

서울특별시 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 1910
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2024년 5월 27일
- 회 부 일 : 2024년 5월 30일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

3. 주요내용

가. 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로
취득 6건, 처분 2건임

- 취득 6건은 매입 및 신축 1건, 신축 등 3건, 기부채납 1건,
교환취득 1건이며,
- 처분 2건은 교환처분 1건과 매각 1건임.

나. 취득 6건

- 매입 및 신축 1건에 대한 세부내역
 - 반려동물이 증가함에 따라 대두되는 사체 처리의 사회적 문제를 해결하고 더불어 반려동물 장묘문화를 함양하고자 토지(경기도 연천군

군남면 선곡리 산 198, 39,273.00 m^2)를 매입하여 공공 동물장묘시설인 서울 반려동물 추모관을 조성(1,060.00 m^2)

○ 신축 등 3건에 대한 세부내역

- 세계적인 문화명소로 노들 글로벌 예술섬을 육성하기 위하여 수상예술무대와 노을조망공간 및 접안시설 등을 갖춘 노들섬 수변문화공간(용산구 이촌동 306-1 일대, 2,340.00 m^2)을 조성하여 다채롭고 매력적인 문화 향유의 기회를 제공
- 권역별 시립도서관 건립계획에 따라 서울도서관 분관으로 서북권 시립도서관을 서대문구 북가좌동에 신축하고자 2020년도 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
물가상승에 따른 건설자재비 급등 등으로 사업비가 41.7% 증가 (33,827백만원 → 47,942백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정
- 비상업 영상문화의 성장환경 조성과 다양한 영화문화의 저변 확대를 통한 영상문화 발전을 위하여, 중구 초동에 서울 시네마 테크를 신축하고자 2017년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
증액된 건축비를 반영하기 위하여 변경 수립한 2024년도 정기분 관리계획이 공유재산 관리와 소유의 이원화 문제 등에 대한 심도있는 논의를 위하여 삭제되었기에,

토지의 소유권 확보를 추진하는 동안 공사 중단을 방지하고자
영화산업 변화 및 물가상승 등으로 62.3% 증가한 사업비
(22,464백만원 → 36,453백만원)를 반영한 공유재산 관리계획을
변경 수립하여 재상정

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 우리시의 재정부담을 최소화하면서 리버버스를 이용하는 시민들의 편의를 증대하고자 리버버스 선착장(영등포구 여의도동 85-1 외)에 설치하는 승객 대기시설 및 편의시설 등 부대사업시설을 리버버스 운영사업자로부터 기부채납(6,985.60 m^2)

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

- 소유와 관리 주체의 일원화를 통하여 재산 관리의 안정성을 도모함과 동시에 시공원 관리의 효율성을 제고하기 위하여 관악산 근린공원 입구 휴게소 부지인 관악구 소유의 토지(신림동 210-4)를 관악구 관내 사유지와 교환취득(1,265.00 m^2)

다. 처분 2건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- 만성적인 주차난 해소 및 열악한 보행환경 개선을 위하여 관악구에서 추진 중인 상도근린공원 공영주차장 건립을 지원하고자 해당 부지인 관악구 내 사유지(봉천동 산 103-61)를 교환처분(2,738.00 m^2)

○ 매각 1건에 대한 세부내역

- 신평역세권 장기전세주택사업 부지로 지정된 시유지(영등포구 신길동 407-26 외)를 주택건설사업계획 승인에 따라 사업시행자인 신길5동지역주택조합에 매각($2,755.00m^2$)

□ 2024년도 정기분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 17건

- 매입 및 신축 2건 : 토지 $1,047.40m^2$, 건물 $37,654.52m^2$
- 신축 등 10건 : 건물 등 $43,101.94m^2$
- 증축 3건 : 건물 $4,880.92m^2$
- 매입 1건 : 중형급 헬기
- 교환취득 1건 : 토지 $24,338.81m^2$

○ 처분 4건

- 교환처분 1건 : 토지 $3,167.70m^2$, 건물 $23,665.47m^2$
- 매각 2건 : 토지 $4,894.20m^2$, 건물 $1,715.51m^2$
- 멸실 1건 : 건물 $15,755.35m^2$

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 7개 사업에 총 8건으로 취득 6건, 처분 2건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내역			주 요 내 용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
1	서울 반려동물 추모관 건립	취 득 (매입 및 신축)	토지	39,273.00	269,413	- 목적 및 용도 : 반려동물 사체 처리 문제 해결을 위한 반려동물 추모관 건립 - 대 상 지 : 경기도 연천군 군남면 선곡리 산 198 - 사업기간 : '24.01월 ~ '27.05월 - 소요예산 : 7,802백만원 - 사업규모 : 토지 39,273.00㎡, 건물 1,060.00㎡ - 기준가격 명세 : 7,802,063천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의취득, <건물신축> 공개 경쟁입찰
			건물	1,060.00	7,532,650	
2	노들섬 수변문화 공간 조성	취 득 (신축)	공작 물	2,340.00	36,172,920	- 목적 및 용도 : 노을 조망과 동시에 다양한 문화 경험이 가능한 노들섬 수변문화공간 조성 - 대 상 지 : 용산구 이촌동 306-1 일대 - 사업기간 : '23.09월 ~ '26.06월 - 소요예산 : 36,518백만원 - 사업규모 : 2,340.00㎡ - 기준가격 명세 : 36,172,920천원 - 계약방법 : <공작물설치> 공개경쟁입찰
3	서울시립 도서관 (서대문) 조성	취 득 변 경 (신축)	건물	9,109.10	47,942,000	- 목적 및 용도 : 서북권의 도서관 문화 기반 확충 및 중 규모 이상 도서관 서비스 체계 구축 - 대 상 지 : 서대문구 북가좌동 479 - 사업기간 : '19.07월 ~ '27.08월 - 소요예산 : 47,942백만원 - 사업규모 : 9,109.10㎡ - 기준가격 명세 : 47,942,000천원 ※ 당초('20년 제1차 수시분) 33,827,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 제한경쟁입찰

연번	사업명	구분	내역			주요내용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
4	서울영화 센터 건립	취득 변경 (신축)	건물	4,806.00	36,452,591	- 목적 및 용도 : 서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축 및 영상도시 서울의 경쟁력 강화를 위한 영상 문화 복합공간 조성 - 대 상 지 : 중구 초동 64-11 - 사업기간 : '15.07월 ~ '25.08월 - 소요예산 : 36,453백만원 - 사업규모 : 4,806.00㎡ - 기준가격 명세 : 36,452,591천원 ※ 당초('17년 제2차 수시분) 22,464,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰
5	리버버스 부대사업 시설 조성	취득 (기부 채납)	공작 물	6,985.60	24,380,000	- 목적 및 용도 : 리버버스 운영에 따른 재정지원의 최소화 및 이용객 편의시설 확충 등을 위한 부대사업 시설 기부채납 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 85-1 외 6개소 - 사업기간 : '23.05월 ~ '24.09월 - 소요예산 : 없음(비예산 민간자본) - 사업규모 : 6,985.60㎡ - 기준가격 명세 : 24,380,000천원 - 계약방법 : 기부채납
6	서울시-관 악구 토지 교환	취득 (교환)	토지	1,265.00	2,235,255	- 목적 및 용도 : 시유지 내 구입시설 축조에 따른 소유와 관리 주체 이원화 해소를 통해 효율적인 재산관리 도모 - 대 상 지 : 관악구 신림동 210-4 외 - 사업기간 : '24.04월~'24.07월 - 소요예산 : 없음(교환차액 현금정산)
		처분 (교환)	토지	2,738.00	2,580,291	- 사업규모 : <교환취득> 1,265.00㎡ <교환처분> 2,738.00㎡ - 기준가격 명세 : <교환취득> 2,235,255천원 <교환처분> 2,580,291천원 - 계약방법 : 공시지가에 의한 교환
7	영등포구 신길동 토지 매각	처분 (매각)	토지	2,755.00	4,397,082	- 목적 및 용도 : 주택건설사업계획 승인에 따라 이에 편입된 시유지를 매각 - 대 상 지 : 영등포구 신길동 407-26 외 - 사업기간 : '24.04월~'24.08월 - 소요예산 : 없음(비예산) - 사업규모 : 2,755.00㎡ - 기준가격 명세 : 4,397,082천원 - 계약방법 : <토지매각> 수의계약

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 서울 반려동물 추모관 건립(취득목록 1번)

- 본 건은 경기도 연천군(군남면 선곡리 산198) 소재 토지(39,273㎡)를 매입하여 공공 동물장묘시설인 ‘서울 반려동물 추모관’*을 건립(1,060.0㎡)하려는 것으로, 총 사업비(기준가격)는 78억 2백만원 규모임.

* 화장장, 봉안당, 추모시설 등

구분	사업명	소재지	면적(㎡)	기준가격 (백만원)
취 득 (매입, 신축)	서울 반려동물	경기도 연천군 군남면	[토지 매입] 39,273.0	269
	추모관 건립	선곡리 산 198	[건물 신축] 1,060.0	7,533

〈사업 개요〉

- 위 치 : 경기도 연천군 군남면 선곡리 산 198
- 용 도 : 묘지관련시설(동물화장시설)
- 사업기간 : 2024.1월 [반려동물 추모관 조성계획 수립] ~ 2027.5월[준공]
- 소요예산 : 7,802백만원 <시비 100% / 일반회계>

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년	개장 후
예산액(백만원)	320	6,683	-	799	930(유지관리비)

※ 가편성 예산 : '24년 143백만원 집행완료(소요예산 7,802백만원에 미포함, 사업초기 기본구상 용역 비용)

※ 개장 후 유지관리비 930백만원 소요예산 7,802백만원에 미포함

- 사업규모

※ 토지 소유자 : 연천군

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	토지 매입	1필지	39,273.00	
	건물 신축	합 계	1,060.00	-
		지상2층	450.00	사무실, 납골당, 휴게공간 등
		지상1층	110.00	상당실, 홀, 방풍실
		지하1층	500.00	소각로(3기), 추모실, 염습실, 휴게공간, 화장실 등

※ 건축물 연면적(1,060㎡)에 포함되지 않은 자연장(수목장) 2,000㎡(3,125구획) 및 외부 조경 포함하여 토지 4,800㎡ 조성, 향후 자연장 포화 시 사업 면적 확대

※ 원활한 시설 운영을 위해 폭 8m 이상 진입도로(보도 및 양방향 2차선로) 개설이 필요하여, 「개발행위허가운영지침(’21.3.31. 국토부)」 기준에 따라 진입도로 폭 8m 이상 확보가 가능한 토지면적 3만㎡ 이상으로 확대

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	경기도 연천군 군남면	39,273.0	6.86	269,413
	건물 신축	선곡리 산 198	1,060.0	-	7,532,650

○ 계약방법 : 토지매입(협의취득)

- 본 사업은 반려동물 사체의 불법매장 및 생활폐기물 처리 등을 지양하고 반려동물 장례문화를 저변화하고자 반려동물 장묘시설을 조성하려는 것임.

※ 관련 기사 : 폐기물관리법상 동물사체 처리 방법은 쓰레기종량제 봉투에 넣어 배출하거나 동물병원에 위탁하여 의료폐기물로 소각하는 방법, 동물 전용 장묘시설을 이용하여야 함(매경헬스, “동물 사체 땅에 묻으면 불법”, 2023.1.12.자 기사 중)

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

1. “폐기물”이란 쓰레기, 연소재(燃燒滓), 오니(汚泥), 폐유(廢油), 폐산(廢酸), 폐알칼리 및 동물의 사체(死體) 등으로서 사람의 생활이나 사업활동에 필요하지 아니하게 된 물질을 말한다. (이하 생략)

- 푸른도시여가국은 서울시 전체 가구 중 22.2%가 반려동물을 양육하고 있어, 반려동물이 증가함에 따라 대두되는 사체 처리의 사회적 문제를 해결하고, 반려동물 장묘문화 형성을 위해 공공 반려동물 장묘시설인 ‘서울 반려동물 추모관’의 건립($1,060.0m^2$)이 필요하다는 입장임.

※ 서울시는 저출산·노령화·1인 가구 증가로 한 해 13만 4천마리(’19년 기준)의 반려동물 사체가 발생하는 것으로 추정되나, 종량제 봉투로 처리하는 비율(13.1%), 불법매장 등을 통해 처리하는 경우(18.7%)

※ 동물장묘시설 이용 46.8% 불과, 불법 매장·종량제 봉투처리 31.8%¹⁾

- 서울시 관내 공공 및 민간 동물화장장이 부재하여 인접 지방자치단체에 위치한 높은 가격의 민간 시설을 이용하고 있고, 서울시 내 시설 조성

1) 2021 서울시 동물보호 인식조사 결과보고서

가능부지 부족과 혐오시설이라는 인식 등으로 인한 민원 발생 가능성 등을 고려하여 연천군에 반려동물 추모관을 건립하려는 것으로 보임.

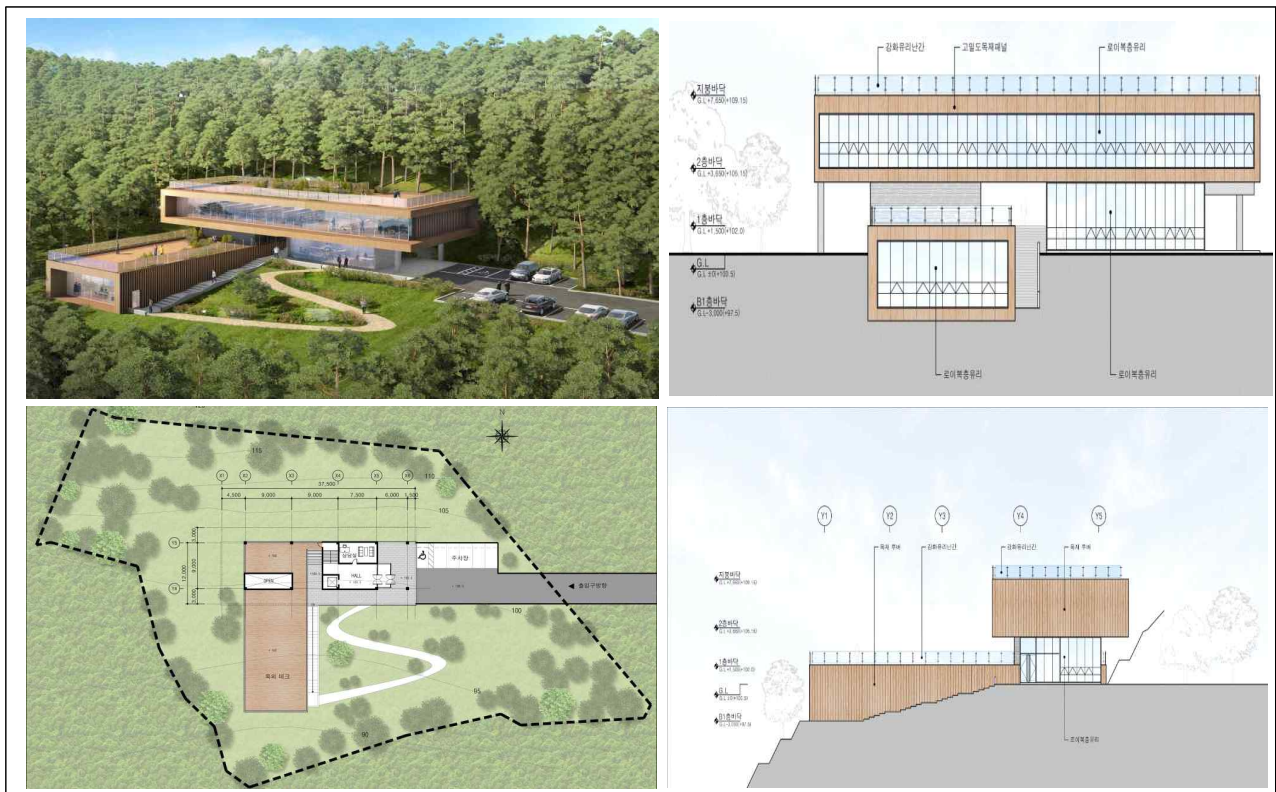
※ 수도권(경기,인천) 26개소 동물화장장 존재, 여주 공공 화장장 개장(예정)

※ 동물보호센터 내 유기동물의 사체(폐사·안락사 등)는 폐기물로 처리하고 있으나, 향후 공공 화장장을 이용해 처리하게 하는 법령의 개정 등 제도 개선의 필요성에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈전국 동물장묘업 현황(민간 72개소, 공공 1개소, 2023.12. 기준)〉

구분	서울	경기	경남	충북	충남	강원	전남	전북	부산	대구	광주	울산	인천	세종	합계
장묘업	-	26	9	5	4	4	3	6	3	1	1	1	2	2	73

〈조감도 등〉



〈 시설구성 〉

층 별		면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계		1,060	-
지상	지상2층	500	사무실(31㎡), 납골당(225㎡), 휴게공간(54㎡) 공용공간(190㎡)
	지상1층	110	상담실(36㎡), 홀(31㎡), 공용공간(43㎡)
	계	610	-
지하	지하1층	450	소각로(3기)(81㎡), 추모실(27㎡), 염습실(18㎡), 휴게공간(72㎡), 화장실(18㎡), 공용공간(234㎡)

- 본 사업 관련 주요 검토 사항으로는 첫째, 사업부지가 경기도 연천군에 위치하여 서울시에서의 접근성이 떨어지고 서울시민 대상 수요조사가 미흡한바, 서울시민의 수요와 이용 가능성을 확대하기 위한 세부시설 조성과, 지역주민 민원 발생의 최소화 및 시설에 대한 홍보계획 수립 등에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

* 2024년 제2차 투자심사 회의록 및 심사결과 중

〈 투자사업 심사 결과 〉

사 업 명	3. 서울 반려동물 추모관 조성
부 서 명	동물보호과
심사결과 및 내 용	[조건부 추진] ○ 수요자의 요구를 충족할 수 있는 세부시설 조성계획 마련
사 업 비	6,953백만원 (전액 시비)

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2023.10.~12. : 반려동물 테마파크·추모관 기본구상(타당성 등) 연구
- 2024.01.05. : 서울시-연천군 업무협약 체결(서울시장-연천군수)
- 2024.01.29. : 기본방침 수립
- 2024.04.12. : 市 투자심사

市 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 서울 반려동물 추모관 건립
- ▶ 심사결과 : 수요자의 요구를 충족할 수 있는 세부시설 조성계획 마련
- ▶ 처리계획 : 시정여론조사를 통해 수요조사 시설을 설계에 반영토록 조치하겠음

○ 2024.05.09. : 2024년 제2차 공유재산심의

○ 심의결과 : **적정(의견제시)**

심 의 내 용

○ 본 건은 강원도 연천군에 반려동물 화장시설인 추모관 건립을 위하여 토지매입 및 신축하고자 하는 건으로, '24년 제2차 공유재산심의회('24.5.9.) 심의결과 '적정(의견제시)' 의견을 득함. (의견제시) 연천군과의 협의를 통하여 지역주민 민원발생을 최소화하고, 시설에 대한 홍보계획을 수립하여 사업을 추진할 것.

☐ **향후계획**

- 2024.06. : 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- 2024.06. : '24년 추경 예산(안) 편성·의결
- 2024.08.~'25.04. : 기본 및 실시설계 용역
- 2025.06.~'27.05. : 공사발주 및 착공
- 2027.06. : 준공 및 개관

○ 둘째, 푸른도시여가국은 본 사업(반려동물 추모관 건립)과 연계하여 직선 900미터 가량 떨어진 임진강 하천구역(부지 119,095㎡, 유원지)에 '서울 반려동물 테마파크(476억 8천 5백만원 추정)를 조성하는 두 개의 사업*을 동시에 추진하고 있음.

