

# 2025년도 정기분 서울특별시 영등포구

## 공유재산관리계획안

### 심사보고서

2024. 12. 2.

행정위원회

#### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2024년 11월 8일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2024년 11월 15일

라. 상정일자: 제257회 영등포구의회 2024년도 제2차 정례회

행정위원회 제1차 회의(2024. 11. 21.) 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 “2025년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하고자 함

나. 주요내용

- 통합 신청사 건립의 건
  - 현 청사는 1976년 준공 후 48년 경과된 노후 건축물로 정밀안전진단 C등급, 내진 설계 미비로 인한 지속적인 유지보수비 발생
  - 행정수요 증가 대비 협소한 청사로 인해 별관 2개소 등 본관 외 청사시설 분산 운영에 따른 민원 불편 및 행정 효율성 저하

- 이에 따른 신청사 필요성이 커짐에 따라 통합 신청사를 건립하여 구민과 직원의 불편 해소 및 행정효율성을 제고하여 다변화하는 미래 행정수요에 대비하고자 함

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 강용철)

#### ○ 통합 신청사 건립의 건은

- 현 청사가 1976년 준공되어 지속적인 유지보수비가 발생하고, 증가한 행정수요비에 비해 협소한 청사 면적으로 별관 2개소 등 분산 운영되고 있어 민원 불편 사항이 가중됨에 따라 신청사를 건립하고자 하는 것으로,
- 위치는 당산동3가 370-4 및 385 일대이며,
- 사업기간은 2021년 6월부터 2030년까지임.
- 사업규모는 대지면적 10,562㎡, 연면적 68,361.69㎡이며, 소요예산은 266,923백만원으로 연도별 소요예산은 다음과 같음.

구분	~ 2024	2025	2026	2027	2028~
예산액 (단위:백만원)	465	2,900	7,240	41,178	215,140

- 통합 신청사를 건립하고자 하는 본 안건은 21년 6월부터 23년 7월까지 「통합 신청사 건립」 기본계획(안)을 수립하고 이후 타당성 조사 및 투자심사를 거쳐 24년 10월 공유재산심의회 의결을 거친 사항으로 통합 신청사 건립을 통해 쾌적한 환경 조성 및 직무공간 일원화로 윈스톱 행정서비스를 구현할 수 있을 것으로 보임. 참고로 서울특별시 자치구 중 동작·강북·종로·강서구 등에서 신청사 건립·이전을 추진하고 있는 상황임.

### 4. 심사결과: 원안 가결

# 2025년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

의안 번호	446
----------	-----

제출연월일: 2024. 11. .  
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 “2025년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하고자 함

## 2. 주요내용

- 통합 신청사 건립의 건
  - 현 청사는 1976년 준공 후 48년 경과된 노후 건축물로 정밀안전진단 C등급, 내진설계 미비로 인한 지속적인 유지보수비 발생
  - 행정수요 증가 대비 협소한 청사로 인해 별관 2개소 등 본관 외 청사시설 분산 운영에 따른 민원 불편 및 행정 효율성 저하
  - 이에 따른 신청사 필요성이 커짐에 따라 통합 신청사를 건립하여 구민과 직원의 불편 해소 및 행정효율성을 제고하여 다변화하는 미래 행정수요에 대비하고자 함

## 3. 2025년도 정기분 공유재산관리계획안 계상 재산

- 통합 신청사 건립의 건

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

재산의 표시				소유자	재산가액	비고
구 분	소재지	토지	건물			
신축	당산동3가 370-4	2,940	12,171.97	영등포구	266,923,046	신축 공사비
	당산동3가 385	7,622	56,189.72			

# 공유재산관리계획

## 2025년도 정기분 관리계획 총괄표

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취 득	계	토지 건기				1	12,171.97 56,189.72	266,923,046	1	12,171.97 56,189.72	266,923,046	
	1. 매 입	토지 건기										
	2. 교환으로 취득	토지 건기										
	3. 기타 취득	토지 건기				1	12,171.97 56,189.72	266,923,046	1	12,171.97 56,189.72	266,923,046	
처 분	계	토지 건기										
	4. 매 각	토지 건기										
	5. 양 여	토지 건기										
	6. 교환으로 처분	토지 건기										
관리 계획 변경	7. 관리계획 변경	토지 건기										

## 2025년도 정기분 취득대상 재산 목록

취득대상 재산 목록

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

연번	재 산 표 시				추정가액 (재산가액)	취득시기	취 득 사 유	비고 (소관부서)
	지목	소 재 지	토지	건물				
1	주차장	당산동3가 370-4	2,940	12,171.97	266,923,046	2025년	보건소 신청사 건립	도시계획과
	공원	당산동3가 385	7,622	56,189.72			구청·구의회 신청사 건립	도시계획과

