

2016년도 제1차 구유재산 관리계획(안)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 16-17 |
|----------|-------|

제출일자 : 2016. 2.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항, 「공유 재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 중요 재산 취득·설치 대상인 ‘舊 보건소 건물을 활용한 마포장애인종합복지관 확장 이전 계획’에 대하여 구의회의 의결을 얻고자 합니다.

2. 사업의 목적 및 용도

장애인 복지욕구 및 이용자 증가에 따라 협소한 現 마포장애인종합복지관을 舊 청사내 보건소 건물을 리모델링하여 확장 이전함으로써 체계적이고 안정적인 운영을 도모하고 효율적인 장애인복지사업이 수행될 수 있도록 지원하고자 함.

3. 사업의 필요성

- 장애인복지의 패러다임이 탈시설화, 지역사회서비스 욕구 증가, 자립 생활 이념 확산 등으로 변화하고 있어 문화, 예술, 생활체육 등 다양하고 적절한 서비스를 제공할 수 있는 공간 확보가 필요함.
 - 現 마포장애인종합복지관은 매우 협소하여 장애인의 특성을 고려한 공간 구성(휠체어 사용, 시각장애인 이동 등)이 어려운 상태임.
- 또한 現 마포장애인복지관은 좁은 공간 및 대피시설 부재로 인해 화재시 많은 위험에 노출되어 있어 지속적으로 보강하고 있으나 근본적인 문제 해결이 되지 않고 있어 건물 확충을 통해 대피공간을 확보하고 안전한 복지관 환경을 제공할 필요가 있음.
- 舊 보건소 건물은 1979년 9월 건립된 건물로 노후되고 장애인 편의 시설이 갖춰지지 않아 승강기, 화장실, 외벽 등 리모델링이 필요함.
- 아울러, 現 마포장애인종합복지관을 활용하여 지속적으로 요구되고 있는 장애인복지회관, 장애인단체 사무실 등으로 활용할 필요성 있음.

4. 마포장애인종합복지관 확장 이전 계획

- 사업명 : 舊 보건소 건물을 활용한 마포장애인종합복지관 확장 이전
- 사업기간 : 2015. 9월 ~ 2018. 3월
- 위치 : 마포구 성산로 128(성산동) 舊 청사내 보건소 건물
- 건물규모 : 지상4층, 연면적 2,111.88㎡ (1979.9.3 준공)

| 층별 | 연면적(㎡) | 배치(안) | 비고 |
|----|----------|---------------------------|----|
| 계 | 2,111.88 | | |
| 1층 | 527.97 | 로비, 주간보호시설, 사무실 | |
| 2층 | 527.97 | 치료실(9개), 관장실, 사무실 | |
| 3층 | 527.97 | 프로그램실(5개), 소강당, 사무실, 요리교실 | |
| 4층 | 527.97 | 직업재활시설, 회의실, 식당 | |
| 옥탑 | 44.4 | 체력단련실(증축 가능시) | |

※ 舊 보건소 건물 활용시 연면적 727㎡ 증가(1,384㎡→2,111㎡)

○ 총 공사비 : 3,895백만원

(단위 : 백만원)

| 총공사비 | 설계용역비 | 공사비 | 감리비 | 시설부대비 | 비고 |
|-------|-------|-------|-----|-------|----|
| 3,895 | 95 | 3,344 | 419 | 37 | |

- 공사내용 : 창호교체, 승강기, 외벽, 화장실, 편의시설 등 설치

5. 자원별 예산계획 및 확보방안

○ 자원별 예산

- 시비 1,947백만원, 구비 114백만원, 복권기금 1,834백만원

○ 예산계획

(단위 : 천원)

| 구분 | 사업비 | 2015년 | 2016년 | 2017년 | | 2018년 | |
|-------|-----------|--------|--------|-----------|--------------|---------|--------------|
| | | 구비 | 구비 | 시비 | 기타 (복권기금) | 시비 | 기타 (복권기금) |
| 총계 | 3,895,000 | 18,700 | 95,000 | 1,266,050 | 1,201,640 | 681,450 | 632,160 |
| 공사비 | 3,344,000 | | | 1,113,910 | 1,049,500 | 614,940 | 565,650 |
| 설계비 | 95,000 | | 95,000 | | | | |
| 감리비 | 419,000 | | | 146,650 | 146,650 | 62,850 | 62,850 |
| 시설부대비 | 37,000 | 18,700 | | 5,490 | 5,490 | 3,660 | 3,660 |

