

2026년도 정기분

서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

심 사 보 고 서

2025. 10. 27.

행정위원회

1. 심사경과

가. 발의일자: 2025년 10월 2일

나. 발 의 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 10월 15일

라. 상정일자: 제265회 영등포구의회 임시회

행정위원회 제1차 회의(2025. 10. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 기획재정국장)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2026년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하고자 함

나. 주요내용

- 학교복합시설 건립의 건
 - 신길동 4961 부지는 2020년 주택재개발 정비사업과 관련하여 무상귀속된 부지로, 재개발에 따른 주거 및 학령인구의 증가에 따라 생활체육시설 건립에 대한 주민들의 요구와 수요도 지속적으로 증가함
 - 인근 초등학교는 과밀화로 인해 교육 공간이 협소한 실정이며, 생존수영 수업이

의무 사항임에도 불구하고 자체 수영장이 없어 타 구(區)의 수영장에서 생존수영 수업을 받고 있음

- 이에 신길동 4961(무상귀속부지)에 「(가칭)혁신교육빌딩 건립 사업」('20. 8. ~ '22. 12.)을 추진하였으나, 대지면적의 한계로 인해 주민들의 수영장 건립 요구를 반영하지 못하고 사업이 중단됨
- 이후 2023년 서울특별시남부교육지원청과의 협의를 통해, 신길동 4961 (무상 귀속부지) 및 신길동 4960(어린이공원) 지하공간을 활용하여 수영장을 포함한 학교복합시설 건립을 추진하게 됨
- ※ 사업 추진 사전행정절차인 교육부-행정안전부 공동투자심사('25. 4.)를 조건부로 통과 하여 사업 필요성과 타당성을 확보함

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 강용철)

○ 학교복합시설 건립의 건은

- 서울특별시 남부교육지원청과의 협의를 통해 신길동 4961(무상귀속부지) 및 신길동 4960(어린이공원) 지하공간을 활용하여 수영장을 포함한 학교복합시설을 건립하고자 하는 것으로,
- 위치는 신길동 4961 및 4960 일대이며,
- 사업기간은 2023년 10월부터 2029년 6월까지임.
- 사업규모는 지하2층/지상3층으로 대지면적 3,008.6㎡, 연면적 4,730㎡이며,
- 소요예산은 28,899백만원으로 재원별, 연도별 소요예산은 다음과 같음.
- 재원별: 국비 15,591백만원(54%) / 시비 6,945백만원(24%) / 구비 6,363백만원(22%)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년~
예산액 (단위: 백만원)	50	131	160	2,000	7,966	18,592

- 학교 복합 시설을 건립하고자 하는 본 안건은 2023년 8월 서울시 남부교육지원청과 학교 복합시설 건립 추진 논의 후 2024년 7월 기본계획(안)을 수립하고 2025년 정기 1차 공동투자심사(결과: 조건부)를 거쳐 2025년 9월 공유재산심의회 의결을 거친 사항으로
- 조건부 심사 결과 부대의견에 따른 자료 보완 후 2025년 10월 말에 예정된 정기2차 공동투자심사에 후속 심의 예정임.
- 장기간 나대지로 방치되어 있는 무상귀속부지와 어린이공원 지하공간을 활용하여 추가 토지 매입 없이 교육·체육·문화 기능을 통합하는 효율적 대안으로 기대되며, 부족했던 생활체육시설과 수영장을 제공하여 생활 SOC 거점으로 지역 공동체 활성화에 기여할 수 있을 것으로 여겨짐.

4. 심사결과: 원안 가결

2026년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

의안 번호	618
----------	-----

제출연월일: 2025. 10. .

