

2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안 심 사 보 고 서

2022. 12. 13.

행정위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2022년 11월 10일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2022년 11월 18일

라. 상정일자: 제241회 영등포구의회 2022년도 제2차 정례회

행정위원회 제4차 회의(2022. 11. 25.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 기획재정국장 정언택)

가. 제안이유

- 2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 영등포구의회 의결을 받고자 함.

나. 주요내용

- 대림중앙시장 고객편의시설 관리계획 변경의 건

- 2021년 부지 매입 및 시장 이용 고객 쉼터, 아이랜드 조성으로 구의회 의결을 받았으나 대림동 지역 내 초등돌봄 수요 감소 등 환경 변화에 따라 아이랜드 (우리동네 키움센터) 설치 취소 요청이 있어 고객편의시설 규모 축소 및 소요 예산을 감액하고자 함.

○ 대림2동 공공복합청사 건립의 건

- 대림2동 주민센터는 1980년에 준공된 건물로 시설이 노후하고 협소하여 동청사 신축을 통해 주민수요와 지역 여건에 맞는 복합 시설로 조성하여 주민 편의 및 만족도 증대에 기여하고자 함.

○ 양평1동 공공복합청사 건립의 건

- 양평1동 주민센터는 1989년에 준공된 건물로 협소하고 노후한 동청사를 다양한 행정·복지 수요에 맞는 시설로 신축하여 대민 행정서비스의 질 개선과 주민 편의 증대에 기여하고자 함.

○ 서울특별시-영등포구 공유재산 교환의 건

- 주민들의 문화·생활체육 수요 충족을 위해 건립 추진 중인 「양평동 공공복합 시설 건립」 부지 확보 및 시·구유재산의 관리와 소유권 일원화로 공유재산 활용 가치 증대에 기여하고자 함.

○ (가칭)양평동 공공복합시설 건립의 건

- 일상생활과 밀접한 생활 인프라(체육시설, 국공립어린이집, 도서관, 주거지주차장 등)를 확충하여 주민들의 삶의 질 개선 및 욕구 충족에 기여하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 김옥연)

○ 본 공유재산관리계획안은

- 「지방자치법」 제39조제1항제6호 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및, 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조 규정에 의하여 10억 이상 구유재산이 취득 또는 변경됨에 따라, 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 구의회 승인을 얻고자 하는 것으로,

○ 대림중앙시장 고객편의시설 관리계획 변경의 전은,

- 2021년, 부지 매입 및 시장 이용 고객 쉼터, 아이랜드 조성(우리동네 키움센터)으로 구의회 의결을 받았으나 대림동 지역 내 초등돌봄수요 감소 등 환경 변화에 따라 아이랜드 설치 취소 요청이 있어 규모 축소 및 소요예산을 감액하고자 하는 것으로
- 위치는 대림중앙시장 옆, 대림동 1037-30,32번지이며, 사업기간은 2020년 1월부터 2023년 6월까지임. 시설 규모는 대지:231 m^2 로 연면적:276 m^2 , 지상2층 및 옥상으로 신축 예정이었으나 아이랜드 설치를 취소하고 연면적 99.72 m^2 의 단층으로 조성하고자 하며 소요예산도 그에 따라 3,600백만원에서 1,000백만원 감액된 2,600백만원으로 감액함.

〈변경내역〉

구 분	변경 전	변경 후
위 치	대림동 1037-30, 32번지	대림동 1037-30, 32번지
면 적	대지:231 m^2 , 연면적:276 m^2	대지:231 m^2 , 연면적:99.72 m^2
신축규모	옥상 41.57 m^2 (아이랜드) 지상2층, 111.68 m^2 (아이랜드) 지상1층, 92.42 m^2 (고객쉼터)	지상1층, 99.72 m^2 (고객쉼터)
소요예산	3,600백만원	2,600백만원

- 대림중앙시장 고객쉼터 건립은 상인회 숙원사업으로 시장 내방 고객을 위한 휴식공간 등 편의시설의 확보 운영 필요성이 인정되어 2021년 제4차 공유재산심의회 심의 원안가결 되었으나 2022년 8월 아이랜드 설치 취소 요청(아동청소년복지과→일자리경제과)으로 관리계획을 변경하는 것임.

○ 대림2동 및 양평1동 공공복합청사 건립의 전은,

- 1980년대 준공된 건물들로 시설이 노후하고 건물이 협소하여 주민의 다양한 행정·복지 수요에 맞는 복합시설로 신축 조성하여 주민 편의 증대에 기여하고자 하는 것으로 세부내용은 아래 표와 같음.

구 분	대림2동 공공복합청사			양평1동 공공복합청사		
위 치	대림동 705			양평동1가 211-1외		
사업기간	2020.9.~2026.2.			2020.9.~2027.5.		
면 적	토지:984.2㎡, 연면적:3,258.43㎡			토지:2,137.5㎡, 연면적:5,787.1㎡		
신축규모	지하2층, 지상4층			지하2층, 지상5층		
	면적 계	3,258.43		면적 계	5,787.1	
	지상4층	336.9	지역아동센터	지상5층	257.8	경로당
	지상3층	561.86	다목적회의실, 프로그램실, 주방, 휴게실 등	지상4층	389.2	다 목 적 회 의 실, 프로그램실, 주방 등
	지상2층	554.64	동 주 민 센 터 동장실, 회의실, 어린이집 등	지상3층	389.2	동주민센터, 동장실, 동대본부 등
	지상1층	486.32	동 주 민 센 터 민원실, 어린이집	지상2층	389.2	동주민센터 민원실 등
	지하1층	610.61	부 설 주 차 장 (10면), 창고	지상1층	389.2	어린이집
	지하2층	708.10	부설주차장(12면), 전기·기계실	지하1층	1,992.5	부설주차장(9면), 공영주차장(45면), 기계실
소요예산	12,122백만원			22,128백만원		

- 대림2동 및 양평1동 공공복합청사 모두 타당성 조사 용역 결과, 경제적 타당성 있음으로 결정되어 투자심사가 진행된 것으로 공공복합신청사 건립을 통해 주민 불편사항을 해소하고 주민 이용 공간 확보로 증가하는 행정·문화·복지 수요를 충족할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 서울특별시-영등포구 공유재산 교환의 건 및 (가칭)양평동 공공복합시설 건립의 건은

- 「양평동 공공복합시설 건립」 추진을 위한 건으로, 시설 설치에 필요한 부지확보를 위해 서울시와 영등포구 간 공유재산을 교환하고, 이에 따라 공공인프라가 부족한 양평동·당산지역에 주차장, 어린이집, 체육시설 등을 설치하고자 하는 것임.
- 시설부지 확보를 위한 서울시와의 공유재산 교환은 구유재산인 문래청소년수련관 토지(2,348.9㎡)와 시유재산인 양평동4가 323-1번지(양평동 공공복합시설 부지)를 포함한 토지 7필지(5,455.5㎡) 및 건물 3개소(4,869.2㎡)를 개별 공시지가로 산정한

재산가액으로 맞춰 교환하려는 것임.

- 양평동 공공복합시설 건립의 주요내용을 살펴보면,

- 위치는 양평동4가 323-1 외 1필지이며, 사업기간은 2019년 8월부터 2025년 2월까지임. 시설 규모는 대지면적 2,976.6 m^2 (국유지 1,261 m^2 포함), 연면적 8,234.93 m^2 , 지하2층~지상4층으로 헬스장, 수영장, 도서관, 어린이집, 공영주차장 등이 설치될 예정임.
- 소요예산은 총 338억 2,500만원임. 「양평동 공공복합시설 건립」 사업의 원활한 추진을 위한 토지 확보가 필요하여 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 공유재산(행정재산)을 교환하는 것으로 법령상 위배됨은 없음.

- 공유재산인 문래청소년수련관 토지와 교환하고자 하는 서울시 공유재산에 감가상각자산인 건물 3개소, 활용성이 제한적인 자투리땅 등이 포함된 점 등은 현재 공유재산의 가치가 절하된 측면이 있는 것으로 사료되며, 참고로 양평동 공공복합시설의 대지면적에는 국유지 1,261 m^2 (당산동35-5)가 포함되어 있고 연 대부료 현재 약 1,185만원을 지불하고 있으며, 공시지가 변동에 따라 2023년 예산안에 3,000만원이 편성됨.

4. 심사결과: 원안 가결

2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

의안 번호	74
----------	----

제출연월일: 2022. 11. .

제출자: 영등포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임.

2. 주요내용

가. 대림중앙시장 고객편의시설 관리계획 변경의 건

- 2021년 부지 매입 및 시장 이용 고객 쉼터, 아이랜드 조성으로 구의회 의결을 받았으나 대림동 지역 내 초등돌봄수요 감소 등 환경 변화에 따라 아이랜드(우리동네 키움센터) 설치 취소 요청이 있어 고객편의시설 규모 축소 및 소요예산을 감액하고자 함.

나. 대림2동 공공복합청사 건립의 건

- 대림2동 주민센터는 1980년에 준공된 건물로 시설이 노후하고 협소하여 동청사 신축을 통해 동주민센터 본래의 업무 기능을 확보하고, 주민수요와 체감도가 높고 지역 여건에 맞는 복합화 시설로 조성하여 주민 편의 및 만족도 증대에 기여하고자 함.

