

문서번호	행정타운건립추진단-1418
결재일자	2016.5.4.
공개여부	부분공개
방침번호	동작구청장 방침 제116호

★ 주무관	행정타운 조성팀장	행정타운 건립추진	행정국장	부구청장	동작구청장
여성우	오은숙	최낙현	오영수	정연찬	05/04 이창우
협 조	기획재정국장	유제환	복지환경국장	代정병남	
	도시관리국장	신석용	안전건설교통국장	이학구	
	동작구보건소장	모현희	행정지원과장	代정종록	
	기획예산과장	임인재	도시계획과장	조남성	
	건축과장	유옥현	안전치수과장	남궁용	
	행정타운기획팀장	이등호	주무관	김영련	

‘동작구의 미래 성장동력 확보 및 지역균형발전을 위한’  
**종합행정타운(동작구 복합청사) 건립 기본계획(안)**



**행정타운건립추진단**

# 사전 검토사항

해당항목에 '■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검토여부	비고
추진근거	<input checked="" type="checkbox"/> 법령 <input type="checkbox"/> 방침 <input type="checkbox"/> 별도규정 없음 (건설기술진흥법, 지방재정법 등)	
사업추진유형	<input checked="" type="checkbox"/> 신규사업 <input type="checkbox"/> 기존사업 <input type="checkbox"/> 일회성사업 <input checked="" type="checkbox"/> 계속사업 (    년)	
예산확보사항	<input checked="" type="checkbox"/> 신규 확보 필요 <input type="checkbox"/> 확보 완료 (시비 38,128백만원, 구비 193,999백만원) <input type="checkbox"/> 비예산 사업	예산팀조 (    ■    )
이해관계인유무	○ 주민 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (주민협의회 구성)    무 <input type="checkbox"/> ○ 단체 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (전문가 자문단 구성)    무 <input type="checkbox"/>	
타자원활용가능성	○ 중앙부처 : 유 <input type="checkbox"/> (                      )    무 <input checked="" type="checkbox"/> ○ 서울시 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (재정담당관)    무 <input type="checkbox"/> ○ 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> (                      )    무 <input checked="" type="checkbox"/> ○ 기업체 : 유 <input type="checkbox"/> (                      )    무 <input checked="" type="checkbox"/>	
홍보필요성	○ 홍보대상 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (주민설명회 등 개최)    무 <input type="checkbox"/> ○ 보도자료 : 유 <input type="checkbox"/> 무 <input checked="" type="checkbox"/>	홍보물심사 협    조 (                      )

# ‘동작구의 미래 성장동력 확보 및 지역균형발전을 위한’ 종합행정타운(동작구 복합청사) 건립 기본계획(안)

노량진·장승배기 일대를 동작의 신발전축으로 육성하고자 추진하는 ‘종합행정타운 건립사업’과 관련, ‘행정자치부 주관 종합행정타운(동작구 복합청사)건립 타당성 조사’가 완료됨에 따라 기본계획을 수립하고 함

## I 추진배경

- **값비싼 노량진 상업중심지역을 구청사가 점유하고 있어 지역발전 걸림돌**
  - 동작구 상업가능지역 비율은 전체 면적의 2.95%, 서울시 25개 자치구중 최하위 수준
  - 전체 상업지역 중 47.6%가 노량진에 편중, 이중 절반은 구청·경찰서 등이 점유
- **동작구 중심지역인 장승배기 일대의 낙후로 동작구 전체 발전 저해**
- **신청사 건립은 2008년부터 진행된 동작구민의 오래된 숙원사업**
- **현 청사의 노후·분산·지역편중·공간부족으로 행정서비스의 질 저하**

∴ **노량진 상업지역내 노후한 청사를 낙후된 장승배기 일대로 이전하여**

- ☞ **노량진 일대** : 현 청사 부지의 개발로 지역상권 활성화 유도
- ☞ **장승배기 일대** : 행정타운건립으로 지역발전 견인 및 중심지 조성

