명일동지역에 2년 동안 73동을 건설, 분양했다.

이즈음인 1971년 7월 서울외곽지대에 '개발제한지역(그린벨트)' 지정이 이뤄지면서 부동산 경기와 주택 건설산업이 침체에 빠졌다. 이에 중앙개발은 그해 8월 판매비상체제를 선언하고 총력판매체제에 돌입했다. 11월에는 건설부를 업무부 개발과와 통합해 생산과 판매를 일원화했으며, 인원을 판매부문에 집중하는 등 판매기능을 강화했다. 1972년부터는 1년 동안 주택서비스 센터를 운영해 서비스 제고를 통한 판매활성화를 도모했다.

3. 독자기술로 건설사업 성장

- 1960~1970년대 건설 실적

중앙개발은 토목과 건축의 기본계획, 설계, 감리 등을 주로 담당하며 높은 수준의 건설 기술력을 축적했다. 제일모직 경산공장 신축, 신세계백화점 증축, 성균관대 과학관 신축 등 건설회사로의 입지를 다졌다.

중앙개발은 설계와 감리를 주요 업무로 하여 1970년대 중반까지 건설회사로서의 역할을 다 했다. 토목과 건축의 기본계획, 조사, 설계, 자재 구매조달, 시공감리를 담당하며 주요 공사에 참여했다.

1965년 중앙메스컴빌딩, 1966년 삼성빌딩을 건설하며 선진기술 축적과 함께 기술인력을 확보한 중앙개발은 1968년 고려병원, 제일모직 경산공장, 성균관대학교 과학관, 호암관 등 대형 공사들을 성공적으로 수행했다. 이어 1969년 신세계백화점 증축 및 개보수공사를 실시했으며, 1970년 삼성물산 구로동 공장, 1971년 동방생명 경남지사(영남총국), 1974년 성균관대학교 학

생회관과 삼성물산 섬유센터를 신축하는 등 높은 기술력을 발휘했다.

당시 기업들은 전자산업, 중화학공업 등 대규모로 사업을 확대, 다각화하고 있었고, 이에 따라 건설물량도 해마다 증가하는 추세였다. 중앙개발은 이 같은 움직임에 발맞춰 그동안 빌딩건설에 치중했던 건설사업의 영역을 공장건설 등으로 확대, 발전시키고자 했다. 1974년 2월 중앙개발은 과학기술처 제67호로 기술용역육성법에 의한 용역면허를 취득, 건설기술용역 전문업체의 자격을 획득했다.

중앙개발은 독자적 건설기술 역량을 집약해 1976년 4월 준공한 삼성본관 건설에 크게 일조했다. 삼성본관의 설계는 외부 설계사무소에 위탁했지만, 실제로는 계획에서 시공감리에 이르기까지 대부분의 작업이 중앙개발 기술진에 의해 이뤄진 것이었다. 중앙개발은 10여 년간 쌓은 건설기술력을 유감없이 발휘하며 1년 8개월간 진행된 삼성본관 건설을 성공적으로 이끌었다.

중앙개발은 또 자회사 형태의 설계연구소인 중앙엔지니어링을 1975년 1월 설립했다. 각종 건설의 설계를 감당할 충분한 기술수준과 기술인력을 보유하고 있었지만 설계연구소로서의 자격이 없어 그동안 외부의 명의를 빌려 사업을 수행했었기에 이를 탈피하여 독자적으로 운영하고자 했다. 그러나 1976년 들어 그동안 모색하던 종합건설업 진출이 불투명해지면서 중앙엔지니어링은 그해 9월 15일 중앙개발 건설부에 합병됐다.

1977년 2월 삼성종합건설(주) 설립은 이때까지 건설공사를 수행해오던 중앙개발에 있어 사업영역 재편의 분수령이 되었다. 1977년 6월 30일자로 건설부문의 업무 및 인원을 삼성종합건설로 이관 완료하고, 중앙개발은 국토의 체계적인 개발에 더욱 주력했다.

4. 불모지에서 '생동하는 땅'으로 변모

- 대규모 조림사업, 지하수 개발과 환경사업 개시(1970년대)

중앙개발은 전후 폐허가 된 대한민국 산야를 '생동하는 땅'으로 변모시켜 국토확장을 이루겠다는 이병철 선대회장의 꿈을 실현하기 위해 용인 포곡면 일원을 대상으로 산지개발을 추진, 우리나라 국토개발의 시범장으로 가꿔 나갔다. 또 지하수개발과 환경사업을 개시해 국토의 체계적 개발을 촉진했다.

이병철 선대회장은 1950년대 삼성을 처음 일으킬 때부터 대한민국 산야에 나무를 심어 녹화

시킴으로써 산지개발을 통한 국토확장을 이룩해야겠다는 꿈을 품었다. 국토를 확장시키는 방법에는 해안을 매립하는 간척사업도 있지만 이는 장기적이고 대규모 투자가 수반되어야 하기에 이제 막 경제재건을 시작한 우리나라 실정에는 맞지 않았다. 대신 국토의 7할을 차지하는 산지를 개발해 국토를 효율적으로 사용, 생산성을 높이는 것이 간척사업보다 훨씬 경제적이라는 판단이었다. 1968년 UN조사단의 보고에 따르면 경사 30도 미만의 개발이 가능한 임야는 160만 ha(48억 평)에 달하는 것으로 나타났다. 버려진 160만ha의 땅을 개발하는 것이 바로 국토확장을 의미하고 있었다.

이병철 선대회장은 산림녹화를 구상하며 국내외 임학, 농학, 축산부문의 전문가들과 산지개발을 구체적이고 실천적인 방법으로 모색했다. 수년간의 연구 끝에 조림사업이야말로 국토를 확장하고 식량자급을 도우며 산림녹화 그리고 공업화에 따른 농업부문의 불균형을 해소하는데 적극 기여하는 사업이라는 확신을 가졌다. 그리고 1970년에 접어들어 이를 실천하기 위해 중앙개발에 개발대상 산지조사 지시를 내렸다.

중앙개발은 전국을 누비며 지형과 지세를 살피고 자료수집에 심혈을 다한 결과 용인지역, 경주 근처 산지, 추풍령고개 근처, 문경새재 일대 등 4개 지역을 후보지로 선정했다. 경주근처 산지와 추풍령고개 근처, 문경새재 일대는 조림을 하는 데는 적지였지만 교통이 나빠 사람들이 쉽게 찾아올 수 없었다. 이에 비해 용인지역은 토질이 척박해 조림에는 비교적 적합하지 못했지

지하수 탐사기술의 개발

자연방사능 탐사기술을 비롯해 전기비저항탐사, 자연전위측정, 지역측정에 의한 탐사기술을 습득하며 지하수 탐사기술체계를 정립해 나간 중앙개발은 이에 만족하지 않고 독자기술 개발에 진력해 수평보링공법과 특수집수정을 개발하는 개가를 거뒀다.

1974년 6월 용인개발단지의 제1호 공에서 650톤의 지하수를 개발했으나 해당 지역의 일일필요수량 1만 4000톤에는 절대적으로 부족한 양이었다. 이를 해결하기 위해 용인개발단지를 수차례에 걸쳐 탐사한 결과 지하수맥을 발견하지는 못했지만 상당량의 지표수가 땅 속으로 스며들어가는 구조임을 알게 됐다. 이에 응수해결을 위한 최상의 방법으로 만주식 정호 설치가 대두됐다.

만주식 정호는 어느 정도의 깊이까지 수직으로 파 들어가다가 다시 수평으로 굴토해 물줄기를 찾고, 물줄기에 파이프와 같은 관을 묻는 방식으로서 대용량의 지하수를 확보할 수 있는 장점이 있었다. 그러나 수평굴토 시 붕괴위험이 따르고 작업이 복잡해 설치기간이 오래 걸리는 등 문제점이 많아 국내에서 시도된 전례가 없었다.

만주식 정호의 결점을 보완해 대용량의 지하수를 확보하기 위한 1년여의 연구 결과 수평보링공법을 고안해내는 데 성공했다. 수평보링기는 1975년 6월 제13160호로 실용신안특허를 받았다. 1976년 1월 용인개발단지에 만주식 정호를 개량한 특수집수정을 설치하고 수평보링공법을 활용해 일일평균 4500톤의 지하수를 개발했다.

만 서울 인근지역이라는 절대조건에 부합했다. 국토개발의 시범장으로서 역할을 하기 위해서는 '많은 사람들이 쉽게 찾아올 수 있는 곳'이어야 했다. 그곳이 바로 용인군 포곡면 일원이었다.

용인지역의 개발사업은 우리나라 국토개발의 모델이 되어야 했다. 그러기 위해서는 우선 개발방향의 설정이 치밀하고 과학적인 고도의 분석과 종합의 구도를 지녀야 했다. 국내에 산지개발 사례나 해당분야의 전문가가 전무한 상태에서 이는 무(無)에서의 출발을 의미했다. 이병철 선대회장은 서울대 입목육종연구소 등 국내외 전문가들로부터 직접 조언을 들으며 사업장 배열과 수종선택 등 용인개발의 윤곽을 잡아 나갔다.

중앙개발은 1970년 2월부터 용인군 포곡면의 신원리, 유운리, 가실리, 마성리, 영문리 일원 지역에 대한 부지를 확보했다. 이어 대규모 조림을 위한 양질의 묘목을 다량 확보하기 위해 1972년 2월부터 수원 근처 천천동에 밤나무 묘목 15만 본, 호두 5000본, 화목(매화, 화해당) 1만 본을 일본에서 도입해 가식(假植)했다. 그해 4월에는 용인지역 토질에 적합한 수종선정과 관리기술상의 문제를 모색하기 위해 종합토양조사에 나섰다. 그 결과 △조림 최적지에 유실수를 심는다 △고지대와 토질이 척박한 지역에는 용재수종으로 조림해 임산자원을 확보한다 △능선과 불용지에는 방풍보호림을 조성한다 △조림이 불가능한 지역에는 양돈단지과 자연동물원을 조성해 산지의 효용성을 극대화한다는 조림방향을 설정했다.

이병철 선대회장도 "산지개발사업은 결국 채산성이 있어야 성공했다고 할 수 있다. 경제성이 없으면 아무리 조림이 잘되어 있어도 실패다. 그런 것은 권장할 수도 없고 국가에도 이(利)가 될 수 없는 것이다"라고 전 단지의 조성방향을 제시한 바 있었다. 개발방향의 확정에 따라 1972년 4월 밤나무를 4만여 주의 식재하면서 전 단지에 대한 조림을 시작했다. 1973년 3월 종합묘포장을 조성했으며, 연 수십 만 명의 인원이 주야를 가리지 않고 조림사업에 투입, 마침내 1975년 4월 경제조림을 완성했다. 밤나무 단지에서는 개량종 밤나무를 도입해 1975년에 29톤의 첫 수확을 거둔 이래 1976년 80톤, 1979년 300톤으로 놀라운 증산을 보였다.

중앙개발은 산지개발 정신과 맥을 같이해 공익적 사업으로서 지하수개발을 본격화했다. 산업의 급속한 발전, 생활수준의 향상, 인구증가와 도시집중이 진행되면서 1970년대 들어 용수 수요가 급증했지만 공급은 이를 따라가지 못했다. 중앙개발은 1974년부터 지하수개발사업을 본격화하여 그해 5월 용인개발단지에 제1호 공(孔) 시추에 들어갔고, 6월 26일 심도 108m, 일일

평균채수량 650톤의 지하수를 개발하는 데 성공했다. 당시 기술로 통상 3개월 정도 소요되는 작업이었지만, 중앙개발은 과학적이고 선진적인 기술로 28일 만에 착정을 완료했다.

제1호 공 개발에 성공한 중앙개발은 기업의 용수문제 해결에 본격적으로 나서 1974년에 제일합섬 구미와 경산공장에서 2700여 톤의 지하수를 개발했다. 1975년 2월 18일 과학기술처에 '용이학 지질분야 전문기술용역업' 등록을 마치고 전국 각 공장을 대상으로 지하수개발을 확대했다. 이에 따라 1985년까지 총 781공 22만여 톤의 지하수를 개발, 국내 수많은 기업들의 공업용수를 해결해 주었다.

중앙개발은 또한 1975년 4월 수질오염 문제를 다루기 위한 폐수처리사업에 나서기로 하고 그해 7월 양돈장의 1만 두 배설물을 처리할 수 있는 용량의 폐수처리시설을 설치했다. 1977년 전북 이리공단 등 7개 업체의 폐수처리시설을 준공했으며, 1979년 12월 환경연구소를 설립해 전자동압착탈수기를 자체 제작하는 수준에 이르렀다. 하지만 종합건설업면허가 없어 대형 관급공사를 수주할 수 없었고, 지하수개발에 더욱 주력하기 위해 1981년 9월 14일 환경사업 일체를 대성중공업으로 이관했다.

중앙개발은 지하수개발에서 한발 더 나아가 지질조사까지 수행했다. 1975년 4월 한국개발금융 신축건물의 지질조사를 시작으로 전국 각지의 공장, 건축물, 댐 등이 건설될 부지에 지질조사와 지질자료를 제공함으로써 기술역량을 축적해 나갔다. 1980년 12월에는 국내 최초로 해상시추선(Self Elevating Platform) '중앙호'를 제작하고, 1983년까지 4개 지역에 대한 해상지질 조사를 벌였다. 1976년 11월에는 건설부로부터 단종공사면허(상하수도 설비공사업과 보링그라우팅 공사사업의 면허)를 취득하고 1977년부터 지반개량과 지반보강 등 기초처리분야에 진출했다. 1980년대 서울시 지하철 2,3,4호선 공사로 기초처리부문은 호황을 맞아 1985년까지 1만 4000여 공을 굴착했으며, 지하철공사가 끝난 후에는 이를 빌딩신축공사에 적용, 실시했다.

제2절 패러다임을 제시하다

5. 빌딩관리의 새 장 개막

- 빌딩관리사업부 발족(1977)

1970년대 국내 최고의 오피스빌딩이었던 삼성빌딩의 순조로운 임대에 힘입어 중앙개발은 건물관리의 표준화, 자재의 규격화, 시설의 자동화를 추진, 과학적 빌딩관리를 실현해 나갔다. 1976년 삼성본관의 준공과 함께 중앙개발은 1977년 빌딩관리사업부를 발족하고 체계적 관리시스템을 확립해 나갔다.

1970년대 들어 빌딩관리의 개념은 질적으로 크게 달라졌다. 겨울철 난방정도만을 관리하는 수준에서 나아가 신축단계 시 건물의 기능을 최대한 유지하며 효율적 관리로 건물의 가치가 떨어지는 것을 최대한 억제해 경제적 내용년수를 연장시키는 전문업으로 인식되기 시작했다. 1972년 말 대연각호텔 화재로 경각심이 일고, 건물의 고층화·대형화와 함께 석유과동으로 관리의 효율화가 시급해졌기 때문이었다.