* ① 서울 반려동물 테마파크, ② 서울 반려동물 추모관

- 다만, 이 두 개의 사업은 서울시와 연천군 간에 체결한 하나의 업무협약서*에 근거하고 있음에도 이에 대한 공유재산 관리계획은 '서울 반려동물 추모관 건립' 사업에 대해서만 제출하였는바,

* 서울 반려동물 테마파크·추모관 조성을 위한 서울특별시-연천군 업무협약서(2024.1.5.)

- 본 추모관 건립과 함께 '서울 반려동물 테마파크 조성' 사업에 대해서도 공유재산 관리계획을 수립하여 의회 의결을 받아야 하는 것은 아닌지 검토가 요망됨.

〈 서울시-연천군 업무협약 체결(2024.1.5.) 〉

◆서울 반려동물 테마파크·추모관 조성을 위한 서울특별시-연천군 업무협약서

○ 대상 사업 : 서울 반려동물 테마파크 / 추모관 조성 사업

○ 협약기간 : 2024 ~ 2027

- 서울시 : 사업부지 매입, 조성

- 연천군 : 사업부지 매각, 사업부지 경계까지 기반시설(도로, 상·하수도) 공사, 테마파크 주변 하천(임진강) 부지 정비, 행정절차 지원(도시계획시설 변경) 등

- 이에 대해 푸른도시여가국은 테마파크 조성은 도시계획시설(유원지) 사업 이면서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지 보상법”)에 근거한 기반시설로서 유원지를 매입하여 취득하는 부지이기 때문에 공유재산관리계획 수립 대상에서 제외*한 것이라고 설명하고 있으나,
- 본 토지의 수용이 「토지보상법」 등에 합당한 매입인지는 좀 더 살펴보아야 할 것임.

* 「공유재산법」은 「토지보상법」에 따른 유원지 등 기반시설의 취득·처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다고 규정하고 있음.

* 본 건의 경우 「토지보상법」 제4조제8호의 별표의 (67) 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제9조에 따른 사업계획에 따른 사업임.

* 「공유재산법 시행령」 제7조제3항제4호에서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 ‘토지보상법’이라 함)에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 **기반시설을 설치**·정비 또는 개량하는 경우만 해당)과 처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다고 규정하고 있음.

- 서울시가 연천군에 위치한 토지를 매입하는데 있어 「토지보상법」을 적용한 이유를 살펴보면, 본 부지는 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」(이하 “미군공여구역법”) 제2조에 따른 ‘미군 공여구역’으로써, 같은 법 제31조는 「토지보상법」을 준용하여, ‘사업시행자’가 해당 토지를 수용할 수 있다고 규정하고 있고,

- 「미군공여구역법」은 ‘사업시행자’를 ‘해당하는 지역을 관할하는 지방자치단체’로 규정하고 있는바,
- 본 테마파크(유원지) 부지에 대한 사업시행자는 해당 지역을 관할하는 경기도 또는 연천군에 한정되는 것으로 보는 것이 타당하다고 할 것임.

「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 (약칭: 미군공여구역법)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “공여구역”이라 함은 「대한민국과 아메리카합중국 간의 상호방위조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국군대의 지위에 관한 협정」 제2조의 규정에 의하여 대한민국이 미합중국에게 주한미군의 사용을 위하여 제공한 시설 및 구역을 말한다.

제31조(토지 등의 수용) ① 사업시행자는 사업 시행을 위하여 필요한 경우 「**공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률**」 제2조의 규정에 의한 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용(사용을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

「미군공여구역법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. “공여구역주변지역등발전종합계획”이라 함은 제2호부터 제4호까지에 해당하는 지역의 발전 및 주민복지 향상을 위한 사업과 각종 지원에 대한 종합적인 계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 말한다.
7. “지방자치단체”란 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 지역을 관할하는 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)를 말한다.

제10조(사업시행자) ① 종합계획 및 사업계획에 따른 사업을 행할 수 있는 자(이하 “사업시행자”라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

2. 지방자치단체

② 제1항 각 호의 사업시행자가 시행할 수 있는 사업의 대상과 범위 등은 대통령령으로 정한다.

「미군공여구역법 시행령」

제10조(사업의 대상과 범위) 법 제10조제2항에 따른 사업의 대상과 범위는 다음 각 호와 같다.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

〈 주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령(별표1) 발췌〉

-공여구역주변지역의 범위(제2조제1항 관련) -

구분	기초지방자치단체(46개)	행정구역(165개)
합계	시(25개)·군(12개)·구(9개)	읍(19개)·면(57개)·동(89동)
경기도 (62개)	수원시(9동)	세류1·2·3동, 권선1동, 권선2동, 곡선동, 서둔동, 파장동, 평동
	성남시(7동)	신촌동, 고등동, 태평1동, 시흥동, 운중동, 금곡1동, 금곡2동
	과천시(1동)	문원동
	평택시(2면·5동)	서탄면, 진위면, 지산동, 송북동, 신장1동, 신장2동, 통북동
	용인시(1읍·3면·10동)	포곡읍, 이동면, 양지면, 원삼면, 역삼동, 동천동, 유림동, 중앙동, 어정동, 상갈동, 신봉동, 풍덕천1동, 죽전2동, 동부동
	이천시(1면)	마장면
	광주시(1면)	도척면
	화성시(1읍·3면·3동)	봉담읍, 향남면, 정남면, 양감면, 진안동, 기배동, 화산동
	포천시(1면)	화현면
	의왕시(2동)	청계동, 고천동
	오산시(1동)	초평동
	양평군(1읍·5면)	양평읍, 용문면, 단월면, 옥천면, 개군면, 지제면
	연천군(2면)	신서면, 중면
	가평군(1읍·2면)	가평읍, 북면, 하면

※ 이와 관련하여 경기도는 본 테마파크 부지 조성 사업의 사업시행자에 서울특별시해당하는지 여부에 대하여 행정안전부에 관련 질의를 하였고,

- 행정안전부는 「미군공여구역법」(제10조제2호)에서는 종합계획 사업을 시행할 수 있는 자로 ‘지방자치단체’를 명시하고 있으므로, 서울수도 「미군공여구역법」에 의한 종합계획 사업을 시행할 수 있는 사업시행자에 해당한다는 답변을 한 바 있음(행정안전부 균형발전진흥과-1282(2023.11.29.).

관원질의 답변 내용(「미군공여구역법」 관련)

□ 질의요지

- 「미군공여구역법」에 따른 종합계획 사업을 시행할 수 있는 “사업시행자”에 서울특별시해당하는지 여부

□ 회신내용

- 「미군공여구역법」은 미군에게 공여되거나 낙후된 주변지역 경제를 진흥시켜 지역 균형발전 및 주민 복리 증진을 도모하기 위해 필요한 사항들을 규정하고 있으며,
 - 우리 부에서는 동 법률에 따라 ‘주한미군 공여구역주변지역 등 지원 발전종합계획’(이하 “종합계획”)을 수립하여 공여구역 및 낙후된 주변지역의 발전을 위한 사업을 지원해오고 있습니다.

○ 같은 법 제10조제2호에서, 종합계획 사업을 시행할 수 있는 자로서 “지방자치단체”를 명시하고 있으므로, 서울특별시 「미군공여구역법」에 의한 종합계획 사업을 시행할 수 있는 사업시행자에 해당함을 알려드립니다. 끝.

- 행정안전부의 회신에 따르면 서울특별시가 본 사업(테마파크 부지의 수용 및 도시계획시설(유원지)을 설치 등)의 사업시행자가 될 수 있다고 하겠으나,
 - 「미군공여구역법」(제2조 및 제10조)이 사업시행자를 ‘해당하는 지역을 관할하는 지방자치단체’를 사업시행자로 규정한 취지와 「공유재산법」이 공유재산 관리계획을 ‘의회 의결’ 사항으로 규정한 취지를 고려해 볼 때,
 - 본 테마파크 조성 사업(사업비 477억원 규모, 부지수용, 시설조성 등)이 공유재산 관리계획에서 제외하는 것이 법령에 부합한 것인지 보다 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

※ 공여구역주변지역 등 발전종합계획 수립여부

- 행정안전부는 ‘공여구역주변지역 등 발전종합계획’을 통해 공여로 낙후된 지역의 경제 활성화 및 주민 복리증진 도모를 위해 ‘반환’된 공여구역 및 주변지역을 지원하고 있음.
- 공여구역 및 주변지역으로 지정된 구역 내의 사업은 ‘공여구역주변지역 등 발전종합계획’ 수립 후 추진해야 하나, 행정안전부는 본 테마파크 관련 경기도나 연천군이 제출한 발전종합계획은 없었던 것으로 설명하고 있음.(행정안전부 균형발전진흥과)

• 공여구역주변지역 등 발전종합계획의 개요

- (정의) 공여구역주변지역 등 발전종합계획이란 공여구역주변지역, 반환공여구역, 반환공여구역 주변지역에 해당하는 지역의 발전 및 주민복지 향상을 위한 사업과 각종 사업지원에 대한 종합적인 계획을 말함.
- (목적) 국가 안보를 위해 미군에 공여되었거나 공여된 구역으로 인해 낙후된 주변 지역 경제 진흥 및 주민 복리증진 도모
- (근거) 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제7, 8조
- (계획기간) 2008년 ~ 2026년(19년간)

- 셋째, 서울시(푸른도시여가국)는 연천군과 업무협약(2024.1.5.)을 체결하여 반려동물 테마파크 조성 및 추모관 건립 2개 사업에 합계 554억 8천만원* 규모의 사업비를 예정하고 사업을 추진하고 있는바,

- * ‘서울 반려동물 테마파크 조성’(78억 2백만원), 서울 반려동물 추모관 건립(476억 8천 5백만원(추정))

- ※ 연천군은 사업부지 경계까지 기반시설(도로, 상·하수도 등) 공사, 주민공청회, 군관리 계획시설 결정 등 행정지원 부담

- 반려동물 화장장 부지의 확보가 어려운 점, 반려동물의 증가로 동물 사체 처리가 사회적 문제로 대두*된 점 등 사회적 문제 해결을 위해 연천군의 공유재산을 취득하여 추모관을 건립하고, 그 조건으로 테마파크를 조성하는 것으로 보임.

- * ”반려동물 사체 매장은 불법... 2명 중 1명, 경험하고도 ‘몰랐다’“(서울신문, 2023.1.11.) 등

- 따라서 추모관 건립(사업비 78억원 수준)의 취지는 인정된다고 하겠으나, 이를 위해 테마파크를 조성(사업비 477억원 수준)하는 것은 주객이 전도되고, 사업 취지 대비 과도한 비용이 발생하고 있는 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

- ※ 관련 사업 두 건의 추진 근거는 서울특별시와 연천군 간에 체결한 업무협약서에 따른 것으로, 업무협약서의 주요 내용은 서울시는 554억원 규모의 비용을 부담하여 해당부지 매입과 테마파크(유원지) 조성 및 추모관 건립을 추진하고, 토지 소유 지방자치단체인 연천군은 관련 행정절차(도시계획시설 변경 등)와 기반시설(진입도로, 상·하수도 등) 지원 등 역할을 정하고 있음.

〈서울시-연천군 업무협약 체결(2024.1.5.)〉

◆서울 반려동물 테마파크·추모관 조성을 위한 서울특별시-연천군 업무협약서

- 대상 사업 : 서울 반려동물 테마파크 / 추모관 조성 사업
- 협약기간 : 2024 ~ 2027
 - 서울시 : 사업부지 매입, 조성
 - 연천군 : 사업부지 매각, 사업부지 경계까지 기반시설(도로, 상·하수도) 공사, 테마파크 주변 하천(임진강) 부지 정비, 행정절차 지원(도시계획시설 변경) 등

〈전국 동물장묘업 현황〉

(민간 72개소, 공공 1개소, 2023.12. 기준)

구분	서울	경기	경남	충북	충남	강원	전남	전북	부산	대구	광주	울산	인천	세종	합계
장묘업	-	26	9	5	4	4	3	6	3	1	1	1	2	2	73

- 넷째, 지난 1월 서울시는 연천군 소유의 행정재산 등을 서울시가 매입하여 반려동물 테마파크와 추모관을 조성(총 554억원 규모)하고, 연천군은 관련 도로 조성 등 기반시설 마련을 부담하는 내용의 업무협약*를 체결하였음.

* 서울 반려동물 테마파크·추모관 조성을 위한 서울특별시-연천군 업무협약서(2024.1.5.)

- 푸른도시여가국은 본 사업과 관련한 「서울 반려동물 테마파크 및 추모관 조성사업 실시 협약서」에 대한 의회 동의안을 협약 체결 후 6개월 가까이 경과한 금번 회기(제324회 정례회)에 본 공유재산관리계획안과 함께 제출(2024.5.27. 환경수자원위원회 회부)하여 의회 의결권을 훼손한 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

※ 「지방자치법」(제47조제1항제8호*)에서는 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기 사항을 지방의회 의결 사항 중 하나로 규정하고 있고, 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」(제2조 정의)는 이에 대한 정의를 규정하면서, 법령과 다른 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기에 대한 사항 중 이 조례에서 의회의 동의 후 협약을 체결(제4조)하도록 규정하고 있음.

※ 「지방자치법」제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 각 호의 사항을 의결한다.
8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기

※ 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

5. "협약"이란 시장이 의무부담이나 권리의 포기에 관한 사무의 대상 또는 상대방과 합의·약속 또는 계약을 함으로써 효력을 갖는 문서, 합의각서(MOA), 양해각서(MOU), 협정서(LOA) 등을 포함한다.

※ 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」 제4조(협약체결) ① 시장은 이 조례에서 의회의 의결을 받도록 규정한 사무의 경우에는 의회동의 후 협약을 체결하여야 한다. 다만 의회의 의결을 기다릴 만한 시간적 여유가 충분하지 (중략) 의장과 상임위원장에게 보고한 후 협약을 체결하되, 협약서에 "의회의 의결을 받은 때부터 효력을 발생한다"는 조건을 붙여야 한다.

○ 지방의회의 의결권은 지방자치단체의 중요사항에 대한 의사를 결정하는 권한으로서 지방의회의 가장 본질적인 기능이라 할 것이나, 한 회기에 상임위원회를 달리하여 관련 안건*을 동시에 제출한 것은 절차적 흠결이 될 뿐 아니라, 각 안건이 상이한 결과로 의결 될 경우, 결과적으로 의회 의결권을 침해하게 되는 것으로,

- 이에 대한 푸른도시여가국의 법령에 따른 사업 절차 이행 노력과 의회 의결권 침해에 대한 책임있는 해명이 요구된다고 하겠음.

* 본 건 서울특별시 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안(1910), 서울 반려동물 테마파크 및 추모관 조성사업 실시 협약서 동의안(1936)

- 다섯째, 관련법령*에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, 본 건은 이에 반영되어 있지 않고 있는바, 중기공유재산관리계획에 반영되었어야 하는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

* 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조

※ ‘중기공유재산 관리계획’은 매년 5회계년도 이상 수립하여 예산안과 함께 의회에 제출하는 법정 예산 첨부서류*로서, 지역개발 계획 등과 연계한 중장기 계획을 수립하여 공유재산 관리의 효율성과 예측가능성을 제고하려는 취지의 제도임.

* 「지방재정법」 제44조의2(예산안의 첨부서류) 제1항제12호 ‘공유재산 관련 서류’
2024년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 - 예산의 편제 - 제2권. 첨부서류 - 12. 공유재산 관련 서류(※ 중기공유재산 관리계획, 공유재산 관리계획, 공유재산 총괄현황 등)

- 다만, 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서는 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있음.
- 따라서 본 건 추모관 건립(취득)이 긴급히 중요재산을 취득할 필요가 있다고 의회가 인정할 수 있는 재산에 해당하는지 여부에 대해서는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 여섯째, 화장장의 소각로는 3기로 조성할 계획에 있고, 서울시에서는 연 13만 4천마리의 동물 사체가 발생하고 있는 것으로 추정되고 있음.

※ 사체 처리: 동물장묘시설 이용 46.8% 불과, 불법 매장·종량제 봉투처리 31.8%

- 푸른도시 여가국에서는 본 추모관 소각로 1기당 1일 최대 10마리의 사체를 소각할 수 있을 것으로 추산하고 있는바, 연간 중단 없이 소각로(3기)를 운영한다고 하더라도 연간 1만마리(10,950마리) 수준의 사체 처리 용량에 그칠 것으로 보임.
- 따라서 반려동물 수가 지속적으로 증가하는 추세에 있는 현황을 감안할 때, 그 용량을 차후 확대하는 것보다는, 서울시가 최초로 설치하는 공공 반려동물 장묘시설로서의 '서울 반려동물 추모관'의 소각 처리 용량을 확대할 필요성은 없는지 검토가 요구된다고 하겠음.

※ 전국 동물장묘업 현황(민간 72개소, 공공 1개소, 2023.12. 기준(경기 26개소, 서울에는 없음))

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

추진 절차	주요 내용	시기	관련 부서
사업계획(안) 수립	서울 반려동물 추모관 조성계획(안) 수립	'24. 1월	동물보호과
↓			
투자심사	서울 반려동물 추모관 조성사업 심의 *제출기한 : '24. 2. 5.일까지	'24. 4월	동물보호과
↓			
공공건축심의	서울 반려동물 추모관 조성사업 심의 *제출기한 : '24. 3월(심의 3주 전)	'24. 4월	동물보호과
↓			
공유재산심의	서울 반려동물 추모관 조성사업 심의 *공유재산심의 제출기한 : '24. 4. 17.일까지	'24. 5월	동물보호과
↓			
실험협약(서울-연천)	시의회 동의 후 실시업무협약	'24. 6월	동물보호과,
↓			
공유재산관리계획 심의(행자위)	서울 반려동물 추모관 조성사업 심의 *제출기한 : '24. 5월	'24. 6월	동물보호과
↓			
설계용역 전 사전절차	기술용역타당성심사, 설계심의, 계약심사, 일상감사	'24. 6~7월	동물보호과
↓			
기본 및 실시설계	입찰공고 후 설계용역 추진	'24. 8월~'25. 4월	동물보호과
↓			
공사발주 전 사전절차	일상감사, 계약심사, 공사관련 인·허가	'25. 4~5월	동물보호과, 도시기반시설 본부
↓			
공사	준공 목표 : '27. 5월	'25. 6월~'27. 5월	도시기반시설 본부
↓			
운영 및 유지관리	서울 반려동물 추모관 운영	'27. 6월~	동물보호과

※ 추모관 설계예산 '24.7월 이전 확보 전제조건(공사발주 세부 계획 수립 시 일정 변경 가능)

② 노들섬 수변문화공간 조성사업(취득목록 2번)

- 본 건은 서울특별시 용산구 이촌동(306-1번지 일대) 소재 노들섬을 한강 글로벌 예술 거점으로 활용하기 위하여 수상·수변 문화공간을 조성하려는 것으로,
- 총 356억 1천 8백만원의 예산으로 공연·전시를 위한 수상예술무대, 선박 계류가 가능한 접안시설, 야외 전시 및 휴게공간을 2026년 8월까지 건립하려는 사업임.

〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 개요 〉

- 사업명 : 노들섬 수변문화공간 조성사업
- 목적 : 노들섬을 한강의 글로벌 예술 거점으로 조성하기 위해 다양한 문화경험이 가능한 수상예술무대를 조성하고, 접근성을 높이기 위한 접안시설을 개선하는 등 노들섬의 수변문화공간을 조성하고자 함.
- 용도 : 수상예술무대, 접안시설, 조망공간, 전시·휴게공간 등
- 위치 : 서울특별시 용산구 이촌동 306-1번지 일대
- 사업기간 : 2024.01. ~ 2026.06.
- 소요예산 : 365억 1천 8백만원 〈시비 100%〉
- 사업규모 : 〈건물〉 9,109.10㎡
- 기준가격 : 〈건물〉 47,942,000천원 [신축비]

연도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	345	706	14,825	20,642	0

- 기준가격 : 〈건물〉 47,942,000천원 [신축비]

구분	항목	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	수상예술무대	1,800	공연·전시 공간	부유식
	접안시설(부잔교)	240	선박 계류시설	리버버스, 수상택시 등
	전시휴게시설(옹벽구조물)	300	야외 전시 및 휴게공간	가변형 공간

- 계약방법 : 지명공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)

- 본 건은 그레이트 한강(한강르네상스 2.0) 프로젝트 중 「노들 글로벌 예술섬 조성사업」(시장방침 제136호, 2023.10.24.)의 단기 추진사업으로, 노들섬에 3,494억원의 예산으로 수변부, 기단부, 공중부, 지상부(공중 보행로 및 내추럴·라이프 가든) 조성 사업 중 1단계 사업으로 수변부(단기 추진, 수상 예술무대 등)와 기단부(팝업 월, 미디어파사드)를 조성하기 위해 본 공유재산 관리계획을 제출한 것으로 보임.

〈 ‘그레이트 한강(한강 르네상스2.0) 프로젝트’ 추진계획 〉

- 계 획 명 : 그레이트 한강(한강르네상스2.0) 프로젝트 추진계획(2023, 서울시)
- 근거법규 : 시장방침(제32호, 2023.4.3.)
- 계획취지 : 한강 본연의 자연성을 존중하면서 시민들의 한강 접근성을 강화하고 다양한 볼거리 및 즐길거리를 가미하여 한강의 매력도를 증진. 아울러, 한강 중심으로 도시의 경쟁력을 강화하고 주거지의 혁신을 통해 서울의 활력을 더하고자 함.
- 계획내용



- 55개 선도사업
 - 자연과 공존하는 한강(9개 사업) : 한강 생태공원 재정비, 자연형 호안 복원 등
 - 이동이 편리한 한강(14개 사업) : 암사초록길, 잠수교 전면 보행화 등
 - 매력이 가득한 한강(28개 사업) : 노들 글로벌 예술섬, 노들 수상예술무대, 노을 특화공간 조성 등
 - 활력을 더하는 한강(4개 사업) : 한강과의 연결 및 복합용도 도입 등

〈 ‘노들 글로벌 예술섬 조성’ 사업추진 계획 〉

□ 사업개요

- 사업명: 노들 글로벌 예술섬 조성사업
- 위치: 서울시 용산구 양녕로 445, 446 일대
- 면적: 119,854㎡(상단부(공중·지상부) 60,818㎡, 하단부(수변·지상부) 59,036㎡)
- 시설규모: 지상 3층(연면적 9,349㎡) ※ 조경·기반시설 33,330㎡, 보행육교 574㎡
- 기간/사업비: 2024년 ~ 2027년/ 3,494억 원

□ 추진방법

- 신속한 사업추진을 위해 단기·중기로 구분
 - (단기) 수변·기단부(수상예술무대, 바운드리스 쇼어, 팝업 월, 미디어파사드 등)
 - (중기) 공중·지상부(공중 보행로 및 내추럴·라이프 가든) 및 접근성 개선



□ 추진일정

- 단기사업(수변부, 기단부) : 2025.12월 까지 완료
 - 수상예술무대, 미디어시설물, 팝업월, 수변 노을 조망공간, 생태정원, 접안시설 등
- 중기사업(공중부, 지상부) : 2027년 까지 완료
 - 공중보행로 및 전망대, 라이프가든, 내추럴가든
- 장기사업 : 섬 확장 계획(추후 추진)

※ 미래공간기획관이 제출한바에 따르면, 「노들 글로벌 예술섬 조성사업」은 서울특별시 민선8기 시장 공약(2022.05.)으로, 노들 글로벌 예술섬 조성 계획(시장방침 제136호, 2023.10.)에 포함하여 추진하고 있음.

〈 ‘노들 글로벌 예술섬 조성’ 사업추진 경위 〉

추진 일정	내 용
2022.05.	민선 8기 시장공약, 「노들섬, 글로벌 예술섬으로 재조성」
2022.07.04.	노들섬 재구조화 방향 및 추진전략 수립(문화정책과-25005)
2022.10.~12.	서울형 수변 문화공간 기본구상 용역(문화본부)
2022.12.02.	노들 예술섬 기획 디자인 공모 세부 추진계획(서울특별시장 제214호)
2022.12.~2023.03.	노들섬 초청건축가 디자인 공모 (03.31. 작품 제출)
2023.03.03.	도시·건축 디자인 혁신 추진계획(서울특별시장 방침 제21호)
2023.10.24.	노들 글로벌 예술섬 조성 계획(서울특별시장 방침 제136호)
2024.04.12.	노들섬 단기사업 투자심사 완료(조건부 적정)
2024.04.29.	노들 글로벌 예술섬 조성 국제지명 설계공모
2024.05.28.	노들 글로벌 예술섬 조성 국제지명 설계공모 공개심사 (당선작 : 토마스 헤더윅의 SOUNDSCAPE(소리풍경))

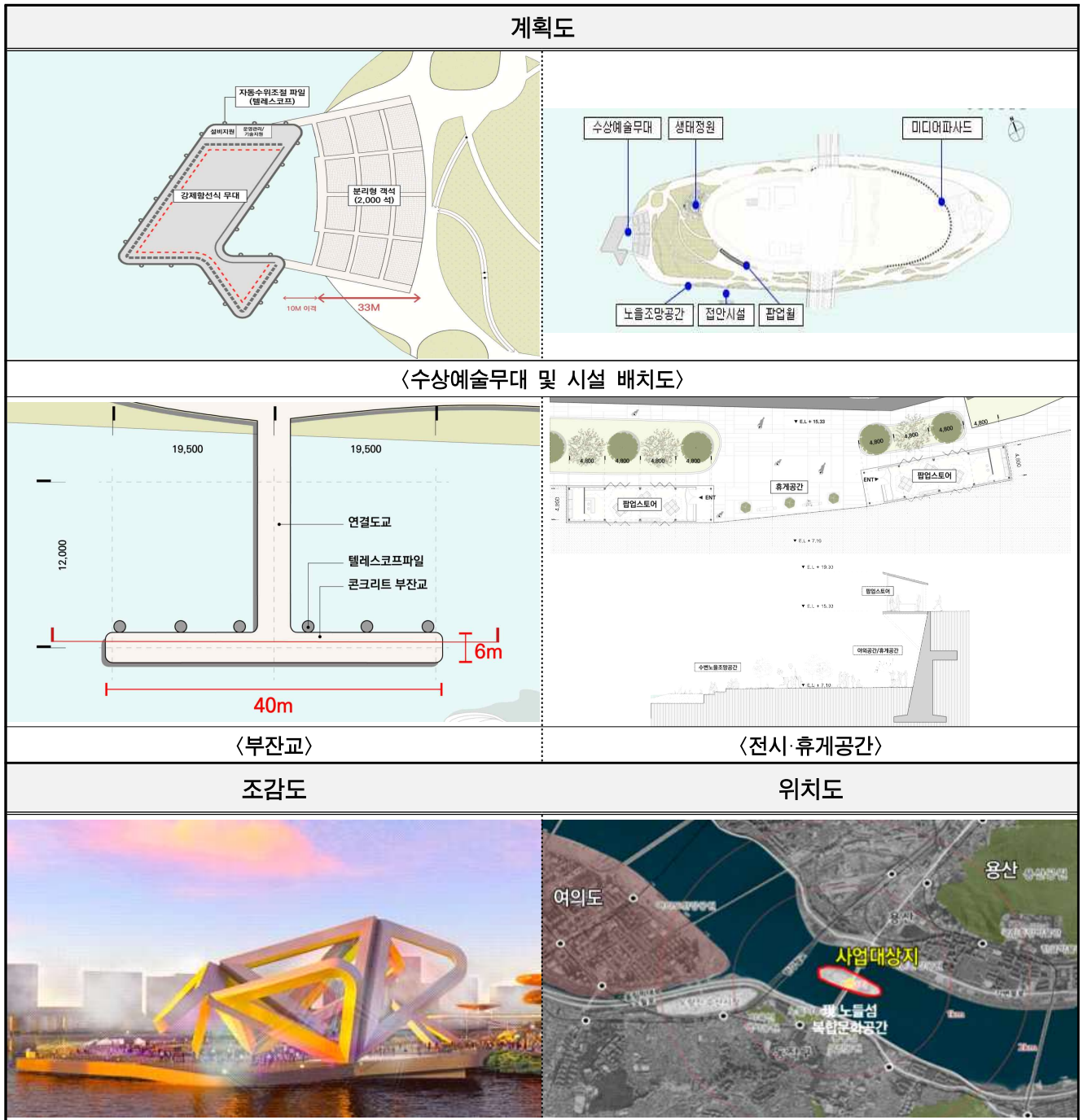
〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 재산목록 〉

(단위: 천원)

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격	이용현황	참고사항
취득	공적물 산출	용산구 이촌동 306-1	1,800	36,172,920	한강	수상예술무대
		용산구 이촌동 383	240		한강	접안시설
		용산구 이촌동 383-1	300		노들섬	전시휴게시설

- 본 건물은 2,000석 규모의 분리형 객석과 자동수위조절 파일(텔레스코프)이 적용된 수상예술무대를 조성하고, 가로 40m, 세로 6m의 콘크리트 부잔교(리버버스, 수상택시 접안 가능 시설) 설치와 팝업월 및 생태정원 등 전시·휴게공간, 미디어파사드 설치가 주요 내용임.

〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 계획도 및 조감도, 위치도 〉



- 사업 예산 361억 7천 3백만원 중 공사비는 총 290억 5백만원으로, 수상예술무대 조성에 239억 6천 8백만원, 접안시설 조성에 11억 4천 6백만원, 생태정원 및 전시휴게공간, 미디어파사드 등 38억 9천 1백만원을 산출했으며, 설계비 및 건설사업관리비용, 기타 비용으로 38억 9천만원, 예비비로 32억 7천 8백만원을 산출함.

〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 사업 예산 내역 〉

(단위: 천원)

구 분	산출기초	금 액
총 계		36,172,920
공사비	소 계	29,005,110
	수상예술무대	23,967,574
	접안시설	1,146,677
	생태정원	136,394
	수변노을조망공간	243,565
	전시휴게공간	1,416,900
	미디어파사드	1,973,000
	제로에너지	121,000
용역비	소 계	3,889,810
	설계비	1,273,800
	건설사업관리	2,352,350
	기타	263,660
기타	소 계	3,278,000
	예비비	3,278,000

- 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.
- 첫째, 본 건 수상예술무대와 접안시설이 조성되는 한강은 「하천법」 제7조에 따른 하천에 해당하는 것으로, 「하천법」 제33조 하천점용허가를 받아야하나,
 - 미래공간기획관에서는 공유재산 관리계획 제출시 하천점용허가를 받지 않았으며(2024년 하반기 하천점용허가 신청 예정), 하천관리청으로부터 하천점용허가에서 불가 처분을 받게 되는 경우, 토지·하천을 점용할 수 없고, 공작물의 신축·개축·변경도 사업계획 변경에 따라 사업비, 사업내용을 변경하여야 하며,
 - 하천점용허가가 원활히 이루어질 것인지 살펴보아야 할 것임.

※ 「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)

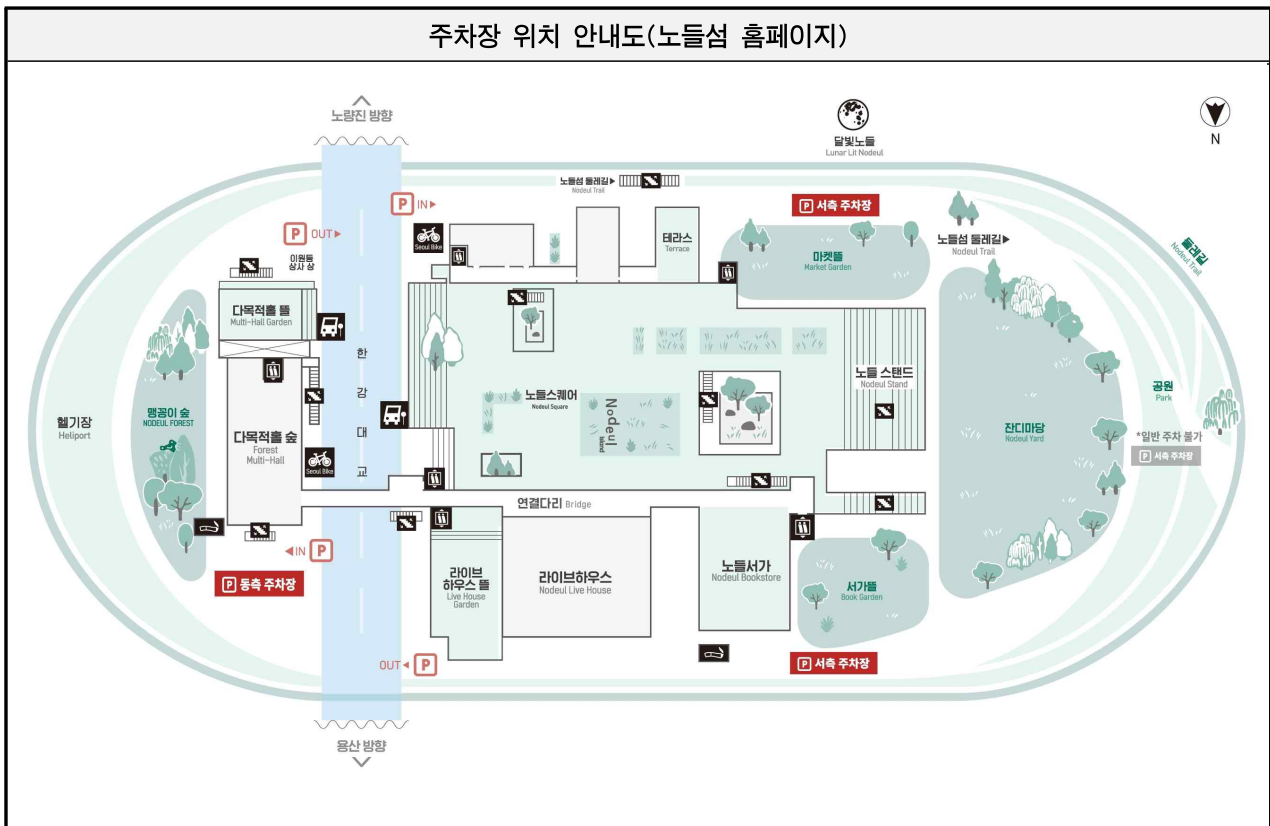
3. 공작물의 신축·개축·변경

- 둘째, 본 건 사업비에는 공사비 뿐만 아니라 설계비가 포함되어 있는바, 공유재산 관리계획 의결이 완료된다고 하더라도 설계 과정에서 구조물과 사업비가 변경될 여지는 없는지,
 - 충분한 절차와 시간을 통해 계획 마련 및 사업이 추진되고 있는지 살펴 보아야 할 것임.
- 셋째, 본 건은 지하철역(9호선 노들역 2번 출구)에서 도보 10분 이상 거리(반경 710m)에 위치하고 있고, 노들섬에 주차할 수 있는 공간은 99대(장애인 차량 8대, 대형 버스 1대 포함)가 전부이며,
 - 본 건의 서울특별시 투자심사에서는 접근성 개선 방안을 마련하여 추진하도록 (조건부 추진) 심사 결과를 받았으나, 미래공간기획관에서는 본 건 추진시 접근성 개선 방안을 마련하지 않고, 상위계획인 “노들 글로벌 예술섬 조성”과 함께 중장기 계획에 포함하여 추진 예정으로, 본 건 추진 조건(조건부이행, 접근성 개선)을 충실히 이행하고 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.
 - 수상예술무대와 2,000석의 객석, 전시휴게공간 등은 시민이 직접 노들섬을 방문하고 이용해야 사업의 의미와 목적에 부합할 수 있는 것으로, “노들 글로벌 예술섬 조성” 사업 뿐만 아니라 본 건을 추진하는 경우에도 시민의 접근성을 높이고 교통약자 등이 수월하게 이용할 수 있는 방안 검토가 요망됨.

〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 서울특별시 투자심사위원회 심사결과 〉

- 사 업 명: 4. 노들섬 수변문화공간 조성사업
- 부 서 명: 미래공간기획담당관
- 심사결과: [조건부 추진] 접근성 개선 방안을 마련하여 추진
- 사 업 비: 36,173백만원(전액 시비)

〈 노들섬 주차장 위치 안내도 〉



※ 노들섬 주차공간 현황

- 서측 주차장(일반차량 69대, 대형 버스 1대, 장애인차량 6대)
- 동측 주차장(일반차량 21대, 장애인차량 2대)

- 넷째, 노들섬은 서울특별시 문화본부에 따르면 잦은 침수와 큰 수위변화, 유속이 빠르고 바람이 많이 부는 곳(2021.01.08. 노들섬 인공달 설치 관련 보도자료)으로, 본 건에 포함된 수상예술무대와 생태공원, 수변노을조망공간 및 객석(2,000석)은 모두 수변부에 해당하여 잦은 침수 등이 예상되는 공간이며,

- 미디어파사드(건물 외벽에 LED 조명으로 영상을 표현하는 기법)는 설계 동측
옹벽에 설치할 예정으로 한강의 빠른 유속, 폭우 및 침수시 부유물과
충돌 등의 우려가 있어, 설치하지 않은 현재보다 유지 및 보수에 많은
인력과 비용이 소요될 수 있으며,
- 미래공간기획관이 예상하는 수변부·기단부 사업팀 총 6명의 인력으로 유지·
관리가 가능한 것인지, 정확한 중·장기적인 사업 설계에 기반하여 추진
하는 것인지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 미디어파사드(Media Façade)

- 건물 외벽에 LED 조명을 비춰 영상을 표현하는 기법으로, 건물의 외벽에
LED를 설치하는 'LMF(LED Media Façade)'와 프로젝터로 영상을
투사하는 'PMF(Project Media Façade)' 두 가지가 있음. 현재
미래공간기획관에서는 두 가지 방식 중 확정되지 않음.

