# 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안

# 심사보고서

| 의안 번호 | 528 |
|---|---|

2021. 11. 26.

행정재경위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2021. 11. 4. 강남구청장(재무과)

나. 상정의결

- 제299회 강남구의회 제2차정례회 행정재경위원회 제1차 회의(2020. 11. 26.)
  **“수정가결”**

## 2. 제안설명 요지(행정국장 : 양미영)

가. 제안이유

○「공유재산 및 물품 관리법」제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획을 수립하기 위하여 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 강남구의회에 제출하여 의결을 받고자 함.

나. 주요내용

○ 2022년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 13건으로 취득 13건임.

**<2022년도 정기분 공유재산관리계획안>**

(단위 : ㎡, 천원)

| 연번 | 사업명 [부서명] | 구분 | | 소재지 | 면적 (㎡) | 기준가격 (천원) | 소요예산 (천원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 사유 | 방법 | | | | |
| 1 | 일원1동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 양재대로55길 14 (일원동 712-3) | 3,949.75 | 11,531,000 | 11,531,000 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 일원2동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 개포로 607 (개포동 12-6) | 3,366.93 | 10,544,000 | 10,544,000 |
| 3 | 수서동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 광평로 301-4 (수서동 718-2) | 3,726.91 | 11,545,000 | 11,545,000 |
| 4 | 세곡동 550 생활문화 복합시설 건립 [주민자치과] | 취득 | 토지 매입 | 세곡동 550 | 896.2 | 4,334,024 | 19,800,000 |
| | | | 건물 신축 | | 3,346.33 | 11,183,000 | |
| 5 | 강남창업펀드 운영 [일자리정책과] | 취득 | 유가증권 | 존속기간 8년 (투자 4년, 회수 4년) | | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 6 | 강남구 어르신 복합문화공간 조성 [어르신복지과] | 취득 | 토지 매입 | 논현로28길 56 (도곡동 422-4) | 357.3 | 5,030,784 | 19,825,374 |
| | | | 건물 매입 | | 1,676.8 | 959,166 | |
| 7 | 재너머경로당 신축 [어르신복지과] | 취득 | 건물신축 | 삼성로147길 64 (청담동 16-16) | 1,148 | 5,712,885 | 5,712,885 |
| 8 | 학리경로당 신축(재심의) [어르신복지과] | 취득 | 건물 신축 | 학동로47길 30 (논현동 109-1) | 468.75 | 3,199,778 | 3,199,778 |
| 9 | 삼성경로당 신축(재심의) [어르신복지과] | 취득 | 건물 신축 | 봉은사로111길 18-3 (삼성동 100-8) | 459.88 | 3,196,250 | 3,196,250 |
| 10 | 강남환경자원 센터 인근 토지 매입 [청소행정과] | 취득 | 토지 매입 | 율현동 77-8 | 1,095 | 753,360 | 1,985,849 |
| 11 | 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전 인증 사업 공간구축 [뉴디자인과] | 취득 | 건물 신축 | 광평로39길 112 (수서동 730) | 2,640 | 5,792,139 | 5,792,139 |
| 12 | 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설 [교통행정과] | 취득 | 건물 신축 | 도곡로 421 (대치동 939-21) | 1,528.80 | 7,004,926 | 7,004,926 |
| 13 | 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설 [교통행정과] | 취득 | 건물 신축 | 도곡로 327 (역삼동 765-22) | 2,233.81 | 11,750,101 | 11,750,101 |

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

다. 세부내용

## 1) 일원1동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 양재대로55길 14 (일원동 712-3) | 1,152.10 | 3,949.75 | 강남구 | 8,729 | 10,057,000 | 2,920 | 11,531,000 | |

### □ 사업개요

○ 사업위치 : 강남구 양재대로55길 14 (일원동 712-3)

○ 지역지구 : 제2종일반주거지역, 공공청사

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 일원1동 복합문화센터 신축을 통해 청사직원 및 관계자들의 근무여건 개선, 고질적인 주차문제 해결, 공간적 한계로 인해 중단되었던 소외주민들을 위한 프로그램 및 활동공간 확충 등 지역사회의 다양한 요구를 충족하고자 함

· 용 도 : 동주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ 사업기간 : 2020년 2월 ~ 2024년 12월

○ 소요예산 : 11,531백만원(구비)

| 구 분 | | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 예산액 | | 11,531 | 888 | 6,073 | 4,570 |
| 내용별 | 공 사 | 8,745 | - | 5,025 | 3,720 |
| | 용 역 | 850 | 735 | 69 | 46 |
| | 기 타 | 1,936 | 153 | 979 | 804 |

○ 사업규모

· 부지면적 : 1,152.10㎡(349평)

· 연 면 적 : 3,949.75㎡ (지하2층/지상4층)

· 건 폐 율 : 법정 60% 이하 · 용적률 : 법정 200% 이하

· 시설활용계획(안)

| 층 | 면적(㎡) | 세부시설 설치계획 | 수용인원 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 640.12 | **[문화센터]**<br>– 문화센터 운영사무실 및 강사대기실 160.28㎡<br>– 작은도서관 112.64㎡, 공유부엌 123.56㎡<br>– 마주침공간 121.80㎡, 공용면적 121.84㎡ | 72명 |
| 지상3층 | 616.32 | **[문화센터]**<br>– 학습공간1 32.00㎡, 학습공간2 30.40㎡<br>– 학습공간3 32.00㎡, 학습공간4 33.60㎡<br>– 방음공간1 24.50㎡, 방음공간2 24.50㎡<br>– 마루공간 150.42㎡, 다목적홀 186.44㎡, 공용면적 102.46㎡ | 189명 |
| 지상2층 | 616.32 | **[주민센터]**<br>– 행정공간(동장) 23.10㎡, 회의실 148.10㎡<br>– 직원식당 17.02㎡, 직원휴게실 11.70㎡, 자료실 14.49㎡<br>– 공용면적 101.13㎡<br>**[자치회관]**<br>– 세미나실 100.10㎡, 소강당 200.68㎡ | 157명 |
| 지상1층 | 424.37 | **[주민센터]**<br>– 행정공간(직원) 260.38㎡<br>– 민원공간 23.68㎡, 상담실 29.04㎡<br>– 공용면적 111.27㎡, 옥외주차장(10대) | 61명 |
| 지하1층 | 727.70 | **[문화센터]**<br>– 주차장(18대) 687.10㎡, 공용면적 40.60㎡ | – |
| 지하2층 | 924.92 | **[주민센터]**<br>– 기계실/전기실 40.35㎡, 창고 31.45㎡<br>– 공용면적 11.88㎡<br>**[문화센터]**<br>– 주차장(20대) 696.07㎡<br>– 기계실/전기실 85.80㎡, 창고 30.65㎡, 공용면적 28.72㎡ | – |
| 계 | 3,949.75 | | 479명 |

○ 계약방법 : 설계공모실시 및 공개경쟁입찰 예정

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | 비대상 | '21. 10월 예정 | 비대상 | '21. 11월 예정 |

## 2) 일원2동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 개포로 607 (개포동 12-6) | 999.90 | 3,366.93 | 강남구 | 8,987 | 8,986,000 | 3,132 | 10,544,000 | |

### □ 사업개요

○ 사업위치 : 강남구 개포로 607 (개포동 12-6)

○ 지역지구 : 제2종일반주거지역, 공공청사

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 일원2동 주변 아파트 재건축 사업으로 인한 인구 증가에 대비하여 복합문화센터 건립 추진하고자 하며, 적정 청사 시설 면적을 충족하여 청사 직원 및 관계자들의 근무환경을 개선하고 지역주민의 쾌적한 민원서비스와 다양한 자치 활동을 제공하고자 함

· 용 도 : 동주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ 사업기간 : 2020년 2월 ~ 2024년 12월

○ 소요예산 : 10,544백만원(구비)

| 구 분 | | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 예산액 | | 10,544 | 813 | 5,593 | 4,138 |
| 내용별 | 공 사 | 7,945 | - | 4,575 | 3,370 |
| | 용 역 | 779 | 674 | 63 | 42 |
| | 기 타 | 1,820 | 139 | 955 | 726 |

○ 사업규모

· 부지면적 : 999.90㎡(303평)

· 연 면 적 : 3,366.93㎡ (지하2층/지상4층)

· 건 폐 율 : 법정 60% 이하 · 용적률 : 법정 200% 이하

· 시설활용계획(안)

| 층 | 면적(㎡) | 세부시설 설치계획 | 수용인원 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 404.96 | **[문화센터]**<br>– 학습공간1 37.45㎡, 학습공간2 37.45㎡<br>– 방음공간1 22.44㎡, 방음공간2 23.85㎡<br>– 마루공간 149.60㎡, 공용면적 134.17㎡ | 77명 |
| 지상3층 | 456.32 | **[문화센터]**<br>– 문화센터 사무공간 83.60㎡<br>– 작은도서관 66.00㎡, 마주침공간 및 다목적홀 171.66㎡<br>– 공용면적 135.06㎡ | 85명 |
| 지상2층 | 561.95 | **[주민센터]**<br>– 휴게실 9.28㎡, 식당 14.58㎡, 공용면적 87.76㎡<br>**[자치회관]**<br>– 세미나실 130.30㎡, 소강당 320.03㎡ | 181명 |
| 지상1층 | 567.10 | **[주민센터]**<br>– 동장실 23.10㎡, 행정공간(직원) 217.12㎡<br>– 민원공간 21.42㎡, 상담실1 29.02㎡, 상담실2 29.02㎡<br>– 회의실 124.30㎡, 자료실 12.32㎡, 창고 26.14㎡<br>– 공용면적 84.66㎡ | 53명 |
| 지하1층 | 569.52 | **[주민센터]**<br>– 주차장(4대) 210.34㎡, 공용면적 30.58㎡<br>**[자치회관]**<br>– 주차장(5대) 262.92㎡<br>**[문화센터]**<br>– 주차장(1대) 52.58㎡, 공용면적 13.10㎡ | – |
| 지하2층 | 807.08 | **[주민센터]**<br>– 기계실/전기실 38.42㎡, 공용면적 2.72㎡<br>**[문화센터]**<br>– 기계실/전기실 124.98㎡, 창고 54.00㎡<br>– 주차장(13대) 546.00㎡, 공용면적 40.96㎡ | – |
| 계 | 3,366.93 | | 396명 |

○ 계약방법 : 설계공모실시 및 공개경쟁입찰 예정

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | 비대상 | '21. 10월 예정 | 비대상 | '21. 11월 예정 |

### 3) 수서동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 광평로 301-4 (수서동718-2) | 1,051.40 | 3,726.91 | 강남구 | 7,198 | 7,568,000 | 3,098 | 11,545,000 | |

### □ 사업개요

○ 사업위치 : 강남구 광평로 301-4 (수서동 718-2)

○ 지역지구 : 제2종일반주거지역, 공공청사

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 30년 경과된 수서동주민센터는 인구유입 증가 대비 청사면적이 협소하여 다양한 공공서비스를 제공하는데 물리적인 한계가 있으며, 향후 수서역 일대 대규모 개발사업으로 인해 확대되는 지역사회 행정 및 복지 수요에 선제적으로 대응하고자 복합문화센터를 신축하려함

· 용 도 : 동주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ 사업기간 : 2020년 2월 ~ 2024년 12월

○ 소요예산 : 11,545백만원(구비)

| 구 분 | | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 예산액 | | 11,545 | 891 | 6,094 | 4,560 |
| 내용별 | 공 사 | 8,520 | - | 4,909 | 3,611 |
| | 용 역 | 830 | 718 | 67 | 45 |
| | 기 타 | 2,195 | 173 | 1,118 | 904 |

○ 사업규모

· 부지면적 : 1,051.40㎡(318평)

· 연 면 적 : 3,726.91㎡ (지하2층/지상4층)

· 건 폐 율 : 법정 60% 이하 · 용적률 : 법정 200% 이하

· 시설활용계획(안)

| 층 | 면적(㎡) | 세부시설 설치계획 | 수용인원 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 525.60 | **[문화센터]**<br>– 마주침공간 150.01㎡, 공유부엌 126.60㎡<br>– 주민자율공간 50.15㎡, 문화센터 운영실 56.05㎡<br>– 공용면적 142.79㎡ | 114명 |
| 지상3층 | 525.60 | **[문화센터]**<br>– 프로그램실1 97.74㎡, 프로그램실2 65.10㎡<br>– 작은도서관 100.44㎡, 다목적홀 132.12㎡<br>– 공용면적 130.20㎡ | 149명 |
| 지상2층 | 598.38 | **[주민센터]**<br>– 행정공간(동장) 23.80㎡, 회의실 164.43㎡<br>– 직원식당 19.44㎡, 직원휴게실 12.21㎡, 자료실 16.80㎡<br>– 공용면적 128.30㎡<br>**[자치회관]**<br>– 세미나실 50.40㎡, 소강당 183.00㎡ | 141명 |
| 지상1층 | 448.47 | **[주민센터]**<br>– 행정공간(직원) 290.03㎡<br>– 민원공간 27.80㎡, 상담실 29.24㎡<br>– 공용면적 101.40㎡, 옥외주차장(7대) | 68명 |
| 지하1층 | 767.03 | **[문화센터]**<br>– 주차장(18대) 726.43㎡, 공용면적 40.60㎡ | – |
| 지하2층 | 861.83 | **[주민센터]**<br>– 기계실/전기실 44.40㎡, 창고 34.85㎡<br>– 공용면적 13.81㎡<br>**[문화센터]**<br>– 주차장(16대) 607.96㎡<br>– 기계실/전기실 120.40㎡, 창고 13.62㎡<br>– 공용면적 26.79㎡ | – |
| 계 | 3,726.91 | | 472명 |

○ 계약방법 : 설계공모실시 및 공개경쟁입찰 예정

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | 비대상 | '21. 10월 예정 | 비대상 | '21. 11월 예정 |

## 4) 세곡동 550 생활문화복합시설 건립

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 세곡동550 | 896.2 | 3,346.33 | 서울지방 우정청 | 4,836 | 4,334,024 | 3,342 | 11,183,000 | |

### □ 사업개요

○ 사업위치 : 강남구 세곡동550번지

○ 지역지구 : 제2종일반주거지역, 공공청사

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 세곡동500번지 부지매입 및 생활문화복합시설 건립사업 추진을 통해 지역주민들에게 공공문화서비스 제공을 크게 확대하고 다양한 문화생활 및 여가활동의 욕구를 충족시키고자 함

· 용 도 : 금융·우정시설, 공공도서관, 생활문화센터, 주차장 등

○ 사업기간 : 2020년 11월 ~ 2025년 3월

○ 소요예산 : 19,800백만원(구비)

| 구 분 | | 계 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 예산액 | | 19,800 | 38 | 9,179 | 5,895 | 4,688 |
| 내용별 | 공 사 | 9,850 | - | - | 5,818 | 4,032 |
| | 보 상 | 8,617 | - | 8,617 | - | - |
| | 용 역 | 728 | 38 | 562 | 77 | 51 |
| | 기 타 | 605 | - | - | - | 605 |

○ 사업규모(안)

· 부지면적 : 896.2㎡(271평)

· 연 면 적 : 3,346.33㎡ (지하2층/지상4층)

· 건 폐 율 : 법정 60% 이하·용적률 : 법정 200% 이하

· 시설활용계획(안)

| 층 | 면적(㎡) | 세부시설 설치계획 | 수용인원 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 489.61 | **[생활문화센터]**<br>– 공동체부엌 100.48㎡, 공방 120.51㎡<br>– 문화센터 사무실 60.52㎡<br>– 학습공간(프로그램실) 90.10㎡<br>– 공용면적(계단실,로비,복도,화장실,ELEV등) 118.00㎡ | 85명 |
| 지상3층 | 489.61 | **[도서관]**<br>– 일반자료(서가, 멀티미디어실, 열람실) 348.15㎡<br>– 도서관 사무공간(사무실, 회의실) 57.24㎡<br>– 관리공간(휴게실, 자원봉사자실(강사)) 27.54㎡<br>– 공용면적 56.68㎡ | 87명 |
| 지상2층 | 489.61 | **[도서관]**<br>– 어린이자료(서가, 열람실, 수유실) 244.53㎡<br>– 문화교육(메이커스페이스) 188.40㎡<br>– 공용면적 56.68㎡ | 90명 |
| 지상1층 | 265.44 | **[금융 및 우정시설, 생활문화센터]**<br>– 우편취급국 50.47㎡, 365자동화코너 11.52㎡<br>– 마주침공간(안내포함) 80.50㎡<br>– 보전서고(자료반입 및 정리실) 31.85㎡<br>– 공용면적 91.10㎡ | 51명 |
| 지하1층 | 806.03 | **[생활문화센터 및 지하주차장]**<br>– 지하주차장 562.06㎡<br>– 음악활동공간 81.57㎡, 마루공간 102.90㎡<br>– 공용면적(계단실, ELEV 등) 59.50㎡ | 38명 |
| 지하2층 | 806.03 | **[지하주차장]**<br>– 지하주차장 571.36㎡<br>– 기계실/전기실 158.90㎡, 창고, 31.57㎡<br>– 공용면적(계단실, ELEV 등) 44.20㎡ | – |
| 계 | 3,346.33 | | 351명 |

○ 계약방법

· 부지매입 : 수의계약

· 생활문화복합시설 건립 : 설계공모실시 및 공개경쟁입찰 예정

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | '21. 10월 예정 | 비대상 | 비대상 | '21. 11월 예정 |

## 5) 강남창업펀드 운영

### □ 재산의 표시

| 구분 | 재산유형 | 존속기간 | 강남구 출자금액 |
|---|---|---|---|
| 출자증권 | 유가증권<br>(출자로 인한 권리) | 8년<br>(투자 4년, 회수4년) | 1,000,000천원 |

### □ 사업개요

○ 사업내용

- 정부 모태펀드와 민간자원을 활용하여 안정적이고 효율적인 펀드 운용
- 신생 및 초기 창업기업에 대한 공공부문의 투자기능 강화 및 확대

○ 조성형태 : 벤처투자조합

○ 조성규모 : 강남구 10억, 모태펀드·펀드운용사·민간투자자 투자액 합산

○ 사업기간 : 8년(투자 4년, 회수 4년)

○ 투자대상 : 창업 7년 이내의 중소기업·벤처기업

○ 소요예산 : 1,000,000천원(구비)

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | 비대상 | 비대상 | 비대상 | 2021년 10월 제출 예정 |
| 세부내용 | | - | - | 기준가격 10억원 이상 사업 |

## 6) 강남구 어르신복합문화공간 조성

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물(시가표준액) | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가<br>(천원/㎡) | 금 액 | 단가<br>(천원/㎡) | 금 액 | |
| 논현로28길 56<br>(도곡동 422-4) | 357.3㎡ | 1,676.8㎡ | 하상철 | 14,080 | 5,030,784 | 573 | 959,166 | - |

## □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 초고령사회 진입에 앞서, 점차 다양해지는 어르신들의 문화·여가활동 및 건강관리 수요 증가에 대비하기 위함

· 용　　도 : 노유자시설(물리치료실, 헬스장, 실내체육실, 강당/교육장 등)

○ 사업규모 : 대지 357.3㎡, 연면적 1,676.8㎡, 지상8층~지하1층

| 위 치 | 강남구 도곡동 422-4 | 용도지역 | 제3종일반주거지역 |
|---|---|---|---|
| 대지면적 | 357.3㎡(111.3평) | 연면적 | 1,676.8㎡(508평) |
| 용적률 | 393.3% | 건폐율 | 59.21% |
| 규 모 | 지하1층, 지상8층 | 준공년도 | 1995년 |
| 매입가(추정) | 약 140억원 | 공사비용(추정) | 약 50억원 |

○ 구축방법 : 건물(토지 포함) 매입 후 리모델링 공사

○ 계약방법

· 건물(토지 포함) : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

· 설계 : 설계공모

· 각종 용역 및 공사 : 공개경쟁 입찰

○ 소요예산 : 19,825,374천원(건물·토지 매입비 14,000,000천원 포함, 구비 100%)

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | ' 21.10.22. 심사예정 | 비대상 | 비대상 | ' 21년 11월 제출 예정 |

## 7) 재너머경로당 신축

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 삼성로147길 64 (청담동 16-16) | - | 1,148 | 강남구 | - | - | 4,976 | 5,712,885 | |

### □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 노후·불량건축물인 재너머경로당 신축을 통해 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소함으로 이용 어르신들의 복지 증진에 기여하고자 함.

· 용 도 : 「건축법 시행령」에 따른 노유자시설 / 「노인복지법」에 따른 노인여가복지시설(경로당)

○ 사업기간 : 2021. 10.~2024. 2.(29개월)

○ 소요예산 : 5,712,885천원, / 전액 구비사업

| 구분 | 2022년 | 2023년 |
|---|---|---|
| 예산액 | 298,279천원 | 5,414,606천원 |

○ 사업규모

· 부지현황 : 382.5㎡ / 제1종일반주거지역(건폐율 60%, 용적률 150%)

· 건축규모 : 연면적 1,148㎡ / 지하1층, 지상3층

| 구분 | 현 재 | | | 신 축 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연면적 | 층(㎡) | 시설 | 연면적 | 층(㎡) | 시설 |
| 재너머경로당 | 291.1㎡ (88평) | 지상2층 (105.12) | 거실, 할아버지방 | 1,148㎡ (347평) ▲856.9㎡ | 지상3층 (191) | 할아버지방, 할머니방, 식당 |
| | | 지상1층 (142.31) | 거실, 할머니방, 화장실 | | 지상2층 (192) | 프로그램실, 강당 |
| | | 지하1층 (64.79) | 창고 등 | | 지상1층 (192) | 라운지, 북카페, 상담실 |
| | | | | | 지하1층 (573) | 주차장, PIT(191, 기계실·정화조 등) |

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰(설계공모)

## 8) 학리경로당 신축(변경계획)

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위 : 천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액(천원) | |
| 학동로47길 30 (논현동 109-1) | - | 468.75 | 강남구 | - | - | 6,286 | 3,199,778 | |

### □ 변경계획 사유

○ 설계용역 시, 세차례에 걸친 설계자문위원회와 경관, 굴토, BF(장애물 없는 생활환경) 등 각종 심의내용을 반영함에 따라 시설구성이 변경되었으며, 코로나19로 인한 자재조달 문제로 관급자재비 폭등 및 건설공사 표준시장단가 상승에 의한 노무비 증가로 총 사업비가 62.8% 증액됨에 따라 공유재산 관리계획 변경수립 대상인 **'토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우'**에 해당하여 재심의 하고자 함.

### □ 변경계획 내용

| 구분 | 당초 | | 변경 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 연면적 | 490㎡ | | 468.75㎡ | | 감) 21.25㎡ 감소 (490㎡ → 468.75㎡) |
| 시설구성 | 지상2층 (98㎡) | 할아버지방, 주방 및 식당, 화장실 | 지상4층 (56.03㎡) | 할아버지방, 화장실 | 증) 지상층 110.99㎡ (196㎡ → 306.99㎡) |
| | | | 지상3층 (88.88㎡) | 할머니방, 화장실 | |
| | 지상1층 (98㎡) | 할머니방, 화장실 | 지상2층 (90.73㎡) | 주방 및 식당, 개방화장실(여) | |
| | 지하1층 (147㎡) | 개방형 경로당, 다목적실, 개방 화장실 | 지상1층 (71.35㎡) | 공용공간, 개방화장실(남) | |
| | | | 지하1층 (95.76㎡) | 프로그램실, 다목적실 | |
| | 지하2층 (147㎡) | 대강당, 화장실, 기계실 및 전기실 | 지하2층 (66㎡) | PIT층 | |
| 사업비 | 1,964,637천원 (구비 100%) | | 3,199,778천원 (구비 100%) | | 증) 1,235,141천원 |
| | 공사비 | 1,827,945천원 | 공사비 | 2,952,210천원 | 증) 1,124,265천원 |
| | 설계비 | 116,180천원 | 설계비 | 162,568천원 | 증) 46,388천원 |
| | 감리비 | 20,580천원 | 감리비 | 85,000천원 | 증) 64,420천원 |
| 사업기간 | 2020. 5. ~ 2022. 5. (25개월) | | 2020. 5. ~ 2022. 12. (32개월) | | 7개월 증가 |

○ 소요예산 : 3,199,778천원(구비 100%)

## 9) 삼성경로당 신축(변경계획)

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위 : 천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 봉은사로111길 18-3 (삼성동 100-8) | - | 459.88 | 강남구 | - | - | 6,950 | 3,196,250 | |

### □ 변경계획 사유

○ 설계용역 시, 세차례에 걸친 설계자문위원회와 경관, 굴토, BF(장애물 없는 생활환경) 등 각종 심의내용을 반영함에 따라 시설구성 및 건축규모가 18.88㎡ 증가하였으며, 코로나19로 인한 자재조달 문제로 관급자재비 폭등 및 건설공사 표준시장단가 상승에 의한 노무비 증가로 총 사업비가 77.12% 증액됨에 따라 공유재산 관리계획 변경수립 대상인 **'토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우'**에 해당하여 재심의 하고자 함.

