

## 《 檢 討 報 告 書 》

전문위원 김찬재입니다.

영등포구청장이 제출한 2006년도 서울특별시영등포구구유재산관리계획(안)에 대한 검토내용을 보고 드리겠습니다.

### 본 구유재산관리계획(안)의 제안사유는

- 지방재정법 제77조 및 동법시행령 제84조제2항과 서울특별시영등포구구유재산관리조례 제36조제1항의 규정에 의하여
- 예정가격 1억원 이상의 구유재산을 적정히 취득하려면 우리 구의회 의 의결이 필요하기 때문입니다.

### 본 계획안의 주요내용은

- ① 영등포1동 청사 신축
  - 위 치 : 영등포구 영등포동 592-70
  - 대지면적 : 565㎡(170.9평)
  - 건축규모 : 지하1층 지상6층, 연면적 1,886.7㎡(570.7평)
  - 소요예산 : 4,398백만원

② 여의동 청사 부지 매입 및 신축

- 위 치 : 영등포구 여의도동 53-22
- 대지면적 : 618㎡(186.9평)
  - 구유지 334㎡, 시유지 284㎡
- 건축규모 : 지하2층 지상5층 연면적 2,049㎡(620평)
- 소요예산 : 5,927백만원
  - 부지매입비(시유지): 1,557백만원
  - 신축비 : 4,370백만원

③ 문래2동 청사 부지 매입 및 신축

- 위 치 : 영등포구 문래동 4가 6-9
- 대지면적 : 609.2㎡(184.2평)
  - 건물2개동 132.9㎡ 및 토지3필지 609.2㎡ 매입
- 건축규모 : 지하2층 지상5층, 연면적 1,983㎡(600평)
- 소요예산 : 5,886백만원
  - 건물 및 부지매입비 : 1,658백만원
  - 신축비 : 4,228백만원

④ 대림1동 청사 증축

- 위 치 : 영등포구 대림동 899-2
- 대지면적 : 2,409㎡(728평)
- 증축규모 : 지하2층 지상5층, 연면적 3,300㎡(998평)
- 소요예산 : 6,920백만원

## □ 검토 내용

### ○ 영등포1동 청사 신축에 대한 검토의견입니다.

현 영등포1동 청사는 1988.5.1에 준공된 지하1층 지상3층, 연면적 552.98㎡(167.2평)의 철근콘크리트조 건물입니다.

현재 모든 동 청사의 기능은 주민자치센터의 기능을 확대하고 있어 주민의 욕구에 부응하는 청사면적의 확보는 절실하다고 사료되므로 1999.12.20서울특별시로부터 매입한 부지에 동 청사를 신축하려는 계획은 타당하다고 사료됩니다.

다만, 신축부지인 영등포동 592번지 70호상에 1962.4.4.권리자 주식회사 제일은행이 채권 최고금액 39백만원의 근저당권을 가지고 있어 조속한 시일 내에 권리말소 절차가 있어야 할 것으로 사료됩니다.

### ○ 여의동 청사 신축에 대한 검토의견입니다.

현 여의동 청사는 1979.1.20에 준공된 지하1층 지상3층의 연면적 717.90㎡(217평)의 철근 콘크리트조 건물입니다.

현 청사 부지에는 서울특별시 소유 대지 284㎡(86평)이 포함되어 있고, 동 청사건물 1층에는 치안센터(파출소)가 위치하고 있어 인구 29,867명(2005.10월말 기준)의 주민과 많은 유동인구의 서비스를 제공하는 청사로서는 부족하다 할 것이므로 여의도 청사 신축계획의 수립이 다소 늦었다고 사료됩니다.

다만, 1년 이상 소요되는 신축기간 동안 동청사와 치안센터를 모두 이전해야 하므로 대체 청사의 확보와 임차료 부분이 검토되어야 할 것이며,

시유지 284㎡의 양여를 서울시에 2005.6.8 요청 하였으나 1987.6.10 작성된 시유재산조정계획의 시유재산이권(양여)기준에 해당되지 않아 양여할 수 없고, 연부매입(10년, 4%이자)할 수 밖에 없다는 서울시의 회신이 있었던 점을 참고하여야 할 것으로 사료됩니다.

