

# 기안용지

분류기호 문서번호	총무01400-188	(전화: 640-3310)	시행상 특별취급	
보존기간	영구·준영구. 10.5.3.1.	구 청 장		
수신처 보존기간				
시행일자	90. 1.			
보조 기관	부구청장	협 조 기 관	문서통제	
	총무국장		도시정비국장 <i>박</i> 기획예산과장 <i>이</i>	
	총무과장		건축과장 <i>김</i>	
기안책임자	총무계장 <i>김</i>		발 송 인	
경유 수신 참조	( 제1안 ) 내부결재	발 신 명 의		
제 목	신축청사 기본 설계 (안) 확정			
1. 종건이30733-385(89.11.6)호와 관련입니다.				
2. 우리구 신축청사의 공모 설계(안)을 검토후 종합건설본부에 통보				
토록 함에 따라 별첨과 같이 기본 설계를 마련 통보 코져 합니다.				
첨부 신축청사 기본 설계 검토(안) 1부.				
( 제2안 )				
수신	종합건설본부장			
참조	공사2부장			
제목	신축 구청사 기본설계(안) 확정통보			
1. 종건이 30733-385(89.11.6)호와 관련입니다.				

2. 위 대호에 의거 우리구 신축청사 기본설계(안)을 검토후 별첨과 같이

통보하오니 실시 설계 및 관련사업을 조속히 추진하여 주시기 바랍니다.

첨부 신축청사 기본설계 검토(안) 1부.

( 제3안 )

수신 서울특별시장

참조 행정과장

제목 신축 구청사 기본설계(안) 확정 보고

1. 우리구 신축청사 건립계획과 관련 입니다.

2. 신축청사 기본설계(안)을 검토·기본설계(안)을 확정 추진하려고

하는바, 자치구 실정에 미흡한 시설공사의 추가로 관련 사업 소요 예산을 요청

하오니 검토후 조치하여 주시기 바랍니다.

가. 추가 소요예산 : 1,400,510천원

나. 건축면적증가 : 910,890천원 (사무실 증설:345.3평  
지하주차장신설:420평)

○ 평당건축비추가: 489,620천원

○ 기타경비 : 설계용역비 추가등 기타소요예산(자치구예산확보)

끝.

## 신축 청사 기본설계 검토 (안)

**검토방향**

- 행정수요 증가 및 직원후생 대비
- 과부족 사무실 면적의 증가배치조정
- 공모설계(안)의 불합리한 내용을 수정
  - . 각종 대소 회의실 확장
  - . 민원편의 위주로 실과의 적정배치 : 다수민원실과의 저층배치
  - . 옥내 지하 주차장 필요성

**내 용**

구 분	서울시 지침안	공모 현상 설계	기본설계 검토안	비 고
위 치	목동 신시가지 중심축 16 - 3.4.5브럭	좌 동	좌 동	
규 모	대 지	3,000 평 내외	3,570 평	
	건축연면적	4,470 평 내외	4,550.91 평	345.29 평 증가
구 조	층 수	4 - 8 층 규모	구:지하1층, 지상7층 보건소:지하1층, 지상4층 구의회:지상3층	좌 동
	주 차 장 규 모		철근 콘크리트	"
	주 차 장 규 모		110 대	170 대 이상
사 업 비	5,810,000 천원	5,802,000 천원		
추진 계획	'90 착공 '91 준공	좌 동	좌 동	

## 실. 과 배치 조정 현황

( 단위 : m<sup>2</sup> )

실 과 명	설 계 안	조 정 안	증 감	노 원	송 파	비 고
계	15,004.4 m <sup>2</sup> (4,550.91 평)	16,185.0 m <sup>2</sup> (4,896.2 평)	1,185 m <sup>2</sup> (345 평)	설계안:4,458평 조정안:4,823평	설계안:4,473.6평 조정안:4,914평	* 지하주차장 면적 별도
구 청 장	108	160.	증 52	159.75	154	
부구 청장	81	100	증 19	100	90	
국 장 실	270	270		250	255	
문화공보실		99.1	증 99.1			
감 사 실		99.1	증 99.1	108	59	
시민봉사실	324	464	증 140	464	450	
총 무 과	252	165.2	감 86.8	175.5	254	
기획예산과		132	증 132			
국민운동지원과	153	99.1	감 53.9	108	106	
생활체육과	135	115.7	감 14.3	88	88	
민방위과	126	115.7	감 10.3	87.5	118	
재 무 과	180	132	감 48	186.75	177	
세무 1 과	252	252		256.5	246	
세무 2 과	198	198		175.5	209	
사회복지과	171	99.1	감 71.9	108	118	
가정복지과	189	132.75	감 56.25	132.75	154	
위 생 과	180	108	감 72	108	133	
산 업 과	180	120	감 60	175.5	120	
환 경 과	135	108	감 27	108	128	
청 소 과	162	132	감 30	141.5	128	
주 택 과	243	175.5	감 67.5	175.5	184	
도시정비과	148.5	148.5		212.75	154	
건 축 과	189	189		172	231	
건설관리과	243	148.7	감 94.3	175.5	129	
토 목 과	243	126	감 117	271.5	173	
하 수 과		135	증 135			
공원녹지과	144	132	감 12	175.5	88	
숙 직 실	18	33	증 15			
기 자 실	54	54				
강 당	468	660	증 192	583.5	550	

실 과 명	설 계 안	조 정 안	증 감	노 원	송 파	비 고
기획상황실	144	198.5	증 54.3	175.5	119	
소회의실	81	150	증 69	108	165	
지하상황실	162	162		162	149	
통 신 실	36	50	증 14	78.75	43	
민원대기실	252	220	감 32	220	381	
구내식당	432	396.6	감 35.4	348	490	
종합상황실	54	110	증 56	108	99	
체력단련실	189	189		216	134	
행정자료실	81	81		114.75		
의 무 실	36	36		30	23	
이 발 소	40.5	40.5		50	34	
수 위 실	36	36		36		
창 고	182.3	182.3		232	200	
에비군중대	54	40.3	감 13.7	34	43	
청부대기실	27	34	증 7	52.2	25	
직능단체	270	242	감 28	108	245	
접 착 실		28	증 28	34		
목 공 실		28	증 28	28	28	
종합창고		132	증 132	252	132	
종합서고		147	증 147	162	113	
군경상황실		70	증 70		70	
홍 보 실		78.75	증 78.75	78.75	129	
기사대기실		50	증 50	50	38	
직 공 실		34	증 34	34	23	
토목대기실		34	증 34	33	36	
청소노조		34	증 34	34	23	
청소원대기실		40	증 40		40	
선 관 위		175.5	증 175.5	175.5	163	
전 산 실		54	증 54	54	51	
입 찰 실		66.1	증 66.1	63		
발 간 실	13.5	13.5		18	38	
은 행	36	36				
창고(가옥, 지적 호적)	108	165	증 57			
증지판매소	12	12				

주차장확보

- 현 황 : ○ 설계 (안) 주차대수 : 110대  
○ 법정 주차대수 : 109대  
○ 실수요 주차대수 : 170대 이상 (과부족60대)  
' 자체 보유 (행정, 직원)차량 100대  
' 내방 인사 차량 { 최대 70대  
                          최소 20대

대 책 : 지하 주차장 신설 - 지하1층 부분증축 ( 1,388.4 m<sup>2</sup> )  
기준 : 1,512 m<sup>2</sup>  
증축 : 60대 × 7평 = 420평 ( 1,388.4 m<sup>2</sup> )  
지하총면적 : 2,900.4 m<sup>2</sup>

문 제 점

- 관련사업의 예산부족
  - . 순수공사비 부족 - 지하주차장 및 실과 면적 증가
  - . 설계용역비 추가
  - . 공사비 추가는 시 예산 (보조금) 으로 요청예정

※ 소요예산 내역

- . 사무실증설 = 345.3평 × 1,300천원 = 448,890천원
- . 지하주차장 신설 = 420평 × 1,100천원 = 462,000천원
- 계 = 910,890천원

※ 평당 건축비 추가 별도 (물가 상승률 감안)

