

새성전 건축을 위한 경과보고 및 시나리오 토의



성전 건축 추진 방안 및 토의를 중심으로

2025년 3월 1일 성전건축위원회

성전건축 방향 및 토의
발표 순서

01

건축위원회소개

02

성전 건축 과정

03

성전 건축 주요 경과

04

핵심 논의 사항
Executive Summary

05

성전 건축비
세부 항목별 비교

06

성전 건축비
재원 마련 방안

07

수렴 질의 사항 및 답변



01

건축위원회소개



성전 건축 위원회 소개



01

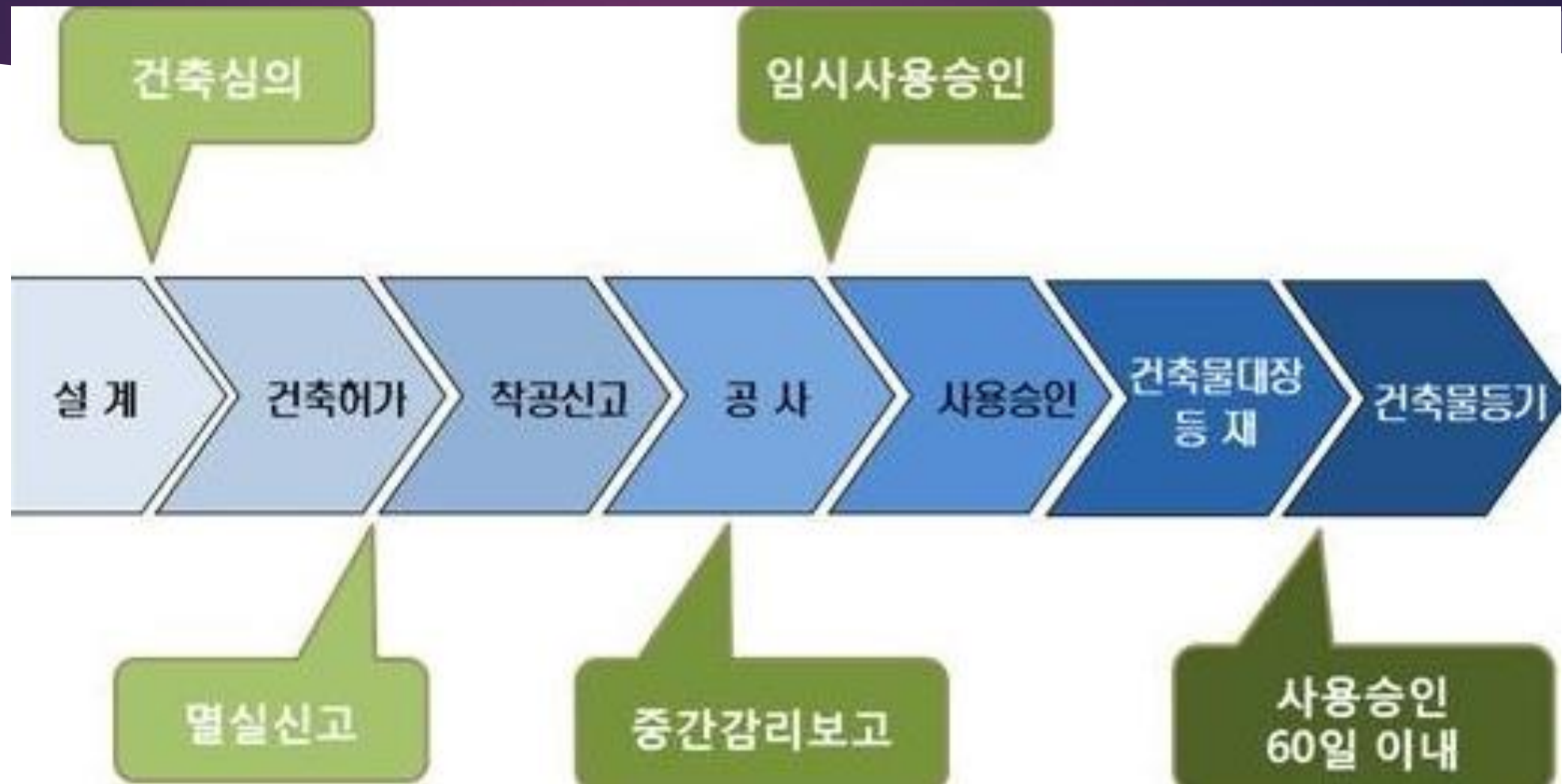
