

『2004년도서울특별시영등포구구유재산관리계획변경안』

《 檢 討 報 告 書 》

전문위원 김찬재입니다.

영등포구청장이 제출한 2004년도 서울특별시영등포구구유재산관리계획변경안에 대한 검토보고를 드리겠습니다.

□ 제 안 이 유

- 당초 매입대상이었던 충남 보령시 청라면 소재 장현초등학교의 폐교재산의 공개경쟁입찰에 2005.10.10 응찰하였으나 타인이 6억9천만원에 낙찰 반응으로써 매입이 불가함에 따라,
- 자매결연지인 고성군청과 고성군교육청에서 감정평가에 의한 수의계약을 추진하겠다는 의견제시가 있었던 경남 고성군 구만면 소재 회화중학교 구만분교의 폐교건물 및 동 부지를 매입코자 함에 있습니다.

□ 검 토 의 건

- 폐교재산은 “폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법” 제5조제1항에 의하여 수의계약에 의한 매입이 가능하며
- 서울시 자치구 중 동작구에서 2000년도에 충남 태안군 소재 구만초등학교 신야분교를 186백만원에, 서초구에서 2002년도에 충남 태안군 소재 남진초등학교를 3억 9천만원에 수의계약으로 매입한 사례가 있습니다.

○ 타 자치구에서 폐교를 매입하여 운영하는 현황을 보면

- 동작구는 노인휴양소를 설치하여 동작구 시설관리공단에 위탁 운영중이며
- 서초구는 서초구 및 직원 휴양소 목적으로 매입하였으나, 노인휴양소로 목적을 변경하여 2005년중 개원할 예정입니다.
- 자치구의 수련원 현황은 뒷면의 수련원 현황을 참고하시기 바랍니다.

○ 구만분교의 매입시 시설개조비용을 동작구의 사례에 비추어 추정해 보면

구분	리모델링시설	면적	리모델링후 시설개요	공사비(천원)		비고
				평당단가	총액	
동작구	본관교사1층 1동 별관1동	973㎡ (294평)	객실10실 별관강당 식당	2,350	690,000	·객실: 8평형 ·강당: 40평 ·식당: 26평
영등포구	교사2층 1동 부속건물3동	1130.9㎡ (342.1평)		2,919	998,195	공사비 지수 상승률 감안한 추정치임

- 이외에 동작구에서는 1개층 증축 및 펜션동 1개동을 신축하여 객실 13개를 추가 확보하였으며, 신축 시설비는 1,206,000천원 이었습니다.
- 또한 서초구의 충남 태안군 남면소재 남진초등학교의 경우는 건물 5동 1,162㎡(382평)의 건물을 개조 및 증축하여 객실 47실을 시설하기위하여 총사업비 79억원의 예산을 책정하여 놓았습니다.
- 우리 구에서도 동작구와 동일한 수준으로 리모델링 및 신축할 경우는 약22억원, 규모가 유사한 서초구 수준일 경우는 약70억원 정도의 예산확보가 있어야 할 것으로 사료됩니다.

○ 청소년수련원의 운영수지는 동작구 노인휴양소의 2005년 예산의 경우 수입은 55,537천원, 지출은 190,425천원으로 연간 1억3천만원 정도의 적자를 보이고 있음을 참고하시기 바라며 검토보고를 마치고습니다.

2005. 11. 10

보고자 : 김찬재

- 붙임 : 1. 자치구 수련원현황.
2. 동작구 사례에 비추어 본 시설개조비용.

자치구 수련원 현황

자치구명	시 설 명	위 치	규 모	시설개요	사업비
동작구 2001.7.23 개원	태안 노인휴양소	충남 태안군 안면읍 신야리 123-2	본관2층 264평 편선2층 210평 별관1층 76평 부지 2,384평	객 실23 강 당 1 식 당 1 세탁실 1	21억원
서초구 2005.6.준공 개원 준비중	태안연수원	충남태안군 남면 진산리18-2	건물5동 382평 부지3,640평	객 실47 강 당 1 식 당 1 목욕탕 1	79억원
서초구 2005 설계중	횡성연수원	강원도 횡성군 안흥면 상안리 517	건물5동 217평 부지 2,800평	객 실40 강 당 1 식 당 1 목욕탕 1 오락실 1	42억원
영등포구 (구의회상정안)	청소년수련원	경남 고성군 구만면 초락리 590-3	건물4동 342평 부지 4,199평		6.7억원