○ 예산확보방안

- 2017년 서울시 기능보강사업비 확보 : 2016년 2월 신청
- 2017년 서울시 복권기금 확보 : 2016년 3월 신청

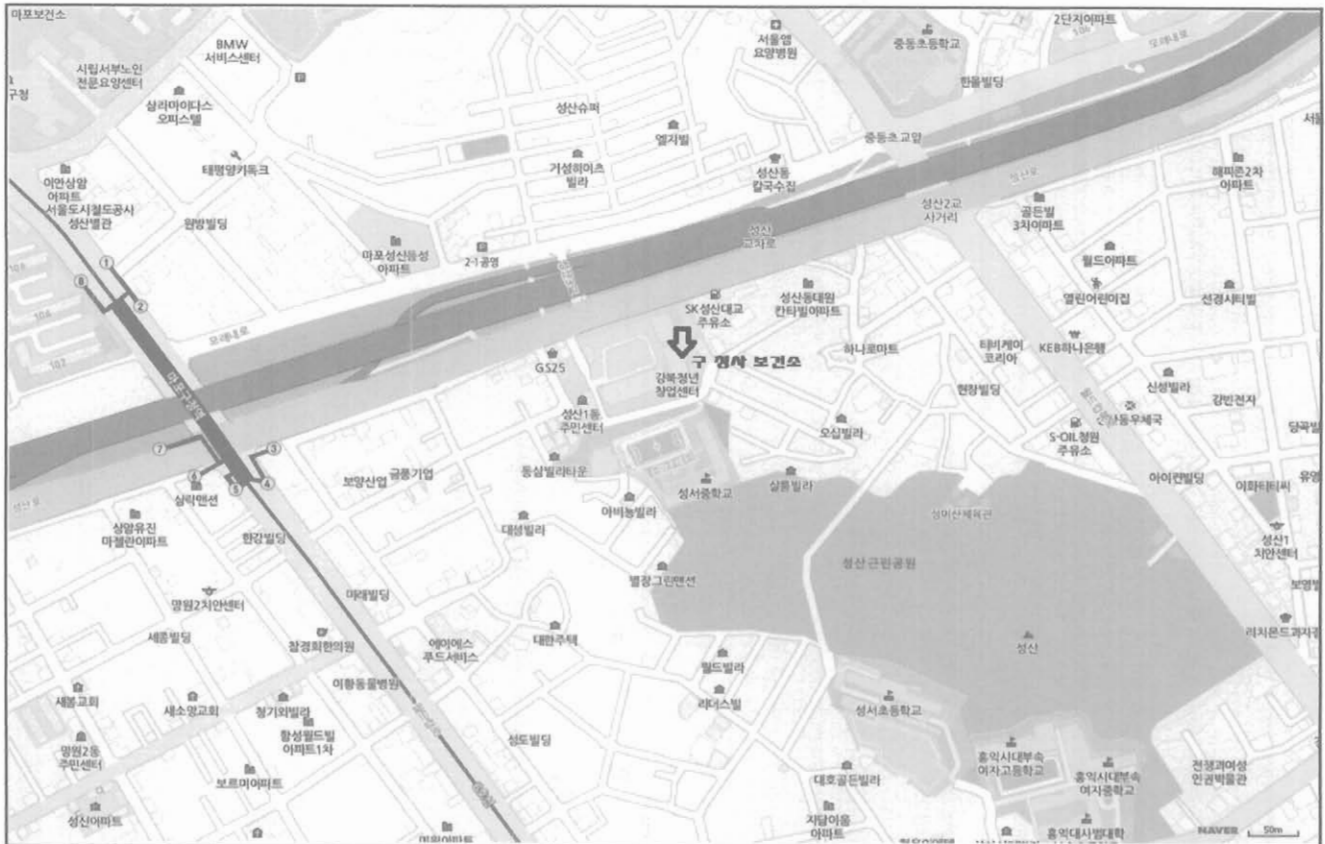
6. 법적 근거

- 지방자치법(법률 제12738호, 2014.6.3.) 제39조
- 지방자치법 시행령(대통령령 제26922호, 2016.1.22.) 제36조
- 공유재산 및 물품관리법(법률 제13383호, 2015.6.22.) 제10조
- 공유재산 및 물품관리법 시행령(대통령령 제26103호, 2015.2.16.) 제7조
- 장애인복지법(법률 제13663호, 2015.12.29.) 제9조, 제81조
- 장애인복지법 시행령(대통령령 제26683호, 2015.11.30.) 제44조
- 복권 및 복권기금법(법률 제13426호, 2015.7.24.) 제23조
- 2017년 서울시 장애인복지시설 기능보강사업

