

2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

심사보고서

2023. 10. 16.

행정재경위원회

의안 번호	249
----------	-----

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 9. 27. 강남구청장(재무과)

나. 상정의결

- 제314회 강남구의회 임시회 행정재경위원회 제2차 회의(2023. 10. 16.)

“원안가결”

2. 제안설명 요지(행정국장 : 이호현)

가. 제안이유

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유재산의 취득에 관한 관리계획을 수립하기 위하여 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 강남구의회에 제출하여 의결을 얻고자 함

나. 주요내용

○ 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 2건으로서 취득 2건임

- 취득(2건)

(단위 : m², 천원)

연번	사업명(부서명)	구분		소재지	면적	기준가격
		사유	방법			
1	소하천 지정에 따른 편입 토지매입(치수과)	취득	토지 매입	강남구 세곡동 43-20 등 30필지	2,788	2,287,554
2	대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 (치수과)	취득	건물 신축	강남구 대치동 78-24 (대치유수지)	11,918.3	42,600,000

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

다. 세부내용

1) 소하천 지정에 따른 편입 토지매입

□ 재산의 표시

소재지	구 분		소유자	내 역		비고
	사유	방법		면적(㎡)	기준가격(천원)	
강남구 세곡동 43-20 등 30필지	취득	토지매입	강윤구 등 23인	2,788	2,287,554	

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

□ 사업개요

- 사업목적 : 세곡천 지류(울현천, 대왕천)가 소하천으로 지정됨에 따라 지역주민의 재해 예방 및 생활환경 개선을 위해 소하천을 정비하여 도심의 개발로 잊혀져가는 하천의 중요성을 제고코자 함
- 용 도 : 소하천 정비
- 위 치 : 강남구 울현동 170-1 ~ 세곡동 54
- 사업기간 : 2025년 ~ 2026년
- 소요예산 : 2,287,554천원 (시비 50% / 구비 50% / 일반회계)

구 분	계	2024년	2025년	2026년
예산액(천원)	2,287,554	0	1,143,777	1,143,777

- 사업규모 : 부지면적 2,788㎡
- 소요예산 산출내역

구 분		산출기초(원)	금액(천원)
총 계			2,287,554천원
보상비	소 계		
	토지매입비	2,788㎡ × 820,500원	2,287,554천원

- 산출근거 : 토지면적 × (소하천 인근 3개 공시지가 평균값 × 1.3배)

※ 향후 실시설계 및 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

□ 세부추진계획

1단계 (’23. 7.~)	○ 토지매입 계획수립 및 매입 협의
2단계 (’23. 8.~’25.)	○ 사전절차 추진: 공유재산 심의, 공유재산관리계획 등 ○ 토지 감정평가 진행 및 토지매입 계약체결

□ 1단계: 토지매입 계획수립 및 매입 협의

- 토지매입 및 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

추진절차	관련부서	관련 근거
↓		
2단계 (’23. 7.)	재무과	○ 공유재산 및 물품 관리법 제16조 ○ 서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리조례 시행규칙 제7조(공유재산심의회)
↓		
공유재산관리계획승인 (’23. 10.)	구의회	○ 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 동법 시행령 제7조(공유재산 관리계획)
↓		
예산 편성 (’23. 11.)	기획예산과	○ 지방재정법 제5조(성과중심의 지방재정 운용)
↓		
실시설계(시행계획) 용역 (’23. 11.~’24. 12.)	치수과	○ 소하천 지형도면 고시 및 용역 준공에 따른 실시설계용역 시행
↓		
토지 감정평가 및 토지매입 계약 진행 (’25~’26.)	부동산정보과	○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제19조 ○ 토지에 대한 2개 이상의 감정평가법인 산술평균 가액

□ 추진배경 및 필요성

- 세곡천 지류 소하천(울현천, 대왕천) 지정에 따라 소하천에 저축된 토지를 매입하여 정비계획 수립 및 토지 보상 등 절차가 적기에 추진될 수 있도록 시행하고자 함.

□ 추진경과

- 2020. 3.~11. : 세곡천 지류정비 타당성 조사 용역 수행
- 2021. 2. 19. : 소하천정비종합계획 수립용역 착수
- 2021. 3.~11. : 착수보고, 중간 보고(구청장님 배석), 건설기술자문회의(총 2회)
- 2021. 11. : 설계변경(1차, 과업 범위:1.1km→1.6km)
- 2022. 1. 13. : 지역주민 의견청취 및 의견수렴
- 2022. 4. : 설계변경(2차, 사업비:76,000천원→89,000천원)
- 2022. 10. 25. : 세곡천 주변 토지소유주 의견 청취(우편발송)
- 2022. 11. 25. : 기초(강남구)소하천관리위원회 구성(총 7명)
- 2022. 2.~12. : 전략환경영향평가 용역 준공
- 2022. 12. 26. : 기초(區) 소하천관리위원회 심의 ※ 심의결과: 타당
- 2023. 1.~ 5. : 서울시 협의(市 물순환안전국장, 치수안전과장, 치수총괄팀장)
- 2023. 6. 20. : 市 지역수자원관리위원회 심의 ※ 심의결과: 가결
- 2023. 7. 4. : 서울주택도시공사(SH) 협의
- 2023. 7. 6. : 소하천 지정 ※강남구고시 제132호(2023. 7. 21.)
- 2023. 7. 24. : 강남구 공유재산심의회 심의 ※ 심의결과: 가결

