

서울특별시 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 2655
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2025년 3월 31일
- 회 부 일 : 2025년 4월 2일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

가. 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로 취득 5건, 처분 3건임.

- 취득 5건은 증축 1건, 무상귀속 및 신축 변경 1건, 신축 취소 1건, 현물출자(권리취득) 2건이며,
- 처분 3건은 현물출자 2건과 멸실 1건임.

나. 취득 5건

- 증축 1건에 대한 세부내역

- 남미 맹수 재규어 한 쌍을 도입하기 위한 방사장 공간을 조성하고자 기존 건축물 한 동을 수평 증축($337.60m^2$)

○ 무상귀속 및 신축 변경 1건에 대한 세부내역

- 당초 서울시 공공주택 8만호 공급계획에 따라 망원 배수구역 침수 해소를 위한 빗물펌프장 등을 신축하고 새로운 공공주택을 공급하고자 2019년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나, 매입 대상 국유지가 무상귀속으로 변경되고, 물가상승 및 임대주택 혁신방안 반영 등으로 사업비가 39.8% 증가(54,262백만원 → 75,900백만원) 함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 신축 취소 1건에 대한 세부내역

- 당초 물산업 우수기술 육성 및 제품 개발을 위해 물재생센터 가용 부지를 활용하여 기업 등에 연구 및 실증공간을 제공하고자 물산업 미니클러스터를 조성($1,855.00m^2$)하는 건으로 2021년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나, 실시설계 결과 공사비가 증가(연면적 대비 공사비 약 2.5배 증가)한 사유로 사업보류 후 재추진시 건축물 건립은 제외함에 따라 신축 취소

○ 현물출자(권리취득) 2건에 대한 세부내역

- 양육친화주택 아이사랑홈 조성을 위해 영등포구 당산 공영주차장 부지인 시유지($7,127.30m^2$)를 서울주택도시공사에 현물출자 함에 따른 권리(금액 43,868백만원) 취득
- 위와 같은 목적으로 금천구 남부여성발전센터 부지인 시유지($15,067.00m^2$)를

서울주택도시공사에 현물출자 함에 따른 권리(금액 42,248백만원)
취득

다. 처분 3건

○ 현물출자 2건, 멸실 1건에 대한 세부내역

- 양육친화주택 아이사랑홈 조성을 위해 영등포구 당산 공영주차장 부지인 시유지(당산동3가 2-1/4, 7,127.30 m^2)를 서울주택도시공사에 현물출자
- 위와 같은 목적으로 금천구 남부여성발전센터 내 건물(10,988.29 m^2)을 멸실하고, 사업부지인 시유지(시흥동 산 139-2, 15,067.00 m^2)를 서울주택도시공사에 현물출자

□ 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 5건

- 증축 1건 : 건물 337.60 m^2
- 신축 취소 3건 : 건물 1,855.00 m^2
- 무상귀속 및 신축 변경 1건 : 토지 359.00 m^2
건물 10,924.32 m^2
- 현물출자(권리취득) 2건 : 금액 86,116백만원

○ 처분 3건

- 현물출자 2건 : 토지 22,194.30 m^2

- **면적** **1건 :** **건물** $10,988.29m^2$

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 5개 사업에 총 8건으로 취득 5건, 처분 3건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)
1	서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축	취득 (증축)	건물	1	337.60	2,003,729
		세부내용	- 목적 및 용도 : 멸종 위기종인 재규어 서식 공간 조성을 위하여 기존 건축물을 증축 - 대 상 지 : 경기도 과천시 막계동 872 - 사업기간 : '24. 3월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 3,987,071천원 - 사업규모 : 건물 337.60m² - 기준가격 명세 : 건물 2,003,729천원 - 계약방법 : <건물 증축> 공개경쟁입찰			
2	연희 공공주택 복합시설 건립(변경)	취 득 변 경 (무상귀속 및 신축)	토지	7	359.00	607,751
			건물	1	10,924.32	75,900,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 주택시장 가격 안정화를 위한 공공주택 확충 및 망원 배수구역을 위한 빗물펌프장 복합화 사업 - 대 상 지 : 서대문구 연희동 446-27 일대 - 사업기간 : '19. 1월 ~ '27. 3월 - 소요예산 : 75,900,000천원 - 사업규모 : 토지 359.00m², 건물 10,924.32m² - 기준가격 명세 : 토지 607,751천원, 건물 75,900,000천원 - 계약방법 : <토지> 무상귀속 <건물 신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(시공)			
3	물산업 미니클러스터 조성 취소	취 득 취 소 (신축)	건물	2	1,855.00	2,655,490
		세부내용	- 목적 및 용도 : 물산업 미니클러스터 조성 취소 - 대 상 지 : 강서구 마곡동 105 일대 - 사업기간 : '21. 4월 ~ '22. 5월 - 소요예산 : 2,655,490천원 - 사업규모 : 건물 1,855.00m² - 기준가격 명세 : 건물 2,655,490천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>			

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m²)	기준가격(천원)
4	양육친화주택 아이사랑홈 (당산 공영주차장 부지) 조성	취 득 (현물출자)	권리	1	-	43,868,532
		처 분 (현물출자)	토지	2	7,127.30	43,868,532
		세부내용	- 목적 및 용도 : 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택 모델 공급을 위한 현물출자 - 대 상 지 : 영등포구 당산동3가 2-1, 4 - 사업기간 : '22. 8월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 7,127.30m² - 기준가격 명세 : (취득) 권리취득 43,868,532천원 (처분) 토지 43,868,532천원 - 계약방법 : <현물출자 및 권리취득> 수의계약(감정평가 후 SH공사에 출자)			
5	양육친화주택 아이사랑홈 (남부여성발전 센터 부지) 조성	취 득 (현물출자)	권리	1	-	42,247,868
		처 분 (현물출자)	토지	1	15,067.00	42,247,868
		처 분 (멸실)	건물	6	10,988.29	3,567,467
		세부내용	- 목적 및 용도 : 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택 모델 공급을 위한 현물출자 및 기존건물 멸실 - 대 상 지 : 금천구 시흥동 산 139-2 - 사업기간 : '23. 12월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : <토지> 15,067.00m², <건물> 10,988.29m² - 기준가격 명세 : <토지> 42,247,868천원, <건물> 3,567,467천원 - 계약방법 : <현물출자 및 권리취득> 수의계약(감정평가 후 SH공사에 출자) <건물 멸실> SH공사 직접 멸실			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축(취득 1번)

- 본 건은 서울대공원(경기도 과천시 막계동 872) 남미관 중 현재 사용하지 않는 라마사(84㎡ → 422㎡)를 증축하여 멸종위기종인 재규어 서식 공간을 조성하여 종 보전, 동물복지 및 동물원 관람객 만족도를 제고하려는 것으로, 총 사업비는 39억 8천 7백만원 규모이며, 건물 증축 규모는 20억 4백만원임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 멸종위기종인 재규어 서식 공간 조성을 위하여 기존 건축물 증축
- 용도 : 문화 및 집회시설, 동물원(동물서식공간)

○ 위치 : 경기도 과천시 막계동 872

○ 사업기간 : '24.3월 ~ '27.12월

○ 소요예산 : 3,987백만원 <시비 100% / 일반회계>

- 증축 2,004백만원 / 철거 및 정비 1,983백만원

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	18	340	-	3,629

※ 기 편성예산 : 358백만원

- '24년 18백만원 [낙찰차액 사용 / 건축기획 용역 / 집행 완료]
- '25년 340백만원 [본예산 / 지적측량비, 설계공모 보상비, 설계용역비 등 / 집행 전]

○ 사업규모

- 건물(증축) : 337.60㎡

※ 소유자 : 서울시

구 분	증축 전		증축 후	
	면적(㎡)	층 별 용 도	면적(㎡)	층 별 용 도
지상1층	84.40	동 물 사	422.00	동 물 사

○ 기준가격 명세

구분	항 목	소 재 지	면적(㎡)	m당공사가격(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	경기도 과천시 막계동 872	337.60	-	2,003,729

○ **계약방법** : (설계)설계공모 / (공사) 공개경쟁입찰

○ **추진근거**

- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제4조(국가 등의 책무)
- 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률」 제3조(국가 등의 기본 책무)
- 「남미관 방사장 리모델링 계획」 (동물기획과-8327호, '24.8.29.)

○ 서울대공원(이하 “대공원”이라 함)은 남미관은 현재 알파카 등 초식 동물만 배치되어 있어, 동물 폐사로 비어 있는 방사장을 아메리카 서식 맹수동물인 재규어를 위한 공간으로 증축($84m^2 \rightarrow 422m^2$) 및 리모델링을 하여, 멸종위기 종인 재규어의 종 보전과 남미 동물들을 한 자리에서 볼 수 있는 관람만족도를 증진하기 위한 것이라고 하고 있음.

※ 대공원은 동물원 운영 방향이 멸종위기종 보전, 보유 동물의 감소를 통한 공간 확보, 동물 복지 향상 등으로 전환에 따라 남미관 내 재규어 도입을 추진하게 되었다고 설명하고 있음(서울대공원 2025년 4월 10일, 「동물원 개선 기본구상」 별도제출자료 참조).

추진경위 및 향후계획

- '12. 3.22. : 기본방침(남미관 방사장 리모델링 기본계획 수립)
- '24. 4.11. : 건축기획 용역

건축기획 용역 결과 (용역기간 '24.04.~'24.11.)

- ▶ 남미관 방사장 개선과 관련된 토지이용계획 등 현황 검토
- ▶ 남미관 방사장의 설계지침 마련
- ▶ 동물사 특수성을 고려한 사업비 및 사업기간 산출

- '24. 9월 ~ 11월 : 공공건축 사업계획 사전검토, 공공건축 심의

공공건축 심의 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울대공원 남미관 방사장 리모델링 사업
- ▶ 심사내용 : 건축기획 적정성, 설계공모 지침서 및 과업내용서 적정성
- ▶ 심사결과 : 조건부 의결 (설계공모 지침 수정 및 측량을 통한 부지경계 조정)
- ▶ 처리계획 : 설계공모 지침서 수정, 지적측량 완료('25년 2월)

- '25. 3.13. : 공유재산심의회 완료(적정(의견제시))

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 예산 편성 전 공유재산심의 등 관련 사전절차를 준수하여야 할 것임
- '25. 3. ~ '25.10.: 설계공모, 기본설계
- '25.10. ~ '26. 4.: 개발제한구역 관리계획 변경, 공원 조성계획 변경
- '26. 4. ~ '26. 7.: 실시설계 및 행위허가
- '27. 1. : 착공
- '27. 12. : 준공

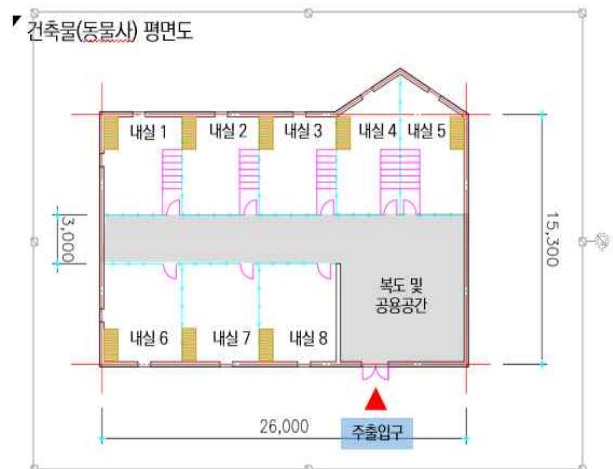
남미관 위치도



계획도



설계도(증축 후)





- 동 사업은 멸종위기에 처한 재규어를 보호하고, 종 보전을 통하여 생물 다양성과 생태계 균형을 유지하며, 동물복지 증대(방사장 공간 등은 재규어 원 서식지를 고려한 자연환경 조성 등)를 위한 것으로, 사업의 필요성 등은 있다고 하겠음.
- 다만, 동 사업은 2025년 예산으로 3억 4천만원(지적측량비, 설계공모 보상비, 설계용역비 등)의 예산을 편성하였으며, 이는 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2¹⁾를 위배하여 의회의 공유재산 관리계획 의결 없이 예산을 편성한 것으로, 집행부는 예산 사전절차 이행의 원칙 준수 등을 위한 적극적인 노력이 요구된다고 하겠음.
- 또한, 시 투자심사 회피를 위한 사업비 편성이 아닌지와 사업비가 증액될 여지는 없는지 여부, 대공원은 개발제한구역, 근린공원으로 증축 등을 위한 개발제한구역 관리계획 변경, 공원조성계획 변경이 원활하게 이루어질 수 있을지 여부, 수입허가가 사전에 필요한 것은 아닌지 여부, 재규어 사육을

1) 「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.

○ 첫째, 동 사업 예산은 39억 8천 7백만원으로, 이는 시의 일반투자 심사대상 기준인 40억원 이상 사업(「지방재정법」 제37조, 「지방재정법 시행령」 제41조제1항제1호)에 해당되지 않아 심사 대상에 포함되지 않았으나, 사업비 산정이 투자심사를 회피하기 위해 과소 설계된 것은 아닌지와 추가적인 공사에 따른 사업비 증액의 우려는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

바. 둘 이상의 시·도에 걸쳐거나 공동으로 이용하는 시설로서 해당 시·도가 함께 재정을 부담하여 추진하는 사업(이하 “시·도간 공동협력사업”이라 한다)으로서 총사업비 40억원 이상 500억원 미만인 사업

사. 법 제37조제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업으로서 그 부담 규모가 100억원 미만인 사업

- 둘째, 대공원 부지는 전체가 개발제한구역, 근린공원으로, 방사장 증축 공사(개발행위)를 위해서는 관련 법령(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 등(붙임 1 참조))에 따른 인허가 절차가 필요하나, 본 사업은 아직까지 관련 법령에 따른 인허가를 받지 않은 상태임.
- 이에 대하여 대공원에서는 공원조성계획 등 인허가를 위해서는 설계도면을 필수적으로 제출해야 함에 따라, 먼저 본 공유재산관리계획 심의 후 설계를 통해 인허가를 신청할 수 있다고 설명하고 있으나, 개발제한구역 관리계획 변경과 공원조성계획 변경 승인 과정에서 원활하게 인허가 절차가 진행될 것인 지 여부, 인허가 과정에서 남미관 방사장 증축 공사계획의 변경 가능성은 없는지, 변경에 따른 소요 예산 변경 가능성에 대한 다각적인 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 토지이용계획 〉

소재지	경기도 과천시 막계동 872번지		
지목	대 ?	면적	575 m ²
개별공시지가(m ² 당)	연도별보기  한국부동산원 부동산 공시가격 알리미		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2015-05-19), 자연녹지지역(2024-08-14), 근린공원(과천과천공공주택지구 지구계획승인에 따른 변경)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	개발제한구역(2024-08-14)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			

확인도면



범례

☐ 공익용산지

☐ 도시지역

☒ 자연녹지지역

☐ 개발제한구역

☐ 근린공원

☐ 작은글씨확대

축척 1 / 1200

변경

도면크게보기

<토지이음(<https://www.eum.go.kr/>), 최종방문 2025년 4월 15일>

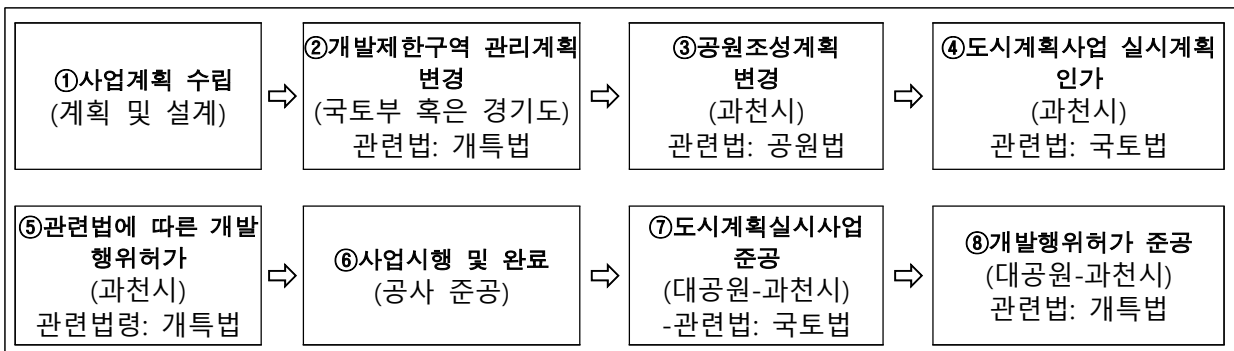
〈 관련 법령별 인허가 절차 등 〉

- ☞ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 (이하 **개특법**) 에 따른 **개발제한구역**
- ☞ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 (이하 **공원법**) 에 따른 **도시공원(근린공원)**
- ☞ 도시공원은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 **국토법**) 에 의거 **도시계획시설(공원)**로
공원 내 공사 등은 도시계획시설사업으로 추진

□ 관련 법령별 인허가 절차



□ 공사 추진시 인허가 절차 흐름 (국토부승인 2~3년, 경미한 변경 6개월 이상)



GB관리계획 변경 : **국토부 승인**(건축연면적 3천㎡이상, 토지형질변경 1만㎡ 이상)/ **경기도 승인**(경미한 변경)

공원조성계획 변경 : 경미한 사항(변경면적 3만㎡이하, 소규모시설 등)은 도시공원위원회 심의 생략

- ※ 개발제한구역 관리계획(변경), 공원조성계획(변경)은 동시 진행 가능하나 일반적으로 개특법상의 개발행위 제약이 많아 **개발제한구역 관리계획 진행 후 공원조성계획 진행**
- ※ ④,⑤번 / ⑦,⑧번은 동시진행 가능

출처 : 서울대공원, 2025년 4월 10일 별도제출자료.

