

서울특별시 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 2454
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2025년 2월 3일
- 회 부 일 : 2025년 2월 6일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

가. 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 2건으로 취득 2건임.

- 취득 2건은 신축취소 1건과 교환취득 1건임.

나. 취득 2건

- 신축취소 1건에 대한 세부내역

당초 의정부지(국가 사적 제558호 지정('20.9.24.), 종로구 세종로 76-14 일대)에 유구보호시설을 건립(2,400.00㎡)하고자 2021년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결 되었으나

유구보호시설 설계안이 문화재청 문화재위원회 심의에서 부결되어 정상적인

사업추진이 불가능한 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

市공원인 명일근린공원 내 국가보훈부 소유의 국유지(강동구 상일동 145-6)를
부지 소유와 관리의 이원화를 해소하고 안정적으로 공원을 활용하기
위하여 서대문구 내 사유지와 교환하여 취득(8,975.00 m^2)

□ 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 2건

- 신축취소 1건 : 건물 2,400.00 m^2
- 교환취득 1건 : 토지 8,975.00 m^2

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 2개 사업에 총 2건으로 취득 2건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m²)	기준가격(천원)
1	의정부터 유구보호시설 건립 사업 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	2400.00	23,283,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 의정부터 유구보호시설 건립 취소 - 대 상 지 : 종로구 세종로 76-14 일원 - 사업기간 : '19. 10월 ~ '22. 6월 - 소요예산 : 23,283,000천원 - 사업규모 : 건물 2,400.00m² - 기준가격 명세 : 건물 23,283,000천원			
2	독립근린공원 내 「독립의 전당」 건립 관련 국·시유지 교환	취 득 (교환)	토지	1	8,975.00	1,915,265
		세부내용	- 목적 및 용도 : 시공원(명일근린공원) 내 소유와 관리의 일치를 위한 국시 재산 교환 - 대 상 지 : 강동구 상일동 145-6 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '25. 9월 - 사업규모 : 토지 8,975.00m² - 기준가격 명세 : 토지 1,915,265천원 - 계약방법 : 감정평가에 의한 교환			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 의정부터 유구보호시설 건립 사업 취소 (취득목록 1번)

- 본 건은 제298회 정례회(2020.11.23.)에서 의결된 「2021년도 정기분 공유재산 관리계획안」 중 “의정부터 유구보호시설 건립 사업”을 취소하기 위하여 관련 법령(「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2제1항)에 따라 의회의 의결을 받고자 제출되었음.

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

추진경위

- '15.02. : 의정부터 보존·정비·활용 기본계획 수립
- '16. ~ '19. : 정밀 발굴조사 실시

발굴조사 결과 (조사기간 '16.7.~'19.8.)

- ▶ 조선시대 의정부 주요건물(정본당, 협선당, 석획당) 및 부속건물(내행랑, 우물), 후원(연지, 정자) 유구 잔존 확인
- ▶ 일제강점기 경기도청사(광복 후~1990년까지 치안본부 등으로 활용됨) 기초 확인
- ▶ 1970년대 치안본부 건물 기초 확인
- ▶ 발굴유구에 대한 문화재청(발굴제도과) 검토 결과
: 발굴조사 결과에 대해 기록·보존하고 유적 정비 계획 수립할 것을 통보('19.9.17.)

- '19.10. ~ '20.05. : 의정부 유적 종합정비계획 수립 용역
- '20.05.21. : 서울시 기념물 제45호 '의정부 터' 지정 고시
- '20.07.06. : 공공건축 심의 완료
- '20.07. ~ '11. : 의정부 유구보호시설 국제 설계 공모 실시
- '20.09.02. : 의정부 유구보호시설 건립 계획 수립
- '20.09.17. : 2020년 제5차 공유재산심의회 안건 상정(적정)
- '20.09.24. : 국가 사적 제558호 '의정부지' 지정

