

공유재산관리계획 (안)

【정릉3동주민센터 공용청사 신축】



성 북 구
(재무과)

공유재산관리계획(안)

의안 번호	406
----------	-----

제출년월 : 2025년2월

제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 및 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품 관리 조례 제11조 제1항에 의거 우리구 공유재산관리계획을 수립하여 성북구 의회의 의결을 얻어 시행하기 위함

2. 주요내용

- 우리구에서 취득할 중요재산에 대한 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회 의결을 얻어 집행에 철저를 기하고자 함
- 관리계획 대상 재산

(단위: 천원)

구분	사업명	소재지	건축규모	금액
취득 (신축)	정릉3동 주민센터 공용청사 신축	정릉동 673-3	연면적 1,987.37㎡ 지하2층/지상4층	12,225,000
		정릉동 687-3		

3. 추진근거

- 지방자치법 제47조제1항
- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 및 동법시행령 제7조
- 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품 관리 조례 제11조
- 정릉3동 주민센터 공용청사 신축 추진계획
(구청장방침 자치행정과-14812, 2024.7.16.)

4. 추진배경 및 사업 필요성

- 정릉3동 주민센터는 신축 후 30년이 경과한 청사로서 시설노후화에 따른 안전성 우려 및 협소한 공간으로 이용자 불편 민원 다수 발생
- 자치회관 프로그램 및 주민자치회 운영 등 늘어나는 주민들의 행정 수요를 충족하기 위해 정릉3동 주민센터 신축사업을 신속하게 추진하는 것이 필요

5. 건립부지 현황

- 위 치 : 성북구 정릉동 673-3, 정릉동 687-3
- 규 모 : 연면적 1,987.37㎡ (부지면적 694㎡)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역

6. 기준가격

구분	항목	소재지	연면적(㎡)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	정릉동 673-3 정릉동 687-3	1,987.37	12,225,000

※ 기준가격 : 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 그 외 건물은 시가표준액, 신축은 신축비

7. 건립개요

- 사업기간 : 2024. 7. ~ 2028. 6.
- 위 치 : 성북구 정릉동 673-3 및 정릉동 687-3
- 사업규모 : 부지면적 694㎡, 건축연면적 1,987.37㎡
- 건립규모 : 지하2층 ~ 지상4층 신축

○ 공간구성(안)

구 분	용 도	면 적(m ²)
지하 2층	공조기계실, 주차장 등	372.98
지하 1층	주민자치회사무실, 프로그램실1/2 등	271.28
지상 1층	민원실, 사무공간, 탕비실, 주민등록실 등	403.26
지상 2층	동장실, 회의실, 문서고, 창고, 동대본부 등	379.43
지상 3층	커뮤니티실(공유주방), 새마을문고, 소강당(다목적실) 등	308.13
지상 4층	대강당 등	252.29
합 계		1,987.37

○ 소요예산 : 12,225백만원

※ 구비(공용청사 및 공공시설 건립기금) 및 서울시 특별교부금(신청예정)

- 공사비 9,743백만원
- 용역비 2,161백만원
- 기타비 321백만원

○ 예산액 산출방법

- 2024년 타당성 용역 결과

○ 연도별 재원조달 방안

- 2025년 성북구 예산(공공청사 및 공공시설 건립기금) 및 서울시특별교부금

8. 추진경과

- 2024. 04. 17. : 정릉3동 공용청사 신축을 위한 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역 추진
- 2024. 07. 16. : 정릉3동 주민센터 공용청사 신축 추진계획
- 2024. 09. 12. : 서울시 투자심사 심의(2단계 심사 결정)
- 2024. 11. 27. : 공유재산심의회 심의 의결

9. 향후 추진일정

- 2025. 04. : 서울시 공공건축심의
- 2025. 06. : 건축 실시설계 용역
- 2026. 08. : 착공
- 2028. 06. : 준공

