



【검토보고서】

2017. 11. 20(월)
제 286 회 임시회

2018년도 정기분 공유재산관리계획의 건



양주시의회
Yangju City Council

【전문위원 김영현】

2018년도 정기분 공유재산관리계획의 건

검 토 보 고

1. 제안경과

○ 제안자 : 양주시장(회계과장)

○ 제출일 : 2017년 11월 6일

2. 제안이유

- 2018년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대하여『공유재산 및 물품관리법』 제10조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 의회의 의결을 얻고자 함.

3. 주요내용

가. 서부권 노인복지관 건립의 건

- 서부권역(백석,광적) 어르신들의 복지수요가 급속도로 증가함에 따라 노인 여가 복지시설의 인프라가 요구되므로 권역별 노인복지관 건립 계획에 따라 서부권역에 노인복지관을 건립하여 노인복지 증진에 기여하고자 함.

나. 양주시 장애인 보호 작업장 신축의 건

- 장애인의 능력과 적성에 맞는 직업훈련을 통하여 기본적인 생활이 가능하도록 직업재활의 기회를 제공하고 나아가 취업을 통해 스스로 자립할 수 있는 여건 및 근로기회의 토대를 마련코자 장애인 보호 작업장을 신축하여 장애인 복지증진에 기여하고자 함.

다. 양주시 체육복지센터 주차타워 복합건물 신축의 건

- 유동인구가 밀집된 도심지에 건립중인 양주체육복지센터의 주차면수 부족으로 인한 교통혼잡이 예상되고 있고, 현재 회천3동 행정복지센터 청사공간 협소로 인한 지속적인 시민불편사항 민원이 있어 업무공간이 포함된 주차타워를 건립함으로써 주차공간 및 사무공간을 확보하여 민원편의 증진에 기여하고자 함.

라. 공연예술인 생활문화센터 조성의 건

- 극단미추에서 공연장 및 연습장으로 활용하던 건물을 매입하여 문화단체 연습실로 활용 및 문화센터 공간을 조성하여 문화공간이 부족한 지역주민의 다양한 문화체험의 기회제공을 통한 문화수준 향상에 기여하고자 함.

마. 양주상징물 설치의 건

- 양주시립미술관, 레지던스 등이 집중되어있는 양주문화예술특구인 장흥지역에 양주시 상징물을 설치하여 문화예술도시로서의 우리시를 홍보하여 도시이미지 제고에 기여하고자 함.

4. 검토의견

가. 검토 개요

- 본 안건은 「공유재산관리 및 물품관리법」 제10조제1항 및 같은 법 시행령 제7조제4항에 따라 2018년도 정기분 공유재산관리계획에 대해 의회 의결을 받고자 하는 사항임.

- 2018년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 5건으로 전부 매입에 따른 취득건으로 건물취득 4건 8,519㎡ (기준가격 13,787백만원), 상징물 1건 (기준가격 500백만원) 이며 건물 1건과 상징물 1건 취득에 따른 토지취득은 4,453㎡(기준가격 3,000백만원)임. 세부 사업별 관리계획 내역은 다음과 같음.

