

# 2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

## 심 사 보 고 서

2018. 12. 13.

행정위원회

### 1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2018년 11월 13일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2018년 11월 20일
- 라. 상정일자: 제211회 서울특별시 영등포구의회 2018년도 제2차 정례회  
제10차 행정위원회(2018. 12. 12.) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 재정국장 진정래)

#### 가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 동법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 의하여 2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획 및 변경(안)을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임.

#### 나. 주요내용

**【신길4동 공공복합시설 건립 관리계획 변경】**

○ 신길4동 공공복합 청사 건립과 관련하여 제202회 구의회 임시회에서 의결을 받았으나, 건축 규모 및 공사비가 변경(30%이상 증액)되었기에 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제4항에 따라 구의회의 재의결을 받고자 함.

○ 공유재산 관리계획 계상 재산

-신길4동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

구분	재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
	소재지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금액	
		토지	건물				
변경 전	신길동 209-102 외 4필지	-	2,017.5 (지하1~지상4층)	영등포 구	2,697	5,440,392	제202회 구의회 임시회 의결
변경 후			2,303.75 (지하2~지상4층)				

### 【영등포동 공공복합시설 건립】

○ 지역 여건 및 주민의 수요를 반영한 공공복합시설을 건립하여, 보육수요 해소 및 전통시장 활성화를 도모하고 구민 누구에게나 공평하고 종합적인 복지서비스를 제공하고자 함.

○ 공유재산 관리계획 계상 재산

- 영등포동 공공복합시설 건립의 건

재산의 표시				소유자	재산가액 (단위:천원)				비 고
소재지	취득현황(㎡)		토지		건물				
	토지	건물	공시지가 (천원/㎡)		금액	단가 (천원/㎡)	금액		
영등포동2가 466 영등포동7가 207	-	9,310	영등포구	-	-	2,770	25,789,000	신축 공사비	

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 최광묵)

- 본 승인안은 「지방자치법」 제39조, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 의거, 2018년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 우리구 의회의 승인을 얻고자 하는 것으로,
- 본 안건은,
  - 2017년도 제202회 임시회에서 의결된 신길4동 주민센터 부지에 지하1층/지상4층, 연면적 2,017㎡ 규모의 주민센터, 실버케어센터 등 공공복합청사 건립으로 승인된 사항을, 지하2층/지상4층, 연면적 2,303㎡ 규모로 청사건립이 변경됨에 따른 사업비 증가로 재의결을 받고자 하는 것이며,
  - 또한, 영등포 1-4재정비촉진지역 도시환경정비사업 기부채납지인 영등포동2가 466 외 1필지에 지하4층/지상6층, 연면적 9,310㎡ 규모의 주민센터, 어린이집, 종합사회복지관 등 공공복합청사 건립을 추진하고자 하는 내용임.
- 위 2건에 대한 그동안 추진경위를 살펴보면,
  - 신길4동 공공복합청사 건립의 경우, 2017. 9월 공유재산 관리계획안에 대한 구의회 승인, 2018년 2월 설계착공, 3월 주민설명회 개최, 설계준공 등 일련의 과정을 거쳐 추진하고 있는 사항이며,
  - 영등포동 공공복합시설 건립의 경우, 2018. 4월 공공복합시설 건립 타당성 조사를 실시한 결과, 종합적으로 타당한 것으로 제안되었으며, 이를 바탕으로 2018. 9월 기본계획을 수립하고, 2018. 10월 “서울시투자심사”를 실시한 결과, 조건부 판정을 받아 추진하고 있는 사항으로서,
  - 이는, 종합사회복지관 운영 프로그램 및 전통시장 활성화 지원공간 활용계획을 보완, 공사 중 대체주차장 마련, 국·시비 미확보 시 구비 확보를 조건부로, 서울시 투자심사를 완료함.
- 다음은, 소요예산을 살펴보면,