〈 노들섬 수변문화공간 조성 계획 및 노들 글로벌 예술섬 조성 계획도 〉



〈 노들섬 수변문화공간 조성 사업 시설별 사업계획 〉

(단위: 억원)

항 목					금액
공사비(소계)					290
구분	시설계획			구상안(예시)	
수변부	수상예술무대		· 위치: 서측 수변 및 수상 · 규모: 약 2,000㎡(객석 2,000석)		240
	바운드리스쇼어	접안시설	· 위치: 남측 수변 및 수상 · 규모: 부잔교 1개소		12
		생태공원	· 위치: 서측 기단 · 규모: 약 280㎡		1
		수변노을 조망공간	· 위치: 남측 수변 · 규모: 약 500㎡		2
		팝업월	· 위치: 남서측 옹벽 상부 · 규모: 약 300㎡		14
기단부	미디어파사드		· 위치: 동측 옹벽 · 규모: 약 900㎡		20
제로에너지					1
설계비					16
예비비 등 기타비용					56
총사업비					362

자료: 미래공간기획관 '노들섬 수변문화공간 조성사업' 투자심사의뢰서

〈 '노들섬 수변문화공간 조성사업' 운영계획(안) 〉

- 조직 및 운영인력 : 6명 (총괄 1, 운영 3, 시설 2, 신규 충원)
- 운영주체 및 운영방법 : 위탁운영 ※ 문화본부 문화정책과
- 사업수지 전망

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
대관료	대관료/일 × 대관일/연 = 4,828,571원 × 14일	67,560

- 지출분야 : 연간 987.2백만원
 - 인건비(팀장 1명, 팀원 5명) : 253,647천원
 - 운영비(일반운영비, 기획공연 프로그램 운영비) : 120,000천원
 - 유지관리비(설비비, 음향·조명장비 구입 재투자비 등) : 373,828천원

- 다섯째, 공사비에 포함된 접안시설은 서울특별시의 수상택시 및 리버버스가 접안할 수 있는 시설을 조성하는 것으로, 길이 40m, 너비 6미터의 시설 신축을 위해 11억 4천 7백만원의 예산이 필요할 것으로 예상하고 있으나,
 - 서울특별시 미래한강본부에서 서울특별시의회에 제출한 공유재산 관리계획 (제323회 임시회, 리버버스 등 수상교통 선착장 조성)에 따르면, 도교(선착장, 육지를 잇는 다리) 신축 비용을 제외하고 수상교통 선착장만을 조성하는 비용은 23억원에서 29억원까지 예상하고 있는바,
 - 리버버스 선착장의 산출예상비용을 그대로 적용할 수는 없으나, 미래공간 기획관에서 제출한 접안시설이 11억 4천 7백만원으로 설치가 가능한 것인지, 과학적인 사업비 추계에 근거하여 공사비를 산출한 것인지 살펴보아야 할 것임.

〈 ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 사업 예산 중 공사비 세부 내역 〉

(단위: 천원)

구 분	산출기초	금 액
	합 계	29,005,110
공사비	수상예술무대	23,967,574
	접안시설(L40m × W6m 1개소 = 1,146,677천원)	1,146,677
	생태정원, 수변노을조망공간, 전시휴게공간	1,796,859
	미디어파사드	1,973,000
	제로에너지	121,000

〈 ‘리버버스 등 수상교통(하단부) 선착장 조성’ 사업 개요 및 세부산출내역 〉

(단위: 천원)

구 분	산출기초	금 액
	합 계	19,800,000
공사비	선착장 제작 및 설치: 5개소(40m×15m×2.4m)	9,448,300
	선착장 제작 및 설치: 2개소(40m×10m×3m)	3,014,000
	도교 제작 및 설치: 7개소(2m × 20m × 2)	1,225,000
	기타비용(관급자재비, 일반관리비, 재경비, 이윤, 부가세 등)	5,112,700
	안내표지, 보도 정비 등	1,000,000

※1개소당 2,828,571천원

자료: 서울특별시의회 323회 임시회 안건 중 ‘리버버스 등 수상교통 선착장 조성’ 사업 공유재산 관리계획

- 여섯째, 본 건의 수상예술무대의 무대특장공사 공사비는 여의도 물빛무대 보정(디플레이터)단가를 적용했으며, 수변문화공간 관리운영비(운영인력, 기획공연 프로그램 운영비, 수상예술무대 내구연한에 따른 재투자비) 등은 여의도 물빛무대를 준거시설로 비용을 산출한바,
- 본 건 서울특별시 투자심사 의뢰서에 따르면 준거시설인 여의도 이용객 수는 평균 76,500명이며, 노들섬 방문객 수는 2023년 1백 7만 7천명으로 140.8배의 차이가 발생하고 있고, 여의도는 한강 수위 변화가 노들섬 대비 적은 곳으로,
- 무대 조성 비용 및 내구연한에 따른 재투자비 등은 준거시설로 보더라도 기획공연 프로그램 운영비, 관리 운영 인력 및 인건비에 여의도 물빛무대를 준거시설로 보는 것이 타당한 것인지, 방문객 수를 고려한 사업 설계가 적절한지 여부에 대해 세심한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 2022~2028년 노들섬 장래수요 추계 〉

(단위: 명)

구 분	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
방문객	813,824	1,077,367	1,376,417	1,760,731	2,233,826	2,820,046	3,554,058

자료: 미래공간기획관 '노들섬 수변문화공간 조성사업' 투자심사의뢰서

〈 2018~2019년 노들섬 준거시설(여의도 물빛무대) 이용객 수 〉

연도	준거시설(여의도 물빛무대) 이용객 수(명)
2018년	65,000
2019년	88,000
평균	76,500

자료: 미래공간기획관 '노들섬 수변문화공간 조성사업' 투자심사의뢰서

※ 준거시설: 사업대상지에 조성될 계획시설인 수상예술무대의 유사시설인 여의도 물빛무대로 설정
(현황은 코로나19 이전인 2018~2019년도를 기준으로 함.)

※ 여의도 물빛무대 운영 개요

구 분	여의도 물빛무대(미래한강본부)
준 공	2010년 5월(총 사업비 47억원)
용 도	공연, 콘서트, 뮤지컬 등
입지환경	소음이 없고 한강 수위 변화가 미미해 안정적인 공연 가능, 한강공원 물빛광장과 연계, 수변과 연결
무대면적	약 562㎡
좌 석 수	2,400석
운영기간	매년 4월 ~ 12월 / 매주 금·토
운영방법	대행사 공모 선정(사업비:117백만원('23년도))
운영실적	33회 운영, 관람인원 : 31,380명(2023년)
접 근 성	지하철(여의나루역), 버스정류장, 대형주차장 완비, 자가용(한강공원 제3주차장)
민 원	인근 주택가 없음
구 조	부유식 수상무대(돛형 : 우천시 이용)

자료: 미래공간기획관

- 일곱째, 미래공간기획관은 노들섬 설계비 확보를 위하여 2024년도 제 1회 추가경정예산안(예산 17억 7천 2백만원)을 서울특별시의회 324회 정례 회에 공유재산 관리계획과 함께 제출한 것으로 보이나,

※ 기편성 예산 : 2023년 345백만원(기본계획 및 타당성조사 용역비)

- 2024년도 제1회 추가경정예산안 세부 산출내역에는 설계기간이 2024년 8월부터 2025년 5월까지로 예상하고 있는바, 추가경정예산을 편성하면서 내년도까지 사업 이월을 한다는 것은 회계연도 독립의 원칙에 반하는 것으로, 사업 추진기간 설정에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 ‘노들섬 글로벌 예술섬 조성’ 2024년도 제1회 추가경정예산안 세부내역 〉

(단위: 천원)

구 분	산출근거	금 액
	총 계	736,500
기본 및 실시설계	◦ 총 용역비 : 13,966백만원 - 단기 1,273백만원 - 중기 12,693백만원 ◦ 설계기간 - 단기 2024.08. ~ 2025.05.(10개월) - 중기 2025.01. ~ 2025.12.(12개월)	636,500
제반 용역비	◦ 단기 전기 설계비 30백만원 ◦ 전략환경영향평가 70백만원	100,000

자료: 미래공간기획관(노들 글로벌 예술섬 조성 2024년 추경편성 세부내역)

< ‘노들섬 수변문화공간 조성사업’ 관련 서울특별시 보도자료 >

자료제공 : 2024. 5. 29.(수)

이 보도자료는 배포 즉시 보도할 수 있습니다.



보도자료

‘노들 글로벌 예술섬’, 영국의 ‘레오나르도 다빈치’ 토마스 헤더워이 그린다

- 서울시, ‘노들섬 국제설계공모’ 최종 당선작으로 토머스 헤더워이의 ‘사운드스케이프’ 선정
- 기존 건축물 최대한 살린 주변부 계획, 다양한 곡선 공중부로 환상적 풍경 연출에서 높은 평가
- ‘25년 2월 착공해 수변부 생태정원, 공중부 및 지상부 보행로 등 ‘27년까지 조성 목표
- 시, “이후 조성과정도 투명하게 공개하는 등 시민 위한 공간으로 재탄생시켜나갈 것”

- ☐ 시는 당선자와 올해 7월에 설계 계약을 체결하고 기본·실시 설계를 진행한 뒤, 내년 2월에 공사를 시작해 오는 수변부 팝업월, 수상예술무대, 생태정원 등을 2025년까지 조성하고, 공중부 및 지상부 보행로 및 라이프가든 등은 2027년까지 완료하는 것을 목표로 추진할 계획이다.

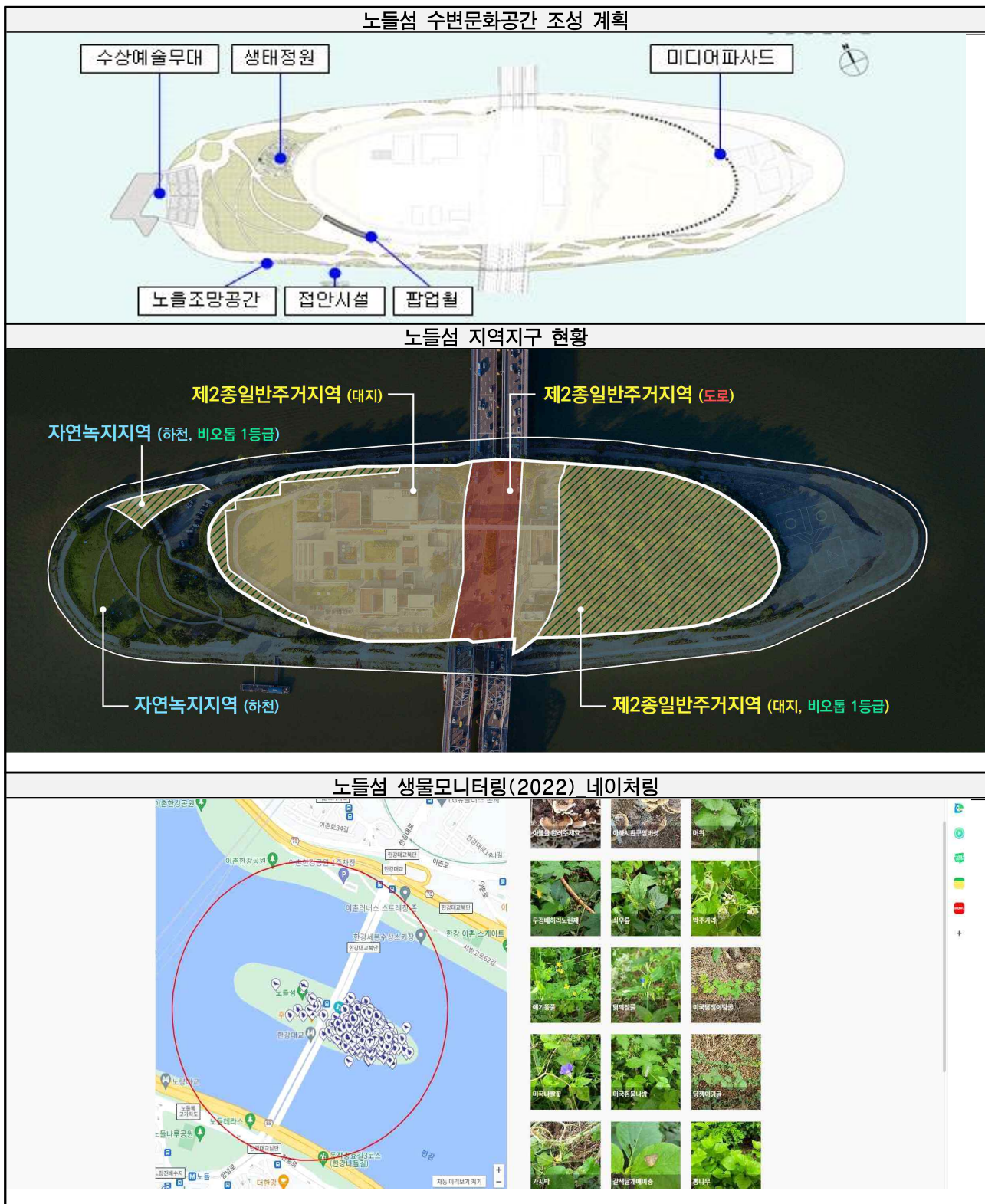
자료: 서울특별시 온라인 홈페이지

- 여덟째, 서울특별시에서 추진한 ‘노들 글로벌 예술섬 조성 기본계획 수립용역(2023.10.)’에 따르면 노들섬은 비오톱(생태서식공간) 1등급 지역으로, 「서울특별시 도시계획조례」 별표1에 따르면 비오톱 대상지 전체에 대하여 보전이 원칙이나,

- 본 건에 의해 노들섬 동쪽 비오톱 지역 주변으로 LED 등(또는 프로젝터 영상)을 활용한 미디어파사드를 설치할 계획인바, 비오톱 1등급 지역 훼손을 일으킬 수 있어 노들섬의 생태적 특성을 고려한 사업추진이 필요한 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

※ 비오톱 : 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말한다.(서울특별시 도시계획조례 별표1)

〈 노들섬 수변문화공간 조성 계획 및 노들섬 지역지구 현황 〉



자료: 미래공간기획관, 노들 글로벌 예술섬 조성 기본계획 수립용역(2023.10.)

※ 「서울특별시 도시계획조례」별표1 개발행위허가 기준(제24조 관련)

(1)~(3) 생략

(4) 제4조제4항의 도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가 1등급으로 지정된 부분은 보전하여야 한다. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역 또는 시장이 별도로 정하는 기준에 따라 비오톱의 관리방안을 마련하는 경우는 적용하지 아니한다.

(가) “비오톱”이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말한다.

(나) 비오톱유형평가는 5개의 등급으로 구분하여 서식지기능, 생물서식의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도를 종합하여 평가한다.

(다) 개별비오톱평가는 자연형 비오톱유형과 근자연형 비오톱유형을 대상으로 평가하여 3개의 등급으로 구분하며 자연성, 생물서식지기능, 면적, 위치 등을 평가항목으로 고려한다.

전 문 위 원	정 찬 일	입 법 조 사 관	김 준 년
---------	-------	-----------	-------

③ 서울시립도서관(서대문) 조성(변경)(취득목록 3번)

- 본 건은 서울특별시 서북권(위치: 서대문구 북가좌동 479)에 공공도서관 확충을 위하여 2020년 제1차 수시분을 통해 공유재산관리계획을 의결(2020.04. 원안 가결)한 바 있으나, 건설자재비 상승 등 사업비 증가(41.7% 증가)에 따라 공유 재산관리계획 변경안을 제출한 것으로,
- 총 479억 4천 2백만원의 예산(당초 338억 2천 7백만원)으로 도서관 기반 확충 및 중규모 이상 도서관 서비스 체계 구축을 위해 서대문구(북가좌동 479) 소재 도서관을 2027년 8월까지 건립하려는 사업임.

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업의 개요 〉

- 사 업 명: 서울시립도서관(서대문) 조성
- 목적 및 용도: 도서관 기반이 열악한 서북권에 공공도서관 확충으로 지역별 편차를 해소하고 권역별 중규모 이상 도서관의 발전된 서비스체계 구축
- 위치: 서대문구 북가좌동 479
- 사업기간: 2019.07. [기본계획 수립] ~ 2027.08. [준공 예정]
- 소요예산: 479억 4천 2백만원 [공사비, 설계비 등 / 시비 100%]
- 사업규모: 〈건물〉 9,109.10㎡
- 기준가격: 〈건물〉 47,942,000천원 [신축비]
※ 당초(2020년 제1차 수시분) 33,827,000천원(사업비 증가 41.7%)
- 계약방법: 〈건물신축〉 제한경쟁입찰

- 사업 대상지(서대문구 북가좌동 479)는 2013년 6월 서대문구에서 서울특별시에 ‘시립 서북권 복합문화센터’ 건립을 건의하여 서울특별시가 부지매입 및 복합문화센터 건립이 결정된바 있으나, 서대문구에서 예산 부족으로 인하여 건립 미시행 후 서울특별시에서 서울시립도서관(서대문) 조성을 추진하는 것으로 보임.

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 토지매입 경위 〉

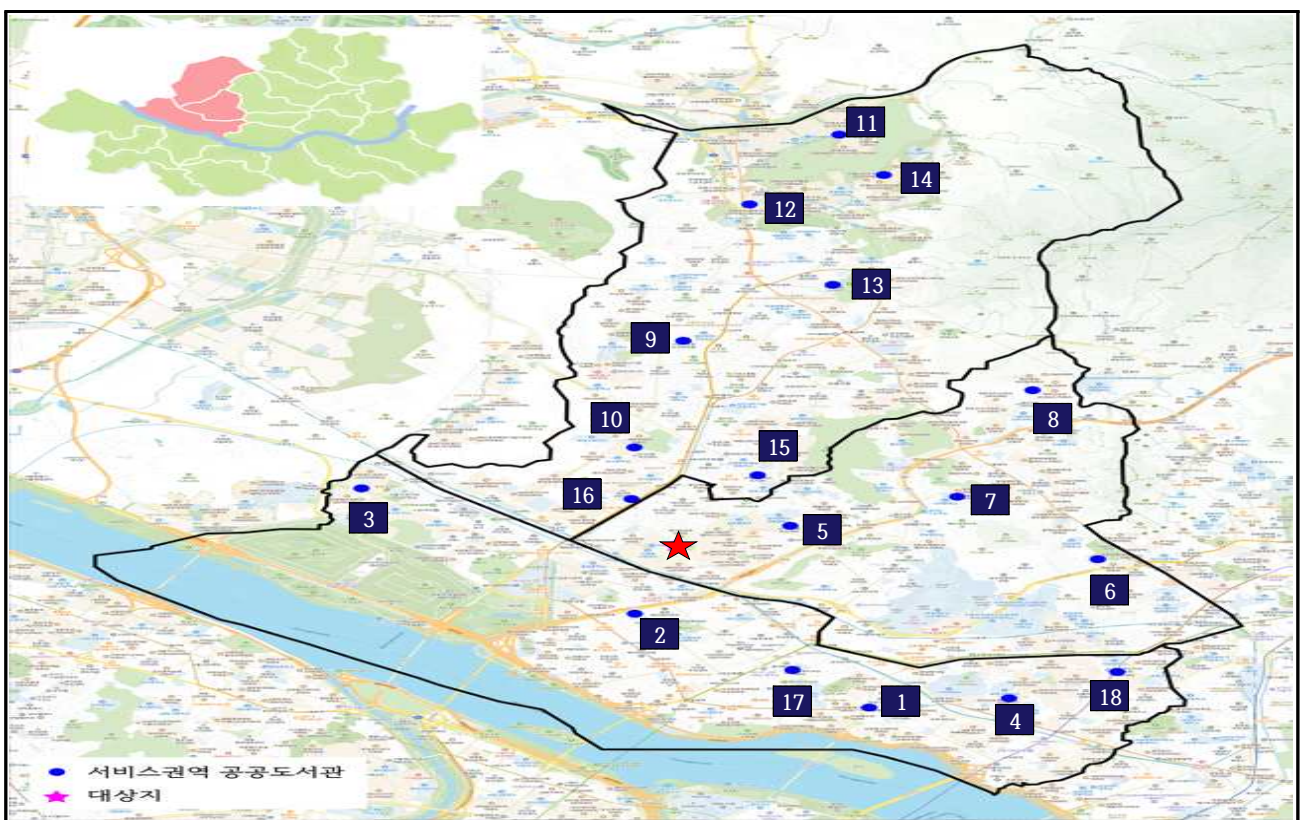
- 2013.06. : 서대문구에서 서울시에 ‘시립 서북권 복합문화센터’ 건립 건의
⇒ 서울시가 부지 매입, 서대문구에서 복합문화센터 건립하기로 결정
- 2013.09.~11. : 공유재산심의 및 공유재산관리계획 의결(부지매입)
- 2013.12. : 부지매입계약 체결(서울시·가재울뉴타운3구역 재개발조합)
- 부지매입비 3년간 분납 후 2015.12. 등기 완료
- 서대문구 예산 부족 등 사유로 복합문화센터 건립 미시행
- 2015.12.24. : 토지매입(가재울뉴타운3구역 재개발조합→市)
※ 매입 토지(사업부지)는 현재 인근 지역주민들이 공원으로 사용 중

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 현장사진 및 조감도 〉



- 본 건의 목적은 서울특별시 서북권(마포구, 서대문구, 은평구)이 도서관문화 기반이 열악하여 지역별 편차를 해소하기 위해 중규모 이상의 문화시설(도서관)을 설치하려는 것으로,
- 서울시 지역별 도서관 현황에 따르면 서울특별시 서북권의 경우 1개의 공공도서관별 대상인구(도서관 규모를 산출하기 위한 대상 인구 수)가 서울특별시 전 지역에서 가장 많으며, 특히 서대문구의 경우 마포구, 은평구와 비교하여 5,000 m^2 이상의 도서관을 보유하지 않아, 서울특별시는 중규모 이상의 도서관을 해당 부지에 조성하려는 것으로 보임.