건축위원회소개

02

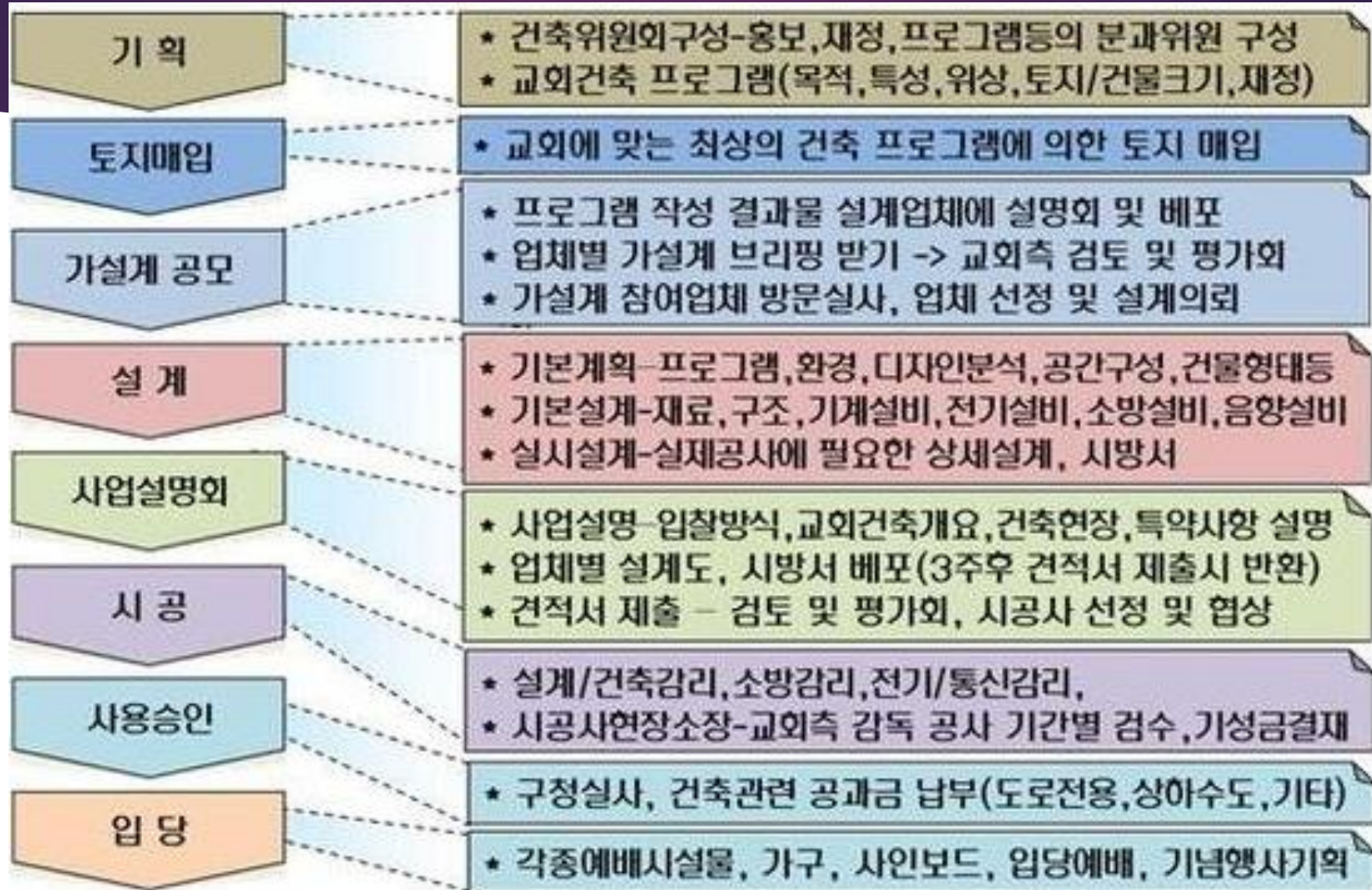
성전 건축 과정



성전 건축 과정



성전 건축 과정



01

건축위원회소개

02

성전 건축 과정

03

성전 건축 주요 경과



성전 건축 주요 경과

- ▶ [2021년] 21.12.12 제75차 사무총회
“현 위치에 성전건축을 결의하다.”
- ▶ [2022년] 22.07.07 CM자문용역 계약
[주]갓피플씨엠
- ▶ 22.12.11 제76차 사무총회
“본당에 성전건축을 위해 고려연립을
매각하기로 하다.”



