

공 유 재 산 관 리 계 획 (안)

【길음동 복합문화센터 건립】



성 북 구
(재 무 과)

공유재산관리계획(안)

의안 번호	89
----------	----

제출년월일 : 2023. 2. .
제 출 자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조 및 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조 제1항에 의거 우리구 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

2. 주요내용

- 우리구에서 취득할 중요재산에 대한 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구회의의 의결을 얻어 집행에 철저를 기하고자 함.

3. 관리계획 대상 재산

(단위: 천원)

구분	사업명	소재지	건축규모	금액
취득 (신축)	길음동 복합문화센터 건립	성북구 길음동 1285-8	지하2층/지상4층	47,265,000

4. 추진근거

- 길음동 복합문화센터 건립 계획(기획예산과-11397(2021.9.30.)호, 구청장 방침)
- 민선8기 공약사업(길음동 복합문화센터 건립)
- 유희부지에 대한 조속한 시설 건립 요청('22.11.1. 성북구 현장구청장실)

5. 추진배경 및 사업 필요성

- 길음뉴타운 개발계획 수립 이후 장기간 미개발 부지로 방치되고 있는 공공 유희부지에 대한 지역 주민들의 부지개발 수요 지속
- 생애주기에 따른 다양한 주민 수요 충족을 위한 복합문화시설 건립 필요성 제기
- 지역의 인구적 특성을 반영한 공공서비스 제공을 목표로, 생활문화센터, 체육센터, 주민건강센터, 서울형 키즈카페 등을 조성하여 문화와 여가활동의 중심지 역할을 기대함

6. 건립부지 현황

- 위 치 : 길음동 1285-8(길음뉴타운 단지 내)
- 조 성 일 : 길음뉴타운 7단지준공(2010.7.28.)/토지 구획정리(2011.1.5.)
- 규 모 : 부지면적 2,606㎡
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역(건폐율 50%, 용적률 250%)

7. 건립개요

- 사업기간 : 2022년 ~ 2026년
- 위 치 : 성북구 길음동 1285-8(길음뉴타운 단지 내)
- 면 적 : 부지면적 2,606㎡, 연면적 8,500㎡
- 건립규모 : 지하2층 / 지상4층
- 공간구성(안)

층 별	세부기능	면적(㎡)
지상 4층	실내체육센터	1,300
지상 3층	생활문화센터	1,300
지상 2층	건강생활지원센터	1,300
지상 1층	키즈카페, 키움센터, 건강가정다문화가족지원센터	1,300
지하 1층	주차장, 카페, 피톤치드실	1,650
지하 2층	주차장, 전기기계실	1,650
합 계		8,500

- 소요예산 : 47,265,000천원(건립공사비 36,133,000 / 부지비 11,132,000)
- 기준가격 : 개별공시지가(4,272,000천 원/㎡당)

※ 길음뉴타운 7단지 커뮤니티센터 조성 조건 토지 기부채납

구 분	합 계	비 고
공 사 비	28,060,000	
부지매입비	11,132,000	기부채납 완료
설 비 비	350,000	
용 역 비	3,430,000	
예 비 비	4,293,000	
합 계	47,265,000	

※ 층별 규모, 용도 등은 건축기획용역 및 설계용역 때 다양한 의견을 반영하여 변경될 수 있음

○ 연도별 재달조원 방안

- ‘23년 : 2023년 성북구 기금편성 및 국·시비, 특별교부세(금) 확보 예정
- ‘24년 : 2024년 성북구 기금편성 및 국·시비, 특별교부세(금) 확보 예정
- ‘25년 : 2025년 성북구 기금편성 및 국·시비, 특별교부세(금) 확보 예정

8. 추진경과

- 2010. 07. : 길음뉴타운 7단지 준공
- 2010. 11. : 토지구획정리 및 기부채납
- 2011.~2013. : 지역 어린이 공놀이 장소 활용
- 2014.~2015. : 주말농장 조성 및 운영
- 2016. 07. : 아동행복성장센터 타당성 용역
- 2018. 12. : 현장구청장실 주민민원 등 조속한 시설 건립 요구
- 2021. 06. : 길음 7단지 유희부지 활용방안 연구 용역
- 2021. 09. : 기본계획 수립
- 2022. 10. : 중앙투자심사 통과
- 2022. 11. : 유희부지에 대한 조속한 시설 건립 요청
 - 2022.11.01. 길음1동 현장구청장실

9. 향후 추진일정

- 2023. 상반기 : 건축기획용역 발주 및 공공건축 사업 계획 사전 검토
- 2023. 하반기 : 시 공공건축심의 및 설계용역 발주
- 2024. 하반기 : 공사 착공
- 2026. 하반기 : 공사 준공

10. 주관과(문화체육과) 의견

- 성북구 길음동 1285-8 부지는 2011년 길음뉴타운 조성 시, 7단지 커뮤니티센터 조성 조건 기부채납된 부지로 10년 넘게 미개발 상태로 방치되어 왔음
- 성북구에서는 해당 부지 활용을 위해 두 차례의 연구 용역을 시행하였으나, 행정적 절차 및 예산상의 문제로 사업을 진행하지 못하였음
- 이에 따라 유휴부지에 대한 지역주민들의 민원 및 개발요구가 지속적으로 발생하고 있어 이를 해소하고자 함
- 지역의 인구적 특성을 반영한 공공서비스 제공을 목표로, 생활문화센터, 체육센터, 주민건강센터, 서울형 키즈카페 등을 조성하여 문화와 여가활동의 중심지 역할을 기대함

