

서울특별시 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	1154
----------	------

2023년 9월 12일
행 정 자 치 위 원 회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
- 나. 제 출 일 : 2023년 8월 14일
- 다. 회 부 일 : 2023년 8월 21일
- 라. 상 정 일 : 제320회 서울특별시의회 정례회 제4차 행정자치위원회
2023년 9월 12일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 한영희)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

- 1) 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 3건으로 취득 3건임.
 - 취득 3건은 건물 신축 2건과 건물 신축 및 공작물 설치 1건임.

2) 취득 3건

○ 건물 신축 2건에 대한 세부내역

- 공간 활용도를 증대하기 위한 가락 농수산물 종합도매시장 현대화사업 추진에 따라 가락119안전센터와 강남농수산물검사소의 합동청사(3,434㎡) 신축으로 2019년도 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나, 물가상승 및 실착공 지연에 따른 공기 연장, 설계변경 등으로 사업비가 60.3% 증가되어(11,159백만원→17,888백만원) 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정
- 舊도봉소방학교 부지에 청년·혁신활동가를 지원하는 청년혁신파크와 소방 안전 체험기회를 제공하는 시민안전체험관 등을 신축(건물 4동, 총35,467㎡) 하고자 2020년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나, 당초 계획된 청년·혁신시설을 대체하는 지역필요시설(복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 신축(건물 3동, 총31,520㎡)하는 것으로 용도를 변경하고, 상기 용도변경 및 물가상승 등을 반영함에 따라 사업비가 35.2% 증가 되어(108,393백만원→146,572백만원) 공유재산 관리계획을 변경 수립 하여 재상정

○ 건물 신축 및 공작물 설치 1건에 대한 세부내역

- 남산의 대기질 개선을 위하여 친환경 교통시설(건물 1,650㎡, 식도 888m, 캐빈 25대)을 도입하고자 2016년도 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나, 사업 보류에 따른 물가상승 등으로 사업비가 106.3% 증가(18,800백만원 →38,779백만원)되어 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

다. 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 3건

- 신축 2건 : 건물 34,469.56 m^2
- 신축 및 공작물 설치 1건 : 건물 2,114.30 m^2 , 식도 804m, 캐빈 25대

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 3개 사업에 총 3건으로 건물 신축 2건, 건물 및 공작물 설치 1건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	구분	사업명	소재지	면적 (㎡)	소요예산 (백만원)	주요내용
1	취득 변경 (신축)	가락119안전센터· 강남농수산물 검사소 합동청사 건립	송파구 가락동 600	[건물 신축] 2,949.6	17,888	- 목적 및 용도: 가락시장 현대화사업에 의한 가락 119안전센터 및 강남농수산물검사소 이전 신축 - 사업규모: <건물> 2,949.56㎡ · 토지: 농수산물식품공사 부지(1,138.26㎡) 무상대부 - 기준가격: <건물> 17,887,873천원[신축비] ※당초('19년 제3차 수시분) 11,159,020천원(사업비 증가 60.3%) - 계약방법: (건물 신축) 공개경쟁입찰
2	취득 변경 (신축)	도봉소방학교 이전부지 내 공공임대주택 및 시민안전 체험관 조성	도봉구 방학동 708	[건물 신축] 31,520.0	146,572	- 목적 및 용도: 시민안전 체험기회를 제공하는 시민 안전체험관과 공공임대주택 및 국가시 정책사업인 지역필요시설 조성 - 사업기간: '17.7. 기본계획 용역~'28.12. 사업 준공 - 사업규모: <건물> 31,520.00㎡ ※ 토지: 사유지 - 기준가격: <건물> 146,571,588천원 [신축비] ※당초('20년 제2차 수시분) 108,393,000천원(사업비 증가 35.2%)
3	취득 변경 (신축, 설치)	남산 친환경이동 수단 (곤돌라) 사업	중구 예장동 11 일원, 산5-6 일원	[건물 신축] 2,114.3	8,062	- 목적 및 용도: 생태와 여가가 조화를 이루는 지속가능한 남산을위하여 친환경이동수단(곤돌라)설치 - 위치: 중구 예장동 11 일원 및 산5-6 일원 - 사업기간: '22.11.(기본계획 수립) ~ '25.11.(준공) - 소요예산: 38,779백만원 [건축비, 설치비 등 / 시비 100% / 도시개발특별회계] - 사업규모: <건물> 2,114.30㎡(상하부승강장), <공작물> 삭도 804m 및 캐빈 25대

연도	구분	사업명	소재지	면적 (㎡)	소요예산 (백만원)	주요내용
				[공작물 설치] 삭도 804m, 캐빈 25대	30,717	- 기준가격 <건물> 8,062백만원 [신축비], 당초 6,000백만원 <공작물> 30,717백만원 [설치비], 당초 12,800백만원 ※ 총사업비 당초('16년 제1차 수시분) 대비 증가 : 106.3% (188억원→387.79억원) - 계약방법: 건물 신축 및 공작물 설치> 설계시공 일괄입찰

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 가락119안전센터·강남농수산물검사소 합동청사 건립(취득목록 1번)

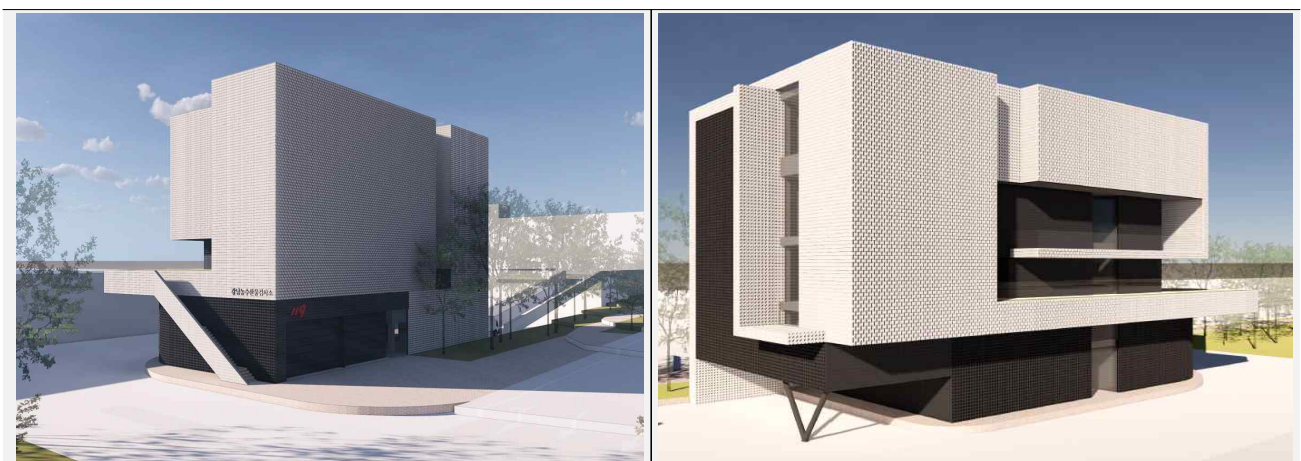
- 본 건은 국책사업인 가락시장 시설현대화사업의 추진에 따른 사업지(송파구 가락동 600, 542,860 m^2) 내에 위치하고 있는 현 가락119안전센터와 강남농수산물검사소를 용도폐지·멸실하고, 사업지 내 인접한 부지(이하 “신축부지”)로 이전하여 합동청사로 신축(지하1/지상5층, 2,949.6 m^2)하려는 것임.

※ 신축부지 증가: 서울특별시 농수산물식품공사 소유(850 m^2 →1,138.26 m^2 , 증 318.26 m^2 (37.4%)), 무상사용 기간(2021.12.9. ~ 2050.3.31.)

〈위치도 및 조감도〉



위치도 (송파구 양재대로 932(가락동 600번지) 가락시장 북3문 옆)



신축청사 조감도(전면)

신축청사 조감도(후면)

- 본 공유재산관리계획은 당초 2019년도 제3차 수시분으로 제출되어 의회 의결(2019.9.6.) 받은 바 있으나, 이후 실시설계(2022. 4.)와 착공(2022. 11.) 과정에서 물가 상승 및 설계변경 등에 따른 시설비, 감리비 등 사업비(기준가격)가 증가*되어,

* 당초(2019.9.) 111억 5천 9백만원에서 178억 8천 8백만원으로 60.3%(67억 2천 9백만원) 증가(전액 시비)

※ 가락119안전센터 4,311백만원(1,552백만원 증가) / 농수산물검사소 13,577백만원 (5,177백만원 증가)

〈주요 변경계획 사항〉

구 분		공유재산관리계획 (‘19.9월)	변경(2차) (‘23.7월)	증 감	비 고
총사업비	총예산	11,159	17,888*	증) 6,729	60.30% 증가
	소방	2,759	4,311	증) 1,552	
	검사소	8,400	13,577	증) 5,177	
사업규모	연면적	3,434㎡	2,949.6㎡	감) 484.4㎡	
	층 수	7/1층	5/1층	감) 6층, 7층	지하층 면적 증가

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 (제7조제4항)에 따라 기준가격이 30 퍼센트를 초과*하여 증가하게 됨에 따라 본 변경계획을 수립하여 의회의 의결을 받으려는 것임.

〈 공유재산관리계획 변경계획 수립 관련 규정 〉

「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.

⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. (이하 생략)

〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 송파구 가락동 600
- 용 도 : 공공청사(가락119안전센터, 강남농수산물검사소)
- 사업기간 : 2019. 3월 ~ 2024. 10월
- 소요예산 : 17,888백만원 <시비 100% > / 소방특별회계, 일반회계
(단위 : 백만원)

연 도		계	2020	2021	2022	2023	2024
예산액	당초	11,159	497	5,093	5,569		
	변경	17,888	62	588	102	10,473	6,663

※ 기 편성된 예산 내역 : 기투자 752백만원 , '23년 [시설비, 감리비 등] 10,473백만원

- 사업규모
 - 토 지 : 1,138.3㎡[토지소유자 : 농수산물식품공사(무상임대 30년)]
 - 건 물 : 2,949.56㎡ [지상 5층, 지하 1층]
- 기준가격 명세

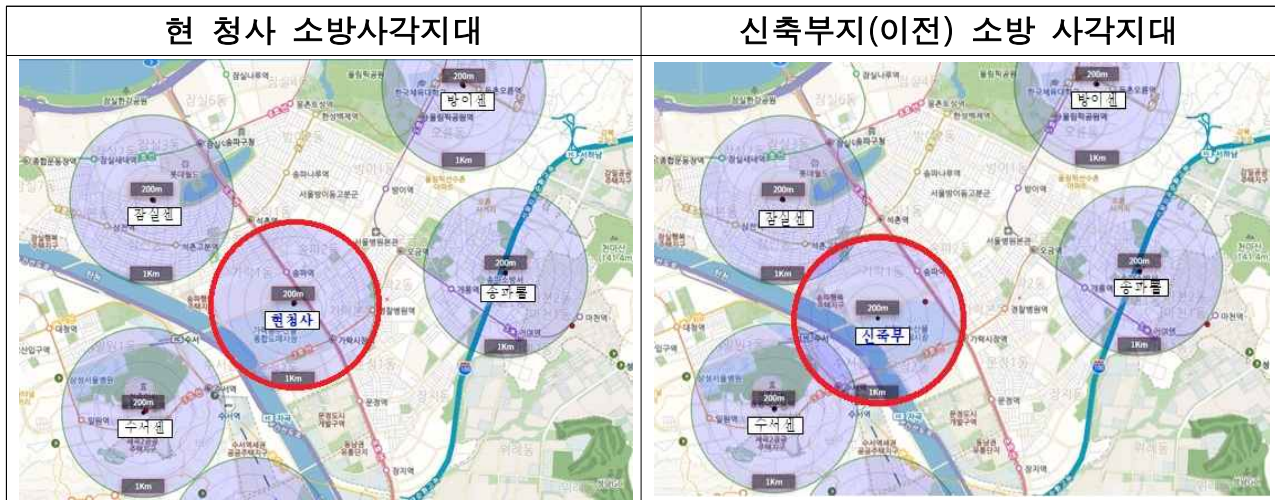
구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 신축	송파구 가락동 600번지	3,434.00	신축비	11,159,020
변경				2,949.56		17,887,873

- 계약방법 :(건물신축) 공개경쟁입찰

- 소방재난본부와 보건환경연구원(이하 “소방재난본부 등”)은 본 사업 각 시설물의 이전 신축은 가락시장 현대화 사업계획에 따른 농수산물식품공사의 이전 협조 요청(2017.2.2.)에 따른 것으로,

- 가락시장 등에 대하여 골든타임(5분) 이내에 현행 수준으로 소방력 투입을 유지하기 위해서는 현 가락119안전센터 인근(650m)에 위치한 신축 부지의 이전이 불가피하고, 효율적인 부지 활용을 위하여 합동청사 (가락119안전센터, 강남농수산물검사소) 건립이 필요하다는 입장임.

※ 신축부지는 양재대로변에 위치하여 신속한 출동에 보다 유리한 것으로 설명하고 있음.



〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2017. 2. 2. : 송파소방서 가락119안전센터 이전 협조 요청(농수산물공사 건설계획팀-109)
- 2017. 9. 19. : 송파소방서 「가락119안전센터 청사 신축 이전 계획(안)」 방침 수립(소방행정과-14607)
- 2017. 9. : 타당성조사
 - 용역명 : 가락119안전센터 신축 이전 타당성 조사
 - 수행기간 : 2017. 9. ~ 2017. 10.
 - 용역결과 : 조건부 적정(내용연수가 남은 기존청사 존치여부 협의)
- 〈 타당성조사 용역결과 - 조건부 적정 〉
 - ▶ 단순 이전이므로 경제성 부족, 그러나 가락시장 현대화사업으로 부득이하게 옮기는 상황이라면 그나마 무상사용할 수 있는 현재계획이 차선책임.
 - ▶ 만일 이전하여야 한다면 인근 대규모 주택단지까지 빠른 시간 내에 이동할 수 있도록 양재대로변 진출입동선 확보가 필요함.
- 2017. 10. : 2017년 수시(10월) 투자심사(서울시)
 - 사업명 : 가락119안전센터 신축 이전
 - 심사결과 : 적정

○ 2017.11. : 서울특별시 「'18 ~2022 중기지방재정계획」에 가락119안전센터
신축 이전계획 반영

○ 2018.1~5. : 가락119안전센터 단독청사 투자심사, 공유재산 심의 추진

- 2018. 3. : 2018년 제1차 지방재정 중앙 투자심사

· 사 업 명 : 가락119안전센터 신축 이전

· 심사결과 : 조건부(농수산물공사와의 다양한 협의를 통하여 원만한 해결책 모색)

○ 2018.9. : 정책기획관 주재 합동청사 실무회의 실시(소방본부 수용)

○ 2018.10. : 농수산물공사측과 합동청사 건립 실무협의(부지 850^m² 제공)

○ 2019.3.27. : 합동청사 사업계획 수립(소방재난본부장 방침, 제8229호)

○ 2019.4. : 중앙투자심사 의뢰('17. 7월 완료 예정)

〈 중앙 투자심사결과(2019.7.2.) - 조건부 추진〉

▶ 중기지방재정계획 수정 반영

▶ 공유재산관리계획 수립, 청사 신축비용 공개 등 사전절차 이행

○ 2019.07.19 : 공유재산심의 완료

공유재산심의회 결과 - 적정 ('19.7.19.)

