



## 【검토보고서】

2019.6.20(목)  
제306회 정례회

# 2019년도 제2차 수시분 공유재산관리계획



**양주시의회**  
Yangju City Council

【전문위원 김유연】



# 2019년도 제2차 수시분 공유재산관리계획의 건 검 토 보 고

## 1. 제안경과

- 제안자 : 양주시장(회계과장)
- 제출일 : 2019년 5월 27일

## 2. 제안이유

- 2019년도 수시분 제2차 공유재산 관리계획을 수립함에 있어 『공유재산 및 물품관리법』 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의회의 의결을 얻고자 함

## 3. 주요내용

- 양주시 복합커뮤니티센터 조성을 위한 공유재산 취득의 건
  - 고읍지구 및 제2기 신도시 옥정지구의 개발로 인구증가에 따른 사회복지 수요가 급격히 증가하고 있으나 수요를 충족할 사회복지 시설의 부족으로 사회복지 인프라가 매우 열악한 실정임
  - 이에 2019년 특수상황지역 개발사업으로 선정된 양주시 복합커뮤니티센터 조성 사업을 추진하여 부족한 문화·복지시설 확충 및 모든 시민이 이용할 수 있는 복합커뮤니티 공간으로 조성하고자 해당 부지 및 건물을 매입코자 함

## 4. 검토의견

### 가. 검토 개요

- 2019년도 수시분 2차 공유재산 관리계획 대상은 양주시 복합커뮤니티센터 조성을 위한 토지 및 건물 매입 1건으로 토지는 4필지 총 31,565㎡, 건물은 1필지 4,977.43㎡를 취득하고자 하며, 추정가액은 17,500백만원임

○ 세부 사업별 관리계획 내역은 다음과 같음

※ 총괄표

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원)

구분			정기분 관리계획		수시분(2차) 관리계획		합계		비 고
			수량	금액	수량	금액	수량	금액	
취 득	계	토지	6,870.7	10,251.1	31,565	15,180	38,435.7	25,431.1	
		건물	1,500	2,000	4,977.43	2,320	6,477.43	4,320	
		기타							
	1.매입	토지	6,870.7	10,251.1	31,565	15,180	38,435.7	25,431.1	
		건물			4,977.43	2,320	4,977.43	2,320	
		기타							
	2.교환으로취득	토지							
		건물							
		기타							
	3.기타취득	토지							
		건물	1,500	2,000			1,500	2,000	
		기타							

※ 사업내역

사업명	위치	소요예산 (백만원)	주요내용
복합커뮤니티 센터 조성을 위한 공유재산 취득	삼송동 176-5, 산102, 산102-1, 103-3	17,500	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업목적 및 용도</li> <li>- 모든 시민이 이용할 수 있는 복합커뮤니티센터 조성</li> <li>○ 사업기간 : 2019 ~ 2021</li> <li>○ 사업규모 : 토지 31,565m<sup>2</sup>, 건물 4,977.43m<sup>2</sup> 매입</li> <li>○ 추정가액 : 17,500백만원</li> </ul>

## 나. 복합커뮤니티센터 조성을 위한 공유재산 취득재산 현황

### ○ 취득재산현황

(단위 : m<sup>2</sup> / 백만원)

재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
종류	소재지	면적				
	합계		17,500			
토지	계	31,565	15,180	2019년 ~ 2021년	복합커뮤니티센터 조성을 위한 공유재산 취득 (토지 및 건물)	혁신전략과
	삼송동 176-5	23,891	14,263			
	삼송동 산102	1,067	240			
	삼송동 산102-1	304	69			
	삼송동 산103-3	6,303	608			
건물	계	4,977.43	2,320			
	삼송동 176-5 (본관동)	2,787.72	1,299			
	삼송동 176-5 (생활관)	2,189.71	1,021			

### ※ 매입대상 재산 및 감정평가 현황

(단위:m<sup>2</sup>, 천원)