○ 셋째, 본 사업의 목적은 멸종위기종인 재규어 서식 공간 조성을 위하여 기존 건축물 증축 등을 위한 것이나 아직까지 재규어 수입허가를 받지 않은 상태로, 재규어 종 보전을 위해 증축 공사 등을 하고도, 다른 나라 동물원 등에서 우리 나라로 수입할 수 있는 번식 가능한 재규어 개체가 있는지 여부, 재규어 수입허가를 받지 못하는 경우가 발생할 수도 있는바, 원활한 재규어 수입을 위한 사전준비 및 추진 상황에 대한 심도 있는 점검이 요망된다고 하겠음.

※ 대공원은 먼저 AZA인증 기준에 맞는 시설을 갖추어야만 재규어 수입허가를 받을 수 있다고 하고 있으며, 재규어 수입에 관해서도 CITES와 공식적인 서류는 주고받지 않았으나 구두로는 재규어 도입에 긍정적인 답변을 받았다고 하고 있음.

- 재규어는 「멸종위기종에 처한 야생동·식물종의 국제거래에 관한 협약(The Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora(CITES))」에 따라 국제거래가 규제되는 협약부속서 I 에 따른 멸종 위기종으로, 관련 법령(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제16조 등(붙임 1) 참조)에 따라 환경청의 허가를 통해 번식이 가능한 재규어 암컷과 수컷 개체가 수입되어야 함.²⁾

- 동 사업은 재규어 종 보전을 위해 AZA(Association of Zoo and Aquarium, 미국동물원수족관협회)³⁾의 SSP(Species Survival Plan[®] Programs, 종보존프로그램)⁴⁾를 통해 재규어 한쌍 도입 및 번식을 위해서는 AZA인증 기준에 맞는 시설을 사전에 갖추어야 함에 따라, 남미관 방사장 건축물 라마사 1동(84㎡ → 422㎡) 증축 및 외부 방사장 공간에 수공간(폭포 등) 연출 등 원 서식지를 고려한 자연환경 조성 등을 위한 것임.

2) 재규어 암컷은 생후 12~24개월, 수컷은 생후 24~36개월에 성적으로 성숙한다고 함(ASSOCIATION OF ZOOS & AQUARIUMS, 재규어 사육매뉴얼(Panthera onca), 89면 참조).

3) AZA는 1924년에 설립된 기관으로, 서식지 종보전, 사육매뉴얼, 동물복지, 교육훈련프로그램 등 전세계 동물원 대상 동물원 운영 및 동물관리의 선도 기관 역할을 하고 있음.

4) SSP 프로그램은 동물원과 수족관 협회(AZA)가 공동으로 관리하는 종 생존 계획(SSP)으로 AZA 회원 기관내에서 선택된 종의 개체군 관리 및 야생에서의 종의 보전을 강화하는 국제 종보존 프로그램임.

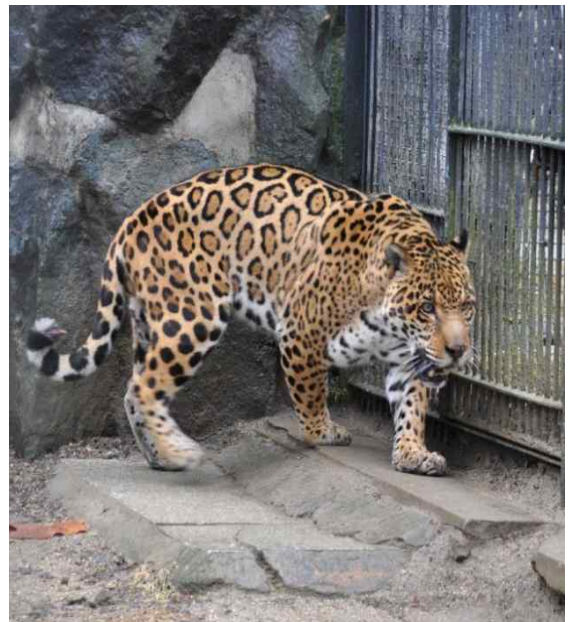
〈 기관별 재규어 사육시설 기준 〉

구 분	면적기준(마리)	비 고	비 고
현 재규어사	108㎡(1마리)	내실 13㎡ 방사장 95㎡	최대 2마리 수용 (번식 불가)
AZA(미국 동물원 수족관협회)	119.4㎡(1마리)	내실 28㎡ 방사장 91.4㎡	AZA 매뉴얼
환경부(야생생물법)	14㎡(1마리)		
환경부(관리사육 표준매뉴얼)	35㎡(1마리)		환경부 매뉴얼

출처 : 서울대공원, 2025년 4월 10일 별도제출자료.

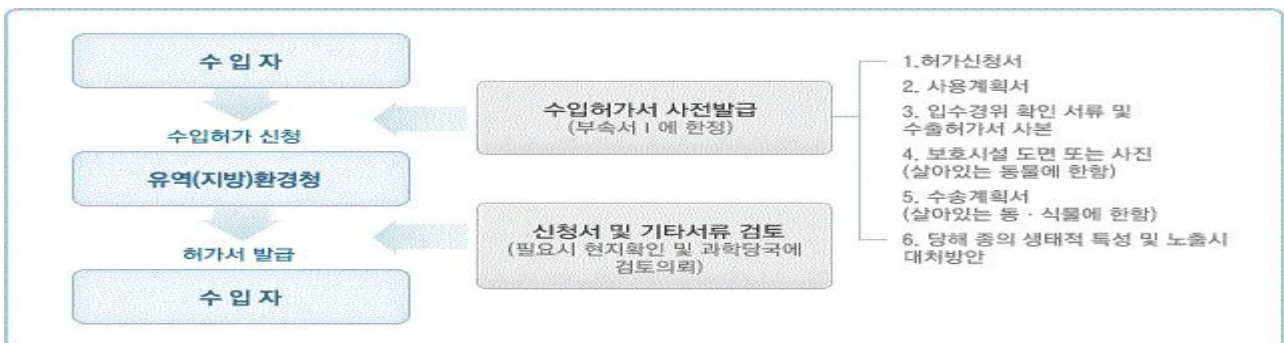
〈 ‘재규어’ 〉

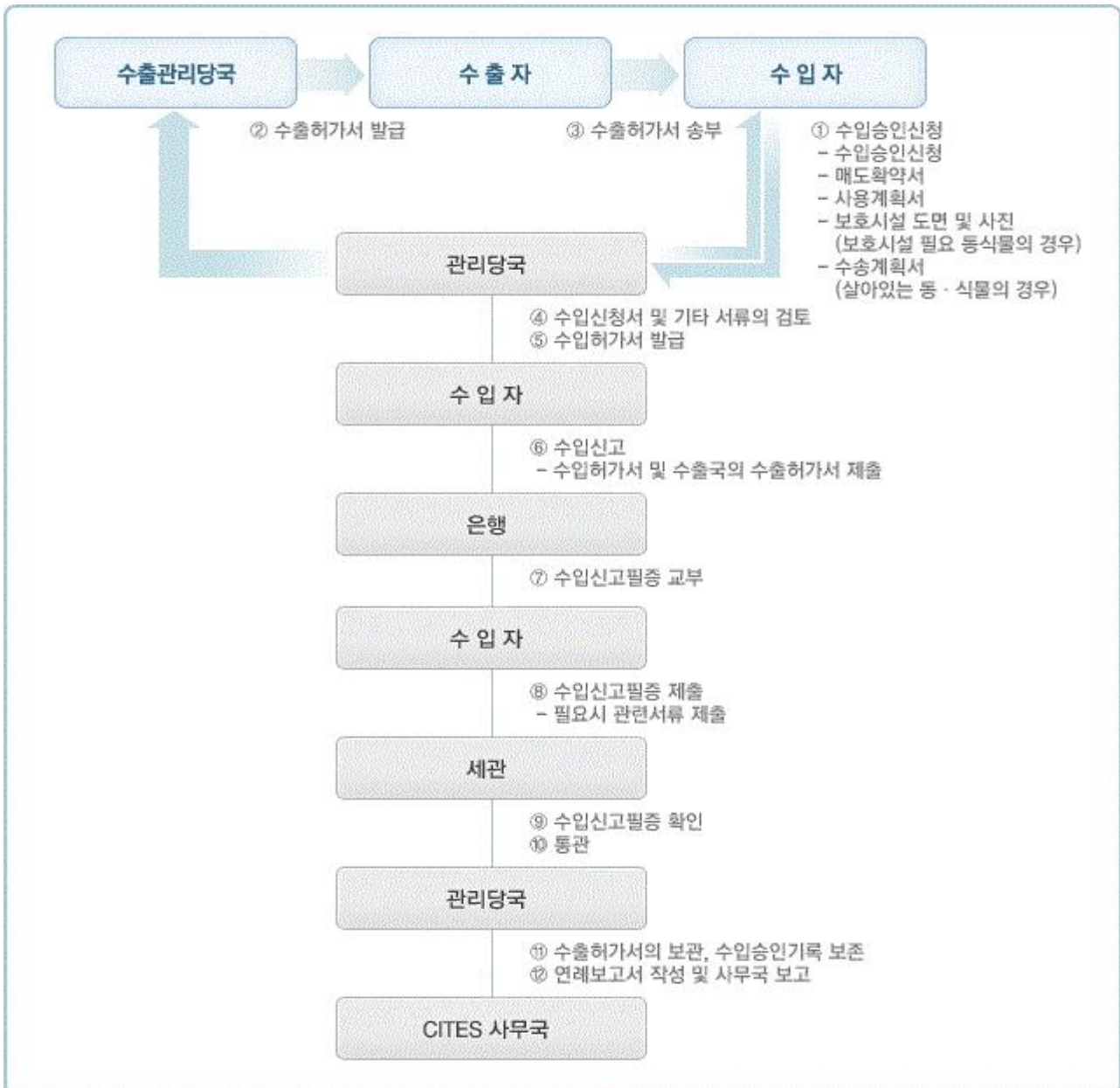
‘재규어’ 학명은 *Panthera onca*이며, 아메리카대륙에서 가장 큰 고양이과의 맹수로, 몸길이 150~180cm, 몸무게 70~150kg이며, 머리가 크고 넓으며, 앞발이 잘 발달되어 있는 것이 특징이며, 습기가 있는 산림, 강변에 면해 있는 산림에 살고, 물에 들어가는 것을 좋아하는 동물로 북아메리카 남서부 중앙 아메리카 아르헨티나 북부에 분포하고 있음(네이버 두산백과, 2025. 4.15. 참조). 또한, 재규어는 「멸종위기종에 처한 야생 동·식물종의 국제거래에 관한 협약(The Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora(CITES))」에 따라 국제거래가 규제되는 협약부속서 I에 따른 멸종위기종으로 국제거래가 원칙적으로 금지되나 동물원, 전시, 의학, 학술연구 목적으로 거래가 가능한 동물임(환경부 한강유역환경청-정보마당-CITES란, <https://www.me.go.kr>, 최종방문 2025.4.15.)



<출처 : 네이버 지식백과, 서울동물원, 2025.4.15.>

〈 협약부속서 I에 따른 수입허가절차 등 〉





출처 : 환경부 한강유역환경청(<https://me.go.kr>)-정보마당-CITES란, 최종방문 2025년 4월 15일.

- 넷째, 수평 증축의 경우 구조안전 진단을 통해 적절한 구조 보강 계획 수립 등을 통해 안전성을 확보하고, 기존 건물과 기초의 높이를 맞추는 등 철저한 기초 공사가 필요함에 따라 안전한 동물 내설 공간 사용을 위해서는 현재 라마사 B동 일부를 남겨 놓고 하는 증축보다 새로운 신축이 적절한 것은 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

현재 라마동 B동	라마동 B동 증축 계획 등
	

- 동 사업은 현재 남미관 방사장에 위치한 라마동 A동은 철거하고, B동을 동물 내실 공간 마련을 위해 증축($84m^2 \rightarrow 422m^2$)하는 것이나, 현재 라마동을 살펴보면, 건물 상부는 모두 창문으로 되어있는 등 추위에 약한 동물인 재규어 내실로 사용하기 위해서는 창문을 모두 벽면으로 해야 하며, 난방시설⁵⁾과 이중문 등이 설치되어야 하는 등 거의 신축 수준의 증축이라고 하겠음.

○ 또한, 「재규어 사육매뉴얼(Panthera onca)」에 따르면, 재규어는 활동 기간과 더 긴 비활동 기간을 뚜렷하게 보이는 동물로 이를 고려한 공간 설계가 필요하며, 나무 등 높은 곳에서 잘 지내므로 다양한 높이와 장애물을 설치해야 하고, 특히, 재규어는 물에 대한 의존도가 높아 물이 흐르거나 고여 있는 곳에 가까이 있기를 선호하므로, 최소 1개의 물 요소가 필요하다고 하고 있는바,⁶⁾ 내실과 방사장 등이 사육매뉴얼에 따른 서식지와 유사한 환경으로 조성되는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

5) 재규어는 10°C 미만으로 기온이 떨어질 경우 보충 난방을 제공해야 하고, 재규어용 난방 시스템은 동물의 공격성을 감안하여 신중하게 고려해야 한다고 함에 따라 난방 호스를 콘크리트에 내장이 필요하다고 하고 있음(ASSOCIATION OF ZOOS & AQUARIUMS, 재규어 사육매뉴얼(Panthera onca), 23면 참조).

6) ASSOCIATION OF ZOOS & AQUARIUMS, 재규어 사육매뉴얼(Panthera onca), 29-32면 참조.