- '20.11.23. : 제298회 임시회 시의회 공유재산관리계획 안건 상정(가결)
- '21.03. ~ 09. : 의정부지 유구보호시설 기본·실시설계
- '21.07.14. : 유구보호시설 설계(안) 문화재청 문화재위원회 심의
※ 심의결과 : 부결(문화재 보존·관리 저해 우려)
- '22.03.30. : 의정부지 보전·정비 변경 계획 수립
※ 변경내용 : (당초) 유구보호시설 건립 → (변경) 역사유적공원 조성, 디지털 복원
- '22.06. ~ '23.03. : 역사유적공원(광장) 조성 기본·실시설계
- '22.10.12. : 역사유적공원 설계(안) 문화재청 문화재위원회 심의(가결)
- '23.06. ~ '24.07. : 의정부지 역사유적공원(광장) 조성 공사
- '24.11.12. : 의정부지 유구보호시설 건립 취소 계획 수립
- '24.12.05. : 공유재산심의회 완료(적정)

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 의정부지 유구 보호시설 건립 사업 취소
- ▶ 심사내용 : 의정부지 유구 보호시설 건립사업의 취소에 따라 재심의 상정
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 ※ 〈의견제시〉 사업계획 변경 또는 취소하려는 경우 공유재산심의회 및 공유재산관리계획 등 공유재산법 관련 절차를 준수하여야 함을 유의할 것

- 문화본부는 종로구 세종로 일대(76-14 등) 조선시대 최고 관청인 의정부터의 보존·정비를 위한 유구보호시설을 건립하여 지역의 역사성을 회복하고, 시민들이 향유할 수 있는 역사문화 공간 조성(건물 2,400㎡, 총 사업비 232억 8천 3백만원)을 추진하였음.
- ※ 문화본부는 의정부터 발굴 유적 중 정본당, 협선당은 유구(遺構, 건물의 지취) 보호시설 신축(1,100㎡), 내행랑 구역은 유구 보호 및 전시 기능을 겸한 시설 신축(1,300㎡), 정자와 연지는 재현 정비(신축), 나머지 구역은 조경 등을 통한 공원을 조성할 계획이었음.

〈 당초 사업 개요 〉

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 의정부 유적을 발굴·보존·정비하여 역사문화공간으로 조성
 - 용 도 : 유구 보존·관람·전시·편의 시설
- 위 치 : 종로구 세종로 76-14 일원
- 사업기간 : (당초) '19.10. [의정부지 종합정비계획 수립] ~ '22.6. [준공]

- **소요예산** : (당초) 23,283백만원 <사비 53.4% / 국비 46.6% / 일반회계>
(변경) 660백만원 <사비 78.8% / 국비 21.2% / 일반회계, 도시개발특별회계>

연도	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
당초	23,283	1,983	8,174	13,126		
변경	660	80	580			

※ 기편성예산 : 2,123백만원 [19년 ~ '21년 본예산 2,714백만원 '21년 감추경 591백만원]
- 집행액 : 660백만원* ['20년 80백만원, '21년 580백만원] * 공모비, 설계비등

○ **사업규모**

- 건물 : 2,400㎡ (지하 개발 없음, 지상 9m 미만)

구 분	면 적(㎡)	세 부 시설 및 용도
계	2,400	
유구 보호시설1	1,100	유구 보호·관람 시설
유구 보호시설2	1,300	유구 보호·전시·관리·편의 시설

○ **기준가격 명세**

구 분	항 목	소재지	면적(㎡)	m당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축 (취소)	종로구 세종로 76-14 일원	2,400.00	-	23,283,000

- **계약방법** : <건물신축 - 취소>

■ **위치도 및 조감도**



※ 의정부(議政府)는 조선시대 최고의 관부임. 세조 때를 기준으로 오늘날 국무총리격인 영의정(領議政), 부총리격인 좌·우의정(左·右議政, 정1품), 좌·우찬성(左·右贊成, 종1품), 좌·우참찬(左·右參贊, 정2품), 사인(舍人, 정4품, 2인), 검상(檢詳, 정5품), 사록(司錄, 정8품, 2인) 등의 주요 관원으로 구성되었음. 의정부의 업무는 대체로 세의정이 합의하여 처리하였고, 찬성과 참찬은 의정을 보좌하였으며, 사인·검상·사록은 아전을 지휘하면서 다른 관아·관원과의 업무 연락과 부내의 행정을 처리하였음.