▶ 심사내용 : 가락119안전센터 및 강남농수산물검사소 이전 신축에 따른 건물 취득 및
멸실 적정여부 심의

▶ 심의결과 : 적정

○ 2019.09.16 : 공유재산관리계획 완료

공유재산관리계획 결과 - 가결 ('19.9.16.)

▶ 사 업 명 : 가락119안전센터, 강남농수산물검사소 합동청사 건립

▶ 심사내용 : 가락119안전센터 및 강남농수산물검사소 이전 신축에 따른 건물 취득

▶ 심의결과 : 원안 “가결”

○ '20.08.14 : 합동청사 건립 사업계획 변경(소방행정과-20916호)

○ '20.12.29 : 설계용역 착수

○ '21.12.21 : 가락시장 현대화사업 교통영향평가 변경

○ '22.03.03 : 도시계획시설(시장)사업 실시계획(변경)인가 고시

○ '22.04.29 : 설계용역 준공

○ '22.11.17 : 건축공사 착공

○ '23.07.03 : 합동청사 건립 사업 변경(2차) 계획 수립

○ '23.07.27 : 공유재산 심의(재심의)

공유재산심의회 결과 - 걱정 ('23.7.27.)

- ▶ 심사내용 : 건물 등 시설물의 기준가격이 30% 초과액 증감분 걱정여부 심의
- ▶ 심의결과 : 걱정

(향후 계획)

- 2024.10.: 준공

○ 다만, 본 사업과 관련하여 신축부지의 장기 무상사용, 착공지연에 따른 사업비 과다 증가, 안전센터 이전에 따른 민원 사항, 합동청사 연면적 축소, 소방차량 전용 진·출입로 확보, 승강기 규모 및 운용의 적정성 등에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 서울특별시 농수산식품공사*(이하 “농수산식품공사”)는 본 사업 신축부지를 30년 가까이 소방재난본부 등에게 무상사용할 수 있도록 ‘토지 사용대차 계약서’**를 체결해 주었는바 그 적정성을 살펴보면,

* 3개의 도매시장(가락, 강서, 양곡)과 서울시내 초·중·고교에 식재료 공급을 위한 친환경유통센터 등 운영

** 신축부지 무상 사용(2021.12.9. 작성부터 2050.3. 31.까지, 계약서(붙임2 참조).

- 농수산식품공사는 서울특별시가 전액 출자하여 설립·운영되고 있는 지방 공기업으로서, 재정 운영에 있어서 원칙적으로 독자적으로 분리되어 경영하는 독립채산제로 운영되고 있는바,

- 이러한 취지를 반영하여, 의회에서는 「서울특별시 농수산식품공사 설립 및 운영에 관한 조례」 개정*을 통해 서울특별시가 농수산식품공사의 재산을 무상으로 사용할 수 있도록 규정한 조문을 삭제한 바 있음.

* 서울특별시조례 제7454호, 2020. 1. 9., 일부개정, 2020. 1. 9. 시행

- 따라서 본 변경계획에 따라 신축부지를 무상사용하게 되는 소방재난본부 등은 농수산식품공사에 대한 출자자인 서울특별시의 산하기관*으로써, 지방공기업인 농수산식품공사 소유의 본 신축부지를 장기간에 걸쳐

무상으로 사용하는 것이, 「지방공기업법」 및 해당 조례 취지에 반하여
위법·부당한 것은 아닌지 검토가 요구된다고 하겠음.

* 서울특별시의 보건환경연구원(강남농수산물검사소)과 소방재난본부 송파소방서
(가락119안전센터)

* 서울특별시조례 제7454호, 2020. 1. 9., 일부개정, 2020. 1. 9. 시행

- 개정이유 : 서울시가 농수산물식품공사에 전액 출자하였고, 공익적 목적의 사업시행을
위한다고는 하지만 시장이 법률의 위임 없이 서울농수산물식품공사의 재산을 무상으로 사
용하는 것은 별도의 법인격을 가지고 있는 공사의 재산권 행사를 제약하는 규제에 해당
하고, 서울교통공사와 서울시설공단 등의 관련 규정은 이미 정비 된 바, 현행 조례의
관련 조항을 정비하여 불합리한 규제와 공사 간의 형평성을 개선하고자 함.

- 둘째, 본 변경계획안에서는 합동청사 연면적의 감소에도 사업비는 큰 폭으로
증가하였는바, 세부적으로 보면 합동청사의 연면적은 지하 지장물 반영
및 농수산물식품공사 차량 통행로 확보를 위해, 당초(3,434.0㎡) 대비
14.1%(484.4㎡) 감소한 수준(2,946.6㎡)이나,
- 본 변경계획 수립의 원인이 된 사업비는 착공 지연과 물가상승으로 인해
당초(111억 5천 9백만원) 대비 60.3%(67억 2천 9백만원) 증가한 규모(178억
8천 8백만원, 전액 시비)로 제시하고 있음.

〈신축 규모 및 사업비 변경 현황〉

층수	당초		변경		비고
	면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도	
지상7층	285.0	검사소(소장실, 세미나실 등)		삭제	
지상6층	507.5	검사소(잔류농약 분석실 등)		삭제	
지상5층	507.5	검사소(중금속분석실 등)	530.3	검사소(질량분석실 1·2 등)	
지상4층	507.5	검사소(방사능검사실 등)	551.6	검사소(시약보관실 등)	
지상3층	507.5	검사소(동물 실험실 등)	572.2	검사소(사무실, 소장실 등) 안전센터(식당 등)	
지상2층	507.5	안전센터(센터장실 등)	415.5	안전센터(센터장실, 대기실 등)	

지상1층	507.5	안전센터(사무실, 소방차고 등)	441.4	안전센터(사무실, 소방차고 등)	
지하1층	104.0	보일러실(기계실), 창고 등	438.6	공용기계실 및 전기실, 방재실 검사소(시료보관창고 등)	지하층 면적 증가
합계	3,434.0㎡		2,949.6㎡		484.4㎡ 감소

※ 시설별 연면적: 가락119안전센터 993.5㎡, 강남농수산물검사소 1,956.1㎡

- 소방재난본부 등은 착공 지연 사유로 신축부지 사용 경계 협의, 지장물 발생 등에 따른 실시설계 지연과, 가락시장 현대화 사업과 통합하여 진행된 교통영향평가, 도시계획시설 실시설계인가 고시 등 행정절차 이행 등에 따라 착공이 지연된 것으로 설명하고 있음.
- 다만, 가락시장 현대화사업은 2009년부터 순환 재건축 방식으로 진행되고 있는 사업으로써, 이에 필요한 행정절차 등은 이미 예견된 상황이라 할 것으로, 당초부터 면밀하지 못 한 사업계획 수립이 본 사업비의 증가를 초래한 것은 아닌지 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.
- 셋째, 가락119안전센터 설치에 따라 긴급출동 시 발생하는 사이렌(siren) 소리로 인한 소음 발생 등에 대한 가락시장 현대화사업 지역주민위원회의 민원(양재대로변 교통 및 안전문제, 소방차량 경보 소음 등) 대책에 대하여,
 - 소방재난본부는 청사 앞 도로에 교통신호 제어시스템을 설치하여 출동 간 교통흐름을 통제하고, 가급적 사이렌 소리의 취명 빈도를 감소시키며, 긴급출동 시 주택밀집 지역 이탈까지 사이렌 취명 자제 등을 대안으로 제시하고 있음.
 - 다만, 재난현장에 출동하는 소방차량은 출동 시 경광등과 사이렌을 사용하여 소방차량의 주행과 위치를 타 운전자에게 신속하게 알리고 식별을 용이하게 하여 출동 간 발생할 수 있는 사고를 방지하고 골든타임 내에 목적지에 도착하여 대응할 수 있어야 할 것으로,

- 소방 기본업무 관련 법령을 준수하면서 주민과의 지속적인 소통과 설득을 통해 주민 불편을 최소화 할 수 있도록 하는 소방재난본부의 관심과 노력이 요구된다고 하겠음.
- 넷째, 가락119안전센터(이하 “안전센터”)와 강남농수산물검사소(이하 “검사소”)의 주요 업무와 합동청사 건립에 따른 시설 변경 규모를 보면,
 - 안전센터는 화재 예방 및 진압, 구조·구급 등 활동을 목적으로 특별시의 경우 인구 5만명(또는 면적 $2km^2$) 이상 범위에 설치하는 소방기관으로서(붙임 3 참조), 본 관리계획안에 따른 연면적은 현 청사면적($791.3m^2$) 대비 25.5% ($202.2m^2$) 증가한 규모($993.5m^2$)인바,
 - 당초 신축 설계안($1,119m^2$) 보다 다소 줄어든 규모*이기는 하나, 3교대 근무 체제로 인하여 상주 인원이 일 13명 수준인바, 청사 사용에 별다른 어려움은 없고, 「소방청사의 시설 인원산정·면적 기준」(붙임)에 합당하게 설계되었다는 입장임.

* 당초 신축 계획 면적($1,119m^2$) 대비 약 11.2% ($125.5m^2$) 감소한 수준

〈최근 3년간 가락119안전센터 출동 실적〉

구 분	계	2021년	2022년	2023년 8월 현재	1일 평균
계	29,185	10,417	11,230	7,538	30.0
화재출동	3,079	1,052	1,299	728	3.16
구조출동	1,588	509	592	487	1.63
구급출동	23,173	8,369	8,880	5,924	23.82
기타출동	1,345	487	459	399	1.38

※ 출동건수는 오인 신고에 따른 출동 건 포함

- 검사소는 서울특별시 공영도매시장(가락, 강서)에 반입되는 경매농산물 등에 대한 신속한 안전성 검사를 통해 부적합 제품의 유통을 차단하는 역할의 업무를 주·야간 교대근무로 수행하고 있고, 신축 청사 중 검사소 연면적은 현 청사($738m^2$) 대비 165.1% ($1,218.1m^2$) 증가한 규모($1,956.1m^2$)*임.

* 당초 신축 설계안 연면적(2,315㎡) 대비 약 16%(358.9㎡) 감소한 수준이나 검사소 기능 유지에는 별다른 문제가 없다는 입장임.

※ 본 변경계획 시설별 연면적: 가락119안전센터 993.5㎡, 강남농수산물검사소 1,956.1㎡

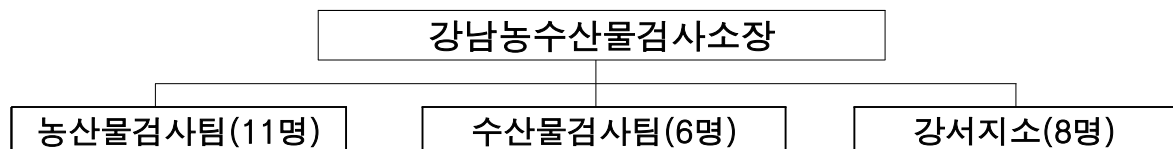
〈최근 3년간 농·수산물 안전성 검사 실적〉

(단위: 건)

구분		2022년		2021년		2020년	
		검사	부적합	검사	부적합	검사	부적합
합 계		11,950	206	11,561	87	12,141	145
농산물	소 계	9,804	201	8,331	83	8,735	128
	경매	2,960	132	3,596	54	3,766	92
	유통	3,792	19	2,778	17	3,090	16
	급식재료	2,195	49	1,866	12	1,714	20
	기타	137	1	91	0	165	0
수산물	소 계	2,866	5	3,230	4	3,336	17
	도매시장	2,166	4	2,234	2	2,395	6
	유통	337	1	802	2	717	11
	급식재료	348	0	180	0	186	0
	기타	15	0	14	0	38	0

〈강남농수산물검사소 조직 및 인력〉

☐ 조직 : 2팀 1지소



☐ 인력 : 총 26명

구분	계	연구직		위생직
		연구관*	연구사	
현원	26	4	26	1

☐ 근무체계 : 주·야간 교대근무

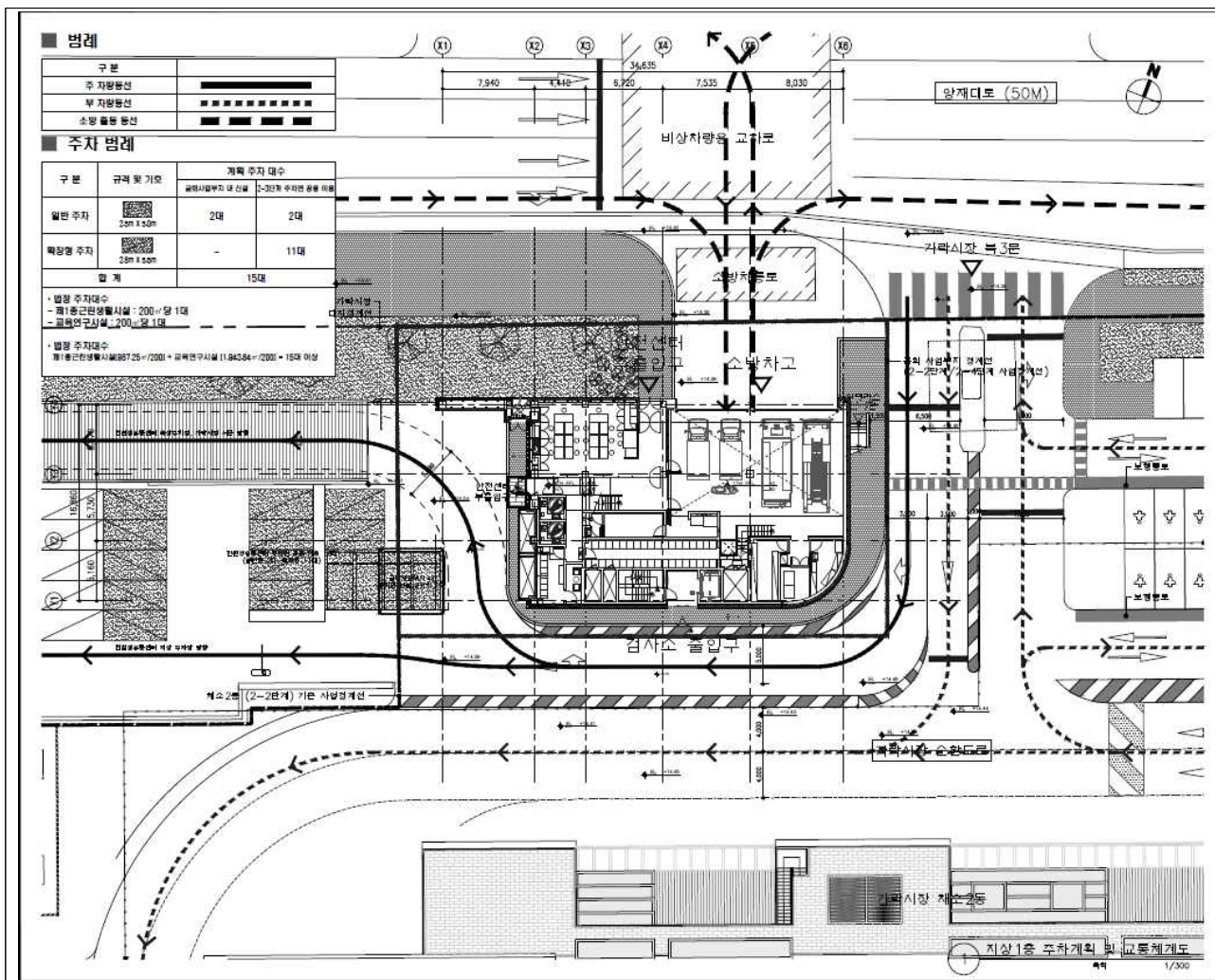
- 농산물검사팀 : 주간 3명, 교대 8명(경매농산물 야간검사)
(4인1조, 2개조, 매일, 주간 09~18시/ 야간 15~23시)
- 강서지소 : 주간 3명, 야간 4명(경매농산물 야간검사)
(야간: 4인1조, 1개조, 주 2회, 심야 17~다음날 10시)