제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2026년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회의 의결 후 시행하고자 함

2. 주요내용

○ 학교복합시설 건립의 건

- 신길동 4961 부지는 2020년 주택재개발 정비사업과 관련하여 무상귀속된 부지로, 재개발에 따른 주거 및 학령인구의 증가에 따라 생활체육시설 건립에 대한 주민들의 요구와 수요도 지속적으로 증가함
- 인근 초등학교는 과밀화로 인해 교육 공간이 협소한 실정이며, 생존수영 수업이 의무 사항임에도 불구하고 자체 수영장이 없어 타 구(區)의 수영장에서 생존수영 수업을 받고 있음
- 이에 신길동 4961(무상귀속부지)에 「(가칭)혁신교육빌딩 건립 사업」(’20. 8. ~ ’22. 12.)을 추진하였으나, 대지면적의 한계로 인해 주민들의 수영장 건립 요구를 반영하지 못하고 사업이 중단됨
- 이후 2023년 서울특별시남부교육지원청과의 협의를 통해, 신길동 4961 (무상귀속부지) 및 신길동 4960(어린이공원) 지하공간을

활용하여 수영장을 포함한 학교복합시설 건립을 추진하게 됨

※ 사업 추진 사전행정절차인 교육부-행정안전부 공동투자심사('25. 4.)를 조건부로 통과하여 사업 필요성과 타당성을 확보함

3. 2026년도 정기분 공유재산관리계획안 계상 재산

○ 학교복합시설 건립의 건

(단위: m^2 , 천원)

재산의 표시			소유자	재산가액	비고
구분	소재지	(연)면적			
건물	신길동 4961번지	4,730	영등포구	28,899,000	신축 공사비
	신길동 4960번지 (지하공간 활용)				

공유재산관리계획

2026년도 정기분 관리계획 총괄표

(단위 : m^2 , 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취득	계	토건기 지물타				1	1	28,899,000	1	1	28,899,000	
	1. 매 입	토건기 지물타										
	2. 교환으로 취득	토건기 지물타										
	3. 기타 취득	토건기 지물타				1	1	28,899,000	1	1	28,899,000	
처분	계	토건기 지물타										
	4. 매 각	토건기 지물타										
	5. 양 여	토건기 지물타										
	6. 교환으로 처분	토건기 지물타										
관리 계획 변경	7. 관리계획 변경	토건기 지물타										

2026년도 정기분 취득대상 재산 목록

☐ 취득대상 재산 목록

(단위 : m^2 , 천원)

연번	재 산 표 시				추정가액 (재산가액)	취득시기	취 득 사 유	비고 (소관부서)
	지목	소 재 지	토지	건물				
1	대지	신길동 4961번지	-	4,730	28,899,000	2026년	학교복합시설 건립(신축)	미래공간과
	공원	신길동 4960번지 (지하공간 활용)						

2026년도 정기분

서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

1. 안 건: 학교복합시설 건립(신축)

2. 추진부서: 미래공간과

3. 사업내용

가. 재산의 표시

(단위: m^2 , 천원)

재산의 표시			소유자	재산가액	비고
구분	소재지	(연)면적			
건물	신길동 4961번지	4,730	영등포구	28,899,000	신축 공사비
	신길동 4960번지 (지하공간 활용)				

나. 사업근거

- 근거법령: 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제5조(학교복합시설의 설치)
- 방 침: 공유재산 취득 계획(대방초등학교 옆 학교복합시설)
(미래공간과-3131, 2025. 9. 1.)

다. 사업개요

- 위 치: 신길동 4961(무상귀속부지, $1027.6m^2$), 신길동 4960(어린이공원, $1,981m^2$)
- 사업기간: '23. 10. ~ '29. 6.
- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적: 학생들의 생존수영 교육환경 개선과 지역 주민들의 정주여건 향상을 위해 무상귀속부지와 어린이공원 지하공간을 활용하여 학교복합시설을 건립하고자 함
 - 용 도: 체육시설