- 신길4동 공공복합청사 건립 총 예산은, 당초 54억 4천만 원에서 구비 25억 7천 5백만 원이 증액된 80억 1천 5백만 원으로, 시비 13억 7백만 원과, 구비 67억 8백만 원이 소요될 것으로 예상됨.
  - 주요 증액 사유로는, 주민설명회 및 자문단 회의시 주민 요청에 따른 지하1층에서 지하2층으로의 주차장 확대, 장애물 없는 시설 설치 등에 따른 사업비 증가로 보임
  - 다음은, 영등포동 공공복합시설 건립 예산으로, 총 257억 8천 9백만 원으로서 이 중, 국비 55억 7천 9백만 원, 시비 76억 3천 2백만 원, 구비 125억 7천 8백만 원이 소요될 것으로 예상되며,
  - 구체적인 예산 증액 사유로는, 공사비 19억 5,800만원, 용역비 6억원, 장애물 없는 시설 설치 등 3,500만 원임.
  - 그에 따른, 연차별 투자계획에 의하면, 2019년에 13억 2천 7백만 원, 2020년에 48억 9천 2백만 원, 2021년에 97억 8천 5백만 원, 2022년에 97억 8천 5백만 원을 투입하여 완공할 예정임.
- 검토결과, 신길4동과 영등포동의 공공복합청사 및 공공복합시설건립은 지역 주민의 오랜 숙원사업으로서, 주민편의시설이 부족하고 불편한 노후된 청사를 동주민센터, 어린이집, 실버케어센터, 종합사회복지관 등이 공존하는 주민복지를 위한 공공복합청사 및 시설로 신축, 이전하는 것은 공간 사용의 효율성을 제고하고, 주민의 다양한 욕구를 동시에 충족할 수 있으며, 구민 복지증진을 위해 필요하다고 사료되며,
- 다만, 추진과정에서, 예산이 확보되지 않아 사업이 표류하는 사례가 발생하지 않도록, 재정 확충 방안 마련과 재정의 건전성 확보에 적극적인 노력이 필요 할 것으로 사료됨.

#### 4. 심사결과: 원안가결

# 2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

의안 번호	47
----------	----

제출년월일 : 2018. 11.

제출자 : 영등포구청장

## 1. 제안 이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조의 규정에 따라 “2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안”을 영등포구의회의 의결 후 시행하기 위한 것임.

## 2. 주요 내용

### 가. 신길4동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

- 신길4동 공공복합 청사 건립과 관련하여 지난 제202회 구의회 임시회에서 의결을 받고 사업을 추진하고자 하였으나, 건축 규모 및 공사비가 변경(30%이상 증액)되었기에 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항에 따라 구의회의 재의결을 받고자 함.

### 나. 영등포동 공공복합시설 건립의 건

- 지역 여건 및 주민의 수요를 반영한 공공복합시설을 건립하여, 보육 수요 해소 및 전통시장 활성화를 도모하고 주민 누구에게나 공평하고 종합적인 복지서비스를 제공하고자 함.

### 3. 2018년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 계상 재산

#### 가. 신길4동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

구분	재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
	소재지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금액	
		토지	건물				
변경 전	신길동 209-102 외 4필지	-	2,017.5 (지하1~지상4층)	영등포 구	2,697	5,440,392	제202회 구의회 임시회 의결
변경 후			2,303.75 (지하2~지상4층)				

#### 나. 영등포동 공공복합시설 건립의 건

소재지	재산의 표시		소유자	재산가액 (단위:천원)				비 고
	취득현황(㎡)			토지		건물		
	토지	건물		공시지가 (천원/㎡)	금액	단가 (천원/㎡)	금액	
영등포동2가 466 영등포동7가 207	-	9,310	영등포구	-	-	2,770	25,789,000	신축 공사비

# 공유재산 관리계획

## 2018년도 제3차 수시분 관리계획 총괄표

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

구 분		상 반 기			하 반 기			합 계			비고	
		건수	수량	금액	건 수	수 량	금액	건 수	수 량	금액		
취 득	계	토 지 건 물 기 타				1	건물 9,310	25,789,000	1	건물 9,310	25,789,000	
	1. 매 입	토 지 건 물 기 타										
	2. 교환으로 취득	토 지 건 물 기 타										
	3. 기타 취 득	토 지 건 물 기 타				1	건물 9,310	25,789,000	1	건물 9,310	25,789,000	
처 분	계	토 지 건 물 기 타										
	4. 매 각	토 지 건 물 기 타										
	5. 양 여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환으로 처분	토 지 건 물 기 타										
관리 계획 변경	7. 관리계획 변경	토 지 건 물 기 타				1	건물 2,303.75	8,014,610	1	건물 2,303.75	8,014,610	사업비 증액

# 2018년도 제3차 수시분 취득 대상 재산 목록

## □ 관리계획 변경 재산 목록

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액 (재산가격)	변경내용	변경사유	비고
	지목	소 재 지	수 량				
1	건물	신길동 209-102 외 4필지	2,303.75 (지하2~지상4층)	8,014,610	사업비증액 5,440,392→ 8,014,610	사업비 증액 30%이상 및 면적 증가	제202회 구의회 입사회 의결