10. 주관과(자치행정과) 의견

- 정릉3동 주민센터는 준공 이후 30년 이상 주민들에게 행정서비스 및 주민자치서비스를 제공해왔으나, 노후화 및 공간협소로 보다 높은 질, 변화된 수요에 대응하는 행정서비스 및 주민자치서비스 제공에 어려움 초래
- 따라서 안정적이고 효율적인 행정서비스를 제공하고, 다양한 공간확보로 주민자치서비스의 질을 높이고, 지역주민의 구심점 역할을 할 수 있는 주민 커뮤니티 공간 조성을 위해 정릉3동 주민센터 청사 신축이 필요함
- 정릉3동 주민센터 신축으로 동 행정상으로는 민원팀과 복지팀 업무 공간의 구분·회의실 확대·휴게실 마련·화장실 등 공용면적 확보 등을 통해 공무원들의 근무환경 개선에 크게 기여할 것으로 기대됨
- 또한, 주민자치회 활성화를 도모하기 위한 청사내 주민자치회 공간을 마련하여 주민 중심의 공간 활용도를 높임으로써 자치역량강화에 이바지하고 주민주도의 자치를 실현하여 민관협력적 사회문제 해결력을 높일 수 있게끔 지원할 예정임
- 주기적인 주민 대상 설문조사를 통해 수요가 높게 나타나는 프로그램을 추가 운영하는 등 주민의 수요 변화에 빠르게 대응가능하도록 프로그램을 운영할 계획이며, 자치회관 프로그램 외 시간대에는 공간대여 서비스를 활용하여 공간을 운영할 계획임

[위치도 및 현황사진]

소재지	정릉동 673-3, 687-3	연면적	1,987.37㎡
건물규모	지하2층 / 지상4층	소유자	성북구청



【사업비 산출내역】

구분		금회		비고 (증감)
		산출기초(천원)	금액(백만원)	
총계			12,225	
공사비	소계		9,743	
	건축공사비	$1,987.37m^2 \times 3,678\text{천원}/m^2 = 7,309,547\text{천원}$ 근거 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시), 동청사(주민자치센터) 1,500~2,000㎡ 기준 적용	7,310	
	공사비상승분	$7,309,547\text{천원} \times 7.12\% = 520,440\text{천원}$ 근거 : 건축공사비에 건설공사비 지수 상승률 적용(2022년 3월 143.03 → 2024년 3월 153.21)	520	
	지반공사비	$197,993\text{원}/m^3 \times 5,780m^3 \times 1.1 = 1,258,839\text{천원}$ 근거 : 2019년 기준 무진동무소음 굴착조건에 따른 공사비 검토 압중별 평균단가(VAT제외)에 건설공사비 지수 상승률(31.29%) 적용, 부피는 주민센터 부지 내 단가 및 지하층 층수 고려하여 적용(실제 부피는 차이가 발생할 수 있음)	1,259	
	철거비	$625.96m^2 \times 102.3\text{천원}/m^2 + 133.2m^2 \times 96.4\text{천원}/m^2 = 76,876\text{천원}$ 근거 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)에 건설공사비 지수 상승률 적용한 단가 사용, 추가매입한 부지 철거비용 포함	77	
	제로에너지건축 추가공사비	$7,829,987\text{천원} \times 5.2\% = 407,159\text{천원}$ 근거 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시), 건축공사비(건축공사비+공사비상승분)의 5.2%	407	
	고용개선지원비	$9,572,862\text{천원} \times 25.45\% \times 1.4 + 2,970\text{천원} = 170,099\text{천원}$ 근거 : 고용개선지원비 공사평가 반영 및 집행 매뉴얼(2022.1, 서울시), 직접노무비(VAT포함)×주휴수당 원가반영 비율×1.4(제경비)+인력관리시스템단말기판매가, 직접노무비 비중은 공사비정보광장 유사사례 평균 노무비 비중(25.45%) 적용	170	
용역비	소계		2,161	
	설계비	$8,857,238\text{천원} \times 5.10\% \times 1.1 = 496,891\text{천원}$ 근거 : 2022년 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(기획재정부), 건축부문 제2종(보통) 상급 50억원(5.20%) 및 100억원(5.07%) 요율 직선보간법으로 보정 적용, VAT 제외 공사비 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	497	
	추가설계비	$451,719\text{천원} \times 14.67\% \times 1.1 = 72,894\text{천원}$ 근거 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제11조, 녹색건축 우수등급/지능형건축물 5등급/제로에너지건축물 5등급 적용, VAT 제외 설계비 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	73	
	인증수수료	$15,632\text{천원}(\text{지능형건물인증}) + 12,991\text{천원}(\text{녹색건축인증}) + 6,151\text{천원}(\text{장애물없는생활환경인증}) + 4,290\text{천원}(\text{제로에너지인증}) = 39,612\text{천원}$ 근거 : 각 인증관련 기준	40	
	설계공모보상비	$569,785\text{천원} \times 10\% = 56,978\text{천원}$ 근거 : 건축 설계공모 운영지침 제21조, 설계용역비(설계비+추가설계비)의 10% (최대 1억원)	57	