- 다섯째, 지난해 대공원은 멸종위기 야생동물 1급 시베리아호랑이가 연달아 3마리가 사망함에 따라⁷⁾ 장기적인 동물복지평가와 충분한 전문 수의사 및 사육사 배치, 자연서식지와 유사한 환경 조성 등을 갖춰야 한다는 지적을 받은바 있으며,
- 성공적인 재규어 관리를 위해 가장 중요한 요소는 재규어와 동물 관리자 간 장기적이고 안정적인 관계 유지라고 하고 있으며, 재규어 관리 직원들은 재규어 행태 관리의 모든 영역에 대해 교육을 받아야 하고, 처음으로 재규어 번식을 시키려 한다면, 이와 관련한 절차에 대해 숙지하거나 AZA 재규어 SSP(종보전프로그램) 참가 기관의 후원을 받을 것을 권고하고 있는바,⁸⁾ 대공원은 재규어 도입을 통해 종 보전을 위한 번식 시도 성공 등을 위해서 재규어의 습성에 대해 전문적인 교육을 받은 사육사 선발이나 선발 이후 전문적인 교육 등을 통해 멸종위기종인 재규어의 안전한 관리를 위한 장기적인 노력이 필요하다고 하겠음.

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

7) 한국일보, “서울대공원 시베리아호랑이 ‘조셉’ 사망 … 올해만 세 번째”, 2024년 11월 28일자 참조.

8) ASSOCIATION OF ZOOS & AQUARIUMS, 재규어 사육매뉴얼(Panthera onca), 104-105면 참조.

② 연희 공공주택 복합시설 건립(변경) (취득 2번)

- 본 건은 공공주택 공급량 확대를 위해 서대문구 연희동 소재(446-27번지 일대*)에 공공주택을 건립** 중인 사업에 대하여 당초 공유재산관리계획 의결(2019년 제3차 수시분, 2019. 9.6.) 후 기준가격이 30% 이상 증액***됨에 따라 변경 계획을 수립하여 의회 의결을 받으려는 것으로, 총 사업비(기준가격)는 759억원 수준임.

※ 543억 3천 9백만원 → 759억원 (215억 6천 1백만원, 증 39.8%)

「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.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. **토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우**

* 사업부지 : 종전 4,689㎡ → 4,887.6㎡(198.6㎡(4.2%) 증가, 기존 사유지 및 무상귀속 국유지 유상매입 350.0㎡ → 무상귀속 359.0㎡(홍제천로 도로 일부 편입 등)

** 건립 규모 :

구 분	주요 변경사항
건축 규모	연면적 변경 : 13,979㎡(231%) → 10,634㎡(153%) 층수 변경 : 지하2층/지상7층 → 지하2층/지상6층
임대 주택	세대면적 변경(15㎡ → 25㎡), 세대수 감소 (154세대 → 96세대)
생활 SOC	(삭제) 푸드랩, 식당, 카페, 수영장, 도서관 (유지) 바르게살기 운동본부, 청년청(코워킹스페이스, 프로그램실 등)

*** 기준가격 30% 이상 증액 :

○ 당초 543억 3천 9백만원 → 759억원(215억 6천 1백만원(39.8%) 증액)

구 분	제289회 임시회('21.9.6.) ※ 2019년 제3차 수시분	제330회 임시회('25.4월) ※ 공사비 증가(취득부지는 무상귀속)
기준가격 (총사업비)	543억 3천 9백만원	759억원 (증 215억 6천 1백만원, 39.8%)

- 본 공공주택 복합시설 건립 사업은 현행 망원 배수구역 빗물펌프장 시설 상부에 공공주택을 건립하여 복합시설로 조성하고, 이를 통해 청년층 대상 공공주택 확충과 함께 지역 주민에게 생활형 기반시설을 제공하려는 것임.
- 주택실은 공공주택 공급정책 패러다임을 전환하여 양적 공급에서 주민 삶의 질과 미래도시 전략까지 고려한 도시 재창조를 목표로 공공주택을 혁신적으로 공급하기 위해 2019년도에 '8만호 공공주택 공급 세부 실행계획'을 수립*한바 있고,

* 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」(행정2부시장방침 제24호, 2019.1.30.) (단위: 만호)

구 분	기존부지 활용 (건설형)	도심형 주택공급 (주거비율 완화 등)	저층주거지 활성화 (빈집매입 등)	정비사업 제도개선/ 임대단지 재건축
공 급	2.8	3.4	1.4	0.4

- 이중 본 사업은 기존 소유 부지를 활용하는 방식의 건설형 공공주택 공급 유형*에 해당하는 것으로, 본 유형에 따른 건설형 공공주택 건립 규모는 목표(2.8만호) 대비 34.6%(9,741호, 준공되었거나 건설중)의 진도율을 보이고 있음.
- 본 건설형 공공주택 공급 방식은, 대규모 개발 가능 부지가 부족한 상황에서 차고지, 빗물펌프장 등 저이용 도시공간을 활성화한다는 취지에서 의미가 있다고 하겠음.

< 위치도 및 조감도 >



< 사업(변경) 개요 >

- 사업목적 : 주택시장 가격 안정화를 위한 공공주택 확충 및 망원 배수구역을 위한 빗물펌프장 복합화 사업 추진
- 용 도 : 공공주택, 편의시설, 빗물펌프장 등
- 위 치 : 서대문구 연희동 446-27 일대
- 사업기간 : 2019. 1월 ~ 2027. 3월 (당초 2022.6.까지)
- 소요예산 : 759억원 <시비95%, 국비5%/ 주택사업 및 수도사업 특별회계>

합계(백만원)		2019	2020	2021	2022	-	2026	2027
당 초	54,339	222	25,509	19,067	9,541	-	-	-
변 경	75,900	2,287	18,005	18,838	11,318	-	14,692	10,760

※ 기 편성예산 : '19~'22년 50,448백만원* [집행완료] *설계비, 신축비 등

○ 사업규모

- 토지: 359.00㎡[지목 : 도로·대지·임야, 현황 :나대지] ※ 소유자: 국토부, 기재부
* 사업부지 면적 : 4,887.60㎡
- 건물 : 10,924.32㎡ [지하 2층, 지상 6층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	당 초		변 경	
	면 적(㎡)	세부 시설 용도	면 적(㎡)	세부 시설 용도
계	10,850.00㎡	[규모 : 지하2층, 지상15층]	10,924.32	
옥상	- 개략개요 : 주거 5,750㎡		193.01	창고, 옥상정원
지상6층	행복주택 200호 이내 (1인 및 공유주택), 편의시설 3,000㎡, 빗물펌프장 2,100㎡		1,475.78	임대주택 및 부대시설,
지상5층			1,665.98	임대주택 및 부대시설, 편의시설
지상4층			1,181.83	임대주택 및 부대시설, 편의시설
지상3층			1,537.85	임대주택 및 부대시설, 편의시설
지상2층			315.20	관사, 제어실
지상1층			786.31	관리사무소, 펌프실
지하1층			2,570.15	빗물펌프장,바르게살기운동본부, 발전기실
지하2층			1,198.21	빗물펌프장(흡수정)

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	토지 매입	서대문구 연희동	350.20	220	77,000
		건물 신축	446-27 일대	10,850.00	-	54,262,000
변경	취득	토지 무상귀속	토지 합계	359.00		607,751
			서대문구 446-15	138.00	2,321	320,298
			연희동 446-2	36.00	911.7	32,821

			446-329	95.00	911.7	86,612
			446-85	19.00	911.7	17,322
			446-27	60.00	2,321	139,260
			446-45	1.00	2,321	2,321
			산 118-3	10.00	911.7	9,117
		건물 신축	서대문구 연희동 446-27 알데	10,924.32	-	75,900,000

○ 계약방법 :

〈토지〉 (당초) 토지수용(유상귀속) → (변경) 무상귀속

※ 서울특별시고시 제2020-109호, 무상귀속 토지조서 → 국토교통부 288㎡, 기획재정부 71㎡

〈건물〉 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사) 토지수용(유상귀속) / 설계(설계공모·수의계약) / 건축공사(공개입찰)

○ 주요기능 : 공공주택 및 빗물펌프장, 지역편의시설 등 건립

○ 사업근거

- 「공공주택 특별법」 제6조

- 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(행정2부시장방침 제24호, '19.1.30.)

< 본 사업 추진경과 >

○ '18.10.29 : 도로공간 복합시설 건립 시범사업 추진계획(부시장방침)

○ '18.12.26 : 추가8만호 공공주택 공급계획 발표

○ '19.01.07 : 행복주택사업 지방재정 투자심사 면제요청 관련 협의결과

협의면제 검토결과<투자심사 면제(국토교통부-100)>

▶ 사 업 명 : 서울 서대문 홍제 행복주택 건설

▶ 심사결과 : 제외

▶ 심사내용 : 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되 자치단체 추가 재정부담 및 공유재산 임대·출자 외 추가 부담 없이 추진

○ '19.01.24 : 서울 연희·증산 공공주택지구 지정

○ '19.01.30 : 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(부시장방침)

○ '19.03.26 : 연희·증산 공공주택 복합시설 설계공모 시행계획

○ '19.07.11 : 2019년 제4차 공유재산심의(적정)

○ '20.02.20 : 서울시 공공주택 통합심의(조건부가결)

○ '20.03.25 : 지구계획 및 주택건설사업 계획승인

○ '22.01./05.03 : 市 1인가구 안심 종합계획 및 임대주택 혁신방안

임대주택 혁신방안

- ▶ (품질 혁신) 임대주택 평형 확대 및 민간에 버금가는 고품질 주거공간 제공
- ▶ (소셜 믹스) 완전한 분양-임대주택 혼합으로 차별적 요소 원천 차단
- ▶ (노후단지 재정비) 노후 임대단지에 대한 권역별, 연차별 재정비 추진

- '22.10.05 : 세대면적 확대 설계
- '23.05.25 : 사업계획 변경(안) 검토
 - 건축계획(세대수 및 생활SOC 조정, 규모 축소 등) 및 총사업비(543억→690억) 변경
 - 설계변경 후 착공에 따른 지연으로 현장 우기대비 수방대책 수립('25~'26년)

구 분	주요 변경사항
건축 규모	연면적 변경 : 13,979㎡(231%) → 10,634㎡(153%) 층 수 변경 : 지하2층/지상7층 → 지하2층/지상6층
임대 주택	세대면적 변경(15㎡ → 25㎡), 세대수 감소 (154세대 → 96세대)
생활 SOC	(삭제) 푸드랩, 식당, 카페, 수영장, 도서관 (유지) 바르게살기 운동본부, 청년청(코워킹스페이스, 프로그램실 등)

- '23.09.21. 공공주택통합심의위원회(변경안, 조건부 가결)

공공주택통합심의위원회 심의 결과

- ▶ 심사내용 : 임대주택 혁신방안 반영에 따른 사업계획 변경 심의
- ▶ 심사결과 : 조건부 가결
- ▶ 처리계획 : 지상 1층 조명, 조경 설치하여 공간활용 검토, 사업지 주변 도로 유효폭 확보 등

- '24.06.19. 건설기술심의(설계심의) 소위원회(변경안, 조건부 가결)

소위원회 심의 결과 (용역기간 '22.10. ~ '25.02.)

- ▶ 심사내용 : 연희 공공주택 복합시설 건립사업 설계심의
- ▶ 심사결과 : 옥상조경 하중 반영 및 노출콘크리트 시공 및 품질 관리 필요
- ▶ 처리계획 : 조경 하중 반영 및 콘크리트 표면 기포발생 유의하여 시공

- '24.06.28. 공공주택건설(변경)사업 승인
 - 주택공급 혁신방안에 따른 세대면적 확대(15→25㎡) 등 건축계획 변경
- '24.12.12 : 연희공공주택복합사업 현안검토 및 사업추진계획(실장)

현안검토 보고 결과

- ▶ 주요내용 : 용적률 상향 검토
- ▶ 검토결과
 - 용적률 상향 시 사업비 과다 증액 및 사업기간 추가 소요

- 증축으로 인한 추가 구조검토 및 장기 공사중단으로 인한 지하구조물 안전문제 발생 우려
- ▶ 처리계획 : 용적률 상향하여 증축 및 세대수 증가할 수 있으나, 사업 변경에 따른 공사비 증액 및 사업기간 지연 우려가 있어 기존(안)대로 신속하게 사업 추진

- '24.12.26 : 사업계획 확정 및 실시설계
- '24.12.26 : 계약심사
- '25. 2. : (주택)착공 준비중(5월 착공 예정)
- '25. 3.13. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 연희 공공주택 복합시설 건립사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 면밀한 검토를 거쳐 사업비 등 사업계획을 확정하고 공유재산 심의를 득하여야 함을 유의하여 사업을 추진할 것
- ▶ 처리계획 : 사업비 등 사업계획을 면밀히 검토하여 추진하겠음

☐ 향후계획

- '25. 4월 : 공유재산관리계획 심사
- '25. 5월 : 착공(주택)
- '27. 3월 : 준공

- 다만, 공공주택 설치 관련 국유지 무상귀속 관련 법령 적용 시기, 주민 설명회 미이행, 사업 축소 계획에도 과다한 사업비 증가, 공공주택 공급 목표 달성 실적 저조 등 다음의 사안에 대해서는 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 본 사업의 부지 중 국유지는 무상귀속 대상임에도 당초(2019년) 토지수용(유상)을 통해 취득하는 것으로 계획하고, 이후 본 사업계획 변경을 통해 관련 법령*에 맞게 이를 무상으로 귀속되는 것으로 변경하여 국유지 매입에 대한 기준가격을 산정(토지 매입비 미발생)하였는바,
 - <토지> (당초) 토지수용(유상귀속, 7천 7백만원) → (변경) 무상귀속
 - 서울특별시고시 제2020-109호, 무상귀속 토지조서 → 국토교통부 288㎡, 기획재정부 71㎡

- 막대한 사업비를 투자하는 공공주택 건립 사업 추진에 앞서 관련 규정의 숙지와 준수를 위한 교육 등 적법한 사업 추진을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청*인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

* 행정청은 공공주택사업자로 본다(공공주택 특별법 제29조제1항)

- 둘째, 본 사업은 주택가 인근에 공공주택(96세대)을 건립하려는 것으로, 공공주택 사업의 정당성을 확보하기 위해서는 지역주민 등의 동의가 선행되어야 할 것임에도 이를 이행하지 않고 있음.

- 본 사업의 직접 근거인 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」*에서는 ‘사업별 추진상황을 일반시민에게 공개하고 주민설명회 등 소통 강화’를 적시하고 있고,

* 주택정책과-1943(2019.1.30.) 행정2부시장 방침 제24호

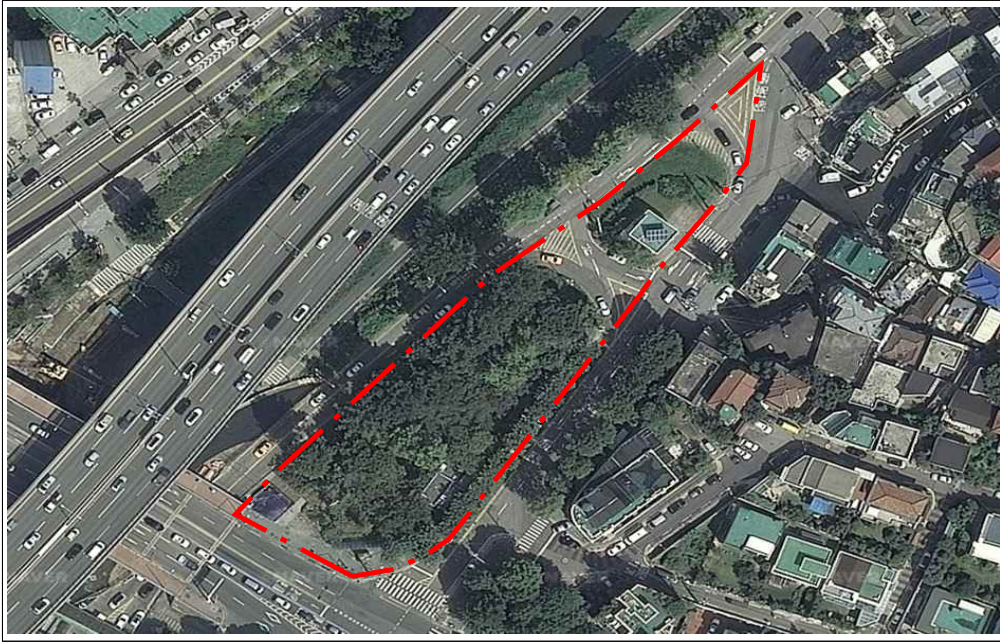
- 「소규모 공공주택지구 조성사업 절차」에서는 공공주택지구 지정 및 관계기관 사전협의 후 주민의견을 청취하도록 적시하고 있음에도, 주택실에서는 지금까지도 보도자료* 외 별도의 주민설명회 관련 절차를 이행하지 않고 있는바 원활한 사업 추진을 위한 주민 소통 노력이 요구된다고 하겠음.