중앙개발이 빌딩관리사업을 처음으로 벌인 삼성빌딩은 입지여건, 시설, 기능 등 모든 면에서 국내 제일의 오피스빌딩이었다. 건물구조 면에서 내부공간 분할이 용이하도록 설계됐고, 시설 면에서는 발전기, 고성능보일러, 냉동기, 승강기 등 최신 설비를 갖추고 있었다. 이러한 명성에 힘입어 1970년대 중반까지 삼성빌딩의 공실은 7%에 불과했다. 1970년대 초반 서울시내에 빌딩이 급증하면서 당시 일반빌딩의 공실은 20~30%가 보통이었다.

빌딩 연료의 변화

생활상의 변화와 함께 빌딩관리의 방법도 달라졌다. 그중 대표적인 것이 연료였다. 1965년 중앙메스컴빌딩이 들어섰을 때의 연료는 석탄이었다. 기관실에 근무하던 사람들은 출근하자마자 작업복으로 갈아입고 질통으로 석탄을 날라야 했다. 하루종일 석탄을 나르다보면 연탄장수가 따로 없이 온몸이 새카맣게 되었다. 당시 빌딩의 사정은 어디나 그랬다. 1960년대 후반에 이르러서 벵카-C유로 바뀌었다. 석탄 자루에 질린 직원들은 희희낙락했다. 하지만 벵카-C유도 그리 만만치 않았다. 벵카-C유는 액체이지만 상온에서는 마치 묵처럼 굳었다. 그래서 유조차 꼭대기에 올라가 긴 꼬챙이로 꼭 찔러보고 양이 제대로 되어 있는 지를 확인해야 했다. 작업을 하고 나면 손이 온통 기름투성이가 되었다.

1980년대 후반 벵카-C유가 LNG로 대체되면서 작업환경이 깨끗해졌다. 보일러의 가동도 수동에서 자동으로 변화했다. 겨울철 새벽이면 미리 서둘러 덤히는 작업에 시달렸지만 보일러에 불이 붙고 나면 컴퓨터 화면으로 실내 온도를 살필 수 있을 만큼 발전했다.

삼성빌딩의 임대가 순조롭게 진행되자 중앙개발은 '과학적 빌딩관리의 실현'을 추구해 나갔다. 1969년부터 국내 최초로 '건물관리 체크리스트'를 마련해 업무를 표준화시켰고, 자재 규격화와 시설 자동화를 추진해 작업의 효율성을 높였다. '건물을 지키는 것'이 전부였던 당시, 건물 관리 업무의 표준화, 자동화, 규격화를 통해 작업의 효율성을 높였다는 사실은 빌딩관리사업의 진일보였다.

삼성빌딩의 빌딩관리 기술은 1971년부터 다양한 건물의 관리를 지원할 정도로 수준이 높아졌다. 중앙일보 사옥, 신세계, 고려병원, 성균관대학교를 대상으로 점검과 보수기준을 정립해 주었다. 그리고 1976년 4월 삼성본관이 준공되면서 중앙개발의 빌딩관리사업은 전환점을 맞았다.

삼성본관은 1966년 건축된 삼성빌딩과 비교해 규모와 시설에서 방대했다. 연면적이 8만 3640㎡(2만 5301평)로 삼성빌딩의 7배나 되었고, 지하 4층, 지상 26층의 빌딩 내 모든 기기는 성능이 우수한 현대식 설비였다. 또 모든 시설을 방재센터와 중앙감시실에서 집중관리할 수 있는 시스템을 갖추고 있었다. 때문에 10여 년의 삼성빌딩 관리경험과 기술을 축적하고 있는 중앙개발로서도 최신 시스템을 갖춘 삼성본관의 대형 규모에 대처할 새로운 대책을 강구해야 했다. 이에 따라 중앙개발은 1977년 7월 1일 동방생명(현 삼성생명)과 관리용역계약을 체결하면서 빌딩관리사업부를 발족하기에 이르렀다.

빌딩관리사업부는 삼성본관의 관리조직을 그대로 존속시켜 빌딩관리과와 시설과 등 2개과로 구성됐다. 그러나 준공된 지 얼마 되지 않은 삼성본관의 정상적 운영에는 상당한 시간이 필요했기 때문에 실질적인 통합관리를 전개하지는 못했다.

1978년 하반기에 이르러 삼성본관의 운영이 본궤도에 올라서면서 빌딩 관리를 확대하기 시작했다. 중앙개발이 관리하게 된 빌딩은 삼성본관, 중앙일보 사옥, 삼성빌딩, 신세계백화점 등 4개 건물과 신축예정인 동방여의도빌딩, 여의도TBC스튜디오를 합한 6개 건물이었다. 1978년 7월 1일 중앙개발 빌딩관리사업부는 별개로 운영해오던 삼성빌딩을 통합한 관리체제를 확립해 나가는 한편, 그해 11월 신세계백화점, 1979년 6월 동방여의도빌딩을 수탁관리하는 등 매년 관리 건물의 범위를 넓혀 나갔다.

6. 경관관리의 전문성 추구

- 경관관리 확대(1981)

용인자연농원 건설을 통해 독보적 조경기술을 확보한 중앙개발은 1977년 삼성코닝 수원공장과 호텔신라 조경공사를 수행하며 경관사업의 전문성을 제고했다. 이어 1981년부터 조경관리를 확대하며 본격적으로 경관사업을 전개해 나갔다.

“(대구 제일모직 공장)식수에 돈을 아끼지 않았고 연못과 분수도 마련했으며 공장부지 전체를 잘 다듬어진 정원으로 생각하는 말하자면 정원공장이라고 할 만한 것으로 꾸미고 싶었던 것이다. 그때 심었던 갖가지 수목은 지금 공장건물을 거의 뒤덮을 만큼 훌륭하게 자랐고 잔디도 곱게 자라 대구시민들 사이에서는 우리 공장을 제일공원이라고 부르기까지 한다.” <호암자전 중>

이병철 선대회장은 1966년 제일모직 대구공장을 건설하면서 직원들의 휴식과 정서생활에 도움을 주기 위해 조경에 큰 관심을 기울였다. ‘공장만 지으면 댕지 조경은 무엇 때문에 하는가’라는 우려도 많았지만 제일모직 대구공장 조경은 직원들의 휴식과 정서생활에 큰 도움을 준 것은 물론, 내방한 국내외 귀빈들을 제일 먼저 안내하는 순회코스로서 진가를 발휘했다.

“사람이 늘 새로운 것을 좋아하는데 3~4년 똑같은 일을 반복하면 권태증이 생기고 생산성이 낮아진다. 이럴 때 정원이 잘 가꾸어져 있어 봄이 되면 꽃이 피고 가을이면 결실을 맺거나 낙엽이 지고 상록수는 겨울에도 남아 있으니 늘 변화하는 환경을 제공하게 되고 일하는 사람들이 언제나 기분전환의 계기를 만들어 주게 되는 것이다.”

이병철 선대회장의 조경에 대한 철학은 확고했다. 용인자연농원 역시 그 자체가 하나의 자연이자 거대한 조경공간이었다. 평면기하학식의 기법을 응용한 가족동산을 비롯해 자연농원의 조경은 단연 독보적이었다. 중앙개발의 조경기술 역시 타의 추종을 불허하는 수준에 올라 있었다.

아산 현충사의 조경

안양칸트리클럽은 코스 주변의 뛰어난 조경으로 찾아오는 이들마다 찬사를 아끼지 않았다. 1968년 안양칸트리클럽을 내방한 박정희 대통령은 전 코스와 주요 시설을 둘러보고 이병철 선대회장에게 아산 현충사의 조경에 참여해 줄 것을 요청했다.

1969년 2월 25일 중앙개발은 현장사무소를 설치하고 1년여에 걸쳐 47만 9339㎡(14만 5000평)의 현충사 경내에 조경을 완료, 이후 1년 동안 관리했다. 전나무, 소나무, 잣나무, 향나무 등 4700여 그루의 나무로 꾸민 현충사 경내 조경은 국내 최고의 정원으로 평가받았다.

중앙개발은 1977년 삼성코닝 수원공장과 호텔신라 조경공사를 추진하면서 조경기술의 눈부신 발전을 이뤘다. 1979년에는 기업체 사업장 조경의 자문과 감리를 맡으면서 그 역량을 발휘하기 시작했다. 그러나 이때까지는 사업화한 정도는 아니었고 조경업무에 대한 지원의 성격에 머물러 있었다.

1981년에 접어들면서 중앙개발은 조경관리의 전문성을 추구하며 조경관리를 확대해 나가기 시작했다. 1979년 동해(凍害)로 인해 중앙개발은 밤, 살구, 등의 수확량이 격감하고 매출이 떨어지는 등 용인자연농원사업에 큰 타격을 입었지만 조경관리의 공사물량이 증가하면서 위기의 돌파구로 삼을 수 있었다.

7. 빌딩관리의 전문화

- 빌딩 지표관리 추진(1980~1981)

- 동방생명빌딩 관리 착수(1984)

1978년부터 빌딩관리를 본격화한 중앙개발은 1980년 이후 ‘빌딩관리기준’을 마련해 업무의 표준화를 이뤄 나갔다. 1984년 빌딩자동제어시스템(BAS)을 갖춘 동방생명빌딩(현 삼성생명 본사사옥)이 준공되면서 중앙개발은 BAS 운영과 업그레이드를 통해 빌딩관리 역량을 고도화했다.

중앙개발은 1978년부터 빌딩관리를 본격화하면서 관리지침을 제정해 체계적으로 추진해 나갔다. 1981년 중앙개발이 관리한 빌딩은 10개로, 총 관리면적은 18만 1818㎡(5만 5000평)에 달했다. 사업외형뿐 아니라 기술적인 면에서도 크게 발전해 에너지의 합리적 이용 등에서 국내 최고의 빌딩관리 수준을 과시했다. 하지만 여전히 빌딩별 운영체제를 벗어나지 못하고 있는 것이 현실이었다.

이를 극복하기 위해 중앙개발은 일본의 빌딩관리 실태를 연구했다. 그 결과 1981년 기준으로 일본과 삼성본관의 빌딩관리 실태비교에서 일본의 인당 관리면적이 711㎡(215평)인 데 비해 삼성본관은 337㎡(102평)로 나타났다. 중앙개발의 관리효율이 국내 최고 수준을 자랑한다고 하지만 일본의 절반에도 미치지 못하고 있었다.

중앙개발은 ‘1984년까지 인당 관리면적을 638㎡(193평)로 올린다’라는 목표를 수립했다. 이

를 위해 점검보수팀의 운영(통합보수), 빌딩관리 업무의 표준화, 기술직 사원의 다기능화 3개 추진사항을 설정, 1982년 2월 통합보수를 전담할 설비관리팀을 편성했지만, 빌딩시설의 운전과 보수의 개념이 명확히 서 있지 않은 당시 실정에서 통합보수가 거리상의 문제로 비효율적이라는 지적이 제기돼 결국 기존의 관리체제로 환원시켰다. 통합보수 시행 6개월 만의 일이었다.

물론 통합보수를 추진하면서 얻은 효과도 있었다. 중앙개발은 통합보수 추진과정에서 각 관 리소별로 시행하던 관리기준을 통합해 건물관리 업무의 표준화를 위한 ‘빌딩관리기준’을 작성 했다. 1983년부터는 관리 건물들의 연혁을 정리, 작성했다. 건설과정, 운영조직, 시설제원, 에너 지사용 실적, 시설물 변동, 주요 공사내용 등을 비교적 상세하게 기록해 빌딩관리사업의 노하우 축적을 도모했다.

1984년 10월 준공된 동방생명빌딩(현 삼성생명 본사사옥)의 빌딩관리를 수행하면서 중앙개 발의 빌딩관리사업은 질적 성장의 계기를 마련했다. 동방생명빌딩은 각종 정보기기를 상호 연 결해 건물 내 어느 위치에서나 정보교환이 가능한 LAN시스템을 갖추고 있을 정도로 당시 최 고의 인텔리전트빌딩이었다. 특히 공조설비, 방재설비, 보안설비 등 각종 설비를 종합관리할 수 있는 ‘빌딩자동제어시스템(BAS: Building Automation System)’이 설치되어 있었다. BAS는 빌딩을 유지관리하는 데 필요한 에너지와 설비를 효율적으로 관리해 대형사고 방지는 물론, 빌 딩을 최적 상태로 유지할 수 있는 시스템이었다. 운전자의 간단한 키보드 조작만으로 조명, 냉

빌딩관리의 선진화

1984년 동방생명빌딩의 준공과 함께 중앙개발의 빌딩관리사업은 더욱 전문화되어 갔다. 그러나 1985년 말 일본의 빌딩관리 사례를 조사 한 결과 아직도 선진사와의 격차가 여전한 것으로 나타났다.

“그들에겐 정확한 자료가 20년 전이든 30년 전이든 완벽하게 기록 보존이 되어 있었다. 그러나 우리는 대개의 경우 관리자 내지 경영진이 바뀌면 모든 것이 변해 버리고 만다. . . . 우리의 시설점검을 보면 대충대충 편리한 대로 하고 있는 데 반해 그들은 매뉴얼에 적혀 있는 대로 정확하게 하는 것을 보고 놀라지 않을 수 없었다. . . . 우리가 일본의 관리수준을 능가하기 위해서 첫째 개인의 능력을 발휘할 수 있도록 동기부여를 해줄 것, 둘째 신입사원에게 1년간 250시간 이상 교육을 시킬 것, 셋째 기술직의 사무직 사원이 과다한 점을 변화해야 하고, 넷째 서비스가 훨씬 뛰쳐져 있으므로 계속해서 개선을 해 나가야 할 것, 다섯째 신기술에 대한 최신 정보를 익혀야 할 것, 여섯째 본 부에서 현장에 피드백해 줄 수 있도록 베테랑들로 구성되어야 한다는 것. . . .” <중앙개발 사보 중>

일본의 선진 빌딩관리 사례 연구 후 중앙개발 빌딩관리사업부는 기술부의 신설과 종합관리 착수, 다기능교육, 레벨업의 추진 등 기존의 관 리형태에서 벗어나기 위해 부단한 노력을 기울였다. 일련의 개선활동 중 반발이 없었던 것은 아니었다. 그러나 그러한 외중에서도 자기의 역할을 묵묵히 수행해 나간 직원들이 대부분이었고, 이들에 의해 중앙개발의 빌딩관리사업은 대폭적으로 발전할 수 있었다.

난방 및 방범 등 업무를 종합 관리할 수 있었다. 또 실내의 온도, 습도, 공기의 청정도를 일정하 게 유지하는 공기조화설비와 모든 전기설비를 BAS의 호스트컴퓨터와 연결해 중앙집중제어방 식의 감시 및 제어가 이뤄지도록 했다.