## II 건립방향

**공존**

공공청사 기능은 물론 문화·상업·복지 기능이 공존하는 **복합타운**

**상생**

사업부지내 영세상인, 주변상가, 나아가 지역사회와 상생하는 **휴먼타운**

**소통**

기존의 비개방성 청사에서 벗어나 구민에게 개방하는 **소통의 공간**

**조화**

권위와 상징성을 탈피하여 주변환경과 어우러지는 **조화로운 건축물**

**발전**

동작구 전체 발전을 견인하는 명실상부한 **동작의 중심지** 초성에 기여

**사람중심의 휴먼행정타운**

### III

## 현 청사 및 사업예정지 현황

### ■ 현 청사 현황

- 현 동작구청사 면적은 총 12,390㎡로 법정기준 면적<sup>1)</sup>의 47% 수준으로 협소
- 사무공간부족으로 임차청사를 사용중이며, 청사분산에 따른 부서간 협업에 지장
- 청사분산과 함께 동작구의 북측에 편중된 현 청사 위치로 민원인 내방에 불편
- 동작구청사의 경우 1981년에 준공된 노후한 건물로 안전진단결과 D등급<sup>2)</sup> 판정
- 현 청사 현황 및 구조안전진단 결과

구 분	동작구청			동작구의회	동작문화복지센터
	본 관	별 관	후정관		
위 치	노량진동 47-2				상도동 176-3
규 모	지상6/지하1	지상6/지하1	지상2	지상5/지하1	지상5/지하2
연 면 적	8,489.11㎡	3,385.07㎡	516㎡	2,564㎡	10,022.02㎡
준 공 년 도	1981년	1981년	2001년	1998년	1999년
안전진단결과	D등급	D등급	B등급	C등급	-