※ 서울시는 2013년부터 부분 발굴조사를 통해 옛 의정부의 유구(遺構, 건물의 자취)와 유물을 처음으로 확인하고, 2015년부터 학술연구를 시행한 결과 그동안 사료를 통해 추정했던 의정부 주요 건물 3채의 위치와 규모를 확인하였음. 삼정승의 근무처였던 ‘정본당’을 중심으로 양옆에 ‘협선당(종1출·정2품 근무처)’과 ‘석희당(재상들의 거처)’이 나란히 배치된 모양이고, 후원에 연지(연못)와 정자가 있던 흔적도 발굴하였고, 기와 조각과 도자기(청자·분청사기·청화백자) 조각 등 조선시대 유물 760점을 출토하였고(의정부지(議政府址) 발굴 조사 결과 참조), ‘의정부의 터(議政府址)’는 옛 육조거리(광화문광장 ~ 세종대로)에 있던 주요 관청 중 유일하게 흔적이 남아있는 장소로 2020년 9월 24일 국가사적 제558호로 지정되었음.

- 그러나, 「의정부터 유구보호시설 건립」 설계안이 문화재청(현, 국가유산청) 문화재위원회(사적분과)(현, 문화유산위원회) 심의에서 영구시설물로 ‘의정부지’의 가치를 온전히 보여주기 어렵다는 사유 등으로 부결(21.7.14.)됨에 따라 의정부터 유구 보호시설 건립 사업이 중단되어, 2020년 12월 의회(제298회 정례회)에서 가결된 공유재산 관리계획을 취소하려는 것임.

〈문화재청, 사적 의정부지 유구보호시설 설계안 문화재위원회 심의 결과 알림 요약〉
(시행 보존정책과-4170, 2021.7.22.).

○ 문화재위원회 심의(2021.7.14.) 결과 부결(문화재 보전·관리 저해 우려)

- 행안부 관리 국유지 사용에 대한 협의가 어려워 서울시 소유 부지에만 제한적으로 계획됨
- 유구보호시설 사실상 영구적 시설물로 계획, 국가 지정문화재 「의정부지」의 가치를 온전히 보여주는 정비안으로 보기 어려움
- 다양한 정비방안(복토 정비, 초석 및 기단부 복원, 전면 복원·재현, 디지털 복원 등)에 대해 협의하여 추진

○ 먼저, 동 사업은 「2021년도 정기분 공유재산 관리계획안」(제298회 정례회 제2차 행정자치위원회 회의, 2020.11.23.) 검토보고에서 “... 관련 법령(「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조 및 「문화재보호법」 제8조)에 따라 기본설계안을 가지고 문화재청 문화재위원회 심의와 설계승인을 받아야 하나, 아직 심의와 설계승인이 진행되지 않은바, 문화재위원회의 심의 결과에 따라 의정부터 유구보호시설 건립계획 및 소요 예산의 변경 가능성에 대한 다각적인 검토가 요망된다고 하겠으며, 공유재산 관리계획의 심의·의결은 예산 의결을 위한 마지막 단계로, 충분한 사전절차를 이행하고 의회에 제출되었는지 살펴볼 여지가 있다.”고 지적한 바 있음.

- 결국, 본 건은 문화재위원회(현, 문화유산위원회)의 심의 부결에 따라 유구보호시설 건립 사업을 추진할 수 없게 됨에 따라 의회에서 의결된 공유재산 관리계획을 취소하는 것으로, 향후 집행부는 필수적인 사전절차 이행 후 공유재산 관리 계획안 제출이 요망된다고 하겠음.

○ 둘째, 동 사업에 대해 공유재산심의회('24.12.5.) 심의결과는 ‘적정’이었으나 “사업계획 변경 또는 취소하려는 경우 공유재산심의회 및 공유재산 관리 계획 등 「공유재산법」 관련 절차를 준수하여야 함을 유의할 것”이라는 의견이 제시되었는바, 집행기관은 추진과정에서 사업계획 변경 또는 취소 시 관련 절차 준수를 위한 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

○ 셋째, 문화본부는 2022년 3월 「의정부지 보전·정비 변경 계획 수립」(당초 : 유구보호시설 건립 → 변경 : 역사유적공원 조성, 디지털 복원)을 통해 “의정부지 역사유적 공원(광장) 조성 공사”를 추진하였고, 2024년 7월 준공 후 9월에 개장식까지 개최하는 등¹⁾ 「의정부지 보전·정비 변경 계획 수립」 이후 3여년이 지났으며, 의정부지 역사유적공원(광장) 조성 공사 완료가 6개월이나 지난 시점에 본 건

1) 경향신문, “광화문 앞 조선시대 의정부 터, 12일 ‘역사유적광장’ 정식 개장”, 2024년 9월 10일자.

