

2023년도 정기분 공유재산 관리계획안

【 풍무 체육문화센터 신축 변경 】

의안 번호	제3063호
----------	--------

제출년월일 2022. 10. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조에 따라 의회의 의결을 얻고자 함.

2. 사업목적

- 항공기 소음대책 주민지원사업 및 체육진흥시설 지원사업(균특)으로 추진 중인 풍무체육문화센터 건립 사업과 관련하여 제193회 김포시의회 공유재산관리계획 안건 원안가결 되었으나,
- 실시설계 결과에 따라 건축면적 변경과 건설공사비 상승등을 반영하여 총사업비가 증가되어 제218회 김포시의회 공유재산관리계획 안건으로 상정되었으나 부결되어 변경추가 자료를 보충하여 변경 심의를 받고자 함.

3. 의결대상재산

구분	물건종류	단위	면적(㎡)	내역		부서명
취득	건물	동	3,750	당초	<input type="checkbox"/> 제목 : 풍무 체육문화센터 신축 · 소재지 : 김포시 풍무동 780 · 취득규모 : 연면적 3,750㎡ (지하1층, 지상4층) · 주요시설 : 체육시설, 강당, 다목적실 등 · 구조 : 철골조 · 기준가격 : 8,000,000천원 (사업비)	체육과
	건물	동	3,132.6	변경	<input type="checkbox"/> 제목 : 풍무 체육문화센터 신축 · 소재지 : 김포시 풍무동 780 · 취득규모 : 연면적 3,132.6㎡ (지하1층, 지상3층) · 주요시설 : 다목적체육관, 게이트볼장 등 · 구조 : 철근콘크리트조 · 기준가격 : 13,400,000천원 (사업비)	

4. 근거법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조
- 「김포시 공유재산관리 조례」 제11조

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

(붙임 1)

2023년 공유재산관리계획안 총괄표

(단위: m², 천 원)

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	3,750	8,000,000	1	3,132.6	13,400,000	0	△617.4	5,400,000
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매입	토지	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	신·증축	건물	1	3,750	8,000,000	1	3,132.6	13,400,000	0	△617.4	5,400,000
		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 (단위: m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			기준가격	추정가격	취득시기	취득사유	부서명
	종류	소재지	면적					
계	토지							
	건물		3,132.6	13,400,000	13,400,000			
	기타							
1	건물	김포시 풍무동 780	3,132.6	13,400,000	13,400,000	2024.3	공공체육시설 신축	체육과

(붙임 3)

풍무 체육문화센터 신축 변경

□ 추진배경 및 필요성

- 풍무동지역의 부족한 공공체육시설의 확충 및 다양한 욕구 충족
- 항공기 소음피해 지역 주민을 위한 체육문화센터 건립

□ 사업개요

- 위 치 : 김포시 풍무동 780
- 규 모 : 복합형 생활체육시설 건립 (체육시설, 교육·문화교실 등)
 - 부지면적 : 18,449㎡
 - 건축면적 : 1,647㎡ (연면적 3,132.6㎡, 지하1층, 지상3층)
- 사업기간 : 2019. 9. ~ 2024. 8.
- 사 업 비(재원) : 13,400,000천원 (국비 13.43%, 시비 66.18%, 기타 20.39%)
 - 당초 : 8,000,000천원
 - 변경 : 13,400,000천원(증5,400,000천원)
- 층별 시설 계획

[단위 : ㎡]

층 별	용 도	면 적	비 고
계		3,132.6 [3,750]	변경 [당초]
지하 1 층	기계실, 전기실 등 [당초 : 주차장, 기계실 등]	359.03 [750]	
지상 1 층	다목적체육관, 샤워실 등 [당초 : 체육시설, 사무실 등]	997.39 [750]	
지상 2 층	다목적실, 헬스장, 발코니 등 [당초 : 강당, 사무실 등]	666.08 [750]	
지상 3 층	게이트볼장, 다목적실 등 [당초 : 교육·문화시설, 다목적실 등]	1,110.10 [750]	
지상 4 층	- [당초 : 체육시설, 화장실 등]	0 [750]	

- 주요내용 : 다목적체육관 및 게이트볼장 등 체육문화시설 조성
- ※ 주차장 : 101대

□ 사업비 변경사유

○ 변경사항

- 건축규모 : 지하1/지상4 (연면적 3,750㎡) ⇒ 지하1/지상3 (연면적 3,132.6㎡)
- 총사업비 : 8,000백만원 (㎡당 2,053천원) ⇒ 13,400백만원 (㎡당 3,716천원)