※ 본 합동청사에는 강서지소(8명)이 제외되어, 소장 포함 18명 근무

- 다섯째, 합동청사 건립으로 인한 안전센터 소방차량 등의 긴급출동 전용 진·출입로 확보 여부에 대하여, 제출된 '주차계획 및 교통체계도'에 따르면,
 - 안전센터와 연접한 가락시장 북3문 주 진·출입로와는 별도로, 안전센터 소방차고에서 비상차량용 교차로까지 장애시설 없이 소방차량* 전용 진·출입로가 조성되는 것으로 설계되었는바, 긴급출동 등에 대비한 기타 차량과의 동선은 분리 및 신호 체계 등이 확보될 수 있을 것으로 보임.

* 5대(펌프차, 탱크차, 구급차2, 이륜차)

〈주차계획 및 교통 체계도〉



- 다만, 소방차량 외의 청사 전용 주차장 확보 여부를 보면, 본 합동청사의 법정 필요 주차면수는 15면 이상이 요구되나, 전용 주차 면적은 2면에

불과하고 나머지 13면은 인근 친환경유통센터 주차공간을 이용하는 것으로 계획하고 있는바, 신축 규모에 맞는 전용 주차장 추가 확보가 필요한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 여섯째, 본 합동청사 중 승강기 설계개요에 따르면, 승강기는 16인승 1대(장애인용)를 설치할 계획으로, 2층을 제외한 전층 운행을 계획하고 있는바, 2층(3층 일부 포함)까지는 안전센터 운영 시설로써 결국 검사소에서 승강기를 전속으로 사용하게 되는 것임.
- 이는 안전센터와 검사소를 완전히 분리하여 운영하고자 하는 취지와, 안전센터의 경우 긴급출동 상황 발생시 1분 이내 차고 탈출을 이행하여야 하기 때문에 승강기 사용이 불필요함에 따른 것으로 설명하고 있음.
- 검사소의 현재 시설에는 승강기가 설치되어 있는 않은 상태이며, 검사소 시설 운영을 위해서는 승강기의 설치가 필요하나, 관련하여 필요 크기나 용량 등에 대하여 별다른 제한은 없는 것으로 설명하고 있으며, 농·수산물 안전성 검사를 위하여 채취한 시료 운송에는 무리가 없는 것으로 설명하고 있음.

〈승강기 설계 개요〉

가락119안전센터 · 강남농수산물검사소 합동청사(금회) 설계개요					
개요	구분	내용			
	용도	제1종근린생활시설(119안전센터), 교육연구시설(연구소)			
	구조	철근콘크리트조, 철골조			
	규모	지하1층 / 지상5층			
	외부 마감	우레탄폼판넬, 디자인블록 (차장벽돌), 투명로이복층유리			
	승강기	승객용	16인승 1대 (장애인용)	운영층	전 층 (2층 제외)
	주차개요	법정	제1종근린생활시설(993.47㎡/200) + 교육연구시설 (1,956.09㎡/200) = 15대 이상		
		계획	15대 (금회 대지 내 신설 2대 + 친환경유통센터 주차면 공용 이용 13대)		
	신재생에너지	고정식 태양광패널 + 연료전지 (33% 적용 / 법정 : 21년도 기준 30%)			
	주요설비개요	EHP+QHP			

〈강남농수산물검사소 승강기 운용 현황〉

기존청사 승강기 : 없음	신청사 승강기
H빔철강 판넬조립식 1~2층으로 엘리베이터 없으며 기자재, 시약, 사무용품, 농산물 검체 운반 시 직원이 직접 계단으로 이동	신청사 엘리베이터 16인승 전층(2층 제외)운행으로 기존 청사에서의 불편 사항이 개선됨.

붙임 1 소방청사의 시설 인원산정·면적 기준

1. 인원산정기준

등급기준		1급	2급	3급	비 고
시설구분					
소방서	계	174~180명	147~156명	121~127명	「소방력 기준에 관한 규칙」, 「지방소방조직 및 정원관리에 관한 규정」
	본 서	81명	69명	52명	
	직할센터	25명(※ 직할안전센터는 1급으로 산정)			
	구조대	27명	24명	21명	
	구급대	18명	9~15명	9명	
	소방특수 차량	고가.굴절사다리 2, 화학차, 조연차 등			
119안전센터		25명	22명	19명	센터장 1명 포함

2. 소방청사 시설 면적기준

등급기준 시설구분		1급	2급	3급	비 고
[소방업무시설]					
감염관리실	소방서 안전센터	36㎡	31㎡	26㎡	119구조·구급에 관한 법률
전산실	소방서	60㎡이상	60㎡이상	60㎡이상	별도구획
	안전센터	10㎡이상	10㎡이상	10㎡이상	
다목적훈련탑	소방서	10×8×12m(4층)	10×6×12m(4층)	10×6×9m(3층)	소방안전교실과 병행설치 가능
	안전센터	10×6×12m(4층)	10×6×9m(3층)	10×6×9m(3층)	
세탁·건조실	소방서	25㎡	20㎡	15㎡	
	안전센터				
소방안전교실	소방서	300㎡ 이상	250㎡ 이상	200㎡ 이상	다목적훈련탑과 병행설치 가능
	안전센터	200㎡ 이상	150㎡ 이상	100㎡ 이상	
심신안정실	소방서 안전센터	50㎡ + 0.7㎡(출동대원 - 20)			
차고	소방서	소방기관별 차량 보유기준(종류+수량)에 따라 설치			기관별 차량 정수참고
	안전센터				
[일반시설]					
사무·회의실	소방서 안전센터	(사무실) 직원 × 7㎡, 기관장 17㎡ (회의실) 50㎡+0.7㎡(정원 - 20인)			「정부청사관리규정시행규칙」, 「국유재산관리기금 운용지침」
주차장	소방서	540㎡(45대)	480㎡(40대)	420㎡(35대)	「주차장법」 및 지자체 조례
	안전센터	108㎡(9대)	96㎡(8대)	84㎡(7대)	
기타 조경시설	소방서	부지면적의 15%			「건축법」 및 지자체 조례
	안전센터	부지면적의 10%			
체력단련실	소방서	75㎡ + (정원 - 100인) × 0.16㎡			「건축법」 및 지자체 조례
	안전센터	75㎡ + (정원 - 24인) × 0.16㎡			
※ 관계법령에 규정되어 있거나 소방청사 건축자문위원회의 의결을 통하여 기준을 달리하거나 추가 시설의 설치 가능					

토지 사용대차 계약서(2021년)

제1조 (목적) 본 계약은 서울특별시 송파구 양재대로 932(가락동, 가락동농수산물 도매시장) 내 가락119안전센터 및 강남농수산물검사소 합동청사(이하 '합동청사'라 한다) 신축에 있어 서울특별시농수산물공사가 부지를 제공하고 서울특별시 송파소방서 및 서울특별시 보건환경연구원이 건축물을 신축하여 사용함에 따른 제반사항을 약정함을 목적으로 한다.

제2조 (당사자) 본 계약의 당사자는 서울특별시농수산물공사 사장(이하 '대주'라 한다)과 서울특별시 송파소방서장 및 서울특별시 보건환경연구원장(이하 '차주'라 한다)이다.

제3조 (목적물 등의 표시) 본 계약의 목적물은 다음과 같다.

목적물의 소재지	서울특별시 송파구 양재대로 932(가락동, 가락동농수산물도매시장)
목적물의 위치	도면 삽입(붙임1)
사용부지 면적	1,138.26㎡
목적물의 용도	서울특별시 송파소방서 가락119안전센터 및 서울특별시 보건환경연구원 강남농수산물검사소 합동청사

제4조 (계약기간) 계약기간은 2021. 12. 9. ~ 2050. 3. 31.까지로 한다.

제5조 (계약갱신 및 변경)

- ① 대주와 차주는 계약기간 만료 6개월 전부터 1개월 전 사이에 계약갱신을 요구할 수 있다. 이 경우 당사자 일방의 별도 의사표시가 없는 경우 본 계약은 종전 계약과 동일한 조건으로 다시 갱신된 것으로 본다.
- ② 갱신되는 계약기간은 대주와 차주가 협의하여 별도로 정한다.
- ③ 본 계약을 그 내용대로 유지할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우, 대주와 차주는 제4조의 계약기간 중이라도 상호 합의 하에 계약내용을 변경하여 다시 계약을 체결할 수 있다. 이때의 계약기간은 제4조의 계약기간으로 한다.

제6조 (임대료 및 관리비)

- ① 제4조의 계약기간 중 제3조의 목적물에 대한 임대보증금 및 임대료는 면제한다.
- ② 차주는 제3조의 목적물 사용에 따른 관리비(전기료, 상하수도료, 난방비, 방역비, 청소비, 보험료, 수선유지비 등)를 대주가 정한 기일까지 납부하여야 한다.
- ③ 대주는 대주가 정한 관리비 산정기준에 따라 차주의 해당 임대시설물의 사용면적을 기준으로 관리비를 배분하고 조정할 수 있다. 다만, 차주가 대주에게 관리비 배분 및 조정 내역에 대한 설명을 요구하는 경우 대주는 구두 또는 서면으로 그 내역을 설명하여야 한다.
- ④ 차주가 관리비의 전부 또는 일부를 납부기한 내에 납부하지 못했을 때에는 별표 1의 「관리비 체납액 가산금 계산표」에 따라 납부 기한 다음 날부터 1개월 이내일 경우 체납액의 3/100에 해당하는 금액을 더하여 납부하여야 하며, 1개월을 초과하였을 경우 매 1개월이 경과할 때마다 체납액의 2/100에 해당하는 금액을 더하여 납부하여야 한다. 이 경우 가산금 총액은 체납액의 15/100를 초과하지 못한다. 단, 대주는 임대자-계약 기간 중에도 「서울특별시농수산물도매시장 조례」 및 「서울특별시농수산물도매시장 조례 시행규칙」이 개정될 경우 이 내용에 따라 체납요율을 변경할 수 있고 차주는 이에 동의한다.
- ⑤ 본 조의 관리비에 대한 부가가치세는 차주가 부담한다.

제7조 (세금납부) 제3조의 목적물에 제세공과금이 부과되어 대주가 차주에 대해 납부를 요구할 경우 차주는 그에 응하여야 한다.

제8조 (계약의 임의해지)

- ① 차주의 부득이한 사정에 의해 합동청사를 가락시장 외부로 이전하여야 할 경우 차주는 계약 해지를 요구할 수 있다.
- ② 가락시장이 다른 장소로 이전하는 등 대주의 사정으로 차주의 부지사용이 불가능한 경우 차주는 이에 대한 이의를 제기할 수 없으며, 본 계약은 종료된다.

제9조 (계약해지 및 사용제한)

- ① 대주는 차주에게 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 있을 때에는 본 계약을 일방적으로 해지할 수 있다.

1. 시설사용에 대한 관련 법규, 조례, 규정, 규칙 등 본 계약과 관련되는 사항을 위반하였을 때

2. 목적물을 용도이외의 목적으로 사용하거나, 목적물의 전부 또는 일부를 타인에게 전대(轉貸), 양도 또는 사용을 위탁하였을 때

3. 관리비를 3회분 이상 체납하였을 때

4. 관련법규를 위반하여 행정기관으로부터 중대한 제재조치를 받았을 때

② 대주는 차주에게 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 있을 때에는 목적물의 전부 또는 일부에 대하여 일정기간 동안 사용을 제한할 수 있다. 사용의 제한은 목적물에 대한 사용금지, 단전, 단수의 방법에 의한다.

1. 시장의 질서 또는 공공의 이익을 해하거나 해할 우려가 있을 때

2. 목적물의 용도 및 계약내용을 위반하여 시장 운영상 중대한 문제점을 발생시킬 때

제10조(계약의 해석) 본 계약서와 대주가 정한 제 규정에 없는 사항 또는 해석상의 이의가 있을 경우에는 민법 등 관계법령이 정하는 바에 따른다.

제11조(효력 발생) 본 계약서의 효력은 계약서에 서명날인과 동시에 발효하며, 본 계약을 증명하기 위하여 계약서를 3통 작성하여 서명 날인하고 대수와 차수가 각각 1통씩 보관한다.

2021년 12월 9일

(대주) 서울특별시농수산물공사

사장 김 경 호

(차주) 서울특별시 송파소방서

서장 김 명 호

서울특별시 보건환경연구원

원장 신 용 승

붙임 1. 목적물의 위치 도면 1부.

2. 관리비 체납액 기산금 계산표(제6조 관련). 끝.

(이하 생략)

소방서 · 119출장소 · 119안전센터 등의 설치기준

(제5조제3항 및 제8조제3항 관련)

1. ~ 2. (생략)

3. 119안전센터의 설치기준

가. 소방업무의 효율적인 수행을 위하여 다음 기준에 따라 119안전센터를 설치할 수 있다.