□ 향후계획

- 2023. 10. 12. : 市 지역수자원관리위원회(소하천정비 종합계획)
- 2023. 10. 12.~19. : 공유재산관리계획(강남구의회 제314회 안건 처리)
- 2023. 10월말. : 용역 준공(소하천예정지 및 지형도면 고시)
- 2023. 11. : 실시설계(시행계획) 용역 및 소규모 환경영향평가 실시
- 2025~ : 토지보상 및 공사추진

□ 기대효과

- 지역주민의 생명과 재산 보호를 위한 홍수피해 방지 및 생활환경 개선
- 도심의 개발로 잊혀져 가는 하천의 중요성 제고

2) 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립(취득-건물 신축)

□ 재산의 표시

소재지	구 분		소유자	내 역		비고
	사유	방법		면적(m ²)	기준가격(천원)	
강남구 대치동 78-24(대치유수지)	취득	건물신축	강남구	11,918.3	42,600,000	

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

□ 사업개요

- 사업목적 : 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 구민 편의 향상 및 대규모 기
반시설의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성 증대코자 함
- 용 도 : 실내체육시설(종합체육관, 수영장, 헬스장, 다목적실, 주차장 등)
- 위 치 : 강남구 대치동 78-24 일대 (대치유수지)
- 사업기간 : 2022년 ~ 2027년
- 소요예산 : 42,600,000천원 (구비 100% / 일반회계 / 주차장특별회계)

구 분	계	2024년	2025년	2026년	2027년	
총예산액 (천원)	42,600,000	1,800,000	15,400,000	15,000,000	10,400,000	
재원별	일반회계	37,600,000	1,800,000	10,400,000	15,000,000	10,400,000
	주차장 특별회계	5,000,000	-	5,000,000	-	-

※ 기투자('22년~'23년) 총235백만원 : 타당성조사 86, 도시관리계획 127, 재해영향성검토 22

○ 사업규모

전체규모	- 복개면적 : 10,079m ² - 연 면 적 : 11,918.3m ² (지하1층/지상3층)
세부내용	- 용도지역 : 자연녹지지역 - 건축규모 · 건축면적 : 1,986m ² · 건폐율 / 용적률 : 19.7% / 58.5% · 주차대수 : 147대 · 용도 : 종합체육관, 수영장, 헬스장, 다목적실, 주차장 등

□ 세부추진계획

구분	사업내용	법적근거	추진기간	세부추진내용	승인기관
타당성 조사	규모, 도입시설 검토 및 타당성 조사	건설기술진흥법	2021.12.~2022.12.	- 건립 기본계획 수립 (위치, 규모, 용도결정) - 사업타당성 분석 및 추진계획 수립	해당없음
도시관리 계획 결정	도시관리계획 변경 결정	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	2022.12.~2023.12.	- 도시관계획 결정(변경) 심의 이행 (유수지 → 유수지 및 체육시설)	서울시
설계	기본 및 실시설계	건설기술진흥법	2024.1.~2024.12.	- 설계, 사전절차 이행 및 관련부서 협의 등	해당없음
공사	유수지 복개 및 체육시설 건립	건설산업기본법	2025.1.~2027.6.	- 유수지 복개, 지하주차장 건설, 실내체육 시설 건립 등	해당없음

○ 건물활용 계획(안)

층수	면적(㎡)	세부시설용도	비고
지상3층	1,953.68	· 대체육관 1,311.75㎡, 탁구교실 72.8㎡ · 부대시설(용품점, 카페 등) 172.1㎡	
지상2층	1,953.72	· 피트니스 331.77㎡, 다목적실 727.92㎡ · 골프연습장, 기타(문화교실, 동아리방) 512.05㎡	
지상1층	1,986.10	· 수영장 1,171.5㎡, 사무실 200.49㎡ · 부대시설(카페 등) 129.2㎡	
지하1층	6,024.78	· 탈의,샤워실 683.5㎡, 주차장 4,812.96㎡(147대)	

- (지상3층) 대체육관 : 농구코트 28m × 15m
탁구교실 : 4 테이블
부대시설 : 스포츠용품점 52.25㎡, 카페 116.85㎡
- (지상2층) 피트니스 : 331.77㎡ / 요가·필라테스 : 170.68㎡
댄스 : 139.31㎡ / 댄스스포츠 : 139.31㎡
발레 : 139.31㎡ / 에어로빅 : 139.31㎡
골프연습장 : 256.02㎡ / 문화교실,동아리방 256.03㎡
- (지상1층) 수영장 : 25m 6레인
사무실 : 200.49㎡ / 카페 : 129.2㎡
- (지하1층) 탈의,샤워실 : 683.5㎡ / 주차장 147대

○ 소요예산 산출내역

구 분	산출기초(천원)	금액(천원)	
총 계	①+②+③	42,600,000	
공사비	소 계(①)	39,729,587	
	체육시설 (지상1~3층)	- 건축공사(토목, 기계, 전기, 통신, 소방, 조경 포함) 4,182천원 × 5,893㎡ = 24,644,526천원 ※ 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인	24,644,526
	주차장 (지하1층)	- 주차장공사 826천원 × 6,024㎡ = 4,975,824천원 ※ 복개 공간의 철골구조를 활용, 유사사례 단가	4,975,824
	유수지 복개	- 복개공사 1,003천원 × 10,079㎡ = 10,109,237천원 ※ 유사사례(실시공, 기본계획, 나라장터 등) 참조	10,109,237
용역비	소 계(②)	2,798,134	
	기본및실시설계	- 기본 및 실시설계 용역 = 1,791,804천원 ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준	1,791,804
	건설사업관리	- 감독권한대행 건설사업관리 용역 = 1,006,330천원 ※ 엔지니어링 사업 대가기준	1,006,330
기타	소 계(③)	72,279	
	시설부대비	- 공사 등에 따른 시설부대비 = 72,279천원	72,279

