# 2019년도 1차 수시분 공유재산 관리계획(안) 검토보고서

1. 제 안 자 : 성주군수

2. 제안사유

□ 성주지역자활센터 등 이전을 위한 건물(부지)매입

○ 성주지역자활센터를 이전함으로써 취약계층을 위한 교육·상담·작업·행정업무를 한 곳에서 수행하여 자활지원 통합서비스를 제공하고 성주군 종합사회복지관의 공간 활용도를 높여 지역 주민들의 복지향상에 기여하고자 함

□ 도시재생 뉴딜사업 추진을 위한 건물(부지)매입 및 건물신축

○ 쇠퇴하는 원도심에 정주환경 안정화는 물론 지역경제 활성화를 위한 스마트 사업 도입, 재래상권 기능강화를 통해 꿈과 희망이 깃드는 성주읍을 만들고자 하며

○ 특히 낙후된 터미널 후적지를 도시재생의 중심 공간으로 개발하여 성공적인 도시재생 뉴딜사업의 플랫폼으로 활용하고자 함

3. 제안근거

○ 지방자치법 제39조 제1항 및 동법시행령 제36조 제1항

○ 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 동법시행령 제7조

○ 성주군공유재산관리조례 제12조

4. 주요골자

□ 성주지역자활센터 등 이전을 위한 건물(부지)매입

○ 사업개요

- 위　　치 : 성주군 성주읍 예산리 305-1, 305-7(구.한전사옥)
- 기　　간 : 2019년 ~ 2020년
- 규　　모
  · 부지면적 : 1,076㎡(326평)
  · 건물면적 : 지상3층 연면적 605.43㎡(183평)
- 소요예산 : 부지(10.3억원) 및 건축물(2.7억원) 총 13억원

- 사용용도 : 성주지역자활센터 사무실, 교육장, 소회의실 등
- 매입대상 건물 및 부지

| 위 치 | 지적(㎡)(평) | 소 유 자 | | 용도지역 | 공시지가(㎡/원) | 추정가액(㎡/원) | | | 소요예산(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 주 소 | 성명 | | | 계 | 건축물 | 토지 | |
| 성주읍 예산리 305-1외 1 | 1,076㎡ (326평정도)/605.43㎡ (183평정도) | 서울 강남구 삼성동 167 | 한국전력주식회사 | 도시지역, 생산녹지지역,농업진흥구역 | 361,400 | 13억 | 2.7억 (평당 147만원정도) | 10.3억 (평당 316만원정도) | 13억 |

○ 기대효과

- 성주지역자활센터 단독건물 사용으로 교육·상담·행정·작업이 한곳에서 이루어져 집약된 자활지원 통합서비스를 제공

- 종합사회복지관 입주과밀화 및 사용자 증가에 따른 주차난 및 공유시설 사용 애로 해소

- 과중될 읍내 행정수요에 대비하여 공공용지 확보로 주민접근성 및 편익증진으로 효율적인 공공서비스 제공

□ 도시재생 뉴딜사업 추진을 위한 건물(부지)매입 및 건물신축

○ 건물(부지)매입 및 건물신축 개요(가칭 창의문화교류센터)

- 부지면적 : 5,100㎡(1,544평)
- 건물면적 : 7,858㎡(2,379평, 지하1층/지상4층 연면적 기준)
- 소요예산

1) 보상금 : 군비 73억(토지 66.5억, 지장물 4억, 영업보상 2.5억)

2) 공사비 : 총 128억(재생사업 78억, 지하주차장 50억 별도)

3) 가칭 창의문화교류센터 층별 사업구상(안)

| 구분 | 면적 | 시 설 계 획(안) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 계 | 7,858㎡. | | |
| 지하1층 | 3,995㎡ | 지하추자창(주차 120대), 전기·기계실 외 | 생활SOC [50억 별도] |
| 지상1층 | 1,148㎡ | 스마트팜 판매 및 홍보시설, 로컬푸드판매장 | 생활SOC 연계 |
| 지상2층 | 1,087㎡ | 여성, 노인 복지관련 시설 | 생활SOC 연계 |
| 지상3층 | 814㎡ | 영유아/어린이/다문화 관련시설 | 생활SOC 연계 |
| 지상4층 | 814㎡ | 일자리 창출 관련 시설 | 생활SOC 연계 |