- 1) 특별시: 인구 5만명 이상 또는 면적 2km² 이상
- 2) 광역시, 인구 50만명 이상의 시: 인구 3만명 이상 또는 면적 5km² 이상
- 3) 인구 10만명 이상 50만명 미만의 시·군: 인구 2만명 이상 또는 면적 10km² 이상
- 4) 인구 5만명 이상 10만명 미만의 시·군: 인구 1만 5천명 이상 또는 면적 15km² 이상
- 5) 인구 5만명 미만의 지역: 인구 1만명 이상 또는 면적 20km² 이상

나. 가목에도 불구하고 석유화학단지·공업단지·주택단지 또는 문화관광단지의 개발 등으로 대형 화재의 위험이 있거나 소방 수요가 급증하여 특별한 소방대책이 필요한 경우에는 해당 지역마다 119안전센터를 설치할 수 있다.

4. (이하 생략)

② 도봉소방학교 이전부지 내 공공임대주택 및 시민안전체험관 조성(취득목록 2번)

- 본 건은 도봉 소방학교 이전(2018년 9월) 부지(도봉구 방학동 708)에 청년 및 혁신활동가를 지원하는 동북권 청년혁신파크와 시민안전 체험기회 제공을 위한 시민안전체험관을 조성하기 위하여 2020년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
- 당초 계획된 청년·혁신시설을 대체하는 지역필요시설(복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 신축(건물 3동, 총31,520㎡)하는 것으로 용도를 변경하고, 물가상승 등을 반영함에 따라 사업비가 35.2% 증가되어(1,084억원→1,466억원) 공유재산 관리계획을 변경 수립하려는 것임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

〈당초〉

- 사업목적 : 도봉소방학교 이전 부지에 동북권 청년혁신파크를 조성하여 서울 혁신파크(은평), 디지털혁신파크(강남)와 함께 3대 혁신거점으로 육성, 시민안전체험관을 신설하여 시민들에게 안전 체험기회 제공
- 용도 : 청년·혁신단체 입주 및 지원시설, 혁신주택(행복주택), 시민안전체험관 등

〈변경〉

- 사업목적 : 도봉소방학교 이전 부지에 주거지원이 필요한 계층을 위해 공공임대주택을 건립하고 시민들에게 안전 체험기회를 제공하고 시민안전체험관을 신설하는 한편 국가 및 시 정책 사업으로 추진하는 체육관, 가족센터, 키즈카페를 조성하여 낙후된 동북권 일대에 활력을 창출
- 용도 : 소방·체험시설, 공공임대주택, 지역필요시설(체육관) 등

※ 변경사유 : 청년·혁신단체 사업철회에 따라 대체시설로서 국가 및 시 정책사업으로 추진하는 체육관 등 지역필요시설로 용도변경(사업비 38,171백만원 증가)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 방학동 708번지

○ 사업기간

〈당초〉 : '17.07월 ~ '24. 6월

〈변경〉 : '17.07월 ~ '28.12월

○ 소요예산

〈당초〉 : 108,400백만원〈사비 88%/ 국비 12%/ 일반회계/ 소방특별회계/ 주택사업특별회계〉

〈변경〉 : 146,571백만원〈일반회계/ 소방특별회계/ 국가균형발전특별회계〉

(단위: 백만원)

구 분	안전체험관	정비센터	어린이집	부속시설	공공주택	체육관	키즈카페	가족센터	합계
국비 (7.8%)	10,000 (소방특별회계)	-	-	-	-	-	-	1,500 (국가균형발전 특별회계)	11,500
사비 (79.6%)	46,506 (소방본부)	11,457 (소방본부)	4,473 (소방본부)	1,900 (소방본부)	33,923 (공공주택과)	15,107 (체육진흥과)	2,400 (아동복지팀)	900 (가족문화팀)	116,666
구비 (12.6%)	-	-	-	-	-	9,947 (도봉구)	2,051 (도봉구)	6,407 (도봉구)	18,405
소계	56,506	11,457	4,473	1,900	33,923	25,054	4,451	8,807	146,571

구 분	합 계 (백만원)	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
당초	108,393	5,157	20,647	51,618	30,971	-	-		
변경	146,571	-	-	-	5,507	6,515	39,678	39,678	55,193

※ 변경사유 : 사업기간 변경 및 용도변경에 따른 소요예산 변경, 도봉구 지역필요시설 건립에 따른 구비 투입 및 국비 지원금(가족센터 건립-국가균형발전특별회계) 변경(추가)

※ 기 편성된 예산 내역

- '17~'19년 380백만원 [기본계획 수립 용역비 및 LIMAC 타당성조사 수수료, 집행완료]
- '20년 87백만원 [타당성조사(건설기술진흥법) 용역비, 집행 완료]

○ 사업규모

〈당초〉 : 지하2층/지상18층, 연면적 35,467㎡

〈변경〉 : 지하2층/지상14층, 연면적 31,520㎡

※ 변경사유 : 용도변경(청년혁신시설→지역필요시설)에 따른 연면적 감소(3,947㎡) 및 공공임대 주택 층수 조절에 따른 건축물 층수 변경(18층→14층)

구분		당초						변경							
취득 / 건물 신축	구분 (용도)	소방·체험시설		동북권 청년혁신파크 (청년혁신시설)			합계	구분 (용도)	소방·체험시설		소방서 부속시설 훈련탑	지역필요시설 및 공공임대주택			합계
				안전 체험관	정비· 훈련시설	청년단체 입주 및 교류시설						혁신단체 입주 및 지원시설	행복주택	지역필요 시설	
		(1동)	(3동)			(2동)			(1동)	(3동)	(2동)				
		지상 5~14층	900	—	500	3,100			3,820	8,320	지상 5~14층	—	—	60	
	지상 4층	900	—	1,050	1,500	—	3,450	지상 4층	800	280	60	1,500 (체육관)	90	—	2,730
	지상 3층	900	—	800	1,500	—	3,200	지상 3층	1,600	480	60	1,800 (체육관)	90	—	4,030
	지상 2층	900	533	800	1,000	—	3,233	지상 2층	1,600	480	60	1,600 (가족센터)	130	—	3,870
	지상 1층	1,000	534	950	1,300	100	3,884	지상 1층	1,600	480	460	600 (키즈카페)	150	500	3,790
	지하 1층	1,300	1,100	820	3,300	200	6,720	지하 1층	2,000	440	—	410	2,300	—	5,150
	지하 2층	2,500	—	1,280	900	1,980	6,660	지하 2층	2,000	240	—	410	2,240	—	4,890
연면적 (㎡)	8,400	2,167	6,200	12,600	6,100	35,467	연면적 (㎡)	9,600	2,400	700	6,320	12,000	500	31,520	

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	$\frac{m^2}{\text{공사비(천원)}}$	기준가격(천원)	참고사항
당초 (최초 심의)	취득	1동 건물 신축	도봉구 방학동 708	12,600		36,667,000	혁신단체 입주 및 지원시설
				6,200		18,060,000	청년단체 입주 및 교류시설
				6,100		9,515,000	혁신주택
		2동		8,400		37,638,000	시민안전체험관
		2,167			6,513,000	정비·훈련시설	
변경 (산정)	취득	1동	도봉구 방학동 708	9,600		56,505,792	시민안전체험관
				2,400		11,457,271	통합정비센터
		2동 건물 신축		500		4,473,163	어린이집
				1,600		8,807,887	도봉구 가족센터
				12,000		33,922,647	공공임대주택
				4,120		25,053,998	청소년복합체육관
				600		4,450,970	키즈카페
		3동		700		1,899,860	소방서부속시설, 훈련탑

○ 계약방법 : 일반입찰

- 동 사업은 당초 ‘행복주택 120호, 혁신단체 입주 및 지원시설, 청년단체 입주 및 교류시설, 시민안전체험관, 소방 정비·훈련시설’ 신축을 통해 혁신거점시설 육성과 시민안전체험시설 건립 등을 계획하였으나,
- 청년·혁신시설 관련 경제적 타당성 부족 및 활용률 저조 우려 등의 사유로 2021년에 소관부서(청년청, 사회혁신담당관)에서 사업을 철회함에 따라, 청소년체육관 등 지역필요시설을 선정하여 용도 변경하려는 것으로 보임.

〈추진 경과〉

- '15. 4. : 도봉소방학교 이전부지 활용계획 수립(소방재난본부)
- '16. 8. : 소방안전교부세 100억원 지원 확정
- '17.07.~'18.06. : 소방학교 이전부지 등 유휴부지 활용 기본계획 용역
- '18.08.16. : 기본방침(소방학교 이전부지 활용계획 수립)
- '19.07. : LIMAC 타당성조사 완료(B/C 0.27, 경제성 미확보)

타당성용역 결과 (용역기간 '18.09. ~ '19.07.)

- ▶ 경제성 : B/C값은 0.27, NPV는 - 1,598억원으로 경제적 타당성을 미확보
- ▶ 재무성 : 운영수지 비율은 0.28로 연간 운영수지는 - 26억원
- ▶ 정책적 타당성 : 시민안전체험관은 사업목적 달성 가능하나, 청년·혁신단체 지원시설은 운영계획 및 운영방안 보완이 필요
- ▶ 종합결과 : 시민안전체험관은 향후 안전교육 확산 및 정착을 위해 정책적으로 공급이 필요한 시설로 볼 수 있으며, 청년혁신파크는 사회혁신과 관련한 전반적인 중앙정부 정책 방향에는 부합하나 구체적인 운영계획 수립 등 보완 후 사업 추진 필요

- '19.09.27. : 사업 변경 추진계획 수립
- '20.04. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업
- ▶ 심사내용
 - 사업기간 : 2017~2024

- 사 업 량 : 부지 10,884㎡, 연면적 35,467㎡ (기존도봉소방서제외), 청년혁신파크(지하 2층/지상18층), 소방체험시설 (지하2층/지상5층)

- 사 업 비 : 1,527(국 130)(시 1,397) ※ 토지보상비 포함

▶ 심사결과 : 조건부

- 운영수지분석 결과, 연간 적자가 예상되므로, 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련

- 입주단체의 공정성 확보하고, 인근 유사시설과 차별화된 운영방안 마련

- 실시설계 후 2단계 심사

▶ 처리계획 : 타당성조사(건설기술진흥법) 용역, 기타 일반 용역 등을 통해 조건내용 보완 후 2단계 심사 의뢰

○ '20.04.28. : 공유재산심의회 통과

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▶ 복합개발사업의 진출입로 분리 및 주변 환경을 고려한 차량통행 등에 대한 교통계획을 수립하여 설계에 반영할 것

○ '20.06.16. : 공유재산관리계획(원안가결)

○ '21.11.30. : 건설기술진흥법 타당성 조사 완료

○ '21.12.10. : 청년시설(미래청년기획단), 혁신시설(시민협력과) 사업
철회 의견 제시 및 사업철회 방침 수립

○ '22.1. ~ '23.3. : 청년혁신시설 대체용도 검토

○ '23.3. : 청년혁신시설 대체용도 선정(지역필요시설)

○ '23.7. : 사업계획 변경방침 수립(청년혁신→지역필요시설)

○ '23.7. : 공유재산심의회 심의(재심 및 영구시설물 축조)

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▶ 시설물 특성을 고려한 동선배치를 검토하여 소음에 따른 민원발생 소지가 없도록 하고, 시설물의 운영주체, 운영방식, 유지보수 등을 명확히 구분하여 사업을 추진할 것.

- 용도 변경은 타당성조사(2021년 11월) 및 도입시설 검토회의(2023년 2월~3월)를 통해 도봉구 지역필요시설로 청소년복합체육관, 가족센터, 서울형키즈카페가 선정되었고,
- 2023년 7월 공유재산심의회의에서는 “시설물 특성을 고려한 동선배치를 검토하여 소음에 따른 민원발생 소지가 없도록 하고, 시설물의 운영주체, 운영방식, 유지보수 등을 명확히 구분하여 사업을 추진할 것”을 조건으로 하는 조건부 적정 심사를 받았음.

〈용도변경 검토 자료〉

□ 청년·혁신시설을 지역필요시설로 변경 필요

- 타당성조사(건설기술진흥법, '21. 11.) 결과 청소년체육관 등 도봉구 지역필요시설 도입 검토
- 수요조사(시·도봉구 대상, '23. 2.) 및 도입시설 검토회의('23. 2.~3.)를 통해 도봉구 지역 필요시설 선정

검토회의 결과('23. 2. ~ 3./균형발전기획관 주제)

- ▶ 지역필요시설 선정
 - 도봉구 지역필요시설(**복합체육관, 도봉구 가족센터, 키즈카페**) 도입
- ▶ 주요 검토 내용
 - 지역필요시설 도입 시 도봉구의 사업비 분담** 가능 확인
 - 사업별 재정 분담(국비, 시비, 구비) 검토
 - 차량진출입, 경관계획 등 고려하여 법정 용적률(250%) 내 여유면적 확보 등

○ 선정 결과('23. 3.)

구 분	지역필요시설		
	청소년복합체육관	가족센터	서울형키즈카페
내 용	시 정책사업 (시장방침-126호, '22.6.9.)	국가 정책사업 (여성가족부)	시 정책사업 (행정1부시장방침 제17호, '23.2.1.)

○ 시설별 운영방식

구 분	체육관	가족센터	키즈카페
운영방식	공단위탁	민간위탁	민간위탁

〈사업계획 변경 개요〉

□ 청년·혁신시설을 지역필요시설로 변경

- 당초 : 청년단체 지원시설(6,200㎡), 혁신단체 지원시설(12,600㎡)
- 변경 : **복합체육관**(4,120㎡), **가족센터**(1,600㎡), **키즈카페**(600㎡)
- 건축규모 : 지하2층/지상14층, 연면적 31,520㎡(공공주택: 3대 거주형, 84세대)

구	분	변경 전('20.4.)	변경 후	참고사항
변경 내역	내용	신축	신축	청년·혁신시설 사업철회에 따른 대체시설(지역필요 시설) 도입
	용도	혁신단체 입주 및 지원시설(12,600㎡)	청소년복합체육관(4,120㎡)	
		청년단체 입주 및 교류시설(6,200㎡)	도봉구가족센터(1,600㎡)	
			키즈카페(600㎡)	
		혁신주택(6,100㎡)	공공주택(3대 거주형, 12,000㎡)	
		시민안전체험관(8,400㎡)	시민안전체험관(9,600㎡)	
		정비훈련시설(2,167㎡)	통합정비센터(2,400㎡)	
			어린이집(500㎡)	
	사업비	108,392,000천원	146,571,588천원	35.2% 증가
	연면적	35,467㎡	31,520㎡	12.5% 감소

조감도(변경전)



조감도(변경후)



〈재원 조달계획 비교〉

구 분 (백만원)	국 비				시 비	구 비	합 계
	소방특별회계	주택사업특별회계	국가균형발전특별회계	소 계			
'20.4.	10,000 (9.2%)	3,000 (2.7%)	-	13,000 (11.9%)	95,392 (88.1%)	-	108,392 (100%)
'23.7.	10,000 (6.8%)	-	1,500 (1.0%)	11,500 (7.8%)	116,666 (79.6%)	18,405 (12.6%)	146,571 (100%)

- 소방안전교부세 정액지원(「재난및안전관리 기본법 제66조의4」 관련방침, '16.9.)
 - 소방안전체험관 대형(전용면적 1,500㎡이상) 100억원(상한)
중형(전용면적 900㎡이상~1,500㎡미만) 60억원(상한)
- 주택사업특별회계는 공공임대주택 지원(국토부 건설형임대주택 예산지원기준, 23.8.)
 - 3대 거주형 공공주택 제도시행이 '24년(예정)으로 국비지원 건의 예정
- 국가균형발전특별회계 정액지원(기재부 국가균형발전 특별회계 예산안 편성지침, 22.4.)
 - 가족센터 전용면적 509㎡ 이상 최대 15억원 지원(3년간)

〈총사업비 증가 사유〉

- 건설공사비 지수 상승에 따른 공사비 증가('20.4~'23.6.)
 - 건설공사비 지수 상승 추이(2020년 ~ 2023년) (2015년 지수=100)

구분(년월)	2020.4. (공유재산심의)	2021.4.	2022.4.	2023.6. (현재)	상승률 ('20.4~'23.6.)
건설공사비지수 (주거용)	106.29	128.00	144.49	150.67	41.7%
건설공사비지수 (비주거용)	105.92	127.92	145.00	150.24	41.8%

- 공사비와 연계된 각종 제반 비용 증가('20.4~'23.6.)

