

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	건축과-8776
등록일자	2016.3.2.
결재일자	2016.3.2.
공개구분	대시민공개

주무관	건축시설팀장	건축과장	도시환경국장	부구청장	구청장
민성훈	박정호	한일기	배경섭	주윤중	03/02 신연희
협조자					

강남구 비즈니스센터 건립공사 준공 보고

◎건축개요

- 대지위치 : 강남구 봉은사로 318
- 대지면적 : 394㎡
- 지역/지구
: 3종일반주거,일반상업,중심지미관
- 층수 : 지하4층/지상11층
- 연면적 : 2,964.81㎡
- 건물용도 : 업무시설 및 교육연구시설
- 건폐율 : 54.65%
- 용적률 : 500.75%
- 주차대수 : 21대 (지상1대/지하20대)



2016. 3.

강 남 구
(건 축 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

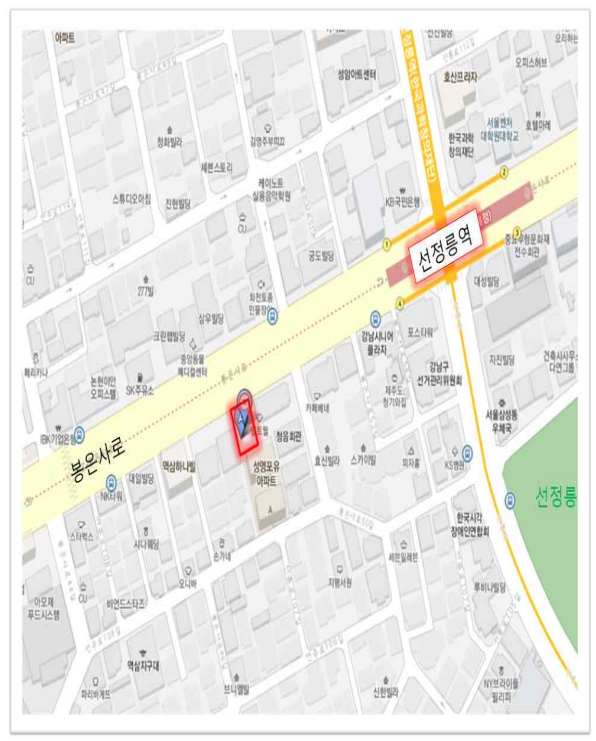
검토분야	확인 및 적시사항
관련 규정 및 근거	현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까? • 강남구 고시 제2010-3호
추진 경위	추진 경위는 무엇입니까? • 도시계획시설사업 용적률 완화에 따른 공공기여로 종합의료시설(삼성서울병원) 양성자센터 등 조성사업 변경 인가조건인 80억 상당의 건물을 건축하여 강남구에 기부채납
예산 사항	산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까? • 비예산
수혜자 및 범위	이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까? • 강남구 비즈니스센터를 이용하는 관내 주민, 기업인 등
분야별 검토사항 (계속 :) (신규 : √)	이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까? ① 관련부서 협조 ----- (V) ② 이해관계인 및 예상되는 민원 ----- (V) ③ 추진상 사전 걸림돌 ----- (V) ④ 미래행정 수요예측 ----- () ⑤ 시장조사 ----- () ⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교 ----- () ⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규 ----- (V) ⑧ 행사관련 의전 및 선거법 ----- () ⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수 ----- () • 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요
타 기관 사례	타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까? • 해당없음
전문가 자문	전문가의 자문이나 검토를 받았습니까? • 해당없음

강남구 비즈니스센터 건립공사 준공 보고

도시계획시설사업에 따른 공공기여로 종합의료시설(삼성서울병원) 양성자센터 등 조성사업 변경 인가조건(강남구 고시 제2010-3호)인 80억 상당의 건물을 건축하여 기부채납토록 한 사항과 관련, 서울특별시 강남구와 삼성생명공익재단 간 업무협약에 따른 강남구 비즈니스센터 건립공사가 완료되어 결과를 보고 드립니다.

I 건축 개요

- 사업명 : 강남구 비즈니스센터 건립공사
- 대지위치 : 강남구 봉은사로 318(역삼동 681-43)
- 대지면적 : 394㎡
- 지역/지구 : 3종일반주거, 일반상업, 중심지미관
- 건축규모 : 지하4층/지상11층, 연면적 2,964.81㎡
- 건물용도 : 업무시설 및 교육연구시설
- 건폐율 : 54.65% / 용적률 : 500.75%
- 주차대수 : 21대 (지상1대 / 지하20대)
- 설계사 : (주)종합그룹환경건축사사무소
- 감리사 : (주)삼우씨엠건축사사무소
- 시공사 : 삼성물산(주) (공사기간 : 15개월)
- 층별 면적 및 사용 용도