□ 추진배경 및 필요성

- 문화, 체육, 교육, 복지 등 강남구민의 공공서비스 수요가 지속적으로 증가하고 있으나, 일찍이 도시화된 강남구의 지역 특성상 인프라 구축 문제가 지속적으로 제기되고 있음
- 대규모 기반시설인 대치유수지의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성을 증대시키고 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 강남구민의 편익이 향상되는 사업임

□ 추진경과

- '21. 12. ~ '22. 12. : 대치유수지 복개 타당성조사(시설결정 검토) 용역
- '22. 12. ~ : 대치유수지 도시관리계획 결정(변경) 용역 시행중
- '23. 2. 16. : 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 계획
- '23. 6. 30. : 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 계획 변경
- '23. 7. 26. : 공유재산심의회 심의(심의결과 : 적정)
- '23. 8. 28. ~ : 도시관리계획 입안전 시 관련부서 사전협의 진행중

□ 향후계획

- '23. 10. : 주민, 관련부서 및 구의회 의견청취, 구 도시계획위원회 자문 등 각종 사전절차 이행
- '23. 11. : 시 도시계획위원회 심의 상정
- '23. 12. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- '24. 1. ~ '24. 12. : 설계공모 및 실시설계 시행
- '25. 1. ~ '27. 6. : 공사 시행 및 준공

□ 기대효과

- 대규모 기반시설인 유수지의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성 증대
- 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 강남구민의 편익이 향상

3. 검토보고 요지(전문위원 : 조성수)

- 구청장(재무과, 치수과) 제출한 본 공유재산 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조, 「서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 강남구 공유재산심의회(' 23.7.24.) 심의를 받고 구의회의 의결을 받아 확정하고자 하는 안건임.
 - 제출된 안건은 취득(매입 및 신축) 2건으로, 모두 취득 면적이 1천㎡가 넘고 기준 가격은 모두 10억원이 넘는 사업임.
- 1) 「소하천 지정에 따른 편입 토지매입」의 건은 재해예방과 하천 주변 생활환경 개선을 위해 소하천 인접(하천 저축) 사유지를 매입하여 정비하여야

함이 필요성 등에 해당하나 당초 소하천정비종합계획 용역(' 21.2.19.)을 착수하여 소하천을 지정 고시하게 된 정책적 배경은 제출된 서면상 불명료하여 이에 대한 해당 부서의 설명이 필요하며 우기 하천 범람 등 주민 수해 피해 여부 등의 자료가 제공되지 않았음

- 매입 대상 소하천 편입 토지 세부 현황 검토해보면, 당초 기초(강남구)소하천관리위원회 심의 시 면적은 2,886㎡였으나, 공유재산 관리계획안 심의회 제출안은 2,788㎡로 변경되었음. 이는 향후에도 실시설계 및 측량결과에 따라 변경될 가능성이 있다고 함. 해당부서의 의견청취가 필요할 것임.
 - 매입 대상 사유지 보상비 산출 예산을 검토해 보면, 1㎡당 820,500원을 기준으로 2,287백만원이 소요되는데 이 매입비는 서울시비 50%와 구비 50%로 편성되어 집행될 예정이며, 매입비 예산집행은 2025년도부터 추진될 것으로 보이나, 매입비를 편성할 시기가 2024년도로 아직 그 시기가 도래하지 않았고 공유재산 관리계획 수시분 의결은 긴급성을 요하는 것인데, 공유재산 관리계획안을 ' 24년도 정기분이 아닌 수시분으로 제출하여 구의회의 의결을 받으려는 정책적 의도가 무엇인지 해당부서가 설명해야 할 것이며,
 - 향후 실시계획 완료 후 또는 다른 사유 등으로 지가가 상승할 경우, 공유재산 관리계획 변경안을 또 받아야 할 우려는 없는지 확인이 필요할 것임.
- 2) 「대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립」의 건은 대치유수지를 복개¹⁾하여 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 구민 편익을 증대하고, 대규모 기반시설의 입체·복합개발로 토지이용 효율성을 증대시키고자 하려는 것으로 ' 21년말부터 본 대치유수지를 복개하여 문화·체육 복합시설로 건립계획을 구상하게 된 이유가 지역주민 건의 사항인지 아니면 다른 정책적 의도가 있었는지 확인이 필요할 것임.
- 당초 대치유수지 총사업비는 496억원이었으나, 향후 계획의 변경 또는 공사 중 설계변경 등으로 총사업비가 500억원을 초과할 경우, 타당성조사를 이

1) 더러워진 하천에 덮개 구조물을 씌워 걸로 드러나지 않도록 함. 또는 그 덮개 구조물.

행해야 하는 문제가 있으며, 그 경우 지방투자사업관리센터에 의뢰하여 최소한 8개월 이상 소요되어 전체 사업일정이 지연될 우려가 있어 사업비를 496억원에서 426억원으로 70억원 감액 설정하였다고 함.