〈 서울특별시 서북권(마포, 서대문, 은평) 도서관 및 사업예정부지 위치도 〉



〈 서울특별시 지역별 도서관 수 및 봉사인구 현황 〉

(단위: 개수, 명)

권역	자치구	합계(①+②)	① 공공도서관	1관당 봉사인구	② 작은도서관
서울전체		1,142(평균 46)	199(평균 8)	47,329	943(평균 37.7)
도심권	종로구	30	7	20,197	23
	중구	26	9	13,382	17
	용산구	27	4	54,663	23
	소계	83	20(평균 6.7)	29,414	63(평균 21)
동북권	성동구	34	7	40,143	27
	광진구	34	7	48,202	27
	동대문구	47	8	42,081	39
	중랑구	47	5	77,064	42
	성북구	60	13	33,107	47
	강북구	43	7	41,951	36
	도봉구	42	9	34,633	33
	노원구	46	9	55,970	37
	소계	353	65(평균 8.1)	46,644	288(평균 36)
서북권	마포구	41	6	60,773	35
	서대문구	32	4	76,584	28
	은평구	76	8	58,343	68
	소계	149	18(평균 6)	65,233	131(평균 43.7)
동남권	강남구	47	15	35,273	32
	서초구	54	8	50,541	46
	송파구	71	12	54,067	59
	강동구	48	9	51,119	39
	소계	220	44(평균 11)	47,750	176(평균 44)
서남권	강서구	56	9	63,241	47
	양천구	38	10	44,088	28
	구로구	76	12	32,943	64
	금천구	27	4	57,411	23
	영등포구	44	5	75,135	39
	동작구	47	7	54,371	40
	관악구	49	5	97,350	44
	소계	337	52(평균 7.4)	60,648	285(평균 40.7)

※자료: 국가도서관통계시스템, 문화본부(2022.12.31. 기준)

〈 서울특별시 서북권(마포, 서대문, 은평) 도서관 현황 〉

구 분		시 설 명	소 재 지	연면적
총 계		총 18개소		
지자체소계		16개소		
지 자 체	마포구	① 마포구립서강도서관	독막로 165	1,185㎡
		② 마포중앙도서관	성산로 128	11,234㎡
		③ 마포푸르메어린이도서관	월드컵북로 494	270㎡
		④ 소금나루도서관	송문길 72	2,647㎡
	서대문구	⑤ 남가좌새롬 어린이도서관	증가로 10길 16-15	675㎡
		⑥ 구립이진아 기념도서관	독립문공원길 80	2,765㎡
		⑦ 서울특별시교육청 서대문도서관	모래내로 412	3,909㎡
		⑧ 홍은도담도서관	홍은중앙로 129	697㎡
	은평구	⑨ 구산동도서관마을	연서로 13길	2,550㎡
		⑩ 내를건너서숲으로도서관	증산로17길 50	2,065㎡
		⑪ 상림마을작은도서관	진관4로 48-25	515㎡
		⑫ 은뜨락도서관	통일로 972	1,076㎡
		⑬ 은평구립도서관	통일로 78	5,060㎡
		⑭ 은평뉴타운도서관	진관2로 111-51	2,040㎡
		⑮ 응암정보도서관	가좌로 179	1,000㎡
		⑯ 증산정보도서관	증산로5길 6	2,110㎡
교육청소계		2개소		
교육청	⑰교육청마포평생학습관	홍익로2길 16	9,716㎡	
	⑱교육청마포평생학습관아현분관	마포대로 224	1,808㎡	

※ 2022.12.31. 기준

- 도서관은 기존계획(2020년 제1차 수시분을 통해 공유재산관리계획)을 변경하여 지상 5층 지하 1층으로 설치할 계획으로,
- 국제설계공모(2021.12.~2022.09.) 당선작 선정 결과 및 설계용역 중 전문가·기부자 등 의견을 반영하여, 지상 1층에는 엄마아빠 VIP ZONE, 북라운지 등, 지상 2층에는 어린이 자료열람실 등, 지상 3층에는 독서 열람실 및 문화교실, 자동화서고, 지상 4층에는 독서열람실 등, 지상 5층에는 북카페, 업무관리영역을 조성하려는 것임.

〈 서울시립도서관(서대문) 사업규모 〉

층수	당초		변경	
	면적(m²)	세부시설용도	면적(m²)	세부시설용도
총 계	9,003.10		9,109.10	
지상5층	-	-	958.64	북카페, 무관리영역(관장실, 회의실, 문서보관실, 휴게실/탕비실), 용역원사무실 등
지상4층	1,006.80	관장실, 사무실, 회의실, 자료정리실, 서버·통신실, 휴게실, 북카페	1,907.65	독서열람실, 연속간행물 등
지상3층	1,660.40	전자책 교육센터, ICT 교육센터, 창의·창작센터(메이커스페이스), 공연장	1,431.52	독서열람실, 문화교실, 창의제작공간, 문화/창작라운지, 북라운지, 자동화서고, 소그룹실 등
지상2층	1,900.90	일반자료실, 어린이자료실	1,714.43	어린이자료열람실, 어린이 문화교실, 유아자료열람실, 미디어열람실, 자동화서고 등
지상1층	1,779.10	특화자료실, 전시실, 통합 안내-대출데스크	783.46	엄마아빠 VIP ZONE, 이야기방, 북라운지 등
지하1층	2,655.90	보존서고, 전기기계실, 발전기실, 창고, 주차장	2,313.4	지하주차장, 기계실, 전기실, 방재실, 헬룸 등

※ 건물(예정) : 9,109.10㎡ [지상 5층, 지하 1층], 토지 : 시유지

※ 변경사유 : 국제설계공모(2021.12.~2022.09.) 당선작 선정 결과 및 설계용역 중 전문가·기부자 등 의견 반영

- 본 사업은 기존 총 사업비 338억 2천 7백만원에서 41.7%를 증액한 479억 4천 2백만원으로 변경했으며, 주요 변경 사유는 건축공사비(물가상승 반영), 고용 개선지원비를 포함한 시설비가 302억 5백만원에서 417억 7천 8백만원으로 46.3%(139억 8천 4백만원)가 증가한 것으로 제출하고 있음.
- 사업 예산 479억 4천 2백만원 중 300억은 기부금(2021.07. 지정기탁서 접수 후 2021.08. 기부심사위원회를 거쳐 의결)을 통해 세입 처리 후 세출예산으로 편성하여 건립비로 집행할 예정이며,

- 기부금 300억원 중 200억원은 기 세입처리 완료되었고, 기부금 잔액 100억은 공사착공 후 공정률에 따라 기부받아 세입처리 후 예산 편성할 것으로 보임.

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 예산 내역 〉

(단위: 천원)

구 분	당초	변경	증감액	증감률
총 계	33,827,000	47,942,000	14,115,000	41.7%
시설비	30,205,000	44,189,000	13,984,000	46.3%
공사비	28,638,000	41,778,000	13,140,000	45.9%
설계비	1,467,000	2,117,000	650,000	44.3%
설계공모 보상비	100,000	100,000	0	0.0%
설계의도 구현용역	-	194,000	194,000	100%
감리비	2,892,000	2,993,000	101,000	3.5%
기타	730,000	760,000	30,000	4.1%

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 관련 기부금 현황 〉

- 기 부 자 : MBK파트너스 김OO
- 기부내용 : 서울시립도서관(서대문) 조성비 300억원
 - 미국 이민 전 유년 시절을 보낸 서대문구 지역에 조성 중인 도서관에 기부
 - ※ 커뮤니티 서비스가 진행되는 동시에 사람들이 독서를 할 수 있는 “독서관” 건립 희망
- 추진경과
 - 2021.07.27. 지정기탁서 접수 (MBK 파트너스 김OO, 300억 → 市)
 - 2021.08.03. 기부심사위원회의 의결 (결과 : 적정)
 - 2021.08.06. 기부금 약정식 (서울시-기부자)
- 기부금 납부현황
 - 총 300억 중 200억 납부완료, 나머지 100억원은 착공 후 납부 예정

구분	2021년	2022년		2023년		2024년	
		상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기
납부액	50억	50억	50억	-	50억	-	100억(예정)

- 다만, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.
- 첫째, 변경 제출한 공유재산관리계획의 산출 비용 479억 4천 2백만원은 2020년 서울특별시 공공건축물 건립공사비 제시단가(2,963천원/㎡)에, 변경 전 공유재산 관리계획의 면적(2019.09.) 9,003.1㎡를 곱하여 산출한 것으로,
 - 문화본부는 변경 계획안을 제출하면서 변경 전 공유재산 관리계획 (2019.09.)의 면적인 9,003.1㎡를 기준으로 건축공사비를 산출하고 있는바, 기본 및 실시설계를 통해 확정된 연면적(㎡) 9,109㎡를 기준으로 건축공사비를 재산출하는 것이, 정확한 건축공사비 산출에 기반한 공유재산 관리계획 심의가 이루어질 것으로 사료됨.

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 세부산출 내역 중 건축공사비 산출기초 〉

- 건축공사비 = 28,063백만원
 - 건축공사비 산정: $9,003.1\text{㎡} \times 2,963\text{천원/㎡}$ (2020년 제시단가) = 26,676백만원
 - 제로에너지 건축물공사비 (26,676백만원) $\times 5.2\%$ = 1,387백만원
 - ※ 5.2% : 서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 적용

- 둘째, 본 건의 변경된 사업비는 건축공사비($9,003.1\text{㎡} \times 2,963\text{천원/㎡}$)에 2024년 2월 기준(예상) 건설공사비지수(171.63)와 물가상승률 46.4%를 반영하여 산출한 것으로 보이나,
 - 문화본부에서 예상한 2024.02. 건설공사비지수(171.63)와 통계청에서 제공하는 2024.02. 건설공사비지수(154.83)가 차이가 있어, 공사비를 과다 추계하여 공유 재산 관리계획을 제출한 것은 아닌지, 실질적 필요 사업비에 대해 명확하게 산출 후 사업을 추진해야 할 것으로 사료됨.

※ 문화본부는 2024.02. 예상되는 건설공사비 지수 171.63에서 2020.02. 건설공사비지수 117.23의 차이에 대해 2020.02.의 건설공사비지수를 기준으로 백분율을 구한 것으로,

※ 통계청에 따르면 2024.02. 건설공사비 지수는 154.83이며, 실제 건설공사비 지수를 통해 본 건 건축공사비를 재산출할 경우 90억원으로, 제출한 130억과 40억원의 차이가 발생함

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 세부산출 내역 중 건축공사비 산출기초 〉

- 물가상승 건축공사비 28,063백만원 $\times$ 46.40% = 13,021백만원
 - 2020년 제시단가(공공건축물 건립공사비) 기준 착공시기인 ‘24년2월까지 물가상승률 반영
 - 건설공사비지수: 2020.02. 117.23 $\rightarrow$ 2024.02. (예상) 171.63
 - $(171.63 - 117.23) / 117.23 \times 100\% = 46.40\%$
 - ※ 문화본부 검토일 건설공사비 지수(통계청 자료) 2022.02. 기준 2023년, 2024년은 각각 3년 평균 물가상승률 적용 10.04%
(활용자료 2020.02. ~ 2022.02.)

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업 통계청 기준 건설공사비 지수 재산출 내역 〉

- 물가상승 건축공사비 28,063백만원 $\times$ 32.07% = 9,000백만원
 - 통계청 기준 건설공사비지수: 2024.02. 154.83
 - $(154.83 - 117.23) / 117.23 \times 100\% = 32.07\%$

- 한편, 서울특별시 공공투자관리센터에 따르면 본 건의 총 공사비(414억 7천 7백만원)는 타 지방자치단체의 도서관 건립 유사사례 4개소의 공사비 단가와 비교할 경우 32.5%(1,118천원/ m^2) 높게 책정되었으며, 최근 공사비 상승 경향을 고려 하더라도 높은 수준으로 책정된 공사비로 분석하고 있는바,
 - 문화본부에서는 건축공사비를 과다 추계한 것은 아닌지, 불필요한 예산을 투입해 예산의 변경이 발생하지 않도록 세밀한 공사비 추계가 필요할 것으로 사료됨.

※ 문화본부는 본 건 공사비에 대해, 2022년 정부(문화체육관광부)에서 고시한 공공도서관 매뉴얼 공사비(단가 4,235천원/㎡)와, 제로에너지공사비(공사비의 5.2%), 서울특별시 고용개선지원비를 포함한 단가(4,553천원/㎡)를 적용하고 있으나,

※ 타 지방자치단체의 도서관 건립 유사사례 4개소의 공사비 단가(3,435천원/㎡)와 비교할 경우 32.5%인 1,118천원/㎡의 차이가 있음.

※ 서울특별시 공공투자관리센터에서 제시하는 평균 단가 및 공사비를 75.4%로 적용하는 경우 기존 414억 7천 7백만원에서 102억 4백만원이 감액된 312억 7천 3백만원으로 산출이 가능함.

〈 타 지방자치단체 유사사례(도서관 4개소) 공사비 단가 〉

구 분	서울 면목동 도서관	화성 동탄중앙도서관	울산 중부도서관	김포 운양도서관
발주시기	2023년	2022년	2022년	2021년
공사기간	36개월	24개월	15개월	19개월
연면적	7,357㎡	10,488㎡	7,012㎡	8,683㎡
공사비단가	3,509,189원/㎡	3,531,028원/㎡	3,191,607원/㎡	3,047,166원/㎡
보정단가(2023년)	3,509,189원/㎡	3,610,511원/㎡	3,263,450원/㎡	3,358,434원/㎡
4개소 평균단가	3,435,396원/㎡			

자료: 서울특별시 공공투자관리센터(조달청 공사비정보광장 자료 재작성)

〈 타 도서관 건립 평균비용 적용시 '서울시립도서관(서대문) 조성' 재산출 내역 〉

- 타 도서관 건립 평균비용에 따른 공사비 단가 = 3,435천원/㎡
- 타 도서관 건립 평균 공사비 단가 적용 시 서울시립도서관(서대문) 조성 사업 공사비
 - 41,477백만원 × 75.4%(3,435천원/4,553천원) = 31,273백만원
 - 41,477백만원 - 13,480백만원 = 27,997백만원

자료: 서울특별시 공공투자관리센터

※ 문화본부에서 서울특별시 공공투자관리센터에 의뢰한 공사비는 본 건(공유재산 관리 계획 변경 건)과 차이가 있으며, 타 도서관 건립 평균비용 적용은 서울특별시 공공 투자관리센터에서 추계한 비용으로 산출함.

〈타 도서관 건립 평균비용 적용시 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 재산출 내역〉

구 분	공유재산 관리계획 변경 전	서울특별시 공공투자관리센터
총 계	47,942	66,448
공사비	41,778	41,477
설계비	2,411	2,305
보상비	-	12,455
감리비	2,993	3,158
시설부대비	96	95
운영설비비	664	4,387
예비비	-	2,571

※ 공유재산 관리계획 변경 전의 설계비는 설계공모 보상비, 설계의도 구현용역 포함.

※ 서울특별시 공공투자관리센터의 보상비는 본 건 토지매입비이며, 본 공유재산 관리계획 변경 전에 토지매입비는 별도 제출하지 않음.

- 셋째, 본 건의 변경 전 기본계획(서북권 도서관 분관 기본계획, 2019.07.31.)에 따르면 권역별 서울도서관 분관 대상지로, 디지털미디어 및 창의창작 문화지역 특성을 고려한 디지털미디어 도서관 건립을 추진하며, 도서관 컨셉 중 전문 특화 부분으로 디지털 미디어 장서확보(10만권), 상암, DMC 지구에 위치한 관련 기관, 기업, 단체의 요구를 지원하는 방향을 포함하여 공유재산 관리계획(2020.04.)을 의회에 제출한바 있으나,
 - 공유재산 관리계획 변경 전에서는 도서관 추진(예정)사업의 세부항목 중 디지털 프로그램을 제외하고, 미디어·디지털 관련 전문도서관으로서의 특화 분야를 알 수 없어,
 - ‘규모가 큰 일반도서관’에 그치거나 차별성 없는 도서관 건립 사례가 될 수 있어 도서관 정책방향과 목적, 특색을 부여한 도서관에 대한 방안 마련이 필요할 것으로 보임.

