

서울특별시 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 1418
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2023년 10월 16일
- 회 부 일 : 2023년 10월 23일

2. 제안이유

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

3. 주요내용

가. 2024년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 21건으로
취득 17건, 처분 4건임

- 취득 17건은 매입 및 신축 2건, 신축 등 10건과 증축 3건,
매입 1건과 교환취득 1건임
- 처분 4건은 교환처분 1건, 매각 2건과 멸실 1건임

나. 취득 17건

- 매입 및 신축 2건에 대한 세부내역

- ① 송현동 부지(송현동 48-9 외) 공적 활용에 대한 시민 염원을 담아
열린 문화공간으로 환원하여, 주변 역사문화자원과 연계한 글로벌

문화관광명소로 육성하고자, 구유지 등을 매입하고 도심 주차난 해소를 위한 주차장과 시민편의 향상을 위한 시설 등을 갖춘 송현 문화공원(28,077.11 m^2)을 조성

- ② 통합청사 이전 건립으로 지역 민원을 해소하고 직원들의 근무환경을 효율적으로 개선하고자, 신규 발생한 국유 공공부지(금천구 가산동 614-57 외)를 매입하고 남부도로사업소 통합청사(9,267.51 m^2)를 건립

○ 신축 등 10건에 대한 세부내역

- ③ 단독주택이 밀집하고 방문차량이 증가하여 주차환경이 열악한 용산구 해방촌 지역(용산동2가 1-1497)에 주차난을 해소하고자, 기존 노외 주차장을 입체화하여 공영주차장을 신축(1,972.53 m^2)
- ④ 중소형 폐가전의 지속적인 증가에 따른 공공수거 역량을 강화하고자, 기존 노후시설을 개선하고 시설규모를 증설하는 현대화사업을 위하여, 서울도시금속회수센터를 이전 신축(4,841.57 m^2 , 성동구 용답동 250-1 외)
- ⑤ 동물보호·복지에 대한 사회적 관심과 시민 요구가 대폭 증대됨에 따라, 동물복지 서비스 제공을 도모함과 더불어 동물보호법 개정에 따른 공공업무를 수행하고자, 동물복지 기반시설인 서울동물복지 지원센터 강동을 건립(1,357.64 m^2 , 강동구 길동 12-7)
- ⑥ 문화비축기지의 지역적·공간적 특성을 극대화하여 문화적 잠재력을 개발하고 시민들의 공원 이용 활성화를 위하여, 문화비축기지(마포구

성산동 661)의 접근성을 개선하고 시설 재정비를 하고자, 공원지원 시설(4,200.00 m^2) 및 보행연결로(700.00 m^2)를 건립

- ⑦ 뉴타운 등 개발사업으로 인구 유입이 활발하고 주민들의 체육활동에 대한 수요가 높은 동작구 흑석동(흑석동 256-1 외)에, 시민들이 인근 공원에서 휴식을 누림과 동시에 여가체육을 즐길 수 있도록 현충실내배드민턴장을 조성(1,593.10 m^2)
- ⑧ 현장에 강한 소방공무원을 양성하고 효과적인 화재 대응체계를 구축하고자, 서울소방학교(은평구 진관동 54)에 도심 환경 특성과 실제 화재 현장을 반영하여 특성화된 실화재 훈련장을 건립(2,171.10 m^2)하여, 시민의 생명과 재산을 보호하고 소방공무원의 안전을 확보
- ⑨ 서울의 핵심 랜드마크인 한강의 관광자원을 활용하여 경제 활성화와 도시경쟁력 강화를 도모하고자, 국내여객터미널 및 5천톤급 선박 접안·계류시설(9,400 m^2)을 갖춘 서울항(여의도동 85-1)을 조성하고 서해бат길 선박 운영 활성화 기반을 구축
- ⑩ 이촌한강공원(이촌동 302-20) 내 노후 거북선나루터를 대체하여, 사계절 이용가능하고 문화·예술·레저가 어우러진 친수기반 복합 마리나시설을 조성하고자, 부족한 선박 계류시설을 확충하고 부유식 수영장과 예술·휴식공간 등을 구비한 한강 아트피어(5,900. 00 m^2)를 조성
- ⑪ 한강 수상교통을 활성화를 위하여 정시성이 우수한 수상 대중교통

리버버스를 도입하여, 육상 대중교통과 접목하고 대중교통 전반의 품질을 제고하여 수상 관광인프라를 구축하고자, 여의도 등 7곳에 리버버스 선착장을 설치(6,160.00 m^2)

- ⑫ 비상업 영상문화의 성장환경 조성과 다양한 영화문화의 저변 확대를 통한 균형적인 영상문화 발전을 위하여, 중구 초동에 서울 시네마 테크를 신축하고자 2017년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

영화산업 여건 변화에 따른 영화계 의견을 수렴하고 물가상승을 반영한 사업비가 62.3%(22,464백만원 → 36,453백만원) 증가함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 증축 3건에 대한 세부내역

- ⑬ 서울의료원(중랑구 신내동 316)에 방사선종양학과를 신설하고 전문 치료기기 도입을 통한 암진료 인프라를 구축하여, 원외 방사선 치료로 인한 입원환자의 불편을 해소하고 시민 만족도를 제고하고자, 서울 의료원을 증축(628.10 m^2)

- ⑭ 향운·향습 및 공조시스템 등이 미비하고 노후화된 서울시립미술관 서소문본관(서소문동 37)을 리모델링하여, 국제기준을 충족하는

전시를 통해 격조높은 미술체험 기회를 제공하고자, 지하에 전시실 및 편의시설을 증축(3,000.00㎡)

- ⑮ 시립발달장애인복지관 이용인원 증가로 인해 다양한 서비스를 제공 하기에는 공간이 부족함에 따라, 별관을 확장하여 증축하고자 2021년도 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

인건비 상승과 레미콘 수급 불안정에 따른 자재비 상승 등으로 사업비가 72.3%(4,577백만원 → 7,886백만원)증가함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 매입 1건에 대한 세부내역

- ⑯ 다양하고 복합적으로 발생하는 대형 재난으로 인해 항공 대응 요구가 강화됨에 따라, 화재진압·응급환자 이송 및 인명구조 등 재난에 효과적으로 대응하고자, 경제수명을 초과한 노후 소방헬기를 중형급 다목적 헬기로 교체하여 비행 안정성을 확보

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

- ⑰ 지방자치제 시행으로 인한 국·공유재산 간 소유와 점유 불일치와 국·공유재산법의 상이한 임대료 면제 규정으로 인해, 우리시가 당면한 변상금·대부료 납부 등 재정부담 및 재산 관리의 비효율을

해소하고자, 국가(기획재정부·경찰청)와 상호점유 재산 교환을 통하여, 현재 대부료 납부 중이거나 향후 대부료 부과가 예상되는 국유지(22필지, 24,338.81 m^2)를 교환취득

다. 처분 4건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- ⑱ 소유와 점유가 이원화된 국·공유재산의 효율적 관리를 도모하고, 경찰청의 시급한 노후 경찰관서 증·개축을 지원하기 위해 국가로 소유권 이전이 필요한 사유지(16필지, 3,167.70 m^2) 및 건물(34개동, 23,665.47 m^2)을 교환처분

○ 매각 2건에 대한 세부내역

- ⑲ 마포구 상암동 상암택지개발지구 내 소재한 우리시 소유 DMC 홍보관(마포구 상암동 1612) 운영이 종료됨에 따라 부지(2,874.20 m^2)와 건물(1,715.51 m^2)을 매각
- ⑳ 우리시가 소유하고 있는 토지(강서구 가양동 77-2 외)가 ‘가양동 CJ 공장부지 지구단위계획구역’에 포함되어, 해당 계획에 부합하게 건축하려는 인접한 토지 소유자가 매입을 요청함에 따라 매각(12필지, 2,020.00 m^2)

○ 멸실 1건에 대한 세부내역

- ② 서울혁신파크(은평구 녹번동 7 외) 운영 종료에 따라, 개발사업 착공 전까지 안전과 치안을 위해, 잔디마당, 쉼터 및 주차공간을 확보하고 임시 시민 개방공간으로 활용하고자, 노후 저활용 불량 건축물을 멸실($15,755.35m^2$)

□ 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 정기분 공유재산 관리계획 대상은 취득 17건, 처분 4건으로, 20개 사업에 총 21건이며, 취득을 위한 총 사업비 규모는 4,775억원 수준이며, 처분 규모는 1,020억원인바, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연번	사 업 명	구 분	내역			주 요 내 용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
1	송현 문화공원 조성	취 득 (매입 및 신축)	토지 매입	129.40	1,911,000	- 목적 및 용도 : 송현동 부지 공적 활용에 대한 시민 염원을 담은 열린 문화공원 조성 - 사업기간 : '22.08월 ~ '27.12월 - 소요예산 : 88,924,000천원 - 사업규모 : 토지 129.40㎡, 건물 28,387.01㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,911,000천원, 건물 87,013,000천원 - 계약방법 : <토지·건물매입> 협의매입 <건물신축> 일반입찰
			건물 매입	309.90	97,000	
			건물 신축	28,077.11	86,916,000	
2	남부도로 사업소 청사 이전	취 득 (매입 및 신축)	토지	918.00	1,099,075	- 목적 및 용도 : 남부도로사업소 이전을 위한 통합청사 건립 - 대 상 지 : 금천구 가산동 536-15 외 - 사업기간 : '23.03월~'26.06월 - 소요예산 : 40,218,932천원 - 사업규모 : 토지 918.00㎡, 건물 9,267.51㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,099,075천원, 건물 37,143,632천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의취득, <건물신축> 일반입찰
			건물	9,267.51	37,143,632	
3	해방촌 공영주차장 건설	취 득 (신축)	건물	1,972.53	7,104,000	- 목적 및 용도 : 해방촌 주택가 주차난 해소를 위한 공영주차장 건설 - 대 상 지 : 용산구 용산동2가 1-1497 - 사업기간 : '22.10월~'25.12월 - 소요예산 : 7,104,000천원 - 사업규모 : 1,972.53㎡ - 기준가격 명세 : 7,104,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 일반입찰
4	서울도시금속 화수(SR)센터 현대화사업	취 득 (신축)	건물	4,841.57	17,266,000	- 목적 및 용도 : 서울시 중소형 폐전자제품 처리를 위한 서울도시금속화수센터 이전 증설 및 현대화 - 대 상 지 : 성동구 용답동 250-1, -14 - 사업기간 : '22.03월~'26.12월 - 소요예산 : 17,266,000천원 - 사업규모 : 4,841.57㎡ - 기준가격 명세 : 17,266,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 일반입찰

연번	사업명	구분	내역			주요내용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
5	동물복지지원 센터 강동 건립	취득 (신축)	건물	1,357.64	11,896,574	- 목적 및 용도 : 반려동물의 공공서비스 제공을 위한 서울형 동물복지기반시설인 서울동물복지지원센터 강동 건립 - 대 상 지 : 강동구 길동 12-7 - 사업기간 : '24.01월 ~ '27.01월 - 소요예산 : 11,896,574천원 - 사업규모 : 1,357.64㎡ - 기준가격 명세 : 11,896,574천원 - 계약방법 : <건물신축> 일반입찰
6	문화비축기지 재장비 (활성화) 사업	취득 (신축, 설치)	건물	4,200.00	26,496,000	- 목적 및 용도 : 공원 이용 활성화를 위해 공원지원시설 건립 및 접근보행시설 설치 - 대 상 지 : 마포구 성산동 661 외 - 사업기간 : '22.10월 ~ '26.12월 - 소요예산 : 46,190,000천원 - 사업규모 : 건물 4,200.00㎡, 공작물 700.00㎡
			공작물	700.00	5,867,000	- 기준가격 명세 : 건물 26,496,000천원, 공작물 5,867,000천원 - 계약방법 : <건물공작물> 설계공모
7	현충실내 배드민턴장 조성	취득 (신축)	건물	1,593.10	9,457,000	- 목적 및 용도 : 실내배드민턴장 건립을 통한 시민들의 여가 수요 충족 및 공원 정비를 통한 경관 개선 - 대 상 지 : 동작구 흑석동 256-1번지 외 - 사업기간 : '20.10월 ~ '24.12월 - 소요예산 : 9,457,000천원 - 사업규모 : 1,593.10㎡ - 기준가격 명세 : 9,457,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰
8	서울소방학교 실화재 훈련장 건립	취득 (신축)	건물	2,171.10	12,321,708	- 목적 및 용도 : 현장에 강한 소방공무원 양성 및 효과적인 화재대응체계를 구축하고자 실화재 훈련장을 건립 - 대 상 지 : 은평구 진관동 54 - 사업기간 : '23.06월~'25.12월 - 소요예산 : 12,321,708천원 - 사업규모 : 2,171.10㎡ - 기준가격 명세 : 12,321,708천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰

연번	사업명	구분	내역			주요내용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
9	서울항 조성	취득 (설치)	공작물	9,400.00	49,084,000	- 목적 및 용도 : 한강의 관광자원 활용성 증대와 여의도 중심 기능 강화를 위하여 한강의 여객 관광의 신규핵심 거점으로 서울항을 조성 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 85-1 - 사업기간 : '22.09월~'26.4월 - 소요예산 : 49,084,000천원 - 사업규모 : 9,400.00㎡ - 기준가격 명세 : 49,084,000천원 - 계약방법 : <공작물설치> 일괄입찰
10	한강 아트피어 조성	취득 (설치)	공작물	5,900.00	29,716,000	- 목적 및 용도 : 노후된 이촌 거북선나루터를 대체건조하여 사계절 이용 가능한 복합 마린시설 조성 - 대 상 지 : 용산구 이촌동 302-20 - 사업기간 : '23.03월~'25.12월 - 소요예산 : 29,716,000천원 - 사업규모 : 5,900㎡ - 기준가격 명세 : 29,716,000천원 - 계약방법 : <공작물신축> 공개경쟁입찰
11	리버버스 도입 및 운영	취득 (설치)	공작물	6,160.00	21,200,000	- 목적 및 용도 : 리버버스 등 수상교통 운영을 위하여 선착장 조성 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 85-1외 6개소 - 사업기간 : '23.05월~'24.09월 - 소요예산 : 21,200,000천원 - 사업규모 : 6,160.00㎡ - 기준가격 명세 : 21,200,000천원 - 계약방법 : <공작물설치> 일반입찰
12	서울영화센터 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 영상문화복합공간 조성 - 대 상 지 : 중구 초동 64-11 - 사업기간 : '15.07월 ~ '24.11월 - 소요예산 : 36,452,591천원 - 사업규모 : 4,806.00㎡ - 기준가격 명세 : 36,452,591천원 ※ 당초('17년 제2차 수시분) 22,464,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰

연도	사 업 명	구 분	내역			주 요 내 용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
13	서울의료원 방사선 종양학과 신설	취 득 (증축)	건물	628.10	5,847,036	- 목적 및 용도 : 암 진료 인프라 구축을 위하여 방사선종양학과 신설 - 대 상 지 : 중랑구 신내동 316 - 사업기간 : '23.12월~'25.11월 - 소요예산 : 5,847,036천원 - 사업규모 : 628.10㎡ - 기준가격 명세 : 5,847,036천원 - 계약방법 : <건물증축> 일반입찰
14	서울시 립미술관 리모델링	취 득 (증축)	건물	3,000.00	9,000,000	- 목적 및 용도 : 안전한 환경과 국제적인 수준의 미술관 조성 - 대 상 지 : 중구 서소문동 37 - 사업기간 : '20.06월 ~ '26.05월 - 소요예산 : 32,900,000천원(리모델링사업 총공사비) - 사업규모 : <증축> 3,000.00㎡ - 기준가격 명세 : <증축> 9,000,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 시공사 공개경쟁입찰
15	시립발달 장애인 복지관 별관 건립	취 득 변경 (증축)	건물	1,252.82	7,886,000	- 목적 및 용도 : 시립발달장애인복지관 별관 건립 - 대 상 지 : 동작구 신대방동 722 - 사업기간 : '20.09월 ~ '24.02월 - 소요예산 : 7,886,000천원 - 사업규모 : 1,252.82㎡ - 기준가격 명세 : 7,886,000천원 ※ 당초('21년 제1차 수시분) 4,577,302천원 - 계약방법 : <건물증축> 일반입찰
16	노후 서울소방1호 헬기 교체	취 득 (매입)	항공기	중형급 헬기	30,000,000	- 목적 및 용도 : 26년 경과 노후 소방헬기를 재난 대응에 적합한 다목적 소방헬기로 교체 - 사업기간 : '19.08월 ~ '26.12월 - 소요예산 : 30,000,000천원 ※ 사비 50%, 국비(소방안전교부세 특수수요) 50% - 사업규모 : 소방헬기(중형급) 매입 - 기준가격 명세 : 30,000,000천원 - 계약방법 : 일반입찰

연번	사 업 명	구 분	내역			주 요 내 용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
17	경찰관서 중심 국공유 상호점유 재산 교환	취 득 (교환)	토지	24,338.81	30,987,490	- 목적 및 용도 : 경찰청 및 기획재정부와 국공유 상호점유 재산을 교환하여 소유와 점유를 일원화함으로써 변상금·대부로 납부 문제 등 비효율 해소, 증개축 문제에 직면한 노후 경찰관서의 원활한 신축 지원
18		처 분 (교환)	토지	3,167.70	25,680,477	- 대 상 지 : 동대문구 용두동 726-1 외 - 사업기간 : '23.12월~'24.06월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : <교환취득> 토지 24,338.81㎡ <교환처분> 토지 3,167.70㎡, 건물 23,665.47㎡
			건물	23,665.47	6,756,691	- 기준가격 명세 : <교환취득> 토지 30,987,490천원 <교환처분> 토지 25,680,477천원, 건물 6,756,691천원 - 계약방법 : 공시지가 또는 감정평가에 의한 교환
19	DMC 홍보관 부지 매각	처 분 (매각)	토지	2,874.20	51,850,568	- 목적 및 용도 : DMC 홍보관 운영 종료에 따라 효율적인 자산 관리를 위하여 DMC 홍보관 매각 - 대 상 지 : 마포구 상암동 1612 - 사업기간 : '23.10월~'24.07월
			건물	1,715.51	804,574	- 소요예산 : 330천원 - 사업규모 : 토지 2,874.20㎡, 건물 1,715.51㎡ - 기준가격 명세 : 토지 51,850,568천원, 건물 804,574천원 - 계약방법 : <토지 및 건물매각> 일반입찰
20	강서구 가양동 토지 매각	처 분 (매각)	토지	2,020.00	11,950,320	- 목적 및 용도 : 가양동 舊CJ공장부지가 지구단위계획구역에 포함되어 사유지를 매각하고자 함 - 대 상 지 : 강서구 가양동 77-2 외 - 사업기간 : '23.08월~'24.04월 - 소요예산 : 30,000천원 - 사업규모 : 2,020.00㎡ - 기준가격 명세 : 11,950,320천원 - 계약방법 : <토지매각> 수의계약
21	서울혁신파크 건물 멸실	처 분 (멸실)	건물	15,755.35	4,986,891	- 목적 및 용도 : 노후화로 활용도 저하, 유지관리가 어려운 건축 물을 멸실 후 임시활용 기간 동안 시민 개방 공간으로 조성 - 대 상 지 : 은평구 녹번동 7번지 외 - 사업기간 : '23.05월~'24.12월 - 소요예산 : 2,824,000천원 - 사업규모 : 15,755.35㎡ - 기준가격 명세 : 4,986,891천원 - 계약방법 : <건물멸실> 공개경쟁입찰

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 송현 문화공원 조성(취득목록 1번)

- 본 건은 3자 교환(사-대한항공-LH)으로 소유권이 서울특별시로 이전된 종로구 송현동 부지(48-9번지 일대, 현 송현열린녹지 광장)에 총 889억 2천 4백만원의 예산으로 지상에는 문화공원을, 지하에는 주차장을 2027년 12월까지 건립하려는 사업임.

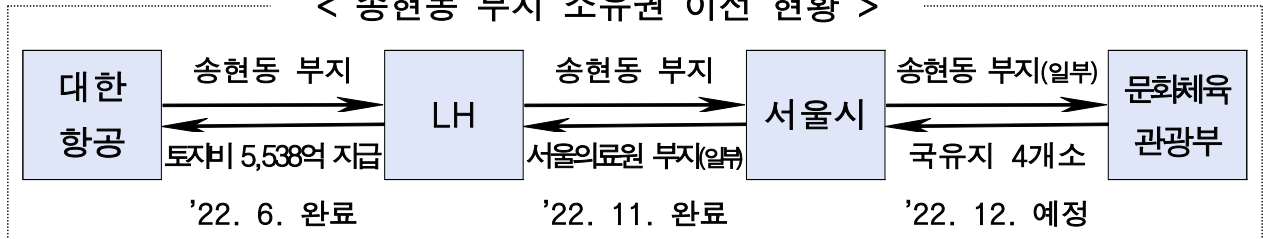
〈 ‘송현 문화공원 조성’ 사업의 개요 〉

- 사 업 명: 송현 문화공원 조성
- 목적용도: 지상은 문화공원, 지하는 공용주차장 건설하여 주차난 해소, 공원시설 건립으로 주민편의 이용시설 조성 (공원, 주차장, 공원시설)
- 위 치: 서울 종로구 송현동 48-9 외
- 사업기간: 2022.10.[임시개장] ~ 2027.12 [준공]
- 소요예산: 88,924백만원 (신축비 등)
 - ※ 기편성 예산 : 2022년 147백만원(설계공모 관리용역비)
- 사업규모: 건물신축(지상1층, 지하2층) 〈건물〉 28,387.11㎡, 〈토지〉 129.4㎡
- 기준가격: 총 88,924백만원 〈 시비 100%, 도시개발특별회계 〉
 - 〈토지〉 1,911,000천원 (㎡당 공시지가 14,768천원)
 - 〈건물〉 87,013,000천원 (매입 및 신축비)
- 계약방법: 〈토지건물매입〉 협의취득,
 - 〈건물신축〉 공개경쟁입찰

- 사업 대상지(종로구 송현동)는 사유지인 대한항공 소유 부지를 한국토지주택 공사(LH)가 매입하여 서울시의 (구)서울의료원 부지 일부와 교환하는 3자 매매방식에 따라 취득한 것으로,

- 본 부지는 경복궁, 창경궁, 종묘 등 반경 1km 이내에 193개소의 국보, 보물, 유적 등(종로구 송현동 부지 내 문화재 지표조사보고서, 한강문화재연구원, 2009.3. 16p~23p)이 다수 존재하고 있음.

< 송현동 부지 소유권 이전 현황 >



< 송현 문화공원 조성 사업부지의 위치도 >



- 신축 예정 건물은 지상 1층, 지하 2층으로, 지상 1층은 커뮤니티센터(376㎡), 다목적공간(520㎡), 관광안내소(48㎡), 키즈센터(507㎡)를 설치하고, 지하 1층과 2층은 스튜디오(624㎡, 지하 1층)와 컨퍼런스룸(624㎡, 지하 2층), 주차장(23,674㎡) 등을 설치할 계획임.

〈 송현 문화공원 조성의 시설 개요 〉

층 별	면 적(㎡)	세부 시설용도
계	28,077.11	
지상 1층	1,453.14	커뮤니티센터 376㎡, 다목적공간 520㎡, 키즈센터 507㎡, 관광안내소 48㎡
지하 1층	7,618.68	스튜디오 624㎡, 주차장 6,994㎡
지하 2층	19,005.29	주차장 16,680㎡, 컨퍼런스룸 624㎡, 공용시설 1,699㎡

- 본 사업은 공사비 706억원(공원 조성비는 37억원)과 용역비(67억 4천만원), 보상비(20억원), 시설부대비(95억 7천만원) 등을 포함하여 총 889억 2천 3백만원의 사업비로 추진할 예정임.

〈 송현 문화공원 조성의 사업비 〉

(단위:천원)

구분	산출기초	금액
총 계		88,923,300
공사비	건축(60,356백만원), 공원(3,708백만원) 전기·토목부가가치세(6,537백만원)	70,600,000
용역비	공모관리(147백만원), 실시설계(3,344백만원) 감리(3,248백만원)	6,739,300
보상비	토지(1,911백만원), 건물(97백만원)	2,008,000
기타	시설부대비(1,386백만원), 제세공과금(267백만원), 예비비(7,923백만원)	9,576,000

- 미래공간기획관(공공개발기획담당관)은 (가칭)이건희기증관과 함께 본 시설이 서울의 대표 문화명소화 및 주변 주차난 해소 등의 효과를 기대하고 있음.

- 첫째, 「지방재정법 시행령」(제41조 제1항) 및 「지방재정투자사업 심사규칙」(제3조)은 광역자치단체가 총 사업비 300억원 이상의 사업을 추진할 때, 중앙투자심사(지방재정투자심사 중 중앙의뢰심사)를 받도록 규정하고 있으나,
- 본 사업은 889억원 전액을 자체재원으로 하여 중앙투자심사를 이행하지 않고, 본 공유재산 관리계획을 제출하였는바, 중앙투자심사 회피(국비가 사업비에 포함되면 중앙투자심사 대상이 됨) 하기 위한 것은 아닌지, 국비 확보를 위한 노력이 있었는지 살펴보아야 할 것임.

〈 송현 문화공원 조성 사업의 사전절차 이행여부 〉

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.08.18. [조건부]	비대상	'23.09.19. [적정]
세부내용 (조건)	- 인근 교통환경 변화를 재분석하여 주차장 진·출입로 및 주차장 규모(확대) 검토	-	-

〈 미래공간기획단이 제출한 중앙투자심사 비대상의 근거 〉

2. 중투 비대상 사유 및 근거

[답변]

가. 관련근거: 지방재정법 시행령 제41조(재정투자사업에 대한 심사)

지방재정투자사업 심사규칙 제3조(투자심사의 구분 등)

지방재정 투자사업 심사지침(서울시)

나. 중투 비대상 사유 : 심사규칙 제3조 제1항 제1목 나. (사업비 전액을 자체

재원으로 부담하여 시행하는 신규 투자사업은 자체심사)

출처 : 미래공간기획단 제출자료

※ 미래공간기획관의 법령 해석의 적정성

- 미래공간기획관은 「지방재정투자사업 심사규칙」(이하 '심사규칙') 제3조 제1항 제1호 나목을 근거로 중앙투자심사가 아닌 자체심사 대상이며, 중앙투자심사의 예외 대상이라고 주장하고 있으나,
- 미래공간기획관이 제출한 중앙투자심사 비대상인 근거(심사규칙 제3조 제1항 제1호 나목)는 사업비 전액을 자체 재원으로 부담하여 시행하는 신규 투자사업은 자체심사

할 수 있다고 하나, 본 사업의 총사업비는 889억원에 달하고 있어, 300억원 이상의 사업은 심사규칙 제3조 제1항 제3호 가목을 기준을 적용하여 자체심사의 대상이 아닌 중앙투자심사의 대상으로 사료됨.

- 심사규칙 제3조 제1항 제1호 나목의 단서는, 자체재원이라도 자체심사의 제외대상을 청사, 문화시설, 체육시설로 규정하고 있는바, 이건희 기증관과 연계된 문화시설은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

※ 「지방재정투자사업 심사규칙」제3조(투자심사의 구분 등) ①투자심사의 구분 및 심사대상사업의 범위는 다음 각 호와 같다

1. 자체심사

가. 시·군·자치구 (이하생략)

나. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 사업비 300억원 미만의 신규투자사업과 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 신규투자사업. 다만, 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 시·도의 청사 신축사업과 문화·체육시설 신축사업은 제외한다.

2. 시도의뢰심사(가.~마. 생략)

3. 중앙의뢰심사

가. 시·도의 사업비 300억원 이상 또는 시·군·구의 사업비 200억원 이상의 신규투자사업 (나~마. 생략)

※ 「지방재정법 시행령」 제41조(재정투자사업에 대한 심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투자사업에 대해서는 법 제37조에 따른 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 하여야 한다. 다만, 재난복구사업과 행정안전부령으로 정하는 사업은 그러하지 아니하다.

※ 「지방재정법」(제37조 제2항)은 500억원이 넘는 사업에 대해서는 타당성 조사를 받고, 그 결과를 토대로 투자심사를 해야 한다고 강행규정으로 규정하고 있고, 이에 따라 미래공간기획관은 타당성 조사를 이행했음에도 불구하고 중앙투자심사의 제외대상이라고 주장하고 있어, 주장의 근거와 내용이 정합성이 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 「지방재정법」제37조(투자심사) ② 지방자치단체의 장은 총 사업비 500억원 이상인 신규사업(제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업을 포함한다)에 대해서는 행정안전부장관이 정하여 고시하는 전문기관으로부터 타당성 조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 하여야 한다. 다만, 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성 조사를 실시한 경우 타당성 조사를 받은 것으로 본다.

- 둘째, 본 사업은 자체투자심사(시 재정투자심사)에서 주변 교통혼잡을 고려하여 차량 진·출입로의 규모 확대와 주차장 규모의 확대를 검토하라는 조건부 추진 결정에 대하여, 본 사업에 대한 심의·의결 전 조건부 사항의 추진 여부를 확인할 필요는 없는지 주차장 설치의 도심 내 대규모 교통 정체가 발생할 여지는 없는지, 교통영향평가 결과를 살펴볼 필요는 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 시 투자심사 결과 : 조건부 추진 〉

- ▶ 사업명 : 송현 문화공원 조성사업
- ▶ 심사내용 : 송현 문화공원 조성사업계획 및 사업비 산출내역
- ▶ 심사결과 : [조건부 추진]
 - 인근 교통환경 변화를 재분석하여 주차장 진출입로 및 주차장 규모(확대) 검토
- ▶ 처리계획 : 주차장 진·출입로 통합설치하여 교통영향평가 심의 의결 완료 및 주차장 규모는 향후 실시설계 시 검토

※ 차량 진출입의 규모 확대는 도시건축공동위원회의 심의 후 결정(북촌 지구단위계획 변경계획)될 것으로 보이며, 주차장의 규모 확대는 실시설계 과정에서 검토하겠다는 미래공간기획관의 답변이 있었으나,
· 도시건축공동위원회의 심의 결과를 확정할 수 없는 현재 조건부 추진에 대한 이행은 보장할 수 없으며, 본 공유재산 관리계획 심의 후 조건부 추진을 강제할 수 없을 것으로 보임.

- 셋째, 본 사업을 추진하기 위해 매입이 필요한 토지와 건물을 각각 2개로, 구유지(종로구)와 구유지 내 종로문화원, 대한항공 소유 부지와 그 부지 내 건물로, 사업 추진에 필요한 토지 및 건축물의 소유권 이전이 완료되지 않아, 사업의 지연 또는 변경 없이 추진할 수 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 사업추진의 지연 및 변경 요소

- 종로문화원 부지의 매입과 종로구는 종로문화원의 이전 계획을 가지고 있고, 2024년 이 부지를 종로구로부터 매입할 예정이며,
 - 대한항공 민간 사유지의 매입 후 사업이 추진될 예정이나, 이 부지에 무허가 건축물이 있어 대한항공과 점유자 간 소송이 진행 중이고,
 - 본 소송 종료 후에 서울특별시가 매입할 예정으로, 소송이 원만하게 해결된다면 계획에 차질이 없겠으나, 이미 원만한 해결에 실패하여 소송 중인바, 무허가 건축물의 소유자가 소송의 결과를 불복하여 또 다른 소송을 제기할 경우 본 부지의 매입은 지연될 것으로 보여, 본 사업이 계획에 따라 추진될 수 있을지 여부, 중도 사업변경 등의 가능성은 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.
 - 한편, 2021년부터 시작된 물가상승과 최근 다수의 전쟁이 발발하여, 원자재 가격과 인건비 등 상승하고 있으나 이를 반영하지 않고 있어, 추후 공사비의 변경 등이 예견되는바, 공사비의 상승에 대한 대응방안에 대해서 점검도 필요하다고 하겠음.
- 넷째, 본 부지의 문화재 지표조사 보고서*는 반경 1000m 이내에 193개, 500m 이내에 86개, 반경 300m 이내에는 모두 45개 지정의 문화재가 분포하고 있어, 문화재 조사단체는 사업 시행 이전에 반드시 문화재 현상 변경 심의를 받도록 강제하고 있는바,
 - 사업 시작 후 굴착 중 문화재가 발견될 경우 매장문화재의 발굴과 보전 절차 등을 고려해 볼 때, 본 사업은 원활히 추진될 수 있는지 여부, 본 사업을 시작하기 전 대규모 예산의 지연집행 및 사장 등을 방지하기 위해 매립 문화재 존재 여부를 먼저 조사하여 그 결과를 확인 후 공유재산 관리 계획을 의결할 필요는 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.

- 타당성조사는 본 부지에서 추진되었던 사업과 사업 주체가 여러 차례 변경된 이력이 있다는 점, 주변 지역에 많은 역사·문화적 유산이 위치하고 있다는 점 등을 고려할 필요가 있다고 하겠음.
- 미래공간기획관은 2009년, 2010년 대한항공에서 조사한 문화재 지표조사 및 발굴조사 결과 발견된 유적 및 유물들은 보전가치가 없는 문화재만 발굴됐고, 복원시설은 부재한 것으로 조사된바 있다고 자료(시투자심사의뢰서 64p)를 제출하고 있으나,
 - 문화재조사보고서 및 타당성조사는 이와 반대로, 지하층 조사는 이루어지지 않았으며, 지하 2층 깊이의 굴착 공사가 수반되는 경우 문화재 발굴 가능성이 높아 사전계획단계에서 공사의 지연 등을 감안할 필요가 있다고 보고서를 제출하여 상반된 정보를 제공하고 있다는 점을 고려할 필요가 있다고 하겠음.

〈 2009년 문화재조사 결과보고서 〉

조사기관 종합 의견	1. 조사대상지 주변에 다수의 조선시대 유적이 산포하고 있고 조사대상지 내에 지하층을 조성한 흔적이 없기 때문에 조선시대 유적이 잔존할 가능성이 매우 높으므로, 조사대상지 전체면적인 37,334.1㎡에 대한 정밀발굴조사를 실시하여야 함. 2. 발굴조사를 위해서 조사대상지 내에 있는 지장물과 수목에 대한 철거와 이식이 신속히 이루어져야 함. 3. 조사대상지에서 반경 500m 이내에 지정·비지정 문화재가 86개 지점 이상 확인되므로 시행처에서는 사업시행 이전에 반드시 문화재현상변경 심의를 받아야 함.
---------------	--

출 처 : (재)한강문화재연구원, 2009, 서울 종로구 송현동 부지 내 문화재 지표조사 보고서(송현동 49-1번지내 사업) 85p 발췌

〈 2023년 타당성조사 결과 〉

- ☐ 그러나 본 사업은 지하 2층 깊이의 굴착공사가 수반되는 지하주차장 건립사업으로 본 대상지 자체 역사성이나 주변지역에 많은 역사·문화적 유산이 위치하고 있는 점을 고려할 때 향후 사업 추진과정상 추가적인 문화재 발굴 등의 가능성을 배제할 수 없음
- ☐ 즉 문화재 추가 발굴 결과에 따라 설계 변경 및 일정 지연, 사업비 증가 등 가능성이 있으므로 사전계획단계에서 관련 사항을 감안하여 미리 대비책을 마련할 필요도 있을 것으로 보임

출 처 : 서울 송현문화공원 조성사업 타당성 조사 97p 발췌 (한국지방행정연구원, 2023.6.19.)

- 다섯째, 서울특별시와 문화체육관광부는 ‘(가칭)이건희기증관 건립’ 관련 향후 두 시설이 조화를 이룰 수 있도록 도시계획 시설 결정, 설계공모 등 관련 절차 진행에 있어 적극 협력한다는 내용으로 협약을 체결하였음.

〈 서울특별시와 문화체육관광부의 협약의 주요 내용 〉

- 문체부: (가칭)이건희기증관 건립 운영
- 서울시:
 - ▲ 문체부와 서울시는 국유재산과 서울시 취득 절차를 진행 중인 공유재산을 상호협의 하여 교환을 추진
 - ▲ 양 기관 소속 공무원 등으로 구성된 별도의 준비단을 운영하여 송현동 부지에 들어설 (가칭)송현 공원과 기증관이 조화를 이룰 수 있도록 도시계획시설 결정, 설계공모 등 관련 절차 진행에 있어 적극 협력
 - ▲ 기증관이 소장품에 대한 수장·보존·전시 등의 기능을 효율적으로 수행할 수 있도록 기증관 부설주차장 설치 여부에 대해 향후 조성계획수립(변경) 시 협의를 통해 합리적인 방안이 마련되도록 노력
- * 송현동 부지 소유권 이전 후 국유재산과 교환

출처 : 서울 송현문화공원 조성사업 타당성 조사 441p 발췌 (한국지방행정연구원, 2023.6.19.)

- (가칭)이건희기증관은 경복궁, 북촌~인사동, 국립현대미술관 등 주변 명소와 함께 시너지효과를 만들어 방문객 증가 등의 효과를 예상할 수 있으나,
 - 시민을 위한 공원과 공영주차장을 조성하는 것이 아닌 (가칭)이건희기증관의 부속 정원과 부설 주차장 건립사업은 아닌지 점검할 필요가 있다고 하겠음.
- 한편, 집객으로 인한 경제적 효과는 대부분 국립시설인 (가칭)이건희기증관의 수입으로 편입된다는 점, 서울시는 교통 체증과 배기가스 발생 등 부정적 영향만 받게 될 것으로 보여, 국립시설의 유치를 위해 889억원의 예산을 투자하는 것이 적정한지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 사업취지의 적정성 및 사업결과에 대한 종합적인 검토가 필요하다고 하겠음.

- ※ 문화체육관광부에서 추진하고 있는 (가칭)이건희기증관은 현재 계획상 연면적 25,695㎡(또는 3만㎡)로 계획되었으며 이 중 주차장은 1,000㎡에 불과하거나, 서울특별시의 송현 문화공원 주차장의 추진될 경우 전시물 상·하차할 임시주차장 외에 다른 주차장을 확보하지 않을 것으로 알려지고 있음.

〈 주차장 건립 시 위험요인 〉

- 특히 서울시는 본 공영주차장을 "통합주차장"으로 명명하고 (가칭)이건희기증관 지하층과 연결할 계획인 것으로 제시하여 (가칭)이건희기증관의 부족한 주차공간을 해소해 줄 계획인 것으로 제시함

- 또한 (가칭)이건희기증관의 부설주차장 설치 여부에 대해 조성계획수립(변경) 시 협의를 통해 합리적인 방안이 마련되도록 노력한다고 명시하여 (가칭)이건희기증관의 부설주차장이 설치되지 않을 시 주차장과 관련된 사항에 대해 서울시가 협조한다는 사항이 제시된 것으로 보임

출처 : 서울 송현문화공원 조성사업 타당성 조사 441p 및 452p 발췌 (한국지방행정연구원, 2023.6.19.)

- 여섯째, 본 사업의 주차장은 총 450면(일반 300면, 거주자 100면, 관광버스 50면)을 계획하고 있으나, 공영주차장은 반경 300m 반경 주차장 확보율을 기준으로 설치의 필요성을 판단함에도, 본 사업은 반경 500m를 기준으로 주차장 추가설치 여부를 판단하고 있어 과도한 수요를 반영한 것은 아닌지 점검이 필요하다고 하겠음.
- 관광버스의 경우에도 주중과 주말, 비수기와 성수기의 매우 큰 편차가 존재함에도, 연평균 방문차량과 불법주차 차량 수 등의 연평균 수치를 기준으로 본 사업의 관광버스 주차면(50면)을 산정하고 있어, 주차면 배분의 적정성에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

- 본 사업에서 (가칭)이건희기증관은 매우 중요한 요소이나, 본 사업은 (가칭)이건희기증관의 부설주차장이 아닌 공영주차장으로 본 심의에 제출되었는바, 이건희기념관을 중심으로 한 사업계획 검토가 아닌 주변 거주민 또는 도심 관광객 등을 중심으로 사업을 계획하고 추진해야 될 것으로 보여, 주차난 해소 측면에서의 수요예측과 공공시설의 운영수지 측면에서 운용계획이 구체적인지 점검이 필요하다고 하겠음.
- 한편, 문화체육관광부는 (가칭)이건희기념관의 효율성을 확보하기 위해 주차장을 적게 설치(전시물 상하차를 위한 임시주차장 수준)하고, 서울특별시와 협의를 통해 부설주차장 설치와 관련한 ‘합리적 방안이 마련’할 계획으로 밝히고 있음.
- 설치 여부와 규모는 협의 대상으로 보이나, 재원분담에 대해 문화체육관광부와 협의는 없는 것으로 보이는데, 문화체육관광부와 재원 분담에 대한 협의 여부 또는 투입 재원의 축소방안이 있는지 점검과 확인 및 개선이 필요하다고 하겠음.
 - (가칭)이건희기증관 유치는 서울특별시 뿐만 아니라 종로구도 영향을 받으며, 본 사업은 종로구의 고질적인 주차난 해소에도 영향을 미치는바, 종로구와 재원분담 관련 협의 사항에 대한 확인도 필요하다고 하겠음.
- 일곱째, 지상 1층은 키즈카페, 안내소, 커뮤니티센터 등을 설치할 계획으로 밝히고 있으나, 본 대상지 주변은 대부분 관광지이거나 업무시설로 통상 주거지 주변에 설치하는 키즈카페를 본 사업에 포함하는 것이 효율적인지 검토가 필요하다고 하겠으며,

- 커뮤니티센터, 다목적공간, 컨퍼런스룸 등의 활용계획을 보면, 공간의 설치목적도 모호할 뿐만 아니라, 공간 간 성격도 구분하기 힘들고, 활용 방안도 유사하며, 운영계획도 구체적이지 않다는 점을 고려해 볼 때, 관광 안내소를 제외한 부속시설의 설치 필요성에 대한 점검이 필요하다고 하겠음.
- 한편, 본 사업의 부속시설은 (가칭)이건희기념관 건립과 연계되지 않으면 구체적 활용계획을 수립할 수 없을 정도로 국립시설에 의존적이며, 부수적 사업으로 보이는데, 본 사업의 부속시설의 설치목적은 명확히 하고, 목적에 맞는 구체적 사업계획과 운영계획 수립이 필요할 것으로 사료됨.
- 결론적으로 본 사업은 시민에게 휴식과 편의 공간을 조성하기 위해 본 사업을 추진할 필요성이 있다고 하겠으나,
 - 중앙투자심사의 필요 여부, 사업추진에 필요한 토지 등의 소유권 이전 미완료, 매립 문화재 발견 가능성으로 인한 사업 지연 여부, 사실상 국립 시설의 부설주차장 여부, 현실을 반영하지 못한 주차장 운영 계획 등에 대한 심도 있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	정 찬 일
-------------	-------	-----------	-------

② 남부도로사업소 청사 이전(취득목록 2번)

- 본 사업은 청사와 장비보관소가 분리 설치되어 있는 남부도로사업소의 시설들을 통합하기 위해 금천구 가산동(536-15번지 일대)에 총 402억 1천 9백만원의 예산으로, 국유지 918㎡를 매입하고, 신규 청사(지하2층, 지상 4층)를 신축하려는 것임.

〈 ‘남부도로사업소 청사 이전’ 사업의 개요 〉

- 사 업 명: 송현 문화공원 조성
- 사 업 명: 남부도로사업소 청사 이전
- 사업목적: 통합청사 건립으로 남부도로사업소 이전 추진
- 사업용도: 5개 區(영등포(일부), 금천, 동작, 관악, 서초(일부))관할 간선도로 유지관리를 위한 도로사업소 운영
- 사업위치: 금천구 가산동 536-15 외
- 사업기간: 2023.03월 ~ 2026.6월
- 소요예산: 40,219백만원
 - ※ 기편성 예산 : 2023년 192백만원(타당성조사 용역비)
- 사업규모: 〈토지〉 918.0㎡ 〈건물〉 9,267.51㎡
- 기준가격: 〈토지〉 1,099,075천원
 - 〈건물〉 37,143,632천원
- 계약방법: 〈토지매입〉 협의취득 / 〈건물신축〉 설계공모

- 기존 영등포 소재 남부도로사업소는 시설의 노후화 및 주변 지역의 개발 계획 수립에 따라 2012년 금천구 시흥동으로 이전계획을 수립·시행했으나, 시흥동 주민의 반대(대형장비차량 상시 운행에 따른 교통사고 위험, 소음 및 분진발생 등의 이유)로 계획을 변경(2014년)하여 2020년 ‘금천구 시흥동 청사(이하 시흥청사)’와 ‘장비보관소(서초구 우면동, 선암IC하부)’를 분리하여 준공했으나,

- 남부도로사업소의 현장 근무자들(노조)은 긴급상황 대처지연, 사무공간 열악, 시흥청사 주변 장비보관소 설치 등을 이유로 분리 입주를 반대하여, 시흥청사에 입주하지 못하고, 영등포구에 위치한 대림동 청사(이하 '대림청사')를 사용하고 있음.

※ 시흥청사는 금천구 주민들을 위한 편익시설(자치회관, 보건지소, 마을이음센터, 목욕탕, 작은도서관 등)로 활용하고 있음.

- 영등포구의 개발계획의 추진을 위한 대림청사(현재 사용 중인 청사)에 대한 이전 측구가 지속되고, 시설의 노후화 등으로 인한 청사 이전의 필요성은 확대되고 있는 상황에서, 서부간선도로 일반도로화 사업 과정에서 신규로 발생하는 공공부지(이전 예정지)를 활용하여 남부도로사업소 사무동과 장비보관소(차고지)를 일원화한 통합청사 건립을 추진하려는 것으로 보임.

〈 남부도로사업소 이전의 추진경위 〉

- '12.04.16. : 청사 이전 계획 수립(영등포구 대림동 → 금천구 시흥동)
 - 주민설명회('12.8월) 및 시장과의 주말데이트('12.10월) : 금천구 주민반대(6,033명)
- '12.8.~'16.12. : 시장면담, 주민설명회, 현장시장실 운영 등 이전 반대 협의
 - (최종) 시흥청사 및 차고지 분리, 주민편익시설 설치 요구
- '14.07.30. : 청사 이전계획 변경수립(청사·차고지 분리)
- '15.07.31. : 남부도로사업소 이전 관련 현안 검토보고
 - 시흥청사(주민편익시설 포함), 소공원, 장비보관소(가산2빛물펌프장 복개)
- '16.12.08. : 장비보관소 부지변경 방침(가산2빛물펌프장 → 선암교 하부)
- '18.06.19. : 장비보관소(선암교 하부) 건립
- '19.08.30. : 주민편익시설 운영관리계획 수립(남부도로사업소)
 - ('20.6.) 청사내 주민편익시설 관리·운영 사무위임 협약체결
- '20.04.03. : 시흥청사(사무동) 건립

- '20.09.~'21.12. : 남부도로사업소 현장근무자 입주 반대
 - 사업소 이원화로 긴급상황(도로복구, 재난 등) 발생 시 대처지연 등 시민안전 우려 제기
 - 장비보관소 사무공간은 소음·미세먼지 등 근무환경 열악
 - 현장근무자와 장비가 금천구 시흥청사 인근에 있을 수 있도록 조치 요구
 - (시장 요청사항) 비용이 들더라도 대안을 마련하고 현장근무자와 협의해 나가기 바람
- '22.12.27. : 통합청사 건립 후보지 검토 요청(사업소→도로관리과)
 - ※ 서부간선도로 일반도로화(광명대교) 부지
- '23.01.27. : 시흥청사 부지활용에 대한 의견 제시(금천구)
 - 주민만족도가 매우 높아 매각 등을 검토할 경우 우선협상 대상자 요청
- '23.06.02. : 남부도로사업소 이전 관련 타당성조사 시행('23.6.~'24.1.)
- '23.07.19. : 중앙투자심사 대상사업 제출(도로관리과→재정담당관)

〈 남부도로사업소의 청사 및 시설 현황 〉



〈 남부도로사업소 통합청사 사업대상지 〉



※ 본 사업은 국유지 매입비(30억 7천만원), 신축비(371억 4천만원-공사비 328억 5천만원, 용역비 42억 2천만원, 시설부대비 7천만원 등) 등 총 402억원의 예산으로, 지하 2층, 지상 4층 규모의 건물(건축면적9,267㎡)을 신축하려는 것임.

