

공유재산관리계획(안)

【정릉2동주민센터 공용청사 신축(안)】



성 북 구
(재 무 과)

공유재산관리계획(안)

의안 번호	58
----------	----

제출년월일 : 2022. 11.

제 출 자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 및 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조 제1항에 의거 우리구 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

2. 주요내용

○ 개 요

- 사업목적 : 40년 이상 경과한 노후청사를 신축함으로써 직원 편의 및 공공복리 증진 추구
- 사업용도 : 정릉2동 주민센터 공용청사 신축
- 사업기간 : 2023년~2024년(사업진행에 따라 변동될 수 있음)
- 소요예산 : 6,187,000천원(구비-공용청사 및 공공시설 건립 기금)

(단위: 천원)

총사업비	공사비	철거비	용역비	기타비	비고
6,187,000	5,587,000	44,000	353,000	203,000	

○ 관리계획 대상 재산

(단위: 천원)

사업명	소재지	구분	면적(m ²)	금액	비고
정릉2동 주민센터 공용청사 신축사업(안)	성북구 정릉동 966-125 일대	취득 (건물 신축)	1,674.2	6,187,000	신축

3. 동주민센터 현황

- 위 치 : 정릉동 966-125
- 건축연도 : 1978년
- 규 모 : 지하1층/지상3층(대지면적 397m² / 연면적 557.48m²)
- 용도지역 : 준주거지역, 정릉생활권 중심 지구단위계획구역

4. 추진근거

- 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리조례 제43조 및 제45조
- 정릉2동 주민센터 공용청사 신축 추진계획(구청장 방침 자치행정과-12916, 2022. 7.15..)

5. 신축개요

- 위 치 : 성북구 정릉동 966-125
- 기 간 : 2023년~2024년(사업진행에 따라 변동될 수 있음)
- 건립규모 : 지하1층~지상6층(대지면적 397m² / 연면적 1,674.2m²)
- 소요예산 : 6,187,000천원(구비) ※공용청사 건립 가이드라인에 의거한 추정금액
- 층별 면적 및 용도

구 분	용 도	면 적(m ²)
지하 1층	주차장 등	245m ²
지상 1층	민원실 등	238.2m ²
지상 2층	동장실, 회의실, 상담실 등	238.2m ²
지상 3층	동대본부, 회의실, 식당, 자료실, 휴게실 등	238.2m ²
지상 4층	다목적실, 강의실, 동아리실, 연습실, 창고 등	238.2m ²
지상 5층	공유주방, 모임방-주민커뮤니티, 주민회의실 등	238.2m ²
지상 6층	강당 등	238.2m ²
합 계		1674.2m ²

※ 층별 규모, 용도 등은 현장여건 및 주민의견 수렴 결과에 따라 변경될 수 있음

6. 추진배경 및 사업 필요성

- 정릉2동 주민센터는 신축 후 40년이 경과한 청사로서 시설 노후화에 따른 안전성 우려 및 협소한 공간으로 이용자 불편 민원 다수 발생
- 자치회관 프로그램 및 주민자치회 운영 등 늘어나는 주민들의 행정 수요를 충족하기 위해 정릉2동 주민센터 신축사업을 신속하게 추진하는 것이 필요

7. 추진경과

- 2020. 02. 04. : 정릉2동 청사부지(국유지) 매입 추진계획
- 2022. 03. 18. : 정릉2동 공용청사 신축 타당성 조사용역 추진계획
- 2022. 07. 15. : 정릉2동 주민센터 공용청사 신축 추진계획
- 2022. 09. 16. : 시 투자심사 심의
- 2022. 09. 22. : 공유재산심의회 심의

8. 향후 추진일정

- 2022. 12. : 정릉2동 주민센터 공용청사 신축 설계용역 의뢰

9. 주관과(자치행정과) 의견

- 정릉2동 주민센터는 1978년 준공되어 내용연수가 40년이상 경과한 상태로 관내 20개 동청사 중 가장 오래된 청사임
- 공간 부족 문제를 해결하기 위해 옥상층 가건물 증축 및 리모델링에도 불구하고 늘어나는 주민들의 행정 수요를 충족하기에 현 청사 시설이 노후함
- 현재 정릉2동 주민센터 사용면적은 557m²으로 동청사 표준설계면적의 약 40% 수준으로 협소하여 최근 변화된 행정수요인 자치회관 프로그램 및 주민자치회 운영 등에 한계가 있음
- 정릉2동 주민센터 신축으로 동 행정상으로는, 민원팀과 복지팀 업무 공간의 구분, 회의실 확대, 휴게실 마련, 화장실 등 공용면적 확보 등을 통해 공무원들의 근무 환경 개선에 크게 기여할 것으로 기대됨
- 또한, 주민자치회 발족에 발맞추어, 주민자치회 활성화를 도모하기 위한 주민센터 내 주민자치센터 공간 마련을 통해 주민 중심의 공간 활용도를 높임으로써 자치 역량 강화에 이바지하고 주민 주도의 자치를 실현하여 민관 협력적 사회문제 해결력을 높일 수 있게끔 지원할 예정임
- 주기적인 주민 대상 설문조사를 통해 수요가 높게 나타나는 프로그램을 추가 운영하는 등 주민 수요 변화에 빠르게 대응 가능하도록 프로그램을 운영할 계획이며,
- 자치회관 프로그램 외 시간대에는 공간대여 서비스를 활용하여 공간을 운영할 계획임