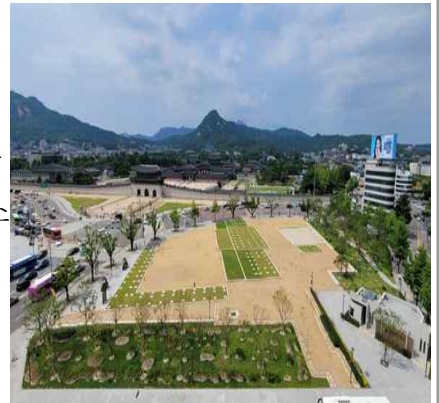
“의정부터 유구보호시설 건립 사업 취소”를 위한 공유재산 관리계획안을 제출하였음.

의정부지 역사유적공원(광장) 추진경과

- '21.07.14. : 유구보호시설 설계(안) 문화재청 문화재위원회 심의
※ 심의결과 : 부결(문화재 보존·관리 저해 우려)
- '22.03.30. : 의정부지 보전·정비 변경 계획 수립
※ 변경내용 : (당초) 유구보호시설 건립 → (변경) 역사유적공원 조성, 디지털 복원
- '22.06. ~ '23.03. : 역사유적공원(광장) 조성 기본·실시설계
- '22.10.12. : 역사유적공원 설계(안) 문화재청 문화재위원회 심의(가결)
- '22.09. ~ '23.04. : 의정부지 디지털 복원 기본계획·실시설계 용역
- '23.06. ~ '24.07. : 의정부지 역사유적공원(광장) 조성 공사
- '23.10. ~ '24.06. : 디지털 복원 실시설계 및 3D모델링 용역
- '24.09.12. : 의정부지 역사유적광장 개장식 개최

【 의정부지 역사유적광장 개요 】

- 위 치 : 종로구 세종로 76-14 일원 5필지
- 규 모 : 11,300㎡ (시유지 6,463㎡, 국유지 4,837㎡)
- 주요시설
 - (옛 건물지 재현) 의정부 중심건물지(정본당·협선당·석확당) 초석 등
 - (시민 편의 공간) 대형 파고라 2개소, 벤치 14개소, 공용화장실 1개소
 - (조경 및 산책로) 교목 90주, 관목 8,220주, 잔디구역 3,796㎡
- 운영방식 : 시 직영
 - 문화유산활용과 : 광장 사용허가, 조경시설 개선
 - 중부공원여가센터(재산관리관) : 광장시설 관리 및 운영



※ 출처 : 문화본부, 「조선시대 최고 관부, 의정부지 역사유적광장 운영」, 2025년 2월 8일 제출자료, 1면 재인용.

- 「공유재산 업무편람」에서는 공유재산 관리계획의 유효기간에 관하여 “공유재산 관리계획 수립 후에도 그 효력이 유효하므로, 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회 의결을 받아야 한다.”고 하고 있음에도²⁾ 당초 “의정부터

2) 행정안전부·한국지방재정공제회, 「2024 공유재산 업무편람」, 2024년 12월, 45면 재인용.

유구보호시설 건립 사업”의 공유재산 관리계획 취소 없이 “의정부지 역사유적광장 조성” 사업을 지난 2024년 7월 준공하였는바, 이는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항의 위반 소지가 우려될 뿐만 아니라, 의회의 심의 의결권을 무시하는 처사라고 하겠음.

- 마지막으로, 공유재산을 총괄 관리하는 재무국은 공유재산 관리계획 사업의 진행 경과를 수시로 파악하여 동 사업 취소와 같은 사례가 재발되지 않도록 하는 주의가 요구된다고 하겠으며, 공유재산 관리체계의 개선과 보완도 필요하다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 문 숙
---------	-------	-------	-------

② 독립근린공원 내 「독립의 전당」 건립 관련 국·시유지 교환(취득 2번)

○ 본 건은 국가보훈부의 요청에 따라, 서대문구(현저동 101) 소재 시유재산(독립근린공원, 도시계획시설) 내에 순국선열 추모시설(국유재산, “독립의 전당”)을 건립*(부지 4,758.8㎡)하기 위하여, 강동구(상일동 145-6) 소재 국유지(명일근린공원 8,975.0㎡)와 행정재산** 간에 교환하려는 것으로,

* 「독립근린공원 독립관 부지 교환 관련 협의 요청(독립의 전당 건립 사업)」, 국가보훈부 현충시설정책과-68(2024.9.12.)