〈 ‘남부도로사업소 이전’ 사업의 총별이용계획 〉

(단위 : ㎡)

구 분	연면적	세부시설
계	9,267	
지하 2층	2,339	- 주차장(27대) 및 기계전기실
지하 1층	2,339	- 장비주차장(대형장비용)(28대), 창고, 로비, 관리실
지상 1층	1,682	- 대기실, 작업장, 종합관리실, 창고
지상 2층	984	- 사무실, 소장실, 당직실, 관리실 등
지상 3층	960	- 사무실, 자료실, 회의실, 휴게실 등
지상 4층	960	- 식당, 조리실, 체력단련실, 휴게실 등

〈 ‘남부도로업소 이전’ 사업의 예산 산출기초 〉

(단위:천원)

구분	산출기초	금액
총 계		40,218,932
공사비	사무소(24,223천원), 장비주차장(8,045천원), 장비·자재창고(581천원)	32,850,348
용역비	타당성조사(192,000천원), 설계보상비(100,000천원), 설계비(1,323,981천원), 측량·지질조사비(328,503천원), 감리비(2,273,244천원)	4,217,728
보상비	토지매입비(3,075,300천원)	3,075,300
기타	시설부대비(75,556천원)	75,556

※ 대림청사 이전과 관련하여 민원과 차고지 확보의 어려움이 있었으며, 금번 발생한 신규 공공부지(가산동 서부간선도로 일반도로화)는 최적의 입지 조건(민원 최소화, 긴급출동의 용이성 등)으로 갖추고 있어, 관내 유사한 입지를 찾을 수 없고, 현재 사용 중인 대림청사(영등포구 대림동) 주변은 복합개발을 위한 타당성 조사 중으로 이전이 시급하고, 2026년 7월 준공 예정인 서부간선도로 일반도로화 공사와 병행 추진이 필요하여 본 사업을 추진하고 있으며,

- 재난안전실(안전총괄관 도로관리과)은 남부도로사업소의 이전을 통해 장기민원 해소, 근로자의 근무여건 개선, 대규모 공사(서부간선도로의 일반도로화 공사)와 병행하여 신축공사로 인한 민원 예방, 긴급출동 등 사업소 인력 상주와 차량 배치의 일원화는 도로사업소 업무의 효율성 증대를 기대할 수 있음.
- 다만, 1998년부터 제기된 남부도로사업소(대림청사) 이전 관련 장기 민원, 근무 환경개선, 사업소의 효율적 운영 등을 위한 통합청사 건립은 시급하다고 밝히고 있으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

- 첫째, 본 사업은 총 사업비가 300억원을 초과하고 있어, 중앙투자심사가 있었으며, 본 공유재산 관리계획에 심의에 포함되어야 하나, 본 사업의 중앙투자심사는 안전 제출기한(10월 16일) 이후인 10월 25일 중앙투자심사가 있으며, 투자심사를 미이행한 사업을 공유재산 관리계획에 포함하는 것이 적정한지 논의가 필요하며, 투자심사 결과도 심의 참고하여야 할 것임.

〈 “남부도로사업소 이전” 관련 중앙투자심사 결과 〉

사업명	심사 결과	
	의견	내 용
남부도로사업소 청사 이전 사업 (신규)	조건부	· 시흥청사와 대림청사의 구체적인 활용방안 마련 · <u>누락된 국유지에 대한 보상비 등을 반영하여 총사업비 재산정 후 500억원 이상으로 증가(물가 및 지가 상승분 포함)할 경우 지방재정법에 따른 타당성조사 이행</u>

- 둘째, 사업 대상지(금천구 가산동 536-15번지 일대)는 안양천과 연접해 있고, 주변은 대부분 공업지역으로 주거지 밀집지역과 이격되어 있어, 민원의 최소화라는 측면에서는 적격지라고 볼 수 있으나,
 - 사업 대상지는 남부도로사업의 관할지역(영등포(일부), 서초(일부), 금천, 동작, 관악)의 끝단에 위치하고 있어, 긴급사항에 신속한 대응이 가능한지 등 부지의 적정성에 대해 검토가 필요할 것으로 사료됨.

※ ‘통합청사 - 전진기지’ 운영방식

- 재난안전실 안전총괄관 도로관리과는 본 통합청사 건립(금천구 가산동)이 추진될 경우 장비보관소(서초구 우면동)를 전진기지화하여 긴급출동에 대응할 수 있다고 설명하고 있으나,
- 노조가 반대했던 ‘시흥청사-장비보관소’ 분리운영 방식과 ‘통합청사-전진기지’ 운영방식은 동일한 것으로 보임에도 불구하고, 내부민원에 대한 사항은 밝히고 있지 않은바, 청사-장비보관소 분리 운영방식이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

- 또한 노조의 시흥청사 반대 이유 중 장비보관소에 근무하는 직원의 근무여건 너무 열악하다는 것으로 현 장비보관소를 그대로 사용하고, 명칭만 전진기지로 변경할 경우 근무환경의 개선 등이 가능한지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 남부도로사업소 노조가 시흥청사 입주 반대이유

- 사업소 이원화로 긴급상황(도로복구, 재난 등) 발생 시 대처지연 등 시민안전 우려 제기
- 장비보관소 사무공간은 소음·미세먼지 등 근무환경 열악
- 현장근무자와 장비가 금천구 시흥청사 인근에 있을 수 있도록 조치 요구

- 셋째, 본 건은 이미 신규청사를 건립하였으나, 내부 문제(긴급상황 대응부족, 근무여건 열악 등)로 인해 적기 입주하지 못했고, 신축한 시흥청사는 건립 목적과는 다른 금천구의 주민 편의 시설로 사용하게 하고, 또 다른 청사를 건립하는 것은 시흥청사 입주 실패의 결정적인 원인(청사와 장비보관소의 분리, 긴급상황 대응부족, 근무여건 열악 등)인 ‘장비보관소 별도 설치’의 문제를 해소하지 않고, ‘전진기지’로 포장하는 것으로,
- 재난안전실의 설명과 같이 통합청사 신축과 전진기지 설치를 통해 얻어질 효용이 2회의 청사건립 비용을 넘어설 만큼 극대화되는지 다른 청사를 신축하려는 것이 합리성을 확보하고 있는지, 중복투자 또는 불필요한 사업의 추진은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

〈 현 청사와 통합청사의 작업방식 비교 〉

	(기정) 사업 미시행시 (분리청사)	(변경) 사업 시행시 (통합청사)
	시흥청사 사무동 + 장비보관소 장비 및 차량 25대	통합청사 사무동 + 장비 및 차량 52대 + 신속도로재난대응시설 + 장비보관소 제설장비 및 차량 25대
시기	2026년 6월	2026년 6월
장비	장비보관소 25대	통합청사 신속대응 52대 재난 전진기지 15~25대 (용역 차량)
비고	제설 기간 올림픽대로 이용하여 덤프차량 야간 주차로 기능 저하	통합청사(사무동+차고지) 및 전진기지(차고지) 양방향 출동으로 재난 신속대응 가능

출처 : 본 사업의 중앙투자심사 의뢰서 7p 발췌

- 넷째, 본 건을 추진하기 위해 국유지(918㎡)를 매입해야 하고, 재난안전실은 도시계획시설 변경 결정(도로→청사)으로 매입이 가능하다고 보고하고 있으나,
 - 매입할 국유지는 ‘도로’이며, 행정재산(공공용재산)으로, 행정재산은 취득·처분이 불가능하여, 재난안전실이 사업 대상지를 매입하기 위해서는 법령이 정한 규정에 따라 절차(용도폐지 → 매입 → 용도변경 등)를 이행해야 하고,
 - 본 건은 용도폐지 절차도 진행하지 못하고 있는바, 한편, 사업추진에 필요한 재산의 소유권 이전을 완료하지 못한 사업은 향후 사업추진의 지연, 변경, 중단 등이 사례가 다수 발생하고 있음으로, 계획한 시기 내에 토지 매입의 가능성은 있는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 도로인 행정재산의 취득·처분 및 청사 건립을 위한 절차

- 도시계획시설(도로) : 행정재산 → 국유지의 재산관리관 : 구청 ; 자치구 공유재산심의회 심의 → 지방자치단체 장의 결정(구청장) → 용도폐지 → 일반재산 등록 → 서울시의 취득 → 일반재산을 행정재산을 용도변경 ; 시 공유재산심의회 심의 → 지방자치단체장의 결정(시장) → 용도변경 : 도시계획시설(청사) → 행정재산 등재

※ 매입대상 국유지(918㎡) 협의 진행상황 등 (재난안전실 도로관리과 제출)

- 국공유지 소유 : 국토교통부
- 국공유지 관리 : 금천구청 건설행정과 (10.25일 협의 공문 발송 예정)
- 유관부서 협의 : 도로계획과, 도시기반시설본부 등 공공청사 건립 안내 통보

※ 용도폐지와 용도변경,

- 용도폐지 : 행정목적 본래의 기능을 상실한 공용재산, 공공용재산 등 행정재산에 대하여 기존 용도를 폐지하여 일반재산으로 전환하는 것을 말함. 청사·도로·공원 등 공용·공공용 재산 등의 행정재산이 사실상 사용되지 아니하거나 행정 목적으로 사용할 필요가 없게 된 경우
- 용도변경 : 일반재산을 행정재산으로 전환하거나 행정재산을 다른 행정목적으로 바꾸는 경우를 말함. 일반재산을 행정재산(공공용재산)으로, 공공용재산을 공공용 재산으로, 공공용 재산을 보존용 재산으로의 전환 등

〈‘남부도로업소 이전’ 사업의 매입대상 토지〉

(단위: m², 천원)

연번	지번	면적	소유자	보상비
소계		918m ²		3,075,300
1	가산동 614-57	53m ²	국토교통부	177,550
2	가산동 535-22	865m ²	국토교통부	2,897,750

- 다섯째, 본 통합청사 신축사업이 추진되면, 시흥청사의 당초의 건립목적은 상실하게 되는바, 활용·매각 등 시흥청사의 활용계획이 있는지 여부, 활용계획의 구체성이나, 실현 가능성이 있는지 여부에 대해 점검할 필요가 있다고 하겠음.

※ 재난안전실의 시흥청사 활용방안

- 시흥청사는 주거지역에 위치하여 활용가치가 매우 높아 도로사업소의 기능보다는 행정·복지 기능을 반영한 시설로 활용 예정
- 서울시·금천구 협약체결('20.6월) 및 주민 만족도가 매우 높은 보건지소, 목욕탕, 어린이 도서관, 다목적 체육관 등 현재 주민편의시설로 운영 중임
- 부지활용 계획
 - (1안) 소요조회를 통한 서울시(부서) 활용 등 다양한 방안의 종합적인 검토
 - ① 공유재산관리 부서와 협의하여 소요조회를 통한 서울시 부지활용 검토
 - (2안) 금천구에 장기분할 매각 검토
 - ① 공공청사 및 주민편익시설 부족으로 인해 금천구에서 부지매입(장기분할) 우선협상 대상 요청(2023.1.)금천구의 지역 필요시설 확충을 통한 지역민의 삶의 질 향상 도모

※ 금천구 시흥동의 시흥청사 활용현황

- 위 치 : 서울특별시 금천구 시흥대로12길 10-5
- 규 모 : 지상1~3층, 연면적 1,710.8m²
- 시설별 운영 내용

시설명칭	위치	면적	시설내용	운영주체
목욕탕	1층	505.41㎡	· 남녀탕, 락카룸, 사우나 등 · 화장실, 방제센터 등	시흥3동 주민자치회
자치회관		37.5㎡	· 다목적실	
꿈꾸는 작은도서관	2층	780.72㎡	· 도서관, 카페형 열람공간 · 사무실, 세미나실	문화체육과
박미보건지소			· 재활치료실 · 영양교육실, 상담실 등	보건의료과
자치회관	3층	387.17㎡	· 다목적 체육시설	주민자치회

- 결론적으로, 본 건은 도시개발 계획의 원활한 추진 및 시설 노후화 문제의 해소 측면에서 남부도로사업소의 통합청사 신축 및 이전의 필요성은 있는 것으로 보이나,
- 법정 절차(중앙투자심사)의 미이행, 관할지역 끝단에 위치한 부지의 적정성, 2회 청사건립 비용을 상쇄할 수 있는 효율성, 적기에 사업을 추진할 수 있는지 여부(국유지 매입), 기존 청사의 활용(시흥청사) 등의 문제를 가지고 있는바, 이에 대한 신중한 심의가 필요할 것으로 사료됨.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	정 찬 일
-------------	-------	-----------	-------

③ 해방촌 공영주차장 건설(취득목록 3번)

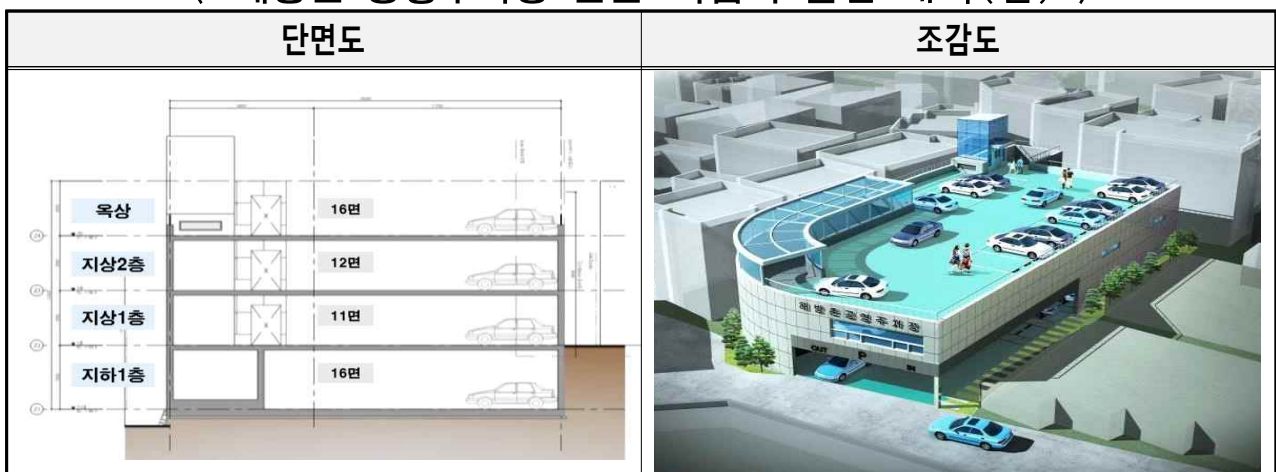
- 본 건은 용산구 해방촌(용산2가동)의 평면주차장(24면)으로 활용하고 있는 사유지(884㎡)를 총 71억원의 예산으로 입체화된 주차장으로 조성(총 55면, 31면 증가, 지하 1층 16면, 지상 1층 11면, 2층 12면, 옥상층 16면 등)하려는 것으로, 시설은 서울특별시의 소유로 하고, 용산구 시설관리공단이 시설을 운영(운영인력 4명)할 예정에 있음.

〈 ‘해방촌 공영주차장 건설’ 사업의 개요 〉

- 사 업 명: 해방촌 공영주차장 건설 사업
- 사업목적: 해방촌 주택가 주차난 해소를 위한 공영주차장 건설
- 사업용도: 공영주차장
- 위 치: 용산구 용산동2가 1-1497
- 사업기간: 2022.10. [기본계획 수립] ~ 2025.12. [공사 준공]
- 소요예산: 7,104백만원 [건축비 등]
- 사업규모: <건물신축> 1,972㎡(지상2층, 지하1층, 소유자 서울시)
- 기준가격: <건물> 7,104,000천원 [신축비]
- 계약방법: <건물신축> 공개경쟁입찰

※ 해방촌(解放村) : 용산구 용산2가동 대부분과 용산1가동 일부가 포함되는 지역으로, 조선신궁 및 일본군 사격장으로 사용되었던 곳이나, 1945년 광복 후 해외에서 돌아온 사람들과 월남한 사람들, 한국전쟁 피난민들이 해방 후 정착하여 해방촌이라 불림.

〈 ‘해방촌 공영주차장 건설’ 사업의 건설 계획(안) 〉



〈 ‘해방촌 공영주차장 건설’ 사업의 주차장 면수 증감 현황 〉 (단위:대)

구 분	일반형	확장형	장애인	전기차	경형	합 계
현 행	16	8	-	-	-	24
계획(안)	18	21	2	4	10	55

〈 해방촌 공영주차장 건설’의 사업비 산출기초 〉 (단위:천원)

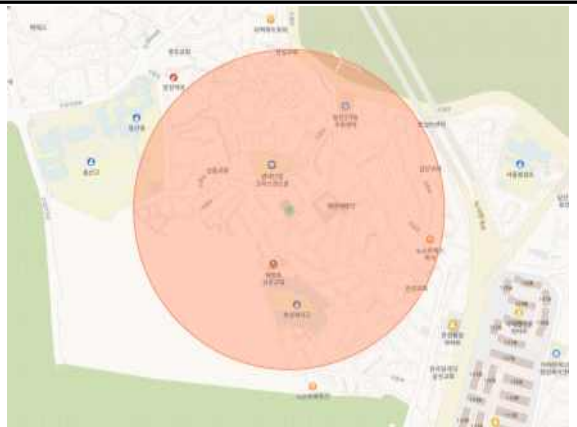
구분		산출기초	금액
총 계			7,104,000
	공사비	건축(1,196,000천원), 설비(136,600천원), 전기(285,600천원), 통신(172,300천원), 토목(4,013,400천원), 소방(263,700천원)	6,067,600
	용역비	기본조사 용역(126,100천원), 실시설계 용역(280,300천원), 감리 용역(630,000천원)	1,036,400

- 도시교통실(주차계획과)은 사업 대상지에는 평면식 주차장이 있어, 기존 공영주차장을 철거 후 주차장을 입체화하여, 추가적인 주차공간을 확보하여 불법주차 감소, 보행안전 확보, 긴급차량 등의 원활한 통행을 기대하고 있음.
- 본 지역은 음식점업 등 다수의 사업체가 주거지와 혼재해 있으며, 30년 이상, 5층 이하의 건물들이 다수 분포하고 있는 지역으로, 서울역, 한강대로, 이태원로 등에 교통이 편중되어, 대중교통보다 보행비율이 높은 지역이나 보행로 및 이면도로(보행로와 차도가 분리되지 않은 도로)는 폭이 협소한 지역임.
- 2030 서울생활권계획*에서 대규모 개발 대신 ‘해방촌 일대 지역 특성을 활용한 정주여건 개선’이라는 전략목표 아래, 주택의 리모델링, 개량 등을 통해 지역 특성을 유지한 주거환경 개선이 추진되는 지역이며,
 - 생활권 계획은 ‘해방촌~이태원~용산공원’, ‘해방촌~소월로~경리단길’ 등으로 이어지는 “보행 네트워크를 활용한 지역자원 특화”라는 목표 아래 보행 안전시설 확충, 보행환경개선 등을 중심으로 생활권 계획이 수립되어 있으나, 향후 재개발, 지역개발 수요가 없을지에 대해서는 살펴보아야 할 것임.

※ 2030 서울생활권계획-지역생활권계획-용산구-청파·원효·이촌·한강·후암·용산·한남
· 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임.

- 사업 대상지 주변은 낮은 주차장 확보율로 인해 상습적인 불법주차, 이로 인한 민원이 다수 발생하고 있으나, 추가적인 주차장 확보를 위한 부지는 없어, 노외주차장의 활용도를 높여, 주차난을 해소하는 것은 필요하다고 보이나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.
- 첫째, 본 건은 71억원으로 주차장 31면(기존 24면 → 신축 55면)을 추가 확보하려는 것으로, 주차난이 극심한 지역에서 주차장 1면의 효용은 크나,
 - 용산구의 타당성조사를 보면, 사업대상지의 주변 300M 반경의 주차장 확보율은 63.6%로 10대 중 4대가 주차 공간이 없는 상황이며,
 - 본 지역의 불법주차는 평균 259대에 달하고 있어, 본 사업으로 증가하는 주차장 31면으로 본 지역의 주차난을 해소하거나 완화할 수 있는지, 본 사업의 효과성 및 예산의 효율성을 확보하고 있는지 살펴보아야 할 것임.

구 분		현 황
주차장 확보율	주택가	63.6%
	주택가 (공동주택 제외)	48.1%
불법주차 현황 (2022년 주차실태조사 자료)		259대



<대상지 주변 반경 300m>

- 한편, 서울특별시 전체 주차장확보율은 141.0%에 달하고 있으나, 서울 전역에서 주차난은 해소되지 않고 있으며, 주간과 야간의 주차몰림 현상 등을 고려해 볼 때 주차장 확보율이 200%(도착지와 목적지 등 2개소 이상을 주차장 확보 필요) 이상 확보해야 주차난이 해소될 것으로 보이나,
- 서울의 특성상 주차장 확보를 위한 공간이 절대적으로 부족하고, 높은 부지 비용, 건설비 증가 등으로 인해 주차장 확보에 많은 비용(2023년 기준 1면당 1억 6천 8백만원)이 소요되고 있어, 주차난 해소에 어려움이 있는바,
- 주차난 해소를 위한 혁신적 대책 마련 등으로 비효율적 주차장 확보사업을 개선할 필요가 있을 것으로 사료됨.

〈 2022년 기준 서울특별시 자치구별 주차장 확보율 〉

(단위: 대, 면, %)

구분	자동차 등록대수	주차면수	주차장 확보율	구분	자동차 등록대수	주차면수	주차장 확보율
서울 총계	3,193,349	4,501,875	141.0%	서대문구	90,933	132,942	146.2%
종로구	50,336	92,062	182.9%	마포구	122,017	199,423	163.4%
중구	58,837	109,153	185.5%	양천구	151,846	166,327	109.5%
용산구	75,505	118,632	157.1%	강서구	207,536	315,812	152.2%
성동구	104,434	134,544	128.8%	구로구	148,659	191,823	129.0%
광진구	98,535	134,389	136.4%	금천구	91,676	139,148	151.8%
동대문구	99,447	148,103	148.9%	영등포구	144,595	203,359	140.6%
중랑구	116,094	132,884	114.5%	동작구	106,037	137,661	129.8%
성북구	122,644	155,254	126.6%	관악구	118,615	153,960	129.8%
강북구	75,180	96,636	128.5%	서초구	176,798	310,949	175.9%
도봉구	95,690	110,933	115.9%	강남구	248,320	413,898	166.7%
노원구	152,529	178,194	116.8%	송파구	250,142	339,227	135.6%
은평구	133,758	176,603	132.0%	강동구	153,186	209,959	137.1%

출처 : 서울특별시, 시정통계 / 통계표명 : 주차장 확보율 / 자료갱신일 2023.3.2. / 주차장확보율(%) : (주차면수÷자동차대수)×100

- 둘째, 다른 자치구에도 주차난이 심각한 지역이 다수 존재하고 있고, 그동안 서울특별시는 자치구 스스로 주차난을 해소하도록 유도하고 있으나,
 - 2023년 계획*을 통해 주차장으로 활용할 수 있는 공공부지를 확보한 자치구에 대해서는 전액 시비로 주차장 건설을 추진하고 있는바, 활용 가능한 공공부지가 없는 자치구와 형평성을 고려해야 할 것임.

※ 주택가 공동주차장 보조금 지원 기준 개선 계획(주차계획과-5851, 2023.5.25.)

- 셋째, 본 사업의 추진일정은 2024년 상반기 설계를 추진한 후 7월에 착공하여 2025년 12월 준공 예정이나, 공사기간(17개월) 동안 24면의 주차장이 멸실되어 대체할 수 있는 주차공간이 필요하나, 이에 대한 대책이 없는 것으로 보여지는바, 현 주차장 멸실 후부터 준공시까지 주차 대책의 구체성 및 계획의 실현가능성에 대해 점검이 필요하다고 하겠음.
- 넷째, 본 사업은 거주자들의 주차난 해소를 위해 추진하는 것으로 밝히고 있으나, 본 지역에서 비교적 도로의 폭이 넓은 도로에 연접한 건물은 대부분 카페나 식당이며, 야간에도 영업을 하고 있어, 거주민을 위한 공영주차장 건설인지 아니면 상업시설의 보조시설을 건립하는 사업인지 정확히 구분할 수 없는바, 사업의 취지와 목적에 대한 점검도 필요하다고 하겠음.
- 결론적으로 주차난이 심각한 지역에서 31면의 주차공간을 추가적으로 확보하는 것은 시급하고 필요한 사업이라고 보이나, 공사기간 중 멸실되는 주차공간의 대체 방안, 주차난은 심각하나 주차장 설치에 어려움이 있는 자치구 간 형평성, 대규모 재원 투입이 불가피한 비효율적 주차공간의 확보 방식 등에 대해서 검토가 필요하다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	정 찬 일
-------------	-------	-----------	-------

④ 서울도시금속회수(SR)센터 현대화사업(취득목록 4번)

- 본 사업은 성동구 용답동(용답동 250-1, 250-14)에 있는 창고를 멸실하고, 그 부지를 관통하는 국유지를 매입(교환)하여, 172억원의 예산으로 지상 2층, 지하 1층 규모의 서울도시금속회수(SR)센터(이하 'SR센터')를 신축하려는 사업임.

※ 공사비 159억 3천만원, 용역비 72억 6천만원, 철거비 6억 1천만원

〈 '서울도시금속회수(SR)센터 현대화사업' 사업의 개요 〉

- 사업명: SR센터 현대화사업
- 목적용도: 서울시 중소형 폐전기·전자제품 처리
- 위치: 서울시 성동구 용답동 250-1, -14
- 사업기간: 2022.3.14. [타당성 조사 및 기본계획 용역시행계획 수립] ~ 2026.12.31. [준공]
- 소요예산: 17,266백만원 [용역비, 건축비 등 / 시비 100% / 일반회계]
 - ※ 타당성 조사 및 기본계획 용역비(22백만원) 집행 완료[소요예산 미포함]
- 사업규모: 〈건물신축〉 연면적 4,841.57㎡
- 기준가격: 〈토지〉 842,820천원 [개별공시지가(원/㎡)]
 - 용답동 246-4 : $1,257\text{천원/㎡} \times 280\text{㎡} = 351,960\text{천원}$
 - 용답동 250-13 : $3,030\text{천원/㎡} \times 162\text{㎡} = 490,860\text{천원}$
- 〈건물〉 17,266,000천원 [신축비]
- 〈건물멸실〉 363,058천원 [시가표준액]
- 계약방법: 〈신축·멸실〉 공개경쟁입찰

※ 서울도시금속회수센터 (SR센터, Seoul Resource Center)

- 2009년 서울시는 중소형 폐가전 및 사무기기, 폐휴대폰 등에서 금속 자원 회수율을 높이고 사회적 취약계층의 일자리를 제공하기 위해 본 센터를 건립했음.
- 당초 4개소의 금속회수센터를 건립할 예정이었으나, 1개소 건립에 그치고 있음.
- 4개소 설치계획에 따라 현 SR센터는 확장에 대한 고려 없이 건립되어, 공정상 공간 활용 및 확장성에 대한 어려움이 있음.

- 현 SR센터는 중랑천 인근 유수지 위에 설치되어, 지속적으로 폐가전은 증가하는 추세임에도 불구하고, 시설 확장이 어려움이 있으며, 근로자를 위한 편의시설의 설치도 어려운 상황임.
- 신축예정인 SR센터는 폐가전 등의 처리 종류 확대(폐 태양광 패널 등), 처리 용량 증가(現 연간 5,000톤 → 신축 후 7,800톤) 등을 계획하고 있으며, 적정 크기의 작업장(반출입장, 선별동, 보관소 등)을 확보하려는 것으로 보임.

〈 ‘서울도시금속회수(SR)센터 현대화사업’의 사업비 산출기초 〉

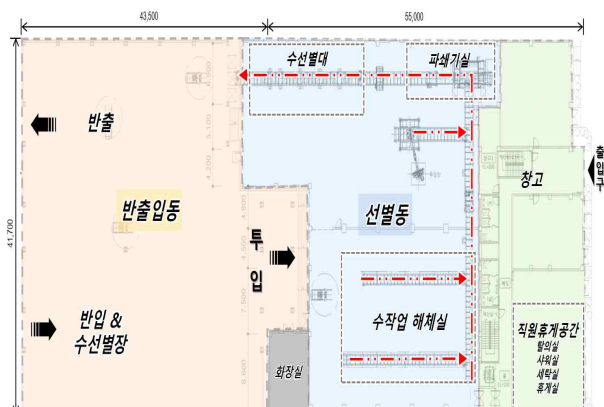
(단위:천원)

구분	산출기초	금액
총 계		17,266,000
공사비	기계(2,290,000천원), 건축(9,217,000천원), 건축설비(2,919,000천원), 전기(688,000천원), 토목(816,000천원)	15,930,000
용역비	기본 및 실시설계 용역(378,000천원), 감리 용역(348,000천원)	726,000
기타	철거비(610,000천원)	610,000

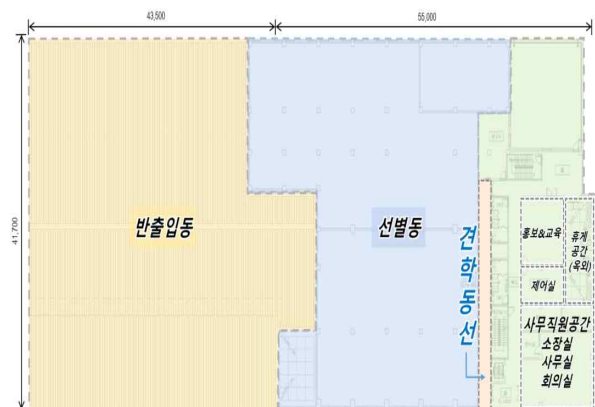
〈 ‘서울도시금속회수(SR)센터 현대화사업’의 시설설치 운영계획 〉

층별	설치 시설
지상 2층	사무실, 제어실, 홍보실, 창고, 견학로 등
지상 1층	선별해체실, 투입장, 파쇄실, 반출장, 창고, 화장실, 휴게공간, 샤워실 등
지하 1층	압축공기 설비실, 건축설비실 등

< 1층 평면도 >



< 2층 평면도 >



- 사업 대상지에는 서울특별시의 여러 부서들이 사용하는 창고가 있으며, 본 사업은 창고건물을 멸실하고, 사업 대상지를 관통하는 2개의 국유지를 교환으로 취득하여 건물을 신축하려는 것으로 기존의 창고 사용 부서 중 재무과와 복지정책과의 창고는 신축되는 건물에 수용하고, 자활지원과 및 감염병관리과는 현재 SR센터의 건물을 창고로 사용할 계획임.

※ 기존건물 멸실 예정 (5개동, 총면적 2,495.87㎡, 총 기준가격 363,058천원 / 재산관리관 부서와 협의 완료)

〈 멸실예정 건물의 현황도 〉



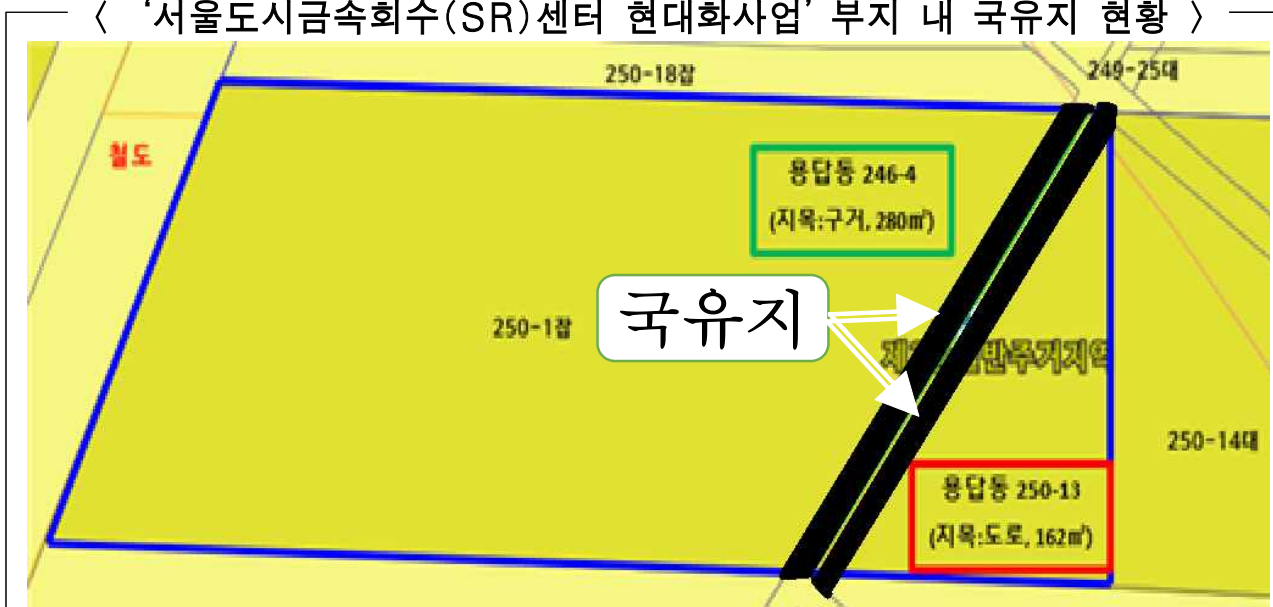
- ① 관리실(자활지원과)
- ② 자재창고(재무과)
- ③ 아름다운가게(자원순환과)
- ④ 자재창고(복지정책과)
- ⑤ 자재창고(감염병관리과)

〈 멸실예정 건물의 현황사진 〉



- 기후환경본부(자원회수추진단 자원순환과)는 폐가전 배출량이 지속 증가하여 현 SR센터의 처리용량 부족, 부지의 제약으로 인한 증설 어려움, 시설의 노후화, 열악한 근로환경 등을 해소하기 위해 SR센터를 신축하여 공공 수거 역량강화, 중대재해 예방, 근로자 복지향상 등을 위해 본 사업의 추진이 필요하다고 설명하고 있음.
- 기후환경본부에서 제출한 사업 추진의 목적과 취지를 고려해 볼 때 본 사업의 추진은 충분히 합리적이거나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.
- 첫째, 사업 대상지를 두 줄의 띠 모양으로 관통하는 국유지는 2024년 정기분 공유재산관리계획안 17번 안건인 ‘경찰관서 중심 국공유지 상호점유 재산교환’을 통해 취득할 예정이며, 재산교환의 심의 결과는 본 사업의 추진·지연·중단 등의 영향을 미칠 것을 보이는데, 재산교환의 건과 본 건을 연계하여 심의할 필요가 있다고 하겠음.

〈 ‘서울도시고속회수(SR)센터 현대화사업’ 부지 내 국유지 현황 〉



- 둘째, 사업 대상지를 관통하는 국유지는 2개 필지로, 구거(용답동 246-4)와 도로(용답동 250-13)이며, 재산 교환·철거·신축 등 최소한의 행정절차 이행 기간과 공사기간 확보가 필요하나, 본 사업은 2025년 12월에 준공을 예정하고 있어, 여러 행정절차 중 일부만 지연되더라도, 사업비의 이월을 피할 수 없는바, 충분한 공사 기간을 확보 후 사업을 추진하고 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 국공유지 상호점유 교환으로 취득해야할 국유지 현황 〉

(단위: m², 천원)

구분	위치	지목	면적	기준가격
취득 (교환)	성동구 용답동 246-4	구거	280.0m ²	351,960
	성동구 용답동 250-13	도로	162.0m ²	490,860
	합 계		442.0m ²	842,820

- 셋째, 「공유재산 및 물품관리법」이 기본 원칙으로 ‘공공가치와 활용가치를 고려’하도록 규정한 것은 분산된 재산을 교환·매입 등을 통해 공공서비스를 제공할 수 있는 규모로 만들거나 활용가치를 높이려는 취지이나,
 - 본 대상지는 국유지 및 사유지가 여러 개의 필지로 나누어져 있음에도 불구하고, 기후환경본부는 합필 등 재산의 가치를 높이는 절차를 거치거나, 활용가치를 상승하기 위한 노력 없이 사업을 추진하고 있으며,
 - 공유재산의 효율적 관리와 활용가치를 상향하기 위한 공유재산의 기본 원칙과 부합한 사업추진인지 점검이 필요하다고 하겠음.

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

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

- 넷째, 2009년 4개의 SR센터를 건립할 계획에 따라 본 SR센터는 증설을 고려하여 건립하지 않았고, 관용차량 정비소로 예정된 부지에 본 SR센터를 건립하여, 당초 계획보다 적은 규모로 건립되어 필요한 작업공간을 확보하지 못했으며, 본 사업을 통한 신축·이전으로 충분한 작업공간 확보와 회수 자원의 보관창고를 확보하기 위해 신축하려는 것이었으나,
 - 사업 대상지는 이미 서울특별시의 5개 부서가 창고로 사용하고 있으며, 이들 창고는 모두 '기존 SR센터의 건물'로 이전할 계획이었으나, 일부 부서는 신축할 SR센터의 건물 1층에 창고를 요구하였고, 기후환경본부는 이를 수용하여 설계에 반영할 예정임.
- 폐가전의 배출량이 지속해서 증가하고 있다는 점, 신축 SR센터의 처리 용량은 2025년 배출량을 기준으로 7,800톤으로 산정했다는 점, 2030년 폐가전의 배출량은 신축SR센터의 처리용량을 넘어 연간 1만톤에 이를 것이 예측된다는 점, 폐가전과 회수한 자원의 보관량은 계속 증가한다는 점 등을 고려해 볼 때,
 - 당초 계획과 달리 타 부서의 창고 설치를 위해 신축할 SR센터 공간을 할애하는 것이 적정하고 합리적인지 점검이 필요하다고 하겠음.
- 다섯째, SR센터는 자원을 회수하기 위한 시설로, 폐가전 운반을 위한 대형트럭의 출입이 잦을 수 밖에 없으나, 지역 주민의 교통안전 대책은 없는 것으로 보이는바, 공사기간의 공사 차량 진출입 및 폐가전 회수 차량 등으로부터 시민의 안전을 확보할 수 있는 대책이 마련되어 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

- 결론적으로 증가하는 폐가전에서 금속 등 자원의 원활한 회수, 중대재해 예방, 작업자의 근무환경 개선, 충분한 작업공간을 확보할 수 있는 SR 센터의 신축 및 이전은 필요하다고 보이나,
- 사업 대상지 소유권 이전의 미확정, 사업지연이 예견되는 짧은 사업기간, 창고 분할 사용의 적정성, 주변 교통안전 등에 대해서는 다각적인 점검이 필요하다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	정 찬 일
-------------	-------	-----------	-------

⑤ 동물복지지원센터 강동 건립(취득목록 5번)

- 본 건은 반려동물 양육 가구의 급증에 따른 시민 요구에 대응하기 위해 강동구 소재 사유지*에, 직영 “서울동물복지지원센터 강동”을 건립**하려는 것으로, 총 사업비는 118억 9천 6백만원(국비 16억원, 시비 102억 9천 6백만원) 규모임.

* 강동구 길동 12-7, 대지 1,175.0㎡, 2018.3.28. 취득, 일반재산, 재산관리관: 푸른 도시여가국 동물보호과, 재산가액 22억 665만원, 무단점유(‘삼락농원’에서 일부점유 사용중), 용도지역: 개발제한구역, 형상: 삼각형, 도로접면: 광대소각(광대로에 한면이 접하고 소로 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지

** 지하1층, 지상3층, 연면적 1,357.6㎡

〈위치도 및 조감도〉



〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 강동구 길동 12-7
- 용 도 : 반려동물 교육, 유기동물 보호입양 등 동물보호 복지기반시설 운영
- 사업기간 : 2024.1월 ~ 2027.1월
- 소요예산 : 11,896백만원 <국비 1,600백만원, 시비 10,296백만원>

(단위 : 백만원)

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	1,506 (국비 1,177, 시비 329)	10,390 (국비 423, 시비 9,967)	-	-	-

※ 기 편성된 예산 내역 : '21년 100백만원(타당성조사 및 기본계획 수립 용역비).

○ 사업규모

- 토지 : 1,175.64 m^2 ※ 소유자 : 서울시
- 건 물 : 지하1층, 지상3층, 연면적 1,357.64 m^2

구분	항목	층수	면적(m^2)	세부시설용도
취득	건물 신축	합계	1,357.64	
		지상3층	117.50	야외교육장, 놀이터, 사무공간, 회의실
		지상2층	235.00	고양이 보호입양실, 사료보관 준비실, 상담실 등
		지상1층	235.00	개 보호입양실, 사료보관 준비실, 상담실 등
		지하1층	770.14	수술실, 입원실, x-ray실, 미용목욕실, 교육장 등

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	강동구 길동 12-7	1,357.64	1,878	11,896,584

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

〈사업비 산출내역〉

구 분		산출기초	금 액(천원)
총 계		①+②+③	11,896,574
공사비		소 계(①)	9,399,974
	건 축 공사비	1,357.64 m^2 x 6,424,000원 (2022 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인)	8,717,368
		제로에너지건축물 추가공사비(5.2%)	453,339
		고용개선지원비	229,267
용역비		소 계(②)	1,759,109
	설계용역비	설계비(공사비의 4.68%)	457,506

	감리비	감리비(공사비의 6.25%)	1,301,603
기타		소 계(③)	737,491
	시설부대비	적용요율(0.36%)	33,839
	기타	BF인증 등 각종 인증 및 수수료	11,930
		입상적 보상비용 (예정설계비의 10%)	45,750
		기타(지반조사비, 지적측량비, 현황측량비)	34,610
		설계의도구현 비용	44,858
		예비비	566,504

※ 건축서비스산업 진흥법 제23조에 따라 공공건축사업계획 사전검토에 따른 사업비 산출

- 현재 서울동물복지지원센터는 마포센터(2017년 개장)와, 구로센터(2021년 개장)가 운영 중에 있고, 동대문센터*가 최근 개장된 바 있으며,

* 리모델링, 2023.11.13. 개장(552.9㎡(1층 241.5㎡, 2층 241.5㎡, 3층 39.9㎡)).

〈 시설 현황 〉

구분	동물복지지원센터 마포 (‘17.10.28.)	동물복지지원센터 구로 (‘20.5.18.)	동물복지지원센터 동대문 (‘23.11.13, 개장)
위치	마포구 매봉산로 31 (연면적 610.5㎡, 지하 1층)	구로구 경인로 472 (연면적 206.55㎡, 지상 2층)	동대문구 용두동 726-1 (연면적 552.09㎡, 지상 2층)
인력	총14명 [수의직 3, 행정직 1, 시간선택제(수의사) 1, 공무원직 8]	총4명 [시간선택제(운영요원) 2, 기간제근로 2]	총11명 [수의직 1, 축산직 1, 시간선택제(수의사, 운영요원) 3, 기간제근로 6]
시설	동물병원, 입양센터, 교육장	동물병원, 입양센터, 교육장	동물병원, 입양센터, 교육장
주요 기능	-동물병원: 유기·피학대 동물 치료지원 -입양센터: 유기·피학대 동물 보호 및 입양상담 -교육장: 반려동물 사회화, 행동교정 교육	-동물병원: 길고양이 집중 중성화 지원 -입양센터: 유기·피학대 고양이 보호 및 입양상담 -교육장: 반려동물 시민학교 운영	-동물병원: 유기·피학대동물 치료지원 길고양이 집중 중성화 지원, 민간 보호소 지원 등 -입양센터: 유기·피학대 동물 보호 및 입양상담 -교육장: 반려동물 시민학교 운영

- 이어 본 사업 강동센터 건립을 통하여 4개 권역별로 서울동물복지지원센터를 설치함으로써 균형있는 동물보호 및 복지 수요에 대응*하려는 것으로 보임.

* 유기동물의 입양 활성화, 길고양이의 개체 수 조절(중성화수술) 등을 위해 교육장, 동물병원, 보호시설 등 설치로 반려동물에 대한 공공서비스 제공

- 푸른도시여가국은 , 「동물보호법*」 (이하 “법”)에서 동물학대 방지 등 동물을 적정하게 보호·관리하기 위한 시책 수립·시행을 국가와 지방자치단체의 책무로서 확대·강행 규정하고,

〈 * 「동물보호법」 제4조 〉

[2022. 4. 26., 전부개정, 2024. 4. 27. 시행]

제4조(국가·지방자치단체 및 국민의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 동물학대 방지 등 동물을 적정하게 보호·관리하기 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 책무를 다하기 위하여 필요한 인력·예산 등을 확보하도록 노력하여야 하며, 국가는 동물의 적정한 보호·관리, 복지업무 추진을 위하여 지방자치단체에 필요한 사업비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

③ 국가와 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 민간단체에 동물보호운동이나 그 밖에 이와 관련된 활동을 권장하거나 필요한 지원을 할 수 있으며, 국민에게 동물의 적정한 보호·관리의 방법 등을 알리기 위하여 노력하여야 한다.

④ 국가와 지방자치단체는 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생이 동물의 보호·복지 등에 관한 사항을 교육받을 수 있도록 동물보호교육을 활성화하기 위하여 노력하여야 한다. <신설 2023. 6. 20.>

⑤ 국가와 지방자치단체는 제4항에 따른 교육을 활성화하기 위하여 예산의 범위에서 지원할 수 있다. <신설 2023. 6. 20.>

⑥ 모든 국민은 동물을 보호하기 위한 국가와 지방자치단체의 시책에 적극 협조하는 등 동물의 보호를 위하여 노력하여야 한다. <개정 2023. 6. 20.>

⑦ 소유자등은 동물의 보호·복지에 관한 교육을 이수하는 등 동물의 적정한 보호·관리와 동물학대 방지를 위하여 노력하여야 한다. <개정 2023. 6. 20.>

- 보호조치 중인 동물 반환 시 사육계획서 제출 의무화, 맹견 사육허가제와 기질평가제 신설, 반려동물 영업 관련 제도를 정비 및 처벌 강화, 민간 동물보호시설 신고제도 신설 및 반려동물행동지도사 자격제도 도입 등 동물의 보호 및 복지 증진을 위한 관련 제도를 전반적으로 개편·정비하여 시행(2024.4.27.)을 앞두고 있는바,

〈 * 「동물보호법」 주요 개정 사항(시행일 : '23. 4. 27. / '24. 4. 27.) 〉

구분	주요내용	시행일
민간동물보호시설 신고제 도입	▶유실유기동물 및 피학대동물을 임시보호하기 위해 일정 규모 이상 시설을 운영하는 자는 지자체 신고(관련 시설 및 운영기준 준수)	'23.4.27.
사육포기 동물 인수제 도입	▶동물사육금지처분, 동물사육금지가처분을 받은 사람이 소유권을 포기한 동물, 소유자 등이 인수 신청한 동물에 대해 인수 근거를 마련	'23.4.27.
맹견 사육허가제 도입	▶맹견을 사육하려는 사람은 동물등록, 책임보험, 중성화수술 등 요건을 갖추어 허가를 득함.	'24.4.27.
기질평가제도 도입	▶맹견사육허가 전 평가 및 맹견이 아닌 개의 기질(공격성)평가 등의 업무 수행을 위해 시·도에 기질평가위원회 운영	'24.4.27.

- 서울형 동물복지기반시설로서, 서울동물복지지원센터의 설치를 통해 4개 권역별로 균형있는 동물 복지서비스를 제공하기 위해, 본 사업 강동센터 건립이 필요하다는 입장임.

〈추진경과 및 향후 계획〉

○ 2021. 4. : 시장공약(동물복지지원센터 확충 '21.2개소→'26.4개소)

○ 2021. 4.~11월 : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '21.4. ~ '21.12.)

- ▶경제성 : 경제성분석 결과 순현재가치(NPV)가 - 796,168천원으로 나타났으며, 본사업은 경제성은 다소 떨어지지만, 사업 시급성 정책적 필요성 및 재원 조달가능성을 토대로 추진해야 할 사업이며, 비용편익비율(B/C Ratio)은 0.97로서 정량적 효과가 크지는 않지만, 정성적 효과를 고려할 때 사업추진의 타당성이 충분한 것으로 판단

▶정책적 타당성 : 정책적 분석결과, 동물보호법 전부 개정(예정) 등 서울시 역할 강화 대비 필요

- 동물의료지원·입양기능 확대를 통한 유기동물 안락사 최소화 정책 강화 필요
- 이웃 간 갈등해소·사육포기 중재를 위한 반려견 현장교육 수요 증가 대비 필요
- 효율적인 길고양이 집중 중성화 사업으로의 전환 필요
- 반려동물 관련 산업 성장 및 국가자격(행동지도사, '24년 시행예정) 신설 대비 필요

▶종합결과 : 센터별로 특화된 핵심업무를 설정, 타권역(동북,동남) 추가센터(2) 건립 제안

○ 2022.4~12월 : 서울동물복지지원센터 추가 조성 기본계획 연구용역

○ 2023.3.10. : 서울동물복지지원센터 강동 건립 기본계획(안) 수립

○ 2023.5.3. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울동물복지지원센터 강동 건립
- ▶ 심사내용 : 사업규모, 내용 등 적정성
- ▶ 심사결과 : 기계실, 창고 등 시설공간계획 및 비용 적정성 재검토
- ▶ 처리계획 : 공공건축사업계획 사전검토 및 기본계획 보완용역을 통해 반영

○ 2023.7.27. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울동물복지지원센터 강동 건립
- ▶ 심사내용 : 용도변경 및 신축
- ▶ 심사결과 : 적정

○ 2023.9.8. : 공공건축사업계획(도시공간기획담당관) 사전검토 완료

- 건축계획(부지 활용계획, 공간 활용계획, 건축물 성능계획 등), 예산계획(사업비 등), 사업추진체계 등 검토
- 도시공간기획담당관·도시기반시설본부(건축부) 협의 및 공공건축사업계획 사전 검토결과 반영으로 총사업비 변경(9,732백만원 → 11,896백만원)
- 공공건축 사전검토 의견 : 누락된 설비 면적 반영하고, 적정 수준의 공용면적 확보, 설계대가 요율을 2종/중급에서 제3종으로 적용 등
- ※ 공공건축사업의 경우 건축서비스산업 진흥법 제23조에 따라 공공건축사업계획 사전 검토를 수행하여야 함.