구 분	총 면적	공간구분	공간면적	비고
지상3층	610㎡	다목적체육관	450㎡	-
		공용면적	160㎡	
지상2층	610㎡	프로그램실	330㎡	-
		사무실	100㎡	
		공용면적	180㎡	
지상1층	180㎡	로비(라운지)	100㎡	주차장 7대 (필로티 구조)
		공용면적	80㎡	
지상층 소계	1,400㎡			
지하1층	1,550㎡	주차장	900㎡	주차장 27대
		다목적실	100㎡	-
		프로그램실	150㎡	
		공용면적	400㎡	
지하2층	1,780㎡	수영장	1,130㎡	-
		기계·전기실	300㎡	
		공용면적	350㎡	
지하층 소계	3,330㎡			
총 계	4,730㎡			

○ 소요예산: 28,899백만원 [일반회계]

- 재원별: 국비 15,591백만원(54%) / 시비 6,945백만원(24%) /
구비 6,363백만원(22%)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년~
예산액 (단위: 백만원)	50	131	160	2,000	7,966	18,592

○ 규 모: 지하2층/지상3층, 대지면적 3,008.6 m^2 , 연면적 4,730 m^2

○ 계약방법: 신축공사 및 감리용역(공개경쟁입찰)

※ 근거법령: 지방계약법 제9조제2항(계약의 방법)

라. 추진배경 및 필요성

- 신길동 4961 부지는 2020년 주택재개발 정비사업과 관련하여 무상귀속된 부지로, 재개발에 따른 주거 및 학령인구의 증가에 따라 생활체육시설 건립에 대한 주민들의 요구와 수요도 지속적으로 증가함
- 인근 초등학교는 과밀화로 인해 교육 공간이 협소한 실정이며, 생존수영 수업이 의무 사항임에도 불구하고 자체 수영장이 없어 타 구(區)의 수영장에서 생존수영 수업을 받고 있음
- 이에 신길동 4961(무상귀속부지)에 「(가칭)혁신교육빌딩 건립 사업」('20. 8. ~ '22. 12.)을 추진하였으나, 대지면적의 한계로 인해 주민들의 수영장 건립 요구를 반영하지 못하고 사업이 중단됨
- 이후 2023년 서울특별시남부교육지원청과의 협의를 통해, 신길동 4961(무상귀속부지) 및 신길동 4960(어린이공원) 지하공간을 활용하여 수영장을 포함한 학교복합시설 건립을 추진하게 됨
- 사업 추진 사전행정절차인 교육부-행정안전부 공동투자심사('25. 4.)를 조건부로 통과하여 사업 필요성과 타당성을 확보함

마. 추진 경위

- '20. 8. : 신길5재정비촉진구역 부지 활용 계획(안) 수립
- '20. 9. ~ '22. 12. : (가칭)혁신교육빌딩 건립 사업 추진[중단]
- '23. 1. ~ '23. 3. : 신길5구역 활용 방안 논의 및 재검토
- '23. 8. : 서울시남부교육지원청과 학교복합시설 건립 추진 논의
- '23. 10. ~ '24. 6. : 학교복합시설 건립 타당성 조사 용역 시행
- '23. 10. ~ '24. 6. : 국소장 회의(1회), TF 회의(3회)
- '24. 7. : 기본계획(안) 수립
- '24. 7. : 서울시남부교육지원청과 업무협약 체결
- '24. 8. : 학교복합시설 교육부 공모사업 선정
※ 국비 11,591백만원 확보
- '24. 9. : 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 용역 착수
(주관부서: 주거사업과)

- '25. 4. : 2025년 정기1차 공동투자심사
 - 사 업 명 : 대방초 옆 학교복합시설
 - 심사결과 : 조건부
 - 조치계획 : 부대의견에 따른 자료 보완 후, 2025년 10월 정기2차 공동투자심사에 후속 심의 예정
- '25. 7. : 공공건축 사전검토 및 심의 용역 착수
- '25. 7. : 공공건축관리자(PA) 선정
- '25. 8. : 문화체육관광부 생활체육시설 확충 지원사업 공모