7. 향후 추진계획

- 2016. 3월 : 2017년 복권기금 신청
- 2016. 6월 ~ 12월 : 증·개축 설계(복권기금 확보 가능시)
- 2016. 9월 : 現 장애인복지관 활용방안 계획 수립
- 2017. 2월 ~ 2018. 3월 : 리모델링 공사

위 치 도



위치도 설명

舊 청사 내 보건소(마포구청역 3번, 4번 출구)

현 장 사 진

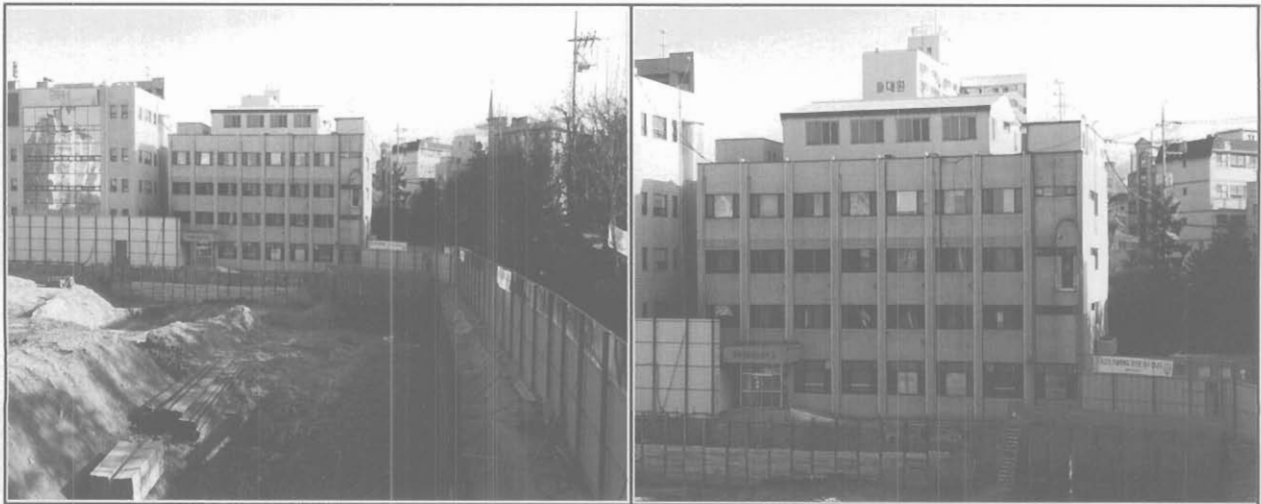


사진 설명

현재 舊 보건소 건물

2016년도 관리계획 총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

| 구 | | 분 | 상 반 기 | | | 하 반 기 | | | 합 계 | | | 비고 |
|--------|------------|-----------------------|-------|----|-----|-------|----|-----------|-----|----|-----------|----|
| | | | 건수 | 수량 | 금 액 | 건수 | 수량 | 금 액 | 건수 | 수량 | 금 액 | |
| 취 득 | 계 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 토지 <u>건물</u> 기타 | | | | 1 | 1 | 3,895,000 | 1 | 1 | 3,895,000 | |
| | 1. 매 입 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 3. 기타 취득 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 토지 <u>건물</u> 기타 | | | | 1 | 1 | 3,895,000 | 1 | 1 | 3,895,000 | |
| 처 분 | 계 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 4. 매 각 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 5. 양 여 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 6. 교환으로 처분 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |

2016년도 취득대상 재산목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | | 추정가액 | 취득시기 | 취득사유 | 비고 |
|----------|---------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------|------|----|
| | 지 목 | 소 재 지 | 수 량 | | | | |
| 001 | 건물 | 미포구 성산로 128(성산동) 舊 청사내 보건소 | 1 (2,111.88m ²) | 3,885,000 | 2015. 9월 ~ 2018.3월 | 리모델링 | |

- 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

舊 보건소 건물을 활용한

마포장애인종합복지관 확장이전 계획

(2016.4.19. 어르신복지장애인과)

■ 검토사항

- 마포장애인복지관 확장이전시 신축, 리모델링, 증축 방안 검토

■ 세부검토사항

1. 구 재정을 고려한 확장이전 공사 추진

- 금번 장애인복지관 확장이전은 구 재정을 고려하여 서울시 기능보강 사업비 지원을 받아 추진하려는 사업으로,
- 2017년 서울시 기능보강사업비 1,947,500천원 신청 완료하고 2016.3.9. 서울시 장애인자립지원과 방문하여 지원 협의함.
- 현 舊 보건소 건물 리모델링 사업비는 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」에 의거하여 산정된 금액으로 위 기준에 따른 동일 면적 신축공사비는 리모델링 사업비의 약 1.6배 정도 예상되며,
- 서울시 기능보강비 또한 신축의 경우 최대 2,426,490천원까지만 지원받을 수 있어 리모델링보다 구비 부담이 약 20억원 증가함.