공유재산관리계획(기존, 2019)				공유재산관리계획(변경, 2022)		
구분	용도		면적(㎡)	층별	용도	면적(㎡)
건축 규모	지하1층	주차장(15대), 기계실	750	지하1층	기계실, 전기실, 관리실, 주차25대	359.03
	1층	게이트볼장, 사무실, 주차20대	750	1층	다목적체육관, 샤워실, 주차76대	997.39
	2층	강당, 사무실	750	2층	헬스장, 다목적실 등	666.08
	3층	교육·문화교실, 다목적실	750	3층	게이트볼장, 다목적실	1,110.10
	4층	체육시설, 화장실 등	750	4층	-	-
	합계		3,750	합계		3,132.6 (감617.4㎡)
사업비	8,000백만원 (㎡당 2,053천원) ※2017년 공공건축물 유형별공사비 기준			13,400백만원 (증 5,400백만원) (㎡당 3,716천원)		

○ 연면적감소

- 당초 : 3,750㎡ → 변경:3,132.6㎡, 감617.4㎡
☞ 지하1층 주차장 바닥면적 제외(필로티*1) 구조, 638.36㎡)
- 건축기획 단계시(2020.06) 기존시설(풍무국민체육센터등)과의 중복성, 이용성 등을 종합적으로 고려하여 재배치(⇒강당 등 기존시설과 중복되는 용도 삭제 및 면적 변경)

○ 사업비증가 (※ 유사 체육관 평균공사비교표 : 참고자료1)

- 당초 : 8,000백만원 → 변경:13,400백만원, 증5,400백만원
- 건축실시설계 결과(2022년), 공사비 내역 반영(㎡당 3,716천원)
 - ▶ 사업계획(2019년)수립 당시 추정공사비 ㎡당 2,053천원(※2017년 공공건축물 유형별공사비 기준)이었으나 철근 및 철골 등 자재 단가 상승('21년 상반기 대비 60~100% 상승)에 의한 건설공사비 대폭 상승으로 공사비 증가 불가피

※ 2019년도 유사 체육관 평균 공사비 : ㎡당 약 3,000천원

2022년도 유사 체육관 평균 공사비 : ㎡당 약 3,600~3,800천원

1) 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 다목 : 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

○ 건축공사 범위 증가로 인한 사업비 증액

- 사업부지 지반조사 결과 연약지반으로 파일공사 추가(증 221백만원)
- 공원조성계획(변경) 심의 관련 기존 놀이터 이설(증 120백만원)

□ 사업비 산출내역 (※ 세부변경내역: 참고자료3)

[단위 : 천원]

총사업비	부지매입비	공사비	설계비	감리비	기 타
13,400,000	-	11,642,000	400,000	1,258,000	100,000

○ 사업비 예산 재원조달 계획

[단위 : 천원]

연 도 별		합 계	2022년	2023년	2024년 이후
재 원 별					
합 계		13,400,000	5,060,000	3,940,000	4,400,000
국 비		1,800,000	1,800,000	-	-
도 비		-	-	-	-
시 비		8,600,000	560,000	3,640,000	4,400,000
시비	일반회계	8,600,000	560,000	3,640,000	4,400,000
	특별회계	-	-	-	-
기 타 (한국공항공사지원금) 항공기 소음대책 주민지원사업		3,000,000	2,700,000	300,000	-

○ 연도별 사업비 내역

[단위 : 천원]

구 분	합 계	2022년	2023년	2024년 이후
합 계	13,400,000	5,060,000	3,940,000	4,400,000
부지매입비	-	-	-	-
공 사 비	11,642,000	4,010,000	3,532,000	4,100,000
설 계 비	400,000	400,000	-	-
감 리 비	1,258,000	600,000	358,000	300,000
기 타	100,000	50,000	50,000	-

□ 추진사항 및 향후 추진계획

- 2019. 07. : 공유재산관리계획 승인
- 2019. 11. : 중기지방재정계획 반영
- 2020. 03. : 지방재정 투자 심사(경기도)
- 2021. 09 : 기본 및 실시설계 착수
- 2022. 09 : 공유재산(변경)심의
- 2022. 11 : 기본 및 실시설계 용역 완료
- 2023. 01 : 착공 (공사기간 19개월)
- 2024. 08 : 준공

□ 기대효과

- 쾌적한 생활체육환경 제공으로 시민건강 및 이용편의 증진
- 지역주민이 요구하는 공공체육시설 설치를 통한 시정만족도 증대

□ 위 치 도



□ 현장사진



【참고자료1】

□ 유사 체육관 공사비 비교

- 2019년 -

시설명	규모	단위면적 (㎡당 공사비)	비고
중구 국민체육센터 건립공사	연면적 5,273㎡, 지하1층/지상3층	2,933천원	대구
서안성 체육센터 건립사업	연면적 7,083㎡, 지하1층/지상2층	3,070천원	안성