# 2025년도 정기분 서울특별시 영등포구 공유재산관리계획안

1. 안 건: 통합 신청사 건립(신축)

2. 추진부서: 도시계획과

3. 사업내용

## 가. 재산의 표시

(단위:  $m^2$ , 천원)

재산의 표시				소유자	재산가액	비고
구 분	소재지	토지	건물			
신축	당산동3가 370-4	2,940	12,171.97	영등포구	266,923,046	신축 공사비
	당산동3가 385	7,622	56,189.72			

## 나. 사업근거

- 근거법령: 「공유재산 및 물품관리법」 제94조 및 동법 시행령 제95조
- 방 침: 공유재산 취득 계획(통합신청사)(도시계획과-5169호, 2024. 9. 24.)

## 다. 사업개요

- 목 적
  - 노후·분산된 청사를 통합 신축하여 구민·직원 불편 해소 및 행정효율성 제고
  - 다변화하는 미래 행정수요에 대비하고, 구민과 함께하는 열린 청사 건립
- 위 치: 당산동3가 370-4 및 385
- 사업기간: 2021. 6. ~ 2030. ※ '31. 신청사 입주 및 현 청사 철거
- 사업규모: 대지면적  $10,562m^2$ , 연면적  $68,361.69m^2$
- 소요예산: 266,923백만원 [일반회계]
  - 재원별: 특교금 35,012백만원(13%), 구비 231,911백만원(87%)

- 연도별 소요예산

구분	~ 2024	2025	2026	2027	2028~
예산액 (단위:백만원)	465	2,900	7,240	41,178	215,140

- 계약방법: 신축공사 및 감리용역(공개경쟁입찰)

**라. 추진배경 및 필요성**

- 현 청사는 1976년 준공 후 48년 경과된 노후 건축물로 정밀안전진단 C등급, 내진설계 미비로 인한 지속적인 유지보수비가 발생하고 있으며 구조보강 필요
- 증가한 행정수요에 비해 협소한 청사 면적으로 별관 2개소 등 본관 외 청사 시설에 분산 운영되어 민원 불편을 야기하고 행정효율성이 저하되는 실정임
- 이와 관련하여 사전행정절차인 한국지방재정공제회 타당성 조사('24.2.)와 서울시 투자심사('24.8.)를 통해 통합 신청사 건립의 필요성과 타당성을 확보함

**마. 추진경위**

- '21. 6. ~ '23. 7. : 「통합 신청사 건립」 기본구상안 검토 및 기본계획(안) 수립
- '23. 9. ~ '24. 2. : 「지방재정법」 타당성 조사(한국지방재정공제회)
- '24. 6. ~ 8. : 「지방재정법」 투자심사(서울시)
- '24. 10. 11. : 공유재산심의회(통합 신청사 건립 공유재산관리계획)

**바. 추진효과**

- 청사 통합 및 민원실·직무공간 확충을 통해 원스톱 행정인프라 구축
- 에너지 효율 제고 및 안전하고 장애가 없는 미래지향적 청사 환경 조성
- 구민편의시설 및 공유공간 도입으로 열린 청사 구현

**사. 향후 추진일정**

- '24. 11. ~ 12. : 공유재산 관리계획 수립 및 의결, '25년 예산(안) 편성·의결
- '25. 1. ~ 10. : 설계공모 준비 및 공모 시행
- '25. 10. ~ '27. 4. : 기본 및 실시설계, 시공사 선정
- '27. 5. ~ '30. : 착공 및 준공
- '31. ~ : 신청사 입주 및 현 청사 철거

□ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액																																						
		총계(①+②+③+④)	266,923,046																																						
공사비	소 계(①)		221,919,318																																						
	건축	- 구청·구의회 청사: $54,346.34m^2 \times 3,102\text{천원} = 168,626,324\text{천원}$ - 보건소 등 청사: $12,171.97m^2 \times 3,409\text{천원} = 41,490,728\text{천원}$ - 어린이집: $1,843.38m^2 \times 3,149\text{천원} = 5,805,495\text{천원}$ ※ 시설 유형별로 조달청 유사사례 단위공사비의 평균단가 적용 ※ 물가상승에 따른 단위공사비 보정(2023년 말 기준)	215,922,547																																						
	신재생에너지 설치	- 태양광: $284\text{kW} \times 1,830\text{천원} = 519,074\text{천원}$ - 지 열: $336\text{kW} \times 1,291\text{천원} = 433,954\text{천원}$ ※ 기준시점(2022년) 공급의무비율 32%와 인허가시점(2026년) 공급의무비율 36%의 차이인 4%에 대한 설치비 산출	953,028																																						
	철거	- 철거 및 철거 설계비 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>면 적 (m)</th> <th>단위공사비(천원) (보정지수: 102.9)</th> <th>공사비 (천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">385-1</td> <td>구청</td> <td>8,417.47</td> <td>103</td> <td>863,559</td> </tr> <tr> <td>보건소</td> <td>5,600.04</td> <td>103</td> <td>574,515</td> </tr> <tr> <td>부속건물</td> <td>399.84</td> <td>98</td> <td>39,292</td> </tr> <tr> <td></td> <td>지하대피호</td> <td>1,265.03</td> <td>93</td> <td>117,154</td> </tr> <tr> <td>385</td> <td>지하공영주차장</td> <td>6,241.76</td> <td>93</td> <td>578,049</td> </tr> <tr> <td>370-4</td> <td>주차문화과 청사</td> <td>616.23</td> <td>93</td> <td>57,069</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>합 계</b></td> <td><b>2,229,640</b></td> </tr> </tbody> </table> ※ 2022 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) ※ 물가상승에 따른 단위공사비 보정(2023년 말 기준)	구 분		면 적 (m)	단위공사비(천원) (보정지수: 102.9)	공사비 (천원)	385-1	구청	8,417.47	103	863,559	보건소	5,600.04	103	574,515	부속건물	399.84	98	39,292		지하대피호	1,265.03	93	117,154	385	지하공영주차장	6,241.76	93	578,049	370-4	주차문화과 청사	616.23	93	57,069	<b>합 계</b>				<b>2,229,640</b>	4,115,223
	구 분		면 적 (m)	단위공사비(천원) (보정지수: 102.9)	공사비 (천원)																																				
385-1	구청	8,417.47	103	863,559																																					
	보건소	5,600.04	103	574,515																																					
	부속건물	399.84	98	39,292																																					
	지하대피호	1,265.03	93	117,154																																					
385	지하공영주차장	6,241.76	93	578,049																																					
370-4	주차문화과 청사	616.23	93	57,069																																					
<b>합 계</b>				<b>2,229,640</b>																																					
구청-지하철 연결통로	$10m \times 92,852\text{천원} = 928,520\text{천원}$ ※ 유사사례(남양주시) 단위공사비 적용	928,520																																							

구 분		산 출 기 초	금액
설비비	소 계(②)		1,313,226
	시설 부대비	198,003,723천원(부가세 제외 공사비) × 0.21% × 1.1(부가세) = 458,258천원 ※ 2024년도 예산안 편성 및 기금운용의뢰안 작성 세부지침 적용	458,258
	제세 공과금	- 상수도 원인자 부담금 = 61,486천원 ※ 서울특별시 수도시설 이설 등 원인자부담금 징수 조례 의거 - 하수도 원인자 부담금 = 793,482천원 ※ 서울특별시 하수도 사용 조례 의거	854,968
용역비	소 계(③)		19,424,770
	설계비	- 기본실시설계비: 198,003,723천원(부가세 제외 공사비) × 3.84% × 1.1(부가세) = 8,366,286천원 ※ 2024년도 예산안 편성 및 기금운용의뢰안 작성 세부지침 ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 적용 - 추가설계대가(녹색건축, 제로에너지 건축물): 8,366,286천원(기본실시설계) × 14.75% = 1,234,027천원 ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 적용	9,600,313
	설계공모보상비	※ 건축서비스산업진흥법 시행령 제17조제3항 ※ 건축설계공모운영지침 제21조(공모비용의 보상) : 최대 1억원 범위 내에서 예정 설계비의 10%에 해당하는 예산 확보	100,000
	조사 및 측량비	217,804,096천원(공사비) × 1% = 2,178,041천원 ※ 지방재정투자사업 타당성조사 수행을 위한 일반지침 연구 적용	2,178,041
	감리비	198,003,723천원(부가세 제외 공사비) × 3.46% × 1.1(부가세) = 7,546,416천원 ※ 건설기술진흥법 제39조제2항 감독 권한대행 건설사업관리 적용 ※ 2024년도 예산안 편성 및 기금운용의뢰안 작성 세부지침	7,546,416
예비비	소 계(④)		24,265,732
	예비비	{(공사비)221,919,318천원 + (설비비)1,313,226천원 + (용역비)19,424,771천원} × 10% = 24,265,732	24,265,732

※ 향후 물가상승 및 서울시 공공건축물 공사비 산정 가이드라인 적용에 따라 증액될 수 있음



# 위 치 도



# 현 장 사 진