구 분	산출방식	상승률 ('20.4~'23.6.)
설계비	공사비×설계요율	25.9%
건설사업관리비	공사비×감리요율	21.9%
기타(조사비, 시설부대비, 예비비 등)	공사비의 일정요율	26.5%

- 동 사업은 낙후된 도봉(동북권) 지역에 지역필요시설(청소년체육관, 가족센터, 키즈카페)을 확충하고, 시민들에게 안전체험 기회를 제공한다는 측면에서는 일정부분 긍정적인 측면이 있을 것으로 보이나,
- 다양한 시설의 복합개발로 인한 시너지 효과보다는 부정적인 영향 가능성, 지역필요시설의 효율적인 운영 가능성 및 경제성 분석(B/C분석) 미비로 인한 예산의 비효율적 운용 가능성(매몰비용) 등에 대한 다각적이고 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 동 사업은 성격이 상이한 여러 시설이 들어서는 복합개발이지만 사업의 목적과 취지의 일관성 및 통일성이 부족하여 사업간 시너지 효과 보다는 사업간 역효과는 없는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
 - 이미 도봉소방서가 위치해 있는 동 사업부지에 통합정비센터를 조성하면서 거주 공간으로서의 공공주택 건립이 소음, 안전 등으로 인한 문제는 없는지 여부와,
 - 시민 거주공간, 안전체험시설 및 어린이집과 소방관련 시설의 동선 등의 상호 장애가 없는지 등에 대해서도 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 둘째, 지역필요시설의 효율적인 운영은 사업목적 달성의 핵심적인 사항으로 면밀한 수요예측 및 정교한 운영계획이 필요한 것인 바, 기 제출된 운영 계획이 실효성 있는 운영을 충분히 예측할 수 있는 내용인지에 대한 논의가 필요한 것으로 사료됨.
 - 청소년복합체육관은 사업수지 전망으로 수입은 연간 13억 4천만원, 지출은 연간 12억 6천만원으로 예상하고 있으나, 수입의 대부분을 차지하는 입장료 수입(13억원)이 세밀한 수요조사에 기반한 예측인지 여부를 살펴볼 필요가 있다고 보임.

〈청소년복합체육관 사업수지 전망〉

○ 수입분야 : 연간 13억 4천만원

항목	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,341,840
임대료	- 체육시설 대관: $195,000 \times 10\text{회} \times 12\text{월} = 23,400\text{천원}$ - 조 명 료: $12,000 \times 10\text{회} \times 12\text{월} = 1,440\text{천원}$	24,840
입장료	- 프로그램 강습료 등 - 프로그램 운영: 다목적실, 다목적체육관, 가상현실(VR), 스포츠실, 체력단련장, GX실, 스포츠클라이밍	1,317,000

※ 도봉구 『도봉동 실내스포츠센터』 사업수지(수입) 참조 작성

○ 지출분야 : 연간 12억 6천만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,264,000
인건비	- 위탁체 운영인력 인건비(기준+신규채용) - 총 40명 채용(시간제 강사 22명 및 안전근무자 18명) - 강사료: 시간제 강사(21,000원/h), 안전근무자(17,000원/h)	1,100,000
운영비	- 사무용기기 및 운영용품 구입 등	64,000
유지관리비	- 시설보수 및 관리 등	100,000

※ 도봉구 『도봉동 실내스포츠센터』 사업수지(지출) 참조 작성

- 도봉구 가족센터는 제출된 사업프로그램 운영계획이 다소 추상적으로 보이는 바, 이용자에게 실질적인 도움을 줄 수 있는 구체적인 프로그램 세부계획 수립이 요망된다고 하겠음.

〈가족센터 주요사업(프로그램 운영방향)〉

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향) : 4대 영역별 사업추진

사업 영역	사업추진방법	주요 사업
가족관계	상담(정보제공 및 초기상담), 교육 · 문화 프로그램 등	부모역할 지원, 부부역할 지원, 이혼전 · 후가족지원 등 교육, 가족 상담
가족돌봄	상담(전문상담), 사례관리	가족희망드림 지원, 자녀돌봄 지원, 아이돌봄지원사업, 면접교섭 프로그램
가족생활	상담, 교육, 정보제공, 문화프로그램 등	맞벌이가정의 일가정 양립지원, 다문화가족 초기정착 지원, 자녀 사회포용 안전망 구축(정서, 진로, 미취학아동 학습 지원) 등
가족과 함께하는 지역공동체	자조모임, 가족행사, 문화프로그램 등	가족봉사단 운영, 공동육아나눔터 운영 다문화가족 교류·소통공간 운영, 찾아가는 결혼이민자 다이음사업 (결혼이민자가 학교 등 지역공동체를 찾아가 다문화 이해교육 실시) 등

- 중점 사업 방향 : 연령별 프로그램 운영 및 세대간 소통과 연결 도모

1) 연령별 맞춤형 프로그램 운영

- 신혼/중장년/노년기 부부 상담 프로그램
- 중장년/노년 1인가구 맞춤형 프로그램(중장년/노년 집단상담 및 자조모임 구성, 교육 등)
- 노인/중장년 고립예방 프로그램

2) 세대간 소통과 연결 도모

- 조부모 양육자교실(손자녀와 놀이교실 등)
- 노부모 부양가족 심리상담 프로그램
- 다문화가족 고부 관계 향상 프로그램
- 노부모·자녀 등 가족구성원 역량강화 프로그램
- 어르신과 함께하는 공동육아나눔터 운영 : 어르신 일자리 및 자원봉사
어르신이 참여하여 공동육아나눔터 운영

- 도봉구 서울형 키즈카페는 영유아 및 아동이 이용하는 시설로 놀이기구 설치·운영은 물론 시설 출입 시 이동 동선 등 모든 면에서 어린이 안전이 확실하게 확보될 수 있도록 세심한 사업추진이 필요한 것으로 사료됨.

〈키즈카페 운영계획〉

○ 운영방식

- 1회당 120분 내 회차별 운영(화요일~ 일요일, 09:00~18:00)

구분	화	수	목	금	토	일
1회차	10:00~12:00	단체	단체	단체	단체	개인
2회차	13:00~15:00	개인	개인	개인	개인	개인
3회차	15:30~17:30	개인	개인	개인	개인	개인

- 단체: (영유아)어린이집, 유치원, (초등저학년방학중) 우리동네가운센터, 지역아동센터 등

○ 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
1층	○ 놀이기구(어드벤처, 트램폴린, 인터랙티브 체험실 등) ○ 프로그램실 및 부모 휴게공간 ○ 사무실, 수유실, 화장실 등	48명	위탁운영(미정)

< 공간 활용 예시 >



<어드벤처 놀이>



<인터랙티브 체험>



<프로그램실>



<휴게공간>

- 셋째, 공공임대주택을 기존 120세대(20㎡)에서 ‘3대거주형 공공주택’ (부모(1대)-자녀(2·3대)가 함께 생활하는 세대공존형 주택) 84세대(51㎡)로 변경하려 하는 바, 실수요자에 대한 충분한 검토가 있었는지 여부와 함께 원활한 사업추진 및 민원예방을 위해 인근주민에 대한 의견수렴 절차가 필요한 것은 아닌지에 대한 논의가 필요하다고 사료됨.

〈평면도면 예시(SH공사)〉



- 3대거주형의 중 51m² 타입을 84세대 적용

- 넷째, 소방재난본부 소관 직장어린이집을 정원 50명 수준으로 설치 예정인 바, 소방공무원 자녀의 시설이용 저조로 인한 존폐논란의 소지가 없도록, 실질적으로 이용이 가능한 직원 수요조사 및 필요시 수요가 있는 직원의 전보조치 검토 등 직장어린이집으로서의 설립 취지에 맞는 운영이 가능한지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 다섯째, 동 사업은 당초 대비 총사업비가 382억원(35.2%)이 증가된 총 1,466억원이 투입되는 대규모 사업임에도, 용도변경 시설에 대한 경제성 검토를 위한 비용편익분석(B/C분석) 없이 진행되는 상황인 바, 부실한 사업추진으로 향후 매몰비용이 발생하지 않도록 각 사업추진 부서의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

- 한편, 민간위탁과 관리위탁의 혼용 문제로 공유재산의 통일적 관리에 어려움이 증가하고 있는바, 민간위탁 시 관리 등을 수탁받은 재산에 대한 사용수익허가 등의 적법성에 대한 사전 검토를 바탕으로 공유재산 관리에도 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

〈‘민간위탁’과 ‘행정재산의 관리위탁’〉		
■ ‘민간위탁’과 ‘행정재산의 관리위탁’의 구분 - 지방자치단체 소관 사무의 민간위탁에 관한 일반법은 「지방자치법」이나, 행정재산을 민간위탁하는 경우에는 특별법인 「공유재산 및 물품관리법」에서 지방자치단체 재산의 민간위탁에 대해 구체적으로 명시하고 있어 이를 우선 적용하여야 함 - 서울시에서는 실무상 행정재산의 관리위탁이라는 용어 대신 시설형과 자립형이라는 용어를 사용하고 있음		
		
구분	민간위탁	행정재산의 관리위탁(시설형, 자립형)
근거	「지방자치법」 제117조 제3항, 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제2조	「공유재산 및 물품관리법」 제27조
개념	법령 및 조례, 규칙에 규정된 시장의 사무 중 일부를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에 맡겨 그의 명의로 책임 하에 행사하는 것	행정재산의 효율적인 관리를 위하여 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁하는 것 (행정재산 관리를 위하여 특별한 기술과 능력이 필요한 경우)
법적책임	수탁기관의 권한과 책임	
계약방법	공개모집 원칙, 예외적 수의 가능 (「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」, 사무별 개별조례)	공개모집 원칙, 예외적 수의 가능 (「공유재산 및 물품관리법」)
기간	3년 이내 (사회복지시설은 5년으로 함)	5년 이내 (→ 민간위탁 조례 제11조 제3항이 적용되는 경우와의 형평을 고려하여 3년 이내로 함)
계약방법	공개모집, 예외적 수의 (「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」, 개별조례)	공개모집, 예외적 수의 (「공유재산 및 물품관리법」)
운영지원	예산지원 가능 (「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」)	예산지원 가능 (「공유재산 및 물품관리법」)
제3자 재위탁 가능여부	일부에 대해 시장 승인시 가능 (지방자치법 제117조 제4항 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」)	관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 해당 행정재산을 제3자에게 전대 가능 (「공유재산 및 물품관리법」)

- 종합적으로, 동 공유재산 관리계획 변경전은 협소한 소방학교 부지에 다양한 성격의 시설 조성을 계획하면서, 시설 간 조화 측면에 대한 고려 및 각 시설 운영여건 등에 대한 다각적인 검토와 분석이 미진한 것은 아닌지에 대한 논의와 함께 1,466억원의 예산이 투입되는 동 복합개발사업의 타당성에 대해서는 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈참고자료〉

○ 사업비 산출내역

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)
총 계		①+②+③	108,392,000	①+②+③	146,571,588
공사비		소 계(①)	68,867,000	소 계(①)	102,960,368
	청년 혁신단체 자원시설	18,800㎡×2,109천원/㎡	39,640,000	-	-
	혁신주택 (공공임대주택)	6,100㎡×1,173천원/㎡	7,153,000	(12,000㎡×2,057천원/㎡)*×1.052(산재생)	25,975,142
	시민안전체험관	8,400㎡×2,081천원/㎡	17,481,000	(9,600㎡×3,574천원/㎡)*×1.052	36,098,586
	정비·훈련시설 (통합정비센터)	2,167㎡×2,120천원/㎡	4,593,000	(2,400㎡×3,272천원/㎡)*×1.052	8,263,340
	어린이집	-	-	(500㎡×4,542천원/㎡)*×1.052	2,389,544
	소방서 부속시설	-	-	(400㎡×2,184천원/㎡)*×1.052	919,030
	훈련 및 주차유류급소	-	-	(300㎡×1,736천원/㎡)*	520,890
	청소년복합체육관	-	-	(4,120㎡×4,472천원/㎡)*×1.052	19,385,808
	키즈카페	-	-	(600㎡×4,162천원/㎡)*×1.052	2,627,124
	도봉구가족센터	-	-	(1,600㎡×4,029천원/㎡)*×1.052	6,780,904
용역비		소 계(②)	10,481,000	소 계(②)	15,613,313
	설계비	시설별 공사비×설계비 요율(4.767%~5.373%)	3,429,000	시설별 공사비×설계비 요율(4.93%~5.29%)	5,864,879
	설계공모비	설계비×1% 및 설계공모관리 용역비	450,000	설계공모보상비 및 설계공모관리 용역비	136,362
	조사비	68,867,000천원(공사비)×1%	689,000	공사비의 1% 적용	959,600
	철거비	시설별 연면적×철거단가 (67천원/㎡~74천원/㎡)	281,000	시설별 연면적×철거단가 (99천원/㎡~104천원/㎡)	413,627
	건설사업관리비	시설별 공사비×요율(5.354%~8.520%)	4,478,000	시설별 공사비×요율 (6.24%~8.52%)	6,427,965
	교통영향평가비	148,000천원(인건비)+163,000 천원(재료비)+62,000천원(기술료)	373,000	194,000천원(인건비)+214,000 천원(재료비)+81,460천원(기술료)	489,460
	VE 검토비	58,000천원(인건비)+67,000천 원(재료비)+37,000천원(기술료)	162,000	76,000천원(인건비)+88,000천 원(재료비)+48,580천원(기술료)	212,580
	미술장식품 설치비	21,767㎡(적용면적)× 1,812천원/㎡×1%	394,000	12,299㎡(적용면적)× 2,257천원/㎡×1%	277,590
	시설부대비	68,867,000천원(공사비)×0.23%	158,000	공사비×0.23%	219,620
	판매관리비	6,100㎡(혁신주택)×11천원/㎡	67,000	12,000㎡(공공임대주택)×14천원/㎡	171,700
	설계의도 구현비	-	-	시설별 설계비×요율(8.24%~13.11%)	439,930
		소 계(③)	29,044,000	소 계(③)	27,997,907
기타	운영설비비	8,400㎡(시민안전체험 관)×1,268천원/㎡	10,648,000	시민안전체험관, 통합정비센터, 부속시 설, 어린이집, 키즈카페 운영설비비	12,462,973
	제세공과금	하수도부담금: 411m³/day×713천원/m³ 상수도부담금: 100mm구경	378,000	하수도부담금: 342m³/day×996천원/m³ 상수도부담금: 100mm구경	454,054
	예비비	(공사비+시설부대경비(운 영설비비 제외))×10%	8,992,000	(공사비+용역비)×10%	11,157,502
	부가세	(공사비+시설부대경비+ 운영설비비+예비비)×10%	9,026,000	(용역비+운영설비비+예비 비)×10%	3,923,378

