

의안검토보고

의안번호	제 33 호		
의 안 명	서울특별시 서초구 2019년도 정기분 공유재산관리계획안		
발 의 자	서초구청장(재무과)	제출년월일	2018.09.27.
검토위원	전문위원 최 충 열		

I

제안내용

제 안 이 유

1. 방배느티나무쉼터 신축(취득)

- 건축연도 37년 이상 경과하여 노후한 경로당을 철거 후 기존 경로당 기능과 더불어 지역 주민 소통의 장으로서의 기능을 할 수 있는 서초형 열린 경로당 “느티나무쉼터”로 신축하여 어르신들께 안전하고 쾌적한 환경을 제공하고 나아가 모든 주민이 화합하는 서초를 조성코자 함.

2. 서초동 1542-10 외 1필지 공영주차장 부지 매입(취득)

- 서초동 1542-10 외 1필지와 접한 서초동 1542-12번지 소재한 ‘서초역 공영주차장 (기계식)’은 2003년 준공 이후 그동안 기계시설(센서 등)의 잦은 고장과, 출·퇴근 시간 차량 진·출입 시간 지체로 주차장 이용자 불편 민원이 지속적으로 발생하여

자주식 주차장 건립이 필요하며,

- 서초3동 지역은 “2016년 주차장 주차수급실태 조사” 결과 주차수급율은 주간 111.8%으로 전체 18개 동 중 최하위인 점과, 특히 인접하는 서초대로가 왕복 8차선으로 평소 교통량이 매우 많아 주차장 조성여건이 양호한 바, 토지주가 부지매각 의사를 표현함에 따라 주차장 부지로 확보하고자 함.

주요내용

(단위 : m², 천원)

연번	사업명	재산가액	위치(지목)	면적	소유자	추진내용	비고(소관)
1	방배느티나무 쉼터 신축(취득)	·건물 : 2,550,000	서초구 방배동 478-13 (대)	·건물 : 534	서초구	- 사업목적 및 용도 · 느티나무쉼터 - 사업기간 : 2019.1월~2019.12월 - 소요예산 : 2,550,000(건립비)	어르신 행복과
2	서초동 1542-10 외 1필지 공영주차장 부지 매입(취득)	·토지 : 9,181,530 ·건물 : 589,371	서초구 서초동 1542-10 외 1필지(대)	·토지 : 600.1 ·건물 : 1,312.02	개인	- 사업목적 및 용도 · 공영주차장 조성 - 사업기간 : 2019.1월 - 소요예산 : 16,000,000(예정) - 계약방법 : 당사자 협의에 의한 취득	주차 관리과

법적근거

- 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 같은법 시행령 제7조
- 서울특별시 서초구 공유재산 및 물품관리 조례 제10조

1. 방배뉴티나무심터 신축(건축)

■ 필요성

○ 지역여건

위 지역은 단독 및 다가구 밀집지역으로 공공주택(아파트) 지역에 비해 노인여가 공간이 부족하고, 사당역 직선거리 400m 지점과 남부순환로와 효령로에 접한 지역으로 교통접근성이 양호한 편이며, 방배3동 노인 인구가 약 3,251명(동평균 2,874명)임

○ 건물 노후도 및 특성

건축 경과 연수 37년으로 구립경로당 중 가장 오래된 건물로 기본 구조 협소 등 이용에 상당히 불편한 구조로 보이고, 단독주택으로 구조변경이 수반되는 리모델링이 어려운 상황임(예산대비 효과성 저조)

○ 정밀안전진단

진단결과 C등급으로 구조검토 결과 변형, 침하 등 구조적인 문제가 있는 상태는 아니나, 외부 벽체 균열 및 지붕 기와 기능 저하에 따른 개보수가 필요하며, 추가적인 하중증가나 용도변경은 불가하고, 사용상 불편사항인 내부공간 확장 시 내·외부 조적조(組積造)를 내력벽으로 재시공해야 하므로, 구조·비용 면에서 리모델링보다는 신축이 유리하다고 판단함(영화키스톤건축사사무소 진단)