※ 사업내역

연번	사 업 명	위 치	소요예산 (백만원)	주요내용
1	서부권 노인복지관 신축	백석읍 가업리 248,249번지	5,100	<ul style="list-style-type: none"> ○사업목적 및 용도 : 인구30만 대비 권역별 인프라 구축과 초고령화의 진입을 대비한 시민들의 복지육구 충족 - 지역 노인 여가활동 - 노인 상담, 교육 및 의료제할 등 종합적인 서비스 제공 ○사업기간 : 2018. 1~12.. ○사업규모 : 취득(건물) 2,000㎡ ○기준가격명세 : 건물취득 5,100백만원
2	양주시 장애인보호작업장 신축	삼송로 129번길 199-13	1,387	<ul style="list-style-type: none"> ○사업목적 및 용도 장애인의 직업재활 기반마련 및 근로기회 제공 ○사업기간 : 2018. 1~12.. ○사업규모 : 취득(건물) 518㎡ ○기준가격명세 : 건물취득 1,387백만원
3	양주체육복지센터 주차타워 복합건물 신축	덕정동 206-1번지	7,000	<ul style="list-style-type: none"> ○사업목적 및 용도 - 회천3동 행정복지센터 주차난 해소 - 양주체육복지센터 개관에 따른 주차난 해소 ○사업기간 : 2018. 1. ~ 2019. 5 ○사업규모 : 취득(건물) 4,757㎡ ○기준가격명세 : 건물취득 7,000백만원
4	공연예술인 생활문화센터 조성의 건	백석읍 홍죽리 675-1 외 5필지	2,300	<ul style="list-style-type: none"> ○사업목적 및 용도 : 극단미추에서 활용하던 우체국 건물이 사용중단된 상황 - 우리시 문화예술단체에게 공간 제공 - 생활문화센터 공간 조성으로 문화체험기회 제공 ○사업기간 : 2018. 1. ~ 2018. 12 ○사업규모 : 취득(건물) 1,244㎡, (토지) 3,724㎡ ○기준가격명세 : 건물취득 300백만원, 토지취득 2,000백만원
5	양주 상징물 설치의 건	장흥면 일영리 153-1외 1필지	1,500	<ul style="list-style-type: none"> ○사업목적 및 용도 : 문화기반시설이 조성되어있는 장흥 문화예술체험특구에 상징조형물 설치하여 도시이미지 제고 ○사업기간 : 2018. 1. ~ 2018. 6 ○사업규모 : 취득(상징물), (토지) 729㎡ ○기준가격명세 : 상징물취득 500백만원, 토지취득 1,000백만원

※ 총괄표

(단위: m², 천원)

구 분			당초		변 경		합 계		비고
			수량	금액	수량	금액	수량	금액	
취 득	계	토지	4,453	3,000,000			4,453	3,000,000	
		건물	8,519	13,787,000			8,519	13,787,000	
		기타	1	500,000			1	500,000	
	1.매 입	토지	4,453	3,000,000			4,453	3,000,000	
		건물	8,519	13,787,000			8,519	13,787,000	
		기타	1	500,000			1	500,000	
	2.교환으로 취득	토지							
		건물							
		기타							
	3.기타취득	토지							
		건물							
		기타							
처 분	합 계	토지							
		건물							
		기타							
	4. 매 각	토지							
		건물							
		기타							
	5. 양 여	토지							
		건물							
		기타							
	6.교환으로 처분	토지							
		건물							
		기타							
	7.기타처분	토지							
		건물							
		기타							

나. 사업별 관리계획

1) 서부권 노인복지관 신축

□ 취득재산현황

(단위 : m² / 백만원)

재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
종류	소재지	면적				
건물	백석읍 가업리 248, 249번지	2,000	5,100	2020년	서부권 노인 복지관 신축	사회복지과

□ 사업추진현황 및 향후계획

- 2017. 10월 : 대상부지 조사·선정 및 지방재정 투자 심사
- 2017. 11월 : 공유재산관리계획 심의 승인
- 2017. 12월 : 도시계획시설 결정
- 2018. 1월 : 실시설계 용역실시
- 2018. 3월 ~ 2020. 12월 : 착공 및 준공, 시설개관

□ 검토의견

- 인구 30만을 대비하여 권역별 인프라 구축이 시급하며 급속한 초고령화의 진입으로 인구의 평균 13%이상을 차지하는 노인 인구의 지속적인 증가에 따라 복지욕구가 점차 상승하고 있으며, 접근성 등 이용편의를 고려하였을때 권역별 노인복지관 건립 필요성 대두되고 있는 실정으로
- 백석읍, 광적면 지역 노인인구 비율은 각각 14.9%(4,219명), 17.4%(2,110명)으로 양주시 노인인구의 평균을 상회하고 있고 현재도 증가하고 있는 추세이며 읍, 면 지역 특성상 교통의 불편 등 접근성을 고려하여 지역노인의 여가 활동, 상담, 교육, 의료재활 등 종합적인 서비스를 제공하기 위하여 서부권 노인복지회관의 건립을 추진하고자 하는 사항임