〈참고사진〉

위 치 도



소방학교 부지 내 주요기관 및 시설현황



현 장 사 진(멸실 예정-1)



소방학교 및 특수구조대(가동, 마동)

현 장 사 진(멸실 예정-2)



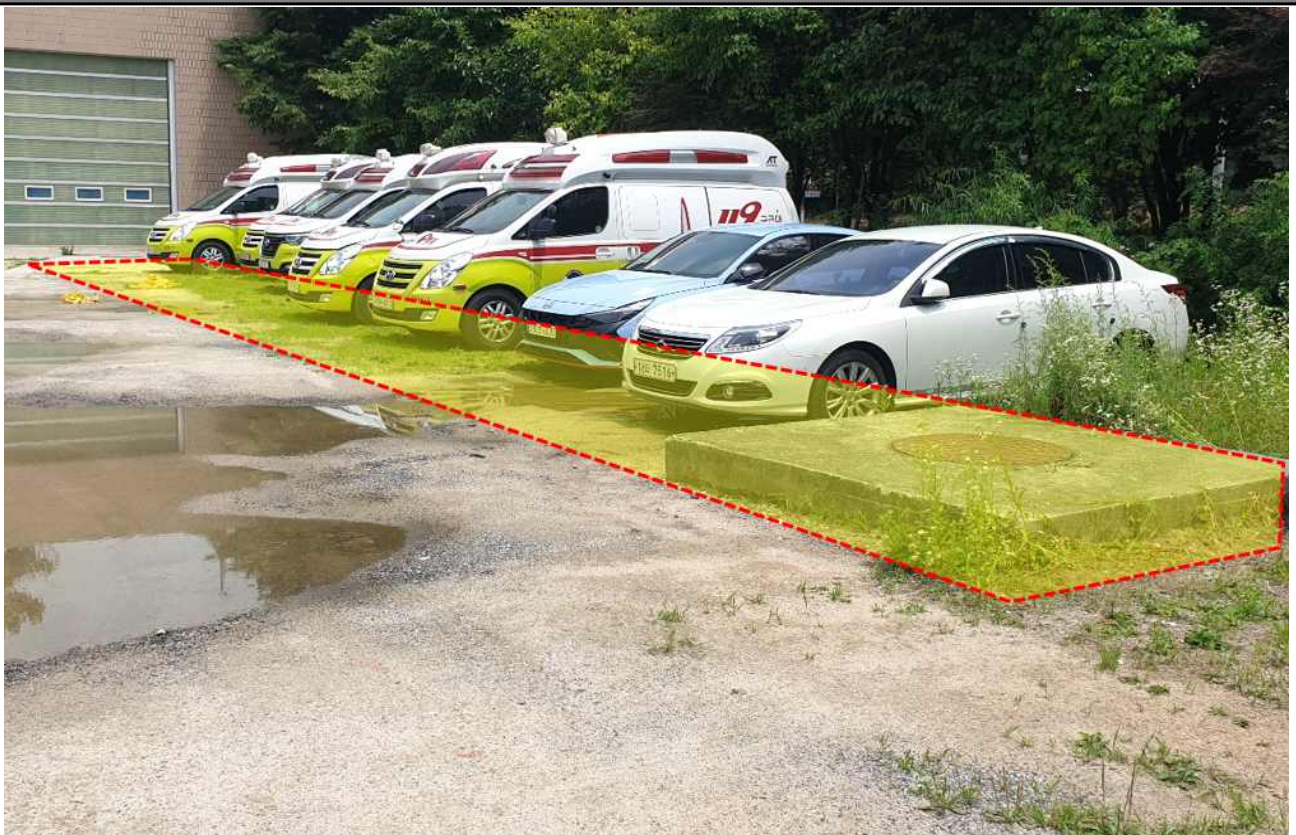
차량정비센터(라동)

현 장 사 진(멸실 예정-3)



훈련탑(다동)

현 장 사 진(멸실 예정-4)



맨홀구조훈련장(바동)

현 장 사 진



부지전경 및 인근아파트 현황(동측-브라운스톤 아파트)

현 장 사 진



도봉소방서(준치건축물 정면)

현 장 사 진



부지전경 및 인근건축물 현황(남측-현대자동차 북부서비스센터)

현 장 사 진

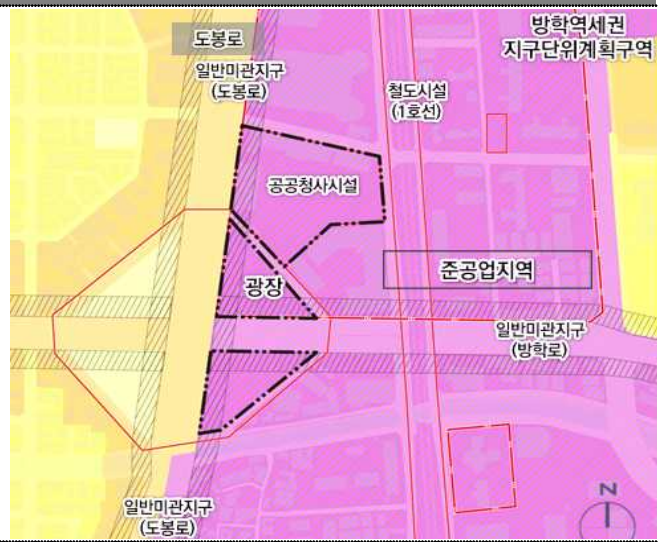


부지전경 및 대지내 시설물 현황(서측-훈련탑, 수관건조대 등)

지적도



토지이용계획도



조 감 도



③ 남산 친환경이동수단(곤돌라) 사업 변경(취득목록 3번)

- 본 건은 지속가능한 남산프로젝트¹⁾의 일환으로 중구 예장동 11번지 일원(남산예장공원, 하부승강장) 및 산 5-6번지 일원(남산정상부, 상부승강장)에 남산 정상부 관광버스 진입통제에 따른 친환경 대체 교통시설을 설립하고 예장공원의 관광 및 환승 거점 기능 발휘가 어려운 상태를 해소하기 위해 ‘남산 친환경이동수단(이하 남산 곤돌라)’을 건립하려는 것으로, 총 소요예산은 388억원(당초 188억원에서 200억원 증액, 당초 대비 106.3%증가) 규모임.
- 남산 곤돌라 건립은 지난 제267회 임시회(16.5.3.)에서 의결을 받았으나, 한양도성 세계유산 등재 부적정 우려 등으로 인해 사업이 중단된 이후 사업을 다시 추진하는 과정에서 사업보류에 따른 물가상승 반영 및 이용객 편의를 고려한 하부승강장 연면적 증가로 106.3% 초과증액(188억원→388억원) 되어 다시 의회의 의결을 얻고자 하는 것임.²⁾

〈사업 변경 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- ‘생태와 ‘여가’가 조화를 이루는 지속 가능한 남산의 발전을 위해 곤돌라 운영수익을 남산 생태회복에 활용
- 엔테믹 시대, 관광객 급증에 대응 가능한 친환경 이동수단 마련이 시급
- 남산 예장공원 정상화를 통한 침체된 명동·남산 주변 도심 활성화 필요
- 약자와 동행하는 곤돌라 계획으로 남산 정상부 교통약자 접근성 향상
- 곤돌라를 글로벌 랜드마크로 조성하여, 서울 도시경쟁력 강화 등을 위한 친환경 이동수단 조성

○ 위 치 : 중구 예장동 11 일원 ~ 예장동 산5-6 일원

○ 사업기간 : 2022.11월 ~ 2025. 11월

1) 주요내용 : 남산의 ‘생태’와 ‘여가’가 조화를 이루는 지속가능한 남산의 발전을 위해 곤돌라 운영수익을 남산 생태회복 등에 활용

2) 「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.

○ 소요예산

- 〈당초〉 18,800백만원〔매입비, 건축비 등 / 시비 100% / 도시개발특별회계〕
- 〈변경〉 38,779백만원〔매입비, 건축비 등 / 시비 100% / 도시개발특별회계〕

(단위 : 백만원)

연 도	기투자	2016	2017	2018	...	2023	2024	2025	2026
당초 (‘16년 기준)	300	1,790	14,970	1,740	...	-	-	-	-
변경 (‘23년 기준)	176	-	-	-	...	491	17,981	20,131	-

※ 기 편성된 예산 내역 : ‘23년 491백만원〔타성성 조사 및 기본계획 용역비 등, 집행 전〕

○ 사업규모

- 〈당초〉 ·건물신축 : 상부승강장 지상1층(550.0 m^2)
하부승강장 지상2층(1,100.0 m^2) 총 1,650.0 m^2
·공작물신축 : 888.0m
- 〈변경〉 ·건물신축 : 상부승강장 지상1층(599.0 m^2)
하부승강장 지하1층/지상2층(1,515.3 m^2) 총 2,114.3 m^2
·공작물신축 : 804.0m

구 분	항목	층 수	당초		변경		참고 사항
			면적 (m^2 , m)	세부시설용도	면적 (m^2 , m)	세부시설용도	
취 득	건물 신축	지상 1층	550.0	조정실, 대기실, 화장실, 승강장	599.0	대기홀(109.98 m^2), 방풍실(38.34 m^2), 승강장(371.12 m^2), 운전 및 전기실(23.40 m^2), 화장실(56.16 m^2)	상부 승강장
		지상 2층	550.0	조정실, 대기실, 승강장	512.3	홀 및 코어(169.70 m^2), 승강장(233.30 m^2), 캐빈정비고(82.67 m^2), 운전 및 전기실(26.63 m^2)	하부 승강장
		지상 1층	550.0	사무실, 매표소, 창고, 카페, 화장실	549.6	코어 및 방풍실(101.36 m^2), 키오스크(9.36 m^2), 대기홀(356.21 m^2), 필로티(82.67 m^2)	
		지하 1층	-	-	453.4	홀(367.94 m^2), 매표(36.35 m^2), 주방 및 팬트리(49.12 m^2)	
	공작물 설치	-	888.0	수송능력 : 1,200인/hr 속 도 : 5m/s	804.0	수송능력 : 1,600인/hr (2,000인/hr) 속 도 : 4.0m/s (5.0m/s)	케도 (삭도)

				캐빈:8~10인승 (20대~25대) 지주개수 : 2~4개소		캐 빈 : 10인승(25대) 지주개수 : 5개소(가이드타워 포함)	
--	--	--	--	---	--	---	--

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m^2 , m)	m당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	중구 예장동 4-1 (예장동 산5-6 일원)	1,650.0 m^2	-	6,000,000
	신축 공작물 설치		888.0m	-	12,800,000
변경	취득	중구 예장동 11일원 (예장동 산5-6 일원)	2,114.3 m^2	-	8,062,000
	신축 공작물 설치		804.0m	-	30,717,000

○ **계약방법** : 설계시공일괄입찰

○ **사업근거**

- 「케다운송법」 제4조(케도사업의 허가)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) 및 제88조(실시계획의인가)
- 친환경이동수단 도입 추진계획(균형발전본부장방침, 도시정비과-2570호, '23.3.10.)

○ **사전절차 이행여부**

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'23.7.12.완료 [조건부]	'15.7.24. 완료 [조건부]	'16.1.28.[적정] '23.7.27.[적정, 재심의]
세부내용	- 이용객 집중 고려한 승하차 공간 세부계획 검토 필요 - 한양도성 세계유산 등재에 부정적 영향 없도록 사업 추진	- 효율적인 운영방안 마련 - 공청회 등 민원 최소화 방안 마련 - 실시설계 완료 후 2단계 심사	- 환경 관련 민원이 예상되므로 민원 최소화 방안 마련 - 장래 주차수요를 감안하여 사업을 추진할 것.

〈사업비 산출내역〉

구 분		당초		변경	
		산출기초	금액 (백만원)	산출기초	금액 (백만원)
총 계		①+②+③	18,800	①+②+③	38,779
공 사 비		소 계(①)	16,120	소 계(①)	31,612
	철거비	-	-	500 m^2 x 91천원	46
	토 목	-	-	1,288 m^2 x 100천원	129
	건축 (상부)	승강장 건립비: 5,120,000천원	5,120	상부스테이션 면적 599 m^2 x 2,814천원	1,686
	건축 (하부)			하부스테이션 면적 1,515 m^2 x 2,814천원	4,264

	삭도 기계설비	친환경 교통시설 조성비: 11,000,000천원	11,000	1식 x 17,300,000천원	17,300
	삭도설치			1식 x 7,742,000천원	7,742
	조 경	-	-	2,077m ² x 168천원	349
	부대공	-	-	토목 및 조정공사비의 20%	96
용역비	소 계(②)		1,300	소 계(②)	2,883
	각종 조사비	기본계획 수립 용역비: 10,000천원 교통영향분석: 40,000천원	360	1식 x 200,000천원	200
	엔지니어링	환경영향분석: 30,000천원		1식 x 500,000천원	500
	인허가비	측량 및 지반조사: 19,000천원		1식 x 200,000천원	200
	각종부담금	타당성조사: 120,000천원 시설부대비: 14,000천원	940	1식 x 95,000(한전불입금 등)	95
	설계비	친환경 교통시설 설계비: 620,000천원 친환경 교통시설 설계보상비: 320,000천원		상하부 스테이션 및 엔지니어링 등	1,888
기 타	소 계(③)		1,380	소 계(③)	4,284
	공사보험료			공사비의 1.5%	473
	감리비	1식 x 1,380,000천원	1,380	스테이션, 엔지니어링	414
	영업준비금			1식 x 1,200,000천원	1,200
	장기임차료			310m ² x 152천원(사유지)	47
	국유지 임차료			공사기간 임차료 (공시가격의 5% x 1.75년)	303
	예비비			공사비, 용역비, 기타비용의 5.0%	1,847

※ 곤돌라 설치공사비는 국내 유사 곤돌라 사례를 참조하여 물가상승률 등 고려하여 조정 산출

※ 용역비는 엔지니어링 사업 대가기준 등 참조

- 추진경위를 살펴보면 남산곤돌라리프트 설치를 위해 2011년도 공유재산 관리계획안에서 취득 예정가액 232억 3천만원으로 안건이 상정되었으나 재원확보방안 마련과 재원투자대비 효과성 검증 및 시설규모의 적정성·접근성 등에 대한 신중한 검토가 요망된다는 사유로 관리계획안에서 삭제되어 부결되었음(제226회 임시회).
- 이후 남산 예정자락 재생사업(1단계 예정공원·주차장 조성, 2단계 남산 곤돌라 설치)³⁾으로 사업을 재추진하는 과정에서 1단계 공원·주차장 사업은 2016년도 정기분 공유재산관리계획안에서 안건이 통과되어 남산예정 공원이 2021년 8월에 준공되었고,

3) 남산의 생태보호를 위해 관광버스의 남산 정상부 진입을 통제(‘21.8.시행)하고 이를 대체 하기 위해 친환경 이동수단인 곤돌라를 건립하려고 했던 사업. 1단계로 남산 예정공원을 조성하고, 2단계로 그 위에 남산 곤돌라를 설치하고자 하였음.