대상재산				매 입 예정금액	감 정 평 가 결 과		비 고
구분	지 번	지 목	면적		매수자추천	매도자추천	
토지	계		31,565	15,180,327	14,502,927	15,857,727	
	삼송동176-5	대지	23,891	14,262,927	13,617,870	14,907,984	
	삼송동 산102	임야	1,067	240,609	232,606	248,611	
	삼송동산102-1	임야	304	68,552	66,272	70,832	
	삼송동산103-3	임야	6,303	608,239	586,179	630,300	
건물	계		4,977.43	3,055,247	2,906,783	3,203,710	
	삼송동176-5(본관동)		2,787.72	1,600,319	1,505,369	1,695,268	
	삼송동176-5(생활관)		2,189.71	1,454,928	1,401,414	1,508,442	
합계				18,235.574	17,409,710	19,061,437	

- 매입금액 협의결과 : 17,500백만원

· 토지 : 15,180백만원 (감정평가 수용)

· 건물 : 2,320백만원 (△735백만원)

⇒ 건물정밀안전도검사 결과 보강비용 등을 반영 금액

○ 건물 활용계획

- 본관(2,787.72㎡) : 실버행복관(지하1층, 지상3층)

층별계획	주요기능	비고
3층	- 실버복지시설 (여가시설 및 미용실, 물리치료실, 운동클리닉 등 )	
2층	- 문화강좌 프로그램실, 정보화교실 - 다목적 중강당, 건강교실, 통합운영사무실	
1층	- 대강당, 시민식당, 노노카페	
지하1층	- 기계실, 창고	

- 생활관 (2,189.71㎡) : 시민행복관 (지하1층, 지상4층)

층별계획	주요기능	비고
4층	- 사회보장 정보센터 - 다목적 공간 (청년동아리방, 교육실)	- 취약계층, 다문화 상담, 정보제공, 교육
3층	- 교육공간(군장병 대상), 드론교육실 - VR 군 체험실 - 힐링 쉼터 (만화카페, PC멀티방)	- 군장병, 면회객 공동이용 제대군인 취업지원
2층	- 어린이 문화센터 (키즈카페, 돌봄룸)	
1층	- 극장식 소극장 - 공유 및 만남의 공간 (미팅룸, 북카페) - 안내데스크	- 영화상영, 학예발표 등
지하1층	- 기계실, 창고	

○ 총사업비 : 27,500백만원(국비 8,000, 시비 19,5000)

(단위 : 백만원)

계	부지 및 건물 매입비	리모델링비	비고
27,500	17,500	10,000	

## - 사업비 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	재원별	연도별 투자계획			
		계	2019년	2020년	2021년
계	계	27,500	5,000	11,500	11,000
	국비	8,000	2,500	3,000	2,500
	시비	19,500	2,500	8,500	8,500

## 다. 사업추진현황 및 향후계획

- 2018. 8월 : 舊경기북부상공회의소연수원 부지 매입 추진(T/F회의 개최)
- 2018. 9월 : 감정평가 및 공유재산 매입방침 결정
- 2018. 9월 : 제13차 의정협의회 상정 → 재협의(매입건물 안전성 검증필요)
- 2018. 9월 : 2019년 특수상황지역 신규 사업 공모 신청
- 2018.10월 : 중기지방재정계획 반영
- 2018.12월 : 건물매입을 위한 정밀안전점검 실시 (본관동 C등급, 연수원동 B등급)
- 2018.12월 : 국비지원 공모사업 선정(양주시북합커뮤니티센터 조성사업)
- 2019. 1월 : 제2차 의정협의회 안건상정 → 재협의(가격조정 필요)
- 2019. 2월~5월: 경기북부상공회의소 연수원 매입의 건 TF회의 개최(3회)
- 2019.5월20일 : 매입가격 협의금액 통보 ( 경기북부상공회의소 ↔ 양주시 )  
※ 건물매입가를 감정가에서 735백만원 감액 조정
- 2019. 6월 : 공유재산관리계획 수립
- 2019. 7월 : 2019. 제2회 추경예산 반영 (계약금)
- 2019. 8월 : 매매계약 체결
- 2019. 9월 : 등기이전 (잔금에 대한 채권 근저당설정)
- 2019. 9월 : 양주시북합커뮤니티센터 설치 등 사업 추진
- 2020년 ~ 2021년 : 연차별 잔금 상환 완료 (역세권 부지 대금으로 직접 지급)