※ 임차청사 현황 : 대방동 49-6 유한양행 3·9층, 면적 3,227㎡

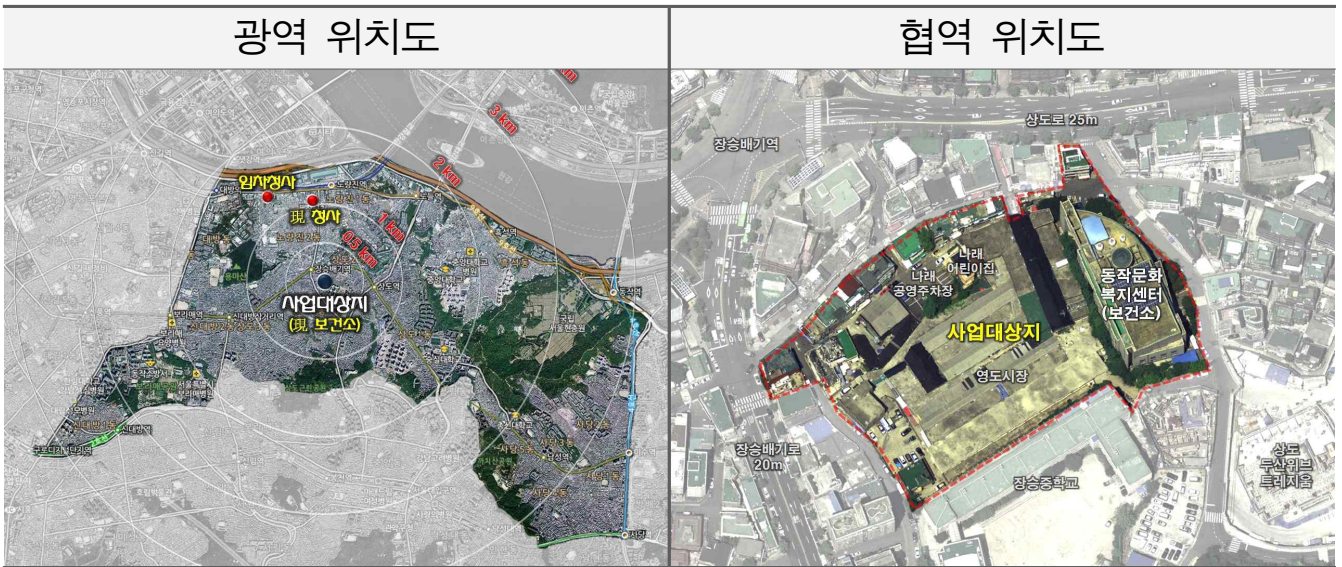
### ■ 사업예정지 현황

- 위 치 : 동작구 상도동 176-3 일대 (13,453㎡)
- 입지여건
  - 노량진-장승배기-신대방-송실대를 연결하는 동작구 중심축의 중앙에 위치
  - 간선도로인 장승배기길과 상도동길의 교차점, 지하철 7호선 장승배기역 입지
  - 전통시장인 영도시장을 비롯한 소규모 근린생활시설들이 혼재된 지역
  - 영도시장은 1963년 건축된 노후건축물로 공실률이 70%에 이르는 슬럼화시설
  - 예정지내 공공시설로 동작문화복지센터, 나래 어린이집, 나래 공영주차장 위치

1) 공유재산 및 물품관리법 시행령 제95조제2항제1호 별표1 '인구 50만미만 특별시 자치구 기준면적 : 26,368㎡'

2) D등급 : 주요부재에 결함이 발생하여 전체적인 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태

- 토지이용현황
  - 용도지역 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(상도지구)
  - 용 적 륵 : 기준용적률 300%이하, 허용용적률 360%이하
  - 건폐율·높이 : 60%이하 · 최고높이 90m이하
  - 도시계획시설 : 도로, 주차장(나래 공영주차장), 공공청사(동작문화복지센터)
- 위 치 도



## IV

### 그 간 추진현황

- 2014.10. 1. : 종합행정타운 건립계획(안) 수립
- 2015. 2.11. : 건설기술진흥법상 타당성 조사 및 기본계획 수립용역 발주
- 2015. 3.23. : 계약 및 용역착수 【동작구↔희림종합건축사사무소】
- 2015. 4. ~ 7. : 구의회 보고 2회, 자문회의 4회, 주민협의회 2회 시행
- 2015. 8. : 종합행정타운 건립 사업기본계획(안) 작성
- 2015. 8.20. : 지방재정법상 타당성 조사 의뢰 【동작구→행정자치부】
- 2015.10.14. : 타당성 조사 약정체결 【동작구↔한국지방행정연구원】
- 2016. 4.13. : 타당성 조사 최종보고회 【한국지방행정연구원】
- 2016. 4.15. : 지방재정법상 타당성 조사 완료통보 【행정자치부→동작구】

## ■ 개 요

- 근거 : 지방재정법 제37조 제2항 (총사업비 500억이상 사업 행자부 지정 전문기관에 의뢰)
- 전문기관 : 한국지방행정연구원 (지방투자사업관리센터)

## ■ 타당성 조사시 쟁점 사항

- 동작문화복지센터는 1999년 준공된 건축물로서 철거시 자원의 낭비적 요소가 큼
- 따라서, 의뢰(안) 외 동작문화복지센터의 철거·존치에 따른 대안을 추가검토

## ■ 리모델링 기능여부 : 본·별관이 구조안전진단 D등급 판정, 리모델링 대안수립 실익 없음

## ■ 규모검토 및 경제성 분석결과

- **동작문화복지센터 존치시 B/C가 1을 상회하여 타당성이 확보되는 것으로 검토**

구분	단위	의뢰(안) ①	문화복지센터 철거(안)		문화복지센터 존치(안)		증·감 (②-①)
			대안1-1 (최소기준)	대안1-2 (최대기준)	대안2-1 (최소기준)	대안2-2② (최대기준)	
건축규모	m <sup>2</sup>	57,740	50,384	54,610	44,404	48,350	(감 9,390)
총사업비	억원	1,944	2,186	2,317	1,701	1,809	(감 135)
경제성 분석	B/C	0.86	0.93	0.91	1.14	1.11	

