

서울특별시 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	2655
----------	------

2025년 4월 30일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
- 나. 제 출 일 : 2025년 3월 31일
- 다. 회 부 일 : 2025년 4월 2일
- 라. 상 정 일 : 제330회 서울특별시의회 임시회 제3차 행정자치위원회
2025년 4월 28일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 이해경)

가. 제안이유

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

나. 주요내용

- 1) 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로 취득 5건, 처분 3건임.
 - 취득 5건은 증축 1건, 무상귀속 및 신축 변경 1건, 신축 취소 1건, 현물출자(권리취득) 2건이며,
 - 처분 3건은 현물출자 2건과 멸실 1건임.

2) 취득 5건

○ 증축 1건에 대한 세부내역

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

○ 무상귀속 및 신축 변경 1건에 대한 세부내역

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

○ 신축 취소 1건에 대한 세부내역

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

○ 현물출자(권리취득) 2건에 대한 세부내역

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

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

다. 처분 3건

○ 현물출자 2건, 멸실 1건에 대한 세부내역

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

다. 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 5건

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

○ 처분 3건

- 현물출자 2건 : 토지 22,194.30 m^2
- 멸실 1건 : 건물 10,988.29 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

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

〈 취득 및 처분 내역 〉

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

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

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축(취득 1번)

- 본 건은 서울대공원(경기도 과천시 막계동 872) 남미관 중 현재 사용하지 않는 라마사(84 m^2 → 422 m^2)를 증축하여 멸종위기종인 재규어 서식 공간을 조성하여 종 보전, 동물복지 및 동물원 관람객 만족도를 제고하려는 것으로, 총 사업비는 39억 8천 7백만원 규모이며, 건물 증축 규모는 20억 4백만원임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

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

○ 위 치 : 경기도 과천시 막계동 872

○ 사업기간 : '24.3월 ~ '27.12월

○ 소요예산 : 3,987백만원 <시비 100% / 일반회계>

- 증축 2,004백만원 / 철거 및 정비 1,983백만원

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

※ 기 편성예산 : 358백만원

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

○ 사업규모

- 건물(증축) : 337.60 m^2

※ 소유자 : 서울시

구 분	증축 전		증축 후	
	면적(m^2)	층 별 용 도	면적(m^2)	층 별 용 도
지상1층	84.40	동 물 사	422.00	동 물 사

○ 기준가격 명세

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

○ **계약방법** : (설계)설계공모 / (공사) 공개경쟁입찰

○ **추진근거**

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

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

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

추진경위 및 향후계획

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

건축기획 용역 결과 (용역기간 '24.04.~'24.11.)

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

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

공공건축 심의 - 조건부 적정

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

- '25. 3.13. : 공유재산심의회 완료(적정(의견제시))

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

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

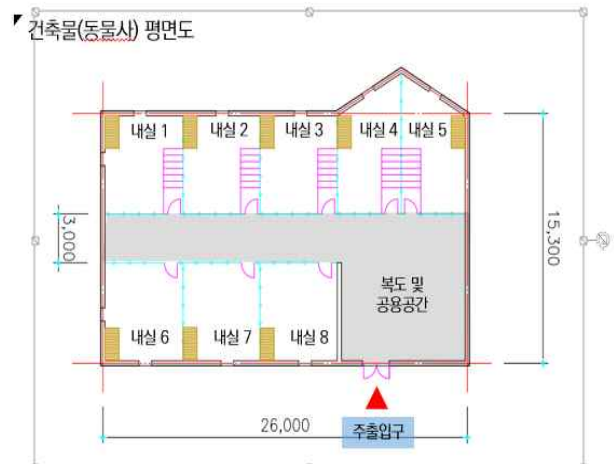
남미관 위치도



계획도



설계도(증축 후)





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

1) 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방 의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

