

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일자/장소	2022.10.25.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	용산 지단구역 서울역복부 특계 신축사업		
신청위치	용산구 봉래동2가 122번지 일원		
의결번호	2022-20-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- ▣ 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 '조건부의결' 되었으며, 지적사항의 반영 여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.
- ▣ 본 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조 및 「경관법」 제28조에 의한 건축·경관 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서, 세부적인 사항에 대한 「건축법」 등 관련 법령의 적합 여부는 인·허가권자가 검토하시기 바랍니다.

<건축 분야>

건축계획

- 공개공지는 시민 누구나 접근과 이용이 편리하고 편안히 쉬어갈 수 있는 공간이 되도록 계획하고, 서소문역사공원과 연결하는 보행동선을 적극적으로 계획하여 공공성을 확보하기 바람.
- 공공보행통로는 시민 누구나 24시간 이용할 수 있도록 개방(실외) 형태로 계획하고, 조명·조경 등 가로시설물 공공디자인을 세심하게 검토하기 바람.
- 공개공지 및 공공보행통로는 지구단위계획 결정 사항에 따라 명확하게 계획하고, 서로 유기적으로 연결된 무장애 공간이 될 수 있도록 계단, 경사로, 엘리베이터 및 에스컬레이터 등을 안전하고 편리하게 체계적·효율적으로 배치하기 바람.
- 지상 1~3층 각 동 홀 및 로비 부분은 접근성 및 개방성 등을 충분하게 확보하기 바람.
- 지하 1층 ~ 지상 3층 실내공간에는 휴게공간을 적절하게 배치하기 바람.
- 외부공간에 대해 미세먼지, 계절변화, 연교차 등 다양한 고려가 설계에 반영되도록 검토하기 바람

- 계속 -

2022.10.25.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일자/장소	2022.10.25.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	용산 지단구역 서울역북부 특계 신축사업		
신청위치	용산구 봉래동2가 122번지 일원		
의결번호	2022-20-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 관리원, 경비원, 청소근로자 등 건물 관리 종사자 수를 파악하여 사회적 약자를 위한 적정 규모의 용역원실(남녀분리 휴게실, 화장실, 샤워실 등)을 계획하기 바람.

도시설계

- 북측 수제화거리의 기존 건물에 대한 일조권 영향을 검토하기 바람.
- 수제화거리와 연결 보행동선 확보 등 상호 편익제고 방안을 검토하기 바람
- 동 부지가 서울의 열차화물수송 전초기지였음을 감안하여 역사적 의미를 새길 수 있는 방안을 검토하기 바람.

구 조

- 본 건물은 매우 세장한 건물이므로 구조해석결과 풍진동가속도가 기준을 충족하는 것으로 나타남에도 불구하고 가속도를 제어할 수 있는 장치를 부착하는 것을 적극적으로 검토하기 바람.

환 경

- 건축계획개념의 미기후 디자인에 대한 전체 건물 및 저층부 디자인에 적용된 미기후 및 바람길, 빌딩풍 관련 근거 자료와 디자인을 제시하기 바람.

- 계속 -

2022.10.25.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자/장소	2022.10.25.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	용산 지단구역 서울역북부 특계 신축사업		
신청위치	용산구 봉래동2가 122번지 일원		
의결번호	2022-20-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

환 경(계속)

- 각 층별 옥상녹화 설치 시 휴게공간 등 접근성 및 관리동선 제시, 외부 출입구 방풍 처리/캐노피, 필로티 등 우수처리/승강기 옥상층 설치 등 계획을 제시하기 바람.

방 재

- 본 건물은 오피스, 오피스텔, 호텔 등 다용도 시설이 혼합되어 화재 등 재난 시 인명과 재산 피해가 우려되므로 소방설비에 대해 충분히 검토하기 바람.
- 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP(standard operating procedures)를 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.

교 통

- 지상 1층 비상차량동선을 고려해서 적정 지점에 보도턱 낮춤 시공, 이동식 블라드 설치 등 관련 계획을 수립하기 바람.
- 지하주차장 내 전기차 주차공간에는 화재 등 비상시를 대비하여 관련 안전 시설(방화벽 등)을 보강하기 바람.

- 계 속 -

2022.10.25.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자/장소	2022.10.25.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	용산 지단구역 서울역북부 특계 신축사업		
신청위치	용산구 봉래동2가 122번지 일원		
의결번호	2022-20-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >

1. 친환경 및 에너지 절약계획 관련 사용승인권자에게 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람.

- 녹색건축인증(그린1등급), 건축물 에너지효율등급 인증(1++등급)
- 신재생에너지 공급률: 20.01%

구분	PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지	집광채광
신재생에너지 설치량	107kW	974kW	567kW	164kW	4,200kW

- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 등을 통해 패널 및 부속물의 탈락이 발생하지 않도록 하기 바람.

2. 옥상에 설치되는 냉각탑, 급·배기구, 안테나 등 건축설비는 고층 조망 또는 옥상 경관(SKY VIEW)을 고려하여 입면 및 상부에서 보이지 않도록 그릴 등을 설치하여 디자인 마감하기 바람.

3. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 2.적용기준 나.환경관리부문 기준을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립 바람.

4. 수돗물 재처리시설(중앙정수처리장치) 설치·가동은 깨끗하고 안전한 수돗물 아리수의 수질 저하는 물론 경제적인 손실과 에너지 과다사용, CO₂ 발생으로 저탄소 녹색성장에 역행하는 ‘불필요한 시설’ 이므로 설치 제한을 권장함.

5. 다음 대상 건축물의 경우는 빗물관리시설 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조)

- 1) 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 건축 연면적 1,500㎡ 이상의 건축물
- 2) 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 ‘주택정비사업 빗물관리 가이드라인’ 을 참고하여 적용

6. 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람. - 끝 -

2022.10.25.

서울특별시 건축위원회