서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안
심 사 보 고 서

의안 번호	2273

2024년 12월 13일
행 정 자 치 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2024년 10월 16일

다. 회 부 일 : 2024년 10월 18일

라. 상 정 일 : 제327회 서울특별시의회 정례회

2024년 11월 21일 제3차 행정자치위원회 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변

2024년 11월 27일 제6차 행정자치위원회 의결(수정안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 김진만)

가. 제안이유

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2054년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

1) 2025년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 20건으로 취득 16건, 처분 4건임.

○ 취득 16건은 매입 및 신축 2건, 신축 등 6건, 기부채납 2건, 증축 등 2건, 매입 1건, 신축 취소 1건과 교환 및 신축 2건임.

○ 처분 4건은 교환처분 2건, 매각 및 멸실 1건과 멸실 1건임.

2) 취득 16건

○ 매입 및 신축 2건에 대한 세부내역

① 취약계층 재활환자를 위하여 양질의 전문 재활치료 서비스를 제공하고자 서울주택도시공사 소유의 은평 재정비촉진지구 준주거용지(6,964.00㎡)를 매입하고, 서울시 주도의 체계적인 공공 의료서비스를 강화할 수 있는 전문 재활병원(22,803.80㎡)을 건립

② 지역을 대표하는 문화·체육·아동 친화 공간을 조성하고자 강서구 발산택지개발지구의 준공 이후 미개발 상태인 부지(10,017.60㎡)를 서울주택도시공사로부터 매입하고, 공공도서관·생활체육·키즈카페 등의 공공 문화·체육 복합시설(12,003.50㎡)을 건립

○ 신축 등 6건에 대한 세부내역

③ 공원 방문객은 급증하고 있으나 편의시설 및 휴게공간이 부족하여 불편 사항을 개선하고 다양한 프로그램 운영을 위한 공간을 조성하고자 커뮤니티센터(610.00㎡)를 건립

④ 영축산 숲속의 집을 국산 목재를 활용한 친환경 목조건축물로 신축(600.00㎡)하여 탄소 중립 실현에 이바지하고, 도심 속 다양한 산림휴양 서비스를 제공하는 산림복합체험센터를 조성

⑤ 간편식과 고급 음식점으로 양극화된 한강 먹거리의 다양성을 확보하고 소자본 청년 창업 및 일자리 창출을 지원하고자 한강 수상에 다양한 음식 제조·판매 부스로 구성된 미식 공간 조성(3,200.00㎡)

⑥ 한강경찰대 이촌센터의 노후화로 인한 사고발생 우려를 해소하고 열악한 근무환경을 개선하고자 위치를 재배치하여 여의도본대 센터를 이전 신축(660.00.㎡)하고 계류장(200.00㎡)을 조성

⑦ 광화문광장에 대한민국을 상징하는 국가 상징 조형물(150.00.㎡)을 설치하고 국경일 기념 행사 등에 다양한 프로그램을 운영하여 국가 정체성을 표출하는 대표적인 명소로 조성

⑧ 노후화된 전통시장의 환경 개선 및 디자인 혁신으로 경쟁력을 높이고 관광 명소화하고자 전통시장 2개소(중구 신중앙시장, 종로구 통인시장)에 아케이드(7,129.00㎡)를 설치하는 등 서울형 전통시장 혁신 추진

○ **기부채납 2건에 대한 세부내역**

⑨ 마곡 마이스 복합단지 개발 사업 중 용도변경에 따른 가치상승분에 대하여 개발사가 기부채납(토지 122.97㎡ 및 건물 1,328.34㎡)하는 공간으로 서남권 관광·마이스 비즈니스 관광객 수요를 창출할 거점 공간으로 구축

⑩ 한강 내 부족한 계류장을 확충하고 한강 수상 이용 활성화를 위한 다양한 문화 행사 및 레포츠 운영 공간을 조성하고자 민간 사업시행자가 복합 마리나 시설을 조성(12,850.61㎡)하여 기부채납

○ **증축 등 2건에 대한 세부내역**

⑪ 세종로공원을 재구조화하여 방문객을 위한 식음 및 휴게 공간 등을 조성하고자 기존의 노후되고 저이용되는 건축물을 증축(1,964.98㎡) 및 개보수하여 도심 명소로 조성

⑫ 노들섬을 자연과 예술, 색다른 경험이 가득한 글로벌 예술섬으로 조성하고자 기존 건물 상부에 전시장 등 1개층(2,500.00㎡)을 증축하고 공중보행로(19,977.00㎡) 설치

○ **매입 1건에 대한 세부내역**

⑬ 사고 선박 예인, 화재 대응 및 수질오염 사고 방재작업 지원 등을 위한 다목적 예인선을 대체건조(100톤급, 225㎡)하여 한강 내 복합 수난 사고에 대응

○ **신축취소 1건에 대한 세부내역**

⑭ 당초 문래동(영등포구 구유지, 문래동3가 55-6)에 서남권을 대표하는 제2세종문화회관을 건립(23,181.90㎡)하고자 2022년 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결 되었으나 영등포구의 위치 변경 요청 등에 따라 문래동 건립계획을 취소하고 여의도공원으로 건립부지 변경을 결정함에 따라 신축 취소

○ **교환 및 신축 2건에 대한 세부내역**

⑮ 구로세무서가 위치한 영등포구 내 국세청 소유의 부지(영등포구 문래동1가 23-1)를 구로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,119.70㎡)하고, 급증하는 요양 수요에 대비하기 위한 시립영등포실버케어센터를 신축(4,441.00㎡)

⑯ 당초 홍지동(종로구 홍지동 76-1외 5필지) 민간 소유의 토지(5,177㎡)를 매입 후 청소년 수련관을 신축(4,840㎡)하고자 2016년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

홍지동 부지의 입지 조건이 부적정하여 도시계획시설 결정 보류('17년~'18년, 3회)로 사업 추진이 어려워짐에 따라 사업 위치와 추진 방식을 변경(홍지동 → 신영동, 매입 및 신축 → 교환 및 신축)하여, 사업 부지인 종로구 소유의 토지(신영동 62외 9필지)를 종로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,970.30㎡)하고, 저류시설과 청소년센터의 복합화로 시립종로청소년센터를 건립(5,230.86㎡)하고자 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

3) 처분 4건

○ **교환처분 1건에 대한 세부내역**

⑰ 영등포구에 위치한 구로세무서가 구로구 내 시유지인 고척동 남부교정시설 이적지(구로구 고척동 350-2, 3,300.20㎡)로 이전함에 따라 영등포구 내 국세청 소유의 구로세무서 부지와 교환하여 처분

⑱ 종로구에서 환경공무관 휴게실로 사용하는 공간인 시유지(종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 시유 건물(132.23㎡)과 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유휴재산인 종로구 내 시유지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡)를 소유와 관리의 일원화 차원에서 교환하여 처분

○ **매각 및 멸실 1건에 대한 세부내역**

⑲ 서울 창조타운 조성 사업을 매각을 통한 민간개발 방식으로 전환함에 따라 서울혁신파크(은평구 녹번동 7) 내 건물(29,477.11㎡)을 철거하고 토지(48,000.00㎡)를 매각

○ **멸실 1건에 대한 세부내역**

⑳ 종묘~퇴계로 일대 녹지·생태 도심 조성을 위해 삼풍상가 및 PJ호텔 구간 보행환경을 개선하고자 보행량이 미흡한 공중보행로 및 부속시설물(3,314.41㎡)을 멸실

다. 2025년도 정기분 공유재산 관리계획 계상재산

○ **취득 16건**

- 매입 및 신축 2건 : 토지 16,981.60㎡, 건물 34,807.30㎡

- 신축 등 6건 : 건물 등 12,549.00㎡
- 기부채납 2건 : 토지 122.97㎡, 건물 등 14,178.95㎡
- 증축 등 2건 : 건물 등 24,441.98㎡
- 매입 1건 : 선박 100톤급(225㎡)
- 신축 취소 1건 : 건물 23,181.90㎡
- 교환 및 신축 2건 : 토지 7,090.00㎡, 건물 9,671.86㎡

○ **처분 4건**

- 교환 처분 2건 : 토지 3,628.50㎡, 건물 132.23㎡
- 매각 및 멸실 1건 : 토지 48,000.00㎡, 건물 29,477.11㎡
- 멸실 1건 : 공작물 3,314.41㎡

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

○ 2025년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 18개 사업에 총 20건으로 취득 16건, 처분 4건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
1	공공재활 병원 건립	취 득 (매입·신축)	토지	1	6,964.00	49,569,752
			건물	1	22,803.80	123,301,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 취약계층 재활환자를 위한 전문 재활치료 서비스 제공 - 대 상 지 : 은평구 진관동 58-26 일대(재정비촉진지구 준주거③-2) - 사업기간 : '22. 8월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 165,701,000천원 - 사업규모 : 토지 6,964.00㎡, 건물 22,803.80㎡ - 기준가격 명세 : 토지 49,569,752천원, 건물 123,301,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 수의계약(서울주택도시공사), <건물신축> 공개경쟁입찰			
2	서서울 문화플라자 조성	취 득 (매입·신축)	토지	1	10,017.60	37,796,405
			건물	1	12,003.50	62,006,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 문화·체육·복지 복합시설(공공도서관·생활체육시설· 키즈카페) 조성 - 대 상 지 : 강서구 내발산동 743 - 사업기간 : '20. 1월 ~ '29. 12월 - 소요예산 : 91,590,000천원 - 사업규모 : 토지 10,017.60㎡, 건물 12,003.50㎡ - 기준가격 명세 : 토지 37,796,405천원, 건물 62,006,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입, <건물신축> 공개경쟁입찰			
3	화랑대철도 공원 커뮤니티 센터 건립	취 득 (신축)	건물	1	610.00	3,715,732
		세부내용	- 목적 및 용도 : 공원 내 편의시설 보완하여 문화공원 위상 제고 및 이용 만족도 향상 - 대 상 지 : 노원구 공릉동 29-51 - 사업기간 : '23. 7월 ~ '26. 6월 - 소요예산 : 3,715,732천원 - 사업규모 : 건물 610.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 3,715,732천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰			

연번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
4	국산목재 목조건축 실연사업	취 득 (신축)	건물	1	600.00	4,000,000
		세부내용	- 목적 및 용도: 국산 목재를 활용한 산림복합체험센터 신축 - 대 상 지 : 노원구 월계동 534-1 외 1필지 - 사업기간 : '23. 6월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 4,000,000천원 - 사업규모 : 건물 600.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 4,000,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰			
5	수상 푸드존 조성	취 득 (신축)	선박	1	3,200.00	25,000,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 다양한 미식공간 조성하여 다양성 확보, 청년창업 및 일자리 창출 - 대 상 지 : 서초구 반포동 647(반포한강공원) - 사업기간 : '23. 10월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 25,000,000천원 - 사업규모 : 선박 3,200.00㎡ - 기준가격 명세 : 선박 25,000,000천원 - 계약방법 : <선박 신축> 공개경쟁입찰			
6	한강경찰대 여의도본대 이전 및 신축	취 득 (신축 등)	건물	1	660.00	8,765,991
			공작물	1	200.00	165,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 한강경찰대 근무환경 개선 및 한강 상 시민 안전망 확보 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 86-7 - 사업기간 : '23. 12월 ~ '26. 6월 - 소요예산 : 8,930,911천원 - 사업규모 : 건물 660.00㎡, 계류장 200.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 8,765,991천원, 계류장 165,000천원 - 계약방법 : <건물 등 신축> 제한경쟁입찰			
7	광화문광장 상징조형물 조성	취 득 (설치)	취 득 (설치)	공작물	150.00	10,852,166
		세부내용	- 목적 및 용도 : 대한민국 상징 조형물 설치로 국가정체성 표출하는 명소 조성 - 대 상 지 : 종로구 세종로 1-68 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '25. 9월 - 소요예산 : 10,852,166천원 - 사업규모 : 공작물 150.00㎡ - 기준가격 명세 : 10,852,166천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 공개경쟁입찰			
8	디자인 혁신 전통시장 조성 사업	취 득 (설치)	공작물	2	7,129.00	25,210,458
		세부내용	- 목적 및 용도 : 혁신적 디자인의 아케이드 조성으로 전통시장의 관광 명소화 - 대 상 지 : (신중앙시장) 중구 황학동 442 일대 (통인시장) 종로구 통인동 10-3 일대 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 25,210,458천원 - 사업규모 : 공작물 7,129.00㎡ - 기준가격 명세 : 공작물 25,210,458천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 공개경쟁입찰(공사), 현상공모(설계)			

연번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
9	서울 서남권 관광·마이스 글로벌 센터 기부채납	취 득 (기부채납)	토지	1	122.97	1,153,705
			건물	1	1,328.34	1,816,209
		세부내용	- 목적 및 용도 : 서남권 관광·마이스 비즈니스 관광 수요 창출 거점 구축 - 대 상 지 : 강서구 마곡동 767 ((CP1) D동 7층) - 사업기간 : '24. 9월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 122.97㎡, 건물 1,328.34㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,153,705천원, 건물 1,816,209천원 - 계약방법 : 기부채납			
10	잠실 계류장 조성	취 득 (기부채납)	공작물	1	12,850.61	75,039,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 한강 내 계류장 및 복합 마리나시설 기부채납으로 취득 - 대 상 지 : 송파구 잠실동 1-2 일대 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 공작물 12,850.61㎡ - 기준가격 명세 : 공작물 75,039,000천원 - 계약방법 : 기부채납			
11	세종로공원 종합정비	취 득 (증축)	건물	1	1,964.98	52,442,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 광화문광장 방문객 편의증진 및 식음공간 조성 - 대 상 지 : 종로구 세종로 80-1 일대 - 사업기간 : '22. 7월 ~ '27. 5월 - 소요예산 : 52,442,000천원 - 사업규모 : 건물 1,964.98㎡ - 기준가격 명세 : 건물 52,442,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰(공사), 설계공모(설계)			
12	노들섬 하늘예술정원 조성 사업	취 득 (증축 등)	건물	1	2,500.00	332,257,041
			공작물	1	19,977.00	
		세부내용	- 목적 및 용도: 노들섬을 문화명소로 조성하기 위해 공중보행로 등 조성 - 대 상 지 : 용산구 이촌동 302-146 일대(노들섬 상단부) - 사업기간 : '23. 10월 ~ '28. 3월 - 소요예산 : 332,257,041천원 - 사업규모 : 건물 2,500.00㎡, 공작물 19,977.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 등 332,257,041천원 - 계약방법 : <건물증축 등> 공개경쟁입찰(공사), 국제지명공모(설계)			
13	친환경 예인선 대체건조	취 득 (매입)	선박	1척	100톤급 (225㎡)	9,300,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 다목적 예인선 대체건조하여 한강 복합 수난사고 대응 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 83-1(정박구역,여의도 관공선선착장) - 사업기간 : '24. 8월 ~ '27. 6월 - 소요예산 : 9,300,000천원 - 사업규모 : 선박 100톤급(225㎡) - 기준가격 명세 : 선박 9,300,000천원 - 계약방법 : <선박매입> 공개경쟁입찰			

연번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
14	서남권 제2세종문화회관 건립 취소	취 득 (신축취소)	건물	1	23,181.90	129,787,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 제2세종문화회관(문래동) 건립 취소 - 대 상 지 : 영등포구 문래동3가 55-6 - 사업기간 : '19. 12월 ~ '28. - 소요예산 : 129,787,000천원 - 사업규모 : 건물 23,181.90㎡ - 기준가격 명세 : 건물 129,787,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>			
15	서울시·국세청 간 부지 교환 및 시립영등포 실버케어 센터 건립	취득변경 (교환)	토지	1	3,119.70	23,996,732
			건물	1	4,441.00	22,794,356
		처분 (교환)	토지	1	3,300.20	15,213,922
		세부내용	- 목적 및 용도 : 노인요양시설 확충을 위한 토지 교환 및 실버케어센터 건립 - 대 상 지 : (취득) 영등포구 문래동1가 23-1,(처분) 구로구 고척동 350-2 - 사업기간 : '23. 6월~'28. 6월 - 소요예산 : 46,791,088천원 - 사업규모 : (취득) 토지 3,119.70㎡, 건물 4,441.00㎡ (처분) 토지 3,300.20㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 23,996,732천원, 건물 22,794,356천원 (처분) 토지 15,213,922천원 - 계약방법 : <토지교환> 협의(감정평가), <건물신축> 공개경쟁입찰			
16	시립종로 청소년 센터 복합 건립	취득변경 (교환)	토지	10	3,970.30	5,536,745
			건물	1	5,230.86	53,186,500
		처 분 (교환)	토지	2	328.30	1,743,757
			건물	1	132.23	13,896
		세부내용	- 목적 및 용도 : 청소년수련관이 없는 종로구에 시립종로청소년수련관 건립 - 대 상 지 : 종로구 신영동 62번지 일대 - 사업기간 : '19. 6월 ~ '29. 6월 - 소요예산 : 66,656,500천원 - 사업규모 : (취득) 토지 3,970.30㎡, 건물 5,230.86㎡ (처분) 토지 328.30㎡, 건물 132.23㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 5,536,745천원, 건물 53,186,500천원 (처분) 토지 1,743,757천원, 건물 13,896천원 - 계약방법 : <토지교환> 협의(감정평가) , <건물신축> 공개경쟁입찰			

<table>
<tr><th rowspan="2">연번</th><th rowspan="2">사 업 명</th><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">내 역</th></tr>
<tr><th>종류</th><th>건수</th><th>(연)면적(㎡)</th><th>기준가격(천원)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">17</td><td rowspan="3">서울혁신파크
건물 멸실
및 매각</td><td rowspan="2">처 분
(매각·멸실)</td><td>토지</td><td>3</td><td>48,000.00</td><td>276,912,000</td></tr>
<tr><td>건물</td><td>7</td><td>29,477.11</td><td>8,710,127</td></tr>
<tr><td>세부내용</td><td colspan="4">- 목적 및 용도 : 서울창조타운(구, 혁신파크) 조성부지에 대해 멸실 및 매각하여 일자리 기업 유치를 통한 경제활성화 도모
- 대 상 지 : 은평구 녹번동 7 일대
- 사업기간 : '24. 8월 ~ '25. 6월
- 소요예산 : 7,484,460천원
- 사업규모 : 토지 48,000.00㎡, 건물 29,477.11㎡
- 기준가격 명세 : 토지 276,912,000천원, 건물 8,710,127천원
- 계약방법 : <토지매각> 공개경쟁입찰, <건물멸실> 공개경쟁입찰</td></tr>
<tr><td rowspan="3">18</td><td rowspan="3">세운지구
보행환경
개선사업</td><td>처 분
(멸실)</td><td>공작물</td><td>1</td><td>3,314.41</td><td>3,019,599</td></tr>
<tr><td>세부내용</td><td colspan="4">- 목적 및 용도 : 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 조성을 위해 삼풍상가 및 PJ호텔 도시계획시설(공원) 사업추진계획과 연계하여 안전성과 보행량이 미흡한 구간의 보행환경 개선
- 대 상 지 : 중구 을지로4가 310-68 일대
- 사업기간 : '24. 8월 ~ '25. 7월
- 소요예산 : 2,232,597천원
- 사업규모 : 공작물 3,314.41㎡
- 기준가격 명세 : 공작물 3,019,599천원
- 계약방법 : <공작물 멸실> 공개경쟁입찰</td></tr>
</table>

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

1 공공재활병원 건립(취득목록 1번)

○ 본 건은 은평구 진관동(58-26 일대) 소재 SH공사 소유 나대지(6,964.00㎡)를 매입하여 취약계층 재활환자를 위하여 양질의 전문재활치료 서비스 제공을 위한 “공공재활병원”을 신축(22,803.80㎡, 지상 6층, 지하 3층)하려는 것으로, 총 사업비는 1,657억원(전액 시비, 부지 매입비 포함) 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 취약계층 재활환자를 위하여 양질의 전문재활치료 서비스 제공
- 용 도 : 의료시설(병원)

○ **위 치** : 은평구 진관동 58-26 일대(은평 재정비촉진지구 준주거 ③-2)

○ **사업기간** : ’22.8월 ~ ’28.12월

○ **소요예산** : **165,701**백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2022년	2023년	2024년	2025~
예산액(백만원)	150	100	89.5	165,361.5

※ 기 편성예산 : ’22년 150백만원〔타당성 조사비 집행완료〕, ’23년 100백만원〔타당성 조사비 등 10백만원 집행완료〕, ’24년 용역비 등 89.5백만원〔집행 전〕

○ **사업규모**

- 토지 : 6,964.00㎡〔지목 : 대/임야/잡종지/하천, 현황 : 나대지〕 ※ 소유자 : SH공사
- 건물 : 22,803.80㎡〔지상 6층, 지하 3층〕

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	토지 매입	은평 재정비촉진지구 준주거 ③-2	6,964.00		
	건물 신축	계	22,803.80		186병상
		지상6층	398.00	공조실	
		지상5층	848.00	낮병동, 병원학교	
		지상4층	1,615.00	재활병동부(44~48병상)	
		지상3층	2,402.00	재활병동부, 입원재활치료실	
		지하2층	3,014.00	재활병동부(44~48병상)	
		지상1층	2,117.00	외래재활치료실, 원무과, 편의시설	
		지하1~3층	12,409.80	주차장(144대) 및 기계실 등	

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지매입	은평구 진관동 58-26 일대 (은평재정비촉진지구 준주거③-2)	6,964.00	7,118	49,569,752
	건물신축		22,803.80	-	123,301,000

※ 토지 감정평가액 42,400,000천원 *'26년 매입예정

○ **계약방법 : 〈토지매입〉 수의계약 / 〈건물신축〉 공개경쟁입찰**

○ **추진근거**

- 「공공보건의료에 관한 법률」 제6조제1항
- 「서울특별시립병원 설치 및 운영에 관한 조례」 제1조
- 공공재활병원 건립 추진계획 (행정1부시장방침 제212호, '22.8.10.)

「공공보건의료에 관한 법률」 제6조(공공보건의료기관의 설치·운영) ① 국가와 지방자치단체는 공공보건의료기관을 설치·운영하여 국민의 기본적인 보건의료 수요를 형평성 있게 충족시킬 수 있도록 노력하여야 한다.

제7조(공공보건의료기관의 의무) ① 공공보건의료기관은 다음 각 호에 해당하는 보건의료를 우선적으로 제공하여야 한다.

1. 의료급여환자 등 취약계층에 대한 보건의료
2. 아동과 모성, 장애인, 정신질환, 응급진료 등 수익성이 낮아 공급이 부족한 보건의료
3. 재난 및 감염병 등 신속한 대응이 필요한 공공보건의료
4. 질병 예방과 건강 증진에 관련된 보건의료
5. 교육·훈련 및 인력 지원을 통한 지역적 균형을 확보하기 위한 보건의료
6. 그 밖에 「보건의료기본법」 제15조에 따른 보건의료발전계획에 따라 보건복지부장관이 정하는 보건의료

② 보건복지부장관은 공공보건의료기관에 대하여 해당 공공보건의료기관의 설립·운영에 관한 법령에서 정한 사업 외의 다른 공공보건의료사업에 대하여도 그 수행을 요청할 수 있다.

③ 공공보건의료기관은 제2항에 따른 요청을 받은 경우에는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

④ 국가와 지방자치단체는 제1항·제2항 또는 제17조제1항에 따른 공공보건의료기관 또는 공공보건의료 수행기관의 보건의료 제공 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

○ 동 사업의 추진배경은 서울시 전체인구 대비 장애인구 비율 증가(2018년 3.9%% → 2022년 4.1%)와 고령화('05년 7.3%, '18년 14.4% 고령사회, '26년 20.9% 초고령사회 전망) 등으로 재활의료 수요는 지속적으로 증가하고 있음에도, 2022년 기준 서울시 내 재활병원 공급 병상수는 1,242병상으로 2026년부터는 병상 부족이 예상되며,

서울시는 공공 주도의 전문 재활병원이 없어 공공재활병원 건립 및 운영을 통해 취약계층 재활환자를 위하여 양질의 전문재활치료 서비스를 제공하려는 것임.

〈 서울시립병원 중 재활의학과 의료인력 현황 〉

(단위: 명)

병원명	재활의학과 인력				
	소계	전문의	물리치료사	작업치료사	기타*
어린이병원	27	3	11	9	4
서북병원	9	-	6	2	1
은평병원	4	-	3	1	0
북부병원	33	2	18	11	2
서남병원	30	2	17	10	1
보라매병원	22	4	9	6	1
서울의료원	30	3	15	5	7
합계	146	14	79	44	16

* 재활의학과 인력 기타 : 언어치료사(재활사), 임상병리사, 보조원 등

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

〈 서울시립병원 중 재활의학과 평균 병상수, 진료실적 현황 〉

(단위: 개, 명)

병원명	운영병상 (전체)	재활의학과 평균병상	연도별 재활의학과 총 진료실적					
			2023년 진료실적 (연인원)			2024년 9월말 기준 진료실적(연인원)		
			계	입원	외래	계	입원	외래
어린이병원	200	-	22,412	1,633	20,779	15,358	1,769	13,589
서북병원	261	20	6,957	6,130	827	5,973	4,975	998
은평병원	190	-	-	-	-	-	-	-
북부병원	200	60	17,629	13,844	3,785	16,453	14,066	2,387
서남병원	297	55	21,679	14,377	7,302	17,620	12,775	4,845
보라매병원	765	18	13,757	4,915	8,842	5,882	902	4,980
서울의료원	571	10	22,401	6,311	16,090	14,521	2,632	11,889
합계	**2,484**	**163**	**104,835**	**47,210**	**57,625**	**75,807**	**37,119**	**38,688**

* 재활의학과 평균병상 : 전체 입원환자 대비 재활환자 평균 입원 병상추정치(낮병동 제외)

** 은평병원은 재활의학과 전문의가 없어 진료실적이 없고, 서북병원은 신경과 전문의 병행진료

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

※ 보건복지부가 지정하는 “권역재활병원”은 재활의료 및 공공재활서비스를 제공하여 질환이나 손상으로 인한 급성기 치료 후 장애를 최소화하고 성공적인 사회복귀 등을 지원하기 위하여 설립하였고, 현재 경인, 호남, 충청, 강원, 영남, 제주, 경북은 운영중이며, 충남과 전북은 건립 개원예정이라고 함(보건복지부(https://www.mohw.go.kr/)-정책-장애인-장애인건강, 2024년 11월 8일 최종방문). 또한, 보건복지부는 재활의료기관을 지정하여 운영하고 있으며, 전국 53개소가 지정되어 운영되고 있으며, 서울시에는 7개 병원이 재활의료기관으로 지정되어 운영되고 있음.

〈 보건복지부 지정 서울시 재활의료기간 현황 〉

의료기관명	시군구	종별	병상수	비고
로이병원	종로구	병원	140	
국립재활원	강북구		333	
서울재활병원	은평구		125	산재인증
의료법인 춘혜의료재단 명지춘혜재활병원	영등포구		298	
제니스병원	광진구		94	
청담병원	강남구		207	
송파드림재활병원	송파구		216	산재인증
합계			**1,413**	

※ 한국지방행정연구원, 『서울 공공재활병원 건립사업 타당성조사』, 2024.5., 159면 표 재인용.

〈 서울시 최근 5년간 장애인 등록 현황(2018~2022년) 〉

(단위: 명, %)

연도	전체 인구	장애 인구		장애 유형			장애정도	
		인구	비율	지체	청각	기타	심한 장애	심하지 않은 장애
2018	10,049,60	392,920	3.9%	180,610	50,306	162,004	150,739	242,181
2019	10,010,983	394,843	3.9%	176,767	54,940	163,136	149,906	244,937
2020	9,911,088	394,190	4.0%	172,606	57,430	164,154	148,970	245,220
2021	9,736,027	392,123	4.0%	167,986	59,714	164,423	147,861	244,262
2022	9,638,799	391,859	4.1%	164,464	61,995	165,400	147,334	244,525
종 로	150,453	5,834	3.9%	2,429	973	2,432	2,151	3,683
중 구	131,793	5,552	4.2%	2,411	914	2,227	1,936	3,616
용 산	227,106	7,621	3.4%	3,145	1,197	3,279	2,723	4,898
성 동	284,766	11,092	3.9%	4,870	1,721	4,501	3,799	7,293
광 진	351,180	12,183	3.5%	5,308	1,847	5,028	4,296	7,887
동대문	359,873	15,481	4.3%	6,950	2,500	6,031	5,281	10,200

(단위: 명, %)

연도	전체 인구	장애 인구		장애 유형			장애정도	
		인구	비율	지체	청각	기타	심한 장애	심하지 않은 장애
중 랑	387,470	20,279	5.2%	9,223	2,650	8,406	7,530	12,749
성 북	438,168	17,471	4.0%	7,513	2,652	7,306	6,145	11,326
강 북	292,977	17,186	5.9%	7,328	2,805	7,053	6,395	10,791
도 봉	309,494	15,345	5.0%	6,459	2,375	6,511	5,558	9,787
노 원	502,925	26,696	5.3%	11,182	3,757	11,757	11,712	14,984
은 평	**470,869**	**21,732**	**4.6%**	**8,766**	**3,366**	**9,600**	**8,282**	**13,450**
서대문	320,629	12,348	3.9%	5,158	1,924	5,266	4,472	7,876
마 포	375,162	12,904	3.4%	5,299	2,013	5,592	4,939	7,965
양 천	439,252	17,621	4.0%	7,495	3,074	7,052	6,326	11,295
강 서	568,826	28,508	5.0%	11,695	4,748	12,065	11,926	16,582
구 로	415,651	18,520	4.5%	7,854	3,355	7,311	6,586	11,934
금 천	241,105	11,615	4.8%	4,934	2,067	4,614	4,161	7,454
영등포	397,800	14,654	3.7%	6,186	2,674	5,794	4,908	9,746
동 작	389,714	14,317	3.7%	5,868	2,540	5,909	5,173	9,144
관 악	497,883	20,228	4.1%	8,442	3,443	8,343	7,298	12,930
서 초	412,078	10,158	2.5%	3,967	1,491	4,700	3,980	6,178
강 남	550,282	15,158	2.8%	5,861	2,147	7,150	6,720	8,438
송 파	660,025	20,571	3.1%	8,306	3,044	9,221	7,827	12,744
강 동	463,318	18,785	4.1%	7,815	2,718	8,252	7,210	11,575

* 장애등급이 폐지되고 심한 장애(기존 1~3등급), 심하지 않은 장애(기존 4~6등급)의 두 단계로 장애 정도 판단 기준이 2019년 7월에 변경되었음.

** 장애 유형은 지체, 뇌병변, 시각, 청각, 자폐성 등으로 분류되지만, 비중이 높은 지체와 청각만 제시하고, 그 외의 유형은 기타로 분류하였음.

※ 한국지방행정연구원, 『서울 공공재활병원 건립사업 타당성조사』, 2024.5., 148면 표 재인용.

〈 향후 10년 서울 인구변화 추이 〉

(단위: 천명, %)

구분	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
총인구	9,340	9,287	9,236	9,187	9,140	9,096	9,054	9,014	8,975	8,938
고령인구 (65세 이상)	1,855 (19.8%)	1,942 (20.9%)	2,005 (21.7%)	2,080 (22.6%)	2,136 (23.4%)	2,198 (24.2%)	2,254 (24.9%)	2,306 (25.6%)	2,363 (26.3%)	2,431 (27.2%)

※ 서울특별시, 『서울특별시 인구정책 기본계획('24~'28)』, 2024.6.에서 표 재인용.

〈 서울시 내 재활병원 공급 병상수 추이 〉

(단위: 개수)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
병상 수요	1,125	1,169	1,215	1,264	1,316	1,370	1,428	1,488	1,551
병상 공급	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242	1,242
부족				22	74	129	186	246	309

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

○ 시민건강국은 공공 주도의 전문 재활병원이 서울시에는 없는바, 낮은 재활치료 접근성과 고비용으로 인한 재활 난민 해소를 위한 공공재활병원을 건립하여 취약계층 재활환자를 위한 재활 의료서비스 제공으로 공공의료 취약 상황을 해소하고 서울시의 공공재활 분야에 종합적이며, 체계적인 역할을 수행할 것으로 기대하고 있음.

추진경위 및 향후계획

○ '22.08.10. : 공공재활병원 건립 추진계획(부시장방침 제212호)

○ '23.09.27. : 공공재활병원 건립 사업계획 변경 수립

○ '23.11. : 서울연구원 건설공사 타당성조사 완료

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.85이므로 경제적 타당성 미확보
- 재무성 : 수익성지수(PI)는 0.44로 재무적 타당성 미확보
- 정책적 타당성 : 민간병원에서 필수의료로써 제공하기 어려운 재활의료 서비스 제공 필요
- 종합결과 : 경쟁력 높은 공공 전문 재활병원으로 운영될 필요가 있으며, 이를 위해서는 양질의 전문인력 확보를 위한 인력 수급 계획 수립 및 고도화된 시스템 구축이 필요함

○ '24.05. : 행정안전부 한국지방행정연구원 타당성조사 완료

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.71이므로 경제적 타당성 미확보
- 운영수지 : 연간 평균 약 57억원, 30년간 1,721억원 보조금 지원 필요
- 종합결과 : 부지가 비정형 형태이고 동측에 문화재 보호구역이 위치하여 형태상의 한계 및 관련 법규에 따라 건축행위가 가능한 범위가 물리적으로 한정되는 상황이므로 향후 시설 및 인원 증대에 따른 추가시설 확보 등은 어려울 것으로 판단됨

○ ’24.08.14. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 – 조건부 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진
- 공공재활 컨트롤타워 기능 수행 및 양질의 전문인력 확보를 위한 구체적인 계획 마련
- 운영적자 개선을 위한 효율적인 병원 운영계획 마련

▸ 처리계획
- (컨트롤타워) 병원 내 협력센터를 중심으로 원내 의료진, 연구진 등과 외부 의료기관[대학병원, 종합병원 내 재활센터(시립병원 포함), 전문재활병원(시립병원 포함 등)] 등과 협력체계를 구성하여 서울시 컨트롤타워 기능 수행을 지원하도록 운영계획을 수립할 예정임.
- (인력확보) 양질의 전문인력 확보를 위해서 위탁기관을 대학병원급 의료기관을 중심으로 선정하도록 노력할 계획이며, 위수탁 기관 모집시 의료인력 확충 등을 명시하여 의료인력 수급에 차질이 없도록 준비할 예정임.
- (운영계획) 운영적자 개선을 위해서 최소 적자가 발생하도록 운영계획을 효과적으로 수립할 예정이며, 필수의료의 제공을 위해서 지속적인 모니터링을 실시하고, 재활병원 건립 이후 필수의료로서 공공재활서비스가 지속적으로 제공될 수 있도록 서울시 공공의료손실보조금(가칭 ‘착한 적자’) 예산을 편성하여 운영할 계획임.

○ ’24.09.24. : 공유재산심의회 완료

○ ’22.06.29 : 공공건축 사업계획 사전검토(도시공간기획과)

○ ’22.09.30 : 공유재산심의회 완료〔적정〕

○ ’25.01. ~ ’26.03. : 설계공모 및 실시설계 ※ 26년 토지매입

○ ’26.04. ~ ’28.12. : 공사(33개월)

■ 항공사진 및 조감도(안)

○ 다만, 동 사업은 취약계층 재활환자를 위한 재활 의료서비스 제공으로 공공의료 취약 상황 해소 및 체계적인 공공재활병원 기능 수행 등으로 사업의 필요성은 인정된다고 할 것이나, 운영 적자 최소화를 위한 개선방안 및 공공재활

의료 컨트롤타워 기능과 역할을 위한 운영 계획 보완 여부, 토지 적기매입에 따른 예산 절감 여부, 공공재활병원 위치가 서북권(은평구 진관동) 끝자락으로 입지가 적절한 지 여부, 사업대상지 인근 문화재에 따른 적절한 건축계획 수립 여부 등에 대해서는 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 첫째, 동 사업에 대해 서울공공투자관리센터에서 실시한 타당성 조사결과('24.8.) 비용편익비(B/C)는 0.78로 경제성도 부족하고, 수익성지수(PI)는 0.30으로 재무수익성도 낮은 것으로 검토되었으며, 시 투자심사('24.8.)에서도 "운영적자 개선을 위한 효율적인 병원 운영계획 마련"으로 '조건부 추진' 결정되었는바, 이에 대한 보완사항을 반영했는지, 개선방안은 마련했는지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 서울공공투자관리센터 타당성 검토('24.8.) 〉

사업계획 적정성 분석

구 분	적정	조건부적정	부적정
사업계획 적정성 분석		✓	

○ 본 사업은 지방재정법(LIMAC) 및 건설진흥법(서울공투) 타당성조사 완료
- 종합병원으로 계획했으나, 서울공투 조사과정에서 전문재활병원으로 대안(195병상)을 제시하였고, LIMAC에서 186병상으로 최종 검토함

○ 시설계획 이견 없음. 관리운영비 재검토 및 서울시 재활의료 컨트롤타워 역할, 운영방식, 낮병동 등 구체적인 운영계획 보완 필요

경제성 분석

(단위 : 백만 원, %)

구 분		심사의뢰서	센터	비고(증감)
재무성	PI	미제시	0.30	-
	FNPV	-	-383,010	-
	FIRR	-	-	-
경제성	BC Ratio	0.71	0.78	0.07
	NPV	-74,757	-94,133	-19,376
	IRR	-	-	-

○ 경제성 재검토 결과 B/C비율 0.78, NPV -94,133백만원
- LIMAC 비율 B/C비율 0.71. 센터 수행 타당성조사의 편익구조, 병상수, 기준년도 물가 등을 반영하여 센터 B/C 0.78로 재산출

종합의견

○ 경제성은 부족하나, 부족한 재활의료 수요, 재활의료전달체계 구축 필요, 공공재활의료시설 확충 등을 감안하여 종합적으로 판단할 필요

○ 향후 추진과정에서 공공재활의료 컨트롤타워 기능과 역할을 위한 계획 수립, 재활의료 모델 및 프로그램 개발 연구, 생애주기별·전인적 재활의료서비스 역할 등을 위한 운영계획 보완할 필요

- 또한, “향후 추진과정에서 공공재활의료 컨트롤타워 기능과 역할을 위한 계획 수립, 재활의료 모델 및 프로그램 개발 연구, 생애주기별·전인적 재활의료서비스 역할 등을 위한 운영계획 보완 필요”가 있다고 지적하고 있는바, 관련 지적사항의 해소 여부에 대하여 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

○ 둘째, 동 사업계획의 소요예산에서는 토지매입비를 2021년 감정가격인 424억원으로 하고 있으나, 사업계획상 토지 매입시기는 2026년으로 감정가격 상승으로 추가적인 예산 소요는 없는지, 적기 매입을 위한 계획 수립 여부 및 매입 절차 추진현황 등에 대한 점검도 필요하다고 하겠음.

- 본 건 사업대상지(진관동 58-26 일대)는 은평 재정비촉진지구 준주거지역 내 토지로 SH공사가 소유한 토지이나, 동 사업은 조성원가 이하로 매입할 수 있는 시설(「도시개발법」 제27조 및 같은 법 시행령 제58조, 같은 법 시행규칙 제25조 따른 도시학교, 폐기물처리시설, 시장, 자동차정류장, 종합의료시설)이 아니므로, 관련 법령(「도시개발법」 제26조, 같은 법 시행령 제57조」)에 따라 감정가격으로 매입할 예정임(부지매입 관계법령은 〈붙임 1〉 참조).

※ 동 사업계획에 따르면, 재활의학과, 내과, 소아청소년과 설치·운영 등 186병상 재활병원으로, 「의료법」 제3조의3제1항에서 정하고 있는 100병상 이상 300병상 이하인 경우에는 내과·외과·소아청소년과·산부인과 중 3개 진료과목, 영상의학과, 마취통증의학과와 진단검사의학과 또는 병리과를 포함한 7개 이상의 진료과목을 갖춘 종합병원에 해당되지 않음.

〈 사업대상 토지 가격 현황 〉

조성원가	2021년 감정가	2024년 공시지가
190억원	424억원	495억원

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

〈 은평구 재정비촉진계획 개요 〉

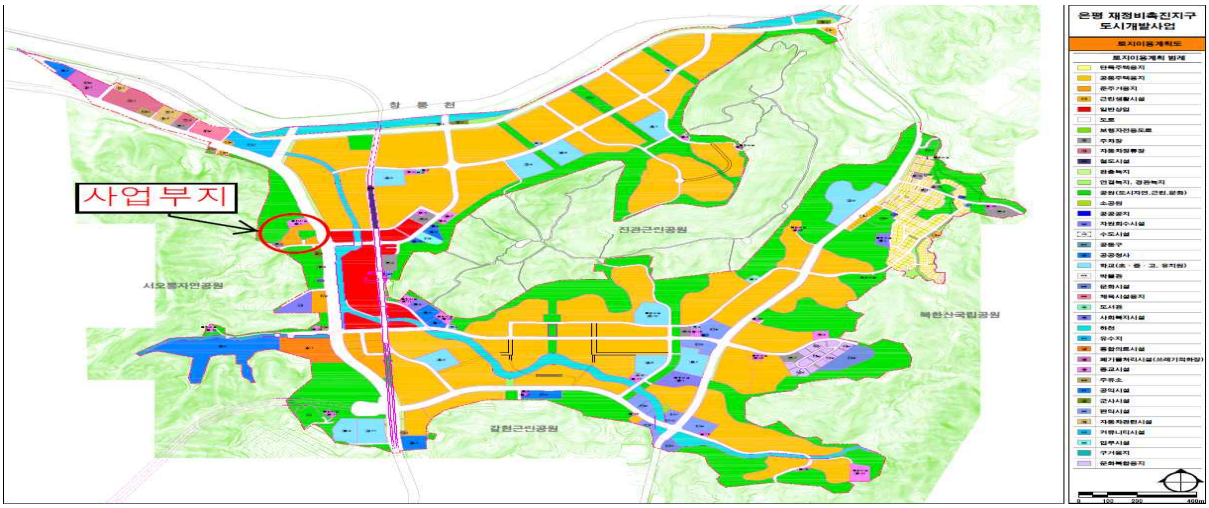
ㅇ 위　　치 : 은평구 진관동 일대(3,492,649.3㎡)

ㅇ 시 행 자 : 서울주택도시공사(2004.02.25 ~ 2025.12.31)

ㅇ 주택건설 : 17,057세대(공동주택 16,800세대, 단독 257세대)

ㅇ 추진경위

- 2004.02.25. : 도시개발구역지정 및 개발계획 승인(은평뉴타운)
- 2006.10.19. : 재정비촉진지구 지정 및 계획결정고시(의제)
- 2022.12.29. : 재정비촉진계획(37차) 및 실시계획(35차) 변경



* 현재 은평재정비촉진지구 내 일부 국·공유지 외 사유지는 대부분 SH공사 소유이며, 재활병원 등 일부 부지를 제외하고 재정비촉진계획은 약 90% 완료됨.

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

○ 셋째, 동 사업부지는 현재 은평 재정비촉진지구 준주거용지로 문화 및 집회시설을 20% 이상 포함하도록 지정되어 있어 관련 법령(「도시개발법 시행령」 제7조)에 따라[1] 본 시설 조성을 위해서는 재정비촉진계획 변경을 통해 지정용도 문화 및 집회시설 20% 이상이 삭제되어야 하나, 본 관리계획안 제출일 현재까지 이행되지 않았는바, 원활한 사업 추진을 위해 관련 절차 준수와 보다 합리적인 시설 활용 등을 위한 체계적인 노력이 요망된다고 하겠음.

---

1) **「도시개발법 시행령」 제7조(개발계획의 경미한 변경)** ① 법 제4조제4항 후단에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 개발계획을 변경하는 경우로서 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

10. 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시·군관리계획이 변경(제1호부터 제4호까지 및 제7호의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)되는 경우

〈 사업대상지 재정비촉진계획 현황 〉

기 정	변 경	비 고
- 용도지역 : 준주거지역 - 용지 : 준주거 ③-2	변경 없음	
- 지정용도 : **문화 및 집회시설**[공연장, 집회장(마권시설 외), 전시장에 한함], **방송통신시설**(촬영소 및 유사시설) ※ 지정용도 20% 이상(방송통신시설 10% 이상)	- **허용용도** : 문화 및 집회시설[공연장, 집회장(마권시설 외), 전시장에 한함], 방송통신시설(촬영소 및 유사시설), 1,2종 근생(단란주점, 안마시술소 외), 판매시설, **의료시설 중 병원**(정신병원, 격리병원 외)	**지정용도 제외 (허용용도 전환)**
- 허용용도 : 1. 2종 근생(단란주점, 안마시술소 외), 판매시설, **의료시설 중 병원**(정신병원, 격리병원 외) …		
- 건폐율 60% 이하, 높이 10층 이하(앙각 이내)	변경 없음	
- 용적률 200% 이하(허용 250% 이하)	용적률 250% 이하	

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

○ 넷째, 행정안전부 한국지방행정연구원 타당성 조사('22.12. ~ '24.4.) 결과에서, "공공재활의 컨트롤타워 기능 수행하는 서울 공공재활병원이 접근성이 떨어지는 서북권(은평구 진관동)에 위치하고 있어 전체 서울시민의 재활의료 접근성 확보에서는 한계가 있고, 특히, 장애인들에게 주로 서비스가 제공될 것이라는 점에서 상대적으로 취약한 환자군에 속하는 집단의 장거리 이동이 예상된다"고 지적하고 있는바, 컨트롤타워 기능의 공공재활병원 입지로 적절한지와 입지적 측면을 극복할 수 있는 보완 계획이 마련되었는지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

사업대상지 위치도	서울시 소재 재활의료기관 위치도

※ 다만, 서북권은 재활환자를 위한 병상수 비중이 타 권역 대비 가장 낮으며, 재활환자를 위한 100병상 이상 규모의 병원이 없고, 서울시 내 권역별 재활환자의 입원에 대한 자체 충족률 또한 상대적으로 낮은 수준이라고 하고 있음(한국지방행정연구원, 『서울공공재활병원 건립사업 타당성조사』, 2024.5., 102-104면 참조).

※ 서울 서북권 재활의료 수급현황 (2020, 국립중앙의료원)

- **(의료수요)** 인구 1천 명 당 소아 재활환자 수 **서북권 최다**
  * 전국평균 36.5명, 서울 41.2명, 서울 서북권 43.5명
- **(의료공급)** 인구 10만 명 당 재활의료기관 수 **서북권 최저**
  * 전국평균 7.2개소, 서울 5.7개소, 서울 서북권 4.9개소

※ 시민건강국, 2024년 10월 29일 추가제출자료 재인용.

