

2022년도 제2회 공공개발기획단 소관 추가경정예산안 검 토 보 고

2022. 07. 22.
도시계획공간위원회
수 석 전 문 위 원

I. 추가경정예산안 총괄

1. 세입예산

○ 없음

2. 세출예산

(단위 : 백만 원)

사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
총 계	17,209	14,387	2,822	19.6%
일반회계	89	89	-	-
행정운영경비	89	89	-	-
도시개발특별회계	17,121	14,299	2,822	19.7%
사 업 비	17,121	14,299	2,822	19.7%

II. 추가경정 세출예산안 사업별 증감 현황

(단위 : 백만 원)

세부사업 (도시개발특별회계)	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률(%)
송현동 부지 활용 및 공원화 사업	9,134	5,862	3,272	55.8
옛 성동구치소 공공기여부지 활용	0	300	△ 300	△ 100.0
잠원역 일대 부지활용 기본 구상	0	150	△ 150	△ 100.0

III. 검토의견

- 공공개발기획단의 '22년 제2회 추가경정 세출예산안은 기정예산(143억 8천7백만 원) 대비 도시개발특별회계에서 28억 2천2백만 원 증액(19.7%) 된 172억 9백만 원으로, '송현동 부지 활용 및 공원화 사업'에서 32억 7천2백만 원을 증액하고, '옛 성동구치소 공공기여부지 활용' 3억 원, '잠원역 일대 부지활용 기본 구상' 1억 5천만 원을 감액하려는 것임.
- '송현동 부지 활용 및 공원화 사업'은 송현동의 높은 역사적 의미와 장소적 가치, 문화적 가능성을 감안하여 입지적 특성에 적합한 역사 문화와 어우러진 열린녹지광장 조성을 목적으로 '18.12월부터 '27.12월까지 총 사업비 2천억 원을 투입하는 사업임. 서울시는 대한항공 소유였던 송현동 부지(종로구 송현동 48-9 일대, 36,642㎡)의 공적 활용을 위해 3자 교환방식¹⁾으로 소유권을 확보하였음²⁾.
- 서울시는 '21.12월 3자 매매/교환계약을 체결하며 '22년 상반기 까지 구)서울의료원에 있는 기존 시설의 이전 및 건물 철거를 완료하기로 합의함에 따라, 건물 8개 동에 대한 철거 비용 39억 원을 '22년 본예산에 신규 편성하였음. 그러나 철거 설계용역 결과, 철거

1) LH가 대한항공 소유인 송현동 부지의 소유권을 확보하면, 서울시가 시유지인 구)서울의료원(남측) 부지를 LH의 송현동 부지와 맞교환하는 교환계약임.

2) 송현동 부지 관련 추진 경위

- '19.2.~ 대한항공, 송현동 부지 매각 추진
- '20.3. 서울시, 매각협의 요청공문 발송(부지매입 및 도시계획시설(공원) 지정 의사 통보)
- '20.6.~ 대한항공, 국민권익위원회에 고충 민원 제기. 권익위 중재로 8차례 회의
- '21.3.~ 대한항공-서울시-LH* 3자 매각방식 합의
 - *LH는 공공개발에 사용할 토지를 미리 매입해두는 토지비축제도 취지로 참여
- '21.11. (가칭)이전회 기증관 유치 확정(문화체육관광부)
- '21.12. 3자 매매/교환계약 체결 (LH의 송현동 부지 매매금액 약 5,580억 원)

공사비가 증가하여 추경(32억 7천2백만 원)을 요청하는 것임.

< 구)서울의료원 부지 현황 >

- ▶ 사업위치 : 강남구 삼성동 171-1호 일부(소유 : 서울시)
- ▶ 사업기간 : 22년 1월 ~ 22년 9월(약 9개월)
- ▶ 교환면적 : 10,947.2㎡ (서울의료원 전체면적 31,543.9㎡) *취득원가 7월 중순 확정(예정)
- ▶ 건물현황 : 8개동, 연면적 27,743㎡(지하1~지상5층, 1977년 준공)
 - 기존 점유시설 및 코로나19로 연장된 2개 시설 이전완료('22.5.31.)
- ▶ 도시계획 : 준주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구)