성전 건축 주요 경과

[2023년]

- ▶ 23.03.31 설계사 계약 [(주)서인종합건축사사무소]
- ▶ 23.07.25 건축 (건축, 경관, 교통) 통합심의 통과 / 개념설계
- ▶ 23.08.10 지구단위계획 변경 결정고시
(길동415-1 주차출입구 위치),
(강동구고시 제2023호, 서울시보 제3897호)
- ▶ 23.11.01 건축 [건축, 대수선, 용도변경] 허가 필 / 기본설계
대지 2,078.3㎡, 건축면적 1,245.2㎡ (건폐율 59.9%),
연면적 14,551.85㎡ (용적율 415.8%)



성전 건축 주요 경과

[2024년]

24.03.22 철거업체(3사) 현장설명회

24.04.21 적산 [(주)서한적산엔지니어링]

24.05.31 VE 실시설계 최종도서 납품 (서인)

24.09.01 정기직원회/ 실시설계 결과보고 (서인)

24.10.08 지하안전성평가, 굴토심의 (동시굴착), 구조심의 등
최종심의 의결 (강동구청) → 인·허가 완료

24.12.08 성전건축위원 재선출

건축위원장: 박순봉

건축위원: 이신우, 신동철, 김승식, 백승민, 강주성 + 장종상



01

건축위원회소개

02

성전 건축 과정

03

성전 건축 주요 경과

04

핵심 논의 사항
Executive Summary



주요 핵심 논의 사항

핵심

① 건축비용은 2024년 9월 직원회시 보고 비용은 0001)억원이었으나 건축비 자재비 상승 외 서비스 공간 확대를 위해 재 적산 결과 금액은000억이 상승 요구되고 있으며 논의2)가 필요합니다.

- 1) 전체 공간 000평 서비스 공간 비용 제외,
- 2) 상승분 000억에 대해 등급 선택지별 논의

핵심

② 성전건축은 Option별 시나리오로 추진 (상급, 중급, 하급) 시 중급 선택시 000의 금액이 요구 되어 지며 고려연립 매각 , 성전건축 적립금, 작성현금의 000의 부족분이 발생하게 됩니다.

- 1) 전체 공간 000평 서비스 공간 비용 제외,
- 2) 상승분 000억에 대해 시나리오별 논의

핵심

③ 고려 연립 매각 1)을 통하여 성전 건축 비용을 마련하며 부족 금액 000은 실촌 수양관 대성전 매각, 금융 현성전 계획의 규모 축소, 현성전 일부 매각 K지역 이전등 건축을 논의 및 합의가 필요합니다.

01

건축위원회소개

02

성전 건축과정

03

성전 건축 주요 경과

04

핵심 논의 사항
Executive Summary

05

성전 건축비
세부 항목별 비교



건축비 산정 면적 법정면적 4,411.53평
서비스면적 787.26평 전체 4,805 *건축비 산정시 서비스면적의 50%적용(서인)

건축수준(상,중,하)		"상(A)"급(750만원)	"중(B)"급(700만원)	"하(C)"급(650만원)
평당건축비(VAT포함)		8,250,000	7,700,000	7,150,000
건축비 (소계1)		39,642,570,000	36,999,732,000	34,356,894,000
설계잔금 PM(CM) 가스 전기 수도 등	서인 설계비(잔금10%) (사용승인 완료후)	79,695,000	79,695,000	79,695,000
	감리비	600,000,000	600,000,000	600,000,000
	PM (or CM)	300,000,000	300,000,000	300,000,000
	설계변경	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
	가스, 전기, 수도, 상수도, 하수도	636,624,000	636,624,000	636,624,000
	(소계2)	3,616,319,000	3,616,319,000	3,616,319,000
인테리어 음향 집기 등	인테리어	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
	음향,영상,특수조명	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
	집기(예배실의자)	500,000,000	500,000,000	500,000,000
	피아노3(예배실3)	100,000,000	100,000,000	100,000,000
	오르간1(대예배실)	400,000,000	400,000,000	400,000,000
	(소계3)	4,500,000,000	4,500,000,000	4,500,000,000
사택보조 교육관 리모델링	사택보조(전세자금)	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
	교육관리모델링 (인테리어,음향)	300,000,000	300,000,000	300,000,000
	(소계4)	2,800,000,000	2,800,000,000	2,800,000,000
본당 철거 예비비	본당 철거공사	300,000,000	300,000,000	300,000,000
	예비비	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
[총건축비]		51,858,889,000	49,216,051,000	46,573,213,000

건축면적 산정기준 전문가 의견들

1. 갓피플씨엠/ 구건회 대표

1) 총 건축비는 적산 결과 (법정허가면적 4,412평) 기준하여 산정하고, 서비스 면적은 상기 법정면적으로 산출한 공사비에 포함되는 것으로 간주한다. 즉 총공사비는 동일하고, 평당 건축비의 해석만 차이가 난다.

