

2024년도 구유재산관리계획 변경안(1차) 심사보고서

2024. 6. 18.
행정건설위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자: 2024. 5. 24. 마포구청장

나. 회부일자: 2024. 5. 28.

다. 상정일자: 제268회 제1차 정례회 제3차 행정건설위원회(2024. 6. 17.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 【제안설명자: 재무과장 김종임】

가. 제안이유

(가칭)마포장애인복지센터 건립 재검토 결과, 건립 효과 저조 및 조성 비용 과다 등의 사유로 미추진 결정됨에 따라 2024년도 구유재산관리계획 변경안을 수립하고 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2에 따라 구의회 의결을 받고자 함.

나. 주요내용

- 1) (가칭)마포장애인복지센터 건립을 위한 토지매입비 및 건물신축비가 90억원 이상 소요됨에도 불구하고 필요 전용면적이 충분히 확보되지 않아 투자 대비 인프라 확충 효과가 저조하고 구 재정부담이 과다하여 미추진 결정됨.
- 2) (가칭)마포장애인복지센터 건립에 따른 취득(신축) 계획을 취소하고자 함.

[2024년도 취득 취소대상 재산 목록]

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유 (취소)	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	토 지	서교동 473-43	383.5	2,505,022	-	투입예산 대비 저조한 효과 등이 예상되어 (가칭)마포장애 인복지센터 건립 추진 중단 및 토지 취득 및 건물 신축 취소	취득 취소
	건 물		950	4,129,399	-		

3. 검토보고(전문위원 권하나)

- 이번에 제출된 마포구 2024년도 구유재산 관리계획 변경안(1차) 대상은 취득(토지매입 및 건물신축) 취소 1건으로, 관련 법령¹⁾에 따라 의회의 의결을 받고자 제출되었음.
- 본 건은 장애인친화도시 조성을 위한 시설 인프라 확충을 위하여 서교동 부지(서교동 473-43/국유지)에 (가칭)마포장애인 복지센터를 신축하고자, 「2024년도 구유재산 관리계획」을 수립하여 가결(제265회 제2차 정례회 /2023.12.20.)되었으나, 건립효과 저조 및 조성 비용 과다 등이 예상되어 추진이 중단됨에 따라 건립(신축)을 취소하고자 하는 것임.
- 건립 추진 중단 사유를 살펴보면, (가칭)마포장애인복지센터 건립을 위한 토지매입비(53억원, 2022년 감정평가 탁상자문) 및 건물신축비(41억원, 공공건축물 건립 공사비 가이드라인)가 90억 원 이상 소요됨에도 불구하고, 필요 전용면적

1) 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

이 충분히 확보되지 않아 투자 대비 인프라 확충 효과가 저조하고 구 재정 부담이 과다하여 미추진 결정되었음.

- 건물 신축 시 BF(barrier-free)²⁾ 등을 고려하였을 때 최소 35% 이상 공용공간이 발생하고, 전용면적 65%로 산정 시 층별 전용 123.5 m^2 (37평)가 산출되어 現 장애인복지회관 64%에 해당됨. 따라서, 기 검토한 수어통역센터(전용139.49 m^2)와 점자도서관(전용127.08 m^2) 이전 시 시설 면적이 감소하여 기존 시설의 이전 효과가 저조할 것으로 판단됨.
- 또한, 건물 활용성을 높이기 위해 건폐율 상향(49.5%→60%) 및 층수 조정(4층→3층)을 검토한 결과, 지상 3층 448.5 m^2 (136평)으로 평당 조성비용 69백만원 산출되는 바, 입주 시설의 규모가 작고 한정된 이용인원을 고려했을 때 건물 조성비용이 과다하여 신축계획을 취소하였음.
- 이와 같은 취소사유는 일면 타당하다고 볼 수 있으나, BF 및 이전 시설 규모 등을 2023년 기본계획 수립 시 또는 2024년 구유재산관리계획안 제출 시 검토되었어야 할 것으로 보임. 앞으로 사업 시행부서에서는 당초 기본계획안 입안에 보다 치밀하고 정교한 노력이 요구됨.

4. 질의 및 답변요지: 생략

5. 토론요지: 없음

6. 심사결과: 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지: 없음

8. 기타: 없음

2) 배리어 프리(barrier-free)는 장애인 및 노인 등 사회적 약자들이 편하게 살아갈 수 있게 물리적인 장애물, 심리적인 벽 등을 제거하는 운동 및 정책을 말한다. 영문을 직역하자면 장벽(barrier)으로부터 자유롭게 하자는 의미.