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

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

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

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

〈 토지이용계획 〉

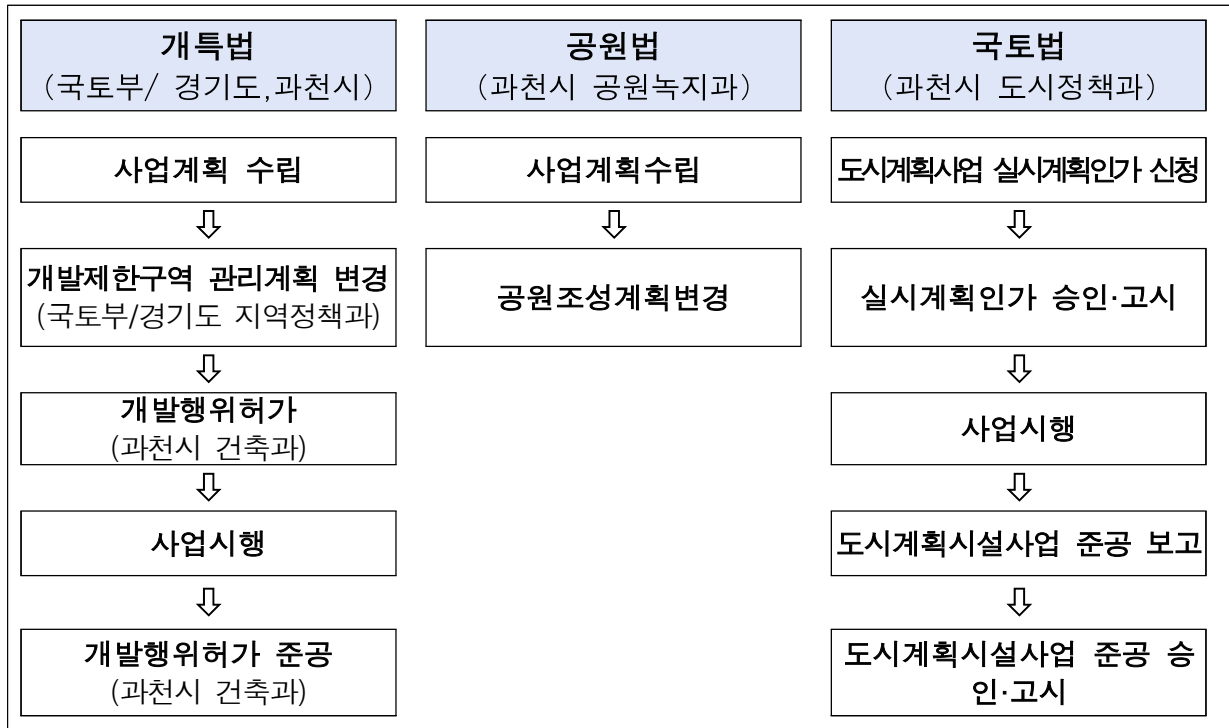
소재지	경기도 과천시 막계동 872번지		
지목	대 ?	면적	575 m ²
개별공시지가(m ² 당)	연도별보기 		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등	도시지역(2015-05-19), 자연녹지지역(2024-08-14), 근린공원(과전과전공공주택지구 지구계획승인에 따른 변경) 개발제한구역(2024-08-14)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			
확인도면	 범례 공익용산지 도시지역 자연녹지지역 개발제한구역 근린공원 ☐ 작은글씨확대 축척 1 / 1200 변경 도면크게보기		

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

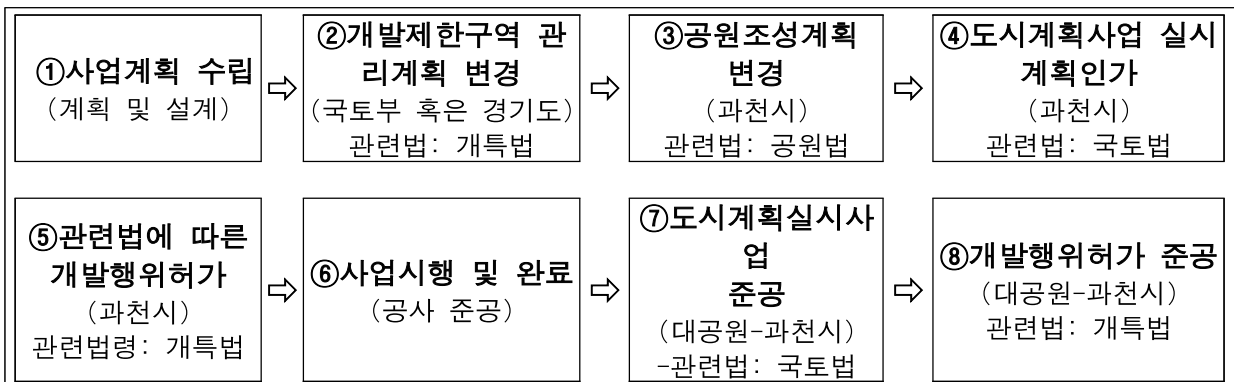
〈 관련 법령별 인허가 절차 등 〉

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

□ 관련 법령별 인허가 절차



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



GB관리계획 변경 : **국토부 승인**(건축연면적 3천㎡이상, 토지형질변경 1만㎡ 이상)/ **경기도 승인**(경미한 변경)
 공원조성계획 변경 : 경미한 사항(변경면적 3만㎡이하, 소규모시설 등)은 도시공원위원회 심의 생략

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

출처 : 서울대공원, 2025년 4월 10일 별도제출자료.

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

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

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

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

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

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

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

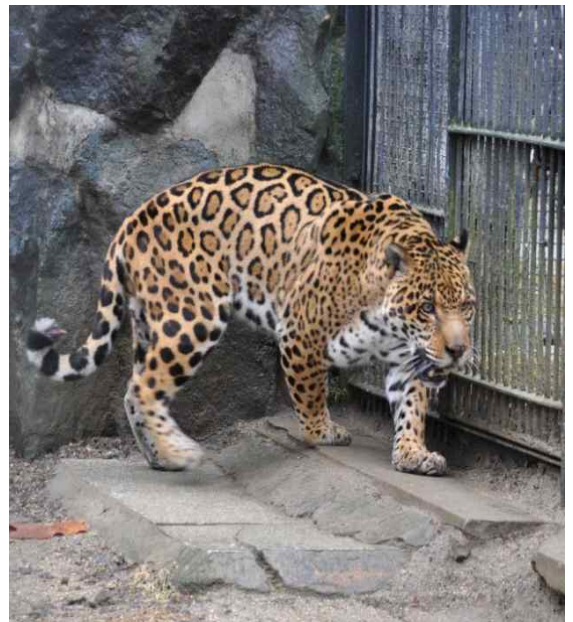
〈 기관별 재규어 사육시설 기준 〉

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

출처 : 서울대공원, 2025년 4월 10일 별도제출자료.

