

2021년도 공유재산 관리계획안

의안번호 20-176

제출년월일: 2020. 11

제 출 자: 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득에 따른 2021년도 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용 : 취득[신축] 1건 - 변경계획

- 구립 성미어린이집 대체신축 변경계획(안)-(여성가족과)

3. 관련근거

- 공유재산 및 물품 관리법

- 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 관리 계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 공유재산 및 물품 관리법 시행령

- 제7조(공유재산의 관리계획)

- ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 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)

- 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례

- 제10조(공유재산 관리계획)

- ① 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

취득[신축]	구립 성미어린이집 대체신축 변경계획(안)
사업 부서	여성가족과

1. 사업의 목적 및 용도

건물 노후화로 시설이 열악한 구립 성미어린이집에 대해 어린이집 부지와 어린이집 옆 공원부지 일부를 활용하여 어린이집을 대체신축 하여 쾌적한 환경과 양질의 보육서비스 제공하고자 함

2. 사업의 필요성

- 건물 노후화('94년 준공)에 따른 잦은 보수공사로 대체신축 필요
- 성산1동은 국공립어린이집이 1개소(성미어린이집)로 국공립어린이집 이용률(전체 어린이집 현원 대비 국공립어린이집 현원)이 마포구 평균 53.1%에 크게 못미치는 25.4%로, 서울시 국공립어린이집 확충 우선대상 1순위 해당하여 국공립어린이집 확충 필요
- 협소한 내부공간으로 보육실, 교사 휴게공간이 부족하여 면적을 증가시켜 대체신축 요구하는 학부모들 지속적인 민원 제기
- 현재 어린이집의 어린이집 대지(102㎡) 내 수직증축은 소방 및 장애관련 법 적용시 보육정원 줄어들 수 있어 실익이 없고, 어린이집에 연접한 성산동 산11-62(지목:공원)를 포함하여 대체신축을 하는 것이 효율적임

3. 추진근거

- 영유아보육법 제12조[국공립어린이집의 설치 등]
- 성미어린이집 대체신축 계획(여성가족과-18014('18.4.30.)호)
- 성미어린이집 대체신축 변경계획(2차)(여성가족과-18408('19.4.16.)호)
- 성미어린이집 대체신축 변경계획(3차)(여성가족과-31145('20.11.2.)호)

4. 사업 변경 내역

○ 기 구유재산 관리계획 수립 개요

- 시 기 : 2018. 11월 [제226회 마포구의회 제2차 정례회]
- 안건 및 결과 : 성미어린이집 대체신축 계획(의회 승인)
- < 대체신축 현황 >

건물명	소재지	규모	대지면적	연면적	총사업비	용도	비고
성미어린이집	성산동 65-4 / 성산동 산11-62 일부	지하1층/ 지상4층	202㎡ ※ 교환취득 235㎡ 중 100㎡ 사용, 나머지 대지는 공원부지로 사용	456㎡	1,680백만원	노유자 시설	대체 신축

- 변경 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)
- 변경 사유 : 실시설계 확정으로 총사업비가 30% 초과 증가
- 사업 변경 개요

건물명	소재지	규모	대지면적	연면적	총사업비	용도	비고
성미어린이집	성산동 65-4 / 성산동 산11-62	지하1층/ 지상3층	337㎡	590.21㎡	3,002백만원	노유자 시설	대체 신축

- ※ 총사업비 1,321,671천원, 78.6% 증가되어 구유재산관리계획 변경 대상임
- ※ 구유재산관리계획 가결 후 연면적 증가(134.21㎡)에 따른 공사물가 상승분(609,278천원) 제외한 증감률 : 42.4%
 - 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인 개정에 따른 어린이집 공사비 단가 369천원/㎡ 인상
- ※ 성미어린이집 대체신축을 위한 기존 어린이집(대지 102㎡)외 성산근린공원 일부(235㎡) 토지교환취득 완료('19.12월)

○ 주요 변경사항

구분	기준 ('18.10.)	변경 ('20.11.)	비고
연 면 적 (대지면적)	456㎡ (202㎡)	590.21㎡ (337㎡)	기존 건물면적 ⇒ 연면적을 고려한 전체 대지면적 ※용적률 : 대지면적의 200%
공 사 비 (단가)	1,386백만원 (2,917천원/㎡)	1,939백만원 (3,286천원/㎡)	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
총사업비	1,680백만원	3,002백만원	
관리계획 변경수립 대상여부	-	* 총사업비 78.6% 증가 * <u>구유재산 관리계획 변경 수립 해당</u>	