[위치도 및 현황사진]

소 재 지	길음동 1285-8	대 지 면 적	2,605.7㎡
건 물 규 모	8,500㎡(지하2층/지상4층)	소 유 자	성북구



【사업비 산출내역】

(단위 : 억원)

구 분		산 출 기 초	금 액
총 계			472.7
공 사 비	소계		280.6
	건축 공사비	-공사비 기준 1)연면적(어린이집 제외) $7,908\text{m}^2 \times 3,121,920\text{원}/\text{m}^2$ = 24,688,143천원 • 서울시 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 종합사회 복지관(2,880천원/㎡) 단가에 한국은행 건설투자 GDP디플레이터 지수 108.4% 적용하여 2021년 말 기준금액으로 보정 2)어린이집 연면적 $592\text{m}^2 \times 3,353,896\text{원}/\text{m}^2$ = 1,985,506천원 • 서울시 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 어린이집(3,094천원/㎡) 단가에 한국은행 건설투자 GDP디플레이터 지수 108.4% 적용하여 2021년 말 기준금액으로 보정 -총 공사비 26,673,649천원 + 1,387,030천원 = 28,060,679천원 • 제로에너지건축물 인증 및 에너지효율등급 의무화 실시로 인한 공사비 5.2% 증액 1,387,030천원 반영	280.6
부 지 비	소계		111.3
	부지비	- $2,605.7\text{m}^2 \times 4,272\text{천원} = 11,131,550\text{천원}$ • 공시지가 4,272,000/㎡ • 길음뉴타운 7단지 커뮤니티센터 조성 조건 기부채납 부지평가액	111.3
용 역 비	소계		34.3
	설계비	-설계비 $28,060,679\text{천원} \times 4.41\% \times 90\% = 1,113,728\text{천원}$ • 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 제3종(복합), 도서의 양 중급 요율 적용(직선보간법) -친환경건축물 인증 설계비 $1,113,728\text{천원} \times 9.5\% \times 1/2 = 52,902\text{천원}$ • 친환경건축물 인증 설계업무대가 건축설계 요율 최우수등급 적용 • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 추가설계대가요율 1/2	12

(단위 : 억원)

구 분		산 출 기 초	금 액
		-에너지효율등급 인증 설계비 $1,113,728\text{천원} \times 7.5\% \times 1/3 = 27,843\text{천원}$ • 에너지효율등급 인증 설계업무대가 건축설계 요율 1등급 적용 • 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 추가설계대가요율 1/3	
	기타 설계	-설계공모 보상비 : $1,113,728\text{천원} \times 10\% = 111,373\text{천원}$ -설계의도 구현 : $1,113,728\text{천원} \times 8\% = 89,098\text{천원}$	2
	감리비	-감리비 $28,060,679\text{천원} \times 6.58\% \times 90\% = 1,661,753\text{천원}$ • 2022년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운영계획 수립기준, 전면 책임감리, 복잡한 공종요율 직선보간법	16.6
	부대비	-부대비 $28,060,679\text{천원} \times 0.23\% \times 90\% = 58,085\text{천원}$ • 2022년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운영계획 수립기준, 전면 책임감리, 복잡한 공종요율 직선보간법	0.6
	용역비 부가세	-용역비 부가세 $3,114,784\text{천원} \times 10\% = 311,478\text{천원}$	3.1
설 비 비	소계		3.5
	운영 설비비	-운영설비비 350,000천원 • 유사 규모 시설 운영설비비 소요금액 반영 (미디어문화마루 / '21. 5. 개관 / 연면적 9,836.37㎡)	3.5
예 비 비	소계		43
	예비비	-42,968,492천원 $\times 10\% = 4,296,849\text{천원}$ • 공사비+부지비+용역비+설비비의 10%	43

관리계획에 대한 법적근거

법 조 항	내 용
○ 지방자치법 제39조제1항제6호 (지방의회 의결사항)	○ 지방의회는 다음 사항을 의결한다. 제6호 : 중요 재산의 취득·처분
○ 공유재산 및 물품 관리법 제10조 (공유재산 관리계획 수립·변경 등)	○ 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 제39조 제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 얻은 것으로 본다.
○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조 (공유재산 관리계획)	○ 법제10조제1항에 따른 공유재산의 관리계획에 포함하여야 할 사항 - 중요재산의 취득 및 처분
○ 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조 (공유재산 관리계획)	○ 법 제10조 및 영 제7조에 따른 공유재산 관리계획은 구청장이 구의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다.

공 유 재 산 관 리 계 획

2023년~2026년도 관리계획 총괄표

(단위 : m², 백만원)

구 분			2023년 (설계용역 등)			2024년 (공사 착공 등)			2025년 (공사 진행)			2026년 (공사 준공 등)			합 계		
			건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액
취득	계	건물토지	1	8,500	2,000	1	8,500	16,100	1	8,500	16,100	1	8,500	1,933	4	8,500	36,133
	1. 매입																
	2. 교환 취득																
	3. 기타 취득 (신축)	건물토지	1	8,500	2,000	1	8,500	16,100	1	8,500	16,100	1	8,500	1,933	4	8,500	36,133

2023년 ~ 2026년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	구분	소 재 지	면적				
계				36,133,000			
1	취득 (신축)	성북구 길음동 1285-8	건물 8,500	36,133,000	2026년 12월 (예정)	길음 복합문화센터 신축	토지 2,606 (기부채납)