### □ 변경계획 내용

| 구분 | 당초 | | 변경 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 연면적 | 441㎡ | | 459.88㎡ | | 증) 18.88㎡ 증가 (441㎡ → 459.88㎡) |
| 시설구성 | 지상3층 (94.5㎡) | 할아버지방, 화장실, 주방 | 옥탑층 (5.51㎡) | 연면적 제외 | - 옥탑 증설<br>- 증) 지상층 23.53㎡ (283.5㎡ → 307.03㎡) |
| | | | 지상4층 (56.37㎡) | 할아버지방, 화장실 | |
| | 지상2층 (94.5㎡) | 할머니방, 화장실 | 지상3층 (93.3㎡) | 할머니방, 화장실 | |
| | 지상1층 (94.5㎡) | 개방형경로당, 장애인용 화장실, 개방화장실 | 지상2층 (93.3㎡) | 주방 및 식당, 개방화장실(여) | |
| | | | 지상1층 (64.06㎡) | 공용공간, 개방화장실(남) | |
| | 지하1층 (157.5㎡) | 대강당, 다목적실, 화장실, 기계실 및 전기실 | 지하1층 (109㎡) | 프로그램실, 다목적실 | |
| | | | 지하2층 (43.85㎡) | PIT층 | |
| 사업비 | 1,804,529천원 (구비 100%) | | 3,196,250천원(구비 100%) | | 증) 1,391,721천원 |
| | 공사비 | 1,676,060천원 | 공사비 | 2,945,458천원 | 증) 1,269,398천원 |
| | 설계비 | 109,298천원 | 설계비 | 165,792천원 | 증) 56,494천원 |
| | 감리비 | 19,171천원 | 감리비 | 85,000천원 | 증) 65,829천원 |
| 사업기간 | 2020. 6. ~ 2022. 5. (25개월) | | 2020. 6. ~ 2022. 12. (32개월) | | 7개월 증가 |

○ 소요예산 : 3,196,250천원(구비 100%)

## 10) 강남환경자원센터 인근 토지 매입

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 강남구 율현동 77-8 | 1,095 | - | 유해문 | 688 | 753,360 | - | - | |

### □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

- 사업목적 : 변화된 청소행정 환경에 대응하고 강남환경자원센터 **폐기물 처리시설 등 확충을 위해 센터 주변 토지매입**
- 용 도 : 폐기물 임시적환시설 및 대형폐기물처리적환장 확보

○ 사업기간 : 2021. 11월 ~ 2022. 11월(1년)

○ 소요예산 : 1,985,849천원(구비전액)〔세부내역 별첨〕

○ 사업규모 : 1,095㎡(331.2평)

○ 계약방법 : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

- 근 거

▶「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제25조 제1항제4호 카목

▶공유재산 편람(행정안전부) 제11절'공유재산의 취득'

"**사인**의 **재산**을 취득하는 경우, 취득가액은 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 **소유자와 협의**하여 **취득**"

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | 비대상 | 비대상 | 비대상 | '21년 11월 제출 예정 |
| 세부내용 | (20억원 이하) | | | 면적 1천㎡이상 취득 |

## 11) 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간구축(신축)

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 강남구 광평로39길 112 (수서동 730) | 660 | 2,640 | 강남구 | 6,083 | 4,014,780 | 2,194 | 5,792,139 | |

### □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

- 사업목적 : *** 산자부 공모에 선정된 2개 사업**의 공간을 수서동 730번지에 구축하여 로봇·AI 연구의 메카로 육성함으로써 지역성장 및 미래 먹거리 창출 기반조성에 기여

※ 산업통상자원부 2개 공모사업

| 구 분 | 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 기반구축 | 협동로봇 안전인증 및 위험성실증 기반구축 |
|---|---|---|
| 사업기간 | 2021.3. ~ 2025.12. | 2021.7. ~ 2025.12. |
| 총사업비 | 382억원<br>(국비288/시비25/구비45/기타24) | 164억원<br>(국비100/시비25/구비13/기타24) |
| 주관기관 | 한국전자기술연구원 | 한국산업기술시험원 |
| 사업규모 | 지하1층 ~ 지상2층(총 3개층)<br>연면적 1,980㎡ | 지상 3층 일부<br>연면적 550㎡ |
| 사업내용 | 3대 제조분야(금속, 자동차, 전기전자) 숙련공의 현장 노하우를 디지털화·자동화하여 로봇으로 구현 | 협동로봇 안전설계 및 시험인증 체계를 구축하고 결과를 기업들과 공유 |
| 연차별 목표 | □ 1차년도<br>○ 금속가공 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 제조 난공정 문제해결 플랫폼 구축 및 마이스터 로봇 안전성 확보 방안 개발<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 전문인력 양성 기반마련<br>□ 2차년도 | □ 1차년도<br>○ 협동로봇시험인증센터 설계/구축 및 장비 도입<br>○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 협동로봇 안전평가 설비 및 기계적 특성 시험 설비 도입<br>○ 제품안전인증체계 개발 및 국내 산업안전보건법 규제 사항 정리<br>○ 기술서비스 개발 및 지원, 국제표준대응위원회와 표준 및 인증전문가협의체 운영<br>○ 기업 현장 교육 및 공정 안전개선 지원 컨설팅<br>□ 2차년도 |

| | | |
|---|---|---|
| | ○ 금속가공 데이터 취득 장비 고도화 및 전기전자 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 교육운영 실시 및 금속가공산업 분야교육과정개발·운영<br>☐ 3차년도<br>○ 자동차 부품 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축/실증 성과 도출<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원의 체계화<br>○ 지속적인 교육과정 지원으로 운영의 안정화 및 마이스터 로봇화 기술 자격제도 마련 | ○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 전기적 특성 시험 설비, 협동로봇 기능안전 분석 소프트웨어 및 초고정밀 위치측정 시험설비 도입<br>○ KOLAS시험 인정 자격 기반 시험성적서 발급 체계 준비<br>○ KTL이 보유한 K마크 인증제도에 협동로봇 제품 인증을 추가<br>○ 협동로봇(산업용로봇) 관련 모든 안전인증 체계 구축<br>○ 국가표준(KS,KOROS) 개발 준비<br>☐ 3차년도<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 전용 환경조건 시험 설비 도입<br>○ KTL 공인시험성적서 발급체계 완료 및 적용<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 성능시험체계 및 작업장 위험성 실증 체계 개발<br>○ 성능 시험 및 실증을 위한 시험 체계 구축<br>○ 기술사업화 기업지원을 위한 협동로봇 공급기업 지원<br>○ 교육 과정 및 교재 개발 및 교과 과정 시범 운영 |

- 용　　도 : 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간으로 활용 (공정 테스트베드, 연구시설, 회의실 등)

○ 소요예산

- 공간구축 총 사업비 : 5,792,139천원(2022년 본예산 편성)

| 구 분 | 사 업 비 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 본 공사비 | 부대공사비<br>부대경비 | 설계비 | | 감리비 |
| | | | 설계용역 | 공모보상 | 건설사업관리 |
| 기 준 | 2021년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용<br>(최근기준 건설공사비지수 반영)<br>(신·재생에너지 설비의 공급의무 반영) | | 기본설계 및 설계공모 공고금액 등 | 공모보상금액 | 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 |
| 금 액 | **5,430백만원** | **10백만원** | **266백만원** | **26백만원** | **60백만원** |
| 산 출 근 거 | ㎡단가×연면적 | 각종 인입비, 시설부대비 | 직선보간법 | 설계용역비 × 10% | 직선보간법 |

○ 사업규모 : 총 연면적 2,640㎡

- 지하 1층 : 지하주차장 / 연면적 660㎡
- 지상 1층 ~ 지상 2층 : 마이스터 로봇화 사업 공간 / 연면적 1,320㎡
- 지상 3층 : 협동로봇 안전인증 사업 공간 / 연면적 550㎡

○ 계약방법 : 수의계약(설계), 경쟁입찰(공사)

## 12) 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 도곡로 421 (대치동 939-21) | - | 1,528.80 | 강남구 | - | - | 4,582 | 7,004,926 | |

### □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 대치4동 주택가 주차난 및 대치동 학원가 주차문제 해소

· 용　　도 : 주차전용건축물

○ 사업기간 : 2022~2024년

○ 소요예산 : 7,004,926천원(구비 100%)

| 구분 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 302,075 | 3,351,425 | 3,351,426 |

○ 사업규모

- 위　　치 : 강남구 대치동 939-21(도곡로 421)
- 대지면적 : 698.90㎡
- 도시계획 사항 : 제3종일반주거지역, 주차장

| 구분 | 규 모 | | 연면적 | 주차대수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 규 모 | 출입구 | | | |
| 내용 | 지하1층(3단) ~ 지상4층 | 2개소 | 1,528.80㎡ | 65대 (기계식) | |

○ 계약방법 : 공개경쟁 입찰

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | ’21.10월 예정 | 비대상 | 비대상 | ’21년 11월 제출 예정 |
| 세부내용 | 20억이상 구비사업 | - | - | 기준가격 10억원이상 사업 |

## 13) 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설

### □ 재산의 표시

| 재산의 표시 | | | 소유자 | 재 산 가 액 (단위:천원) | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 취득현황(㎡) | | | 토 지 | | 건 물 | | |
| | 토 지 | 건 물 | | 공시지가 (천원/㎡) | 금 액 | 단가 (천원/㎡) | 금 액 | |
| 도곡로 327 (역삼동 765-22) | - | 2,233.81 | 강남구 | - | - | 5,260 | 11,750,101 | |

### □ 사업개요

○ 사업의 목적 및 용도

· 사업목적 : 역삼2동 주택가 주차난해소 및 청소년 관련 시설 지원

· 용 도 : 주차장을 포함한 복합시설 건축물

○ 사업기간 : 2022~2025

○ 소요예산 : 11,750,101천원(구비 100%)

| 구분 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 480,498 | 5,634,802 | 5,634,801 |

○ 사업규모

- 위 치 : 강남구 역삼동 765-22(도곡로 327)
- 대지면적 : 636.20㎡
- 도시계획 사항 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획 구역

| 구분 | 규 모 | 연면적(㎡) | | | 주차대수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 합계 | 청소년시설 | 주차시설 | | |
| 내용 | 지하2층(6단) ~ 지상6층 | 2,233.81 | 1,204.63 (54%) | 1029.18 (46%) | 85대 (기계식) | |

○ 계약방법 : 공개경쟁 입찰

○ 관련절차

| 구분 | 구 투자심사 | 시 투자심사 | 중앙 투자심사 | 공유재산 관리계획 |
|---|---|---|---|---|
| 이행여부 | ’21.10월 예정 | 비대상 | 비대상 | ’21년 11월 제출 예정 |
| 세부내용 | 20억이상 구비사업 | - | - | 기준가격 10억원 이상사업 |

## 3. 검토보고 요지(전문위원 : 구경남)

○ 1) 일원1동 복합문화센터 건립(신축)은 강남구 양재대로55길 14(일원동 712-3)에 사업비(구비) 115억3천1백만원, 지상 4층, 지하 2층, 연면적 3,949.75㎡ 규모로 신축하려는 것임. 1992년 건립되어 노후된 일원1동 청사는 다른 동 청사와 달리 문화센터가 없고 `18년 안전진단 결과 C등급으로 `19년 조치 완료하였으나 매년 시설 개보수 등에 대한 유지관리비는 큰 폭으로 증가되고 있으며 `19년 일부 찾동 공간개선사업과 일반 주민들을 대상으로하는 자치활동 프로그램실이 확대되었으나 공간적 한계로 인해 탈북민, 취약계층을 위한 이용시설과 사업들이 중단되어 사업 추진이 시급하다는 입장임.

○ 2) 일원2동 복합문화센터 건립(신축)은 강남구 개포로 607(개포동 12-6)에 사업비(구비) 105억4천4백만원, 지상 4층, 지하 2층, 연면적 3,366.93㎡ 규모로 신축하려는 것임. 한편, 학여울역 일대의 SETEC부지 등 대규모 개발 가용지를 연계·개발하여 주거·문화·판매·복합체육시설을 도입하는 계획이 수립되었으며, 일원2동 내 다수의 아파트 단지가 재건축 사업 진행 중이거나 예정하고 있는 바 향후 행정 및 복지수요 증가 대비하여 적정 공간 확보가 시급하다는 의견임.

- 출자조건으로 강남이라는 지역명을 반드시 포함하고 우리구 소재기업의 스케일업(scale up)을 위한 의무투자비율(500%) 유지로 제한하여 기존 펀드(200%)보다 우리구 소재 기업에게 혜택을 주려는 것으로 보임. 다만, 운용사 선정에 각별히 관심을 가질 필요는 있다고 보여짐.

○ 3) 수서동 복합문화센터 건립(신축)으로 강남구 광평로 301-4(수서동 718-2)에 사업비(구비) 115억4천5백만원, 지상 4층, 지하 2층, 연면적 3,726.91㎡ 규모로 신축하려는 것임. 1992년 건립된 수서동주민센터는 `19년 '찾아가는 동주민센터 공간개선' 사업일환으로 민원실과 업무환경은 개선되었으나 청사공간의 절대적인 부족현상으로 다양한 공공서비스를 제공하기에는 어려움이 있으며 안전진단 결과는 B등급으로 대체로 양호한 것으로 보이나 수서역 일대는 광역교통 거점 육성, 신성장동력산업 도입, 친환경 커뮤니티 주거지 조성, 그린네트워크 구축 등 대규모 개발사업이 추진됨에 따라 상업·업무·문화 등 다양한 기능이 도입되고 주거·직장·유동인구수도 급격히 증가될 지역으로 예측되는 바 복합문화센터 신축을 통하

여 지역주민을 위한 행정 및 복지 수요에 대응하려는 것으로 보임.

○ 4) 세곡동 550 생활문화복합시설 건립(신축)은 강남구 세곡동 550번지에 사업비(구비) 198억원, 지상 4층, 지하 2층, 연면적 3,346.33㎡ 규모로 신축하려는 것임. 공공청사부지인 550번지 현재 토지소유자는 서울지방우정청으로 되어 있고 조성원가가 아닌 감정평가액으로 매입하는 것임. 한편, 지역주민들은 강남보금자리 토지이용계획 수립 시 문화시설용지로 계획되어 있었으나, 강남구가 매입을 포기하여 그 용지를 서울지방우정청이 매입하였으나 주민들의 요구로 다시 강남구가 매입하여 대체시설로 550번지를 매입하여 디지털문화시설을 건립해달라는 민원을 지속적으로 제기하는 상황임.

○ 5) 강남창업펀드 운영(유가증권 획득) 출자는 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조[1]에 따른 출자로 인한 권리도 공유재산의 범위에 포함되고 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항제1호가목에 해당됨으로 구의회 의결을 받는 공유재산 관리계획 대상에 포함되어 「지방재정법」 제18조제3항[2]에 따라 구의회 의결을 받기 위하여 별도의 출자 동의안이 제출되어 있음. 중소기업육성기금 중 투자계정에서 강남창업펀드 제1호에 10억원을 이미 출자 다시 강남창업펀드 제2호에 출자하려는 것임.

○ 6) 강남구 어르신 복합문화공간 조성(매입)은 강남구 논현로28길 56(도곡동

---

1) **공유재산 및 물품 관리법**

**제4조(공유재산의 범위)** ① 공유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.

1.~5. (생략)

6. 주식, **출자로 인한 권리**, 사채권ㆍ지방채증권ㆍ국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권

7. 부동산신탁의 수익권

8. 제1호 및 제2호의 재산으로 건설 중인 재산

**공유재산 및 물품 관리법 시행령**

**제7조(공유재산의 관리계획)** ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 **재산의 취득**[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축ㆍ증축 및 공작물의 설치, **출자** 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

**1.** 1건당 **기준가격**이 다음 각 목의 구분에 따른 **금액 이상**인 재산

**가.** 취득의 경우: 20억원(시ㆍ군ㆍ**자치구의 경우에는 10억원**)

2) **지방재정법**

**제18조(출자 또는 출연의 제한)** ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 **출자**를 할 수 있다.

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 **출자** 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

422-4)에 사업비(구비) 198억원, 지상 8층, 지하 1층, 연면적 1,676.8㎡ 규모인 사유재산 건물을 140억원에 매입하여 사업성격에 맞게 리모델링하려는 것임. 2025년도에는 초고령사회 진입 예정으로, 증가하는 어르신들의 건강·문화·여가활동 수요에 적극 대응하고자 노유자시설(물리치료실, 헬스장, 실내체육실, 강당/교육장 등)을 설치·운영하려는 것임. 다만, 어른신 복합문화공간 시설을「노인복지법」제36조 및 제37조[3]에 따른 노인여가복지시설로 추진근거를 제시하고 있으나 같은 법 제37조제5항 및 같은 법 시행규칙 제26조에 따른 노인여가복지시설의 시설기준 및 직원배치기준이 별도로 규정되어 있는 바 이에 부합하는지 설명이 필요해 보임. 한편, 공유재산으로 매입하려는 논현로28길 56에 위치한 이 건물을 강남구가 아닌 다른 사람에게 매매가 이미 이루어져 공유재산 취득이 어렵다는 의사를 구두로 전달받아 사실여부에 대한 구체적인 설명이 필요해 보임.

○ 7) 재너머경로당 신축은 강남구 삼성로147길 64(청담동 16-16)에 사업비(구비) 57억1천2백여만원, 지상 3층, 지하 1층, 연면적 1,148㎡ 규모로 신축하려는 바 준공 후 39년이 경과한, 청담동 소재 경로당 중 가장 노후된 건물로 안전상 잠재위험을 제거하고 시설이용 불편사항을 해소하려는 것임.

| 구분 | 현 재 | | | 신 축 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연면적 | 층(㎡) | 시설 | 연면적 | 층(㎡) | 시설 |
| 재너머 경로당 | 291.1㎡ (88평) | 지상2층 (84) | 거실, 할아버지방 | 1,148㎡ (347평) ▲856.9㎡ | 지상3층 (191) | 할아버지방, 할머니방, 식당 |
| | | 지상1층 (142.31) | 거실, 할머니방, 화장실 | | 지상2층 (192) | 프로그램실, 강당 |
| | | 지하1층 (64.79) | 창고 등 | | 지상1층 (192) | 라운지, 북카페, 상담실 |
| | | | | | 지하1층 (573) | 주차장, PIT(191, 기계실·정화조 등) |

---

3) **노인복지법**

**제36조(노인여가복지시설)** ① 노인여가복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. **노인복지관** : 노인의 교양·취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증진 및 질병예방과 소득보장·재가복지, 그 밖에 노인의 복지증진에 필요한 서비스를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. **경로당** : 지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동·공동작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. **노인교실** : 노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공함을 목적으로 하는 시설

**제37조(노인여가복지시설의 설치)** ① 국가 또는 지방자치단체는 노인여가복지시설을 설치할 수 있다.

⑤ 노인여가복지시설의 시설, 인력 및 운영에 관한 기준과 설치신고 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

○ 8) 학리경로당 신축(관리계획 변경) 및 9) 삼성경로당 신축(관리계획 변경)은 제288회 임시회(2020.9.) 2020년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안으로 제출되어 기의결받은 사항이나 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항제4호[4]에 따라 지방의회의 의결을 받은 후 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격[5]이 30퍼센트를 초과한 경우 변경계획을 수립하도록 규정하고 있음.

- 학리경로당 신축 관리계획 변경은 당초 지상2층, 지하2층에서 지상4층, 지하 2층으로 층수는 증가, 연면적은 21.25㎡ 감소(490㎡ → 468.75㎡)한 반면 사업비는 오히려 12억3천5백여만원(62.8%)이 증가하였는 바 변경사유에 대한 구체적인 설명은 필요해 보임.

## <학리경로당 신축 관리계획 변경안>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">당초</th><th colspan="2">변경</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="2">490㎡</td><td colspan="2">468.75㎡</td><td>감) 21.25㎡ 감소<br>(490㎡ → 468.75㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">시설구성</td><td>지상2층<br>(98㎡)</td><td>할아버지방, 주방 및 식당, 화장실</td><td>지상4층<br>(56.03㎡)</td><td>할아버지방, 화장실</td><td rowspan="4">증) 지상층 110.99㎡<br>(196㎡ → 306.99㎡)<br><br>※ 변경사유<br>・2020년 제3차 강남구 공유재산 심의 : 지하층 지상화 의견 반영<br>・제8차 서울시 공공건축 심의 : 경로당 지하2층</td></tr>
<tr><td>지상1층<br>(98㎡)</td><td>할머니방, 화장실</td><td>지상3층<br>(88.88㎡)</td><td>할머니방, 화장실</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지하1층<br>(147㎡)</td><td rowspan="2">개방형 경로당, 다목적실, 개방</td><td>지상2층<br>(90.73㎡)</td><td>주방 및 식당, 개방화장실(여)</td></tr>
<tr><td>지상1층<br>(71.35㎡)</td><td>공용공간, 개방화장실(남)</td></tr>
</table>

---

4) **공유재산 및 물품 관리법 시행령**

**제7조(공유재산의 관리계획)** ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 **변경계획을 수립**하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. ~ 3. (생 략)

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 **기준가격**이 **30퍼센트를 초과**하여 **증감**된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

5) **공유재산 및 물품 관리법 시행령**

**제7조(공유재산의 관리계획)** ⑦ 이 조에서 "**기준가격**"이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 **개별공시지가**[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

2. 건물

가.~다. (생략)

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 화장실 | 지하1층 (95.76㎡) | 프로그램실, 다목적실 | 관리 및 이용의 비효율성 의견 반영 |
| | 지하2층 (147㎡) | 대강당, 화장실, 기계실 및 전기실 | 지하2층 (66㎡) | PIT층 | |
| 사업비 | 1,964,637천원 | | 3,199,778천원 | | 증) 1,235,141천원 |
| | 공사비 | 1,827,945천원 | 공사비 | 2,952,210천원 | 증) 1,124,265천원 |
| | 설계비 | 116,180천원 | 설계비 | 162,568천원 | 증) 46,388천원 |
| | 감리비 | 20,580천원 | 감리비 | 85,000천원 | 증) 64,420천원 |
| 사업기간 | 2020. 5. ~ 2022. 5. (25개월) | | 2020. 5. ~ 2022. 12. (32개월) | | 7개월 증가 |

○ 10) 강남환경자원지원센터 인근 토지 매입은 2026년부터 생활폐기물 직립이 금지되고, 인천시가 2025년 수도권매립지 사용 종료를 선언하여 쓰레기 대란이 예고되고 있어 강남환경자원센터 현대화사업 추진계획의 일부로 폐기물 임시적환시설 및 대형폐기물처리 적환장 등으로 활용하는 공간을 확보하기 위해 인근의 토지를 매입하기 위한 것으로 보임. 다만, 지목이 전(田)이고 인근 농사로 인하여 폐기물 적환장 사용이 민원 등으로 가능할지 의문이 있음. 또한 사유지인 강남구 율현동 77-8[도시지역・자연녹지지역(지목: 田)], 면적은 1,095㎡(331.2평)로서 ㎡당 1,787,880원에 매입하려는 것으로 실거래가 기준 매입금액은 19억5천7백여만원으로 추정됨. 한편, 매입부지는 현대화사업 추진계획의 일부사업으로 전체계획 토지매입계획 중 극히 일부에 불과하고 전체적인 추진계획이 미흡한 바 구체적인 설명이 필요해 보임. 아울러 사업대상지가 모두 사유지로 소유자가 다수로 보이고 최소 실거래가 이상으로 요구할 것으로 보이는 바 사업 추진이 원활하게 될 수 있을지 의문이 있음.