** 공원은 행정재산 중 공공용재산에 해당
: 원칙적으로 행정재산은 대부·매각·**교환**·양여·신탁·대물변제·출자 불가. 예외적으로, 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위한 목적의 토지교환 등은 가능 (「공유재산법」 제19조 참조)

- 재산가액(기준가격*)은 취득 19억 1천 5백만원, 처분은 11억 5천만원 규모임.

* 본 사업 교환 방법은 기준가격(공시지가)이 아닌 **감정평가액**으로 교환, **교환차액은 처분지(시유지) 면적 조정 협의 후 정산**

〈 교환대상(안) 〉

구 분	취득재산 (국유지)	처분재산 (시유지)
지번(지목)	상일동 145-6	현저동 101
토지이용계획	공원(명일근린공원)	공원(독립근린공원)
교환면적	8,975㎡	103,713.6㎡ 중 4,745.8㎡(분할)
‘24.1 공시가격	213,400원/㎡	211,100원/㎡
재산가액	1,915,265천원	1,149,977천원 (토지 1,001,843, 건물 148,134)
현황	공원	독립관

〈 교환 대상 부지 개요 〉

처 분 부 지	독립문공원 현황사진(기존 독립관)	‘독립의 전당’ 조감도
	명일근린공원 국, 사유지 현황	현황사진

- ※ 본 사업 중 처분재산(시유지)은 기준가격 및 면적이 공유재산 관리계획 수립 기준에 미달하여 관리계획 미수립(근거: 「공유재산관리계획 작성기준」 (10쪽))
- 처분재산 : 부지 4,758.8㎡(기준 5천㎡ 이상), 기준가격 11억 5천만원(기준 20억원 이상)

〈 공유재산 관리계획 수립 대상 재산 범위〉

「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」

제11조(공유재산 관리계획)

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 **이상**인 재산

가. 취득의 경우: 20억원

나. 처분의 경우: 20억원

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 **이상**인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터

〈사업 개요〉

○ 위 치 :

- 취득재산 : 강동구 상일동 145-6 [명일근린공원]
- 처분재산 : 서대문구 현저동 101 일부 [독립근린공원]

○ 사업기간 : '24. 10. ~ '25. 9.

○ 소요예산 : 없음.

○ 사업규모

- 토지교환(취득) : 8,975.00 m^2 [지목: 전, 현황:공원] ※ 소유자 : 국가
- 토지교환(처분) : 4,745.80 m^2 [지목:공원, 현황:공원] ※ 소유자 : 서울시
- 건물교환(처분) : 554.88 m^2 [지상 1층, 지하 1층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(m^2)	세 부 시 설 용 도
계	554.88	
지상1층	179.45	전시실 및 위폐보안실로 이용 중
지하1층	375.43	사무실 및 수장고 등으로 이용 중

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	(연)면적(m^2)	기준가격(천원)	이용현황	참고사항
취득	토지	강동구 상일동 145-6	8,975.0	1,915,265	명일근린공원	지목: 전
처분	토지	서대문구 현저동 101	4,745.8	1,001,843	독립근린공원	지목: 공원
	건물		554.88	148,134	독립관 시설 운영 중	

○ 교환방법 : 감정평가에 의한 교환

- 정원도시국은 본 재산 교환을 통해 현재 시(市)공원으로 운영 중인 명일근린공원* 내 대상 부지를 교환 취득하여 소유권 및 관리 주체를 일원화 함으로써 시민 이용 및 재산관리의 효율성을 제고하고,

* 국가보훈부로부터 사용허가('22.12.31.까지) 받아 운영, '23년 1월 이후 텃밭 미운영 조건으로 무상사용 중에 있음.

- 시립 '순국선열 위폐보안소' 및 부지를 교환 처분하여 국가보훈부가 추모시설(독립의 전당*)로 확대·신축함으로써 순국선열에 대한 예우와 보훈문화 확산에 기여할 것으로 기대하고 있음.