* 기자설명회(2019.8.), 보도자료(2020.3.)

「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」(2019.1.30.) 중 22쪽

- ① 정기 공정관리 점검을 통해 사업별 추진상황을 일반시민에게 공개
 - 연차별 공정관리 계획 및 사업추진 상황을 보도자료를 제공하여 공유
- ② 주민설명회, 공급절차 추진시 사전협의 등 자치구와 소통 강화

< 사업부지 및 주변 현황 >



- 셋째, 사업계획승인(2020년 3월) 당시 대비 취득 대상 국유지의 무상귀속으로의 전환, 건립 층수 감소(지하2~지상7층 → 지하2층~지상6층) 및 이에 따른 건립 연면적 감소($14,378m^2$ (용적률 247.13%) → $10,924m^2$ (용적률 155%)), 지상 건립 세대수 감소(154대→96세대(58세대(62.3%) 감소), 생활 SOC 축소($3,000m^2$ → $794.36m^2$) 등에도 불구하고,

< 사업계획 변경(안) 비교표 >

- 임대주택 품질혁신 반영으로 세대면적($15m^2$ → $24m^2$) 확대
- 유관부서 협의 결과 생활 SOC 축소($3,000m^2$ → $794.36m^2$)

구 분		공유재산심의 (‘19.06.20.)	최초사업계획승인 (‘20.3.)	공유재산 재심의 (‘25.03.13.)
대지면적 (취득토지)		$4,689.00m^2$ (매입 $350.2m^2$)	$4,272.60m^2$	$4,887.60m^2$ (무상귀속 $359.0m^2$)
연 면 적 (용적률)		$10,850m^2$ (231%)	$14,378m^2$ (247.13%)	$10,924m^2$ (155%)
사업규모		지하2층/지상15층	지하2층/지상7층	지하2층/지상6층
세 부 용 도	행복주택	200호 이내	대 학생, 154세대	대 학생, 96세대
	생활SOC	편의시설 $3,000m^2$	9개시설 (B1~7F)	區청년센터 (B1,3~5F)
	빗물펌프장	빗물펌프장 $2,100m^2$	$3,135.5m^2$ (B2~4F)	좌 동
비 고		층별 용도, 면적 등은 설계공모를 통해 결정 예정	설계공모(안) 반영	임대주택혁신 및 SOC 협의내용 반영

- 본 사업에 대한 사업비(기준가격) 증액 규모가 당초(2021년 9월, 543억 3천 9백만원) 대비 39.8%(증 215억 6천 1백만원) 수준으로 과다하게 나타난 사유로는 당초 사업비의 과소 산정과 함께 용역비의 인상(4.3%), 2배 수준 인상된 시설 부대비 등을 원인으로 들고 있음(공유재산심의회 회의록).
- 다만, 본 사업은 공유재산관리계획 의결(2019.9.6.) 당시 사업기간을 4년(2019~2022년도)으로 계획하였으나,
- 본 안건 제출일 현재까지 5년이 넘도록 공사 착공에도 이르지 못하는 등 별다른 사업 추진 실적이 부진한 상태에서, 본 회기에 이르러서 본 사업 변경계획을 제출(2025.3.31.)하고 있는바, 주택실의 사업 지연이 사업비 증가의 원인이 된 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 사업 지연 사유 등에 대한 주택실의 해명이 요구된다고 하겠음.

< 사업기간 및 예산 변경(안) 비교표 >

합계(백만원)		2019	2020	2021	2022	-	2026	2027
당 초	54,339	222	25,509	19,067	9,541	-	-	-
변 경	75,900	2,287	18,005	18,838	11,318	-	14,692	10,760

- 넷째, 주택실의 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획 중, 건설형 공공주택 공급(공공주택과) 실적은 목표(2.8만호) 대비 34.6%(9,741호, 준공되었거나 건설중)의 진도율에 그치고 있는바, 보다 적극적인 사업 추진이 필요한 것은 아닌지 점검이 필요하다고 보여짐.

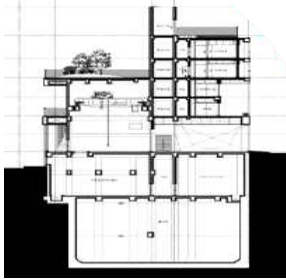
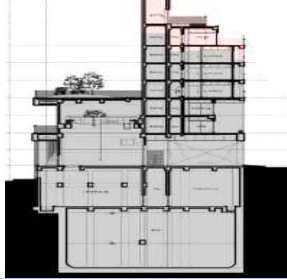
* 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」(행정2부시장방침 제24호, 2019.1.30.) (단위: 만호)

구 분	기존부지 활용 (건설형)	도심형 주택공급 (주거비율 완화 등)	저층주거지 활성화 (빈집매입 등)	정비사업 제도개선/ 임대단지 재건축
공 급	2.8	3.4	1.4	0.4

- 이에 따라 주택실은 본 사업부지 내 임대주택 건립에 있어서, 일조권 등 건축법 관련 규정 검토* 결과, 용적률 상향을 통해 2개층 42세대를 추가로 건립할 수 있는 것으로 검토한 바 있음(공공주택과-7590, 2024.12.12.).

< 용적률 상향(안) 검토 내용 >

- 일조권 등 건축법 관련규정 검토결과 2개층 증축(면적 2,454.8㎡) 및 세대수 42호 증가 가능
- 사업계획 변경내용

구 분	당 초 <'24.6월 사업계획변경>	변 경 <용적률 상향(안)>	비 고
규 모(세대수)	지하2층~6층(96세대)	지하2층~8층(138세대)	증)2개층(42세대)
연면적(지상층)	10,924.33㎡(7,155.96㎡)	13,379㎡(9,610.8㎡)	증)2,454.8㎡
용 적 률	155.29%	212.74 %	증)57.5%
사 업 비	759억원 (주택 321억/ 펌프장 438억)	886억원 (주택 448억/ 펌프장 438억)	증)127억
변경도면 (단면도)			

- 다만, 이후 최종 용적률을 상향하여 증축 및 세대수는 증가할 수 있으나, 사업변경에 따른 공사비 증액(127억원 수준) 및 사업기간 지연(14개월)의 우려가 있다는 이유로 이를 추진하지 않는 것으로 결정한 바 있음.

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

붙임 1 소규모 공공주택지구조성사업 절차

〈 공공주택건설사업 절차 〉

사업계획 수립	—	◦사업시행자(SH)
↓		
기본설계	—	◦사업시행자
↓		
공공주택통합심의	—	◦시(공공주택과) ◦통합심의 역할 : 「공공주택 특별법」 제33조 내지 제34조 * 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업의 경우 공공주택공급통합심의를 통해 용도지역 상황, 지구단위계획 수립, 인접 학교의 교육환경에 대한 평가 등의 사항을 통합으로 심의
↓		
사업계획 승인 신청	—	◦ 지방공사 시행자 → 시도지사 ◦ 사업계획승인시 의제사항 : 「공공주택 특별법」 제35조 * 「공공주택 특별법」에 따라 사업계획승인을 받은 때에는 경우 건축법에 따른 건축 허가, 주택법에 따른 사업계획승인, 국토법에 따른 도시군관리계획(지구단위계획)의 결정 등의 인가·허가·결정·심의 등을 받은 것으로 봄.
↓		
관계기관(부서) 협의	—	◦승인권자 → 관계기관(부서)
↓		
사업계획 승인	—	◦승인권자 : 시도지사, 내공사 사업은 국토부장관
↓		
실시설계	—	◦사업시행자
↓		
착공	—	◦사업시행자
↓		
사용검사	—	◦승인권자 : 국토부장관 → 시도지사, 시도지사 → 구청장

붙임 2 8만호 공공주택 공급계획 중 건설형 진행 현황

○ 추진현황(건설형, 49개소, 2.8만호 목표)

(단위 : 만 호)

구 분	기존부지 활용 (건설형)	도심형 주택공급 (주거비율 완화 등)	저층주거지 활성화 (빈집매입 등)	정비사업 제도개선/ 임대단지 재건축
공 급	2.8	3.4	1.4	0.4

○ 사업목록(건설형)

구 분	사업명	공공주택 세대수(호)		비 고
		발표	계획	
합 계		28,099	9,741	
기존계획 변경	계(4)	6,220	-	
	서울의료원 주차장	800	-	
	동부도로사업소	2,200	-	
	중랑 물재생센터 유휴부지	830	-	
	서남 물재생센터 유휴부지	2,390	-	
차고지/주차장 복합화	계(8)	2,220	1,250	
	장지차고지(대행)	570	658	
	방화차고지	100	75	
	강일차고지(대행)	760	-	
	한강진역 주차장	450	218	
	양녕주차장	40	36	
	청석주차장	40	36	
	한누리주차장	40	46	
	가리봉동 舊시장부지	220	181	
저이용 공공부지/시설 복합화	계(8+18)	7,289	2,434	
	금천경찰서 이전부지	130	276	
	신봉터널 상부 유휴부지	280	-	
	구의유수지(대행)	300	-	
	부지 매입(한국교육개발원)	800	-	
	은하어린이집	20		

구 분	사업명	공공주택 세대수(호)		비 고
		발표	계획	
	신촌동 주민센터	130	78	
	천호3동 주민센터	100	94	
	동북권 혁신파크	120	-	
	공공시설 복합화	5,409	1,986	
	1 명일1동 주민센터	150	103	
	2 면목행정복합타운	1,000	684	
	3 구로구 노동자복지관(대행)	220	132	
	4 창전 어린이집	93	-	
	5 매꽃 어린이집	77	-	
	6 햇살 어린이집	165	102	
	7 개봉1 주민센터	150	-	
	8 마포구 연남동 주차장	29	29	
	9 우면2지구 액화석유가스충전소	101	-	
	10 강일지구 전기공급시설	110	-	
	11 신당동 자치구-민간부지혼합개발	188	-	
	12 상암동 견인차량보관소	300	-	
	13 상암동 주차장부지	126	-	
	14 구로구 구로시립도서관	300	154	
도시개발사업 및 사전협상 활용	15 천왕2지구 고등학교부지	400	-	
	16 흑석 혁신거점 조성사업(대행)	210	-	
	17 영등포 쪽방촌	1,190	782	
	18 문정 공공지원용지4-14	600	-	
	계(6)	9,130	3,923	
	서초염곡	1,300	851	
	도봉 성대야구장	4,130	-	
	광운 역세권		3,072	
도시공간 재창조	수색역세권	2,170	-	
	서울강서 군부지	1,200	-	
	도봉 창동	330	-	
	계(3)	1,600	894	
	북부간선도로 입체화(대행)(신내4)	1,000	798	
기 발표부지 (9.21)	연희동 유희부지	200	96	
	증산동 빗물펌프장	300	-	
	계(2)	1,640	1,240	
	개포동 재건마을	340	-	
	舊 성동구치소	1,300	1,240	

③ 물산업 미니클러스터 조성 취소(취득 3번)

- 본 건은 제301회 정례회에서 「2021년도 제3차 수시분 공유재산관리계획」으로 의결 받은 “물산업 미니클러스터 조성(강서구 마곡동)” 사업의 건물 신축을 취소*하고자 관련 법령**에 따라 의회 의결을 받으려는 것임.

* 부지 등 기반시설만 조성하고 건물 신축은 취소(“물산업 미니클러스터 조성 추진 계획”(물재생시설과-14873, 2023.11.18.))

**** 「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.

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(행정안전부)

- 지방의회의 의결을 받은 공유재산관리계획(변경)은 그 사업의 취소 또는 완료될 때까지 효력이 있다.
 - 공유재산관리계획 수립 후에는 그 효력이 유효하므로 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회의 의결을 받아야 한다.
-
- 물순환안전국은 당초 서남물재생센터(강서구 마곡동) 가용부지에 물산업* 관련 강소기업 등에게 연구(R&D센터) 및 실증공간(Test-Bed) 제공을 목적으로 건물 신축(2개동, 가설건축물) 및 기반시설(실험공간 등)을 조성**하는 공유재산관리계획을 수립하여 의회 의결(2021.7.2. 사업비 26억 5천만원)을 받은 바 있음.
- * 물산업이란, 물을 취수하여 생산, 공급, 처리, 관리하는 산업을 말함(「물산업진흥법」 제2조(정의) 참조)
- ** 지상 1~2층(1,855.00㎡), 가설건축물(컨테이너/경량철골형식), 2022.5.31. 조성·준공
- 이후 실시설계(2022.3.17.) 결과 공사비가 과다하게 증액(2.5배 증가) 되었다는 이유로 건물 신축을 보류해 오다가 결국 이를 취소(부지 및 기반시설만을 조성)하는 방침을 수립(2023.11.18.)하였음.
- ※ 신축 외의 부지조성 등은 지속 진행(공유재산관리계획 수립 비대상)

〈 사업 취소(공유재산관리계획 취소) 개요 〉

구분	연면적	공사비	연면적 당 공사비 (백만원/㎡)
'21년도	1,855㎡	27 억	1.4
'22년도	896㎡	29 억	3.3
증감률	약 50% 감소 ↓	약 10% 증가 ↑	약 2.5배 증가 ↑

〈 사업 변경(공유재산관리계획 취소) 개요 〉

- 건물 신축 취소 -



- 공유재산관리계획 수립 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 법령에 따라 공유재산관리계획을 수립하여 의회의 의결을 받아 확정하여야 함에도 물순환안전국은 이를 이행하지 않고 있다가,
- 의회의 지적*에 따른 재무국(재산관리과)의 실태 점검**(공유재산관리계획 의결 후 장기간 미완료된 사업 점검) 결과를 통해 공유재산관리계획 취소 대상인 것으로 확인하고, 뒤늦게 본 회기에 신축을 취소하는 안건으로 제출하였음.

* 의회에서 가결된 사업의 취소·변경 시 의회 보고 등 대책 수립할 것(서울특별시의회 제315회 정례회 등 다수).