중앙개발은 이처럼 동방생명빌딩에 설치된 BAS를 운영하면서 빌딩관리업무의 혁신을 이룩 해 나갔다. 기존에는 각 층별로 설치돼 있는 공조기를 점검하고 풍량 등을 조정하는 데 다수의 인력이 필요했다. 이에 못지 않게 시간도 많이 소요됐다. 하지만 BAS가 설치되면서 동방생명빌 딩의 관리업무는 인력에 의한 빌딩관리에서 자동화의 빌딩관리로 바뀌었다. 또 임의적, 수시적 관리에서 탈피해 계획관리로 전환할 수 있었다. 이처럼 빌딩관리시스템이 고도화되면서 건물관 리 업무는 전문직으로 자리 잡는 기틀을 마련했다.

초기 BAS 운영에서 실내온도를 적정하게 유지하는 데 어려움을 겪기도 했다. 겨울철 실내온 도 조작성이 문제였는데, 22도를 기준으로 시스템을 작동시키면 이보다 훨씬 낮은 온도 밖에 작 동되지 않았다. 온도를 적정선으로 올리기 위해 각 시스템을 높게 가동시키면 층별, 구획부분별 로 온도차가 심하게 나타났다. 사정이 이러하니 입주자들의 불만이 높아질 수 밖에 없었다.

중앙개발은 시스템과 기술운영 양면으로 원인을 규명해 나갔다. 결국 시스템을 보완하고 부 적절한 기기를 교체하는 등 각고의 노력 끝에 1985년 8월 BAS의 기능을 정상화시켰다. 이처럼 BAS를 정상화시키기 위해 운영 소프트웨어를 연구하고 시스템의 전 계통을 세밀하게 점검하 는 과정에서 중앙개발은 BAS 운영상의 제기술을 진전시키는 성과를 거뒀다.

제3절 공간을 차별화하다

8. 신규사업으로 사업구조 고도화

- 인테리어사업 추진(1985)

1980년대 고도성장과 '88서울올림픽을 맞아 중앙개발은 인테리어사업의 성장성에 주목하고 1985년부터 신규사업으로 적극 추진했다. 1988년 여의도 맨하탄호텔의 전 객실을 재설계, 시공하는 등 인테리어 사업 을 전개한 중앙개발은 1994년 건축 리모델링으로 사업을 전환했다.

1980년대 고도성장이 지속되면서 우리나라에서도 생활의 질을 높일 수 있는 산업부문의 신장세가 두드러졌다. 그중 하나가 인테리어사업으로 특히 '88서울올림픽을 맞아 특수를 누리며 가구, 실내장식에서 전시, 환경디자인으로 영역이 다양화되는 추세였고, '제2의 건축'이라 불리며 유망업종으로 인식되고 있었다.

당시 중앙개발은 자체 보유한 기술력을 활용할 수 있는 신규사업을 모색하고 있었는데, 인테리어사업의 시장성에 대해 주목했다. 8년여에 걸쳐 오피스빌딩, 호텔, 백화점, 연수원 등 다양한 용도의 빌딩을 관리하면서 축적한 인테리어 감각과 기술을 활용하면 인테리어분야에 신규로 진출하는데 어려움이 없을 것으로 판단됐다. 신규사업의 전개로 사업영역을 확대하고 기존 사업 구조를 고도화시키겠다는 전략이었다.

중앙개발은 1985년 4월 빌딩관리사업부 설비관리팀 내에 인테리어 관련 기술인력을 규합해 인테리어사업에 착수했다. '86아시안게임, '88서울올림픽에 대비한 공사물량이 급증하면서 1986년 4월 인테리어팀으로 분리, 격상했으며, 1988년 여의도 맨하탄호텔의 전 객실을 재설계, 시공하는 등 높은 역량을 발휘했다.

1989년에는 과학기술처에 전문기술용역업 등록을 필하고, 전문기술용역업에도 진출했다. 빌딩관리에서 건물의 유지보수는 필수적인 업무이기에 중앙개발은 1987년 수행한 삼성본관 개보수 경험을 바탕으로 건물의 시설진단, 설계, 감리, 개보수공사를 지속적으로 추진하기로 한 것이었다. 이에 따라 1990년 첨단연수소, 한원빌딩, 삼성생명 여의도사옥, 울산 주리원백화점, 중앙일보 문화센터 등을 대상으로 시설진단을 시행하고 개보수공사를 수행했다.

중앙개발은 인테리어 및 개보수 사업을 추진하면서 1970년대 초 착수한 바 있는 주택사업의 재개에 나섰다. 하지만 당시 아파트 분양이 저조하고, 기존 주택의 매매량도 감소하는 등 주택

조명교체는 외주로, 기술인력은 전문직으로

중앙개발은 빌딩관리사업에 있어 1987년부터 단순반복작업의 외주화를 실시했다. 대표적인 업무는 조명교체작업으로 삼성본관과 삼성생명 본사사옥의 조명수는 3만 2000개, 매일 300여 개의 조명교체가 요구됐다. 이에 전기기술자들은 조명교체작업에 매달리다시피 했고, 이러한 반복작업에 의한 업무의 낭비는 설비직도 마찬가지였다. 단순반복업무로 기술자들의 근무의욕까지 저하됐다. 이에 따라 1987년 조명교체작업과 공조기 필터교체작업에 대한 외주화를 시작으로 점차 범위를 확대해 보수업무에 대한 외주화까지 진행됐다. 이로써 빌딩관리업무의 질적 향상을 이루며 기술인력의 전문화를 도모할 수 있게 됐다.

사업을 하기에 적기는 아니었다. 그럼에도 불구하고 중앙개발은 어려운 여건을 딛고 사업을 성공시키려면 시장의 신뢰를 얻을 수 있고, 주택시장이 호황으로 반전될 경우 이러한 신뢰를 바탕으로 사업을 더욱 성공시킬 수 있다고 판단했다. 위기 속의 기회 창출을 겨냥한 것이었다.

중앙개발은 1차 사업지를 서대문구 연희동으로 선정하고 72세대를 건립했다. 이듬해인 1986년에는 신영동 중앙빌라 96세대, 1989년 안산 중앙빌라 245세대를 건립, 분양했다.

인테리어사업은 예상과 달리 경쟁이 치열해지면서 사업을 전개하기가 수월치 않았다. 별도의 면허 없이 사업자 등록만으로 사업에 착수할 수 있어 대기업은 물론 중소기업까지 가담해 난립상이 심했다. 1989년 사업자 등록을 마친 업체수가 1000여 개, 인테리어협회에 가입한 업체가 235개에 이르렀다. 이에 따라 중앙개발은 1992년 4월 1일 중앙디자인(주)으로 인테리어사업을 이관하고 1994년 건설업면허 취득과 함께 건축 리모델링으로 사업을 전환, 확대해 나갔다.

9. 에너지절감사업 착수

- 에너지진단사업 시행, 빙축열기술 도입(1988~1989)

1988년 신규사업으로 에너지절감사업을 추진한 중앙개발은 1989년 캐나다의 이코놀러사와 에너지절감에 대한 기술도입 계약을 체결하고 1990년 1월 국내 최초로 삼성본관을 대상으로 에너지절감사업을 시행했다. 이어 그해 2월부터 빙축열시스템사업에 나서 국내 에너지절약에 크게 기여했다.

중앙개발은 삼성그룹의 제2창업 선언 이후 사업영역 확대를 위해 1988년 9월 빌딩관리사업부 내에 신규사업팀을 신설하고, 내부자원과 역량을 활용할 수 있는 에너지절감사업을 추진기로 결정했다. 그때까지 에너지절감사업을 펼치는 기업이 없어 시장을 선점할 수 있다는 판단이었다. 중앙개발 빌딩관리사업부는 이미 1977년 전국열관리대회와 1986년 제12회 에너지절약 유공자포상행사에서 건물관리부문의 국무총리상을 수상하는 등 내부 기술력을 보유하고 있었다.

중앙개발은 에너지절감사업의 사업품목으로 에너지절감, 빙축열시스템, 전문기술용역(시설진단 및 개보수)을 전개하기로 하고 신규사업팀의 명칭을 에너지사업팀으로 변경, 본격적으로 사업을 추진했다. 그러나 당시 우리나라 에너지절감 방법은 총체적 에너지절감보다 단순하고 인위적 절감, 각 장비와 기기의 개별적 관리에 머물러 있어 본격 사업 전개에는 한계를 안고 있

었다. 건물을 유지 관리하는 데 에너지비용이 상당 부분을 차지하고 있기에 에너지의 합리적 이용, 즉 에너지절감 이용은 건물의 신축 못지 않은 중요한 부문이지만 우리나라는 그때까지 이를 도외시해 왔다.

이에 따라 중앙개발은 외국의 기술을 도입기로 결정하고 1989년 2월 캐나다의 이코놀러(Econoler)사와 에너지절감에 대한 기술도입 계약을 체결했다. 그리고 1990년 1월 삼성본관을 대상으로 에너지절감사업을 시행했다. 그해 3월까지 2개월간 40와트의 형광등을 32와트의 형광등으로 교체해 절전효과를 도모했는데, 투자비는 3억 1000만 원, 절감금액은 연간 8700만 원으로 회수기간은 5년으로 계획했다. 효과는 예상보다 더욱 컸다. 1991년 1월까지 에너지 사용 실적은 전년에 비해 대폭 감소해 계획절감금액인 8700만 원을 훨씬 넘어선 1억 200만 원의 성과를 올렸다. 중앙개발은 1990년 11월 삼성본관 에너지절감투자 시행으로 캐나다 기술협회로부터 소프트웨어부문 그랑프리를 수상했다.

중앙개발은 1990년 프랑스의 크라이오겔(Cryogel)사와 아이스볼 생산기술 도입계약을 체결하고 빙축열시스템사업에 나섰다. 빙축열시스템은 축열조에 저장된 냉매를 전력단가가 싼 심야 전력을 이용해 열려 두었다가 주간에 이를 다시 녹여 냉방시키는 방식으로 기존 냉동방식보다 60% 정도의 에너지비용을 절감할 수 있었다. 기술적인 측면에서도 효율이 높은 정격운전과 열 공급의 신뢰성 향상을 기대할 수 있고, 전력부하가 피크타임에 몰리는 경우를 줄일 수 있어 새로운 냉방시스템으로 주목받고 있었다. 때맞춰 한국전력이 1988년부터 심야전력제도를 시행하자 중앙개발은 전력단가가 저렴한 심야전력을 이용해 빙축열시스템을 추진하고자 한 것이었다.

중앙개발은 1990년에 삼성빌딩을 대상으로 빙축열시스템을 설치, 우리나라에서는 처음으로 대형건물에 전자동으로 무인운전이 가능한 빙축열시스템을 설치했다. 이어 1991년에 삼성본관과 미도파 상계점에 빙축열시스템을 완공했다. 중앙개발은 하절기 전력 피크(Peak) 감소에 공헌한 점을 인정받아 1992년 11월 '에너지 절약의 날'에 은탑산업훈장을 수상했다.

10. 국내 최초 에너지절약전문기업

- 에너지절약전문기업(ESCO) 1호 지정(1992)

중앙개발은 1992년 상공부로부터 '에너지절약전문기업(ESCO) 1호'로 지정됐다. 이를 계기로 에너지절감

사업에 더욱 박차를 가해 1993년에는 공장에까지 에너지절약사업을 확대했으며, 관련 인원도 크게 확충해 우리나라 에너지산업 선도기업으로서 위상을 강화했다.

1992년 10월 중앙개발은 상공자원부로부터 '에너지절약전문기업(ESCO: Energy Service Company) 1호'로 지정됐다. 정부는 에너지절약을 위해 1991년 에너지이용합리화법에 에너지절약전문기업에 관한 근거를 마련해 1992년부터 에너지절약전문기업(ESCO) 제도를 시행했는데, 중앙개발이 ESCO 1호로 지정된 것이었다.

중앙개발은 1988년부터 에너지절감사업에 착수해 1990년 삼성본관을 대상으로 ESCO 사업을 수행하고, 빙축열시스템사업을 개시하는 등 국내 에너지산업을 개척해왔다. ESCO 1호 지정은 이처럼 중앙개발이 그동안 묵묵히 수행해온 에너지절감사업에 큰 성장엔진이 되는 계기였다. 에너지절약전문기업이란 빌딩이나 공장건물에 투자비의 일부 내지 전부를 소유주 대신 부담하면서 에너지절약 시설을 설치해 주고 에너지비용 절감액에서 일정 비용을 배분받음으로써 투자비를 회수하는 사업을 영위하는 기업을 지칭한다.

중앙개발은 에너지절약전문기업으로 지정됨으로써 에너지절감사업의 실적을 대외적으로 크게 인정받았으며, 정부로부터 필요한 자금을 제한없이 받게 됐다. 이를 통해 비효율적인 설비를 고객의 재정부담 없이 에너지절약형 설비로 교체, 개선해 줌으로써 절감된 비용을 일정기간에 상환받는 종합 에너지서비스를 제공할 수 있게 됐다.

1993년 6월에는 공장에까지 에너지절약시설을 설치할 수 있는 1종 면허를 취득하며 에너지절약에 있어 국내 정상의 선도기업으로서 위상을 확보했다. 이에 앞서 1993년 5월부터 빙축열

빌딩관리 역량을 바탕으로 한 에너지사업

중앙개발은 1966년 삼성빌딩, 1976년 삼성본관, 1984년 삼성생명 본사사옥 등 주요 빌딩들을 관리하면서 우리나라에 빌딩 매니지먼트라는 새로운 사업의 씨앗을 뿌렸다. 공조, 방재, 보안설비 등을 종합관리하고 쾌적한 사무환경을 제공하기 위한 관리체계를 구축해 나갔다. 중앙개발은 빌딩관리를 하면서 건물주의 건물관리 비용을 줄여 주기 위한 노력의 일환으로 에너지 절감방안을 항상 찾고 있었다. 그러던 중 기존 40W 형광등기구를 신형 32W짜리로 교체함으로써 같은 조도를 내면서도 전력을 절감하는 방법을 찾게 됐다. 이것을 다른 관리빌딩까지 확대해 사업화했던 것이 에너지절감사업의 태동이었다. 1990년 국내 최초로 삼성본관을 대상으로 형광등 교체 등 에너지절감사업을 착수, 국내 에너지 사업의 효시를 이뤘다.

냉방설비 부품 아이스볼을 자체 생산하기 시작해 설계-생산-시공까지 원스톱 서비스를 전개하기 시작했다. 이어 1994년 3월 ‘국내 최초 상변화형 태양열 온수기’를 개발, 온수기사업에도 진출했다. 중앙개발은 이 같은 에너지절감사업에 대한 공로를 인정받아 1994년 에너지절약추진대회 에너지절약표창, 1996년 에너지절약추진대회 에너지공적부문 철탑산업훈장을 잇달아 수상하는 영예를 안았다.

한편 1995년 이후부터는 경기악화에 따른 각 기업들의 원가절감 니즈가 높아짐에 따라 중앙개발은 에너지사업에 대한 인력을 크게 확충함으로써 산업체 영업활성화를 적극적으로 추진하기 시작했다.