## 실과 별 층 별 배 치 (안)

구 분	실 과 명	비 고
지하1층	체육실, 지하상황실, 청부대기실, 중대본부, 프린트실, 이발소, 창고, 기계실, 변전실, 목공실 등	
지상1층	수위실, 기사실, 숙직실, 상황실, 민원실, 민원대기실, 창고 (가옥, 지적, 호적), 증지판매소 등	
지상2층	세무1과, 세무2과, 재무과, 민방위과, 식당, 의무실, 입찰실 등	
지상3층	구청장실, 부구청장실, 국장실, 소회의실, 기획상황실, 총무과, 공보실, 기자실, 통신실, 홍보실, 전산실 등	
지상4층	감사실, 예산과, 국민운동지원과, 생활체육과, 종합서고, 선관위, 군경상황실,	
지상5층	주택과, 건축과, 도시정비과, 환경과, 공원녹지과, 종합창고 등	
지상6층	토목과, 건설관리과, 하수과, 산업과, 청소과, 위생과, 접착실, 직공실, 토목대기실, 청소노조등	
지상7층	강당, 행정자료실, 타기관 사용실	

기타건의사항

1. 소회의실 추가 예상 : 25평 규모 1-2개소 확보  
 각종 소규모 회의 활용

2. 다중집합지 사무실 면적 확대

사무실명	검토조정안	건의안	비고
구내식당	396.6 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 이상 확보	
지하상황실	162 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> "	
은행(출장소)	36 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> "	상주인원 : 7.8명 입차사용 또는 기부체납 검토중

3. 주차장 확보

조정안 : 170대

건의안 : 200대 이상

구 여권계 업무 이관 등으로 인한 내방민원 주차시설 증가예상

## 양천구 청사 건립 의견서

1. 청사 면적 협소 - 행정수요 및 직원 후생 대비
  - 공보실, 전산실, 여권계
  - 공사 설계실 (건축과, 토목과, 하수과, 공원녹지과)
  - 특수민원실 (세무1.2과, 위생과, 건축과)
  - 타기관 사용 사무실
  - 공무원 연금매점 (판매장, 사무실, 창고)
  - 장래 증축 가능성 고려
2. 건축 공사비 과소 계상
  - 건축물 수준 저하 예상
    - 내장공사, 외장공사
  - 내부공사비 미계상
    - 강당, 기획상황실, 구청장실, 구내식당
3. 서고설치
  - 문서보관용 캐비닛을 고정식 Locker로 대체 활용방안
4. 주차 공간 확보 - 지하층 면적 확대
  - (내방민원인, 행정용, 직원보유) 차량 증가 추세 대비
5. 청사 난방시설
  - 지역 난방 설비 (임시청사 시설분담금 기납부)

## 區廳舍與區議會新築

### < 建立概要 >

- 位 置 : 木洞 新市街地 中心軸 16블럭 3.4.5號 (警察署 東側)
- 地地面積 : 11,800 m<sup>2</sup> (3,750 坪)
- 建築規模 : 延 15,044 m<sup>2</sup> (4,551 坪)
  - 區廳舍 : 11,278 m<sup>2</sup> (3,412 坪) 1184 2147
  - 區議會 : 1,295 m<sup>2</sup> ( 392 坪) 213
  - 保健所 : 2,471 m<sup>2</sup> ( 747 坪) 211, 2148 4
- 建築 期間 : '89 ~ '91. 12
- 事 業 費 : 6,021 百萬圓

### < 年度別 推進 計劃 >

- '89年度 : 懸賞 公募, 設計 用 役 , 150 百萬圓
- '90年度 : 設計 完了, 工事 着工 , 3,860 百萬圓
- '91年度 : 工 事 完 了 , 2,011 百萬圓
- '91. 12 : 移轉 入住 豫定

### < 問 題 點 >

- 車輛 增加 趨勢을 勘案, 將來 駐車施設 不足豫想
- 行政 需要 增加에 對備, 充分한 事務室 空間 確保 必要

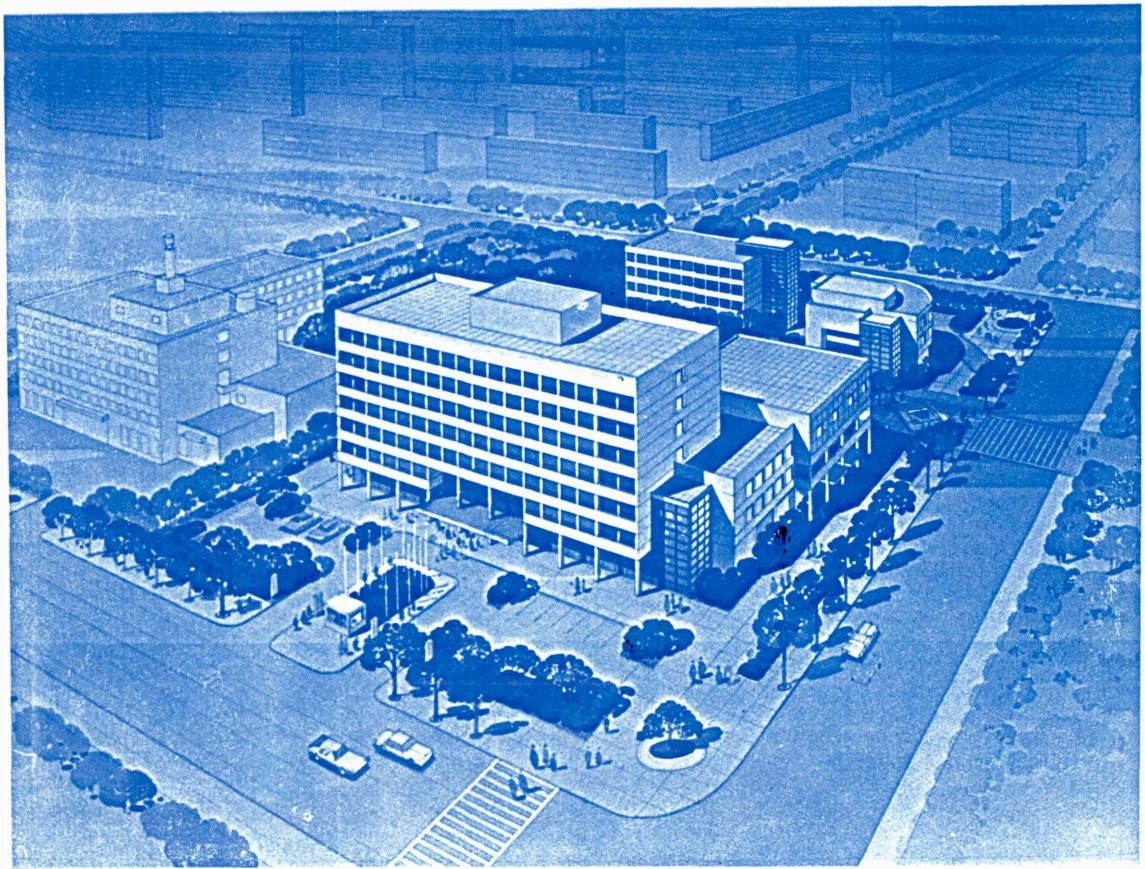
250

# 서울시 양천구청사 계획설명서

1989. 9

131

100



## 목 차

1. 계획개요	
1-1 계획목표 .....	1
1-2 설계개요 .....	2
1-3 각실 면적 개요 .....	3
2. 배치계획	
2-1 대지 조건 분석 .....	7
2-2 기능 분석.....	8
2-3 배치 개념.....	9
3. 건축계획	
3-1 기능 및 공간 계획.....	12
3-2 입면 계획.....	13
3-3 주요자재사용계획 .....	14
4. 구조계획	
4-1 구조 개념.....	15
4-2 구조 설계 개요 .....	15
5. 설비계획	
5-1 기계 설비.....	16
5-2 전기 설비.....	18
6. 개략 공사비 산정.....	20
7. 관련 법규 검토.....	21
8. 설계 계획안 .....	23

# 1. 계획개요

---

## 1-1 계획의 목표

80년대부터 개발되기 시작한 양천구는 서울시의 새로운 주거지역으로 부상하여 계획된 신시가지로서 21세기의 서울시 주거지 모습을 투영하고 있다.