## □ 취득대상 재산 목록

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액 (재산가격)	취득시기	취 득 사 유	비고
	지목	소 재 지	수 량				
1	건물	영등포동2가 466 영등포동7가 207	9,310	25,789,000	2022.11월	영등포동 공공복합시설 건립	

# 2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

연번	①
----	---

1. 안 건 : 신길4동 공공복합청사 건립 관리계획 변경의 건

2. 요구부서 : 자치행정과

3. 심의요구내역

### 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	건물 재산가액 (단위:천원)		비 고
소재지	취득현황(㎡)			단가 (천원/㎡)	금액	
	토지	건물				
신길동 209-102 외 4필지	-	2,303.75	영등포구	3,479	8,014,610	신축공사비

※ 변경 전, 후 비교

구분	변경 전	변경 후	비고
규모	건물 2,017.54㎡ (지하1~지상4층)	건물 2,303.75㎡ (지하2~지상4층)	연면적 286.21㎡ 및 지하2층 신설
사업비(천원)	5,440,392	8,014,610	2,574,218천원 증가
㎡당 단가	2,697천원	3,479천원	782천원 증가

### 나. 관리계획 변경사유

- 제202회 구의회 임시회(2017. 9. 11.)에 신길4동 공공복합청사 건립 건이 원안으로 가결되었으나 다음과 같은 사유로 사업비가 30%이상 증액되어 재의결을 받고자 함

### 다. 주요 증액 사유

- 주민설명회 및 자문단 회의시 주민요청

- 지하층 규모조정 및 주차장 최대 확보 요구
  - 당초 지하 1층으로 되어 있던 지하층을 지하2층으로 조정
  - 주차장의 주차대수 최대 확보 요구(당초 12대 → 15대로 확대)
- 감리용역 강화: 비상주감리(검측감리)에서 상주감리(건설관리용역)로 변경하여 감리역할 강화
- 물가상승율 반영: 2017년 6월 건설공사지수 120.06%에서 2018년 8월 126.61%로 6.55% 증가
- BF 인증비 산정(장애물 없는 시설 설치), 설계VE도입(50억원 이상 공사 서울시 의뢰)

#### 라. 사업근거

- 신길4동 공공복합청사 건립 타당성 조사 용역(2016. 9월 ~ 2016.12월)
- 서울시 재정관리담당관-6808(2017.6.13) 투자심사 결과(조건부 추진)
- 신길4동 공공복합청사 건립 주민설명회(1회) 및 자문단 회의(3회)
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조 제4항에 따라 사업비 30% 증액시 관리계획 변경필요
- 신길4동 공공복합청사 건립 변경계획(자치행정과-16015, 2018.11.5.)

#### 마. 사업개요

- 사업기간: 2016. 9월 ~ 2020. 10월
  - 공사기간: 2019. 11월 ~ 2020. 10월
- 용 도: 공공복합청사
- 소요예산: 8,015백만원(일반회계)
- (총사업비기준 - 시비(특별조정교부금) 1,307/ 구비6,708)

구분	2017년 이전	2018년	2019년	2020년
예산액	20	427	3,307	4,261

- 사업규모: 부지 792 $m^2$ , 건물 2,303.75 $m^2$ (지하 2층/지상 4층)

○ 신축건물 활용계획안

층 별	활용용도	면 적(m <sup>2</sup> )
계		2,303.75
지상4층	▶다목적강당, 방송실, 작은도서관, 창고	321.02
지상3층	▶체력단련장, 프로그램실, 트레이너실, 샤워/탈의실 휴게실 및 주방	325.33
지상2층	▶실버케어센터	426.93
지상1층	▶동장실, 회의실, 주민등록실, 민원실, 상담실, MDF실, 창고, 휴게실	446.15
지하1층	▶주차장, 헬룸, 방재실, 창고1, 창고2	514.46
지하2층	▶발전기실, 기계실, 전기실	269.86

○ 계약방법: 일반공개경쟁입찰

**바. 추진 경위**

- 2016.08월 : 타당성조사 실시계획
- 2016.09월 : 타당성조사(적정)
- 2017.06월 : 2017년 제2차 서울시투자심사
  - 사업명 : 신길4동 공공복합청사 건립
  - 심사결과 : 조건부추진
  - 조건부
    - “지자체 청사 신축사업 투자심사 기준(행정자치부)”조건 이행
    - 향후 사업비 증액 및 특별조정교부금 미확보시 구비 확보 추진
- 2017. 08월 : 공유재산심의회(원안가결)
- 2017. 09월 : 구의회 의결(제202회 임시회)
- 2018. 02월 : 설계착공
- 2017. 10월 ~ 2018. 9월 : 자문단 회의 개최(3회)
- 2018. 03월 : 주민설명회 개최
- 2018. 10월 : 설계준공

