

아현경로문화센터 신축 계획안

의안	
번호	

제출일자 : 2009.

제 출 자 : 마포구청장

1. 제안이유

지방자치법 제39조제1항 및 동법시행령 제36조제1항, 공유재산 및 물품 관리법 제10조 및 동법시행령 제7조에 의거 아현경로문화센터 신축 계획에 대한 구의회 의 의결을 얻고자 합니다.

2. 건립배경

- 우리구 감지역에는 노인들을 위한 여가복지시설이 부족한 상황이며, 노인들의 다양한 복지욕구에 부응할 수 있는 노인종합복지관은 창전동에 1개소 뿐으로 이용자 증가 및 접근성 부족으로 인한 추가건립 수요가 있어 왔습니다. 이에 노후된 구)경로의원 건물을 신축, 지역밀착형 소규모노인복지관으로 기능하게 하여 기존 경로당의 비생산적 면모를 탈피해 노인들의 다양한 복지욕구에 부응할 수 있는 지역거점 경로문화 인프라를 확충하고 Day-Care센터의 병설로 노인재가복지 증진에도 기여하고자 합니다.
- 당초 구)경로의원 건물의 리모델링을 검토 진행중이었으나 신축후 약40년이 경과한 노후 건물로 전면 대수선이 필요하여, 리모델링비용(7억4천)과 현 규모 신축시 비용(11억)에 큰 차이가 없어 건물의 안전성과 미관을 고려하여 건물을 현대식으로 신축함이 효율적입니다.

3. 현 황

- 위 치 : 마포구 아현동 710번지 (구지번 아현동 96-2)
- 대지면적 : 279.3㎡(84.4평)
- 건물 현황

(단위: ㎡)

구 분	층 별	건축물대장	실 측	비 고
구) 경로의원	지상 1층	89.45	119.3	전부이전으로 현재공가상태임.
	지상 2층	115.83	125.86	
	지상 3층	160.79	128.10	
	계	366.07	373.26	
파출소	지상 1층	71.87	71.91	
	지상 2층	71.87	71.91	
	지상 3층	62.48	61.72	
	계	206.62	205.54	
	연면적	572.69	578.8	

○ 구) 경로의원 건물 연혁

- 신축준공 : 64. 1. 15 (1층 20,59평. 2층 16.11평)
- 증축준공 : 74. 2. 10. (1층 89.45㎡. 2층 115.63㎡. 3층 160.79㎡)

구 경로의원

- 신축준공 : 78. 12. 10(1층 ㎡ 71.87. 2층 71.87㎡. 62.48㎡)

아현1동 파출소

○ 구) 경로의원 리모델링 예산

- 사업예산 : 460,687천원(시비:180,000천원 구비:280,687천원)
 - 설계용역비 : 23,000천원
 - 공사비 사용 가능금액 : 437,687천원

4. 리모델링과 신축 비교 검토

리모델링		신축
공사별	금액	
건축비	439,975,485원	
기계공사	136,692,000원	○ 지역·지구 : 준주거지역, 제3종 일반 주거지역, 방화지구, 중심지미관지구
전기공사	114,660,000원	○ 건폐율 : 60%
구조보강공사	28,671,294원	○ 용적율 : 400%이하(준주거적용)
폐기물처리	22,854,128원	○ 같은 규모로 신축시
계(외장제외)	742,852,907원	- 대지면적 279.30㎡ - 연면적 578.00㎡ - 신축비용 : 1,932,000원×578㎡ = 1,116,696,000원 (설계비, 감리비 제외)
현재 사업예산 : 총460,687천원 (시비180,000천원, 구비280,687천원) ※ 7월 중 시비1억 추가 수령 예정 (건축비 8천만원, 프로그램비 2천만원)		○ 5층 규모 신축시
2009년 공공건축물 공사비 책정 가이드라인에 따른 산정액 개보수 인테리어공사비 산정(리모델링) : 578.8㎡ × 1,276,000원 = 738,548,800원		- 지상5층 연면적 861.57㎡ - 신축비용 : 1,932,000×861.57㎡ = 1,664,553,240원 (설계비, 감리비 제외)
2009년 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 (서울시 기술심사담당관) ※ 종합사회복지관 - 신축 : 1,932,000원(㎡) - 개보수 인테리어 : 1,276,000원(㎡)		

5. 구)경로의원 리모델링(개보수)과 신축 시 장단점

리모델링(개보수인테리어)	신축
<p>○ 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 파출소 건물과 구)경로의원 건물 사이에 계단이 놓여 있어 통로 벽면을 개방 하더라도 건물 활용도 떨어짐. - 최초 신축 후 약40년이 경과하여 전체적인 대수선이 필요로 하며 리모델링 비용이 과다 소요됨. - 현 건물은 벽면과 옥상에 방수 및 단열이 미흡하여 장마 등 우기 시 보수, 보강하더라도 구형건물이라 미관저해 및 효율적 활용 불가능 - 엘리베이터 설치로 인한 각층 슬라브 철거 및 개보수를 위한 건물 내부 철거시 철거 진동의 여파로 인하여 노후된 건축물의 차후 균열발생 소지가 있으며 구조적인 위험성이 내재되어 있는 부분이 있음. 	<p>○ 장점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물을 현대식으로 효율적 신축 - 리모델링에 비해 하자발생 없음 - 리모델링 비용과 현규모 신축비용에 큰 차이가 없어 신축이 효율적 - 5층 이상 증축으로 시책사업에 적합한 종합적인 경로문화센터 운영가능 - 노후 건물 신축으로 주민 민원해소 및 노인복지 기여 - 건물의 안전성과 미관을 상승시키고, 장애인 및 노유자 시설기능을 갖출 수 있음.