○ 2023.9~11월 : 기본계획 보완용역

- 과업내용 : 시설공간계획 등 재검토, 기본구상(안) 도면 재작성 등

(향후 계획)

- 2024. 1~2월 : 공공건축심의(설계용역)
- 2024. 3~'25. 2월 : 설계
- 2025. 3~'27. 1월 : 공사

- 다만, 반려동물의 보호 및 복지 증진을 도모하는 「동물보호법」 취지를 감안할 때 본 사업은 의미있다고 하겠으나, 본 사업과 관련한 낮은 경제적 타당성, 사업지로서의 적정성, 부지 추가 확보의 필요성, 민원의 해소 방안 마련 등 다음과 같은 측면에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 본 사업과 관련하여 푸른도시여가국이 별도 수행한 자체 타당성용역 분석 결과*를 보면, 비용편익비율(B/C Ratio)이 0.97로서 정량적 효과가 크지는 않지만, 정성적 효과를 고려할 때 사업추진의 타당성이 충분한 것으로 설명하고 있으나,

* 타당성 조사 연구용역 결과보고(동물보호과-187, 2022.1.5.)

- 서울공공투자관리센터 타당성 검토 결과에 따르면 비용편익비율이 0.65에 그치는 등 경제적 타당성이 낮고, 공사비 또한 유사사업의 공사비와 비교하여 높게 나타나는 등 경제성 확보를 위한 대책 마련이 요구된다고 하겠음.

〈 공동투자관리센터 타당성검토 의견서 중 〉

사업요약	○ 해당 사업은 「동물보호법」 전면개정으로 법적 의무사항에 따른 신규 제도 이행과 반려동물(개, 고양이)의 유기·유실에 대한 동물보호, 입양 활성화, 의료 서비스 등을 위해 서울동물복지지원센터를 건립			
사업계획 적정성 분석	구 분	적정	조건부적정	부적정
	사업계획 적정성 분석		✓	
경제성 분석	(단위 : 백만 원, %)			
	구 분	심사의뢰처	센터	비교(충감)
재무성	PI	-	0.11	0.11
	FNPV	-	-23,774	23,774
	FIRR	-	-	-
경제성	BC Ratio	0.36	0.65	0.29
	NPV	-17,008	-9,954	7,054
	IRR	-	-	-
○ 해당 사업의 경제성 검토 결과 B/C 비율 0.65, NPV -9,954백만 원				

- 둘째, 본 사업 부지는 자연녹지지역이면서 개발제한구역에 해당하여 건폐율, 용적률 및 층수 제한으로 지하층을 적극 활용하는 것으로 계획하고 있는바, 사업부지로서 적정성에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈 공공건축 사업계획 세부항목별 검토의견 중 〉

검토항목		검토의견	
부지 현황	소유권 확보	○	적정함(시유지)
	토지이용계획 (행위제한)	△	‘개발제한구역’으로 확인되므로 사업 추진을 위하여 건축 가능 여부 확인 필요 - 사업부지는 자연녹지지역에 해당하며, 관련 법령을 준수하여 사업계획을 수립한 것으로 판단됨 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 제2종근린 생활시설 中 ‘차’목(동물병원, 동물미용실 등 이와 유사한 것) 건축 가능, 4층 이하 - 「서울 도시계획 조례」에 따라 건폐율 20%, 용적률 50%
	접근성	○	적정함(‘생태공원삼거리’에 위치한 부지로 동측으로 접한 ‘동남로’에서 차량 접근 가능, 부지 남측과 인접하여 버스정류장 위치)
	인접부지 현황	○	적정함(서측에 접한 부지는 비닐하우스가 위치하는 것으로 파악됨)
	물리적 특성	▽	- 기존 시설물(비닐하우스, 게이트볼장, 수목)의 철거 등의 부지정비 필요 - 지하층 비중이 높은 사업이므로 지반조사를 시행하여 지반 상태를 파악할 것(암반이 있을 경우 공사비 상승) - 원활한 사업 진행을 위해 기반시설(상·하수도, 전력, 도시가스 등)을 확인할 것
	[증축·리모델링] 기존현황	-	해당없음

- 셋째, 본 사업지 형상은 삼각형 형태로, 부지의 활용성이 떨어지는 것으로 보이는데, 주변 부지의 추가 매입을 통한 부지 확보의 필요성은 없는지 등에 대한 논의가 필요할 것으로 사료됨.

※ 강동구 길동 12-7, 대지 1,175.0㎡, 일반재산, 토지이용계획 : 자연녹지지역, 용도지역: 개발제한구역, 형상: 삼각형, 도로접면: 광대소각(광대로에 한면이 접하고 소로 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지

- 넷째, 본 사업 부지에는 주변 주민의 무단점유로 경작 중인 작물(동양란)이 존재하고 있고, 연접 거주자는 경계 측량을 통한 진·출입로 확보를 요구하는 등 민원이 발생하고 있는바, 이로 인한 사업 지연의 우려는 없는지 면밀한 대응이 요구된다고 하겠음.

〈 사업 조성지 출장결과 보고(2023.8.29.) 〉

보 고 내 용	
출장일시	2023. 8. 29.(화) 12:49~15:29
건 명	출장결과보고(2023. 8. 29.)
내 용	1. 출 장 자 : 동물보호과 동물정책팀장 ○○○, 담당자 ○○○ 2. 출장장소 : 서울 강동구 길동 12-7 3. 출장결과 - 면 담 자 : 서○○님(무단점유자), 이○○님(조성지 옆거주지 주민) - 전달내용 ▶ 향후 시유지(강동구 길동 12-7) 동물복지지원센터 강동 조성계획 ▶ '24년 상반기(5~6월)까지 불법 점유물 철거요청 (상반기 기간에도 지반조사 등 사전조사 협조도 필요) ※ 서○○님은 점유물 철거에 대해서는 큰 반발 없이 수긍하였으나, 현재 경작 중인 동양란의 이전에 대한 우려는 하고 있었음. 현재 거주지 강동구 길동 25-3이 시유지와 붙어 있어 거주지로 들어가는 길이 향후 확보되길 바라고 있음. ※ 이○○님은 반려견을 4마리 키우는 분으로 조성계획에 대해서 환영하는 입장이며, 향후 시유지의 명확한 경계측량을 통해 시유지와 본인 거주지(강동구 길동 26-4)와의 경계확인을 요청하고 있음. 4. 향후계획 : 점유물 철거요청 공문발송(9월 중), '22년 3차 변상금 부과(10월 중). 끝.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 석 훈
-------------	-------	-------	-------

붙임 1

관련 법률 검토 사항

검토항목	조 항	법 규 내 용	법적기준	비고
대지조건	•대지위치	•서울시 강동구 길동 12-7, 대1,175 ㎡	도시지역 자연녹지지역	
	•토지이용계획확인원			
건축물 용도	•시도시계획조례 제30조	•제2종근린생활시설(동물병원)	가능	
건 폐 율 용 적 른	•시도시계획조례 제54조, 제55조	자연녹지지역 - 건폐율: 20% 이하 - 용적율: 50% 이하	20% 이하	
			50% 이하	
건축물의 높이	•건축법시행령 제86조	•전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축하는 경우	해당없음	
대지안의 공지	•건축법시행령 제80조2 •서울시 건축조례 제30조	•건축선 : 근생-1m •인접대지경계선 : 근생-0.5m	1m 이상	
			0.5m 이상	
대지안의 조 경	•건축법시행령 제27조	•녹지지역에 건축하는 건축물은 조경 등의 조치를 아니할 수 있다.	해당없음	
부 설 주차장의 설치기준	•주차장법시행령 제6조	•제2종근린생활시설 134㎡ 당 1대	11대 이상	연면적 1,㎡ 으로 계산
장애인 편의시설 설치	•장애인·노인·임산부의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령 제3조 별표1	•제2종근린생활시설 장애인 편의시설 설치대상 - 일반음식점으로 50㎡ 이상인 시설 - 휴게음식점으로 300㎡ 이상인 시설 - 공연장으로 300㎡이상 500㎡미만 시설 - 안마미술소로서 500㎡ 이상인 시설 •친환경인증, 녹색인증 대상 (에너지절약) 공공건축물, 500㎡ 이 상인 시설	해당없음	

붙임 2 반려동물 관련 주요 통계 자료

□ 반려동물 마리수 추정현황(서울서베이(2022) 통계기준) * 반려동물 가구 수 : 89만 가구

구 분	현 황		비 고
반려동물 (개·고양이·기타)	1,147,616마리		
	개	850,492마리	
	고양이	197,873마리	
	기타	99,251마리	

- 반려동물 보유현황 : 서울 가구의 22.2%(서울서베이(2022년), '23. 5. 30.)

※산출식: 서울시 총 가구 수 x 보유율(22.2% x 각 대상동물 보유율) x 가구당 보유 마리 수

□ 길고양이 개체 수 추정현황(2021 길고양이 서식현황 모니터링 결과 : 격년제 시행 중)

구 분	최대 마리수	비 고
길고양이	90,889마리	

□ 연도별 유기동물 구조·보호 조치현황

유기동물 수(마리)	유기동물 안락사율(%)	유기동물 입양(기증)율(%)

○ 세부 조치현황

연도	계	구 조 실 적			조 치 내 역				
		개	고양이	기 타	반환	분양/기증	자연사	안락사	보호중
2022	4,870 (100%)	2,491 (51.1%)	2,134 (43.8%)	245 (5.1%)	1,177 24.2%	1,559 32.0%	1,351 27.7%	683 14.0%	100 (방사53포함) 2.1%
2021	5,605 (100%)	2,784 (49.7%)	2,526 (45.1%)	295 (5.2%)	1,350 24.1%	2,350 41.9%	1,300 23.2%	551 9.8%	54 (방사41포함) 0.9%
2020	6,378 (100%)	3,422 (53.6%)	2,658 (41.7%)	298 (4.7%)	1,579 24.8%	2,354 36.9%	1,392 21.8%	1,031 16.1%	22 (방사22포함) 0.3%
2019	7,515 (100%)	4,533 (60.3%)	2,726 (36.3%)	256 (3.4%)	1,880 25.0%	2,552 33.9%	1,523 20.3%	1,530 20.4%	30 (방사30포함) 0.4%
2018	8,220 (100%)	5,368 (65.3%)	2,607 (31.7%)	245 (3.0%)	2,102 25.6%	2,633 32.0%	1,443 17.6%	2,001 24.3%	41 (방사41포함) 0.5%
2017	8,630 (100%)	5,584 (64.7%)	2,758 (32.0%)	288 (3.3%)	2,114 24.5%	2,639 30.6%	1,606 18.6%	2,234 25.9%	37 (방사37포함) 0.4%

⑥ 문화비축기지 재정비(활성화)사업(취득목록 6번)

- 본 건은 마포구(성산동 661번지 일대) 소재 문화비축기지 공원(140,022㎡ 규모) 재정비 활성화 사업의 일환으로 공원지원시설 신축* 및 접근보행시설(보행 연결로)**을 설치하려는 것으로, 관련 사업비 규모는 323억 6천 3백만원 *** 수준임.

※ 총사업비에서 공유재산취득 외 공원 재정비 비용(138억 2천 7백만원) 제외

* 건축물: 지하1층 지상3층 4,200.2㎡

** 공작물: 웰컴타워(250.0㎡), 엘리베이터타워(85.0㎡), 연결통로(140㎡), 브릿지(225㎡)

*** 문화마당(스탠드&인공폭포, 그랜드캐노피&잔디마당, 액션&키즈그라운드, 조경 등) 공원 재정비 비용 포함시 총 사업비 규모는 461억 9천만원 수준임.

※ 현존 문화비축기지 공원은 1973년 석유파동 이후 5개 탱크를 건설해 당시 석유를 보관해오던 마포석유비축기지를, 2017년 리모델링을 통해 전시, 공연, 워크숍 등 행사 시설로 이용되고 있음.

〈 현존 문화비축기지 공원 조성 경과 〉

- 조성경과 : 기존 석유비축기지를 문화공원으로 리모델링 개원('17.9.)
 - 1973~ 2000 : 석유파동('73년), 비축탱크 매설('76~'78년), 이전 결정(2000년)
 - 2000~ 2015 : 마포구 임시 주차장, 사회적기업 작업장 등으로 사용
 - ▶ 첨단텐트극장, 중소기업 전시 컨벤션센터, DMC 영상문화 콤플렉스 등 정책사업 논의 및 검토 ⇒ 시설 접근성 및 사업성 등 문제로 미추진
 - 2013~ 2017 : 문화비축기지 조성, 개원
 - ▶ 탱크 신축·리모델링(6동), 문화마당은 프리마켓 등 행사 위해 “비워놓음”
 - 2018~ 2023 : 월드컵지하차도 신설, 개통('22. 12월), 상암소설박스(컨테이너 28동) 사회적기업 사용('23. 6월 퇴거 완료)

- 푸른도시여가국은 상암소설박스(컨테이너, 사회적기업 사용) 이전(2023.6.)으로 인한 문화비축기지 전면부 활용과, 지하차도 설치로 단절된 보행 연결성 개선을 위한 보행통로 설치 및 시민의 공원 이용 편의 제공을 위한 공원 지원시설 건립 등 전체적인 재정비가 필요하다는 입장임.

〈조감도〉

공원지원시설 + 브릿지 & 웰컴타워



〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 마포구 성산동 661번지 외
- 용 도 : 공원지원시설 건립 및 접근보행시설(보행연결로) 설치
- 사업기간 : 2022.10월 ~ 2026.12월
- 소요예산 : 46,190백만원<시비/도시개발 특별회계>, **건축비: 32,363백만원**

연 도	계	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	46,190	300	2,000	23,000	20,890
사업내용	공원조성	기본계획용역 투자심사/공유재산	설계공모 기본/실시설계	공사착공	공사준공 (’23.6월)

※ 기 편성된 예산 내역 : ’23년 300백만원 [기본계획용역비, 집행 전]

○ 사업규모

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	건물 신축	소계	4,200.00	
		공원 지원 시설	지상3층	운영사무실(500㎡), F&B시설(900㎡)
			지상2층	실내놀이터(1,400㎡)
			지상1층	F&B(1,100㎡), 유아실내놀이터(300㎡)
			지하1층	주차공간(1,500㎡)

	공작물 설치	소계		700.00	
		접근 보행 시설	랜드마크 브릿지	225.00	브릿지(225m ²)
			연결통로	140.00	연결통로(140m ²)
			E.V.타워	85.00	엘리베이터타워(85m ²)
			웰컴타워	250.00	엘리베이터타워(250m ²)

※ 건축물 지하주차장 계획 면적(1,500m²)은 건축법상 용적을 미적용 대상이므로 미포함.

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공사자(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	마포구 성산동	4,200.00	-	26,496,000
	공작물 설치	661일대	700.00	-	5,867,000

○ 계약방법 : 설계공모에 의한 기본/실시설계(수의계약), 공사(경쟁입찰)

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2022.10.31. : 문화비축기지 재정비(활성화) 기본계획용역 추진계획
- 2022.10~11 : 전문가 자문회의(2회 / 사업 추진방향 등 자문)
- 2023.03.06. : 시장요청사항(63. 서울링 곤돌라 연계 문화비축기지 매력도 제고)
- 서울링 곤돌라와 연계한 스토리텔링으로 조경을 꾸미고, 문화콘텐츠를 채워 시민들이 가보고 싶은 마음이 들 수 있는 곳으로 조성.
- 2023.3.~12. : 기본계획용역 착수(3.17), 전문가 자문/관계부서 협의
- 2023.08.18. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과(2023.8.22.) - 조건부추진(2단계심사)

- ▶ 사업명 : 문화비축기지 재정비(활성화) 사업
- ▶ 심사내용 : 사업계획을 구체화하여 기본계획 재수립 후 총사업비 재산정하여 2단계 심사 추진
- ▶ 심사결과 : 조건부추진(2단계심사)
- ▶ 처리계획 : 사업계획 규모에 따른 총사업비 재산정 심사결과에 따라 접근성 및 건물규모 등의 대안 검토 및 설계공모를 실시하고 2단계심사 추진

- 2023.09.19. : 제4차 공유재산 심의회 완료(적정)

(향후 계획)

- 2023.9.~11. : 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- 2023.12. : 2024년 예산(안) 편성·의결
- 2024.1.~12. : 건축기획용역, 설계공모, 기본 및 실시설계
- 2025.1.~3. : 공사발주 및 착공
- 2026.12.30. : 준공 및 개관

- 본 사업은 문화비축기지에 대한 시민의 낮은 인지도, 지나친 문화 위주 시설 구성으로 인한 휴게공간 부족, 낮은 공간 활용도 등을 개선하여 공원 이용의 활성화를 도모하고자 하는 측면에서 의미가 있다고 하겠음.
- 다만, 투자심사에서도 지적하고 있듯이 사업계획의 구체성 부족, 사업비 산출근거 미흡 등에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 공공투자관리센터센터의 타당성검토 의견서(2023.8. 이하 “검토 의견서”)에서는, 랜드마크 보행교 등의 조성계획은 구체성이 미흡한 것으로 분석하는 등, 전체적으로 기본구상 수준으로 사업비 산출근거도 미흡할 뿐 아니라, 시설조성계획 및 운영계획 구체성 부족으로 경제성분석이 미흡하다고 지적하고 있는바, 보다 면밀한 사업계획 수립을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.
- 둘째, 검토 의견서에서는 본 사업의 총 사업비 462억원의 비용항목별 산출근거가 미흡하여 시설비, 공사비, 용역비 등 전반적인 비용에 대한 재검토가 필요하다고 지적하면서 사업비 규모가 508억원에서 최대 638억원 수준이 될 것으로 분석하고 있음.
- 이에 따라 서울특별시 투자심사위원회에서는 사업계획을 구체화하여 기본계획을 재수립한 후 총사업비를 재산정하여 2단계 심사를 추진하도록 의결(2023.8.22.)하는 등 총 사업비의 부실한 산정이 지적되고 있는바,
- 적정 사업비 산정과, 지방재정법에 따른 타당성조사 이행의 필요성 등에 대한 재검토를 통하여, 예산의 낭비가 발생하지 않도록, 면밀한 사업계획 수립과 사업 절차 이행을 위한 노력이 요구된다고 하겠음.

시 투자심사 결과(2023.8.22.) - 조건부추진(2단계심사)

사 업 명	18. 문화비축기지 재정비 사업
부 서 명	공원조성과
심 사 결 과 및 내 용	[조건부추진-2단계 심사] ○ 사업계획을 구체화하여 기본계획 재수립 후 총사업비 재산정하여 2단계 심사 추진
사 업 비	46,190백만원 (전액 시비)

〈공공투자관리센터 타당성 검토의견서〉

사업계획 적정성 분석	구 분		적정	조건부적정	부적정
	사업계획 적정성 분석				✓
	○ 현재 기본계획 용역 수행 중으로 제시된 사업계획의 구체성 부족				
	○ <u>사업비 산출근거 미흡함</u> . 특히 보행교는 사양에 따라 40~154억원으로 산출되므로 비용 재검토 필요				
○ 또한 총사업비에 공유재산가격 포함 여부는 행안부에 확인 필요					
경제성 분석	(단위 : 백만 원, %)				
	구 분		심사의뢰서	센터	비교(중값)
	재무성	PI	0.35	-	-
		FNPV	9.110	-	-
		FIRR	-5	-	-
	경제성	BC Ratio	2.52	경제성분석 미흡	-
		NPV	1,076.483		-
		IRR	94		-
○ <u>시설조성계획 및 운영계획 구체성 부족으로 경제성분석 미흡</u>					
종합의견	○ 문화비축기지의 접근성, 시인성을 향상시키고 공원을 재정비하겠다는 사업의 추진 방향에 대해서는 이견 없음				
	○ 그리고, 사업비 추정 미흡, 운영계획 미수립 등으로 계획을 보완할 필요가 있으며, 수요추정 등을 포함한 타당성을 검토할 필요				
	- <u>본사업은 사업비 500억원 이상이 예상되므로 지방재정법 타당성조사 수행 대상이 될 수 있음</u>				
	○ 본 사업을 비롯하여 인근 공원(월드컵공원, 하늘 공원 등)과 연계된 전체 마스터플랜을 수립할 필요				
판단근거					
○ 의뢰서 사업비는 462억원으로 제시하였으나 <u>공사비 등이 과소추정되어 사업비 500억원 이상일 것으로 판단되며, 지방재정법 타당성조사 대상일 것으로 사료</u>					
- 전반적으로 공사비 산출 근거가 미흡하고, 특히 보행교는 사양, 디자인에 따라 차이가 나며 이를 반영한다면 총사업비 509~638억원 수준으로 산출(공유재산가 제외)					
- 해당부지 공유재산가는 약 1,147억원으로 총사업비 포함 여부 확인 바람					

○ 셋째, 본 문화공원 재정비(활성화) 사업 총 사업비는 461억 9천만원으로, 이 중 본 공유재산 관리계획 대상 사업비로는 70.0%인 323억 6천 3백만원(70.0%)으로 제출하였음.

- 이는 본 사업 중 건축물(공원지원시설 건립) 및 공작물(보행연결로 설치) 즉, 공유재산 취득에 직접 해당하는 사업비만을 계상하고, 이외의 문화마당 재정비* 비용(138억 2천 7백만원)은 본 공유재산 관리계획 총 사업비에서 제외한 것임.

* 스탠드&인공폭포, 그랜드캐노피&잔디마당, 액션&키즈그라운드, 조경 등

- 이로 인해, 투자심사 대상 사업비와 공유재산 관리계획 대상 사업비가 불일치하게 되어 해당 사업에 대한 규모의 분석이나 타당성조사 대상 여부 등에 대한 관련 규정 운영에 혼란이 발생하고 있는 실정임.

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(제7조제6항제1호)에서는 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우 이를 한 건의 사업으로 보아 공유재산 관리계획 수립 시 포함하여야 할 사업 범위로 정하도록 규정하고 있는바,

- 본 문화공원 재정비(활성화) 사업과 관련하여 공유재산 취득비뿐 아니라 재정비 사업에 대한 비용을 포함하는 총 사업비(461억 9천만원)를 본 공유재산관리계획 대상 사업비로 제출해야 하는 것은 아닌지, 법령 해석이나 제도 운영 방법 마련에 조속한 대응이 요망된다고 하겠음.

「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
- ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
- 1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우**
 2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
 3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
 4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
 5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
 6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
 7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 석 훈
-------------	-------	-------	-------

붙임 1 | 현 황 사 진

《 문화비축기지 》



문화비축기지 주변 일대 전경



문화마당 전경

《 탱크 外 시설물 》



설비관리동(舊소화액저장실)



문화마당 내 쉼터



진입부에 금년 9월에 오픈한 매점



비축기지 내 사회적기업 공동작업장(컨테이너)

붙임 2

현황 사진



마스터 플랜



붙임 3 조감도 및 공간별 계획(안)



< 스탠드 & 인공폭포 >



< 액션 & 키즈그라운드 >



< 물놀이장 & 공원지원시설 >



< 문화마당 & 그랜드캐노피 >



7 현충실내배드민턴장 조성(취득목록 7번)

- 본 건은 동작구(흑석동 256-1, 1,956.0 m^2) 소재 도시계획시설*로서 기반시설인 현충근린공원* 일대에 실내배드민턴장(1,593.1 m^2)을 조성**하려는 것으로, 총 사업비는 94억 5천 7백만원(구비 10억원 포함) 수준임.

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설을 도시관리계획으로 결정하여 설치하는 시설

〈기반시설〉

「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설
2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

- 사업 대상지는 도시계획시설(공원)으로 결정되었으나 장기 미집행 공원 보상이 대부분 완료(예정)된 공원 용지로, 이를 공원으로 조성하여 장기 미집행에 따른 환매권 행사에 대비하고,
- 기존 무허가 불법시설로 운영 되어온 천막형 배드민턴장을 철거한 후 공원 정비와 함께 본 사업 실내배드민턴장 신축(1동 6면)을 통해 인근 지역 재개발로 대단지 아파트(1,772세대) 입주에 따른 시민 여가 수요 증가에 대응하려는 것으로 보임.

〈조감도〉



〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 동작구 흑석동 256-1 일대
- 용 도 : 운동시설(실내배드민턴장)
- 사업기간 : 2020.10월 ~ 2024.12월
- 소요예산 : 9,457백만원 〈시비 8,457(89%) / 구비 1,000(11%)〉

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	2,200. (구비 1,000 포함)	2,000	500	500	4,257

※ 기 편성된 예산 내역 : '20년 2,200백만원 [이설비, 설계용역비 등 / 집행완료]
('20~'23년 전액 사업완료의 예산)
'21년 2,000백만원 [공사비 / 집행완료]
'22년 500백만원 [공사비 / 집행완료]
'23년 500백만원 [공사비 / 집행 전]

○ 사업규모

구분	항목	층수	면적(m ²)	세부시설용도
취득	건물 신축	옥탑층	44.10	옥탑
		지상1층	336.20	탈의/샤워실, 방송실, 강사실,관람홀, 화장실, 프로그램실
		지하1층	1,212.80	배드민턴장(6면), 사무실, 기자재창고, 기계실

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	동작구 흑석동 256-1 일대	1,593.10 (연면적)	9,457,000

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

- 푸른도시여가국은, 사업부지 일대 공원 내 불법 배드민턴장에 대한 다수의 민원*이 지속 발생하고 있는 등, 공원경관을 심각하게 훼손하고 있는 불법배드민턴장을 철거하여 녹지 복원 등 공원으로 재조성하여 시민들의 여가·휴식공간으로의 조성이 필요하다는 입장임.

〈*불법 배드민턴장 관련 주요 민원 발생 내역〉

2020.07.01. 불법주차차량 많음, 불법 배드민턴장 철거 후 주차장 조성 요청
 2020.12.01. 배드민턴 체육시설이 생긴 이후로 악취와 주변 미관이 심각하게 훼손, 산책 이용객
 피해, 산불 위험
 2022.04.08. 화투, 커피·라면 취사, 원탁 탁자나 카페트 설치(철거필요), 정자 내 전기시설 설치,
 채소 기르기 등에 따른 불법 배드민턴장 철거 요청
 2022.04.13. 취사, 음식물쓰레기 무단 투기
 2022.11.01. 자진 철거기한 지났는데도 방치
 2022.10.27. 불법 배드민턴장 철거 및 잣나무 군락 형성 요청
 2022.12.13. 배드민턴장 이용자의 산속 쓰레기 소각 등 화재 위험

〈서면민원 등〉

- 민원요청일 : 2015.6.30. / 2022.12.28. / 2023.8.10. /
- 민원요청인 : 대한불교 조계종 달마사
- 민원내용
 - 서달산 달마사 진입도로 불법배드민턴장 이용자 불법주차 조치 요청
 - 가건물 형태의 달마배드민턴장 화재시 인화 물질의 확산 우려로 철거요청
 - 전통사찰 보존에 상당한 위협요소로 판단
 - 화재 및 응급환자 발생 시 119 신속대응이 어려움
 - 불기 2559년 봉축행사 시 할머니가 쓰러질 당시 119호출 대응 늦음
 - 등산객 안전사고 시 신속대응 어려움
 - 흑석동 일대 불자 장애우 신행 활동 불편함 호소

◦ 현황사진



◦ 위 치 : 흑석동 256-74, ◦ 규 모 : 5면 ◦ 발생년도 : 1982년 ◦ 설 치 자 : 주민

- 본 사업은 도시계획시설 지정에 따라 도시공원 조성의 일환으로 실내 배드민턴장을 건립하려는 것으로,
- 불법 무허가 배드민턴장 시설로 인한 화재발생, 불법주차로 인한 응급환자 대응 지연 등의 문제에 대하여, 시민의 안전성 확보와 조속한 공원경관 조성을 통한 자연성 회복 및 공원 이용성 개선 등 측면에서 의미가 있다고 하겠음.

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2020.10.19. : 현충근린공원 조성사업 추진계획 수립
- 2021.03.05. : 市공공건축심의(조건부 가결)
- 2021.04.29. : 도시계획시설(공원)사업 실시계획인가 고시
- 2021.06.28. : 현충근린공원 실내배드민턴장 건립계획(동작구)
- 2021.06.~08. : 현상설계공모(8.23.완료)
- 2021.09.09. : 설계용역 착수
- 2021.10.28. : 도시계획시설(공원)사업 실시계획인가 고시(중토위협의)
- 2021.12.30. : 공사계약 〈건축:(주)대명21, 토목: 준백건설〉
- 2022.03.07. : 공사착공
- 2022.04.06. : 설계용역 준공 (공사계약이후 BF심의완료후 용역 준공)
- 2022.05.19. : 현충근린공원 조성사업 변경 추진계획(부구청장 방침)

- 2022.07.07 : 시투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 현충근린공원 조성
- ▶ 심사내용 : 현충근린공원 조성(실내배드민턴장 포함)
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
 - 이용자 이용행태를 분석하여 시설 운영 및 활용계획 수립
 - 대상지 여건 및 물가상승률 등을 반영하여 적정예산 재산정
 - 여타 체육시설 운영을 참고하여 관리 인력 규모 재검토
- ▶ 처리계획 : 심사 조건 반영하여 사업추진중
 - 적정예산 재산정(심사금액 8,964백만원 → 반영후 9,457백만원)
 - 준공후 시설운영계획 별도 방침 수립예정(동작구 체육정책과/동작구 시설관리공단)

- 2022.07.07. : 市투자심사 완료 (조건부추진)

- 2023.08. 현재 : 공사추진중 (현 공정률 29%)

- 2023.09.19 : 시 공유재산심의회 완료

시공유재산심의 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 현충근린공원 조성
- ▶ 심사내용 : 현충실내배드민턴장 조성 사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - (의견제시) 공유재산계획 의결 전 예산52억원을 편성한 부분의 재발 방지 대책 요구
- ▶ 처리계획 : 향후 공유재산 취득과 관련된 예산(의원발의) 편성 전 공유재산심의 등 관련 절차를 필히 이행토록 할 예정임.(예산담당관 관련사항 공유)

- 2024. 12. 30. : 현충실내배드민턴장 준공

- 2025. 1. 10. : 시설관리공단 운영대행

- 2025. 2. : 시설 시범 운영

- 2025. 1. ~ : 개관 홍보 및 회원접수

- 2025. 3. 1. ~ : 개관 및 시설운영

- 다만, 본 사업과 관련하여 예산편성 사전절차인, 공유재산 관리계획 의결 전 이미 상당한 공정이 진행된 점 등 다음과 같은 측면에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 본 사업 진행 상황을 보면, 2020년 10월 계획 수립 후,
 - 본 공유재산관리계획 수립 전인 현재까지 공사비 등 52억원의 예산을 편성하고, 본 관리계획 제출일까지 47억원을 집행하였으며,
 - 2022년 3월에 착공하여, 현재 부지조성이 완료되는 등 2023년 8월 현재, 본 사업 배드민턴장 건립의 공정률이 이미 29%에 달하고 있음.

○ 소요예산 : 9,457백만원 <시비 8,457(89%) / 구비 1,000(11%) >

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	2,200. (구비 1,000 포함)	2,000	500	500	4,257

※ 기 편성된 예산 내역 : '20년 2,200백만원 [이설비, 설계용역비 등 / 집행완료]
 ('20~'23년 전액 시의원발의 예산) '21년 2,000백만원 [공사비 / 집행완료]
 '22년 500백만원 [공사비 / 집행완료]
 '23년 500백만원 [공사비 / 집행 전]

현 장 사 진



- 공유재산 관리계획 대상 사업에 대한 시의회 의결 없이 예산을 편성하여 사업을 추진(취득·처분)하는 것은 하자 있는 행정행위로써, 지방의회의 의결권을 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흠결로 무효인 행위가 될 수도 있는 심각한 사안임.

「2024년도 공유재산관리계획 작성기준」 (7쪽)

(유권해석 사례 2) 지방의회 의결은 법률행위의 효력요건에 해당

- 예산을 수반하는 중요재산의 취득 등에 관한 사항에 대하여 집행부가 이에 관한 예산을 지방의회로부터 일부 또는 전부 승인·확정 받았다는 이유로 동 사항에 대하여 지방의회의 별도 의결을 받지 않는다면 지방의회의 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흠결로 무효인 행위가 될수도 있음(행안부 선거의회과 2010.6.20)

- 다만, 이미 47억원의 예산이 기 집행된 현 시점에서 본 사업이 중지될 경우 막대한 매몰비용이 발생하게 되고, 터파기까지 완료된 현 시설의 복원에도 비용이 소요되는 등 정황을 반영한 종합적인 검토가 필요할 것으로 사료되며,
- 사전절차 미이행에 대한 의회의 반복되는 지적에도 불구하고 기초공사까지 완성하고 나서야 본 사업 공유재산 관리계획을 수립한 것에 대해서는 푸른 도시여가국장의 책임있는 해명과 필요 조치 이행이 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.

- ※ 행정안전부 유권해석 : 관리계획 대상사업에 대해 시의회 의결(행정자치위원회) 없이 사업을 추진(취득·처분)하는 것은 하자 있는 행위이며 지방의회의 의결권을 훼손하는 행위임
- ※ 행정사무감사 지적사항 : 매년 행정사무감사에서 관리계획 심의 전 예산을 기편성한 사업에 대하여 지적사항으로 문제가 제기되어 오고 있음.

- 둘째, 「건축서비스산업 진흥법*」 제23조에서는 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물에 대하여 사업계획 수립 후 예산편성 전까지 ‘지역 공공

건축지원센터’에 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 한다고 규정하고 있음.

* [법률 제11865호, 2013. 6. 4., 제정, 2014. 6. 5. 시행]

- 본 사업의 경우 실시설계 용역비로 3억 5천만원을 계상하고 있고, 이미 소요예산(94억 5천 7백만원)의 55.0%(52억원)를 2020년부터 연차적으로 편성·지출하였음에도,
- 2021년 3월에 이르러서야 ‘공공건축 사업계획 사전검토’에 대하여 공공건축심의위원회의 조건부 의결로 이행한 것으로 나타나는바(2021년 3월 5일),
- 이 또한 예산편성 사전절차를 위반하여 예산을 편성하여 사업을 추진한 것으로, 예산 편성 사전절차 준수를 위한 푸른도시여가국 공무원의 교육 등 개선의 노력이 요구된다고 하겠음.

「건축서비스산업 진흥법」

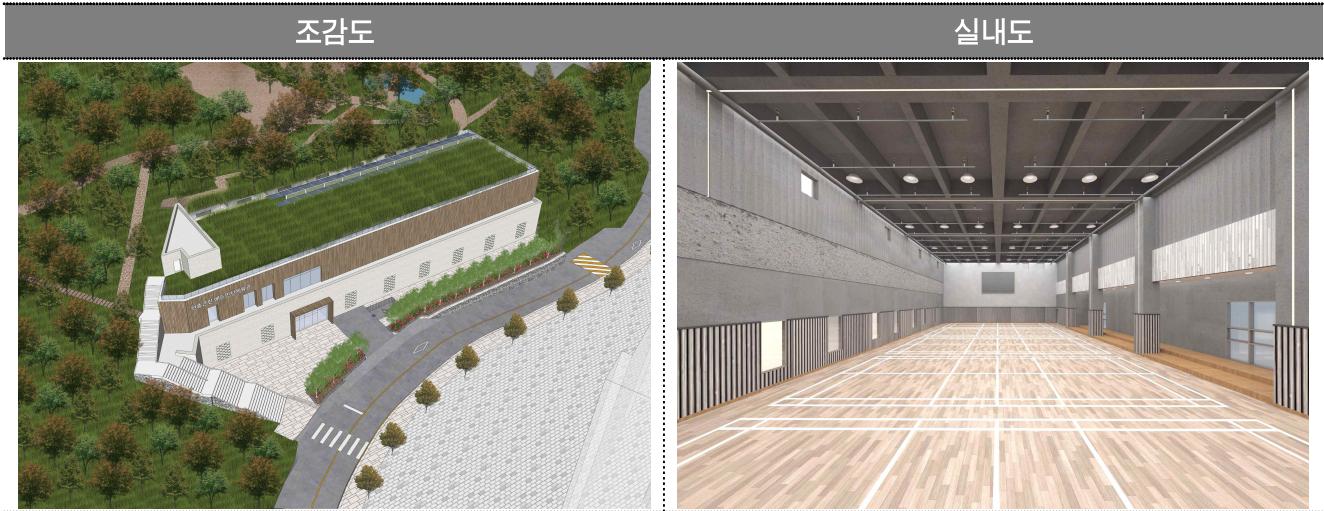
제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) ① 삭제 <2018. 12. 18.>

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터(이하 “공공건축지원센터등”이라 한다)에 제공하여 검토를 요청하여야 한다. 다만, 제22조의2제5항제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 같은 조 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행하는 경우에는 사업계획서에 대한 검토를 수행한 것으로 본다.

⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다. <개정 2018. 12. 18.>

⑥ 제5항에 따라 검토의견을 제공받은 기관은 예산편성, 설계용역 발주 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다. <개정 2018. 12. 18.>

- 셋째, 산비탈에 조성하기 위해 터파기와 옹벽 설치 등 소요비용이 많이 소요되었다고는 하나, 관중석도 없는 연습장 6면을 만들기 위해 95억원의 재정 지출이 적정한지에 대해서도 살펴보아야 할 것임.



〈사업비 산출내역〉

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	9,457,000
공사비		소 계(①)	7,542,000
			3,672,000
	건 축	○ 공사비(도급공사) - 철근콘크리트 공사 1식 × 798,000 - 목공사 등 1식 × 744,000 - 가타공사(가설, 방수, 미장, 타일, 돌) 등 1식 × 1,306,000	2,848,000 798,000 744,000 1,306,000
		○ 관급자재비 - 래미콘, 철근 등 824,000	824,000
			824,000
			759,000
	기 계	○ 공사비(도급공사) - 기계설비 공사(장비설치, 위생기구, 옥외배관, 급수급탕, 오배수, 덕트, 가스, 난방 등) 1식 × 243,000	243,000 243,000
		○ 관급자재비 - 자동제어시스템, 제트공조기 등 516,000	516,000
			516,000
			756,000
	전 기	○ 공사비(도급공사) - 전기공사(옥외, 동력, 전열, 전등, 냉난방, 접지, 태양광 설비 등) 1식 × 456,000	456,000 456,000
		○ 관급자재비 - 태양광, 분전반, 전열기구, 승각기 등 300,000	300,000
			300,000

	통 신	○ 공사비(도급공사) - 통신공사(통합배선, 방송설비, CCTV, 비상벨, 이동통신 등) 1식 × 215,000 215,000 ○ 관급자재비 - 통합배선, CCTV, 비상벨, 전광판 등 260,000 260,000	475,000 215,000 260,000
		○ 공사비(도급공사) - 부대토목 1식 × 500,000 - 가시설(흑막이, 어스양카 등) 1식 × 450,000 - 산벽 등 기타 1식 × 506,000 500,000 450,000 506,000 ○ 관급자재비 - 레미콘, 철근 등 × 3,000 3,000	1,459,000 1,456,000 3,000
		○ 공사비(도급공사) - 기계소방 1식 × 230,000 - 전기소방 1식 × 137,000 230,000 137,000 ○ 관급자재비 - 보온재 등 54,000 54,000	421,000 367,000
용역비		소 계(②)	1,014,000
	실시설계 용역	현상공모 상금 29,300/ 설계용역비 322,700	352,000
	감리 용역	건설사업 618,000/전기통신 22,000/소방 22,000	662,000
기타		소 계(④)	901,000
	이설비 등	○ 전신주 등 지장물 이설 - 전신주 이설 (한전) 1식 × 300백만원 - 통신선 이설(HCN) 1식 × 100백만원 - 통신선 이설(LG) 1식 × 150백만원 - 통신선 이설(SK) 1식 × 120백만원 300,000 100,000 150,000 120,000	670,000 300,000 100,000 150,000 120,000
		○ 시설부대비 - 공사비 × 0.23% 18,000 18,000	18,000 18,000
		○ 기존 도로변 석축 이설 - 석축이설 1식 × 150백만원 150,000 ○ 현장 주변 지장수목 정리 등 기타 - 지장수목정리 등 기타 × 63백만원 63,000 63,000	150,000 150,000 63,000 63,000

- 넷째, 본 배드민턴장 조성 후 동작구(시설관리공단)에 위탁 운영·관리하도록 할 계획인바, 생활체육으로 각 자치구마다 배드민턴 연습장 수요가 많은 현 시점에서 형평성도 고려해 보아야 할 것으로 사료됨.

〈운영계획(안)〉

1. 시설현황

- 위 치 : 동작구 흑석동 256-1번지 일대
- 규 모 : 지하1층/지상1층(연면적 1,593.1㎡), 배드민턴장 6면

층 수	면적(㎡)	주 요 시 설
지 붕 층	44.1	옥탑 및 옥상녹화
지상1층	336.2	탈의/샤워실, 방송실, 강사실, 관람홀, 화장실, 프로그램실
지하1층	1,212.8	배드민턴장(6면/다목적이용), 사무실, 기자재창고, 기계실
계	1,593.1	

- 건립예산 : 9,457백만원(시비 8,457, 구비 1,000)

2. 운영 계획(안)

가. 추진 계획

- 동작구청장에 위임 운영 및 동작구 시설관리공단 위탁 운영

나. 운영수지(예산안)

구 분	금 액(천원)	비 고
수 입	394,800	- 시설대관료(이용요금) : 270백만원 • 성 인 53천원/월×300명×12월=190,800천원 • 청소년 33천원/월×200명×12월= 79,200천원 - 프로그램 운영 : 125백만원 • 130,000원/월×80명×12월= 124,800천원
지 출 (구 비)	367,400	- 인건비 : 2,500천원×12개월×10명 = 300,000천원 - 운영비 : 광열비 등 : 3,000천원 × 12개월 = 36,000천원 소모품 : 1,200천원 × 12개월 = 1,400천원 - 유지보수 : 청소 및 시설 유지보수 : 30,000천원
손 익	27,400	시민 여가생활 기여 등 다양한 공익기능 향상

다. 개관 예정일 : 2025. 3. 1.[준공예정일 : 2024. 12. 31.]

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 석 훈
-------------	-------	-------	-------

⑧ 서울소방학교 실화재 훈련장 건립(취득목록 8번)

- 본 건물은 은평구(진관동 54) 소재 서울소방학교 내에 실제 화재 현장의 특성을 반영한 실화재 훈련장(2,171.10㎡)을 신축하고자 하는 사업으로, 총 사업비는 123억원 규모임.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 현장에 강한 소방공무원 양성 및 효과적인 화재 대응체계 구축을 위한 기반을 조성, 화재로부터 서울시의 사회적·경제적 피해 최소화
- 용도 : 교육연구시설

○ **위 치** : 서울특별시 은평구 진관동 54

○ **사업기간** : '23.06월 ~ '25.12월

○ **소요예산** : 12,322백만원 <시비 100% / 소방특별회계 >

연 도	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	99	-	6,112	6,111	-

※ 기 편성된 예산 내역 : '22년 99백만원 [실화재 훈련장 건립 타당성 용역비 / 집행완료]

○ **사업규모**

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도		참고사항
				실화재 훈련장	실화재 훈련상황센터	
취득	건물 신축	지상3층	140	-	강의실	
		지상2층	97	-	상황실, 교관회복실	
		지상1층	1,406.1	실화재 훈련시설, 훈련 부속시설	장비세척실	
		지하1층	528	수조, 물탱크실, 기계실	-	

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	은평구 진관동 54	2,171.1	신축비	12,321,708

○ **계약방법** : 공개경쟁입찰

- 실화재 훈련장 설치는 소방행정타운 2단계('18~'19) 사업에 포함되어 있었으나, COVID-19 팬데믹으로 국제교역이 위축되어 격실화재훈련 시설 납품 불가(네덜란드 현지 제작 및 설치)로 중단되었던 사안으로,
- 화재진압전술의 기본원리를 이해하고 실제 화재현장과 유사한 환경을 구현하여 특성화된 교육훈련시설을 구축할 필요성이 증대되어 사업을 재추진하려는 것으로 보임.

〈추진 경과〉

- '22.10 : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '22.04. ~ '22.10.)

- ▶ 경제성 : 타당성 있음
 - B/C=1.73, NPV 131.8억원, IRR= 10.45%
- ▶ 재무성 : 타당성 없음
 - PI=0.36, FNPV - 1,106.3억원, FIRR=None
- ▶ 정책적 타당성 : 타당성 있음
- ▶ 종합결과 : 타당성 있음

- '23.06 : 기본방침(소방학교 실화재 훈련장 건립 기본계획 수립)

- '23.08 : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부추진

- ▶ 사업명 : 서울소방학교 실화재 훈련장 건립
- ▶ 심사내용 : 사업 추진 적정성 심사
- ▶ 심사결과 : 조건부추진
 - 소방청의 훈련시설 확충 계획에 따른 국비 확보 노력 필요
 - 실화재 훈련에 따른 외기 확산 방지 방안(내화패널 설치 등)과 훈련장 입지(산림 내) 관련 산불 예방 대책 마련
 - 건축물 내구성, 안정성 등에 문제가 생기지 않도록 설계·시공 과정에서 면밀한 관리계획 수립
- ▶ 처리계획 : 예산편성 사전절차 및 설계, 시공 등 사업추진 시 조건내용 이행

- '23.09 : 제4차 공유재산심의회 심의 완료(심의결과 '적정')

- 현재 전국적으로 실화재 훈련장은 중앙(충남), 경기, 강원 등 6개소가 운영중으로, 서울시 관내 훈련장은 부재하여 경기소방학교 위탁교육 또는 서울소방학교 내 간이 컨테이너에서 간접 체험하고 있는 수준임.

〈국내 실화재 훈련장 운영 현황〉

구분		중앙	경기	강원	광주	전남	부산
연면적(㎡)		7,941	4,697	464	358	165	132
시설구성		6종	5종	2종	2종	1종	1종
훈련시설 (훈련장)		- 일반건축물화재 - 화재성상체험 - 복합고층건축물 화재 - 화학물질사고 대응 - 공동구 화재 - 농연	- 공기호흡기 숙달 - 공장화재 - 일반건축물 화재 - 특수화재 - 위험물화재	- 주택화재 - 항공기화재	- 실화재 - 유류화재	실화재	실화재
사용연료		목재+LPG	목재+LPG	목재+LPG	LPG	목재+LPG	LPG
설치규모		대형	대형	중형	중형	소형	소형
부대 설비	CCTV	○	-	○	○	-	○
	영상녹화	-	-	-	-	-	○
	디브리핑	○	-	○	○	-	○
	비상통제	○	-	○	○	-	○
환경오염방지		집진설비 오폐수처리시설	-	-	-	-	-

※ 출처 : 소방재난본부 제출 자료

- 고층화, 복잡화된 서울 도심의 화재는 난이도와 위험성이 크다고 할 수 있는 바, 신규 임용자 및 현장 소방공무원의 화재 현장 대응역량 강화를 위한 실화재 훈련장 건립의 필요성은 있다고 사료됨.

〈실화재 훈련장 공간 구성(안)〉

□ 실화재 훈련장

○ 화재성상훈련장

- 화재성상 관찰 및 기본적인 주수방법 훈련시설

○ 화재진압훈련장

- 출입문, 창문 등 다수의 개구부를 설정하여 화재성상 관찰, 주수훈련, 전술 훈련 및 배연훈련이 가능한 훈련시설

○ 백드래프트훈련장

- 화재 이상현상인 백드래프트 현상을 구현하여 화재진압이 가능한 훈련시설

○ 지휘전술훈련장

- 다수의 개구부를 설정하여 2개 방면 이상 훈련접근이 가능한 정적동적 훈련시설

○ 복합전술훈련장

- 다층 구조의 훈련장으로 출입문, 창문 등 다수의 개구부를 설정하여 주수, 지휘, 화재진압전술 등 다양한 형태의 훈련이 가능한 복합훈련시설



※ 출처 : 소방재난본부 제출 자료

- 다만, 실화재 훈련중 배출되는 유해물질 관리, 자원조달 및 효율적인 운영 방안 등과 관련하여 면밀하고 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.
- 첫째, 동 사업 예정지에 인접하여 은평성모병원이 위치하고 있는 등 실화재 훈련중 배출되는 유해물질에 대한 우려가 상존하는 바, 훈련장 구조 자체를 유해물질이 외부로 나가지 않도록 원천적으로 차단함과 동시에 가스 및 연기 정화시설을 가동하는 등 유해물질에 대한 철저한 관리방안 마련이 필요하다고 하겠음.

〈실화재 훈련 관련 민원내용〉

□ 기간: (간이)실화재 훈련장 건립 이후 ~ 현재까지

□ 서울소방학교 : 6건

연번	년월	민원 종류	민원 내용	대응 내용
1	2022.11.	전화민원	실화재 훈련장 연기 관련 등	- 환경(날씨, 바람 등)을 고려하여 주민 거주지역에 피해가 없도록 안내 - 서울종합방재센터, 관할 소방서 및 유관기관 등 유선 협조
2	2022.12.	전화민원	실화재 훈련장 연기 관련 등	
3	2023.01.	국민신문고	실화재 훈련장 연기 관련 등	
4	2023.02.	전화민원	실화재 훈련장 연기 관련 등	
5	2023.04.	전화민원	실화재 훈련장 연기 관련 등	
6	2023.07.	전화민원	실화재 훈련장 연기 관련 등	

※ 출처 : 소방재난본부 제출 자료

- ※ 2023년 8월 서울시 투자심사에서는 실화재 훈련에 따른 외기 확산방지방안 및 훈련장 입지(산림 내) 관련 산불 예방 대책 마련 등을 조건으로 하는 '조건부 추진' 심사를 받았음.
- 둘째, 소요예산 123억원을 전액 시비로 예정하고 있는 바, 소방재난본부의 국비 확보 노력이 미흡했던 것은 아닌지에 대한 점검과 함께, 화재 예방 대응 태세 구축을 위한 각종 시설·장비 확충 관련 중앙정부와의 긴밀한 협조 관계 유지 및 지속적인 국비 확보 노력이 요망된다고 하겠음.