〈*독립의 전당 건립 개요〉

- 사업주체 : 국가보훈부
- 위 치 : 서대문독립공원 내(서대문구 현저동 101번지)
- 사업기간 : 2022년 ~ 2026년(5년간)
- 사업규모 : 지하1층, 지상1층, 연면적 2,552㎡(부지 4,784㎡)
- 주요시설 : 위패봉안실, 체험 교육장, 사무실, 편의시설 등
- 총사업비 : 11,900백만원(전액 국비)

〈추진경과 및 향후 계획〉

☐ (독립의 전당 건립 관련)추진현황(계획)

- 2021. 4. : 현충시설 심의 의결(사업계획 수립-국가보훈부)
- 2022. 5. : 독립의 전당 건립 사업 공공건축 사전검토(건축공간연구원)
- 2022. 8. : 독립의 전당 건축기획 적정성 중앙건축위원회 가결(국토교통부)
- 2022.12. : 독립의 전당 건립 사업 설계용역 착수(국가보훈부)
- 2023. 6. : 문화유산 현상변경 허가(국가유산청)
- 2024. 8. : 독립근린공원 도시공원위원회 심의(조건부 가결)
- 2025. 2~4월 사업부지 교환 절차 진행
- 2025. 8월 공사 착공
- 2026.11월 공사 준공

도시공원위원회 심의 - 조건부 가결

- ▶ 조건내용 : 소위원회를 구성하여 자문 후 추진
- ▶ 조치계획 : 소위원회 자문 및 조치계획 제출 완료(제11차 도시공원위원회 소위원회 조건부 가결) ※자문의견: 추모공간에 적합한 설계의 단순화, 통일감

- 2024. 8. : 문화유산 현상변경 허가사항 변경허가(국가유산청)

문화유산 현상변경 - 조건부 허가

- ▶ 조건내용 : 착공신고 전 조경 및 건물색채 등에 대해 근대문화재 분과 위원회의 자문을 받고 그 결과를 반영한 설계도서 제출
- ▶ 조치계획 : 조건 내용 이행 예정

- 2024. 9. : 토지교환 협의 요청(국가보훈부→서울시)
- 2024. 10. : 토지교환 계획 방침 수립(서울시 정원도시국)

○ 2024. 12. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 독립근린공원 내 「독립의 전당」 건립 관련 국·시유지 교환
- ▶ 심사결과 : 적정

□ 향후계획

- 2025. 2. : 공유재산 관리계획 심사
- 2025. 5. : 감정평가, 토지 분할 등 지적 정리
- 2025. 7. : 재산교환 계약 및 교환
- 2025. 9. : 소유권 이전 등기

- 본 사업은 독립근린공원의 상징성을 활용하여 국가가 직접 추모시설을 건립하여 순국선열의 공훈과 민족 정신을 기리고,

* 순국선열추념탑, 서재필선생동상, 독립관(순국선열 위패봉안소(본 사업으로 멸실)), 3·1독립선언기념탑, 독립문, 서대문형무소역사관, 이진아기념도서관 등 입지

- 교환취득 공원(도시계획시설) 부지는 소유권 확보를 통하여 효율적인 도시 공원으로 조성·운영하고자 하는 취지에서 의미가 있다고 하겠음.

- 다만, 교환 대상 부지 간의 가치와 활용성을 고려한 교환의 필요성, 도시 공원 부지의 취득부터 공원 조성까지 지방자치단체가 재정을 부담하는 제도의 적정성, 본 사업 행정재산의 간에 발생하는 교환차액을 처분지 면적의 조정을 통해 정산하는 방안의 적법성 등에 대해서는 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 교환 처분지가 속해있는 독립근린공원 전부는 시유재산으로 조성*되어 있으며, 본 사업은 그 중 노후하고 협소한 독립관(위패봉안소) 부지를 분필 하여, 국가보훈부가 현행 시설과 유사한 용도의 추모시설(독립의 전당)을 확대 신축하여 건립하려는 것임.

* 1992년 8월 15일 개원한 독립공원은 조국의 독립을 위해 항거하다 옥고를 치렀던 애국지사의 자주독립 정신을 후손에게 기억시키기 위해서 조성되었음.

- 종전(2000년 7월 1일 이전)에 결정·고시된 도시공원에 대하여 사업이 시행되지 않을 경우 2020년 7월 1일(국·공유지는 2030년 7월 1일, 「공원녹지법」) 도시계획시설 결정이 실효되는 것으로 규정하고 있음.

