

2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안 심사보고서

2023. 12. 13.

행정위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2023년 11월 9일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2023년 11월 14일

라. 상정일자: 제249회 영등포구의회 2023년도 제2차 정례회

행정위원회 제5차 회의(2023. 11. 27.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 기획재정국장 정언택)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하고자 함.

나. 주요내용

- 신길3동 주민센터 건립의 건

- 신길3동 주민센터는 1992년에 준공되어 30년이 경과한 노후 청사로 균열, 누수 등의 문제가 지속 발생하고 실내 공간이 협소하여 직원 및 주민의 불편이 가중됨에

따라 신길 사리가시장 주상복합 개발사업 기부채납 시설로 이전하여 주민편의 및 만족도 증대에 기여하고자 함.

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 재산가액 | | | | 비고 |
|------------------|--------------|-----------|-----------|----------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----|
| | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | | | | | 공시지가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | 단가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | |
| 신축 (기부 채납) | 신길동 255-9 | 508.9 | 4,286.69 | 에이엠 플러스 자산개발 주식회사 | 10,920 | 5,557,188 | 4,648 | 19,923,430 | |

○ 대림3동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

- 2017년 대림3동 공공복합청사 건립으로 구의회 의결을 받았으나, 사업 내용 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 관리계획을 변경하고자 함.

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 변경내역 | 비고 |
|------|--------------|-----------|-----------|------|--------------|-------------------------------|
| | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | | |
| 변경 전 | 대림동 740-4 | 726.9 | 2016.6 | 영등포구 | - 소요예산: 56억 | 2017년도 제202회 구의회 임시회 의결 |
| 변경 후 | | 726.9 | 2,239.99 | 영등포구 | - 소요예산: 139억 | |

○ 신길12구역 사회복지 복합시설 건립 관리계획 변경의 건

- 2019년 사회복지 복합시설 건립으로 구의회 의결을 받았으나, 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 관리계획을 변경하고자 함.

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 변경내역 | 비 고 |
|------|-------------|-----------|-----------|------|--------------|----------------------------------|
| | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | | |
| 변경 전 | 신길동 4966 | 1,640 | 5,279 | 영등포구 | - 소요예산: 186억 | 2019년 제218회 구의회 제2차 정례회 의결 |
| 변경 후 | | 1,640 | 5,597 | 영등포구 | - 소요예산: 264억 | |

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 김옥연)

- 본 공유재산관리계획안은, 「지방자치법」 제47조제1항제6호 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및, 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조 규정에 의하여 10억 이상 공유재산의 취득 및 토지·건물 등 시설물의 기준가격이 30% 초과되어 변경됨에 따라, 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 구의회 승인을 얻고자 하는 것임.
- 신길3동 주민센터 건립의 건은,
 - 현 청사가 1992년에 준공되어 균열, 누수 등의 문제가 지속적으로 발생하고 실내 공간이 협소하여 주민 불편이 가중됨에 따라 신길 사러가시장 주상복합 개발사업 기부채납 부지로 이전하고자 하는 것으로,
 - 위치는 신길 사러가시장 주상복합 내 신길동 255-9 일대이며,
 - 사업기간은 2019년 6월부터 2024년 9월까지임.
 - 시설 규모는 연면적 4,286.69㎡, 지하1층 및 지상 3층으로 신축 예정이며, 소요예산은 254억 8,100만원으로 세부 내용은 아래 표와 같음.

| 구분 | 계 | 전용면적 | 공용면적 (홀, 복도, 코어) | 기타공용 (전기, 기계, 부대 등) | 비고 |
|----------------|----------|----------|---------------------|------------------------|-----------|
| 계 | 4,286.69 | 1,634.93 | 1,309.91 | 1,341.85 | |
| 공공 업무 시설 | 3F | 397.77 | | 397.77 | 야외휴게공간 |
| | 2F | 2,451.31 | 1,634.93 | 816.38 | 주민센터 |
| | 1F | 95.76 | | 95.76 | 출입부, MDF실 |
| | B1F | 1,341.85 | | | 주차 18대 |

- 2층 세부공간

| 구분 | 면적(㎡) | 용도 | |
|------|----------|----------------|--------------------------|
| 계 | 2,451.31 | | |
| 전용면적 | 동주민센터 | 508.35 | 민원실, 동장실, 회의실, 서고, 휴게실 등 |
| | 자치회관 | 1,002.7 | 다목적실, 프로그램실, 생활체육실 등 |
| | 기타 | 123.88 | 동대본부, 공유주방 등 |
| | 계 | 1,634.93 | |
| 공용면적 | 816.38 | 화장실, 계단 및 복도 등 | |