이러한 양천구의 구청사 건립은 종래의 권위적인 구행정의 이미지를 탈피하고 구행정의 민주화와 구민의 자율적 참여를 통한 구의회의 활성화를 이룩함으로써 다가오는 지방자치시대의 선도적 역할이 요구되어 진다.

따라서 양천구 구청사의 건립은 미래의 서울시 행정의 모습을 상징하는데 있어서 상징적 위치를 점하고 있다고 보여진다.

더구나 양천구 구청사의 건립은 이지역에 행정적 구심점을 부여함으로써 양천구의 독자성을 확보하고 중심지역 개발 및 양천구 성장의 거점으로서의 역할을 수행할 수 있다는 점을 감안할때 그 중요성은 더욱더 부각된다.

이러한 맥락에서 다음과 같은 계획 목표가 설정된다.

- 신개발지역의 행정중심지로서 양천구의 중심적 장소성을 표현하는 공간 창출
- 신시가지 조성의 성장거점이자 구심점의 역할을 유도할 수 있는 동선계획
- 민주사회에 걸맞는 구청, 구의회, 보건소등 복합적 기능의 합리적 배치

## 1-2 설계개요

- 대 지 위 치 : 서울시 양천구 목동신시가지 중심지구 16블럭 3,4,5호
- 대 지 면 적 : 11,800 M<sup>2</sup> ( 3,570 평)
- 대 지 조 건 : 상업지역/도시설계구역/주차장정비지구
- 건 축 면 적 : 2,914.1 M<sup>2</sup> ( 881.06 평)
  - 구 청 사 : 1,926.0 M<sup>2</sup> ( 582.16 평)
  - 구 의 회 : 476.1 M<sup>2</sup> ( 144.02 평)
  - 보 건 소 : 512.0 M<sup>2</sup> ( 154.88 평)
- 건 축 연 면 적 : 15,004.4 M<sup>2</sup> (4,550.91 평)
  - 구 청 사 : 11,278.0 M<sup>2</sup> (3,411.58 평)
  - 구 의 회 : 1,295.4 M<sup>2</sup> ( 391.86 평)
  - 보 건 소 : 2,471.0 M<sup>2</sup> ( 747.47 평)
- 건 폐 율 : 24.7 %
- 용 적 율 : 107.1 %
- 구 조 : 철근 콘크리트 라멘조
- 외부 마감 재료 : 외부용치장타일 + THK 18MM 복층유리
- 주 차 대 수 : 110 대

1-3 각 실 면적비교표

1) 구청사

층	실 명	설 계 면 적 (M <sup>2</sup> )	설계지침서상 기준면적(M <sup>2</sup> )
지하층	체육실	189	200
	청부대기실	27 + 11	20
	지하상황실	162	165
	예비군중대사무실	54	40
	프린트실	13.5	10
	이발소	40.5	35
	창고	182.3	
	공용면적	843.7	
	합계	1,512	
1 층	의무실	36	34
	수위및 안내	36	35
	전화교환실	36 50	25
	기자실	54	50
	숙직실	18	20
	종합상황실	54 99	50
	민원실	324 220	
	민원대기실	252	200
	창고(가옥, 지적, 호적)	108	165
	은행	36	
	증지판매소	12	
	공용면적	910	
		합계	1,840
2 층	세무 1과	252	240
	세무 2과	198	189.6
	재 직무과	180	160.6
	민방위과	126	132
	식당	432	400
	공용면적	396	
	합계	1,584	

계정

수위실 대기실  
민원실 호적  
136

층	실 명	설 계 면 적 (M <sup>2</sup> )	설계지침서상 기준면적(M <sup>2</sup> )
3 층	주택과	243	268.8
	건축과	189	175.2
	도시정비과	148.5	182.4
	환경과	135	117.6
	공원녹지과	144	182.4
	강당	468	700
	공용면적	598.5	
	합계	1,926	
4 층	토목과	243	247.2
	건설관리과	243	240
	수도관리과	216	204
	수도공사과	216	196.8
	공용면적	186	
	합계	1,104	
5 층	산업과	180	160.8
	위생과	180	124.8
	청소과	162	146.4
	행정자료실	81	80
	타기관사용실	270	
	공용면적	231	
	합계	1,104	
6 층	총무과	252	232.8
	새마을과	153	117.6
	가정복지과	189	168
	사회복지과	171	124.8
	건전생활과	135	103.2
	공용면적	204	
	합계	1,104	

총무과, 관공실, 동선실

합계

층	실 명	설 계 면 적 (M <sup>2</sup> )	설계지침서상 기준면적 (M <sup>2</sup> )
7 층	청장실	108	140
	부청장실	81	90
	국장실	270	250
	소회의실	81	85
	기획상황실	144	165
	기획감사과	162	218.4
	공용면적	258	
	합계	1,104	
	총 계	11,278	(공용면적 제외 = 3627.2 m <sup>2</sup> )

162

2) 의회

층	실 명	설 계 면 적 ( M <sup>2</sup> )	설계지침서상 기준면적 (M <sup>2</sup> )
1 층	사무국	141.6	150
	자료실	68	80
	공용면적	167.5	
	합계	337.1	
2 층	의장실	88.5	90
	소회의실	93	100
	의원휴게실	81	60
	공용면적	178.7	
	합계	441.2	
3 층	대회의실	369.7	300
	공용면적	106.4	
	합계	476.1	
	총계	1,295.4	

3) 보건소

층	실 명	설 계 면 적 ( M <sup>2</sup> )	설계지침서상 기준면적(M <sup>2</sup> )
지하층	일 반 창 고	54	60
	약 품 창 고	135	120
	공 용 면 적	324	
	합 계	513	
1 층	민 원 실	54	40
	검 사 실	63	70
	검 진 실	45	40
	X - 선 실	90	80
	수위및 숙직실	20	20
	방역운전대기실	20	15
	공 용 면 적	202	
	합 계	494	
2 층	결 핵 실	80	75
	모 성 실	80	70
	약 국	18	15
	영 유아실	144	140
	공 용 면 적	101.8	
	합 계	512	
3 층	방 역 과	160	
	지 도 과	180	
	치 과	36	35
	공 용 면 적	100	
	합 계	476	
4 층	문 서 고	40	35
	소 장 실	60	66
	소 회 의	60	50
	대 강 당	162	132
	공 용 면 적	154	
	합 계	476	
총 계		2,471	

## 2. 배치계획

### 2-1 대지 조건 분석

#### 1) 도심과의 연계

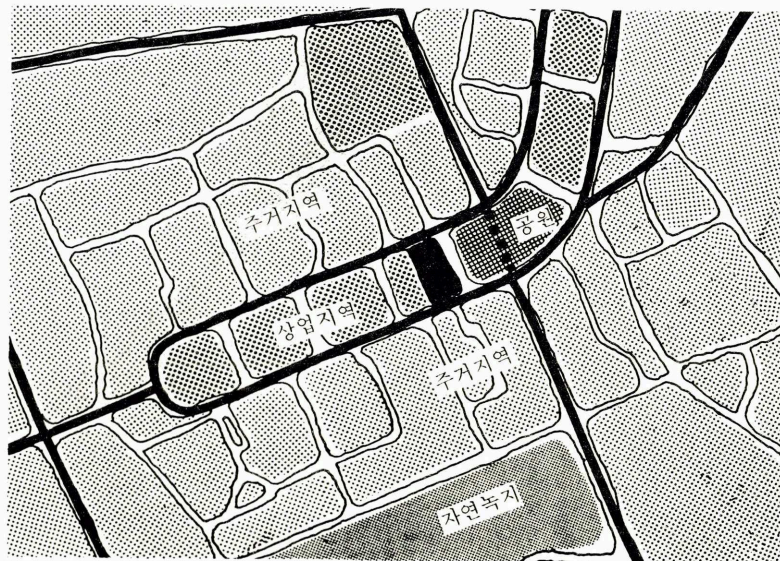
- 서울시의 CBD에서 약 11 KM의 거리에 위치한다.
- 서울시의 신주거 지역인 목동지역의 중심지구에 위치함으로써 앞으로의 개발 거점 및 목동 지역의 행정중심지로서의 기능을 담당하고 있다.