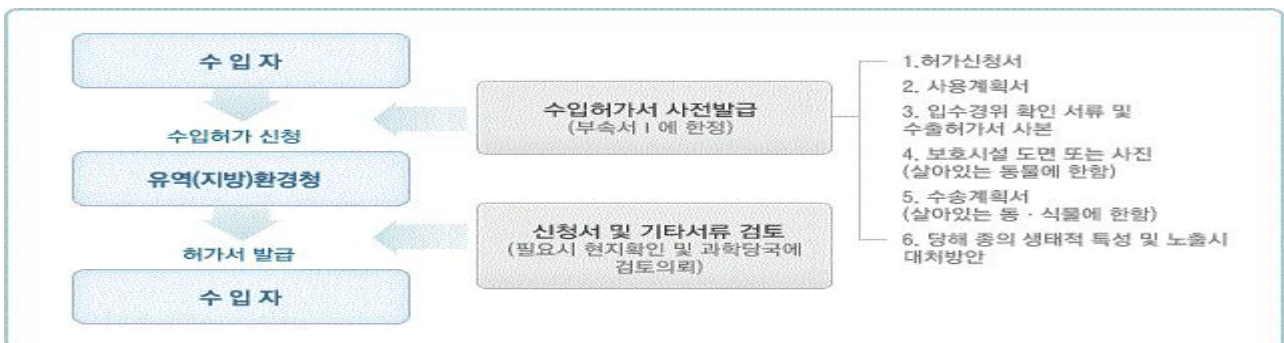
〈 ‘재규어’ 〉

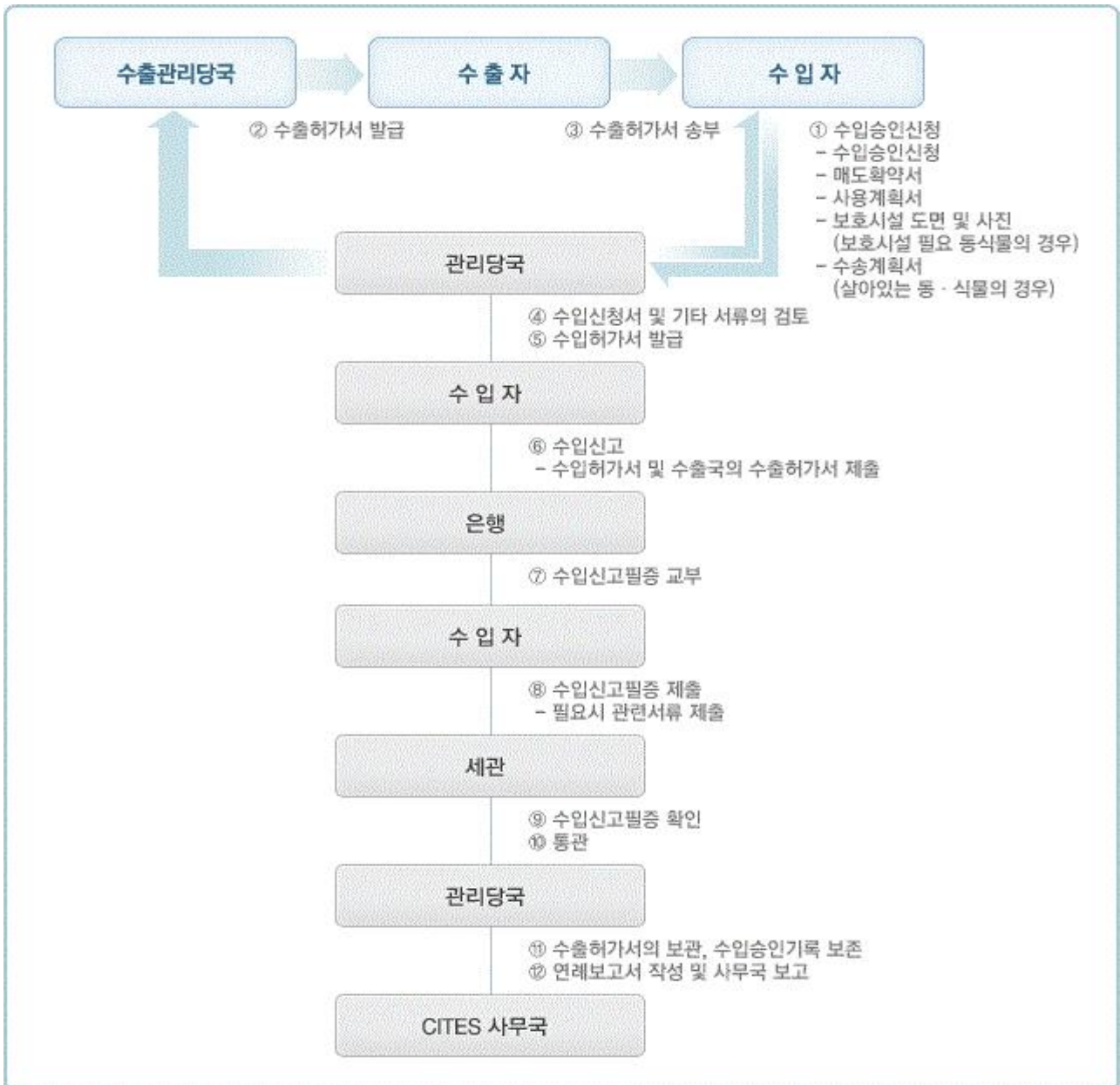
‘재규어’ 학명은 *Panthera onca*이며, 아메리카대륙에서 가장 큰 고양이과의 맹수로, 몸길이 150~180cm, 몸무게 70~150kg이며, 머리가 크고 넓으며, 앞발이 잘 발달되어 있는 것이 특징이며, 습기가 있는 산림, 강변에 면해 있는 산림에 살고, 물에 들어가는 것을 좋아하는 동물로 북아메리카 남서부 중앙 아메리카 아르헨티나 북부에 분포하고 있음(네이버 두산백과, 2025. 4.15. 참조). 또한, 재규어는 「멸종위기종에 처한 야생 동·식물종의 국제거래에 관한 협약(The Convention on International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