○ 다섯째, 사업부지 인근에 문화재 보호구역지정 대상인 서울특별시 유형문화재 진관동 석 보살입상, 서울특별시 문화재자료 진관동 석 아미타불좌상이 있어 관련 법령(「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」 제18조제3항제1호 및 별표 2)에 따라 "보호구역 경계지표에서 7.5m높이를 기준하여 앙각 27° 이내만" 건축행위가 가능하여 이에 따른 층별 층고와 확보 가능한 지상층 바닥면적의 범위가 다소 한정적이므로, 면적을 최대한 활용하기 위해 계단식 형태로 건축계획을 수립하였으나, 적절한 건축계획이 수립되었는지와 향후에 시설 공간 확장 가능성에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」 제18조(역사문화환경 보존지역의 보호)

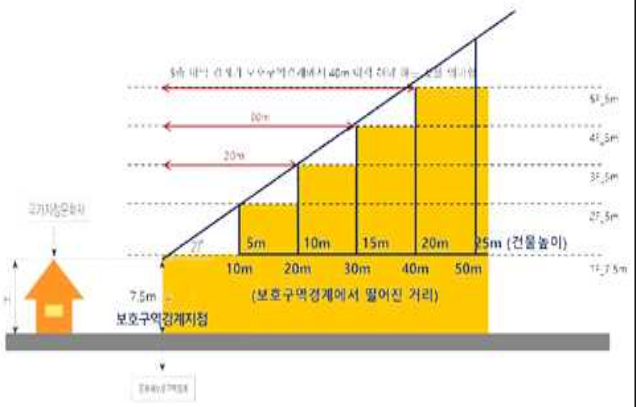
③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가·허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 국가유산주변 건축물 높이 기준에 적합한지 여부

[별표 2] 국가유산주변 건축물 높이 기준(제18조 관련)

적용범위 및 대상국가유산	높이 기준	비 고 (국가유산 높이)
4대문 밖의 국가지정유산 및 서울시지정유산	보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 국가유산은 외곽경계)지표에서 7.5m높이를 기준하여 앙각 27° 선 이내	

※ 앙각 27° 선이란 보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말한다.

사업부지 현황	문화재 관련 법규 검토
	
진관동 석 보살입상	**진관동 석 아미타불좌상**
 지정번호 - 서울특별시 유형문화재 제315호	 지정번호 - 서울특별시 문화재자료 제51호

○ 마지막으로, 동 사업계획 상 “공공재활병원” 관리운영인력을 242명(의사 7명, 간호사 74명, 물리치료사 52명 등)으로 보건복지부의 권역재활병원 필수인력기준은 충족하나, 서울시 공공재활의료 컨트롤타워 기능과 역할 수행을 위해서는 추가적인 의료인력이 필요할 수도 있는바, 향후 재활의료 수요 변화에 따른 적정한 의료인력 규모에 대한 추가적인 검토와 최근 전공의 파업에 따른 의료인력 확보에 어려움이 예상되는바, 이에 대한 대응책 마련이 필요하다고 하겠음.

〈 권역재활병원 주요 인력기준 및 공공재활병원 운영인력 비교 〉

구 분		공공재활병원 운영인력 계획(안) 인원수(명)	권역재활병원 주요 인력기준	권역재활병원 주요 인력기준 보유여부
의사	재활의학과	5	5인 이상	○
	진료과	2	-	인력기준 부재
간호사	간호사	74	186병상 기준 47명 이상	○
	간호조무사	6	-	인력기준 부재
약사		1	-	인력기준 부재
의료 기사직	물리치료사	52	186병상 기준 31명 이상	○
	작업치료사	32	186병상 기준 23명 이상	○
	언어재활사	3	2인 이상	○
	임상심리사	1	1인 이상	○
	방사선사	4	1인 이상	○
	임상병리사	6	1인 이상	○
	의지보조기사	1	1인 이상	○
	사회복지사	4	2인 이상	○
영양직	영양사	3	-	인력기준 부재
	조리사	5		
사무직		25		
기술직		5		
기능직		6		
재활지원인력		4		
교육/연구		2		
수어통역사		1		
합계		**242**	**-**	**-**

※ 한국지방행정연구원, 『서울 공공재활병원 건립사업 타당성조사』, 2024.5., 259면 표 재인용.

2 서서울문화플라자 조성(취득목록 2번)

○ 본 건은 강서구 내발산동(743) SH공사 소유의 나대지를 매입(10,017.60㎡)하여 공공도서관·생활체육시설·서울형키즈카페 등 문화·체육·복지 복합시설인 “서서울문화플라자”를 신축(지하 1층/지상 3층, 12,003.50㎡)하려는 것으로, 총 사업비는 915억 9천만원(전액 시비, 부지 매입비 포함) 규모임.

※ 당초 동 사업은 「권역별 시립도서관 건립계획('19.8.13.)」에 따라 서울도서관 분관으로 서남권 강서 특화(과학·환경) 도서관을 건립할 계획이었으나 생활밀착형 복합문화시설 선호 증가 및 지역주민 요구 등에 따라 복합문화시설(도서관 및 문화체육시설 포함)을 건립하게 되었음.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 시민 대상 복합 서비스 제공을 위한 공공도서관·생활체육시설·서울형 키즈카페 등 문화·체육·복지 복합시설 건립 추진
- 용 도 : 문화·체육시설

○ **위 치** : 강서구 내발산동 743

○ **사업기간** : '20.1월 ~ '29.12월

○ **소요예산** : **91,590**백만원* 〈시비 100% / 균형발전특별회계〉

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	3,692	9,365	20,489	24,796	33,248

※ 기 편성예산 : 없음 *개관준비비 미포함(2029년 이후, 1,761백만원)

○ **사업규모**

- 토지 : 10,017.60㎡ 〔지목 : 대, 현황 : 나대지〕 ※ 소유자 : 서울주택도시공사
- 건물 : 12,003.50㎡ 〔지상 3층, 지하 1층〕 ※ 신축예정

층 별		면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
합 계		12,003.50	
제1동	소 계	6,943.50	업무관리공간, 문화교육공간, 일반자료공간 등
	지상3층	1,666.80	업무관리공간, 문화교육공간, 일반자료공간 등
	지상2층	1,666.80	일반·어린이자료공간 등
	지상1층	1,666.70	키즈카페, 어린이자료공간 등
	지하1층	1,943.20	문화공간, 주차장 등

제2동	소 계	5,060.00	다목적체육관, 다목적실 등
	지상3층	1,118.00	다목적체육관, 다목적실 등
	지상2층	1,118.00	헬스장·GX실, 업무공간 등
	지상1층	1,273.00	수영장·탈의실·샤워실 등
	지하1층	1,551.00	수영장 설비, 주차장 등

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	강서구 내발산동 743	10,017.60	3,773	37,796,405
	건물 신축		12,003.50	-	62,006,000

○ **계약방법 : 〈토지〉 협의매입 / 〈신축〉 공개경쟁입찰**

○ **추진근거**

- 「도서관법」 제29조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제4조
- 「서울특별시 도서관 및 독서문화 진흥 조례」 제4조
- 「서울특별시 아동의 놀이권 보장을 위한 조례」 제7조의2
- 서서울문화플라자 조성 기본계획(행정1부시장방침 제28호, '23.2.26.)

○ 강서구는 서울시 자치구 중 인구가 3번째로 많고, 중·대형 문화·체육 시설이 부족한 지역으로, 문화본부는 문화(도서관)·체육(생활체육시설)·복지(서울형 키즈카페) 서비스를 제공할 수 있는 복합시설 건립을 통하여, 서울시민의 지식문화 욕구 충족, 건강권 증진 및 아동의 놀이권을 제고하는 등 시민들의 삶의 질 향상에 기여할 것으로 기대하고 있음.

추 진 경 위

○ '20.01.30 : 서남권(강서) 시립도서관 건립 기본계획(안) 수립
○ '20.04. ~ '21.05. : 사전절차(LIMAC 타당성조사, 시 투자심사)
○ '21.09. ~ '22.08. : 부지활용방안(복합화) 관련 요구 제기 및 관계기관(부서) 의견수렴
○ '22.09. ~ '22.12. : 복합시설 조성 기본구상 및 타당성조사 연구용역
○ '23.02.26. : 서서울 문화플라자 조성 기본계획(안) 수립

○ ’23.06. ~ ’24.01. : 한국지방행정연구원 타당성 조사

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.35, NPV -91,784백만원
- 재무성 : 운영수지비율 25.1%
- 정책적 타당성
  - (법·제도적 부합성, 사업의 준비정도·추진의지) 관련 법령·계획에 부합하게 추진, 추진의지가 높은 수준이나 세부적 시설계획의 보완이 필요
  - (지방재정에 대한 영향) 연차별 투입예산의 조정 필요. 재정부담 대비 운영 효율화 등 대응 필요
  - (지역사회 및 주민수용성) 복합시설에 대한 주민 선호 존재
- 종합결과
  - 서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설을 건립하는 사업으로, 유사시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등 고려

○ ’24.05.09. : 공유재산심의회 완료〔적정(의견제시)〕

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 시설 이용자 간 편의를 고려한 설계를 실시하고, 기능이 중복되는 인근 공공도서관 활용방안이 필요함
- 처리계획 : 향후 설계용역 및 운영계획 수립과정에 반영

○ ’24.05.09. : 시 투자심사 완료〔재검토〕

시투자심사 결과 - 재검토

- 심사결과 : 재검토
  - 사업부지 활용도 제고 방안 마련
  - 생활체육시설 조성 관련 자치구 재원 조달 및 운영방안 검토 필요

○ ’24.08.14. : 시 투자심사 완료(재상정)〔조건부 추진〕

시투자심사 결과 - 조건부 추진

- 심사결과 : 조건부 추진
  - 시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련할 것
- 처리계획
  - 설계 완료 후 시설의 규모가 확정되면 착공 전 자치구와 시설운영에 대한 협약을 체결할 계획으로, 체육시설은 자치구에서 재원을 마련하여 자체 운영한다는 사항을 협약에 포함

○ ’25.01. : 운영방안용역, 국제설계공모, 기본·실시설계, 토지매입 협약

○ ’26.10. : 공사발주 및 착공

○ ’29.12. : 준공

■ 조감도 및 현장사진

○ 2024년 9월 기준으로 강서구는 인구가 많은 자치구이며(56만3천여명), 강서구는 소규모 도서관 위주로 대형도서관이 부족(작은도서관 비중 84%)하고,[2] 생활체육관 및 수영장은 3개소, 서울키즈카페는 소규모(161㎡) 1개소에 불과해,[3] 문화(도서관)·체육(생활체육시설)·복지(서울형 키즈카페) 서비스를 제공할 수 있는 복합시설 건립을 통해 주민들에게 부족한 서비스를 제공한다는 측면에서는 의미있다고 하겠음.

〈 서울시 주요 자치구별 인구 〉

(단위 : 명, 2024년 9월 30일 기준)

인구수 많은 순				인구수 적은 순			
지역	인구수	남자	여자	지역	인구수	남자	여자
송파구	657,991	315,479	342,512	중 구	131,589	63,248	68,341
강남구	564,280	269,671	294,609	종로구	150,011	71,561	78,450
강서구	**563,515**	269,481	294,034	용산구	218,370	105,220	113,150
노원구	498,358	238,562	259,796	금천구	239,577	120,697	118,880
관악구	496,469	248,279	248,190	성동구	282,385	136,194	146,191

※ 서울특별시, 『2024년 3/4분기 서울특별시 등록인구통계(2024.9.30. 기준)』, 3면 재인용.

2) 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 152면 참조.

3) 강서구에는 서울형 키즈카페는 발산1동에 12명을 수용할 수 있는 1개소가 있으며, 민간에서 운영하고 있는 키즈카페는 18개소가 있음(한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 159면 참조).

〈 강서구 공공도서관 현황 〉

시설명		위치	연면적(평)	이격거리(㎞)	주요시설	준공연도
1	강서도서관	등촌동	1,214	2.8	자료실, 학습실, 강의실 등	1983
2	등빛도서관	등촌동	690	1.6	자료실, 일반열람실, 문화강좌실, 독서토론실 등	2012
3	우장산 숲속도서관	화곡동	182	1.2	자료실, 학습열람실, 프로그램실, 북카페 등	2009
4	푸른들 청소년도서관	가양동	214	1.07	자료실, 독서토론실, 세미나실 등	2008
5	가양도서관	가양동	689	3.3	자료실, 열람실, 강의실 등	2015
6	곰달래도서관	화곡동	528	3.1	자료실, 열람실, 멀티미디어실, 북카페 등	2013
7	강서 영어도서관	화곡동	164	3.4	영어자료실, 강의실, 멀티미디어실 등	2012
8	길꽃 어린이도서관	방화3동	175	3.7	유아·아동자료실, 문화강좌실 등	2007
9	꿈꾸는어린이 도서관	염창동	259	3.9	어린이자료실, 멀티미디어실 등	2008
10	강서구통합 신청사내도서관	마곡동	439	1.02	-	2026 (예정)

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 480면 재인용.

〈 강서구 소재 체육시설 현황 〉

시설명		위치	연면적(평)	수영장	주요시설	준공연도
1	강서구민 올림픽체육센터	등촌3동	3,436	25m×7레인	수영장, 체육관, 에어로빅장, 체력단련장 등	2000
2	공항동 문화체육센터	공항동	554	25m×6레인	수영장	2004
3	마곡 레포츠센터	마곡동	1,234	25m×6레인	수영장, 체육관, 세미나실 등	2006

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 481면 재인용.

○ 다만, 사업부지의 대중교통 접근성 개선 필요, 조속한 토지매입에 따른 예산의 절감, 효율적인 토지이용, 도서관의 특화전략 마련 여부, 체육시설의 운영계획 차별화, 자치구의 체육시설 운영에 따른 운영비 부담 명확화 여부, 각 기능별 운영주체 상이(서울시: 도서관, 키즈카페, 강서구: 생활체육센터)로 연계운영 어려움 해소 여부 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 먼저, 본 건의 사업부지 주변은 아파트 단지 및 단독주택단지 등 주거밀집 지역이고, 인근에 공원, 13개 학교들이 위치하고 있어 복합 문화체육시설 입지로는 적절하나, 부지 인근에 8개의 버스정류장이 있으나 지하철역(5호선 마곡역, 발산역, 우장산역)은 사업부지 반경 1㎞, 도보로 15~20분 소요되는바, 대중교통 접근성은 상대적으로 부족하므로, 대중교통 접근성 개선이 필요하다고 하겠음.

■ 위치도

○ 둘째, 본 건 사업대상지(내발산동 743)는 발산택지개발지구[4] 내 장기간 방치된 유휴부지이며, 문화·체육시설(제1종지구단위계획구역) 지구로 SH공사가 소유하고 있는 토지로, 관련 법령(「택지개발업무처리지침」 제22조제1항 및 제8항)에 따라 조성원가(169억5백만원)와 2026년 토지매입 계약체결(예정)에 따른 가산이자(126억7천9백만원)를 포함한 토지매입비를 295억 8천 4백만원으로 산정하고 있으나, 토지매입 시기를 앞당겨 가산이자를 줄이는 노력이 요망된다고 하겠음.

〈 사업부지 조성원가 산정 〉

구 분	원가(원/㎡)	면적(㎡)	원가격(백만원)
조성원가	1,687,608	10,017	**16,905**

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 257면 재인용.

4) "발산택지개발지구는 강서구 내발산동 일대로 총면적 600,321.7㎡으로 2002년 발산택지개발지구로 지정되어 2009년 준공이 완료되었음.

〈 총사업비용 용지보상비 산정 〉

구 분	준공년도	2년 경과시점	공급년도(예정)	가산이자(백만원)	매입가격(백만원)
가산이자	2009	2011	2026	12,679	29,584

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 257면 재인용.

「택지개발업무처리지침」 ① 사업시행자가 개발된 택지를 공급 하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다. 이 경우 조성원가가 감정평가액을 초과하는 경우에는 감정평가액으로 공급할 수 있으며, 조성원가가 확정되기 전 공급계약을 체결하는 경우에는 계약 당사자간 동의하에 추정조성원가를 기준으로 계약을 체결할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제6항까지의 규정에도 불구하고 **택지개발사업 준공 후 2년이 경과한 경우에 미분양 택지중 조성원가로 공급되는 택지에 대하여는 2년이 경과한 날부터 계약체결일까지 민법상 이자를 가산하여 공급**할 수 있다.

[별표 3] 택지공급가격기준

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도권、부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	ㅇ 임대주택건설용지			
	- 60㎡ 이하 임대주택건설용지	、수도권 : 60(85) 、부산권 : 60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 임대주택 건설용지	、수도권 : 85(100) 、부산권 : 80(90)	70(90)	60(80)
	ㅇ 공립학교용지(공립 유치원、초、중、고)	무상	무상	무상
조성원가 수준	**ㅇ 공공용지**	**100**	**100**	**100**
	ㅇ 협의양도인택지(단독주택건설용지)	、수도권 : 감정평가액 、부산권 : 110	110	110
	ㅇ 사립학교용지(초、중、고)	100	100	110

○ 셋째, 동 사업대상지는 관련 법령(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 제85조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 및 제48조)에 따라 법정 건폐율은 60%, 용적률은 200% 이하이나 사업계획서상 건폐율은 29.26%, 용적률은 84.96%로 법정 기준 50%에 미치지 않는바, 효율적인 토지이용을 위해 추가적인 공간 계획 및 변경이 필요한 것은 아닌지 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 이와 관련하여 문화본부는 야외공간을 공원 등으로 활용하기 위해 건폐율 및 용적률을 낮게 계획한 것이라고 하고 있음.

※ 또한, 동 사업대상지는 인근에 김포공항이 위치하고 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항제5호나목의 중요시설물보호지구(공항)으로 「공항시설법」에 따른 건축고도제한을 받고 있어, 대상지는 「공항시설법」상 수평표면지역으로서 수평표면의 높이는 김포공항 활주로 중심선의 끝 높이 중 가장 높은 점을 기준으로 수직상방 45m로 설정되므로, 지상 3층 규모는 건축 제한 내의 규모로 적정하다고 하겠음.

〈 사업대상지 개요 〉

서서울 문화플라자 조성사업			
대지위치	서울특별시 강서구 내발산동 743번지		
규모	지하 1층 / 지상 3층	**대지면적**	10,017.6㎡
연면적	12,003.7㎡ / 8,510.1㎡	**건축면적**	2,941㎡
건폐율	**29.36%** **법정 : 지구단위계획 60% 이하**	**용적률**	**84.96%** **법정 : 지구단위계획 200% 이하**

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 29면 재인용.

〈 현행 토지이용계획(2024년 11월 6일 검색결과)〉

※ 일사편리, 서울 부동산정보조회 시스템(https://kras.seoul.go.kr/), 2024년 11월 6일.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정) ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

5. 보호지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법 제77조제1항 및 제2항에 따른 건폐율은 다음 각 호의

범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다.

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다

「서울특별시 도시계획 조례」 제44조(용도지역 안에서의 건폐율) 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

4. 제2종일반주거지역: 60퍼센트

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트

「공항시설법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. "장애물 제한표면"이란 항공기의 안전운항을 위하여 공항 또는 비행장 주변에 장애물(항공기의 안전운항을 방해하는 지형·지물 등을 말한다)의 설치 등이 제한되는 표면으로서 대통령령으로 정하는 구역을 말한다.

「공항시설법 시행령」 제5조(장애물 제한표면의 구분) ② 장애물 제한표면의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공항시설법 시행규칙」 제4조(장애물 제한표면의 기준) 「공항시설법 시행령」 (이하 "영"이라 한다) 제5조제2항에 따른 장애물 제한표면의 기준은 별표 2와 같다.

[별표 2] 장애물 제한표면의 기준(제4조 관련)

2. 장애물 제한표면 종류별 설정기준

나. 수평표면(비행장 및 그 주변의 위쪽에 수평한 평면을 말한다. 이하 같다)

3) 수평표면의 높이는 각 활주로 중심선의 끝(수상비행장 및 수상헬기장에서는 착륙대) 높이 중 가장 높은 점을 기준으로 수직상방 45미터로 한다.

○ 넷째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('24.8.) 의견에서, 먼저, "사업부지 영향권인 2㎞ 내에 소규모이지만 다른 도서관(우장산숲속도서관, 푸른들 청소년 도서관)이 위치하고, 도서관 접근지표가 상대적으로 낮은 지역이 아니므로 중복을 최소화하기 위한 특화전략이 요구된다"고 하였는바, 기존 도서관과의 명확한 차별성과 특화전략을 갖추었는지, 중복투자에 따른 예산의 효율적 사용에 저해될 소지는 없는지에 대해서도 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 다음으로, “수영장 등 공공체육시설은 인근 유사시설(수영장 포함 체육시설)과의 거리와 강서구의 접근지표를 고려할 때 추가 공급은 적정하나, 배드민턴장 등 일부 프로그램이 대상지 인근 공공체육시설과 중복 여지가 있으므로 수요 등을 고려한 구체적인 운영계획 마련이 필요하다”고 지적하고 있는바, 다른 체육시설과의 운영계획 상의 차별화 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

서서울문화플라자 인근 도서관 현황	인근 공공체육시설(수영장) 현황

○ 다섯째, 시 투자심사(’24.8.)에서는 동 사업은 서울시가 부지를 매입해서 전액 시비로 “서서울문화플라자”를 건립하는 시립 시설임에도 체육시설만 자치구가 운영하며, 운영비를 부담하는 것이 문제가 될 수도 있는바, “시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담 내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련”하라는 ‘조건부 추진’으로 심사되었는바, 관련 지적사항 해소 계획에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

시투자심사 결과 – 조건부 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진
  – 시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련할 것
▸ 처리계획
  – 설계 완료 후 시설의 규모가 확정되면 착공 전 자치구와 시설운영에 대한 협약을 체결할 계획으로, 체육시설은 자치구에서 재원을 마련하여 자체 운영한다는 사항을 협약에 포함

〈 서서울문화플라자 세부시설 운영주체 〉

주요시설	세부시설 및 운영계획	운영주체
시립도서관	- 서남권 거점도서관으로 대표도서관의 정책과 서비스 실행·확산, 지역도서관과의 네트워크 형성, 콘텐츠 공유 및 직원교육 실시 - 자료실, 문화교육공간, 업무관리공간 등	서울시
서울형 키즈카페	- 안전한 실내 놀이시설 조성하고 보육교사를 배치하여 안심 돌봄 제공 - 어린이 놀이공간, 부모휴게공간 등	
생활체육시설	- 생활체육 정규강좌 및 운동처방, 자율 이용자 위한 공간대여 등 - 수영장, 헬스장, 다목적체육관, 풋살장 등	강서구 (운영비 부담 포함)
야외공간	- 야외 녹지공간 조성, 독서정원 및 실외 체육시설, 어린이 놀이시설 등 설치하여 다목적 활용	서울시·강서구

※ 문화본부, 2024년 10월 25일 별도 설명제출자료 재인용.

- 또한, 한국지방행정연구원 타당성 조사('23.6. ~ '24.1.) 결과에서 "서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설 건립하는 사업으로, 유사 시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등을 고려"하라고 하였으나, 운영 주체가 다를 경우 인근 유사 시설과의 차별화를 위한 연계 운영 등에는 어려움이 있으므로, 연계 운영이 가능할 수 있는 운영주체 및 방식 등에 대하여도 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.35, NPV -91,784백만원
- 재무성 : 운영수지비율 25.1%
- 정책적 타당성
  - (법·제도적 부합성, 사업의 준비정도·추진의지) 관련 법령·계획에 부합하게 추진, 추진의지가 높은 수준이나 세부적 시설계획의 보완이 필요
  - (지방재정에 대한 영향) 연차별 투입예산의 조정 필요. 재정부담 대비 운영 효율화 등 대응 필요
  - (지역사회 및 주민수용성) 복합시설에 대한 주민 선호 존재
- 종합결과
  - 서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설을 건립하는 사업으로, 유사시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등 고려

○ 마지막으로, 동 사업의 수지전망을 살펴보면, 수입분야(도서관 강좌프로그램·시설대관료, 체육시설 이용료·수강료, 키즈카페 이용료)는 연간 15억 6천 1백만원이고, 지출분야(인건비, 운영관리비, 재투자비)는 연간 62억 1천만원으로 연간 46억 5천만원의 적자가 발생한다고 하고 있고(〈붙임 1〉 서서울 문화플라자 조성사업 운영계획(안) 참조), 최근 다자녀 가구에 대한 요금할인 등의 확대와 향후 운영단계에서 이용자 수요가 기대에 못미칠 경우에는 서울시 재정에 부담이 될 것으로 예상되는바, 수익 창출 및 운영 효율화를 위한 대책 마련이 필요하다고 하겠음.

3 화랑대철도공원 커뮤니티센터 건립(취득목록 3번)

○ 본 건은 노원구 공릉동 소재(29-51) 문화공원인 화랑대철도공원 내 시민을 위한 문화·여가공간 조성 및 편의시설 확충을 위한 공원 커뮤니티센터를 신축하려는 것으로, 총 사업비는 37억 1천 6백만원(시비 34억 4천 4백만원, 구비 2억 7천 2백만원) 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 국가등록 문화유산을 품고 관광명소로 부각되며 방문객이 급증하고 있는 화랑대 철도공원의 위상에 맞추어, 미흡한 편의시설을 충족하고 공원 내 다양한 문화 수요를 품을 수 있는 상징성 있는 공간으로 공원 커뮤니티 센터를 건립하여 주민소통 공간 마련 등 공원의 다양한 수요를 담아내고자 함
- 용 도 : 공원 커뮤니티센터

○ **위 치** : 노원구 공릉동 29-51

○ **사업기간** : ′23. 7월 ~ ′26. 6월

○ **소요예산** : 3,716백만원 〈시비 93% / 구비 7% / 일반회계 〉

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	비 고
예산액(백만원)	25	247	200	3,244	

※ 기 편성된 예산(구비) : ‘23년 25백만원, ‘24년 247백만원〔설계 용역비 등〕

○ **사업규모**

- 건물 : 610.00㎡ 〔지상 2층〕 ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	610.00	
지상2층	300.00	다목적실 (110.41㎡), 책쉼터(70.57㎡), 커뮤니티실(80.22㎡), 공용공간(계단 및 복도 38.80㎡)
지상1층	310.00	방문자센터(방문자센터, 방풍실, 사무실 45.64㎡), 다목적실(대기실, 준비실, 창고, 로비등 116.16㎡), 공중화장실(71.1㎡), 유아휴게실(11.92㎡) 공용공간(계단 및 복도 65.18㎡)

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	노원구 공릉동 29-51	610.00	-	3,715,732

○ **계약방법 : 공개경쟁입찰**

대상지 현황

○ 대 상 지 : 화랑대철도공원 (세분 : 문화공원, 소유 : 시공원)

○ 면　　적 : 40,293㎡

○ 지정현황

- 도시계획시설(최초) : 서울특별시 고시 제262호(2020.6.25.)
- 공원조성계획(최종) : 서울특별시 고시 제307호(2024.6.27.)

○ 주요시설 : 목공체험장, 휴게음식점, 철도미니어처전시장, 화장실 등

추진경위

○ '18.06.　　: 경춘선 숲길 조성 완료

○ '20.06.25. : 도시계획시설(문화공원) 최초결정

○ '20.12.17. : 공원조성계획 결정(최초)

- 목공체험장, 휴게음식점, 철도미니어처 전시장(스위스관) 등

○ '24.06.27. : 공원조성계획 결정(변경)

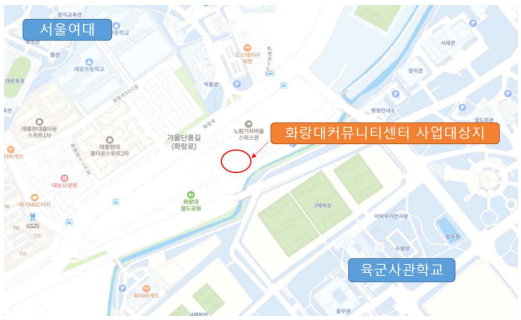
- 목공체험장, 휴게음식점, 철도미니어처 전시장(스위스관, 이탈리아관) 등

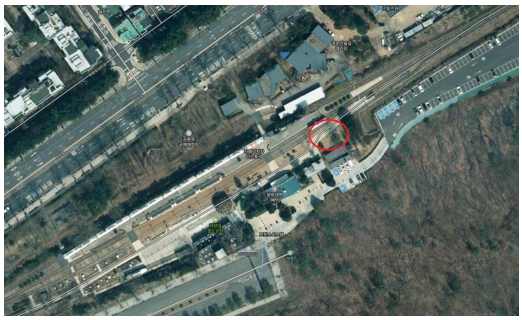
○ '24.08.14. : 화랑대철도공원 커뮤니티센터 건립계획 수립(노원구)

○ '24.08.19. : 공유재산 심의회 안건 제출 (노원구 → 공원조성과)

○ '24.09.24. : 공유재산 심의회 심의 완료 (적정)

〈위치도 및 조감도〉





○ 정원도시국은 화랑대철도공원의 이용객 증가에 따라 공원 안내 공간의 마련과 편의시설 및 휴게공간(쉼터) 조성이 필요하고, 문화공원 내 다양한 콘텐츠와 연계된 시민들이 향유하고 소통할 수 있는 문화·여가 프로그램 운영 공간 및 커뮤니티 공간 조성이 필요하다는 입장임.

※ 경춘선 숲길 및 화랑대철도공원 조성 후 기차카페, 노원불빛정원, 타임뮤지엄, 노원기차마을(스위스관) 등 다양한 즐길거리로 인해 많은 주민들이 화랑대철도공원을 찾고 있으며 노원기차마을(이탈리아관) 추가 조성을 계획하고 있어 향후 공원 방문객이 월등히 증가할 것으로 예상됨.

〈화랑대철도공원 이용객 현황 및 예상 방문객〉

(단위 : 명)

지표 \ 연도	2019	2020	2021	2022	2023 (심사년도)	2024	2025	2026	2027~
화랑역사관	-		22,149	58,300	58,300	61,215	64,276	67,490	70,864
노원불빛정원	24,973	106,190	170,054	330,800	330,800	347,340	364,707	382,942	402,089
트램도서관	-	1,600	6,450	7,200	7,200	7,560	7,938	8,335	8,752
경춘선숲길갤러리	-	-	35,094	44,520	44,520	46,746	49,083	51,537	54,114
기차카페	-	-	43,920	136,460	136,460	143,283	136,460	136,460	136,460
타임뮤지엄	-	-	10,931	28,320	28,320	29,736	28,320	28,320	28,320
노원기차마을1관	-	-	-	16,854	103,200	108,360	103,200	103,200	103,200
각 종 축제				10,000		63,000	66,150	69,458	72,930
커뮤니티센터	-	-	-	-	-	-	-		

【관련지표 측정방법】 : 화랑대철도공원 내 각종시설 실제 방문객수

【수요산출기초】 : 화랑대철도공원 내 각종시설 및 타임뮤지엄 실제 방문객수, 노원기차마을 방문인원수를 토대로 향후 수요지표 산출

▪ 출처 : 노원구청('23.8.11.), 투자심사의뢰서(화랑대철도공원 커뮤니티센터) 내용 발췌

○ 또한 정원도시국은 부족한 편의시설 확충과 휴게공간 조성, 커뮤니티 공간 조성을 통해 공원 내 다양한 콘텐츠와의 시너지 효과를 발생시켜 공원 이용을 활성화하고, 광운대 역세권 개발과 연계해 지역을 명소화하여 주민의 삶의 질 향상과 지역의 사회·문화·경제 발전에 기여할 것으로 기대하고 있음.

○ 문화공원인 화랑대철도공원 내 설치하는 공원 커뮤니티센터는 관련 법령*에 따라 문화공원에 설치할 수 있는 공원시설로, 시민을 위한 문화·여가공간 조성 및 편의시설 확충이라는 부분에서 의미가 있다고 하겠으나, 본 사업과 관련한 낮은 수익성, 운영 방식 문제, 총 사업비 증가에 따른 시의회 의결권 무력화 우려 등에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

*「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행규칙 제9조제1항제7호

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」

제9조(공원시설의 설치·관리기준) ①법 제19조제7항에 따라 공원시설은 도시공원의 기능을 다하게 하기 위하여 다음 각 호에 정하는 바에 따라 설치해야 한다. 이 경우 제5호나목, 제10호 전단 및 제12호에 따라 설치하는 별표 1 제9호마목의 무인동력비행장치 조종연습장은 별표 3의2에 따른 설치 및 관리기준을 준수해야 한다.

7. 문화공원에 설치할 수 있는 공원시설은 문화자원의 보호·관람·이용·안내를 위한 시설로서 조경시설·휴양시설(경로당 및 노인복지관은 제외한다)·운동시설·교양시설·편익시설 및 동물놀이터(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 설치를 허용하는 경우에 한정한다)로 할 것

○ 첫째, 화랑대철도공원의 수입은 연간 1억 3천 6백만원인데 반해, 지출은 연간 4억 8천 7백만원으로 연간 3억 5천 1백만원의 손해가 발생하는 것으로 나타나, 커뮤니티센터 수익성 확보를 위한 대책 마련이 요구된다고 하겠음.

※ 정원도시국은 공공시설물의 성격상 수익성보다는 주민편익을 우선시 할 수밖에 없는 여건으로, 재정에는 일정 부분 부담을 줄 수밖에 없으나, 방문객들의 방문 편익 및 여가 개선 편익 수치는 증가될 것으로 전망하고 있음.

〈화랑대철도공원 커뮤니티센터 운영계획(안) 사업수지 전망〉

○ **수입분야 : 연간 136백만원**

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		136,000
대관	대관료 20,000원 × 10회 ×12개월	24,000
프로그램강좌	수강료 50,000원 × 20명 × 4개 강좌 × 4분기 연간입장객 48,000명 × 객단가 2,000원	16,000 96,000

○ **지출분야 : 연간 487백만원**

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		487,000
인건비	운영총괄 1명 × 4,500만원 사업담당 2명 × 3,700만원 운영보조 1명 × 3,200만원 청소미화 1명 × 1,200만원(파트타임)	163,000
운영관리비	사무관리비(시설운영) 9백만원/월 × 12개월 프로그램 운영 18백만원/월 × 12개월	324,000

○ 둘째, 정원도시국은 커뮤니티센터를 건립한 후 운영 주체를 노원구청으로 하여 위탁관리를 계획하는바, 시설의 운영 방식 등의 구체화 및 확정 없이 향후 커뮤니티센터 운영을 노원구청으로 위탁하는 것이 적정한지, 본 사업의 효율적인 운영과 관리를 위한 방식이 무엇인지에 대한 다각적인 논의와 검토가 필요하다고 하겠음.

〈화랑대철도공원 커뮤니티센터 세부시설 운영계획(안)〉

○ 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
2층	다목적실 (110.41㎡), 책쉼터(70.57㎡), 커뮤니티실(80.22㎡), 공용공간(계단 및 복도 38.80㎡)	150명	위탁관리 (운영방식 : 위탁운영)
1층	방문자센터(방문자센터, 방풍실, 사무실 45.64㎡), 다목적실(대기실, 준비실, 창고, 로비등 116.16㎡), 공중화장실(71.1㎡), 유아휴게실(11.92㎡) 공용공간(계단 및 복도 65.18㎡)	200명	

○ 마지막으로 본 사업은 총 사업비가 40억원 미만(37억 1천 6백만원)으로 시 투자심사 비대상이나, 공사비 증가 등으로 총 사업비가 40억원을 넘는 경우 시의회 공유재산관리계획안 의결 이후에 시 투자심사를 거치는 절차가 발생, 공유재산관리계획안의 최종 단계인 시의회 의결권이 무력화되는바, 사업비가 철저히 검증되어 추가 증액의 여지는 없는지 검토가 필요하다고 하겠음.

4 국산목재 목조건축 실연사업(취득목록 4번)

○ 본 건은 노원구 월계동 소재(534-1) 영축산 내 '노원 숲속의 집'을 철거하고 친환경 국산 목재를 활용한 지상 1층, 지하 1층 규모의 산림복합체험센터를 신축하려는 것으로, 총 사업비는 40억원(국비 20억원, 시비 20억원) 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 1977년 준공한 영축산 숲속의 집을 친환경 목조건축물로 신축하여 탄소중립 실현에 이바지하고, 영축산 근린공원과 조화로운 건축물로 공공건축물의 품격을 제고함으로써 주민 편익 증진에 이바지하고자 함.
- 용 도 : 제1종,제2종 근린생활시설

○ **위 치** : 서울특별시 노원구 월계동 534-1 외 1필지(534-223)

○ **사업기간** : '23. 6월 ~ '26. 12월

○ **소요예산** : 4,000백만원〈시비 50% / 국비 50% / 일반회계 / 농특회계〉

연 도	구분	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	국비	-	150	1,500	350	-
	시비	-	-	-	2,000	-

※ 기 편성 예산 내역 : '23년 150백만원(국비), '24년 1,500백만원(국비) 〔연구 용역비 29,8백만원 집행완료〕

○ **사업규모**

- 건물 : 600.00㎡ 〔지상 1층, 지하 1층, 2개동 건립〕 **※ 소유자 : 서울시**

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도		참고사항
취득	건물 신축	지상1층	194,23	A동	B동	A동,B동 연결로로 연결/ A동 키즈카페의 경우 층고를 높게 하여 조성
				-	치유 정원	
		지하1층	405.77	A동	B동	
				서울형 키즈카페	북카페	
처분	건물 멸실	지상2층	34.3	교육연구시설(연수원)		
		지상1층	189.62	교육연구시설(연수원)		
		지하1층	77.27	교육연구시설(연수원)		

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	노원구 월계동 534-1	600.0	943	4,000,000
처분	건물 멸실	노원구 월계동 534-1	301.19	943	173,633

○ **계약방법 : 일반경쟁입찰**

추진현황

○ ′22.11. : 산림청-노원구 국산 목재 목조건축 실연사업 공모
○ ′23. 1. : 국고보조금 확정 통지(영축산 국산목재 실연사업 20억원)
○ ′23. 6. : 국산 목재 목조건축 실연사업 추진계획 수립
○ ′23.10. : 2023년 제7차 투자심사(결과: 재검토)
○ ′24. 4. : 2024년 제2차 투자심사(결과: 조건부 추진- 2단계 심사)

시 투자심사 결과 - 조건부 추진 2단계

▸ 사 업 명 : 국산목재 목조건축 실연사업
▸ 심사내용 : 사업 계획 전반
▸ 심사결과 : 조건부 추진-2단계 심사, 수요에 기반한 사업계획을 재수립하여 2단계 심사의뢰
▸ 처리계획 : 시설에 대한 수요를 반영하여 2단계 심사의뢰

○ ′24. 7. : 공공건축 사업계획 사전검토 이행
○ ′24. 8. : 2024년 제6차 투자심사 완료(결과:조건부 추진)

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

▸ 사 업 명 : 국산목재 목조건축 실연 사업
▸ 심사내용 : 사업 계획 전반
▸ 심사결과 : 조건부 추진
  - 접근성 및 교통 편의성 제고 방안 마련, 키즈카페 등 도입시설에 대한 이용률 제고 방안 마련
▸ 처리계획 : 사업 추진 시 조건부 사항 반영

○ ′24.09.24 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 사 업 명 : 국산목재 목조건축 실연 사업
▸ 심사내용 : 영축산 산림복합체험센터 신규 건립 관련 취득 적정성 심의
▸ 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 시설 접근성을 높이는 방안 및 시설 이용자에 맞는 활용계획을 마련할 것

○ 정원도시국은 서울시의 목재 건축물 활성화*를 위한 기반시설 공급 현황 분석 결과 인구 100만명 당 목재문화 기반시설 지수가 특·광역시 중 가장 '열악'한 수준으로 나타나고 있어 영축산 공원 내 유휴시설을 활용하여 친환경 국산목재를 활용한 산림복합체험센터(치유정원, 서울형 키즈카페, 북카페)를 조성하여 탄소중립과 주민 편의 증진에 기여할 수 있다는 입장임.

*산림청·국토교통부·서울시·행복청 합동(2022.10.13.), '목조건축활성화를 위한 업무협약(MOU)체결'

〈인구 100만명 당 목재문화 기반시설 지수(특·광역시)〉

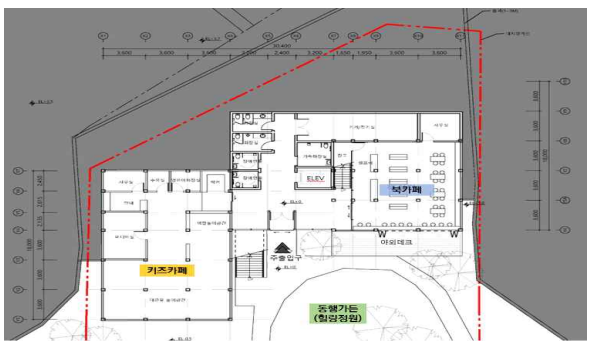
구분		원자료값			환산점수			평가점수			순위		
		'20	'21	'22	'20	'21	'22	'20	'21	'22	'20	'21	'22
전국평균		4.46	4.63	4.93	62.6	63.2	65.0	7.8	7.9	8.2			
특·광역시	평균	0.84	0.83	1.31	40.6	40.6	43.8	9.3	9.3	10.1			
	서울	0.05	0.05	0.11	35.0	35.0	35.0	8.1	8.1	8.1	7	7	7
	부산	0.44	0.45	0.45	40.0	40.0	40.0	9.2	9.2	9.2	6	6	6
	대구	1.23	1.24	1.68	40.0	40.0	55.0	9.2	9.2	12.7	4	4	3
	인천	0.85	0.85	1.02	45.0	45.0	45.0	10.4	10.4	10.4	5	5	5
	광주	0.00	0.00	0.00	35.0	35.0	35.0	8.1	8.1	8.1	8	8	8
	대전	1.33	1.33	1.35	50.0	50.0	50.0	11.5	11.5	11.5	2	2	4
	울산	1.31	1.32	1.78	40.0	40.0	40.0	9.2	9.2	9.2	3	2	2
	세종	1.51	1.43	4.10	40.0	40.0	50.0	9.2	9.2	11.5	1	1	1

자료: 2022년 목재문화지수 측정사업,산림청, 2023

*목재문화기반시설지수 : 목재문화체험을 목적으로 조성된 목재문화체험장과 목재를 체험 할 수 있는 기타 목재기반시설을 가중평균하여 산출

▪ 출처 : 푸른도시여가국, 국산목재 목조건축 실연사업 투자심사의뢰서(2024.6.24.), 17p.

〈위치도 및 조감도〉



○ 본 사업 중 건물멸실(처분)의 대상은 영축산 내 '노원 숲속의 집'으로, 1977년 준공되어 2021년부터 사용하지 않고 있으며, 2023년 노원구청의 정밀안전점검 실시 결과 안전등급은 'D등급'으로 철거 또는 재건축 실시가 바람직하다는 의견이 있었음.

- 2024년 제4차 공유재산심의회('24.9.24.) 심의결과 멸실(용도폐지) 처분 의견

본 시설물의 주요 구조부재(보, 슬래브)에서 콘트리트 탄산화 진행, 철근부식 및 단면결손, 누수 등 내구성 및 기능 저하가 발생되어 **전반적인 건물의 상태는 D등급으로 판단**되며, 구조체 변위·변형조사에서 수직, 수평 변위에서 C등급, 일부 슬래브에서 처짐 D등급으로 구조물의 경사도가 감지되어 지속적인 감시와 부분적인 보수·보강 등의 안전조치가 필요한 상태이며, 점검일 현재 연수원 미운영 상태이나 현장 여건에 따라 마감재를 철거하고 구조체 긴급보강 혹은 **철거 또는 재건축을 실시하는 것이 바람직**할 것으로 사료된다.

▪ 출처 : ㈜월드안전진단('23.11월), 정밀안전점검 보고서(노원 숲속의 집), 종합결론 내용 일부 발췌

〈영축산 노원 숲속의 집〉

○ 정원도시국은 친환경 국산 목재를 활용한 국산목재 목조건축 실연사업(산림복합체험센터 신축)으로 목재 활용에 따른 탄소 저감 효과와 함께 도심 속 산림 휴양 서비스 제공으로 시민 삶의 질 향상을 기대하고 있으며, 지난 2023년 1월 확정 통지 받은 국고보고금(영축산 국산목재 실연사업 20억)이 불용 되지 않도록 시비를 편성, 조속한 사업 추진을 바라고 있음.

〈산림복합체험센터 소요예산(안)〉

연 도	구분	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	국비	0	150	1,500	350	0
	시비	0	0	0	2,000	0

※ 기 편성 예산 내역 : ′23년 150백만원(국비), ′24년 1,500백만원(국비) 〔연구 용역비 29.8백만원 집행완료〕

○ ‘노원 숲속의 집’의 철거 후 친환경 국산 목재를 활용한 산림복합체험센터 신축은 필요(노후 건축물 해소 및 시민 안전 확보, 목조건축 활성화, 탄소중립 정책 등) 하다고 보이나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

○ 첫째, 시 투자심사(2024.8.14.) 결과와 공유재산심의회(2024.9.24.) 심의 결과 모두 시설 접근성 및 교통 편의성을 높이는 방안과 도입시설 이용률 제고 방안을 마련하도록 의견을 제시한바, 사업 대상지 접근성 향상과 주차시설 확보, 이용 활성화 등을 위한 대책이 효과적이며, 구체적으로 보완되었는지 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 정원도시국은 시 투자심사에서 교통 편의성 확보 방안으로 1. 교통약자 무료 셔틀버스 이용, 2. 주차 공간 확보 및 관리 철저, 3. 관내 셔틀버스 활용 방안을 제시하고, 단체 이용 활성화를 위해 서울형 키즈카페, 치유정원 운영 계획 수립 시 단체 프로그램 위주 개발 추진 등의 조치 사항을 보고함.

○ 둘째, 국산목재 목조건축 실연사업(산림복합체험센터 건립)의 수입은 연간 5천 7백만원인데 반해, 지출은 연간 3억 4천만원으로 연간 2억 8천 3백만원의 적자가 발생하는 것으로 나타나, 산림복합체험센터(치유정원, 서울형 키즈카페, 북카페)의 지속적 운영을 위한 다각적 운영 효율화 방안은 보완했는지 살펴볼 여지가 있다고 사료됨.

※ 정원도시국은 해당 시설은 공공성을 담보로 하기 때문에 수익보다 주민 편의 증진을 많이 고려한다는 입장임.