- 기부채납 시설에 신길3동 주민센터를 건립하고자 하는 본 안건은 2019년 신길 사리가지장 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)에 대한 주민 열람공고 기간 중 주민들의 요청 사항 등을 반영한 것으로, 기부채납 시설로의 이전을 통해 청사 건립에 소요되는 막대한 예산을 절감하고 쾌적한 청사환경 조성 및 주민 편의시설 확충 등으로 업무 효율성 및 주민 만족도를 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 대림3동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건은

- 2017년 대림3동 공공복합청사 건립으로 구의회 의결을 받았으나, 사업내용의 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 총 사업비 30% 이상 증액에 따라 2024년도 원활한 공사 착공을 위해 관리계획을 변경하고자 하는 것으로,
- 위치는 대림3동 주민센터 부지(대림동 740-4)로서,
- 사업기간은 2017년 3월부터 2026년 1월까지임.
- 시설 규모는 당초 연면적 2,016.6㎡, 지하2층 및 지상4층으로 신축 예정이었으나, 연면적 2,239.99㎡, 지하1층 및 지상5층으로 규모를 변경함.
- 경찰서와의 협의 결과 1층에 포함될 예정이었던 파출소를 단독으로 신축 추진하겠

다고 회신해 음에 따라 공공복합청사에서 파출소를 배제하고, 서울시 투자심사 재심사 결과를 반영하여 시니어클럽(4층) 등을 추가 조성하는 등 동청사 면적 조정 및 층별 구성을 일부 변경함. 이에 따라 소요 예산도 55억 7,900만원에서 138억 9,800만원으로 83억 1,900만원 증액함.

| 구분 | | 변경 전 | 변경 후 |
|----|------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 위치 | | 대림동 740-4 | 좌 동 |
| 면적 | | 2,016.6㎡ | 2,239.99㎡ |
| 규모 | | 지하2층/지상4층 | 지하1층/지상5층 |
| 내용 | 5층 | - | 생활체육실, 주민휴게실 |
| | 4층 | 다목적강당, 프로그램실, 민원실 | 시니어클럽, 프로그램실 |
| | 3층 | 체력단련실, 북카페, 회의실 | 다목적 강당 |
| | 2층 | 주민센터 직무공간, 휴게실, 상담실 | 동장실, 주민센터 직무공간, 동대본부, 휴게실 |
| | 1층 | 파출소, 작은도서관 | 동주민센터 민원실 |
| | 지하1층 | 주차장, 식당, 창고, 설비시설 | 부설주차장(9대), 전기·기계실, 창고 등 |
| | 지하2층 | 주차장, 자료실, 프로그램실 | - |
| 예산 | | 5,579백만원 (구 3,727 특 1,359 경찰서 493) | 13,898백만원 (구 11,598 특 2,300) |

- 대림3동 공공복합청사 건립은 지역 주민의 오랜 숙원사업으로서 노후화된 건물로 인한 안전사고 위험을 방지하고 주민 편의성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 신길12구역 사회복지 복합시설 건립 관리계획 변경의 건은,

- 신길 12구역 기부채납지에 아동·여성에게 특화된 공공복합 복지시설을 건립하고자 2019년 구의회 의결을 받았으나, 사업 내용 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 총 사업비 30% 이상 증액에 따라 관리계획을 변경하고자 하는 것으로,
- 위치는 신길동 4966이며,
- 사업기간은 2020년 5월부터 2026년 7월까지임.
- 당초 연면적 5,279㎡로 중·장년층 및 아동과 여성의 종합적 복지 복합시설을 내용으로 건립 예정이었으나, 행정안전부의 중앙투자심사 결과 중·장년층을 위한 복합시설

에 대해서는 유사 기능 시설의 기 운영 등으로 인해 타 자치구 대비 필요성 및 시급성이 낮은 것으로 판단되어 재검토 통보를 받음에 따라 중·장년층을 위한 복합시설 조성을 제외하고 연면적을 5,597㎡로 조정함. 이에 따른 소요예산을 186억 1,600만원에서 264억 1,300만원으로 증액하였는데, 이는 실시설계 용역 중간보고 결과, 물가 및 인건비 상승과 요구사항 설계 반영 등으로 인한 사업비 증가액을 반영한 금액임.

| 구 분 | 변경 전 | 변경 후 |
|-----|---|---|
| 위 치 | 신길동 4966 | 좌 동 |
| 면 적 | 5,279㎡ | 5,597㎡ |
| 규 모 | 지하2층/지상4층 | 좌 동 |
| 내 용 | 중·장년층 및 아동, 여성의 종합적 복지 복합시설 | 아동·여성에게 특화된 가족중심 문화복지 복합시설 |
| 예 산 | 18,616백만원 (국 2,248 시 1,114 구 15,254) | 26,413백만원 (국 1,379 시 1,889 구 23,145) |

- 신길12구역 사회복지 복합시설 건립으로 아동·여성에게 특화된 가족중심 문화복지 수요를 충족할 수 있을 것으로 판단됨.

