

서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	2052
----------	------

2024년 9월 11일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
나. 제 출 일 : 2024년 8월 12일
다. 회 부 일 : 2024년 8월 14일
라. 상 정 일 : 제326회 서울특별시의회 임시회 제4차 행정자치위원회
2024년 9월 9일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 김진만)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

- 1) 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로 취득 6건, 처분 2건임
- 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 13건으로 취득 11건, 처분 2건임

- 취득 11건은 매입 및 신축 등 2건, 신축 1건, 기부채납 1건, 증축 등 2건, 매입완료 후 신축취소 2건, 신축 취소 2건, 교환취득 1건이며,
- 처분 2건은 교환처분 1건과 매각 등 1건임

2) 취득 11건

○ 매입 및 신축 등 2건에 대한 세부내역

- 관악 S밸리 내 대학 인프라와 인재를 연계한 창업 거점을 조성하고자 현재 버스차고지로 이용중인 부지(신림동 131-6 외 7필지, 4,211 m^2)를 차고지 이전 후 활용하고, 국유지(신림동 815-9, 24.00 m^2)매입으로 총4,235 m^2 의 부지를 확보하여, 산·관·학 창업 네트워크의 거점이 되어 창업기업을 종합 지원하는 서울창업허브 관악 조성(25,614.90 m^2)
- 서울시 소속 박물관 및 미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고자 강원도 횡성군에 문화유산보전센터를 건립하기 위해 2019년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
공간개선 설계변경 등으로 사업비가 51.3% 증가(40,154백만원 → 60,755백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경수립하여 재상정

○ 신축 1건에 대한 세부내역

- 서울남부교정시설 이전부지 개발에 따른 공공기여분 기부채납 부지(구로구 고척동 350-4)가 확보되어, 서울 제조분야 창업기업의 혁신적인 아이디어에 대한 상품성 및 사업성을 구현할 수 있도록 구로·가산 G밸리의 기술·제조기반 지역 인프라 강점을 살린 서울창업허브 구로 조성(17,652.00 m^2)

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 서울창동 도시개발사업 추진시 창동역 환승주차장(543면) 부지($27,423m^2$)를 제공하면서 기존 주차장과 동일 규모 이상의 공영주차장을 신설하여 받기로 하였기에, 1지구 씨드큐브 창동이 준공됨에 따라 지하2~3층 공영주차장을 기부채납(토지지분 $620.61m^2$, 건물 $11,386.69m^2$)

○ 증축 등 2건에 대한 세부내역

- 주택가 주차난을 해소하기 위하여 시흥1동 기존 市 공영주차장을 1개층 수직 증축($779.38m^2$)하여 주차공간(주차 15면)을 확충
- 장애인 전문 체육시설을 건립하기 위하여 2021년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
실시설계 최종결과 사업비가 121.46% 증가(11,522백만원 → 25,517백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경수립하여 재상정

○ 매입완료 후 신축취소 2건에 대한 세부내역

- 당초 마을공동체 활성화를 위한 금천구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지($257.00m^2$)와 건물($283.91m^2$)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축($350.00m^2$)을 하기 위해 2021년 제4차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경계획을 수립하여 재상정
- 당초 마을공동체 활성화를 위한 서초구 마을활력소를 조성하고자

민간 소유의 토지(386.00 m^2)와 건물(115.01 m^2)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(300.00 m^2)을 하기 위해 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경계획을 수립하여 재상정

○ 신축 취소 2건에 대한 세부내역

- 당초 여의도 금융중심지 內 디지털금융 지원기능을 총괄하고 인재 양성 및 핀테크 등 디지털금융 기업성장 촉진을 위해 디지털금융 지원센터(5,145.17 m^2)를 건립하고자 2023년 정기분 공유재산관리 계획을 수립하여 가결되었으나

재건축 공공기여시설이 확보되어 신축보다는 기부채납을 통한 금융 산업 지원시설 통합·집적을 위해 사업취소를 결정함에 따라 신축 취소

- 당초 주택가 주차난 해소를 위해 공영주차장(5,210.07 m^2)을 조성하고자 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결 되었으나

실시설계 결과 사업비가 대폭 증액(증 14,575백만원)됨에 따라 행정 절차 재이행 등 사업타당성이 현저히 감소하는 등의 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

- 토지와 건물의 소유권 이원화를 해소하고 향후 안정적 운영 및 효율적인 재산 관리를 도모하기 위하여 서울영화센터 건립 부지인

중구 소유의 토지(초동 64-11)를 중구 관내 시유지와 교환하여
취득($804.10m^2$)

3) 처분 2건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- 중구에서 청사 별관 등 공공건물로 사용중인 구유 건물이 시유지
상에 존재하여 토지와 건물의 소유권 일원화 차원에서 해당 부지인
중구 내 시유지(예관동 83-15외 4필지)를 교환하여 처분($663.00m^2$)

○ 매각 등 1건에 대한 세부내역

- 한강 아라호(688톤) 매각을 위하여 2013년 정기분 공유재산 관
리계획을 수립하여 가결되었으나
수차례 매각 입찰이 유찰되는 등 매각을 추진하지 못하였고,
매각 전 운영 활성화 방안으로 대부 운영하였으나, 대부계약
종료에 따라 매각 재추진시 기준가격이 77.6% 감소(11,279백만원
→ 2,526백만원)하여 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

□ 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 11건

- | | | |
|-------------|----|--|
| - 매입 및 신축 등 | 2건 | : 토지 $43,161.00m^2$
건물 $34,904.76m^2$ |
| - 신축 | 1건 | : 건물 $17,652.00m^2$ |
| - 기부채납 | 1건 | : 토지 $620.61m^2$
건물 $11,386.69m^2$ |
| - 증축 등 | 2건 | : 건물 $4,888.68m^2$ |

- | | | | |
|---------------|----|---|--------------------------------------|
| - 매입완료 후 신축취소 | 2건 | : | 토지 643.00 m^2
건물 1,048.92 m^2 |
| - 신축 취소 | 2건 | : | 건물 10,355.24 m^2 |
| - 교환 취득 | 1건 | : | 토지 804.10 m^2 |

○ 처분 2건

- 교환 처분 1건 : 토지 663.00 m^2
- 매각 등 1건 : 기타(선박) 688ton

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 12개 사업에 총 13건으로 취득 11건, 처분 2건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내역			주 요 내 용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
1	서울창업 허브 관악 조성	취 득 (매입 및 신축)	토지	24.00	131,136	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 관악구 신림동 131-6 외 8필지 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 77,545,151천원 - 사업규모 : 토지 24.00㎡, 건물 25,614.90㎡ - 기준가격 명세 : 토지 131,136천원, 건물 77,342,151천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입, <건물신축> 공개경쟁입찰
			건물	25,614.90	77,342,151	
2	서울시 문화유산 보존센터 건립	취 득 변 경 (매입 및 신축)	토지	43,137.00	1,619,848	- 목적 및 용도 : 서울시 문화유산보존센터 건립 - 대 상 지 : 강원도 횡성군 우천면 두곡리 440-2 외 16필지 - 사업기간 : '16. 8월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 63,064,000천원 - 사업규모 : <토지매입> 43,137.00㎡, <건물신축> 9,289.86㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,619,848천원, 건물 60,755,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입 <건물신축> 공개경쟁입찰
			건물	9,289.86	60,755,000	
3	서울창업 허브 구로 조성	취 득 (신축)	건물	17,652.00	76,878,000	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 구로구 고척동 350-4 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 76,878,000천원 - 사업규모 : 건물 17,652㎡ - 기준가격 명세 : 건물 76,878,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰
4	씨드큐브 창동 공영주차 장 기부채납	취 득 (기부 채납)	토지	620.61	6,386,126	- 목적 및 용도 : 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납 - 대 상 지 : 도봉구 창동 1-28 - 사업기간 : '14. 3월 ~ '25. 1월 - 소요예산 : 없음 - 사업규모 : 집합건물의 지하 2~3층에 위치한 공영주차장 토지(지분) 620.61㎡, 건물 11,386.69㎡
			건물	11,386.69	11,455,478	

연번	사업명	구분	내역			주요내용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
						- 기준가격 명세 : 토지 6,386,126천원, 건물 11,455,478천원 - 계약방법 : 기부채납
5	시흥1동 공영주차장 증축	취득 (증축)	건물	779.38	2,606,850	- 목적 및 용도 : 주택가 주차난 해소를 위한 기존 공영주차장 증축 - 대 상 지 : 금천구 시흥동 886-14 - 사업기간 : '22. 10월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 2,606,850천원 - 사업규모 : 건물 779.38㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,606,850천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰
6	시립 반다비 체육센터 건립	취득 변경 (증축)	건물	4,109.30	25,517,000	- 목적 및 용도 : 시립반다비체육센터 건립(증축) - 대 상 지 : 송파구 오금동 51 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '26. 10월 - 소요예산 : 25,517,000천원 - 사업규모 : 건물 4,109.30㎡ - 기준가격 명세 : 건물 25,517,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰
7	금천구 모두의공간 마을활력소 조성	취득 변경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	257.00	220,139	- 목적 및 용도 : 금천구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 금천구 독산동 1063-2,-3 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월
			건물	283.91	579,145	- 소요예산 : 1,611,452천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 257.00㎡, 건물(매입완료) 283.91㎡, 건물(신축취소) 350.00㎡
			건물	350.00	1,254,788	- 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 822,459천원, 건물 1,254,788천원(신축비) - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>
8	서초구 모두의공간 마을활력소 조성	취득 변경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	386.00	1,984,812	- 목적 및 용도 : 서초구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 서초구 우면동 42-5 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월
			건물	115.01	15,071	- 소요예산 : 3,004,328천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 386.00㎡, 건물(매입완료) 115.01㎡, 건물(신축취소) 300.00㎡
			건물	300.00	1,089,107	- 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 1,999,883천원, 건물 1,089,107천원 - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>

연번	사업명	구분	내역			주요내용
			종류	면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
9	디지털금융 지원센터 건립 사업 취소	취득 (신축 취소)	건물	5,145.17	29,392,000	- 목적 및 용도 : 디지털금융지원센터 건립 신축 취소 - 대 상 지 : 서울특별시 영등포구 여의도동 10-5 - 사업기간 : '22. 5월 ~ '27. 8월 - 소요예산 : 29,392,000천원 - 사업규모 : 건물 5,145.17㎡ - 기준가격 명세 : 건물 29,392,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
10	방화대로 지하주차장 조성 사업 취소	취득 (신축 취소)	건물	5,210.07	14,708,400	- 목적 및 용도 : 방화대로 지하주차장 조성 취소 - 대 상 지 : 강서구 공항동 796 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '23. 12월 - 소요예산 : 14,708,400천원 - 사업규모 : 건물신축 5,210.07㎡ - 기준가격 명세 : 건물 14,708,400천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
11	서울영화 센터 건립 관련 시-구유지 (중구) 토지교환	취득 (교환)	토지	804.10	16,170,451	- 목적 및 용도 : 구유지 내 시립시설 축조에 따른 토지와 건물의 소유권 이원화 해소를 위하여 시-구유지 토지 교환 - 대 상 지 : 중구 초동 64-11 외 5필지 - 사업기간 : '24. 6월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 20,883,000천원 - 사업규모 : <교환취득> 804.10㎡, <교환처분> 663.00㎡ - 기준가격 명세 : <교환취득> 16,170,451천원, <교환처분> 3,611,154천원 - 계약방법 : 차액 지급
		처분 (교환)	토지	663.00	3,611,154	
12	한강 관광 유람선 (한강아라호) 매각	처분 변경 (매각)	선박	688.00	2,526,652	- 목적 및 용도 : 내구연한 도래와 관리 유지비 상승에 따라 매각 추진 - 대 상 지 : 한강 아라호(선박) - 사업기간 : '12. 9월 ~ '24. 9월 - 소요예산 : 15,000천원 - 사업규모 : 선박 688톤(승선정원 310명) - 기준가격 명세 : 2,526,652천원 ※ 취득가격(112.7억)×잔가율0.224(정률법, 선령13년) - 계약방법 : <선박> 공개경쟁입찰

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 서울창업허브 관악 조성 (취득목록 1번)

- 본 건은 관악구 관악S밸리* 내 ‘신림3공영차고지 이전부지(신림동 131-6 외 8필지, 4,235㎡)’**에 대학 인프라와 인재를 연계한 딥테크¹⁾ 중심의 창업지원 거점과 공영주차장을 건립하려는 것으로, 기준가격은 774억 7천 3백만원 수준임(소요예산 775억 4천 5백만원***).

* 관악S밸리: 서울대가 가진 인재·기술력과 낙성벤처밸리와 신림창업밸리를 양대 축으로 창업중심지로 조성하는 사업을 일컬음. 이때 “S”는 START-UP, STAR, 서울대 등 다중적 의미 함축(출처: 관악구 누리집).

** 시유지(교통실) 4,211㎡ + 국유지(기획경제부) 24.0㎡(매입)

*** 소요예산(775억 4천 5백만원) = 건물 신축 기준가격(773억 4천 2백만원) + 토지 매입비(1억 3천 1백만원) + 토지 보상배율 적용액(7천 2백만원)

〈 본 사업 기준가격(774억 7천 3백만원) 〉

구분	항목	소재지(관악구)	면적(㎡)	㎡당 공시지가	기준가격(천원)
취득	토지 매입	신림동 815-9	24.00	5,464	131,136
	건물 신축	신림동 131-6 외 8필지	25,614.90	-	77,342,151

- 사업비: 기준가격(774억 7천 3백만원) + 보상배율 적용 증액(증 72백만원)
- (「예비타당성조사 수행 총괄지침」)에 따라 취득 토지 매입 관련 보상배율 평균치²⁾ 1.55를 적용(기준가격 131백만원×1.55=203백만원(증 72백만원))

〈 본 사업 기준가격의 산정 기준 〉

「예비타당성조사 수행 총괄지침」(기획재정부훈령)

제34조(비목별 총사업비 산정원칙) ① ~ ② (생략)

③ 보상비는 용지구입비와 지장물보상비로 구분하여 산정하며 예비타당성조사 단계에서는 사업대상지 실사를 통한 엄밀한 보상비 추정이 용이하지 않으므로 조사시점에서 확인이 가능한 선에서 다음 각 호의 방법 중 적용 가능한 방법을 선택하여 적용한다.

- 1) 인공지능, 머신 러닝, 빅데이터, 언어 처리, 비전 및 음성 알고리즘, 로봇공학, 블록체인, 첨단소재 과학, 광전자공학, 생명공학, 양자 컴퓨터 등 다양한 첨단 기술 분야를 포괄하며 딥테크 산업은 이와 같은 기술을 보유한 기업들과 이를 둘러싼 산업을 지칭한다.(출처: 딥테크 창업을 위한 전주기 융합형 창업정책 모형에 대한 연구, 2023.9.11., 홍은영, 안기돈, 김민석)
- 2) 기획재정부훈령 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 별표1에 따라 서울지역 용도지역(주거, 상업, 공업) 1.59와 이용상향(상업용, 주상용) 1.52의 평균값

1. (감정평가에 의한 방법) 감정평가 자료를 사용하며, 필요한 경우 표본 감정 적용을 통해 추정한다.
2. (주변 보상사례 가격 활용) 보상 전례가 있을 경우 이 보상자료를 분석하여 해당 지역에 적용할 보상 배율을 추출하여 전체 보상비를 산정한다.
3. (보상배율 적용방법) 공시지가에 [별표 1]의 지역별·지목별 보상배율을 적용하여 산출하되, 사업현장 여건에 따라 지장물보상비를 추가하여 전체 보상비를 산정한다.

[별표 1] 지역별·지목별 보상배율(제34조제3항제3호 관련)

구분	전체	용도지역				이용상황				
		주거상업 공업	녹지	관리	농림 자보	주거용 공업용	상업용 주상용	전답	임야	공공 기타
서울	1.66	1.59	1.84	-	-	1.23	1.52	1.29	2.77	3.66

(이하 생략)

〈사업 개요〉

- 위 치 : 관악구 신림동 131-6번지 외 8필지
- 사업기간 : 2023. 3. ~ 2028. 12.
- 소요예산 : 77,545백만원 <시비 100% / 일반회계>

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	200	-	1,716	16,317	29,536	29,776

※ 2023년 200백만원 [타당성조사, 집행완료]

- 사업규모

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	건물 신축	계	25,614.9	
		지상8층	1,323.0	창업기업 입주실 (5실), 네트워킹공간(강당) (100석)
		지상7층	1,323.0	창업기업 입주실 (19실), 휴게실 및 소회의실, 코워킹 스페이스
		지상6층	1,323.0	창업기업 입주실 (19실), 휴게실 및 소회의실, 코워킹 스페이스
		지상5층	1,323.0	창업기업 입주실 (19실), 휴게실 및 소회의실, 코워킹 스페이스
		지상4층	1,323.0	창업기업 입주실 (19실), 휴게실 및 소회의실, 코워킹 스페이스
		지상3층	1,323.0	창업기업 입주실 (19실), 휴게실 및 소회의실, 코워킹 스페이스
		지상2층	1,323.0	운영사무실, 테스트베드 실증 사업 공간, 창업정보자료실, 글로벌 스타트업 거점 공간, 파트너스 공간(투자자, 액셀러레이터 사무공간)
		지상1층	1,323.0	코워킹스페이스, 공유오피스, 창업상담실, 편의시설 : 카페, 편의점, 장애인 주차장 (7대)
		지하1층	2,908.1	공영주차장(72대)
		지하2층	3,030.7	공영주차장(72대)

	지하3층	3,030.7	공영주차장(72대)
	지하4층	3,030.7	부설주차장(72대)
	지하5층	3,030.7	부설주차장(69대), 기계실, 전기실

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	관악구 신림동 815-9	24.00	5,464	131,136
	건물 신축	관악구 신림동 131-6 외 8필지	25,614.90	-	77,342,151

○ 계약방법 : 〈토지〉 협의매입, 〈건물〉 공개경쟁입찰

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2023.3.16. : 기본방침(서울창업허브 관악 조성 기본계획 수립)
- 2024.1.14. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '23.6. ~ '24.1.)

- ▶ 경제성 : 비용편익비(B/C) 0.606
- ▶ 재무성 : 수익성지수(PI) 0.125
- ▶ 정책적 타당성 : 창업지원 법령 및 상위계획에 부합
- ▶ 종합결과
 - 분석기간(준공 후 30년간) 동안 매출증대 효과 등 2,250억원(현재가치 872억원) 경제적 편익이 발생
 - 중소기업창업지원법 등 관련 법령 및 2040 서울도시기본계획 등 상위계획과 부합

- 2024.4.12. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 관악 조성
- ▶ 심사내용 : 사업의 필요성·시급성, 적법성 및 관련계획과의 연계성, 사업규모 및 사업비의 적정성, 재무·경제적 효율성, 일자리창출효과, 지역간 균형 및 입지 타당성, 사업추진 제약요인 및 자원조달 가능성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진 - 2단계 심사
 - 운영 프로그램 및 서남권 대학(서울대, 중앙대, 숭실대 등)과의 연계 방안 구체화
 - 기존 소규모 시설 통합방안 마련
- ▶ 처리계획 : 보완사항에 대한 시 투자심사 재의뢰 예정
 - 보완내용 : 서남권 대학 연계 지원방안 마련 및 기존 시설 통합방안 마련

- 2024.7.25 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 관악 조성
- ▶ 심사내용 : 사업의 타당성 등 공유재산 취득의 적정여부에 관한 사항
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 사업비를 면밀히 검토하여 추진
 - 토지는 사업준공 후 합병하여 관리
- ▶ 처리계획 : 사업비 및 공간규모 재산정 예정, 준공 후 토지합병 계획

(향후 계획)

- 2024.9. : 공유재산 관리계획 심사
- 2025. 상반기 : 공공건축심의위원회 심의
- 2025. 하반기 : 기본 및 실시설계
- 2028. 12. : 공사착공 및 준공

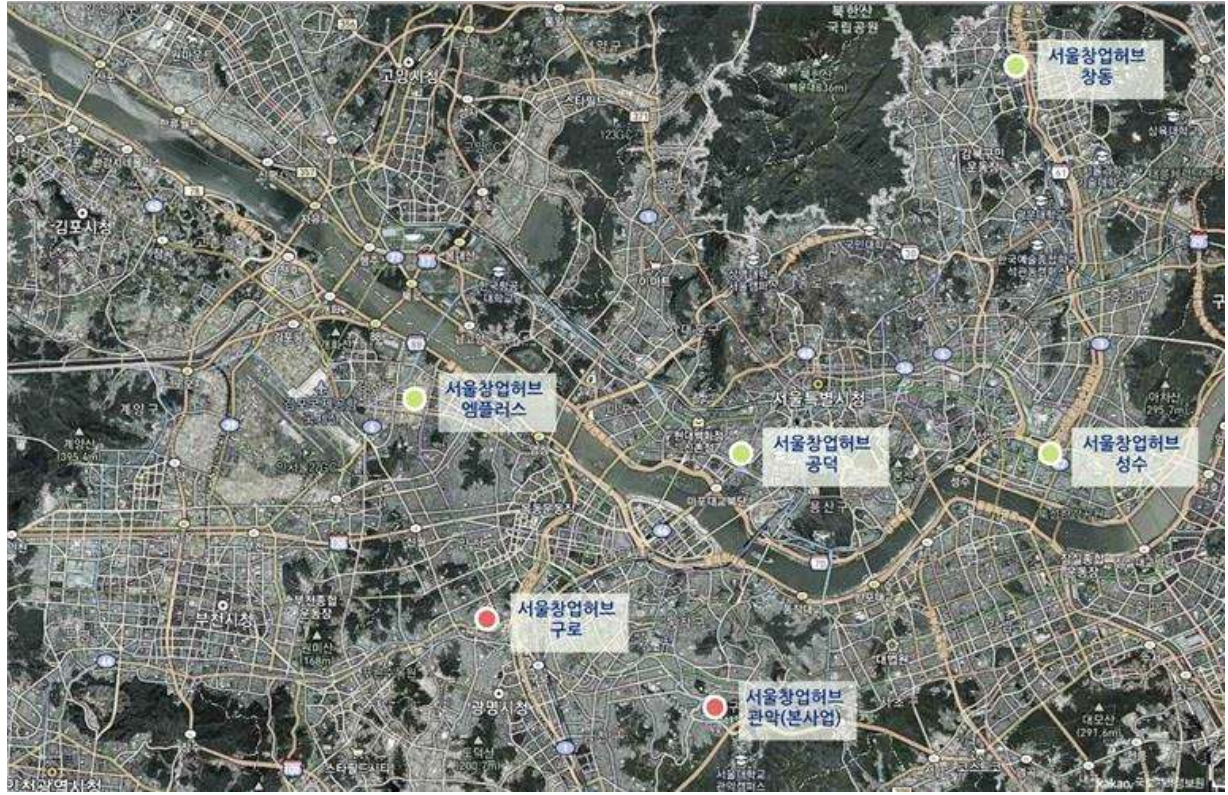
※ 사전절차 관련, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항은 설계비 추정가격이 1억원 이상 등의 공공건축 사업계획서에 대하여 사업계획 수립 후 예산편성 전까지 '지역 공공건축지원센터'에 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토를 요청하여야 한다고 규정하고 있음.

- 다만, 같은 법 시행령 제20조에서는 「지방재정법」 제37조제1항 본문에 따라 총사업비가 500억원 이상으로 신규사업에 대한 타당성 조사 등을 실시한 사업은 제외한다고 규정하였는바, 본 사업은 이에 따라 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터를 통해 타당성 조사를 이행하여, 사업계획서 사전검토를 이행하지 않았음(「서울시 예산편성 잠정기준」 예산편성시 사전절차 확인 대상 참조).

- 서울시는 현재 4개*의 창업허브를 운영 중이며, 본 사업('서울창업허브 관악 조성')은 관악구에 딥테크 중심의 창업 지원 거점을 마련하려는 것으로,
 - 본 공유재산 관리계획안에는 본 사업(관악)과 함께 구로 등 총 2개소의 창업허브 조성안을 제출했음.

* 마포구 공덕동, 강서구 마곡동, 성동구 성수동, 도봉구 창동

〈 서울시 창업허브 위치도(관악·구로 예정지 포함) 〉



〈서울시 창업허브 현황〉

연번	기 관	소 재	지원대상	지원내용	비 고	수탁/용역기간
1	서울창업허브공덕	마포구 (백범로 31길 21)	■ 초기·성장기업 ■ 기술기반창업	■ 공간·상담·사업화지원 ■ 민간기관활용 보육지원 ■ 해외 실증, 글로벌 진출	■ 입주: 106/88 ■ 규모: 24,142㎡ ■ 개관: '17.6월	'23.1.1.~ '25.12.31
2	서울창업허브M+	강서구 (마곡중앙 8로 14)	■ 초기·성장기업 ■ IT·BT·GT·NT	■ 공간·상담·사업화지원 ■ 오픈이노베이션 ■ 투자유치 연계	■ 입주: 75/75 ■ 규모: 21,600㎡ ■ 개관: '21.12월	'22.1.1.~ '26.12.31
3	서울창업허브창동	도봉구 (마들로 13길 84)	■ 초기·성장기업 ■ 뉴미디어,테크	■ 공간·상담·사업화지원 ■ 뉴미디어마케팅 지원거점 ■ 투자유치 연계	■ 입주: 30/27 ■ 규모: 8,978㎡ ■ 개관: '21.5월	'22.11.1.~ '25.10.31.
4	서울창업허브성수	성동구 (성수이로 22길 37)	■ 초기·성장기업 ■ ESG 분야	■ 공간·상담·사업화지원 ■ ESG 분야 기업 지원거점 ■ 투자유치 연계	■ 입주: 24/24 ■ 규모: 5,492㎡ ■ 개관: '11.7월	'23.1.1.~ '25.12.31.
5	서울창업허브관악	관악구	■ 초기·성장기업 ■ 딥테크 분야	■ 서남권 대학 연계 창업지원 (서울대(A), 중앙대(생명공학), 숭실대(X-tech) 등 딥테크 분야 창업 지원)		
6	서울창업허브구로	구로구	■ 성장기업 ■ 첨단제조 분야	■ 제조업 시제품 제작, 초도 양산(서울전역 대상)		

〈 서울창업허브 추가 조성(안)에 따른 관악·구로 차이점 〉

구분	공통	관악	구로
지원 대상	- 서울지역 스타트업	- 딥테크 분야 스타트업 (학생, 예비 창업자부터 성장기업까지) - 글로벌 진출 목표 스타트업(창업 7년 이하)	- 제조업 기반 스타트업 (창업 3년 이상 성장고성장기업)
시설 운영계획	- 창업 입주공간 - 네트워킹 공간 - 파트너스 입주공간 - 컨설팅 공간	- 딥테크 특화 입주공간 - 기술실증공간	- 마이크로팩토리 - 전자제조실 - 오픈LAB
프로그램 운영계획	- 엑셀러레이션 프로그램 - 글로벌 진출 지원 - 멘토링 및 네트워킹 - 지적재산권 관리 지원	- 딥테크 분야 스타트업 발굴 및 입주 지원 - 기술 사업화 및 실증화 지원 - 대학과 공동연구, 기술이전을 통한 창업 지원	- 중장바경장비 활용 제조창업 지원 - 홍보, 마케팅, 디자인 지원 - 하드웨어 엑셀러레이터 입주

- 경제실은 서남권역에 집적된 업종인 소프트웨어 산업(AI, 융·복합 등)을 결집하여 신성장 산업의 기반 조성을 위해 핵심 허브 시설이 필요하고,
 - 창업지원시설 조성으로 공동화 현상을 겪는 고시촌 등 주거환경 개선 및 지역 내 부족한 주차공간 확충 등으로 주민에게 편의를 제공하기 위하여 본 사업 추진이 필요하다는 입장임.
- 관악구 관악S밸리는 벤처기업육성 촉진지구로 지정(2022.1.)되어 다수의 창업지원센터가 운영되고 있으나, 대부분 소규모로, 지속적 운영의 한계를 보이고 있고(서울공공투자관리센터의 타당성검토),

〈 시설현황 〉

연번	시설명	규모(실)	운영	현황	계획
1	신림벤처창업센터 1	6	구	민간임차	관악허브 개관에 따라 운영종료
2	신림벤처창업센터 2	4			
3	신림벤처창업센터 3	4			
4	낙성벤처창업센터 R&D점	6		10실 미만 소규모 시설	프로그램 통합운영
5	낙성벤처창업센터 낙성대동주민센터점	2			
6	서울창업카페 낙성대점	4			
7	서울창업센터 관악	-	시	서울시 운영 시설	기능전환

연번	시설명	규모(실)	운영	현황	계획
8	낙성벤처창업센터	11	구	구 거점시설	독립적 운영 유지, 관악허브와 협력체계 구축
9	서울대 연구공원 942동	-	서울대	서울대 운영시설	
10	창업 HERE-RO 2	9			
11	창업 HERE-RO 3	15			
12	창업 HERE-RO 4	7			
13	창업 HERE-RO 5	22			

- 거리상 분산된 창업 지원시설들의 허브를 조성하여 벤처기업의 창업 단계부터 네트워크 중심적 역할 수행하도록 하는 등 관악 지역의 창업 생태계를 활성화 한다는 측면에서 의미가 있다고 하겠으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

- 첫째, 시 투자심사에서는 본 사업의 조건부 추진을 의결하면서 향후 운영 프로그램 및 서남권 대학(서울대, 중앙대, 숭실대)과의 연계 방안의 구체화와 기존 소규모 시설 통합방안 마련을 조건으로 제시하였음.

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 관악 조성
- ▶ 심사내용 : 사업 필요성·시급성, 적법성 및 관련계획 연계성, 사업 규모·사업비 적정성, 재무·경제적 효율성, 일자리창출, 지역 간 균형(입지타당성), 사업추진 제약요인 및 자원조달 가능성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진 - 2단계 심사
 - 운영 프로그램 및 서남권 대학(서울대, 중앙대, 숭실대 등)과의 연계 방안 구체화
 - 기존 소규모 시설 통합방안 마련
- ▶ 처리계획 : 보완사항에 대한 시 투자심사 재의뢰 예정
 - 보완내용 : 서남권 대학 연계 지원방안 마련 및 기존 시설 통합방안 마련

- 서울 서남권에는 벤처기업이 집중(33.3%)되어 있고, 서울대 등 여러 대학이 위치한 만큼 산·관·학 연계 클러스터 조성 등에 장점이 있으나, 대부분의 창업지원시설은 분산 배치되어 있고, 운영주체도 상이(서울시, 관악구, 대학 등)하여 시설 간 네트워크 형성에 어려움이 있는바,

- 서울창업허브 관악이 거점 역할을 하기 위해서는 업체, 연구소, 관공서 및 대학 등 다양한 주체가 참여할 수 있는 특화 프로그램 마련 및 효율적·구체적 시설운영 계획에 대해서도 점점이 필요하다고 하겠음.

※ 서울공공투자관리센터의 타당성검토 의견서 참조

- 둘째, 공유재산심의회는 면밀한 사업비의 검토와 여러 필지로 분할된 부지를 합필하여 관리할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 관악 조성
- ▶ 심사내용 : 사업의 타당성 등 공유재산 취득의 적정여부에 관한 사항
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 사업비를 면밀히 검토하여 추진
 - 토지는 사업준공 후 합병하여 관리
- ▶ 처리계획 : 사업비 및 공간규모 재산정 예정, 준공 후 토지합병 계획

- 본 사업 대상 부지는 국유지(1필지)를 포함해 총 9필지로 구성되어 있는바, 부지의 합병을 통해 공유재산의 가치 상향 및 관리의 효율성을 증대하고, 시민에게 보다 정확한 공유재산 관련 정보(정확한 면적, 통일된 공시지가, 토지 경계 단순화 등) 제공을 위한 부지 합병의 필요성이 있다고 하겠음.