11. 경관사업의 확대, 전문화

- 조경사업부 설립(1993)
- 대한민국 환경문화상 종합대상 3년 연속 수상(1997)

중앙개발은 조경식재공사사업면허와 종합조경공사사업면허를 취득, 본격적 경관사업 수주에 나섰다. 1993년 조경사업부를 설립해 경관사업의 전문화를 통한 사업확대를 더욱 적극적으로 추진했다.

조경공사에 대한 경험과 노하우를 바탕으로 1981년부터 본격적으로 경관관리를 개시한 중앙개발은 오피스와 공장 중심의 조경관리를 담당하면서 경관사업의 역량을 축적해 나갔다. 호텔, 공장 등에 대한 공사경험에 CAD(Computer Aided Design)를 도입, 국내 정상급의 조경설계 기술을 확보했다. 여기에 용인자연농원 내의 풍부한 조경소재는 중앙개발이 국내 최고의 경관

환경개발연구소 기업부설연구소 인정

1999년 환경개발연구소가 기업부설연구소로 인정받아 중앙개발은 환경디자인, 환경복원, 녹화기술 등 환경개발연구를 더욱 활발히 수행할 수 있는 토대를 만들었다. 환경개발연구소는 국토의 효율적 이용과 파괴된 생태계의 복구를 통한 환경복원사업, 신소재 연구개발 및 자연친화적 환경조성을 통한 삶의 질 향상을 목표로 공간창조의 신기술 축적, 신기술의 도입, 국제심포지엄 개최, 타 연구소와의 학술적 교류 등을 추진해 나갔다.

주요 연구분야는 주거단지개발, 테마공원 시설개발, 도시환경 기술개발 등 환경디자인부문, 자연형 하천복원, 폐광복원 모델링, 생태습지 조성, 임해매립지 생태적 복원 등 환경복원부문, 미생물을 이용한 유류 오염토양의 정화기술, 덩쿨식물을 이용한 벽면녹화, 자생식물 소재 개발, 사면녹화 PEC공법 등 녹화기술부문으로, 현재 삼성에버랜드의 친환경 부문 전문성을 제고하는 초석이 되었다.

업체로 인식되는 소중한 자산이 되었다.

이를 발판으로 중앙개발은 1980년대 후반에 이르러 국내 골프장의 잇단 신설로 공사물량이 증가하자 본격적으로 경관사업을 확대하기로 하고, 1990년 8월 조경식재공사사업면허와 조경시설물설치공사사업면허를 취득하는 등 적극적으로 경관사업 수주에 나섰다. 1991년 한 해에만 동진CC, 고려CC, 신라CC 3개 골프장 신설공사를 수주해 1992년과 1993년에 모두 완공하는 실적을 올렸다. 나아가 1992년 12월 종합조경공사사업면허를 취득, 수주범위 확대의 계기를 마련하고 경관사업체제를 더욱 공고히 했다.

중앙개발은 1993년 1월 조경사업부를 설립, 경관사업 확대를 위한 획기적 전기를 마련했다. 1992년 말 종합조경공사사업면허를 취득하며 외부공사의 수주기반을 조성한 중앙개발은 조경사업부 설립으로 시장여건에 탄력적으로 대응하며 독자적인 경관사업 추진을 도모할 수 있게 됐다. 이와 함께 전문 조경공사를 수행하는 한우리조경을 설립해 종합조경공사와 전문조경공사간의 원활한 사업수행을 도모했다.

이후 1997년 1월 한우리조경을 합병하고, 1998년 1월 조경사업부를 환경개발사업부로 명칭을 변경하면서 자연친화적 환경조성사업에 더욱 박차를 가했다. 중앙개발은 조경설계와 기술의 질적 차별화를 경쟁력으로 하여 국내 경관사업의 선두주자로 확고히 자리매김했다. 1997년 12월 ‘대한민국 환경문화상 종합대상’ 3년 연속 수상은 그 상징이었다. 1995년 중앙개발은 ‘치유와 조경’을 주제로 한 삼성서울병원 조경으로 제6회 대한민국 환경문화상 종합대상을 수상했다. 자연환경을 최대한 고려해 환자들에게 어머니 품처럼 따뜻한 분위기를 느낄 수 있도록 하는 한편 인체공학적 지수를 사용해 기능과 편리성을 도모하고 일반 병원이 주는 차갑고 단조로운 외관을 탈피함으로써 수상의 영예를 안았다. 1996년에는 용인의 별관(조경)사옥과 캐스트하우스로 2년 연속 대한민국 환경문화상 종합대상을 받았다. 근로 및 주거공간의 기본적 기능을 충분히 갖추고 있으면서도 주변 자연경관과 조화를 이룰 수 있도록 설계된 점이 높은 평가를 받았다. 이어 1997년 삼성중공업 산청연수소로 제8회 대한민국 환경문화상 종합대상 3년 연속 수상의 쾌거를 달성했다. 정보화시대에 걸맞은 산업교육체계 및 휴양시설을 갖춘 것으로 평가받았다.

이처럼 중앙개발은 경관사업에서 국내 최고 수준을 자랑하며, 1997년 삼성에버랜드로 사명

변경 후 더욱 적극적으로 경관사업을 확대해 나갔다. 1998년 인천국제공항 남측 외곽공원 조성 공사, 서울 상암동 월드컵 주경기장 조경부문을 수주했으며, 그해 10월에는 농심 서울사옥으로 제7회 서울시 조경상 금상을 수상해 경관사업의 성가를 높였다.

특히 1998년 이집트 카이로 서울공원 조성공사를 수주해 우리 전통 조경문화의 우수성을 세계에 널리 알리는 계기를 마련했다. 이집트 카이로 서울공원은 이집트 카이로주 낮세르시 국제공원 내에 총 1984m²(600평) 규모로 우리나라 고유의 연못과 정자, 전통담장 등을 설치했으며, 한국적인 식재기법을 활용해 인근에 있는 일본과 미국공원과 차별되는 정원을 조성했다.

2002년에 준공한 파리서울공원은 유럽 내 최초의 한국정원이었다. 파리가 부지를 무상 제공하고 서울시가 총 18억 원의 사업비 전액을 부담해 조성한 파리서울공원은 삼성에버랜드가 설계와 시공을 맡아 완성한 프로젝트였다. 한국의 전통적 요소를 기반으로 하면서, 무거운 주제가 아니라 재미를 느끼며 한국문화를 발견할 수 있는 호기심 공원을 기본 콘셉트로 하여 고매함과 유희, 정숙과 유쾌, 바라보는 공간과 보여지는 경관의 변화가 조화되도록 했다. 또 한국의 전통을 자연스럽게 표현하기 위해 대나무숲과 소나무 동산, 그리고 소나무, 감나무, 진달래, 벚나무, 참나무, 홍매화 등 2000여 그루의 수목과 화초를 식재했다.

환경복원사업도 활발하게 추진해 양재천 저습지 생태공원이 2003년 10월 제3회 생태조경녹화대상공모전 대상을 수상했다. 양재천 저습지 생태공원은 기존의 자연스러운 지형을 최대한 살리고 자연친화적인 호안(護岸)과 습지의 조성, 수생식물 및 초화류 식재, 자전거길 등을 조성해 사람과 자연이 조화롭게 어우러지는 공간으로 복원했다.

제4절 녹색경영을 실천하다

12. 빌딩경영, 글로벌 스탠더드 확립

- 세계 최초 빌딩경영서비스부문 ISO 9002 획득(1996)

중앙개발은 1996년 빌딩경영서비스부문에서 세계 최초로 ISO 9002를 획득하는 쾌거를 달성했다. 이듬해인 1997년에 영업부문에서 국내외 ISO 9001&14001 인증을 동시에 획득해 국제경쟁력을 크게 강화했으

며, 1997년에는 안전보건 초일류기업 안전인증을 서비스업계 최초로 획득했다.

우리나라 빌딩관리서비스업을 선도해온 중앙개발은 690만 시간(28만 7500일) 동안 재해가 발생하지 않은 공로를 인정받아 1995년 산업안전부문 국무총리 표창을 받았다. 이어 초고층복합빌딩 경영컨설팅을 위해 1996년 1월 세계적인 컨설팅업체인 미국의 콜(Koll)사와 컨설팅용역 계약을 체결, 최첨단 초고층 빌딩의 경영관리에서도 앞서 나가는 계기를 마련했다.

빌딩관리매니지먼트를 고객의 자산가치 제고를 위한 전문업으로 확고히 뿌리내린 중앙개발은 국제화시대를 맞아 글로벌 스탠더드 확립을 추진했다. 시장개방에 대비해 국제경쟁력을 강화하고 차별화된 기술을 객관적으로 인증하기 위해 1995년 10월부터 ISO 9002 추진 T/F팀을 구성, 빌딩서비스의 프로세스 개선과 품질시스템 개발을 꾸준히 진행했다. 그 결과 1996년 6월 10일 업계 내 세계 최초로 국제품질기관인 영국의 BVQI사로부터 빌딩경영부문의 ISO 9002(품질경영시스템) 인증을 획득했다. 이로써 중앙개발은 빌딩업계에 새로운 국제품질인증시대를 열었다.

1996년 11월에는 업계 최초로 빌딩경영서비스부문 ISO 14001(환경경영시스템) 인증도 추가로 획득했다. 이를 위해 그해 6월부터 마스터플랜을 수립해 각 부서별로 환경업무의 표준화를 구축했다. 전국 48개 빌딩경영 공정에 대한 매뉴얼을 마련했고, 24가지 종류의 환경절차와 83종 환경지침서를 표준으로 환경시스템을 구축했다. 그 결과 영국 BVQI사로부터 ISO 14001 인증을 획득해 환경부문의 국제경쟁력 강화와 녹색경영 실현을 앞당기게 됐다.

이처럼 ISO 9002&14001 획득으로 전 공정의 서비스 품질과 투명한 환경관리를 통해 국내외 빌딩경영서비스부문의 경쟁력 우위를 선점하게 됐다. 특히 ISO 취득이 제조업 중심으로 이뤄지고 있던 점을 감안할 때 중앙개발의 ISO 획득은 전문서비스기업으로는 매우 뜻깊은 성과였다. 빌딩경영서비스부문 ISO 9002&14001 획득으로 글로벌 수준의 빌딩경영서비스 노하우를 가진 선진국으로 위상을 높이는 데 일익을 담당했으며, 품질과 환경의 객관적 자료관리가 가능해져 무결점화, 폐기물 최소화, 오염방지, 재활용 극대화 등 빌딩관리시스템을 체계적이고 지속적으로 수행할 수 있게 됐다.

뿐만 아니라 삼성에버랜드로 사명을 변경한 1997년, 빌딩엔지니어링사업부는 국내 최초로 영

업부문에서 국내/해외 ISO 9001과 ISO 14001 인증을 동시에 받는 쾌거를 이룩했다. 1997년 11월에는 노동부와 매경안전환경연구원이 주관하는 안전보건 초일류기업 안전인증을 서비스업계 최초로 획득했다. 그동안 다양한 선진빌딩관리시스템을 도입해 전국 68개 사업장을 효율적으로 관리, 운영해온 삼성에버랜드는 안전보건 초일류 안전인증으로 안전·보건체계 구축 및 조직관리, 안전보건 활동, 교육, 안전보건 달성을 선도하는 기업으로 인정받게 됐다.

13. 방재사업의 확대, 전문화

- 선진사 기술제휴 확대 강화(1997)

삼성에버랜드는 1997년 노티파이어사, 2002년 엑스트리아사, 2006년 하니웰사 등 선진기업들과의 기술제휴를 통해 세계적 수준의 통합방재시스템을 구축해 나갔다. 또 재난발생 가능성이 높은 시설물에 대한 리스크 컨설팅을 실시, 방재사업의 전문성을 더욱 강화했다.

1993년 빌딩관리와 연계해 소방점검 등 소방사업을 개시한 삼성에버랜드는 1990년대 중반 그룹의 신경영과 맞물려 방재, 소방선진화를 추진했다. 이를 위해 1994년 4월 미국 HSB PLC사와 방화엔지니어링사업 기술 협정, 1994년 5월 미국 Simplex-OCS Korea사와 자동 화재탐지 설비 기술협약을 맺는 등 선진기술을 도입, 글로벌 스탠더드를 확립해 나갔다.

1997년 미국의 노티파이어(Notifier, 현 하니웰)사와 기술제휴를 체결함으로써 화재감지기 공급 및 시공사업에 본격 착수했다. 노티파이어 시스템은 200만 시간 이상의 현장 적용시험과 오동작 시험을 통해 증명된 최첨단 인텔리전트 화재경보시스템으로 삼성에버랜드는 주로 오피스와 공장을 중심으로 방재사업을 추진 했다.

2000년대 초반부터 지멘스(Siemens)와 타이코(Tyco) 등 글로벌 브랜드가 국내에 진입하자 삼성에버랜드는 반도체, 전산센터 등 고부가가치 방재산업으로 사업을 확대하기로 하고 2002년 호주의 엑스트리아(Xtralis)와 기술제휴를 체결했다. 이를 통해 초고강도 공기흡입형의 VESDA 화재감지기시스템을 도입, 클린룸 등에 대한 방재사업을 확대했다. VESDA시스템은 반도체나 TFT-LCD 공장의 클린룸, 박물관, 인텔리전트 빌딩 등과 같이 정밀한 감지가 요구되는 곳에 효과적인 공기흡입형 연기감지 시스템으로, 설치 공간의 제약없이 사용 가능한 것이 특

징이었다.

이어 2006년 미국의 하니웰(Honeywell)사와 기술제휴를 체결해 가스흡입식 가스감지기를 도입하고 반도체 유해가스 초기 대응 감시를 위한 방재사업에 나섰다. 그 결과 2001년 수원월드컵경기장 방재시스템, 2004년 삼성전자 정보통신연구소, 2006년 대동공업 방재시스템, 2008년 우리은행 DMC 종합지원센터, 삼성전자와 삼성물산 서초사옥 B, C동 방재시스템, 그리고 삼성전자의 수원·기흥·화성·천안·당정 등 국내사업장과 해외사업장에 대한 방재시스템을 구축했다.

2004년 3월 26일 미국 ABS 컨설팅사와 리스크 매니지먼트 공동사업 제휴를 통해 지진, 태풍 등 자연적·인적 재난에 대비하고 예방이 가능한 최적의 리스크 컨설팅 사업도 본격적으로 전개했다. 이를 위해 2004년 RM(Risk Management)사업팀을 신설했으며, 2005년에는 자연재난분야 전문가들을 영입하는 등 리스크 매니지먼트 사업을 위한 체계도 구축했다. 2004년 과천전산센터 프로젝트를 시작으로 2005년 삼성전자 기흥반도체, 삼성코닝 말레이시아 복합단지, 2006년 삼성코닝정밀유리 탕정사업장에 대한 지진위험성 평가 등을 비롯해 2008년 삼성테크윈 창원 1사업장에 대한 태풍위험성평가 및 보강공사 등 리스크 컨설팅을 통한 통합방재시스템 구축으로 더욱 안전한 환경을 만들어 나갔다.