** 「공유재산관리계획 의결 후 사업추진 현황 제출 요청」(재산관리과-343(2025.1.8.))

〈 물산업 미니클러스터 조성사업(취소) 개요 〉

□ 사업 개요(신축 취소)

- 사 업 명 : 물산업 미니클러스터 조성사업
- 목적용도 : 물산업 우수기술제품을 육성하기 위해 물재생센터 가용부지를 활용한 연구 및 실증공간 제공(연구사무실, 실증(T/B)공간, 지원 및 부대시설)
- 위 치 : 강서구 마곡동 105 일대
- 사업기간 : 2021.4.9.[계획 수립] ~ 2022.5.31. [조성 준공]
- 소요예산 : (당초) 2,655백만원 <시비 100% / 공기업하수도특별회계 >
(변경) 198백만원 <시비 100% / 공기업하수도특별회계 >

합계(백만원)		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
당 초	2,655	100	2,555	-	-	-
변 경	198	98	100	-	-	-

※ 기편성예산 : 200백만원 [‘21년~’22년 1,800백만원, ‘22년 1,600백만원 감추경]

- 집 행 액 : 198백만원 [‘21년 98백만원(설계비),
‘22년100백만원(물산업 실증화연구 지원공간 운영비)]

※ 변경계획 편성예산 : 1,774백만원 [‘24년 본예산]

- 집 행 액 : 450백만원 [변경 설계비(집행완료), 공사비(집행중)]

○ (당초)사업규모 (취소)

- 건물 : 1,855.00㎡[지상 1~2층], 가설건축물(컨테이너/경량철골형식)

구 분	항 목	구 분	면적(㎡)	세부 시설용도
계			1,855.00	
취득 (취소)	건물 신축	연구·사무실	910.00	R&D 연구·사무실, T/B 사무실
		실증(T/B)	600.00	Pilot Plant 설치 등 실증공간
		지원·부대시설	345.00	회의실, 다목적실, 쉼터, 전시실, 화장실 등

○ (당초)기준가격 명세 (취소)

구 분	항 목	소 재 지	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득 (취소)	건물신축	강서구 마곡동 105일대	1,855.00	2,655,490

○ 계약방법 : 건물신축 (취소)

〈추진경과 및 향후 계획〉

- '19.11.12. : 물재생센터 VISION 3.0 계획 대외 발표
- '20.06.10. : 물산업 혁신기술 공모 시범사업 계획 마련(물재생시설과-7461)
 - R&D관련 기술개발 및 실증화 분야에 대해 연간 20억 / 15여개 업체 지원
- '21.1.~3. : R&D 공모사업 및 실증 연구공간 제공(가칭 미니클러스터) 관련 검토
 - 업체 면담 7회, 공모관련 설문조사 실시(28개 업체 회신), 국가 물산업 클러스터 견학 등
 - ▶ (설문조사 결과) R&D 공모사업 추진 긍정적 100%, 공간제공시 입주의향 75%
 - R&D공모업체 공간 제공을 위한 미니클러스터 대상부지 조사 및 센터 담당자 협의
 - ▶ (미니클러스터 구성) R&D 연구실 + T/B 실증공간, 중량클러스터 조성 전 소규모 집적화
- '21.04.09. : 미니클러스터 조성계획 수립(물순환정책과-6848)
- '21.04.30. : 미니클러스터 조성 추진계획(변경)(물순환정책과-8262)
- '21.07.02. : 2021년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 가결
- '21.09.10. : 미니클러스터 건축 기본 및 실시설계 용역 추진
- '22.03.17. : 미니클러스터 건축 기본 및 실시설계 최종보고

실시설계 결과('21.11.12.~'22.3.18.)

▶ 설계 내용

- 물산업 육성을 위한 물재생센터 가용부지를 활용한 연구 및 실증공간 조성을 위한 기본 및 실시설계 용역
- 건축·기계·전기·통신·소방·조경 및 토목 등 전 분야의 기본 및 실시설계

▶ 설계 결과 : 가설건축물 축조 실시설계 결과, 당초 예산 대비 공사비 증액

⇒ 예산 규모에 맞춰 연면적 축소 설계시 연면적 대비 공사비 약 2.5배 증가

▶ 조치 계획

⇒ 서남물재생센터 현대화 1단계 공사 현장사무실 철거 예정 부지(기반시설 기 조성)를 활용한 자유 연구공간 임시 운영

- '22.04.18. : 물산업 실증공간 운영 계획(물순환정책과-21580)
 - 공사비 증가 및 주변 여건으로 인한 사업 보류
- '23.11.18. : 물산업 미니클러스터 조성 추진계획(물재생시설과-14873)
 - 신규 건축물 조성 취소 및 부지 및 기반시설만 조성(내부방침)
- '25.03.13. : 공유재산심의회 안건 심의

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 물산업 미니클러스터 조성 공사 사업취소
- ▶ 심사내용 : 물산업 미니클러스터 조성 건물신축 취소에 따라 재심의 상정
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - ※ 의견제시 : 사업계획 취소사유 발생 시 공유재산관리계획 등 관련 절차를 적기에 준수하여 사업을 추진할 것

- 다만, 물순환안전국은 대폭 증가한 공사비로 인하여 본 사업의 건축물 신축(공유재산관리계획)을 취소하려는 것으로 설명하고 있으나, 이외의 공유 재산관리계획 취소안 제출 시기의 적정성, 물산업 육성을 위한 연구시설 지원의 필요성, 사업예산 편성·사용의 적정성 등에 대해서는 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 안건은 당초 공사비를 26억원 수준으로 산정하였으나 실시설계 (2022.3.18.) 후 공사비의 과다한 인상(약 2.5배 수준, 61억원 규모)에 대응하여, 본 사업 중 건물 신축 계획을 취소*(2023.11.18., 결국 본 사업을 공유재산관리 계획 수립 대상에서 제외)하려는 것임.

* 부지 및 기반시설만을 조성하는 것으로 계획 변경

☐ 가설건축물 신축 취소사유

- 가설건축물 축조 실시설계 결과 당초 예산 대비 공사비가 대폭 증액되었음
 - 예산 규모에 맞춰 연면적 축조 설계시 연면적 대비 공사비 약 2.5배 증가

구분	연면적	공사비	공사비/연면적 비율
당초 계획	1,855㎡	2,655백만원	1.4백만원
설계 결과	896㎡	2,906백만원	3.3백만원
증감률	약 50% 감소 ↓	약 10% 증가 ↑	약 2.5배 증가 ↑

- ('22. 4.) 실시설계 결과 공사비 증가로 착공 보류하였고, 전기 수급 등의 여건을 고려하여 비용의 타당성을 확보하고, 건축물 조성은 향후 재검토하고자 하였음
- ('23. 11.) 사업 중단 후 재추진시 신규 건물 신축은 제외하고, 부지 및 기반 시설만 조성하는 것으로 계획 변경하였음

- 다만, 2023년에 건물 신축 계획의 취소 결정(2023.11.18.)이 있었음에도 급변 회기에 이르러서야 건물 신축 취소 건을 제출하였는바,
- 본 공유재산관리계획의 지연 제출 등 위법한 사업 추진 방식에 대한 물순환안전국의 해명과 함께 재무국의 대책 마련이 요구된다고 하겠음.

**** 「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.

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(행정안전부)

- 지방의회의 의결을 받은 공유재산관리계획(변경)은 그 사업의 취소 또는 완료될 때까지 효력이 있다.
- 공유재산관리계획 수립 후에는 그 효력이 유효하므로 **사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회의 의결을 받아야 한다.**

- 둘째, 우리나라 물산업 기술이 세계 수준 대비 약 7년 뒤쳐진 수준에 그치고 있는 현실을 감안하여 “물재생센터 비전(Vision) 3.0 계획”에 따라 물산업 분야의 강소기업 등을 육성·지원하고자 하는 물순환안전국의 당초 본 사업 시행 취지**로 볼 때,

< * 물재생센터 Vision 3.0 계획(19.11.12.) >

- ① 부지효율 다각화로 미래 전략산업 육성 거점 조성
 - 물재생센터 지하화를 통한 복합공간을 조성하는 방식으로 물산업 클러스터 구축
- ② 초고도 수처리로 수생태계의 건강성 강화
 - ‘최신 수처리공법’을 도입해 장기적으로는 방류수 수질을 한강 수질 수준으로 개선
- ③ 혁신을 통한 공간·조직 재창조
 - 이원화된 운영방식으로 인한 비효율성을 개선하기 위해 단계적으로 공단 전환 추진

* 현장 중심형 연구·실증공간 제공을 통한 연구 효율성, 업체 간 시너지 효과, 우수 제품 및 기술개발 등 물산업 관련 기반 마련

〈 당초 건물 신축 계획(취소)〉

○ 건물 : 1,855.00㎡[지상 1~2층], 가설건축물(컨테이너/경량철골형식), 2022.5.31. 준공

구 분	항 목	구 분	면적(㎡)	세부 시설용도
계			1,855.00	
취득 (취소)	건물 신축	연구·사무실	910.00	R&D 연구·사무실, T/B 사무실
		실증(T/B)	600.00	Pilot Plant 설치 등 실증공간
		지원·부대시설	345.00	회의실, 다목적실, 쉼터, 전시실, 화장실 등

- 연구·실증공간 등 실험공간 신축을 취소하는 것이 본 사업 본래 취지와 물재생센터 비전에 반하는 것은 아닌지, 대체 사업은 마련했는지 여부 등에 대해서는 검토가 요구된다고 하겠음.

○ 셋째, 물순환안전국은 본 사업에 총 26억원의 예산을 계획(2021년) 했으나, 2023년도에 17억원을 편성한 후 16억원을 감액 편성하는 등 3년간 (2021년부터 2023년까지) 2억원을 편성·집행하는데 그치고 있고,

〈사업계획 변경 전(2021년부터) 당초 예산 집행 현황〉 (단위: 백만원)

합계(백만원)		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
당초계획	2,655	100	1,700	855	-	-
실편성	200	100	100 (1,700편성 후 감추경 1,600)	0 (‘22.3. 사업 보류로 미편성)	-	-
집행액	198	98	100	-	-	-

- 건물 신축을 제외(2023.11.)한 변경계획 수립 후인 2024회계연도에는 17억 7천 4백만원의 예산을 편성(6천 8백만원 집행)한 후 대부분의 예산을 다음연도로 사고이월 하는 등,

〈사업계획 변경 후(2024년부터(신축취소) 예산 집행 현황〉 (단위: 백만원)

합계(백만원)		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
당초계획	1,774	-	-	-	1,774	-
실편성	1,774	-	-	-	1,774	(사고이월, 건설개량이월)
집행액	486	-	-	-	68	418

- 본 사업과 관련하여 무질서한 예산 운영 형태를 보이고 있는바, 면밀한 계획 수립과 예산의 편성을 통한 안정적인 재정 운영이 요구됨.
- 종합하면, 본 사업은 사회적 필요(물산업 분야의 강소기업 육성)를 충족시키지 못했을 뿐 아니라, 사업(건물 신축) 취소에 따른 사회적·경제적 영향도 충분히 고려하지 않은 것으로 보이는바,
- 물순환안전국은 재원 및 행정력의 효율적 활용 노력과 함께 물관리·물산업 분야의 발전 및 진흥 등을 위한 구체적인 계획 마련이 요구된다고 하겠음.

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

④ 양육친화주택 아이사랑홈(당산 공영주차장 부지) 조성(취득 4번, 처분 1번)

양육친화주택 아이사랑홈(남부여성발전센터 부지) 조성(취득 5번, 처분 2, 3번)

① 양육친화주택 아이사랑홈(당산 공영주차장, 남부여성발전센터) 공통 검토

- 본 건들(2건)은 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택인 “양육친화주택 아이사랑홈”과 양육 인프라 등을 건립하고자 시유지인 ① 당산 공영주차장(영등포구 당산동3가 2-1, 4), ② 남부여성발전센터(금천구 시흥동 산 139-2) 부지를 SH공사에 현물출자(처분: 당산동 토지 7,127.30㎡, 남부여성발전센터 토지 15,067.00㎡), 멸실: 남부여성발전센터 건물 6개동, 10,988.29㎡)하고, 이에 따른 권리(당산동 기준가액 기준 438억6천9백만원, 남부여성발전센터 기준가액 기준 422억4천 8백만원, 총 861억1천7백만원)를 취득하려는 것임.

현 이용현황	위치	권리취득	처분(현물출자, 멸실)	건축계획	사업비 등
당산 공영 주차장(243면)	영등포구 당산동 3가 2-1, 4	43,868,532천원	토지 7,127.30㎡	공동주택 380세대 상상나라 어린이집 키즈카페 키움센터 공영주차장 등	304,729백만원 <시비 27.5%, 국비 12.16% SH 60.33%>
남부여성 발전센터 등	금천구 시흥동 산 139-2	42,247,868천원	토지 15,067.00㎡ 건물 10,988.29㎡	공동주택 200세대 어린이집 키즈카페 수영장, 남부여성 발전센터, 디딤터, 공영주차장 등	181,603백만원 <시비 51.11%, 국비 10.95% SH 37.94%>

〈 당산 공영주차장 부지 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택 모델 공급
- 용 도 : 주택, 양육 인프라, 지하 주차장 등

○ 위 치 : 영등포구 당산동3가 2-1, 4

○ 사업기간 : '22.8월 ~ '26.12월(현물출자)

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 토지(현물출자) : 7,127.30 m^2 [지목 : 주차장]

※ 소유자 : 서울시

구분	항목	면적(m^2)	이용현황	참고사항
처분	토지 (2필지)	7,127.30	당산 공영주차장(243면) (現 재산관리관:주차계획과)	※건립예정 : 공동주택, 상상나라, 어린이집, 키즈카페, 키움센터, 장난감도서관, 공영주차장

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m당 공사자(천원)	기준가격(천원)
취득	권리	-	-	-	43,868,532
처분	토지	영등포구 당산동3가 2-1	3,994.10	6,155	24,583,686
		영등포구 당산동3가 4	3,133.20	6,155	19,284,846

○ 계약방법 : 〈현물출자〉 감정평가 후 SH공사에 출자

○ 추진근거

- 「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 제8호
- 「저출산·고령화기본법」 제8조
- 「서울특별시 아동친화도시 조성에 관한 조례」 제15조(아동을 고려한 공공시설 조성)
- 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」 (행정1부시장방침 제231호, '24.11.22.)

〈 남부여성발전센터 부지 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 남부여성발전센터의 노후되고 단절된 환경을 개선하고 온 가족이 함께하는 양육친화 주택 및 시설을 조성하여 저출생 문제에 적극 대응
- 용 도 : 주택, 생활지원시설, 보육시설, 양육인프라, 지하주차장 등

○ 위 치 : 금천구 시흥동 산 139-2

○ 사업기간 : '23.12월 ~ '26.12월(현물출자)

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 토지(현물출자) : 15,067.00 m^2 [지목 : 임야]

※ 소유자 : 서울시

- 건물(별실) : 10,988.29 m^2

※ 소유자 : 서울시

구 분	면 적(m^2)	세 부 시 설 용 도
계	10,988.29	

금천구 시흥동 산 139-2 (본관동)	2,013.82	본관동
금천구 시흥동 산 139-2 (수위실)	29.39	수위실
금천구 시흥동 산 139-2 (주차장)	4,159.50	주차장
금천구 시흥동 산 139-2 (서울이주여성 디딤터)	987.47	서울이주여성 디딤터
금천구 시흥동 산 139-2 (교육관)	2,622.91	교육관
금천구 시흥동 산 139-2 (창업보육센터)	1,175.20	창업보육센터

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공사자개(천원)	기준가격(천원)
취득	권리 취득	-	-	-	42,247,868
처분	토지 현물출자	금천구 시흥동 산 139-2	15,067.00	2,804	42,247,868
	건물 멸실		10,988.29	-	3,567,467

○ **계약방법** : 〈현물출자〉 감정평가 후 SH공사에 출자, 〈건물멸실〉 SH공사 직접 멸실

○ **추진근거**

- 「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 제8호
- 「저출산·고령화기본법」 제8조
- 「서울특별시 아동친화도시 조성에 관한 조례」 제15조(아동을 고려한 공공시설 조성)
- 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」 (행정1부시장방침 제231호, '24.11.22.)

○ 여성가족실은 SH공사에 현물출자 등을 통하여, SH공사가 시행자로서 공공주택(양육친화주택 아이사랑홈, 〈붙임 1〉 참조)을 공급할 수 있게 함으로써, 양육 가구의 주거 문제를 해결하고, 같은 건물 안에 양육 기반 시설(키즈카페, 어린이집 등) 조성을 통하여 주택 문제와 돌봄 부담 해소에 기여할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

※ “양육친화주택 아이사랑홈”은 양육에 최적화된 주거 모델로, 아이를 낳아 키우는 동안 이사 걱정 없이 안정적으로 살 수 있도록 최장 12년간 거주를 보장하고, 소득수준에 따라 주변 시세의 35~90% 수준으로 공급해 부담도 낮추고, 같은 건물 안에 양육 기반 시설(서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 어린이집, 병원 등)을 갖추고 있어 한 건물 안에서 양육과 관련된 일을 모두 해결하여 ‘주택문제’와 ‘돌봄부담’을 해결할 수 있도록 하는 것이 핵심으로, 전국 최초로 공급할 예정임(서울특별시 보도자료, “오세훈표 저출생 대책 5탄·양육 기반시설 품은 ‘양육친화주택’ 전국 최초 도입”, 2023년 11월 29일자 참조.)