## ■ 정책적 분석결과

- 행정여건 검토결과
  - 관련 계획 : 동작구 상도지구 제1종 지구단위계획 재정비 용역 진행중
  - 구청장 의지 : 구청장 직속의 '행정타운 건립추진단' 설치 / 민선6기 주요 공약사업
  - 사업준비성 : 자문단과 주민협의회 운영으로 의견수렴에 대한 준비성 충족
  - 주민수용성 : 대토지주와 여러차례 면담시도, 강제수용 이전 협의수용 의지 확인
- 재정여건 검토결과
  - 투자비는 총사업비와 연사업비 기준에서 일반회계 예산의 각각 32.5%, 7.9% 수준
  - 사업기간을 고려하면 연사업비 규모의 재정영향은 크지 않은 것으로 분석
  - 자원조달 계획 : 사업비중 청사 매각재원이 68%로 높아 지속적인 매각노력 필요

## ■ 결 론 : 경제적 타당성이 확보되는 '대안2-2'로 기본계획(안) 수립

# VI

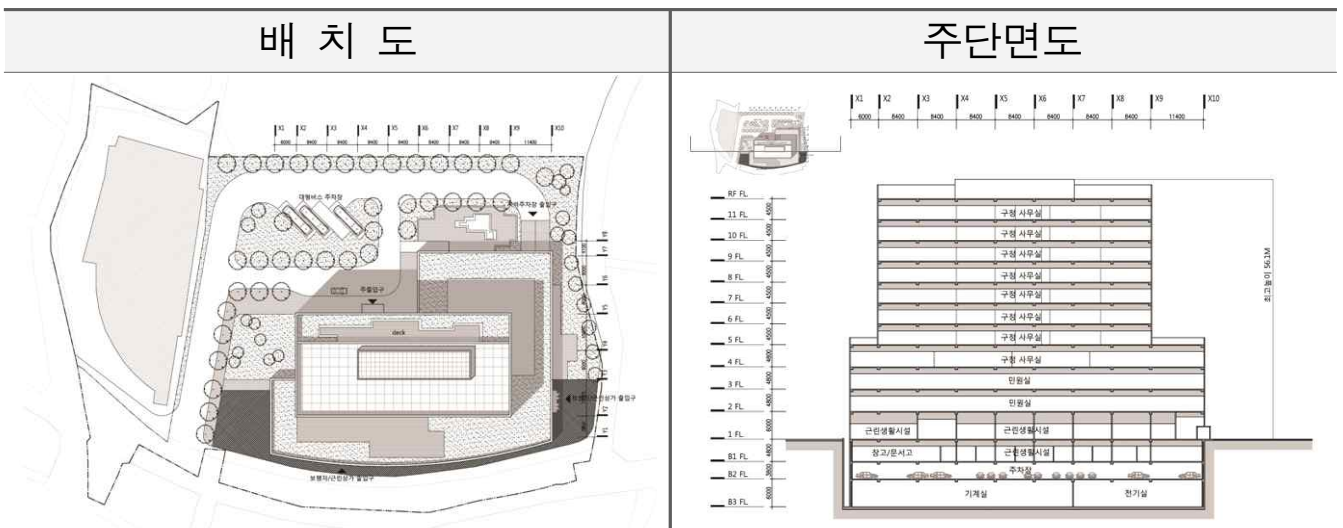
## 기본 계획 (안)

### 개 요

- 사업 명 : 종합행정타운(동작구 복합청사) 건립사업
- 위 치 : 동작구 상도동 176-3 일대
- 규 모 : 사업예정지 면적 13,453㎡, 연면적 : 48,559.58㎡

구 분		내 용			비 고
대지면적		12,923.00㎡ (도시계획상 건축선 제외)			
구 분		전 체	증 축	기 존	
연면적	지상	31,355.93㎡	24,815.32㎡	6,540.61㎡	
	지하	17,203.65㎡	13,800.00㎡	3,403.65㎡	
	합계	48,559.58㎡	38,615.32㎡	9,944.26㎡	
건축면적		3,574.65㎡	2,037.21㎡	1,537.44㎡	
건 폐 율		39.56%	-	-	법정 60%이하
용 적 률		242.64%	-	-	법정 360%이하
층 수		지상11/지하3	지상11/지하3	지상5/지하2	
주차대수		307대	237대	70대	
최고높이		56.1m	56.1m	-	법정 90m 이하