- 또한, 우수지 내 건축물은 서울시 “우수지 내 건축물 설치 가이드라인”에 따라 4층 이하로 규정되어 있어 서울시와의 원활한 협의를 위해 지하 1층부터 지상 3층까지로 설계하였다고 함
- 건립계획 소요예산을 검토해 보면, 총 426억원이며, 구비 100%, 일반회계(376억원)과 주차장특별회계(50억원)으로 사업비가 편성될 예정이며, 사업규모로 볼 때, 본 사업은 3년 이상 계속비사업으로 추진될 것으로 보임.
- 향후 본 시설의 건립이 완공되면, 생활체육과 또는 문화도시과가 관리 및 운영 주관 부서가 되어야 할 것인데, 이에 대한 부서간 협의는 어떻게 이루어질 것인지에 대한 질의와 답변이 필요할 것임.

4. 질의 및 답변 요지 : “생략”

5. 토론요지 : “생략”

6. 심사결과 : “원안가결”

7. 소수의견의 요지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

붙임 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안. 끝.

2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

의안번호	249
------	-----

제출연월일 : 2023년 9월 27일

제 출 자 : 강 남 구 청 장

1. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유 재산의 취득에 관한 관리계획을 수립하기 위하여 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 강남구의회에 제출하여 의결을 얻고자 함

2. 주요내용

- 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 2건으로서 취득 2건임

- 취득(2건)

(단위 : m², 천원)

연번	사업명 (부서명)	구분		소재지	면적	기준가격
		사유	방법			
1	소하천 지정에 따른 편입 토지매입 (치수과)	취득	토지 매입	강남구 세곡동 43-20 등 30필지	2,788	2,287,554
2	대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 (치수과)	취득	건물 신축	강남구 대치동 78-24 (대치유수지)	11,918.3	42,600,000

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

3. 세부 내용

1) 소하천 지정에 따른 편입 토지매입

□ 재산의 표시

소재지	구 분		소유자	내 역		비고
	사유	방법		면적(㎡)	기준가격(천원)	
강남구 세곡동 43-20 등 30필지	취득	토지매입	강윤구 등 23인	2,788	2,287,554	

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

□ 사업개요

- 사업목적 : 세곡천 지류(울현천, 대왕천)가 소하천으로 지정됨에 따라 지역주민의 재해 예방 및 생활환경 개선을 위해 소하천을 정비하여 도심의 개발로 잊혀져가는 하천의 중요성을 제고코자 함
- 용 도 : 소하천 정비
- 위 치 : 강남구 울현동 170-1 ~ 세곡동 54
- 사업기간 : 2025년 ~ 2026년
- 소요예산 : 2,287,554천원 (시비 50% / 구비 50% / 일반회계)

구 분	계	2024년	2025년	2026년
예산액(천원)	2,287,554	0	1,143,777	1,143,777

- 사업규모 : 부지면적 2,788㎡
- 소요예산 산출내역

구 분		산출기초(원)	금액(천원)
총 계			2,287,554천원
보상비	소 계		
	토지매입비	2,788㎡ × 820,500원	2,287,554천원

- 산출근거 : 토지면적 × (소하천 인근 3개 공시지가 평균값 × 1.3배)

※ 향후 실시설계 및 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

□ 세부추진계획

1단계 (’23. 7.~)	○ 토지매입 계획수립 및 매입 협의
2단계 (’23. 8.~’25.)	○ 사전절차 추진: 공유재산 심의, 공유재산관리계획 등 ○ 토지 감정평가 진행 및 토지매입 계약체결

□ 1단계: 토지매입 계획수립 및 매입 협의

- 토지매입 및 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

추진절차	관련부서	관련 근거
2단계 (’23. 7.)	재무과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유재산 및 물품 관리법 제16조 ○ 서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리조례 시행규칙 제7조(공유재산심의회)
공유재산관리계획승인 (’23. 10.)	구의회	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 동법 시행령 제7조(공유재산 관리계획)
예산 편성 (’23. 11.)	기획예산과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방재정법 제5조(성과중심의 지방재정 운용)
실시설계(시행계획) 용역 (’23. 11.~’24. 12.)	치수과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소하천 지형도면 고시 및 용역 준공에 따른 실시설계용역 시행
토지 감정평가 및 토지매입 계약 진행 (’25~’26.)	부동산정보과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제19조 ○ 토지에 대한 2개 이상의 감정평가법인 산술평균 가액

□ **추진배경 및 필요성**

- 세곡천 지류 소하천(울현천, 대왕천) 지정에 따라 소하천에 저축된 토지를 매입하여 정비계획 수립 및 토지 보상 등 절차가 적기에 추진될 수 있도록 시행하고자 함.