선진사와의 기술제휴를 통해 방재사업의 확대, 전문화를 도모하며 시장을 주도해 나간 삼성에버랜드는 2010년 반도체, LCD 등 대형 생산시설의 신축 소화설비(스프링클러)공사에 참여하며 규모를 크게 확대했다.

이처럼 삼성에버랜드는 오피스빌딩은 물론 반도체, LCD 등 사고요소와 밀접한 관계가 있는 시설에 대한 세계적 수준의 통합방재 노하우를 갖추고 고객의 자산보호를 수행해왔다. 이를 통해 2011년부터는 방재사업 도급평가 1위의 기업으로 자리매김하는 성과를 거뒀다.

14. 에너지사업의 선도

- 에너지위너상 3년 연속 수상(2000)

삼성에버랜드는 1997년 이후 진단에서 시공까지 에너지사업의 원스톱 체계를 구축한 결과 1998년부터 2000년까지 에너지위너상 3년 연속 수상의 영예를 안았다. 이를 바탕으로 산업공정분야에 대한 에너지절

감사업을 추진하면서 에너지공급으로 영역을 확대해 나갔다.

1997년 IMF 외환위기를 전후해 사회경제적으로 에너지절약이 화두로 떠올랐다. 특히 산업계에서는 원가절감을 위해 반드시 에너지절감이 절실했고, 이에 대한 수요가 급격히 증가했다.

국내 ESCO 1호로 에너지절감사업을 이끌어온 삼성에버랜드는 산업계 영업을 활성화하며 에너지사업의 영역과 규모를 확대해 나갔다. 전기·전자산업군을 중심으로 인버터 설치 공사와 폐열회수를 통한 에너지절감을 꾸준히 전개했다.

이와 함께 영업에 선제적으로 대응하기 위한 방안으로 에너지 진단을 실시했다. 에너지 발생 설비, 에너지사용설비 등 사업장 전반에 걸쳐 에너지 이용 흐름을 파악해 손실 요인을 발굴하고 에너지절감을 위한 대책과 경제성분석 등을 통해 최적의 개선안을 제시하는 기술컨설팅인 에너지 진단을 통해 삼성에버랜드는 에너지사업의 신규고객 발굴은 물론 진단에서 시공까지 원스톱으로 제공하는 사업체계를 구축하게 됐다.

또 석유화학부문을 대상으로 크래킹(분해증류)히터 공사를 전개하기 시작해 매출 상승의 모멘텀을 마련했다. 1998년 12월에는 한국에너지기술연구소 내에 초에너지절약형 건물을 준공, 에너지사업의 새로운 방향을 제시했다.

이처럼 적극적으로 에너지절감사업을 벌인 결과 삼성에버랜드는 1999년 말까지 260여 건의 공사를 수행, 에너지 사용량 기준으로 연간 총 22만 3290TOE(누계절감량 72만 7027TOE) 규모의 공사를 수행했다. 금액으로는 연간 약 620억 원(누계절감액 약 2130억 원)을 절감하는 성

과천전산센터 공사 수행

2003년 삼성 과천전산센터 리노베이션 공사에서 전기와 공조시설 등에 대한 용량증설공사를 맡은 삼성에버랜드는 단 한순간도 긴장의 끈을 놓을 수 없었다. 12층 규모의 과천전산센터는 삼성그룹 내 금융전산망의 본거지로 1초도 멈춰서는 안 되는 기간시설이기 때문이었다. 공사를 진행하는 1년 동안 본업인 용량증설공사의 성공적 수행은 물론이고, 정전 등 문제를 전혀 발생시키지 않고 정상 운영시켜야 했다. 때문에 평일 낮에는 공사 시뮬레이션을, 업무시간이 끝나는 야간에는 테스트를 하고, 공휴일에는 밤을 새며 공사를 수행했다. 주말에 계획대로 공사를 진행하지 못하면 다음날 전산센터 업무에 지장을 주기 때문에 반드시 계획대로 완결해야 한다는 긴장의 연속이었다. 삼성에버랜드의 공사가 마무리되기를 기다리는 시스템통합(SI) 작업도 있었기에 일정을 늦출 수 있는 여유는 없었다. 시간대별로 누가, 무엇을 해야 하는지 철저한 계획과 공사팀 전원의 합심 속에 삼성에버랜드는 그룹의 전산망 본거지인 과천전산센터의 혈관을 잇는데 마침내 성공했다.

과를 거뒀다. 2000년 ESCO 사업 4년 연속 1위를 굳건히 지키며 국내 에너지산업의 최강자로서의 면모를 유감없이 과시했다.

이 같은 성과는 활발한 대외활동과 대외수상으로 이어졌다. 1997년 에너지 환경 국제심포지엄을 개최했으며, 그해 국가에너지절약 공적을 인정받아 통상부 주관의 에너지절약 유공자로 선정돼 국무총리표창을 수상했다. 이어 1998년에는 삼성서울병원에 대한 에너지절약 노력과 관련 설비 투자를 통해 전년보다 20%의 에너지절감을 달성한 공로를 인정받아 1998년 건축물 개보수부문 에너지효율상 수상자로 확정됐다. 2000년에는 에너지절감 노력을 인정받아 에너지관리공단과 산업자원부로부터 각각 석탑산업훈장을 수상하는 성과를 거뒀다.

뿐만 아니라 삼성에버랜드는 선도적인 에너지사업으로 1998년부터 2000년까지 에너지위너상 3년 연속 수상의 영예를 안았다. 한국일보사와 소비자문제를 연구하는 시민의 모임이 공동으로 제정한 에너지위너상(Energy Winner Award)은 소비자들이 제품을 선택할 때 과연 어떤 제품이 에너지효율상품인지 알 수 있도록 전문가들의 심사를 거쳐 제시해 주는 상으로 에너지업계의 나침반이라 할 수 있다. 삼성에버랜드는 에너지절감기업 가운데 가장 활발한 활동을 펼치며 ESCO 사업을 선도적으로 이끌어온 점을 인정받았다.

이러한 에너지사업에 대한 역량을 바탕으로 삼성에버랜드는 산업공정분야로 에너지사업 영역을 넓히는 한편 열병합사업 등 에너지공급으로 사업을 확대해 나갔다. 2001년 7월 미국 아스펜(Aspen Technology Inc)사와 기술협약을 체결, 석유화학부문의 에너지진단 활성화와 핀치기술(Pinch Technology)을 활용한 에너지절감을 도모했다. 그 결과 LG석유화학, 삼성석유화학, 삼성정밀화학, 한화석유화학 등에 대한 프로젝트를 수행, 에너지최적화를 이룩했다.

삼성에버랜드는 2003년 8월 커민스디젤판매서비스와 열병합사업 전략적 제휴를 체결하고 고효율 종합에너지시스템인 소형열병합발전사업에 진출했다. 소형열병합발전은 청정연료인 천연가스를 원료로 발전용량이 10MW 이하인 가스엔진 또는 가스터빈을 이용해 열과 전기를 동시에 생산, 이용하는 시스템으로, 높은 에너지절감효과뿐 아니라 발전소 건설비용 저감과 에너지수급 불균형 문제를 개선할 수 있다. 삼성에버랜드는 80년 역사의 커민스사와의 전략적 제휴를 통해 열병합사업에 나섬으로써 에너지사업의 새로운 모멘텀을 만들었다.

15. 아시아 최초 TOBY상 수상

- 생명본사, 기업사옥빌딩부문 TOBY상 수상(2002)

삼성에버랜드는 1997년 빌딩과학연구소를 부설 기업연구소로 등록하고 종합자산경영시스템 SPIN을 개발하는 빌딩엔지니어링에 대한 역량을 높이며 종합부동산서비스회사로의 발돋움에 나섰다. 2002년에는 아시아 최초로 TOBY상을 수상, 한국의 빌딩경영 우수성을 세계에 알렸다.

1997년 IMF 외환위기 이후 국내시장의 개방이 급속도로 진행되면서 외국계 자산관리기업의 국내 진출도 가시화됐다. IMF 이후 건물가격의 하락으로 임대수입의 극대화, 비용경비의 극소화를 창출해내는 자산관리(PM: Property Management)에 대한 인식이 높아지면서 국내 빌딩관리매니지먼트도 단순한 시설관리(FM: Facility Management)에서 PM 서비스로 발전해 나갔다.

삼성에버랜드는 최고의 경영능력과 첨단기술을 활용한 엔지니어링을 바탕으로 고객 자산가치 극대화를 적극 추진했다. 이를 위해 1996년 1월 빌딩과학연구소를 개설한 데 이어 1997년 7월 영국빌딩연구소(BRE)와 상호협력에 관한 양해각서를 체결하고, 이듬해인 1998년 2월에는 빌딩과학연구소를 삼성에버랜드 부설 기업연구소로 등록해 빌딩 전문기술의 체계적인 연구를 심화, 발전시켰다. 빌딩과학연구소는 빌딩에너지절감을 위한 R&D를 중심으로 리모델링, 자동

한국 빌딩관리의 우수성을 알려라!

2002년 초 삼성에버랜드의 자산관리사업부 관계자들은 선진사 벤치마킹을 하는 과정에서 우연히 세계 빌딩 오너 및 매니저협회(BOMA: the Building Owners and Managers Association)의 총회에 참석하게 됐다. 1000여 명이 모인 가운데 진행되고 있는 TOBY(The Office Building of the Year)상 시상식에서 수상의 영광을 안은 매니지먼트 업체들은 누구보다 감격하는 모습이었다. 그도 그럴 것이, 수년 동안 수상을 위해 매진해 세계 최고의 빌딩경영 역량을 인정받은 영광된 자리였던 것이다.

‘TOBY에 도전해보자!’ 그때까지 복미를 제외한 세계 어떤 지역의 기업도 TOBY상에 도전한 전례가 없었다. 그러나 삼성에버랜드는 1966년부터 축적해온 빌딩매니지먼트 역량이 자신이 있었다. 시간은 촉박했다. 공적서 제출까지 불과 3개월여 밖에 남지 않았던 것이다. 더구나 모든 문서를 정해진 절차에 따라 작성하는 일은 노하우가 필요했다. 이를 위해 미국 출장을 떠나 2박 3일 동안 워싱턴 등 3개 도시를 방문했다. 그동안 TOBY상을 수상한 빌딩 매니지먼트 회사를 찾아 협조를 요청했지만, 노하우 유출에 난색을 표했다. 그중 3~4곳이 협조를 해줬지만 복사는 아예 불가능했다. 열람을 통해 일일이 메모를 하거나 머릿속에 기억할 수밖에 없었다.

그렇게 하여 기업사옥빌딩부문에 삼성생명 본사사옥을, 9만 2562㎡(2만 8000평) 이상 오피스빌딩부문에 종로타워를 응모한 500페이지 분량의 공적서를 제출했다. 그 결과 삼성생명 본사사옥이 기업사옥빌딩부문에서 수상의 영예를 차지했다. 아시아 최초, 아니 복미를 제외한 지역의 최초 수상을 삼성에버랜드가 해낸 것이었다.

화, 통합 통신망 업그레이드 등을 수행, 삼성에버랜드의 빌딩 매니지먼트 역량 제고를 뒷받침했다. 이와 함께 건물 개보수 DB화 연구, 대구 계간축열 시스템 설계 연구, 엘리베이터 및 주차 통합관계 시스템연구, 에너지 성능 측정 및 평가규약 개발연구 등 정부 연구과제 수행을 통해 우리나라의 빌딩엔지니어링 수준을 높이는 데 기여했다.

삼성에버랜드는 또 1997년 7월 종합자산경영시스템 SPIN(Strategic sPace Information Network)21을 1차 개발해 시설관리의 계획적인 업무 수행을 도모했으며, 고객불편사항 등 체계적인 데이터 관리와 설비이력 관리를 추진했다. 1997년 12월까지 임대, 빌딩정보, 시설, 협력업체, 자재, 환경안전, 품질경영 등 모두 15개 모듈에 대한 2차 개발 및 시범운영을 마치고 1998년 1월부터 본격 운영에 돌입했다.

1999년 4월 26일 삼성에버랜드는 세계 최대의 부동산자산운용회사인 미국의 CBRE사와 부동산 매니지먼트 서비스에 관한 업무제휴를 체결하고 종합부동산서비스회사로의 발돋움에 나섰다. 이에 따라 삼성에버랜드는 CBRE사와 우선 기준에 관리 중인 서울 강남지역 5개 빌딩을 공동관리하기로 하고 임대수입관리, 위험요소 예방관리, 에너지 관리, 예산 및 회계관리 등의 공동 운영을 통해 부동산서비스의 통합관리를 위한 초석을 마련했다. 이를 통해 삼성에버랜드는 국내 부동산시장의 전면 개방에 대비해 선진기술과 운영기법을 벤치마킹하는 기회를 가질 수 있었다.

2001년 기존 빌딩자동화시스템인 JANS를 업그레이드한 CMS를 개발, 전국 100여 개 사업장을 원격감시하는 군(群) 관리시스템을 실현했다. 이를 통해 더욱 체계적으로 빌딩 관리를 수행할 수 있게 됨으로써 삼성에버랜드는 고객 자산가치 극대화로 고객만족을 크게 향상시켰다.

나아가 2002년 6월 아시아 최초로 TOBY(The Office Building of the Year)상을 수상함으로써 한국 빌딩경영의 우수성을 세계에 알리는 쾌거를 이룩했다. TOBY상은 1907년 창설된 세계 최대 규모의 세계 빌딩 오너 및 매니저협회(BOMA: the Building Owners and Managers Association)가 수여하는 상으로 빌딩경영부문의 세계 최고의 권위와 역사를 자랑하고 있다.

삼성에버랜드는 글로벌 수준으로 성장한 빌딩경영 매니지먼트를 대외에 알리기 위해 2002년 초부터 TOBY상 수상을 위한 제반 준비에 돌입했다. 그러나 공적서를 준비하기 위해 방문한 미국의 사업장들은 노하우를 제공하는 데 난색을 표했고, 겨우 협조를 받은 사업장에서도 메모를

하거나 오직 기억에 의존할 수 밖에 없는 열악한 상황이었다.

이러한 어려움 속에서도 삼성에버랜드는 9만 2562m²(2만 8000평) 이상 오피스빌딩부문에 종로타워를, 기업사옥빌딩부문에 삼성생명 본사사옥을 응모했다. 이 중 삼성에버랜드는 기업사옥빌딩부문에서 최종 본선심사에 올라 세계적인 부동산경영업체의 7개 빌딩과 경쟁해 당당히 수상의 영예를 안았다. 아시아는 물론이고 북미를 제외한 지역의 기업에서 최초의 수상이어서 그 의미는 더욱 남달랐다.

삼성에버랜드는 아시아 최초 TOBY상 수상으로 한국의 빌딩경영 수준에 대한 글로벌 신인도를 확보했으며, 국내에 진출한 외국계 부동산관리회사에 견줘 대등한 입지를 다질 수 있게 됐다. 외국계 부동산회사들이 국내시장 확대를 추진하고 있는 상황에 맞서 세계적인 경쟁력을 바탕으로 한국의 실정에 맞는 서비스를 제공하고 있는 점이 대외에서 큰 인정을 받으며 시장 선도의 계기가 되었다.