○ 철거공사비가 39억 원에서 71억 7천2백만 원으로 83.9%가 증가한 배경을 살펴보면, 지난해 '22년도 본예산 편성 당시 철거 설계용역을 실시할 물리적 시간이 부족하여³⁾ 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시, 2020)」에 따른 철거공사비⁴⁾를 책정하였으나, '21년 연이은 철거현장 붕괴사고⁵⁾로 인해 강화된 철거심사 기조가 반영된 종로구청사 철거 단가⁶⁾ 등을 참고하여 공사비를 현행화하면서 철거 공사비(2,161백만 원→4,300백만 원), 건축공사감리비(28백만 원→150백만 원) 등이 크게 늘어나고 울타리 설치비 등이 추가됨에 따라 증추경이

3) '22년도 예산안 심사가 이뤄지고 있던 '21.11월 송현동 부지와 구)서울의료원 부지 교환을 전제한 '(가칭)이건희 기증관 건립 업무협약'이 체결되고, '21.12월 LH와 부지 맞교환 계약이 체결되었음. 업무협약 및 계약 이행을 위해 '22년도 본예산에 철거공사비를 편성하고자 정확한 비용 산출이 가능하나 수개월이 소요되는 철거설계용역 대신 가이드라인을 참고한 철거공사비를 책정한 것으로 확인됨.

4) 철거비 및 설계비 책정기준(6층 이상) : 철거비 77.9천 원/㎡, 철거설계비 3.7천 원/㎡

5) '21.4. 장위10구역 철거현장붕괴(1명 사망), '21.6. 광주 학동 재개발 철거현장붕괴(9명 사망) 등

6) 2021년 철거한 종로구청-종로소방서 철거 공사비는 ㎡당 165천 원이며, 해당 공사장의 경우 상대적으로 현장 여건이 양호(동·서측 도로에 접함, 대지안의 공지 여유, 인접 건물이 적음)하고 철거설계 결과 ㎡당 155천 원으로 철거공사비 적정 검증함.

불가피한 것으로 파악됨. 참고로, 확정된 철거공사비가 40억 원을 초과⁷⁾함에 따라 서울시 투자심사를 통과('22.6월)⁸⁾한 것으로 확인됨.

<구)서울의료원 철거공사비 세부내역 비교>

(본예산) 39억 원	▶ 철거 설계비: 103백만 원 = 3.7천원/㎡ × 27,743.6㎡
	▶ 철거 공사비: 2,161백만 원 = 77.9천원/㎡ × 27,743.6㎡
	▶ 석면철거 공사비: 180백만 원 = 38.3천원/㎡ × 4,704㎡
	▶ 기타 부대비(석면 포함, 폐기물 처리 등): 1,413백만 원
	▶ 건축공사 감리비: 28백만 원
	▶ 석면철거 감리비: 15백만 원 = 3.1천원/㎡ × 4,704㎡
↓ 32억 7천2백만 원 증가	
(2차 추경) 71억 7천2백만 원	▶ 철거설계용역비: 103백만 원 = 3.7천원/㎡ × 27,743.6㎡
	▶ 철거공사비: 4,300백만 원 = 155천원/㎡ × 27,743.6㎡
	▶ 석면철거공사비: 259백만 원 (석면함유면적: 4,704㎡)
	▶ 건설폐기물 처리비 및 운반비: 2,173백만 원
	▶ 공사용 가설울타리(길이 520m) 설치비: 98백만 원
	▶ 메시형울타리(길이 418m) 설치비: 35백만 원 (외부인 출입 방지용, 계속 존치)
	▶ 석면해체공사 공기질(석면 비산정도 및 농도) 측정용역비: 19백만 원
	▶ 건물 철거 감리비: 150백만 원
	* 건축공사(상주)감리(책임1, 건축1, 안전1), 배치기간 3개월
	▶ 석면해체 감리비: 25백만 원 (기심 결과 반영)
	▶ 시설부대비: 10백만 원(각종 수수료 및 전문가 안전점검 비용 등)

- 현재 철거설계용역(계약기간 4~9월), 석면철거공사용역(계약기간 6~7월)이 발주되었고, 9월 철거 완료를 목표로 7월 내 철거공사, 건설폐기물 처리, 감리 등을 위한 본 용역을 발주할 계획⁹⁾으로 추경 예산의 연내 집행은 가능할 것으로 판단됨.