○ 한편, 신축될 목조건물은 영축산 중앙에 위치하고 있어, 키즈카페의 설치가 합리적인지 검토가 필요하며, 키즈카페의 수입(매일 약 42명의 입장료 수입)을 과다하게 책정한 것은 아닌지 등 수입 산출 근거의 타당성에 대한 재검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈국산목재 목조건축 실연사업 운영계획(안) 사업수지 전망〉

○ **수입분야 : 연간 57백만원**

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
○ 입장료 등 - 서울형 키즈카페: 23명(정원)×3,000원(이용료)×3회(일 운영횟수)×310일(운영일수)×60%(연간이용률)= 38,502천원 - 북카페: 무상 - 치유정원: 10명(정원)×5,000원(이용료)×2회(일 운영횟수)×310일(운영일수)×60%(이용률)=18,600천원	57,102	

○ **지출분야 : 연간 340백만원**

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
○ 인건비 : 253,992천원 - 시설 총괄 : 1명 ×54,115천원(2023년 서울시 사회복지시설 종사원 인건비 3급 16호봉 기본급*120%= 54백만원 - 서울형 키즈카페: 3명× 46,920천원/인 (서울시 2023년 키즈카페 인건비기준) =141백만원 - 정원치유 및 북카페: 2명(산림치유지도사 2급)×29,616천원 (불암산 힐링센터 인건비적용)= 59백만원 ○ 운영관리비 : 17,000천원 - 서울형 키즈카페: 265㎡×26천원/㎡(2023광진구 키즈카페 ㎡당 운영비) =6.9백만원 - 북카페:141㎡×19천원/㎡ (노원구 향기나무도서관 247.65㎡,㎡당 시설운영비)= 2.7백만원 - 치유정원: 265㎡×37.1천원/㎡ (2023불암산 산림치유센터 ㎡당 운영비) =7.2백만원 ○ 유지관리비 등 :68,800천원 - 시설유지관리비 69백만원(신축공사비x2%)	339,800	

○ 마지막으로 정원도시국은 산림복합체험센터를 건립한 후 운영 주체를 노원구로 하여 위탁관리를 계획하는바, 시설의 운영 방식 등의 구체화 및 확정 없이 향후 산림복합체험센터 운영을 노원구로 위탁하는 것이 적정한지, 본 사업의 효율적인 운영과 관리를 위한 방식이 무엇인지에 대한 다각적인 논의와 검토가 필요하다고 하겠음.

〈세부시설 운영계획(안)〉

○ **시설활용계획**

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상1층	치유 정원(정원치유실, 체험정원 치유실, 건강돌봄실)	29	위임관리(노원구)
지하1층	서울형 키즈카페, 북카페	23	위임관리(노원구)

○ **주요사업 내용(프로그램 운영방향) :**

- 서울형 키즈카페 : 목재를 활용한 교구 등 배치 친환경 공간 놀이공간 제공
- 북카페 : 독서 및 쉼터공간 운영, 독서동아리 운영, 주민커뮤니티 공간 운영
- 치유 정원 : 체험 정원(실내정원 감상, 식물 식재 강의), 힐링 정원(정원 활동 후 맨발 걷기 등 힐링 프로그램 지원), 돌봄 정원(식물 관리 프로그램), 표현 정원(전시,연극,댄스 동아리 모임을 위한 공간 대여)

5 수상 푸드존 조성(취득목록 5번)

○ 본 건은 서초구 반포한강공원(반포동 647) 내 한강 수상에 한강 먹거리의 다양성 확보 및 소자본 청년 창업, 일자리 창출을 지원하기 위한 수상 푸드존*(시설면적 3,200㎡)을 신축하려는 것으로, 총 사업비는 250억원(시비 100%, 일반회계) 규모임.

*수상시설물(선박) 2층 구조로 음식 제조·판매 부스(15개소), 실·내외 식음공간(최대 1,540석), 선박 계류장(10선식) 및 한강버스 선착장, 소공연장 등을 조성

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 한강 수상에 K-푸드 중심 다양한 미식공간을 조성하여 간편식과 고급음식점으로 양극화된 한강 먹거리의 다양성 확보 및 소자본 청년 창업 및 일자리 창출 지원
- 용 도 : 제1종,제2종 근린생활시설음식 제조·판매 부스(15개소), 실·내외 식음공간(최대 1,540석), 선박 계류장(10선석) 및 한강버스 선착장, 소공연장 등

○ **위 치** : 서초구 반포동 647 (반포 한강공원)

○ **사업기간** : ′23. 10월 ~ ′27. 12월

○ **소요예산** : 25,000백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	350	1,498	11,577	11,575

※ 기 편성된 예산 내역 : ′24년 350백만원〔기본계획 및 타당성조사 용역비〕

○ **사업규모**

- 시설면적 3,200.00㎡ (수상시설물 2층 구조) [지목 : 하천, 소유자 : 환경부]

※ 필로티 구조 등 실외 개방형 구조임에 따라 실외포함 면적 기준으로 시설면적을 작성

구분	항목	층수	시설면적(㎡)	세부시설 용도	
취득	선박	2층	2,500.00	실내(1,050)	식음공간, 편의점
				실외(1,450)	야외테이블
		1층	3,200.00	실내(2,500)	음식 제조·판매부스(15개소), 식음공간
				실외(700)	야외테이블(계류시설, 소공연장 포함)

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	선박	서초구 반포동 647	3,200.00	622	25,000,000

○ **계약방법 : 공개경쟁입찰**

추진현황

○ ′23.10.24. : 사업추진 방침 수립

○ ′24. 4. 8. : 기본계획 및 타당성조사 용역(~ ’25.4.) 착수

타당성분석 결과(용역기간 ′24.4. ~ ′25.4. / 진행 중)

▸경제성
- 순현재가치(NPV) : 8,573백만원
- 비용편익비(B/C Ratio) : 1.26
- 내부수익률(IRR) : 7.49%

※ 푸드존 부스(15개소) 및 편의점 연매출, 임대료 절감편익, 비금전적(시간·거리 비용) 편익, 잔존가치 적용 등

▸재무성
- 수입누계(30년) : (임대수익 + 계류비) × 할인계수 = 10,186백만원
- 지출누계(30년) : (총공사비 + 유지관리비) × 할인계수 = 25,107백만원
- 순현재가치(FNPV) : -14,921백만원, 수익성지수(PI) : 0.41, 내부수익률(FIRR) : -1.31%

※ 소자본 청년 창업 및 일자리 지원을 위한 공간으로 최소한의 임대수익을 목적으로 하는 공공사업 특성상 수익성지수(PI)가 1보다 낮아 재무적 타당성 미흡

▸정책적 타당성 : 한강 이용 시민에게 볼거리, 노을, 도심야경 등을 즐기며 다채로운 음식을 즐길 수 있는 수상 특화공간 조성

▸종합결과 : 소자본 청년 창업기회를 제공하는 공공사업 특성상 재무성은 부족하나, 한강 관광명소 효과 및 일자리 창출 등 부가가치를 창출하여 경제성 및 정책적 타당성 확보

○ ′24.9.12. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 추진(2단계)

▸ 심사내용
- 실시설계 과정에서 총사업비 적정성 검토 필요
- 공사계약 체결 전 2단계 심사 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진-2단계 심사

▸ 처리계획 : 심사내용 반영하여 2단계 심사 추진 예정

○ ′24.9.24. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 심사결과 : 적정(의견제시)
- 수상시설 설치에 따른 안전관리대책을 마련하고 사업을 추진할 것
- 주변 시설과 차별화된 특색있는 운영계획 수립이 필요함

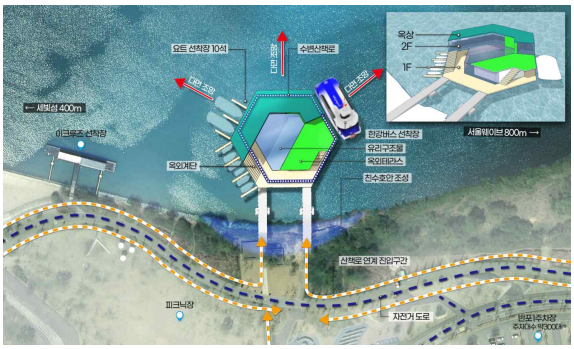
▸ 처리계획 : 심사내용 반영하여 사업추진 예정

○ ′24.10.8. : 기술용역 타당성심사 완료

기술용역 타당성심사 - 적정(용역비 조정 없음)

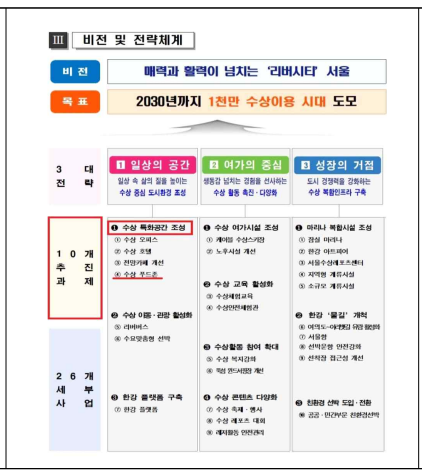
▸ 심사대상 : 기본 및 실시설계 용역비(1,495백만원)
- ’25년 요청 예산 **1,498백만원**(시설비 1,495백만원 + 사무관리비 3백만원)

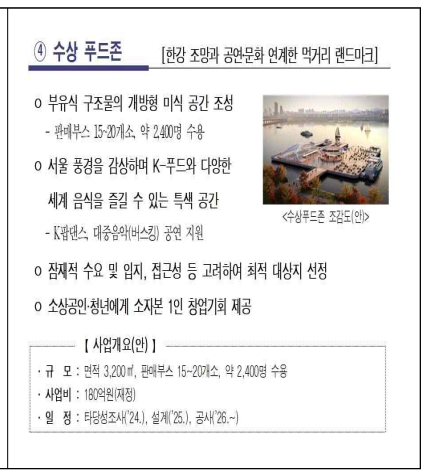
〈위치도 및 조감도〉



○ 본 사업은 서울시 「한강 수상활성화 종합계획」(시장방침 제45호, 2024.6.26.)의 10대 추진과제 중 '수상특화공간 조성'의 세부사업으로, 미래한강본부는 수상 푸드존 조성을 통해 시민에게 한강 조망과 공연·문화를 연계한 먹거리를 즐길 수 있는 수상 공간을 조성하고, 소자본 소상공인·청년 창업 및 일자리 창출 지원, 선박 계류시설 조성으로 거점형 복합마리나 및 선착장 기능 확대를 기대하고 있음.

〈 「한강 수상활성화 종합계획」 '수상 푸드존 조성' 추진계획 〉





○ 다만, 총 사업비의 적정성, 안전 관리 대책, 규모의 적정성 및 차별성 등에 대해서는 세밀한 검토와 추가적인 논의가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 사업의 경우 총 사업비를 250억원으로 제시하고 있으나, 서울시 공공투자센터 타당성 검토의견서는 유사 사례(난지 수상레포츠) 공사비를 토대로 본 사업비를 재산정하면 312억원으로 추정되어 사업비가 과소 추정한 것으로 판단하고 있음.

- 총 사업비가 300억원 이상으로 증가하는 경우 「지방재정법 시행령」 제41조 제1항의 중앙투자심사를 이행해야 하며, 사업비 증액에 따른 공유재산관리계획을 변경하여 의회의 의결 등 본 사업의 장기간 지연이 우려되는바, 사업비 규모의 적정성을 재점검할 필요가 있다고 하겠음.

「지방재정법 시행령」

제41조(재정투자사업에 대한 심사) ① 법 제37조제1항에 따른 투자심사(이하 "투자심사"라 한다)의 실시 주체별 시·도의 투자심사 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 시·도지사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업
   가. 총사업비 40억원 이상 300억원 미만의 투자사업 또는 총사업비 40억원 이상 전액을 자체재원(지방채는 제외한다. 이하 같다)으로 부담하여 시행하는 투자사업. 다만, 청사 신축사업과 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호 각 목(다목은 제외한다)에 따른 문화시설(이하 "문화시설"이라 한다) 및 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 체육시설(이하 "체육시설"이라 한다) 신축사업은 제외한다.
   나. 총사업비 5억원 이상 30억원 미만의 홍보관 사업
   다. 총사업비 3억원 이상 30억원 미만의 공연·축제 등 행사성 사업
2. 행정안전부장관: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업
   가. 총사업비 300억원 이상의 투자사업
   나. 외국의 자본이 도입되는 총사업비 10억원 이상의 투자사업
   다. 총사업비 30억원 이상의 홍보관 사업과 공연·축제 등 행사성 사업
   라. 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 사업으로서 총사업비 40억원 이상의 청사 신축사업과 문화시설·체육시설 신축사업
   마. 법 제37조제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업
   바. 그 밖에 행정안전부장관이 국가경제 및 사회정책상 필요하다고 인정하는 재정투자사업

※ 또한 서울시 공공투자센터 타당성 검토의견서는 본 사업의 건축공사비의 경우 서울수상레포츠센터 및 이촌아트피어의 사례 단가를 반영하여 산출하였으나, 참고한 이촌아트피어 사업의 경우 2단계심사 추진의 조건부 추진 사업으로, 확정되지 않은 사례로 공사비를 산출하는 것으로 부적절하다고 언급하고 있음.

※ 현재 진행 중인 기본계획 및 타당성조사 용역 결과('25.4월)를 통해 사업계획 및 사업비를 구체화할 필요가 있음.

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서〉

- 의뢰서는 총사업비를 250억원으로 제시하였으나, 센터는 유사(난지 수상레포츠) 사례 공사비로 본 사업의 총사업비를 재산정하면 312억원으로 추정되어 의뢰서의 사업비가 과소추정한 것으로 사료
  - 사업부서는 공사비를 194억원으로 제시하였으나 센터에서 난지 수상레포츠 사례를 적용하여 공사비 산출시 274억원으로 산정. 의뢰서의 공사비는 시설계획을 구체화하지 않은 상태에서 개략 산출한 비용으로 변동 가능성이 큰 것으로 판단
  - 2025년 4월까지 기본계획 및 타당성조사 용역을 수행할 예정이므로, 해당 용역을 통해 사업계획 및 사업비를 구체화하여 제시할 필요
- 본 사업의 총사업비가 300억원 이상으로 될 수 있으며, 총사업비가 300억원 이상일 경우 서울시 투자심사 지침에 따라 투자심사 의뢰 전 타당성검증을 수행해야 하므로 관련 절차를 확인할 필요

○ 둘째, 시 투자심사(2024.9.12.) 결과와 공유재산심의회(2024.9.24.) 심의 결과 승선 가능 인원에 대한 검토, 상부 시설물의 하중에 대한 검토, 구조 안전성(복원성 등) 등 수상시설물 안전성에 대한 기술적 검토가 필요하다고 지적하고 있는바, 안전관리 대책(한강 홍수 시 부상 여부, 한강 유수 방해, 부유 쓰레기 충돌 등 수상 여건을 감안한 설계)에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

○ 셋째, 수상 푸드존 조성 계획에 따른 음식 제조·판매 부스, 실·내외 식음공간, 선박 계류장 및 한강버스 선착장, 소공연장 설치에 대한 세부 계획 및 운영계획이 불명확하여 이에 대한 보완이 이루어졌는지 살펴볼 여지가 있음.

- 본 사업과 관련한 음식 제조·판매부스(15개소), 실·내외 식음공간(최대 1,540석), 선박 계류장(10선석) 등에 대한 내용만을 제시하고, 세부적인 사업계획은 제시하지 않고 있음.
- 특히 제시된 내용만으로 시설면적에서 청년 창업공간으로 운영이 가능한지, 일자리 창출의 효과가 있는지 기술적인 검토가 미흡하다고 사료됨.

- 신축할 푸드존(전체 수용인원 1,540명)의 야외공간 수용인원은 510명으로, 서울의 기후조건(여름의 고온다습 및 장마, 겨울철의 혹한)과 시민의 취향(쾌적한 환경에서의 식사) 등을 고려하지 않은 공간을 청년 창업공간으로 제공하는 것이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 수상 푸드존 시설활용계획 〉

층별	시설구분	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
2층	실내	식음공간(홀) 및 편의점 등 1,050㎡	505	임대업자
	실외	야외테이블 1,450㎡	360	위탁업체
1층	실내	음식 제조·판매 부스(15개소) 및 식음공간(홀) 등 2,500㎡	525	임대업자
	실외	야외테이블(필로티 공간 포함) 700㎡ ※ 계류시설(마리나, 한강버스), 소공연장 포함	150	위탁업체

○ 마지막으로 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 「공유재산법」) 제6조제1항은 법률이 정하는 바에 따르지 않고 공유재산을 사용하거나 수익하지 못하도록 규정하고 있고, 동법 제20조제3항은 행정재산의 사용허가를 받은 자는 다른 자에게 행정재산을 사용·수익하게 하여서는 아니 된다고 규정하고 있는바, 미래한강본부가 본 시설을 관리·운영할 위탁업체를 선정하고, 해당 위탁업체로 하여금 사업자를 선정하여 본 시설을 제3자에게 사용·수익을 허가하려는 운영방식이 「공유재산법」에 위배사항은 없는지 검토가 필요하다고 하겠음.

- 「공유재산법」 제27조제5항은 행정재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다고 규정하고 있으나,

- 사용·수익 허가는 시민 간 계약이 아닌 행정재산의 관리권을 가진 행정청의 행정처분(대법원 2001.6.15. 선고 99두509 판결)이라는 대법원의 판례가 있는바, 「공유재산법」 제27조제5항은 동법 제20조제3항의 예외라는 점에서 엄격한 해석과 적용이 필요할 것으로 사료됨.

「공유재산 및 물품 관리법」

제6조(공유재산의 보호) ① 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못한다.

제20조(사용허가) ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다. 〈개정 2021. 4. 20.〉
② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의(隨意)의 방법으로 허가할 수 있다. 〈개정 2010. 2. 4., 2014. 1. 7., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.〉
1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
2. 제7조제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하는 경우
③ 제1항에 따라 사용허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다. 다만, 제1항에 따라 사용허가를 받은 자가 제7조제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다. 〈개정 2021. 4. 20.〉

제27조(행정재산의 관리위탁) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 "관리위탁"이라 한다)할 수 있다.
② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 및 지역 특수성 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있다. 〈신설 2015. 1. 20.〉
③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁료를 산출하여 매년 징수할 수 있다. 〈신설 2015. 1. 20.〉
④ 제1항에 따라 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 제20조에 따라 해당 행정재산의 사용허가를 받은 자로 본다. 〈신설 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.〉
⑤ 제4항에 따라 행정재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 제20조제3항 본문에도 불구하고 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다. 〈신설 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20., 2022. 11. 15.〉

〈대법원 2001. 6. 15. 선고 99두 509 판결〉

【판결요지】

〔1〕 공유재산의 관리청이 하는 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분이라고 보아야 할 것인바, 행정재산을 보호하고 그 유지·보존 및 운용 등의 적정을 기하고자 하는 지방재정법 및 그 시행령 등 관련 규정의 입법 취지와 더불어 잡종재산에 대해서는 대부·매각 등의 처분을 할 수 있게 하면서도 행정재산에 대해서는 그 용도 또는 목적에 장해가 없는 한도 내에서 사용 또는 수익의 허가를 받은 경우가 아니면 이러한 처분을 하지 못하도록 하고 있는 구 지방재정법(1999. 1. 21. 법률 제5647호로 개정되기 전의 것) 제82조 제1항, 제83조 제2항 등 규정의 내용에 비추어 볼 때 그 행정재산이 구 지방재정법 제75조의 규정에 따라 기부채납받은 재산이라 하여 그에 대한 사용·수익허가의 성질이 달라진다고 할 수는 없다.

⑥ 한강경찰대 여의도본대 이전 및 신축(취득목록 6번)

○ 본 건은 조립식(판넬) 구조물로서 사용연한이 32년 경과(1992년도 준공)한 한강경찰대 이촌센터(한강 이촌공원내)를 여의도(한강 여의도공원내, 여의도동 86-7)로 이전·신축(지상 2층)하여 대원들의 열악한 근무환경을 개선하고, 그레이트 한강 프로젝트 추진(서울항, 수상호텔 등)에 따른 여의도 인근 수난구조 및 치안수요 대응력 확보 등을 위한 것으로, 총 사업비는 89억 3천 1백만원 규모임.

※ 한강경찰대는 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제4조, 제28조, 제35조, 「서울특별시 자치경찰사무 및 자치경찰위원회의 조직·운영 등에 관한 조례」 제2조에 따라 서울시 자치경찰위원회의 지휘·감독을 받는 자치경찰사무로(〈붙임 1〉 참조), 한강경찰대는 한강 41.5㎞ 인명구조, 수색활동, 범죄예방·단속활동 등을 주요 임무로 하고 있으며, 2024년 7월에 그레이트 한강 프로젝트 추진 관련해 한강의 치안력을 대폭 확충하고자 한강경찰대 대원이 39명에서 52명으로 총 13명이 증원되었음.

〈 한강경찰대 조직·인력 〉

○ 1대장(경정), 5팀(행정팀, 수상안전 4개팀) / 근무자 52명

구 분	망원본대	이촌센터	뚝섬센터	광나루센터
발족	2005	1992	2009	1992
소재지	마포구 망원동	용산구 이촌동	광진구 자양동	강동구 천호동
관할구역	행주 ~ 마포대교 (15.3km)	마포 ~ 한남대교 (8.3km)	한남 ~ 잠실대교 (7.9km)	잠실 ~ 강동대교 (10.0km)

○ 치안센터 4개소 : 망원(본대), 이촌, 뚝섬, 광나루 / 순찰정 9정

⑰행주, ⑯방화, ⑮마곡, ⑭가양, ⑬월드컵, ⑫성산, ⑪양화, ⑩당산철교, ⑨서강, ⑧마포, ⑦원효, ⑥한강철교, ⑤한강, ④동작, ③반포, ②한남, ①동호, ⑩성수, ⑨영동, ⑧청담, ⑦잠실, ⑥잠실철교, ⑤올림픽, ④천호, ③광진, ②암사, ①강동대교

망원(본대) (마포~행주) 순찰정 3척	
이촌 (한남~마포) 순찰정 2척	
뚝섬 (잠실~한남) 순찰정 2척	
광나루 (강동~잠실) 순찰정 2척	

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 노후 시설장비 개선을 통한 대원들의 열악한 근무환경 개선 및 한강상 시민 안전망 확보
- 용　　도 : 업무시설

○ **위　　치** : 영등포구 여의도동 86-7

○ **사업기간** : '23.12월 ~ '26.6월

○ **소요예산** : **8,931**백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연　도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	0	0	8,731	200	0

※ 기 편성예산 : 없음('25년도 본예산 편성 예정)

○ **사업규모**

- 건　물 : 660.00㎡ 〔지상 2층, 지하 0층〕
- 공작물 : 200.00㎡

구분	층수	면적(㎡)	세부시설용도
	계	**860.00**	
건물	지상2층	330.00	체력단련실, 심신안정실, 대기실, 식당 등
	지상1층	330.00	본대장실, 사무실, 장비보관실, 기계실 등
공작물		200.00	계류장

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	영등포구 여의도동	660.00	-	8,765,991
	공작물 설치	86-7	200.00		165.000

○ **계약방법** : **제한경쟁입찰**

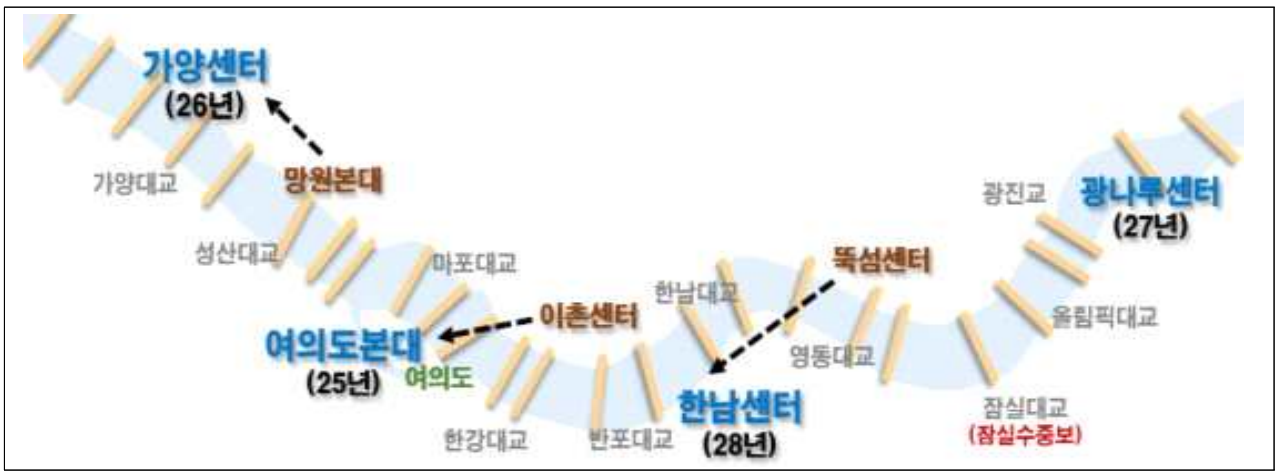
○ **추진근거**

- 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제4조, 제35조
- 「서울특별시 자치경찰사무 및 자치경찰위원회의 조직·운영 등에 관한 조례」 제2조
- 한강경찰대 연차별 시설개선계획(시장방침 제153호, '23.12.29.)

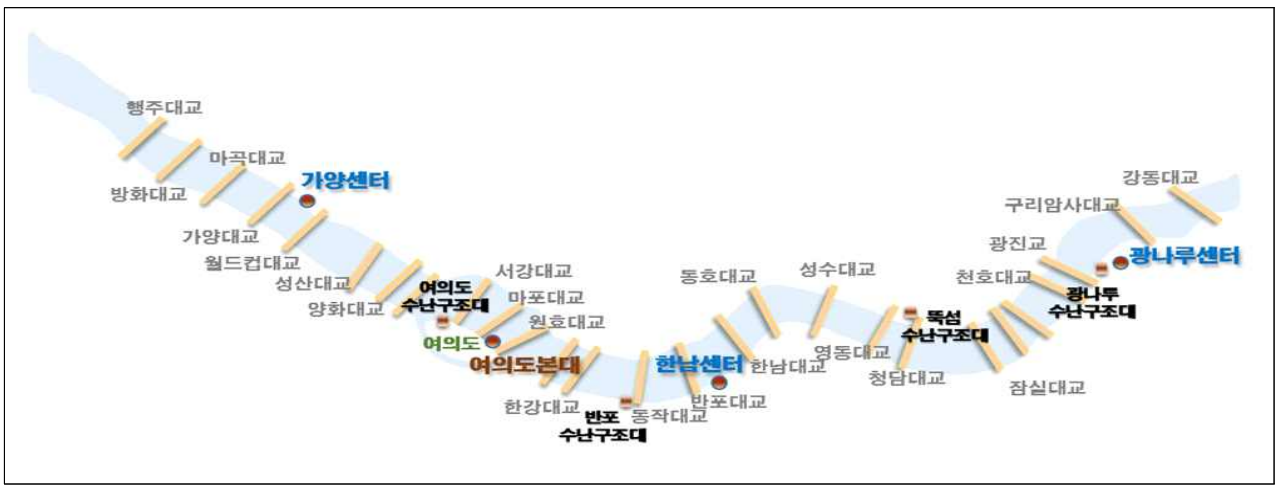
○ 자치경찰위원회는 한강경찰대 이촌센터의 사용연수는 32년이 경과(내구연한 11년)되어 노후도가 심각하며, 잦은 침수에 따른 건물 부식 심화, 업무 특성상 골든타임 확보를 위해 즉시 출동 상황이 다수 발생하나, 사무 및 장비보관소 분리로 신속한 출동 및 구조업무처리 어려움 등이 있어 근무시설 개선이 필요하며, 그레이트 한강 프로젝트 추진(서울항, 수상호텔 등)에 따른 여의도 인근 수난구조 및 치안수요에 선제적으로 대응하기 위하여 이촌센터를 여의도로 이전·신축이 필요하다는 입장임.

※ 한강경찰대 연차별 시설개선계획(시장방침 제153호, '23.12.29.)은 2023년 4월 서울시장과 한강경찰대 오찬 간담회 시 시설개선 요청에 따른 것으로, 6월에 서울경찰청과 한강경찰대 센터 재배치안 협의를 완료하고, 11월에 미래한강본부와 119수난구조대와 여의도본대 위치 조정안 협의를 완료하였고, 이촌센터 이전부터 순차적으로 개선할 계획임.

〈 한강경찰대 연차별 센터 이전 계획 〉



〈 한강경찰대 센터 및 수난구조대 위치도(시설 개선 후) 〉



〈 한강경찰대 이촌센터 현황 〉

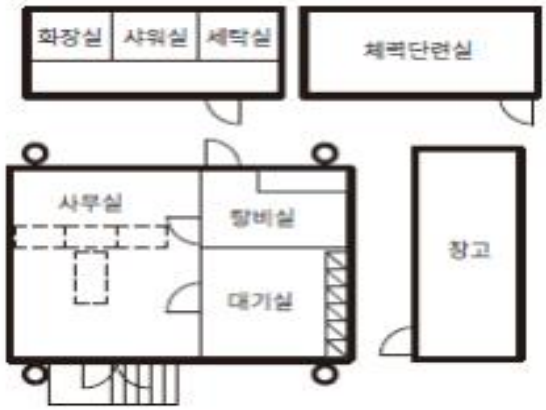
구분	센터 현황			계류장 현황			비 고
	소재지	준 공	관할구역	위 치	재산구분	면적	
이촌 센터	용산구 이촌동 (이촌공원내)	1992년 총 131㎡ (사무실 36㎡)	한남대교 (상류) ~ 마포대교 (하류)	한강대교 북단 (동측방향)	미래 한강본부 운영총괄과 (하천점용 사용중)	150㎡	

※ 해당 건축물은 '92년 준공 후 32년이 경과하여 내구연한(11년)을 초과

· 조달청 내용연수(조달청고시 제2021-41호) 기준으로 조립식 구조물의 내용연수는 11년

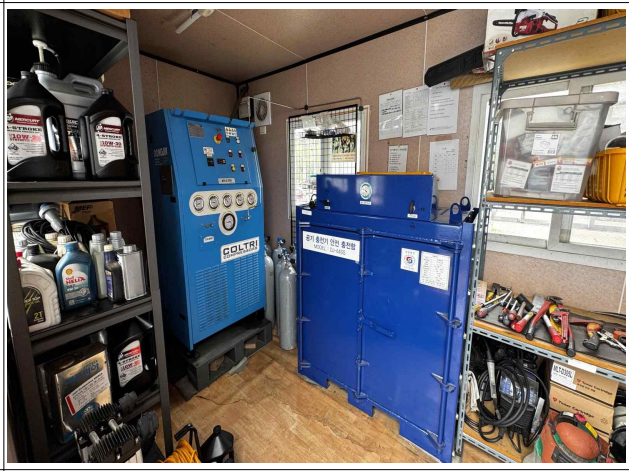
■ 이촌센터 노후화 현황

부식 등으로 계단 노후화



평면도

이동식 건물(컨테이너)로 분리 및 장비 외부 비치에 따른 사고발생 위험 증가



협소한 설비·장비 비치 공간으로 사고 발생 위험 증가

추 진 경 위

○ ’23.06.30. : 센터 위치변경(안) 협의 완료(서울경찰청)

○ ’23.11.01. : 센터 위치변경(안) 협의 완료(미래한강본부)

○ ’23.12.29. : 한강경찰대 연차별 시설개선계획 수립

○ ’24.02.13. : 하천점용 허가(한강유역환경청)

○ ’24.06.20. : 한강경찰대 여의도본대 건립 추진계획 수립

○ ’24.07.24. : 공공건축사업계획 사전검토

○ ’24.09.24. : 공유재산심의회 완료〔조건부 적정〕

공유재산심의회 결과 – 조건부 적정

- 심사결과 : 조건부 적정
  – 기존 이촌센터 사무실에 대한 활용계획을 마련할 것
- 처리계획 : 순찰정 수리·보수를 위한 거점공간으로 활용 예정

○ ’25.03. : 설계공모 공고

○ ’25.04. : 기본 및 실시 설계

○ ’25.08. : 공사 착공

○ ’26.06. : 준공

■ 위치도

■ 사업대상지 및 조감도

○ 한강경찰대 이촌센터는 한강대교 북단, 이촌한강공원에 위치하고 있으며, 한남대교(상류)부터 마포대교(하류)까지 8.3㎞를 관할하고 있으며, 4개의 센터 중 가장 출동이 많은 센터로 이촌에서 여의도 이전에 따라 마포대교 등 사건이 많이 발생하는 지역에 더 신속하게 대응이 가능하고,[5]

〈 한강경찰대 센터별 출동 및 구조현황(2021년~ 2024년 9월) 〉

구 분	계		망원본대		이촌센터		뚝섬센터		광나루센터		기타	
	출동	구조	출동	구조	출동	구조	출동	구조	출동	구조	출동	구조
계	11,238	261	1,954	53	4,909	61	1,592	25	1,717	30	1,066	92
'21년	2,579	73	380	17	1241	22	393	7	374	8	191	19
'22년	3,184	44	566	8	1400	13	421	2	480	10	317	11
'23년	3,434	60	646	13	1390	10	481	5	527	5	390	27
'24년 9월까지	2,041	84	362	15	878	16	297	11	336	7	168	35

- 센터가 이전하는 여의도 한강공원은 2023년 연간 이용객이 1,163만명으로 한강공원 전체 이용객 6,049만명 대비 19.2%를 차지하고 있으며, 그레이트 한강 프로젝트 추진(서울항, 수상호텔 등)에 따라 여의도 인근 수난구조 및 치안 수요 대응력 확보를 위한 센터 이전의 필요성은 인정된다고 하겠음.

5) 서울공공투자관리센터의 타당성검토 의견서에 따르면, 이촌에서 여의도로 센터 위치 이전에 따라 교량으로 출동 시 평균 출동시간 31초가 단축된다고 하고 있음.

〈 2023년 서울시 한강공원 이용객 현황 〉

(단위 : 명)

구분	이용객	구분	이용객
광나루	2,066,716	**여의도**	**11,633,359**
잠 실	4,558,814	양 화	3,482,403
뚝 섬	10,482,434	망 원	2,533,593
잠 원	3,193,465	난 지	2,480,242
반 포	13,319,020	강 서	3,049,563
이 촌	3,689,292	**소 계**	**60,488,901**

※ 이용객은 일반이용자, 운동시설, 자전거 등 이용자, 주요행사 및 마라톤, 특화공원(수상무대, 서울색공원, 음악분수, 갈대숲탐방로, 세빛섬 등 포함), 기타(전망쉼터, 캠핑장, 눈썰매장, 수영장/물놀이장 등) 이용자를 포함한 이용객 수치임.

※ 미래한강본부(https://hangang.seoul.go.kr/)-알림마당-행정자료실-한강공원 이용자 통계, 2024년 11월 5일.

※ "서울항 조성"은 '그레이트 한강 프로젝트(한강 르네상스 2.0)' 일환으로 여의도 한강공원 일대(여의도동 85-1)에 5천톤급 국내여객선이 접안 가능하도록 서울항(계류시설)을 조성하려는 사업으로, 「2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」이 제321회 정례회(2023.12.15.)에서 의결되었고, "수상호텔"은 '한강 수상 활성화 종합계획'('그레이트 한강 프로젝트'의 후속편)에 따라 여의도 물빛무대 주변에 건설하려는 것으로 숙박, 여가, 컨벤션 등의 기능을 갖추며, 고객에게 선박 픽업, 유람선 투어 등 차별화된 서비스를 제공할 계획이라고 하고 있음(서울시 보도자료, "서울시, 시민 1천만이 이용하는 한강수상시대 연다 … 연 9,260억 경제효과 창출", 2024년 4월 24일자 참조).

【 서울항 사업개요(안) 】

- **위 치** : 여의도동 85-6일대
- **규 모** : 터미널(상부) 연면적 3,000㎡(4층)
  부잔교(하부) 면적 6,400㎡
- **사 업 비** : 491억원
- **기 간** : '24.하반기 ~ '26.하반기(예정)

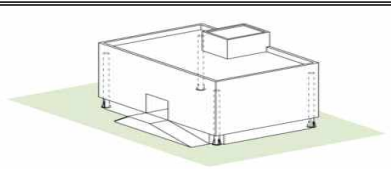
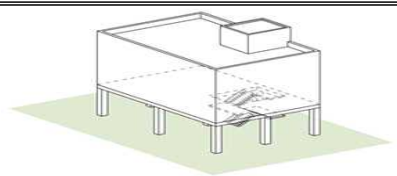
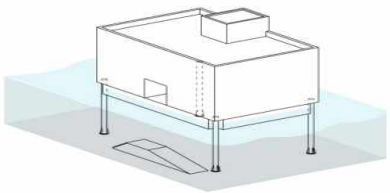
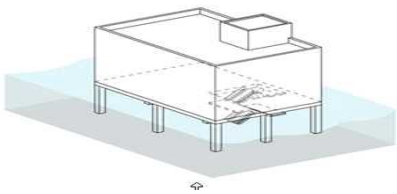
※ 출처 : 미래한강본부, 「현안업무보고」, 2024.6., 12면 재인용.

○ 다만, 한강유역환경청 조건부 하천점용허가 이행여부, 서울공공투자관리센터의 타당성 지적 의견, 이촌센터 이전에 따른 뚝섬센터의 관할구역 확대로 긴급상황 발생시 신속한 대응 방안 여부 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 먼저, 한강경찰대 여의도 본대(이촌센터 이전)는 여의도 한강공원내 신축하려는 것으로 「하천법」 제33조에 따라 하천점용 허가를 받아야 함에 따라 지난 2월에 한강유역환경청으로부터 허가(서울 제1735, 2024.2.13.~ 2028.2.12.)를 받았으나, 개별 사항으로 “업무동 1개동에 대하여는 부상식 설치계획을 이행하라”고 하였는바, 개별 사항을 이행하고, 여름철 한강 홍수시 침수에 대비한 설계가 필요하다고 하겠음.

> **「하천법」 제33조(하천의 점용허가 등)** ① 하천구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하천관리청의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
> 1. 토지의 점용

〈 부상형과 고정식 건물형 비교 〉

구 분	부상형	고정식 건물형
평상시		
침수시		
건물층 높이	지표면 +1.5m	지표면 + 7.8m

▶ 부상형은 건물 하단에 부력식 공기층을 설치하여 침수시 떠오르는 구조로 건물 높이를 낮게 설계할 수 있어 신속출동에 유리하고, 경사로를 완만하게 설치할 수 있어 구조장비 등 운반에 용이.

※ 자치경찰위원회, 「한강경찰대 여의도본대 건립 추진계획」, 2024..6., 7면 재인용.

○ 둘째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('24.10.)의견에서, 시설 규모가 정원 대비 과다하므로 본대 기능 및 사용 인원과 연계한 적정 시설 규모 검토 후 추진이 필요하다고 지적하고 있고, 공유재산심의회('24.9.10.)에서는 “기존 이촌센터 사무실에 대한 활용계획을 마련할 것”이라는 조건부 적정 의견으로 심사되었는바, 관련 지적 사항의 해소여부에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

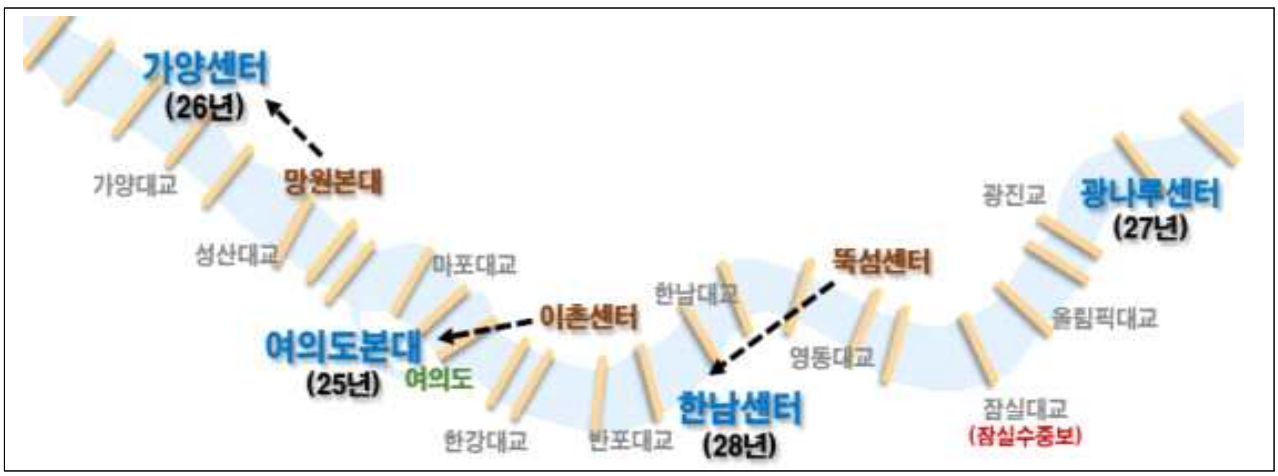
공유재산심의회 결과 – 조건부 적정

- 사 업 명 : 한강경찰대 여의도본대 이전 및 신축
- 심사내용 : 재산취득의 적정성 여부 등 심사
- 심사결과 : 조건부 적정
  – 기존 이촌센터 사무실에 대한 활용계획을 마련할 것
- 처리계획 : 순찰정 수리·보수를 위한 거점공간으로 활용 예정

※ 다만, 이촌센터는 여의도로 이전 후 한강경찰대 본대로 활용하고자 하는바, 본대는 한강경찰대원 전체를 통솔하는 구심적 역할을 수행하는 본부 기능을 수행하므로, 본대 특성상 **비상시 집결, 교육훈련 기능 등은 고려가 필요**하다고 하겠으며, 이촌센터는 순찰정 수리·보수를 위한 거점공간으로 활용 예정이라고 하고 있음.

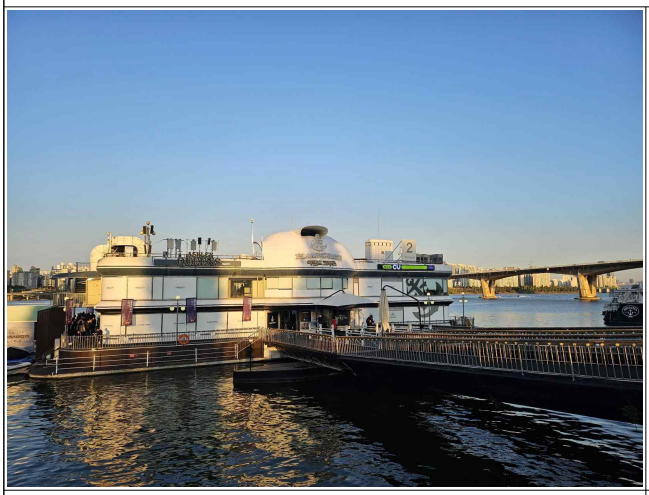
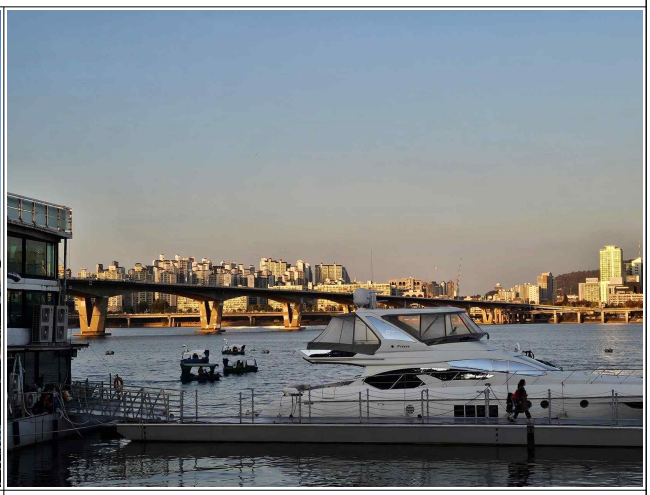
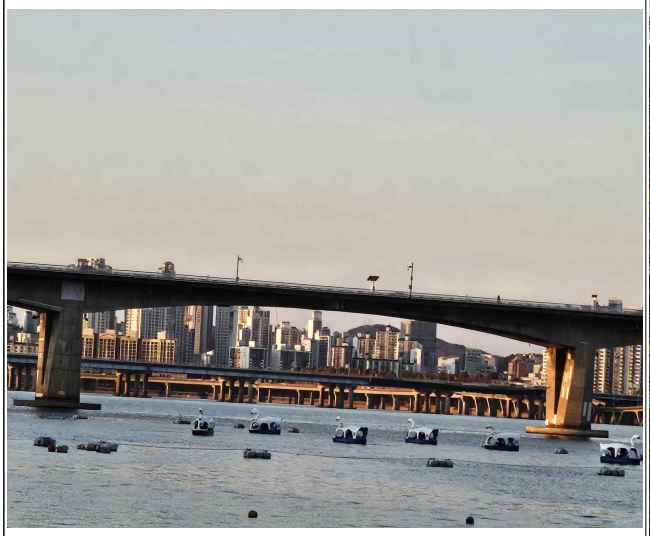
○ 셋째, 한강경찰대 연차별 센터 이전 계획을 살펴보면, 이촌센터가 여의도로 이전 완료 시기는 2026년 6월이고, 뚝섬센터가 한남으로 이전하는 시기는 2028년으로 이촌센터가 여의도로 이전 후, 뚝섬센터가 한남으로 이전하는 2028년까지 2년여의 기간 동안 뚝섬센터의 관할구역 확대로 긴급상황 발생시 신속한 출동 등 대응이 가능할지에 대한 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 한강경찰대 연차별 센터 이전 계획 〉



○ 넷째, 여의도 본대 신축 대상부지 인근에는 이랜드 크루즈가 운영하는 유람선 선착장과 오리배 탑승장 등이 위치하고 있어, 한강경찰대의 긴급출동시 유람선과 오리배의 운행에 따른 방해 요소 또는 여가를 즐기는 시민 안전을 저해할 우려는 없는지 면밀한 검토가 요망됨.

- 또한, 대상 부지에서 한강으로 내려가는 길(출동경로)에는 시민들이 이용하는 통행로가 있어 많은 시민들이 도보와 자전거를 이용하고 있는바, 긴급한 출동시에 통행로에서 충돌 등 안전사고가 발생하지 않도록 하는 대비가 필요하다고 하겠음.

<table>
<tr><td colspan="2">이랜드 크루즈(유람선 선착장)</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>오리배</td><td>대상 부지 인근 통행로</td></tr>
<tr><td>  </td><td> </td></tr>
</table>

○ 마지막으로, 한강경찰대 센터 시설 개선 예산은 전액 서울시가 자체 부담으로 지원하고 있으나 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제34조에 따르면, “국가는 지방자치단체가 이관받은 사무를 원활히 수행할 수 있도록

인력, 장비 등에 소요되는 비용에 대하여 재정적 지원을 하여야 한다.”라고 규정하고 있음에도, 자치경찰사무가 전환사업으로 지방자치단체에 이양됨에 따라 자치경찰사무 장비 등에 소요되는 비용을 모두 지방자치단체의 부담으로 전가시키고 있고, 앞으로 그 비용은 더욱 증가될 것으로 예상되는바, 한강 경찰대 센터 이전 및 신축 사업 등 자치경찰사무 장비 개선 등에 대한 예산은 국고보조금을 통한 지속적인 지원이 필요하므로, 자치경찰위원회는 이에 대한 대정부 건의 등의 지속적인 노력을 통해 국비보조 등 예산 확보 노력이 필요하다고 하겠음.