[양주시 인구수 (2017. 7. 1. 기준)]

(단위:명)

구분		계 (인구수 대비)	백석읍	은현면	남면	광적면	장흥면	양주 1동	양주 2동	회천 1동	회천 2동	회천 3동	회천 4동
노인 인구수	계	28,125 (13.4%)	4,219 (14.9%)	1,407 (5.0%)	1,482 (19.6%)	2,110 (17.4%)	2,225 (21.9%)	1,388 (22.7%)	5,732 (10.6%)	1,393 (13.6%)	3,374 (11.8%)	3,139 (10.6%)	1,656 (10.2%)
	남	12,462	1,881	675	650	948	1,034	619	2,488	600	1,465	1,298	804
	여	15,663	2,338	732	832	1,162	1,191	769	3,244	793	1,909	1,841	852
인구 수	계	209,448	28,284	28,284	7,566	12,099	10,166	6,126	53,958	10,227	28,519	29,584	16,276
	남	106,306	14,325	14,325	4,176	6,523	5,183	3,178	26,472	5,286	14,510	14,635	8,292
	여	103,142	13,959	13,959	3,390	5,576	4,983	2,948	27,486	4,941	14,009	14,949	7,984

○ 사업비의 규모는 설계 및 감리비 300백만원, 건축비 4,800백만원 총 5,100백만원으로 연차별로는 2018년 1,000백만원 2019년 이후 4,100백만원으로 사업을 진행할 계획이며 재원 중 736백만원은 상수리 공유재산 매각금으로 충당할 계획이나 특별조정 교부금 등 국도비를 확보하여 재정부담을 최소화 하는 노력이 필요할 것으로 보임.

○ 2017년 제20차 의정협의회(2017.11.8.)에서 한차례 논의된 사항으로 의회에서는 권역별 노인복지관 건립계획에 따라 해당사업 및 타지역 복지관건립의 효과성과 효율성을 신중히 검토하여 추진하도록 의견을 제시하였음.

[권역별 노인복지관 건립계획]

구 분		양주덕정(추진중)	서부 권역 (광적,백석)	동부 권역 (양주동)	북부 권역 (은현,남면)	남부 권역 (장흥)
사업기간 (년)		2013.~2018.9 (2016.5착공)	2017~2020.	2017~2021	2018~2022	2018~2022
사업위치 (예정지)		덕정동206 체육복지센터3층	백석읍 가업리	양주동 지역 (미정)	은현남면 지역 (미정)	장흥 지역 (미정)
사업 규모	부지 면적	3,001㎡	3,875㎡	3,700㎡	1,000~2000㎡	1,000~2,000㎡
	건축 연면적	1,434㎡	2,000㎡	2,500㎡	1,500㎡	1,500㎡
총사업비 (백만원)		4,200	5,100	6,075	4,352	4,352

2) 양주시 장애인보호작업장 신축

□ 취득재산현황

(단위 : m² / 백만원)

재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
종류	소재지	면적				
건물	삼송로129번길 199-13	518	1,387	2019년 상반기	장애인 보호 작업장 신축	복지지원과