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 (공유재산관리계획)	○ 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산 관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. ○ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.
○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조 (공유재산관리계획)	○ 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 관리계획에 포함하여야 할 사항 - 재산의 취득 및 처분(건물의 신축 등)
○ 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조 (공유재산관리계획)	○ 법 제10조의2 및 영 제7조에 따른 공유재산 관리계획은 구청장이 다음연도 예산편성전까지 구의회에 제출하여 의결을 받아 공유재산을 취득·처분하여야 한다.

공유재산관리계획

2023년~2024년도 관리계획 총괄표

(단위 : m², 천원)

구 분		2023년 (타당성조사 등)			2024년 (설계용역 및 공사 등)			합 계			비 고
		건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	
취 득	계										
	1. 매 입										
	2. 교환으로 취득										
	3. 기타 취득(신축)	1	토지 397m ² 건물 1674.2m ²	343,000	1	토지 397m ² 건물 1674.2m ²	5,844,000	1	토지 397m ² 건물 1674.2m ²	6,187,000	
처 분											
	4. 매 각										
	5. 양 여										
	6. 교환으로 처분										
	7. 기타 처분(멸실)										

2023년 ~ 2024년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	구분	소 재 지	면적				
계				6,187,000			
1	취 득 (신 축)	성북구 정릉동 966-125	토지 397m ² 건물 1,674.2m ²	6,187,000	2024년 (예정)	정릉2동 주민센터 공용청사 신축	

[위치도 및 현황사진]

소재지	성북구 정릉동 966-125	대지면적	397㎡
건물규모	지하1층 / 지상3층	소유자	성북구청



【사업비 산출내역】

구 분	금 회		비고 (증감)
	산출기초(천원)	금액(백만원)	
총 계		6,187	
소 계		5,631	
공사비	철거공사	-철거공사비: $557.5m^2 \times 70,400\text{천원}/m^2 \times 106.73\%$ (시점보정-GDP디플레이터적용) -철거설계비: $557.5m^2 \times 3,300\text{천원}/m^2 \times 106.73\%$ (시점보정-GDP디플레이터적용)	44
	공사비	- $1,674.20m^2 \times 2,972\text{천원}/m^2 \times 106.73\%$ (시점보정-GDP디플레이터적용) ※ 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」, 2020서울시- 동청사 $1,500m^2 \sim 2,000m^2$ 신축 $2,972\text{천원}/m^2$ 적용	5,311
	제로에너지 건축공사비	- $5,311\text{백만원} \times 5.20\%$ 서울시(2020) 공공건축물 건립 공사비책정가이드라인-제로에너지건축물 인증 및 에너지 효율등급 의무화 공사비 5.20% 가산 적용	276
	소 계		352
유연비	설계비	공사비 $\times 4.32\%$ (제2종보통, 중급) - 기획재정부(2021), '2022 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성세부지침' 건축설계부문 효율, 직선보간법 적용(50억 4.33%, 100억원 4.22%)	241
	에너지효율등급 인증설계비	설계비 $\times 5.5\%$ (5등급기준) -서울시(2020) 공공건축물 건립 공사비책정가이드라인, 에너지효율등급 인증 설계업무대가(5등급 적용)	13
	감리비	공사비 $\times 1.07\%$ (일반감리, 제2종보통) 기획재정부(2021), '2022 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성세부지침' 건축설계부문 효율, 직선보간법 적용(50억 1.07%, 100억원 1.04%)	59
	시설부대비	공사비 $\times 0.27\%$ - 기획재정부(2021), '2022 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성세부지침' 건설부문 시설부대비효율 직선보간법 적용(50억 0.27%, 100억원 0.25%)	15
	설계공모비	설계비 $\times 10\%$ 서울시(2020), 공공건축물 건립 공사비책정가이드라인	24
	소 계	-	204
기타	이사비	$12,919\text{천원}$ (동청사 이사비용) $\times 2\text{회}$ - $12,919\text{천원}$: 방배4동주민센터($10,890\text{천원}$, 2013년), 양재2동 주민센터($12,701\text{천원}$ 2013년) 평균이사비용 $\times 109.50\%$ (시점보정)	26
	임시청사비	$557.5m^2$ (현청사면적) $\times 26,572\text{원}/m^2 \times 12\text{개월}$ - $26,572\text{원}/m^2$: 대성저주변 상권 평균 임대가. 우리마을가게 상권분석서비스	178