#### 2) 지역과의 연계

- 대규모 아파트 지역속에 위치하며 목동 신시가지 중심지구의 남쪽에 위치하여 서쪽으로는 상업지역이 인접해 있고 동쪽으로는 근린공원이 인접해 있다.
- 북쪽과 남쪽도로를 통하여 주접근이 이루어지며 특히 구청사의 목적 동선은 남쪽에서 접근한다.
- 상업지역 및 근린공원과의 연계성 속에서 대중적 장소성이 요구된다.

#### 3) SITE 상황 분석

- SITE의 형태는 가로 150M, 세로 85M로 동쪽, 남쪽, 북쪽은 25M 일방통행 도로에 접해 있으며 구청사부지와 구의회 및 보건소 부지 사이에 폭 10M의 보행자 전용도로가 있다.



대지현황도

- 구청사부지는 남쪽및 동쪽의 25M 일방통행도로에 접해있으며 보건소는 북쪽 구의회는 북쪽및 동쪽의 25M 일방통행도로에 접해 있다.
- SITE의 동쪽은 근린공원과 25M 도로를 사이에 두고 인접해 있으며 SITE 서쪽은 경찰서및 상가부지에 인접해 있다.
- SITE의 남쪽및 북쪽은 고층및 저층 APT 지역이 인접해 있다.
- SITE 진입은 남쪽 북쪽및 동쪽에서 가능하며 특히 구청사 진입은 주로 남쪽도로를 통해서 이루어지며 보행동선은 남북쪽에서 진입하게 된다.
- 구청사는 SITE에 대한 접근과 구청사부지의 위치및 근린공원의 연계에 의해서 남쪽과 동쪽에 정면성이 요구된다.

## 2-2 기능 분석

### 1) 각 시설간의 기능연계

- 구청사, 구의회, 보건소 등이 각기 독자적인 기능을 수행함으로써 상호 관련성이 그다지 높지 않고 다만 기계 전기등 설비부문은 공유가 가능하다.

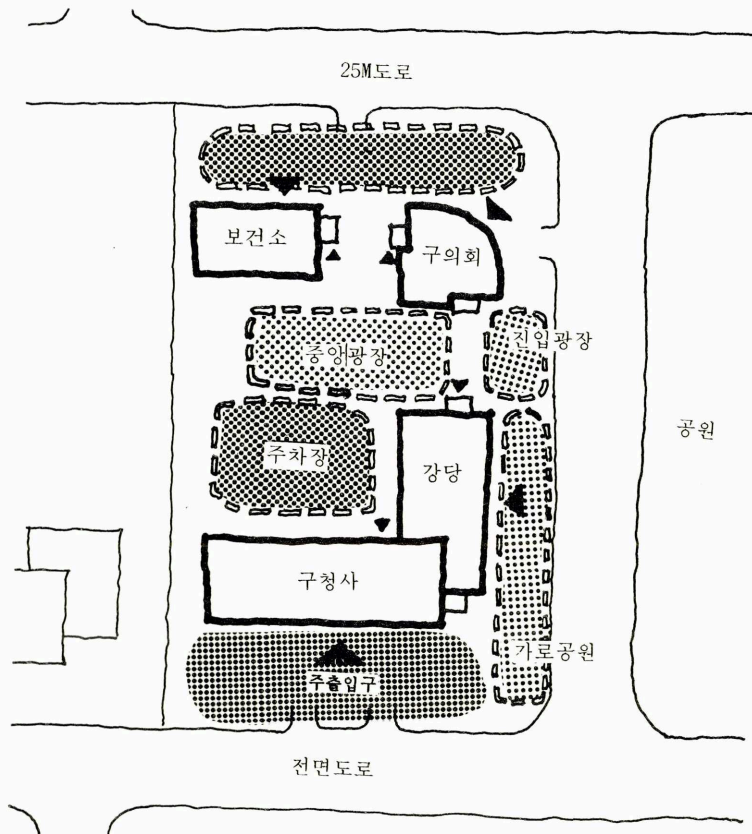
### 2) 시설별 각실간의 기능연계

- 구청사는 크게 4부문으로 구분된다.
  - Group 1 : 일반 사무 및 업무부문
  - Group 2 : 관리 부문
  - Group 3 : 대민 업무 부문및 공공부문
  - Group 4 : 부대시설 및 설비부문
- 구의회는 2부문으로 구분된다.
  - Group 1 : 회의실 부문
  - Group 2 : 사무부문
- 보건소는 다음과 같이 3부문으로 구분된다.
  - Group 1 : 사무 및 업무부문
  - Group 2 : 진료부문
  - Group 3 : 부대시설 부문

## 2-3 배치 개념

### 1) SITE AXIS

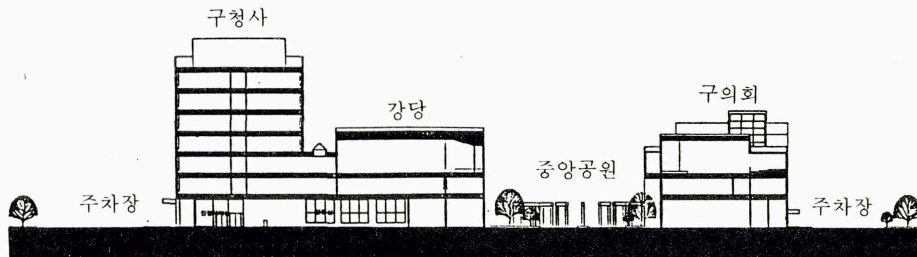
- 인접한 상업지역 및 근린공원과의 연계와 기존의 보행전용도로를 고려하여 동·서축을 설정하되 주진입 방향을 고려하여 남쪽에 강한 정면성을 부여한다.
- 중앙에 동서로 긴 중앙광장을 두어 동서축을 강조함과 동시에 이 광장을 중심으로 각각의 건물을 배치하여 전체적인 통일성을 부여한다.



배치개념도

## 2) MASS

- SITE 중앙에 광장을 두어 동측 근린공원과 서측 상업지역으로 이어지는 보행 동선에 NODE를 부여함과 동시에 이 광장에 구청사, 보건소, 구의회를 연결해주는 구심점으로써의 기능을 부여한다.
- 구청사는 기존의 신정경찰서 MASS와 동쪽, 남쪽도로, 그리고 공원을 고려하여 남쪽과 동쪽도로에 면해서 배치하며 기능에 따라서 남쪽에 7층 높이의 사무기능(MAIN MASS)을 위치시켜 주진입로에 대응하고 동쪽을 따라서 3층높이의 민원실, 식당및 강당등 PUBLIC한 기능(SUB MASS)을 위치시킴으로써 근린공원에 대응하게 하여 SITE가 갖는 양면성을 해결한다.
- 공원에서 SITE로 진입하는 입구에 진입광장및 회랑을 두어 상징적인 입구의 기능을 부여함과 동시에 반원형의 열주와 함께 중앙광장을 POSITIVE SPACE화한다.
- 보건소동과 구의회동은 중앙광장에 접하여 배치함으로써 중앙 광장을 한정한다.
- 중앙광장은 반원형의 열주를 설치하여 중앙광장을 한정함과 동시에 중앙에 분수를 설치하여 중심성을 부여한다.
- SITE 동쪽에 가로공원을 조성하여 민원 동선을 흡수함과 동시에 동쪽 공원에 대응하는 Open Space를 확보한다.