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 공급기준 〉

구 분	통합공공임대	개선방향	개선안
입주자격	소득기준 100%~150%, 6세 이하 자녀 등	실제 양육자가 거주할 수 있도록 진입장벽을 낮추고 주거 안정성 보장 필요	소득·자산요건 완화 (150 ~ 180%) 자녀 연령 확대 (12세 이하)
거주기간	30년 거주 가능	출산 유도를 위한 인센티브 부여 필요	입주 후 출산 시 거주기간 연장 (10년 → 20년)
공급면적	39㎡~49㎡ 타입의 소형 위주 공급	자녀 양육에 적합한 충분한 면적 공급 필요	양육 자녀의 수에 따라 양육자의 선호 면적인 59㎡~84㎡ 타입 공급

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 조성 유형 〉

구 분	① 당산 공영주차장 부지	② 남부여성발전센터 부지
특 징	대규모 어린이시설 유형	일상돌봄 유형
도입시설	주택, 생활지원시설, 보육시설 , 양육인프라 , 복합문화시설 , 지하주차장 등	주택, 생활지원시설, 보육시설 , 양육인프라 , 지하주차장 등
도입세대(안)	380세대 (59㎡ 292호, 84㎡ 88호)	200세대 (59㎡ 120호, 84㎡ 80호)

출처 : 여성가족실, 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」(행정1부시장 제231호), 2024.11. 참조.

〈 양육친화주택 아이사랑홈 부지 위치도 〉

당산 공영차고지 부지 영등포구 당산동 3가 2-1, 4(7,127.30㎡)	남부여성발전센터 부지 금천구 시흥동 산 139-2(15,067.00㎡)

- 2023년 시도 합계출산율 중 서울시 합계출산율(0.552)은 전국(0.721)보다 낮으며, 『2024년 국내인구이동통계연보』에 따르면, 서울시는 전출자가 전입자보다 많아 인구 순유출(△4만5천명) 발생이 제일 크고, 30대와 40대의 이동자가 제일 많으며, 그 사유로 ‘주택’을 가장 높게 답하고 있는바,⁹⁾¹⁰⁾ 자녀를 출산·양육하는 주 연령대인 30 ~ 40대의 주거 안정성을 높일 수 있는 양육자 중심의 새로운 주택 공급의 필요성 및 시급성은 있다고 보임.

〈 2023년 시도 합계출산율 〉

시도별	합계출산율	시도별	합계출산율	시도별	합계출산율
전국	0.721	대전광역시	0.787	충청남도	0.842
서울특별시	0.552	울산광역시	0.814	전라북도	0.780
부산광역시	0.664	세종특별자치시	0.971	전라남도	0.972
대구광역시	0.702	경기도	0.766	경상북도	0.860
인천광역시	0.694	강원특별자치도	0.893	경상남도	0.799
광주광역시	0.706	충청북도	0.886	제주특별자치도	0.827

출처 : 국가통계포털(<https://kosis.kr/>), 시도/합계출산율, 최종방문 2025년 4월 18일.

- SH공사에 대한 출자한도는 12조원(「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조)¹¹⁾ 2025년 1월 31일 기준으로 SH공사에 대한 출자 금액은 7조 6,419억원(현금출자 5조 7,214억원, 현물출자 1조 9,205억원)¹²⁾ 금번 추가적인 현물출자(당산 공영차고지 기준가액 기준 438억6천9백만원, 남부여성발전센터 기준가액 기준 422억4천8백만원, 총 861억1천7백만원)는 관련 법령(「지방공기업법」 제53조)¹³⁾ 따라 가능할 것으로 사료됨.

9) 통계청, 『2024년 국내인구이동통계연보』, 2025년 2월, 10-19면 참조.

10) 서울은 과거 ‘1000만 도시’로 불렸으나, 최근 인구는 940만명에도 미치지 못함. 이는 지난 10년간 80만명 넘게 순유출됐기 때문인데, 이유로는 ‘비싼 집값’이 꼽힘(조선비즈, 1000만 도시였는데 940만명 선도 깨진 서울…원인은 ‘비싼 집값’, 2024년 2월 5일자 참조).

11) 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조(자본금) ① 공사의 수권 자본금은 12조원으로 하고 서울특별시(이하 "시"라 한다)가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.

12) 서울주택도시공사, “서울특별시의회 주택공간위원회 제328회 임시회 업무보고”, 2025년 2월 참조.

13) 「지방공기업법」 제53조(출자) ① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

- 다만, 동 사업들은 공통적으로 중앙투자심사를 협의면제 받았으나, 심사에서 지적된 사항에 대한 해소여부, 공공주택통합심의위원회 심의 및 공공주택 사업계획승인 등의 절차가 원활하게 진행될 것인지 여부, 본 부지들의 현물출자로 서울시가 취득하는 권리의 과소 여부, 아이사랑홈 공급의 필요성 및 규모의 적절성, 같이 건설하는 양육지원시설 기본구상에 대한 적절성 등에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 동 사업들은 관련 법령(「지방재정법」 제37조 및 제37조의2)에 따라 타당성 조사(LIMAC)와 중앙투자심사 대상으로, 2024년 11월 행정안전부로부터 투자심사를 “협의면제” 받았으나, 심사 내용에서 “국토부에서 확정된 사업 계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 지방자치단체 추가 재정 부담(공유재산 포함) 없이 추진하고, 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영 방안 마련, 문화여가시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영 방안 마련 후 시행”을 명시하고 있는바, 심사 내용의 이행 여부에 대하여 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.

협의면제 검토 결과(결과:면제)

- ▶ 사 업 명 : 양육친화주택 아이사랑홈
- ▶ 심사내용
 - 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 자치단체 추가 재정부담 (공유재산 포함) 없이 추진
 - 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영 방안 마련
 - 문화여가시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영 방안 마련 후 시행
- ▶ 심사결과 : **면제**
- ▶ 처리계획 : 심사내용에 따라 사업 추진 예정

- 둘째, 동 사업들은 양육친화 주택 및 시설 조성을 위한 복합개발에 따라, 당산 공영차고지는 용도지역상향(준주거지역 → 일반상업지역), 남부여성발전센터는 용도지역상향 및 도시계획시설을 폐지(제1종일반주거지역, 도시계획시설(공공청사, 주차장) → 제2종일반주거지역, 도시계획시설폐지)할 계획임.

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 건축개요(안) 〉

구 분	당산 공영차고지 부지	남부여성발전센터 부지
대지면적	7,127.3m ²	15,067m ²
지역 / 지구	준주거지역 → 일반상업지역(중상향 계획)	제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(중상향 계획)
	도시계획시설(주차장, 시유지)	도시계획시설(공공청사, 주차장, 시유지)
용 도	공공주택, 문화및집회시설, 노유자시설, 근린생활시설, 공영주차장	공공주택, 업무시설, 운동/문화시설, 노유자시설, 근린생활시설, 공영주차장
건축면적	4,275m ²	4,010m ²
건 폐 율	59.98%(법정 60% 이하)	26%(법정 60% 이하)
용 적 율	680.64%(법정 800% 이하)	180%(법정 300% 이하)
연 면 적	76,103.16m ²	42,847m ²
층 수	지하 6층 / 지상 35층	지하 2층 / 지상 10층
세 대 수	통합공공임대(380호) (59m ² 282호, 84m ² 88호)	통합공공임대(200호) (59m ² 120호, 84m ² 80호)
주차계획	751대(주택부설 418 + 기타부설 65 + 공영 268)	409대(공공주택 200 + 기타 79 + 공영 130)

출처 : 여성가족실, 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」(행정1부시장 제231호), 2024.11. 참조.

- 본 사업들은 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업으로, 법에 따라 설치·운영되는 ‘공공주택통합심의위원회(이하 ‘통합심의위원회’라고 함)’ 심의로, 「공공주택 특별법」 제17조에 따라 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정한 행정재산의 용도폐지, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 도시관리계획결정(지구단위계획, 도시계획시설, 용도지역의 지정 등)의 승인·인가·허가·결정·심의 등을 받은 것으로 의제처리됨(〈붙임 2〉 관련 법률 참조).
- 다만, 본 사업들은 아직까지 통합심의위원회의 의결을 받지 않은 상태로, 비록 통합심의위원회 심의 절차가 본 사업(현물출자) 이후 절차인 SH공사의 공공주택 사업계획승인 관련된 사항이나, 본 관리계획의 사전절차로 이행되어야 하는 것은 아닌지, 현물출자 이후 통합심의위원회 심의와 공공주택 사업계획 승인 등의 절차가 원활하게 진행될 것인지 여부 등 다각적인 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 공공주택건설사업 절차 〉



- 또한, 본 사업부지들은 현재 행정재산으로, 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,¹⁴⁾ 본 건들은 공공주택건설사업을 위해 기존의 용도지역을 종상향할 계획으로, 도시계획 시설 변경 등에 따른 사전검토에 따라 용도폐지를 추진하고 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

- 여성가족실은 용도폐지를 통해 일반재산으로 전환하고, 공공주택건설 사업계획 승인('26년 예정) 이후 현물출자를 시행한다고 하고 있는바, 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 “행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우”에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있으므로, 주차장과 공공 청사를 공공주택과 근린생활시설 등의 건축사업을 위해 용도폐지(멸실)가 가능하다고 하겠음.

- 셋째, 금번 공유재산 관리계획에서는 현물출자로 서울시가 취득하는 권리는 기준가격(공시지가)으로 산정되어 있으나, SH공사 현물출자 가격 산정시 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제24조 및 제27조)에 따라 시가를 고려하여 결정하도록 하고 있는바, 향후 현물출자시 감정평가를 통한 현물 출자액에 대한 권리취득이 적정하게 이루어져야 할 것으로 보임.

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

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제24조(현물출자 및 평가) ① 법 제28조제1항에 따라 현물출자를 하는 경우 해당 출자재산에 대한 평가방법에 관하여는 제27조를 준용한다.
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.

사 업 명	구 분			내 역		
	사유	방법	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)
양육친화주택 아이사랑홈 (당산동 공영주차장 부지)조성사업	처분	[용도폐지] 현물출자	토지	2	7,127.30	43,868,532
	취득		권리	-		43,868,532
양육친화주택 아이사랑홈 (남부여성발전센터 부지)조성사업	처분	현물출자	토지	1	15,067.00	42,247,868
	취득		권리	-		42,247,868
	처분	멸실	건물	6	10,988.29	5,361,634
	관리	용도폐지	토지	1	15,067.00	42,247,868
			건물	5	10,000.82	4,294,301

○ 넷째, 서울시가 SH공사에 사업 부지를 현물출자 한 이후에도, SH공사는 사업성 지수 충족(PI=1.0)을¹⁵⁾ 위해 건설기간 내 서울시가 총 1,766억 4천 9백만원(당산 공영차고지 838억 3천만원, 남부여성발전센터 928억 1천 9백만원)의 재정지원이 필요하다고 하고 있는바,

- 현재의 사업비는 기획설계 단계의 추정 사업비로, 설계 완료시 사업비가 더 증액될 수도 있어, 서울시의 재정지원 규모도 크게 증가할 것으로 보이므로, 양육친화주택인 아이사랑홈 공급의 필요성 및 규모의 적절성, 같이 설치되는 양육지원시설 계획이 적절한 것인지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 당산 공영주차장 부지 양육친화주택 아이사랑홈에 같이 건설되는 양육지원시설은 서남권 상상나라, 어린이집, 키즈카페, 키움센터, 장난감도서관이며,
남부여성발전센터 부지 양육친화주택 아이사랑홈에 같이 건설되는 양육지원시설은 어린이집, 키즈카페, 어린이 수영장 등을 계획하고 있음.

15) 수익성 지수(Profitability Index, PI)는 투자 금액 대비 회수할 수 있는 금액에 대한 비율로, 지수가 1보다 크면 경제성이 있어 투자할 가치가 있다고 봄.

※ 다만, 동 사업들에서 주차장과 공공시설 건축물(토지 지분 포함)은 준공 후 市에 기부
채납될 예정으로, 사업계획승인시 조건 부여를 할 예정이라고 하고 있음.

〈 당산 공영주차장 부지 도입시설 〉

구 분		면적비율	면 적	비 고
SH	양육친화주택	68.7%	52,275m ²	380호(59m ² 292호, 84m ² 88호)
	근린생활시설	3.9%	2,953m ²	민간인프라
市	문화맞집회사설	10.9%	8,289m ²	서남권 상상나나
	노유자시설	2.9%	2,226m ²	어린이집, 키즈카페, 키움센터, 장난감도서관
	공영주차장	13.6%	10,360m ²	268대
합 계		100%	76,103m ²	

출처 : 여성가족실, 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」(행정1부시장 제231호), 2024.11. 참조.

〈 남부여성발전센터 부지 도입시설 〉

구 분		면적비율	면 적	비 고
SH	양육친화주택	60.8%	26,036m ²	200호(59m ² 120호, 84m ² 80호)
	근린생활시설	1.8%	755m ²	수익시설
市	여성행복센터	7.2%	3,103m ²	남부여성발전센터
	아이행복센터	6.5%	2,874m ²	어린이집, 키즈카페, 어린이 수영장 등
	마을행복센터	10.1%	4,324m ²	체육.문화센터, 자원봉사센터
	공영주차장	10.0%	4,297m ²	130대
	디딤터	3.6%	1,548m ²	이주여성 지원시설
합 계		100%	42,847m ²	

출처 : 여성가족실, 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」(행정1부시장 제231호), 2024.11. 참조.

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 사업비 내역(SH공사 사업제안(안)) 〉

(단위: 백만원)

구분	당산 공영주차장	남부여성발전센터
용지비	996	453
조성비	4,309	4,302
건축비	232,864	140,116
부대비	19,402	11,809
제세공과	13,724	7,284
예비비	25,834	15,725
기금이자	862	453
SH차입금이자	6,738	1,462
합계	304,729	181,603

※사업비는 기획설계 단계의 추정 사업비이며, 인허가과정에서 변경될 수 있음.

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 사업 재원조달 계획 〉

(단위: 백만원)

분담 구분		당산 공영주차장	남부여성발전센터	비 고
국비	국고보조금	37,051	19,882	공공임대주택 국고지원기준(국토교통부)
시비	시비지원금	83,830	92,819	사업성 지수 충족(PI=1.0)을 위한 재정지원
SH	주택도시기금	38,471	20,466	주택도시기금 운용계획(국토교통부)
	차입금	145,377	48,436	공사채 발행
합계		304,729	181,603	

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

- 다음으로, 양육친화주택 아이사랑홈 공공주택건설사업 부지 조성을 위한 당산 공영주차장 부지와 남부여성발전센터 부지에 대하여 각각 개별적으로 다음과 같은 문제에 대하여 다각적이고 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

② 당산 공영주차장 부지

- 당초 당산 공영주차장 부지(영등포구 당산동3가 2-1, 4)는 ‘상상나라’ 건축을 제안 하였으나, 수요맞춤형 주택공급과 아동친화시설 복합화가 필요하다는 학술 용역 결과에 따라, 아이사랑홈 380세대(59㎡ 292호, 84㎡ 88호)와 어린이복합 문화시설인 상상나라, 양육인프라(어린이집, 키즈카페, 키움센터, 장난감도서관), 공영주차장 증설(현재 243대 → 268대)하기 위해 부지(7,127.30㎡)를 SH공사에 현물출자 (처분)하고, 이에 따른 권리(438억6천9백만원)를 취득하려는 것임.