- 셋째, 「지방재정법」(제37조의2제1항)은 총 사업비가 500억원 이상인 신규 사업에 대해 투자심사 전에 전문기관*에 사업의 타당성조사를 실시하도록 규정하고 있어, 산출한 소요예산이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

* 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터

- 경제실은 ‘서울창업허브 관악 조성사업’ 타당성 조사 의뢰 시 총사업비를 968억원(부지비용(시유지) 포함)으로 제시하였으나,
- 지방투자사업관리센터(LIMAC)의 타당성 조사 결과 총사업비를 기존(968억원) 대비 54억원 증액한 1,022억원으로 조사되었고, 경제적 타당성(B/C: 0.606)도 확보하지 못한 것으로 나타났으며,

- 서울공공투자관리센터(타당성 검토의견서)에서도 총사업비를 1,292억원(증 272억원, 증26.6%)으로 추정하면서, 사업부서의 공사비 등 재산정이 필요하다는 의견을 제시했고,
- 서울시 공유재산심의회에서 사업비의 재검토를 주문하고 있음에도 불구하고,
- 경제실은 본 사업의 소요예산을 775억원(부지비용(시유지) 제외, 부지비용을 포함한 금액은 968억원)으로 제출하고 있어, 사업계획의 변경 및 추가적인 공사비 증액으로 인한 공유재산관리계획의 변경 등이 우려되는바, 적정 규모의 소요 예산을 산정했는지 충분한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈 사업비 재산정(서울공공투자관리센터) 〉

구 분		의뢰서		센터	
		산출액	산출근거	산출액	산출근거 ¹⁾
공사비	건축공사비	52,688	2,056천 원/m ² × 25,615m ²	85,134	지상: 3,671천 원/m ² × 10,637m ² 지하: 2,677천 원/m ² × 14,978m ² *제로에너지 건축물 적용으로 5.2% 증액
	철거비	118	철거비: 72백만 원 폐가물 수집운반 20백만 원 건설폐가물 처리 27백만 원		
	흙쌓기공	2,056	건설공사 표준시장단가 및		
	사토운반	1,833	건물신축단가표 참조		
	신재생에너지	94	신재생에너지 설비 지원 지침 등 참조		
	부가가치세	5,678	-		
	소계	62,468	-		
용역비	설계비	2,696	공사비(철거공사비 제외)의 4.76%	4,115	공사비의 3.92% (기타 설계비 포함)
	감리비	3,005	5.30% (책임감리비 요율 적용)	3,927	4.61% (책임감리비 요율 적용)
	조사비	567	공사비의 1%	851	공사비의 1%
	부가가치세	640	-	-	-
	소계	6,908	-	8,893	-
기타	시설부대비	130	공사비의 0.23%	196	0.23% ²⁾
	인증수수료	-	-	50	BF 인증, 녹색인증, 지능형건축물, 에너지 효율등급 인증 수수료
	운영설비비	730	서울창업허브 공덕 등 사례 참조	730	과동
	소계	860	-	976	-
예비비		7,044	공사비, 시설부대경비, 설비비의 10%	9,495	공사비, 시설부대경비, 설비비의 10%
공유재산가액		24,698	공시지가 적용 (국유지 202백만 원 포함)	24,698	과동
합계 (공유재산가액 제외 시)		101,978 (77,483)	-	129,197 (104,702)	-

- 넷째, 본 사업의 부지(현재 신림3공영차고지 부지로 사용 중)는 시유지와 국유지가 혼재*되어 있고, 공영차고지의 이전은 2025년 말로 예정되어 있어, 원활한 사업추진을 위한 사업부지의 우선확보가 요구되는바,
- 국유지를 합리적인 예산으로 매입할 수 있는 방안과 적기 매입을 위한 계획의 수립 여부 및 매입절차 추진현황 등에 대한 점검도 필요하다고 하겠음.

* 4,235㎡(시유지(교통실) 4,211㎡ + 국유지(기획경제부) 24.0㎡), 도시계획시설(현행 ‘자동차정류장’) 변경 필요

〈 국유재산 매수 절차 〉

□ 국유지 매수 가능성

- (현황) 일부 국유지[24㎡, 일반재산(기획재정부)] 존재
- 국유재산법 제40조 제3항 규정에 따라 예외적으로 수의계약 가능
 - 지방자치단체가 직접 공용으로 사용하는 데 필요한 사업을 하는 경우 및 이용가치가 없는 경우에 해당

[국유재산법 시행령]

제40조(처분의 방법) ③ 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제43조제1항 단서에 따라 수의계약으로 처분할 수 있다. 이 경우 처분가격은 예정가격 이상으로 한다.

(1.~3. 생략)

4. 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데에 필요한 재산을 해당 지방자치단체에 처분하는 경우

(5.~16. 생략)

17. 국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용가치가 없는 경우로서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우

□ 국유지 매수 절차

- 매수신청(市→ 캄코) → 매각승인 → 감정평가 2건(1년 이내 유효) → 매매계약 → 대금수납(60일 이내) 및 소유권 이전
- 해당 재산은 현재 차고지(도시계획시설 자동차정류장)로 사용 중이며 2025년 12월 까지 차고지로 사용 예정이므로, 2025년 도시관리계획 변경(폐지) 및 감정평가, 2026년도에 국유지 매수 계획

- 다섯째, 본 시설의 완공 후 수지전망은 매년 50억원 이상의 운영 적자가 발생(공공투자관리센터)할 것으로 추정되고 있는바, 안정적인 운영비 지원 방안의 모색과 함께 민간 기업과 공동 출자와 같은 협력모델 구축 등 안정적 시설 운영을 위한 다각적 적자 최소화 방안 마련이 요구된다고 하겠음.

※ 서울공공투자관리센터는 “이미 운영 중인 창업허브시설 4곳과 추가 조성 2곳에 대하여, 향후 창업기업 지원은 연간 400억원 수준으로 추정됨” 이라는 의견을 제시함.

② 서울시 문화유산보존센터 건립 변경(취득목록 2번)

- 본 건은 강원도 횡성군(우천면 두곡리 440-2 외 16필지, 43,137.0 m^2)에 “문화유산 보존센터(수장고, 박물관 및 미술관 등의 소장품을 보존하는 시설)를 건립(9,289.9 m^2) 중*인 사업으로, 규모 및 설계변경 등으로 건물 기준가격이 51.3%(206억 7천 3백만원) 증액되어 공유재산 관리계획을 변경하고자 제출된 것임.

* 공정률 52%(2024년 8월 현재)

※ 사업명 변경 경과 : 당초 “서울시 통합수장고 건립” → 현 “서울시 문화유산보존센터”(2022.9.27. 내부 공모) → “서울시 문화유산센터 횡성”으로 변경(예정, 시민 대상 새명칭 공모(2024.6.25.)

※ 건물 : 당초 지상 1층 9,007.2 m^2 → 지상 2층(중2층 포함) 9,289.9 m^2

토지 : 26필지 44,066.0 m^2 → 17필지 43,137.0 m^2 (도로 부지 등 매입에서 제외)

※ 서울특별시 2019년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획(2019.4.30. 의결)

※ 기준가격 : 2019년 제1차 수시분(417억 2백만원) → 2024년 제3차 수시분(623억 7천 5백만원 (증 49.6%, 206억 7천 3백만원)) : 토지 7,263만원(증 4.7%), 건물 206억원(증 51.3%)

〈 공유재산 관리계획 변경 주요 사항 〉

기준가격(천원)				면적(m^2)	
구분	소계	토지	건물	토지	건물
2019년	41,702,000	1,547,220	40,154,780	44,066.5	9,007.2
2024년	62,374,848	1,619,848	60,755,000	43,137.0	9,289.9
증감	20,672,848	72,628	20,600,220	-929.5	282.7
증감률(%)	49.6	4.7	51.3	-2.1	3.1

※ 공유재산의 변경계획 수립

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산 관리계획에 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(이하 생략)

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서울시 소속 박물관·미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고 수장자료의 체계적이고 안정적 수장을 위한 서울시 문화유산보존센터 건립
- 용 도 : 문화 및 집회시설(수장고)
- 위 치 : 강원도 횡성군 우천면 두곡리440-2 외 16필지
- 사업기간 : 2016. 8.~2025.7.(건립부지 공모계획 방침 수립부터 개관까지)
- 소요예산 : 63,064백만원 <시비 100% / 일반회계>

연도	계	2017	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
당초	41,702	100	1,548	4,234	19,000	16,820			
변경	63,064	100	2,254	1,805	1,212	15,066	8,742	14,183	19,702

※ 변경사유 : 법령·지침 변경 및 준공기한 연장, 공사여건반영등에 따른 공사비 증액과, 「횡성 군민 관람기회 부여, 유지관리비용 최소화」라는 중투 조건부 이행을 수장전시 및 수장고 시스템을 적용하고, 최대 72만점 수장목표 달성을 위한 수장공간개선 설계변경사항임.

※ 기 편성된 예산 내역 : 2024년까지 43,362백만원 예산 편성 [공사비, 설비비, 용역비 등]

○ 사업규모

- 토지 : 43,137.0 m^2 [지목 : 대지, 전, 답, 임야] ※ 소유자 : 서울시
- 건물 : 9,289.86 m^2 [지상 2층, 현황 공사중] ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(m^2)	세부시설용도	면적(m^2)	세부시설용도
취득	토지매입		44,066.5	두곡리 550번지 외 25필지	43,137.0	두곡리 440-2 외 16필지 ※ 도로점용부지(10필지) 도로법에 의거 무상사용 협약, 구거부지(1필지) 매수로 변경
	건물신축	중2층	-		98.01	관리동선
		지상2층	-		7,068.60	수장고, 수장공조실, 보조하역장, 작업장, 준비실, 보존처리실, 세척실, X-ray실, 촬영실, 창고, 열람실, 회의실, 사무실, 관장실, 휴게실, 물품보관,
		지상1층	9,007.20	특별형·일반형 수장고, 보존관리실, 하역실, 훈증실, 등록 및 보조실, 설비실, 사무실, 관람실	2,123.25	설비실, 하역장, 훈증실, 임시수장고, 창고, 화장실, 용역원실, 샤워실

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가 (천원)	기준가격 (천원)
당초	취득	토지 매입	우천면 두곡리	44,066.5	33	1,547,220
		건물 신축	440-2 외 25필지	9,007.2	-	40,154,780
변경	취득	토지 매입	토지(합계	43,137.0		1,619,848
			우천면 두곡리 440-2	8,189.0	7	62,154
			우천면 두곡리 542	1,296.0	58	75,297
			우천면 두곡리 543	916.0	55	51,113
			우천면 두곡리 544	1,091	55	60,878
			우천면 두곡리 545	4,202	55	234,472
			우천면 두곡리 547	1,550	52	80,910
			우천면 두곡리 548	2,502	55	139,611
			우천면 두 곡리 548-1	7,590	7	55,179
			우천면 두곡리 549	2,132	55	118,965
			우천면 두곡리 550	4,321	55	241,112
			우천면 두곡리 551	387	55	21,594
			우천면 두곡리 552	2,383	55	132,971
			우천면 두곡리 557	2,834	55	158,137
			우천면 두곡리 558	807	55	45,030
			우천면 두곡리 559	2,071	55	115,561
			우천면 두곡리 575-3	323	49	15,891
			우천면 두곡리 575-2	543	20	10,968
		건물 신축	우천면 두곡리 440-2 외 16필지	9,289.86	-	60,755,000

○ 계약방법 : (토지)협의매입, (건물)공개경쟁입찰

- 사업비(기준가격) 증액(증 206억 1백만원, 51.3%)의 사유는 서울시 박물관 및 미술관 등의 소장품(72만점)을 수장할 수 있는 면적의 추가 확보와 중앙투자 심사 조건부(형성군민 관람기회 부여, 유지관리 비용 최소화 등)를 이행(전시공간 확보와 수장고시스템 마련 등)하기 위한 준공기한 연장 등에 따른 토지보상비와 공사비 상승 등을 들고 있음.

※ 사업비 증가 내역

- 2019년 심의 대비 기준가격 20,601백만원 증가(51.3%)
 - 공사 중 물가상승 제외 시 12,258백만원 증가(30.5%)

(단위 : 백만원)

구 분	① 공간개선 설계변경	②공간조성 및 콘텐츠 구체화	③ 준공기한 연장, 현장여건 반영 등	④ 물가상승	⑤ 법령 지침 변경
20,601	2,898	3,572	2,943	8,343	2,844

· 주요 증가사유

- ▶(공간개선 설계변경) 최대 72만점 소장 목표달성 위한 소장면적 확보
- ▶(콘텐츠 구체화) 중투 조건부(황성군민 관람기회 부여, 유지관리비용 최소화) 이행을 위한 소장전시 및 수장고시스템 적용
- ▶(건축여건 변화) 준공기한 4개월 연장, 현장여건 반영, 법령.지침 변경
- ▶(물가상승 등) '19년 이후 물가변동 및 토지보상비 상승 등

- 본 사업은 서울시 박물관 및 미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고자 2019년 정기분 공유재산 관리계획으로 제출되었으나,
 - 부지 무상사용에 대해 절차적 하자(부지 무상사용 관련), 거리상 제약, 지가 상승에 대한 부담 등을 이유로 의결 내역에서 삭제(2018.11.21.)된바 있으며,
 - 이후 문화본부는 당초 황성군 군유지 등 부지의 무상사용 계획을 철회하고, 이를 매입하는 안으로 변경하고, 2019년 제1차 공유재산 관리계획안을 제출하여 의회 의결(본회의, 2019.4.30.)을 받은바 있음(사업비 417억 2백만원).
- 본 시설의 부지는 총 27필지로, 매입이 필요한 부지(시설 부지) 17필지 중 16필지는 매입을 완료(2019년)하였고, 구거 이전 설치 등 용도폐지 절차가 필요한 국유지(1필지) 매입을 진행하고 있음.

〈 본 사업 공유재산 목록 〉

구 분			내 역			최종 취득연도	이용현황	비고
사유	방법	대상	위치	면적(m ²)	기준가격(천원)			
취득	매입	토지	황성군 소재	43,137.0	1,619,848	2025	공사중 (‘25.4. 준공)	잔여 1필지 (575-2) 매입 진행중
	신축	건물	17필지	9,289.9	60,755,000	-		

※ 당초 매입 대상 부지 중 횡성군이 설치하는 도로(10필지, 1,478㎡, 일부 임야 포함)는 「도로법」*에 따른 공공시설로서 도로관리청에 귀속*되는바, 본 사업 부지로서 협약을 통해 무상사용하는 것으로 설명하고 있음.

※ 「도로법」 제38조(공공시설의 귀속) ① 도로관리청이 도로공사로 새로 공공시설(도로 등)을 설치하는 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고 (이하 생략).

※ 대상 부지 총 27필지 : 기 매입 부지 16필지(횡성군유지 15필지, 국유지 1필지, 2019년)와 추가 매입 대상 국유지 1필지(구거, 용도폐지 진행 중)에 더하여 *「도로법」에 따라 횡성군에 귀속되는 공공시설(도로 등)로서 횡성군유지(10필지*)를 포함하고 있음.

〈 사업부지 소유 현황 〉

소유자	필지	면적(㎡)	지 목	비 고
횡성군	15필지	42,271	임,전,답	매입 완료
횡성군	10필지	1,478	도,임	무상사용 협약
국유지(기재부)	575-3	323	잡용지	매입 완료
국유지(농림부)*	575-2	543	구거	(용도 폐지 행정절차 진행중)

* 국유지(농림부): 용도폐지 후 토지매입(두곡리 575-2, 구거) 예정, 영구시설이 들어갈 위치로, 건축물의 안정적 운영과 인근 재해 예방 등을 위해 구거 추가 매입

※ 구거: 공공시설(「국토계획법 시행령」 제4호제1호), 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지(「공간정보관리법 시행령」 제58조제18호),

〈 문화유산보존센터 건립 조감도〉



- 문화본부는 서울시 박물관 및 미술관 등의 소장품은 약 40만점 이상으로 수장고 포화율이 96%에 달하고 있고, 20년 후에는 82만점 수준으로 증가할 것으로 예상되며, 중앙투자심사 조건부 의견 사항인 실내 수장품 전시 기능 추가 마련 등을 감안할 때 최대 72만점 수준의 수장면적을 확보할 필요가 있다는 입장이나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

* 건물 : 당초 지상 1층 9,007.2㎡ → 지상 2층(중2층 포함) 9,289.9㎡

〈 시 소장품 증가 추이 〉

(단위 : 점)

기관명	'23년	10년 후('33년)	20년 후('43년)	연간 증가 소장품량 적용치
계	399,794	635,259	870,725	23,547
서울역사박물관	280,791	444,018	607,244	16,323
서울공예박물관	30,920	61,487	92,053	3,057
서울시립미술관	5,895	7,814	9,733	192
한성백제박물관	82,188	121,941	161,694	3,975

〈 건립 추진경위 〉

- 건립 타당성 조사 용역 : '17.1.~11.
- 문체부 공립박물관 설립타당성 평가(결과: 적정) : '17.11.
- 건립 및 운영 기본계획 수립(행정1부시장방침) : '18.1.17.
- '18년 제1차 시 투자심사(조건부추진) : '18.3.
- 건립부지 무상사용 관련 횡성군 업무협약(MOU) 체결 : '18.4.
- 중앙투자심사(조건부추진) : '18.7.
 - 관외지역 특성 등 고려, 유지관리 비용이 최소화되도록 구체적인 시설 및 인력 운영방안 마련
 - **횡성군민의 관람기회 부여**, 지역주민 채용 등 상생발전 세부이행계획 마련
- 공유재산심의(적정) : '18.7.
- 사업비 증액(총사업비 41,916백만원) : '18.11.8.
- 공유재산관리계획(부결) : '18.12.
 - 거리상 제약 등 효율적 사용 저해 문제, 개발 이후 지가 상승부담 등 고려하여 토지매입 필요
- 공유재산심의(적정) : '19.3.
- 공유재산관리계획(적정) : '19.4.
- 건립부지 매입 : '19.10.
- 사업비 증액(총사업비 52,483백만원) : '20.9.
 - 물가상승분 및 관련 법령·방침 신설 등

○ 설계용역 준공	: '21.12.
○ 공사 착공	: '22.9.
○ 공간개선 설계용역	: '23.3.~12.
○ 건립공사 준공기한 연기('24.11. 준공→'25.4. 준공)	: '24.1.
○ 공간개선 설계용역	: '23.3.~12.

- 첫째, 본 사업은 매입한 부지규모(43,137.0㎡) 대비 건축면적(건폐율 20.2%, 7,886.1㎡)이 적으며, 본 부지의 법정 최고 건축면적(26,769㎡ 이하)과 비교해 보면, '활용이 가능하나 미활용하는 부지'의 면적은 더 줄어들어 적정 규모의 토지를 매입했는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며,
- 문화본부는 향후 20년 뒤에는 본 수장고의 용량도 부족할 것으로 예측하고 있음에도, '포화시 증축을 고려'할 예정으로 자료를 제출하고 있는바, 매입 부지의 효율적인 이용을 위한 대책이 요구된다고 하겠음.

※ 본 사업을 위해 매입한 부지는 17개 필지로 분할되어 있는바, 효율적 재산관리를 위해 합필 등 필요한 후속조치가 필요할 것으로 사료됨.

〈 부지 활용도 분석 〉

구 분	법정 규모	계획 규모	근거
건축면적 (건폐율)	26,769㎡ 이하 (60% 이하)	7,886.1㎡(17.68%)	우천 복합문화단지 횡성 군관리계획
연면적 (용적률)	89,230㎡ 이하 (200% 이하)	9,289.8㎡(20.2%)	우천 복합문화단지 횡성 군관리계획
층 수	10층 이하	지상 2층	우천 복합문화단지 횡성 군관리계획
주 차	75.11대 이상 (120㎡ 당 1대)	지상 76대	횡성군 주차장 설치조례
저이용 사유	현재 및 향후 서울시의 부족한 수장공간을 예측하여 건물 연면적을 계획하였으며, 추후 수장고가 포화될 경우 증축을 고려할 예정임		
향후 증축계획 유□ 무☑			
인접 사유지 유□ 무☑	위 치	인접하여 사유지가 있는 경우, 주소(지번) 작성 ※ [신청서 작성 유의사항] 1.(가) 참고	
	배제 사유	계획에 포함되지 않은 이유 ex) 시설 규모, 예산 등	

※ 출처: 공유재산심의회 사전적정성 검토 의뢰서 중("우천 복합문화단지" 횡성 군관리계획(지구 단위계획)결정에 따라 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등 결정.

- 둘째, 현재 서울시 박물관 및 미술관의 소장품이 40만점 이상의 규모이고, 본 시설은 최대 72만점을 보관할 수 있어, 현재 시립 미술관 및 박물관 등의 소장품들을 본 시설로 이동하여 통합하여 관리하게 될 예정이나,
 - 서울시 미술관, 박물관의 재정 여건을 고려해 볼 때, 40만점에 달하는 ‘소장품의 이동에 소요되는 비용의 부담 주체’를 명확히 하지 않을 경우, 이동비용의 중복·과잉 편성 또는 미편성 등 소장품의 이동과 관련한 예산 편성과 집행의 비효율이 발생할 여지가 있는바,
 - 소장품 이동에 따른 운송비용의 부담 주체를 명확히 하고, 장거리 수송에 따른 안전 확보 대책을 마련하는 등 문화본부의 적극적인 대응이 요구된다고 하겠음.

※ 문화본부는 소장품 운송비용은 수장 요청기관이 부담하는 것을 원칙으로 한다고 설명

※ 문화본부는 포장·운송비용은 재료비, 인건비가 70%를 차지하는 성질의 용역으로 이동거리에 따른 운송비용에는 큰 차이가 없는 것으로 설명하고 있음.

〈 개관 대비 소장품 포장·운송비 및 항목별 비중 〉

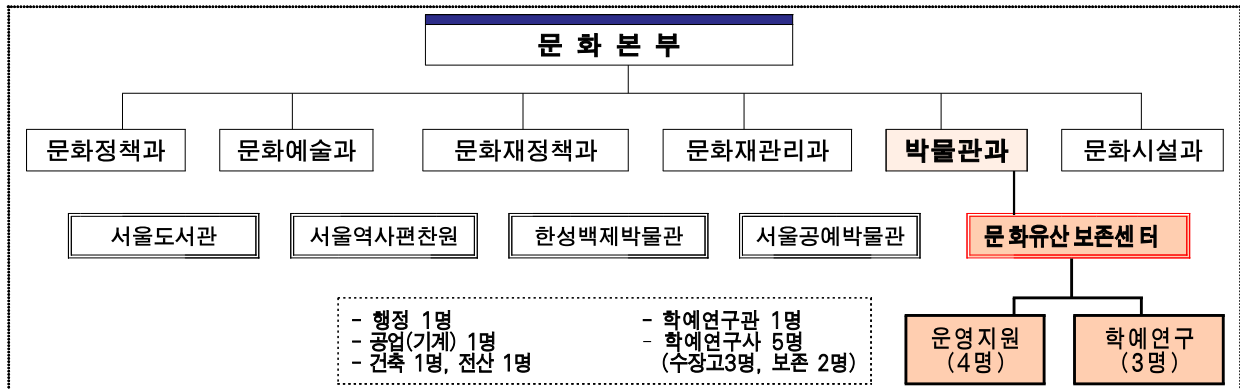
(단위 : % / 억원)

구 분	전체	포장 재료 및 작업비	포장해체 및 격납·설치비	운송비용
비 중	100%	57%	13%	30%
합 계	19.8	11.3	2.6	5.8

※ 개관(2025년 4월)에 따른 약 9만 2천점 운송 소요비용 기준(문화본부에서 예산 수립)

- 셋째, 문화본부는 본 시설에 대하여 일반직 공무원 8명 등 총 40명(시설·미화 등)의 운영 인원으로 구성하는 계획을 가지고 있으나, 본 시설의 가장 중요한 역할인 ‘소장품의 이관, 출·격납’, ‘소장품의 보존처리 및 수장의 관리’ 등은 시간선택제 2인을 별도로 채용하여 운영할 것으로 보이는데, 현재 40만점, 추후 72만점까지 늘어날 소장품의 보존이 2인으로 가능할 것인지 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 운영형태 - 박물관과 산하 5급 팀 〉



〈 인력 운영 계획 〉

○ 직렬별, 분야별 주요업무 내용

직렬	직급	정원	주요 직무
계		8	
학예연구관	학예연구관 (센터장)	1	· 서울시 문화유산보존센터 대·내외 업무 총괄
행정직	6급	1	· 조직 및 인사관리, 예산편성, 운영관리 지원
전산직	6급	1	· 수장고 정보시스템 구축 및 유지·관리·운영
학예연구직	학예연구사 (시선제 2 별도)	2 (1*)	· 소장품 이관 및 정리, 출·격납 · 재질별 수장고, 개방형 및 야외전시장 운영 관리 · 소장품 관리
		1 (1*)	· 소장품 보존처리 및 연구, 수장 환경관리 및 분석 - 유기물 및 무기물 소장품 보존처리 및 분석
기계직	6급	1	· 수장고 시설 유지보수 관리(전기, 기계)
건축직	6급	1	· 시설 유지 관리 및 증축

※ 센터장은 행정·학예 복수직렬로 하되, 센터의 관리운영 및 전문성을 고려 학예직 우선 반영

※ 별표(*) : 시간선택임기제공무원 선발

○ 전체 운영 인원

구분	주요업무	인원
계		40명
일반직(시선제2 포함)	문화유산보존센터 운영	8
기간제근로자(연구원)	수장고 관리 보조(유물 출납, 전수조사 등)	6
	보존처리, 분석·환경 보조	4
용역직원	방호, 시설, 청소, 안내	20

○ 넷째, 문화본부는 본 시설(서울시 문화유산보존센터)의 운영비는 연간 30억원 수준으로 발생할 것으로 예상하고 있으나,

- 2017년에 제출된 보고서(서울시 통합수장고 건립·운영 기본계획 및 타당성 조사 용역, 2017.11.)를 기반으로 추정된 운영비용이고, 산출요소 중 '자료운송비(보고서 212p, 30년간 231억원, 연간 7억 7천만원)도 포함하여 연간 34억원의 운영비를 산출하고 있으나, 자료운송비를 제외한 연간 운영비(30억원) 산출이 적정한지 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 센터 운영비 〉

(단위 : 백만원)

구분	운영비용	산출 근거
소장품 관리	271	▶ 수장시설 운영비 : 7개실 × 10,000천원 = 70,000천원 ▶ 수장영역 보존환경관리비 등 = 100,000천원 ※ 서울시 각 박물관 및 국립문화재연구원 예산 근거하여 산출 ▶ 소장유물 문화재보험가입 ▶ 수장고 운영 기자재 등 유지보수
소장품 보존처리	131	▶ 재료비 및 소모품 : 보존처리실 2개소 × 20,000천원 = 40,000천원 ※ 개관 초, 보존과학실 구성을 위한 재료비 및 소모품 예산 추가 필요 ▶ 보존처리 관련 장비 및 교체소모품 = 20,000천원 ▶ 보존처리 장비 유지관리비 = 50,000천원
교육프로그램 운영	35	▶ 관람 및 해설 프로그램 운영
개방형 및 야외수장고 운영	87	▶ 로비전시 유지관리 ▶ 개방형 수장고 및 야외수장고 유지관리
자료실운영	10	▶ 자료실 운영 ▶ 도서구입
센터 운영 및 시설관리	1,667	▶ 기간제근로자 : 1월 2,570,802×12개월×10명=308,496천원 ※ 기간제근로자 10명 : 수장고관리 6명, 보존과학실 4명 ▶ 용역직원 20명(시설, 방호, 청소, 안내) : 1,000,000천원 ▶ 센터운영 및 시설관리 비용
기본경비	801	▶ 기본 운영경비 ※ 서울시 각 박물관 예산 근거하여 산출
계	3,002	

〈 타당성 조사 보고서의 연간 비용 합계 〉

구분	금액
인건비	1,340,448,546 원
시설운영비	1,122,004,822 원
기본경비	228,750,697 원
자료운송비	771,108,800 원
합계	3,462,312,865 원

※ 본 합계 금액은 30년간의 자료운송비 전체 금액에 대한 평균금액을 반영한 것임

출처 : 서울시 문화자원센터 건립·운영 기본계획 및 타당성 조사(2017.11) 213p 발췌

- 다섯째, 본 시설 부지는 지목이 주로 임야로 되어있는 등, 잦은 산불³⁾이 발생하고 있는 지역으로, 소장하는 소장품의 가치 등을 감안할 때, 본 센터의 전시공간 및 수장공간에 대한 화재 발생에 선제적이고 충분한 대응 방안이 마련되어 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 센터 조성 현황 〉



3) 고강원 횡성서 산불...헬기 5대 투입 진화 중(연합뉴스, 2024.3.13.)

③ 서울창업허브 구로 조성 (취득목록 3번)

- 본 건물은 구로구(고척동 350-4) 소재 구(舊) 서울남부교정시설 이적지(지구단위 계획 특별계획구역) 내 공공기여 부지*에 제조산업 특화 창업지원시설을 신축** 하려는 것으로, 총 사업비는 768억 7천 8백만원 규모임.

* 시유지(대지) 3,516㎡

** 연면적 17,652㎡(지하2층~지상 8층), 생산공간(마이크로팩토리), 연구공간, 기업 입주공간 등

※ 본 사업은 「산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 근거법으로 하고 있으며, 운영지원과 관련한 사항은 「서울시 창업지원 조례」, 「중소기업창업지원법」임.

〈 서울창업허브 구로 조성의 사업 개요〉

- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성
- 위 치 : 구로구 고척동 350-4
- 사업기간 : 2023. 3. ~ 2027. 12.
- 소요예산 : 76,878백만원 <시비 100%, 토지비 제외 / 일반회계>

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	165	0	3,000	36,129	37,584

- 사업규모 : 건물 17,652㎡(지하2층, 지상8층)
- 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	구로구 고척동 50-4	17,652	-	76,878,000

- 계약방법 : 공개경쟁입찰

〈 세부 공간 구성(안) 〉

구분	주요기능	공간구성(안)
8층	소통·교류 공간	· 입주·참가·졸업기업 교류공간(대강당, 라운지 등)
5층~7층	업무공간 (창업보육)	· 기업 입주공간(총 31개실)
4층	운영·지원 공간	· 파트너스 공간(운영자사무실, 입주공간 등)
3층	연구 공간	· 협력형 연구 및 개발 지원 공간(LAB, 오픈랩 등)
1~2층	제작 공간	· 제작 공간(마이크로팩토리, 품질관리 및 검증 공간 등) · 제품개발 및 초도양산 전·후 과정지원(기술지원실 등)
지하1~2층	서비스 공간	· 지하주차장 · 기계실/전기실/자재창고

〈추진경과 및 향후 계획〉

- 2023.3.15. : 서울창업허브 구로 조성 기본계획(행정1부시장 제45호)
- 2024.1.14. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '23.6. ~ '24.1.)

- ▶ 경제성 : 비용편익비(B/C) 0.81
- ▶ 재무성 : 수익성지수(PI) 0.03
- ▶ 정책적 타당성 : 서남권에 기술기반 첨단 제조창업 거점 조성을 통한 하드웨어 스타트업 육성의 정책적 필요성이 인정됨
- ▶ 종합결과 : 경제적 타당성은 부족하지만 신규고용창출, Micro Factory 운영에 따른 해외기술유출 방지효과 및 기술지원 효과 등을 발생시킬 것으로 평가되는 등 제조업 기반의 창업기업 성장에 기여하는 계량화되지 않은 긍정적 효과가 존재

- 2024.4.12. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 구로 조성
- ▶ 심사내용 : 사업의 필요성·시급성, 적법성 및 관련계획과의 연계성, 사업규모 및 사업비의 적정성, 재무·경제적 효율성, 일자리창출효과, 지역간 균형 및 입지 타당성, 사업추진 제약요인 및 재원조달 가능성
- ▶ 심사결과 : 적정

- 2024.7.25 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 서울창업허브 구로 조성
- ▶ 심사내용 : 사업의 타당성 등 공유재산 취득의 적정여부에 관한 사항
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 사업비를 면밀히 검토하여 추진
- ▶ 처리계획 : 사업비 재검토

(향후 계획)

- 2024.9. : 공유재산 관리계획 심사
- 2024.11. : 공공건축심의회 심의
- 2024.12. : 2025년 예산(안) 편성·의결
- 2025.1. : 기본 및 실시설계
- 2027.12. : 준공 및 개관

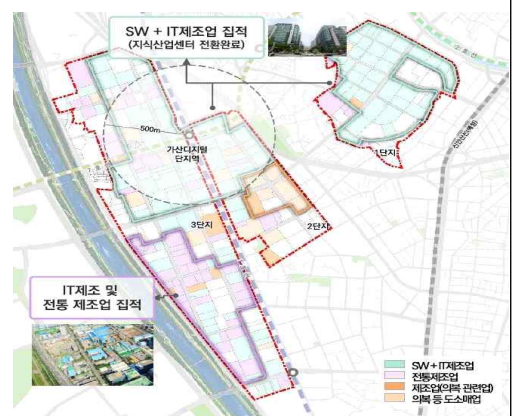
※ 사전절차 관련, 「건축서비스산업 진흥법」 제23조제2항에서는 설계비 추정가격이 1억원 이상 등의 공공건축 사업계획서에 대하여 사업계획 수립 후 예산편성 전까지 ‘지역 공공 건축지원센터’에 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토를 요청하여야 한다고 규정하고 있음. 다만, 같은 법 시행령 제20조에서는 「지방재정법」 제37조제1항 본문에 따라 총 사업비가 500억원 이상으로 신규사업에 대한 타당성 조사 등을 실시한 사업은 제외한다고 규정하였는바, 본 사업은 이에 따라 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터를 통해 타당성 조사를 이행하여, 사업계획서 사전검토를 이행하지 않았음(「서울시 예산편성 잠정 기준」 예산편성시 사전절차 확인 대상 참조).