○ 다만, '21.12월 마련된 「구)서울의료원(남측)부지 건물 철거 추진

7) 「서울특별시 투자사업심사에 관한 규칙」 제3조(심사대상)

① 이 규칙에 따른 심사대상이 되는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 한다.

1. 시의 총사업비 40억 원 이상 300억 원 미만의 신규투자사업

8) 심사결과: 조건부 추진(폐기물 처리 및 운반비 등 사업비 정산 철저, 사업장 안전보건관리체계 강화)

9) 계약심사 및 일상감사 등 사전절차 이행 후 발주 예정(도시기반시설본부 건축총괄과 담당)

공공건축물 해체심의를 지난 7월 7일 신청하였음(공공개발기획단→강남구)

계획」¹⁰⁾에 “철거 설계용역 결과에 따라 추가 공사비가 필요한 경우 예비비 및 추경 등을 통해 예산확보 추진”을 명시하는 등 서울시는 철거비 증가로 인한 추경 필요성을 예상하였음에도 이에 대한 서울특별시의회와 사전협의를 이뤄지지 않았음. 앞으로 긴급한 예산 편성 시에도 서울특별시의회에 사전·사후 협조를 구하여 시민을 대표하여 예산을 의결하는 의회 권한이 침해되지 않도록 주의해야 할 것임.

- 또한, 구)서울의료원 건물 철거 후 지적분할이 완료되어야 LH와의 송현동 부지의 소유권 이전 계약이 마무리되므로, 해당 부지 내 건립 예정인 (가칭)이전회 기증관¹¹⁾ 등 연계 사업들이 지연되지 않도록 철저한 사업관리가 필요하겠음.

○ ‘옛 성동구치소 공공기여부지 활용’¹²⁾은 성동구치소 이적지인 송파구 가락동 162 일대 공공기여부지의 활용계획을 수립하는 사업임.(붙임1)
해당 부지는 `17.6월 성동구치소가 SH공사가 조성한 문정법무단지로 이전하며 소유권이 법무부에서 SH공사로 이전되었음. SH공사는 서울시와 사전협상을 통해 성동구치소 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역(7층

10) 공공개발기획단-10257(`21.12.7.)

11) (가칭) 이전회 기증관 사업 개요

- (주체/예산) 문화체육관광부 / 3,232억 원(예비타당성조사 진행 중)
- (사업기간) `22년 하반기 국제설계공모, `27년 개관 목표
- (규모) 대지면적 9,787㎡(지자체 무상 대여 공유지에 국가 건축물 축조 불가→국유지와 사유지 교환 예정)

12) 옛 성동구치소 부지 개발 및 공공기여부지 활용사업 추진 경위

- `11.12. : 대체법무시설 신축사업 합의각서 체결(SH공사↔법무부)
- `17. 6. : 성동구치소 문정법무단지로 이전 (SH공사 소유권 취득)
- `18. 3. : 성동구치소 등기이전 완료(법무부→SH공사)
※ 문정법무단지 조성 약 5,602억 원, 성동구치소 감정 약 5,670억 원⇒ 차액 68억 원 지급(SH공사→법무부)
- `18. 9. : 성동구치소 내 1,300세대 주택 공급 발표 (국토부)
- `19. 4. : 사전협상 대상지 선정 (협상개시 `19.7.~)
- `21. 3. : 사전협상 완료 및 개발계획 확정
- `21. 11. : 지구단위계획 결정 고시
- `21. 12. : 옛 성동구치소 공공기여부지 활용 기본계획 수립 용역 완료

이하)에서 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 상향시키면서, 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제20조(공공기여 산정 기준)¹³⁾ 및 협상조정협의의 결과에 따라 약 2,888억 원에 상당하는 토지 및 기반시설 등을 공공기여 하게 되었음. 공공개발기획단은 공공기여를 활용하여 지역 내 필요시설 공급을 위한 ‘옛 성동구치소 공공기여부지 활용 기본계획(이하 기본계획)’을 수립하고 관련 절차를 지원하고 있음.