【 당산 공영주차장 부지 현황 】

- 위 치 : 영등포구 당산동3가 2-1, 4
- 대지현황
 - 대지면적 : 7,127.3㎡(지목: 주차장) [시유지, 재산관리관: 주차계획과]
 - 도시계획 : 준주거지역, 주차장
- 시설현황
 - 지평식 노외 공영주차장(243대), 서울시설공단에서 민간위탁으로 운영 중



〈 당산 공영주차장 부지 조성 추진 경위 및 향후 계획 〉

- '22. 8. : 당산 공영주차장에 상상나라 제안(미래공간기획관)
- '23. 4. ~ '24. 4. : '권역별 어린이 복합문화시설 건립방안 및 타당성조사' 학술용역
 - 종합결과 : 제도개선을 통한 수요맞춤형 주택공급과 아동친화시설 복합화 필요
- '23. 7. : 관련부서(주차계획과) 협의 완료
- '23.10. : (저출생 대책 5탄) 양육친화주택 아이사랑홈 추진계획 시장보고
- '24. 8. : 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조 개정(지자체 특화형주택 신설)
- '24.10. : SH, 사업시행 방안 제안(SH → 市)

제안 내용(개발방식, 사업비, 재정지원 규모 등)

▶ 시행주체 : 서울주택도시공사(자체사업)

- 주거시설 비중 및 위탁개발사업, 대행사업 대비 지자체 리스크를 고려하여 SH 자체사업으로 추진하되, 사업추진 전제조건인 최소 사업성 확보를 위한 서울시의 재정지원 필요
- PI=1.0 충족 위해 시비 838억원 추가 재정지원 필요

▶ 토지권한 확보방식 : 시유지 현물출자

- 사업준공 후 양육인프라 및 공영주차장 등 공공시설 건축물 및 토지 지분은 서울시에 기부채납

▶ 서울시 재정지원금 사업추진 경과에 따라 재산정 및 준공 후 정산

○ '24.11. : 투자심사 협의면제 검토결과(면제)

협의면제 검토 결과(결과:면제)

▶ 사업명 : 양육친화주택 아이사랑홈

▶ 심사내용

- 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 자치단체 추가 재정부담(공유재산 포함) 없이 추진
- 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영 방안 마련
- 문화여가시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영 방안 마련 후 시행

▶ 심사결과 : 면제

▶ 처리계획 : 심사내용에 따라 사업 추진 예정

○ '24.11. : 양육친화주택 아이사랑홈 조성계획 수립(부시장방침 제231호)

○ '25. 1. : 지역제안형 특화주택 공모사업 선정(국토부)

○ '25. 3. : 공유재산심의회 완료[적정]

○ '26. 상반기 : 주택건설사업계획 승인

○ '26. 하반기 : 감정평가, 현물출자 이행

○ 먼저, 현재 당산 공영주차장의 재산관리관은 교통실의 주차계획과로, 여성가족실이 SH공사로 주차장 부지를 현물출자하기 위해서는 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조에 따라¹⁶⁾ 회계 간의 재산이관(교통실 → 여성가족실)이 선행되어야 하는 것은 아닌지, 재산이관 계획은 수립되어 있는지 살펴보아야 할 것임.

16) 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조(회계 간의 재산 이관) 지방자치단체의 각 회계 중 어느 하나의 회계에 속하는 재산을 다른 회계의 재산으로 이관할 때에는 유상(有償)으로 하여야 한다. 다만, 공용재산 또는 공공용재산으로 사용하기 위하여 이관하는 경우에는 그 지방자치단체 공유재산심의회의 심의를 거쳐 무상으로 할 수 있다.

- 둘째, 당산 공영주차장 주변은 영등포구청 및 영등포경찰서 등 관공서가 인접해 있으며, 아파트 단지가 많고, 역세권 상가가 발달해 주차장 수요가 많은 지역으로, 양육친화주택 등 복합시설 공사기간 동안 주차장 폐쇄로 주차난이 발생하지 않도록 대체 주차장 조성 마련 등에 대한 대책이 필요하다고 하겠음.
- 셋째, 동 사업 부지는 여의도와 양천구가 연결되는 국회대로가 인접해 있고, 1km 이내 2호선 및 5호선(영등포구청역), 9호선(당산역) 지하철역이 있는 등 서남권에 부족한 어린이복합문화시설인 상상나라 건립 위치로서는 적절하다고 하겠으나,
 - 하층부(1층~4층)에는 어린이복합문화시설인 상상나라, 양육인프라(어린이집, 키즈카페, 키움센터, 장난감도서관), 상층부(6층~35층)는 공공주택이 복합적으로 들어가는 복합건축물로서, 하층부는 많은 시민들의 출입이 잦은 장소로 양육친화주택 거주민들의 보안이나 조용한 주거환경이 저해될 수 있는바, 이에 대한 면밀한 검토 등을 통해 양육친화주택에 거주할 시민들의 쾌적한 주거환경 확보에 대한 노력도 요망된다고 하겠음.

위치도

단면도 중 저층 문화 및 집회시설 등

5F	로프탑	로프탑
4F	복합인프라(민간)	공동주택 본대시설
3F	상상나라	양육인프라(키즈카페)
2F	상상나라	상상나라
1F	양육인프라	양육인프라
6~15F	공영주차장	공동주택 본대시설
16~20F	공영주차장	공동주택 본대시설
21~25F	공영주차장	공동주택 본대시설
26~30F	공영주차장	공동주택 본대시설
31~35F	공영주차장	공동주택 본대시설
36~40F	공영주차장	공동주택 본대시설
41~45F	공영주차장	공동주택 본대시설
46~50F	공영주차장	공동주택 본대시설
51~55F	공영주차장	공동주택 본대시설
56~60F	공영주차장	공동주택 본대시설
61~65F	공영주차장	공동주택 본대시설
66~70F	공영주차장	공동주택 본대시설
71~75F	공영주차장	공동주택 본대시설
76~80F	공영주차장	공동주택 본대시설
81~85F	공영주차장	공동주택 본대시설
86~90F	공영주차장	공동주택 본대시설
91~95F	공영주차장	공동주택 본대시설
96~100F	공영주차장	공동주택 본대시설
101~105F	공영주차장	공동주택 본대시설
106~110F	공영주차장	공동주택 본대시설
111~115F	공영주차장	공동주택 본대시설
116~120F	공영주차장	공동주택 본대시설
121~125F	공영주차장	공동주택 본대시설
126~130F	공영주차장	공동주택 본대시설
131~135F	공영주차장	공동주택 본대시설
136~140F	공영주차장	공동주택 본대시설
141~145F	공영주차장	공동주택 본대시설
146~150F	공영주차장	공동주택 본대시설
151~155F	공영주차장	공동주택 본대시설
156~160F	공영주차장	공동주택 본대시설
161~165F	공영주차장	공동주택 본대시설
166~170F	공영주차장	공동주택 본대시설
171~175F	공영주차장	공동주택 본대시설
176~180F	공영주차장	공동주택 본대시설
181~185F	공영주차장	공동주택 본대시설
186~190F	공영주차장	공동주택 본대시설
191~195F	공영주차장	공동주택 본대시설
196~200F	공영주차장	공동주택 본대시설
201~205F	공영주차장	공동주택 본대시설
206~210F	공영주차장	공동주택 본대시설
211~215F	공영주차장	공동주택 본대시설
216~220F	공영주차장	공동주택 본대시설
221~225F	공영주차장	공동주택 본대시설
226~230F	공영주차장	공동주택 본대시설
231~235F	공영주차장	공동주택 본대시설
236~240F	공영주차장	공동주택 본대시설
241~245F	공영주차장	공동주택 본대시설
246~250F	공영주차장	공동주택 본대시설
251~255F	공영주차장	공동주택 본대시설
256~260F	공영주차장	공동주택 본대시설
261~265F	공영주차장	공동주택 본대시설
266~270F	공영주차장	공동주택 본대시설
271~275F	공영주차장	공동주택 본대시설
276~280F	공영주차장	공동주택 본대시설
281~285F	공영주차장	공동주택 본대시설
286~290F	공영주차장	공동주택 본대시설
291~295F	공영주차장	공동주택 본대시설
296~300F	공영주차장	공동주택 본대시설
301~305F	공영주차장	공동주택 본대시설
306~310F	공영주차장	공동주택 본대시설
311~315F	공영주차장	공동주택 본대시설
316~320F	공영주차장	공동주택 본대시설
321~325F	공영주차장	공동주택 본대시설
326~330F	공영주차장	공동주택 본대시설
331~335F	공영주차장	공동주택 본대시설
336~340F	공영주차장	공동주택 본대시설
341~345F	공영주차장	공동주택 본대시설
346~350F	공영주차장	공동주택 본대시설
351~355F	공영주차장	공동주택 본대시설
356~360F	공영주차장	공동주택 본대시설
361~365F	공영주차장	공동주택 본대시설
366~370F	공영주차장	공동주택 본대시설
371~375F	공영주차장	공동주택 본대시설
376~380F	공영주차장	공동주택 본대시설
381~385F	공영주차장	공동주택 본대시설
386~390F	공영주차장	공동주택 본대시설
391~395F	공영주차장	공동주택 본대시설
396~400F	공영주차장	공동주택 본대시설
401~405F	공영주차장	공동주택 본대시설
406~410F	공영주차장	공동주택 본대시설
411~415F	공영주차장	공동주택 본대시설
416~420F	공영주차장	공동주택 본대시설
421~425F	공영주차장	공동주택 본대시설
426~430F	공영주차장	공동주택 본대시설
431~435F	공영주차장	공동주택 본대시설
436~440F	공영주차장	공동주택 본대시설
441~445F	공영주차장	공동주택 본대시설
446~450F	공영주차장	공동주택 본대시설
451~455F	공영주차장	공동주택 본대시설
456~460F	공영주차장	공동주택 본대시설
461~465F	공영주차장	공동주택 본대시설
466~470F	공영주차장	공동주택 본대시설
471~475F	공영주차장	공동주택 본대시설
476~480F	공영주차장	공동주택 본대시설
481~485F	공영주차장	공동주택 본대시설
486~490F	공영주차장	공동주택 본대시설
491~495F	공영주차장	공동주택 본대시설
496~500F	공영주차장	공동주택 본대시설
501~505F	공영주차장	공동주택 본대시설
506~510F	공영주차장	공동주택 본대시설
511~515F	공영주차장	공동주택 본대시설
516~520F	공영주차장	공동주택 본대시설
521~525F	공영주차장	공동주택 본대시설
526~530F	공영주차장	공동주택 본대시설
531~535F	공영주차장	공동주택 본대시설
536~540F	공영주차장	공동주택 본대시설
541~545F	공영주차장	공동주택 본대시설
546~550F	공영주차장	공동주택 본대시설
551~555F	공영주차장	공동주택 본대시설
556~560F	공영주차장	공동주택 본대시설
561~565F	공영주차장	공동주택 본대시설
566~570F	공영주차장	공동주택 본대시설
571~575F	공영주차장	공동주택 본대시설
576~580F	공영주차장	공동주택 본대시설
581~585F	공영주차장	공동주택 본대시설
586~590F	공영주차장	공동주택 본대시설
591~595F	공영주차장	공동주택 본대시설
596~600F	공영주차장	공동주택 본대시설
601~605F	공영주차장	공동주택 본대시설
606~610F	공영주차장	공동주택 본대시설
611~615F	공영주차장	공동주택 본대시설
616~620F	공영주차장	공동주택 본대시설
621~625F	공영주차장	공동주택 본대시설
626~630F	공영주차장	공동주택 본대시설
631~635F	공영주차장	공동주택 본대시설
636~640F	공영주차장	공동주택 본대시설
641~645F	공영주차장	공동주택 본대시설
646~650F	공영주차장	공동주택 본대시설
651~655F	공영주차장	공동주택 본대시설
656~660F	공영주차장	공동주택 본대시설
661~665F	공영주차장	공동주택 본대시설
666~670F	공영주차장	공동주택 본대시설
671~675F	공영주차장	공동주택 본대시설
676~680F	공영주차장	공동주택 본대시설
681~685F	공영주차장	공동주택 본대시설
686~690F	공영주차장	공동주택 본대시설
691~695F	공영주차장	공동주택 본대시설
696~700F	공영주차장	공동주택 본대시설
701~705F	공영주차장	공동주택 본대시설
706~710F	공영주차장	공동주택 본대시설
711~715F	공영주차장	공동주택 본대시설
716~720F	공영주차장	공동주택 본대시설
721~725F	공영주차장	공동주택 본대시설
726~730F	공영주차장	공동주택 본대시설
731~735F	공영주차장	공동주택 본대시설
736~740F	공영주차장	공동주택 본대시설
741~745F	공영주차장	공동주택 본대시설
746~750F	공영주차장	공동주택 본대시설
751~755F	공영주차장	공동주택 본대시설
756~760F	공영주차장	공동주택 본대시설
761~765F	공영주차장	공동주택 본대시설
766~770F	공영주차장	공동주택 본대시설
771~775F	공영주차장	공동주택 본대시설
776~780F	공영주차장	공동주택 본대시설
781~785F	공영주차장	공동주택 본대시설
786~790F	공영주차장	공동주택 본대시설
791~795F	공영주차장	공동주택 본대시설
796~800F	공영주차장	공동주택 본대시설
801~805F	공영주차장	공동주택 본대시설
806~810F	공영주차장	공동주택 본대시설
811~815F	공영주차장	공동주택 본대시설
816~820F	공영주차장	공동주택 본대시설
821~825F	공영주차장	공동주택 본대시설
826~830F	공영주차장	공동주택 본대시설
831~835F	공영주차장	공동주택 본대시설
836~840F	공영주차장	공동주택 본대시설
841~845F	공영주차장	공동주택 본대시설
846~850F	공영주차장	공동주택 본대시설
851~855F	공영주차장	공동주택 본대시설
856~860F	공영주차장	공동주택 본대시설
861~865F	공영주차장	공동주택 본대시설
866~870F	공영주차장	공동주택 본대시설
871~875F	공영주차장	공동주택 본대시설
876~880F	공영주차장	공동주택 본대시설
881~885F	공영주차장	공동주택 본대시설
886~890F	공영주차장	공동주택 본대시설
891~895F	공영주차장	공동주택 본대시설
896~900F	공영주차장	공동주택 본대시설
901~905F	공영주차장	공동주택 본대시설
906~910F	공영주차장	공동주택 본대시설
911~915F	공영주차장	공동주택 본대시설
916~920F	공영주차장	공동주택 본대시설
921~925F	공영주차장	공동주택 본대시설
926~930F	공영주차장	공동주택 본대시설
931~935F	공영주차장	공동주택 본대시설
936~940F	공영주차장	공동주택 본대시설
941~945F	공영주차장	공동주택 본대시설
946~950F	공영주차장	공동주택 본대시설
951~955F	공영주차장	공동주택 본대시설
956~960F	공영주차장	공동주택 본대시설
961~965F	공영주차장	공동주택 본대시설
966~970F	공영주차장	공동주택 본대시설
971~975F	공영주차장	공동주택 본대시설
976~980F	공영주차장	공동주택 본대시설
981~985F	공영주차장	공동주택 본대시설
986~990F	공영주차장	공동주택 본대시설
991~995F	공영주차장	공동주택 본대시설
996~1000F	공영주차장	공동주택 본대시설

③ 남부여성발전센터 부지

- 남부여성발전센터(금천구 시흥동 산 139-2)는 노후화에 따라 재구조화하려 하였으나 온 가족이 함께하는 양육친화주택과 양육인프라(어린이집, 키즈카페, 어린이 수영장), 남부여성발전센터, 이주여성 지원시설(디딤터), 마을행복센터(체육·문화센터, 자원봉사센터) 등 복합개발을 위하여 부지(15,067.00㎡)를 SH공사에 현물출자(처분)하고, 이에 따른 권리(422억4천8백만원)를 취득하려는 것임.