6. 종합 검토 의견

- 신축과 리모델링 비용간 예산차이가 적고, 노후된 건물을 리모델링으로 진행하기 보다는 건물 안전성 등을 고려하여 전면 신축함이 타당하며,
- 경로당이 소규모노인복지센터기능 즉 경로문화센터화 됨에 따라 필요한 규모의 건물이 요구됨.

7. 아현경로문화센터 건립계획

- 사업기간 : 2009. 7 ~ 2010. 5
- 건립개요

소재지	지목	토 지	건 물		소유자
		공부 면적	규모	용도	
아현동 710번지	대지	279.3㎡	-지하1층 : 99.17㎡	기계, 전기실	마포구
			-지상1층 : 97.2㎡	노인 북카페	
			-지상2층 : 166.32㎡	경로당	
			-지상3층 : 166.32㎡	경로당	
			-지상4층 : 166.32㎡	다목적 프로그램실	
			-지상5층 : 166.32㎡	Day-Care센터	

8. 건립재원 확보방안

- 건립재원은 총 사업예산 1,758,554천원 중
 - 기확보 예산 : 460,687천원
 - 구비 280,687천원
 - 시비 180,000천원(Day-Care센터 건립지원, 경로당 문화르네상스 지원)
 - 부족예산 : 1,297,867천원을 추경예산에 편성하여 사업을 진행하고자 합니다.

(단위 : 백만원)

구 분	계	2009		비고
		기확보	추경	
내역별	계	1,758	460	1,298
	공사	1,641	437	1,204
	설계	97	23	74
	감리	20		20
재원별	계	1,758	460	1,298
	시비	180	180	
	구비	1,578	280	1,298

9. 기대효과

- 신축시 지역밀착형 소규모노인복지센터로 기능할 수 있게 되어, 기존의 경로당의 비생산적 폐쇄적 면모를 탈피하여 노인들의 취미·여가·건강관리 등 다양한 복지욕구에 부응하고 사회참여 활동의 기회를 제공할 수 있는 시설로 변화.
- 현재 마포노인종합복지관의 이용자 증가와 접근성 부족으로 인한 추가건립 수요충족.
- Day-Care센터의 병설로 전문 인력에 의한 주·야간보호를 실시하여 노인재가 복지 증진에도 기여.

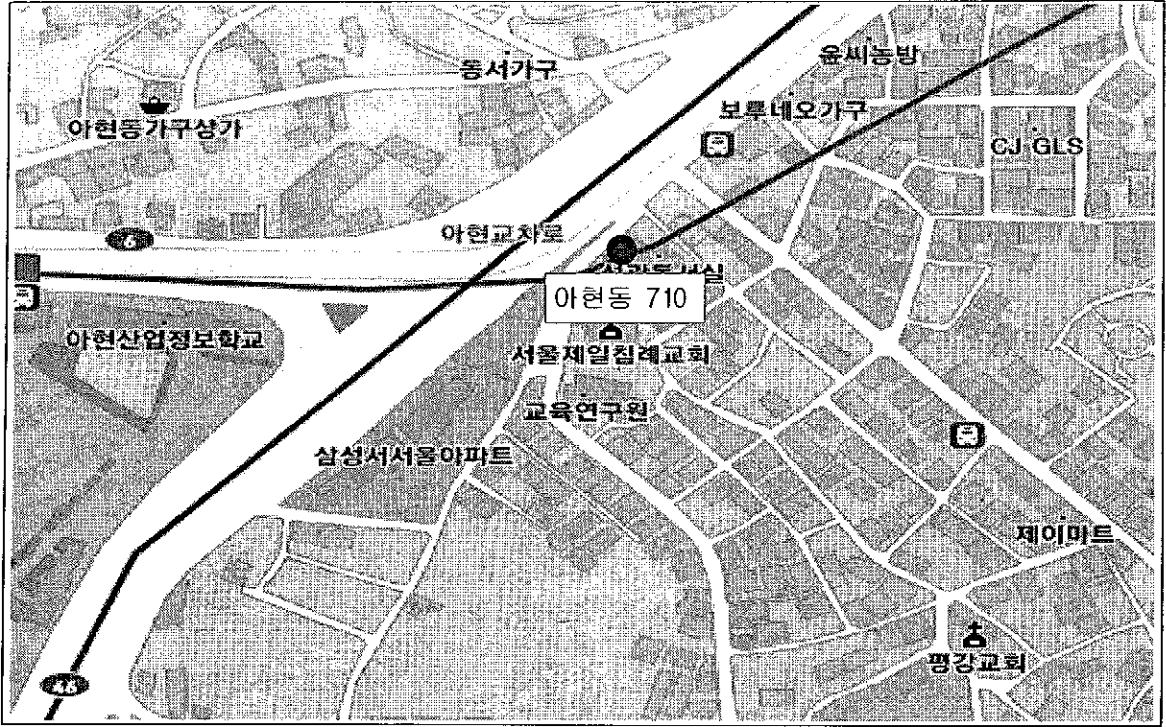
10. 법적근거

- 노인복지법 제37조
- 지방자치법 제39조
- 지방자치법시행령 제36조
- 공유재산 및 물품관리법 제10조
- 공유재산 및 물품관리법시행령 제7조

11. 향후추진계획

- 2009. 6월 : 추경예산 편성
- 2009. 7~9월 : 설계 용역
- 2009. 10월 : 공사 착공
- 2010. 5월 : 완공

▣ 위치도



▣ 현장사진