- 공공개발기획단은 '20.4월부터 공공시설 도입 수요조사 결과 등을 반영하여 기본계획(안)을 수립해왔으나, '21.9월 관계부서의 시설 입지 철회 요청('21.9.3., 붙임2 참조) 및 새로운 시설 도입 결정¹⁴⁾ 등 기본계획에 갑작스러운 변경이 발생하였고 이러한 변경사항은 기 수립된 지구단위계획에 반영되지 못하였음. 이로 인해 기본계획과 지구단위계획의 정합성을 맞추기 위한 지구단위계획 변경¹⁵⁾이 불가피해

13) 제20조(공공기여 산정기준) ① 법 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역 변경에 따른 공공기여량은 증가되는 용적률의 10분의 6에 상당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것을 원칙으로 한다.
 ② 제1항 이외에 도시계획시설의 변경 및 폐지 등에 따른 공공기여량은 시장이 정한다.
 ③ 제1항 및 제2항에 따라 산정한 공공기여의 총량은 영 제46조의2제2항에 따른 감정평가한 토지가액 차이의 범위 내로 한다.
 ④ 공공기여 산정과 관련된 세부 기준 및 운영방법 등은 시장이 정한다.
 14) '20. 6. 공공시설 도입 수요조사 결과, 양성정책평등담당관 '스페이스살림(여성가족복합시설)' 도입 요청
 '21. 9. 시장 지시(강북으로 추가 설치)로 인해 시설 도입 철회 요청
 '21. 9. 공공시설 도입 수요조사 결과, 청소년정책과에서 '동남권청소년복합시설' 도입 요청

짐에 따라 사업 일정이 순연되고 현상설계공모의 연내 추진이 어려워지게 되자 감추경을 통해 '22년 본예산에 편성된 설계공모 입상자 보상금 1억 원과 현상설계 공모관리 용역비 2억 원을 전액 감액하려는 것임. 향후 옛 성동구치소 부지 내 공급 예정인 공동주택 입주 일정에 맞춰 공공기여 시설이 공급될 수 있도록 다각적인 절차 이행 지원책이 마련되어야 할 것으로 사료됨.

- ‘잠원역 일대 부지활용 기본구상’의 경우, 서초구 잠원동 61-6번지 일대 미집행 도시계획시설(학교) 부지에 대한 활용방안을 마련하기 위해 '22.3월 제1회 추경에서 지역구 시의원의 제안으로 편성된 예산이나 4개월이 지난 금번 제2회 추경에서 용역비 전액(1억 5천만 원)을 감추경 요청함.

<잠원동 61-6 부지 현황>



- 위 치 : 서초구 잠원동 61-6 외1 / 부지면적 10,556.1㎡
- 도시계획 : 제2종일반주거(7층), 반포아파트지구, 학교('86)
- 이용현황 : 서초여성가족플라자 및 민간 불법점용 등

- 이는 학교시설에 대한 교육청 의견조회 결과, 잠원동 일대 재건축 등으로 인한 학생수 증가가 예상됨에 따라 해당 부지에 초등학교 설립 계획을

추진 중이라는 사실이 확인('22.6.10., 붙임3 참조)되어 부지활용 구상의 필요성이 사라져 감추경하게 된 것으로 파악됨.

- 향후에는 예산결산특별위원회 심의 단계에서 의원 발의를 통해 추가된 사업이라 할지라도 관계부서 확인 등 최소한의 사업 실행가능성과 시행 여건을 확인한 후 예산을 편성함으로써 불필요한 행정력 낭비를 방지하고 예산이 효율적으로 배분되어 사용될 수 있도록 유념할 필요가 있겠음.

담 당 자	주택균형개발위원회 입법조사관 최지현
연 락 처	02-2180-8216
이 메 일	cjh1786@seoul.go.kr

□ 사업 개요

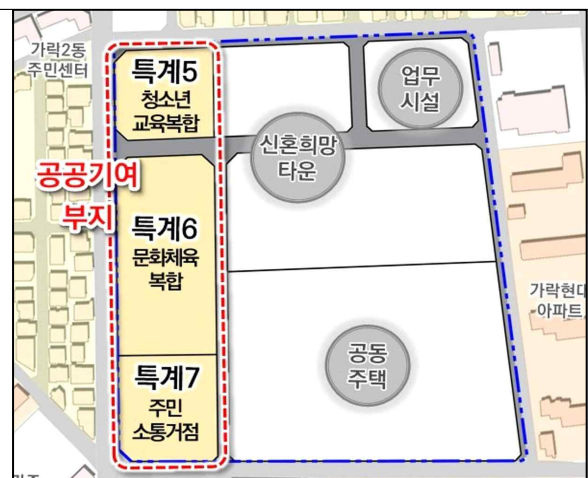
- 위 치: 송파구 가락동 162 일대 18,827 m^2 (구치소 78,758.2 m^2)
- 사업기간: '19. 4. ~ '23.12.
- 과업범위: 공공기여(3개 획지) 활용계획 수립
- 추진 방향
 - 공공기여(개발이익) 활용 주민소통 및 청소년 복합시설 등 지역 필요시설 공급
 - 원활한 지역 필요시설 공급을 위한 주관부서 결정 및 관련절차 이행 지원