(단위:백만원)

| 구분 | 총 사업비 (설계용역비, 감리비 등 포함) | 서울시 기능보강비 신청 가능금액 | 구비부담액 |
|--------------------------|-----------------------------|--|-------|
| 리모델링 사업비 | 3,895 (신축공사비의 60%) | 1,947 (시설별,사업별특성에 따라 금액 결정) | 1,947 |
| 신축 사업비(예상) -동일면적 | 6,340 (신축단가 2,639천원/㎡천원) | 2,426 (지원최대금액기준: 2,451천원×1,650㎡) | 3,914 |
| 신축 사업비(예상) -1개층 수직증축시 | 7,807 (신축단가 2,639천원/㎡천원) | 2,426 | 5,381 |

※ 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 의함.

- 단, 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」 리모델링, 개보수 사례 중 유사한 사례로 중구영유아플라자 리모델링(수직증축) 공사비는 3,387,232천원으로 설계용역시 예산범위내에서 수직증축도 고려해볼 수 있을 것으로 판단됨.

| 구분 | 종별 | 연면적 (m ²) | 공사비 (천원) | 공사비/m ² | 공사범위 |
|-------------------|-----------|-----------------------|-----------|--------------------|---|
| 중구영유아플라자 (중구 건축과) | 리모델링 (증축) | 2,174 | 3,387,232 | 1,558 | 전면리모델링, 기계, 전기통신, 증축(수직)114m ² |

2. 舊 보건소 건물 정밀안전진단에 의한 사업 추진

- 정밀안전진단 준공완료 : 2016.3.25.(금)
- 정밀안전진단 결과
 - 상태평가 : B등급(상태 기능발휘에 문제 없음)
 - 안전성평가 : D등급(1개층 증축시 일부 부재 보강 필요한 상태)
- 舊 보건소 건물의 상태는 매우 양호하며, 안전성 평가 또한 증축을 하지 않을 경우에는 보강이 필요하지 않으며, 일부 보강을 할 경우 1개층 증축 또한 가능한 것으로 확인되므로 리모델링 사업으로 추진하고자 함.

3. 마포중앙도서관 개관을 고려한 공사 추진

- 舊 보건소 건물과 동일한 부지에 건립중인 마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 공사일정을 고려하여 설계 및 공사를 진행할 필요성 있음.
 - 마포중앙도서관 완공 후 공사 추진 시 도서관 특성상 소음 및 먼지 등으로 사업추진이 곤란하고,
 - 마포장애인종합복지관을 기피시설로 인식하여 주민들의 민원이 발생할 수 있음.

| 구분 | 사업기간 | 비고 |
|------------------|--------------------|---|
| 舊 보건소 건물 리모델링 공사 | 2015.9. ~ 2018. 3. | 舊 보건소 건물 신축 공사 시 공사기간 2016.4. ~ 2018.10.(예정) |
| 마포중앙도서관 신축 공사 | 2014.4. ~ 2017.10. | |

4. 변화하는 복지욕구에 따른 충분한 공간 확보의 필요성

- 장애인복지의 패러다임이 의학적모델에서 사회적모델로 빠르게 전환되면서 지역사회에서의 장애인복지서비스 욕구가 증가하고 있으나,
- 現 마포장애인종합복지관은 공간이 협소하여 다양한 프로그램 진행뿐만 아니라 장애인의 특성(휠체어 사용, 시각장애인 이동 등)을 고려한 충분한 공간 구성이 어려우므로 확장이전은 시급하게 추진되어야 할 것으로 판단됨.
- 확장 이전 시 연면적은 702.35㎡, 전용면적은 729.84㎡ 증가되며, 마포장애인종합복지관에서 추가로 필요한 면적(702.35㎡)을 충족할 수 있음.