- 셋째, 실화재 훈련 프로그램 운영방향을 살펴보면, 총 교육인원 4,500명 규모로 계획하고 있는 바, 교육 수요에 대한 정확한 예측으로 시설활용 효율성을 극대화해야 할 것이며,
- 교육인원 중 시민수탁교육 1,000명이 포함되어 있는 바, 시민수탁교육 시행시 안전성이 확보된 실효성 있는 교육이 될 수 있도록 면밀한 세부 실행계획 수립이 요망된다고 하겠음.

〈실화재 훈련장 프로그램 운영방향〉

- 서울소방학교 실화재 훈련시설을 이용할 소방 교육훈련 과정은 연간 9개 과정, 총 교육 횟수 200회, 총 교육인원 4,500명 규모로 계획
- 실화재훈련시설 교육훈련 프로그램(안)

구 분		교과정원 (명)	교육횟수 (회)	교육인원 (명)
연간 교육훈련계획		200	200	4,500
1	재직자 실화재 교육	20	125	2,500
2	신규임용자 과정	20	25	500
3	팀 단위 전술훈련	20	13	250
4	화재진압 전술	30	1	30
5	신규대원 화재진압 과정	30	1	30
6	화재방어 전문강사 양성	30	1	30
7	실화재훈련 강사 양성	30	1	30
8	의용소방대원 화재진압	10	13	130
9	시민수탁교육	50	20	1,000

※ 출처 : 소방재난본부 제출 자료

수석전문위원	김 태 한	입법조사관	이 태 기
--------	-------	-------	-------

〈참고자료〉

○ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	12,321,708
공사비		소 계(①)	10,509,955
	건 축	화장실, 가스저장시설 철거 : $47.59m^2 \times 93\text{천원}/m^2$	4,426
		실화재 훈련장	
		- 지상 $968.10m^2 \times 2,705\text{천원}/m^2$	2,618,711
		- 지하 $528.00m^2 \times 2,148\text{천원}/m^2$	1,134,144
		실화재 훈련상황센터	
		- $531.00m^2 \times 4,128\text{천원}/m^2$	2,191,968
		훈련 부속시설	
		- 샤워실 : $18.00m^2 \times 4,416\text{천원}/m^2$	79,488
		- 탈의실 : $18.00m^2 \times 2,148\text{천원}/m^2$	38,664
		- 회복동(2동) : $36.00m^2 \times 2,148\text{천원}/m^2$	77,328
공사비	설 비	- 목재연료저장소 : $36.00m^2 \times 2,148\text{천원}/m^2$	77,328
		- 폐목재처리저장소 : $36.00m^2 \times 2,148\text{천원}/m^2$	77,328
		신재생에너지 : 1식 $\times 292,932\text{천원}/\text{식}$	292,932
		감시 및 중앙제어 : 1식 $\times 177,100\text{천원}/\text{식}$	177,100
		물재이용시설 : 1식 $\times 105,600\text{천원}/\text{식}$	105,600
		야외제독부스 : 4EA $\times 3,000\text{천원}/\text{EA}$	12,000
		집진설비 : 2PC 1SET $\times 894,168\text{천원}/\text{SET}$	894,168
		훈련시설(5종) : 1식 $\times 2,728,770\text{천원}/\text{식}$	2,728,770
용역비		소 계(②)	1,359,574
	기본조사 용역	타당성 연구용역(기 집행완료) : 1식 $\times 99,370\text{천원}/\text{식}$	99,370
	실시설계 용역	설계비 : $6,592,316\text{천원} \times 4.30\%$	283,470
		추가설계비 : $283,470\text{천원} \times 14.6\%$	41,386
		설계공모 : 1식 $\times 100,000\text{천원}/\text{식}$	100,000
		손해배상보험료 : $324,856\text{천원} \times 1.175\%$	3,817
보상비	감리 용역	감리비(건설사업관리비) : 1식 $\times 831,531\text{천원}/\text{식}$	831,531
보상비		소 계(③)	-
	토지매입비	해당없음(시유지로 보상비 미발생)	-
	분할납입이자	해당없음(시유지로 보상비 미발생)	-
기타		소 계(④)	452,179
	시설부대비	부대비 : $6,299,383\text{천원} \times 0.26\%$ 교육훈련기자재 : 1식 $\times 435,801\text{천원}/\text{식}$	16,378 435,801

※ 출처 : 소방재난본부 제출 자료

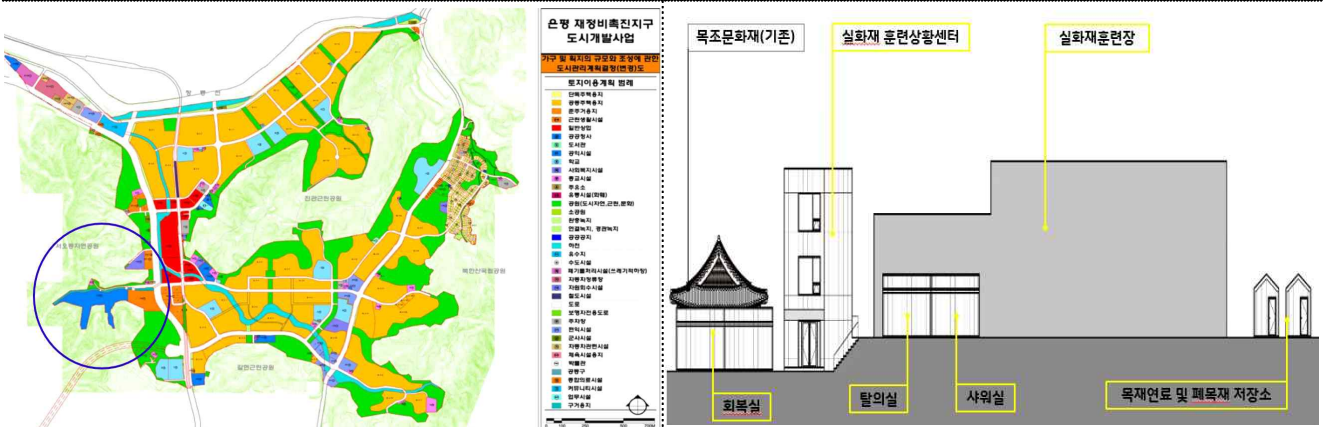
〈참고사진〉

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



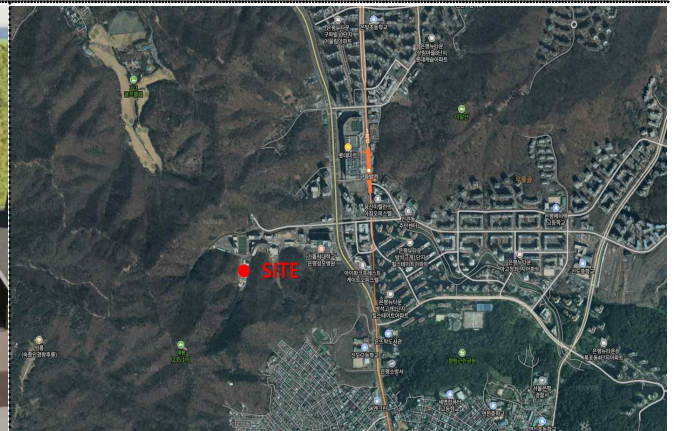
계획도

대지이용계획



투시도

위치도



9 서울항 조성(취득목록 9번)

- 본 건은 한강르네상스 2.0 그레이트 한강 프로젝트의 일환으로 여의도 한강공원 일대(여의도동 85-1번지)에 5천톤급 국내여객선이 접안 가능하도록 서울항(계류시설)을 조성하려는 사업으로 총 소요예산은 491억원 (시비 100% / 일반회계)규모임.

〈사업 개요〉

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 서울의 핵심 랜드마크인 한강의 주요 관광자원을 적극 활용하여 관광 경제적 가치를 극대화하고 도시 경쟁력 강화
 - 용 도 : 국내여객터미널 및 5천톤급 선박 접안·계류시설
- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 85-1
- 사업기간 : '22.9.[서해벚길 추진계획 수립]~'26.4.[서울항 개항]
- 소요예산 : 49,084백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	600	25,371	23,113	-	-

※ 기 편성예산 : '23년 600백만원 [기본계획 및 타당성조사 용역비/ 300백만원 집행완료]

○ 사업규모

- 부잔교 : 6,400.00㎡ [지목 : 하천, 현황 : 나대지] ※ 소유자 : 환경부
- 여객터미널 : 3,000.00㎡

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	3,000	
지상4층	200	관제시설(160㎡), 공용면적(40㎡)
지상3층	200	한강 전망공간(100㎡), 공용면적(100㎡)
지상2층	700	사무실 4개소(150㎡), 회의실(200㎡), 문화복합수익시설(130㎡) 공용면적(220㎡)
지상1층	1,900	의무실(20㎡), 편의점(35㎡), 약국(15㎡), 레스토랑(300㎡), 카페(100㎡), 임대공간(200㎡), 문화복합수익시설(215㎡) 공용면적(안내/매표소, 홀, 대기공간 등)(1,015㎡)

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	유형	기준가격(천원)
취득	공작물 설치	영등포구 여의도동 85-1	6,400.00	부잔교	49,084,000
			3,000.00	여객터미널	

- 계약방법 : 일괄입찰(대형공사)

○ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.10.17.[조건부]	비대상	'23.07.27.[조건부]
세부내용 (조건)	- 항로 안정성 관련 환경적 문제, 경제적 타당성, 여객 운항 코스에 대한 면밀한 검토 필요 / 항만 관련 전문가 자문단 구성	-	- 구체적인 사업계획과 운영 계획을 수립하여 사업추진

〈추진 경위〉

- '22.9.27. : 『서해벚길 조성 추진계획』 수립
- '23.4.~'24.7. : 기본계획 및 타당성조사 용역 추진

타당성용역 진행 중 (용역기간 '23.4. ~ '24.7.)

- ▶ 경제적 타당성 : 본 사업의 시행을 통하여 발생하는 경제적 편익과 비용을 산정하여 분석한 결과 B/C 1.22(순현재가치 15,283백만원)으로 경제적으로 타당함
- ▶ 정책적 타당성 : 한강 물길을 통한 수상교통 체계 확립, 수상 이용 활성화로 3천만 관광객 시대 글로벌 TOP 5 도시로 도약하기 위한 기반을 조성하는 사업임.
- ▶ 종합검토 결과 : 타당성조사 결과 경제적 타당성이 확보되었으며 본 사업의 시행을 통한 서해벚길 활성화를 위하여 사업의 필요성이 있음.

- '23.7.27 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울항 조성사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정(구체적인 사업계획과 운영계획을 수립하여 사업을 추진할 것)
- ▶ 조치계획 : 서울항의 향후 운영에 대한 계획은 민간, 한국해운조합, SH공사, 서울시설공단 등의 다각적으로 검토 중임
'23년 12월 투자심사, 건설기술심의 결과 등을 반영하여 사업계획 수립
'24년 7월 기본계획 용역 결과 등을 반영하여 운영계획 수립

- '23.9.18 : 건설공사 수행방식 검토(행정2부시장 방침 제228호)
 - 입찰방법 : 전 분야 통합 일괄입찰 방식
 - 낙찰자 결정 방법 : 가중치 기준 방식
- '23.10.17 : 시 투자심사 완료(소위원회)

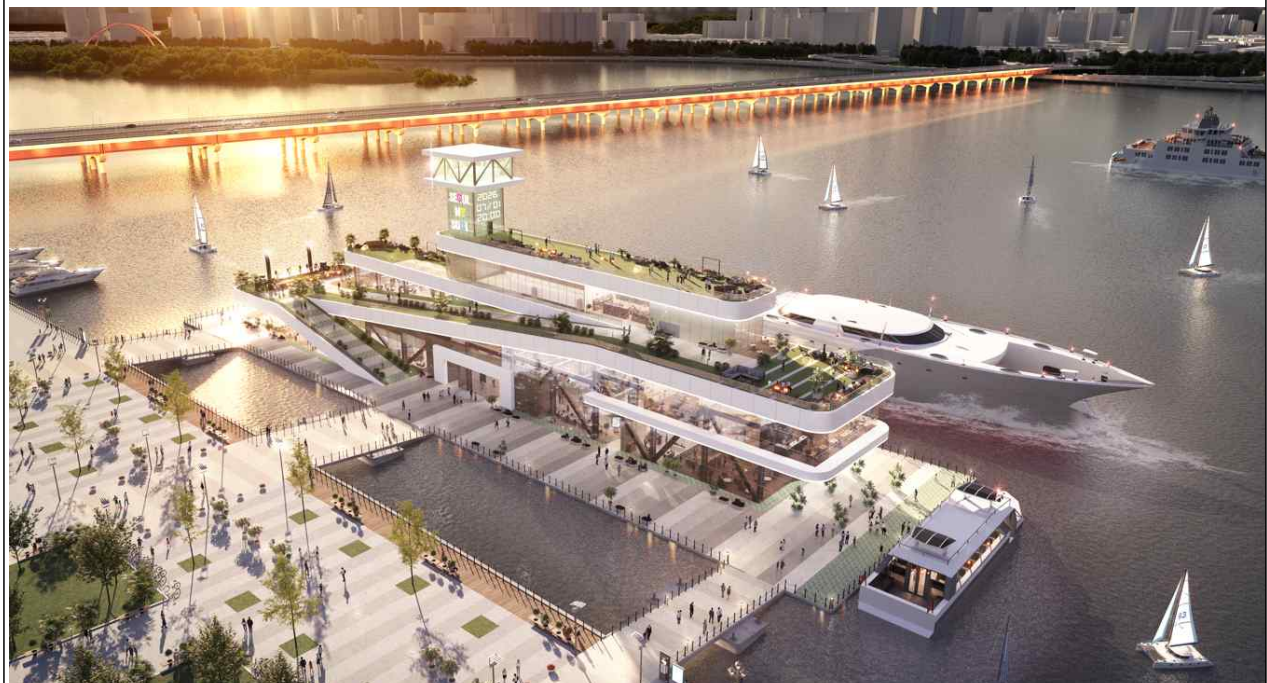
시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서울항 조성
- ▶ 심사내용 : 사업계획의 적정성, 사업의 경제성, 시 재정 투자 여부 등
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 처리계획 : '24년 한강 주운수로 설계, 환경영향평가 용역을 통해서 환경 피해 발생 여부 및 최소화 방안, 운항노선 등에 대하여 조사 및 검토
'24년 공사 발주와 더불어 항만 관련 전문가 자문단을 구성하여 서울항 조성 사업계획 검토

〈 서울항 위치도 〉



〈 서울항 조감도 〉



- 미래한강본부는 본 사업을 통해 한강의 주요 관광자원을 적극 활용하여 서울시의 경쟁력을 강화하고, 여의도 한강공원이 아라뱃길과 연계하여 수상 관광의 허브로 도약할 수 있을 것으로 기대하고 있음.
- 다만, 다음과 같은 문제점에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 서울항은 현재 국내여객선으로 아라뱃길-한강루트를 입출항한다는 계획안 이외에 사업계획서에서 구체적인 운항 노선도를 제시하지 못하고 있는바, 서울항 본연의 목적과 규모에 부합하는 노선 계획을 구체적으로 마련할 필요가 있다고 사료됨.



- 둘째, 동 사업 전 추진하였던 한강통합선착장 조성사업(제273회 임시회 2017년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안에서 가결)의 경우 사업추진이 잠정 보류*되면서 교부받은 국고보조금(6,165,496천원)을 반환하였는바, 동일한 과오가 발생할 여지는 없는지 논의해 볼 필요가 있음.

※반납액(원금) 5,745,738천원 + 이자 419,758천원 = 총 반납액 : 6,165,496천원

- 한편, 한강통합선착장 사업과 마찬가지로 서울항 조성 또한 전액 시비(491억원)가 아닌 국고보조금을 받아 사업을 추진할 필요는 없는지 살펴 보아야 할 것임.

〈한강통합선착장 조성 사업 개요〉

- 위 치 : 여의도 한강공원(마포대교~원효대교 사이 수상공간)
- 규 모 : 부유체 6,747 m^2 , 상부건축물 1,653 m^2
- 사 업 비: 302억원[국비 150억, 시비 152억]
- 주요내용
 - 관공선, 유람선 등 정박을 위한 통합선착장 조성

〈*한강통합선착장 사업 경위〉

- `15.10.29. : 한강 자연성회복 및 관광자원화 종합추진계획 수립(도시재생본부)
- `16. 2.26. : 중앙 투자심사 조건부 통과('15. 9. 시 투자심사 “적정”)
- `17. 4.24. : 시의회 공유재산관리계획(통합선착장) 동의
- `17. 8.25. : 한강 통합선착장 기본 및 실시설계용역 착수
- `18. 6.29. : 업무 이관(도시재생본부 → 한강사업본부)
 - 한강사업본부에 통합선착장 실시 설계 및 공사 시행, 시설 운영 이관
- `18.10. : 한강 자연성회복과 관광자원화 협력사업 연석회의 결과 “집정보류”
- `18.11.16. : 한강 통합선착장 기본 및 실시설계용역 준공

- 셋째, 아라뱃길 갑문 및 한강 교량 통과가 가능한 5,000톤급 선박 건조에 유의할 필요가 있으며, 연 운행수요를 파악하여 과도한 규모의 계류장이 되지 않도록 적정 규모에 대한 논의가 필요할 것으로 사료됨.

※미래한강본부에 따르면 서울항의 크기는 5,000톤급 여객선이 1대 계류할 수 있는 규모라고 설명하고 있음.

〈아라뱃길 개요〉

- 공사 : 주관 국토부, 기간 '09.6.~'12.5, 공사비 2조6,759억원
- 제원 : 길이 18km, 높이 16m, 수심 6.3m, 폭 80m, 속도 10노트
- 갑문 : 한강갑문(길이 150m, 폭 22m, 1실) - 선평20m, 길이 130m 선박 통행 가능
서해갑문(길이 210m, 폭 28.5m, 2실)

〈한강 주운수로 내 교량 재원〉

※ 참고 : 서해연결 주운 기반조성 기본설계 보고서, 2009.7. 2~48쪽

구	분	순 경간장 (m)	교량 형하고 (EL.m)
행 주 대 교		101.0(상행), 108.0(하행)	16.25
방 화 대 교		173.5	30.10
마 곡 대 교		111.0	20.37
가 양 대 교		172.0	25.27
월 드 컵 대 교		225.0	21.20
성 산 대 교		107.0	25.16
양 화 대 교		112.0	16.47
당 산 철 교		82.0	23.65
서 강 대 교		54.0	19.40
마 포 대 교		55.0	17.72
원 효 대 교		89	21.45

※ 순 경간장 : 건축물, 구조물, 교량 따위에서 지주 교각과 지주 교각 사이의 길이

※ EL.m(해발고도 높이) : 우리나라 해발고도 기준원점은 인천만의 평균해수면

※ 형하고 : 교량의 상판과 물의 표면 사이의 공간.

〈한강맥스안(선박 최대 제원)〉

※ 참고 : 국가건설기준, 임항교통시설, 해양수산부, 20쪽

- 선박 폭원 : 20m (항로폭 기준 : 선평의 2.5배, 서강대교 폭54m, 갑문 20m)
- 선박 흘수 : 4.5m (항로수심 기준 : 흘수의 1.4~1.5배, 주운수로 6.3m, 교량구간 6.8m 준설 필요)
- 선박 높이 : 10m
 - 교량 형하고(16.25EL.m)에서,
방류량 1.3m · 조수간만 2m · 선박 트림 및 파랑 1m · 여유고 2m 제외
 - ※ 기준(11.5m) : 방류량 및 조수간만 3.55m, 여유고 1.2m 만 반영
- 선박 길이 : 130m (한강갑문, 최대 130m 선박 통행 가능)
 - ※ 기준(120m) : 일반적인 선박의 톤수별 길이 적용

- 넷째, 아라뱃길이 위치한 서해의 경우 조수간만의 차가 심하고, 기상이변 등으로 인해 국내여객선이 안정적으로 운항될지에 대한 연구가 필수 불가결한 요소임에도 불구하고, 이에 대한 사례 연구 및 검토가 충분히 이루어졌는지 논의가 필요하다고 하겠음.
- 다섯째, 서울항 인근 한강 유람선, 한강 경찰대 구조선 등 여러 선박이 운항할 경우를 대비하여 운항관제를 정비하고 여러 기관에 협조하는 방안을 세밀하게 마련해야 할 것임.
- 여섯째, 서울항 국내여객터미널의 경우 지방에서 서울로 향하는 다른 대중교통수단(국내선(부산-김포, 1시간), KTX(부산-서울, 2시간 30분))에 비해 운항시간이 길 것으로 예상되는바, 경쟁력을 지니기 위해 여객선 내 다양한 유흥시설을 갖추는 등 추가 계획이 필요할 것으로 사료됨.
- 끝으로, 이동경로를 따라 5,000톤급의 여객선이 무리없이 지나다닐 수 있도록 수심을 확보하기 위한 공사비 등 예산이 추가로 발생할 여지는 없는지에 대해서도 심도있는 논의가 필요할 것임.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	손 정 욱
-------------	-------	-----------	-------

참고 1	사업비 산출내역
------	-----------------

구 분		산출기초	금 액(백만원)
총 계		①+②+③+④	49,084
공사비		소 계(①)	39,483
	토목	토목 공사비(하부)	25,207
		- 강재함선 제작 및 (40*160*4.5m) 1식	21,914
		- 보조삼선 제작 및 설치(10*6*2.1m) 1식	212
		- 연결도교(30*5m) 1식	588
		- 고정시설 1식	2,493
	건축	건축 공사비(상부)	10,800
		- 국내여객터미널(연면적 3,000m ²) 1식	10,800
	기타	- 제경비 1식	3,476
용역비		소 계(②)	5,073
	기본계획 및 타당성조사 용역	- 기본계획 및 타당성조사 용역	890
	설계 용역	-토목공사(하부) - 1,372 -건축공사(상부) - 603	1,975
	감리 용역	-토목공사(하부) - 1,798 -건축공사(상부) - 123	1,921
	조사, 측량비	-각종 영향평가 및 측량비	287
보상비		소 계(③)	-
	토지매입비		-
	분할납입이자		-
기타		소 계(④)	4,528
	시설부대비	- 수수료,여비등의 소요경비 1식	66
	예비비	- 공사비,용역비,기타의 10%	4,462

참고 2 서울항 조성사업 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 총 10명 (운영총괄 1명, 팀장2명, 관리직원 7명)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 직영 또는 위탁(민간, 공사, 공단, 해운 조합 등)
- 3) 사업수지 전망

○ 수입 분야 : 연간 5,955백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 임대수입 : 1,814,000천원 - 1층:865㎡*140,569원(1층기준)*공실율10%*12개월=1,313,000천원 - 2층:330㎡*140,569원(1층기준)*공실율10%*12개월=501,000천원 · 접안료수입 : 46,000천원 - 여객선 5,000톤/10 × 2척 × 120 × 365일 = 44,000천원 - 리버버스 200톤/10 × 2척 × 120 × 365일 = 2,000천원 · 관광객 수입 : 4,095,000천원 - 여객선 연간 이용객수(127,140명) × 일반 관광객 이용률(85%) ÷ 2 × 목적지별 1인당 관광여행 평균 지출액 × 부가가치율(0.2694)	5,955,000	

○ 지출 분야 : 연간 1,129백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 인건비 : 481,000천원 - 운영인력 : 운영총괄1, 팀장2, 관리직원7 - 인건비 기준 : 2022년 공무원 보수표 기준, 2022년 최저임금 기준 · 운영비 : 135,000천원 - 공사비 × 항만 유지관리비율 0.375% · 유지관리비 등 : 513,000천원 - 공사비 * 항만 유지보수비율 1.430%	1,129,000	

※ 향후 사업추진에 따라 관리운영계획(안) 변경가능

구 분	직급	업 무	인원	연간 총인건비(천원)	비고
		계	10	481,000	백만 단위 절사
운영총괄	급	운영총괄	1	66,704	
팀 장	급	운영관리, 시설관리	2	115,112	
관리직	급	운영관리차 시설관리직원	2	84,597	
관리직	급	기타관리직원(미화)	2	84,597	
관리직	급	기타관리직원(경비)	3	130,332	

□ 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 직영 또는 위탁(민간, 공단, 공사, 해운조합 등)

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상4층	· 관제시설 및 공용면적 200 m^2	-	위탁운영
지상3층	· 전망공간 및 공용면적 200 m^2	-	직영 또는 위탁
지상2층	· 사무실 1~4개소 150 m^2 · 회의실 200 m^2 · 문화복합수익시설 130 m^2 , 공용면적 220 m^2	-	직영 또는 위탁
지하1층	· 의무실, 편의점, 약국 등 70 m^2 · 카페 및 레스토랑 400 m^2 · 개방형 임대공간(상점 및 전시관) 200 m^2 · 문화복합시설 215 m^2 · 공용면적(안내/매표소, 홀, 대기공간 등) 1,015 m^2	-	직영 또는 위탁

10 한강 아트피어 조성(취득목록 10번)

- 본 건은 용산구 이촌동 소재(302-20번지)에 노후된 ‘거북선나루터’(수상훈련장)를 대체건조하여 문화·예술·레저가 어우러진 복합 마리나시설* 조성을 위한 것으로 총 소요예산은 297억원(시비 100% / 일반회계) 규모임.

*본체(수상시설물(교육장·공연장·푸드코트 등으로 구성)), 마리나(선박 계류시설 50선석), 부유식 수영장으로 구성된 수상 복합시설

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 노후된 거북선나루터를 대체건조하여 문화·예술·레저가 어우러진 복합 마리나시설 조성
- 용 도 : 사계절 이용 가능한 문화·예술 공연장, 마리나(50선석), 부유식 수영장 등 친수공간으로 활용

○ 위 치 : 서울특별시 용산구 이촌동 302-20번지

○ 사업기간 : '23.3월 ~ '25.12월

○ 소요예산 : 29,716백만원 <시비 100% / 일반회계>

연 도	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
예산액(백만원)	-	-	300	1,100	28,316

※ 기 편성된 예산 내역 : '23년 300백만원 [기본계획 및 타당성조사 용역비, 집행 전]

○ 사업규모

- 토지 : 시설면적 5,900.0㎡ [지목 : 하천] ※ 소유자 : 국가(환경부)

※ 기존 공작물 멸실 예정(수상훈련장, 750㎡, 기준가격 149,000원)

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	본체 (수상시설물)	지상3층	(1,000)	공연·전시 공간	강제
		지상2층	(1,000)	식음 공간(푸드코트)	
		지상1층	(1,000)	교육장, 탈의·샤워실, 사무공간	
		지상1층 (시설면적)	2,000	본체 하부 부유체, 실외공간	
	마리나	지상1층 (시설면적)	3,000	선박 계류시설(50선석)	PE폰톤
	부유식 수영장	지상1층 (시설면적)	900	수조 2~3개(온수풀, 유아풀 등)	강제

※ 괄호 안 수치는 면적에 포함되지 않음

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	본체	용산구 이촌동 302-20	2,000	-	29,716,000
	마리나		3,000		
	부유식 수영장		900		

○ **계약방법 : 공개경쟁입찰**

○ **사전절차 이행여부 확인**

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.10.16. [조건부]	비대상	'23.09.19. [적정]
세부내용 (조건)	- 사업범위를 적정범위로 축소하는 방향으로 사업계획을 면밀하게 검토하여 설계 후 2단계 심사 추진 / 총사업비 300억 이상 증액 시, 공공투자관리센터 타당성 검증 이행 / 중기지방재정계획 반영	-	-

〈추진 경위〉

- '23.3.15. : “한강 아트피어 조성” 추진계획 수립
- '23.6.29. : “기본계획 및 타당성조사” 용역 계약
- '23.7.26. : 용역 착수보고회

타당성용역 결과(진행 중) (용역기간 '23.6. ~ '24.6.)

▶ 경제성 - 순현재가치 (NPV) : 10,518(백만원) - 비용편익비 (B/C Ratio) : 1.66 ▶ 재무성 - 수입 : 임대료 926,000 + 입장료 89,000 + 계류 요금 529,000 = 1,544,000(천원) - 지출 : 인건비 440,000 + 운영비 92,000 + 유지관리비 398,000 = 930,000(천원) ▶ 정책적 타당성 - 한강 아트피어 조성은 “그레이트 한강 프로젝트” 일환 사업으로 시민들의 한강 접근성을 강화하고 다양한 볼거리 즐길거리 충족시킬 수 있는 친수공간 마련 ▶ 종합결과 - 비용편익비가 1보다 커 경제적 타당성이 있는 것으로 추정됨(용역 검토 중) ※ 분석결과와 초기 사업비를 반영하지 않았으며 유사 사례를 참고하여 비례 산정하였음

- '23. 9.19. : 공유재산심의회(적정)
- '23.10.16. : 시 투자심사(소위원회) 심의

시 투자심사 결과 - '23.10.16.(조건부)

- ▶ 사업명 : 한강 아트피어 조성
- ▶ 심사내용 : 조건부 추진(2단계 심사)
- ▶ 심사결과 : 사업규모를 적정범위로 축소하는 방향으로 사업계획을 면밀하게 검토하여, 설계 후 2단계 심사 추진
- ▶ 처리계획 : 기본 및 실시설계 용역 후, 2단계 투자심사 추진

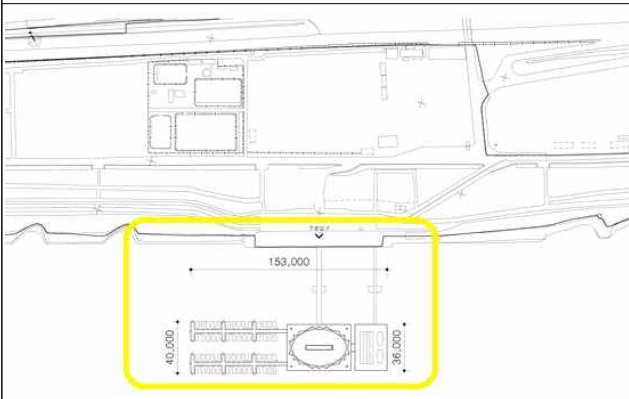
한강 아트피어 조감도



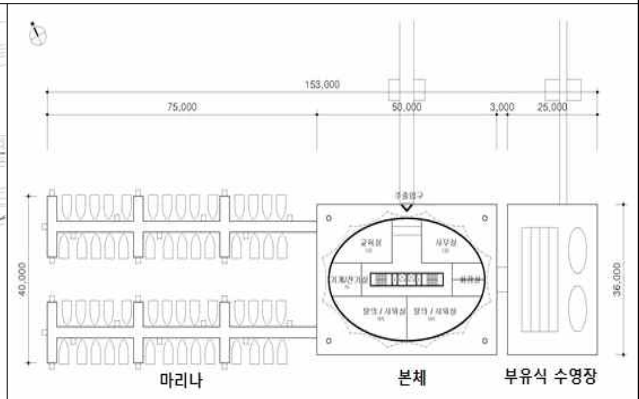
한강 아트피어 위치도



계획도



설계도



- 미래한강본부는 서울시 수상레저선박 등록 척수(약 3,000척) 대비 계류 공간이 부족한 상황을 개선하고 부유식 수영장, 노을 전망대, 야간조명 등을 조성하여 한강 관광 활성화를 기대하고 있음.

- 다만, 부유식 수영장 운영으로 인한 한강 수질 오염 여부, 마리나 시설이 특정인만 이용 가능한 시설이 아닌지 여부 등 다음과 같은 문제들에 대해서는 심도있는 논의가 필요한 것으로 사료됨.
- 첫째, 한강 아트피어에 조성될 부유식 수영장*의 경우 한강을 이용하여 수영장을 운영하는 방향으로 연구용역이 진행중인바, 한강이 시민들이 안심하고 물놀이를 할 수 있는 수질인지, 한강 수질 오염 여지는 없는지 논의가 필요하다고 보여짐.

*한강 둔치에 조성된 둔치식 수영장이 아닌 수영장을 한강에 띄우는 방식으로 설계된 수영장

- 또한, 부유식 수영장의 경우 수요가 여름으로 한정적일 것이기에 비수기에는 어떠한 방식으로 운영할 것인지에 대한 세밀한 계획이 필요할 것임.
- 둘째, 금번 한강 아트피어의 선박 계류시설(마리나, 50선석)과 유사한 시설이 이미 한강에 존재하고 있는바, 중복투자 여지는 없는지 면밀한 수요예측에 기반하여 사업계획을 수립하였는지에 대해서도 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 기존 계류시설 현황 : 서울마리나 90대(수상 60대, 육상 30대), 난지 수상레포츠 시설(예정) 280대(수상 200대, 육상 80대)



- 또한, 동력수상레저기구의 경우 상당히 고가의 제품으로 한강 아트피어의 선박 계류시설이 특정인들만 이용하게 되는 시설이 되는 것은 아닌지에 대해서 살펴보아야 할 것이며, 동력수상레저기구를 가지지 못한 일반 대중들도 마리나시설을 이용할 수 있는 추가 방안을 강구해야할 것임.
- 셋째, 한강아트피어는 마리나, 부유식수영장 등 시민들이 직접 이용하는 수상시설이 다수 건립되는바, 홍수 및 태풍 등 자연재해에 대비한 안전성이 필수 불가결한 요소임에도 불구하고, 이에 대한 사례 연구 및 검토가 충분히 했는지 등 안정성에 대한 논의가 필요하다고 하겠음.
- 넷째, 한강 아트피어 본체(수상시설물)에는 식음공간, 공연·전시 공간, 전망대 및 휴게공간 등이 들어설 예정인바, 이러한 시설들이 유희공간으로 남지 않고 적절히 운영될 수 있도록 세심한 노력을 기울여야 할 것임.



- 끝으로, 한강 아트피어는 기존에 있던 거북선 나루터(수상훈련장)을 대체하여 건조하는 시설로, 기존 시설은 청소년 수상 훈련 및 체험 등을 위해 매년 6천명 이상 이용하는 시설이었는데, 한강아트피어가 대체 수상훈련장으로 충분히 기능할 수 있는지 살펴보아야 할 것임.

□ 거북선 나루터 시설 및 관리 현황

시설목적	수상훈련장(수상안전 및 교육장)	
시설규모	750㎡(60X12m), 흘수 2m	
건조연도	1990년(선령 33년)	
운영업체	(사)한국해양소년단연맹	
운영기관	'20.6.1 ~ '23.5.31.(3년)	

- (시설 구성) ①본선 2층 구조물(35×12m) ②선박 보관용 추가 부선(25×12m) ③선박 승선대(조립식 폰툰) 가 연결된 구조
- 한강거분석 선착장('90 ~ '05년)으로 사용 이후, '06년부터 수상훈련장 목적으로 운영업체에서 위탁 운영 중

□ 한강아트피어 세부시설 운영계획

- 운영방식 : 위탁운영
- 시설활용계획

구분	층별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
본체 (수상시설물)	옥상	포토존, 노을 전망대, 휴게공간	100	-
	3층	문화, 예술 공연·전시 공간	230	위탁운영
	2층	식음공간, 공용공간	150	임대운영
	1층	수상교육 및 훈련장/탈의·샤워실	330	위탁운영

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

구분	층별	프로그램 운영방향	운영주체
본체 (수상시설물)	3층	문화·예술 공연장 및 전시장, 음악콘서트 등	위탁업체
	2층	식음공간(6개소 이상), 야외테라스	임대업체
	1층	생존수영 교육 및 수상레저 체험 프로그램 운영	교육청 등
		부유식 수영장 이용객 부대시설(탈의실, 샤워실 등)	위탁업체
		사무실, 교육장, 휴게공간	위탁업체

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	손 정 욱
-------------	-------	-----------	-------

참고 1

사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③	29,716,000
공사비		소 계(①)	24,553,000
	건 축 (본체)	• 건축 : 5,307,000 • 전기 : 898,000 • 소방 : 548,000 • 조경 : 393,000 • 기계 : 755,000 • 통신 : 366,000 • 부대토목 : 491,000	8,757,000
	토 목 (본체+마리나 +부유식 수영장)	• 강관파일 : 1,781,000 • 수상계류장 : 116,000 • 연결도교 : 79,000 • 하상 천공 : 560,000 • 기타 : 358,000	2,894,000
	선 박 (본체+ 부유식 수영장)	<하부 부유체> • 함선 제작 : 3,324,000 • 진수(이동) : 25,000 <부유식 수영장> • 함선 제작 : 1,718,000 • 고정 설비 : 100,000 • 기계/전기 : 350,000	5,517,000
	기 타	• 거북선나루터 철거 및 리모델링 : 15,000 • 관급자재비 : 7,370,000	7,385,000
용역비		소 계(②)	3,167,000
	타당성조사	토목, 건축, 선박 조사비 1식	400,000
	실시설계 용역	토목, 건축, 선박 설계비 1식	1,000,000
	감리 용역	토목, 건축, 선박 감리비 1식	1,767,000
기타		소 계(③)	1,996,000
	시설부대비	공사비 × 유지관리 비율 0.23%	52,000
	예비비	공사비 + 용역비 + 시설부대비 10% 이내	1,944,000

참고 2

한강 아트피어 조성 사업 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 15명 (행정 1, 운영 4, 시설 6, 기타 4)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위탁운영
- 3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 1,544백만원

항목	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,544,000
임대료 (본체)	1층 : 수상 훈련 및 교육장 25,560,000원 2층 : 6개소(식음공간) × 7백만원 × 12개월 = 504백만원 3층 : 1,000㎡ × 110,000원 × 12개월 = 400백만원	926,000
입장료 (부유식수영장)	4,000원 × 1,860명(월평균) × 12개월 ※ 동절기 일부 온수풀 및 행사장소 대여 운영	89,000
계류 요금 (마리나)	척당 29,000원/일 × 365일 × 50척	529,000

○ 지출분야 : 연간 930백만원

항목	산 출 근 거	금액(천원)
계	운영인력 15명 기준	930,000
인건비	운영인력 : 소장 1, 팀장 4, 관리직원 8, 기타 2 인건비 기준 : '22년 공무원 보수 및 최저임금 적용	440,000
운영비	공사비 × 항만 유지·보수 비율 0.375%	92,000
유지관리비	공사비 × 항만 유지·보수 비율 1.620%	398,000

□ 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 위탁운영

○ 시설활용계획

구분	층별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
본체	옥상	포토존, 노을 전망대, 휴게공간	100	-
	3층	문화, 예술 공연·전시 공간	230	위탁운영
	2층	식음공간, 공용공간	150	임대운영
	1층	수상교육 및 훈련장/탈의·샤워실	330	위탁운영
마리나	3,000 m^2 (시설면적)	24피트(7.3m)급 요트·보트 50선석	-	위탁운영
부유식수영장	900 m^2 (시설면적)	수조 2~3개(온수풀, 유아풀 등)	150	위탁운영

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

구분	층별	프로그램 운영방향	운영주체
본체	3층	문화·예술 공연장 및 전시장, 음악콘서트 등	위탁업체
	2층	식음공간(6개소 이상), 야외테라스	임대업체
	1층	생존수영 교육 및 수상레저 체험 프로그램 운영	교육청 등
		부유식 수영장 이용객 부대시설(탈의실, 샤워실 등)	위탁업체
		사무실, 교육장, 휴게공간	위탁업체
마리나	3,000 m^2 (시설면적)	수상레저 선박 계류, 정비, 검사 등	위탁업체
부유식수영장	900 m^2 (시설면적)	25m 레인풀, 온수풀, 유아풀, 야외사우나(건식)	위탁업체

11 리버버스 도입 및 운영(취득목록 11번)

○ 본 건은 ‘그레이트 한강 프로젝트(한강 르네상스 2.0)’ 실현 기반을 마련하기 위하여, 영등포구 여의도동 85-1번지 등 7개소*에 대중교통의 품질을 제고하고 수상 관광인프라를 구축하기 위한 리버버스 선착장을 조성하기 위한 것으로, 총 소요예산은 212억원(시비100% / 일반회계) 규모임.

* 강서구 개화동 1-39, 마포구 망원동 205-8, 영등포구 당산동 101-1, 영등포구 여의도동 85-1, 성동구 옥수동 86, 강남구 압구정동 380-1, 송파구 잠실동 1-2

<사업 개요>

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 정시성이 우수한 수상대중교통인 리버버스를 도입하여 육상 대중교통과의 접목을 통한 대중교통의 품질 제고 및 수상 관광인프라 구축
- 용 도 : 리버버스 등 수상교통수단 운행을 위한 선착장 조성

○ 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 85-1번지외 6개소

○ 사업기간 : ’23.05월 ~ ’24.09월

○ 소요예산 : 21,200백만원 <시비 100% / 일반회계 >

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	0	0	0	0	400	20,800

※ 기 편성예산 : ’23년 400백만원 [리버버스 활성화 용역비,160백만원 집행, 12월 전액집행 예정]

○ 사업규모

- 공작물 : 총 6,160.00㎡ [지상 1층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	6,160.0	선착장 및 도교
강서구 개화동 1-39	880.0	
마포구 망원동 205-8	880.0	
영등포구 당산동 101-1	880.0	
영등포구 여의도동 85-1	880.0	
성동구 옥수동 86	880.0	
강남구 압구정동 380-1	880.0	
송파구 잠실동 1-2	880.0	

○ **기준가격 명세(신축비)**

구분	항목	소재지	면적(m^2)	기준가격(천원)
합계			6,160.00	21,200,000
취득	공작물 신축	강서구 개화동 1-39	880.0	
취득	공작물 신축	마포구 망원동 205-8	880.0	
취득	공작물 신축	영등포구 당산동 101-1	880.0	
취득	공작물 신축	영등포구 여의도동 85-1	880.0	
취득	공작물 신축	성동구 옥수동 86	880.0	
취득	공작물 신축	강남구 압구정동 380-1	880.0	
취득	공작물 신축	송파구 잠실동 1-2	880.0	

○ **계약방법 : 일반입찰**

○ **사전절차 이행여부 확인**

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.10.17. [조건부]	비대상	'23.09.19. [조건부]
세부내용 (조건)	- 사업 목적 및 선착장 이용 수요 계획에 대 한 면밀한 검토 필요 / 선착장 조성을 통한 서울시 관광 활성화 기여 방안 마련 / 중 기지방재정계획 반영	-	- 대중교통 연결 등 접근성 강화, 이용증대 방안을 수립하여 사업을 추진

〈추진 경위〉

- '23.5. : 리버버스 도입 · 운영 추진계획 수립
- '23.7. : 리버버스 운영 사업자 공모 통해 우선협상대상자 선정
- '23.8. : 리버버스 운영 활성화 방안 용역 착수 (타당성 검토 완료)

타당성용역 결과

- ▶ 경제성 : $B/C=2.58$, $NPV=38,668$ 백만원, $IRR=18\%$
- ▶ 정책적 타당성 : 교통 및 관광의 수요 및 공급지표 분석 결과 공급이 부족한 것으로 검토되어 수상교통의 공급 확대 필요성이 있다고 판단됨에 따라, 수상교통 활성화를 위한 기반 마련 필요
- ▶ 종합결과 : 한강내 주요 주거지역, 업무지역 및 관광지역이 수상교통으로 연결될 수 있도록 수상교통 인프라로써 선착장 조성사업 추진 타당

- '23.9. : 리버버스 관련 MOU체결(서울시-이랜드 그룹)

- '23.9.19 : 공유재산 심의 완료

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

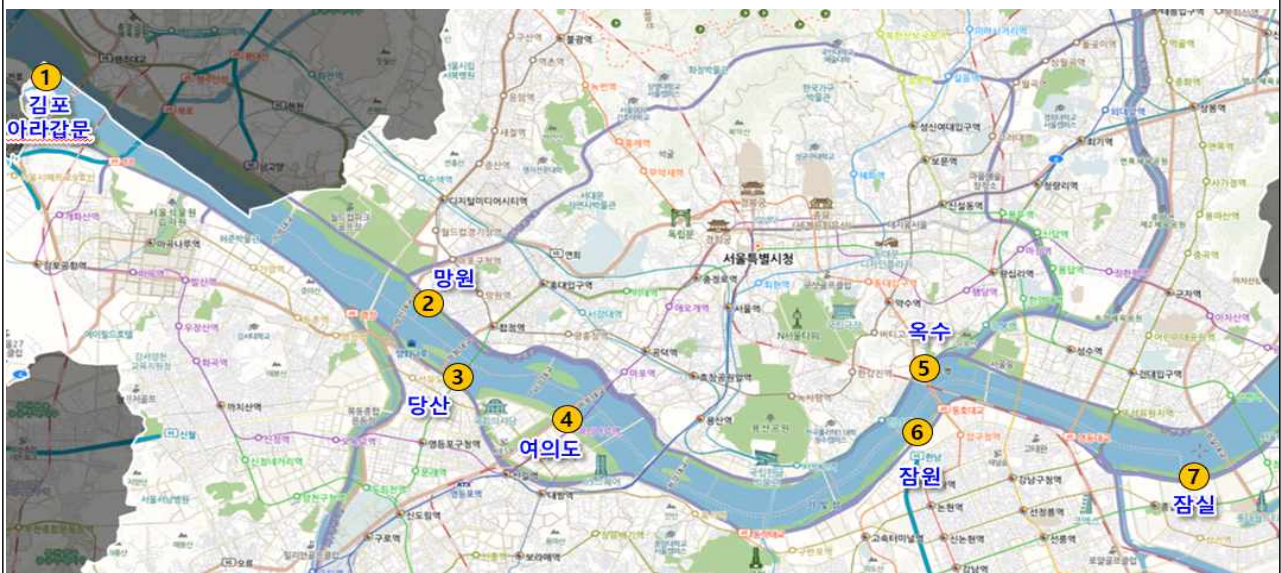
- ▶ 사 업 명 : 리버버스 도입·운영(선착장 조성)
- ▶ 심사내용 : 공유재산으로서의 선착장 설치 적정성 등
- ▶ 심사결과 : 대중교통 연결 등 접근성 강화, 이용증대 방안을 수립하여 사업 추진
- ▶ 처리계획 :
 - (대중교통 연결 및 접근성 강화) 주변 지하철역까지 도보로 4~5분이 소요되는 지역을 중심으로 선착장 조성하고, 지하철과 연계성이 부족한 지역은 나들목 주변까지 버스노선 조정 또는 신설
 - (이용증대 방안) 대중교통 수준을 고려하여 이용 요금 책정 및 통합환승할인 도입과 함께 선착장 주변 따릉이를 충분히 추가 배치하여 시민의 이용성 증대

○ '23.10.17 : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 리버버스 도입·운영(선착장 조성)
- ▶ 심사내용 : 수상교통 기반시설인 선착장 조성의 적정성 및 경제적 타당성 등
- ▶ 심사결과 : 사업 목적 및 선착장 이용 수요 계획에 대한 면밀한 검토, 선착장 조성을 통한 서울시 관광 활성화 기여 방안 마련, 중기지방재정계획 반영하여 추진
- ▶ 처리계획 :
 - (사업 목적 및 이용 수요 면밀한 검토) 리버버스 운영 활성화 방안 용역을 통해 면밀히 검토
 - (관광 활성화 기여 방안) 한강내 주요 관광지역에 선착장 설치 등을 통한 관광 활성화 방안 검토
 - (중기지방재정계획 반영) 계획 제출('23.10월)하였고, 시의회 의결 후 반영 예정

〈 리버버스 선착장 위치 〉



- 미래한강본부에서는 본 사업을 통해 정시성이 우수한 수상교통과 육상교통을 연계하여 기존 육상교통의 혼잡도를 완화하고, 시민들의 교통수단 이용의 다양화 및 편의성을 증진하며, 한강의 수상 관광 인프라를 확충할 것으로 기대하고 있음.

〈리버버스 운항 개요〉

- ① 운항구간: 한강 김포대교 ~ 잠실대교 구간
 - ② 선박: 199인승, 평균속도 20노트(37km/h) 이상, 최대속도 27노트(50km/h)
 - ③ 운항대수: 2024년 9월 6척 이상, 2025년 10척 이상
- 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.
 - 첫째, 서울시(소관부서 : 미래한강본부)와 주식회사 이크루즈(이랜드그룹 계열사)의 「한강 리버버스 운영사업 실시협약」이 타당성이 있는가 논의해 볼 필요가 있다고 하겠음.
 - 서울시는 리버버스 운영 사업자를 선정하기 위해 일반입찰을 통해 3개 민간업체으로부터 접수를 받아 심사 후 주식회사 이크루즈를 리버버스 운영사업자로 최종 선정하였음.