〈 ‘서북권 도서관 분관 기본계획(2019.07.31.)’ 기본개념 및 건립방향 〉

○ 서북권 분관의 역할

- 서울대표도서관인 서울도서관의 분관으로서 특화된 기능을 가진 서북권의 축으로써 기능
- 디지털 미디어 관련 정보, 창의 및 창작 지원 중심 도서관으로 운영
- 지역 특성인 디지털 미디어 및 창의창작을 지원하는 주제 전문도서관으로 역할 수행

○ 분관의 특성화 방향

- 2030 서울시 생활권 계획에서 제시된 상암 수색 광역지역 중심의 디지털 미디어산업 기능 확장과 신촌 일대 상권 및 청년 창업 활성화
- 영상문화자원 및 방송자원에 주제로 서북권에 상암, 수색의 DMC 지구에 위치한 관련 기관, 기업, 단체의 요구를 지원

○ 분관 컨셉(전문 특화)

- 디지털 미디어 장서확보 (10만권)
- 미디어 창작 공간 및 장비 지원
- 디지털 리터러시 교육

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업(변경 건) 주요사업 내용(안) 〉

- (공간) 서울시립도서관(서대문)은 대부분 자료열람 공간으로 구성되며 문화 공간에서는 책을 매개로 시민들이 소통할 수 있는 공간으로 운영
- (프로그램) 전 연령 대상 ‘독서’ 및 ‘디지털 리터러시’ 중심의 프로그램 운영
 - 메타인지 향상, 미디어 스토리텔링, 리더십 향상 독서 프로그램, 디지털 리터러시와 디지털 점프업 프로그램, 디지털 시민성 강화, 작가데뷔코너, 슛리딩 프로그램 등

- 한편, 문화본부에서 직접 추진한 주민수요도 설문조사와 한국지방행정연구원을 통해 추진한 주민수요도 설문조사(LIMAC) 모두 조사내용에 도서관 이용행태 및 현황, 신규 건립시 이용 의향, 건립 의견 등이 주로 포함되어 전문·특화 서비스를 위한 조사 내용이 부족하며, 일반도서관과 차이가 없는 항목을 조사한바 있어,
- 문화본부에서는 주변 디지털 미디어 업체, 단체 등과 연계하고 협력하거나 서울특별시 서북권의 전문·특화 도서관으로 신축할 예정이 있는 것인지 의문인바, 지역적 여건을 충분히 활용하여 시민의 만족도를 최대한 높일 수 있는 방안 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업(변경 건) 주민수요도 설문조사(자체) 〉

○ 조사개요

- 조사대상 : 서북권(서대문구, 마포구, 은평구) 주민 450명
- 조사기간 : '24.1.17.~1.24.(5일간)
- 조사내용 : 인구통계적 특성, 도서관 이용행태, 서울시립도서관(서대문) 건립의견

○ 조사결과

- 도서관 이용행태
 - 도서관 이용 경험에 없는 응답자는 65.3% 수준
 - 현 도서관의 불만사항 1위는 소장도서와 자료 부족(28.8%), 2순위 주차공간 부족(28.1%) 등 자료와 공간에 대한 불만임
 - 주 교통수단은 도보가 45.3% 수준, 소요시간은 15분 이내가 59.0% 수준
 - 도서관 이용 시 가장 최우선 고려사항은 접근성 및 교통편리성이 48.9%로 높음
 - 도서·자료 열람 및 대출 목적 방문이 48.9%로 가장 높았음
- 도서관 건립의견
 - 서대문지역 내 도서관 건립에 대하여 93.5%가 찬성
 - 찬성 이유 중 지식과 교육서비스 기회 확대 이유(44.4%)가 가장 높음
 - 필요 부대시설- 식음시설(32.8%), 정보서비스 희망 유형-전자책, 오디오북 등 디지털 자료 구비(20.4%), 바라는 특화서비스-어학(20.0%) 등 답변 높음

〈 ‘서울시립도서관(서대문) 조성’ 사업(변경 건) 주민수요도 설문조사(LIMAC) 〉

○ 조사개요

- 조사대상 : 사업지 반경 2km 이내 거주하는 만19~65세 1,011명
- 조사기간 : '24.1.~'24.2.
- 조사내용 : 도서관 이용현황, 신규 건립시 이용의향 및 지불의사금액 등

○ 조사결과

- 기존 시설이용현황
 - 공공도서관 이용 경험에 있는 응답자는 40% 수준
 - 마포중앙도서관(43%)과 구립증산정보도서관(13.1%) 가장 많이 이용
 - 도서관 이용 이유는 거주지가 가까워서(68.6%), 규모가 커서(11.6%) 응답
 - 도서관 이용시 교통수단은 도보(56.3%), 버스(20.5%), 자전거(13.85) 순 응답
 - 이용경험 조사 결과 열람실 및 자료실(44.0%), 도서대출(50.9%) 비중 높음
- 도서관 건립의견
 - 본 사업 추진 동의 여부 질의에 85.4%가 찬성
 - 자료실(도서대출)과 열람실의 찬성비율이 93~94% 수준으로 높음
 - 운영형태에 대하여 남녀노소 모두 이용가능한 대규모 시설 필요 53.4%, 시설 이용자별 특화도서관 필요(24.7%) 순으로 응답
 - 향후 본 시설 건립 후 이용의향 조사 결과 53.2%가 이용할 의사가 있다고 답변

- 넷째, 본 건의 위치는 서대문구 북가좌동으로 가좌역과 디지털미디어시티역에서 도보 1km 이상(직선거리 700~1,000m) 거리이며, 제출한 지하 1층의 주차장은 일반차량 24대, 장애인 전용 2대, 전기차 2대로 대부분의 이용을 원하는 시민은 도보로 이동하여야 하는바,

- 본 건 국제설계공모에 따라 선정된 각층별 세부시설 용도를 살펴보면 지상1층은 엄마아빠 VIP ZONE, 지상 2층은 어린이 및 유아를 위한 공간으로 조성할 예정이고, 9,109㎡의 중규모 이상 도서관이며, 서대문구를 포함한 마포구, 은평구까지 서울특별시 서북권의 시민 이용을 예상하고 있다는 점을 고려하면,

구 분	내 용			비 고	
대지위치	서울특별시 서대문구 북가좌동 479			-	
대지면적	3,486.8			-	
지역지구	제2종일반주거지역, 공공도서관			-	
건물용도	교육연구시설(도서관)			-	
층수	지하1층, 지상5층			-	
주차	자주식 39대(지하1층 38대)			법정 34대	
	경형 3대, 일반 24대, 확장형 7대, 장애인용 2대, 전기 2대				
건축면적	1,980.09㎡	건폐율	56.79%	법정 60%이하	
연면적	합계	9,109.10㎡	용적률	194.90%	법정 200%이하
	지하	2,313.40㎡	-	-	-
	지상	6,795.70㎡	-	-	-

- 다섯째, 2020년 제1차 수시분을 통해 상정한 공유재산관리계획의 설치계획 (지상 4층, 지하 1층)에서 국제설계공모(2021.12.~2022.09.)를 통해 지상 5층 지하 1층으로 변경했으며, 본건이 위치한 부지는 DMC래미안 e편한세상 2단지와 인접하고 있는바,
- 설계도가 지상 4층에서 지상 5층으로 변경됨에 따라 인접 주거지의 조망권 및 일조권에 영향이 없는지, 주민의 의견을 충분히 청취하였는지에 대해 문화본부에서는 충분한 사전검토가 필요할 것으로 보임.

〈 서울시립도서관(서대문) 사업규모 〉

층수	당초		변경	
	면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도
총 계	9,003.10		9,109.10	
지상5층	-	-	958.64	북카페, 무관리영역(관장실, 회의실, 문서보관실, 휴게실/탕비실), 용역원사무실 등
지상4층	1,006.80	관장실, 사무실, 회의실, 자료정리실, 서버·통신실, 휴게실, 북카페	1,907.65	독서열람실, 연속간행물 등
지상3층	1,660.40	전자책 교육센터, ICT 교육센터, 창의·창작센터(메이커스페이스), 공연장	1,431.52	독서열람실, 문화교실, 창의제작공간, 문화/창작라운지, 북라운지, 자동화서고, 소그룹실 등
지상2층	1,900.90	일반자료실, 어린이자료실	1,714.43	어린이자료열람실, 어린이 문화교실, 유아자료열람실, 미디어열람실, 자동화서고 등
지상1층	1,779.10	특화자료실, 전시실, 통합 안내-대출데스크	783.46	엄마아빠 VIP ZONE, 이야기방, 북라운지 등
지하1층	2,655.90	보존서고, 전기기계실, 발전기실, 창고, 주차장	2,313.4	지하주차장, 기계실, 전기실, 방재실, 헬룸 등

※ 건물(예정) : 9,109.10㎡ [지상 5층, 지하 1층], 토지 : 시유지

※ 변경사유 : 국제설계공모(2021.12.~2022.09.) 당선작 선정 결과 및 설계용역 중 전문가·기부자 등 의견 반영

- 결론적으로, 서울시립도서관(서대문) 조성 사업은 시민에게 제공할 수 있는 도서관 문화 기반 마련 및 평생학습기반 강화, 서울도서관 기능 분담 등 목적이 있는바,
 - 도서관 건립의 원활한 추진을 위하여 명확한 공사비 산출, 전문·특화 도서관 건립계획 마련, 접근성 개선 등을 사전 확인 후 추진해야 할 필요가 있다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입 법 조 사 관	김 준 년
---------	-------	-----------	-------

④ 서울영화센터 건립(변경)(취득목록 4번)

- 본 건은 중구 초동 소재(64-11 번지) 부지(중구 구유지)에 서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축 및 영상도시 서울의 경쟁력 강화를 위해 서울 영화센터를 건립하고자 하는 것으로, 총 소요예산은 364억 5천 3백만원 규모임.
- 서울영화센터 건립은 2017년도(제273회 임시회, 제2차 수시분 공유재산관리계획안)에 의결을 받았으나, 실시설계가 늦어져 착공시기가 늦어지고, 착공 이후 인접 노후건물(3개동) 정밀안전진단 및 지반보강공사로 공사가 추가 지연되었으며, 물가 상승 등으로 사업비가 법령 기준보다 초과증액(62.2%, 225억→365억) 되어 기존 공유재산관리계획에 대한 변경계획을 수립하여 지난 제321회 정례회 의회의 의결*을 받고자 하였으나,

* 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우.

- 해당 부지의 관리와 소유의 이원화 문제로 인해 공유재산관리계획안이 삭제되었고, 금번 제324회 정례회를 통해 삭제 사유를 해소(부지매입 협의 완료)하여 다시 의회의 의결을 받고자 하는 것임.

*서울영화센터는 중구 소유의 토지(서울영화센터 토지 무상 사용 협의 ※ 사용기간 : '24.1.3.~'29.1.2.)에 서울시 소유 건물을 신축하는 것으로 공유재산의 소유와 관리가 이원화 문제가 지적되어 지난 '24년 정기분 공유재산관리계획에서 삭제됨.

*이후, 소유와 관리 이원화 문제를 해소하여 서울영화센터를 안정적으로 운영하기 위하여 서울시-중구 간 토지 교환을 통해 부지를 확보할 예정임.

〈“서울 영화센터” 대상 부지 취득 관련 진행사항〉

- ☐ (소유권 일원화 추진) 중구 소유의 서울영화센터 부지와 서울시 소유 토지 간 교환 대상 토지(안) 협의 완료('24.5.31. 중구청 교환 가능 공문 수신 완료)
- ☐ 다음 회기('24. 9월)에 토지취득 및 처분 관련 공유재산관리계획 안건 상정 예정
- ☐ 토지취득 방안 : 교환(5개 필지 통합 교환 계획)

구분	소유	소재지	실소유면적 (㎡)	공시지가 환산(천원)	재산 명칭 (건축물 등)
취득 재산	중구	초동 64-11	804.1	16,170	서울영화센터
처분 재산	서울시	소 계	663	3,611	
		예관동 83-15, 83-20	80	1,233	중구청사 별관
		신당동 304-735	33	239	중구어르신헬스케어센터
		신당동 333-177	519	1,936	가온도서관(중구구립도서관)
		신당동 386-138	31	201	다산동 작은도서관

〈“서울영화센터 건립” 사업의 변경 개요〉

- 사업목적 : 서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축 및 영상도시 서울의 경쟁력 강화를 위한 영상문화복합공간 조성
- 용 도 : 문화시설
- 위 치 : 중구 초동 64-11
- 사업기간 : '15. 7월 ~ '25. 8월
- 소요예산 : 36,453백만원 <시비 36,292(99.56%), 국비 161(0.44%), 일반회계>

(단위 : 백만원)

연 도	계	~2020	2021	2022	2023	2024~
당초	22,464	22,464	-	-	-	-
변경	36,453	3,143	2,551	2,782	4,294	23,683

※ 서울 중구와 시네마테크 건립에 따른 협약 체결('17.4.28., 토지 무상사용)
현재 토지 무상사용 기간 : '24.1.3. ~ '29.1.2

○ 사전절차 이행여부

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'15.10.28. [적정]	'16.11.03. [조건부]	① '17.03.09. [적정] ② '23.09.19. [적정] ③ '24.05.09. [조건부]

〈추진 경위〉

- '13.10.17. : 서울 시네마테크 조성계획 수립
- '13.12.29. : 건립 타당성 조사 연구용역 완료(결과 : 타당)
- '15. 7. 7. : 서울 시네마테크 건립 기본계획 수립
- '15.10.28. : 시 투자심사 완료(결과 : 적정)
- '16.11. 3. : 중앙 투자심사 완료(결과 : 조건부 적정)
- '17. 3.~4. : 시 공유재산심의회 통과(3월), 시의회 공유재산관리계획 의결(4월)
- '17. 4.18. : 서울 중구 구의회 「서울시네마테크 건립에 따른 공유재산 영구
시설물 축조동의안」 원안 가결
- '17. 4.28. : 서울 중구와 시네마테크 건립에 따른 협약 체결(토지 무상사용)
- '17.12.~19.10. : 설계 공모 및 실시설계 완료
- '19.8.~20.2. : 운영 컨설팅 용역
- '19.11.18. : 건립 사업 변경계획(1차)
- '20. 1. : 공사 착공
- '20. 2.~10. : 인접건물 정밀안전진단 용역 및 보강공사 시행
- '20.11. : 토공사 착수
- '22. 1. : 골조공사 착수 및 진행
- '22. 7.~ : 실내 인테리어 기본 및 실시설계 용역
- '23. 8.23. : 건립 사업 변경계획(2차)
- '23. 9.19. : 시 공유재산심의회(재심의) 통과 - 적정
- '23.12.15. : 시의회 공유재산관리계획안에서 삭제
※ 소유의 이원화 문제 등에 대한 심도 있는 논의를 위해 삭제
- '24. 5. 9. : 시 공유재산심의회(재심의) - 조건부
※'23년 12월 공유재산관리계획 삭제 사유에 대한 계획을 마련할 것

- 경제정책실은 본 사업을 통해 서울 영상문화 인프라 확대, 서울영화센터 명소화로 서울경제 활성화 도모, 우수 영화제 유치 및 다양한 영화관람과 전시를 통해 영상도시 서울의 경쟁력을 제고할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

○ 다만, 본 사업은 다음과 같은 사항에 대해 충분히 보완은 되었는지에 대한 세부적이고, 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 사업은 사업 준비 단계에서의 부실한 사업추진으로 사업이 미뤄지고, 이후 이를 해소(사업부지 취득 등)하는 과정에서 행정력 및 재정이 추가적으로 투입되어 시책 목표 달성 지연, 이해관계자 간 갈등 등으로 시정 신뢰도 저하 등이 우려되는바, 남은 공사 및 추후 운영에 대해서는 철저한 사업계획 수립과 세밀한 사업관리가 요구된다고 하겠음.

○ 둘째, 코로나19 영향 및 미디어 콘텐츠를 인터넷을 통해 소비자에게 제공하는 서비스(OTT, Over The Top)의 확대로 인해 국내 극장의 매출 및 관객수가 줄어드는 추세이고, 상업영화 보다 경쟁력이 낮은 콘텐츠 제공으로 민간이 운영하는 극장 보다 저렴한 티켓 가격으로 운영할 수밖에 없는 서울영화센터가 시 운영비 지원 없이 자생할 수 있는 사업모델을 제시하고 있는지 점검이 필요할 것으로 사료됨.

※(전국영화산업) 코로나 이전 '19년 대비 '23년 국내 극장 매출액 34.1% 감소 및 극장 관객 수 44.8% 감소

-극장매출액(억원):19,140('19년)→5,104('20년)→5,845('21년)→11,602('22년)→12,614('23년)

-관객 수(만명):22,668('19년)→5,952('20년)→6,053('21년)→11,281('22년)→12,514('23년)

※(연 영화관람) 1인당 횟수 : 4.37회('19년) → 2.44회('23년)

○ 특히 상영관 3개 중 2개의 상영관은 고전영화 및 독립영화 등 비상업적 영화를 높은 비중으로 상영할 계획인바, 시민들에게 문화를 향유할 기회를 제공함과 동시에 자립이 가능한 운영계획이 합리적으로 수립됐는지 점검이 필요하다고 하겠음.

○ 주요 시설별 사업 내용(프로그램 운영 방향)

- 상영관(3개)

- (1관)일반상영관(160석) : 국내외 우수 고전·예술영화 및 상업영화 등 다양한 영화 상영
- (2관)독립영화관(78석) : 독립영화 및 비상업적 영화 상영
- (3관)다용도 활용(58석) : 영화시사회 및 글로벌 필름마켓 등 다용도로 활용

- 셋째, 해당사업은 사업시작 단계부터 현재까지 계획대로 추진되지 못하고 과다한 예산 이월 및 불용처리를 반복하여 사업을 지연하고 있는바, 추진 일정에 따라 사업 완료가 가능한지 철저한 검증이 요구된다고 하겠음.

〈서울영화센터 연도별 이월액 현황〉

(단위 : 천원)

연 도	명시 이월액	사고 이월액
2015	500,000	-
2016	-	-
2017	862,000	-
2018	1,327,570	634,241
2019	2,600,000	1,374,270
2020	1,062,000	1,920,208
2021	3,715,000	939,865
2022	2,332,403	3,151,320
2023	-	7,069,019

- 넷째, 경제정책실에서는 본 사업의 목적 중 하나로 ‘서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축’을 제시하며, 그 일환으로 각종 공유오피스, 회의실, 갤러리, 굿즈샵 등을 운영할 계획을 가지고 있는바, 선심성 사업·저효율 등을 방지하기 위해 본 공간이 본 시설의 건립 목적에 부합하는지 여부, 공간 활용의 효율성·효과성 등을 확보하고 있는지 여부 등 타당성의 재검증도 필요할 것으로 사료됨.

〈세부시설 운영계획〉

구 분	항 목	층수	당초		변경	
			면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도
취 득	토 지		804.1	'17.4월 서울 중구와 시네마테크 건립에 따른 협약 체결(토지 무상사용)	804.1	'17.4월 서울 중구와 시네마테크 건립에 따른 협약 체결(토지 무상사용)
	건 물 신 축	지상10층	420	자료보관실 및 열람실	244	옥상휴게공간 및 야외극장
		지상9층	420	영상미디어센터	380	운영사무실
		지상8층	420	세미나실, 교육실	402	공유오피스, 회의실, 장비대여실
		지상7층	840	상영관 3, 체험전시실	390	다목적실(영화프로덕션 미팅, 교육 등)
		지상6층			312	상영관 3
		지상5층	840	상영관 2, 휴게공간	315	
		지상4층			346	기획전시 및 갤러리
		지상3층	840	상영관 1, 매표소	326	상영관 2
		지상2층			318	
		지상1층	420	로비 및 카페	351	로비 및 카페
		지하1층	420	푸드코트 등	358	상영관 1
		지하2층	420	운영사무실	494	
		지하3층	420	주차장 및 기계·전기실	570	기계식주차장, 기계실

○ 다섯째, 다양성 영화에 대한 접근성 강화, 신규창작 활동 장려, 시민들의 문화적 요구 충족 등에 대한 투자대비 실질적 성과가 도출될 수 있도록 활용방안과 운영계획이 강구되어야 할 것으로 사료됨.

○ 여섯째, 이번 공유재산관리계획안 변경안에서는 공사비가 약 140억 증액 (62.2%, 225억→365억) 되었는바, 이는 세밀한 산출에 의한 것인지, 사업비가 과다하게 증액된 것은 아닌지 여부에 대해서도 세밀하게 살펴보아야 할 것임.

※ 경제정책실에서는 실시설계 지연·지반보강공사 등으로 착공시기가 늦어지고, 물가가 상승되어 사업비가 증액되었다고 설명하고 있음.