□ **추진경과**

- 2020. 3.~11. : 세곡천 지류정비 타당성 조사 용역 수행
- 2021. 2. 19. : 소하천정비종합계획 수립용역 착수
- 2021. 3.~11. : 착수보고, 중간 보고(구청장님 배석), 건설기술자문회의(총 2회)
- 2021. 11. : 설계변경(1차, 과업 범위:1.1km→1.6km)
- 2022. 1. 13. : 지역주민 의견청취 및 의견수렴
- 2022. 4. : 설계변경(2차, 사업비:76,000천원→89,000천원)
- 2022. 10. 25. : 세곡천 주변 토지소유주 의견 청취(우편발송)

- 2022. 11. 25. : 기초(강남구)소하천관리위원회 구성(총 7명)
- 2022. 2~12. : 전략환경영향평가 용역 준공
- 2022. 12. 26. : 기초(區) 소하천관리위원회 심의 ※ 심의결과: 타당
- 2023. 1~ 5. : 서울시 협의(市 물순환안전국장, 치수안전과장, 치수총괄팀장)
- 2023. 6. 20. : 市 지역수자원관리위원회 심의 ※ 심의결과: 가결
- 2023. 7. 4. : 서울주택도시공사(SH) 협의
- 2023. 7. 6. : 소하천 지정 ※강남구고시 제132호(2023. 7. 21.)
- 2023. 7. 24. : 강남구 공유재산심의회 심의 ※ 심의결과: 가결

□ 향후계획

- 2023. 10. 12. : 市 지역수자원관리위원회(소하천정비 종합계획)
- 2023. 10. 12~19. : 공유재산관리계획(강남구의회 제314회 안건 처리)
- 2023. 10월말. : 용역 준공(소하천예정지 및 지형도면 고시)
- 2023. 11. : 실시설계(시행계획) 용역 및 소규모 환경영향평가 실시
- 2025~ : 토지보상 및 공사추진