<출처 : 네이버 지식백과, 서울동물원, 2025.4.15.>

〈 협약부속서 I에 따른 수입허가절차 등 〉





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

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

현재 라마동 B동	라마동 B동 증축 계획 등
	

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

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

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

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

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

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

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

② 연희 공공주택 복합시설 건립(변경) (취득 2번)

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

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

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획)

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

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

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

** 건립 규모 :

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

*** 기준가격 30% 이상 증액 :

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

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

< 사업(변경) 개요 >

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

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

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

○ 사업규모

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

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

○ 기준가격 명세

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

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

○ 계약방법 :

〈토지〉(당초) 토지수용(유상귀속) → (변경) 무상귀속

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

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

○ 주요기능 : 공공주택 및 빗물펌프장, 지역편의시설 등 건립

○ 사업근거

- 「공공주택 특별법」 제6조

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

< 본 사업 추진경과 >

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

○ '18.12.26 : 추가8만호 공공주택 공급계획 발표

○ '19.01.07 : 행복주택사업 지방재정 투자심사 면제요청 관련 협의결과

협의면제 검토결과<투자심사 면제(국토교통부-100)>

▶ 사 업 명 : 서울 서대문 홍제 행복주택 건설

▶ 심사결과 : 제외

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

○ '19.01.24 : 서울 연희·증산 공공주택지구 지정

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

○ '19.03.26 : 연희·증산 공공주택 복합시설 설계공모 시행계획

○ '19.07.11 : 2019년 제4차 공유재산심의(적정)

○ '20.02.20 : 서울시 공공주택 통합심의(조건부가결)

○ '20.03.25 : 지구계획 및 주택건설사업 계획승인

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

임대주택 혁신방안

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

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

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

- '23.09.21. 공공주택통합심의위원회(변경안, 조건부 가결)

공공주택통합심의위원회 심의 결과

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

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

소위원회 심의 결과 (용역기간 '22.10. ~ '25.02.)

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

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

현안검토 보고 결과

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

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

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

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

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

☐ 향후계획

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

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

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

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)

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

* 행정청은 공공주택사업자로 본다(공공주택 특별법 제29조제1항)

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

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

* 주택정책과-1943(2019.1.30.) 행정2부시장 방침 제24호

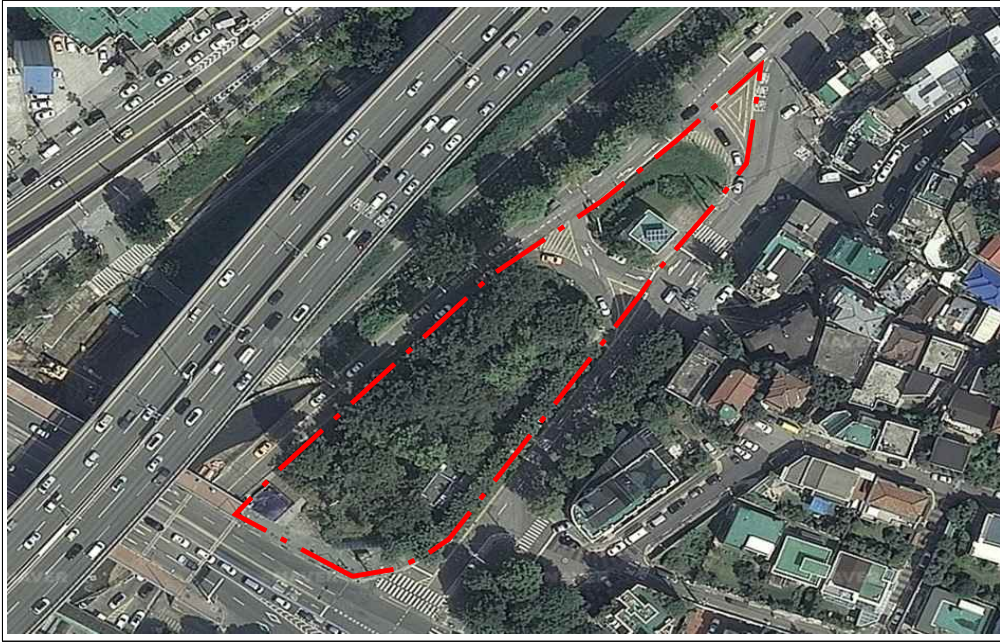
- 「소규모 공공주택지구 조성사업 절차」에서는 공공주택지구 지정 및 관계기관 사전협의 후 주민의견을 청취하도록 적시하고 있음에도, 주택실에서는 지금까지도 보도자료* 외 별도의 주민설명회 관련 절차를 이행하지 않고 있는바 원활한 사업 추진을 위한 주민 소통 노력이 요구된다고 하겠음.

* 기자설명회(2019.8.), 보도자료(2020.3.)