○ 서울시는 4개의 창업허브를 운영 중이며, 본 사업(‘서울창업허브 구로 조성’)은 G밸리(구로구, 서울디지털산업단지) 등 지역 인프라의 장점을 살린 제조산업 특화 창업지원시설의 거점을 설치하려는 것으로, 본 공유재산 관리계획안에는 본 사업(구로)과 함께 관악 등 2곳의 창업허브 조성안을 제출했음.

* 마포구 공덕동, 강서구 마곡동, 성동구 성수동, 도봉구 창동

〈 G밸리 일반현황 〉

- 단지명칭 : 서울디지털산업단지
- 단지유형 : 국가산업단지(소관: 산업통상자원부)
- 위 치 : 구로구 구로동, 금천구 가산동 일대
- 면 적 : 192만㎡(약 58만평)
- 입주기업 : 13,044개社 (고용인원 145천명)
- 주요업종 : IT·SW, 전기전자, 기계, 섬유 의복 등



〈서울시 창업허브 현황〉

연번	기 관	소 재	지원대상	지원내용	비 고	수탁/용역기간
1	서울창업허브공덕	마포구 (백범로 31길 21)	■ 초기·성장기업 ■ 기술기반창업	■ 공간·상담 사업화지원 ■ 민간기관활용 보육지원 ■ 해외 실증, 글로벌 진출	■ 입주: 106/88 ■ 규모: 24,142㎡ ■ 개관: '17.6월	'23.1.1.~ '25.12.31
2	서울창업허브M+	강서구 (마곡중앙 8로 14)	■ 초기·성장기업 ■ IT·BT·GT·NT	■ 공간·상담 사업화지원 ■ 오픈이노베이션 ■ 투자유치 연계	■ 입주: 75/75 ■ 규모: 21,600㎡ ■ 개관: '21.12월	'22.1.1.~ '26.12.31

연번	기 관	소 재	지원대상	지원내용	비 고	수탁/용역기간
3	서울창업허브 창동	도봉구 (마들로 13길 84)	■ 초기·성장기업 ■ 뉴미디어,테크	■ 공간·상담·사업화지원 ■ 뉴미디어마케팅 지원거점 ■ 투자유치 연계	■ 입주:30/27 ■ 규모: 8,978㎡ ■ 개관:'21.5월	'22.11.1.~ '25.10.31.
4	서울창업허브 성수	성동구 (성수이로 22길 37)	■ 초기·성장기업 ■ ESG 분야	■ 공간·상담·사업화지원 ■ ESG 분야 기업 지원거점 ■ 투자유치 연계	■ 입주:24/24 ■ 규모:5,492㎡ ■ 개관:'11.7월	'23.1.1.~ '25.12.31.
5	서울창업허브 관악	관악구	■ 초기·성장기업 ■ 딥테크 분야	■ 서남권 대학 연계 창업지원 (서울대(세), 중앙대(생명공학), 숭실대(X-tek) 등 딥테크 분야창업 지원)		
6	서울창업허브 구로	구로구	■ 성장기업 ■ 첨단제조 분야	■ 제조업 시제품 제작, 초도 양산(서울전역 대상)		

〈 서울창업허브 추가 조성(안)에 따른 관악·구로 차이점 〉

구분	공통	관악	구로
지원 대상	- 서울지역 스타트업	- 딥테크 분야 스타트업 (학생, 예비 창업자부터 성장기업까지) - 글로벌 진출 목표 스타트업(창업 7년 이하)	- 제조업 기반 스타트업 (창업 3년 이상 성장고성장기업)
시설 운영계획	- 창업 입주공간 - 네트워킹 공간 - 파트너스 입주공간 - 컨설팅 공간	- 딥테크 특화 입주공간 - 기술실증공간	- 마이크로팩토리 - 전자제조실 - 오픈LAB
프로그램 운영계획	- 엑셀러레이션 프로그램 - 글로벌 진출 지원 - 멘토링 및 네트워킹 - 지적재산권 관리 지원	- 딥테크 분야 스타트업 발굴 및 입주 지원 - 기술 사업화 및 실증화 지원 - 대학과 공동연구, 기술이전을 통한 창업 지원	- 중장바경장비 활용 제조창업 지원 - 홍보, 마케팅, 디자인 지원 - 하드웨어 엑셀러레이터 입주

〈 서울시 창업허브 위치도(관악·구로 예정지 포함) 〉



○ 서남권은 서울 준공업지역의 82%가 집적된 곳이나, 준공업지역의 감소 및 제조업의 쇠퇴 등으로 인해 서울시는 서남권의 산업구조를 신성장산업으로 개편하는 중으로,

- 경제실은 제조업 고도화를 통해 도시제조업 붕괴를 방지하고, 글로벌 혁신 도시로 성장하기 위해 IT기반 제조업 및 소프트웨어 개발업 등 제조업 중심 창업지원 시설 조성이 시급하다는 입장임.

※ 관련계획(市): 2030 서울생활권계획 및 2040 서울도시기본계획

○ 본 사업은 첨단 제조산업 분야의 특화 허브를 구축하기 위한 것으로, 제품 제작공간 및 오픈랩*을 운영하여, 개발부터 생산 및 ·양산까지 신생 제조기업을 지원하는 시설을 건립하려는 것은 의미가 있다고 하겠으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

* 오픈랩 Open Laboratory : 개방형 실험실

〈타당성 용역 종합결론 발췌(한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터)〉

본 사업은 신규고용창출, Micro Factory 운영에 따른 해외기술유출 방지효과 및 기술지원 효과 등을 발생시킬 것으로 평가됨. 결론적으로 본 사업은 경제적 타당성은 부족하지만, 제조업 기반의 창업기업 성장에 기여하는 등 계량화되지 않은 긍정적 효과가 존재하는 것으로 사료됨.

○ 첫째, 적정규모의 소요예산 산출여부에 대해 「지방재정법」(제37조의2제1항)은 총 사업비가 500억원 이상인 신규사업에 대해서는 투자심사 전에 전문기관*을 통해 사업의 타당성조사를 실시하도록 규정하고 있음.

* 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(LIMAC)

- 이에 경제실은 ‘서울창업허브 구로 조성사업’ 타당성조사 의뢰시 총사업비를 884억 5천만원(부지비(시유지) 포함)으로 제시했으나(타당성 조사), 지방투자사업관리센터(LIMAC, 타당성 조사)는 총사업비를 792억 1천 3백만원으로 감액(감 9,237백만원, △10.4%)하였고, 경제적 타당성(B/C가 0.81)은 확보하지 못한 것으로 조사하였음.

- 이후 경제실은 서울시 투자심사에 의뢰하기 위해 총 사업비를 925억 3천 6백만원(증 133억 2천 3백만원, 16.8%)으로 다시 산출하였고, 서울공공투자관리센터는 타당성 검토의견서를 통해 총사업비를 1,111억 6천 2백만원(증 20.1%(186억 2천 6백만원))으로 재산정하였음.

〈사업비 재산정(서울공공투자관리센터)〉

구 분		의뢰서		센터	
		산출액	산출근거	산출액	산출근거 ¹⁾
공사비	건축공사비	60,016	3,400천 원/m ² × 17,652m ²	74,490	3,923천 원/m ² × 17,652m ² *제로에너지 건축물 적용으로 5.2% 증액
용역비	타당성조사	165	지방재정법 타당성조사(기투입)	165	좌동
	설계비	설계공모비	100	3,649	공사비의 3.94% (기타 설계비 포함)
		설계비	2,292		
		설계의도 구현대가	169		
		소계	2,561		
	감리비	3,000	실비정액가산방식 적용	3,571	4.79% (책임감리비 요율 적용)
	조사비	-	-	745	공사비의 1%
	소계	5,726	-	8,130	-
기타	시설부대비	138	공사비의 0.23%	171	0.23% ²⁾
	인증수수료	50	관련 수수료 적용	50	BF 인증, 녹색인증, 지능형건축물, 에너지 효율등급 인증 수수료
	설비구입비	4,000	용산시제품제작소 사례 반영	4,000	좌동
	소계	4,188	-	4,221	-
예비비		6,948	공사비, 시설부대경비, 설비비의 10%	8,663	공사비, 시설부대경비, 설비비의 10%
공유재산가액		15,658	공시지가 적용	15,658	좌동
합계 (공유재산가액 제외 시)		92,536 (76,878)	-	111,162 (95,504)	-

- 경제실은 반복적 소요예산 재산정에 대해 서울시 가이드라인 및 유사사례 등을 반영하는 과정에서 유사사례의 시점 등에 착오가 있어 이를 2023년 공사비 단가를 적용하여 발생한 것으로 설명하고 있으나,
 - 서울공공투자관리센터의 추정 사업비는 955억원 규모로, 항목별 적용단가 및 오류의 오류, 산정기준의 모호 등을 수정하여 경제실의 산정액(768억원)보다 186억원이 더 소요될 것으로 추정하고 있어, 면밀한 분석을 통해 정확한 규모의 소요예산을 산출했는지 확인이 필요하다고 하겠음.
 - 추후 공사비의 변경(30% 이상)이 있는 경우 공유재산관리계획도 재차 변경해야 하는바, 공공투자관리센터의 수정사항 외 인건비, 자재비 등의 상승 등을 감안한 건립 계획과 재원조달 계획을 수립했는지 여부에 대해서도 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 서울창업허브 구로 건립비용 산정

- 최초 공사비 : 600억 1,600만원 (토지(시유지)비용 제외)
- 지방투자사업관리센터 의뢰 : 884억 5,000만원 (토지비용 포함)
- 지방투자사업관리센터 산출 : 792억 1,300만원 (토지비용 포함)
- 경제실의 공사비 재추정 : 744억 900만원 (토지비용 제외)
- 서울시 투자심사 의뢰 : 768억 7,800만원 (토지비용 포함 925억 3,600만원)
- 공공투자관리센터 의뢰 : 768억 7,800만원 (토지비용 포함 925억 3,600만원)
- 공공투자관리센터 추정 : 955억 400만원 (토지비용포함 1,111억 6,200만원)
- 공유재산심의회 의뢰서 : 768억 7,800만원 (토지비용 제외)
- 공유재산관리계획 사업설명서 : 768억 7,800만원 (토지비용 제외)

- 둘째, 단순한 입주·제작공간·실험실 등의 지원은 다른 창업허브의 차별성이 적은 것으로 보이며, 산업허브의 역할을 원활히 수행하기 위해서는 외형(건물, hardware) 뿐만 아니라 해당 분야에 특화된 운영계획(창업지원계획+허브로서의 역할수행 계획 등)이 구체적으로 제시되어야 하나,

- ‘제조분야의 창업허브’를 운영하기 위한 계획(서울시 공유재산심의회 의뢰서 내 운영계획)은 일부는 미흡(시설운영계획 및 프로그램 운영계획)하고, 일부는 미비(창업허브 역할 : “글로벌 하드웨어 스타트업 네트워크”라는 목표만 제시-구축방안·활용방안 부재)된 것으로 보여,
- ‘사무실 대여업을 위한 시설 건립’으로 오인 받을 수 있다는 점이 우려되는바, ‘서울창업허브 구로’가 창업 특화시설 및 제조업의 거점 역할을 수행하기 위해 다양한 주체(업체, 연구소, 관공소 및 대학 등)를 포괄할 뿐만 아니라 제조 분야에 특화된 구체적이며 효과를 담보할 수 있는 운영계획의 조속한 마련도 필요할 것으로 사료됨.

○ 셋째, 본 시설은 매년 38억원 이상의 운영 적자가 발생할 것으로 전망(서울 공공투자관리센터)하고 있는바, 본 시설의 지속적이며, 안정적 운영을 위한 재원 조달 방안이 필요하다고 하겠으며, 적자 최소화를 위한 대책(펀드조성, 대기업과 협력모델, 공공기관 또는 해당 자치구와의 공동출자, 공동운영 등 협력운영 모델) 마련도 요구된다고 하겠음.

※ 이미 운영 중인 4개소 및 건립예정인 2개소 등 총 6개소의 창업허브시설을 운영할 경우 적자는 연간 400억원 수준으로 추정됨(서울공공투자관리센터).

④ 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납 (취득목록 4번)

- 본 건은 「동북4구 발전 전략 추진계획」에 따른 도시개발사업의 일환으로 창동역 환승주차장(창동 1-9, 27,423㎡, 주차계획과 부지)에 건립한 ‘씨드큐브 창동 (지하 7층, 지상 49층)’의 지하 2~3층 공영주차장(토지지분 620.61㎡, 공영주차장 11,386.69㎡, 재산가액 178억4천만원)을 멸실된 환승주차장 대신 소유자(서울창동 문화도시재생위탁관리부동산회사, 이하 “창동 리츠”)가 서울시로 기부채납하려는 것임.

※ “씨드큐브”는 Seed(씨앗)+cube(큐브)로 싹을 틔울 수 있는 씨앗과 영양분이 담겨 있는 큐브라는 의미로 창동 리츠에서 네이밍 공모하였다고 함.

- ※ 창동역 환승주차장(543면, 27,423㎡)을 1지구와 2지구로 나누어 서울창동 도시개발 사업을 추진하였고,

본 건 기부채납은 1지구로 “씨드큐브 창동”의 지하 2~3층 공영주차장(연면적 11,386㎡, 주차구획 267면)을 기부채납하여 市 공영주차장으로 운영하려는 것이고,

향후 완공될 2지구는 복합환승센터 건립 후 건물 내 신설 공영주차장(276면)은 주차계획과로 무상귀속 예정임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 서울창동 도시개발사업의 일환으로 주차계획과 부지였던 창동역 환승주차장에 건립한 ‘씨드큐브 창동’(창동 창업 및 문화산업단지 / 지하7층, 지상 49층)의 지하 2~3층 ‘씨드 큐브 창동 공영주차장’을 소유주인 서울창동창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사(이하 ‘리츠’)로부터 기부채납하여 市 공영주차장으로 운영

○ 위 치 : 도봉구 창동 1-28

○ 사업기간 : '14.3월 ~ '25.1.

○ 소요예산 : 없음

○ 사업규모

- 토지 : 620.61㎡ [지목: 주차장, 토지지분] ※ 소유자 : 리츠
- 건물 : 11,386.69㎡

[지하7층, 지상49층 집합건물의 지하2~3층의 공영주차장] ※ 소유자 : 리츠

층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
합계	11,386.69		집합건물 중 일부
지하2층	2,512.59	공영주차장	전유부분

지하3층	829.00		
공용시설	8,045.10	지상1층 및 지하1~7층 부속시설(관리실, 방재센터, 재활용폐기물실, 승강기 홀, 계단실, 진입램프 등)	공용부분

○ **기준가격**

구 분	항 목	소 재 지	면 적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취 득 (기부채납)	토지(지분)	도봉구 창동 1-28	620.61	10,290	6,386,126
	공영주차장 (공용부분 포함)		11,386.69	1,005	11,455,478 (기타시설물 13,221천원 포함)

○ **계약방법 : 기부채납**

○ **추진근거**

- 동북4구 발전전략 추진계획(동북권사업과, 시장방침, '14.3.)
- 창업·문화산업단지 조성 및 재산이관 추진계획(동북권사업과, '17.4.)
- 서울창동 도시개발사업 실시계획인가 고시(서울특별시고시 제2018-385호, '18.11.29.)
 - 도시개발법 제66조 의거 공영주차장 무상귀속, 건물 지하3층(9,080㎡)에 주차장 결정
- 서울창동 도시개발사업 실시계획 변경인가 고시(서울특별시고시 제2022-2호, '22.1.6.)
 - 도시개발사업구역의 위치 지정 : 1-9 ⇒
변경 : 1-9, 1-28, 1-29로 토지분할(씨드큐브 창창동은 창업 및 문화산업단지로 1지구 1-9, 1-28)
 - 주차구획 수 확보를 위해 주차면적 지정 : 지하3층(9,080㎡) ⇒
변경 : 지하 2, 3층 및 지상~지하7층 공용면적 포함(11,386.69㎡) 추가 결정
- 서울창동 도시개발사업 실시 계획 변경인가 고시(서울특별시고시 제2024-31호('24.1.18)
 - 리츠에서 市로 기부채납 추진 내용 반영

- 본 기부채납의 대상(씨드큐브 창동 지하 2~3층 공영주차장 267면)은 당초 「도시개발법」 제66조에 따라 지방자치단체 등으로 무상귀속되어야 하나, 사업시행자는 서울주택도시공사(이하 'SH공사')이나 소유자는 '창동 리츠'로 시행자와 소유자 불일치로 무상귀속으로 보기 어렵다는 의견에 따라 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따라 창동리츠가 서울시에 건물 및 토지 지분을 기부채납하고, 기존 시설을 이용하던 시민들의 주차 공간을 확보하여 편의를 제공하기 위한 것임.

「도시개발법」 ① 도시개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다.

1. 국가나 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

제66조(공공시설의 귀속 등) ① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」 등에도 불구하고 종전의 공공시설은 시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 행정청(이하 이 조 및 제67조에서 “관리청”이라 한다)에 무상으로 귀속된다.

「공유재산 및 물품 관리법」 제7조(기부채납) ① 지방자치단체의 장은 제4조제1항 각 호의 재산을 지방자치단체에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

위 치 도



※ 동 사업의 추진경위를 살펴보면, '14년 「동북4구 발전 전략 추진계획」에 따른 서울 창동 도시개발사업 대상지로 창동역 환승주차장 부지(도봉구 창동 1-9)가 선정되었고, 주차계획과는 기존 공영주차장과 동일규모 이상의 주차장 확보를 조건으로 공영주차장 부지를 제공하였고, SH공사를 사업시행자로 하고, 사업부지 일대를 서울창동 도시개발사업구역으로 지정 후 실시계획인가시 「도시개발법」 제66조에 따라 SH공사로 기존 공공시설(주차장)을 무상귀속하였음('18.11.).

이후 SH공사에서 1공구 용지(현, 씨드큐브 창동)를 창동 리츠에 현물출자('18.11.)하여 사업추진 후 건축물 준공('23.7.)하여 건축물 등기상 소유주는 창동 리츠로, 「도시개발법」 제66조에 따른 무상귀속은 시행자와 소유자가 일치해야 하나, 불일치로 무상귀속으로 보기 어렵다는 의견에 따라 1공구 “씨드큐브 창동”의 지하 2~3층 공영주차장은 창동 리츠가 서울시로 기부채납하기로 함. 이에 따라 2024년 1월 18일 서울창동 도시개발 사업 실시계획(경미한)변경인가 고시(서울특별시고시 제2024-31호)에서 창동리츠가 주차장을 市로 기부채납할 예정이라고 반영하였음.

【 씨드큐브 창동 사업개요 】

- 위 치 : 도봉구 창동 1-28번지(10,746.3㎡)
- 규 모 : 지하7~지상49층, 연면적 143,533㎡
- 용 도 : 상업·문화시설(27,739㎡), 오피스텔(792호)
업무시설(46,209㎡), 공영주차장(267면)
- 사업기간 : '17.09 ~ '23.07.
- 시 행 자 : 창동도시재생리츠(도시개발사업)
 - 투자지분 : HUG(52.6%), SH(47.3%), 서울투자운용(0.1%)
- 총사업비 : 6,555억원(서울시 비예산)



커뮤니티(49층)



오피스텔



업무시설

【 씨드큐브 창동 공영주차장 현황 】

- 위 치 : 도봉구 창동 1-28(창동역 환승주차장 부지 1지구)
 - ▶ 1지구 : 씨드큐브 창동('23.7월 준공), 2지구 : 복합환승센터(개발 예정)
- 규 모 : 연면적 11,386㎡ (지하 2~3층 / 주차구획 267면)
- 운영현황 : 도봉구 위임 운영(3년, '23.8.1 ~ '26.7.31.)
- 소 유 자 : (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사



추진경위 및 향후계획

- '14.03. : 동북4구 발전전략 추진계획 수립(동북권사업과, 시장방침)
- '17.04. : 창업·문화산업단지 조성 및 재산이관 추진계획
 - 도시개발사업 대상지로 “창동역 공영주차장 부지(창동 1-9)” 선정
 - 부지 회계간 유상이관(주차계획과 → 동북권사업과)
 - ※ 재산가액 1,339억원(10년 분납, '18~'27년), 분납 완료 전 재산 이관('17.5.)
- '17.09.28. : 서울창동 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 지형도면 고시
- '18.11.29. : 서울창동 도시개발사업 실시계획 인가(동북권사업과)
 - 도시개발법 제66조에 따라 기존 공공시설(창동역 공영주차장)은 사업시행자인 SH공사에 무상 귀속, 이후 신설될 공영주차장은 시에 무상귀속
 - SH공사에서 해당 토지(창동 1-28)를 건축주인 리츠에 현물출자하여 사업 추진
- '19.9~'23.07 : 씨드큐브 창동 건축허가 및 건설(준공 '23.7.20.)
- '23.05.11. : 씨드큐브 창동 공영주차장 무상귀속 등 협조 요청(동북권사업과→주차계획과)
- '23.06.20. : 씨드큐브 창동 공영주차장 위임관리 요청(도봉구→市)
- '23.07.26. : 주차장 소유권 이전 촉구 요청(주차계획과→동북권사업과, SH공사)
- '23.07.27. : 씨드큐브 창동 공영주차장 위임관리(3년) 협약서(市-도봉구 체결)
- '23.08.01. : 씨드큐브 창동 공영주차장 운영 개시(도봉구)
- '23.10.23. : 시 법률지원담당관 자문결과 기부채납으로 답신(동북권사업과)
- '24.01.18. : 서울 창동 도시개발사업 실시계획 변경인가 고시(동북권사업과)
 - 리츠에서 市로 기부채납 추진 내용 반영
- '24.03.05. : 기부채납시 공유재산관리계획 대상여부법률자문(시 법률지원담당관, 행안부)
- '24.05.23. : 기부채납 약정 체결
- '24.06.05. : 기부채납은 공유재산관리계획임을 답변(행안부)
- '24.07.25. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납
- ▶ 심사내용 : 기부채납 적정성 심의
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 토지 지분은 대지권 등기 설정 후 기부채납 받을 것

- '25.01. : 소유권 이전

○ 먼저, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항 각 호에 따른 중요 재산인 경우에는 기부채납을 결정하기 전에 공유재산관리계획을 수립하고 의회의 의결을 받은 후 채납하도록 하고 있고, 채납 이후 재산관리·운용이 되어야 하나, 이미 지난해 5월 도봉구와 공영주차장 위임관리 협약을 체결하고, 8월부터 공영주차장 운영을 개시하였는바, 이는 의회의 동의 없는 기부 채납을 기정사실화하고 운영한 것은 의회와 법령의 규정을 경시하는 것으로, 향후에는 법령이 정한 절차에 따라 진행하여야 할 것임.

※ 다만, 본 기부채납은 도시개발사업에 따른 무상귀속 대상이었으나, 사업시행자와 소유자가 일치하지 않은 문제로, 사업시행자 외의 자인 소유자가 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 기부채납을 하게 되었음.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

○ 다음으로, 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조)에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리 계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, “씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납(취득)” 본 건은 중기공유재산관리계획에는 미반영 되어 있는 건으로,

- 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 본 기부채납이 중기공유재산관리계획에 미반영한 이유가 불가피한 사유에 해당하는지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 교통실은 '23년 7월 씨드큐브 창동이 준공되었으나, 공영주차장이 무상귀속 대상 인지에 대한 법률검토 등으로 시간이 지체되었고, 최종 기부채납으로 결정된 후 그 근거 마련을 위해 '24년 1월에 실시계획 변경인가 고시를 함에 따라 중기공유 재산관리계획 수립이 늦어졌다고 설명하고 있음.

※ “중기공유재산관리계획”은 공유재산의 효율적·체계적 관리·처분 등을 위해 5회계연도 이상의 기간에 대해 지방자치단체의 장이 매년 수립하는 중장기적 총괄계획을 말함 (「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 참조).

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향
2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획
3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항
4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기 공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유 재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분 하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

- 셋째, 2024년 제3차 공유재산심의회('24.7.) 결과는 ‘적정’이었으나, 현재 집합건물 토지에 대한 대지권 등기가 설정되지 않은바, 공유지분으로 토지를 취득하는 것은 재산의 효율적 관리·처분에 바람직하지 않으므로 기부채납되는 토지 지분에 대한 대지권 등기 설정하고 권리보전 조치를 하여야 한다는 의견이 제시되었는바, 의견제시 사항이 이행되었는지 여부를 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ “대지권”이란 아파트와 같은 집합건물은 구분등기가 되어 있어 소유권을 등기할 경우 건물과 해당 호수에 대한 토지의 지분을 대지권이라고 하고, 전유부분과 같이 처분해야 하며, 분리하여 대지권만 처분할 수 없는 것이 특징임. “대지권 설정”은 집합건물의 구분소유자들이 건물의 전유부분을 소유할 경우 그 대지에 대해서도 함께 등기를 해야 하고, 대지권 등기는 건물을 소유하기 위한 대지권이 발생 또는 변경, 소멸한 날로부터 1개월 이내에 신청을 해야 함.

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납
- ▶ 심사내용 : 기부채납 적정성 심의
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 토지 지분은 대지권 등기 설정 후 기부채납 받을 것

- 넷째, “씨드큐브 창동”은 바로 인근에 로봇과학관, 서울사진미술관 등이 위치하고 있고, 서울아레나('27년 준공), 복합환승센터('29년 준공) 등이 준공될 예정이며, 창동역은 KTX연장(수서~의정부), GTX-C노선 신설 등 광역교통의 거점지역이 될 예정으로, 환승주차장 등의 수요 급증이 예상된다고 하겠음.

- 그러나, “씨드큐브 창동” 내 부설주차장 및 공영주차장(지하 2~3층)은 법정대비 주차율은 103%로, 같은 건물내 지하 2~3층에 공영주차장, 지하 1층과 지하 4~7층은 건물 부설주차장으로 입주민이나 시설 이용자들이 이용하는 주차장으로, 환승 주차 수요 급증으로 입주민 등이 이용하는 부설 주차 공간사용에 불편이 없도록 해야 할 것이며, 같은 건물 내 공영주차장과 부설주차장이 혼재되어 운영되고 있는바, 이용자들이 혼선을 주지 않도록 명확한 구분 및 충분한 안내와 운영이 필요하다고 하겠음.

〈 씨드큐브 창동 부설주차장 현황 〉

구 분		법정	계획	법정대비(%)	교평반영대수*	법정대비(%)
오피스	1대/100㎡	322대	344대	104	342대	103
오피스텔	0.5/0.8대/세대	417대	423대	101	423대	101
근린생활시설	1대/134㎡	93대	104대	112	102대	110
판매시설	1대/100㎡	47대	53대	113	52대	111
문화집회시설	1대/100㎡	22대	25대	114	24대	109
공영주차장	입찰지침	267대	267대	100	267대	100
운동시설	1대/100㎡	11대	12대	109	12대	109
합 계		1,189대	1,228대	103	1,222대	103

* 교평반영대수는 교통영향평가를 반영한 대수를 말함.

※ 출처 : 교통실 2024년 8월 21일 별도 제출자료 재인용.

※ “교통영향평가”란 해당 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량·교통흐름의 변화 및 교통안전에 미치는 영향을 조사·예측·평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화 할 수 있는 방안을 마련하는 행위를 말함(「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호 참조).

※ 서울아레나 복합문화시설은 창동역 인근 약 5만㎡ 부지에 약 19,300석 규모의 국내 최대 실내공연장인 ‘서울아레나 공연장’을 비롯하여 ‘중형공연장’, ‘대중음악지원 시설’, ‘영화관’ 등을 갖춘 K-POP 중심의 복합문화시설(연면적 17만 3,489㎡)을 조성하는 사업으로, 카카오가 2022년 6월 사업 시행법인으로 (주)서울아레나를 설립 하였고, 2027년 3월 준공을 목표로 하고 있음.



- 마지막으로, “씨드 큐브 창동” 내 공영주차장(지하 2~3층)은 지난해 8월부터 도봉구 시설관리공단에서 위탁하여 운영하고 있으며, 주차장 위탁관리에 따른 지출의 과다한 발생으로 올해 8월부터 무인으로 운영하고 있다고 하고 있으나, 무인 운영방식으로 민원과 안전사고 발생시 신속한 대응이 가능할 수 있도록 이용 시민들의 안전확보 방안 마련이 필요하다고 하겠음 (공영주차장 운영현황은 <붙임 1> 참조).

⑤ 시흥1동 공영주차장 증축 (취득목록 5번)

- 본 건은 금천구 시흥1동의 기존 공영주차장(시흥동 886-14, 지하 1층, 지상 4층)의 증축(지상 4층 → 지상 5층, 1개층 증축)을 통하여 주택가 주차난 해소를 위한 것으로, 총 사업비는 26억 6백만원 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 주택가 주차난 해소를 위한 기존 공영주차장 증축

○ 위 치 : 금천구 시흥동 886-14

○ 사업기간 : '22.10월 ~ '26.12.

○ 소요예산 : 2,606백만원 <시비 100% / 교통사업특별회계>

연 도	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
예산액(백만원)	0	0	1,303	1,303	0

○ 사업규모

- 건물 : 4,666.40㎡ [지상 5층, 지하 1층]

※ 소유자 : 서울시

구 분	증축 전		증축 후	
	면적(㎡)	층 별 용 도	면적(㎡)	층 별 용 도
계	3,887.02	주차장(122면) 및 부속시설	4,666.4	주차장(137면) 및 부속시설
옥상층	-	주차장(28면)	-	주차장(21면)
지상5층	-	-	779.38	주차장(22면)
지상4층	779.38	주차장(24면)	779.38	주차장(22면)
지상3층	779.38	주차장(24면)	779.38	주차장(22면)
지상2층	778.06	주차장(16면), 부속시설	778.06	주차장(22면)
지상1층	769.29	주차장(5면), 부속시설	769.29	주차장(5면), 부속시설
지하1층	780.91	주차장(25면), 기계실	780.91	주차장(23면), 기계실

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	금천구 시흥동 886-14	779.38	-	2,606,850

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「주차장법」 제20조 및 제21조, 제21조의2
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제2조 및 제4조의2
- 「주택가 공동주차장 보조금 지원 기준 개선 계획」(市주차계획과-5851, '23.5.26.)
- 「시흥본동 민자주차장 인수관리계획」(市주차계획과-2462, '24.2.26.)

○ 교통실은 해당 지역은 단독주택이 밀집하여 있고, 낮은 주차장 확보율(75.2%)에 따른 불법주차가 심각하고, 區 공영주차장(시흥동 886-13) 부지 면적 과소로 입체식 주차장 설치 어려움으로, 연접한 市 공영주차장(시흥동 886-14)을 증축한 후 신규건립할 구립 공영주차장과 층별 연결을 통해(기존 144면 → 증축 후 242면) 주차환경 개선을 위한 것이라고 하고 있음.

- ※ 2022년 추정 서울시 주차장 확보율은 138.5%이며, 금천구 주차장 확보율은 123.3%를 확보하고 있으며, 자동차등록대수와 주차공급면수 조사에 의한 300m반경권역의 주차장 확보율은 91.7%로 산정되었으며, 주택가로 한정시키면 55.1%로 더 낮아지며 주변은 부설주차장이나 노외주차장, 담장허물기(Green Parking) 등 주차장 확보가 어려운 밀집주택가 및 전통시장 지역임.⁴⁾
- ※ 2023년 주차실태조사에 따르면, 부족주차면수 277면, 불법주차 810대가 도로상에 주차하고 있고, 특히, 협소한 도로주변의 노상주차는 시야부족으로 통행인들의 안전을 위협하고 있으며, 주택가 불법주차로 인하여 다수의 민원이 발생되어 주차환경 개선이 시급하다고 하고 있음.

추진경위 및 향후계획

○ '22.05. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '22.5. ~ '22.10.)