동작구 사례에 비추어본 시설개조비용

○ 동작구 노인휴양소 사업 상세내용

개장시기	개장시설	개장시설 면적	개장시설내용	사업비(백만원)		
1차 개장 (2001. 7. 23)	본관 교사 1층, 별관	973㎡ (294평)	본관 8평×0개 (7인용) 별관 강당(40평), 식당(26평) 등	소계	983	
				부지매입	186	
				시설개보수	690	
				물품구매	107	
2차 개장 (2005. 4)	소계	843㎡(255평)	객실 13개	소계	1,288	
	2층 증축	535㎡(162평)	17평×6 (방2, 거실 1)	시설비	1,206	
	펜션 신축	계	308㎡(93평)			객실 7개
		1층	197㎡(60평)	8평×3, 12평×1, 14평×1	기타비품비	81
		2층	116㎡(35평)	12평×1, 19평×1		
	안전 개장 후	총면적	1,800㎡ (545평)	객실 23개	사업비 총계	2,271

○ 시설개조비용(리모델링비용)비교

- 한국건설기술연구원의 건설공사비 지수 중 '건축 및 건축 보수' 지수는 2005년 9월 현재 126.7 (2000년 1월 = 100)이며 이 중 '건축보수' 지수는 124.2 이므로,
 - 동작구청 평당 리모델링 가격을 기준으로 현재 평당 리모델링 단가는
 $2,350,000\text{원} \times 124.2\% = 2,918,700\text{원}$ 으로 추정할 수 있음
- 우리 구 구입예정 건물연면적은 342평이므로,
 - 동작구 투입비용에 공사비 지수상승률을 감안하면 매입시설 리모델링 총비용은 $2,918,700\text{원} \times 342\text{평} = 998,195,400\text{원}$ 으로 예상됨.

○ 시설신축비용 비교

- 신축사항을 보면, 비품비를 제외한 시설비의 경우
 - 동작구 노인휴양소 신축 평당 단가는 4,730,533원
 - 2005년 9월 한국건설기술연구원의 건설공사비 지수는 2002년 대비 117.4%, 2003년 대비 110.4%, 2004년 대비 101.3% 증가
 - 동작구청은 2004년 1월~2004년 12월 신축공사 진행(2005년 3월까지 지연되었음) 하여 2005년 4월부터 개방하였음. 따라서 동작구청 평당 신축 가격을 기준으로 2004년 대비 지수상승률을 감안한 현재 평당 단가는 $4,730,533원 \times 101.3\% = 4,792,029원$ 으로 추정할 수 있음.
- 우리 구에서 동작구와 동일한 정도의 규모로 신축한다고 예상하면. $4,792,029원 \times 255명 = 1,221,967,395원$ 으로 예상됨

○ 시설건립 총비용(비품비 제외한 시설비 일체)

리모델링	리모델링 시설	시설면적	리모델링 후 시설개요	리모델링 비용(천원)	
				평당단가	총액
동작구 (2000)	본관 교사 1층, 별관	973㎡ (294평)	본관 8평 x 40개(7인용) 별관 강당(40평), 식당(26평)	2,350	690,000
영동포구 (2005.9)	교사 2층 1동(9실), 사택1, 화장실1, 숙직실1, 창고1	1,130.9㎡ (342.1평)	-	2,919	998,195
신축	신축 시설	시설면적	신축시설 개요	신축 시설비(천원)	
				평당단가	총액
동작구 (2004)	펜션 및 추가 객실	843㎡ (255평)	객실 13개	4,731	1,206,000
영동포구 (2005.9)	추가 객실(펜션), 기타 부대시설	동일 수준 신축 가정시	동일 수준 가정시	4,792	1,221,967

※ 동작구와 동일한 수준으로 리모델링 및 신축할 경우 총 2,220,162천원이 소요될 것으로 추정됨.(물품구입비 미포함)