

2024년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

【 대곶문화복지센터(행정복합청사) 건립 변경 】

의안 번호	제3427호
----------	--------

제출년월일 2024. 02. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 2024년도 수시분 공유재산 관리계획안에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 의회의 의결을 얻고자 함.

2. 사업목적

- 「대곶문화복지센터(행정복합청사) 건립공사」와 관련하여 2019년 제6회 공유재산심의회 및 제196회 김포시의회 정례회 공유재산관리 계획 안건 원안가결 되었으나,
- 건축 규모 변경 및 건설공사비 상승 등으로 인한 총사업비가 30% 이상 증액되어 공유재산 관리계획을 변경하고자 함

3. 의결대상재산

구분	물건종류	단위	면적(㎡)	내역		부서명
취득	건물	동	4,700.00	당초	<div>□ 제목 : 대곶문화복지센터(행정복합청사) 신축</div> <div>· 소재지 : 김포시 대곶면 울생리 529-3</div> <div>· 취득규모 : 연면적 4,700㎡ (지하1층~지상5층)</div> <div>· 주요시설 : 행정복지센터, 국민체육센터, 도서관, 보건지소</div> <div>· 구조 : 철근콘크리트조</div> <div>· 기준가격 : 14,820,000천원 (국비 4,100,000천원, 시비 10,720,000천원)</div> <div>· 취득예상가격 : 14,820,000천원 (사업비)</div>	체육과
			5,900.58	변경	<div>□ 제목 : 대곶문화복지센터(행정복합청사) 신축 변경</div> <div>· 소재지 : 김포시 대곶면 울생리 529-3</div> <div>· 취득규모 : 연면적 5,900.58㎡ (지하2층~지상3층)</div> <div>· 주요시설 : 행정복지센터, 수영장, 도서관, 가족센터</div> <div>· 구조 : 철근콘크리트조</div> <div>· 기준가격 : 23,370,000천원 (사업비) (국비 5,878,000천원, 시비 17,492,000천원)</div> <div>· 취득예상가격 : 23,370,000천원 (사업비)</div>	

4. 근거법령

- 가. 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2
- 나. 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조
- 다. 「김포시 공유재산 관리 조례」 제11조

- 붙임
- 1. 공유재산관리계획 총괄표 1부.
 - 2. 취득 및 처분대상 재산목록 1부.
 - 3. 사업설명서 및 위치도 1부.

(붙임 1)

2024년 공유재산관리계획안 총괄표

(단위: m², 천원)

구 분			당초 관리계획			변경 관리계획			증 감		
			건수	면 적	기준가격	건수	면 적	기준가격	건수	면 적	기준가격
취득	계	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	1	4,700	14,820,000	1	5,900.58	23,370,000	-	1,200.58	8,550,000
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매입	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	신·증축	건물	1	4,700	14,820,000	1	5,900.58	23,370,000	-	1,200.58	8,550,000
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	교환	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타 취득	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
처분	계	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매각	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	교환	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타 처분	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(붙임 2)

재 산 목 록

○ 취득대상 재산

회계 : 일반회계 (단위: m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			기준가격	추정가격	취득시기	취득사유	부서명
	종류	소재지	면적					
계	토지	-	-	-	-	-	-	
	건물	-	5,900.58	23,370,000	23,370,000	-	-	
	기타	-	-	-	-	-	-	
1	건물	김포시 대곶면 울생리 529-3	5,900.58	23,370,000	23,370,000	2024.10.	행정복합청사 확보	공공 건축과

대곶문화복지센터[행정복합청사] 건립 변경

□ 추진배경 및 필요성

- 생활SOC 복합화를 통해 행정, 복지, 문화, 체육 시설을 갖춘 원스톱 행정 복합청사를 건립하여 부지문제 해소 및 이용의 시너지 효과를 제고하고, 대곶면 주민들의 숙원을 해소하고자 함.