**사. 추진효과**

- 신길4동 주민센터 공무원의 업무능률 증대
- 구민의 종합적인 복지수준 향상

**아. 향후 추진일정**

- 2018. 11월: 착공
- 2020. 10월: 준공

**■ 신축 공사비 산출내역**

(단위 : 천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(①+②+③+④)	8,014,610
		소 계(①)	6,850,000
공사비	건축	- 일위대가에 대한 산출기준	5,072,000
	조경		67,000
	기계		234,000
	전기		1,365,000
	폐기물		84,000
	석면해제		28,000
			소 계(②)
용역비	타당성, 설계공모	- 20,000천원 × 2회: 40,000천원	40,000
	실시설계용역	- 용역비: 253,610천원	253,610
	감리용역	- 건설사업관리용역(권한대행): 600,000천원	600,000
		소 계(③)	35,000
BF 인증비 등	BF 인증비	- 인증비: 25,000천원	25,000
	설계VE	- 설계VE: 10,000천원	10,000
		소 계(④)	236,000
기타	임시청사임대료	- 임대료: 221,000천원	221,000
	이전비	- 이전비: 15,000천원	15,000

■ 면적 및 용도

층별	현 청사		당 초		최종안(설계준공)	
	면적(m <sup>2</sup> )	용도	면적(m <sup>2</sup> )	용도	면적(m <sup>2</sup> )	용도
계	752.33 (지하1, 지상3)		2,017.54 (지하1, 지상4)		2,303.75 (지하2, 지상4)	
4층	-	-	377.6	실버케어센터	321.02	다목적강당 등
3층	207.89	문고, 독서실	378.0	체력단련실, 공용시설	325.33	체력단련실, 프로그램실, 휴게실 등
2층	183.56	다목적창고, 주민사랑방	378.2	강당, 회의실, 상담실, 작은 도서관 등	426.93	실버케어센터
1층	294.77	동 주민센터	378.9	동 주민센터	446.15	동 주민센터
지1층	66.11	동대	504.8	주차장, 식당, 휴게실, 자료실, 창고, 설비시설	514.46	주차장, 창고, 방재실 등
지2층	-	-	-	-	269.86	전기실, 기계실 등
용도 지구	2종 일반주거지역 용적율: 87% 건폐율: 37%		2종 일반주거지역 용적율: 191%(200%) 건폐율: 47.8%(60%)		2종 일반주거지역 용적율: 191.85%(200%) 건폐율: 59.07%(60%)	
주차	4대		12대		15대 (일반13, 장애1, 경차1)	

# 위 치 도



# 현 장 사 진



# 2018년도 제3차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

연번	②
----	---

1. 안 건 : 영등포동 공공복합시설 건립의 건

2. 요구부서 : 복지정책과

3. 심의요구내역

## 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	재산가액 (단위:천원)				비고
소재지	취득현황(m <sup>2</sup> )			토지		건물		
	토지	건물		공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	금액	단가 (천원/m <sup>2</sup> )	금액	
영등포동2가 466	-	9,310	영등포구	-	-	2,770	25,789,000	신축 공사비
영등포동7가 207	-	9,310	영등포구	-	-	2,770	25,789,000	신축 공사비

※ 토지: 영등포1-4재정비촉진구역 도시환경정비사업 기부채납지  
(현재 영등포전통시장 임시주차장으로 사용허가 중)

## 나. 사업근거

- 사회복지사업법 제34조 및 지방자치법 제9조
- 영유아보육법 제12조
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제20조
- 영등포동 공공복합시설 건립 타당성조사 용역 결과(2018. 7월)
- 영등포동 공공복합시설 건립 기본계획(복지정책과-25511, 2018.9.10.)

## 다. 사업개요

- 사업의 목적: 지역 여건 및 주민의 수요를 반영한 공공복합시설을 건립하여, 보육수요 해소 및 전통시장 활성화를 도모하고 구민 누구에게나 공평하고 종합적인 복지서비스를 제공하고자 함

- 용 도: 공공복합시설
- 사업기간: 2018. 1월 ~ 2022. 11월
- 소요예산: 25,789백만원 (일반회계)

※ 총사업비 기준: 국비 5,579 / 시비 7,632 / 구비 12,578

(단위: 백만원)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년
예산액	1,327	4,892	9,785	9,785