1. 사업 취소의 목적 및 용도

- 마포장애인복지센터 건립을 계획 하였으나, 이전효과가 저조 및 조성비용 과다 등의 사유로 건립 계획 취소

2. 당초 사업개요

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적: 장애인친화도시 조성을 위한 시설 인프라 확충
 - 용 도: 마포장애인복지센터 운영
- 위 치: 서울특별시 마포구 서교동 473-43 ※국유지
- 사업기간: '23. 4. ~ '26. 6.
- 부지면적: 383.5 m^2
- 건축면적: 950 m^2 (지하1층/지상4층)
- 총사업비: 총9,410백만원 【5,281(공유재산관리기금) + 4,129(국사비 투자심사 이전 자원)】
 - 부지매입비 5,281,340천원 / 구비100% / 공유재산관리기금 ※감정평가액
 - 건축신축비 4,129,399천원 / 투자심사를 통한 국·시비 자원 확보
- 사업규모(안)

구분	항목	층수	면적(m^2)	세부시설용도	참고사항
취득	토지 매입	1필지	383.5	-	
	건물 신축	지상4층	190	장애인·비장애인 문화체험공간 또는 건강증진센터	
		지상3층	190	수어통역센터, 농아인 쉼터	
		지상2층	190	점자도서관, 시각장애인 쉼터	
		지상1층	190	일자리카페(장애인근로장), 장애인생산품판매시설	
		지하1층	190	기계실, 전기실, 다목적실	

3. 사업 취소의 필요성

- 건물 신축 시 면적 협소로 인한 기존 시설 이전의 효과가 저조
 - 현 건물은 노후화('78년 준공)되어 신축이 필요하며, 이 경우 BF인증 등을 고려하였을 때 최소 35%이상 공용공간 발생
 - 전용면적 65%로 산정시 층별 전용 123.5㎡(37평) 산출 (現 장애인복지회관 64%)
 - 기 검토한 수어통역센터, 점자도서실 신축 이전 시 시설 면적 감소
 ※ 수어통역센터 전용139.49㎡, 점자도서실 전용127.08㎡ ('19.12월 이전)
- 조성 비용의 과다로 투자 대비 타당성 저조
 - 1층~4층 예상 전용면적 494㎡(150평)으로 평당 조성비용 62백만원 산출
 ※ 이외 각 개별 공간 설치 및 내부 인테리어 조성 비용 제외
 - 활용성을 높이기 위해 건폐율 상향(49.5%→60%) 및 층수 조정(4층→3층) 검토결과, 지상448.5㎡(136평)으로 평당 조성비용 69백만원 산출
 - 입주 시설의 규모가 작고 유형상 이용인원이 한정되어 투자 비용을 고려 시 조성비용이 과다
 ※ '18년 마포장애인종합복지관 이전 리모델링 비용 39억(지상 4층, 2111.88㎡)

4. 당초 소요예산

- 총사업비: 9,410백만원 [5,281(공유재산관리요금) + 4,129(국사비 투자심사 이전 재원)]

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	0	5,505	2,905	1,000

- 사업비 산출내역: 토지 매입비(5,281,340천원) + 건물 신축비(4,129,399)
 - 토지 매입비(5,281,340천원)

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입 (비교)	서교동 473-43 (감정평가 기준)	383.5		5,281,340
		서교동 473-43 (공시지가 기준)	383.5	6,532	2,505,022
	건물 신축	서교동 473-43	950	-	4,129,399

- 건물 신축비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		4,129,399	
공사비	총 공사비	3,774,727	
	시설비	3,706,558	
	철거비	28,078	
	폐기물 처리비	40,091	
시설비 (설계비)	총 시설비	224,966	
	설계비	201,742	
	설계공모비	23,224	
감리비	총 감리비	61,154	
	건축사법 감리용역비	41,154	
	전기, 소방 감리 용역비	20,000	
기타	총 기타비용	68,552	
	시설부대비	10,083	
	제로에너지, 에너지효율등급 인증	8,800	
	사업계획 사전검토 용역	15,000	
	장애물없는 건물(BF)인증	14,872	
	설계의도구현 용역	19,797	

- 계약방법: 기획재정부 승인 후 협의매입
- 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	서교동 473-43	383.5	6,532	2,505,022
	건물 신축	서교동 473-43	950	-	4,129,399

※ 토지 감정평가 기준가격: 5,281,340천원 (m²당 13,771천원)

5 추진근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항(공유재산관리계획)
- 「(가칭)마포장애인복지센터 설치 관련 보고(구청장 지시사항)」
(장애인사회보장과-6784, 2024.3.19.)

6. 추진경위

- '23. 4. 6. : (가칭)마포장애인복지센터 건립 기본 계획 수립
- '23. 10. 16. : 중기공유재산관리계획 수립
- '23. 11. 2. : 공유재산관리기금운용심의위원회 심의 승인(적정/52억원)
- '23. 12. 20. : 공유재산관리계획 및 기금 구의회 의결(원안가결)
- '24. 2. 20. : 취득계획 및 예산서 제출(한국자산관리공사)
- '24. 3. 12. : 구청장 현안보고 및 재검토 지시(미추진)
- '24. 4. 27. : 2024년 제2회 마포구 공유재산관리기금 취소 심의 의결
- '24. 4. 30. : 2024년 제1회 마포구 공유재산심의회 취소 심의 의결

7. 향후계획

- '24. 6. : 마포구의회 공유재산관리계획 취득 취소 의결



위 치 도(마포구 서교동 473-43)



현장사진

■ 공유재산 및 물품 관리법

제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향
2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획
3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항
4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.