- ▶ 경제성 : B/C 0.7, NPV 7,876,837천원, IRR 2.5%
- ▶ 재무성 : PI 0.13, FNPV -19,654,779천원
- ▶ 정책적 타당성 : 주택밀집지역으로 주차장 확보율(75.2%)이 현저히 낮고 불법주차(433대)가 많은 시흥1동은 노외주차장 추가설치가 필요하며 토지이용 효율성 및 주민편익 측면에서 공공용지를 활용한 해당 사업은 충분한 타당성이 있는 것으로 판단됨
- ▶ 종합결과 : 기존주차장(122면+22면)에서 주차공간 98면 증가하면 주차장확보율이 94.3%까지 향상되며, 비용편익비(B/C)가 0.7이나 공익사업으로 경제적 타당성은 확보되는 것으로 판단됨

○ '23.06.14. : 구 기본방침(금천구 주차관리과-18383호)

4) 금천구, 『신안산선 인근 주택가 공영주차장 건설 타당성 조사 및 기본계획수립용역 타당성 조사 보고서』, (주)천마엔지니어링 건축사사무소, 2022.10., 26-28면 참조.

○ '24.02.26. : 시 기본방침(주차계획과-2462호)

○ '24.03.19. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶사 업 명 : 시흥1동 주택가 시·구유 공영주차장 통합증축
- ▶심사내용 : 사업 적정성 여부 심사
- ▶심사결과 : 조건부 적정
- ▶처리계획 : 객관적 수요에 기반한 근린생활시설 조성계획 마련, 유사사례를 참고하여 운영수지를 재분석한 후 운영비용 최소화를 위한 효율적인 인력 및 시설 운영계획 마련

○ '24.05.09. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶사 업 명 : 시흥1동 공영주차장 증축 사업
- ▶심사내용 : 기존 市공영주차장 수직증축 관련사항 심의
- ▶심사결과 : 적정

○ '25.01. : 기본 및 실시설계(금천구)

○ '25.07. : 공사발주 및 착공

○ '26.12. : 준공 및 개관

위 치 도



시·구유지 전경(주차장 증축 후 통합운영 예정)



〈市 공영주차장과 區 공영주차장 통합·증축 사업 개요〉

구 분		사 업 내 용		비 고
위 치		금천구 시흥1동 886-13, 14번지 일원		
내 용	규 모	기 존	통합·증축	근생 127.28㎡ 감 98면 증
		시유지: 886-14 (891.4㎡) · 연면적: 3,887.02㎡ (근생 452.01㎡ 포함) 지하1층-지상4층, 122면	· 연면적 : 4,706.03㎡ (근생 324.63㎡ 포함) 지하1층-지상5층, 136면	
		구유지: 886-13 (582.3㎡) · 지평식 22면	· 연면적 : 2,887.18㎡ 지하1층-지상5층, 106면	
		통 합	· 부지 : 1,473.7㎡, 연면적 7,583.21㎡ · 주차면수 : 242면(기존 144면, 확충 98면)	
사 업 비	총 계	· 252억원(공공부지비 제외 213억원)		
	재원별	· 시비 127억원, 구비 86억원		
	회계별	· 교통사업특별회계(시비), 주차장특별회계(구비)		

※ 출처 : 서울공공투자관리센터, 「시흥1동 주택가 사·구유 공영주차장 통합·증축」 타당성검토 의견서, 2024.3., 35면 재인용.

- 동 사업지역은 단독·다가구주택 밀집 지역이며, 인근에 전통시장(바로 앞에 대명여울빛거리시장, 400m 이내에 현대시장)으로 상습적인 불법주차 발생 등 주차난이 심각한 지역으로, 기존 주차장 부지로 市와 區의 공영주차장 통합·증축(기존 144면 → 증축 후 242면)을 통하여 만성적인 주차난, 이면도로 등 주야간 불법주차 억제를 통해 차량 통행 등 민원을 해소하고, 주민 편익 및 주거환경 개선을 위하여 사업의 필요성 및 시급성은 있다고 하겠음.

- 다만, 동 사업은 증축만을 제출하고 있으나 리모델링을 포함한 공유재산 관리계획 수립의 필요성 여부, 서울공공투자관리센터의 타당성 지적 의견, 중앙투자심사 조건부 결정 해소 여부 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 먼저, 동 사업은 금천구 시흥1동의 기존의 시립 공영주차장(시흥동 886-14, 지하 1층, 지상 4층) 증축(지상 4층 → 지상 5층, 1개층 증축) 및 연접하여 건립되는 구립 공영주차장과 층별 수평으로 연결하기 위해 리모델링을 추진하여 주택가 주차난 해소를 위한 것으로,
 - 市 공영주차장 증축과 리모델링을 포함한 총 사업비는 112억 3천 6백만원 (리모델링 85억9천6백만원, 수직1개층 26억6백만원)이나, 금번 공유재산 관리계획 안에서는 건물 증축비인 26억 6백만원만을 취득으로 제출되었는바,

〈 시 공영주차장과 구 공영주차장 증축가액 산출 현황 〉

(단위 : 백만원)

구 분	소재지	사업량	증축연면적	추정가액(공사비+용역비)
계			3,696.19㎡	21,265(18,322.1+2,942.9)
서울시	시흥동886-14	리모델링	(3,887.02㎡)	8,596.6(7,407.7+1,188.9)
		수직1개층	779.38㎡	2,607(2,245.0+362.0)
	합 계		4,666.4	11,203.6(9,652.7+1,550.9)
금천구	시흥동886-13	수평6개층 (지층포함)	2,916.81㎡	10,062.4(8,669.4+1,392.0)

* 용역비는 공사비 비율에 따라 산출.

- 동 사업의 증축 및 리모델링은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조 제6항제1호에 따라 동일한 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우에 해당하여, 법령에 따라 증축과 리모델링을 1건의 관리계획으로 수립해야 함에도 시립시설의 리모델링(86억원 규모)은 공유재산관리계획에 누락되어 법 규정의 해석상 논란의 소지가 있다고 하겠으며,

- 관리계획의 수립 대상에 리모델링 사업의 명시적 규정이 없어 이를 관리계획에서 누락시켰다고 하나, 전체 사업 규모에 대한 취득의 적정성 확보와 향후 자치구 매각시 적정한 처분액 산정 등을 위해 관리계획 수립이 필요하다고 보여짐.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

- ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우 2. ~ 7. (생략)

「건축법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
9. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

「건축법 시행령」 제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

- 둘째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토(24.3.) 의견에서, 市 공영주차장 기존 주차면(122면)을 관련 법령(「주차장법」 제6조제1항, 같은법 시행규칙 제3조)의 ‘주차구획’ 기준 개정사항을 반영하면(기준 너비변경 일반형(2.3m→2.5m), 확장형(2.6m×5.2m), 경형(2.0m×3.6m) 등), 오히려 기존 주차면수보다 감소하고(122면→116면),

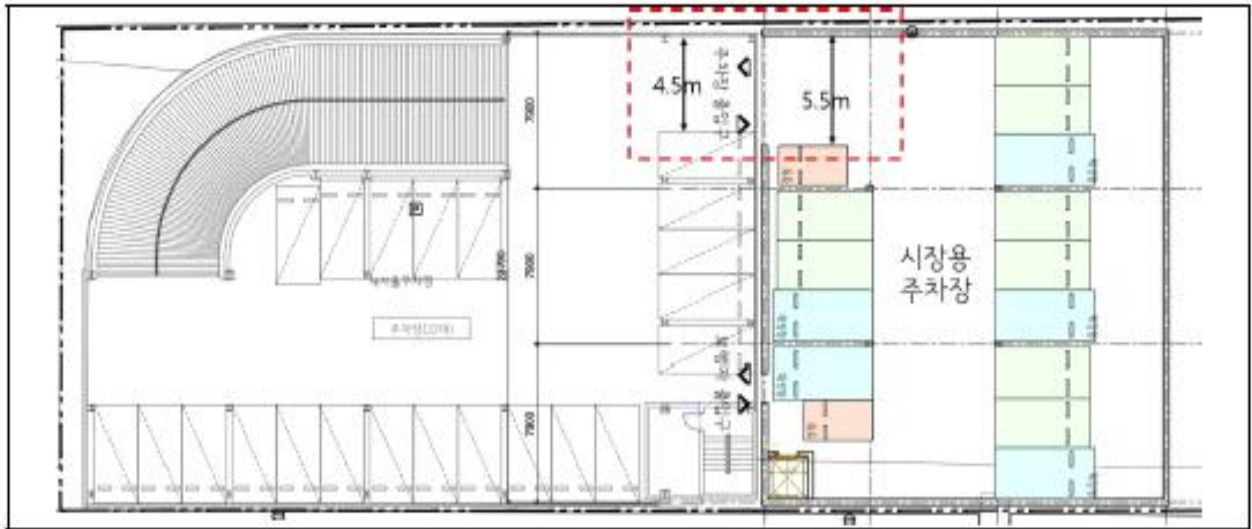
〈 市 공영주차장 주차면 변화 〉

구 분	市 공영주차장		비 고
	기존 주차면	주차구획(안)	
소 계	122	116	6면 감소
옥상층	28	22	6면 감소(램프 추가)
4층	24	22	2면 감소
3층	24	22	2면 감소
2층	16	22	6면 증가(근생→주차)
1층	5	5	-
지하1층	25	23	2면 감소

※ 출처 : 서울공공투자관리센터, 「시흥1동 주택가 사 구유 공영주차장 통합 증축」 타당성검토 의견서, 2024.3., 37면 재인용.

- 계획서상의 신축동 연결통로(폭 4.5m)를 「주차장법」 기준(6m)에 맞게 조정 시 층마다 2개 면이 감소할 수 있다고 지적하고 있으므로, 이를 반영한 통합·증축 계획이 수립되었는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 계획도면(3층) 차량통로 검토 〉



※ 출처 : 서울공공투자관리센터, 「시흥1동 주택가 사·구유 공영주차장 통합·증축」 타당성검토 의견서, 2024.3., 38면 재인용.

- 셋째, 교통실은 수직증축에 따른 추가 하중에 대한 구조해석 없이 구조 보강 방법 및 비용을 제시하여, 서울공공투자관리센터는 구조해석의 선행이 필요하다고 지적하고 있는바, 구조보강을 위한 기둥 단면 증가에 따라 주차면 감소 여부, 구조해석에 따른 구조보강 비용 증가에 따른 사업 변경 및 사업비 증가 가능성 등은 없는지, 市와 區 공영주차장 통합·증축(기존 144면 → 증축 후 242면) 총 사업비는 212억 6천 5백만원을 투자하여 주차면 98면을 확보하는 본 사업(주차장 1면당 2억1천7백만원의 예산 소요)이 적정한지 등에 대해서는 심도 있는 검토가 필요하다고 하겠음.

- ※ 동 사업의 안전진단 및 보수보강계획에는 구조해석 없이 지상층 기둥을 CT형강으로 철골단면을 증대하고, 지하층 기둥은 단면증타 방법을 제시하고 있으나 주차장 기초에 대한 계획은 없으므로 보완이 필요하다고 하고 있음.

- 넷째, 행정안전부 중앙투자심사 결과('24.3.) 객관적 수요에 기반한 근린 생활시설 조성계획을 마련하고, 유사사례를 참고하여 운영수지를 재분석한 후 운영비용 최소화를 위한 효율적인 인력 및 시설 운영계획을 마련하라는, '조건부' 결정이 있었는데, 관련 지적 사항이 해소되었는지 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 시흥1동 주택가 시·구유 공영주차장 통합증축
- ▶ 심사내용 : 사업 적정성 여부 심사
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 처리계획 : 객관적 수요에 기반한 근린생활시설 조성계획 마련, 유사사례를 참고하여 운영수지를 재 분석한 후 운영비용 최소화를 위한 효율적인 인력 및 시설 운영계획 마련

- 다섯째, 시 공영주차장의 리모델링 및 증축을 위해 공사 착공('25.7.) 전까지 근린생활시설(1층)의 기존 세입자 퇴거(사용허가기간은 2025년 5월)가 선행 되어야 하며, 준공 후 근린생활시설은 인근 대명시장 및 지역주민 수요 조사를 통해 세부 활용 용도를 결정할 예정이라고 하고 있어, 공사 시작전까지 근린생활시설의 활용 용도 결정과 이에 대한 사업계획 수립이 필요하다고 하겠음.

< 근린생활시설 현황 >

연번	층(호)	상호명	허가면적(㎡)	허가기간	비고
1	1층(101호)	봄날미용재료	103.38	'24. 6. 28.~'25. 5. 31.	
2	1층(102호)	창고(미용)	122.38	'24. 6. 28.~'25. 5. 31.	
3	1층(103호)	원우이에프 엔지니어링	98.87	'24. 6. 28.~'25. 5. 31.	
4	2층	새서울 엔지니어링	127.38	'24. 6. 28.~'24. 7. 13.	퇴거 완료

※ 「공유재산법」 제20조 및 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조의2에 따라 수의계약으로 유상사용 허가

※ 출처 : 교통실 2024년 8월 29일 별도 제출자료 재인용.

- 여섯째, 현재 공영주차장의 차량 진출입구는 3개소로 금하로14길의 진출입구는 다수의 진출·입 차량으로 인한 혼잡이 발생할 수 있고, 현재 주차장의 진출입구가 모두 주택가 좁은 골목길로 연결되어 교통안전사고 우려가 있는바, 주차장 진출입 증가에 따른 골목길 보행자 안전확보 방안도 필요하다고 하겠음.

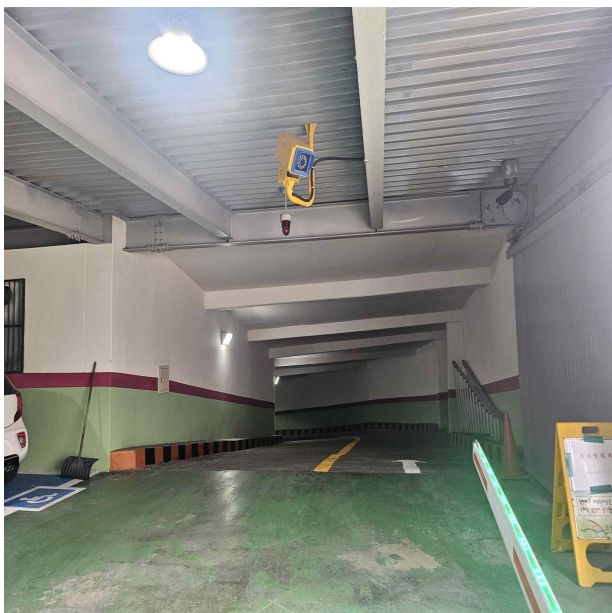
구유지 주차장 입구



시 공영주차장 2층 진출입구



시 공영주차장 지하 진출입구



진출입로 골목길



- 일곱째, 동 사업은 주차장 운영을 금천구 시설관리공단에 위탁하는 것으로 보고(운영계획안)하고 있는바, 관련 자치구에 위탁·운영하는 것이 타당한지, 수입 및 지출 처리를 적정하게 관리·감독할 수 있을 것인지에 대해서도 심도있게 살펴볼 필요가 있다고 하겠음(〈붙임 1〉 참조).
- 마지막으로, 동 사업 부지는 주택가에 위치함에 따라 市와 區의 공영주차장 통합·증축 공사로 인한 인근 주민들의 진동·소음·분진 등으로 인한 민원이 예상되는바, 공영주차장 통합·증축 공사의 원활한 추진을 위해 주민들의 불만을 최소화하기 위한 민원 해소 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

⑥ 시립반다비체육센터 건립 변경(취득목록 6번)

- 본 건은 송파구(오금동 51번지, 사유지, 오금공원)에 장애인 체육시설인 시립곰두리 체육센터와 연접하여 본 시설을 수평 증축(4,109.3㎡)하는 사업으로, 당초 공유재산관리계획 의결 후 기준가격이 30% 이상(121.5%, 139억 9천 5백만원) 증액되어 공유재산 관리계획을 변경하고자 제출된 것임.

※ 최초 의회 의결일 : 2021.3.5.(2021년도 제1차 수시분), 사업비 115억 2천 2백만원

〈 기준가격 증액 〉

- 기준가격(총사업비) 기존 대비 30% 이상 증가(증13,995백만원, 121.46%)

구 분	제299회 임시회('21.3월)	제326회 임시회('24.8월) ※ 설계용역 최종결과 반영
기준가격 (총사업비)	11,522백만원	25,517백만원 (증13,995백만원)

※ 사업지 : 오금공원 부지 공원(219,167.4㎡)의 체육센터부지(4,799㎡) 내 1,920㎡

※ 기존 본관(시립곰두리체육센터) 면적 : 7,370.9㎡(지하2층~지상3층)

※ 별관 증축 면적(변경) : 당초 3,290㎡ → 4,109.3㎡(증 819.3㎡, 24.9%)

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유 재산관리계획에 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
(이하 생략)

- 사업비(기준가격)의 주요 증액(139억 9천 5백만원, 121.5%) 사유는, 증축 규모의 증가(41억원), 물가상승(41억원), 제로에너지공사 반영(15억원), 감리 방식 변경(34억원) 등에 따른 것임.

〈 기준가격 증액 사유 〉

- ① 건립규모 증가 : 4,117백만원 ※ 증가면적 : 819.29㎡(3,290.00→4,109.29㎡)
- ② 물가상승률 반영 : 4,053백만원 ※ (2021→24년) 건설공사비지수 24% 증가
- ③ 제로에너지공사 등 반영 : 1,451백만원 ※ 제로에너지공사, 고용개선지원비 등
- ④ 감리 방식 강화 : 3,378백만원 ※ 비상주 일반감리 → 건설사업관리용역
- ⑤ 기타 : 996백만원 ※ 설계비 증가 및 교통영향평가 등 필수용역비 반영

〈 시설 증축 변경 세부 내역 〉

구 분		곰두리체육센터(본관)		반다비체육센터(별관) 증축					
층 수		면적(㎡)	용 도	변경 전 (2021.3.)		변경 후 (2024.7.)			
				면적(㎡)	용 도	면적(㎡)	용 도	증감	
계		7,370.91		3,290.00		4,109.29		증	819.29
지 상	소계	4,503.21		1,880.00		1,894.88		증	14.88
	4층	-	-	487.00	장애인체력인증센터 재활헬스실	-	-	△	487.00
	3층	1,569.00	체육관, 소체육관, 사무실	487.00	쇼다운실, 사무실 센터장실	461.30	장애인체력인증센터, 재활헬스실	△	25.70
	2층	1,092.78	휘트니스실, 유아실	826.00	체육관	689.96	프로그램실, 교육실, 사무실, 관장실	△	136.04
	1층	1,841.43	수영장, 휴게실, 안내데스크, 매점 등	80.00	로비, 필로티 (지상주차장)	743.62	체육관, 샤워/탈의실, 창고	증	663.62
지 하	소계	2,867.70		1,410.00		2,214.41		증	804.41
	1층	957.00	재활체육실, 물리치료실, 전기실	1,410.00	지하주차장(30대)	1,029.95	주차장(34대)	△	380.05
	2층	1,910.70	수영장, 샤워/탈의실, 기계실	-	-	1,184.46	기계실, 전기실, 주차장(22대)	증	1,184.46

※ (주요 변경 내용) 지하주차장 면적 증가, 재활체육실·장애인화장실 등 편의시설 면적 증가, 지하 기계·전기실 및 방재실 등 면적 증가

〈 사업 개요 〉

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 장애인 생활체육 참여로 의료비 경감 및 삶의 질 향상 유도
 - 용 도 : 장애인형 국민체육센터
- 위 치 : 송파구 오금동 51(오금근린공원 내)
- 사업기간 : 2020. 6. ~ 2026. 10.

○ 소요예산 : 25,517백만원 <국비 4,000 / 시비 21,517 / 일반회계>

연 도	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
당 초	11,522	1,500	1,500	8,522	-	-	-	-
변 경	25,517	31	-	132	1,340	3,642	11,109	9,263

※ 기 편성예산 : '20~24년 5,145백만원 [설계비, 용역비 등, 집행 중 / 1,346백만원 집행완료]

○ 사업규모

- 건물 : 4,109.3 m^2 [지상 3층, 지하 2층]

※ 소유자 : 서울시

층 별	당 초		변 경	
	면적(m^2)	세 부 시 설 용 도	면적(m^2)	세 부 시 설 용 도
계	3,290.00	-	4,109.3	-
지상4층	487.00	장애인체력인증센터, 재활헬스실	-	-
지상3층	487.00	쇼다운실, 사무실, 센터장실	461.3	장애인체력인증센터, 재활헬스실
지상2층	826.00	체육관	690.0	프로그램실, 교육실, 사무실, 관장실
지상1층	80.00	로비, 필로티	743.6	체육관, 샤워/탈의실, 창고
지하1층	1,410.00	지하주차장(30대)	1,030.0	주차장(34대)
지하2층	-	-	1,184.4	기계실, 전기실, 주차장(22대)

○ 기준가격 명세

구 분		항 목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공사지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 증축	송파구 오금동 51	3,290.0	-	11,522,178
변경	취득	건물 증축	송파구 오금동 51	4,109.3	-	25,517,000

○ 계약방법 : (건물증축)공개경쟁입찰

< 추진경과 및 향후 계획 >

- 2019.09. : 문체부 '2020년 생활SOC 국민체육센터 건립사업' 공모 선정
- 2020.06. : 시립 반다비체육센터 건립 계획 수립
- 2020.10. : '20년 수시(10월) 투자심사

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 시립반다비체육센터 건립
- ▶ 심사결과 : 조건부 / 심사내용 : 사업비 산출내역 구체화 후 2단계 심사
- ▶ 처리계획 : 반영

- 2020.10. : 시립반다비체육센터 건립 타당성 조사 용역 추진

○ 2021.01. : '21년 제1차 공유재산심의회 심의(조건부)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 시립반다비체육센터 건립
- ▶ 심사결과 : 조건부 : 주차공간 협소, 장래 주차수요를 충족할 수 있는 방안 검토
- ▶ 처리계획 : 반영(주차규모 확대)

○ 2021.03. : '21년 제1차 공유재산관리계획(가결)

○ 2021.04. : 공공건축 사업계획 사전검토

○ 2021.10. : '21년 제8차 투자심사(사업비 30% 이상 증가로 재심사)

시 투자심사(재심사) 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 시립반다비체육센터 건립
- ▶ 심사결과 : 적정

○ 2021.12. : '21년 제6차 공유재산심의(사업비 30% 이상 증가로 재심사)

공유재산심의(재심의) 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 시립반다비체육센터 건립
- ▶ 심사결과 : 적정

○ 2022.01. : 2022년 제1차 공유재산관리계획 대상 사업 제출

※ 안건 철회 : 실시설계 후 사업비 산출내역 구체화하여 재심사 예정(행자위 협의결과)

○ 2022.03. : 공공건축심의(조건부 보고 의결)

○ 2022.05. : 도시공원위원회 사전자문

○ 2022.09. : 공원위원회 사전자문(원안동의)

○ 2022.12. : 설계공모(도시공간기획과) ※ 당선 : (주)안목건축사사무소 외 1

○ 2023.02. : 설계용역 착수(도시기반시설본부) ※ 2024. 8월 준공예정

○ 2023.12. : 교통영향평가(수정의결)

○ 2024.01. : 도시공원위원회(조건부 가결)

도시공원위원회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 심사결과 : 조건부 가결
- ▶ 심사내용
 - 실외 주차장의 회차공간을 인지할 수 있도록 안내시설 설치 등 조치
 - 신설되는 반다비체육센터 주변 녹지대는 동행가든(시설이용 대상별 맞춤형 정원)으로 조성
- ▶ 처리계획 : 설계 반영

○ 2024.05. : 소규모지하안전영향평가(조건부)

소규모지하안전영향평가 - 조건부 적정

- ▶ 심사결과 : 조건부
- ▶ 심사내용 : 지하안전 확보방안 등을 사업계획에 충실히 반영하여 지하안전을 확보
- ▶ 처리계획 : 설계 반영

○ 2024.07. : 공유재산심의

공유재산심의(재심의) 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 시립반다비체육센터 건립
- ▶ 심사결과 : 적정

○ 2024.08. : 설계용역 준공

○ 2024.10. : 공사발주 및 착공

○ 2026.10. : 준공

○ 복지실은 장애인 특성에 맞는 다양한 스포츠 프로그램 운영을 위한 공간 부족 문제를 해결하고, 장애인 생활체육 복지에 기여하기 위하여 본 사업 별관 증축 계획의 변경이 필요하다는 입장이나, 다음과 같은 사항에 대해서는 검토가 필요하다고 하겠음.

○ 첫째, 본 사업은 2021년 3월 공유재산 관리계획 수립 후 현재까지 두 번에 걸쳐 건립 규모를 확대(증 24.9%, 819.3㎡)하고, 본 사업비 또한 당초 대비 두 배를 넘는 수준(증 121.5%, 140억원)으로 증액하였음.

〈 건립 규모 및 예산 변동 경과 〉

구 분	('21.3월) 공유재산 관리계획	('22.7월) 공공건축심의 결과	('24.7월) 설계용역 최종결과
① 건립 규모	연면적 3,290.0㎡	연면적 3,690.0㎡	연면적 4,109.3㎡ (증819.3㎡)
② 총 사업비	11,522백만원	19,426백만원	25,517백만원 (증13,995백만원)

- 이는 당초 공유재산 관리계획안* 대비 사업기간 연장** 및 지연(2년 6개월 → 5년 4개월)에 원인이 있는 것으로 보이나, 본 공유재산관리계획을 변경(2024.8.)하는 현재까지도, 설계용역 착수에 그치고 있는바, 사업의 지연을 반복하여 변경된 사업기간을 도과할 가능성은 없는지 여부, 추가적인 예산 투입 요소가 발생할 여지는 없는지 등에 대해서도 검토가 요구된다고 하겠음.

* 2021년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안(2021.2.5. 의회 제출)

** 사업기간 변경 : 2020.6.~2022.12.(2년 6개월) → 변경 2020.6.~2026.10.(5년 4개월)

〈 기준가격 증액 사유 〉

- ① 건립규모 증가 : 4,117백만원 ※ 증가면적 : 819.29㎡(3,290.00→4,109.29㎡)
- ② 물가상승률 반영 : 4,053백만원 ※ (2021→24년) 건설공사비지수 24% 증가
- ③ 제로에너지공사 등 반영 : 1,451백만원 ※ 제로에너지공사, 고용개선지원비 등
- ④ 감리 방식 강화 : 3,378백만원 ※ 비상주 일반감리 → 건설사업관리용역
- ⑤ 기타 : 996백만원 ※ 설계비 증가 및 교통영향평가 등 필수용역비 반영

- 둘째, 본 사업 별관 증축에 따른 주차장 최종 규모는 종전 55면(지상)에서 23면 증가(증 41.8%)를 계획하여 총 78면(장애인전용 주차계획 3% 포함)으로, 복지실은 법정 주차면수* 규정에 따른 것으로 설명하고 있음.

* 76.5면, 「주차장법 시행령」 (제6조제1항 관련) [별표 1] 제2호 : 시설면적 150㎡당 1대

〈 주차 면수 증가 〉

구 분	증축 전(前)	건립 후(後)	증 감
주차장 면수	55면(지상)	78면 (지하 1~2층)	증 23면

※ 증축 전 : 지상 55면: 본 별관 증축 부지 포함 지상 주차장

※ 증축 후 : 지상 22면(기존 55면 중 본 사업부지의 33면 감소), 증축 별관 지하1층 34면 및 지하2층 22면 조성 (최종 78면)

〈 증축 면적 및 용도 〉

구 분		곰두리체육센터(본관)		반다비체육센터(별관)	
		면적(㎡)	용 도	면적(㎡)	용 도
계		7,370.91		4,109.29	
지 상	3층	1,569.00	체육관, 소체육관, 사무실	461.30	장애인체력인증센터, 재활헬스실
	2층	1,092.78	휘트니스실, 유아실	689.96	프로그램실, 교육실, 사무실, 관장실
	1층	1,841.43	안내데스크, 휴게실, 매점 등	743.62	체육관, 샤워/탈의실, 창고
지 하	1층	957.00	재활체육실, 물리치료실, 전기실	1,029.95	주차장(34대)
	2층	1,910.70	수영장, 샤워/탈의실, 기계실	1,184.46	기계실, 전기실, 주차장(22대)

※ 1~2층 이음통로 및 3층 연결데크를 통해 곰두리체육센터-반다비체육센터 연결

※ 증축규모 : 지하 2층~지상 3층, 연면적 4,109㎡, 기존(본관) 7,370.91㎡, 지하2층~지상3층

※ **곰두리**체육센터 : 1988년 패럴림픽을 기념하기 위해 마스코트의 이름을 딴 장애인체육센터

※ **반다비**체육센터 : 2018년 패럴림픽을 기념하기 위해 마스코트의 이름을 딴 장애인체육센터

- 다만, 본 시설은 장애인을 대상으로 조성한 체육시설로, 법정 최소 기준에 맞춘 것은 장애인의 편의와 편익을 위한 것이 아닌 일반인의 편익을 우선적으로 고려한 것은 아닌지, 일반 체육시설 대비 장애인의 이용 빈도가 높다는 점을 고려할 때, 장애인 전용주차구획이 적정한 규모로 계획되었는지 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 차량 5부제, 주차 도움 인력 운영 및 비 장애인 이용자의 대중교통 이용 권장 등을 통해 원활한 주차 수요관리가 이루어질 수 있도록 조치하겠다는 입장임.

※ 미래공간기획관의 '공공건축 사업계획 사전검토 의견서'에서는 장애인 전용주차구획을 법정 기준(3%이상) 이상 확보하였으나, 본 사업은 장애인의 이용 빈도가 높은 시설이므로 추가 확보가 가능하도록 검토 필요 의견 제시.

주차면 부족에 대한 민원, 장애인전용 주차구획 추가확보 등을 고려하여 본 사업과 별도로 추후 공원 내 주차장 면적을 추가로 확보할 수 있도록 유관부서와 협의를 권장

※ '공공건축심의위원회 심의의결서'에서는 본 시설의 특성상 장애인 전용 주차구획의 이용빈도가 높을 것으로 예상되므로 법정 최소 기준에 추가 주차면수 확보를 권고

- 셋째, 복지실은 서울시 등록장애인이 38만 7천명에 달하고 있음에도 시립 장애인체육시설은 한 곳(곰두리체육센터)뿐이고, 지난 10년간 본 시설의 장애인 이용자 수(36%) 및 운영프로그램(11.6%)의 증가와 이에 따른 직원 (16.6%)도 증가함에 따라 공간부족이 심화되어, 장애인에 대한 재활 및 생활 체육 등 복지수요에 대응하기 위한 본 사업(증축)이 필요한 것으로 설명하고 있으나,
- 복지실의 제출 자료(2023년 기준)에 따르면 본 시설의 비장애인 이용실적과 프로그램 수가 장애인을 위한 것보다 월등하게 높은 것으로 나타나고 있는바, 본 사업의 추진 및 본 시설의 증축 사유가 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 서울시 등록장애인 현황 〉

(기준/단위 : 2024년 7월, 명)

구 분	합계	지체	시각	청각	언어	지적	뇌병변	자폐	정신	신장	심장	호흡기	간	안면	장루·요루	뇌전증
서울시	387,287	157,799	40,404	65,172	3,251	28,078	37,892	8,716	16,419	19,086	911	2,021	2,800	394	3,140	1,204
동남권	64,721	25,255	6,767	9,876	553	4,910	6,803	2,624	2,526	3,469	158	353	636	62	519	210
서초구	10,149	3,824	1,134	1,562	77	755	1,129	394	353	563	29	58	136	6	100	29
강남구	15,552	5,847	1,607	2,325	129	1,043	1,660	750	832	882	36	90	152	22	117	60
송파구	20,277	7,922	2,046	3,147	167	1,599	2,108	867	672	1,128	51	112	213	16	170	59
강동구	18,743	7,662	1,980	2,842	180	1,513	1,906	613	669	896	42	93	135	18	132	62

〈 곰두리체육센터의 이용자 현황 〉

구 분	2022년	2023년	2024년 6월말
계	637,713명	762,713명	260,364명
비장애인 이용자	484,417명	576,932명	170,070명
장애인 이용자	153,296명	185,781명	90,294명

〈 운영 프로그램 수 〉

구 분	2022년	2023년	2024년 6월말
계	305개	382개	345개
비장애인 대상	185개	248개	188개
장애인 대상	120개	134개	157개

○ 넷째, 본 사업은 국고보조금 40억원을 지원받고, 이를 포함하여 255억 1천 7백만원의 사업비로 곰두리체육센터를 증축하여, 증축한 부분은 반다비 체육센터로 명명(문화체육관광부의 국고보조금 교부조건)하려는 것으로,

- 서울시 내 공공 및 민간 등 장애인체육시설은 총 6개소에 그치고 있고, 서울시 등록장애인 수(38만 7천명, 2024.7. 기준)를 감안해 볼 때, 본 시설의 증축보다 정부의 국민체육센터 지원사업(생활밀착형 장애인형, 전국 150개소 목표 중 96개소 진행 중)을 활용하여 지역적 형평성을 감안하여 적절한 지역에 장애인체육시설을 설치하는 방안이 장애인 활동 진흥이라는 목표를 달성하는 것에 효율적 추진방법은 아니었는지 검토가 필요할 것으로 사료됨.