※ 2020년 7월 2일 이후 결정·고시된 도시공원은 그 결정·고시일로부터 20년 후 도시계획시설 결정이 실효되는 것으로 규정

- 이에 따라 취득 대상 공원(명일근린공원)은 도시계획시설로 지정(1971.8.6.)된 국유지인 도시공원으로,
- 정원도시국은, 「공원녹지법」(제17조제2항)에 따라 2030년 6월까지 도시공원으로 조성하지 않을 경우 도시계획시설(공원) 결정이 실효되는바, 본 행정재산 교환을 통해 대상 부지를 취득하고, 도시공원으로 조성할 계획임.
- 다만, 도시공원 조성에 있어서 부지 취득과 공원 조성까지 지방자치단체의 사무로 규정하여 운영하는 현행 제도는, 국·공유지 매수와 공원 조성에 있어서 지방자치단체의 재정에 큰 부담을 지우고 있는 실정에 있음.
- 따라서, 지방자치단체의 재정적 부담과 한계를 감안하여 국가와 함께 합리적인 재정 부담 방안을 마련할 수 있도록, 정원도시국의 보다 적극적인 제도개선을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.

※ 국토교통부 입장 : 도시공원 조성은 자치사무로 도시·군계획을 통해 국·공유지에 공원을 지정했다면 해당 부지매입을 통해 완성하는 것이 타당함.

〈 장기미집행 도시공원 실효제도 개요〉

○ 근거규정 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제48조

- 도시계획시설 결정 고시 후 20년 내 사업이 시행되지 않으면 그 결정은 효력을 잃음
 - ▶ '00.7.1.이전 결정·고시된 도시공원 ⇒ '20.7.1. 도시계획시설 결정 실효
 - ※도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제17조제17조(도시공원 결정의 실효)에 의거 국공유지는 10년 유예 ⇒ '30.7.1. 도시계획시설 결정 실효
 - ▶ '00.7.2.이후 결정·고시된 도시공원 ⇒ 도시계획시설 결정·고시일로부터 20년 후 실효

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (약칭: 국토계획법)

제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등) ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다. <개정 2011. 4. 14.>

(부칙)

제16조 (도시계획시설결정의 매수청구 및 실효기산일에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 도시계획법에 의하여 결정·고시된 도시계획시설로서 부칙 제15조제1항의 규정에 의하여 도시계획시설로 보는 시설의 결정의 실효에 관한 결정·고시일의 기산일은 제48조의 규정에 불구하고 다음 각호에 의한다.

1. 2000년 7월 1일 이전에 결정·고시된 도시계획시설의 기산일은 2000년 7월 1일
2. 2000년 7월 2일 이후에 결정·고시된 도시계획시설의 기산일은 당해 도시계획시설의 결정·고시일

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 (약칭: 공원녹지법)

제17조(도시공원 결정의 실효) ① (생략)

② 공원조성계획을 고시한 도시공원 부지 중 국유지 또는 공유지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에도 불구하고 같은 조에 따른 도시공원 결정의 고시일부터 30년이 되는 날 까지 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 다음 날에 도시공원 결정의 효력을 상실한다. 다만, 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시공원의 기능을 유지할 수 없다고 공고한 국유지 또는 공유지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조를 적용한다. <개정 2020. 2. 4.>

③ (생략)

- 셋째, 본 사업은 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 행정재산을 교환하려는 것으로, 교환 방법으로는 일반재산의 평가방법을 준용하여 감정평가에 따른 평가액으로 교환하려는 것임.

「공유재산법 시행령」 제27조

① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 1인의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 하거나 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

- 이는 교환 대상 부지에 대한 탁상감정 결과 기준가격(공시지가 등) 보다는 감정평가액에 따른 교환이 서울시에 유리한 것으로 나타나고 있는바 교환가액 책정 방법의 선택은 적정한 것으로 사료됨.