□ 사업추진현황 및 향후계획

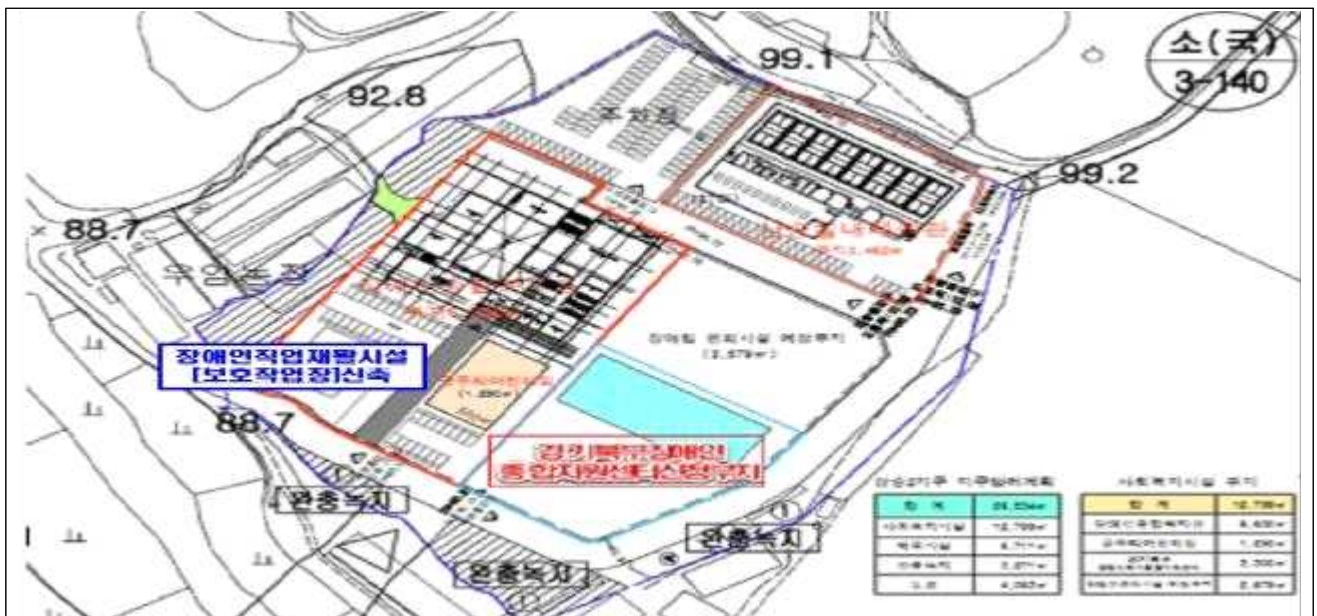
- 2017. 4월 : 2018년 장애인직업재활시설 기능보강 국고보조사업 신청
- 2017. 8월 : 2018년 기능보강사업 선정 관련 사업계획 발표
- 2017. 9월 : 2018년 기능보강사업 심사 및 선정
- 2017. 11월 : 공유재산관리계획 심의
- 2017. 12월 : 장애인복지시설 운영 조례 및 방침 결정
- 2018. 2월 : 기본 및 실시설계 용역 발주
- 2018. 6월 ~ 12월 : 공사 착공 및 공사 준공
- 2019. 3월 : 보호작업장 운영

□ 검토의견

- 양주시 장애인수는 전체 인구대비 5%가량을 차지하고 있으나 이를 위한 기반시설이 부족한 실정으로 장애인 직업재활 기반을 마련하고 근로기회를 제공함으로써 장애인의 자립생활을 도모하기 위하여 장애인 보호작업장을 신축하고자 하는 상황임
- 2018년 직업재활시설 기능보강사업에 선정되어 총사업비는 국비 362백만원, 도비362백만원, 시비 663백만원 총 1,387백만원임.

- 양주시 종합사회복지센터 내의 공간을 활용하여 별도의 부지매입절차는 불필요하며, 대상자들의 직업교육을 통해 카페를 운영할 계획으로 장애인 종합복지관, 경기북부장애인 종합복지지원센터 및 삼송실내체육관 등 건립시 이용객에 대한 수요확보도 용이할것으로 보임.