다. 양평1동 공공복합청사 건립의 건

- 양평1동 주민센터는 1989년에 준공된 건물로 협소하고 노후한 동청사를 다양한 행정·복지 수요에 맞는 시설로 신축 조성하여 대민 행정서비스의 질 개선과 주민 편의 증대에 기여하고자 함.

라. 서울특별시-영등포구 공유재산 교환의 건

- 지역주민들의 문화·생활체육 수요 충족을 위해 건립 추진 중인 「양평동 공공복합시설 건립」 사업 부지 확보 및 시-구유재산의 관리와 소유권 일원화로 공유재산의 활용 가치 증대에 기여하고자 함.

마. (가칭)양평동 공공복합시설 건립의 건

- 일상생활과 밀접한 생활 인프라(체육시설, 국공립어린이집, 도서관, 주거지 주차장 등)를 확충하여 주민들의 삶의 질 개선 및 욕구 충족에 기여하고자 함.

3. 2023년도 정기분 공유재산관리계획안 계상 재산

가. 대림중앙시장 고객편의시설 관리계획 변경의 건

구분	재산의 표시			소유자	변경내역	비 고
	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)			
변경 전	대림동 1037-30, 32번지	231	276	영등포구	당초 소요예산: 36억	'21.12.13 제234회 구의회 2차 정례회 의결
변경 후	대림동 1037-30, 32번지	231	99.72	영등포구	변경 소요예산: 26억	우리동네키움센터 (아이랜드) 설치 취소

나. 대림2동 공공복합청사 건립의 건

구분	재산의 표시			소유자	재산가액				비 고
	소 재 지	토지 (㎡)	건물 (㎡)		토지		건물		
					공시지가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	단 가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	
신축	대림동 705	984.2	3,258.43	영등포구	5,815	5,723,123	3,720	12,121,619	신축 공사비

다. 양평1동 공공복합청사 건립의 건

구분	재산의 표시			소유자	재산가액				비 고
	소 재 지	토지 (㎡)	건물 (㎡)		토지		건물		
					공시지가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	단 가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	
신축	양평동1가 211-1 외	2,137.5	5,787.1	영등포구	3,700.451	7,909,715	3,824	22,127,739	신축 공사비

라. 서울특별시-영등포구 공유재산 교환의 건

구분	재산의 표시			소유자	재산가액				비 고
	소 재 지	토지 (㎡)	건물 (㎡)		토지		건물		
					공시지가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	단 가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	
취득	양평동4가 323-1	1,718.6		서울시	4,386	7,537,779			양평동 공공복합 시설 건립 부지
	양평동4가 323-3	287.5		서울시	1,463	420,613			
	대림동 906-116	200.0		서울시	4,264	852,800			
	당산동6가 350-3	54.8		서울시	3,832	209,994			
	당산동6가 350-4	42.3		서울시	3,832	162,094			
	당산동6가 350-16	60.3		서울시	4,481	270,204			
	신길동 232-20	3,092		서울시	1,202	3,716,584			
	신길동 232-20		4,602.85	서울시			시가표준액	1,914,785	
	양평동4가 323-1		175.0	서울시			시가표준액	7,875	
	양평동4가 323-1		91.39	서울시			시가표준액	6,031	
처분	문래동3가 73	2,348.9		영등포구	6,428	15,098,729			

마. (가칭)양평동 공공복합시설 건립의 건

구분	재산의 표시			소유자	재산가액				비 고
	소 재 지	토지 (㎡)	건물 (㎡)		토지		건물		
					공시지가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	단 가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	
신축	양평동4가 323-1 외 1필지	1,718.6	8,234.9	영등포구	4,386	7,537,779	4,107.5	33,825,000	신축 공사비

공유재산관리계획

2023년도 정기분 관리계획 총괄표

(단위 : ㎡, 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				13	토지 10,295.80 건물 22,149.67	83,173,117	13	토지 10,295.80 건물 22,149.67	83,173,117	
	1. 매입	토건기 지물타										
	2. 교환으로 취득	토건기 지물타				10	토지 5,455.50 건물 4,869.24	15,098,759	10	토지 5,455.50 건물 4,869.24	15,098,759	
	3. 기타 취득	토건기 지물타				3	토지 4,840.30 건물 17,280.43	68,074,358	3	토지 4,840.30 건물 17,280.43	68,074,358	건물 신축
처분	계	토건기 지물타				1	토지 2,348.9	15,098,729	1	토지 2,348.9	15,098,729	
	4. 매각	토건기 지물타										
	5. 양여	토건기 지물타										
	6. 교환으로 처분	토건기 지물타				1	토지 2,348.9	15,098,729	1	토지 2,348.9	15,098,729	
관리 계획 변경	7. 관리계획 변경	토건기 지물타				1	토지 231 건물 99.72	2,600,000	1	토지 231 건물 99.72	2,600,000	

2023년도 정기분 취득대상 재산 목록

□ 취득대상 재산 목록

(단위 : m², 천원)

연번	재 산 표 시			추정가액 (재산가액)	취득시기	취 득 사 유	비고
	지목	소 재 지	수량				
1	도로	양평동4가 323-1	토지 1,718.6 건물 175 건물 91.39	7,551,685	2023.1월	시-구 재산교환	(가칭)양평동 공공복합시설 부지 확보를 위한 교환
2	도로	양평동4가 323-3	토지 287.5	420,613	2023.1월	시-구 재산교환	
3	대	대림동 906-116	토지 200	852,800	2023.1월	시-구 재산교환	
4	대	당산동6가 350-3	토지 54.8	209,994	2023.1월	시-구 재산교환	
5	대	당산동6가 350-4	토지 42.3	162,094	2023.1월	시-구 재산교환	
6	대	당산동6가 350-16	토지 60.3	270,204	2023.1월	시-구 재산교환	
7	공원	신길동 232-20	토지 3,092 건물 4,602.85	5,631,369	2023.1월	시-구 재산교환	
8	대	대림동 705	토지 984.2 신축 3,258.43	12,121,619	2026.2월	대림2동 공공복합청사 신축	
9	대	양평동1가 211-1 외 1필지	토지 2,137.5 신축 5,787.1	22,127,739	2027.5월	양평1동 공공복합청사 신축	
10	도로	양평동4가 323-1	토지 1,718.6 건물 8,234.9	33,825,000	2025.2월	(가칭)양평동 공공복합시설 신축	

□ 관리계획 변경 재산 목록

연번	재 산 표 시			추정가액 (재산가액)	취득시기	취 득 사 유	비고
	지목	소 재 지	수량				
1	대	대림동 1037-30 외 1필지	토지 231 신축 99.72	2,600,000	2023.6월	대림중앙시장 고객편의시설 신축	아이랜드 설치 취소

2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

연번	①
----	---

1. 안 건: 대림중앙시장 고객편의시설 건립 관리계획 변경의 건
2. 요구부서: 일자리경제과
3. 심의요구내역
 - 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	재산가액					비고
소재지	면적(㎡)			소 계 (천원)	토 지		건 물		
	토지	건물			공시지가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)	단가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)	
계	231	314.54	-	1,821,026	-	925,260	-	895,766	
대림동 1037-30	112	167.43	영등포구청	805,224	3,752	420,224	-	385,000	
대림동 1037-32	119	147.11	영등포구청	1,015,802	4,244	505,036	-	510,766	

나. 사업근거

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제20조
(상업기반시설 현대화사업의 지원)
- 「대림중앙시장 고객편의시설 조성 계획(일자리경제과-40192호, 2021.6.30.)
- 대림중앙시장 고객편의시설 내 아이랜드 설치 취소 요청
(아동청소년복지과-18635호, 2022.8.22.)
- 대림중앙시장 고객편의시설 건립 변경 계획(일자리경제과-51531호, 2022.8.26.)

다. 사업개요

- 위 치: 대림동 1037-30, 1037-32
- 사업기간: 2020. 1. ~ 2023. 6.
- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적 1) 전통시장 고객들에게 휴식 및 편의공간, 공공화장실 제공
2) 상인교육, 이벤트 개최공간 확보로 시장 활성화 도모
 - 용 도: 상인회사무실, 다목적실, 화장실, 고객물류보관센터 등

〈변경내역〉

구 분	변경 전	변경 후
위 치	대림동 1037-30, 32번지	대림동 1037-30, 32번지
면 적	대지:231 m^2 , 연면적:276 m^2	대지:231 m^2 , 연면적:99.72 m^2
신축규모	옥상 41.57 m^2 (아이랜드) 지상2층, 111.68 m^2 (아이랜드) 지상1층, 92.42 m^2 (고객쉼터)	지상1층, 99.72 m^2 (고객쉼터)
소요예산	3,600백만원	2,600백만원

〈변경사유〉

- 대림동 1037-30, 32번지를 매입하여 지상 2층(고객쉼터, 아이랜드)으로 고객편의시설을 조성하고자 하였음.
- 그러나 대림동 지역 내 초등돌봄수요 감소 등 환경 변화에 따라 아이랜드(우리동네 키움센터) 설치 취소 요청이 있어 고객편의시설 규모 축소 및 소요예산 감액함.