7 광화문광장 상징조형물 조성(취득목록 7번)

○ 본 건은 광화문광장에 국가상징조형물을 조성해서 광화문광장을 국가상징공간으로 만들고자 하는 사업으로, 총 사업비는 109억원 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 자유, 희생, 감사의 의미를 담은 조형물 조성
- 용 도 : 세계적인 관광명소화, 국민 자긍심 고취

○ **위 치** : 종로구 세종로 1-68

○ **사업기간** : ′24. 4월 ~ ′25. 9월

○ **소요예산** : 10,853백만원 〈시비 100% / 도시개발특별회계 〉

연 도	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	0	0	3,500	7,353	0	0

※ 기 편성예산 : ′24년 3,500백만원
- 집행액 330백만원〔기본계획용역 200백만원(집행완료), 설계공모관리용역 130백만원(계약)〕
- 이월액 3,170백만원〔집행잔액 명시이월〕

○ **사업규모**

- 공작물 : 150.00㎡

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
지상	113.00	상징조형물 설치
	37.00	꺼지지 않는 불꽃 설치

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	공작물 설치	종로구 세종로 1-68	150.00	-	10,852,166

○ **계약방법**: 설계 : 설계공모방식, 공사 : 공개경쟁입찰

○ 서울시는 광화문광장에 국가상징시설을 건립하여 국가 정체성 확립 및 국민 단합을 도모하고, 첨단 기술력과 공공 예술성이 조화된 미래지향적 상징시설을 조성하려는 것을 사업추진의 필요성으로 제출했음.

○ 동 사업의 추진 경과를 보면, 2023년 9월에 국가상징공간 관계기관(서울특별시, 국토교통부, 국가건축정책위원회) MOU를 체결하였고, 2024년 5월에 사업계획을 수립하였으며, 2024년 제4차 공유재산심의회 심의 결과 적정 판정을 받았음.

〈추진 경과〉

○ **'23. 9. 1.: 광화문광장 내 꺼지지 않는 불꽃 건립 건의**(국가보훈부→시)

○ **'23. 9.11.: 국가상징공간 관계기관 협의체(MOU체결)**

▸ 개　　요: 국가상징공간 프로젝트의 차질없는 추진을 위해 범정부 협력체계 구축
▸ 체결일자: '23.9.11.
▸ 관계기관: 서울특별시, 국토교통부, 국가건축정책위원회
▸ 주요내용
- 협업내용: 공동 계획수립, 선도사업 공동추진, 컨퍼런스 공동개최 및 공동 홍보
- 역할분담: (국건위) 기본구상 연구, (관계기관) 관련 사업계획 조정 등

○ **'23.11.21.: 국가상징공간조성 기본계획 수립용역 추진**

○ **'24.05.17.: 사업 계획 방침 수립**

○ **'24.07.11.: 의견수렴 계획 기자설명회**

○ **'24.08.20.: 의견수렴 결과 기자설명회**

○ **'24.08.26.: 열린광장운영시민위원회 자문**

○ **'24.09.12.: 시 투자심사**

시 투자심사 결과 - 적정

▸ 사 업 명 : 광화문광장 국가상징조형물 조성
▸ 심사결과 : 적정
- 계획대로 추진

○ **'24.09.24.: 공유재산심의회**

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- 사 업 명 : 광화문광장 상징조형물 조성 사업
- 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 「서울시 공유재산 및 물품관리 조례」 제4조의2에 해당하는 사업의 변경 시 재심의 상정하고, 전문가 자문 등 다양한 의견수렴이 필요함

○ **'24.09.27.: 설계공모 공고**

○ 다만, 사업추진 과정의 적정성, 국가상징공간에 대한 시민 공감대 확보, 사업비 산출내역의 타당성 등과 관련하여 면밀하고 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.

○ 첫째, 동 사업은 당초 국가상징공간조성 기본계획 수립 용역 및 시장 방침을 통해 국가상징시설로 100m 높이의 '대형 태극기'와 현충시설로 '꺼지지 않는 불꽃'을 건립하는 것으로 추진되어, 올해 5월 시장 방침 이후 서울시 투자심사, 공유재산심의회 심의 등을 진행하는 것으로 계획하였으나,

○ 뒤늦게 국가상징공간에 대한 국민의견수렴(7.15.~8.15.) 절차를 거치면서 올해 9월 설계공모 지침에는 당초 국가상징공간의 주된 내용이던 '대형 태극기'와 '꺼지지 않는 불꽃'을 삭제하고 '창의적인 설계안"을 제시하도록 하였는 바,

○ 이는 사전에 충분한 여론 파악 및 시민 공감대 형성 없이 국가상징공간을 성급하게 졸속으로 추진하여 2억원이 투입된 기본계획 용역을 무의미하게 만들고 사업추진의 혼선을 야기한 것은 아닌지 논의 및 검토가 필요한 것으로 사료됨.

〈국가상징공간 조성사업 개요〉_2024.5월 시장방침 발췌

ㅇ **위　　치: 종로구 세종로 광화문광장**(사계정원 內)

ㅇ **사업기간: '23.11. ~ '26. 2.**

ㅇ **사업내용: 국가상징시설 및 현충시설 건립**

- (상징시설) 국가상징성, 첨단기술력, 공공예술성 등이 조합된 공작물
- (현충시설) 국가유공자의 공헌과 헌신을 기리는 공작물

ㅇ **사 업 비: 약110억원**(공사비 99, 설계비 4, 콘텐츠 5, 감리비등 2)

구　　분	규　　모	사 업 비(천원)	비고
계		10,971,771	
1. 공사비		9,868,167	
· 상징조형물 공사비	**H=100m**	**4,653,199**	
· 꺼지지 않는 불꽃 공사비	**실제불꽃 D=2.5m, 휀스**	**648,368**	
· 조명공사비	미디어파사드, 미디어폴, 미디어플로어, 빔조명 등	4,566,600	
2. 콘텐츠 제작비	콘텐츠 2개(국내중상급)	550,000	
3. 설계비		416,437	
4. 감리비		112,497	
5. 시설부대비		24,670	

〈국가상징공간 조성방향〉_ 2024.4월 균형발전본부 보고자료 발췌

〈2024.9월 설계지침(발췌)〉

☞ 자유를 위해 자신을 희생한 참전용사들에 대한 감사의 마음을 구체적인 조형물로 구현할 수 있는 **창의적인 설계안을 제시**해야 한다.

2.3 세계인과 소통하고 즐거움을 줄 수 있는 상징공간과 조형물

- 상징 조형물과 상징 공간은 한국전쟁에 참전한 22개국 UN 용사들의 자유를 지키기 위한 희생에 대한 감사의 마음을, 전 세계의 시민과 공유하고자 하는 공간이다.
- 자유를 위해 자신을 희생한 참전용사들에 대한 감사의 마음을 구체적인 조형물로 구현할 수 있는 창의적인 설계안을 제시해야 한다.
- 상징공간은 상징조형물과 그 주변을 아우르는 공간이다. 상징공간은 상징조형물의 컨셉을 강화하며, 상징조형물의 소통과 참여, 체험의 기능을 보완 및 강화할 수 있다.
- 상징조형물은 참여와 체험을 할 수 있는 조형물로 대한민국 국민과 세계인이 함께 어우러지며, 실시간 소통이 가능한 미디어 시설로 조성할 수 있다.
- 다양한 형태의 디자인을 최첨단 기술력이 응집된 표현 방법으로 조성한다.
- 다양한 콘텐츠의 운영이 지속가능하여야 한다.
- 구조와 형태는 내구성이 높고 유지관리에 용이해야 하며, 유지관리 비용은 최소화 하여야 한다.

○ 아울러, 한국전쟁에 참전한 용사들의 희생에 대한 감사의 마음을 구현하는 상징조형물 설치 위치와 관련하여 현충원, 전쟁기념관 등 직접적으로 연관이 있는 장소가 있음에도 불구하고, 이순신 장군과 세종대왕으로 상징되는 광화문광장으로 선정한 것이 광화문광장의 정체성을 오히려 분산시키는 결과를 초래할 우려는 없는지 논의의 여지는 있는 것으로 보임.

○ 둘째, 국가상징공간 조성의 목적을 달성하기 위해서는 충분한 시민 공감대 형성이 무엇보다 중요하다고 할 것인 바, 서울시의 '국민 의견수렴' 관련, 522건의 제안(찬성 308건 59%, 반대 210건 40%, 기타 4건 1%)으로 국민 의견을 판단하는 것이 적정한 것인지, 의견수렴 절차를 단기간(32일)에 형식적으로 거친 것에 불과한 것은 아닌지 논의할 필요가 있는 것으로 사료됨.

국가상징공간 조성 국민 의견수렴 결과

광화문광장 국가상징공간 조성 의견수렴 개요

- 기 간 : '24. 7. 15.(월) ~ '24. 8. 15.(목) 총 32일간
- 방 법 : 서울시 홈페이지 – 네이버폼 구글폼 자유 제안
- 내 용 : 국가상징공간의 디자인, 규모, 상징 등을 제안
- 계 획 : 의견수렴(~ 8.15.) → 열린광장운영시민위원회(전문가자문) 검토 → 설계공모

□ 의견수렴 개요

○ 대상기간 : `24. 7. 15.(월) ~ 8. 15.(목) 32일간

○ 제안건수 : 총 522건 / 일 평균 16.3건 (네이버 407건 / 구글 115건)

□ 제안분석

○ (총괄분석) 찬성하는 제안이 308건(59%), 반대하는 제안이 210건(40.2%), 기타 4건(0.8%)으로 집계됨

○ (상징물제안) 태극기가 215(41%)건으로 가장 많았으며, 무궁화 11건, 나라문장 2건, 국새 2건, 애국가 1건, 복합 14건, 기타 63건 (반도체·k팝·독도·훈민정음·광개토대왕비) 등을 제안

○ (태극기제안) 광화문광장 국기게양대 제안이 136건이며, 디자인 변경 43건(미디어전시물, 가변형, 예술적 ·추상적 조형물 등), 기타 36건(형태 미제시, 위치변경 등)에 대한 의견이 제안됨

○ (반대제안) 예산지출(정책) 우선순위 재검토(47건), 광화문광장 현상유지 희망(146건), 기타(녹지공간 조성 등 17건) 나타남

○ 셋째, 행정안전부의 「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」에는 공유재산관리계획을 사업이 구체적으로 확정된 후 지방의회에 제출하여야 한다고 명확히 명시하고 있음에도,

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(11페이지 발췌)

8. 공유재산관리계획(변경) 수립 시점

가. 공유재산관리계획(변경) 수립 시점은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 제1항에 따라 공유재산 취득·처분에 대한 예산을 지방의회에서 의결하기 전까지 받아야 한다.

1) **공유재산관리계획(변경) 수립은 그 사업이 구체적으로 확정(변경)된 후 지방자치단체의 장이 지방의회에 제출하여야 한다.**

○ 동 사업의 사업비 산출내역은 당초 기본계획을 바탕으로 공사비 88억원, 용역비 12억원 등 총 109억원을 제출하면서, 공사비의 주된 부분을 차지하는 '대형 태극기' 및 '꺼지지 않는 불꽃' 건립이 삭제되는 등 설계공모를 통해 기본계획 및 사업비 상당 부분의 변경이 불가피한 상황으로 예상되는 바,

〔 설계공모 개요 〕

◦ 공 모 명 : 세종로공원 및 상징 조형물 조성 설계공모
◦ 위 치 : 서울특별시 종로구 세종로 80-1번지, 세종로 1-68번지 외
◦ 연 면 적 : 10,912㎡
◦ 공모방식 : 일반설계공모, 국제설계공모
◦ 예정설계비 : 금2,658백만원(부가세포함)
◦ 예정공사비 : 금49,677백만원(부가세포함)

〈공모 및 심사일정〉

◦ **공 고 : 2024. 09. 27.(금)**
◦ 작품접수 : 2024. 12. 20.(금) 17:00마감
◦ 기술검토 : 2024. 12. 26.(목)
◦ 작품심사(1차) : 2024. 12. 30.(월)
◦ 작품심사(2차) : 2025. 01. 03.(금)
◦ **결과발표 : 2025. 01. 07.(화)**

※ 출처: (서울특별시 공고 제 2024-2720호) 세종로공원 및 상징조형물 설계공모 공고(내용 발췌)

○ 구체적인 상징조형물과 사업비도 확정되지 않은 사업을 안건으로 제출한 것은 관련 규정에 위반될 뿐 아니라, 이는 결과적으로 공작물 설치 관련 공유재산관리계획의 적정한 심의를 불가능하게 하여 사실상 의회의 의결권을 형해화하는 것으로 보임.

○ 형식적인 의회 심의를 거쳐, 변경이 예정된 기본계획 상 사업비를 먼저 확보하려는 안이한 행태에 기인한 것은 아닌지, 균형발전본부장의 책임 있는 해명이 요구된다고 하겠음.

8 디자인 혁신 전통시장 조성 사업(취득목록 8번)

○ 본 건은 중구 황학동(442 일대), 종로구 통인동(10-3 일대)의 골목형 전통시장 2개소(중구 신중앙시장, 종로구 통인시장)의 상업기반시설을 현대화하여 혁신적·창의적 디자인을 적용하여 골목형 전통시장을 관광명소화하려는 것으로, 총 소요예산은 252억원(시비 100% / 일반회계) 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**
- 사업목적 : 혁신적·창의적 디자인 적용 통한 골목형 전통시장의 관광명소화
- 용 도 : 전통시장 상업기반시설 현대화 지원 및 지역명소화

○ **위 치** : 골목형 전통시장 2개소
- 중구 황학동 442 일대(중구 신중앙시장)
- 종로구 통인동 10-3 일대(종로구 통인시장)

○ **사업기간** : ′23. 3월 ~ ′26. 12월

○ **소요예산** : 25,210백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	200	627	783	23,600	0	0

※ 기 편성예산 : ′23년 200백만원〔1기 기본계획수립용역 / 189백만원 집행완료〕
※ 기 편성예산 : ′24년 627백만원〔2기 기본계획수립용역, 디자인공모 용역비 / 집행 중〕

○ **사업규모**

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	공작물 설치	지상 1층	4,095.00	전통시장 아케이드, 보행로 등 공용공간 전면 개선	중구 신중앙시장
		지상 1층	3,034.00	전통시장 아케이드, 보행로 등 공용공간 전면 개선	종로구 통인시장

※ 서울시 사무위임 조례 제5조(위임사무)에 따라 **도로의 점용허가 및 점용료의 부과·징수 업무는 구청 소관 업무**이며, **시장내 아케이드는 점용허가를 받을 수 있는 공작물에 해당됨**(도로법 제61조 및 도로법 시행령 제55조). **점용료 전액 면제 추진** 예정 (자치구 합의 완료)

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	공작물 설치	중구 황학동 422 일대	4,095.00		15,463,035
		종로구 통인동 10-3 일대	3,034.00		6,207,564

○ **계약방법** : 〈설계〉 **현상공모** / 〈공사〉 **공개경쟁입찰** / 〈감리〉 **공개경쟁입찰**

〈추진 경위〉

○ **'23.03.02 : 기본방침(디자인 혁신 전통시장 조성 사업계획 수립)**

○ **'23.04.27 : 자치구 대상 사업공모 및 최종 대상지 2개소 선정**

○ **'23.06.23 : 기본계획수립 및 타당성 조사 용역 착수**

타당성용역 결과 (용역기간 '23.06. ~ '23.12.)

▸경제성 : 순현재가치 - 1,401백만원/비용편익비 : 1.09/내부수익률 : 5.26%

▸재무성 : 해당없음(전통시장 내 공용시설 개선사업으로 공공성 사업 분야로 분석 불가)

▸정책적 타당성 : 적정(관련 법령 및 민선8기 공약 사항(전통시장 건축 혁신으로 지역 랜드마크화 추진)과도 적합)

▸종합결과 : 적정(사업을 통한 매출액 증가 및 고객수 증가에 따른 지역상권활성화 및 편익 산정이상의 기대효과가 있을 것으로 판단됨)

○ **'23. 9.19 : 공유재산심의회 완료**

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 사 업 명 : 「디자인 혁신 전통시장 조성」 사업

▸ 심사내용 : 공작물, 신축, 대상 2개소(신중앙시장, 통인시장)

▸ 심사결과 : 적정(의견제시)

- 화재 취약에 대한 대책을 마련하고, 시장의 특색을 고려한 디자인을 적용할 것

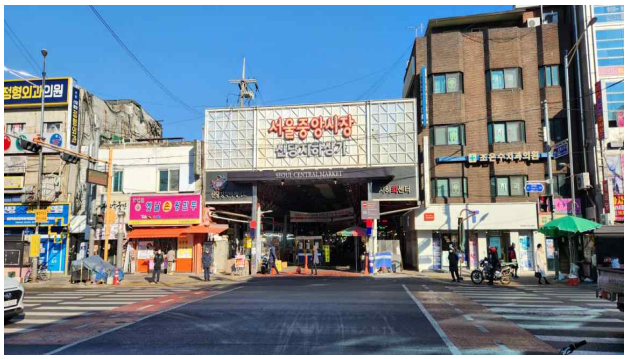
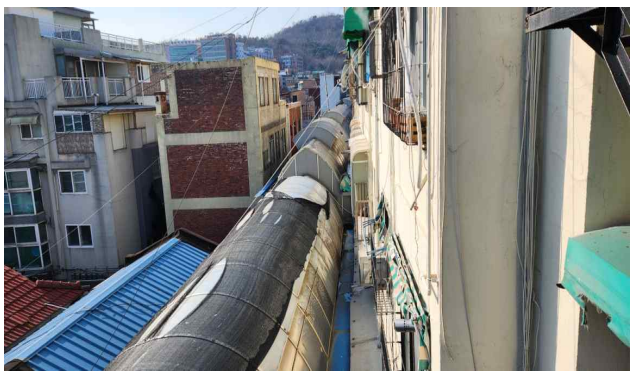
▸ 처리계획

- 기준에 적합한 불연 성능을 확보한 재질 사용
- 디자인 기획 공모를 통한 디자인 선정 예정

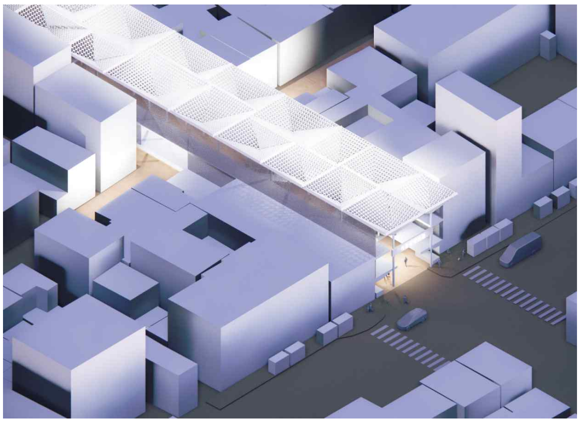
○ **'24. 5. 9. : 시 투자심사 완료**

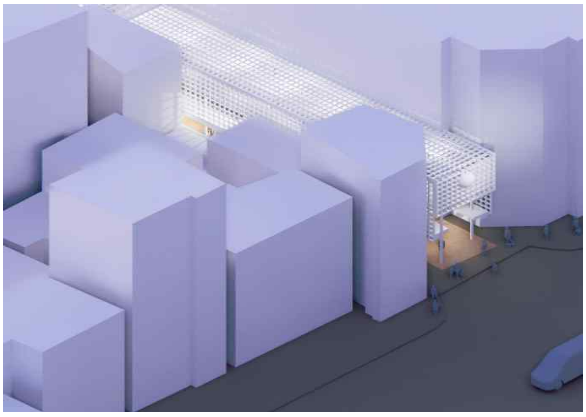
시 투자심사 결과 - 조건부 적정

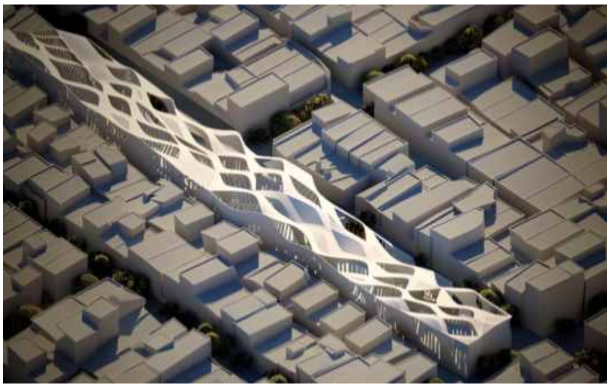
- 사 업 명 : 신중앙시장「디자인 혁신 전통시장 조성」
- 심사내용 : 총사업비 15,463백만원, 면적 4,095㎡
- 심사결과 : 조건부
  - 자치구와 상인회의 소관 사항 관련 구체적·적극적 협조 확보 노력(시설개선, 유지관리 등)
  - 사업대상지에 대한 상징성 제고 방안 검토 필요
  - 디자인 기획 공모 결과를 반영한 실시설계 후 공사계약 체결 이전 2단계 심사 추진
- 처리계획 : 기획 디자인 공모 후 실시설계 → 2단계심사, 공사발주로 추진
  - 자치구(공중화장실)와 상인회 소관 부분(매대, 간판, 조명 등)도 가이드라인을 준용하도록 협의
  - 디자인 기획 공모시 입구 상징물도 함께 디자인하여 설계에 반영

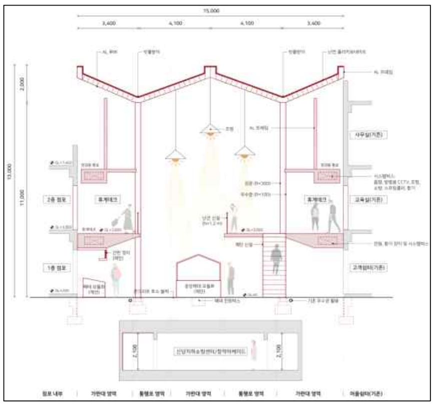
신중앙시장	통인시장
	
	

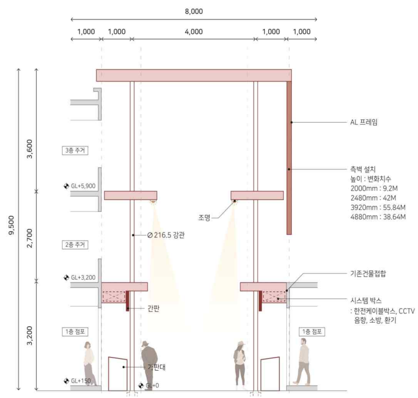
신중앙시장	통인시장

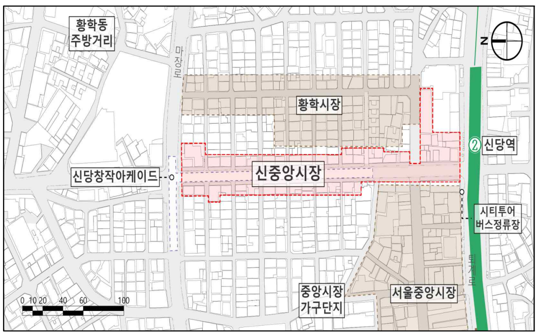


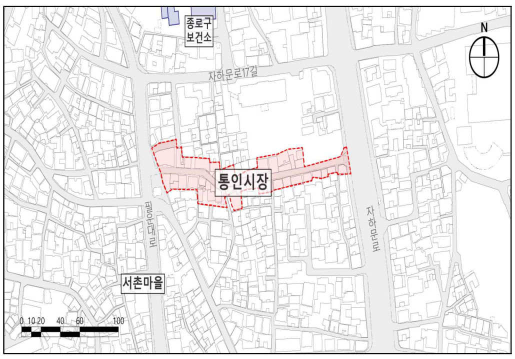







8,000
1,000 1,000 4,000 1,000 1,000
AL 프레임
조명
기존건물접합
간판
1층 점포


황학동
주방거리
황학시장
②신당역
신당창작아케이드
신중앙시장
시티투어
버스정류장
중앙시장
가구단지
서울중앙시장
0 10 20 40 60 100


종로구
보건소
자하문로17길
통인시장
서촌마을
0 10 20 40 60 100

○ 민생노동국은 전통시장의 지역성·역사성·특수성을 고려한 맞춤형 디자인 설계로 서울의 매력과 품격을 담은 대한민국 대표 전통시장으로 조성하여, 국내·외 관광객이 찾는 서울시 랜드마크(관광명소)로 조성하여 지역경제 활성화 등에 기여할 것으로 기대하고 있음.

○ 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 계획안은 중구(신중앙시장), 종로구(통인시장) 두 개 자치구와 관련한 사업을 '1건'으로 제출된바, 개별 시장 특성 및 관리 책임을 고려할 때, 각각의 개별 계획으로 수립하여 제출할 필요는 없는지 살펴보아야 할 것임.

- 본 건은 최종 대상지 2개소를 선정하여 추진하는 사업으로, 타당성조사 용역과 당초 투자심사도 1건으로 심의(의뢰)하였기에 공유재산 심의회도 1건으로 심의하였으며, 이에 따라 공유재산관리계획도 1건으로 상정하였다고 밝힘(서울시, 재무국 자산관리과).

- 이는 사업을 기준으로 '1건'을 판단한 것으로 보이나, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 동법 시행령[6]은 공유재산의 계획 수립 시 1건 단위로 하도록 규정하고, '1건'은 동시에 회계절차를 이행하는 경우라 하더라도, 그 사업

---

6) 「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.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 **공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항**은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 **1건당** 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 **1건당** 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

위치가 서로 다른 경우에는 1건으로 보지 않는다고 해석(행정안전부 「공유재산 업무편람(2022)」)하고 있어, 본 사업을 1건으로 심의·의결하는 것이 적법한지 심도있는 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 「공유재산 업무편람」 37p 〉

6. **공유재산관리계획 상 "1건"의 의미**

가. (근거) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제6항

나. **(적용대상) 공유재산 관리 또는 변경계획 수립 시 포함하여야 할 사업범위를 정하는 기준**

다. 1건 범위

1) 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

○ 해당 지방자치단체의 해당연도 사업계획에 따라 공유재산의 취득·처분을 위해 동시에 회계절차를 이행하는 경우

○ **다만, 동시에 회계절차를 이행하는 경우라 하더라도 그 사업 위치가 서로 다른 경우에는 1건으로 보지 아니함**

○ 둘째, 본 사업은 서울시의 재원으로 추진하여, 시설 소유권은 서울시로 귀속하나, 관리는 자치구로 위임하여, 민원처리 및 시설보수 책임 등 시-구 간에 쟁점이 될 수 있는바, 이와같은 사항들에 대해 사전협의가 있었는지 점검이 필요하다고 하겠음.

□ 운영 및 관리계획

○ 준공 후 해당 시설물의 소유권은 서울시가 가지되 관리위임 권한을 자치구로 부여

○ 자치구에서는 준공 후 시설물 유지관리 계획 수립·제출 예정

※ 공모 시 자치구의 관리위임 조건으로 신청 완료 및 협약서 명기 완료

< 주제별 역할분담 >

▸서울시 : 대상지 선정, 기본계획 수립, 설계용역 실시

▸자치구 : 협의체 구성·운영, 공사 추진, 현장·민원 대응, 시설 유지관리 등

○ 셋째, 본 사업은 골목형 전통시장 165개('24. 7. 기준) 중 공모로 대상지 2곳만 선정하여, 개선하려는 사업으로, 지원받지 못하는 골목형 전통시장과의 격차가 발생할 수 있어 타 전통시장의 쇄락을 가속화할 수 있는바, 다른 시장과의 형평성이 고려되었는지 살펴보아야 할 것임.

○ 관련계획(마스터플랜)

- 사 업 명 : 서울형 건축혁신 전통시장 종합계획(미래공간조성단)
- 주요내용 : 전통시장의 혁신적 지역 랜드마크화로 관광명소화 및 활성화 도모를 위한 서울형 전통시장 건축 혁신 추진

※(대상)남대문시장, 동대문시장, 마장축산물시장, 옛노량진수산시장, **골목형 전통시장**

- 본 안건과의 관계 : **골목형 전통시장은 상권활성화과에서 별도로 추진**

〈 2개 시장 선정 심사 추진경과〉

① 2023년 상반기에 25개 자치구를 대상으로 사전에 사업 설명회를 개최

② 대상지를 공모한 결과, 11개 자치구의 12개 시장이 신청

③ 1차 서류심사로, 5배수 및 상위 10개소 선정

- 서류심사 세부평가 항목

평가항목		배점
총 계		100
정성평가 (최종심사 40% 반영)	소 계	60
	사업계획의 적절성	20
	사업대상지의 입지 및 기반시설 조건	20
	사업 시행 여건	15
	자치구 검토의견	5
정량평가	소 계	40
	최근 3년이내 시장에서 추진한 경영현대화 사업 내용	10
	상인회 가입률	5
	전년도 상인회비 납부율	5
	화재공재(민간보험 포함) 가입률	5
	카드가맹현황	5
	온누리상품권 가맹률	5
	가격정찰제 시행율	5

④ 2차 최종심사로, 상위 2개소 선정

- 최종심사 세부평가 항목

구분	평가항목		배점
최종심사 60% 반영	총 계		100
	정량평가	소 계	10
		사업 추진 상인 동의 여부	5
		임대료 인하(또는 동결) 합의사항 비율	5
	정성평가 (현장평가 및 제안서발표 ,질의응답 등)	소 계	90
		① 사업 추진의 적합성	15
		② 사업추진 역량	15
		③ 실현가능성	15
		④ 사업의 이해도	15
		⑤ 자치구 참여도	15
		⑥ 공약 추진 의지	15

○ 넷째, 본 사업은 기존 ‘시설현대화사업’과는 차별화된 ‘디자인혁신 전통시장 조성사업’으로서, 기능적 현대화를 넘어 독창적 매력을 가진 글로벌 관광 명소로 조성하는데 그 목적이 있으나, 각 시장별 특색을 나타낼 수 있는 독창적·혁신적 디자인이 구체적으로 제시되어 있지 못해, 통상적 시설현대화 사업과 구별(아케이드 신축, 입구상징물 설치, 바닥공사)되지 않는바, 표현(독창적 디자인)만 다른 “과도한 예산이 투입되는 시설현대화” 사업은 아닌지 세밀한 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 2024년 제3차 투자심사위원회는 디자인 기획 공모 결과를 반영한 실시설계 후 공사계약 체결 이전에 2단계 심사를 받는 ‘조건부 적정’으로 의결한 바 있음.

구분	시설현대화사업	디자인혁신 전통시장 조성
대상	관내 영세·노후·낙후된 전통시장 등	명소화 입지조건(잠재력) 갖춘 전통시장 선별
목표	대형마트와 같은 편의·안전·위생시설을 갖춘 쾌적한 쇼핑환경 조성(건별 기능 개선)	기능적 현대화를 넘어 독창적 매력을 가진 글로벌 관광 명소로 조성(기능+디자인 일괄추진)
내용	화재·안전시설 개보수(노후전선교체, 스프링클러, 화재감지기 설치) 및 편의시설 조성(아케이드, CCTV, 화장실 등)	전통시장 아케이드 및 조형물 설치 등 공용시설을 독창적·혁신적 디자인을 접목시켜 개선
예시	소방시설 펌프 교체, 시장토록 바닥 도색, 경관조명 개보수, LED간판 등 대부분 시장별 1건 정도의 보수를 진행	아케이드, 입구상징물, 안내사인, 바닥 등 공용공간 전체에 같은 디자인을 적용

○ 다섯째, 신축은 서울시, 관리·운영은 자치구에 위임할 것으로 계획하고 있으나, 위임은 종로구와 중구에 각각 위임하여, 각각 다른 방식의 운영·유지·보수를 실행하고 이에 필요한 서로 다른 재원조달 계획을 수립할 경우 혼란을 야기할 수 있는바, 관리·운영 관련 재원 조달 방식의 기준 등을 마련하기 위한 협의는 있었는지, 소유와 관리운영 주체 불일치에 따른 문제 해소방안에 대한 점검이 필요하다고 하겠음.

○ 부수적으로, 본 사업이 정상추진되고 기대한 성과를 나타내어 주변 상권·건물·지가 등에 영향을 미칠 경우, 본 사업으로 인한 지역적 불평등이 발생할 여지는 없는지 살펴볼 여지도 있다고 하겠음.

○ 마지막으로, 전통시장은 노후화된 시설로 인해 특히 화재에 취약한바, 사업 추진 과정에서 이에 대한 대비책이 충분히 마련되었는지 등 안정성에 대한 논의가 필요하다고 하겠음.

⑨ 서울 서남권 관광 · 마이스 글로벌 센터 기부채납(취득목록 9번)

○ 본 건은 관광·마이스 관련 행사 및 교육, K-문화체험장 등으로 활용하기 위해 강서구 마곡동(767)의 마곡 마이스 복합단지 내 CP1 D동 7층 일부(1,328㎡)를 기부채납 받으려는 것임.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**
- 사업목적 : 서남권 관광·마이스 비즈니스 관광 수요 창출 거점 구축
- 용 도 : 다목적 회의 공간, 서울 서남권 관광·마이스 글로벌 안내센터

○ **위 치** : 강서구 마곡동 767(CP1) D동 7층

○ **사업기간** : ′24. 9월 ~ ′25. 7월

○ **소요예산** : **비예산**

○ **사업규모**

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
기부채납	토지	지상7층	122.97	다목적 회의 공간 관광·마이스 글로벌 안내센터	
	건물		1,328.34		*전용면적 527.12㎡

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지	강서구 마곡동 767 ((CP1) D동 7층)	122.97	9,382	1,153,705
	건물		1,328.34		1,816,209

○ **계약방법** : **기부채납**

○ 본 기부채납은, 마곡 마이스 사업시행자(마곡마이스PFV)가 서남권 마곡 마이스 복합단지 특별계획구역 건설사업(CP1·CP2·CP3) 중, ‘생활숙박시설(CP2)’을 ‘오피스텔’로 용도변경하기 위하여, 용도변경 시 얻을 수 있는 이익을 고려하여 사업시행자 소유의 건축물 중 공공에서 활용할 수 있도록 CP1 D동 7층 일부의 기부채납을 제안했고('23.9), 이에 관광체육국은 도시건축공동위원회(수권소위원회)의 심의·의결(24.8, 심의결과 “적정”)을 받아 기부채납을 추진한 것으로 설명하고 있음.

〈 추진 현황 〉

○ ’23.09.22.: **지구단위계획 결정(변경)(안) 주민제안서 제출** (마곡마이스PFV → 강서구)

○ ’24.03.11.: **강서구 도시건축공동위원회 자문** (조건부 동의:공공기여 방안 검토 등)

○ ’24.07.03.: **지구단위계획 결정(변경)(안) 요청** (강서구 → 서울시)

○ ’24.07.24.: **제11차 도시건축공동위원회 심의** (보류 : 공공기여 가치평가 재산정 등)

○ ’24.08.12.: **기부채납 예정 공공건축물 수요조사 신청** (관광정책과 → 서부권사업과)

○ ’24.08.20.: **제3차 도시건축공동위원회 수권소위원회 심의** (기부채납 계획 포함)

○ ’24.09.06.: **기부서 및 관련 서류 제출** (마곡마이스PFV → 서울시 관광정책과)

○ ’24.09.10 : **서울 서남권 관광마이스 글로벌 센터 기부채납 추진계획 수립**

○ ’24.09.24 : **공유재산심의회 완료** (심의결과 - 적정)

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- 사 업 명 : 서울 서남권 관광·마이스 글로벌센터
- 심사내용 : 기부채납 적정성 심의
- 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 준공 즉시 소유권 이전 등 권리 보전 절차를 진행할 것

○ 관광체육국은 해당 기부채납으로 인해, 서남권 지역의 컨벤션센터와 연계하여 마이스 비즈니스 관광객을 유인하는 지원시설 및 관련 산업 종사자들의 교육 및 네트워크 장소로 활용하여 지역경제를 활성화하는 데 기여할 것으로 기대하고 있음.

○ 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

○ 첫째, 본 시설은 주요 관광시설(서울식물원, LG아트센터 등), 숙박시설이 밀집한 '마곡 마이스 복합단지' 7층에 위치한 527.12㎡(전용면적, 159평) 공간으로 다목적 회의시설, 안내센터로 이용할 계획인바, 해당 시설 이용자에게 방문 및 이용 등에 불편함이 없는지 관광체육국이 기대하는 만큼의 활용가치가 있는지 여부에 대해 논의할 필요가 있다고 하겠으며, 충분한 안내와 홍보 등을 감안한 운영이 필요하다고 하겠음.

○ 둘째, 관광체육국은 본 시설의 개관 이후 서울관광재단에 위탁하여 운영할 계획이나, 서울시 행사개최, 체험프로그램, 회의·전시회, 스튜디오 촬영 공간 등 공간운영의 목적이 불분명하며, 특성화·차별화 방안도 없는 것으로 보이는바, 본 시설의 활용방안의 확정 후 본 기부채납의 적정성을 검토하는 것이 합리적일 것으로 사료됨.

○ 셋째, 본 시설 사업은 초기 시설조성비(624백만원)를 제외하더라도, 연간 예상 수입(37백만원)보다 지출(257백만원)이 과다하여, 매년 2억 2천만원의 적자가 예상되는바, 향후 사업수지를 개선할 현실적인 대책이 있는지 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 사업 수지 〉

○ 수입분야 : 연간 37백만원

산 출 근 거	금 액	비 고
ㅇ 대관료 : 125천원/시간 x 300시간	37,500천원	1시간 단위 대관

○ 지출분야 : 연간 257백만원 (초기 시설조성비 제외)

산 출 근 거	금 액	비 고
ㅇ 운영비 257,061천원 - 관리비 192,480천원(40천원/평×401평(연 면적)×12개월), 인건비 36,630천원(1인), 대행수수료(2%) 및 부가세(10%) 27,951천원	257,061천원	
ㅇ 시설조성비 : 624,346천원 - 인테리어비 456,458천원(1,202,750원/㎡ × 527.1㎡(전용면적)), 회의시설 등 100,000천원, 대행수수료 등 67,888천원	624,346천원	

- 부수적으로, 본 사업설명서의 운영비 산출 내역을 '제곱미터(m^2)'가 아닌 '평'으로 작성한바, 「국가표준기본법」은 면적에 대한 법정계량단위는 '평'이 아닌 '제곱미터(m^2)'를 사용하도록 규정하고 있으며 「계량에 관한 법률」은 법정단위 표시 명령을 이행하지 않는 자에게 1년 이하의 징역과 1천만원 이하의 벌금을 병과할 수 있는바, 사소한 부분도 법령에 위배되지 않도록 주의가 필요하다고 하겠음.

※ 「국가표준기본법」제10조(기본단위) ① 제9조에 따른 기본단위는 다음 각 호와 같다.
1. 길이의 측정단위인 미터 2. 질량의 측정단위인 킬로그램 3. 시간의 측정단위인 초
4. 전류의 측정단위인 암페어 5. 온도의 측정단위인 켈빈 6. 물질량의 측정단위인 몰
7. 광도의 측정단위인 칸델라

제11조(유도단위) 제9조에 따른 유도단위는 기본단위의 조합 또는 기본단위 및 다른 유도단위의 조합에 의하여 형성되는 단위로서 그 단위 및 단위의 정의는 **대통령령으로 정한다.**

※ 「국가표준기본법 시행령」제9조 [별표2] **유도단위(제9조 관련)**

2. 기본단위로 표시된 유형

측정대상	유도단위
가. 넓이	**m^2**
나. 부피	m^3
(중략)	
파. 휘도(輝度)	cd m^{-2}

※ 「계량에 관한 법률」73조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 **1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하거나 이를 병과할 수 있다.**
2. **제6조제4항을 위반하여 법정단위 표시 명령** 또는 제42조제1항에 따른 **정량표시 명령 또는 표시의 정정요구를 이행하지 아니한 자**

※ 「계량에 관한 법률」제6조(비법정단위의 사용금지 등) ④ 산업통상자원부장관 또는 **특별시장**·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 **비법정단위의 사용을 단속하고, 비법정단위를 사용한 자에게는 법정단위의 표시를 명할 수 있다.**

10 잠실 계류장 조성(취득목록 10번)

○ 본 건은 한강의 부족한 계류장 조성 및 관광자원을 조성하기 위하여 잠실 한강공원일대(송파구 잠실동 1-2, 하천)에 220선석(약 750억원 규모, 조성비 및 사업비 전액 민간 부담)의 부유식 계류장(12,850㎡, 공작물, 부잔교)을 주식회사 한강마리나로부터 기부채납 받으려는 것임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**
- 사업목적 : 한강 내 부족한 계류장을 확충하고 한강의 대표 관광거점을 구축하기 위한 마리나시설 조성
- 용 도 : 복합 마리나 시설〔계류시설(220선석), 친수시설(부유식 공원), 기능시설 등이 어울어진 거점형 계류시설〕

○ **위 치** : 송파구 잠실동 1-2 일대
○ **사업기간** : ′24. 4월 ~ ′26. 12월
○ **소요예산** : 비예산(민간 사업시행자 기부채납)
○ **사업규모**
- 공작물 면적 12,850.61㎡ 〔지목 : 하천〕

구분	항목		면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
합계			12,850.61		
취득	계류시설		3,195.68	220선석	콘크리트폰툰 (공작물)
	부속시설	외곽시설	3,321.09	부유식 방파제	콘크리트폰툰 (공작물)
		친수시설	1,131.65	플로팅 파크	강재,PE 등 (공작물)
		기능시설	4,533.80	클럽하우스동 지상1층 : 1,335.26㎡ 지상2층 : 908.66㎡ 지상3층 : 745.12㎡ 상부구조물 연면적 합계 : 2,989.04㎡	강재 (선박)
		연결도교	668.39		(공작물)

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	계류시설	송파구 잠실동 1-2 일대	3,195.68	-	75,039,000
	외곽시설		3,321.09		
	친수시설		1,131.65		
	기능시설		4,533.80		
	연결도교		668.39		

○ **계약방법 : 기부채납**

〈추진 현황〉

○ ′24.4.18 : “잠실지역 거점형 계류장 조성 검토 보고” 방침 수립 ○ ′24.4.19 : “잠실 계류장 조성 및 운영사업자 공개모집” 공고 ○ ′24.5.28 : 제안서 평가위원회(우선협상대상자 선정) ○ ′24.8.14 : “잠실 계류장 조성 및 운영사업” 실시협약 체결 ○ ′24.8.28 : 메인 부유식 연결도교 추가 ○ ′24.9.24 : 공유재산심의회 완료

○ 미래한강본부는 「그레이트 한강 프로젝트」, 「한강 수상활성화 종합계획」의 일환으로 서울의 핵심 랜드마크이자 주요 관광자원인 한강에 대한 수상레저·여가문화 등 관광기능을 강화하여 한강의 경제적 가치를 부각시키는 한편, 본 사업을 통해 한강 수변 명소화로 도시 활력을 제고하며 한강의 잠재력 극대화 및 적극적 활용으로 도시가치 및 경제효과를 제고할 것으로 기대하고 있음.

참고사진

○ 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 건 계류장이 조성되는 한강은 「하천법」 제7조에 따른 하천으로, 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가를 받아야 하나, 미래한강본부는 공유재산 관리계획 제출 시 하천점용허가를 받지 않았으며(2024년 12월 예정), 법령의 위임규정(「하천법」 제92조)에 따라 본 건에 대한 하천점용허가권은 시·도지사로 위임되어 있어, 본 시설의 하천점유허가는 서울시의 결정에 따를 것으로 보임.

※ 「하천법」제7조(하천의 구분 및 지정) ①하천은 국가하천과 지방하천으로 구분한다.
②국가하천은 국토보전상 또는 국민경제상 중요한 하천으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 환경부장관이 그 명칭과 구간을 지정하는 하천을 말한다.
1. 유역면적 합계가 200제곱킬로미터 이상인 하천

※ 「하천법」제33조(하천의 점용허가 등) ①하천구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **하천관리청의 허가를 받아야 한다.** (생략)
6. 그 밖에 하천의 보전·관리에 장애가 될 수 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

※ 「하천법 시행령」제35조(하천의 점용행위 등) ① 법 제33조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다.
4. 스케이트장, 유선장·도선장 및 **계류장**(유선장·도선장 및 **계류장은 부유식인 경우로 한정한다)을 설치하는 행위**

※ 「하천법」제92조(권한의 위임·위탁 등) ①이 법에 따른 환경부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.

※ 「하천법 시행령」제105조(권한의 위임) ① 법 제92조제1항에 따라 **환경부장관의 권한 중 다음의 권한을 시·도지사에게 위임**한다.
1. 국가하천(제2호에 해당하는 국가하천은 제외한다)에 관한 다음 각 목의 권한
나. **법 제33조제1항**제1호·제5호 및 **제6호에 따른 하천점용허가** 및 그 점용허가의 고시

○ 또한 본 건은 기부채납으로 추진하는 비예산 사업으로 타당성 조사를 거칠 필요가 없음에도 미래한강본부는 주식회사한강마리나(기부자)가 수행한 "사업 타당성 검토결과(경제성 및 정책성 타당성)"를 의회에 제출하였으나, 서울시는 경제성이 적더라도 공익이 클 경우, 공익성(주민의 복리 등)을 우선하여 사업을 추진하는 것이 적정할 것으로 보임.

한강마리나의 타당성 검토결과

▸경제성 타당성 : 본 사업의 시행을 통하여 발생하는 경제적 편익과 비용을 산정하여 분석한 결과 B/C 1.50로 경제적으로 타당함

▸정책적 타당성 : 한강 르네상스 2.0, 한강 수상활성화 종합계획을 반영한 거점형 계류시설로 서울 내 부족한 계류시설 확충과 수도권 내 마리나 접근도 제고 측면에서 정책 효과 기대

▸종합결과 : 비용편익비가 1보다 커 경제적 타당성이 있는 것으로 추정됨

※ 경제성 분석은 외부전문가의 자문을 받아 **사업자 수행**

- 또한, 현재까지 잠실 부근에 계류장이 없는 이유는 잠실보로 인한 수충(水衝) 지역이며, 홍수 시 다량의 유목(流木)이 유하(流下) 또는 모이는 구간이고, 한강과 탄천이 만나는 합수부(合水部) 또는 합류(合流) 및 수충지역으로 그동안 계류장 및 수상레져스포츠시설 등의 하천점용허가가 없었던 바, 그동안 하천점용허가가 없었던 지역에 부유식 공작물의 설치가 가능한지, 선박 및 계류장 등의 안전성 등을 충분히 확보할 수 있는 지역인지, 주민의 안전이 우선시 되는 사업인지, 환경부 고시(「하천점용허가 세부기준」)를 기준으로 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 한강 계류장의 위치도 〉

※「하천점용허가 세부기준」〔환경부고시 제2024-94호, 2024. 4. 29., 일부개정〕

제3조(하천점용허가의 기본원칙) ① 하천점용은 공공의 복리를 증진하고 하천의 유지·관리에 지장이 없다고 인정되는 경우에 필요한 최소한의 범위에서 허가할 수 있다.