바. 추진효과

- 초등학교 생존수영 의무수업 거점센터를 확보하고 유아부터 중·고등학생까지 교육 기능을 확대하여 지역 전체 교육환경을 개선
- 장기간 나대지로 방치되어 있던 무상귀속부지와 어린이공원 지하공간을 활용하여 추가 토지 매입 없이 교육·체육·문화 기능을 통합하는 효율적 대안 마련
- 부족했던 생활체육시설과 수영장을 제공하여 높은 이용률을 기대할 수 있으며, 생활SOC 거점으로 지역 공동체 활성화에 기여

사. 향후 추진일정

- '25. 9. ~ 10. : 공유재산 관리계획(취득: 신축) 심의 및 구의회 의결
- '25. 9. ~ '26. 3. : 설계공모 운영위원회 구성 및 운영
- '25. 10. : 건축기획, 공공건축 사전검토 및 심의, 2025년 정기2차 공동투자심사 후속 심의
- '25. 11. ~ '26. 3. : 국제설계(디자인)공모
- '25. 12. : 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 용역 준공 2026년 예산(안) 편성·의결
- '26. 4. ~ '27. 6. : 기본·실시설계, 시공사 선정
- '27. 7. ~ '29. 6. : 공사 착공 및 준공

□ 신축 공사비 산출내역

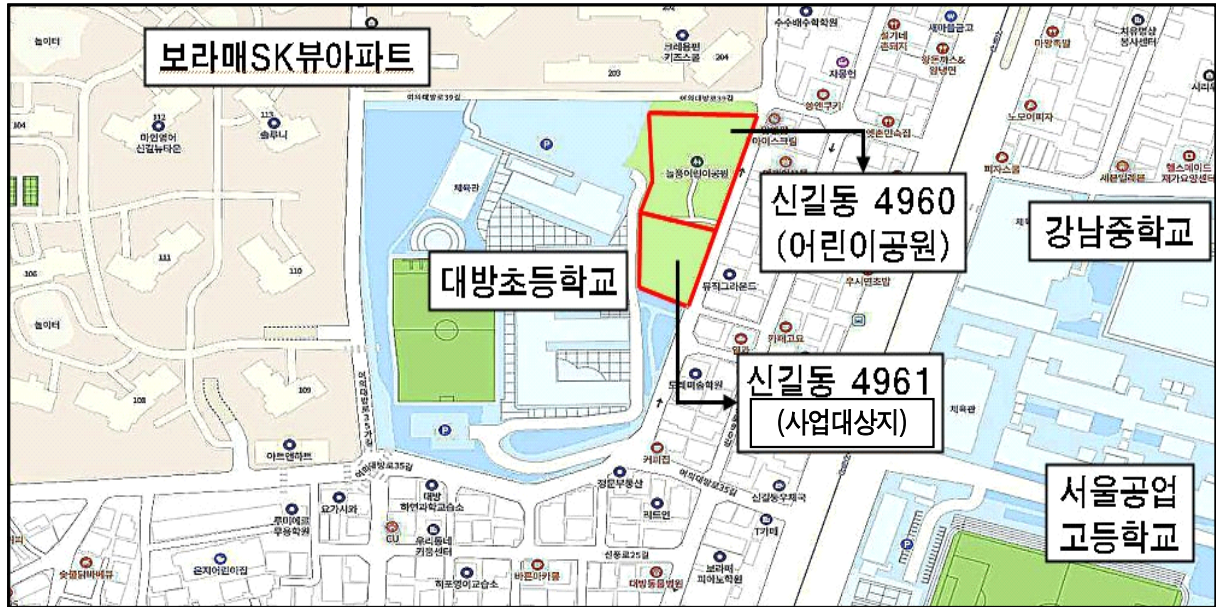
(단위 : 백만원)