〈서울 리버버스 운영사업 공모 결과보고〉

□ 사업신청 접수

- 사업제안서 접수일 : 2023.7.14.(금)
- 신청업체 : 3개사

업체명	대표자	개인 / 법인
일000	한00	법인
이크루즈	박00	법인
현000	김00	법인

□ 평가위원회 운영 결과

• 제안서평가위원회 개최

-일 시 : 2023.7.21.(금) 14:00 ~ 17:00

-장 소 : 미래한강본부 2층 대회의실

-참석자 : 평가위원 7명, 수상기획과장, 담당자 등

• 제안서 평가결과

-업체명 : “나”업체[(주)이크루즈]

-평가점수 합계 : 91.6점 (※ 우선협상대상자로 선정)

-세부점수

구 분	업 체 명		
	가 [일0000]	나 [(주)이크루즈]	가 [현0000]
정량적 평가(30점)	22	22	6
정성적 평가(70점)	60.8	69.6	57.2
종합평점(100점)	82.8	91.6	63.2
협상대상자 순위	2	1	점수미달(70점 이하)

- 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」 제 3조 및 제4조 등¹⁾에 따라 협약을 체결하기 전에 의회의 동의를 받고자 금번 321회 정례회에 환경수자원위원회에 「한강 리버버스 운영사업 실시 협약서 동의안」 이 제출되었음.

1) 제3조(적용범위) ① 시의 처리사무 중 법 제47조제1항제8호*에 따른 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 의무부담이나 권리의 포기에 대하여는 이 조례를 적용한다.

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

제4조(협약체결) ① 시장은 이 조례에서 의회의 의결을 받도록 규정한 사무의 경우에는 의회동의 후 협약을 체결하여야 한다.

한강 리버버스 운영사업 실시 협약서 동의안

의안 번호	1448
----------	------

제출년월일 : 2023년 10월 16일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 한강에 새로운 수상 대중교통수단 도입을 통한 대중교통의 다양화로 시민들의 대중교통 이용 편의성을 증진시키고, 수상교통으로 한강 내 주요거점의 연결을 통한 관광산업 활성화를 위해 리버버스 사업 추진
- 나. 리버버스 사업 추진을 위한 사업자를 공모를 통해 선정하였고, 우선협상대상자로 선정된 사업자와 리버버스 사업 운영을 위한 구체적인 사항을 반영한 실시협약(안) 마련
- 다. 본 실시협약(안)에는 재정적 의무부담에 관한 내용을 포함하고 있어, 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」 제4조 등에 따라 의회동의를 얻고자 함

2. 주요내용

가. 협약개요

- 협 약 명 : 한강 리버버스 운영사업 실시협약
- 당 사 자 : 미래한강본부장 - (주)이크루즈 대표이사
- 목 적 : 리버버스 사업 운영을 위한 구체적인 사항 결정

나. 추진경위

- ('23.05.17.) 리버버스 도입·운영 추진계획 수립
- ('23.06.15.~07.14.) 리버버스 운영사업자 선정 공모
- ('23.07.21.~) 우선협상대상자 선정 및 실시협약(안) 협의
- ('23.09.04.) 서울시-이랜드그룹 MOU 체결

다. 주요내용

- 사업의 범위, 시와 사업자의 의무 등에 관한 사항
- 사업운영계획, 운항노선·시간·요금 등 운항계획 관련 사항
- 재정지원, 수익공유 등 운항수지 관련 사항
- 부대사업, 공공기여 등 시민편익 관련 사항
- 시정요구, 위약금, 회계감사, 심의위원회 등 관리·감독 관련 사항
- 협약 변경, 협약 해지, 협약 효력 등에 관한 사항

○ 협약서의 다음과 같은 사안에 대해서는 추가 논의가 필요한 것으로 사료됨.

- ① 협약서 제8조~10조를 살펴보면, 운항노선, 운항시간, 운항요금 등에 대한 연구용역 및 검토가 끝나지 않아 리버버스 사업에 대한 전반적인 사업 계획이 끝나지 않은 것으로 사료됨.

제8조 (운항노선)

- ① 서울시는 “김포~여의도~잠실” 구간에서 선착장 위치를 고려하여 최적의 운항 노선을 선정하되, 구체적인 선착장 위치 및 운항노선은 서울시가 발주한 「리버버스 운영 활성화 방안 용역」 결과 검토 후 2023년 12월까지 최종 확정한다.

제9조 (운항시간)

- ① 서울시는 아래와 같이 운항시간을 정하되, 구체적인 노선별 운항시간은 서울시가 발주한 「리버버스 운영 활성화 방안 용역」 결과 검토 후 2023년 12월까지 최종 확정한다.

가. 평일 출·퇴근 시간 (07:00~08:30, 18:30~20:00) : 15분 간격

나. 평일 출·퇴근 시간 외 (08:30~18:30, 20:00~22:00) : 30분 간격

다. 주말 및 휴일(09:00~22:00) : 30분 간격

제10조 (운항요금)

- ① 서울시는 1회 탑승 시 운항요금을 최대 3,000원 이하로 정하되, 최종 운항요금은 서울시가 발주한 「리버버스 운영 활성화 방안 용역」 결과 검토 후 2023년 12월까지 최종 확정한다.

- 리버버스의 운항 노선이 적합한지, 대중교통으로서 역할하기에 운행시간은 적절한지, 운행요금이 적정하게 책정되었는지 확인이 가능해야 의회에서 심도있는 논의가 가능할 것임에도 불구하고,
- 구체적인 운영계획이 마련되지 않은 상태에서 본 공유재산 관리계획을 제출하는 것이 적정한지 살펴보아야 할 것임.

- ② 협약서 13조를 살펴보면, 서울시는 사업자의 운항결손액('24년 - 509백만원, '25년 - 2,034백만원, '26년 - 1,880백만원, '27년 - 1,433백만원, '28년 - 1,143백만원, '29년 - 1,010백만원 예상)에 대해 보조금을 지급할 수 있는 조항을 삽입하고 있어, 본 사업 추진 후 추가적인 재정부담 규모에 대해 가늠해보아야 할 것이며, 사업자에게 지나치게 유리한 계약으로 귀결될 가능성은 없는지에 대해 논의가 필요할 것으로 사료됨.

제13조 (재정지원)

- ① 서울시는 수상 대중교통수단인 리버버스의 공공성 확보를 위하여 사업자의 운항결손액에 관해서 관계 법령 및 서울시 조례에 따라 서울시 예산의 범위 내에서 사업자에게 보조금을 지급할 수 있다.
- ② 제1항의 보조금은 운항결손액 범위 내에서 결정하고, 운항결손액 산출을 위한 지출금과 수입금의 항목은 다음 각 호와 같이 정하며, 세부 산정기준은 별지12)에 따른다. 단, 부대사업 수입금이 부대사업 지출금보다 적을 경우 운항결손액 산정 시 부대사업 지출금은 부대사업 수입금만큼만 인정하고, 사업자의 귀책사유로 인해 운항이 되지 않았을 경우 해당 기간에 대한 지출금은 운항결손액 산출 시 제외한다.

가. 지출금: 리버버스 운항 지출(인건비, 유류비, 선박수리비, 선용품비, 선박 감가상각비, 기타비용), 부대사업 지출(인건비, 운영비, 기타 비용)

나. 수입금: 리버버스 운항 수입, 부대사업 수입
- ③ 사업자는 운항결손액 산정을 위하여 외부 회계감사 등을 통해 공식적으로 확정된 관련 자료를 제출하여야 하고, 서울시는 전문기관의 원가분석 용역을 통해 운항결손액을 산정하되, 사업자가 제출한 자료 외에 추가로 필요한 자료의 요청 및 조사를 할 수 있다.
- ④ 사업자는 직전 연도 7월부터 당해 연도 6월까지 기간에 대한 운항결손액을 산정하여 당해 연도 7월까지 서울시에 요청하고, 서울시는 이에 대한 검토 및 제18조 심의위원회 의결을 거쳐 보조금 금액을 확정하여, 다음 연도 1월까지 사업자에게 보조금을 지급하는 것으로 한다. 다만, 불가피한 사유로 인해 보조금 지급 일정 변경이 필요할 경우 상호 협의를 통해 조정할 수 있다.

〈리버버스 비용추계 상세내역(6개년 손익계산서)〉

(단위 : 백만원)

연도구분	2024	2025	2026	2027	2028	2029
운항결손액 총계(A-B)	-509	-2,034	-1,880	-1,433	-1,143	-1,010

- ③ 협약서 제14조를 보면 서울시와 사업자가 서울시와 사업자가 해당 수익을 50:50으로 공유하는 것으로 하고 있는바, 이는 리버버스 선착장을 전액 시비로 조성한다는 점에서 특혜시비는 없을 것인지 논의해 볼 여지가 있다고 하겠음.

제14조 (수익의 공유)

- ① 직전 연도 7월부터 당해 연도 6월까지 본 사업으로 인해 수익이 발생할 경우에는 서울시와 사업자가 해당 수익을 50:50으로 공유하는 것으로 한다.

- 둘째, 서울시 대중교통 적자폭이 계속 심해지고 있는바(서울시 지하철 최근 5년간 평균 약 9,200억 원 수준의 적자 발생), 이러한 상황에서 적자 운영이 예상되고 있는 리버버스까지 대중교통수단으로 도입된다면 서울시에 과도한 재정 부담이 될 여지는 없는지 살펴보아야 할 것임.

〈리버버스 6개년 손익계산서〉

(단위 : 백만원)

연도구분			2024	2025	2026	2027	2028	2029
운항결손액 총계(A-B)			-509	-2,034	-1,880	-1,433	-1,143	-1,010
수입 총계(A)			3,991	15,965	16,626	17,290	17,959	18,630
리버버스 운항수입	운항요금		1,294	5,177	5,648	6,118	6,589	7,060
	소계		2,697	10,788	10,978	11,172	11,370	11,570
부대사업 수입	선내 광고		1,050	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
	선내 매점		125	501	546	592	638	683
	선착장	편의점	1,273	5,092	5,213	5,337	5,464	5,594
		카페	249	995	1,019	1,043	1,068	1,093
		지출 총계(B)		4,500	17,998	18,504	18,722	19,100
리버버스 운항 지출	소계		3,640	14,561	14,964	15,075	15,346	15,774
	인건비		1,523	6,092	6,299	6,513	6,735	6,964
	유류비		887	3,547	3,547	3,547	3,547	3,547
	선박수리비		26	104	263	122	132	291
	선용품비		13	52	56	61	66	71
	선박 감가상각비		833	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
	기타비용		358	1,433	1,466	1,499	1,533	1,568
	소계		860	3,437	3,540	3,646	3,755	3,865
부대사업 지출	인건비		201	802	829	857	887	917
	운영비		659	2,635	2,711	2,789	2,868	2,948
	기타비용		-	-	-	-	-	-

〈서울시 지하철 적자 규모(지하철 : 최근 5년간 평균 약 9,200억 원 수준의 적자 발생)〉

구분(단위:억)	‘18년	‘19년	‘20년	‘21년	‘22년(전망)
운영비용	25,503	25,907	27,025	26,218	29,039
영업수입	19,623	20,029	15,577	16,261	16,439
적 자	-5,880	-5,878	-11,448	-9,957	-12,600

출처 : 서울시 홈페이지 분야별정보 대중교통소식(2023.01.02.)

〈서울시 버스 적자 규모(최근 5년간 평균 약 9,200억 원 수준의 적자 발생)〉

구분(단위:억)	‘18년	‘19년	‘20년	‘21년	‘22년(전망)
운영비용	15,820	16,540	16,902	17,409	18,041
영업수입	12,978	13,002	10,118	10,059	11,432
적 자	-2,842	-3,538	-6,784	-7,350	-6,582

출처 : 서울시 홈페이지 분야별정보 대중교통소식(2023.01.02.)

〈2022년 서울시 대중교통 재정지원 규모〉

구 분	계	지하철	시내버스	마을버스
지원액	12,081억원	3,458억원	8,114억원	509억원

출처 : 서울시 홈페이지 분야별정보 대중교통소식(2023.01.02.)

- 셋째, 미래한강본부에서는 리버버스 사업의 목적 중 하나로 ‘정시성이 우수한 수상대중교통인 리버버스 도입’을 주장하고 있는데, 김포아라갑문부터 잠실대교까지 넓은 구간(30km)에 리버버스(199인승) 6척으로 정시성 준수가 가능한 것인지에 대해서도 살펴보아야 할 것임.

〈리버버스 운항 개요〉

- ① 운항구간: 한강 김포대교 ~ 잠실대교 구간
- ② 선박: 199인승, 평균속도 20노트(37km/h) 이상, 최대속도 27노트(50km/h)
- ③ 운항대수: 2024년 9월 6척 이상, 2025년 10척 이상

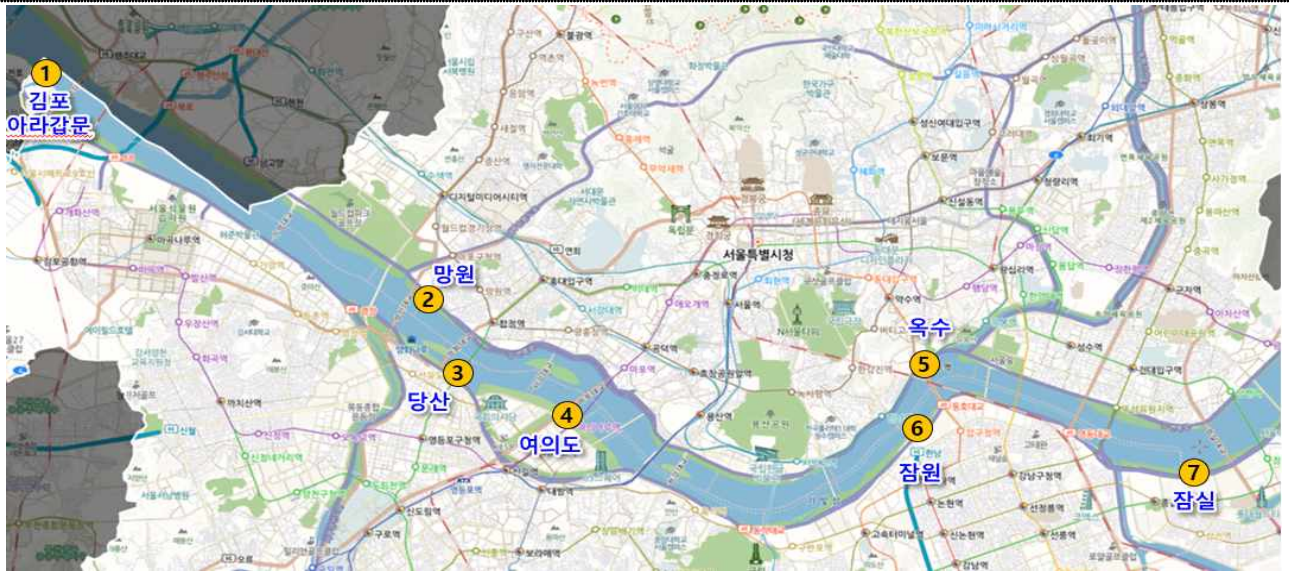
- 넷째, 집행부에서는 사업목적으로 ‘수상교통과 육상교통과의 연계성을 통해 기존 육상교통의 혼잡도 완화’를 제시하고 있는바, 리버버스와 기존 육상교통수단(지하철, 버스 등)과의 연계 계획안을 세밀하게 준비하고 있는지 살펴보아야 할 것임.

- 아울러, 사업비 산출내역을 보면 리버버스 선착장 접근로 개선을 위해 10억원을 산출하였는바, 접근성 개선을 위해 추가적인 재정 소요가 드는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

〈사업비 산출 내역〉

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	21,200,000
공사비		소 계(①)	19,000,000
	선착장	- 선착장 제작 및 설치(40m×20m×2.2m) × 7개소	7,540,000
		- 연결 도교(4m×20m) × 7개소	1,678,000
		- 고정시설(싱커형) × 7개소	4,536,000
		- 제경비 1식	4,246,000
	접근성 개선	≡ 접근로 개선 등	<u>1,000,000</u>
용역비		소 계(②)	2,190,000
	기본조사 용역	- 리버버스 운영 활성화 방안 용역	800,000
	실시설계 용역	- 기본 및 실시설계 용역	800,000
	감리 용역	- 감리 용역	590,000
기타		소 계(④)	10,000
	시설부대비	- 시설부대비	10,000

참고사진 (선착장 위치)



1. 아라깅포터미널



2. 망원



3. 당산



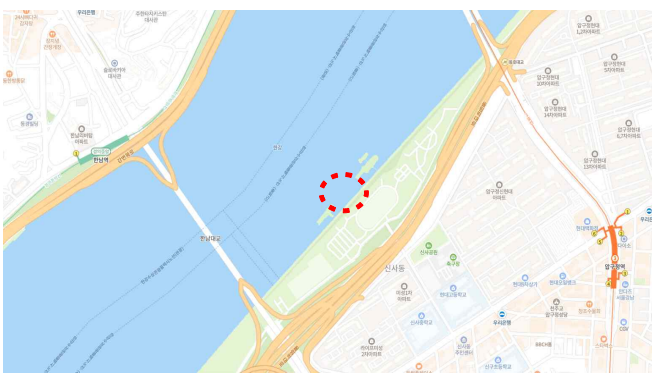
4. 여의도



5. 옥수



6. 잠원



7. 잠실



〈선착장 예정지 주변 지하철역 및 버스정류장 현황〉

김포 아라잡문	• 지하철 : 고촌역(김포골드라인) • 버스 : 마을 16, 마을 16-1
망원	• 지하철 : 망원역(6호선) • 버스 - 마을 : 마포09, 파랑 271, - 초록 : 7013A, 7013B
당산	• 지하철 : 당산역(2호선, 9호선) • 버스 : - 파랑: 603, 605, 660, 661, 760, 761 - 초록: 5616, 5620, 5714, 6514, 6620, 6623, 6631, 6632 - 빨강: 1082, 1500, 7000, 7100, 8000, 8600, 8601, 9030, 9030-1, 9707, G6001, G6002, G6003, G6005, G7625, M7646 - 일반/좌석: 60, 60-3, 70-2, 70-3, 88, 700, 830 - 마을: 양천1, 영등포2, 영등포3, 영등포5, 영등포12
여의도	• 지하철 : 여의나루역(5호선) • 버스 : - 파랑 : 261, 360, 461, 662, 753 - 초록 : 5615, 5618, 5633, 5634, 5713, 6623, 7611, 7613 - 빨강 : 7007-1 - 일반/좌석 : 10, 700 - 마을 : 영등포10
옥수	• 지하철 : 옥수역(3호선, 경의중앙선) • 버스 : 마을 성동1, 성동9, 성동12, 성동13
잠원	• 지하철 : 압구정역(3호선) • 버스 : 초록 3011, 4211, 4312, 4318
잠실	• 지하철 : 잠실역(2호선, 8호선) • 버스 : 초록 2415, 3217, 3411, 3412, 3414, 4319

- 여섯째, 한강에 이미 운영되고 있는 수상택시의 경우 이용 실적이 매우 저조(2022년 기준 일평균 이용자가 4명)한바, 리버버스 또한 이용 실적이 저조할 경우 대책은 있는지 심도있는 논의가 필요할 것임.

※수상택시의 경우, 총 이용자 수가 급속도로 감소('18년 5,909명, '19년 5,153명, '20년 2,125명, '21년 2,424, '22년 1,388명)하고 있는 추세인바, 이러한 상태에서 리버버스까지 추가로 도입하는 것이 과연 타당성이 있는 것인가에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

〈최근 5년간 한강 수상택시 이용자 수〉

연도	2018	2019	2020	2021	2022
총이용자	5,909	5,153	2,125	2,424	1,388
일평균	16	14	6	7	4
월평균	492	429	177	202	116

〈최근 5년간 수상택시 운영사 매출액, 영업이익, 순이익〉

(단위:백만원)

구분	2018	2019	구분	2020	2021	2022
매출액	2,006	1,183	매출액	1,583	1,857	2,151
지출액	-2,551	-1,426	영업이익	331	268	456
순이익	-545	-243	순이익	243	225	444

** 2018~2019 : 영업이익 관련 자료 없고, 매출액, 지출액, 순이익 자료만 있음

(출처: 대한민국특수임무유공자회)

- 끝으로, 본 사업과 관련하여 앞에서 논의한 「한강 리버버스 운영사업 실시협약서 동의안」 이 외에도 금번 321회 정례회에 리버버스를 안정적으로 운영하기 위한 법적 근거를 마련하기 위해 환경수자원위원회에 「서울특별시 리버버스 운영과 환경친화적 선박 보급 촉진에 관한 조례안」 이 제출되었으므로 가결 여부(‘23년 12.19.)를 확인해야 할 것임.

서울특별시 리버버스 운영과 환경친화적 선박 보급 촉진에 관한 조례안

의안 번호	1414
----------	------

제출년월일 : 2023년 10월 16일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 한강 수상 대중교통 사업인 리버버스의 안정적인 운영을 위한 근거 조례 마련
나. 대중교통으로서 공공성 확보, 안정적인 사업 운영 및 정착을 위한 재정지원 근거 마련
다. 환경친화적 선박 도입 및 운영 활성화로 깨끗한 한강 환경 조성에 이바지

2. 주요내용

- 가. 리버버스 운영 관련 시장과 사업자의 권한과 의무
- 나. 리버버스의 안정적인 운영을 위한 재정지원
- 다. 환경친화적 선박 보급 촉진을 위한 재정지원 등
- 라. 재정지원 등 주요결정을 위한 심의위원회 구성 및 운영
- 마. 시정요구, 재정지원금 지급 중단 및 환수

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	손 정 욱
-------------	-------	-----------	-------

참고 1 리버버스 사업 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총174명

(선박 운항 121, 선박 정비/안전 15, 선착장 운영 및 영업 34, 기타 경영지원 4)

2) 운영주체 및 운영방법 : 민간사업자(공모 통해 선정)가 운영

3) 사업수지 전망(25년 기준)

○ 수입분야 : 연간 15,965백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(백만)
계		15,965
선박 운임	운임 3,000원, 승선률 20%에서 연간 2%씩 상승 가정	5,177
선착장 부대사업	편의점 7개소 운영, 여의도 한강공원 편의점 매출 기준 카페 7개소 운영, 여의도 한강공원 카페 매출 기준	6,087
선박 광고	선박 1척 당 광고 수익 0.5억 추정	4,200
선내 매점	구매 전환율 10%, 평균 객단가 2,905원 기준	501

○ 지출분야 : 연간 17,999백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(백만)
계		17,999
인건비	육상 및 해상 인건비 174명 총계	5,641
감가상각	선박 10척 및 도선장 등 전체 투자비 15년 감가상각	3,333
유류비	선박 1척 운항 시 경유 100L 소진 기준	3,547
부대사업 지출비	부대사업 인건비 및 운영비	3,889
기타 경비	보험료, 하천점용료, 세금과공과, 수리비 등 일체	1,589

4) 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 민간사업자가 운영

○ 시설활용계획

구 분	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
선착장	- 대기시설(의자, 쉼터), 매표소, 안내간판 등 - 부대시설(카페, 매점 등)	-	민간사업자
도선장	- 선박 계류 및 수리시설 - 관리 사무실 및 승무원 휴게소 등	-	민간사업자

참고 2

한강 리버버스 운영사업 실시 협약 별지1. 수입금 및 지출금 산정 기준

□ 수입금 기준

- ① 리버버스 운항으로 인한 모든 수입
- ② 부대사업으로 인한 모든 수입

□ 지출금 기준

① 리버버스 운항 지출

- (1) 인건비: 기본급, 법적 수당, 법적 보험료(국민연금, 건강보험, 산재보험, 고용보험), 퇴직급여(퇴직금 제외)

○ 적용금액: 사업운영계획서에 따라 서울시와 합의된 인원만 적용

- (승선인력) 선원법상 최소 승무정원 적용

- (육상인력) 매표, 공무 등의 최소 필요인력

- (부대사업 인력) 부대사업시설 운영 최소 필요인력

○ 증빙자료: 급여대장, 급여이체확인서 등

- (2) 유류비: 선박 운영에 소요되는 유류 구입비(윤활유 등 기타유류 제외)

○ 적용금액: 실제 지출액

○ 증빙자료: 세금계산서 등

- (3) 선박수리비: 선박의 수리에 직접 소요된 제반 수리비, 크레인 등 장비 사용료, 검사 수수료 등 필수적으로 수반되는 비용(일상적인 정비·점검에 소요되는 공구, 페인트 등 자재의 구매 비용은 제외)

○ 적용금액: 실제 지출액

○ 증빙자료: 선박수리 세부내역 증빙 서류(견적서, 세금계산서, 수리 전·후 증빙사진 및 은행 발행 이체확인서 또는 송금영수증)

(4) 선용품비: 운할유, 페인트 등 선박의 운영·정비 및 선원의 선상생활을 위해 선박에서 직접 사용되는 제반 물품비용을 포함하고, 현재 수리를 위한 것이 아닌 예비품 구입비용 등은 선용품비로 처리

- 적용금액: 실제 지출액
- 증빙자료: 세금계산서 등

(5) 선박 감가상각비

- 적용금액: 실제 취득원가, 취·등록세 등 부대비용 합한 금액. 단, 금융비용자본화(건설자금이자) 부분은 제외
 - 감가상각 방식은 정액법으로 한다.
 - 건조취득으로 감가상각기간을 15년(180개월)으로 하여 산정

(6) 기타비용: 결제시스템 구축 및 유지관리비, 전산매표수수료, 카드수수료, 전력비, 통신비, 수도광열비, 세금과공과, 도서인쇄비, 보험료(여객공제료, 선원공제료, 선박공제료, 선주배상책임공제료), 하천점용료(도선장내 부대사업시설 면적은 제외)

- 적용금액: 실제 지출액
- 증빙자료: 세금계산서 등

② 부대사업 지출

(1) 인건비: 기본급, 법적 수당, 법적 보험료(국민연금, 건강보험, 산재보험, 고용보험), 퇴직급여(퇴직금 제외)

- 적용금액: 사업운영계획서에 따라 서울시와 합의된 인원만 적용
 - (부대사업 인력) 부대사업시설 운영 최소 필요인력
- 증빙자료: 급여대장, 급여이체확인서 등

(2) 운영비: 소매업의 판매 상품 원가 비용, 일반음식점업의 식자재 비용

- 적용금액: 실제 지출액
- 증빙자료: 세금계산서 등

(3) 기타비용: 가맹점수수료, 카드수수료, 전력비, 통신비, 수도광열비, 세금과공과

- 적용금액: 실제 지출액
- 증빙자료: 세금계산서 등

12 서울영화센터 건립(변경)(취득목록 12번)

- 본 건은 중구 초동 소재(64-11 번지) 부지(중구 소유)에 서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축 및 영상도시 서울의 경쟁력 강화를 위해 서울영화센터를 건립하고자 하는 것으로, 총 소요예산은 364억 5천 3백만원 규모임.
- 서울영화센터 건립은 지난 제273회 임시회 서울특별시 2017년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안에서 의결을 받았으나, 실시설계가 늦어져 착공 시기가 늦어지고³⁾, 착공 이후 인접 노후건물(3개동) 정밀안전진단 및 지반보강공사로 공사가 추가 지연되었으며, 물가 상승 등으로 사업비가 62.3% 초과증액(225억→365억) 되어 다시 의회의 의결을 받고자 하는 것임⁴⁾.

〈사업 변경 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 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 ~ '24.12월 ※공정률 62.4%('23. 8월 기준)

○ 소요예산 : 36,453백만원 <사비 36,292(99.56%), 국비 161(0.44%), 일반회계>

연 도	계	~2020	2021	2022	2023	2024~
당 초	22,464	22,464	-	-	-	-
변 경	36,453	3,143	2,551	2,782	11,532	16,445

3) 당초 사업 기간은 '19.12월 준공 예정이었으나 영화계 의견수렴 및 설계 공모 등으로 실시설계가 늦어져 '20.2월 착공하였음.

4) 「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. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

※ 연도별 예산집행 현황

(단위:백만원)

구 분	계	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
예산현액 (편성액)	30,446 (15,511)	520 (520)	556 (56)	891 (891)	2,232 (국비 포함 1,370)	4,642 (2,680)	5,201 (1,227)	7,237 (4,255)	9,167 (4,512)
집행액 (집행률)	8,476 (27.8%)	5 (1.0%)	2 (0.3%)	23 (2.5%)	259 (11.6%)	666 (14.4%)	2,188 (42.1%)	2,551 (35.2%)	2,782 (30.3%)
당해연도 집행잔액	1,552	15	554	6	11	2	30	32	902
차년도 이월액	(명시)12,399 (사고) 8,020	(명시)500	-	(명시)862	(명시)1,328 (사고) 634	(명시)2,600 (사고)1,374	(명시)1,062 (사고)1,920	(명시)3,715 (사고) 940	(명시)2,332 (사고)3,151

※ 변경사유

- 당초 사업 기간은 '19.12월 준공 예정이었으나 영화계 의견수렴 및 설계 공모 등으로 실시설계가 늦어져 '20. 2월 착공하였음.
- 착공 이후 인접 노후건물(3개동) 정밀안전진단 및 지반보강공사로 공사가 추가 지연되었으며, 물가 상승과 레미콘 사급자재 전환 등으로 사업비가 증가되었음.

○ 사업규모

- 토지 : 804.1 m^2 [지목 : 대] ※ 소유자 : 서울 중구청
- 건물 : 4,806.00 m^2 [지상 10층, 지하 3층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	당초		변경	
	면적(m^2)	세부 시설 용도	면적(m^2)	세부 시설 용도
계	4,950		4,806	
지상11층	400	운영사무실	-	
지상10층	400	상영관 3	244	옥상휴게공간 및 야외극장
지상9층	400	창작체험실	380	운영사무실
지상8층	400	상영관 2	402	공유오피스, 회의실, 장비대여실
지상7층	400	휴게공간	390	다목적실(영화프로덕션 미팅, 교육 등)
지상6층	480	상영관 1	312	상영관 3
지상5층	400	매표소	315	
지상4층	400	아카이브(자료보관실 및 열람실)	346	기획전시 및 갤러리, 굿즈샵
지상3층	400	영상미디어센터	326	상영관 2
지상2층	400	전시실, 교육실	318	
지상1층	400	로비 및 카페	351	로비 및 카페, 매표소
지하1층	470	푸드코트	358	상영관 1
지하2층	-		494	
지하3층	-		570	기계식주차장, 기계실

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	서울 중구 초동 64-11	4,806.00	-	36,452,591

※ 토지 무상사용 : m^2 당 공시지가 20,400천원*804.1 m^2 = 16,114,164천원

- 서울 중구와 시네마테크 건립에 따른 협약 체결('17. 4.28., 토지 무상사용)

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

○ 사전절차 이행여부

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'15.10.28. [적정]	'16.11.03. [조건부]	① '17.03.09. 완료 [적정] ② '23.09.19. 완료 [적정]
세부내용 (조건)	-	- 영상미디어센터의 경우, 국비 매칭 확보 / 시설의 지속가능성을 위한 시설 활성화방안 마련	-

〈추진 경위〉

- '13.10.17. : 서울 시네마테크 조성계획 수립
- '13.12.29. : 건립 타당성 조사 연구용역 완료

타당성 용역(용역기간 '13.10.~'13.12. 숙명여대산업협력단) 및
건립타당성조사 연구용역 보완('16. 8. 한국산업관계연구원)

- ▶ 경제성 : B/C 1.11, NPV 5,782백만원
- ▶ 재무성 : PI 0.61, FNPV - 15,584백만원
- ▶ 정책적 타당성
 - 영화진흥위원회 등 중앙정부의 지방이전에 따른 서울시 역할 강화
 - 정부의 창조경제 문화 조성 정책에 부합
 - 사업추진의 적법성 및 연계성
- ▶ 종합결과 : 서울시네마테크 조성 타당

- '15. 7. 7. : 서울 시네마테크 건립 기본계획 수립
- '15.10.28. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 서울 시네마테크 건립
- ▶ 심사내용 : 서울 시네마테크 건립에 따른 타당성 심사
- ▶ 심사결과 : 적정
 - 독립·예술 영화 등 비상업적 영화 발굴 및 장려를 통한 균형적인 영화산업 발전,
영상문화 산업의 지속적 발전을 위한 인프라 확충 등의 사업추진 필요성이 인정됨

- '16.11. 3. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서울 시네마테크 건립
- ▶ 심사내용 : 서울 시네마테크 건립에 따른 타당성 심사
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 조치완료
 - 조건① : 국비매칭 확보
→ '18년 문체부 161백만원 확보 완료
 - 조건② : 시설의 지속가능성을 위한 시설 활성화방안 마련
→ '17년 설계공모 당시 자침서에 카페 등 공간 반영 명시

- '17. 3.~4. : 시 공유재산심의회 통과(3월), 시의회 공유재산관리계획 의결(4월)

- '17. 4.18. : 서울 중구 구의회 「서울시네마테크 건립에 따른 공유재산 영구시설물 축조동의안」 원안대로 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. 5.~ 9. : 운영자문위원회 구성 및 운영
- '23. 8.23. : 건립 사업 변경계획(2차)
- '23. 9.19. : 시 공유재산심의회(재심의) 통과 - 적정

〈 서울영화센터 조감도 및 계획도 〉



- 경제정책실은 본 사업을 통해 서울 영상문화 인프라 확대, 서울영화센터 명소화로 서울경제 활성화 도모, 우수 영화제 유치 및 다양한 영화관람과 전시를 통해 영상도시 서울의 경쟁력이 제고될 것으로 기대하고 있음.
- 다만, 본 사업은 다음과 같은 사항에 대해 충분히 보완은 되었는지에 대한 세부적이고, 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.

- 첫째, 서울영화센터는 중구 소유의 토지[서울영화센터 토지 무상 사용 신청 ('23. 11. 9) ※ 사용기간 : '23.11. 9.~'28.11. 8]에 서울시 소유 건물을 신축 하는 것으로 공유재산의 소유와 관리가 이원화에 되어,
- 차후 서울영화센터 운영권 및 소유권을 놓고 두 기관이 갈등을 겪을 가능성은 없는지, 또한 이러한 우려에 대한 해결책은 마련하고 있는지에 대해 살펴보아야 할 것임.

〈서울영화센터 토지 및 건물 소유자〉

- 토지 : 804.1 m^2 [지목 : 대]	※ 소유자 : 서울 중구청
- 건물 : 4,806.00 m^2 [지상 10층, 지하 3층]	※ 소유자 : 서울시

- 또한, 토지매입을 통한 부지확보 등 안정적인 운영을 위한 대책이 필요한 것은 아닌지에 대해 심도있는 논의가 필요할 것임.

※ 토지 무상 사용과 관련해서는 지난 2017년 4월 중구의회에서 '서울 시네마테크 영구시설물 축조'가 원안대로 가결됐고, 이후 중구청과 토지 무상사용에 대해서 협약이 진행되었음. 협약 주요내용은 건물은 서울시 소유로 하되, 점유하는 토지(중구 소유)에 대해서는 무상 사용을 허가하고, 해지사유가 없는 한 5년간* 사용기간 연장에 합의하고, 또 연장에 대한 횟수 제한은 없는 것으로 함.

* 공유재산 및 물품 관리법 제 31조(대부기간) ① 일반재산의 대부는 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 초과할 수 없다. 다만, 지역경제의 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

1. 토지와 그 정착물: 5년

〈서울시 중구와의 협의 추진사항〉

- '15. 3. 3 : 중구청, 서울시네마테크(가칭) 건립을 위한 중국 초동 공영주차장 부지 사용 동의
- '16. 3. 31 : 중구 도시계획위원회 심의(적정)
* 안건 : 사업대상지의 주차장 용도 폐지
- '17. 1. 23 : 중구 공유재산심의회(조건부 적정)
* 안건 : 주차장 용도폐지 및 멸실, 무상 회계이관(조건부 적정), 토지사용료 면제(적정)
- '17. 4. 14 : 중구의회 행정보건의위원회, '서울 시네마테크 영구시설물 축조' 원안가결
- '17. 4. 18 : 중구의회 본회의 통과
- '17. 4. 28 : 서울시와 중구청간 서울 시네마테크 건립 협약서 체결
- '23. 11. 9 : 서울영화센터 토지 무상 사용 신청 ※ 사용기간 : '23.11. 9.~'28.11. 8

- 둘째, 코로나 19 상황 이후 국내 극장의 매출 및 관객수가 줄어드는 추세 인바, 민간이 운영하는 극장 보다 저렴한 티켓 가격으로 운영할 수밖에 없는 서울영화센터가 자생할 수 있는 사업모델을 제시할 수 있는지 의문이 든다고 하겠음.

□ 코로나19 이후 영화산업 변화에 따른 대응 방안 마련 필요

*출처 : 「2022년 한국 영화산업 결산」(‘23년.2월 영화진흥위원회 발행)

- (전국영화산업) 코로나 이전 '19년 대비 '22년 국내 극장 매출액 39.4% 감소 및 극장 관객 수 50.2% 감소

※ 극장매출액(억원) : 19,140('19년)→5,104('20년)→5,845('21년)→11,602('22년)

관객수(만명) : 22,668('19년)→5,952('20년)→6,053('21년)→11,281('22년)

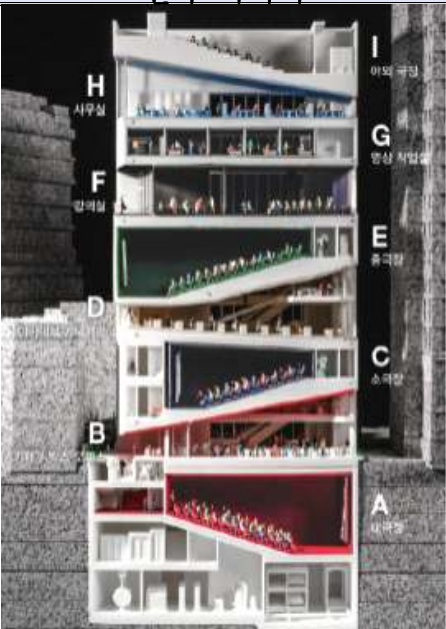
- (연 영화관람) 1인당 횟수 : 4.37회('19년) → 2.19회('22년)

- 구체적인 운영계획 및 프로그램 수립을 통해 시의 운영비 지원없이 자체적으로 책임경영 할 수 있는지가 매우 중요함에도 불구하고 관련된 계획 및 연구가 미비하므로 집행부의 추가 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈세부시설 운영계획〉

- 운영방식 : 민간위탁 및 공기관 대행 등 연내 검토 결정 예정

- 시설활용계획

건축 이미지	층별	면적
	10층	• 옥상 광장 244m ²
	9층	• 운영 사무실 380m ²
	8층	• 영화인 공유 오피스, 회의실, 장비대여실 402m ²
	7층	• 다목적실(영화프로덕션 미팅, 교육 등) 390m ²
	5~6층	• 상영관Ⅲ(58석/리클라이너) ※ 글로벌 필름마켓 등 다용도 312m ²
	4층	• 기획전시실 및 갤러리, 굿즈샵 315m ²
	2~3층	• 상영관Ⅱ(78석/컴포트석) ※ 독립영화전용관 346m ²
	1층	• 카페 • 매포소 318m ²
	지하1 ~지하2 층	• 상영관Ⅰ(160석/일반석/DOLBY ATMOS) - 영사실(35mm 2, 디지털 1) ※ 일반상영관 351m ²
	지하3층	• 주차장(총 17대: 기계식 16/1층 장애인주차1) • 기계실 570m ²

- 특히 상영관 3개 중 1관과 2관은 고전영화 및 독립영화 등 비상업적 영화 상영이 큰 비중을 차지할 예정인바, 시민들에게 다양한 볼 권리를 제공함과 동시에 자립이 가능한 시설이 될 수 있도록 세밀한 계획을 세워야 할 것임.

○ 주요 시설별 사업 내용(프로그램 운영 방향)

- 상영관(3개)

- (1관)일반상영관(160석) : 고전·예술 및 일반 상업영화를 포함한 다양한 장르의 영화 상영. 특히 고전영화 상영을 위한 필름영상기(35mm) 비치 등으로 타 상영관과 차별화 실시
- (2관)독립영화관(78석) : 영상문화 다양성을 위한 독립영화 상영 및 대관사 업으로 비상업적 영화에 대한 상영 기회 보장과 영상산업의 저변확대
- (3관)다용도 활용(58석) : 영화상영관 외에 영화시사회 및 글로벌 필름마켓, 세미나, 영상미디어 행사 등 다용도로 활용

- 셋째, 해당사업은 사업시작 단계부터 현재까지 계획대로 집행되지 못하고 많은 집행잔액을 발생시켰으며, 수차례 명시이월·사고이월 되었는바, 경제정책실은 면밀한 계획에 따라 향후 동일한 과오가 발생하지 않도록 해야할 것임.

〈서울영화센터 연도별 예산 집행 현황〉

○ 서울영화센터 연도별 예산 집행 현황

(단위 : 천원)

구 분	계	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
예산현액	30,446,327	520,000	556,000	891,000	2,232,000	4,641,811	5,200,943	7,237,208	9,167,365
(편성액)	(15,511,173)	(520,000)	(56,000)	(891,000)	(국회 1,370,000)	(2,680,000)	(1,226,673)	(4,255,000)	(4,512,500)
집행액	8,475,749	5,040	1,773	22,719	259,279	666,023	2,188,467	2,550,700	2,781,748
(집행률)	(27.4%)	(1.0%)	(0.3%)	(2.5%)	(11.6%)	(14.4%)	(42.1%)	(35.2%)	(30.3%)
당해연도 집행잔액	1,551,703	14,960	554,228	6,282	10,910	1,518	30,268	31,642	901,895
차년도	(명세)12,398,973	(명세)500,000	-	(명세)862,000	(명세)1,327,570	(명세)2,600,000	(명세)1,062,000	(명세)3,715,000	(명세)2,332,403
이월액	(사고)8,019,904				(사고)634,241	(사고)1,374,270	(사고)1,920,208	(사고)939,865	(사고)3,151,320

○ 연도별 집행부진 사유

- '15년 투·융자심사 이행 중 **건립부지 변경·확정** (중구 초동)에 따라 **타당성 조사 등 추가 사전절차 이행**으로 설계비(5억) 미집행
- '16년 행자부 **중투심사**가 우리시의 **3차례 의뢰끝에 조건부 통과** ('16.11.)되면서 건립계획 순연
- '17년 **국제지명 설계공모 진행** 및 건립부지 무상사용을 위한 **중구청과의 협의** 등으로 인해 설계 지연으로 설계비 (8.6억) 미집행
- '18년 계획설계 단계에 **영화계 등 의견반영 추진으로 일정 지연**, 설계용역비 선금금만 지급 (259백만원), 나머지 설계용역비와 착공비 지급
- '19년 **설계용역이 '19.10. 준공됨에 따라 설계용역비 잔금만 지급**, 건립공사 계약이 '19.12.에 체결되어 착공비 등 이월(3,974백만원)
- '20년 **인접건물 보강공사**로 인한 토공사 착수 **8개월 지연**으로 준공기한 연장되고, 폐기물처리용역 등 **준공기한 미도래**로 시설비, 감리비 이월
- '21년 전년도 인접건물 보강공사 및 폐기물 처리 준공 등으로 공사기간 지연(4,654,865천원 이월)
- '22년 **인접건물 안전 확보, 매립폐기물 처리** 등에 의한 본 공사 착수 지연에 따라 당초 예정된 후속공정(기계, 전기, 통신, 소방) 순연(5,483,723천원 이월)

- 넷째, 경제정책실에서는 사업 목적 중 하나로 '서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축'을 제시하며, 그 일환으로 각종 공유오피스, 회의실, 갤러리, 굿즈샵 등을 운영할 계획을 가지고 있는바, 세심한 세부계획을 통해 이러한 시설들이 유희공간으로 남지 않고 적절히 운영될 수 있도록 노력해야 할 것임.

〈세부시설 운영계획〉

- **공간구성(안)** : 기획전시실, 공유 오피스 등 4,806㎡

○ **시설활용계획**

층별	세부시설 설치·운영계획	주 이용대상
지상10층	옥상휴게공간 및 야외극장	일반시민 및 영화인
지상9층	운영사무실	운영기관 및 영화인
지상8층	공유오피스, 회의실, 장비대여실	영화인
지상7층	다목적실(영화프로덕션 미팅, 교육 등)	일반시민 및 영화인
지상6층	상영관 3(58석 - 글로벌 필름마켓 등 다용도)	일반시민
지상5층		
지상4층		
	기획전시 및 갤러리, 굿즈샵	

지상3층	상영관 2(78석 - 독립영화 전용관)	
지상2층		
지상1층	로비 및 카페, 매표소	
지하1층	상영관 1(160석 - 일반상영관)	
지하2층		
지하3층	기계식주차장(16대), 기계실	

- 끝으로 다양성 영화의 특수성으로 인해 지속적인 이용객 수요에 대한 보다 세밀한 예측이 요구되며, 신규창작 활동 장려 및 활용방안 등을 포함한 장기적인 운영방안 마련과 사후관리에 대한 노력이 요망된다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	손 정 욱
-------------	-------	-----------	-------

참고 1

서울영화센터 사업비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분	당초('17.5)	변경('23.8)	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

☐ 추진방향

- 영화를 매개로 한 영화인과 관객, 시민들의 다양한 소통 공간으로 구성
- 우수 영화제 유치 및 다양한 영화관람·전시로 영상도시 서울의 경쟁력 제고
- 영화 역사성을 간직한 총무로 일대 건립으로 영화문화 랜드마크로 조성
- 영화 콘텐츠를 활용한 문화, 관광 코스 개발로 관광 수요 창출

☐ 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 총 17명 (관장 1, 시설운영 6, 영화관 운영 6, 전시 및 홍보 4)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 민간위탁 및 공기관 대행 등 연내 검토 결정 예정

☐ 세부시설 운영계획

- 운영방식 : 민간위탁 및 공기관 대행 등 연내 검토 결정 예정
- 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획	주 이용대상
지상10층	옥상휴게공간 및 야외극장	일반시민 및 영화인
지상9층	운영사무실	운영기관 및 영화인
지상8층	공유오피스, 회의실, 장비대여실	영화인
지상7층	다목적실(영화프로덕션 미팅, 교육 등)	일반시민 및 영화인
지상6층	상영관 3(58석 - 글로벌 필름마켓 등 다용도)	일반시민
지상5층		
지상4층	기획전시 및 갤러리, 굿즈샵	
지상3층	상영관 2(78석 - 독립영화 전용관)	
지상2층		
지상1층	로비 및 카페, 매표소	
지하1층	상영관 1(160석 - 일반상영관)	
지하2층		
지하3층	기계식주차장(16대), 기계실	

○ 주요 시설별 사업 내용(프로그램 운영 방향)

- 상영관(3개)

- (1관)일반상영관(160석) : 고전·예술 및 일반 상업영화를 포함한 다양한 장르의 영화 상영. 특히 고전영화 상영을 위한 필름영상기(35mm) 비치 등으로 타 상영관과 차별화 실시
- (2관)독립영화관(78석) : 영상문화 다양성을 위한 독립영화 상영 및 대관 사업으로 비상업적 영화에 대한 상영 기회 보장과 영상산업의 저변확대
- (3관)다용도 활용(58석) : 영화상영관 외에 영화시사회 및 글로벌 필름마켓, 세미나, 영상미디어 행사 등 다용도로 활용

- [4층] 기획전시 및 갤러리, 굿즈샵

- 코로나19 엔데믹 이후 전시·관람 수요급증 등 최근 트렌드를 반영하여 시민들에게 친숙하고 대중적인 영화시설로 재구성하여 시민 영상문화 향유 공간으로 운영
→ 영화 관련 다양한 기획전시 및 갤러리 운영으로 영상문화 보급·소통 공간 마련
- 한국영상자료원 등 다양한 전문기관과 연계를 통한 전시관 운영
- 전시공간과의 시너지 효과를 위하여 전시공간 옆에 굿즈샵 배치로 지속적 수익 창출 가능 구조로 운영

- [7층] 다목적실

- 이동식 가벽을 활용하여 탄력적인 공간으로 운영
- 영화창작지원을 위한 영화·영상미디어 관련 교육 및 세미나, 강연회, 커뮤니티 활동 등 지원
- 영화산업 활성화를 위한 영화제 이벤트 행사 및 영화프로덕션 미팅 등으로 운영

- [8층] 공유오피스 등

- 서울시 내 다수의 영화단체 간 교류 협력 지원과 사무공간 제공을 위한 공유 오피스 및 공유 회의실 등으로 구성, 운영
- 장비대여실 조성·운영으로 영상미디어 지원사업 추진

- 기타

- 시를 대표하는 국제영화제와 글로벌 필름마켓의 동반 기획·개최 추진으로 상영관에서 영화 관람 후 글로벌시장 수출로 이어지는 선순환 구조 운영 방향으로 추진

서울 시네마테크 건립에 따른 협약서

서울특별시(이하 “서울시”라 한다)와 서울특별시 중구(이하 “중구”라 한다)는 중구 소유인 서울특별시 중구 마른대로 38 초동공영주차장 부지 상에 “서울시”가 영구시설물을 축조하는 것과 관련하여 다음과 같이 합의하여 협약을 체결한다. 단, 지상의 영구시설물은 공용건축물로 한정한다.