- 사업규모: 지하4층/지상6층, 연면적 9,310 $m^2$
- 신축건물 활용계획안

층별	활용용도	면적( $m^2$ )	비고
지상 3~6층	종합사회복지관	2,740	층별 685 $m^2$ ×4층
지상 2층	영등포동주민센터	685	
지상 1층	어린이집, 주민센터	685	
지하 1층	부설 주차장, 기계실 등	1,300	
지하 2~4층	전통시장 공영주차장	3,900	3개층

- 계약방법: 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사), 수의계약(필요시)

## 라. 추진배경 및 필요성

- 영등포동 인근에는 복지대상자가 밀집되어 있으나, 영등포동, 문래동, 당산동 등 주민을 대상으로 한 종합적인 복지서비스 제공기관 부족
- 영등포동 주민센터 건물 노후 및 입지환경, 주민 접근성 열악
- 영등포동 도시환경정비사업 추진에 따른 인구증가로 국공립 어린이집 부족
- 영등포 전통시장 등 인근시장과 지역사회를 연계한 네트워크 공간 및 주차 시설 부족
- 외부기관 타당성조사 용역 결과 타당성 확보

## 마. 추진 경위

- 2018. 3. 21.: 종합사회복지관 건립계획(안) 수립
- 2018. 4. 16.: 타당성조사 용역 실시
  - 용역명: 영등포동 공공복합시설 건립 타당성조사 용역
  - 수행기간: 2018. 4. 16.~ 7. 14.
  - 용역결과: 적정
- 2018. 5. 24.: 공공복합시설 건립 관련 주민 설문조사 실시
- 2018. 7. 5. : 토지 등기이전 완료
- 2018. 9. 10.: 영등포동 공공복합시설 건립 기본계획 수립
- 2018. 10. 24.: '18년 서울시 투자심사위원회(수시) 상정
- 2018. 11. 5. : 서울시 투자심사위원회 심의결과 통보(조건부 추진)
  - 종합사회복지관 운영 프로그램 및 전통시장 활성화 지원공간 활용계획 보완, 공사 중 대체주차장 마련, 국·시비 미확보시 구비 확보

## 바. 추진효과

- 종합사회복지관 건립으로 구민 복지증진 및 행복지수 상승
- 영등포동 주민센터 이전 · 신축으로 주민의 행정욕구 만족도 증가
- 국공립 어린이집 확충으로 보육수요 해소
- 지역주민 및 시장 상인을 위한 공간 조성과 공영주차장 확충으로 주민의 편의성 제고 및 지역경제 활성화

## 사. 향후 추진일정

- 2018. 10월 ~ 12월: 공유재산관리계획 수립·구의회 심의
- 2019. 1월 ~ : 공공복합시설 건립 추진 자문단 구성
- 2019. 1월 ~ 3월: 중앙 투자심사
- 2019. 4월 ~ 9월: 도시계획시설 결정
- 2019. 4월 ~ 6월: 설계공모

- 2019. 7월 ~ 2020. 2월: 기본 및 실시설계
- 2020. 3월 ~ 2022. 11월: 공사 착공 및 준공

■ 신축 공사비 산출내역

(단위 : 백만원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(①+②+③+④)	25,789
		소 계(①)	22,884
공사비	토목 및 건축	· 종합사회복지관 : 3,980㎡ × 2,673천원/㎡	10,638
		· 주민센터 : 1,000㎡ × 2,705천원/㎡	2,705
		· 어린이집 : 430㎡ × 3,005천원/㎡	1,292
		· 공영주차장 : 3,900㎡ × 1,952천원/㎡	7,612
		· 신재생에너지 설치 : 태양광 BIP, 지열평판형 설치	597
		· 이설비 : 1식 적용	40
		※ 서울시, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(2017) 적용	
		소 계(②)	2,841
용역비	설계공모비	· 설계비의 10% 이내	50
	설계비	· 설계비 : 1,081백만원 · 에너지효율인증 설계비 : 76백만원	1,081 76
	감리비	· 감리비 : 1,513백만원	1,513
	설계의경제성 검토비	· 기본설계 검토비 : 33백만원 · 실시설계 검토비 : 38백만원	33 38
	지하안전영향 평가비	· 1식 적용	50
		소 계(③)	-
보상비	토지매입비	없음	-
		소 계(④)	64
부대비	시설부대비	· 종합사회복지관 : 10,638백만원 × 0.25%	27
		· 주민센터 : 2,705백만원 × 0.36%	10
		· 어린이집 : 1,292백만원 × 0.58%	7
		· 공영주차장 : 7,612백만원 × 0.26%	20

# 위 치 도



# 현 장 사 진