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

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

< 사업부지 및 주변 현황 >



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

< 사업계획 변경(안) 비교표 >

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

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

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

< 사업기간 및 예산 변경(안) 비교표 >

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

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

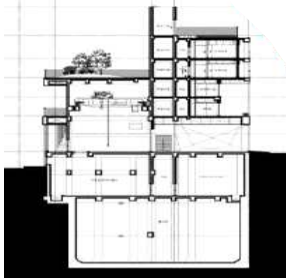
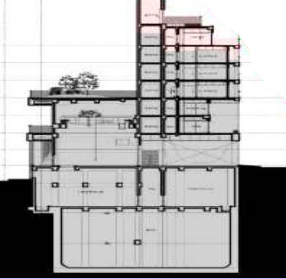
* 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」(행정2부시장방침 제24호, 2019.1.30.) (단위: 만호)

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

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

< 용적률 상향(안) 검토 내용 >

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

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

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

③ 물산업 미니클러스터 조성 취소(취득 3번)

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

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

** 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(행정안전부)

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

〈 사업 취소(공유재산관리계획 취소) 개요 〉

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

〈 사업 변경(공유재산관리계획 취소) 개요 〉

- 건물 신축 취소 -



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

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

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

〈 물산업 미니클러스터 조성사업(취소) 개요 〉

□ 사업 개요(신축 취소)

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

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

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

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

※ 변경계획 편성예산 : 1,774백만원 [‘24년 본예산]

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

○ (당초)사업규모 (취소)

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

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

○ (당초)기준가격 명세 (취소)

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

○ 계약방법 : 건물신축 (취소)

〈추진경과 및 향후 계획〉

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

실시설계 결과('21.11.12.~'22.3.18.)

▶ 설계 내용

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

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

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

▶ 조치 계획

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

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

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

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

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

* 부지 및 기반시설만을 조성하는 것으로 계획 변경

☐ 가설건축물 신축 취소사유

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

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

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

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

**** 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획) ①** 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(행정안전부)

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

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

〈 * 물재생센터 Vision 3.0 계획(19.11.12.) 〉

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

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

〈 당초 건물 신축 계획(취소)〉

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

① 양육친화주택 아이사랑홈(당산 공영주차장, 남부여성발전센터) 공통 검토

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

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

〈 당산 공영주차장 부지 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

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

○ 위 치 : 영등포구 당산동3가 2-1, 4

○ 사업기간 : '22.8월 ~ '26.12월(현물출자)

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 토지(현물출자) : 7,127.30 m^2 [지목 : 주차장]

※ 소유자 : 서울시

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

○ 기준가격 명세

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

○ 계약방법 : 〈현물출자〉 감정평가 후 SH공사에 출자

○ 추진근거

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

〈 남부여성발전센터 부지 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

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

○ 위 치 : 금천구 시흥동 산 139-2

○ 사업기간 : '23.12월 ~ '26.12월(현물출자)

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 토지(현물출자) : 15,067.00 m^2 [지목 : 임야]

※ 소유자 : 서울시

- 건물(별실) : 10,988.29 m^2

※ 소유자 : 서울시

구 분	면 적(m^2)	세 부 시 설 용 도
계	10,988.29	

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

○ **기준가격 명세**

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

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

○ **추진근거**

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

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

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

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 공급기준 〉

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

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 조성 유형 〉

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

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

〈 양육친화주택 아이사랑홈 부지 위치도 〉

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

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

〈 2023년 시도 합계출산율 〉

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

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

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

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

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

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

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

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

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

협의면제 검토 결과(결과:면제)

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

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

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 건축개요(안) 〉

구 분	당산 공영차고지 부지	남부여성발전센터 부지
대지면적	7,127.3m ²	15,067m ²
지역 / 지구	준주거지역 → 일반상업지역(중상향 계획)	제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(중상향 계획)
	도시계획시설(주차장, 시유지)	도시계획시설(공공청사, 주차장, 시유지)
용 도	공공주택, 문화및집회시설, 노유자시설, 근린생활시설, 공영주차장	공공주택, 업무시설, 운동/문화시설, 노유자시설, 근린생활시설, 공영주차장
건축면적	4,275m ²	4,010m ²
건 폐 율	59.98%(법정 60% 이하)	26%(법정 60% 이하)
용 적 율	680.64%(법정 800% 이하)	180%(법정 300% 이하)
연 면 적	76,103.16m ²	42.847m ²
층 수	지하 6층 / 지상 35층	지하 2층 / 지상 10층
세 대 수	통합공공임대(380호) (59m ² 282호, 84m ² 88호)	통합공공임대(200호) (59m ² 120호, 84m ² 80호)
주차계획	751대(주택부설 418 + 기타부설 65 + 공영 268)	409대(공공주택 200 + 기타 79 + 공영 130)

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

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

〈 공공주택건설사업 절차 〉



- 또한, 본 사업부지들은 현재 행정재산으로, 행정안전부의 『2022 공유재산 업무편람』은 용도의 변경 및 폐지 유의 사항에서 “도시계획시설 변경을 수반하는 용도폐지를 하는 경우 그 용도폐지 결정 이전에 도시계획 시설 변경 등의 사전검토가 필요하다”고 하고 있는바,¹⁴⁾ 본 건들은 공공주택건설사업을 위해 기존의 용도지역을 종상향할 계획으로, 도시계획 시설 변경 등에 따른 사전검토에 따라 용도폐지를 추진하고 있는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

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

「공유재산 및 물품 관리법」 제11조(용도의 변경 또는 폐지) 지방자치단체의 장은 공유재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.