제1조(목적) 본 협약은 “중구” 소유인 서울특별시 중구 마른대로 38 초동 공영주차장 부지 상에 “서울시”에서 ‘서울 시네마테크’(영구시설물)를 건립하는 것과 관련하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(대상) 대상 토지 및 시설물은 아래와 같다.

- ① 토 지 : 서울특별시 중구 마른대로 38 초동공영주차장(대지면적 : 804.1㎡)
- ② 영구시설물(공용건축물)
 - 용 도 : 서울 시네마테크
 - 건축면적 : 482㎡ 내외
 - 규 모 : 지하1층 ~ 지상 11층(연면적 5,000㎡)
(단, 설계과정에서 지하, 지상 층수와 연면적의 변동이 있을 수 있다)
 - 건립목적 : 영화·영상문화의 거점인 서울 시네마테크 건립을 통해 영화산업 발전과 영상문화 향유권 제고를 위한 사업 추진

제3조(시설의 건립)

- ① 서울 시네마테크 건립 공사는 “서울시”가 시행한다.
- ② “서울시”는 시설물 건축공사로 인하여 발생하는 사건, 사고, 민원 등에 대하여 민·형사상 책임을 진다.
- ③ “서울시”는 공사 착공, 준공 및 운영개시 등 중요한 사항에 대하여 “중구”에 사전 통보한다.

제4조(소유권 및 존속기간) ① 축조되는 영구시설물의 소유권은 준공과 함께 “서울시”의 소유로 귀속된다

② “서울시”는 서울 시네마테크 건축물 외 “중구”의 토지에 “지상권” 등 어떠한 사권을 설정할 수 없다. 단, “중구”의 사전승인(계획서)을 받았을 경우에는 그러지 아니하다.

제5조(토지사용허가 및 사용료) ① “중구”는 “서울시”가 서울 시네마테크 건립을 위해 점유하는 토지에 대하여 무상사용 허가하되 별도의 사용신청 및 사용승인의 절차를 거쳐야 하며, 『공유재산 및 물품관리법』과 『서울특별시 중구 공유재산 및 물품관리 조례』 등 관련 규정에 따른다.

② 단, 허가기간은 5년으로 하고, 기간 종료 1개월 이전에 “서울시”는 “중구”에게 사용기간 연장 신청을 하여야 하며 “중구”는 제9조 제1항의 각 호의 해지 사유가 없는 한 5년 간 사용기간 연장에 합의한다. 사용기간 연장에 대한 횟수 제한은 없다.

제6조(대체주차장 마련) ① 서울 시네마테크 건립에 따라 철거될 초동 공영주차장 주차수요 해소를 위해 “서울시”는 부설주차장 설치 기준(200㎡당 1대) 상 최대면수의 주차공간을 조성하여야 하며, 인근 민간 공영주차장과의 협약 등을 통하여 주차수요 해소에 노력하여야 한다.

제7조(운영주체) 서울 시네마테크 준공 후 『공유재산 및 물품관리법』에 따라 “서울시”가 시설을 관리하고 제2조 제2항의 건립목적에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용·수익할 수 있다.

제8조(관리 및 운영) 서울 시네마테크의 관리·운영비는 “서울시”가 부담하며, 서울 시네마테크 관리 및 운영과 관련된 민·형사상 책임을 진다.

제9조(협약의 중도 해지 등) ① 다음 각 호 하나에 해당하는 경우 “중구”는 본 협약을 중도 해지할 수 있다.

1. 시네마테크 건립 목적 및 용도에 맞게 사용이 불가능할 경우
2. 천재지변, 전쟁 등 불가항력의 사유로 서울시네마테크의 관리 및 운영을 계속하기 어려운 경우
3. 서울 시네마테크의 노후화 등으로 재건축이 필요한 경우
4. 공공계획에 의해 다른 토지이용계획이 수립되어 철거가 필요한 경우
5. “서울시”가 본 협약에 명시된 책임 및 의무를 이행치 않았을 경우
6. 기타 “서울시”와 “중구”가 종료 또는 해지가 필요하다고 상호 합의한 경우

② “서울시”는 “서울시”의 과오 등 귀책사유에 의한 해지사유 발생시에는 “중구”에게 어떠한 명목으로도 비용을 청구할 수 없다.

제10조(원상복구 등) ① 제5조 및 제9조에 따라 협약이 종료 되거나 중도 해지되는 경우 축조된 영구시설물은 “서울시”의 비용으로 철거하여 원상복구한다.

② 제①항에 따라 “서울시”가 원상복구하지 아니하는 경우 “중구”가 원상복구 후, 그 비용을 “서울시”에 청구할 수 있다.

③ 제9조 제①항 제2호, 제5호, 제6호에 의해 본 협약이 중도해지되는 경우에는 “서울시”와 “중구”는 상호 합의하여 영구시설물을 철거하지 아니할 수 있다.

제11조(협약의 해석) ① 본 협약에 규정되지 않은 사항과 협약서 해석에 관하여 상호 이견이 있을 경우에는 관련 법령, 조례 등의 규정에 따르거나 상호합의하여 결정한다.

② 협의가 되지 않는 경우 소송의 관할은 서울 시네마테크 소재지의 관할 법원으로 한다.

- 제12조(협약의 효력 등)** ① 본 협약은 체결을 증명하고 제 의무를 성실하게 수행하기 위하여 협약서 2부를 작성하고, “서울시”와 “중구”가 서명 날인하여 각각 1부씩 보관한다.
- ② 본 협약은 협약을 체결한 날로부터 효력이 발생한다.

2017년 4월 일

“서울특별시”



서울특별시 중구 세종대로 110

서울특별시시장 박원순(인)



“서울특별시 중구”

서울특별시 중구 창경궁로 17

서울특별시 중구청장 최창식(인)



13 서울의료원 방사선종양학과 신설(취득목록 13번)

- 본 건물은 서울특별시 서울의료원 권역응급의료센터 남측 부지(중랑구 신내동 316번지 부지)에 서울의료원 방사선종양학과를 신설 증축(지상1층)하고 전문치료기기를 도입하여 서울의료원 내에서 방사선 치료를 가능하게 하기 위한 것으로, 총 소요예산은 58억 4천 7백만원(시비 50% / 국비 50% / 일반회계) 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 방사선종양학과 신설 및 전문치료기기 도입을 통한 암진료 인프라 구축
원외 방사선 치료로 인한 입원환자 불편 해소 및 고객만족도 제고
서울시 대표 공공의료기관 역할 수행 및 미래 성장동력 발굴
- 용 도 : 의료시설(방사선종양학과 전용)

○ 위 치 : 서울특별시 중랑구 신내동 316번지

○ 사업기간 : '23.12월 ~ '25.11월

○ 소요예산 : 5,847백만원 〈시비 50% / 국비 50% / 일반회계〉

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
예산액(백만원)	0	0	0	0	1,872	3,975

※ 기 편성예산: 없음

※ 국비 50% 확보 완료(보건복지부 공공의료과-5481호, '23.10.19.)

○ 사업규모

- 건물 : 807.79㎡ [지상 1층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도	비 고
계	807.79		공사부분 서로 수평연결되며, 동일한 높이의 층에 위치함.
지상2층	179.69	권역응급의료센터 필로티 부분 개보수	
지상1층	628.10	본관 증축, 방사선종양학과	

※ 서울의료원 건물 현황(3개동)

건물명	규모	증축 전(㎡)	증축 후(㎡)	차이(㎡)	비 고
계		105,041.37	105,669.47	628.10	
본관	지하4층~지상13층	98,616.13	99,244.23	628.10	1층 증축
전문병동	지하1층~지상3층	1,504.4	1,504.4	0	-
권역응급의료센터	지상1층~5층	4,920.84	4,920.84	0	2층 개보수(179.69㎡) 부분은 건축물면적 내

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공사지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	중랑구 신내동 316	628.10	-	5,847,036

※ 기존 권역응급의료센터 개보수 비용 포함(179.69㎡)

○ 계약방법 : 서울의료원 무상사용허가한 토지·건물로 별도의 계약 불필요 증축공사
관련 계약은 공개경쟁입찰

※ 최근 무상사용허가: 2023. 4. 1.~2028. 3. 31.(5차)

○ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.08.22. [적정]	비대상	'23.07.27. [적정]
세부내용 (조건)	-	-	-

〈 추진 경위〉

- '20.04.16 : 서울의료원 공공암센터 운영계획(서울의료원)
- '21.03.31 : 타당성 조사 완료(서울의료원)

타당성용역 결과 (용역기간 '21.03. ~ '21.03.)

- ▶ 경제성: 주 진료권인 중랑구와 남양주시의 잠재적 환자 확보가능하여 이동시간 및 교통비 절감, 진료비 절감, 조기 사망률 감소 등 다양한 사회경제적 편익이 발생할 것으로 보이며, 시민뿐 아니라 정부의 암 환자 관리 차원에서도 효율적인 사업으로 판단됨.
- ▶ 재무성: 수익성 지수, 재무적 내부 수익률 산출 결과, 모두 양 값으로 지속적으로 수익창출 가능한 사업으로 판단됨
- ▶ 정책적타당성 : 공공보건의료, 암관리법에 기반할 때, 서울의료원의 방사선종양학과 신설은 적합함.
- ▶ 종합결과: 방사선종양학과 신설은 우선적으로 추진될 필요 있음

- '22.08.26 : 서울의료원 선형가속기 도입 계획 수립(공공의료추진단)
(본원 지하2층 리모델링, 시설비 36.7억원)
- '23.02.16 : 서울의료원 방사선종양학과 신설 계획 변경(공공의료추진단)
(권역응급의료센터 앞 1층 증축, 시설비 47.8억)
- '23.05.19 : 공공건축 사업계획 사전검토 완료(도시공간기획담당관)
(지적사항 보완 결과, 시설비 10.7억 증가(총58.5억))
- '23.07.27 : 제3차 공유재산심의회 완료(재산관리과)

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : (증축)서울의료원 방사선종양학과 신설 사업
- ▶ 심사내용 : 증축 및 개보수 부분의 적정 여부, 사전적정성 검토(공공자산담당관)
- ▶ 심사결과 : 적 정
- ▶ 처리계획 : 계획대로 추진

- '23.08.22 : 제6차 시 투자심사 완료(재정담당관)

시 투자심사 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울의료원 방사선종양학과 신설 및 선형가속기 도입 사업
- ▶ 심사내용 : 사업의 필요성, 사업비 산출내역, 경제적 타당성 평가 등
- ▶ 심사결과 : 적 정
- ▶ 처리계획 : 계획대로 추진

〈 추진 근거 법률〉

- 「공공보건의료에 관한 법률」 제14조

- 제14조(공공전문진료센터의 지정)** ① 보건복지부장관은 다음 각 호의 보건의료를 원활하게 제공하기 위하여 전문진료 분야별로 필요한 시설·인력 및 장비를 갖추었거나 갖추 능력에 있다고 인정하는 의료기관 중에서 공공전문진료센터(이하 "공공전문진료센터"라 한다)를 지정할 수 있다.
- ② 국민건강을 위하여 국가가 육성하여야 할 필요성이 큰 전문진료
 - ③ 지역별 공급의 차이가 커서 국가가 지원하여야 할 필요가 있는 전문진료

- 「암관리법」 제3조, 제19조

제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 암의 예방과 진료 및 연구 등(이하 "암관리"라 한다)에 관한 사업을 시행하고 지원함으로써 암을 예방하고 암환자에게 적절한 의료서비스가 제공될 수 있도록 적극 노력하여야 한다.

제19조(지역암센터의 지정 등) ① 보건복지부장관은 「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원 중 보건복지부령으로 정하는 기준을 충족하는 종합병원을 시·도별 지역암센터로 지정할 수 있다.

〈 사업대상지 위치도 및 현장사진 〉



- 동 사업의 추진배경은 서울의료원의 암 환자 관련 진료는 증가 추세를 보이나, 방사선 치료 기능이 부재하여 원외로 환자가 연계되는 현상이 지속되어 치료의 연속성이 떨어지고, 서울의료원의 주 진료권인 중랑구와 남양주시 내 방사선 치료기기를 갖춘 의료기관이 부재하는 현상을 해결하기 위한 것으로 보임.

〈 암환자 발생 현황 〉

- 신규 암 환자 매년 증가 : 21만8천명('15) → 25만5천명('19, 17%↑)
- 암 환자 증가에 따른 방사선 치료 환자 증가 예상 (암환자의 25%)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
신규 암발생자 수 ¹⁾	257,528명	258,944명	260,368명	261,800명	263,240명
방사선치료환자(25%) ²⁾	64,382명	64,736명	65,092명	65,450명	65,810명

1) 보건복지부 암등록통계 기반 증가율 반영 및 환자 수 예측(2013~2017년 CAGR : 0.55%)

2) 미래창조과학부 2017 원자력 백서

< 서울시 암 발생 현황 >

(단위: 명)

구분	2017	2018	2019	2020	2021
전국	306,399	313,507	322,518	317,988	355,136
서울	58,449	59,646	60,601	60,519	67,092

출처: 국민건강보험공단 신규 중증(암)등록환자의 암유형별 등록인원 현황(2023)

〈 서울시 암치료 인프라 현황 〉

- 서울시 동북권역내 방사선 암치료 인프라 부족
 - 서울의료원 주 진료권인 중랑구와 남양주 방사선 치료기기 부재
 - 동북권(중랑구, 남양주시, 동대문구, 노원구) 방사선 치료기기 보유율은 서울시 전체의 13%

서울시	노원구	동대문구	중랑구	남양주시
112개	11개	4개	-	-

- 동 사업을 통해 서울의료원 내원 암환자의 ONE-STOP 진료체계를 마련해 암 초기부터 말기까지 전문적 항암치료를 제공하고, 암환자 진료 영역 확대를 통해 질 높은 의료서비스를 제공한다는 측면에서 의미는 있겠으나 다음과 같은 사안에 대해서는 심도있는 논의가 필요한 것으로 사료됨.
- 첫째, 집행부에 따르면 방사선 치료를 위해 2024년에 선형가속기*를 1대 구입하는 것으로 설명**하고 있지만, 사업계획서에 제시된 설계도면 상 방사선 치료실은 2실로 선형가속기를 2대 운영하는 것으로 나타나 있음.

* 선형가속기 (방사성치료 장비)



방사선 치료 선형가속기(LINAC: Linear Accelerator)

- 가장 널리 사용되는 보편적 형태의 방사선 치료 장비
- 3차원 입체영상을 통해 몸 안의 암세포를 추적하여 고에너지 방사선을 조사(照射)함으로써 제거하는 최첨단 암 치료 장비

**VitalBeam 1대 장비취득가 8,200백만원 이며, 리스 5년납 기준 10,320백만원

- 암환자 및 방사선 치료환자 수가 늘고 있는 상황에서 선형가속기 추가 도입을 염두에 두고 있는 것은 타당하나, 향후 선형가속기 추가 도입을 가정하고 있는 것이라면 구체적인 운영계획을 추가적으로 제시할 필요가 있는 것으로 사료됨.

〈서울의료원 방사선종양학과 종횡단면도〉



- 둘째, 의료장비(선형가속기)는 생산업체에 따라 설치조건이 상이할 것으로 예상되는바, 사전에 장비사양, 설치조건, 반입 동선 및 일정 등을 확인하여 방사선 치료실 설계와 공사에 반영할 수 있도록 유의해야 할 것임.

※현재 선형가속기 도입안에는 2가지 안이 있으며, A안(Varian VitalBeam)과 B안(Elekta Versa HD) 중 A안이 유력하긴 하나 2024년 발주시까지 의료진과 협의하여 A,B안 중 최종결정 할 예정임.

〈구매예정장비〉

- (2023.7.) 서울시 의료장비심의위원회 심사결과, “적정” (2개 모델)
- 2024년 발주 시 전문의 의견 반영하여 모델 선정 및 세부 규격 결정

구 분	Varian(A)	Elekta(B)	비고
모델명	Varian VitalBeam	Elekta Versa HD	
견적금액	82억원	82.3억원	
X선 에너지(개)	3	3	1) X선 에너지(개) : 다양한 에너지 선택으로 최적의 종양선량 분포획득(높을수록 좋음)
FFF 에너지	6MV	6,10MV	2) X-ray dose rate : 시간당 x선 양, 높을수록 치료시간 단축
FFF dose rate	1400	1400/2400	3) FFF : SABR 치료시 Flattening filter free 대량의 선량을 조사하여 치료 시간 단축(높을수록 좋음)
MLC leaf 간격	5 mm	5 mm	4) MLC leaf 간격 : 간격이 좁을수록 선량분포가 좋음(대부분의 대학병원에서는 2.5mm 사용)
gated VMAT	가능	불가능	5) gated VMAT : 호흡에 의해 움직이는 종양의 위치에 맞게 VMAT방식으로 조사하는 방법
통합 OIS 지원(서버 RTP)	가능	불가능	6) 통합 OIS 지원 : 방사선치료의 전반적인 데이터 저장 치료계획-치료실
치료기 고장시 호환	가능	불가능	
추가공간 (치료계획실, 서버실)	불필요	필요	
무게	13톤	8.6톤	
사용기관	서울아산병원, 제주대병원, 부산백병원, 국립암센터, 영남대병원, 보라매병원, 분당서울대병원, 서울대병원, 서울삼성병원, 고대안암병원, 원광대병원, 인하대병원	세브란스병원, 부산대양산병원, 충북대병원, 천안순천향대병, 성빈센트병원, 강동성심병원, 중앙대학교광명, 단국대병원, 을지대의정부병원	

- 향후 의료장비(선형가속기) 발주 과정에서, 방사선 치료실의 설계 및 공사 진행이 금번 공유재산관리계획안으로부터 과도하게 변경되는 등 의회의 의결권이 무시되는 방향으로 사업이 진행되지 않도록 주의해야 할 것임.

- 셋째, 현재 집행부에서는 선형가속기(VitalBeam)를 리스로 구입하려는바, 리스 구입 시 이자비용 등으로 인해 총 소요예산(103.2억=장비금액(82억)+리스이자(21.2억))은 더욱 증가하므로 장비 금액을 일시불(장비금액(82억))로 지급하는 방안에 대해서도 살펴볼 여지는 있다고 사료됨.

〈구매방법 검토(VitalBeam 기준)〉

구분	리스(5년)	일반구매
소요예산	장비금액(82억) + 리스이자(21.2억) (’22년 기준/캐피털사 입찰공고)	장비금액(82억)
장점	총 금액 대비 연 투자비용 저렴 국 예산 편성 용이	이자비용 절감 가능
단점	이자비용 증가	고액 투자로 국 예산 편성 부담
A/S 보증기간	3년	
국비지원가능 여부	지원 불가	지원가능하나, 한도(사업당 20억)가 있고 다른 필수장비 구매 불가
기타사항	통상 의료기관에서는 고가의 의료장비 구매시 다른 의료장비와의 구매재원 균형배정을 위해 리스로 구매하는 경향이 있음	

- 끝으로, 사업계획서를 살펴보면 공사비(총 4,705백만원) 중 건축공사비는 4,609백만원 수준이며,
- 제시된 건축 공사비 단가는 5,706천원/ m^2 로 서울시 가이드라인 의료 시설 공사비 단가(신축 4,923천원/ m^2 , 수평증축 4,726천원/ m^2) 대비 약 16% 높은 수준으로 서울시 가이드라인보다 건축 공사비 단가를 높게 책정하는 것이 적절한 것인지에 대해서는 논의가 필요한 것으로 사료됨.

※시민건강국에서는 내년도 물가상승률 반영 및 방사선 치료실의 구조적 특수성으로 인해 공사비를 가이드라인 보다 높게 책정하였다고 설명하고 있음.

〈사업비 산출내역〉

공사비	건축 기계 전기 통신 소방	소 계(①)				4.705
		용도	면적(m^2)	단가(원/ m)	공사비 (원/백만원위 절삭)	4.609
		의료시설 (수직수평증축·개보수)	807.79	5,705.773	4,609,066,000	

		- '22 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 - 서울시 기술심사담당관 - 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 * 면적(㎡) 807.79 = 증축 628.1 + 개보수 179.69				
고용개선 지원비		구분	산출공사비	요율	산출값(원)	74
		산정식	4,609,066,000	1.6%	73,745,056	
	- 서울시 고용개선지원비 공사원가반영 집행매뉴얼					
기존건물 철거비		용도	면적(㎡)	단가(원/㎡)	공사비 (원/백만원 절삭)	22
		의료시설 (간선배기설비, 조경설비, 폐기물처리비 등)	179.69	120,848	21,715,000	
	- '22 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 - 서울시 기술심사담당관 - 공공건축 사업계획 사전검토 의견서					

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	손 정 욱
-------------	-------	-----------	-------

참고 1

서울의료원 방사선종양학과 신설 사업비 산출내역

구 분		산출기초				금 액(백만원)
총 계		①+②+③				5,847
공사비		소 계(①)				4,705
	건축 기계 전기 통신 소방	용도	면적(㎡)	단가(원/㎡)	공사비 (원/백만원의 절삭)	4,609
		의료시설 (수직·수평증축·개보수)	807.79	5,705,773	4,609,066,000	
		- '22 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 - 서울시 기술심사담당관 - 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 * 면적(㎡) 807.79 = 증축 628.1 + 개보수 179.69				
	고용개선 지원비	구분	산출공사비	요율	산출값(원)	74
공사비		산정식	4,609,066,000	1.6%	73,745,056	
		- 서울시 고용개선지원비 공사원가반영 집행매뉴얼				
	기존건물 철거비	용도	면적(㎡)	단가(원/㎡)	공사비 (원/백만원의 절삭)	22
공사비		의료시설 (건물내부, 조경시설 폐기물처리 등)	179.69	120,848	21,715,000	
		- '22 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 - 서울시 기술심사담당관 - 공공건축 사업계획 사전검토 의견서				
		소 계(②)				784
	설계 용역	방사선종양학과 설계용역, 인테리어 포함 - 건축,기계,전기,통신,소방 포함 - 차폐설계 포함, 증축관련 인허가 업무 일체 - 환경영향평가 포함 - 용역 손해배상 보험료 포함				318
공사비	감리 용역	건설사업관리, 감독권한대행업무 포함 - 시공+시공이후(장비도입 시운전에 따라 시공이후일정 조정가능) - 용역 손해배상 보험료 포함				466
		소 계(③)				358
기타	부대비 (설계공모 보상비)	- 예정설계비의 10%, 최대 1억원 이내				32
	부대비 (설계의도구현)	- 공공건축 설계의도 구현 업무수행지침 - 서울시 기준(설계비*9.59%요율 적용, 제3종)				30
	부대비 (설계안전성검토)	- 건설기술진흥법 시행령 제75조의 2				5
	부대비 (시설부대비)	- 서울시 기준(공사비*0.27%요율 적용) - 지방자치단체예산편성운영기준 및 기금운영계획수립기준				13
	예비비	- 지방재정투자사업 타당성조사 수행을 위한 지침 - 총사업비(시설공사+용역+기타)의 5%				278

참고 2

서울의료원 방사선종양학과 신설사업 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총8명 (전문의1, 의학물리사1, 방사선사4, 간호사1, 조무사1)

2) 운영주체 및 운영방법 : 서울의료원 직영(서울시 출연기관/지방공공기관)

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 3,695백만원(2027년 사업 본격 운영시)

항목	산 출 근 거			금액(천원)
계				3,965,732
검사수익	수입항목	금액 (백만원)	계산식	3,774,930
	입체조형치료	325	101명 x 6,111,620원(환자 1인 평균 치료비)	
	세기변조방사선치료	1,658	237명 x 13,335,635원(환자 1인 평균 치료비)	
기타외래수익	방사선치료 외 외래진료비477,004원 (2019년 서울의료원 평균 외래진료비*평균 수가인상률 반영)×400명			190,802

○ 지출분야 : 연간 3,134백만원(2027년 기준)

항목	산 출 근 거	금액(천원)
계		3,134,272
장비비	- 10,320백만원(장비 구입비/5년 분할 납부)	2,064,000
인건비	- 전문의 1명 197백만원 - 품질관리전문인력(의학물리사) 1명 76백만원 - 방사선사 경력 2명 106백만원, 신입 2명 85백만원 - 간호사 1명 42백만원 - 간호조무사 1명 37백만원 ※ 연간 3% 인상 가정	543,711
재료비	- 선형가속기 수익의 1.2%	47,589
관리비	- 선형가속기 수익의 3%	118,972
유지보수비	- 선형가속기 연간 유지보수 용역계약 체결에 따른 견적비용 반영	360,000

□ 세부시설 운영계획

- 운영방식 : 서울의료원 운영(서울시 출연기관/지방공공기관)
- 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획		수용인원	운영주체
1층	본관 1층 증축 (628.10㎡)	치료시설(280㎡), 진료시설(110㎡), 지원시설(87㎡), 공용공간(151.1㎡)	-	서울의료원
	권역응급의료센터 2층 일부 개보수 (179.69㎡)	지원시설(58㎡), 공용공간(121.69㎡)		

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

추진 사항	내용
암 치료 역량 및 전문적 진료환경 확충	· 방사선종양학과 신설 및 전문치료기기 도입으로 진단·수술·항암·방사선 치료까지 원스톱 암치료 진료체계 구축 · 전문진료센터와 연계(건강검진센터, 핵의학과, 소화기센터, 뇌혈관 센터, 권역응급의료센터)하여 서울시 동북권역 암관리 거점병원으로서의 의료 서비스 제공
암치료 전문성 제고를 위한 연구 수행	· 암상데이터 연구를 통해 암 발생 조기 예방 및 치료 효과 극대화 · 지역 암환자의 삶의 질 향상을 위한 프로그램 개발 및 지역자원 연계를 통한 효과적인 암관리 방안 연구
암 관련 인력양성 및 환자, 보호자, 주민을 위한 교육 실시	· 전문가를 위한 암 관련 세미나, 지역의를사를 위한 연수교육, 전문 인력(암전문 간호사·코디네이터)의 양성 및 정기적인 교육 실시 · 지역주민대상 암 예방 및 관련 정보제공을 위한 교육프로그램 제공

14 서울시립미술관 리모델링(취득목록 14번)

- 본 건은 중구(서소문동 37번지 일대) 소재 서울시립미술관 전시동(6,000㎡)을 리모델링 하고 앞마당 지하에 전시실·수장고를 증축*(지하 2개층/3,000㎡) 하려는 것으로, 증축 관련 사업비(기준가격) 규모는 90억원 수준임.

* 증축 : 전시동 광장 지하공간: 지하1층(전시실 1,000㎡, 편의시설 800㎡), 지하2층(수장고 1,200㎡), 기준가격 90억원

※ 본 건에서는 리모델링 부분은 공유재산의 취득에 해당하지 않는다는 이유를 들어 본 공유재산 관리계획안에 포함하지 않고 있으며, 리모델링(전시동) 사업비는 239억원 수준으로, 이를 합한 총사업비(소요예산)는 329억원 수준임.

- 본 관리계획 안은, 당초 서울시립미술관 리모델링 사업(사업비 865억원)에 대한 중앙투자심사에서의 어린이집 운영 대책과 미술관 운영수지 개선 방안 마련 등을 내용으로 하는 심사결과(재심의)를 반영하여,

〈 2022년 제2차 지방재정 중앙투자심사 결과(2022.5.31.) 〉

사업명	사업기간	사업량	사업비(억원)	심사 결과	
				내 용	의견
서울시립미술관 리모델링 사업	2020~2025	부지면적 25,421㎡ 연면적 22,547㎡ (지상 6층/지하 2층) 문화 및 집회시설(미술관), 어린이집, 업무시설, 수장고 등	865(시 865)	·서울시 예산부서와 총사업비 등의 협의완료 후 심사의뢰 ·공사기간 어린이집 운영에 대한 구체적인 대책 마련 ·운영수지분석 결과 연간 적자가 예상되므로, 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련	재검토

- 당초 ‘서울시립미술관 리모델링 계획*(2020.2.14.)’을 취소하고, 전시동 리모델링과, 지하층을 수평증축하는 것으로 사업 규모를 대폭 축소**하는 계획을 수립(2022.11.01.)하여 본 사업을 새로이 추진하려는 것임.

* 업무시설·어린이집 건물 리모델링 및 미술관 수직증축 포함, 총 사업비 865억원

** 전시동 리모델링 및 지하 수평증축(지하1층, 전시실 1,000㎡, 편의시설 800㎡), 지하2층(수장고 1,200㎡), 329억원

〈 사업 계획 수립 및 변경 수립 경위 〉

- 서울시립미술관 개관 : 1988.08.19. (경희궁지, 연면적 990㎡ 6개 전시실)
- 미술관 이전·리모델링 후 개관 : 2002.05.17 (경희궁 → 서소문)
 - 옛 대법원 건물 전면보존 규모 13,433.8㎡로 지하2층 지상3층 리모델링
 - 시공사 부도로 단열 등 미비 시공 : 항온·항습 어려움 및 누수 등 발생
- 단열 및 공조시스템 부재 사고 발생 : 2018.12.11. , 2019.04.20
 - 한묵전 : 전시장결로로 작품에 낙수 사고 발생 일간지 보도
 - 호크니전 : 제습기 8대 에어컨 2대 설치 공조시설 보강후 전시
 - 전시장 천장재의 지속인 탈락으로 시민 안전 위협
- 감사위원회 전시환경 개선 마련 시정조치 요구 : 2019.6.14.
- 서울시립미술관 리모델링 계획 수립: 2020.2.14.(시장방침 제32호)
 - 서소문본관 사무동, 전시동, 어린이집을 포함한 전면 리모델링 추진
- 서울시립미술관 리모델링 사업 기본구상 용역 실시 : 2020.2.~10.
- 리모델링 타당성 조사(한국지방행정연구원) : 2021.1.~2022.1.
 - 조사결과 : ① 국제기준 미달 전시환경 개선 필요 인정
 - ② 경제적 편익 위한 노력 필요 (증축공간 운영계획 수립)
- 중앙투자심사(행정안전부) : 2022.5.31.
 - 심사규모 : 지상6층 지하2층 22,547㎡, 848억 (어린이집포함 리모델링)
 - 심사내용 : ① 공사기간 어린이집 운영에 대한 구체적인 대책 마련
 - ② 운영수지분석 결과 연간 적자 예상, 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련
- 중앙투자심사 결과를 반영, 기존 어린이집 포함한 전면 리모델링을 전시동 중심 리모델링으로만 변경 추진 : 2022.10.

〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 중구 서소문동 37번지
- 용 도 : 서울시립미술관 리모델링
- 사업기간 : 2020.06.[리모델링 계획 수립] ~ 2026.[건물 완공]
- 소요예산 : 32,900백만원 〈시비100%/일반회계〉

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	60	200	—	350	2,430	19,200	10,660

※ 기 편성예산 : 2020년, '21년 타당성 조사비 시행 260백만원 [집행 완료]
2023년 기본구상 용역비 350백만원 [집행 예정]

○ 사업규모

- 토지 : 25,420.9 m^2 [지목 : 대] ※ 소유자 : 서울시
- 건물 증축 : 3,000.00 m^2 [지하2개층 증축] ※ 소유자 : 서울시

구 분	층 별	면적(m^2)	주 요 시 설 및 면적
전시동 (리모델링)	지하 2층	3,662.92	수장고 등(증축1,200 m^2), 회화수장고(716.87 m^2), 기계실, 전기실(1,746.05 m^2 공용포함)
	지하 1층	4,297.06	전시실(증축1,000 m^2), 편의시설 등(증축800 m^2), 강의실 1:23(197 m^2), 주차장(666 m^2), 세미나실(185 m^2), 세마홀(230 m^2), 하역장, 물품 보관함, 휴게실 및 공용공간(1,219.06 m^2)
	1층	2,499.75	전시실(1184.41 m^2), 카페(184 m^2), 놀이방·수유실(30 m^2), 공용 공간 및 로비(1,101.34 m^2)
	2층	1,935.66	전시실(1,016 m^2), 자료실(156 m^2), 공용공간(763.66 m^2)
	3층	1,928.34	전시실(906.53 m^2), 프로젝트 갤러리(116 m^2), 휴게실 등
	소 계	14,323.73	
관리동 (리모델링 제외)	지하 1층	731.27	임시수장고(161.9 m^2), 공조실, 창고 등
	1층	429.92	방호실, 방재실, 회의실 등
	2층	491.32	학예연구부장실, 사무실 등
	3층	457.56	관장실, 경영지원부장실, 사무실 등
	소 계	2,110.07	
합 계		16,433.80	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공사비(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	중구 서소문동 37	3,000.00	3,000	9,000,000

○ 계약방법 : 일발입찰

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2022.11.1. : 미술관 리모델링 변경 추진계획 수립(부시장방침 제278호)
 - 서울시립미술관 리모델링 계획(2020. 2.14 시장 방침 제32호)의 사무동, 전시동, 어린이집 전체 리모델링에서 전시동만 리모델링으로 변경
- 2022.12.21. : 리모델링 투자심사 의뢰(시립미술관 → 서울시 재정담당관)
- 2023.1.9. : 서울시 공공투자센터 투자심사 설명회
- 2023.2.24. : 리모델링 사업 투자 심사

시 투자심사 결과 - 조건부추진(2단계심사)

- ▶ 사 업 명 : 서울시립미술관 리모델링 사업
- ▶ 심사내용 : 리모델링 및 증축의 적합성
- ▶ 심사결과 : 통과(2단계 심사), 기본설계 완료 후 공사비 산정하여 투자심사
- ▶ 처리계획 : 기본설계 완료 후 2단계 심사 신청

- 2023.4.27. : 리모델링 공공건축사업 검토 완료

① 공공건축사업계획 사전검토 사항

- ▶ 보완 완료 : 문화재 지표조사, 문화재청 협의
- ▶ 기본설계시 반영 의견 제시 : 건축허가, 문화재 현상변경허가, 지하안전성 영향평가 등
- ▶ 기타사항 : 설계공모위원회 및 설계 TF 등 자문하여 결정 후 내용 제출

② 공공건축심의 서류 보완 중

- ▶ 정동지구단위계획 : 중구청 도심정비과 문화시설 부분 지구단위계획 결정 완료
- ▶ 공유재산심의 : 9.19. 공유재산심의 사항 결과 제출

- 2023. 7.27. 공유재산심의회 (제3차 공유재산심의회)

공유재산심의회 결과 - 보류

- ▶ 사 유 : 문화재청, 총괄건축가 및 건축 총괄 부서 등과 증축에 대한 적정성을 협의하고, 주변(정동길) 경관과 조화를 이룰 수 있는 건축계획 검토가 필요함

- 2023. 8.29. : 공유재산심의 보완 제출

(제3차 공유재산심의 보완 사항 검토 및 제출 내용)

공유재산 심의결과	관련부서 협의 및 자문 의견	검토 후 결과 제출 (서울시립미술관)
총괄건축가 및 건축총괄부서 등과 증축에 대한 적정성 협의하고, 주변(정동길) 경관과 조화를 이룰 수 있는 건축계획 검토가 필요	(총괄건축가, 도시공간기획담당관과 2023.8.21. 협의) 1. 인접한 서소문청사 시의회와 통합개발이 필요, 사업부서간 협의 - 유희공간(램프, 도로, 지하주차장 등)을 활용할 수 있도록 상호간 레벨을 맞추어 계획 검토 - 미술관의 필요공간을 최대한 확보하기 위해서 부서 적극적 검토 필요	1 인접통합 개발관련 서울시 건축기획과에서 시의회 건립 등 타당성조사용역 추진 중으로 사업부서인 시의회 및 미술관의 상호 계획 공유 및 협의 추진 (시의회청사 건립 등 타당성조사 용역 관련 보고(건축기획과 2023.8.10.))

	2. 시립미술관만의 역할이 필요, 전시기능 위주 계획, 수장고는 최소화하는 방향 검토 3. 미술관 주차장을 임시 전시장으로 활용, 층별 리모델링 추진시 휴장 없는 리모델링 추진이 가능하며 기간도 단축됨 4. 단풍나무 이식 필요	2. 시립미술관 역할 및 전시기능 위주 계획, 수장고는 설계단계에서 면밀히 검토 계획 등 필요면적을 정확히 할 것임 3. 시의회 지하 주차장의 계획은 시립미술관 연접하여 76대로 계획되었고 시의회(의정담당관)와 서울시립미술관 협의하여 통합개발 가능시 휴장없는 리모델링으로 추진 4. 서울시립 미술관 설계 TF에서 수목이식 검토 및 추진, 서울시립미술관 설계 TF 1차 결과에서 수목이식 검토의견 제시됨
문화재청 증축에 대한 적정성 협의	(문화재청 공능유적본부 복원정비과 2023.8.28. 협의) 설계용역이 완료되면 관계기관 협의 문화재청 복원정비과 4645호 (2023.8.29.)	설계용역 완료 후 문화재청으로 현상변경 허가 및 문화재 심의 신청 등 추진

○ 2023. 9.19. : 공유재산심의회

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울시립미술관 리모델링 사업
- ▶ 심사내용 : 사업 관련 건물 지하 증축(3,000㎡)에 대한 심의
- ▶ 심사결과 : 조건부
- ▶ 처리계획 : 조건부 사항 이행 예정으로 시의회 공유재산 의결 신청

〈제4차 공유재산심의회('23. 9.19.) 심의결과 처리계획〉

공유재산 심의결과	처리 계획 (서울시립미술관)
주변경관의 훼손우려가 있으므로 경관과 조화를 이룰수 있는 설계를 반영하여 추진할 것	설계공모를 통하여 설계 추진 예정으로 기본설계 추진시 주변 경관과의 조화를 이룰 수 있도록 설계를 반영하고, 해당구역은 덕수궁 문화재 보호구역으로 문화재 관련 부서와 관련 절차 이행 예정

(향후 계획)

- 2023.11. ~ 2024. 2. : 설계공모 추진
- 2024. 3. ~ 7. : 기본설계
- 2024. 3. ~ 7. : 건축허가, 현상변경허가, 구청 도시공동 건축위원회
- 2024. 8. ~ 2025. 3. : 실시설계
- 2025. 3. ~ 5. : 사업발주(일상감사, 계약심의, 원가심사 등)
- 2025. ~ 2026. : 증축공사, 리모델링 공사(서소문 본관 전시동)

- 현 서울시립미술관은 구 대법원 건물을 리모델링하여 개관(2002.5.17.)한 후 21년이 경과하여, 시설 노후로 인한 감사위원회의 전시환경 개선 마련 시정조치 요구(2019.6.14.)가 있었는데, 시설 개선의 필요성은 인정된다고 하겠음.
- 다만, 사업비 규모, 국제 수준 미술관 운영, 문화재 보호, 의회 청사 신축 관련 등에 대해서는 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업의 사업비는 앞에서 본 바와 같이 리모델링(239억원)과 증축(90억원)으로 구성되어 총 사업비 329억원 수준으로, 시 투자심사에는 총사업비를 대상으로 제출(2023.2.24.)하고, 본 공유재산관리계획안에는 증축 부분(90억원)에 한정하여 사업비를 제출하였음.
 - 이는 리모델링은 공유재산법에 따른 취득이 아닌 것으로 보아 이를 공유 재산관리계획 수립 대상 사업비에서 제외한 것으로 보이나, 이로 인해 시 투자심사 대상 사업비와 공유재산 관리계획 대상 사업비가 불일치하게 되어 해당 사업에 대한 규모의 분석 혼란이 발생하고 있는 실정임.
 - 다만, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(제7조제6항제1호)에서는 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우 이를 한 건의 사업으로 보아 공유재산 관리계획 수립 시 포함하여야 할 사업범위로 정하도록 규정하고 있는바,
 - 본 사업의 증축뿐 아니라 리모델링 부분에 대한 비용을 포함하는 총 사업비(329억원)를 본 공유재산관리계획 대상 한 건의 사업비로 제출하여, 전체 사업에 대한 취득의 적정성을 살피는 공유재산 관리계획 심의 기능을 확보할 수 있도록, 법령 해석이나 제도운영 개선에 조속한 대응이 요망된다고 하겠음.
 - 한편, 「지방재정법 시행령」(제41조 제1항) 및 「지방재정투자사업 심사규칙」(제3조)에서는 시·도 총사업비 300억원 이상*의 사업을 추진할 때, 중앙

투자심사(지방재정투자심사 중 중앙의뢰심사)를 받도록 규정하고 있고,

* 행정안전부 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」(22쪽)에서는 전액 자체재원이 아닌 사업으로 한정하여 규정

- 시·도 청사 및 문화·체육시설 신축사업의 경우에는 총사업비 40억원 이상이면 중앙투자심사 의뢰 대상으로 규정하고 있으며,
- 행정안전부 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」(14쪽)에서는 기존 청사 연면적의 30% 이상의 증축은 신축으로 보도록 규정하고 있음.
- 따라서 현재 계획으로 볼 때, 본 시설은 문화시설로써 증축면적이 현 시설 면적의 22.3%에 해당하여 중앙투자심사 대상은 아닌 것으로 보이나,
- 사업 진행 중 설계 변경 등 여건에 따라 그 비율이 30.0% 이상이 될 경우 중앙투자심사 대상이 되는바, 이를 감안하여 사업을 진행할 수 있도록 각별한 주의가 요구된다고 하겠음.

※ 본 건 증축계획: 증축 3000㎡/현 시설 면적 13433.8㎡(22.3%)

- 둘째, 본 사업은 당초 865억원 수준의 리모델링 사업을 추진하면서, 관련 절차를 이행하던 중 중앙투자심사에서 재검토 의견을 받기는 하였으나,

〈 2022년 제2차 지방재정 중앙투자심사 결과(2022.5.31.) 〉

사업명	사업 기간	사업량	사업비 (억원)	심사 결과	
				내 용	의견
서울시립 미술관 리모델링 사업	2020 ~ 2025	부지면적 25,421㎡ 연면적 22,547㎡ (지상 6층/지하 2층) 문화 및 집회시설 (미술관), 어린이집, 업무시설, 수장고 등	865 (시 865)	·서울시 예산부서와 총사업비 등의 협의완료 후 심사 의뢰 ·공사기간 어린이집 운영에 대한 구체적인 대책 마련 ·운영수지분석 결과 연간 적자가 예상되므로, 유지관 리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방 안 마련	재검토

- 그 필요성에 대하여 건물 단열 및 방수 등 건축 구조 문제 해결을 위해 전면 리모델링과, 나아가 대규모 국제 예술행사 개최를 위한 전시공간의 확대 및 연면적의 8%(타 기관 평균 30~40% 차지)에 불과한 시민 편의시설 확대 설치까지 제시한 바 있고,

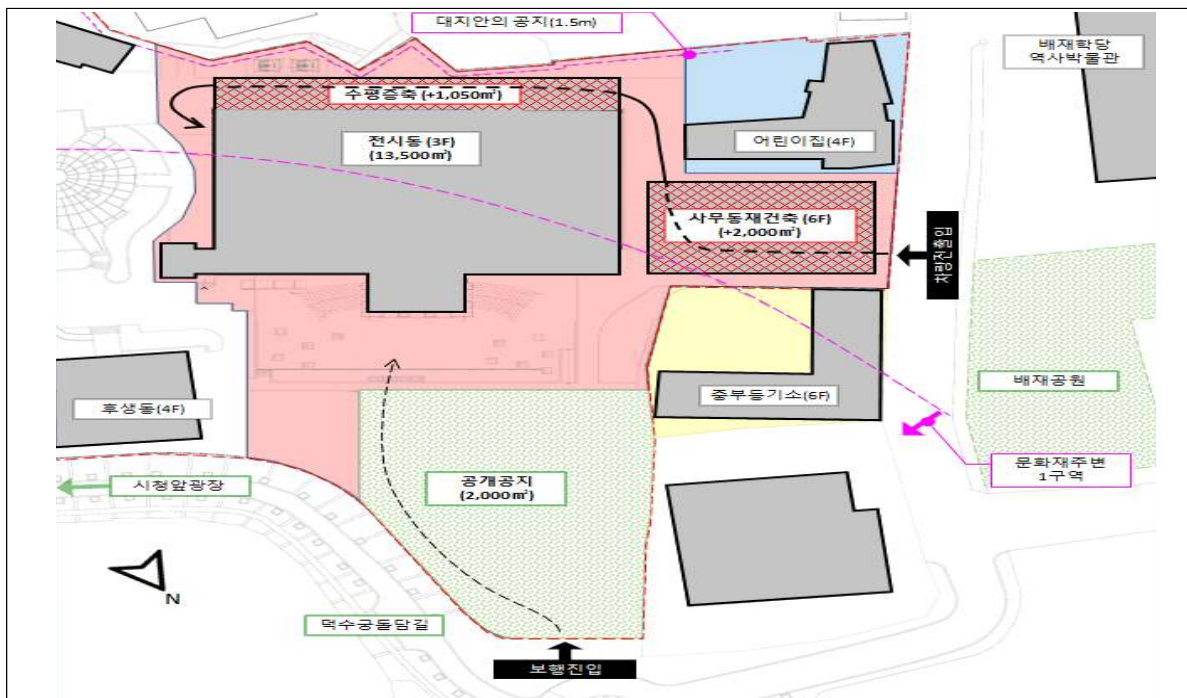
- 당시 사업 취지를 보면, 국제전시 기준에 부합하는 리모델링과 신규 분관 건립과, 서울시 대표 공공 미술관으로서 랜드마크화를 추진하기 위하여 장기적으로 연접한 등기소 건물(이전)까지 부지를 확대하고, 연접한 어린이집 증축까지 고려한 바 있음.
- 반면, 본 사업으로 인해 광장이 사라지게 될 뿐 아니라, 경사면에 위치한 공원 부지에 미술관을 증축함으로써, 덕수궁길 돌담길을 걷는 시민은 현재의 아름답디 단풍나무 등이 가득한 공원이 아닌 옹벽이나 유리벽을 보게 되는 등, 미관 훼손 등을 이유로 공유재산심의회의에서 보류 결정(2023년도 제3차, 2023.7.27.)한 바 있음.
- 따라서, 전면부가 근대문화유산으로 지정된 본 미술관을 국제전시 기준에 부합하는 서울시 대표 랜드마크 미술관으로 조성하고자 했던 당초 ‘서울 시립미술관 리모델링 계획*(2020.2.14.)’ 취지를 감안해 볼 때,
- 장기적으로 현 미술관 연접 부지인 등기소 부지까지 확보하는 등 국제적 기준에 걸맞는 규모있는 사업추진이 필요한 것은 아닌지 검토가 필요하다고 하겠음.



〈 (당초)인근토지 연계 검토 1 〉

구 분	현 황			연계건축시		
	토지 (m^2)	층수 (지상/ 지하)	현재 연면적	증축 연면적	순증가 면적	공사비
서울시립 미술관	8,920	3/2	13,500 m^2 2002년준공	16,650 m^2	3,000 m^2	-
어린이집	1,100	4/1	2,018 m^2 2005년준공	9,000 m^2	7,000 m^2	1,000억
등기소	1,228	6/1	3,022 m^2 1969년준공	7,000 m^2	4,000 m^2	800억

〈 (당초)인근토지 연계 검토 2 〉



- 셋째, 본 사업과 관련하여 「문화재보호법」(제35조)에서는 문화재 현상을 변경하는 행위에 대해서는 문화재청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고,
- 본 사업부지는 덕수궁 문화재 보호구역에 해당하므로 지표조사와 조경수 목제거, 터파기 등에 대한 현상변경 허가(2024년 3월 예정) 절차의 확행과 이를 반영한 실시설계 이행 등 관련 규정 준수를 통한 사업추진에 면밀한 대응이 요구된다고 하겠음.