② 공작물의 설치, 수목의 식재(植栽) 등을 수반하는 하천의 점용은 치수상 또는 이수상의 지장을 초래하지 않아야 한다. 이 경우 치수상 또는 이수상의 지장에 관한 판단은 다음의 각 호의 기준에 따르되, 하천의 형상 등의 특성을 고려하여야 한다.

1. 하천의 유수소통 능력에 지장을 미치지 않을 것
2. 수위 상승에 의한 영향이 하천관리상 문제가 없을 것
3. 제방부근에서 물의 흐름의 속도가 종전보다 현저하게 변화되지 않을 것
4. 공작물은 하천의 **수충(水衝)부**, 계획제방 부지, **하천시설**, 다른 허가공작물 부근 또는 지반이 매우 약한 장소에 설치하지 않을 것

제12조의2(부유식 공작물 설치 등의 일반적 기준) ① 제12조의 공작물 가운데 이동을 위한 자체 동력설비 없이 일정한 위치에 계류되어 수면 위에 떠 있거나 평상시 둔치에 정착하고 있다가 홍수시에 부력에 의해 일시적으로 부상하는 시설(이하 "부유식 공작물"이라 한다)을 설치하려는 때에는 다음 각 호의 기준에 따라 위치를 선정하여야 한다.

1. **홍수 시 다량의 유목이 유하 또는 모이는 구간을 피할 것**
2. 협착부, **수충부, 합류되거나 갈라지는 하천의 합·분류부를 피할 것**
3. 하상의 변동이 크지 않고 **물의 흐름이 불안정하지 않은 곳**
4. 수문 등의 조작에 의해 유속이 크게 발생하지 않는 곳
5. 제방 등 하천시설이나 하천에 설치된 교량, **잠거 등 다른 공작물의 구조에 큰 영향을 미치지 않는 곳**
6. ~ 11. (생략)

○ 둘째, 미래한강본부는 한강 내 부족한 계류장을 확충하는 것 이외에, 한강의 대표 관광거점을 구축하기 위한 마리나 시설을 조성하는데에도 그 목적이 있는 바, 일반 시민이 대중적으로 접근할 수 있는 다양한 형태의 수상 레저 및 활동 등 접근성을 높일 수 있는 운영 방식을 마련할 필요가 있다고 사료됨.

〈시설 활용 계획〉

구 분	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
계류시설 등 (계류,외곽,도교)	· 30~60ft(최대 80ft)급 요트·보트 계류시설 220선석 · 부유식 방파제 및 연결도교	-	민간사업자
친수시설	· 개방형 친수공간(8개 섬으로 구성된 플로팅 파크) · 산책로, 문화공연공간, 휴게공간, 전망공간 등	-	민간사업자
기능시설 (수상시설물)	· 3층 : 클럽하우스, 근생 및 전망공간 · 2층 : 식음, 연회 등 근생공간, 공용공간 · 1층 : 라운지, 사무실, 전기실, 근생공간 등	-	민간사업자 (일부 임대)

○ 셋째, 본 사업은 기부채납 방식으로 진행되는 건으로, 관련 법령(「공유재산법」)은 기부채납 재산에 대한 무상사용 허가기간에 대해, 미래한강본부는 감정평가를 시행(계류장 완성 후, 기부채납 전)하여, 이에 따라 최대 20년 이내에서 정할 예정이라고 밝히고 있으나, 조건을 부여할 수 없는바, 무상 사용 수익 허가가 적정한지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※「**공유재산 및 물품관리법」제7조 (기부채납)** ② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 것인 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다.

- 행정안전부(공유재산 업무편람, 2022년)는 “지방자치단체 사무에 해당하지 아니하고 사경제 주체로서 운영되어야 하는 상업적 성격의 시설은 일반재산으로 기부채납은 가능하나, 무상사용허가 대상이 아니다”라고 명시하고 있어 본 무상사용이 적정한 것인지에 대해 ‘기부채납 관련 경위와 상황 및 효과’에 대해 충분한 시간을 두고 재검토할 필요가 있다고 하겠으며,

- 대법원 판례(1998.2.27. 선고 97누1105 판결)도 행정재산의 사용·수익 허가는 사법상 행위가 아닌 행정처분으로서의 특허에 해당한다고 판결하고 있어, 행정안전부가 지적하는 “사경제 주체로서 운영되어야 하는 상업적 성격의 시설”을 무상 사용·수익허가하는 것은 아닌지 종합적인 검토가 필요하다고 하겠음.

대법원 판례 (1998.2.27. 선고 97누1105 판결)
공유재산의 관리청이 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로서 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 설정하여 주는 강학상 특허에 해당한다.

○ 또한, 부잔교 내구연수 등을 고려해 볼 때, 무상사용기간이 끝나는 20년 후 본 시설의 철거 또는 유지 관리에 과도한 비용이 드는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

- 행정안전부의 「2022 공유재산 업무편람」은 기부채납 재산 중 영구시설물의 내구연한이 무상 사용허가기간보다 장기인 경우에 한해 채납하도록 되어있어, 해당 계류장 시설물의 내구연한 기간을 살펴 본 기부채납을 추진할 필요가 있다고 하겠음.

○ 한편, 본 건의 사업명은 “잠실 계류장 조성”으로, 마치 서울시가 기부채납과는 관련없이 자체적으로 계류장을 조성하려는 것처럼 해석되어 시민에 혼란을 줄 여지가 있으므로, 본 안건 사업명의 적정성에 대한 추가적인 논의도 필요하다고 하겠으며,

※ 전문위원실은 미래한강본부와의 회의 당시 본 안건 제명 수정을 요청한 바 있음('24.10.29.)

○ 본 건을 포함한 ‘서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안’의 제출일은 2024년 10월 16일이며, 미래한강본부가 주식회사 한강마리나에게 기부채납신청서를 받은 날은 2024년 10월 30일인바, 기부채납 관련 공유재산 관리계획안을 제출한 이후에 기부채납신청서를 받은 것이 절차적 하자는 없는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

기부서(기부채납 신청서)

1. 재산의 표시

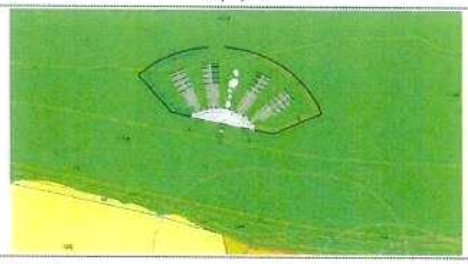
(단위 : ㎡, 천원)

종 별	재산소재지	지목 및 구조	수 량	단 가	금 액	비 고
공작물 (부잔교)	서울특별시 송파구 잠실동 1-2 일대	-	12,850.61	-	75,039,000	-

2. 기부자의 성명(법인인 경우 법인명과 대표자명) : 한강마리나㈜ / 강석주
주소 : 서울특별시 성동구 아차산로17길 49, 1117호

3. 기부의 목적(구체적으로 기입)
한강 내 부족산 계류장을 확충하고 한강의 대표 관광거점을 구축하기 위한 마리나시설 조성 (공유재산법에 의한 20년 범위 내 무상사용허가)

4. 위치도 및 지적도

위치도	지적도
	

5. 사용계획

계류시설(220선석), 친수시설(부유식 공원), 기능시설 등이 어울어진 거점형 계류장

6. 별첨

(1) 법인등기부등본, 기부재산 명세서 별첨

(2) 전대차 사업계획서는 사용·수익허가 전에 제출 계획

2024년 10월 30일

신청인 한강마리나(주) (인)

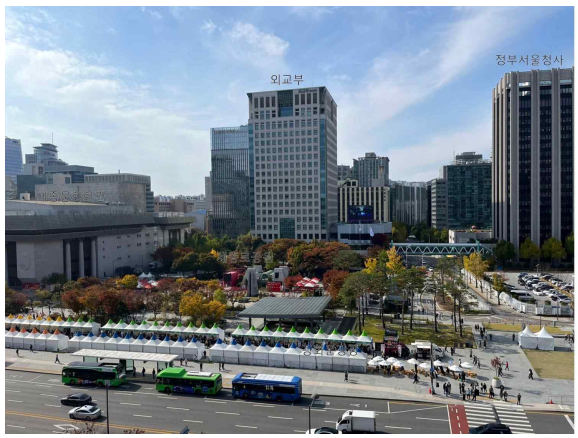
서울특별시장 귀하

11 세종로공원 종합정비(취득목록 11번)

○ 본 건은 종로구(세종로 80-1 일대) 소재 광화문광장 내 세종로공원 일대의 저이용 노후 건축물*을 증축(1,964.98㎡) 및 개보수하여 도심 명소로 조성하려는 것으로, 총 사업비(기준가격)는 524억 4천 2백만원 규모임.

- **위　　치: 종로구 세종로 80-1 일대**
- **지역지구: 일반상업지역, 세종로지구단위계획구역**
- **시설용도: 도시계획시설**(경관광장, 주차장 수직 중복결정)
- **대지면적: 8,768.70㎡ / 연 면 적: 48,904.53㎡**
- **규　　모: 지하6층, 지상1층**
- **재산관리관: 주차계획과**
  - 지상부 관리(중부공원여가센터), 주차장(시설관리공단 대행협약)
- **사업기간: 2022년 7월 ~ 2027년 5월(예정)**
- **총사업비: 52,442백만원**
  - 공사비 40,870 용역비 6,586 부대비 등 94 기타 4,892

위 치 도



세종로공원 전경

○ 사업 주요 내용은 노후된 주차장 시설*을 보강하고, 진출램프를 추가하며, 세종문화회관과 접근성 강화를 위한 연결통로 확장 등 시설 개선 및 광화문광장에 부족한 식음시설 및 휴게시설을 조성하려는 것임.

* 허가일자 : 1990.1.3., 사용승인일자 : 1992.8.31., 세종문화회관 부설주차장 겸용

〈 **사업 개요**〉

○ 위　　치 : 종로구 세종로 80-1 일대

○ 사업기간 : ′22. 7월 ~ ′27. 5월

○ 소요예산 : 52,442백만원〈시비 100% / 도시개발특별회계 〉

연　도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	0	1,600	33,287	17,555	0	0

※ 기편성 예산 : 없음

○ 사업규모

- 건물(증축) : 1,964.98㎡　　※ 소유자 : 서울시

구 분	면적(㎡)	세부시설 용도	비　고
계	48,904.53		
지상1층	1,964.98	식음시설, 공중화장실 등 공공편의시설	증 축
지하1층	3,207.40	공공업무, 광장지원시설	부분 멸실
지하2층	8,191.99	식음시설, 기전실, 주차장	
지하3층	8,855.04	주차장	설비 등 개보수
지하4층	8,855.04	주차장	
지하5층	8,855.04	주차장	
지하6층	8,855.04	주차장	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	종로구 세종로 80-1 일대	1,964.98	-	52,442,000

○ 계약방법 : 〈건물 증축〉 (공사)공개경쟁입찰 / (설계)현상설계(수의계약)

○ 균형발전본부는 1992년 조성된 세종로공영주차장(32년 경과)의 노후화가 상당하고, 지상 편의시설은 시민 이용에 불편이 있으며, 지하1층 근린생활시설은 인지도가 낮아 현재 대부분 공실로 비어있는 상태일 뿐 아니라,

- 지하 주차장의 경우는 현행 법령 기준에 미치지 못하는 주차 구획 면적과, 낮은 층고 등 불편한 환경으로, 연접한 세종문화회관의 공연 관람이 없는 평상시에는 거의 비어 있는 경우가 많은 실정*인바, 세종로공원 종합정비 사업을 통한 활성화가 필요하다는 입장임.

* 지방투자사업관리센터 타당성 조사(47쪽)

〈 추진경과 및 향후 계획〉

○ ′22.04.21 : 기본방침(세종로공원 종합정비 추진계획)

○ ′23.07.31 : 기본계획 마련 및 타당성조사 의뢰

○ ′24.04.13 : 타당성조사 완료(한국지방행정연구원)

타당성용역 결과 (용역기간 ′23.07. ~ ′24.04.)

▸ 경제성 : B/C값은 0.15, NPV는 -407,376백만원으로 경제적 타당성 미확보

▸ 재무성 : 공공재적 성격의 사업으로 재무적 분석 미작성

▸ 정책적 타당성 : 광화문광장과 연계하여 세종로공원 기능 강화 필요성 인정되나, 사업 추진을 위한 도시계획시설(경관광장, 주차장) 전면 폐지에 대한 신중한 검토 필요

▸ 종합결과 : 경제적 타당성은 확보하지 못하였으나, 광화문광장과 연계하여 세종로공원의 기능 강화의 필요성 인정됨. 다만, 도시계획시설 유지하는 방식에 대한 추가 검토 제안하며 공사의 범위가 다양하고,안전과 공기지연 요소가 많으므로 체계적인 공정관리가 필요함

○ ′24.06.07. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진 (기존시설 활용도, 광화문광장 연계성 최대한 제고, 식음시설 필요성, 도시계획시설 폐지 당위성 보완하여 기본설계후 2단계 심사 추진)

○ ′24.05.09. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 심사결과 : 적정 (적정 공사비에 대한 면밀한 검토가 이루어져야 할 것임)

○ ′24.09.20. : 공공건축 심의

공공건축심의 결과 - 조건부 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진 (작품준비 및 심사일정을 수정·보완, 국가중심가로 계획 및 구조안전진단 자료 추가 제공)

❑ **향후계획**

○ 2024. 11. : 공유재산 관리계획 심사
○ 2025. 1. : 설계공모 당선작 선정
○ 2025. 12. : 기본 및 실시설계 완료
○ 2026. 1. : 공사 착공
○ 2027. 5. : 준공 및 개장

○ 본 사업은 접근성이 떨어지고 낙후한 세종로공원 지하 공영주차장의 증축 및 개보수를 통해 광화문광장과 세종문화회관과의 연계를 통해 도시 기능을 강화하고 도시공간을 효율적으로 활용한다는 측면에서는 의미가 있다고 하겠음.

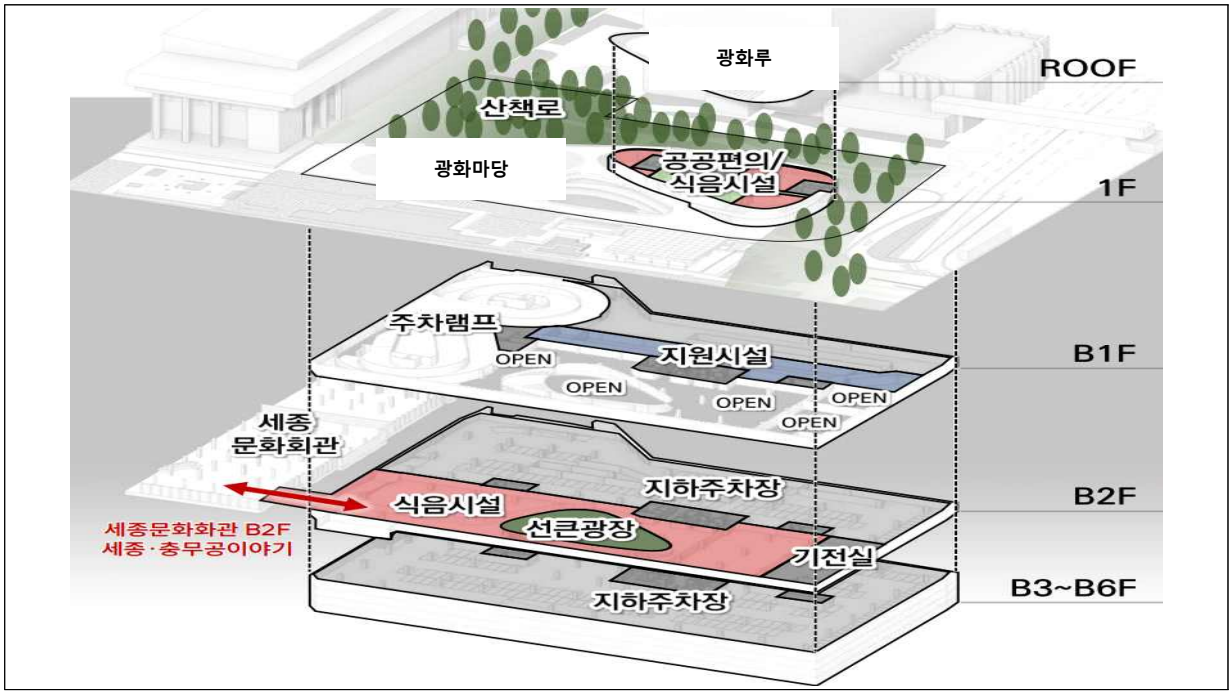
○ 다만, 서울연구원 서울공공투자관리센터에서는 본 사업에 대해 정비의 필요성은 있으나, 서울시 도시계획위원회 심의결과에 따라 시설계획 변경 가능성이 높고, 계획한 주차장 계획면수와 공공편의 시설 및 식음시설의 이용 수요 확보방안에 대한 재검토가 필요다는 이유를 들어, 사업계획의 적정성에 대해 '부적정' 판단한 바 있음(2024년 6월).

○ 이에 따라 도시계획시설* 폐지의 적정성, 낮은 경제적 타당성, 인근 유사 상업시설 밀집에 따른 이용수요 확보 등에 대한 검토가 있었는지 여부, 이를 반영한 사업 추진인지 등에 대해 다음과 같은 추가적 점검이 필요하다고 하겠음.

* 경관광장, 주차장

○ 첫째, 균형발전본부는 시민편익공간의 확보라는 명분으로, 본 사업지 지상부에 식음시설, 공중화장실, 공공휴게실 등 부대 및 편의시설 설치하기 위하여, 현재 지상 "경관광장(미관광장)과 주차장"으로 중복결정된 도시계획시설 지정을 폐지하여, 지상부에 부대 및 편의시설(건축물) 설치가 가능하도록 지구단위계획 변경을 추진하고 있음.

〈 층별 계획도 〉



- 지구단위계획 변경을 추진하는 것에 대해 서울시 투자심사위원회는, “어렵게 지정해 놓은 도시계획시설을 폐지하면서까지 식음시설을 설치할 실익” 여부에 대해 의문을 표하면서, 식음시설의 필요성, 도시계획시설 폐지의 당위성을 보완하여, 기본설계 후 2단계 심사를 추진토록 의결한 바 있음.

〈 공유재산관리계획안 사전절차 이행 내역 〉

사업명	심사결과			부서명	조건부 내용 및 조치내역 (기 편성된 예산내역 포함)
	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산 심 의 회		
세종로공원 종합정비 사업	조건부 (‘24.6.7.)	비대상	적정 (‘24.5.9.)	광화문광장 사업과	◦ 시 투자심사 - 기존 시설의 활용도, 광화문광장과의 연계성 최대한 제고 - 식음시설 필요성, 도시계획시설 폐지 당위성을 보완하여 기본설계 후 2단계 심사 추진

- 또한, 도시계획시설 폐지에 대한 지구단위계획 재정비 용역이 진행* 중에 있어 시설계획의 변경 가능성도 배제할 수 없는바 도시계획 변경 결정 후에 본 공유재산관리계획안을 제출하고 심의해야 하는 것은 아닌지, 안건 제출 및 심의의 시기가 적정한지 검토가 요구된다고 하겠음.

* 2024.4.19.~ 12.30.

○ 둘째, 본 사업에 대한 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(리맥)의 비용편익(B/C)은 0.15로, 증축·개보수하는 시설이 대부분 수익시설이라는 점을 고려해 볼 때, 경제성을 확보하지 않고 추진하는 것은 적정하지 않은 것으로 보이는바, 사업 경제성 제고를 위한 보다 면밀한 사업계획 수립을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.

〈 경제성 분석 결과 〉 (단위: 백만원)

사회적 할인율	편익 현재가치	비용 현재가치	B/C	NPV	IRR(%)
4.50%	70,266	477,642	0.15	−407,376	−3.89%

○ 셋째, 본 사업은 광화문광장과 연계하여 시민접근성을 증진시키기 위해 공공편의와 식음시설을 확충하는 계획을 제시하고 있음.

- 다만, 세종로공원에서 300m 거리에 음식점이 이미 다수 밀집하고 있고, 푸드트럭도 운영 중인바, 광화문광장을 방문하는 이용객을 대상으로 식음시설에 대한 방문의향 조사 등을 통해 이용수요 확보방안에 대한 재검토가 요구된다고 하겠음.

○ 넷째, 균형발전본부는 현재 운영중인 지하 주차 규모(기존 1,260대 운영)를 890대로 줄이고, 세종문화회관 부설주차장으로도 활용하는 안을 제시하고 있으나,

- 서울공공투자관리센터 타당성 분석 결과, 주차구역 1일 1면당 주차회전율이 0.88대로 나타나고 있고, 세종문화회관 공연이 없을 경우 회전율은 더 낮을 것으로 예상되어, 계획 면수의 재검토가 필요한 것으로 제시하고 있는바, 주차 공간의 효율적인 활용 방안에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.

〈 시설 층별 구성 계획 〉

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="5">종로구 세종로 80-1 일원</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="5">·부지면적 8,768.7㎡(시유지)
·연면적 48,904.53㎡(지하 6층/지상 1층), 주차규모 890대(기존 1,260대 운영)</td></tr>
<tr><td>세부
내용</td><td colspan="5"><table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">연면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>현재</th><th>본 사업</th><th>증감</th></tr>
<tr><td>PHF</td><td>-</td><td>154.57</td><td>154.57</td><td>· 시민휴게공간, 조망테라스</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>-</td><td>1,810.41</td><td>1,810.41</td><td>· 식음, 공공편의시설, 광화마당</td></tr>
<tr><td>지하1층</td><td>3,588.49</td><td>3,207.4</td><td>-381.09</td><td>· 지원시설</td></tr>
<tr><td>지하2층</td><td>8,850.72</td><td>8,191.99</td><td>-658.73</td><td>· 식음시설, 선큰광장, 기전실, 지하주차장</td></tr>
<tr><td>지하3층</td><td>8,885.04</td><td>8,885.04</td><td>-</td><td rowspan="4">· 지하주차장
※ 지하6층 주차장은 현재 임시저류조로 활용 중</td></tr>
<tr><td>지하4층</td><td>8,885.04</td><td>8,885.04</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하5층</td><td>8,885.04</td><td>8,885.04</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하6층</td><td>8,885.04</td><td>8,885.04</td><td>-</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>47,979.37</td><td>48,904.53</td><td>925.16</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>사업기간</td><td colspan="5">2024년 9월 ~ 2027년 5월</td></tr>
</table>

○ 마지막으로, 사업지는 유동인구가 많은 도심지에 위치하여 공사 방법이나 공사 중 보행자 안전 확보 방안을 수립해야 할 것으로 보이며, 증축·개보수의 대상 시설의 지하 6층은 현재 임시 빗물저류시설로 활용하고 있으나, 광화문 대심도 빗물배수터널 준공(2028년 11월) 이후 주차장 운영을 위한 복구 계획을 염두하고, 본 계획(증축·개보수)을 수립하여 추진하는 것인지 검토가 요구된다고 하겠음.

12 노들섬 하늘예술정원 조성 사업(취득목록 12번)

○ 본 건은 용산구(이촌동 302-146 일대) 소재 노들섬 지상부에 건물을 증축(2,500.0㎡)하고, 공중부에 공작물을 설치(19,977.0㎡)하는 노들 글로벌 예술섬 중기사업*을 추진하려는 것으로 총 사업비(기준가격)는 3,322억 5천 7백만원** 규모임.

* 본 사업(공중 보행로)은 단기·중기·장기로 계획된 노들 글로벌 예술섬 조성 전체 사업 중 중기사업에 해당

** 투자심사 총사업비 4,042억 2천 3백만원 중 보상비(국유지 및 시유지) 719억 7천 6백만원) 제외

○ 본 사업은 「그레이트 한강(한강르네상스 2.0) 프로젝트(시장방침 제32호)」 등 상위계획(마스트플랜)에 따라 시민에게 한강 조망 경험을 제공하기 위해 자연 및 예술이 공존하는 한강의 새로운 랜드마크 조성 사업*의 일환으로 추진되는 것임.

※ 사업기간 : 2023년 10월 ~ 2028년 3월 (4년5개월)

* · 노들섬~한강대교 한강대교 북단의 전망카페와 연계하여 강변북로 상부, 한강공원 상부 데크화 등 검토를 통한 전략용지 연계 확보

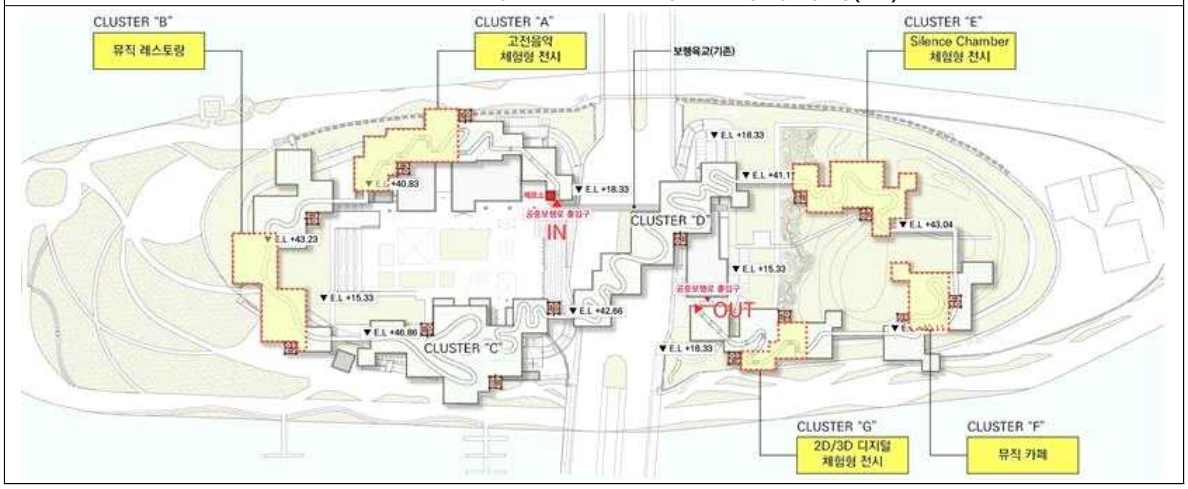
· 노들섬 및 한강대로와 연계하여 한강전망 및 회의, 전시, 시민휴게공간 등이 복합된 수변전망문화복합공간을 조성

· 용산역~국가상징가로(한강대로)~한강대교 전략용지~노들섬 등을 연결하는 보행축 조성

〈 노들 글로벌 예술섬 중기사업 개요(시장방침 제136호) 〉

노들 글로벌 예술섬 조성사업 개념도(안)

노들 글로벌 예술섬 조성사업 배치계획(안)



〈 사업 개요〉

○ 위　　치 : 용산구 이촌동 302-146번지 일대

○ 사업기간 : 2023. 10월 ~ 2028. 3월

○ 소요예산 : 332,257백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연　도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	2,570	40,275	143,757	145,655	

※ 기편성 예산 :2024년 2,570백만원〔지반조사, 현황측량비 등 용역비, 집행 전〕

○ 사업규모

- 건　물 :　2,500.00㎡〔지상 1개층 증축〕　　※ 소유자 : 서울시
- 공작물 : 19,977.00㎡〔공중보행로〕　　※ 소유자 : 서울시

층 별	증축 전		증축 후	
	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	9,349.00		11,849.0	
공작물			19,977.0	공중보행로(보행자길, 연면적제외)
지상4층	0.00		2,500.0	전시실, 일반음식점 등
지상3층	697.90	일반음식점, 사무소, 공연장 등	697.9	일반음식점, 사무소, 공연장 등
지상2층	1,590.10	일반음식점, 공연장, 사무소 등	1,590.1	일반음식점, 공연장, 사무소 등
지상1층	7,061.00	사무소, 공연장, 상점 등	7,061.0	사무소, 공연장, 상점 등

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	용산구 이촌동 302-146 일대	2,500.00	332,257,041
	공작물 설치		19,977.00	

○ 계약방법 : 지명공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)

○ 미래공간기획관은, 본 사업을 통해 노들 글로벌 예술섬의 상징성·정체정 강화를 통해 관광 명소화 하고, 미래 서울의 중심공간으로서 국제도시 경쟁력 강화에 일조할 것으로 기대하고 있음.

〈 추진경과 및 향후 계획〉

○ **2022.12.02 : 노들 글로벌 예술섬 기획디자인 공모 추진**

○ **2023.06.28 : 노들 글로벌 예술섬 조성 기본계획 수립(용역 준공)**

○ **2023.10.24 : 노들 글로벌 예술섬 조성 기본방침**(시장방침, 기본계획 수립)

○ **′24.07.23 : 타당성 조사 완료(한국지방행정연구원)**

○ **′24.07.29 : 노들섬 하늘예술정원 조성사업 추진계획 수립**

○ **′24.02.16 : 공공건축심의 완료(원안의결)** (설계부분)

○ **′24.09.12 : 市투자심사 완료**(적정)

○ **′24.09.24 : 공유재산심의회 완료**(적정(의견제시))

타당성용역 결과 (용역기간 ′23.07. ~ ′24.04.)

▸경제성 : B/C=0.31, NPV=-234,031백만원

▸재무성(운영수지) : 운영수지비율 270.3%, 연평균 3,675백만원 잉여재원 발생

▸정책적 타당성 : 관련 법률 및 조례에 근거하여 적절한 규모로 사업을 추진하고 있으며 상위계획 및 지역단위 관련계획 목적에 부합함

▸종합결과

◯ 본 사업은 서울시가 2023년 상반기에 발표한 "그레이트 한강 프로젝트" 추진계획의 일환으로 노들섬을 자연과 예술, 색다른 경험이 가득한 예술섬으로써의 정체성을 강화하기 위해 해외 유명 건축가의 설계안(사운드스케이프)에 따른 공중보행로를 조성하는 사업임

◯ 본 사업의 필요성에 대한 설문 결과 조사대상 1,000명 중 612명(61.2%)이 필요(매우 필요, 약간 필요)한 것으로 응답하였으며 694명(69.4%)이 방문의사가 있다고 응답하여 본 사업에 대한 시민 인식은 긍정적인 편으로 조사됨

○ 수요추정 결과 연간 약 120만명이 본 시설을 방문할 것으로 추정된 바 향후 운영시 방문객 집중에 따른 안전사고 예방 및 구조물 안전성 확보를 위한 출입인원 제한 등의 대책이 필요할 것으로 판단됨

○ 중기지방재정계획에 반영된 본 사업은 서울시 신규가용재원을 기준으로 재원확보에 큰 무리는 없을 것으로 판단되나 현재 서울시에서 추진 중인 대규모 사업이 다수 존재하므로 서울시 투자사업내 우선순위를 고려할 필요가 있음.

공공건축심의 - 원안의결 ('24.02.16.)

▸ 사 업 명 : 노들 글로벌 예술섬 조성
▸ 심사내용 : 공공건축 사업의 건축기획에 관한 사항을 심의
▸ 심사결과 : 원안의결
- 설계공모 결과에 따라 건축 설계비, 적정 공사기간 등 반영 필요
- 접근성 검토하여 보행 약자 배려에 관한 내용을 과업내용서에 반영 필요

시투자심사 결과 - 적정 ('24.09.12.)

▸ 사 업 명 : 노들섬 하늘예술정원 조성사업
▸ 심사내용 : 노들섬 하늘예술정원 조성 사업계획 및 사업비 산출내역
▸ 심사결과 : 적정

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시) ('24.09.24.)

▸ 사 업 명 : 노들섬 하늘예술정원 조성사업
▸ 심사내용 : 공유재산 취득의 적정여부
▸ 심사결과 : 적정(의견제시)
- 공사에 따른 교통대책을 마련하고, 환경영향에 대한 충분한 검토가 필요함
- 접근성 향상 및 노들섬 활성화를 위한 종합적 검토가 필요함

☐ 향후계획

○ '24.11. : 공유재산 관리계획 심사
○ '24.12. : 2025년 예산(안) 편성·의결
○ '25.01. : 기본 및 실시설계 착수(11개월)
○ '25.09. : 실시계획 인가·고시
○ '25.11. : 공사발주 및 착공
○ '28.03. : 준공 및 개관

○ 본 사업은 노들섬을 글로벌 문화예술의 중심이자 세계적인 문화명소로 조성하기 위해 도시·건축 혁신디자인 첫 번째 공공사업이라는 점에서 의미가 있다고 하겠음.

○ 다만, 지난 2024년 9월 서울연구원 서울공공투자관리센터 타당성 검토 결과에서는,

- 본 사업계획의 적정성에 대해, 총 사업비는 3,322억 5천 7백만원 수준에 이르고 있고, 경제성이 미흡한 것으로 분석하고 있으며, 경제성을 확보하는 방안과, 노들섬 접근성 개선, 공중보행로 구조물은 국내 유사사례가 없어 공사비 검증 한계로 인한 공사비 증액 등에 대한 관리가 필요하다는 의견을 제시하고 있음.

※ 비용편익비(B/C Ratio) : 0.31, 순현재가치(NPV) : -2,430억원, 내부수익률(IRR) : -1.40

○ 이에 따라 다음과 같은 사안에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 운영프로그램 계획 등을 보완하여 경제성을 확보하는 등, 추가적인 비용의 발생으로 제시된 총사업비가 증가할 우려는 없는지, 공사비 증액 요인에 대해 충분한 검토 후 의회에 제출되었는지 점검이 필요하다고 하겠음.

○ 둘째, 본 사업의 공중보행로 외 전시 및 지원시설에 대한 구체적인 운영계획이 제시되지 않고 있어,

- 대규모 재원을 투입하여 어떤 공공서비스가 제공되는지 명확하게 파악할 수 없는바, 상세한 운영계획과 이로 인한 효과 등을 구체적으로 제출하고, 이를 검토 후 심의할 필요가 있다고 하겠음.

○ 셋째, 본 사업부지에 대한 토지이용 계획에 따르면, 본 부지 노들섬 동측 사업지는 비오톱 1등급지에 해당하여, 「서울특별시 도시계획조례」 별표1에 따라 대상지 전체에 대하여 보전하는 것이 원칙인바, 노들섬의 생태적 특성을 감안하여 사업을 추진하고 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 하단 수변부와 기단부는 자연녹지지역으로 지정되어 있으며, 비오톱 1등 급 지역의 전체 면적은 71,189.6㎡로 제시됨(지방투자사업관리센터(리맥) 타당성 조사 자료 중)

〈 토지이용 계획 〉

토지소재지		지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 용산구 이촌동		302-146번지	대	25,656.6
지역, 지구등 지정여부	[국토의 계획및 이용에 관한 법률]에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(12층이하), 광로3류(폭 40m~50m)(접합)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 하천구역(한강(팔당댐~하구))<하천법>		
	시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재확인 내용			
토지이용규제 기본법 시행령 제9조 제4항 각호에 해당하는 내용		비오톱1등급(2021-09-29)(저촉)		

〈 대상지 공간 현황 〉

○ 넷째, 미래공간기획관은 연간 약 120만명이 본 시설을 방문할 것으로 추정하고 있는바, 향후 운영 시 방문객 집중에 따른 안전사고 예방 및 구조물 안전성 확보를 위한 출입인원 제한 등 대책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

○ 다섯째, 노들섬 접근성과 관련하여 미래공간기획관은 추가보행로 설치, 신교통수단 도입, 용산-노들섬-여의도 삼각축 보행 연결성 구상 등의 접근성 계획을 제시하고 있으나,

- 이에 대해 서울공공투자관리센터에서는 노들섬 접근성 개선방안의 구체성이 부족하며 자가용, 대중교통, 보행 및 자전거 등 수단별 종합적인 교통계획 검토가 필요한 것으로 지적하고 있는바,

- 교통 수단별 접근 방식별 수요 예측을 통한 주차장 규모의 적정성 등 교통처리계획에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 여섯째, 사전 절차와 관련하여, 본 사업은 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 사업계획서에 대한 공공건축지원센터 등의 사전검토 절차에서는 제외되었고,

- 본 사업의 설계비는 143억 7천 4백만원으로써, 같은 법에 따라 공공건축심의위원회의 심의를 이행하여 원안으로 의결 받았음.

- 다만, 본 공유재산관리계획 사업설명서 제출 시 해당 절차 이행여부 기재를 누락하여 제출하고 이후 보완하였는바, 의회 의결을 목적으로 하는 관련 자료 작성에 있어서 미래공간기획관의 주의가 요구된다고 하겠음.

※ 사전절차 관련, 「건축서비스산업 진흥법」 시행령 제19조의2제3항에서는 설계비 추정가격이 5천만원 이상인 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다고 규정하고 있고,

- 같은법 시행령 제20조제1항제2호에서는, 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 사업계획서를 작성하여 공공건축지원센터 등에 제공하여 검토를 요청하여야한다고 규정하면서, 「지방재정법」 제37조2제1항 본문에 따라 총 사업비가 500억원 이상으로 신규사업에 대한 타당성 조사 등을 실시한 사업은 제외한다고 규정하고 있음(「서울시 예산편성 잠정기준」 예산편성시 사전절차 확인 대상 참조).

○ 결론적으로, 공중보행로는 현존 한강대교 상단 위를 통과하여 설치할 계획으로, 상당히 높은 고도에 보행로를 설치할 것으로 보이는바 강우, 강설, 강풍 등에 대비한 안전장치 및 시설, 대피로, 대피처 등 안전 대비를 철저히 계획하고 있는지 여부,

- 미래공간기획관의 공중보행로 유료 입장료(5천 원) 및 수요 예측* 규모의 적정성과 추정 수요가 향후 10년, 20년 후에도 유지 가능할지 여부,

  * 연 120만명(월 10만명, 일 3,333명, 시간당 280명 입장 추정)

- 투자심사 결과(2024.09.12.) 증액된 사업비의 중기지방재정계획 수정 반영 여부,

- 공유재산심의회에서 제시한 공사에 따른 교통대책 마련, 환경영향에 대한 충분한 검토, 접근성 향상 및 노들섬 활성화를 위한 종합적 검토 이행 여부,

- 그리고 소유권 일원화를 통한 관리의 효율성 제고를 위하여, 당초 매입 계획에서 제외된 국유지(도로)의 매입이 필요한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

13 친환경 예인선(다목적) 대체건조(취득목록 13번)

○ 본 건은 한강의 예인선(미래한강본부 - 서울714, 716호)이 내구연한 25년을 경과함에 따라 예인과 화재대응, 방재 등 다목적의 친환경 예인선(100톤급)을 건조하려는 것으로, 총사업비는 93억원(시비 100% / 일반회계) 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 사고선박 예인, 화재대응, 수질오염사고 방재작업 지원 등 다목적 예인선을 대체건조하여 한강 내 수난사고 대응 역량 강화
- 용 도 : 한강 복합 수난사고 대응

○ **위 치**

- 정 박 지 : 영등포구 여의도동 83-1(여의도 관공선선착장)
- 운항구역 : 서울시계 내 한강

○ **사업기간** : ′24. 8월 ~ ′27. 6월

○ **소요예산** : 9,300백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	0	200	4,600	4,500

○ **사업규모**

구분	항목	톤수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	선박 매입	100톤급	225㎡ (길이25m ×폭9m)	- 한강버스 및 서울항 입출항 대형 여객선 운항 사고 대비 - 조종능력 상실 등 사고선박 예인 - 선박 및 수상구조물 화재대응 - 방재 작업 지원	

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	선박 매입	영등포구 여의도동 83-1	100톤급 (225㎡)	-	9,300,000

○ **계약방법** : 〈선박매입〉 공개경쟁입찰

○ 미래한강본부는 본 친환경 다목적예인선 건조로, 탄소배출을 절감하여 서울시 대기질 개선에 선도적 역할을 수행하며, 한강 내 선박사고 발생 시 신속한 대응으로 수상구조물 및 한강교량의 안전성을 확보할 것으로 기대하고 있음.

친환경 예인선 조감도

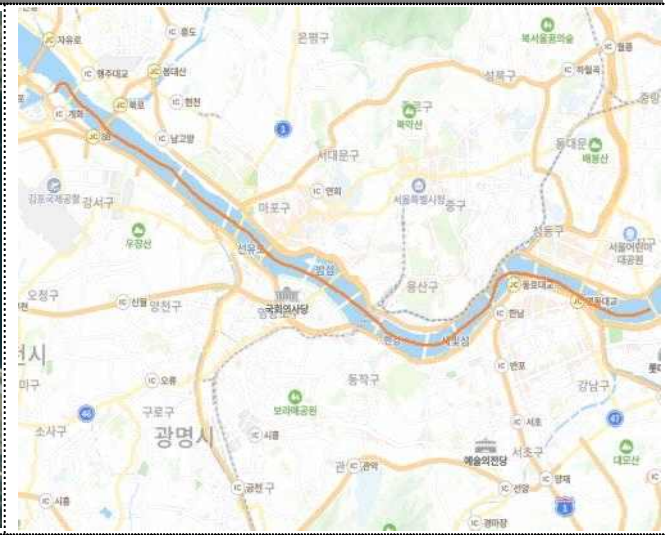
건조 제원(계획)

총 톤 수	100톤급	선 종	다목적 예인선
주 기 관	하이브리드 1000마력 × 2기	규모(m)	길이 25m, 너비 9m, 깊이 2m
예항력	22톤	선 질	강선

정박지

영등포구 여의서로 82 여의도 관공선선착장

운항 구역



서울시계내 한강~아라뱃길(주황색 운항 예정 구역)

○ 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 관련 규정(해양수산부 「공공선박 운영 및 관리에 관한 지침」)에 따르면 기존 예인선(서울 714, 716)의 내용연수는 25년임에도 불구하고, 건조일로부터 27년이 지난 시점에 본 친환경예인선 대체 건조를 추진하고 있어 내용연수 미준수 및 기대 성능 등 적정성에 대해서 살펴볼 여지가 있음.

- 또한, 예인선의 건조목적은 예인능력의 확보에 있는 것으로 보이나, 미래 한강본부는 부수적 사항인 “친환경”, “대규모”만을 강조하고 있어, 본 사업이 ‘주객이 전도된 사업’은 아닌지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈기존 예인선 2척 현황〉

선명	톤수(t)	길이×너비×깊이(m)	재질	건조일	선령
서울 714호	10	11.36×4.0×1.6	강선	’97.01.01	**27**
서울 716호	10	11.36×4.0×1.6	강선	’97.01.01	**27**

※ **「공공선박 운영 및 관리에 관한 지침」** 제2조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

24. "내구연한(耐久年限)"이란 공공선박의 안전운항에 지장을 초래하지 않고 부여된 업무를 원활히 수행할 수 있는 사용연수를 말하며, 다음 각 목과 같이 구분한다.

가. **강선** 및 알루미늄선: **선령 25년**

나. 강화플라스틱선: 선령 20년

○ 예인선의 핵심은 규모(ton)이 아닌 엔진의 성능(hp, 마력)과 견인능력(winch)인 바, 구체적 성능의 명시 없이 “친환경” 또는 “내구연한 도과” 등의 이유로 선박을 건조하는 것은 합리적일 수 없는 바, 요구되는 성능, 건조 예정인 선박의 성능 등을 확인 후 본 사업을 추진할 필요가 있다고 하겠음.

※ 친환경 선박 : 친환경 에너지 또는 연료를 동력원으로 사용하거나, 해양오염 저감기술 또는 선박에너지 효율을 높일 수 있는 기술을 적용한 선박

○ 미래한강본부는 내용연수를 2년이나 도과한 시점('24년 8월)에 건조방침을 수립하였으며, 내용연수가 5년이 도과한 시점('27년 6월)부터 실질적으로 새 예인선을 운용할 수 있다는 것은, 선박의 노후화 및 예인능력 부족에도 불구하고 시민의 생명을 담보로 노후선박을 방치한 것으로 보이는바, 시민의 안전을 최우선으로 하는 사업추진이 요구된다고 하겠음.

〈추진 현황〉

○ '24.05.27 : **기본방침 수립**(한강 리버버스 운항에 따른 한강 수상안전관리 계획)
○ '24.08.02 : **건조방침 수립**(한강 관공선 신규 및 대체건조 추진계획)
○ '24.08.16 : **중기공유재산관리계획 반영 요청**
○ '24.08.21 : **시 투자심사 제출**
○ '24.09.24 : **공유재산심의회 심의**

〈향후 계획〉

○ '24.11. : **공유재산관리계획 심사**
○ '24.12. : **'25년 예산(안) 편성·의결(건조 및 감리비)**
○ '25. 1. : **기본 및 개념설계**
○ '25.12 : **'26년 예산(안) 편성·의결(건조 및 감리비)**
○ '26. 1. : **건조**
○ '26.12 : **'27년 예산(안) 편성·의결(건조 및 감리비)**
○ '27. 1. : **진수 및 운영**

○ 한편, 100톤급 예인선 건조 후 현재 운영중인 선박 2척은 매각할 예정인바, 내구연한을 도과한 선박의 매각 가능성이 있는지 살펴볼 여지가 있다고 하겠으며, "내구연한의 도과"에도 불구하고 기대한 성능을 유지하는 경우, 다양한 상황에 대응할 수 있도록 이를 유지하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것으로 사료됨.

○ 둘째, 기존 예인선 두 척은 10톤급인데 반해 대체 건조 예인선은 100톤급으로, 소규모 선박의 사고에 대한 대응 등 효율성·기동성 등을 고려할 때 10톤급이 갖는 장점도 있는바, 본 건의 100톤급 예인선과는 별도로 기존 예인선 급의 예인선 마련에 대한 논의가 필요하다고 하겠음.

※ 미래한강본부에 따르면 친환경예인선 운영 시, 기존 예인선 두 척은 매각 예정

○ 예인선은 예인 대상의 규모에 따라 예인저항 및 예인장력이 다르며, 유속 및 예인속도 등을 고려한 예인시스템의 다양화 및 구조화가 필요하나, 미래한강본부는 이러한 고려없이, 예인선 건조를 추진하는 것은 아닌지 점검이 필요할 것으로 사료됨.