4. 심사결과: 원안 가결

2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 268 |
|----------|-----|

제출연월일: 2023. 11. .
제출자: 영등포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하고자 함.

2. 주요내용

가. 신길3동 주민센터 건립의 건

- 신길3동 주민센터는 1992년에 준공되어 30년이 경과한 노후 청사로 균열, 누수 등의 문제가 지속 발생하고 실내 공간이 협소하여 직원 및 주민의 불편이 가중됨에 따라 신길 사러가시장 주상복합 개발사업 기부채납 시설로 이전하여 주민편의 및 만족도 증대에 기여하고자 함.

나. 대림3동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

- 2017년 대림3동 공공복합청사 건립으로 구의회 의결을 받았으나, 사업내용 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 관리계획을 변경하고자 함.

다. 신길12구역 사회복지 복합시설 건립 관리계획 변경의 건

- 2019년 사회복지 복합시설 건립으로 구의회 의결을 받았으나, 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 2024년도 원활한 공사착공을 위해 관리계획을 변경하고자 함

3. 2024년도 정기분 공유재산관리계획안 계상 재산

가. 신길3동 주민센터 건립의 건

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 재산가액 | | | | 비고 |
|------------------|--------------|-----------|-----------|----------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----|
| | 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | | | | | 공시지가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | 단가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | |
| 신축 (기부 채납) | 신길동 255-9 | 508.9 | 4,286.69 | 에이엠 플러스 자산개발 주식회사 | 10,920 | 5,557,188 | 4,648 | 19,923,430 | |

나. 대림3동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 변경내역 | 비 고 |
|------|--------------|-----------|-----------|------|--------------|-------------------------------|
| | 소 재 지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | | |
| 변경 전 | 대림동 740-4 | 726.9 | 2016.6 | 영등포구 | - 소요예산: 56억 | 2017년도 제202회 구의회 임시회 의결 |
| 변경 후 | | 726.9 | 2,239.99 | 영등포구 | - 소요예산: 139억 | |

다. 신길12구역 사회복지 복합시설 건립 관리계획 변경의 건

| 구분 | 재산의 표시 | | | 소유자 | 변경내역 | 비 고 |
|------|-------------|-----------|-----------|------|--------------|-------------------------------------|
| | 소 재 지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | | |
| 변경 전 | 신길동 4966 | 1,640 | 5,279 | 영등포구 | - 소요예산: 186억 | 2019년 제218회 구의회 제2차 정례회 의결 |
| 변경 후 | | 1,640 | 5,597 | 영등포구 | - 소요예산: 264억 | |

공유재산관리계획

2024년도 정기분 관리계획 총괄표

(단위 : m², 천원)

| 구 분 | | 상 반 기 | | | 하 반 기 | | | 합 계 | | | 비고 |
|----------------|------------|-------------|-------------|----|-------|---------------------------|------------|-----|---------------------------|------------|----------|
| | | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | |
| 취 득 | 계 | | | | 1 | 토지 508.9 건물4,286.69 | 25,480,618 | 1 | 토지 508.9 건물4,286.69 | 25,480,618 | |
| | 1. 매 입 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| | 3. 기타 취득 | 토 건 기 | 지 물 타 | | 1 | 토지 508.9 건물4,286.69 | 25,480,618 | 1 | 토지 508.9 건물4,286.69 | 25,480,618 | 기부 채납 |
| 처 분 | 계 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| | 4. 매 각 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| | 5. 양 여 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| | 6. 교환으로 처분 | 토 건 기 | 지 물 타 | | | | | | | | |
| 관리 계획 변경 | 7. 관리계획 변경 | 토 건 기 | 지 물 타 | | 2 | 토지 2,366.9 건물 7,836.99 | 40,310,761 | 2 | 토지 2,366.4 건물 7,836.99 | 40,310,761 | |

2024년도 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 | 수량 | | | | |
| 1 | 대지 | 신길동 255-9 | 토지: $508.9m^2$ 건물: $4,286.69m^2$ | 25,480,618 | 2024년 7월 | 신길3동주민센터 신축 | 자치행정과 |

□ 관리계획 변경 재산 목록

| 연번 | 재 산 표 시 | | | 추정가액 (재산가액) | 변경내용 | 비고 |
|----|---------|-----------|-------------------------------------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| | 지목 | 소 재 지 | 수량 | | | |
| 1 | 대지 | 대림동 740-4 | 토지: $726.9m^2$ 건물: $2,239.99m^2$ | 13,897,761 | - 소요예산: 139억 | 2017년도 제202회 구의회 임시회 의결 |
| 2 | 대지 | 신길동 4966 | 토지: $1,640m^2$ 건물: $5,597m^2$ | 26,413,000 | - 소요예산: 264억 | 2019년 제218회 구의회 제2차 정례회 의결 |