- 2022년 -

시설명	규모	단위면적 (㎡당 공사비)	비고
운양반다비 체육센터 건립공사	연면적 4,512㎡, 지하1층/지상4층	3,621천원	김포
풍산지구 스포츠센터 건립공사	연면적 4,999㎡, 지하1층/지상4층	3,716천원	하남
음성반다비 체육센터 건립공사	연면적 5,190㎡, 지하1층/지상2층	3,796천원	충북

【참고자료2】

□ 건축물 세부용도 변경 내역

구 분	2019년 공유재산	2020년 건축기획	2022년 현재	비 고
대지위치	김포시 풍무동 780			
부지면적	18,449㎡			
건축면적	750㎡	1,226㎡	1,651㎡	
연면적	3,750㎡	2,890㎡	3,132.6㎡	
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
층수	지하1층/지상4층	지하1층/지상3층	지하1층/지상3층	
주요시설	체육실, 강당, 다목적실 등	헬스장, 게이트볼장 등	헬스장, 게이트볼장 등	
총공사비	8,000백만원	9,800백만원	14,300백만원	

【참고자료3】

□ 사업비 산출 변경내역

구 분		당 초 (2019년)	변 경 (2022년현재)	증 감	비 고
총사업비		8,000백만원	13,400백만원	▲5,400백만원	
공사비		7,700백만원	11,642백만원	▲3,942백만원	실시설계 중 내역반영
	건축	5,000백만원	6,996백만원	▲1,996백만원	
	토목	400백만원	434백만원	▲34백만원	
	기타	2,300백만원	4,212백만원	▲1,912백만원	
설계비		250백만원	400백만원	▲150백만원	관련 법규 등 규정이행
감리비		50백만원	1,258백만원	▲1,208백만원	건설기술용역대가 등에 관한 기준 적용
부대비		-	100백만원	▲100백만원	

【참고자료4】

□ 사업비 세부 산출내역 (2022 현재)

(단위 : 백만원)

구 분		산 출 기 초	금액	비고
총 계			13,400	
공사비	소계		11,642	
	▪공사비			
	- 건축공사	3,132.60㎡ x 2,233,000원/㎡ ≒ 6,996백만원	6,996	
	- 기계공사	3,132.60㎡ x 432,000원/㎡ ≒ 1,352백만원	1,352	
	- 토목공사	3,132.60㎡ x 138,000원/㎡ ≒ 434백만원	434	
	- 조경공사	3,132.60㎡ x 254,000원/㎡ ≒ 796백만원	796	
	- 전기공사	3,132.60㎡ x 303,000원/㎡ ≒ 949백만원	949	
	- 통신공사	3,132.60㎡ x 121,000원/㎡ ≒ 380백만원	380	
	- 소방공사	3,132.60㎡ x 218,000원/㎡ ≒ 682백만원	682	
	- 폐기물처리비	3,132.60㎡ x 17,000원/㎡ ≒ 53백만원	53	
산출근거		실시설계에 따른 실공사비 반영		
보상비	소계			
	부지매입비	시 소유 부지		
용역비	소계		1,658	
	▪설계비			
	- 기본 및 실시설계	▶ 72억원(설계 공모당시 공사비) × 5.5% ≒ 400백만원	400	
	산출근거	- 계약당시(2021.08.) 예정공사비 : 72억원(VAT제외) - 반영요율 : P27, 제3종(상급), 5.5% ※상급 적용 : 녹색건축인증, 에너지효율등급인증, 장애물없는생활환경인증, 제로에너지인증, 설계안전성검토, 경관심의 등 반영		
	▪감리비	▶ 12.6억원 × 1식 ≒ 12.6억원	1,258	
부대비	산출근거	- 사업관리용역 산출근거 : 건설사업관리용역 대가기준표에 의거 산출 - 건설사업관리 기술자수 산출근거[국토교통부고시 제2017-414호('17.06.20.)] - 상기 기준에 의거 직접산출		
	소계		100	
	▪시설부대비	▶ 116억원(총공사비) × 0.25% = 0.3억원	100	
	산출근거	- '2022년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운영계획 수립 기준' 시설부대비 요율 적용		
	▪각종수수료	▶ VE용역(설계경제성 등 검토) : 0.2억원 ▶ 녹색건축물, 에너지효율등급인증 등 수수료 = 0.1억원		
	▪설계공모비	▶ 4억원(설계비) × 10% = 0.4억원		

□ 조성계획도



소관 실·과·소		체 육 과
입 안 자	실·과·소장 성 명	체육과장 문 상 호
	팀 장 직위·성명	체육시설팀장 임 영 순
	담 당 자 성명·전화	지방시설주사보 남 지 연(☎ 2584)