1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우
2. 행정재산인 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 일부를 원래 용도로 사용하지 아니하기로 한 경우
3. 제43조의3에 따른 위탁개발을 위하여 필요한 경우
4. 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우

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

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

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

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제24조(현물출자 및 평가) ① 법 제28조제1항에 따라 현물출자를 하는 경우 해당 출자재산에 대한 평가방법에 관하여는 제27조를 준용한다.
제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

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

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

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

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

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

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

〈 당산 공영주차장 부지 도입시설 〉

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

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

〈 남부여성발전센터 부지 도입시설 〉

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

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

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

(단위: 백만원)

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

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

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

〈 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 사업 재원조달 계획 〉

(단위: 백만원)

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

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

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

② 당산 공영주차장 부지

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

【 당산 공영주차장 부지 현황 】

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



〈 당산 공영주차장 부지 조성 추진 경위 및 향후 계획 〉

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

제안 내용(개발방식, 사업비, 재정지원 규모 등)

▶ 시행주체 : 서울주택도시공사(자체사업)

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

▶ 토지권한 확보방식 : 시유지 현물출자

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

▶ 서울시 재정지원금 사업추진 경과에 따라 재산정 및 준공 후 정산

○ '24.11. : 투자심사 협의면제 검토결과(면제)

협의면제 검토 결과(결과:면제)

▶ 사업명 : 양육친화주택 아이사랑홈

▶ 심사내용

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

▶ 심사결과 : 면제

▶ 처리계획 : 심사내용에 따라 사업 추진 예정

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

○ '25. 1. : 지역제안형 특화주택 공모사업 선정(국토부)

○ '25. 3. : 공유재산심의회 완료[적정]

○ '26. 상반기 : 주택건설사업계획 승인

○ '26. 하반기 : 감정평가, 현물출자 이행

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

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

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

위치도	단면도 중 저층 문화 및 집회시설 등

③ 남부여성발전센터 부지

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

【 남부여성발전센터 부지 현황 】

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



〈 남부여성발전센터 부지 조성 추진 경위 및 향후 계획 〉

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

제안 내용(개발방식, 사업비, 재정지원 규모 등)

▶ 시행주체 : 서울주택도시공사(자체사업)

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

▶ 토지권한 확보방식 : 시유지 현물출자

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

▶ **서울시 재정지원금 사업추진 경과에 따라 재산정 및 준공 후 정산**

- '24.11. : 투자심사 협의면제 검토결과(면제)

협의면제 검토 결과(결과:면제)

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

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

- '25. 1. : 지역제안형 특화주택 공모사업 선정(국토부)

- '25. 3. : 공유재산심의회 완료[적정(의견제시)]

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

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

- '26. 상반기 : 주택건설사업계획 승인

- '26. 하반기 : 감정평가, 현물출자 이행

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

〈 남부여성발전센터 부지 시설 현황 〉

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

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

〈 건축물 등의 기준내용연수 〉

■ 법인세법 시행규칙 [별표 5]

건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위(제15조제3항 관련)

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

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

〈 남부여성발전센터 기존 시설 이전계획 〉

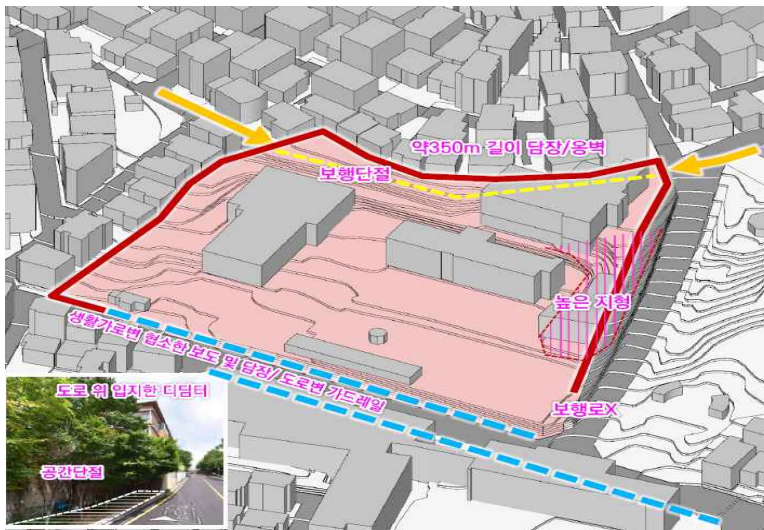
구 분	시설현황	면적(m ²)	운영부서	이전계획
건물1	남부여성발전센터 (본관)	2,013.82	양성평등담당관	수립 중
건물2	남부여성발전센터 (교육관)	2,622.91		
건물3	남부여성발전센터 (창업보육센터)	1,175.20		
건물4	수위실	29.39		
건물5	공영주차장	4,159.50	주차계획과	수립 중
건물6	서울이주여성디딤터	987.47	다문화담당관	수립 중

출처 : 여성가족실, 2025년 4월 11일 별도제출자료 재인용.