▶ 면적비교

(단위:㎡)

| 구분 | 건물규모 | 현 장애인복지관 (이전前) | 구(舊) 보건소 건물 (이전後) | 증감 | 비고 |
|------|---------------|-------------------|----------------------|--------------|-----------|
| 연면적 | 지하1층, 지상6층 | 1,409.53 | 2,111.88 | 702.35 증가 | 50% 증가 |
| 전용면적 | 지상4층 | 790.04 | 1,519.88 | 729.84 증가 | 92% 증가 |

▶ 요구면적(추가로 필요한 면적)

| 구분 | 추가로 필요한 공간 수 | 면적(㎡) | 비고 |
|-------------------|-----------------|--------|--------------|
| 합계 | | 702.35 | |
| 주차장 | | - | 중앙도서관 주차장 활용 |
| 사무실 | 4개 | 79.2 | |
| 프로그램실 | 4개 | 132 | 요리교실 포함 |
| 치료실 | 1개 | 19.8 | |
| 부모대기실 | 1개 | 13.2 | |
| 직업상담실, 활동지원상담실 | 2개 | 26.4 | |
| 회의실, 주민활동가실 | 2개 | 39.6 | |
| 비품 및 후원물품 보관실 | 2개 | 33 | |
| 보장구 보관 및 휠체어수리지원실 | 1개 | 26.4 | |
| 전산실 | 1개 | 16.5 | |
| 체육관 | 1개 | 210.65 | |
| 마포장애인주간보호센터 | 1개 | 105.6 | |

○ 舊 보건소 건물 연면적은 서울시 장애인종합복지관(28개소) 평균 연면적^{*}에 비해 다소 미흡하나 구별 장애인수와 비교^{*}하면 적절한 것으로 판단되며, 중앙도서관 주차장 및 옥외정원 등을 활용할 수 있으므로 실제 활용 가능한 연면적은 서울시 평균 연면적에 근접할 것으로 예상함.

※ 서울시 장애인종합복지관 평균 연면적 : 2,935㎡

- 舊 보건소 건물 연면적 : 2,111.88㎡

※ 서울시 구별 평균 등록장애인 수 : 15,697명(마포구:13,791명)
(2016.3월 기준, 행복e음 통계자료)

■ 검토결과

공사비 및 공사기간, 추진시기의 적시성 등을 고려하여 舊 보건소 건물을 리모델링으로 확장 이전하고자 함.

(주) 나라구조엔지니어링

우 06746 서울시 서초구 바우로208길 송화빌딩 2F TEL 02-576-5431 / FAX 02-576-5109

구조검토 의견서

문서번호 : 나라 16-C-0328

수 신 : 마포구청 어르신복지장애인과

참 조 : 연윤희 주무관

건 명 : 구 보건소 리모델링공사에 따른 정밀안전진단 용역

내 용 : 정밀안전진단 용역 수행 결과 보고

1. 귀 청의 일익 번창을 기원합니다.
2. 상기건과 관련하여 정밀안전진단 용역 수행 결과를 첨부와 같이 보고하는 바입니다.

1) 상태평가 결과

- 구 마포구 보건소는 육안조사 결과 건물의 상태가 양호한 것으로 조사되었다. 일부 콘크리트 박리와 균열이 발견되었으나 대부분의 균열이 건조수축 균열로 건물의 안전성에는 문제가 없는 것으로 조사되었으며 콘크리트 탄산화 조사 결과도 양호한 것으로 조사되었다. 본 건물의 상태는 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부 보수가 필요한 상태인 "B등급"으로 판단된다.

2) 안전성평가 결과

- 본 건물을 1개층 수직 증축했을 경우 건축물의 안전성 평가결과 일부 부재(지붕층 보, 1층 기둥)가 보강이 필요한 것으로 조사되었다. 이것은 지붕층 용도변경과 1개층 증축에 의한 하중증가로 인한 것으로 증축을 하지 않을 경우에는 보강이 필요하지 않은 것으로 판단된다. 1개층 증축을 했을 경우 본 건물의 안전성 평가 등급은 일부 부재가 보강이 필요한 상태로 "D등급"으로 판단된다.

3) 종합평가 결과

- 본 건물의 상태는 매우 양호하나 1개층 증축했을 경우 일부 부재의 내력이 부족하게 되어 보강이 필요하고 1층 기둥의 일부 부재를 보강하면 1개층 증축은 가능한 것으로 판단된다. 상기에 서술한 상태평가 및 안전성 평가 결과에 근거하여 본 건축물의 종합평가 등급은 1개층 증축 했을 경우 일부 부재에 보강이 필요한 상태로 "D등급"으로 판단된다.

(주) 나라구조엔지니어링
대표이사 이도형
건축구조기술사