○ 셋째, 市 투자심사위원회도 '설계후 2단계 심사 추진'의 조건부적정으로 의결('24. 8월)한바, 본 예인선은 '친환경 선박'으로써 93억원의 예산이 투입되지만, 그 사업비 산출 내역이 모호하여 향후 구체적인 산출 기초를 마련할 필요가 있음.

※ 미래한강본부는 본 예인선이 '친환경' 예인선으로써, 기존 예인선과 차별화되었고, 건조가능한 조선소 수가 적어, 건조가능한 조선소에 견적을 받아 산출내역 작성.

14 서남권 제2세종문화회관 건립 취소(취득목록 14번)

○ 본 건은 제305회 임시회(2022.2.11.)에서 의결된 「2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안」 중 서남권 제2세종문화회관 건립 사업을 취소하기 위하여 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 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.**

추 진 경 위

○ '19.12.31. : 서남권 제2세종문화회관 건립 기본계획(시장방침 제248호)
○ '20.12.24. : 타당성 조사 완료(한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터)
○ '21.11.30. : 중앙투자심사 완료〔조건부〕
○ '22.01.13. : 공유재산심의회 심의 완료〔조건부〕
○ '22.11. : 제2세종문화회관 입지 재검토 요청(영등포구 → 서울시)
- 제2세종문화회관은 영등포구 관내 넓은 시유지에 건립
- 문래동 부지에는 구립 문화회관 건립할 수 있도록 서울시의 행·재정적 지원 요청
○ '22.12.09. : 시장 보고(미래공간기획관)
- 여의도공원 도입시설로 "제2세종문화회관(문래동 → 여의도공원) 제안"
○ '23.03.09. : 여의도공원 제2세종문화회관 도입 발표(그레이트한강 기자설명회)
○ '23.11.09. : 여의도공원 재구조화사업 추진계획(시장방침 제140호)
○ '24.08.21. : 서남권 제2세종문화회관(문래동) 건립 취소계획(문화본부)
- 영등포구청의 관내 시유지로 건립 위치 변경 요청, 구유지 영구 무상사용 담보불가 등 여의도공원으로 이전 건립 결정됨에 따라 문래동 건립계획 취소
○ '24.09.24. : 공유재산심의회 심의〔사업 취소 적정〕

○ 문화본부는 인프라가 부족한 서남권 지역에 공연 인프라, 서비스 제공을 통해 문화예술의 균형 발전을 도모하고, 시민들의 공연문화 향유 증진 효과와 세종문화회관의 늘어나는 공연 수요에 대한 시설 및 기능 확대를 위하여 구유지인 영등포구 문래동(55-6)에 제2세종문화회관 건립(지하 2층/지상 5층, 23,181.90㎡, 총 사업비 1,298억원)을 추진하였음.

〈 당초 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 서남권을 대표하는 '제2세종문화회관' 건립으로 균형적인 공연인프라·서비스를 제공하고 시민 문화향유 증진 및 지역균형 발전을 도모
- 용 도 : 서남권 제2세종문화회관

○ **위 치** : 서울특별시 영등포구 문래동3가 55-6

○ **사업기간** : '19.12.31. ~ '26.6.

○ **소요예산** : 1,298억원 〈시비 1,298억원(공사비), 균형발전특별회계〉

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(억원)	0	7.5	5	190.5	1,095

○ **사업규모**

- 토 지 : 12,947.40㎡ ※ 소유자 : 영등포구(구유지 무상사용)

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	건물 신축	총계	23,181.90	
		지상층합계	11,754.50	
		5층	265.60	대공연장
		4층	3,112.50	대공연장, 연습실, 문화교육 강의실
		3층	2,083.30	대공연장, 관리공간, 산하단체사무실 등
		2층	2,838.60	대공연장, 소공연장
		1층	3,454.50	대공연장, 소공연장, 로비
		지하층합계	11,427.30	
		지하1층	5,670.20	주차장, 대공연장, 기타부속시설(통합사용)
		지하2층	5,757.10	주차장, 기계실, 전기실, 기타부속시설(통합사용)

- 건 물 : 23,181.90㎡ 〔지상 5층, 지하 2층〕

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	영등포구 문래동3가 55-6	23,181.90	-	129,787,000

○ **토 지** : 영등포구 구유지 무상사용

■ **위치도 및 조감도**

- 그러나, 영등포구청장은 구정연설('22.11.), 언론인터뷰, 구민간담회 등에서 제2세종문화회관 건립지 이전 필요성을 제기하며, 영등포구청은 건립지에 구립 복합문화시설 건립을 위하여 관내 시유지로 제2세종문화회관 건립 위치 변경을 요청하였고,

- 제2세종문화회관 건립지(문래동 55-6)는 구유지로 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조에 따라 5년마다 영등포구와 영등포구시의회 동의를 받아야 하나 구유지 영구 무상사용을 담보하기 어렵고, 부지가 협소하여[7] 시설계획의 어려움, 아파트 단지로 둘러싸인 주거지로 서남권 대표 공연장 입지로 부적절하여, 본 건 "서남권 제2세종문화회관 건립" 공유재산 관리계획을 취소하려는 것임.

7) 제2세종문화회관 23,182㎡, 세종문화회관 64,066㎡, 예술의 전당 128,577㎡.

「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. 다만, 제7조제2항제1호의 경우에는 무상사용을 허가받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년(이하 이 조에서 “총 사용가능기간”이라 한다)을 넘을 수 없다.

○ 먼저, 이는 문화본부가 자치구 소유 토지의 안정적인 사용 확보도 없이 성급한 사업 추진으로 기본계획 수립 용역 및 타당성조사에 따른 매몰비용(2억9천5백만원) 발생과 행정력을 낭비하였는바, 이에 대한 책임과 재발 방지를 위한 집행기관의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

< 제2세종문화회관 건립(문래동) 매몰비용 >

□ **매몰비용 : 295백만원**(기본계획 수립용역 145, 타당성 조사 150)

ㅇ 서남권 대공연장 건립 타당성조사 및 기본계획 수립용역('18년) : 145백만원

ㅇ 서남권 제2세종문화회관 건립사업 타당성 조사(LIMAC)('20년) : 150백만원

※ '21년 예산 7.5억은 명시이월 후 '22년 국제설계공모가 중단됨에 따라 불용

'22년 예산 5억은 명시이월 후 미래공간기획관(공공개발담당관)에서 디자인공모 비용으로 집행

※ 또한, 동 사업은 2021년도에는 국제설계현상공모비로 7억 5천만원의 예산을 편성하였으나, 2022년 명시이월 후 국제설계공모가 중단됨에 따라 전액 불용하였는바, 이는 과다한 불용 발생으로 예산이 필요적절한 곳에 적기에 집행될 수 없도록 하는 예산의 비효율성을 증대시켰는바, 불용이 예상되는 예산은 감추경을 통한 효율적인 예산관리를 위한 노력이 요망된다고 하겠음.

- 동 사업은 「2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안」(제305회 임시회 제2차 행정자치위원회 회의, 2022.2.11.) 검토보고에서, “… 「공유재산 및 물품 관리법」은 행정재산에 대한 사용·수익허가는 5년마다 갱신하도록 규정되어 있어, 갱신 시 본 사업부지의 지속적인 무상사용을 담보할 수 없는바, 이에 대한 신중한 검토와 장기적으로 구유지 매입 등 대책 마련이 요망된다”고 지적한 바 있고,

- 문화본부는 제2세종문화회관 건립지의 무상사용을 위해 영등포구와의 협약 체결을 통해 안정적인 무상사용을 준비하였으나, 영등포구청은 무상사용 협의('22.2.15.)에 미회신으로 일관하다 결국 건립지에 구립 복합문화시설 건립을 위하여 관내 시유지로 건립 위치 변경을 요청('22.11.)함에 따라, 건립지를 문래동에서 여의도공원으로 변경하였고, 본 건 문래동 제2세종문화회관 건립 사업을 취소하게 되었음.

※ 서남권 제2세종문화회관 사업부지는 영등포구의 구유지(12,947.40㎡)로서, 서울시의 무상사용에 대한 영등포구 공유재산심의(원안가결, 2020.5.29.)를 거쳤고, 영등포구의회의 영구시설물 축조동의(2020.6.25.)를 받고, 제2세종문화회관 존치기간 동안 무상사용에 대하여 합의하는 협약을 체결하려고 하였으나, 영등포구청은 미회신으로 일관하였음.

〈 영등포구 구유지 무상사용 승인 관련 절차 이행 사항 〉

- 2020년 제2차 영등포구 공유재산심의회('20. 5. 29.)
  - ‘구유재산(문래동 공공용지) 사용료 무상 사용’(원안 가결)
- 제222회 영등포구의회 제1차 정례회('20. 6. 25.)
  - ‘문래동 제2세종문화회관 건립에 따른 공유재산 영구시설물 축조 동의안’(원안 가결)

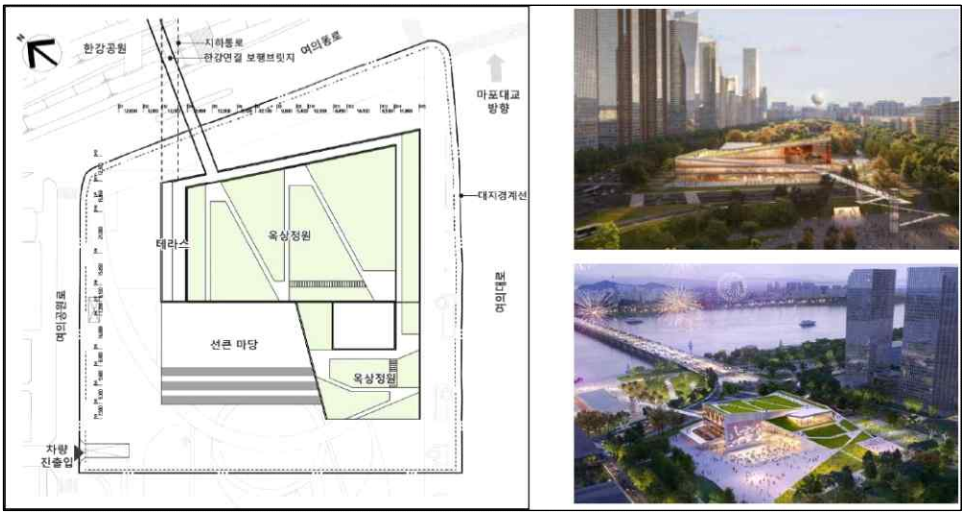
○ 다음으로, 서울시는 2023년 3월에 여의도공원 제2세종문화회관 도입을 발표(그레이트한강 기자설명회, 2023.3.9.)하였고,[8] 이후 서남권 제2세종문화회관 건립 사업 설계비로 편성된 5억원을 미래공간기획관(공공개발담당관)에서 여의도 제2세종문화회관 디자인공모 비용으로 집행(4억9천5백만원)하였음.

< 제2세종문화회관 건립계획(안) >

- 위치/면적: 여의도공원 서북단/34,000㎡
- 사업기간: '22 ~ '28
- 사업내용: 수변 랜드마크 문화시설 건립
- 사업규모: 지상4층/지하2층, 연면적 52,500㎡(지상층연면적 23,500㎡)
- 주요시설: 대공연장(2,000석), 중극장(800석), 대규모 전시장(6,000㎡), 리허설실(공연제작), 주차장(500대), 편의시설 등

8) 서울특별시 보도자료, “오세훈 시장, 한강 중심의 글로벌 매력도시 청사진 그려 …「그레이트 한강 프로젝트」 추진계획 발표”, 2023년 3월 9일자 참조.

○ 건 립 비 : 3,070억원(건축공사비) ※ 총사업비: 4,903억원(공원조성비 포함)



※ 여의도 제2세종문화회관 건립은 '여의도공원 재구조화 사업'에 포함되어 여의도공원 도입시설로 사업 진행중이며, 타당성조사(LIMAC, '23.12.~'24.7.)를 마친 상태임.

- 그럼에도 불구하고, "서남권 제2세종문화회관 건립 사업 취소"를 위한 공유재산 관리계획안은 2년이나 지난 시점에 제출하고 있는바, 이는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항의 위반 소지가 우려될 뿐만 아니라 의회의 심의 의결권을 경시하는 것으로,

- 공유재산을 총괄로 관리하는 재무국은 공유재산 관리계획 사업의 진행 경과를 수시로 파악하여 동 사업 취소와 같은 사례가 재발하지 않도록 주의가 요구된다고 하겠으며, 공유재산 관리체계의 개선과 보안도 필요하다고 하겠음.

※ 더욱이, 행정안전부의 『2022 공유재산 업무편람』에서는 공유재산관리계획의 유효기간에 관하여 **"공유재산관리계획 수립 후에도 그 효력이 유효하므로 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회 의결을 받아야 한다"**고 하고 있는바(42면 재인용), 동 사업의 공유재산 관리계획 취소도 없이 여의도 제2세종문화회관 건립을 위한 디자인공모 예산을 집행한 것은 의회의 심의 의결권을 무시한 처사라고 하겠음.

15 서울시 · 국세청 간 부지 교환 및 시립영등포 실버케어 센터 건립

(취득목록 15번, 처분목록 1번)

○ 본 건은 영등포구 문래동 소재 국세청 소유 부지(구로세무서, 1가 23-1, 3,119.70㎡)와 구로구 고척동 소재 서울시 소유지(나대지, 350-2, 3,119.70㎡)를 교환하고, 노인요양시설인 '실버케어센터'를 신축(지상 4층, 지하1층)하려는 것으로, 총 사업비는 467억 9천 1백만원(국비 5%, 시비 95%) 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적

▸ 초고령화 사회 진입으로 인한 돌봄이 필요한 치매, 중풍 등 노인성 질환 어르신들의 급격한 증가에 따른 수요대비 부족한 노인요양시설 확충을 통하여 가족의 돌봄 부담 경감 및 어르신 돌봄서비스 질 향상

- 용　　도 : 노인의료복지시설(노인요양시설)

○ **위　　치**

- 취득재산 : 영등포구 문래동1가 23-1(국세청 소유)
- 처분재산 : 구로구 고척동 350-2　　(서울시 소유)

○ **사업기간** : '23. 8. ~ '28. 6.

○ **소요예산** : 46,791백만원 〈국비 5% / 시비 95% / 일반회계 〉

연　도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	300	86	5,949	11,300	16,600	12,556

※ 기 편성예산 : '23년 300백만원〔기본계획용역비·타당성조사수수료, 집행완료〕
'24년 86백만원〔감정평가수수료, 집행 전〕

○ **사업규모**

- 토지 교환 : 〈취득〉 3,119.70㎡, 〔지목 : 대, 현황 : 구로세무서 부지〕 ※ 소유자 : 국세청
〈처분〉 3,300.20㎡ 〔지목 : 대, 현황 : 나대지〕 ※ 소유자 : 서울시
- 건물 신축 : 4,441.00㎡ 〔지상 4층, 지하 1층〕 ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	토지 교환	1필지	3,119.70	현재 구로세무서 부지, 취득 후 실버케어센터 건립
	건물 신축	계	4,441.00	
		지상4층	259.80	노인요양시설, 프로그램실 등
		지상3층	892.10	노인요양시설, 프로그램실 등
		지상2층	1,171.70	노인요요양시설, 프로그램실 등
		지상1층	1,496.70	부대시설, 노인요양시설, 프로그램실 등
		지하1층	620.70	주차장, 기전실
처분	토지 교환	1필지	3,300.20	공공기여 기부채납 시유지로 현재 나대지, 처분 후 구로세무서 이전

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원
취득	토지 교환	영등포구 문래동1가 23-1	3,119.70	7,692천원	23,996,73
	건물 신축	영등포구 문래동1가 23-1	4,441.00	-	22,794,35
처분	토지 교환	구로구 고척동 350-2	3,300.20	4,610천원	15,213,92

○ **계약방법 : 〈토지〉 감정평가에 의한 교환, 〈건물〉 공개경쟁입찰**

○ 동 사업은 고령 사회의 특징인 치매, 중풍 등 노인성 질환을 앓고 있는 어르신들의 급격한 증가에 따라, 수요대비 부족한 노인요양시설을 확충하여 가족의 돌봄 부담 경감 및 어르신 돌봄서비스의 질적 제고를 도모하려는 것임.

※ 65세 이상 인구 : 7% 이상 “고령화 사회”(2000년), 14% 이상 “고령 사회”(2018년), 20% 이상 “초고령사회”(2024년 말 2025년 초 예상)

〈 추진현황 및 향후 계획 〉

☐ **추진현황**

○ ’22. 6. : **부지활용 수요조사 시행**

○ ’22. 6. 15. : **관계기관 합동회의 개최**(서울시-구로구-구로세무서)

○ ’23. 5. 30. : **고척동 350-2 기부채납**((주)토지지원리츠 → 서울특별시)

○ ’23. 7. : **기본구상 및 타당성 검토 용역 시행**

타당성용역 결과 (용역기간 ’23.08. ~ ’24.04.)

▸경제성 : B/C 0.56

▸정책적 타당성 :「노인복지법」제4조, 제35조 등에 따라 노인의료복지시설을 확충해야 함.

▸종합결과 : 경제적 타당성은 낮으나, 공공요양원의 공급확대가 필요함.

○ ’24. 3. : **행정안전부 중앙투자심사 완료**

중앙 투자심사 결과 - 조건부

▸ 심사결과

- 실시설계 후 2단계 심사(실시설계 협의사항 반영, 조건부 이행 여부, 500억원이상 증가시 타당성 조사 이행)
- 지방비 부담이 최소화될 수 있도록 시설인력의 효율적인 운영방안 마련

○ ’24. 5. 16. : **부지교환 추진 일정 및 방향 협의**

○ ’24. 7. 4. : **부지교환 금액 산정 및 차액 정산 방법 등 협의**

- 협의결과 : 교환가격은 관련법령에 따라 **감정평가액을 기준**으로 산정하고 차액 납부는 재정부담을 감안하여 분할납부를 검토

○ ’24. 9. 24 : **공유재산심의회 완료**

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 사 업 명 : 서울시·국세청 간 부지 교환 및 영등포실버케어센터 건립

▸ 심사내용 : 부지 교환 및 건물 신축의 적정성 검토

▸ 심사결과 : **적정(의견제시 : 舊세무서 건물 철거 주체를 명확히 하고 사업을 추진할 것)**

☐ **향후계획**

○ ’24. 12월 : 25년 예산(안) 편성·의결

○ ’25. 1월~ 6월 : 사업부지 교환

○ ’25. 7월~’26. 6월 : 기본 및 실시설계

○ ’26. 7월~’28. 6월 : 공사발주 및 시행

○ ’28. 하반기 : 개관

가. 부지교환 관련

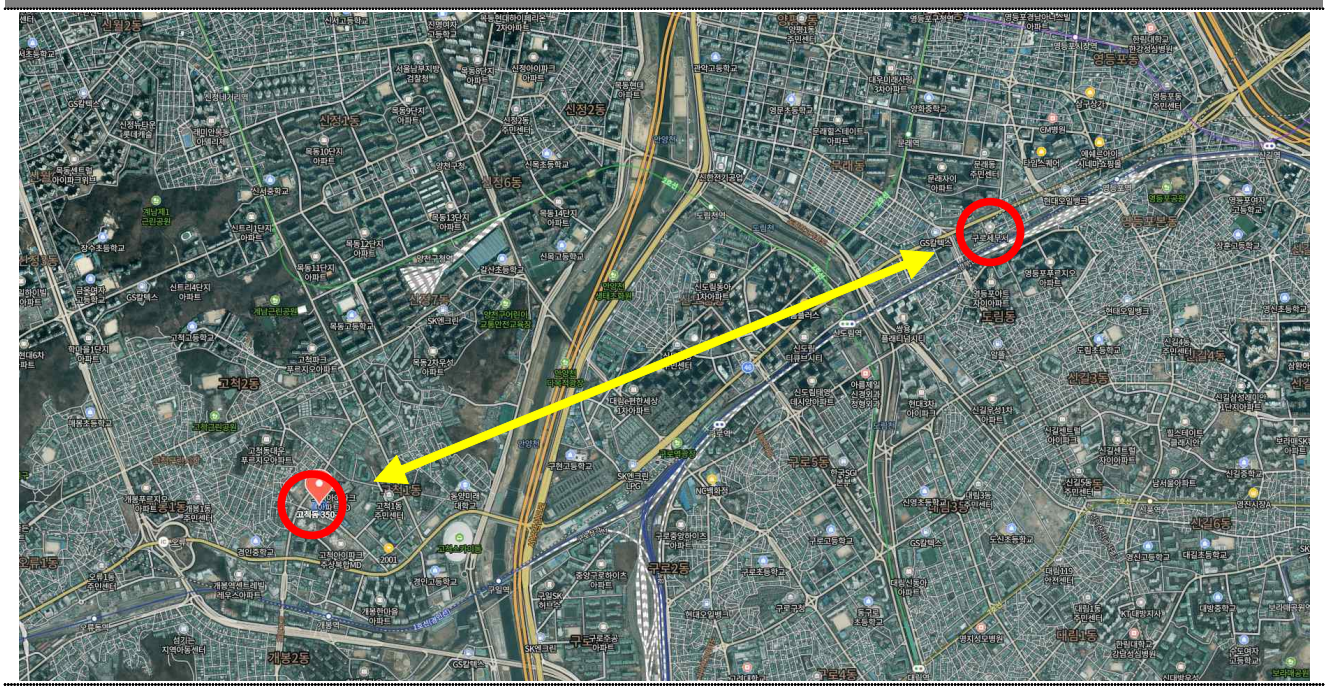
○ 시립영등포실버케어센터를 신축하려는 부지(영등포구 문래동1가 23-1, 구로세무서 부지)는 현재 국세청이 소유하고 있어, 구로구 고척동 부지(350-2, 서울시 소유 나대지)를 국세청과 교환하려는 것임.

※ 국세청과 교환 예정인 구로구 고척동 350-2번지는 과거 남부구치소(현재 구로구 천왕동)가 위치했던 부지이며, 남부구치소 이전 시 수립된 '남부교정시설 이적지 지구단위계획('14.1.)'에 따라 구로세무서 청사가 고척동 부지로 이전토록 결정함. 이에 남부교정시설 이적지 사업자['(주)토지지원리츠']가 구로동 고척동 부지를 서울시에 기부채납('23.5)하였고 서울시와 국세청이 사업부지를 교환하여 추진함.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분	취득재산	처분재산
위 치	영등포구 문래동1가 23-1	구로구 고척동 350-2
면 적	3,119.70㎡	3,300.20㎡
소 유 자	국 세 청	서 울 시
기준가격 (공시지가)	23,996,732천원 (1㎡ = 7,692천원)	15,213,922천원 (1㎡ = 4,610천원)
사용현황	구로세무서	나대지

참고사진 (부지 교환 계획)



○ 본 교환을 통해, 구로세무서는 관할 지역과 소재지(영등포)의 불일치에 따른 낮은 서비스 접근성 및 시민들의 이동시간과 비용 증가 등의 불편함을 해소할 수 있고, 서울시는 상대적으로 주거지역이 덜 밀집한 부지를 얻게 되어, 사업 추진으로 인한 민원 중 일부를 해소할 수 있을 것으로 사료됨.

※ 노인요양시설의 경우 기피시설로 인식에 따라 도심지 내 주거지역 내 설치에 따른 지역주민들의 강력한 저항에 부딪혀 사업추진에 어려움을 겪고있는 실정으로 이러한 문제점을 해소하고 부족한 요양시설을 확충하기 위하여 대상지에 시설 입지가 불가피한 실정임.

○ 다만, 복지실과 구로세무서는 부지교환(금액 산정 협의 '24. 7.)에 대해 감정평가액을 기준으로 추진하고, 차액 납부는 재정부담을 감안하여 분할납부를 검토하기로 계획하였으나, 감정평가액(추정) 교환보다 공시지가 교환액이 서울시에 재정 부담을 완화할 것으로 보이는바, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

※ 복지실은 통상적인 국공유지 교환 방식은 감정평가액을 기준으로 하는 것이며, 개별공시지가 기준 교환은 예외적인 방식이라고 하면서, 사업부지 교환 구로세무서 협의 시 감사원 보고 및 기획재정부 승인 등의 사유로 통상적인 교환방법인 감정평가액을 기준으로 산정하기로 협의했다고 밝힘.

〈 사업부지 교환 현황 〉

	감정평가(추정) 기준	공시지가 기준
시 취득재산 (국유지, 영등포구 문래동1가 23-1)	636억원	240억원
처분재산 (시유지, 구로구 고척동 350-2)	406억원	152억원
서울시 부담분	**230억원**	**88억원**

※ **「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조(일반재산가격의 평정 등)** ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인 등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. 이 경우 제1호 본문, 제2호 및 제3호 본문에 따른 재산가격은 대부기간 동안 연도마다 결정하고, 제1호 단서 및 제3호 단서에 따른 재산가격은 감정평가일부터 3년 이내에만 적용할 수 있으며, 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있다.

1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 적용한다. 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지이거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용하여야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 한다.
2. 주택: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.
   가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
   나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
   다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가법인등의 감정평가액을 적용한다.

나. 시립영등포실버케어센터 신축 관련

○ 본 건은 고령 사회로 전환, 어르신 인구의 지속적 증가 및, 노인질환·치매환자의 증가 등으로 요양시설의 수요가 확대되고 있으나, 서울시는 요양시설 수요보다 시설이 적어, 낮은 시설 충족률을 해소(2024년 6월말 기준 66.7%)하여 원활한 어르신 돌봄서비스의 제공을 위해 공공요양시설을 신축하고자 하는 것임.

〈 서울시 공공 노인요양시설 건립 추진 현황 〉

연번	시설명	위치	시설규모	입소정원	추진현황
1	시립동대문 실버케어센터	동대문구 답십리동 553-1	지하1층/지상4층, 연면적 3,057㎡	요양 77명, 데이케어 29명	'19. 8. 공사착공 '21. 8. 공사준공 '22. 5. 시설개원
2	시립마포 실버케어센터	마포구 공덕동 370-4	지하2층/지상4층, 연면적 12,271㎡	요양 120명, 데이케어 50명	'19. 4. 공사착공 '22. 6. 공사준공 '22. 8. 시설개원
3	시립강동 실버케어센터	강동구 고덕동 317-23	지상3층, 연면적 4,432㎡	요양 89명, 데이케어 28명	'20.12. 공사착공 '23. 9. 공사준공 '23. 9. 시설개원
4	시립은평 실버케어센터	은평구 수색동 수색로 322-2	지하1층/지상5층, 연면적 2,198㎡	요양 75명	'22. 8. 공사착공 '23.10. 공사완료 '24. 5. 시설개원
5	시립노원(수락) 실버케어센터	노원구 상계동 산51번지	지하1층/지상2층, 연면적 2,995㎡	요양 80명	**'22. 9. 투자심사 ※ 도시계획시설 결정 중**
6	시립영등포 실버케어센터	영등포구 문래동1가 23-1	지하1층/지상4층, 연면적 4,441㎡	요양 100명	**'23. 3. 투자심사 ※ 공유재산관리계획 수립 중**
7	시립송파 실버케어센터	송파구 가락동 481-2	지하2층/지상4층, 연면적 4,969㎡	요양 88명, 데이케어 28명	**'21. 2. 설계완료 ※ 기본구상용역 중**
8	구립관악 노인종합복지타운	관악구 신림동 301-3	지하2층/지상5층, 연면적 4,302㎡	요양 72명	**'23. 3. 투자심사 ※ 설계용역 수행 중**
9	구립서초 복합복지타운	서초구 신원동 225	지하1층/지상5층, 연면적 19,349㎡	요양 250명, 데이케어 50명	**'21. 3. 투자심사 ※ 설계용역 발주 중**
10	구립광진 노인보호센터	광진구 구의동 620-5	지하2층/지상7층, 연면적 3,150㎡	요양 50명, 단기보호 10명, 데이케어 50명	**'23.11. 사업보류 ※ 사업부지 확보 중**

○ 서울시는 「노인복지법」[9]에 따라 시립노인요양시설 15개를 운영 중에 있으며, 서울시에 소재한 노인요양시설은 492개소로 정원은 1만 7,159명이나, ‘서울시에 필요한 요양시설 정원’은 2만 5,724명으로, 서울시의 요양시설 충족률은 66.7%에 불과한 실정임.

〈 **자치구별 노인요양시설 및 이용 현황** 〉

('24. 6월말 기준)

연번	자치구	노인 인구수	요양시설 입소 대상자	시설수			요양시설 정원	요양시설 충족률	대기 인원
				계	시설	공생			
계		**1,773,809**	25,724	**492**	**240**	**252**	**17,159**	**66.7%**	**17,934**
1	종로구	29,057	487	11	8	3	409	84.0%	0
2	**중구**	26,067	363	3	2	1	83	**22.9%**	81
3	**용산구**	38,478	520	2	2	0	172	**33.1%**	879
4	성동구	50,323	687	8	4	4	472	68.7%	623
5	광진구	57,876	844	19	8	11	588	69.7%	71
6	**동대문구**	68,221	926	22	7	15	509	**55.0%**	480
7	중랑구	80,965	1,475	49	11	38	1,186	80.4%	195
8	성북구	81,756	1,241	25	19	6	965	77.8%	338
9	강북구	69,743	1,065	32	10	22	822	77.2%	336
10	도봉구	72,291	1,323	52	21	31	1,155	87.3%	11
11	**노원구**	98,394	1,741	24	12	12	1,035	**59.4%**	438
12	은평구	95,902	1,594	25	17	8	1,486	93.2%	500
13	**서대문구**	58,710	891	12	9	3	318	**35.7%**	27
14	**마포구**	58,599	887	3	3	0	405	**45.7%**	1,585
15	**양천구**	78,177	1,132	18	13	5	703	**62.1%**	846
16	강서구	104,696	1,590	32	21	11	1,222	76.9%	101
17	구로구	80,126	1,124	15	11	4	972	86.5%	20
18	금천구	45,832	734	21	13	8	731	99.6%	280
19	**영등포구**	67,300	813	19	2	17	443	**54.4%**	342
20	**동작구**	71,396	905	11	7	4	413	**45.6%**	360
21	**관악구**	86,507	1,111	28	10	18	618	**55.6%**	99
22	**서초구**	67,062	764	4	3	1	334	**43.7%**	3,513
23	**강남구**	89,534	949	11	8	3	519	**54.7%**	1,622
24	**송파구**	111,432	1,456	23	9	14	814	**55.9%**	3,550
25	강동구	85,365	1,102	23	10	13	785	71.2%	1,637

9) 「노인복지법」 제35조(노인의료복지시설의 설치) ① 국가 또는 지방자치단체는 노인의료복지시설을 설치 할 수 있다.

○ 시립영등포실버케어센터는 구로세무서 철거 후 지하1층, 지상4층의 규모로 신축하고, 지하는 주차장으로, 지상은 노인요양시설 등으로 사용할 계획임.

〈 시립영등포실버케어센터 층별 용도 및 건축물 조감도 〉

면적(㎡)			세부시설용도	조감도
층별개요	계	4,441.00	-	
	지상4층	259.80	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상3층	892.10	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상2층	1,171.70	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상1층	1,496.70	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실, 부대시설	
	지하1층	620.70	주차장, 기전실	

○ 본 실버케어센터의 신축에 대해 복지실은 요양시설 수요에 대비하여 공급이 부족하고, 노인 인구 증가 등의 사회적 여건 등을 고려하면 요양시설 부족 현상이 심화될 것으로 예견된다는 점, 본 지역은 요양시설 충족률(54.4%)이 낮다는 것(서울시 평균 66.7%)을 고려한 점을 신축의 필요성으로 제출하고 있으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 논의가 필요하다고 하겠음.

○ 첫째, 본 실버케어센터는 주요사업, 운영방향 등이 모호하여, 유사시설의 운영 프로그램 및 수요조사를 통해 구체적인 운영 계획을 재수립하여 사업의 구체성을 확보할 필요는 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 사업설명서상 프로그램 운영방향 : ①프로그램실을 활용하여 시설입소자를 대상으로 치매예방 활동을 위한 인지활동 등 각종 프로그램을 운영 ②물리치료실, 운동실을 활용하여 치료 및 건강 프로그램 운영.

〈 세부시설 운영계획 〉

□ 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 민간위탁

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상4층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	6	민간위탁
지상3층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	30	민간위탁
지상2층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	40	민간위탁
지상1층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실, 부대시설	24	민간위탁
지하1층	· 지하주차장		민간위탁

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향) :

- 입소자를 대상으로 치매예방 활동을 위한 인지활동 등 각종 프로그램 활동 운영
- 물리치료실, 운동실을 활용 치료 및 건강 프로그램 운영

○ 둘째, 서울시는 높은 지가와 주민의 인식(요양시설을 기피시설로 인식) 등으로 신규요양시설 확충에 어려움을 겪고 있으며, 본 사업도 많은 민원이 있을 것으로 보이는바, 소통강화, 지역주민의 의견 수렴·분석 반영, 업무프로세스 개선 등으로 향후 필수시설의 설치를 합리적으로 추진하고 있는지 점검이 필요함.

- 이러한 노력없이 “설치의 필요성”만으로 사업을 추진하여, 기존의 노인요양시설 건립사업 같이 지연·중단 사태(송파, 서초, 광진, 노원 등)를 “주민의 반대” 때문이라는 변명으로 일관하려는 것은 아닌지, 지역주민의 민원 해소 방안의 합리성·타당성 등의 점검도 필요하다고 사료됨.

※ 복지실은 현재까지 본 건으로 인한 민원은 없다고 함.

○ 셋째, 노인요양시설의 경우 민간시설보다 공공시설을 선호하는 경향이 있어, 자치구별 시립시설의 유무, 구립시설의 수 등 요양시설의 지역적 편차가 발생하고 있어, 지역적 형평성 등을 고려한 노인요양시설 확충 방안 마련이 요망된다고 하겠음.

○ 결론적으로, 본 사업은 사회변화에 따른 문제를 해소하기 위한 것으로 보이나, 교환가액(공시지가·감정평가액)의 적정성, 주민 의견 수렴(민원 해소 방안), 지역적 형평성 등에 대해 면밀한 점검이 필요하다고 하겠음.

16 시립종로청소년센터 복합 건립(취득목록 16번, 처분목록 2번)

○ 본 건은 종로구 홍제천의 수해 예방 및 수량확보를 위한 저류시설(방재시설)과 청소년활동시설인 시립종로청소년센터를 복합 건립하기 위해 기존 공유재산관리계획(시립종로청소년수련관 부지 매입 및 신축)의 위치(홍지동 → 신영동)와 용도(청소년수련관 → 저류시설, 청소년수련관)를 변경하고,

- 사업 목적(매입 → 교환)의 변경에 따라 시(市) 소유의 토지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡와 종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 건물(종로구 효자동 178-2, 132.23㎡)을 종로구 구유지(종로구 신영동 62 외 9, 3,970.30㎡)와 교환 처분 후 건물을 신축(종로구 신영동 62 외 10, 5,230.86㎡)하기 위해 공유재산관리계획을 변경하려는 것으로, 사업비는 667억원(시비 100%, 균형발전특별회계) 규모임.

※ - 취득(교환) 1건: 종로구 신영동 토지(신영동 62 외 9, 3,970.30㎡)
- 취득(신축) 1건: 종로구 신영동 건물 신축(신영동 62 외 10, 5,230.86㎡)
- 처분(교환) 1건: 종로구 재동 토지(재동 53-1, 222.80㎡) 및 종로구 효자동 토지(효자동 178-2, 105.50㎡)
- 처분(교환) 1건: 종로구 효자동 건물 교환(효자동 178-2, 132.23㎡)

※ '시립종로청소년수련관 부지 매입 및 신축'은 2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안으로 제출(2016.4.14.)하고, 의회 의결(제267회 임시회(2016.5.3.)을 받은 바 있음.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**
- 청소년활동진흥법 상 1자치구 1센터 건립 기준에 따라 청소년센터가 없는 종로구에 청소년수련관 건립
- 집중호우시 홍제천 범람에 따른 수해예방과 수량확보를 위한 방재시설 설치

○ **위 치**
- 〈당초〉 종로구 홍지동 76-1 외 5필지
- 〈변경〉 종로구 신영동 62 일대

※ 변경사유 : 기존 추진부지(홍지동)가 급경사의 입지조건과 차량진출입동선 부적정으로 안한 위험성 등의 사유로 도시계획시설이 결정 보류('17년~'18년, 3회)되어 사실상 추진이 불투명해짐에 따라 사업 위치 변경 추진

○ **사업기간** : '19. 6. ~ '29. 6.

○ **소요예산** : 66,656백만원 〈시비 100% / 균형발전특별회계 〉

연도	계	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
당초	20,864*		6,299	7,283	7,282			
변경	66,656					60		

연도	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
당초								
변경	60	51	47	16,356	8,378	16,726	16,716	8,261

※ 기 편성예산

- (당초) `16년~`18년 20,864백만원 (미편성, 미집행)
- (변경) `19년~`24년 : 217백만원(집행완료)

〔타당성조사용역비 107백만원, 도시계획시설 중복결정 용역비 102백만원, 지적측량비 8백만원〕

○ **사업규모**

- 토지 : 종로구 신영동 62 일대 4,225.3㎡
- 건물 : 8,429.35㎡ (지하1층, 지상5층)

※ 청소년센터(지상5층) 5,230.86㎡, 저류시설(지하1층) 3,198.49㎡

구분	당초(홍지동)				**변경(신영동)**			
	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	토지 매입	6필지	5,177.00		토지 교환	10필지	3,970.30	
	건물 신축	계	4,840.00		건물 신축	계	8,429.35	
		지상3층	900.00	자기개발실		지상5층	780.03	배움교실, 상담실
		지상2층	900.00	자기개발실		지상4층	1,155.93	동아리실, 직업체험실
		지상1층	900.00	공연장,다목적실		지상3층	1,068.75	북카페, 공연장
		지하1층	1,070.00	체력단련실		지상2층	1,061.34	식당, 사무실, 다목적공간
		지하2층	1,070.00	주차장, 관리지원시설		지상1층	1,164.81	수영장, 기계전기실
						지하1층	3,198.49	저류시설
처분					토지 교환	2필지	328.30	
					건물 교환	계	132.23	환경미화원 휴게실
						지상2층	49.59	
						지상1층	82.64	

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	토지 매입	종로구 홍지동 76-1 외 5필지	5,177.00		3,324,248
		건물 신축		4,840.00		15,449,000
변경	취득	토지 교환	**10필지 계**	**3,970.30**		**5,536,745**
			종로구 신영동 62	96.00	1,627	156,192
			종로구 신영동 63	66.00	1,627	107,382
			종로구 신영동 64	1,831.00	1,489	2,726,359
			종로구 신영동 67	162.00	1,627	263,574
			종로구 신영동 73-1	234.00	180	42,167
			종로구 신영동 115-2	290.00 (편입 145.00)	1,139	165,155
			종로구 신영동 122-3	309.0	1,386	428,274
			종로구 신영동 122-4	612.0 (편입 306.00)	180	55,141
			종로구 신영동 123-1	360.0	1,939	698,040
			종로구 신영동 123-4	774.0 (편입 461.30)	1,939	894,461
		건물 신축	종로구 신영동 62 외 10	8,429.35		**53,186,500**
	처분	토지 교환	**2필지 계**	**328.30**		**1,743,757**
			종로구 재동 53-1	222.80	4,904	1,092,611
			종로구 효자동 178-2	105.50	6,172	651,146
		건물 교환	종로구 효자동 178-2	132.23		**13,896**

○ 계약방법

- 토지교환 : 감정평가에 의한 교환
- 건물신축 : 공개경쟁입찰

추진현황

○ ’12. 3.22. : 종로구(홍지동)부지 건립 요청(종로구 → 서울시)
- 서울시 부적정 의견 회신(’12.5. 토지활용도, 공사비, 접근성 등)

○ ’13. 7.~ ’13.11. : 건립타당성 용역시행(종로구)

○ ’15. 7.13. : 시립종로청소년수련관 건립계획 수립(홍지동)

○ ’16. 3. 2. : 중앙투자심사(조건부)
- 효율적 운영 및 조직·인력 방안, 접근성 제고 등
- 실시설계 후 2단계 심사 이행

○ ’16. 5. 2. : 시의회 공유재산관리계획(원안가결)

○ ’17. 9.20. : 시 도시계획위원회 심의(결과:보류)
- 입지조건(급경사), 차량진출입 동선계획 보완, 홍제천 복원계획과의 정합성 확보 등

○ ’18. 6.25. : 도시계획위원회(소위원회) 개최(결과:보류)
- 건축규모 축소(5층→ 3~4층으로 축소) 및 진출입로 소형버스 회차공간 필요 등

○ ’18.11.21. : 도시계획위원회(소위원회) 개최(결과:보류)
- 입지적 제약(급경사) 극복방안 및 대중교통 접근성 확보 등 보완

○ ’18.12.18. : 종로청소년수련관(홍지동) 건립 추진현황 보고(시장단)
- 홍지동 부지는 청소년수련관 건립에 적합하지 않아 신영동 부지 제시

○ ’19. 1.15. : 종로구(신영동) 부지 건립 협의(종로구 → 시)
- 저류조 건립 투자(시 81억, 구 69억) 비율을 고려 토지분할 및 교환 방식으로 추진

○ ’19. 3.25. : 종로청소년센터 복합건립 시·구 회의(평생교육국장 주관)
- 토지분할 및 토지교환방식을 통한 시설 복합화 건립 추진방안 등

○ ’19. 6. 4 /10. : 종로청소년센터 건립 관련회의(예산담당관 주관)
- 저류시설에 대해 시·종로구 모두 추진의사가 있으므로 종로구는 기 투입된 재난관리기금(81억원)을 당초 보조금 교부 용도에 맞게 공사비로 사용

○ ’19.06.28. : 시립종로청소년센터(신영동) 복합건립 계획수립

○ ’20.09.30. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 ’19.12. ~ ’20.09.)

▸ 경제성: 편익·비용분석(B/C)은 1.96으로 1보다 크고, 순현재가치(NPV)는 102,830백만 원으로 0보다 크므로 타당성 있음

▸ 재무성: 수익성지수(PI)는 0.08으로 1보다 적고, 순현재가치(FNPV)=-99,385백만원으로 0보다 적으므로 타당성 없음

▸ 종합결과
- 종로청소년센터 건립은 재무적 타당성은 없는 사업이지만, 경제적 타당성은 있는 것으로 분석되었음
- 종로구의 경우에만 서울시 내 자치구 중 유일하게 청소년센터가 존재하지 않는 것으로 나타나 청소년을 위한 건전한 활동공간인 청소년센터 건립이 시급함

※ 재무적 타당성, 경제적 타당성 분석은 투자심사 제외대상인 저류시설에 대한 공사비 및 운영비를 제외한 금액으로 분석함

○ ’20.10.30. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

▸ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립
▸ 심사결과
· 중기지방재정계획 수정 반영
· 동 시설 건립 후 유지관리 비용이 최소화되도록 인력최소화, 다양한 프로그램 발굴 등 구체적인 운영 효율화 방안 마련
▸ 처리계획
· 관리계획 변경 이후 중기지방재정계획 수정 예정, 향후 민간위탁자 선정 이후 구체적은 효율화 방안 마련

○ '21.03.10. : **공유재산심의회 완료**

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▸ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립 사업
▸ 심사결과
· 신영동 62번지 등 총 11필지를 시유지와 교환(매입)하여 청소년을 위한 공연장, 동아리실, 직업체험실 등이 가능한 청소년 수련관 건립 사업으로 조건부 적정 의견 득함
▸ 조건사항 : 이용자(청소년)가 시설물의 사용에 대한 보행동선 등 안전성을 고려하여 추진
▸ 처리계획 : 기본 및 실시설계 단계에서 구체적 방안 마련

○ '22. 4.27.
: **「신영동 우수저류시설 타당성 조사 및 기본계획 수립을 위한 검토 용역」 준공**
○ '23.11.23.~'24.03.22.:(수영장 추가)**타당성 조사 용역 시행**

용역 결과

▸ 자치구 중 유일하게 청소년센터가 없어 청소년을 위한 센터 건립 및 지역주민을 위한 센터 내 수영장 설치 추진 타당
· 청소년센터 및 수영장은 사회적, 경제적 중요한 공공시설이므로 지역 주민의 만족감 증대 예상
· 재무적 수익성 및 타당성은 부족한 것으로 분석되었으나, 운영프로그램 및 대관을 통한 소득 창출, 지역경제 활성화 도모할 것으로 보임(비용편익비B/C 1.96)
※ 종로청소년관 내 수영장 추가요청 주민의견(324명) 반영('23.10.27.)

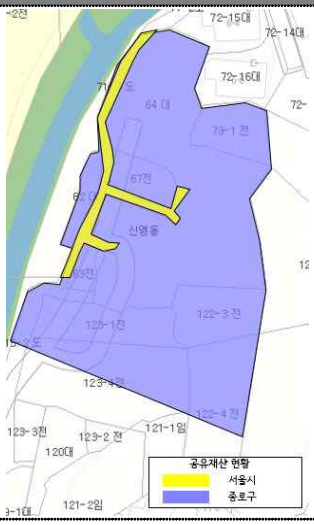
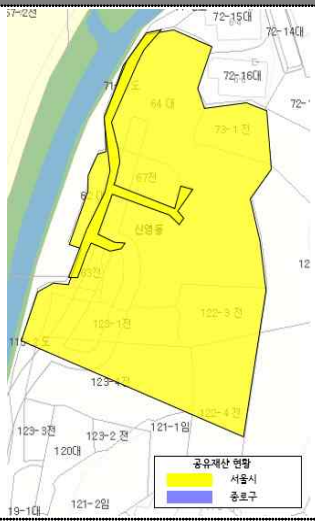
○ '23.12.26. : **도시계획시설**(청소년센터, 저류시설) **중복 결정**
○ '24.04.24. : **시립종로청소년센터 복합건립 변경계획 수립**
○ '24.08.28. : **시립종로청소년센터 시·구유지(종로구) 공유재산 교환계획 수립**
○ '24.09.24. : **공유재산심의회 재심의 완료**

공유재산심의회 결과 - 적정

▸ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립 사업
▸ 심사결과 : 적정

〈취득재산 및 처분재산〉

○ 취득재산(신영동 62 일대)

소유자 현황(현재)	소유자 현황(교환 후)
	

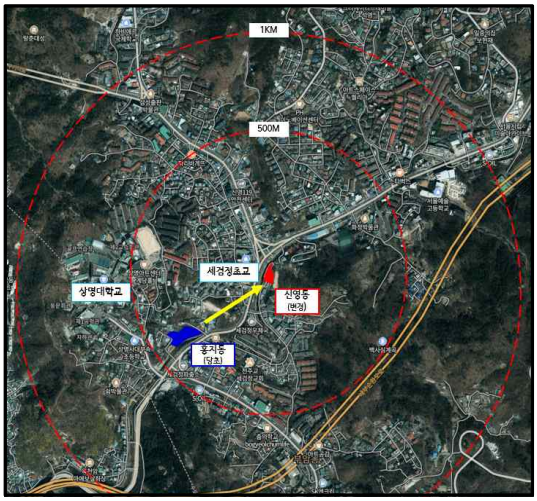
○ 처분재산 ① (재동 53-1, 철거 후 나대지)

소유자 현황(현재)	소유자 현황(교환 후)

○ 처분재산 ② (효자동 178-2, 토지 및 건물 ▸ 환경미화원 휴게실로 사용)

소유자 현황(현재)	소유자 현황(교환 후)

〈위치도 및 조감도〉



○ 평생교육국은 청소년 공간이 절대 부족한 종로지역의 청소년들에게 교육, 문화 등 건전한 활동·체험 공간을 제공하고, 집중호우 시 홍제천의 홍수 피해를 예방하여 하천의 건천화를 방지할 것으로 기대하고 있음.