〈사업비 산출내역〉

(단위 : 천원)

구 분	당초('17.4)	변경(안)	증감	증감율
계	22,464,000	36,452,591	13,988,591	62.2%
설 계 비	969,000	859,730	△109,270	△11.3%
공사비(건설)	16,069,000	26,485,816	10,416,816	64.8%
감 리 비	1,665,000	3,486,613	1,821,613	109%
시설부대비	40,000	41,354	1,354	3.4%
자산취득비·실내인테리어 공사비 등 기타	3,721,000	5,579,078	1,858,078	49.9%

〈사업비 주요 증액 사유〉

- 공사비(건설)	104억 증
· 물가상승분 조정금액	: 49억
· 레미콘 사급자재 전환 및 4대문 안 추가 운반비 반영	: 18억
· 기계식 차량 에스컬레이터(총 16대) 신설	: 10억
· 지하안전영향평가('18년 이후 시행)에 따른 추가공사비	: 7억
· 철거공사 및 폐기물처리비 추가비용, 건설기술진흥법 안전관리비 반영	: 4억
· 외벽 거푸집 재질 변경	: 3억
· 포스트텐션 공사 및 시스템비계 설치 등 공사 중 추락사고 방지비용	: 4억
· 고용개선지원비 반영 등 기타 비용	: 9억
- 감리비	18억 증
· 공기연장에 따른 참여기술인 및 안전분야 전담 상주기술인 추가 배치	: 16억
· 물가상승분 조정금액	: 2억
- 자산취득비 및 실내인테리어 공사비 등 기타	18억 증
· 영화장비 구매 및 상영관 조성비	: 6억
· 상영관 이외 층 인테리어 공사	: 6억
· 의자 등 자산취득비	: 2억
· 홈페이지 개발 및 사이니지 공사 등	: 4억

- 결론적으로 본 사업은 영상도시 서울의 경쟁력을 제고 등 추진의 필요성은 있겠으나 부실한 사업 추진, 자생할 수 있는 사업 모델 미비, 매년 발생하고 있는 예산 이월 문제 등 사업 추진이 견고하지 못했던바, 합리적 사업추진 및 철저한 사업 준비 등을 위한 노력이 필요할 것으로 사료됨.

전 문 위 원	정 찬 일	입 법 조 사 관	손 정 욱
---------	-------	-----------	-------

⑤ 리버버스 부대사업시설 조성(취득목록 5번)

- 본 건은 리버버스 이용객 및 한강을 이용하는 시민들에게 다양한 편의시설을 제공하고 리버버스 사업 추진에 따른 재정지원을 최소화하기 위해, 기존 리버버스 각 선착장(7개소, 하부체)에 상부체(승객대기실, 편의점, 음식점 등 부대사업시설)를 기부채납**(기준가격 : <공작물> 24,380,000천원 [신축비]) 받기 위한 것임.

※ 리버버스 선착장 조성 사업은 1단계 리버버스 선착장 하부체 건설(전액 시비)과 2단계 리버버스 선착장 상부체(부대사업시설, 전액 민간자본 기부채납) 건설로 나뉘어 진행할 예정임.

* 1단계 : 리버버스 선착장 하부체 7개소 건설(총 소요예산 212억원(시비 100%/ 일반회계))을 위해 제321회 정례회에서 2024년도 정기분 공유재산관리계획안과 제323회 임시회에서 서울특별시 2024년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안에서 2개소의 위치 변경안을 의결한바 있음.

* 2단계 : 리버버스 선착장 상부체(승객대기시설, 편의점, 카페 등) 7개소를 기부채납 받기 위해 금번 제324회 정례회 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 통해 의결 받고자 함 (총 규모 244억원, 전액 민간자본).

** 이크루즈와 맺은 한강 리버버스 운영사업 실시협약서(환경수자원위원회 가결('23.12.19.) 및 의회 의결('23.12.22)) 제12조(부대사업)에서 사업자는 선착장 내 부대사업시설을 서울시에 기부채납하고, 공유재산법에 따라 무상 사용을 약정하고 있음.

< “리버버스 부대사업시설 조성” 사업 개요 >

- 사업목적 : 리버버스 사업 추진에 따른 재정지원의 최소화 및 편의시설 확충 등
- 용 도 : 부대사업시설(승객대기시설, 편의점, 카페, 음식점 등)
- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 85-1번지 외 6개소 선착장 상부
- 사업기간 : '23.5월(방침수립) ~ '24.9월(기부채납 완료)
- 소요예산 : 없음 <전액 민간자본 >
- 사업규모
 - 공작물 : 6,985.60㎡ ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	위치 (신착장 상부)	층수	총면적 (㎡)	세부시설용도
기부 채납	공작물	(마곡) 강서구 가양동 441	1층	175.05	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
		(마포구) 마포구 망원동 205-8	1층	402.52	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
			중층	362.28	직원휴게실, 카페 또는 음식점, 화장실 등
			2층	562.30	카페 또는 음식점, 화장실 등
		(여의도) 영등포구 여의도동 85-1	1층	402.52	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
			중층	362.28	직원휴게실, 카페 또는 음식점, 화장실 등
			2층	562.30	카페 또는 음식점, 화장실 등
		(잠원) 강남구 압구정동 380-1	1층	402.52	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
			중층	362.28	직원휴게실, 카페 또는 음식점, 화장실 등
			2층	562.30	카페 또는 음식점, 화장실 등
		(옥수) 성동구 옥수동 86	1층	175.05	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
		(뚝섬) 광진구 자양동 126-1	1층	402.52	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
			중층	362.28	직원휴게실, 카페 또는 음식점, 화장실 등
			2층	562.30	카페 또는 음식점, 화장실 등
		(잠실) 송파구 잠실동 1-2	1층	402.52	승객대기시설, 편의점, 카페, 화장실 등
			중층	362.28	직원휴게실, 카페 또는 음식점, 화장실 등
			2층	562.30	카페 또는 음식점, 화장실 등

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	m당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	신축	강서구 가양동 441	175.05	해당없음	1,250,000
	신축	마포구 망원동 205-8	1,327.10	해당없음	4,376,000
	신축	영등포구 여의도동 85-1	1,327.10	해당없음	4,376,000
	신축	강남구 압구정동 380-1	1,327.10	해당없음	4,376,000
	신축	성동구 옥수동 86	175.05	해당없음	1,250,000
	신축	광진구 자양동 126-1	1,327.10	해당없음	4,376,000
	신축	송파구 잠실동 1-2	1,327.10	해당없음	4,376,000

○ 계약방법 : 기부채납

〈 추진 경위 〉

- '23.6~7월 : 민간사업자 공모(6.15.~7.14.) 및 우선협상대상자 선정(7.21.)
- '23.8~11월 : 세부 운영계획 수립을 위한 협상(서울시-(주)이크루즈)
- '23.12월 : 실시협약(안) 시의회 동의(12.10.) 및 실시협약 체결(12.28.)
 - 부대사업시설을 민간사업자가 설치하여 기부채납 후 운영
- '24.3.15. : 한강 리버버스 운영계획 수립(시장방침 제15호)

- '24.4.9. : 리버버스 부대사업시설 기부채납 계획 수립(한강이용증진과-2539호)
- '24.4월 : 공공디자인진흥위원회 심의
- '24.5.9. : '24년 2차 공유재산 심의(적정)

○ 미래한강본부는 동 사업을 통해 리버버스 이용객 및 한강을 이용하는 시민들에게 다양한 편의시설을 제공하고, 부대사업의 수입으로 리버버스 사업의 수익구조를 향상시킬 수 있을 것으로 기대하고 있으나, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 기부채납 후 무상사용·수익 허가를 관련 법령*에서 규정한 최대 기간인 20년으로 설정한바, 이는 법령에서 정한 산출 계산식에 의한 허가 기간 설정인지, 기부채납 약정을 용이하게 체결하기 위한 단순 행정 편의적인 허가기간 설정이 아니었는지에 대해서는 논의가 필요할 것임.

*「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용허가기간) ① 다만, 제7조제2항제1호의 경우에는 무상사용을 허가받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년을 넘을 수 없다.

○ 둘째, 리버버스 선착장 부대사업시설의 기부자는 리버버스 운영법인*[서울주택도시공사와 (주)이크루즈가 설립 예정인 회사(서울주택도시공사 51% : (주)이크루즈 49%)]임에도 불구하고 기부채납 신청서를 살펴보면, 기부자를 이크루즈라고 기재하고 있고 향후 리버버스 운영 법인(미설립 상태) 설립 후 기부채납의무를 이전할 예정으로 설명하고 있음.

*제322회 임시회 서울주택도시공사 한강 리버버스 출자 시행 동의안이 주택공간위원회에서 가결('24.02.27.)되었음.

○ 기부채납의무자가 아직 설립되지 않은 상태에서 의회의 공유재산관리계획안 의결을 받으려는 것이 적절한 것인지, 운영법인 설립 후 해당 법인과 기부채납 약정을 정식으로 체결한 후 의회의 의결을 받는 것이 더욱 적합한 절차는 아니었는지 논의가 필요한 것으로 사료됨.

기부서(기부채납 신청서)

1. 재산의 표시

(단위: m², 천원)

종 별	재산소재지	지목 및 구조	수 량	단 가	금 액	비 고
3종	가양동 441 외 1개소	선박·부잔교와 그 종물 176.7m ²	2	1,250,000	2,500,000	-
3종	여의도동 85-1 외 4개소	선박·부잔교와 그 종물 1,068.8m ²	5	4,376,000	21,880,000	-

2. 기부자의 성명(법인인 경우 법인명과 대표자명): ㈜이크루즈(대표이사: 박)

주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 280 진성나루

3. 기부의 목적: 수상 대중교통 사업인 한강 리버버스 운영 사업에 활용할 선착장 부대사업시설 기부채납

※ ㈜이크루즈는 아래의 조건으로 기부채납을 약정한다.

- ㈜이크루즈와 서울주도도시공사는 공동출자하여 주식회사한강버스(가칭)을 설립하고, 해당 주식회사가 리버버스 운영 사업자로 참여 예정이며, ㈜이크루즈는 위 주식회사에 사업자 지위를 이전할 예정임
- ㈜이크루즈는 위 주식회사의 주주로서 원만한 사업 진행을 위해, 위 주식회사가 설립되고 리버버스 운영 사업자 지위를 취득하는 것을 조건으로 본 신청서를 작성하며, 본 신청서에 따른 기부채납 의무는 위 주식회사에 있고, 설립 시 기부채납 의무는 모두 이전되며 이크루즈는 기부채납 의무를 부담하지 않음

※ 시의회 등에서 위 부동산의 기부채납이 부결될 경우 본 기부채납 약정서를 해제할 수 있고 기부(증여)자는 소유권 이전이 완료될 때까지 등기 절차에 협력하여야 한다.

4. 위치도 및 지적도: 건축 전 상태로서, 설계서를 첨부함

5. 사용계획: 승객대기시설 및 리버버스 이용객 편의를 위해 편의시설(편의점, 카페, 식당) 설치 후 운영

6. 별첨

(1) 대표자가 기부하는 경우 대표자임을 증명하는 서류와 각 기부자의 성명·주소 및 기부 재산 등을 적은 명세서를 첨부할 것

(2) 기부재산의 사용기간에 그 기부재산을 전대하려는 경우 전대차 사업계획서를 첨부할 것

2024년 4월 15일

신청인 박



서울특별시장 귀하

- 셋째, 추진 계획을 살펴보면, 리버버스 선착장 부대사업 시설은 2024년 6월에 공사를 시작해 2024년 9월에 공사완료 및 기부채납을 실시할 예정이나, 세부설계도 종료되지 않았는바, 3개월의 기간 내에 선착장 7개소에 부대시설 조성이 가능한지, 시민의 안전을 위해 공사 기간 및 소방·안전 점검 일정을 추가로 확보해야 하는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

〈 부대사업시설 조성 추진일정 〉

- '24.2월 : 부대사업시설 설계 착수
- '24.4.25.: 디자인 심의 완료
- '24.5.9. : '24년 2차 공유재산 심의(적정)
- '24.5~6월: 부대사업시설 세부 설계
- '24.6~9월: 부대사업시설 공사 시행
- '24.9월 말: 준공 전 관련검사 및 시운전
 - 선박안전도검사(KOMSA 등), 전기검사(한국전기안전공사),
소방시설 완공검사(관할소방서), 승강기 설치검사(한국승강기안전공단)

- 넷째, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표1*(제 5조 관련)에 따르면 기부채납 재산가액(기준가격 244억) 중 SH공사가 차지하는 지분(리버버스 운영법인의 51%)은 공제하는 것으로 해석할 여지는 없는지 논의가 필요할 것으로 사료됨.

※ 미래한강본부에서는 기부채납자가 민간(주식회사)이라는 이유로 리버버스 운영법인에서 서울주택공사가 차지하는 지분(51%)은 해당 규정에는 해당하지 않는다고 설명하고 있음.

* 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 1중 나. 기부 재산가액은 기부자의 부담액만 해당되며 지방비, 기금(지방자치단체, 공공기관에서 지원하여 조성된 금액에 한함)이 지원된 시설물의 경우, 해당 지원 금액만큼 기부 재산가액에서 공제하여야 한다.

- 다섯째, 동 사업은 기부채납 방식으로 진행되는 건으로, 관련 법령(「공유재산법」 제7조 제2항*)에서는 기부에 조건이 붙은 경우에는 기부채납 받아서는 안된다는 규정이 존재하고, 행정안전부 또한 사인이 자기 소유의 재산을 지방자치단체에 기부를 하는 경우 기부한 재산에 대하여 반대급부를 수반한 조건이 있는 때에는 「공유재산법」에 위반된다는 해석이 존재하는바,
- 무상 사용 수익 허가에 리버버스 부대사업 시설 운영권 등이 기부의 조건으로 수반된 것으로 해석될 여지는 없는지에 대해 신중한 접근이 필요할 것으로 사료됨.

* 「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.

- 여섯째, 본 리버버스 선착장의 경우 하부체(부잔교)와 그 중물(부대시설)이 포함되고 하부체 조성비 212억 원과 기부채납 받는 244억 원 등 총 456억 원의 투자비를 감안하여 1건으로 공유재산관리계획안을 수립하여 의회 의결을 받았어야 하는 것은 아닌지 추가적인 유권해석이 필요할 것으로 사료됨.
- 결론적으로, 절차가 미비된 기부채납 건을 제출하는 것은 의회의 심의권을 경시하는 것은 아닌지, 단순히 빠른 사업 추진을 위해 적정한 의사결정을 위한 시간확보, 이해관계자 등의 의견수렴, 위험관리, 기부채납 대상(상부체)의 품질, 사업결과의 효과성 등을 소홀히 하는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 사료되며, 신속성 뿐만 아니라 안정성을 담보할 수 있는 사업 추진 노력이 필요할 것으로 사료됨.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	손 정 욱
---------	-------	-------	-------

⑥ 서울시-관악구 토지 교환(취득목록 6번, 처분목록 1번)

- 본 건은 관악구 요청에 따라 “상도근린공원 공영주차장 건립” 사업을 위해 사업 부지내 시유지(관악구 봉천동 산 103-61, 2,738㎡)와 관악산근린공원(시공원) 내 구유지(관악구 신림동 210-4, 1,265㎡) 토지를 교환하고자 하는 것으로 취득 재산가액(기준가격)은 22억 3천 5백만원이고, 처분재산가액(기준가격)은 25억 8천만원 규모임.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분	구(區)유재산 (취득재산)	시(市)유재산 (처분재산)
위 치	관악구 신림동 210-4 1필지	관악구 봉천동 산 103-61 1필지
규 모	토지 1,265.00㎡	토지 5,083.00㎡중 2,738.00㎡(분할)
재산가액	2,235,255천원('24년 공시지가)	2,580,291천원('24년 공시지가)
이용실태	시공원(관악산근린공원)으로 휴게소 및 광장으로 이용 중	시공원(상도근린공원)으로 체육시설, 잔디마당 등으로 이용중
도시계획	공원	공원, 주차장 주차장 중복결정-관악구고시 제2023-37호('23.4.20.)
교환차액	345,036천원 차액발생(관악구 → 서울시로 현금납부)	
사업내용	 	

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 영구시설물 축조와 관련한 소유권 및 관리주체 일원화
- 용 도 : 토지교환 후 區 공영주차장 건립

○ 위 치 : 〈취득〉 관악구 신림동 210-4 [소유자 : 관악구] 〈처분〉 관악구 봉천동 산 103-61

○ 사업기간 : '24.4월 ~ '24.7월

○ 소요예산 : 비예산 ※ 서울시(시유지 1필지) ⇔ 관악구(구유지 1필지 + 교환차액 345,036천원)

○ 사업규모 : 〈취득〉 1,265.00 m^2 , 〈처분〉 2,738.00 m^2

○ 기준가격 : 〈취득〉 2,235,255천원 [m^2 당 공지시가 1,767.0천원] 〈처분〉 2,580,291천원 [m^2 당 공지시가 942.4천원]

○ 계약방법 : 공시지가(기준가격)에 의한 교환

추진경위 및 향후계획

- '20.07. : 상도근린공원 공영주차장건설 계획 수립(관악구)
- '21.10. : 서울시 투자심사 완료(조건부 승인)
- '23.04. : 도시계획 시설 중복결정(지상공원과 지하주차장 중복결정)
- '23.05. : 제291회 관악구 구의회 공유재산 관리계획안(원안가결)
- '23.12. : 서울시 도시공원위원회 심의 완료(조건부 가결)
- '24.04.12. : 시·구유지(관악구) 토지교환 계획 수립
- '24.05.09. : '24년 제2차 서울시 공유재산심의회(결과 : 적정)
- '24.06. : 서울시의회 공유재산 관리계획안 심의
- '24.07. : 토지교환 등기이전 등

- 서울시가 교환 취득하고자 하는 부지(관악구 구유지, 관악구 신림동 210-4)에 시가 휴게시설을 건립(관악산 입구 으뜸공원 조성 사업)하고 있는 중으로, 푸른도시 여가국은 시유건물과 토지(구유지)의 소유(관리) 주체 일원화를 위하여 토지 교환이 필요하다는 입장임.

※ 취득예정인 신림선 ‘관악산역’ 바로 앞에 위치한 구 관악산휴게소 부지는 ‘관악산 입구 으뜸공원 조성 사업’을 통해 문화와 휴식공간을 갖춘 복합시설로 조성중으로, 관악산 입구에 열린 광장을 조성하고, 3층(지하 1층, 지상 2층) 규모의 북카페 등이 포함된 휴게소를 조성하고 있으며, 2024년 6월 조성완료 예정이라고 함.

위 치 도



조 감 도(관악산 입구 으뜸공원)



현 황 사 진



- 동 사업의 처분대상인 관악구에 위치한 사유지는 상도근린공원으로 현재 체육시설과 잔디마당으로 이용중이나, 관악구 은천동 일대 주차난 해소를 위하여 상도근린공원(사유지) 내 공영주차장 건립 사업을 통해 심각한 주차난 해소와 주변 보행환경 개선 및 주민 생활환경 안전을 확보하고자 하는 것임.

상도근린공원 공영주차장 건설 개요

- 위 치 : 관악구 봉천동 산103-61
※ 도시계획시설 중복결정(지상: 공원, 지하: 주차장)
- 기 간 : 2019.12. ~ 2026.02.
- 규 모 : 연면적 4,950㎡ / 지하1, 2층(주차면수 157면)
- 사 업 비 : 17,765백만원(시비 5,330, 구비 12,435)

- 상도근린공원 공영주차장 사업지역 300m 권역의 주차수급 부족면수는 257면이며('19년 기준), 주차장 확보율이 85.8%로 주차난이 심각하고(관악구 평균 124%), 사업대상 지역은 다세대(다가구) 주택지역으로 자가 주차장이 충분히 확보되지 않은 주택이 대부분이며, 이면도로 불법주차로 인해 긴급 차량의 접근 불가 등 주차난이 심각하여²⁾ 공공부지(공원) 활용을 통한 주차장 확보의 시급성 및 필요성은 인정된다고 하겠음.