- 2단계 곤돌라 신설은 지난 제267회 임시회(2016.5.3.) 2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안으로 가결되었으나 곤돌라 건설로 한양도성 남산구간의 경관을 해쳐 한양도성 세계유산 등재에 부정적일 것이라는 우려 등의 이유로 사업이 중단되었다가 사업을 재추진하는 과정에서 이번 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안에서 예산증액에 따른 변경안이 상정된 상태임.

※한양도성 유네스코 등재의 경우, 집행기관(균형발전본부)에서는 한양도성 경관이 아닌 한양도성의 방어 체계를 대상으로 등재를 준비하고 있는 것으로 방향이 변경되어 곤돌라 설치가 가능할 것으로 설명하고 있고 문화본부와도 관련 협의를 마쳤다고 설명하고 있음.

추진경위

- '08.03. : 남산 르네상스 추진계획(신교통수단 도입 검토)
- '12.05. : 남산 곤돌라 사업중단(1차)(사유: 남산청사 계속사용)
- '15.04. : 남산예장자락사업 추진계획 수립(남산 곤돌라 사업 재추진)
- '15.07. : 중앙투자심사 추진(결과: 조건부 추진)

중앙투자심사 결과

- ▶ 심사기관 : 행정자치부 / ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 심사내용
 - 관광버스 주차장, 곤돌라 등 주요시설의 효율적인 운영을 위한 구체적인 조직 및 인력운용 방안 마련
 - 곤돌라 설치사업은 민원을 최소화 할 수 있도록 공청회 등 방안을 마련하고, 동 사업 실시설계 완료 후 계약체결 이전에 2단계 심사 이행

- '16.02. : 공유재산심의회 추진(결과: 적정)
- '16.05. : 남산예장자락사업 기본계획 수립(남산 곤돌라 포함)
- '16.04. : 타당성조사 및 기본계획 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '15.10. ~ '16.03, 서울공공투자관리센터)

- ▶ 경제성 : $B/C=2.33$, $NPV=853$ 억, $IRR=25.76\%$
- ▶ 재무성 : $PI=2.07$
- ▶ 정책적 타당성
 - 관련계획 및 정책과의 부합성, 입지타당성, 시급성, 재원조달가능성은 타당성이 있는 것으로 판단되며, 환경성관련 부정적인 영향을 최소화할 수 있는 공사 중 계획 및 사후관리가 필요할 것임
 - 또한, 본 사업부지에 설치하는 곤돌라는 하부승강장 위치가 명동에 인접하여 관광·한류 활성화 및 지역경제 활성화를 견인할 수 있는 좋은 입지적 요건을 갖추고 있음
- ▶ 종합결과
 - 남산정상부에 관광버스 진입제한 여부가 곤돌라 이용수요와 연계되며 사업의 경제성 및 정책적 타당성에 영향을 미침. 따라서 서울시의 남산정상부 관리정책이 사업타당성 확보에 중요할 것임
 - 경제성분석 결과를 종합적으로 볼 때 사업이 타당한 것으로 분석됨

- '16.05. : 공유재산관리계획 의결
- '16.08. : 남산 곤돌라 사업중단(2차)(사유: 한양도성 세계유산 등재 부정적 우려 등)

- '21.05. : 시장 요청사항(“환경요인 고려하면서 남산곤돌라 추진방안 검토”)
- '21.06. : 남산예장공원 준공 및 개장(공원, 주차장 등)
- '22.11. : 남산곤돌라 타당성조사 및 기본계획 수립 착수
- '22.12.28. 남산곤돌라 T/F 구성·운영 시행
- '22.12. ~: 환경단체 협의 등 공론화 추진
- '23.05. : 시장보고(“관광거점 조성 및 생태환경 회복 위해 신속한 곤돌라 추진”)
- '23.06. : 『지속가능한 남산을 위한 발전 협의회』 발족
- '23.06. : 기자설명회 개최(지속가능 남산 프로젝트 발표)
- '23.07.12. : 시 투자심사 완료(결과: 조건부 추진)

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 지속가능한 남산프로젝트 남산 곤돌라사업
- ▶ 심사결과 : ① 이용객 집중 고려한 승하차 공간 세부계획 검토 필요
② 한양도성 세계유산 등재에 부정적 영향 없도록 사업 추진
- ▶ 처리계획 : 입찰안내서 반영 등 설계 및 사업추진 과정에서 면밀히 검토하여 추진

- '23.07.27. : 공유재산심의회 완료(결과: 적정)

공유재산심의회 결과

- ▶ 사업명 : 지속가능한 남산프로젝트 남산 곤돌라사업
- ▶ 심사내용 : 건물 신축 / 공작물 설치
- ▶ 심사결과 : 적정
 - 환경 관련 민원이 예상되므로 민원 최소화 방안 마련
 - 장래 주차수요를 감안하여 사업을 추진할 것.
- ▶ 처리계획 : 남산 생태환경 회복사업 추진 및 주차수요 반영여부 검토 예정

■ 남산곤돌라 조감도





○ 남산 곤돌라 설치는 교통약자들의 남산 정상부 보행접근성을 높이고, 남산이라는 상징성 있는 공간의 시설물에 대한 장기간 사유화(남산 케이블카 부지 점유, 시설의 증·개축) 및 독점(가격의 인상에 대한 통제 불가) 등 공익성 훼손의 문제를 해결하기 위한 측면에서 의미가 있다고 하겠음.

※ 서울시의회 남산 케이블카 운영사업 독점운영 및 인·허가 특혜의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회(2015.4.23~2016.4.22)는 남산 케이블카에 대하여 서울 시민을 위한 공공재로서 운영되기 보다는 개인의 사익을 위해 운영되는 것으로 판단하여 공공기여 및 공익성 향상을 주문한바 있음.

※ 한국삭도공업(주)의 남산케이블카

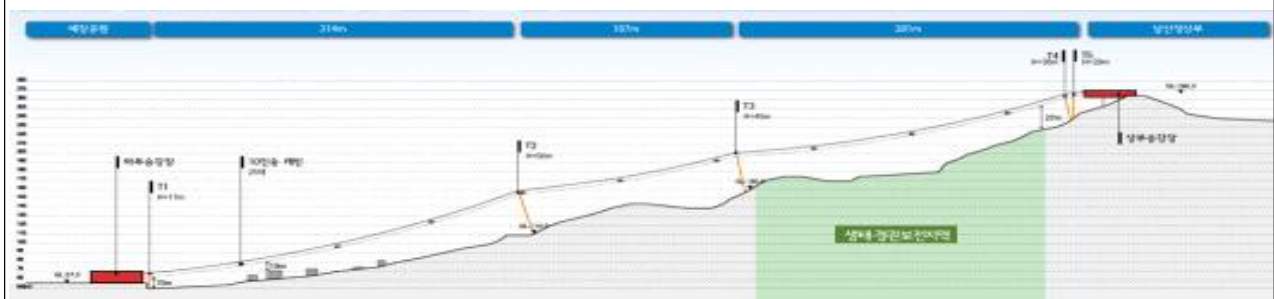
- 허가일자 : 1962.12.28.(운영기한 없음)
- 삭도·궤도사업법에 의한 면허갱신 : 1978.12.30.
- 대표자 변경으로 면허증 갱신 : 1996.7.10.
- 시설변경허가 : 2008.07.11(38인승→48인승)

- 다만, 환경훼손여부, 중복투자로 인한 남산 정상부 혼잡 가능성 여부, 적합한 수익모델 존재여부, 주변 상인 및 학부모의 민원제기에 대해 적절한 대응이 가능한지 여부 등 다음의 사항에 대해서는 면밀하고 심도 있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 환경적인 측면에서 볼 때, 비교적 작은 산인 남산에 기 설치된 남산케이블카 이외에 남산곤돌라를 추가하여 2개의 삭도를 운영하는 것이 남산 전체의 경관을 훼손할 우려가 있는 것은 아닌지에 대한 논의가 필요하다고 하겠음.
- 또한, 현재 남산 곤돌라(804M, 25대)의 지주는 5개(메인지주 2개, 가이드 타워(유도지주) 3개)로 계획되어 있는 반면, 설악산 오색삭도(3.3KM, 53대)⁴⁾의 경우 6개 지주가 설치될 예정으로, 남산 곤돌라의 지주의 수가 운행 길이에 비해 과다하다는 지적이 있는 등 지속가능 남산 프로젝트의 목표인 남산의 생태회복과 배치되는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

■ 항공사진(노선계획 평면도)



■ 설계도(노선계획 종단면도)



4) 양양군 삭도추진단에서 설치 추진중인 설악산 제2케이블카

- 한편 집행기관(균형발전본부)에서는 관련 조례(가칭 지속가능한 남산 조례) 신설 등을 통해 곤돌라 운영수익을 남산생태환경기금으로 조성한다는 계획을 가지고 있는바, 관련 계획의 우선적 확립과 남산 생태회복에 관한 계획마련이 우선 필요한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 사료됨.
- 둘째, 기존 남산 케이블카와의 시설 중복 투자로 인해 남산 정상부에 관광객이 과다하게 투입되어 남산 정상부가 지나치게 혼잡스러워질 가능성과 이에 대한 대비책을 마련하고 있는지에 대해 살펴볼 필요가 있겠음.
- ※ 도시정비과에서는 남산 친환경 곤돌라 도입 후 남산 정상부 동시 최대인원은 4,321명으로 최대수용인원(5,323명)의 81%수준으로 산정되어 남산정상부의 혼잡도는 걱정할 수준이 아니라고 설명하고 있으나 도보, 케이블카의 경우 2015년 자료를 활용하고 있어 주말 및 피크타임 등 현행 자료를 통한 추가 분석이 요망됨.

〈남산 곤돌라 설치 후 남산 정상부 혼잡 예상표〉

▪남산 친환경 곤돌라 도입 후 동시 최대인원은 4,321명으로 최대수용인원(5,323명)의 81%수준으로 산정됨

구 분	① 하루최대(주말) 방문객 (인)	② 동시체재율	③ 최대 시 방문객 (①×②)	분담율 (%)	비고
계	27,009 (31,169)	-	4,321 (4,987)	100%	최대수용인원의 81%
도보	4,654	0.16	745	17%	2차 추진계획 자료('15, 08.)
케이블카	5,715		914	21%	'15년 자료 활용
관광버스	-		-	-	남산 정상부 진입제한 시행
투어버스	-		-	-	
순환버스	-		-	-	
남산 친환경 곤돌라	16,640 (20,800)		2,662 (3,328)	62%	1,600인/hr x 13hr/일 x 80%

※ ()는 곤돌라 이용효율을 100%로 가정 하였을 경우임

-출처 : 남산 친환경 이동수단 도입 타당성조사 및 기본계획

- 셋째, 남산이라는 동일한 장소를 두고 도보로 15분 거리에 같은 유형의 시설물인 남산곤돌라와 남산케이블카가 존재하게 된다면 경쟁은 불가피해질 것으로 보여지는바, 남산곤돌라가 민간이 운영하는 남산케이블카와 비교하여 수익성 측면에서 경쟁력이 있는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 특히, 서울특별시 시설관리공단에서 위탁운영할 예정인 곤돌라의 경우 공공성의 측면에서 남산케이블카보다 요금을 낮게 책정할 수밖에 없을 것으로 예상되는바, 과연 남산 곤돌라가 서울시의 지원을 받지 않고 자생적으로 운영될 수 있는지에 대한 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

〈남산곤돌라 사업 관리운영계획(안)〉

- 1) 조직 및 운영인력 : 40명
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위탁운영(서울시설공단)
- 3) 세부시설 운영계획

층별		세부시설 설치·운영계획	수용인원
하부 승강장	지하1층	로비, 매표소, 주방 및 팬트리	152명
	지상1층	코어 및 방풍실, 대기홀, 키오스크, 필로티	184명
	지상2층	홀 및 코어, 캐빈정비고, 승강장, 운전 및 전기실	171명
상부 승강장	지상1층	대기홀, 방풍실, 승강장, 운전 및 전기실, 화장실	200명

- 만약, 정상적인 수익구조 없이 시 재원이 지속 투입될 것이라면 민자유치를 통해 시설 설치 및 운영할 필요성은 없는지 비교 검토될 사항이라고 사료됨.

〈남산 케이블카 이용요금〉

■개인

구분	개인 요금	비고
대인왕복	14,000원	
대인편도	11,000원	
소인왕복	10,500원	기준 36개월 ~ 초등학생
소인편도	8,000원	
65세 이상, 국가유공자, 5.18 민주부상자, 장애인 왕복	10,500원	
65세 이상, 국가유공자, 5.18 민주부상자, 장애인 편도	8,000원	

▪ 단체 30명이상

구분	단체 30명이상 요금	비고
대인왕복	12,500원	
대인편도	10,000원	
소인왕복	9,500원	기준 36개월 ~ 초등학생
소인편도	7,500원	

※ 남산 곤돌라의 경우 대인편도 기준 8,000~10,000원으로 이용요금 책정을 예상하고 있으며 왕복요금, 소인요금, 65세이상 요금, 다둥이 혜택 등에 대해서는 구체적인 안이 아직 마련되지 않았다고 집행기관(균형발전본부 도시정비과)에서 설명하고 있음.