○ 다만, 사업대상지 부지 선정의 타당성, 용도변경의 위법성, 교환 방식 및 사업 추진의 적정성 등에 대한 전면적인 재검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 사업은 대상지의 부적정 문제로 사업대상지가 여러 차례 번복, 변경(홍지동 → 신영동 → 홍지동 → 신영동)됨에 따라 사업이 지연되었고, 본 사업의 부지 적정성 문제(대중교통 접근성, 하천수위 상승 등 이용자 안전성 우려, 암반 노출)는 여전히 해결되지 않은 상황에서 사업을 추진하고 있는바, 사업대상지 선정이 타당한지 재검토가 필요하다고 하겠음.

※ 2012년 3월 최초 사업대상지 부지(종로구 홍지동) 선정 이후 토지활용도(암반노출, 경사지형) 문제로 2012년 7월 사업대상지가 변경(종로구 신영동)되었으나, 부적정 사유(복합시설 건립으로 공사비 및 공사 기간 증가)로 인해 사업대상지가 다시 변경(종로구 홍지동)되어 2016년 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 의결(2016.5.3.) 받았으나, 이후 市 도시계획위원회의 3차례(2017.9.20., 2018.6.25., 2018.11.21.) 심의보류(입지조건, 진출입로)에 따라 다시 사업대상지가 변경(종로구 신영동)되어 중앙 투자심사(2020.10.30.)와 공유재산 심의회 의결(2024.9.24.)을 추진함.

※ 서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(2020년 10월)는 본 사업대상지(신영동 62번지)의 대중교통 접근성 향상 방안 마련과 폭우 등으로 인한 홍제천 하천수위 급상승 시 청소년시설 이용자의 안전 대책 보완 필요, 사업 부지의 암반 노출 문제로 인한 조사비 및 공사비 증액 가능성을 지적하고 있음.

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서〉

- 종로구는 청소년수련관 시설이 부재한 상황이며 「청소년활동 진흥법」 제11조제1항 제2호에 따라 청소년수련관을 1개소 이상 설치·운영할 필요성은 있음
  - 다만, 사업대상지(신영동 62번지)는 대중교통 접근성이 다소 낮은 부지로 판단되는 바, 대중교통 접근성 향상 방안을 마련할 필요
- 사업대상지는 홍제천에 인접한 부지로서, 폭우 등으로 인한 하천 수위 급상승 시 청소년 시설 이용자의 안전 대책 보완 필요
- 또한, 청소년시설과 저류시설을 복합함에 따라 청소년 생활 안전 문제 발생 가능성이 있어 저류시설 운영 시 유의해야 함
- 저류시설 공사비(약 196억 원)의 경우, 사업부지에 암반이 노출되어있음을 고려할 때 공사비(미진동 발파, 저류조 등) 및 조사비의 증액 가능성이 존재할 것으로 판단

○ 둘째, 「청소년활동 진흥법 시행규칙」 제8조(수련시설의 시설기준)에 따른 '수련시설의 시설기준'에 따르면 청소년수련관은 전용시설로 설치하여야 하고, 다른 용도와 복합시설로 설치할 수 없도록 규정하고 있는바, 본 사업의 추진을 위해 도시계획시설 중복결정(기타 청소년시설, 저류시설) 및 저류시설과 복합시설을 건립하는 것이 법령과 일치하지 않는 것으로 보이며, 과거 본 부지(신영동)에서 홍지동으로 대상지를 변경한 것이 청소년 관련 법령 위배로 인한 변경은 아니었는지, 또다시 본 부지(신영동)로 대상지를 변경하고 청소년시설을 타 용도의 시설과 중복하여 설치하는 것이 적법한지에 대해서 신중하고, 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

「청소년활동 진흥법 시행규칙」

제8조(수련시설의 시설기준) 법 제17조제2항에 따른 수련시설의 시설기준은 별표 3과 같다.

■ 청소년활동 진흥법 시행규칙 [별표 3] <개정 2021. 11. 8.>

수련시설의 시설기준(제8조 관련)

1. 공통기준

가. 일반기준

구 분	기 준
3) 설치기준	마) 청소년수련관, 청소년수련원, 청소년야영장, 청소년특화시설 및 유스호스텔은 전용시설로 설치하여야 한다. 다만, 청소년수련활동과 연계할 수 있는 다음의 시설과는 복합시설로 설치할 수 있다. (1) 「문화예술진흥법」 제2조제3호의 문화시설 (2) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호의 체육시설 (3) 「식품위생법 시행령」 제21조제8호가목 및 나목의 휴게음식점영업 및 일반음식점영업을 위한 근린생활시설 중 청소년수련시설 이용자에게만 음식을 제공하는 시설

- 한편, 「청소년활동 진흥법 시행령」 제15조는 청소년수련시설을 건립하기 위해 청소년 관련 전문가와 청소년이 위원 총수의 1/5 이상 각각 참여한 '수련시설건립심의위원회'를 구성하여 입지조건, 내부구조 등(「청소년활동 진흥법」 제28조제1항~제3항의 사항)을 심의한 후 시행하도록 강행규정으로 명시하고 있음에도 불구하고, 평생교육국은 이와 같은 사전절차를 이행하고 있지 않은바, 법률에서 정하고 있는 청소년시설의 "전용성" 무시, 사전절차 미이행 등은 심사 과정에서 논의가 필요하다고 사료됨.

「청소년활동 진흥법」

제28조(수련시설 건립 시 타당성의 사전 검토) ① 국가 및 지방자치단체는 제11조제1항에 따라 설치되는 수련시설이 청소년활동에 적합하도록 하기 위하여 입지 조건, 내부 구조, 그 밖의 설계사항 등 건립의 타당성에 관한 사항을 포함한 기본계획을 수립하고, 관련 설계사항을 사전에 심의한 후 시행하여야 한다.

② 제1항에 따른 기본계획 및 관련 설계사항의 심의 과정에는 청소년 관련 전문가 및 청소년이 참여할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 심의 과정에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「청소년활동 진흥법 시행령」

제15조(수련시설 건립심의위원회) ① 국가 및 지방자치단체는 법 제28조제2항에 따라 심의 과정에 청소년 관련 전문가 및 청소년이 참여할 수 있도록 하기 위하여 소관 수련시설 건립 시 수련시설건립심의위원회(이하 "심의위원회"라 한다)를 구성하여 운영하여야 한다.

② 심의위원회의 위원은 5명 이상 10명 이하로 구성하며, 위원 중 청소년 및 청소년 전문가의 참여 비율은 각각 5분의 1 이상으로 한다.

○ 마지막으로, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조제3항은 예외적으로 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있다고 규정하고 있는바, 교환 방식 적용에 있어 서울시에 유리한 교환 조건 추진이 필요하나 본 건의 교환재산(토지 및 건물)은 서울시에 불리한 감정평가에 의한 금액으로 교환계획을 추진하고 있어 교환 방식이 적정한 것인지, 공유재산 및 물품관리·처분의 기본원칙*과 부합한 것인지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 평생교육국에서 제출한 '공시지가 및 감정평가 금액 비교' 자료에서 공시지가로 재산교환 시 교환차금으로 서울시가 종로구에 지급할 금액은 약 38억, 감정평가 시 교환차금으로 약 103억을 지급해야 하므로 감정평가에 의한 교환이 서울시에 불리한 것으로 나타나 교환 방식의 변경이 필요할 것으로 사료됨.

※ 평생교육국은 종로구와의 '감정평가 금액 교환' 협의 방침[청소년정책과(2019.6.28.), 시립 종로청소년센터 복합건립 추진계획(안)]에 따라 감정평가 금액으로 교환을 추진한다는 입장임.

〈*공유재산 및 물품관리·처분의 기본원칙 관련〉

「공유재산 및 물품 관리법」

제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

〈공시지가 및 감정평가 금액 비교〉

(단위: 천원)

구분	항목	소재지	면적(㎡)	공시지가	감정평가	금액비교
재산 교환시 지급액(서울시→종로구)				3,779,092	10,306,678	6,527,586
취득	토지 교환	총 계	3,970.30	5,536,745	14,406,678	8,869,933
		신영동 62	96.00	156,192	400,320	244,128
		신영동 63	66.00	107,382	324,060	216,678
		신영동 64	1,831.00	2,726,359	8,093,020	5,366,661
		신영동 67	162.00	263,574	795,420	531,846
		신영동 73-1	234.00	42,167	81,900	39,733
		신영동 115-2	145.00	165,155	246,500	81,345
		신영동 122-3	309.00	428,274	114,330	-313,944
		신영동 122-4	306.00	55,141	113,220	58,079
		신영동 123-1	360.00	698,040	1,857,600	1,159,560
		신영동 123-4	461.00	894,461	2,380,308	1,485,847
	건물	신축	8,429.35	53,186,500	53,186,500	-
처분	토지 교환	총 계	328.30	1,757,653	4,100,000	2,342,347
		재동 53-1	222.80	1,092,611	3,100,000	2,007,389
		효자동 178-2	105.50	651,146	1,000,000	334,958
	건물	효자동 178-2	132.23	13,896		

※ 민간·서울시 공동소유 1필지가 발견되어 해당 필지를 제외 및 재협의('24.8.)하여 교환 추진(134억→103억)

▪ 출처 : 평생교육국 제출자료('24.11.12.)

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제27조(일반재산가격의 평정 등) 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. 〈개정 2015. 2. 16., 2022. 1. 21.〉

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다. 〈개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.〉

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다. 〈개정 2016. 7. 12.〉

※ 제31조제2항제1호

1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 적용한다.

17 서울혁신파크 건물 멸실 및 매각(처분목록 3번)

① 사업 개요

○ 본 건은 '서울창조타운(구, 혁신파크) 조성을 위한 용도폐지(멸실) 및 재산처분 계획(시장방침 제64호, '24.8.22.)'에 따라 서울혁신파크에 남은 건물(7개동)을 처분(멸실)하고(멸실 건물의 기준가액은 87억 1천만원 규모이고, 실제 건물멸실은 1개동(6개동 철거는 매각후 사업자가 철거로 비예산 사업 추진)으로, 소요예산은 3억 1천 5백만원임), 창조산업 거점 조성 및 일자리·기업 유치를 위한 혁신파크 부지 중 일부(48,000.00㎡)를 매각하려는 것으로 처분 기준가격(공시지가)은 2,769억 1천 2백만원 규모임.

※ 서울혁신파크 건물 멸실은 1차로 '서울혁신파크 부지 직職·주住·락樂 융복합도시 조성 계획' 수립에 따라 사업 시행 사전절차 이행기간 동안 시민 개방공간 조성 등 부지 임시활용을 위해 25개동(가설건축물 6개동 포함), 기준가액 49억 8천 7백만원 규모로, 2024년도 서울특별시 정기분 공유재산 관리계획안에 제출되어 제321회 정례회(2023년 12월 15일)에 가결되었음.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 일자리 기업 유치를 통한 지역 경제 활성화를 도모
- 용　　도 : 디지털미디어, 콘텐츠 등 미래 첨단사업 거점 조성

○ **위　　치** : 은평구 녹번동 7번지 일대

○ **사업기간** : '24.8월 ~ '26.

○ **소요예산** : **315**백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연　도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	0	315	0	0	0	0

○ **사업규모**

- 토지 : 48,000.00㎡ 〔지목 : 대, 나대지〕　　※ 소유자 : 서울시

구 분	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	48,000.0	
은평구 녹번동 7	41,283.5	미래청, 재생동 등

은평구 녹번동 7-4	6,126.5	나대지
은평구 불광동 613-4	590.0	나대지

- 건물 : 29,477.11㎡ ※ 소유자 : 서울시

구 분	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	29,477.11	
은평구 녹번동 7 (미래청)	14,106.00	사무동
은평구 녹번동 7 (발전기실)	111.05	사무동
은평구 녹번동 7 (연수동)	1,203.03	폐동
은평구 녹번동 7 (상상청+연결동)	8,185.21	사무동
은평구 녹번동 7 (공유동)	4,027.74	폐동
은평구 녹번동 7 (재생동)	1,688.44	사무동
은평구 녹번동 7 (녹번파출소)	155.64	파출소

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	은평구 녹번동 7 일대	48,000.00	5,769	276,912,000
	건물 멸실		29,477.11	-	8,710,127

○ **계약방법 : 〈토지매각〉 공개경쟁입찰 / 〈건물멸실〉 공개경쟁입찰**

○ **추진근거**

- 서울창조타운(구, 혁신파크) 조성을 위한 용도폐지(멸실) 및 재산처분계획 (시장방침 제64호, '24.8.22.)

○ 동 사업은 지난 3월 "도시 대개조 프로젝트 2탄 「강북권 대개조 - 강북 전성시대」 발표('24.3.26.)"에 따라 서울혁신파크 부지(녹번동 7번지 일대)를 '서울창조타운'으로 조성하여, 차세대 대표 산업인 '창조산업' 집중 육성, 신성장 산업 선순환 생태계 조성 및 대규모 일자리 창출, 경제를 활성화하기 위한 것이라고 하고 있음.

〈 **「강북권 대개조 - 강북 전성시대」 관련 보도자료 참조('24.3.26.)** 〉

□ **'균형발전 화이트사이트' 적용 대상은 강북권 내 대규모 공공·민간개발부지다. 차량기지·터미널·공공유휴부지와 역세권 등이 해당된다. 도입시 해당지역에 일자리기업 유치가 의무화되는 대신 최대 상업지역으로의 종상향과 용적률 1.2배, 허용 용도 자율 제안, 공공기여 완화(60→50%이하) 등이 적용된다.**

○ **(舊 서울혁신파크 부지)** 서울혁신파크부지(6만㎡)는 미디어콘텐츠와 R&D 등 서울의 미래경제를 이끌어 나갈 융복합 창조산업 클러스터 '서울창조타운'으로 재조성된다.

※ 서울특별시 보도자료, "서울 강북권, 상업지역 총량제 폐지…대규모 유휴지는 화이트사이트 도입", 2024년 3월 26일자 참조.

〈 「서울시, 서울창조타운 조성 본격화…」 보도자료 참조('24.9.25.) 〉

□ 서울시는 9.25.(수) 오후 3시 30분 서울시청(본관 8층 다목적홀)에서 서울 은평구 서울혁신파크 부지(은평구 통일로 684일대)에 XR, 웹툰, 미디어 등 미래 신성장 산업인 창조산업 분야의 첨단기업을 유치하기 위한 기업설명회를 연다고 밝혔다.

< 2025년 상반기 매각공고, 2033년 사업완료 목표…기업하기 좋은 서북권 시대 온다 >

□ 서울시는 이번 기업설명회를 시작으로 25년 상반기 매각공고 등의 과정을 거쳐 2033년 창조타운 사업 완료를 목표로 추진할 계획이다.

매각공고 및 계약체결(시)	⇨	개발계획 수립(사업자↦시)	⇨	착공	⇨	준공
(~'25. 상반기.)		(~'28.)		('29.)		(~'33.)

※ 서울특별시 보도자료, "서울시, 서울창조타운 본격화… 미래산업 견인할 서북권 신경제거점으로", 2024년 9월 25일자 참조.

〈 서울창조타운 조성 기업설명회('24.9.25.) 〉

추 진 경 위

○ '22.12. : 직·주·락 콤플렉스 조정 기본계획 수립 발표

○ '23.08. : 서울혁신파크 부지 임시활용 계획(안) 마련

○ ’23.09.19. : 공유재산심의회 완료〔적정〕- 총 25개동(가설건축물 6개동 포함)

공유재산심의회 결과 – 적정

- 심사내용 : 서울혁신파크 건물 용도폐지 및 멸실
- 심사결과 : 적정

○ ’23.10. : 지구단위계획 재정비 추진

○ ’23.12.15. : 공유재산 관리계획안〔가결〕

○ ’24.03.26. : 다시 ‘강북 전성 시대’ 대외 발표

○ ’24.08.22. : 서울창조타운(구, 혁신파크) 조성을 위한 용도폐지(멸실) 및 재산처분계획(시장방침 제64호)

○ ’24.09.24. : 공유재산심의회 완료〔적정(의견제시)〕

공유재산심의회 결과 – 적정(의견제시)

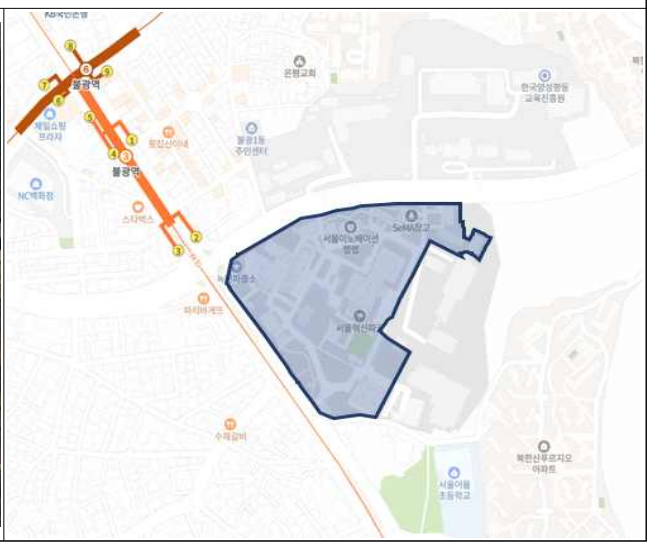
- 심사내용 : 건물(7개동) 멸실 및 토지(48,000㎡) 매각
  - 기존 이촌센터 사무실에 대한 활용계획을 마련할 것
- 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 매각대상과 잔여부분의 토지경계를 명확히 구분하고 사업을 추진하고, 매각 후 잔여토지에 대한 구체적인 관리계획이 마련되어여 할 것임.
- 처리계획 : 공유재산관리계획 의결 → 감정평가 → 매각공고

○ ’24.12. : 감정평가 시행

○ ’25.02. : 매각공고

○ ’25.04. : 계약체결

■ 항공사진 및 위치도



② 건물 멸실 관련

○ 서울혁신파크의 운영종료('23.12.31.)에 따라 지난해 제321회 정례회 「2024년도 서울특별시 정기분 공유재산 관리계획안」('23.12.15.)에서 25개동(가설건축물 6개동 포함, 기준가액 49억8천7백만원)에 대한 건물 멸실건은 통과되었고, 이번에 제출된 건은 남은 건물들(7개동)을 멸실하려는 것으로, 멸실 건물의 기준가액은 87억 1천만원 규모이고, 건물멸실은 1개동(6개동 철거는 매각 후 사업자가 철거로 비예산 사업 추진)으로 소요예산은 3억 1천 5백만원 규모임.

〈 서울혁신파크 건물 멸실 현황 〉

시 설 명	구 분		수량	연면적(㎡)	기준가격(천원)
서울혁신파크	건물	용도폐지(멸실)	7개동	29,477.11	8,710,130

구 분		면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계		29,477.11	
1	은평구 녹번동 7 (미래청)	14,106.00	사무동
2	은평구 녹번동 7 (발전기실)	111.05	사무동
3	은평구 녹번동 7 (연수동)	1,203.03	폐동
4	은평구 녹번동 7 (상상청+연결동)	8,185.21	사무동
5	은평구 녹번동 7 (공유동)	4,027.74	폐동
6	은평구 녹번동 7 (재생동)	1,688.44	사무동
7	은평구 녹번동 7 (녹번파출소)	155.64	파출소

■ 건물멸실 현황

○ 서울혁신파크의 운영종료(2023년 12월말)에 따라 본 부지는, 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 “행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우”에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있으므로, 용도폐지(멸실)가 가능하다고 하겠으나,

- 행정안전부의 『2022 공유재산 업무편람』은 용도의 변경 및 폐지 유의 사항에서 “도시계획시설 변경을 수반하는 용도폐지를 하는 경우 그 용도폐지 결정 이전에 도시계획 시설 변경 등의 사전검토가 필요하다”고 하고 있는바,[10] 본 건의 용도폐지 이후 본 부지를 매입하는 기업들의 의견을 반영한 사업 추진계획에 따라 기존의 용도지역 및 용적률 등을 완화 적용한다고 하고 있으므로, 도시계획 시설 변경 등에 따른 사전검토에 따라 용도폐지를 하고 있는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ “용도폐지”란 행정목적 본래의 기능을 상실한 공용재산, 공공용재산 등 행정재산에 대하여 기존 용도를 폐지하여 일반재산으로 전환하는 것을 말함.

「공유재산 및 물품 관리법」 제11조(용도의 변경 또는 폐지) 지방자치단체의 장은 공유재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다. 1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우 2. 행정재산인 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 일부를 원래 용도로 사용하지 아니하기로 한 경우 3. 제43조의3에 따른 위탁개발을 위하여 필요한 경우 4. 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우

○ 다음으로, 서울혁신파크에 총 120개였던 입주단체 중 115개 단체는 계약기간 만료에 맞춰 자진 퇴거하였고('23.12.기준) 이후 소송 제기를 통해 4개 단체가 추가로 퇴거하였고, 현재 1개 단체가 무단 점유 중으로, 불법 점유로 건물 멸실 계획에 차질이 없을지와 장기화된 불법 점유 해소 가능성에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 입주단체 : 120('23.1.) → 5개('23.12., △115개) → 1개('24.10., △ 4개)

---

10) 행정안전부, 『2022 공유재산 업무편람』, 2022년 6월, 46면 재인용.

〈 서울혁신파크 무단점유단체 소송 현황 〉

단 체 명	추진경과	퇴거일	비고(조치계획)
E * * (대 표) (점유자)	· '23.10.31. 입주협약 종료 (협약기간 : '21.12.~'23.10.) · '23.11.1.~'24.10. 무단점유 중 · '23.12.~ 명도소송 진행 중(2건) (원고 : 市, 피고 : E** 대표, 점유자) - 대표자(7.24. 1심 승소, 항소 중) - 추가 점유자(10.16. 2차 변론기일)	점유 중	[대 표] 항소심(2심) 신속 진행 [점유자] 소 진행 중 市 승소 시 강제집행 예정

※ 행정국 시민협력과, 2024년 10월 17일 제출자료 참조.

③ 토지 매각 관련

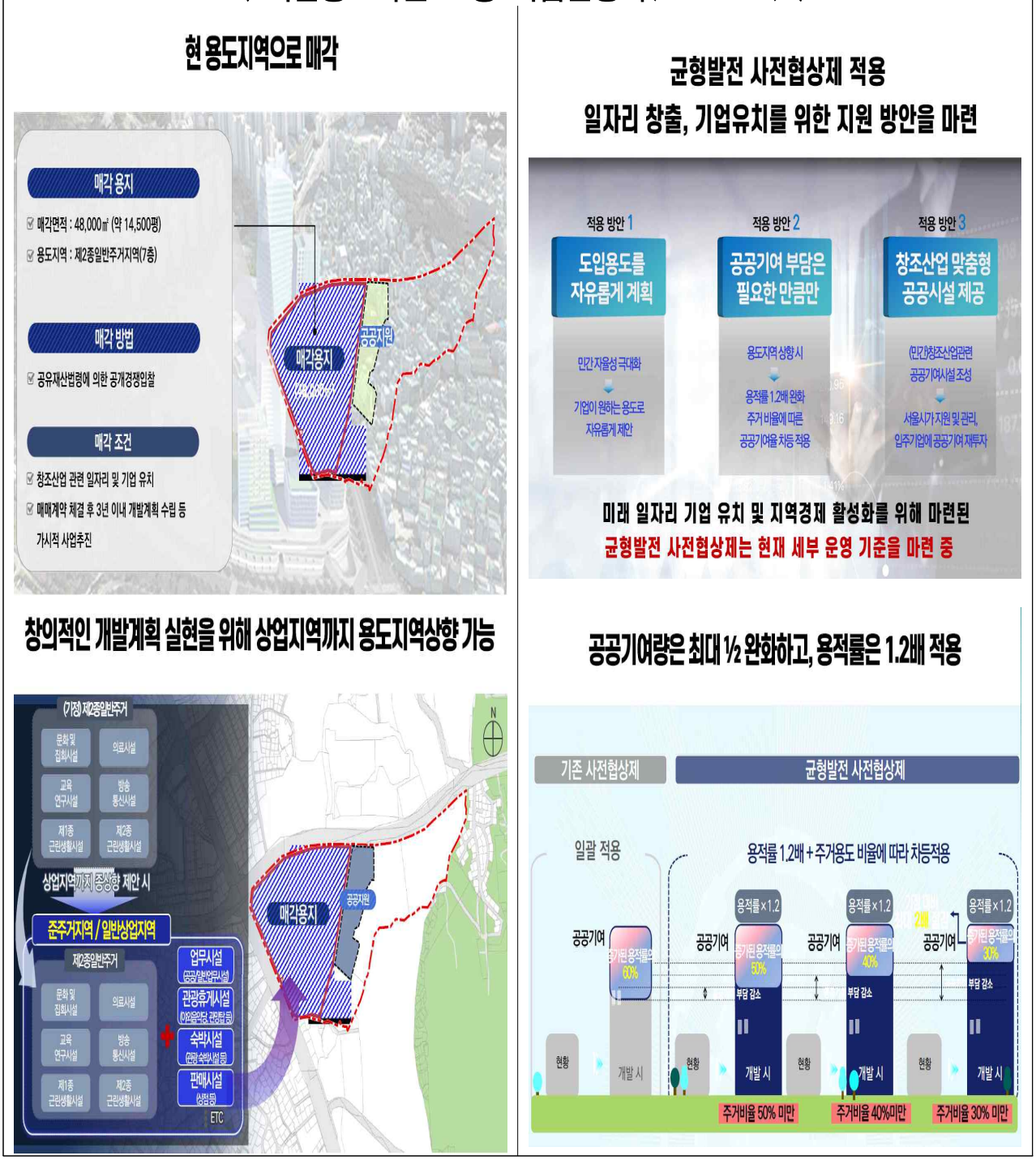
○ 본 건의 서울혁신파크 부지(녹번동 7번지 일대) 일부(48,000.00㎡) 매각은 지난 3월 도시 대개조 프로젝트 2탄 「강북권 대개조 - 강북 전성시대」 발표('24.3.26.)에 따라 '서울창조타운' 조성을 위한 것으로, 처분 기준가격(공시지가)은 2,769억 1천 2백만원 규모이며,

- 관련 법령(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3, 같은 법 시행령 제43조제1항 및 제3항, 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」)에 따라 (〈붙임 1〉 참조) 서울혁신파크 부지는 '균형발전 사업협상제'로 창조산업 관련 일자리와 기업 유치, 매매 후 3년 내 세부 개발계획 수립 등을 조건으로 현재 용도지역(제2종일반주거)으로 매각하고, 창의적인 개발을 실현하기 위해 기업이 원하는 만큼의 용도지역 종상향과 용적률을 상향한다는 계획임.

※ **"균형발전 사전협상제"**는 지역균형발전을 위해 저개발지역에서 사전협상 추진 시 규제 완화를 담은 「균형발전형 사전협상」을 신규 도입하여 지역경제 활성화를 도모하기 위한 것으로, **동북권·서북권내 지역활성화 필요 지역(개발 사업성이 낮은 지역)이 대상지**이며, **공공기여 완화(6/10 → 최대 3/10)**, **상한용적률 인센티브 적용 활성화**, **절차 간소화로**

신속 사업 추진으로 사업성 개선으로 저개발지역에 지속 가능한 일자리·산업 경제 거점 개발을 유도하기 위한 것임(미래공간기획관, 「균형발전형 사전협상 신철 추진계획(행정2부시장 제291호)」, 2024.10. 참조).

〈 서울창조타운 조성 기업설명회('24.9.25.) 〉

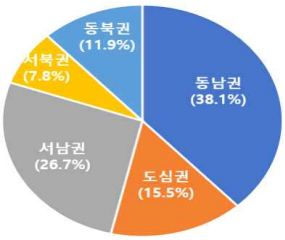


○ 본 건의 강남북 지역격차를 해소하여 균형발전을 실현하기 위한 것으로,

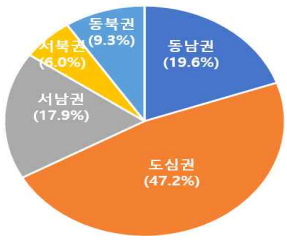
- 서울혁신파크 부지에 디지털미디어, 콘텐츠 등 미래 첨단산업과 관련한 일자리·기업 유치를 통하여 일자리 중심의 지역균형발전 거점 조성을 위한 것으로, 그 필요성은 인정된다고 하겠으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 강남북 지역간 산업·일자리, 교통 ·주거 등 전분야에서 격차가 심화되고 있고, 동북·서북권은 사업체수 및 GRDP가[11] 서울 전체의 약 15%에 불과하며, 도심·동남권에 상업지역 편중(88%)으로 일자리 격차 고착화되는 등 강남북 불균형은 지속 심화.

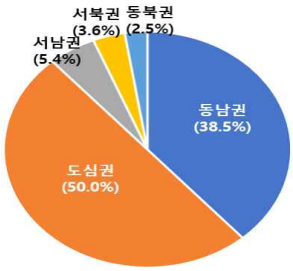
〈 서울시 권역별 사업체수, GRDP, 상업지역 면적 현황 〉



100인이상 사업체수



GRDP



상업지역 면적

※ 균형발전본부, 2024년 10월 25일 추가제출자료 재인용.

○ 먼저, 동 사업에 대해 공유재산심의회('24.9.24.) 심의결과는 '적정'이었으나 "매각대상과 잔여부분의 토지경계를 명확히 구분하여 사업을 추진하고, 매각 후 잔여 토지에 대한 구체적인 관리계획이 마련되어야 할 것"이라는 의견이 제시되었는바, 의견제시 사항의 이행계획 여부에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 심사내용 : 건물(7개동) 멸실 및 토지(48,000㎡) 매각
  - 기존 이촌센터 사무실에 대한 활용계획을 마련할 것
▸ 심사결과 : 적정(의견제시)

11) GRDP(Gross Regional Domestic Product)는 지역내총생산으로 일정 기간 동안에 일정 지역 내에서 새로이 창출된 최종생산물가치의 합, 즉, 각 시·도내에서 경제활동별로 얼마만큼의 부가가치가 발생되었는가를 나타내는 경제지표임.

- 매각대상과 잔여부분의 토지경계를 명확히 구분하고 사업을 추진하고, 매각 후 잔여토지에 대한 구체적인 관리계획이 마련되어야 할 것임.

▸ 처리계획 : 공유재산관리계획 의결 → 감정평가 → 매각공고

○ 둘째, 본 매각 부지는 공유재산으로, 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조)에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, 본 건은 당초의 중기공유재산관리계획에 반영되어 있지 않았는바, 본 부지의 매각이 중기공유재산관리계획에 미반영할 만큼 시급성을 요하는 사업인지, 단순한 사전절차 미이행인지 대해서는 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 본 건의 매각은 지난 11월 1일에 제출된 「2025년도 서울특별시 예산안」(의안번호 2297) 총칙의 첨부서류 “2025~2029년도 서울시 중기공유재산 관리계획”에 반영되어 있음.

※ 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있고, ‘중기공유재산관리계획’의 수립이 지역개발 계획 등과 연계한 중장기 계획을 수립하여 시유재산 관리의 효율성과 예측 가능성을 제고하려는 취지의 제도임.

※ “중기공유재산관리계획”은 공유재산의 효율적·체계적 관리·처분 등을 위해 5회계연도 이상의 기간에 대해 지방자치단체의 장이 매년 수립하는 중장기적 총괄계획을 말함(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 참조).

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 **공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립**하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향
2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획
3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항

4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.

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 확정**하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

○ 셋째, 본 부지 매각은 일자리·기업유치를 위해 강북권 균형발전 목적에 부합하는 추진전략(현(現) 용도지역 매각, '균형발전 사전협상제' 도입 등)과 함께 지구단위계획의 결정이 필요한바, 변경 결정이 원활히 이루어질 것인지 여부 등 사전절차 이행의 가능성 및 적정성에 대한 추가적인 검토가 요망된다고 하겠음.

※ **"지구단위계획"**은 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 보다 합리화하고 기능 증진 및 미관 개선을 통해 양호한 환경을 확보함으로써 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획의 한 유형임. 지구단위계획을 수립할 때에는 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획의 지정목적, 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획의 중심기능, 용도지역의 특성 등을 고려하여 수립하고, 건축물의 용도, 종류, 규모 등에 대한 제한을 강화 또는 완화하거나, 건폐율과 용적률을 강화 또는 완화할 수 있음(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조, 제49조, 제51조, 제52조 참조).

※ 현재 '서울혁신파크 지구단위계획구역'은 구역명을 '(구)국립보건원 부지 지구단위계획

구역'으로 변경하고, 면적을 110,234㎡에서 111,115.2㎡로 증가해서 서울특별시 공고 제2024-2963호 (구)국립보건원 부지 지구단위계획구역 및 계획 변경(안)을 열람공고하였음. **열람기간은 2024년 10월 31일부터 11월 14일까지로, 주민의견을 청취**하고 있으며, 이후에는 도시건축공동위원회 심의 이후 지구단위계획 결정 및 고시를 하게 됨.

서울특별시공고 제2024 - 2963호

(구)국립보건원 부지 지구단위계획구역 및 계획 변경(안) 열람공고

가. 구역명: (구)국립보건원 부지 지구단위계획구역

나. 지구단위계획구역 및 계획 변경(안)에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정(안)

구분	구역명		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	서울혁신파크 지구단위계획구역	(구)국립보건원 부지 지구단위계획구역	은평구 녹번동 7번지 일대	110,234	증)881.2	111,115.2	2016.01.28. (서울시 고시 제2016-30호)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경 내용	변경사유	비고
변경	은평구 녹번동 7번지 일대	• 구역명 변경 • 면적 변경 (110,234㎡→111,115.2㎡)	• 시정방향에 따라 구역명은 (구)국립보건원 부지 지구단위계획구역으로 변경 • 지적측량에 따른 면적 조정	-

2) 지구단위계획 결정(변경): 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

※ 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr/)-열람공고, 2024년 11월 8일 최종방문.

○ 넷째, 본 건의 매각은 "균형발전 사전협상제"에 따라 창조산업 관련 일자리와 기업 유치, 매매 후 3년 내 세부 개발계획 수립 등을 조건으로 매각을 현재 용도지역인 '제2종일반주거'로 매각하고, 매각 이후 민간 사업시행자가 원하는 용도지역 종상향과 용적률을 상향 조정해 창의적인 개발을 할 수 있도록 한다고 하고 있으나,

- 현재 용도지역인 '제2종일반주거'로 토지를 매각할 경우 토지가격과 용도지역 종상향 이후 가치 상승에 따른 토지가격 차이에 따른 이익은 민간 사업 시행자가 가져가는 사업 방식이 적절한지, 이러한 토지 매각이 「공유재산 및 물품 관리법」 제3조의2 공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙 제1호 "해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것"과 제3호 "공공가치와 활용가치를 고려할 것"이라는 기본원칙에 맞는 공유재산 처분(매각)인지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

토지처분 계획	용도지역 현황

「공유재산 및 물품 관리법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

- 또한, 사업 추진계획을 보면, 매각 입찰공고 후 매각계약을 체결하고, 사업 시행자가 사업계획과 지구단위계획 재정비계획을 제출하면, 검토 후 건축 허가 등으로 진행되는바, 매각계약 체결 후 사업시행자가 사업계획을 제출하지 않거나 사업계획이 창조산업 관련 일자리와 기업 유치가 만족스럽지 않아도 이미 토지 매각계약을 체결한 이후로 이에 대한 대처가 가능한지 여부,

- 매각계약 체결부터 민간 사업시행자에게 토지를 다른 용도로 매각하거나 사용할 수 없고, 창조산업 관련 일자리와 기업 유치에 관한 구체적인 사업계획을 제출하도록 하는 구체적인 내용과 사항에 대한 의무 부여가 마련되었는지 여부 등도 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 서울창조타운 조성 기업설명회('24.9.25.) 〉

서울창조타운 조성 계획 프로세스

진행중인 사항('24.9월 현재)

① 개발의 틀 마련을 위한 지구단위계획 수립 중

② 시유지 매각을 위한 공유재산심의 절차 진행 중

③ 혁신파크 부지 내 건물 철거 중

향후 추진 계획

[매각 입찰 공고('25.2.)] – [계 약] – [사업계획 제출(시행자)] – [지구단위계획 재정비 계획(민간제안)] – [건축허가 등] – [착공('29)] – [완료('33)]

○ 다음으로, 일자리 창출을 조건으로 공공기여 비율은 완화한다고 하고 있으나 공공기여는 다시 XR스튜디오 등 창조산업 지원시설에 재투자함에도 공공기여 비율을 완화시켜 주는 것이 적절한지 여부, 공공기여 비율 완화에 따라 충분한 창조산업 지원시설 사업 추진이 가능할지 여부,

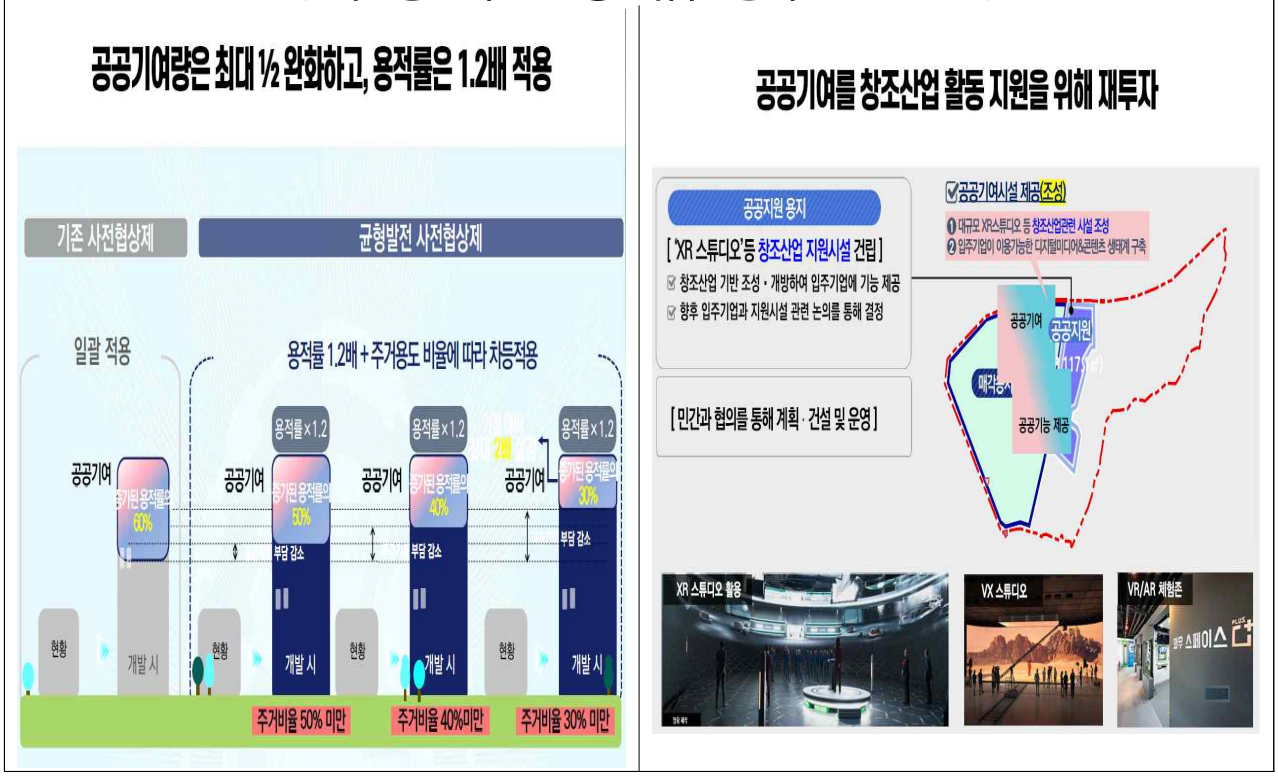
- 상암 DMC에 확장현실(XR) 전문시설인 '창조산업 XR센터' 조성을 위해 2025년 예산안에 38억원(XR융합산업 시험기반 구축 총사업비 193억원)을 편성하고[12] 있는바, 공공기여에 다시 XR스튜디오를 만드는 것은 중복투자가 아닌지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ "공공기여"는 도시계획 변경으로 발생하는 개발이익으로 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등의 설치 및 그 비용을 부담하는 것을 말함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 참조.)

12) 서울시 보도자료, "서울시, '25년 예산 48조407억…시민 건강과 안전에 방점·건전 재정 기조 유지", 2024년 10월 31일자 참조.

※ XR(eXtended Reality, 확장현실)은 가상현실(VR)과 증강현실(AR)을 아우르는 혼합현실(MR)기술을 말함. 확장현실은 가상·증강현실 기술의 개별 활용 또는 혼합 활용을 자유롭게 선택하며, 확장된 현실을 창조하는 것으로, 실제와 가상 세계를 융합시켜 사용자에게 현실적이고 인터랙티브한 경험을 제공하는 기술을 통칭함.

〈 서울창조타운 조성 기업설명회('24.9.25.) 〉



○ 다섯째, 2025년 경제성장률은 2.0%로 성장세가 둔화하고, … 건설투자 증가율은 올해 △2.3%에서 내년에는 △2.7%를 기록할 것이고, 건설투자는 내년에도 부진할 전망이라고 하고 있는바,[13]

- 경기침체로 부동산시장과 기업들의 투자가 위축되고 있는 상황에서 '서울혁신파크 부지 매각 수입' 일부인 1,631억 3천 4백만원을 2025년도 세입예산에서 편성하고 있어 매각이 여의치 않을 경우 막대한 세입 결손(1,631억원)이 발생할 가능성은 없는지에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

13) 이투데이, "올해 경제 성장률 2.5% → 2.2% 하향 … 내년 2.0% 전망", 2024년 11월 11일자 참조.

〈 서울특별시 2025년도 예산안 세입예산 중 균형발전회계 세입 〉

(단위 : 천원)

과목	예산액			주요세입내용
	2024 예산	2025 예산	증 감	
균 형 발 전	**176,620,256**	**246,823,824**	**73,203,568**	
세 외 수 입	**45,677,980**	**191,362,592**	**145,684,612**	
임시적세외수입	322,305	164,199,988	163,134,720	
재산매각수입	-	163,134,720	163,134,720	○서울혁신파크 부지 매각 수입 163,134,720

※ (의안번호 2297) 2025년 서울특별시 예산안, 2024년 11월 1일 제출 참조.

○ 여섯째, 균형발전본부는 민간의 재원 조달과 창의적인 시설계획이 가능한 균형발전의 거점을 조성하기 위해 매각한다고 하고 있으나, 매각 부지(서울혁신파크)는 서울시가 활용 가능한 시유지 중 가장 큰 규모로[14] 불광역(지하철 3·6호선 환승역) 바로 인근에 위치하고 있으며, 향후에 광역철도교통망(GTX-A, 2028년 준공예정) 노선 개통 등에 따라 입지 여건이 우수한 지역으로, 매각과 보유시 향후 재산가치 상승 및 시유지 활용 가능성 등 장기적으로는 미래를 대비하여 적정 공유재산을 확보 및 유지가 필요한 것은 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

14) 지난 2024년도 공유재산 관리계획안에서 토지 매각건인 상암 DMC 홍보관 부지는 2,874.20㎡, 서울혁신파크 부지는 48,000.00㎡로 약 16배 정도가 큼.

18 세운지구 보행환경 개선사업(처분목록 4번)

○ 본 사업은 중구 종로에서 남산까지 연결되어 있는 공중보행교(1㎞) 중 삼풍상가(을지로4가)부터 PJ호텔(인현동2가)에 걸쳐 있는 구간*(285m(연장570m))을 철거하고 보행환경을 개선하려는 것으로, 총 사업비(기준가격)는 22억 3천 5백만원 규모임.

* 철거 후 종묘~퇴계로 일대 녹지생태 도심공원 조성(시장방침 제29호, 2024.4.30.) 사업의 선도사업으로 시행 예정

〈 공중보행로 철거 개요〉

- **사업기간 : 2025년 1월~7월 예정**
- **사업내용 : 공중보행로 철거 및 지상부 보도정비·녹지공간 조성**
  - (공중보행로 철거) 교량폭 2.3~3.5m, 연장 570m, 면적 3,414.41㎡
  - (지상부 보도정비) 보도폭 6~10.5m, 연장 440m, 면적 4,700㎡

○ 먼저, 현존 공중보행로 설치 경과를 보면, 2016년에서 2022년까지, 2단계*에 걸쳐 진행된 것으로, 소요 예산은 1단계 480억원, 2단계 629억원으로 총 1,109억원이 투입되었으며,

* 1단계 : 2016.1.28.~2017.9.19., 세운~청계~대림상가 / 2단계 2018.9.10.~2022.5.13., 삼풍~PJ~인현~진양상가

- 본 사업에 따른 철거구간(삼풍상가~PJ호텔)은 2단계 사업(2018.9.~2022.5.)으로 조성되어, 투입된 비용은 약 327억원이 소요된 것으로 추정하고 있음(도시공간본부 제출 자료 중).

〈 **공중보행로 설치 경위**〉

· 2006.10.26. : **세운재정비촉진지구 결정**
· 2009.03.19 : **세운재정비촉진계획 최초 수립**(8개 구역 대규모 개발)
· 2014.03.24. : **촉진계획 변경**(세운상가 존치, 8개→171개 중소규모)
· 2015.02.24. : **세운상가군 재생 종합계획 발표**
· 2015.12. : **도시재생활성화 지역 지정**
· 2016.01.28. : **1단계**(세운~대림) **구간 착수 발표**
· 2016.03.~'17.12 : **1단계 구간 공사 시행**
· 2017.06. : **세운지구 도시재생활성화계획 수립**
· 2017.09.19. : **1단계 구간 개장**
· 2018.04.10. : **세운전자박물관, 테크북라운지, 부품박물관 등 오픈**
· **2018.09.10. : 2단계**(삼풍~진양) **공사 착공**
· 2020.11.20. : **을지로 횡단 보행교 설치**
· **2022.05.13. : 전체 공사 준공**
· 2022.07.17. : **2단계 구간 시민 개방**
· 2022.08.25. : **공사 완료 공고**

○ 도시공간본부는 종묘부터 퇴계로 일대의 '녹지생태도심 조성'을 위한 도시계획시설(공원) 사업추진계획*과 연계하여, 안정성과 보행량*이 적은 해당 구간** 양측의 공중보행교를 철거한 후, 별도 사업을 통해 그 일대를 우선하여 공원화할 계획임.