□ 기대효과

- 지역주민의 생명과 재산 보호를 위한 홍수피해 방지 및 생활환경 개선
- 도심의 개발로 잊혀져 가는 하천의 중요성 제고

※위치도

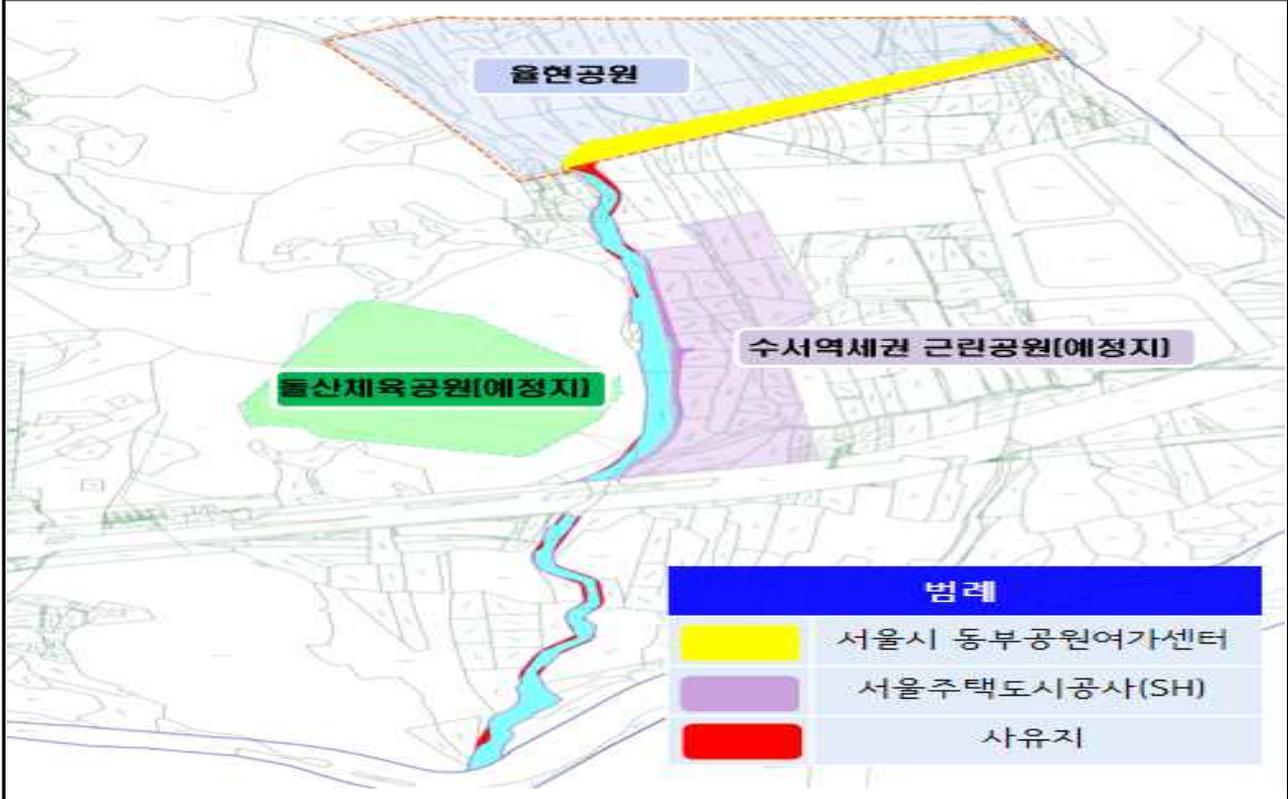


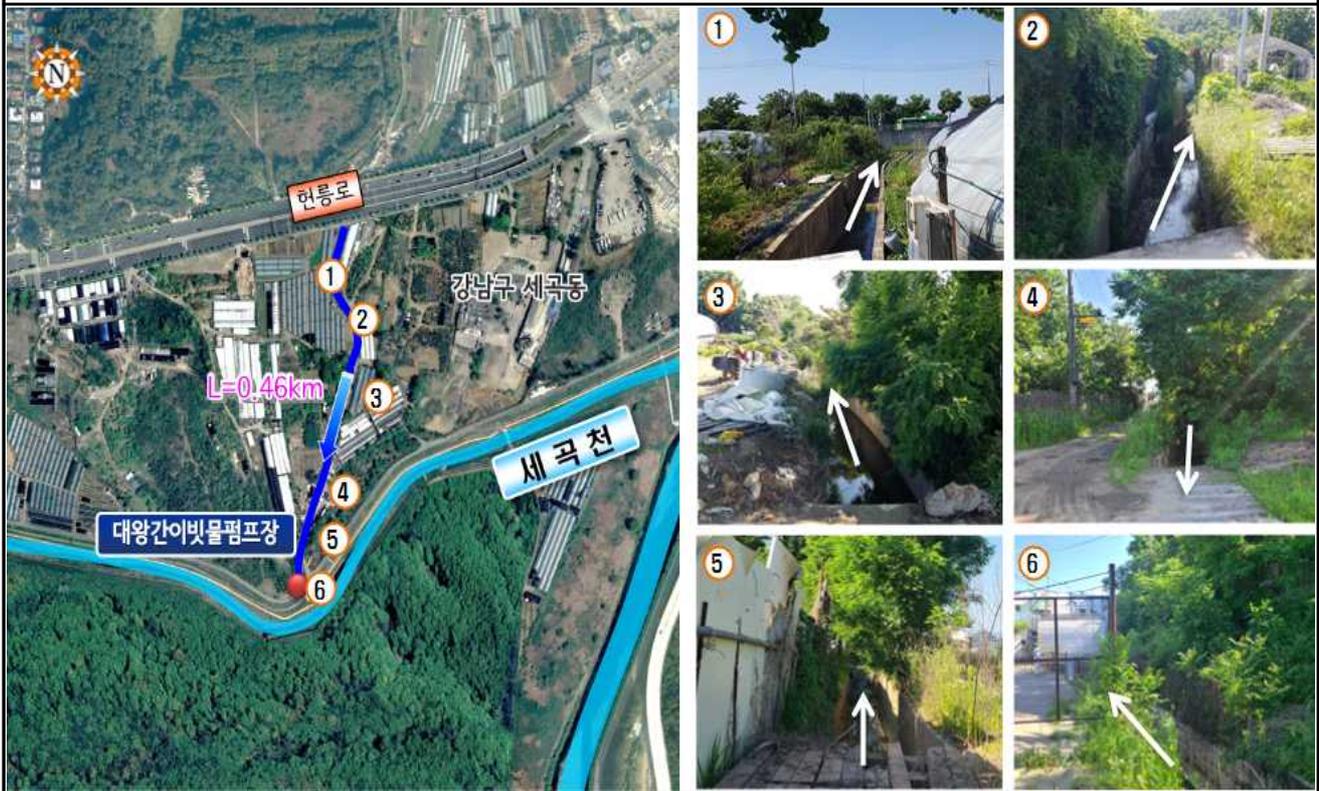
사진 설명

소하천(울현천, 대왕천) 위치도

※ 현장사진



울현천



대왕천

2) 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립(취득-건물 신축)

□ 재산의 표시

소재지	구 분		소유자	내 역		비고
	사유	방법		면적(㎡)	기준가격(천원)	
강남구 대치동 78-24(대치유수지)	취득	건물신축	강남구	11,918.3	42,600,000	

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

□ 사업개요

- 사업목적 : 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 구민 편의 향상 및 대규모 기반시설의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성 증대코자 함
- 용 도 : 실내체육시설(종합체육관, 수영장, 헬스장, 다목적실, 주차장 등)
- 위 치 : 강남구 대치동 78-24 일대 (대치유수지)
- 사업기간 : 2022년 ~ 2027년
- 소요예산 : 42,600,000천원 (구비 100% / 일반회계 / 주차장특별회계)

구 분	계	2024년	2025년	2026년	2027년	
총예산액 (천원)	42,600,000	1,800,000	15,400,000	15,000,000	10,400,000	
재원별	일반회계	37,600,000	1,800,000	10,400,000	15,000,000	10,400,000
	주차장 특별회계	5,000,000	-	5,000,000	-	-

※ 기투자('22년~'23년) 총235백만원 : 타당성조사 86, 도시관리계획 127, 재해영향성검토 22

○ 사업규모

전체규모	- 복개면적 : 10,079㎡ - 연 면 적 : 11,918.3㎡(지하1층/지상3층)
세부내용	- 용도지역 : 자연녹지지역 - 건축규모 · 건축면적 : 1,986㎡ · 건폐율 / 용적률 : 19.7% / 58.5%

· 주차대수 : 147대
· 용도 : 종합체육관, 수영장, 헬스장, 다목적실, 주차장 등

□ 세부추진계획

구분	사업내용	법적근거	추진기간	세부추진내용	승인기관
타당성 조사	규모, 도입시설 검토 및 타당성 조사	건설기술진흥법	2021.12.~2022.12.	- 건립 기본계획 수립 (위치, 규모, 용도결정) - 사업타당성 분석 및 추진계획 수립	해당없음
도시관리 계획 결정	도시관리계획 변경 결정	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	2022.12.~2023.12.	- 도시관계획 결정(변경) 심의 이행 (유수지 → 유수지 및 체육시설)	서울시
설계	기본 및 실시설계	건설기술진흥법	2024.1.~2024.12.	- 설계, 사전절차 이행 및 관련부서 협의 등	해당없음
공사	유수지 복개 및 체육시설 건립	건설산업기본법	2025.1.~2027.6.	- 유수지 복개, 지하주차장 건설, 실내체육 시설 건립 등	해당없음