○ 문래2동 청사 신축에 대한 검토의견입니다.

현 문래2동 청사는 1978.12.31에 준공된 지하1층 지상3층의 연면적 517.22㎡(156.7평)의 철근콘크리트조 건물입니다.

현 청사의 모양이 길쭉한 ㄱ자형으로 건물의 효율성이 떨어지고 협소하며 치안센터와 겸용하고 있어, 행정서비스 향상 및 주민편의 증진을 저해하고 있으므로 동 청사의 신축계획은 타당하다고 사료됩니다.

다만, 매입하려는 부지 3필지 중 2필지의 소유자가 사인으로 현 소유자가 시세보다 높게 팔려 할 것이므로 감정가격에 의하여 살 수 밖에 없는 우리구와의 입장차이로 매매계약의 성사가 어려워 질 수 있다고 사료됩니다.

매매계약이 성사되지 않을 경우 도시계획법 제43조제1항에 근거하여 공공청사 목적의 도시계획시설 용지로 결정한 후, 공공사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조 및 제16조에 의한 협의 취득을 하여야 할 것으로 판단됩니다.

도시계획시설의 결정에 소요되는 기간은 약112일 입니다.

○ 대림1동 청사 증축에 관한 검토의견입니다.

현 건축물 현황은

시설명	규 모 (연면적)	건 립 일	용 도
동청사	670.16㎡(203평), 지하1지상3층	1987.04.30	동청사, 주민자치센터등
독서실	510㎡(154평), 지하1지상2층	1987.04.30	보건분소, 독서실
복지관	1,203.5㎡(364평), 지하1지상3층	1995.12.29	어린이집, 노인정, 정보문화센터, 헬스장 등

이며, 대지면적은 2,409㎡(728평)으로서 동 청사 부지중 가장 넓으나 건물3동이 산재해 있어 부지의 효율적 사용을 저해하므로 복합 건물의 증축을 통한 가치의 증대를 도모한 본 계획안은 타당하다고 사료 됩니다.

다만, 복합건물의 건축인 만큼 설계과정에서 충분한 주민의견 수렴을 하여야 할 것으로 사료됩니다.

- 지금까지 보고 드린 내용을 참고하시고 의원님들의 심도 있는 심의가 있으시길 바라며 이상으로 검토보고를 마치겠습니다.

2005. 11. 10

보고자 : 김찬재

## 2006년도 구유재산 관리계획 총괄표(Ⅰ)

(총10건: 23,131백만원)

연번	소재지	대상재산	취득목적 (사용용도)	취득예정가 (백만원)	취득시기	비고	
계		토지	4/893.2㎡	동 청사	3,119		
		건물	6/9,3317㎡	동 청사	20,012		
1	영등포1동 592-70	건물 (신축)	1,866.77㎡ (570.75평)	영등포1동 청사	4,398	2006	지하1층 지상6층
2	여의동 5-8	토지 (매입)	284㎡	여의동 청사	1,557	2006	소유자 (서울시)
	여의동 53-22	건물 (신축)	2,049㎡	여의동 청사	4,370	2006	지하2층 지상5층
3	문래4가 6-4	토지 (매입)	79.3㎡ (23.9평)	문래2동 청사	240	2006	소유자 (김신호)
	문래4가 6-4	건물 (매입)	1층 목조 37.02㎡	문래2동 청사		2006	소유자 (김신호)
	문래4가 6-10	토지 (매입)	165.3㎡ (50.0평)	문래2동 청사	500	2006	소유자 (안옥순)
		건물 (매입)	2층 목조 95.88㎡	문래2동 청사		2006	소유자 (안옥순)
	문래4가 6-9	토지 (매입)	364.6㎡ (110.2평)	문래2동 청사	918	2006	소유자 국(재경부)
	문래4가 6-4, 6-9 6-10	건물 (신축)	1,983㎡ (600.0평)	문래2동 청사	4,228	2007	지하2층 지상5층
	소계	토지 609.2㎡,	건물2115.9㎡		7,544		
4	대림1동 899-2	건물 (중축)	3,300㎡ (998평)	대림1동 청사 및 보건분소	6,920	2006	지하2층 지상5층