〈 주차장 확보 현황 〉

구 분	자동차 등록대수(A)	주차면수(B)	주차장 확보율(B/A)
은천동	9,224	11,074	120.1
사업지 반경 300m	1,770	1,518	85.8

2) 관악구, 『은천동 산103-61번지 상도근린공원내 지하주차장 건설 타당성조사 및 기본계획 용역 타당성조사보고서』, (주)천마엔지니어링건축사사무소, 2019.12., 20-25면 참조.

〈 이면도로 주차 현황 〉



불법주차와 협소한 도로

국회단지길 거주자 우선주차 실태

〈 관악구 공영주차장 현황 〉

동 명	총 구 획 수(공영)			동 명	총 구 획 수(공영)		
	합계	건물식	시간제(노상)		합계	건물식	시간제(노상)
은천동	0	0	0	신원동	56	0	56
보라매동	283	283	0	서림동	0	0	0
성현동	0	0	0	난곡동	185	185	0
청림동	0	0	0	신사동	173	173	
청룡동	148	148	0	신림동	254	184	70
행운동	0	0	0	삼성동	310	236	74
낙성대동	43	0	43	난향동	0	0	0
중앙동	0	0	0	조원동	122	105	17
인현동	11	0	11	대학동	0	0	0
남현동	0	0	0	미성동	120	88	32
서원동	27	0	27	전 체	1,732	1,402	330

※ 출처 : 푸른도시여가국, 2024년 5월 29일 별도 제출자료 재인용.

위 치 도



- 동 사업의 처분대상인 관악구 시유지는 현재 공원으로 이용되고 있으며, 다른 용도로 사용이 사실상 어렵고, 현재도 관악구가 재산을 위임 관리하고 있으며, 2023년 4월 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정으로 공원 지하에 주차장 건설이 가능하게 되었고,
- 2023년 12월 서울시 도시공원위원회 심의에서도 ‘조건부로 가결’됨에 따라 시유지를 처분하여도 ‘공원’의 용도와 성질이 유지되며, 시유지 내 구립시설 축조(상도근린공원 공영주차장)에 따른 소유권 및 관리주체 불일치를 해결하여 재산 활용의 효율적 관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

서울특별시 관악구 고시 제2023-37호

도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정 및 지형도면 고시

1. 결정취지: 공원 지하에 부족한 주차공간을 확보를 위한 공용주차장을 건설하여, 긴급 자동차 통행 및 노후 공원 시설 개선 등 주민들의 편익을 증대코자 함
2. 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 조서
 - 가. 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서 및 사유서
 - 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	시설명	위치	면 적(m ²)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	관악구봉천동 산103-61번지	-	증)2,738	2,738	신규	- 상도근린공원 (봉천동 산103-61번지)과 주차장 중복결정

							: 2,738(m ²)
◆ 서울특별시고시 제2024-104호 상도근린공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시 1. 결정취지 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제16조의2 규정에 의한 공원조성계획 결정(변경)에 관한 사항으로, 도시관리계획 결정(변경)에 따라 공원의 시설 및 종류 등이 변경된 사항을 조성계획에 반영하고자 함 2. 위 치 : 서울특별시 관악구 봉천동 산103-3번지 일대 3. 면 적 : 432,518.8m² 4. 상도근린공원 조성계획(변경)결정 조서 및 도면 : 별도첨부							

※ “도시계획시설 중복결정”이란 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 경우 시설의 평면적 또는 수직적 중복결정을 허용할 수 있으며, 이때 ‘도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운영기준’을 준용하되 도시계획위원회에서 시설의 기능 및 관리를 위해 추가허용이나 제한이 필요하다고 판단하는 경우에 한하여 가능함.

「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다. 1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우 2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우 3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우
--

- 다만, 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조)에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, 서울시-관악구 토지 교환에 관한 본건은 중기공유재산관리계획에는 미반영 되어있는 건으로,
- 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서 “불가피한 사유로서 중기 공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가

있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 하고 있음에 따라 이번 회기에 서울시·관악구 토지 교환을 위한 공유재산관리계획안을 제출 하였으나, 본 토지 교환이 불가피한 사유로 중기공유재산관리계획 미반영되었는지 대해서는 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 상도근린공원 내 지하 공용주차장 건립 추진 현황을 살펴보면, 2023년 4월 도시 계획시설 주차장 중복 결정, 2023년 12월 서울시 도시공원위원회 심의, 2024년 현재 설계 용역, 토목 공사 발주 등 상당히 추진되고 있는 상황이나, 중기공유재산관리 계획에 미반영 상태이며, 푸른도시여가국은 ‘미반영사유’를 ‘서울시가 취득할 대상지 결정 지연’으로 설명하고 있음.

※ “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 수립하여 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 중기 공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유 재산관리계획을 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 공유 재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분

하여야 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.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 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

○ 다음으로, 동 교환 대상 재산가액 산정은 관계법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제30조 및 같은법 시행령 제27조제3항)에 따라 개별공시지가 재산가액 산정으로, 면적과 개별공시지가를 고려한 교환이나, 취득토지(1,265㎡)와 처분토지(2,7398㎡)의 면적이 2배 이상 차이가 있고,

- 취득 예정인 관악산근린공원 토지는 신림선 경철전 관악산(서울대)역에 바로 인접한 토지로 인근에 관악문화원, 관악아트홀 등이 위치하고 있어 향후 재산 및 활용 가치가 높은 것으로 보이며, 처분 예정 토지는 공원 부지로, 지하에 관악구 공영주차장 건립 사업 추진을 지원하기 위한 교환으로, 공유재산의 활용 측면에서 서울시에 유리한 교환 조건인지 살펴보아야 할 것임.
- 따라서, 푸른도시여가국은 공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식에 의한 경우를 비교하여 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치 고려와 함께, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면을 고려한 교환 추진이 요망된다고 하겠음.

「공유재산 및 물품 관리법」 제30조(처분재산의 가격 결정) 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

제39조(교환) ③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반 재산을 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.

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.

- 마지막으로, ‘상도근린공원 공영주차장 건립’ 사업에 대하여 2023년 12월에 서울시 도시공원위원회 심의 결과에서 관련 주차장 이용 동선에 안전성 확보 철저, 주차장 진출입구 옹벽 등의 재료를 주변 경관과 어울리는 자연 친화적인 소재 사용, 호우시를 대비하는 등의 조건으로 “조건부 가결”로 심사되었는바, 관련 심의결과를 반영한 사업추진이 요망된다고 하겠음.

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

7 영등포구 신길동 토지 매각(처분목록 2번)

- 본 건은 영등포구(신길동 407-26 외*) 소재 신흥역세권 장기전세주택사업에 포함된 시유재산(도로, 2,755.0㎡)을 주택건설사업계획 승인**에 따라 신길 5동지역주택조합(이하 “주택조합”)에 수의계약 방식으로 매각하려는 것으로, 기준가격(공시지가)은 43억 9천 7백만원 수준임.

구분	사업명	소재지	면적(㎡)	기준가격 (백만원)
처 분 (매각)	영등포구 신길동 토지 매각	영등포구 신길동 407-26 외 5필지	[토지 매각] 2,755.0	4,397

* 현황 미이용 도로

** 영등포구 주택건설사업계획(지구단위 계획 구역)승인 고시 제2023-147호('23.10.19.), 신길동 413-8번지 일대 (62,685㎡)

〈 매각 부지 현황 등 〉

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



조감도



설계도



〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 407-26번지 외 5필지
- 사업기간 : 2024.04월(매수 신청) ~ 2024.08월(소유권 이전)
- 소요예산 : 해당사항 없음(※ 감정평가수수료 조합납부 예정)
- 사업규모
 - 토지 : 2,755.00 m^2 [지목 : 도로, 현황 : 도로] ※ 소유자 : 서울시
- 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	영등포구 신길동 407-26	721.00	1,253	903,413
		영등포구 신길동 409-28	701.00	1,260	883,260
		영등포구 신길동 410-150	48.00	1,251	60,048
		영등포구 신길동 410-163	128.00	1,225	156,800
		영등포구 신길동 417-104	1,116.00	2,098	2,341,368
		영등포구 대림동 749-71	41.00	1,273	52,193

- 계약방법 : 수의계약
 - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 및 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우 수의계약이 가능

< 행정안전부장관 기준(지방자치단체 공유재산 운영기준) >

※ 제16조(수의매각) ② 영 제38조제1항제29호에서 행정안전부장관이 정하는 기준이라 함은 「주택법」 제15조, 제19조 및 제30조의 규정에 의하여 매각대상이 되는 재산을 당해 사업시행자에게 매각하는 경우를 말한다.
이 경우 매각대상 공유지의 면적이 주택건립부지 전체면적의 50% 미만에 해당하는 경우로 한정한다.

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 20.03.21 : 2024년 제1차 공유재산심의회 용도폐지 의결
- 20.04.05 : 신길5동지역주택조합 매수신청
- 20.04.09 : 시유재산 매각 계획(영등포구 신길동) 방침수립
- 2024.05.09 : 2024년 제2차 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 처분적정 심의 '적정'

- ▶ 사 업 명 : 영등포구 신길동 407-26 등 6필지 매각
- ▶ 심사내용 : 신평역세권 장기전세주택사업에 따른 주택건설사업계획 승인된 사업부지 내 시유재산에 대하여 사업시행자의 매수신청에 따른 처분의 적정 여부를 심의
- ▶ 심사결과 : 적정(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조 규정에 따라 수의계약 적정함)
- ▶ 처리계획 : 매수인(신길5동지역주택조합)에 대한 매각 추진

□ 향후계획

- 2024. 6. : 공유재산관리계획 시의회 의결
- 2024. 6.~7. : 감정평가 실시
- 2024. 7. : 가격사정 심의('24년 제3차 공유재산심의회)
- 2024. 7.~8. : 매매계약 체결 및 소유권 이전

- 재무국은 본 시유재산 매각 부지(6필지, 이면도로)는 사업구역 내 위치한 이면도로를 주택조합에 매각하려는 것으로, 매각 부지의 활용 가능성이나 관련 법령(「주택법」 등) 규정을 감안할 때 부지 매각은 불가피하다고 사료됨.
- 매각관련 근거와 필요성을 살펴보면, 본 공유재산의 처분은 주택건설 사업 부지에 포함된 시유재산(6필지, 이면도로, 2,755㎡)을 사업시행자인 주택조합에 매각하려는 것으로

〈매각 대상 시유지 현황〉

구분	항목	소재지	면적(㎡)	지목	재산관리관
처분	토지 매각	영등포구 신길동 407-26	721.0	도로	재무국 재산관리과
		영등포구 신길동 409-28	701.0		
		영등포구 신길동 410-150	48.0		
		영등포구 신길동 410-163	128.0		
		영등포구 신길동 417-104	1,116.0		
		영등포구 대림동 749-71	41.0		

- 주택법에서는 사업계획승인을 받은 사업주체는, 해당 주택건설부지 중 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우, 미확보 대지 소유자에게 그 대지 등을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다고 규정하고 있음.

「주택법」

제22조(매도청구 등) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
2. (이하 생략)

- 재무국 제출자료에 따르면 본 주택조합은 2023년 10월 기준 총 사업부지 (63,273.0 m^2)의 95.2%(60,220.1 m^2)에 대한 사업부지 사용권을 확보하여 매도 청구권이 형성된 것으로 설명하고 있는바, 본 시유재산 매각의 필요성은 인정된다고 하겠음.

○ 재무국은 본 시유재산의 매각 방법에 있어서 수의계약으로 이를 매각 하려는 것인바 그 근거와 살펴보면,

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」에서는 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부 장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우 수의계약으로 매각할 수 있다고 규정하고 있고,

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에서는 주택조합이 건설하는 주택의 건설을 목적으로 당해 사업시행자에게 매각하는 경우 수의매각할 수 있다고 규정하고 있는바, 본 시유재산의 수의매각 근거는 마련된 것으로 판단됨.

※ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조 1항 제29호(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등)

① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

29. 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우

< 행정안전부장관 기준 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 >

- 제16조(수의매각) ② 영 제38조제1항제29호에서 행정안전부장관이 정하는 기준이라 함은 「주택법」 제15조, 제19조 및 제30조의 규정에 의하여 매각대상이 되는 재산을 당해 사업시행자에게 매각하는 경우를 말한다. 이 경우 매각대상 공유지의 면적이 주택건립부지 전체면적의 50% 미만에 해당하는 경우로 한정한다.

「주택법」

제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설
2. 주택조합이 건설하는 주택(이하 “조합주택”이라 한다)의 건설
3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매수하거나 임차한 자가 그 매수일 또는 임차일부터 2년 이내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 그 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우에는 환매(還買)하거나 임대계약을 취소할 수 있다.

- 다만, 본 매각 부지는 공유재산으로써 관련법령*에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리 계획을 수립하는 것이 원칙이나, 본 건은 이에 반영되어 있지 않고 있는 바, 중기공유재산관리계획에 반영되었어야 하는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

* 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조)

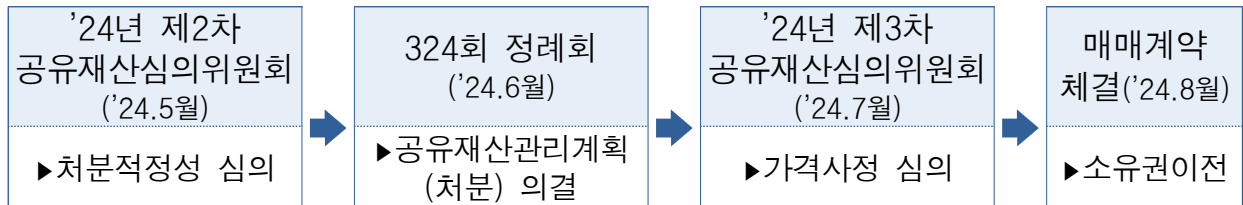
- 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서는 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있음.
- 본 사업의 경우 2023년 12월 주택조합에서 본 매각 부지에 대한 용도폐지 신청서 제출을 시작으로, 매도청구 절차를 이행한 사항으로 볼 때, 예산안 첨부서류인 중기공유재산 관리계획을 수립하기에는 시기적으로 어려운 측면은 있다고 하겠으나,
- ‘중기공유재산 관리계획’의 수립이 지역개발 계획 등과 연계한 중장기 계획을 수립하여 공유재산 관리의 효율성과 예측가능성을 제고하려는 취지의 제도임을 감안할 때, 이에 대한 반영 없이 본 부지 매각을 시급하게 추진하는 것이 적정한지에 대해서는 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 본 공유재산 매각관련 경과

- '23.12.06. : 신길5동지역주택조합의 용도폐지 신청서 접수
- '24.03.21. : 2024년 제1차 공유재산심의회 용도폐지 의결
- '24.04.05. : 신길5동지역주택조합의 매수 신청(매각방침 수립 : '24.4.9.)
- '24.05.09. : 2024년 제2차 공유재산심의회 처분적정 심의(‘적정’)

- 또한 재무국은 본 공유재산 관리계획 의결 후 감정평가를 실시하고, 이에 대한 공유재산심의회의 가격사정 심의를 거쳐 매각(2024년 8월)하려는 것으로,

〈매각 절차 및 향후 일정〉



- 용도폐지(행정재산 → 일반재산) 및 지목 변경(도로 → 대지) 등을 감정평가에 반영하여 적정 처분가액을 산출할 수 있도록 재무국의 노력이 요구된다고 하겠음.

※ 본 매각 대상 부지(6필지, 2,755.00㎡) 사업비(기준가격)는 43억 9천만원 수준이나, 이는 공시지가 등을 반영한 금액으로 현황 도로인 본 부지에 대해 매우 보수적인 평가이라고 보여짐.

- 종합적으로, 본 주택조합은 사업권을 획득한 것으로 보이고, 이에 따라 주택조합의 매수청구권 형성에 따른 본 시유지의 매각은 불가피할 것으로 보이나, 민간 주택조합의 주택건설사업 성공률이 평균 10%에도 미치지 못하고 있는 현황*을 감안할 때, 환매권 행사 등 향후 발생 가능 변수에 대하여도 대비할 필요가 있다고 하겠음.

* 지역주택조합 성공률 10%도 안되는데...PF 냉각·치솟는 공사비에 부실 심화(매일경제, 2023.6.5.)

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

붙임

일반재산 매각 절차도

일반재산 매수 신청		「조례」 제3조	
○ 「규칙」 별표 제16호 서식에 의하여 매수신청			
市 매각	면적 330㎡이상이고 5억원 이상	區 매각	면적 330㎡미만 또는 대장가액 5억원 미만 ※ 서울시 승인 후 처분
SH공사 매각	면적, 가액 구분 없음 ※ 서울시 승인 후 처분		
일반재산 매각 방침		「서울특별시 사무전결 처리규칙」 제6조〔별표 2〕	
○ 서울시 사무전결 처리규칙에 의하여 결재선 지정			
시 장	건당 10,000㎡ 이상	부시장	건당 1,650㎡ 이상 10,000㎡ 미만
국 장	건당 330㎡ 초과 1,650㎡ 미만	과 장	건당 330㎡ 이하 ※ 법령에 따라 처분이 의무화된 재산
공유재산 심의		「법」 제16조 제2항 제1호	
○ 중기공유재산관리계획 수립에 대한 심의			
중기 공유재산관리계획		「법」 제10조, 「시행령」 제6조의2	
○ 중장기(5회계연도) 처분계획에 대한 계획 (※ 예산안과 함께 지방의회에 제출)			
대상	기준가액 20억원 이상이거나 토지로서 건당 면적이 5천㎡(區는 2천㎡) 이상인 경우		
※ 제외 : 다른 법률에 따른 처분, 기준가액 20억원 미만 재산의 처분			
※ 중요재산의 처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산 관리계획 수립이 원칙 (단, 중기공유재산관리계획 수립당시 예상치 못한 재난·재해 관련 사업이나 해당연도 국고보조사업, 공모사업 등이 추가되어 공유재산관리계획 수립을 요하는 경우는 제외)			
공유재산 심의		「법」 제16조, 「조례」 제4조,	
○ 처분적정여부 심의			
※ 제외 : 다른 법률의 규정에 의한 다른 처분, 건축법에 의한 최소 분할면적의 처분, 기준가액 5억원 이하 재산의 처분			
공유재산 관리계획		「법」 제10조의 2, 「시행령」 제7조	
○ 처분계획에 대한 의회의 의결			
대상	기준가액 20억원 이상이거나 토지로서 건당 면적이 5천㎡(區는 2천㎡) 이상인 경우		
※ 제외 : 다른 법률에 따른 처분, 기준가액 20억원 미만 재산의 처분			
감정평가		「시행령」 제27조	
○ 2개 이상의 감정평가법인으로부터 감정평가			
공유재산 심의		「법」 제16조, 「조례」 제4조, 「규칙」 제6조	
○ 처분가액 적정여부 심의			
대 상	기준가액 5천만원이상 수의계약으로 매각 시		
※ 공개매각의 경우 심의대상이 아님.			
매각		「법」 제29조, 「시행령」 제26조	
공개매각 등	정보처리장치(www.onbid.co.kr)에 입찰공고		
수의계약	매수신청인과 직접 매매계약 체결		
※ 매매계약은 조례 시행규칙 별표 제14호 서식을 기준으로 계약서 작성하되, 계약금 수납 후 계약체결			
소유권이전			
일시납부	잔금납부 후 매도증서 교부		
분할납부	분할납부 대금 완납 전에 소유권이전 요구 시 근저당권 설정(잔액의 130% 상당) 후 소유권 0전		