〈 탁상감정/기준가격에 따른 교환 방식 비교〉

- 처분가액 기준상 (탁상)감정에 따른 등가교환 시 3,368㎡ 추가 취득 가능

교환방식		[취득]8,975㎡(국유지)		[처분]4,784㎡(시유지)		취 득 시 차액(규모)	비고
		단가(천원/㎡)	가액(천원)	단가(천원/㎡)	가액(천원)		
감정 평가	소계		7,180,000		6,997,000	183 백만원 (228㎡)	탁상감정
	토지	800	7,180,000	1,400	6,697,000		
	건물	-	-		300,000		
기준 가격	소계	-	1,915,000		1,149,000	766 백만원 (3,596㎡)	공시지가, 건물시가 표준액
	토지	213	1,915,000	211	1,001,000		
	건물	-	-		148,000		

취득(1필지,8,975㎡) 위해 처분면적 일부 조정(확대)할 수 있음

- 취득가액 기준상 처분면적 증130㎡(4,784㎡ → 4,914㎡, 증 2.7%)

- 다만, 정원도시국은 교환취득 부지(명일근린공원, 1필지, 8,975㎡) 전부를 취득하기 위해, 교환차액에 대하여 교환처분 대상 부지(시유지, 분필 예정)의 면적을 조정(확대)하는 방식으로 협의·정산할 계획이나,
- 「공유재산법」(제19조제4항)에서는 해당 자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우, 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야한다고 규정하고 있는바 교환에 따른 정산 방법으로 적정한지에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.

전문위원	정찬일	입법조사관	최석훈
------	-----	-------	-----

참고1

독립의 전당 부지 현황 및 조감도



< 독립의 전당 부지 현황 >



< 독립의 전당 건립 조감도 >

참고2

교환(처분)대상지 위치도 및 현황사진

위 치 도



대상지 주변현황

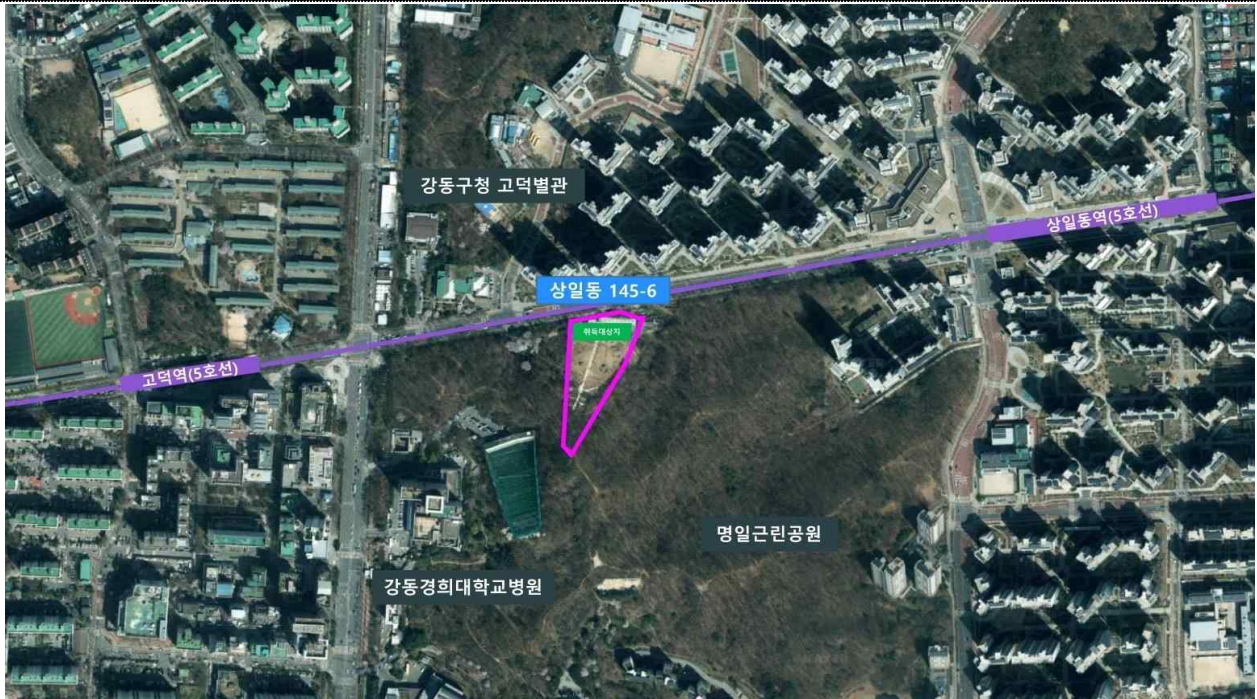
독립공원 가로경관 및 부지주변현황



참고3

교환(취득)대상지 위치도 및 현황사진

위 치 도



현 장 사 진