2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

| | |
|----|---|
| 연번 | ① |
|----|---|

1. 안 건: 신길3동주민센터 건립의 건

2. 요구부서: 자치행정과

3. 심의요구내역

가. 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재산가액 | | | | 비고 | |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | 소 계 (천원) | 토 지 | | 건 물 | | |
| | | | | | 공시지가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | 단가 (천원/㎡) | | 기준가격 (천원) |
| 신길동 255-9 | 508.9 | 4,286.69 | 에이엠 플러스 자산개발 주식회사 | 25,480,618 | 10,920 | 5,557,188 | 4,648 | 19,923,430 | 기부채납 |

나. 사업근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제94조의3(지방자치단체의 공공청사 운영 등)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)
- 신길3동 동주민센터 이전 계획(안)[자치행정과-15744('19.10.14.)호]
- 사려가시장 특별계획구역 내 공공기여시설 운영방안[도시계획과-3988('20.5.12)호]
- 도시관리계획(사려가시장 일대 특별계획구역 세부개발계획) 결정
[서울특별시 고시 제2020-240호('20.6.11.)]
- 공유재산 취득계획(신길3동주민센터)[자치행정과-16871('23.10.19.)호]

다. 사업개요

- 위 치: 신길동 255-9 일대(주상복합 내)
- 사업기간: 2019. 6. ~ 2024. 9.
- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적: 준공된 지 30년이 경과한 노후하고 협소한 현 신길3동 청사를 신길 사리가시장 주상복합 개발사업 기부채납 시설로 이전하고자 함
 - 용 도: 공공청사
- 소요예산*: 25,481백만원(민자 25,083백만원, 구비 398백만원)
(민간자본 98.4% / 구비 1.6%) [일반회계]

| 구분 | 계 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|--------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 예산액 (백만원) | 25,481 | 5,557 | 958 | 5,570 | 10,213 | 3,183 |

※ 기부채납 규모에 대한 공사비,설계비 등을 관련 기준(서울시 공공건축물 건립 공사비 가이드 및 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준 등)에 맞춰 산출

- 규 모 : 대지(지분) 508.9㎡, 지하1~지상3층, 연면적 4,286.69㎡

| 구분 | 계 | 전용면적 | 공용면적 (홀, 복도, 코어) | 기타공용 (전기, 기계, 부대등) | 비고 |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| 계 | 4,286.69 | 1,634.93 | 1,309.91 | 1,341.85 | |
| 공공 업무 시설 | 3F | 397.77 | | 397.77 | 야외휴게공간 |
| | 2F | 2,451.31 | 1,634.93 | 816.38 | 주민센터 |
| | 1F | 95.76 | | 95.76 | 출입부, MDF실 |
| | B1F | 1,341.85 | | 1,341.85 | 주차 18대 |

- 2층 세부공간

| 구분 | 면적(㎡) | 용 도 | |
|----------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 계 | 2,451.31 | | |
| 전용면적 | 동주민센터 | 508.35 | 민원실, 동장실, 회의실, 서고, 휴게실 등 |
| | 자치회관 | 1,002.7 | 다목적실, 프로그램실, 생활체육실 등 |
| | 기타 | 123.88 | 동대본부, 공유주방 등 |
| | 계 | 1,634.93 | |
| 공용면적 | 816.38 | 화장실, 계단 및 복도 등 | |

라. 추진배경 및 필요성

- 현 청사는 1992년에 준공되어 균열, 누수 등의 문제가 지속 발생하고 실내 공간이 협소하여 직원 및 주민의 불편이 가중되고 있음
- 특히, 신길3동의 자치회관 프로그램실은 지하에 위치하여 지하 특유의 높은 습도와 환기 불량으로 곰팡이 냄새가 실내 곳곳에 배어있는 등 운영환경이 매우 열악
- 2019년 사라가시장 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)에 대한 주민 열람공고 기간에 주민들의 신길3동 자치회관 이전 요청에 따라 기부채납 공간에 반영되었고, 이후 공공업무공간에 대한 구체적 용도 협의를 거쳐 최종 신길3동주민센터로 확정함

마. 추진 경위

- '19. 5. 신길사라가 특별계획구역 도시관리계획 입안
(기부채납시설: 맘든든센터, 여성일자리카페, 키움센터)
- '19. 5. ~6. 도시관리계획 주민 열람공고
(신길3동 자치회관 이전 요청 의견접수, 키움센터 제외)
- '19. 9. 도시건축공동위원회 심의
- '19. 11. ~ '20. 2. 기부채납 시설 용도 협의
(맘든든센터, 여성일자리카페 제외, 신길3동주민센터 확정)
- '20. 3. 도시건축공동위원회 재심의
- '20. 6. 도시관리계획 결정 고시(서울특별시 제2020-240호)
- '21. 10. 신길AK푸르지오 신축공사 착공