[위치도]



3) 양주체육복지센터 주차타워 복합건물 신축

□ 취득재산현황

(단위 : m² / 백만원)

재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
종류	소재지	면적				
건물	덕정동 206-1번지	4,757	7,000	2019년	양주체육복지 센터주차타워 복합건물신축	도시발전과

□ 사업추진현황 및 향후계획

- 2016. 10. : 중기지방재정계획 및 지방재정투자심사
- 2017. 6. : 노외주차장 조성공사 (영아전담어린이집, 22면) 시범운영
- 2017. 8. : 청사증축 주민건의
- 2017. 9. : 주차타워 건립 검토보고
- 2017. 11. : 지방재정투자사업 재심사 및 공유재산관리계획 수립
- 2018. 1. ~ 5. : 실시설계 추진
- 2018. 6. ~ 2019. 5.: 양주체육복지센터 주차타워 건립 사업 추진

□ 검토의견

- 양주체육복지센터는 상주인력만 60여명으로 센터의 이용자를 고려하였을 때 법정면수 77면만으로는 수요가 상당수 부족할 것으로 예상되며,
- 또한 인근에는 회천3동 행복복지센터, 경찰지구대, 주민자치센터 및 중심상가 건물들이 위치하고 있고 이를 이용하는 유동인구가 혼재되어 주차난 및 교통난이 매우 심각하게 초래될 우려가 있어 2018년 3,450백만원 2019년 3,550백만원 총 7,000백만원의 사업비를 확보하여 추진하고자 하는 사항임
- 그동안 세 차례 의정협의회(1차 : '16.11.9, 2차 : '16.11.23, 3차 '17.11.8)를 거쳤던 안전으로 의회에서는 인근의 사설주차시설(우창프라자) 활용방안, 회천공립어린이집을 철거하여 평면주차장으로 운영하는 방안 등 다각적으로 검토하여 비용 편익적 측면에서 사업을 신중히 추진하라는 의견이 있었음

○ 우창프라자는 현재 운영하고 있지 않으며 시에서 활용하기 위해서는 건물주와의 협의, 매입비용 및 시설개선비용이 과다하다는 문제점이 있으며, 주차타워 신규 건립시에는 주차장 도시계획시설이 인근 부지에 중복된다는 문제점이 발생할 수 있음.

○ 체육복지센터 주차타워 건립시 무분별한 주차장 이용을 막고 실수요자 위주의 주차장 활용을 위하여 양주시시설관리공단에 위탁하여 유료로 운영할 계획이며, 양주시 부설주차장 이용요금 적용하였을 경우 연간 68,040천원의 수입이 있을것으로 예측됨.

※ 양주시 부설주차장 이용요금을 적용 (일 226,800원 수준)

○ 유료화 운영에 따른 수입액은 주차타워의 연간 관리운영비의 재원으로 활용할 계획임

※ 운영비 : 60,000천원 (관리인력 인건비 2명 40,000천원, 시설운영비 20,000천원)

○ 주차면수는 체육복지센터의 각 시설물(체육시설, 노인복지관, 공부방 등)과 유사한 기 운영시설물의 연면적 대비 주차대수를 비교하여 산정하였으며, 양주체육복지센터의 주차필요 면수는 196대로 양주체육복지센터에 62면, 주차타워 118면, 회천3동 행복복지센터 주차대수 16면으로 계획하고 있음.

[산출근거] : 기 운영중인 지자체 시설물[연면적/주차대수] 대비 비교 산정

구 분	합계	체육 시설	건강생활 지원센터	노 인 복지관	육아지원 종합센터	공부방	주민센터
유사시설물 주차대수	280	172	25	19	19	15	30
시간대별 주차수요 환산(70%)	196	120	17	13	14	11	21

[체육시설: 양주국민체육센터/ 건강생활지원센터: 김해시 건강생활지원센터/
노인복지관 : 신곡노인종합복지관/ 육아종합지원센터: 광주시 육아종합지원센터]

[양주체육복지센터 주차타워 시설계획]

층 별	면적(m ²)	용 도	주차대수	비 고
소 계	4,757		118	
지상1층	665	주차시설	19	도로부분 피로티 면적 제외
지상2층	1,364	주차시설	33	
지상3층	1,364	주차시설	33	
지상4층	1,364	주차시설/업무시설	-	주차시설 446m ² 업무시설 918m ²
옥상층	-	주차시설	33	