제5절 미래를 모색하다

16. 건축사업의 재도약

- 구미역사 신축공사 수주(2005)

삼성에버랜드는 빌딩관리 노하우와 건축 리모델링 역량을 바탕으로 신축공사 확대를 꾀했다. 경부선 구미역사 신축공사를 수주하며 건축사업의 재도약 계기를 마련한 삼성에버랜드는 삼성테크윈과 삼성SDI 공장 증축 등을 수행하며 건축사업을 더욱 활발하게 추진해 나갔다.

1994년 12월 22일 건설부로부터 건설업면허를 취득한 이후 삼성에버랜드는 부분적으로 시도해오던 개보수공사를 넘어 한 단계 앞선 종합엔지니어링으로 건축사업의 전개를 도모했다. 2000년 연면적 2만 8205m²(8532평), 지하 4층, 지상 10층의 일산마이다스 오피스텔을 시공했으며, 교보증권사옥 리모델링을 수주해 건축사업의 규모 확대를 꾀할 수 있었다. 교보증권사옥 리모델링은 연면적 4만 947m²(1만 2387평), 지하 4층, 지상 28층 규모의 사옥을 전면 리모델링

하는 공사로 하루 12시간씩 3개월 공사 끝에 마무리하는 데 성공했다. 교보증권사옥 리모델링으로 2002년 3월 제1회 대한민국 리모델링 대상을 수상하는 등 삼성에버랜드는 명실상부한 리모델링 선도기업으로 발돋움했다.

이후 삼성에버랜드는 오피스 중심의 건축 리모델링사업을 활발하게 전개했다. 2002년 삼성증권 종로타워, 2003년 삼성생명 본사사옥, 2004년 삼성화재 본사사옥, 2005년 삼성빌딩 등의 리모델링을 성공리에 수행했다. 이와 함께 2002년 9월 12일 일본 도시바(Toshiba)사와 엘리베이터사업에 관한 업무제휴를 체결하고, 엘리베이터 컨설팅 및 시공사업을 본격적으로 전개했다. 삼성화재본사 리모델링, 기흥연구동 신축 등 기존 건물의 엘리베이터 진단 및 개보수공사, 신축 건물의 엘리베이터 컨설팅 및 설치에 나서 안전하고 편리한 빌딩시스템을 구축해 나갔다.

이처럼 삼성에버랜드가 리모델링 분야에서 앞서 나갈 수 있던 원동력은 오랜 기간 동안 빌딩관리를 수행하며 확보한 노하우와 경험이었다. 빌딩 리모델링이 빌딩 신축공사와 가장 다른 점이 바로 '예측 불가능성'인데, 신축공사는 설계도대로 일을 진행하면 되지만 리모델링은 이미 공사가 끝난 건물의 내부 구조를 진단하고 개선사항을 도출해내야 하는 작업이다. 그런데 막상 건물 내부를 들여다보면 수십 년 동안 이곳저곳 조금씩 개보수를 진행해 전선과 배관들이 얽혀 있는 등 문제점이 속출해 어려움이 따를 수 밖에 없다. 여기에서 삼성에버랜드의 빌딩관리 능력은 빛을 발한다. 경쟁업체보다 빌딩의 내부를 진단하는 기술이 탁월하고, 사무실 이주 등 리모델링에 따른 제반사항을 고객의 불편없이 수행할 수 있었다.

건축 리모델링사업으로 건축역량을 확충한 삼성에버랜드는 2005년부터 삼성테크윈 공장 증

즐겁고 신나는 안전활동

“조금 과장되게 말하자면 우리나라를 넘어 전 세계적으로도 이런 건설현장은 없을 것 같다.”

(천안 세메스 그룹장(발주처)이 삼성에버랜드에 직접 보낸 감사편지 중)

2008년 한 해 삼성에버랜드는 천안 세메스 클린룸 공사 프로젝트를 통해 고객만족을 넘어 고객감동을 이끌어 냈다. 대형 공사현장의 안전관리 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않지만 삼성에버랜드 E&A사업부의 건축공사팀은 천안 세메스 현장에서 그 이상을 뛰어넘는 차별화된 안전관리를 실현했다.

천안 세메스 현장의 안전관리는 근로자들의 사기를 고취시켜 자율적으로 이뤄냈다는 점이 무엇보다 자랑거리였다. '지적보다는 칭찬을!'이라는 구호 아래 매일, 매주, 매월 우수근로자에 대한 포상을 실시했다. 또 사고를 예방하기 위해 마련된 조회 체조시간에는 레크리에이션 강사를 초빙해 의무적이고 지루할 수 있는 안전활동을 즐겁게 참여할 수 있는 시간으로 탈바꿈시켰다.

또 근로자 가족사진 콘테스트를 현장에서 개최해 포상하는 등 근로자 개개인에게 스스로 동기 부여할 수 있는 활기찬 근무환경을 조성했다.

축을 중심으로 실질적인 신축공사를 확대, 전개하기 시작했는데, 그 시발점은 경부선 구미종합역사 신축공사였다. 구미종합역사는 대지면적 32만 3483㎡(9만 7853평), 연면적 3만 7472㎡(1만 1335평)로 지하 1층, 지상 5층 규모의 국가 예산으로 집행하는 역사 중 가장 큰 규모였다. 2001년 7월부터 본격적으로 공사를 착수해 2007년 12월 완료했다. 당초 2003년까지 마무리할 계획이었지만 13차례의 설계 변경으로 공기가 늦어진 것이었다. 하지만 열차가 3분마다 1대씩 지나가는 열악한 상황에서 새벽 공사를 해가며 얻은 철도역사 신축 경험은 삼성에버랜드가 신축공사를 확대하는 계기가 되었다.

이를 바탕으로 2005년부터 신입사원과 경력사원을 확충하며 삼성테크윈 1, 2, 3공장과 삼성 SDI 천안공장 증축공사를 수행, 건축사업의 실적을 쌓아 나갔다. 2009년에는 삼성의 역사가 집약된 삼성본관 리모델링을 성공적으로 수행했다. 1976년 준공 후 1986년 1차 리모델링 한 삼성본관을 대상으로 삼성에버랜드는 ‘쾌적한 사무환경 제공’을 목표로 2차 리모델링에 착수했다. 기존 건물의 석면을 제거하는 작업을 1차적으로 진행한 후 실내공기환경 개선을 위해 최첨단 공조시스템을 적용하고 노후된 마감재와 조명을 친환경 자재와 적정 조도를 가진 조명으로 교체했다. 또 천장 및 바닥의 배관 및 전선 구조를 일괄적으로 교체해 빌딩의 윈스톱 관리체계를 구축, 유지보수 비용을 절감하는 효과도 거뒀다.

17. 신재생에너지 개발에 기여

- 에너지 전문브랜드 론칭(2007)
- 김천 태양광 발전소 완공(2008)

삼성에버랜드는 2007년 에너지 전문브랜드 에너빅스(ENERVIX)를 론칭, 국내 에너지산업 선도기업으로서 브랜드 가치를 제고했다. 2008년에는 국내 최대 규모의 김천 태양광발전소를 완공함으로써 신재생 에너지사업을 본격화했으며, 첨단 LED조명사업 등 친환경 에너지사업에 박차를 가했다.

삼성에버랜드는 2006년부터는 산업자원부가 지정하는 에너지진단전문기관으로 등록해 에너지의 공급부문, 수송부문, 사용부문 등 에너지사용시설 전반에 걸쳐 사업장의 에너지이용 현황을 파악하고 손실요인 발굴 및 에너지절감을 위한 최적의 개선안을 제시하는 기술컨설팅에 나

섰다. 이에 따라 진단, 설계, 시공, 사후관리 등 에너지와 관련된 토털 솔루션을 제공하는 한편, 2006년에는 집단에너지사업의 성공적인 론칭을 통해 에너지공급사업으로 진출, 에너지사업의 고도화를 지속적으로 실현했다.

삼성에버랜드는 보다 미래지향적이고 고객친화적인 에너지사업 전개를 위해 2007년 2월 16일 에너지 전문브랜드 에너빅스(ENERVIX)를 론칭했다. 에너빅스는 Energy(에너지), Service(서비스), Expert(전문가)의 합성어로, ‘인간과 환경을 위한 에너지를 만드는 전문가’를 의미한다. ‘에너지’의 영문 이니셜 ‘E’를 활용해 ‘깃발’을 형상화하고 ‘에너지 서비스를 선도하는 삼성에버랜드’의 위상을 표현했다.

삼성에버랜드는 에너빅스 론칭을 통해 에너지사업의 전문적이고 독자적인 이미지를 구축하고, 브랜드 가치에 걸맞은 최상의 서비스를 고객들에게 제공해 에너지 선도기업으로서 위상을 더욱 확고해 해 나갔다. 그 결과 2008년 9월 24일 국내 최대 규모의 김천 태양광발전소를 완공하고 9월 29일부터 상업운전을 개시했다. 김천 태양광발전소의 성공적 완공은 신재생에너지사업 진출의 교두보를 마련했다는 점에서 큰 평가를 받았다.

삼성에버랜드는 신재생에너지사업 본격화를 위해 태양광발전시장에 진출하기로 하고 일조

태양광발전소를 반드시 9월 안에 완공하라

2008년 완공한 김천 태양광발전소 건설 과정은 말 그대로 ‘전투’나 다름없었다. 발단은 정부의 방침 변경이었다. 신재생에너지는 투입비용이 많기 때문에 정부로부터 15년 동안 kw당 677원 을 지원받을 수 있었는데, 2008년 9월 30일 이후 준공하게 되면 지원금이 472원으로 감소한다는 것이었다.

삼성에버랜드로서는 발등에 떨어진 불이었다. 아직 신재생에너지사업이 활성화되지 않은 상황에서 정부 지원은 원활한 사업 수행을 위해 꼭 필요했다. 때마침 9월에 추석도 있어 공사를 진행할 수 있는 시간은 더욱 부족했다. 9월 내 완공을 목표로 삼고 역순으로 공사스케줄을 새로 수립했다. 주민제안서-입안서-사전환경성 검토-환경영향평가 초안·본안 평가-경북도 도시계획 변경-실시설계인가 등 최소 18개월 이상 걸리는 인허가 과정을 5개월 만에 완료했다.

남은 기간은 3개월, 이 기간 동안 국내 최대 규모의 태양광발전소를 완공해야 했다. 모듈 8만 6000여 장을 일일이 사람 손으로 세워 나갔다. 그러나 7~8월 한여름 피약벌 아래 하는 일이 오죽 힘들까. 다음날 나오지 않는 사람이 부지기수이고, 그로 인해 숙련자가 없어 일은 더디기만 했다. 그마저도 김천 현지에서 인력을 조달하는 데 어려움을 겪어 대전, 구미 등에서 관광버스로 수급해야 했다. 고생하는 직원들을 위해 8월 광복절 연휴에는 모처럼 직원 가족들을 초청해 आय회를 계획했는데 알각게도 엄청난 호우가 내렸고, 공사현장은 토사로 엉망이 되고 말았다. 결국 직원들은 비웃을 입고 밀려오는 토사를 쓸어내야 했고, 가족들은 그냥 속수로 돌아올 수 밖에 없었다.

이러한 어려움 속에서도 반드시 공사기간 내에 국내 최대 발전소를 완공해야 한다는 일념 하나로 모두 힘을 모아 나갔다. 9월 초에는 본사와 E&A사업부 직원 대부분이 내려와 모듈세우기 작업을 도왔다. 그리고 우리나라에 10대 밖에 없는 일레븐 볼도저를 7대나 동원해 공사를 차질 없이 수행해 나갔다. 마침내 삼성에버랜드는 2008년 9월 24일 김천 태양광발전소를 완공하는데 성공했다.

량이 많은 김천을 대상지로 선정, 2008년 1월 23일 경상북도, 김천시와 투자양해각서(MOU)를 체결했다. 이후 통상 최소 18개월 이상 걸리는 인허가 과정을 5개월 만에 완료하고 2008년 7월 본격적으로 태양광발전소 건설공사를 개시했다.

하지만 공사일정이 너무 촉박했다. 정부가 2008년 9월 30일 이후 태양광발전사업자에게 지원하는 금액의 기준 가격을 30% 이상 인하하는 내용의 발전차액지원제도 변경안을 발표했기 때문에 반드시 9월 안에 태양광발전소를 가동해야 했다. 공기준수라는 절체절명 과제 앞에 삼성에버랜드는 40인치 LCD TV 크기의 모듈 8만 6000여 장을 하나하나 사람 손으로 세워 나갔다. 공기준수를 위해 E&A사업부의 구성원들은 김천까지 내려가 일손을 도왔다.

마침내 2008년 9월 29일 최종 송전까지 끝나치고 68만 1965m²(21만 평) 부지, 18.4MW의 국내 최대 규모인 김천 태양광발전소 상업운전을 개시했다. 김천 태양광발전소는 연간 2만 6000MW 전력을 생산했는데, 이는 김천시 8000여 가구에 전기를 공급할 수 있는 규모이다. 이를 통해 15년 동안 총 60만 배럴의 석유수입을 줄이고 연간 1만 7000톤의 이산화탄소 배출을 감소시켜 환경오염 최소화에도 크게 기여하고 있다.

삼성에버랜드는 2007년에 연료전지 보급 실적 세계 1위를 자랑하는 미국 UTC Power사와 발전용 연료전지, 대형 히트펌프 분야 세계적인 기술 보유사인 스위스 Friotherm사와 대형 히트펌프 기술에 대한 기술협력 계약을 체결하고 국내 기술 이전을 통한 조기 국산화 계획에 착수했다. 이후 2008년 10월 29일 GS파워와 청정발전시스템인 4.8MW 규모의 발전용 연료전지를 공급, 설치하는 계약을 체결했다. 400KW급 연료전지 12대를 GS파워 안양발전소에 공급, 설치함으로써 안양시 총가구의 5%를 상회하는 1만 가구에 공급 가능한 4만MW의 전력을 만들어 냈다.

삼성에버랜드는 2008년 3월 서울 한남동 제일기획 본사 건물 전체의 형광등을 LED조명으로 전량 교체했다. 1만 6529m²(5000평) 이상 대형 오피스 건물 전체에 대한 LED 본격 적용은 제일기획 사례가 세계 최초였다. 이후 2008년 4월 삼성인력개발원 용인 창조관 내 실내 LED 조명 설치, 2008년 6월 삼성전자 서초사옥 홍보관 내 LED 미디어보드 설치, 2008년 9월 홈플러스 부천 여월점 매장 실내 LED 조명 설치에 이어 2009년에는 포스타워 빌딩 전체에 LED 조명을 설치해 국내 최초로 실내, 외관, 조경 전체에 LED 조명을 적용했다.

이처럼 삼성에버랜드는 국내 에너지 기업의 대표 주자로서 신재생에너지사업과 첨단 LED 조명사업을 통해 친환경 공간 조성에 앞장선 결과 2008년 10월 지식경제부 주관 우수 에너지진단 전문기관 표창을 받는 성과를 거뒀다.