○ 총사업비 증액 사유

- 공사비 책정 단가 인상 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시
기술심사담당관) 개정에 따라 어린이집 공사비 산출 단가 369천원/㎡ 인상되어
공사비 산출내역 변경, 계약심사 완료('17년 2,917천원/㎡ ⇒ '20년 3,286천원/㎡)

- 영유아 안전 강화 설계 : 유니버설디자인 심의 결과 유아 안전을 위해 투명 엘리베이터 옥상층까지 설치(옥탑층 높이 4.85m로 증가), 옥상놀이터 및 계단실 난간 전체 높이 상향조정(1.2m⇒1.6m), 옥상 및 휴게테라스 내 모래놀이터 이중방수 및 배수공법 강화 적용 등
- 대지 특성 고려 : 좁고 긴 대지 및 경사(레벨차 5.5m)지형에 따른 철거 및 옹벽공사, 토목공사 범위 증가, 서울시 공사비 산정 지침에 따른 전자 인력관리단말기 등 신설 추가

5. 성미어린이집 대체 신축 계획(안)

- 사업기간 : 2018. 04. ~ 2021. 10.
- 위 치 : 성산동 65-4 및 성산동 산11-62
- 규 모 : 지하1층~지상3층(대지면적 337㎡, 연면적 590.21㎡)

구 분		용 도	비고
연면적	590.21㎡	건폐율 59.73%, 용적률 151.8%	옥상놀이터 107.29㎡
지상3층	164.5㎡	만4,5세 보육실, 교사실, 화장실 등	
지상2층	174.31㎡	만2,3세 보육실, 교사실, 화장실 등	
지상1층	172.75㎡	만0,1세 보육실, 원장실, 유희실, 화장실 등	
지하1층	78.65㎡	조리실, 기계실, 주차장 등	

- 보육정원 : 68명
- 소요예산 : 3,002백만원(국비 417, 시비 208, 구비 2,377)

6. 추진 경위

- 성미어린이집 대체신축 계획 수립 : '18. 4.
- 성미어린이집 대체신축 변경계획 수립 : '18. 10.
- 성산근린공원조성계획(변경) 용역 시행 : '18. 10.
- 2018년 제4차 마포구 공유재산심의회 심의 : '18. 11.
- 성미어린이집 대체신축 변경계획(2차) 수립 : '19. 4.
- 2019년 제6차 서울시 도시공원위원회 심의 : '19. 7.
- 서울시 공공건축가 지명설계공모 공고 : '19. 12.
- 지명설계공모 당선자 선정 및 설계용역 수의계약 : '20. 3.
- 설계용역 준공 및 서울시 국공립어린이집 확충 심의 : '20. 9.
- 성미어린이집 대체신축 변경계획(3차) 수립 : '20. 11.

7. 소요예산 및 확보방안

○ 총사업비 : 3,002백만원(국비 417백만원, 시비 208백만원, 구비 2,377백만원)

○ 세부 산출내역 [단위 : 천원]

구 분	산출내역	금 액	비 고
총 계		3,002,168	
공사비	• 건축 공사비, 기존건물 철거비 (서울시 및 마포구 계약심사 완료)	2,611,553	
설계비	• 설계용역 : 99,977 • 지명설계공모 보상비 : 8,997	108,974	
감리비	• 건축, 소방, 전기, 통신 감리비	50,893	
시설부대비	• 장애물없는 건물(BF) 인증 컨설팅, 인증수수료	16,572	
공원조성계획 (변경)용역비	• 조경업체 산정	34,176	
수목이설	• 성산근린공원(산11-62) 수목이설	20,000	
기자재비	• 어린이집 개원시 리모델링, 기자재비	160,000	

○ 연도별 예산편성계획 [단위 : 천원]

구 분	합계	기투자	2020	2021	
				본예산	특교(신청)
총 계	3,002,168	143,150	820,467	975,818	1,062,733
공 사 비	2,611,553		784,787	926,766	900,000
설 계 비	108,974	108,974			
감 리 비	50,893		8,180	42,713	
시 설 부 대 비	16,572			6,339	10,233
기 타	리모델링	100,000			100,000
	기 자 재	60,000		7,500	52,500
	수목이설	20,000		20,000	
	공원용역	34,176	34,176		

※ 2021년 성미어린이집 대체건축 공사 예산액 : 975,818천원

※ 성미어린이집 대체건축 공사 부족예산액은 '21년 특별교부금(세) 신청하여 추가 확보

8. 향후 추진계획

○ 공사용역 발주 : '20. 12.

○ 공사 준공 : '21. 10.