<22년 매입 예정지 위치도(붉은색)> <위 성 지 도>

○ 11) 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간구축(신축)은 2021.4. 및 2021.7. 산업통상자원부 공모사업에 선정된 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 2개 사업의 공간을 강남구 광평로39길 112(수서동 730)에 구축하여 로봇·AI 연구의 메카로 육성함으로써 미래 지역주도산업 기반을 조성하려는 것임. 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업(공정 테스트베드, 연구시설, 회의실 등)을 위한 건물신축은 수서동 730번지 토지 총 면적 5,949.5㎡ 중 2020.6. 선정된 로봇플러스사업에 990㎡는 2021.3. 의결된 <2021년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획>에 따라 공사 중이고 2개 사업에 필요한 660㎡ 부지에 지상 2층, 지하 1층, 연면적 2,640㎡로 신축하려는 것임.

| 구 분 | 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 기반구축 | 협동로봇 안전인증 및 위험성실증 기반구축 |
|---|---|---|
| 사업기간 | 2021. 3. ~ 2025. 12. | 2021. 7. ~ 2025. 12. |
| 총사업비 | 382억원<br>(국비288/시비25/구비45/기타24) | 164억원<br>(국비100/시비25/구비13/기타24) |
| 주관기관 | 한국전자기술연구원 | 한국산업기술시험원 |
| 사업규모 | 지하1층 ~ 지상2층(총 3개층)<br>연면적 1,980㎡ | 지상 3층 일부<br>연면적 500㎡ |
| 사업내용 | 3대 제조분야(금속, 자동차, 전기전자) 숙련공의 현장 노하우를 디지털화·자동화하여 로봇으로 구현 | 협동로봇 안전설계 및 시험인증 체계를 구축하고 결과를 기업들과 공유 |
| 연차별 계획 | □ 1차년도<br>○ 금속가공 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 제조 난공정 문제해결 플랫폼 구축 및 마이스터 로봇 안전성 확보 방안 개발<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 전문인력 양성 기반마련<br>□ 2차년도<br>○ 금속가공 데이터 취득 장비 고도화 및 전기전자 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 교육운영 실시 및 금속가공산업 분야교육과정개발·운영 | □ 1차년도<br>○ 협동로봇시험인증센터 설계/구축 및 장비 도입<br>○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 협동로봇 안전평가 설비 및 기계적 특성 시험 설비 도입<br>○ 제품안전인증체계 개발 및 국내 산업안전보건법 규제 사항 정리<br>○ 기술서비스 개발 및 지원, 국제표준대응위원회와 표준 및 인증전문가협의체 운영<br>○ 기업 현장 교육 및 공정 안전개선 지원 컨설팅<br>□ 2차년도<br>○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 전기적 특성 시험 설비, 협동로봇 기능안전 분석 소프트웨어 및 초고정밀 위치측정 시험설비 도입<br>○ KOLAS시험 인정 자격 기반 시험성적서 발급 체계 준비<br>○ KTL이 보유한 K마크 인증제도에 협동로봇 제품 인증을 추가<br>○ 협동로봇(산업용로봇) 관련 모든 안전인증 체계 구축 |

| | | |
|---|---|---|
| | □ 3차년도<br>○ 자동차 부품 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축/실증 성과 도출<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원의 체계화<br>○ 지속적인 교육과정 지원으로 운영의 안정화 및 마이스터 로봇화 기술 자격제도 마련 | ○ 국가표준(KS,KOROS) 개발 준비<br>□ 3차년도<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 전용 환경조건 시험 설비 도입<br>○ KTL 공인시험성적서 발급체계 완료 및 적용<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 성능시험체계 및 작업장 위험성 실증 체계 개발<br>○ 성능 시험 및 실증을 위한 시험 체계 구축<br>○ 기술사업화 기업지원을 위한 협동로봇 공급기업 지원<br>○ 교육 과정 및 교재 개발 및 교과 과정 시범 운영 |

○ 12) 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설은 강남구 대치동 939-21에 「주차장법」 제2조제11호[6] 및 같은 법 시행령 제1조의2[7]에 따른 주차전용건축물을 설치하려는 것으로 대치4동 주택가 주차난해소 및 대치동 학원가 주차문제를 해소하려는 것으로 보임. 대지면적 698.90㎡에 지상4층, 지하1층, 연면적 1,528.80㎡으로 건립하여 주차면수는 기계식으로 65대임. 현재 제3종일반 주거지역, 도시계획시설인 주차장으로 지정되어 있으며 사업비는 주차장특별회계 70억원을 반영하려는 것임. 특이점은 주차전용건축물에 부대시설로 근린생활시설을 지상 3,4층의 용도로 사용하려는 바 구체적인 설명이 필요해 보임.

| 층수 | 면적(㎡) | 주차전용건축물 세부시설 용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 214.59 | 부대시설(근생시설 등) | |
| 지상3층 | 214.59 | 부대시설(근생시설 등) | |
| 지상2층 | 479.17 | 주차시설 | |
| 지상1층 | 158.19 | 주차시설 / 출입구 / 로비 등 | |
| 지하1층 | 462.26 | 주차시설 | |
| 계 | 1,528.80 | | |

---

6) **주차장법**

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. "**주차전용건축물**"이란 건축물의 연면적 중 대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물을 말한다.

7) **주차장법 시행령**

**제1조의2(주차전용건축물의 주차면적비율)** ① 「주차장법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제11호에서 "대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물"이란 **건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것**을 말한다. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택(같은 표 제1호에 따른 단독주택을 말한다. 이하 "단독주택"이라 한다), 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 **주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상**인 것을 말한다.

○ 13) 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설은 강남구 역삼동 765-22에 주차장특별회계와 일반회계 117억5천여만원(주차장특별회계 6,153백만원, 일반회계 5,597백만원)으로 역삼2동 주택가 주차난해소를 위해 지하에 85대를 수용하는 주차장을 건립하고 지상 1층~6층 사이에는 청소년 관련 시설(청소년심리지원센터)을 설치하려는 것임. 대지면적 636.20㎡에 지상 6층, 지하 2층, 연면적 2,233.81㎡으로 건립하려는 것으로 제3종일반 주거지역, 지구단위계획구역임.

| 층 별 | 용 도 | 면 적(㎡) | 세부용도 |
|---|---|---|---|
| 지하2층 | 주차장 | 458.99 | 기계식주차<br>(80대) |
| 지하1층 | 주차장 | 458.99 | |
| 지상1층 | 주차장 | 111.20 | 자주식주차(3대), 장애인주차(2대) |
| 소계 | 1029.18 (46%) | | |
| 지상2층 | 청소년시설 | 268.58 | 청소년심리지원센터 사이쉼<br>(청소년 놀이・휴식공간) |
| 지상3층 | 청소년시설 | 268.58 | 청소년심리지원센터 사이쉼<br>(심리지원서비스 및 부모 코칭) |
| 지상4층 | 청소년시설 | 222.49 | 진로진학상담실(2실) 강의실 |
| 지상5층 | 청소년시설 | 222.49 | 1인 미디어실(2실)<br>VR콘텐츠 체험존 |
| 지상6층 | 청소년시설 | 222.49 | 메이커스페이스 |
| 소 계 | 1,204.63 (54%) | | |
| 총 계 | 2,233.81 (100%) | | |

## 4. 질의 및 답변 요지

○ 도곡로 421 공영주차장 맞은편에 운영 중인 사이쉼이 청소년들의 정신건강 증진에 이바지하고 있는데, 도곡로 327로 이전하게 되면 현재보다 접근성이 떨어져 이전 위치가 바람직하지 않다고 판단되는데 부서의 의견은.

○ 도곡로 421 공영주차장 부지가 327부지보다 넓기 때문에 사이쉼을 해당 주차장 신축 건물에 이전하려고 하였음. 위원회에서 말씀해주신 의견을 검토하여 향후 주차장 신축 시 반영할 수 있도록 노력하겠음.

## 5. 토론 요지 : “생략”

## 6. 심사결과 : “수정가결”

**7. 소수의견의 요지 : “없음”**

**8. 기타 필요한 사항 : “없음”**

붙임 1. 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안

2. 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안. 끝.

# 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대한

# 수 정 안

| 관련의안번호 |
| --- |
| 제528호 |

제안일자 : 2021.11.26.

제 안 자 : 행정재경위원장

## 1. 수정이유

○ 계획안 중 ‘세곡동 550 생활문화복합시설 건립’, ‘강남구 어르신 복합문화공간 조성’, ‘도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설’, ‘도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설’에 대하여 사업 가능성 및 향후 건립에 따른 이전 시설에 대한 보다 면밀한 재검토 필요성이 제기되어 이를 삭제함.

## 2. 수정주요내용

○ 안 취득 대상 목록 중 ‘세곡동 550 생활문화복합시설 건립’ 중 건물 신축, ‘강남구 어르신 복합문화공간 조성’, ‘도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설’, ‘도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설’을 삭제

# 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

2022년도 정기분 공유재산 관리계획안을 다음과 같이 수정한다.

안 주문 중 ‘후 생활문화복합시설을 취득(신축)을’, ‘증가하는 어르신들의 건강·문화·여가활동 수요에 적극 대응하고, 여가복지시설 부족 및 서비스 지역편중을 해소하고자 논현로28길 56 토지 및 건물을 취득(매입)하여 강남구 어르신 복합문화공간을 조성하고,’, ‘평면식으로 운영되고 있는 노외주차장을 자동주차설비를 갖춘 스마트한 주차전용건축물로 건축하여 대치동 주택가 및 학원가의 주차문제를 해소하고자 도곡로 421에 주차전용 공영주차장을 취득(신축)하고,’, ‘공영주차장을 입체적으로 건설하여 주차장 및 주민편의시설 설치를 통해 주차장을 효율적으로 사용하고, 자율주행차량 시대에 대비하여 스마트한 공영주차장을 건설하고자 도곡로 327에 주민지원 복합시설 공영주차장을 취득(신축)하고자,’를 삭제한다.

# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2022년도 관리계획 총괄표

( 단위 : ㎡, 천원 )

| 구 분 | | | 상반기 | | | 하반기 | | | 합계 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 건수 | 수량(면적) | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량(면적) | 금 액 | |
| 취득 | 계 | 토 지 | 2 | 1,991.20 | 5,087,384 | | | | 2 | 1,991.20 | 5,087,384 | |
| | | 건 물 | 7 | 15,760.22 | 51,521,052 | | | | 7 | 15,760.22 | 51,521,052 | |
| | | 기 타 | 1 | | 1,000,000 | | | | 1 | | 1,000,000 | |
| | 1. 매 입 | 토 지 | 2 | 1,991.20 | 5,087,384 | | | | 2 | 1,991.20 | 5,087,384 | |
| | | 건 물 | ~~1~~ | ~~1,676.8~~ | ~~959,166~~ | | | | ~~1~~ | ~~1,676.8~~ | ~~959,166~~ | 삭제 |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | | | | | | | | | | |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |
| | 3. 기타 취득 | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | 7 | 15,760.22 | 51,521,052 | | | | 7 | 15,760.22 | 51,521,052 | |
| | | 기 타 | 1 | | 1,000,000 | | | | 1 | | 1,000,000 | |
| 처분 | 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. 기 타(멸실) | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | | | | | | | | | | |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |

# 2022년도 취득대상 재산목록

(단위 : ㎡, 천원)

| 일련번호 | 재산표시 | | | 추정가액(천원) | 취득시기 | 취득사유 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 지목 | 소재지 | 수량(면적) | | | | |
| 1 | 대 | 양재대로55길 14<br>(일원동 712-3) | 3,949.75 | 11,531,000 | 2024년 | 건물 신축 | 일원1동<br>복합문화센터 건립 |
| 2 | 대 | 개포로 607<br>(개포동 12-6) | 3,366.93 | 10,544,000 | 2024년 | 건물 신축 | 일원2동<br>복합문화센터 건립 |
| 3 | 대 | 광평로 301-4<br>(수서동 718-2) | 3,726.91 | 11,545,000 | 2024년 | 건물 신축 | 수서동<br>복합문화센터 건립 |
| 4 | 대 | 세곡동 550 | 896.2 | 4,334,024 | 2022년 | 토지 매입 | 세곡동 550<br>생활문화 복합시설<br>건립 |
| | | | ~~3,346.33~~ | ~~11,183,000~~ | ~~2025년~~ | ~~건물 신축~~ | |
| 5 | - | 존속기간 8년<br>(투자 4년, 회수 4년) | | 1,000,000 | 2022년 | 유가증권 | 강남창업펀드 운영 |
| 6 | 대 | 논현로28길 56<br>(도곡동 422-4) | ~~357.3~~ | ~~5,030,784~~ | ~~2022년~~ | ~~토지 매입~~ | 삭 제 |
| | | | ~~1,676.8~~ | ~~959,166~~ | | ~~건물 매입~~ | |
| 7 | 대 | 삼성로147길 64<br>(청담동 16-16) | 1,148 | 5,712,885 | 2024년 | 건물 신축 | 재너머경로당 신축 |
| 8 | 대 | 학동로47길 30<br>(논현동 109-1) | 468.75 | 3,199,778 | 2022년 | 건물 신축 | 학리경로당 신축 |
| 9 | 대 | 봉은사로111길<br>18-3<br>(삼성동 100-8) | 459.88 | 3,196,250 | 2022년 | 건물 신축 | 삼성경로당 신축 |
| 10 | 전 | 율현동 77-8 | 1,095 | 753,360 | 2022년 | 토지 매입 | 강남환경자원센터<br>인근토지 매입 |
| 11 | 대 | 광평로39길 112<br>(수서동 730) | 2,640 | 5,792,139 | 2023년 | 건물 신축 | 마이스터 로봇화<br>및 협동로봇 안전<br>인증 사업<br>공간구축 |
| 12 | 대 | 도곡로 421<br>(대치동 939-21) | ~~1,528.80~~ | ~~7,004,926~~ | ~~2024년~~ | ~~건물 신축~~ | 삭 제 |
| 13 | 대 | 도곡로 327<br>(역삼동 765-22) | ~~2,233.81~~ | ~~11,750,101~~ | ~~2024년~~ | ~~건물 신축~~ | 삭 제 |

# 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안

| 의 안 번 호 | 528 |
|---|---|

제출연월일 : 2021. 11. 4.
제 출 자 : 강남구청장
제출부서 : 재 무 과

## 1. 제안이유

□ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유재산의 취득에 관한 관리계획을 수립하기 위하여 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 강남구의회에 제출하여 의결을 얻고자 함

## 2. 주요내용

□ 2022년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 13건으로서 취득 13건임

○ 취득(13건)

(단위 : ㎡, 천원)

| 연번 | 사 업 명 [부 서 명] | 구 분 | | 소재지 | 면적 (㎡) | 기준가격 (천원) | 소요예산 (천원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 사유 | 방법 | | | | |
| 1 | 일원1동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 양재대로55길 14 (일원동 712-3) | 3,949.75 | 11,531,000 | 11,531,000 |
| 2 | 일원2동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 개포로 607 (개포동 12-6) | 3,366.93 | 10,544,000 | 10,544,000 |
| 3 | 수서동 복합문화센터 건립 [주민자치과] | 취득 | 건물 신축 | 광평로 301-4 (수서동 718-2) | 3,726.91 | 11,545,000 | 11,545,000 |
| 4 | 세곡동 550 생활문화 복합시설 건립 [주민자치과] | 취득 | 토지 매입 | 세곡동 550 | 896.2 | 4,334,024 | 19,800,000 |
| | | | 건물 신축 | | 3,346.33 | 11,183,000 | |

| 연번 | 사 업 명<br>[부 서 명] | 구 분 | | 소재지 | 면적<br>(㎡) | 기준가격<br>(천원) | 소요예산<br>(천원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 사유 | 방법 | | | | |
| 5 | **강남창업펀드 운영**<br>[일자리정책과] | 취득 | 유가증권 | 존속기간 8년<br>(투자 4년, 회수 4년) | | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 6 | **강남구 어르신 복합문화공간 조성**<br>[어르신복지과] | 취득 | 토지 매입 | 논현로28길 56<br>(도곡동 422-4) | 357.3 | 5,030,784 | 19,825,374 |
| | | | 건물 매입 | | 1,676.8 | 959,166 | |
| 7 | **재너머경로당 신축**<br>[어르신복지과] | 취득 | 건물신축 | 삼성로147길 64<br>(청담동 16-16) | 1,148 | 5,712,885 | 5,712,885 |
| 8 | **학리경로당 신축(재심의)**<br>[어르신복지과] | 취득 | 건물 신축 | 학동로47길 30<br>(논현동 109-1) | 468.75 | 3,199,778 | 3,199,778 |
| 9 | **삼성경로당 신축(재심의)**<br>[어르신복지과] | 취득 | 건물 신축 | 봉은사로111길 18-3<br>(삼성동 100-8) | 459.88 | 3,196,250 | 3,196,250 |
| 10 | **강남환경자원센터 인근 토지 매입**<br>[청소행정과] | 취득 | 토지 매입 | 율현동 77-8 | 1,095 | 753,360 | 1,985,849 |
| 11 | **마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전 인증 사업 공간구축**<br>[뉴디자인과] | 취득 | 건물 신축 | 광평로39길 112<br>(수서동 730) | 2,640 | 5,792,139 | 5,792,139 |
| 12 | **도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설**<br>[교통행정과] | 취득 | 건물 신축 | 도곡로 421<br>(대치동 939-21) | 1,528.80 | 7,004,926 | 7,004,926 |
| 13 | **도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설**<br>[교통행정과] | 취득 | 건물 신축 | 도곡로 327<br>(역삼동 765-22) | 2,233.81 | 11,750,101 | 11,750,101 |

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

## 3. 세부내용

## 1) 일원1동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 양재대로55길 14 (일원동 712-3) | 취득 | 건물신축 | 강남구 | 3,949.75 | 11,531,000 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 일원1동은 복합문화센터 신축을 통해 청사직원 및 관계자들의 근무여건 개선, 고질적인 주차문제 해결, 공간적 한계로 인해 중단되었던 소외주민들을 위한 프로그램 및 활동공간 확충 등 지역사회의 다양한 요구를 충족하고자 함

○ **용 도** : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ **위 치** : 강남구 양재대로55길 14 (일원동 712-3)

○ **사업기간** : ′20. 2월 ~ ′24.12월

○ **소요예산** : 11,531,000천원 (구비 / 일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 11,531,000 | 888,000 | 6,073,000 | 4,570,000 |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 1,152.10㎡ (349평)
- 연 면 적 : 3,949.75㎡ (지하2층/지상4층)
- 건 폐 율 : 58.10% (법정 60% 이하)
- 용 적 률 : 199.39% (법정 200% 이하)

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

### ○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 640.12 | [문화센터]<br>- 문화센터 운영사무실 및 강사대기실 160.28㎡<br>- 작은도서관 112.64㎡, 공유부엌 123.56㎡<br>- 마주침공간 121.80㎡, 공용면적 121.84㎡ | |
| 지상3층 | 616.32 | [문화센터]<br>- 학습공간1 32.00㎡, 학습공간2 30.40㎡<br>- 학습공간3 32.00㎡, 학습공간4 33.60㎡<br>- 방음공간1 24.50㎡, 방음공간2 24.50㎡<br>- 마루공간 150.42㎡, 다목적홀 186.44㎡, 공용면적 102.46㎡ | |
| 지상2층 | 616.32 | [주민센터]<br>- 행정공간(동장) 23.10㎡, 회의실 148.10㎡<br>- 직원식당 17.02㎡, 직원휴게실 11.70㎡, 자료실 14.49㎡<br>- 공용면적 101.13㎡<br>[자치회관]<br>- 세미나실 100.10㎡, 소강당 200.68㎡ | |
| 지상1층 | 424.37 | [주민센터]<br>- 행정공간(직원) 260.38㎡<br>- 민원공간 23.68㎡, 상담실 29.04㎡<br>- 공용면적 111.27㎡, 옥외주차장(10대) | |
| 지하1층 | 727.70 | [문화센터]<br>- 주차장(18대) 687.10㎡, 공용면적 40.60㎡ | |
| 지하2층 | 924.92 | [주민센터]<br>- 기계실/전기실 40.35㎡, 창고 31.45㎡<br>- 공용면적 11.88㎡<br>[문화센터]<br>- 주차장(20대) 696.07㎡<br>- 기계실/전기실 85.80㎡, 창고 30.65㎡, 공용면적 28.72㎡ | |
| 계 | 3,949.75 | | |

### ○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③ | 11,531,000 |
| 공사비 | | 소 계(①) | 8,745,000 |
| | 건축공사비 | - 주민센터 : 지상층 계획면적 2,297.13㎡ × 단가 2,874.0천원/㎡ ÷ 1.1(부가세제외)<br>* 공사비단가 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (업무시설_동청사)<br>- 지하주차장 : 지하층 계획면적 1,652.62㎡ × 단가 1,072.8천원/㎡ ÷ 1.1 | 7,614,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | * 공사비단가 : 지하공영주차장 공사비 | |
| | 신재생에너지, 설치공사비 | - 태양열 평판형 : 설치규모 151.32㎡ × 적용단가 1,154.3천원/㎡ ÷ 1.1<br>- 지열에너지 수직밀폐형 : 설치규모 135.98kW × 적용단가 1,437.1천원/kW ÷ 1.1<br>* 한국에너지공단 「신재생에너지 원별 기준단가 수정 공고(2012)」, 건설투자 GDP Deflator 114.1%(2020년 12월 기준) 보정 | 336,000 |
| | 부가가치세 | | 795,000 |
| 용역비 | | 소 계(②) | 850,000 |
| | 설계비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종_상급) 5.12%<br>* 건축설계 대가요율(5.07%~5.20%)<br>- 각종 인증관련 설계비 및 수수료, 설계보상비, 설계의도 구현비, 설계경제성검토비 반영 | 587,000 |
| | 감리비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종) 1.05%<br>* 건축공사감리 대가요율(1.04%~1.07%) | 84,000 |
| | 시설부대비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율 0.26% | 21,000 |
| | 측량 및 조사비 | - 공사비(부가세 제외) × 1% | 80,000 |
| | 부가가치세 | | 78,000 |
| 기타 | | 소 계(③) | 1,936,000 |
| | 철거비 | - 철거비 : 철거면적 1,286.14㎡ × 78.1천원/㎡ ÷ 1.1<br>* 철거비단가 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020년)<br>- 폐기물처리비 : 1,837.0톤 × 60.3천원/톤 (부가세 제외)<br>* 폐기물처리단가 : 2020년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가 | 202,000 |
| | 임차료 | - 임차료 : 임차면적 944.14㎡ × 단위면적당 월세 12.8천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>- 관리비 : 임차면적 944.14㎡ × 단위면적당 관리비 3.0천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>* 일원1동 지역일대 사무실 임차료 네이버 부동산 검색(2020년 12월) | 325,000 |
| | 임차사무실, 인테리어공사비 | - 임차면적 944.14㎡ × 단가 84.7천원/㎡<br>* 공사비단가 : 유사시설(공공기관) 내부 인테리어비용 | 73,000 |
| | 이사비 | - 이사물량 486.4CBM × 단가 44.3천원/CBM × 2회<br>* 이사비단가 : 유사시설(공공기관) 이사비 | 39,000 |
| | 운영설비비 | - 문화센터 계획규모 1,265.44㎡* × 145.6천원/㎡** ÷ 1.1<br>** 지상3-4층 면적(지하층 창고, 기계・전기실, 공용면적 제외)<br>** 유사시설(화성시생활문화센터) 개관 전 운영설비비 | 166,000 |
| | 부가가치세 | | 81,000 |
| | 예비비 | - (공사비+용역비+기타비) × 10% | 1,050,000 |

## □ 추진배경 및 필요성

### ○ 30년 경과된 청사의 노후화 및 인구증가 대비 공간 협소로 개선 필요

- 1992년 건립된 일원1동주민센터는 주차공간 부족, 행정 및 미화 직원의 식당 및 휴게실 부족, 지역주민 프로그램 공간 부족, 민원 대기공간 내 작은도서관 설치 등으로 지역주민 및 청사 관계자의 불편을 초래하고 있음
- 특히, 주차공간이 부족으로 주민센터 주차장에 이면주차가 상시 발생하고 있어, 고질적인 주차문제를 해결하기 위해 지하부를 최대 활용할 수 있도록 주차계획을 수립하였으며,
- '18년 안전진단 결과 C등급으로 '19년 조치 완료하였으나 매년 시설 개보수 등에 대한 유지관리비는 큰 폭으로 증가되고 있으며 구조체에서 발생되는 건물 누수와 콘크리트 박락 및 철근노출의 결함부위는 장시간 방치 시 내구성 저하의 주요인으로 안전한 건축물 관리가 불가할 것으로 검토됨

### ○ 강남구 관내 동청사의 문화복합 시설화

- 현주민센터 연면적은 1,286.14㎡로 「자치구 공용청사 건립 지원기준 개정(2020)」의 표준설계면적 1,534.37㎡를 충족하지 못하며,
- 부지면적 1,152.10㎡로, 건축면적 324.82㎡로 건립되어, 현 시설물에 대한 건폐율 및 용적률 검토 시 토지이용률이 약 50%수준으로 활용도가 낮으며,
- 취약계층(북한이탈주민, 독거노인, 기초생활수급자수) 비율이 타지역 대비 높은 지역으로 '19년 일부 찾동 공간개선사업과 일반 주민들 대상 자치활동 프로그램실이 확대되었으나 공간적 한계로 인해 탈북민, 취약계층을 위한 이용시설과 사업들이 중단된 실정임
- 이에, 복합문화센터 신축을 통해 시대적 역할에 부합된 주민참여형 자치활동 시설로 탈바꿈함으로써 「지역주민과 함께하는 협치센터」의 그 역할과 기능을 수행할 것임