- 소요예산: 2,600백만원 [일반회계]

구비 600백만원(23%)/ 시비 1,450백만원(55%)/ 특교금 550백만원(22%)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년
예산액 (단위:백만원)	-	1,383	667	550

- 규 모: 대지 231 m^2 , 연면적 99.72 m^2 , 단층 조성

- 계약방법: 〈토지매입〉 협의취득 / 〈설계〉 수의계약 / 〈신축〉 공개경쟁입찰 등

라. 추진배경 및 필요성

- 대림중앙시장 고객쉼터 건립은 상인회 숙원사업으로 시장 내방 고객을 위한 휴식공간 등 편의시설의 확보 운영 필요
- 대규모 유통시설에 비해 고객편의시설이 부족한 대림중앙시장에 고객 쉼터를 조성하여 고객에게 만족을 주고 시장 활성화에 기여

마. 추진 경위

- '21. 6. : 2021년 대림중앙시장 고객편의시설 조성 계획
- '21. 7. : 2021년 제4차 공유재산심의회 심의_원안가결
- '21. 8.11.: 2021년 영등포구 자체투자심사
 - 사 업 명 : 대림중앙시장 고객편의시설 조성
 - 심사결과 : 승인
- '21. 9. : 대림중앙시장 고객편의시설 조성을 위한 부지매입 계획 수립
- '21. 9. ~ '22. 2.: 대림동 1037-30, 32번지 부지매입
- '22. 8.
 - 우리동네키움센터 설치 취소 요청(아동청소년복지과→일자리경제과)
 - 대림중앙시장 고객편의시설 건립 변경 계획(일자리경제과-51531호, '22.8.22.)

바. 추진효과

- 대림중앙시장을 찾는 고객들에게 휴식공간 등 기반 편의시설 제공
- 상인교육장 등 다양한 용도로 사용함으로써 시장활성화 도모

사. 향후 추진일정

- '22.12.: 공유재산관리계획 제출 및 구의회 의결
- '22.12.: 공사 착공
- '23. 6.: 공사 준공

※ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(① + ② + ③ + ④)	2,600,000
공사비	소 계(①)		588,367
	건 축	$99.72 \text{ m}^2 \times 4,294 \text{ 천원} \times 102.87\%$ + 34,261천원(구조보강) = 474,748천원	474,748
	설 비	시설철거비 $314.54 \text{ m}^2 \times 91.3 \text{ 천원} \times 103.14\% = 29,619 \text{ 천원}$	29,619
	전 기	이설비(전기, 수도, 가스 등)	10,000
	기 타	석면조사비, 경계측량 수수료, 인테리어 공사 등	74,000
용역비	소 계(②)		60,733
	실시설계 용역	당초 설계용역비: 55,000천원 건립변경에 따른 설계기간 연장 추가설계비: 5,733천원 ※ 기준요율: 5.97, 2종 보통 중급 적용	60,733
보상비	소 계(③)		1,900,000
	토지 매입비	토지 및 건물 매입비	1,900,000
부대비	소 계(④)		50,900
	감리비	감정수수료(감정평가비 등) = 22,000천원	22,000
	시설 부대비	수수료(부동산중개, 등기이전 등) = 28,900천원	28,900

※ 2022 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 참고

위 치 도



현 장 사 진



2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

연번	②
----	---

1. 안 건 : 대림2동 공공복합청사 건립의 건
 2. 요구부서 : 자치행정과
 3. 심의요구내역
- 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	재산가액				
소재지	면적 (㎡)			소 계 (천원)	토 지		건 물	
	토지	건물			공시지가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)	단가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)
대림동 705	984.2	3,258.43	영등포구	17,844,742	5,815	5,723,123	3,720	12,121,619

나. 사업근거

- 근거법령: 「공유재산 및 물품관리법」 제94조의3(지방자치단체의 청사운영)
제2항 및 동법 시행령 제95조(지방자치단체 청사의 면적기준)
- 방 침: 대림2동 공공복합청사 건립 기본계획
(자치행정과-20129호, 2021.11.11.)

다. 사업개요

- 현 황: 동일 지번에 위치하고 있는 대림2동주민센터와
대림2동복지관을 철거하고 그 자리에 공공복합청사를 건립
※ 준공연도 - 동 주민센터 1980년 / 복지관 1990년
- 위 치: 대림동 705
- 사업기간: 2020. 9. ~ 2026. 2.

○ 사업의 목적 및 용도

- 사업목적

- 다양한 행정·복지 수요에 맞는 시설 조성으로 행정서비스의 질 개선
- 주민이 중심이 되어 지역 문제를 해결할 수 있도록 주민 누구나 참여하고 활동할 수 있는 공간 조성

- 용도: 공공복합청사(동주민센터, 어린이집, 지역아동센터)

구분	면적(㎡)	용도
계	3,258.43	
지상4층	336.9	지역아동센터
지상3층	561.86	다목적 회의실, 프로그램실, 주방, 휴게실 등
지상2층	554.64	동주민센터 동장실, 회의실, 어린이집 등
지상1층	486.32	동주민센터 민원실, 어린이집
지하1층	610.61	부설주차장(10면), 창고
지하2층	708.10	부설주차장(12면), 전기·기계실

○ 소요예산: 12,122백만원 [일반회계]

- 총 사업비 기준: 국비 3.6% / 시비 8.6% / 구비 71% / 특교금 16.8%

구분	2022년까지	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액 (단위:백만원)	41	618	4,987	5,452	1,024

○ 규모: 대지 984.2㎡, 연면적 3,258.43㎡(지하2층, 지상4층)

○ 계약방법: 제한경쟁입찰

※ 근거법령: 건설기술진흥법 시행령 제70조,

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제15조

라. 추진배경 및 필요성

- 대림2동 주민센터는 1980년도에 준공한 뒤 건축연한이 40년 경과하여 시설이 노후하고 협소하여 다양한 주민 수요에 능동적인 대처가 어려움.

- 신 청사 건립을 통해 주민 자치활동 공간을 충분히 확보하는 등 주민 자치 공동체 활성화를 지원할 필요가 있음.

마. 추진 경위

- '20. 9. : 타당성 조사 용역
 - 용 역 명 : 대림2동 공공복합청사 건립 타당성 조사
 - 수행기간 : 2020. 9. ~ 2021. 7.
 - 용역결과 : 경제적 타당성 있음
- '21.11. : 대림2동 공공복합청사 건립 기본계획 수립
- '22. 3. : 2022년 제2차 서울시 투자심사
 - 사 업 명 : 대림2동 공공복합청사 건립
 - 심사결과 : 조건부 적정(부설 주차장 면수 추가)
 - 조치계획 : 부설 주차장 면수 추가 반영

바. 추진효과

- 신청사 건립을 통해 주민 이용공간을 확보하고, 주민 불편사항 해소 및 늘어나는 행정·문화·복지 수요 충족
- 지역의 부족한 주민 이용시설 확충 등을 통해 동주민센터 본래의 업무 기능 확보와 주민 공동체 강화

사. 향후 추진일정

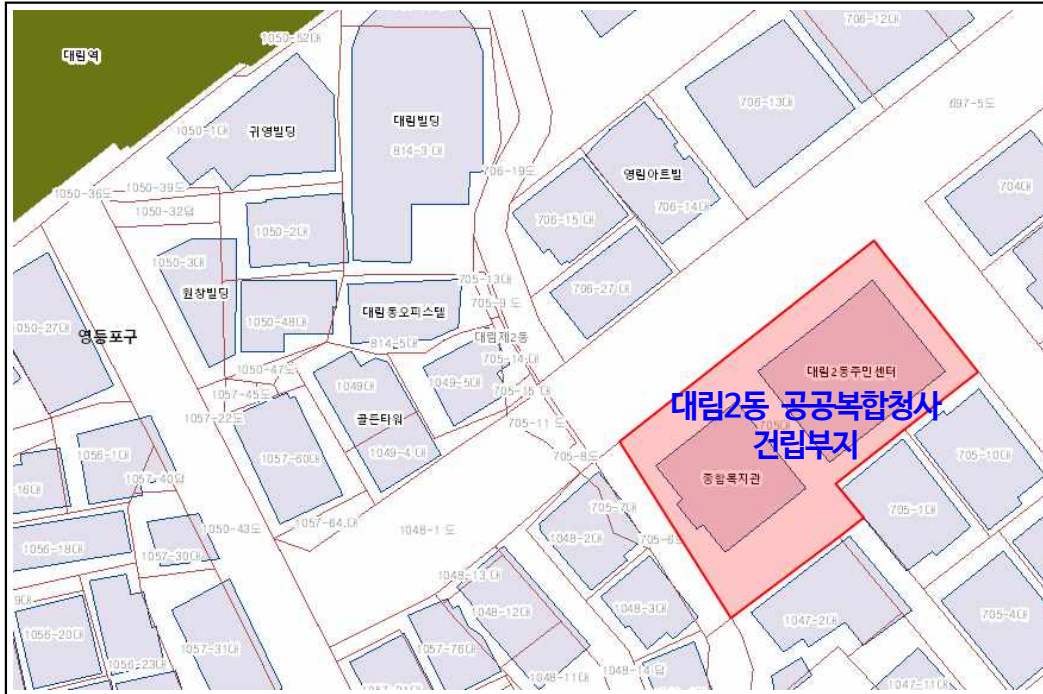
- '22. 12. : 공유재산관리계획 수립 및 구의회 의결
- '22. 12. : 2023년 예산(안) 편성·의결
- '23. 1. ~ 12. : 기본 및 실시설계
- '24. 3. : 공사발주 및 착공
- '26. 2. : 준공 및 개청

※ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(① + ② + ③)	12,121,619
공사비	소 계(①)		9,915,612
	토목 및 건축	- 동주민센터 1,308.64㎡*3,009천원*1.052=4,142,458천원 - 어린이집 482.9㎡*3,303천원*1.052=1,677,960천원 - 지역아동센터 336.9㎡*3,254천원*1.052=1,153,279천원 - 부설주차장 1,129.99㎡*2,198천원*1.052=2,612,871천원 ※서울시 '20년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용	9,586,568
	철거비	- 철거설계 1,348.08㎡*3.5천원=4,718천원 - 철거공사 1,348.08㎡*75천원=101,106천원 - 건설폐재류 처리비 2,849.26톤*40.7천원=115,965천원 - 혼합건설폐기물 처리비 399.61톤*165천원=65,936천원 - 건설폐재류 수집운반비 2,849.26톤*12.718천원=36,237천원 - 혼합건설폐기물 수집운반비 399.61톤*12.718천원=5,082천원	329,044
용역비	소 계(②)		1,434,607
	실시 설계 용역	- 설계비 9,586,568천원*5.10% = 488,915천원 - 추가업무(제로에너지 등) 488,915천원*8% = 39,113천원 - 설계공모비 528,028천원*10% = 52,803천원 - 인증수수료 37,000천원	617,831
	감리 용역	- 9,586,568천원*8.52% = 816,776천원	816,776
기타	소 계(③)		771,400
	이전비	- 임대료 1,348.08㎡*176천원*2년 = 474,524천원 - 이사비 1,348.08㎡*85.7천원*2회 = 231,061천원	705,585
	시설 부대비등	- 시설부대비 9,586,568천원*0.26% = 24,925천원 - 타당성 조사 19,000천원 - 공공건축 기획 21,890천원	65,815

위 치 도



현 장 사 진



2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

연번	③
----	---

1. 안 건 : 양평1동 공공복합청사 건립의 건
 2. 요구부서 : 자치행정과
 3. 심의요구내역
- 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	재산가액				
소재지	면적(㎡)			소 계 (천원)	토 지		건 물	
	토지	건물			공시지가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)	단가 (천원/㎡)	기준가격 (천원)
양평동1가 211-1 외	2,137.5	5,787.1	영등포구	30,037,454	3,700.451	7,909,715	3,824	22,127,739

나. 사업근거

- 근거법령: 「공유재산 및 물품관리법」 제94조의3(지방자치단체의 청사운영)
제2항 및 동법 시행령 제95조(지방자치단체 청사의 면적기준)
- 방 침: 양평1동 공공복합청사 건립 기본계획
(자치행정과-20128호, 2021.11.11.)

다. 사업개요

- 위 치: 영등포로11길 22(현 청사), 선유로23길 18(양남어린이공원)
- 현 황: 동일 지번에 연접하여 있는 양평1동주민센터와 양평1동어린이집을
철거하고 그 자리에 공공복합청사를 건립하며, 건너편 양남어린이
공원 지하를 주차장으로 개발
※ 준공연도 - 동 주민센터 1989년 / 어린이집 1991년
- 사업기간: 2020. 9. ~ 2027. 5.

○ 사업의 목적 및 용도

- 사업목적

- 다양한 행정·복지 수요에 맞는 시설 조성으로 행정서비스의 질 개선
- 주민이 중심이 되어 지역 문제를 해결할 수 있도록 주민 누구나 참여하고 활동할 수 있는 공간 조성

- 용도: 공공복합청사(동주민센터, 어린이집, 경로당, 공영주차장 등)

구분	면적(㎡)	용도
계	5,787.1	
지상5층	257.8	경로당
지상4층	389.2	다목적 회의실, 프로그램실, 주방 등
지상3층	389.2	동주민센터 동장실, 동대본부 등
지상2층	389.2	동주민센터 민원실 등
지상1층	389.2	어린이집
지하1층	1,992.5	부설주차장(9), 공영주차장(45), 기계실
지하2층	1,980.0	공영주차장(55)

○ 소요예산: 22,128백만원 [일반·특별회계]

- 총 사업비 기준: 국비 1.5% / 시비 32.2% / 구비 55.2% / 특교금 11.1%

구분	22년 까지	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액 (단위:백만원)	96	75	912	7,965	9,174	3,906

○ 규모: 대지 2,137.5㎡, 연면적 5,787.1㎡(지하2층, 지상5층)

○ 계약방법: 제한경쟁입찰

※근거법령 : 건설기술진흥법 시행령 제70조,

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제15조

라. 추진배경 및 필요성

- 양평1동 주민센터는 1989년도에 준공한 뒤 건축연한이 30년 경과하여 시설이 노후하고 협소하여 다양한 행정·문화·복지 수요에 능동적인 대처가 어려움.

- 신청사 건립을 통해 현재 외부 시설에서 운영 중인 자치활동 공간을 청사 내부에 확보하는 등 주민 수요를 충족할 필요가 있음.

마. 추진 경위

- '20. 9. : 타당성 조사 용역
 - 용역명 : 양평1동 공공복합청사 건립 타당성 조사
 - 수행기간 : 2020. 9. ~ 2021. 7.
 - 용역결과 : 경제적 타당성 있음
- '21.11. : 기본계획 수립
- '22. 8. : 2022년 제3차 중앙투자심사
 - 사업명 : 양평동 공공복합청사 건립
 - 심사결과 : 조건부(재원 확정 및 사업계획 구체화 후 설계계약 전 2단계 심사)
 - 조치계획 : 국·시비 재원 확정 후 2023년 7월 중 중앙투자심사 의뢰

바. 추진효과

- 신청사 건립을 통해 주민 불편사항을 해소하고 주민 이용 공간 확보로 증가하는 행정·문화·복지 수요 충족.
- 지역의 부족한 주민이용 시설확충 등을 통해 동 주민센터 본래의 업무 기능 확보하고, 주민 공동체 강화.

사. 향후 추진일정

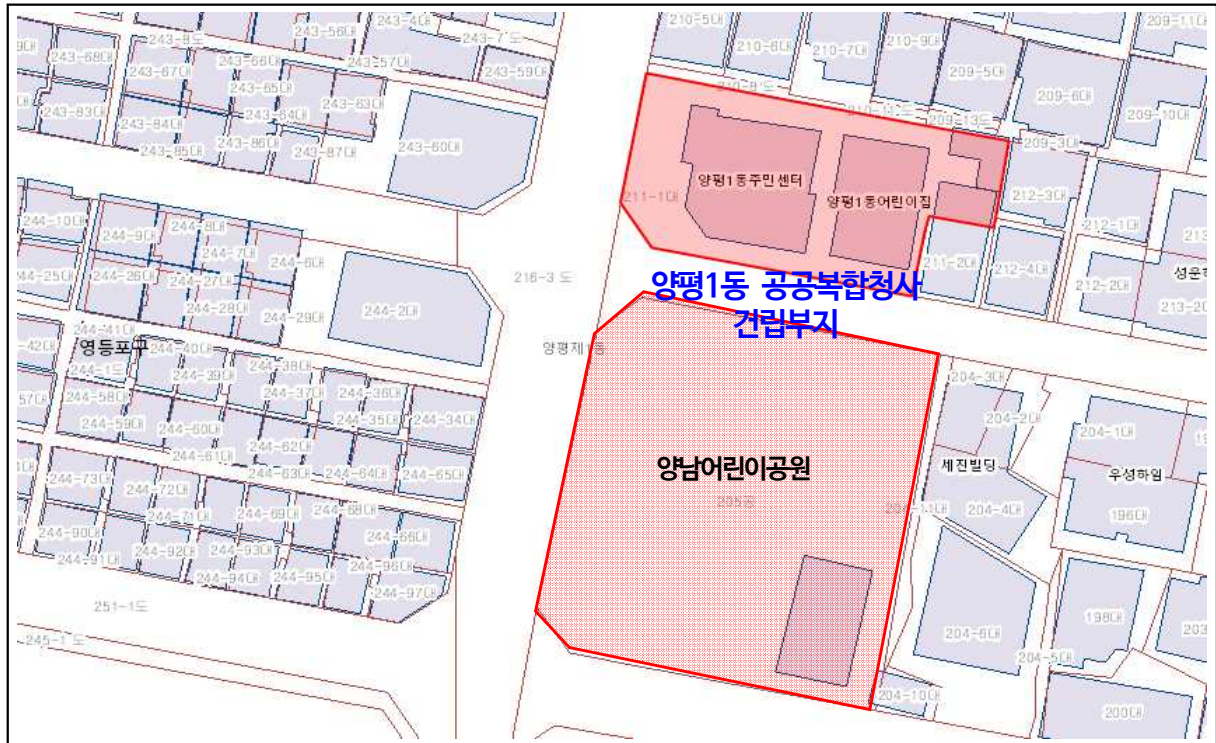
- '22.11.~'23. 6. : 도시계획시설 변경 및 공공건축 심의
- '22.12. : 공유재산 관리계획 수립 및 구의회 의결
- '22.12. : 2023년 예산(안) 편성·의결
- '23. 7.~10. : 중앙투자심사 2단계 심사
- '23.12.~'24.12. : 설계공모 및 설계용역
- '25. 3. : 공사발주 및 착공
- '27. 5. : 준공 및 개청

※ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(① + ② + ③)	22,127,739
공사비	소 계(①)		19,086,612
	토목 및 건축	-동청사 1,216.10㎡ * 3,810천원 = 4,633,341천원 -부설주차장 324㎡ * 2,733천원 = 885,492천원 -경로당 257.80㎡ * 3,631천원 = 936,072천원 -어린이집 389.20㎡ * 4,183.4천원 = 1,628,179천원 -공영주차장 3,600㎡ * 2,732천원 = 9,835,200천원 -제로에너지 17,918,284천원 * 5.2% = 931,751천원 ※ 물가상승분 및 유사사례 단가 적용	18,850,035
	철거비	-철거설계 970.84㎡ * 3.5천원 = 3,397천원 -철거공사 970.84㎡ * 74.6천원 = 72,424천원 -건설폐재류 처리비 2,051.94톤 * 40.7천원 = 83,514천원 -혼합건설폐기물 처리 287.79톤 * 165천원 = 47,485천원 -건설폐재류 운반비 2,051.94톤 * 12.718천원 = 26,097천원 -혼합건설폐기물 운반비 287.79톤 * 12.718천원 = 3,660천원	236,577
	소 계(②)		2,404,506
용역비	실시 설계 용역	-기본설계 17,918,284천원 * 4.18% = 748,984천원 -설계 공모비 748,984천원 * 10% = 74,898천원 -추가 업무 설계비(녹색건축, 제로에너지, BF 인증) 748,984천원 * 17.25% = 129,199천원 -인증수수료 34,268천원	987,349
	감리 용역	-17,918,284천원 * 7.909% = 1,417,157천원	1,417,157
기타	소 계(③)		636,621
	이전비	-임대비 = 현 시설 면적 * 연간임차료 * 임차기간 970.84㎡ * 169,428천원 * 2년 = 328,975천원 -이전비 = 현시설 면적(㎡) * 이사비용 * 이사횟수 970.84㎡ * 85,702원 * 2회 = 166,406천원	495,381
	시설 부대비 등	-부대비 18,850,035천원 * 0.24% = 45,240천원 -공공건축 기획 용역 등 77,000천원 -타당성 조사 용역 19,000천원	141,240

위 치 도



현 장 사 진



2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

연번	④
----	---

1. 안 건 : 서울시-영등포구 간 공유재산 교환의 건
2. 요구부서 : 문화체육과
3. 심의요구내역

가. 재산의 표시(총괄)

사업명	구 분		내 역		
요구부서- 관련기관	사유	대상	면적(㎡)	기준가격(천원)	비고 (지목 등)
서울시-영등포구 재산 교환	처분	토지	2,348.9	15,098,729	문래청소년 수련관
행정지원국 문화체육과	취득	소계	10,324.7	15,098,759	
		토지	5,455.5	13,170,068	7필지
		건물	4,869.2	1,928,691	3개동

나. 사업근거

- 근거법령: 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환)

【공유재산 및 물품 관리법】 제39조(교환)

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. (중략)
1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

- 방 침: 양평동 공공복합시설 건립 부지 확보를 위한 사유재산-국유재산
교환 추진 계획(문화체육과-23536호, 2022.9.20.)

다. 교환개요

○ 목적 및 용도

- 주민을 위한 생활 SOC를 융·복합한 양평동 공공복합시설 건립 부지 확보
- 시·구유재산 소유권 일원화로 행정재산의 효율적인 관리 도모

○ 소요예산: 30천원(교환차액) / 구비 100% [일반회계]

○ 교환방법: 공시지가에 의한 교환(교환차액 현금정산)

라. 세부계획

○ 취득재산: 토지 7필지 5,455.5㎡, 건물 3동 4,869.2㎡, 151억원

- 취득재산은 「양평동 공공복합시설 건립」 부지와 구 사용 시유재산임

○ 처분재산: 토지 1필지 2,348.9㎡, 151억원

구분	항목	소재지	소유자	면적(㎡)	가격(천원)	이용현황	비고
취득	소 계		토지	5,455.5	15,098,759	교환차액: 3만원 현금정산	
			건물	4,869.24			
	토지	양평동4가 323-1	서울시	1,718.6	7,537,779	구 제설창고 (사업지)	지목:도로
	토지	양평동4가 323-3	서울시	287.5	420,613	도로 (사업지 출입구)	지목:도로
	토지	대림동 906-116	서울시	200.0	852,800	영등포구종합 사회복지관	지목:대
	토지	당산동6가 350-3	서울시	54.8	209,994	자투리땅	지목:대
	토지	당산동6가 350-4	서울시	42.3	162,094	자투리땅	지목:대
	토지	당산동6가 350-16	서울시	60.3	270,204	자투리땅	지목:대
	토지	신길동 232-20	서울시	3,092	3,716,584	마을공원	지목:공원
	건물	신길동 232-20	서울시	4,602.85	1,914,785	지하주차장	
	건물	양평동4가 323-1	서울시	175.0	7,875	창고	
	건물	양평동4가 323-1	서울시	91.39	6,031	사무실, 창고	
처분	토지	문래동3가 73	영등포구	2,348.9	15,098,729	문래청소년 수련관	지목:대

○ 관련절차

구분	시 투자심사	중앙투자심사	공유재산 관리계획
이행여부	비대상	비대상	'22년 11월 제출 예정
세부내용	-	-	기준가격 10억원 이상 사업

마. 추진경위

- '19. 8. : 시유지 무상사용 요청 및 심의 절차 통보
(시 도로계획과→구)
- '19. 9. : 양평동 공공복합시설 건립 기본계획
- '20. 3. ~ '21. 5. : 도시계획시설 결정, 중앙투자심사 등 사전절차 진행
- '21. 3.~ 8. : 시(도로계획과)와 무상사용 협의(방문)
⇒ 매입 또는 교환 제시
- '22. 1.~ 7. : 문래동3가 73번지, 사업지 등 구유지와
대림동 906-116 등 시유지 간의 교환 협의
- '22. 9. 20. : 시유재산-구유재산 교환 추진 계획 방침
- '22. 9. 22. : 서울특별시 제5차 공유재산심의회 심의
(시-구유재산 교환 안건)

바. 검토사항

☐ 교환 필요성

- 지역주민들의 문화·생활체육 수요 충족을 위해 구에서 추진 중인 생활 SOC 「양평동 공공복합시설 건립」 사업의 원활한 추진을 위해 시유지 확보 필요.
 - 국가균형발전위원회에서 「양평동 공공복합시설」을 생활 SOC 복합화 사업 대상으로 선정('19. 10월) ※신축 예산 기확보(국비 41억원, 시비 35억원)
- 문래청소년수련관의 토지는 구 소유, 건물은 시 소유로 상호 간의 사권 행사가 제한되어 관리와 소유권을 일원화하여 행정재산을 효율적으로 관리할 필요성이 있음.

☐ 법적사항 검토

- (「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항) 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위한 사항이므로 교환 가능
- (「공유재산법 및 물품관리법 시행령」 제27조제3항) 지방자치단체와 재산 교환 시 감정평가를 생략하고 개별공시지가로 산정한 재산가액으로 교환 가능

【공유재산 및 물품관리법 시행령】 제27조(일반재산의 가격평정)

- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 **제31조 제2항** 각 호의 방법으로 산출한 재산가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

【공유재산 및 물품관리법 시행령】 제31조(대부료율과 대부재산의 평가)

- ② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다.
1. 토지: 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가 적용)
 2. 주택: 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택은 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

☐ 취득재산 활용계획(부서의견)

부 서	대상지	활용계획	부서의견
문화체육과	양평동4가 323-1 (토지)	양평동 공공복합시설 건립 사업부지	양평동 공공복합시설 건립 사업부지 확보
	양평동4가 323-1 (건물 2동)		
문화체육과 (재무과)	양평동4가 323-3	양평동 공공복합시설 건립 출입구	보행자 안전을 위한 교통계획 및 외부조경 등 사업의 원활한 추진을 위해 구유지로 확보 시-구 재산가액 차액만큼 양평동4가 323-3 도로를 분할하여 취득
푸른도시과	신길동 232-20 (신길4동 마을공원)	공원 기능 유지	신길4동 지하주차장 상부에 조성된 신길4동 마을공원은 교환 시 공원기능 변동 없음
주차문화과	신길동 232-20 (신길4동 지하주차장)	주차장 기능 유지	향후 주차장의 운영·관리 등을 종합적으로 고려하여 취득
주차문화과	당산동6가 350-3 외 2필지	자투리 주차장	자투리 주차장으로 활용 가능
복지정책과	대림동 906-116	영등포종합사회복지관 주차장	영등포종합사회복지관 이용객들의 안전과 주차장의 안정적인 사용을 위해 부지 획득

사. 기대효과

- 「양평동 공공복합시설」 건립 부지는 구에서 제설자재 창고 등으로 사용하고 있는 저이용 국·공유지임. 시-구유재산 교환을 통해 사업부지를 확보하여 지역 주민을 위한 인프라를 확충함으로써 도시 공간 효율성을 높일 수 있으며, 본 사업으로 주민 만족도가 향상될 것.