※ 문화체육관광부는 2018년 동계올림픽 마스코트의 이름을 딴 반다비체육센터 150개소 건립을 목표로 하고 있으며, 2019년 '생활밀착형(장애인형) 국민체육센터 건립사업 공모'를 통해 보조금을 교부하여, 2024년 3월기준 96개소를 건립 중에 있음.

※ 서울시의 경우 토지비 등의 감안, '인구 대비' 또는 '인구밀집도 대비' 등을 감안하여 정부 지원 규모를 확대 및 추가 지원 요구에 대해서도 검토가 필요하다고 하겠음.

〈 장애인체육시설 현황(서울시 소재) 〉

구 분	시 설 명	위 치	연면적 (지하/지상)	주요시설	운영법인	개 관
시 립	1 서 울 곰 두 리 체 육 센 터	송파구 동남로 271	7,370㎡ (2/3)	수영장(2), 골프장, 체육관 프로그램실, 체력단련장 등	사)한국시각 장애인연합회	'95.4.20.
구 립	2 마 포 푸 르 메 스 포 츠 센 터	마포구 월드컵북로 494	3,315㎡ (3/7)	수영장, 체육관, 프로그램실 건강증진실, 상상누림터	재)푸르메	'16.5.1.
	3 시 각 장 애 인 축 구 장	송파구 올림픽로 474	1,500㎡ (0/1)	축 구 장	송파구장애인 체육회	'99.6.25.
법 인	4 서 부 재 활 체 육 센 터	은평구 갈현로 11길 30	9,630㎡ (1/7)	수영장, 체육관, 헬스장, 체력증진, 프로그램실 등	사북) 엔젤스헤이븐	'02.12.2.
	5 기 뽀 우 리 체 육 센 터	강서구 허준로 65	4,832㎡ (2/5)	수영장, 헬스장, 볼링장, 체육관, 프로그램실 등	사북) 기쁜우리월드	'04.12.6.
	6 동 천 재 활 체 육 센 터	노원구 노원로 18길 41	9,480㎡ (3/0)	빙상장, 재활운동, 헬스장, 에어로빅실 등	사북) 동천학원	'03.5.1.

- 다섯째, 복지실은 기존 시설(곰두리체육센터)의 수탁기관에게 증축 부분(반다비체육센터)의 운영도 맡길 예정이라고 자료를 제출하고 있으나,
 - 복지실은 본 심의를 위해 의회에 제출한 문서에만 ‘통합운영’을 적시하고 있을 뿐 본 심의에 이르기까지 모든 절차와 공식문서에서 곰두리와 반다비를 별도 운영(인력 및 시설배치, 인건비, 운영비 등 산출내역 등을 포함한 운영계획)할 것으로 자료를 제출한바 있어,
 - 시설의 ‘통합운영’은 본 심의만을 통과하기 위한 임기응변은 아닌지 살펴볼 필요가 있으며, 증축 목적을 달성하기 위해 합리적이고 효율적인 운영계획이 수립되어 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.
- * 현 수탁법인 : 한국시각장애인연합회, 위탁기간 2020.6.1.~2025.5.31.
- 복지실의 통합운영 방식에 대해 검토해 보면, 곰두리체육센터 수탁기관의 위탁기간은 5년으로, 2025년 5월까지이고, 본 증축의 준공은 2026년 후반으로 계획하고 있으며, 국비 지원의 조건(증축부분은 반다비체육센터로 명명)과 민간위탁 방식으로 통합운영을 추진할 예정이라는 점은 다음과 같은 문제에 대한 대비가 있는지 점검이 필요하다고 하겠음.
 - ① 기존 시설을 운영하고 있다는 이유로 신규시설(반다비체육센터)을 수의계약으로 기존 수탁기관을 대상으로 민간위탁을 추진할 수 있는지 여부, ② 기존 시설의 민간위탁 주기와 증축 부분의 민간위탁 가능 시기 등을 고려했을 때, 동시에 민간위탁 추진이 가능한지 여부, ③ 기존 수탁기관에게 운영을 맡기기 위해 민간위탁의 주요 사항(명칭, 대상, 위치, 위탁사무 등)을 변경할 경우 의회의 동의절차의 이행이 원활히 추진될지 여부, ④ 민간위탁을 각각 추진할 경우 동일한 수탁법인이 2개소를 모두 수탁가능한지 등
 - 민간위탁 주기(5년마다)의 상이, 기존 시설과 증축 부분의 시설명 상이에 따라 발생하는 문제가 본 시설의 통합운영 걸림돌로 작용할 수 있는바, 통합운영의 가능성에 대한 검토도 필요하다고 하겠음.

○ 곰두리체육센터의 수탁법인은 장애인체육보다 일반인체육에 집중(이용자 현황 및 대상별 프로그램 현황 등)하고 있는바, 현 수탁기관의 운영방식을 지속할 경우 설치목적은 원활히 달성할 수 있는지,

- 최근 5년간 집행잔액이 발생하지 않고 있어, 수탁법인의 시설운영에 대한 전문성 및 투명성 등에 대한 추가적인 점검과 검토도 요구되는바, 국비지원 40억원을 확보하기 위해 시비 215억원을 투입하는 것의 효율성과 함께 본 시설의 운영방식이 설치 목적의 달성에 기여할 수 있을지 여부 등 다각적 검토를 통한 포괄적인 심사가 필요할 것으로 사료됨.

※ 본 시설의 주무부서는 본 시설의 민간위탁금 정산뿐만 아니라 이용료(이용자가 시설 및 프로그램을 이용하는 비용)의 정산을 해야하나, 본 시설의 주무부서는 민간위탁금의 정산분만을 제출하고 있어, 비장애인 활동에 집중하고 있는 본 시설의 수입에 대해 적정한 관리·감독에 필요한 충분한 역량을 확보하고 있는지 여부에 대해서도 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 서울곰두리체육센터 운영지원 집행내역 〉

(단위:천원)

사업연도	교부액	집행액	집행잔액
2019	683,530	683,530	-
2020	1,754,884	1,754,884	-
2021	1,889,280	1,889,280	-
2022	1,155,761	1,155,761	-
2023	1,318,942	1,318,942	-

※ 운영 인력 : 반다비체육센터 23명 / 곰두리체육센터 57명

※ 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제14조(사용료 징수 등) ③ 시장은 수탁 기관으로 하여금 시설운영과 관련한 수입금의 일부를 시장에게 납부하게 하거나, 시설운영에 사용하게 할 수 있다.

⑦~⑧ 금천구·서초구 모두의공간 마을활력소 조성 취소(취득목록 7번~8번)

- 본 건들은 금천구·서초구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물 매입 완료 후 건물 신축을 취소(공유재산 관리계획 변경)하려는 것으로, 매입한 토지·건물의 기준가액은 28억원(금천 8억원, 서초 20억원) 규모이고, 취소하려는 건물 신축 기준가액은 23억 4천 4백만원(금천 12억 5천 5백만원, 서초 10억 8천 9백만원)으로 제출하고 있음.

〈 금천구 마을활력소 사업 개요 〉

- 사업목적 : 마을활력소 조성·운영을 통한 마을공동체 활성화
 ○ 용 도 : 금천구 모두의공간 마을활력소
 ○ 위 치 : 금천구 독산동 1063-2, -3번지
 ○ 사업기간 : (당초) '19. 8. ~ '22. 8.
 ○ 소요예산 : (당초)2,855백만원 <시비 100% / 일반회계 >
 (변경)1,611백만원 <시비 100% / 일반회계 >

구분	계	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
당초	2,855	1,661	1,194	-	-	-
변경	1,611	1,611	-	-	-	-

※ 기 편성예산 : '21년 1,611백만원 [매입비 1,611백만원 집행완료]

○ 사업규모

- 토지매입 : 257.0 m^2 [지목 : 대, 현황 : 주택,점포] , 건물매입 : 283.91 m^2
 - 건물신축 : 350.0 m^2 [지상 3층]

구분	항목	세 부	면 적 (m^2)	당초	변경
매입 완료	토지 (건물)	독산동 1063-2	133.9(146.38)	금천구 모두의공간 마을활력소 건립	유휴부지
		독산동 1063-3	123.1(137.53)		
신축 취소	건물	지상3층	50.0	사무실, 텃밭, 옥상정원	건물신축 취소
		지상2층	150.0	공유공간(교육실, 회의실 등)	
		지상1층	150.0	마을부엌, 카페, 어린이 식당	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)	
				당초('21년)	변경('24년)
총 계				2,006,976	2,054,073
취득	토지매입(완료)	독산동 1063-2	133.9(주택외 58)	184,846	193,662
		독산동 1063-3	123.1(주택외 8.9)	25,774	26,477
	건물매입(완료)	독산동 1063-2	146.38	237,438	248,938
		독산동 1063-3	137.53	304,129	330,207
	건물신축(취소)	독산동 1063-2,-3	350.0	1,254,788	1,254,788

- 계약방법 : <토지·건물> 협의매입 완료, <건물신축 - 취소>

〈서초구 마을활력소 사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 마을활력소를 조성·운영을 통한 마을공동체 활성화
- 용 도 : 서초구 모두의공간 마을활력소

○ 위 치 : 서초구 우면동 42-5

○ 사업기간 : (당초) '19. 8. ~ '22. 8.

○ 소요예산 : (당초) 3,941백만원 〈시비 100% / 일반회계〉 (변경) 3,004백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

구분	계	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
당초	3,941	3,500	441	-	-	-
변경	3,004	3,004	-	-	-	-

※ 기 편성예산 : '21년 3,500백만원 [매입비 3,004백만원 집행완료]

○ 사업규모

- 토지매입 : 386㎡(지목:대, 제1종근린생활시설) 건물매입 : 115㎡
- 건물신축 : 300.00㎡ [지상 3층]

구분	항목	세 부	면적(㎡)	당초	변경
매입 완료	토지	우면동	386	서초구 모두의공간, 마을활력소 건립	유휴 부지
	건물	42-5	115		
신축 취소	건물	지상2층	150	모두의교실(방과후 학교), 모두의 부엌, 사무실	건물 신축 취소
		지상1층	150	모두의교실(어린이집), 모두의거실(주민사랑방)	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)	
				당초('21년)	변경('24년)
총 계				2,819,018	3,088,990
취득	토지매입(완료)	우면동 42-5	386.0	1,716,156	1,984,812
	건물매입(완료)	우면동 42-5	115.0	13,755	15,071
	건물신축(취소)	우면동 42-5	300.0	1,089,107	1,089,107

○ 계약방법 : 〈토지·건물〉 협의매입 완료, 〈건물신축 - 취소〉

〈 추진 경과 〉

- '19. 8.30. : 마을활력소 조성 및 운영 지원계획 수립
- '19. 8. ~ 9. : 모두의공간 마을활력소 운영단체 공모
- '20. 5.26. : 모두의공간 마을활력소 운영단체 최종선정
- '20. 6.17. : 2021년 모두의 공간 마을활력소(매입형) 조성계획 수립
 - 금천구 독산동 904-43 매입 및 건물 신축(345㎡), 총 사업비 1,846백만원
 - 서초구 동 904-43 매입 및 건물 신축(345㎡), 총 사업비 1,846백만원
- '20. 7.16. : 2020년 제4차 공유재산심의회 심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 모두의공간 마을활력소 조성
- ▶ 심사내용 : 역량있는 마을활동 단체의 공동체 활성화를 위하여 금천구 독산동, 서초구 우면동에 마을활력소를 조성하기 위한 사항
- ▶ 심사결과 : 적정

- '20. 9.17. : 2020년 제5차 공유재산심의회 재심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 모두의공간 마을활력소 조성 재심의
- ▶ 심사내용 : 감정평가액이 기준가격 대비 130% 초과하여 증가함에 따라 관련법에 의거 재심의
 - ※ 금천구: (변경전) 총사업비 1,846백만원 (변경후) 2,500백만원
 - ※ 서초구: (변경전) 총사업비 1,404백만원 (변경후) 2,500백만원
- ▶ 심사결과 : 적정

- 2021년도 본예산 편성

- '21. 2. 8. : 금천구·서초구 모두의공간 마을활력소 대상지 변경계획 수립
 - 금천구: 공유재산 심의 후 당초 부지가 타인에게 先 매각되어 금천구 독산동 1063-2, -3 매입 및 신축(360㎡)으로 사업 변경(총 사업비 2,855백만원)
 - 서초구: 공유재산심의 후 소유자의 매매 의사 철회에 따라 매입 및 신축(300㎡)으로 사업 변경(총 사업비 3,941백만원)
- '21. 3.10. : 2021년 제2차 공유재산재심의(금천) 조건부 적정

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 모두의공간 마을활력소 조성
- ▶ 심사내용 : 금천구 독산동 소재 사유지를 매입하여 마을활력소를 건립하기 위한 사항
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정(용적률 상향으로 마을활력소 이외 사업과 연계 추진 가능성 검토)
- ▶ 처리계획 : 검토 중 사업 중단

- '21. 5.11. : 2021년 제3차 공유재산재심의(서초) 심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 모두의공간 마을활력소 조성
- ▶ 심사내용 : 서초구 우면동 소재 사유지를 매입하여 마을활력소를 건립하기 위한 사항
- ▶ 심사결과 : 적정

- '21. 7. 2. : 2021년 제3차 수시분 공유재산 관리계획(서초) 의결

- '21. 7.30. : 금천구 부지매매 및 소유권 이전

- '21. 8. 2. : 서초구 부지매매 및 소유권 이전

- '21. 9.10. : 2021년 제4차 수시분 공유재산 관리계획(금천) 의결

- 추경 편성 과정에서 기준가격 20억 초과하여 공유재산관리계획 사후의결

- '22. 8.16. : 지방보조금관리위원회 심의결과 (즉시 폐지)

- '22.11. 2. : 市 주도의 마을활력소 조성·운영 중단

- '22.12.30. : 「서울특별시 마을공동체 활성화 지원 조례」 폐지

- '23. 3. 2. : 유휴 시유재산 이관 추진계획 수립

- '23. 3.10. : 시유재산 활용부서 소요조회 (1회, 재산관리과)

- '23. 5. 8. : 시유재산 활용부서 소요조회 (2회, 자치행정과)

- '23. 6.29. : 시유재산 활용부서 소요조회 (3회, 자치행정과)

- '24. 2.23. : 유휴 시유재산 이관 추진계획 재수립

- '24. 2.26. : 시유재산 활용부서 소요조회 (4회, 재산관리과)

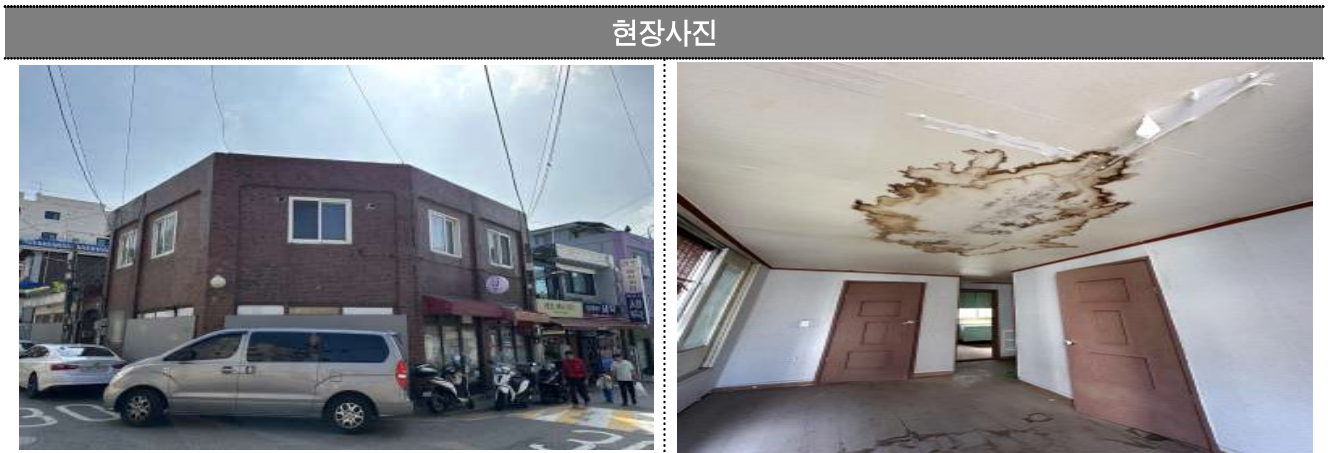
- '24. 7.25. : 2024년 제3차 공유재산심의회 적정

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 금천구 모두의공간 마을활력소 조성, 서초구 모두의공간 마을활력소 조성
- ▶ 심사내용 : 금천구 마을활력소 신축 취소, 서초구 마을활력소 신축 취소
- ▶ 심사결과 : 적정

- 금천구 마을활력소는 2021년 3월 공유재산심의에서 ‘용적을 상향으로 마을활력소 이외 사업과 연계 추진 가능성 검토’라는 “조건부 적정”을 받고, 2021년 9월 제4차 수시분 공유재산 관리계획 의결을 받은 건임.

[현장사진]



[사업비 산출내역]

구 분		당 초		변 경	
		산출기초(천원)	당초 금액(천원)	산출기초(천원)	변경 금액(천원)
총 계		①+②+③+④	2,854,788	①+②+③+④	1,611,452
보상비		소 계(①)	1,600,000	소 계(①)	1,600,000
	토지매입비	감정평가액	1,600,000	실 토지매입비	1,600,000
공사비		소 계(②)	1,155,000	소 계(②)	-
	공사비	연면적 350㎡ X 3,300천원 ※ 공공건축물디자인 가이드라인 기준 적용	1,155,000		
용역비		소 계(③)	75,630	소 계(③)	-
	설계 용역	공사비 X 5.29% ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준	61,410		
	감리 용역	공사비 X 1.23% ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준	14,220		
기타		소 계(④)	24,158	소 계(④)	11,452
	시설부대비	공사비 X 0.36% ※ 행안부 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 가금운용계획 수립기준	4,158		
	기타 수수료	등기이전비 등 기타 수수료	20,000	등기이전비 등 기타 수수료	11,452

- 서초구 마을활력소는 2021년 5월 공유재산심의에서 “적정”을 받고,
2021년 7월 제3차 수시분 공유재산 관리계획 의결을 받은 건임.

[현장사진]

현장사진



[사업비 산출내역]

구 분		당 초		변 경	
		산출기초(천원)	당초 금액(천원)	산출기초(천원)	변경 금액(천원)
총 계		①+②+③+④	3,940,558	①+②+③+④	3,004,328
보상비		소 계(①)	2,851,451	소 계(①)	2,970,000
	토지매입비	감정평가액	2,851,451	실 토지매입비	2,970,000
공사비		소 계(②)	990,000	소 계(②)	-
	공사비	연면적 300㎡ X 3,300천원 ※ 공공건축물디자인 가이드라인 기준 적용	990,000		
용역비		소 계(③)	66,880	소 계(③)	-
	설계 용역	공사비 X 5.45% ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준	54,250		
	감리 용역	공사비 X 1.22% ※ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준	12,630		
기타		소 계(④)	32,317	소 계(④)	34,328
	시설부대비	공사비 X 0.36% ※ 행안부 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 자금운용계획 수립기준	3,564		
	기타 수수료	등기이전비 등 기타 수수료	28,663	등기이전비 등 기타 수수료	34,328

- 본 건들은 마을활력소 용도로 토지 및 건물을 취득 후 기존 건물을 철거하고, 신축공사를 진행하고자 하였으나,
 - 2022년 지방보조금관리위원회 심의결과 사업의 ‘즉시 폐지’ 결정으로, 서울시가 주도하는 마을활력소 조성·운영이 중단되고,
 - 같은 해 12월에 「서울특별시 마을공동체 활성화 지원 조례」가 폐지됨에 따라 건물 신축을 취소하려는 공유재산 관리변경계획을 수립하려는 것임.
- 이와 관련하여 일관성 없는 사업추진에 따른 과도한 매몰비용 발생 및 향후 마을활력소 관련 서울시의 역할 등과 관련하여 종합적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 본 건들은 토지·건물 매입으로 46억원이 이미 집행(금천 16억 1천 1백만원, 서초 30억 4백만원)되어 매몰비용 및 예산 운용의 비능률을 초래하였는바, 이는 장기적 관점의 사업 로드맵 없이 즉흥적인 단기사업 추진에 급급하여 사업환경 변화에 선제적으로 적절하게 대응하지 못한 결과를 초래한 것은 아닌지 점검이 필요하다고 하겠으며,
 - 일관되고 예측 가능한 사업추진으로 행정의 신뢰성을 제고할 수 있도록 행정국의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

〔 금천구 마을활력소 조성 집행내역 〕

(단위 : 원)

구 분	집 행 내 역		집 행 액
금천구 (독산동 1063-2, 3)	소 계		1,611,451,500
		조성부지 감정평가 수수료	1,765,500
		부지매입비	1,600,000,000
		중개보수비	8,000,000
		등기이전 비용	1,686,000

[서초구 마을활력소 조성 집행내역]

(단위 : 원)

구 분	집 행 내 역		집 행 액
서초구 (우면동 42-5)	소계		3,004,328,100
		조성부지 감정평가 수수료	2,971,100
		부지매입비	2,970,000,000
		중개보수비	29,403,000
		등기이전 비용	1,954,000

- 한편, 마을활력소 조성·운영 사업의 변경에 대해 행정국(‘커뮤니티 공간(마을 활력소) 운영 개선계획’(2022.11.2.))은 ① 2022년 지방보조사업 외부평가에서 ‘즉시폐지’ 결정, ② 조성 후 관리 전무(인프라 확장에만 치중) 및 혈세낭비 지적, ③ 커뮤니티 공간으로서의 기능 미흡(시설 대관 기능으로만 활용하는 등) 등의 사유로 서울시 주도의 마을활력소 조성·운영을 중단했고,
 - 이후 마을활력소 관련 정책변경(자치구 고유업무로 전환)에 따라 사업을 종료하는 것으로 설명하고 있음.
- 마을활력소 사업 폐지에 따라 서울시는 자치구에서 관리하는 마을활력소에 대해 지역에서 부족한 공익시설로의 용도 변경 시 승인을 하는 역할에 그치고 있는 것으로 보이는데, 자치구 마을활력소의 효율적인 운영을 위해 서울시 차원에서의 지원 역할에 대한 고민이 필요한 것은 아닌지 논의의 여지가 있는 것으로 사료됨.

9] 디지털금융지원센터 건립 사업 취소 (취득목록 9번)

- 본 건은 제315회 정례회(2022.12.16.)에서 의결된 「2023년도 정기분 공유재산 관리계획안」 중 디지털금융지원센터 건립 사업을 취소하기 위하여 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항)에 따라 의회의 의결을 받고자 제출되었음.

「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.

추진경위

- '21.05.07. : 유희재산 활용부서 선정(경제정책관, 서울핀테크랩 운영)
 - '21.11.04. : 아시아 금융중심도시, 서울 기본계획 수립(시장방침 제71호)
 - '21.12.02. : 디지털금융지원센터 건립 기본계획 수립 용역 착수(~ '22.2.28.)
 - '22.05.04. : 건립 기본계획 수립(부시장방침 제135호)
 - '22.09.22. : 공유재산심의회 심의[적정]
 - '22.10.21. : 市 투자심사위원회 심의[조건부]
 - '22.12.09. : 건설기술(용역발주) 심의[조건부]
 - '22.12.16. : 공유재산 관리계획 의결[가결], 공공건축심의위원회 심의[조건부]
 - '23.06.23. : 설계공모 당선작 선정(대전웍스건축사사무소)
 - '23.07.31. : 설계용역 착수(~ '24.7.24., 도시기반시설본부)
 - '24.02.21. : 시 공공건축물 경관(건축)전문위원회 심의[조건부]
 - '24.07.25. : 공유재산심의회 심의[사업 취소 적정]
-
- 당초 경제실은 금융산업 지원시설 간 기능 연계로 디지털 금융 허브 역할, 인재양성 및 기업성장 촉진을 위한 업무와 교육연구 시설인 디지털금융지원센터를 영등포구 여의도동(10-5)에 건립(지하 3층/지상 14층, 5,145.17㎡, 총 사업비 294억원)을 추진했음.

〈 당초 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 금융중심지 內 「디지털금융지원센터」 건립으로 금융산업 지원 시설 간 기능연계, 결합 및 핀테크 산업 중심의 국제적 금융도시 성장 기반 생태계 조성
- 용 도 : 업무시설, 교육연구시설

○ 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 10-5번지

○ 사업기간 : '22.05월 ~ '26.09월

○ 소요예산 : 29,392백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	0	1,454	5,581	11,710	10,647

※ 기 편성예산 : 없음

○ 사업규모

- 토지 : 529.0 m^2 [지목 : 대, 현황 : 5층건물 존치] ※ 소유자 : 서울시
- 건물 : 5,145.17 m^2 [지상 14층, 지하 3층] ※ 소유자 : 서울시

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시자가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	영등포구 여의도동 10-5	5,145.17	-	29,392,000

■ 위치도 및 조감도



- 그러나, 건립 부지가 삼각형 모양의 대지(529㎡)로 건축선 지정(대지경계 3m 후퇴) 등으로 기준층 전용면적이 160㎡(48평)로 작아져, 활용성이 떨어지고, 기본설계 결과 예정공사비 242억 6천만원으로 연면적(3,827㎡)에 비하여 투입비용이 과도하며, 여의도동 한양아파트 재건축에 따른 공공기여시설 확보부지에 디지털 금융 관련 시설을 통합할 예정(~'30년)으로, 본 건 “디지털금융지원센터 건립” 공유재산 관리계획을 취소하려는 것임.

【 여의도 한양아파트 재건축 사업개요 】

- 사업위치 : 영등포구 여의도동 42, 42-1번지
- 구역면적 : 36,363㎡(획지 31,201.7㎡, 기부채납 5,161.3㎡)
- 용도지역 : 제3종일반주거지역 → 일반상업지역
- 기부채납 : 도로, 공공공지, 임대주택, 공공청사
- 건축계획 : 지하5층~지상56층, 992세대, 연면적 290,043㎡
[용적률 600%, 최고높이 200m, ㉠4개동 992세대(임대148), ㉡1개동 96실]



〈 여의도 한양아파트 공공기여 계획 〉

- 전체 공공기여 제공면적 : 16,115㎡ (①+②+③, 순부담율 44.32%)
 - ① (토지) 부지제공 : 5,161.30㎡(도로 3,261.3㎡, 공공공지 1,900㎡)
 - ② (토지) 건물지분 : 6,898.45㎡(공공임대주택 2,640.07㎡, 공공청사 4,258.38㎡)
 - ③ (건물) 설치비용 : 4,055.46㎡(공공임대주택 826.08㎡, 공공청사 3,229.38㎡)
- (가칭)금융허브센터 : 연면적 29,998㎡, 2,321억원 상당

연번	수용예정시설 (현위치)	現 시설면적		확보계획		단지명 (현위치)	조성 시기
		전용면적	연면적	전용면적	연면적		
1	서울국제금융오피스 (여의도동 23, One IFC 16층)	1,694㎡	3,062㎡	23,067.8㎡	29,997.8㎡	한양아파트 (여의도동 42 외 1)	2030년
2	서울핀테크랩 (여의도동 23-6, 4·5·6·8·17·19층)	4,683㎡	11,673㎡				
3	제2서울핀테크랩 (마포구 도화동 566, 8·11층)	1,644㎡	2,014㎡				
소 계		8,021㎡	16,749㎡	23,067.8㎡	29,997.8㎡	(+13,249㎡)	

< 기부채납 추산액 : 2,321억원(부지가액+설치비용) >

- ▶ 부지가액 : 1,320억원 [4,258.38㎡ × *31,000천원/㎡] *감정평가액('23. 8. 기준)
- ▶ 설치비용 : 1,001억원 [29,997.8㎡ × *3,337천원/㎡] *공공업무사무소(부가세 제외)

■ 배치도 및 조감도

※공공업무시설 : 국제금융로7길 수정아파트 맞은편 지상 1~16층



- 먼저, 동 사업에 대하여 제315회 정례회 제3차 행정자치위원회(2022.11.21.) 「2023년도 정기분 공유재산 관리계획안」 심의 과정에서 “여의도 One IFC에서 면적을 3,000㎡를 쓰고 있는데, 2,100㎡로 많이 줄어들어 문제가 없냐”는 지적에 경제실은 “대학원 운영에 필요한 핵심 부분들은 2,100㎡내에서 소화가 가능하며, … 이쪽으로 옮기는 게 경제적으로 훨씬 더, 시 입장에서 재정적으로 도움이 된다”고 하였으나,
- 금번 공유재산 관리계획안 취소에서는 건립 부지가 삼각형 모양의 대지(529㎡)로 건축선 지정(대지경계 3m 후퇴) 등으로 기준층 전용면적이 160㎡(48평)로 작아져, 시설 활용제약 등으로 사업을 중단한다고 하고 있는바, 이는 결국 집행부가 사업의 면밀한 검토 없이 사업을 성급하게 추진하였음을 반증하는 것이라고 할 것임.

제315회 정례회 제3차 행정자치위원회 회의 - 2022년 11월 21일 회의록 발췌

- 구미경 위원 줄었더라고요. 그런데 지금 3,000㎡를 쓰고 있는데 그렇게 면적이 확 주는데 그게 문제가 없을까요?
- 신산업정책관 정영준 그러니까 저희가 최대한 문제가 없도록 잘 관리…….
- 구미경 위원 그건 말이 안 되죠. 문제가 없도록 계획도 정확하게 세우지 않으시고, 만약에 공간이 모자라다고 하면 그것은 추후에 어떻게 하실 생각이신 거예요?

- 신산업정책관 정영준 지금 현재 보면 IFC 건물의 한 층을 다 쓰다 보니까 일부 공간이 학생들 휴게실이나 아니면 공개공간으로 나와 있는 부분이 있습니다. 쾌적하게 활용하기 위해서 그렇게 운영을 하고 있는데 그런 부분이 약간 줄어들 거라고 생각은 듭니다. 그런데 실제로 교수 강의실이나 아니면 수강실 등 대학원 운영에 필요한 핵심 부분은 저희들이 2,100㎡ 내에서 소화가 가능하다고 판단하고 있습니다.
- 구미경 위원 그러니까 정확한 수요는 계산 안 하시고 지금 하고 계시는 걸로 판단을 해도 될까요?
- 신산업정책관 정영준 저희가 강의실 면적하고 운영공간만 본 거고 실제로 학생들한테 휴게 공간을 얼마나 줄지 이런 것까지 고민을 해야 되는데 사실상 이 공간 자체가 넓은 땅이 아니다 보니까 대학원만을 위해서 너무 쾌적한, 현재 IFC에서 하는 수준의 공간까지 충분히 줄 수 있는 상황은 아니다 보니까 저희가 대학원을 운영할 수 있는 수준이 어느 정도인가 봤을 때 이 정도면 충분하다고 판단을 했습니다.
- 구미경 위원 그러면 결국 지금 현재 대학원을 운영하고 있는 곳의 면적이 좁아지면 그분들의 질은 떨어지는 걸 수도 있거든요, 대학원만을 봤을 때. 그러니까 결국은 지금 그것에 대한 계획이 명확하게 세워져 있지 않은 것을 볼 수가 있고요.
- 신산업정책관 정영준 그런데 아시다시피 지금 대학원이 1년에 18억 7,000만 원 정도의 운영비가 듭니다. 10년이면 180억입니다. 그래서 저희 입장에서는 그 대학원을 계속 유지하기보다는 이쪽으로 옮기는 게 경제적으로도 훨씬 더, 시 입장에서 재정적으로 도움이 된다고 판단을 합니다.

※ “디지털금융지원 센터”는 현재 여의도 국제금융센터 One IFC 17층에 위치한 금융전문대학원을 “디지털금융지원 센터” 8층부터 14층으로 확대·이전 조성을 포함하고 있었음. 디지털금융전문대학원은 금융 인적 인프라 구축을 위하여 서울시와 금융위원회, 한국과학기술원(KAIST) 업무협약 체결에 따라 2020년 9월에 개관하였고, 학위(MBA) 및 비학위과정(금융·핀테크 관련 종사자 대상)으로 연간 280명(비학위 200명, 학위 80명) 내외를 교육하고 있음.