구분	특계5(부지제공, 서울시)	특계6(부지제공, 서울시)	특계7(부지+시설제공, 자치구)
활용계획 (주관부서)	시립 청소년 문화교육센터 (시 청소년정책과)	복합 문화/예술센터 (미정)	복합 주민커뮤니티 센터 (송파구)
추진현황	주관부서 결정/활용계획 확정	주관부서 결정 협의중	활용계획 확정/건립추진(SH)

□ 추진 경위

- '17. 6. : 성동구치소 문정지구로 이전 (SH공사 소유권 취득)
- '18. 9. : 성동구치소 내 1,300세대 주택 공급 발표 (국토부)
- '19. 4. : 사전협상 대상지 선정 (협상개시 '19.7.~)
- '21. 3. : 사전협상 완료 및 개발계획 확정
- '21. 11. : 지구단위계획 결정 고시
- '21. 12. : 옛 성동구치소 공공기여부지 활용 기본계획 수립 용역 완료

- ① **신혼희망타운**: 700세대 (SH 시행/ 분양+임대)
 - 설계('22.12.), 착공('23.3.), 준공('26.6.)
- ② **공동주택용지**: 600세대 (SH 시행)
 - 착공('24.1.), 준공('26.12.)
- ③ **공공기여부지**
 - 시립청소년 문화교육센터(청소년정책과)
 - 복합문화예술센터(주관부서 협의중)
 - 복합주민커뮤니티센터(송파구)
- ④ **업무시설**: 조성 후 임대 (SH 시행/ 운영)
 - 수요조사 및 세부계획 검토 중

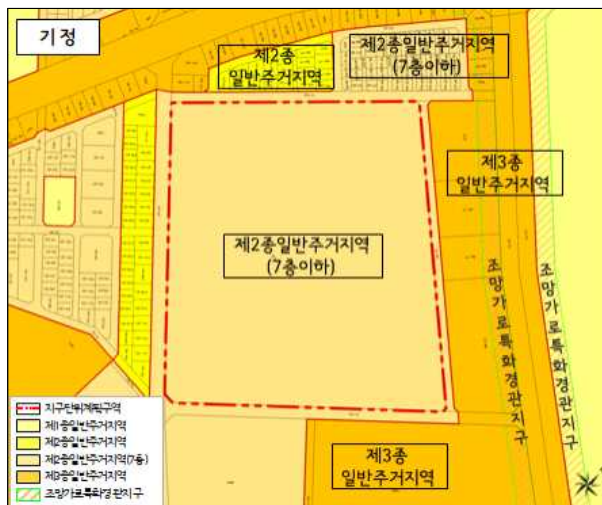


□ 사전협상 결과

○ 도시관리계획 변경(안)

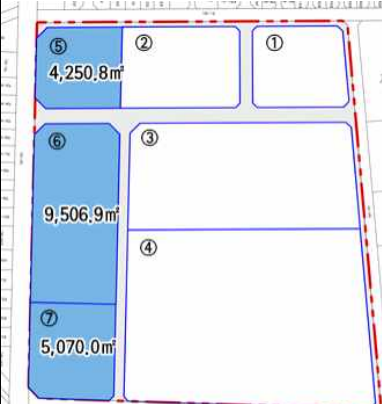
- 용도지역 변경 : 제2종일반(7층) → 제3종일반, 준주거

구 분	면 적(m^2)		비 고
	기 정	변 경	
합 계	78,758.2	78,758.2	
제2종일반주거지역(7층이하)	78,758.2	2,235.5	감) 76,522.7
제3종일반주거지역	-	65,208.7	증) 65,208.7
준주거지역	-	11,314.0	증) 11,314.0



○ 공공기여계획(안)