【 남부여성발전센터 부지 현황 】

- 위치 : 금천구 시흥동 산 139-2
- 대지현황
 - 대지면적 : 15,067㎡(지목: 임야)
[시유지, 재산관리관: 양성평등담당관]
 - 도시계획 : 제1종일반주거지역, 공공청사, 주차장
- 시설현황
 - 건축물 6개동, 연면적 합계 10,988.29㎡
건폐율 18.89%, 용적률 40.57%



〈 남부여성발전센터 부지 조성 추진 경위 및 향후 계획 〉

- '21. 5. : 남부여성발전센터 재구조화 건의(서울시장-금천구청장 면담)
- '22. 3. ~ '23. 8. : '남부여성발전센터 부지활용 기본계획 및 타당성조사' 용역
 - 종합결과 : 일부 타당성을 확보하지 못하고 있으나, 초저출생 서울에 대응하여 양육공간, 아이 성장발달 공간 등과 여성 및 지역주민을 지원하는 공공재로서 반드시 필요함 시설임.
- '23.12. : '남부여성발전센터 복합시설 조성계획' 기본계획 방침 수립
- '24. 8. : 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조 개정(지자체 특화형주택 신설)
- '24.10. : SH, 사업시행 방안 제안(SH → 市)

제안 내용(개발방식, 사업비, 재정지원 규모 등)

▶ 시행주체 : 서울주택도시공사(자체사업)

- 주거시설 비중 및 위탁개발사업, 대행사업 대비 지자체 리스크를 고려하여 SH 자체사업으로 추진하되, 사업추진 전제조건인 최소 사업성 확보를 위한 서울시의 재정지원 필요
- PI=1.0 충족 위해 시비 928억원 추가 재정지원 필요

▶ 토지권한 확보방식 : 시유지 현물출자

- 사업준공 후 양육인프라 및 공영주차장 등 공공시설 건축물 및 토지 지분은 서울시에 기부채납

▶ 서울시 재정지원금 사업추진 경과에 따라 재산정 및 준공 후 정산

- '24.11. : 투자심사 협의면제 검토결과(면제)

협의면제 검토 결과(결과:면제)

- ▶ 사 업 명 : 양육친화주택 아이사랑홈
- ▶ 심사내용
 - 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 자치단체 추가 재정부담(공유재산 포함) 없이 추진
 - 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영 방안 마련
 - 문화여가시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영 방안 마련 후 시행
- ▶ 심사결과 : 면제
- ▶ 처리계획 : 심사내용에 따라 사업 추진 예정

- '24.11. : 양육친화주택 아이사랑홈 조성계획 수립(부시장방침 제231호)

- '25. 1. : 지역제안형 특화주택 공모사업 선정(국토부)

- '25. 3. : 공유재산심의회 완료[적정(의견제시)]

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 양육친화주택 아이사랑홈(남부여성발전센터 부지) 조성 사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 사업기간 중 남부여성발전센터 등 기존 시설에 대한 이전 운영방안을 종합적으로 마련하고 사업을 추진하여야 할 것임
- ▶ 처리계획 : 각 운영부서별 이주처 및 소요예산 확보를 위한 자체 계획수립 요청함

- '26. 상반기 : 주택건설사업계획 승인

- '26. 하반기 : 감정평가, 현물출자 이행

- 먼저, 멸실 예정 건축물중, 내용연수(건축물들의 기준내용연수: 철골·철근콘크리트조 40년, 안전등급 D등급 이하)가 남아있는 건축물(서울이주여성상담터: 2010년 준공, 공영주차장: 2004년 준공)을 철거하는 것이 사유재산의 효율적 관리 측면에서 적정한지에 대하여 추가적인 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 남부여성발전센터 부지 시설 현황 〉

시설명		층수	연면적	용도	준공일
남부 여성 발전 센터	본관	지하1층/ 지상3층	2,013.82㎡	강의실, 커뮤니티실, 사무실, 문서고, 구립어린이집	'79.9.19.
	교육관	지하1층/ 지상3층	2,622.91㎡	강의실, 강당, 휴게실, 보일러실, 전기실	'79.9.19.
	창업보육센터	지상4층	1,175.20㎡	세미나실, 상담실, 자료실, 창고, 보육실(18실), 스튜디오, 휴게실	'81.5.28.
	계		5,811.93㎡		
서울이주여성디딤터		지하1층/ 지상3층	987.47㎡	기숙사, 상담실, 실습지원실, 다목 적실, 생활지원실	'10.10.19.
공영주차장		지하2층/ 지상1층	4,159.50㎡	129대	'04.10.16.
수위실		지상1층	29.39㎡		'81.5.28.

출처 : 여성가족실, 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」(행정1부시장 제231호), 2024.11. 참조.

〈 건축물 등의 기준내용연수 〉

■ 법인세법 시행규칙 [별표 5]

건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위(제15조제3항 관련)

구분	기준내용연수 및 내용 연수범위(하한~상한)	구조 또는 자산명
1	5년 (4년~6년)	차량 및 운반구[운수업, 임대업(부동산은 제외한다)에 사용되는 차량 및 운반구는 제외한다], 공구, 기구, 금형 및 비품
2	12년 (9년~15년)	선박 및 항공기[어업, 운수업, 임대업(부동산은 제외한다)에 사용되는 선박 및 항공기는 제외한다]
3	20년 (15년~25년)	연와조, 블록조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골 모르타르조, 기타 조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물
4	40년 (30년~50년)	철골·철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와 석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물

- 둘째, 동 사업에 대해 공유재산심의회('25.3.) 심의결과는 '적정'이었으나 “사업기간 중 남부여성발전센터 등 기존 시설에 대한 이전 운영 방안을 종합적으로 마련하고 사업을 추진하여야 할 것”이라는 의견이 제시되었는바, 의견제시 사항의 이행계획 여부에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 또한, 현재 남부여성발전센터 이전계획은 모두 수립 중으로, 원활한 사업추진이 될 수 있도록 신속한 이전계획 수립이 필요하며, 특히, 서울이주여성디딤터의 경우 폭력피해 이주여성과 동반자녀에 대한 주거 및 기초생활 지원, 이주여성의 자립·자활을 위한 직업훈련교육 및 취·창업 알선을 위한 시설로, 기존 시설 사용자들의 불편함이 없도록 면밀한 이전계획 수립을 통한 이전과 이전에 따른 기존 시설 기능의 축소 등이 없도록 해야 할 것임.

〈 남부여성발전센터 기존 시설 이전계획 〉

구 분	시설현황	면적(m ²)	운영부서	이전계획
건물1	남부여성발전센터 (본관)	2,013.82	양성평등담당관	수립 중
건물2	남부여성발전센터 (교육관)	2,622.91		
건물3	남부여성발전센터 (창업보육센터)	1,175.20		
건물4	수위실	29.39		
건물5	공영주차장	4,159.50	주차계획과	수립 중
건물6	서울이주여성디딤터	987.47	다문화담당관	수립 중

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

- 셋째, 현재 남부여성발전센터 부지의 외곽 대부분이 옹벽, 담장으로 폐쇄적 공간으로 형성되어 있어, 기존 여성발전센터 기능을 강화하면서 지역거점 기능을 강화해 열린 공간으로 조성하려는 계획은 적절하다고 하겠으나, 남부여성발전센터 부지 면적(15,067.00m²)은 당산(7,127.30m²)의 2배 규모이나 공공주택 공급 규모는 당산의 절반(당산 380세대, 남부여성발전센터 200세대) 수준이고,

서울이주여성디딤터는 부지 구석에 위치하는 등(디딤터 부지는 북동쪽 방향, 양육친화 주택 10층 뒤쪽에 위치함에 따라 일조권 확보 부족 우려) 복합시설의 건축계획이 부지를 효율적으로 이용하는 측면에서 부족한 것은 아닌지 사업의 공공성과 효과성에 대한 종합적이고 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.



출처 : 미래공간기획관 공공개발기획담당관, 서울시 1호 기프트 타운(양육친화주택Gift) 금천구 남부여성발전센터, 2023.10. 재인용.

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

붙임 1 양육친화주택 아이사랑홈 공급기준(안)

○ 통합공공임대주택 vs 아이사랑홈 공급기준(안)

구분

통합공공임대주택(영구,국민,행복)

양육친화주택 아이사랑홈

[입주대상] (신혼부부·한부모가족)

무주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

가) 혼인기간 7년 이내인 사람 나) 예비신혼부부

다) 6세이하 자녀(태아 포함)를 둔 사람

[소득요건]

구분	월소득기준
우선공급(60%)	기준 중위소득의 100% (2인 가구 110%) 이하
일반공급(40%)	기준 중위소득의 150% (2인 가구 160%, 맞벌이 180%, 맞벌이 2인 가구 190%) 이하

[자산요건]

- 총자산가액 : 소득3분위의 순자산 평균값의 100% 이하

- 자동차가액 : 3,500만원 × 전년도 운송장비 소비자물가지수의 100%이하

※ '23.3.28. 이후 출생 자녀 수에 따라 10~20%p 완화

[입주대상] (양육가족)

서울시에 거주하는 무주택자로서 12세 이하 자녀(태아 포함)를 둔 사람

입주자격

[소득요건]

구분	월소득기준
우선공급(90%)	기준 중위소득의 150% (2인가구 160%) 이하
일반공급(10%)	기준 중위소득의 180% (맞벌이 190%) 이하

[자산요건]

- 총자산가액 : 소득3분위의 순자산 평균값의 120% 이하

- 자동차가액 : 3,500만원 × 전년도 운송장비 소비자물가지수의 100% 이하

거주기간

30년 거주 가능

(이후는 임대료 할증 후 계속 거주 가능)

입주 시 10년, 입주 이후 자녀 출산 시 20년

선정방법

[우선공급(60%)] - 가점제

[일반공급(40%)] - 추첨제

< 우선공급 입주자 선정시 배점표 >

구분	3점	2점	1점
월평균소득(중위소득)	50% 이하	50~70%	70~100%
부양가족수	3명 이상	2명	1명
미성년자녀수	3명 이상	2명	1명
건설지역(시·군·구)거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
청약저축납입횟수	24회 이상	12회 이상	6회 이상
과거 계약사실 감점	· 최근 1년 이내 : -5점 · 최근 3년 이내 : -3점		

[우선공급(90%)] - 가점제

[일반공급(10%)] - 추첨제

< 우선공급 입주자 선정시 배점표 >

구분	3점	2점	1점
월평균소득(중위소득)	100% 이하	100~130%	130% 초과
12세 이하자녀수	3명 이상	2명	1명
가장 어린자녀 연령	3세 미만	3~6세 미만	6~12세 이하
건설지역(자치구)거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
청약저축납입횟수	24회 이상	12회 이상	6회 이상
과거 계약사실 감점	· 최근 1년 이내 : -5점 · 최근 3년 이내 : -3점		

○ 양육가정을 위한 임대주택 공급을 위해 기존 통합공공임대주택의 문제점을 보완

- 서울시 다자녀 가족에 대한 입주기준 마련, 출산 유도 및 양육가정 집중 공급을 위한 거주기간 10년(출산시 20년) 제한 설정
- 전국을 대상으로 하는 소득기준을 서울시를 고려 상향조정

「공공주택 특별법」 제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① 제17조에 따른 지구계획, 제35조에 따른 사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “관련 계획”이라 한다)의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의 위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서
4. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구내에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업
9. 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의한 사항
10. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항

② 이 법에서 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 제53조제1항에 따라 시·도지사에게 위임된 사항과 관련하여 통합심의위원회의 심의 대상에 해당되는 사항과 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획의 승인과 관련하여 제1항 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 시·도에 시·도공공주택통합심의위원회를 둘 수 있다. 이 경우 시·도공공주택통합심의 위원회의 구성·운영 및 심의절차 등은 제3항부터 제7항까지, 제9항 및 제34조를 준용한다.

제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관련계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요하면 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.

1. 제16조제1항에 따라 지구계획의 승인을 신청하는 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류
2. 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조 제1항제1호, 제1호의2, 제2호부터 제4호까지 및 제10호와 관련된 서류
3. 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류

② 공공주택사업자는 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 통합심의위원회는 관련 계획의 승인과 관련된 사항, 공공주택사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의 결과를 반영하여 관련계획을 승인하여야 한다.

③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
- 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시·도도시계획위원회
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
4. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회
8. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회

제35조(주택건설사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 공공주택에 대한 사업계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다.

② 국토교통부장관은 주택지구 내에서 건설되는 공공주택 외의 주택(이하 “민간분양주택등”이라 한다)을 공공주택과 동시에 건설하는 것이 불가피하다고 판단하는 경우에는 민간분양주택등의 건설에 대한 사업계획을 해당 사업의 주체로부터 직접 또는 이 법에 따른 공공주택사업자를 통하여 신청 받아 이를 승인할 수 있다. 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다.

③ 공공주택사업자는 주택건설사업계획을 제16조제1항에 따른 지구계획 신청서에 포함하여 제출할 수 있다.

④ 공공주택사업자가 제1항 또는 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받은 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고
2. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
3. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
4. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호 각 목의 계획 및 제49조에 따른 지구단위계획을 말한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
- 5의2. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
6. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
7. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로점용의 허가

9. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
10. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가
11. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
12. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
13. 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 승인, 같은 법 제10조에 따른 소하천 공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
14. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가
15. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
16. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
17. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리
- 17의2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
18. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
- 18의2. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
- 18의3. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
19. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가
20. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
21. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
22. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
23. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
24. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 하며, 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 관할 시·도지사에게 송부하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관이 제1항 또는 제2항에 따라 사업계획을 승인하고자 하는 경우 그 사업계획에 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 국토교통부장관의 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.
- ⑦ 제1항 또는 제2항에 따른 사업계획의 승인에 대하여 신청 절차 및 구비서류, 고시의 방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. 「국유재산법」 제6조제2항제1호·제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호·제2호에 따른 공용재산과 공공용재산
2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립하는 지방공사가 소유한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
가. 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 매각을 목적으로 조성하였으나 매각되지 아니한 토지
나. 공공시설 등을 설치할 목적으로 취득하였으나 그 목적대로 사용하지 아니하는 토지
다. 공공시설 등을 설치하여 사용하고 있으나 해당 시설의 이용에 지장이 없는 범위에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지
3. 그 밖에 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

② 제1항에 따른 토지에서 공공주택과 시설물을 함께 건설하려는 공공주택사업자는 제35조 및 「건축법」 제11조 등 관계 규정에도 불구하고 시설물의 건설에 관한 사항을 포함하여 주택건설사업계획을 작성한 후 제35조에 따른 승인을 받아야 한다. 다만, 제1항에 따른 시설물을 공공주택과 별개의 동(棟)으로 건설하려는 경우 해당 시설물은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축할 수 있다.

③ 제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제40조의8(도심 공공주택 복합사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)을 수립하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인된 복합사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)하는 때에도 또한 같다.

1. 복합사업계획의 개요
2. 토지이용계획 및 기반시설 설치 계획
3. 건축 및 주택건설계획
4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
5. 세입자의 주거 및 이주대책
6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획
7. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 제1항에 따라 복합사업계획을 승인하기 전에 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

③ 지정권자는 제1항에 따라 복합사업계획의 승인 또는 변경승인을 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다.

④ 제1항에 따른 복합사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 복합사업계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인

·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 이 법 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고, 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
3. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
4. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사, 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
5. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
6. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
7. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
9. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의
10. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
11. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통 시설에 관한 사항의 반영
12. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
13. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성 토지등의 준공 전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
14. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정, 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정
15. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
16. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가
17. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
18. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조 및 제18조에 따른 산업단지개발실시계획의 승인, 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지 개발실시계획의 승인

19. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
 20. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
 21. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비 시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
 22. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
 23. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
 24. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
 25. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
 26. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
 27. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리
 28. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
 29. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
 30. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
 31. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
 32. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
 33. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
 34. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
 35. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
 36. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
 37. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
 38. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
 39. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
 40. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인
- ⑤ 지정권자는 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 복합사업계획을 승인 하려는 경우에는 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

- ⑥ 제4항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 복합사업계획 승인에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의9(복합사업의 건축기준 등에 대한 특례) ① 지정권자는 복합사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 제한
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 제한
 4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
 5. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준
- ② 제1항제5호에 따라 주차장의 설치기준을 완화하는 경우 제33조에도 불구하고 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따른 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다.