바. 추진효과

- 기부채납 시설로의 이전으로 청사 건립에 소요되는 막대한 예산 절감
- 쾌적하고 안전한 청사 조성을 직원의 업무효율 향상 및 주민만족도 제고
- 다목적실, 프로그램실 등 부족한 주민 편의시설 확충으로 지역 주민의 여가, 문화 수요 충족 및 삶의 질 향상

사. 향후 추진일정

- '23. 11. 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- '23. 12. 2024년 예산(안) 편성·의결
- '24. 7. 신길AK푸르지오 신축공사 준공
- '24. 8.~ 9. 인테리어공사 및 청사 이전

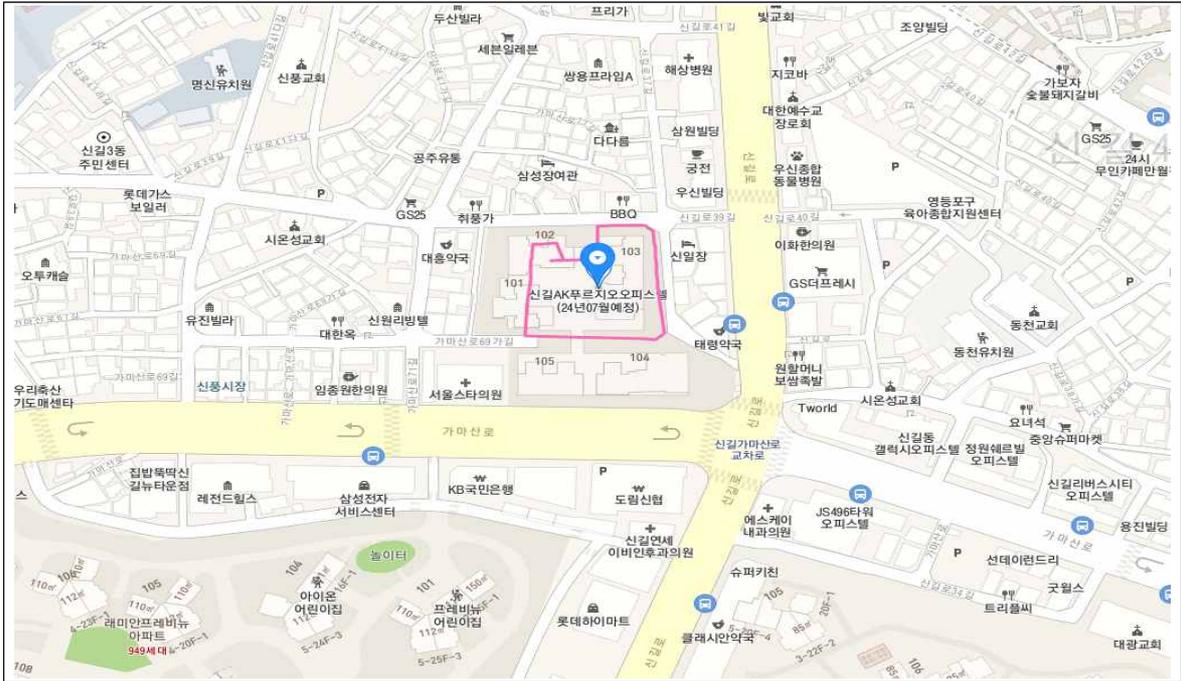
□ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

| 구 분 | | 산 출 기 초 | 금액 |
|-----|--------|--|------------|
| | | 총계(①+②+③+④) | 25,480,618 |
| 공사비 | 소 계(①) | | 16,985,455 |
| | 공사비 | ○ $4,286.69m^2(\text{연면적}) \times 3,594\text{천원}/m^2 \times 1.052 \times 1.048 = 16,985,455\text{천원}$ ※ 서울시 '22년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용(동청사 신축단가 3,594천원/ m^2) ※ 제로에너지건축비 가산(5.2%) ※ 물가상승률(4.8%, 건설공사비지수 상승률)적용 | 16,985,455 |
| 용역비 | 소 계(②) | | 2,540,805 |
| | 설계용역 | ○ 설계비: 업무대가+제로에너지(5등급)+녹색건축 = 957,760천원 - 업무대가: $16,985,455\text{천원} \times 4.99\% \approx 847,575\text{천원}$ ※ 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준」 의거 - 녹색건축 인증: $847,575\text{천원} \times 9\% = 76,282\text{천원}$ - 제로에너지(5등급): $847,575\text{천원} \times 4\% = 33,903\text{천원}$ | 957,760 |
| | 감리용역 | ○ 감리비(전면 책임감리비) - $16,985,455\text{천원} \times 9.32\% \approx 1,583,045\text{천원}$ | 1,583,045 |
| 보상비 | 소 계(③) | | 5,557,188 |
| | 토지매입비 | ○ $508.9m^2 \times 10,920\text{천원} = 5,557,188\text{천원}$ - 공시지가(2023 기준): $10,920\text{천원}/m^2$ | 5,557,188 |
| 부대비 | 소 계(④) | | 397,170 |
| | 시설부대비 | ○ 인테리어 및 집기구입: 332,170천원 ○ 청사 이전 및 기타부대비: 65,000천원 | 397,170 |