- 기존 3,420m² 지상3층 118대 주차면수로 계획하였으나 회천3동 청사공간 부족으로 청사를 증축하여 달라는 주민건의에 따라 회천3동 주민자치센터를 양주체육복지센터 주차타워로 이전·운영하기 위해 4,757m² 지상4층으로 계획안을 변경하였으나 모든 사업은 사전절차로 중기지방재정계획 반영, 지방투자심사 실시, 예산반영 순으로 사업이 진행되어야 하나 회천3동 청사증축에 대해서는 사전계획에 없었던 사업으로 그 건립 필요성에 대해서는 충분한 논의가 필요함. 또한 사업 시행을 위해 도시계획시설 변경, 지구단위계획 수립의 사전절차를 거쳐야 할것임.
- 양주체육복지센터 시설 준공을 앞두고 지역주민들은 주차 대란을 우려하는 목소리도 있으며, 충분한 주차장 시설 확보 필요성에 대해서는 이견이 없으나, 주차타워 건축 계획에 대해서는 실질적 수요예측이 어렵고, 투자대비 효과성 등 운영·관리적 측면에서 약간의 시각차가 있어 보임.
- 본 건은 시 재정의 건전성 및 시민의 삶에 영향을 미치게 되는바, 행정목적 수립과 집행과정에 적극적인 여론수렴과 여론반영이 필요하다고 보여지며, 그 후 주차타워 건립의 실익 및 지역사회에 미치는 영향 등을 고려한 종합적인 검토가 요망됨.

4) 공연예술인 생활문화센터 조성의 건

□ 취득재산현황

(단위 : m² / 백만원)

일련 번호	재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
	종류	소재지	면적				
		계		2,300			
1	토지 및 건물	양주시 백석읍 홍죽리 675-1	3,724	2,000	2018년	공연예술인 생활문화 센터 조성	문화 관광과
2	공사비	외 5필지	1,244	300			

□ 사업추진현황 및 향후계획

- 2017. 10월 : 2018년 예산반영
- 2017. 11월 : 공유재산관리계획 승인
- 2018. 01월 ~ 06월 : 건물 취득 및 리모델링
- 2018. 07월 ~ : 문화단체 입주

○ 본 재산취득건의 추정가액은 토지 매입비 1,300백만원, 건물 매입비 700백만원, 리모델링비 300백만원 총 2,300백만원으로

○ 현재 시립합창단, 교향악단, 양주예총 등 문화단체가 이용하고 있는 우체국 2층이 사용 중단되어 극단 미추에서 공연장 및 연습장으로 활용하던 건물을 시에서 매입하여 각종 연습실 및 사무실을 필요로 하는 문화예술단체가 안정적인 활동할 수 있도록 지원하고 생활문화센터 공간을 조성하여 문화적으로 소외된 지역주민에게 다양한 문화체험의 기회를 제공하고자 추진하는 사항임.

[사업비 산출내역]

구분		금액(천원)	내역
합계		2,105,000	
부동산매입	소계	1,835,000	
	토지	1,300,000	○ 토지 2,933m ² (6필지)
	건물	535,000	○ 건물 1,244m ² (2동)
시설비	소계	270,000	
	건물리모델링	200,000	○ 건물리모델링 120,000 ○ 냉난방시스템 70,000 ○ 사무비품구입 10,000
	토목공사	70,000	○ 주차장정비 및 조경

[건물 및 부지 가감정 내역]

구분		면 적 (m ²)	공시지가 (원)	감정평가		비 고
				원/m ²	필지가격(천원)	
합계					1,825,870	
토지	소계	3,724			1,290,870	
	674번지	73	192,400	340,000	24,820	손진책
	676번지	387	216,600	340,000	131,580	(2,931m ²)
	675-1번지	808	213,600	350,000	282,800	"
	675-2번지	612	213,600	350,000	214,200	"
	679번지	1,051	213,600	350,000	367,850	"
	산59-2번지	793	204,400	340,000	269,620	오미순
건축물		1,244			535,000	