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

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

현재 남부여성발전센터 부지 공간



옹벽과 담장으로 폐쇄된 환경



조 감 도



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

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안가결(재석위원 6명, 전원찬성)

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2025년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안

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

양육친화주택 아이사랑홈 조성을 위해 영등포구 당산 공영주차장 부지인 시유지($7,127.30m^2$)를 서울주택도시공사에 현물출자 함에 따른 권리(금액 43,868백만원)를 취득하고,

위와 같은 목적으로 금천구 남부여성발전센터 부지($15,067.00m^2$)인 시유지를 서울주택도시공사에 현물출자 함에 따른 권리(금액 42,248백만원)를 취득하고,

당초 서울시 공공주택 8만호 공급계획에 따라 망원 배수구역 침수 해소를 위한 빗물펌프장 등을 신축하고 새로운 공공주택을 공급하고자 2019년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나,

매입 대상 국유지가 무상귀속으로 변경되고, 물가상승 및 임대주택 혁신방안 반영 등으로 사업비가 39.8% 증가(54,262백만원 → 75,900백만원) 함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

당초 공공주택 공급 확대를 위하여 신봉터널 상부 유희부지(신림동 1569-20 일대)를 활용하여 '난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설'을 신축($24,669.60m^2$)하고자 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나,

선행 공정인 터널공사(신림~봉천터널) 지연에 따른 사업 장기화 및 사업비 증가 우려, 구조 안정성 확보 곤란 등의 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소하고,

당초 서울시 공공주택 8만호 공급계획에 따라 택지 부족에 따른 대안으로 주택공급지의 다양한 방안 마련을 위하여 강동구 강일차고지를 현대화하고 공공주택을 복합 신축($106,381.93m^2$) 하고자 2020년 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나,

사업반대 의견(지역주민, 버스업체, 강동구) 및 시범사업(장지 공영차고지) 우선 추진 결정에 따라 당초 계획대로 사업 추진이 불가능하여 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소 하고,

당초 물산업 우수기술 육성 및 제품 개발을 위해 물재생센터 가용 부지를 활용하여 기업 등에 연구 및 실증공간을 제공하고자 물산업 미니 클러스터를 조성($1,855.00m^2$)하는 전으로 2021년 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

실시설계 결과 공사비가 증가(연면적 대비 공사비 약 2.5배 증가)한 사유로 사업보류 후 재추진시 건축물 건립은 제외함에 따라 신축 취소하고,

양육친화주택 아이사랑홈 조성을 위해 영등포구 당산 공영주차장 부지인 시유지(당산동3가 2-1/4, $7,127.30m^2$)를 서울주택도시공사에 현물출자하고,

위와 같은 목적으로 금천구 남부여성발전센터 내 건물($10,988.29m^2$)을 멸실하고, 사업부지인 시유지(시흥동 산 139-2, $15,067.00m^2$)를 서울주택도시 공사에 현물출자하여,

2025년도 제2차 수시분 공유재산관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

첨 부

1. 2025년도 공유재산관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면 적(m²)	금 액(천원)	건수	면 적(m²)	금 액(천원)	건수	면 적(m²)	금 액(천원)
취득	계	토지	2	29,199.27	114,431,859	1	359.00	607,751	3	29,558.27	115,039,610
		건물	14	137,600.13	900,434,873	4	144,168.45	295,742,141	18	281,768.58	1,196,177,014
		기타	1	-	9,300,000	2	-	86,116,400	3	-	95,416,400
	매입 및 신축	토지	-	16,981.60	87,366,157	-	-	-	-	16,981.60	87,366,157
		건물	2	34,807.30	185,307,000	-	-	-	2	34,807.30	185,307,000
	신축 등	건물 등	6	12,549.00	77,709,267	-	-	-	6	12,549.00	77,709,267
	기부채납	토지	1	122.97	1,153,705	-	-	-	1	122.97	1,153,705
		건물 등	1	14,178.95	76,855,209	-	-	-	1	14,178.95	76,855,209
	증축 등	건물 등	2	24,441.98	384,699,041	1	337.60	2,003,729	3	24,779.58	386,702,770
	매입	선박	1	-	9,300,000	-	-	-	1	-	9,300,000
	신축(취소)	건물	2	47,181.90	153,070,000	3	132,906.53	217,838,412	5	180,088.43	370,908,412
	현물출자	권리	-	-	-	2	-	86,116,400	2	-	86,116,400
	무상귀속 및 신축	토지	-	-	-	1	359.00	607,751	1	359.00	607,751
		건물	-	-	-	-	10,924.32	75,900,000	-	10,924.32	75,900,000
	교환	토지	1	8,975.00	1,915,265	-	-	-	1	8,975.00	1,915,265
	교환 및 신축	토지	-	3,119.70	23,996,732	-	-	-	-	3,119.70	23,996,732
		건물	1	4,441.00	22,794,356	-	-	-	1	4,441.00	22,794,356
처분	계	토지	2	51,300.20	292,125,922	2	22,194.30	86,116,400	4	73,494.50	378,242,322
		건물	-	29,477.11	8,710,127	1	10,988.29	3,567,467	1	40,465.40	12,277,594
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599
	현물출자	토지	-	-	-	2	22,194.30	86,116,400	2	22,194.30	86,116,400
	교환	토지	1	3,300.20	15,213,922	-	-	-	1	3,300.20	15,213,922
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매각 및 멸실	토지	1	48,000.00	276,912,000	-	-	-	1	48,000.00	276,912,000
		건물	-	29,477.11	8,710,127	-	-	-	-	29,477.11	8,710,127
	멸실	건물	-	-	-	1	10,988.29	3,567,467	1	10,988.29	3,567,467
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599