구 분		산 출 기 초		금액																														
		총계(① + ② + ③ + ④)		28,899																														
공사비	소 계(①)			22,462																														
	체육시설 공사비	○ 산출비용 - 4,730㎡ × 4,313천원 × 1.0005 = 20,410백만원 ※ 산출근거 - 2024년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 - 물가인상분: 건설공사비지수 사용 비주거용건물 '24년 3월 129.74 → '24년 11월 129.80 (0.05%↑) (2024 지방재정 투자심사 및 타당성조사 매뉴얼 85쪽)		20,462																														
		어린이공원 조성비	○ 산출비용 - 1,981㎡ × 500천원 = 991백만원 ※ 산출근거 - 테마형, 창의형 놀이터 개선 사업 사례들을 조사한 후, ㎡당 공사비용이 가장 큰 486,976원 (양천구 신정동 오구 어린이공원)보다 많은 500,000원을 적용하여 사업비 산출		991																													
	<table><tr><th>어린이공원</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>총공사비(원)</th><th>㎡당 공사비(원)</th></tr><tr><td>창의</td><td>광진구 중곡동</td><td>1248.7</td><td>575,161,000</td><td>460,608</td></tr><tr><td>한두</td><td>양천구 목3동</td><td>986.1</td><td>457,352,000</td><td>463,799</td></tr><tr><td>홍익</td><td>양천구 신정동</td><td>948</td><td>346,302,000</td><td>365,298</td></tr><tr><td>오구</td><td>양천구 신정동</td><td>730</td><td>355,492,390</td><td>486,976</td></tr><tr><td>문화</td><td>양천구 신월동</td><td>910</td><td>358,133,630</td><td>393,553</td></tr></table>		어린이공원	위치		면적(㎡)	총공사비(원)	㎡당 공사비(원)	창의	광진구 중곡동	1248.7	575,161,000	460,608	한두	양천구 목3동	986.1	457,352,000	463,799	홍익	양천구 신정동	948	346,302,000	365,298	오구	양천구 신정동	730	355,492,390	486,976	문화	양천구 신월동	910	358,133,630	393,553	
	어린이공원		위치	면적(㎡)		총공사비(원)	㎡당 공사비(원)																											
	창의		광진구 중곡동	1248.7		575,161,000	460,608																											
한두	양천구 목3동		986.1	457,352,000		463,799																												
홍익	양천구 신정동		948	346,302,000		365,298																												
오구	양천구 신정동	730	355,492,390	486,976																														
문화	양천구 신월동	910	358,133,630	393,553																														
제로에너지 공사비		○ 산출비용 - 20,410백만원(체육시설 공사비) × 5.2% = 1,061백만원 ※ 산출근거: 국토교통부 녹색건축물 기본계획 기준		1,061																														
용역비	소 계(②)			178																														
	타당성 조사	○ 산출비용 - 전문기관 타당성 조사 연구 용역 48백만원		48																														
	재정비축진지구 변경	○ 산출비용 - 재정비축진지구 변경(중복결정) 관련 용역 130백만원		130																														
시설 부대 경비	소 계(③)			3,648																														
	지적 측량비	○ 산출비용 - 건립부지 지적 측량비 2백만원		2																														
	설계비	○ 산출비용 - 22,462백만원(공사비) × 5.395% = 1,208백만원 ※ 산출근거 - 직선보간법 이용 - 2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획 집행 지침 3종(복잡), 상급 적용		1,208																														
	설계의도 구현비	○ 산출비용 - 1,208백만원(설계비) × 8.0% = 97백만원 ※ 건축서비스산업진흥법 제22조, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조에 의거 산정		97																														
	감리비	○ 산출비용 - 22,462백만원(공사비) × 8.638% = 1,940백만원 ※ 산출근거 - 직선보간법 이용 - 국토교통부 고시 '건설사업관리 대가 기준'에 의거 산정 - 2024년도 예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침의 전면책임 감리비 요율 중 '복잡한 공종'을 적용하여 산정		1,940																														