## □ 추진경과

○ ′20.02. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 실시

○ ′20.06. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 보고회 개최

○ ′20.08. : 노후 동청사 재건축 타당성 조사 및 기본계획 수립용역 실시

○ ′21.09. : 일원1·2,수서동 복합주민센터 건립 계획 수립(변경)

○ ′21.10. : 서울시 투자심사 심의 결과 “승인”

○ ′21.10. : 공유재산심의회 심의 결과 “원안가결”

## □ 향후계획

○ ′21.11. : 공유재산관리계획 상정

○ ′22.01. ~ 12. : 설계공모 및 기본 및 실시설계

○ ′23.01. ~ ‘24.12. : 착공 및 준공

## □ 기대효과

○ 복합문화센터 신축을 통한 공공인프라 확충 및 지역공동체 기반조성

○ 공공서비스 기능 확대에 따른 지역주민들의 다양한 행정·문화·복지 수요 충족

○ 청사관계자(용역,미화원등)의 근무환경 개선으로 업무생산성 향상 및 복지 만족도 제고

## ※ 위치도 및 현황사진





**작은도서관(1층) :** 민원공간내 작은도서관 배치로 인한 소음 발생, 상담실 부족 등의 문제 발생



**지하1층 :** 공간창고 및 행정직원, 미화직원의 휴게공간으로 사용되고 있음



**강당(지상3층) :** 다목적으로 활용되고 있으나 내부 기둥이 설치되어 공간 활용성이 저하



**지상3층 :** 공간창고 · 홀 · 사랑방 · 준비실 등 실구성이 많은 상태로 공간활용성이 저하

## 2) 일원2동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 개포로 607<br>(개포동 12-6) | 취득 | 건물신축 | 강남구 | 3,366.93 | 10,544,000 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 일원2동 주변 아파트 재건축 사업으로 인한 인구 증가에 대비하여 복합문화센터 건립 추진하고자 하며, 적정 청사시설 면적을 충족하여 청사 직원 및 관계자들의 근무환경을 개선하고 지역주민의 쾌적한 민원서비스와 다양한 자치활동을 제공하고자 함

○ **용 도** : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ **위 치** : 강남구 개포로 607 (개포동 12-6)

○ **사업기간** : ′20. 2월 ~ ′24.12월

○ **소요예산** : 10,544,000천원 (구비 / 일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 10,544,000 | 813,000 | 5,593,000 | 4,138,000 |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 999.90㎡ (303평)
- 연 면 적 : 3,366.93㎡ (지하2층/지상4층)
- 건 폐 율 : 56.20% (법정 60% 이하)
- 용 적 률 : 199.05% (법정 200% 이하)

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

### ○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 404.96 | [문화센터]<br>- 학습공간1 37.45㎡, 학습공간2 37.45㎡<br>- 방음공간1 22.44㎡, 방음공간2 23.85㎡<br>- 마루공간 149.60㎡, 공용면적 134.17㎡ | |
| 지상3층 | 456.32 | [문화센터]<br>- 문화센터 사무공간 83.60㎡<br>- 작은도서관 66.00㎡, 마주침공간 및 다목적홀 171.66㎡<br>- 공용면적 135.06㎡ | |
| 지상2층 | 561.95 | [주민센터]<br>- 휴게실 9.28㎡, 식당 14.58㎡, 공용면적 87.76㎡<br>[자치회관]<br>- 세미나실 130.30㎡, 소강당 320.03㎡ | |
| 지상1층 | 567.10 | [주민센터]<br>- 동장실 23.10㎡, 행정공간(직원) 217.12㎡<br>- 민원공간 21.42㎡, 상담실1 29.02㎡, 상담실2 29.02㎡<br>- 회의실 124.30㎡, 자료실 12.32㎡, 창고 26.14㎡<br>- 공용면적 84.66㎡ | |
| 지하1층 | 569.52 | [주민센터]<br>- 주차장(4대) 210.34㎡, 공용면적 30.58㎡<br>[자치회관]<br>- 주차장(5대) 262.92㎡<br>[문화센터]<br>- 주차장(1대) 52.58㎡, 공용면적 13.10㎡ | |
| 지하2층 | 807.08 | [주민센터]<br>- 기계실/전기실 38.42㎡, 공용면적 2.72㎡<br>[문화센터]<br>- 기계실/전기실 124.98㎡, 창고 54.00㎡<br>- 주차장(13대) 546.00㎡, 공용면적 40.96㎡ | |
| 계 | 3,366.93 | | |

### ○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③ | 10,544,000 |
| 공사비 | | 소 계(①) | 7,945,000 |
| | 건축공사비 | - 주민센터 : 지상층 면적 1,990.33㎡ × 단가 2,972.0천원/㎡* ÷ 1.1(부가세 제외)<br>* 서울특별시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2020) 2-1.업무시설_동청사 | 6,931,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | 1,500㎡~2,000㎡ 신축단가<br>- 지하주차장 : 지하층 면적 1,376.60㎡ × 단가 1,241.5천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 나라장터 지하공영주차장 조성사업 조사 | |
| | 신재생에너지, 설치공사비 | - 태양열 평판형 : 설치규모 131.11㎡ × 적용단가 1,154천원/㎡ ÷ 1.1<br>- 지열에너지 수직밀폐형 : 설치규모 117.82kW × 적용단가 1,437천원/kW ÷ 1.1<br>* 한국에너지공단 「신재생에너지 원별 기준단가 수정 공고(2012)」, 건설투자 GDP Deflator 114.1%(2020년 12월 기준) 보정 | 292,000 |
| | 부가가치세 | - (건축공사비 + 신재생에너지공사비) × 10% | 722,000 |
| 용역비 | | 소 계(②) | 779,000 |
| | 설계비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종_상급) 5.14%<br>* 건축설계 대가요율(5.07%~5.20%)<br>- 각종 인증관련 설계비(녹색건축물 등급 인증, 에너지효율 등급 인증, 지능형건축물 인증), 인증관련 수수료(녹색건축 인증 수수료, 에너지효율 등급 인증 수수료, 지능형건축물 인증 수수료, BF인증 수수료), 설계보상비, 설계의도구현비, 설계경제성 검토비 반영 | 541,000 |
| | 감리비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종) 1.06%<br>* 건축공사감리 대가요율(1.04%~1.07%) | 76,000 |
| | 시설부대비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율 0.26% | 19,000 |
| | 측량 및 조사비 | - 공사비(부가세 제외) × 1% | 72,000 |
| | 부가가치세 | - (설계비 + 감리비 + 시설부대비 + 측량및조사비 + 기타용역비) × 10% | 71,000 |
| 기타 | | 소 계(③) | 1,820,000 |
| | 철거비 | - 철거비 및 철거설계비 : 철거면적 1,322.74㎡ × 78.1천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020년) 철거비 및 철거설계비 3층~5층 기준<br>- 폐기물처리비 : 1,889.2톤 × 60.3천원/톤*(부가세제외)<br>* 2020년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가 | 208,000 |
| | 임차료 | - 임차료 : 임차면적 833.10㎡* × 단위면적당 월세 17.2천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>- 관리비 : 임차면적 833.10㎡ × 단위면적당 관리비 | 354,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | 2.2천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>* 임차면적은 現주민센터에서 자치회관 면적 제외<br>** 일원2동 일대 사무실 임차료 네이버 부동산 검색(2020년 12월) | |
| | 임차사무실, 인테리어공사비 | - 임차면적 833.10㎡ × 단가 86.7천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 나라장터 공공기관 내부 인테리어비용 조사 | 66,000 |
| | 이사비 | - 이사물량 500.2CBM × 단가 44.3천원/CBM* × 2회 ÷ 1.1<br>* 나라장터 공공기관 이사비 조사 | 40,000 |
| | 운영설비비 | - 문화센터 면적 861.28㎡* × 단가 145.6천원/㎡** ÷ 1.1<br>* 지상3-4층 면적(지하층 창고, 기계·전기실, 공용면적 제외)<br>** 유사시설(화성시생활문화센터) 개관전 운영설비비 | 114,000 |
| | 부가가치세 | - (철거비 + 임차료 + 인테리어공사비 + 이사비 + 운영설비비) × 10% | 78,000 |
| | 예비비 | - (공사비 + 용역비 + 기타비) × 10% | 960,000 |

## □ 추진배경 및 필요성

○ **30년 경과된 청사의 노후화 및 인구증가 대비 공간 협소로 개선 필요**

- 1992년 건립된 일원2동주민센터는 건물 노후화, 행정실 및 민원실 협소, 각종 문화·복지·체육시설 등 활동공간 부족으로 주민들을 위한 공공서비스를 충분히 제공하지 못하는 실정임
- 또한, 낡은 외벽, 오래된 유리창으로 미관을 해치고 전기·수도시설 등 각종 배관 작동 불량, 누전으로 인한 화재가 발생하기도 하였으며, 시설 구조 상 민원인들의 출입에 대한 모니터링이 관찰되지 않아 관리감독 어려움 등 청사 관계자와 주민들의 불편·애로사항이 많이 발생함

○ **가용지 개발계획 및 아파트 재건축 사업추진에 따라 늘어나는 행정수요에 선제적 대응 필요**

- 학여울역 일대 탄천물재생센터, SETEC부지 등 대규모 개발가용지를 연계·개발하여 주거·문화·판매·복합체육시설을 도입하는 계획이 수립되었으며, 일원2동 내 다수의 아파트 단지가 재건축 사업 진행 중으로 향후 행정 및 복지수요 증가 대비하여 적정 공간 확보가 시급함

○ **강남구 관내 동청사의 문화복합 시설화**

- 현주민센터 연면적은 1,322.74㎡로 「자치구 공용청사 건립 지원기준 개정(2020)」의 표준설계면적 1,460.76㎡를 충족하지 못하며,
- 부지는 999.90㎡로, 최대 개발 시 약 3.400㎡ 수준의 건축물을 건립할 수 있으나 토지이용률이 약 50%수준의 현저히 낮은 상태로,
- 이에, 복합문화센터 신축 사업을 통해 주민센터의 기본적인 기능 외 문화센터 기능을 강화하여 시대적 역할에 부합된 주민자치 실현시키는 거점 시설로 나아갈 것임

## □ 추진경과

○ ′20.02. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 실시

○ ′20.06. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 보고회 개최

○ ′20.08. : 노후 동청사 재건축 타당성 조사 및 기본계획 수립용역 실시

○ ′21.09. : 일원1·2,수서동 복합주민센터 건립 계획 수립(변경)

○ ′21.10. : 서울시 투자심사 심의 결과 “승인”

○ ′21.10. : 공유재산심의회 심의 결과 “원안가결”

## □ 향후계획

○ ′21.11. : 공유재산관리계획 상정

○ ′22.01. ~ 12. : 설계공모 및 기본 및 실시설계

○ ′23.01. ~ ‘24.12. : 착공 및 준공

## □ 기대효과

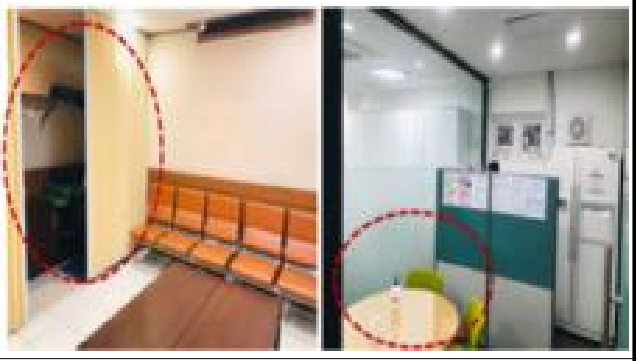
○ 복합문화센터 신축을 통한 공공인프라 확충 및 지역공동체 기반조성

○ 공공서비스 기능 확대에 따른 지역주민들의 다양한 행정·문화·복지 수요 충족

○ 청사관계자(용역,미화원등)의 근무환경 개선으로 업무생산성 향상 및 복지 만족도 제고

## ※ 위치도 및 현황사진



| 주민센터 출입구 및 내부 입구 | 행정공간 및 부대시설 |
|---|---|
|  |  |
| 단일 출입구로 민원 이용자와 부대시설 및 주민자치시설 이용자의 동선이 혼재되고 있음 | 민원실에서 일부 언성을 높이는 방문자로 인해 업무공간이 소음에 노출되어 업무 효율성 저하 |
|  |  |
| 부대시설 이용자가 아래층 또는 위층으로 이동하기 위해서 민원실을 통하여야 하므로 보안 취약 | 부대공간 부족으로 탕비실 일부공간을 상담실로 사용하고 있으며, 휴게실은 물품보관, 강사 · 회원 쉼터로 사용 |

## 3) 수서동 복합문화센터 건립

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 광평로 301-4<br>(수서동 718-2) | 취득 | 건물신축 | 강남구 | 3,726.91 | 11,545,000 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 30년 경과된 수서동주민센터는 인구유입 증가 대비 청사면적이 협소하여 다양한 공공서비스를 제공하는데 물리적인 한계가 있으며, 향후 수서역 일대 대규모 개발사업으로 인해 확대되는 지역사회 행정 및 복지 수요에 선제적으로 대응하고자 복합문화센터를 신축하려함

○ **용　　도** : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

○ **위　　치** : 강남구 광평로 301-4 (수서동 718-2)

○ **사업기간** : ′20. 2월 ~ ′24.12월

○ **소요예산** : 11,545,000천원 (구비 / 일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 11,545,000 | 891,000 | 6,094,000 | 4,560,000 |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 1,051.40㎡ (318평)
- 연 면 적 : 3,726.91㎡ (지하2층/지상4층)
- 건 폐 율 : 56.91% (법정 60% 이하)
- 용 적 률 : 199.55% (법정 200% 이하)

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

### ○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 525.60 | [문화센터]<br>- 마주침공간 150.01㎡, 공유부엌 126.60㎡<br>- 주민자율공간 50.15㎡, 문화센터 운영실 56.05㎡<br>- 공용면적 142.79㎡ | |
| 지상3층 | 525.60 | [문화센터]<br>- 프로그램실1 97.74㎡, 프로그램실2 65.10㎡<br>- 작은도서관 100.44㎡, 다목적홀 132.12㎡<br>- 공용면적 130.20㎡ | |
| 지상2층 | 598.38 | [주민센터]<br>- 행정공간(동장) 23.80㎡, 회의실 164.43㎡<br>- 직원식당 19.44㎡, 직원휴게실 12.21㎡, 자료실 16.80㎡<br>- 공용면적 128.30㎡<br>[자치회관]<br>- 세미나실 50.40㎡, 소강당 183.00㎡ | |
| 지상1층 | 448.47 | [주민센터]<br>- 행정공간(직원) 290.03㎡<br>- 민원공간 27.80㎡, 상담실 29.24㎡<br>- 공용면적 101.40㎡, 옥외주차장(7대) | |
| 지하1층 | 767.03 | [문화센터]<br>- 주차장(18대) 726.43㎡, 공용면적 40.60㎡ | |
| 지하2층 | 861.83 | [주민센터]<br>- 기계실/전기실 44.40㎡, 창고 34.85㎡<br>- 공용면적 13.81㎡<br>[문화센터]<br>- 주차장(16대) 607.96㎡<br>- 기계실/전기실 120.40㎡, 창고 13.62㎡<br>- 공용면적 26.79㎡ | |
| 계 | 3,726.91 | | |

### ○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③ | 11,545,000 |
| 공사비 | | 소 계(①) | 8,520,000 |
| | 건축공사비 | - 주민센터 : 지상층 면적 2,098.05㎡ × 단가 2,874.0천원/㎡* ÷ 1.1(부가세 제외)<br>- 지하주차장 : 지하층 면적 1,628.86㎡ × 단가 1,321.1천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 서울특별시 공공건축물 건립공사비 책정가 이드라인(2020) 2-1.업무시설_동청사 2,000 | 7,438,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | ㎡ 초과 신축단가<br>* 나라장터 지하공영주차장 조성사업 조사 | |
| | 신재생에너지, 설치공사비 | - 태양열 평판형 : 설치면적 138.20㎡ × 적용단가 1,154천원/㎡ ÷ 1.1<br>- 지열에너지 수직밀폐형 : 설치면적 124.20㎡ × 적용단가 1,437천원/㎡ ÷ 1.1 | 307,000 |
| | 부가가치세 | - (건축공사비 + 신재생에너지공사비) × 10% | 775,000 |
| 용역비 | | 소 계(②) | 830,000 |
| | 설계비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종_상급) 5.13%<br>* 건축설계 대가요율(5.07%~5.20%)<br>- 각종 인증관련 설계비(녹색건축물 등급 인증, 에너지효율 등급 인증, 지능형건축물 인증), 인증관련 수수료(녹색건축 인증 수수료, 에너지효율 등급 인증 수수료, 지능형건축물 인증 수수료, BF인증 수수료), 설계보상비, 설계의도구현비, 설계경제성 검토비 반영 | 575,000 |
| | 감리비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율(제2종) 1.05%<br>* 건축공사감리 대가요율(1.04%~1.07%) | 82,000 |
| | 시설부대비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율 0.26% | 20,000 |
| | 측량 및 조사비 | - 공사비(부가세 제외) × 1% | 77,000 |
| | 부가가치세 | - (설계비 + 감리비 + 시설부대비 + 측량및조사비) × 10% | 76,000 |
| 기타 | | 소 계(③) | 2,195,000 |
| | 철거비 | - 철거비 및 철거설계비 : 철거면적 1,393.03㎡ × 78.1천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020년) 철거비 및 철거설계비 3층~5층 기준<br>- 폐기물처리비 : 1,989.6톤 × 60.3천원/톤*(부가세제외)<br>* 2020년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가 | 219,000 |
| | 임차료 | - 공사기간 임대사무실 임차료 : 임차면적 1,038.42㎡ × 단위면적당 월세 16.7천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>- 관리비 : 임차면적 1,038.42㎡ × 단위면적당 관리비 8.0천원/㎡ × 24개월 ÷ 1.1<br>* 임차면적은 現주민센터 면적 (1,393.03㎡)에서 자치회관(354.61㎡) 면적을 제외한 면적<br>** 수서동 일대 사무실 임차료 네이버 부동산 검색(2020. 9월) | 559,000 |
| | 임차사무실, 인테리어공사비 | - 임차면적 1,038.42㎡ × 단가 85.7천원/㎡* ÷ 1.1<br>* 나라장터 공공기관 내부 인테리어비용 조사 | 81,000 |
| | 이사비 | - 이사물량 526.8CBM × 단가 44.3천원/CBM* × 2회 ÷ 1.1 | 42,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | * 나라장터 공공기관 이사비 조사 | |
| | 운영설비비 | - 문화센터 면적 1,051.20㎡ × 단가 145.6천원/㎡ ÷ 1.1<br>* 유사시설(화성시생활문화센터) 운영설비비<br>** 지상3-4층 면적(지하층 창고, 기계・전기실, 공용면적 제외) | 139,000 |
| | 부가가치세 | - (철거비 + 임차료 + 인테리어공사비 + 이사비 + 운영설비비) × 10% | 104,000 |
| | 예비비 | - (공사비 + 용역비 + 기타비) × 10% | 1,051,000 |

## □ 추진배경 및 필요성

### ○ 30년 경과된 청사의 노후화 및 인구증가 대비 공간 협소로 개선 필요

- 1992년 건립된 수서동주민센터는 '19년 '찾아가는 동주민센터 공간개선' 사업일환으로 민원실과 업무환경은 개선되었으나 청사공간의 절대적인 부족현상으로 다양한 공공서비스를 제공하기에는 어려움이 있으며,
- 시설 노후화로 인해 지하층 냉난방 제공이 불가능하고 엘리베이터가 설치되어 있지 않아 청사관계자들의 근로여건이 열악한 상태임
- 또한, 안전진단 결과는 B등급이기는 하나 구조체 및 비구조체에서 균열, 콘크리트 박락 및 철근노출 등의 결함이 발생되어 내구성 증진을 위한 내진보강 및 보수가 필요한 상태로 이에 따른 유지관리비는 지속적으로 증가될 것으로 검토됨

### ○ 수서역 일대 개발계획에 따라 늘어나는 행정수요에 선제적 대응 필요

- 수서동주민센터 인근 수서역 일대는 광역교통 거점 육성, 신성장동력산업 도입, 친환경 커뮤니티 주거지 조성, 그린네트워크 구축 등 대규모 개발사업이 추진됨에 따라 상업·업무·문화 등 다양한 기능이 도입되고 주거·직장·유동인구수도 급격히 증가될 지역으로, 복합문화센터 신축을 통하여 지역주민을 위한 행정 및 복지 수요에 선제적으로 대응하고자 함

### ○ 강남구 관내 동청사의 문화복합 시설화

- 현주민센터 연면적은 1,326㎡로 「자치구 공용청사 건립 지원기준(개정2020)」의 표준설계면적 1,616.90㎡를 충족하지 못하며,
- 부지는 1,051.40㎡로, 최대 개발 시 약 4,000㎡ 수준의 건축물을

건립할 수 있으나, 토지이용률이 현저히 낮은 상태로,

- 강남구내 한정된 공유재산과 높은 부지가격 등 종합적으로 검토하였을 때 지역주민들의 요구사항을 반영하고 미래 조직 변화에 쉽게 대응 가능한 최적의 복합문화센터 건립 추진은 필요하다 사료됨

## □ 추진경과

○ ′20.02. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 실시

○ ′20.06. : 노후 동청사 정비방향 및 사업추진 기본계획 수립용역 보고회 개최

○ ′20.08. : 노후 동청사 재건축 타당성 조사 및 기본계획 수립용역 실시

○ ′21.09. : 일원1·2,수서동 복합주민센터 건립 계획 수립(변경)

○ ′21.10. : 서울시 투자심사 심의 결과 “승인”

○ ′21.10. : 공유재산심의회 심의 결과 “원안가결”

## □ 향후계획

○ ′21.11. : 공유재산관리계획 상정

○ ′22.01. ~ 12. : 설계공모 및 기본 및 실시설계

○ ′23.01. ~ ‘24.12. : 착공 및 준공

## □ 기대효과

○ 복합문화센터 신축을 통한 공공인프라 확충 및 지역공동체 기반조성

○ 공공서비스 기능 확대에 따른 지역주민들의 다양한 행정·문화·복지 수요 충족

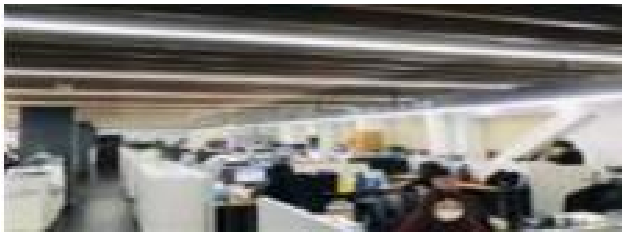
○ 청사관계자(용역,미화원등)의 근무환경 개선으로 업무생산성 향상 및 복지 만족도 제고

## ※ 위치도 및 현황사진











**1층(민원실) :** 찾동사업으로 현대화되었으나 시설의 규모 확장은 이루어지지 않아 공간 협소로 행정공간 노출, 부서 및 팀 간 회의공간 부재, 민원대기실 내 상담실 설치 등의 문제가 발생하고 있음

지하층 : 엘리베이터가 설치되어 있지 않아 창고내 물품 보관 시 직원 및 관계자의 업무가 가중되고 있으며, 냉난방 시스템이 구축되지 않아 계절별로 시설관계자의 업무환경이 매우 취약함

## 4) 세곡동550 생활문화복합시설 건립

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 세곡동 550 | 취득 | 토지 매입 | 서울지방 우정청 | 896.2 | 4,334,024 | |
| | | 건물신축 | 강남구 | 3,346.33 | 11,183,000 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 세곡동500번지 부지매입 및 생활문화복합시설 건립사업 추진을 통해 지역주민들에게 공공문화서비스 제공을 크게 확대하고 다양한 문화생활 및 여가활동의 욕구를 충족시키고자 함

○ **용　　도** : 금융·우정시설, 공공도서관, 생활문화센터, 주차장 등

○ **위　　치** : 강남구 세곡동 550

○ **사업기간** : ′20.11월 ~ ′25. 3월

○ **소요예산** : 19,800,000천원 (구비 / 일반회계)

| 구 분 | 계 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 19,800,000 | 38,000 | 9,179,000 | 5,895,000 | 4,688,000 |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 896.2㎡ (271평)
- 연 면 적 : 3,346.33㎡ (지하2층/지상4층)
- 건 폐 율 : 54.63% (법정 60% 이하)
- 용 적 률 : 193.51% (법정 200% 이하)

○ **계약방법**

- 부지매입 : 수의계약
- 생활문화복합시설 건립 : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