2. 공유재산 취득대상 재산목록('25년도 제2차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
계					144,527.45	382,466,292			
1	건물 증축	경기도 과천시	막계동	872	337.60	2,003,729	2027	서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축	서울대공원 (동물기획과)
2	현물출자 (권리취득)	-	-	-	-	43,868,532	2026	양육친화주택 아이사랑홈 (당산동) 조성	아이돌봄담당관
3	현물출자 (권리취득)	-	-	-	-	42,247,868	2026	양육친화주택 아이사랑홈 (남부여성발전센터 부지) 조성	
4	토지 무상 귀속	서대문구	연희동	446-27 일대	359.00	607,751	2027	연희 공공주택 복합시설 건립	공공주택과
	건물 신축 (변경)				10,924.32	75,900,000			
5	건물 신축 (취소)	관악구	신림동	1569-20 일대	24,669.60	51,409,000	-	난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립 취소	공공주택과
6	건물 신축 (취소)	강동구	강일동	682 일원	106,381.93	163,773,922	-	강일차고지 공공주택 복합화사업 취소	
7	건물 신축 (취소)	강서구	마곡동	105 일대	1,855.00	2,655,490	-	물산업 미니클러스터 조성 취소	물재생시설과

3. 공유재산 처분대상 재산목록('25년도 제2차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분 시기	처분사유	소관부서
		구	동	번지					
계					33,182.59	89,683,867			
1	현물출자 (토지)	영등포구	당산동 3가	2-1,4	7,127.30	43,868,532	2026	양육친화주택 아이사랑홈 (당산 공영주차장 부지) 조성	아이돌봄담당관
2	현물출자 (토지)	금천구	시흥동	산 139-2	15,067.00	42,247,868	2026	양육친화주택 아이사랑홈 (남부여성발전센터 부지) 조성	
3	건물 멸실				10,988.29	3,567,467	2026		

3. 공유재산 관리계획(안) 요약('25년도 제2차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
서울대공원 남미관 방사장 건축물 증축	취 득 (증축)	건물	1	337.60	2,003,729	- 목적 및 용도 : 멸종 위기종인 재규어 서식 공간 조성을 위하여 기존 건축물을 증축 - 대 상 지 : 경기도 과천시 막계동 872 - 사업기간 : '24. 3월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 3,987,071천원 - 사업규모 : 건물 337.60㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,003,729천원 - 계약방법 : <건물 증축> 공개경쟁입찰
양육친화주택 아이사랑홈 (당산 공영주차장 부지) 조성	취 득 (현물출자)	권리	1	-	43,868,532	- 목적 및 용도 : 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택 모델 공급을 위한 현물출자 - 대 상 지 : 영등포구 당산동3가 2-1, 4 - 사업기간 : '22. 8월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산
	처 분 (현물출자)	토지	2	7,127.30	43,868,532	- 사업규모 : 토지 7,127.30㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 권리취득 43,868,532천원 (처분) 토지 43,868,532천원 - 계약방법 : <현물출자 및 권리취득> 수의계약(감정평가 후 SH공사에 출자)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
양육친화주택 아이사랑홈 (남부여성발전센터 부지) 조성	취 득 (현물출자)	권리	1	-	42,247,868	- 목적 및 용도 : 양육자를 최우선으로 고려한 양육자 중심의 새로운 주택 모델 공급을 위한 현물출자 및 기존건물 멸실 - 대 상 지 : 금천구 시흥동 산 139-2 - 사업기간 : '23. 12월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : <토지> 15,067.00㎡, <건물> 10,988.29㎡ - 기준가격 명세 : <토지> 42,247,868천원, <건물> 3,567,467천원 - 계약방법 : <현물출자 및 권리취득> 수의계약(감정평가 후 SH공사에 출자) <건물 멸실> SH공사 직접 멸실
	처 분 (현물출자)	토지	1	15,067.00	42,247,868	
	처 분 (멸실)	건물	6	10,988.29	3,567,467	
연희 공공주택 복합시설 건립	취 득 변 경 (무상귀속 및 신축)	토지	7	359.00	607,751	- 목적 및 용도 : 주택시장 가격 안정화를 위한 공공주택 확충 및 망원 배수구역을 위한 빗물펌프장 복합화 사업 - 대 상 지 : 서대문구 연희동 446-27 일대 - 사업기간 : '19. 1월 ~ '27. 3월 - 소요예산 : 75,900,000천원 - 사업규모 : 토지 359.00㎡, 건물 10,924.32㎡ - 기준가격 명세 : 토지 607,751천원, 건물 75,900,000천원 - 계약방법 : <토지> 무상귀속 <건물 신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(시공)
		건물	1	10,924.32	75,900,000	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립 취소	취 득 취 소 (신축)	건물	1	24,669.60	51,409,000	- 목적 및 용도 : 난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립 취소 - 대 상 지 : 관악구 신림동 1569-20 일대 - 사업기간 : '19. 1월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 51,409,000천원 - 사업규모 : 건물 24,669.60㎡ - 기준가격 명세 : 건물 51,409,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
강일차고지 공공주택 복합화사업 취소	취 득 취 소 (신축)	건물	1	106,381.93	163,773,922	- 목적 및 용도 : 강일차고지 공공주택 복합화사업 취소 - 대 상 지 : 강동구 강일동 682 일원 - 사업기간 : '19. 5월 ~ '24. 7월 - 소요예산 : 163,773,922천원 - 사업규모 : 건물 106,381.93㎡ - 기준가격 명세 : 건물 163,773,922천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
물산업 미니클러스터 조성 취소	취 득 취 소 (신축)	건물	2	1,855.00	2,655,490	- 목적 및 용도 : 물산업 미니클러스터 조성 취소 - 대 상 지 : 강서구 마곡동 105 일대 - 사업기간 : '21. 4월 ~ '22. 5월 - 소요예산 : 2,655,490천원 - 사업규모 : 건물 1,855.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,655,490천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>