시설 부대 경비	시설부대비	○ 산출비용 - 22,462백만원(공사비) × 0.23% = 51백만원 ※ 산출근거: 2024년도 예산 및 기금운용계획 집행 지침 건설부문요율 적용	51
	인증 수수료	○ 산출비용 - 제로에너지, 녹색건축물, 지능형건축물, BF인증 44백만원 ※ 산출근거: 사단법인 한국환경건축연구원 기준 적용	44
	인증관련 설계업무대가	○ 산출비용 - 1,208백만원(설계비) × 17.08% = 206백만원 ※ 산출근거 - 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 의거 녹색건축물(최우수)은 대가의 9.5%, 제로에너지건축물(1등급)은 대가의 10%, 지능형건축물(1등급)은 대가의 7% 적용하여 산출 - 2개 이상의 인증 사항을 설계에 반영하는 경우 추가 대가요율 적용	206
	설계공모 보상비	○ 산출비용 - 1,208백만원 × 10% - 20.8백만원 = 100백만원 ※ 산출근거: 2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용하여 설계비의 10% 산정하되 최대 1억원 반영	100
예비비	소 계(④)		2,611
	예비비	○ 산출비용 - (공사비 + 시설부대경비) × 10% = 2,611백만원 ※ 산출근거: 2024 지방재정 투자심사 및 타당성조사 매뉴얼 33쪽	2,611

※ 향후 물가 상승 및 서울시 공공건축물 공사비 산정 가이드라인 적용 등에 따라 변동될 수 있음

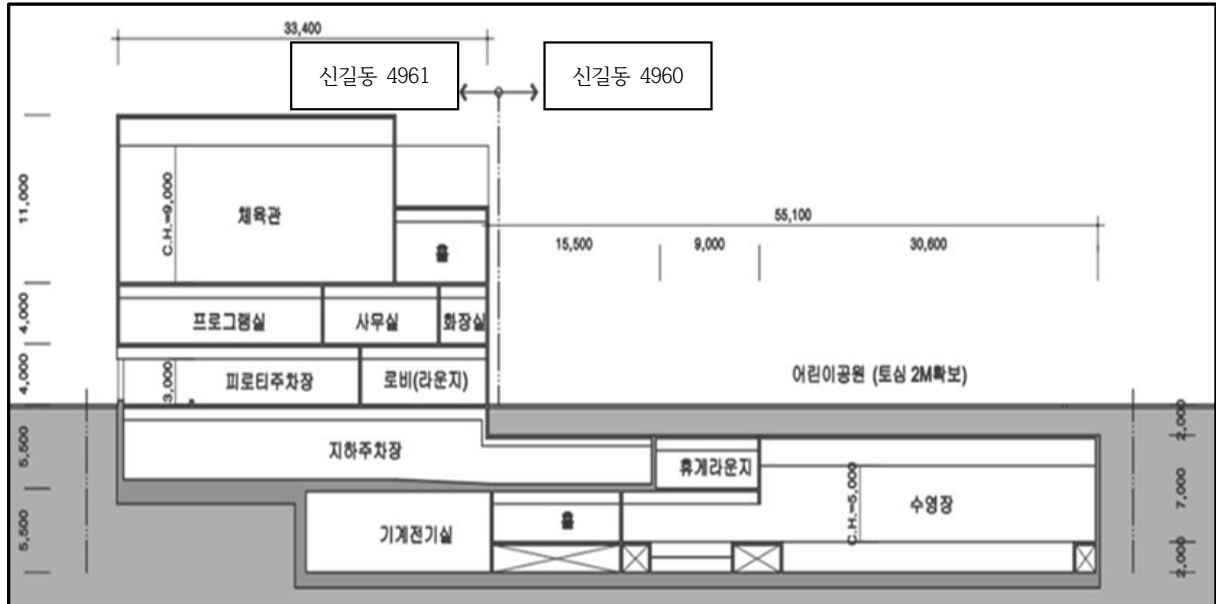
위 치 도



현 장 사 진



참 고 자 료



※ 교육부-행정안전부 공동투자심사 기준 자료로 향후 설계 시 변동 가능