〈제4차 공유재산심의회('23. 9.19.) 심의결과 처리계획〉

공유재산 심의결과	처리 계획 (서울시립미술관)
주변경관의 훼손우려가 있으므로 경관과 조화를 이룰수 있는 설계를 반영하여 추진할 것	설계공모를 통하여 설계 추진 예정으로 기본설계 추진시 주변 경관과의 조화를 이룰 수 있도록 설계를 반영하고 해당구역은 덕수궁 문화재 보호구역으로 문화재 관련 부서와 관련 절차 이행 예정

〈참고사항〉

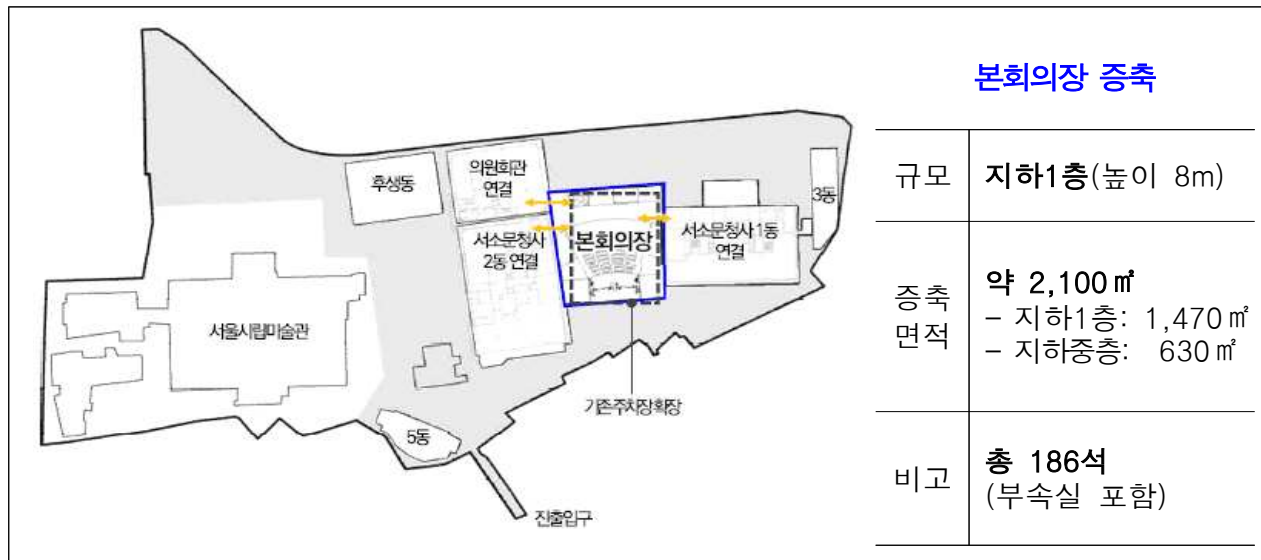
※ (참고) 매장문화재 시굴 결과(2023.6.12.부터 6.28. 이행) - 전면 광장부분: 매장문화재 시굴 결과 1.5m층 풍화암이 존재 하므로 그 이하는 매장문화재 발견 가능성이 없음을 확인. - 조경 부분: 1.2m내에서 풍화토가 발견되어 풍화암층에서 매장문화재 가능성 거의 없음. 자기편 발견으로 전근대 시설물의 가능성 배제할 수 없으나, 콘크리트 기초에 적벽돌건물은 1960년대 건물로 추정(자기편 등 발견으로 기록물 보존 가치 있음.)	
(향후 계획) ○ 2023.11. ~ 2024. 2. : 설계공모 추진 ○ 2024. 3. ~ 7. : 기본설계 ○ 2024. 3. ~ 7. : 건축허가, 현상변경허가, 구청 도시공동 건축위원회 ○ 2024. 8. ~ 2025. 3. : 실시설계 ○ 2025. 3. ~ 5. : 사업발주(일상감사, 계약심의, 원가심사 등) ○ 2025. ~ 2026. : 증축공사, 리모델링 공사(서소문 본관 전시동)	

- 또한 사업 시작 후 굴착 중 문화재가 발견될 경우, 매장문화재의 발굴과 보존 절차 등을 고려해 볼 때 본 사업은 원활히 추진될 수 없는바, 본 사업을 시작하기 전, 대규모 예산의 지연집행 및 사장 등을 방지하기 위해, 매립 문화재 존재 여부를 먼저 조사하여 그 결과를 확인 후 공유재산 관리 계획을 의결할 필요는 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.
- 넷째, 서울특별시의회에서는 본 사업부지 인접지인 서소문청사 주차장 부지에, 본회의장 등 현 의회본관 기능을 이전하는 의회통합청사 조성 계획을

수립하고 이에 대한 타당성조사를 이행(2023.5.22.~2024. 3. 21.)하고 있는 바,

- 본 사업 추진시 이를 감안한 협의를 통해 지하주차장 등 공유시설에 대한 효율적인 부지 활용을 위한 계획 수립에 면밀한 대응이 요구된다고 하겠음.

〈 서울특별시의회 서소문청사 통합 재정비 개념도 〉



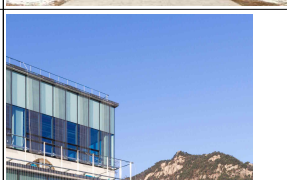
〈 서울특별시의회 서소문청사 통합 재정비 조감도 〉



〈 서소문청사 통합 재정비(안) 일정표 〉

2024		2025	2026		2027~			2028	2029.3.
4.~9.	10.~12.	1.~12.	1.~6.	7.~12.	1.~6.	7.~9.	10.~12.	1.~12.	1.~3.
투자심사	사전절차 이행 (문화재 현상변경, 지구단위계획변경, 공유재산심의, 공공건축물심의)			설계공모 / 설계		행정청사 이전	공사(18개월)		
						* 임대청사 확보 및 이전완료 후 착공시기 결정			

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 석 훈
-------------	-------	-------	-------

구 분		소 재 지	층수	건물 규모		주요시설
				연면적		
				전시실	기타시설	
(1) 서소문본관		서울시 중구 덕수궁길 61	지상3층 / 지하2층	13,434㎡		• 전시실 8 (상설전시실 2) • 기타 : 자료실, 세마홀, 강의실, 카페, 예술서점 등
				3,222㎡	10,212㎡	
(2) 북서울미술관		서울시 노원구 동일로 1238	지상3층 / 지하3층	17,113㎡		• 전시실 5 (어린이갤러리 1) • 기타 : 아트도서실, 다목적홀, 카페 등
				2,288㎡	14,825㎡	
(3) 남서울미술관		서울시 관악구 남부순환로 2076	지상3층 / 지하1층	1,570㎡		• 전시실 11 • 기타 : 강의실 등
				545㎡	1,025㎡	
(4) 미술아카이브		종로구 평창문화로 101	지상5층 / 지하1층	5,590㎡		• 전시실 2 • 기타 : 레퍼런스 라이브러리, 리서치랩 등
				347㎡	5,243㎡	
(5) 난지 미술창작 스튜디오		서울시 마포구 하늘공원로 108-1	지상2층 / 지하1층	2,122㎡		• 창작스튜디오 25 • 전시실 2 • 기타 : 야외작업장 등
				232㎡	1,890㎡	
(6) SeMA 창고		서울시 은평구 통일로 684	지상1층	467㎡		• 전시실 5 • 기타 : 사무실, 창고
				381㎡	36㎡	
(7) 백남준기념관		서울시 종로구 종로53길 12-1	지상1층	88㎡		• 전시실 2 • 기타 : 주민공동 이용시설 1
				63㎡	25㎡	
(8) SeMA 벙커		서울시 영등포구 여의대로 지하 76	지하1층	871㎡		• 전시실 2 • 기타 : 사무실
				490㎡	381㎡	

15 시립발달장애인 복지관 별관 건립(변경)(취득목록 15번)

- 본 건은 동작구 신대방동 소재(722번지) 보라매공원 내 시립발달장애인 복지관 부지에 있는 기존 별관 건물(247.66㎡, 지상 1층)을 철거하고, 건물(1,252.82㎡, 지하1층/지상4층)을 증축하려는 사업으로, 총 사업비는 78억 8천 6백만원(시비 100%) 규모임.
- 본 건은 지난 제299회 임시회(2021.2.25.)에서 의회 의결을 받았으나, 인건비·자재비 상승 및 레미콘 수급 불안정 등의 상황에 의해 각종 설계 변경 사항이 발생하여 기준가격⁵⁾이 72.3% 증액되어(45억7천7백만원 → 78억8천6백만원) 변경계획안에 대해 의회 의결을 얻고자 하는 것임.⁶⁾

〈 사업 변경 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : '86년 개관한 시립발달장애인복지관은 발달장애인 특성에 맞는 다양한 복지서비스를 제공하고 있는 바, 그간 이용 인원이 171% 증가 되어 공간이 절대적으로 부족해짐에 따라 별관을 건립하여 장애인 복지에 기여하고자 함.

- 용 도 : 노유자시설(장애인복지관)

○ 위 치 : 동작구 신대방동 722

○ 사업기간 : '20. 9월 ~ '24. 2월

○ 소요예산 : 7,886백만원 <시비 100% / 일반회계>

5) “기준가격”이란 건물의 신축증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

6) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리 계획에 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. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

연 도		계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액 (백만원)	당초	4,577	140	110	4,327	-	-
	변경	7,886 (증 3,329)	140	-	1,182	3,396	3,168

※ 기 편성예산 : '20년 140백만원, '22년 1,182백만원, '23년 3,396백만원 예산 편성
'20년 140백만원, '22년 1,067백만원, '23년 835백만원 집행완료

○ 사업규모 : 1,252.82㎡(지하 1층 / 지상 4층 별관 건립)

층 별	당초		변경	
	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도
합계	1,184.43		1,252.82	
지상4층	240.71	다목적강당(체육활동실), 화장실(장애인)	233.48	다목적활동실, 화장실(장애인)
지상3층	240.71	프로그램실(4), 화장실(장애인)	237.40	도전적행동전용프로그램실2, 단기프로그램실, 교육실, 심리안정실, 사무실, 화장실(장애인)
지상2층	247.66	프로그램실(4), 화장실(장애인)	255.79	도전적행동전용프로그램실1, 긍정행동지원실, 화장실(장애인)
지상1층	247.66	식당, 주방, 식자재창고, 조리원실	284.76	식당, 조리실, 조리원휴게실, 화장실(장애인)
지하1층	207.69	기계·전기실, 물품보관실, 문서보관실	241.39	기계실, 문서보관실, 자료실, 창고

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 증축	동작구 신대방동 722	1,184.43	4,577,302
변경	취득	건물 증축	동작구 신대방동 722	1,252.82	7,886,000

○ 계약방법 : (증축공사) 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「장애인복지법」 제59조(장애인복지시설 설치) 및 제81조(비용보조)
- 「시립발달장애인복지관 증축 계획」 (장애인자립원과-제17574호, '20.9.11.)
- 「시립발달장애인복지관 별관 건립사업 변경계획」 (장애인자립원과-제19693호, '23.8.29.)

「장애인복지법」 제59조(장애인복지시설 설치) ① 국가와 지방자치단체는 장애인복지시설을 설치할 수 있다.

제81조(비용 보조) 국가와 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 장애인복지시설의 설치·운영에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

추진경위 및 향후계획

- '19.04. : 시립발달장애인복지관 별관 증축 타당성 용역
- '20.09. : 시립발달장애인복지관 증축 계획 수립
- '20.10 : 시 투자심사(조건부 적정)

시투자심사 결과 - 조건부 적정('20.10.)

- ▶ 사 업 명 : 시립발달장애인복지관 별관 건립
- ▶ 심사결과 : 조건부
- ▶ 심사내용 : 중기지방재정계획 반영되도록 예산부서와 협의
- ▶ 처리결과 : 2021 ~ 2025 중기지방재정계획에 반영

- '21.01. : 2021년 제1차 공유재산심의회(조건부 적정)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정('21.01.)

- ▶ 사 업 명 : 시립발달장애인복지관 별관 건립
- ▶ 심사결과 : 조건부
- ▶ 심사내용 : 건축설계 시 자문을 통해 장래 본관 신축을 염두에 두고 설계할 것
- ▶ 처리결과 : 설계 반영 완료

- '21.03. : '21년 제1차 공유재산 관리계획 시의회 동의(가결)
- '21.03. ~ '21.07. : 설계공모(도시공간개선단)
- '21.09. ~ '22.07. : 설계용역(도시기반시설본부)
- '22.11. : 공사발주(도시기반시설본부)
- '23.02. : 착공 ※ 공정률 45%('23.9월 기준/지상부 골조공사중)
- '23.09. : 2023년 제4차 공유재산심의회(적정)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정('23.09.)

- ▶ 사 업 명 : 시립발달장애인복지관 별관 건립
- ▶ 재심의 사유 : 기준가격 30% 이상 증가(4,577백만원→7,886백만원, 73% 증)
- ▶ 심사결과 : 적정

- '24.02. : 준공 및 개관

- 복지정책실은 시립발달장애인복지관은 1986년 개관 당시 1일 평균 이용 인원이 121명이었으나, 현재는 328명으로 이용률이 171% 증가하였고, 발달장애인 비율은 매년 지속적으로 증가하는 추세임에도, 발달장애인 전용 시립시설은 당해 복지관 1개소로, 별관 증축사업은 부족한 전용 공간 해소를 위해 필요하다고 하고 있음.

※ “발달장애인”은 지적장애인과 자폐성장장애인으로, ‘지적장애인’은 정신 발육이 항구적으로 지체되어 지적 능력의 발달이 불충분하거나 불완전하여 자신의 일을 처리하는 것과 사회생활에 적응하는 것이 상당히 곤란한 사람이고, ‘자폐성장장애인’은 소아기 자폐증, 비전형적 자폐증에 따른 언어·신체표현·자기조절·사회적응 기능 및 능력의 장애로 인하여 일상생활이나 사회생활에 상당한 제약을 받아 다른 사람의 도움을 필요한 사람을 말함(「발달장애인 권리보장 및 지원에 관한 법률」 제2조 제1호 참조).

〈 시립발달장애인복지관 현황 〉

구 분		본 관		별 관(증축)	
		면적(㎡)	용 도	면적(㎡)	용 도
지상	4층	-		233.48	다목적활동실, 화장실(장애인)
	3층	30.24	서고, 옥상	237.40	도전적행동전용프로그램실2, 단기프로그램실, 교육실, 심리안정실, 사무실, 화장실(장애인)
	2층	495.00	직업교육실, 정보화교육실, 관장실	255.79	도전적행동전용프로그램실1, 긍정행동지원실, 화장실(장애인)
	1층	526.1	사무실, 언어·물리·작업·음악치료실, 챌린지실	284.76	식당, 조리실, 조리원휴게실, 화장실(장애인)
지하	1층	142.56	그룹활동실, 기계실	241.39	기계실, 문서보관실, 자료실, 창고
계		1,193.90		1,252.82	

※ 기존 별관 철거 후 재건축(기존 별관 : 지상1층, 연면적 246.66㎡(강당 겸 식당))

〈 시립발달장애인복지관 이용 현황 〉

구 분	프로그램 수	이용인원 수(1일)	직원 수	시설면적(㎡)
'86년(개관)	10	121	31	1,441.56
'22년(현재)	108	328	42	1,441.56
증가율	980%	171%	35%	-

■ 배치도 및 조감도



- 서울시 인구 대비 등록장애인 비율은 2009년 3.93%에서 2022년 4.16%로 소폭 증가하였지만, 발달장애인은 2009년 6.16%에서 2022년 8.96%으로 큰 폭으로 증가하였으나 서울시에 위치한 장애인복지관은 총 51개소이나 그 중 발달장애인을 대상으로 하는 곳은 6개소이고, 시립으로 운영되는 곳은 본 건에 해당하는 시립발달장애인 1곳으로 매년 증가하는 서울시 발달장애인 증가 추세와 더불어 발달장애인에 대한 복지 수요도 증가가 예상됨에 따라 별관 증축의 시급성 및 필요성은 인정된다고 하겠음.

〈 발달장애인 현황 〉

연도	구분	인구 (A)	등록장애인 현황(단위 : 명)																		
			등록장애인 계		발달장애인				지체	시각	청각	언어	뇌병변	정신	신장	심장	호흡기	간	안면	장루요루	뇌전증
			계 (B)	비율 (B/A)	지적	자폐성	계 (C)	비율 (C/B)													
2022	전국	51,439,038	2,652,860	5.16%	225,708	37,603	263,311	9.93%	1,176,291	250,767	425,224	23,349	245,477	104,424	105,842	5,078	11,451	15,066	2,725	16,779	7,076
	서울	9,428,372	391,859	4.16%	27,634	7,491	35,125	8.96%	164,464	40,991	61,995	3,421	39,859	16,546	18,883	998	2,156	2,715	385	3,087	1,234
2015	전국	51,529,338	2,490,406	4.83%	189,752	21,103	210,855	8.47%	1,281,497	252,874	250,334	18,813	250,862	98,643	74,468	5,833	12,033	10,324	2,685	14,116	7,069
	서울	10,022,181	393,245	3.92%	24,686	4,761	29,447	7.49%	194,843	42,533	39,598	3,014	42,826	15,943	14,851	1,345	2,156	2,192	422	2,789	1,286
2009	전국	49,773,145	2,429,547	4.88%	154,953	13,933	168,886	6.95%	1,293,331	241,237	245,801	16,249	251,818	94,776	54,030	15,127	15,860	7,730	2,505	12,437	9,760
	서울	10,208,302	401,638	3.93%	21,513	3,219	24,732	6.16%	208,668	41,326	40,717	2,593	44,442	15,096	11,927	2,912	2,781	1,747	392	2,593	1,712

(출처 : 통계청, 장애유형별 등록장애인수)

〈 발달장애인복지관 현황 〉

○ 서울시 장애인복지관 총 51개소 중 발달장애인복지관 6개소(시립 1개소)

- 장애유형별(51) : 종합(32), 시각(5), 청각(3), 지체·뇌병변(5), 발달(6)

	자치구	시설명	운영주체	운영법인	이용인(일)	종사자수	시설장	개관연도
계					1,860	220		
1	노원구	다운복지관	법인	사(복)다운회	412	37	김OO	'03.07.18.
2	강서구	늘푸른나무복지관		사(복)성요한복지회	127	33	정OO	'99.11.30.
3	동작구	발달장애인복지관	시립	사)한국지적장애인복지협회	328	42	최OO	'86.10.29.
4	서초구	사랑의복지관	법인	사(복)사랑의교회	342	39	남OO	'97.02.26.
5	강남구	충현복지관		사(복)충현복지재단	470	39	편OO	'93.03.03.
6	강동구	홀트강동장애인복지관		홀트아동복지회	181	30	신OO	'18.07.01.

○ 복지정책실은 설계도면과 현장여건이 상이함에 따른 추가공기(본관운영을 위한 설비 이동 등) 및 폭염 및 장마에 따른 작업 중지기간 반영, 레미콘 수급 불안정에 따른 공사 기간 연장으로 본 사업기간 변경이 불가피하였으며,

- 사업비 증액은 연면적 68.39㎡ 증가(1,184.43㎡ → 1,252.82㎡)(2억2천2백만원), 당초 대비 인건비 및 자재비의 가파른 상승(17억4천3백만원), 본관 지속 운영을 위한 추가공사 및 레미콘 수급 불안정에 따른 가격 상승(7억4천5백만원), 건설사업관리용역기간 증가 및 안전전담기술인 배치 강화(5억9천9백만원) 등에 따른 것이라고 하고 있음.

〈 사업비 변경 사유 〉

○ 4,577,302천원 → 7,886,000천원(증3,308,698천원)

① 당초 대비 인건비 및 자재비의 가파른 상승 등 : 17억4천3백만원

② 연면적 68.39㎡ 증가(1,184.43㎡→1,252.82㎡) : 2억2천2백만원

층 별	당초		변경	
	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도	면적(㎡)	세 부 시 설 용 도
합계	1,184.43		1,252.82	
지상4층	240.71	다목적강당(체육활동실), 화장실(장애인)	233.48	다목적활동실, 화장실(장애인)
지상3층	240.71	프로그램실(4), 화장실(장애인)	237.40	도전적행동전용프로그램실2, 단기프로

				그림실, 교육실, 심리안정실, 사무실, 화장실(장애인)
지상2층	247.66	프로그램실(4), 화장실(장애인)	255.79	도전적행동전용프로그램실1, 긍정행동지원실, 화장실(장애인)
지상1층	247.66	식당, 주방, 식자재창고, 조리원실	284.76	식당, 조리실, 조리원휴게실, 화장실(장애인)
지하1층	207.69	기계전기실, 물품보관실, 문서보관실	241.39	기계실, 문서보관실, 자료실, 창고

③ 본관 지속 운영을 위한 추가공사 및 레미콘 수급 불안정 : 7억4천5백만원

④ 건설사업관리용역기간 증가 및 안전전담기술인 배치 강화 : 5억9천9백만원

구 분		당 초	변 경	증 감
총 계		4,577,302	7,886,000	3,308,698
공사비	소 계	3,843,329	6,550,000	2,706,671
	건축·기계 전기·통신· 소방공사	3,843,329	6,550,000	① 인건비 및 자재비 상승 등 1,739,754 ② 연면적 증가(68.39㎡) 221,917 ③ 추가공사, 레미콘 전환 등 745,000
용역비	소 계	597,171	1,196,000	598,829
	설계 용역	212,839	240,000	④ 공사기간 연장 및 안전전담기술인 배치 강화 등 598,829
	감리 용역	384,332	956,000	
기타	소 계	136,802	140,000	3,198
	간접비	96,802	84,000	-
	시설부대비	40,000	56,000	

■ 공사현장(지상부 골조공사중)

※ 공정률 45%('23.9월 기준)



- 먼저, 동 사업은 2021년 제1차 공유재산심의회에서 “본관 신축을 감안하여 공간의 유연성을 확보해서 설계에 반영할 것”을 “조건부 적정”으로 심사되었는바, 관련 지적사항을 잘 반영하여 사업을 추진하여야 함에도 불구하고, 본관 지속 운영을 위한 추가공사 등으로 사업비 변경이 발생하였는바, 당초 계획적이지 못한 사업 계획에 따라 사업비가 변경된 것은 아닌지, 공유재산의 효율적 관리 측면에서 사업 기간 연장 및 공사비 증액의 적정성에 대해 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 또한, 동 사업의 사업비 산출내역을 살펴보면, 간접비(철거비, 자반조사비, 수수료 등)는 당초 사업비보다 감소하였고, 공사비는 당초 사업비의 170.4%가 증가(38억 4천3백만원 → 65억5천만원)하였고, 감리 용역비는 당초 사업비의 248.7%가 증가(당초 3억8천4백만원 → 9억5천6백만원)하였는바, 이는 당초 사업비의 세부적인 산출기초가 부실한 것에 기인하는 것은 아닌지와 공사비가 향후 재차로 추가될 여부는 없는지에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 사업비 산출 내역 〉

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금 액(천원)	산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	4,577,302	①+②+③+④	7,886,000
공사비		소 계(①)	3,843,329	소 계(①)	6,550,000
	건축·기계 전기·통신· 소방공사	건립공사비 (1,185㎡×3,083=3,653,355천원) + 제로에너지건축물적용 (공사비×5.2%=189,974천원)	3,843,329	실공사내역 (건축·기계 4,621,152천원 전기 547,483천원 통신 410,147천원 소방 381,888천원 예비비(10%내)589,330천원)	6,550,000
용역비		소 계(②)	597,171	소 계(②)	1,196,000
	설계 용역	공사비 5.5%	212,839	실용역내역 (설계용역비 204,864천원 설계공모비 19,200천원 설계의도구현 15,936천원)	240,000
	감리 용역	공사비 10%	384,332	실비정액가산 (기간연장 및 안전관리인원 강화 등)	956,000

기타		소 계(④)	136,802	소 계(④)	140,000
	간접비	철거비, 지반조사비, 수수료 등	96,802	철거비, 지반조사비, 수수료 등	84,000
	시설부대비	자문회의 및 공사부대비	40,000	자문회의 및 공사부대비	56,000

- 마지막으로, 현재 시립발달장애인복지관의 본관을 운영하며, 옆에 위치한 별관 증축 공사를 진행하는 중으로, 복지관을 이용하는 발달장애인들이 공사중 과도한 소음으로 정서적인 불안 등의 문제가 발생하지 않도록 해야 할 것이며, 철저한 공사장 관리로 안전사고가 발생되지 않도록 만전을 기울여야 할 것으로 사료됨.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 문 숙
-------------	-------	-------	-------

16 노후 서울소방 1호 헬기 교체(취득목록 16번)

- 본 건은 26년이 경과한 노후 소방헬기를 중증환자 이송, 인명구조, 화재진압 등 재난 대응에 적합한 다목적 헬기로 교체하여 예측불허의 다양한 재난 사고와 복합재난 등의 대응력 확보 등을 위한 것으로 총 사업비는 300억원 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 26년 경과한 소방헬기를 비행 안전성 확보, 중증환자 이송, 인명구조, 화재진압 등 재난 대응에 적합한 다목적 헬기로 교체
- 용 도 : 화재·구조·구급 등 재난현장 다목적 임무 수행 항공기

○ 사업기간 : '19. 8월 ~ '26. 12월

○ 소요예산 : 30,000백만원 〈 소방안전교부세 특수수요 50% / 소방특별회계 〉

(단위 : 백만원)

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(소교세)	-	12,500(5,000)	12,500(5,000)	5,000(5,000)

※ 소교세: 소방청 소방안전교부세 특수수요(소방헬기) 기준금액(중형 300억) 50% 지원

○ 사업규모 : 중형급(14~20인 탑승) 소방헬기 1대 교체

- ※ 참고 1) 헬기 경제수명 20년 → 2014년 국민안전처 연구용역 결과
- 2) 교체 대상 헬기

	헬기명	모델명	탑승	담수량	도입일
	서울소방 001호기	AS365N2 (에어버스/프)	14명	900 ℓ	'97.9.10 (26년 경과)

○ 기준가격 : 30,000백만원

○ 계약방법 : 일반입찰

○ 추진근거

- 「119구조·구급에 관한 법률」 제12조(119항공대의 편성과 운영)
- 「119구조·구급에 관한 법률 시행규칙」 제9조(119항공대에서 갖추어야 할 장비기준)

- 「노후 소방 헬기 교체 추진계획」 (시장방침 제176호, '19.8.29.)
- 「소방헬기 교체 추진 일정 변경계획」 (부시장방침 제171호, '20.6.11.)
- 「노후 서울소방 1호 헬기 교체계획」 (부시장방침 제161호, '23.6.27.)

추진경위 및 향후계획

- '19.08.29. : 기본방침(노후 소방헬기 교체 추진계획 수립)
 - '20.06.02. : 소방청 시·도 헬기 도입 지원 계획 확정(서울 1대)
 - '23.06.27. : 노후 서울소방 1호 헬기 교체계획 수립(행정2부시장 방침)
 - '23.07.05. : 노후 소방헬기 교체 T/F 운영 계획 수립
 - '23.09.19. : 공유재산심의회(결과 : 적정)
 - '23.12. : 2024년 예산(안) 편성
 - '24.01. : 헬기구매 규격 확정, 계약심사, 일상감사 등
 - '24.06. : 헬기구매 계약
 - '25.12. : 헬기 중간검사(수), 헬기 제작사 운용자 교육
 - '26.12. : 납품, 완수검사(119항공대, 시험비행 등),
감항증명(국토부, 시험비행) 등
- 소방재난본부는 본 교체 대상 헬기는 1997년에 도입되어 26년이 경과되어 부품 생산 중단 및 수급 지연으로 정비기간 증가, 비행 안전장치 부재*로 사고 위험성이 있으며, 최근 이상기온, 가뭄 등으로 산림화재 헬기 출동이 증가하고 있으나, 1회 담수 용량이 900ℓ(3호기는 2,000ℓ)로 산불진화 역량 부족, 응급의료서비스(EMS) 임무수행 제한 등으로 헬기 교체를 통하여 비행 안전성 확보와 다양한 재난 대응력 확보를 위하여 헬기 교체가 필요하다고 하고 있음.
- * 사고예방장치 미장착(1호 헬기) : 공중 충돌 경고장치, 확장형 지상 접근 경고장치, 비행기록 장치, 비상위치표지설비(해상), 헬기 상태감시장치, 헬리콥터 비상부유장치 등.

〈 서울 119항공대 헬기 현황 〉

기종			
	AS365-N2(1호기)	AS365-N2(2호기)	AW189(3호기)
제작사	에어버스 (프랑스)	에어버스 (프랑스)	레오나르도 (이탈리아)
탑승인원	14인	14인	18인
최대중량	4,250kg	4,250kg	8,600kg
엔진출력(2기)	800마력*2기	800마력*2기	2,000마력*2개
최대항속시간	4시간20분	4시간20분	4시간27분
화재진압장비 (물탱크또는밤비바켓)	900 리터 (밤비바켓)	900 리터 (밤비바켓또는물탱크)	2,000 리터 (밤비바켓)
방수포	미장착	미장착	미장착
비행안전장치 유무	미장착	미장착	장착
최신구급구조장비 유무	장착 ※ 1·2호기 동일기종(AS365-N2) 1대		장착
도입일자	1997. 9.(26년 경과)	1999. 12.(24년 경과)	2018.11.

「119구조구급에 관한 법률」 제12조(119항공대의 편성과 운영) ① 소방청장 또는 소방본부장은 초고층 건축물 등에서 요구조자의 생명을 안전하게 구조하거나 도서·벽지에서 발생한 응급환자를 의료기관에 긴급히 이송하기 위하여 119항공대(이하 “항공대”라 한다)를 편성하여 운영한다.

- ② 항공대의 편성과 운영, 업무 및 항공대원의 자격기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
 ③ 항공대는 행정안전부령으로 정하는 장비를 구비하여야 한다.

「119구조구급에 관한 법률 시행령」 제15조(119항공대의 편성과 운영) ① 소방청장은 119항공대를 제5조제1항제3호에 따라 소방청에 설치하는 직할구조대에 설치할 수 있다.

- ② 소방본부장은 시·도 규칙으로 정하는 바에 따라 119항공대를 편성하여 운영하되, 효율적인 인력 운영을 위하여 필요한 경우에는 시·도 소방본부에 설치하는 직할구조대에 설치할 수 있다.

제16조(119항공대의 업무) 119항공대는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

- 인명구조 및 응급환자의 이송(의사가 동승한 응급환자의 병원 간 이송을 포함한다)
- 화재 진압
- 장기이식환자 및 장기의 이송
- 항공 수색 및 구조 활동
- 공중 소방 지휘통제 및 소방에 필요한 인력·장비 등의 운반
- 방역 또는 방재 업무의 지원
- 그 밖에 재난관리를 위하여 필요한 업무

「119구조구급에 관한 법률 시행규칙」 제9조(119항공대에서 갖추어야 할 장비의 기준)

- ① 법 제12조제3항에 따라 시·도 소방본부에 설치하는 119항공대에서 갖추어야 할 장비의 기본적인 사항은 「소방력 기준에 관한 규칙」 및 「소방장비관리법 시행규칙」에 따른다.
- ② 법 제12조제3항에 따라 소방청에 설치하는 119항공대에서 갖추어야 할 장비의 기본적인 사항은 제1항을 준용하되, 119항공대에 두는 항공기(이하 “항공기”라 한다)는 3대 이상 갖추어야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 119항공대가 갖추어야 하는 장비에 관하여 필요한 사항은 소방청장이 정한다.

○ 119항공대는 인명 구조 및 응급환자의 이송, 화재 진압, 항공 수색 및 구조 활동 등의 업무를 주로 하고 있으며, 최근에는 이상기온, 가뭄 등으로 산림화재 헬기 출동이 2021년 4건에서 2022년에는 56건으로 폭증하였으나 1호 헬기 담수 용량은 900ℓ(3호기는 2,000ℓ)로 산불진화 역량 부족, 긴급출동 임무 지역이 초광역화(서울 관내 → 전국) 되었음에도 노후화(경제수명 20년, 26년 경과)로 고장 발생 가능성 증가하였고, 부품 생산 중단 및 수급 지연으로 정비기간 증가 등 사고 위험성이 상존하고 있음에도, 헬기 제작 및 납품까지 3년이 소요되는바, 본 사업의 시급성 및 필요성은 인정된다고 하겠음.

〈 최근 3년간 소방헬기 운항 현황 〉

(단위 : 건)

구 분	계	긴급출동						기타 교육훈련 등			
		소계	구조	구급	화재(산불)	미처리	기타	소계	교육훈련	정비비행	업무지원
계	1,205	758	634	6	82 (71)	36		447	385	61	1
2022년	423	272	200	1	57 (56)	14		151	136	15	
2021년	378	215	194	3	7 (4)	11		163	135	28	
2020년	404	271	240	2	18 (11)	11		133	114	18	1

※ 미처리 : 자체 처리, 기상악화 등 회항

※ 서울소방본부, 2023년 11월 2일 별도제출자료 재인용.

- 다만, 다목적 소방 헬기 구매 절차에 따르면, 헬기 규격서 작성 후 조달청을 통해 규격 공개 및 입찰공고(총액, 2단계 경쟁(가격, 규격 동시)), 제안서 평가 후 계약 예정으로, 기본 규격 및 소방임무에 적합한 다목적 기능을 갖춘 헬기의 구매 절차에 있어서 객관성과 투명성을 확보해야 할 것임.
- 그리고, 2022년 강원도의 다목적 소방헬기 구매 입찰이 2회 유찰되고, 수의계약도 무산(소방청 규격 미충족, 예산 초과)되는 등⁷⁾ 최근 소방헬기 구매가 지연되는 등의 문제가 있는바, 서울 헬기 1호 구매에 있어서 만반의 준비로 구매가 지연되지 않도록 해야 할 것임.
- 또한, 본 건 헬기의 구매 후 납품까지 3년의 시간이 소요되는바(납품 '26년 12월 예정), 헬기 납품 완료 전까지 1호기 헬기가 계속 운행 예정으로 노후화된 헬기로 인한 안전사고 위험성이 상존하므로, 무엇보다 헬기 안전운행을 위한 안전성 확보 노력이 중요하다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 문 숙
-------------	-------	-------	-------

7) 강원일보, “다목적 소방헬기 수의계약 무산”, 2022년 4월 18일자 참조.
(<https://www.kwnews.co.kr/page/view/20220418000000000032>, 최종방문 2023년 11월 3일).

붙임 1 국내·외 후보 기종 중형급 헬기 현황

구 분		수리온 (KUH-1EM)	AW139	S70M	H160	BELL525
						
제작사		한국항공우주산업	이탈리아 레오나르도	미국 록히드마틴	프랑스 에어버스	미국 벨텍스트론
국 내 대행사		한국항공우주산업	유아이 인터내셔널	스카이 인터내셔널	에어버스 코리아	벨텍스트론 한국지사
엔진출력 (마력)		1,855×2	1,679×2	2,000×2	1,280×2	1,979×2
최대탑승 인원(명)		14	14	15	14	18
최대이륙 중량(kg)		8,709	7,000	10,658	6,050	9,300
최대항속 거리(Km)		561	760	520	781	926
최대순항 속도(km/h)		268	306	268	266	287
최대항속 시간		02+55	05+00	02+00	04+12	06+00
담수 능력 (1)	밤비 바켓	1,592	1,592	4,000	1,500	자료없음
	밸리 탱크	2,000	1,817	3,785	장착불가	자료없음
형식증명		국토부 제한형식 증명	EASA 형식증명	FAA 제한형식 증명	EASA 형식증명	FAA 형식증명

※ 형식 증명 : 대한민국 국토교통부, 미국 연방항공국(FAA), 유럽 항공안전청(EASA)

17 경찰관서 중심 국·공유 상호점유 재산 교환(취득목록 17번, 처분목록 1번)

- 본 건은 경찰청 및 기획재정부 소유 국유재산(토지: 동대문구 용두동 726-1외 21필지)과 서울시 소유 공유재산(토지: 서대문구 연희동 86-12외 15필지, 건물: 서대문구 86-12외 33개동) 등 상호점유 재산을 교환하여 소유와 점유를 일원화시키고자 하는 것으로 취득재산 가액(기준가격)은 309억 8천 7백만원이고, 처분재산 가액(기준가격) 324억 3천 7백만원 규모임.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분	국유재산 (취득재산)	시유재산 (처분재산)
위 치	토지: 동대문구 용두동 726-1외 21필지	토지: 서대문구 연희동 86-12외 15필지 건물: 서대문구 연희동 86-12외 33개동
규 모	토지: 24,338.81㎡	토지: 3,167.70㎡ 건물: 23,665.47㎡
재산가액	토지: 30,987,490천원	토지: 25,680,477천원 건물: 6,756,691천원
이용실태	동물복지지원센터, 서부수도사업소 청사, 와우산배수지, 낙산아리수올림터, 성북1배수지, 강북아리수정수센터, 서울공예박물관, 중랑물재생센터	연희지구대 등 13개소, 동작경찰서 등 21개소, 구기치안센터 1개소 등
도시계획	1종, 3종일반주거, 수도공급설비, 정수시설, 하수처리시설, 시설물 관리도로, 역사문화 특화경관지구, 근린공원, 자연녹지지역, 도시자연공원구역	1종, 2종, 3종 일반주거, 일반상업지역, 중심 상업지역
기타	다만, 향후 교환대상 재산가액 및 목록은 토지분할, 감정평가 금액 등에 따라 다소 변경될 수 있으며, 교환차액 발생시 기획재정부와 협의조정하여 최소화할 수 있도록 노력	

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 경찰청 및 기획재정부 국·공유 상호점유 재산을 교환하여 소유와 점유를 일원화함으로써 변상금·대부료 납부 문제 등 비효율 해소, 증·개축 문제에 직면한 노후경찰관서의 원활한 신축 지원

- 위 치 : <취득> 동대문구 용두동 726-1 외 21필지 [소유자 : 기획재정부]
 <처분> 토지: 서대문구 연희동 86-12외 15필지
 건물: 서대문구 연희동 86-12외 33개동
- 사업기간 : '23. 12월 ~ '24. 6월
- 소요예산 : 비예산
- 사업규모
 - <취득> <토지교환> 24,338.81 m^2
 - <처분> <토지교환> 3,167.70 m^2 / <건물교환> 23,665.47 m^2
- 기준가격
 - <취득> <토지> 30,987,490천원 [필지마다 공시지가 상이]
 - <처분> <토지> 25,680,477천원 [필지마다 공시지가 상이]
 <건물> 6,756,691천원 [건물마다 시가표준액 상이]
- 교환방법 : 기준가격 또는 감정평가에 의한 교환

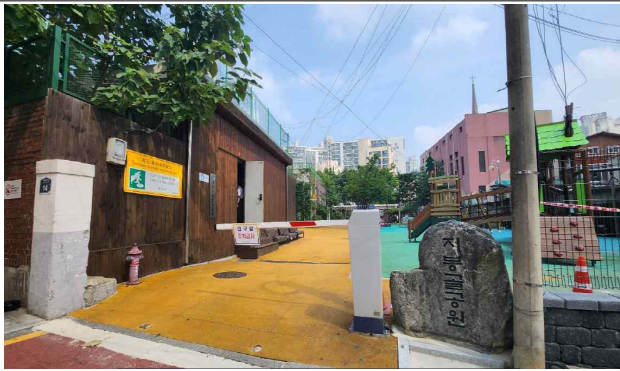
추진경위 및 향후계획

- 경찰청과 국·공유 상호점유 재산 교환 추진('21 ~)
 - 국·공유 상호점유재산 교환대상 검토 방침(재산관리과-3906호, '22.11.29.)
 - 경찰청과 교환목록 합의 및 기재부 승인요청('22.11.29.)
- 교환목록 등에 대한 기재부와 의견 차이로 추가 협의 진행('23.2 ~ 6.)
 - 기재부 방문('23.2.16.) 및 경찰청과 회의 5회('23.3.17, 4.6, 4.26, 5.9, 5.18), 기재부와 과장단 회의('23.5.18, 6.15) 등
- 교환대상 재산 지적 현황조사, 현장점검 등 정밀 검토작업('23.7 ~ 8)
 - 주요 교환재산 합동 현장점검 실시(기획재정부, 한국자산관리공사, 경찰청)
 - 공부자료 조사, 실제 점유현황 및 공유지분 확인, 관련부서 의견조회 등
- 기재부, 경찰청과 교환목록 세부 조정('23.8 ~ 9)
- '23.09.19. : 공유재산심의회(결과 : 적정)
- '23.12. : 감정평가
- '24.01. : 계약체결 및 소유권 이전

- 교환취득하고자 하는 국유지는 동물복지지원센터(동대문구 용두동), 서부수도 사업소 청사(서대문구 홍제동), 와우산배수지(마포구 창천동), 낙산아리수올림터(종로구 창신동), 성북1배수지(성북구 돈암동), 강북아리수정수센터(남양주시 삼패동), 서울공예박물관(종로구 안국동), 중랑물재생센터(성동구 용답동) 부지 등 8건으로 서울시가 설치한 시설들이 위치하고 있으며, 재무국은 최근 국유지에 대하여 국가(기재부 등)에서 대부료를 점진적으로 부과하는 추세로 소유권 확보를 통해, 서울시 시설들의 안정적인 운영과 재산관리의 효율성 제고를 위하여 취득이 필요하다는 입장임.
- 또한, 처분재산은 시유재산 중 국가가 사용 중인 토지 15필지와 건물 34개 동으로 대부분 파출소와 치안센터 등으로 교환을 통해 소유와 점유를 일원화한 후, 증·개축 문제에 직면한 노후 경찰관서의 원활한 신축을 위해 교환이 필요하다는 입장임.

〈 취득 재산 : 8개소(22필지) 〉

연번	이용현황	소재지	구분	면적 (㎡)	공사차 (천원/㎡)	기준가격 (천원)	사용부서
	계		22필지	24,339		30,987,490	
1	동물복지지원센터	동대문구 용두동 726-1외 1필지	토지	383	6,449	2,469,967	동물보호과
2	서부수도사업소 청사	서대문구 홍제동 산1-203	토지	377	999	376,962	상수도사업본부
3	와우산배수지	마포구 창천동 3-250	토지	242	1,805	436,810	
4	낙산아리수올림터	종로구 창신동 산6-58	토지	122	746	91,219	
5	성북1배수지	성북구 돈암동 606-820	토지	96	855	82,080	
6	강북아리수정수센터	남양주시 삼패동 445-3 외 7필지	토지	1,691	161	271,626	
7	서울공예박물관	종로구 안국동 175-80	토지	89	1,673	149,733	서울공예박물관
8	중랑물재생센터	성동구 용답동 244-5 외 6필지	토지	21,338	1,270	27,109,092	중랑물재생센터

취득재산 현장사진	입지 특성 분석
	1. 동물복지지원센터 (동대문구 용두동 726-1외 1필지) 안암오거리에 위치, 3종일반주거지역으로 토지는 국유지, 건물은 시유재산. '23년 5월 리모델링 준공을 통해 '서울동물복지지원센터 동대문'으로 11월 중순 개소 예정임.
	2. 서부수도사업소 청사 (서대문구 홍제동 산1-203) 인왕산 도시자연공원구역 및 자연녹지지역으로 지목은 임야임.
	3. 와우산배수지 (마포구 창전동 3-250) 와우공원내 시설로 근린공원 및 1종일반주거지역임. 도시계획상 공원이므로 국가에서 처분을 위해서는 도시계획시설 변경(수도공급설비) 필요
	4. 낙산아리수올림터 (종로구 창신동 산6-58) 지봉골공원 내 위치한 시설로서 토지계획상 어린이공원, 3종일반주거지역임. 대부로 납부 면적인 건물 점유면적은 122.31㎡이나, 시설의 원활한 유지·관리 및 잔여지의 활용도를 검토한 바 185㎡ 전체 필지를 취득하는 것을 고려 중임.
	5. 성북1배수지 (성북구 돈암동 606-820) 토지이용계획상 수도공급설비, 공원, 1종일반주거지역임. 현재 대부로는 수도공급시설 건물 점유 면적(10㎡)에 대해서만 부과·납부하고 있으나, 배수지 전체 기능을 유지하기 위하여는 필지 전체(96㎡)를 취득함이 타당.



6. 강북아리수정수센터

(남양주시 삼패동 445-3외 7필지)

토지이용계획상 자연녹지 및 정수시설임. 정수센터 부지 전체는 454,732㎡로서 이중 국유지를 1,691㎡ 포함하고 있어 취득 필요.



7. 서울공예박물관

(종로구 안국동 175-80)

토지이용계획상 1종일반주거지역, 역사문화특화지구임. 부지 경계부분에 국유지가 혼재되어 있어 '21년부터 대부료 납부 중(연간 4백만원)



8. 중랑물재생센터

(성동구 용답동 244-5외 6필지)

토지이용계획상 자연녹지, 공공하수처리시설임. 전체 부지면적 769,991㎡중 국유지를 36,634㎡를 포함하고 있으나 금번에는 처분가액에 맞추어 일부 면적(121,338㎡)만 취득예정

※ 서울시가 사용하고 있는 국유재산은 352필지 2개동, 429,656㎡에 달하고 있으며, 연간 6억5천8백만원의 대부료를 납부하고 있으며, 변상금(1회성) 620억3천5백만원이 부과되었고, 동 교환에서 취득하는 재산 중 중랑물재생센터를 제외하고 모두 대부료를 납부하고 있음.

〈 서울시 사용 국유재산 현황 〉

계	물재생센터	상하수도시설	공원·임야	도로	기타
352필지 2개동	144필지	34필지	141필지	25필지	6필지 2개동
5,622억원	1,316억원	139억원	3,543억원	577억원	46억원
429,656㎡	244,281㎡	25,397㎡	117,868㎡	6,829㎡	1,281㎡

관리부처 (필지/역원)	국토부 (114 / 612) 기재부 (27 / 641) 환경부 (3 / 63)	국토부 (7 / 78) 기재부 (11 / 9) 산림청 (14 / 16) 문화재청, 문체부 (2 / 36)	국토부 (124 / 3,286) 기재부 (14 / 254) 산림청 (2 / 3)	서울지방우정청 (24 / 574) 경찰청 (1 / 4)	국토부 (1 / 7) 기재부 (7 / 39)
-----------------	---	---	--	--------------------------------------	-----------------------------

〈 서울시 점유 국유재산 중 대부료, 변상금 부과현황 〉

구 분	필지수	면적(㎡)	재산가액(백만원)	부과액(천원)
계	180	140,377	417,755	62,694,227
대부료(연간)	23	26,499	25,178	658,637/연
변상금(1회성)	170	138,842	411,941	62,035,590

※ 탄천물재생센터 등 6개 시설(13필지, 24,964㎡ / 재산가액 19,364백만원)은 대부료·변상금 둘다 부과

〈 취득재산의 대부료, 변상금 부과현황 〉

연번	시설명	시설소재지 (지번주소)	소유주 (관리청)	사용면적 (㎡)	재산가액 (백만원)	구분	부과액 (천원)	변상금 부과기간
1	서울동물복지 지원센터 동대문	동대문구 용두동 726-1 외 1필지	기획 재정부 (한국자산 관리공사)	383	2,470	대부료	67,924	
2	서울공예박물관	종로구 안국동 175-80		90	150	대부료	3,969	
3	서부수도사업소 청사	서대문구 홍제동 산1-203		377	377	대부료	6,291	'18~'21 (3년)
						변상금	41,673	
4	와우산배수지	마포구 창전동 3-250		242	437	대부료	11,631	'19~'21 (2년)
						변상금	21,676	
5	낙산아리수 올림터	종로구 창신동 산6-58		122	91	대부료	2,508	'16~'21 (5년)
						변상금	11,234	
6	성북1배수지	성북구 돈암동 606-820		96	82	대부료	250	'11~'13 (2년)
						변상금	424	
7	강북아리수 정수센터	경기도 남양주시 삼패동 445-3 외 7		1,691	272	대부료	7,569	'15~'20 (5년)
						변상금	31,081	
8	중랑물재생센터	성동구 용답동 244-5 외 6		21,338	27,109	미부과		

○ 다만, 교환과 관련하여, 재산의 소유와 점유의 불일치를 해소하여 일정
부분 재산 활용의 효율적 관리에는 기여할 수 있을 것으로 사료되나,

- 최종 재산 교환 목적 및 재산가액은 토지분할, 감정평가('23.12월) 이후
확정될 예정으로, 교환 목록 및 교환 부지 면적의 확정 없이 본 공유
재산관리계획을 수립하는 것이 적정한지에 대해서는 살펴볼 여지가 있다고
하겠음.

「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우
4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

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

- 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.

○ 또한, 본 교환 중 취득재산은 국유지를 서울시 시설들(서부수도사업소 청사, 강북아리수정수센터, 중랑물재생센터 등)이 점유하고 있는 토지(동대문구 용두동 726-1외 21필지, 자세한 목록은 <붙임 1> 참조)로 안정적 운영을 위해서는 교환이 필요하나, 토지이용계획을 살펴보면, 수도공급설비, 정수시설, 하수처리시설, 자연녹지지역 등으로 향후 재산 및 활용가치가 떨어질 것으로 보이고,

- 취득재산 중 낙산아리수 올림터(종로구 창신동)는 대부분 남부 면적인 건물 점유면적은 122.31 m^2 이나, 시설의 원활한 유지·관리를 위하여 185 m^2 전체 필지 취득이 필요할 것으로 보임.
- 또한, 중랑물재생센터(성동구 용답동 244-5외 6필지)는 전체 부지면적 769,991 m^2 중 국유지를 36,634 m^2 를 포함하고 있으나 금번 취득에는 처분가액에 맞추어 일부 면적(21,338 m^2)만 취득할 예정으로, 동 부지는 현재 서울

도시금속회수센터(SR 센터) 건립 등 현대화 사업 추진 예정으로 전체 국유지 취득이 필요한 것은 아닌지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 다음으로, 처분재산은 토지 16필지(26,833㎡), 건물 34개동(자세한 목록은 <붙임 1> 참조)으로, 이 중에서 동작경찰서 등 21개소는 국유지 위에 건립된 시유건물로 파출소와 치안센터 등 경찰청이 사용하고 있는바, 본 교환으로 경찰청은 소유와 점유를 일치시켜 노후화된 시설을 개선할 수 있을 것으로 보임.

- 하지만, 처분재산 중 토지 15필지, 건물 13개동은 시유지 위에 건립된 시유건물로 연희파출소(토지 411.20㎡, 공시지가 27억2천3백만원), 서초파출소(160.20㎡, 29억3천3백만원), 명동파출소(54.90㎡, 76억원), 금호파출소(211.90㎡, 22억6천3백만원), 유실물센터(620.80㎡, 24억3천4백만원), 영2치안센터(117.70㎡, 13억원), 노원청소년경찰학교(374.80㎡, 15억8천2백만원) 등으로 사용하고 있으나, 향후 개발가능성, 재산가치 상승 및 시유지 이용 다양성 등을 위해 보유 필요성은 없는지 면밀하고 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 서초파출소는 남부터미널역 근처 대로변 상가 지역에 위치하고 있으며, 명동파출소는 상가 집중지역, 금호파출소도 신금호역 대로변 상가 지역, 신길5치안센터는 신길근린공원 인근으로 7호선 신평역이 100m 이내이며, 노원청소년경찰학교는 6호선 화랑대역에서 350m 이내, 4차선 대로변에 위치해 있음.