○ 건물활용 계획(안)

층수	면적(m ²)	세부시설용도	비고
지상3층	1,953.68	· 대체육관 1,311.75m ² , 탁구교실 72.8m ² · 부대시설(용품점, 카페 등) 172.1m ²	
지상2층	1,953.72	· 피트니스 331.77m ² , 다목적실 727.92m ² · 골프연습장, 기타(문화교실, 동아리방) 512.05m ²	
지상1층	1,986.10	· 수영장 1,171.5m ² , 사무실 200.49m ² · 부대시설(카페 등) 129.2m ²	
지하1층	6,024.78	· 탈의,샤워실 683.5m ² , 주차장 4,812.96m ² (147대)	

- (지상3층) 대체육관 : 농구코트 28m × 15m
탁구교실 : 4 테이블
부대시설 : 스포츠용품점 52.25m², 카페 116.85m²
- (지상2층) 피트니스 : 331.77m² / 요가·필라테스 : 170.68m²

댄스 : 139.31㎡ / 댄스스포츠 : 139.31㎡

발레 : 139.31㎡ / 에어로빅 : 139.31㎡

골프연습장 : 256.02㎡ / 문화교실,동아리방 256.03㎡

- (지상1층) 수영장 : 25m 6레인

사무실 : 200.49㎡ / 카페 : 129.2㎡

- (지하1층) 탈의,샤워실 : 683.5㎡ / 주차장 147대

○ 소요예산 산출내역

구 분	산출기초(천원)	금액(천원)	
총 계	①+②+③	42,600,000	
공사비	소 계(①)	39,729,587	
	체육시설 (지상1~3층)	- 건축공사(토목, 기계, 전기, 통신, 소방, 조경 포함) 4,182천원 × 5,893㎡ = 24,644,526천원 ※ 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인	24,644,526
	주차장 (지하1층)	- 주차장공사 826천원 × 6,024㎡ = 4,975,824천원 ※ 복개 공간의 철골구조를 활용, 유사사례 단가	4,975,824
	유수지 복개	- 복개공사 1,003천원 × 10,079㎡ = 10,109,237천원 ※ 유사사례(실시공, 기본계획, 나라장터 등) 참조	10,109,237
용역비	소 계(②)	2,798,134	
	기본및실시설계	- 기본 및 실시설계 용역 = 1,791,804천원 ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준	1,791,804
	건설사업관리	- 감독권한대행 건설사업관리 용역 = 1,006,330천원 ※ 엔지니어링 사업 대가기준	1,006,330
기타	소 계(③)	72,279	
	시설부대비	- 공사 등에 따른 시설부대비 = 72,279천원	72,279

□ 추진배경 및 필요성

- 문화, 체육, 교육, 복지 등 강남구민의 공공서비스 수요가 지속적으로 증가하고 있으나, 일찍이 도시화된 강남구의 지역 특성상 인프라 구축 문제가 지속적으로 제기되고 있음
- 대규모 기반시설인 대치유수지의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성을 증대시키고 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 강남구민의 편익이 향상되는 사업임

□ 추진경과

- '21. 12. ~ '22. 12. : 대치유수지 복개 타당성조사(시설결정 검토) 용역
- '22. 12. ~ : 대치유수지 도시관리계획 결정(변경) 용역 시행중
- '23. 2. 16. : 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 계획
- '23. 6. 30. : 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립 계획 변경
- '23. 7. 26. : 공유재산심의회 심의(심의결과 : 적정)
- '23. 8. 28. ~ : 도시관리계획 입안전 市 관련부서 사전협의 진행중

□ 향후계획

- '23. 10. : 주민, 관련부서 및 구의회 의견청취, 구 도시계획위원회 자문 등 각종 사전절차 이행
- '23. 11. : 시 도시계획위원회 심의 상정
- '23. 12. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- '24. 1. ~ '24. 12. : 설계공모 및 실시설계 시행
- '25. 1. ~ '27. 6. : 공사 시행 및 준공

□ 기대효과

- 대규모 기반시설인 유수지의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성 증대
- 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 강남구민의 편익이 향상