※ 기부채납 규모에 대한 공사비,설계비 등을 관련 기준(서울시 공공건축물 건립 공사비 가이드 및 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준 등)에 맞춰 산출

위 치 도



현 장 사 진



투 시 도



2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

| | |
|----|---|
| 연번 | ② |
|----|---|

1. 안 건: 대림3동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건
2. 요구부서: 자치행정과
3. 심의요구내역

가. 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|-----------|-----------|-----------|------|-----------------|-----|--------------|------------|-----|
| 소 재 지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | | | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 대림동 740-4 | 726.9 | 2,239.99 | 영등포구 | - | - | 6,204 | 13,897,761 | |

나. 사업근거

- 공유재산 및 물품관리법 제94조의3 (지방자치단체 청사의 운영)
- 대림3동 공공복합시설 건립계획[자치행정과-3674('17.3.9.)호]
- 대림3동 공공복합청사 건립 변경계획[자치행정과-8451('21.4.30.)호]
- 대림3동 공공복합청사 건립 변경계획[자치행정과-18660('22.10.18.)호]
- 대림3동 공공복합청사 건립 변경계획[자치행정과-5033('23.5.31.)호]

다. 사업개요

- 사업목적: 준공된 지 30년이 경과한 노후하고 협소한 대림3동주민센터를 신축하여 주민들의 다양한 행정, 복지, 문화수요에 능동적으로 대처하고자 함
- 용 도: 공공청사

- 사업기간: 2017. 3. ~ 2026. 1.
- 사업규모: 대지 726.9㎡, 지하1/지상5층, 연면적 2,239.99㎡
- 주요시설: 동주민센터, 자치회관 및 영등포시니어클럽
- 총사업비: 13,898백만원(구비 11,598백만원, 특교금 2,300백만원)

| 구분 | 계 | 기투자 | 2023년 | 2024년 | 2025년 | 2026년 |
|--------------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|
| 예산액 (백만원) | 13,898 | 570 | 3,582 | 4,089 | 5,257 | 400 |

- 변경내역

| 구분 | | 변경 전 | 변경 후 |
|----|-------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 위치 | | 대림동 740-4 | 좌 동 |
| 면적 | | 2,016.6㎡ | 2,239.99㎡ |
| 규모 | | 지하2층/지상4층 | 지하1층/지상5층 |
| 내용 | 5층 | - | 생활체육실, 주민휴게실 |
| | 4층 | 다목적강당, 프로그램실, 민원실 | 시니어클럽, 프로그램실 |
| | 3층 | 체력단련실, 북카페, 회의실 | 다목적 강당 |
| | 2층 | 주민센터 직무공간, 휴게실, 상담실 | 동장실, 주민센터 직무공간, 동대본부, 휴게실 |
| | 1층 | 파출소, 작은도서관 | 동주민센터 민원실 |
| | 지하 1층 | 주차장, 식당, 창고, 설비시설 | 부설주차장(9대), 전기·기계실, 창고 등 |
| | 지하 2층 | 주차장, 자료실, 프로그램실 | - |
| 예산 | | 5,579백만원 (구 3,727 특 1,359 경찰서 493) | 13,898백만원 (구 11,598 특 2,300) |

- 변경사유: 총사업비 30% 이상 증가

- 사업내용 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 2024년도 원활한 공사착공을 위해 관리계획 변경

라. 추진배경 및 필요성

- 1981년도에 준공된 대림3동주민센터는 정밀안전진단 C등급을 받은 시설로 건물의 다수의 균열, 누수로 안전사고 위험이 높음
- 가파른 계단, 승강기가 없고, 실내공간이 협소하여 직원 및 주민들의 이용에 불편이 가중되고 있음
- 주민들의 다양한 행정, 복지, 문화서비스에 대한 수요가 높아지고 있으나 현 청사를 그대로 활용하기에는 어려움이 많아 철거 후 신축하여 지역 주민의 편의를 제고하고자 함