〈 여의도 디지털금융전문대학원 사업개요 및 당초 이전·운영계획 〉

☐ 여의도 디지털금융전문대학원 사업개요

- 교육장소 : 여의도 국제금융센터 One IFC 17F(약3천㎡)
- 교육과정 : 학위(MBA) 및 비학위과정 운영(금융·핀테크 관련 종사자 대상)
- 학 생 수 : 연간 280명(비학위 200명, 학위 80명) 내외
- '22년 소요예산 : 시비 18.7억원(임차료 등 : 18.7억), 국비 20억원
- 공간구성 : 강의실(4실), 스터디룸(8실), 세미나실(3실) 등



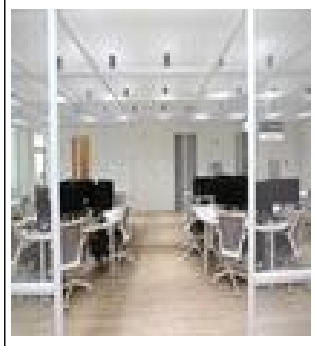
건물 전경



라운지



강의실



전산실

□ 디지털금융전문대학원 이전·운영(8층~14층)

- 사업대상 : 디지털 금융 관련 재직자·구직자
- 주요사업 : 디지털 금융 분야 학위(MBA) 및 비학위과정 운영

학위과정(MBA)	비학위과정
▪ 통계·수학·프로그래밍·기업재무 등 기초 ▪ (트랙1) 인공지능·데이터 사이언스 ▪ (트랙2) 핀테크 창업 ▪ (트랙3) 금융투자 및 자산운용	▪ (트랙1) 디지털 트랜스포메이션 ▪ (트랙2) 클라우드컴퓨팅과 빅데이터분석 ▪ (트랙3) 블록체인과 디지털 자산 ▪ (트랙4) 인공지능과 기계학습

- 운영방향
 - 금융전문인력 양성 및 인적자원 확보를 통한 금융경쟁력 강화
 - ※ 국제금융센터지수(GFCI) ‘인적자본’(‘22년 15위권 밖) 점수 제고
 - 디지털금융지원센터와 연계하여 교육-산업 교류 강화
 - 전문인력풀(pool) 공유 및 매칭, 산업계 교육수요 반영 등 상호 협력

- 다음으로, 여의도동 한양아파트 재건축에 따른 공공기여시설 확보과정에서 기부채납 수요 신청(‘23.4.24.) 후 2023년 5월에 신청내용이 반영되었고(공공자산담당관-4029호), 2024년 3월에 정비구역 및 정비계획 결정 고시가 발표(서울특별시고시 제2024-146호)됨에 따라, 여의도동 한양아파트 재건축에 따른 공공기여시설에 디지털 금융 관련 시설 통합으로 2024년 4월에 “디지털 금융지원센터 건립” 사업 추진을 중단하였음(행정1부시장 제80호, 2024.5.2.).

※ 경제실은 대규모 재건축 공공기여시설이 확보(한양아파트, 3만 m^2)되었으므로, 신축보다는 관련 시설 통합·집적으로 클러스터 구축 및 시너지 극대화와 현재 기본설계 완료 후 실시 설계 예정으로 재정 손실 방지를 위해 사업 추진을 중단한다고 하고 있음.

- 다만, 경제실은 기부채납 수요를 신청하였어도 결정 고시가 언제 결정될지 확실치 않음에 따라 기존의 건립 사업 추진을 위해 2023년 7월 설계용역을 착수하였다고 하고 있으나, 기부채납 수요 신청 후 사업 추진과정에서 관계부서와 긴밀한 업무협조(신청 내용의 반영여부 및 결정 시기 등)를 통해 설계 용역 시기를 조절하였다면 설계용역 진행에 따른 매몰비용(9억1천4백만원)이 발생하지 않을 수도 있었는바, 이에 대한 책임과 재발 방지를 위한 집행기관의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

〈 “디지털금융지원센터 건립” 사업 관련 매몰비용 〉

(단위 : 원)

구분		집행내역	집행액	지급일자
총 계			1,072,286,170	
소 계('23년 이전)			75,578,700	
'23년 이전	시설비	안전관리용 헬스 설치 용역	9,900,000	2021-11-25
	시설비	기본계획 수립 용역	51,128,700	2022-02-28
	사무관리비	경제성 분석 용역	14,550,000	2022-08-12
소 계('23~'24년)			996,707,470	
'23년	시설비	설계공모 보상금(4개사)	100,000,000	2023-07-04
		석면해체제거 공사 준공금	33,753,500	2023-07-12
		석면 비산정도 및 농도 측정 용역 준공금	6,310,000	2023-07-17
		지정폐기물(폐석면) 처리 용역 준공금	4,500,000	2023-07-17
		지반조사 용역 준공금	35,805,000	2023-08-14
		설계용역 1차 기성금	246,000,000	2023-12-04
	소 계 ('23년)		426,368,500	
'24년	시설부대비	설계자문위원회 수당	1,600,000	2024-04
	공공운영비	여의도동 10-5 지상건축물 공제보험료	114,970	2024-05
	시설비	설계용역 타절준공 정산액	568,624,000	2024-06
	소 계 ('24년)		570,338,970	

10 방화대로 지하주차장 조성 사업 취소(취득목록 10번)

- 본 건은 제314회 임시회(2022.9.28.)에서 의결된 「2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안」 중 “방화대로 지하주차장 조성 사업”을 취소하기 위하여 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항)에 따라 의회의 의결을 받고자 제출되었음.

「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.

추진경위

- '20.06. : 기본 계획 수립(강서구)
- '20.07.~11. : 타당성조사용역 시행(강서구)
- '21.10. : 市 투자심사[조건부 적정]
- '22.07. : 공유재산심의회[적정]
- '22.09. : 공유재산 관리계획 시의회 의결(원안가결)
- '23.02. : 방화대로 지하주차장 조성사업 추가 사업비 요청(구 → 시)
 - 실시설계 용역 결과, 공사비가 증액(14,575백만원)됨에 따라 시비 추가 편성요청
(※ 총사업비 14,708백만원 → 29,283백만원)
- '23.03. : 방화대로 지하주차장 조성사업 추가 사업비 요청 회신(시 → 구)
 - 해당 사업 주변 지역에 모아타운 후보지 선정(공향동 55-327 일원, '22.10) 등 여건 변화를 고려하여 예산 범위 내에서 사업 규모 축소 등 검토 필요
- '23.04. : 방화대로 지하주차장 조성사업 추진계획 제출 요청(시 → 구)
- '23.05. : 방화대로 지하주차장 조성사업 추진계획(사업 취소) 제출(구 → 시)
 - 기존 사업 규모 추진(사업비 증액) 시 중앙투자심사 등 관련 행정절차 이행이 필요하여 광명~서울 고속도로 공사와 병행 시공이 어려움
※ 광명~서울 고속도로 시공사 협의 결과 '23년 6월 안 착공하여야 함. 착공지연시 월 2억원(가시설 손료) 추가 비용 발생
 - 사업 규모 축소시 주차면수 감소(158면 → 62면)가 예상되어 사업타당성 감소
- '24.05. : 공유재산심의회 심의(사업 취소 적정)

- 교통실은 광명-서울 고속도로 및 방화대로 미개통 구간 도로 개설에 따라 공항2 공영주차장(160면)이 폐쇄됨에 따라 인근 주택가 주차난 해소를 위하여 방화대로 지하에 대체 공영주차장(158면, 총 사업비 147억원: 시비 144억원, 구비 3억원)을 조성하려고 하였음.

〈 당초 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 광명~서울 고속도로 및 방화대로 미 개통 구간 공사 완료시 현재 운영중인 공항2주차장이 폐쇄되어 인근 주택가 주차난 해소를 위한 대체 공영주차장 신설
- 용 도 : 공영주차장

○ 위 치 : 서울특별시 강서구 공항동 796번지

○ 사업기간 : '21.11월 ~ '22.12월

- 소요예산 : 14,708.4백만원 〈시비 98% / 구비 2%, 교통사업특별회계〉
- 시비 : 14,414.2백만원, 구비 294.2백만원

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	0	0	0	0	14,414.2	0

※ 기 편성예산 : 없음

○ 사업규모

- 건물 : 5,210.07㎡ [지상 1층 ~ 지하 1층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	5,210.07	
지상1층	80.57	계단, 승강기, 출입로, 환기구
지하1층	5,129.50	공영주차장, 계단, 승강기 등

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	강서구 공항동 796	5,210.07	-	14,708,400

■ 위치도 및 표준단면도



- 그러나, 교통실은 강서구 실시설계 용역 결과 총공사비 증액으로 시비 추가 증액이 필요하나, 총 사업비가 293억원(147억원 → 293억원, 증 146억원)으로 증액되면 중앙투자심사 대상 사업이 됨에 따라⁵⁾ 관련 절차 이행시 현재 공사 중인 광명-서울 고속도로 공사와 병행 시공이 어렵고(시공사와 협의 결과 '23.6월 안에 착공 필요), 사업 대상지 주변 모아타운 후보지(공항동 55-327일원, '22.10) 선정 및 도시재생활성화구역 지정으로 향후 지역 주차 여건 개선으로 공유재산 관리계획을 취소하고자 하는 것임.

※ 또한, 강서구는 기존 사업비 범위 내에서 사업추진 시에도 현재 도시계획시설 중복 결정 절차 진행 중으로 '23년 6월 착공이 어렵고, '23년 하반기에 공사착공 시에도 월 2억원 추가 비용을 감안하면 추가면수 축소(158면 → 62면)로 1면당 최소 2.3억원 소요되어 사업 타당성이 현저히 감소됨에 따라 사업목적 달성이 어려워 사업 중단을 2023년 5월에 서울시에 통보하였음.

5) 「지방재정법」 제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 미리 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 직접 하거나 행정안전부장관 또는 시·도지사에게 의뢰하여 투자심사를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 투자심사 실시 주체별 투자심사 대상 사업의 범위는 지방자치단체의 종류, 총사업비, 사업의 유형 및 성격 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

「지방재정법 시행령」 제41조(재정투자사업에 대한 심사) ② 투자심사 실시 주체별 시·군 및 자치구의 투자심사 대상은 다음 각 호와 같다.

3. 행정안전부장관: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

가. 총사업비 200억원 이상의 투자사업

- 먼저, 동 사업은 「2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안」(제314회 임시회 제1차 행정자치위원회 회의, 2022.9.20.) 검토보고에서, “... 사업 변경 및 사업비 증가 가능성 등은 없는지 면밀한 검토가 요망된다”고 지적한 바 있고,
- 2022년 6월 시공사는 2022년 말경 지하주차장 예정부지 구간의 구조물 공사 완료 예정(방화대로 지하주차장 건설 관련 강서구와 시공사 회의)으로 병행공사를 위한 설계변경 검토가 필요하다는 의견을 제시하여, 사업계획 변경 및 사업비 증액이 불가피했으나 서울시와 강서구 모두 이에 대한 면밀한 검토 없이 사업을 성급하게 추진하다 결국은 사업을 추진할 수 없게 되어(시공사와 협의 결과 '23.6월 안에 착공 필요) 사업을 취소하여 예산(강서구 구비 4억3천6백만원) 및 행정력을 낭비하였는바, 이에 대한 책임과 재발 방지를 위한 집행기관의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

〈 방화대로 지하주차장 조성 관련 시공사 등 의견 〉

※ 서서울고속도로주식회사, 다산컨설팅트, 코오롱글로벌주식회사 등 광명-서울 고속도로 사업자 및 시공사 등은 2021년 8월 26일 방화대로 지하주차장 조성에 따른 의견 조회 회신 의견은 다음과 같음.

구 분	검 토 의 건
광명 ~ 서울 고속도로 민간투자사업	○ 방화지하차도 상부 지하주차장 신설에 따른 방화지하차도의 구조적 안전성 (공사중, 운영중) 등에 대한 세부적인 검토 및 대책 필요 - 향후 세부 설계자료(도면, 구조계산서 등) 제공시 검토후 의견 제시 ○ 지하주차장 신설에 따른 당 사업의 추가공사비(가시설 유용계획 변경, 토공 유동 변경 등) 사전협의 필요 ○ 세부 추진계획 수립시 사전협의 필요 - 당사업 공정추진에 문제가 없도록 추진계획 필요

※ 또한, 2022년 6월 29일 방화대로 지하주차장 건설 관련 강서구와 시공사 회의에서 시공사는 2022년 말경 지하주차장 예정부지 구간의 구조물 공사 완료 예정으로 병행공사로 인한 토공 및 가시설 부분 현장관리 내용의 설계변경 검토가 필요하고, 예산확보 관련 금년말 공사 착공 지연이 예상되는바, 고속도로(4공구) 공정에 지장이 없도록 2023년 초에는 공사착수가 필요하다는 입장임.

※ 출처 : 서울특별시 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 검토보고서, 2022.9.22., 10면 재인용.

〈 실시설계 용역 결과 사업비 증액 요청사항 〉

– 총사업비 14,708백만원 ⇒ 29,283 백만원(증 14,575 백만원)

구 분	투자심사	변경
사업규모	지하1층(5,210.07㎡), 158면	지하1층(연면적 6,172㎡), 166면
총사업비	14,708백만원	29,283백만원

- 증액 사유: 타당성 조사 및 투자심사 시 미반영된 공정 추가, 사업규모 변경
 • 지하주차장 설치에 따른 잔토처리, 지장물 이설, 폐기물 처리 및 가시설 계측 등

※ 방화대로 지하주차장 조성과 관련하여 서울시는 예산 집행액이 없으나 강서구는 타당성 조사 용역과 기본 및 실시설계 용역으로 4억3천6백만원을 집행하여 사업 중단에 따른 매몰비용이 4억3천6백만원이 발생하였음.

〈 방화대로 지하주차장 조성 강서구 구비 집행 현황 〉

구 분	내 용	편성예산 (천원)	집행액 (천원)	집행잔액 (천원)
합 계		520,000	436,300	83,700
타당성 조사 용역	• 기간: '20. 7. 29. ~ '20. 11. 25.	20,000	19,264	736
	• 용역사: (주)천마엔지니어링건축사사무소			
	• 내용: 주택가 주차장 건설에 따른 경제성 분석 적정시설 규모 및 사업비 산정 등			
기본 및 실시설계 용역	• 기간: '22. 4. 26. ~ '23. 6. 16.	500,000	417,036	82,964
	• 용역사: (주)도화엔지니어링 외 1개사			
	• 내용: 주차장 건설을 위한 기본 및 실시설계			

- 다음으로, 교통실은 2023년 5월 강서구가 “방화대로 지하주차장 조성사업 추진계획(사업 취소)”을 제출함에 따라 “사업 중단”을 결정하였고, 이에 따라 72억 7백만원(2023년 교통사업특별회계 세출예산)을 제319회 정례회(2023.7.5.) 「2023년도 제1회 서울특별시 추가경정예산안」에서 전액 감액했음.

〈 2023년도 제1회 도시교통실 추가경정예산 중 교통사업특별회계 세출예산안 〉

(단위:백만원)

구 분	제1회 추경예산액(A)	2023년 기정예산액(B)	비교증감 (A-B)	증가율 (%)
도로 지하 공영주차장 건설(방화대로)	-	7,207	△7,207	△100

- 그림에도 불구하고 “방화대로 지하주차장 조성 사업 취소”를 위한 공유 재산 관리계획안은 1년이나 지난 시점에 제출하고 있는바, 이는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항의 위반 소지가 우려될 뿐만 아니라, 의회의 심의 의결권을 경시하는 것으로, 공유재산을 총괄로 관리하는 재무국은 공유재산 관리계획 사업의 진행 경과를 수시로 파악하여 동 사업 취소와 같은 사례가 재발하지 않도록 주의가 요구된다고 하겠으며, 공유재산 관리 체계의 개선과 보완도 필요하다고 하겠음.

※ 더욱이, 행정안전부의 『2022 공유재산 업무편람』에서는 공유재산관리계획의 유효 기간에 관하여 “공유재산관리계획 수립 후에도 그 효력이 유효하므로 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회 의결을 받아야 한다”고 하고 있는바(42면 재인용), 동 사업은 공유재산 관리계획 취소도 없이 교통실은 사업을 중단하고, 사업 예산을 전액 감액한 것은 의회의 심의 의결권을 무시한 처사라고 하겠음.

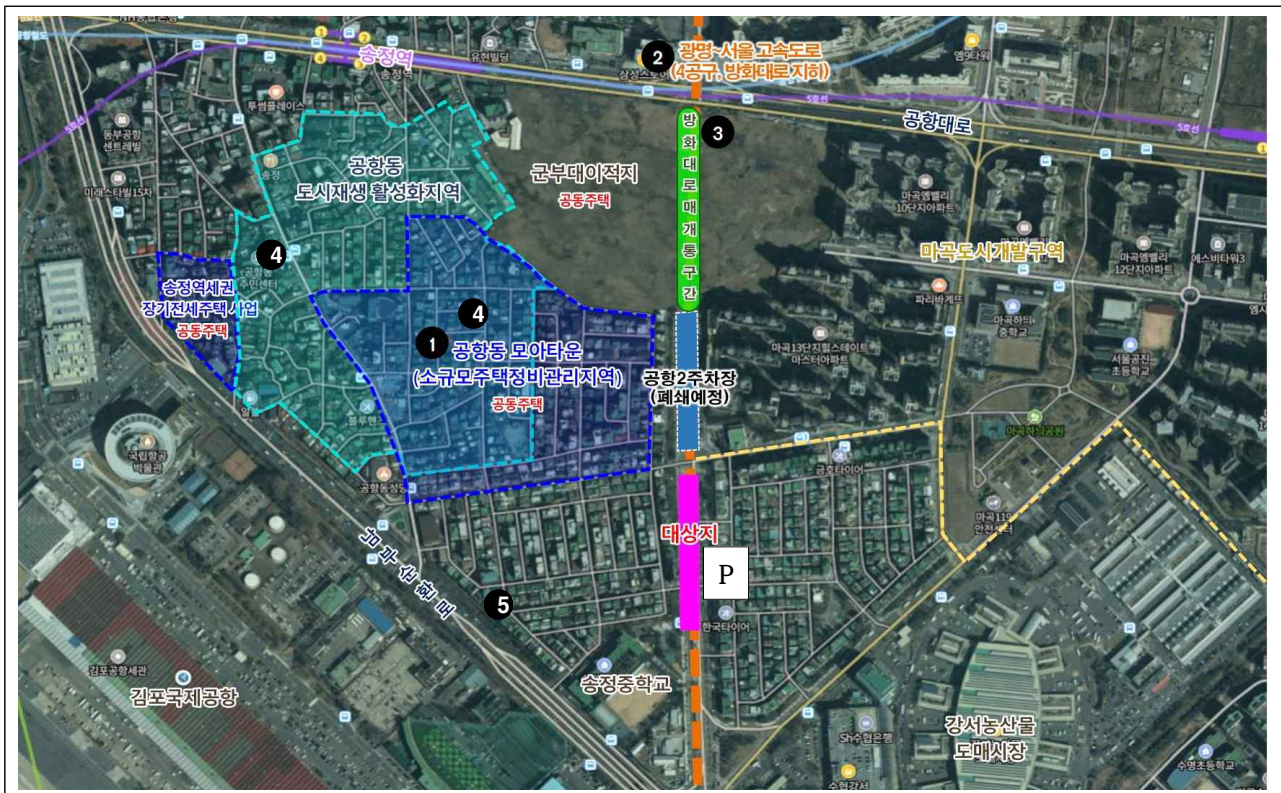
- 마지막으로, 동 사업 취소사유에서 사업 대상지 주변 모아타운⁶⁾ 후보지(공 항동 55-327일원, '22.10) 선정 및 도시재생활성화구역 지정으로 향후 지역 주차 여건이 개선된다고 하고 있으나,

※ 당초 해당 지역은 단독주택 밀집지역이며, 낮은 주차장 확보율(71.5%)에 따른 불법 주차가 심각하고, 광명-서울 고속도로 및 방화대로 미개통 구간 도로 개설에 따라 공항2 공영주차장(160면)이 폐쇄됨에 따라 인근 주택가 주차난 해소를 위하여 본 사업 추진이 시급하다고 하였음.

6) ‘모아타운(소규모주택정비 관리지역)’은 노후신축건물이 혼재되어 대규모 재개발이 어려운 노후 저층 주거지를 10만㎡ 이내 지역 단위로 묶어 공동개발하는 소규모 정비사업을 말함.

- 현재 공항동 모아타운은 관리계획 수립 중으로 조성이 언제 완료될지 기약할 수 없으며, 도시재생활성화지역으로 지정으로 소규모 주차장 조성사업을 추진하고 있으나 주차장이 40면밖에 확보되지 않는바(이중 주차장 35면 완공은 '25년 11월 예정), 향후 지역 주차 여건 개선을 위한 대안 마련에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 방화대로 지하주차장 위치도 및 주변 개발 현황도 〉



연번	사업명	사 업 내 용	비고
①	공항동 모아타운	- 위 치 : 공항동 55번지 일대(면적 96,903㎡) - 사업내용 : 소규모 주택정비사업 - 추진현황 · '23.10. : 모아타운 후보지 선정 · '23.11.~ : 관리계획 수립 중(구)	주택정비사업 추진으로 주택가 주차장확보를 상층 기대
②	광명~서울고속도로	- 공사구간 : 부천시 고강동~ 강서구 방화동(L=4.9km) - 발 주 처 : 국토교통부(관리기관: 서울지방국토관리청) - 시행자/시공사 : 서서울고속도로(주)/코오롱글로벌(주) 외 3개사 - 추진현황 : '19.03. ~ '24. 10. 공사 착공 및 준공 ※ 지하주차장 사업 대상지 구간 되메우기 완료('23.11. 기준)	사업대상지 주변 '방화로 노상공영주차장' 운영 중(59면)
③	방화대로 미개통 구간 도로개설	- 위 치 : 공항동 36-3번지 일원(국방부 소유) - 사업내용 : 군부대 이적지 미개통 구간 도로 개설 (연장 290m, 폭 40m) - 추진현황 : (강서구 추진) 국방부와 협의 중	※ 방화대로 구간 부천시 오정대로 삼거리~올림픽대로 (5.8km)

④	공향동 도시재생활성화지 역 지정	- 사업내용 : 공영주차장 확충(공향동 60-28, 35면) 및 소규모 주차장 조성사업(공향동 652-7, 5면) 포함 - 추진현황 · '23.6. : 공향동 652-7 주차장 5면 조성 완료 · '25.11.(예정) : 공향동 60-28 주차장 35면 착공	
⑤	공향동 주택가 소규모 공영주차장 건설	- 위 치 : 공향동 684-7 - 사업내용 : 주차장 8면 조성 - 추진일정 : '24. 10.~11. 공사 시행	

※ 출처 : 교통실 2024년 8월 21일 별도 제출자료 재인용.

※ 강서구는 본 사업 취소에 따른 지역 내 주차환경 개선에 관하여 거주자우선주차구역, 내 집 주차장(Green Parking) 조성사업 및 부설주차장 개방 공유사업 활성화 방안, 지역 내 송정중학교 지하 주차장 조성 사업 방안 등을 검토하고 있다고 하고 있으나, 이 지역은 건폐율이 높고 도로가 협소하여 담장허물기(Green Parking) 사업을 통한 추가 주차면 확보가 어려운 지역이라고 하고 있는바,⁷⁾ 내 집 주차장 조성사업으로 추가 주차장 확보는 어려운 것은 아닌지, 서울시와 강서구는 주차난 개선에 있어 실질적으로 당장 주차난을 해소할 수 있는 보다 적극적이고, 조속한 방안 마련이 요망된다고 하겠음.

7) 강서구, 『방화대로 지하주차장 조성 타당성 조사 용역보고서』, (주)천마엔지니어링 건축사사무소, 2020.11., 22-24면 참조.

11 서울영화센터 건립관련 시-구유지(중구) 토지교환(취득목록 11번, 처분목록 1번)

- 본 건은 서울영화센터의 토지(중구 소유)와 건물(市 소유) 소유권 이원화를 해소하기 위하여, 서울영화센터를 건립 중인 중구 소유 토지(중구 초동 64-11)와 서울시 소유 토지(중구 예관동 83-15 등 5필지)를 교환하여 동 센터의 안정적 운영 및 효율적인 재산관리를 도모하려는 것으로, 취득재산 가액(개별공지시가)은 161억 7천만원이고, 처분재산 가액(개별공지시가)은 36억 1천만원 규모임.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분		구(區)유재산 (취득재산)	시(市)유재산 (처분재산)
위 치		중구 초동 64-11	중구 예관동 83-13 등 5필지
규 모		토지 : 804.10m ²	토지 : 663.00m ²
이용실태		현재 서울영화센터 건립중('25.6월 준공예정)	중구청사 별관, 중구 어르신 헬스케어센터, 청구어린이집, 다산동 작은도서관
교환가액	공시지가	16,170,451천원('24년 공지시가)	3,611,154천원('24년 공지시가)
	감정평가(탁상)	28,947,600천원	8,939,816천원
교환차액		감정평가에 의한 교환시 교환차액 20,007,784천원+분할납입이자 875,000천원	

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 서울영화센터 건립 부지 취득으로 구유지 내 시립시설 축조에 따른 토지(중구 소유)와 건물(市 소유)의 소유권 이원화를 해결하고 향후 안정적 운영 및 효율적인 재산관리도모

○ 위 치 : 〈취득〉 중구 초동 64-11 [소유자 : 서울 중구청]

〈처분〉 중구 예관동 83-15, 83-20, 중구 신당동 304-735

중구 신당동 333-177, 중구 신당동 386-138 [소유자 : 서울시]

○ 사업기간 : '24.6. ~ '28.12.[기본계획 수립부터 교환차액 지급 완료까지]

○ 소요예산 : 20,883백만원 [교환차액 현금 정산액, 분할납부이자 등]

○ 사업규모 : 〈취득〉 토지 804.1m²

〈처분〉 토지 663.0m²

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지	중구 초동 64-11	804.10	20,110	16,170,451
처분	토지	중구 예관동 83-15	75.06	15,420	1,157,425
	토지	중구 예관동 83-20	4.94	15,420	76,175
	토지	중구 산당동 304-735	33.00	7,256	239,448
	토지	중구 산당동 333-177	519.00	3,731	1,936,389
	토지	중구 산당동 386-138	31.00	6,507	201,717

○ **교환방법 : 감정평가에 의한 교환(교환차액 현금정산)**

추진경위 및 향후계획

- '13.03. : 영화산업 관계자토론회 시 시네마테크 건립 제안 ⇒ 수용
- '15.07. : 건립 기본계획 수립
- '16.11. : 행정안전부 중앙투자심사 통과[조건부]
- '17.03.~04. : 시 공유재산심의회 통과 및 시의회 공유재산관리계획 의결
- '17.04. : 중구의회 '공유재산 영구시설물 축조 동의안' 의결 및 토지 무상사용 협약 실시
- '20.01. : 착공 및 공사추진
- '23.08. : 건립사업 변경계획(2차) 수립(명칭확정, 공간용도 재구성, 총 사업비 변경)
- '23.11. : '24년도 정기분 공유재산관리계획 재심의[안전 삭제]
- '23.11.~'24.03. : 시 교환대상 파악 및 재산관리관 의견 수렴
- '23.12.~'24.05. : 중구와 교환대상 토지 협의
 - 서울영화센터 토지와 중구 내 서울시 소유 5개 토지 간 교환 협의 완료(중구 재무과-8478, '24.5.31.)
- '24.06.07. : 토지교환 계획 수립(행정1부시장, 제121호)
- '24.06. : '24년도 제2차 수시분 공유재산관리계획 의결(총 사업비 증가)
- '24.07.25. : 공유재산심의회 심의[적정]
- '24.09. : 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- '24.11. : 중구와 토지교환 협약 체결
- '24.12. : '25년 예산(안) 편성·의결
- '25.06.~'25.09. : 건물 준공 및 개관(예정)

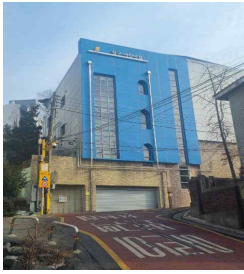
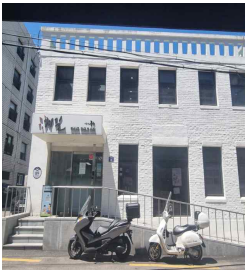
※ “서울영화센터 건립” 사업은 ① 제273회 임시회 2017년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안에서 의결('17.4.24.)을 받았으나, 실시설계가 늦어져 당초 '19년 12월 준공 예정이었으나 '20년 1월에 공사에 착공하였고, ② 착공 이후 인접 노후건물(3개동) 정밀안전진단 및 지반보강 공사로 공사가 추가 지연되었으며, 물가 상승 등으로 사업비 62.3% 초과증액(225억원 → 365억원, 증 140억원)되어 다시 의회의 의결을 받고자 하였으나 제321회 정례회, 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 “공유재산 관리와 소유의 이원화 문제 등에 대한 심도있는 논의”를 위하여 안건이 삭제되어 의결('23.12.15.)되었고, ③ '24년 6월 중구와 부지매입 협의 완료로 사업비 증액 변경(225억원 → 365억원, 증 140억원)은 제324회 정례회 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안에서는 원안으로 의결('24.6.25.)되었음.

- 본 건은 제321회 정례회('23.12.15.) 「2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」 재심의에서 현재 건립 중인 서울영화센터의 토지(중구 소유)와 건물(市 소유)의 소유권 이원화를 해소하고, 다시 안건을 제출하라는 의회의 의결에 따라 현재 중구청사 별관 등으로 사용하고 있는 시유지(중구 예관동 83-15 등 5필지, 663.0㎡)와 서울영화센터 부지인 중구 구유지(중구 초동 64-11, 804.1㎡)를 교환 하려는 것으로, 경제실은 시유건물과 토지(구유지)의 소유(관리) 주체 일원화를 통해 효율적인 재산관리와 서울영화센터의 안정적인 운영을 위하여 교환이 필요 하다는 입장임.

※ 서울영화센터 건립에 따른 공유재산 영구시설물 축조 동의는 2017년 4월 서울시 중구의회에서 의결되었으며, 같은해 4월 28일부터 협약에 따라 토지를 무상으로 사용 하였으며, 현재 토지 무상사용 기간은 '24.1.3. ~ '29.1.2.임.

- 동 사업의 처분대상 토지는 중구에 위치한 시유지(5필지, 663.0㎡)는 현재 중구청사 별관 등 공공건물로 사용하고 있어, 다른 용도로 사용이 어렵고, 취득대상 토지는 “서울영화센터”의 안정적인 운영을 위하여 토지 소유권 확보가 필요한 상황이며, 각 재산의 소유와 점유의 불일치를 해소하여 재산의 효율적 관리에는 일부 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

〈 처분 재산 : 5개소(5필지) 〉

구 분		처분재산(시유지)			
지 목		토지 ^{①~②}	토지 ^③	토지 ^④	토지 ^⑤
지 번		예관동 83-15,83-20	신당동 304-735	신당동 333-177	신당동 386-138
교환면적(㎡)		663			
		80(75.06/4.94)	33	519	31
교환 가액 (천원)	공시지가 환산	1,233,600	239,448	1,936,389	201,717
	감정평가 (탁감)	3,120,000	730,316	4,671,000	418,500
건 축 물 사용현황		중구청사별관	중구어르신 헬스케어센터	청구어린이집	다산동 작은도서관
건 축 물 사용승인일		'65.10.20.	'90.1.19.	'87.2.10.	'83.11.24.
토지이용계획		일반상업 지역	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역
재산관리관		재산관리과	재산관리과	재산관리과	어르신복지과
현장사진					

- 더욱이, 취득대상 토지(중구 초동 64-11, 804.1㎡)는 서울 영화산업 발전을 위한 인프라 구축 및 영상도시 서울의 경쟁력 강화를 위한 영상문화복합공간 조성을 목적으로, 현재 서울영화센터 건립(총 소요예산 364억5천3백만원) 공사 중으로, 지상 8층 바닥 공사 중으로 공정률 62.3%(‘24.8.10)에 이르고 있으며, 2025년 5월 준공완료 예정으로 재산관리의 효율성 및 안정적인 센터 운영을 위한 교환의 필요성 및 시급성은 있다고 보임.