※ 위치도 및 현황사진

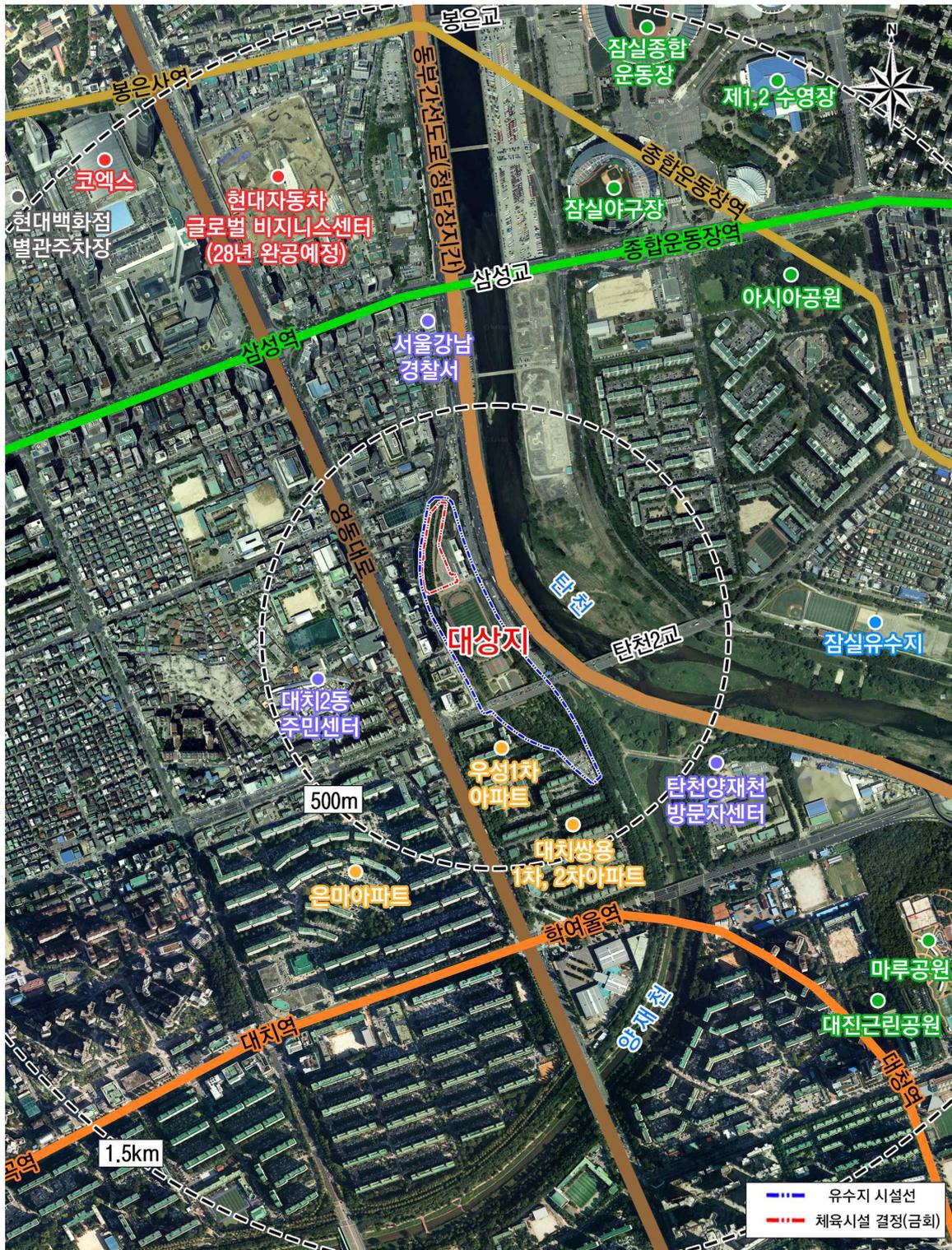


사진 설명

위치도

대상지 상부



대상지 하부



사진 설명

현황사진

2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

〈주 문〉

소하천 지정에 따른 편입 토지 매입과 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립을 위한 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 의결(가결)한다.

□ 2023년도 정기분 공유재산 관리계획 목록

1) 소하천 지정에 따른 편입 토지 매입

- 가. 사업목적: 지역주민의 재해 예방 및 생활환경 개선을 위해 소하천 정비
- 나. 용 도: 소하천 정비
- 다. 위 치: 강남구 율현동 170-1 ~ 세곡동 54
- 라. 사업기간: 2025년 ~ 2026년
- 마. 소요예산: 2,287,554천원 (시비 50% / 구비 50% / 일반회계)
- 바. 사업규모: 부지면적 2,788㎡

2) 대치유수지 복개 및 실내체육시설 건립

- 가. 사업목적: 도심지 내 문화·체육 복합시설 건립으로 구민 편익 향상 및 대규모 기반시설의 입체·복합개발을 통해 토지이용 효율성 증대
- 나. 용 도: 실내체육시설(종합체육관, 수영장, 헬스장, 다목적실, 주차장 등)
- 다. 위 치: 강남구 대치동 78-24 일대 (대치유수지)
- 라. 사업기간: 2022년 ~ 2027년
- 마. 소요예산: 42,600,000천원 (구비 100% / 일반회계 / 주차장특별회계)
- 바. 사업규모
 - 복개면적: 10,079㎡
 - 연 면 적: 11,918.3㎡ (지하1층/지상3층)

공 유 재 산 관 리 계 획

2023년도 관리계획 총괄표

(단위 : m², 천원)

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고
		건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금 액	
취 득	계	토 지			1	2,788	2,287,554	1	2,788	2,287,554	
		건 물			1	11,918.3	42,600,000	1	11,918.3	42,600,000	
		기 타									
	1. 매 입	토 지			1	2,788	2,287,554	1	2,788	2,287,554	
		건 물			1	11,918.3	42,600,000	1	11,918.3	42,600,000	
		기 타									
2. 교환으로 취득	토 지										
	건 물										
3. 기타 취득	토 지										
	기 타										
취 분	계	토 지									
		건 물									
		기 타									
		기 타									
	4. 매 각	토 지									
		기 타									
5. 양 여	토 지										
	기 타										
6. 기 타 (멸실)	토 지										
	기 타										

2023년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			매입비	취득시기	취득사유	비고
	지목	소 재 지	면적				
1	답	세곡동 43-20 등 30필지	2,788	2,287,554	2025 ~2026	토지 매입	
2	유지	강남구 대치동 78-24	11,918.3	42,600,000	2027	건물 신축	