마. 추진 경위

- '17. 3. 대림3동 공공복합시설 건립계획 수립
- '17. 5. 서울시 투자심사
- '17. 9. 공유재산 관리계획 의결
- '17. 10. ~ '20.10. 영등포경찰서-영등포구 협의
('20. 9. 대림3파출소 단독 건립 결정)
- '21. 4. 대림3동 공공복합청사 건립 변경계획
- '21. 6. 서울시 투자심사(조건부_2단계)
- '21. 8. ~ 12. 서울시 공공건축 사전검토 및 공공건축 심의
- '21. 12. ~ '22. 3. 설계공모 시행
- '22. 5. 설계용역 착수
- '23. 7. 서울시 투자심사(2단계)
- '23. 9. 설계용역 준공
- '23. 11. 석면철거 공사

바. 향후 추진일정

- '24. 1. ~ '26. 1. 공사 시행(25개월)

□ 신축 공사비 산출내역

(단위: 천원)

| 구 분 | | 산 출 기 초 | 금액 |
|-----|---------|---|-------------------|
| | | 총계(①+②+③) | 13,897,761 |
| | | 소 계(①) | 11,550,439 |
| 공사비 | 신축공사비 | - 건축공사 6,175,400천원 - 토목공사 1,979,169천원 - 조경공사 211,992천원 - 기계공사 1,028,161천원 - 전기공사 902,764천원 - 통신공사 737,639천원 - 소방공사 144,878천원 - 건설폐기물 21,956천원 ※ 설계용역 결과 반영 | 11,201,959 |
| | 철거공사비 | - 철거공사비(폐기물 처리비 포함) 348,480천원 ※ 설계용역 결과 반영 | 348,480 |
| | | 소 계(②) | 1,717,024 |
| 용역비 | 설계비 | - 기본 및 실시설계비 469,000천원 - 설계공모비 469,000천원*10% ≒ 40,000천원 | 509,000 |
| | 감리비 | - 감리비 1,167,244천원 ※ 설계용역 결과 반영 | 1,167,244 |
| | 기타용역비 | - 타당성 조사용역 19,000천원 - 건축기획용역 21,780천원 | 40,780 |
| | | 소 계(③) | 630,298 |
| 기타 | 기타 부대비등 | - 시설부대비 28,000천원 - 임시청사 이전비 532,220천원 · 임차료(관리비포함) 월 15,620천원 × 31개월 = 484,220천원 · 이전비 24,000천원 × 2회 = 48,000천원 - 인증수수료(BF, 에너지효율등급) 15,000천원 - 설계의도 구현 37,520천원 - 측량 및 지반조사 17,558천원 | 630,298 |

위 치 도



현 장 사 진



투 시 도



2024년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

| | |
|----|---|
| 연번 | ③ |
|----|---|

1. 안 건: 신길12구역 사회복지 복합시설 건립 관리계획 변경의 건
2. 요구부서: 보육지원과
3. 심의요구내역
 - 가. 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재산가액 | | | | 비고 | |
|----------|-----------|-----------|------|-------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 소재지 | 토지 (㎡) | 건물 (㎡) | | 소 계 (천원) | 토 지 | | 건 물 | | |
| | | | | | 공시지가 (천원/㎡) | 기준가격 (천원) | 단가 (천원/㎡) | | 기준가격 (천원) |
| 신길동 4966 | 1,640 | 5,597 | 영등포구 | 26,413,000 | - | - | 4,719 | 26,413,000 | |

※ 토지: 신길12재정비촉진구역 기부채납지

나. 사업근거

- 사회복지사업법 제34조(사회복지시설의 설치)
- 영유아보육법 제12조(국공립어린이집의 설치)
- 양성평등기본법 제45조(양성평등정책 관련 기관 등)
- 공유재산및물품관리법 제10조의2(공유재산의 관리계획)
- 사회복지복합시설 및 유치원 건립 계획{보육지원과-6955('22.01.26)호}

다. 사업개요

- 목 적: 신길12구역 기부채납지에 아동·여성에게 특화된 가족중심적인 공공복합 복지시설을 건립하여 종합복지서비스를 제공하고자 함
- 위 치: 신길동 4966

- 사업기간: 2020. 5. ~ 2026. 7.
- 사업규모: 대지면적 1,640 m^2 , 연면적 5,597 m^2 (지하2층/지상4층)
- 층별구성(안)

| 구 분 | 면적(m^2) | 시설용도 |
|------|-------------|------------------------|
| 계 | 5,597 | |
| 지상4층 | 596 | 여성소통문화공간 |
| 지상3층 | 695 | 여성소통문화공간, 일자리카페, 키움센터 |
| 지상2층 | 661 | 육아종합지원센터 |
| 지상1층 | 697 | 어린이집 |
| 지하1층 | 1,537 | 생활문화센터, 키즈카페, 장난감도서관 등 |
| 지하2층 | 1,411 | 주차장, 기계·전기실 |