## 라. 검토의견

- 본 안건은 2019년 특수상황지역 개발사업으로 선정된 양주시 복합커뮤니티센터 조성을 위하여 삼송동 176-5번지 일원에 위치한 舊경기북부상공회의소 연수원 부지인 토지 31,565㎡, 건물 4,977.43㎡를 매입하고자 제출된 안건으로
- 총 사업비는 275억원(국비 80억원, 시비 195억원)으로 토지매입비 151억 8,000만원(4필지 31,565㎡), 건물매입비 23억 2,000만원(1필지 4,977.43㎡), 리모델링비 100억원으로,  
  
舊경기북부상공회의소 연수원 건물을 리모델링하여 지하1층, 지상3층의 실버행복관, 지하1층, 지상4층의 시민행복관으로 구성된 문화·복지시설인 복합커뮤니티센터를 조성하는 사업임
- 의정협의회 의견 반영으로 건물에 대한 정밀안전점검을 완료하였으며, 매입금액을 협의하여 건물매입가를 감정가에서 7억 3,500만원 감액한 사항임
- 고읍지구 및 옥정지구 개발에 따른 인구증가로 사회복지 수요가 급격히 증가하고 있으나 수요를 충족할 사회복지시설이 부족하고 주민들의 생활수준이 향상되고 수요도 다양화됨에 따라 문화·교육·복지 등 원하는 모든 서비스를 원스톱으로 제공받기를 요구하고 있는 실정으로
- 복합커뮤니티센터 건립을 통해 지역사회 구성원들의 복지를 증진하고, 주민상호간 연대감 조성을 통한 지역사회 문제예방 등 사회안전망 역할 수행으로 주민커뮤니티의 활성화를 도모할 것으로 기대됨
- 다만, 중장기적인 관점에서 볼 때 총 사업비 275억원 중 건물 리모델링비를 100억원으로 책정한 부분에 대하여는 좀 더 심도 있는 논의가 필요하다고 사료됨



- 아울러, 복합커뮤니티센터에 대한 세부적인 설계과정에서 그리고 본격적인 공사에 착수하기 전에 지역주민과 실수요자 및 관련분야 전문가들의 다양한 의견을 폭넓게 수렴할 필요가 있으며,
- 또한, 시행착오의 최소화를 위해 타 지자체의 유사시설 건축 및 관리·운영 관련 성공 사례 및 실패 사례 등을 충분히 조사하여 본 계획에 반영하여 시민들이 이용하기에 편리하면서도 가장 실용적인 시설이 될 수 있도록 하는 방안을 적극 강구해야 할 것으로 사료됨

#### [의정협의회 협의결과]

구분	협의대상	협의결과	주요내용
2018년 제13차	삼송동 176-5번지 외3필지 - 토지 31,565㎡ - 건물 4,900.03㎡ - 19,800백만원	재협의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물의 노후화에 따른 건축물 철거 비용 발생이 예상됨</li> <li>- 건물을 제외한 토지가격으로 매입하는 방안을 검토하기 바람</li> </ul>
2019년 제2차	삼송동 176-5번지 외3필지 - 토지 31,565㎡ - 건물 4,977.43㎡ - 18,235백만원	보류	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활관의 안전성 평가에 대해 차후 자료제출 바람</li> <li>- 매입가격 조정을 적극적으로 협의하기 바람</li> <li>- 주민 수해를 제고하기 위해 복지시설 운영 계획을 면밀히 세우기 바람</li> <li>- 협의회 구성 시 의회의 의견을 존중해주기 바람</li> <li>- 절차 준수 바람(공유재산 취득의 의회승인 후 공모사업 신청)</li> <li>- 경기북부상공회의소의 양주 역세권 유치를 위해 적극적으로 노력하기 바람</li> </ul>
2019년 제10차	삼송동 176-5번지 외3필지 - 토지 31,565㎡ - 건물 4,977.43㎡ - 17,500백만원	본회의상정	