### ○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 489.61 | [생활문화센터]<br>- 공동체부엌 100.48㎡, 공방 120.51㎡<br>- 문화센터 사무실 60.52㎡<br>- 학습공간(프로그램실) 90.10㎡<br>- 공용면적(계단실,로비,복도,화장실,ELEV등) 118.00㎡ | |
| 지상3층 | 489.61 | [도서관]<br>- 일반자료(서가, 멀티미디어실, 열람실) 348.15㎡<br>- 도서관 사무공간(사무실, 회의실) 57.24㎡<br>- 관리공간(휴게실, 자원봉사자실(강사)) 27.54㎡<br>- 공용면적 56.68㎡ | |
| 지상2층 | 489.61 | [도서관]<br>- 어린이자료(서가, 열람실, 수유실) 244.53㎡<br>- 문화교육(메이커스페이스) 188.40㎡<br>- 공용면적 56.68㎡ | |
| 지상1층 | 265.44 | [금융 및 우정시설, 생활문화센터]<br>- 우편취급국 50.47㎡, 365자동화코너 11.52㎡<br>- 마주침공간(안내포함) 80.50㎡<br>- 보전서고(자료반입 및 정리실) 31.85㎡<br>- 공용면적 91.10㎡ | |
| 지하1층 | 806.03 | [생활문화센터 및 지하주차장]<br>- 지하주차장 562.06㎡<br>- 음악활동공간 81.57㎡, 마루공간 102.90㎡<br>- 공용면적(계단실, ELEV 등) 59.50㎡ | |
| 지하2층 | 806.03 | [지하주차장]<br>- 지하주차장 571.36㎡<br>- 기계실/전기실 158.90㎡, 창고, 31.57㎡<br>- 공용면적(계단실, ELEV 등) 44.20㎡ | |
| 계 | 3,346.33 | | |

### ○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③+④ | 19,800,000 |
| 공사비 | | 소 계(①) | 9,850,000 |
| | 건축공사비 | - 건축공사비 : 계획면적 2,212.91㎡ × 단가 2,920.0천원/㎡(부가가치세 제외)<br>- 지하주차장 공사비 : 계획면적 1,133.42㎡ × 단가 2,076.4천원/㎡(부가가치세 제외)<br>* 공사비단가 : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책 | 8,816,000 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | 정 가이드라인(2020년) | |
| | 신재생에너지, 설치공사비 | - 태양광(고정식) : 설치의무<br>- 지열에너지(수직밀폐형) : 설치의무 | 139,000 |
| | 부가가치세 | | 895,000 |
| 보상비 | | 소 계(②) | 8,617,000 |
| | 토지보상비 | - 세곡동550번지 부지매입가 | 8,617,000 |
| 용역비 | | 소 계(③) | 728,000 |
| | 설계비 | - 기본 및 실시설계 : 공사비(부가가치세 제외) × 적용요율(제2종 보통, 중급) 4.24%<br>- 녹색건축 등급 인증, 에너지효율 등급 인증, 지능형 건축물 등급 인증, 장애물 없는 생활 인증, 설계보상비 등 각종 인증 및 수수료 추가 | 511,000 |
| | 감리비 | - 공사비(부가세 제외) × 일반감리요율(제2종) 1.05% | 94,000 |
| | 시설부대비 | - 공사비(부가세 제외) × 적용요율 0.25% | 23,000 |
| | 기타용역비 | - 타당성 조사 연구용역비 | 35,000 |
| | 부가가치세 | | 65,000 |
| 기타 | | 소 계(④) | 605,000 |
| | 홈페이지구축비 | - 나라장터 유사사례 홈페이지 구축비 적용 | 55,000 |
| | 메이커스페이스 물품 | - 나라장터 유사사례 물품구입비 적용 | 55,000 |
| | 생활문화센터 설비비 | - 문화센터 전용면적 636.58㎡ × 단위면적당 물품구입비 145.6천원/㎡ ÷ 1.1(부가가치세 제외) | 85,000 |
| | 장서구입비 | - 도서관 개관 구입 장서수 23,478권 × 권당 평균 구입단가 16.7천원/권 | 391,000 |
| | 부가가치세 | - 도서는 면세항목으로 부가가치세 산정하지 않음 | 19,000 |

## □ 추진배경 및 필요성

### ○ 주민요구 반영

- 강남보금자리 토지이용계획 수립 시 문화시설용지가 계획되어 있었으나, 강남구의 매입 포기로 용도폐지 및 사유지화 되어 해당 지역주민들의 문화시설 공급 기대감과 이용기회는 박탈된 실정임
- 지역주민들은 당초 문화시설 부지를 매입하지 않은 부문에 대해 인접된 공공청사부지인 550번지를 매입 요구하고, 지하2층~지상3·4층, 연면적 3,518㎡의 디지털문화시설 건립해달라는 민원을 지속적으로

제기하는 상황임

- 이에, 우리구는 우정청과 수차례 협의하여 세곡동550번지를 매입하고 지역주민 2천여명의 문화시설 요구 의견을 반영하여 생활문화복합시설 건립·운영계획을 수립하고자 함

○ **생활문화 · 여가적 욕구 충족**

- 생활문화복합시설 건립 추진은 금융·우정·문화시설 등 원스톱 서비스를 제공하여 지역주민 편익증진 및 주민 간 소통증대를 가져오며,
- 그 중, 기본계획(안)에 따른 (특화)공공도서관 기능설정은 4차 산업혁명 시대에 정보취약계층을 포함한 모든 지역주민들이 정보혁신과 기술을 경험하고, 미래사회에 대비할 수 있도록 평등한 기회를 제공할 수 있음
- 즉, 지역주민 요구에 부합된 생활문화·여가시설의 복합화 기능은 상호간 연계성이 높게 나타나 주도적인 주민참여가 가능하며 지역사회 활성화에도 기여할 것임

## □ 추진경과

○ ′20.11. ~ 12. : 은곡마을 일대 디지털문화시설 건립 요청(은곡마을발전위원회)
○ ′21.01. : 우정청과 주민요청사항에 대한 업무협의
○ ′21.01. : 문화시설 건립요청에 대한 지역주민(2,139명) 고충민원 접수
○ ′21.02. : 세곡동550 매입의사 검토요청 (우정청)
○ ′21.02. : 세곡동550 “부지매입 의사있음” 의견통보 (강남구)
○ ′21.04. : 서울세곡동우체국 건립 부지매입 추진 요청 (우정청)
○ ′21.04. : 타당성조사용역 추경예산 편성 및 용역 실시
○ ′21.08. : 타당성조사 기본계획수립에 따른 관계부서 회의
○ ′21.09. : 세곡동550 부지매입가 1차 협의
○ ′21.09. : 세곡동550 부지매입가 관련 감정평가 실시
○ ′21.10. : 2022년~2026년 중기지방재정계획 반영 및 투자심사 승인
○ ′21.10. : 공유재산심의회 심의 결과 “원안가결”

## □ 향후계획

○ ′21.11. : 공유재산관리계획 상정 및 공공건축 사업계획 사전검토 추진

○ ′22.01. ~ 09. : 세곡동550 부지매입

○ ′22.06. ~ 12. : 설계공모 및 기본 및 실시설계

○ ′23.01. ~ ‘25.03. : 착공 및 준공

## □ 기대효과

○ 세곡동550 부지매입, 생활문화복합시설 건립 추진을 통해 타지역과의 문화시설 격차 해소 및 지역주민들의 오랜 숙원사업 해결

○ 금융, 우정, 문화시설 등 원스톱 서비스 제공으로 지역주민 편익증진 및 문화·여가적 욕구 충족 가능

○ 특화도서관 기능도입으로 4차 산업혁명 시대에 요구되는 미래인재 육성 및 공공문화서비스 기능 확대

## ※ 위치도 및 현황사진





## 5) 강남창업펀드 운영

### □ 재산의 표시

| 구분 | 재산유형 | 존속기간 | 강남구 출자금액 |
|---|---|---|---|
| 출자증권 | 유가증권<br>(출자로 인한 권리) | 8년<br>(투자 4년, 회수4년) | 1,000,000천원 |

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 강남 창업펀드 조성을 통한 스타트업 선순환 구조 구축

○ **사업내용**

- 정부 모태펀드와 민간자원을 활용하여 안정적이고 효율적인 펀드 운용
- 신생 및 초기 창업기업에 대한 공공부문의 투자기능 강화 및 확대

○ **조성형태** : 벤처투자조합

○ **조성규모** : 강남구 10억, 모태펀드·펀드운용사·민간투자자 투자액 합산

○ **사업기간** : 2022년 ~ 2029년

○ **운용기간** : 8년(투자 4년, 회수 4년)

○ **투자대상** : 창업 7년 이내의 중소기업·벤처기업

○ **소요예산** : 1,000,000천원(구비/중소기업육성기금)

### □ 세부추진계획

○ 2022. 3. : 강남창업펀드 출자사업(업무집행조합원 선정) 공고

○ 2022. 4. : 업무집행조합원 선정

○ 2022. 5. : 출자자(LP) 모집 및 투자조합 결성, 조합규약 체결, 결성총회

○ 2022. 6. : 벤처투자조합 출자액 선정

○ 2022. 7. ~ : 투자업체 선정

○ 2029. 7. : 회수 및 청산

## □ 추진배경 및 필요성

○ **효과빠른 일자리 창출 수단**

- 벤처투자금 10억원당 1.9명, 기업당 20.5개의 일자리 창출

○ **기업의 재무건전성을 제고하는 투자에 대한 정책수요가 높음**

- 스타트업 특성상 융자가 어렵고, 융자 자체가 기업의 부채비율을 높여 기업 가치를 떨어뜨리기 때문에 성장의 저해요인

## □ 강남창업펀드(1호) 투자현황

○ **투자현황(완료)**

| 연번 | 업체명 | 소재지 | 투자금액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | M사 | 강남구 | **20억원** | 의료재료, 기기 판매 |
| 2 | C사 | USA | **10억원** | Cloud/SaaS 데이터 파이프라인,관리솔루션 개발 |
| 3 | B사 | 금천구 | **20억원** | 교육, E-Sport, 콘텐츠 매칭플랫폼 |
| 4 | A사 | 성동구 | **10억원** | 장르물 기획, IP개발 |
| 5 | C사 | 금천구 | **25억원** | 웹툰, 웹소설등 디지털 콘텐츠 제작 |
| 6 | Y사 | 강남구 | **60억원** | 크리에이티브 콘텐츠 개발 |

※ 우리구 의무투자 비율 : 500% 상향(당초목표 대비 300% 증가)
※ 현재 강남구 투자현황 : 80억원 → 우리구 의무투자비율(50억원이상) 초과 달성

## □ 기대효과

○ 최소의 재정 투자로 외부(공공, 민간) 투자 자본을 유입시켜 기업투자를 위한 Seed Money 마련, 투자 ⇒ 회수 ⇒ 재투자의 선순환 구조 체계 구축

○ 관내 소재 기업 의무투자 비율을 유지하여 관내 우수 스타트업을 중점 발굴하여 육성

## 6) 강남구 어르신 복합문화공간 조성

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 논현로28길 56 (도곡동 422-4) | 취득 | 토지매입 | 하상철 | 357.3 | 5,030,784 | ※ 매입예정가: 14,000,000천원 |
| | | 건물매입 | | 1,676.8 | 959,166 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 2025년 초고령사회 진입 예정으로, 증가하는 어르신들의 건강·문화·여가활동 수요에 적극 대응하고자 어르신을 위한 복합문화공간을 조성하고자 함

○ **용　　도** : 노유자시설(물리치료실, 헬스장, 실내체육실, 강당/교육장 등)

○ **위　　치** : 강남구 논현로28길 56(도곡동 422-4번지)

○ **사업기간** : ′22. 1월 ~ ′22.12월

○ **소요예산** : 19,825,374천원 (구비/일반회계)

- 건물(토지 포함) 매입 관련 제반비용 : 14,158,930천원
- 설계 및 공사비, 집기비품 구매비 등 : 5,666,444천원

○ **사업규모**

- 부지면적 357.3㎡《108.1평》, 연면적 1,676.8㎡《507.2평》
- 지하1층 / 지상8층(용적률 393.3%, 건폐율 59.21%)

○ **토지이용현황** : 제3종일반주거지역

○ **구축방법** : 건물(토지 포함) 매입 후 리모델링 공사 실시

○ **계약방법** : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

## □ 세부추진계획

### ○ 추진배경

- 2025년 대한민국의 초고령사회(65세 이상 인구 20% 이상) 진입이 예상되는 상황(통계청 자료)으로 강남구 인구 감소 추세에 반해 어르신 인구는 계속 증가세를 보이고 있음
- 관내 복지관 및 센터의 경우 타시설과 혼재되어 있어 실제 프로그램 운영 공간은 매우 협소하고 열악한 상황
- 최근, 어르신 여가복지시설 관련 민원 및 주민건의 내용 대부분이 여가복지시설 확충, 서비스 지역편중 해소에 해당하여 조속하고 적극적인 해결이 필요함

### ○ 추진근거

- 「노인복지법」 제36조(노인여가복지시설) 및 제37조(노인여가복지시설의 설치)
- 강남구 어르신 복합문화공간 조성(어르신복지과-20474, 2021.10.6.)

### ○ 시설 세부구성(안)

| 층 수 | 면 적(㎡) | 세부시설용도 |
|---|---|---|
| 옥탑층 | 33.9(연면적 제외) |  |
| 지상8층 | 173.75 | |
| 지상7층 | 173.75 | |
| 지상6층 | 173.75 | |
| 지상5층 | 173.75 | |
| 지상4층 | 173.75 | |
| 지상3층 | 173.75 | |
| 지상2층 | 171.65 | |
| 지상1층 | 191.1 | |
| 지하1층 | 271.55 | |
| 계 | 연면적 1,676.8 | |



※ 층별 세부시설 배치 및 면적 등은 설계용역 및 시공 과정에서 변경이 있을 수 있음

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③+④+⑤+⑥ | 19,825,374 |
| 부지매입 | | 소 계(①) | 14,158,930 |
| | 건물, 부지 매입비 | - 14,000,000천원 | 14,000,000 |
| | 중개수수료 | - 0.9%(상한) 적용 | 138,600 |
| | 법무대행 수수료 | - 9,000천원 | 9,000 |
| | 감정평가 수수료 | - 11,330천원 | 11,330 |
| 본공사비 | | 소 계(②) | 4,798,220 |
| | 공사비 | - 1,676.8㎡×2,250천원<br>(서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 종합사회복지관 기준) | 3,771,985 |
| | 철거비 | - 1,676.8㎡×317천원<br>(서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 철거비 기준) | 531,335 |
| | 내진보강공사비 | - 1,676.8㎡×216천원 | 361,900 |
| | 장애인용 승강기 | - 133,000천원(승강기 구매/설치) | 133,000 |
| 부대공사비 / 부대경비 | | 소 계(③) | 48,070 |
| | 가스인입비 | ※ 도시가스공급시설시설분담금산정기준및적용방법등에관한고시(서울특별시 고시 제2010-480호) | 6,000 |
| | 하수도원인자부담금 | ※ 원인자부담금단위단가공고(서울시공고 제2019-526호) | 26,090 |
| | 시설부대비 | - 공사비의 0.36%<br>※ 2021년도 지방자치단체 예산편성운영기준 | 15,980 |
| 설계비 | | 소 계(④) | 220,839 |
| | 설계 용역비 | -기본산출내역<br>4,362,019천원(순공사비)×4.34%×0.5(업무비율)×1.5(인테리어)= 142,966천원<br>※ 순공사비는 본공사비에서 부가가치세(10%)를 제한 금액임<br>- 부가가치세(10%)= 14,296천원<br>- 용역손해배상공제료 = 142,966천원(용역비) × 0.457%(공제요율) | 197,945 |

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| | | = 654천원<br>- 내진보강설계 : 40,030천원 | |
| | 설계공모 보상비 | - 설계용역비의 10% | 15,792 |
| | 설계심사위원 수당 | - 240천원 ×5명 ×1회<br>※ 한국 엔지니어링 협회 건축기술사 노임단가에 따른 금액 | 1,250 |
| | 자문위원회 수당 | - 100천원 ×5명×4회 ※ 강남구 예산편성 지침 기준 | 2,000 |
| | 내진보강검증위원수당 | - 321,000원 ×6명×2회=3,852,000원 | 3,852 |
| 감리비 | | 소 계(⑤) | 199,315 |
| | 공사감리 용역비 | - 기본산출내역<br>4,362,019천원(순공사비) × 1.45% = 63,250천원<br>- 부가가치세(10%) = 6,325천원<br>- 용역손해배상공제료 = 63,250천원× 0.424% = 268천원<br>- 전기/통신/소방 감리비 75,000천원 | 150,187 |
| | 기술감리 용역비 | - 기본산출내역<br>4,362,019천원(순공사비) × 1.402% = 44,490천원<br>- 부가가치세(10%) = 4,449천원<br>- 용역손해배상공제료 = 44,490천원× 0.424% = 189천원 | 49,128 |
| 가구 및 집기류 | | 소 계(⑥) | 400,000 |
| | 가구 및 집기비품 | - 400,000천원 | 400,000 |

## □ 추진효과

○ 어르신 기대수명 증가 및 복잡·다양해진 어르신 여가복지 수요에 대응하고, 각종 건강 프로그램 및 취미·여가서비스 혜택을 통해 어르신 삶의 질 제고

○ 권역별 시설 설치를 통해 어르신 여가복지시설의 북부 편중 문제를 해결하고 지역 어르신 서비스 접근성 개선

○ 북카페 등 다양한 세대와의 소통 가능한 장소를 함께 마련하여 어르신 고립감 감소 및 어르신 시설의 폐쇄적인 이미지 개선

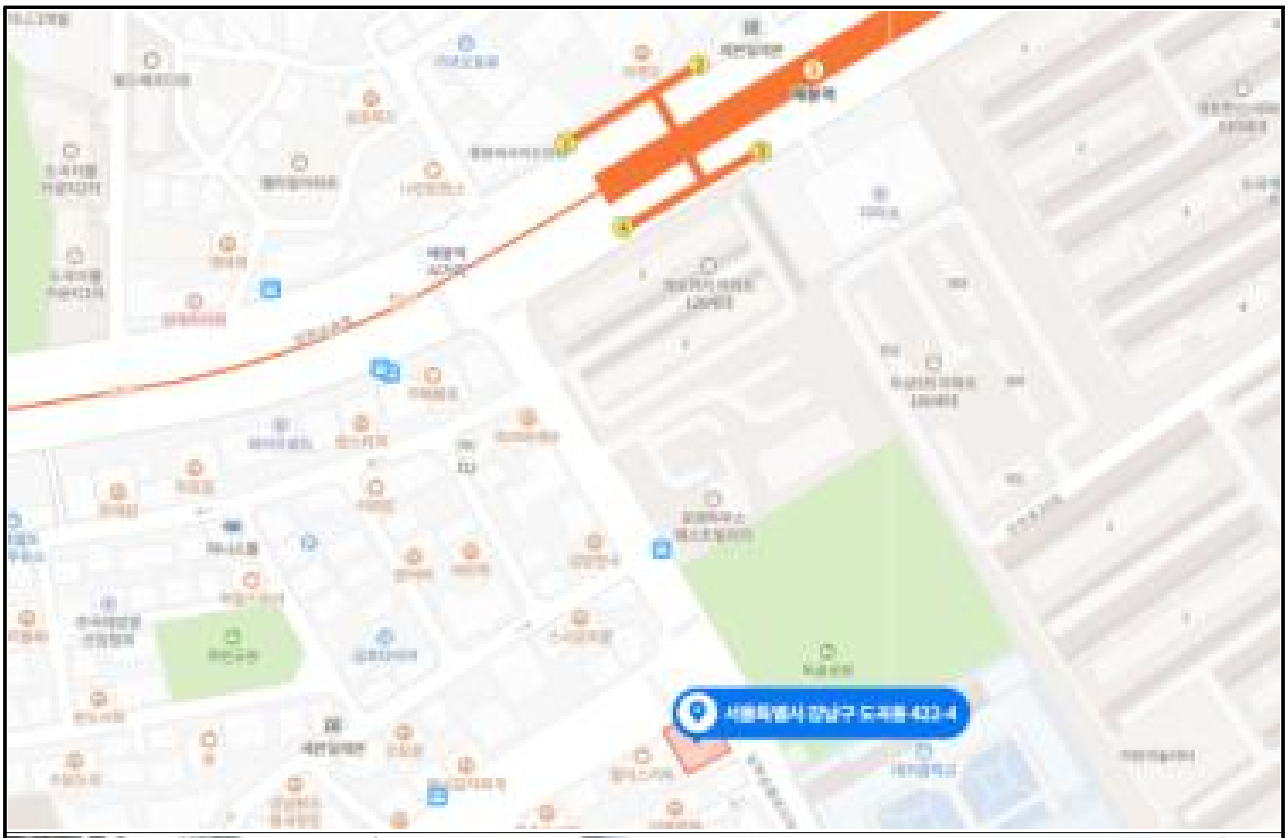
## □ 추진경과

○ ′21. 5.~9. : 권역별 어르신 여가복지시설 확충 위한 용역실시
○ ′21. 8. : 관내 어르신 대상 여가복지시설 관련 설문조사 실시
○ ′21. 8. : 입지분석을 통한 시설 부지 조사 및 확정
○ ′21. 10. 6. : 강남구 어르신 복합문화공간 조성 기본계획 수립
○ ′21. 10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)
○ ′21. 10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후 추진계획

○ ′21. 11. : 서울시 공공건축 사전검토(市 공공건축지원센터)
○ ′21. 12. : 공유재산관리계획 의결, 2022년 예산 편성
○ ′22. 1. : 대상 물건지 감정평가 실시
○ ′22. 2. : 가격협의 및 매매계약 실시
○ ′22. 3.~ 6. : 리모델링공사 설계 실시(설계공모)
○ ′22. 7.~12. : 리모델링공사 발주, 공사 착수 및 준공

## ※ 위치도 및 현황사진






| 사진 설명 | 강남구 논현로28길 56 건물 전경 |
|---|---|

## 7) 재너머경로당 신축

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 삼성로147길 64 (청담동 16-16) | 취득 | 건물 신축 | 강남구 | 1,148 | 5,712,885 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 노후건축물인 재너머경로당 신축을 통해 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소함으로 이용 어르신들의 복지 증진에 기여하고자 함.

