

2017년도 3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

심 사 보 고 서

2017. 9. 5.

행정위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2017년 8월 23일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2017년 8월 30일

라. 상정일자 : 제202회 영등포구의회 임시회

제1차 행정위원회(2017. 9. 1.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 재정국장 서종석)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 동법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 의하여 2017년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획(안)을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

【신길4동 공공복합시설 건립】

- 현 신길4동 주민센터는 1979년 준공되어 38년된 건물로 노후되고 협소(752.33㎡)하여 주민들에게 불편을 초래하고 있어 신길4동 부지에 신길4동

주민센터를 공공복합시설(주민센터, 작은도서관, 실버케어센터 등)로 건립하고자 함.

【대림3동 공공복합시설 건립】

- 현 대림3동 주민센터는 1981년 준공되어 36년된 건물로 노후되고 협소(1,136.98㎡)하여 주민들에게 불편을 초래하고 있어 대림3동 부지에 대림3동 주민센터를 공공복합시설(주민센터, 파출소, 북카페 등)로 건립하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원 : 최광목)

- 승인안은 「지방자치법」 제39조, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 의거, 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 우리구 의회의 승인을 얻고자하는 것으로,
- 본 안건은,
 - 신길4동 주민센터 부지에 지하1층/지상4층, 연면적 2,017.5㎡ 규모의 주민센터, 작은도서관, 실버케어센터 등 공공복합청사를 건립하고자 하는 것이며,
 - 또한, 대림3동 주민센터 부지에 지하2층/지상4층, 2,016.6㎡ 규모의 주민센터, 파출소, 북카페 등 공공복합청사 건립을 추진하고자 하는 내용임.
- 위 2건에 대한 그동안 추진경위를 살펴보면,
 - 2016. 12월 공공복합청사 건립 타당성 조사를 실시한 결과, 종합적으로 타당한 것으로 제안되었으며, 이를 바탕으로 2017. 3월 기본계획을 수립하고, 2017. 6월 “서울시투자심사”를 실시한 결과, 조건부 판정을 받아 추진하고 있는 사항으로서,
 - 그에 대한 주요내용은 행정안전부의 “지자체 청사신축사업 투자심사기준”에

따른 조건을 이행하고, 향후 사업비 증액 및 특별조정교부금 미확보 시 구비를 확보하여 추진할 것을 조건부로 추진하고, 체력단련실을 공동육아방 등 주민활용도가 높은 시설로 변경하는 방안 검토 등을 권고 받았으며,

- 또한, 대림3동 공공복합청사 건립의 경우, 경찰청과 파출소 공간배치 및 사업비 분담에 대한 협의 선행을 조건으로 추진하고, 특히 주민 편의 및 이용자 동선을 고려한 주민센터와 파출소 배치, 주차면적기준을 초과한, 지하 주차장 면적 규모 및 지하2층 필요성 등을 검토할 것을 조건부로, 서울시 투자심사를 완료함.
- 신길4동과 대림3동의 공공복합청사 건립은 지역 주민의 오랜 숙원사업으로서 앞으로 재원조달 방안이 마련되면, 주민센터 내 다양한 공공복합시설 건립이 가능하게 될 것으로 사료됨.

○ 다음은, 소요예산을 살펴보면,

- 신길4동 공공복합청사 건립 예산은 총 54억 4천 4백만원으로서 이 중 시비 13억 7백만원과 구비 41억 3천 3백만원이 소요될 것으로 예상되며,
- 시비 13억 7백만원은 자치구 공용청사 건립 지원기준에 의거 서울시 특별조정교부금으로 보조해 주는 것으로 보임.
- 그에 따른 연차별 사업비 투자계획에 의하면 2017년까지 설계비 등으로 4천만원이 집행되며, 공사진행에 따라 2018년에는 2억 3백만원, 2019년에 26억 5천 7백만원, 2020년까지 25억 4천만원이 투입될 것으로 예상된다.
- 다음은 대림3동 공공복합청사 건립 예산으로, 총 55억 7천 9백만원으로서 이 중 시비 13억 5천 9백만원, 구비 37억 2천7백만원, 경찰서 분담금 4억 9천 3백만원이 소요될 것으로 예상되며,

- 시비 13억 5천 9백만원은 자치구 공용청사 건립 지원기준에 의거 서울시 특별조정교부금으로 보조해 주는 것으로 보임.
- 그에 따른, 연차별 사업비 투자계획에 의하면 2017년까지 설계비 등으로 4천만원이 집행되며, 공사진행에 따라 2018년에 2억 6백만원 2019년에 27억 2천 2백만원 2020년에 26억 1천1백만원을 투입하여 완공할 예정입니다.
- 검토결과, 주민편의시설이 부족하고 불편한 노후된 청사를 동주민센터, 도서관, 실버케어센터, 자치프로그램, 북카페, 파출소 등이 공존하는 주민복지를 위한 공공복합청사로 전환하고자 하는 것은 현 추세에도 부합되는 정책이라 사료되며,
- 향후, 예산이 확보되지 않아 사업이 표류하는 사례가 발생하지 않도록, 재정 확충과 지방재정 건전성 확보에 적극적인 노력이 필요할 것으로 사료됨.