예) 총공사비: $4,412\text{평} * 750\text{만원/평} = 331\text{억원}$

(서비스면적 포함시: $331\text{억원}/5,200\text{평} = 636\text{만원/평}$)- 보고서 활용

2. 서인/ 정동조 이사 (실시설계 최종 기준)

- 1) 법정허용면적: 4,411.53평
- 2) 실시공면적: 5,198.79평 (서비스면적 787.26평 포함)
- 3) 건축비 산정:

* 건축비 예산은,

법정허용면적 (4,411.53평 x 평당 단가) + “서비스면적 비용”을 합해
보수적으로 산정할 것을 추천한다.

① 서비스면적 비용 = 서비스면적(787평)의 50% 적용 => 394평

* 건축비 산정시 적용면적 = 4,412평 + 394평 = 4,806평

② 서비스면적 비용 = 서비스면적은 평당단가의 50% 적용

* 건축비 산정시 적용 단가=

4,412평 x 7백7십만원/평 + 787평 x 3백8십5만원/평

→ 이 경우, ① ② 어느 경우 든 동일한 값이 나옴.

01

건축위원회소개

02

성전 건축과정

03

성전 건축 주요 경과

04

핵심 논의 사항
Executive Summary

05

성전 건축비
세부 항목별 비교

06

건축비 재원 마련 방안



성전건축비 재원 마련 방안 고려연립 매각 시 총 411평

(단위: 원)

평당 단가(VAT포함) (총매각 가격)		80,000,000	75,000,000	70,000,000
		32,880,000,000	30,825,000,000	28,770,000,000
고려연립 매각세금		-2,000,000,000	-2,000,000,000	-2,000,000,000
(소계1)		30,880,000,000	28,825,000,000	26,770,000,000
건축헌금(적립)		4,000,000,000	4,000,000,000	4,000,000,000
주식(코칩)		1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
(소계2)		5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
합계(=소계1+2)		35,880,000,000	33,825,000,000	31,770,000,000
부족분(상급A)대비		-15,978,889,000	-18,033,889,000	-20,088,889,000
부족분(중급B)대비		-13,336,051,000	-15,391,051,000	-17,446,051,000
부족분(하급C)대비		-10,693,213,000	-12,748,213,000	-14,803,213,000
1)	건축작정헌금	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
2)	금융대출			
3)	자산매각(수양관)	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000
	자산매각(교육관 주차장)			
4)	현위치 매각 & 타지역 이전			
A안=1)		-10,336,051,000	-12,391,051,000	-14,446,051,000
B안=1)+2)		-10,336,051,000	-12,391,051,000	-14,446,051,000
C안=1)+2)+3)		-1,336,051,000	-3,391,051,000	-5,446,051,000
D안 (현위치 매각&타지역이전)		이전위치 건축비 산정 + 매각가격(대상 포함)		
E안 (설계변경)		설계변경, 교육관 안전진단 및 설계비, 리모델링비		

성전건축 방향 및 토의
발표 순서

01

건축위원회소개

02

성전 건축과정

03

성전 건축 주요 경과

04

핵심 논의 사항
Executive Summary

05

성전 건축비
세부 항목별 비교

06

성전 건축비
재원 마련 방안

07

수렴 질의 사항 및 답변



수렴 질의 사항

건축위원회에 바란다

이광현원로장로님

- 1. 포괄적 사전승인
- 2. B플랜
- 3. C플랜

박종현원로장로님

- 1. 건축위+원로실 미팅 제안
- 2. 건축위원장이 교체되면서 방향성에 대해
- 3. 건축위의 그동안의 지출내용 정리 후 발표 제안
- 4. 연말간담회 때 원로실 패이퍼 참조

이기성명예장로님

- 1. A동 철거하고 주차장으로 사용하고 세금감면 받자
- 2. 건축위원회의 시 원로실 2명 함께 미팅 요망
- 3. 고려연립 매각 후 자금 받고 본당 철거요망
- 4. 건축비 총액을 발표 후 자금조달방법 직원회에서 발표
- 5. 건축위원회의 내용을 직원회 통해 보고

서현석장로님

- 1. 성전건축 현 시점기준으로 건축비 발표요망(성전+교육관리모델링+사택이전)
- 2. 재원마련 방법
- 3. 성전건축 후 교육관 활용방안
- 4. 예상 성전 건축시점
- 5. 성전건축 위한 전 성도 릴레이 금식기도회

김영기장로님

- 1. 성전건축을 늦추지말고 최대한 빨리 매각하자
- 2. 자금부족시 체육관은 교육관쪽으로 배치

기타