아. 향후계획 및 추진일정

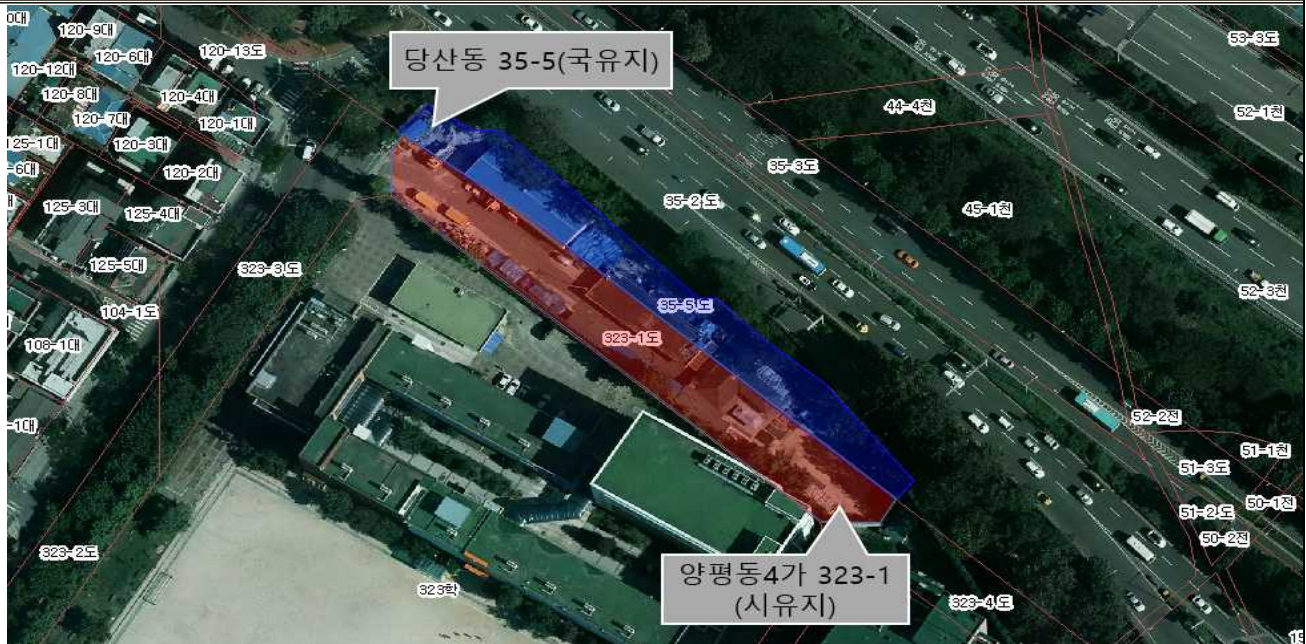
- '22. 12. : 공유재산 관리계획 수립 및 구의회 의결
- '22. 12.~'23. 1. : 교환계약 체결 및 소유권 정리
- '23. 1. : 취득재산 재산관리관 지정

자. 재산관리관 의견

- 「양평동 공공복합시설 건립」은 지역주민의 문화·체육·복지수요를 충족하고 삶의 질 향상을 위해 구에서 추진 중인 생활SOC사업으로, 사업의 원활한 추진을 위해 시유지 부지 확보가 필수적임.
- 구유재산(문래동3가 73), 사업대상지 및 구가 점유·사용 중인 시유재산(대림동 906-116 외 5필지 등)의 교환을 통해 소유권을 정리하고, 행정 재산을 효율적으로 관리할 필요가 있음.

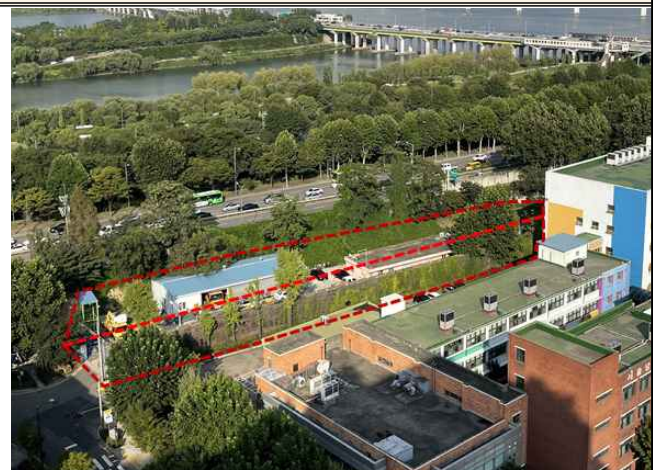
○ 취득 : 양평동4가 323-1(사업대상지: 토지, 건물 2개동)

항 공 사 진



위 치 도

참고사진(대지현황)



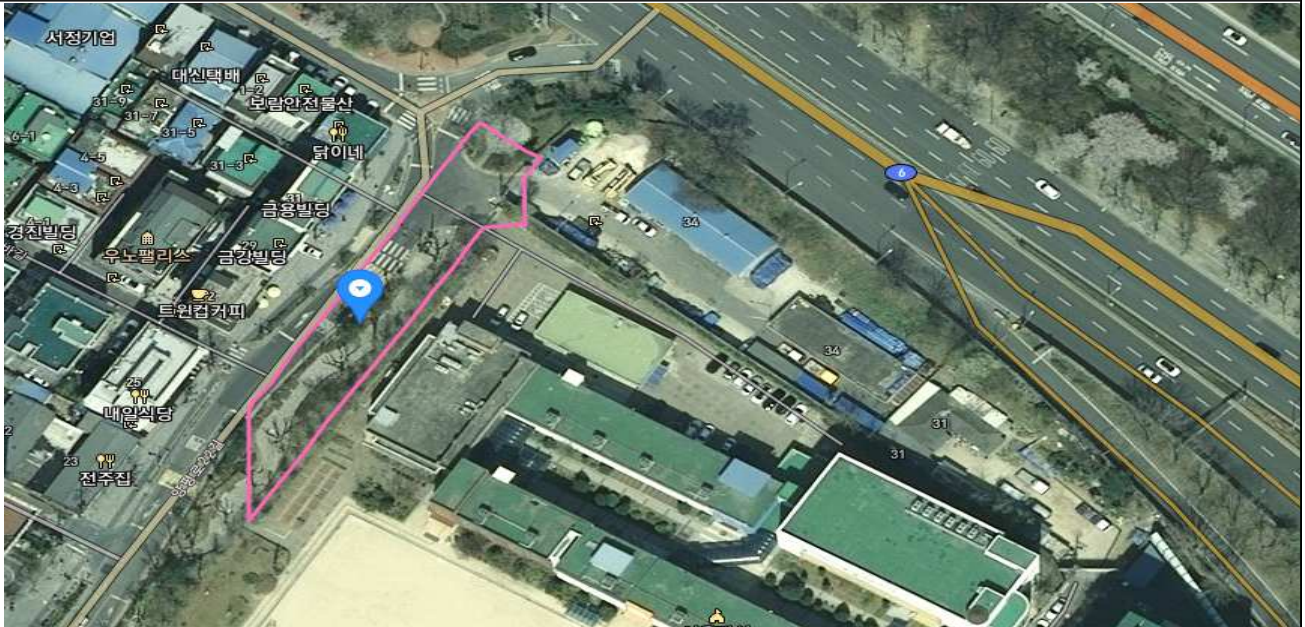
[현황: 구 자재창고, 재산가액: (토지) 7,537백만원, (건물) 13,906천원]

- 구 도로과 및 푸른도시과에서 제설창고, 용역원 휴게실로 사용 중인 부지로서, 인접한 국유지와 통합하여 양평동 공공복합시설 건립 추진

- 생활 SOC 「양평동 공공복합시설 건립」 부지 내 국유지는 국유재산법에 따라 기획재정부의 영구시설물 축조 승인 완료('22.1.6.) 및 대부계약 체결 완료('22.4.)

○ 취득 : 양평동4가 323-3(사업대상지 주 출입구)

항 공 사 진



위 치 도



취득예정지



[부지면적: 287.5㎡, 재산가액: 420백만원]

- 「양평동 공공복합시설 건립」 부지와 근접한 양평동4가 323-3 도로 일부
- 양평동4가 323-3은 시설 출입로인 양평로22길에 해당하므로
보행자 안전과 사업의 원활한 추진을 위해 구유지로 확보 예정
- 또한, 서울시와 영등포구 재산의 등가 교환을 위해
양평동4가 323-3(1,062㎡) 중 287.5㎡ 만큼 분할 후 교환 예정

○ 취득 : 대림동 906-116(영등포종합사회복지관)

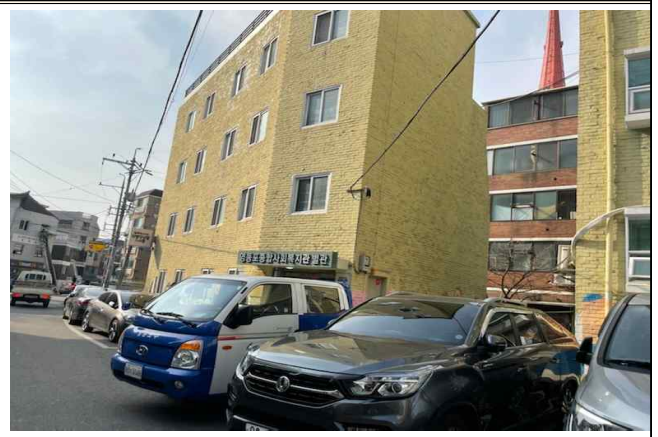
항 공 사 진



위 치 도



현 장 사 진



[부지면적: 200㎡, 재산가액: 853백만원]

- 부지의 일부(56㎡)를 주차장으로 2022년부터 시와 무상계약하여 사용 중
- 향후 영등포종합사회복지관의 원활한 관리·운영을 위해 필요

○ 취득 : 당산동6가 350-3, 350-4, 350-16(자투리땅)