18. 경관사업의 확대와 지속적 선도

- 교원드림센터, 'Award of Excellence' 수상(2007)

삼성에버랜드는 반포 래미안과 삼성서초타운 조경을 비롯해 민간 건설사의 신규 아파트 조경공사를 성공적으로 수행하며 국내 경관산업을 주도, 2007년 세계 조경업계 최고권위상인 '어워드 오브 엑셀런스(Award of Excellence)'를 수상했다. 경관사업은 생태복원과 토목사업 등으로 점차 영역을 확대해 나갔다.

아파트 경관시장에서 삼성에버랜드라는 이름은 회사가 아닌 하나의 브랜드로 인식됐다. 2002년 이후 래미안 브랜드가 히트하면서 주거단지로서 아파트 조경이 확대됐고, 지방 중견 건설사들이 서울로 진출하며 경관부문에서 삼성에버랜드와 협력관계를 맺고 차별화된 조경을 경쟁력으로 앞세웠다.

2008년 반포 래미안과 삼성서초타운 조경을 성공적으로 수행하며 단지 경관분야의 대표브랜드로서 위상을 다시 한번 떨친 삼성에버랜드는 2009년 청주지웰, 2010년 일산하이파크, 2011년

경관 대표기술, PEC 공법

2010년 2월 21일에 방영된 KBS 2TV '해피선데이-남자의 자격'에서 이윤석, 이정진은 비탈면 녹화사업에 참여했다. 경사를 따라 험거운 걸음을 떼며 본격적인 작업에 착수한 두 사람은 제대로 서있기도 힘든 상황에서 그물을 치고 거름을 주는 등 고된 노동을 했다. 공사의 마지막인 씨와 거름 뿌리는 작업이 끝나자 이정진은 "황무지 자갈밭에서 생명이 생긴다니 감격스럽다"고 말했다.

식물은 뿌리내린 곳의 경사가 심할수록 안정적으로 살기 어렵고, 특히 일반인 경우 그 어려움이 배가되기 때문에 식물이 생육하기 어려운 환경에서 잘 자라게 하는 것은 쉽지 않다. 삼성에버랜드는 토양, 경사면 상태, 경사도 등에 따라 PEC(Polymer Ecology Control) 1~4까지 4가지의 공법을 선별해 적용하고 있다. 남자의 자격에서 나온 공법은 암반에 구멍을 뚫어 시공하는 PEC 4 형태이다.

이처럼 PEC 공법은 삼성에버랜드 경관사업의 기술개발을 보여 주는 대표적인 예라고 할 수 있다. 15년간 15건의 특허를 출원하고, 2004년에는 신기술로 지정되기도 했다.

PEC 공법이 물에 종자와 비료를 섞어서 뿌리는 쉬운 공사라 생각하지만 실제로 종자가 싹을 틔우고 자라기 위한 미세한 환경을 만들어 주는 과학적인 접근이 필요한 공사이다. 통상 활착은 1~3개월 정도가 걸리고, 개화는 2계절(봄, 가을 시공) 또는 3계절(여름 시공)이 걸리는데, 이를 잘 모르는 고객들은 공사한 지 1주일 후에 왜 풀이 안 나느냐고 물어보기도 한다. 일정 시간이 지나 훼손된 지역이 울창한 산림을 이룰 때쯤 되면 자연스레 질문은 사라지고 고객의 신뢰는 깊어진다.

호반베르디움 등 민간 건설사가 추진하는 신규 아파트의 조경공사를 잇달아 수행, 국내 경관산업을 지속적으로 선도했다.

삼성에버랜드가 경관을 담당한 아파트들의 '살기 좋은 아파트 대상' 수상은 삼성에버랜드의 조경 경쟁력을 다시 한번 확인시켜줬다. 주택산업계 최고의 권위를 자랑하는 '살기 좋은 아파트 대상'은 단지 배치와 내부설계, 조경, 친환경적 요소, 커뮤니티 기능성 등을 종합적으로 판단해 이름 그대로 '살기 좋은 아파트'를 선정하는 시상식이다. 2009년 종합부문 국무총리상을 수상한 화성 동탄신도시 우미 린, 제일 풍경채 아파트를 필두로 총 3곳의 아파트가 '살기 좋은 아파트 대상'에서 수상하며 친환경적 조경공간을 인정받았다.

이처럼 아파트 경관시장에서 삼성에버랜드 프리미엄이 위력을 발휘하는 데는 영업과 설계, 시공이 모두 맞물려 돌아가는 차별화된 경쟁력이 큰 몫을 했다. 수주와 연계된 설계, 설계를 실제로 구현하는 시공을 진행하는 데 있어 요소요소마다 문제가 되는 부분을 신속하게 대처할 수 있는 능력이 큰 장점으로 꼽히고 있다. 특히 자체적으로 조경 소재를 관리하고 공급하기 때문에 그 어떤 경쟁사보다 품질 수준을 높일 수 있는 역량을 갖추고 있다.

2005년에는 국내 최초로 오감체험형 기능정원인 감성정원(7seasons garden)을 도입, 자연환경을 통해 정서적 안정과 치료효과를 창출하기 위한 체계적인 접근을 시도했다. 감성정원은 아름다운 자연환경 속에서 체계적인 오감체험을 통해 정서의 순화를 도모하도록 특별히 설계된 전문적 기능정원으로 능동적으로 만져 보고 들으며 느낄 수 있도록 꾸며진 체험형 조경이다. 전체적으로 '정원'보다는 '숲'의 모습을 재현하는데, 이를 위해 기존의 조형중심적인 식물에서 생태환경과 건강요소를 강화시킨 다층구조식재를 도입했다. 초봄, 봄, 초여름, 한여름, 초가을, 늦가을, 겨울 등 일곱 계절의 변화를 느낄 수 있는 경관조성으로 자연을 접하기 어려운 도시인들에게 감성적 안정을 제공하며 우리나라 경관트렌드에 큰 변화를 가져왔다.

삼성에버랜드는 아파트 경관뿐 아니라 연수시설, 대단위 복합상가 경관사업도 활발하게 전개했다. 그 결과 2007년 8월 조경 디자인과 시공을 수행한 경주교원 드림센터가 제44회 세계조경가대회에서 세계 조경업계 최고권위상인 '어워드 오브 엑셀런스(Award of Excellence)'를 수상하는 영예를 안았다. 삼성에버랜드는 경주교원 드림센터에 신라시대의 역사문화를 계승하는 데 심혈을 기울였다. 현재는 많이 훼손돼 문헌으로만 전해져 내려오던 포석정을 원형에 가깝게 재

현해 옮겨 높았으며 침성대, 천마도를 모티브로 석재 스탠드, 돌담, 산책로 등 곡선을 잘 살려 표현했다. 또 클라이언트사인 교원그룹의 기업철학을 살려 '노블레스 오블리주'란 주제로 별자리 벽천, 학습용 수목 등 어린이를 대상으로 하는 교육적인 요소를 곳곳에 배치하고, 일반시민들도 와서 쉴 수 있게끔 자작나무 쉼터, 야외 풋스파(Foot Spa) 등을 구현했다.

2008년 동남권 유통단지 조경 공사에서는 생태적 비탈면 복원공법인 PEC공법(Polymer Ecology Control)을 적극 활용했다. 삼성에버랜드 경관사업의 뛰어난 기술력을 대표하는 PEC공법은 친환경적인 유기질 기반재를 이용해 훼손된 생태계를 복원하는 공법으로서, 동남권 유통단지의 유희지에 계절별로 유채, 해바라기, 코스모스 꽃밭을 조성해 장관을 이뤘다.

삼성에버랜드는 국내 경관사업 선도업체로서 조경, 골프장 중심 사업에서 나아가 토목 등으로 영역을 확대했다. 2010년 경인 아라뱃길 친수경관 제3공구 조성공사와 2011년 강서산업단지 4공구 조성사업 등 토목사업을 점차 확대하고 있다.

이에 앞서 삼성에버랜드는 2009년 1월 밸류 체인(Value Chain)을 활용해 프로젝트 수행의 완성도를 높이고 사업을 확대하기 위해 환경개발사업부를 E&A사업부로 통합했다. 이에 따라 환경과 건축, 에너지사업의 시너지를 제고할 수 있는 기반을 마련했다.

이어 그해 5월 코스조성에서부터 조경공사, 클럽하우스 건축까지 골프장 건설의 전체 공정을 최초 수주한 '골프클럽Q 안성'을 완공했다. 골프클럽Q 안성 조성공사는 삼성에버랜드 E&A사업부가 수도권 내에서 수주한 첫 골프장 턴키 프로젝트이자, 골프장의 건축과 조경을 함께 시공한 첫 프로젝트였다.

제6절 지속성장을 위하여

19. 기술컨설팅 통한 빌딩관리 선진화

- 표준 매뉴얼, SOP 구축(2011)

2007년 유비쿼터스 기반의 통합감시체제인 '빌딩통합감시시스템(BIMS)'을 구축하고, 2011년 표준 매뉴얼과 SOP를 지속적으로 보강해 글로벌 스탠더드 관리체계를 확립했다. 이를 바탕으로 인천151타워와 롯데

데빌드타워 FM컨설팅을 수주, 초고층빌딩 기술컨설팅 부문에서 한발 앞서 나가게 됐다.

삼성에버랜드는 빌딩경영 매니지먼트에서 국내 최고의 수준을 이어 갔다. 2008년 3월 삼성에버랜드가 관리하는 삼성생명 본사사옥이 영국표준협회(BSI)가 주관하는 재해재난, 위기상황 직면 시 경영연속(BCP; Business Continuity Plan) 인증을 보험업계 최초, 전 세계 4번째로 취득했다. 이에 앞서 보건안전 운영관리에 대한 국제인증 OSHAS 18001, KOSHA 2000도 취득, 국내를 넘어 글로벌 스탠더드 관리체계를 확립했다.

특히 2007년 유비쿼터스 기반 통합감시체제인 ‘빌딩통합감시시스템(BIMS; Building Integrated Monitoring System)’을 구축해 빌딩관리의 효율성을 극대화했다. BIMS는 삼성에버랜드가 자체 구축한 시스템으로 인터넷이 가능한 곳이라면 어디에서든지 서버에 접속해 빌딩의 기계설비, 전기설비, 화재, CCTV 보안, 출입관리 등을 24시간 원격 감시·제어할 수 있는 시스템이다. 퇴근 후 어디에서든 담당 사업장을 모니터링하고 출입문 개폐, 온수펌프 가동 등의 시스템을 원격 조정할 수 있다.

2009년 삼성에버랜드는 전국 136개 사업장 중 삼성본관, 삼성 서초타운, 삼성생명본사, 삼성화재본사, 종로타워, 삼성화재부산 등 전국 51개 사업장으로 BIMS체제를 확대했다. 기존에는 각 빌딩마다 다수의 인력이 상주하며 순찰활동을 통해 일일이 관리해왔지만 BIMS를 통해 소수의 인력이 원격으로 각 사업장의 이상유무를 관리할 수 있어 운영인력 및 야간 당직인력의 효율화를 이끌어 냈다.

유비쿼터스 기반 빌딩통합감시시스템

빌딩통합감시시스템(BIMS; Building Integrated Monitoring System)의 최대 장점은 무엇보다 인터넷만 연결되면 시간과 장소에 구애 받지 않고 담당 사업장을 감시·제어할 수 있다는 점이다.

“BIMS는 인터넷을 통해 시스템에 접속해 사업장을 감시하고 제어할 수 있습니다. 기존에는 각 빌딩마다 다수의 인력이 상주하며 순찰활동을 통해 일일이 관리해왔지만 BIMS를 통해 소수의 인력이 원격으로 각 사업장의 이상유무를 관리할 수 있는 것이죠.”

BIMS는 경보(Alarm)기능, 영상감시 및 출입문 제어 기능, 온수펌프 제어 기능 등을 주요 기능으로 갖추고 있다. 경보(Alarm)기능은 발전기, 냉동기, 공조기 등 사업장의 주요 시설물에 경보기능을 설정해 이상이 발생했을 때 화재경보, 정전경보, 누수경보 등 경보의 발생과 동시에 관련 담당자에게 경보(Alarm)문자가 발송된다. 영상감시 및 출입문 제어 기능은 주요 장소에 카메라를 설치해 웹상으로 출입자를 확인하고 출입문을 원격으로 조정한다. 온수펌프 제어 기능은 겨울철 기온에 따라 담당 사업장의 온수펌프 가동을 원격으로 조절함으로써 동파사고를 방지하는 기능이다.

이러한 최고의 빌딩경영 매니지먼트를 기반으로 삼성에버랜드는 2010년 초고층빌딩 기술컨설팅까지 진출하기에 이르렀다. E&A사업부 초고층컨설팅 TF를 구성하고 일본 모리빌딩과의 업무제휴 체결로 글로벌 역량을 확보한 후 2010년 2월 인천151타워 FM컨설팅(Facility Management Consulting)을 수주, 초고층빌딩 기술컨설팅을 위한 교두보를 확보했다.

이어 그해 6월 해운대LCT에 대한 FM컨설팅을 수주, 초고층빌딩 기술컨설팅 역량을 지속적으로 제고했다. 해운대LCT는 101층, 411m 높이의 초고층빌딩으로, 설계도상에서 빌딩관리·운영의 비효율적 문제들을 사전에 찾아내고 문제점을 개선해 빌딩이 완공됐을 때 좀 더 효율적으로 운영될 수 있도록 FM컨설팅을 수행하고 있다.

나아가 2012년 2월 일본 모리빌딩과의 컨소시엄으로 롯데월드타워 FM컨설팅을 수주하는 성과를 거뒀다. 롯데월드타워는 123층, 555m, 78만 2497㎡(23만 6705평)의 초고층빌딩으로 삼성에버랜드는 이를 통해 국내에서 추진 중인 초고층시장의 FM컨설팅 역량을 국내에서 유일하게 확보하게 됐다. 초고층빌딩은 엘리베이터 멈춤 등 미미한 사고로도 대형 사고가 될 수 있다는 점에서 극도로 전문화된 관리운영이 필요하다. 또 보통 100m당 온도가 1도씩 떨어지고, 최상층에는 가스가 고여 있는 경우도 있기 때문에 온도관리나 공조에 특히 신경을 써야 한다. 경험과 실적을 중시하는 시장관계상 삼성에버랜드는 수행역량, 가격경쟁력, 컨설팅실적 등 초고층 분야에서 국내 최고의 역량으로 글로벌 기업과의 경쟁력을 확보하는 등 국내 최대·최고의 FM 전문기업으로서 위상을 확보했다.

특히 삼성에버랜드는 2009년부터 부동산 밸류 체인(Value Chain) 전반에 걸친 부동산 토털 서비스 체계를 구축해 한 단계 진보된 서비스를 제공하고 있다. 2011년까지 FM, PM, 임대차, 매매, 투자자문 등 관련조직을 구축해 종합부동산서비스역량을 배가하고, 사업영역을 확대해 나가고 있다.