- 공공기여총량 : 약 2,888억원

종 류	규 모(m^2)	총량 (억원)	제공 방법	제공시기	위 치
합 계	26,635.4	2,888			
기반시설(도로)	7,807.7	355	설치제공	조성 준공 시	
기반시설(토지)	18,827.7	2,300	토지제공	확지별 사업 중 가장 빠른 사업 준공 전	
⑤	4,250.8	527			
⑥	9,506.9	1,160			
⑦	5,070.0	613			
기반시설(건축물)	-	233	설치제공		

- 구역외 사업 공공기여 인정

* 시행방안 : SH 직접시행 * 공공기여 인정 : 도로조성비의 50%

- ❖ 규모 : 연장 65m, 폭 4m(기동대북측)
- ❖ 사업비(개략공사비) : 4,522백만원
 - 보상비 : 4,478백만원
 - 공사비 : 44백만원
- ❖ 산출근거
 - 보상비 : 감정평가 예상 금액
(공시지가의 2배 적용)
 - 공사비 : 160,000원/ m^2 적용
(LH공사 단지개발사업 조성비
및 기반시설설치비 추정자료 적용)

※ 현행 지구단위계획 (기본계획과 불일치)



※ 보상비와 공사비의 구체적인 인정가액은 추후 공공과 민간 간 협의를 통해 확정

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합시다!

I·SEOUL·U
서울나의서울

서울특별시

서울시 홈페이지
seoul.go.kr

수신자 공공개발기획단장
(경유)

제 목 주요 현안부지 기본계획 수립 용역 관련

1. 양성평등정책담당관-9803호(2020.6.25.) 및 공공개발기획단-7136호(2021.8.23.) 관련입니다.
2. 옛 성동구치소 공공기여부지 활용 기본계획 수립 용역과 관련하여 우리 부서에서 기제출한 시설 수요를 아래와 같이 철회하고자 하오니 반영하여 주시기 바랍니다. 다만, 우리실에서 기 제출한 다른 시설 수요들은 사업 추진에 차질이 없도록 검토 부탁드립니다.

○ 철회 사항

신청부서	시설종류	시설규모	철회사유
양성평등정책담당관	여성가족복합시설	연면적 : 17,957㎡ 층수 : 지상3층	지역 균형 발전을 고려한 시설 조성 필요

붙임 : 성동구치소 공공기여부지 시설 수요 변경 현황 1부. 끝.

양성평등정책담당관

김기현

주무관 손동기 양성평등정책팀장 주병준 양성평등정책담당관 09/03 김기현

협조자

시행 양성평등정책담당관-2130 (2021. 9. 3.) 접수 공공개발기획단-7498 (2021. 9. 3.)

우

전화 02-2133-5008 / 전송 2133-0729 / donggison@seoul.go.kr / 부분공개(5)

창의적 민주시민을 기르는 혁신미래교육



서울특별시강남서초교육지원청



수신 서울특별시장(공공개발기획단장)

(경유)

제목 미집행 학교시설 부지 집행계획 등 의견조회 관련 회신

1. 강남서초 교육발전에 애써주시는 귀 기관에 감사드립니다.
2. 관련: 서울특별시 공공개발기획단-22079(2022. 6. 2.)
3. 미집행 학교시설 부지(서초구 잠원동 61-6, 61-18)에 대한 집행계획 등 의견조회에 대하여 다음과 같이 회신합니다.

○ 현재 서초구 잠원동 일대는 15개의 재건축 조합이 설립 인가를 받아 사업을 추진 중이며, 재건축 사업 경과에 따라 잠원동 일대의 학령인구는 증가할 것으로 전망됩니다.

○ 우리 교육지원청은 해당 부지에 인근 학교의 과대학교, 과밀학급 해소를 위하여 초등학교 설립을 계획 중에 있음을 알려드립니다.

22. 6. 10.

서울특별시강남서초교육지원청교육장

★주무관 이정원 학생배치담당 주무관 김은주 행정지원과장 선영래 전결 2022. 6. 10.

협조자

시행 행정지원과-6589 (2022. 6. 10.) 접수 공공개발기획단-22284 2022.06.10.

우 06093 서울특별시 강남구 선릉로116길 45(삼성동) / <http://gnscedu.sen.go.kr/>

전화번호 02-3015-3422 팩스번호 02-549-6362 / paulpaulz@sen.go.kr / 비공개(5,7)