	설계용역 손해배상공제 보험료	$310,792\text{천원} \times 0.492\% \times 1.1 = 1,682\text{천원}$ 근거 : 설계·건설사업관리용역 손해배상보험 또는 공제업무 요령, 실시설계 대인담보 사람당 1.5억 기준 공제요율표 공용청사건설공사 기준, VAT 제외 실시설계비(설계비 대비 60%) 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	2	
	설계의도구현 용역비	$517,986\text{천원} \times 8.55\% \times 1.1 = 48,717\text{천원}$ 근거 : 공공건축 품격향상을 위한 설계의도구현 시행계획(서울시), 제2종 보통공정 기준, 50억원(8.72%) 및 100억원(8.50%) 요율 직선보간법으로 보정 적용, VAT 제외 설계용역비(설계비+추가설계비) 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	49	
	감리비	$8,857,238\text{천원} \times 13.75\% \times 1.1 = 1,339,339\text{천원}$ 근거 : 건축법 제25조(건축물이 공사감리), 동법 시행령 제19조(공사감리) 제1항제2호 다중이용 건축물을 건축하는 경우에 해당, 실비정액가산방식으로 산정하였으며, 시공감리/건축/상주감리 기준, 공사일수는 328일 기준, 특급 1명/고급 2명/ 중급 2명/ 초급 1.5명 배치기준, 감리비 요율은 산정된 감리비를 공사금액으로 나누어 표시	1,339	
	감리용역 손해배상공제 보험료	$1,217,581\text{천원} \times 0.532\% \times 1.1 = 7,125\text{천원}$ 근거 : 설계·건설사업관리용역 손해배상보험 또는 공제업무 요령, 건설사업관리 대인담보 사람당 1.5억 기준 공제요율표 공용청사건설공사 기준, VAT 제외 감리비 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	7	
	측량비 및 조사비	$8,857,238\text{천원} \times 1\% \times 1.1 = 97,430\text{천원}$ 근거 : 지방재정투자사업 타당성조사 수행을 위한 일반지침	97	
기 타	소계		321	
	청사이전비용	$16,500\text{천원} \times 2\text{회} = 33,000\text{천원}$ 근거 : 신월7동 주민센터(2023년, 18백만원), 신내2동 주민센터(2024년, 15백만원) 평균 이사비용 적용	33	
	임시청사 임대비용	$625.96\text{m}^2 \times 32,088\text{원}/\text{m}^2 \times 12\text{개월} = 241,030\text{천원}$ 근거 : 시세는 우리마을가게 상권분석서비스(정릉3동) 1층 기준 상가 평균 임대금액(32,088원) 적용	241	
	시설부대비	$8,857,238\text{천원} \times 0.25\% \times 1.1 = 24,357\text{천원}$ 근거 : 2022년 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(기획재정부), 건설부문 기준, 50억원(0.27%) 및 100억원(0.25%) 요율 직선보간법으로 보정 적용, VAT 제외 공사비 적용하였으므로 VAT 10% 포함 가격으로 산정	24	
	하수도원인자 부담금	$0.015\text{m}^3/\text{m}^2 \times 760\text{천원}/\text{m}^3 \times 1,987.37\text{m}^2 = 22,656\text{천원}$ 근거 : 하수도법	23	

관리계획에 대한 법적근거

법 조 항	내 용
○ 지방자치법 제47조제1항제6호 (지방의회 의결사항)	○ 지방의회는 다음 사항을 의결한다. 제6호 : 중요 재산의 취득·처분
○ 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 (공유재산 관리계획)	○ 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 변경할 때에도 또한 같다. ○ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 지방자치법 제47조 제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 얻은 것으로 본다.
○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조 (공유재산 관리계획)	○ 법 제10조의2제1항에 따른 공유재산의 관리 계획에 포함하여야 할 사항 - 중요재산의 취득 및 처분
○ 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품 관리 조례 제11조 (공유재산 관리계획)	○ 법 제10조의2 및 영 제7조에 따른 공유 재산 관리계획은 구청장이 구의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다.

공 유 재 산 관 리 계 획

2024년~2028년도 관리계획 총괄표

(단위 : m², 백만원)

구 분			2024년 (타당성조사 등)			2025년~ (설계용역 등)			2026년~ (공사착공 등)			2027년~ (공사)			2028년~ (감리 및 내부 인테리어 등)			합 계		
			건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액
취득	신축	건물	1	1.98 7.37	42	1	1.98 7.37	678	1	1.98 7.37	3,888	1	1.98 7.37	3,888	1	1.98 7.37	3,709	1	1.98 7.37	12,225

2025년 ~ 2028년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	구분	소 재 지	면적				
1	취득 (신축)	성북구 정릉동 673-3외 1	1,987.37	12,225,000	2028년(예정)	신축	