항 공 사 진



위 치 도



현 장 사 진



당산동6가 350-3: 부지면적 54.8㎡, 재산가액 209백만원

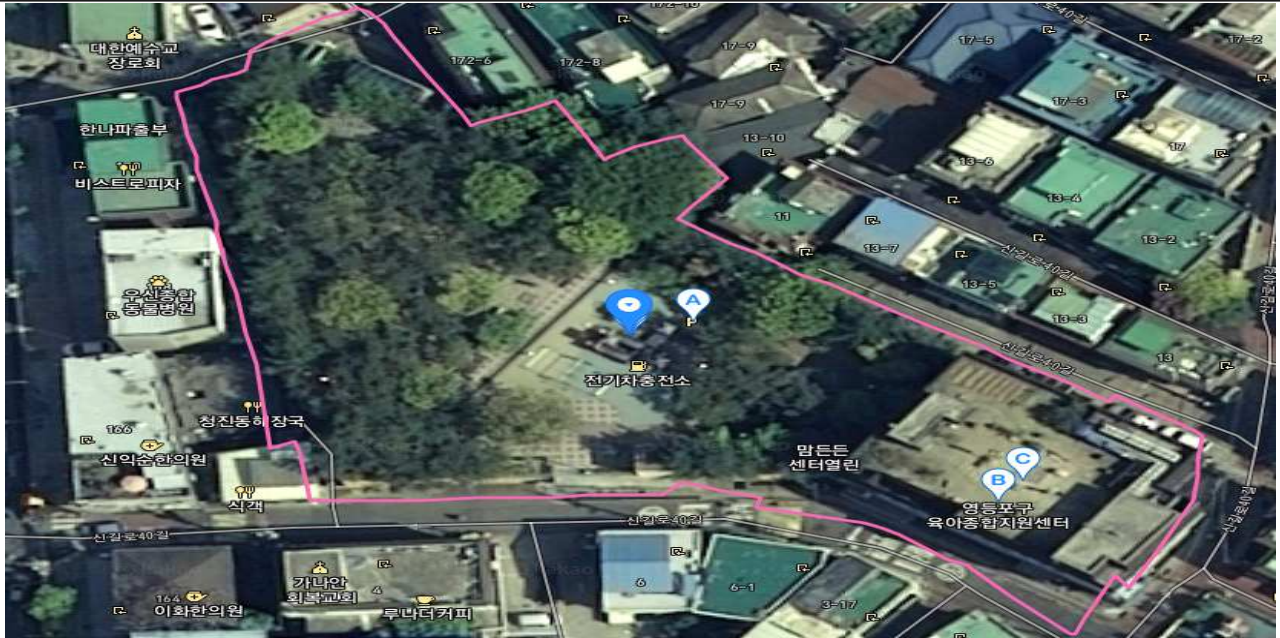
당산동6가 350-4: 부지면적 42.3㎡, 재산가액 162백만원

당산동6가 350-16: 부지면적 60.3㎡, 재산가액 270백만원

- 현재 나대지로 인근 사무실 출근자나 주민들이 주차공간으로 사용 중임
- 구 소유로 이전 시, 거주자 우선 주차장 등으로 조성 가능

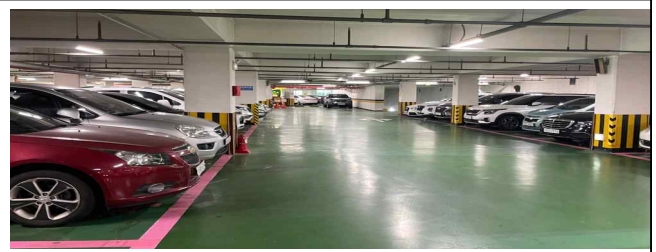
○ 취득 : 신길동 232-20(토지, 건물)

항 공 사 진



위 치 도

참고사진(공원, 주차장)



[부지면적: 3,092㎡, 건물(연면적): 4,602.85㎡, 재산가액: 5,631백만원]

- (마을공원) 현재 구(푸른도시과)에서 관리하는 공원으로 공원기능 변동없음
- (지하공영주차장) 현재 구(주차문화과)에서 운영하는 지하주차장으로 소유권 확보를 통해 구 수익금 증대 [現 수익금배분 7(구):3(시)] 및 관리의 효율화 도모
- (영등포구 육아종합지원센터) 공원 부지확보를 통해 부지와 시설의 소유권 일원화

○ 처분 : 문래동3가 73(문래청소년수련관/ 토지)

현 장 사 진



위 치 도



[부지면적: 2,348.9㎡, 재산가액: 15,098백만원]

- 시립 문래청소년수련관('86년 준공) 건물은 시 소유이나

토지는 구 소유로 소유와 점유가 불일치하여 상호 간 사권행사가 제한됨

- 소유권 정리를 통해 관리의 어려움을 해소하고 공유재산의 가치 증대 도모

2023년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

연번	⑤
----	---

1. 안 건 : (가칭)양평동 공공복합시설 건립의 건
2. 요구부서 : 문화체육과
3. 심의요구내역
 - 가. 재산의 표시

구분	재산의 표시			소유자	재산가액				비 고
	소 재 지	토지 (㎡)	건물 (㎡)		토지		건물		
					공시지가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	단 가 (천원/㎡)	금 액 (천원)	
신축	양평동4가 323-1 외 1필지	1,718.6	8,234.9	영등포구	4,386	7,537,779	4,107.5	33,825,000	신축 공사비

나. 사업근거

○ 근거법령

- 생활SOC 3개년 계획안(2020~2022)-국무조정실 생활SOC 추진단
· 국민체육센터, 주거지주차장, 국공립어린이집 3개 사업 선정
- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제6조(생활체육시설),
동법 시행령 제4조(생활체육시설의 설치·운영)

○ 방 침

- 양평동 공공복합시설 건립 기본 계획(문화체육과-31551호, 2019.9.30.)
- 양평동 공공복합시설 건립 변경 계획(문화체육과-24970호, 2020.8.6.)

다. 사업개요

- 위 치: 양평동4가 323-1, 당산동 35-5
- 사업기간: 2019. 8. ~ 2025. 2.
- 규 모: 대지 2,976.6 m^2 , 연면적 8,234.93 m^2 (지하2층, 지상4층)
- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적: 체육시설(체육관, 수영장), 어린이집, 주거지 주차장, 도서관을 갖춘 생활SOC 복합시설 건립
 - 용 도: 체육·문화·복지 공공복합시설

구분	주요시설	면적(m^2)	비고
지상4층	다목적 체육관, 헬스장, 사무실	1,133.28	
지상3층	수영장(5레인, 유아풀)	1,113.21	
지상2층	공공도서관, 수처리실	891.70	
지상1층	로비, 북카페, 어린이집	788.86	
지하1층	공영주차장, 램프	2,248.73	
지하2층	부설주차장, 기계실, 램프	2,059.15	

- 소요예산: 33,825백만원(국비 4,103, 시비 3,596, 구비 26,126)
 - 총 사업비 기준: 국비 12% / 시비 11% / 구비 77% [일반회계]

구분	기투자	2022년	2023년	2024년	2025년
예산액 (단위: 백만원)	5,347	3,467	1,200	20,000	3,811

※부지보상비 제외(국유지: 대부, 사유지: 시-구유재산 교환으로 확보)

- 계약방법: 설계(공개경쟁입찰), 건축 및 토목공사 등(공개경쟁입찰), 소규모 용역 및 공사 등 필요시 수의계약

라. 추진배경 및 필요성

- 양평동 및 당산지역 생활권 내에 주차장, 보육시설 등 공공인프라가 부족하여 수준 높은 생활문화 환경 조성을 위해 생활SOC 공급이 필수.

마. 추진 경위

- '19. 9. : 양평동 공공복합시설 기본계획 수립
- '19.12. : 2019년 수시 3차 중앙투자심사
 - 사 업 명 : 양평동 복합공공시설 건립
 - 심사결과 : 조건부 심의 가결(국공립 어린이집, 유료 프로그램 운영 등)
- '20. 8. : 양평동 공공복합시설 변경계획 수립
- '21. 3. : 타당성조사
 - 용 역 명 : 양평동 복합공공시설 건립 타당성 용역
 - 수행기간 : 2019. 8. 19. ~ 2019. 10. 17.
 - 용역내용 : 사업 계획 검토(위치, 사업규모 및 비용, 재정조달계획 등)
 - 용역결과 : 경제적 타당성 있음
- '21. 4. : 서울시 제6차 공공건축심의위원회(조건부 심의 가결)
- '21. 5. : 2021년 2차 중앙투자심사
 - 사 업 명 : 양평동 공공복합시설 건립 사업
 - 심사결과 : 조건부 심의 가결(구체적인 인력·시설 계획 마련 등)
- '22. 1. : 국유지 영구시설물 축조 승인(기재부) ※국유지 확보
- '22. 9. 20. : 시유재산-구유재산 교환 추진 계획 방침 수립
- '22. 9. 22. : 서울특별시 제5차 공유재산심의회 심의(시-구유재산 교환)

바. 사업추진 시 장애요인 및 대응방안

- 장애요인: BF인증, 설계VE(설계경제성 검토) 등 심의 절차 이행에 따른 사업추진 지연 우려
- 대응방안: 유관 부서와의 상시 협의체계 구축으로 단축 노력

사. 추진효과

- 일상생활과 밀접한 생활 인프라(주민커뮤니티 공간, 국공립어린이집, 주거지 주차장 등)를 확충하여 주민이 체감하는 삶의 질 개선에 기여.
- 생활 SOC 복합화로 사업비 절감 및 토지 이용의 효율화.
 - 공공도서관, 어린이집, 체육시설, 주차장 시설의 복합화 추진
- 다양한 주민의 요구를 만족 및 생활의 질을 한층 높이는 문화체육시설로 주민편의시설이 집약된 거점 복합문화공간으로 역할 수행 기대.