대지 종단면도

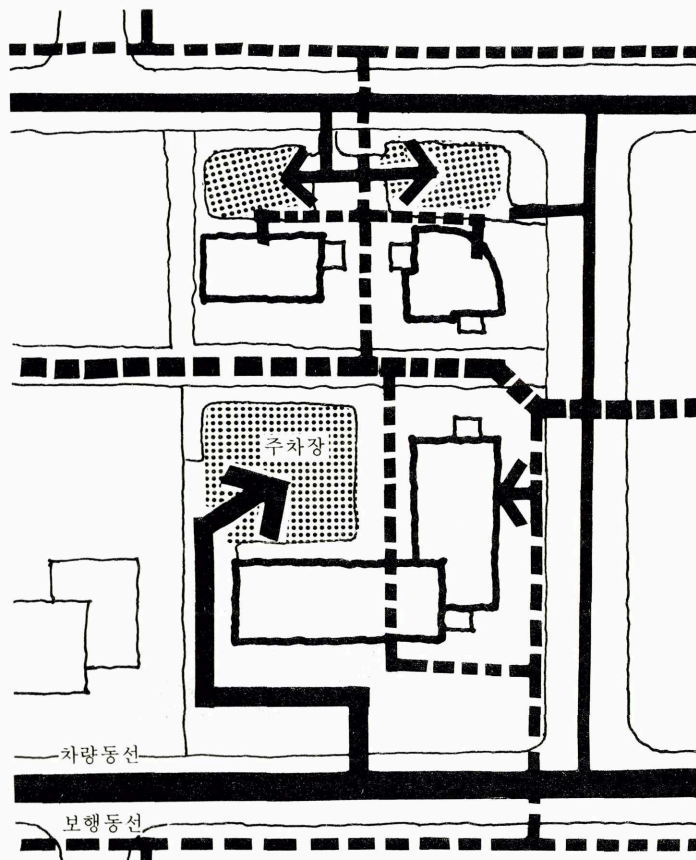
### 3) 동선계획

#### - 보행동선

- 주진입이 남동쪽 및 북쪽에서 이루어 짐을 고려하여 가로공원 남측 및 보건소 동과 구의회사이의 보행로를 통하여 진입하도록 한다.
- 민원동선은 동쪽 가로공원을 따라서 보행 동선을 유도하여 민원실에 진입하도록 한다.
- 중앙광장에서 구청사, 보건소, 구의회로 직접 진입이 가능하도록 각동의 부출 입구와 중앙광장을 보행로로 연결한다.

#### - 차량동선

- 차량동선은 남쪽과 북쪽에서 진입하여 구청사는 정면에 VIP주차장을 설치하고 중앙 광장측에 전용 주차장을 배치하며 보건소과 구의회는 북쪽에서 주차를 처리함으로써 보행동선과 차량동선을 완전히 분리한다.
- 구청사 진입부에 차량유도 통로 및 정차대를 설치하여 주출입구로의 접근성을 높인다.



동선계획도

### 3. 건축계획

---

#### 3-1 기능및 공간계획

##### 1) 구청사

- 기계, 전기 설비시설및 부대시설을 지하층에 두고 관리부문은 상층부에 위치시키며 일반업무 시설은 중층부에 위치시키고 대민관련 시설및 식당, 강당등 공공시설을 동쪽에 배치함으로써 청사 내부에 불필요한 동선을 배제함과 동시에 동측 공원을 보다많은 사람이 느낄수 있도록 한다.  
특히, 민원실, 식당, 강당을 같은 MASS에서 처리하며 구조적 합리성을 고려한다.
- 업무상의 연계성을 고려하여 구청사의 로비와 민원실을 연결한다.
- 기본 MODULE은 3.0 x 3.0M로써 실내 배치는 6.0 x 9.0M를 기본으로 한다.
- 구청사동 보건소동 구의회동에 사각형 계단실을 설계 모티브로 함으로써 중앙광장을 중심으로한 각동간의 동선의 연계성을 명확히 한다.

##### 2) 구의회동

- 구의회동은 SPACE PROGRAM에서 주어진 면적이 여타의 시설에 비해 상당히 작음에도 불구하고 그 상징적 의미와 SITE의 북동쪽 모서리에 위치하는 것을 고려하여 독자적인 형태를 부여함과 동시에 구청사와 보건소 사이에 형태적 연계성을 제고한다.
- 1층에 사무국을 배치하고 2층에 소회의실 및 의장실 그리고 3층에 대회의실을 배치하여 구조적 합리성을 제고한다.

##### 3) 보건소동

- 보건소동은 진료부문 사무부문 그리고 부속시설 부문으로 구분하여 각각을 1, 2층과 3, 4층 그리고 지하층에 배치한다.

### 3-2 입면계획

#### 1) 구청사

- 남측 및 북측 입면은 층고 3.6M를 벽면 1.5M와 창호부분 2.1M로 분할하여 수평선을 강조함으로써 안정감을 부여한다.
- 주출입구는 2개층 높이를 후퇴시킴으로써 정면성과 주출입구를 강조한다.
- 동측입면은 강당부분의 MASS를 돌출시킴으로써 기능에 따른 MASS 및 입면을 구성하며 강당부분의 MASS가 하부로 연장되어 강당부분의 solid면과 식당 발코니 및 민원실 진입부의 void면이 결합하여 공원에 대응한다.
- 창호는 2.1M x 2.1M의 정방형과 5.1M x 2.1M의 장방형으로 전체를 구성하여 통일감을 부여한다.
- 동측 입면에서 구청사동과 구의회동 사이에 회랑을 설치하여 중앙광장의 주 진입을 암시함과 동시에 두건물에 연관성을 부여한다.
- 동측 입면의 유리 Box 계단실 또한 기능적으로 별개인 두건물에 시각적 동질성을 부여한다.

#### 2) 구의회동

- 구의회동의 입면은 SITE의 위치에 따라서 solid한 면과 수평적 요소가 강조된 창호가 결합되어 있다.
- 주 진입인 북동쪽을 향해서 개방되어 있으며 1층을 후퇴시켜 기둥을 노출시킴으로써 주출입구를 강조하고 있다.

#### 3) 보건소동

- 정면 및 후면이 구청사와 같은 PATTERN을 취함으로써 통일감을 부여하고 유리면의 사각형 계단실은 구의회동의 그것과 같이 보행로 입구를 암시한다.

### 3-3 주요자재 사용 계획

#### 1) 외부 마감 재료

- 외벽 : 외부용치장 타일
- 창호 : 불소수지 피복 알루미늄 + THK 18mm 복층유리 (턴티드글라스)
- 주차장바닥 : 보강블럭 깔기

#### 2) 내부 마감 재료

위 치	바 닥	걸레받이	벽	천 정
로비	화강석물갈기		화강석 물갈기	암면텍스
강당	비닐계 시트	나왕	목재리브	흡음유공 텍스
민원실	"	"	"	암면텍스
회의실	비닐계 타일	러버베이스	"	"
사무실	"	"	"	"

## 4. 구조계획

---

### 4-1 구조개념

- 라멘조를 기본으로 하며 계단, 수직피트 등의 내력벽 구조가 짜 맞추어지는 방식으로 계획한다.
- 기본 MODULE인 3.0M x 3.0M의 배수인 6.0M x 9.0M와 6.0M x 12.0M로 구조 MODULE을 계획하여 전체적으로 통일감을 부여한다.
- 전면은 모두 6.0 M SPAN으로 계획하여 FACADE에 일정한 규칙성을 부여한다.

### 4-2 구조설계 개요

#### 1) SPAN

- 구청사 : 6.0M x 9.0M  
6.0M x 12.0M  
6.0M x 24.0M
- 구의회동 : 6.0M x 6.0M  
6.0M x 9.0M  
6.0M x 15.0M
- 보건소동 : 6.0M x 9.0M

#### 2) 부위별 구조

- 기초 : 철근콘크리트 매트 기초
- 지하 : 철근콘크리트 기둥 및 보, 옹벽
- 지상 : 철근콘크리트 기둥 및 보, 내력벽
- 지붕 : 철근콘크리트 슬라브 및 철골조

## 5. 설비계획

---

### 5-1 기계 설비 계획

#### 1) 공기조화 설비

각 건물의 사용목적, 용도 및 사용시간이 다양하며 부하특성도 여기에 따라 변화가 크다.

따라서, 공조 ZONING을 세분화 한다.

- 구청사 : 사무실, 회의실, 식당
- 보건소 : 사무실, 자료시설, 회의실, 창고
- 구의회 : 사무실, 회의실

단, 전산실이 설치되는 장소는 별도의 항온, 항습기기 설치

공조 방식은 사무실 부문 : FCU + DUCT 방식 (진료시설)

회의실 : ALL AIR DUCT 방식

#### 2) 열원 설비

기기의 신뢰성, 초기투자비, 운전비 및 유지관리면에서 유리한 장비 선정

- 냉, 열원 : 흡수식 냉, 온수기를 이용 동력비를 절감한다.  
(420 USRT 1 대)
- 온, 열원 : 노통 연관식 보일러 (2 TON 1대) 관류형보일러  
(1.5 TON 1대) 사용 (단, 에너지 절약형)

#### 3) 위생 설비

- 급수 설비 : 고가수조에 의한 하향 공급 방식 채택  
(단, 3층까지 직수 사용)
- 급탕 설비 : 기계실에 급탕조 설치하여 상향공급 방식 채택  
(수압을 이용한 중앙 공급 방식)
- 오, 배수 설비 : 지하층에 오수처리시설 (정화조)를 설치하여  
합병처리하며 오, 배수 배관은 분리

#### 4) 소화 설비

관계 법규에 위배됨이 없도록 설치하되 안전을 위해 필요한 부분은 자진 설비한다.