□ 사업개요

- 위 치 : 김포시 대곶면 읍생리 529-3번지
- 규 모 : 5,900.58㎡ 취득, 대곶문화복지센터 1개동 신축
 - 부지면적 : 4,528.0㎡
 - 건축면적 : 1,194.59㎡ (연면적 5,900.58㎡, 지하2층 지상3층)
- 사업기간 : 2021. 08. ~ 2024. 10.
- 사 업 비(재원) : 23,370,000천원 (국비 25.15%, 시비 74.85%)
 - 당초 : 14,820,000천원 (건물 14,820,000천원)
 - 변경 : 23,370,000천원 (건물 23,370,000천원)
- 층별 시설 계획

[단위 : ㎡]

층 별	용 도		면 적		비 고
	당초	변경	당초	변경	
합 계			4,700	5,900.58	
지하2층	-	수영장	-	1,662.58	
지하1층	수영장	방재실, 지하주차장	2,000	1,482.97	
지상1층	행정복지센터	행정복지센터, 국민체육센터	600	909.61	
지상2층	사무실, 대곶면대	면장실, 가족센터	600	1,009.50	
지상3층	강의실, 회의실	회의실, 도서관	500	835.92	
지상4층	작은도서관, 청소년휴게시설	-	500	-	
지상5층	보건지소, 생활체육시설	-	500	-	

※ (당초) 지상5층, 지하1층 → (변경) 지상3층, 지하2층 / 층별 용도변경

□ 사업비 변경사유

○ 변경사항

- 건축규모 : 지하1/지상5(연면적 4,700㎡) ⇒ 지하2/지상3(연면적 5,900.58㎡)
- 총사업비 : 14,820백만원(㎡당 3,153천원) ⇒ 23,370백만원(㎡당 3,960천원)

○ 연면적 증가

- 당초 : 4,700㎡ → 변경 : 5,900.58㎡, 증 1,200.58㎡

구 분		관리계획 (기존, 2019년)		관리계획 (변경, 2024년)	
		당초	면적(㎡)	변경	면적(㎡)
건축 규모	지2층	-	-	수영장	1,662.58
	지1층	수영장	2,000	방재실, 지하주차장	1,482.97
	1층	행정복지센터	600	행정복지센터, 국민체육센터	909.61
	2층	사무실, 대곶면대	600	면장실, 가족센터	1,009.50
	3층	강의실, 회의실	500	회의실, 도서관	835.92
	4층	작은도서관, 청소년휴게시설	500	-	-
	5층	보건지소, 생활체육시설	500	-	-
	합 계		4,700	합 계	5,900.58 (증1,200.58)

- 건축 설계용역 단계시(2020.06.) 수영장, 가족센터 등 이용객 수를 고려하여 주차대수 추가 확보 등을 위해 규모 증가 및 층수 변경

○ 사업비 증가

- 당초 : 14,820백만원 → 변경 23,370백만원, 증 8,550백만원

구 분	①기존심의	②	③	④변경심의	증감
	2019년	2020년	2022년	2024년	
총사업비	14,820	17,387	19,937	23,370	증 8,550
공사비	13,062	14,884	17,262	19,919	증 6,857
설계비	539	727	727	727	증 188
감리비	1,219	1,776	1,876	2,652	증 1,433
부대비	-	-	72	72	증 72

- 설계 용역(2020.06) 시 **사업규모 변경**으로 인한 공사비 증가
- **물가 및 자재비 상승, 공기연장**에 따른 공사비 증가
 - ※ 추정공사비 : (기존)㎡당 3,153천원 → (변경)㎡당 3,960천원
- 철근, H빔, 레미콘 등의 **관급 자재비 원가 상승**으로 인한 비용 증가
- 공사기간 연장에 따른 건설사업관리비 증가
- **건축시공업체 계약해지 및 재선정** 등으로 **사업기간 연장**됨에 따라 물가상승 및 건설사업관리비 증가에 따른 사업비 증가

□ 사업비 산출내역

[단위 : 천원]

총사업비	총사업비	공사비	설계비	감리비	기 타
당 초	14,820,000	13,061,399	539,338	1,219,263	
변 경	23,370,000	19,918,600	727,300	2,652,000	72,100
증 감	증8,550,000	증6,857,201	증187,962	증1,432,737	증72,100

○ 사업비 예산 재원조달 계획

[단위 : 천원]