아. 향후 추진일정

- '21.12.~'22.12. : 기본 및 실시설계
- '22.12. : 공유재산 관리계획 수립 및 구의회 의결
- '23. 2. : 공사발주 및 착공
- '25. 2. : 준공 및 개관

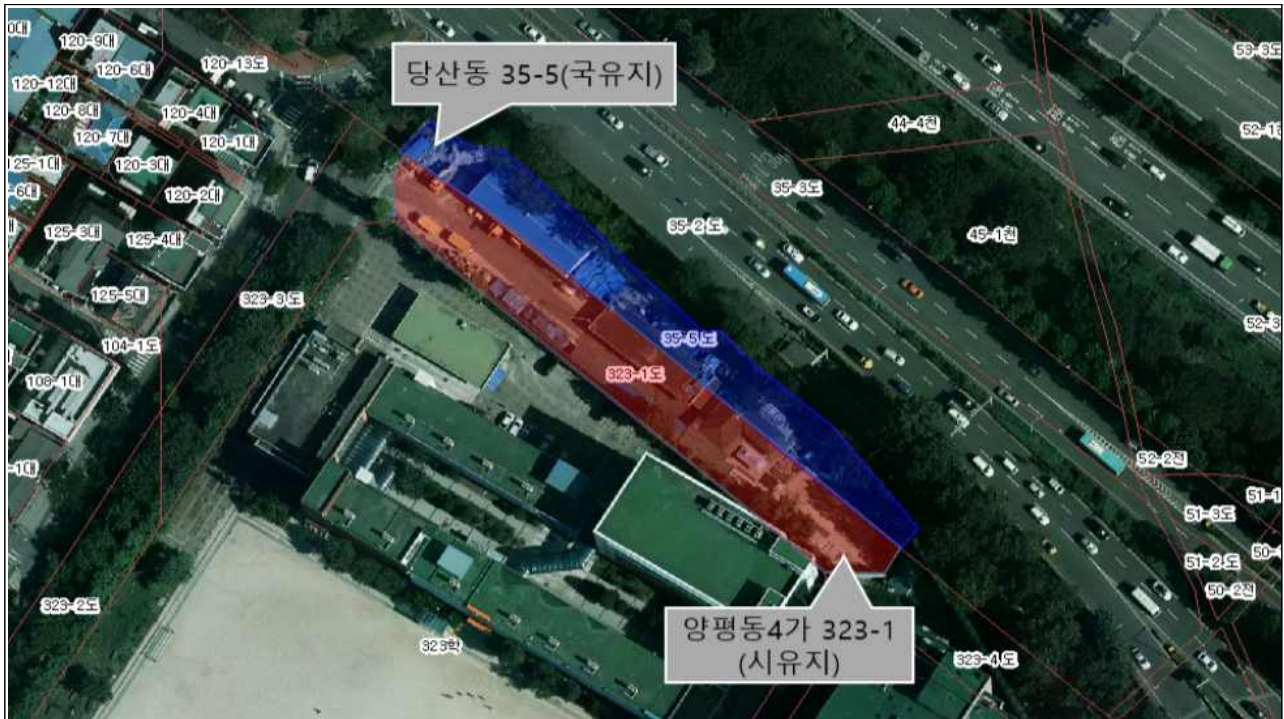
※ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

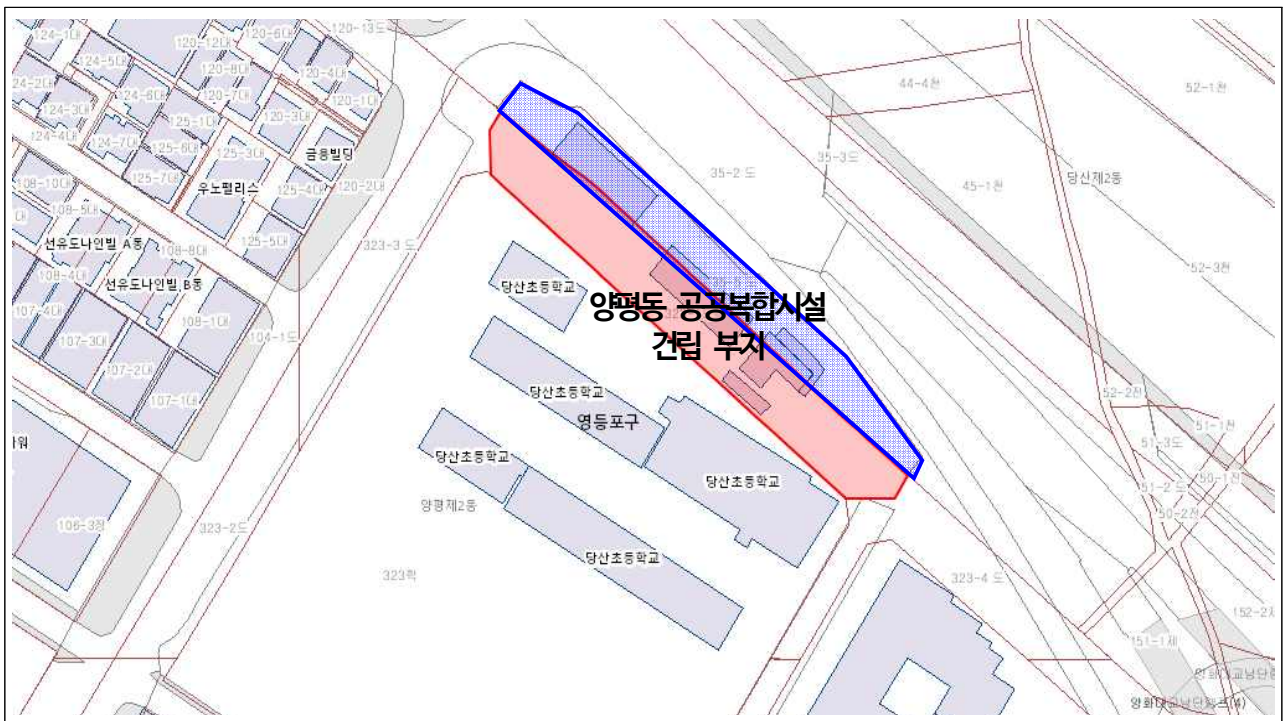
구 분		산 출 기 초	금액
		총계(① + ② + ③ + ④)	41,362,779
공사비	소 계(①)		28,319,550
		산출근거: 2020 서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 ※ 제로에너지 건축요율 5.2%, 건설공사비 지수 8% 건축설계용역 계약 공사비(28,133,349천원) 적용	
	체육시설	체육시설 신축비용 2,790.23㎡×4,144천원 ≒ 11,563,906천원	11,563,906
	어린이집	어린이집 신축비용 487.38㎡×4,020천원 ≒ 1,959,678천원	1,959,678
	도서관	도서관 신축비용 939.32㎡×3,823천원 ≒ 3,591,807천원	3,591,807
	주차장 (공영, 부설)	주차장 신축비용 4,018㎡×2,742천원 ≒ 11,017,959천원	11,017,959
	기타	철거공사 266㎡×70천원 = 186,200천원	186,200
용역비	소 계(②)		3,424,842
	설계용역비	설계용역비: 1,484,235천원 - 28,133,349천원×4.44% = 1,142,981천원 - 인증 수수료, 지반조사, 조감도 등: 201,587천원 - 부가세: 134,457천원 - 용역손해배상보험: 5,210천원 ※산출근거: 국토교통부고시 제2020-635호 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제3종(복잡) 중급 요율 적용	1,484,235
	설계공모비	설계공모비: 설계비의 10% 이내 = 100,000천원 ※산출근거: 건축 설계공모 운영지침(국토교통부고시 제2019-196호)	100,000
	감리용역비	건설사업관리용역(권한대행) - 28,133,349천원×6.52% = 1,834,295천원 - 철거감리비: 6,312천원 ※산출근거: 2020년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 예정공사비의 6.52%(보통의공종)	1,840,607

구 분		산 출 기 초	금액
보상비	소 계(③)		7,537,779
	토지매입비 (시유지)	시유지: 7,537,779천원 - 면적(1,718.6㎡)×개별공시지가(4,376천원/㎡당) = 7,537,779천원 ※ 국유지: 대부(한국자산관리공사) - 면적: 1,261㎡	7,537,779
부대비	소 계(④)		2,080,608
	시설부대비 및 기타	1) 각 인증 수수료 등: 16,800천원 (건축물에너지효율, 친환경건축, 장애물없는생활환경인증 등) 2) 설계VE: 50,640천원 3) 타당성 조사 용역 : 33,000천원 4) 도시계획시설 해지 및 결정 용역비: 55,000천원 5) 설계의도구현: 118,738천원 6) 지하영향평가: 50,000천원 7) 시설부대비 - 28,319,549천원(예정공사비) × 0.23% = 65,135천원 8) 예비비(총사업비의 10%이내) - 33,825,000천원의 10% 이내: 1,693,295천원	2,080,608

위 치 도



위 치 도



현 장 사 진



시유지(양평동4가 323-1)



국유지(당산동 35-5)

참 고 자 료

조감도



투시도