○ **용 도** : 노유자시설/노인여가복지시설(경로당)

○ **위 치** : 강남구 삼성로 147길 64(청담동 16-16번지)

○ **사업기간** : ′21. 9월 ~ ′24. 2월

○ **소요예산** : 5,712,885천원 (구비/일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 5,712,885 | 298,279 | 5,414,606 | - |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 382.5㎡ / 연면적 : 1,148㎡ (지상 3층 / 지하 1층)
- 제1종일반주거지역(건폐율 60%, 용적률 150%)

| 구분 | 현 재 | | | 신 축 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연면적 | 층(㎡) | 시설 | 연면적 | 층(㎡) | 시설 |
| 재너머 경로당 | 291.1㎡ (88평) | 지상2층 (84) | 거실, 할아버지방 | 1,148㎡ (347평) ▲856.9㎡ | 지상3층 (191) | 할아버지방, 할머니방, 식당 |
| | | 지상1층 (142.31) | 거실, 할머니방, 화장실 | | 지상2층 (192) | 프로그램실, 강당 |
| | | 지하1층 (64.79) | 창고 등 | | 지상1층 (192) | 라운지, 북카페, 상담실 |
| | | | | | 지하1층 (573) | 주차장, PIT(191, 기계실·정화조 등) |

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

○ 추진배경

· 준공 후 39년이 경과한, 청담동 소재 경로당 중 가장 노후된 건물로 안전상 잠재위험 제거 및 시설이용 불편사항 해소를 위함

· 안전점검 지적사항(2020년~2021년)

| | | |
|---|---|---|
| 안전점검 지적사항 | 2021 하절기 안전점검 | · 북측배면 처마홈통 이격<br>· 안방 화장실 벽타일 균열<br>· 2층 화장실 천정 파손 |
| | 2020 동절기 안전점검 | · 현관처마에서 우수시 누수<br>· 화장실 벽타일 균열, 이격 |
| | 2020 국가안전대진단 | · 현관처마에서 누수<br>· 접지저항 기준치 초과(1층 분전함) |

○ 건물활용 계획(안)

| 구 분 | 세부시설 | 사용인원(명) | 면 적(㎡) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 지상3층 (191㎡) | 할아버지 방 | 15 | 30 | | • 15명 × 2.0㎡ |
| | 할머니 방 | 24 | 48 | | • 24명 × 2.0㎡ |
| | 식당 | 20 | 40 | | • 20명 × 2㎡ |
| | 화장실 | 4 | 16 | | • 위생기 4㎡ × 4대 |
| | 복도 및 계단 | - | 57 | | • 191㎡ × 30% |
| | 소 계 | | 191 | 16.6 | |
| 지상2층 (192㎡) | 프로그램실 | 14 | 29 | | • 14명 × 2㎡ |
| | 강당 | 40 | 90 | | • 40명 × 2㎡<br>• 창고 10㎡ |
| | 화장실 | 4 | 16 | | • 위생기 4㎡ × 4대 |
| | 복도 및 계단 | - | 57 | | • 191㎡ × 30% |
| | 소 계 | | 192 | 16.7 | |
| 지상1층 (192㎡) | 라운지 | - | 50 | | • 공용 공간 50㎡ |
| | 북카페 | - | 40 | | |
| | 상담실 | - | 19 | | |
| | 개방 화장실 | - | 26 | | • 1실(남) × 10㎡<br>• 1실(여) × 10㎡<br>• 장애인용 화장실 = 6㎡ |
| | 복도 및 계단 | - | 57 | | • 191㎡ × 30% |
| | 소 계 | | 192 | 16.7 | |
| 지하1층 (573㎡) | 주차장, 복도 | - | 382 | 33.27 | |
| | PIT (기계실, 정화조 등) | - | 191 | 16.6 | • 236㎡ × 4% |
| | 소 계 | | 573 | 50 | |
| 합 계 | | | 1,148 | 100 | ±3% |

**※ 층별 세부시설 배치 및 면적 등은 설계용역 및 시공 과정에서 변경이 있을 수 있음**

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산 출 기 초 | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③ | 5,712,885 |
| 본공사비 | | 소 계(①) | 5,254,204 |
| | 공 사 비 | - 384㎡ × 4,229(서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 종합사회복지관 기준) | 1,623,936 |
| | | - 764㎡ × 3,926(서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 경로당 기준) | 2,999,464 |
| | 철 거 비 | - 1,148㎡ × 323(서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 철거비 기준) | 370,804 |
| | 장애인용 승강기 | - 110백만원(승강기)+150백만원(외부마감) | 260,000 |
| 부대 공사비 / 부대경비 | | 소 계(②) | 103,904 |
| | 전기인입비 | - 1,148㎡ × 0.18kw × 43(고압, 지중) | 8,886 |
| | 전기거리시설분담금 | - 굴착길이 30m × 120 | 3,600 |
| | 상수도인입비 | - 설치수도계량기 400mm 1개 기준 | 7,320 |
| | 가스인입비 | - 굴착길이 30m 기준 | 4,500 |
| | 가스거리시설분담금 | - 굴착길이 30m × 280 | 8,400 |
| | 하수도원인자부담금 | - 1,148㎡ × 15L/㎡ × 1.057 | 18,202 |
| | 시설부대비 | - 공사비의 0.36% | 18,496 |
| | BF 본 인증 비용 | - 별도발주 필요(외부 컨설팅, 우수등급) | 34,500 |
| 감리비 및 설계비 | | 소 계(③) | 354,777 |
| | 감리 용역비 | 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 | 56,500 |
| | 설계 용역비 | 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 | 268,252 |
| | 설계공모 보상비 | - 설계용역비의 10% | 26,825 |
| | 설계심사위원 수당 | - 240 × 5명 × 1회 (건축기술사 노임단가) | 1,200 |
| | 자문위원회 수당 | - 100 × 5명 × 4회 (강남구 예산편성 지침 기준) | 2,000 |

## □ 추진효과

○ 기존 건물(291.1㎡)에 비해 연면적 증가(▲ 856.9㎡)하여 협소한 경로당 공간 개선과 동시에 경로당 유휴 공간을 주민공동이용시설 활용 가능, 공공성 제고에 기여

○ 개선된 시설을 이용하여 가요교실, 정보화교육, 건강체조 등 복지관 인기 프로그램 실시, 소규모 노인복지관 역할 수행

## □ 추진경과

○ ′21. 10. 7 : 재너머경로당 신축 계획 수립(어르신복지과-20575)

○ ′21. 10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)

○ ′21. 10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

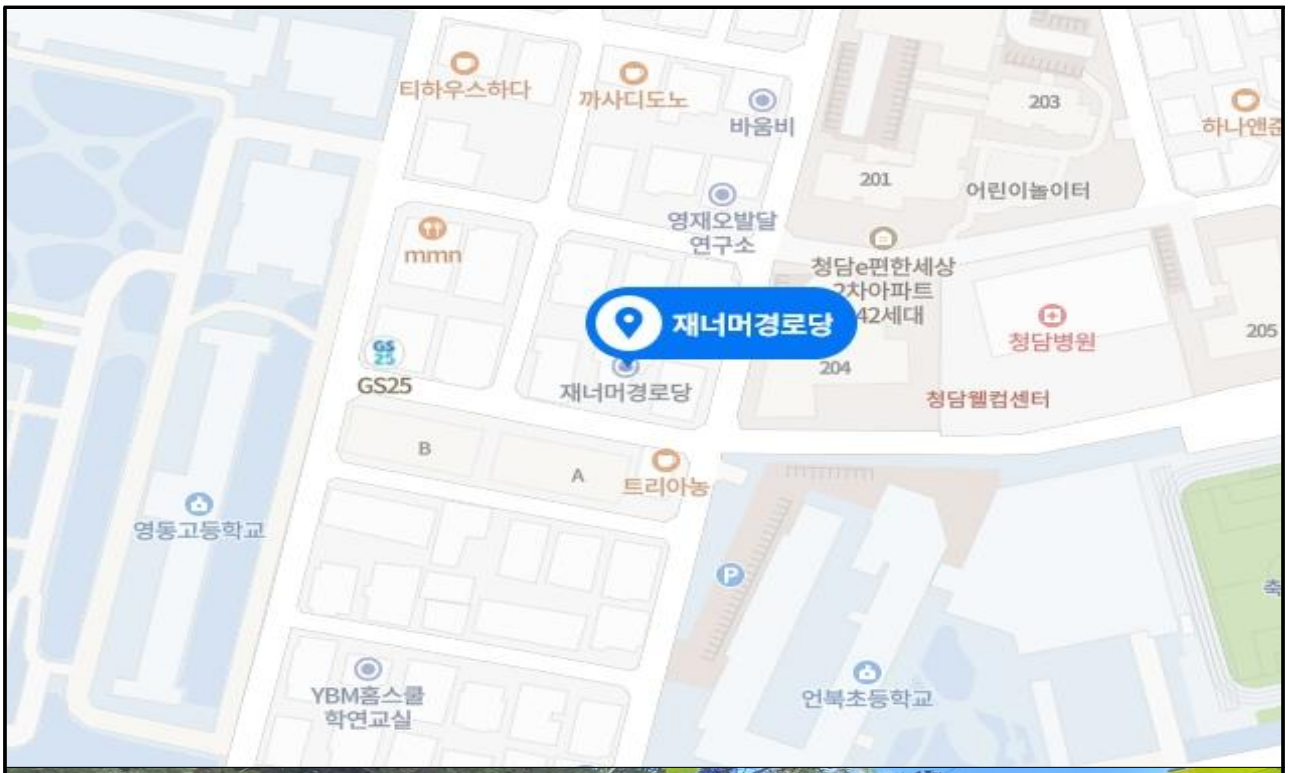
○ ′21.10.~‘22.3 : 市 사업계획사전검토 및 공공건축심의

○ ′22.4. ~ 6 : 설계공모(관련법에 따른 설계공모 기간 45일 이상 준용)

○ ′22.7. ~ ‘23.1. : 설계용역(기초 1개월, 중간 2개월, 실시 4개월)

○ ′23.3. ~ ‘24.2. : 공사 착수 및 준공

## ※ 위치도 및 현황사진







| 사진 설명 | 강남구 삼성로147길 64 재너머 경로당 |
|---|---|

## 8) 학리경로당 신축(재심의)

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 학동로 47길 30 (논현동 109-1) | 취득 | 건물신축 | 강남구 | 468.75 | 3,199,778 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 준공된 지 43여년이 지난 학리경로당 신축을 통해 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소함으로 이용 어르신들의 복지 증진에 기여하고자 함

○ **용 도** : 노유자시설 / 노인여가복지시설(경로당)

○ **위 치** : 강남구 학동로47길 30(논현동 109-1번지)

○ **사업기간** : ′20. 5월 ~ ′22.12월

○ **소요예산** : 3,199,778천원 (구비/일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 3,199,778 | 128,333 | 1,692,442 | 1,379,003 |

○ **사업규모**

- 부지면적: 163.3㎡ / 연면적 : 468.75㎡ (지상 4층 / 지하 2층)
- 건폐율 59.97% (법정 60% 이하), 용적률 187.99% (법정 200% 이하)
- 토지이용현황 : 제2종일반주거지역

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 완공 후 조감도 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 56.03 | 할아버지방, 화장실 |  |
| 지상3층 | 88.88 | 할머니방, 화장실 | |
| 지상2층 | 90.73 | 주방 및 식당,<br>개방화장실(여) | |
| 지상1층 | 71.35 | 공용공간, 개방화장실(남) | |
| 지하1층 | 95.76 | 프로그램실, 다목적실 | |
| 지하2층 | 66 | PIT층 | |
| 계(연면적) | 468.75 | | |

## □ 변경내용

○ **변경사유** : 각종 심의 결과 반영, 자재비 및 노무비 인상 등에 따른 **총 사업비 62.8% 증가**

○ **변경사항**

| 구분 | 당초 | | 변경 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 연면적 | 490㎡ | | 468.75㎡ | | 감) 21.25㎡ 감소<br>(490㎡ → 468.75㎡) |
| 시설구성 | 지상2층<br>(98㎡) | 할아버지방, 주방 및 식당, 화장실 | 지상4층<br>(56.03㎡) | 할아버지방, 화장실 | 증) 지상층 110.99㎡<br>(196㎡ → 306.99㎡)<br>※ 변경사유<br>· 2020년 제3차 강남구 공유재산 심의 : 지하층 지상화 의견 반영<br>· 제8차 서울시 공공건축 심의 : 경로당 지하2층 관리 및 이용의 비효율성 의견 반영 |
| | 지상1층<br>(98㎡) | 할머니방, 화장실 | 지상3층<br>(88.88㎡) | 할머니방, 화장실 | |
| | 지하1층<br>(147㎡) | 개방형 경로당, 다목적실, 개방 화장실 | 지상2층<br>(90.73㎡) | 주방 및 식당,<br>개방화장실(여) | |
| | 지하2층<br>(147㎡) | 대강당, 화장실, 기계실 및 전기실 | 지상1층<br>(71.35㎡) | 공용공간,<br>개방화장실(남) | |
| | | | 지하1층<br>(95.76㎡) | 프로그램실, 다목적실 | |
| | | | 지하2층<br>(66㎡) | PIT층 | |
| 사업비 | 1,964,637천원 | | 3,199,778천원 | | 증) 1,235,141천원 |
| | 공사비 | 1,827,945천원 | 공사비 | 2,952,210천원 | 증) 1,124,265천원 |
| | 설계비 | 116,180천원 | 설계비 | 162,568천원 | 증) 46,388천원 |
| | 감리비 | 20,580천원 | 감리비 | 85,000천원 | 증) 64,420천원 |
| 사업기간 | 2020. 5. ~ 2022. 5. (25개월) | | 2020. 5. ~ 2022. 12. (32개월) | | 7개월 증가 |

○ 세부산출내역

| 구 분 | | 당 초 | | 금 회 | | 비고 (백만원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 산출기초(천원) | 금액 (백만원) | 산출기초(천원) | 금액 (백만원) | |
| 총 계 | | | 1,964.6 | | 3,199.7 | 증)1,235.2 |
| 공사비 | 소 계 | | 1,827.8 | | 2,952.2 | 증)1,124.4 |
| | 건축공사비 | ·공사비 :<br>- 490㎡×3,041천원=1,490,090천원<br>·철거비 :<br>- 168㎡×249천원=40,587천원<br>·장애인용 승강기 설치비 : 250,000천원 | 1,780.6 | ·공사비 :<br>- 469㎡×5,737천원=2,690,800천원<br>·철거/폐기물 비 :<br>- 229㎡×249천원=57,000천원<br>·장애인용 승강기 설치비 : 140,000천원 | 2,887.8 | 증)1,107.2 |
| | 부대비 | · 전기인입비=2,572천원<br>· 상수도인입비=3,927천원<br>· 가스인입비=10,000천원<br>· 하수도원인자부담금=7,769천원<br>· 시설부대비=3,000천원(공사비의 0.23%)<br>· B/F 본 인증 비용=20,000천원 | 47.2 | · 전기인입비=7,230천원<br>· 상수도인입비=7,320천원<br>· 가스인입비=11,900천원<br>· 하수도원인자부담금=7,436천원<br>· 시설부대비=10,000천원(공사비의 0.36%)<br>· B/F 본 인증 비용=20,550천원 | 64.4 | 증)17.2 |
| 설계비 | 소 계 | | 116.2 | | 163 | 증)46.8 |
| | ·설계용역비<br>- 건축비*4.81%=114,180천원 | | 116.2 | ·설계용역비 : 150,088천원<br>- 설계용역 준공 시 수수료 공제한 용역비 | 163 | 증)46.8 |
| | | | | ·심사위원 참석수당<br>- 231,000원 × 5명 × 1회=1,155천원 | | |
| | ·설계자문위원회 수당<br>- 100,000원 × 5명 × 4회=2,000천원 | | | ·설계공모보상비<br>- 설계용역비*10% = 10,480천원 | | |
| | | | | ·설계자문위원회 수당<br>- 100,000원 × 5명 × 4회=2,000천원 | | |
| 감리비 | 소 계 | | 20.6 | | 85 | 증)64.4 |
| | 건축비*1.15%=20,580천원 | | 20.6 | 건축,소방,전기,통신 감리비 = 85,000천원 | 85 | 증)64.4 |

○ 공사비 증액사유

- 코로나로 인한 자재 수급 문제 발생으로 인한 자재비 인상
  예) 철근 도매가격 전년 동월 ▲41%, 유통가격 ▲85%
  ※ 「최근 철근가격 급등 및 수급 관련 건설업 대응방안」(비상경제 중앙대책본부 겸 혁신성장전략회의) 참고
- 건설공사 표준시장단가 상승에 따른 노무비 4.47% 인상
  ※ 「2020년·2021년 하반기 건설업 임금실태 조사 보고서」 '보통인부' 노임단가 참고
- 2021년 제15차 강남구 건축(굴토·구조·해체) 전문위원회 조건부 의결
  (지하안전성 확보를 위한 굴착/가시설 공법 보완)
- 오수 관련 시설 기준 변경으로 정화조 설치 및 PIT층 신설
- 지상층 실면적 증가에 따른 실내인테리어 공사면적 증가 (▲110.99㎡)
- BF(장애물 없는 생활환경) 인증 시 협의사항 반영
- 경로당의 실내공간 조성 수준 및 녹색건축/친환경에너지 관련 실내외 자재 /환기시설/냉·난방시설/조명시설 등 반영으로 인한 공사비 인상

## □ 추진경과

○ ‘21.1.~ 3. : 설계용역 계약 및 설계자문위원회 3회 개최
○ ‘21. 4. 14. : 구 경관심의 완료(제6차 건축위원회)
○ ‘21. 7. 8. : 구 굴토전문위원회 심의 완료
○ ‘21. 7. 8. : 설계 인허가 완료(기관 및 부서 협의 완료)
○ ‘21. 7. 12. : 구 디자인전문위원회 심의 완료
○ ‘21. 8. 25. : 장애물 없는 생활환경(BF) 예비인증 완료
○ ‘21. 9. 30. : 설계용역 준공 완료
○ ‘21.10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)
○ ‘21.10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

○ ‘21.11. : 공유재산관리계획안 상정
○ ‘21.12. ~ ‘22. 1. : 공사 계획 및 발주
○ ‘22. 1. ~ ‘22.12. : 공사 착공 및 준공

## □ 기대효과

○ 증가 추세인 논현2동 어르신 인구 및 경로당 수요에 발맞춘 고품격 경로당 신축으로 어르신 복지 향상에 기여
○ 준공 후 40년 이상 된 건물을 신축함에 따라 유지 보수비 감소 및 이용자 효용 상승 기대

## ※ 위치도 및 현황사진






| 사진 설명 | 강남구 학동로 47길 30 학리 경로당 |
|---|---|

## 9) 삼성경로당 신축(재심의)

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 봉은사로 111길 18-3 (삼성동 100-8) | 취득 | 건물신축 | 강남구 | 459.88 | 3,196,250 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 준공된 지 30여년이 지난 삼성경로당 신축을 통해 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소하여 이용 어르신들의 복지 증진에 기여하고자 함

○ **용 도** : 노유자시설 / 노인여가복지시설(경로당)

○ **위 치** : 강남구 봉은사로 111길 18-3 (삼성동 100-8번지)

○ **사업기간** : ′20. 6월 ~ ′22.12월

○ **소요예산** : 3,196,250천원 (구비/일반회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 3,196,250 | 115,209 | 1,674,015 | 1,407,026 |

○ **사업규모**

- 부지면적 : 157.6㎡ / 연면적 : 459.88㎡ (지상 4층 / 지하 2층)
- 건폐율 59.90%(법정 60% 이하), 용적률 194.82%(법정 200% 이하)
- 토지이용현황 : 제2종일반주거지역

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 완공 후 조감도 |
|---|---|---|---|
| 옥탑층 | 5.51 | 연면적 제외 |  |
| 지상4층 | 56.37 | 할아버지방, 화장실 | |
| 지상3층 | 93.3 | 할머니방, 화장실 | |
| 지상2층 | 93.3 | 주방 및 식당, 개방화장실(여) | |
| 지상1층 | 64.06 | 공용공간, 개방화장실(남) | |
| 지하1층 | 109 | 프로그램실, 다목적실 | |
| 지하2층 | 43.85 | PIT층 | |
| 계(연면적) | 459.88 | | |

## □ 변경내용

○ **변경사유** : 각종 심의 결과 반영, 자재비 및 노무비 인상 등에 따른 **총 사업비 77.12% 증가**

○ **변경사항**

| 구분 | 당초 | | 변경 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 연면적 | 441㎡ | | 459.88㎡ | | 증) 18.88㎡ 증가<br>(441㎡ → 459.88㎡) |
| 시설구성 | 지상3층<br>(94.5㎡) | 할아버지방, 화장실, 주방 | 옥탑층<br>(5.51㎡) | 연면적 제외 | - 옥탑 증설<br>- 증) 지상층 23.53㎡<br>(283.5㎡ → 307.03㎡)<br>※변경사유<br>・원안의 시설구성 면적 산출 계산오류 정정에 따라 건축규모 변경하여 효율성 최대화<br>・인접대지의 구조물 침범 등을 고려하여 지하층 면적 축소 |
| | | | 지상4층<br>(56.37㎡) | 할아버지방, 화장실 | |
| | 지상2층<br>(94.5㎡) | 할머니방, 화장실 | 지상3층<br>(93.3㎡) | 할머니방, 화장실 | |
| | 지상1층<br>(94.5㎡) | 개방형경로당, 장애인용 화장실, 개방화장실 | 지상2층<br>(93.3㎡) | 주방 및 식당,<br>개방화장실(여) | |
| | | | 지상1층<br>(64.06㎡) | 공용공간,<br>개방화장실(남) | |
| | 지하1층<br>(157.5㎡) | 대강당, 다목적실, 화장실, 기계실 및 전기실 | 지하1층<br>(109㎡) | 프로그램실, 다목적실 | |
| | | | 지하2층<br>(43.85㎡) | PIT층 | |
| 사업비 | 1,804,529천원 (구비 100%) | | 3,196,250천원(구비 100%) | | 증) 1,391,721천원 |
| | 공사비 | 1,676,060천원 | 공사비 | 2,945,458천원 | 증) 1,269,398천원 |
| | 설계비 | 109,298천원 | 설계비 | 165,792천원 | 증) 56,494천원 |
| | 감리비 | 19,171천원 | 감리비 | 85,000천원 | 증) 65,829천원 |
| 사업기간 | 2020. 6. ~ 2022. 5. (25개월) | | 2020. 6. ~ 2022. 12. (32개월) | | 7개월 증가 |

○ 세부산출내역

| 구 분 | | 당 초 | | 금 회 | | 비고 (백만원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 산출기초(천원) | 금액 (백만원) | 산출기초(천원) | 금액 (백만원) | |
| 총 계 | | | 1,804.5 | | 3,196.2 | 증)1,391.7 |
| 공사비 | 소 계 | | 1,676 | | 2,945.4 | 증)1,269.4 |
| | 건축공사비 | · 공사비<br>- 441㎡×3,041천원=1,341,081천원<br>· 철거비 :<br>- 158㎡×249천원=39,342천원<br>· 장애인용 승강기 설치비 : 250,000천원 | 1,630.4 | · 공사비 :<br>- 460㎡×5,706천원=2,624,610천원<br>· 철거/폐기물 비 :<br>- 310㎡×249천원=77,190천원<br>· 장애인용 승강기 설치비 : 180,000천원 | 2,881.8 | 증)1,251.4 |
| | 부대비 | · 전기인입비=2,315천원<br>· 상수도인입비=3,630천원<br>· 가스인입비=10,000천원<br>· 하수도원인자부담금=6,692천원<br>· 사설부대비=3,000천원(공사비의 0.23%)<br>· B/F 본 인증 비용=20,000천원 | 45.6 | · 전기인입비=7,160천원<br>· 상수도인입비=7,320천원<br>· 가스인입비=10,900천원<br>· 하수도원인자부담금=7,300천원<br>· 사설부대비=10,374천원(공사비의 0.36%)<br>· B/F 본 인증 비용=20,450천원 | 63.5 | 증)17.9 |
| 설계비 | 소 계 | | 109.3 | | 165 | 증)55.7 |
| | · 설계용역비<br>- 건축비*4.81%=107,298천원 | | 109.3 | · 설계용역비<br>- 공사비 증액에 따른 설계용역비 증가 예상액<br>= 152,271천원 | 165 | 증)55.7 |
| | · 설계자문위원회 수당<br>- 100,000원×5명×4회=2,000천원 | | | · 심사위원 참석수당<br>- 231,000원×5명×1회=1,155천원<br>· 설계공모보상비<br>- 설계용역비*10% = 10,366천원<br>· 설계자문위원회 수당<br>- 100,000원×5명×4회=2,000천원 | | |
| 감리비 | 소 계 | | 19.2 | | 85 | 증)65.8 |
| | 건축비*1.15%=19,171천원 | | 19.2 | | 85 | 증)65.8 |

○ **공사비 증액사유**

- 코로나로 인한 자재 수급 문제 발생으로 인한 자재비 인상
  예) 철근 도매가격 전년 동월 ▲41%, 유통가격 ▲85%
  ※ 「최근 철근가격 급등 및 수급 관련 건설업 대응방안」(비상경제 중앙대책본부 겸 혁신성장전략회의) 참고
- 건설공사 표준시장단가 상승에 따른 노무비 4.47% 인상
  ※ 2020년·2021년 하반기 건설업 임금실태 조사 보고서」'보통인부' 노임단가 참고
- 2021년 제16차 강남구 건축(굴토·구조·해체) 전문위원회 조건부 의결
  (지반조사 결과 기초지반의 특성상 느슨한 풍화토로 구성되어 지하안전성 확보를 위한 굴착공법 그라우팅, 차수공사 등으로 보완)
- 오수 관련 시설 기준 변경으로 정화조 설치 및 PIT층 신설
- 지상층 실면적 증가에 따른 실내인테리어 공사면적 증가 (▲23.53㎡)
- BF(장애물없는 생활환경) 인증 시 협의사항 반영
- 경로당의 실내공간 조성 수준 및 녹색건축/친환경에너지 관련 실내외자재/환기시설/냉·난방시설/조명시설 등 반영으로 인한 공사비 인상

## □ 추진경과

○ ‘21.2.~ 4. : 설계용역 계약 및 설계자문위원회 3회 개최

○ ‘21.5.26. : 구 경관심의 완료(제6차 건축위원회)

○ ‘21.7.15. : 설계 인허가 완료(기관 및 부서 협의 완료)

○ ‘21.7.22. : 구 굴토전문위원회 심의 완료

○ ‘21.10. : 장애물 없는 생활환경(BF) 예비인증 심의 및 재심의

○ ‘21.10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)