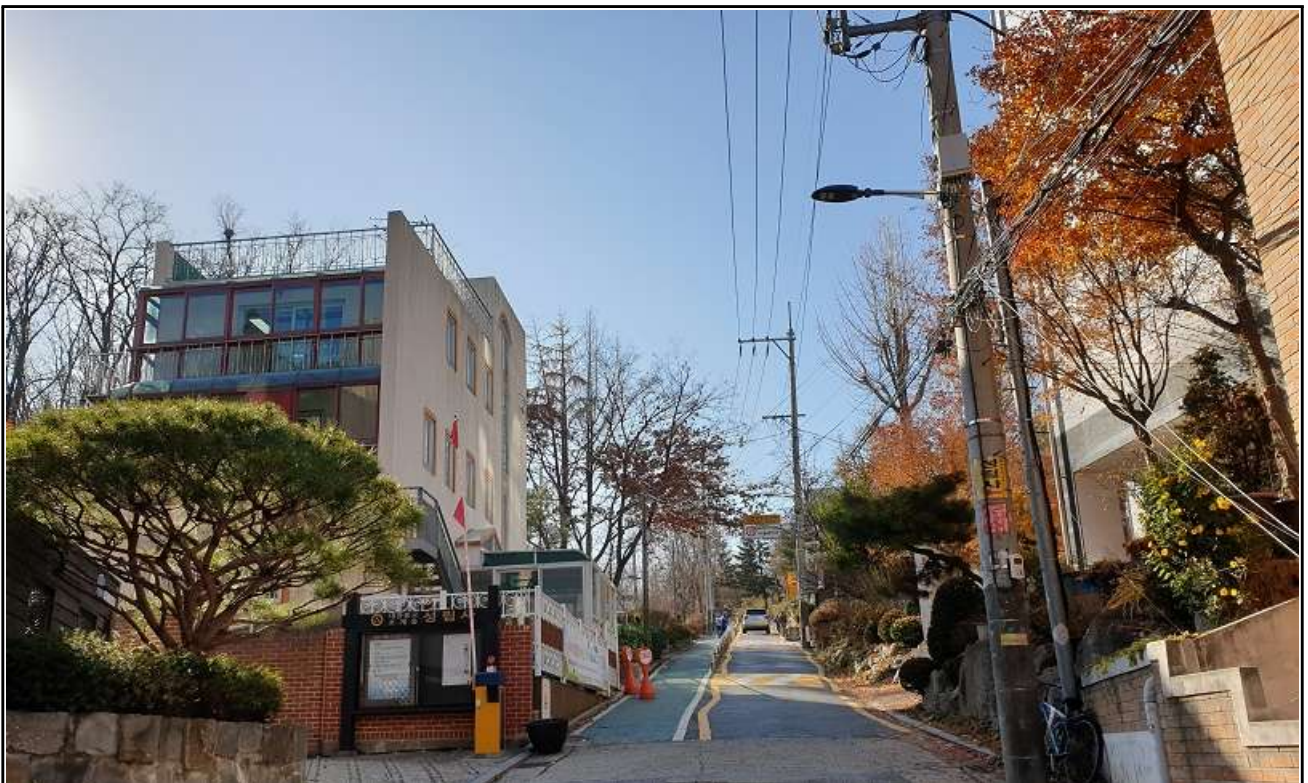
○ 내부 리모델링 및 기자재 구입 : '21. 11.~12.

○ 어린이집 입주 및 재개원 : '22. 1.