구분	면적	사용 용도	관리 부서
옥상		옥상정원	공용
지상11층	193.69㎡	청년창업지원센터 세미나실	일자리정책과
지상8~10층	581.07㎡	청년창업지원센터	일자리정책과
지상4~7층	774.76㎡	여성능력개발센터	보육지원과
지상3층	160.57㎡	상공회	일자리정책과
지상2층	160.57㎡	강남복지재단	복지정책과
지상1층	102.29㎡	로비, 주차장	공용
지하1~3층	745.27㎡	주차장, 통신실, 방재실	공용
지하4층	246.59㎡	기계실, 전기실	공용
합계	2,964.81㎡	업무시설 및 교육연구시설	

추진 사항

- (1) '10. 1.28. : 도시계획시설사업(종합의료시설) 실시계획(변경)인가 고시
☞ 용적률 완화(99.98%)에 따른 공공기여로 수서동 730번지에 80억 상당의 어린이회관을 건립하여 기부채납
- (2) '13. 8.13. : 공공기여조건(80억 상당) 변경계획 방침 수립 (보육지원과)
☞ 수서동 730번지 어린이회관 건립 → 역삼동 681-43번지 비즈니스센터 건립
- (3) '13. 8.21. : 강남구 비즈니스센터 건립(안) 건축규모 및 사업비 기술 검토
- (4) '13. 8.23. : 공공기여조건 변경 관련 강남구와 삼성생명공익재단 간 협약 체결
- (5) '14. 3.14. : 강남구 비즈니스센터 건립 협약서(안) 기술 검토
☞ 건립규모 재검토, 사업비 사용범위 규정, 건립사업 추진 보완 등
- (6) '14. 3.19. : 강남구 비즈니스센터 건립 계획 방침 수립
- (7) '14. 4.15. : 강남구 비즈니스센터 건립 관련부서 업무착수 회의 개최
☞ 협약 이행 관리 및 설계 진행사항 관련
- (8) '14. 7.15. : 강남구 건축위원회 심의
- (9) '14. 9. 3. : 건축허가(신축) 처리
- (10) '14. 9.25. : 강남구 굴토위원회 심의
- (11) '14.11.26. : 착공신고 처리
- (12) '15. 3. 1. : 민원 사전 예방 및 소음, 진동 저감을 위해 흠막이 천공공법 변경
☞ T4 비트 천공 → 토네이도 비트 천공
- (13) '15. 4. 3. : 터파기 및 흠막이 가시설공사 완료
- (14) '15. 4.17. : 시공 편의성 및 공법 안전성을 위해 합벽지지공법으로 변경
☞ Raker설치 → Stud bolt 및 합벽두께 조정 + System 형틀지지대
- (15) '15. 6. 3. : 고급화 및 유지관리 편의성을 위해 승강기 및 카리프트 사양 변경
☞ 유압식 → MRL타입(기계실 없는 타입)
- (16) '15. 7.20. : 지하층 골조공사 완료
☞ 계측결과 : 계측관리기준치 범위 내에서 미소한 측정오차 정도로 “안전”
- (17) '15. 7.21. : 강남구 구민감사관 현장점검
☞ 점검결과 : 안전·품질·환경 등에 소홀함 없이 공사장 관리에 만전을 기하고 있으며, 현장상태에 맞게 공법을 변경하는 등 적절히 처리하고 있음
- (18) '15. 7.27. : 서울시 품질시험소 현장점검
- (19) '15. 7.27. : 소음, 진동으로 인한 각종 민원해결 및 공기단축을 위해 거푸집공법 변경
☞ 합판거푸집 → 철근 일체형 철판거푸집(DH-BEAM공법)
- (20) '15.11.14. : 지상층 골조공사 완료
- (21) '16. 2.29. : 사용승인(신축) 처리

III 주요 공사

○ 공사내용

공사
중



공사
후



○ 준공내역

구 분		금 액
설 계 비		금225,500천원
감 리 비		금198,000천원
공 사 비		금8,635,095천원
부대공사비	전기시설분담금	금24,200천원
	도시가스시설분담금	금767천원
	상수도원인자부담금	금8,106천원
	하수도원인자부담금	금29,542천원
	가로수원인자부담금	금2,220천원
	도로사용료	금10,025천원
	도로복구비	금14,000천원
합 계		금9,147,455천원

- 유지관리비용 절감 및 친환경 저에너지 반영사항
 - 옥탑지붕층 태양광 집열판 및 남측면 BIPV 패널 설치
 - 로이복층유리 적용으로 고단열 및 기밀창호 설치
 - GHP 냉난방설비 적용
 - 고효율 폐열회수형 환기장치 적용
 - 고효율 LED조명 적용
 - 대기전력 차단장치 적용
 - 절수형 위생설비 적용
 - 옥상녹화 및 친환경건축자재 사용

IV **향 후 계 획**

- '16. 3월 : 건축물대장 작성, 건축물 인수·인계 및 건축물 등기 신청
- '16. 3~5월 : 시설별 인테리어공사 및 사무실 이전
- '16. 5월 : 강남구 비즈니스센터 개관. 끝.