○ ‘21.10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

○ ‘21.11. : 공유재산관리계획안 상정

○ ‘21.12. ~ ‘22. 1. : 공사 계획 및 발주

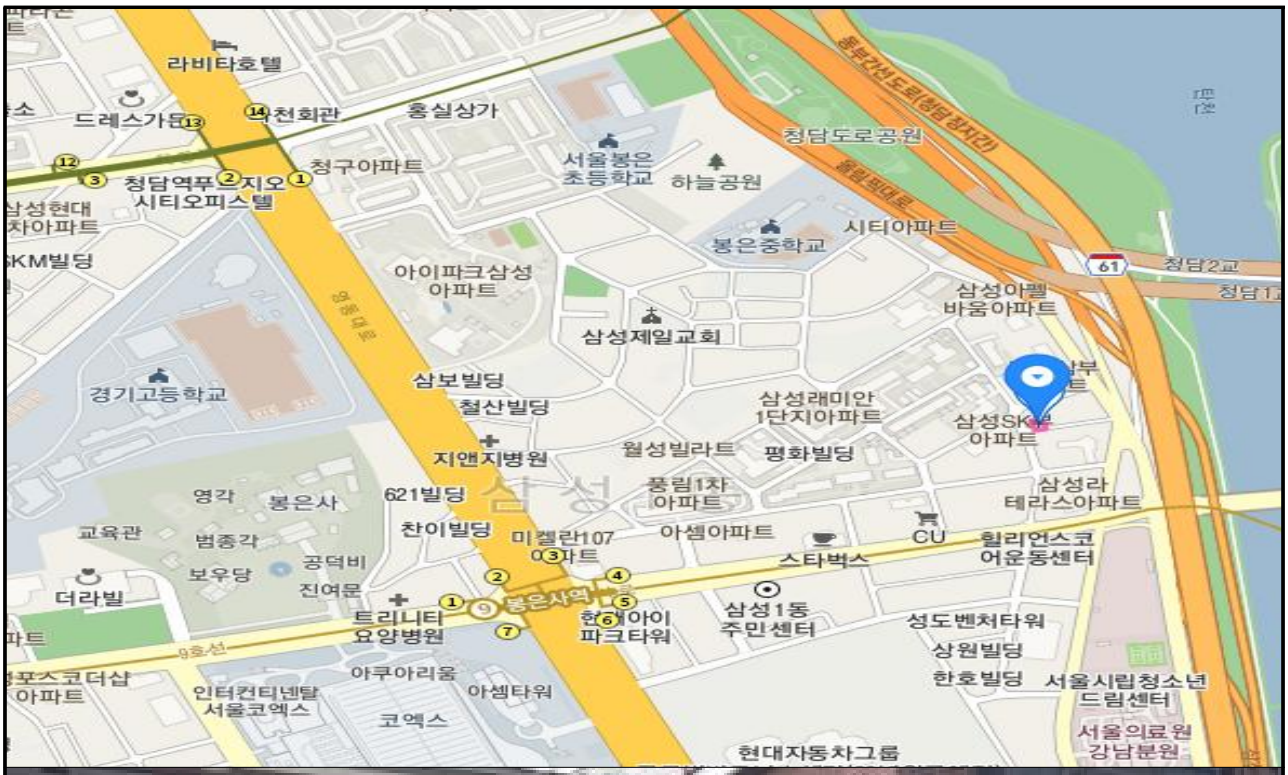
○ ‘22. 1. ~ ‘22.12. : 공사 착공 및 준공

## □ 기대효과

○ 증가 추세인 삼성1동 어르신 인구 및 경로당 수요에 발맞춘 고품격 경로당 신축으로 어르신 복지 향상에 기여

○ 준공 후 30년 이상 된 건물을 신축함에 따라 유지 보수비 감소 및 이용자 효용 상승 기대

## ※ 위치도 및 현황사진






| 사진 설명 | 강남구 봉은사로 111길 18-3 삼성 경로당 |
|---|---|

## 10) 강남환경자원센터 인근토지 매입

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 율현동 77-8 | 취득 | 토지매입 | 유해문 | 1,095 | 753,360 | ※ 매입예정가 : 1,957,729천원 |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 변화된 청소행정 환경에 대응하고 강남환경자원센터 폐기물 처리 시설 등 확충을 위해 센터 주변 토지매입

○ **용　　도** : 폐기물 임시적환시설 및 대형폐기물처리적환장 확보

○ **위　　치** : 강남구 율현동 77-8

○ **사업기간** : 2021. 11월 ~ 2022. 11월

○ **소요예산** : 1,985,849천원 (구비/폐기물처리시설 설치기금)

○ **사업규모** : 1,095㎡(331.2평)

○ **계약방법** : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

- 근　　거

▸「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제25조 제1항제4호 카목

▸ 공유재산 편람(행정안전부) 제11절 '공유재산의 취득'

"**사인**의 **재산**을 취득하는 경우, 취득가액은 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 **소유자와 협의**하여 **취득**"

## □ 세부추진계획

### 매입 예정지

○ **위　　치** : 강남구 율현동 77-8

○ **면　　적** : 1,095㎡(331.2평)

○ **지역지구** : 도시지역, 자연녹지지역(지목 : 田)

○ **매입금액** : 1,957,729천원 *부동산 시세조사 가격 기준

- 1,095㎡ X 1,787,880원 = 1,957,729천원

**※ 매입비 산출관련**

▸ 토지매입은 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 평가액을 산술 평균하여 그 가액에서 토지 보상 추진

▸ 최종 계약 전까지 소유주와 지속 가격 협의하여 최대한 낮은 가격으로 취득 노력

### 매 입 절 차

| | |
|---|---|
| **1단계** ('21.10.) | ❖ 토지매입 계획수립 및 매입 협의 |
| **2단계** ('21.11. ~ '22.12.) | ❖ 사전절차 추진: 공유재산심의, 공유재산관리계획 등<br>❖ 예산확보: 2022년 폐기물 기금예산으로 부지매입 추진<br>※ 2021. 10월 현재 폐기물처리시설 설치기금 예금 잔고: 약 86억 원<br>❖ 토지 감정평가 진행 및 토지매입 계약 체결 |

**〈 1단계 : 토지매입 계획수립 및 매입 협의 〉**

○ **토지매입 계획수립**

- 매입대상 및 방식, 예산확보 방안 등

○ **토지매입 협의**

- 토지소유주에게 토지매입 의사 전달(매입 취지 및 방식 등 안내) 및 가격 협의

## 〈 2단계 : 부지매입을 위한 사전절차 및 예산확보〉

| 추 진 절 차 | 관련부서 | 근 거 법 령 |
|---|---|---|
| 공유재산심의 | 재무과 | • 공유재산 및 물품 관리법 제16조<br>• 서울특별시 강남구 공유재산 및 물품관리조례 시행규칙 제7조(공유재산심의회) |
| ⬇ | | |
| 공유재산 관리계획승인 | 구의회 | • 공유재산 및 물품관리법 제10조(공유재산 관리계획)<br>• 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조(공유재산 관리계획) |
| ⬇ | | |
| 기금 편성 및 의회 승인 | 기획예산과 | • 지방자치단체 기금관리기본법 제8조 |
| ⬇ | | |
| 토지 감정평가 진행 | 청소행정과 | • 토지에 대한 2개이상의 감정평가업자 산술평균 금액 |
| ⬇ | | |
| 토지매매 계약 | 청소행정과 | • 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제49조(계약서의 작성) |

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+② | 1,985,849 |
| 보상비 | | 소 계(①) | 1,957,729 |
| | 토지매입비 | ▸ 1,095㎡×1,787,880*원 = 1,957,728,600원<br>※부동산 시세조사 가격 기준 | 1,957,729 |
| 기타 | | 소 계(②) | 28,120 |
| | 감정평가 수수료 | ▸ 2,500,000원×3곳 = 7,500,000원 | 7,500 |
| | 중개 수수료 | ▸ 1,957,728,600원×0.9% = 17,619,560원 | 17,620 |
| | 법무대행 수수료 | ▸ 3,000,000원×1식 = 3,000,000원 | 3,000 |

## □ 추진배경 및 필요성

○ **2025년 수도권매립지 사용 종료 등 폐기물 환경의 변화**

- 2026년부터 생활폐기물 직매립이 금지되고, 인천시가 2025년 수도권매립지 사용 종료를 선언하여 쓰레기 대란이 예고되고 있어 서울과 경기는 자체소각장과 자체매립지를 확보해야 하는 현실에 직면

○ **강남환경자원센터 현대화사업 추진계획 실행력 확보**

- 재활용 선별처리시설 현대화 및 음식물 적환시설 분리공사 실시
- 센터 주변 토지매입으로 향후 폐기물 임시적환시설 및 대형폐기물 처리적환장 등 확보

## □ 추진경과

○ ′21.09.09 : 강남환경자원센터 현대화사업 추진계획 수립

○ ′21.10.~ : 주변토지 현황조사(거래내역 및 주변 시세현황 등)

○ ′21.10.17 : 강남환경자원센터 주변 토지 매입계획

○ ′21.10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

○ ′21.12. : 2022년 기금 운용계획 의결

○ ′22년 상반기 : 소유주와의 매입협의 및 감정평가 실시

○ ′22년 하반기 : 토지매입 계약 체결

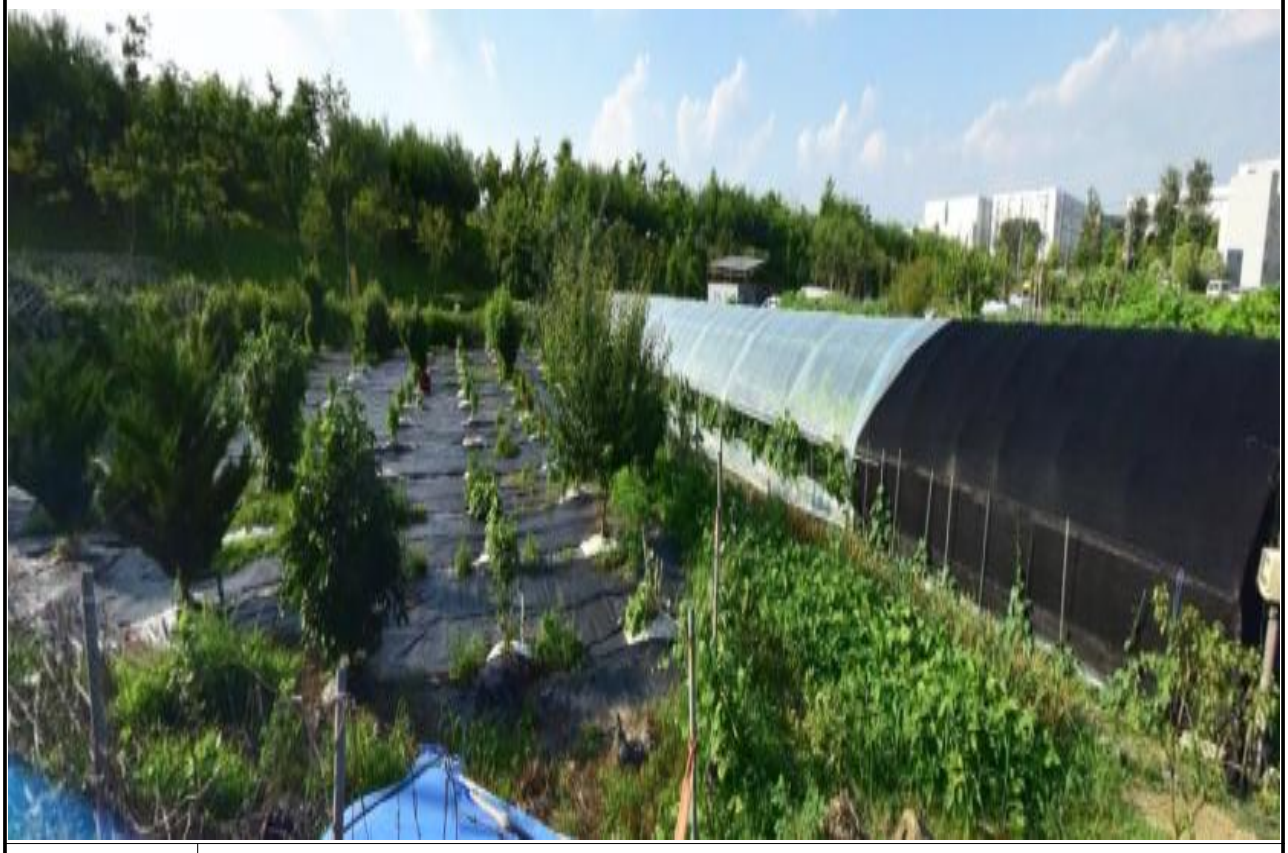
## □ 기대효과

○ 2025년 수도권매립지 직매립이 금지될 경우 발생할 수 있는 폐기물 처리 시설 부족에 대한 대비 등 강남환경자원센터 주변 환경변화에 대응함으로써 지속적이고 안정적인 센터 운영 가능

○ 코로나19 장기화에 따른 재활용 폐기물 증가에 대비할 수 있으며 대형폐기물 적환시설 등 필요 시설부터 토지매입을 순차적으로 진행하여 강남환경자원센터 현대화 사업의 안정적인 추진에 기여

## ※ 위치도 및 현황사진



| 사진 설명 | 강남환경자원센터 북측에 인접(붉은색)하여 매입 후 활용효과 높음 |
|---|---|

## 11) 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간구축(신축)

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 광평로39길 112 (수서동 730) | 취득 | 건물 신축 | 강남구 | 2,640 | 5,792,139 | |

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

### □ 사업개요

○ **사업목적** : * 산자부 공모에 선정된 2개 사업의 공간을 수서동 730번지에 구축하여 로봇·AI 연구의 메카로 육성함으로써 지역성장 및 미래 먹거리 창출 기반조성에 기여

○ **용 도** : 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간으로 활용 (공정 테스트베드, 연구시설, 회의실 등)

○ **위 치** : 강남구 광평로39길 112(수서동 730번지)

○ **공사기간** : ′21. 3월 ~ ′23. 2월

○ **소요예산** (공간구축 총 사업비) : 5,792,139천원 (구비/일반회계)

| 구분 | 사 업 비 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 본 공사비 | 부대공사비<br>부대경비 | 설계비 | | 감리비 |
| | | | 설계용역 | 공모보상 | 건설사업관리 |
| 기준 | 2021년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용<br>(최근기준 건설공사비지수 반영)<br>(신·재생에너지 설비의 공급의무 반영) | | 기본설계 및 설계공모 공고금액 등 | 공모보상금액 | 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 |
| 금액 | 5,430백만원 | 10백만원 | 266백만원 | 26백만원 | 60백만원 |
| 산출근거 | ㎡단가×연면적 | 각종 인입비, 시설부대비 | 직선보간법 | 설계용역비 × 10% | 직선보간법 |

○ **사업규모** : 총 연면적 2,640㎡

- 지하 1층 : 지하주차장 / 면적 660㎡
- 지상 1층 ~ 지상 2층 : 마이스터 로봇화 사업 공간 / 면적 1,320㎡
- 지상 3층 : 협동로봇 안전인증 사업 공간 / 면적 500㎡
  주민참여시설 / 면적 160㎡

※ 토지 사용면적: 660㎡ (총 면적 : 5,949.5㎡)

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

○ 산업통상자원부 2개 공모사업 연차별 계획

| 구 분 | 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 기반구축 | 협동로봇 안전인증 및 위험성실증 기반구축 |
|---|---|---|
| 사업기간 | 2021. 3. ~ 2025. 12. | 2021. 7. ~ 2025. 12. |
| 총사업비 | 382억원<br>(국비288/시비25/구비45/기타24) | 164억원<br>(국비100/시비25/구비13/기타24) |
| 주관기관 | 한국전자기술연구원 | 한국산업기술시험원 |
| 사업규모 | 지하1층 ~ 지상2층(총 3개층)<br>연면적 1,980㎡ | 지상 3층 일부<br>연면적 500㎡ |
| 사업내용 | 3대 제조분야(금속, 자동차, 전기전자) 숙련공의 현장 노하우를 디지털화·자동화하여 로봇으로 구현 | 협동로봇 안전설계 및 시험인증 체계를 구축하고 결과를 기업들과 공유 |
| 연차별 계획 | □ 1차년도<br>○ 금속가공 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 제조 난공정 문제해결 플랫폼 구축 및 마이스터 로봇 안전성 확보 방안 개발<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 전문인력 양성 기반마련<br>□ 2차년도<br>○ 금속가공 데이터 취득 장비 고도화 및 전기전자 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇화 교육운영 실시 및 금속가공산업 분야교육과정개발·운영<br>□ 3차년도<br>○ 자동차 부품 산업 빅데이터 활용 로봇 실증 테스트베드 구축/실증 성과 도출<br>○ 빅데이터 활용 마이스터 로봇 성능평가 방법 개발<br>○ 유즈케이스 기반 기업 지원 및 기업의 안전성 확보 지원의 체계화<br>○ 지속적인 교육과정 지원으로 운영의 안정화 및 마이스터 로봇화 기술 자격제도 마련 | □ 1차년도<br>○ 협동로봇시험인증센터 설계/구축 및 장비 도입<br>○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 협동로봇 안전평가 설비 및 기계적 특성 시험 설비 도입<br>○ 제품안전인증체계 개발 및 국내 산업안전보건법 규제 사항 정리<br>○ 기술서비스 개발 및 지원, 국제표준대응위원회와 표준 및 인증전문가협의체 운영<br>○ 기업 현장 교육 및 공정 안전개선 지원 컨설팅<br>□ 2차년도<br>○ 협동로봇 관련 시험인증을 위한 전기적 특성 시험 설비, 협동로봇 기능안전 분석 소프트웨어 및 초고정밀 위치측정 시험설비 도입<br>○ KOLAS시험 인정 자격 기반 시험성적서 발급 체계 준비<br>○ KTL이 보유한 K마크 인증제도에 협동로봇 제품 인증을 추가<br>○ 협동로봇(산업용로봇) 관련 모든 안전인증 체계 구축<br>○ 국가표준(KS,KOROS) 개발 준비<br>□ 3차년도<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 전용 환경조건 시험 설비 도입<br>○ KTL 공인시험성적서 발급체계 완료 및 적용<br>○ 협동로봇/말단장치/방호장치 성능시험체계 및 작업장 위험성 실증 체계 개발<br>○ 성능 시험 및 실증을 위한 시험 체계 구축<br>○ 기술사업화 기업지원을 위한 협동로봇 공급기업 지원<br>○ 교육 과정 및 교재 개발 및 교과 과정 시범 운영 |

○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상3층 | 660 | 협동로봇 안전인증 사업 공간 및 주민참여시설 | |
| 지상2층 | 660 | 마이스터 로봇화 사업 공간 | |
| 지상1층 | 660 | 마이스터 로봇화 사업 공간 | |
| 지하1층 | 660 | 지하주차장 | |
| 계 | 2,640 | | |

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | 산출기초(천원) | 금액(천원) |
|---|---|---|---|
| 총 계 | | ①+②+③+④ | 5,792,139 |
| 공사비 | | 소 계(①) | 5,431,117 |
| | 공사비 | ○ 지상층 연면적 1,950㎡ × 공사비 사례단가 2,116.4천원/㎡ × 109.5%(2017 기준, GDP Deflators) = 4,126,898천원<br>○ 지하층 연면적 900㎡ × 공사비 사례 평균단가 1,321.1천원/㎡(사례별 GDP Deflators 적용기준) = 1,189,028천원 | 5,315,926 |
| | 부대공사비 | ○ 신재생의무화 비율 32%( '22~23년) - 사례적용 공사비 설계 시점 의무화비율 21%(' 17년) = 추가 의무화 비율 8%<br>○ 추가 의무화 비율 8%에 따른 태양열, 지열에너지 50:50 적용<br>- 태양열(평판형) 설치면적 47.10㎡ × 적용단가 1,154천원/㎡ = 54,364천원<br>- 지열에너지(수직밀폐형) 설치면적 42.33㎡ × 적용단가 1,437천원/㎡= 60,827천원 | 115,191 |
| 용역비 | | 소 계(②) | 346,205 |
| | 실시설계 용역 | ○ 공사비 4,937,379천원(부가세제외) × 적용요율(제2종_보통, 기본) 3.46% × 1.1(부가세 적용)= 188,121천원<br><각종 추가대가 요율 및 인증수수료><br>- 99,937천원(설계비 산정 내역 참고) | 288,058 |
| | 감리 용역 | ○ 공사비 4,937,379천원(부가세제외) × 적용요율(제2종_보통, 기본) 1.07% × 1.1(부가세 적용)= 58,147천원 | 58,147 |
| 기타 | | 소 계(④) | 14,817 |
| | 시설부대비 | ○ 공사비 4,937,379천원(부가세제외) × 적용요율(제2종보통, 기본) 0.27% × 1.1(부가세 적용)= 14,817천원 | 14,817 |

## □ 추진배경 및 필요성

○ 수서역세권 개발로 인해 인근지역 산업인프라 구축 및 인재유치 필요성 대두

○ 수서지역은 SRT, 지하철 3호선 및 7호선 등 교통이 편리하고 테헤란로, 양재 등과의 연계가 가능하여 기업 및 인재를 유치하기 용이한 환경임

○ 강남구에서 수서·세곡은 다른지역에 비해 낙후된 지역으로 미래먹거리(4차산업)인 로봇산업을 유치하여 지속가능한 발전을 도모하고, 연구성과 등은 서울전역으로의 파급효과가 기대됨

## □ 추진경과

○ ′20.04. : 강남 로봇거점지구 조성 용역(2020.04. ~ 2021.03.)

※ 수서 로봇거점지구 조성 실행계획 수립, 방향 제시, 제반사항 정리(용도변경 등)

○ ′20.06. : 산업통상자원부 공모사업 선정(로봇플러스 사업)

○ ′20.10. : 수서동 730 재산관리관 변경(교육지원과⇒뉴디자인과)

○ ′21.02. : 수서동 730 도시계획시설 변경(사회복지시설 → 연구시설)

○ ′21.04. : 산업통상자원부 공모사업 선정(마이스터 로봇화)

○ ′21.05. : 중앙투자심사 의뢰(마이스터 로봇화)

○ ′21.06. : 로봇플러스 사업 1차 공사 착공

**※ 로봇플러스 사업 공간구축 개요**

· 사업기간 : 2020.6. ~ 2022.6.