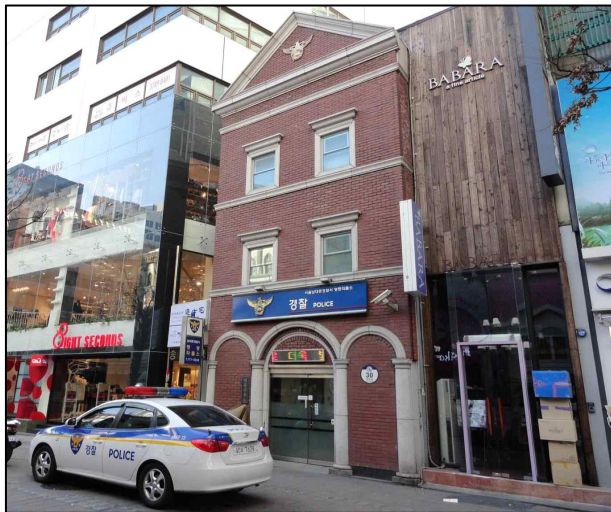
〈 처분 재산 : 35개소(16필지, 34개동) 〉

연번	이용 현황	소재지	구분	개수	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	사용기관
	계		16필지 34개동		26,833	32,437,168	
1	연희지구대 등 13개소 (시유지상 시유건물)	서대문구 연희동 86-12 외 12개 경찰관서	토지	15필지	2,960	24,943,742	경찰청
			건물	13개동	2,944	665,628	
2	동작경찰서 등 21개소 (국유지상 시유건물)	동작구 노량진동 72-35 외 20개 경찰관서	건물	21개동	20,721	6,091,063	경찰청
3	구기치안센터 1개소 (시유지상 국유건물)	종로구 구기동 120-16	토지	1필지	208	736,736	경찰청

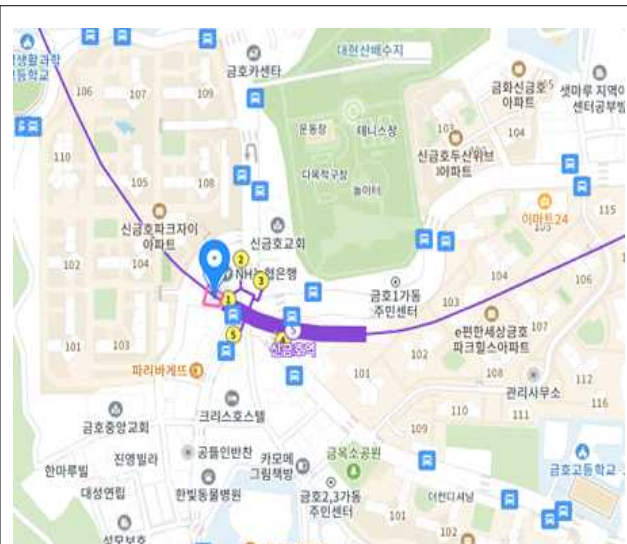
중요 처분재산 현장사진 및 위치도



처분 3~4. 서초파출소(토지 411.20㎡, 건물 384.66㎡)



처분 5~6. 명동파출소(토지 54.90㎡, 건물 152.34㎡)



처분 25~26. 금호파출소(토지 211.90㎡, 건물 199.19㎡)

중요 처분재산 현장사진 및 위치도



처분27 ~ 28. 신길5치안센터(토지 55.20㎡, 건물 132.00㎡)



처분 49 ~ 50. 노원청소년경찰학교(토지 54.90㎡, 건물 152.34㎡)

- 마지막으로, 재무국은 공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식에 의한 경우를 비교 검토하여 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치 고려와 함께, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

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

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 생략

하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

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

1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한

법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 적용한다. 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지이거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용하여야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치 단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 한다.

2. 주택: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별 주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동 주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가법인등의 감정평가액을 적용한다.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 문 숙
-------------	-------	-------	-------

붙임 1 취득 및 처분 재산목록

구분	연번	항목	소재지	(연)면적(m^2)	기준가격(천원)	이용현황	지목
취득	1	토지	동대문구 용두동 726-1	343.00	2,212,007	동물복지지원센터	대
	2	토지	동대문구 용두동 727-15	40.00	257,960	동물복지지원센터	대
	3	토지	서대문구 홍제동 산1-203	377.00	376,962	서부수도사업소 청사	임
	4	토지	마포구 창전동 3-250	242.00	436,810	와우산배수지	대
	5	토지	종로구 창신동 산6-58	122.31	91,219	낙산아리수올림픽	임
	6	토지	성북구 돈암동 606-820	96.00	82,080	성북1 배수지	대
	7	토지	남양주시 삼패동 445-3	10.00	3,346	강북아리수정수센터	전
	8	토지	남양주시 삼패동 413-1	195.00	25,019	강북아리수정수센터	도로
	9	토지	남양주시 삼패동 414-2	734.00	94,172	강북아리수정수센터	도로
	10	토지	남양주시 삼패동 414-3	179.00	75,574	강북아리수정수센터	답
	11	토지	남양주시 삼패동 416-1	23.00	2,951	강북아리수정수센터	도로
	12	토지	남양주시 삼패동 420-2	23.00	2,951	강북아리수정수센터	도로
	13	토지	남양주시 삼패동 403-8	421.00	54,014	강북아리수정수센터	도로
	14	토지	남양주시 삼패동 445-2	106.00	13,599	강북아리수정수센터	도로
	15	토지	종로구 안국동 175-80	89.50	149,733	서울공예박물관	대
	16	토지	성동구 용답동 244-5	3,679.00	4,624,503	중랑물재생센터	구거
	17	토지	성동구 용답동 246-4	16,569.00	20,827,233	중랑물재생센터	구거
	18	토지	성동구 용답동 250-9	155.00	194,835	중랑물재생센터	도로
	19	토지	성동구 용답동 250-13	162.00	490,860	중랑물재생센터	도로
	20	토지	성동구 용답동 249-14	248.00	311,736	중랑물재생센터	잡종지
	21	토지	성동구 용답동 249-12	244.00	306,708	중랑물재생센터	답
	22	토지	성동구 용답동 243-4	281.00	353,217	중랑물재생센터	제방

구분	연번	항목	소재지	(연)면적(m^2)	기준가격(천원)	이용현황	지목
처분	1	토지	서대문구 연희동 86-12	411.20	2,723,378	연희파출소	대
	2	건물		384.66	36,749		
	3	토지	서초구 서초동 1603-16	160.20	2,933,262	서초파출소	대
	4	건물		231.70	69,187		
	5	토지	중구 명동2가 50-13	54.90	7,603,650	명동파출소	대
	6	건물		152.34	36,541		
	7	건물	강동구 성내동 39-5	115.53	30,866	성내2치안센터	
	8	건물	관악구 신림동 818-20	148.00	52,189	대학동치안센터	
	9	건물	금천구 시흥동 841	107.44	11,485	시흥본동 치안센터	
	10	건물	동대문구 장안동 354-9	115.70	20,869	장안3치안센터	
	11	건물	동작구 노량진동 72-35	6,691.72	2,424,320	동작경찰서	
	12	건물	성동구 행당동 196-25	193.04	63,875	성동 교통정보센터	
	13	건물	성북구 성북동 66-23	330.21	120,008	성북파출소	
	14	건물	성북구 정릉동 299-6	167.45	20,530	정릉4치안센터	
	15	건물	영등포구 도림동 133-1	190.23	17,126	도림치안센터	
	16	건물	성북구 정릉동 966-173	115.50	13,534	정릉1치안센터	
	17	건물	송파구 가락동 161	5,342.45	1,821,360	2기동대	
	18	건물	영등포구 신길동 186-280	198.00	31,221	신길지구대	
	19	건물	용산구 한강로1가 16	196.44	60,217	삼각지파출소	
	20	건물	종로구 숭인동 53-29	174.87	47,877	숭일교통센터	
	21	건물	종로구 종로5가 138-1	203.65	91,496	종로5가 파출소	
	22	건물	중랑구 면목동 1331-2	129.58	23,348	면목4동치안센터	
	23	건물	중랑구 묵동 250-4	200.65	20,563	중랑 교통정보센터	
	24	건물	서대문구 미군동 165	315.02	66,048	서대문경찰서 일부	
	25	토지	성동구 금호동2가 224	211.90	2,263,092	금호파출소	대
	26	건물		199.19	57,249		

구분	연번	항목	소재지	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	이용현황	지목
	27	토지	영등포구 신길동 340-11	55.20	259,937	신길5치안센터	대
	28	건물		132.00	44,398		
	29	토지	동작구 상도동 495-4	109.00	599,064	상도1치안센터	대
	30	건물		221.53	56,201		
	31	토지	강서구 개화동 442-9	269.00	345,396	개화2치안센터	임야
	32	건물		212.00	43,248		
	33	토지	강서구 개화동 442-10	195.00	250,380		임야
	34	토지	서대문구 연희동 126-6	620.80	2,434,778	유실물센터	대
	35	건물		711.10	177,956		
	36	건물	중구 을지로3가 291-50	178.00	23,527	을지로3가파출소	
	37	토지	종로구 구기동 120-16	208.00	736,736	구기치안센터	대
	38	건물	양천구 신월동 331-111	5,477.70	1,109,925	4기동단	
	39	토지	강동구 천호동 453-11	107.00	1,386,720	천호3치안센터	대
	40	건물		115.53	33,639		
	41	토지	동대문구 답십리동 16-14	139.00	542,100	답십리2치안센터	대
	42	건물		121.40	20,229		
	43	토지	동대문구 답십리동 16-73	36.00	46,332		대
	44	토지	영등포구 신길동 223-67	98.00	662,872	신길3치안센터	도로
	45	건물		105.00	9,450		
	46	건물	동대문구 장안동 217-1	129.80	20,679	남장안치안센터	
	47	토지	영등포구 영등포동2가 139-4	117.70	1,310,001	영2치안센터	대
	48	건물		146.84	19,436		
	49	토지	노원구 공릉동 91-1	374.80	1,582,780	노원청소년경찰학교	대
	50	건물		211.20	61,345		

18 DMC 홍보관 부지 매각(처분목록 2번)

- 본 건은 DMC 택지개발지구 개발 완료 단계 도달과 DMC 홍보관 운영 종료예정('23.12.)에 따라 마포구 상암동 소재 홍보관 부지(토지 2,874.20㎡)를 매각하려는 것으로 처분 기준가격(토지와 건물 공시지가)은 526억 5천 5백만원 규모임.

※ 공유재산관리계획 의결 후 감정평가 실시 예정임.

〈 사업 개요 〉

- 사업목적 및 용도
 - DMC 홍보관 운영 종료에 따른 건축물(가설) 및 부지 매각
- 위 치 : 서울특별시 마포구 상암동 1612번지
- 사업기간 : '23. 10월 ~ '24. 7월
- 소요예산 : 330백만원 <시비 100% / 일반회계>

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	0	0	0	0	0	330

※ 예산편성 : '24년 세출예산안 반영 예정 [감정평가, DMC 운영위원회, 지구단위계획 변경 용역]

- 사업규모
 - 토지 : 2,874.20㎡ [지목 : 대]
 - 건물 : 1,715.51㎡ [지상 3층, 가설건축물]

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	1,715.51	
지상3층	529.64	DMC 홍보 및 전시관
지상2층	1,077.06	실감콘텐츠 체험 시설
지상1층	108.81	전기실, 기계실, 창고

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	마포구 상암동 1612	2,874.20	18,040	51,850,568
	건물 매각		1,715.51	469	804,574

- 계약방법 : <토지 및 건물매각> 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조(용도의 변경 또는 폐지) 및 제36조(공유재산의 용도 폐지 및 일반재산의 매각 등)
- 「택지개발촉진법」 및 DMC 택지공급지침
- 「DMC 홍보관 부지 용도폐지 및 매각 추진계획」 (행정1부시장방침 제231호, '23.10.6.)

※ DMC(Digital Media City)는 마포구 '상암새천년신도시'의 택지개발사업지구내 세계적인 디지털미디어산업의 집적지이자, 동아시아의 비즈니스센터 조성을 위한 부지로 상암택지개발사업지구 1,697,888㎡의 33.56%인 569,925㎡를 사업 면적으로 하고 있음. DMC는 2001년 기본계획에서 미디어 산업의 집적지로서 최첨단 정보도시를 DMC 비전으로 제시하였고, 2004년부터 조성 사업이 본격적으로 시행 되어 산학협력연구센터, 누리꿈스퀘어, 첨단산업센터 등이 개관하였고, 2022년 기준 입주율 97.6%, 기업수 568개, 종사자수 41,694명으로 세계 최초 최첨단 디지털 기술의 집적지이자 21세기형 도시 혁신의 실험장으로서 역할을 수행하고 있음(서울 특별시, 「DMC 택지공급지침」, 2012.7.; (재)한국산업관계연구원, 『DMC 홍보관 부지 중장기 활용방안 수립 학술용역』, 2021.3. 참조)

※ (재)한국산업관계연구원, 『DMC 홍보관 부지 중장기 활용방안 수립 학술용역』, 2021.3.에서 재인용.



- 경제정책실은 현재 DMC 택지개발지구 개발 완료 단계에 도달하여(총 52필지 중 49필지 공급완료) 과거 토지공급을 위한 홍보 창구로서의 역할을 수행하였던 DMC 홍보관이 현재는 대시민 또는 교육기관과 연계한 다양한 체험전시 프로그램 등 운영으로 사실상 행정목적으로 사용되지 않아 용도 폐지가 가능하며,* 홍보관 운영기간이 올해 12월 31일 만료됨에 따라 부지 매각을 통해 DMC 택지개발지구 본연의 민간에 대한 토지공급, 시유재산 유지 관리 및 운영 비용 절감을 기대하고 있음.

※ 서울특별시, DMC 택지공급 현황(2023년 8월 기준)

- 사업용지 52필지 중 49필지 공급완료(준공46, 착공전3)

구 분	합 계		공 급		미 공 급	
	필지	면적(㎡)	필지	면적(㎡)	필지	면적(㎡)
계	52	335,655.4	49	290,866.8	3	44,788.6
중점유치	12	122,713.2	11	115,186.9	1	7,526.3
권장유치	25	119,650.5	25	119,650.5	-	-
일반유치	15	93,291.7	13	56,029.4	2	37,262.3

※ 미공급 용지 현황(3개 필지) : 랜드마크용지(F1, F2), 교육첨단용지(D2-1)

- * 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 “행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우”에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있고, 「DMC 택지공급 지침」에서 DMC내 공급택지 위에 완공된 건축물의 지정용도활동 기간 경과된 경우 용도변경(폐지) 가능하다고 규정하고 있음(DMC 홍보관은 2002년 10월 31일 준공되어 완공된지 20년이 경과되어, 지정용도활동 의무사용기간이 경과되었음).

「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.

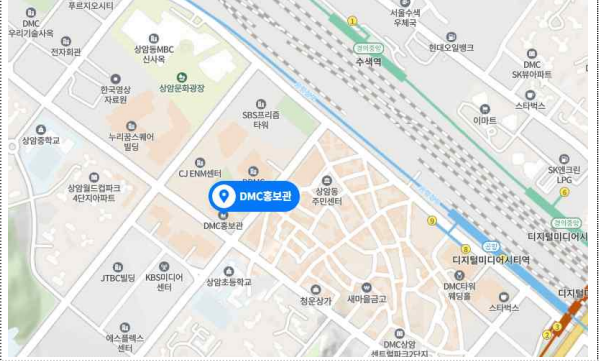
1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우

「DMC 택지공급지침」

· 지정용도 활용기간

- 중점유치기능, 권장유치기능, 일반유치기능 지정시설과 같이 DMC 조기 활성화를 위해 특별한 역할을 수행하는 시설로서, 용도가 지정되어 공급되고 공급가격에 있어 인센티브를 제공한 택지에 대해서는
- 완공이후부터 ‘최소 10년간’을 당초 지정된 용도로 의무사용할 것을 명시함.

〈 DMC 홍보관 현황 〉

준공일	2002년 10월 31일		
소재지	서울시 마포구 상암동 1612		
시설규모	대지 2,874.2㎡, 건물면적 1,715㎡(지상3층, 철골조(가설건축물))		
용도	DMC 홍보전시관, DMS체험시설, 업무시설		
용도지역지구 등	일반상업지역, 지구단위계획구역		
업무	공공지원업무	용도	공공지원시설, 홍보 및 전시시설
건폐율	60%	용적율	800%
전경 및 위치	 		

추진경위 및 향후계획

- '02.02.10. : 상암택지지구 용지 공급 및 홍보를 위한 DMC 홍보관 조성
- '20.10. ~ : DMC 홍보관 기능개선 및 시민체험시설 조성·운영
- '22.03.03. : 상암택지 지구단위계획(DMC홍보관)결정(변경) 지형도면 고시
(서울특별시 고시 제2022-89호, '22.3.3.)
 - 「국토계획법」 개정에 따라 공공목적으로 설치한 가설건축물은 5년 이내(매각이나 중장기 활용 계획에 따른 개발 전까지)에는 지구단위계획 미적용('27년 2월까지 활용계획 수립 및 철거)
- '22.04. ~ '23.02. : DMC 홍보관 부지 중장기 활용방안 수립 용역
 - 용역결과 대규모 예산투입 부담 및 최근 관련산업(확장현실 및 메타버스)에 대한 수요 감소, 건축기간 고려시 최신 기술 수요 반영에 한계 가능성 제기
- '23.09.13. : 중기 공유재산 관리계획 반영
- '23.10.06. : DMC 홍보관 부지 용도폐지 및 매각 추진계획 수립
- '23.10.11. : 공유재산심의회(결과 : 적정)
- '23.12. : '24년 예산(안) 편성·의결
- '24.03. ~ 04. : 감정평가
- '23.05. : 입찰 공고

- 또한, ‘상암택지 지구단위계획(DMC홍보관)결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시(제2022-89호, '2022.3.3.))’에서 “시장이 설치한 가설건축물(DMC홍보관)은 5년 이내(매각이나 중장기 활용계획에 따른 개발 전까지)에는 지구단위계획을 적용하지 아니한다”고 하여 2027년 2월까지의 DMC 홍보관의 활용계획 수립 및 가설건축물을 철거하여야 함에 따라,
 - DMC 홍보관 부지 중장기 활용방안 수립으로 확장현실(XR) 산업 기업 지원·시민체험 공간을 조성하려고 하였으나, 용역결과 대규모 예산투입 부담 및 최근 관련산업(확장현실 및 메타버스)에 대한 수요 감축, 건축기간 고려시 최신 기술 수요 반영 한계가 지적됨에 따라 DMC 택지개발지구 본연의 민간에 대한 토지공급 목적을 살리고, 사유재산 유지 관리 및 운영 비용 절감을 위해 매각하고자 하는 것으로 보임.

※ 서울특별시고시 제2022-89호, “상암택지 지구단위계획(DMC홍보관)결정(변경) 및 지형도면 고시”, 2022.3.3.

I. 결정(변경) 취지

: 국토계획법 제54조 및 같은법 시행령 50조의2 개정 **에 따른 가설건축물의(DMC홍보관) 지구단위계획 운용 신설**

II. 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경 없음
2. 도시관리계획에 관한 결정 조서 : 변경 없음
3. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서 : 변경 없음
4. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

- 가. 교통처리 **에** 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음
- 나. 입체연결도로 등 설치 및 운영계획 : : 변경없음
- 다. DMC 내 지구단위계획의 운용 : 변경

1)~3) 생략

4) 가설건축물의 지구단위계획 운용(신설)

- 시장이 공공목적으로 설치한 가설건축물(DMC홍보관)은 5년 이내(매각이나 중장기 활용계획에 따른 개발 전까지)에는 지구단위계획을 적용하지 아니함.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획 구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조 본문에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.

1. 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간을 말한다)이 3년의 범위에서 해당 특별시

· 광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물의 경우에는 각각 다음 각 목의 기준에 따라 존치기간을 연장할 수 있다.

- 본 매각은 DMC 택지개발지구 개발 완료 단계에 따라 홍보관의 기능은 축소되고, 시민체험시설로 운영되고 있는바, DMC 홍보관이라는 본연의 행정 목적으로 이용되지 않고 있고, 대규모 예산을 투입하여 최근 확장 현실 및 메타버스 시설을 신축하려고 하였으나 그 수요가 줄어들음에 따라 택지개발지구 본연의 민간에 대한 토지공급 목적을 살려 매각하고자 하는 것으로 그 필요성은 인정된다고 하겠음.
- 다만, 매각에 필요한 용도 변경이 원활히 이루어질 것인지 여부, 경기침체에 따른 부동산경기 악화로 매각이 원활할지 여부, DMC 홍보관 부지 매각과 보유시 재산가치에 대한 비교와 향후 재산가치 상승 및 시유지 이용 다양성 등에 대해서는 면밀하고 심도 있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 먼저, DMC 홍보관은 현재 DMC 택지공급지침에서 중점유치기능(교육, 방송, 산학연센터 등) 공공지원시설로 지정되어 있고, 지구단위계획구역 지정 용도⁸⁾로 건축연면적의 70% 이상을 업무시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설로만 사용할 수 있는바, 매각을 위해서는 DMC 택지공급지침과 지구단위계획 개정으로 용도 변경(중점유치기능 → 일반유치기능) 결정이 필요한바, 변경이 원활히 이루어질 것인지 여부 등 사전 절차 이행의 적정성에 대한 추가적인 검토가 요망된다고 하겠음.

※ DMC 택지공급지침 및 지구단위계획은 동 공유재산 관리계획안의 시의회 의결후 DMC 운영위원회와 지구단위계획 변경 용역을 통해 '24년 1~2월에 시행할 예정으로 '24년 세출예산안에 지구단위계획 변경 용역으로 2억원의 예산을 편성하고 있음.

8) '지정용도(指定用途)'란 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 특정한 용도만을 지정하여 정한 것을 말함.

※ 서울특별시, 「DMC 택지공급지침」, 2012.7., 11면.

◆ 용도별 택지공급가격 및 공급방법

기능구분	용도(용지)	택지개발촉진법규	가격수준	공급방법	면적(평)	비고
중점유치가능	공공지원시설	없음	조성원가	협의회 수의계약	2,874.2㎡	(D4) ·DMC홍보관
	공공지원시설	없음	조성원가	협의회 수의계약	19,110.4㎡	(C5) ·누리꿈스퀘어
	공공지원시설	없음	조성원가	협의회 수의계약	9,864.2㎡	(C3) ·문화콘텐츠진흥원
	공공지원시설	없음	감정가격/조성원가	협의회 수의계약	23,511.2㎡	(A1-1, A1-2) ·외국인학교
	공공지원시설	없음	조성원가	협의회 수의계약	6,605.0㎡	(E3-3) ·서울비즈니스센터
	공공지원시설	없음	조성원가/감정가격	협의회 수의계약	3,366.9㎡	(E3-2) ·산학협력연구센터
	방송시설	없음	감정가격	사업계획서 공모·심사	34,270.1㎡	(C1, C2)
	교육연구시설	없음	감정가격	사업계획서 공모·심사	23,111.2㎡	(C4, D2-1, D2-2)
	소 계				122,713.2㎡	

※ 서울도시계획포털, DMC 홍보관(마포구 상암동 1612) 지구단위계획 상세정보

지번	마포구 상암동 1612대
구역명	상암택지개발지구 지구단위계획구역

가구 및 획지

건축물

건축물의 용도	불허용도 ?	- 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시설소
	권장용도 ?	
	허용용도 ?	
	지정용도 ?	○ 지정용도 (면적의 70% 이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가'목(공연장), '라'목(전시장) - 교육연구시설 중 '가·다' 및 '마'목(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소)

- 다음으로, 경기침체로 지난 9월 서울 지역의 업무·상업용 건물 거래 규모가 8월보다 14.8% 감소하고, 9월 중 천억원 이상의 거래가 한 건도 발생하지 않았는바,⁹⁾ 경기침체로 부동산시장이 위축되는 상황에서 매각이 여의치

9) YTN 2023년 11월 1일자, “경기 침체로 서울 업무·상업용 건물 거래 1조 밀돌아”
(https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202311011152433934, 최종방문 2023.11.2.)

않을 경우 세입예산으로 편성된 1,016억원의 막대한 세입 결손이 발생할 여지는 없는지, 입찰시 매각가격이 가치에 맞게 적정하게 이루어질 수 있는지 살펴보아야 할 것임.

DMC 홍보관 부지 매각 수입(공유재산 매각수입)

◆ 2024년 추계액 및 산출내역

- 2024년 추계액 : 101,643,209천원
- 산출내역 : 2,874.2㎡(면적)×35,364천원 = 101,643,209천원

※ 인근 토지(3개) 평균 시세를 고려하여 산출

※ DMC 홍보관 부지는 현재는 행정재산으로 용도폐지 후 일반재산으로 변경하고, 용도 변경 이후 감정평가('24.3. ~ 4월) 실시할 예정으로 '24년 세입예산으로 편성된 1,016억원은 인근 3개 토지 평균 시세를 고려하여 산출하였다고 함.

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

○ 마지막으로, 경제정책실은 민간에 대한 토지공급 목적으로 살리고, 사유재산 유지 관리 및 운영 비용 절감을 위해 매각한다고 하고 있으나, 홍보관은 DMC 문화공원의 8차선 도로변에 위치하고 있으며, 공항철도·경의중앙·6호선 디지털미디어시티역과 경의중앙 수색역에서 도보로 10분에서 15분 내에 위치하고 있으며, 인근에 CJ엔터테인먼트센터, 중앙일보빌딩, KBS 미디어센터 등이 위치하고 있는바, 매각과 보유시 재산가치에 대한 비교와 향후 재산가치 상승 및 사유지 이용 다양성 등 장기적으로는 미래를 대비하여 적정 공유재산을 확보 및 유지가 필요한 것은 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원

김 태 한

입법조사관

최 문 숙

19 강서구 가양동 토지 매각(처분목록 3번)

- 본 건은 강서구 가양동 구(舊) CJ부지가 지구단위계획 및 특별계획구역으로 지정되어 동 구역에 포함된 시유지(가양동 77-2외 11필지, 2,020.00㎡)를 매수신청자인 인창개발 주식회사에 수의계약 방식으로 매각하려는 것으로, 기준가격(공지시가)은 119억 5천만원 규모임.

※ 공유재산관리계획 의결 후 2024년 2월에서 3월 감정평가 실시 예정임.

〈 사업 개요 〉

- 사업목적 및 용도
 - 강서구 가양동 舊CJ부지가 지구단위계획구역 및 특별계획구역으로 지정되어 동 구역에 포함된 시유재산(가양동 77-2외 11필지)를 매각하고자 함.
- 위 치 : 서울특별시 강서구 가양동 77-2외 11필지
- 사업기간 : '23. 8월 ~ '24. 4월
- 소요예산 : 30백만원(감정평가수수료)
- 사업규모
 - 토지 : 2,020.00㎡[지목 : 공장용지] ※ 매수신청자 : 인창개발 주식회사
- 기준가격 명세

연 번	구 분	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)	재산관리관	재산종류 (회계구분)	이용현황
합계			2,020.00	11,950,320	재산관리과	일반재산 (일반회계)	공장용지 및 방음벽 이용중
1	처분	강서구 가양동 77-2	93.0	550,188			
2	처분	강서구 가양동 78-2	1.0	5,916			
3	처분	강서구 가양동 80-1	272.0	1,609,152			
4	처분	강서구 가양동 82-1	200.0	1,183,200			
5	처분	강서구 가양동 83-2	229.0	1,354,764			
6	처분	강서구 가양동 85-1	385.0	2,277,660			
7	처분	강서구 가양동 422-52	18.0	106,488			
8	처분	강서구 가양동 68-7	453.0	2,679,948			
9	처분	강서구 가양동 422-2	29.0	171,564			
10	처분	강서구 가양동 47-1	321.0	1,899,036			
11	처분	강서구 가양동 422-71	4.0	23,664			
12	처분	강서구 가양동 424-5	15.0	88,740			

○ 계약방법 : 수의계약

○ 추진근거

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등)
- 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우)
- 「시유재산 매각계획(강서구 가양동)」 (행정1부시장방침 제190호, '23.8.31.)

○ 본 건은 구(舊) CJ공장부지(강서구 가양동 92-1)의 현재 소유자인 인창개발 주식회사가 인접한 시유지(강서구 가양동 77-2외 11필지)에 대하여 2023년 8월 매수신청에 따른 것으로,

- 재무국은 구(舊) CJ공장부지(강서구 가양동 92-1)는 서울특별시 고시(제2022-138호, '22.3.31.)로 '가양동 CJ 부지 지구단위계획구역 및 특별계획구역'으로 지정되어 있어 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제16호, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제38조제6호)에 따라 지구단위계획으로 결정된 동일 획지 내의 시유지를 해당 계획에 부합하게 건축하려는 인접한 토지 소유자의 매수 신청에 따라 수의계약이 가능하다는 입장임.

※ 서울특별시고시 제2022-138호, “도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역, 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시”, 2022.3.31.

I. 결정(변경) 취지

- 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 수립하고자 도시관리계획(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

□ 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면 적(m)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역	강서구 가양동 92-1번지 일대	105,762	증6,825	112,587	2012.10.25. 서고 제2012-285호	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	강서구 가양동 92-1번지 일대	• 지구단위계획구역 • 변경 : 증6,825㎡	• 주변의 주거환경 개선과 기반시설의 합리적 관리를 위해 공원 인접부지 추가확보, 장기미집행 도로 개설을 위한 도로부지 편입, 양천로 및 양천로53길 부지 편입 및 구역 면적 조정

[지구단위계획 종합 결정(변경)도]



추진경위 및 향후계획

- '22.03.31. : 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 및 특별계획 구역 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2022-138호, '22.3.31.)
- ※ 최초결정일 : 2012.10.25.(서울특별시 고시 제2012-285호)
- '23.08.10. : 인창개발 주식회사(인접토지 소유자) 매수신청
- '23.08.31. : 기본방침(시유재산 매각계획)
- '23.09.19. : 공유재산심의회(결과 : 적정)
- '24.02. ~ 03. : 감정평가 실시(강서구)
- '23.03 : 가격사정 심의('24년 제1차 공유재산심의회)
- '24.04. : 매매계약 체결 → 소유권 이전
- 본 매각 대상 시유지는 공장의 방음벽 등으로 현재도 인창개발 주식회사에 대부중이며, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제38조제6호 “ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획으로 결정된

동일한 가구 또는 획지 내의 시유지를 해당 계획에 부합하게 건축하려는 인접한 토지 소유자에게 매각하는 때”에는 수의계약으로 매각할 수 있는바, 인창개발 주식회사는 구(舊) CJ공장부지(강서구 가양동 92-1) 현재 소유자로 지구단위계획에 따라 건축하려는 인접 토지 소유자로서 수의계약으로 매각할 수 있는 경우에 해당된다고 보여짐.

〈 ‘인창개발(주)’ 업체 개요 〉

○ 업종 : 부동산·중개·임대업(대표자 : 류OO)

- 2014년 설립 중소기업(직원수 : 40명)
- 인창개발그룹 계열사로 하울디앤씨(주) 등 13개 계열사 소유

○ 주요 사업 내용

- ‘18년 파주 운정신도시 와동동 주상복합용지 개발, 지식산업센터 등
- ‘19년 현대건설과 컨소시엄으로 CJ 가양동 부지 인수

※ 재무국, 2023년 11월 1일 별도제출자료 참조.

※ 구(舊) CJ공장부지는 2019년 인창개발·현대건설 컨소시엄에서 1조500억원에 매입하였고, 총 사업비 약 5조원 규모로 강남구 삼성동 코엑스 1.7배 크기의 업무·상업·지식산업센터 등 조성 사업이 추진중으로, 지난 10월 강서구청은 CJ공장부지 3개 블록 중 2블록(2만7,893㎡) 개발을 허가하였음.

※ 본 매각 시유지인 강서구 가양동 77-2 외 11필지를 인창개발 주식회사에서 2021.1.1.,부터 대부중이며, ’21년 535,835,500원, ’22년 577,817,140원, ’23년 663,826,880원의 대부료를 납부하고 있음.

〈 수의계약 근거 〉

「공유재산 및 물품 관리법」 제29조(계약의 방법) ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제3항을 준용한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조(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.

16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조에 따라 용도가 정해진 토지를 그 정해진 목적에 사용하도록 해당 도시·군계획사업시행자에게 매각하는 경우

23. 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우

「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 영 제38조제1항제23호에 따른 수의계약으로 매각할 수 있는 재산의 내용 및 범위는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

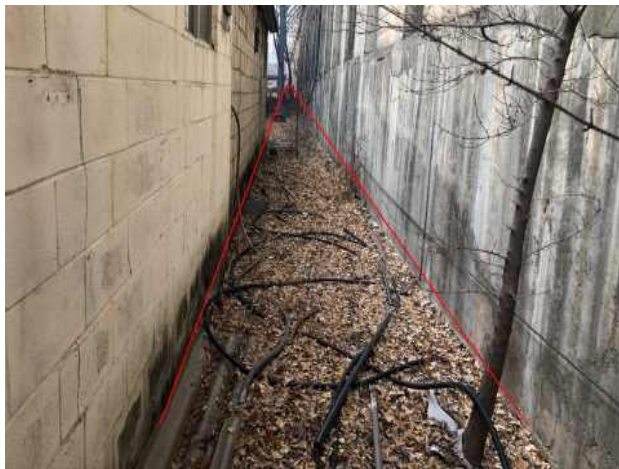
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획으로 결정된 동일한 가구 또는 획지 내의 사유지를 해당 계획에 부합하게 건축하려는 인접한 토지 소유자에게 매각하는 때

■ 항공사진 등



현장 사진 1

현장 사진 2



- 다만, 본 건의 매각은 인근 토지소유자의 매수신청에 따른 수의계약을 통해 매각하는 경우이지만 객관적 감정평가를 통해 처분재산의 미래가치 고려와 함께, 매각 가격의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

※ 본 건의 매각은 공유재산관리계획 의결 후 2024년 2월에서 3월 감정평가 실시 예정이고, 2024년 제1차 공유재산심의회에서 가격사정을 심의하고, 매매계약을 체결할 예정이라고 하고 있음.

※ 또한, 2024년 재무국 세입 ‘공유재산 매각수입 특별징수 예상액’으로 20,314,588천원을 세입으로 편성하고 있음(산출기초 11,950,320천원(공시지가)×1.8(최근 3년간 ‘21~’23)공시지가 대비 매각가격률(수의계약))×0.9444(’23년도 지가변동률).

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

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

수 석 전 문 위 원	김 태 한	입법조사관	최 문 숙
-------------	-------	-------	-------

20 서울혁신파크 건물 멸실(처분목록 4번)

- 본 건은 ‘서울혁신파크 부지 직職주住락樂 융복합도시 조성 계획’ 수립에 따라 사업 시행 사전절차 이행기간 동안 시민 개방공간 조성 등 부지 임시활용을 위해 서울혁신파크 건물들(총 25개동(가설건축물 6개동 포함))을 처분(멸실)하려는 것으로, 멸실건물의 기준가액은 49억 8천 7백만원 규모 이고, 건물멸실 소요비용은 28억 2천4백만원으로 제출하고 있음.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적

- 서울혁신파크 부지에 서북권의 고품격 경제문화타운 조성 기본계획 수립 하고 사업 시행을 위한 사전 행정절차 이행기간 동안 임시활용을 위해 노후 건축물을 단계적으로 철거하고 평탄화하여 시민 개방 공간 조성

- 용 도 : 서울혁신파크 건물 멸실 및 시민 휴식공간 제공

○ 위 치 : 서울특별시 은평구 녹번동 7번지 외

○ 사업기간 : '23.05월 ~ '24.12월

○ 소요예산 : 2,824백만원 <시비 100% / 균형발전특별회계 >

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	0	0	0	0	22	2,824

※ 기 편성예산 : '23년 22백만원 [서울혁신파크 부지 임시활용 기본계획 수립 용역비 집행완료]

○ 사업규모

- 건물 멸실 : 15,755.35 m^2 (건물 총 25동(가설건축물 6동 포함))

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	건물 멸실	은평구 녹번동 7번지 외	15,755.35	-	4,986,891

○ 재산 상세 내역

연번	구 분	사용 승인	안전 진단	소재지	면적(㎡)	기준가격 (천원)	사용용도	층수
----	-----	----------	----------	-----	-------	--------------	------	----

[건 물 : 19건] ※ 부속건축물 포함 22동

1	목공동	1962	D	은평구 녹번동 7-4	466.64	42,508	활동공간	자생
2	세마창고	1973	B	은평구 녹번동 7-4	128.07	81,606	활동공간	자생
3	홍보관	2003	C	은평구 녹번동 7	262.08	168,780	폐동	자생
4	예술동	1999	예술동 (정기점검) 구안기실(B) 문서동(C)	은평구 녹번동 7, 7-4	1,484.65	407,187	예술동(폐동), 구안기실(폐동), 문서동(창고)	지하/지상3 지상2 자생
5	대동물사	1999	정기점검	은평구 녹번동 7	753.73	342,193	폐동	지상2
6	사경창고	1994	정기점검	은평구 녹번동 7	321.04	124,564	폐동	자생
7	맛동	2000	B	은평구 녹번동 7-4	563.80	352,883	활동공간	지상2
8	민주노총	1999	정기점검	은평구 녹번동 7	1,857.15	141,751	폐동	지상3
9	제작동	1998	B	은평구 녹번동 7-4	763.80	438,722	활동공간	지상2
10	특수입무 유공자회	2002	정기점검	은평구 녹번동 7	1,142.10	768,417	폐동	지상3
11	참여동	1965	C	은평구 녹번동 7	2,160.83	375,318	활동공간	지상3
12	청년청	1971	정기점검	은평구 녹번동 7	5,310.6	1,635,801	청년청(폐동), 극장동(폐동)	지하/지상4 지하/지상3
13	정문 경비실	1971	정기점검	은평구 녹번동 7	44.56	7,397	경비실	자생
14	무기고	1973	정기점검	은평구 녹번동 7	9.92	1,161	창고	자생
15	같이가게	1972	정기점검	은평구 녹번동 7	29.91	5,843	폐동	자생
16	구발전기실	1972	정기점검	은평구 녹번동 7	39.93	6,509	반납기실	자생
17	물탱크	1959	정기점검	은평구 녹번동 7	209.52	24,514	물탱크(마사용)	자생
18	비전화카페	2018	-	은평구 녹번동 7	47.51	59,007	비전화카페	자생
19	후문경비실	1960	정기점검	은평구 녹번동 7	24.73	2,730	활동공간	자생

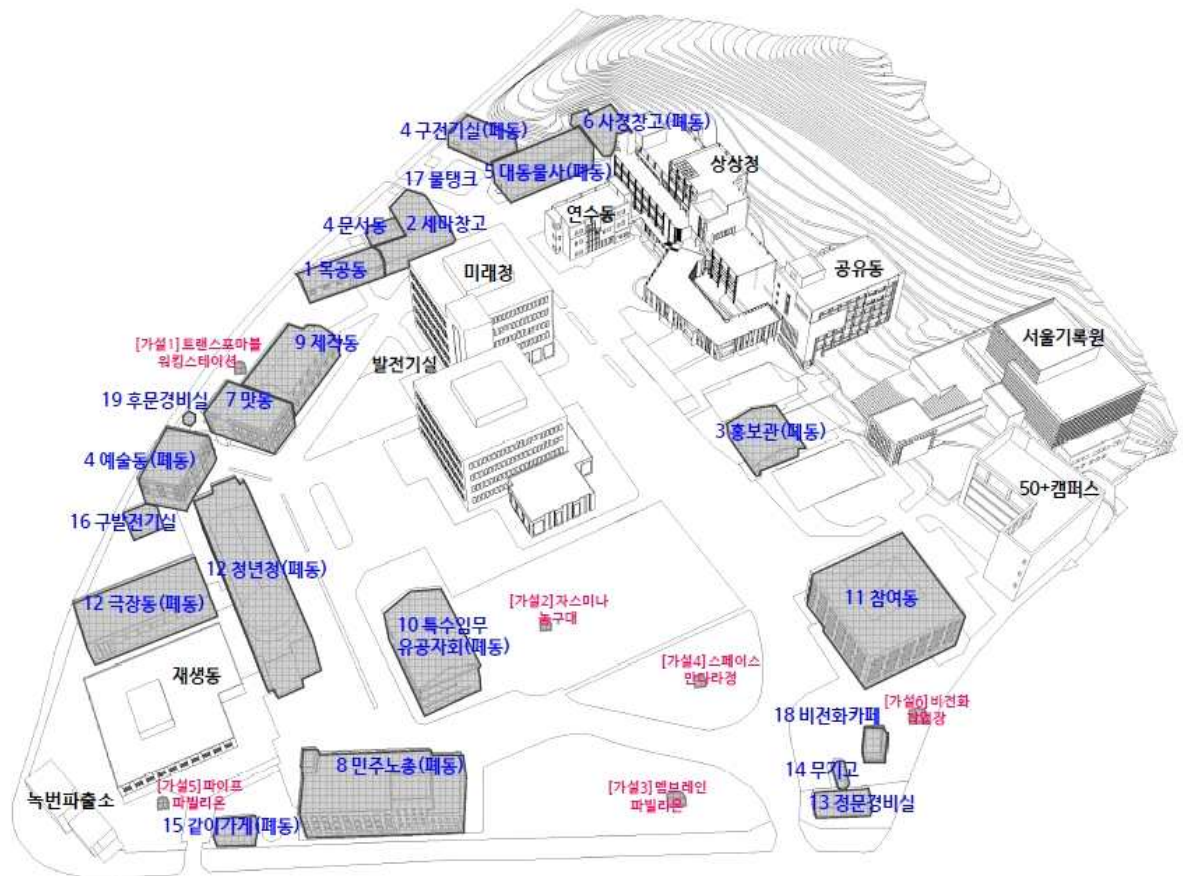
[가설건축물 : 6건]

연번	명칭	위치	면적(㎡)	설치시기	설치비용(천원)	사용용도	층수
1	트랜스포머블 워킹스테이션	은평구 녹번동 7-4	12.45	'15.12.	36,680	폐쇄	지상1
2	자스미나 농구대	은평구 녹번동 7	31.50	'15.12.	19,390	이용 중	지상1
3	멤브레인 파빌리온	은평구 녹번동 7	18.50	'15.12.	14,000	폐쇄	지상1
4	스페이스 만디라정	은평구 녹번동 7	17.23	'15.12.	39,315	폐쇄	지상1
5	파이프 파빌리온	은평구 녹번동 7	9.00	'15.12.	10,882	폐쇄	지상1
6	비전화작업장	은평구 녹번동 7	46.10	'19.05.	-	창고	지상1
합 계					120,267		

위치도



건축물 배치도



〈추진 경과〉

- '22.12.19 : '직주락 융복합도시 조성' 혁신파크 부지 개발계획 발표
- '23.05.~08. : '서울혁신파크 부지 임시활용 계획 수립' 용역 시행
- '23.08.17 : '서울혁신파크 복합개발사업 현안사항' 서울시장 보고
- '23.08.23 : '서울혁신파크 부지 임시활용 계획' 수립(행정2부시장 방침)
- '23.09.19 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울혁신파크 건물 용도폐지 및 멸실
- ▶ 심사내용 : 서울혁신파크 건물 용도폐지 및 멸실 적정성 심사
- ▶ 심사결과 : 적정

- 본 건은 '직職주住락樂 융복합도시' 개발사업 착공 전까지의 기간동안 부지를 평탄화하여 시민 개방공간을 제공하기 위하여 기존 노후 건물들을 철거 하려는 것으로 보임.

□ 직주락 융복합도시 (新경제생활문화 복합공간)

구 분	도입시설·규모	조성(안)
직(織)	[첨단산업클러스터] - 신산업(뉴미디어, 바이오테크등) 취업사관학교, 창업지원시설, 시립대학교(대학-기업 협력캠퍼스) - 규 모 : 201,339㎡	 취업사관학교 (취업지원시설) (9,304.62㎡) 창업지원 (14,312.46㎡) 업무복합 (155,645.68㎡) 서울시립대학교 은평캠퍼스 (22,076.50㎡)
주(住)	[세대공존형 미래주거] - 골드빌리지(224), 민간주거(580세대), 시립대학교(기숙사), 문화복지시설, 50+캠퍼스 - 규 모 : 137,822㎡	 골드빌리지 (35,214.03㎡) 민간주거 (82,842.50㎡) 서울시립대학교 은평캠퍼스 기숙사 (6,000.71㎡) 문화복지시설 (9,806.67㎡) 50+캠퍼스 (3,956.43㎡)
락(樂)	[맞춤형 복합문화쇼opping공간] - 복합 스트리트 몰, 체육시설 상상나라, 복합문화시설, 광장, 공원, 펫 카페 - 규 모 : 144,770㎡	 복합문화 (4,182.17㎡) 복합스트리트 몰 (112,983.34㎡) 체육시설 (5,647.58㎡) 상상나라 (1,000㎡) 어린이복합문화 (5,563.6㎡) 서울기록원 (15,002.83㎡)

※ 출처 : 미래공간기획관 방침서 발취

- 다만, 부지 임시활용방안의 타당성, 존치 건물(미래청, 재생동)의 활용계획 등과 관련하여 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.
- 첫째, 균형발전본부의 ‘서울혁신파크 부지 임시활용 계획’에 따르면 저관리형 시설로 잔디마당, 쉼터 등 시민 개방 공간으로 조성하고 외부주차공간을 추가로 확보하기 위하여 본 관리계획 사업비와 달리 별도의 사업비(8억원)를 예상하고 있는 바, 단순히 공간 제공으로 그치지 말고 시민이 향유할 수 있는 다양한 프로그램을 개발하여 실효성있는 시민 휴게공간으로 자리매김 할 수 있도록 세부 운영계획 수립 및 추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

〈임시활용공간 개발 구상(안)〉



※ 출처 : 균형발전본부(서부권사업과) 제출 방침서 발췌

- 둘째, 존치 건물인 미래청과 재생동은 공적기능 역할을 할 수 있는 시설로 임시 활용한다는 계획으로, 은평세무서, 은평시설관리공단, 서울시 문화체육과 등과 사용 협의중인 바, 공실로 방치되지 않도록 철저한 관리가 요망된다고 하겠음.

〈 존치 건축물(미래청/재생동) 활용계획(안) 〉

구분	미래청	재생동
규모	▶ 규 모 : 지하1층/ 지상6층 ▶ 연면적 : 14,106㎡	▶ 규 모 : 지하1층/ 지상1층 ▶ 연면적 : 1,688.44㎡
현황 사진		
공간 활용 (협의중)	▶ (1층~3층) 은평 세무서(임시청사) ▶ (4층) 은평 시설관리공단(임시청사)	▶ (1층 재생동 전체) 市 문화예술과

※ 출처 : 균형발전본부(서부권사업과) 제출자료

- 셋째, 멸실 대상 중 현재 사용중인 가설건축물(자스мина 농구대)이나 사용 중인 연도가 2000년이면서 안전진단 B등급인 ‘맛동’, 가장 최근 건물인 ‘비전화카페’ 등의 경우 추가로 임시활용방안을 검토할 필요는 없는지에 대해서 살펴볼 여지가 있는 것으로 사료됨.

위치도	현장사진
자스мина 농구대	
	

위치도	현장사진
맛동(2000) 	
비전화카페(2018) 	
※ 출처 : 균형발전본부(서부권사업과) 제출자료	

- 넷째, 향후계획을 살펴보면 2024년 7월 철거공사를 시행하고 개방공간을 2024년 12월 준공하려 하고 있으나, 현재 입주하고 있는 단체들(2023.11.15.현재 10개 단체)의 퇴거 지연으로 인해 조성사업이 늦어질 경우, 직주락 융복합도시 공사착공 예정시기(2025년 10월)를 감안하면, 실제 개방공간을 운영할 수 있는 기간이 1년 미만이 될 것으로 예상되는 바, 8억원의 예산을 투입하여 개방공간을 조성하는 것이 적정한 지 여부에 대해 종합적이고 심도있는 논의가 필요한 것으로 사료됨.

수석전문위원	김 태 한	입법조사관	이 태 기
--------	-------	-------	-------

〈참고자료〉

○ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	2,824,000
공사비		소 계(①)	2,527,000
	철 거	○ 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 참고 -철거 단위면적 비용 : 91.3천원/ m^2 -석면철거 단위면적 비용 : 69.1천원/ m^2 -철거면적 : 15,755.35 m^2	2,527,000
설계비		소 계(②)	68,000
	철거	○ 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 참고 -단위면적 비용 : 4.3천원/ m^2	68,000
감리비		소 계(③)	96,000
	철거	○ 공공발주사업의 해체공사비에 관한 감리대가 요율 적용 -요율 : 2.38% ○ 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 참고 -석면감리 단위면적 비용 : 3.9천원/ m^2	96,000
기타		소 계(④)	133,000
	석면조사비 등	○ 업체 단가 적용	133,000