- 2017년 제20차 의정협의회(2017.11.8.)에서 논의된 사항으로 열악한 접근성과 매입비의 과다, 문화공간으로 활용하기 위한 추가예산 소요에 대한 우려, 건립중인 아트센터활용 등의 의견이 제시되었음
- 해당부지인 홍죽리 675-1번지 일원의 극단미추건물은 위치상 연습, 공연소음에 의한 민원에 대하여 자유롭고 조성중인 기산리 다문화거리 및 문화예술회관과 연계할 수 있다는 장점이 있으나, 접근성이 열악하여 공연기획 등에 있어서 수혜자의 폭이 좁을 수 있다는 단점이 있음



- 또한 극단 미추건물은 1998년 준공되었고 2012년 사용 중지되어 5년이상 사용하고 있지 않아 당초 문화예술시설로 조성되었다 할지라도 현재 그 기능을 어느 정도 활용할 수 있을지는 미지수이며, 입주단체의 성격, 입지조건, 활용도를 고려하였을 때 당분간 임대 등의 형식으로 운영하다가 2021년 완공예정인 양주아트센터에 입주하는 것도 한가지 방안이 될 수 있을 것으로 보임
- 사용중지된 건물의 부지, 건물 매입 및 리모델링 비용과 문화단체의 안정적인 활동지원 사이의 비용-편익을 고려하고 의회에서 제시된 대안의 다각적인 검토를 통해 사업추진에 있어 신중한 판단이 필요할 것으로 보임.

5) 양주 상징물 설치의 건

□ 취득재산현황

(단위 : m² / 백만원)

일련 번호	재산의 표시			추정가액 (예정가격)	취득 시기	취득건명	사업부서
	종류	소재지	면적				
		계	729	1,500			
1	토지	장흥면 일영리	729	1,000	2018년	부지매입	문화 관광과
2	상징물	153-1 외 1필지	-	500		양주상징물 설치	

□ 사업추진현황 및 향후계획

- 2017. 11~12월 : 행정절차 진행(의정협의회 및 공유재산관리계획)
- 2018. 1~2월 : 해당부지 감정평가 및 토지 소유자(장흥농협)매입협의
- 2018. 3~6월
 - 시설물(주유소 철거) 및 환경오염조사 및 치유완료
 - 상징조형물 공모 및 제작 설치

○ 본 안건은 교통량과 관광객이 많은 장흥문화예술체험특구 초입의 장흥면 일영리의 장흥농협주유소 부지를 매입하여 공모를 통해 양주시의 인지도를 높일 수 있는 상징물을 설치하고자 하는 사항으로 추정가액은 부지매입비 1,000백만원 공모사업 및 설치비 500백만원으로 총 1,500백만원임.

○ 장흥문화예술체험특구는 시립미술관, 레지던스 등 양주시의 문화기반시설이 집중되어 있으나 양주시를 알릴 수 있는 상징물이 전무하여 통행량이 많은 장흥특구의 초입에 양주시를 함축적으로 표현할 수 있는 상징물 설치의 효용성이 있다고 판단됨.

- 양주 상징물 공모사업의 계획은 아직 미수립 상태이며, 공모사업 시행시 「공직선거법」에 저촉되지 않도록 운영에 만전을 기해야 할 것이며, 양주시의 의미를 잘 표현한 창의적이고 인상적인 작품 선정을 통해 효과적으로 양주시 인지도 향상에 기여해야 할 것으로 판단됨.
- 2017년 제20차 의정협의회(2017.11.8.)에서 논의된 사항으로 상징물 설치를 통한 양주시의 인지도를 높이고 문화예술 도시로의 이미지 향상도 중요한 사항이지만 장흥문화예술특구를 이용하는 시민들의 안전성과 편의성을 위하여 특구내의 인도 설치 및 도로환경개선 등 사업의 우선순위를 신중히 고려해야 한다는 의견이 있었음.