연 도 별 재 원 별		합 계	2023년	2024년	2025년 이후
합 계		23,370,000	19,937,000	3,433,000	-
국 비		5,878,000	5,878,000	-	-
도 비		-	-	-	-
시 비		17,492,000	14,059,000	3,433,000	-
시비	일반회계	17,492,000	14,059,000	3,433,000	-
	특별회계	-	-	-	-

○ 연도별 사업비 내역

[단위 : 천원]

구 분	합 계	2023년	2024년	2025년 이후
합 계	23,370,000	19,937,000	3,433,000	-
공 사 비	19,918,600	17,261,600	2,657,000	-
설 계 비	727,300	727,300		-
감 리 비	2,652,000	1,876,000	776,000	-
기 타	72,100	72,100		-

□ 추진사항 및 향후 추진계획

- 2017. 03. : 공유재산심의 및 공유재산관리계획 제출(원안가결)
- 2019. 08. : 공유재산심의 및 공유재산관리계획 변경안 제출(원안가결)
- 2019. 10. : 생활SOC사업 선정결과 발표
- 2019. 11. : 지방재정 道 투자심사
- 2019. 11. : 중기지방재정계획 반영
- 2020. 05. ~ 2021. 04. : 기본 및 실시설계 용역
- 2021. 07. : 시공사 및 건설사업관리용역 선정
- 2021. 08. : 공사 착공
- 2024. 03. : 공유재산 관리계획 변경 의결
- 2024. 10. : 공사 준공(예정)

□ 기대효과

- 행정, 복지, 문화, 체육 시설이 갖춰진 복합 청사의 건립으로 원스톱 행정이 가능함과 동시에 주민이 쉽게 방문할 수 있는 시설로 건립하여 청사 이미지 제고
- 대곶 주민의 숙원이었던 문화체육 시설의 건립으로 지역 주민 삶의 질 향상 및 선진 문화복지행정 서비스 구현

□ 위 치 도



□ 현장사진



□ 사업비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분		당 초		변 경		증 감
		산 출 근 거	금 액	산 출 근 거	금 액	
총 계			14,820,000		23,370,000	+8,550,000
공 사 비	소계	-	13,062,000	-	19,919,000	+6,857,000
	건축	13,061,398,700원×0.5581	7,290,000	5,900.58㎡ x 2,983,096원	17,602,000	+10,312,000
	전기	13,061,398,700원×0.1017	1,328,000	5,900.58㎡ x 215,077원	1,269,000	-59,000
	통신	13,061,398,700원×0.0462	603,000	5,900.58㎡ x 65,756원	388,000	-215,000
	소방	13,061,398,700원×0.0313	409,000	5,900.58㎡ x 79,144원	467,000	+58,000
	기계	13,061,398,700원×0.1368	1,787,000	-		-1,787,000
	기타(한전불 임금 등)	13,061,398,700원×0.1259	1,645,000	30,087,000원 x 1식	30,000	-1,615,000
	폐기물	-	-	162,950,000원 x 1식	163,000	+163,000
	※ 공사비 : 2016년 공공건축물 유형별 공사비 분석, 체육시설①, pp.136~139 공사비지수 : 한국은행의 건설 GDP Deflator			※ 실시설계에 따른 공사비 내역 및 물가 변동분 반영		
감 리 비	소계	-	1,219,263	-	2,652,000	+1,432,737
	감리비	1,219,263,000원×1식	1,219,263	2,652,000,000원×1식	2,652,000	
	※ 사업관리용역 산출근거 : 건설사업관리 용역 대가기준표에 의거 산출			※ 건설사업관리용역 대가기준표에 의거 산출		
설 계 비	소계	-	539,000	-	727,000	+188,000
	설계비	11,757,958,830원×0.0417×1.1	539,000	727,000,000원×1식	727,000	
	※ 국토교통부, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준			※ 설계 공모에 따른 설계용역비		
부 대 비	-			72,000,000원×1식	72,000	+72,000
				※ 각종 인증 수수료(에너지효율등급, 제로에너지, 녹색건축본인증 수수료 등)		

소관 실·과·소		공공건축과
입 안 자	실·과·소장 성명	공공건축과장 서진학
	팀장 직위·성명	공공건축1팀장 육근성
	담당자 성명·전화	지방시설주사보 유진호(☎5053)