9. 위치도



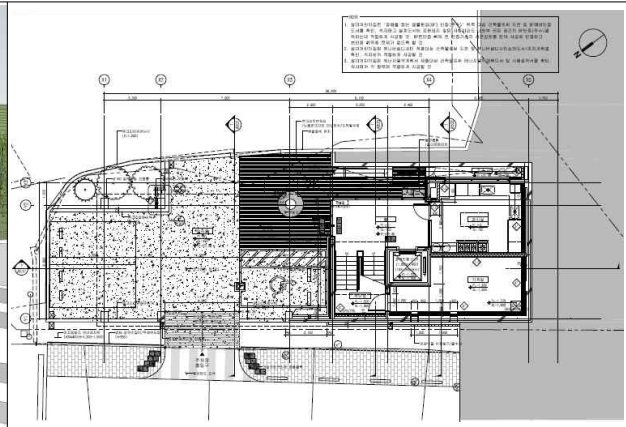
10. 전경사진



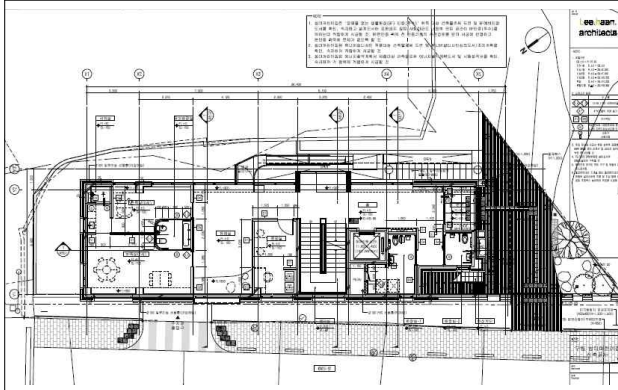
11. 조감도 및 평면도



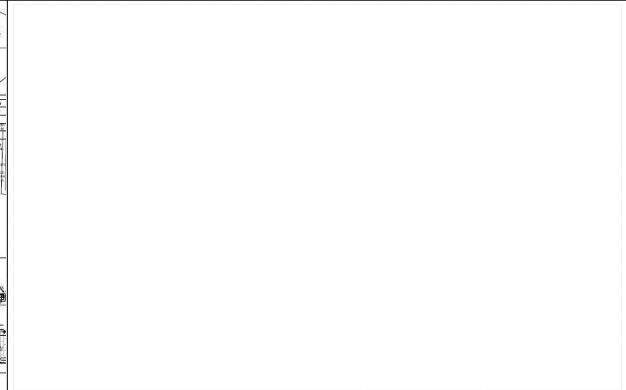
조감도



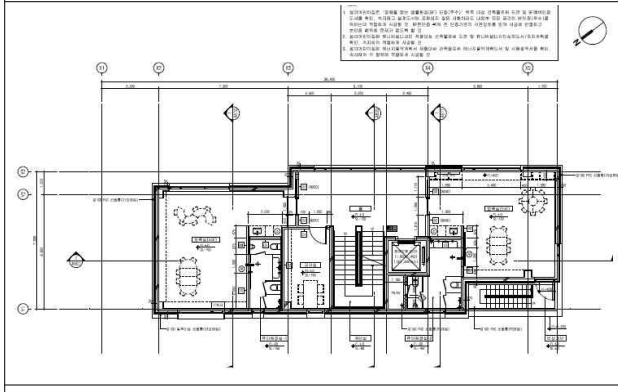
지하1층 평면도



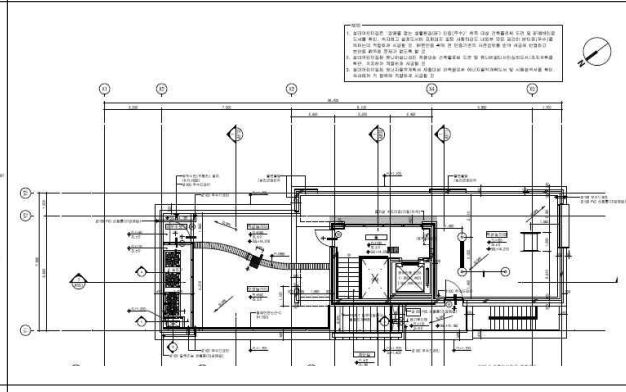
지상1층 평면도



지상2층 평면도



지상3층 평면도



옥탑 평면도

공 유 재 산 관 리 계 획

2021년도 관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고
		건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취 득	계				1	590.21	3,002,168	1	590.21	3,002,168	
	1. 매 입										
	2. 교환으로 취득										
	3. 기타 취득				1	590.21	3,002,168	1	590.21	3,002,168	[신축] 관리계획변경 ※ 변경 사유 : 사업비30% 초과 증액, 대지면적 ※ 사업비 : 1,680백만원 ⇒ 3,002백만원 ※ 대지면적 : 202m ² ⇒ 337m ²
처 분	계										
	4. 매 각										
	5. 양 여										
	6. 교환으로 처분										

2021년도 취득대상 재산목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	대, 공원	성산동 65-4/ 성산동 산11-62	1 (연면적: 590.21m ²) (대지면적: 337m ²)	3,002,168	2021.10월 취득예정	성미어린이집 대체신축	<p>[신축] 관리계획변경</p> <p>※ 변경 사유 : 사업비30% 초과 증액, 대지면적</p> <p>※ 사업비 : 1,680백만원 ⇒ 3,002백만원</p> <p>※ 대지면적 : 202m² ⇒ 337m²</p>

- 주) (1) 매입과 기타 취득을 계상하여 비고란에 취득방법을 표시한다.
- (2) 매입은 예산의 범위내에서 가액 및 수량을 추정하여 기재하고 재산소재지, 취득재산 소유자 주소·성명은 구체적으로 기록하지 아니할 수 있다.
- (3) 기타 취득은 관리누락재산의 신규등록과 기부채납 및 양수에 의한 취득을 말한다.
- (4) 기타 작성요령은 “양식 11-4”를 참조