- 매입대상 건물 및 부지

| 위 치 | 지적 (㎡) | 소 유 자 | | 공시지가 (원/㎡) | 추정가액(억원) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 주 소 | 성 명 | | 계 | 건축물 | 토지 | |
| 계 (5필지) | 5,100 | | | | 70.11억 | 3.9억 | 66.21억 | |
| 성주읍 경산리 597-2 | 3,191 | 재외국인 (독일거주) | 정윤정 | 490,000 | 39.7억 | 1.4억 | 38.3억 | |
| 성주읍 경산리 597-6 | 1,176 | 경기 수원 | 정재운 | 490,000 | 19억 | 1.4억 | 17.6억 | |
| 성주읍 경산리 597-10 | 499 | 서울 서초<br>서울 종로 | 정병민<br>정성원 | 490,000 | 8.6억 | 1.1억 | 7.5억 | |
| 성주읍 경산리 597-5 | 231 | 경기 수원 | 정재운 | 490,000 | 2.77억 | | 2.77억 | |
| 성주읍 경산리 712-5 | 3 | 서울 서초 | 정병민 | 767,200 | 0.04억 | | 0.04억 | |

※ 가감정가 근거 산출, 영업보상 2.5억 별도

○ 기대효과

- 성주공용버스터미널 주변지역은 성주군 대표적인 쇠퇴지역으로 터미널 이전 후적지 특화개발을 통한 도심공원, 공용주차장 등 조성으로 상습 교통 체증을 해소하고, 도심 문화 공간으로 활용하여 주민의 삶의 질 향상 기대

- 도시재생 뉴딜사업의 창의문화교류센터를 생활SOC사업 공급의 플랫폼으로 활용하여 타부처 연계사업으로 인한 국비예산 확보인센티브 및 시너지 효과 기대

5. 검토의견

○ 본 안건은 「공유재산 및 물품관리법」제10조 및 같은 법 시행령 제7조와 성주군 공유재산 관리조례 제12조의 규정에 따라 공유 재산관리계획안에 대해 의회의 의결을 얻고자 하는 것입니다.

< 성주지역자활센터 등 이전을 위한 건물(부지)매입 >

○ 본 안건은 현재 성주종합사회복지관 내에 입주해 있는 성주지역자활센터 이전을 위한 건물 및 부지를 취득하기 위해

성주읍 예산리 305-1 일원에 토지 1,076㎡(326평) , 건물 605.43㎡(183평)를 약 13억원에 매입하고자 하는 사항입니다.

○ 관내 분산된 자활센터를 한곳으로 이전하여 지역 자활의 통합서비스 제공과 종합사회복지관의 입주과밀화 및 주차난 해소 등을 위해 해당부지를 취득하는 것은 타당하다고 판단되나,

○ 향후 우리군 행정복합센터 건립 등을 종합적으로 검토하여 임차 등의 방안과 기존시설을 활용하는 방안등도 함께 검토 되어야 할 것이라 사료됩니다.

< 도시재생 뉴딜사업 추진을 위한 건물(부지)매입 및 건물신축 >

○ 본 안건은 우리군과 정부의 역점시책인 도시재생 뉴딜사업의 추진을 위해 성주공용 버스터미널 주변지역인 성주읍 경산리 597-2 일원에 토지 5,100㎡(1,544평)를 매입하여 지하 1층, 지상 4층의 연면적 7,858㎡의 창의문화교류센터를 신축하고자 하는 사항입니다.

○ 도심 문화 공간, 도심공원, 공용주차장 등의 조성으로 쇠퇴한 우리군의 원도심의 정주환경을 개선하고 지역경제 활성화를 통한 주민의 삶의 질 향상을 위해 본 부지 매입 및 사업의 시행은  타당하다고 사료됩니다만,

○ 부지 매입에 73억원의 군비가 소요되는 만큼, 우리군 재정여건을 감안하여 향후 발생할 건물신축비 128억원 등에 대해서는 생활 SOC사업과 연계한 국비예산 확보로 군비부담이 최소화 될 수 있는 방안을 적극 강구하여야 할 것으로 사료됩니다.