■ 건립개요

○ 시설명 : 방배 느티나무쉼터(소규모노인복지센터)

기존의 단순쉼터인 경로당의 기능을 확장하여 건강관리, 문화예술, 취미, 여가 등 각종 어르신 서비스 및 프로그램을 제공하는 어르신 문화여가복합시설(경로당+노인복지관+노인교실)

○ 위 치 : 서초구 방배동 478-13

○ 용도지역 : 도시지역, 제2종일반주거지역

○ 대지면적 : 205.7 m^2 (62.3평)

○ 건축규모

- 지하 1층 ~ 지상 4층
- 연면적 : 534 m^2 (161.8평) / 용적율 : 199.8%(법정 200%)
- 건축면적 : 123 m^2 (37.3평) / 건폐율 : 59.8%(법정 60%)

○ 주요시설 : 경로당, 반딧불센터, 주민 열린공간 등

구 분	면 적		용 도 (면적단위 m^2)	비고
	m^2	평		
합 계	534	161.8		
4층	42	12.7	사무실, 외부교육실 등	
3층	123	37.3	여가교육실	
2층	123	37.3	어르신쉼터(경로당)	
1층	123	37.3	주민 열린공간(카페 등)	
지하1층	123	37.3	헬스텍, 창고, 전기실, 기계실 등	

■ 소요예산 : 2,555백만원(시비40%, 구비60%)

○ 총괄현황

(단위:백만원)

계	공사비 (토목, 인테리어등)	설계비 용역 등 (지질조사,측량 등)	감리비 (책임감리)	시설부대비 (BF인증등)	기타 (철거비)
2,555	1923	258	100	222	52

※ 근거 : 2017년 서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인
공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준

○ 예산확보 방안

- 2018년 : 설계비 등 1,000백만원 추경확보
- 2019년 : 공사비 등 1,555백만원 본예산 편성(예정)

■ 추진일정

- 2018. 8. ~ 12. : 설계용역 실시
- 2019. 1. ~ 8. : 공사시행 및 준공
- 2020. 1. : 운영 개시

2. 서초동 1542-10 외 1필지 공영주차장 부지 매입(취득)

■ 부지매입 배경

서초동 1542-12번지에 소재한 “서초역 공영주차장(기계식)”은 2003년 준공 이후 기계시설(센서 등)의 잦은 고장과, 출·퇴근 시간에 차량진·출입 시간 지체로 주차장 이용자의 민원이 지속적으로 발생하는 등 자주식 주차장 건립의 필요성이 대두한 시점에서, 인접부지인 서초동 1542-10번지 외 1필지의 소유자가 부지매각 의사를 표현함에 따라 본 부지를 매입하여 지역의 주차난을 해소하고자 함

■ 부지현황

- 위 치 : 서초구 서초동 1542-10·11
- 면 적 : 600.1 m^2 (182평)
- 용도지역 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역
- 감정가액 : 16,000백만원

■ 부지활용 방안

기존의 “서초역 공영주차장”은 기계식 주차장으로 주차면이 102면이나 되지만 잦은 고장과 이용자 불편 민원(차량 입출 시 시간 지연 등)이 지속적으로 발생하였으므로, 대상 부지 매입 시 자주식 주차장(135면)으로 건립이 가능하여 도시계획시설결정(주차장) 후 공영주차장으로 활용할 계획임

■ 매입방법 : 협의매수

- 협의매수 절차 -

투자심사 의뢰(기획예산과) → 실거래가액 조사 → 토지매입 방침서 작성 → 공유재산심의 의뢰(재무과) → 구의회 승인(공유재산관리계획 승인 및 예산편성) → 계약서 작성 → 소유권 이전 등기 → 도시계획시설(주차장) 결정

■ 추진일정

- 투자심사 및 부지매입 계획수립, 공유재산심의회 의뢰,
공유재산 관리계획(안) 제출 ----- 2018. 9월
- 실거래가액 조사 ----- 2018.10월
- 예산편성 ----- 2018.11월
- 계약서 작성 및 소유권 이전 등기 ----- 2019. 1월