- 소요예산: 26,413백만원 [일반회계]
 - 재원별: 국비 1,379(5.2%), 시비 1,889(7.2%), 구비 23,145(87.6%)
 - 연도별 소요예산

| 구분 | 계 | 기투자 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------|--------|-----|-------|-------|-------|--------|
| 예산액 (단위: 백만원) | 26,413 | 970 | 1,530 | 4,474 | 8,158 | 11,281 |

- 계약방법: 공개경쟁입찰

- 변경내역

| 구 분 | 변경 전 | 변경 후 |
|-----|---|---|
| 위 치 | 신길동 4966 | 좌 동 |
| 면 적 | 5,279 m^2 | 5,597 m^2 |
| 규 모 | 지하2층/지상4층 | 좌 동 |
| 내 용 | 중·장년층 및 아동, 여성의 종합적 복지 복합시설 | 아동·여성에게 특화된 가족중심 문화복지 복합시설 |
| 예 산 | 18,616백만원 (국 2,248 시 1,114 구 15,254) | 26,413백만원 (국 1,379 시 1,889 구 23,145) |

- 변경사유: 총사업비 30% 이상 증가

- 사업내용 일부 변경 및 실시설계 용역에 따른 사업비 증액에 따라 2024년도 원활한 공사착공을 위해 관리계획 변경

라. 추진배경 및 필요성

- 영유아부터 초등학생까지 유기적으로 연계되는 지역사회 중심의 촘촘한 돌봄체계 구축을 통한 복지서비스 지원 강화
- 여성의 행복과 성장을 위한 커뮤니티와 문화 허브 공간의 기틀 마련을 통해 여성의 사회성 제고 및 사회활동 참여 활성화
- 다목적 강당, 세미나실 등 주민이 공동으로 이용할 수 있는 생활문화센터를 조성하여 주민 커뮤니티 활성화 도모

마. 추진경위

- 공유재산관리계획 및 중기지방재정계획 수립: '19. 12.
- 행정안전부 중앙투자심사 재검토 통보: '20. 4.
- 용도변경 계획 수립 및 사업 총괄부서 변경(어르신복지과→보육지원과): '20. 5.
- 타당성조사 용역 실시: '20. 5. ~ 7.
- 행정안전부 중앙투자심사 통과: '20. 11.
- 건물배치 및 기획용역 실시: '21. 2.
- 서울시 공공건축 사업계획 사전 검토: '21. 5.
- 서울시 공공건축 심의 통과: '21. 7.
- 건물 재배치 용역 실시: '21. 9.
- 설계공모 의뢰: '21. 12.
- 설계공모 공고 및 당선작 선정: '22. 3. ~ 6.
- 실시설계 용역: '22. 8. ~

바. 추진효과

- 교육·복지의 생활밀착형 복합시설 조성을 통해 다함께 행복한 영등포 조성

사. 향후 추진일정

- 설계용역 준공: '24. 2.
- 공사 착공 및 준공: '24. 4. ~ 26. 7.

※ 사업비 산출내역

(단위 : 천원)

| 구 분 | | 산 출 기 초 | 금액 |
|-----|-----------|--|------------|
| | | 총계(①+②+③+④) | 26,413,000 |
| 공사비 | 소 계(①) | | 22,122,000 |
| | 건 축 | - 건축공사: 9,811,000천원 - 토목·조경: 3,838,000천원 - 기계설비: 3,498,000천원 - 전기공사: 2,483,000천원 - 통신공사: 1,210,000천원 - 소방공사: 1,198,000천원 - 폐기물처리: 84,000천원 ※ 설계용역 결과 반영 | 22,122,000 |
| 용역비 | 소 계(②) | | 4,022,000 |
| | 설계비 | - 기본 및 실시설계비: 782,000천원 - 설계공모비: 80,000천원 | 862,000 |
| | 감리비 | - 감리용역: 3,036,000천원 ※ 설계용역 결과 반영 | 3,036,000 |
| | 기타 | - 타당성조사비: 18,000천원 - 지하안전평가 용역: 50,000천원 - 공공건축심의 용역 등: 56,000천원 | 124,000 |
| 부대비 | 소 계(④) | | 269,000 |
| | 시설 부대비 | - 설계경제성 검토위원 참석 수당 등: 15,000천원 - 각종 인증 수수료 납부: 20,000천원 - 공사장 가림막 정비비용 등: 13,000천원 - 기타 부대비용 등: 221,000천원 | 269,000 |

투 시 도