4. 심사결과 : 원안가결

2017년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

의안 번호	제 252 호
----------	---------

제출연월일 : 2017. 8.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안 이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 따라 “2017년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임.

2. 주요 내용

가. 신길4동 공공복합청사 건립의 건

- 1979년 11월에 준공되어 주민편의시설이 부족하고 안전위험이 있는 신길4동 청사를 동주민센터, 작은도서관, 프로그램실, 실버케어센터 등 복합건물로 건립하여 주민 욕구 해소 및 복리를 증진하여 구민의 종합적인 복지수준 향상에 기여

나. 대림3동 공공복합청사 건립의 건

- 1981년 10월에 준공되어 주민편의시설이 부족하고 청사노후로 안전위험이 있는 대림3동 청사를 동주민센터, 파출소, 북카페, 작은도서관 등 복합건물로 건립하여 부족한 문화시설을 주민들에게 제공하고 공무원의 업무능률을 증대하여 구민의 종합적인 복지수준 향상에 기여

3. 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 계상 재산

가. 신길4동 공공복합청사 건립의 건

재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
소 재 지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금 액	
	토 지	건 물				
신길로42길 1 (신길동 209-102, 101, 157, 178, 210-9)	-	2,017.5	영등포구	2,697	5,440,392	신축공사비 (용역비포함)

나. 대림3동 공공복합청사 건립의 건

재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
소 재 지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금 액	
	토 지	건 물				
대림로 197 (대림동 740-4)	-	2,016.6	영등포구	2,766	5,578,976	신축공사비 (용역비포함)

공유재산 관리계획

2017년도 제3차 수시분 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	토지 건물 기타				2	4,034.1	11,019,368	2	4,034.1	11,019,368	
	1. 매입	토지 건물 기타										
	2. 교환으로 취득	토지 건물 기타										
	3. 기타 취득	토지 건물 기타				2	4,034.1	11,019,368	2	4,034.1	11,019,368	
처분	계	토지 건물 기타										
	4. 매각	토지 건물 기타										
	5. 양여	토지 건물 기타										
	6. 교환으로 처분	토지 건물 기타										

2017년도 제3차 수시분 취득 대상 재산 목록

(단위 : m^2 , 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지목	소재지	수량				
1	건물 (동청사)	신길로42길 1 (신길동 209-102, 209-101, 209-157, 209-178, 210-9)	1	5,440,392	2020.12	건물신축	
2	건물 (동청사)	대림로 197 (대림동 740-4)	1	5,578,976	2020.12	건물신축	

2017년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

연번	①
----	---

1. 안 건 : 신길4동 공공복합청사 건립의 적정여부
2. 요구부서 : 자치행정과
3. 심의요구내역

가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
소 재 지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금 액	
	토 지	건 물				
신길로42길 1 (신길동 209-102, 101, 157, 178, 210-9)	-	2,017.5	영등포구	2,697	5,440,392	신축공사비 (용역비포함)

※ 신길4동 現청사 현황

- 소재지 : 신길4동 209-102
- 규 모 : 토지(530㎡), 건물(752.33㎡), 지하1층/지상3층
- 준공일자 : 1979.11.27

나. 사업근거

- 신길4동 공공복합청사 건립 타당성 조사 용역(2016. 9 ~ 2016.12)
- 서울시 재정관리담당관-6808(17.6.13) 투자심사 결과(조건부 추진)

다. 사업개요

- 사업의 목적 : 노후되고 협소하여 주민들에게 불편을 초래하고 있는 현 신길4동 청사를 주민센터, 실버케어센터 및 녹지 등이 함께하는 복합시설로 건립하여 주민욕구 해소 및 복리증진에 기여

- 용 도 : 공공복합청사
- 사업기간 : 2016.9월 ~ 2020.12월(공사기간 2019.1월 ~ 2020.12월)
- 소요예산 : 5,440백만원
 - 시비(특별조정교부금) 1,307 / 구비 4,133 / 일반회계

구분	2017년 이전	2018년	2019년	2020년	비고
예산액(백만원)	40	203	2,657	2,540	

- 사업규모
 - 부 지 : 792 m^2
 - 연면적 : 2,017.54 m^2 (지하 1층/지상 4층)
 - 층별 활용용도(예정)