○ 도시계획시설(주차장) 결정 ----- 2019. 2월

■ 소요예산 : 16,000백만원(주차장 특별회계)

○ 산출기초 : 실거래가액

○ 매입가격 결정 : 주변 부동산 시세 기준(실거래가액)

○ 예산확보 : 주차장 특별회계(시설비)

III 검토의견

○ 본 공유재산관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조제1항1) 및 같은 법 시행령 제7조제1항2)에 따라 구의회 의결을 받고자 하는 것으로 관련법령에 따라 작성되었습니다.

1) 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20.>

2) 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 신축·증축 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 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산 가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원) 나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원) 2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터) 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

○ 방배느티나무쉼터는 건축연도가 37년이나 지난 노후화된 단독주택으로 기본 구조상 이용에 상당한 불편이 예측되어 보이고, 구조변경이 수반되는 리모델링 대신 신축이 예산대비 효과성에 월등히 유리하다는 안전진단전문기관의 판단에 따른 것으로 보이며,

건물 신축 시 지하 1층에서 지상 4층까지의 계획으로 기존의 단순 경로당에서 소규모노인복지센터로의 기능 확장으로 인한 다양한 특화 프로그램 운영 등 어르신 문화여가복합시설의 역할을 담당할 수 있을 것으로 예측되고, 이는 「노인복지법」 제36조(노인여가복지시설)³⁾ 및 제37조(노인여가복지시설의 설치)⁴⁾ 등 관련 규정에 따라 설치되는 것이며,

다만, 제출된 공유재산관리계획안의 내용상, 건립비로 2,555백만원(연면적 161.8평)으로 책정되어 있는바, 이는 단순 계산으로 평당 건축 단

3) 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
4. 삭제 <2011. 6. 7.>

② 노인여가복지시설의 이용대상 및 이용절차 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

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

- ② 국가 또는 지방자치단체외의 자가 노인여가복지시설을 설치하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다. <신설 2018. 3. 13.>
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 경로당의 활성화를 위하여 지역별·기능별 특성을 갖춘 표준 모델 및 프로그램을 개발·보급하여야 한다. <신설 2011. 6. 7., 2018. 3. 13.>
- ⑤ 노인여가복지시설의 시설, 인력 및 운영에 관한 기준과 설치신고 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

가가 약 1,576만원으로 계산되는바, 기존 구청 발주의 일반적 건축비로는 평당 1,000만원 내외였으나, 위 건축비 계산은 상당한 차이로 상향된 금액이라 할 것으로, 이 부분에 대한 세부적 검토가 필요해 보입니다.

○ 서초동 1542-10 외 1필지 공영주차장 부지 매입은, 기존의 “서초역 공영주차장(기계식 : 102면)”을 철거하고 그 부지와 인접 부지 2필지를 매입하여 자주식 공영주차장(135면)을 설치하려는 계획으로 보이고, 또한 위 부지매입에 따른 소요예산을 주변 부동산 시세 기준(실거래가액)인 160억원으로 책정하고 있음

먼저 기존의 기계식 주차장은 2003년에 부지매입비(18억 2,743만원) 및 건축비(17억 3,156만원)로 35억 5,899만원을 들여 신축한 것으로, 잦은 고장과 사고로 인하여 현재는 이를 운영하지 않은 상태로 있는바, 위 구조물의 철거에 앞서 구조물에 대한 안전진단과 재정비 및 수선 후 재사용이 가능한지 여부, 내구연한 및 경제적 효율성 등을 고려한 타당성 조사의 선행절차가 필요해 보임

아울러 기존 주차장 부지 및 매입하고자 하는 부지의 가액과 건축비 등 소요예산 대비 주차면수 확보 계획(135면)에 대한 효과성 및 새로운 부지매입에 따른 재산취득과 부지이용 효율성의 비교·분석에 따른 합목적적인 판단이 필요해 보입니다.