### 배치도 및 주단면도



※ 상기 건축계획은 타당성 조사결과에 따른 개략적 검토계획으로 설계시 변동 가능

○ 규모변동 세부내역 (근거 : 타당성 조사결과)

구 분	현 재	의뢰(안)	권고(안) (대안2-2)	증·감 (권고-의뢰)	비 고
계	26,321	57,740	48,350	(감 9,390)	
동작구청사	12,390	25,490	23,713	(감 1,777)	
구 의 회	2,564	2,940	2,820	(감 120)	
보 건 소	3,542	2,420	3,542	(증 1,122)	존 치
문화예술회관	4,236	9,320	4,236	(감 5,084)	존 치
근 생 시 설	-	2,500	2,500	-	
어 린 이 집	895	900	900	-	
시설관리공단	450	450	450	-	
주 차 장 (주차대수)	2,244 (171대)	13,720 (352대)	10,189 (297대)	(감 3,531) (감 55대)	

■ 사업기간 : 2015 ~ 2021년 (공사기간 2019 ~ 2021년)

■ 시 행 자 : 동작구

■ 공사수행계획 : 설계·시공 분리발주 우선추진(기부·양여 등 사업방식 변경시 재검토)

■ 총사업비 및 재원조달 (근거 : 타당성 조사 결과)

○ 총사업비 : 180,918백만원

구 분	총 계	공사비	용 지 보상비	부 대 비						이 사 및 임대료	예비비
				소 계	설계비	감리비	측량· 조사비	시 설 부대비	타당성 조 사		
금 액 (백만원)	180,918	89,252	61,890	9,326	4,159	3,829	892	206	240	4,003	16,447

○ 연차별 소요재원 및 예산편성 (단위 : 백만원)

구 분	총계	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
계	180,918	297		4,716	53,534	45,661	53,543	23,167
공 사 비	89,252					26,776	44,626	17,850
용지보상비	61,890				48,667	13,223		
부 대 비	9,326	270		4,287		1,431	2,385	953
이사/임대	4,003					80	1,664	2,259
예 비 비	16,447	27		429	4,867	4,151	4,868	2,105



○ 재원조달 가능금액 : 232,127백만원

구 분	합 계	현 청사 매각대금	청사건립기금	시비 (특별교부금)	비고
금액(백만원)	232,127	178,999	15,000	38,128	

■ 연차별 공사시행계획 : 6년간 예산범위에 따라 연차별 시행

■ 시설물 유지관리계획 : 공유재산법상 일반재산 관리원칙 적용

■ 환경보전계획

- 생태환경 : 대상지는 기개발된 도심으로 지상주차를 최소화, 충분한 조경과 녹지공간 확보, 도시생태 환경 조성
- 에너지자원 및 환경부하 : 신재생에너지 확대 및 녹색건축인증, 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정 준수예정

## VII 향후 추진계획

■ 2016. 5. 13. : 서울시 투자심사 의뢰

■ 2016.12. : 서울시 투자심사 승인 및 도시관리계획 변경결정

■ 2017. : 기본 및 실시설계

■ 2018. : 실시계획 작성고시 및 보상계획 수립·시행

■ 2019.~2021. : 착공 및 준공

## VIII 협 조 사 항

■ 행정지원과 : 공용 및 공공용의 청사건립기금 사용 및 청사 관련업무

■ 기획예산과 : 자체재원 예산편성 및 시 특별교부금 확보 관련업무

■ 도시계획과 : 건축규모를 고려한 상도지구 지구단위계획 재정비

■ 건축과 : 설계공모, 공사발주 및 감독 등

■ 안전치수과 : 현 청사 시설물 안전관리 관련 총괄업무

붙임 동작구 종합행정타운 건립사업 타당성 조사 결과 보고서 1 부. 끝.