이와 함께 선진사례 분석을 통한 관리체계의 글로벌 스탠더드를 구축해 빌딩관리체계의 선진화를 더욱 강화하고 있다. 표준업무체계를 크게 사업팀의 전체 업무에 대한 표준운영매뉴얼(Standard Operating Manual)과 사업장 규모에 따른 설비의 종류, 제품의 사양 등이 상이함에 따른 사업장 운영매뉴얼(On-Site Manual) 그리고 점검, 보수 등 현장에서 작업 시 세부공정에 대한 절차, 방법, 기준을 정의하고 활용할 수 있도록 SOP(Standard Operating Procedure)

를 구축했다.

2011년 말 전체 PM사업장에 확산해 구축을 완료했으며, 특수장비 또는 업무 시 매뉴얼 및 SOP가 필요한 부분에 대해서는 사업장 및 지원조직(기술그룹)에서 제작하고 검증해 공통 운영 매뉴얼과 SOP로 등록시켜 전 사업장에 전파, 관리하고 있다. 그 결과 2012년 상반기 분야별 8개 매뉴얼 및 104개 SOP를 제정해 총 169개 매뉴얼과 1189개 SOP를 구축하는 성과를 거뒀다. 이러한 표준운영체계를 기반으로 한 선진 관리, 리스크 예방으로 다수의 사업장을 안정적으로 운영하고 있다.

20. 신재생, 에너지 솔루션 등 친환경 에너지사업 확대

- MVR시스템 국산화 등 첨단기술 선도(2009~2010)

삼성에버랜드는 끊임없는 기술개발로 2000년부터 2010년까지 251만TOE의 에너지를 절감, 국가 에너지 경쟁력을 강화해왔다. 이에 그치지 않고 그동안 외국기술에 의존하던 MVR시스템을 국산화하고, 스팀합리화 사업을 확대함으로써 친환경 에너지 수급에 크게 기여했다.

삼성에버랜드는 ESCO업계 부동의 1위로서 끊임없는 기술개발로 국가 에너지 경쟁력 강화에 일조했다. 2000년부터 2010년까지 삼성에버랜드가 절감한 에너지는 251만TOE에 달하며 이는

남는 에너지를 소중한 자원으로

2008년 11월 18일, 천안시 환경에너지사업소에서 생활폐기물 소각 시 발생하는 스팀에너지를 삼성 SDI 천안사업장에 공급하는 '생활폐기물 소각열 공급 통관식'이 열렸다. 스팀에너지 공급은 삼성에버랜드 E&A사업부가 천안시 환경에너지사업소의 남는 에너지를 찾아내 천안시 및 삼성SDI 양측에 스팀합리화 프로젝트를 제안해 이뤄진 것이었다. 특히 이 프로젝트는 기업 대 기업이 아닌 '지자체와 관내 기업 간' 스팀에너지 공급이 이뤄진 국내 최초 사례였다.

삼성에버랜드 E&A사업부는 2007년 7월부터 천안시 백석동 소각장에서 삼성SDI 천안사업장까지 약 2.2Km 구간에 에너지이용합리화 자금 약 40억 원을 투자해 스팀배관공사를 완료하고 하루 360톤의 스팀을 SDI로 공급하고 있다.

삼성에버랜드 E&A사업부의 제안으로 이뤄진 스팀합리화 프로젝트를 통해 천안시는 세수 증가, 삼성SDI는 동력비 절감이라는 상호 윈-윈(Win-Win) 효과를 얻게 됐다. 삼성SDI 천안사업장은 연간 1340만m³의 LNG를 생산공정에 필요한 스팀을 생산하는 데 사용해 왔는데, 천안시 소각장에서 발생하는 잉여 스팀을 저렴하게 공급받게 되면서 약 50%인 690만m³의 LNG 사용량을 줄일 수 있게 됐다. 그 결과 에너지비용 절감효과뿐 아니라 온실가스인 이산화탄소 발생량도 연간 1만 1755톤을 저감시킬 수 있게 됐다. 이는 1만 4000ha의 숲을 조성하는 효과와 동일하다. 한편 천안시는 연간 10만 8000톤 규모의 잉여스팀을 삼성SDI 측에 공급해 주는 대가로 소각장 연간 운영비의 40% 규모의 재정수익을 올릴 것으로 기대됐다.

국내 모든 차량이 30일간 사용할 수 있는 연료량과 맞먹는 수치였다. 이산화탄소 배출량으로 환산하면 799만 1000톤이며 이는 연간 국내 온실가스 발생량의 1.6%에 해당했다.

삼성에버랜드는 2009년 'MVR시스템(증기재압축시스템, Mechanical Vapor Recompression System)'을 국산화해 명실상부한 업계 1위로서 자부심을 더욱 굳추 세웠다. MVR시스템은 버려지는 증기를 압축해 다시 열원으로 활용하는 방식으로 획기적인 에너지절감 방식이다.

삼성에버랜드는 2009년 8월 제일모직 여수공장에 MVR시스템을 적용, 시운전을 성공적으로 마쳤다. 그동안 국내업체의 진단기술력과 설계역량 부족으로 MVR시스템을 적용하는 사례는 매우 드물었다. 기술을 전적으로 외국에 의존함에 따라 설계비용이 지나치게 많이 들어 적용사례가 한정될 수 밖에 없었다. 더욱이 국내 에너지 소비량에서 산업부문이 차지하는 비율이 일반 가정과 개인사업체보다 훨씬 많은 현실에서 공장부문의 효율개선은 절실했다.

삼성에버랜드는 MVR시스템을 에너지사업 내 핵심아이템으로 선정하고 그동안 수차례 MVR프로젝트 추진을 통해 축적한 노하우와 경험기술을 바탕으로 국내 최초로 국산화에 성공한 것이었다. 제일모직 여수공장은 MVR시스템을 통해 연간 50억 원에 달하는 에너지를 절감하게 됐다.

삼성에버랜드는 한발 더 나아가 스팀합리화사업을 확대해 국가 에너지절감 목표를 앞당기는 데 큰 역할을 했다. 2007년 LS니꼬와 에스오일을 비롯해 동부하이텍과 삼양사/효성, 두산월병합과 진로/동서산업 등 10여 차례의 스팀합리화사업을 성공적으로 수행했으며, 2009년에는 SKC, 코리아PTG, KP케미칼, 한솔EME 등 울산 용연공단 4개 회사에 진행한 스팀합리화 프로젝트를 완공했다. 공장가동 시 발생하는 잉여 스팀을 활용해 비용절감은 물론 이산화탄소 감축 효과를 볼 수 있는 스팀합리화사업은 이전까지 2개 회사가 개별적으로 이뤄진 경우는 있었지만 4개사가 연합으로 스팀 네트워크를 구축하는 것은 국내 처음이었다. 공장들을 묶어 스팀 네트워크를 연결함으로써 공장지역 전체의 잉여스팀을 서로 교환할 수 있는 광역에너지 교환망의 길을 열었다는 점에서 의미가 컸다. 이를 통해 잉여스팀을 공급하는 곳은 새로운 수익을 올릴 수 있고, 사용하는 곳도 필요한 에너지를 저렴하게 공급받을 수 있어 상호 윈-윈(Win-Win) 효과를 기대할 수 있었다. 이 과정에서 연간 70억 원의 비용 절감과 함께 3만 9000톤의 이산화탄소 감축 효과가 발생하는데, 이는 연간 130만 그루의 나무를 심는 효과와 동일하다.

2009년에는 또 웅진케미칼 구미공장의 전 공정에 걸친 에너지진단을 통해 응축수 폐열회수, 수축열시스템 등 7개 건물 냉난방 개선, 보일러 열교환기 설치, 제습기 개선 등 에너지절감 토털 솔루션을 제공했다.

삼성에버랜드는 2010년 (주)한주의 집단에너지사업 구역 내 울산석유화학공단 전체에 대한 에너지진단사업을 추진했다. 공단 내 18개사의 전체 에너지사용 현황에 대한 시뮬레이션을 통해 에너지효율을 높일 수 있는 대안을 제시하는 등 복합적인 종합진단사업이었다. 나아가 2012년 광역 스마트 스팀 네트워크(SSN; Smart Steam Network) 구축사업을 추진, 그해 12월 준공 기념식을 가졌다. 삼성에버랜드는 840억 원을 투입해 6.6km의 배관을 설치했고, 이 배관을 통해 울산석유화학단지 내 삼성석유화학에서 나오는 잉여스팀을 단지 내 유틸리티 공급자인 한주에서 수집해 인근 여천단지 내 삼성정밀화학 태양광 소재공장 등에 시간당 110톤을 공급했다. 광역 스팀 네트워크 구축으로 연간 7만 2077톤의 이산화탄소를 줄일 수 있어 30년생 소나무 1000만 그루를 심는 효과를 거둘 것으로 기대됐다.

이처럼 에너지절감과 관련된 새로운 아이템을 발굴해 고객에게 제안하고 실현시켜 주는 삼성에버랜드만의 기술력과 노하우로 시장을 리드하며 신재생, 에너지 솔루션 등 복합사업으로 영역을 확대하고 있다.

21. 고객성공의 기반 창출

- Value Chain을 활용한 E&A사업의 가치 창조

삼성에버랜드는 2012년 제일모직 수도권 통합물류센터, 씨게이트코리아 디자인센터, 삼성전자 서천연수원 신축공사를 수행하며 새로운 고객성공 기반을 창출했다. 건축사업 강화와 함께 공장관리부문으로 사업을 지속 확대할 계획이다.

삼성에버랜드는 2009년 삼성전자 기흥 주차빌딩을 수주하며 주차빌딩 신축공사에 진입했다. 계속되는 공장 증설과 자율 출근제도의 도입으로 인해 차량 수요가 급격히 증가함에 따라 부족한 공간을 최대한 활용해 주차면적으로 확장하는 주차빌딩에 대한 수요는 지속적으로 증가할 전망이다. 이에 따라 삼성에버랜드는 주차빌딩 신축공사를 신규사업으로 선정하고 연면적 6

만 4615m²(1만 9546평), 2034대를 주차할 수 있는 삼성전자 기흥 주차빌딩을 수주, 2009년 12월 착공했다.

이를 기반으로 삼성전자의 화성, 탕정, 수원 등의 주차빌딩 신축공사를 잇달아 수행한 데 이어 2011년 판교 테크노밸리 주차빌딩을 시공했다. 2011년에는 최초로 외국계 기업 프로젝트를 수주하는 성과도 거뒀다. 동경엘렉트론 테크니컬센터 코리아(TTCK) 증축 공사를 맡아 연면적 6572m²(1988평)의 공장동과 1000Class 2063m²(624평)의 클린룸을 시공했다.

이처럼 착실히 쌓아온 신축공사 실적을 바탕으로 삼성에버랜드는 2012년 1월 제일모직 수도권 통합물류센터를 착공했다. 대지면적 약 5만 8060m²(1만 7563평), 건축면적 약 2만 4162m²(7309평)로 건축규모 면에서 삼성에버랜드 단일 프로젝트 사상 최대였을 뿐 아니라 TACT 등 삼성에버랜드가 이전까지 시도하지 않았던 새로운 공법과 기술들을 활용해 2012년 12월 공사를 마무리했다. 전국 4곳에 흩어져 있는 제일모직의 물류(의류)센터를 하나로 통합한 제일모직 수도권 통합물류센터 신축공사 수행은 삼성에버랜드가 중대형 건설시장으로 나아가는 초석을 마련했다. 그해 4월에는 지상 13층 규모의 삼성화재 판교사옥을 착공해 건축사업의 양적 성장을 이뤘다.

삼성에버랜드는 2012년 2월 경기도 용인 광교 택지개발지구에 씨게이트코리아 디자인센터를 착공함으로써 건축, 경관, 부동산서비스의 밸류 체인(Value Chain)을 활용해 E&A사업의 가치를 창조하는 첫걸음을 내디뎠다. 씨게이트 디자인센터는 미국 씨게이트사의 주력 제품인 컴퓨터 하드디스크(HDD) 신제품 연구개발을 위한 설계 및 디자인, 시제품 생산 및 품질 테스트를 수행하는 곳으로, 삼성에버랜드는 사업기획단계부터 건설시공까지 '토털 솔루션 프로바이더(Total Solution Provider)'로서 역할을 수행하며 클린룸, 무향실험실, 진동실험실 등을 신축했다.

명품연수원의 탄생을 기다리며!

2012년 10월, 용인의 삼성전자 서천연수원 현장에서 서천연수원 키오프미팅이 열렸다. 2013년 12월 말 완공될 예정인 서천연수원은 E&A사업의 밸류 체인을 활용할 수 있는 대형 프로젝트이면서 R&D시설에 대한 핵심 포트폴리오를 마련할 수 있는 기회이다. 특히 역대 최대 규모의 신축 프로젝트이기에 모든 직원들의 관심도 집중됐다.

키오프미팅에서는 현재까지의 공사진행 상황과 리스크 관리, 설계와 경관, 내부 디자인 등에 대해 확인하는 시간을 가졌다. 서천연수원을 친환경, 첨단 교육시설, 세련된 디자인을 갖춘 명품연수원으로 만들어 우리나라 연수원의 수준을 한 단계 업그레이드 하겠다는 열정과 의지로 모든 직원들의 눈은 반짝였다.

삼성애버랜드는 2012년 5월 2000억 원 규모의 역대 최고 신축 프로젝트 삼성전자 서천연수원을 착공했다. 용인시 기흥구 서천동에 건설하고 있는 삼성전자 서천연수원은 초일류기업 위치에 맞는 연수시설을 만들겠다는 삼성전자의 의지를 투영, 교육동과 500명이 숙박할 수 있는 숙소동과 강당은 물론 GWP(Great Work Place) Area를 갖춘 명실공히 '최고의 연수원'으로 2013년 말 공사완공을 목표로 하고 있다.

삼성애버랜드는 건축과 경관을 함께 시공하는 등 밸류 체인을 활용해 삼성전자 서천연수원 프로젝트를 수행하고 있다. 특히 완공 후에는 사내 식당과 PM, FM 부문까지 수주함으로써 밸류 체인을 극대화하고 고객의 성공기반을 창출한다는 계획이다.

특히 삼성애버랜드는 2012년 건설 일류화 전략을 수립해 기술, 핵심인력, 기술제휴 등 대형공사 수주를 위한 역량 강화를 도모했다. 그 가운데 2012년 12월 12일 세계적인 부동산서비스기업인 존스 랑 라살(Jones Lang Lasalle)사와 전략적 업무제휴를 체결하고 공장관리부문으로의 사업 확대를 가시화했다. 삼성애버랜드는 JLL사와 공동 TF(Task Force)를 구성해 선진 FM 기술습득을 통해 역량을 강화할 계획이다. 또한 향후 부동산관리사업에 대한 포괄적 협력체계를 구축함으로써 국내 사업경쟁력을 강화해 시장을 선도해 나갈 것이다.