【 서울영화센터 건립개요 】

- 사업기간: '15. 7. ~ '25. 8.
- 사업위치: 서울시 중구 마른대로 38
- 건축규모: 연면적 4,806㎡(지하3~지상10층, 대지 804.1㎡)
- 총사업비: 36,453백만원(국비 161, 시비 36,292) ※ '24년 예산: 660백만원



- 다만, 중구의회 「공유재산 관리계획안」의 의결(사전절차), 중기공유재산 관리계획 미반영, 재산교환 방식(공시지가 또는 감정평가액)의 적정성 여부 등 다음의 사항에 대해서는 면밀하고 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 먼저, 재산교환의 주체인 중구는 당해 토지처분에 대한 중구의회의 공유 재산 관리계획 의결을 받지 못하고 있는 상태로, 사전절차 이행 후 본 공유 재산 관리계획안의 제출이 요망된다고 하겠음.

※ 2024년 8월 26일 현재 서울시와 중구 토지교환에 관하여 중구청장이 제출한 공유 재산 관리계획안이 아직 중구의회에 제출되지 않았으나, 확인 결과 중구는 서울특별시의회 회기 기간에 중구의회(제288회 임시회, 8월 30일부터 9월 11일(13일간))에 제출할 계획으로 밝히고 있음.

○ 다음으로, 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조)에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리 계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, 서울시-중구 토지 교환에 관한 본 건은 중기공유재산관리계획에는 미반영 되어 있는 건으로,

- 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 본 토지 교환이 중기공유재산관리계획에 미반영한 이유가 불가피한 사유에 해당하는지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ “중기공유재산관리계획”은 공유재산의 효율적·체계적 관리·처분 등을 위해 5회계연도 이상의 기간에 대해 지방자치단체의 장이 매년 수립하는 중장기적 총괄계획을 말함 (「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 참조).

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향
2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획
3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항
4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

- ④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.

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

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

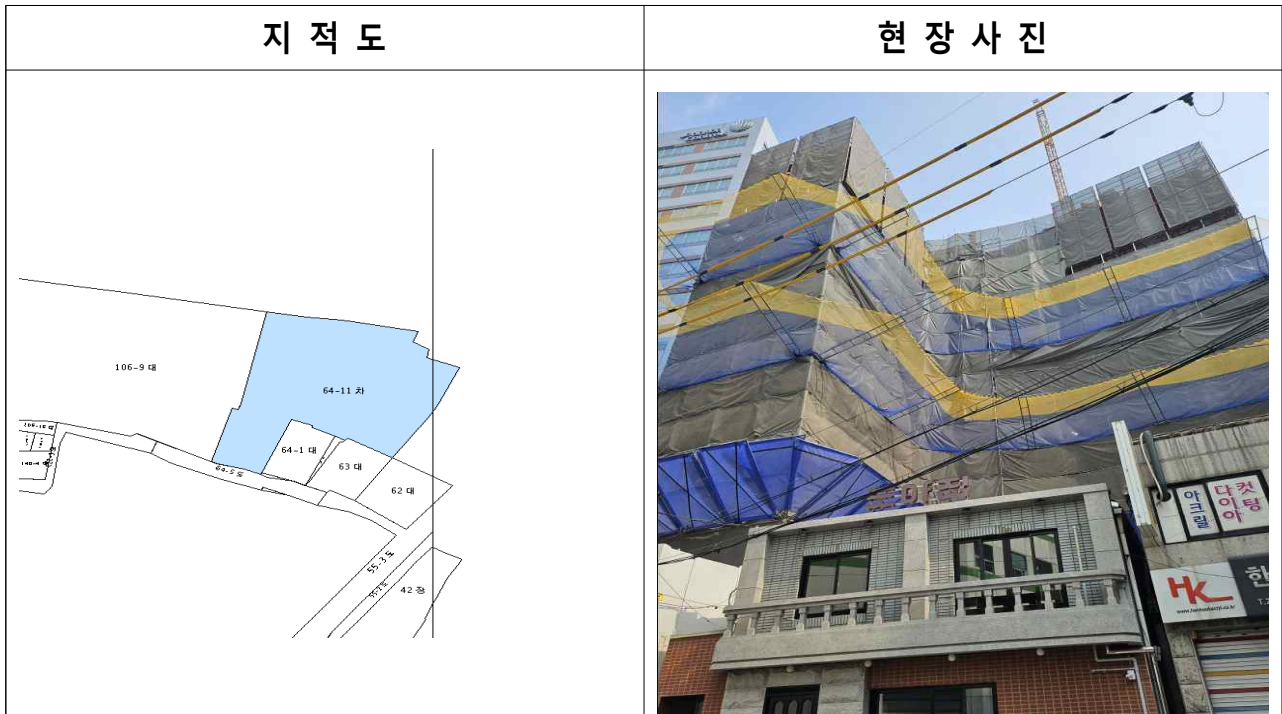
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

○ 세 번째로, 관계법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제30조 및 제39조, 같은 법 시행령 제27조)에 따라 교환의 경우 교환재산의 시가로 재산가치를 판단하도록 규정하고, 예외적으로 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있다고 규정하고 있음에도,

- 경제실은 ① 취득토지는 4대문 안 도심 밀집 지역으로 지속적인 지가상승이 예측되고, 서울영화센터의 안정적인 운영을 위해 취득해야 하며, ② 처분 토지는 조각 부지(대부분 건축물 대지면적의 일부)로 향후 서울시에서 활용 가능성이 적고, ③ 재산 가치가 높은 도심 밀집 지역에 있는 토지의 취득·처분으로 현 시세를 반영한 감정평가액으로 토지교환을 추진한다고 하고 있음.

※ 취득토지 면적은 804.10㎡로 현재 지하 3층, 지상 10층 건물로 건축중으로 용적율은 437.46%이며, 을지로3가역과 충무로역 5분 거리에 위치하고 있으며, 명동도 도보로 이동한 가능한 거리에 위치하고 있으나, 토지가 정사각형 아니며, 현재 서울 영화센터 건축 공사 중이나 건축 후면은 2-3층의 건물들로 건축물 형태가 ‘┐’로 되어있는바, 도심 밀집 지역에 위치하고 있다고 재산가치가 상승할지 여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.



- 하지만, 본 토지교환에서 서울시는 ① 개별공시지가로 기준으로 교환하는 경우 교환차액 125억 5천 9백만원을, ② 감정평가액(탁상) 기준으로 교환하는 경우 교환차액 200억 7백만원을 중구에 지급해야 하는바, 경제실이 중구와의 감정평가액 기준으로 교환하려는 특별한 이유가 있는지 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 교환가격 산정에 따른 교환차액 현황 〉

(단위: 천원)

구 분	서울시 토지	중구 토지	차 액	비 고
개별공시지가	3,611,154	16,170,451	12,559,297	서울시가 중구에 차액 지급
감정평가액*	8,939,816	28,947,600	20,007,784	

※ 감정평가액은 탁상감정액(중구청 실시)으로 환산. 향후 감정평가액으로 교환 시에는 정식 감정평가법인 등에 의뢰하여 추진.

- 더욱이, 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있음에도(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제3항), 경제실은 본 건의 토지교환 방법을 감정평가액 기준으로 특정한 것이 중구의 교환조건에 따른 것인지, 경제실은 개별공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식에 의한 경우를 비교하여 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치 고려와 함께, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면을 고려한 교환 추진이 요망된다고 하겠음.

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

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

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

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

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

1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 적용한다. 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지이거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용하여야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 한다.

- 마지막으로, 제324회 정례회('24.6.5.) 「2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」에서 “서울영화센터 건립” 사업비 증액 변경(225억원 → 365억원)은 원안으로 의결되었으나, 제1차 행정자치위원회 회의('24.6.25.)에서 “서울 영화센터 건립” 사업은 2013년에 계획되어 장기간 사업 지연으로 인해 공사비가 과다하게 증가되었는바, 향후 집행기관은 철저한 사업계획 수립과 세밀한 사업관리를 통해 시민의 혈세를 낭비하는 일이 없도록 해야 한다는 의회의 당부가 있었음에도 사업추진의 절차적 합법성, 추진 방식의 합리성 등이 우려되는바, 합리적 건립 사업 추진 및 효율적 운영계획 수립·시행 등을 재차 강조할 필요가 있다고 하겠음.

12 한강 관광 유람선(한강 아라호) 매각 변경(처분목록 2번)

- 본 건은 민간 유선사업 활성화와 유지 관리 비용 증가 등으로 인해 2010년 10월에 건조된 한강 관광 유람선(한강아라호, 688톤급, 이하 “한강아라호”)을 수차례 매각 입찰 유찰 후 대부 운영하였으나, 최근 대부 계약이 종료됨에 따라 매각을 재추진하려는 것으로 처분 기준가격은 25억 2천 6백만원임.
- 본 매각건은 「2013년 정기분 공유재산 관리계획안」으로 제출하여 의결(제242회 정례회, 2012.12.11.) 받은 바 있으나, 매각을 위한 기준가격이 112억 7천 9백만원(12년 대비 77.6% 감소한 25억 2천 6백만원으로 변경으로, 관련 법령에 따라(「공유 재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항제4호) 의회의 의결을 얻고자 하는 것임.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방 의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경 계획을 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.

〈 사업 변경 개요 〉

- 사업목적 및 용도
 - 민간유선사업 활성화와 유지관리비용 증가 등으로 인한 매각 재추진
- 정박위치 : 영등포구 여의도동 83번지 여의도 관공선 선착장
- 사업기간 : '24.9월 ~
- 소요예산 : 15백만원 [감정평가 / 시비 100%/ 일반회계]

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	15	-	-	-	-

※ 기 예산편성 : '24년 15백만원 [감정평가비 7.5백만원 집행완료]

- 사업규모 : 〈선박〉 688톤(승선정원 310명 / 길이 : 58.6m, 폭 : 12m, 깊이 : 8.9m)
- 기준가격 명세

구분	항목	상세	당초	변경
		목적	유람선 매각	유람선 매각
처분	선박 매각	크기	688ton	688ton
		기준가격	11,279,698천원	2,526,652천원

※ 기준가격 산출: 2,526,652천원 [취득가격(112.7억) × 잔가율 0.224(정률법, 선령 13년)]

※ 지방세 시가표준액 조사·산정 기준 [별표 14]

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「아라호 매각계획」(시장방침, '12.9.25.)
- 「한강 아라호 매각을 위한 공유재산관리계획 변경계획」(본부장방침, '24.6.10.)
- 「한강 아라호 매각관련 검토보고」(시장보고, '24.6.13.)

※ 한강 관광 유람선(한강아라호)는 2009년 1월 13일 시장지시(시장지시사항 제325호, 한강르네상스 사업으로 완성된 시설과 장소를 돌아다니면서 하루 온종일 관광할 수 있는 투어선 운영)에 따라 같은 해 1월 「한강투어선 건조 계획」을 수립, 2월에 투자심사위원회와 공유재산 심의, 3월에 공유재산관리계획안을 제출하였고, 2009년 4월 1일 「2009년 제3차 공유재산관리계획 변경계획」이 의결되어 2009년 5월부터 건조에 들어가 2010년 10월에 완료되었음.

〈 한강아라호 〉

선 명	제 원					비 고
	톤급	주요치수(m) (길이x너비x깊이)	건조일	승선 정원	재질	
한강 아라호	688	58.6×12.0×2.5	'10.10.10	310명	강선	- 중량 : 688톤 - 전장 : 58.6m - 선폭 : 12.0m - 깊이 : 2.5m - 승선정원 : 310인승 - 선종 : 홍보선 - 건조일 : 2010.10.10 - 좌석수 : 총422석 - 주기관 : 784 HP x 2 - 최대속력 : 12.0노트 - 발전기 : 99KW x 3



추진경위 및 향후계획

- '12.09.25. : 한강아라호 매각 결정(시장방침 제298호)
 - '12.12.11. : 공유재산관리계획안 시의회 매각 승인
 - '12.10.~'13.03. : 공유재산 심의(용도폐지 및 매각처분) 등 관련 절차 이행
 - 공유재산 심의 과정에서 선착장(유선장) 연계한 매각 조건 제시
 - 감정평가 금액 : 106억원(아라호 90억, 유선사업권 9억, 선착장운영권 7억)
 - '13.05.~'13.11. : 공개경쟁 매각, 1~4차 유찰(응찰자 없음)
 - 1차 매각입찰(106억) : '13.05.06 ~05.21.
 - 2차 매각입찰(106억) : '13.05.23 ~06.03.
 - 3차 매각입찰(95.6억) : '13.06.12 ~06.27.(최초 예정가격보다 10% 낮춤)
 - 4차 매각입찰(90.3억) : '13.11.12 ~11.29.(최초 예정가격보다 15% 낮춤)
 - '13.12.~'15.11. : 수의계약 매각, 10개사와 15차례 매각 협상 결렬
 - 협상 업체 : (주)이랜드크루즈, (주)대명레저산업 등 10개사
 - 결렬 사유 : 매각금액 부담 등 무리한 매각조건 추가 요구
 - '15.11.~'16.01. : 우선협상자 공개모집에 의한 수의매각 결렬
 - 협상 업체 : (주)더&코리아 등 3개사
 - 결렬 사유 : 매각대금 납부 능력에 대한 증명 부족
 - '16.04.12. : 한강아라호 운영 활성화 방안 계획 수립(본부장)
 - 매각 전 운영 활성화 방안으로 임대 추진
 - 민간 전문성 활용 특화 관광유람선으로 자산가치 증대 후 재매각 추진
 - '16.06.01~'24.05.31. : 대부운영계약(4개사 5년8개월)
 - '24.03.13. : 한강아라호 감정평가 금 3,572,090,520원
 - 평가업체 : (주)감정평가법인 씨비알이현, (주)가람감정평가법인
 - '24.06.10. : 한강아라호 매각을 위한 공유재산관리계획 변경계획 수립
 - '12년 매각을 위한 감정가격 90억원 대비 35.7억원으로 60% 감소
 - ※ 「공유재산법」에 따라 30% 초과 증감시 시 재심의 대상
 - '24.06.13. : 한강아라호 매각관련 검토보고(시장보고)
 - '24.07.25. : 공유재산심의회[적정]
 - '24.09. : 온비드 입찰공고
-
- 당초('12.9.)에도 한강아라호는 기존 유람선사와의 갈등, 저요금 정책(한강 유람선의 약 70%)에 따른 시 재정부담, 운영의 경직성 등 민간에 위탁할 경우 예상되는 문제점 해소를 위해 매각하려고 하였으나,

- 공개경쟁 매각(1~4차)은 응찰자가 없어 유찰되었고('13.5~11.), 수의 매각하려고 하였으나, 10개사와 15차례 매각 협상이 결렬('13.12~'15.11.)되었으며, 우선 협상자와도 수의 매각 결렬됨에('15.11~'16.1.) 따라 매각 전 운영 활성화 방안으로 임대를 추진하여('16.6~'24.5.) 운영하여 왔음.

〈 한강아라호 대부운영계약 현황(4개사 5년 8개월) 〉

(단위 :백만원)

구분	임대업체	계약 기간	임대 금액	비고
2016	(주)렛츠코리아	'16.06.01. ~ '17.01.30.(08개월)	473	최초계약
2017	(주)렛츠코리아	'17.02.01. ~ '18.01.31.(12개월)	595	1년 갱신
2018	(주)이랜드크루즈	'18.04.01 ~ '19.03.31.(12개월)	597	-
2020	(주) 수	'19.09.01 ~ '21.08.31.(24개월)	280	-
2023	(주)인더라인	'23.06.01 ~ '24.05.31.(12개월)	1,611	1년 계약

- 그러나, 한강아라호 임대 운영에서 사업자들은 유선사업보다 매점 등 부대 시설을 통한 수익 창출 목적으로 임대하고, 임대기간 만료 후 무단점유로 선박 인도를 위한 반복된 소송과 강제집행으로 행정력 낭비 반복이 예상되며,⁸⁾ 최근 민간기업의 수상에 대한 관심도 상승하였고, 한강아라호 선착장(여의도동 85-1)이 한강버스 선착장으로 결정('24.4.9.)되었으며, 서울항(여의도동 85-1) 조성 등으로 ‘한강아라호 임시선착장’도 폐쇄됨에 따라 미래한강본부는 한강 아라호 매각을 재추진하려는 것으로 보임.

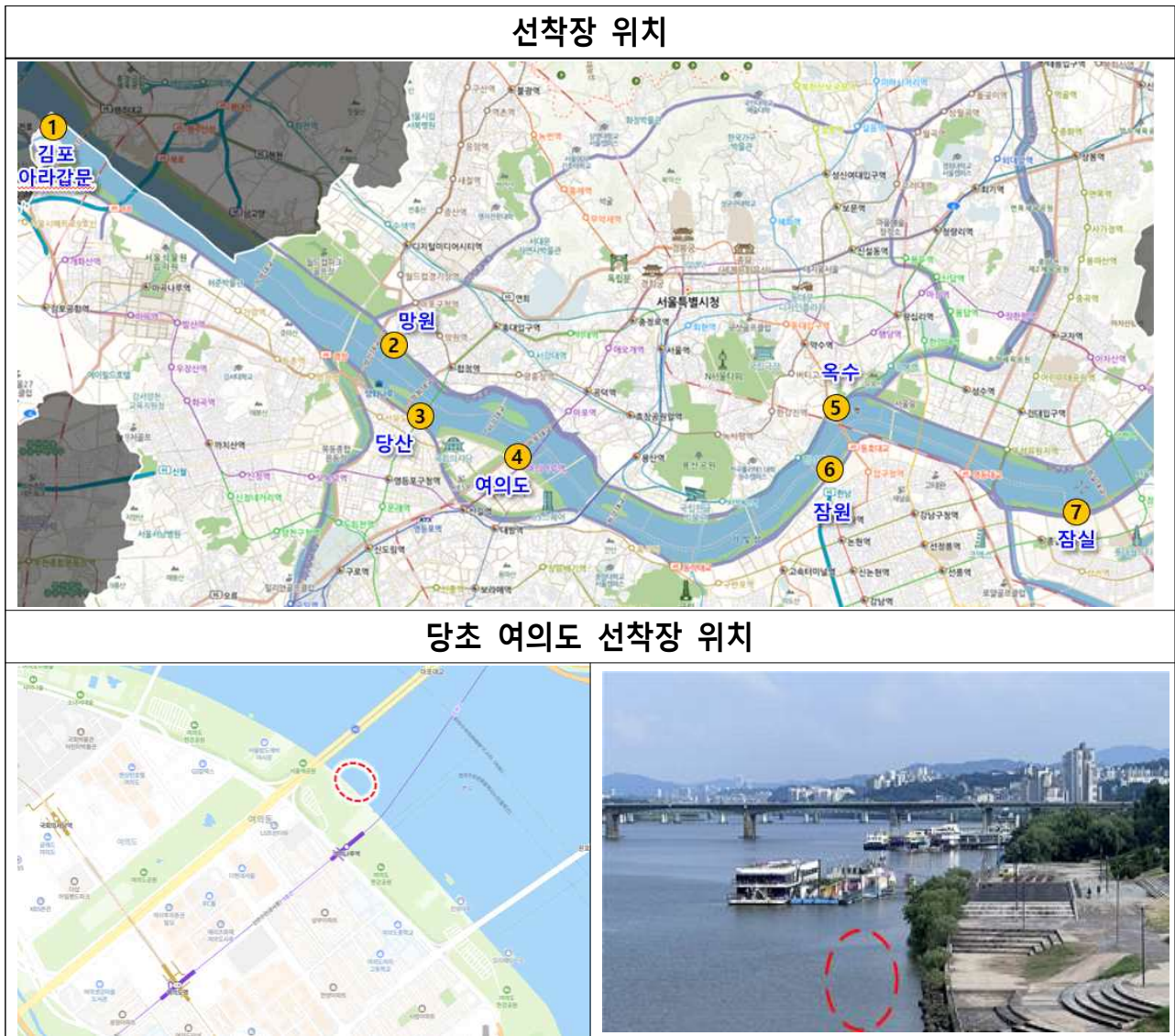
※ 또한, 지난해 9월 한강아라호가 마포대교 상류에서 하류로 이동 중, 돌풍으로 인해 좌현 선미가 마포대교 우물통기초에 긁히는 사고가 발생하여, 가벼운 타박상이었으나 부상자 총 17명 발생하였고, 마포대교 우물통 콘크리트 표면 손상과 선박 선미 하부 파손이 있었음.

※ “유선사업(遊船事業)”이란 유선 및 유선장(遊船場)을 갖추고 수상에서 고기잡이, 관광, 그 밖의 유락(遊樂)을 위하여 선박을 대여하거나 유락하는 사람을 승선시키는 것을 영업으로 하는 것을 말함(「유선 및 도선 사업법」 제2조제1호 참조).

8) 최근 서울시는 (주)인더라인과도 계약기간 등을 이유로 명도소송점유 이전 금지 가처분·행정 가처분 소송을 진행하였으나, 합의로 지난 8월 소송을 모두 취하하였고, 선착장 철거공사도 마무리하였음.

※ “한강버스”는 ‘그레이트 한강 프로젝트(한강 르네상스 2.0)’ 실현 기반을 마련하기 위하여, 영등포구 여의도동 85-1번지 등 7개소에 대중교통의 품질을 제고하고 수상 관광인프라를 구축하기 위한 것으로, 「2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」이 제321회 정례회(2023.12.15.)에서 의결되었으며, 한강아라호 선착장(여의도동 85-1)이 한강버스 선착장으로 결정('24.4.9.)되어, 현재는 선착장 철거공사가 마무리되었다고 함.

〈 한강버스 선착장 위치 등〉



※ “서울항 조성”도 ‘그레이트 한강 프로젝트(한강 르네상스 2.0)’ 일환으로 여의도 한강 공원 일대(여의도동 85-1)에 5천톤급 국내여객선이 접안 가능하도록 서울항(계류 시설)을 조성하려는 사업으로, 「2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」이 제321회 정례회(2023.12.15.)에서 의결되었음.

【 서울항 사업개요(안) 】

- 위 치 : 여의도동 85-6일대
- 규 모 : 터미널(상부) 연면적 3,000㎡(4층)
부잔교(하부) 면적 6,400㎡
- 사 업 비 : 491억원
- 기 간 : '24.하반기 ~ '26.하반기(예정)



※ 출처 : 미래한강본부, 「현안업무보고」, 2024.6., 12면 재인용.

〈 서울항 위치도〉



- 먼저, 한강아라호는 시민들이 저렴한 비용으로 한강을 자유롭게 즐길 수 있도록 하겠다는 취지로 건조되었으나, 계속되는 임대료를 통한 민간 운영에 따른 요금 상승으로 원래의 목적을 달성하지 못하였고,
 - 구체적이고, 면밀한 운영계획 없이 선박이 건조됨에 따라 결국은 매각을 추진하게 되었는데, 이로 인한 예산(건조 총 비용 112억7천9백만원) 및 행정력을 낭비에 대한 책임규명과 재발 방지를 위한 집행기관의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.
- 다음으로, 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조)에 따라 지방자치단체의 공유재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이나, “한강 관광유람선(한강아라호) 매각” 본 건은 중기공유재산관리계획에는 미반영 되어 있는 것으로,

- 행정안전부의 「중기공유재산관리계획 작성기준」에서 “불가피한 사유로서 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우”에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 본 매각(변경)건이 중기공유재산관리계획에 미반영한 이유가 불가피한 사유에 해당하는지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ “중기공유재산관리계획”은 공유재산의 효율적·체계적 관리·처분 등을 위해 5회계연도 이상의 기간에 대해 지방자치단체의 장이 매년 수립하는 중장기적 총괄계획을 말함(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 참조).

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향
2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획
3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항
4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 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.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

- 셋째, 미래한강본부는 2016년 4월 「한강아라호 운영 활성화 방안 계획」에서 한강아라호 민간 전문성 활용 특화 관광유람선으로 자산가치 증대 후 재매각을 추진한다고 하였으나, 최초 감정평가액 90억 2천만원('12년) 대비 60.4% 감소한 35억 7천만원으로, 건조한 지('10.10.) 14년이 지났으나 감정평가액이 60.4%나 감소한 것이 적절한지는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 한강아라호 기준가격 변경 등 〉

구 분	당 초	변 경
목 적	유람선 매각	유람선 매각
크 기	688톤	688톤
기준가격	12,279,698천원	2,526,652천원
감정평가액	9,027,704천원('13.4)	3,572,090천원('24.3)

- 넷째, 한강아라호는 홍보선으로 선박 기준이 가장 완화된 평수구역으로 지정되어 있어 하천에서만 운영이 가능한바, 매각도 한강 내 유선사업을 하고 있는 사업자(총 11개 업체, <붙임 1> 참조)들만 관심이 있을 뿐이며, 특히, 한강아라호는 유람선으로 한강에서 운영된다면 한강버스 노선과 중복으로 그 활용도가 낮아져 매각이 가능할지와 적정가격에 매각이 가능할지 여부와 함께,

※ 한강버스 노선 - 일반(75분) 마곡·망원·여의도·잠원·옥수·뚝섬·잠실(주중 일 68회·주말 일 48회)
급행(54분) 마곡·여의도·잠실(주중 출·퇴근 시간 일 16회)

- 2013년부터 2015년까지 매각을 추진했지만 응찰자가 없어 가격을 조정 하였음에도 매각이 되지 않았던 상황에서, 노후화(건조 '10.10.)로 인한 정비비용까지 증가되어 매각 가격이 하락이 예상되는바, 입찰시 매각가격이 가치에 맞게 적정하게 이루어질 수 있을지 여부 등을 면밀히 살펴보아야 할 것임.

※ 한강아라호는 항해구역 변경시 「선박안전법」에 따라 구조, 설비 개선이 필요함. 또한, 한강아라호는 한강르네상스호 대비 규모(총톤수)는 3.5배 크지만, 엔진은 한강르네상스호 0.5배 수준이며, 여유부력(건현) 높이는 한강르네상스호 대비 0.7배 수준이라고 함.

- ※ “항해구역”은 선박의 구조, 강도, 설비 등에 따라 정해진 선박이 항해할 수 있는 해역으로 평수구역, 연해구역, 근해구역, 원양구역으로 구분되며, 평수구역은 호소·하천 및 항내의 수역과 해양수산부령으로 정한 18개 해역이 있음(「선박안전법」 제7조 및 제8조, 같은 법 시행규칙 제15조 참조).
- ※ “평수구역(平水區域)”은 호소·하천 및 항만과 어항 등 지리적으로 육지나 섬에 둘러싸여 있어 외해의 파도가 직접 영향을 주지 않아 연중 정온상태를 유지하고 있어 선박이 항행하기에 비교적 안전한 구역을 말함.

〈 홍보선 제원 〉

항 목	한강아라호	한강르네상스호
총톤수	688 ton	194 ton
엔진(주기) 용량	588kw × 2대	1,192kw × 2대
승선인원	310명(여객300, 선원10)	77명(여객70, 선원7)
주요제원(m)(길이×너비×깊이)	55.51×12.00×2.50	35.56×9.00×2.50

※ 출처 : 미래한강본부 2024년 8월 21일 별도 제출자료 재인용.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안가결(재석위원 5명, 전원찬성)

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

관악 S밸리 내 대학 인프라와 인재를 연계한 창업 거점을 조성하고자 현재 버스차고지로 이용 중인 부지(신림동 131-6 외 7필지, $4,211m^2$)를 차고지 이전 후 활용하고, 국유지(신림동 815-9, $24.00m^2$) 매입으로 총 $4,235m^2$ 의 부지를 확보하여, 산·관·학 창업 네트워크의 거점이 되어 창업기업을 종합 지원하는 서울창업허브 관악을 조성($25,614.90m^2$)하고,

서울시 소속 박물관 및 미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고자 강원도 횡성군에 문화유산보전센터를 건립하기 위해 2019년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

공간개선 설계변경 등으로 사업비가 51.3% 증가(40,154백만원 → 60,755백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

서울남부교정시설 이전부지 개발에 따른 공공기여분 기부채납 부지(구로구 고척동 350-4)가 확보되어, 서울 제조분야 창업기업의 혁신적인 아이디어에 대한 상품성 및 사업성을 구현할 수 있도록 구로·가산 G밸리의 기술·제조기반 지역 인프라 강점을 살린 서울창업허브 구로를 조성($17,652.00m^2$)하고,

서울창동 도시개발사업 추진시 창동역 환승주차장(543면) 부지($27,423m^2$)를 제공하면서 기존 주차장과 동일 규모 이상의 공영주차장을 신설하여 받기로 하였기에, 1지구 씨드큐브 창동이 준공됨에 따라 지하2~3층 공영주차장을 기부채납(토지지분 $620.61m^2$, 건물 $11,386.69m^2$)하고,

주택가 주차난을 해소하기 위하여 시흥1동 기존 市 공영주차장을 1개층 수직 증축($779.38m^2$)하여 주차공간(주차 15면)을 확충하고,

장애인 전문 체육시설을 건립하기 위하여 2021년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

실시설계 최종결과 사업비가 121.46% 증가(11,522백만원 → 25,517백만원) 함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

당초 마을공동체 활성화를 위한 금천구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(257.00 m^2)와 건물(283.91 m^2)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(350.00 m^2)을 하기 위해 2021년 제4차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경 계획을 수립하여 재상정하고,

당초 마을공동체 활성화를 위한 서초구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(386.00 m^2)와 건물(115.01 m^2)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(300.00 m^2)을 하기 위해 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경 계획을 수립하여 재상정하고,

당초 여의도 금융중심지 內 디지털금융 지원기능을 총괄하고 인재 양성 및 핀테크 등 디지털금융 기업성장 촉진을 위해 디지털금융 지원센터(5,145.17 m^2)를 건립하고자 2023년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나

재건축 공공기여시설이 확보되어 신축보다는 기부채납을 통한 금융 산업 지원시설 통합·집적을 위해 사업취소를 결정함에 따라 신축 취소하고,

당초 주택가 주차난 해소를 위해 공영주차장(5,210.07 m^2)을 조성 하고자 2022년 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결 되었으나

실시설계 결과 사업비가 대폭 증액(증 14,575백만원)됨에 따라 행정 절차 재이행 등 사업 타당성이 현저히 감소하는 등의 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소하고,

토지와 건물의 소유권 일원화를 해소하고 향후 안정적 운영 및 효율적인 재산관리를 도모하기 위하여 서울영화센터 건립 부지인 중구 소유의 토지(초동 64-11)를 중구 관내 시유지와 교환하여 취득(804.10 m^2)하고,

중구에서 청사 별관 등 공공건물로 사용중인 구유 건물이 시유지 상에 존재하여 토지와 건물의 소유권 일원화 차원에서 해당 부지인 중구 내 시유지(예관동 83-15외 4필지)를 교환하여 처분(663.00 m^2)하고,

한강 아라호(688톤) 매각을 위하여 2013년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나

수차례 매각 입찰이 유찰되는 등 매각을 추진하지 못하였고, 매각 전 운영 활성화 방안으로 대부 운영하였으나, 대부계약 종료에 따라 매각 재추진시 기준가격이 77.6% 감소(11,279백만원 → 2,526백만원) 하여 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하여,

2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

☐ 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록: 별첨)

○ 취득 11건

- | | | | |
|---------------|----|---|--|
| - 매입 및 신축 등 | 2건 | : | 토지 43,161.00 m^2
건물 34,904.76 m^2 |
| - 신축 | 1건 | : | 건물 17,652.00 m^2 |
| - 기부채납 | 1건 | : | 토지 620.61 m^2
건물 11,386.69 m^2 |
| - 증축 등 | 2건 | : | 건물 4,888.68 m^2 |
| - 매입완료 후 신축취소 | 2건 | : | 토지 643.00 m^2
건물 1,048.92 m^2 |
| - 신축 취소 | 2건 | : | 건물 10,355.24 m^2 |
| - 교환 취득 | 1건 | : | 토지 804.10 m^2 |