〈 ***공중보행로 이용 현황**(감사원 감사 결과(2024.7. 중)

ㅇ **2017년 계획시 예측량 : 105,440건/일**
- 삼풍·PJ구간 예측량 : 26,360건/일

ㅇ **2023년 일 평균보행량 : 11,731건/일**
- 삼풍·PJ구간 실측량 : 1,757건/일

** 삼풍상가부터 PJ호텔까지 공중보행로 구간(285m, 연장 570m)

〈 사업 개요〉

○ 위　　치 : 중구 을지로4가 310-68 일대

○ 사업기간 : 2024. 8월 ~ 2025. 7월

○ 소요예산 : 2,235백만원 〈시비 100% / 일반회계 〉

연　도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	0	0	2,235	0	0	0

※ 기 편성예산 : 없음

○ 사업규모

- 시설물 : 3,314.41㎡ 〔도시계획시설 도로(보행자전용도로)〕

구 분	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	3,314.41	공중보행로 및 부속 시설물
보행 데크	2,979.79	보행자 전용도로
세운메이커스 큐브	258.81	창업지원 등 공공임대시설
엘리베이터	75.80	부속시설

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	공작물 멸실	중구 을지로4가 310-68일대	3,314.41	-	3,019,599

○ 계약방법 : 〈공작물 멸실〉 공개경쟁입찰

○ 또한, 세운 상가군은 50년 이상 노후된 건물로, 향후 구조 및 안전상의 문제가 발생할 것으로 예상되어 근본적인 대책 마련이 시급하고, 세운상가의 평균 건폐율과 용적률이 법정기준을 초과하여 자력 개발이 불가능한 상황으로,

- 도시공간본부는 이를 반영한 재정비촉진계획 변경 고시(2024.6.27.)에 따라 본 사업 구간의 기반시설 여건 및 세입자 현황 등을 고려하여, 공원화를 우선 추진 하겠다는 입장임.

〈 공중보행로 철거 및 보행환경 개선〉

개선 전

개선 후

〈 추진경과 및 향후 계획〉

○ ′22.04. : 녹지생태도심 재창조전략 발표

○ ′22.05. : 서울 녹지생태도심 재창조전략 추진계획(시장방침 제116호)

○ ′22.10 : 세운지구 재정비촉진계획 변경(안) 추진(행정2부시장방침 제27호)

○ ′24.04. : 종묘~퇴계로 일대 녹지생태 도심공원 조성사업 추진(시장방침 제29호)

○ ′24.06. : 세운지구 재정비촉진계획 변경 고시(서울특별시고시 제2024-136호)

○ ′24.08.26. : 세운지구 녹지생태도심 재창조를 위한 보행환경 개선 사업 추진계획(행정2부시장방침 제7956호)

○ ′24.09.23. : 공중보행로 철거 관련 공청회

○ ′24.09.24. : 공유재산심의 완료(결과 : 적정)

공유재산심의회 결과 - 적정

▸ 사 업 명 : 세운지구 보행환경 개선 사업

▸ 심사내용 : 공중보행로 및 부속시설 멸실 적정성

▸ 심사결과 : 적정

□ 향후 추진일정

○ ’24.11.~12. : 시의회 의견 청취(도시계획균형위원회)

○ ’24.11.~12. : 공유재산관리계획 심사(시의회 행정자치위원회 의결) 및 예산편성

○ ’25. 1.~2. : 도시재생위원회 심의 및 활성화계획변경(안) 고시

○ ’25. 상반기 : 실시설계 용역 및 보행환경 개선사업 착공

○ 본 사업은 감사원 등의 지적사항을 반영하여, 도심 내 안전성과 적은 보행량, 도시경관을 저해하고 있는 공중보행로와 부속시설물 멸실을 통해 보행환경을 개선하고 시민과 지상부 상인들의 피해를 조기에 해소하고자 하는 취지로 볼 때 의미가 있다고 하겠음.

〈 감사원 감사 결과 요약〉

- ㅇ 1층의 경우 공중보행로가 설치된 이후의 총보행량이 23,131건으로 공중보행로를 설치하기 전의 총보행량인 38,697건을 15,566건 하회함.
- ㅇ 상가군 3층의 경우 실제 총보행량이 11,731건으로 공중보행로 설치로 인한 예측량 105,440건의 11% 불과
- ㅇ 공중보행로 조성사업에 총사업비 1,109억원(1단계 : 480억, 2단계 : 629억)을 투입하고도 당초 사업 목적인 보행량 증대를 통한 세운상가 및 주변 지역 재생에 기여하지 못하고 있음.

○ 다만, 이에 따라 공중보행로의 조기 철거, 도시계획시설 폐지 시기, 공중보행로 철거 관련 의견 대립에 따른 민원 해소 방안 등에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 시설 준공 후 2년 6개월 만에 공중보행로를 철거하려는 계획은 서울시정의 연속성과 신뢰성을 훼손하는 것일 뿐 아니라,

- 투입된 대규모 예산을 사장하는 것이며, 22억 3천 5백만원의 철거 비용이 추가로 투입된다는 점에서, 당초 본 사업 추진이 적정했는지 살펴볼 여지가 있으며, 도시공간본부의 중장기 비전을 반영하는 면밀한 사업 운영을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.

※ 본 사업의 공중보행로 철거 구간은 2022년 5월 준공(2022.05.13. 전체 공사 준공 되었고, 투입된 비용은 약 327억원 규모가 소요된 것으로 추정하고 있음.

○ 둘째, 도시계획시설 폐지 계획을 보면, 내년 2월에 절차가 완료되는 것으로 나타나고 있고, 이에 따라 도시계획시설 변경 관련 절차에서 시설계획의 변경 가능성도 배제할 수 없다고 할 것으로,

- 의회의 의결이 사업의 최종 절차라는 점을 감안할 때, 도시계획 변경 결정이 완료된 후에 본 공유재산관리계획안을 제출하여야 할 것으로 보이는바, 사전절차를 모두 이행하고 의회에 안건으로 제출되었는지, 안건 제출(2024.10.16.) 시기의 적정성 등에 대해서는 검토가 요구된다고 하겠음.

〈 도시계획시설(도로) 폐지 절차 〉

ㅇ 공청회(9월) -> 도시계획균형위원회 의견청취(11~12월) -> 도시재생위원회 심의('25.1월) -> 도시계획시설(도로) 폐지 결정 고시('25. 2월)

※ 본 사업의 공중보행로는 도시계획시설*로 지정되어 있고, 도시공간본부는 내년 1월에 이를 폐지하는 것으로 추진하고 있음.

* "보행자전용도로" (정부 '토지모음' 포털, 토지이용계획 열람)

ㅇ 도시재생활성화계획 변경 사전절차로 시설(도로) 폐지는 2025년 1월 예정

- 용도폐지 및 처분 : 공유재산 심의(9월) -> 관리계획 안건 제출(10월) -> 시의회 상정(11월)
- 활성화계획 변경 : 공청회(9월) -> 의회 의견청취(11월) -> 폐지 고시('25. 1월)

○ 셋째, 지난 2024년 9월 개최된 "공중보행로 철거 등 활성화 계획 변경 공청회"에서는 공중보행교 철거와 관련하여 찬성 의견과 반대 의견이 대립하고 있는 것으로 나타나고 있는바,

○ 도시공간본부는 원활한 사업 추진을 위하여 관련자 의견을 종합하여 원만하게 사업을 추진할 수 있도록 주민 설명 및 홍보 등 갈등 발생 방지를 위한 각별한 노력이 요구된다고 하겠음.

〈 공청회 의견서 접수 현황 〉

○ 접수현황: 총 16건(총 221명 서명)

구 분	합계	찬성	반 대	
			조건부	반대
건수	16	10	5	1

※ 청계천 보존연대는 자체 설문조사를 통해 반대자 312명이라고 주장하고 있으나 제출된 의견서는 1건임.

○ 도시공간본부가 개최한 공청회 의견서 접수(16건, 317명) 현황을 보면, 공중보행교 철거에 대한 찬성(62.5%)과 반대(조건부 포함) 의견(37.5%)이 접수된 것으로 나타나고 있음.

- 찬성 의견의 주요 내용으로는 시민·상인들의 불편 및 피해 해결을 위해 공중보행로 조기 철거가 필요하다는 입장을 보이고 있음.

ㅇ 공중보행로로 인한 지상부 상인들 일조권 침해,누수 등 피해가 심각

ㅇ 3층에 위치한 보행로는 노약자·장애인 등의 접근 및 이용성 고려 없이 설계됨.

ㅇ 금번 철거구간 외의 상가군 또한 피해가 큰 만큼 세운 녹지축 조성 조속히 시행 요청

- 조건부 반대는, 보행로 홍보 등 활용제고 방안을 마련하되 공원화 사업과 함께 철거하자는 입장을 내고 있음.

ㅇ 보행량 활성화 하기 위한 노력없이 조기 철거 추진하는 것은 예산낭비

ㅇ 보행로 신설 공사로 지역 상인들 피해를 입었고, 철거 추진시 다시 공사로 인한 피해를 겪어야함.

ㅇ 상가군과 함께 철거하지 않고 조기철거 위해 유지관리 면밀히 안함.

ㅇ 철거 구간 이외의 3층 보행 연속성이 단절되어 시민·관광객 불편 야기

ㅇ 부분철거보다 상가군 공원화사업, 주변 정비사업과 함께 일괄 철거 필요

- 반대 입장으로는, 동선 연속성 등 많은 이용자의 편의가 있고, 혈세를 들인 공중보행교를 철거할 이유가 없으며, 정책의 일관성이 결여되며, 활성화 정도를 평가하기에 이른 시점이라는 입장을 보이고 있음.

〈 민원 세부내역 〉

연번	접수일	성 명	내 용	비 고
1	‘24.9.23.	박○○ (세운힐스테이트)	상가군 공원화사업과 동시에 철거해야함 기부채납 받은 돈은 공원조성만 사용되어야 함	**반대 (조건부)**
2	〃	오○○ (세운힐스테이트)	공중보행로 부분적 철거보다 주변 정비사업과 연계해서 일괄 철거해야 함	**반대 (조건부)**
3	〃	황○○ (세운상가)	세운, 청계, 대림상가는 공중보행로 철거시 영업에 상당한 지장초래하므로 신설된 2층만 철거되어야 함	**반대 (조건부)**
4	〃	김○○	세운, 청계, 대림상가는 공중보행로는 점포와 연결되어 있어 상가철거 할 때 같이 해야함	**반대 (조건부)**
5	‘24.9.24.	최○○	1층 소규모 점포상인 장사걱정을 하면 답답함, 대못을 뽑아서 쾌적한 환경 만들어야 함	**찬성**
6	‘24.9.24.	김○○	1100억 투입된 보행로의 일부구간 먼저 철거로 보행단절 되는 것 반대, ‘전임시장 지우기’ 오해를 안받기 위해서라도 상가군 전면 철거 할 때 까지는 활성화되도록 서울시가 힘써야 함	**반대 (조건부)**
7	‘24.9.26.	김○○ (6-1구역)	공중보행교 설치로 조망침해, 통행불편 초래, 상가건물노후로 안전문제 심각	**찬성**
8	〃	구○○ 외 30인 (대림상가, 5구역 등)	흉물스러운 모습, 건물외벽붕괴로 통행안전 우려, 이용률 저조로 신속 철거 요구	**찬성**
9	〃	조○○ 외 36인 (2,3,5구역 등)	1층 상인 조망권 침해, 영업손실 및 상가 진입방해 등으로 부동산 가격하락 등 재산권 침해되니 신속 철거 요구	**찬성**
10	〃	최종○○ 외 34인 (세운힐스테이트, 2,3,6-2구역 등)	공중보행로 설치추진한 2016년부터 생업 등 영업피해 상당하니 조속히 철거 요구	**찬성**
11	〃	박○○ (6-1구역)	보행자도 없고, 교각 때문에 통행불편, 일조피해, 소방차 진입불편 등으로 큰 고통을 받으니 신속 철거희망	**찬성**
12	‘24.9.27.	이○○ (을지로교회)	공중보행교 설치는 일방적 밀어붙이기식 행정표본임, 이용도, 미관, 경관, 통행불편, 영업지장 등 초래하니 신속한 철거 필요	**찬성**
13	〃	배○○ 외 12인 (진양상가 등)	3층 상가 대부분 한산, 1층 상가는 그늘로 인해 채광, 환기, 분진 등 문제발생, 소방차 진입 문제로 화재 취약하니 신속한 철거 요구	**찬성**
14	~‘24.9.27.	유○○ 외 48인 (인현상가 등)	〃	**찬성**
15	〃	이○ 외 45인	〃	**찬성**
16	‘24.9.27.	안○○ (청계천을지로 보존연대)	정책일관성 결여, 혈세 들인 다리를 철거할 이유없음, 활성화 정도를 평가하기에는 이른 시점임, 많은 사람이 이미 이용하고 있고 신호등도 없어 편리함, 철거공사로 인한 상인 고통 재반복됨	**반대**

※ 서명 인원 221명을 분석하면, 보행교 철거 찬성자 215명(97.3%), 반대자(조건부 포함) 6명(2.7%)

※ 의견 서명에 참여한 221명 중 반대 의견자 중 하나인, ‘청계천 보존연대’는 자체 설문을 통해 반대자가 312명이라고 주장하고 있음.

이 경우 총 532명 중 찬성자 216명(40.6%), 반대자(조건부 포함) 316명(59.4%)

○ 넷째, 도시공간본부는 본 사업과 관련하여 세운재정비촉진계획(삼풍상가~PJ호텔구간 공원화 등(2024.6.))에 따른 도시재생활성화계획 변경을 위해, 금번 회기에 서울시의회 '도시계획균형위원회'에 「세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안)에 대한 의견청취안」을 제출하였음.

〈 의견청취안 주요내용 〉

가. 사업기간 변경

- (기정) 2015년~2019년→ (변경) 2015년~2024년

나. 예산집행계획 및 완료·운영 종료사업의 사업계획 현행화

라. 도시계획 시설폐지(삼풍상가~PJ호텔구간 보행자전용도로)

마. (산업재생) 2단계구간 주변 지역산업 고도화 관련

- 실제 시행사업과 여건변화에 따른 미시행사업의 사업계획 변경 등 현행화

- 한편 「지방자치법 시행령」에서는 지방의회의 의견을 청취한 경우에는 지방의회 의결이 있은 것으로 보아, 별도의 공유재산관리계획에 포함하지 않는 것으로 규정하고 있음.

▸ **「지방자치법」 제47조 및 동법 시행령 제38조**

· 중요재산의 취득·처분에 관한 사항은 지방의회 의결 필요

· 다만, 지방의회의 의견을 청취한 경우에는 지방의회 의결이 있은 것으로 본다.

▸ **「공유재산 및 물품 관리법」제10조의2 및 동법 시행령 제7조**

· 중요재산의 취득·처분에 관한 공유재산관리계획에 포함하여 지방의회 의결 필요

※ 중요재산 : 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 시가표준액이 20억원 이상

· 다만, 지방의회의 의결을 받은 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 않음.

- 이에 따라 본 사업에 대한 공유재산관리계획안과 의견청취안의 두 안건이 동시에 의회에 제출되었는바, 동일한 사업에 대하여 서로 다른 상임위원회에 동시에 의결을 구하는 사안이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

- 도시공간본부는, 의견청취안은 도시계획시설 결정(보행자전용도로 폐지)에 관한 것이고, 본 안건은 중요재산의 처분(멸실)에 관한 것으로써 별개의 의회 의결이 필요한 사안으로 보아 안건을 제출한 것으로 설명하고 있음.

- 관련하여, 행정안전부는 유권해석을 통해 지방의회 의결로 도시계획시설을 결정한 것은 토지의 용도를 지정한 것에 불과하므로, 공유재산관리계획 수립이 배제되지 않는다는 해석 사례로 볼 때, 본 사업과 관련하여 각각의 안건을 의회에 제출한 사안이 위법하다고 할 수는 없겠음.

> (유권해석 사례)
> ◇◇시의 지방의회 의결로 도시계획시설을 결정한 것은 토지의 용도를 지정한 것에 불과하므로, 도시계획으로 결정한 것만으로는 『공유재산법』에 의한 공유재산관리계획 수립이 배제된 것이 아님(행정자치부 회계공기업과-84호, '08.06.17.)

- 다만, 본 사업과도 직접 관련이 있는 도시계획시설(보행자전용도로) 폐지에 관한 사안에 대하여 도시계획균형위원회에는 의견청취안을, 행정자치위원회에는 본 건 공유재산관리계획안을 동시에 제출한 안건에 대하여,

- 상임위원회별로 서로 상반된 의결을 하게 될 경우, 정책의 혼란과 사업 추진의 모순 발생, 시민 간 갈등 심화 등 부작용 발생이 불가피하다고 할 것으로,

- 예산편성 사전절차의 마지막 단계가 공유재산관리계획 의결이라는 점에서, 도시공간본부는 의견청취안 절차를 먼저 이행한 후 본 안건을 제출했어야 하는 것은 아닌지 검토가 요구된다고 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지

〈 반대의견 〉

○ (박강산 위원)

- “광화문광장 상징조형물 조성” 사업에 대해 더불어민주당 위원들은 반대의견을 분명히 함. 대한민국을 상징하는 광화문광장에 상징조형물을 설치하는 안에 대하여 공론화가 있었고 찬반이 팽배했음. 그 과정에서 집행부는 시민 여론을 집행부 사업추진의 거수기로 활용했다는 비판을 피할 수 없을 것임.
- “서남권 제2세종문화회관 건립 취소”는 서남권 주민의 숙원사업이었고, 이와 관련하여 감사원 조사까지 의결된 상황으로, 건립 취소에 반대 입장을 분명히 함.
- “서울혁신파크 건물 멸실 및 매각”은 이를 반대하는 주민들과 시민사회의 공동성명이 있었음. 주민의견 수렴, 토론회, 간담회 등이 예정인 상황에서 행정자치위원회가 본 관리계획을 의결하는 것이 맞는지, 이 안대로 추진될 수 있을지 의문과 함께 유감을 표명함.

○ (박수빈 위원)

- “광화문광장 상징조형물 조성” 사업은 조성안이 구체적으로 마련되지도 않은 상태에서 졸속으로 급히 추진되고 있는바 반대의견을 표함.
- “노들섬 하늘예술정원 조성 사업” 관련 집행부는 기부채납 등을 통해 접근성을 강화하겠다고는 하나, 현재 노들섬도 이미 500억원 가까이 들여서 만들어져 있고 많은 시민들이 찾고 있는바, 접근성만 강화해도 활용이 가능함에도 랜드마크화에 집착하는 서울시정에 유감을 표함.
- “서남권 제2세종문화회관 건립 취소”와 관련하여, 이를 대체하려는 여의도 신규사업은 중앙투자심사를 통과하지 못하고 있음. 그 이유는 사업을

취소하려는 본 안건 사업과 중복사업이기 때문일 뿐 아니라, 마포 소재 한류공원·관광 콤플렉스 그리고 여의도의 KBS홀 등, 인근에 유사한 공연장이 많아 중복성 사업이라는 지적이 있는 것임. 따라서 여의도 신규 대체사업이 공유재산심의 심의 절차에서 통과될 수 있을지 의문이 듦. 또한 본 사업 취소와 관련하여 국회 청구에 따른 감사원 감사가 예정되고 있는바 그 결과가 나올 때까지 이번 공유재산관리계획에서 삭제하여 다루지 않는 것이 타당함. 이는 여의도 신규 대체사업에 대한 중앙투자심사 지적 사항인 공연장의 중복문제 관련하여 사실상 해결이 어려운 현실인바, 본 사업 종전 문래동 제2세종문화회관 건립 사업까지 취소될 경우 결국 제2세종문회회관 건립은 요원하게 되는 결과가 나타날 수 있기 때문임.

- “서울혁신파크 건물 멸실 및 매각” 사업은 현재 여러 논쟁이 존재하고, 시민사회와도 갈등이 있으며, 투자유치 상황 파악과 시민사회와의 갈등 봉합의 시간도 필요하다고 보이는바 이에 대한 유감을 표함.
- “세운지구 보행환경 개선사업”은 준공 2년여 만에 철거비용까지 투입하여 철거하려는 것으로, 상당한 예산을 투입하여 조성된 공중보행교에 대한 충분한 활성화 노력 없었던 것으로 보임. 인근 재재발·재건축과 연계하여 철거해도 문제가 없는데, 급하게 추진하는 정황 등에 대한

이상 5건의 사업에 대해 반대 의견을 표명함.

〈 찬성의견 〉

(서호연 위원)

- 세종문화회관이라는 것은 후손들에게 백년대계를 보고하는 사업임. 접근성이나 문화적 인프라가 중요한 요소이기 때문에 집행부의 사업 추진이 타당하다고 보임.
- “서울혁신파크 건물 및 매각” 사업 관련 피켓시위자가 지역 주민인지,

기존 시설 입주자인지 의문이 듦, 1만 5천평 정도 대지를 매각해서 시민들에게 더 좋은 여건을 제공할 수 있는 사업이라고 생각함.

- “디자인 혁신 전통시장 조성 사업”은 전통시장의 브랜드화 및 디자인과 인프라를 구성하려는 것으로 외국 사례를 보더라도 바람직한 사업이라고 보임.

(이숙자 위원)

- “서울혁신파크 건물 멸실 및 매각” 사업은 서울 창조타운 등 해당 지역에 인프라를 구성하여 다 같이 잘사는 구로 다시 태어날 수 있는 모멘텀이라고 생각함. 절차에 따라 공공기여가 이행 될 경우, 본 사업에 반대하는 입장이, 오히려 환영하는 입장으로 될 것으로 판단됨. 매몰비용의 문제가 발생하기는 하였으나, 시정할 부분은 빠르게 시정하는 것이 미래에 대한 현명한 대처라고 보임.

(유정인 위원)

- “노들섬 하늘예술정원 조성 사업”은 접근성 개선, 공중보행로 공사비 등에 일부 우려가 있으나, 대한민국 수도인 서울의 랜드마크가 될 것으로 기대가 큼.
- “서울혁신파크 건물 멸실 및 매각” 사업은 건물 멸실 및 매각 등에 대한 문제가 제기되고 있는바, 공유재산관리계획 심사 전에 현장점검을 하지 않은 부분이 아쉬움.

(박영한 위원)

- “시립종로청소년센터 복합 건립” 사업은 이번 공유재산관리계획에서 삭제된 유일한 사업으로, 현장을 가 볼 필요가 있음. 청소년센터 설립 위치는 구릉지로써 우기에 집중호우에 따른 범람 위험이 있는 등 현장에 가서 보고 대처 방안을 찾는 절차의 필요성에 대한 의견을 제시함.

6. 수정안의 요지

가. 수정이유

○ “시립종로청소년센터 복합 건립 및 재산교환” 건은 부지 선정의 적정성에 대한 심도있는 논의를 위하여 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 삭제함.

나. 주요내용

○ “시립종로청소년센터 복합 건립 및 재산교환” 건은 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 삭제함.

7. 심사결과 : 수정안 가결(재석위원 8명, 6명 찬성)

8. 소수 의견의 요지

○ “광화문광장 상징조형물 조성”, “서남권 제2세종문화회관 건립 취소”, “서울혁신파크 건물 멸실 및 매각”, “노들섬 하늘예술정원 조성 사업” 및 “세운지구 보행환경 개선사업”에 반대 의견을 표함.

9. 기타사항 : 없음.

서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2273

2024년 11월 27일
행정자치위원회

1. 수정이유

○ “시립종로청소년센터 복합 건립 및 재산교환” 건은 부지 선정의 적정성에 대한 심도있는 논의를 위하여 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 삭제함.

2. 주요내용

○ “시립종로청소년센터 복합 건립 및 재산교환” 건은 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 삭제함.

서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안 중 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 의결주문 중

"⑯ 당초 홍지동(종로구 홍지동 76-1외 5필지) 민간 소유의 토지(5,177㎡)를 매입 후 청소년 수련관을 신축(4,840㎡)하고자 2016년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

홍지동 부지의 입지 조건이 부적정하여 도시계획시설 결정 보류('17년~'18년, 3회)로 사업 추진이 어려워짐에 따라 사업 위치와 추진 방식을 변경(홍지동→신영동, 매입 및 신축 → 교환 및 신축)하여, 사업 부지인 종로구 소유의 토지(신영동 62외 9필지)를 종로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,970.30㎡)하고, 저류시설과 청소년센터의 복합화로 시립종로청소년센터를 건립(5,230.86㎡)하고자 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정"과

"⑱ 종로구에서 환경공무관 휴게실로 사용하는 공간인 시유지(종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 시유 건물(132.23㎡)과 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유휴재산인 종로구 내 시유지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡)를 소유와 관리의 일원화 차원에서 교환하여 처분"을 삭제하고,

"⑰", "⑲", "⑳"을 각각 "⑯", "⑰", "⑱"로 한다.

안 2025년도 정기분 공유재산관리계획 계상재산을 다음과 같이 한다.

□ **2025년도 정기분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)**

○ **취득 15건**

- 매입 및 신축 2건 : 토지 16,981.60㎡, 건물 34,807.30㎡
- 신축 등 6건 : 건물 등 12,549.00㎡
- 기부채납 2건 : 토지 122.97㎡, 건물 등 14,178.95㎡
- 증축 등 2건 : 건물 등 24,441.98㎡
- 매입 1건 : 선박 100톤급(225㎡)
- 신축 취소 1건 : 건물 23,181.90㎡
- 교환 및 신축 1건 : 토지 3,119.70㎡, 건물 4,441.00㎡

○ **처분 3건**

- 교환 처분 1건 : 토지 3,300.20㎡
- 매각 및 멸실 1건 : 토지 48,000.00㎡, 건물 29,477.11㎡
- 멸실 1건 : 공작물 3,314.41㎡

서울특별시 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안

① 취약계층 재활환자를 위하여 양질의 전문 재활치료 서비스를 제공하고자 서울주택도시공사 소유의 은평 재정비촉진지구 준주거용지(6,964.00㎡)를 매입하고, 서울시 주도의 체계적인 공공 의료서비스를 강화할 수 있는 전문 재활병원(22,803.80㎡)을 건립하고,

② 지역을 대표하는 문화·체육·아동 친화 공간을 조성하고자 강서구 발산택지개발지구의 준공 이후 미개발 상태인 부지(10,017.60㎡)를 서울주택도시공사로부터 매입하고, 공공도서관·생활체육·키즈카페 등의 공공문화·체육 복합시설(12,003.50㎡)을 건립하고,

③ 공원 방문객은 급증하고 있으나 편의시설 및 휴게공간이 부족하여 불편 사항을 개선하고 다양한 프로그램 운영을 위한 공간을 조성하고자 커뮤니티센터를 건립(610.00㎡)하고,

④ 영축산 숲속의 집을 국산 목재를 활용한 친환경 목조건축물로 신축(600.00㎡)하여 탄소 중립 실현에 이바지하고, 도심 속 다양한 산림 휴양 서비스를 제공하는 산림복합체험센터를 조성하고,

⑤ 간편식과 고급 음식점으로 양극화된 한강 먹거리의 다양성을 확보하고 소자본 청년 창업 및 일자리 창출을 지원하고자 한강 수상에 다양한 음식 제조·판매 부스로 구성된 미식 공간을 조성(3,200.00㎡)하고,

⑥ 한강경찰대 이촌센터의 노후화로 인한 사고발생 우려를 해소하고 열악한 근무환경을 개선하고자 위치를 재배치하여 여의도본대 센터를 이전 신축(660.00.㎡)하고 계류장(200.00㎡)을 조성하며,

⑦ 광화문광장에 대한민국을 상징하는 국가 상징 조형물(150.00.㎡)을 설치하고 국경일 기념행사 등에 다양한 프로그램을 운영하여 국가 정체성을 표출하는 대표적인 명소로 조성하고,

⑧ 노후화된 전통시장의 환경개선 및 디자인 혁신으로 경쟁력을 높이고 관광 명소화하고자 전통시장 2개소(중구 신중앙시장, 종로구 통인시장)에 아케이드(7,129.00㎡)를 설치하는 등 서울형 전통시장 혁신을 추진하고,

⑨ 마곡 마이스 복합단지 개발 사업 중 용도변경에 따른 가치상승분에 대하여 개발사가 기부채납(토지 122.97㎡ 및 건물 1,328.34㎡)하는 공간으로 서남권 관광·마이스 비즈니스 관광객 수요를 창출할 거점 공간으로 구축하고,

⑩ 한강 내 부족한 계류장을 확충하고 한강 수상 이용 활성화를 위한 다양한 문화 행사 및 레포츠 운영 공간을 조성하고자 민간 사업시행자가 복합 마리나 시설을 조성(12,850.61㎡)하여 기부채납하고,

⑪ 세종로공원을 재구조화하여 방문객을 위한 식음 및 휴게 공간 등을 조성하고자 기존의 노후되고 저이용되는 건축물을 증축(1,964.98㎡) 및 개보수하여 도심 명소로 조성하고,

⑫ 노들섬을 자연과 예술, 색다른 경험이 가득한 글로벌 예술섬으로 조성하고자 기존 건물 상부에 전시장 등 1개층(2,500.00㎡)을 증축하고 공중보행로(19,977.00㎡)를 설치하며,

⑬ 사고 선박 예인, 화재 대응 및 수질오염 사고 방재작업 지원 등을 위한 다목적 예인선을 대체건조(100톤급, 225㎡)하여 한강 내 복합 수난 사고에 대응하고,

⑭ 당초 문래동(영등포구 구유지, 문래동3가 55-6)에 서남권을 대표하는 제2세종문화회관을 건립(23,181.90㎡)하고자 2022년 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결 되었으나

영등포구의 위치 변경 요청 등에 따라 문래동 건립계획을 취소하고 여의도공원으로 건립부지 변경을 결정함에 따라 신축 취소하며,

⑮ 구로세무서가 위치한 영등포구 내 국세청 소유의 부지(영등포구 문래동1가 23-1)를 구로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,119.70㎡)하고, 급증하는 요양 수요에 대비하기 위한 시립영등포실버케어센터를 신축(4,441.00㎡)하며,

⑯ 영등포구에 위치한 구로세무서가 구로구 내 시유지인 고척동 서울남부교정시설 이적지(구로구 고척동 350-2, 3,300.20㎡)로 이전함에 따라 영등포구 내 국세청 소유의 구로세무서 부지와 교환하여 처분하고,

⑰ 서울 창조타운 조성 사업을 매각을 통한 민간개발 방식으로 전환함에 따라 서울혁신파크(은평구 녹번동 7) 내 건물(29,477.11㎡)을 철거하고 토지(48,000.00㎡)를 매각하며,

⑱ 종묘~퇴계로 일대 녹지·생태 도심 조성을 위해 삼풍상가 및 PJ호텔 구간 보행환경을 개선하고자 보행량이 미흡한 공중보행로 및 부속시설물(3,314.41㎡)을 멸실하여,

2025년도 정기분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2025년도 정기분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 15건

- 매입 및 신축 2건 : 토지 16,981.60㎡, 건물 34,807.30㎡
- 신축 등 6건 : 건물 등 12,549.00㎡
- 기부채납 2건 : 토지 122.97㎡, 건물 등 14,178.95㎡
- 증축 등 2건 : 건물 등 24,441.98㎡
- 매입 1건 : 선박 100톤급(225㎡)
- 신축 취소 1건 : 건물 23,181.90㎡
- 교환 및 신축 1건 : 토지 3,119.70㎡, 건물 4,441.00㎡

○ 처분 3건

- 교환 처분 1건 : 토지 3,300.20㎡
- 매각 및 멸실 1건 : 토지 48,000.00㎡, 건물 29,477.11㎡
- 멸실 1건 : 공작물 3,314.41㎡

첨 부

1. 2025년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)
취득	계	토지	-	-	-	1	20,224.27	112,516,594	1	20,224.27	112,516,594
		건물	-	-	-	13	113,600.13	877,151,873	13	113,600.13	877,151,873
		기타	-	-	-	1	-	9,300,000	1	-	9,300,000
	매입 및 신축	토지	-	-	-	-	16,981.60	87,366,157	-	16,981.60	87,366,157
		건물	-	-	-	2	34,807.30	185,307,000	2	34,807.30	185,307,000
	신축 등	건물 등	-	-	-	6	12,549.00	77,709,267	6	12,549.00	77,709,267
	기부채납	토지	-	-	-	1	122.97	1,153,705	1	122.97	1,153,705
		건물 등	-	-	-	1	14,178.95	76,855,209	1	14178.95	76,855,209
	증축 등	건물 등	-	-	-	2	24,441.98	384,699,041	2	24,441.98	384,699,041
	매입	선박	-	-	-	1	-	9,300,000	1	-	9,300,000
	신축(취소)	건물	-	-	-	1	23,181.90	129,787,000	1	23181.90	129,787,000
	교환 및 신축	토지	-	-	-	-	3,119.70	23,996,732	-	3,119.70	23,996,732
		건물	-	-	-	1	4,441.00	22,794,356	1	4,441.00	22,794,356
처분	계	토지	-	-	-	2	51,300.20	292,125,922	2	51,300.20	292,125,922
		건물	-	-	-	-	29,477.11	8,710,127	-	29,477.11	8,710,127
		공작물	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599	1	3,314.41	3,019,599
	교환	토지	-	-	-	1	3,300.20	15,213,922	1	3,300.20	15,213,922
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매각 및 멸실	토지	-	-	-	1	48,000.00	276,912,000	1	48,000.00	276,912,000
		건물	-	-	-	-	29,477.11	8,710,127	-	29,477.11	8,710,127
	멸실	공작물	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599	1	3,314.41	3,019,599

2. 공유재산 취득대상 재산목록('25년 정기분)

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
계					133,824.40 (100톤급(225㎡))	998,968,467			
1	토지 매입	은평구	진관동	58-26 일대	6,964.00	49,569,752	2026	공공재활병원 건립	공공의료과
	건물 신축				22,803.80	123,301,000	2028		
2	토지 매입	강서구	내발산동	743	10,017.60	37,796,405	2025	서서울문화플라자 조성	문화시설과
	건물 신축				12,003.50	62,006,000	2029		
3	건물 신축	노원구	공릉동	29-51	610.00	3,715,732	2026	화랑대철도공원 커뮤니티센터 건립	공원조성과
4	건물 신축	노원구	월계동	534-1 외	600.00	4,000,000	2026	국산목재 목조건축 실연사업	자연생태과
5	선박 신축	서초구	반포동	647	3,200.00	25,000,000	2027	수상 푸드존 조성	수상공간조성과

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
6	건물 신축	영등포구	여의도동	86-7	660.00	8,765,911	2026	한강경찰대 여의도본대 이전 및 신축	자치경찰지원과
	공작물 설치				200.00	165,000	2026		
7	공작물 설치	종로구	세종로	1-68	150.00	10,852,166	2025	광화문광장 상징조형물 조성	광화문광장 사업과
8	공작물 설치	중구	황학동	442 일대	7,129.00	25,210,458	2026	디자인 혁신 전통시장 조성 (신중앙시장, 통인시장)	상권활성화과
		종로구	통인동	10-3 일대					
9	토지 기부채납	강서구	마곡동	797	122.97	1,153,705	2025	서울 서남권 관광·마이스 글로벌센터 기부채납	관광정책과
	건물 기부채납				1,328.34	1,816,209			
10	공작물 기부채납	송파구	잠실동	1-2 일대	12,850.61	75,039,000	2026	잠실 계류장 조성	서울항조성과

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
11	건물 증축	종로구	세종로	80-1	1,964.98	52,442,000	2027	세종로공원 종합정비	광화문광장 사업과
12	건물 증축	용산구	이촌동	302-146 일대	2,500.00	332,257,041	2027	노들섬 하늘예술정원 조성	미래공간담당관
	공작물 설치				19,977.00				
13	선박 매입	영등포구	여의도동	83-1	100톤급 (225㎡)	9,300,000	2027	친환경 예인선(다목적) 대체건조	수상관리과
14	건물 신축 (취소)	영등포구	문래동3가	55-6	23,181.90	129,787,000	-	서남권 제2세종문화회관 (문래동) 건립 취소	문화시설과
15	토지 교환	영등포구	문래동1가	23-1	3,119.70	23,996,732	2025	서울시 국세청간 부지교환 및 시립영등포실버케어센터 건립	어르신복지과
	건물 신축				4,441.00	22,794,356	2028		

3. 공유재산 처분대상 재산목록('25년 정기분)

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분시기	처분사유	소관부서
		구	동	번지					
계					84,091.72	303,855,648			
1	토지 교환	구로구	고척동	350-2	3,300.20	15,213,922	2025	시립영등포실버케어센터 건립	어르신복지과
2	토지 매각	은평구	녹번동	7	48,000.00	276,912,000	2025	서울혁신파크 건물 멸실 및 매각	서부권사업과
	건물 멸실				29,477.11	8,710,127			
3	공작물 멸실	중구	을지로4가	310-68 일대	3,314.41	3,019,599	2025	세운지구 보행환경개선	도시재창조과

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('25년 정기분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
공공재활병원 건립	취 득 (매입 및 신축)	토지	1	6,964.00	49,569,752	- 목적 및 용도 : 취약계층 재활환자를 위한 전문 재활치료 서비스 제공 - 대 상 지 : 은평구 진관동 58-26 일대(재정비촉진지구 준주거③-2) - 사업기간 : '22. 8월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 165,701,000천원 - 사업규모 : 토지 6,964.00㎡, 건물 22,803.80㎡ - 기준가격 명세 : 토지 49,569,752천원, 건물 123,301,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 수의계약(서울주택도시공사), <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	22,803.80	123,301,000	
서서울문화플라자 조성	취 득 (매입 및 신축)	토지	1	10,017.60	37,796,405	- 목적 및 용도 : 문화·체육·복지 복합시설(공공도서관·생활체육시설· 키즈카페) 조성 - 대 상 지 : 강서구 내발산동 743 - 사업기간 : '20. 1월 ~ '29. 12월 - 소요예산 : 91,590,000천원 - 사업규모 : 토지 10,017.60㎡, 건물 12,003.50㎡ - 기준가격 명세 : 토지 37,796,405천원, 건물 62,006,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입, <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	12,003.50	62,006,000	
화랑대철도공원 커뮤니티센터 건립	취 득 (신축)	건물	1	610.00	3,715,732	- 목적 및 용도 : 공원 내 편의시설 보완하여 문화공원 위상 제고 및 이용 만족도 향상 - 대 상 지 : 노원구 공릉동 29-51 - 사업기간 : '23. 7월 ~ '26. 6월 - 소요예산 : 3,715,732천원 - 사업규모 : 건물 610.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 3,715,732천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
국산목재 목조건축 실연사업	취 득 (신축)	건물	1	600.00	4,000,000	- 목적 및 용도: 국산 목재를 활용한 산림복합체험센터 신축 - 대 상 지 : 노원구 월계동 534-1 외 1필지 - 사업기간 : '23. 6월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 4,000,000천원 - 사업규모 : 건물 600.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 4,000,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰
수상 푸드존 조성	취 득 (신축)	선박	1	3,200.00	25,000,000	- 목적 및 용도 : 다양한 미식공간 조성하여 다양성 확보, 청년창업 및 일자리 창출 - 대 상 지 : 서초구 반포동 647(반포한강공원) - 사업기간 : '23. 10월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 25,000,000천원 - 사업규모 : 선박 3,200.00㎡ - 기준가격 명세 : 선박 25,000,000천원 - 계약방법 : <선박 신축> 공개경쟁입찰
한강경찰대 여의도본대 이전 및 신축	취 득 (신축 등)	건물	1	660.00	8,765,991	- 목적 및 용도 : 한강경찰대 근무환경 개선 및 한강 상 시민 안전망 확보 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 86-7 - 사업기간 : '23. 12월 ~ '26. 6월 - 소요예산 : 8,930,911천원 - 사업규모 : 건물 660.00㎡, 계류장 200.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 8,765,991천원, 계류장 165,000천원 - 계약방법 : <건물 등 신축> 제한경쟁입찰
		공작물	1	200.00	165,000	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
광화문광장 상징조형물 조성	취 득 (설치)	공작물	2	150.00	10,852,166	- 목적 및 용도 : 대한민국 상징 조형물 설치로 국가정체성 표출하는 명소 조성 - 대 상 지 : 종로구 세종로 1-68 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '25. 9월 - 소요예산 : 10,852,166천원 - 사업규모 : 공작물 150.00㎡ - 기준가격 명세 : 10,852,166천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 공개경쟁입찰
디자인 혁신 전통시장 조성 사업	취 득 (설치)	공작물	2	7,129.00	25,210,458	- 목적 및 용도 : 혁신적 디자인의 아케이드 조성으로 전통시장의 관광 명소화 - 대 상 지 : (신중앙시장) 중구 황학동 442 일대 (통인시장) 종로구 통인동 10-3 일대 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 25,210,458천원 - 사업규모 : 공작물 7,129.00㎡ - 기준가격 명세 : 공작물 25,210,458천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 공개경쟁입찰(공사), 현상공모(설계)
서울 서남권 관광·마이스 글로벌 센터 기부채납	취 득 (기부 채납)	토지	1	122.97	1,153,705	- 목적 및 용도 : 서남권 관광·마이스 비즈니스 관광 수요 창출 거점 구축 - 대 상 지 : 강서구 마곡동 767 ((CP1) D동 7층) - 사업기간 : '24. 9월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 122.97㎡, 건물 1,328.34㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,153,705천원, 건물 1,816,209천원 - 계약방법 : 기부채납
		건물	1	1,328.34	1,816,209	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
잠실 계류장 조성	취 득 (기부 채납)	공작물	1	12,850.61	75,039,000	- 목적 및 용도 : 한강 내 계류장 및 복합 마리나시설 기부채납으로 취득 - 대 상 지 : 송파구 잠실동 1-2 일대 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 공작물 12,850.61㎡ - 기준가격 명세 : 공작물 75,039,000천원 - 계약방법 : 기부채납
세종로공원 종합정비	취 득 (증축)	건물	1	1,964.98	52,442,000	- 목적 및 용도 : 광화문광장 방문객 편의증진 및 식음공간 조성 - 대 상 지 : 종로구 세종로 80-1 일대 - 사업기간 : '22. 7월 ~ '27. 5월 - 소요예산 : 52,442,000천원 - 사업규모 : 건물 1,964.98㎡ - 기준가격 명세 : 건물 52,442,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰(공사), 설계공모(설계)
노들섬 하늘예술정원 조성 사업	취 득 (증축 등)	건물	1	2,500.00	332,257,041	- 목적 및 용도: 노들섬을 문화명소로 조성하기 위해 공중보행로 등 조성 - 대 상 지 : 용산구 이촌동 302-146 일대(노들섬 상단부) - 사업기간 : '23. 10월 ~ '28. 3월 - 소요예산 : 332,257,041천원 - 사업규모 : 건물 2,500.00㎡, 공작물 19,977.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 등 332,257,041천원 - 계약방법 : <건물증축 등> 공개경쟁입찰(공사), 국제지명공모(설계)
		공작물	1	19,977.00		

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
친환경 예인선 (다목적) 대체건조	취 득 (매입)	선박	1척	100톤급 (225㎡)	9,300,000	- 목적 및 용도 : 다목적 예인선 대체건조하여 한강 복합 수난사고 대응 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 83-1(정박구역,여의도 관공선선착장) - 사업기간 : '24. 8월 ~ '27. 6월 - 소요예산 : 9,300,000천원 - 사업규모 : 선박 100톤급(225㎡) - 기준가격 명세 : 선박 9,300,000천원 - 계약방법 : <선박매입> 공개경쟁입찰
서남권 제2세종문화회관 건립 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	23,181.90	129,787,000	- 목적 및 용도 : 제2세종문화회관(문래동) 건립 취소 - 대 상 지 : 영등포구 문래동3가 55-6 - 사업기간 : '19. 12월 ~ '28. - 소요예산 : 129,787,000천원 - 사업규모 : 건물 23,181.90㎡ - 기준가격 명세 : 건물 129,787,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
서울시·국세청 간 부지 교환 및 시립영등포 실버케어 센터 건립	취 득 (교환)	토지	1	3,119.70	23,996,732	- 목적 및 용도 : 노인요양시설 확충을 위한 토지 교환 및 실버케어센터 건립 - 대 상 지 : (취득) 영등포구 문래동1가 23-1,(처분) 구로구 고척동 350-2 - 사업기간 : '23. 6월~'28. 6월 - 소요예산 : 46,791,088천원 - 사업규모 : (취득) 토지 3,119.70㎡, 건물 4,441.00㎡ (처분) 토지 3,300.20㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 23,996,732천원, 건물 22,794,356천원 (처분) 토지 15,213,922천원 - 계약방법 : <토지교환> 협의(감정평가), <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	4,441.00	22,794,356	
	처 분 (교환)	토지	1	3,300.20	15,213,922	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
서울혁신파크 건물 멸실 및 매각	처 분 (매각 및 멸실)	토지	3	48,000.00	276,912,000	- 목적 및 용도 : 서울창조타운(구, 혁신파크) 조성부지에 대해 멸실 및 매각하여 일자리 기업 유치를 통한 경제활성화 도모 - 대 상 지 : 은평구 녹번동 7 일대 - 사업기간 : '24. 8월 ~ '25. 6월 - 소요예산 : 315,000천원 - 사업규모 : 토지 48,000.00㎡, 건물 29,477.11㎡ - 기준가격 명세 : 토지 276,912,000천원, 건물 8,710,127천원 - 계약방법 : <토지매각> 공개경쟁입찰, <건물멸실> 공개경쟁입찰
		건물	7	29,477.11	8,710,127	
세운지구 보행환경 개선사업	처 분 (멸실)	공작물	1	3,314.41	3,019,599	- 목적 및 용도 : 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 조성을 위해 삼풍상가 및 PJ호텔 도시계획시설(공원) 사업추진계획과 연계하여 안전성과 보행량이 미흡한 구간의 보행환경 개선 - 대 상 지 : 중구 을지로4가 310-68 일대 - 사업기간 : '24. 8월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 2,235,187천원 - 사업규모 : 공작물 3,314.41㎡ - 기준가격 명세 : 공작물 3,019,599천원 - 계약방법 : <공작물 멸실> 공개경쟁입찰