- 스프링쿨러 설비
- 옥내소화전 설비
- 상수도 소화 설비

#### 5) 자동제어 설비

- 중앙제어 방식에 의한 최신 설비 시스템

#### 6) 기타 설비

- 가스 설비
- 주방 설비

#### 7) 에너지 절약 방안

- 공조기 ZONING의 세분화
- 외기 냉방 방식 채택
- 이산화탄소 농도 측정에 따른 외기량 조절
- 향별 ZONING에 따른 태양열 이용
- 외기 보상 방식 채택

## 5-2 전기 설비 계획

### 1) 전기 설비

- 수전 및 공급계획
  - 특고전압 : 22.9 KV "Y" SYSTEM
  - 인입방법 : 지중매설
  - CABLE종류 : 25.8KV CN-CV CABLE 3-1/C-60
  
- 배전방식
  - 전등, 전열 : 3Φ - 4W 380V/220V
  - 일반동력 : 3Φ - 4W "
  - 냉동기 : 3Φ - 4W 3.3 KV
  
- 변압기 용량
  - 전등, 전열 : 3Φ 250 KVA
  - 일반비상동력 : 3Φ 350 KVA
  - 냉동기 : 3Φ 350 KVA
  
- 수배전방식
  - 22.9 KVA 특고 수전반의 선로는 모두 큐비클 내장형으로 하며, 변압기는 별도 노출을 한다.
  - 고압및 저압, 배전반은 모두 큐비클 내장형으로 설치한다.
  - 제어회로 DC110V로(축전지) 설치한다.
  - 배터리는 DC110V로 9CELL GEL TYPE으로 설치하며 정류기반은 별도로 설치한다.
  - 특, 고압 차단기는 VCB를 설치한다.
  - 저압반 차단기는 ACB, MCCB를 설치한다.
  
- 동력 설비
  - MCC 판넬은 유니트 폐쇄형으로 한다. (비인출형)
  - 동력 기기 전압공급은 3Φ 380V 이고 1Φ 220V 이미 기동방식은 다음과 같다.
    - 15Hp 이하의 동력 : 직입기동
    - 20Hp 이하의 동력 : Y - △ 기동
  - 차후에 자동제어를 할수 있도록 전환 스위치를 각 모터마다 설치한다.
  
- 간선의 배선 설비
  - 배전실의 저압 배전반에서 각동, 각층별로 분전반 및 동력분전반으로 공급하며 유지보수 및 관리가 용이하게 설치한다.
  
- 자가 비상 발전 설비
  - 비상 전원 설비는 전력 회사로부터 수전받는 상용 전원이 정전되었을때 미치는 영향과 자위상 최소한의 보안전력 및 방재상의 견지에서 예비 전원을 필요로 하므로 정전시를 대비하여 (220V/380V 3Φ - 4W 60 Hz) 공냉식 발전기를 설치한다.

- 옥외 조명 설비

- 조경을 위한 외등 및 잔디등을 조화 있게 설치하여 쾌적한 분위기를 조성한다.

- 전등, 전열설비

- 스위치는 창측 내측을 구분하여 설치하며 1개 스위치당 전등은 3-4개 정도 결선한다.
- 전등 설비는 건물의 용도 및 기능에 따라 필요한 조도를 선정하여 조도를 얻을 수 있는 조명기구를 사용하되 에너지절약에 만전을 기할 수 있는 형광등을 주로 사용하나 필요에 따라서는 백열등도 겸할 수 있는 방법을 택하며 용도에 따라 필요한 조도로 계획하며, 조도의 기준은 KSA 3011 기준한다.

- 피뢰침 및 접지 공사

- 옥상 상부에 시설하여 본 건물의 낙뢰에 의해 손상되는 것을 보호한다.

2) 통신설비

- 전화설비

- 전자식 교환기를 설치하여 통신의 불편이 없도록 한다.
- 전화 교환기는 교환실에 설치한다. (국선 20 P, 내선 200 P)
- 교환기는 중계대를 포함하여 설치한다.

- 공청 T.V 설비

- 방송실에서 구청내의 각 부서별로 시청각 교육을 할 수 있는 시스템으로 한다.
- 안테나 설치는 통신시설에 맞추어 설치한다.

- 방송설비

- 전체적인 전달사항 시간적인 음향효과를 이루는 시스템으로 구성한다.
- 민방위 규격으로 AMP 시스템을 구성한다.

3) 자동 화재 설비

- 소방법령에 준하여 계획하며 각 실에 감지기 및 층별 발신기를 설치하고 방재실에 종합 수신반을 두어 모든 사고를 즉시 처리 할 수 있도록 한다.
- 자동 화재 감지기 : 차동식 스포트형, 정온식 스포트형,  
연기식 (이온화식)
- 수동 발신기 : P 형 1급 옥내형
- 주 수신반 : 벽괘형 P 형 1급

## 6. 개략 공사비 산정

---

- 조경 / 토목공사	:	180,000,000 원
- 건축공사	:	3,772,100,000 원
가설, 토공사	:	443,000,000 원
골조공사	:	1,121,000,000 원
(철근콘크리트공사, 조적공사)		
외장공사	:	626,000,000 원
(타일, 창호, 석공사)		
내장공사	:	1,582,100,000 원
(방수, 지붕, 금속, 도장, 수장, 잡공사)		
- 기계설비공사	:	1,261,900,000 원
(위생, 냉난방, 방재)		
- 전기설비공사	:	589,000,000 원
(전기, 통신 설비)		
합계		5,802,000,000 원
(제경비 포함, 가구공사 별도)		

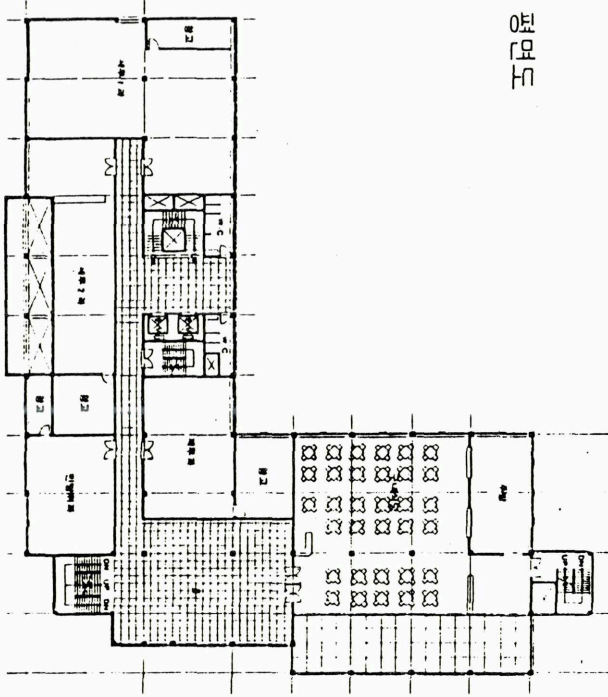
## 7. 주요 법규 검토 사항

항 목	법 조 항	법 규 내 용	설 계 내 용
건폐율	서울시지침	60 %	24.7%
용적율	법 40 조 영 86 조	법 : 상업지역 1,500 % 영 : 500 - 1,000 % 조례 : 1,000 %	107.1 %
대지안의 조 경	법 9조의2	연면적 2,000 M <sup>2</sup> 이상시 대지면적의 15 %이상	2,356 M <sup>2</sup> ( 약 20 % )
직통계단의 설 치	영 38 조	· 2개이상 직통계단 설치 관람집회시설 있는층 관람석의 면적합계 200 M <sup>2</sup> 이상 · 3층 이상의 층 바닥면적 400 M <sup>2</sup> 이상 · 지하층 거실 바닥면적 합계 300 M <sup>2</sup> 이상	· 구청사 4개소 설치 · 보건소및 구의회 2개소 설치
대지안의 피난및 소화에 필요한 통로	영 45 조	옥외로의 통로 길이가 35m 이하시 폭3m	· 각각 8M, 3M, 3M 설치
지하층의설치	법 22조의3	업무시설 지상층 당해 용도 바닥면적의 1/12이상 지상층 평균 바닥면적의2배	지하층 면적 2,025M <sup>2</sup> (연면적의 약 13%)
승용 승강기의 설치	법 22조1항	연면적 2,000M <sup>2</sup> 이상으로 6층이상인 건축물에서 3,000M 에 1대 초과시 2,000M 마다 1대 추가	17인승 2대 설치
건축물 부설 주차장 설치 기준	법 19 조 영 6 조	상업지역에서 연면적 1,000M <sup>2</sup> 이상시 1대 / 150M <sup>2</sup>	옥외주차 110대 설치