○ 처분 2건

- 교환 처분 1건 : 토지 663.00 m^2
- 매각 등 1건 : 기타(선박) 688ton

첨 부

1. 2024년도 공유재산 관리계획 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	65,924.21	36,502,233	4	45,228.71	26,512,512	6	111,152.92	63,014,745
		건물 등	21	114,298.08	547,430,702	7	80,236.29	301,592,990	28	194,534.37	849,023,692
		기타	2	-	38,000,000	-	-	-	2	-	38,000,000
	매입 및 신축 등	토지	-	40,320.40	3,279,488	-	43,161.00	1,750,984	-	83,481.40	5,030,472
		건물	3	38,714.52	131,689,282	2	34,904.76	138,097,151	5	73,619.28	269,786,433
	매입	토지	-	-	-	2	643.00	2,204,951	2	643.00	2,204,951
		건물	-	-	-	-	398.92	594,216	-	398.92	594,216
		기타	2	-	38,000,000	-	-	-	2	-	38,000,000
	신축 등	건물 등	14	63,717.04	368,628,384	1	17,652.00	76,878,000	15	81,369.04	445,506,384
	기부채납	토지	-	-	-	1	620.61	6,386,126	1	620.61	6,386,126
		건물 등	1	6,985.60	24,380,000	-	11,386.69	11,455,478	1	18,372.29	35,835,478
	증축 등	건물	3	4,880.92	22,733,036	2	4,888.68	28,123,850	5	9,769.60	50,856,886
	신축 (취소)	건물	-	-	-	2	11,005.24	46,444,295	2	11,005.24	46,444,295
	교환	토지	2	25,603.81	33,222,745	1	804.10	16,170,451	3	26,407.91	49,393,196
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
처분	계	토지	5	15,057.90	111,015,293	1	663.00	3,611,154	6	15,720.90	114,626,447
		건물	2	41,136.33	12,548,156	-	-	-	2	41,136.33	12,548,156
		기타	-	-	-	1	-	2,526,652	1	-	2,526,652
	교환	토지	1	5,905.70	28,260,768	1	663.00	3,611,154	2	6,568.70	31,871,922
		건물	1	23,665.47	6,756,691	-	-	-	1	23,665.47	6,756,691
	매각 등	토지	4	9,152.20	82,754,525	-	-	-	4	9,152.20	82,754,525
		건물	-	1,715.51	804,574	-	-	-	-	1,715.51	804,574
		기타	-	-	-	1	-	2,526,652	1	-	2,526,652
	멸실	건물	1	15,755.35	4,986,891	-	-	-	1	15,755.35	4,986,891

2. 공유재산 취득대상 재산목록('24년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서	비고
		구	동	번지						
계					125,465.00	328,105,502				
1	토지 매입	관악구	신림동	815-9	24.00	131,136	2026	서울창업허브 관악 조성	경제실 창업정책과	
	건물 신축	관악구	신림동	131-6 외 8필지	25,614.90	77,342,151	2028			
2	토지 매입 (변경)	황성군 우천면	두곡리	440-2 외16필지	43,137.00	1,619,848	2019	서울시 문화유산보존센터 건립	문화본부 박물관과	
	건물 신축 (변경)				9,289.86	60,755,000	2025			
3	건물 신축	구로구	고척동	350-4	17,652.00	76,878,000	2027	서울창업허브 구로 조성	경제실 창업정책과	
4	토지 기부채납	도봉구	창동	1-28	620.61	6,386,126	2025	씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납	교통실 주차계획과	
	건물 기부채납				11,386.69	11,455,478	2025			
5	건물 증축	금천구	시흥동	886-14	779.38	2,606,850	2025	시흥1동 공영주차장 증축		
6	건물 증축 (변경)	송파구	오금동	51	4,109.30	25,517,000	2026	시립반다비체육센터 건립	복지실 장애인자립지원과	

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서	비고
		구	동	번지						
7	토지 매입 (완료)	금천구	독산동	1063-2,-3	257.00	220,139	2021	금천구 모두의공간 마을활력소 조성	행정국 자치행정과	
	건물 매입 (완료)				283.91	579,145	2021			
	건물 신축 (취소)				350.00	1,254,788	-			
8	토지 매입 (완료)	서초구	우면동	42-5	386.00	1,984,812	2021	서초구 모두의공간 마을활력소 조성	행정국 자치행정과	
	건물 매입 (완료)				115.01	15,071	2021			
	건물 신축 (취소)				300.00	1,089,107	-			
9	건물 신축 (취소)	영등포구	여의도동	10-5	5,145.17	29,392,000	-	디지털금융지원센터 건립 사업 취소	경제실 금융투자과	
10	건물 신축 (취소)	강서구	공항동	796	5,210.07	14,708,400	-	방화대로 지하주차장 조성 사업 취소	교통실 주차계획과	
11	토지 교환	종구	초동	64-11	804.10	16,170,451	2024	서울영화센터 건립관련 시-구유지(종구) 토지교환	경제실 창조산업과	

3. 공유재산 처분대상 재산목록('24년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재 산의 표 시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분 시기	처분사유 및 근거법령	소관부서
		구	동	번지					
계					663.00 (688(ton))	6,137,806			
1	토지 교환	중구	예관동	83-15 외 4필지	663.00	3,611,154	2024	서울영화센터 건립 관련 시-구유지(중구) 토지교환	경제실 창조산업과
2	매각 (변경)	영등포구	여의도동	83	688(ton)	2,526,652	2024	한강 관광 유람선 (한강아라호) 매각	미래한강본부 수상관리과

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('24년도 제3차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
서울창업허브 관악 조성	취 득 (매입 및 신축)	토지	1	24.00	131,136	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 관악구 신림동 131-6 외 8필지 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 77,545,151천원 - 사업규모 : 토지 24.00㎡, 건물 25,614.90㎡ - 기준가격 명세 : 토지 131,136천원, 건물 77,342,151천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입, <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	25,614.90	77,342,151	
서울시 문화유산보존센터 건립	취 득 변 경 (매입 및 신축)	토지	1	43,137.00	1,619,848	- 목적 및 용도 : 서울시 문화유산보존센터 건립 - 대 상 지 : 강원도 횡성군 우천면 두곡리 440-2 외 16필지 - 사업기간 : '16. 8월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 63,064,000천원 - 사업규모 : <토지매입> 43,137.00㎡, <건물신축> 9,289.86㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,619,848천원, 건물 60,755,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입 <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	9,289.86	60,755,000	
서울창업허브 구로 조성	취 득 (신축)	건물	1	17,652.00	76,878,000	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 구로구 고척동 350-4 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 76,878,000천원 - 사업규모 : 건물 17,652㎡ - 기준가격 명세 : 건물 76,878,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납	취 득 (기부 채납)	토지	1	620.61	6,386,126	- 목적 및 용도 : 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납 - 대 상 지 : 도봉구 창동 1-28 - 사업기간 : '14. 3월 ~ '25. 1월 - 소요예산 : 없음
		건물	1	11,386.69	11,455,478	- 사업규모 : 집합건물의 지하 2~3층에 위치한 공영주차장 토지(지분) 620.61㎡, 건물 11,386.69㎡ - 기준가격 명세 : 토지 6,386,126천원, 건물 11,455,478천원 - 계약방법 : 기부채납
시흥1동 공영주차장 증축	취 득 (증축)	건물	1	779.38	2,606,850	- 목적 및 용도 : 주택가 주차난 해소를 위한 기존 공영주차장 증축 - 대 상 지 : 금천구 시흥동 886-14 - 사업기간 : '22. 10월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 2,606,850천원 - 사업규모 : 건물 779.38㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,606,850천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰
시립 반다비체육센터 건립	취 득 변 경 (증축)	건물	1	4,109.30	25,517,000	- 목적 및 용도 : 시립반다비체육센터 건립(증축) - 대 상 지 : 송파구 오금동 51 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '26. 10월 - 소요예산 : 25,517,000천원 - 사업규모 : 건물 4,109.30㎡ - 기준가격 명세 : 건물 25,517,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
금천구 모두의공간 마을활력소 조성	취 득 변 경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	2	257.00	220,139	- 목적 및 용도 : 금천구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물 매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 금천구 독산동 1063-2,-3 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월 - 소요예산 : 1,611,452천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 257.00㎡, 건물(매입완료) 283.91㎡, 건물(신축취소) 350.00㎡ - 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 822,459천원, 건물 1,254,788천원(신축비) - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>
		건물	2	283.91	579,145	
		건물	1	350.00	1,254,788	
서초구 모두의공간 마을활력소 조성	취 득 변 경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	1	386.00	1,984,812	- 목적 및 용도 : 서초구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물 매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 서초구 우면동 42-5 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월 - 소요예산 : 3,004,328천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 386.00㎡, 건물(매입완료) 115.01㎡, 건물(신축취소) 300.00㎡ - 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 1,999,883천원, 건물 1,089,107천원 - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>
		건물	1	115.01	15,071	
		건물	1	300.00	1,089,107	
디지털금융지원센터 건립 사업 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	5,145.17	29,392,000	- 목적 및 용도 : 디지털금융지원센터 건립 신축 취소 - 대 상 지 : 서울특별시 영등포구 여의도동 10-5 - 사업기간 : '22. 5월 ~ '27. 8월 - 소요예산 : 29,392,000천원 - 사업규모 : 건물 5,145.17㎡ - 기준가격 명세 : 건물 29,392,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
방화대로 지하주차장 조성 사업 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	5,210.07	14,708,400	- 목적 및 용도 : 방화대로 지하주차장 조성 취소 - 대 상 지 : 강서구 공항동 796 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '23. 12월 - 소요예산 : 14,708,400천원 - 사업규모 : 건물신축 5,210.07㎡ - 기준가격 명세 : 건물 14,708,400천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
서울영화센터 건립 관련 시-구유지(중구) 토지교환	취 득 (교환)	토지	1	804.10	16,170,451	- 목적 및 용도 : 구유지 내 시립시설 축조에 따른 토지와 건물의 소유권 이원화 해소를 위하여 시-구유지 토지 교환 - 대 상 지 : 중구 초동 64-11 외 5필지 - 사업기간 : '24. 6월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 20,883,000천원 - 사업규모 : <교환취득> 804.10㎡, <교환처분> 663.00㎡ - 기준가격 명세 : <교환취득> 16,170,451천원, <교환처분> 3,611,154천원 - 계약방법 : 차액 지급
	처 분 (교환)	토지	5	663.00	3,611,154	
한강 관광 유람선 (한강아라호) 매각	처 분 변 경 (매각)	선박	1	688.00	2,526,652	- 목적 및 용도 : 내구연한 도래와 관리 유지비 상승에 따라 매각 추진 - 대 상 지 : 한강 아라호(선박) - 사업기간 : '12. 9월 ~ '24. 9월 - 소요예산 : 15,000천원 - 사업규모 : 선박 668톤(승선정원 310명) - 기준가격 명세 : 2,526,652천원 ※ 취득가격(112.7억)×잔가율0.224(정률법, 선령13년) - 계약방법 : <선박> 공개경쟁입찰

서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2052
----------	------

제출년월일 : 2024년 8월 12일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

2. 주요내용

가. 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 13건으로
취득 11건, 처분 2건임

- 취득 11건은 매입 및 신축 등 2건, 신축 1건, 기부채납 1건, 증축 등 2건,
매입완료 후 신축취소 2건, 신축 취소 2건, 교환취득 1건이며,
- 처분 2건은 교환처분 1건과 매각 등 1건임

나. 취득 11건

- 매입 및 신축 등 2건에 대한 세부내역
 - 관악 S밸리 내 대학 인프라와 인재를 연계한 창업 거점을 조성하고자 현재 버스차고지로 이용중인 부지(신림동 131-6 외 7필지, 4,211 m^2)를 차고지 이전 후 활용하고, 국유지(신림동 815-9,

24.00 m^2)매입으로 총4,235 m^2 의 부지를 확보하여, 산·관·학 창업 네트워크의 거점이 되어 창업기업을 종합 지원하는 서울창업허브 관악 조성(25,614.90 m^2)

- 서울시 소속 박물관 및 미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고자 강원도 횡성군에 문화유산보전센터를 건립하기 위해 2019년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

공간개선 설계변경 등으로 사업비가 51.3% 증가(40,154백만원 → 60,755백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경수립하여 재상정

○ 신축 1건에 대한 세부내역

- 서울남부교정시설 이전부지 개발에 따른 공공기여분 기부채납 부지(구로구 고척동 350-4)가 확보되어, 서울 제조분야 창업기업의 혁신적인 아이디어에 대한 상품성 및 사업성을 구현할 수 있도록 구로·가산 G밸리의 기술·제조기반 지역 인프라 강점을 살린 서울창업허브 구로 조성(17,652.00 m^2)

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 서울창동 도시개발사업 추진시 창동역 환승주차장(543면) 부지(27,423 m^2)를 제공하면서 기존 주차장과 동일 규모 이상의 공영주차장을 신설하여 받기로 하였기에, 1지구 씨드큐브 창동이 준공됨에 따라 지하2~3층 공영주차장을 기부채납(토지지분 620.61 m^2 , 건물 11,386.69 m^2)

○ 증축 등 2건에 대한 세부내역

- 주택가 주차난을 해소하기 위하여 시흥1동 기존 市 공영주차장을 1개층 수직 증축(779.38 m^2)하여 주차공간(주차 15면)을 확충

- 장애인 전문 체육시설을 건립하기 위하여 2021년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
실시설계 최종결과 사업비가 121.46% 증가(11,522백만원 → 25,517백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경수립하여 재상정

○ 매입완료 후 신축취소 2건에 대한 세부내역

- 당초 마을공동체 활성화를 위한 금천구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(257.00 m^2)와 건물(283.91 m^2)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(350.00 m^2)을 하기 위해 2021년 제4차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경계획을 수립하여 재상정
- 당초 마을공동체 활성화를 위한 서초구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(386.00 m^2)와 건물(115.01 m^2)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(300.00 m^2)을 하기 위해 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경계획을 수립하여 재상정

○ 신축 취소 2건에 대한 세부내역

- 당초 여의도 금융중심지 內 디지털금융 지원기능을 총괄하고 인재 양성 및 핀테크 등 디지털금융 기업성장 촉진을 위해 디지털금융 지원센터(5,145.17 m^2)를 건립하고자 2023년 정기분 공유재산관리 계획을 수립하여 가결되었으나

재건축 공공기여시설이 확보되어 신축보다는 기부채납을 통한 금융 산업 지원시설 통합·집적을 위해 사업취소를 결정함에 따라 신축 취소

- 당초 주택가 주차난 해소를 위해 공영주차장(5,210.07 m^2)을 조성하고자 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결 되었으나

실시설계 결과 사업비가 대폭 증액(증 14,575백만원)됨에 따라 행정 절차 재이행 등 사업타당성이 현저히 감소하는 등의 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

- 토지와 건물의 소유권 이원화를 해소하고 향후 안정적 운영 및 효율적인 재산 관리를 도모하기 위하여 서울영화센터 건립 부지인 중구 소유의 토지(초동 64-11)를 중구 관내 사유지와 교환하여 취득(804.10 m^2)

다. 처분 2건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- 중구에서 청사 별관 등 공공건물로 사용중인 구유 건물이 시유지상에 존재하여 토지와 건물의 소유권 일원화 차원에서 해당 부지인 중구 내 시유지(예관동 83-15외 4필지)를 교환하여 처분(663.00 m^2)

○ 매각 등 1건에 대한 세부내역

- 한강 아라호(688톤) 매각을 위하여 2013년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나
수차례 매각 입찰이 유찰되는 등 매각을 추진하지 못하였고,
매각 전 운영 활성화 방안으로 대부 운영하였으나, 대부계약 종료에 따라 매각 재추진시 기준가격이 77.6% 감소
(11,279백만원 → 2,526백만원)하여 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정

3. 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 11건

- | | | | |
|---------------|----|---|--|
| - 매입 및 신축 등 | 2건 | : | 토지 43,161.00 m^2
건물 34,904.76 m^2 |
| - 신축 | 1건 | : | 건물 17,652.00 m^2 |
| - 기부채납 | 1건 | : | 토지 620.61 m^2
건물 11,386.69 m^2 |
| - 증축 등 | 2건 | : | 건물 4,888.68 m^2 |
| - 매입완료 후 신축취소 | 2건 | : | 토지 643.00 m^2
건물 1,048.92 m^2 |
| - 신축 취소 | 2건 | : | 건물 10,355.24 m^2 |
| - 교환 취득 | 1건 | : | 토지 804.10 m^2 |

○ 처분 2건

- 교환 처분 1건 : 토지 663.00 m^2
- 매각 등 1건 : 기타(선박) 688ton

서울특별시 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

관악 S밸리 내 대학 인프라와 인재를 연계한 창업 거점을 조성하고자 현재 버스차고지로 이용 중인 부지(신림동 131-6 외 7필지, $4,211m^2$)를 차고지 이전 후 활용하고, 국유지(신림동 815-9, $24.00m^2$) 매입으로 총 $4,235m^2$ 의 부지를 확보하여, 산·관·학 창업 네트워크의 거점이 되어 창업기업을 종합 지원하는 서울창업허브 관악을 조성($25,614.90m^2$)하고,

서울시 소속 박물관 및 미술관의 수장공간 부족 문제를 해결하고자 강원도 횡성군에 문화유산보전센터를 건립하기 위해 2019년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

공간개선 설계변경 등으로 사업비가 51.3% 증가(40,154백만원 → 60,755백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

서울남부교정시설 이전부지 개발에 따른 공공기여분 기부채납 부지(구로구 고척동 350-4)가 확보되어, 서울 제조분야 창업기업의 혁신적인 아이디어에 대한 상품성 및 사업성을 구현할 수 있도록 구로·가산 G밸리의 기술·제조기반 지역 인프라 강점을 살린 서울창업허브 구로를 조성($17,652.00m^2$)하고,

서울창동 도시개발사업 추진시 창동역 환승주차장(543면) 부지($27,423m^2$)를 제공하면서 기존 주차장과 동일 규모 이상의 공영주차장을 신설하여 받기로 하였기에, 1지구 씨드큐브 창동이 준공됨에 따라 지하2~3층 공영주차장을 기부채납(토지지분 $620.61m^2$, 건물 $11,386.69m^2$)하고,

주택가 주차난을 해소하기 위하여 시흥1동 기존 市 공영주차장을 1개층 수직 증축($779.38m^2$)하여 주차공간(주차 15면)을 확충하고,

장애인 전문 체육시설을 건립하기 위하여 2021년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

실시설계 최종결과 사업비가 121.46% 증가(11,522백만원 → 25,517백만원) 함에 따라 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

당초 마을공동체 활성화를 위한 금천구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(257.00㎡)와 건물(283.91㎡)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(350.00㎡)을 하기 위해 2021년 제4차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경 계획을 수립하여 재상정하고,

당초 마을공동체 활성화를 위한 서초구 마을활력소를 조성하고자 민간 소유의 토지(386.00㎡)와 건물(115.01㎡)을 매입하고, 기존 건물 멸실 후 신축(300.00㎡)을 하기 위해 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

토지 및 건물 매입 완료 후, 2022년 지방보조금 관리위원회 결과 사업의 즉시폐지가 결정되었고, 이에 따라 관련 조례도 폐지되어 정상적인 사업추진이 불가능하여 당초 가결된 건물 신축 관리계획을 취소하는 변경 계획을 수립하여 재상정하고,

당초 여의도 금융중심지 內 디지털금융 지원기능을 총괄하고 인재 양성 및 핀테크 등 디지털금융 기업성장 촉진을 위해 디지털금융 지원센터(5,145.17㎡)를 건립하고자 2023년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나

재건축 공공기여시설이 확보되어 신축보다는 기부채납을 통한 금융 산업 지원시설 통합·집적을 위해 사업취소를 결정함에 따라 신축 취소하고,

당초 주택가 주차난 해소를 위해 공영주차장(5,210.07 m^2)을 조성 하고자 2022년 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결 되었으나

실시설계 결과 사업비가 대폭 증액(증 14,575백만원)됨에 따라 행정 절차 재이행 등 사업 타당성이 현저히 감소하는 등의 사유로 사업 취소를 결정함에 따라 신축 취소하고,

토지와 건물의 소유권 일원화를 해소하고 향후 안정적 운영 및 효율적인 재산관리를 도모하기 위하여 서울영화센터 건립 부지인 중구 소유의 토지(초동 64-11)를 중구 관내 시유지와 교환하여 취득(804.10 m^2)하고,

중구에서 청사 별관 등 공공건물로 사용중인 구유 건물이 시유지 상에 존재하여 토지와 건물의 소유권 일원화 차원에서 해당 부지인 중구 내 시유지(예관동 83-15외 4필지)를 교환하여 처분(663.00 m^2)하고,

한강 아라호(688톤) 매각을 위하여 2013년 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나

수차례 매각 입찰이 유찰되는 등 매각을 추진하지 못하였고, 매각 전 운영 활성화 방안으로 대부 운영하였으나, 대부계약 종료에 따라 매각 재추진시 기준가격이 77.6% 감소(11,279백만원 → 2,526백만원) 하여 공유재산 관리계획을 변경 수립하여 재상정하여,

2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

☐ 2024년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 11건

- | | | | |
|---------------|----|---|--|
| - 매입 및 신축 등 | 2건 | : | 토지 43,161.00 m^2
건물 34,904.76 m^2 |
| - 신축 | 1건 | : | 건물 17,652.00 m^2 |
| - 기부채납 | 1건 | : | 토지 620.61 m^2
건물 11,386.69 m^2 |
| - 증축 등 | 2건 | : | 건물 4,888.68 m^2 |
| - 매입완료 후 신축취소 | 2건 | : | 토지 643.00 m^2
건물 1,048.92 m^2 |
| - 신축 취소 | 2건 | : | 건물 10,355.24 m^2 |
| - 교환 취득 | 1건 | : | 토지 804.10 m^2 |

○ 처분 2건

- 교환 처분 1건 : 토지 663.00 m^2
- 매각 등 1건 : 기타(선박) 688ton

첨 부

1. 2024년도 공유재산 관리계획 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	65,924.21	36,502,233	4	45,228.71	26,512,512	6	111,152.92	63,014,745
		건물 등	21	114,298.08	547,430,702	7	80,236.29	301,592,990	28	194,534.37	849,023,692
		기타	2	-	38,000,000	-	-	-	2	-	38,000,000
	매입 및 신축 등	토지	-	40,320.40	3,279,488	-	43,161.00	1,750,984	-	83,481.40	5,030,472
		건물	3	38,714.52	131,689,282	2	34,904.76	138,097,151	5	73,619.28	269,786,433
	매입	토지	-	-	-	2	643.00	2,204,951	2	643.00	2,204,951
		건물	-	-	-	-	398.92	594,216	-	398.92	594,216
		기타	2	-	38,000,000	-	-	-	2	-	38,000,000
	신축 등	건물 등	14	63,717.04	368,628,384	1	17,652.00	76,878,000	15	81,369.04	445,506,384
	기부채납	토지	-	-	-	1	620.61	6,386,126	1	620.61	6,386,126
		건물 등	1	6,985.60	24,380,000	-	11,386.69	11,455,478	1	18,372.29	35,835,478
	증축 등	건물	3	4,880.92	22,733,036	2	4,888.68	28,123,850	5	9,769.60	50,856,886
	신축 (취소)	건물	-	-	-	2	11,005.24	46,444,295	2	11,005.24	46,444,295
	교환	토지	2	25,603.81	33,222,745	1	804.10	16,170,451	3	26,407.91	49,393,196
		건물	-	-	-	-	-	-	-	-	-
처분	계	토지	5	15,057.90	111,015,293	1	663.00	3,611,154	6	15,720.90	114,626,447
		건물	2	41,136.33	12,548,156	-	-	-	2	41,136.33	12,548,156
		기타	-	-	-	1	-	2,526,652	1	-	2,526,652
	교환	토지	1	5,905.70	28,260,768	1	663.00	3,611,154	2	6,568.70	31,871,922
		건물	1	23,665.47	6,756,691	-	-	-	1	23,665.47	6,756,691
	매각 등	토지	4	9,152.20	82,754,525	-	-	-	4	9,152.20	82,754,525
		건물	-	1,715.51	804,574	-	-	-	-	1,715.51	804,574
		기타	-	-	-	1	-	2,526,652	1	-	2,526,652
	멸실	건물	1	15,755.35	4,986,891	-	-	-	1	15,755.35	4,986,891

2. 공유재산 취득대상 재산목록('24년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서	비고
		구	동	번지						
계					125,465.00	328,105,502				
1	토지 매입	관악구	신림동	815-9	24.00	131,136	2026	서울창업허브 관악 조성	경제실 창업정책과	
	건물 신축	관악구	신림동	131-6 외 8필지	25,614.90	77,342,151	2028			
2	토지 매입 (변경)	황성군 우천면	두곡리	440-2 외16필지	43,137.00	1,619,848	2019	서울시 문화유산보존센터 건립	문화본부 박물관과	
	건물 신축 (변경)				9,289.86	60,755,000	2025			
3	건물 신축	구로구	고척동	350-4	17,652.00	76,878,000	2027	서울창업허브 구로 조성	경제실 창업정책과	
4	토지 기부채납	도봉구	창동	1-28	620.61	6,386,126	2025	씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납	교통실 주차계획과	
	건물 기부채납				11,386.69	11,455,478	2025			
5	건물 증축	금천구	시흥동	886-14	779.38	2,606,850	2025	시흥1동 공영주차장 증축		
6	건물 증축 (변경)	송파구	오금동	51	4,109.30	25,517,000	2026	시립반다비체육센터 건립	복지실 장애인자립지원과	

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서	비고
		구	동	번지						
7	토지 매입 (완료)	금천구	독산동	1063-2,-3	257.00	220,139	2021	금천구 모두의공간 마을활력소 조성	행정국 자치행정과	
	건물 매입 (완료)				283.91	579,145	2021			
	건물 신축 (취소)				350.00	1,254,788	-			
8	토지 매입 (완료)	서초구	우면동	42-5	386.00	1,984,812	2021	서초구 모두의공간 마을활력소 조성	행정국 자치행정과	
	건물 매입 (완료)				115.01	15,071	2021			
	건물 신축 (취소)				300.00	1,089,107	-			
9	건물 신축 (취소)	영등포구	여의도동	10-5	5,145.17	29,392,000	-	디지털금융지원센터 건립 사업 취소	경제실 금융투자과	
10	건물 신축 (취소)	강서구	공항동	796	5,210.07	14,708,400	-	방화대로 지하주차장 조성 사업 취소	교통실 주차계획과	
11	토지 교환	종구	초동	64-11	804.10	16,170,451	2024	서울영화센터 건립관련 시-구유지(종구) 토지교환	경제실 창조산업과	

3. 공유재산 처분대상 재산목록('24년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재 산의 표 시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분 시기	처분사유 및 근거법령	소관부서
		구	동	번지					
계					663.00 (688(ton))	6,137,806			
1	토지 교환	중구	예관동	83-15 외 4필지	663.00	3,611,154	2024	서울영화센터 건립 관련 시-구유지(중구) 토지교환	경제실 창조산업과
2	매각 (변경)	영등포구	여의도동	83	688(ton)	2,526,652	2024	한강 관광 유람선 (한강아라호) 매각	미래한강본부 수상관리과

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('24년도 제3차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
서울창업허브 관악 조성	취 득 (매입 및 신축)	토지	1	24.00	131,136	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 관악구 신림동 131-6 외 8필지 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 77,545,151천원 - 사업규모 : 토지 24.00㎡, 건물 25,614.90㎡ - 기준가격 명세 : 토지 131,136천원, 건물 77,342,151천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입, <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	25,614.90	77,342,151	
서울시 문화유산보존센터 건립	취 득 변 경 (매입 및 신축)	토지	1	43,137.00	1,619,848	- 목적 및 용도 : 서울시 문화유산보존센터 건립 - 대 상 지 : 강원도 횡성군 우천면 두곡리 440-2 외 16필지 - 사업기간 : '16. 8월 ~ '25. 7월 - 소요예산 : 63,064,000천원 - 사업규모 : <토지매입> 43,137.00㎡, <건물신축> 9,289.86㎡ - 기준가격 명세 : 토지 1,619,848천원, 건물 60,755,000천원 - 계약방법 : <토지매입> 협의매입 <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	9,289.86	60,755,000	
서울창업허브 구로 조성	취 득 (신축)	건물	1	17,652.00	76,878,000	- 목적 및 용도 : 창업지원시설 조성 - 대 상 지 : 구로구 고척동 350-4 - 사업기간 : '23. 3월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 76,878,000천원 - 사업규모 : 건물 17,652㎡ - 기준가격 명세 : 건물 76,878,000천원 - 계약방법 : <건물신축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납	취 득 (기부 채납)	토지	1	620.61	6,386,126	- 목적 및 용도 : 씨드큐브 창동 공영주차장 기부채납 - 대 상 지 : 도봉구 창동 1-28 - 사업기간 : '14. 3월 ~ '25. 1월 - 소요예산 : 없음
		건물	1	11,386.69	11,455,478	- 사업규모 : 집합건물의 지하 2~3층에 위치한 공영주차장 토지(지분) 620.61㎡, 건물 11,386.69㎡ - 기준가격 명세 : 토지 6,386,126천원, 건물 11,455,478천원 - 계약방법 : 기부채납
시흥1동 공영주차장 증축	취 득 (증축)	건물	1	779.38	2,606,850	- 목적 및 용도 : 주택가 주차난 해소를 위한 기존 공영주차장 증축 - 대 상 지 : 금천구 시흥동 886-14 - 사업기간 : '22. 10월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 2,606,850천원 - 사업규모 : 건물 779.38㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,606,850천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰
시립 반다비체육센터 건립	취 득 변 경 (증축)	건물	1	4,109.30	25,517,000	- 목적 및 용도 : 시립반다비체육센터 건립(증축) - 대 상 지 : 송파구 오금동 51 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '26. 10월 - 소요예산 : 25,517,000천원 - 사업규모 : 건물 4,109.30㎡ - 기준가격 명세 : 건물 25,517,000천원 - 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
금천구 모두의공간 마을활력소 조성	취 득 변 경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	2	257.00	220,139	- 목적 및 용도 : 금천구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물 매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 금천구 독산동 1063-2,-3 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월 - 소요예산 : 1,611,452천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 257.00㎡, 건물(매입완료) 283.91㎡, 건물(신축취소) 350.00㎡ - 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 822,459천원, 건물 1,254,788천원(신축비) - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>
		건물	2	283.91	579,145	
		건물	1	350.00	1,254,788	
서초구 모두의공간 마을활력소 조성	취 득 변 경 (매입 완료 후 신축 취소)	토지	1	386.00	1,984,812	- 목적 및 용도 : 서초구 마을활력소 조성을 위해 토지 및 건물 매입 완료 후 건물 신축을 취소하는 관리계획 변경 - 대 상 지 : 서초구 우면동 42-5 - 사업기간 : '19. 8월 ~ '22. 8월 - 소요예산 : 3,004,328천원 - 사업규모 : 토지(매입완료) 386.00㎡, 건물(매입완료) 115.01㎡, 건물(신축취소) 300.00㎡ - 기준가격 명세 : 토지·건물 매입 1,999,883천원, 건물 1,089,107천원 - 계약방법 : <토지·건물 매입-완료> 협의매입, <건물신축-취소>
		건물	1	115.01	15,071	
		건물	1	300.00	1,089,107	
디지털금융지원센터 건립 사업 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	5,145.17	29,392,000	- 목적 및 용도 : 디지털금융지원센터 건립 신축 취소 - 대 상 지 : 서울특별시 영등포구 여의도동 10-5 - 사업기간 : '22. 5월 ~ '27. 8월 - 소요예산 : 29,392,000천원 - 사업규모 : 건물 5,145.17㎡ - 기준가격 명세 : 건물 29,392,000천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
방화대로 지하주차장 조성 사업 취소	취 득 (신축 취소)	건물	1	5,210.07	14,708,400	- 목적 및 용도 : 방화대로 지하주차장 조성 취소 - 대 상 지 : 강서구 공항동 796 - 사업기간 : '20. 6월 ~ '23. 12월 - 소요예산 : 14,708,400천원 - 사업규모 : 건물신축 5,210.07㎡ - 기준가격 명세 : 건물 14,708,400천원 - 계약방법 : <건물신축-취소>
서울영화센터 건립 관련 시-구유지(중구) 토지교환	취 득 (교환)	토지	1	804.10	16,170,451	- 목적 및 용도 : 구유지 내 시립시설 축조에 따른 토지와 건물의 소유권 이원화 해소를 위하여 시-구유지 토지 교환 - 대 상 지 : 중구 초동 64-11 외 5필지 - 사업기간 : '24. 6월 ~ '28. 12월
	처 분 (교환)	토지	5	663.00	3,611,154	- 소요예산 : 20,883,000천원 - 사업규모 : <교환취득> 804.10㎡, <교환처분> 663.00㎡ - 기준가격 명세 : <교환취득> 16,170,451천원, <교환처분> 3,611,154천원 - 계약방법 : 차액 지급
한강 관광 유람선 (한강아라호) 매각	처 분 변 경 (매각)	선박	1	688.00	2,526,652	- 목적 및 용도 : 내구연한 도래와 관리 유지비 상승에 따라 매각 추진 - 대 상 지 : 한강 아라호(선박) - 사업기간 : '12. 9월 ~ '24. 9월 - 소요예산 : 15,000천원 - 사업규모 : 선박 668톤(승선정원 310명) - 기준가격 명세 : 2,526,652천원 ※ 취득가격(112.7억)×잔가율0.224(정률법, 선령13년) - 계약방법 : <선박> 공개경쟁입찰