층 별	면적(m^2)	활용용도
계	2,017.5	
지상 4층	377.6	▶ 실버케어센터
지상 3층	378.0	▶ 체력단련장, 공용시설
지상 2층	378.2	▶ 작은도서관, 다목적강당, 프로그램실, 공용시설
지상 1층	378.9	▶ 직원 직무시설, 민원실, 상담실, 회의실, 공용시설
지하 1층	504.8	▶ 주차장, 식당, 휴게실, 자료실, 창고, 설비시설, 공용시설

- 계약방법 : 일반 공개경쟁 입찰

라. 추진배경 및 필요성

- 현 신길4동 주민센터는 1979년에 준공된 시설로 노후화되어 개보수 비용이 매년 발생하고 있으며 업무공간도 부족한 실정으로
- 주민편의시설이 부족하고 청사노후로 안전위험이 있는 신길4동 청사를 동 주민센터, 작은도서관, 프로그램실, 실버케어센터 등 복합건물로 건립하여 부족한 문화시설을 주민들에게 제공하여 신길4동 주민센터 공무원의 업무 능률이 증대, 구민의 종합적인 복지수준 향상에 기여

마. 추진 경위

- 2016.08월 : 타당성조사 실시계획
- 2016.09월 : 타당성조사
 - 용 역 명 : 신길4동 공공복합청사 건립 타당성조사
 - 수행기간 : 2016. 9. 9 ~ 2016. 12. 17
 - 용역결과 : 적정
- 2017.03월 : 기본계획 수립
- 2017.06월 : 2017년 제2차서울시투자심사
 - 사 업 명 : 신길4동 공공복합청사 건립
 - 심사결과 : 조건부 추진
 - 조건부
 - “지자체 청사 신축사업 투자심사 기준(행정자치부)”조건 이행
 - 향후 사업비 증액 및 특별조정교부금 미확보시 구비 확보 추진
 - 권고사항
 - 체력단련실을 공동육아방 등 주민활용도가 높은 시설로 변경하는 방안 검토

바. 추진효과

- 신길4동 주민센터 공무원의 업무능률 증대
- 구민의 종합적인 복지수준 향상

사. 향후 추진일정

- 2017.09월 : 설계공모
- 2018.01월 ~ 12월 : 설계용역
- 2019.02월 : 착공
- 2020.12월 : 준공

■ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(①+②+③)	5,440,392
공사비		소 계(①)	4,774,249
	건 축	2,360천원/ m^2 (2015년 서울시 가이드 라인) ¹⁾ × 2,017.54 m^2 (동청사 연면적)	4,761,394
	설 비	4,761백만원(공사비) × 0.27% ²⁾	12,855
용역비		소 계(②)	294,148
	타당성, 설계공모	20,000천원 × 2회	40,000
	실시설계용역	4,761백만원(공사비) × 4.27% ³⁾	203,205
	감리용역	4,761백만원(공사비) × 1.07% ⁴⁾	50,943
기타		소 계(③)	371,995
	철거비	935.97 m^2 × 67.3천원/ m^2 ⁵⁾	62,991
	폐기물처리비	서울공공투자관리센터 산정결과 적용	55,000
	임시청사임대료	752.33 m^2 × 12,240원/ m^2 × 2년	221,004
	이전비	서울공공투자관리센터 산정결과 적용	33,000

- 1) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시, 2015) 복합청사 연면적 2,000 m^2 초과 복합청사 단위면적당 공사비(GDP 디플레이터 보정)
- 2) 2017년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부) 요율을 직선보간법으로 보정
- 3) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 요율 직선보간법으로 보정
- 4) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 요율 직선보간법으로 보정
- 5) 2015년 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 철거비

위 치 도



현 장 사 진



2017년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

연번	②
----	---

1. 안 건 : 대림3동 공공복합청사 건립의 적정여부

2. 요구부서 : 자치행정과

3. 심의요구내역

가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
소 재 지	취득현황(m^2)			단가 (천원/ m^2)	금 액	
	토 지	건 물				
대림로 197 (대림동 740-4)	-	2,016.6	영등포구	2,766	5,578,976	신축공사비 (용역비포함)

※ 대림3동 現청사 현황

- 소재지 : 대림3동 740-4
- 규 모 : 토지($726.9m^2$), 건물($1,136.98m^2$), 지하1층/지상4층
- 준공일자 : 1981.10.30

나. 사업근거

- 대림3동 공공복합청사 건립 타당성 조사 용역(2016. 9 ~ 2016.12)
- 서울시 재정관리담당관-6808(2017.6.13) 투자심사 결과(조건부추진)

다. 사업개요

- 사업의 목적 : 노후되고 협소에 따른 주민들에게 불편을 초래하고 있는 현 대림3동 청사를 주민센터, 파출소 및 녹지 등이 함께하는 복합시설로 건립하여 주민욕구 해소 및 복리증진에 기여하고 사람중심의 새 영등포를 만들고자 함.