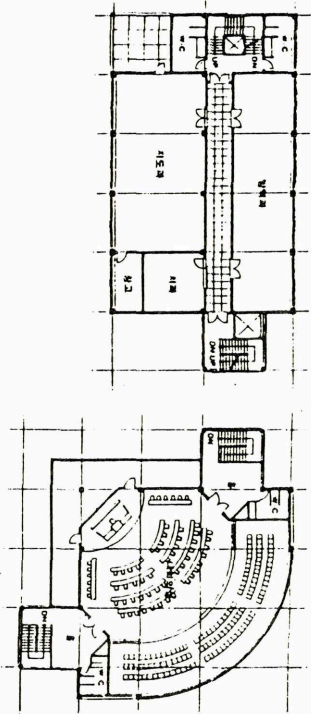
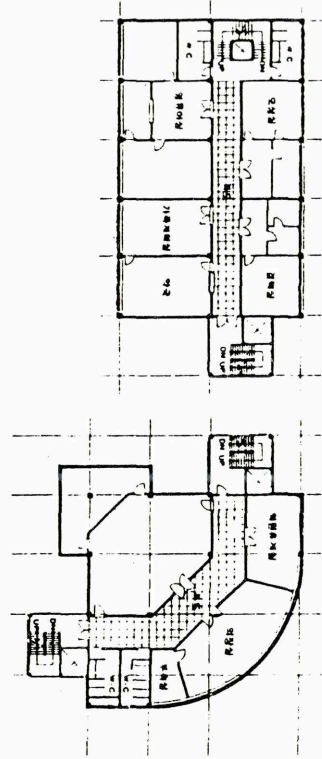
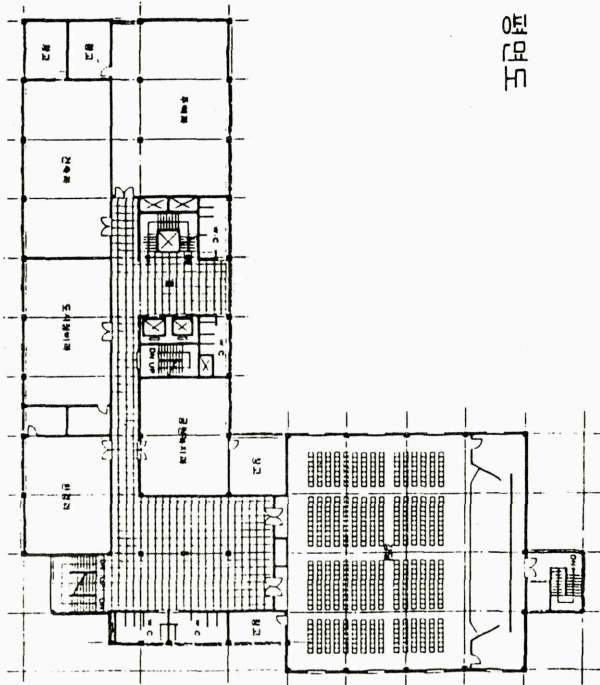
항 목	법 조 항	법 규 내 용	설 계 내 용
관람석등으로 부터의출구	영 42 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 출구의 유효폭 1.5m 이상</li> <li>· 층별 출구 유효폭은 바닥면적 100M<sup>2</sup> 마다 0.6m 이상의 비율로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-강당 1.8m 출입구 3곳 설치</li> <li>-구의회 대회의실 1.8m 출입구 2곳 설치</li> </ul>
지체부자유 자를 위한 관람공간 등의 확보	영 61조의2	500석이상 1천석 미만일 경우 3인이상	구청사 강당에 3석 확보
예술장식품 설치	조 19 조	10,000M <sup>2</sup> 이상의 건축물 설치	
방화구획	영 30조	자동식 소화설비 설치시 바닥면적 3,000M <sup>2</sup> 이내마다 3층 이상층 , 지하층에 층마다 내화구조의 벽, 바닥 갑종 방화문 설치	직통계단에 갑종 방화물및 자동 방화 셔터 설치