남산 케이블카, 곤돌라(안) 시설 비교표

항 목	남산 케이블카	남산 곤돌라
수송인력	640명/hr	1,600명/hr(2,000명/hr)
케이블카 대수	2대	25대
승차인원	48명/대	10명/대
운행거리	605m	804m
탑승시간(편도)	2~3분	3분
승차방법	서서 승차	좌석승차
접근성	명동역	566m(④번출구)
	충무로역	1,300m
		200m(①번출구)
		500m

○ 넷째, 2016년에 이미 해당 사업에 대해 의결하였음에도 불구하고 7년 동안 아무런 조치를 취하지 않고 있다가 물가상승 등을 이유로 200억이 증액된 변경안을 요청하는 것이 적정한지 여부와 공유재산관리계획안의 의결의 중요성을 가볍게 보는 것은 아닌지에 대해 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

※ 같은 방법으로 수년 뒤 금액을 증액하여 또다시 의결해달라고 변경안을 상정 한다거나, 해당 사업을 취소하려고 사업 취소안을 상정하여 기 투입된 예산이 매몰비용으로 발생될 가능성은 없는지에 대해 면밀히 살펴볼 필요성이 있다고 하겠음.

※ 소요예산 : <당초> 18,800백만원(시비 100%)
<변경> 38,779백만원(시비 100%)

(단위 : 백만원)

연 도	기투자	2016	2017	2018	...	2023	2024	2025	2026
당초 (‘16년 기준)	300	1,790	14,970	1,740	...	-	-	-	-
변경 (‘23년 기준)	176	-	-	-	...	491	17,981	20,131	-

※ 기 편성된 예산 내역 : ‘23년 491백만원 [타성성 조사 및 기본계획 용역비 등, 집행 전]

- 또한, 집행기관(균형발전본부)은 예정공원 조성과 함께 설치된 버스환승 주차장의 이용실적(일평균 15대 미만)이 저조함에도 불구하고, 수년간 방치하고 있는바, 이에 대한 책임있는 해명과 방안마련이 필요하다고 하겠음.
- 다섯째, 기존 남산케이블카를 따라 조성된 상권의 매출 감소에 따른 주변 상인들의 민원제기 및 여러 환경단체들의 반발 가능성에 대해 효과적으로 대응하기 위한 사전준비도 요구된다고 하겠음.
- ※ 도시정비과는 시민환경단체, 환경전문가 등이 참여하는 협의체인 ‘지속가능한 남산을 위한 발전협의회’를 통해 지속가능한 남산 프로젝트 추진 계획에 대해 공론화 과정을 충분히 거치는 중이라고 설명하고 있음.

〈지속가능한 남산을 위한 발전 협의회 개요〉

□ **협의회 개요**

- 명칭 : ‘지속가능한 남산을 위한 발전 협의회’
- 목적 : 서울의 상징 ‘남산’의 시민과 자연이 조화롭게 공존하는 지속가능한 발전
- 성격 : 정책 및 사업 등의 발굴과 추진에 대한 자문
- 기능 : 남산의 지속가능한 발전과 공공성 회복을 위한 정책 발굴 및 사업화 등
- 구성 : 서울시 / 시민환경단체 및 관련학계의 대표성 있는 전문가 등

□ **참여위원**

구 분	성 명	직 위	소 속
학 계	한 0 0 (위원장)	교 수	서울시립대학교
공공기관	이 0 0	상임감사	한국환경공단
환경단체	김 0 0 (간 사)	정책국장	서울환경연합
	민 0 0	대 표	생태보전시민모임
	이 0 0	부 소 장	생명의숲 연구소
	전 0 0	대 표	서울시민연대
서울시 (당연직)	균형발전본부장		균형발전본부
	균형발전기획관		균형발전본부
	도시정비과장		균형발전본부
	자연생태과장		푸르도시여가국

〈지속가능한 남산 발전협의회 회의결과〉

□ 제1차 회의개최 결과

- 일시/장소 : '23.6.12(월) 09:30 / 남산 문학의집
- 주요 회의내용
 - 남산 생태복원사업 관련 추진방향
 - 남산 곤돌라 추진계획

□ 제2차 회의개최 결과

- 일시/장소: '23.6.28(화) 09:30 / 본부회의실
- 주요 회의내용
 - 남산 생태환경 관련 전문 연구자료 설명 청취
 - 남산 생태회복·여가관광 공간조성 사업(안) 중 우선 순위사업 검토

□ 제3차 회의개최 결과

- 일시/장소: '23.7.25(화) 09:30 / 본부회의실
- 주요 회의내용
 - 남산 생태회복·접근성 개선사업(안) 검토
 - 남산 곤돌라 추진현황

□ 제4차 회의개최 결과

- 일시/장소: '23.8.23(수) 15:00 / 본부회의실
- 주요 회의내용
 - 남산 생태회복·접근성 개선사업(안) 검토
 - 지속가능한 남산 관련 조례(안)

- 끝으로, 남산예장공원(남산곤돌라 하부승강장 예정지) 인근에 학교(서울 남산초등학교)가 위치해 있어 남산 곤돌라 설치에 따른 관광객 몰림으로 인해 학습권 침해 등 관련 민원이 발생할 가능성이 높은바 이에 대한 대응책 마련도 필요할 것으로 사료됨.

[illegible]

〈관련 민원 제기사항 및 대응내역〉

- | 민원내용 | 도시정비과 도시정비정책팀 답변내용 |
|---|--|
| <p>서울 중구에는 남산이 있습니다. 남산에는 이미 케이블카도 있으며, 모노레일도 설치되어 있습니다. 게다가 남산에는 초등학교와 고등학교가 있습니다. 아동에 관한 모든 결정에 있어 아동의 최상의 이익이 우선이 되어야 한다. 국가는 아동의 권리를 실현하기 위해 모든 책임을 다해야 한다.</p> <p>아동은 생명에 대한 고유한 권리가 있으며, 국가는 아동의 생존과 발달을 보장해야 한다.</p> <p>2025년까지 400억의 시비를 들여 만든 곤돌라로 인한 피해는 온전히 시민과 아이들의 몫입니다.</p> <p>곤돌라사업의 시작과 동시에 소음과 분진으로 인한 아이들의 학습권과 추후 관광객으로 인한 인권은 서울시에서 어떻게 보장해주실 것입니까?</p> <p>설치비용만 400억이지 추후 관리·감독비용은 얼마일지 상상 불가입니다.</p> <p>400억으로 곤돌라 제작보다 장애아들을 위한 복지에 힘써주시기 바랍니다.</p> <p>자연과 아이들의 학습권을 침해하는 남산 곤돌라 사업을 철회하시기 바랍니다.</p> | <p>남산곤돌라 사업은 남산 관광버스 진입제한에 따른 이동수요를 친환경 이동수단인 곤돌라가 대응하여 이동불편을 해소하고, 명동 등 남산 주변부 및 곤돌라 미도입으로 침체된 ‘남산에장공원’의 활성화를 통해 남산을 글로벌 랜드마크로 재도약 하고자 추진하고자 하는 사업입니다.</p> <p>남산곤돌라는 시민환경단체 및 관련 학계의 대표성 있는 전문가 등으로 구성된 ‘지속가능한 남산을 위한 발전협의회’를 통하여 심도있는 논의와 숙의과정을 거쳐 추진될 것이며, 귀하께서 우려하시는 환경·경관·학습권 침해 등을 방지할 수 있도록 충분한 해결 방안(친환경 시공기법 활용, 저소음·저진동 장비 운행 등)을 협의회를 통해 지속 모색할 예정이오니 이점 양지하여 주시기 바랍니다.</p> <p>서울의 생태 보고이자 도시자연공원이기도 한 남산은 ‘생태적 가치’와 ‘시민이용 가치’의 조화와 균형이 무엇보다도 중요할 것입니다. 우리시는 남산곤돌라의 운영수익을 남산 생태복원에 다시 활용할 계획이며 생태적인 공간인 남산이 매력적인 여가공간도 될 수 있도록 노력하겠습니다.</p> |

- 종합적으로, 생태와 여가가 조화를 이루는 지속가능한 남산 프로젝트의 일환으로 남산 경관을 훼손할 수 있는 남산 곤돌라사업을 포함하였다는 점을 감안하여 시설의 중복여부, 적합한 수익 창출이 가능한지 여부, 사업변경에 따른 예산 증가 가능성 등에 대한 종합적이고 다각적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 또한, 남산 시설물의 공공성을 확보하기 위하여 기존 시설을 존치하고, 기능이 중복되는 신규시설을 건립하는 것이 공공성 회복의 가장 적절한 방법인지에 대해서 함께 고려해보아야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안가결(재석위원 6명, 찬성위원 5명).

7. 소수 의견의 요지

- 곤돌라 설치는 환경보호 대책이 될 수는 없음.
- 또한, 비교적 작은 산인 남산에 기 설치된 남산케이블카 이외에 남산곤돌라를 추가적으로 설치하는 것은 환경적인 차원에서 적절치 않음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

공간 활용도를 증대하기 위한 가락 농수산물 종합도매시장 현대화사업 추진에 따라 가락119안전센터와 강남농수산물검사소의 합동청사 신축(3,434 m^2)으로 2019년도 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

물가상승 및 실착공 지연에 따른 공기 연장, 설계변경 등으로 사업비가 60.3% 증가되어(11,159백만원→17,888백만원) 공유재산 관리계획을 변경 수립하고,

舊도봉소방학교 부지에 청년·혁신활동가를 지원하는 청년혁신파크와 소방안전 체험기회를 제공하는 시민안전체험관 등을 신축(건물 4동, 총35,467 m^2)하고자 2020년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

당초 계획된 청년·혁신시설을 대체하는 지역필요시설(복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 신축(건물 3동, 총31,520 m^2)하는 것으로 용도를 변경하고,

상기 용도변경 및 물가상승 등을 반영함에 따라 사업비가 35.2% 증가되어(108,393백만원→146,572백만원) 공유재산 관리계획을 변경 수립하고,

남산의 대기질 개선을 위하여 친환경 교통시설(건물 1,650 m^2 , 식도 888m, 캐빈 25대)을 도입하고자 2016년도 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

사업 보류에 따른 물가상승 등으로 사업비가 106.3% 증가(18,800백만원→38,779백만원)되어 공유재산 관리계획을 변경 수립하여,

2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 3건

- 신축 2건 : 건물 34,469.56 m^2

- 신축 및 공작물 설치 1건 : 건물 2,114.30 m^2 , 식도 804m, 캐빈 25대

첨 부

1. 2023년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)
취득	계	토지	5	49,870.16	138,489,438	-	-	-	5	49,870.16	138,489,438
		건물	3	18,187.69	83,549,853	3	36,583.86	203,238,461	6	54,771.55	286,788,314
취득	매입 및 신축	토지	1	9,302.00	8,609,846	-	-	-	1	9,302.00	8,609,846
		건물	1	4,285.00	24,482,156	-	-	-	1	4,285.00	24,482,156
	매입	토지	1	506.00	822,000	-	-	-	1	506.00	822,000
	신축	건물	1	5,145.17	29,392,000	2	34,469.56	164,459,461	3	39,614.73	193,851,461
	신축 및 설치	건물 등	-	-	-	1	2,114.30	38,779,000	1	2,114.30	38,779,000
	교환	토지	3	40,062.16	129,057,592	-	-	-	3	40,062.16	129,057,592
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	신축(취소)	건물	-	667.52	2,941,000	-	-	-	-	667.52	2,941,000
	증축(취소)	건물	1	8,090.00	26,734,697	-	-	-	1	8,090.00	26,734,697
	처분	계	토지	4	23,342.00	179,147,009	-	-	-	4	23,342.00
건물			-	4,869.24	1,928,691	-	-	-	-	4,869.24	1,928,691
교환		토지	3	18,646.50	128,905,159	-	-	-	3	18,646.50	128,905,159
		건물	-	4,869.24	1,928,691	-	-	-	-	4,869.24	1,928,691
매각		토지	1	4,695.50	50,241,850	-	-	-	1	4,695.50	50,241,850

2. 공유재산 취득대상 재산목록('23년 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재 산의 표 시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
계					36,583.86	203,238,461			
1	건물 신축	송파구	가락동	600	2,949.56	17,887,873	2024	가락119안전센터·강남농수산물검사소 합동청사 건립	소방재난본부 소방행정과
2	건물 신축	도봉구	방학동	708	31,520.00	146,571,588	2028	도봉소방학교 이전부지 내 공공임대주택 및 시민안전체험관 등 조성	동북권사업과
3	건물 신축	중구	예장동	11 일원, 신5-6 일원	2,114.30	8,062,000	2025	남산 친환경이동수단(곤돌라) 사업	도시정비과
	공작물 설 치				삭도 804m, 캐빈 25대	30,717,000			

3. 공유재산 관리계획(안) 요약('23년 제3차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
가락119안전센터· 강남농수산물검사소 합동청사 건립	취 득 변 경 (신축)	건물	1	2,949.56	17,887,873	- 목적 및 용도 : 가락시장 현대화사업에 따른 가락119안전센터·강남농수산물검사소 합동청사 이전 신축 - 대 상 지 : 송파구 가락동 600 - 사업기간 : '19.03월~'24.10월 - 소요예산 : 17,888백만원 - 사업규모 : 건물 2,949.56㎡ ※ 토지 : 농수산물식품공사 부지 무상대부 - 기준가격 명세 : 건물 17,887,873천원 ※ 당초('19년 제3차 수시분) 11,159,020천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰 <토지대부> 농수산물식품공사 부지 무상대부
도봉소방학교 이전부지 내 공공임대주택 및 시민안전체험관 조성	취 득 변 경 (신축)	건물	3	31,520.00	146,571,588	- 목적 및 용도 : 시민안전 체험기회를 제공하는 시민안전체험관과 공공임대주택 및 국가시 정책사업인 지역필요시설 조성 - 대 상 지 : 도봉구 방학동 708 - 사업기간 : '17.7월~'28.12월 - 소요예산 : 146,572백만원 - 사업규모 : 건물 31,520㎡ ※ 토지 : 시유지 - 기준가격 명세 : 건물 146,571,588천원 ※ 당초('20년 제2차 수시분) 108,393,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 일반입찰

남산 친환경이동수단 (곤돌라) 사업	취 득 변 경 (신축, 설치)	건물	1	2,114.30	8,062,000	- 목적 및 용도 : 생태와 여가가 조화를 이루는 지속가능한 남산을 위하여 친환경이동수단(곤돌라) 설치 - 대 상 지 : 중구 예장동 11 일원, 산5-6 일원 - 사업기간 : '22.11월~'25.11월 - 소요예산 : 38,779백만원 - 사업규모 : 건물 2,114.30㎡(상·하부승강장) - 기준가격 명세 : 건물 8,062,000천원 - 계약방법 : <건물 신축 및 공작물 설치> 일괄입찰
		공작물	1	삭도 804m, 캐빈 25대	30,717,000	