· 사업규모 : 연면적 1,451㎡(대지면적 990㎡), 지상 2층 건물 2개동

· 사 업 비 : 310억원(국비243억원, 시비25억원, 구비42억원)

| 구 분 | 지상 1층 | | 지상 2층 | | 준 공 일 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 면적(㎡) | 용도 | 면적(㎡) | 용도 | |
| 1차 | 660 | 테스트베드, 작업실 등 | 131.36 | 서버실, 창고 등 | 2022.6. |
| 2차 | 330 | 연구지원시설, 유틸리티실 | 330 | 교육 및 보급지원시설 | |

○ ′21.07. : 산업통상자원부 공모사업 선정(협동로봇 안전인증)

○ ′21.08. : 중앙투자심사 완료(마이스터 로봇화)

○ ′21.08.~10. : 서울시 4대 신성장산업 육성 실무협의체 운영(월2회)

※ 2021.12월 서울시 마스터플랜에 포함될 예정으로 수서로봇거점의 장기적인 성장기반 마련

○ ′21.08.~12. : 마이스터 로봇화 사업 기본설계 용역 시행

○ ′21.10. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

○ ′21.11. : 공유재산관리계획 수립, 공공건축 사업계획서 사전검토, 2022년 본예산 편성 요구

○ ′21.12. : 공공건축심의(서울시)

○ ′22.01. : 설계공모 시행

○ ′22.04. : 실시설계 용역 발주

○ ′22.06. : 경관심의, 건설기술심의

○ ′22.08. : 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 연구시설 착공

○ ′23.02. : 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 연구시설 준공

## □ 기대효과

○ 수서 로봇거점지구 조성 기대효과(2021. 4월 용역 결과)

- 경제적 파급효과 9,353억원, 부가가치유발효과 3,258억원, 취업유발효과 4,204명

○ 4차 산업의 핵심산업 중 하나인 로봇산업의 연구·테스트·실증 생태계를 조성함으로써 미래 먹거리 산업의 경쟁력 강화

○ 수서지역에 로봇 관련 기업 및 고급인력이 들어옴으로써, 테헤란로 등과의 연계 발전이 가능하고 판교로의 기업 및 인력 이탈 방지

○ 서울시 차원에서 수서 로봇산업 육성을 지원함으로써 중장기적인 성장 및 확장성 강화

## ※ 위치도 및 현황사진








| 사진 설명 | 수서동 730 공사현장 |
|---|---|

## 12) 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 도곡로 421<br>(대치동 939-21) | 취득 | 건물 신축 | 강남구 | 1,528.80 | 7,004,926 | |

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 대치4동 주택가 주차난해소 및 대치동 학원가 주차문제 해소

○ **용　　도** : 주차전용건축물

○ **위　　치** : 강남구 도곡로 421(대치동 939-21)

○ **사업기간** : ′21. 1월 ~ ′24.12월

○ **소요예산** : 7,004,926천원(구비/주차장특별회계)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 7,004,926 | 302,075 | 3,351,425 | 3,351,426 |

○ **사업규모**

- 대지면적 : 698.90㎡
- 도시계획 사항 : 제3종일반 주거지역(도시계획시설 : 주차장)

| 구 분 | 규 모 | | 연면적 | 주차대수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 규 모 | 출입구 | | | |
| 내 용 | 지하1층(3단)<br>~ 지상4층 | 2개소 | 1,528.80㎡ | 65대<br>(기계식) | |

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

○ 사업내용

- 대치동 학원가 및 대치4동 주택가 주차수요를 고려하여 주차전용건축물 건설
- 주차전용건축물 30% 범위에서 부대시설(주민편의시설) 설치
- 원활한 차량의 진출입 및 운전자 편의를 위해 최고사양의 주차설비 및 동시 입출차가 가능한 차량출입구 2개소 설치

○ 건물활용 계획(안)

| 층수 | 면적(㎡) | 세부시설용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 지상4층 | 214.59 | 부대시설(근생시설 등) | |
| 지상3층 | 214.59 | 부대시설(근생시설 등) | |
| 지상2층 | 479.17 | 주차시설 | |
| 지상1층 | 158.19 | 주차시설 / 출입구 / 로비 등 | |
| 지하1층 | 462.26 | 주차시설 | |
| 계 | 1,528.80 | | |

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | | 산 출 기 초(천원) | | 금액(천원) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 총 계(①+②) | | 7,004,926 |
| 공사비 | | | 소 계(①) | | 6,450,078 |
| | 건 축 | 지상 | 업무공간 | 429.18㎡(A)×2,800 | 1,201,704 |
| | | | 주차공간 | 637.36㎡(D)×2,000 | 1,274,720 |
| | | 지하 | 924.52㎡(B)×1,300 | | 1,201,876 |
| | 설 비<br>전 기<br>통 신<br>소 방 | 지상 | 429.18㎡(A)×1000 | | 429,180 |
| | | 지하 | 924.52㎡(B)×700 | | 647,164 |
| | 토목(가시설) | | 조사단가 | | 307,489 |
| | 기 타 | 철거 | 철거 감리비 | 698.9㎡(C)×10 | 6,989 |
| | | | 철거 공사비 | 698.9㎡(C)×40 | 27,956 |
| | | 주차시설 | 지하 | 65대(E)×16,500 | 1,353,000 |
| 용역비 | | | 소 계(②) | | 519,903 |
| | 실시설계용역 | | 6,472,589(F)×5.5%+97,538(G) | | 454,530 |
| | 감리용역 | | 6,472,589(F)×1.01% | | 65,373 |
| 부대비 | | | 소 계(③) | | 34,945 |
| | 시설부대비 | | 34,945 | | 34,945 |

## □ 추진배경 및 필요성

○ 고비용 주차장용지를 평면식으로 활용함에 따라 토지효율성 저하

○ 대치동 학원가 주변 주차문제해소를 위한 주차시설확충 필요성 대두

○ 자율주행차량시대에 대비한 스마트주차장 설치가 요구됨

## □ 추진경과

○ ′21.01.18 : 주민커뮤니티 스마트 주차장 계획설계 타당성 용역 방침

○ ′21.2월~9월 : 타당성 용역 시행

○ ′21.10.13. : 주민커뮤니티 스마트 주차장 건설 계획(부구청장)

○ ‘21.10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)

○ ′21.10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

## □ 향후계획

○ ′22.01. : 기본 및 실시설계 용역 발주

○ ′22.02.~10. : 설계 용역 시행

○ ′23.01~′24.12 : 공사시행

## □ 기대효과

○ 고비용 주차장용지를 입체화함에 따른 토지효율성 증대

○ 대치동 학원가 주변 주차문제 해소

○ 자율주행차량시대에 대비한 스마트 공영주차장 건설

## ※ 위치도 및 현황사진

<table>
<tr><td>
</td></tr>
<tr><td>
</td></tr>
<tr><td>사진 설명</td><td>현재 도곡로 421 평면식 공영주차장 운영 중(27대)</td></tr>
</table>

## 13) 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설

### □ 재산의 표시

| 소재지 | 구 분 | | 소유자 | 내 역 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 사유 | 방법 | | 면적(㎡) | 기준가격(천원) | |
| 도곡로 327(역삼동 765-22) | 취득 | 건물 신축 | 강남구 | 2,233.81 | 11,750,101 | |

### □ 사업개요

○ **사업목적** : 역삼2동 주택가 주차난해소 및 청소년 관련 시설 지원

○ **용　　도** : 주차장을 포함한 복합시설 건물

○ **위　　치** : 강남구 도곡로 327(역삼동 765-22)

○ **사업기간** : ′21. 1월 ~ ′24.12월

○ **소요예산** : 11,750,101천원(구비/주차장특별회계 6,153백만원, 일반회계 5,597백만원)

| 구 분 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|---|---|---|---|---|
| 예산액(천원) | 11,750,101 | 480,498 | 5,634,802 | 5,634,801 |

○ **사업규모**

- 대지면적 : 636.20㎡
- 도시계획 사항 : 제3종일반 주거지역, 지구단위계획 구역

| 구분 | 규 모 | 연면적(㎡) | | | 주차대수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 합계 | 청소년시설 | 주차시설 | | |
| 내용 | 지하2층(6단)~지상6층 | 2,233.81 | 1,204.63 (54%) | 1029.18 (46%) | 85대 (기계식) | |

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

## □ 세부추진계획

### ○ 사업내용

- 한티역과의 접근성 등을 고려하여 지상부분 행정지원시설 설치
- 주민설문조사 및 우리구 청소년시설 임대여건 등을 고려하여 청소년 관련 시설 복합건축물 건설
- 운전자편의 및 스마트기능의 고사양 주차설비 도입

### ○ 건물활용 계획(안)

| 층 별 | 용 도 | 면 적(㎡) | 세부용도 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| **지하2층** | 주차장 | 458.99 | 기계식주차<br>(80대) | |
| **지하1층** | 주차장 | 458.99 | | |
| **지상1층** | 주차장 | 111.20 | 자주식주차 (3대)<br>장애인주차 (2대) | |
| **소계** | 1029.18 (46%) | | | |
| **지상2층** | 청소년시설 | 268.58 | 청소년심리지원센터<br>사이쉼<br>(청소년 놀이・휴식공간) | |
| **지상3층** | 청소년시설 | 268.58 | 청소년심리지원센터<br>사이쉼<br>(심리지원서비스 및<br>부모(양육자)코칭) | |
| **지상4층** | 청소년시설 | 222.49 | 진로진학상담실(2실)<br>강의실 | |
| **지상5층** | 청소년시설 | 222.49 | 1인 미디어실(2실)<br>VR콘텐츠 체험존 | |
| **지상6층** | 청소년시설 | 222.49 | 메이커스페이스 | |
| **소 계** | 1,204.63 (54%) | | | |
| **총 계** | 2,233.81 (100%) | | | |

○ 소요예산 산출내역

| 구 분 | | | 산 출 기 초(천원) | | 금액(천원) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 총 계(①+②+③) | | 11,750,101 |
| 공사비 | | | 소 계(①) | | 10,908,169 |
| | 건 축 | 지상 | 업무공간 | 1,315.83㎡(A)×2,800 | 3,684,324 |
| | | 지하 | 1,835.96㎡(B)×1,300 | | 2,386,748 |
| | 설 비<br>전 기<br>통 신<br>소 방 | 지상 | 1,315.83㎡(A)×1000 | | 1,315,830 |
| | | 지하 | 1,835.96㎡(B)×700 | | 1,285,172 |
| | 토목(가시설) | | 조사단가 | | 851,285 |
| | 기 타 | 철거 | 철거 감리비 | 636.2㎡(C)×10 | 6,362 |
| | | | 철거 공사비 | 636.2㎡(C)×40 | 25,448 |
| | | 주차시설 | 지하 | 82대(E)×16,500천원 | 1,353,000 |
| 용역비 | | | 소 계(②) | | 810,122 |
| | 실시설계용역 | | 10,936,884천원(F)×5.5%+98,130천원(G) | | 699,659 |
| | 감리용역 | | 10,936,884천원(F)×1.01% | | 110,463 |
| 부대비 | | | 소 계(③) | | 31,810 |
| | 시설부대비 | | 31,810 | | 31,810 |

## □ 추진배경 및 필요성

○ 고비용 주차장용지를 평면식으로 활용함에 따라 토지효율성 증대

○ 대치동 학원가 주변 주차문제해소를 위한 주차시설확충 필요성 대두

○ 청소년 밀집지역과 연계하여 청소년 임대시설 이전을 위한 복합공간 필요

○ 자율주행차량시대에 대비한 스마트 주차시설이 요구됨

□ **추진경과**

○ ′21.01.18 : 주민커뮤니티 스마트 주차장 계획 설계 타당성 용역 방침

○ ′21.2월~9월 : 타당성 용역 시행

○ ′21.10.13. : 주민커뮤니티 스마트 주차장 건설 계획(부구청장)

○ ‘21.10.22. : 區 투자심사 심의(원안가결)

○ ′21.10.28. : 공유재산심의회 심의(원안가결)

□ **향후계획**

○ ′22.01. : 기본 및 실시설계 용역 발주

○ ′22.02.~10. : 설계 용역 시행

○ ′23.01~′24.12 : 공사시행

□ **기대효과**

○ 고비용 주차장용지를 입체화하여 복합시설로 건설하여 청소년시설을 입지함에 따른 효율성 증대

○ 대치동 학원가 주변 주차문제 해소

○ 자율주행차량시대에 대비한 스마트 공영주차장 건설

## 4. 관련법규

○ 「공유재산 및 물품관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조

○ 「서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조, 제13조

## ※ 위치도 및 현황사진







| 사진 설명 | 현재 도곡로 327 평면식 공영주차장 운영 중(17대) |
|---|---|

# 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안

〈주 문〉

직원 및 관계자들의 근무여건 개선, 고질적인 주차문제 해결, 공간적 한계로 인해 중단되었던 소외주민들을 위한 프로그램 및 활동공간 확충 등 지역사회의 다양한 요구를 충족하고자 양재대로55길 14에 일원1동 복합문화센터를 취득(신축)하고,

재건축 사업으로 인한 인구유입 등 변화된 환경에 선제적으로 대응하고, 지역주민들이 요구하는 행정·복지·문화 수요를 충족시키고자 개포로 607에 일원2동 복합문화센터를 취득(신축)하고,

30년 경과된 청사의 노후화 및 인구증가 대비 협소한 공간을 개선하고, 수서역 일대 개발계획에 따라 늘어나는 행정수요에 선제적으로 대응하고자 광평로 301-4 에 수서동 복합문화센터를 취득(신축)하고,

생활문화·여가시설에 대한 지역주민들의 오랜 숙원사업을 해결하고, 금융·우정·문화시설 등 원스톱 서비스 제공으로 지역주민의 편익증진과 문화·여가적 욕구를 충족시키기 위해 세곡동 550 토지를 취득(매입) 후 생활문화복합시설을 취득(신축)하고,

정부 모태펀드와 민간자원을 활용하여 안정적이고 효율적인 펀드 운용을 통한 적극적인 재정투자로 우수한 중소기업·벤처기업의 지속성장을 견인하고, 일자리 창출에 기여하고자 강남창업펀드를 취득(유가증권)하고,

증가하는 어르신들의 건강·문화·여가활동 수요에 적극 대응하고, 여가복지시설 부족 및 서비스 지역편중을 해소하고자 논현로28길 56 토지 및 건물을 취득(매입)하여 강남구 어르신 복합문화공간을 조성하고,

노후화 되고 협소한 공간을 개선하여 시설이용의 불편함을 해소함과 동시에 경로당 유휴공간을 주민공동이용시설로 활용하여 공공성 제고에 기여하고자 삼성로147길 64에 재너머 경로당을 취득(신축)하고,

노후화되고 협소한 경로당을 확장·신축하여 어르신들에게 편안하고 안전한 쉼터를 제공하고자 학동로47길 30에 학리경로당을 취득(신축)하고,

시설 노후로 인한 안전사고를 예방하고, 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소하여 어르신들의 여가 복지 증진에 기여하고자 봉은사로 111길 18-3에 삼성경로당을 취득(신축)하고,

변화된 청소행정 환경에 대응하고, 강남환경자원센터 폐기물 처리시설 등의 확충을 위해 센터 주변인 율현동 77-8 토지를 취득(매입) 하고,

산자부 공모에 선정된 2개 사업의 공간을 수서동 730번지에 구축하여 로봇、AI 연구의 메카로 육성함으로써 지역성장 및 미래 먹거리 창출 기반조성에 기여하고자 수서동 730에 건물을 취득(신축)하고,

평면식으로 운영되고 있는 노외주차장을 자동주차설비를 갖춘 스마트한 주차전용건축물로 건축하여 대치동 주택가 및 학원가의 주차문제를 해소하고자 도곡로 421에 주차전용 공영주차장을 취득(신축)하고,

공영주차장을 입체적으로 건설하여 주차장 및 주민편의시설 설치를 통해 주차장을 효율적으로 사용하고, 자율주행차량 시대에 대비하여 스마트한 공영주차장을 건설하고자 도곡로 327에 주민지원 복합시설 공영주차장을 취득(신축)하고자,

2022년도 정기분 공유재산 관리계획안을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 의결(가결)한다.

## □ 2022년도 정기분 공유재산 관리계획 목록

### 1) 일원1동 복합문화센터 건립(신축)

가. 목　　적 : 복합문화센터 건립을 통해 행정업무의 효율성을 높이고 지역주민, 탈북민, 취약계층에게는 차별 없는 보편적인 공공서비스를 제공하고자 함

나. 위　　치 : 강남구 양재대로55길 14 (일원동 712-3)

다. 용　　도 : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

라. 사업기간 : ′20. 2월 ~ ′24.12월

마. 소요예산 : 11,531,000천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 1,152.10㎡, 연면적 3,949.75㎡ (지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 2) 일원2동 복합문화센터 건립(신축)

가. 목　　적 : 향후 재건축 사업으로 인해 인구유입 등 변화된 환경에 선제적으로 대응하고 지역주민들이 요구하는 행정·복지·문화 수요를 충족시키고자 복합문화센터를 신축하고자 함

나. 위　　치 : 강남구 개포로 607 (개포동 12-6)

다. 용　　도 : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

라. 사업기간 : ′20. 2월 ~ ′24.12월

마. 소요예산 : 10,544,000천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 999.90㎡, 연면적 3,366.93㎡ (지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 3) 수서동 복합문화센터 건립(신축)

가. 목　　적 : 30년 경과된 수서동주민센터는 주민자치센터 기능만 가능한 상태의 한정된 규모로, 복합문화센터 신축을 통해 지역주민의 다양한 문화·복지 수요를 충족시키고 공공서비스 기능을 확대하고자 함

나. 위　　치 : 강남구 광평로 301-4 (수서동 718-2)

다. 용　　도 : 주민센터, 문화센터, 작은도서관, 주차장 등

라. 사업기간 : ′20. 2월 ~ ′24.12월

마. 소요예산 : 11,545,000천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 1,051.40㎡, 연면적 3,726.91㎡ (지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 4) 세곡동550 생활문화복합시설 건립(매입 및 신축)

가. 목　　적 : 세곡동550 부지매입 및 생활문화복합시설 건립추진을 통해 생활문화·여가시설에 대한 지역주민들의 오랜 숙원사업을 해결하고 금융·우정·문화시설 등 원스톱 서비스 제공으로 지역주민 편익증진과 문화·여가적 욕구를 충족시키고자 함

나. 위　　치 : 강남구 세곡동 550

다. 용　　도 : 금융·우정시설, 공공도서관, 생활문화센터, 주차장 등

라. 사업기간 : ′20.11월 ~ ′25. 3월

마. 소요예산 : 19,800,000천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 896.2㎡, 연면적 3,346.33㎡ (지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법

- 부지매입 : 수의계약
- 생활문화복합시설 건립 : 공개경쟁입찰

### 5) 강남창업펀드 운영(유가증권)

가. 목　　적 : 강남판 창업펀드 조성을 통한 스타트업 선순환 구조 구축

나. 조성규모 : 강남구 10억, 모태펀드·펀드운용사·민간투자자 투자액 합산

다. 조성형태 : 벤처투자조합

라. 사업기간 : 2022년 ~ 2029년

마. 운용기간 : 8년(투자 4년, 회수 4년)

바. 소요예산 : 1,000,000천원(구비/중소기업육성기금)

사. 투자대상 : 창업 7년 이내의 중소기업·벤처기업

### 6) 강남구 어르신 복합문화공간 조성(매입)

가. 목　　적 : 초고령사회 도래 대비 및 여가복지시설 부족 및 지역편중 해소

나. 위　　치 : 강남구 논현로28길 56(도곡동 422-4번지)

다. 용　　도 : 노유자시설(노인 여가복지시설)

라. 사업기간 : ′22. 1월 ~ ′22.12월

마. 소요예산 : 19,825,374천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 357.3㎡, 연면적 1676.8㎡ (지하 1층/지상 8층)

사. 계약방법 : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

### 7) 재너머경로당 신축(신축)

가. 목　　적 : 노후화 되고 협소한 공간을 개선하는 동시에 경로당 유휴공간을 주민공동이용시설로 활용하여 공공성 제고

나. 위　　치 : 강남구 삼성로 147길 64(청담동 16-16번지)

다. 용　　도 : 노유자시설 / 노인여가복지시설(경로당)

라. 사업기간 : ′21. 9월 ~ ′24. 2월

마. 소요예산 : 5,712,885천원 (구비/ 일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 382.5㎡, 연면적 1,148㎡ (지하 1층/지상 3층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 8) 학리경로당 건립(신축)

가. 목　　적 : 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소하여 이용 어르신들의 복지 증진에 기여

나. 위　　치 : 강남구 학동로47길 30(논현동 109-1번지)

다. 용　　도 : 노유자시설 / 노인여가복지시설(경로당)

라. 사업기간 : ′20. 5월 ~ ′22.12월

마. 소요예산 : 3,199,778천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 163.3㎡, 연면적 468.75㎡ (지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 9) 삼성경로당 건립(신축)

가. 목　　적 : 시설 노후로 인한 안전사고를 미연에 방지하고 공간 협소 등의 문제로 생긴 불편사항을 해소하여 이용 어르신들의 복지 증진에 기여

나. 신축위치 : 강남구 봉은사로 111길 18-3 (삼성동 100-8번지)

다. 용　　도 : 노유자시설 / 노인여가복지시설(경로당)

라. 사업기간 : ′20. 6월 ~ ′22.12월

마. 소요예산 : 3,196,250천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지면적 157.6㎡, 연면적 459.88㎡(지하 2층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 10) 강남환경자원센터 인근토지 매입(매입)

가. 목　　적 : 변화된 청소행정 환경에 대응하고 강남환경자원센터 폐기물 처리시설 등 확충을 위해 센터 주변 토지매입

나. 위　　치 : 강남구 율현동 77-8

다. 용　　도 : 폐기물 임시적환시설 및 대형폐기물처리적환장 확보

라. 사업기간 : 2021. 11월 ~ 2022. 11월

마. 소요예산 : 1,985,849천원 (구비/폐기물처리시설 설치기금)

바. 사업규모 : 부지면적 1,095㎡(331.2평)

사. 계약방법 : 수의계약(협의매입, 소유주와 가격협의 후 취득)

### 11) 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간구축(신축)

가. 목　　적 : 산자부 공모에 선정된 2개 사업의 공간을 수서동 730번지에 구축하여 로봇·AI 연구의 메카로 육성함으로써 지역성장 및 미래 먹거리 창출 기반조성에 기여

나. 위　　치 : 강남구 광평로39길 112(수서동 730번지)

다. 용　　도 : 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전인증 사업 공간으로 활용 (공정 테스트베드, 연구시설, 회의실 등)

라. 공사기간 : ′21.3월 ~ ′23.2월

마. 소요예산 : 5,792,139천원 (구비/일반회계)

바. 사업규모 : 부지 사용면적 660㎡, 연면적 2,640㎡(지하 1층/지상 3층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 12) 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설(신축)

가. 목　　적 : 대치4동 주택가 주차난해소 및 대치동 학원가 주차문제 해소

나. 위　　치 : 강남구 도곡로 421(대치동 939-21)

다. 용　　도 : 주차전용건축물

라. 사업기간 : ′21. 1월 ~ ′24.12월

마. 소요예산 : 7,004,926천원(구비/주차장특별회계)

바. 사업규모 : 부지면적 698.90㎡, 연면적 1,528.80㎡(지하 1층/지상 4층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

### 13) 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설(신축)

가. 목　　적 : 역삼2동 주택가 주차난해소 및 청소년 관련 시설 지원

나. 위　　치 : 강남구 도곡로 327(역삼동 765-22)

다. 용　　도 : 주차장을 포함한 복합시설 건물

라. 사업기간 : ′21. 1월 ~ ′24.12월

마. 소요예산 : 11,750,101천원(구비/주차장특별회계 6,153백만원,

일반회계 5,597백만원)

바. 사업규모 : 부지면적636.20㎡, 연면적 2,233.81㎡(지하 2층/지상 6층)

사. 계약방법 : 공개경쟁입찰

# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2022년도 관리계획 총괄표

( 단위 : ㎡, 천원 )

| 구 분 | | | 상 반 기 | | | 하 반 기 | | | 합 계 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 건수 | 수량 (면적) | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량 (면적) | 금 액 | |
| 취득 | 계 | 토 지 | 3 | 2,348.5 | 10,118,168 | | | | 3 | 2,348.5 | 10,118,168 | |
| | | 건 물 | 11 | 24,545.96 | 82,418,245 | | | | 11 | 24,545.96 | 82,418,245 | |
| | | 기 타 | 1 | | 1,000,000 | | | | 1 | | 1,000,000 | |
| | 1. 매 입 | 토 지 | 3 | 2,348.5 | 10,118,168 | | | | 3 | 2,348.5 | 10,118,168 | |
| | | 건 물 | 1 | 1,676.8 | 959,166 | | | | 1 | 1,676.8 | 959,166 | |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | | | | | | | | | | |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |
| | 3. 기 타 취 득 | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | 10 | 22,869.16 | 81,459,079 | | | | 10 | 22,869.16 | 81,459,079 | |
| | | 기 타 | 1 | | 1,000,000 | | | | 1 | | 1,000,000 | |
| 처분 | 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. 기 타(멸실) | 토 지 | | | | | | | | | | |
| | | 건 물 | | | | | | | | | | |
| | | 기 타 | | | | | | | | | | |

# 2022년도 취득대상 재산목록

(단위 : ㎡, 천원)

| 일련번호 | 재산표시 | | | 추정가액(천원) | 취득시기 | 취득사유 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 지목 | 소재지 | 수량(면적) | | | | |
| 1 | 대 | 양재대로55길 14 (일원동 712-3) | 3,949.75 | 11,531,000 | 2024년 | 건물 신축 | 일원1동 복합문화센터 건립 |
| 2 | 대 | 개포로 607 (개포동 12-6) | 3,366.93 | 10,544,000 | 2024년 | 건물 신축 | 일원2동 복합문화센터 건립 |
| 3 | 대 | 광평로 301-4 (수서동 718-2) | 3,726.91 | 11,545,000 | 2024년 | 건물 신축 | 수서동 복합문화센터 건립 |
| 4 | 대 | 세곡동 550 | 896.2 | 4,334,024 | 2022년 | 토지 매입 | 세곡동 550 생활문화 복합시설 건립 |
| | | | 3,346.33 | 11,183,000 | 2025년 | 건물 신축 | |
| 5 | - | 존속기간 8년 (투자 4년, 회수 4년) | | 1,000,000 | 2022년 | 유가증권 | 강남창업펀드 운영 |
| 6 | 대 | 논현로28길 56 (도곡동 422-4) | 357.3 | 5,030,784 | 2022년 | 토지 매입 | 강남구 어르신 복합문화공간 조성 |
| | | | 1,676.8 | 959,166 | | 건물 매입 | |
| 7 | 대 | 삼성로147길 64 (청담동 16-16) | 1,148 | 5,712,885 | 2024년 | 건물 신축 | 재너머경로당 신축 |
| 8 | 대 | 학동로47길 30 (논현동 109-1) | 468.75 | 3,199,778 | 2022년 | 건물 신축 | 학리경로당 신축 |
| 9 | 대 | 봉은사로111길 18-3 (삼성동 100-8) | 459.88 | 3,196,250 | 2022년 | 건물 신축 | 삼성경로당 신축 |
| 10 | 전 | 율현동 77-8 | 1,095 | 753,360 | 2022년 | 토지 매입 | 강남환경자원센터 인근토지 매입 |
| 11 | 대 | 광평로39길 112 (수서동 730) | 2,640 | 5,792,139 | 2023년 | 건물 신축 | 마이스터 로봇화 및 협동로봇 안전 인증 사업 공간구축 |
| 12 | 대 | 도곡로 421 (대치동 939-21) | 1,528.80 | 7,004,926 | 2024년 | 건물 신축 | 도곡로 421 주차전용 공영주차장 건설 |
| 13 | 대 | 도곡로 327 (역삼동 765-22) | 2,233.81 | 11,750,101 | 2024년 | 건물 신축 | 도곡로 327 주민지원 복합시설 공영주차장 건설 |