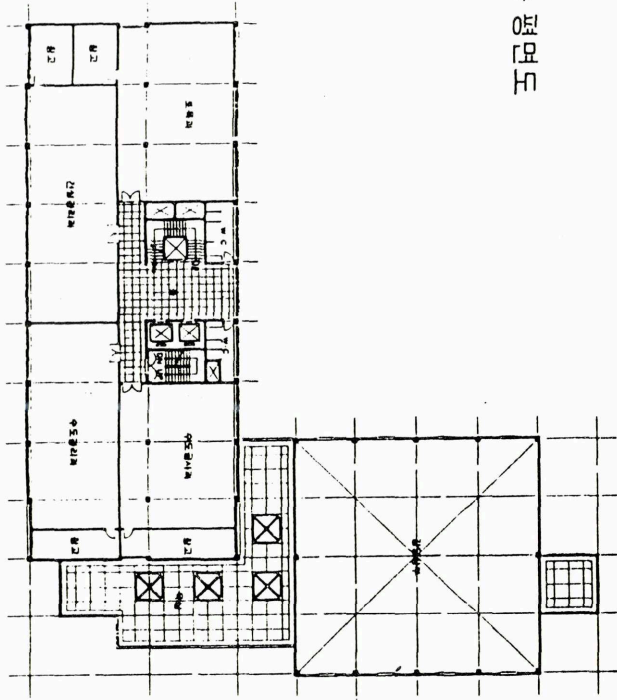


2층 평면도

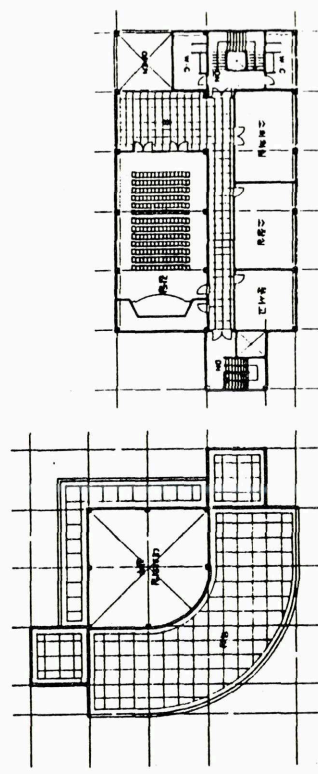


3층 평면도

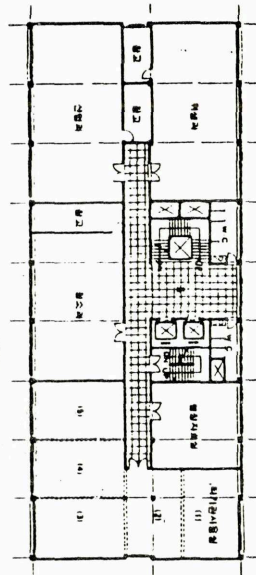




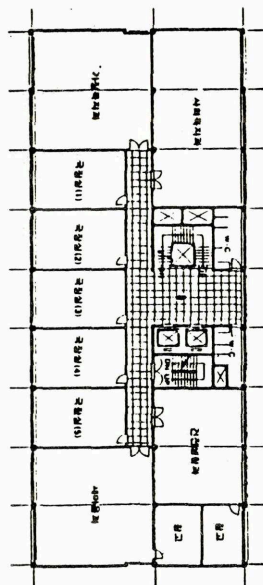
4층 평면도



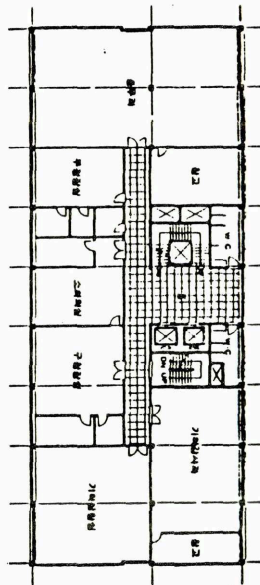
5층 평면도

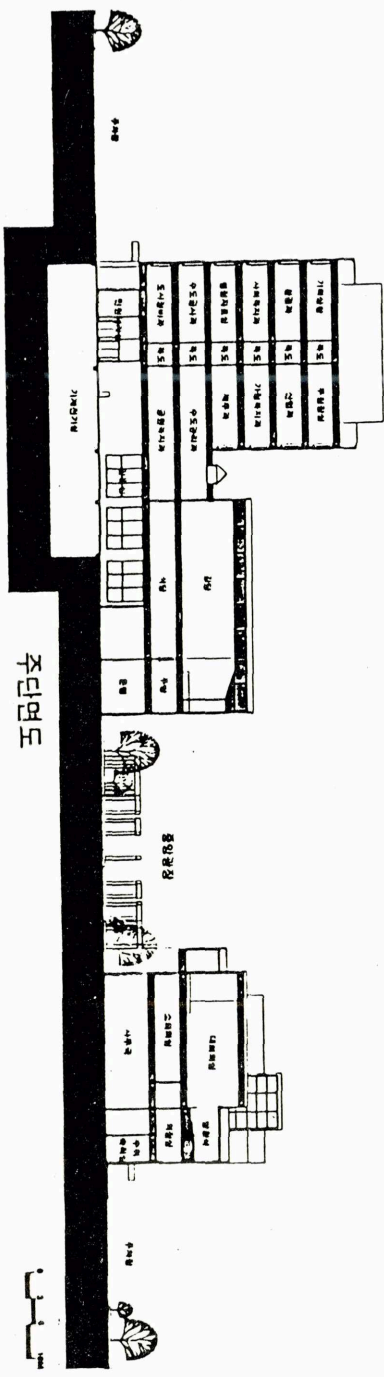


6층 평면도

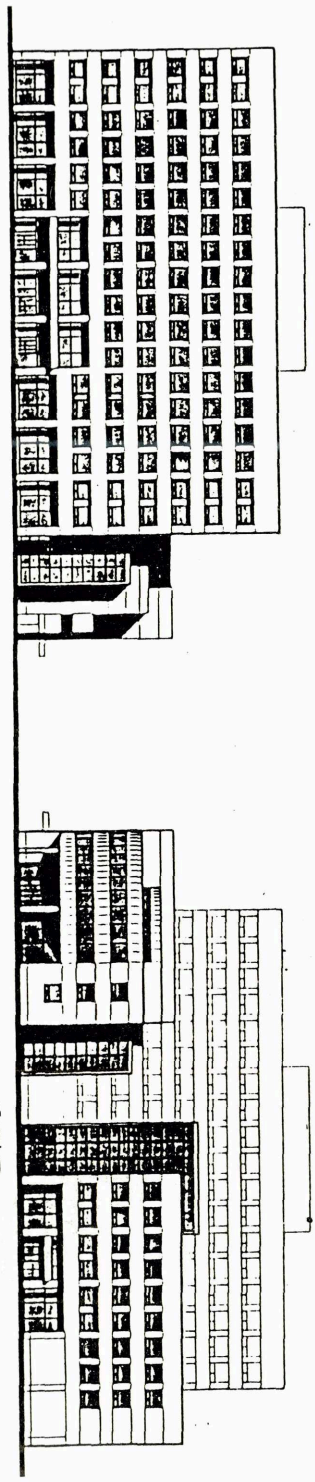


7층 평면도

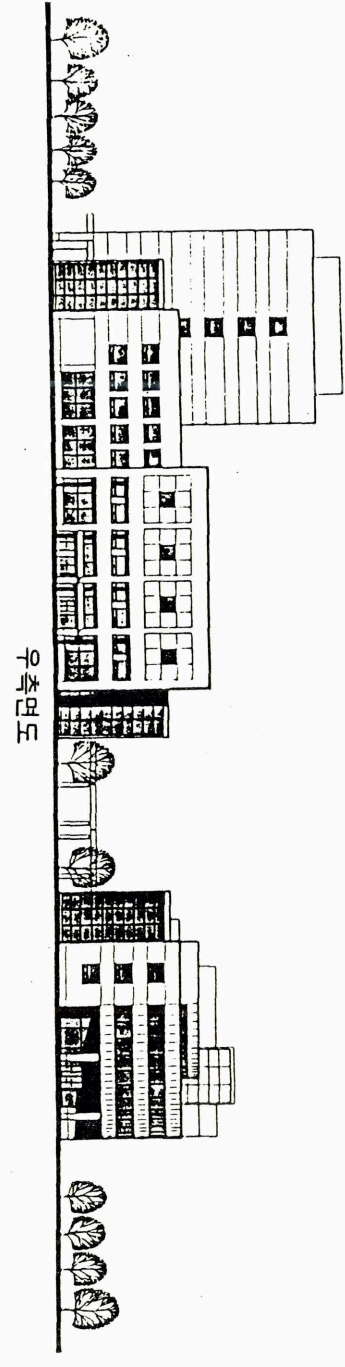




5호인도



5호인도



우측면도

## 신축청사 건립계획 현황

### 일반 현황

○ 88.10.17 신설구청사 건립 계획 시달 (행정과)

- 내용 ' 부 지 - 3,000평 내외
- ' 건 평 - 4,470평 (구청, 보건소, 구의회 포함)
- ' 건물층수 - 부지여건을 고려 4-8층
- ' 보건소 건물은 별도로 신축
- ' 89 - 설계            90 - 시공            91 - 준공
- ' 건축비 : 130만원 (평당)
- ' 설계용역비 - 210,000천원(기본설계비 150,000천원, 감리비 60,000천원)
- ' 설계및 시공은 종합건설본부에서 일괄추진

○ 89.8.7 양천구청사 설계 경기시행 (종합건설본부)

- 내용 ' 89. 9.20 17:00한 설계 마감
- ' 현상 설계 공모시 등록 78개업체

○ 청사부지 현황

지 역	기 준	변 경	증 감
16-2브릭	1,800 m <sup>2</sup>		89. 7.20 목동지구 개발사업소 획지계획 조정안에 의거 재조정  △ 181평
16-3브릭	1,800 m <sup>2</sup>	2,250m <sup>2</sup>	
16-4브릭		1,950m <sup>2</sup>	
16-5브릭	7,600m <sup>2</sup>	7,600m <sup>2</sup>	
계	11,200m <sup>2</sup> (3,388평)	11,800m <sup>2</sup> (3,569평)	

○ 도시계획사항 : 상업지역, 1종 미관지구, 목동중심지구, 도시설계 구역 (예정)

## 문 제 점

- 건축공사비 (평당130만원) 과소계상
  - 건축물 수준 저하
  - 내부 공사비 미계상
    - ' 강당, 기획상황실, 지하상황실
    - ' 구청장실, 구내식당
- 청사 면적 협소
  - 행정 수요 및 직원 후생 대비
    - ' 전산실, 여권계, 감사실
    - ' 공사부서 (토목과, 하수과, 건축과, 공원녹지과) 설계실
    - ' 특수 민원 상담실 (세무, 건축, 위생분야)
    - ' 연금매점
- 주차 공간 확보
  - 내방 민원인차량 증가 추세
  - 행정 차량 증가 추세
  - 직원 보유 차량 증가 추세

지불 자금 백정보 청서

양천구 일반회계

과 목	자금요청액	지출내역
내무행정비 내무행정 사무관리 시설부대비	29,000-	양천구청사 신축 실계용비 (선금급)

(단위: 천원)

위와 같이 지불 자금을 요청 합니다.

1989. 12. 22.

종합건설본부 양천구 본임 지



양천구 지출원 귀하