- 용 도 : 공공복합청사
- 사업기간 : 2016. 9월 ~ 2020. 12월(공사기간 2019. 1월 ~ 2020. 12월)
- 소요예산 : 5,579백만원
 - 시비(특별조정교부금) 1,359/ 구비 3,727/경찰서분담금 493/ 일반회계

구분	2017년 이전	2018년	2019년	2020년	비고
예산액(백만원)	40	206	2,722	2,611	

- 사업규모
 - 부 지 : 726.9 m^2
 - 연면적 : 2,016.6 m^2 (지하 2층/지상 4층)
 - 층별 활용용도(예정)

층 별	면 적	세부시설 설치계획
계	2,016.6	
지상4층	353.1	▶ 다목적강당, 프로그램실, 민원실, 공용시설
지상3층	365.0	▶ 체력단련실, 북카페, 회의실, 공용시설
지상2층	362.3	▶ 주민센터 직무공간, 휴게실, 상담실, 공용시설
지상1층	335.4	▶ 작은도서관, 공용시설, 파출소
지하1층	375.2	▶ 주차장, 식당, 창고, 설비시설, 공용시설
지하2층	225.6	▶ 주차장, 자료실, 프로그램실, 공용시설

- 계약방법 : 일반 공개경쟁 입찰

라. 추진배경 및 필요성

- 현 대림3동 주민센터는 1981년에 준공된 시설로 노후화되어 개보수 비용이 매년 발생하고 있으며 업무공간도 부족한 실정으로
- 주민편의시설이 부족하고 청사노후로 안전위험이 있는 대림3동 청사를 동 주민센터, 파출소, 북카페, 작은도서관, 주차장 등 복합건물로 건립하여 부족한 문화시설을 주민들에게 제공하여 대림3동 주민센터 공무원의 업무 능률이 증대, 구민의 종합적인 복지수준 향상에 기여

마. 추진 경위

- 2016.08월 : 타당성조사 실시계획
- 2016.09월 : 타당성조사
 - 용역명 : 대림3동 공공복합청사 건립 타당성조사
 - 수행기간 : 2016. 9. 9 ~ 2016. 12. 17
 - 용역결과 : 적정
- 2017.03월 : 기본계획 수립
- 2017.06월 : 2017년 제2차(5월)서울시투자심사 결과
 - 사업명 : 대림3동 공공복합청사 건립
 - 심사결과 : 조건부추진
 - 조건부
 - “지자체 청사 신축사업 투자심사 기준(행정자치부)” 조건 이행
 - 경찰서와 파출소 공간배치 및 사업비 분담에 대한 협의 선행후 추진
 - 향후 사업비 증액 및 특별조정교부금 미확보시 구비 확보 추진
 - 권고사항
 - 주민편의 및 이용자 동선을 고려한 주민센터와 파출소 배치
 - 주차면적 기준을 초과한 지하 주차장 면적 규모 및 지하2층 필요성 검토
 - 체력단련실을 공동육아방 등 주민활용도가 높은 시설로 변경하는 방안 검토

바. 추진효과

- 대림3동 주민센터 공무원의 업무능률 증대
- 구민의 종합적인 복지수준 향상

사. 향후 추진일정

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| ○ 2017.09월 : 설계공모 | ○ 2018.01월 ~ 12월 : 설계용역 |
| ○ 2019.02월 : 착공 | ○ 2020.12월 : 준공 |

■ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(①+②+③)	5,578,976
공사비		소 계(①)	4,772,977
	건 축	2,360천원/ m^2 (2015년 서울시 가이드 라인) ⁶⁾ × 2,016.6 m^2 (동청사 연면적)	4,759,176
	설 비	4,759백만원(공사비) × 0.29% ⁷⁾	13,801
용역비		소 계(②)	296,510
	타당성, 설계공모	20,000천원 × 2회	40,000
	실시설계용역	4,759백만원(공사비) × 4.31% ⁸⁾	205,113
	감리용역	4,759백만원(공사비) × 1.08% ⁹⁾	51,397
기타		소 계(③)	509,489
	철거비	1,136.9 m^2 × 67.3천원/ m^2 ¹⁰⁾	76,513
	폐기물처리비	서울공공투자관리센터 산정결과 적용	67,000
	임시청사임대료	1,136.9 m^2 × 12,240원/ m^2 × 24월	333,976
	이전비	서울공공투자관리센터 산정결과 적용	32,000

6) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시, 2015) 복합청사 연면적 2,000 m^2 초과 복합청사 단위면적당 공사비(GDP 디플레이터 보정)

7) 2017년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부) 요율을 직선보간법으로 보정

8) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 요율 직선보간법으로 보정

9) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 요율 직선보간법으로 보정

10) 2015년 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 철거비

위 치 도



현 장 사 진

